

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,350,000 10,680,000	一括	2,670,000	134,734	31,127
1	2,220,000				
2	11,130,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 一宮市小信中島字東鵜飼分 |
| | 地 番 | 4 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市小信中島字東鵜飼分 4 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 3 4 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |



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 | 一宮市小信中島字東鵜飼分 |
| | 地 番 | 4 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市小信中島字東鵜飼分 4 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 3 4 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 18 号

令和 8 年 5 月 25 日受理

令和 8 年 7 月 8 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 | 一宮市小信中島字東鵜飼分 | |
| | 地 番 | 4 4 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 130.98 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 一宮市小信中島字東鵜飼分 4 4 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 57.34 平方メートル |
| | | 2 階 | 59.62 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、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 (上部ベランダ) 及びヒートポンプ給湯機が設置されている (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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の妻	1 物件2建物には、私と所有者である夫、子3人が居住しています。 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、雨漏りもありますが、リビング・ダイニングの雨戸の電動シャッターが故障しているほか、上部ベランダの階段が破損して危険であるため、上部に上がることができない状態となっています。1年半前に約5万円をかけてキッチンのIHコンロを交換しています。また、近隣にバイクの販売店があるため、エンジン音が騒がしく感じるがあります。 3 物件2建物内で、大型犬1頭と猫1匹を飼っています。 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。

(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)

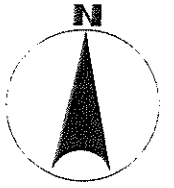
執行官の意見

- 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として利用されている。
 - (2) 境界標については、南東角のみ一見して確認できなかったが、これ以外は確認できた。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスや縁石、コンクリート敷が存在している。
 - (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
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) リビング・ダイニング、キッチン及び2階廊下の壁面に損傷
 - (2) 洋室1及び納戸の壁面に落書き
 - (3) 建物内の壁面の各所にクロスの破れや剥がれ

