

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 片 町 裕 子

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 江南市宮田町南野東
地 番 190 番
地 目 宅地
地 積 181.45 平方メートル
- 2 所 在 江南市宮田町南野東 190 番地
家屋 番号 190 番
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 109.57 平方メートル
2 階 40.57 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 5 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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 | 江南市宮田町南野東 |
| | 地 番 | 190番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市宮田町南野東 190番地 |
| | 家屋 番号 | 190番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.57平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 33 号

令和 7 年 9 月16 日受理

令和 7 年10月14 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 江南市宮田町南野東
地 番 190 番
地 目 宅地
地 積 181.45 平方メートル
- 2 所 在 江南市宮田町南野東 190 番地
家屋 番号 190 番
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 109.57 平方メートル
2 階 40.57 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件1					
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 土地建物位置関係図(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建物を所有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
その他の事項						
建物	物件2					
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :					
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ・上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日					
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)

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	1 物件2建物には、私と妻が居住しています。 2 物件2建物については、購入して以降に増改築やリフォームはしていません。また、雨漏り等の不具合もありません。 3 物件2建物内で、ペットは飼っていません。 4 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。

執行官の意見

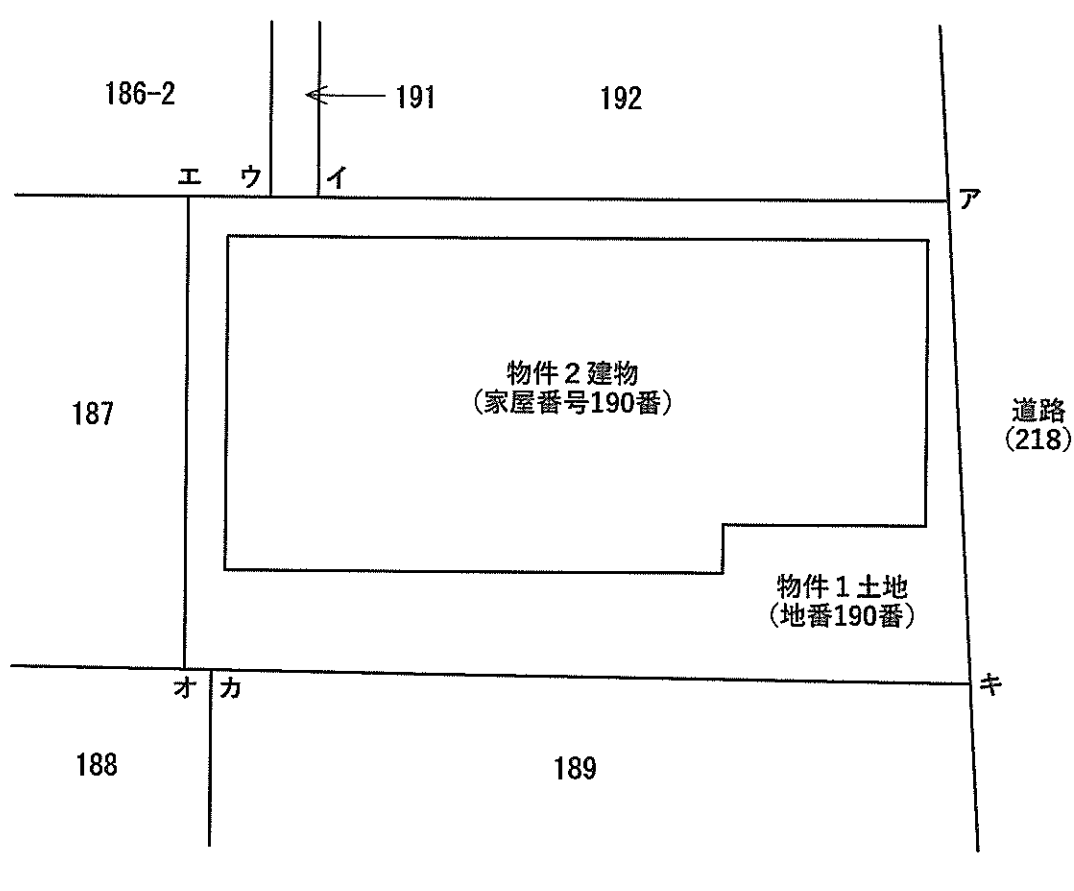
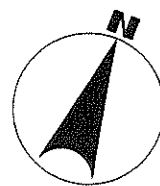
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のオ点（南西角）及びキ点（南東角）は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスやブロック塀、コンクリート敷が存在している。
 - (4) 南側以外の各境界についての簡易計測の結果は、ほぼ公図のとおりであった。
- 3 物件2建物の現況等について
玄関付近の床面にたわみが認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 その他
 - (1) 物件2建物の雨樋が北側隣地に越境している可能性がある。
 - (2) 物件1土地上の植木が西側及び南側の各隣地に越境している。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 9月17日(水) 12:00 - 12:10	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 9月19日(金) 12:20 - 12:30	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書交付
R7年10月 1日(水) 16:00 - 16:50	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、立会人を立ち合わせ、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合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

