

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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 720, 000 1, 376, 000	一括	344, 000	32, 974	0
1	1, 470, 000				
2	250, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 一宮市萩原町萩原字南大畔
地 番 2 1 4 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

持分8分の6

- 2 所 在 一宮市萩原町萩原字南大畔2 1 4 6 番地5
家屋 番号 2 1 4 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 9 . 7 8 平方メートル
2階 5 3 . 0 0 平方メートル

持分8分の6



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 2 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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 一宮市萩原町萩原字南大畔
地 番 2 1 4 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

持分 8 分の 6

- 2 所 在 一宮市萩原町萩原字南大畔 2 1 4 6 番地 5
家屋 番号 2 1 4 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 9 . 7 8 平方メートル
2 階 5 3 . 0 0 平方メートル

持分 8 分の 6



令和 7 年(ヌ)第 20 号

令和 7 年 6 月18 日受理

令和 7 年 8 月 7 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 一宮市萩原町萩原字南大畔

地 番 2 1 4 6 番 5

地 目 宅地

地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

共有者 持分 8 分の 6

2 所 在 一宮市萩原町萩原字南大畔 2 1 4 6 番地 5

家屋 番号 2 1 4 6 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 7 8 平方メートル
2 階 5 3 . 0 0 平方メートル

共有者 持分 8 分の 6

(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
■ A (共有者)	1 物件2建物には、債務者が居住していると思います。なお、私は、物件2建物に居住したことはありませんし、また、亡母の相続分を放棄して以降、物件2建物に訪れたこともありません。 2 債務者が物件2建物を使用することに関し、債務者と私たち相共有者らとの間で、賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。 3 物件2建物について、増改築がされているかどうかは分かりませんが、キッチンやトイレなどの水回りの交換と、外壁をリフォームしたということは聞いたことがあります。ただし、その時期や金額までは分かりません。また、雨漏り等の不具合があるかどうかも分かりません。 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があるかどうか、私には分かりません。
■ 近隣の者	1 物件2建物には、債務者が居住しています。

