

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月17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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 4月28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 | 稲沢市祖父江町山崎舟橋 |
| | 地 番 | 297番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲沢市祖父江町山崎舟橋 297番地4 |
| | 家屋 番号 | 297番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.80平方メートル
2階 54.65平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月 6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, 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 | 稲沢市祖父江町山崎舟橋 |
| | 地 番 | 297番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲沢市祖父江町山崎舟橋 297番地4 |
| | 家屋 番号 | 297番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.80平方メートル
2階 54.65平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 50 号

令和 7 年10月16日受理

令和 7 年11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 稲沢市祖父江町山崎舟橋
地 番 297番4
地 目 宅地
地 積 126.13平方メートル
- 2 所 在 稲沢市祖父江町山崎舟橋 297番地4
家屋 番号 297番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 58.80平方メートル
2階 54.65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2建物には、私が居住しています。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が、10年以上前に和室の天窓から雨漏りが生じたことがあります。そのため、修繕の際に天窓を塞いだところ、それ以降に雨漏りが生じたことはありません。なお、現在は玄関のインターホンと台所のガスコンロが故障しています。3 物件2建物内で、ペットは飼っていません。4 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。5 物件2建物の東側には名古屋鉄道尾西線が通っているので、窓を開けている時には電車の音でテレビの音が聞き取りづらくなります。また、北側にはイチョウの木が植えられているので、毎年11月頃になると銀杏の臭いを感じます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
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）のウ点のみ一見して確認できなかったが、これら以外は確認できた。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスや側溝が存在している。
 - (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、北側水路よりも約0.4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
次のとおり破損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。
 - (1) 和室につき、天井に雨漏りの跡
 - (2) 建物内の各所の扉につき、ドアノブの破損
 - (3) 台所のシンク下の収納につき、扉の故障
- 4 その他
西側隣家の電線や引込金具、電気メーター等が物件1土地に越境している可能性がある。

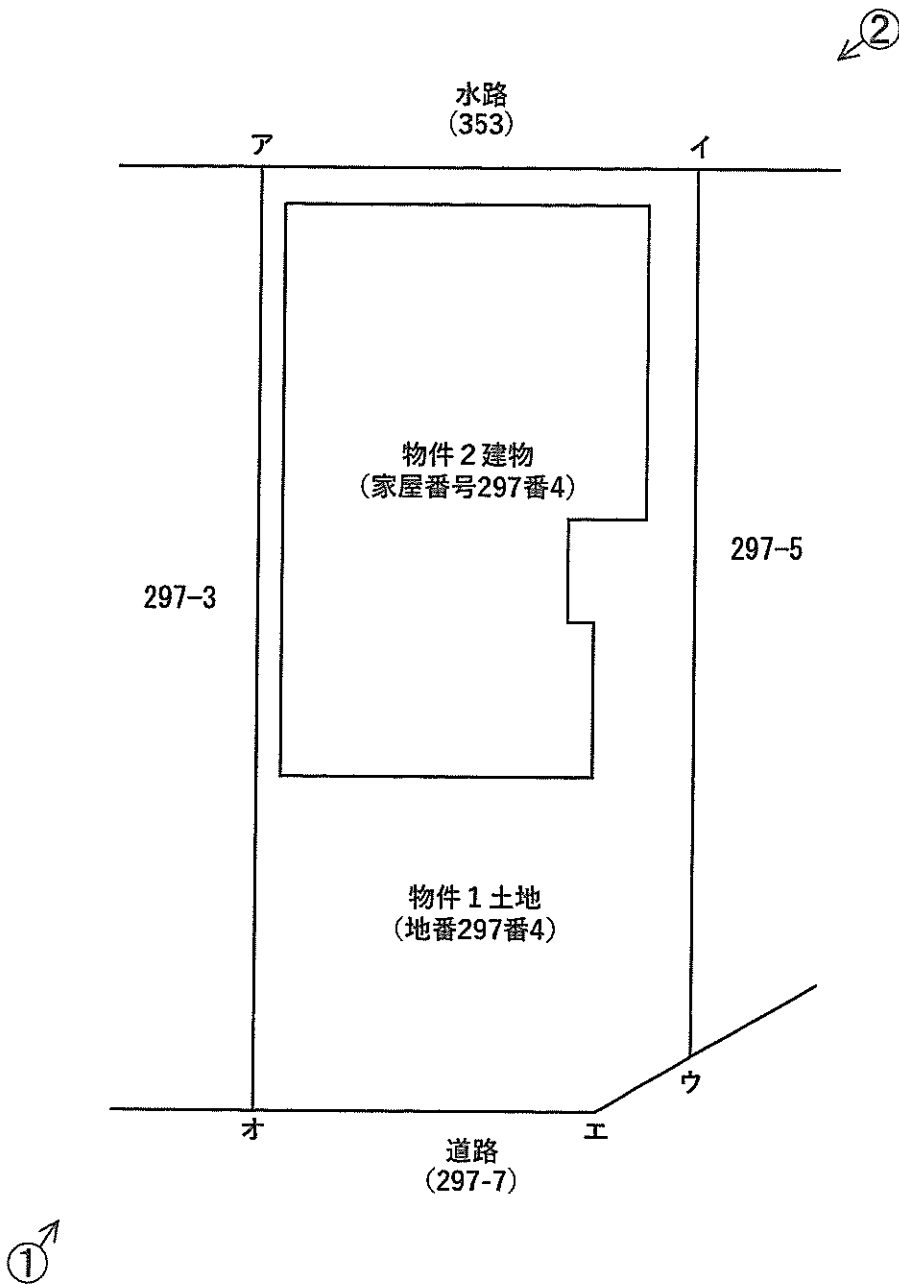
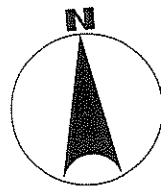
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月16日(木) 15:30 - 15:40	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17日(金) 9:00 - 9:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日連絡
R7年10月30日(木) 9:40 - 10:30	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)		
<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

