

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 横 井 里 香

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 一宮市伝法寺三丁目 |
| | 地 番 | 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.70 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市伝法寺三丁目 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 48.02 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9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

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 | 一宮市伝法寺三丁目 |
| | 地 番 | 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.70 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市伝法寺三丁目 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 48.02 平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 15 号

令和 7 年 4 月22 日受理

令和 7 年 5 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 | 一宮市伝法寺三丁目 |
| | 地 番 | 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.70 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市伝法寺三丁目 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 48.02 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	北東側にカーポートが、南西側に簡易物置が設置されている	
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占有している ☐ 「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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣の者	1 物件1土地の駐車場部分に置かれていた荷物が無くなっていることに気づいたのは、令和7年4月中旬で、それ以降に誰かが物件2建物に出入りしている様子を見たことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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
 - (1) 債務者兼所有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) 上記郵便物の中には、債務者兼所有者が代表者を務める愛鉄株式会社宛てのものも含まれており、また、登記されている同社の本店所在地は物件2建物であるところ、建物内に存在した動産は家財道具ばかりで、法人が使用するような什器・備品がなかったことや、法人として現に稼働している徴表が見受けられなかったことから、同社による物件2建物の占有は認められないものと判断した。
- 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なっている。
 - (2) 境界標については、全て確認できた。
 - (3) 各隣地との境界には、側溝やフェンスが設置されている。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ公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
債務者兼所有者に対し、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。

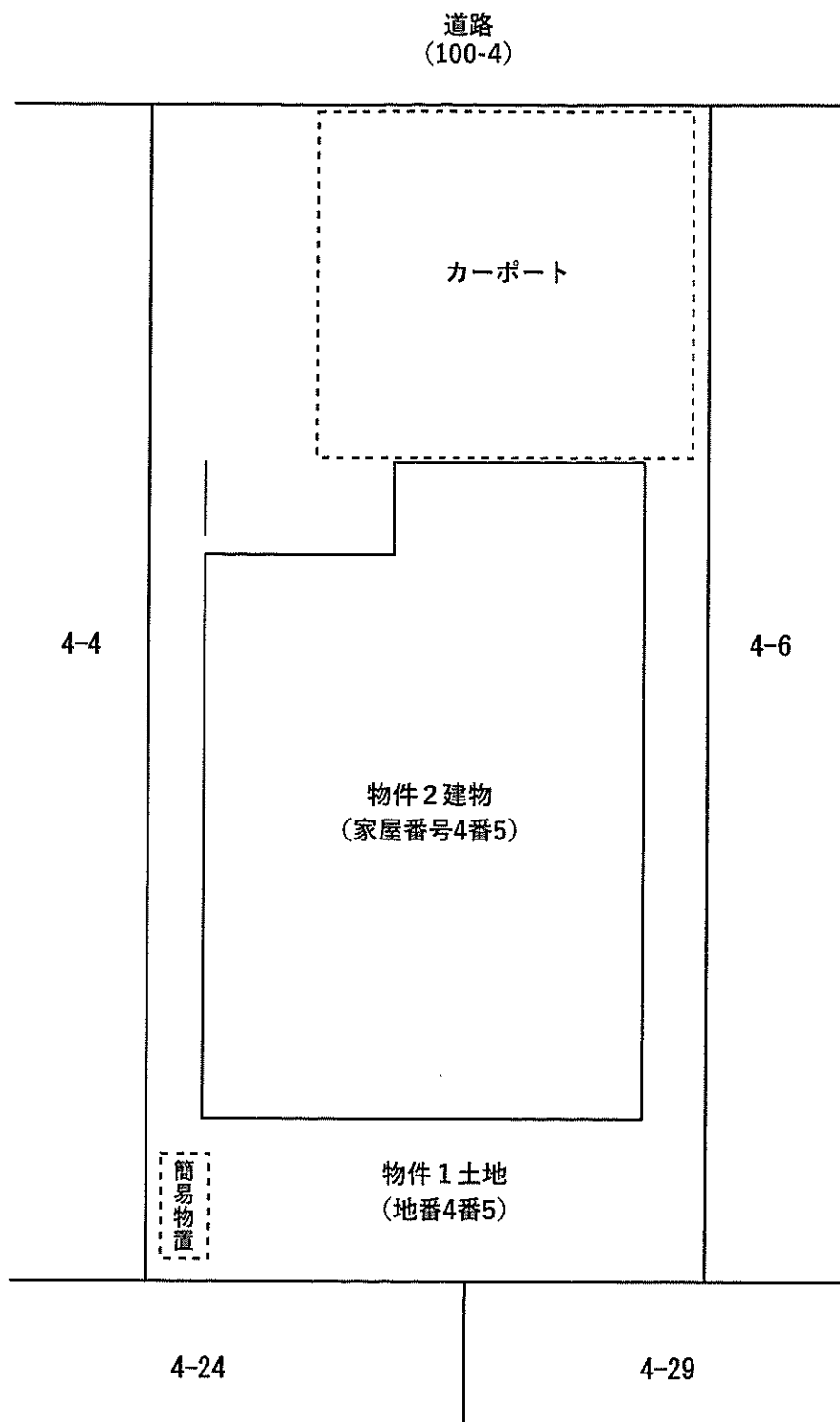
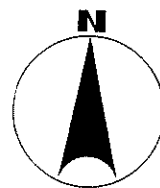
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

