

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 16 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 3 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 2 月 16 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, 810, 000 3, 848, 000	一括	962, 000	32, 309	9, 502
1	2, 050, 000				
2	2, 760, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 犬山市長者町五丁目 |
| | 地 番 | 210番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬山市長者町五丁目 210番地 |
| | 家屋 番号 | 210番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.30平方メートル
2階 25.67平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 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 | 犬山市長者町五丁目 |
| | 地 番 | 2 1 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬山市長者町五丁目 2 1 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 1 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 3 0 平方メートル
2 階 2 5. 6 7 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 47 号

令和 7 年10月17日受理

令和 7 年11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 | 犬山市長者町五丁目 |
| | 地 番 | 2 1 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬山市長者町五丁目 2 1 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 1 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 0 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 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		
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: ☐ 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	本建物に差し掛けが設置されている (設置位置は、土地建物位置関係図 (概略) のとおり)	
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2建物には、私と妻、子1人が居住しています。 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、雨漏りもありますが、キッチンや浴室等の水回りの排水管が時々流れにくくなります。そのため、敷地内にある排水溝を清掃する必要があります。 3 物件2建物は、リフォーム後の物件として購入しています。 4 物件2建物内で、中型犬と小型犬を1匹ずつ飼っています。 5 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。

執行官の意見

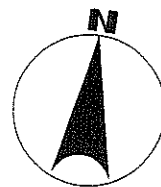
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は、物件2建物の敷地や駐車場等として利用されている。なお、建物敷地部分の東側は擁壁となっている。
 - (2) 境界標については、北西角及び南西角は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスやブロック、側溝が存在している。
 - (4) 東側及び西側の各境界についての簡易計測の結果は、ほぼ公図のとおりであった。なお、建物敷地部分の北側及び南側の各境界の距離は、いずれも約15.6メートルであった。
 - (5) 物件1土地の建物敷地部分と各隣地等との高低差は、次のとおりである。
 - ア 前面道路との間につき、等高いしは約0.4メートル高い。
 - イ 北側隣地の建物敷地部分との間につき、約0.3メートル低い。
 - ウ 物件1土地の擁壁下部との間につき、約4.5メートル高い。
 - エ 南側隣地の建物敷地部分との間につき、約0.4メートル高い。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 洋室2の壁面に損傷が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられたものの、建物内は築年数に比して良好な状態である。
 - (2) 洋室1の南側壁面にはペット用の出入口が設けられているが、同出入口には扉が取り付けられていない。

調 査 の 経 過

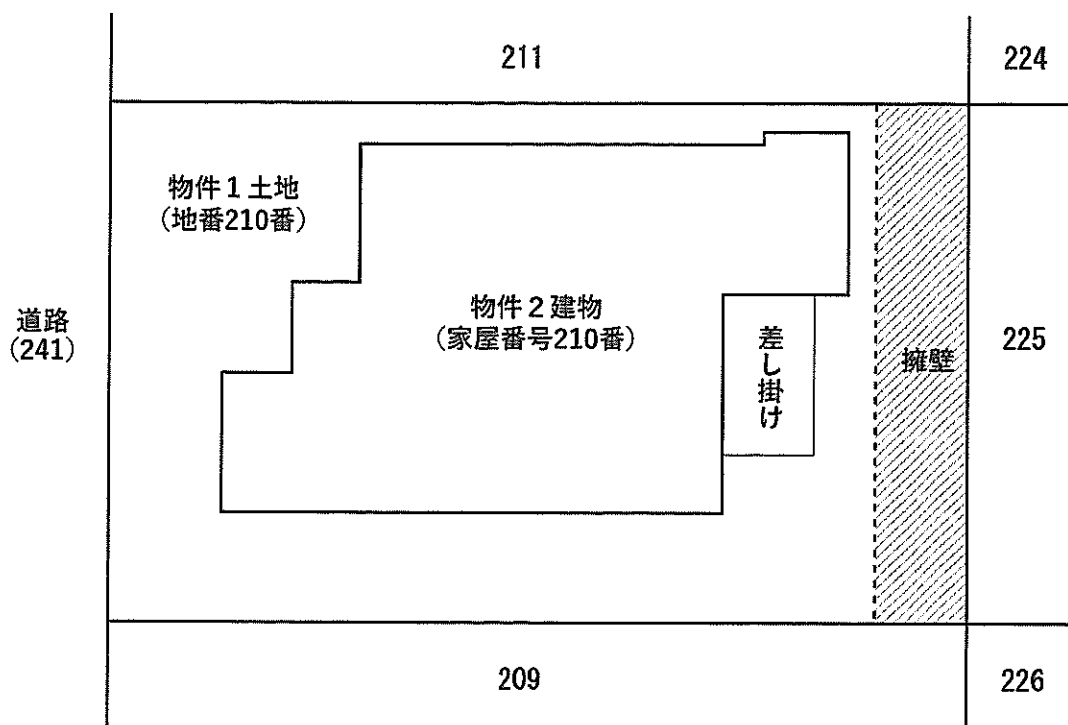
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月17日(金) 13:30 - 13:40	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年10月20日(月) 11:20 - 11:30	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年10月21日(火) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年11月10日(月) 9:50 - 11:15	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(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）



