

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 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 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	3,890,000 3,112,000		778,000	137,777	0



物 件 目 録

- 1 所 在 稲沢市長野五丁目
地 番 6 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 4 . 1 6 平方メートル
持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 20 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

売却対象外の共有持分を有する A が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 6 番 1）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 1 3 番）を通行のため無償で利用している。

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 稲沢市長野五丁目
地 番 6 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 4 . 1 6 平方メートル
持分 3 分の 1



令和 8 年(ヌ)第 3 号

令和 8 年 1 月 28 日受理

令和 8 年 3 月10 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 稲沢市長野五丁目
地 番 6 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 4 . 1 6 平方メートル
共有者 持分 3 分の 1

(土地用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		稲沢市長野五丁目6番地1				付近	
土地		物件1					
現況地目		☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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		☒ 土地共有者（A） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項		本土地上にポールが設置されている（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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]					
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）					
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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	稲沢市長野五丁目６番地１
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ６番１
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造かわらぶき２階建
床 面 積（概略）	１階 １３５．７８平方メートル ２階 ５７．５６平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者（Ａ） ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成１８年１月２４日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（Ｂ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	附属建物 符 号：１ 種 類：車庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：４２．３７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
(3 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
☒ C (債務者)	1 物件1土地は、相共有者で私の母であるAが目的外建物を所有するなどして使用しています。なお、私の弟であるDも物件1土地の共有者です。 2 Aが物件1土地を目的外建物の敷地として使用することに関し、私やDとAとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。 3 私の親戚であるEが所有する地番13番土地（以下「件外土地」という。）は、道路へ出入りするために使用しています。 4 私やAが件外土地を使用することに関し、Eとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。 5 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。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1土地の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2、3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、目的外建物の敷地や駐車場等として利用されており、件外土地と一体となっている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のイ、ウ、オ、キ、ケの各点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。また、件外土地の南東角（コ点）にも境界標が確認できた。
 - (3) 件外土地以外の各隣地との境界には、擁壁やブロック、側溝が存在している。
 - (4) 件外土地との間には境界を示すものは見当たらなかったものの、同土地との境界は、境界標及び地積測量図の存在並びに後記簡易計測の結果により、明確になっていると思われる。
 - (5) 件外土地以外の各隣地との境界について簡易計測したところ、その結果はほぼ地積測量図のとおりであった。
 - (6) 物件1土地の建物敷地部分は、駐車場部分、件外土地及び前面道路よりも約1.0メートル高く、北側及び東側の各隣地よりも約1.4メートル高くなっている。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 1月29日(木) 10:30 - 10:40	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 2月 2日(月) 12:10 - 12:20	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交付
R8年 2月16日(月) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R8年 2月26日(木) 10:00 - 10:35	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、債務者立会・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。