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

(8 枚目)



③ 居間・食堂



④ 洋室1

(9 枚目)



⑤ 台所



⑥ 浴室

(10 枚目)



⑦ 雨漏り跡の状況 (和室)



⑧ ドアノブの破損状況 (2階トイレ)

(11 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 5 0 号
令和 7 年 10 月 20 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 3 , 1 5 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,470,000 円
物件2(建物)	金 1,680,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	稲沢市祖父江町山崎舟橋 297番4 宅地 126.13m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	稲沢市祖父江町山崎舟橋 297番地4 297番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 58.80m ² 2階 54.65m ²	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）

位置・交通	名鉄尾西線「森上」駅の北方・道路距離約550m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模開発された住宅地域。 東方に名鉄尾西線軌道がある。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別の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 工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状	126.13㎡ 約7.6m 約16.5m ほぼ長方形 } 法務局備付地積測量図による
接面道路の状況	南側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)に概ね等高に接面する。北側に幅約2m水路(蓋掛け・祖父江土地改良区)がある。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅、水路及び道路等である。	
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 なし(引込可)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和45年版、昭和55年版、平成13年版)を調査した結果、当該物件は農地或いは未利用地等、住宅地等であったと推定される。土壌汚染のリスクは不明であるため、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	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 マップあいちによると、昭和49年7月洪水及び昭和51年9月洪水にて浸水の実績があった。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想定される浸水の深さ(想定最大規模)は3~5mの範囲になっていた。詳細は稲沢市役所防災安全課等に問い合わせる必要がある。 下水道は南側道路に本支管の埋設がある。詳細は稲沢市役所下水道課に問い合わせる必要がある。 西側隣家(297番3)に係る電線、引込金具、メーター等が物件1に越境している可能性がある。詳細は測量を要する。 鉄道による騒音があった。 周辺のイチョウから銀杏の臭いがあった。 関係者に聴取したところ、そぶえイチョウ黄葉まつりの開催日前後は周辺道路に駐車車両が多くなるとのことであった。	

