

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 一宮市末広二丁目 |
| | 地 番 | 12 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.91 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市末広二丁目 12 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 12 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.41 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 10 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 一宮市末広二丁目
地 番 12 番 7
地 目 宅地
地 積 128.91 平方メートル
- 2 所 在 一宮市末広二丁目 12 番地 7
家屋 番号 12 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 65.41 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 24 号

令和 7 年 7 月15日受理

令和 7 年 8 月**12**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 | 一宮市末広二丁目 |
| | 地 番 | 12 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.91 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市末広二丁目 12 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 12 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.41 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル |

(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
■債務者	1 物件2建物には、私と妻、子1人、孫1人が居住しています。 2 物件2建物について、増改築はしていませんが、平成29年12月頃に約260万円をかけて、外壁を塗装したり、屋根をガルバリウムメッキ鋼板で覆ったりしています。なお、雨漏りはありません。 3 物件2建物内では、平成31年1月頃まで、玄関口で中型犬1匹を飼っており、ペットに繋げたリードを玄関の扉のドアノブに引っかけていたため、ドアノブに緩みが生じています。 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)

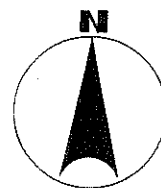
執行官の意見

- 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して利用されている。
 - (2) 境界標については、北東角、南東角及び北西角は確認できたが、南西角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
玄関の扉のドアノブに緩みが認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

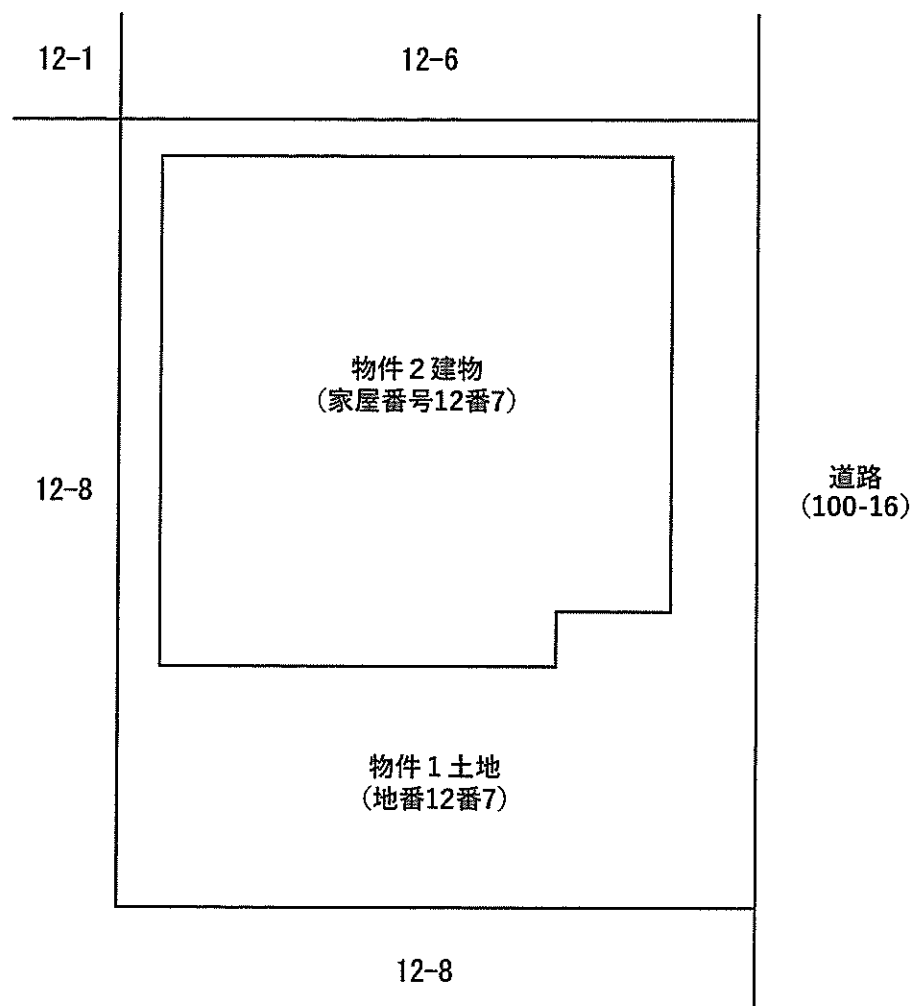
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月16日(水) 8:45 — 8:55	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 7月18日(金) 11:50 — 12:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 7月30日(水) 14:30 — 15:50	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者立会・聴取
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 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 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合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）