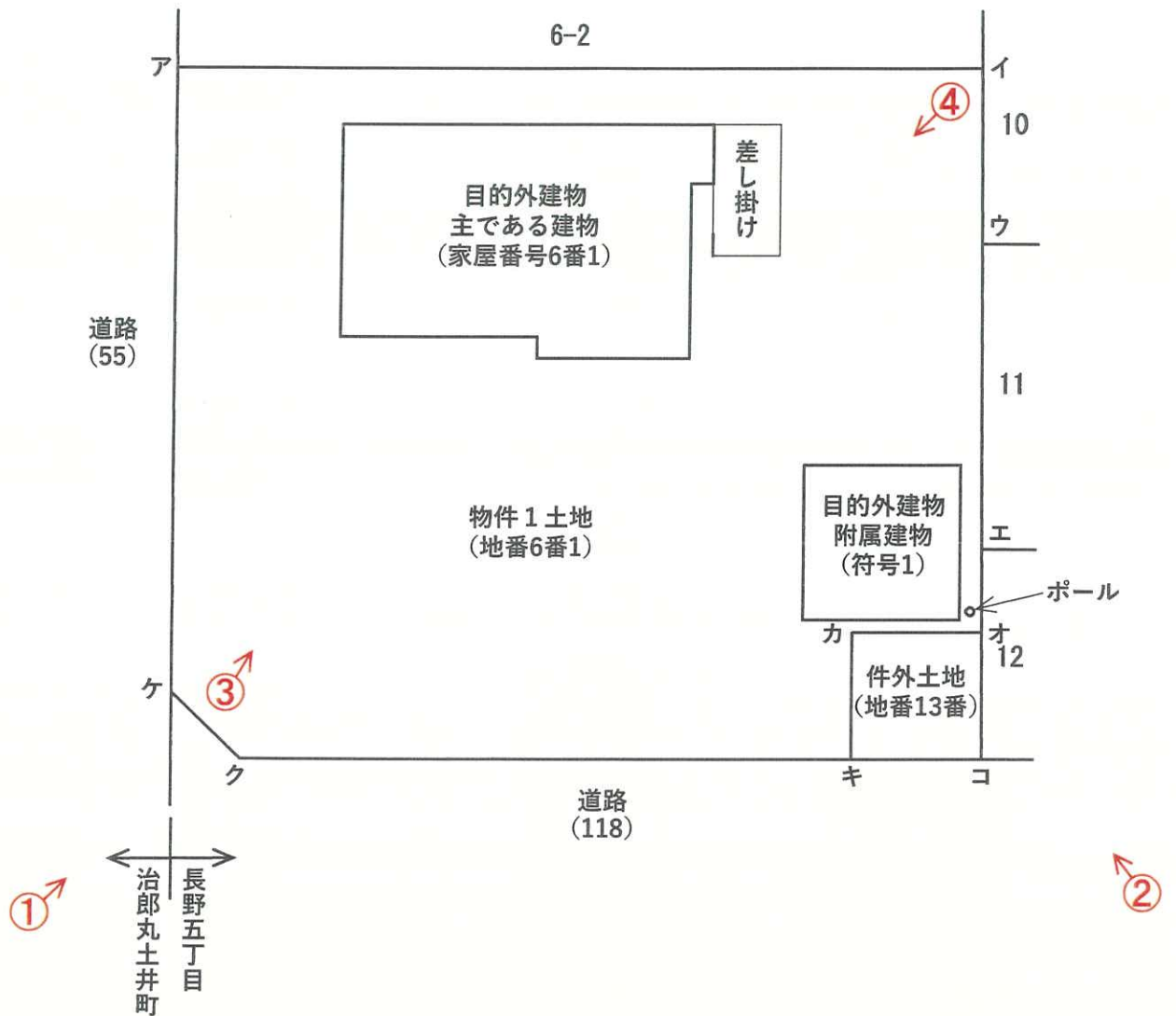
☐ 令和 年 月 日

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。

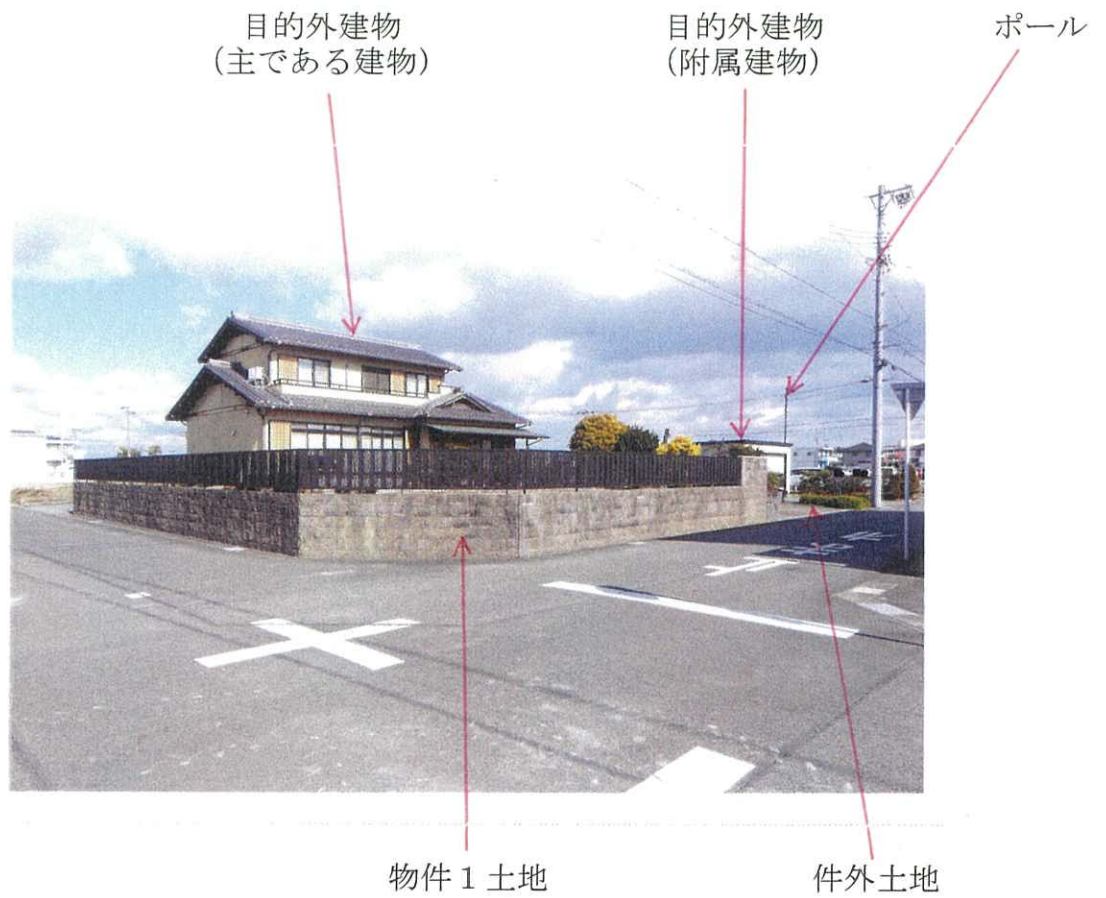
