

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 鮎 川 智 也

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 一宮市大和町荻安賀字山王
地 番 1 2 8 番 1
地 目 宅地
地 積 7 9 3 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 一宮市大和町荻安賀字山王 1 2 8 番地 1
家屋 番号 1 2 8 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 4 3 7 . 4 4 平方メートル
2 階 3 9 2 . 0 8 平方メートル
3 階 8 . 4 1 平方メートル

(現況)

- 種 類 工場・倉庫
床 面 積 1 階 約 5 9 0 . 7 0 平方メートル
2 階 3 9 2 . 0 8 平方メートル
3 階 8 . 4 1 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



工場抵当法第三条の機械器具等の目録

名 称 名古屋市南区名取四丁目第六番地

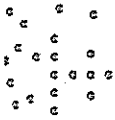
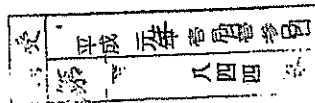
抵当権者 朝 銀 受 知 信 用 組 合

代表 理 事

一 宮市大和町戸塚字薬師基参〇六番地

抵当権設定者 本多メリヤス株式会社

代表取締役



一宮市大和町安賀字山王型式八番地番 家庭用番号型式八番記の縫物			
種類名称	構造、記号、番号	製造所名	個数、製造年月日
樋口 W I L	高速丸綑機	樋口機械株式会社	昭和四五年五月 一台、昭和四八年四月 四台
福原 J I L 7	右 同	福原精機株式会社	昭和四五年 一台、昭和五二年 二台
福原 X L D E ₂	右 同	右 同	昭和五〇年 二台 昭和五七年 三台
福原 P F W	右 同	右 同	昭和五〇年七月 一台、昭和四六年 二台
福原 X L F W _{1/2}	右 同	右 同	昭和五五年 一台、昭和五七年五月 一台
福原 X L 3 F A	右 同	右 同	昭和六二年 一台
福原 L I L 6 A	右 同	右 同	昭和六二年 一台
東 33	右 同	東製作所株式会社	昭和六二年 一台
堀中 32	右 同	堀中鉄工株式会社	昭和五七年五月 一台
オリチオ	右 同	イタリヤ オリチオ社	昭和四八年四月 一台



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 17 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 鮎 川 智 也

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

【物件番号 1】

本件土地につき, 売却対象外の建物 (家屋番号 1 2 8 番 1 の 2) のために法定地上権が成立する。

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

【物件番号 2】

本件建物の壁面を利用して売却対象外建物 (家屋番号 1 2 8 番 1 の 2) が建築され, 両建物が一体となっている。

《 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 一宮市大和町荻安賀字山王
地 番 1 2 8 番 1
地 目 宅地
地 積 7 9 3 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 一宮市大和町荻安賀字山王 1 2 8 番地 1
家屋 番号 1 2 8 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 4 3 7 . 4 4 平方メートル
2 階 3 9 2 . 0 8 平方メートル
3 階 8 . 4 1 平方メートル

(現況)

- 種 類 工場・倉庫
床 面 積 1 階 約 5 9 0 . 7 0 平方メートル
2 階 3 9 2 . 0 8 平方メートル
3 階 8 . 4 1 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



工場抵当法第三条の機械器具等の目録

名古屋市中村区名駅四丁目六番地

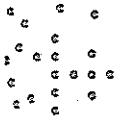
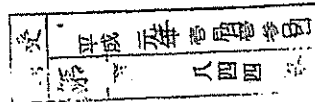
抵当権者 朝銀愛知信用組合

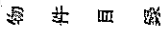
代表理事

一宮市大和町戸塚字薬師五番〇六番地

抵当権設定者 本多メリヤス株式会社

代表取締役





一宮市大和町新安置字山王宅式八番地宅 家屋番号宅式八番地の建物			
種 類 名 称	構造、記号、番号	製造所名	個数・製造年月日
開口 W I L	高連丸構鐵	開口鐵板鐵	昭和四五年五月 一台、昭和四八年四月 四台
福原 J I L 7	右 同	福原精機鐵	昭和四五年 一台、昭和五二年 二台 昭和四六年 一台
福原 X L D E ₂	右 同	右 同	昭和五〇年 二台 昭和五七年 三台
福原 P F W	右 同	右 同	昭和五〇年七月 一台、昭和四六年 二台
福原 X L F W ₂	右 同	右 同	昭和五五年 二台、昭和五七年五月 一台 昭和五五年 二台
福原 X L 3 F A	右 同	右 同	昭和六二年 一台
福原 L I L 6 A	右 同	右 同	昭和六二年 一台
東 33	右 同	東製作所鐵	昭和六二年 一台
畑中 32	右 同	畑中鉄工鐵	昭和五七年五月 一台
オリチオ	右 同	イタリヤ オリチオ社	昭和四八年四月 一台



令和 7 年(ケ)第 9 号

令和 7 年 3 月 19 日受理

令和 7 年 5 月 7 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 一宮市大和町荻安賀字山王
地 番 1 2 8 番 1
地 目 宅地
地 積 7 9 3 . 0 1 平方メートル

所有者

- 2 所 在 一宮市大和町荻安賀字山王 1 2 8 番地 1
家屋 番号 1 2 8 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 4 3 7 . 4 4 平方メートル
2 階 3 9 2 . 0 8 平方メートル
3 階 8 . 4 1 平方メートル

所有者

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

工場抵当法第三条の機械器具等の目録

名古屋市中村区名駅四丁目四十六番地

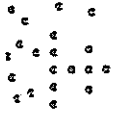
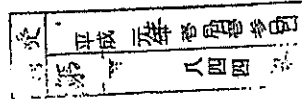
抵当権者 朝張愛知信用組合

代表理事

一宮市大和町戸塚字築師抵当〇六番地

抵当権設定者 本多メリヤス株式会社

代表取締役



物件目録

一宮市大和町安賀字山王宅式八等地面 家屋番号宅式八番地の建物			
種類名称	構造・記号・番号	製造所名	個数・製造年月日
樋口 WIL	高連丸構	樋口機械株式会社	昭和四五年五月 一台・昭和四八年四月 四台
福原 JIL7	右 同	福原精機株式会社	昭和四五年 一台・昭和五二年 二台 昭和四六年 一台
福原 XLD ₂	右 同	右 同	昭和六〇年 三台
福原 PFW	右 同	右 同	昭和五〇年七月 一台・昭和四六年 二台
福原 XLF ₂	右 同	右 同	昭和五五年 一台・昭和五七年五月 一台
福原 XLF ₂	右 同	右 同	昭和六〇年 一台
福原 LIL6A	右 同	右 同	昭和六〇年 一台
東 33	右 同	東製作所株式会社	昭和六〇年 一台
畑中 32	右 同	畑中铁工株式会社	昭和五七年五月 一台
オリチオ	右 同	イタリヤ オリチオ社	昭和四八年四月 一台

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	南西側に電柱が設置されている		
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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類 : 工場・倉庫 ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 1 階 約 5 9 0 . 7 0 平方メートル 2 階 3 9 2 . 0 8 平方メートル 3 階 8 . 4 1 平方メートル		
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工場・倉庫 (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	北西側及び西側に差し掛けが設置されている 本建物に備え付けられた機械器具等は、「機械器具等目録」のとおり		
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

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 北東側約64.1平方メートルを除く部分		
占有者	☒ 債務者兼所有者 (本多メリヤス株式会社) ☐		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ (A) こと A (本多メリヤス株式会社(占有者)代表者兼土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和57年7月3日 (物件2建物新築日)		
最初の契約等	契約日	昭和57年7月3日	
	期間	昭和57年7月3日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	占有開始時の土地所有者は、亡 (B) こと Bである		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 占有権原については、占有開始時を含め土地所有者と占有者との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、土地所有者と占有者代表者はいずれも同一人物であることが、関係人の陳述及び関係資料により認められることから、使用借権と判断した。 占有開始時期については、関係資料により、上記のとおり認定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	一宮市大和町荻安賀字山王128番地1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 128番1の2
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 休憩所
構 造	軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	55.52平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡 (B) ことB承継人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和57年7月31日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡 (B) ことB) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本建物新築時の土地所有者は、亡 (B) ことBである

