

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 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 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 場 所	令和 8 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 50 分 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。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9	32,870,000 26,296,000	一括	6,574,000	625,973	0
1	7,060,000				
2	140,000				
3	890,000				
4	2,360,000				
5	640,000				
6	580,000				
7	600,000				
8	300,000				
9	20,300,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 江南市山尻町本丸西
地 番 5 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 0 5 2 平方メートル
- 2 所 在 江南市山尻町本丸西
地 番 5 7 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 . 5 1 平方メートル
- 3 所 在 江南市山尻町本丸西
地 番 5 7 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 3 3 平方メートル
- 4 所 在 江南市山尻町本丸西
地 番 5 8 番
地 目 宅地
地 積 3 9 0 . 0 8 平方メートル
- 5 所 在 江南市山尻町本丸西
地 番 5 9 番
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 7 8 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 番 | 6 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 8 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 番 | 6 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 番 | 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 5 8 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 江南市山尻町本丸西 5 8 番地、6 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 8 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 8 6 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 1 . 5 6 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル |

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 0 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 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 ～ 9】

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 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 9】

株式会社フォーナインズが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

2 階部分につき転借人 B が占有している。

原賃借権

範 囲	物件番号 9 記載の建物
賃借人	株式会社フォーナインズ
期 限	令和 11 年 12 月 31 日
賃 料	15 万円
賃料前払	なし
敷 金	30 万円
特約	譲渡転貸可 (ただし、B のみ)

【物件番号 1 ～ 3, 6】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 . 5 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 0 . 0 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 . 7 8 平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 江南市山尻町本丸西
地 番 60 番
地 目 宅地
地 積 95.86 平方メートル
- 7 所 在 江南市山尻町本丸西
地 番 61 番
地 目 宅地
地 積 99.17 平方メートル
- 8 所 在 江南市山尻町本丸西
地 番 62 番
地 目 宅地
地 積 49.58 平方メートル
- 9 所 在 江南市山尻町本丸西 58 番地、62 番地
家屋 番号 58 番
種 類 事務所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 78.86 平方メートル
2 階 79.49 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 81.56 平方メートル
2 階 79.49 平方メートル

物 件 目 録

（未登記附属建物）

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 0 . 0 0 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 1 号

令和 8 年 1 月 27 日受理

令和 8 年 4 月 1 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 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 . 5 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 0 . 0 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 江南市山尻町本丸西 |
| | 地 | 番 | 5 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 . 7 8 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	江南市山尻町本丸西
	地	番	6 0 番
	地	目	宅地
	地	積	9 5 . 8 6 平方メートル
7	所	在	江南市山尻町本丸西
	地	番	6 1 番
	地	目	宅地
	地	積	9 9 . 1 7 平方メートル
8	所	在	江南市山尻町本丸西
	地	番	6 2 番
	地	目	宅地
	地	積	4 9 . 5 8 平方メートル
9	所	在	江南市山尻町本丸西 5 8 番地、6 2 番地
	家屋	番号	5 8 番
	種	類	事務所
	構	造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階	7 8 . 8 6 平方メートル
		2 階	7 9 . 4 9 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1 ～ 8		
現況地目	☒ 宅地(物件 2、4～8) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件 1、3)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が物件 4、5、7、8 土地に下記建物を所有し、その他の者がその余の部分駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本土地上に電柱及び照明が設置されている(設置位置は、土地建物位置関係図(概略)のとおり)		
建物	物件 9		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 8 1 . 5 6 平方メートル 2 階 7 9 . 4 9 平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 倉庫 構造: 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積: 約 6 0 . 0 0 平方メートル		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所・居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	未登記附属建物に差し掛けが設置されている(設置位置は、土地建物位置関係図(概略)のとおり)		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3、6関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社フォーナインズ	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(株式会社SHOUTEC(債務者兼所有者)代表者) ■B(株式会社フォーナインズ(占有者)代表者))の陳述／■提示文書(事業用賃貸借契約書(事務所))の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年12月25日	
最初の契約等	契約日	令和6年12月20日	
	期間	令和7年1月1日から ☒ 令和11年12月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金15万円(毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(■敷金 30万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料の他に、消費税1万5000円を要する 上記賃料及び敷金は、物件9建物の賃料及び敷金を含む	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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)

