

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	4,980,000 3,984,000	一括	996,000	47,504	0
1	2,000,000				
2	2,980,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 稲沢市祖父江町野田海用 |
| | 地 番 | 6 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲沢市祖父江町野田海用 6 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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 稲沢市祖父江町野田海用
地 番 6 7 5 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 2 8 平方メートル
- 2 所 在 稲沢市祖父江町野田海用 6 7 5 番地 5
家屋 番号 6 7 5 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 43 号

令和 7 年 9 月 3 日受理

令和 7 年 10 月 8 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 稲沢市祖父江町野田海用
地 番 6 7 5 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 2 8 平方メートル
- 2 所 在 稲沢市祖父江町野田海用 6 7 5 番地 5
家屋 番号 6 7 5 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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	本土地上にカーポートが設置されている (設置位置は、土地建物位置関係図 (概略) のとおり)		
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 { 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 (空き家) 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 { 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

(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
■ 債務者兼所有者	1 物件2建物には、誰も居住しておらず、空き家の状態です。 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、雨漏り等の不具合也没有ありません。 3 物件2建物内では、小型犬2匹をここを退去するまで、約20年飼っていました。 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。

(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

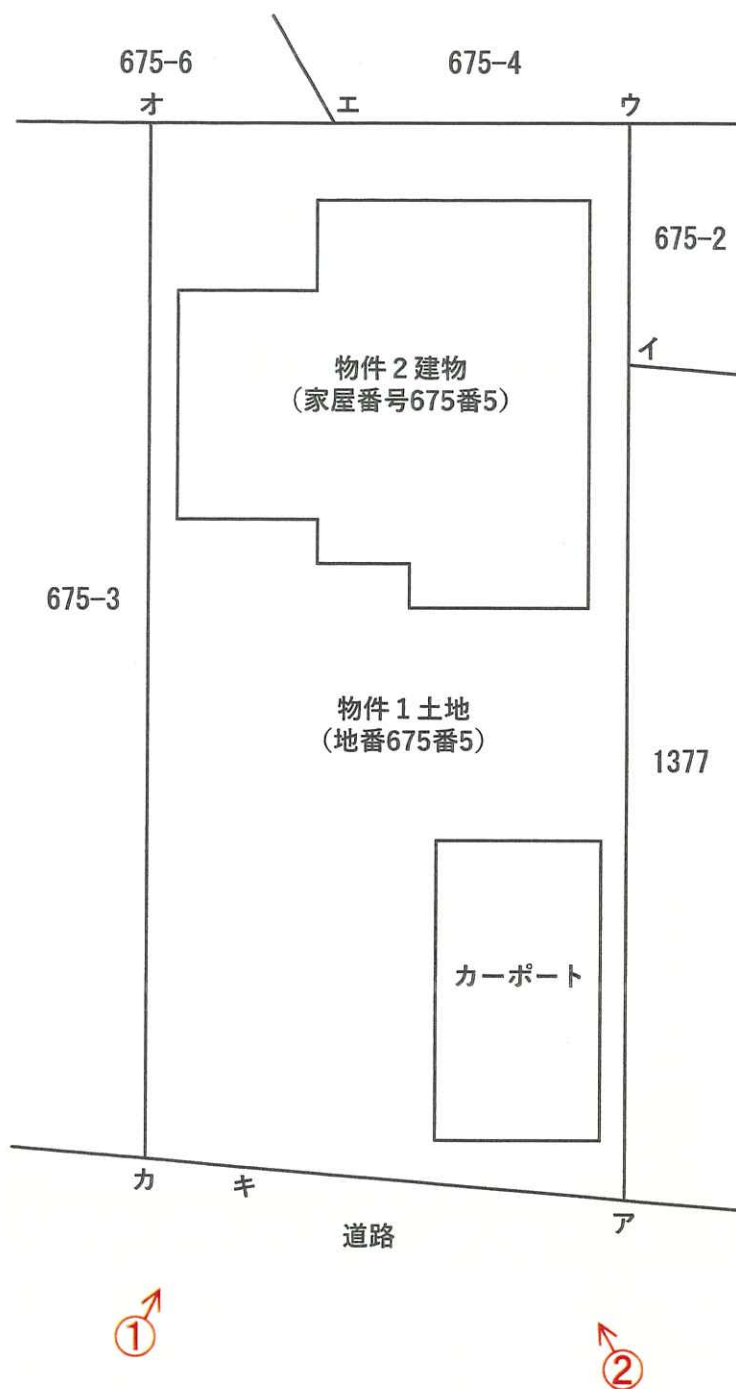
- 1 物件 1 土地及び物件 2 建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2 枚目のとおり認められる。
- 2 物件 1 土地の現況等について
 - (1) 物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地や駐車場等となっている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のア、オ、カ、キの各点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスや側溝等が存在している。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ地積測量図のとおりであった。
- 3 物件 2 建物の現況等について
特段の損傷等は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