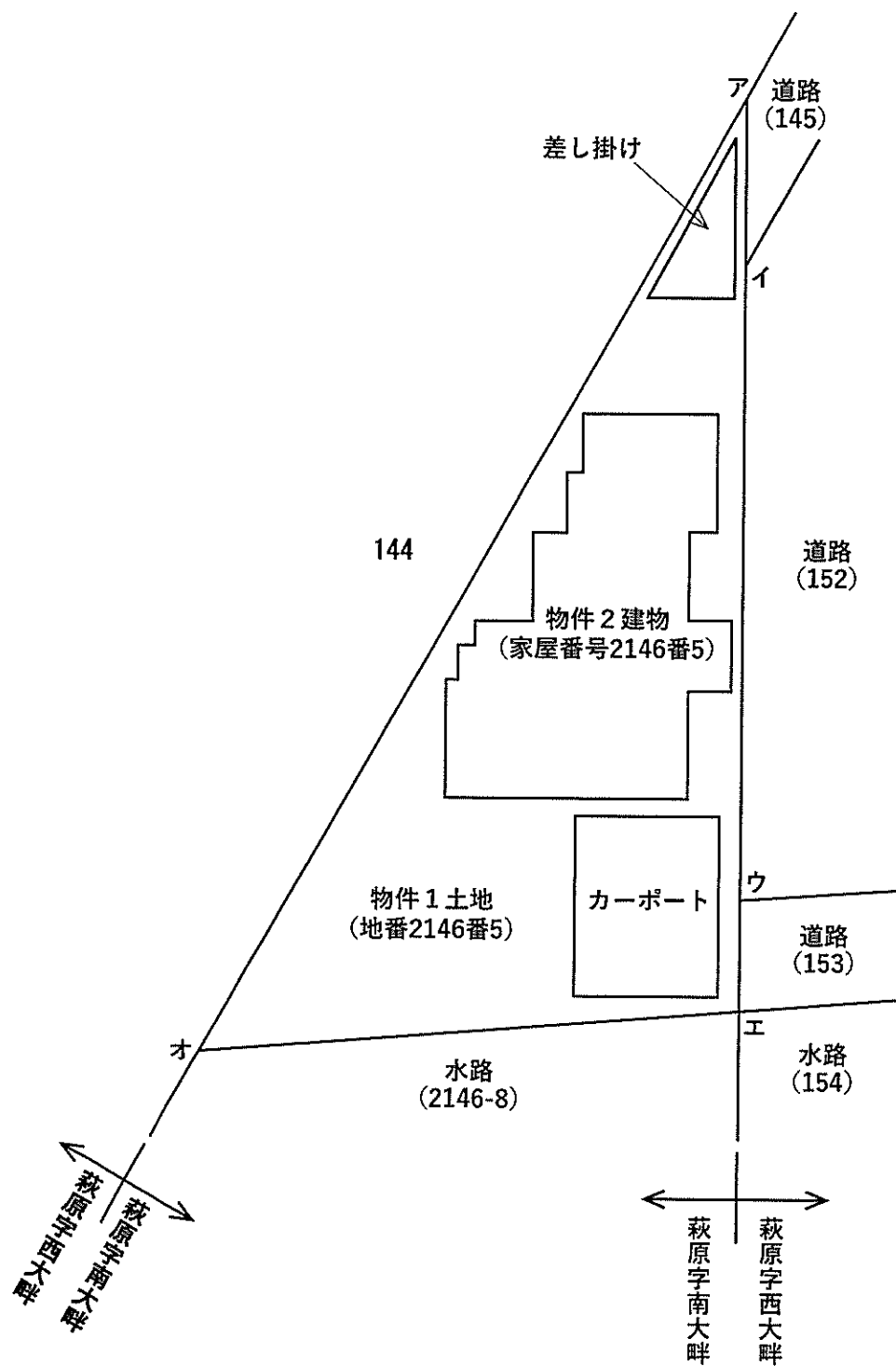
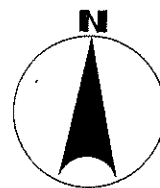
執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
債務者宛ての郵便物の存在、住民票の記載内容、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建物の敷地や駐車場等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）のエ、オの各点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。なお、ア点付近に存在している境界標については、後記簡易計測の結果から、物件1土地のブロック塀の北端から北方向へ約0.6メートルの位置に設置されているところ、エ点を基点とした建物図面（各階平面図）上の距離と相違することから、これが物件1土地に属するものかどうかは不明である。
 - (3) 各隣地との境界には、ブロック塀やフェンスが設置されている。
 - (4) 東側及び南側の各境界についての簡易計測の結果は、ほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであった。
 - (5) 物件1土地は、南側水路よりも約0.7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) 特段の損傷は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - (2) 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) 物件1土地上の植木が各隣地に越境している。
 - (2) 物件2建物内に仏壇が存在している。
 - (3) 債務者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

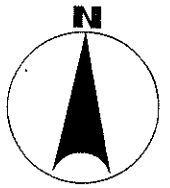
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 6月19日(木) 9:30 - 9:40	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 6月19日(木) 13:00 - 13:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 6月30日(月) 13:20 - 13:30	一宮市役所	住民票交付申請
R7年 6月30日(月) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 7月15日(火) 14:00 - 15:15	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、近隣の者から聴取
R7年 7月16日(水) : - :	(郵便)	相共有者らに対し照会書送付
R7年 7月22日(火) 9:05 - 9:10	(電話)	Aから占有関係等について聴取
(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7年7月15日 目的物件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。なお、目的物件が施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

