

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 山 田 高 則

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月16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 一宮市笹野字大海戸  
地 番 40番  
地 目 宅地  
地 積 195.04平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月29日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 山 田 高 則

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置、建築年月日不詳、現況概測床面積約8.12平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及び株式会社協栄グループが占有している。株式会社協栄グループの占有権限は使用借権と認められる。

---

---

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 一宮市笹野字大海戸  
地 番 40番  
地 目 宅地  
地 積 195.04平方メートル

令和 7 年(又)第 42 号

令和 7 年12月26日受理

令和 8 年 1 月**28**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 一宮市笹野字大海戸  
地 番 40番  
地 目 宅地  
地 積 195.04平方メートル



占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物の敷地以外の部分約186.92平方メートル
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社協栄グループ
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(債務者兼株式会社協栄グループ(占有者)代表者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年7月12日(占有者の本店所在地移転日)
最初の契約等	契約日 令和元年7月12日
	期間 令和元年7月12日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有権原については、債務者と占有者との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、債務者と占有者代表者は同一人物であることが、関係人の陳述及び関係資料により認められることから、使用借権と判断した。</p> <p>占有開始時期については、関係資料により、上記のとおり認定した。</p>	

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	一宮市笹野字大海戸40番地
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約8.12平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4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
■ A (債務者兼株式会社協栄グループ(占有者)代表者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1土地は、目的外建物の敷地のほかに、私が代表者を務める株式会社協栄グループ(以下「占有者」という。)が、プレハブ小屋、コンテナ、仮設トイレ及び電柱を設置するなどして使用しています。</li><li>2 物件1土地では、占有者が自動車販売の営業をしているほか、私も個人で同種の営業をしています。なお、占有者が物件1土地を使用し始めた時期は、令和3年頃だったと思います。</li><li>3 占有者が物件1土地を使用することに関し、占有者との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。</li><li>4 目的外建物は、私の亡父で元所有者であるBが建築したもので、物件1土地とともに亡Bから相続しています。ただし、建築時期までは分かりません。</li><li>5 プレハブ小屋とコンテナは、単にブロックの上に置いてあるだけのものです。</li><li>6 物件1土地の地中に、がれき等を埋めたことはありません。</li><li>7 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。</li></ol>
■ 一宮市役所財務部資産税課担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1土地には、課税対象の建物はありません。</li></ol>

## 執行官の意見

- 1 物件1土地の占有関係について  
関係人の陳述及び現況等から、2～4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、目的外建物の敷地のほか、プレハブ小屋等が設置されるなどして利用されている。
  - (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) 各隣地との境界については、東側にはアスファルト敷が、南側にはブロックが、西側の一部にはフェンスが存在したが、これら以外には境界を示すものは見当たらなかった。
  - (4) 南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。
  - (5) また、東側境界について南東角を基点に公図上の距離を簡易計測したところ、北東角付近には北側境界に沿って細長い石やブロックが存在していた。なお、北側隣地(地番38番土地)の北東角に境界標が存在していたことから、これを基点に上記石やブロックまでの距離を簡易計測したところ、その結果はほぼ公図のとおりであった。
  - (6) したがって、北側隣地との境界は、境界標及び公図の存在並びに上記簡易計測の結果により、明確になっていると思われる。
- 3 その他
  - (1) 前面道路の現況幅員は約1.1メートルであることから、自動車による出入りは不可能である。
  - (2) 物件1土地上の植木や動産が北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12月26日(金) 11:50 - 12:00	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交付申請
R7年12月26日(金) 15:10 - 15:20	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 1月 9日(金) 14:30 - 14:40	一宮市役所	固定資産公課証明書交付申請、財務部資産税課担当者から課税対象の建物について聴取
R8年 1月13日(火) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R8年 1月19日(月) 13:00 - 13:35	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R8年 1月22日(木) 13:20 - 13:30	一宮市役所	住民票交付申請
R8年 1月27日(火) 10:05 - 10:10	(電話)	Aから占有関係等について聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><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。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