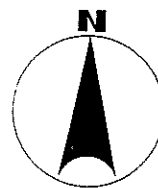
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 4月23日(水) 8:45 - 8:55	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 4月23日(水) 14:20 - 14:30	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 5月 1日(木) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 5月13日(火) 16:00 - 17:40	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、近隣の者から聴取
R7年 5月14日(水) 10:30 - 10:40	名古屋法務局一宮支局	履歴事項全部証明書交付申請
R7年 5月14日(水) 12:30 - 12:40	一宮市役所	住民票交付申請
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7年5月13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

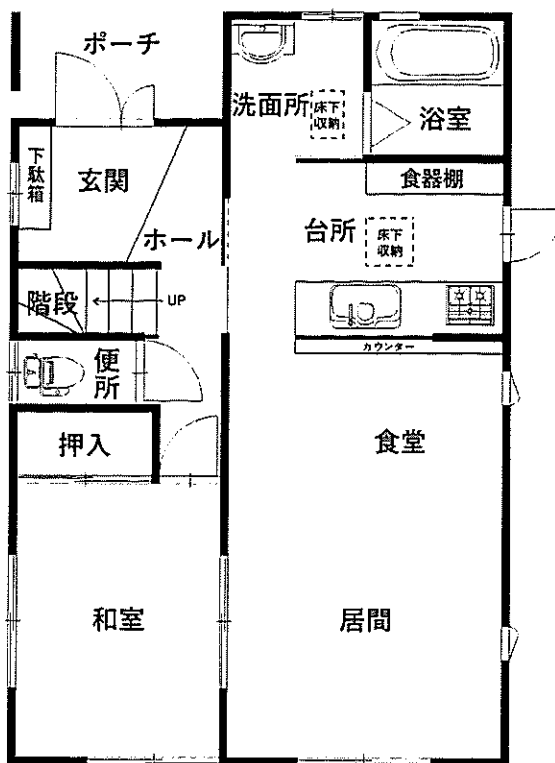
土地建物位置関係図（概略）



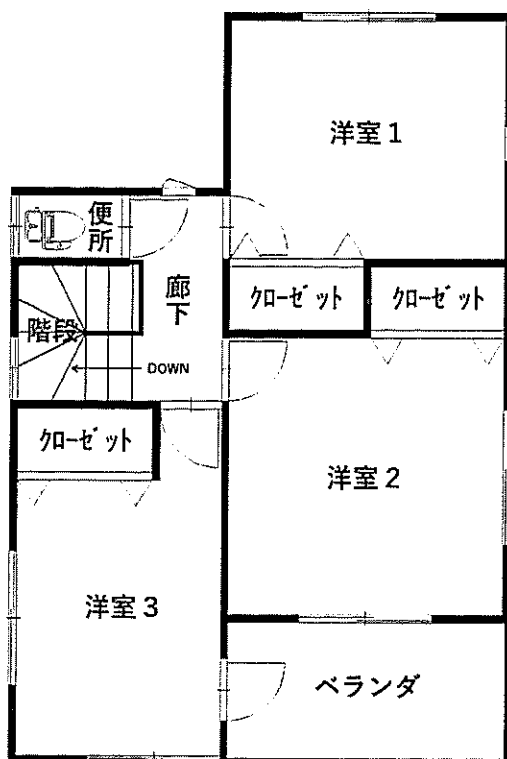
間取図 (概略)