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件 2 建物



物件 1 土地

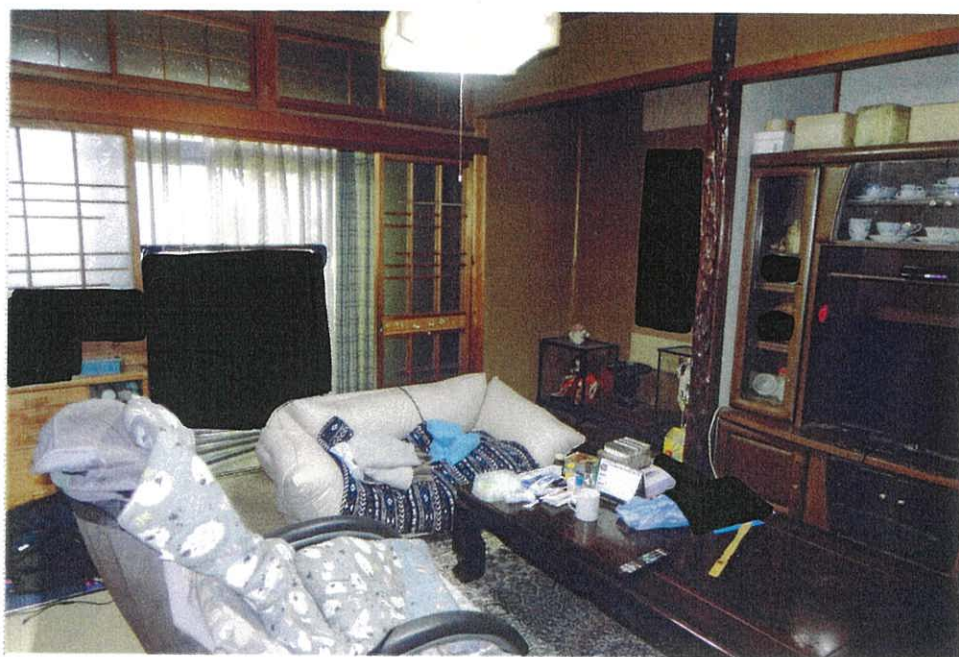
① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観

物件 2 建物



物件 1 土地

② 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



③ 和室 2



④ 洋室 3

(9 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室

(10 枚目)

令和7年（ヌ）第33号
令和7年 9月18日 受理
令和7年 10月 1日 現地調査
令和7年 10月30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

