

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 9 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 9 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）
1～3	8,430,000 6,744,000	一括	1,686,000	74,033	0
1	2,360,000				
2	640,000				
3	5,430,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 一宮市北方町北方字東本郷下
 地 番 1 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 3. 4 0 平方メートル

- 2 所 在 一宮市北方町北方字東本郷下
 地 番 1 2 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 1. 6 0 平方メートル

- 3 所 在 一宮市北方町北方字東本郷下 1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 2. 0 0 平方メートル
 2 階 5 8. 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 一宮市北方町北方字東本郷下
 地 番 1 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 3. 4 0 平方メートル

- 2 所 在 一宮市北方町北方字東本郷下
 地 番 1 2 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 1. 6 0 平方メートル

- 3 所 在 一宮市北方町北方字東本郷下 1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 2. 0 0 平方メートル
 2 階 5 8. 0 0 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 33 号

令和 7 年 7 月 3 日受理

令和 7 年 8 月 1 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 一宮市北方町北方字東本郷下
 地 番 1 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 3. 4 0 平方メートル

- 2 所 在 一宮市北方町北方字東本郷下
 地 番 1 2 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 1. 6 0 平方メートル

- 3 所 在 一宮市北方町北方字東本郷下 1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 2. 0 0 平方メートル
 2 階 5 8. 0 0 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、2					
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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3					
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: ☐ 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室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 [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
(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
■債務者兼所有者	1 物件3建物には、私が居住しています。 2 物件3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3建物内で、ペットは飼っていません。 4 物件1、2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。

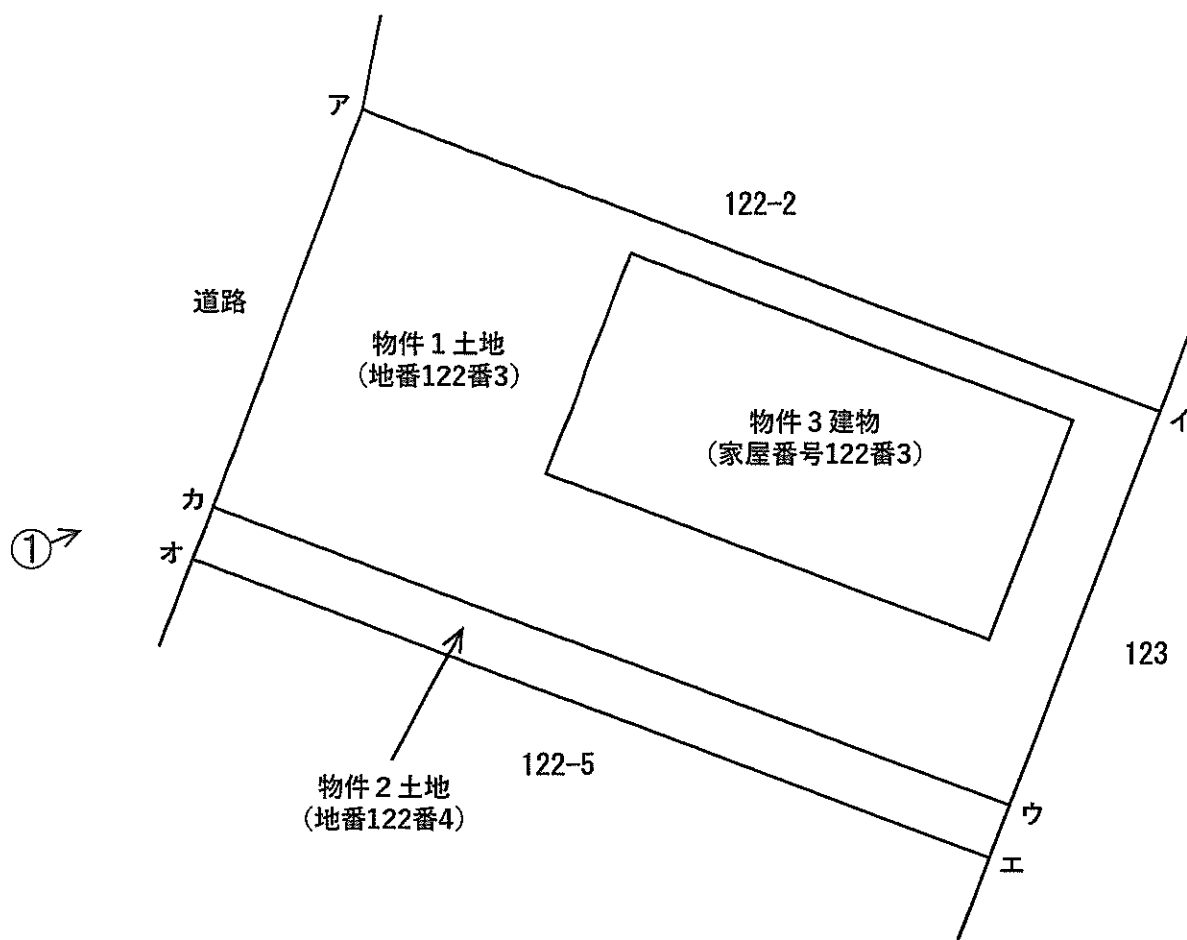
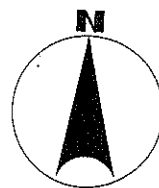
執行官の意見