1 階



2 階





① 物件1土地、物件2建物の外観（北西方向から撮影）



② 物件1土地、物件2建物の外観（北東方向から撮影）



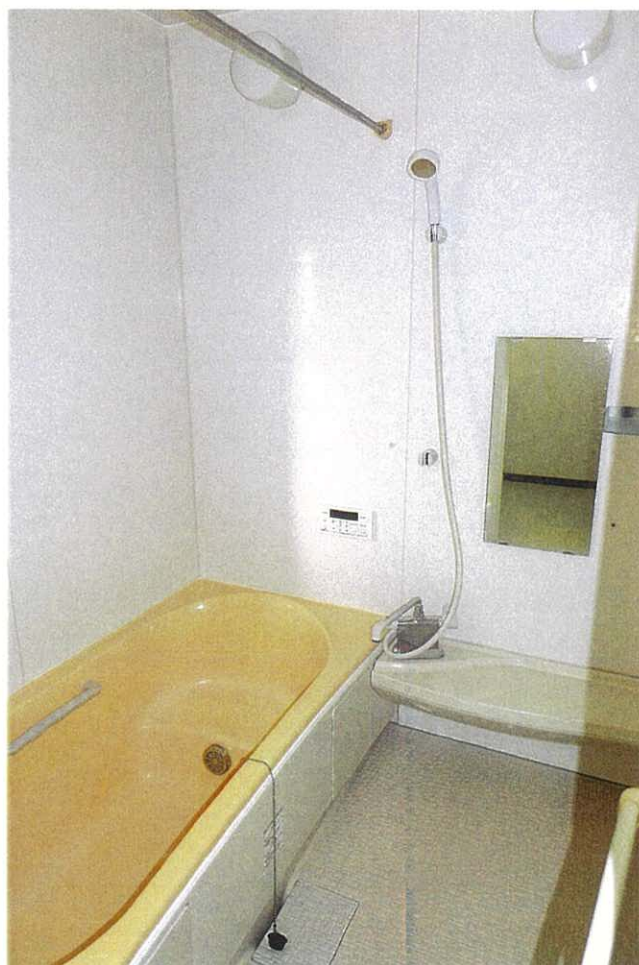
③ 屋内の状況（居間・食堂）



④ 屋内の状況（洋室2）



⑤ 屋内の状況（台所）



⑥ 屋内の状況（浴室）

令和 7 年 (ケ) 第 1 5 号
令和 7 年 4 月 2 4 日 受 理
令和 7 年 5 月 1 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 2 1 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
竹 中 成 仁

第1 評価額

一括価格	
金 1 1 , 0 5 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,560,000 円
物件2(建物)	金 7,490,000 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の内訳価格は物件2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	一宮市伝法寺三丁目 4番5 宅地 134.70m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市伝法寺三丁目4番地5 4番5 居宅 木造スレートぶき 2階建 1階 57.13m ² 2階 48.02m ²	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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 東海道本線「稲沢」駅の北東方・道路距離約3.4 k m 名鉄バス「九日市場」停の南東方・道路距離約1.8 k m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ空地も見られる住宅地域。 南西方上空を高圧線(77,000ボルト)が通過している。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状	134.70㎡ 約8m 約16.9m 長方形 } 法務局備付公図による
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅及び道路等である。	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和40年版、昭和52年版、昭和62年版、平成5年版、平成17年版)を調査した結果、当該物件は農地或いは未利用地或いは水路等、未利用地等であったと推定される。 土壤汚染のリスクは不明であるため、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 マップあいちによると、昭和51年9月及び平成12年9月洪水にて浸水の実績があった。国土交通省ハザードマップポータルサイトによると、河川の氾濫等により想定される浸水の深さ(想定最大規模)は0.5~3mの範囲になっていた。詳細は一宮市役所治水課等に問い合わせる必要がある。 カーポート及び簡易物置があった。	

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 事 項)	平 成 18 年 4 月 21 日 新 築	
	経 過 年 数	約19年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約11年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア等	
	設 備	電気、給排水衛生設備、都市ガス	
	そ の 他	モニター付インターホン、食器洗い乾燥機(特記事項)	
床 面 積 (現 況)	第3 目的物件記載の通り 延べ床面積 105.15㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅	
	間 取 り	4 L D K (附 属 資 料 建 物 間 取 図 の 通 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」記載の通り		
特 記 事 項	建築年月日から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用等の詳細については専門調査機関による調査を要する。 全体的にクロス等に経年相応の劣化が見られた。 モニター付インターホン及び食器洗い乾燥機につき使用の可否は不詳である。 動産類が残置されていた。		

