令和８年（ケ）第８号

［注意事項］

物件２は農地のため、入札するには農業委員会の買受適格証明書が必要です。

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

令和　８年（ケ）第　　８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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　９年　２月１０日　午前　９時００分から 令和　９年　２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　２月２４日　午前１０時００分 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　４月　７日　午前　９時５０分 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　９年　３月　３日　午前　９時００分から 令和　９年　３月　３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１１月１７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☆	8,460,000 6,768,000	一括	1,692,000	308,695	0
1	4,280,000				
2	900,000				
3	3,280,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木

　　地　　番　　７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９９．００平方メートル

☆２　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木

　　地　　番　　７８番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１０５平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木　７８番地１、７８番地２

　　家屋　番号　　７８番１

　　種　　類　　事務所・作業所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３１．８７平方メートル
　　２階　２１８．６１平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・作業所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　約４６８．９１平方メートル
　　２階　　２１８．６１平方メートル
　　３階　　約５６．３１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

（工場抵当法による機械器具等は、別紙機械器具等目録記載のとおり）

機械器具等目録

番号	種　類 型　式	製造年月	製作者	記号番号 (シリアルNo)
1	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和35年	村田機械（株）	不明
2	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和47年1月	（株）神津製作所	5919号
3	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和51年3月	（株）神津製作所	7250号
4	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	村田機械（株）	不明
5	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和57年8月	（株）神津製作所	8252号
6	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	（株）浅井鉄工所	不明
7	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	不明	不明

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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。

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木

　　地　　番　　７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９９．００平方メートル

２　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木

　　地　　番　　７８番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１０５平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木　７８番地１、７８番地２

　　家屋　番号　　７８番１

　　種　　類　　事務所・作業所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３１．８７平方メートル
　　２階　２１８．６１平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・作業所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　約４６８．９１平方メートル
　　２階　　２１８．６１平方メートル
　　３階　　約５６．３１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　8号

物　件　目　録

（工場抵当法による機械器具等は、別紙機械器具等目録記載のとおり）

機械器具等目録

番号	種　類 型　式	製造年月	製作者	記号番号 (シリアルNo)
1	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和35年	村田機械（株）	不明
2	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和47年1月	（株）神津製作所	5919号
3	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和51年3月	（株）神津製作所	7250号
4	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	村田機械（株）	不明
5	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和57年8月	（株）神津製作所	8252号
6	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	（株）浅井鉄工所	不明
7	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	不明	不明

令和 8 年(ケ)第 8 号

令和 8 年 3 月 12 日受理

令和 8 年 6 月 9 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 冨 田 勝 則

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木

　　地　　番　　７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９９．００平方メートル

２　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木

　　地　　番　　７８番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１０５平方メートル

３　所　　在　　一宮市萩原町朝宮字神ノ木　７８番地１、７８番地２

　　家屋　番号　　７８番１

　　種　　類　　事務所・作業所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３１．８７平方メートル
　　２階　２１８．６１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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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	物件１土地上に簡易物置が設置されている（設置位置は、土地建物位置関係図（概略）のとおり） 物件２土地にかかる一宮市農業委員会に対する照会結果は、３枚目「その他の事項」のとおり
建物	物件３
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が異なる（■主である建物　□附属建物） ■種　類：居宅・作業所・倉庫 ■構　造：鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建 ■床面積：１階　約４６８．９１平方メートル ２階　２１８．６１平方メートル ３階　約５６．３１平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種類： 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・作業所・倉庫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	本建物に備え付けられた機械は、４枚目「機械器具等目録」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
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

その他の事項

■物件２土地にかかる一宮市農業委員会に対する照会結果の内容

１　照会の土地の現況地目
　非農地

２　農地法３条又は５条の適用対象地になるかどうか
　３条許可申請が必要（３条許可しか認められない、転用困難。）

３　転用許可（届出）がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名
　該当なし

４　転用許可がされていないときは、その旨（農地法第４条第１項ただし書のときはその旨）
　該当なし

５　転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無
　原状回復命令を行うとも、行わないともいえない

