

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 田 邊 和 憲

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 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 10 月 13 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 一宮市萩原町朝宮字下平
地 番 9 番
地 目 宅地
地 積 217.55 平方メートル
- 2 所 在 一宮市萩原町朝宮字下平9番地
家屋 番号 9 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 62.39 平方メートル
2階 61.69 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約12.42 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 24 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 鮎 川 智 也

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 一宮市萩原町朝宮字下平
 地 番 9 番
 地 目 宅地
 地 積 217.55 平方メートル

2 所 在 一宮市萩原町朝宮字下平9番地
 家屋 番号 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 62.39 平方メートル
 2階 61.69 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 12.42 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 13 号

令和 8 年 4 月 28 日受理

令和 8 年 5 月 **27** 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 | 一宮市萩原町朝宮字下平 |
| | 地 番 | 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.55 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市萩原町朝宮字下平9番地 |
| | 家屋 番号 | 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.39 平方メートル
2階 61.69 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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	本土地上にカーポートが設置されている (設置位置は、土地建物位置関係図 (概略) のとおり)		
建物	物件 2		
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:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 物置 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 約 12.42 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			
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

(2 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
■ 債務者兼所有者	1 物件2建物には、私と私の父が居住しています。なお、物件2建物は、その西側にある物置とともに購入しています。 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し、雨漏り等の不具合也没有ありません。 3 物件2建物内で、ペットは飼っていません。 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。
■ 一宮市役所財務部資産税課担当者	1 当課の資料によれば、物件1土地には物件2建物以外に課税対象の建物はありません。

(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）のイ、エの各点にコンクリート杭が、オ点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、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、ブロック塀及びブロックが存在している。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ公図のとおりであった。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 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 和室2の壁面に原因不明のシミ
 - イ 洋室3の壁面に損傷
 - ウ 浴室の扉に破損
 - エ 居間及び1階ホールの床面にたわみ
 - (2) 物件2建物の西側に存在している物置については、コンクリートブロックにより土地に固定され、また、物件2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2建物の未登記の附属建物と認めた。
- 4 その他
 - (1) 物件2建物内に仏壇が存在している。
 - (2) 未登記附属建物の屋根の庇が西側隣地に越境している。
 - (3) 西側隣家の電線等が物件1土地の上空を通過している。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 4月30日(木) 10:00 - 10:10	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 4月30日(木) 12:40 - 12:50	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 5月21日(木) 13:30 - 14:40	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
R8年 5月22日(金) 15:40 - 15:50	一宮市役所	固定資産(土地・家屋)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
R 年 月 日() : - :		
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 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

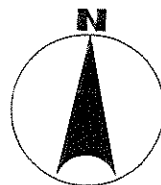
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

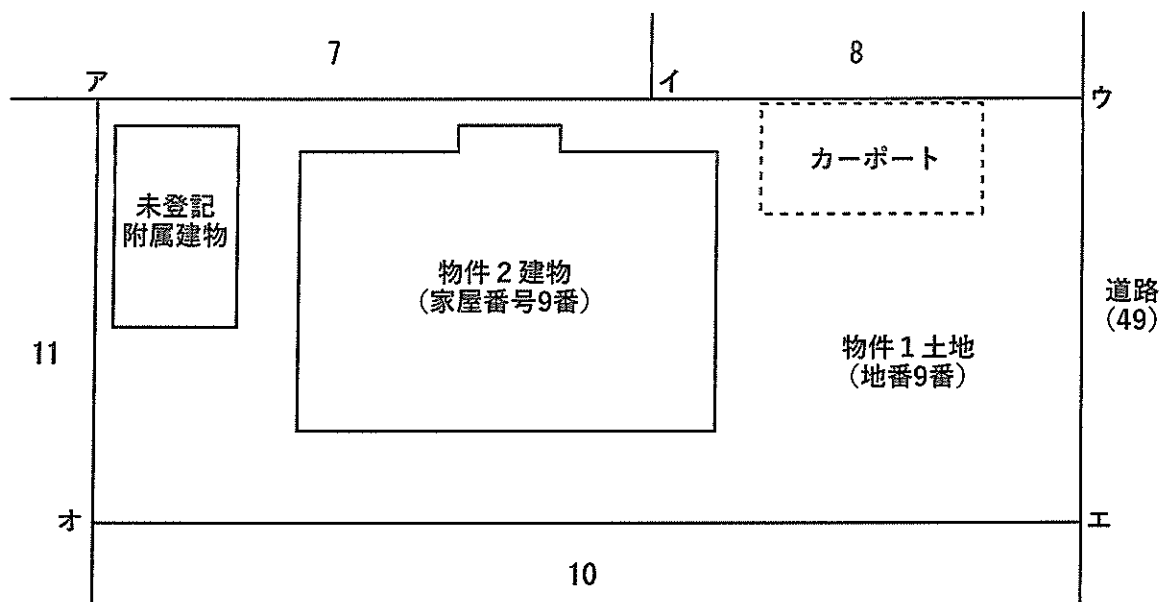
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(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）