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 4日(木) 9:00 — 9:10	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 4日(木) 16:45 — 16:55	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査
R7年 9月 4日(木) 18:25 — 18:30	あま市	現況調査日程調整連絡及び照会書交付
R7年 9月 9日(火) : — :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 9月30日(火) 10:00 — 10:50	目的物件所在地	立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
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）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

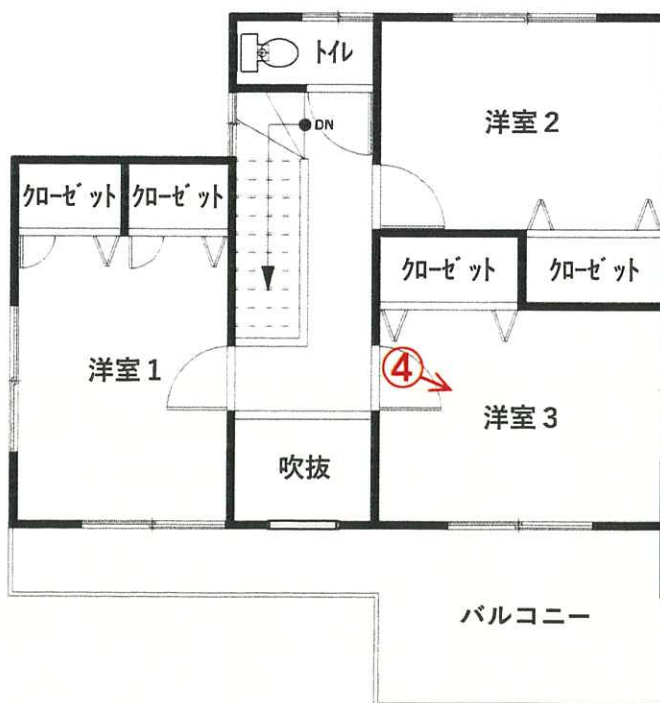
間取図（概略）



1 階



2 階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1 土地、物件2 建物の外観



② 物件1 土地、物件2 建物の外観



③ リビング・ダイニング・キッチン



④ 洋室3

(9 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室

(10 枚目)

