

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月17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 7年 7月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月16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 7月30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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 6月17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 | 一宮市高田字南屋敷 |
| | 地 番 | 59番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市高田字南屋敷 59番地2 |
| | 家屋 番号 | 59番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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 | 一宮市高田字南屋敷 |
| | 地 番 | 59番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市高田字南屋敷 59番地2 |
| | 家屋 番号 | 59番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 51.34平方メートル |

令和 6 年(ケ)第 48 号

令和 6 年 12 月 5 日受理

令和 7 年 2 月 5 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 成 田 慎 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 一宮市高田字南屋敷 |
| | 地 番 | 59番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市高田字南屋敷 59番地2 |
| | 家屋 番号 | 59番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 51.34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
■ 亡Aの相続財産清算人	亡Aの関係者には連絡を取ることができませんので、私の他に本調査に立ち会える人はいません。 物件2建物内には動産類がそのまま残っていると思われます。 物件2建物の電気メーターは取り外されており、現在、同建物は使用されていません。 私は、物件2建物の鍵は引き継いでおりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地は、北側及び西側を道路に各面している。
なお、前記道路のうち西側道路は幅員が4メートル未満で、建築基準法第42条2項道路に該当するため、物件1土地の西側の一部はセットバックされている。
- 2 物件2建物は、平成16年6月新築の木造瓦葺2階建の居宅である。
同建物には、外壁や屋根の下に汚れや一部傷、キッチンの壁に穴を補修した跡（添付の写真⑦参照）、勝手口の網戸に穴、ダイニングの壁の中でガラスを使用している部分に一部ガラスがなく、隙間ができています（添付の写真⑧参照）、建物内の壁のクロスには、黄色い変色や、ひび割れ、一部剥がれた箇所がある等の傷み・汚損が、所々、見受けられました。
- 3 物件1土地付近に存した杭又はプレートの状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や道路との位置関係等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 4 物件1土地は市街化調整区域内に存する宅地であるが、同土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 物件2建物の電気・水道は停止しており、同建物は、現在、使用されていない。また、庭には雑草が生えたままの状態となっている。
亡A（本来の債務者兼所有者）の相続人は不分明であることから、亡Aの相続財産清算のため、相続財産清算人が選任されている。
亡A相続財産清算人の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が相続財産清算業務の一環として管理し、占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

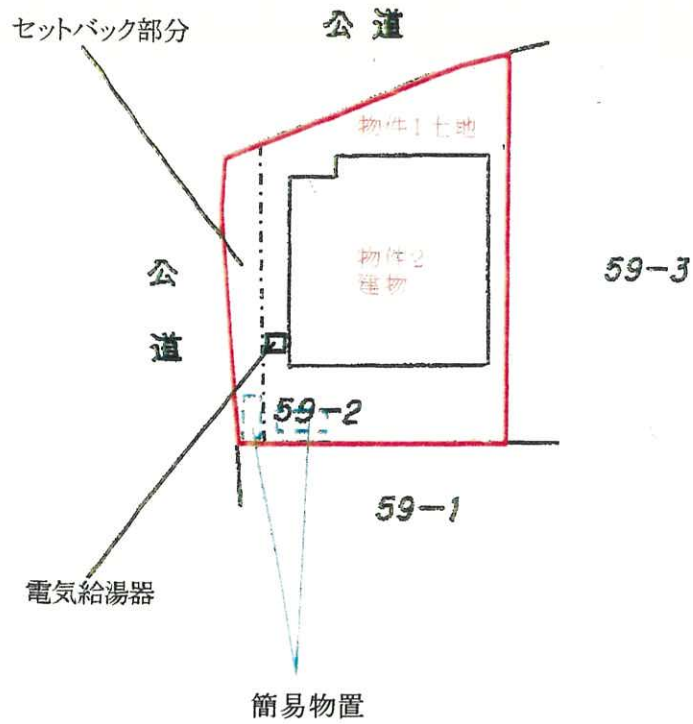
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