機械器具等目録

番号	種 類 型 式	製造年	製作者	記号番号 (シリアルNo)	設置場所
1	高速丸編機 FXC-Z/3S	不明	福原精機(株)	9037210	工場 1 ・ ⑩
2	高速丸編機 FX-DF3	不明	福原精機(株)	8935278	工場 1 ・ ①
3	高速丸編機 不明	不明	不明	不明	工場 1 ・ ②
4	高速丸編機 LIL-6A	不明	福原精機(株)	6346302	工場 1 ・ ⑤
5	高速丸編機 FXC-3FA	不明	福原精機(株)	9540806	工場 1 ・ ⑧
6	高速丸編機 FX-3FA	不明	福原精機(株)	9538783	工場 1 ・ ⑪
7	高速丸編機 LIL-6A	昭和62年	福原精機(株)	6246135	工場 1 ・ ⑭
8	高速丸編機 LIL-6A	昭和62年	福原精機(株)	6245903	工場 1 ・ ⑯
9	高速丸編機 XL-DF2	昭和60年	福原精機(株)	8532257	工場 1 ・ ㉔
10	高速丸編機 XL-FWC	昭和62年	福原精機(株)	8732445	工場 1 ・ ⑰
11	高速丸編機 XL-FWC	昭和59年	福原精機(株)	8431446	工場 1 ・ ㉓
12	高速丸編機 LIL-6A	昭和62年	福原精機(株)	6245902	工場 1 ・ ㉔
13	高速丸編機 FXC-3FA	不明	福原精機(株)	9438467	工場 1 ・ ㉐
14	高速丸編機 XL-FW2	昭和58年	福原精機(株)	8330229	工場 1 ・ ⑮
15	高速丸編機 LIL-6AQ	不明	福原精機(株)	0649357	工場 1 ・ ⑫
16	高速丸編機 WIL	不明	(株)樋口メリヤス機械製作所	不明	工場 1 ・ ⑯
17	高速丸編機 XL-FW2	昭和55年	福原精機(株)	8027983	工場 1 ・ ⑬
18	高速丸編機 JIL-7	昭和51年	福原精機(株)	5143290	工場 1 ・ ⑨
19	高速丸編機 FXC-Z/3S	不明	福原精機(株)	9037396	工場 1 ・ ⑦
20	高速丸編機 XL-DF2	昭和59年	福原精機(株)	8432038	工場 1 ・ ⑥
21	高速丸編機 XL-DF2	昭和57年	福原精機(株)	8229764	工場 1 ・ ④
22	高速丸編機 XL-DF2	昭和57年	福原精機(株)	8230058	工場 1 ・ ③
23	高速丸編機 XL-FWC	昭和62年	福原精機(株)	8732446	工場 1 ・ ㉑
24	高速丸編機 G-LRS	不明	福原精機(株)	0247342	工場 1 ・ ⑰
25	検反機 不明	不明	不明	不明	工場 2 ・ 検反機 1
26	検反機 不明	不明	不明	不明	工場 2 ・ 検反機 2
27	検反機 不明	不明	不明	不明	工場 2 ・ 検反機 3

※設置場所は、間取図（概略）を参照。高速丸編機の設置場所の丸数字は、間取図（概略）の丸数字に対応
（ 7 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) ことA (本多メリヤス株式会社(債務者兼建物所有者)代表者兼土地所有者)	1 物件2建物は、本多メリヤス株式会社(以下「本多メリヤス」という。)がニット生地製造の工場や倉庫として使用していましたが、現在は、誰も使用しておらず、空き家の状態です。 2 本多メリヤスは、同社の元代表者で、私の夫である(B)ことBが亡くなるまで営業しており、私もその営業に関与していました。 3 本多メリヤスが物件2建物を新築した際に、物件1土地の使用に関し、当時の土地所有者である亡Bとの間で、賃貸借契約の締結や地代の授受等はありませんでしたし、物件1土地を私が相続した際も、本多メリヤスとの間で、賃貸借契約の締結や地代の授受等はしていません。 4 物件2建物の倉庫は、同建物を新築してから4～5年くらい後に本多メリヤスが増築したものです。 5 事務所1や工場2の天井に雨漏りの跡があるようですが、営業していた当時に雨漏りが生じたという記憶はありません。 6 工場1内の高速丸編機のうち、何台かは新たに入れ替えたものもありますが、その時期や台数等までは分かりません。 7 亡B所有の目的外建物については、遺産分割協議をしていないため、同人の名義のままになっています。 8 本件各土地に関し、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

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、4～6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2建物及び目的外建物の敷地や駐車場となっている。
 - (2) 境界標については、北東角及び南西角が確認できた。
 - (3) 南側道路を除く各隣地との境界付近には、フェンスや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
 - (1) 東側部分に約153.26平方メートルの未登記増築部分が存在している。
 - (2) 次のとおり損傷等が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - ア 事務所1及び工場2の天井に雨漏りの跡が認められた。
 - イ 工場2の窓ガラスの各所にひび割れが認められた。
 - (3) 目的外建物は、物件2建物の壁面を利用して建築され、同建物と一体となっている。
- 4 「機械器具等目録」記載の機械器具等について
 - (1) 物件2建物は、登記上の種類、関係人の陳述及び現況等から、工場であると認められる。
 - (2) ア 物件2建物には、工場抵当法第3条により登記された機械器具等（高速丸編機）が存在しているところ、「機械器具等目録」記載の高速丸編機のうち、型式や製造年、制作者が異なるものについては、同条の目録に記載された機械器具等には該当しない。
 - イ しかしながら、いずれも工場に設置されていることには何ら変わりはないから、「機械器具等目録」記載の機械器具等は、工場抵当法の適用を受けることとなり、本件競売事件において売却の対象となる。
- 5 その他
 - (1) 物件1土地及び各隣地への越境状況は、次のとおりである。
 - ア 物件2建物の北側ダクトが北側隣地に越境している。
 - イ 物件2建物の北西側及び西側の差し掛けが西側隣地に越境している可能性がある。
 - ウ 北側隣地の南東側のブロック塀が物件1土地に越境している。
 - (2) 物件2建物の工場2のキュービクルには、PCBが使用されている可能性がある。

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 2日(水) 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 4月 2日(水) 13:10 - 13:20	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 4月 3日(木) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 4月15日(火) 9:30 - 12:30	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行
R7年 4月21日(月) 13:30 - 13:40	一宮市役所	住民票及び固定資産公課証明書交付申請
R7年 4月22日(火) 13:00 - 13:10	一宮市明地	(A) ことAから占有関係等について聴取
R7年 4月30日(水) 8:45 - 8:55	名古屋法務局一宮支局	閉鎖事項全部証明書交付申請

(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4月15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。