令和7年（ケ）第43号
令和7年 9月 5日 受理
令和7年 9月30日 現地調査
令和7年 10月17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		4,980,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,000,000	円
物件2（建物）	金	2,980,000	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 等 地 番 地 目 地 積	稲沢市祖父江町野田海用 6 7 5 番 5 宅地 200.28 平方メートル	特記事項参照
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	稲沢市祖父江町野田海用 6 7 5 番地 5 6 7 5 番 5 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階 55.48 平方メートル 2 階 44.71 平方メートル	特になし
番号	特 記 事 項		
1	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（工作物）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	名鉄尾西線「森上」駅の西方約3,000m（道路距離） 稲沢市コミュニティバス「中牧西」バス停の南方約450m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産は、稲沢市西部の旧祖父江町域の南部に位置し、西方の旧河道の東側に形成された自然堤防上にある。当該地域は、この自然堤防上及びその付近に、一般住宅を中心に、事業所併用住宅や事業所等が建ち並んでいる地域である。	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他規制	—
画地条件（規模、形状等）	地積 200.28㎡ 間口 約9.5m、奥行 約21.6m 形状 ほぼ長方形 地勢 画地内は概ね平坦だが、北西方は旧河道の低地が広がる。	
接面道路の状況	南東側 幅員約6.0～6.3m（1号道路）の舗装市道に接面 路面との高低差 前面路面とほぼ等高に接面している。	
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、事業所併用住宅等である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（LPガス） 下水道 排水可（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（平成11年、6年、平成元年、昭和59年、54年、51年、45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住宅の敷地として利用されていた模様である。そのため、土壌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、土壌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。 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（工作物）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。但し登記によれば、対象土地は線引前宅地の要件を充たしている。問合せ窓口：稲沢市役所まちづくり部建築課 稲沢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強が想定されており、液状化危険度（PL値）は15～30とされている。洪水時の想定浸水深は3.0～5.0m（想定最大規模）とされているが、過去の浸水実績はない。また高潮による想定浸水深は3.0～5.0m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12年8月24日 新築 経済的全耐用年数 28 年 経 過 年 数 約25 年 経済的残存耐用年数 約3 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 電気、上水道、LPガス、個別浄化槽等 そ の 他 特になし
現 況 床 面 積	1階 55.48㎡ 2階 44.71㎡ 延床面積 100.19㎡ （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（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	外壁の一部(2階バルコニー外側)が割れて外れそうになっている箇所がある。 1階和室の床全体に畳敷きの上に畳全体を覆うボードが敷かれており、洋室のように見える。また、掃出窓の障子紙の下部が破れている。 その他、LDKや玄関ホール、1階トイレ等の壁のクロスが剥がれていたりと、捲れかかっている箇所がある。また、2階廊下の壁のクロスがひび割れている箇所があり、2階東洋室の南東側窓下の壁とバルコニー側掃出窓の下クロスに破れている箇所がある。その他にもクロスが貼り合わせ部分から捲れかかっている箇所が複数ある。 ペットを屋内で20年ぐらい飼育していたとのことであるが現在は飼っておらず、壁のクロスや建具等にひっかき傷等は見られなかった。

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	30,500	1.04	200.28	0.90	5,720,000

ア 標準画地価格（標準地価格等からの規準）

地価公示 稲沢-18

公示価格等 34,900 円/㎡ × 時点修正 99.5 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 114 / 100 = 標準画地価格 30,500 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0.97 交通接近条件1.10 環境条件1.07 地域格差：1.14

イ 個別格差：方位1.04

個別格差：1.04

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	198,000	100.19	0.07	1,390,000

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 28年、経過年数約 25年、経済的残存耐用年数約 3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 3年 / 経済的全耐用年数 28年) × (1 - 観察減価等 0.30) = 0.07

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	5,720,000	0.50	法定地上権	2,860,000

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	5,720,000	- 2,860,000	0	1.00	0.70	2,000,000
2	1,390,000	+ 2,860,000	0	1.00	0.70	2,980,000
一括価格(合計)						4,980,000

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 稲沢-18

所 在：稲沢市祖父江町二俣寺瀬古 4 9 3 番 5

価 格：34,900円/㎡

位 置：名鉄尾西線「森上」駅の南西方約1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：175㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：東側4.7m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