②



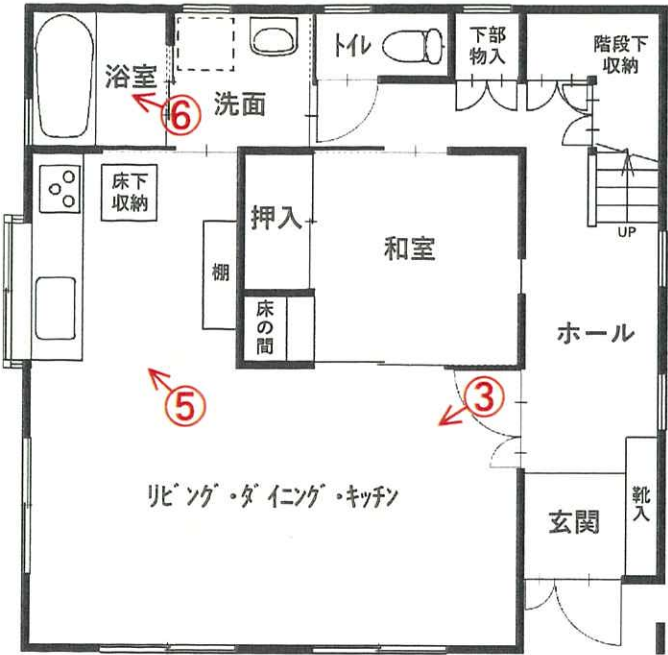
①

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

物件2 建物



物件1 土地

① 物件1 土地、物件2 建物の外観

物件2 建物



物件1 土地

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

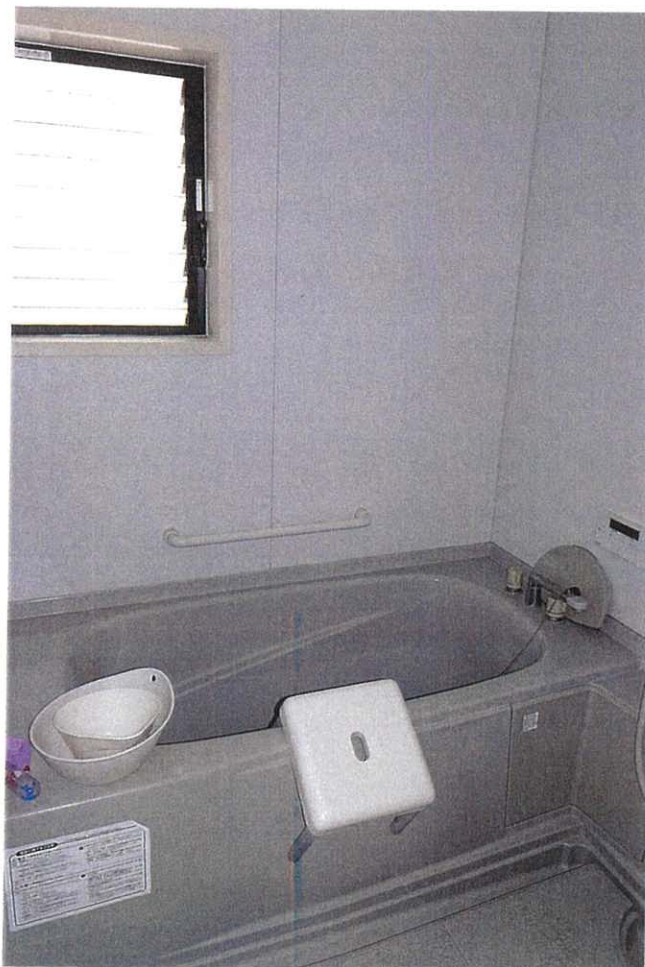


④ 洋室 1

(9 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室

(10 枚目)

令和 7 年 (又) 第 24 号
令和 7 年 7 月 18 日 受 理
令和 7 年 7 月 30 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 9 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

國 島 章 民

第1 評価額

一括価格	
金16,530,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,620,000円
物件2(建物)	金9,910,000円