占有者及び占有権原 (物件 9 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	☐ 全部 ☒ 2階部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社フォーナインズ	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A(株式会社SHOUTEC(債務者兼所有者)代表者) ☒ B(株式会社フォーナインズ(占有者)代表者)) ☒ 文書(☒ 事業用賃貸借契約書(事務所)、「転貸の承諾についてのお願い」と題する書面)	☒ 陳述(☒ B(株式会社フォーナインズ(占有者)代表者)) ☒ 文書(☒ 賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		令和6年12月25日	令和7年1月1日
最初の契約等	契約日	令和6年12月20日	令和7年1月1日
	期間	令和7年1月1日から ☒ 令和11年12月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年1月1日から ☒ 令和8年12月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☒ その他(株式会社フォーナインズ)
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金15万円 (毎月27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金8万円 (毎月末日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金30万円	☐ ない ☐ 敷金 ☒ 保証金 ☒ ある ☐ 金5万円
特約等		☒ 譲渡転貸可(ただし、Bのみ) ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		賃料の他に、消費税1万5000円を要する 上記賃料及び敷金は、物件1～3、6土地の賃料及び敷金を含む	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (株式会社SHOUTEC (債務者兼所有者) 代表者)	1 物件9建物は、物件1～8土地（以下「本件各土地」という。）とともに、株式会社フォーナインズ（以下「占有者会社」という。）に賃貸しています。なお、占有者会社の代表者であるBは、本日立ち会っていませんが、立入調査をすることについては、Bの承諾を得ています。 2 賃貸借契約の内容は、事業用賃貸借契約書（事務所）のとおりです。また、株式会社SHOUTEC（以下「債務者兼所有者」という。）は、占有者会社がBに転貸することについて承諾しており、その内容は「転貸の承諾についてのお願い」と題する書面のとおりです。 3 占有者会社に賃貸する前は、債務者兼所有者が産業廃棄物の収集運搬業等の事務所や駐車場として使用していましたが、その当時、本件各土地の地中に、がれき等を埋めたことはありません。 4 物件9建物については、平成30年ころに南西側の玄関部分を増築し、また、同じ時期に廃棄予定の資材を利用して、物件9建物の東側にある倉庫を建築しています。ただし、これらに要した費用については、私には分かりません。なお、いずれも雨漏り等の不具合はありません。 5 本件各土地に関し、隣地所有者との間で、境界について争い等はありません。 6 前面道路は大雨の時に冠水することがありますが、物件9建物が浸水被害に遭ったことはありません。
■ B (株式会社フォーナインズ (占有者) 代表者)	1 物件9建物は、本件各土地とともに、占有者会社が債務者兼所有者から賃借しています。また、私個人としても2階部分を占有者会社から転借しています。なお、転貸借することについては債務者兼所有者の承諾を得ています。 2 占有者会社は一般貨物自動車運送事業等を営んでおり、本件各土地はその駐車場として、物件9建物の1階部分は占有者会社の事務所として、2階部分は私の居宅としてそれぞれ使用しています。 3 賃貸借契約の内容等は、事業用賃貸借契約書（事務所）、賃貸借契約書及び「転貸の承諾についてのお願い」と題する書面のとおりです。なお、2階部分の賃料の支払時期は、毎月末日限り、当月分払です。 4 物件9建物について、増改築やリフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合もありません。 5 物件9建物内で、猫2匹を飼っています。
■ 江南市役所総務部税務課担当者	1 当課の資料によれば、物件9建物の東側にある未登記の建物は、課税対象にはなっていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

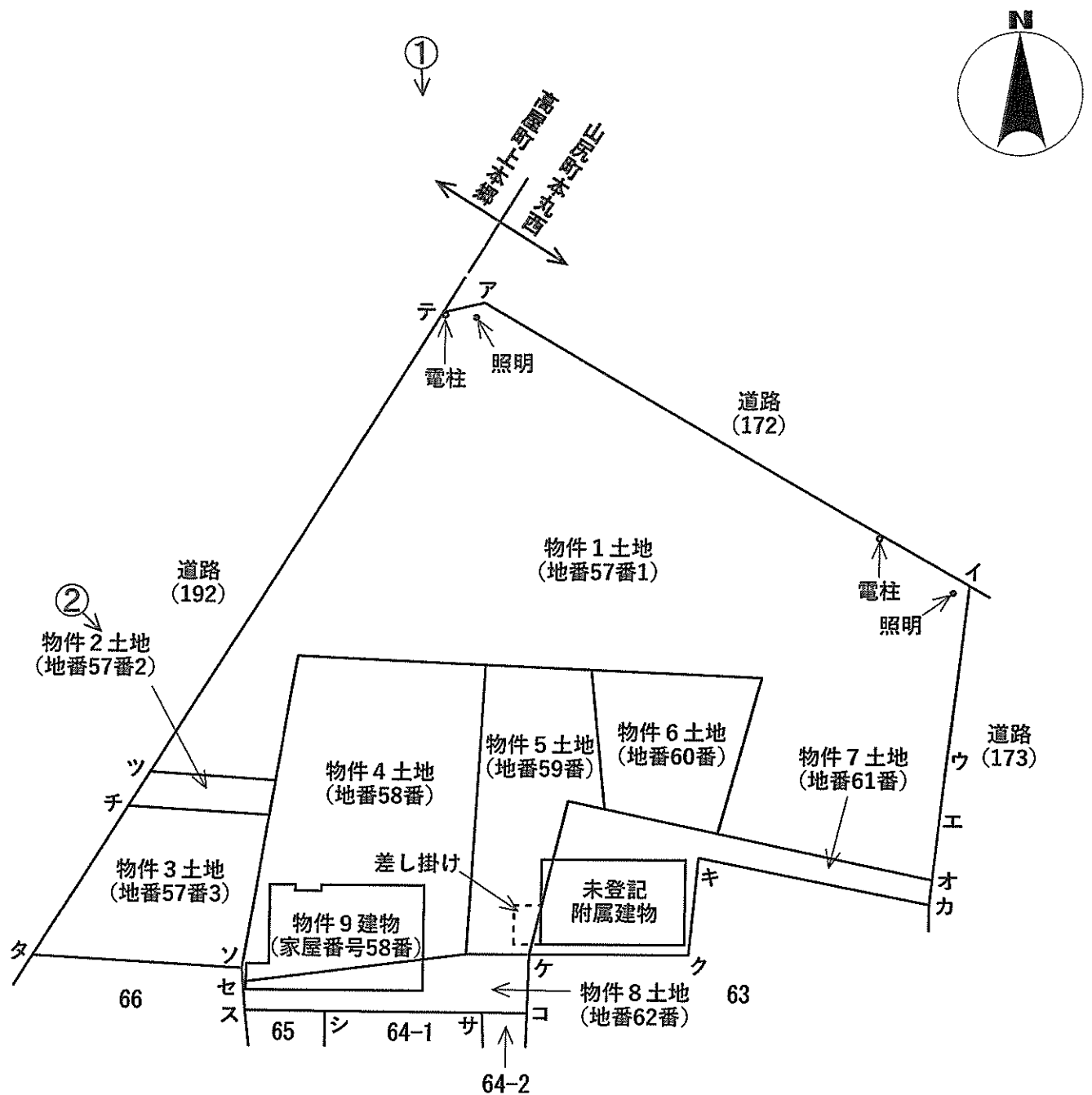
- 1 本件各土地及び物件9建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、3～5枚目のとおり認められる。
- 2 本件各土地の現況等について
 - (1) 本件各土地は、物件9建物の敷地や駐車場等として利用されている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のア～エ、サ、スの各点にはプラスチック杭が、カ点には金属プレートが、キ、ク、シ、ソ、テの各点にはコンクリート杭が、ケ、コ、タの各点には境界標が埋設されていると思われるパイプが確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスやブロック塀、側溝等が存在している。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ公図及び地積測量図のとおりであった。
 - (5) 本件各土地は、前面道路よりも等高ないしは約0.5メートル高くなっている。
- 3 物件9建物の現況等について
 - (1) 南西側部分に約2.7平方メートルの未登記増築部分が存在している（玄関）。
 - (2) 次のとおり、損傷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。
 - ア 洗面所1につき、洗面台の撤去
 - イ 湯沸室につき、クロスの剥がれ
 - (3) 物件9建物の東側に存在している倉庫については、コンクリート及びブロックで土地に固定され、また、物件9建物に近接して建築されていること、そして、建物内の利用状況等から、物件9建物の未登記の附属建物と認めた。