松原 孝文

第1 評価額

一括価格			
金		1,810,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	830,000	円
物件2（建物）	金	980,000	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）を行な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の土地の内訳価格は物件2の建物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、瑕疵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なうものであり、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	江南市宮田町南野東 190番 宅地 181.45 平方メートル	特記事項参照
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	江南市宮田町南野東 190番地 190番 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 109.57 平方メートル 2階 40.57 平方メートル	特になし
番号	特 記 事 項		
1・2	物件1の土地の南西端境界付近で南東側及び南西側隣地に、物件1内の庭木の枝が越境している。物件2の建物北側の雨樋が北西側隣地に僅かに越境している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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」駅の北西方約3,600m(道路距離) 名鉄バス「本郷口」バス停の南方約430m(道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、江南市の北西端に位置し、土地改良事業により整備された地域であるものの、対象不動産自体は幅員がやや狭い道路に面している。当該地域は一般住宅の他、倉庫等も見られる住宅地域であるが、周辺には農地等も見られる。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化調整区域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件(規模、形状等)	地 積 181.45m ² 間 口 約10.5m、 奥 行 約17.2～17.8m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 画地内は、概ね平坦である。	
接面道路の状況	北東側 幅員約3.0m(2項道路)の舗装市道に接面(要セットバック)。路面との高低差 路面とほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 周囲は一般住宅、倉庫等である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし(LPガス) 下 水 道 なし(個別浄化槽)	
土 壌 汚 染 の可能性の調査	対象土地及びその周辺は、土壤汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設、下水道法上の有害物質使用特定施設の届出はない。 過去の住宅地図(昭和45年、41年、37年版等)によれば、物件1の土地は、物件2の建物が建てられる以前は農地もしくは未利用地であった模様である。そのため、土壤汚染を発生させる可能性がある用途に利用されていた履歴は確認できなかったため、土壤汚染が発生している可能性は低いと判断した。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 市街化調整区域内であるため、再建築等の可否については、所管官庁に確認を要する。登記簿によると対象土地は線引後宅地に該当し、対象建物は分家住宅の建築許可を経て建築されている。よって建物買受け後に居住するためには用途変更の許可を得る必要がある。問合せ窓口：江南市役所都市整備部建築課建築指導グループ 北東側市道には物件1の土地側に側溝がないため、雨水や浄化槽の排水を反対側の側溝に流すためには道路占用許可を要する。但し、建築年時が古いため、江南市には占用許可の有無を確認する資料がなく、現状では占用許可の有無が不明である。 江南市のハザードマップ等によれば、南海トラフ最大想定モデルの地震では震度6弱が想定されており、液状化危険度は極めて低いとされている。洪水による想定浸水深は0.5～3.0m(想定最大規模)とされており、江南市による浸水実績図によると、昭和51年9月の洪水の際に浸水実績がある。なお、高潮による浸水想定はされていない。	

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（登記記載） 昭和49年1月18日 新築 平成1年12月26日 増築 経済的全耐用年数 53年 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約1年
仕様	構造 木造 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 波板鋼板張り等 内壁 クロス、土塗壁等 天井 ボード、板張り等 床 フローリング、畳敷き等 設備 電気、上水道、個別浄化槽、LPガス等 その他 特になし
現況床面積	1階 109.57㎡ 2階 40.57㎡ 延床面積 150.14㎡（登記以降の増改築なし）
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 6DK（附属資料「間取図」のとおり）
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	物件2の建物は閉鎖登記簿によれば、換地処分以降に平家建から2階建に増築されており、1階が38.92㎡、2階が40.57㎡床面積が増えている。その結果、現状では建ぺい率を超過しているが、増築当時は建蔽率が70%だったため、既存不適格建築物と見られる。 1階東側の車庫へ通じる廊下の、階段降り口等の床がフワフワしている。 階段の壁のクロス等にひび割れ、剥がれがある。 また2階の各洋室の壁のクロスに剥がれや破れがある箇所がある。 現所有者によると、建物取得から現在に至るまでの期間、ペットを屋内で飼育したことはなく、不具合等もないとのことである。

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	40,000	0.78	181.45	0.60	3,400,000

ア 標準画地価格 (標準地価格等からの規準)

地価公示

江南-9

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

47,000 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 97 × 100 / 121 ≒ 40,000 円/㎡