② ↘



① ↗

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

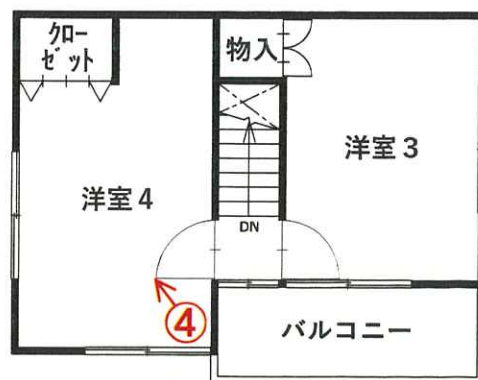
間取図 (概略)



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



④ 洋室4

(9 枚目)

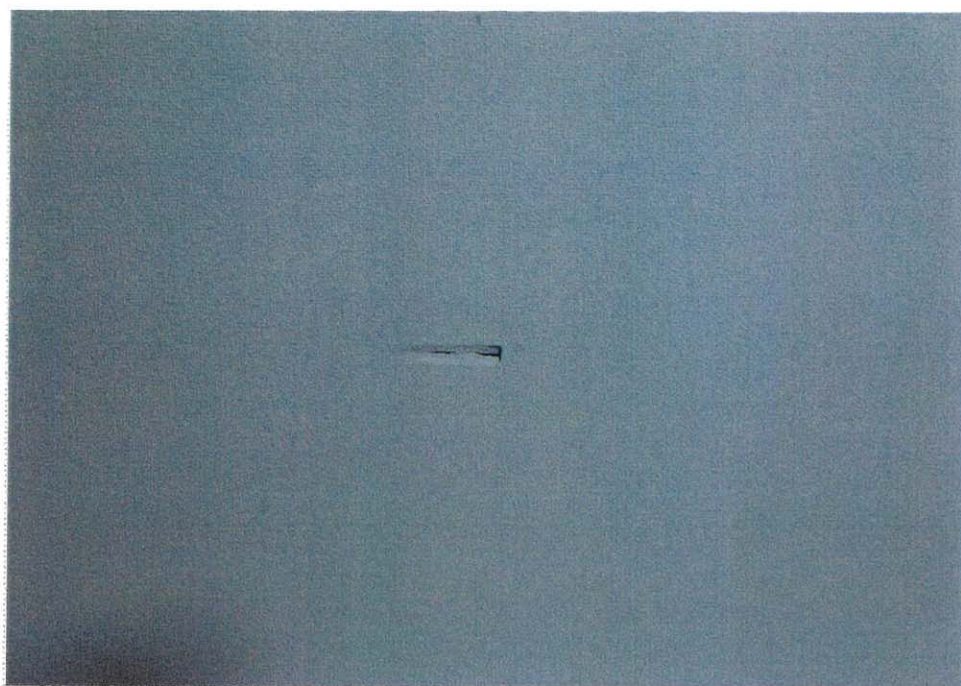


⑤ キッチン



⑥ 浴室

(10 枚目)



