

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 | 犬山市大字羽黒字古市場 |
| | 地 番 | 97番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬山市大字羽黒字古市場 |
| | 地 番 | 97番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 犬山市大字羽黒字古市場 97番地1 |
| | 家屋 番号 | 97番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 55.89平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月20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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 犬山市大字羽黒字古市場 |
| | 地 番 | 97番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬山市大字羽黒字古市場 |
| | 地 番 | 97番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 犬山市大字羽黒字古市場 97番地1 |
| | 家屋 番号 | 97番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 55.89平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 48 号

令和 7 年 10 月 10 日受理

令和 7 年 11 月 5 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 | 犬山市大字羽黒字古市場 |
| | 地 番 | 97番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬山市大字羽黒字古市場 |
| | 地 番 | 97番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 犬山市大字羽黒字古市場 97番地1 |
| | 家屋 番号 | 97番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 55.89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
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 物件3建物には、誰も居住しておらず、空き家の状態です。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すが、全体的に湿気が多いため、カビが生えやすい状態となっています。3 物件3建物内で、ペットを飼ったことはありません。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 物件1、2土地の現況等について
 - (1) 物件1、2土地は、物件3建物の敷地や駐車場として一体となっている。なお、物件2土地の一部は、セットバックの関係から前面道路とともにアスファルト敷となっている。
 - (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、フェンスやコンクリート敷が存在している。
 - (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。
- 3 物件3建物の現況等について
特段の損傷等は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

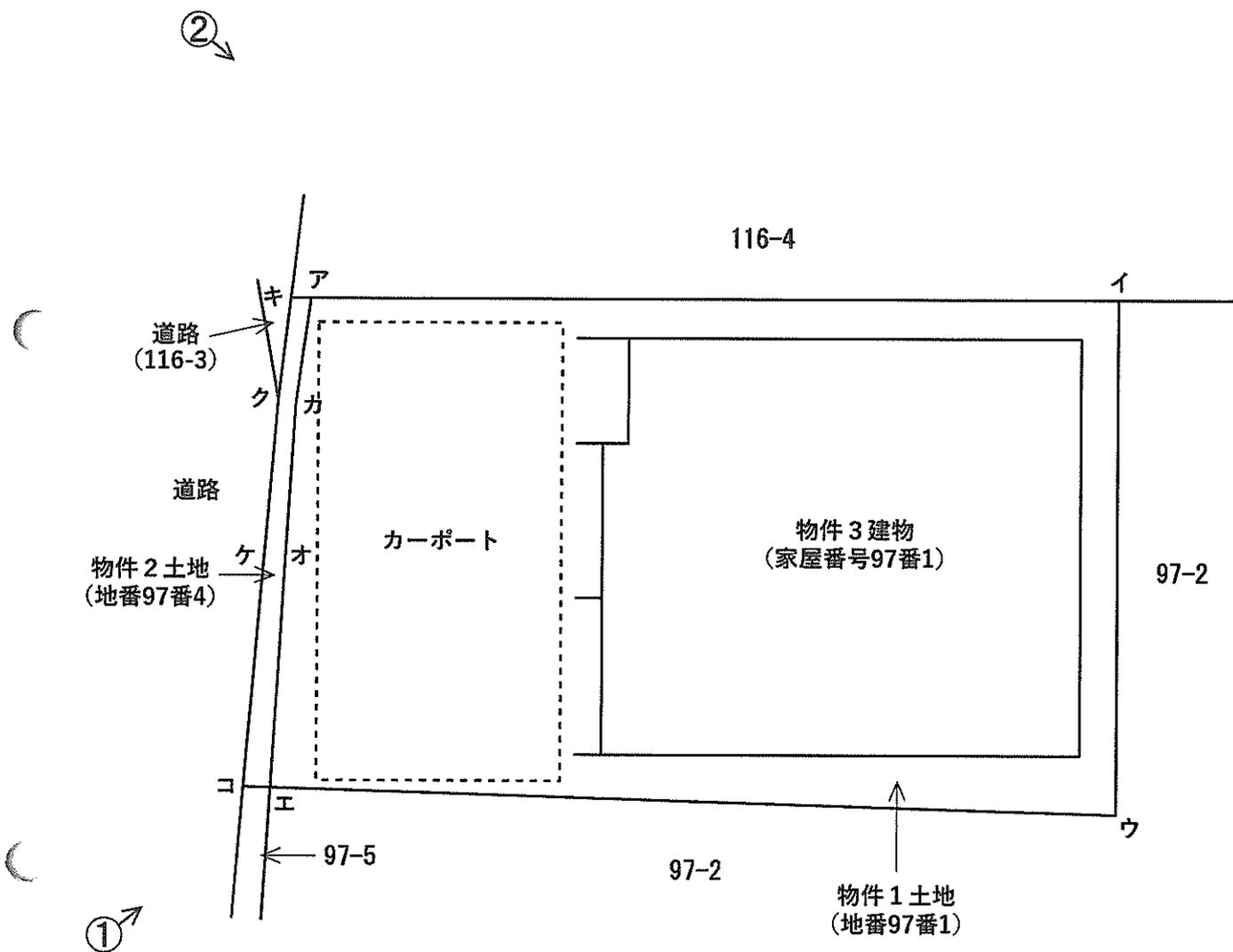
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月14日(火) 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10月15日(水) 14:00 - 14:10	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17日(金) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年10月30日(木) 13:10 - 13:45	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)		
<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 type="checkbox"/> 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。		
<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、2土地、物件3建物の外観