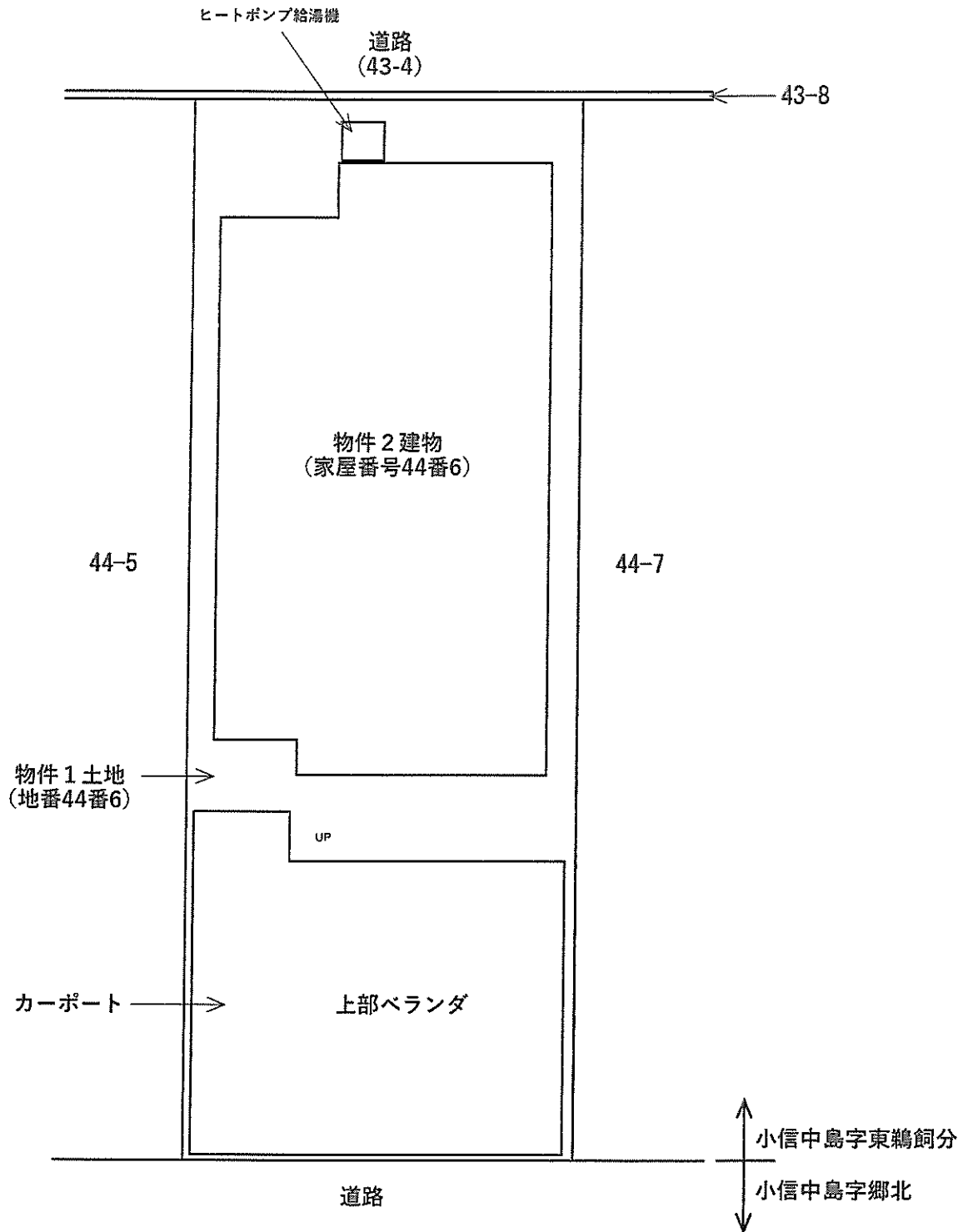
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 5月28日(木) 9:00 — 9:10	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R8年 5月28日(木) 13:00 — 13:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R8年 6月10日(水) : — :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R8年 7月 1日(水) 13:00 — 14:05	目的物件所在地	立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行、債務者兼所有者の妻立会・聴取
R 年 月 日() : — :		
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）



② ↙



① ↗

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

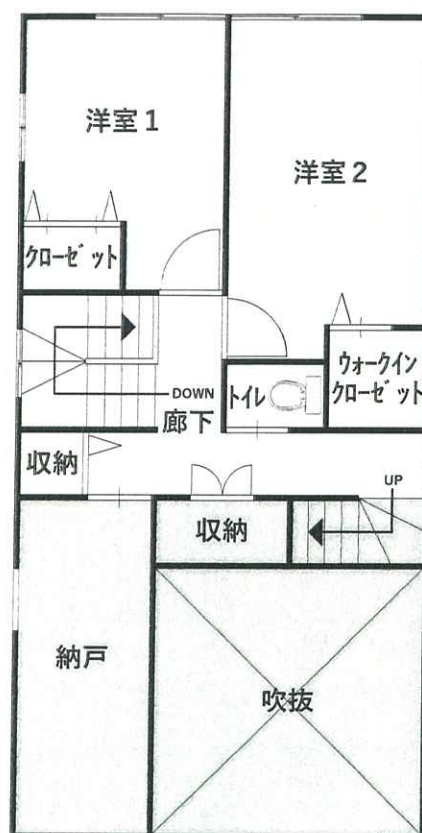
間取図 (概略)