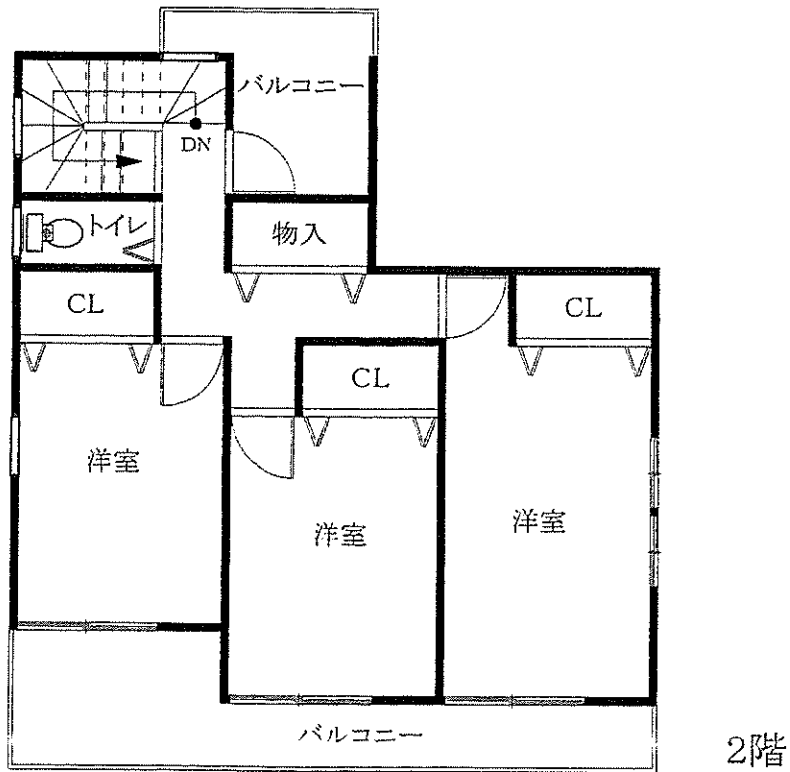
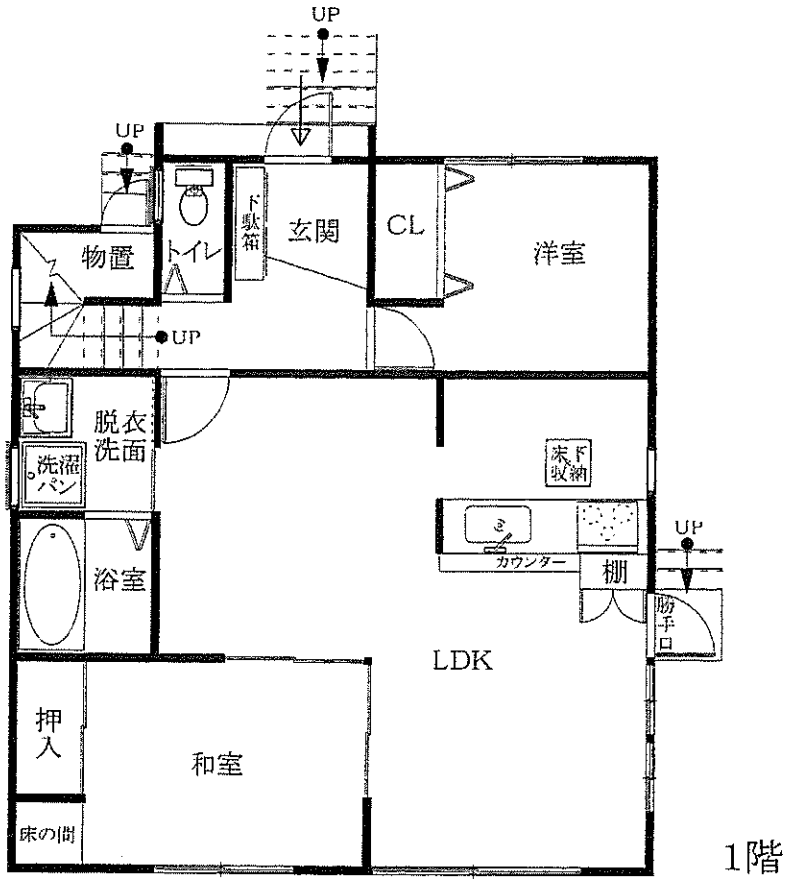
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年12月10日(火) 10:00-10:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観)
R6年12月11日(水) 11:30-11:40	電 話	亡Aの相続財産清算人から聴取及び同人に対し立入調査期日告知
R6年12月25日(水) 13:00-15:15	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, 亡Aの相続財産清算人から聴取, 評価人同行
R7年1月27日(月) 15:00-15:10	名古屋法務局一宮支局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月25日 対象物件は施錠されていたため, 技術者に破錠させた上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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)