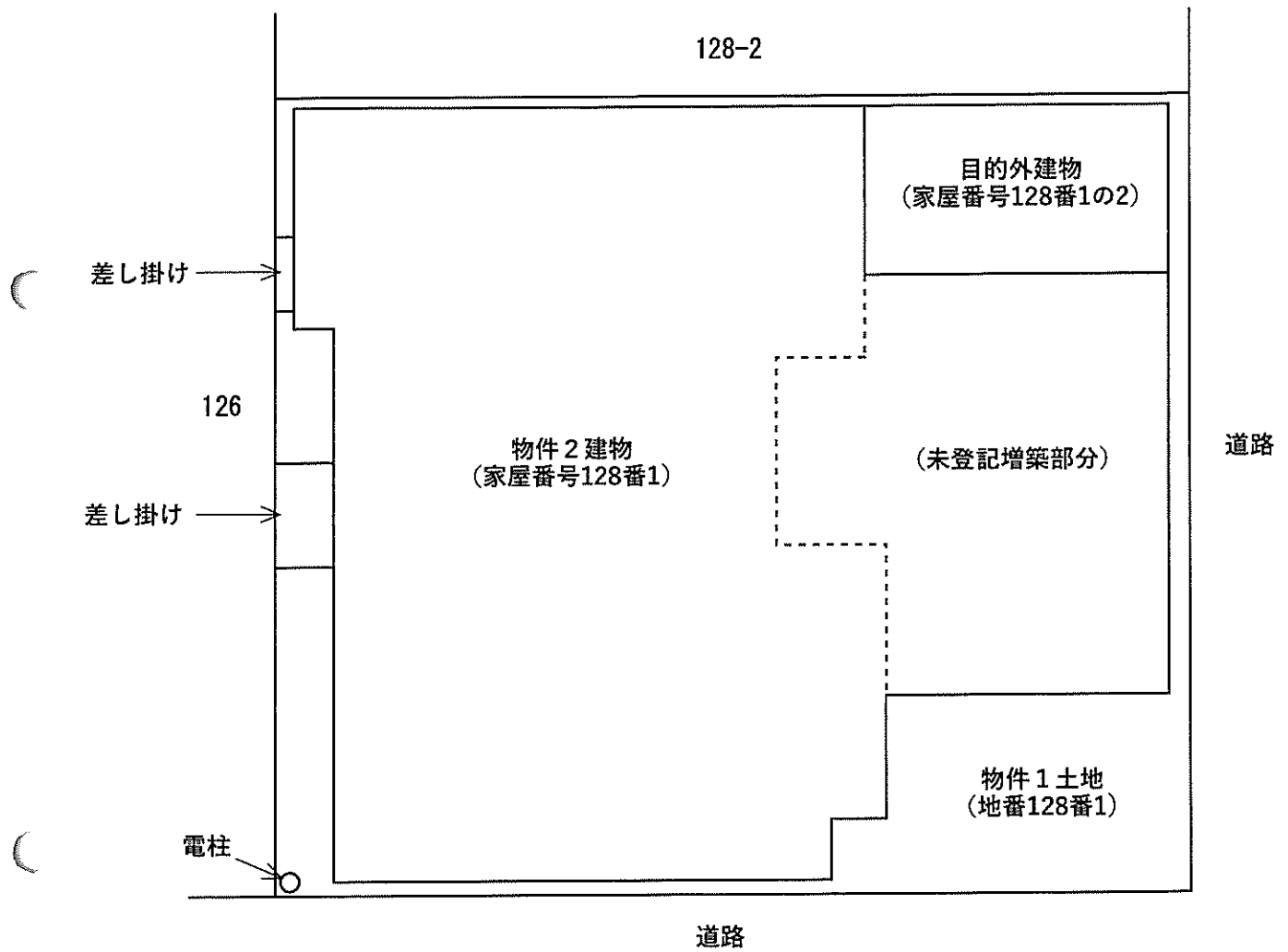
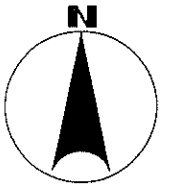
☐ 令和 年 月 日

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。

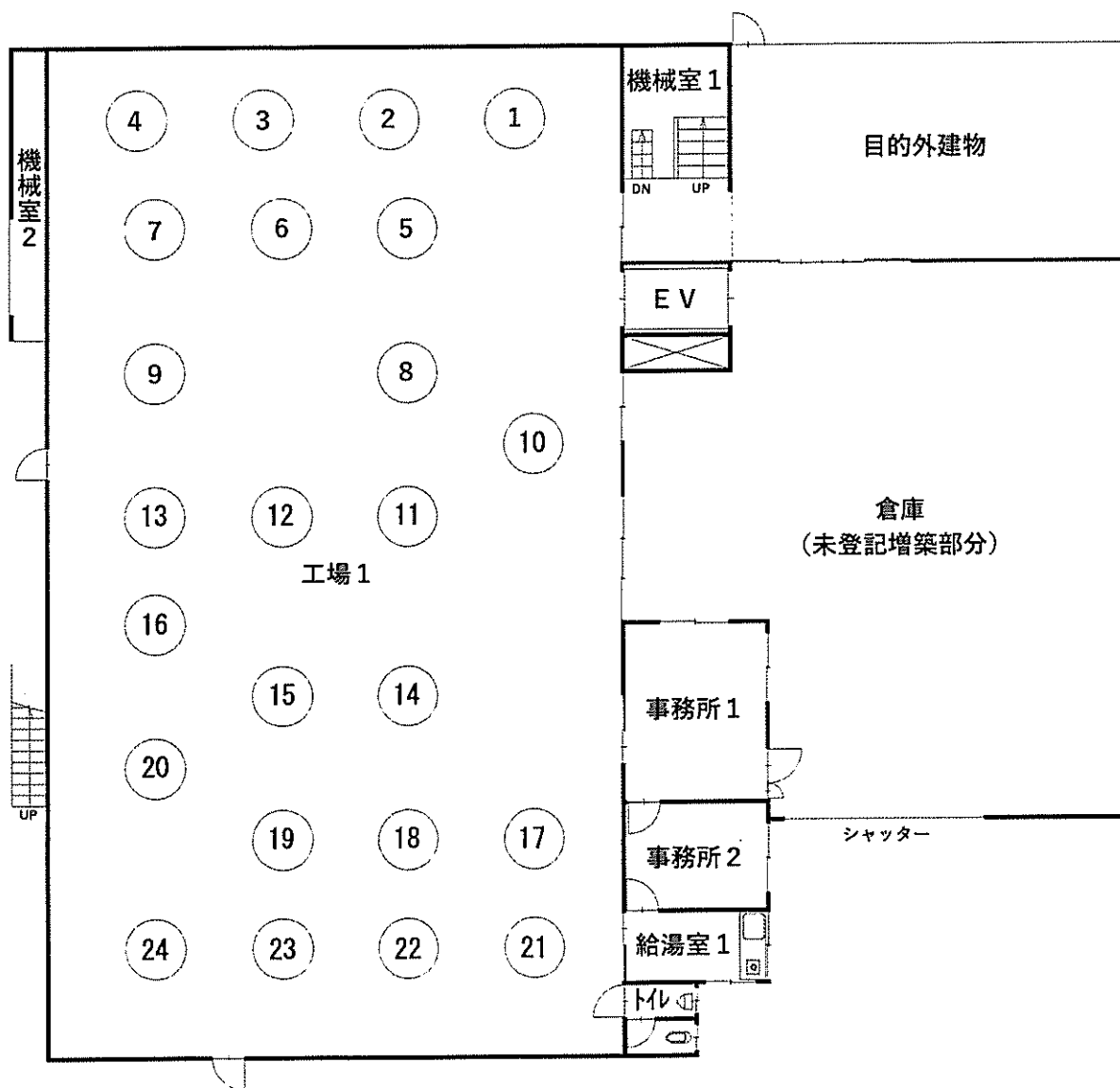
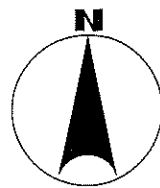
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



