

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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

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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 18 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 27 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 稲沢市大塚北八丁目
地 番 47 番 1
地 目 宅地
地 積 499.96 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 稲沢市大塚北八丁目
地 番 47 番 3
地 目 雑種地
地 積 651 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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1, 2】

本件所有者及び債務者有限会社ケイケイエヌ工業が占有している。有限会社ケイケイエヌ工業の占有権原は使用借権と認められる。

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 稲沢市大塚北八丁目
地 番 47 番 1
地 目 宅地
地 積 499.96 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 稲沢市大塚北八丁目
地 番 47 番 3
地 目 雑種地
地 積 651 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 20 号

令和 7 年 5 月 29 日受理

令和 7 年 7 月 16 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 | 稲沢市大塚北八丁目 |
| | 地 | 番 | 4 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 9 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 稲沢市大塚北八丁目 |
| | 地 | 番 | 4 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 5 1 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	稲沢市大塚北八丁目47番地		付近
土地	物件1、2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1、2） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 現況図（概略）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 土地所有者が差し掛け、簡易事務所及び工作物（物置）を設置し、占有している ☒ その他の者が資材等置場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	北西側に電柱及び差し掛けが、西側に簡易事務所及び工作物（物置）が設置されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図（概略）のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 資材等置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者代表者兼所有者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成11年10月20日(債務者の会社成立の日)	
最初の契約等	契約日	平成11年10月20日	
	期間	平成11年10月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
占有権原については、債務者と所有者との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、債務者代表者と所有者は同一人物であることが、関係人の陳述及び関係資料により認められることから、使用借権と判断した。 占有開始時期については、関係人の陳述及び関係資料により、上記のとおり認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 有限会社ケイケイエヌ工業（債務者）代表者兼所有者	1 物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）は、私が代表者を務める有限会社ケイケイエヌ工業（以下「債務者」という。）が資材や土砂等を置いて使用しています。 2 債務者は、私が個人で経営していた水道の配管工事業を法人化したものですが、令和7年1月からその営業はしていません。 3 本件各土地上の差し掛け、簡易事務所及び工作物（物置）（以下「差し掛け等」という。）は、いずれも債務者設立前に私が設置したもので、債務者設立後は、債務者が事務所や資材置場等として使用していました。 4 差し掛け等は、いずれも基礎等で固定されておらず、移動したり、取り外したりすることができます。 5 債務者が本件各土地を使用することに関し、債務者との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。 6 本件各土地上に置かれている土砂や碎石は、地面の掘削時に生じたものや、配管後に埋め戻す時に使用したりするものです。また、本件各土地上で、薬剤や油類等を使用したことはありませんし、がれき等を埋めたこともありません。 7 本件各土地の北側付近の地中には、西側水路から東側農地へ農業用水を引くための配管が埋設されています。 8 本件各土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。
■ 稲沢市役所総務部課税課担当者	1 本件各土地には、課税対象の建物はありません。