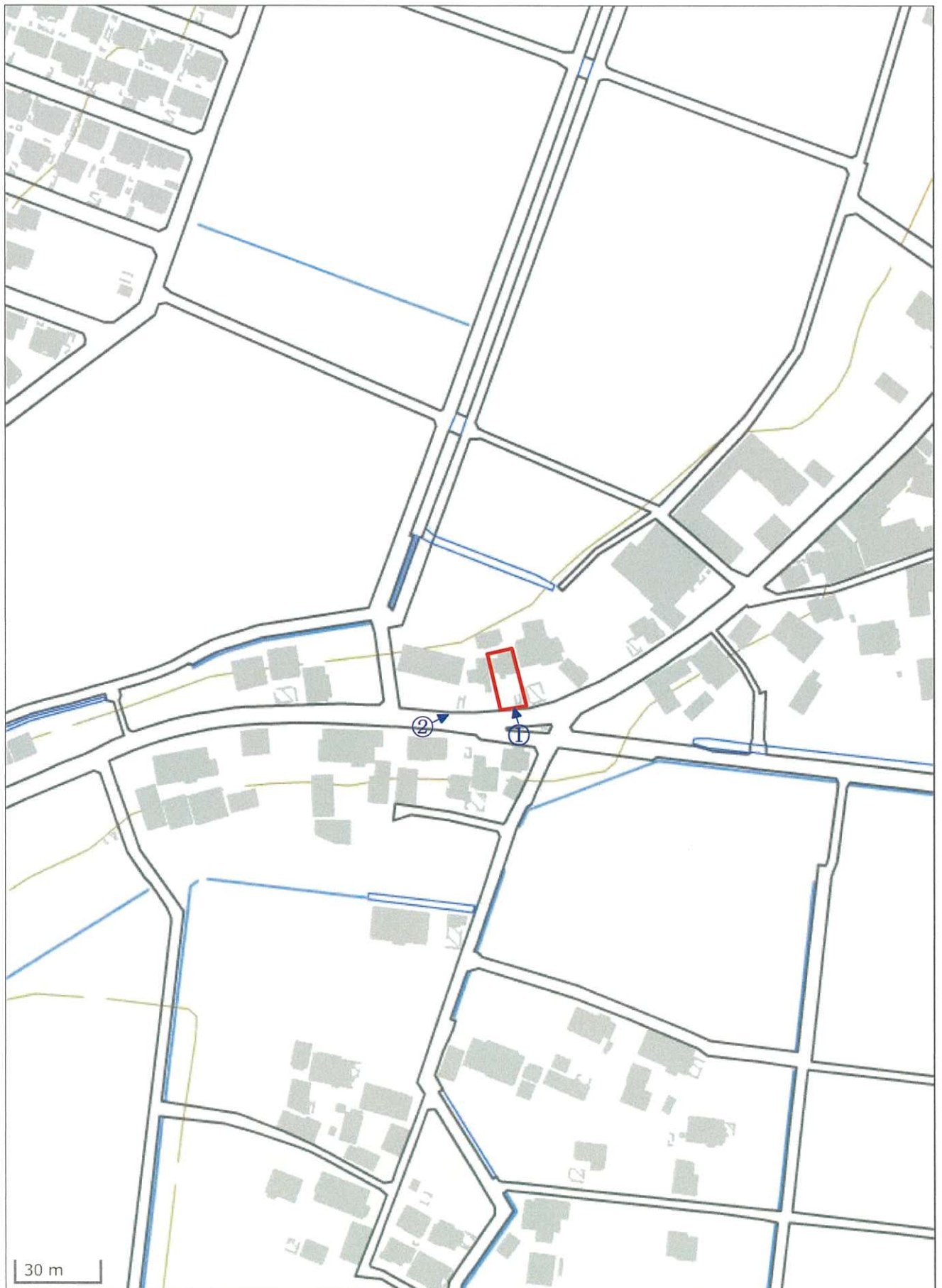
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