- 1 物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）及び物件3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 本件各土地の現況等について
 - (1) 本件各土地は、物件3建物の敷地や駐車場等として一体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A点に金属鋸が、イ点にプラスチック杭が、オ点に境界標が埋設されていると思われるパイプが確認できたが、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が設置されている。
 - (4) 東側以外の各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。
 - (5) 本件各土地は、東側隣地よりも約1.2メートル高くなっている。
- 3 物件3建物の現況等について
浴室の扉が外れていたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 その他
本件各土地上の植木が東側隣地に越境している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月 4日(金) 10:55 - 11:05	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 4日(金) 14:30 - 14:40	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16日(水) 14:15 - 15:40	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() : - :		
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。		

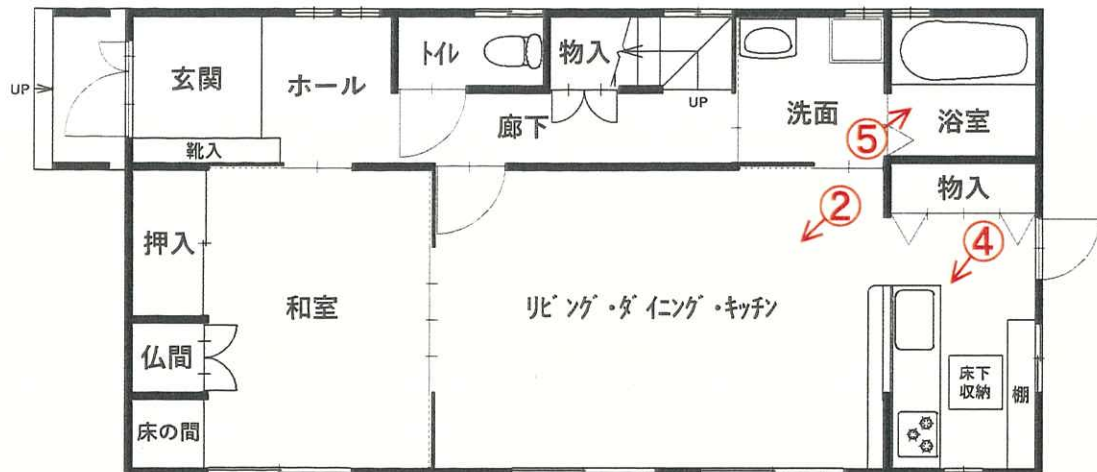
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

