

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 15 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）
1～3	3,500,000 2,800,000	一括	700,000	23,438	0
1	1,180,000				
2	390,000				
3	1,930,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 一宮市大和町戸塚字西郷 |
| | 地 番 | 9 9 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市大和町戸塚字西郷 |
| | 地 番 | 9 9 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一宮市大和町戸塚字西郷 9 9 5 番地 2、9 9 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 9 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 0 6 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 17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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 一宮市大和町戸塚字西郷 |
| | 地 番 | 9 9 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市大和町戸塚字西郷 |
| | 地 番 | 9 9 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一宮市大和町戸塚字西郷 9 9 5 番地 2、9 9 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 9 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 0 6 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 4 号

令和 8 年 2 月 20 日受理

令和 8 年 3 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 | 一宮市大和町戸塚字西郷 |
| | 地 番 | 9 9 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市大和町戸塚字西郷 |
| | 地 番 | 9 9 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一宮市大和町戸塚字西郷 9 9 5 番地 2、9 9 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 9 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 0 6 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |

(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
☒ 所有者	1 物件3建物は、誰も居住しておらず、空き家の状態です。 2 物件3建物については、購入して以降に増改築やリフォームはしていません。なお、洋室2と浴室の天井等から雨漏りがします。 3 物件3建物内で、ペットを飼ったことはありません。 4 物件1、2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

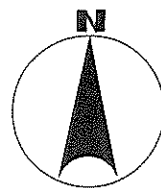
- 1 物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）及び物件3建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 本件各土地の現況等について
 - (1) 本件各土地は、物件3建物の敷地となっている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のイ、エの各点にコンクリート杭が、オ点に境界標が埋設されていると思われるパイプが確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、ブロック塀やコンクリート敷、側溝等が存在している。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであった。
- 3 物件3建物の現況等について
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。
 - (1) 洋室2の天井、壁面及び床面に雨漏りの跡
 - (2) ダイニング・キッチン天井に損傷
 - (3) 和室3の天井及び壁面に変色
 - (4) 建物内の各所の床面にたわみ
- 4 その他
本件各土地上の植木が東側及び西側の各道路に越境している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 2月24日(火) 10:20 - 10:30	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R8年 2月24日(火) 10:50 - 11:00	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 3月 5日(木) 12:45 - 14:05	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行
R8年 3月11日(水) 12:00 - 12:05	(電話)	所有者から占有関係等について聴取
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8年3月5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、所有者から事前に借り受けた鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。		