◇時点修正： 標準地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： 規模0.97

標準化補正： 0.97

◇地域格差： 街路条件1.05 環境条件1.15

地域格差： 1.21

イ 個別格差： セットバック0.97 建築制限0.80

個別格差： 0.78

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 地上建物の存在による減価率を40%と査定

(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	198,000	150.14	0.01	300,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 経済的全耐用年数 53年、 経過年数約 52年、 経済的残存耐用年数約 1年、 観察減価及び中古住宅の市場性(維持管理の状態等) 40%

・ 現価率 = (経済的残存耐用年数 1年 / 経済的全耐用年数 53年)

× (1 - 観察減価等 0.40) ≒ 0.01

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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。

(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÷ウ
1	3,400,000	0.50	法定地上権	1,700,000

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((1)ウ)	占有減価 修正 (円) ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ) - ウ}×エ×オ
1	3,400,000	- 1,700,000	0	0.70	0.70	830,000
2	300,000	+ 1,700,000	0	0.70	0.70	980,000
一括価格 (合計)						1,810,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の築年数がかなり経過しており、維持管理の状態もやや劣る。また線引後宅地であり、今後継続して利用するためには用途変更の許可等を要するため、市場性が劣ることから、上記の通り市場性修正を行なった。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の競売不動産市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正として0.70を乗じた。