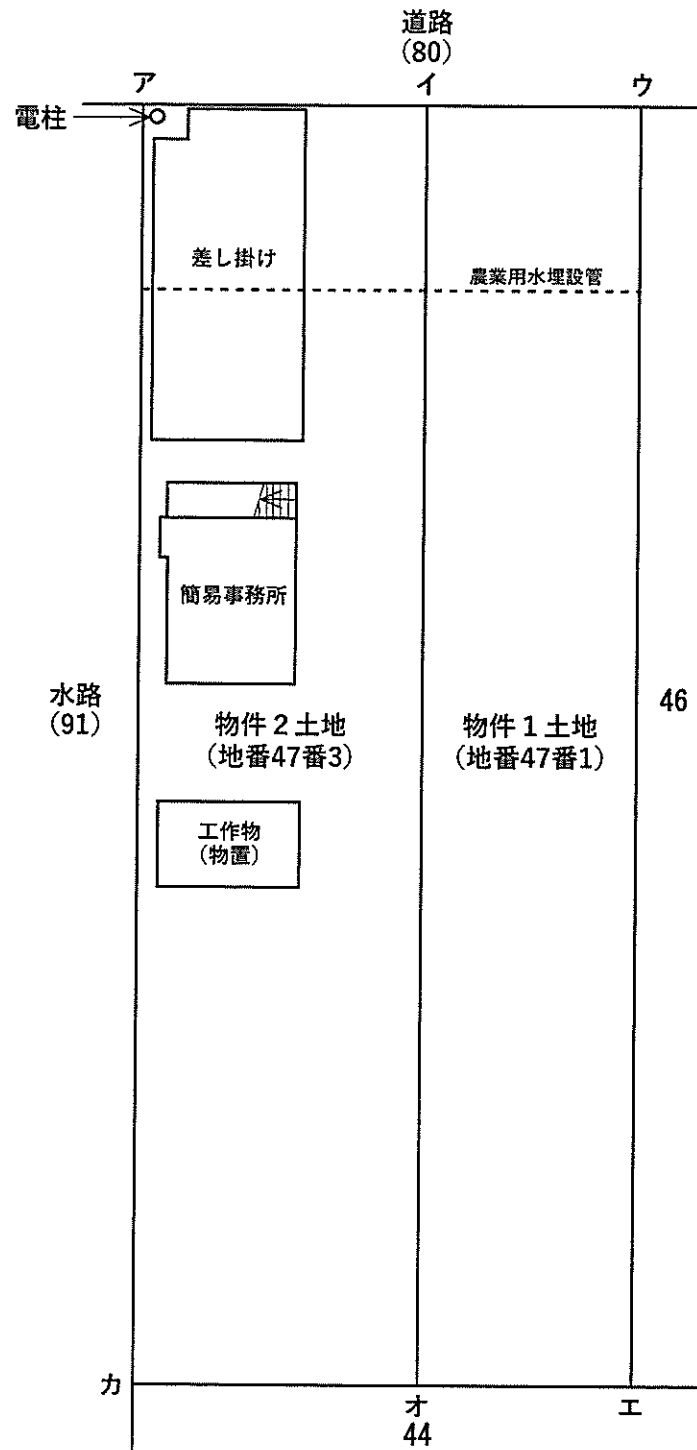
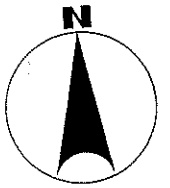
執行官の意見

- 1 本件各土地の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2、3枚目のとおり認められる。
- 2 本件各土地の現況等について
 - (1) 本件各土地は、差し掛け等が設置されているほか、資材等置場として一体として利用されている。
 - (2) 境界標については、現況図（概略）のア、エ及びカの各点に境界標が埋設されていると思われるパイプが、ウ点にコンクリート杭が確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、ガードレールやコンクリート擁壁、土留めが設置されている。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ地積測量図のとおりであった。
 - (5) 本件各土地は、東側及び南側の各隣地よりも約0.8～0.9メートル、西側水路よりも約0.4メートルそれぞれ高くなっている。
- 3 その他
差し掛け及び工作物（物置）は、足場材を地面に差し込んで、組み立てられているものであるものの、基礎等で固定されているわけではなく、また、簡易事務所は、コンクリートブロックの上に置いてあるだけのものであったことから、いずれも定着性が認められないため、建物とは認定しなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月29日(木) 14:00 - 14:10	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 5月30日(金) 16:20 - 16:30	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R7年 5月30日(金) 16:50 - 16:55	稲沢市東畑	現況調査日連絡及び照会書交付
R7年 6月17日(火) 10:00 - 11:20	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、債務者代表者兼所有者立会・聴取
R7年 7月 1日(火) 9:15 - 9:30	稲沢市役所	固定資産公課証明書交付申請、総務部課税課担当者から課税対象の建物について聴取
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

現況図（概略）





① 本件各土地の外観（北東方向から撮影）



② 本件各土地の状況（北東方向から撮影）

工作物
(物置) 簡易事務所 電柱 差し掛け



③ 本件各土地の状況（南東方向から撮影）

電柱 簡易事務所 工作物
(物置)



④ 本件各土地の状況（南西方向から撮影）

令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 6 月 3 日 受 理
令和 7 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 17 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

國 島 章 民

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3, 9 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、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。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	稲沢市大塚北八丁目 4 7 番 1 宅地 4 9 9 . 9 6 平方メートル	特記事項記載 の通り。その 他は同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	稲沢市大塚北八丁目 4 7 番 3 雑種地 6 5 1 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1	現況地目：雑種地		