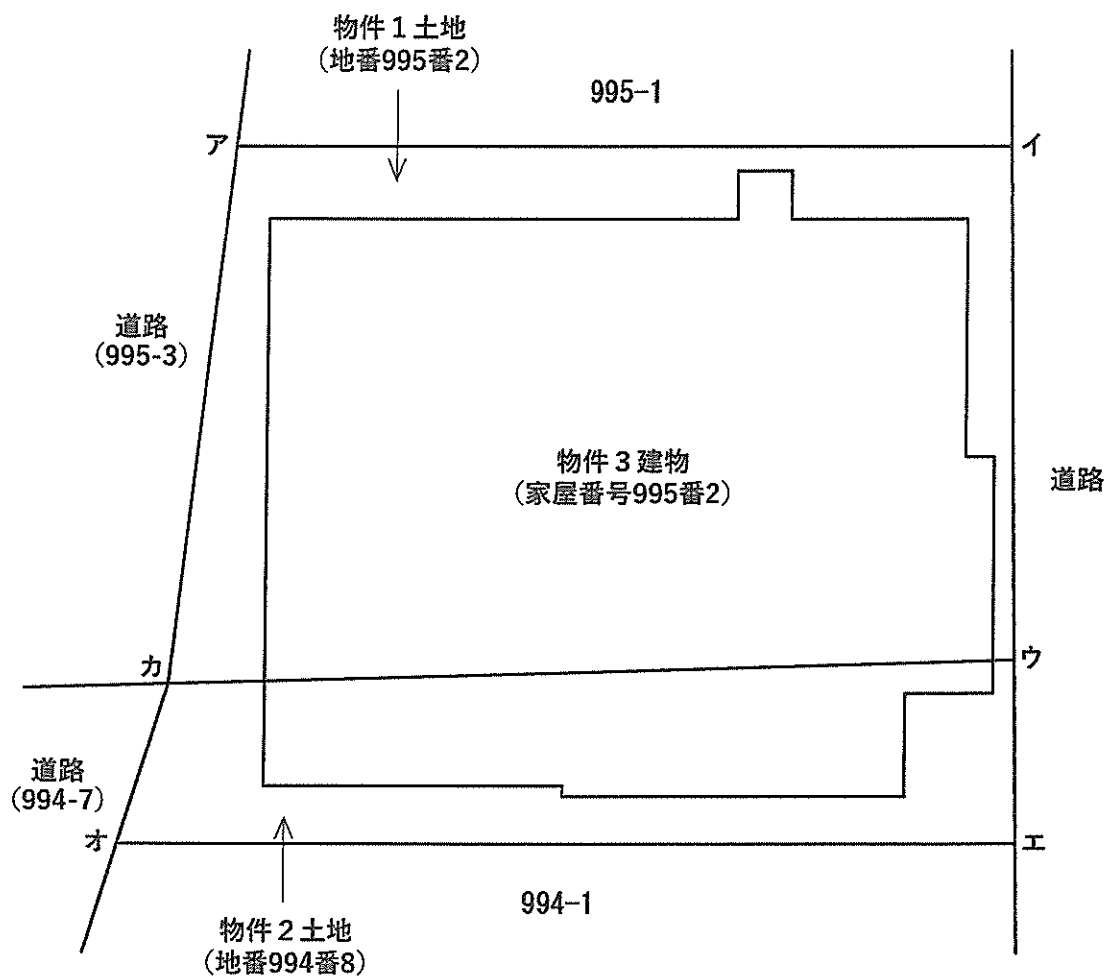
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



②

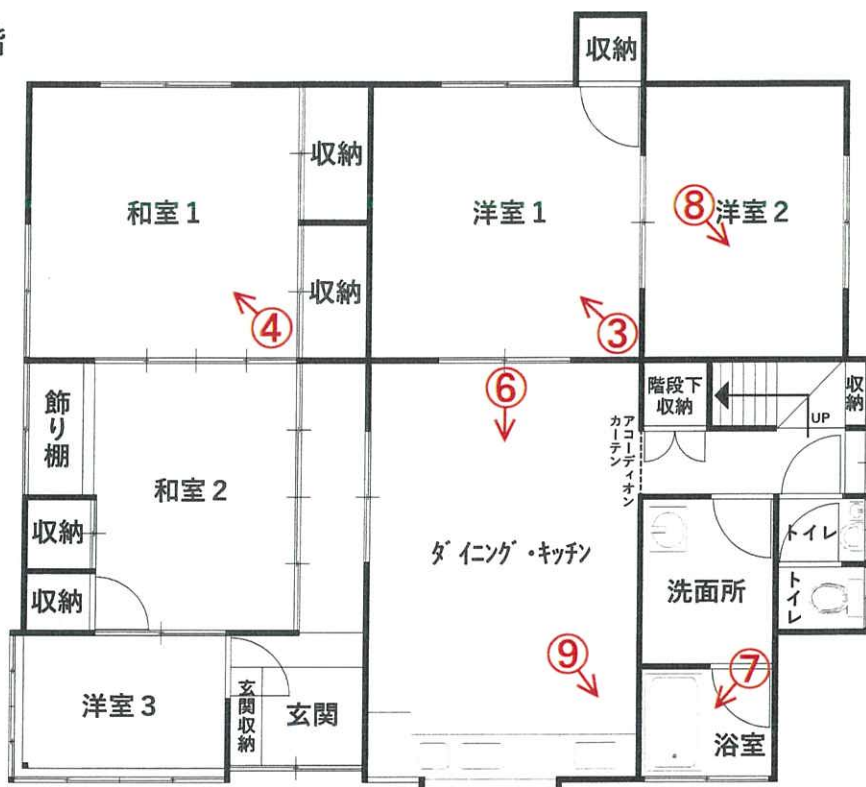


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

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 3 建物



本件各土地

① 本件各土地、物件 3 建物の外観

物件 3 建物



本件各土地

② 本件各土地、物件 3 建物の外観



③ 洋室1



④ 和室1

(9 枚目)