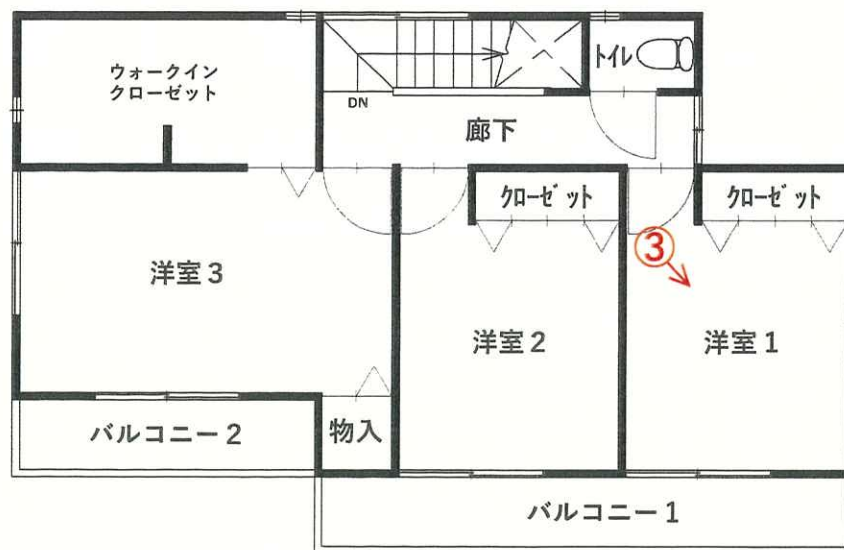


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

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3建物



本件各土地

① 本件各土地、物件3建物の外観



② リビング・ダイニング・キッチン

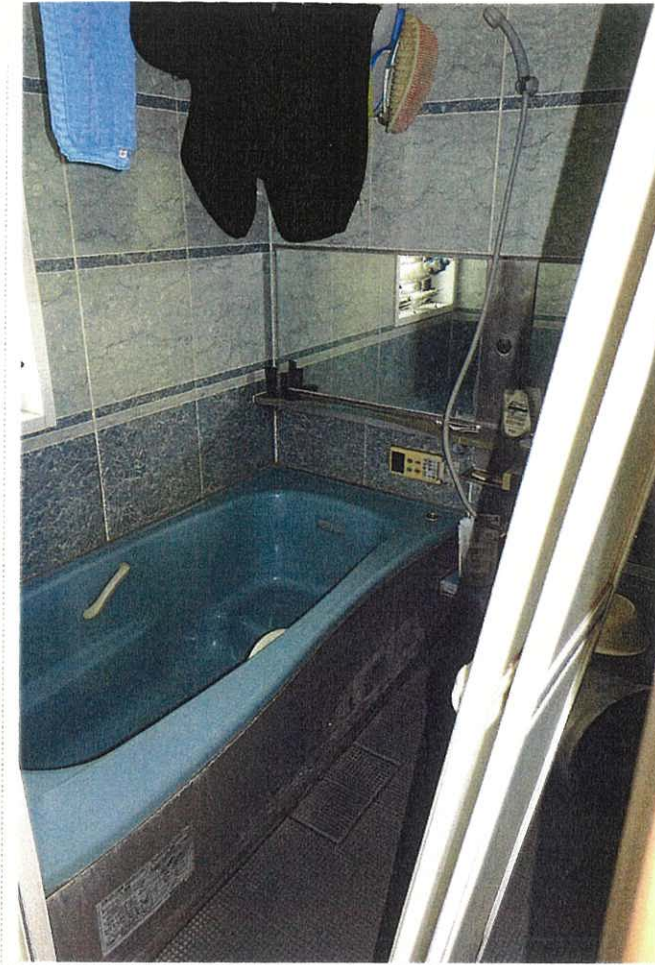


③ 洋室 1



④ キッチン

(9 枚目)



⑤ 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 7 月 8 日 受 理
令和 7 年 7 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 27 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 8,430,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,360,000 円
物件2(土地)	金 640,000 円
物件3(建物)	金 5,430,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 目 地 積	一宮市北方町北方字東本郷下 1 2 2 番 3 宅地 2 3 3 . 4 0 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	一宮市北方町北方字東本郷下 1 2 2 番 4 宅地 3 1 . 6 0 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市北方町北方字東本郷下 1 2 2 番 地 3 1 2 2 番 3 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 7 2 . 0 0 平方メートル 2 階 5 8 . 0 0 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、2）

