

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3月24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   | 犬山市字稲干場                          |
|   | 地 番   | 17番117                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.27平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 犬山市字稲干場 17番地117                  |
|   | 家屋 番号 | 17番117                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 51.96平方メートル<br>2階 47.82平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 犬山市字稲干場                          |
|   | 地 番   | 17番117                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.27平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 犬山市字稲干場 17番地117                  |
|   | 家屋 番号 | 17番117                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 51.96平方メートル<br>2階 47.82平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 64 号

令和 8 年 1 月 27 日受理

令和 8 年 2 月 17 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 犬山市字稲干場  
地 番 17番117  
地 目 宅地  
地 積 160.27平方メートル
- 2 所 在 犬山市字稲干場 17番地117  
家屋 番号 17番117  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 51.96平方メートル  
2階 47.82平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣の者	1 令和7年8月頃以降に、物件2建物に誰かが出入りしている様子を見たことはありません。

(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  
債務者兼所有者宛ての郵便物の存在、ライフラインの停止、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となっている。
  - (2) 境界標については、全て確認できた。
  - (3) 各隣地との境界には、フェンスや擁壁、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。
  - (5) 物件1土地は、北側隣地よりも約5.1メートル高くなっている。
- 3 物件2建物の現況等について
  - (1) リビング・ダイニング・キッチンには、ペット用のケージや餌が存在していることから、建物内でペットが飼育されていたと思われる。
  - (2) 建物内の壁面や床面の各所には、ペットによるものと思われる損傷や汚損が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 その他
  - (1) 物件2建物及び物件1土地上のカーポートに設置されている太陽光発電システムについては、債務者兼所有者から聴取できなかったため、ローン会社の所有権が留保されたものかどうかは不明である。なお、同システムは、現認状況からいずれも物件2建物及びカーポートの屋根部分に固定され、容易に取り外すことができないものと認められたことから、物件2建物及びカーポートに付合しているものと思われる。
  - (2) 債務者兼所有者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

