

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 11 月 18 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	5,640,000 4,512,000	一括	1,128,000	55,280	0
1	2,370,000				
2	3,270,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 一宮市浅井町小日比野字大萩 |
| | 地 番 | 9 5 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市浅井町小日比野字大萩 9 5 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 9 5 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 8 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 一宮市浅井町小日比野字大萩
地 番 9 5 2 番 2 4
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 0 平方メートル
- 2 所 在 一宮市浅井町小日比野字大萩 9 5 2 番地 2 4
家屋 番号 9 5 2 番 2 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 16 号

令和 7 年 5 月 7 日受理

令和 7 年 6 月 **26** 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 一宮市浅井町小日比野字大萩
地 番 9 5 2 番 2 4
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 0 平方メートル
- 2 所 在 一宮市浅井町小日比野字大萩 9 5 2 番地 2 4
家屋 番号 9 5 2 番 2 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 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 ☐ ある 種類: 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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
■ A (破産者)	1 物件2建物は、私と妻の居宅として使用しています。 2 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。 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。
■ B (破産者 A 破産管財人)	1 物件1土地及び物件2建物は、私が管理している物件です。なお、破産者は令和7年5月23日に破産手続開始決定を受けています。 2 物件2建物には、破産者とその妻が居住しています。

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
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）のア及びエの各点にコンクリート杭が、イ点に境界標が埋設されていると思われるパイプが、オ点に金属プレートが確認できたが、ウ点は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスや側溝、ブロックが設置されている。
 - (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。
- 3 物件2建物の現況等について
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。
- 4 その他
物件1土地上の植木が前面道路に越境している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

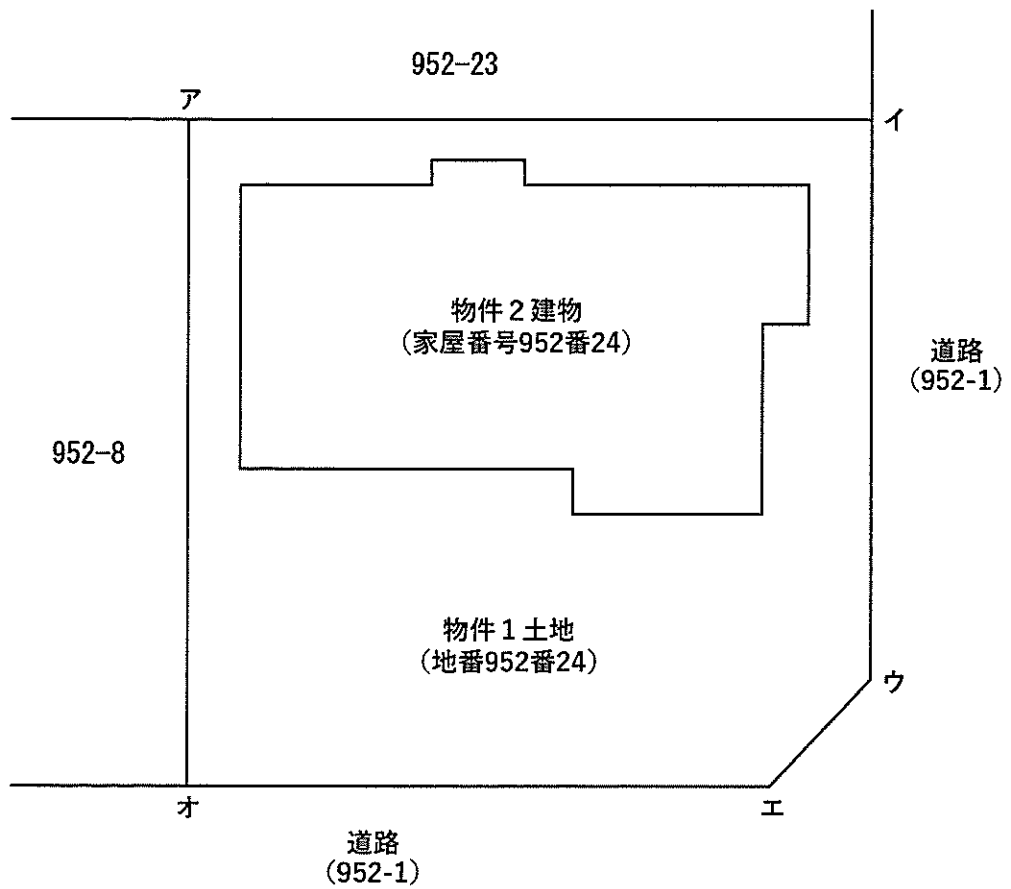
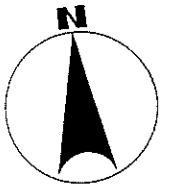
(4 枚目)