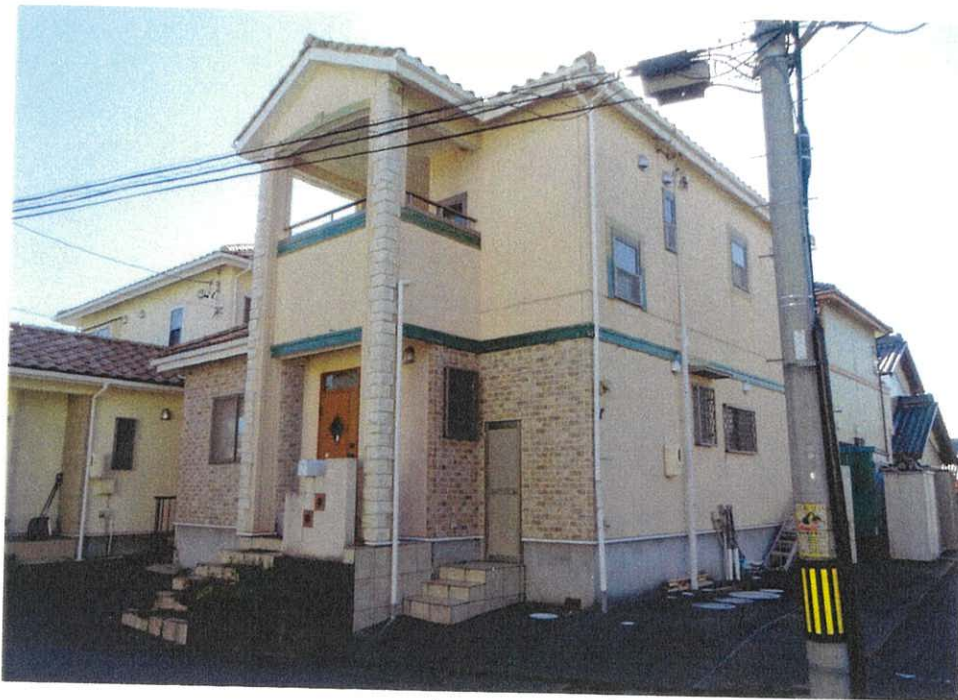
間取図 (概略)



①

物件1土地及び同2建物

(北方より撮影)



②

同上

(南西より撮影)



(8 枚目)

③

リビング



④

洋室（2階東側）



（ 9 枚目）

⑤

キッチン



⑥

浴室



(10枚目)

⑦

キッチンの壁の状況



⑧

ダイニングの壁の状況



(11枚目)

令和6年(ケ)第48号
令和6年12月9日受理
令和6年12月25日現地調査
令和7年2月5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 芳文

第1 評価額

一 括 価 格	
金	6,320,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,110,000 円
物件2 (建物)	金 4,210,000 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	所在地 地目 地積	一宮市高田字南屋敷 59番2 宅地 171.67 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	一宮市高田字南屋敷 59番地2 59番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 72.87 平方メートル 2階 51.34 平方メートル	同左
番号	特記事項		
1	物件1の土地の西側はセットバック部分がある。このセットバック部分の南端と物件2の建物の南西側にそれぞれ簡易物置がある他、物件2の建物の南西部に電気給湯器がある。		