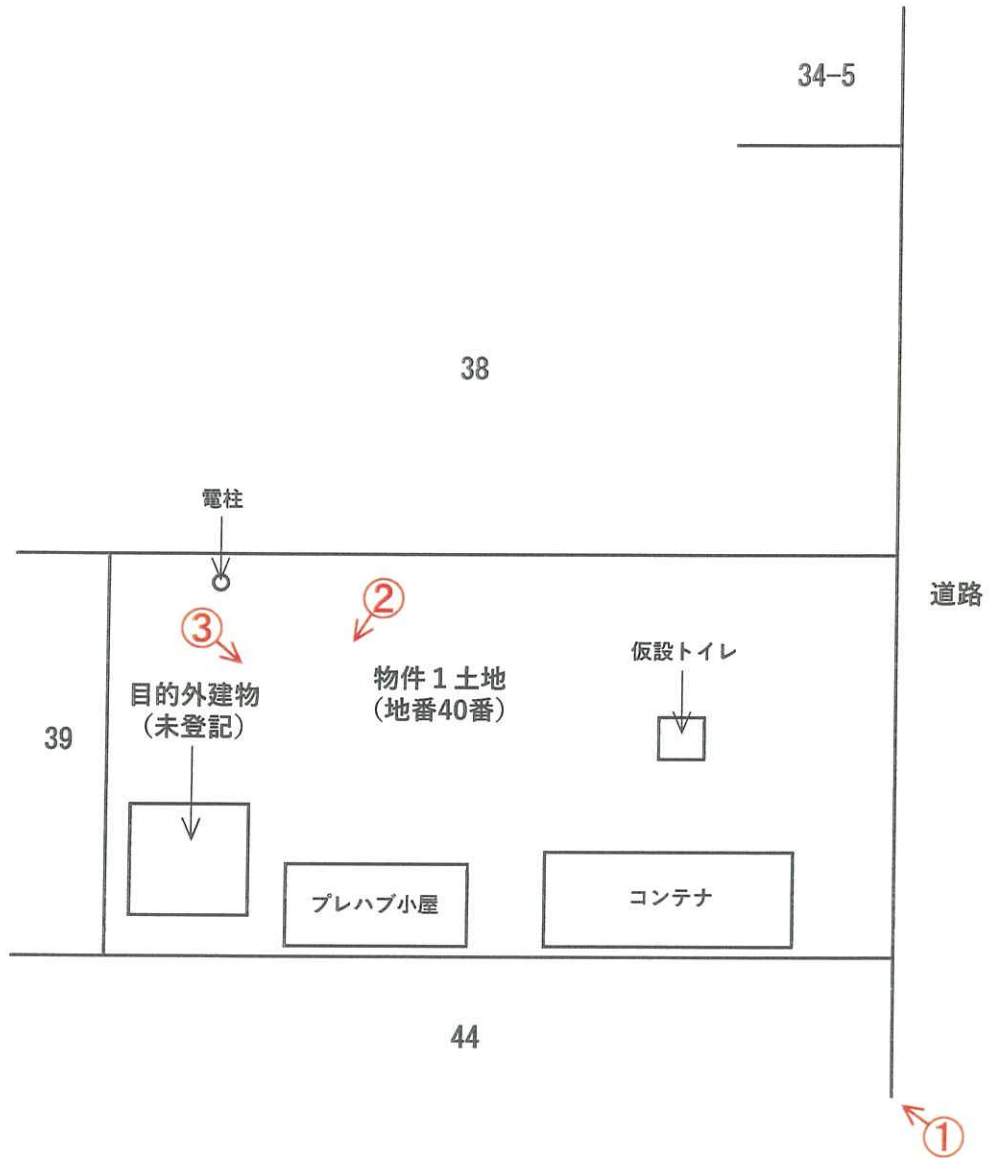
( 7 枚目)

## 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27日(火) 14:50 - 15:00	名古屋法務局一宮支局	履歴事項全部証明書交付申請
R 年 月 日( ) : - :		
R 年 月 日( ) : - :		
R 年 月 日( ) : - :		
R 年 月 日( ) : - :		
R 年 月 日( ) : - :		
R 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><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。</p>		

(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

目的外建物      プレハブ小屋   電柱      コンテナ



物件1 土地

① 物件1 土地の外観

目的外建物



② 物件1 土地の状況、目的外建物の外観

( 10 枚目)

仮設トイレ

コンテナ

プレハブ小屋



③ 物件1 土地の状況

令和7年(又)第42号  
令和8年1月6日受理  
令和8年1月19日現地調査  
令和8年2月12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

