

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 7 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 横 井 里 香

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 7 日から当庁物件明細閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 江南市木賀東町新宮 |
| | 地 番 | 175番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 308.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市木賀東町新宮 175番地 |
| | 家屋 番号 | 175番 |
| | 種 類 | 作業所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 146.65平方メートル
2階 17.55平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 鮎 川 智 也

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 江南市木賀東町新宮 | |
| | 地 番 | 1 7 5 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 0 8 . 6 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江南市木賀東町新宮 1 7 5 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 7 5 番 | |
| | 種 類 | 作業所・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 6 . 6 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 7 . 5 5 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 11 号

令和 7 年 3 月19日受理

令和 7 年 4 月**15**日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 江南市木賀東町新宮 | |
| | 地 番 | 1 7 5 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 0 8 . 6 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江南市木賀東町新宮 1 7 5 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 7 5 番 | |
| | 種 類 | 作業所・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 6 . 6 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 7 . 5 5 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 物件2建物には、私と妻が住んでいます。 2 作業所では、個人事業としてプラスチック製品の製造業を営んでいましたが、その際に有機溶剤等の薬剤を使用したことはありません。ただし、機械整備のための油類は使用していましたが、これが地面に落ちることはほとんどなかったと思います。 3 物件1土地の南側にある変圧器は、物件2建物を新築したときに設置したもので、それ以降に交換したことはありません。 4 物件2建物について、増改築やリフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合もありません。 5 物件2建物内で、ペットは飼っていません。 6 物件1土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
債務者兼所有者の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は、物件2建物の敷地や駐車場等として利用されている。
 - (2) 確認できた境界標は、土地建物位置関係図(概略)のウ、エ、オの各点であった。
 - (3) 前面道路との境界(ウ～ア間)にはブロックやフェンスが設置されているものの、北東側及び南東側の各隣地との間には境界を示すものは見当たらなかった。
 - (4) 上記境界標間についての簡易計測の結果が、ほぼ公図のとおりであったことから、オ点を基点に公図上の距離を簡易計測したところ、ア点付近にレンガが存在した。ただし、このレンガが境界標の存在を示す目印かどうかは不明である。
 - (5) 北東側及び南東側の各隣地との境界については、境界標及び公図の存在並びに上記簡易計測の結果により、概ね明確になっていると思われる。
 - (6) 物件1土地は、前面道路よりも約0.4メートル高くなっている。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 和室1及び廊下の床面にたわみが認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - (2) 作業所と食堂・台所との間の差し掛けには、波板状の壁面が設置されているところ、この壁面は、建物の外壁を利用した簡易的なもので、土地への定着性が認められなかったことから、これらを利用した空間については、床面積に算入されない部分と認めた。
 - (3) 建物内には仏壇が存在している。
 - (4) 建物内には大量の動産が存在していることから、買受人はこれらの搬出等に相当の費用を要すると思われる。
- 4 その他
 - (1) 作業所内には油類の缶が存在し、また、その地面には油類と思われる痕跡が全体的に認められたことから、物件1土地は土壤汚染の可能性が疑われる。
 - (2) 物件1土地の南側の変圧器には、PCBが使用されている可能性がある。
 - (3) 物件1土地の西側の電柱が前面道路に、物件1土地及び北東側隣地の植木が相互に越境している。