６　賃借（小作）の有無（台帳登載の有無）。有のときは、その賃借（小作）人の住所、氏名、賃借（小作）の開始時期
　該当なし

７　買受適格証明書の要否
　要

８　その他、参考となる事項（都市計画法関係、農振法関係等）
　市街化調整区域・農業振興地域農用地区域内

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

機械器具等目録

番号	種　類 型　式	製造年月	製作者	記号番号 （シリアルNo）	設置場所
1	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和35年	村田機械（株）	不明	物件３ 機械①
2	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和47年1月	（株）神津製作所	5919号	物件３ 機械②
3	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和51年3月	（株）神津製作所	7250号	物件３ 機械③
4	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	村田機械（株）	不明	物件３ 機械④
5	ワインダー（糸巻き機） 不明	昭和57年8月	（株）神津製作所	8252号	物件３ 機械⑤
6	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	（株）浅井鉄工所	不明	物件３ 機械⑥
7	ワインダー（糸巻き機） 不明	不詳	不明	不明	物件３ 機械⑦

※設置場所は、間取図（概略）を参照

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	（R8.4.8聴取） 1　物件３建物の１階部分は、私がカトウワインダーという屋号で個人経営していた繊維用の糸巻業の作業所や倉庫として、２、３階部分は、私の居宅として使用しています。なお、糸巻業の営業は令和７年４月頃から停止しています。 2　作業所内では機械整備のための油類は使用していましたが、それ以外に薬剤等を使用したことはありません。 3　物件３建物について、増改築やリフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合もありません。なお、洋室２の天井にある雨漏りの跡は、時期は覚えていませんが、大雨の際にバルコニー３の排水管から許容量を超える雨水が溢れた時に生じたものです。ただし、そのような状況になったのは、その時だけであったため、特に修理等もしていませんし、それ以降に問題が生じたこともありません。 4　物件３建物内で、ペットは飼っていません。 5　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。 （R8.5.27聴取） 1　作業所内の機械は、いずれも私の所有物です。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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）のア、ウ、オ、ク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。

(3)　各隣地との境界には、ブロックや擁壁、側溝が存在している。

(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。

(5)　本件各土地は、東側水路よりも約０．７メートル高くなっている。

3　物件３建物の現況等について

(1)　次のとおり未登記増築部分が存在している。

ア　１階西側部分につき、約１３７．０４平方メートル（倉庫２）

イ　３階部分につき、約５６．３１平方メートル（物置２）

(2)　洋室２の天井に雨漏りの跡が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

(3)　建物内には大量の動産が存在していることから、買受人はこれらの搬出等に相当の費用を要すると思われる。

4　「機械器具等目録」記載の機械について

物件３建物の作業所は、関係人の陳述及び現況等から、工場抵当法１条にいう営業のため物品の製造の目的に使用する場所と認められる。そのため、作業所内に存在している「機械器具等目録」記載の機械は、いずれも工場抵当法の適用を受けることとなるから、本件競売事件において売却の対象となる。

5　その他

(1)　物件２土地は、登記上農地であることから、入札にあたり、一宮市農業委員会の許可を要する。

(2)　物件３建物内に仏壇が存在している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 3月16日(月) 10:35 － 10:45	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 3月16日(月) 11:20 － 11:30	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16日(月) ：　－　：	（郵便）	一宮市農業委員会に対し照会書送付
R8年 3月25日(水) ：　－　：	（郵便）	現況調査日連絡書送付
R8年 4月 8日(水) 11:30 － 14:20	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27日(水) 13:00 － 13:20	目的物件所在地	立入調査、写真撮影（機械）、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
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