松原 寿文

## 第1 評価額

評	価	額
金	1,010,000	円

## 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なうものであり、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	所在地目積	一宮市笹野字大海戸 40番 宅地 195.04 平方メートル	特記事項参照
番号	特記事項		
1	<p>物件1の土地は、前面道路が幅員約1.2mしかなく、建築基準法上の道路に該当しないため、現状では建築不可である。</p> <p>物件1の土地には、件外の未登記建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 建築年月日不詳 現況概測床面積：約8.12㎡)が南西端にあり、南端の中央部にプレハブ小屋、南東端にコンテナがある。さらにコンテナの北方に仮設トイレがある(詳細は別添配置図参照)。</p> <p>また、北西端付近には電柱がある。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR東海道本線「木曾川」駅の東方約3,200m(道路距離) 名鉄バス「若栗神社前」バス停の北西方約420m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、一宮市北東部、県立一宮北高校の南方に位置し、やや狭小な街路沿いに一般住宅を中心として空地等も見られる地域にある。なお、対象土地の前面道路は幅員が狭く建築基準法上の道路ではないため、単独では接道義務を充たせず、建築行為はできない。	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% — 景観計画(田園景観ゾーン)、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 195.04㎡ 間口 約10.0m、奥行 約19.4m 形状 長方形 地勢 画地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側 幅員約1.2mの舗装市道(建築基準法上の道路ではない)に接面。 路面との高低差 路面とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり 物件1の土地は、未登記建物(物置)、プレハブ小屋、コンテナ、仮設トイレがある。	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし(下水道処理区域外)	
土壌汚染の可能性の調査	対象土地及びその周辺は、土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域に指定されておらず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。また過去の住宅地図(令和6年、令和元年、平成25年、19年、14年、8年、4年、平成元年、昭和60年、54年、51年、46年、40年、35年版)によれば、物件1の土地は農地または未利用地であった模様であり、土壌汚染を発生させる可能性のある用途で利用された履歴はない。以上より、土壌汚染の可能性は低いと判断した。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 物件1の土地は、市街化調整区域内にあり、登記上は線引前宅地に該当する。但し、対象土地の前面道路は幅員約1.2mで建築基準法上の道路ではないため、単独では建築行為はできない。問合せ窓口：一宮市役所建築部建築指導課 物件1の土地には、件外の未登記建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 建築年月日不詳 現況概測床面積：約8.12㎡)が南西端にあり、南端の中央部にプレハブ小屋、南東端にコンテナがある。さらにコンテナの北方に仮設トイレがある。また、北西端付近には電柱がある。(詳細は別添配置図参照)。 物件1の土地には前記の建物等の他に、東部に樹木が生えているほか、全体に雑草が繁茂している。また東部には廃タイヤや家電ゴミ等が積まれている。 一宮市ハザードマップによると、対象不動産は南海トラフ地震(理論上最大想定モデル)が発生した場合には震度5強が想定され、液状化危険度は極めて低いとされている。また、想定最大規模の洪水時の想定浸水深は0.5~3.0m未満とされている。一宮市の浸水実績図によると過去の豪雨による浸水の履歴はない。	

## 第5 評価額算出の過程

目的土地の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	占有減価 修正(円) エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	土地価格 (円) {(ア×イ×ウ)-エ}×オ×カ
1	37,000	0.40	195.04	0	0.50	0.70	1,010,000

ア 標準画地価格 (標準地価格等からの規準)

地価公示

一宮-29

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

41,800 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 113 = 37,000 円/㎡

◇時点修正： 標準地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： 標準的画地

標準化補正： 1.00

◇地域格差： 街路条件1.10 交通接近条件0.98 環境条件1.05

地域格差： 1.13

イ 個別格差：

無道路地0.50 未登記建物等・樹木・残置物あり0.80

個別格差： 0.40

ウ 地積：

登記数量による。

エ 占有減価修正

必要なし

オ 市場性修正：

物件1の土地には、前記の通り建物等があるほか、樹木や雑草が繁茂していることから、これらの除去費用が発生する。また単独では建築行為ができず、市場性がかなり劣るため、上記の通り市場性修正を行なった。

カ 競売市場修正

評価の条件欄記載の競売不動産市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正として0.70を乗じた。

