

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 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 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, 2	9,690,000 7,752,000	一括	1,938,000	105,634	22,635
1	9,190,000				
2	500,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 犬山市大字犬山字東古券 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 7. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 犬山市大字犬山字東古券 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4. 2 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 25 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, 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 1, 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

【物件番号 1, 2】

各隣地（122番1、122番3、201番、202番及び120番）との境界が不明確である。

北側境界の中央付近に地番122番1土地に跨って井戸跡がある。

《 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 | 犬山市大字犬山字東古券 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 7. 8 5平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 犬山市大字犬山字東古券 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4. 2 1平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 10 号

令和 8 年 4 月 1 日受理

令和 8 年 4 月**21**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 | 犬山市大字犬山字東古券 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 7 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 犬山市大字犬山字東古券 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 . 2 1 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	犬山市大字犬山字東古券１２０番地					付近
土地	物件１、２					
現況地目	☒ 宅地（物件１、２） ☐ 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 ☒ 現況図（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 ☐ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	本土地上に穴が地番１２２番１土地に跨って存在している（当該位置は、現況図（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]					
建築物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社 Buddy Home (債務者兼所有者) 代表者	1 物件1、2土地(以下「本件各土地」という。)は、誰も使用しておらず、更地の状態です。 2 当社は不動産取引業等を営んでおり、本件各土地は売買するために購入したのですが、地番122番1土地の所有者が確定測量に応じしてくれないため、取引ができないまま、現在に至っています。 3 本件各土地上にがれき等はありませんが、地中にあるかどうかについては調査をしていないので分かりません。また、北側境界の中央付近に地番122番1土地に跨って井戸跡があります。 4 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。

(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 本件各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、一体として更地となっている。
 - (2) 境界標については、現況図（概略）のウ点（北東角）及びオ点（南東角）にコンクリート杭が確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。ただし、オ点については、後記(4)カのとおり、本件各土地の南東角を示すものかどうかは不明である。
 - (3) 本件各土地の各境界については、東側にはブロックが、南側には南側隣家の外壁や土留め、ブロックが、西側には側溝がそれぞれ存在しているものの、北側には境界を示すものは見当たらなかった。
 - (4) 全ての境界について簡易計測した結果等は、次のとおりである。
 - ア ア点の位置（写真②）は、カ点を基点とした公図上の距離（約6メートル）である。
 - イ ア'点の位置（写真②）は、地番125番2土地の北東角を基点とした公図上の距離（約22メートル）である。なお、同基点は、本件各土地の北方向の最も近い場所に設置されている境界標である。
 - ウ 北側境界の距離は、約42メートルであった（公図上は約39メートル）。
 - エ 東側境界の距離は、約6.5メートルであった（公図上は約5.2メートル）。
 - オ 南側境界の距離は、約41.7メートルであった（公図上は約39.2メートル）。
 - カ オ点の境界標は、南側境界線上のブロックの東端に存在し、かつ、その設置位置や隣地の位置関係から、地番202番土地と同203番土地との間の境界標と思われる。しかし、本件各土地の南東角（オ点）と地番202番土地の南西角との間には、公図上約0.4メートルのずれがあることから、同境界標が本件各土地の南東角を示すものかどうかは不明である。
 - (5) 上記(4)のとおり、公図と現況とではその距離や境界標ないしは境界点の位置に相当の齟齬があることから、各隣地との境界は不明確である。
- 3 その他
 - (1) 地番122番1土地に跨って存在している穴の大きさは、直径が約1メートル、深さが約1.5メートルであった。
 - (2) 南側隣地上の植木が本件各土地に越境している。
 - (3) 南側隣家の雨樋やブロック塀等が本件各土地に越境している可能性がある。

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 1日(水) 13:30 - 13:40	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 4月 1日(水) 15:55 - 16:05	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 4月 2日(木) 13:40 - 13:50	江南市	債務者兼所有者代表者から占有関係等について聴取
R8年 4月14日(火) 10:00 - 11:00	目的物件所在地	立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行
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



(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。

地番区域見出
大字犬山
字東古券

請求部	所在	犬山市大字犬山字東古券					地番	121番		
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年4月1日