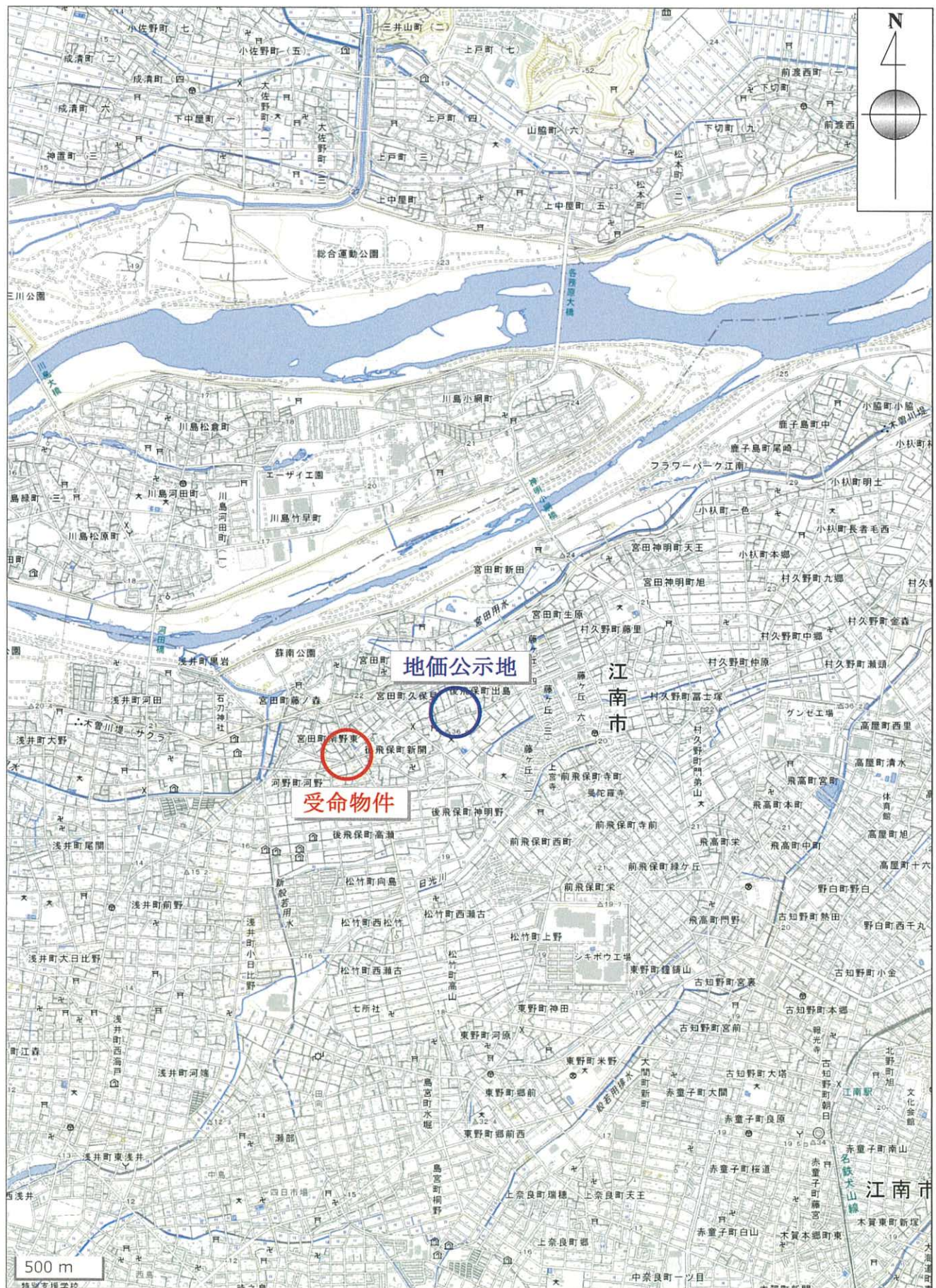
第6 参考価格資料

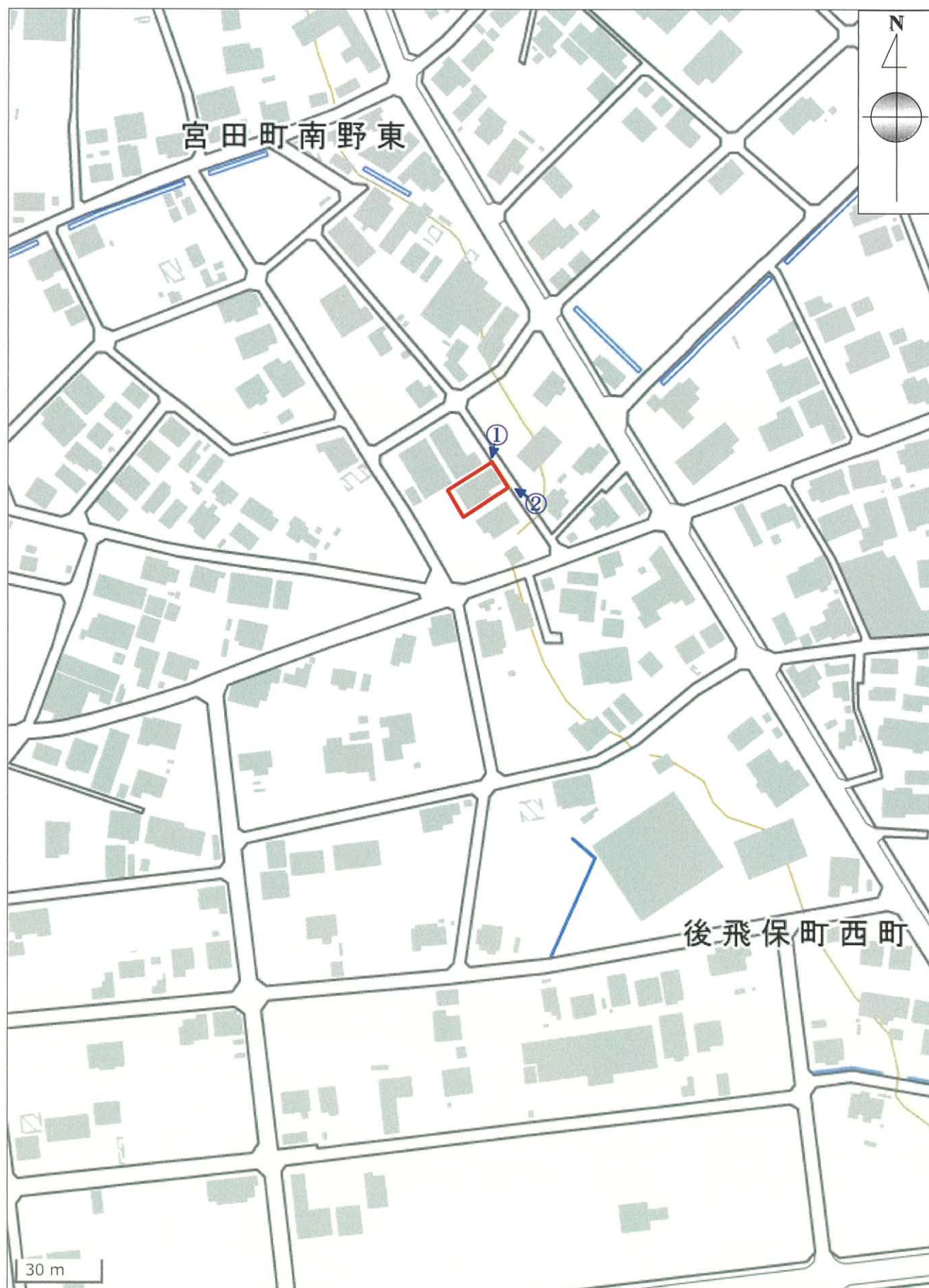
地価公示価格 江南-9
所 在：江南市後飛保町両家68番
価 格：47,000円/㎡
位 置：名鉄犬山線「江南」駅の北西方約3.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：333㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北東側4.5m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模の農家住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