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	83,800	1.00	134.70	0.90	10,160,000

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。(以下同じ)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 一宮-43

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $85,500 \text{ 円/㎡} \times 100.9 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 99 \approx 83,800 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示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：画地条件(方位)等を考慮した。

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位1.00

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	198,000	105.15	0.27	5,620,000

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。

・経済的残存耐用年数 11 年、経過年数 19 年、残価率 3 %

観察減価及び中古住宅の市場性 30 %

・現価率 = [残価率 3 % + (1 - 3 %) × {経済的残存耐用年数 11 年 / (経済的残存耐用年数 11 年 + 経過年数 19 年)}] × (1 - 観察減価等 30 %) ≈ 0.27

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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
1	10,160,000	0.50	法定地上権	5,080,000

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	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	10,160,000	－ 5,080,000		1.00	0.70	3,560,000
2	5,620,000	＋ 5,080,000	0	1.00	0.70	7,490,000
一括価格（合計）						11,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特になし。

オ 競売市場修正：第2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 参考価格資料

地価公示価格 : 一宮-43
所 在 : 一宮市伝法寺 1 1 丁目5番30
価 格 : 85,500円/㎡
位 置 : JR東海道本線「稲沢」駅の北東方道路距離約3.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南東6m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

地理院地図

GSI Maps

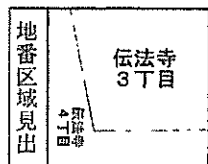




A 4 判に縮小



-29418.394 (座標値種別: 測量成果)



請求部	所 在	一宮市伝法寺三丁目				地 番	4番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地地区画整理所在図
作成年月日	平成29年5月27日				備付年月日(原図)	平成29年5月29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4月2日