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1～2）

位置・交通	名鉄名古屋線「国府宮」駅 南西方 道路距離約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	田地が広がる中に戸建住宅等が散在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域(※1) ----- 60% 200% ----- ※5
画地条件(規模、形状等)	地積 1150.96㎡ 間口 約21.5m、奥行 約54.6m 形状 長方形、中間画地、平坦地	
接面道路の状況	北側幅員約5.3m(認定幅員4.5m)のアスファルト舗装の市道00-213号線にほぼ等高で接面。当該道路は建築基準法第42条の道路に該当する。セットバック不要。	
土地の利用状況等	水道工事店の事業所として利用されている。物件2上に簡易事務所、差掛、工作物(物置)(※2)、電柱が存する。また、物件1には、水道工事の際に埋戻すための再生砕石等が置かれている。(※3)	
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	土壌汚染対策法の要措置区域等の指定は受けていない。 受命物件が建設される以前の地歴は、過去の住宅地図(昭和37年、54年、平成6年、21年)より農地又は未利用地であったものと推測される。 最終的な判断には専門家による調査が必要となる。	
特記事項	※1 受命物件は市街化調整区域に存するため建物の建築等に当たっては原則として都市計画法上の許可が必要となる。 物件1は、登記からは線引後宅地(平成10年5月22日地目変更)と認められる。 稲沢市建築課にて調査したところ、分家住宅の建築目的で開発許可(10令尾建第5-35号 平成10年2月25日)を得ていた。しかしながら、当該住宅が建設された形跡はない。また、許可受者と現在の所有者は異なっている。従って、登記上、宅地であるが建物の敷地として利用されていないこと、資材などが置かれている現況の利用状況から、現況地目は雑種地と判断した。 建築許可等の詳細については稲沢市建築課。 ※2 差掛と工作物(物置)は工事用の単管を地面に打ち付けて設置しており、簡易事務所はプレハブのユニットをコンクリートブロックに乗せただけのものでそれ	

	ぞれ地面に固定しているとは言えない。ただし、簡易事務所にはトイレもあり、上水道や浄化槽（埋設）に接続している。 なお、これらについて稲沢市の課税及び建築確認の記録はない。
※ 3	西側に農業用水路が通っており、当該用水路から東側の田に水を通すためのパイプが地中に埋まっている。
※ 4	愛知県の地理情報システムである「マップあいち」によると昭和49年7月洪水、昭和51年9月洪水、平成12年洪水時の浸水被害の記録が存する。稲沢市ハザードマップの木曽川の浸水想定0.5m～3m未満の区域となっている。
※ 5	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定を受けている。工事着工の60日前までに届出が必要である。 遺跡の種類：散布地 遺跡の名称：大塚東屋敷遺跡 遺跡の時代：古代～近世

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有 減価 修正	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ×エ オ	市場性 修正 カ	競売 市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	10,000	1.00	499.96	0.90	4,500,000	0.97	0.70	3,060,000
2	10,000	1.00	651	0.90	5,860,000	0.97	0.70	3,980,000
一括価格（合計）								7,040,000

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。

ア 標準画地価格

標準的な雑種地（資材置場）を想定し、周辺地域の雑種地の標準的地価水準を考慮して標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：補正の必要なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：使用借権により簡易事務所等が設置されている。

カ 市場性修正：隣地のための農業用水の埋設管が存することによる市場性の減退を考慮

キ 競売市場修正：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 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 配置図（概略）
- 6 現況写真