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

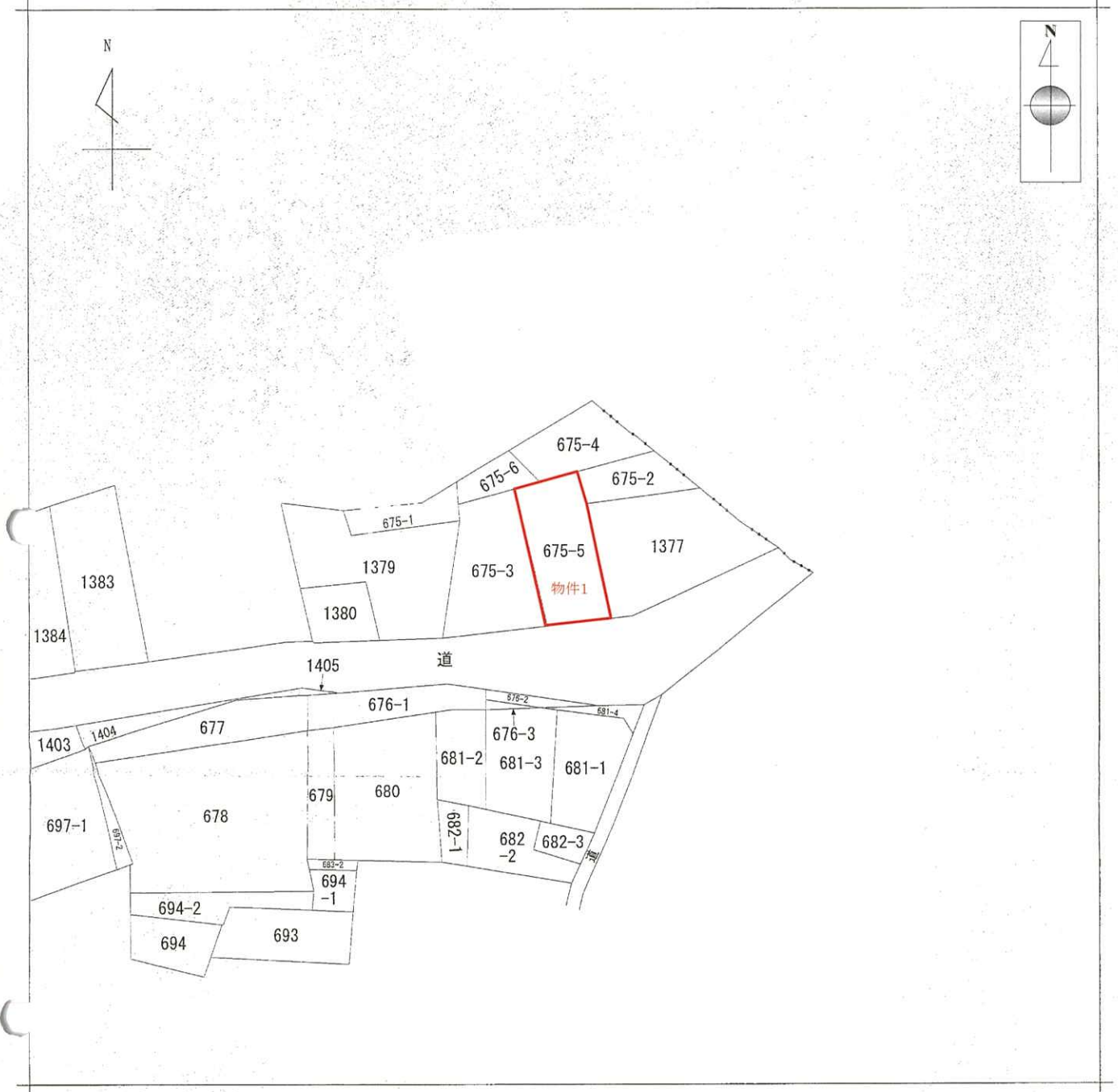
以上





←○ は写真撮影位置を示す

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。



A 祖父江町野田海用

請求部分	所 在				稲沢市祖父江町野田海用				地 番	675番5					
出力縮尺	縮尺不明		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。

令和7年7月16日
名古屋法務局一宮支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

A 4 版に縮小

登記年月日: 平成12年3月28日

17055554

前番
675-3
675番3番
675番5番

地積測量図

土地の所在
中島郡伊豆川町大字里予田字海用

座標求積表

地番	(A) 675-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	離
K12	121.091	83.443	-323.591954		3.425
K15	117.675	83.702	-1622.479568		17.336
K03	101.707	76.950	-1298.608200		15.151
K17	100.799	92.074	1827.300604		20.789
K16	121.553	90.865	1843.832580		7.436
		倍面積	426.453462		
		面面積	213.2267310		
		地積	213.22	㎡	