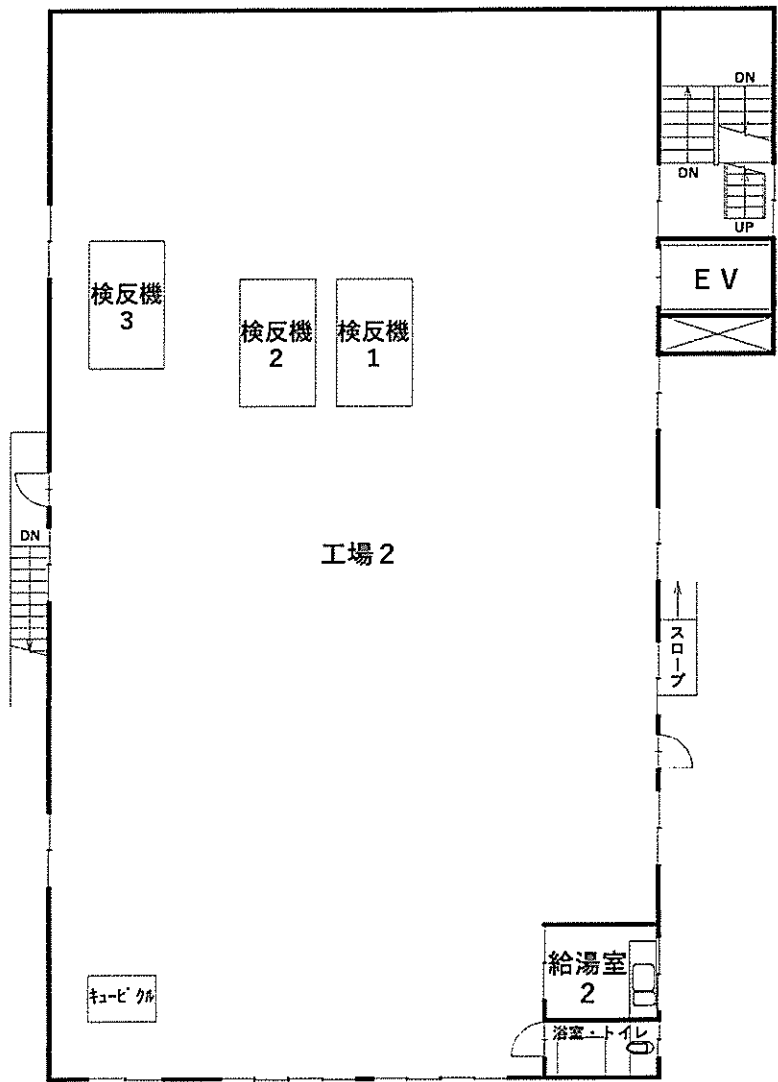
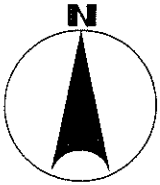
間取図（概略）



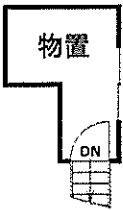
1 階

① ～ ②④ 高速丸編機

間取図（概略）



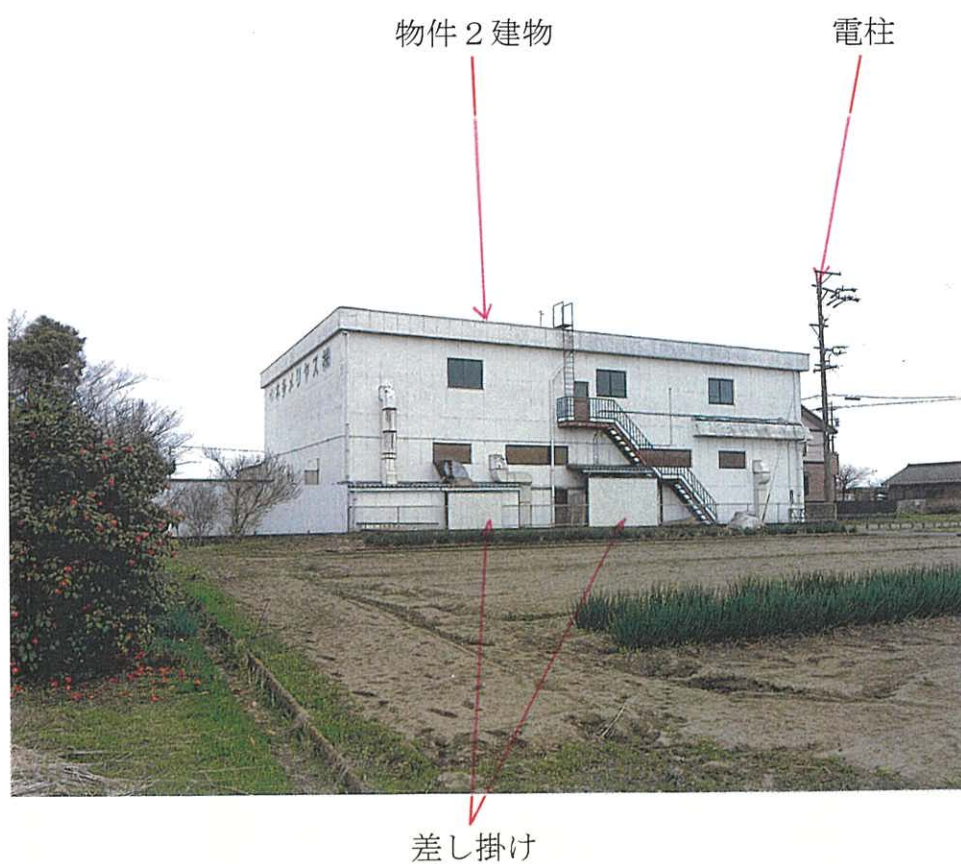
2階



3階



① 物件1土地、物件2建物、目的外建物の外観（南東方向から撮影）



② 物件2建物の外観（北西方向から撮影）



③ 屋内の状況（工場 1）



④ 屋内の状況（工場 2）



⑤ 屋内の状況（事務所１）



⑥ 屋内の状況（給湯室２）



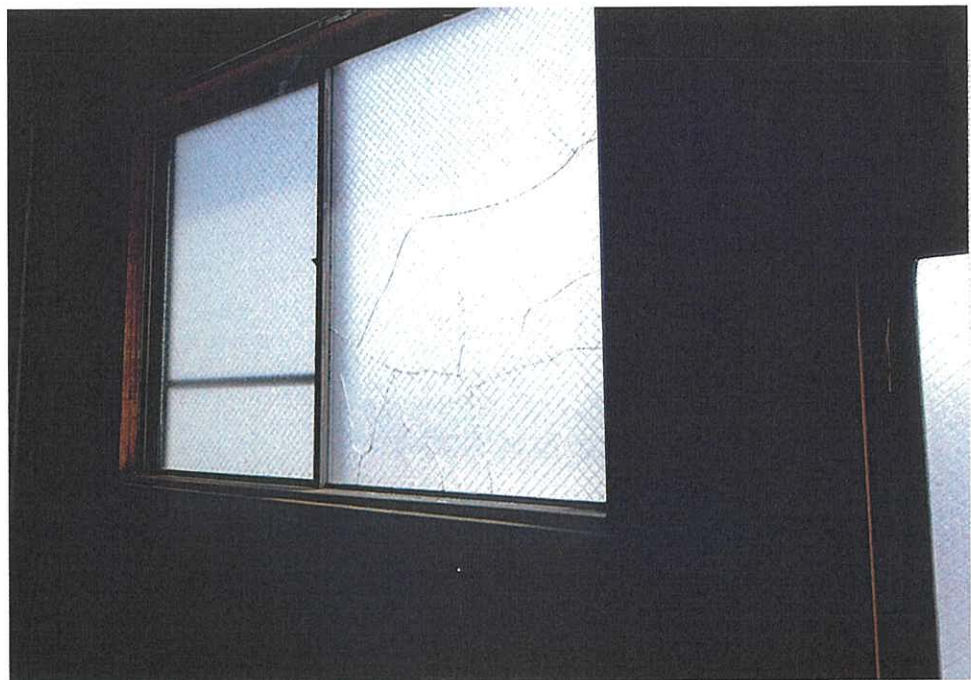
⑦ 屋内の状況（倉庫（未登記増築部分））



⑧ 雨漏り跡の状況（事務所１）



⑨ 雨漏り跡の状況（工場２）



⑩ 窓ガラスのひび割れの状況（工場２）

令和7年（ケ）第9号
令和7年5月**20**日提出

現 況 調 査 報 告 書（追加）

名古屋地方裁判所一宮支部
執行官 富 田 勝 則

現況調査報告書提出後に、関係人から聴取した内容は、2枚目「関係人の陳述等」のとおりである。

買受人は、物件2建物内のキュービクルに取り付けられている中部電力パワーグリッド株式会社所有の機器（本件VCT）に関し、同社に確認、問い合わせをする必要がある。

また、上記キュービクルには、一般財団法人中部電気保安協会所有の機器等が取り付けられている可能性があることから、同協会に確認、問い合わせをする必要があると思われる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 中部電力パワーグリッド株式会社一宮支社担当者	1 物件2建物に設置されているキュービクルには、当社所有のVCTという機器（以下「本件VCT」という。）が、本多メリヤスとの間の電気需給契約に基づいて取り付けられています。 2 しかし、この契約が電気料金の不払により解除となったことから、本件VCTを引き上げる必要があるところ、本多メリヤスの代表者やその親族と連絡が取れないため、取り外せない状態が続いています。 3 そのような事情から、物件1土地及び物件2建物の登記を取得したところ、本件競売事件が判明しました。 4 そのため、物件1土地及び物件2建物が売却された場合には、本件VCTは、買受人から引き上げることになります。また、買受人が当社に承諾なく本件VCTを処分した場合には、買受人に対して損害賠償を請求することになります。 5 なお、キュービクルには、本件VCT以外にも、一般財団法人中部電気保安協会所有の機器等が取り付けられているようです。