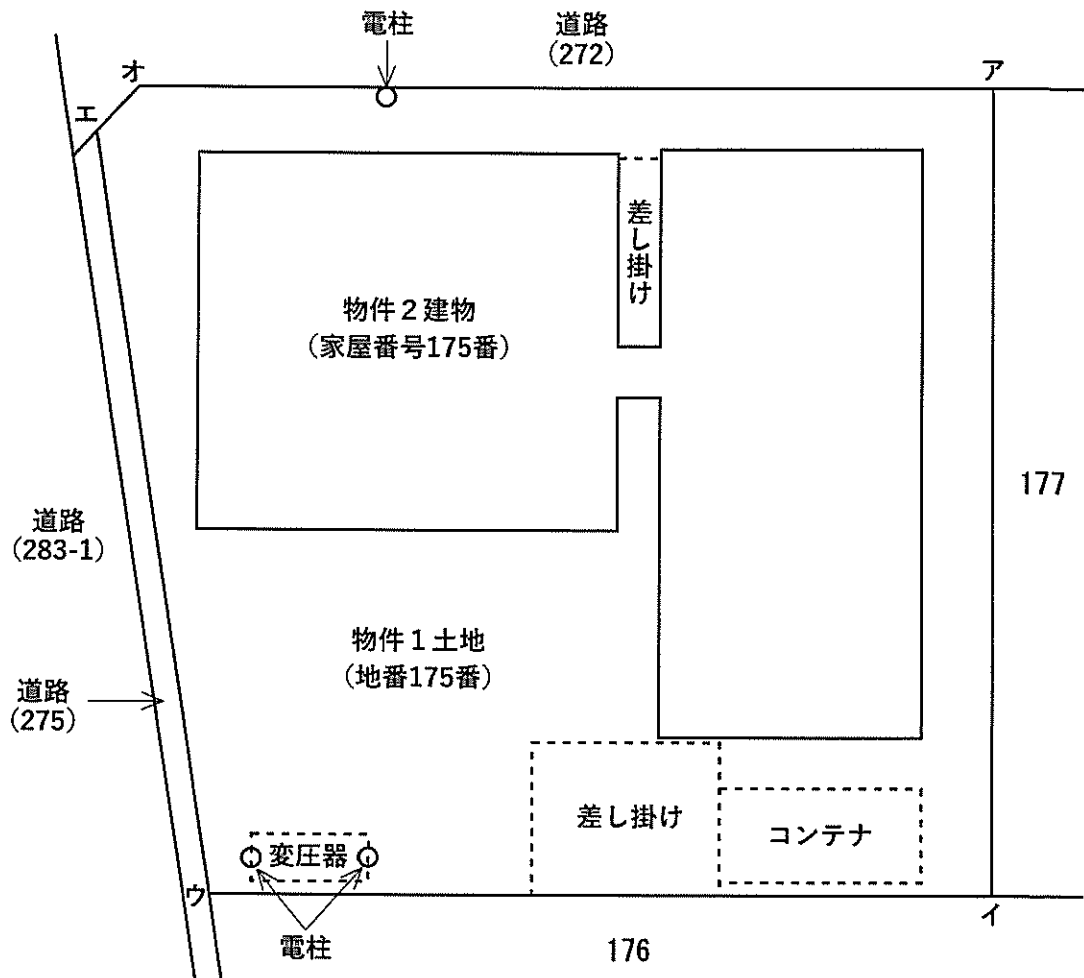
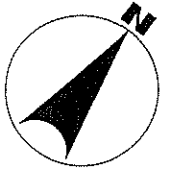
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 4月 2日(水) 9:30 — 9:40	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 4月 2日(水) 16:35 — 16:45	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日連絡
R7年 4月 8日(火) 9:30 — 11:10	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

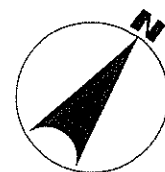
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