第7 附属資料の表示

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

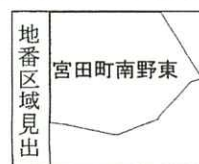
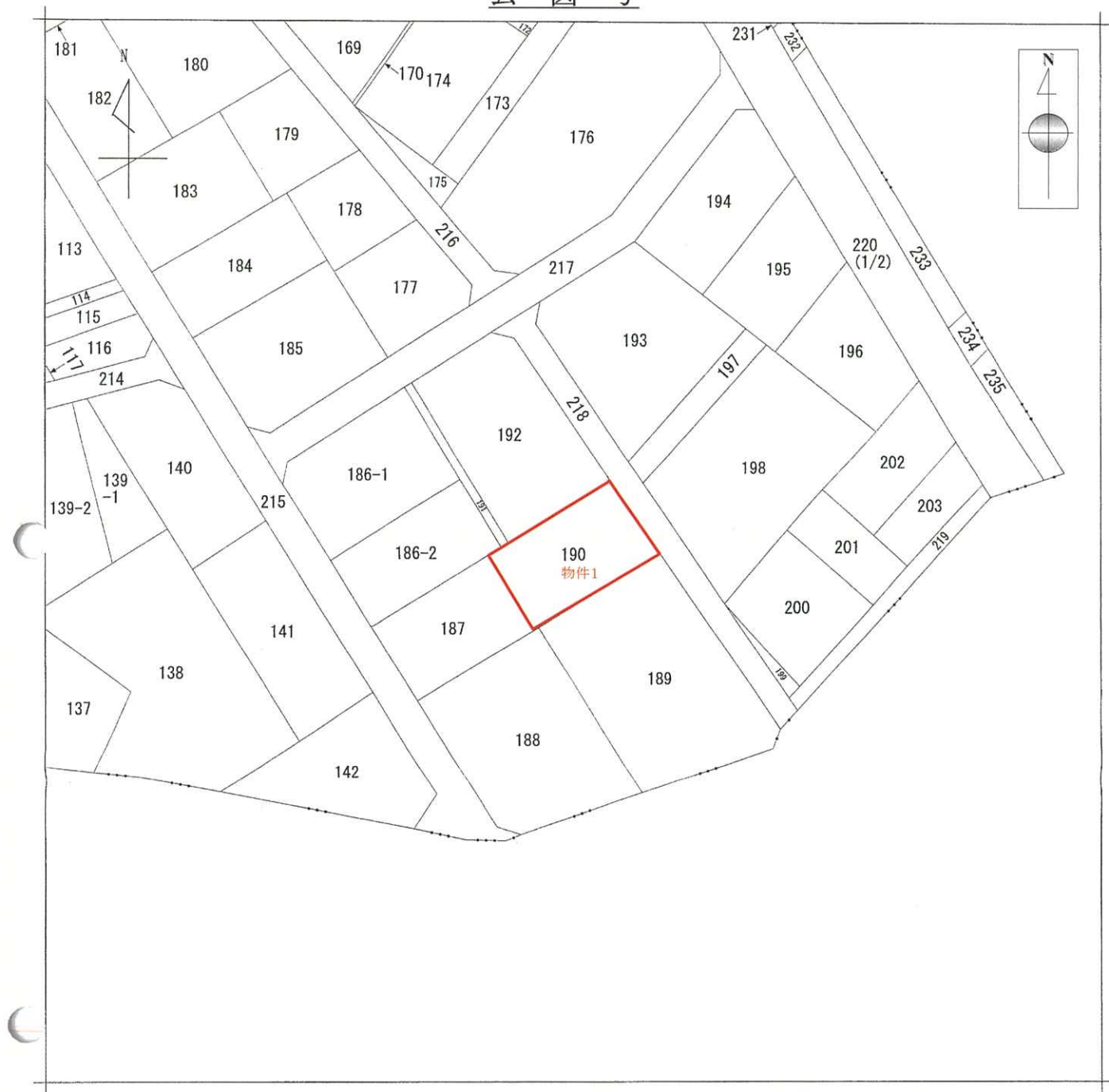
以上