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28日(水) 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
R8年 1月28日(水) 15:45 - 15:55	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 2月 2日(月) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R8年 2月10日(火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局一宮支局	履歴事項全部証明書交付申請
R8年 2月25日(水) 15:00 - 16:40	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、A立会・聴取
R8年 3月26日(木) 14:45 - 15:00	江南市役所	住民票及び固定資産(土地・家屋)公課証明書交付申請、総務部税務課担当者から課税対象の建物について聴取
R8年 3月30日(月) 13:20 - 13:25	(電話)	Bから占有関係等について聴取
(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 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。 ☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



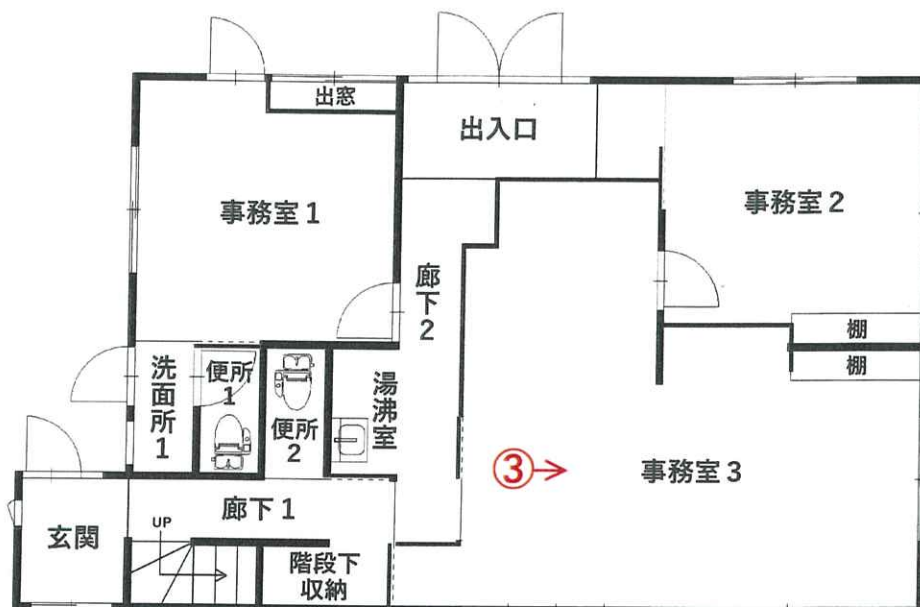
☐ は、未登記増築部分

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

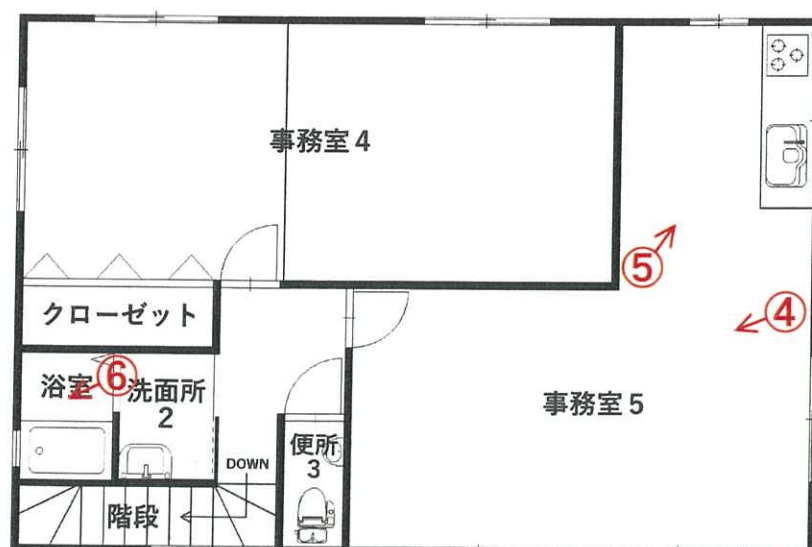
間取図（概略）



1 階



2 階

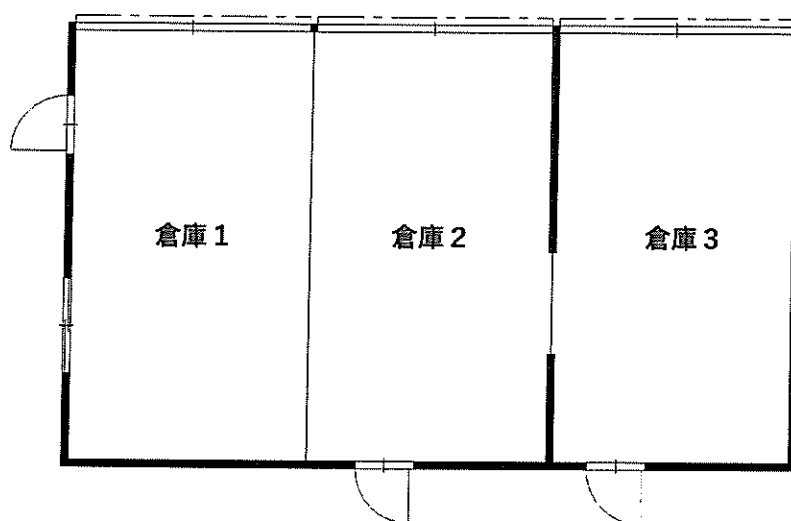


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



未登記附属建物





① 本件各土地、物件 9 建物の外観



② 本件各土地、物件 9 建物、未登記附属建物の外観



③ 事務室 3



④ 事務室 5



⑤ キッチン



⑥ 浴室

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 1 月 2 9 日 受 理
令和 8 年 2 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 1 0 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 2 , 8 7 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,060,000 円
物件2(土地)	金 140,000 円
物件3(土地)	金 890,000 円
物件4(土地)	金 2,360,000 円
物件5(土地)	金 640,000 円
物件6(土地)	金 580,000 円
物件7(土地)	金 600,000 円
物件8(土地)	金 300,000 円
物件9(建物)	金 20,300,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至9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乃至8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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 番目積	江南市山尻町本丸西 57番1 雑種地 1,052m ²	同左
2	所在地 番目積	江南市山尻町本丸西 57番2 宅地 23.51m ²	同左
3	所在地 番目積	江南市山尻町本丸西 57番3 雑種地 133m ²	同左
4	所在地 番目積	江南市山尻町本丸西 58番 宅地 390.08m ²	同左
5	所在地 番目積	江南市山尻町本丸西 59番 宅地 105.78m ²	同左
6	所在地 番目積	江南市山尻町本丸西 60番 宅地 95.86m ²	同左
7	所在地 番目積	江南市山尻町本丸西 61番 宅地 99.17m ²	同左
8	所在地 番目積	江南市山尻町本丸西 62番 宅地 49.58m ²	同左

番号	所在等	登 記	現 況
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	江南市山尻町本丸西58番地、 62番地 58番 (主である建物) 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 78.86㎡ 2階 79.49㎡ (未登記附属建物)	江南市山尻町本丸西58番地、 62番地、59番地、61番地 1階 約81.56㎡ 2階 79.49㎡ 倉庫 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 約60.00㎡
番号	特 記 事 項		
9	主である建物が増築され、未登記附属建物が新築されたため、所在、主である建物の1階床面積、未登記附属建物の種類、構造及び床面積は現況欄記載の通りである。		