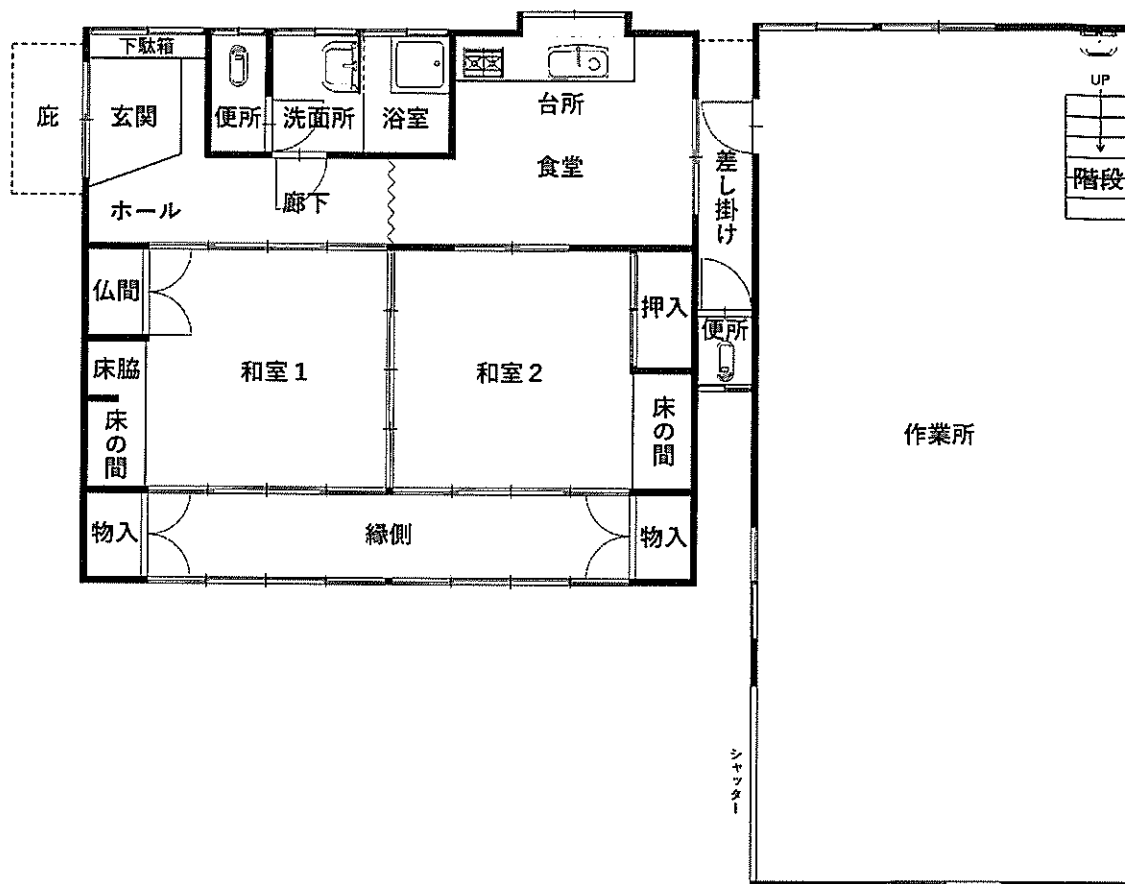
土地建物位置関係図（概略）



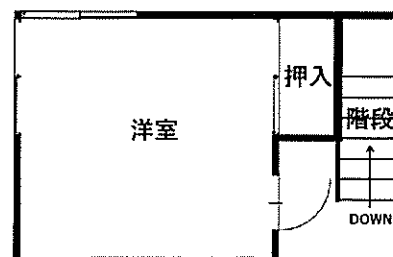
間取図（概略）



1 階



2 階





① 物件1土地、物件2建物の外観（南方向から撮影）



② 物件1土地、物件2建物の外観（西方向から撮影）



③ 屋内の状況（和室1）



④ 屋内の状況（食堂・台所）



⑤ 屋内の状況（浴室）



⑥ 屋内の状況（作業所）

令和 7 年 (ケ) 第 1 1 号
令和 7 年 3 月 2 1 日 受 理
令和 7 年 4 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 1 6 日 評 価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 中 成 仁

第1 評価額

一括価格	
金 7 , 5 3 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,700,000 円
物件2(建物)	金 3,830,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	江南市木賀東町新宮 175番 宅地 308.63m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	江南市木賀東町新宮175番地 175番 作業所・居宅 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板かわらぶ き2階建 1階 146.65m ² 2階 17.55m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	名鉄犬山線「江南」駅の南方・道路距離約1.2km 名鉄バス「江南駅」停の南方・道路距離約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、作業場等が建ち並ぶ農地も見られる住宅地域。 南東方に一級河川・青木川がある。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化調整区域
	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他規制	都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件	地積 間口 奥行 形状	308.63㎡ 約17.5m 約16.4～20m ほぼ台形
	} 法務局備付公図による	
接面道路の状況	南西側幅員約5m舗装市道(道路台帳幅員約5.5m・建築基準法第42条1項1号による道路)及び北西側幅員約4m舗装市道(道路台帳幅員約4m・建築基準法による道路)に等高に接面する。角地。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣地は未利用地及び道路である。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和41年版、昭和55年版、昭和62年版、平成13年版)を調査した結果、当該物件は農地或いは未利用地、住宅兼作業場等であったと推定される。 愛知県尾張県民事務所環境保全課にて確認したところ、土壌汚染対策法による要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなかった。 関係者に聴取したところ、物件2作業所等において機械油の使用はあったが、土壌を汚染するような薬品の使用はなかったとのことである。 作業所等であり、汚染の有無は不明であるが、汚染のリスクは存在するため、詳細は調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	

