

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 16 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 8 月 10 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 一宮市時之島字古薬師
地 番 27 番 11
地 目 宅地
地 積 195.89 平方メートル
- 2 所 在 一宮市時之島字古薬師 27 番地 11
家屋 番号 27 番 11
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 95.23 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4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

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 一宮市時之島字古薬師
地 番 27 番 11
地 目 宅地
地 積 195.89 平方メートル
- 2 所 在 一宮市時之島字古薬師 27 番地 11
家屋 番号 27 番 11
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 95.23 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 63 号

令和 7 年12月18日受理

令和 8 年 1 月**16**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 | 一宮市時之島字古薬師 |
| | 地 番 | 27 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市時之島字古薬師 27 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 27 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 95.23 平方メートル |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣の者	1 令和7年7月頃以降に、物件2建物に誰かが出入りしている様子を見たことはありません。

(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
債務者兼所有者宛ての郵便物の存在、債務者兼所有者の住民票（除票）の記載内容、ライフラインの停止、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、フェンスやブロック、側溝等が存在している。
 - (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
特段の損傷は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 その他
債務者兼所有者に対し、占有等に関する照会書を送付したところ、「あて所に尋ねあたりません」により返戻された。

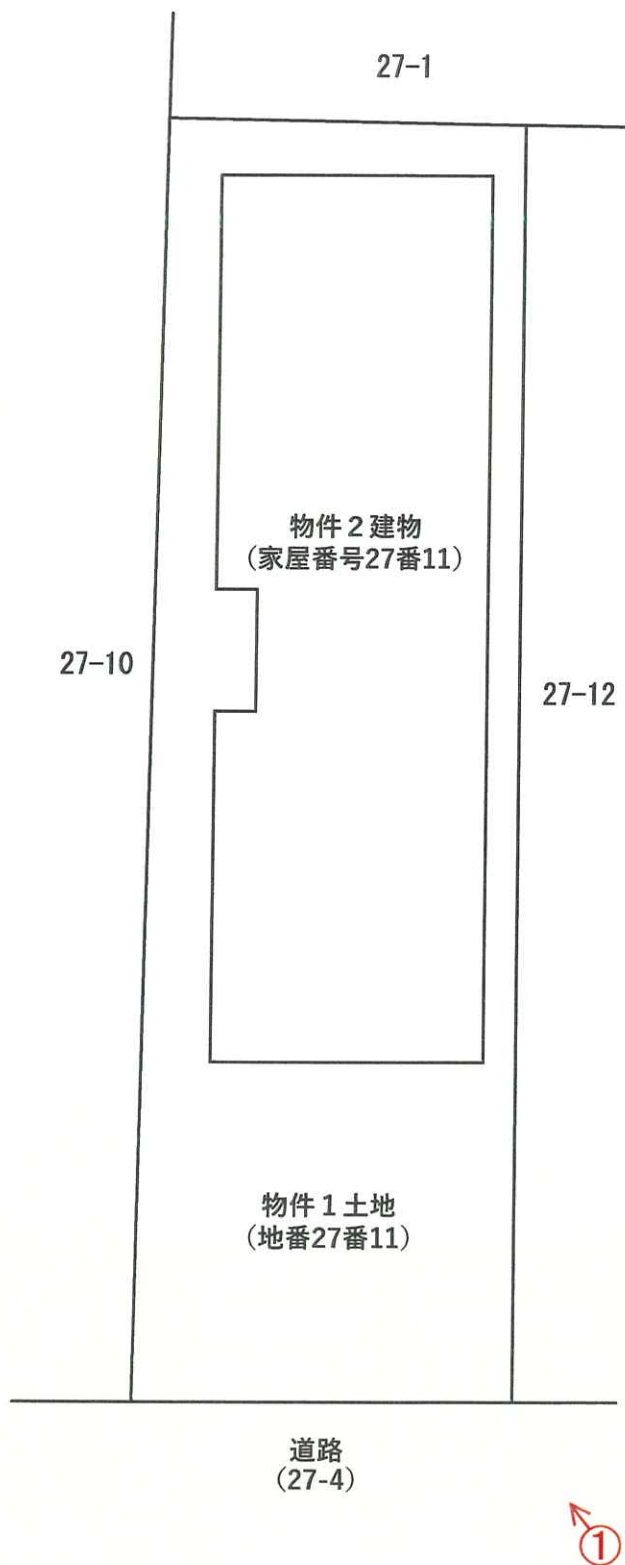
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月22日(月) 13:45 - 13:55	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23日(火) : - :	(郵便)	現況調査日連絡及び照会書送付
R7年12月24日(水) 10:30 - 10:40	一宮市役所	住民票交付申請
R8年 1月13日(火) 13:00 - 14:00	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、近隣の者から聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年1月13日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 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会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