② 物件1、2土地、物件3建物の外観

(8 枚目)



③ 居間・食堂

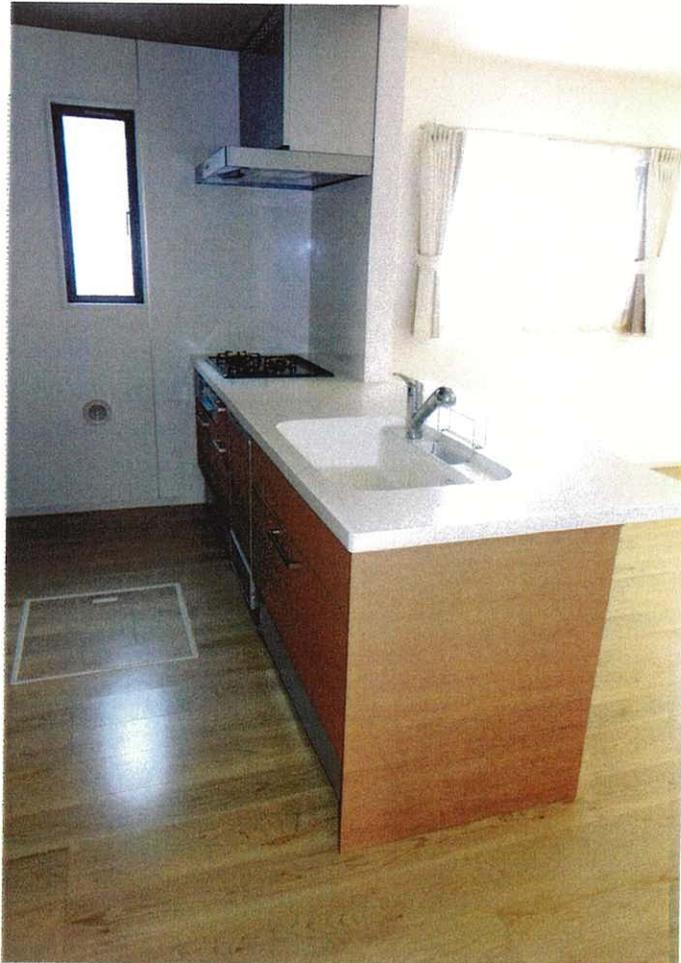


④ 洋室 1

(9 枚目)



⑤ 洋室 5



⑥ 台所

(10 枚目)



⑦ 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 4 8 号
令和 7 年 10 月 9 日 受 理
令和 7 年 10 月 30 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 7 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

竹 中 成 仁

第1 評価額

一括価格	
金 1 3 , 5 0 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,940,000 円
物件2(土地)	金 10,000 円
物件3(建物)	金 11,550,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。
- 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	犬山市大字羽黒字古市場 97番1 宅地 124.48㎡	同左
2	所在地 地目 地積	犬山市大字羽黒字古市場 97番4 宅地 3.15㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	犬山市大字羽黒字古市場97番地1 97番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 58.79㎡ 2階 55.89㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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及び2)