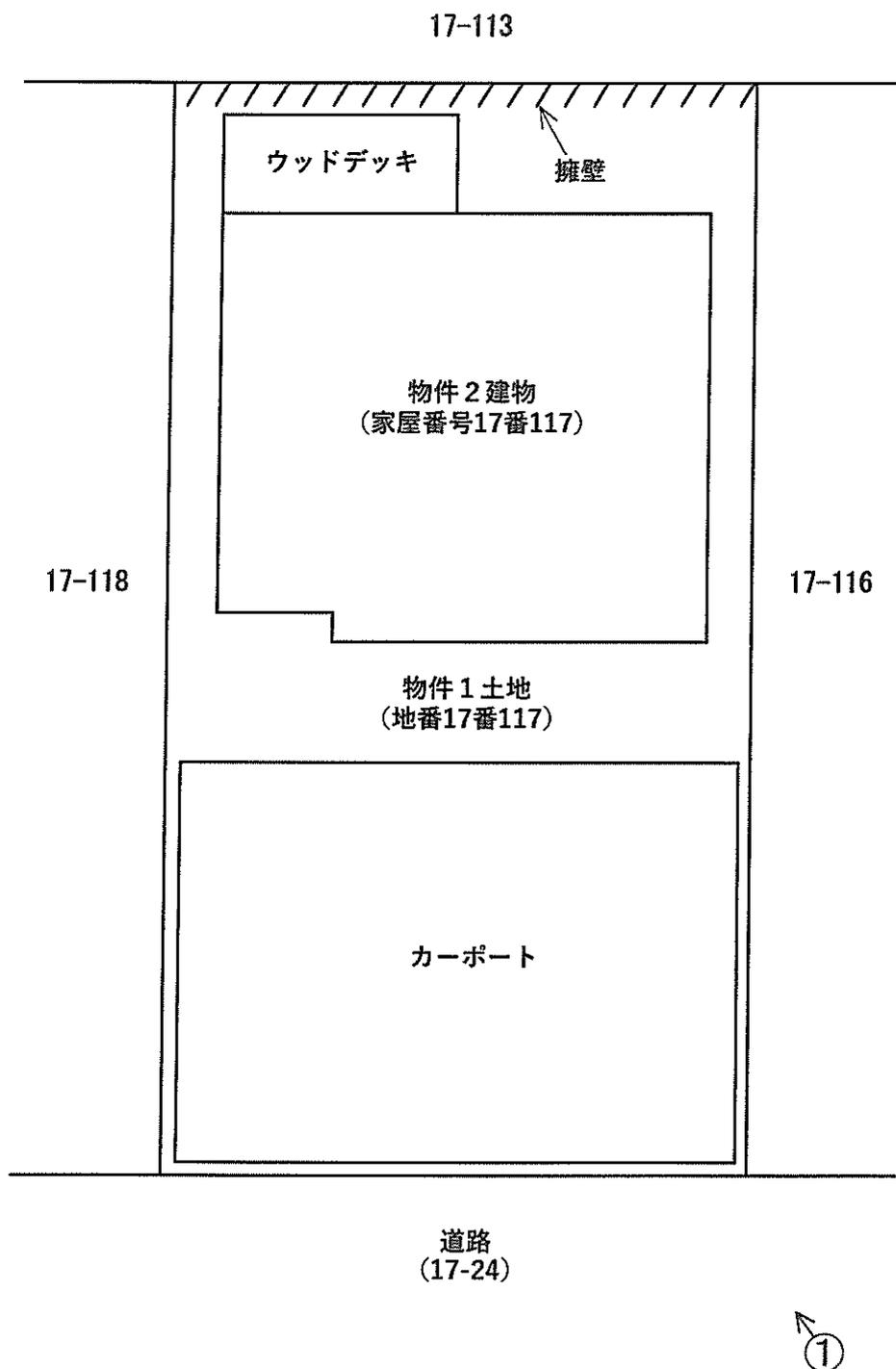
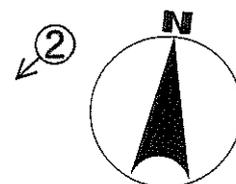
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 1月28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
R8年 1月28日(水) 16:20 - 16:30	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
R8年 2月 2日(月) : - :	(郵便)	現況調査日連絡及び照会書送付
R8年 2月12日(木) 9:30 - 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、近隣の者から聴取
R8年 2月12日(木) 11:15 - 11:25	犬山市役所	住民票交付申請
R 年 月 日( ) : - :		
R 年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月12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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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

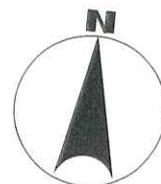
( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図 (概略)

