

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 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 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 | 丹羽郡大口町中小口四丁目 |
| | 地 番 | 51番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 378.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹羽郡大口町中小口四丁目 51番地 |
| | 家屋 番号 | 51番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造・亜鉛メッキ鋼板葺・平家建 |
| | 床 面 積 | 40.42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 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 | 丹羽郡大口町中小口四丁目 |
| | 地 番 | 51番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 378.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹羽郡大口町中小口四丁目 51番地 |
| | 家屋 番号 | 51番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造・亜鉛メッキ鋼板葺・平家建 |
| | 床 面 積 | 40.42平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 55 号

令和 7 年 11 月 26 日受理

令和 7 年 12 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 丹羽郡大口町中小口四丁目
地 番 51番
地 目 宅地
地 積 378.00平方メートル
- 2 所 在 丹羽郡大口町中小口四丁目 51番地
家屋 番号 51番
種 類 居宅
構 造 木造・亜鉛メッキ鋼板葺・平家建
床 面 積 40.42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 |
| ■所有者 | <ol style="list-style-type: none">1 物件2建物には、誰も居住しておらず、空き家の状態です。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、台風により屋根が損壊しているため、雨漏りがとてもひどい状態となっています。3 物件2建物内で、ペットを飼ったことはありません。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。 |

(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等となっている。
 - (2) 境界標については、北東角及び南東角にプラスチック杭が、北西角に境界標が埋設されていると思われるパイプが確認できたが、南西角は一見して確認できなかった。
 - (3) 北側、東側及び西側の各境界には、側溝やコンクリートブロック、フェンスが存在しており、南側境界は土手となっている。
 - (4) 全ての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) 物件1土地は、南側水路よりも約0.7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
屋根の西側部分及び和室1の床面が損壊しているほか、全体的に傷みや汚れなどが見受けられた。

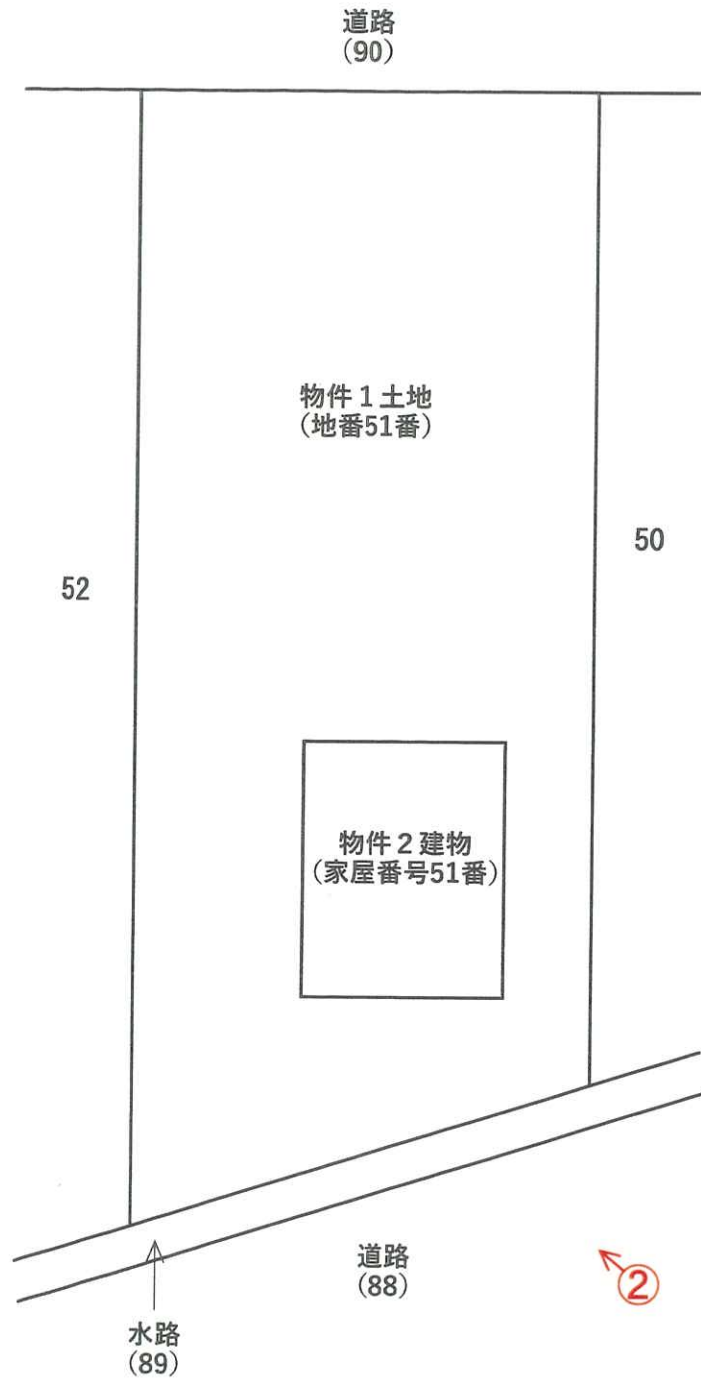
調 査 の 経 過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|------------|-------------------------------|
| R7年11月26日(水) 16:05 - 16:15 | 目的物件所在地 | 物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 |
| R7年11月26日(水) 16:30 - 16:30 | 丹羽郡大口町 | 現況調査日程調整連絡及び照会書交付 |
| R7年11月27日(木) 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12月5日(金) 9:45 - 10:25 | 目的物件所在地 | 立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、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