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 8日(木) 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 5月 8日(木) 15:05 - 15:15	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 6月12日(木) 11:00 - 11:50	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、A立会・聴取
R7年 6月25日(水) 14:45 - 14:50	(電話)	Bから占有関係等について聴取
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

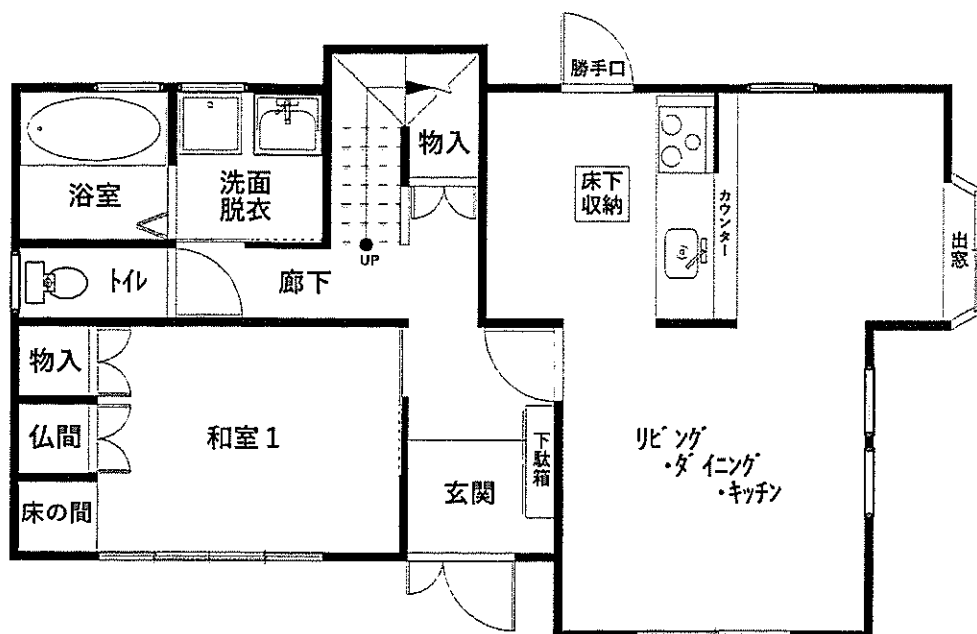
土地建物位置関係図（概略）



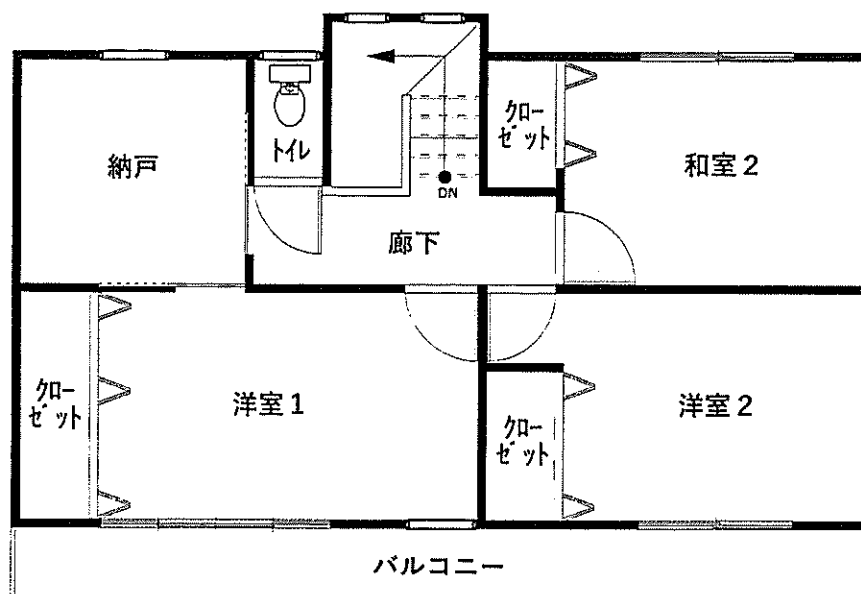
間取図 (概略)



1 階



2 階



物件 2 建物



物件 1 土地

① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観（南西方向から撮影）

物件 2 建物



物件 1 土地

② 物件 1 土地、物件 2 建物の外観（北東方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング・キッチン）



④ 屋内の状況（洋室1）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）

令和 7 年 （ ケ ） 第 1 6 号
令和 7 年 5 月 8 日 受 理
令和 7 年 6 月 1 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 2 7 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 5,640,000 円			
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,370,000	円
物件2（建物）	金	3,270,000	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	一宮市浅井町小日比野字大萩 9 5 2 番 2 4 宅地 165.30 平方メートル	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市浅井町小日比野字大萩 9 5 2 番地 2 4 9 5 2 番 2 4 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 61.27 平方メートル 2 階 55.48 平方メートル	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 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3.5km（道路距離） 名鉄バス「尾関」バス停の南東方約1.2km（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、江南市との市境付近にある一宮縫製工場団地の北部に位置する。当該団地の北部の地域は団地造成当時から、南部の工業用地とは異なり、居住エリアとして開発された模様であり、一般住宅等が建ち並ぶ地域である。対象不動産の南東方には、倉庫や工場が建ち並んでいる。	