位 置 ・ 交 通	名鉄名古屋本線「木曾川堤」駅 東方 道路距離約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅を中心に作業所、倉庫なども混在する地域	
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 265.00㎡ 間口 約12.2m、 奥行 約21.6m 形状 長方形、中間画地、平坦地	
接面道路の状 況	西側幅員約4.7mのアスファルト舗装の市道A055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3建物の敷地として利用されている。（※2）	
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。 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14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、登記からは線引後の宅地（平成16年3月27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、分家住宅建築目的で建築許可（15指令建指第2323号 平成16年2月19日）を受けていた。 建築許可等の詳細については一宮市建築指導課。 ※2 樹木の枝葉が東側隣地に越境している。 ※3 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」によると浸水被害の記録はない。洪水ハザードマップでは浸水が想定される範囲5.0m～10.0m未満の区域となっている。また、家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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16年6月16日新築 約 21年 約 5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング 外 クロス 外 クロス 外 フローリング、畳 外 電気、給排水、プロパンガス 特になし
床面積（現況）	1 階 2 階 合 計	72.00㎡ 58.00㎡ 130.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 4LDK＋ウォークインクローゼット （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	普通 クロスの汚れや浴室のドアの損傷等があるが概ね経年相当の 状態といえる。	
建物の利用状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	※1 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。 ※2 建築確認（第H15確認建築愛建住セ18402号 平成16年3月4日）及び検査済証の交付（第H15確済建築愛建住セ18402号 平成16年7月6日）を受けている。調査した限りにおいて、新築後の増改築は見受けられなかった。 ※3 基準寸法を1mとするメーターモジュールを採用しているため廊下などは若干ゆったりした設計となっている。	

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1～2）

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	35,700	0.90	233.40	0.90	6,750,000
2	35,700	0.90	31.60	0.90	910,000
合計			265.00		7,660,000

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)－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 120 & = & 35,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正：基準地価格の価格時点(R6.7.1)から評価日(R7.8.27)までの推定変動率

◇標準化補正： 特になし

◇地域格差： 環境条件1.20

イ 個別格差：線引後宅地0.90

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3）

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
3	198,000	130.00	0.17	4,380,000

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。

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}5\text{年} + \text{経過年数}21\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) \approx 0.17$$

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	6,750,000	0.50	法定地上権	3,380,000

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	6,750,000	－ 3,380,000		1.00	0.7	2,360,000
2	910,000	－ 0		1.00	0.7	640,000
3	4,380,000	＋ 3,380,000	0	1.00	0.7	5,430,000
一括価格 (合計)						8,430,000

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

基準地価格（一宮(県)－7）

所 在：一宮市北方町北方字狐塚郷116番1外
価 格：42,800 円／m²
位 置：JR東海道本線「木曽川」駅の北東方道路距離約1.5km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：218 m²
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：東側幅員4.6m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：農家住宅、一般住宅等が見られる既成住宅地域