(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)

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15日(木) 14:40 ― 14:45	(電話)	中部電力パワーグリッド株式会社担当者から電気機器等について聴取
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
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

(3 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 3 月 2 4 日 受 理
令和 7 年 4 月 1 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 2 2 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13,850,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金11,110,000円
物件2(建物)	金2,740,000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

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 番 目 積	一宮市大和町荻安賀字山王 1 2 8 番 1 宅地 7 9 3 . 0 1 平方メートル	特記事項記載 のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市大和町荻安賀字山王 1 2 8 番地 1 1 2 8 番 1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 4 3 7 . 4 4 平方メートル 2 階 3 9 2 . 0 8 平方メートル 3 階 8 . 4 1 平方メートル (工場抵当法第 3 条による機械器具等の 目録は、特記事項記載の通り)	特記事項記載 のとおり その他は同左	
番号	特 記 事 項			
1	次の目的外建物が存する。 所 在：一宮市大和町荻安賀字山王 1 2 8 番地 1 家屋番号：1 2 8 番 1 の 2 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：5 5 . 5 2 平方メートル			
2	種 類：工場・倉庫 床 面 積：1 階 約 5 9 0 . 7 0 平方メートル			
2	工場抵当法第三条の機械器具等の目録			
	種類名称	構造・記号 ・番号	製造所名	個数・製造年月日
	樋口WIL	高速丸編機	樋口機械(株)	昭和45年5月 1 台 昭和48年4月 4 台
	福原JIL7	同上	福原精機(株)	昭和45年 1 台 昭和51年 2 台 昭和46年 1 台
	福原XLDF2	同上	同上	昭和60年 1 台 昭和57年 3 台
	福原PFW	同上	同上	昭和50年7月 1 台 昭和46年 2 台
	福原XLFW2	同上	同上	昭和55年 1 台 昭和57年5月 1 台 昭和52年 1 台

福原XL3FA	同上	同上	昭和62年 1 台
福原LIL6A	同上	同上	昭和62年 1 台
東33”	同上	東製作所(株)	昭和63年 1 台
畑中30”	同上	畑中鉄工(株)	昭和57年10月 1 台
オリチオ	同上	イタリア オリチオ社	昭和48年4月 1 台

現況調査時に物件2内部に存する機械器具等は下記の通りである。

- ・高速丸編機 24台
- ・検反機 3台

詳細は、執行官の「現況調査報告書」を参照。

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 南方 道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中に戸建住宅が散在する地域。	
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	市街化調整区域(※1) —— 60% 200% —— 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 793.01㎡ 間口 約30.1m、奥行 約26.5m 形状 長方形、角地、平坦地	
接面道路の状況	南側幅員約4.6mのアスファルト舗装の市道I294号線にほぼ等高で、東側現況幅員約3.8m(認定幅員4.0m)のアスファルト舗装の市道I292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。東側道路は、認定幅員が4.0mとされており、公図上も4.0m存することから、セットバックは不要なものとするが詳細は不明である。	
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。(※2)(※3)	
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 なし 下水道 なし(個別浄化槽)	
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。また、受命物件は水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設ではなく、過去に当該施設が存した履歴はない。 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、54年)より農地又は未利用地であったものと推測される。 物件2は織物工場であり、現況からは特段に土壌汚染が懸念される状況は見受けられなかった。 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 受命物件は市街化調整区域に存するため建物の建築等に当たっては原則として都市計画法上の許可が必要となる。 受命物件は、登記からは線引後宅地(昭和57年4月20日地目変更)と認められる。 一宮市建築指導課で調査したところ、「収用対象事業による移転」により建築許可(56指令建指第2-93号昭和56年12月10日)を得たとのことである。 物件2建物を使用する場合や建物の建替の際には、新たに許可を受ける必要があることに留意する必要がある。	

	建築許可等の詳細については一宮市建築指導課。 ※2 差掛2カ所と電柱が存する。 ※3 北側の境界についてダクトと排水管が越境している。また、西側の境界について、差掛2カ所の一部が越境している可能性が存する。 北側隣地の南東側ブロック塀が物件1土地に越境している。 ※4 物件2建物と目的外建物の1階床面積の合計は約646.22㎡であり、建蔽率は81%超となる。現在の指定建蔽率を超過している。 ※5 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」によると昭和49年7月洪水、昭和51年9月洪水時の浸水被害の記録が存する。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	昭和57年7月3日新築 昭和60年3月30日増築 約43年 約0年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 吹付仕上、亜鉛メッキ鋼板 外 内壁 クロス、合板、ボード 外 天井 ボード 外 床 フローリング、合板、コンクリート 外 設備 電気、給排水、プロパンガス その他 エレベータ1基、キュービクル	
床面積（現況）	1 階 約590.70㎡（※1） 2 階 392.08㎡ 3 階 8.41㎡ 合 計 約991.19㎡	
現況用途等	現況用途 工場・倉庫 間取り （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	劣る 経年劣化が進んでいる。（※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 未登記増築部分については、新築後4～5年後くらいに増築されたとのこと。 ※2 ・事務所1、工場2の天井に雨漏り跡が存する。 ・屋根の鋼板、階段など鉄部に錆が発生している。	

- ・工場２の窓ガラスが破損している。
- ※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。また、工場２にキュービクルがあるが、ＰＣＢの存否は不明である。
- ※４ 建築確認については、新築時（第57-6号 昭和57年5月7日）と増築時（第59-1230号 昭和59年11月9日）に受けているが、検査済証の交付はともに確認できなかった。確認台帳記載事項証明書によると、新築時の延べ面積は415.32㎡の１階建、増築時は403.81㎡の２階建となっており、合計は819.13㎡である。登記面積の合計は837.93㎡であり、やや齟齬が存する。
未登記部分の増築について建築確認の記録は見受けられず、建蔽率が増築当時の基準建蔽率を超過している可能性が高いことから、建築基準法に違反している可能性が高い。
- ※５ キュービクル内に中部電力パワーグリッド(株)が所有権を有する機械（ＶＣＴ）が存するため、買受後に撤去される可能性が高い。
- ※６ 目的外建物と接する部分については、目的外建物と外壁を共用しており、両建物は事実上、一体化している。
- ※７ 機械器具のうち、高速丸編機の確認できた台数は目録と同じ台数であったが、入替えがあるため必ずしも同じ機械とは限らないとのこと。令和2年頃まで所有会社が営業していたため、その後の５年程度は使用されていないものとする。
なお、製造年の判明している物は昭和50～60年代のものであり、判明していないものも同年代又はそれ以前のもので推測される。そのため、機械としての価値は認められず、スクラップとしての価値が存するのみとする。

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	44,000	0.73	793.01	0.90	22,920,000

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（基準地価格からの比準）

地価調査 一宮(県)－16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 41,400 \text{ 円/㎡} & \times 100 & / 100 \times 100 & / 100 \times 100 & / 94 = & 44,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：基準地価格の価格時点(R6.7.1)から評価日(R7.5.22)までの推定変動率