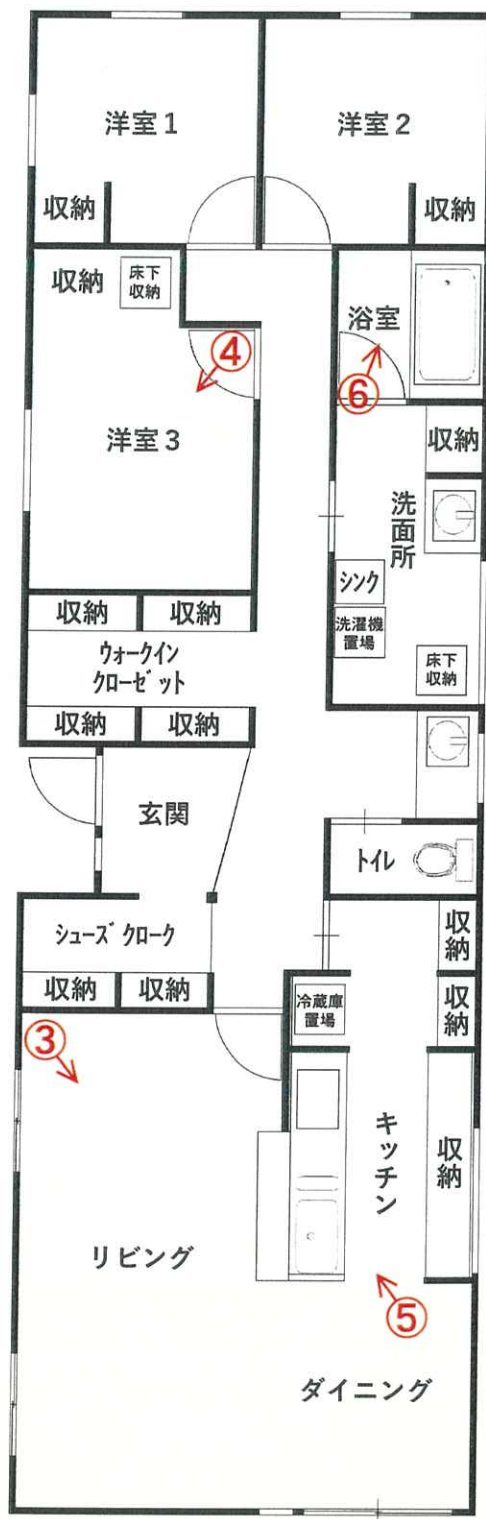
土地建物位置関係図（概略）

②



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

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



② 物件 2 建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ 洋室 3

(9 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 6 3 号
令和 7 年 1 2 月 2 2 日 受 理
令和 8 年 1 月 1 3 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 1 2 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 1 5 , 7 0 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,160,000 円
物件2(建物)	金 12,540,000 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	一宮市時之島字古薬師 27番11 宅地 195.89㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市時之島字古薬師27番地11 27番11 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 95.23㎡	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「江南」駅の西方・道路距離約4.8km 名鉄バス「時之島南」停の北西方・道路距離約640m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農地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% — 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 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	195.89㎡ ほぼ長方形 約8.3m 約25.0m —
接面道路の状況	南側幅員約6mの舗装市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)。	
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。 隣接地は居宅、事業所等である。	
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 特記事項 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38年時は建物らしき表記はあるが不明、昭和59年時及び平成9年時は居宅と推定される。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	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。詳細は一宮市博物館にて確認を要する。 2. 一宮市建築指導課によると既存宅地の履歴が見られるとのことである。立地適正化計画による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外である。区域外の場合、一定の施設の開発行為や建築行為等について届出を要するとのことである。これらの詳細及び市街化調整区域のため建築の可否等は、必ず買受前に一宮市建築指導課、都市計画課等にて確認を要する。 3. 上水道は本管はあるが休止中、下水道はなく浄化槽の器具が見られ、都市ガスのメーターも見られた。これらの詳細は一宮市給排水設備課及び東邦ガスにて確認を要するが、関係者からの聴取ができなかったため実際の使用の有無は不明である。	

特記事項	4. 南方に墓地が見られた。 5. 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。 6. 関係者からの聴取ができなかったため誤認や漏れ等に留意する。 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3～5m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	令和5年1月15日 新築 約3年 約22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 合金メッキ鋼板ぶき 鋼板等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気、給排水設備等 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	住宅 3LDK等（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	1. 経年程度のキズ、汚れ等が見られた。 2. 関係者からの聴取ができなかったため誤認や漏れ等に留意する。	

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	46,100	1.00	195.89	1.00	9,030,000

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 一宮-34

地価公示価格 43,700 円/㎡ × 時点修正 100.2 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 95 ≒ 標準画地価格 46,100 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：特になし

◇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：特になし

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	198,000	95.23	0.71	13,390,000

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 3 年、経済的残存耐用年数 22 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 22 年 / 経済的全耐用年数 25 年) } × (1 - 観察減価等 20 %) ≒ 0.71

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	9,030,000	0.50	法定地上権	4,520,000

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	9,030,000	－ 4,520,000		1.00	0.70	3,160,000
2	13,390,000	＋ 4,520,000	1.00	1.00	0.70	12,540,000
一括価格 (合計)						15,700,000