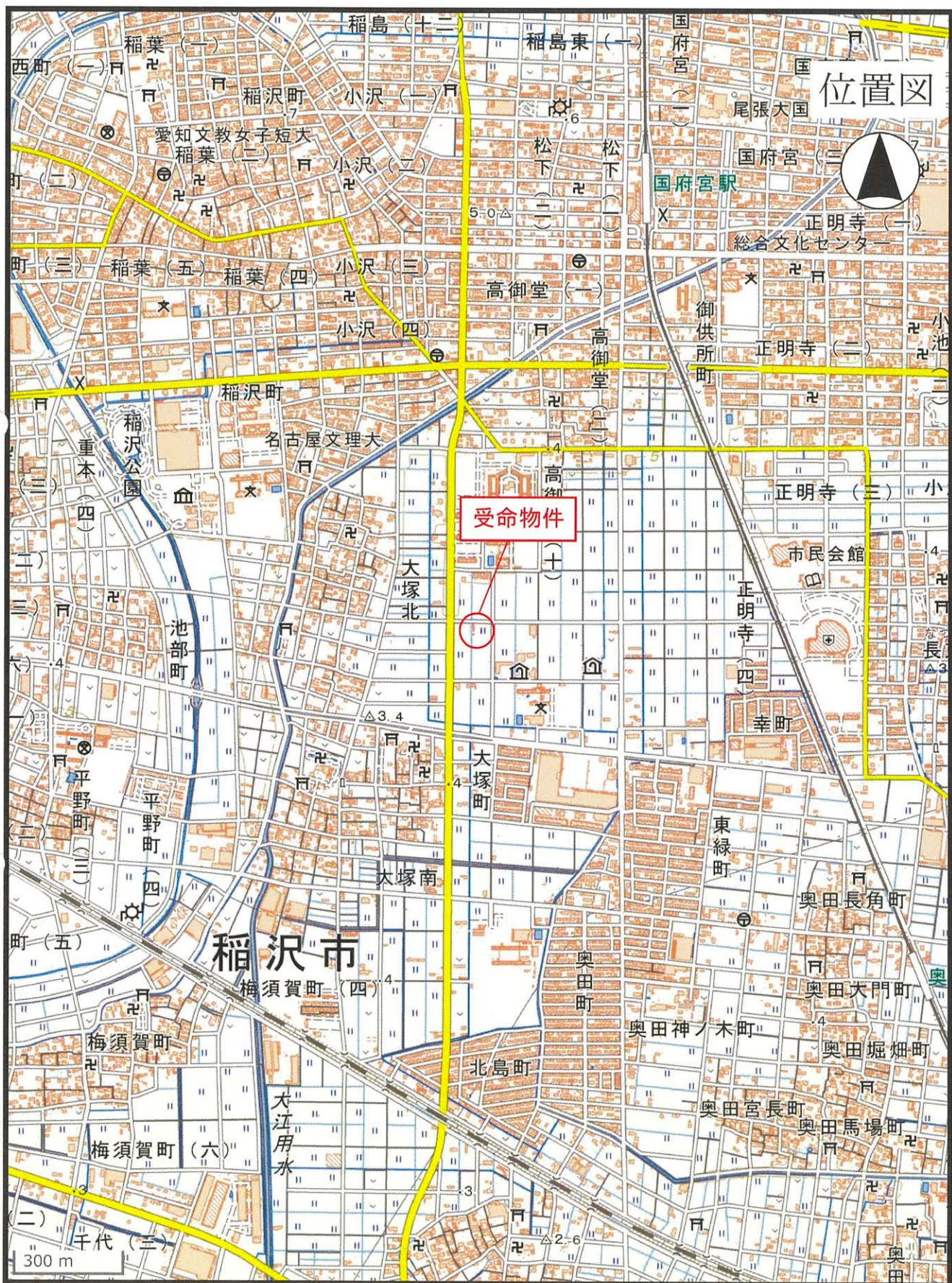
以 上

附属資料

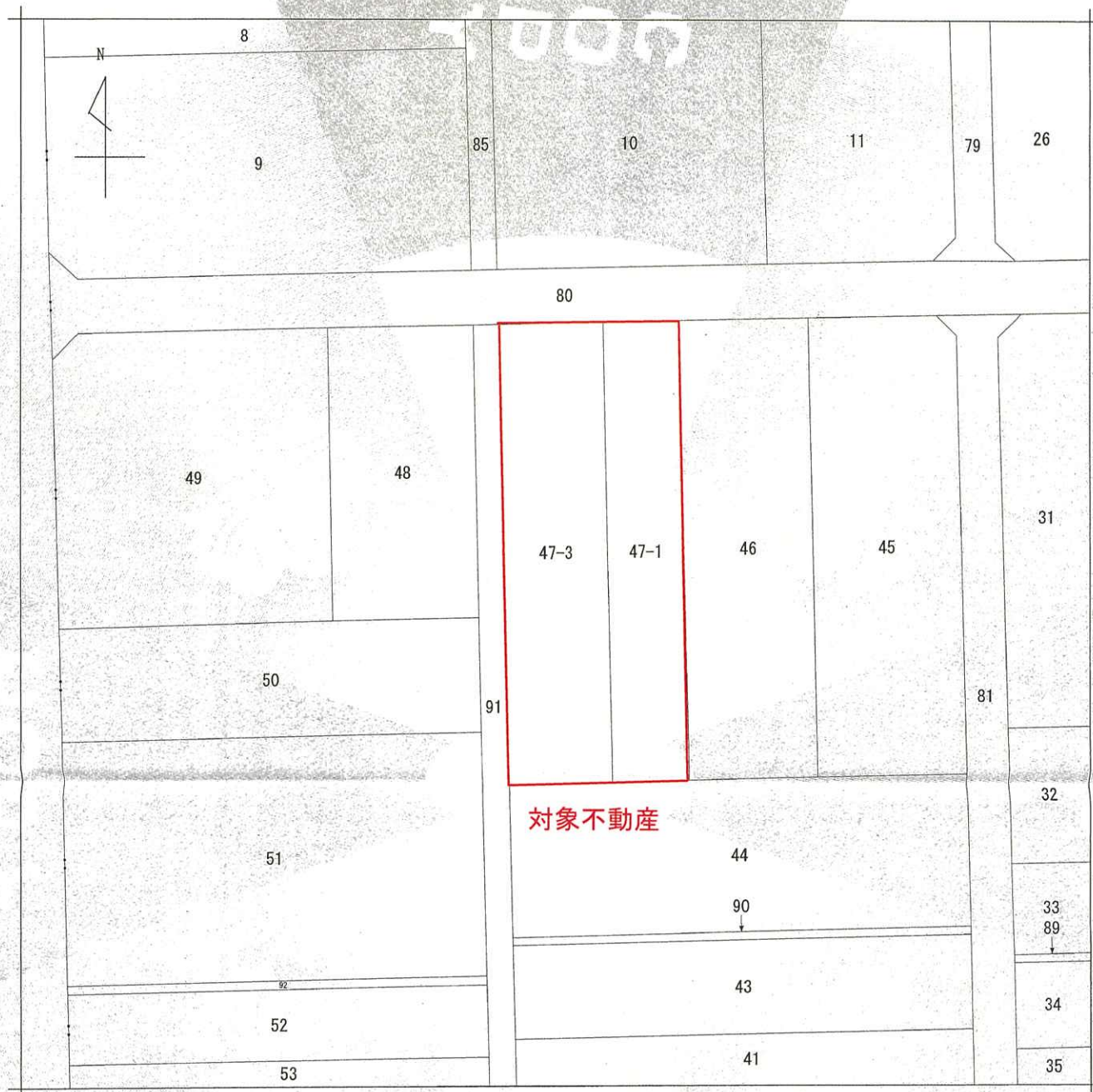
位置図



受命物件







(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

大塚北8丁目

請求部	所在	稲沢市大塚北八丁目				地番	47番3			
出力尺	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年10月20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4月10日

名古屋法務局

請求番号：21-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成9年12月22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庁官署)
令和7年6月4日 名古屋法務局

登記官

請求番号：26-3

1504465

前
地番
47-1、47-3
土地の所在
稲沢市大塚北八丁目

土地所在図
地積測量図

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距
21	37-975	108.268	-5972.820756	9.164		
3-1	37-128	117.393	6277.942854	54.557		
9-1	91-453	122.420	6753.544140	9.165		
22	92-295	113.294	-6058.736532	54.552		
合 計			998.929706			
地 積			499.9648530			
公 積			499.9648530			
公 積		1151	651.0351470			
公 積			651			

引 取 点 表

P 1 T1	X 座標	Y 座標	100.000
P 2 T2	X 座標	Y 座標	96.542
境界点	P 1	P 2	距
3-1	65.233	90.378	
9-1	23.994	73.308	
21	62.574	83.118	
22	15.365	64.146	