⑤ 洋室 4



⑥ ダイニング・キッチン

(10 枚目)



⑦ 浴室

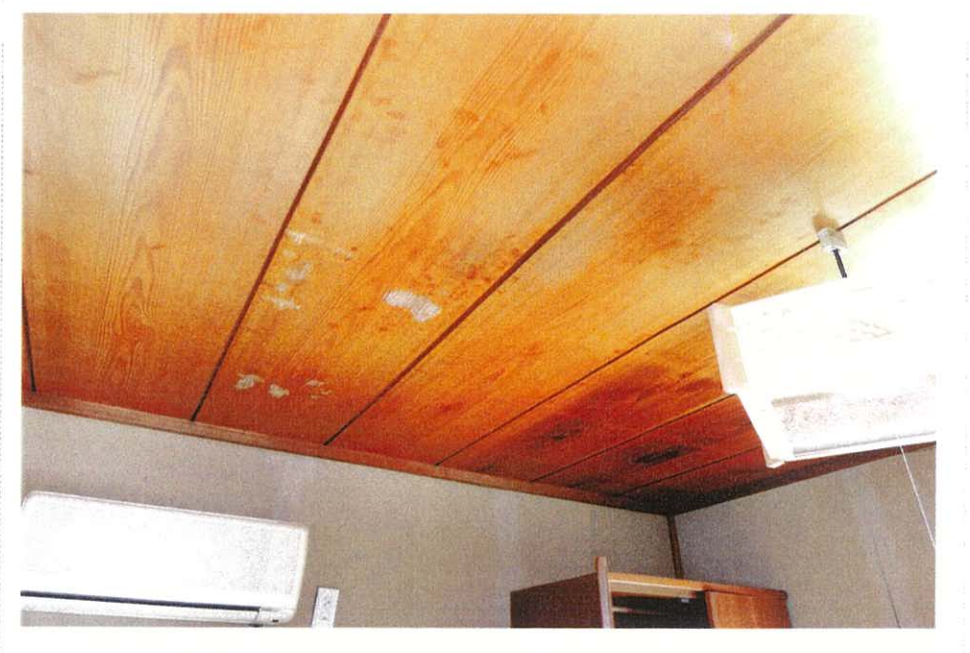


⑧ 雨漏り跡の状況（洋室2）

（ 11 枚目）



⑨ 天井の損傷状況（ダイニング・キッチン）



⑩ 天井及び壁面の変色状況（和室3）

令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 2 月 24 日 受 理
令和 8 年 3 月 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 31 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 3 , 5 0 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,180,000 円
物件2(土地)	金 390,000 円
物件3(建物)	金 1,930,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	一宮市大和町戸塚字西郷 995番2 宅地 99.17m ²	同左
2	所在地 地目 地積	一宮市大和町戸塚字西郷 994番8 宅地 33.05m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	一宮市大和町戸塚字西郷995番地2、994番地8 995番2 居宅 木造スレート・瓦葺2階建 1階 102.06m ² 2階 34.78m ² 136.84m ²	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及び2）