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	名鉄名古屋本線「新木曾川」駅の南東方約2,900m（道路距離） 名鉄バス「高田」バス停の北東方約150m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産は、一宮市北東部、国道22号の東方、県道150号（一宮川島線）の高田交差点の東方に位置し、県道背後に中小規模の一般住宅等が、一部狭小な街路沿いを含めて建ち並ぶ集落地域である。古くからの住宅も徐々に建替えられたり、分割されて分譲されたりしている。	
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% — 景観計画区域（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 171.67㎡ 間口 約12.7m、奥行 約16.8m 形状 ほぼ台形 地勢 画地内は、建物が建つ部分は約0.6m高くなっている。	
接面道路の状況	北側 幅員約5.9mの舗装市道（1号道路）に接面。 西側 幅員約1.8mの舗装市道（2項道路）に接面（セットバック分後退済）。 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。 周囲は一般住宅等である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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（平成14年、11年、5年、平成元年、昭和59年、54年、51年、46年、40年、35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、事務所併用住宅の敷地、それ以前は一般住宅の敷地として利用されていた模様である。以上より、物件1の土地が土壌汚染を発生させる可能性の高い用途に使用された履歴は確認できなかった。	
特記事項	物件1の土地の西側はセットバック部分がある（当該部分を外して建築されている）。このセットバック部分の南端と物件2の建物の南西側にそれぞれ簡易物置がある他、物件2の建物の南西部に電気給湯器がある。 市街化調整区域内に存するため、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、現状は既存宅地としての建築許可（15指令建指第2410号 平成16年3月18日付）に基づき建築されており、再建築は可能である。問い合わせ窓口：一宮市役所建築部建築指導課 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、江戸時代集落地のため、掘削工事の際は立会いを要請する場合がある。 一宮市の南海トラフ地震ハザードマップによると「最大想定モデル」による想定震度は震度5強、液状化危険度は低いとされている。洪水ハザードマップによると0.5～3.0m未満の浸水が想定されている。	

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） 平成16年6月25日 新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディングボード・吹付等 内 壁 クロス等 天 井 クロス、板張り等 床 フローリング、畳敷き等 設 備 オール電化、上水道、個別浄化槽等 そ の 他 玄関脇に物置がある。
現 況 床 面 積	1階 72.87㎡ 2階 51.34㎡ 延床面積 124.21㎡（増改築なし）
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 5LDK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	キッチンの壁に穴が開いている。それ以外は特に不具合・損傷箇所は見当たらなかった。

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	41,000	0.95	171.67	0.90	6,020,000

ア 標準画地価格 (標準地価格等からの規準)

地価公示

一宮-29

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$41,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \approx 41,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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0.98 交通接近条件0.95 環境条件1.10

地域格差：1.02

イ 個別格差：角地1.03 セットバック0.92

個別格差：0.95

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	220,000	124.21	0.11	3,010,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び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 25年、経過年数約 21年、経済的残存耐用年数約 4年、観察減価及び中古住宅の市場性 30%

・ 現価率 = (経済的残存耐用年数 4年 / 経済的全耐用年数 25年) × (1 - 観察減価等 0.30) ≈ 0.11

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	6,020,000	0.50	法定地上権	3,010,000

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	6,020,000	- 3,010,000	0	1.00	0.70	2,110,000
2	3,010,000	+ 3,010,000	0	1.00	0.70	4,210,000
一括価格(合計)						6,320,000

ウ 占有減価修正： 必要なし
 エ 市場性修正： 必要なし
 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 一宮-29

所 在：一宮市浅井町大野字北一色20番

価 格：41,800円/m²

位 置：JR東海道本線「木曾川」駅の東方4.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：244m²