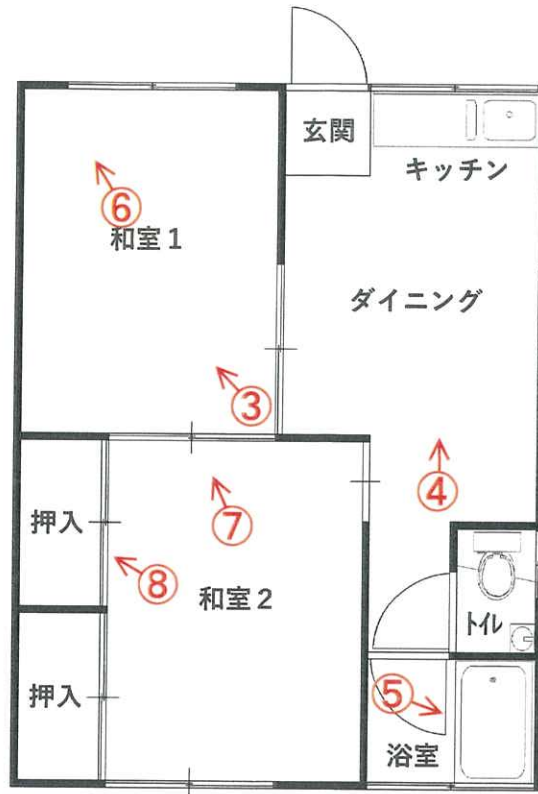
(5 枚目)

土地建物位置関係図 (概略)