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 165.30㎡ 間 口 約13.2m、奥 行 約12.7m 形 状 ほぼ正方形 地 勢 画地内は、概ね等高。	
接面道路の状況	南 側 幅員約6.0mの舗装市道（1号道路）に接面。 東 側 幅員約6.0mの舗装市道（1号道路）に接面。 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。 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 引込可（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11年、5年、平成元年、昭和58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、一宮縫製工場団地として造成されて以降は未利用地であった模様である。工場団地となる前は農地もしくは未利用地であった模様である。以上より、物件1の土地が土壤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	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 市街化調整区域内に存するため、再建築等の可否については、所轄官庁に確認を要する。なお、登記上は概ね線引前宅地に該当しているが、一部該当しない部分もある。一宮市役所の担当部署に確認したところ、当該住宅団地内の対象土地は「既存宅地」扱いとする旨の回答があった。問合せ窓口：一宮市役所まちづくり部建築指導課開発審査グループ 一宮市の防災マップによると、対象不動産は南海トラフ地震（過去地震最大モデル）が発生した場合には震度5強が想定されており、液状化危険度は低いもしくは極めて低いとされている。また、水防法に基づく一宮市洪水ハザードマップによると、洪水時の浸水深が0.5～3m以上とされているが、浸水実績はないとされている。	

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13年1月12日 新築 経済的全耐用年数 26 年 経過年数 約24 年 経済的残存耐用年数 約2 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディングボード等 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 上水道、個別浄化槽、LPガス、床下収納等 そ の 他 特になし
現 況 床 面 積	1階 61.27㎡ 2階 55.48㎡ 延床面積 116.75㎡（増改築なし）
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 4LDK+S（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	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	所有者によれば、不具合はなく、室内でのペット飼育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	41,400	1.10	165.30	0.90	6,770,000