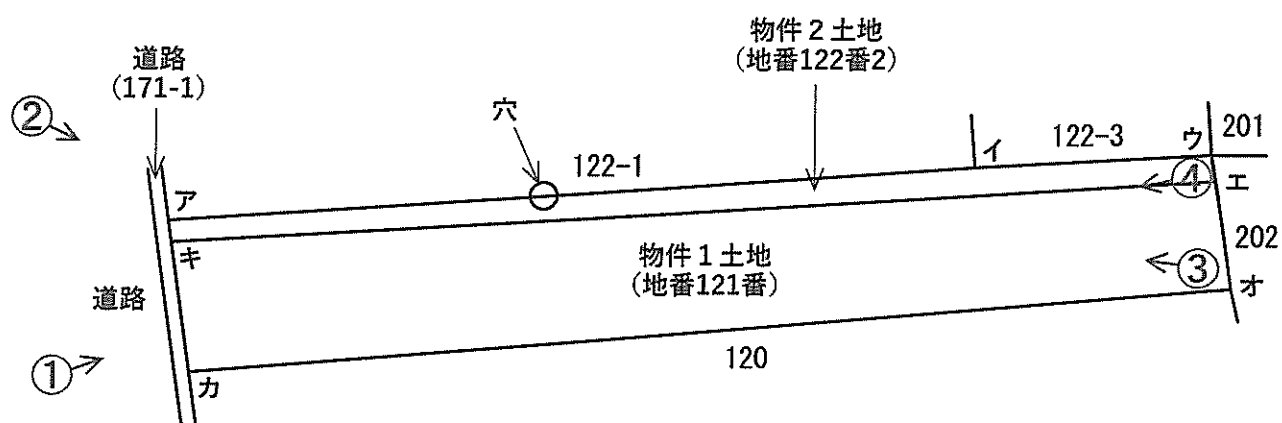
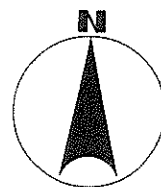
名古屋法務局一宮支局

登記官

請求番号: 17-1

(1/1)

現況図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



本件各土地

① 本件各土地の外観



境界点
(ア' 点)

境界点
(ア点)

本件各土地

② 本件各土地の外観



③ 本件各土地の状況



④ 本件各土地の状況

令和 8 年 (ケ) 第 1 0 号
令和 8 年 4 月 3 日 受 理
令和 8 年 4 月 1 4 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 2 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 9,690,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 9,190,000 円
物件2 (土地)	金 500,000 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。

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	犬山市大字犬山字東古券 121番 宅地 257.85㎡	同左
2	所在地 地目 地積	犬山市大字犬山字東古券 122番2 宅地 14.21㎡	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	名鉄犬山線「犬山」駅の西方・道路距離約550m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、犬山市景観計画(城下町ゾーン)
画地条件	地積 間口 奥行 形状	272.06㎡ (特記事項) 約6m 約39m ほぼ長方形 } 法務局備付公図による
接面道路の状況	西側幅員約5.2m舗装市道(道路台帳幅員5.8m・建築基準法第42条1項1号による道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1及び2は未利用地である。 隣地は住宅地、未利用地及び道路である。	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	国土地理院空中写真(昭和57年版)、住宅地図(昭和41年版、平成4年版、平成12年版)を調査した結果、当該物件は住宅地等であったと推定される。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	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 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浸水が想定される洪水浸水想定区域(想定最大規模)に入っていなかった。詳細は犬山市役所防災交通課、土木管理課等に問い合わせる必要がある。 境界は不明確であり、詳細は確定測量を要する。確定測量により地積が変動する可能性がある。確定測量による境界の位置によっては南側隣家(120番)にかかる屋根、雨樋及びブロック塀等が物件1及び2に越境している可能性がある。 隣地(120番)に係る庭木等が物件1に越境していた。 北側隣地(122番1)と物件1及び2との境界線付近に直径1m程の穴があった(写真3)。穴の大きさ、深さ等の詳細は不明である。関係者に聴取したところ、井戸があるとのことであった。	

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、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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	70,700	0.90	257.85	1.00	16,410,000
2	70,700	0.90	14.21	1.00	900,000

基礎となる 価格 (円) オ	市場性 修正 カ	競売市場 修正 キ	評 価 額 (円) オ×カ×キ
16,410,000	0.80	0.70	9,190,000
900,000	0.80	0.70	500,000
合 計			9,690,000