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。

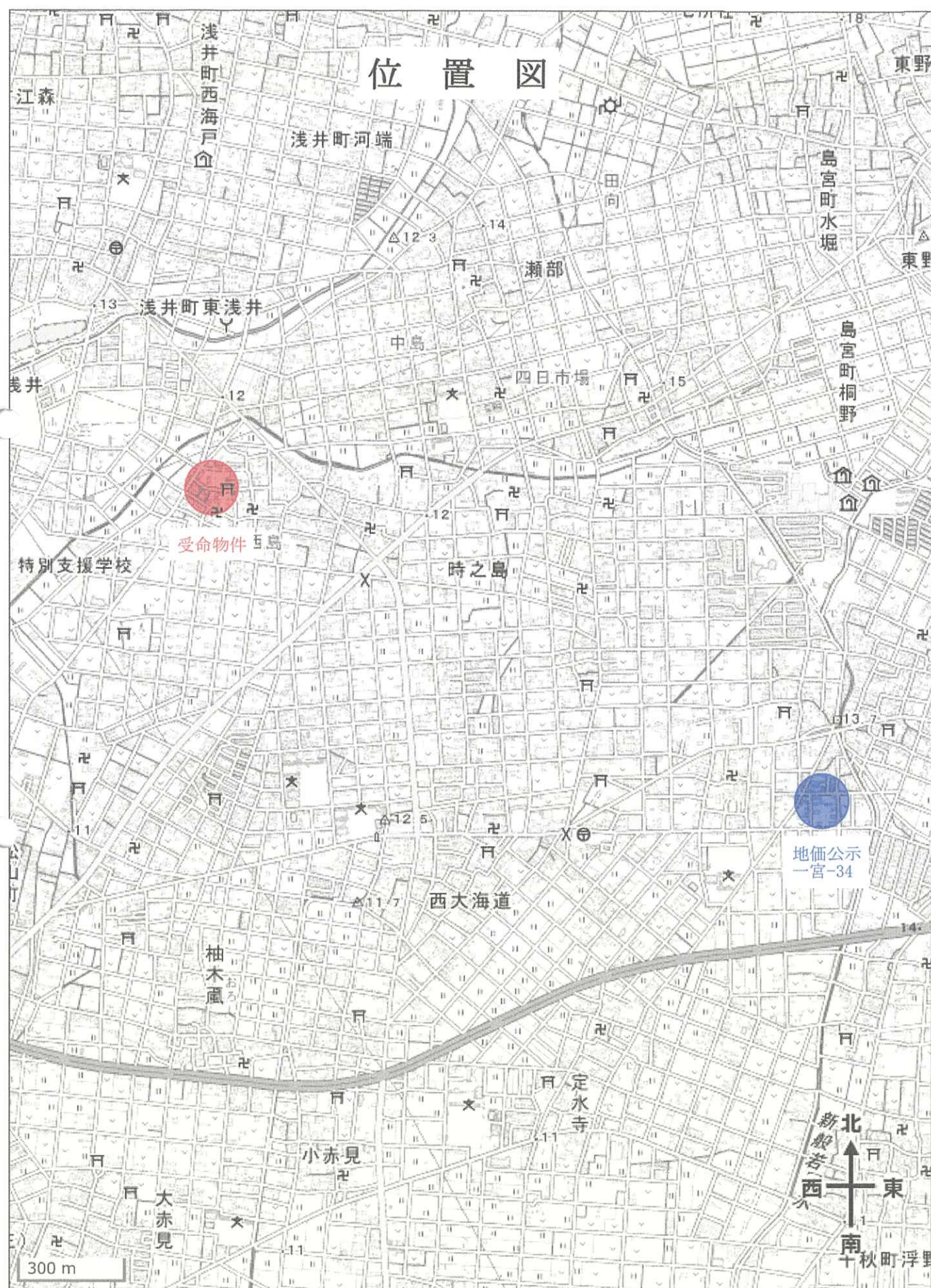
第6 参考価格資料

地価公示価格 : (一宮-34)
所 在 : 一宮市春明字中石田生44番2
価 格 : 43,700円/㎡
位 置 : 名鉄犬山線「布袋」駅の西方約2.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北側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、農家住宅等の混在する住宅地域

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 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