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 41,800 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 101 ≒ 標準画地価格 41,400 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0.99 交通接近条件0.99 環境条件1.03 地域格差：1.01

イ 個別格差：方位1.05 角地1.05

個別格差：1.10

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	116.75	0.05	1,280,000

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 26年、経過年数約 24年、経済的残存耐用年数約 2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 2年 / 経済的全耐用年数 26年) × (1 - 観察減価等 0.30) ≒ 0.05

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	6,770,000	0.50	法定地上権	3,390,000

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	6,770,000	- 3,390,000	0	1.00	0.70	2,370,000
2	1,280,000	+ 3,390,000	0	1.00	0.70	3,270,000
一括価格 (合計)						5,640,000

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/㎡

位 置：JR東海道本線「木曽川」駅の東方4.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：244㎡

供給処理施設：水道、ガス

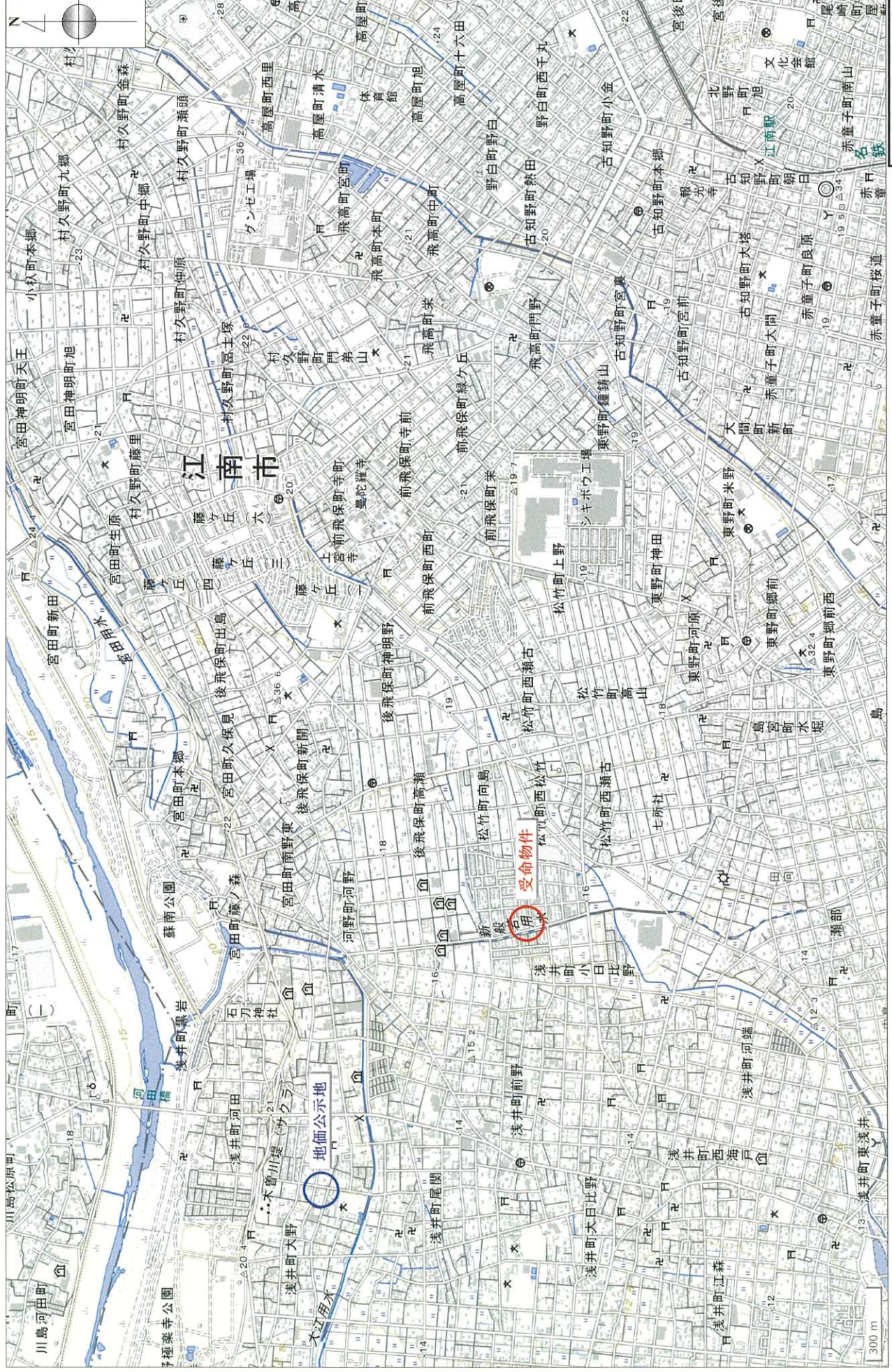
接 面 街 路：東側5.5m市道

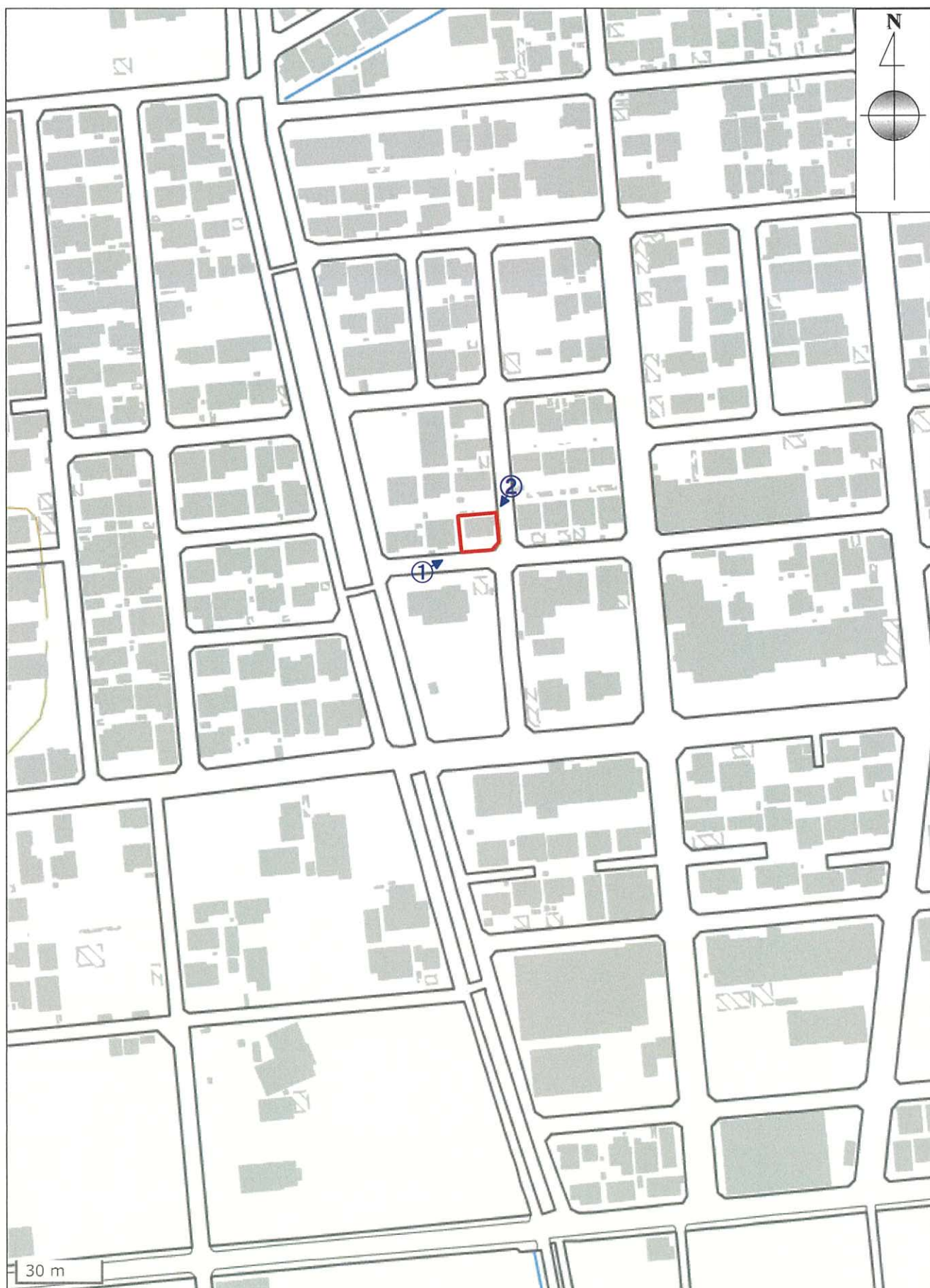
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