- 1 一括価格は、物件1、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	一宮市末広二丁目 12番7 宅地 128.91平方メートル	同左
2	所 家屋 種 構 床 在 番 号 類 造 面 積	一宮市末広二丁目 12番地7 12番7 居宅 木造スレート葺2階建 1階 65.41平方メートル 2階 59.62平方メートル	同左
番号	特記事項		
	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	名鉄尾西線「観音寺」駅 北方 道路距離約900m J R 東海道本線「尾張一宮」駅 南西方 道路距離約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小学校に隣接した区画整然とした中小規模戸建住宅と共同住宅が混在する閑静な住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% —— 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件（規模、形状等）	地積 128.91㎡ 間口 約12.7m、奥行 約10.2m 形状 長方形、中間画地、平坦地	
接面道路の状況	東側幅員約6.0mのアスファルト舗装の市道K0818号線にほぼ等高で接面。当該道路は建築基準法第42条の道路に該当する。セッ トバック不要。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。	
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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染対策法の要措置区域等の指定は受けていない。 受命物件が建設される以前の地歴は、過去の住宅地図（昭和35年、41年、51年、63年、平成11年）より農地又は未利用地であったものと推測される。 最終的な判断には専門家による調査が必要となる。	
特記事項	※1 受命物件の過去の浸水の記録については、昭和49年7月洪水時の記録があるが、それ以降はない。 洪水ハザードマップの浸水が想定される範囲0.5m～3.0m未満の区域となっている。	

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年7月19日新築 約24年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺（※1） サイディング（※1） 外 クロス、塗壁 外 クロス、敷目天井 外 フローリング、畳 外 電気、給排水、都市ガス 特になし
床面積（現況）	1 階 2 階 合 計	65.41㎡ 59.62㎡ 125.03㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 4LDK （附属資料「建物間取図（概略）」の通り）
品 等	普通 一般的な建材により作られている。	
保守管理の状 態	やや優る 経年と比較し、概ね良好な状態を維持している。（※2）	
建物の利用状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	※1 平成29年12月、屋根のスレートをガルバリウムメッキ鋼板で覆った。外壁についても塗装したとのこと。 ※2 平成31年1月まで、玄関口で中型犬1匹を飼育していたとのこと。そのため、玄関のドアノブがややガタガタする。 ※3 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用の可能性が存することに留意する必要がある。 ※4 建築確認（H13確認建築愛建住セ00935号 平成13年3月15日）及び検査済証の交付（H13確済建築愛建住セ00935号 平成13年7月24日）を受けている。	

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とおり求めた。

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	160,000	1.02	128.91	0.90	18,930,000

特に注記ない場合、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（公示価格からの規準）

地価公示 一宮－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 154,000 \text{ 円/㎡} \times & 105 & / & 100 \times & 100 & / & 100 \times & 100 & / & 101 = & 160,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正：公示価格の価格時点(R7.1.1)から評価日(R7.9.9)までの推定変動率

◇標準化補正： 方位1.00

◇地域格差： 街路条件1.01

イ 個別格差： 方位1.02

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	220,000	125.03	0.17	4,680,000

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。

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}5\text{年} + \text{経過年数}24\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}15\%) \approx 0.17$$

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
1	18,930,000	0.50	法定地上権	9,470,000

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 (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	18,930,000	－ 9,470,000		1.00	0.7	6,620,000
2	4,680,000	＋ 9,470,000	0	1.00	0.7	9,910,000
一括価格（合計）						16,530,000

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

公示価格（一宮－8）

所 在：一宮市末広2丁目9番11「末広2－9－18」
価 格：154,000 円／m²
位 置：JR東海道本線「尾張一宮」駅の南西方道路距離約1.3km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：143 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員8.0m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化区域第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%)
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに駐車場等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