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 犬山-4

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
 $57,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 93.1 \times 100 / 87 \approx 70,700 \text{ 円/㎡}$
 (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：画地条件(規模、奥行逓減、間口・奥行の関係、方位)等を考慮した。

◇地域格差：街路条件1.00 交通条件0.97 環境条件0.90 行政条件1.00 相乗積0.87

イ 個別格差：間口と奥行の関係0.90 方位1.00 相乗積0.90

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

カ 市場性修正：境界が不明確で地積が変動する可能性があること、井戸があること及び第4・1
特記事項等を考慮し、査定した。

キ 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。

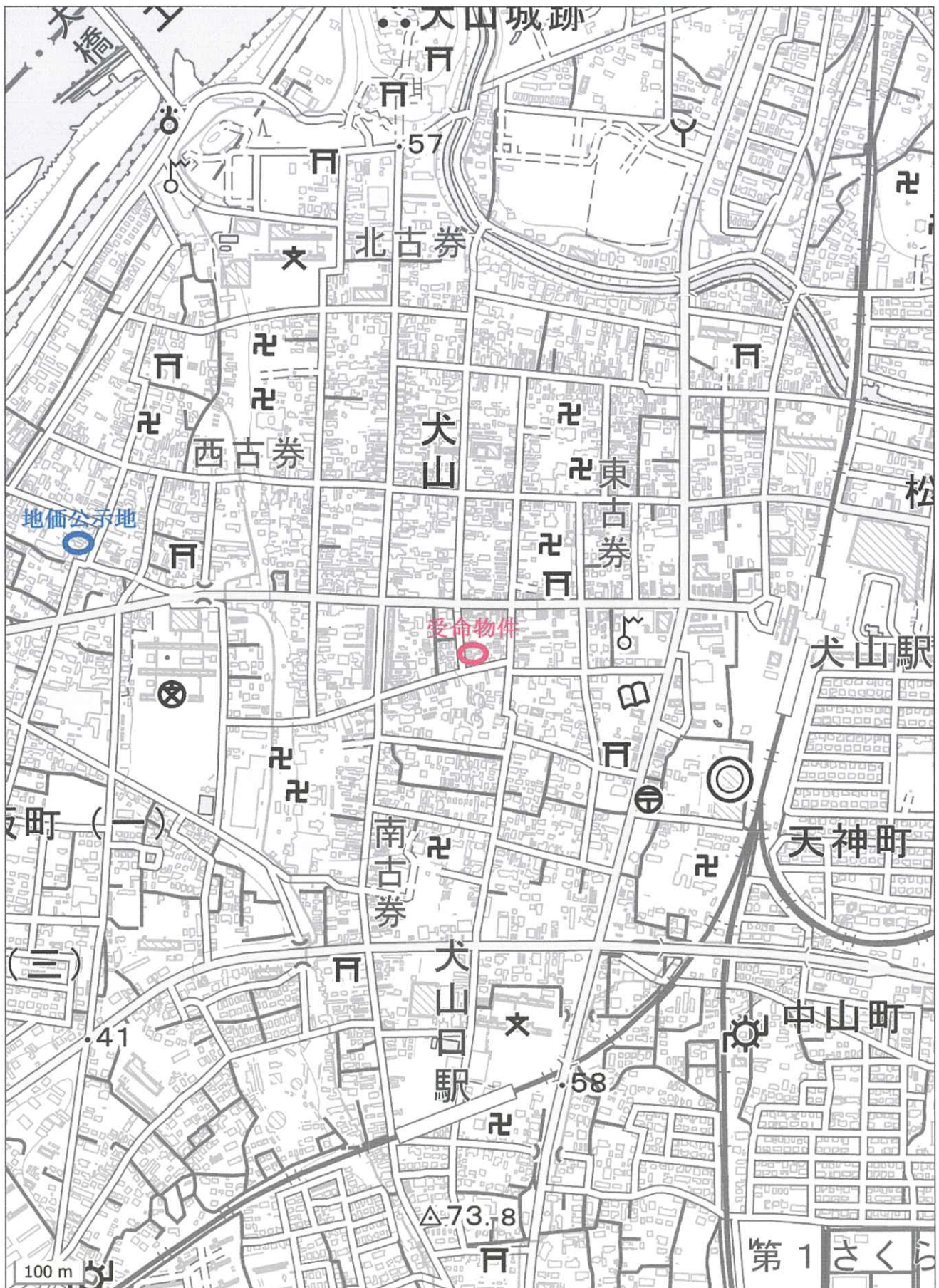
第6 参考価格資料

地価公示価格 : 犬山-4
所 在 : 犬山市大字犬山字西古券468番
価 格 : 57,300円/㎡
位 置 : 名鉄犬山線「犬山」駅の西方約1.1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 347㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 東5.8m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 現況図(概略)
- 5 現況写真