物件1

地番	(B) 675-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	離
K16	121.553	90.865	-1939.059100		20.789
K17	100.799	92.074	-1919.282530		1.503
K02	100.708	93.575	-21.709400		7.965
K01	100.567	101.539	2176.082309		21.608
K10	122.139	100.283	2104.539038		9.436
		倍面積	400.570317		
		面面積	200.2851585		
		地積	200.28	㎡	



(会員専用)

作製者

3月22日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

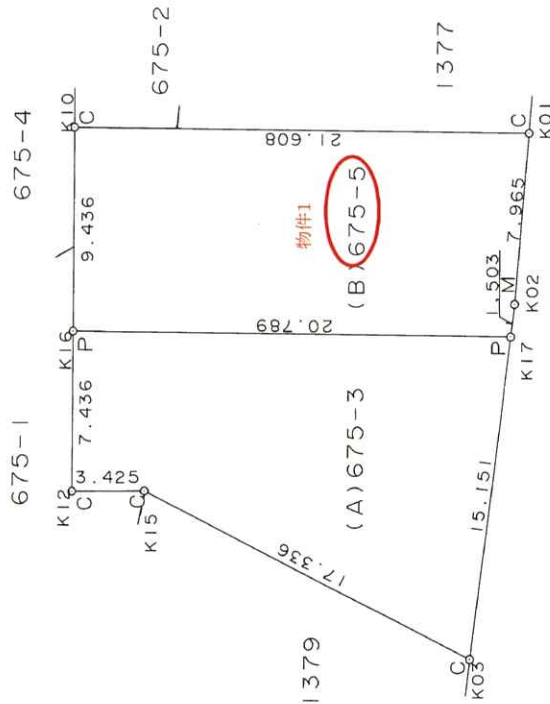
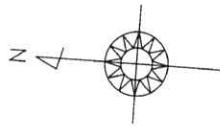
縮尺

1/250

単位:メートル

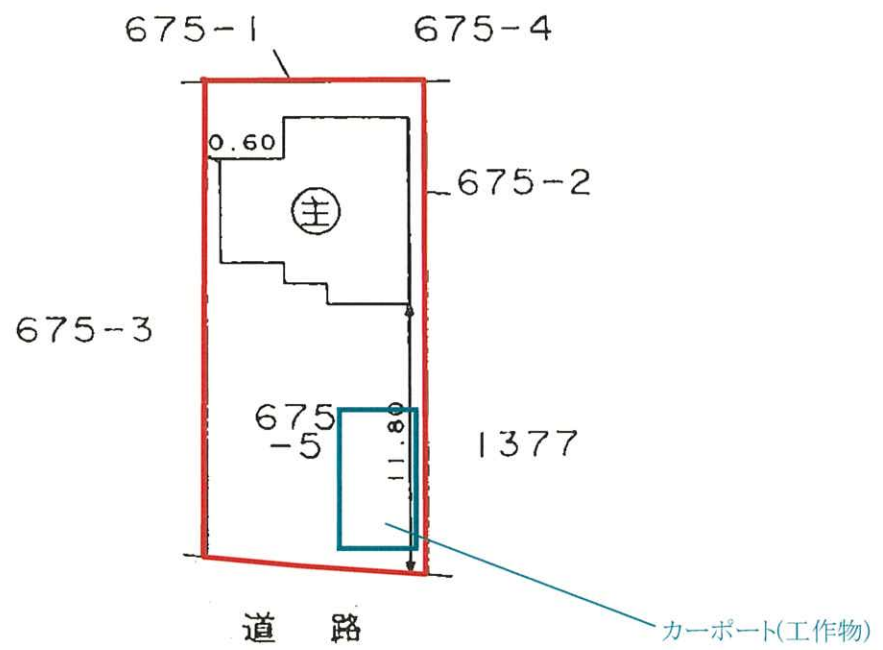
道路

C:コンクリート
P:アスファルト
M:金属プレート



A 4版に縮小

配置図(概略)