位置・交通	名鉄小牧線「羽黒」駅の北東方・道路距離約300m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ街区が雑然とした住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、景観計画(市街地ゾーン)
画地条件	地積 間口 奥行 形状	127.63㎡ 約8.5m 約14.2~15m ほぼ長方形 } 法務局備付公図及び地積測量図による
接面道路の状況	物件1及び2は西側幅員約3.1~3.3m舗装市道(道路台帳幅員3.4~3.5m建築基準法第42条2項による道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地として利用され、物件2は特記事項の通りである。隣地は戸建住宅、共同住宅及び道路等である。	
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 ガス配管 下水道	あり なし あり(特記事項)
土壌汚染の可能性の調査	国土地理院空中写真(昭和57年版)、住宅地図(昭和41年版、平成4年版、平成12年版)を調査した結果、当該物件は住宅地等であったと推定される。土壌汚染については調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>マップあいちによると、浸水実績は確認できなかった。国土交通省ハザードマップポータルサイトによると、河川の氾濫等により浸水が想定される洪水浸水想定区域(想定最大規模)に入っていなかった。詳細は犬山市役所防災交通課、土木管理課等に問い合わせる必要がある。</p> <p>カーポートがあった</p> <p>西側市道は建築基準法第42条2項による道路に該当し、物件2はセットバックに該当する。詳細は犬山市役所都市計画課、土木管理課等に問い合わせる必要がある。</p> <p>雨水は道路占用許可に基づき、道路内の地中配管を介し対面側道路側溝に排水されていた。道路占用許可等の詳細については犬山市役所土木管理課等に問い合わせる必要がある。</p>	

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(登記事項) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年3月12日 新築 約4年 約21年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 ルーフィング葺 サイディング クロス等 クロス等 フローリング等 電気、給排水衛生設備、プロパンガス設備 特になし
床面積(現況)	第3 目的物件記載の通り 延べ床面積 114.68㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5LDK(附属資料 建物間取図の通り)
品等	普通	
保守管理 の 状態	普通	
建物の 利用状況	「現況調査報告書」記載の通り	
特記事項	関係者に聴取したところ、建物内は湿気を感じる人が多いとのことであった。	

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及び2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	44,600	1.00	124.48	1.00	5,550,000
2	44,600	0.10	3.15	1.00	10,000

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(公示価格等からの規準)

地価公示 犬山-7

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 106.0 \times 100 / 124 \approx 44,600 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件(方位)等を考慮した。

◇地域格差：街路条件1.03 交通条件1.00 環境条件1.20 行政条件1.00 相乗積1.24

イ 個別格差

物件1：方位1.00

物件2：セットバック部分0.10

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、建物の価格を求めた。

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	176,000	114.68	0.68	13,720,000

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。

・経済的残存耐用年数 21年、経過年数 4年、残価率 3%

観察減価及び中古住宅の市場性 20%

・現価率 = [残価率 3% + (1 - 3%) × {経済的残存耐用年数 21年 / (経済的残存耐用年数 21年 + 経過年数 4年)}] × (1 - 観察減価等 20%) ≈ 0.68

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	5,550,000	0.50	法定地上権	2,780,000

イ 土地利用権等割合

物件1：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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,550,000	- 2,780,000		1.00	0.70	1,940,000
2	10,000	- 0		1.00	0.70	10,000
3	13,720,000	+ 2,780,000	1.00	1.00	0.70	11,550,000
一括価格 (合計)						13,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特になし。

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

地価公示価格 : 犬山-7
所 在 : 犬山市大字羽黒字小安101番7
価 格 : 58,600円 / m²
位 置 : 名鉄小牧線「羽黒」駅の東方・道路距離約380m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南4.8m市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅等に農地も見られる住宅地域