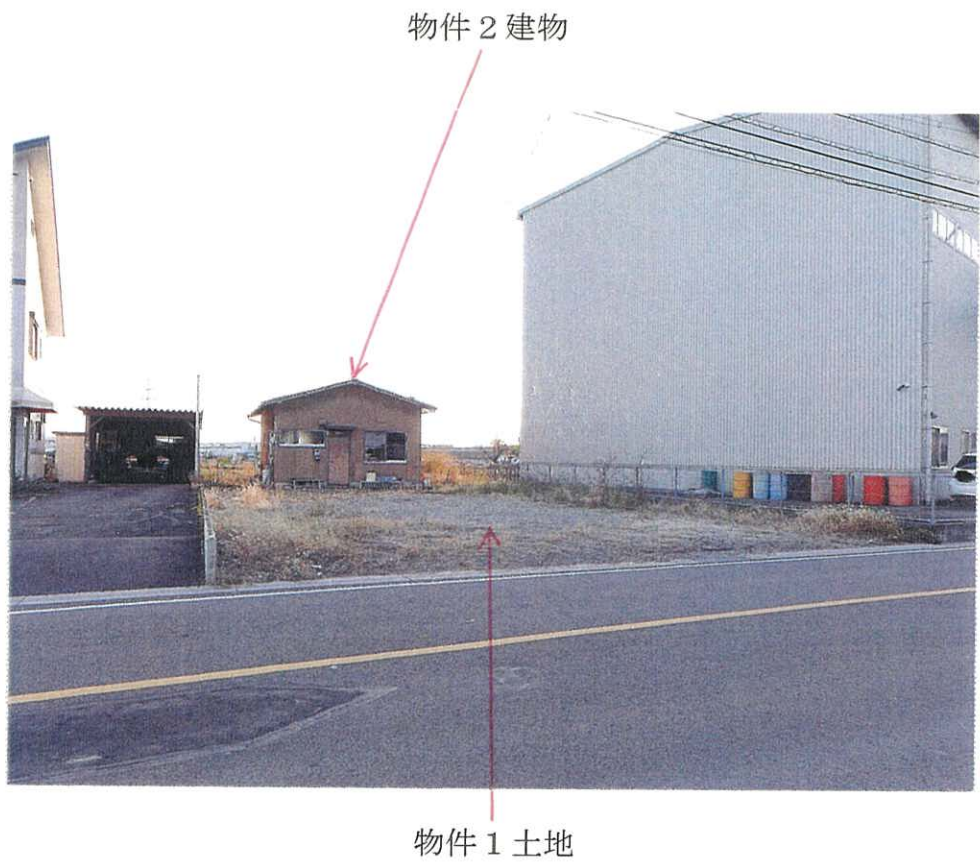


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



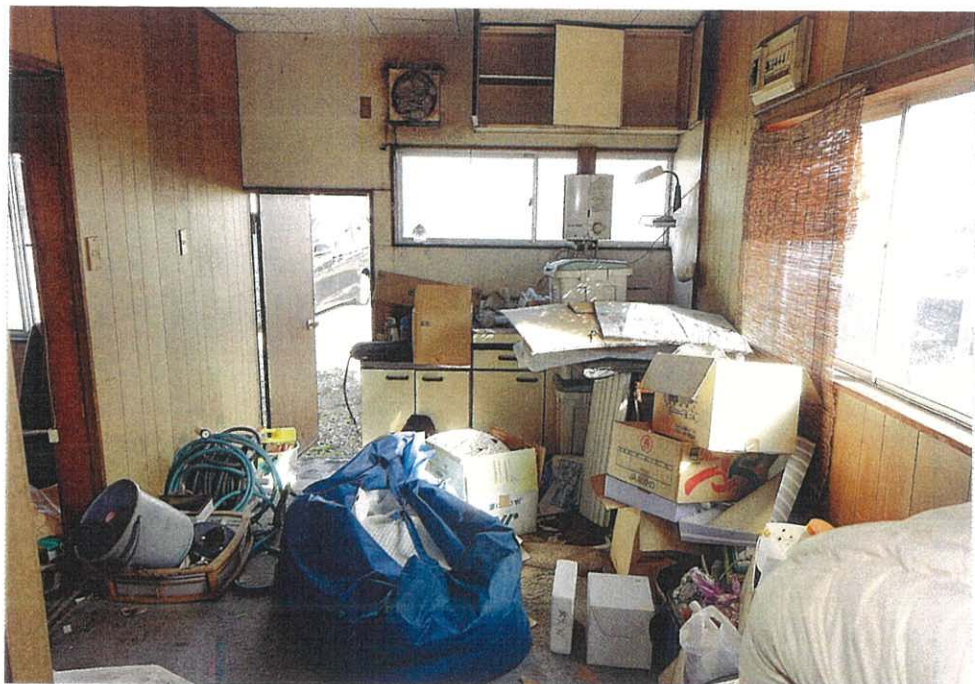
① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



② 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



③ 和室1



④ ダイニング・キッチン

(9 枚目)



⑤ 浴室



⑥ 天井の損壊状況（和室1）

（10 枚目）



⑦ 床面の損壊状況（和室1）



⑧ 天井の損壊状況（和室2）

（11 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 5 5 号
令和 7 年 11 月 28 日 受 理
令和 7 年 12 月 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 20 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