特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 マップあいちによると、昭和51年9月洪水にて浸水の実績があった。国土交通省ハザードマップポータルサイトによると、河川の氾濫等により想定される浸水の深さ(想定最大規模)は0.5～3mの範囲になっていた。詳細は江南市役所防災安全課等に問い合わせる必要がある。 登記事項証明書によると、昭和48年3月30日地目変更により宅地に変更されており、線引後宅地と推定される。 江南市役所建築課にて調査したところ、住宅兼作業場として都市計画法による建築許可を受けているとのことであった。 市街化調整区域に存する物件であるので、市街化調整区域内における建築等に要件があるものによる都市計画法による許可の再取得等が必要なものと思料される。詳細は江南市役所建築課等に問い合わせる必要がある。 北西側道路は幅員4m以上の部分は建築基準法第42条1項1号による道路、幅員4m未満の部分は建築基準法第42条2項による道路に該当するため、確定測量により建築基準法第42条2項による道路に該当した場合はセットバックが必要になる。詳細は江南市役所建築課等に問い合わせる必要がある。 北西側に受電用の電柱1本があった。 南側角付近に電柱2本(作業所の受電用であったが、現在は使用されていない。電柱上に変圧器が複数台あった。関係者に聴取したところ、物件2建築時に設置したものであるとのことであった。P C B混入の可能性は否定できない。)があった。 差し掛け2カ所及びコンテナがあった。コンテナ横の差し掛けは南東側隣地(176番)に越境している可能性がある。 南側にドラム缶、プラスチックごみ等があった。
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 事 項） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 55 年 12 月 31 日 新 築 約44年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨・木造 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 ボード、モルタル吹付、着色亜鉛鉄板等 塗り壁、クロス、化粧合板、ボード下地等 敷目張、ボード等 畳、フロアパネル、カーペット、コンクリート等 電気、給排水衛生設備（浄化槽）、プロパンガス設備 特になし
床 面 積（現 況）	第3 目的物件記載の通り 延べ床面積 164.20㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	作業所・居宅 附属資料 建物間取図の通り
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る 経年相応以上の劣化、汚れ等が見られた。	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	建築年月日から判断すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用等の詳細については専門調査機関による調査を要する。 和室1及び廊下の床にフワツキが感じられた。 作業所の床及び内壁等は油脂類でかなり汚れていた。 作業所にホイスト及びコンプレッサーがあった。関係者に聴取したところ、物件2建築時から使用しているものであるとのことであったため、経済価値はないものと判断した。 作業所内に動産類、使用済みと思われる一斗缶及びペール缶、廃棄物等があった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	57,400	0.83	308.63	0.90	13,230,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 江南(県)-5

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$61,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 104 \approx 57,400 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件(方位)等を考慮した。

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮

イ 個別格差：線引後宅地0.80 角地1.02 方位1.02 相乗積0.83

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	132,000	164.20	0.01	220,000

ウ 現価率：経済的耐用年数を経過しているものと判断し、現価率を1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	13,230,000	0.50	法定地上権	6,620,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	13,230,000	－ 6,620,000		0.80	0.70	3,700,000
2	220,000	＋ 6,620,000	0	0.80	0.70	3,830,000
一括価格（合計）						7,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壤汚染のリスクがあること、PCB廃棄物等の可能性、物件2が経済的耐用年数を満了していること、アスベスト含有建材等の可能性及び第4・1及び2特記事項等を考慮し、査定した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