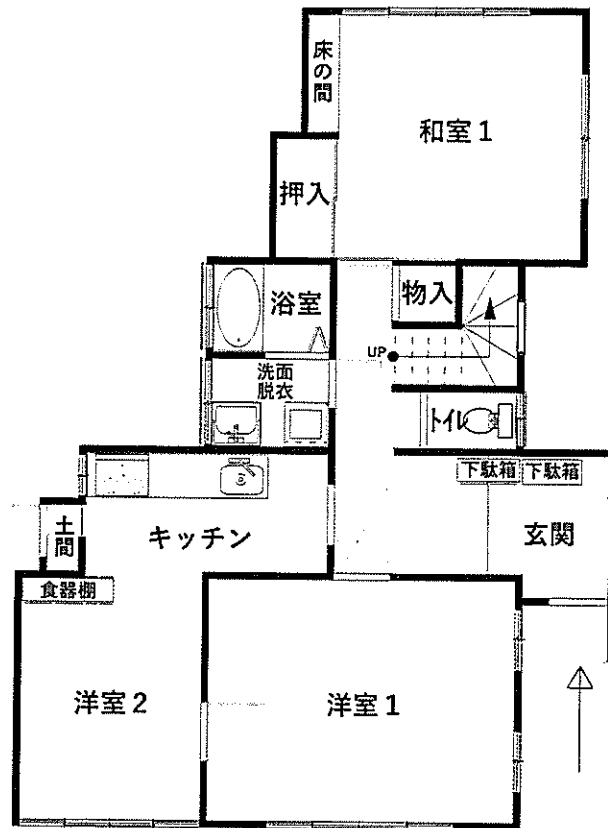
土地建物位置関係図（概略）



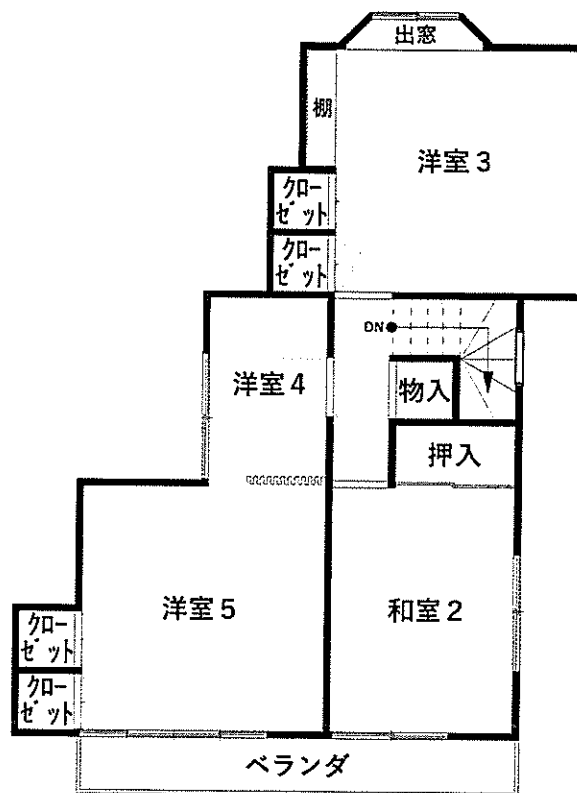
間取図（概略）



1 階



2 階



カーポート

物件2建物



物件1土地

① 物件1土地、物件2建物の外観（南東方向から撮影）

差し掛け

物件2建物



② 物件2建物の外観（南西方向から撮影）



③ 屋内の状況（洋室1）



④ 屋内の状況（和室1）



⑤ 屋内の状況（和室2）



⑥ 屋内の状況（洋室5）



⑦ 屋内の状況（キッチン）



⑧ 屋内の状況（浴室）

令和 7 年 （ 又 ） 第 2 0 号
令和 7 年 6月20日 受 理
令和 7 年 7月15日 現 地 調 査
令和 7 年 8月 8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		1,720,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,470,000	円
物件2（建物）	金	250,000	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、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 等 地 番 地 目 地 積 持 分	一宮市萩原町萩原字南大畔 2 1 4 6 番 5 宅地 231.40 平方メートル 8 分の 6	特記事項参照
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 持 分	一宮市萩原町萩原字南大畔 2 1 4 6 番地 5 2 1 4 6 番 5 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 69.78 平方メートル 2 階 53.00 平方メートル 8 分の 6	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	物件 1 及び 2 のいずれも共有持分が対象である。 物件 1 の土地には、物件 2 の建物の他、敷地南東部にカーポート、敷地北端に差し掛けがある。 物件 2 の建物は、全部事項証明書によれば、昭和63年11月に増築されているが、詳細は不明である。		