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（登記事項） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成8年1月18日 新築 約30年 約0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 ボード吹付等 クロス等 クロス、化粧合板等 フローリング、畳等 電気、給排水衛生設備（浄化槽）、プロパンガス 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 113.45㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（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 経年相応の劣化が見られ、修繕工事が必要なものと思われる。	
建物の 利用状況	「現況調査報告書」記載の通り	
特記事項	<p>建築年月日から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用等の詳細については専門調査機関による調査を要する。</p> <p>関係者から以下の事項を聴取した。</p> <p>和室には天窓があったが、雨漏りがあったため天窓は塞いで修理をした。和室天井の化粧合板に雨漏り跡があるが、以後雨漏りはしていないと思う。</p> <p>台所コンロ、インターホンが故障している。</p> <p>台所収納の扉が故障している。</p> <p>扉のノブが複数傷んでいる。</p>	

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	39,300	1.05	126.13	0.90	4,680,000

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 稲沢-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 49,500 \text{ 円/㎡} & \times 100.0 & / 100 \times 100 / 100 & \times 100 / 126 & \approx 39,300 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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1.02 交通条件0.99 環境条件1.25 行政条件1.00 相乗積1.26

イ 個別格差：方位1.05

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
2	143,000	113.45	0.02	320,000

ウ 現価率：経済的耐用年数を経過しているものと判断し、現価率を2%と査定した。

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、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	4,680,000	0.50	法定地上権	2,340,000

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 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円)
						{(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	4,680,000	－ 2,340,000	/	0.90	0.70	1,470,000
2	320,000	＋ 2,340,000	0	0.90	0.70	1,680,000
一括価格 (合計)						3,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件2が経済的耐用年数を満了していること及び第4・1及び2特記事項等を考慮し、査定した。

オ 競売市場修正：第2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 : 稲沢-11
所 在 : 稲沢市祖父江町森上本郷一23番13
価 格 : 49,500円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「森上」駅の東方道路距離約690m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 161㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 西6m市道
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、河川保全区域
地域の概要 : 川辺に一般住宅が多く見られる住宅地域