供給処理施設：水道、ガス

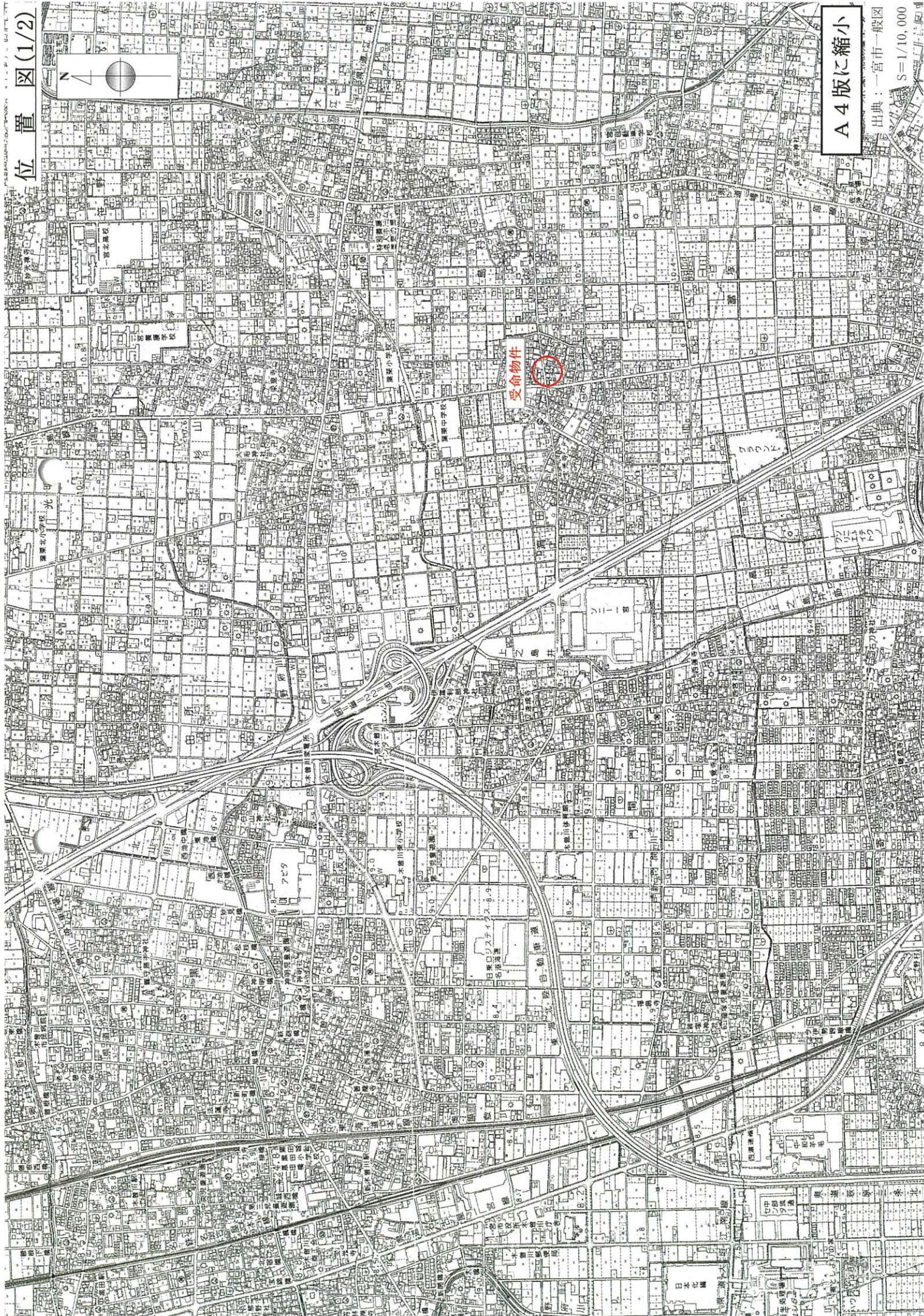
接 面 街 路：東側5.5m市道

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：一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