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

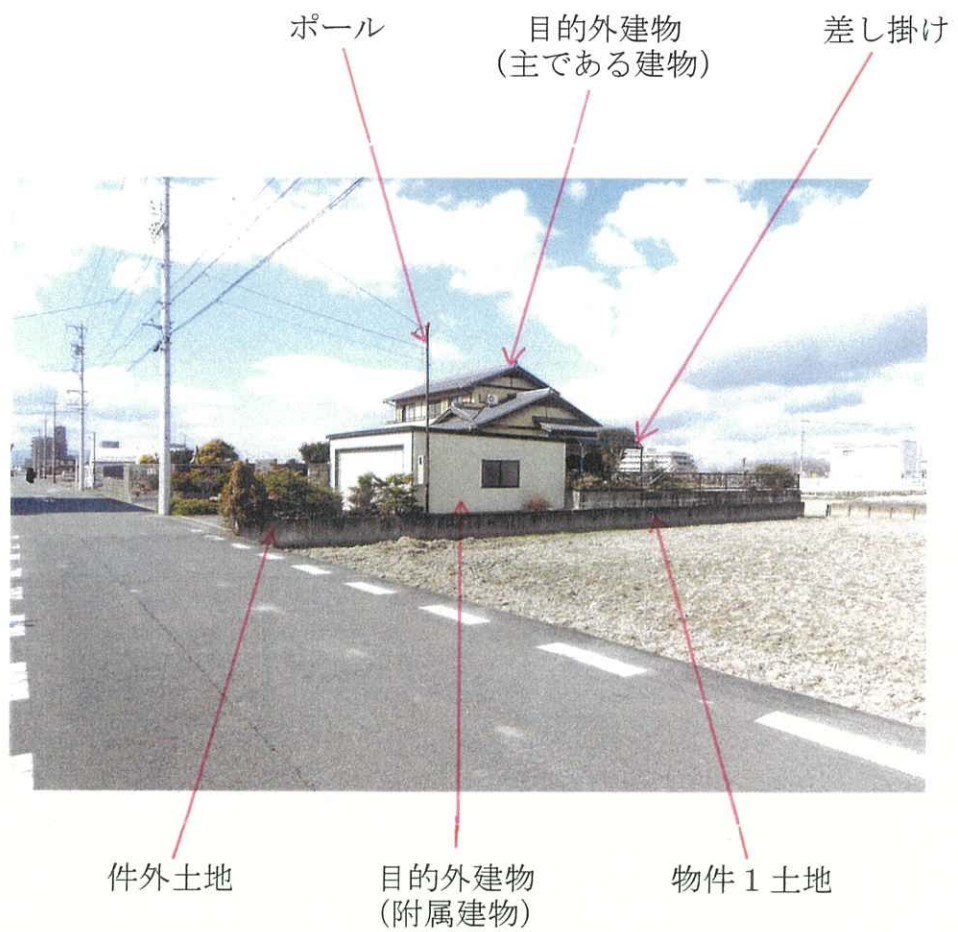
土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件 1 土地、目的外建物の外観