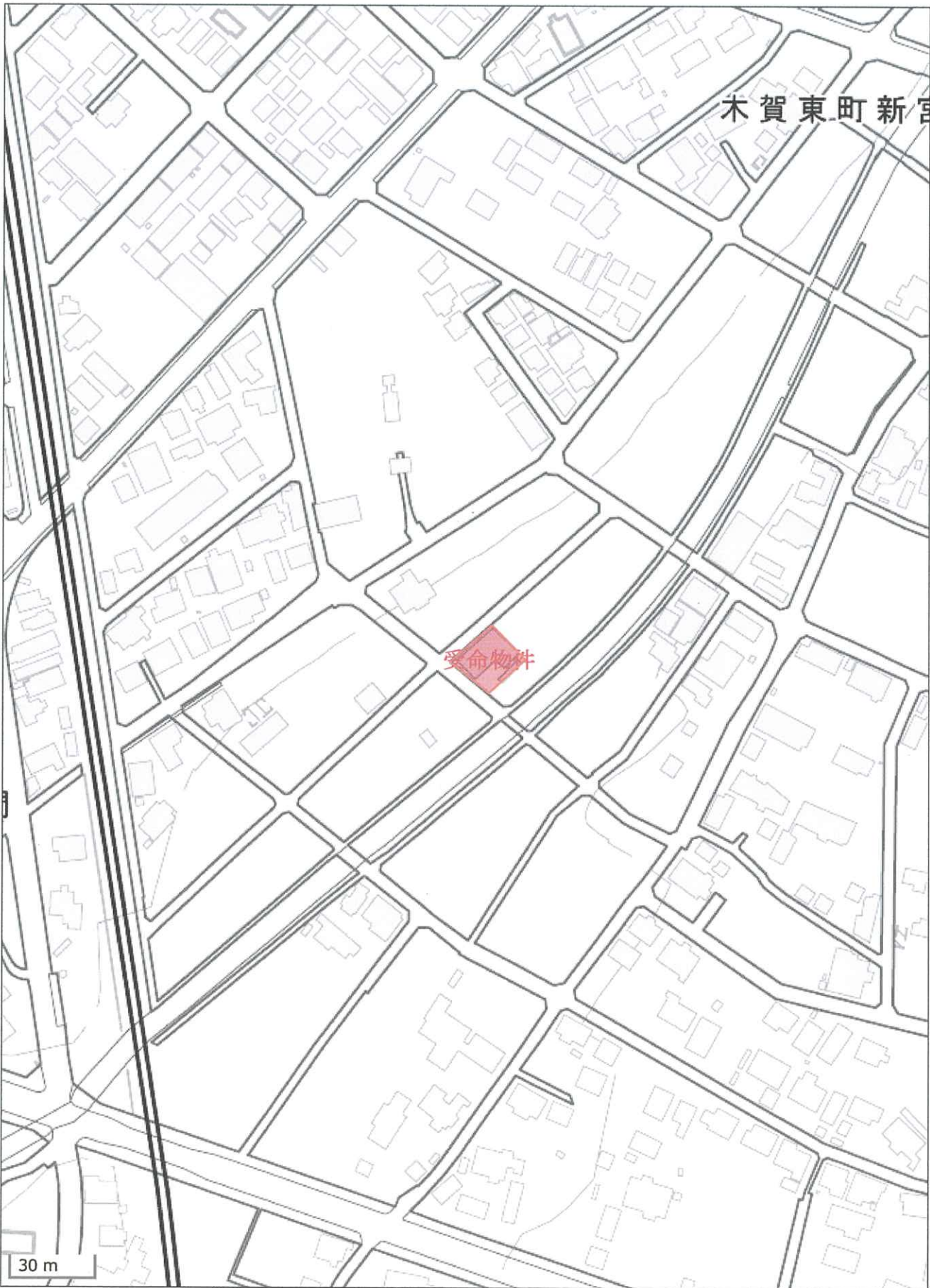
基準地価格：江南(県)-5
所在：江南市寄木町稲木215番
価格：61,500円／㎡
位置：名鉄犬山線「布袋」駅の北東方約900m
価格時点：令和6年7月1日
地積：202㎡
供給処理施設：水道、ガス
接面街路：南5m市道
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