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	名鉄尾西線「萩原」駅の北東方約420m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、一宮市南西部、名鉄尾西線萩原駅周辺で、名鉄尾西線の東側に隣接して、一般住宅等が見られる住宅地域にある。県道一宮清須線(旧美濃路)沿いは店舗等も見られるが、北側背後は住宅、中規模工場がある。当該地域は街路が狭小な地域である。	
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% — 景観計画(田園景観ゾーン)、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 231.40㎡ 間口 約23.0m、奥行 約0～16.4m 形状 三角形 地勢 画地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側 幅員約1.8mの舗装市道(2項道路)に接面(要セットバック)。 水路沿いの幅員約3.5m市道(1号道路)も南東部で接面。 路面との高低差 路面とほぼ等高に接面する。	
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。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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、土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域に指定されておらず、水質汚濁防止法、下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。また過去の住宅地図(昭和54年、51年、46年、40年、35年版)によれば、物件2の建物が建設される以前は未利用地であった模様であり、物件1の土地が土壌汚染を発生させる可能性が高い用途に使用された履歴は確認できなかった。以上より、土壌汚染の可能性は低いと判断した。	
特記事項	埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 物件1の土地には、物件2の建物の他、敷地南東部にカーポート、敷地北端に差し掛けがある。 前記の通り、接面道路は東側にあるが、物件1の土地の南東部からは水路沿いの幅員約3.5mの市道にアクセスできる。 物件1の土地は市街化調整区域に存するため、再建築等の可否については、所管官庁に確認を要する。なお、一宮市役所建築指導課によれば、既存宅地確認はとっている模様である。そのため同用途であれば再建築は可能である。問合せ窓口：一宮市役所建築部建築指導課 開発審査グループ 一宮市ハザードマップによると、対象不動産は南海トラフ地震(理論上最大想定モデル)が発生した場合には震度6弱が想定され、液状化危険度は高いとされている。また、洪水時の浸水深の想定最大規模が0.5～3.0m未満の地域に該当する。一宮市の浸水実績図によると過去の豪雨による浸水の履歴はない。	

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56年3月2日	新 築
		昭和63年11月25日	増 築
	経 済 的 全 耐 用 年 数	45 年	
	経 過 年 数	約44 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約1 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺等	
	外 壁	サイディングボード等	
	内 壁	合板貼り、クロス等	
	天 井	ボード、板張り等	
	床	畳敷き、フローリング等	
	設 備	電気、上水道、個別浄化槽、都市ガス等	
	そ の 他	特になし	
現 況 床 面 積	1階	69.78㎡	
	2階	53.00㎡	
	延床面積	122.78㎡（昭和63年増築）	
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現 況 用 途	居 宅	
	間 取 り	5DK（附属資料「間取図」のとおり）	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	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、全部事項証明書によれば昭和63年に増築されているが、詳細は不明である。 物件2の建物内は、室内にゴミや衣類等が山積している部屋が多く、維持管理の程度は劣る。 鉄道線路に隣接しているため、騒音・振動はあると見られるが、鉄道の本数が少ないことから、生活上の支障の有無は不明である。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	32,900	0.65	231.40	0.90	6/8	3,340,000

ア 標準画地価格（標準地価格等からの規準）

地価調査 一宮(県)-16

公示価格等 41,400 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 126 / 100 ≒ 標準画地価格 32,900 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： 標準的画地 標準化補正： 1.00

◇地域格差： 街路条件1.10 交通接近条件0.88 環境条件1.30 地域格差： 1.26

イ 個別格差： 方位1.01 形状0.80 セットバック0.90 線路隣接0.90 個別格差： 0.65

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10%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	共有持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	198,000	122.78	0.01	6/8	180,000

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 45年、 経過年数約 44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 45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、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	3,340,000	0.10	場所的利益	330,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権が成立しないため、場所的利益と判定し、その割合を10%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	3,340,000	- 330,000	0	0.70	0.70	1,470,000
2	180,000	+ 330,000	0	0.70	0.70	250,000
一括価格 (合計)						1,720,000

ウ 占有減価修正： 必要なし
 エ 市場性修正： 土地には雑草が繁茂し、建物内もゴミ等が山積しており、維持管理の状態が劣る上、土地・建物ともに共有持分であること等から、市場性が劣るため、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

地価調査価格 一宮(県)-16

所 在：一宮市萩原町高木字津崎 1 3 番

価 格：41,400円/㎡

位 置：名鉄尾西線「萩原」駅の南東方約1.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：443㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率200%）