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乃至8）

位置・交通	名鉄犬山線「柏森」駅の北西方・道路距離約1.7km 名鉄バス「江南厚生病院」停の南東方・道路距離約1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、一般住宅、農地等が見られる中に事業所等も散見される住宅地域。	
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% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、宅地造成等工事規制区域、特定都市河川[新川流域](特記事項)
画地条件	地積 間口 奥行 形状	1,948.98㎡ 約53m 約0～50.5m 不整形(別添公図写参照)
接面道路の状況	北西側幅員約6m舗装市道及び北東側幅員約4m舗装市道(いずれも建築基準法第42条1項1号による道路)、東側幅員約1.5m舗装市道(建築基準法による道路に該当しない。)に接面する。北西側道路より約0～0.5m高く、北東側道路及び東側道路より約0.5m高い。	
土地の利用状況等	物件1乃至8は物件9の敷地及び駐車場等として利用されていた。隣地は住宅及び道路等である。	
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(特記事項) なし
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和41年版、昭和55年版、昭和62年版、平成13年版)を調査した結果、当該物件は住宅及び農地或いは未利用地、住宅及び農地等であったと推定される。 現所有者は建設業、解体業及び運搬業等を営んでいるが、関係者に聴取したところ、土壌を汚染するような行為はしていないとのことであった。 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(上本郷遺跡)に指定されており、建物の建築等工事を行う場合には一宮市を通じて愛知県教育委員会へ届出が必要となる。文化財の状況に応じて、「発掘調査」「工事立会」「慎重工事」「現状保存」といった指示が出る可能性もある。 物件1及び3は平成28年1月27日地目変更により畑から雑種地に転用されている(登記事項証明書参照)。 物件2は平成6年11月16日地目変更により畑から宅地に変更されており、線引後宅地と推定される(登記事項証明書参照)。 物件4乃至8は㎡換算時より宅地であり、線引前宅地と推定される(登記事項証明書参照)。 江南市役所建築課にて調査したところ、物件4及び8は事務所として都市計画法による建築許可を受けているとのことであった。 市街化調整区域に存する物件であるので、市街化調整区域内における建築等に要件があるものによる都市計画法による許可の再取得等が必要なものと思料される。詳細は江南市役所建築課等に問い合わせる必要がある。 関係者に聴取したところ、特定都市河川[新川流域]の許可を受けているとのことであった。現況は当該許可内容と相違している可能性があり、特定都市河川浸水被害対策法に違反している可能性がある。詳細は一宮建設事務所河川整備課に問い合わせる必要がある。 マップあいちによると、浸水実績は確認できなかった。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0.5～3mの範囲になっていた。詳細は江南市役所防災安全課等に問い合わせる必要がある。 都市ガスは北西側道路の一部、北東側道路及び東側道路に本支管の埋設がある。都市ガス供給の可否は東邦ガス株式会社に問い合わせる必要がある。 物件5及び7に差し掛けがあった。 物件1北東側及び北西側角付近に電柱がそれぞれ1本あり、物件1北側上空を電線が通過していた。 物件1北東側角付近及び北西側角付近に照明がそれぞれ1本があった。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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 28 年 3 月 1 日 新 築 (特 記 事 項) 約10年 約15年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板葺 サイディング等 クロス等 クロス等 カーペット、フローリング等 電気、給排水衛生設備(浄化槽)、プロパンガス設備 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 約161.05m		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所 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	関係者に聴取したところ、平成30年頃に玄関部分を増築したとのことであった。当該部分は未登記である。 上記増築につき、都市計画法による許可等及び建築基準法による建築確認の履歴は確認できなかったため、都市計画法及び建築基準法に違反している可能性がある。詳細は江南市役所建築課等に問い合わせる必要がある。 洗面所1の洗面台が撤去されていた。 湯沸室の内壁クロスが一部剥がされていた。 事務室5で猫2匹が飼育されていた。 物件9主である建物は賃貸借されている。 賃料：月額150,000円 占有権原、占有開始時期、期間、更新の種別、契約等当事者、転貸借の状況等：現況調査報告書参照		