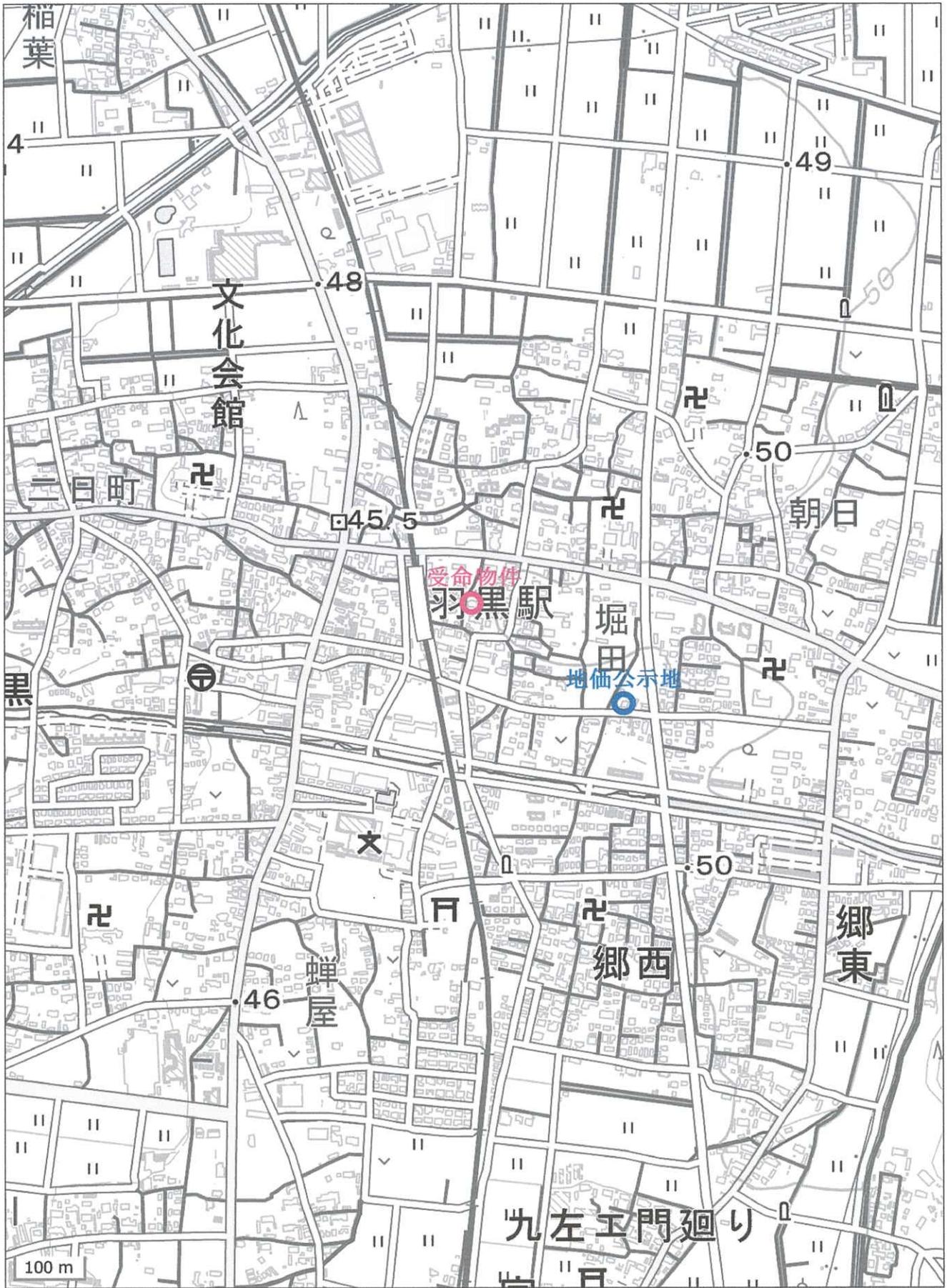
第7 附属資料

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

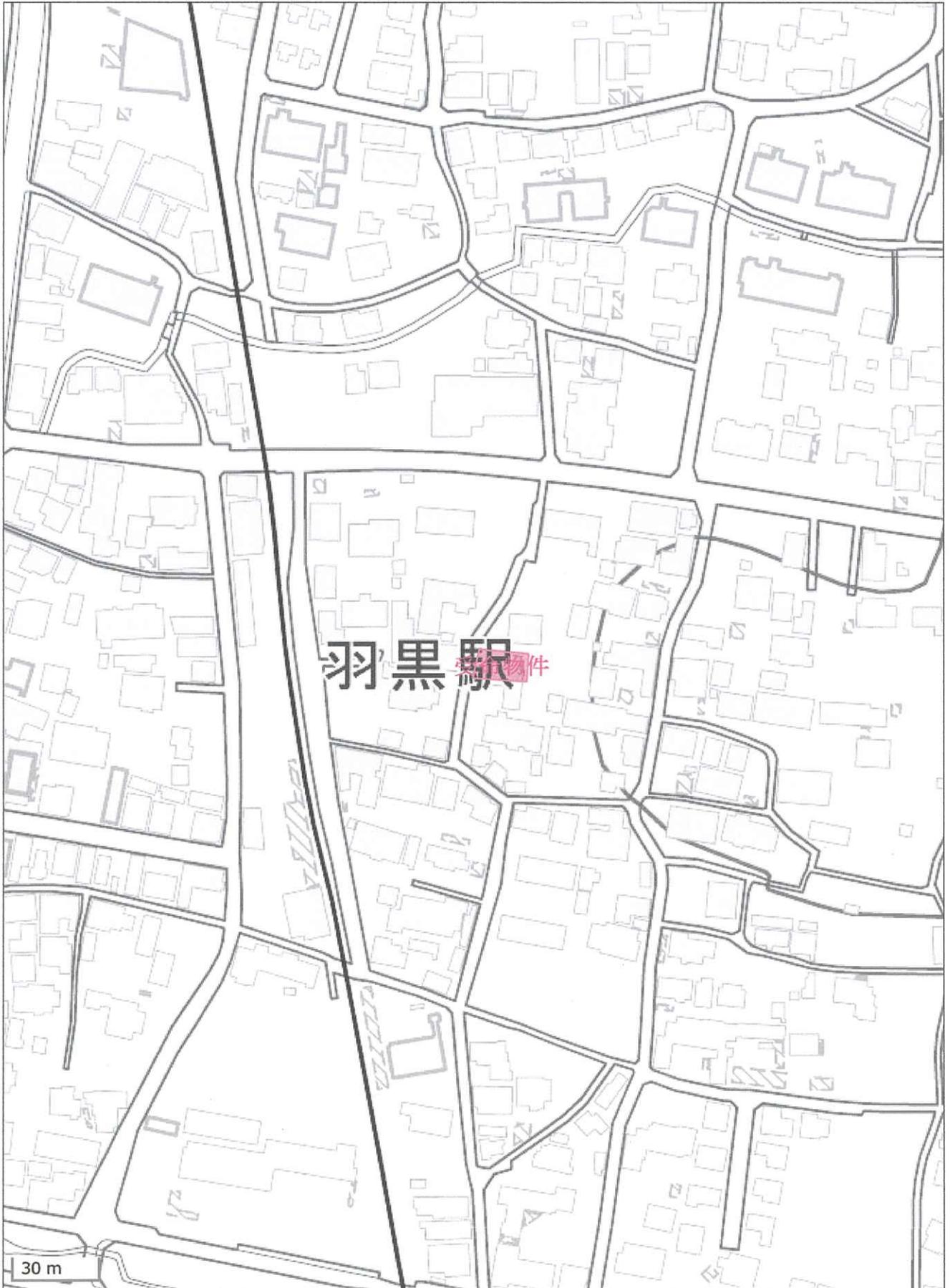