◇標準化補正： 特になし

◇地域格差： 街路条件0.99 × 交通接近条件0.96 × 環境条件0.99 ≒ 0.94

イ 個別格差：規模0.90 × 角地1.02 × 線引後宅地0.80 ≒ 0.73

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(建物)	130,000	991.19	0.02	2,580,000
2(機械器具)	—	—	—	220,000
合計				2,800,000

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。

物件2(建物)

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}43\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) \approx 0.02$$

観察減価等：保守管理の状態を考慮

物件2(機械器具)

機械としての価値が見いだせないことから、スクラップ価格として査定した。

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	物件 番号	1階床面 積(㎡) イ	比率 (%) ウ	土地利用権等割合 エ		土地利用権等価格 (円) ア×ウ×エ÷オ
1	22,920,000	2	590.70	91.4	0.10	使用借権	2,090,000
		目的外	55.52	8.6	0.50	法定地上権	990,000
		合計	646.22	100.0	—	—	3,080,000

ウ 比率：1階床面積比とした

エ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	22,920,000	— 3,080,000		0.80	0.7	11,110,000
2	2,800,000	+ 2,090,000	0	0.80	0.7	2,740,000
一括価格（合計）						13,850,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物の適法性、再建築の可能性、法定地上権付目的外物件の存在及び当該地域における工場の市場性を考慮

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

基準地価格（一宮(県)－16）

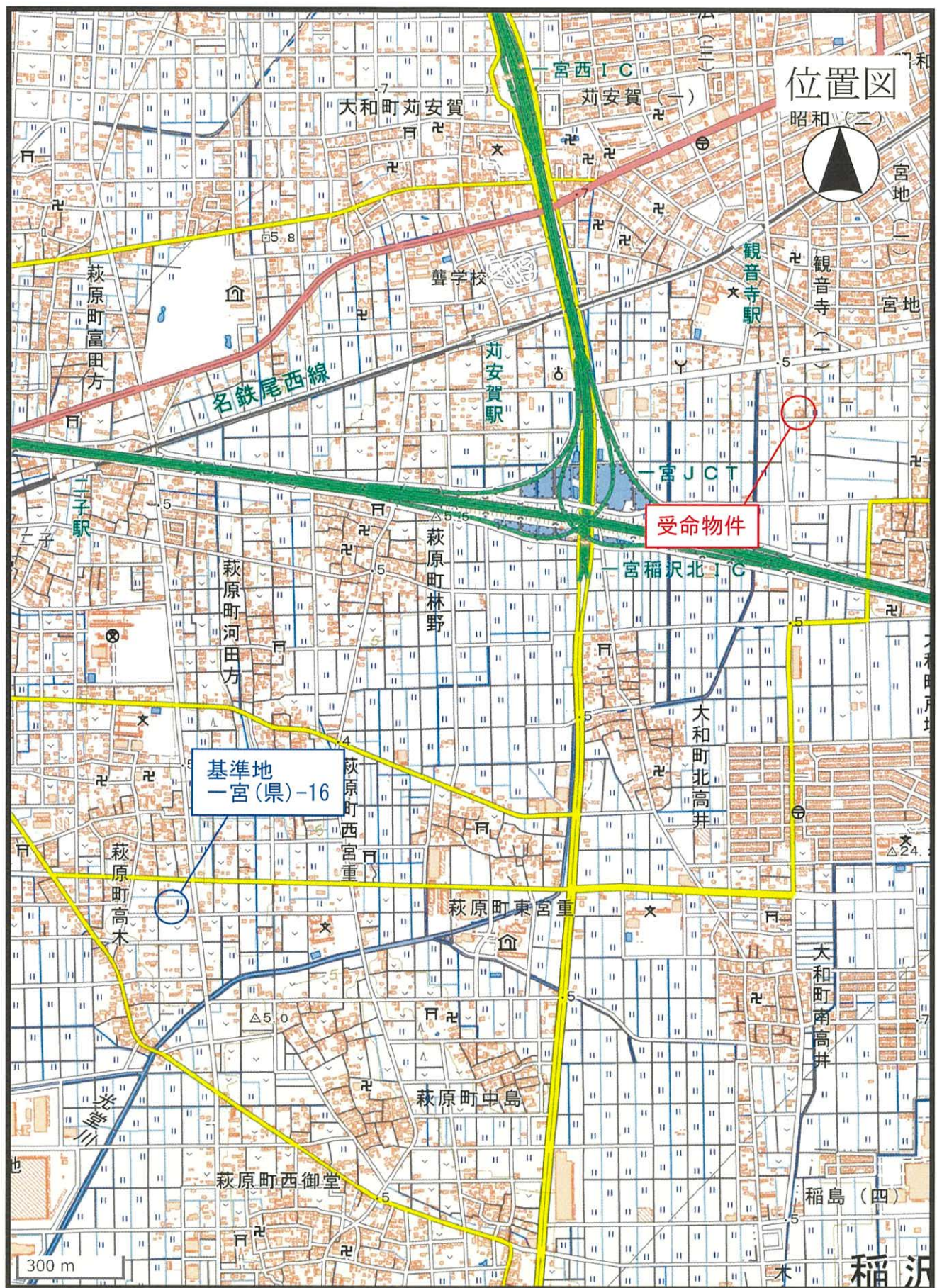
所 在：一宮市萩原町高木字津崎13番
価 格：41,400 円／㎡
位 置：名鉄尾西線「萩原」駅の南東方道路距離約1.6km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：443 ㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南側幅員4.0m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：農地の中に一般住宅が散見される住宅地域

第7 附属資料の表示

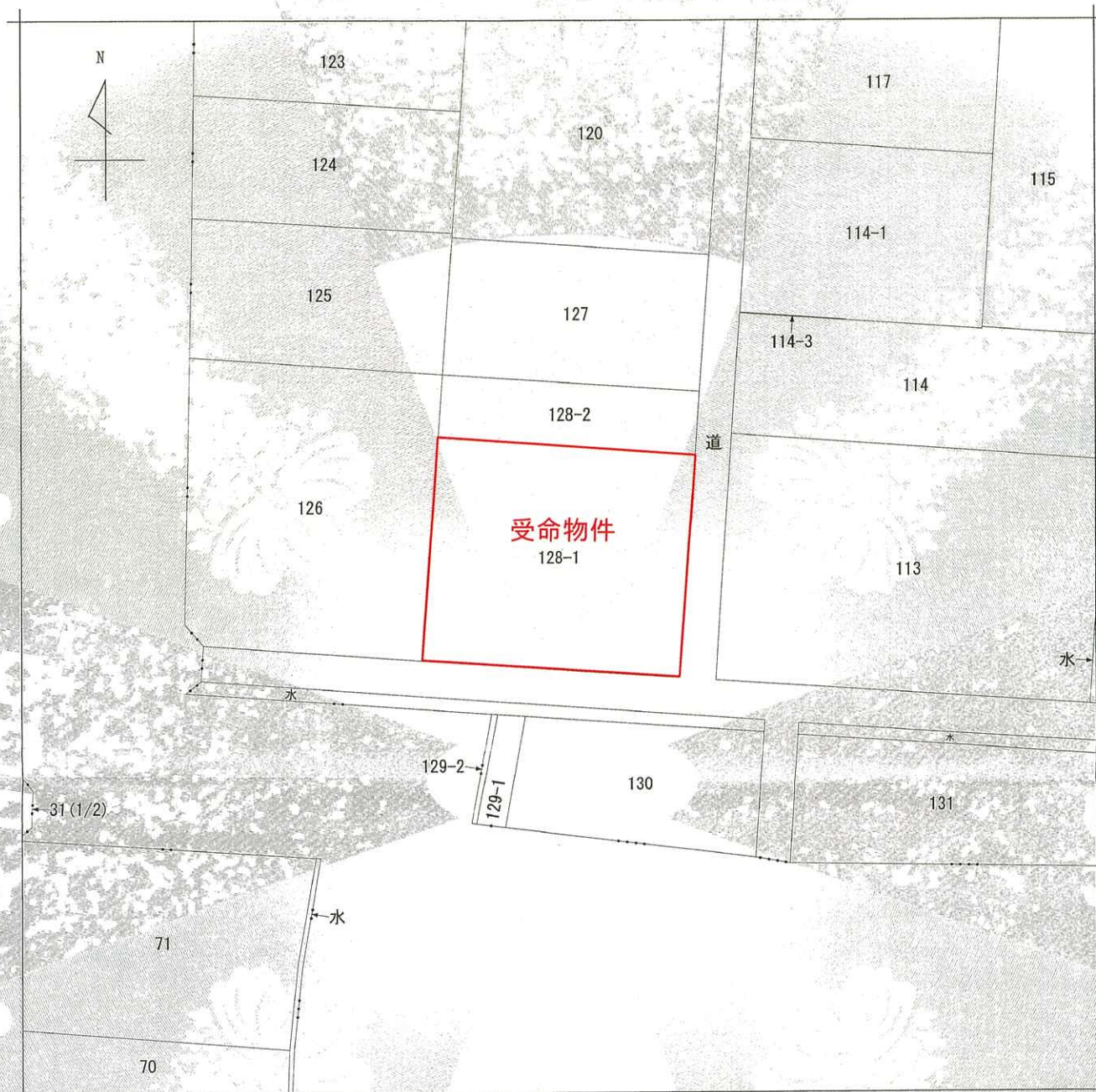
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