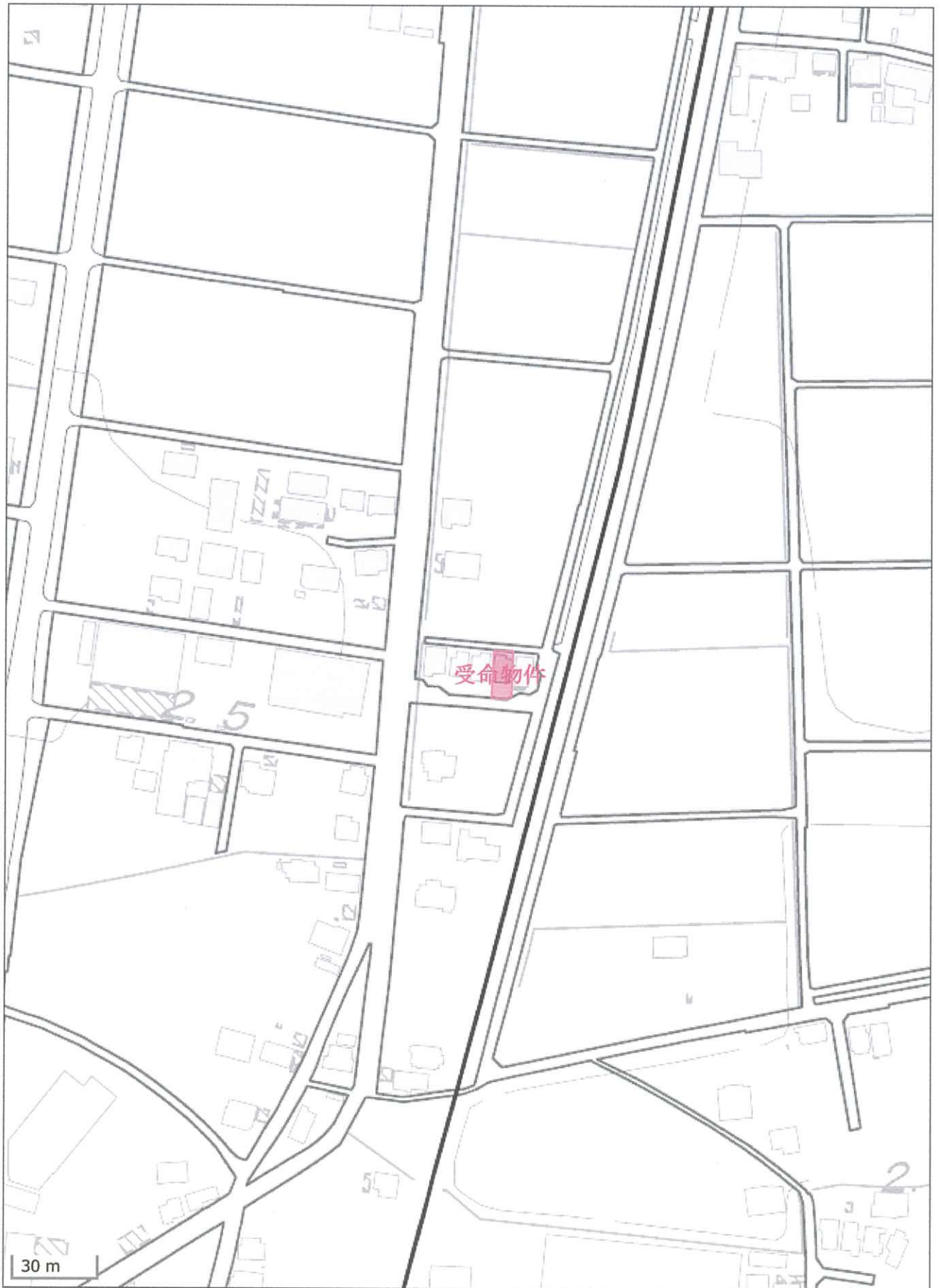
第7 附属資料

- 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

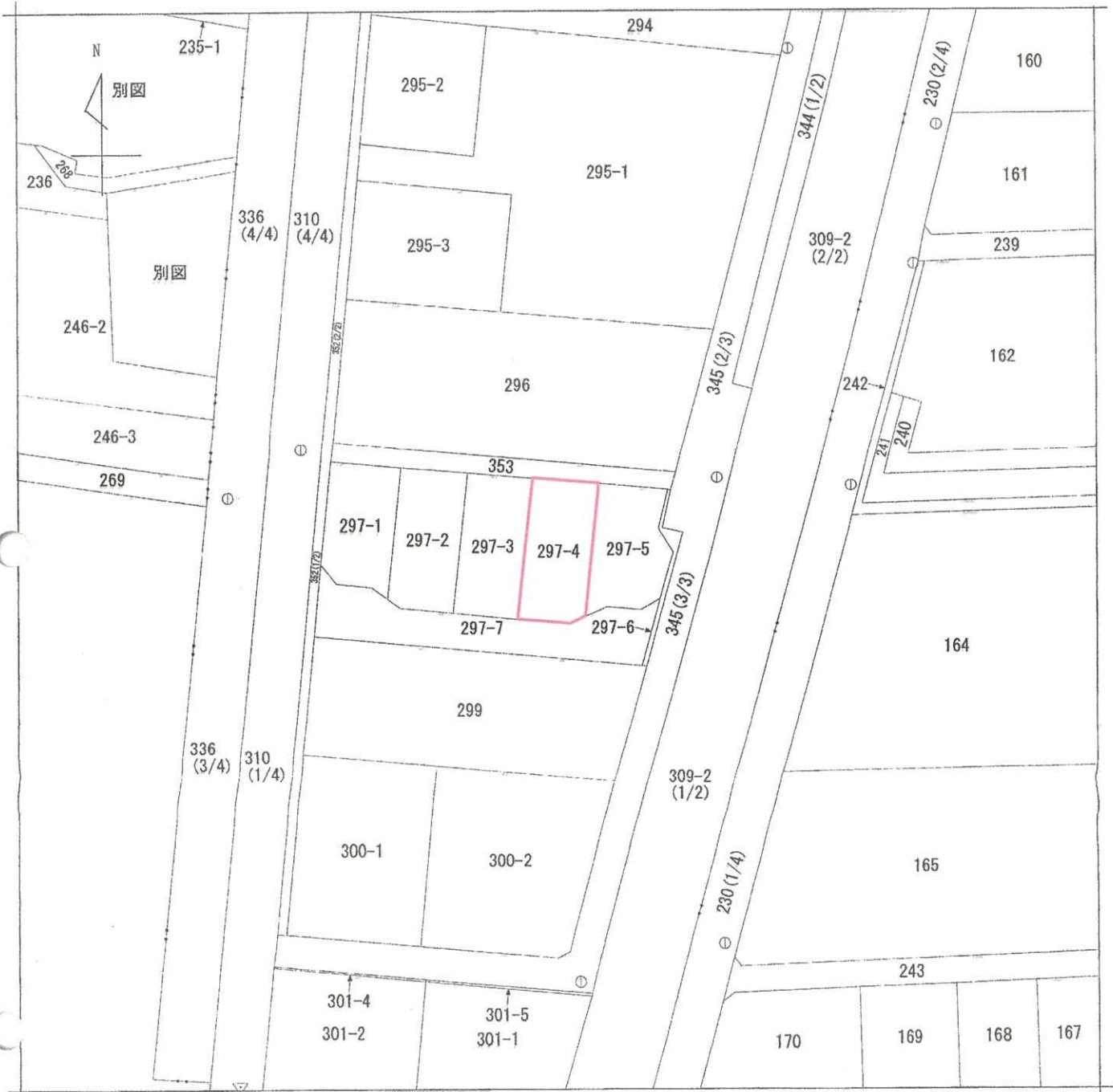
以 上

付 近 案 内 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



地番区域見出

祖父江町山崎舟橋

祖父江町山崎五塚

A 祖父江町山崎三反
B 祖父江町山崎三反

請求部	所在	稲沢市祖父江町山崎舟橋			地番	297番4			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和59年2月20日			備付年月日 (原図)				補記事項	