以 上

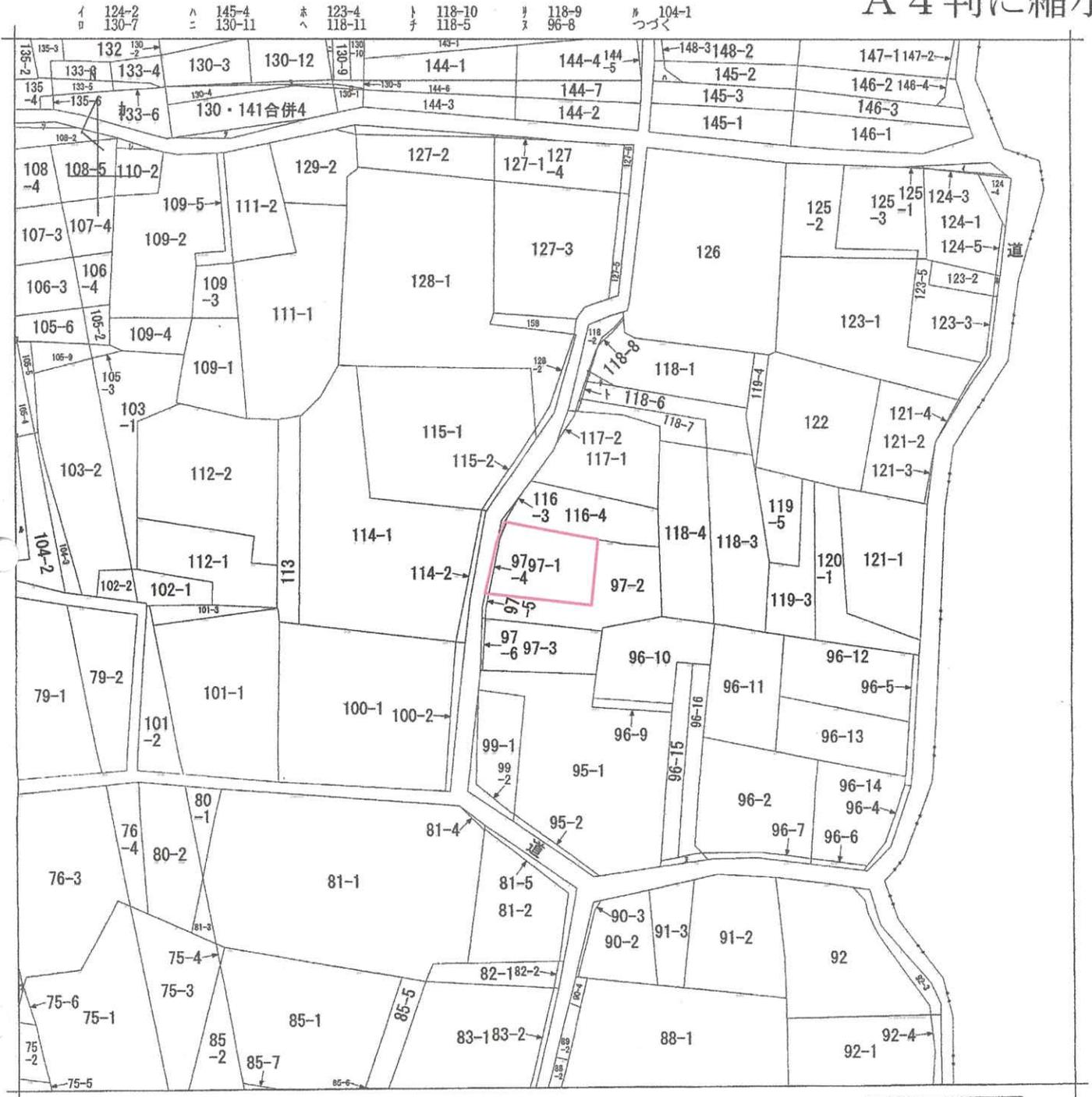
位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：国土地理院ホームページ
地理院地図を加工して作成