位置・交通	名鉄名古屋本線「妙興寺」駅の南西方・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、農家住宅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	132.22㎡ ほぼ台形 約10.0m 約13.0m —
接面道路の状況	西側約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号の道路)、東側約2.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項の道路、セットバック要)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用されている。 隣接地は居宅等である。	
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	特記事項の通り 特記事項の通り 特記事項の通り
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年時は居宅又は未利用地、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. 現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないため文化財保護法上の手続きは不要であるが、江戸時代集落推定地域であり埋蔵文化財包蔵地である可能性があるため、工事等を行う場合は連絡がほしいとのことである。詳細は一宮市博物館にて確認を要する。 2. 全部事項証明書から線引前宅地と思われる。一宮市建築指導課によると、線引き以前の建物と思われるため許可等の履歴は確認できないとのことである。建築確認は平成2年の増築も含め確認できず、また現行法での建ぺい率は超過しており、違反の可能性があるが詳細は同課にて確認を要する。一宮市都市計画課によると、立地適正化計画による居住誘導区域外、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。これらの詳細及びその他の建築規制のほか、市街化調整区域のため建築の可否や手続き等について一宮市建築指導課及び都市計画課等にて必ず買受前に確認を要する。	

特記事項	3. 上水道は本管はあるが休止中でメーターは外されているとのことである。下水道は本管はあるが使用していないとのことである。都市ガスの本管はないとのことである。現場調査から浄化槽の器具が確認できなかったため汲み取りの可能性はあるが、詳細は不明、またプロパンらしき器具が見られたが、いずれも関係者からの聴取ができず利用の状況は不明である。これらの詳細は一宮市給排水設備課及び東邦ガスにて必ず買受前に確認を要する。 4. 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。 5. 公図の縮尺が大きく、地積測量図もないため、現地での画地計測と法務局資料の机上計測とで若干ズレが見られた。また、草等の繁茂や建物の接近により計測や確認が困難であった。 6. 関係者からの聴取ができなかったため留意する。 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の確認を要する(物件土地周辺は水深0.5～3m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3）

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）	新築年月日 不明 平成2年7月増築、附属建物合棟	
	経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	不明 約0年	
仕 様 （特記事項参照）	構 造	木造	
	屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	スレート・瓦葺 鋼板、プラスチックボード等 クロス等 クロス、合板等 カーペット、フローリング等 電気、水道等 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	居宅	
	間 取 り	7DK等(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	やや劣る		
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	1. 全部事項証明書等から平成2年7月に増築及び附属建物を合棟しており、新築年月日の記載はないが、固定資産税の課税資料によると、建築年と昭和29年が最も古い記載となっている。 2. 洋室2で壁、床、天井の汚れ、破損等が見られた。雨漏りによる可能性があるが詳細は不明である。 3. キッチンで天井の破損が見られた。 4. 和室3で障子や襖の破れ、変色が見られた。 5. 階段下収納で扉の取っ手がなかった。 6. 玄関やダイニングを中心に全体的に床のフワつきが見られたほか、各所でクロスの破れ、剥がれ等が見られた。 7. その他、経年程度のキズ、汚れ等が見られた。 8. 関係者からの聴取ができなかったため留意する。 9. 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及び2)

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	43,100	0.92	99.17	0.90	3,540,000
2	43,100	0.92	33.05	0.90	1,180,000
合計					4,720,000

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 一宮-16

基準地価格 41,400 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 96 = 標準画地価格 43,100 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：形状0.99×二方路1.00×セットバックリスク0.94×埋文リスク0.99≒相乗積0.92

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3)

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
3	198,000	136.84	0.02	540,000

ウ・現価率(主及び附属)：経済的耐用年数を経過しているものと判断され、現価率を2%とした。

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	3,540,000	0.50	法定地上権	1,770,000
2	1,180,000	0.50	法定地上権	590,000

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	3,540,000	－ 1,770,000		0.95	0.70	1,180,000
2	1,180,000	－ 590,000		0.95	0.70	390,000
3	540,000	＋ 2,360,000	1.00	0.95	0.70	1,930,000
一括価格 (合計)						3,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：維持管理の状態、聴取困難及び第4.1.2の特記事項に考慮した。

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：（一宮-16）
所在：一宮市萩原町高木字津崎13番
価格：41,400円／m²
位置：名鉄尾西線「萩原」駅の南東方約1.6km
価格時点：令和7年7月1日
地積：443m²
供給処理施設：水道、ガス
接面街路：南側4m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：農家の中に一般住宅が散見される住宅地域