これは地図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8月25日

東京法務局中野出張所

請求番号: 23-1

登記官

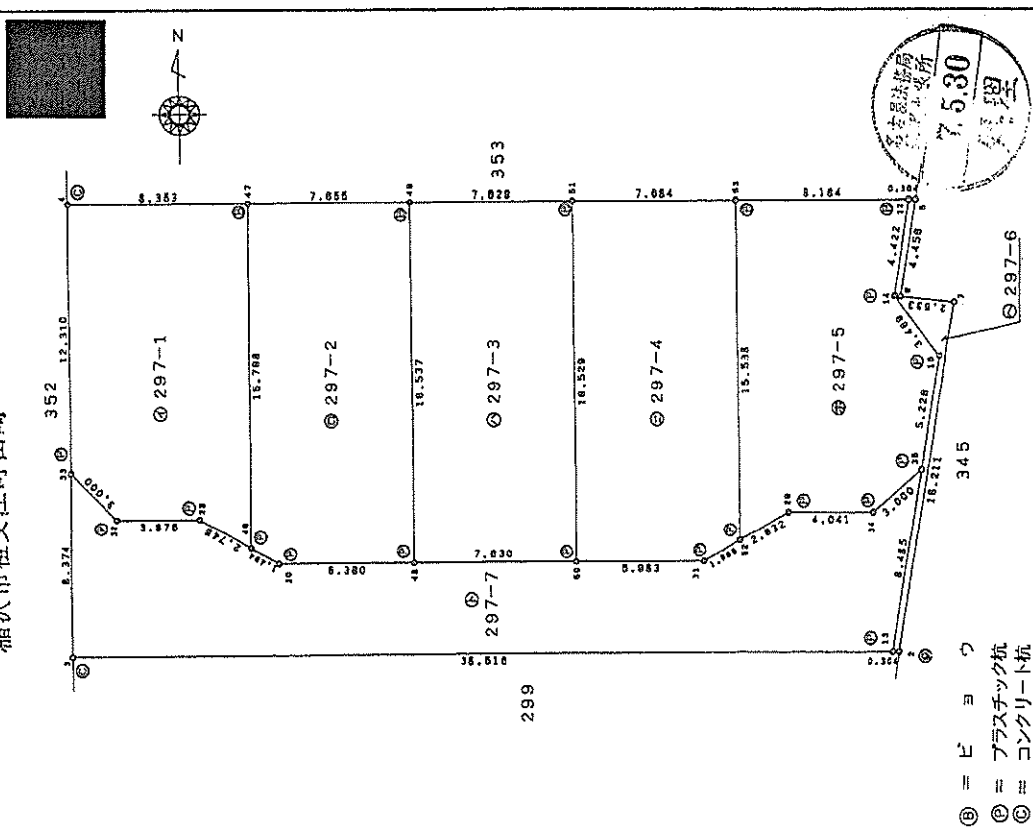


登記年月日：平成7年5月30日

1708544

積算測量図 2/2

地番	297-1, 297-2, 297-3, 297-4, 297-5, 297-6, 297-7
土地の所在	中部郡祖父江町式字出崎舟橋 稲沢市祖父江町出崎



- ⊕ = ビヨウ
- ⊙ = アラスチック杭
- ⊗ = コンクリート杭

製作者	申請人	縮尺
		1/250

(会員専用)

平成7年4月3日作製

(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。

令和7年10月16日

名古屋法務局一宮支局

登記官

公用

登記年月日：平成7年5月30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。
令和7年10月16日 名古屋法務局一宮支局 登記官

1708545

297-1, 297-2, 297-3

測量量

地番 土地の所在 中島郡祖父江町大字中崎字舟橋

稲沢市祖父江町山崎 求積表

地番	297-5			
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
12	-1,215	-4,848	-7,591	8,223,055
53	-1,533	-3,131	-7,552	11,577,518
52	-17,059	-12,705	2,831	-48,234,029
29	-15,093	-10,480	6,283	-89,034,739
34	-15,481	-6,442	6,256	-98,911,690
35	-13,471	-4,224	2,813	-38,241,023
15	-8,281	-3,528	-1,458	12,403,330
14	-5,801	-5,720	-1,824	9,698,024
			合計	-240,181,846
			面積	120,080,820
			地積	120 m ²

地番	297-6			
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
5	-1,203	-4,848	0,267	-0,321,201
12	-1,215	-2,153	-0,871	1,058,285
14	-5,801	-5,720	1,924	-9,080,024
15	-8,291	-3,528	1,488	-12,403,938
35	-13,471	-4,224	-1,824	24,571,104
13	-21,881	-5,353	-0,825	18,051,825
2	-21,889	-5,049	2,480	-53,787,740
7	-5,802	-2,893	-0,371	2,152,242
8	-5,822	-5,420	-1,858	10,898,632
			合計	-18,787,933
			面積	9,393,865
			地積	9,39 m ²

地番	297-7			
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
35	-13,471	-4,224	-1,088	14,889,819
34	-15,481	-6,442	-6,256	98,811,888
29	-15,053	-10,480	-6,263	88,034,738
52	-17,059	-12,705	-3,886	-66,280,174
31	-18,109	-14,398	-7,838	138,234,051
50	-18,349	-20,344	-13,602	260,784,566
48	-18,054	-27,989	-13,876	249,583,088
30	-18,809	-34,323	-7,078	145,183,502
46	-18,214	-35,048	-3,753	88,357,142
28	-18,938	-38,078	-6,302	106,743,278
32	-17,093	-41,948	-8,074	103,822,882
33	-15,055	-44,180	-1,880	28,493,850
3	-23,423	-43,838	38,787	-808,742,131
13	-21,881	-5,353	38,814	-868,783,934
			合計	-398,385,870
			面積	198,182,350
			地積	199 m ²

合計面積 827,173,870. m²

(会員専用)

作製者

(平成7年4月3日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用品)