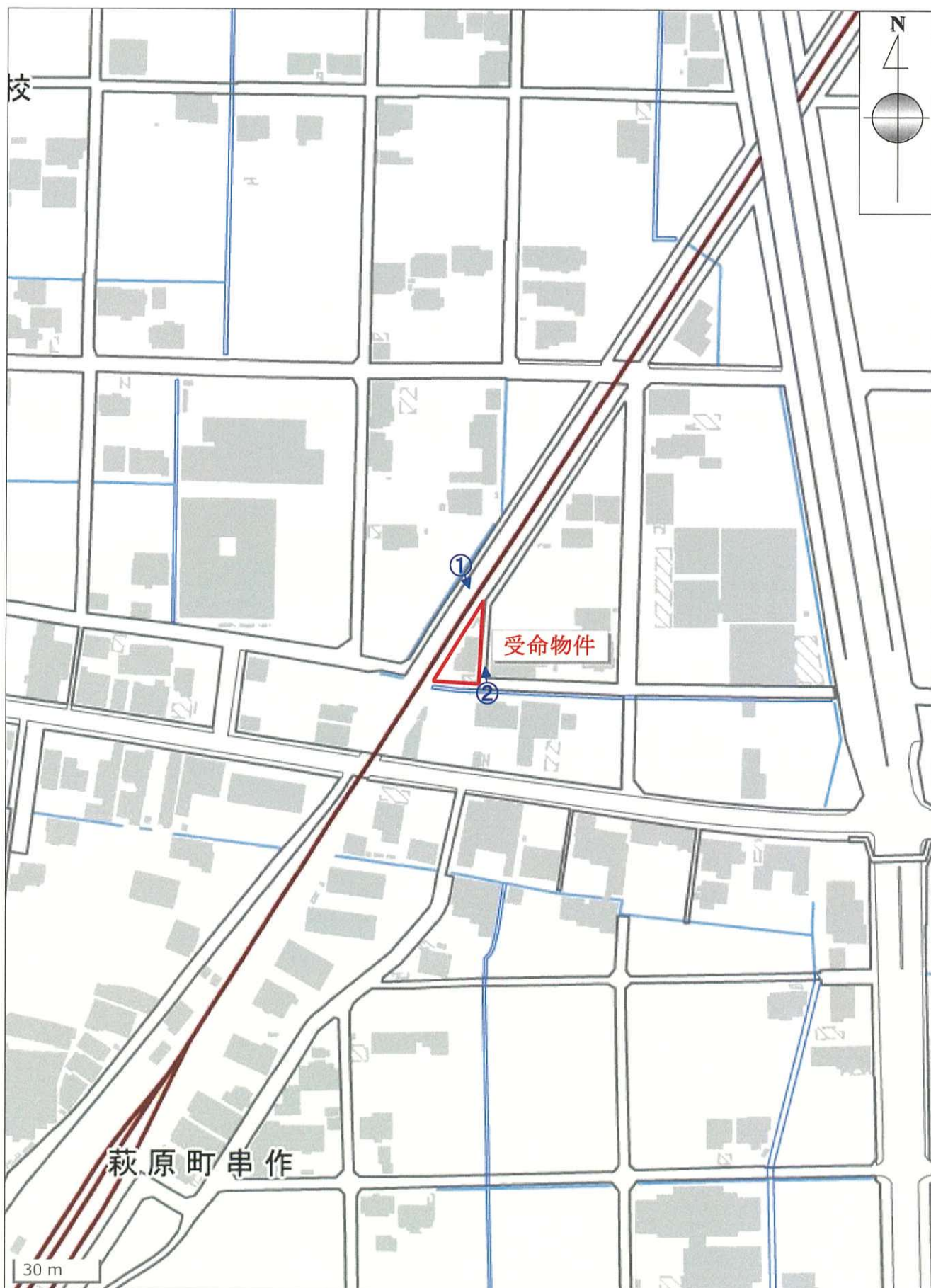
地 域 の 概 要：農地が広がる中に一般住宅が散見される住宅地域

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

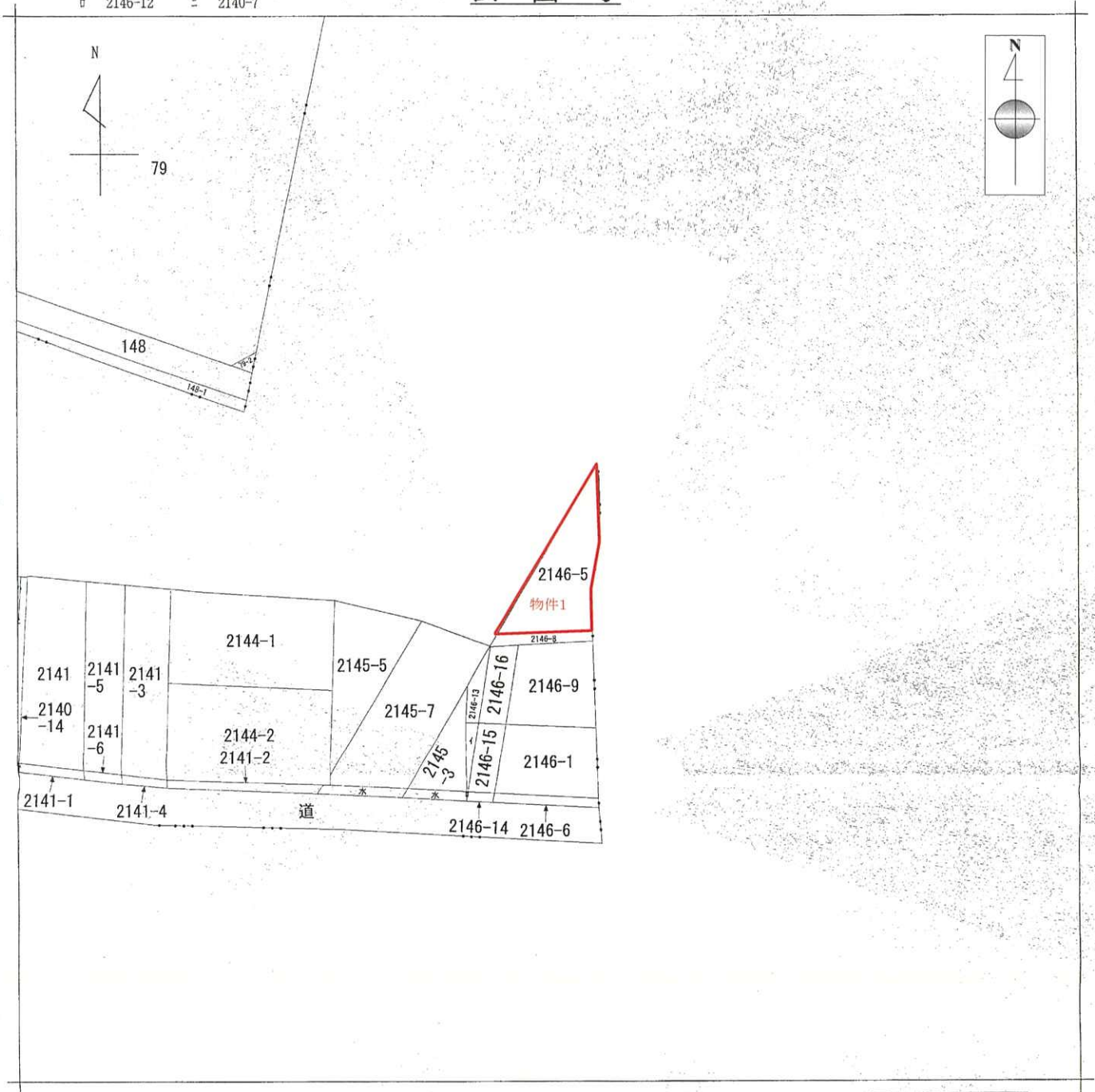




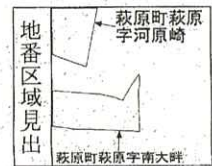
←○ は写真撮影位置を示す

イ 2146-11 ハ 2140-5 ホ 2141-7
ロ 2146-12 ニ 2140-7

公 図 写



(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。



請求部	所在	一宮市萩原町萩原字南大畔				地番	2146番5			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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6月2日