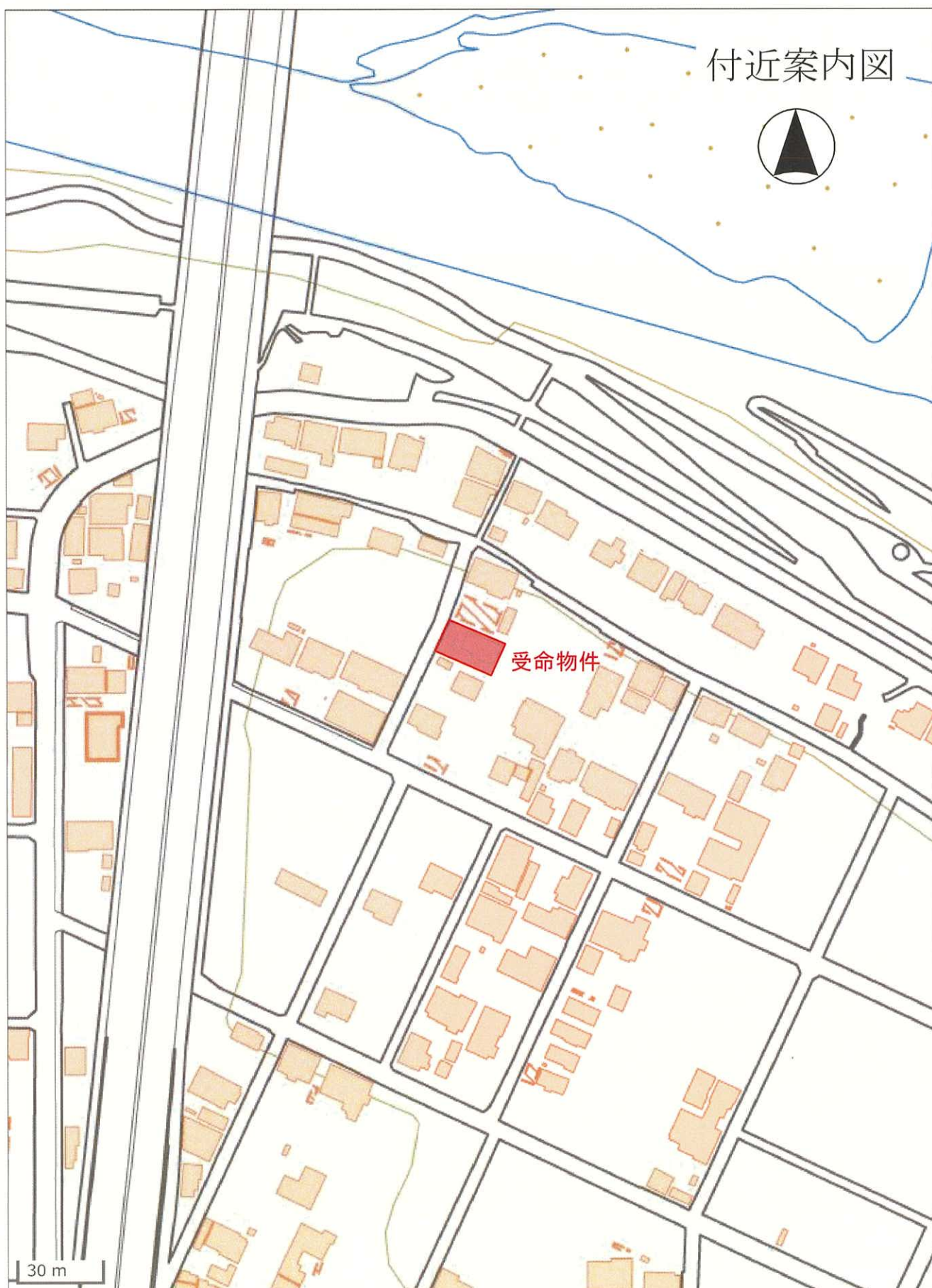
第7 附属資料の表示

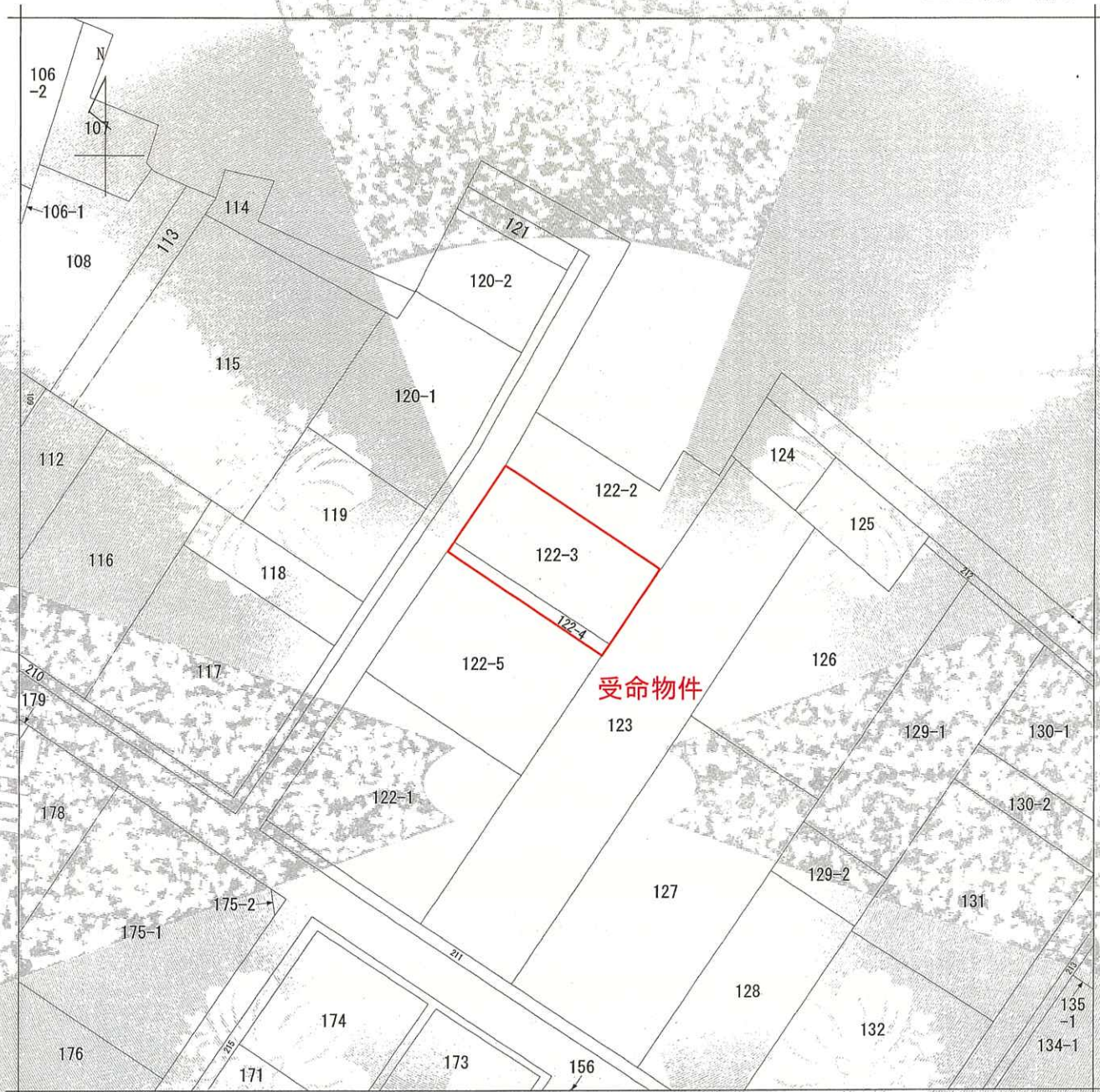
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

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。



請求部	所在	一宮市北方町北方字東本郷下				地番	122番3			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和47年12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4日

岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

登記年月日：平成15年11月28日

1029890

前/22-2 後・新

地積13畝50量 図

地番

(1) 122-2
(2) 122-3

土地の所在

一宮市北方町北方字東本郷下

座標求積表

地番	① 122-3	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
測点						
350		300.375	244.885	363.654225		10.782
291		291.025	239.515	-4831.017550		21.633
290		280.205	258.248	-383.498280		10.782
351		289.540	263.643	5317.679310		21.662
			併面積	466.817705		
			面積	233.4088525		
			地積	233.40	m ²	

地番	① 122-2	地積	面積	地積
公積		407.2118980	233.4088525	
			173.8030455	
			173.80	m ²

引照点表

T5	金属板	X座標	Y座標
		250.529	229.626
T6	金属板	X座標	Y座標
		239.942	247.636

①	コンクリート板
②	プラスチック板
③	金属板
④	金属プレート
⑤	計



(会員専用)

作製者

(平成15年10月20日作製)

申請人

縮尺 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。

(名古屋法務局一宮支庁管轄)

令和7年7月10日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：平成16年6月25日

2157594

各階平面図

2157594 建物

122-3

一宮市北方町北方字東本願下122番地3

家屋番号

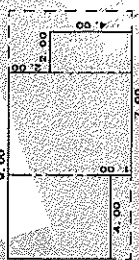
建物の所在

1 階

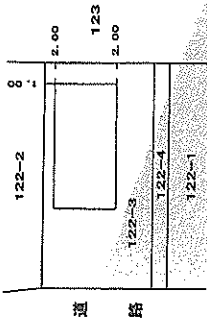
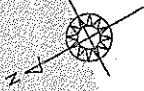


