

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 | 江南市般若町南山 |
| | 地 番 | 170番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市般若町南山 170番地5 |
| | 家屋 番号 | 170番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.84平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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 | 江南市般若町南山 |
| | 地 番 | 170番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市般若町南山 170番地5 |
| | 家屋 番号 | 170番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.84平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 59 号

令和 7 年12月18日受理

令和 8 年 1 月**20**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 | 江南市般若町南山 |
| | 地 番 | 170番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市般若町南山 170番地5 |
| | 家屋 番号 | 170番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.84平方メートル
2階 37.26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	<p>1 物件2建物には、私が居住しています。</p> <p>2 物件2建物について、増改築はしていませんが、15年くらい前にオール電化にした際に、キッチンのガスレンジを交換したり、貯湯ユニットを設置したりしています。ただし、この工事に要した費用については記憶にありません。また、2～3年前には約100万円をかけて、屋根瓦を塗り替えたり、防水シートを交換するなどの屋根のメンテナンスをしていますし、さらに同時期には貯湯ユニットが故障したことから、約100万円をかけてこれを交換しています。なお、雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件2建物内では、10年くらい前まで猫1匹を飼っていたことがあります。</p> <p>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。</p>

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、北東角及び南東角は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスやブロック塀、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。
- 3 物件2建物の現況等について
建物内の壁面の各所にペットによるものと思われる引っ掻き傷が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

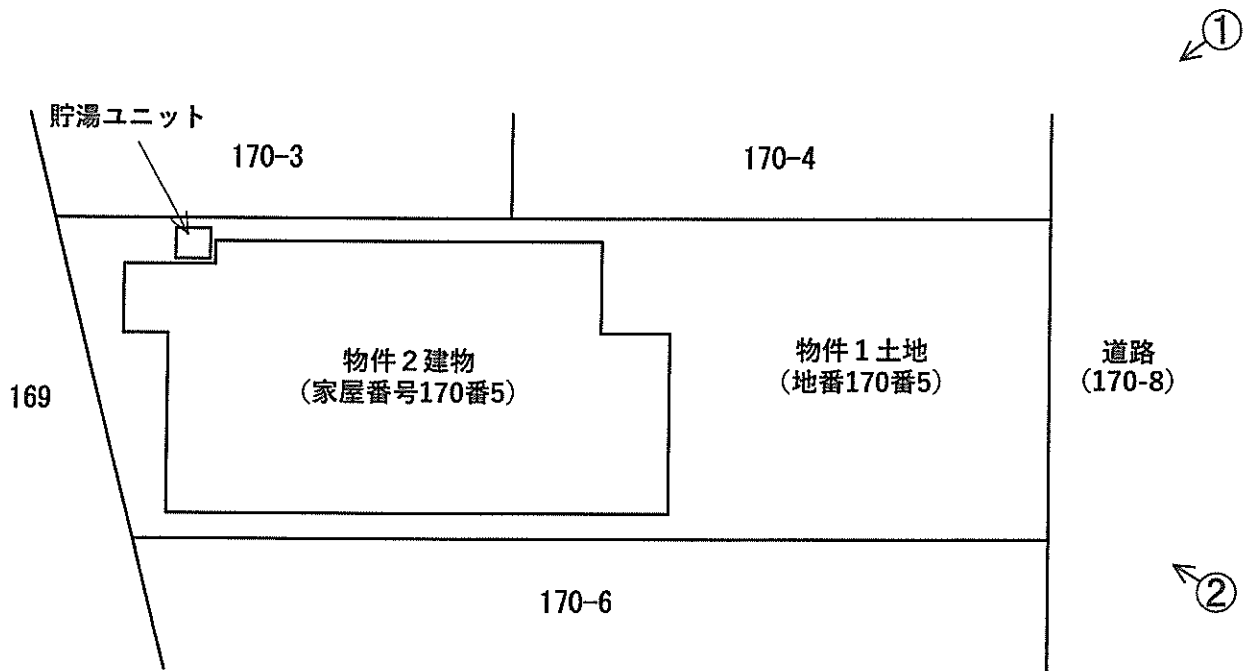
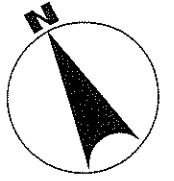
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月22日(月) 14:25 - 14:35	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12月23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12月25日(木) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R8年 1月14日(水) 11:00 - 12:00	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）