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



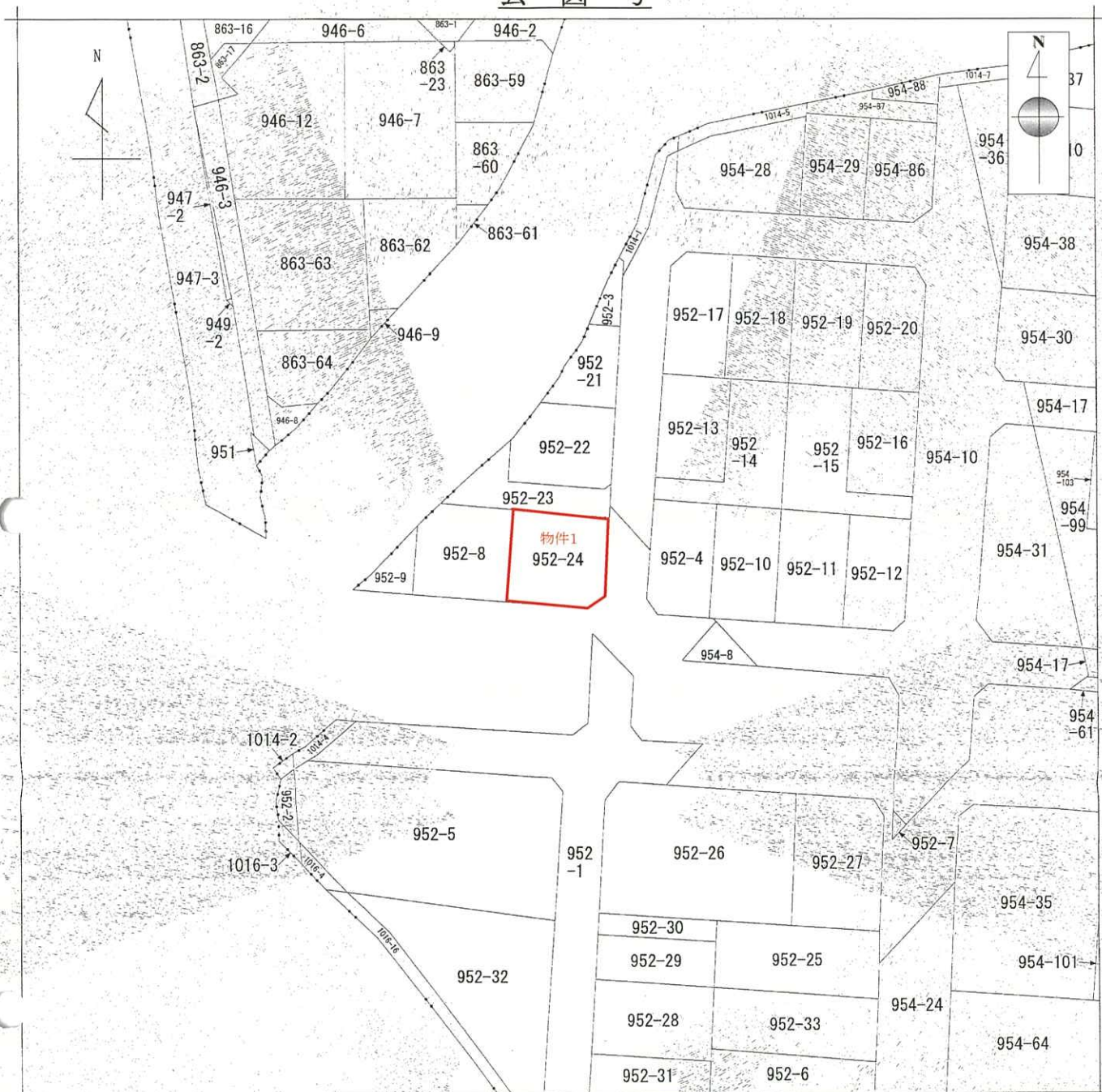


←○ は写真撮影位置を示す

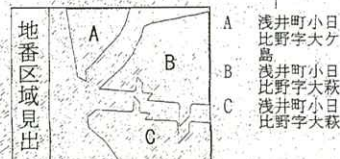
公 図 写(合成)



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 分	所 在				一宮市浅井町小日比野字大萩		地 番	952番24		
出 力 縮 小	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 事 記 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。

令和7年3月27日
名古屋法務局一宮支局
登記官

地図整理番号：M58071

(1/1)

A 4 版に縮小

1100347

座標求積表

物件1