家 賃 表	
6.00 x 12.00 =	72.0000
床面積	72.00 m ²

2 階



家 賃 表	
5.00 x 4.00 =	20.0000
6.00 x 5.00 =	30.0000
4.00 x 2.00 =	8.0000
合 計	58.0000
床面積	58.00 m ²



(会員専用)

作製者

(平成16年6月)

縮尺

1/250

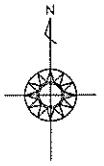
申請人

縮尺

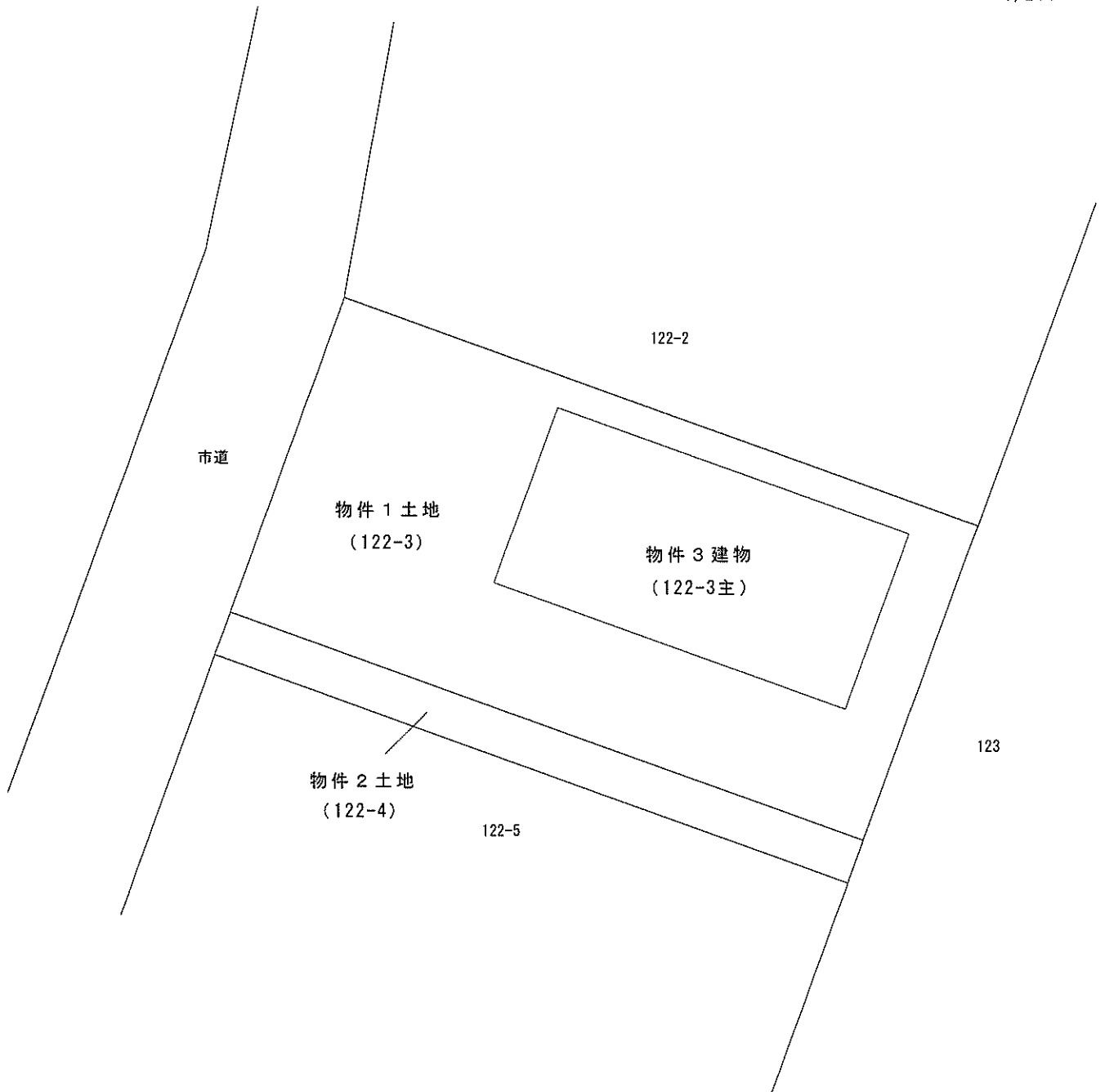