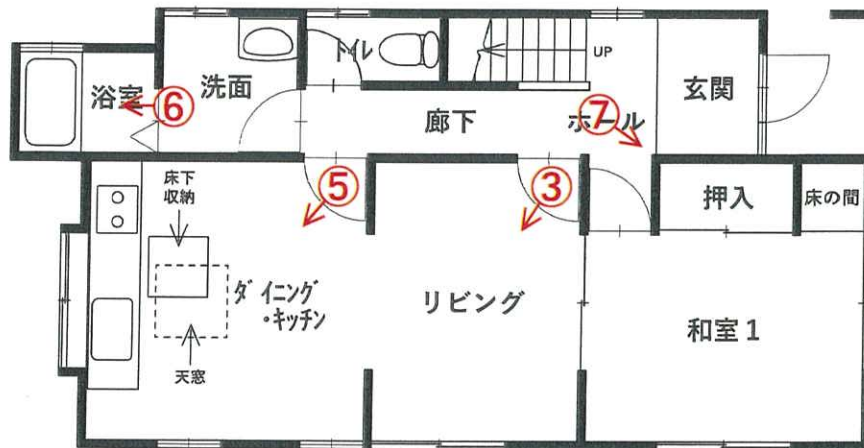


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

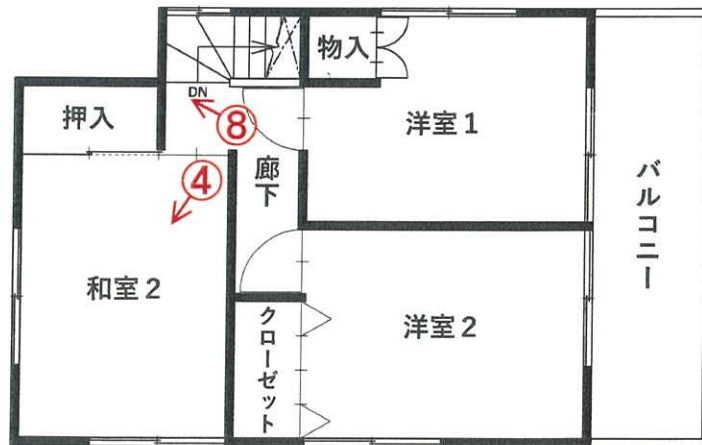
間取図 (概略)