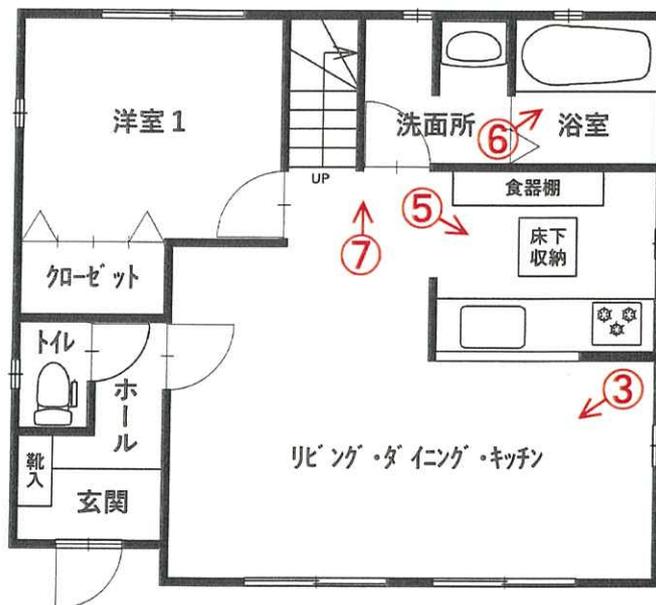


写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

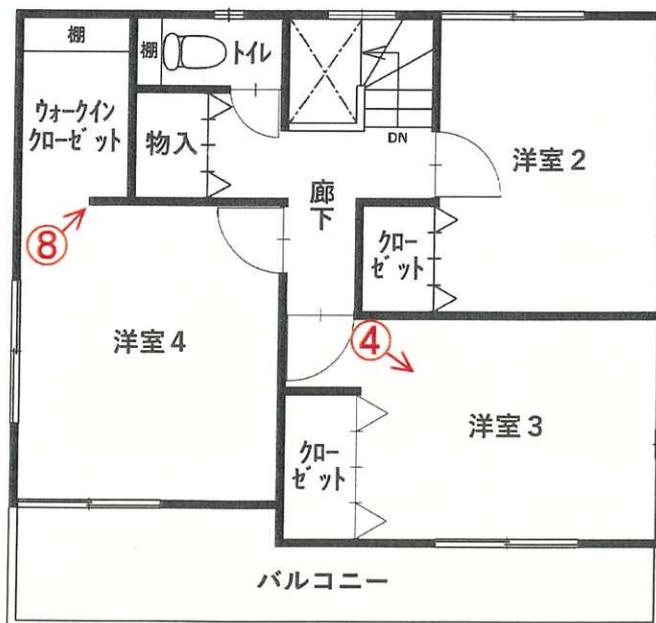
# 間取図 (概略)



1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号



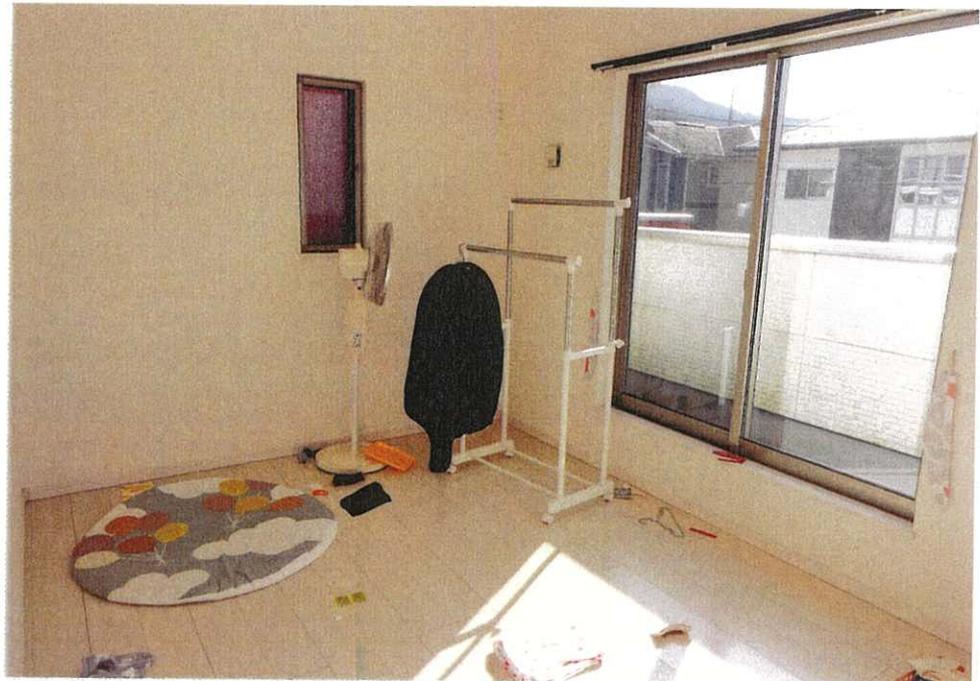
① 物件1土地、物件2建物の外観



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)