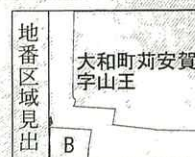
附属資料







(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 大和町安賀字東下田
B 大和町安賀字東下田

請 求 部 分	所 在 一宮市大和町荻安賀字山王					地 番		128番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和54年10月23日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年10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。

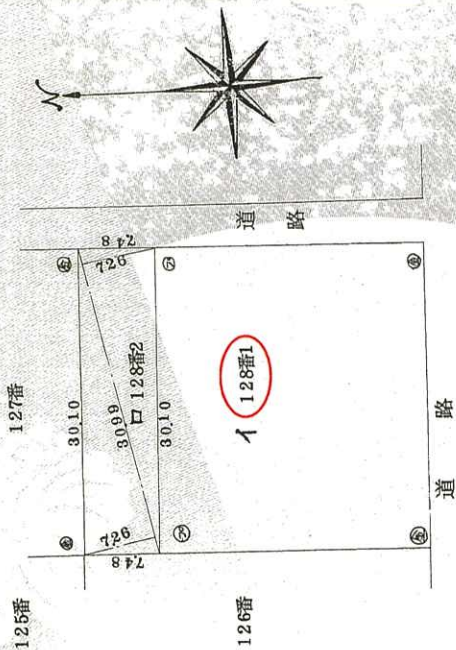
令和7年1月23日
名古屋法務局一宮支局
登記官

登記年月日：昭和56年10月15日

1027590

前 128 後 新

地 番	128番2.128
土地の所在	一宮市大和町刈安賀字山王



面積計算

$$\square 30.99 \times (7.26 + 7.26) \times \frac{1}{2} = 224.9874$$

$$\textcircled{\text{イ}} 1018 - 224.9874 = 793.0126$$

556.10.15

筆界	境界標の種類
①	石
②	枕
③	プラスチック枕
④	コンクリート枕
⑤	金属
⑥	刻ミ()

単位メートル

作成者

12日作成)

申請人

1/500

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。
令和7年1月23日 名古屋法務局一宮支局

登記官

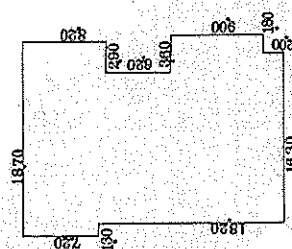
登記年月日：昭和60年11月27日

2154863 各階平面図

建物図面

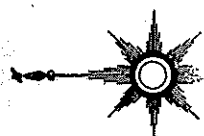
家屋番号 128番1

建物の所在 一宮市大和町為安賀字山王128番地1

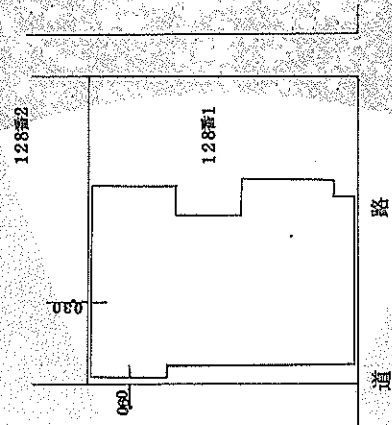


1階床面積

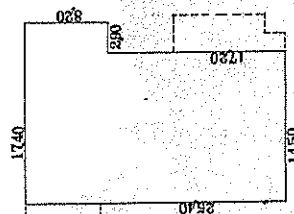
$$\begin{aligned}
 &290 \times 8.20 = 2378 \\
 &720 \times 13.0 = 936 \\
 &(1870 - 290 - 130) \times (7.20 + 18.20) = 36880 \\
 &360 \times 9.00 = 3240 \\
 &(360 - 130) \times 2.00 = 360 \\
 &\text{合計 } 43744
 \end{aligned}$$



126番



2階床面積



$$\begin{aligned}
 &820 \times 29.0 = 2378 \\
 &1450 \times 25.40 = 36880 \\
 &\text{合計 } 39208
 \end{aligned}$$

単位メートル

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を正確に示した書面である。

令和7年1月23日

名古屋地務局一宮支局

登記官

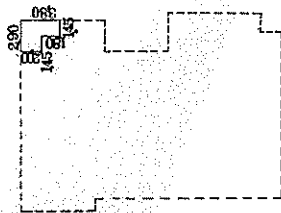
登記年月日：昭和60年11月27日

2154854 各階平面図

建物図面

家屋番号 128番1

建物の所在 一宮市大和町安賀字山王128番地1



3階床面積

$$2.00 \times 2.90 = 5.80$$
$$1.80 \times 1.45 = 2.61$$

合計 8.41

単位メートル

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/

作成者

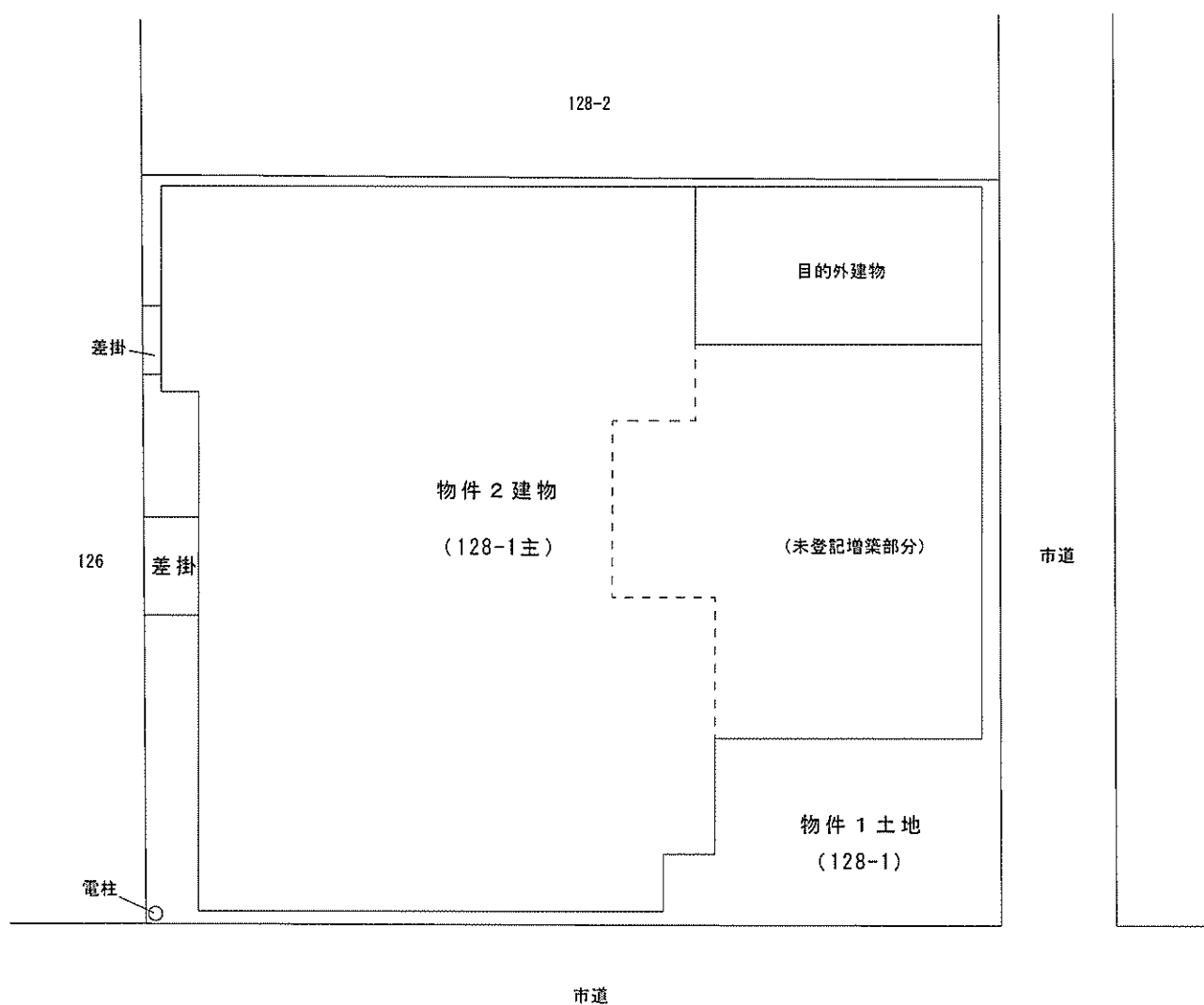
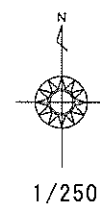
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月23日