⑦ 壁面の損傷状況（洋室２）

令和 7 年（ケ）第 47 号
令和 7 年 10 月 21 日 受 理
令和 7 年 11 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 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4,810,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,050,000円
物件2(建物)	金2,760,000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 番 地 目 地 積	犬山市長者町五丁目 210番 宅地 176.13平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	犬山市長者町五丁目 210番地 210番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 70.30平方メートル 2階 25.67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	名鉄小牧線「羽黒」駅 東方 道路距離約2.6km 岐阜バス「長者町団地南」停留所 南東方 道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模戸建住宅が建ち並ぶ郊外の丘陵地に存する住宅地域。	
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種低層住居専用地域 60% 100% —— 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 高さ制限10m 砂防指定地
画地条件（規模、形状等）	地積 176.13m ² 間口 約10.2m、奥行 約17.3m 形状 長方形、中間画地、平坦地（※1）	
接面道路の状況	西側幅員約6.0m（認定幅員5.6m）のアスファルト舗装の市道羽黒東323号線に等高から約0.4m高く接面。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 なし 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41年、47年、54年）より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 受命物件は東側隣地より約4.5m高くなっており、擁壁で支えている。 また、前面道路は南方向に下っており、南側隣地より約0.4m高く、北側隣地より約0.3m低い。 ※2 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」によると水害の記録はない。ハザードマップでは入鹿池浸水想定1.0～2.0m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56年3月6日新築 平成2年1月8日増築 平成2年9月不詳増築（※1） 約45年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 吹付仕上 外 クロス 外 クロス 外 フローリング 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	70.30㎡ 25.67㎡ 95.97㎡
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	やや劣る 比較的低廉な建材により作られている。	
保守管理の状 態	やや優る 良好な状態を維持している。（※2）（※3）（※4）	
建物の利用状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	※1 増築部分は洋室1にあたる部分と推定する。 ※2 リフォームされたものを令和5年に購入しており、比較的内装の状態はよい。 ※3 中型犬1匹、小型犬1匹を飼っている。犬の出入りのために洋室1の壁の一部に穴が開けてある。 キッチン、トイレ、洗面などの排水が流れにくい。 建物の外の排水管の合流部が細くなっており、その原因と考えられるとのこと。 ※4 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。購入時に断熱材にアスベストを含むと説明されたとのこと。 ※5 新築時は建築確認（昭和55年第215-778号 昭和55年9月27日）及び検査済証の交付（昭和56年第215-778号 昭和56年3月9日）を受けている。両増築時については詳細不明。	

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	41,100	0.90	176.13	0.90	5,860,000

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 犬山ー13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,800 \text{ 円/㎡} \times & 99 & / 100 \times & 100 & / 106 \times & 100 & / 95 = & 41,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格の価格時点(R7.1.1)から評価日(R7.11.27)までの推定変動率

◇標準化補正： 方位1.06

◇地域格差： 環境条件0.95

イ 個別格差： 方位1.01 × がけ地0.89 ≒ 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	132,000	95.97	0.08	1,010,000

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。

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}3\text{年} + \text{経過年数}45\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) \approx 0.08$$

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	5,860,000	0.50	法定地上権	2,930,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	5,860,000	－ 2,930,000		1.00	0.7	2,050,000
2	1,010,000	＋ 2,930,000	0	1.00	0.7	2,760,000
一括価格（合計）						4,810,000

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（犬山ー13）

所 在：犬山市大字羽黒字堂ヶ洞14番43
価 格：41,800 円／m²
位 置：名鉄小牧線「羽黒」駅の東方道路距離約2.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：196 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化区域第1種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