①



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

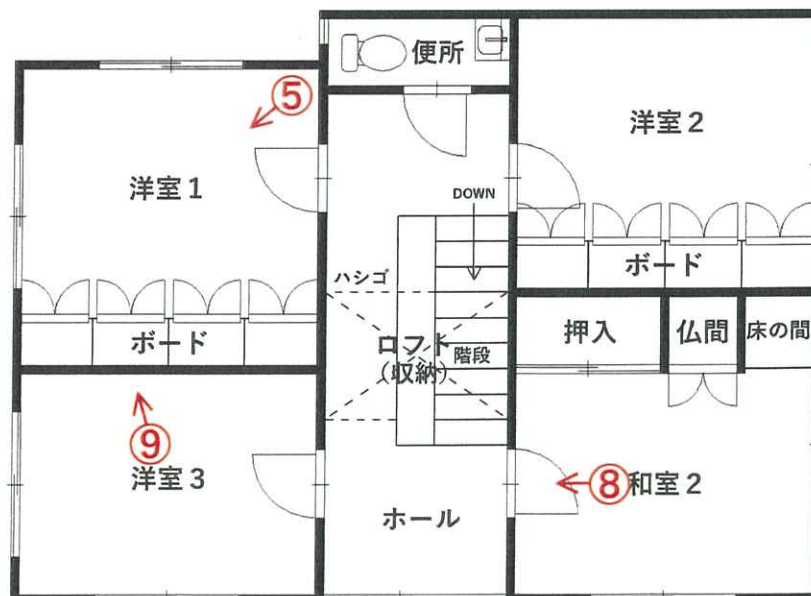
間取図 (概略)



1 階

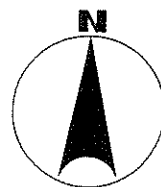


2 階



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 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 居間・食堂

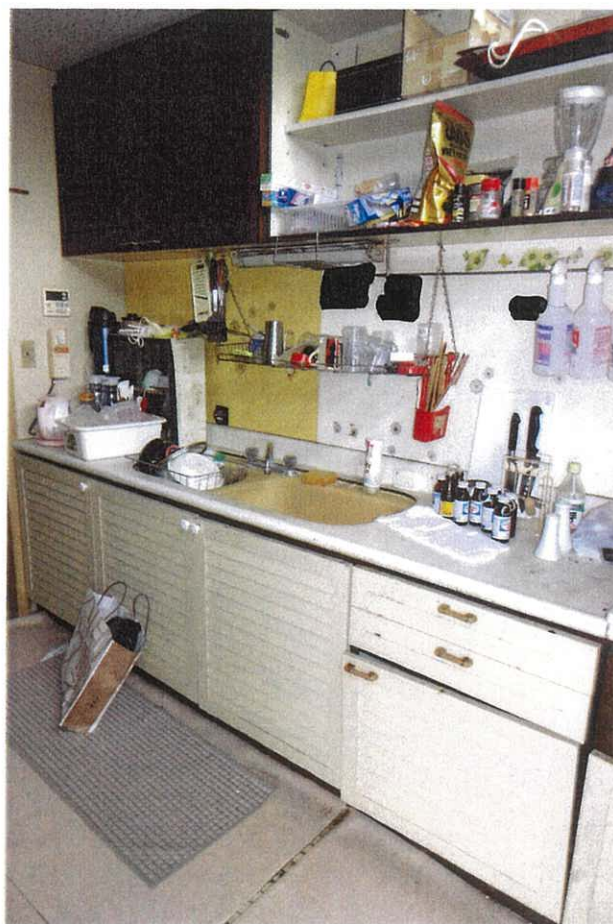


④ 和室 1

(10 枚目)