(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
大字羽黒
字古市場

請求部	所在	犬山市大字羽黒字古市場		地番	97番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年8月19日

名古屋法務局

地図整理番号：M68917

登記官

ア 105-1
イ 105-7
ウ (133-2+133
エ -7+133-8+1
オ 33-9+133-
カ 第1)
ク 130-8
コ 130・141合
ケ 9F2
ク 110-1
コ 108-1
ク 76-1

土地測量所在図

地番 97-1.97-2.97-3.97-4
土地の所在 犬山市大字羽黒字古市場

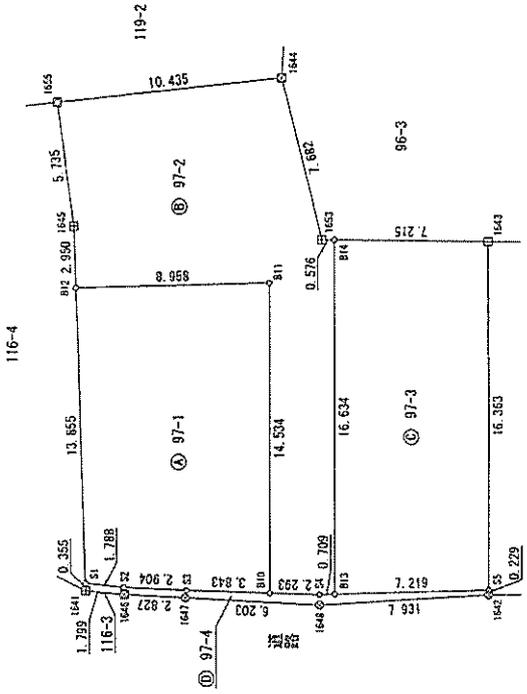
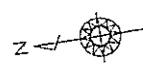
求積表

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn*(Yn+1-Yn-1). Rows 97-1, 97-2, 97-3, 97-4.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn*(Yn+1-Yn-1). Rows 97-1, 97-2, 97-3, 97-4.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn*(Yn+1-Yn-1). Rows 97-1, 97-2, 97-3, 97-4.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn*(Yn+1-Yn-1). Rows 97-1, 97-2, 97-3, 97-4.



基準点等の名称及び座標値

Table with columns: 点名, X, Y, 備考. Lists benchmark points like 10A85, 10A82, 10A83.

Table with columns: 算点, 境界線の種類. Lists calculation points like 田, 窓, 門, etc.