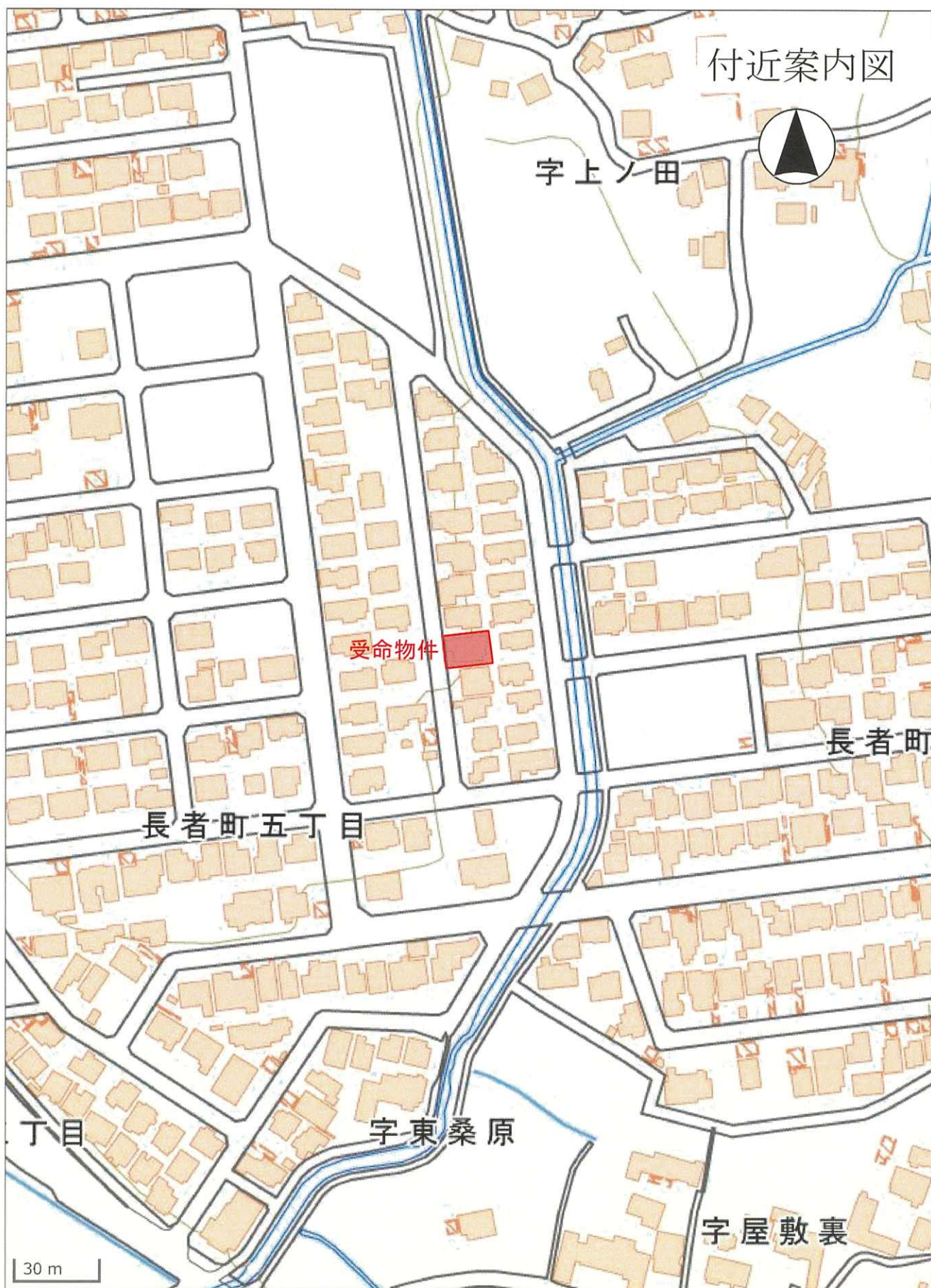
第7 附属資料の表示

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

以 上

附属資料







地番区域見出
長者町
5丁目

請求部	所在	犬山市長者町五丁目				地番	210番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年7月28日			備付年月日(原図)	昭和62年7月31日			補事項		

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。

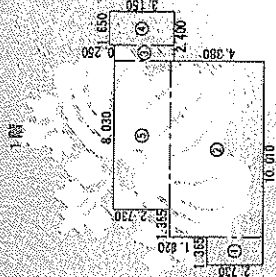
令和7年8月18日
名古屋法務局春日井支局
登記官

登記年月日：令和4年12月22日

これは図面に記録されている地籍を証明する図面である
令和 7 年 8 月 18 日 名古屋地籍局登記課

建物図面
各階平面図

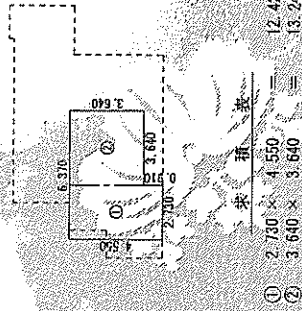
家庭番号	210番
建物の所在	大山市長者町五丁目210番地



求積表

①	1.365 × 2.730	=	3.726450
②	8.645 × 4.550	=	39.334750
③	0.750 × 2.900	=	2.175000
④	1.650 × 3.150	=	5.197500
⑤	7.280 × 2.730	=	19.874400
合計			70.308100
床面積	70.30	m ²	

2階



求積表

①	2.730 × 4.550	=	12.421500
②	3.640 × 3.640	=	13.249600
合計			25.671100
床面積	25.67	m ²	