区 分	未登記附属建物		
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	年 月 日 不 詳 不 詳 約0年	新築(特記事項)
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 折板葺 鋼板 鋼板 折板裏張り コンクリート 電気 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 約60.00㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫 附属資料 建物間取図の通り	
品 等	やや劣る		
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	関係者に聴取したところ、平成30年頃に他所において廃棄予定だった倉庫を再利用し、建築したとのことであった。 上記建築につき、都市計画法による許可等及び建築基準法による建築確認の履歴は確認できなかったため、都市計画法及び建築基準法に違反している可能性がある。詳細は江南市役所建築課等に問い合わせる必要がある。		

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乃至8)

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	51,000	0.47	1,052	1.00	25,220,000
2	51,000	0.47	23.51	0.90	510,000
3	51,000	0.47	133	1.00	3,190,000
4	51,000	0.47	390.08	0.90	8,420,000
5	51,000	0.47	105.78	0.90	2,280,000
6	51,000	0.47	95.86	0.90	2,070,000
7	51,000	0.47	99.17	0.90	2,140,000
8	51,000	0.47	49.58	0.90	1,070,000

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 江南-9

地価公示価格 47,000 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 標準化補正 100 × 地域格差 97 / 標準画地価格 95 ≒ 51,000 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：画地条件(規模、方位)等を考慮した。

◇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：規模0.80 形状0.90 三方路1.03 一部雑種地・線引後宅地0.63 相乗積0.47

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価

物件1及び3：必要なし

物件2及び4乃至8：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 9）

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
9 主である 建物	198,000	約161.05	0.43	13,710,000
9 未登記 附属建物	55,000	約60.00	0.02	70,000
合 計				13,780,000

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。

主である建物

- ・経済的残存耐用年数 15 年、経過年数 10 年、残価率 3 %
観察減価及び中古建物の市場性 30 %
- ・現価率 = [残価率 3 % + (1 - 3 %) × {経済的残存耐用年数 15 年 / (経済的残存耐用年数 15 年 + 経過年数 10 年)}] × (1 - 観察減価等 30 %) = 0.43

未登記附属建物

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	25,220,000	0.50	法定地上権	12,610,000
2	510,000	0.50	法定地上権	260,000
3	3,190,000	0.50	法定地上権	1,600,000
4	8,420,000	0.50	法定地上権	4,210,000
5	2,280,000	0.50	法定地上権	1,140,000
6	2,070,000	0.50	法定地上権	1,040,000
7	2,140,000	0.50	法定地上権	1,070,000
8	1,070,000	0.50	法定地上権	540,000
合 計				22,470,000

イ 土地利用権等割合

物件1乃至8：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)ーウ} ×エ×オ
1	25,220,000	－ 12,610,000		0.80	0.70	7,060,000
2	510,000	－ 260,000		0.80	0.70	140,000
3	3,190,000	－ 1,600,000		0.80	0.70	890,000
4	8,420,000	－ 4,210,000		0.80	0.70	2,360,000
5	2,280,000	－ 1,140,000		0.80	0.70	640,000
6	2,070,000	－ 1,040,000		0.80	0.70	580,000
7	2,140,000	－ 1,070,000		0.80	0.70	600,000
8	1,070,000	－ 540,000		0.80	0.70	300,000
9	13,780,000	＋ 22,470,000	1.00	0.80	0.70	20,300,000
一括価格（合計）						32,870,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：規模が大きく、総額が高むこと、都市計画法及び建築基準法等に違反している可能性があること、市街化調整区域の事務所等は市場流動性が低いこと及び第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 : 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」駅の北西方約3.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 333m²
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北東4.5m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 : 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