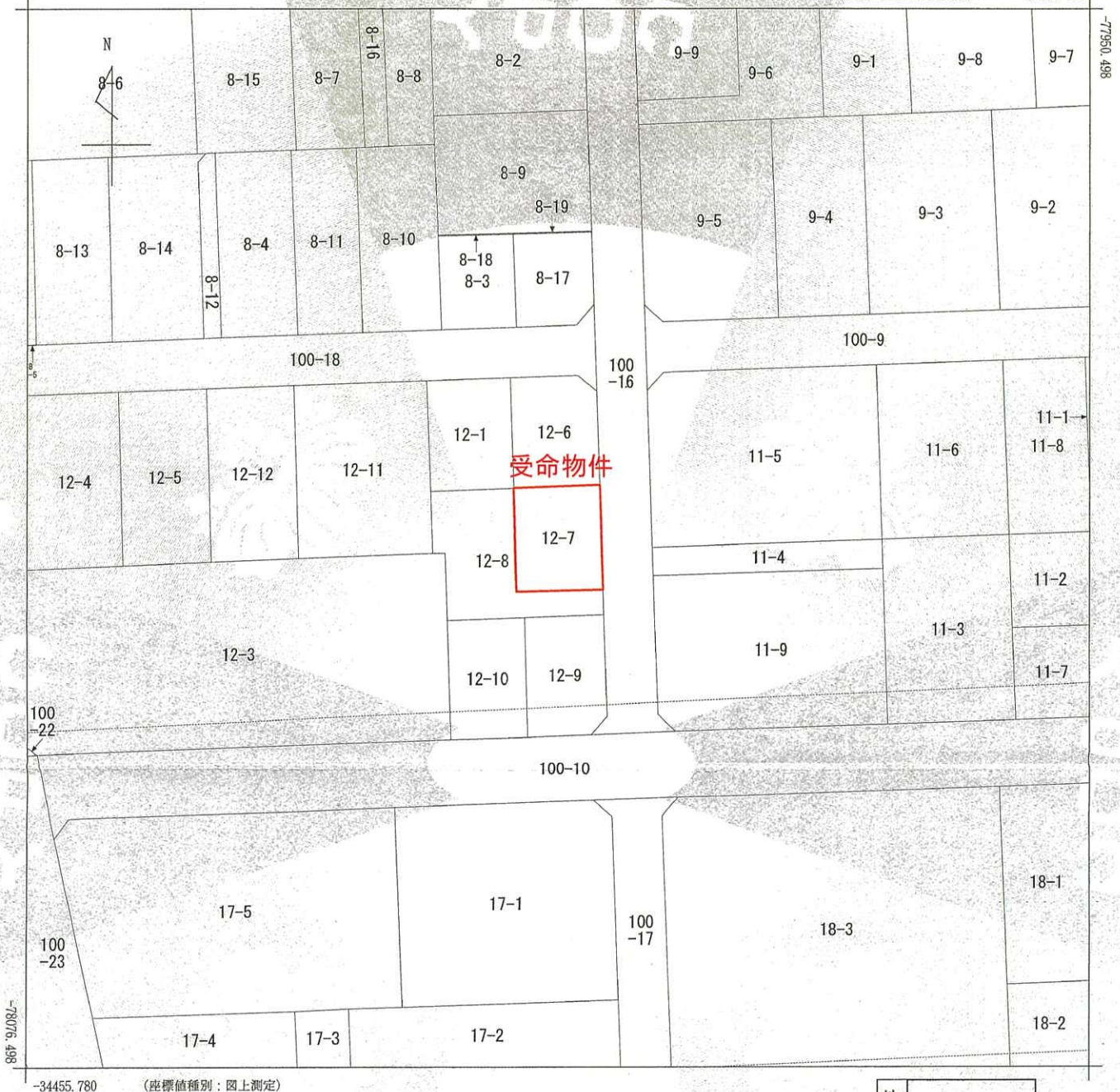
附属資料





(座標値種別：図上測定)

-34330.780



-34455.780 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出
末広2丁目

請求部	所在	一宮市末広二丁目				地番	12番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日			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23日