←○ は写真撮影位置を示す

公 図 写



請 求 部 分	所 在	江南市宮田町南野東				地 番	190番			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成1年3月30日			備 付 年 月 日 (原図)	平成1年3月30日			補 記 事 項		

これは地図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8月6日

神戸地方法務局社支局

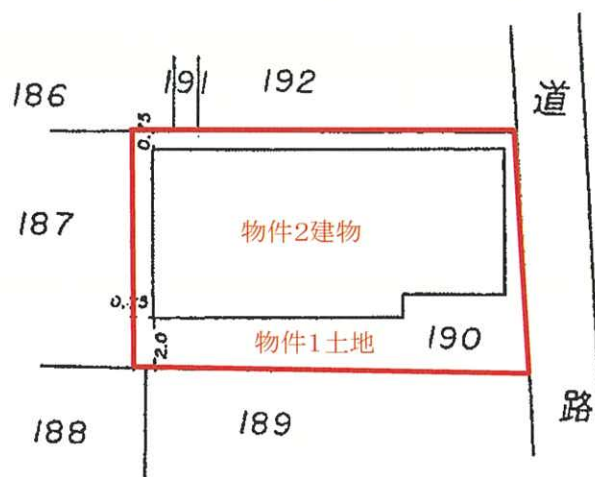
登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A 4 版に縮小

配置図(概略)



登記年月日：平成2年1月18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電報)

令和7年8月6日

神戸地方法務局社支局

登記官

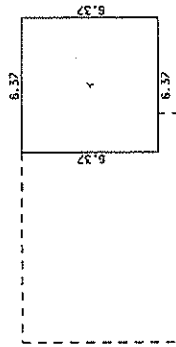
請求番号：12-2

7029941, 各階平面図

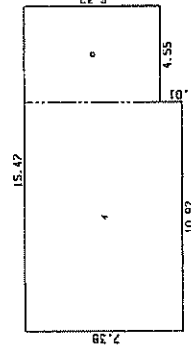
建築物各階平面図

家屋番号 190番

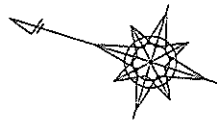
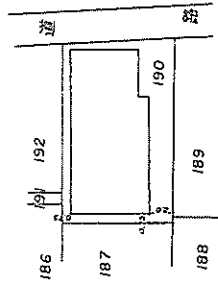
建物の所在 江南市宮田町南野東190番地