⑦ 壁面の損傷及び床面の汚損状況（リビング・ダイニング・キッチン）



⑧ 壁面の損傷状況（洋室4）

（11 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 64 号  
令和 8 年 1 月 30 日 受 理  
令和 8 年 2 月 12 日 現 地 調 査  
令和 8 年 2 月 16 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 11,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,770,000円
物件2(建物)	金 9,470,000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 地積	犬山市字稲干場 17番117 宅地 160.27平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	犬山市字稲干場 17番地117 17番117 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 51.96平方メートル 2階 47.82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2.3km 岐阜バス「長者町団地」停留所 東方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	区画整然とした中規模戸建住宅が連たんする住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 60% 100% — 砂防指定地 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 (※1)
画地条件(規模, 形状等)	地積 160.27㎡ 間口 約9.2m、奥行 約17.4m 形状 長方形、中間画地、平坦地	
接面道路の状況	南側幅員約6.0mのアスファルト舗装の市道富士42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。(※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 あり(集中プロパン※3) 下水道 あり(公共下水道)	
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、51年、平成1年、13年、6年)より未利用地、それ以前は広葉樹林、針葉樹林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 高さ制限10m ※2 北側は高低差約5mの擁壁となっている。 カーポートとウッドデッキが存する。 ※3 70戸未満なのでガス事業法による簡易ガスには該当しない。詳細はカニエJAPAN株式会社。 ※4 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。犬山市ハザードマップでは浸水想定なし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29年4月7日新築 約 9年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 ルーフィングぶき サイディング 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 太陽光発電システム（※2）
床面積(現況)	1 階 2 階 合 計	51.96㎡ 47.82㎡ 99.78㎡
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 標準的な建材により作られている。	
保守管理の状 態	普通 以前はペットを飼育していたものと推測される。ペットによる汚れや小さな傷等は見受けられるが、概ね経年相応の状態といえる。	
建物の利用状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	※1 建築確認（確認サービス第KS116-0510-02752号 平成28年11月21日）及び検査済証の交付（同号 平成29年4月27日）を受けている。 ※2 太陽光発電システムの所有関係は不明である。	

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	35,500	1.01	160.27	0.90	5,170,000

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-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 41,800 \text{ 円/m}^2 & \times 99 / 100 & \times 100 / 106 & \times 100 / 110 & = & 35,500 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格の価格時点(R7.1.1)から評価日(R8.2.16)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1.10

イ 個別格差：方位1.06 × 隣地高低差0.95 ≒ 1.01

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	216,000	99.78	0.52	11,210,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = [ \text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}16\text{年} + \text{経過年数}9\text{年}) \} ] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) \approx 0.52$$

## 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	5,170,000	0.50	法定地上権	2,590,000

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	5,170,000	- 2,590,000		0.98	0.7	1,770,000
2	11,210,000	+ 2,590,000	0	0.98	0.7	9,470,000
一括価格 (合計)						11,240,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：所有関係が不明な太陽光発電システムが存することによるリスクを考慮した。

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－13）

所 在：犬山市大字羽黒字堂ヶ洞14番43  
価 格：41,800 円／㎡  
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 ㎡  
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 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