これは図面に記録されている内容を証明した点印である。
令和7年7月16日 名古屋法務局一宮支局

登記室

2503905

各階平面圖

2000

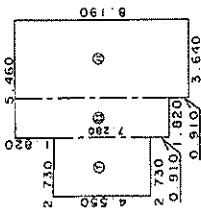
面 区 物

675番

建築物の所在
中島郡祖文江町大字野田字海用675番地5

稲沢市祖父江町野田

一、



敬啟者

① $4.550 \times 2.730 = 12.421500$
 ② $7.280 \times 1.820 = 13.249600$
 ③ $8.190 \times 3.640 = 29.811600$

合計	55.482700
内訳	55.48 m

2道

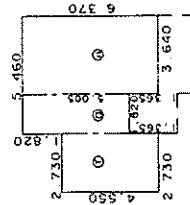
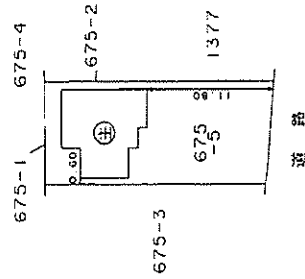
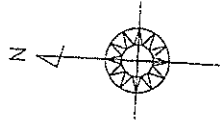


表 續

$$\begin{array}{rcl} ⑤ & 4\ 550 \times 2\ 730 & = 12\ 421\ 500 \\ ⑥ & 5\ 005 \times 1\ 820 & = 9\ 109\ 100 \\ ⑦ & 6\ 370 \times 3\ 640 & = 23\ 186\ 800 \end{array}$$