単位:メートル

申請人



縮尺 1/250

作成者



縮尺 1/

(令和3年11月30日作成)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日: 令和3年12月6日

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年10月14日 名古屋法務局一宮支局 登記官

登記年月日：令和4年2月7日

土地積測量図

地番 97-4, 97-5, 97-6

土地の所在 犬山市大字羽黒字古市場

求積表

地番	① 97-4	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
1641	-71910.746	-19406.028	-0.793	57025.221578	
1646	-71912.491	-19406.469	-1.027	73854.128257	
1647	-71915.257	-19407.055	-1.395	104321.783515	
B15	-71919.073	-19407.864	-0.366	26322.860718	
B10	-71919.143	-19407.421	1.152	-82850.852735	
S3	-71915.366	-19406.712	1.284	-92339.329944	
S2	-71912.519	-19406.137	1.036	-74501.369684	
S1	-71810.791	-19405.676	0.109	-7838.276219	
	合計			-6.314515	
	合計面積			3.157255	
				3.15 m ²	

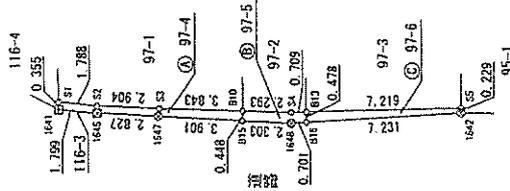
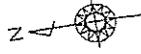
地番	② 97-5	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
B15	-71910.073	-19407.864	-0.921	66237.465233	
1648	-71921.326	-19408.342	-0.543	39053.280218	
B16	-71922.024	-19408.407	0.407	-29272.263768	
B13	-71922.099	-19407.935	0.562	-40420.219638	
S4	-71921.396	-19407.846	0.514	-36967.597544	
B10	-71919.143	-19407.421	-0.019	1366.463717	
	合計			-2.829882	
	合計面積			1.4354910	
				1.43 m ²	

地番	③ 97-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
B16	-71822.024	-19408.407	-1.140	81991.072660	
1642	-71920.224	-19408.075	-0.442	31792.717008	
S5	-71920.260	-19408.849	1.140	-81989.356400	
B13	-71922.099	-19407.935	0.442	-31789.567758	
	合計			-5.099700	
	合計面積			2.5488950	
				2.54 m ²	

基準点等の名称及び座標値

点名	X	Y	備考
10486	-71835.444	-19579.627	街区多角点
10492	-71729.880	-19414.201	街区多角点
10493	-71777.479	-19147.137	街区多角点

測量年月日	令和4年10月14日
図識系	世界測地系 WGS
縮尺(原数)	0.999905



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	アスチック杭
金	金属標
金	金属標
×	銅釘
○	計算点

単位：メートル

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

(令和4年2月2日作成)

作成者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：令和4年3月22日

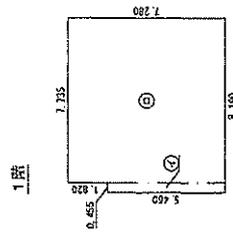
建築物階平面図

家屋番号	97番1
建物の所在	犬山市大字羽黒字古市場97番地1

床面積

①	0.455 x 5.460 =	2.484300
②	7.735 x 7.280 =	56.310800
計		58.795100

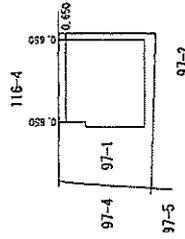
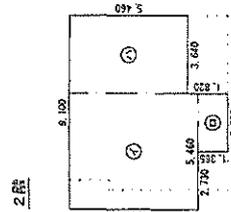
床面積 58.79㎡



床面積

③	5.460 x 5.915 =	32.295900
④	2.730 x 1.365 =	3.728450
⑤	3.640 x 5.460 =	19.874400
計		55.896750