地番	④ 952-24	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
測点					
T32	119.847	84.913	14.371	1722.321237	
T26	118.562	97.981	12.018	1424.878116	
T23	107.991	96.931	-3.369	-363.821679	
T24	106.088	94.612	-13.321	-1413.198248	
T33	107.184	83.610	-9.699	-1039.577616	
			倍面積	330.601810	
			面積	165.3009050	
			坪数	165.30	m^2
				50.00	坪

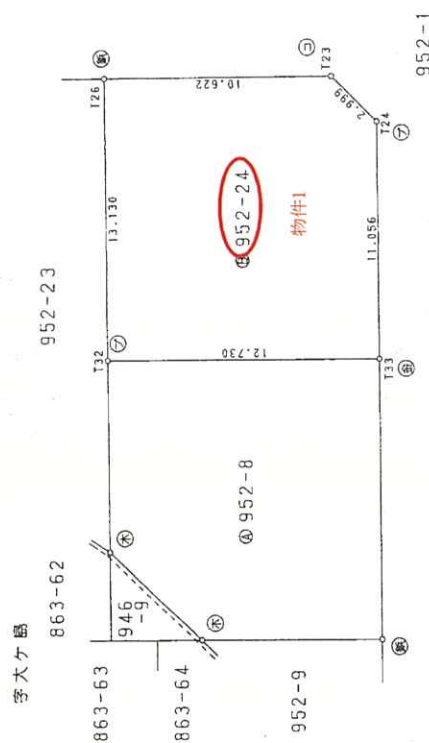
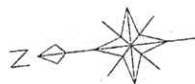
地番	④ 952-8	合計面積	残地
公積		165.3009050	156.7835950
322.08450		他積	156.78
		坪数	47.42
			坪