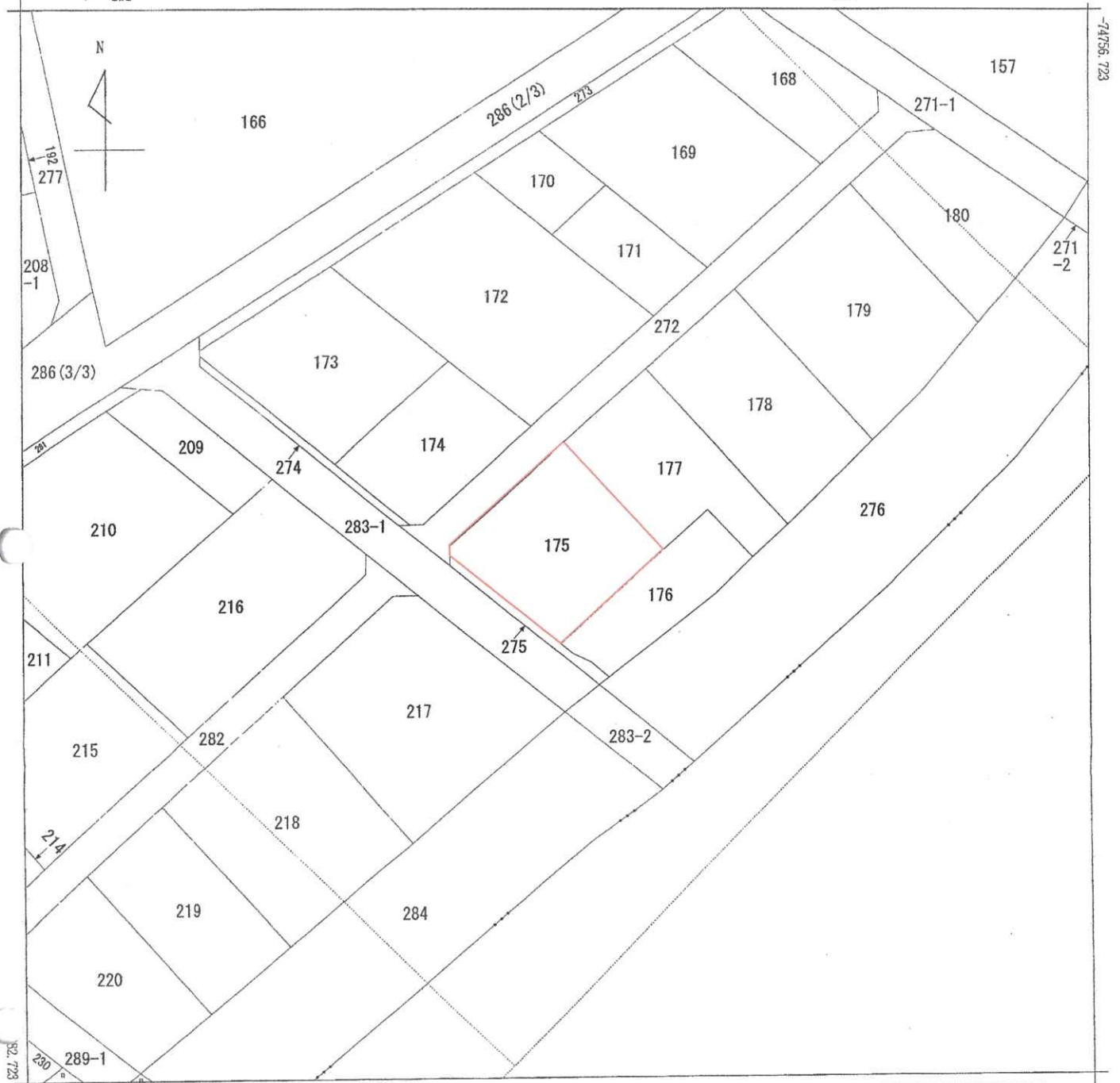
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 付近案内図(国土地理院)
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以上







-26627.971 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
木賀東町新宮

請求部	所在地	江南市木賀東町新宮				地番	175番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年2月6日

東京法務局

地図整理番号：M84153

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和56年2月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

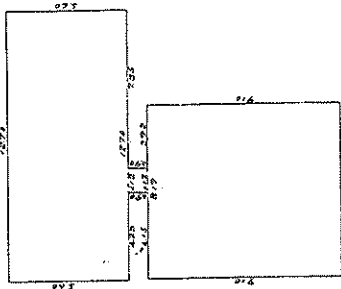
令和7年2月6日 東京法務局

登記官

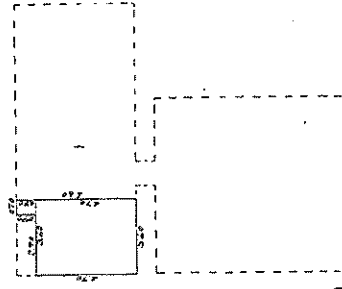
7007873

各階平面図

1階



2階



床面積
1階 / 14665平方メートル
2階 / 1755平方メートル

556.2.24
単位メートル

図面

建物

454番/75

家屋番号

建物の所在 江南市大字木賀字新宮4-5-4番地/

江南市木賀東町新宮 175 番地

道

路

道

水路

作成者

(昭和56年2月24日)