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

付 近 案 内 図

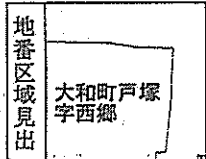


出典：国土地理院

イ 235-1 ハ 238-1 ホ 995-5
ロ 235-2 ニ 990-1 ヘ 995-6



(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。



A 大和町戸塚
字東郷

請求部	所在	一宮市大和町戸塚字西郷			地番	995番2		
出力縮尺	1/600	精度分	乙二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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8年1月9日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：47-1

(1/1)

登記年月日：平成6年6月10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店管轄)
令和8年1月9日 東京法務局台東出張所 登記官

2207632

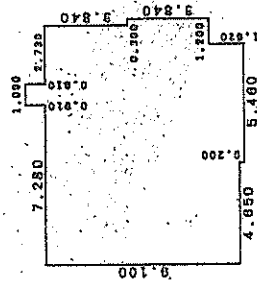
各階平面図

家屋番号 995番2

建物図面

建物の所在 一宮市大和町戸塚字西郷995番地2133(建築地8)

1階

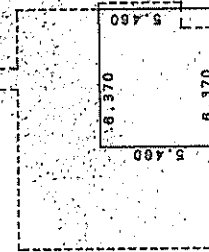


求積表

0.910 x 1.000 =	0.910000
3.840 x 11.010 =	42.278400
3.840 x 11.310 =	43.430400
1.420 x 10.110 =	14.358200
0.200 x 5.480 =	1.092000
計	102.067000

床面積 102.06 m²

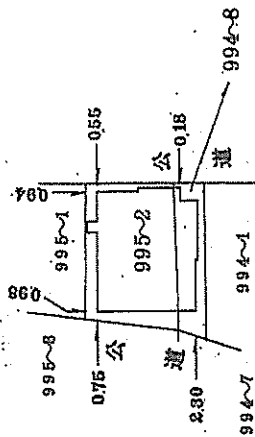
2階



求積表

5.480 x 6.370 =	34.780200
-----------------	-----------

床面積 34.78 m²



(会員専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

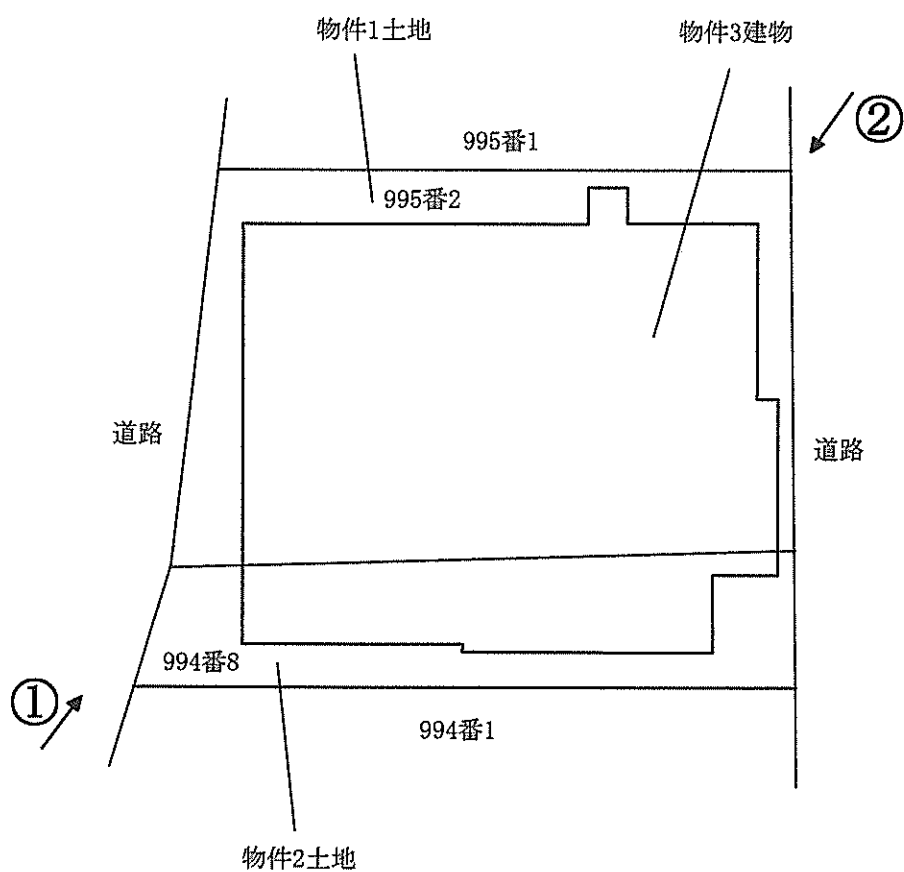
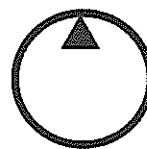
縮尺