1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



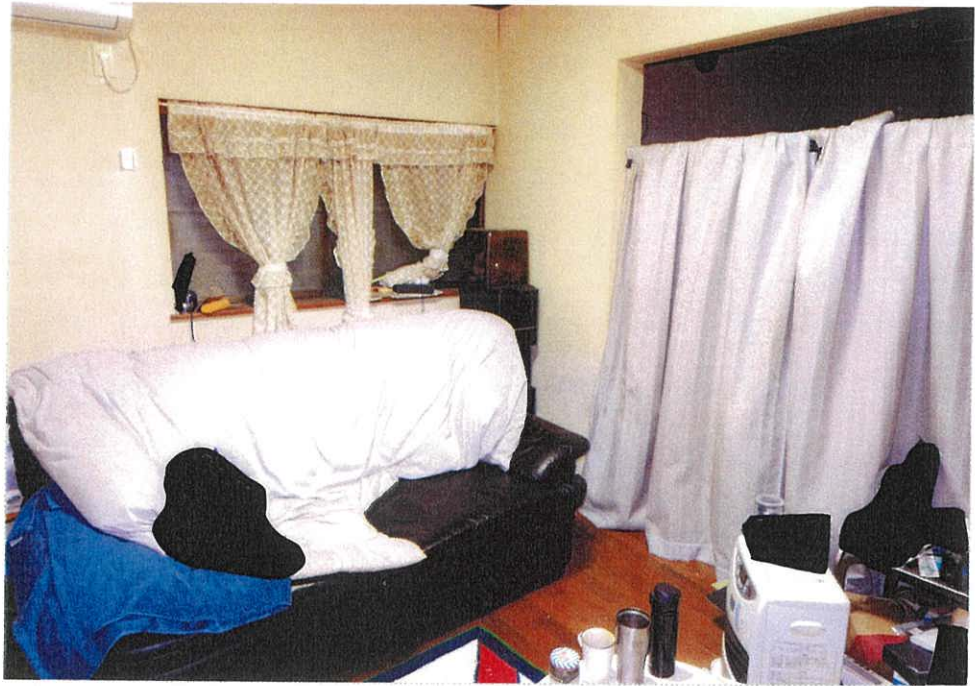
物件 1 土地

① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



物件 1 土地

② 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



③ リビング



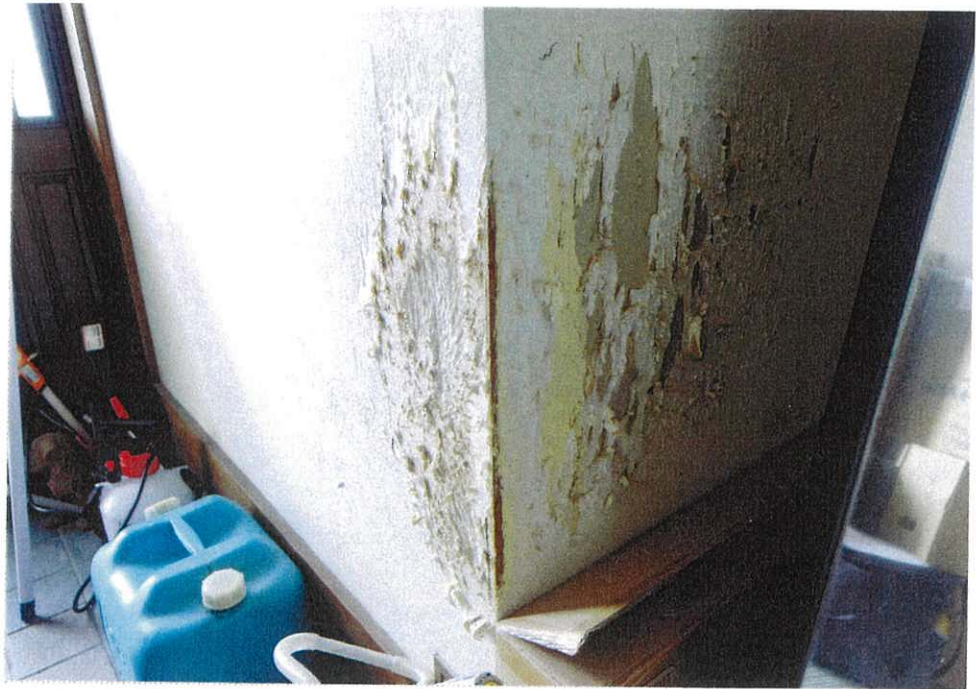
④ 和室 2
(9 枚目)



⑤ ダイニング・キッチン



⑥ 浴室
(10枚目)



⑦ 壁面の損傷状況（ホール）



⑧ 壁面の損傷状況（2階階段付近）

（11 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 59 号
令和 7 年 12 月 25 日 受 理
令和 8 年 1 月 14 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 13 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 3, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 4 4 0, 0 0 0 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