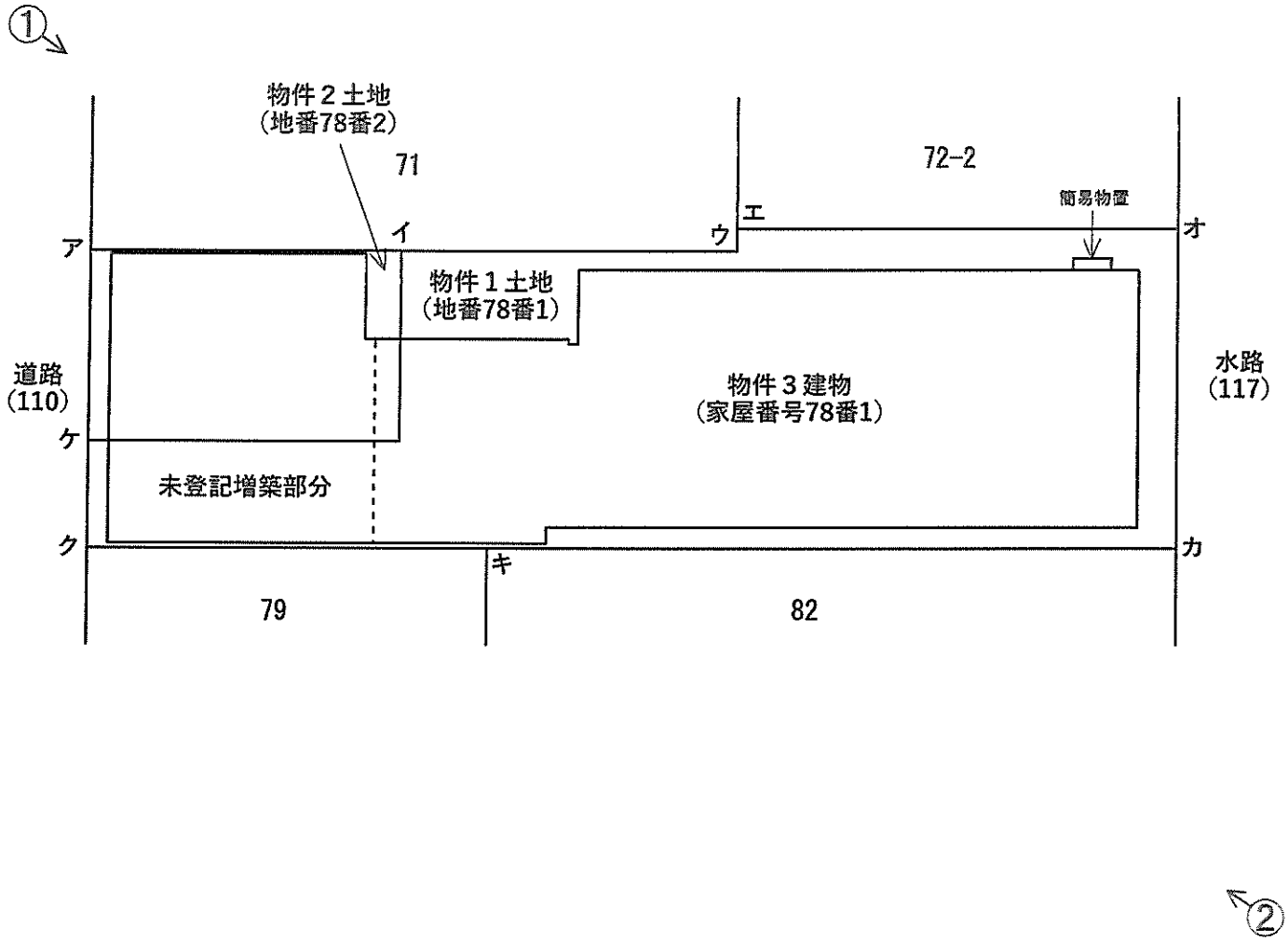
休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和８年４月８日

目的物件において、呼鈴やノック等をしたものの、何ら応答がなく、また、同物件が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ところ、債務者兼所有者が在宅していた。