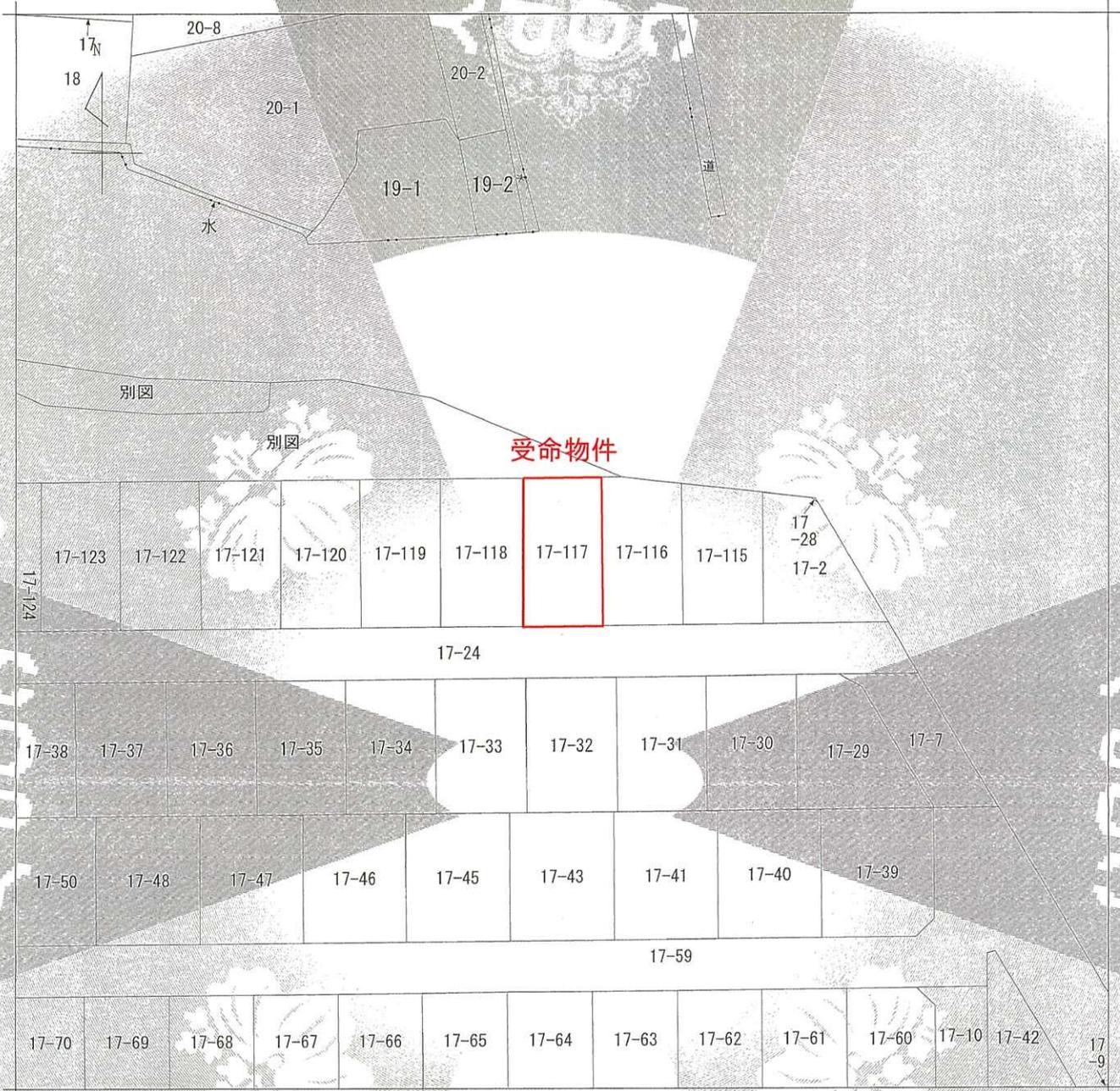
# 附属資料



地理院地図

付近案内図





(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。



請求部分	所在	犬山市字稲干場		地番	17番117	
出力縮尺	1/500	精度区分		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)	平成19年4月19日		補記事項