② 物件 1 土地、目的外建物の外観

目的外建物
(主である建物)



③ 物件1 土地の状況

目的外建物
(主である建物)

差し掛け



④ 物件1 土地の状況

令和 8 年 (ヌ) 第 3 号
令和 8 年 2 月 5 日 受 理
令和 8 年 2 月 26 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 16 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

番号	評 価 額
物件 1 (土地)	金 3,890,000 円

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 地目 地積	稲沢市長野五丁目 6番1 宅地 944.16平方メートル 持分 3分の1	同左
番号	特記事項		
1	受命物件には下記の件外建物が存する。 (主である建物) 所在地：稲沢市長野五丁目 6番地1 家屋番号：6番1 種類：居宅 構造：木造かわらぶき2階建 床面積：1階 135.78平方メートル 2階 57.56平方メートル (附属建物) 符号：1 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：42.37平方メートル		

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	J R 東海道本線「稲沢」駅 北西方 道路距離約1.3km 名鉄バス「駅前一丁目」停留所 北方 約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地の中に戸建住宅が散在する地域。	
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% —— 特になし
画地条件（規模、形状等）	地積 944.16㎡ 間口 約28.2m、奥行 約29.0m 形状 ほぼ正方形、角地、平坦地	
接面道路の状況	南側幅員約5.4mのアスファルト舗装の市道2214号線に、西側幅員約5.4mのアスファルト舗装の市道2397号線にそれぞれ約1m高く接面。当該道路は建築基準法第42条の道路に該当する。セットバック不要。	
土地の利用状況等	件外建物と件外附属建物の敷地として利用されている。（※2）（※3）（※4）（※5）（※6）	
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。 過去の住宅地図（昭和37年、41年、53年、平成3年、15年）を見ると、受命物件が建設される前は農地又は未利用地であったものと推測される。現在の利用状況からは土壌汚染が懸念されることはないため、地歴からは土壌汚染の端緒は見受けられなかった。なお、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	※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線引後宅地（平成18年1月24日地目変更）と認められる。本件について稲沢市建築課にて調査したところ、愛知県開発審査会基準第3号「土地収用対象事業により移転するもの」により建築許可（H17.5-14号 平成17年5月18日）を得ていた。 買受人は当該土地を利用する場合には、一般的には「用途変更」の許可（同基準第16号）を得る必要がある。同許可の取得にあたっては、受命物件は500㎡を超えるため、土地の一部（500㎡を超える部分）が建物の敷地として利用できなくなる場合があることに留意する必要がある。 許可取得の際は同課に相談してほしいとのこと。詳	