⑤ 洋室1



⑥ 台所



⑦ 浴室



⑧ 壁面のシミの状況（和室2）

（12 枚目）



⑨ 壁面の損傷状況（洋室3）



⑩ 扉の破損状況（浴室）

令和 8 年 (ケ) 第 1 3 号
令和 8 年 4 月 3 0 日 受 理
令和 8 年 5 月 2 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 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 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,460,000 円
物件2(建物)	金 1,820,000 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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	一宮市萩原町朝宮字下平 9番 宅地 217.55㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	一宮市萩原町朝宮字下平9番地 9番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 62.39㎡ 2階 61.69㎡	同左 (未登記附属建物) 物置 木造スレート葺平家建 約12.42㎡
番号	特 記 事 項		
2	現況欄記載の通り、未登記附属建物が存する。		

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）

位置・交通	名鉄尾西線「二子」駅の北西方・道路距離約1.5km 名鉄バス「西萩原」停の南東方・道路距離約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ農地も見られる住宅地域。北方に二級河川：日光川がある。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他規制	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
画地条件	地積	217.55㎡
	間口	約9.8m
	奥行	約22.3m
	形状	長方形
	} 法務局備付公図による	
接面道路の状況	東側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣地は住宅、空地及び道路である。	
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	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和40年版、52年版、62年版、平成5年版)を調査した結果、当該物件は農地或いは未利用地、住宅地等であったと推定される。土壤汚染については調査機関による土壤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の指定はない。 登記事項証明書によると、昭和57年7月3日に田から宅地に地目変更されており、線引後宅地である。 一宮市役所建築指導課にて調査したところ、都市計画法による許可(建築許可)の履歴は確認できたが、現況は当該許可の内容と相違しており、都市計画法に違反している可能性がある。 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取得等が必要なものと思料される。詳細は一宮市役所建築指導課等に問い合わせる必要がある。 マップあいちによると、浸水の実績はなかった。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。詳細は一宮市役所治水課等に問い合わせる必要がある。 カーポートがあった。 物件1南側を西側隣家(11番地)に係る電線等が通過していた。 物件2：未登記附属建物の軒等及び西側隣家(11番地)の軒等が相互に越境している可能性がある。詳細は測量を要する。	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件2：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)	昭 和 57 年 11 月 11 日 新 築	
	経 過 年 数	約44年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	カーペット、畳等	
	設 備	電気、給排水衛生設備(浄化槽)、プロパンガス	
	そ の 他	ロフト(収納)、太陽熱温水器(故障)	
床 面 積 (現 況)	第 3 目的物件記載の通り 延べ床面積 124.08㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	5 L D K (附 属 資 料 建 物 間 取 図 の 通 り)	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る 全体的に経年相応の汚れ、破損等の劣化が見られた。		
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	建築年月日から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用等の詳細については専門調査機関による調査を要する。 所有者から聴取したところ、太陽熱温水器は故障しているとのことであった。 玄関ホール及び居間の床にフワツキが感じられた。 洗面所の扉が破損していた。 浴室が汚れていた。 洋室3の内壁に穴が見られた。 和室2の内壁等に水シミ跡が見られた。雨漏りによるものか否かは不詳である。		

区 分	物件 2 : 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 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	木造 スレート葺 着色亜鉛鉄板 クロス等 クロス等 不詳 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12.42㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	物置 附属資料 建物間取図の通り	
品 等	普通		
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	建築年月日は不詳である。 建築年月日から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用等の詳細については専門調査機関による調査を要する。 一宮市役所建築指導課にて調査したところ、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、建築基準法に違反している可能性がある。 大量の動産類があった。		

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	38,800	0.61	217.55	0.90	4,630,000

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-42

地価公示価格 38,800 円/㎡ × 時点修正 99.9 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ≒ 標準画地価格 38,800 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した。

イ 個別格差：線引後宅地0.60 方位1.02 相乗積0.61

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 主である 建物	220,000	124.08	0.02	550,000
2 未登記 附属建物	100,000	約12.42	0.02	20,000
合 計				570,000

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。

主である建物及び未登記附属建物

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	4,630,000	0.50	法定地上権	2,320,000

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)ーウ} ×エ×オ
1	4,630,000	－ 2,320,000		0.90	0.70	1,460,000
2	570,000	＋ 2,320,000	0	0.90	0.70	1,820,000
一括価格（合計）						3,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：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こと、物件2が経済的耐用年数を概ね満了していること及び第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 : 一宮-42
所 在 : 一宮市蓮池字郷中475番1外
価 格 : 38,800円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「萩原」駅の北西方約2.9km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 163㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 西4.6m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 : 農家住宅、一般住宅が混在する地域

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 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