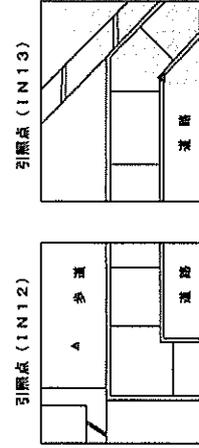
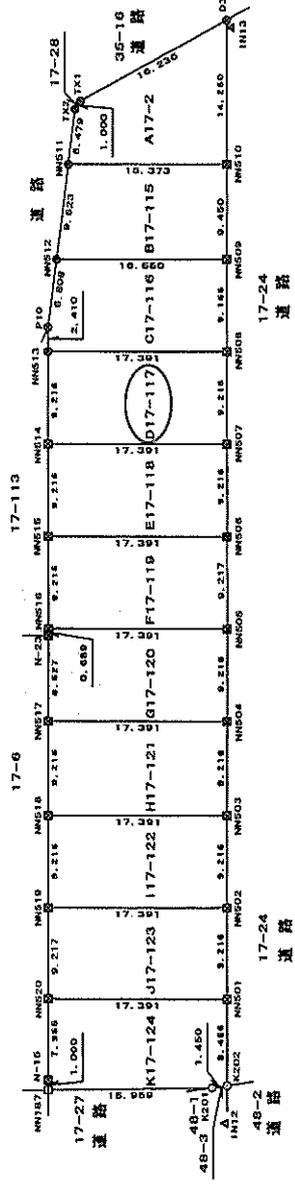
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月11日  
名古屋法務局春日井支局  
登記官

登記年月日：平成25年5月9日

図 1/3  
現在測量土地積量

地番	17-2.17-115 ないし17-124
土地の所在	犬山市宇福干場



境界線の種類

□	プラスチック板
⊗	金属板
日	金属プレート
△	角
○	計算点

測量完了年月日：平成25年2月8日

作成者	(作成)	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/500

(会員専用)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(名古屋法務局巻目井支局管轄)

令和8年2月2日 名古屋法務局建部支局

登記官

登記年月日：平成25年5月9日

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。  
(名古屋法務局春日井支局管轄)  
令和8年2月2日 名古屋法務局春日井支局 登記官

土地積測量図

地番 17-2, 17-115  
ないし17-124

土地の所在 犬山市字福干場

座標求積表

地番	A17-2		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
TX1	277.750	27.026	-4.080926
TX2	277.316	26.125	-124.825250
NN511	272.972	22.786	-276.485324
NN510	265.182	38.039	181.995305
D3	277.467	43.260	543.691680
	積面積		300.295485
	積面積		150.1477425
	地積		150.14 m <sup>2</sup>

地番	B17-115		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NN511	272.972	22.786	5.445954
NN512	265.421	16.983	-270.658071
NN509	257.035	31.251	-7.469389
NN510	265.182	36.039	574.363643
	積面積		301.672337
	積面積		150.8361695
	地積		150.83 m <sup>2</sup>

地番	G17-116		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NN512	265.421	16.983	50.745204
P10	260.023	12.834	-95.946984
NN513	257.945	11.613	-126.465570
NN508	249.133	26.606	-24.211480
NN509	257.035	31.251	509.016288
	積面積		313.137478
	積面積		156.5687390
	地積		156.56 m <sup>2</sup>

地番	D17-117		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NN513	257.945	11.613	10.068471
NN514	250.000	6.943	-116.343851
NN507	241.188	21.936	-19.018512
NN508	249.133	26.606	445.836742
	積面積		320.542850
	積面積		160.2714250
	地積		160.27 m <sup>2</sup>

地番	E17-118		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NN514	250.000	6.943	6.019581
NN515	242.055	2.273	-38.088681
NN506	233.243	17.266	-14.949622
NN507	241.188	21.936	367.581552
	積面積		320.542850
	積面積		160.2714250
	地積		160.27 m <sup>2</sup>

地番	F17-119		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NN515	242.055	2.273	1.970691
NN516	234.110	-2.387	40.168926
NN505	225.297	12.596	-10.920732
NN506	233.243	17.266	289.343628
	積面積		320.562513
	積面積		160.2812565
	地積		160.28 m <sup>2</sup>

地番	G17-120		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NN516	234.110	-2.387	-19.700943
N-23	233.516	-2.748	21.816970
NN517	226.165	-7.067	114.230988
NN504	217.352	7.926	-6.879769
NN505	225.297	12.596	211.085768
	積面積		320.551015
	積面積		160.2755075
	地積		160.27 m <sup>2</sup>