1/500

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6月4日 岐阜地方法務局大垣支局 登記官

配置図（概略）



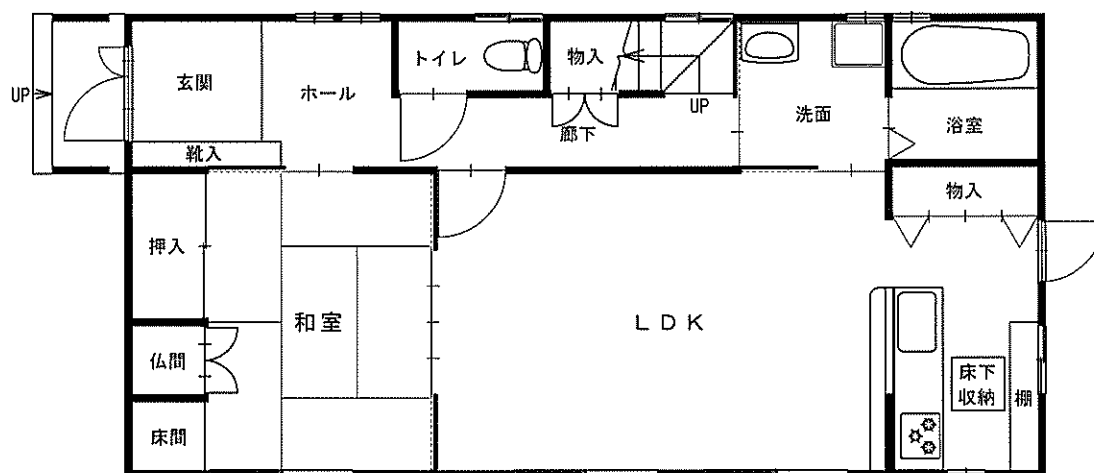
1/200



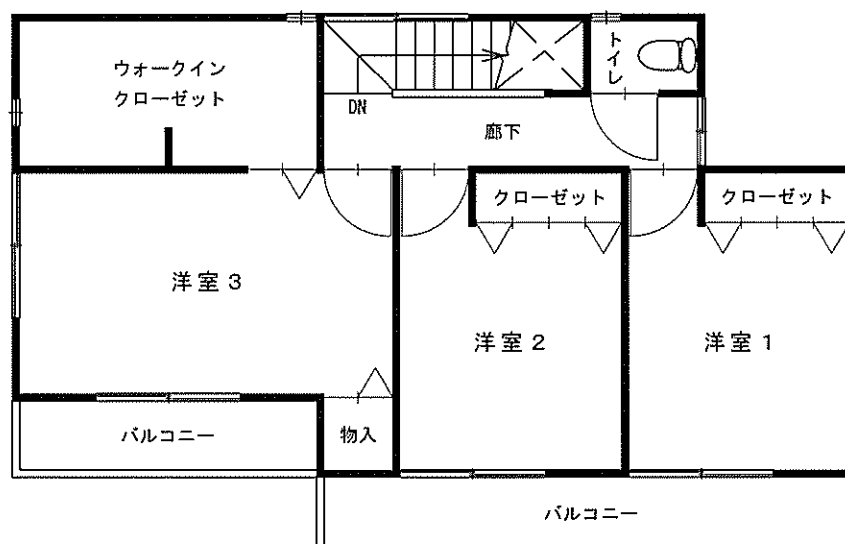
建物間取図（概略）



1/100



1 階間取図



2 階間取図

現況写真



写真①



写真②