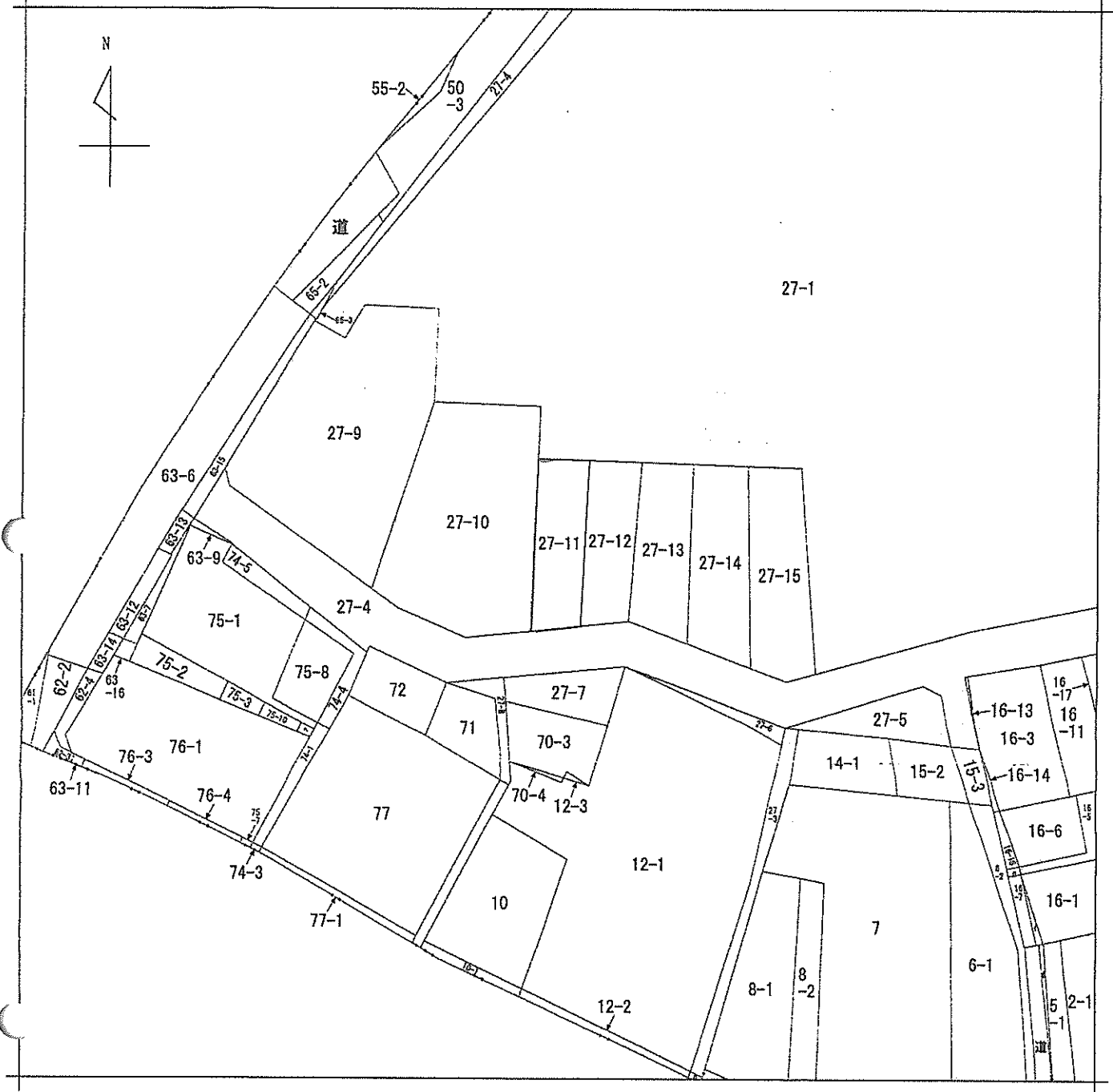
以 上



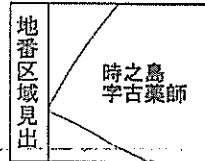
付 近 案 内 図



出典：国土地理院

イ 16-12
ロ 16-15
ハ 27-2
ニ 5-4
ホ 5-5
ヘ 75-11

(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	一宮市時之島宇古薬師				地番	27番11			
出力縮尺	1/600	精度区分	乙二	座標系番号又は記号		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

地図整理番号：M93706

登記官

(1/1)

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。
(名古屋法務局一宮支庁管轄)
令和7年10月29日 東京法務局

영어 문법 [on

地图整理番号：M93707

$$(1/2)$$

作者

(令和4年5月30日作成)

人醫甲

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

地積測量圖

地 27-11, 27-12, 27-13.

土地の所在

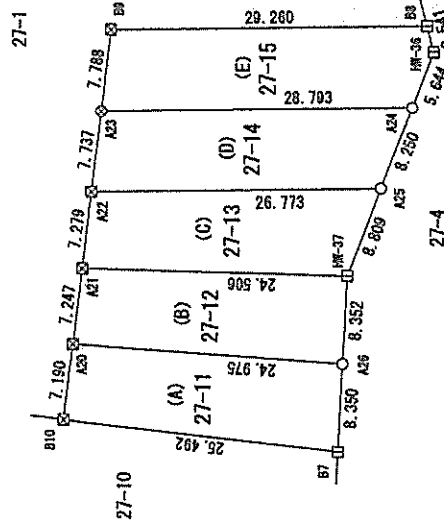
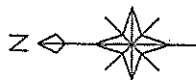
數積求

[illegible]