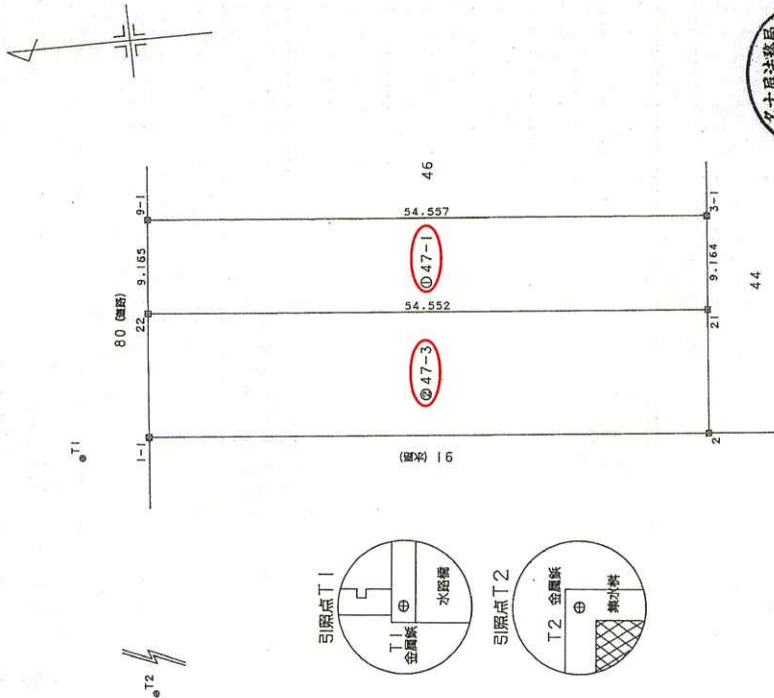


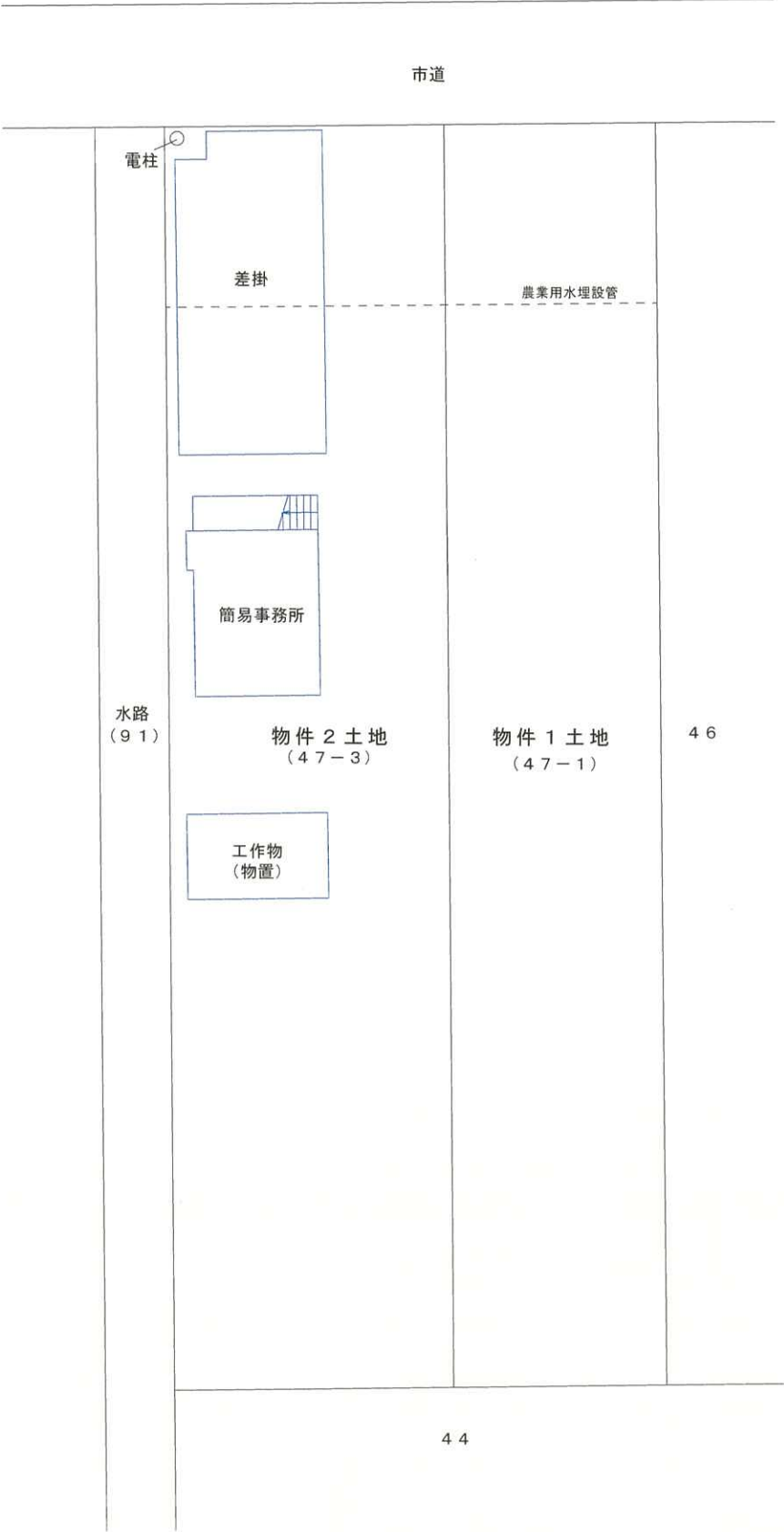
図 記 号	説 明
⊕	基準点
⊗	境界点
⊙	測量点

名古屋法務局
縮尺出所
9.1222
処理

縮尺
1/500

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

配置図（概略）



現況写真



写真①



写真②