申請人

縮尺

1/1

名古屋法務局
第一出張所
7.5.30

A4判に縮小

登記年月日：平成8年2月21日

2506022

各階平面図

家屋番号 297番4

建物

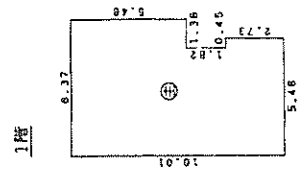
建物の所在
中森新組公設野次字山崎字舟橋297番地4
稲沢市祖父江町山崎

登記簿記載の面積

1階

面積	面積
6.37 x 5.46 = 34.7802	
5.01 x 4.55 = 22.7955	
0.45 x 2.73 = 1.2285	
計	58.8042

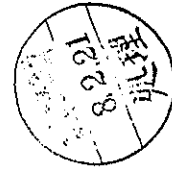
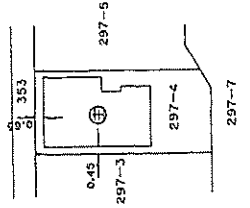
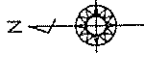
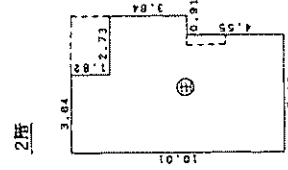
床面積 58.80㎡



2階

面積	面積
3.04 x 1.82 = 6.6248	
5.46 x 8.19 = 44.7174	
0.91 x 3.04 = 3.3124	
計	54.6546

床面積 54.65㎡



(会員専用)

製作者

(平成8年)

(作製)

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書面である。

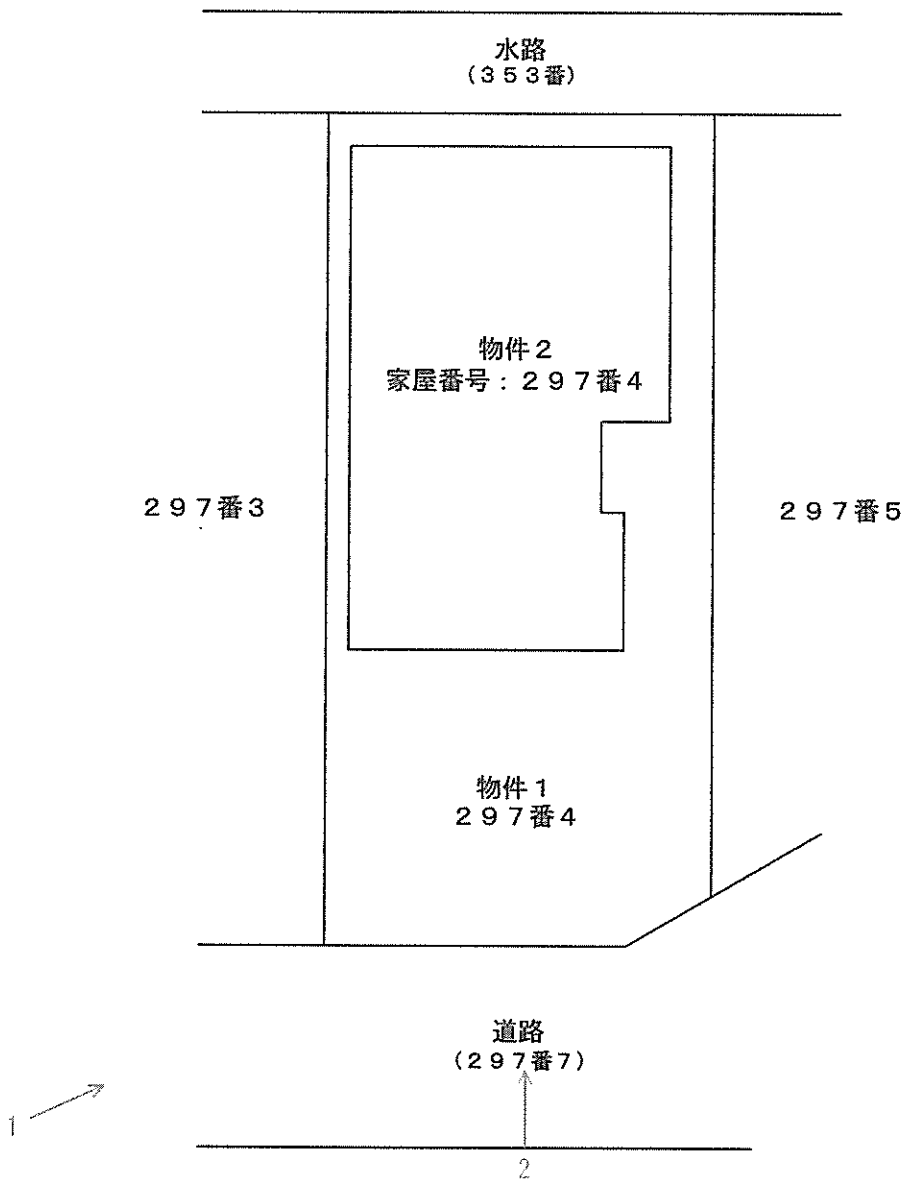
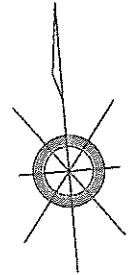
(名古屋法務局一室支局管轄)