名古屋法務局

請求番号：24-1

登記官

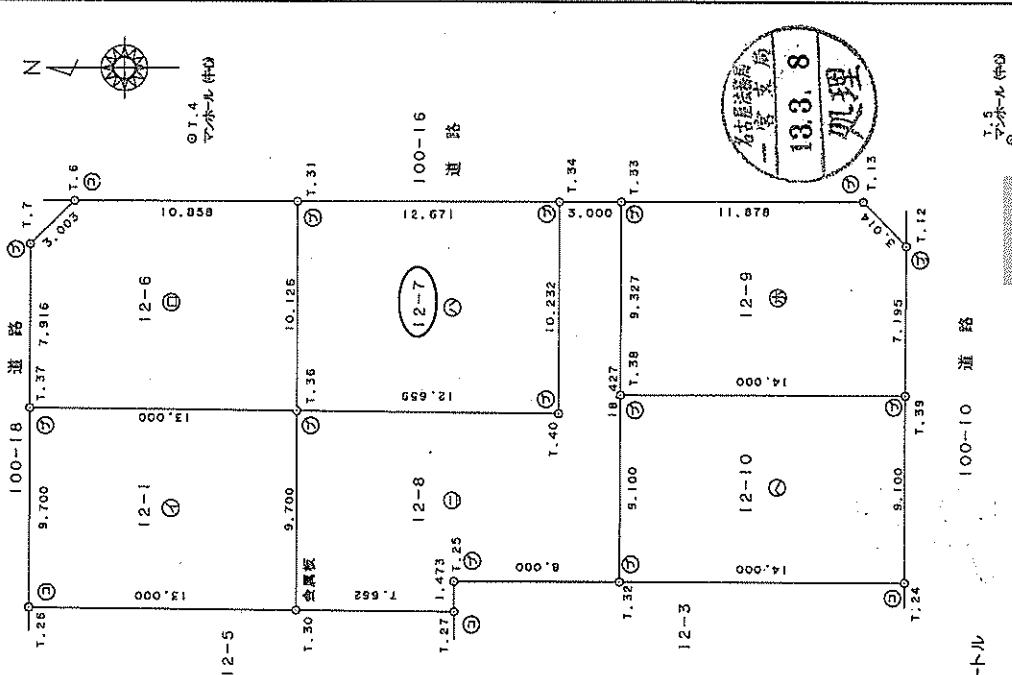
登記年月日：平成13年3月8日

1003530

地積測量図

前 12-1 後 新 地積測量図 1/2

地番	12-1、12-6、12-10
土地の所在	一宮市末広二丁目



恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
T. 4	マンホール(中)	112.555	101.834
T. 5	マンホール(中)	72.658	101.851

境界線の種類	杭
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金属
⑤	銅

単位メートル

100-10 道路

T. 5 マンホール(中)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成13年3月5日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(会員専用)

これは図面に記載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7月24日 名古屋法務局

登記官

登記年月日：平成13年3月8日

1003531

地番 12-1, 12-6, 12-10

地積測量 図 2/2

土地の所在 一宮市末広二丁目

地番 ② 12-8				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
T.30	107.424	78.996	-9.763	-1048.780512
T.27	99.763	78.933	1.410	140.665830
T.25	99.773	80.406	1.465	146.167445
T.32	91.773	80.398	18.419	1690.366887
T.33	91.713	98.825	18.426	1689.903738
T.34	94.713	98.824	-10.233	-969.198129
T.40	94.747	98.592	-10.128	-959.597616
T.36	107.405	88.696	-9.596	-1030.658380
合計				-341.130737
合計面積				170.5653685
合計地積				170.56 m ²

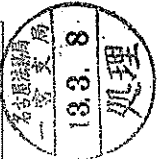
直角座標法求積表

地番 ③ 12-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
T.36	107.405	88.696	9.807	1053.320835
T.37	120.405	88.803	-9.593	-1155.045165
T.26	120.424	79.103	-9.807	-1180.998168
T.30	107.424	78.996	9.593	1030.518432
合計				-252.204066
合計面積				126.1020330
合計地積				126.10 m ²

地番 ④ 12-9				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
T.38	91.744	89.498	-9.341	-856.980704
T.39	77.744	89.484	7.181	556.279664
T.12	77.720	96.679	9.343	726.137960
T.13	79.835	98.827	2.146	171.325910
T.33	91.713	98.825	-9.329	-855.590577
合計				-256.827747
合計面積				128.4138735
合計地積				128.41 m ²

地番 ⑤ 12-10				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
T.39	77.744	89.484	9.114	708.558816
T.38	91.744	89.498	-9.086	-833.585984
T.32	91.773	80.398	-9.114	-836.419122
T.24	77.773	80.384	9.086	706.645478
合計				-254.800812
合計面積				127.4004060
合計地積				127.40 m ²

地番 ⑥ 12-7				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
T.34	94.713	98.824	-10.230	-968.913990
T.40	94.747	88.592	-10.128	-959.597616
T.36	107.405	88.696	10.230	1098.753150
T.31	107.384	98.822	10.128	1087.585152
合計				257.826696
合計面積				128.9133480
合計地積				128.91 m ²



(会 員 専 用)

作製者

申請人

縮尺 1/

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)
(平成13年3月5日作製)