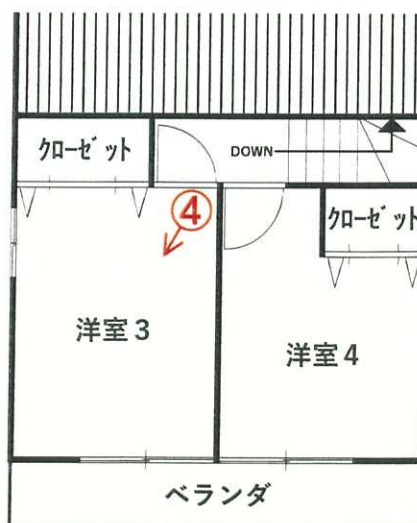
1 階



2 階及び中 2 階



: 中 2 階



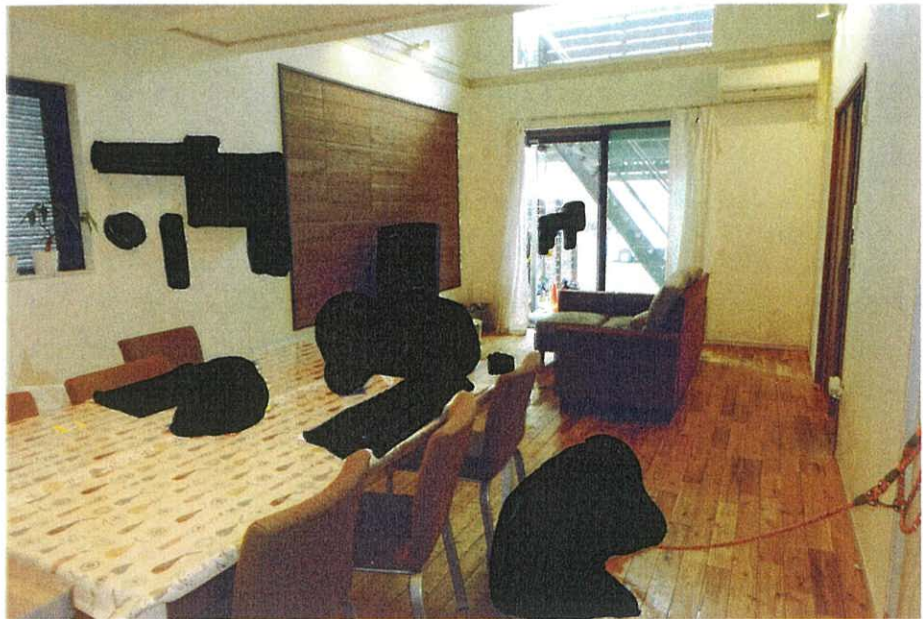
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