- 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

登記年月日：平成6年7月29日

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28日 名古屋法務局一宮支局

令和8年1月28日

名古屋支務局一宮支局

ਉਹ ਪੁੱਤਰ

請求番号：8-2

4012913

前 57 後・新

俊・新

ESLU 積測 ☒

所在地 江南市山尻町本丸西

又值表

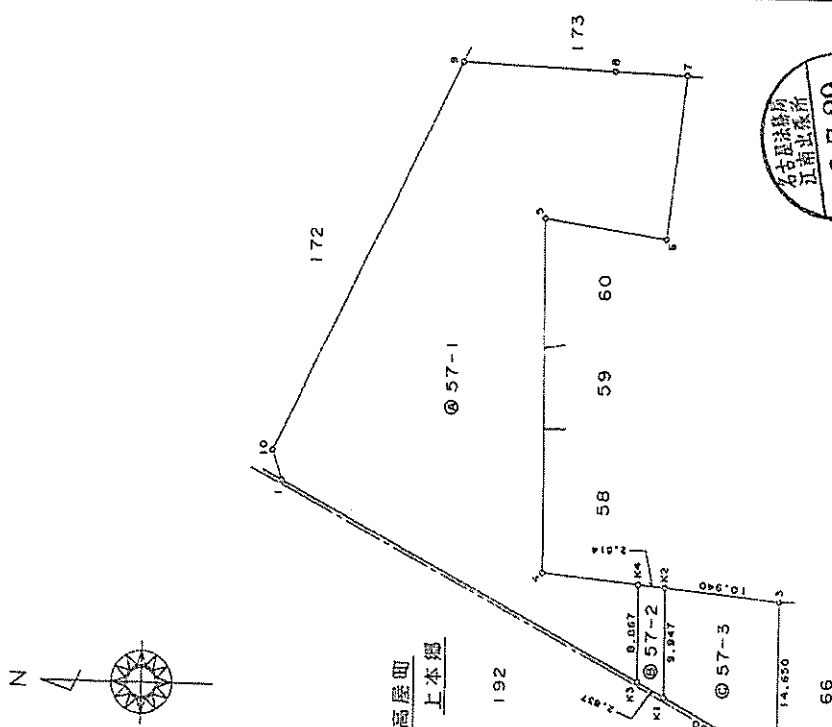
牌番	⑤	57-2	Y _n		X _n = {Y _{n+1} - Y _{n-1} }	西曆
NO.			X _n	Y _n		
K1			46.731	99.030	749.401799	9.947
K2			86.828	108.977	684.256352	2.514
K3			99.330	109.214	-770.828570	8.667
K3			99.244	100.348	-908.960896	2.637
				合計	-47.031315	
			合計	總和	23.5156375	
				總和	23	

NO.	X	Y	$X \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	矩
K1	86.731	99.030	-1360.115542	12.350
2	75.794	93.995	675.627716	4.650
3	75.936	107.944	1190.828352	0.940
K2	86.1829	109.977	-773.984792	9.947
		合計	-267.644266	
	合計	面積	133.8221330	
		m ²	133	

合計面積	157.3377905	m ²
------	-------------	----------------

地 址	57 街	樓 層	157.3377905
公 司	1210	房 號	1052.6622095
		樓 層	1052

機界區の醫類	學	界	点	番	号
コンクリート坑			1.3.		
プラスチック坑			2.4.5.6.9.9.K1.K2.K3.K4.		
金			7.		
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					
銀					
銅					
鉛					
鋅					</



6.7.29 处理
名古屋法務局
近南出張所

著者

(會員專用)

成 6 年 7 月 22 日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

人請中

縮尺 $1/500$

登記年月日：平成28年3月4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。
(名古屋法務局一宮支局管理)
令和 7 年 12 月 22 日 名古屋法務局

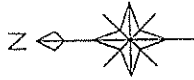
登記簿

(会員専用)

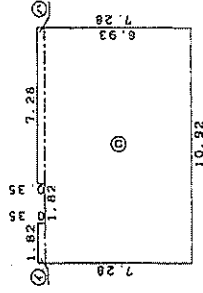
建築物図面

家屋番号 58番

建築物の所在 江南市山尻町本丸西58番地 62番地



1階

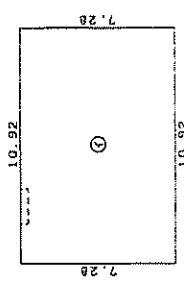


求積表

①	1.82	×	0.35	=	0.6370
②	10.92	×	6.93	=	75.6756
③	7.28	×	0.35	=	2.5480
計					78.8606

床面積 78.86 m²

2階

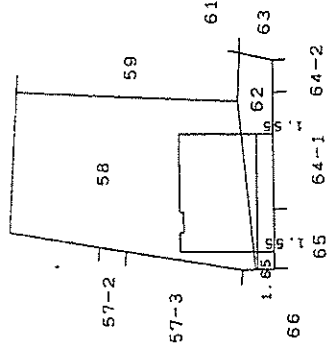


求積表

①	10.92	×	7.28	=	79.4976
---	-------	---	------	---	---------

床面積 79.49 m²

57-1



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

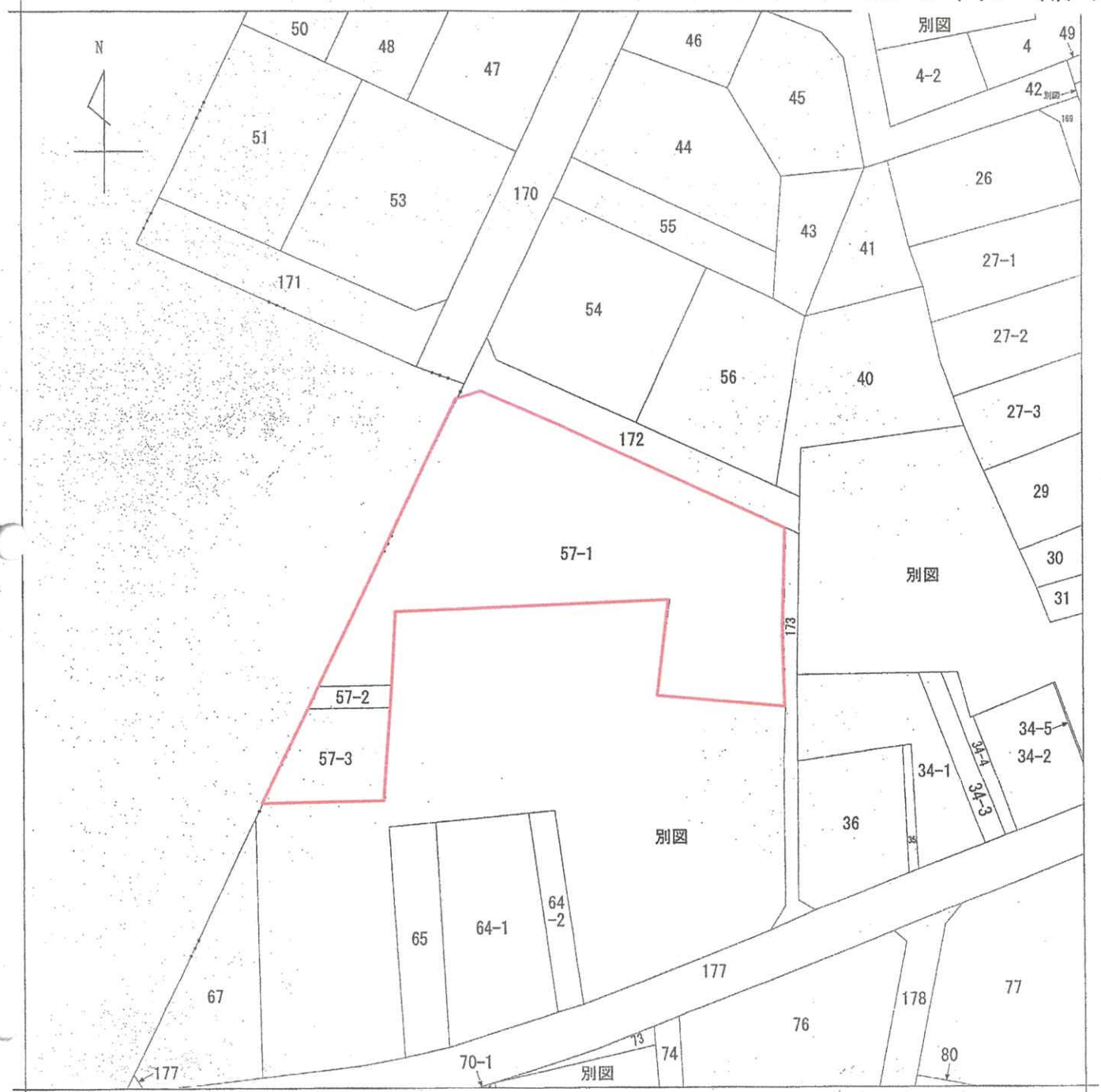
(平成 28 年 3 月 2 日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)