床面積 55.89㎡



単位：メートル

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

(令和4年3月14日作成)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

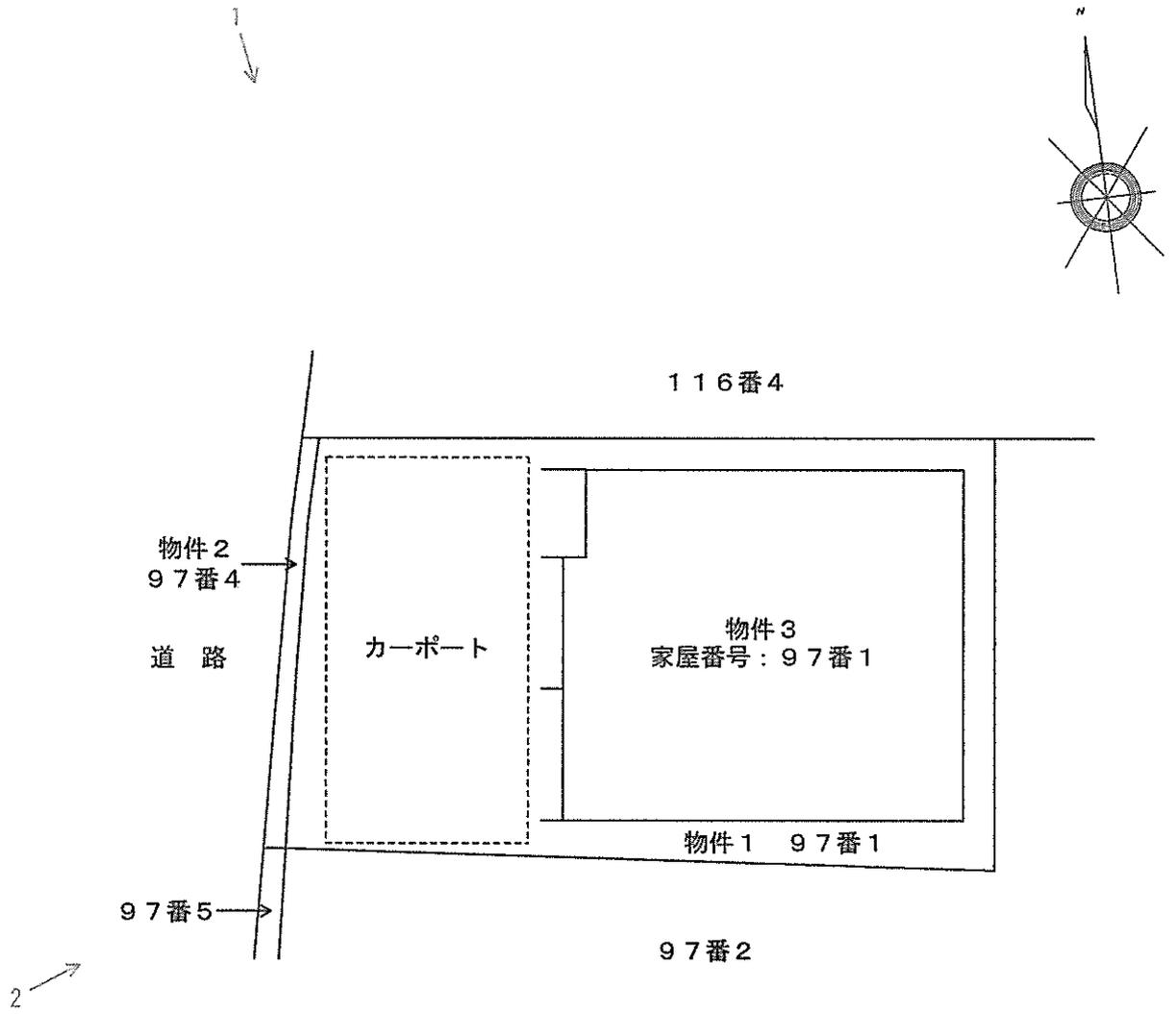
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局 管轄)

令和7年8月19日 名古屋法務局

登記官

土地建物配置図(概略)



←は写真撮影位置を示す

建物間取図(概略)

1階



2階

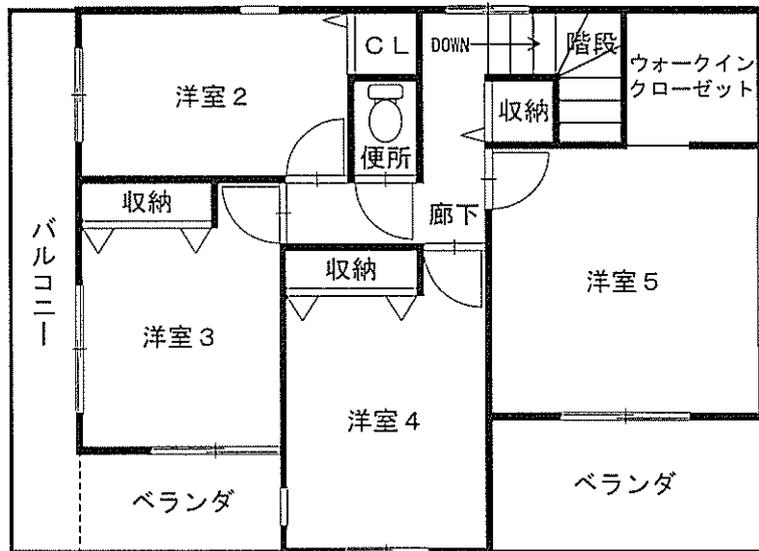




写真1



写真2