② 物件 2 建物の外観



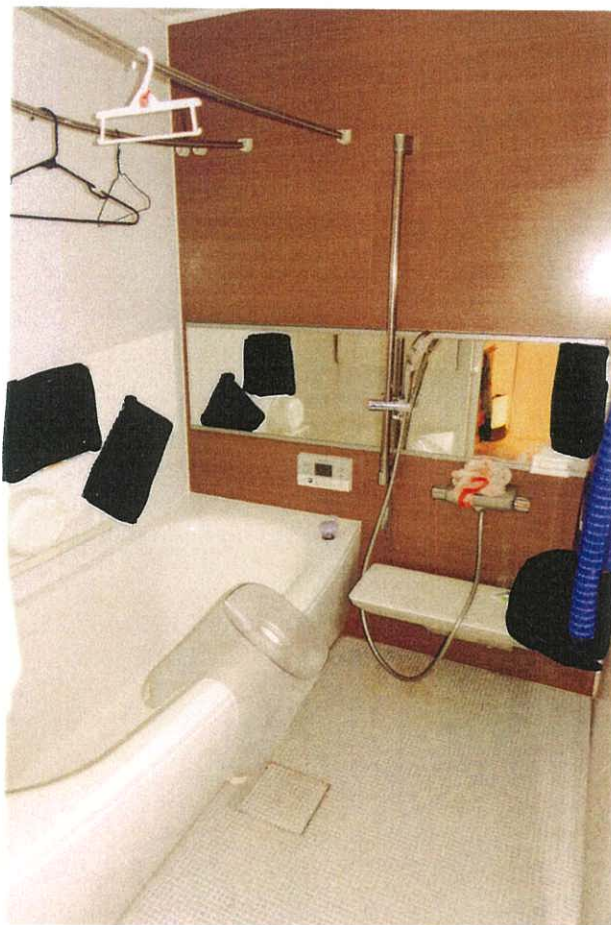
③ リビング・ダイニング



④ 洋室3



⑤ キッチン



⑥ 浴室



⑦ 壁面の損傷状況（キッチン）



⑧ 壁面の損傷状況（リビング・ダイニング）

令和 8 年 (ケ) 第 1 8 号
令和 8 年 5 月 2 7 日 受 理
令和 8 年 7 月 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 9 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 3 , 3 5 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2, 2 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1 1, 1 3 0, 0 0 0 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	一宮市小信中島字東鵜飼分 44番6 宅地 130.98m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市小信中島字東鵜飼分44番地6 44番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 57.34m ² 2 階 59.62m ² 116.96m 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）

位置・交通	名鉄尾西線「奥町」駅の南西方・道路距離約2.6km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般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	市街化区域 工業地域 60% 200% — 居住誘導区域内、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	130.98㎡ ほぼ長方形 約6.9m 約19.1m —
接面道路の状況	南側約7.5mの舗装市道(公図上の水路は暗渠であり市道に含むとのこと)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)。なお、北側は約4mの市道であるが、開発区域内であり受命物件との間にフェンスがあるため使用できない。	
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(特記事項の通り) あり
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40年時、昭和59年時及び平成9年時とも居宅又は毛織工場と推定される。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. 立地適正化計画による居住誘導区域内及び都市機能誘導区域外である。受命物件の北側は開発区域であり、道路は「接面道路の状況」の通りである。これらの詳細は一宮市都市計画課、建築指導課等にて必ず買受前に確認を要する。 3. 都市ガスは本管はあるが、聴取から使用しておらずオール電化とのことである。 4. カーポートのほか、カーポートの上部にベランダが見られた。なお、ベランダ用の階段が破損し危険な状況なため、現在は使用していないとのことである。	

特記事項	5. 排水は公図上、南に水路(暗渠であり私道に含む)があり、占用許可の可否や手続き等は一宮市道水路管理課にて必ず買受前に確認を要する。 6. 近隣にモーター関連の事業所があるため、バイクのエンジン音等があるとのことである。 7. 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。 8. 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2年8月26日 新築 約6年 約19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 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気、給排水設備、オール電化等 吹抜等
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	居宅 4LDK＋納戸等（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. リビングやダイニング、キッチン等でクロスの破れや剥がれ、壁の破損（一部、修理跡）が見られた。 2. 玄関でクロスの破れや剥がれが見られた。 3. 洋室1や納戸を中心に各所で壁等への落書きが見られた。 4. リビングの南側の雨戸のシャッターは電動式であったが、現在は故障しており直るかは不明とのことである。 5. その他、全体的に落書き、壁の破損、クロスの剥がれや破れ、キズ、汚れ等が見られた。 6. 大型犬1匹、猫1匹を飼っているとのことである。 7. 納戸付近の中2階部分は法務局資料や設計図面のほか、現場調査でも天井高が低いこと、等から床面積から除外した。	

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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	54,100	1.05	130.98	0.95	7,070,000

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 一宮-40

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 91 \approx 54,100 \text{ 円/㎡}$
 (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：方位1.05

◇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：方位1.05

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	116.96	0.61	14,130,000

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 6 年、経済的残存耐用年数 19 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 19 年 / 経済的全耐用年数 25 年)} × (1 - 観察減価等 20 %) $\approx$ 0.61

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	7,070,000	0.50	法定地上権	3,540,000

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	7,070,000	－ 3,540,000		0.90	0.70	2,220,000
2	14,130,000	＋ 3,540,000	1.00	0.90	0.70	11,130,000
一括価格 (合計)						13,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：維持管理の状態及び第4.1.2の特記事項を考慮した。