地番	H17-121		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
NN517	226.165	-7.067	-6.134156
NN518	218.220	-11.737	196.688648
NN503	209.407	3.258	-2.826208
NN504	217.352	7.926	132.823908
	積面積		320.552190
	積面積		160.2760850
	地積		160.27 m <sup>2</sup>

(会員専用)

作成者

日作成

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成29年8月2日

建物図面  
各階平面図

宅地番号 17番117

建物の所在 大山市宇福平場17番地117

求積表

7.735 X 0.370 = 49.2720  
5.915 X 0.455 = 2.6813  
計 51.9533

床面積 51.96 m<sup>2</sup>

1階

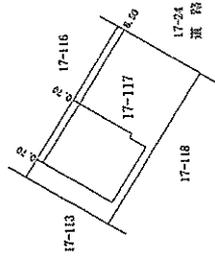
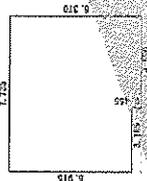


求積表

5.915 X 7.735 = 45.7825  
0.455 X 4.550 = 2.0703  
計 47.8528

床面積 47.82 m<sup>2</sup>

2階



作製者

(平成29年7月31日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

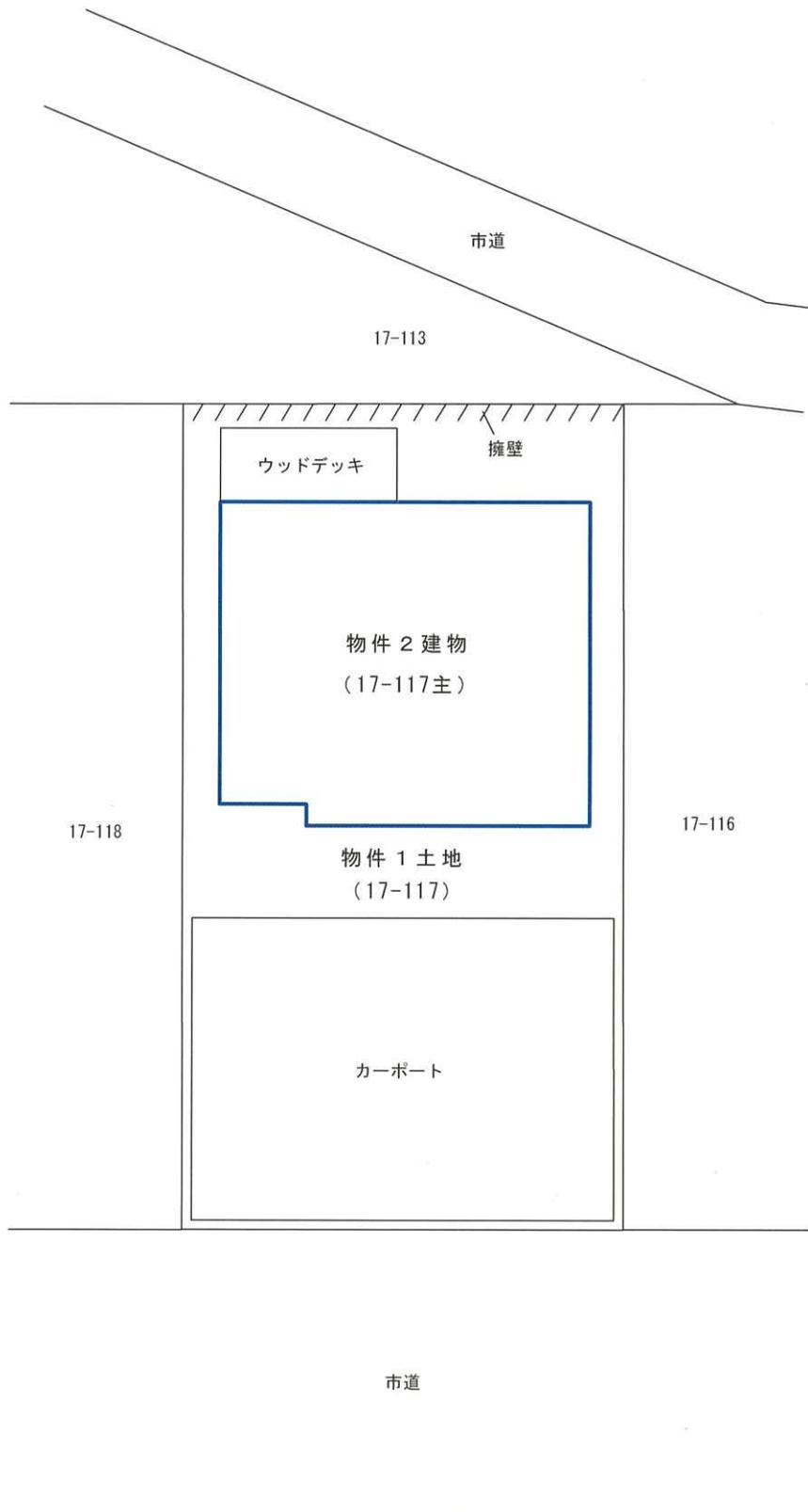
1/500

これは図面に記録されている内容を証明した縮小図面である。  
令和7年12月11日 名古屋法務局春日井支局 登記官

# 配置図（概略）



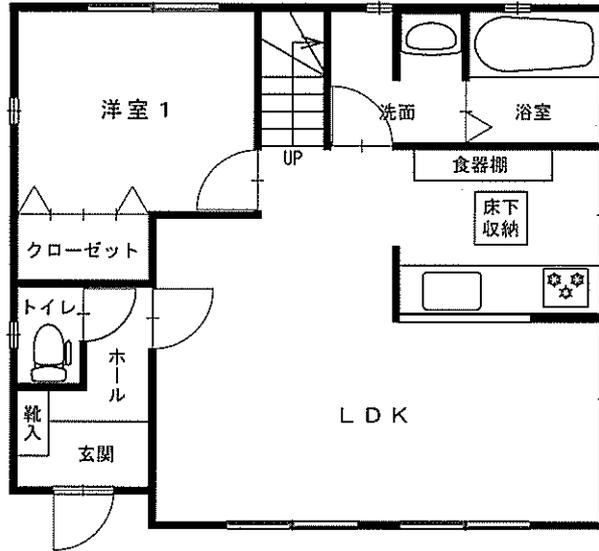
1/150



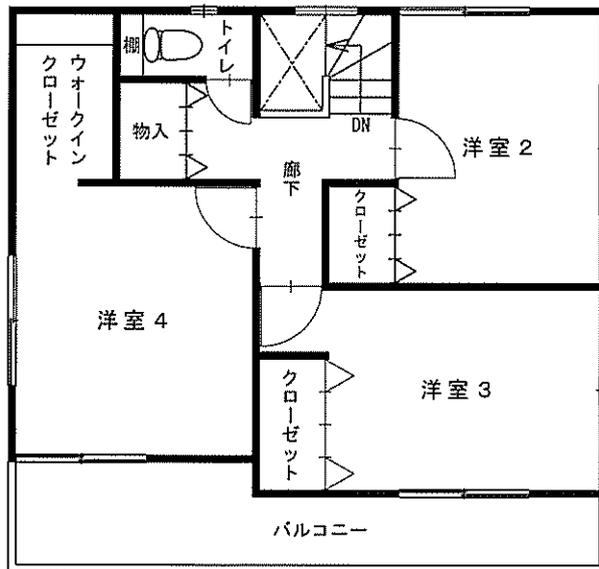
# 建物間取図（概略）



1/100



1 階間取図



2 階間取図

# 現況写真



写真①



写真②