## 第6 参考価格資料

地 価 公 示

一宮-29

所 在：

一宮市浅井町大野字北一色 20番

価 格：

41,800円/㎡

位 置：

JR東海道本線「木曾川」駅の東方約4.5km

価 格 時 点：

令和7年1月1日

地 積：

244㎡

供給処理施設：

水道・ガス

接 面 街 路：

東側5.5m市道

用 途 指 定 等：

市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：

一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1 位置図

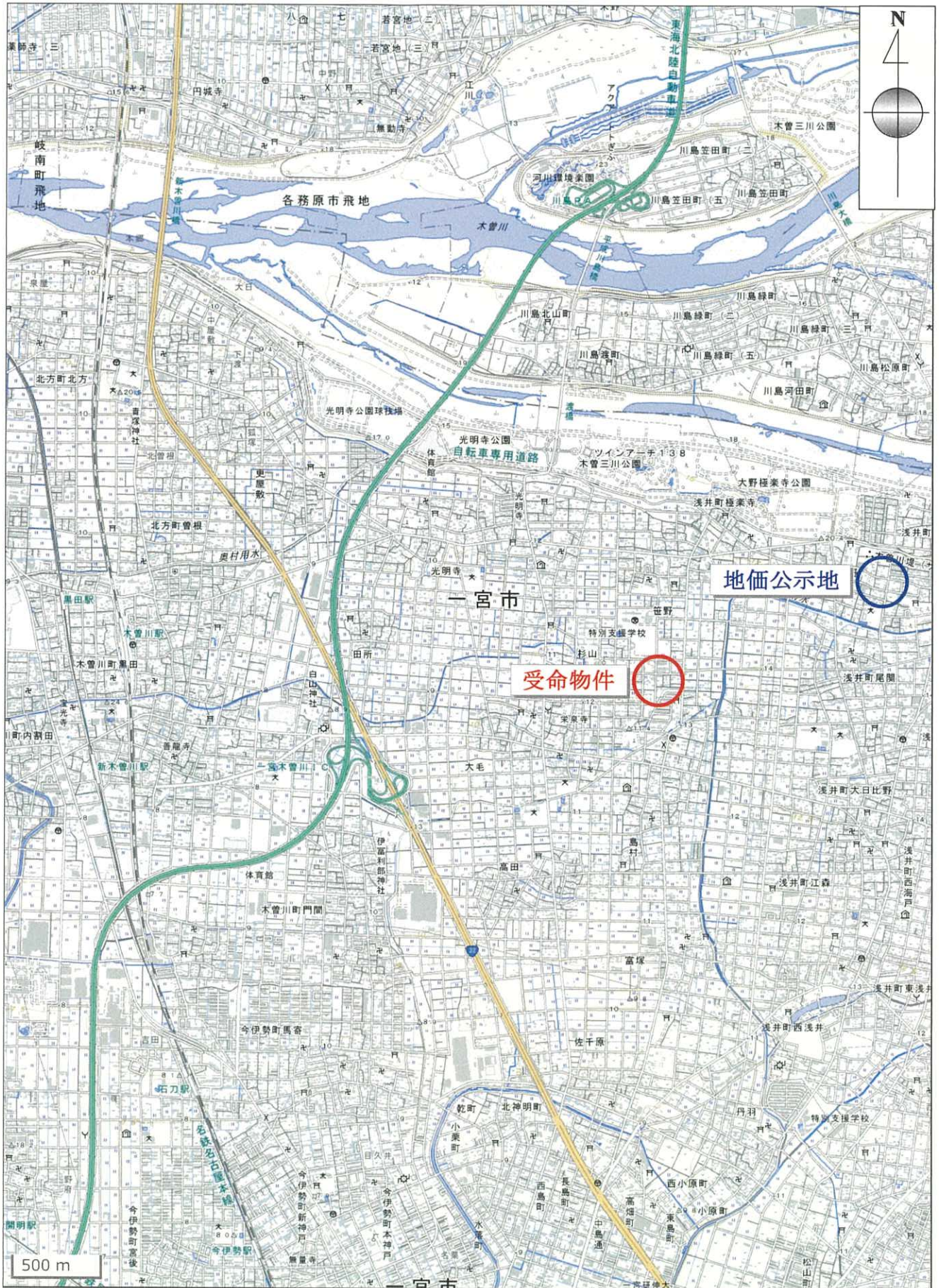
2 付近案内図

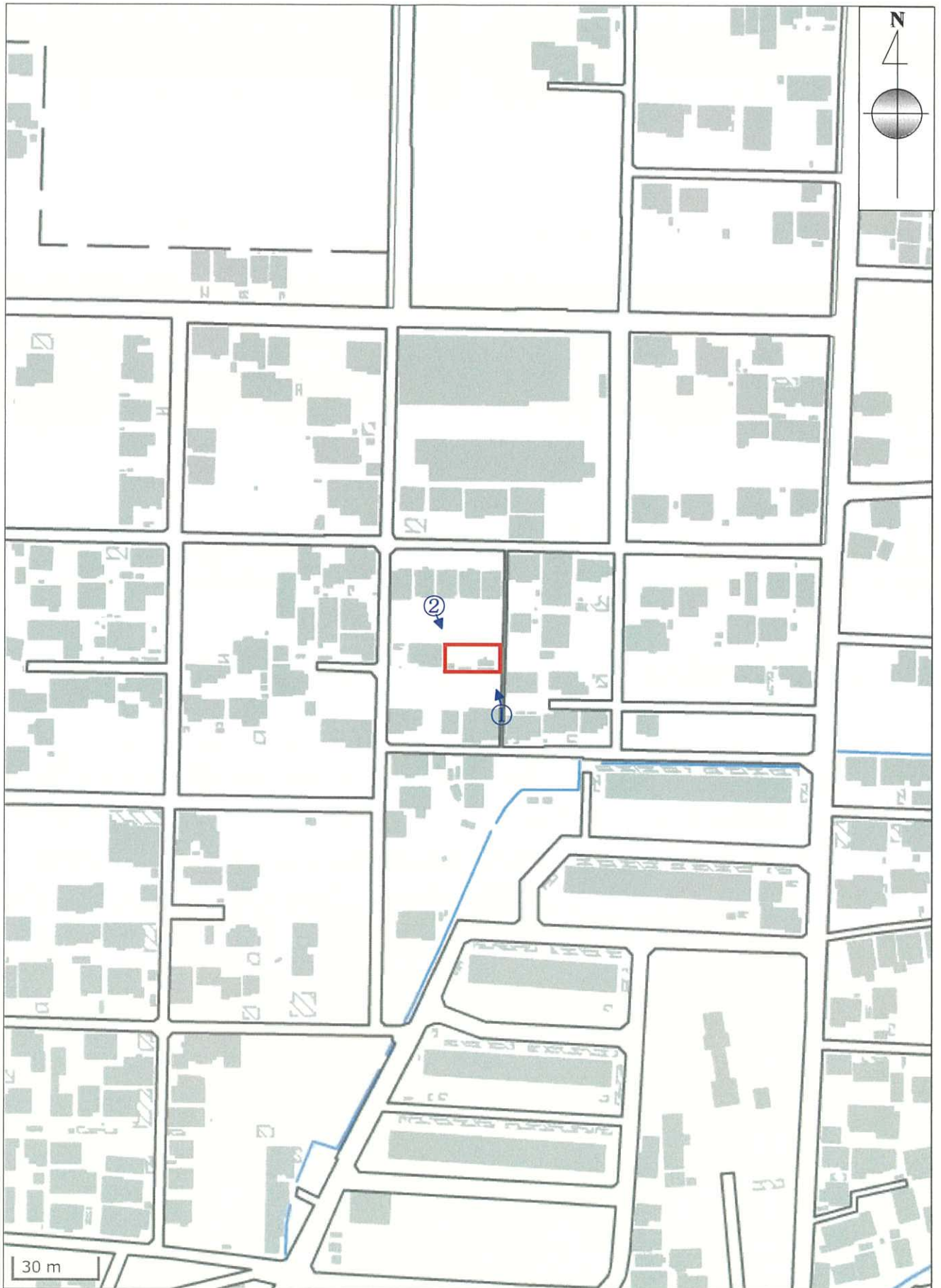
3 公図写

4 土地建物配置図 (概略)