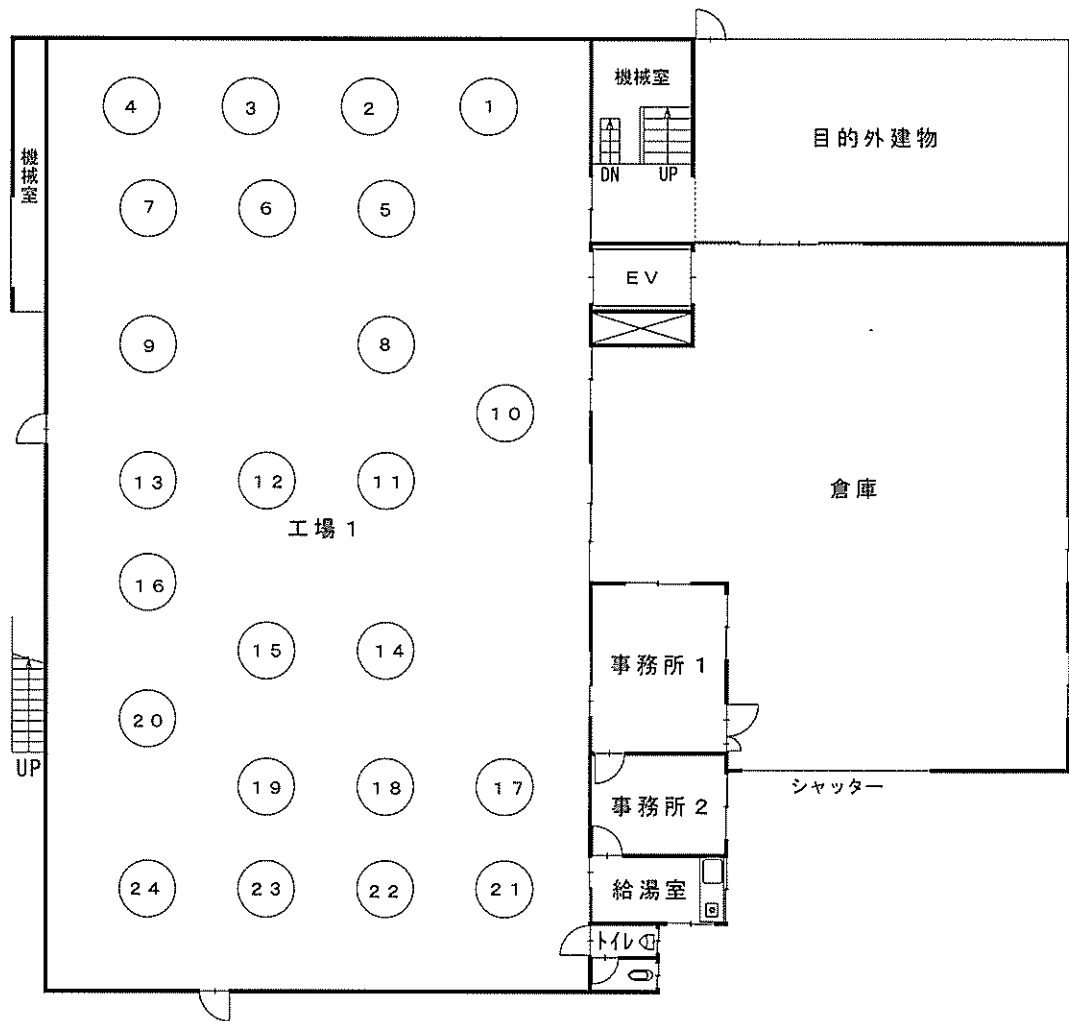
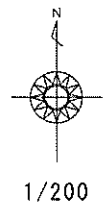
名古屋建築局 登記課

登記官

配置図（概略）



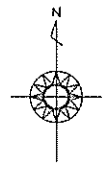
建物間取図（概略）



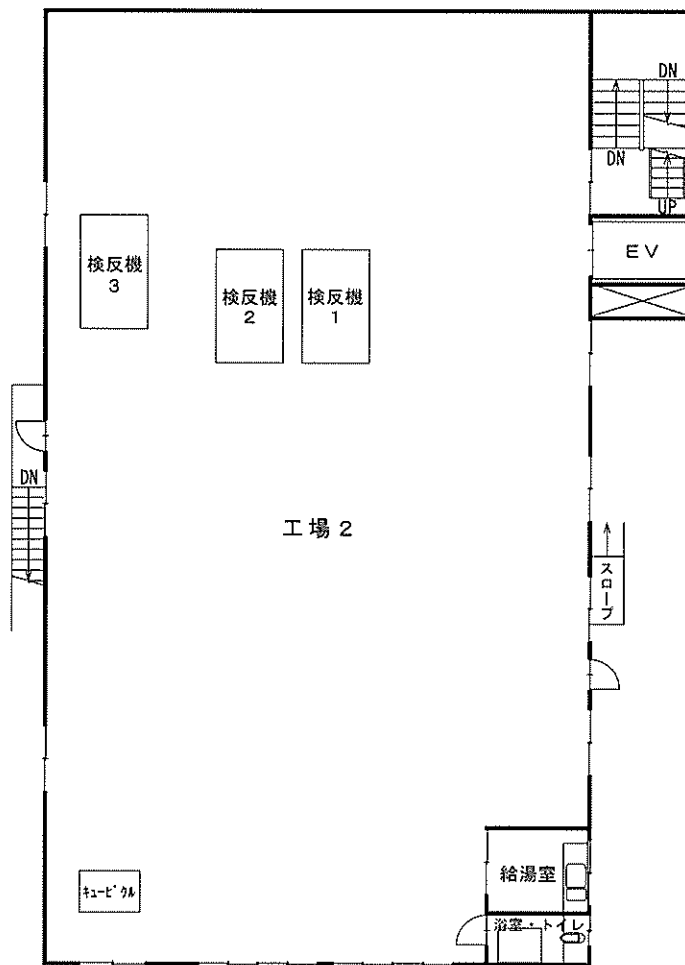
1 階間取図

①～②④ 高速丸編機

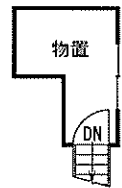
建物間取図（概略）



1/200



2 階間取図



3 階間取図

現況写真



写真①



写真②