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	所在	一宮市萩原町朝宮字下平				地番	9番			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年3月29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。

令和8年2月19日
名古屋法務局一宮支局
登記官

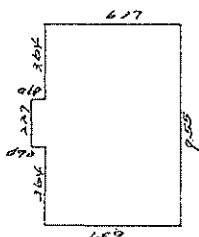
2135572

各階平面図

573番-39

建物図面

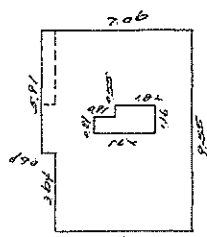
一宮市秋原町湖宮字下平9番地
(換地 秋原土地改良区湖宮字下平9番地番6-4番)



1 階床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 9.55 &= 60.8335 \\ 0.69 \times 2.27 &= 1.5663 (+) \\ \hline 62.3998 \end{aligned}$$

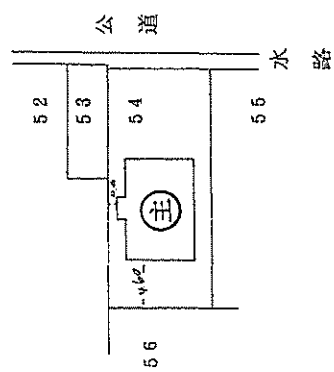
62.39 m²



2 階床面積

$$\begin{aligned} 3.64 \times 6.37 &= 23.1868 \\ 5.91 \times 7.06 &= 41.7246 \\ 0.55 \times 1.82 &= 1.0010 (-) \\ 0.81 \times 2.73 &= 2.2113 (-) \\ \hline 61.6991 \end{aligned}$$