名古屋法務局

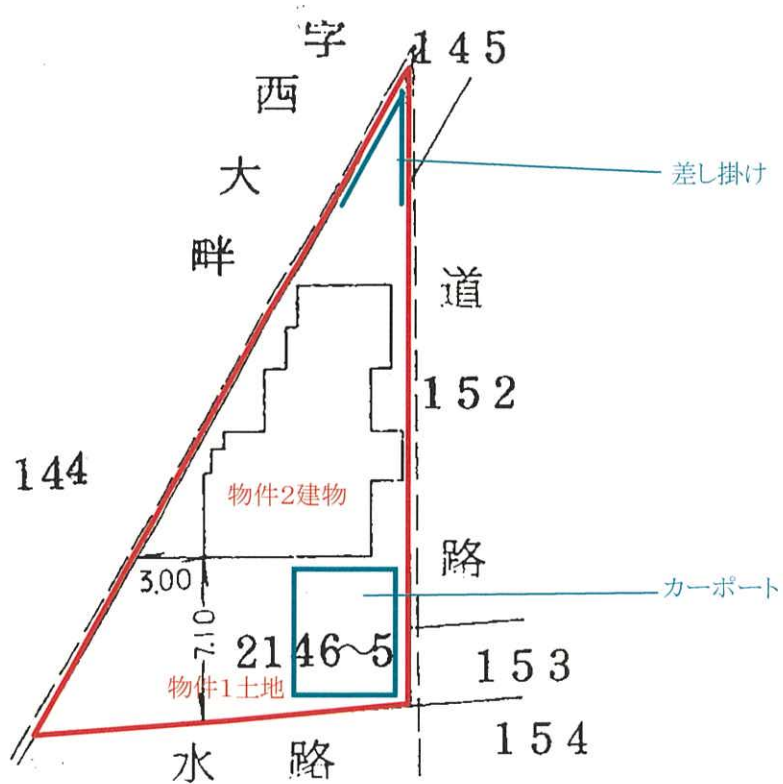
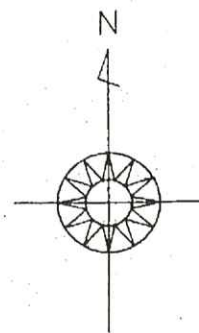
請求番号：44-1

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小

配置図(概略)



登記年月日：平成17年9月12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。

(2015年12月10日)

1997年6月2日

名古屋法務局

22. 23. 24.

請求番号: 44-2

221752i

圖面平階各

2146番5

一宮市萩原町萩原字南大畔2146番地5

面
圖
物
建

吟
粘
陸
溪

建物の所在

單位×一ト凡

中 讀 人

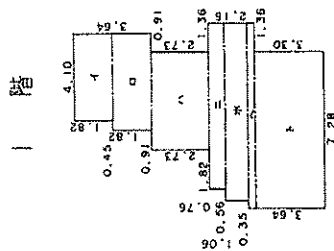
$$\frac{1}{250}$$

第 2 次

(供買時用)

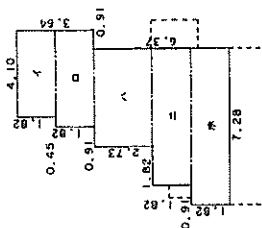
(愛知県) 豊田 上地 家屋 調査 士 会 (用紙)

A4版に縮小



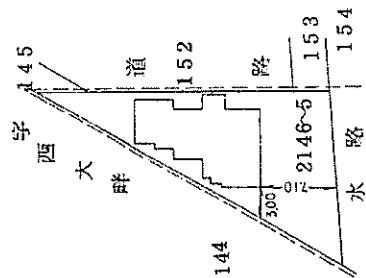
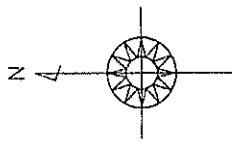
知

求積表		
イ	1.82 X	4.10
ロ	1.82 X	4.55
ハ	2.73 X	4.55
ニ	0.76 X	7.73
ホ	1.06 X	8.29
ヘ	0.34 X	8.64
ト	3.30 X	7.28
合計		69.7883
床面積		69.78 ㎡