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



A4版に縮小

出典：一宮市一般図
S=1/10,000



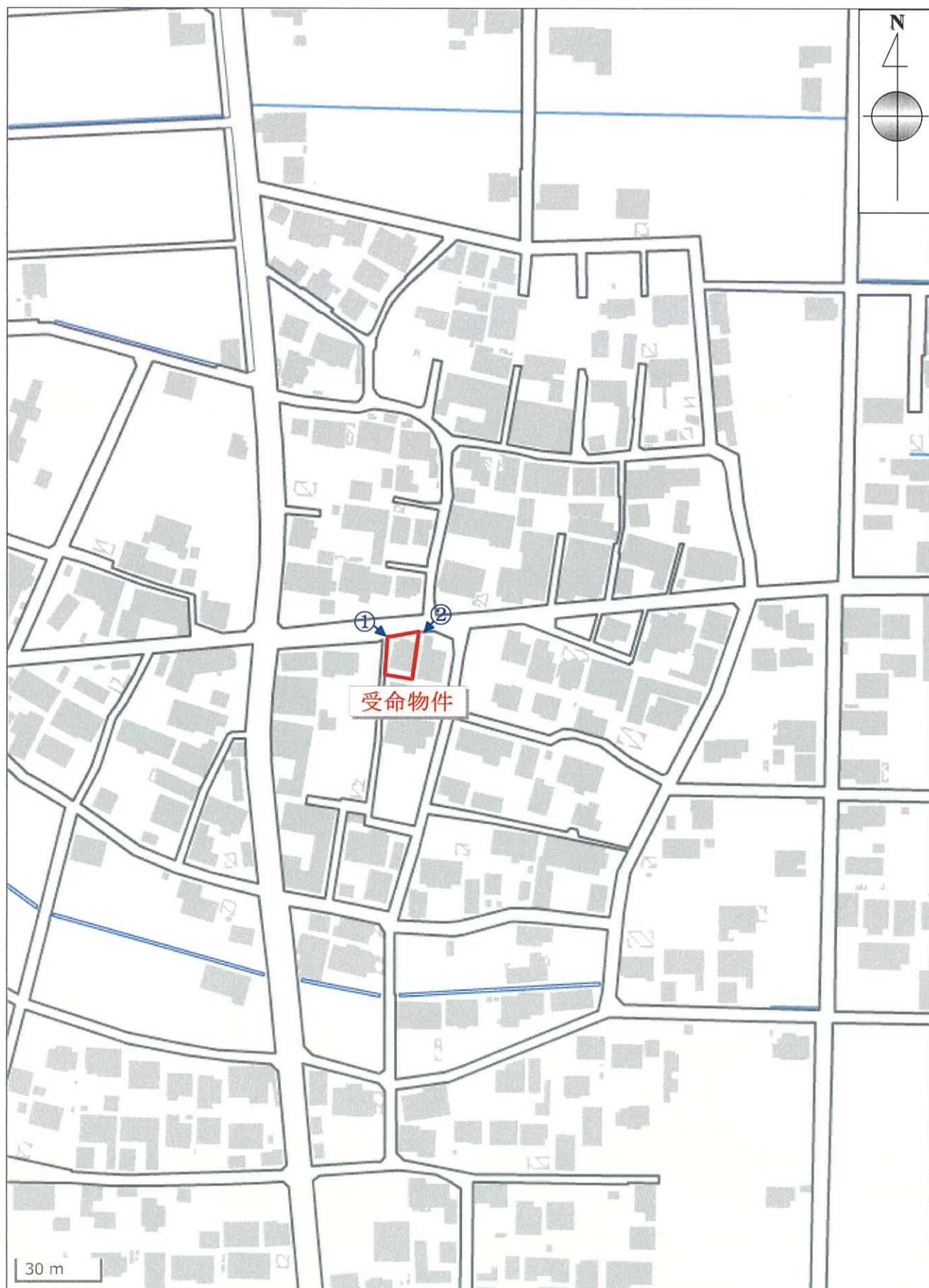
A4版に縮小

出典：一宮市一般図

S=1/10,000

地価公示地

受命物件



←○ は写真撮影位置を示す

登記年月日: 平成15年10月29日

1112184

前・後・新

地積測量図

地番 59-2

土地の所在 一宮市夫字高田字南屋敷

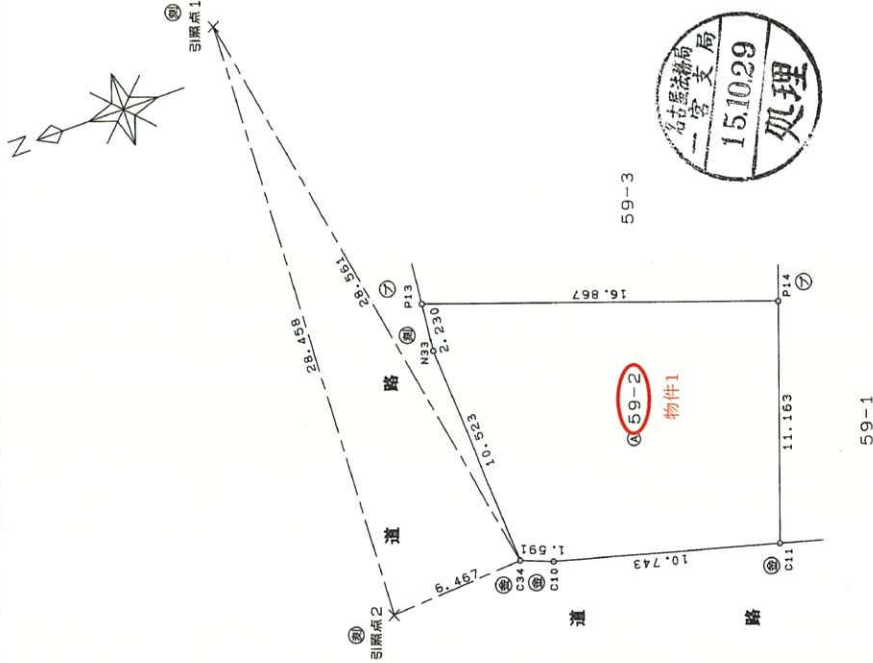
求積表

物件1

地番	X	Y	DX	DMD	延面積
⑤ 59-2					
NO.	94.874	84.730	0.185	-2.223	-0.411255
P13	95.059	82.507	-0.747	-14.943	11.162421
N33	94.312	72.010	-1.488	-26.002	38.590976
C34	92.824	71.448	-10.412	-29.214	304.176168
C10	82.412	68.798	-3.536	-21.276	75.231936
C11	78.876	79.386	15.998	-5.344	-85.493312
P14					343.356924
合計					171.6784670
合計					171.67 m ²

引照点座標一覧

NO.	X	Y	名称
引照点1	100.000	100.000	道路測量に刻印
引照点2	100.764	71.552	道路測量に刻印



境界点	境界線の種類
④	金属板
⑤	金属標