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

地価公示価格 : (一宮-40)
所 在 : 一宮市小信中島字中平11番3
価 格 : 51,700円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「奥町」駅の南西方約2.1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

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

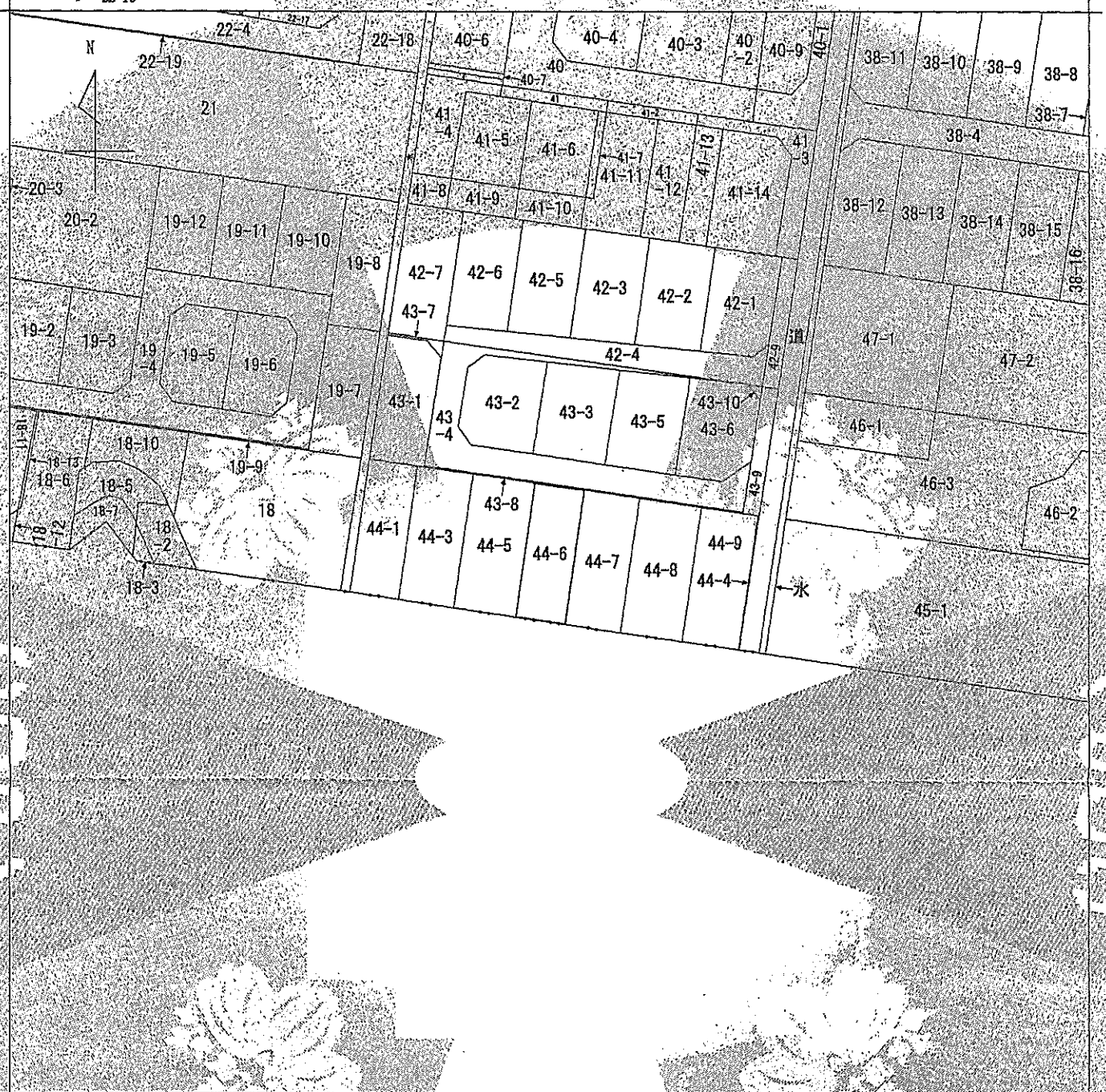
付 近 案 内 図



出典：国土地理院

A4判に縮小

イ 40-8
ロ 22-16



(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。

小信中島
宇東鶏飼分
地番区域見出

請求 部	所 在		一宮市小信中島宇東鶏飼分			地 番		44番6	
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	土地改良所在図
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。