令和7年8月25日

東京法務局中野出張所

登記官

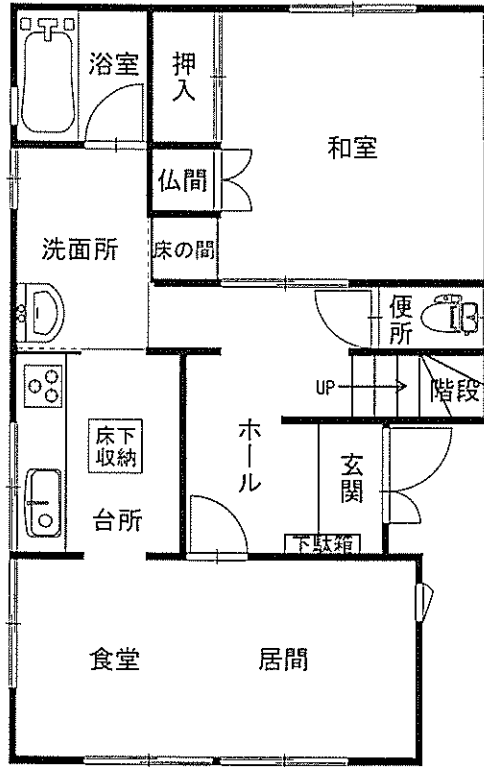
土地建物配置図(概略)



←は写真撮影位置を示す

建物間取図(概略)

1階



2階

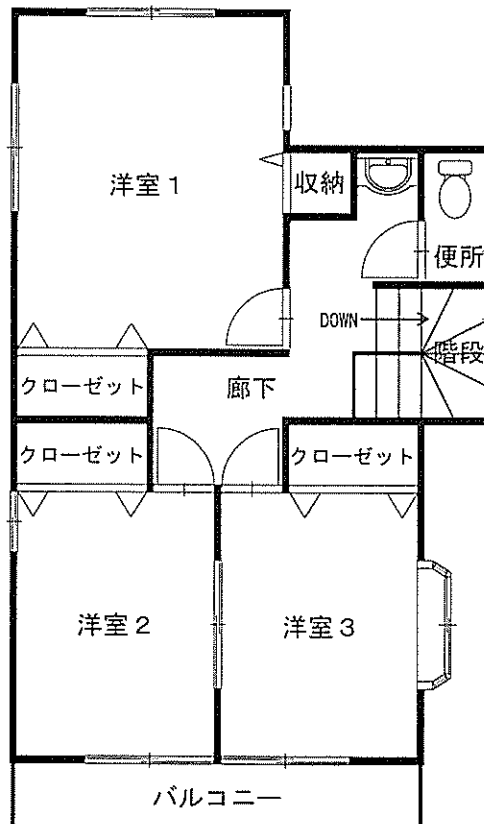




写真1



写真2