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	列

単位=メートル

製作者

(会員専用)

10月9日作製

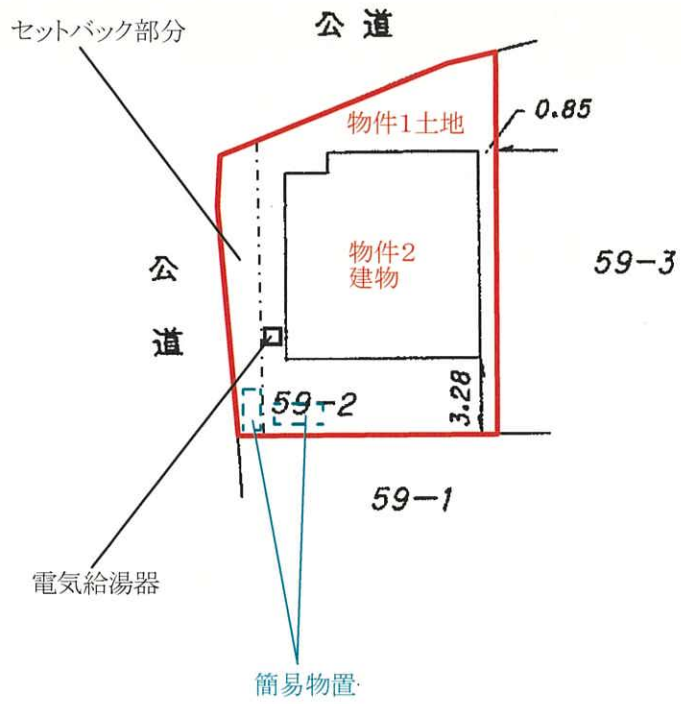
申請人

縮尺 1/250

A4版に縮小

(愛知県土地家屋調査士会用品)

配置図(概略)



登記年月日：平成16年7月2日

2205491

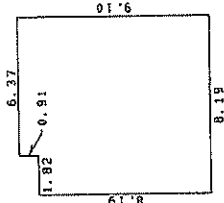
各階平面図

家屋番号 59番2

建物図面

建物の所在 一宮市大字高田字雨屋敷59番地2

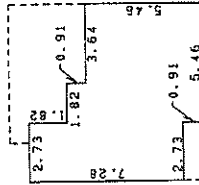
1階



求積表

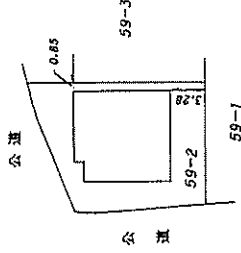
$6.37 \times 9.10 = 57.9670$
 $1.82 \times 8.19 = 14.9058$
 計 72.8728
 床面積 72.87 m²

2階



求積表

$2.73 \times 7.28 = 19.8744$
 $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 $5.46 \times 5.46 = 29.8116$
 計 51.3422
 床面積 51.34 m²



単位：メートル

製作者

(平成16年7月1日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(会員専用)

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管理)