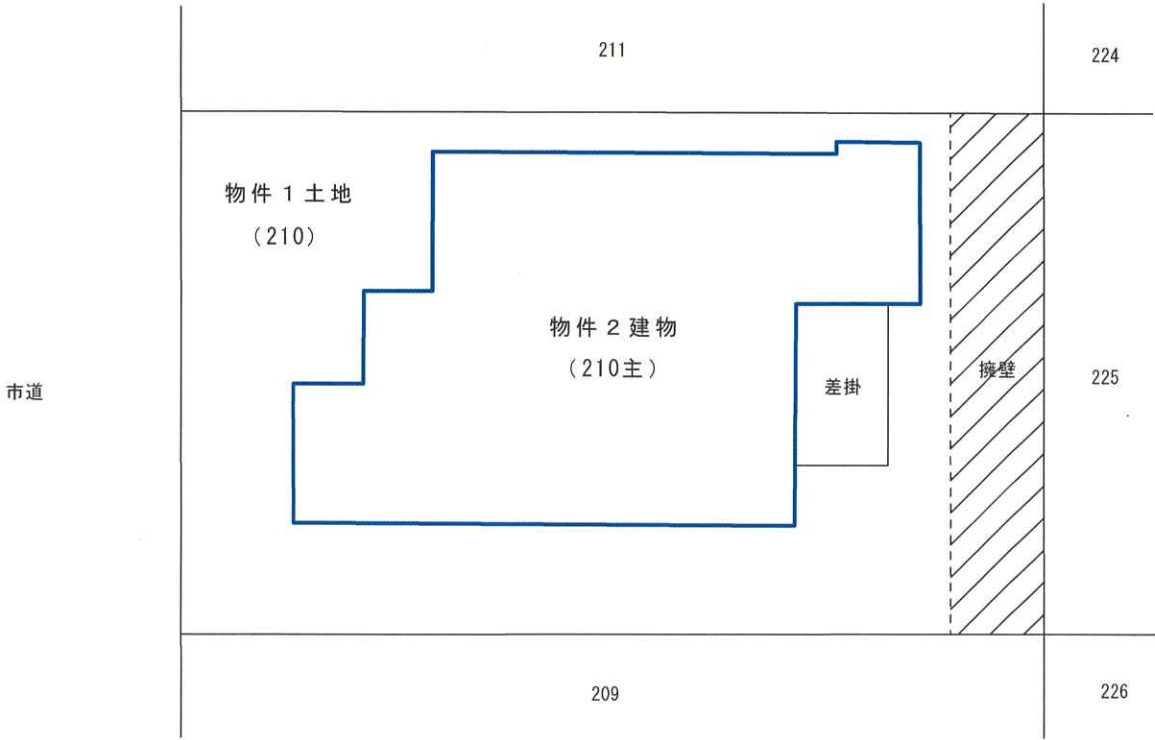
作成者	縮尺	250	縮尺	500
申請人				

(令和 4 年 12 月 5 日作成)

配置図（概略）



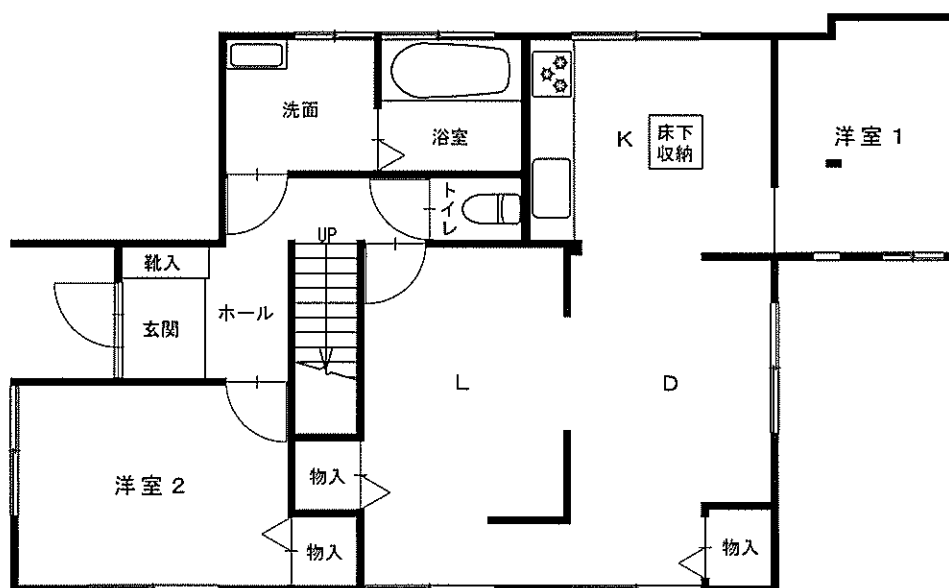
1/150



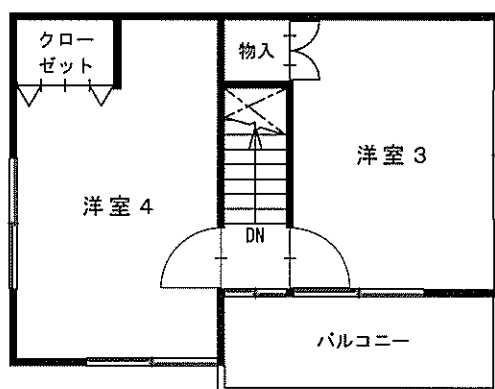
建物間取図（概略）



1/100



1 階間取図



2 階間取図

現況写真



写真①



写真②