1/500

単位メートル

(図知米工造家賃用紙)

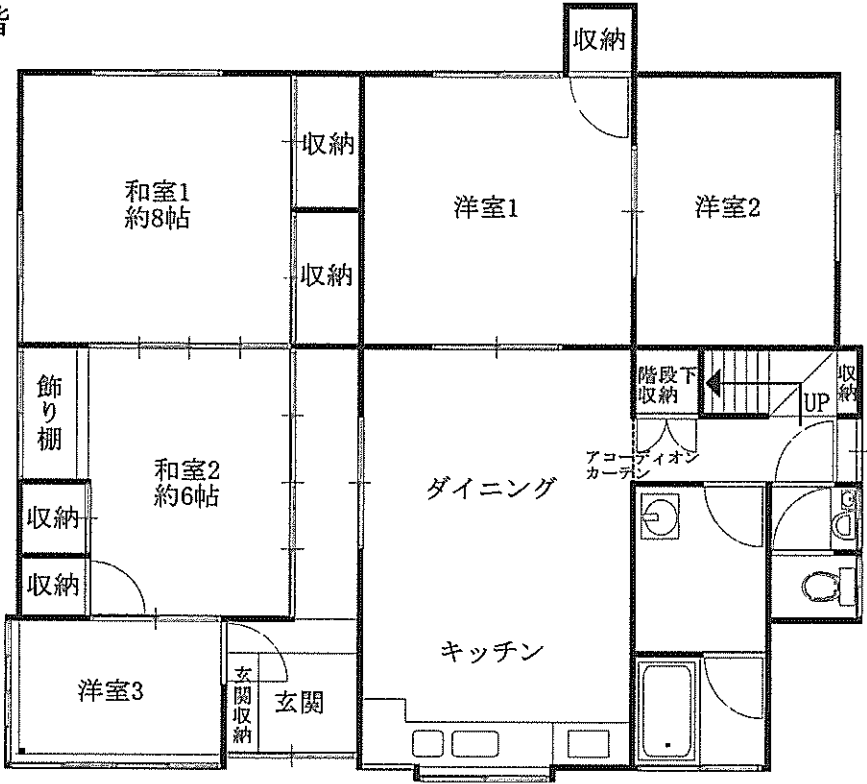
土地建物配置図(概略)



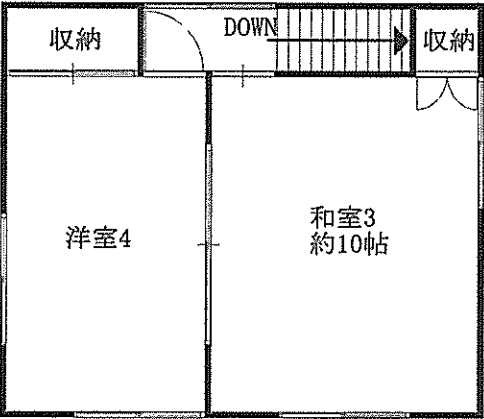
※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)

1階



2階



現況写真



写真①



写真②