	細は稲沢市建築課。 ※2 件外建物の概況は次のとおり。 (主である建物) 建築年月日：平成18年1月24日新築 現況用途：居宅 構造：木造かわらぶき 2階建 床面積：1階 135.78㎡ 2階 57.56㎡ ※建築確認（中住保第979号 平成17年6月16日）及び検査済証の交付（同号 平成18年1月24日）を受けている。 (附属建物) 建築年月日：平成18年3月9日新築 現況用途：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：42.37㎡ ※附属建物については、建築確認の記録はないとのこと。 ※3 受電用と思われるポールが建っている。件外建物の東側に差掛が存する。 ※4 東側、北側の農地より約1.4m高くなっており、擁壁で支えている。 ※5 件外附属建物の南側に件外土地13番があり、現在は受命物件と一体で利用しているとのことであるが、当該土地を利用できなくなった場合には、附属建物の使用に支障が生じることとなる。 ※6 件外建物の土地利用権等については、執行官の「現況調査報告書」記載の通り。 ※7 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、平成12年9月洪水のとき時の浸水被害の記録が存する。稲沢市ハザードマップの木曽川の浸水想定0.5m～3m未満の区域となっている。
--	---

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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＝オ
1	64,100	0.68	944.16	0.90	37,040,000

番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 カ	土地利用権等価格 (円) オ×カ＝キ
1	37,040,000	0.10	3,700,000

番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等価格 (円) キ	市場性 修正 ク	競売市場 修正率 ケ	持分 コ	評 価 額 (円) (オーキ) × ク × ケ × コ
1	37,040,000	3,700,000	0.50	0.7	1/3	3,890,000

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 (公示価格からの規準)

地価公示 稲沢－19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,800 \text{ 円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \approx 64,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格の価格時点(R7.1.1)から評価日(R8.3.16)までの推定変動率

◇標準化補正：公示地の個別性 特になし

◇地域格差：街路条件0.99 交通接近条件0.99 相乗積0.98

イ 個別格差：規模0.88 × 角地1.03 × 線引後宅地0.75 ≈ 相乗積0.68

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。

カ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

ク 市場性修正：件外建物が建つ土地の持分であること、及び、都市計画法上の制約により土地の十全の利用が出来ない可能性が存する事による市場性の減退を考慮

ケ 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（稲沢ー19）

所 在：稲沢市下津片町41番

価 格：59,800 円／㎡

位 置：JR東海道本線「稲沢」駅の北方道路距離約1.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南側4.5m市道に接面