令和8年4月10日

名古屋法務局一宮支局

地図整理番号：M63180

登記官

(1/1)

登記年月日：令和1年8月29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。
令和8年4月10日 国土院法務局 登記官

地図整理番号：M63181

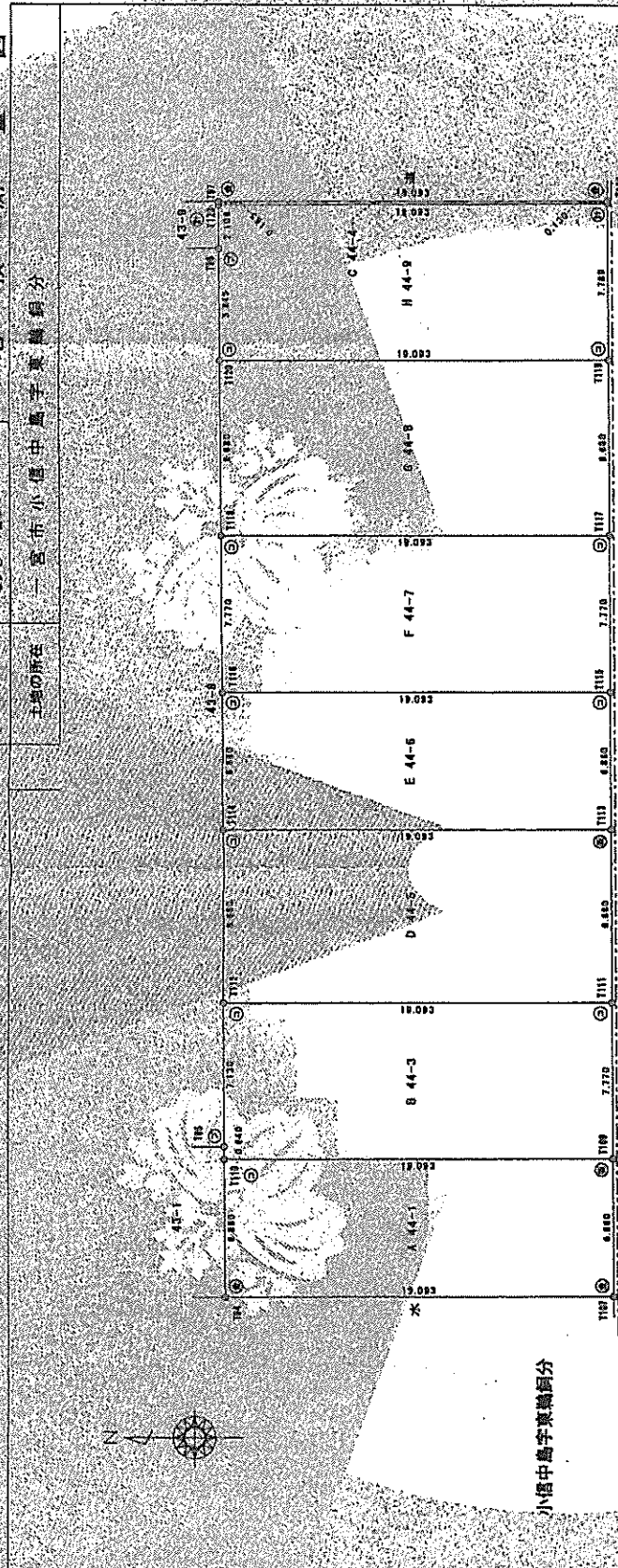
(1/2)