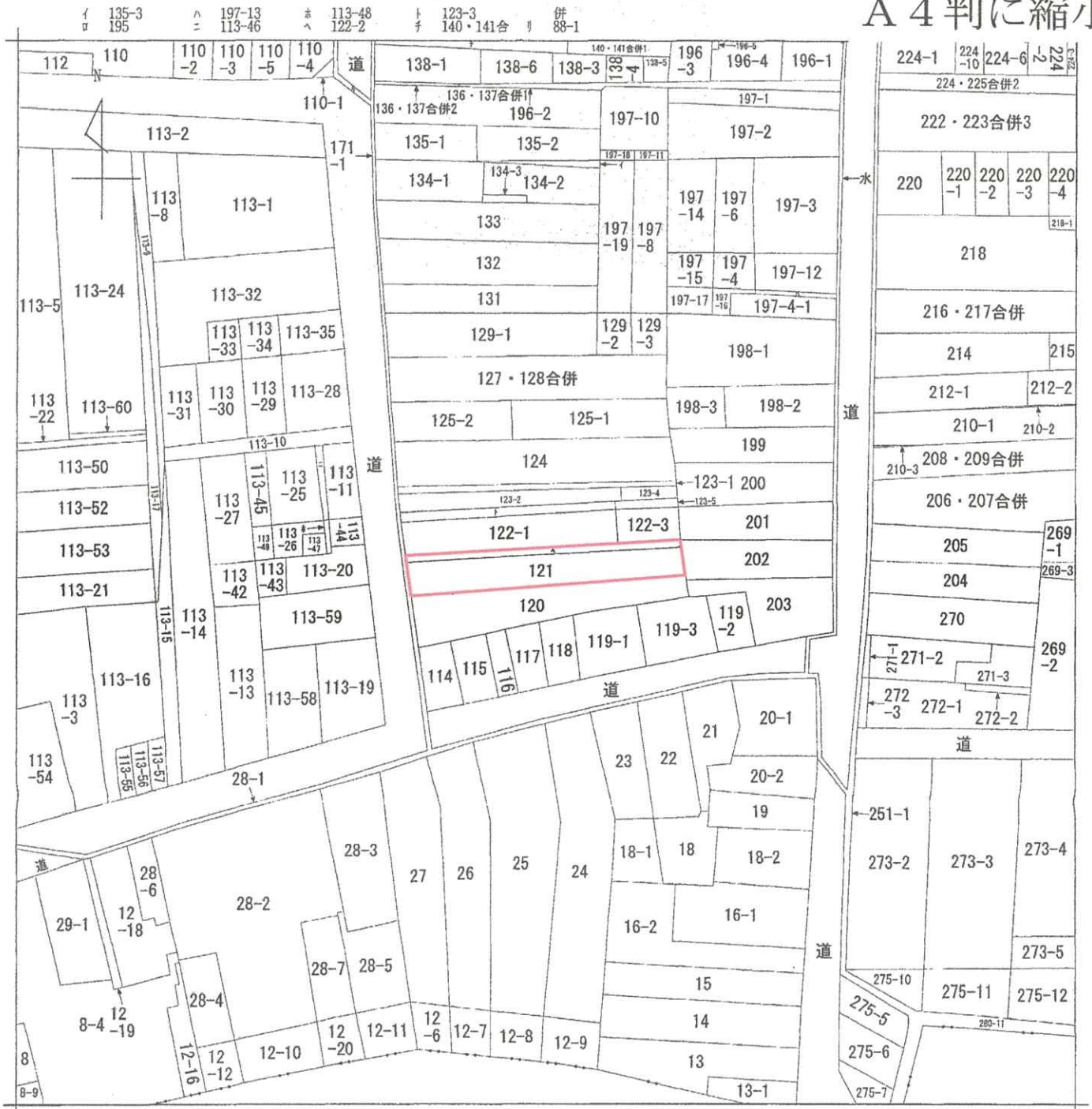
以 上



地理院地図
GSI Maps



A 4 判に縮小



(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。

地番
区域見出
大字犬山
字東古券

請求 部分	所 在	犬山市大字犬山字東古券				地 番	121番		
出 力 縮 尺	1/600	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					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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年2月5日