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	江南市般若町南山 170番5 宅地 120.02平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江南市般若町南山 170番地5 170番5 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 51.84平方メートル 2階 37.26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	名鉄犬山線「扶桑」駅 西方 道路距離約2.2km 名鉄バス「草井」停留所 東方 道路距離約1.6km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小工場等が混在する農家住宅、一般住宅が多く建つ既成集落地域。	
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	市街化調整区域(※1) —— 60% 200% —— 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 120.02㎡ 間口 約6.4m、奥行 約18.9m 形状 台形、中間画地、平坦地	
接面道路の状況	南東側幅員約3.3mのアスファルト舗装の市道北部第408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。セットバック済み。	
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 なし(引込可) 下水道 なし(個別浄化槽)	
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、過去の住宅地区(昭和37年、45年、54年、平成5年)より個人住宅の敷地の一部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	<p>※1 受命物件は市街化調整区域に存するため建物の建築等に当たっては原則として都市計画法上の許可が必要となる。 受命物件は、登記からは線引前宅地と認められる。江南市建築課で調査したところ、旧地番である170番、170番2の一部120.02㎡で既存宅地の確認(第6-2-524号平成6年9月22日)を受けていた。 建築許可等の詳細については江南市建築課。</p> <p>※2 貯湯ユニットが存する。</p> <p>※3 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」によると昭和49年7月洪水、昭和51年9月洪水時の浸水被害の記録が存する。洪水ハザードマップの木曾川が浸水した場合に想定される水深0.5m~3.0m未満の区域となっている。</p>	

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7年10月13日新築 約30年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 セメント瓦葺 サイディング 外 クロス、塗壁 外 クロス、敷目天井 外 フローリング、畳 外 電気、給排水、オール電化 ヒートポンプ給湯機
床面積(現況)	1 階 2 階 合 計	51.84㎡ 37.26㎡ 89.10㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK (附属資料「建物間取図(概略)」の通り)
品 等	普通 一般的な建材により作られている。	
保守管理の状 態	やや劣る 経年的な劣化、汚れが進んでいるほか、クロスの損傷やめくれが各所に見られる。(※1)(※2)	
建物の利用状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	<p>※1 10年位前まで猫を1匹飼っており、引っかいたことにより各所のクロスが破れている。</p> <p>※2 2～3年前に屋根の補修工事を行った。同時期に貯湯ユニットを交換した。</p> <p>※3 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用の可能性が存することに留意する必要がある。</p> <p>※4 建築確認(第H7認建江南61_26-51号 平成7年5月2日)及び検査済証の交付(同号 平成7年10月17日)を受けている。</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とおり求めた。

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	37,300	0.99	120.02	0.90	3,990,000

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 江南-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 47,000 \text{ 円/㎡} \times & 100 / 100 \times & 100 / 97 \times & 100 / 130 = & 37,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格の価格時点(R7.1.1)から評価日(R8.2.13)までの推定変動率

◇標準化補正：方位1.00 × 規模0.97 = 0.97

◇地域格差：街路条件1.08 × 環境条件1.20 ≒ 1.30

イ 個別格差：方位1.02 × 間口狭小0.97 ≒ 0.99

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	208,000	89.10	0.08	1,480,000

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。

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}3\text{年} + \text{経過年数}30\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) \approx 0.08$$

観察減価等：保守管理の状態を考慮

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	3,990,000	0.50	法定地上権	2,000,000

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	3,990,000	- 2,000,000		1.00	0.7	1,390,000
2	1,480,000	+ 2,000,000	0	1.00	0.7	2,440,000
一括価格 (合計)						3,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

公示価格（江南－9）

所 在：江南市後飛保町両家68番
価 格：47,000 円／m²
位 置：名鉄犬山線「江南」駅の北西方道路距離約3.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：333 m²
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北東側幅員4.5m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：中規模の農家住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