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、農家住宅等が混在する既成住宅地域

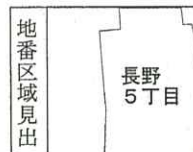
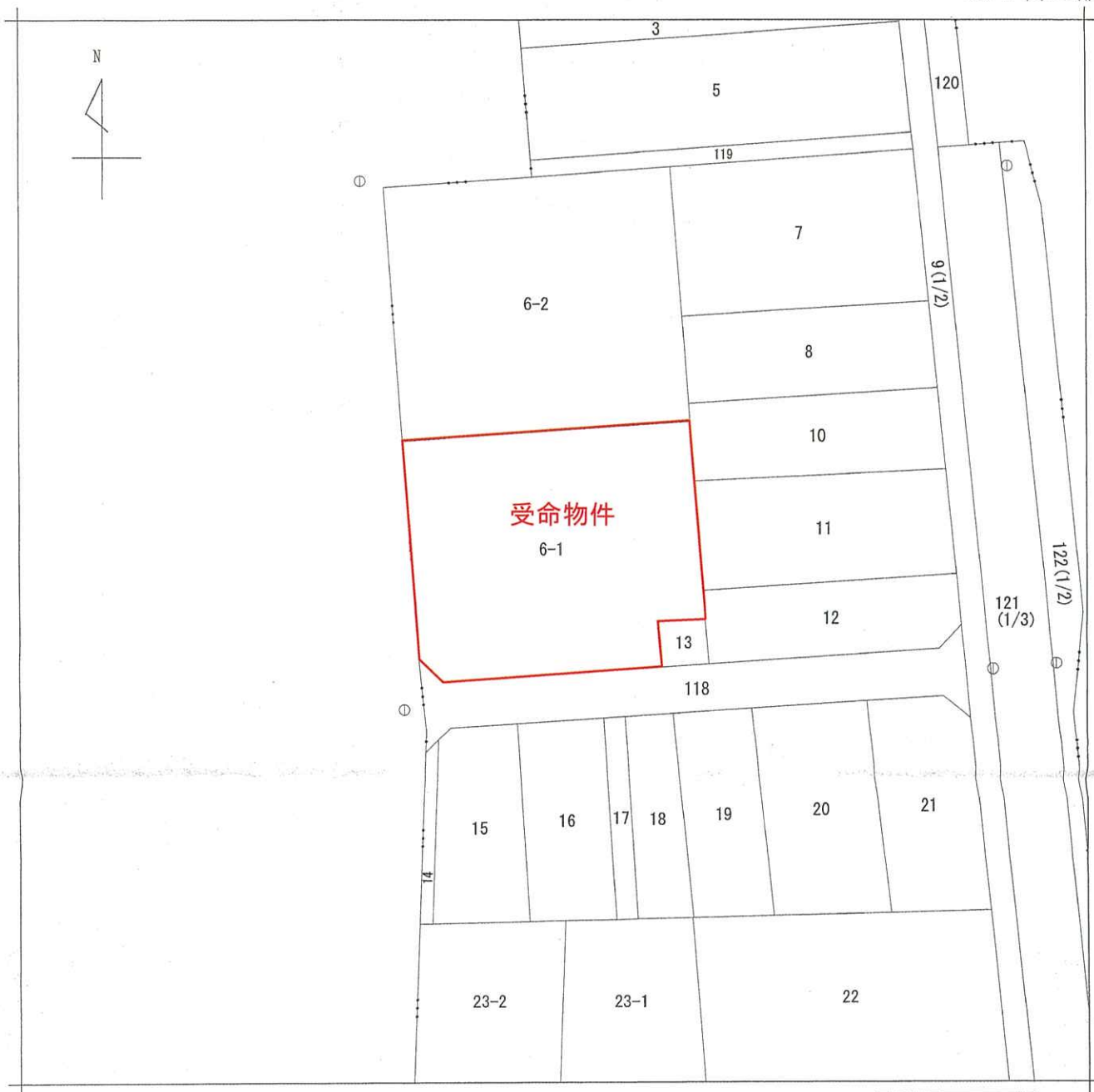
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 配置図（概略）
- 7 現況写真

以 上

附属資料





請 求 部 分	所 在	稲沢市長野五丁目				地 番	6番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成2年7月17日			備 付 年 月 日 (原 図)	平成2年8月21日			補 記 事 項		