地積測量図

宮市浅井町小日比野字大萩

地番 952-24-8

土地の所在



境界線の種類	単位
④ 金属	鉄
⑤ プレート	鉄
⑥ コンクリート	杭
⑦ プラスチック	杭
⑧ 木	杭



縮尺 1/250

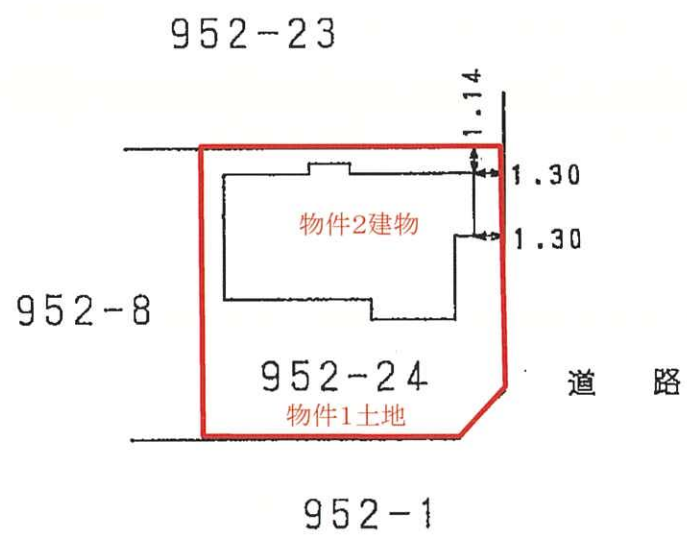
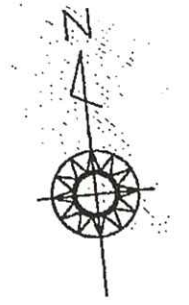
申請人

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

配置図(概略)



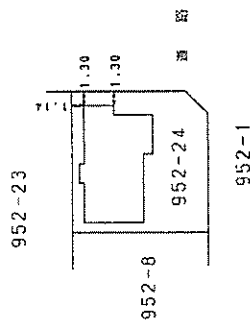
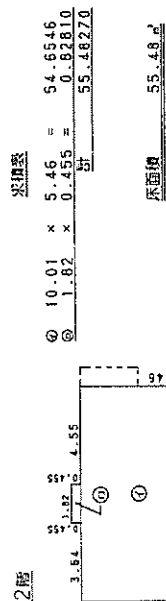
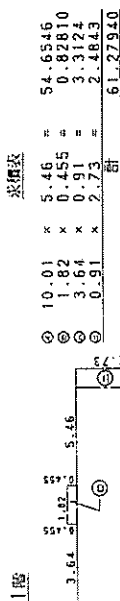
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年3月27日 名古屋地務局一宮支局 登記官

2161704 各階平面図

家屋番号 952番24

建物図面

建物の所在 一宮市茂井町小田比野字大森952番地24



（会員専用）

製作者

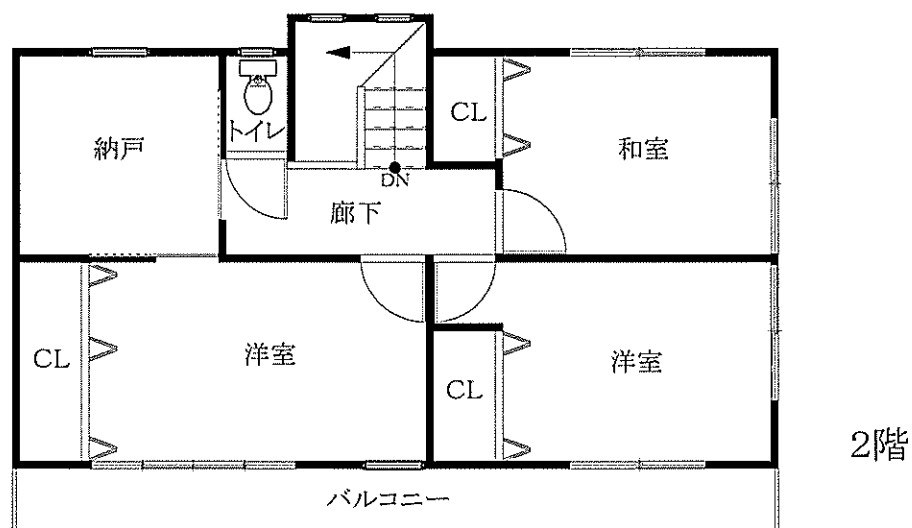
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（愛知県土地家屋調査士会印）

間取図(概略)



《 現況写真 》



物件2の建物

物件1の土地

①



物件1の土地

物件2の建物

②