名古屋法務局

請求番号：18-2

登記官

(1/1)

現況図(概略)

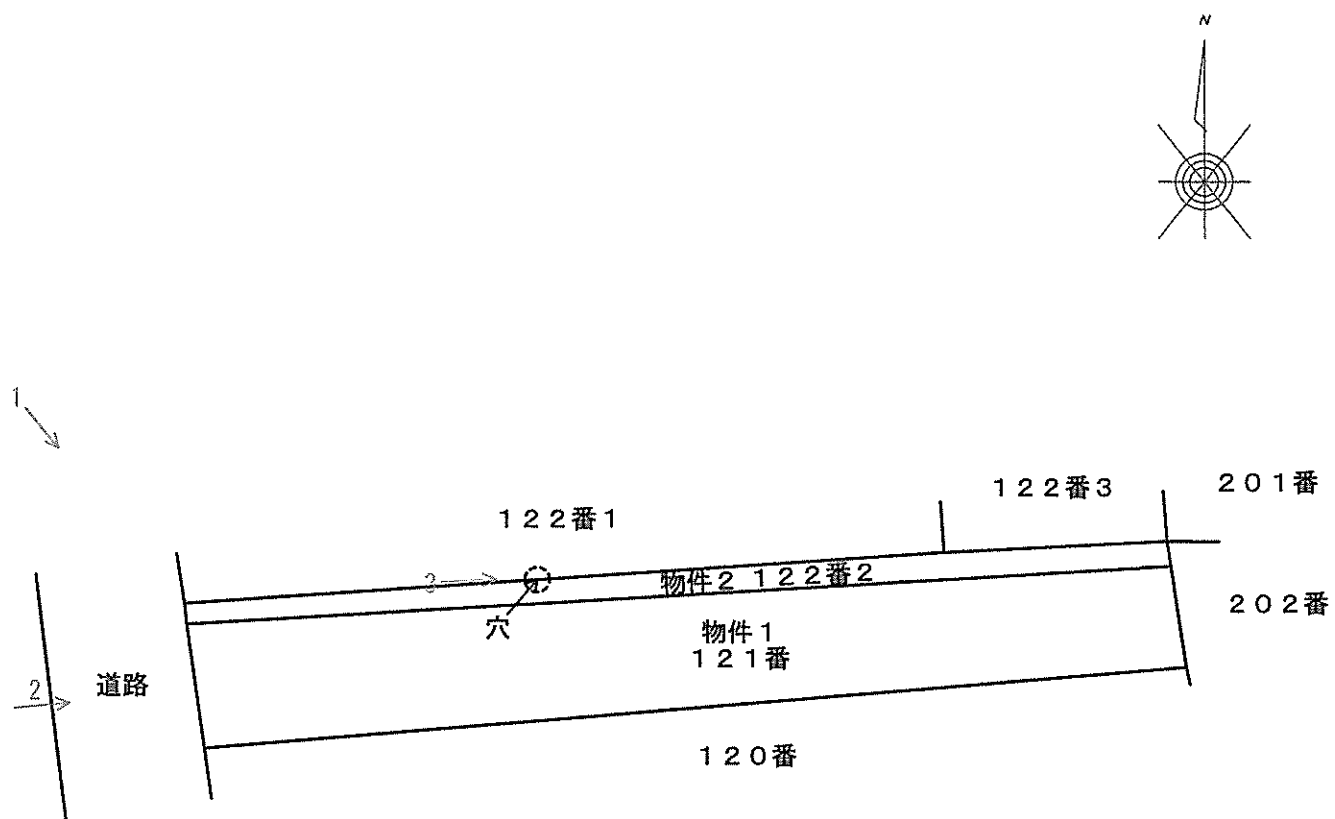




写真1



写真2



写真3