縮尺

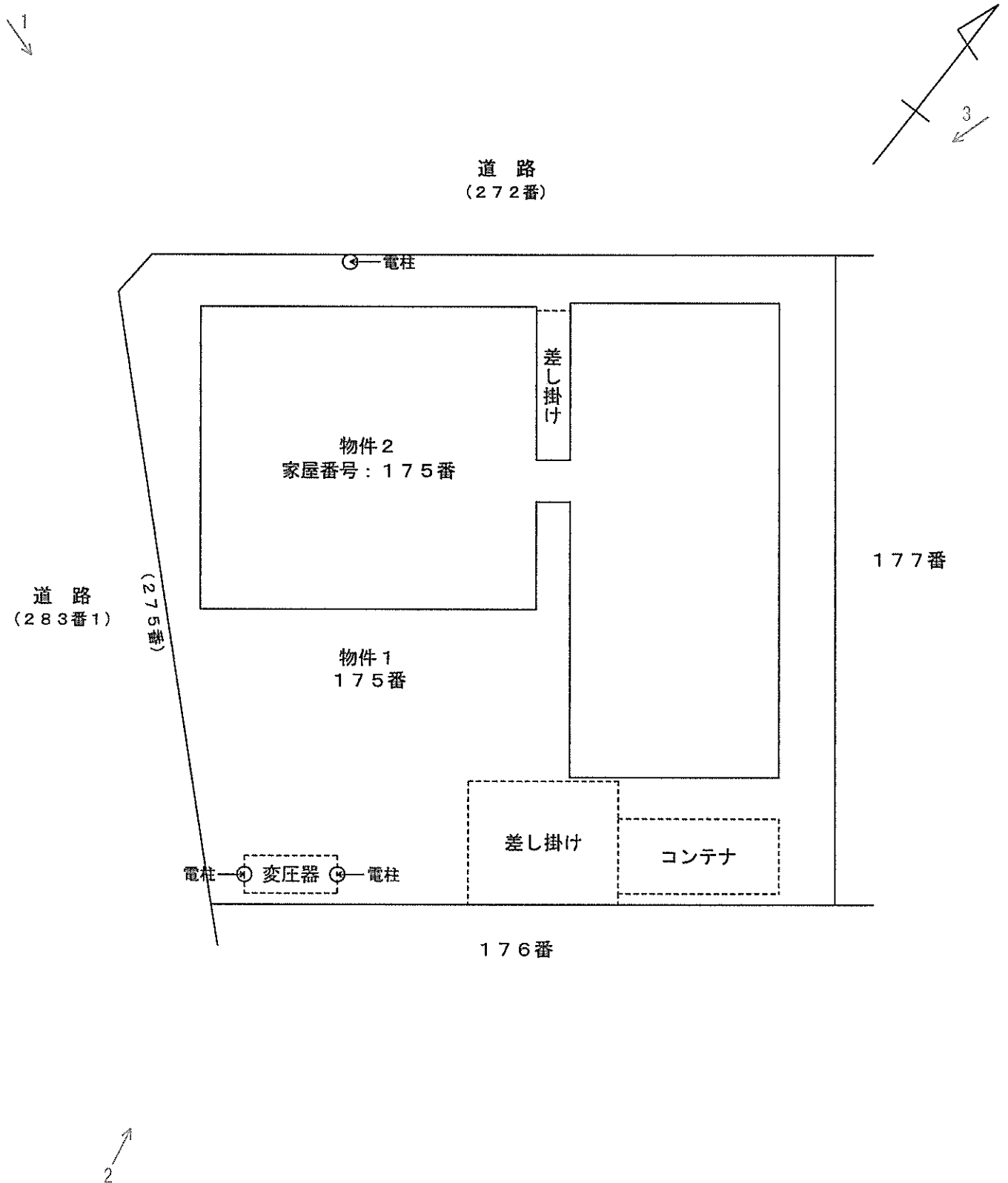
1/250

申請人

縮尺

1/500

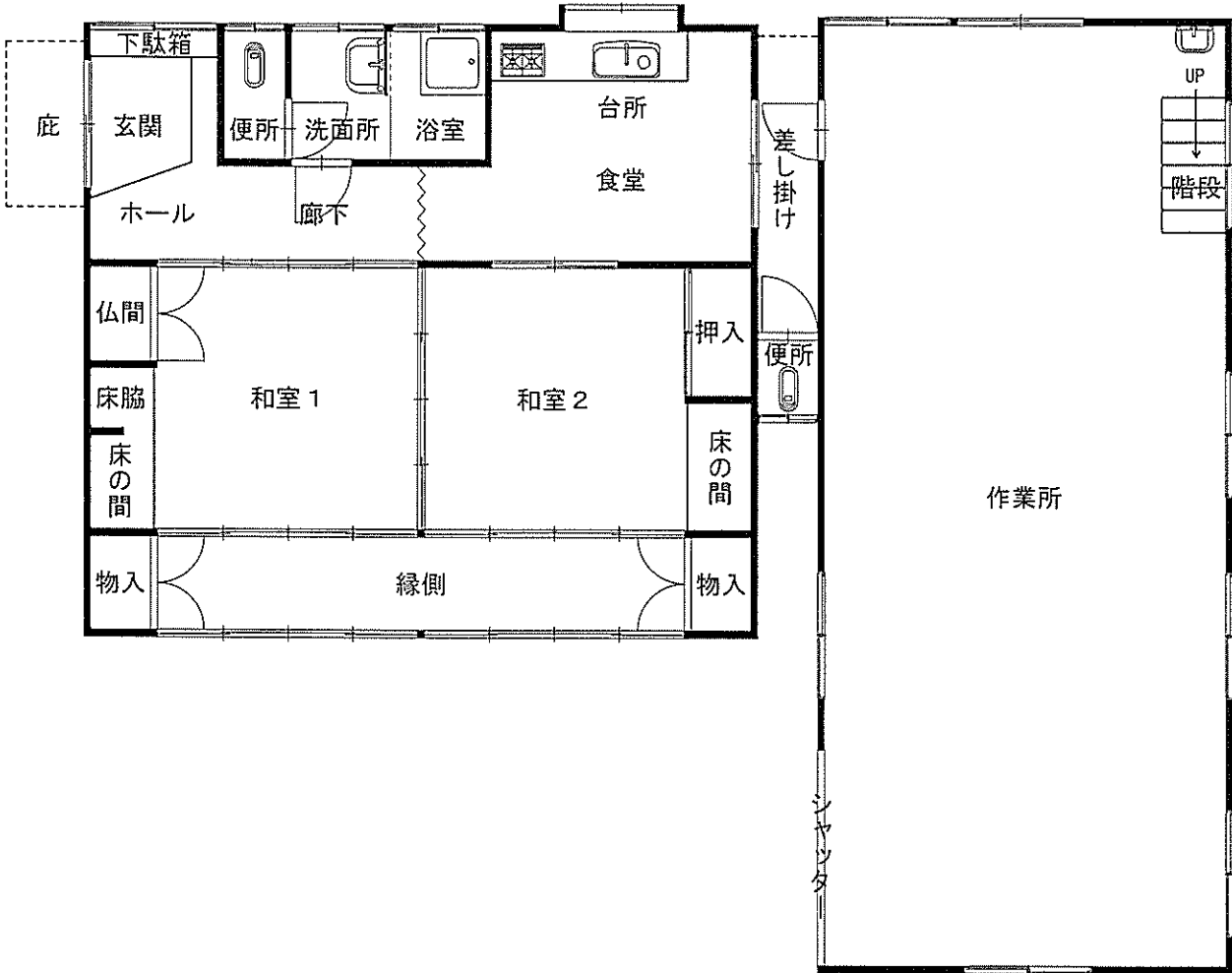
土地建物配置図(概略)



←は写真撮影位置を示す

建物間取図(概略)

1階



2階

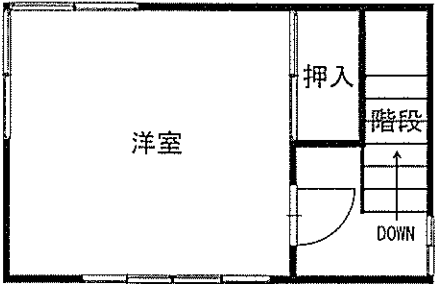




写真1



写真2



写真3