地 區	(d) 27-12				
	Kn	Yn	Yn-1	Yn-1	Kn (Yn-1-Yn-1)
A0	-74602.359	-30721.353	-8.753		652994.44837
A20	-74602.359	-30721.353	6.795		-509292.408370
A26	-74627.649	-30730.538	8.753		-653125.811897
YH-37	-74627.649	-30730.538	-6.795		509292.377070
A31	-74602.146	-30720.122		合計	-385.384670
				合計 面積	192.6973350
				地 區	192.69

地 點	(C) 27-13			Yn	Yn+1-Yn-1	Yn+1-Yn-1
	AN	AN	AN			
A0	-74603	146	-30726.123	-7.645		970341.051170
A21	-74603	146	-30726.123	-7.645		970341.051170
HW-37	-74627	649	-30722.578	7.854		-586125.555246
A05	-74630	71	-30722.275	7.845		-570551.724435
A22	-74603	137	-30722.693	-7.854		565339.321189
				合計		-336.307213
				合計 面積		189.0356565
				合計 地價		189.45

地 号	④ 23-14		Yn	Yn-1+Yn-1	Xn · (Yn-1+Yn-1)
	Xn	Yn			
A2	-74603.037	-30722.893	-7.073		527875.64540
A5	-74650.715	-30722.275	8.357		-623585.78497
A4	-74653.552	-30714.595	7.073		527853.184028
A3	-74604.777	-30715.202	-8.357		633472.121389
			合計		-426.201207
			合計面積		213.1066035
			總面積		213.10



單位 = m

境界点	田	窓	田	金	金	銀	銅	石	木	計	算	用	点
境界線の種類	コンクリート杭	プラスチック杭	金属杭	金	銀	銅	鉄	石	木	計算	用	点	

作者

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。
(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

登記官

A4判に縮小

地積測量図

地番	27-11, 27-12, 27-13, 27-14, 27-15
土地の所在	一宮市時之島字古薬師

地番	(E) 27-15	Xn	Yn	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn)
A21	-74694.777	-30715.202	-30715.202	-30715.202	527803.402652
A24	-74633.562	-30714.536	-30714.536	5.980	-444816.028520
B4-35	-74635.519	-30709.242	-30709.242	7.752	-578574.543283
B5	-74634.815	-30706.784	-30706.784	1.782	-132999.347250
B6	-74605.623	-30707.460	-30707.460	-8.418	620030.124414
合計					-456.333592
合計面積					223.1817960
㎡					223.19

測量系	世界測量系
座標系	測量系
測量年月日	令和4年5月2日

使用公共基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
20B24	-74577.078	-30772.501	新区多角点
2A182	-74438.342	-30735.793	新区多角点
9B268	-74623.956	-30634.935	新区多角補助点

作成者

(令和4年5月30日作成)

申請人

縮尺

1/

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(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

登記官

各階平面図

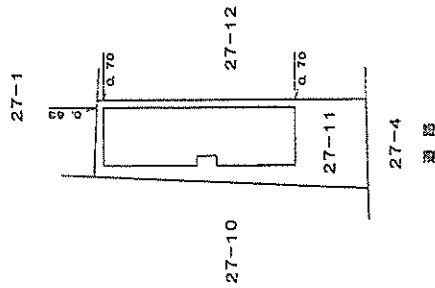
建物図面

27-11

家屋番号

一宮市時之島字古栗師27番地11

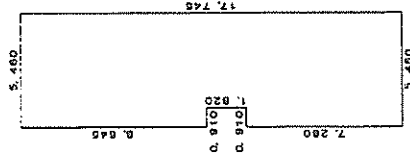
建物の所在



求積表

5,460 x 8,645	=	47,201,700
4,550 x 1,820	=	8,281,000
5,460 x 7,280	=	39,748,800
計		95,231,500