大 脇 淳 史

第1 評価額

| | |
|-----------------------|---------------|
| 一括価格 | |
| 金 7 , 4 0 0 , 0 0 0 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金 3,660,000 円 |
| 物件2(建物) | 金 3,740,000 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 | 丹羽郡大口町中小口四丁目 51番 宅地 378.00㎡ | 同左 |
| 2 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 | 丹羽郡大口町中小口四丁目51番地 51番 居宅 木造・亜鉛メッキ鋼板葺・平家建 40.42㎡ | 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 | 名鉄犬山線「柏森」駅の東方・道路距離約2.6km (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 一般住宅、事業所、工場等が見られる住宅地域 | |
| 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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制 | 市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% — 特定都市河川流域(新川)、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 地積 形状 間口 奥行 その他 | 378.00㎡ ほぼ台形 約12.8m 約30.0m — |
| 接面道路の状況 | 北東側幅員約10mの舗装町道にほぼ等高に接面する(建築基準法第42条1項1号の道路)。南側は町管理の水路を介し現況のアスファルト部分で約2m(町での回答は約3.5m)の舗装町道が見られる(同法第42条2項の道路、受命物件側は水路のためセットバックは対面のみとのこと)。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件2の敷地等として利用されている。 隣接地は店舗及び倉庫(又は工場)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 | 特記事項 なし 特記事項 |
| 土壌汚染の可能性の調査 | 過去の住宅地図を調査した結果、昭和41年時は未利用地と思われるが位置の特定が困難であった。昭和59年時は未利用地、平成9年時は農地と推定される。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>1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないとのことである。詳細は大口町教育委員会にて確認を要する。</p> <p>2. 全部事項証明書によると線引後宅地と思われる。尾張建設事務所建築課及び大口町まちづくり推進課によると、建築確認は見られたが現況と異なる点があるほか、検査済みの記録は確認できず、また、建築許可の記録は見られるものの、全部事項証明書によるとその後に売買されており、この点につき許可等の履歴が確認できないとのことである。このため遵法性に疑義があり、今後は建築や利用等の許可の取得が困難又は不可の可能性がある等、厳しい制限がかかる恐れがあるため、今後について協議したいとの回答を得た。なお、これらの履歴は古いため推定の部分もあることに留意する。許可の取得等を含めて利用や建築等の可否に大きく関わるため、これらの詳細は必ず買受前に同課にて確認、協議等を要する。</p> | |

| | |
|-------------|--|
| <p>特記事項</p> | <ol style="list-style-type: none"> 3. 新川流域にかかる特定都市河川流域の区域内であり、土地の状況や規模等で該当する場合は許可等を要するとのことである。これらの詳細及び特記事項2と併せて、市街化調整区域のため建築の可否等は大口町建設課、まちづくり推進課、尾張建設事務所建築課等にて必ず買受前に確認を要する。 4. 上水道は本管はあるが閉鎖中、下水道は本管はあるが使用していない模様であり、聴取から汲み取り式とのことである。都市ガスはなくプロパンとのことである。これらの詳細は大口町建設課、東邦ガス、丹羽広域事務組合にて必ず買受前に確認を要する。 5. 物件2の南側及び周辺は草等が繁茂していたほか、周囲に動産類も見られたため、画地計測や確認等が困難であった。 6. 供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、利用状況や承継の手続き等を含め担当課にて必ず買受前に協議等を要する。 7. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスク等の確認を要する(物件土地周辺は0.5～1m未満又は1～3m未満と推定されるが、詳細は当該資料にて確認のこと)。 |
|-------------|--|

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60年9月20日 新築 約40年 約0年 |
| 仕様 （特記事項参照） | 構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 | 木造 亜鉛メッキ鋼板葺 鋼板等 合板、ポート等 合板、ポート等 畳、板の間等 電気等 特になし |
| 床面積（現況） | 第3「目的物件」記載の通り | |
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 居宅 2DK等（附属資料「建物間取図」の通り） |
| 品等 | 劣る | |
| 保守管理 の 状態 | 劣る | |
| 建物の 利用状況 | 「現況調査報告書」記載の通り | |
| 特記事項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 和室1で屋根が破壊されたとのことである。台風が原因とのことである。このため和室1の天井から屋外を目視することができた。 2. 特記事項1により和室1は雨漏りが見られ、壁の破損や剥がれ、床の破壊による抜け落ち、フワつき等があり、和室1内に入ること自体が危険であった。また和室1は畳が取り外されていた。 3. 和室2で襖の破れ、壁の破損や剥がれ、フワつき等が見られた。 4. キッチンでコンロを確認できなかった。 5. ダイニング付近でフワつきが見られた。 6. トイレは和式に簡易的な洋式トイレを設置している可能性があるが詳細は不明である。 7. 各所で襖がとり外れていたが、枚数が揃っているか、また破損等の状況は不明である。 8. 老朽化が進んでいるため、供給処理施設の配管や電気等の配線、その他、目視できない部分の破損等の可能性があるため留意する。 9. その他、破損、キズ、汚れ等が見られた。また動産類が堆積している箇所があり、状況や仕様等、物件の確認が困難であった。 10. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。 | |