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局管轄)
令和7年7月24日 名古屋法務局 登記官

登記官

登記年月日：平成13年8月8日

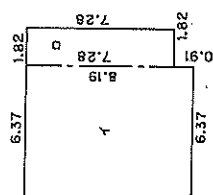
2112198 各 階 平 面 図

家屋番号 12番7

建築物図面

建築物の所在
一宮市末広二丁目12番地7

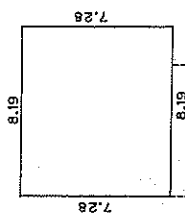
1 階



求積数

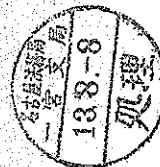
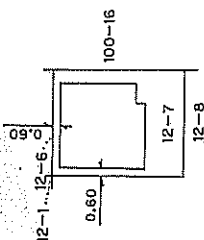
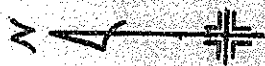
イ $8.19 \times 6.37 = 52.1703$
 ロ $7.28 \times 1.82 = 13.2496$
 延床積 65.4199
 床面積 65.41m^2

2 階



求積数

イ $7.28 \times 8.19 = 59.6232$
 延床積 59.62m^2



単位メートル

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(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局管轄)

令和7年6月23日

名古屋法務局

登記簿

配置図（概略）



12-1

12-6

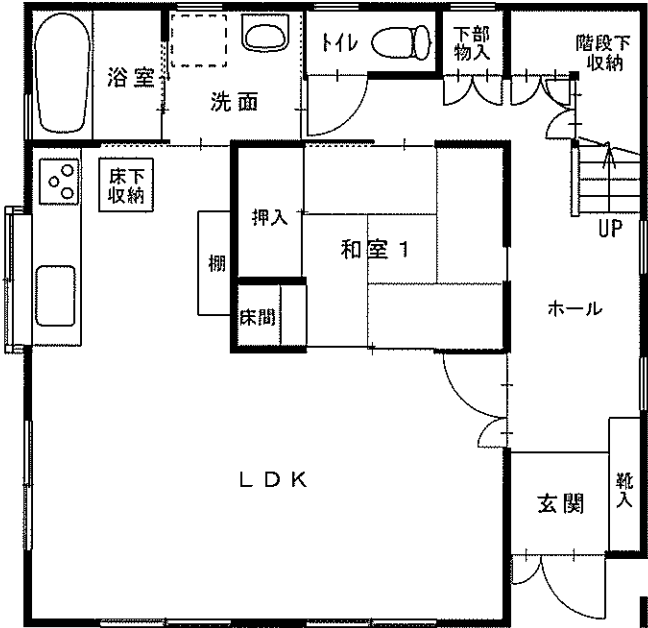
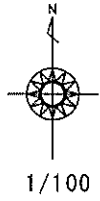
物件 2 建物
(12-7主)

市道

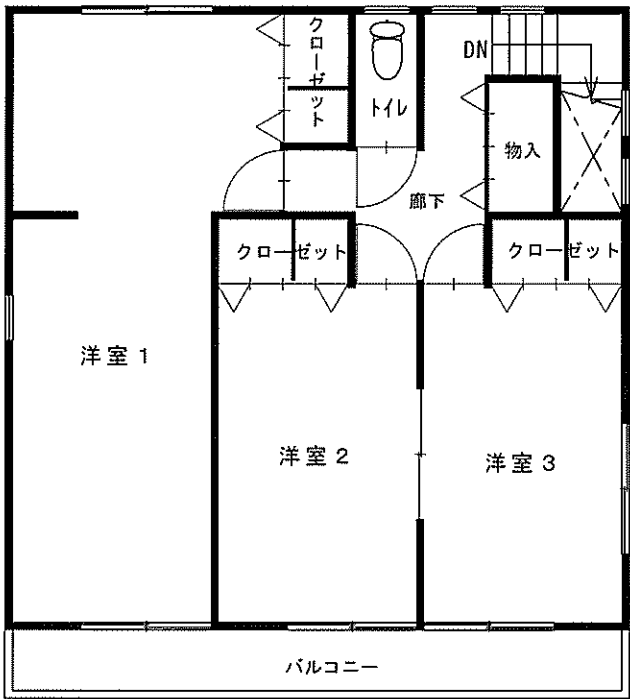
物件 1 土地
(12-7)

12-8

建物間取図（概略）



1 階間取図



2 階間取図

現況写真



写真①



写真②