岐阜地方法務局大垣支局

登記官

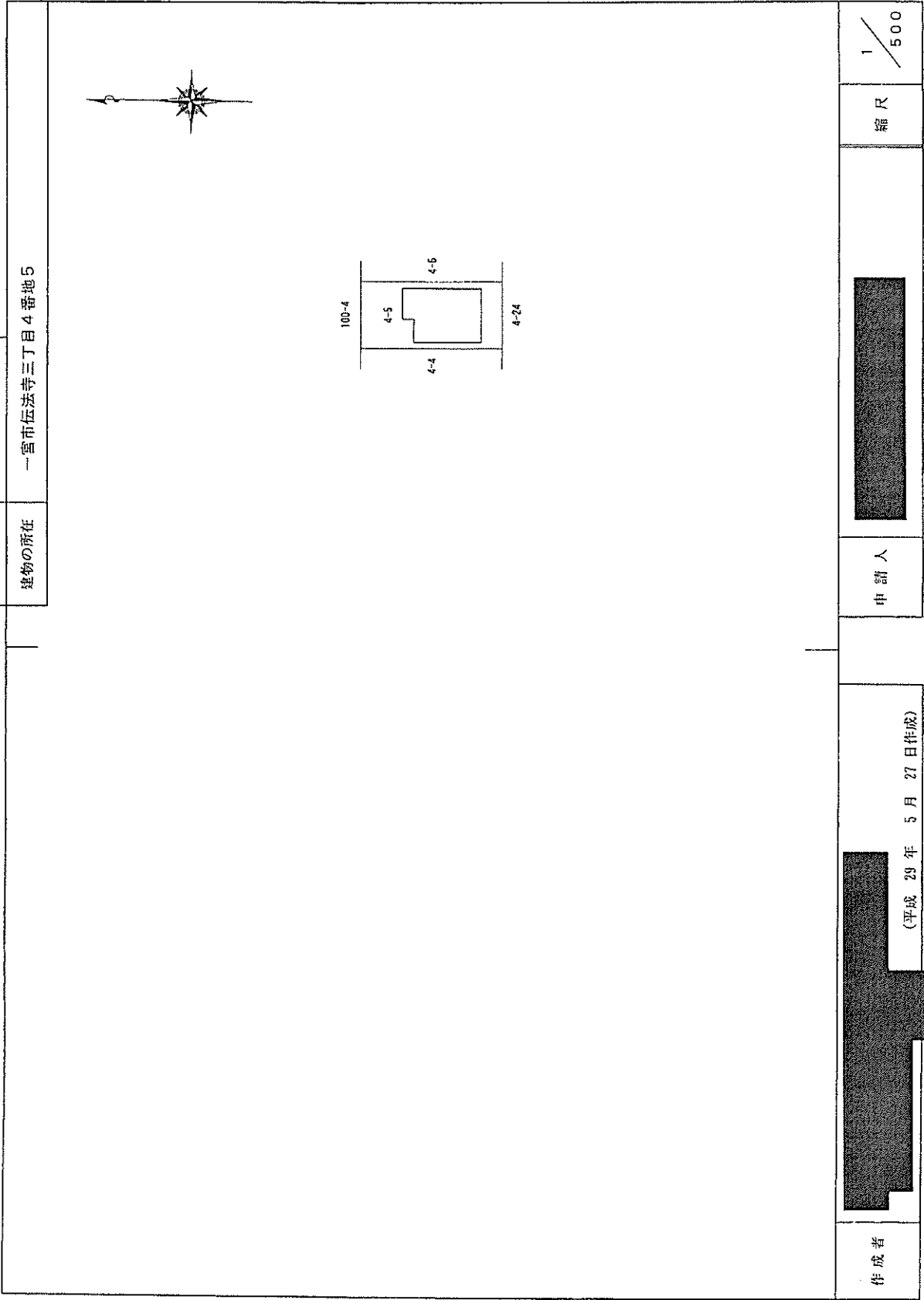
請求番号: 13-1

(1/1)

登記年月日：平成29年5月29日

建 物 図 面

家屋番号	4番5
建物の所在	一宮市佐法寺三丁目4番地5



申請人

(平成 29 年 5 月 27 日作成)

作成者

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。
(名古屋佐法寺三丁目4番地5)
令和 7 年 4 月 2 日 岐阜地方佐法寺大垣支局

登記官

2206693

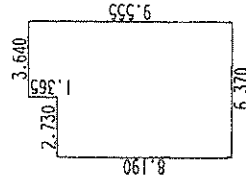
建築物等平面図

1422番の2

家屋番号

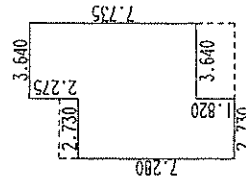
建物の所在
一宮市丹陽町伝法寺字大塚前 1422番地、1428番地、2番地
(農地 一宮伝法寺土地区画整理58ブロック 予定地番2番2)

1 階

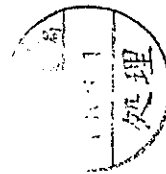
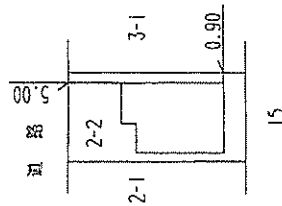


家 屋 積 算		
6.370×8.190	$=$	52.170300
3.640×1.365	$=$	4.968600
合 計		57.138900
床 面 積		57.13 m ²

2 階



家 屋 積 算		
2.730×1.820	$=$	4.968600
6.370×5.460	$=$	34.780200
3.640×2.275	$=$	8.281000
合 計		48.029800
床 面 積		48.02 m ²



(会員専用)