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 | 48,100 | 0.80 | 378.00 | 0.90 | 13,090,000 |

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)

地価調査 大口-3

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 93 \approx 48,100 \text{ 円/㎡}$
 (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：方位1.03

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状1.00×線引リスク0.80≒相乗積0.80

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 | 160,000 | 40.42 | 0.02 | 130,000 |

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。

・経済的全耐用年数 25年、経過年数 40年、経済的残存耐用年数 0年、
 観察減価及び中古住宅の市場性 20%、残価率 3%

・現価率 = {残価率 3% + (1 - 3%) × (経済的残存耐用年数 0年 / 経済的全耐用年数 25年)} × (1 - 観察減価等 20%) ≒ 0.02

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 | 13,090,000 | 0.50 | 法定地上権 | 6,550,000 |

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 | 13,090,000 | - 6,550,000 | | 0.80 | 0.70 | 3,660,000 |
| 2 | 130,000 | + 6,550,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 3,740,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 7,400,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域の市場性、違反及び建築リスク、維持管理の状態及び第4.1.2の特記事項を考慮した。

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。

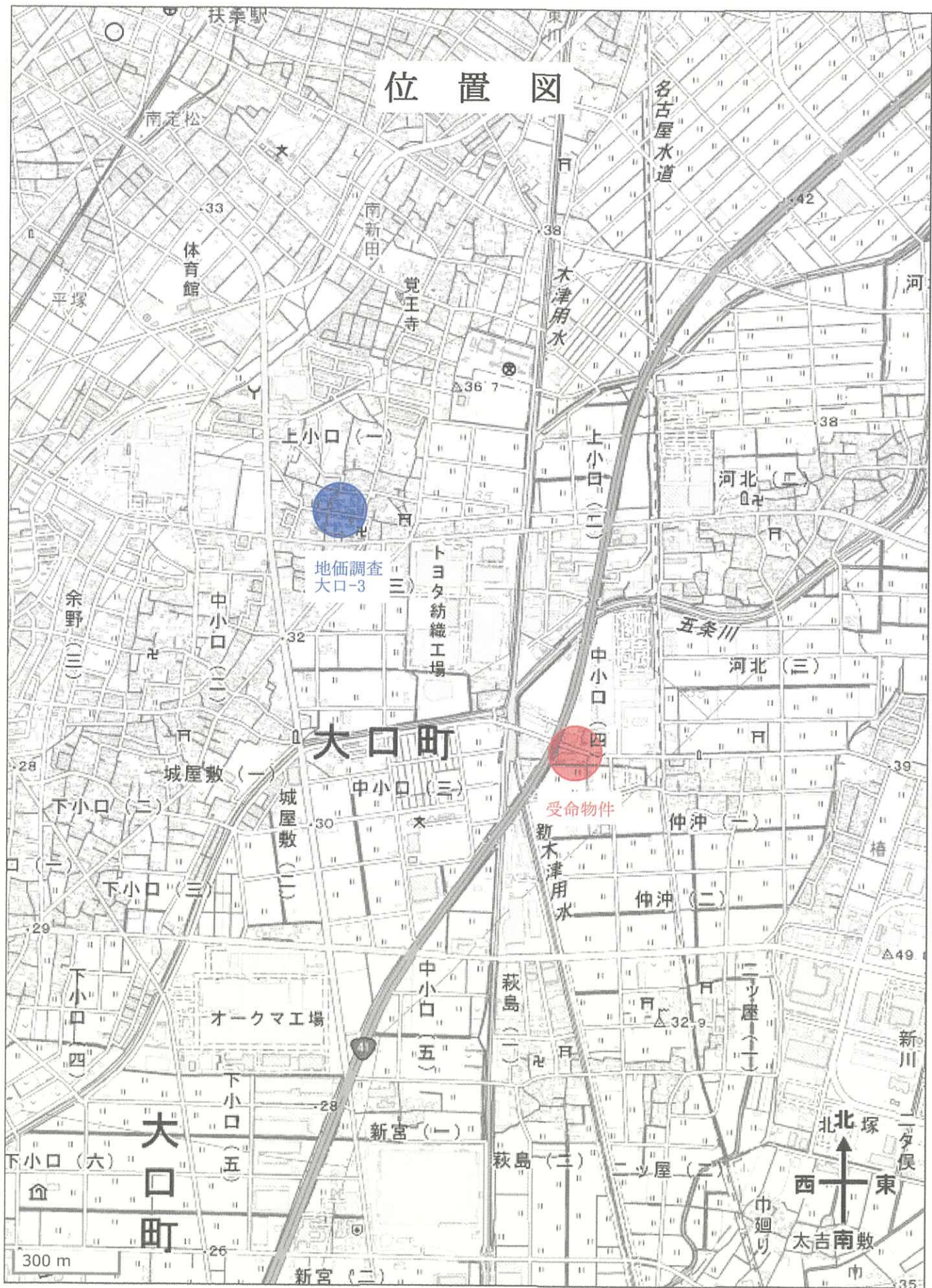
第6 参考価格資料

基準地価格：（ 大口-3 ）