合計	44,717,400
成金費	44,717,400



単位:メートル

五、

$$\frac{1}{10}$$

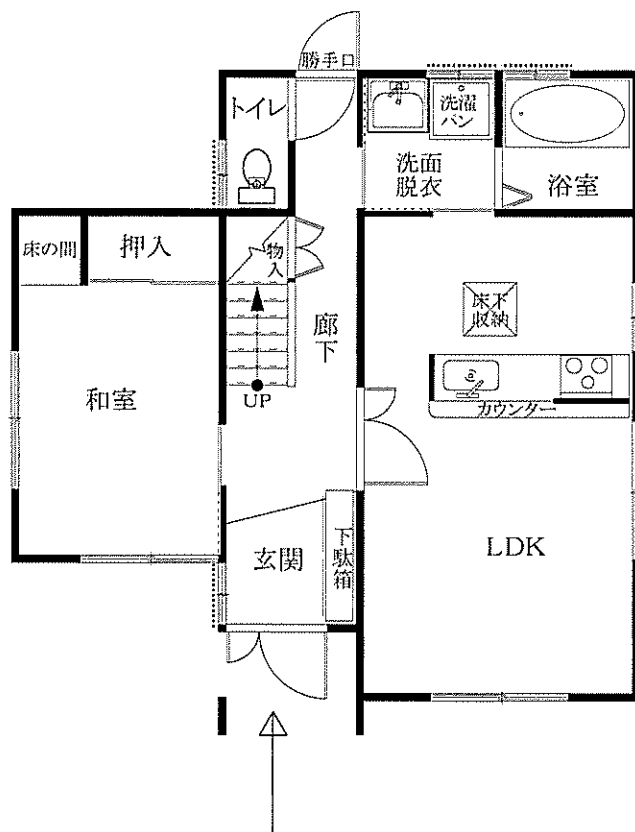
人 工 智 能

1

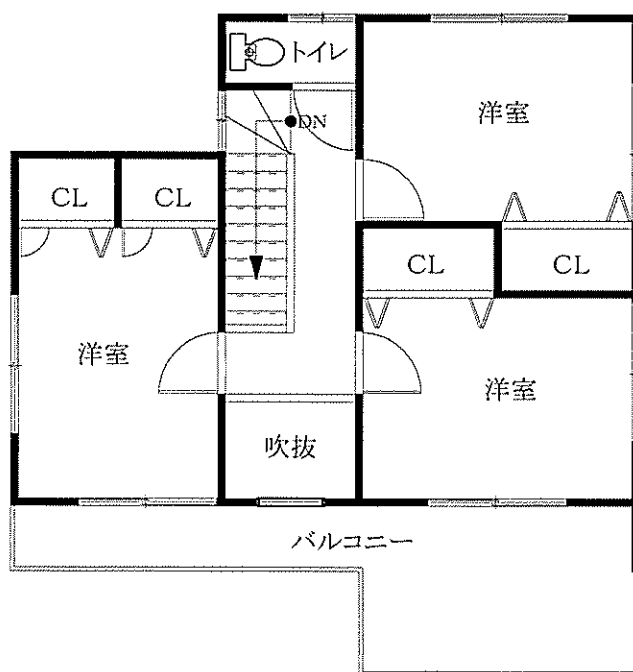
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小

間取図(概略)



1階



2階

《 現況写真 》

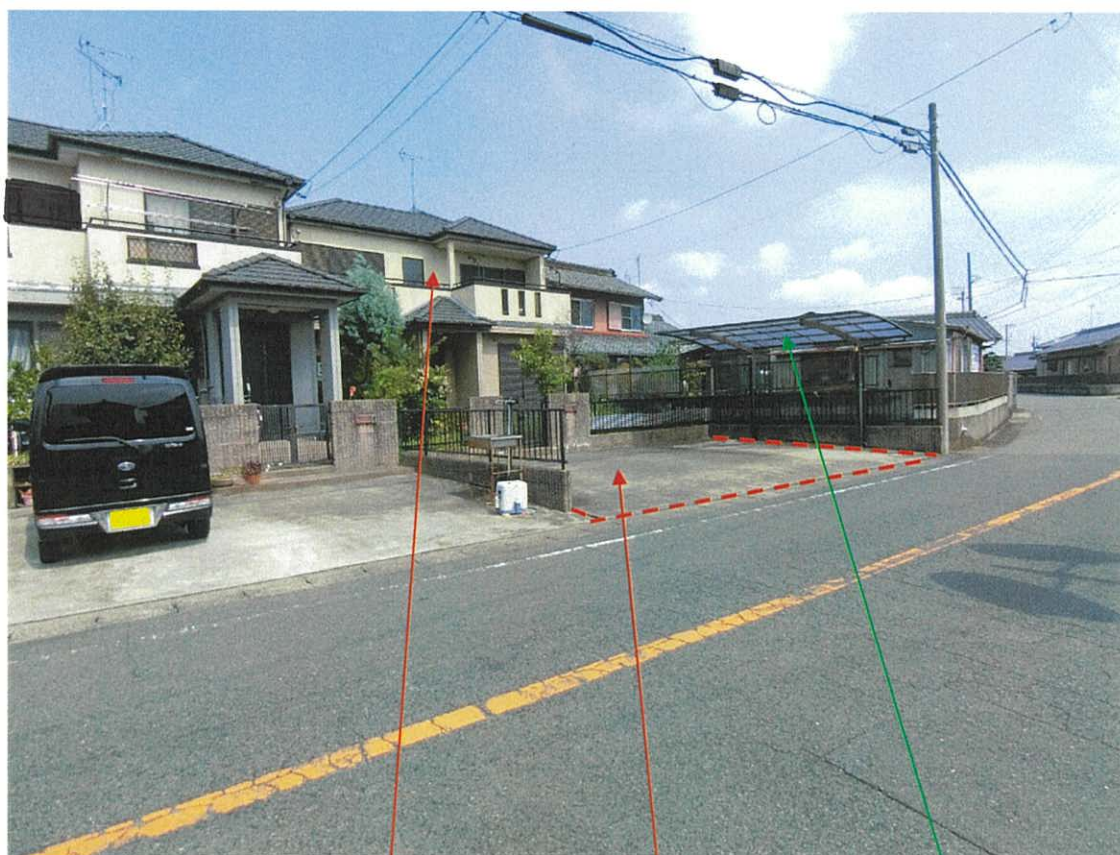


①

物件2の建物

物件1の土地

カーポート(工作物)



②

物件2の建物

物件1の土地

カーポート(工作物)