5 現況写真

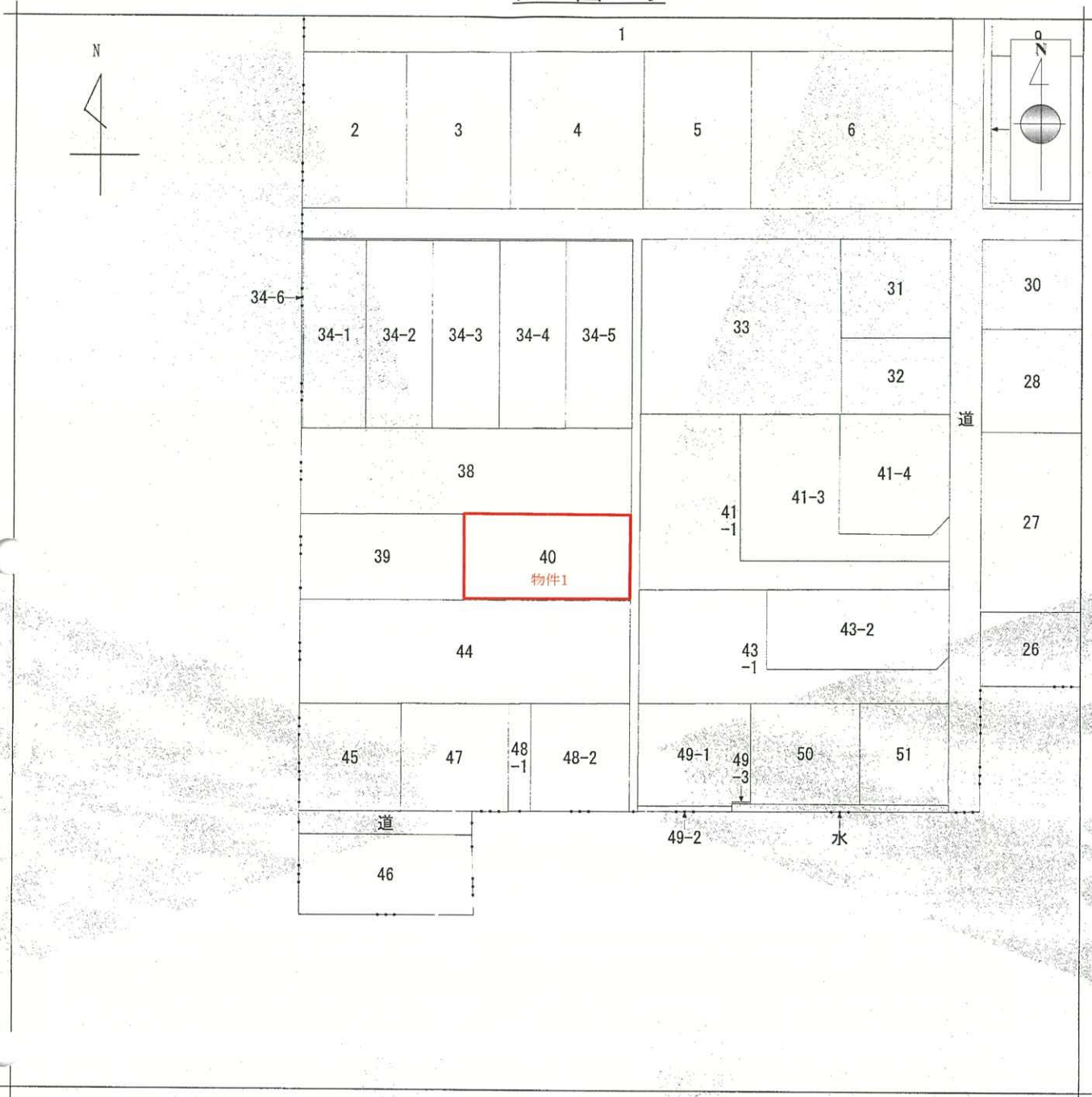
以上



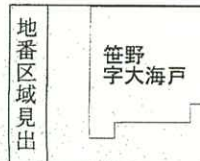


←○ は写真撮影位置を示す

# 公 図 写



(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	一宮市笹野字大海戸			地番	40番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和53年7月			備付年月日(原図)	昭和53年7月		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11月27日

東京法務局港出張所

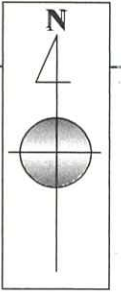
登記官

請求番号：26-1

(1/1)

A 4 版に縮小

# 配置図(概略)



34-6

34-1

34-2

34-3

34-4

34-5

33

38

電柱

39

物件1土地

40

仮設トイレ

41  
-1

44

未登記建物  
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置  
建築年月日不詳  
現況概測床面積 約8.12㎡

プレハブ小屋

コンテナ

43  
-1

45

47

48  
-1

48-2

49-1

49  
-3

道

49-2

46

《 現況写真 》



①

仮設トイレ コンテナ 電柱 プレハブ小屋 未登記建物 物件1の土地



②

未登記建物 プレハブ小屋 コンテナ 物件1の土地