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

位置図



受命物件

公示地
江南-9



500 m

江南市



般石町栄田

付近案内図

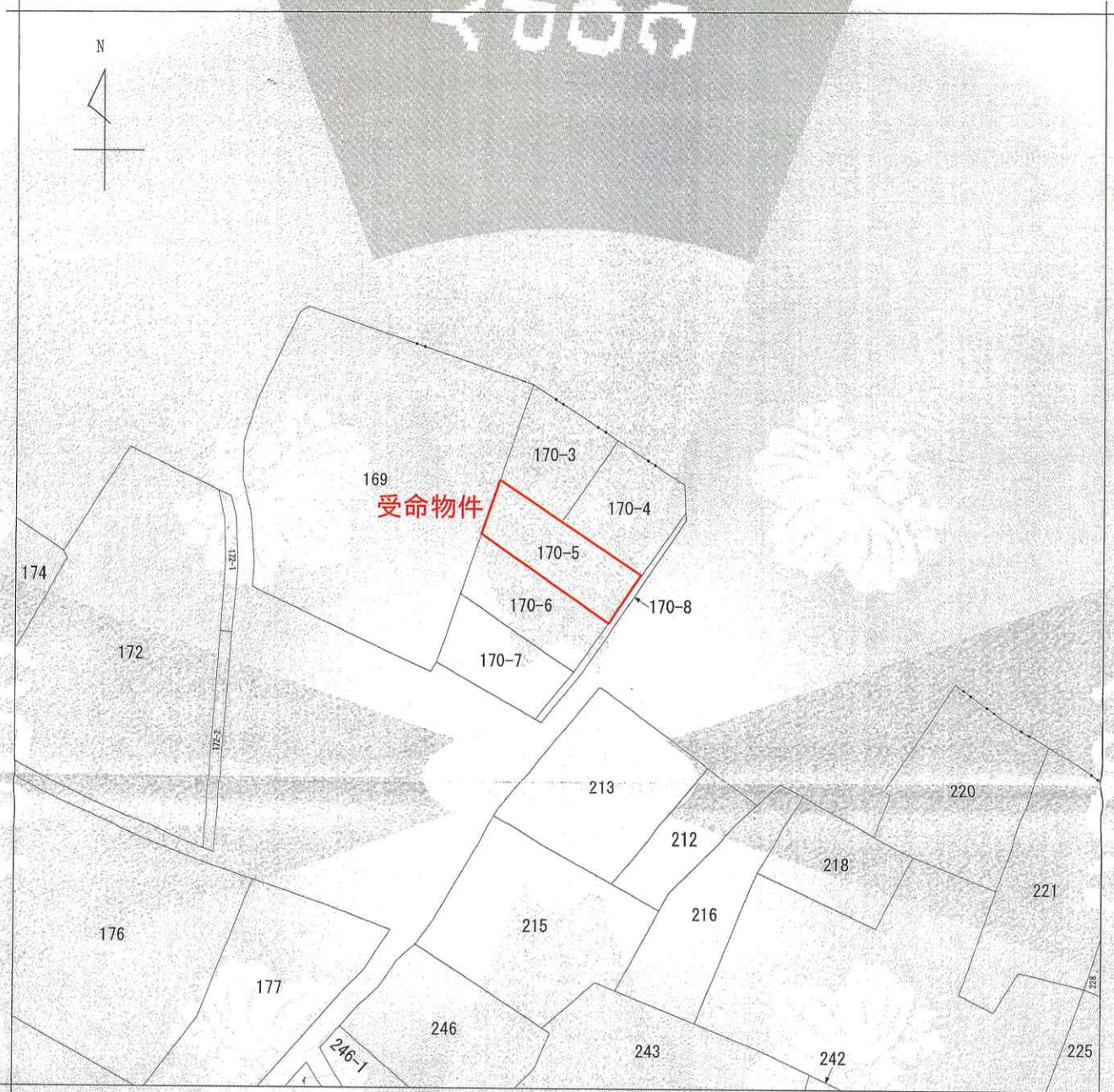


受命物件

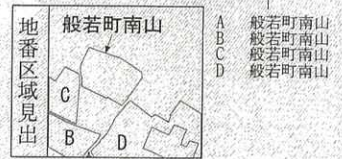
般若町南山

30 m

地理院地図



(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		江南市般若町南山		地番	170番5		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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)			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10月29日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日：平成6年10月19日