床面積 95.23 m²



A4判に縮小

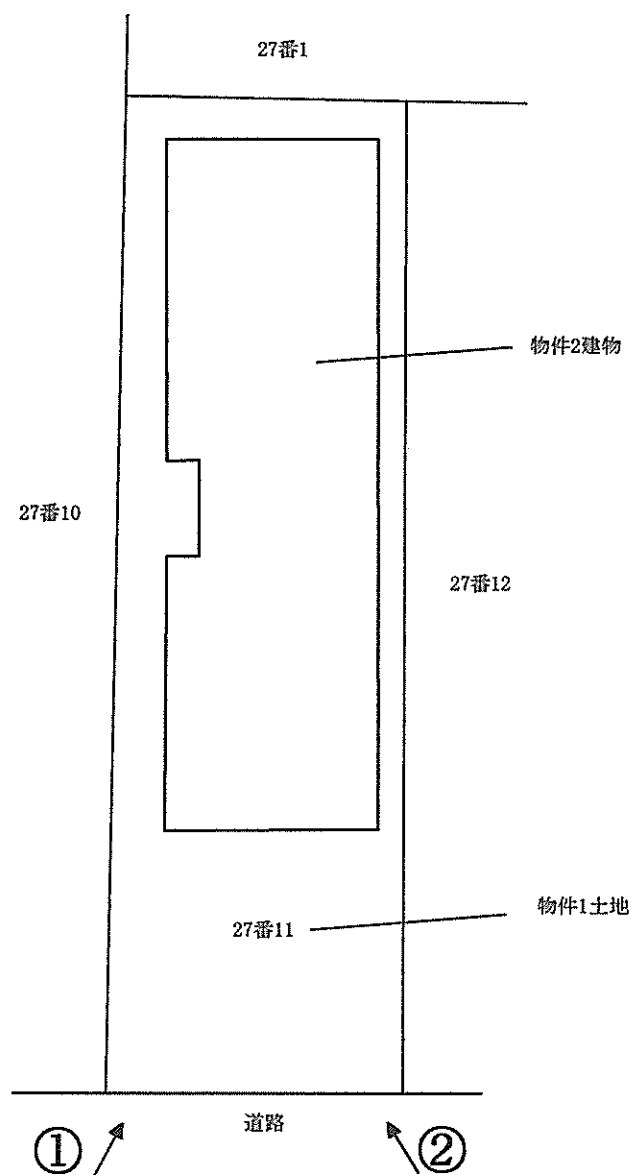
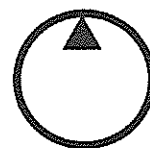
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

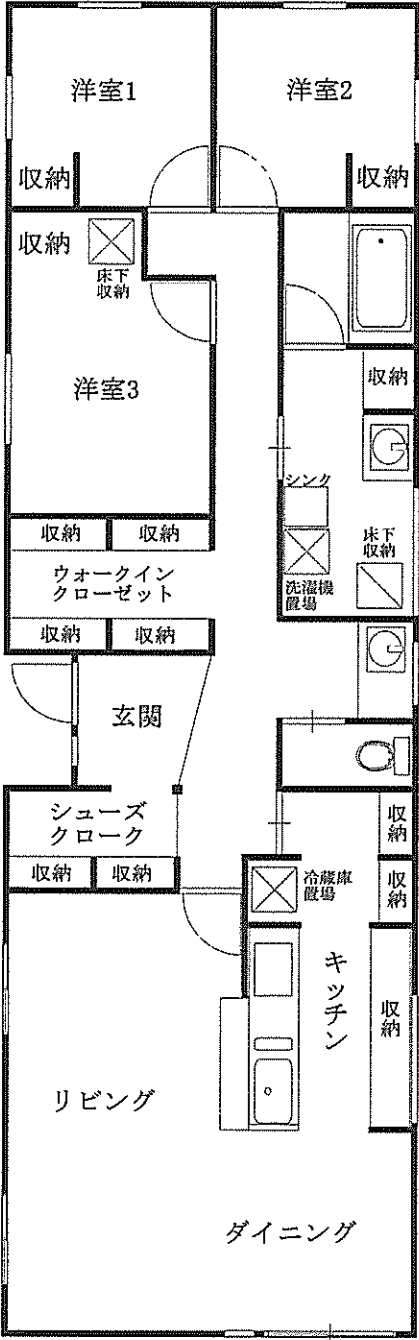
作成者

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