これは地図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5日

札幌法務局

地図整理番号：M25706

登記官

登記年月日：平成17年3月29日

1602988

前 6 後・新

地 番 6-1, 6-2 地 積 測 量 図

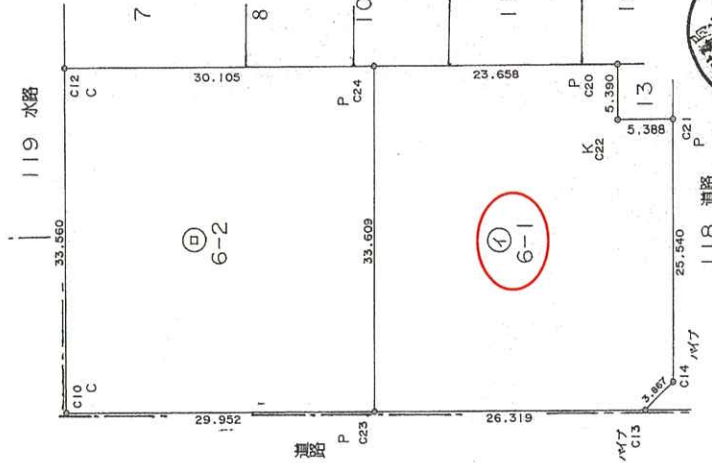
土地の所在 稲沢市長野五丁目

座 標 求 積 表

地 番	④ 6-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
C23		171.905	204.016	-5226.277872
C13		145.588	203.616	-5925.225600
C14		142.805	206.301	-684.094116
C21		142.272	231.835	1125.327090
C22		147.659	231.908	1223.778516
C20		147.549	237.297	5587.395162
C24		171.205	237.618	5787.424008
			面 積	1888.327188
			面 積	944.1635940
			面 積	944
			面 積	m ²

地 番	⑥ 6-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
C10		201.853	204.471	-6011.856342
C23		171.905	204.016	-6252.682368
C24		171.205	237.618	6986.444436
C12		201.307	238.027	7295.051496
			面 積	2016.957222
			面 積	1008.4786110
			面 積	1008
			面 積	m ²

海 部 丸 十 五 田



N	例
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
I	鉄 釘
S	金 属 板
K	計 算 点

単位m

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

平成17年3月18日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

登記年月日：平成18年5月10日

2427242

各階平面図

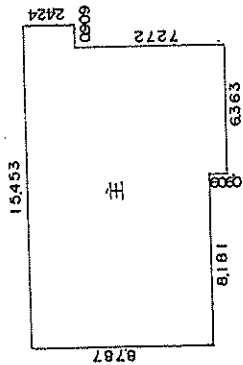
6番1

建物図面

稲沢市長野五丁目6番地1

家屋番号

建物の所在

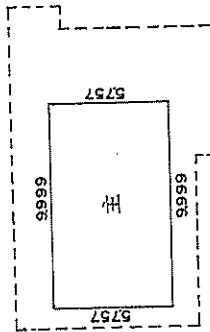


主 求 積

1 階

$$\begin{aligned} 8787 \times 8181 &= 71886447 \\ 9696 \times 6363 &= 61695648 \\ 2424 \times 0909 &= 2208416 \\ \text{計} &135785511 \end{aligned}$$

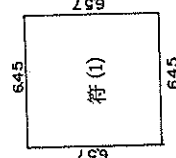
床面積 135.78㎡



2 階 求 積

$$5757 \times 9999 = 57564243$$

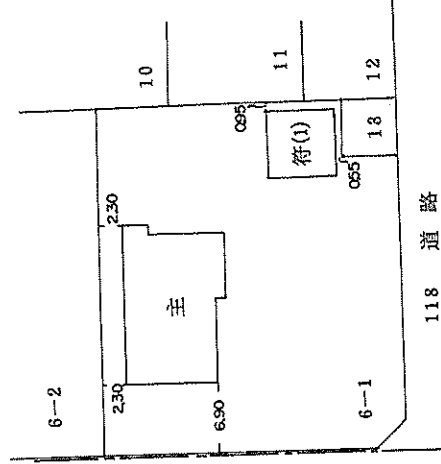
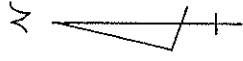
床面積 57.56㎡



符(1) 求 積

$$657 \times 645 = 423765$$

床面積 4.237㎡



18.510
処理
名目不明
繰上住所

単位メートル

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

手製)

(平成18年)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(会員専用)

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2月6日 名古屋地務局一宮支局 登記官

登記官

配置図（概略）



現況写真



写真①



写真②