4008289

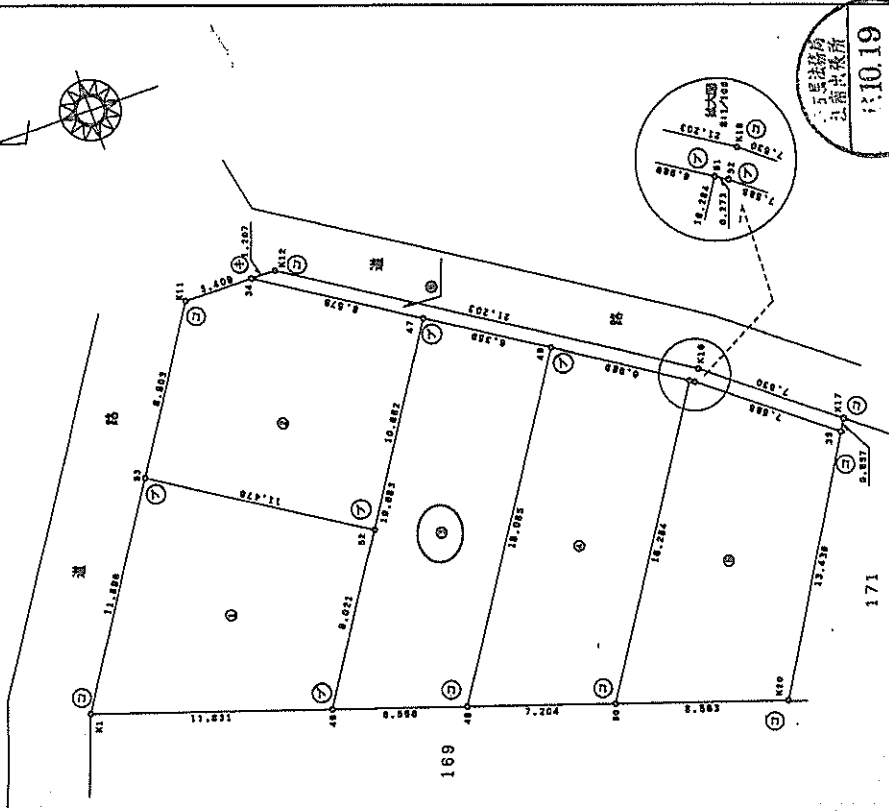
前 170 後・新 V

地番 ①170-3②170-4
③170-5④170-6
⑤170-7⑥170-8

土地の所在 江南市般若町南山

地積測量図

1/2



- 境界線の種類
- ① コンクリート杭
 - ② プラスチック杭
 - ③ 木杭
 - ④ 金属鉄
 - ⑤ 刻ミ

作製者

申請人

縮尺 1/250

5号法務局
地籍課
10.19
処理

平成6年8月26日(作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(全員専用)

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8年1月3日 名古屋法務局一宮支局

登記官

登記年月日：平成6年10月19日

4008290

地積測量図

地番 ①170-3②170-4
③170-5④170-6
⑤170-7⑥170-8
土地の所在 江南市般若町南山

求積表

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K1	87.827	97.227	-13.788	-1348.983082
46	88.897	93.595	3.895	337.884815
52	81.883	101.122	13.788	1128.828058
53	81.553	107.271	-9.895	-358.598935
			合計	-240.051144
			面積	120.025720
			地積	120.02 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
53	81.553	107.271	-13.888	-1251.183288
52	81.883	101.122	2.895	233.555138
47	78.150	110.124	19.628	1037.772200
34	83.374	114.750	4.664	388.859338
K11	86.783	114.788	-7.479	-648.050957
			合計	-240.028680
			面積	120.0148400
			地積	120.01 m ²