所在：丹羽郡大口町上小口1丁目176番1
価格：46,100円/㎡
位置：名鉄犬山線「扶桑」駅の南方約1.7km
価格時点：令和7年7月1日
地積：253㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面街路：南側3.3m町道
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：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上



出典：国土地理院

付 近 案 内 図

中 小 口 四 丁 目

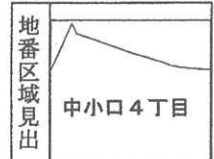


出典：国土地理院

-72988.385



-21803.374 (座標値種別：図上測定)



| | | | | | | | | | | | |
|-------|----------|--------------|----|-----------|------------|----|-----------------------|------|----|---------|--|
| 請求分 | 所在 | 丹羽郡大口町中小口四丁目 | | | | 地番 | 51番 | | | | |
| 出力尺縮 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | Ⅶ | 分類 | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 | | 種類 | 土地改良所在図 | |
| 作成年月日 | 昭和47年11月 | | | 備付年月日(原図) | 昭和54年3月23日 | | | 補記事項 | | | |

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。
 (名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年10月6日
 名古屋法務局

請求番号：29-1
 (1/1)

登記官



登記年月日：昭和60年9月26日

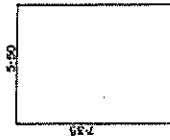
7450180

各階平面図

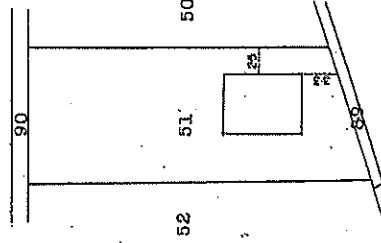
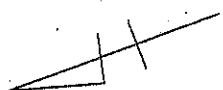
家屋番号 51番

建築物各階平面図

建築物の所在 丹羽郡大口町中小口4丁目51番地



5.50 × 7.35 = 40.4250
床面積 = 40.42 m²



単位：m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2060.9.26

A4判に縮小

(岐阜県土地家屋調査士会)