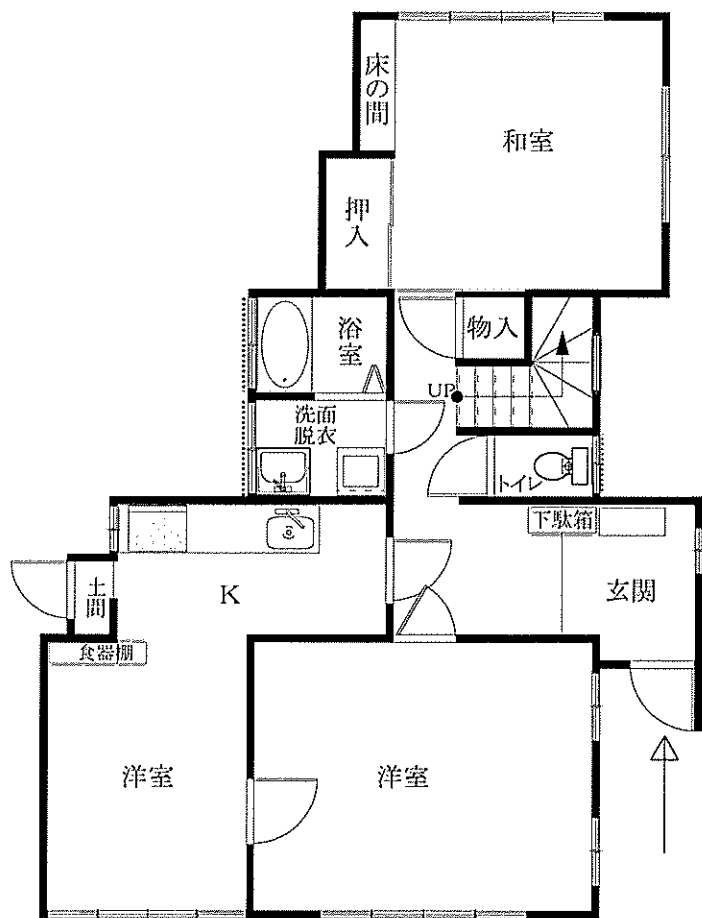
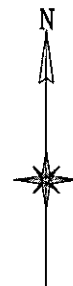


道

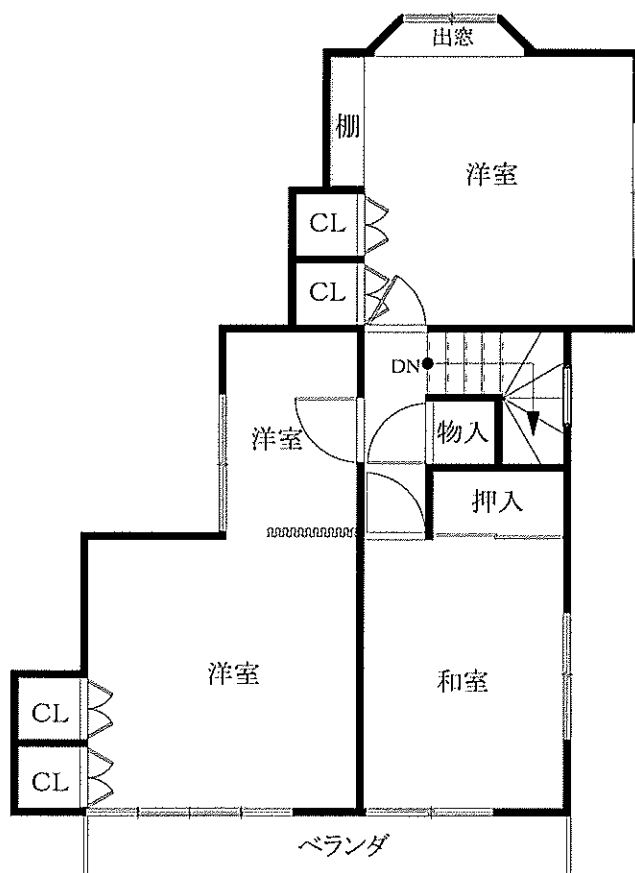
床面積		床面積	
イ	1.82 X 4.10	=	7.4620
ロ	1.82 X 4.55	=	8.2810
ハ	2.73 X 4.55	=	12.4215
ニ	1.82 X 6.37	=	11.5934
ホ	1.82 X 7.28	=	13.2496
合 計			53.0075
床 面 積			53.00 坪



間取図(概略)



1階



2階

《 現況写真 》



差し掛け

物件2の建物

物件1の土地

①



カーポート

物件2の建物

物件1の土地

②