地理院地図
GSI Maps





(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	所在地				江南市山尻町本丸西		地番	57番1			
出力尺	1/500		精度区分	甲三	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58年9月27日				備付年月日(原図)	昭和58年9月27日			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)

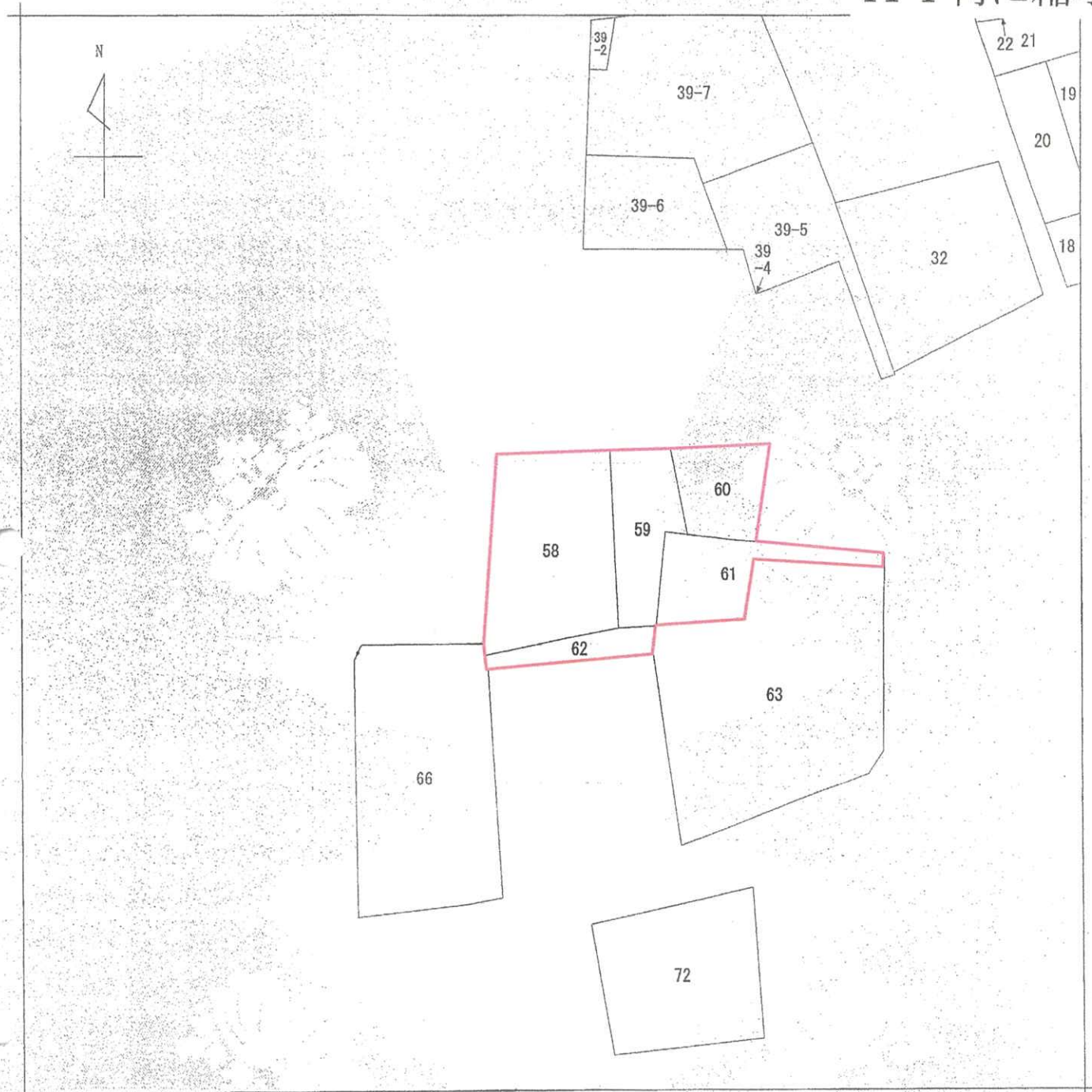
令和7年12月22日

名古屋法務局

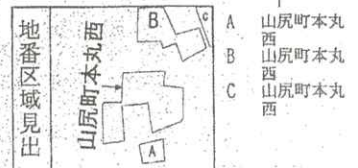
請求番号：18-1

(1/1)