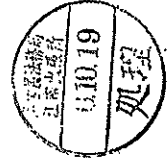
地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
47	78.150	110.124	-13.180	-1004.418500
48	86.897	83.505	-18.882	-1819.873354
48	80.474	81.442	13.180	1061.452060
49	70.785	108.685	18.882	1322.592190
			合計	-240.047804
			面積	120.0238020
			地積	120.02 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
48	70.785	108.895	-11.483	-812.838985
48	80.474	81.442	-17.519	-1409.824008
50	73.836	88.176	11.483	845.582188
51	64.810	102.825	17.519	1137.158280
			合計	-240.042513
			面積	120.0212585
			地積	120.02 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
51	54.810	102.825	-13.802	-882.805820
50	73.838	89.178	-16.443	-1210.788748
K20	85.508	86.482	8.907	583.478756
35	58.723	88.083	16.288	958.850008
32	64.880	102.778	4.842	313.180580
			合計	-240.082244
			面積	120.0481220
			地積	120.04 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
34	83.374	114.750	-4.813	-384.804282
47	78.150	110.124	-8.055	-813.388250
49	70.785	108.685	-7.189	-509.653205
51	84.810	102.825	-3.917	-294.252470
32	64.880	102.778	-4.842	-313.180580
35	58.723	88.083	-4.128	-242.408544
K17	58.382	88.850	5.235	305.882120
K18	84.301	103.318	16.087	1034.410187
K12	82.187	114.737	11.432	839.933144
			合計	-38.081840
			面積	18.0308200
			地積	19.03 m ²

合計面積 819.4625125 m²



作製者

申請人

縮尺 1/

(平成6年8月26日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用品)

(会員専用)

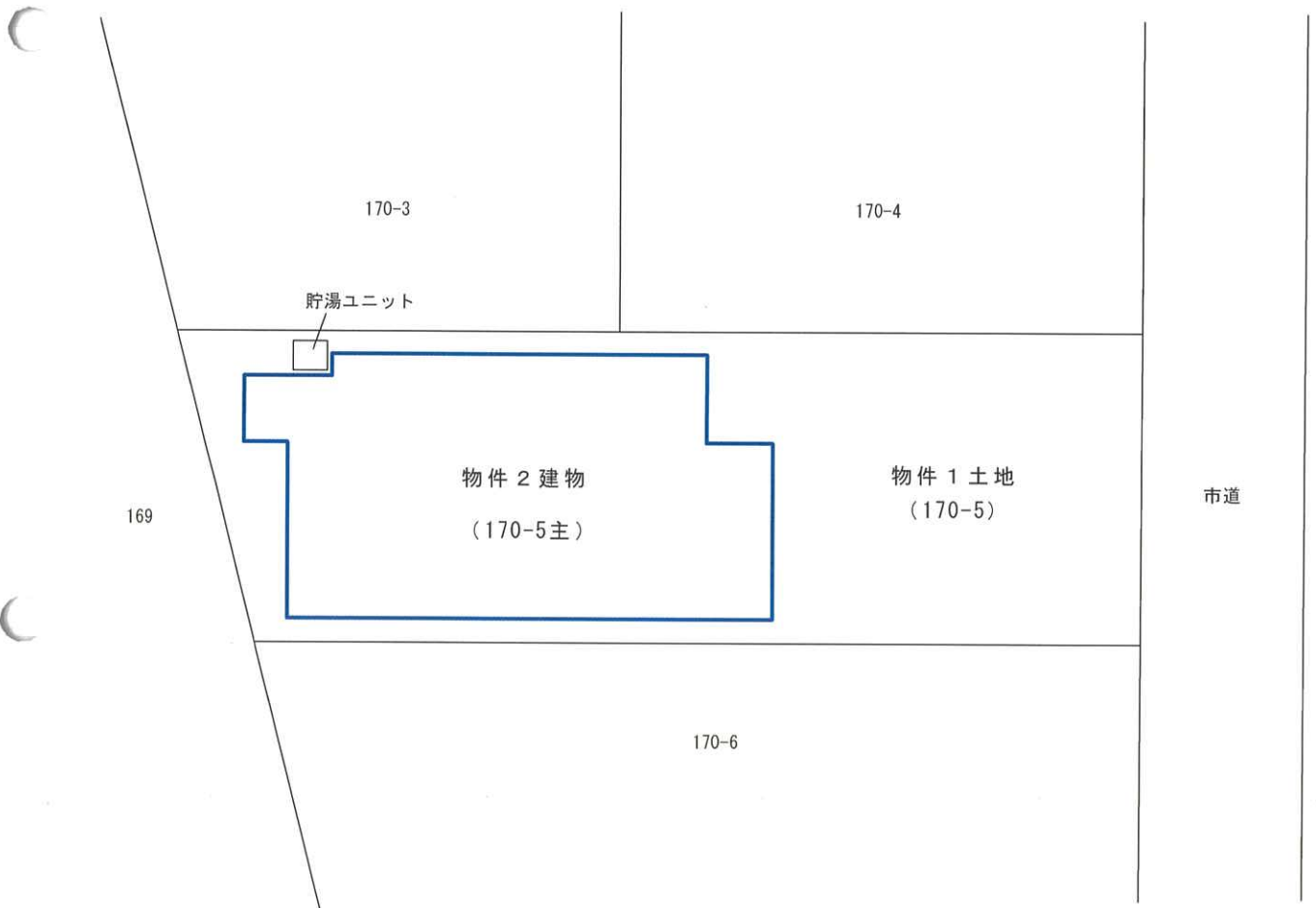
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月5日 名古屋法務局一宮支局 登記官