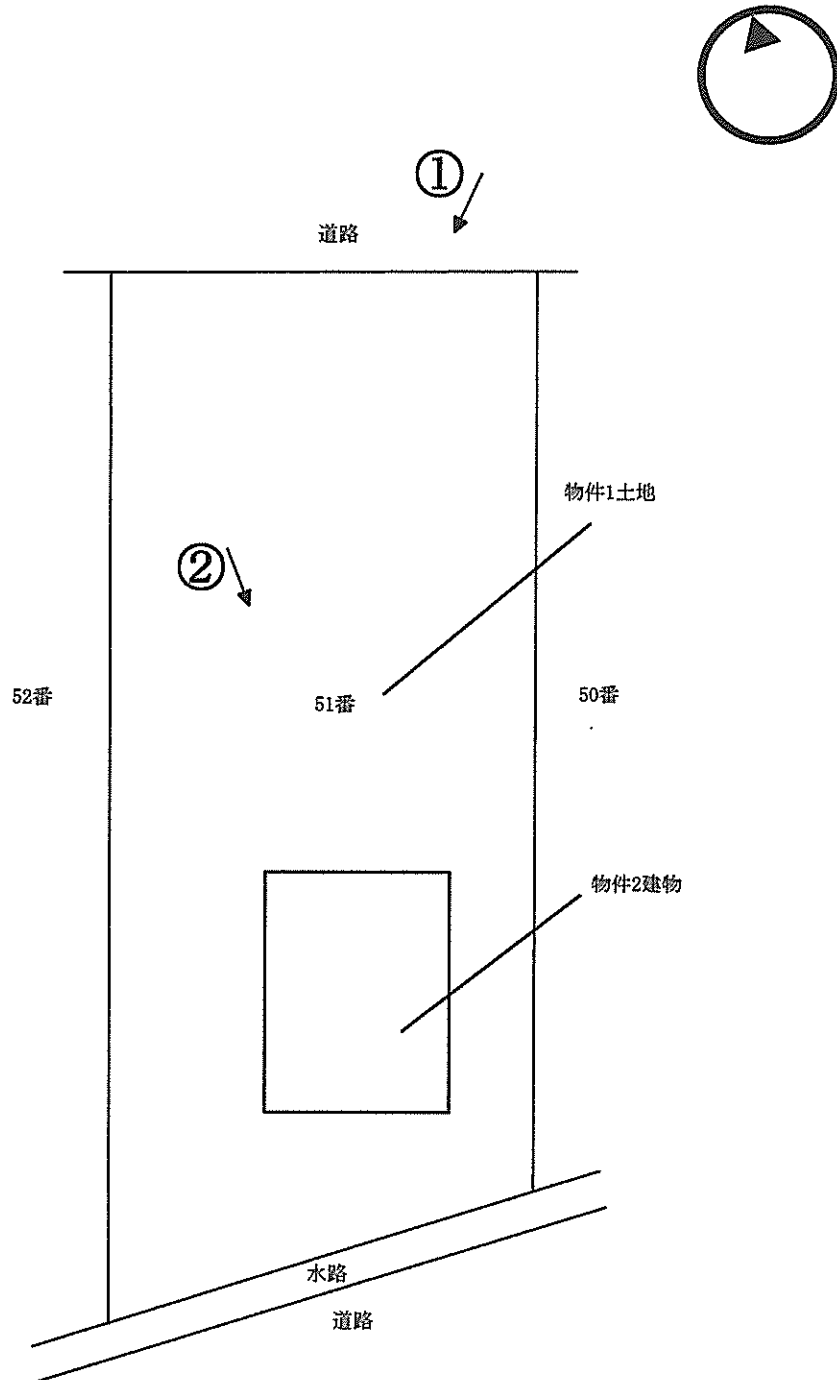
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支庁管轄)

令和7年10月6日 名古屋法務局

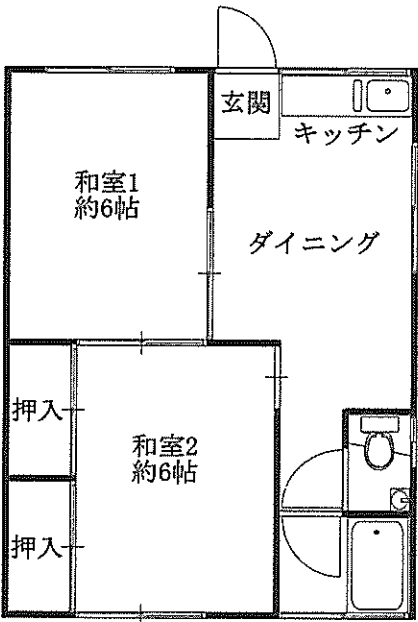
登記官

土地建物配置図(概略)



※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)



現況写真



写真①



写真②