登記官



(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	江南市山尻町本丸西				地番	58番			
出力縮尺	1/500	精度区分		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	昭和58年9月27日			備付年月日(原図)	昭和58年9月27日			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12月22日

名古屋法務局

請求番号：18-3

(1/1)

登記官



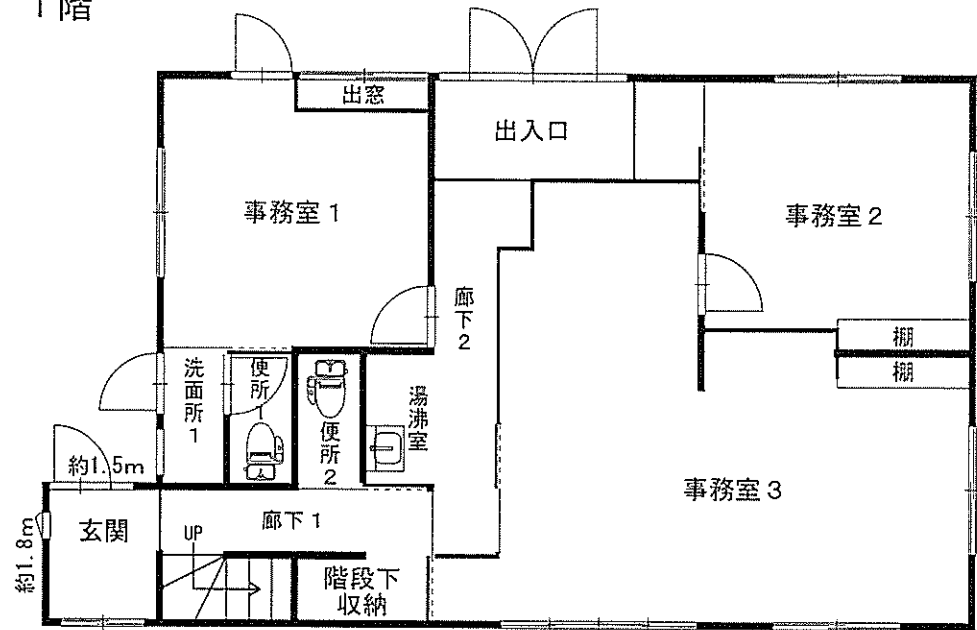
土地建物配置図(概略)



←は写真撮影位置を示す

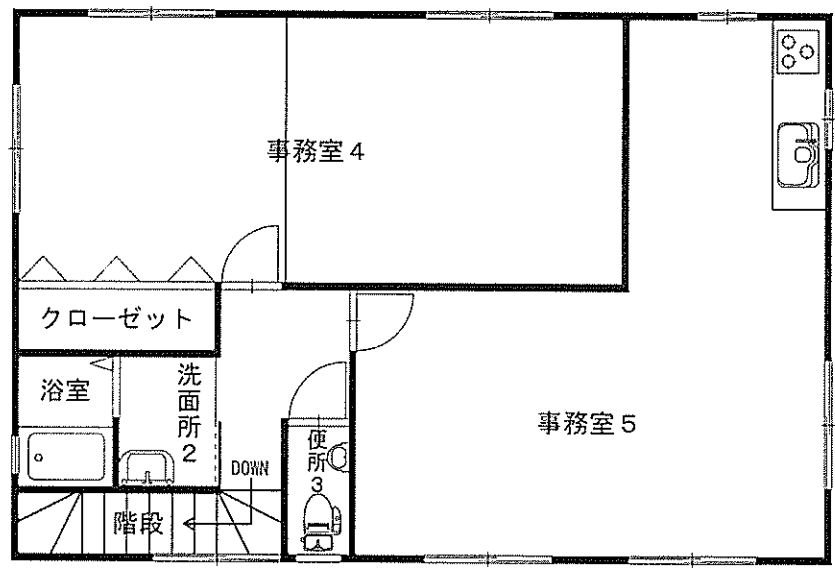
建物間取図(概略)

主である建物
1 階



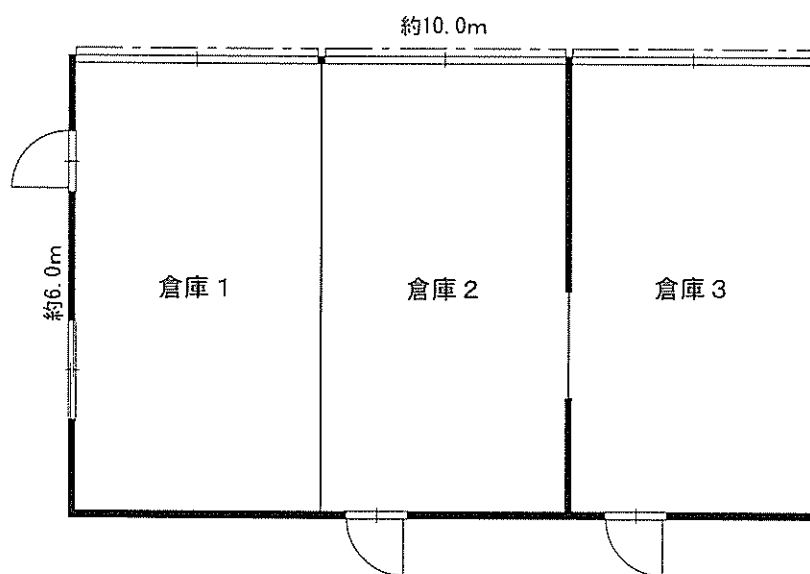
未登記増築部分 約1.8m×約1.5m＝約2.70㎡

2 階



建物間取図(概略)

未登記附属建物



床面積 約6.0m × 約10.0m = 約60.00㎡



写真1



写真2