1/2

地積測量図

土地の所在 一宮市小信中島字東嶺側分

地番	44番1、2、4番3 ないし44番9
----	-----------------------



A4判に縮小

単位：メートル

03隣地図

04隣地図

項目	面積	地積	地積率
土地面積	1,000.00	100.00	10.00%
建物面積	1,000.00	100.00	10.00%
合計	2,000.00	200.00	20.00%

項目	面積	地積	地積率
土地面積	1,000.00	100.00	10.00%
建物面積	1,000.00	100.00	10.00%
合計	2,000.00	200.00	20.00%

項目	面積	地積	地積率
土地面積	1,000.00	100.00	10.00%
建物面積	1,000.00	100.00	10.00%
合計	2,000.00	200.00	20.00%

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作業者

A4判に縮小

登記年月日：令和2年11月12日

これは図面に記載されている内容と異なる可能性があります。
令和8年4月10日 名古屋法務局（支庁） 登記官

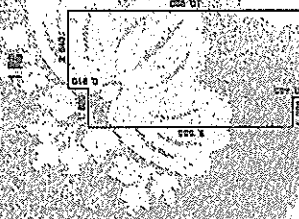
地図整理番号：M63182

各階平面図

家屋番号 44番6

建物の所在 一宮市小倉中島字東横町44番地6