令和6年10月22日

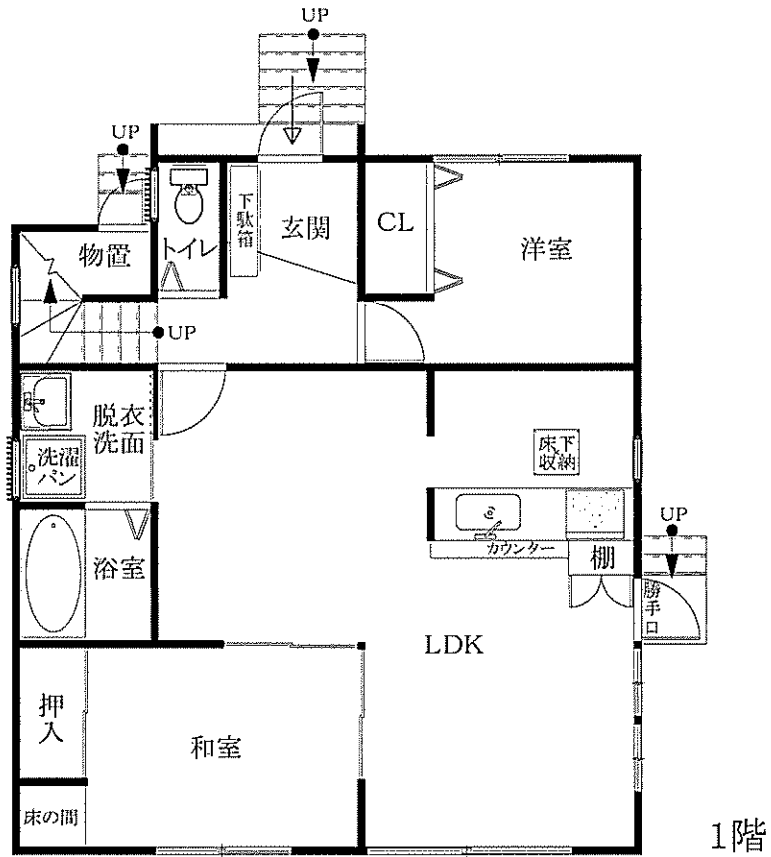
名古屋法務局

登記官

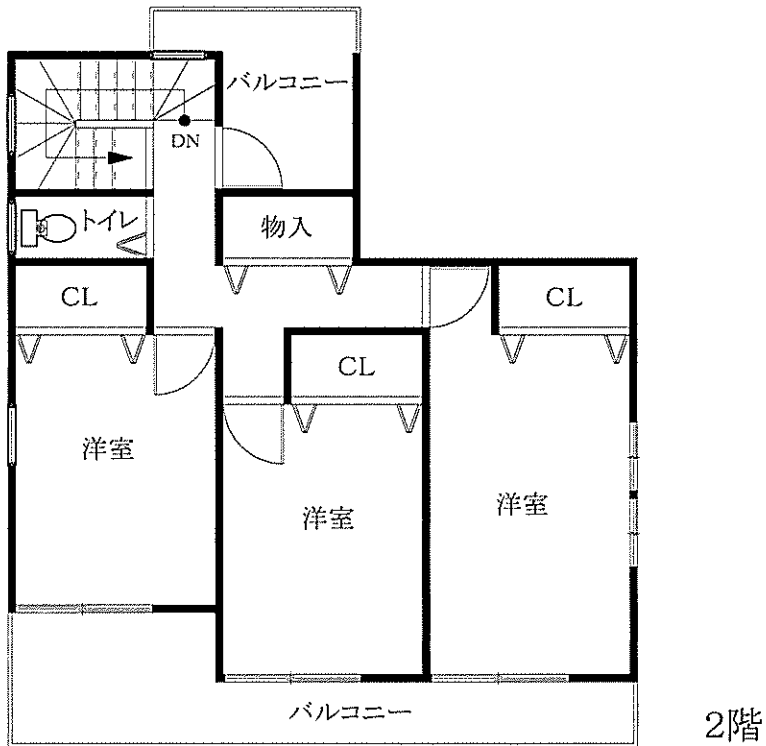
地図整理番号：M62594

A4版に縮小

間取図(概略)



1階



2階

《 現況写真 》



①

物件1の土地 物件2の建物 セットバック部分 電気給湯器 簡易物置



②

物件1の土地 物件2の建物