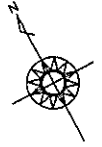
配置図（概略）



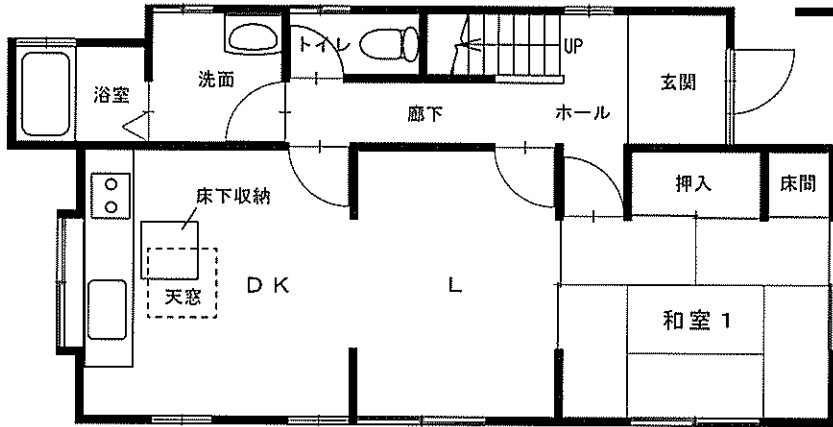
1/150



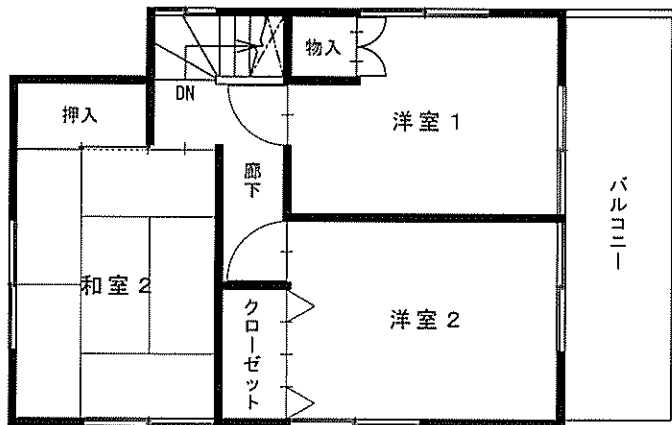
建物間取図（概略）



1/100



1 階間取図



2 階間取図

現況写真



写真①



写真②