建物図面
各階平面図

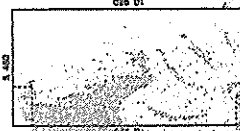


家屋面積

4.095 X 10.010 = 40.990950
1.365 X 9.555 = 13.042575
3.640 X 0.910 = 3.312400

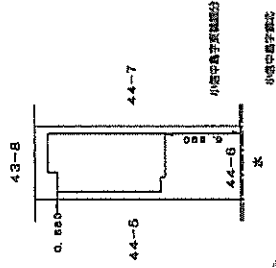
合計 57.345925
床面積 57.34 m²

2階



5.450 X 10.820 = 58.989000

合計 60.932000
床面積 60.93 m²



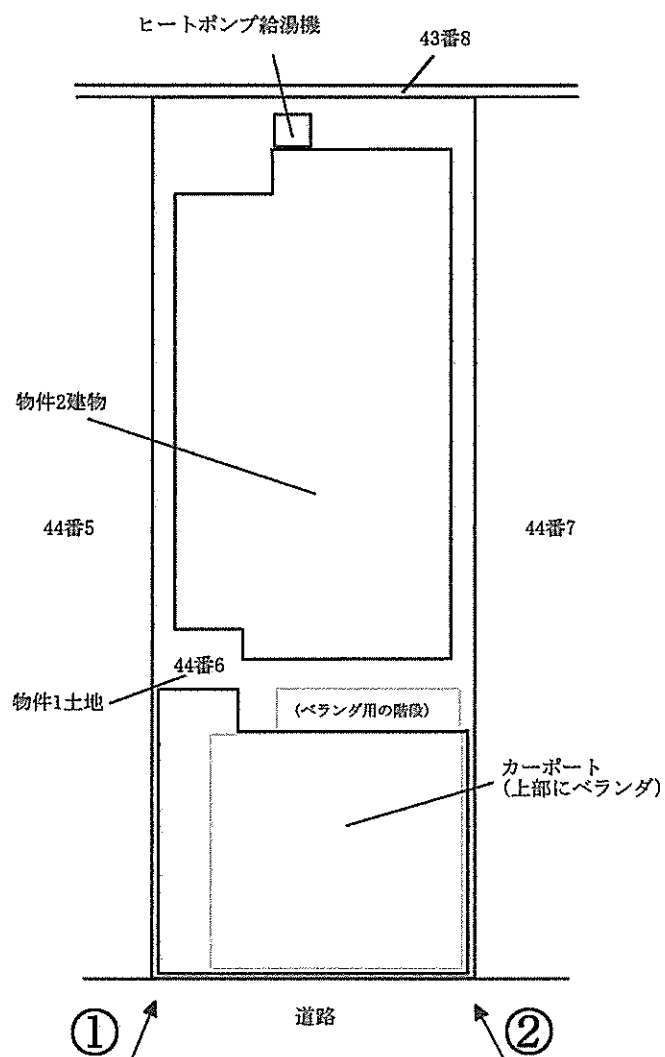
作成者

図尺 1/250

中島市

縮尺 1/500
（名古屋市地籍調査課）

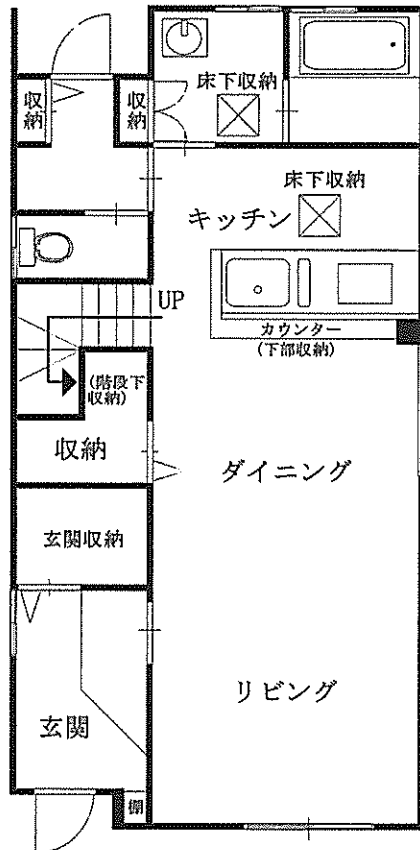
土地建物配置図(概略)



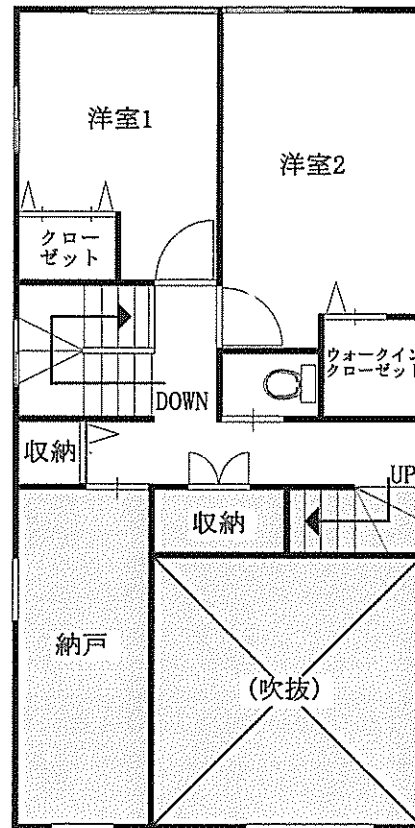
※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)

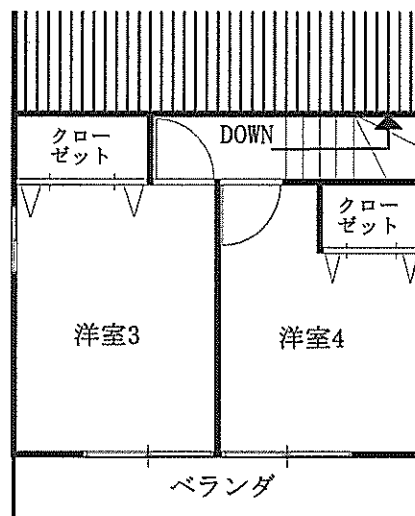
1階



2階及び中2階



：中2階



現況写真

物件 2 建物



物件 1 土地

写真①

物件 2 建物



物件 1 土地

写真②