2階 求積表		
イ	6.37 X 6.37 =	40.5769
延面積		40.57 ㎡



1階 求積表		
イ	7.38 X 10.92 =	80.5896
ロ	6.37 X 4.55 =	28.9835
合計		109.5731
床面積		109.57 ㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

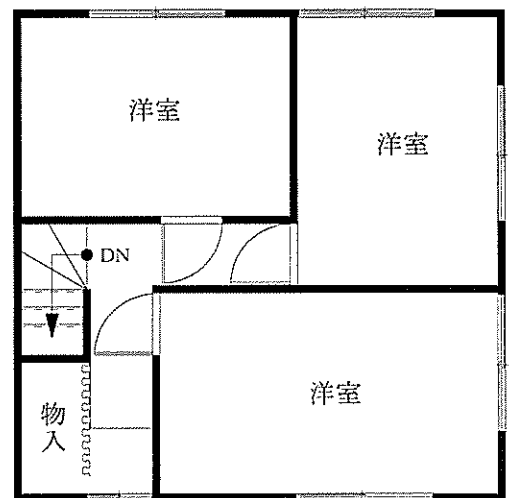
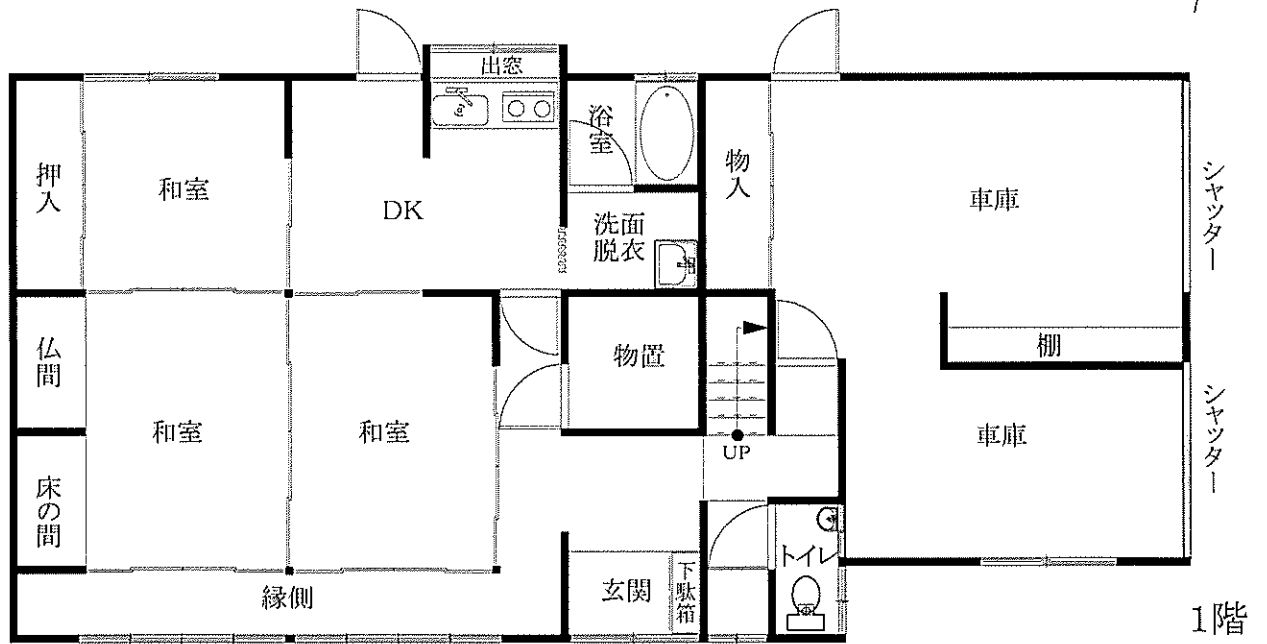
縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A 4 版に縮小

間取図(概略)



《 現況写真 》



物件1の土地

物件2の建物

①



物件2の建物

物件1の土地

②