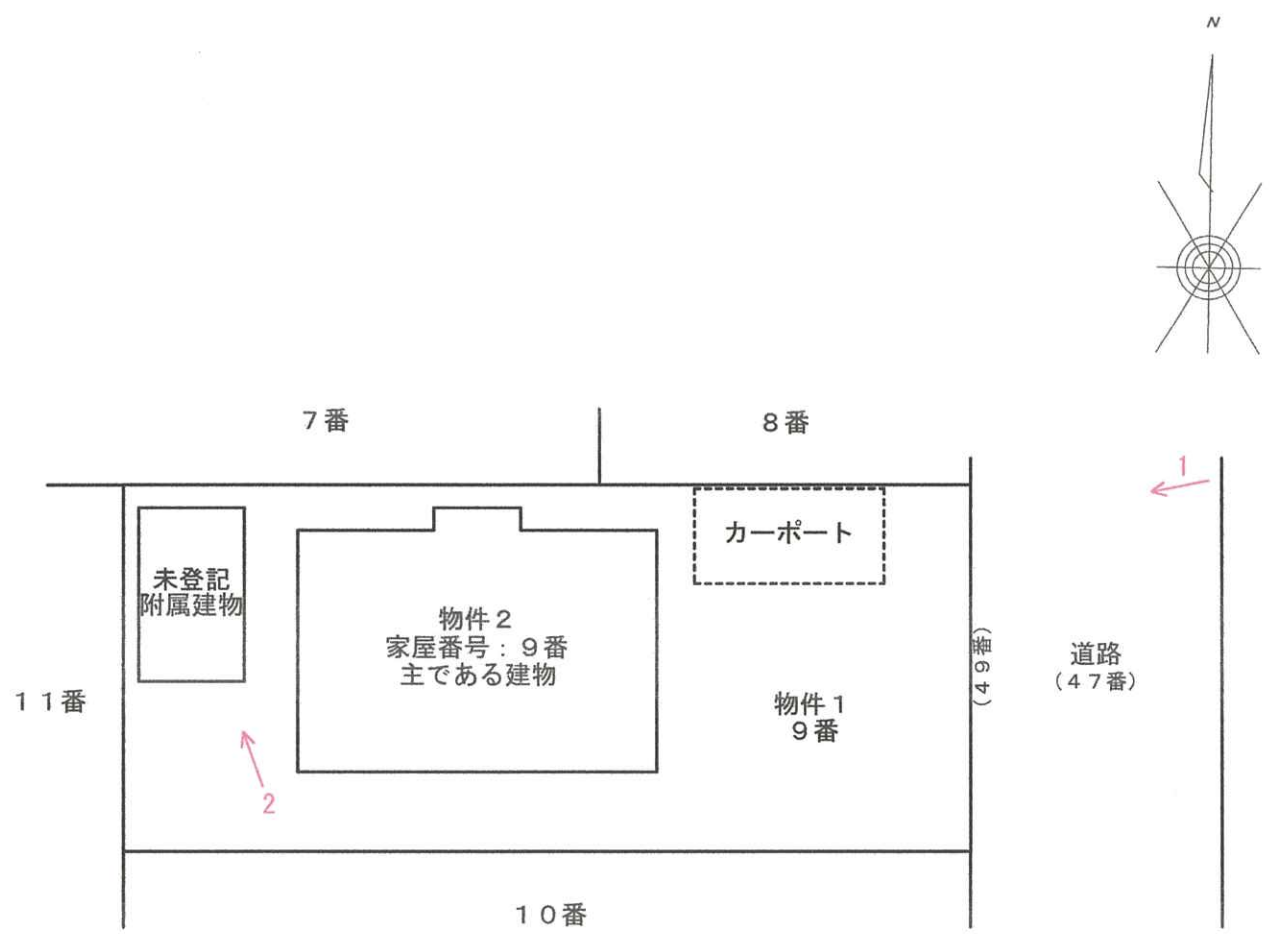
61.69 m²



S 57.11.18
単位 = m²

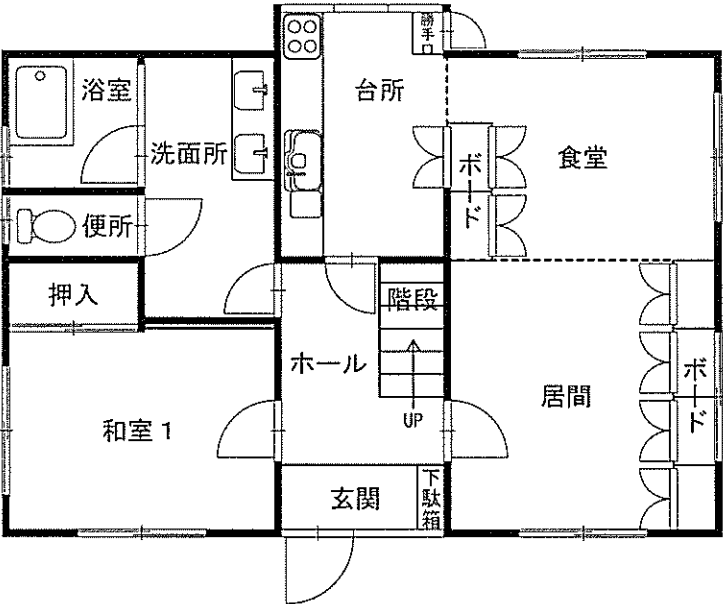
作製者	縮尺	申請人	縮尺
(昭和57年11月15日)	1/250	1/3	1/500

土地建物配置図(概略)

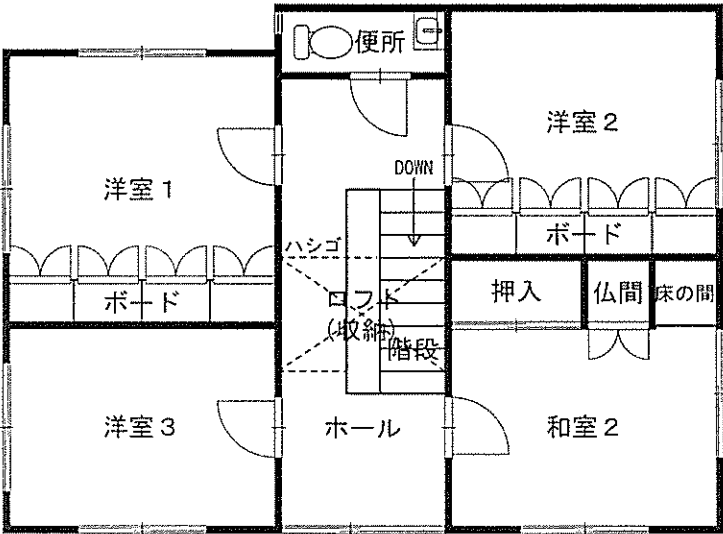


←は写真撮影位置を示す

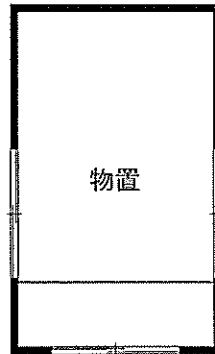
主である建物
1 階



2 階



未登記附属建物



種 類：物置
構 造：木造スレート葺平家建
床面積：約12.42㎡



写真1



写真2