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

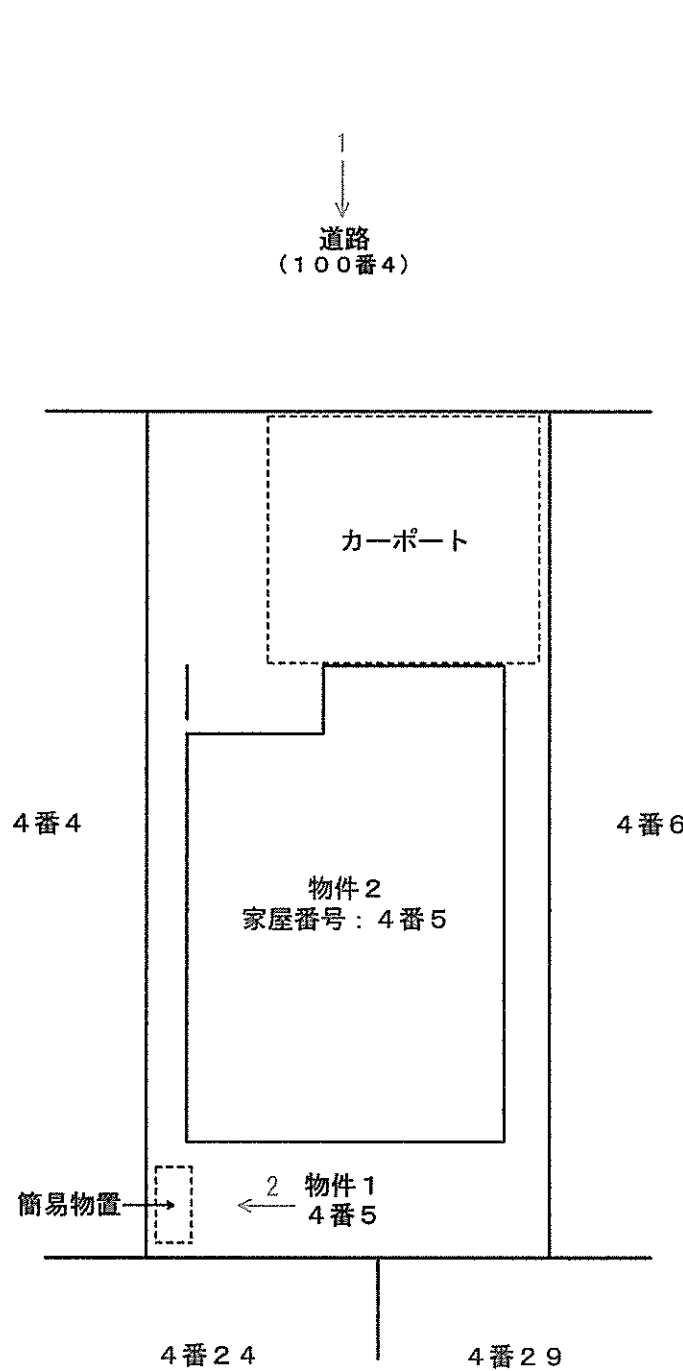
1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

- (1) 平成29年9月11日
この図面に記録されている建物の全数又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された、
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A 4 判に縮小

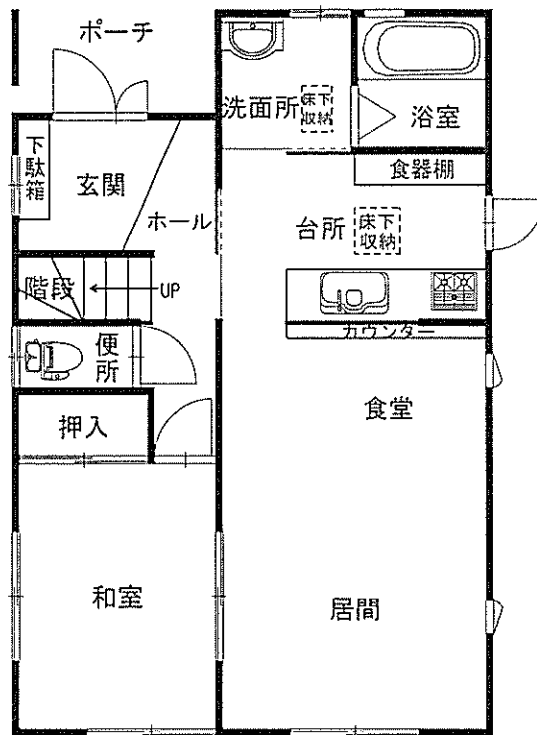
土地建物配置図(概略)



←は写真撮影位置を示す

建物間取図(概略)

1階



2階

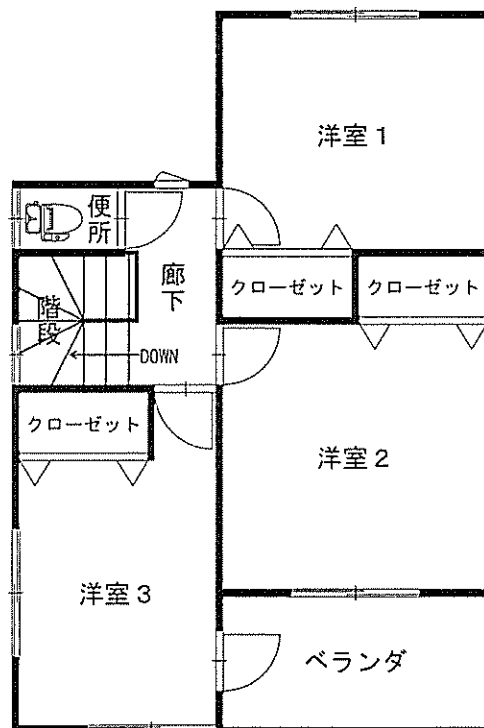




写真1



写真2