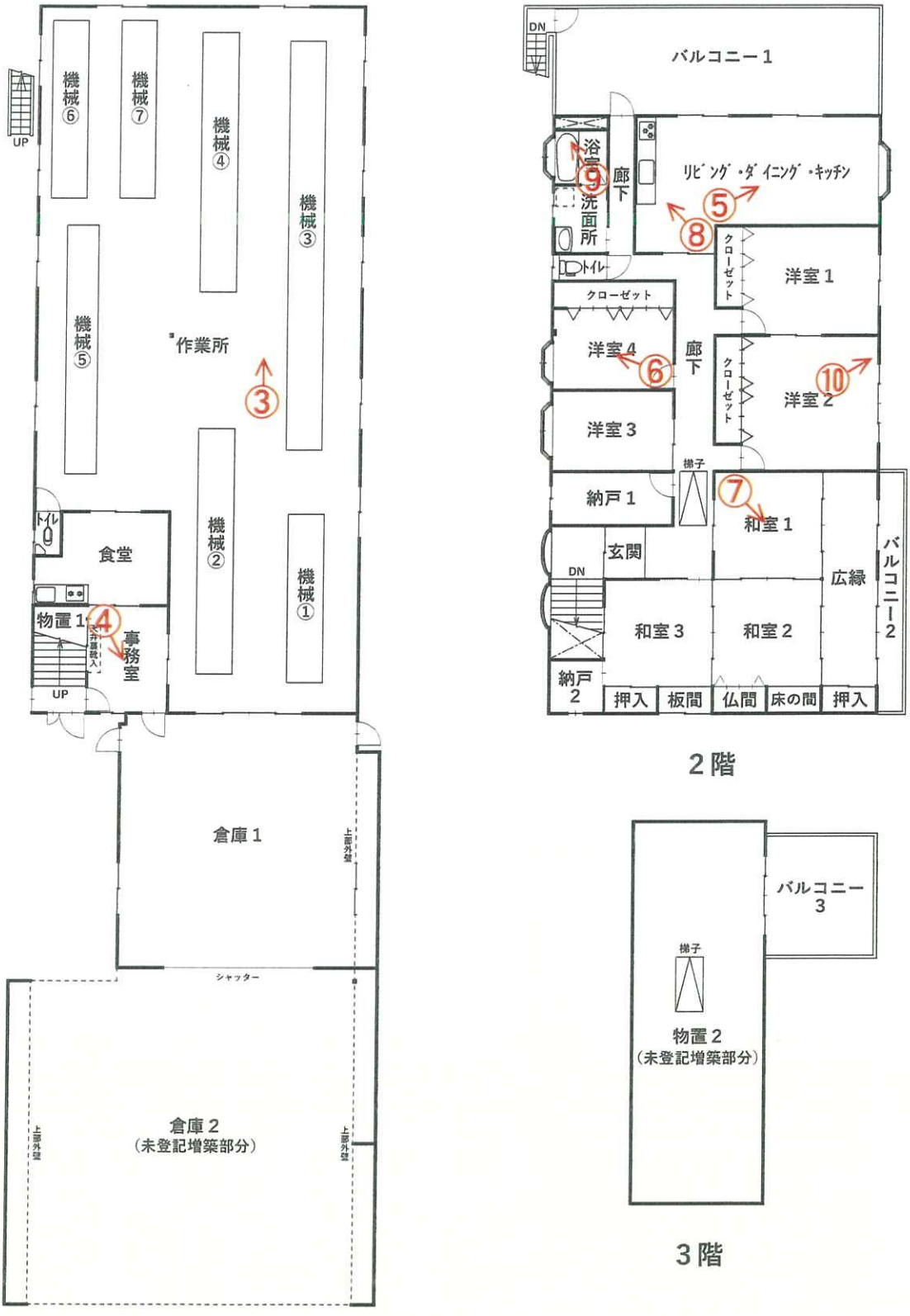
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



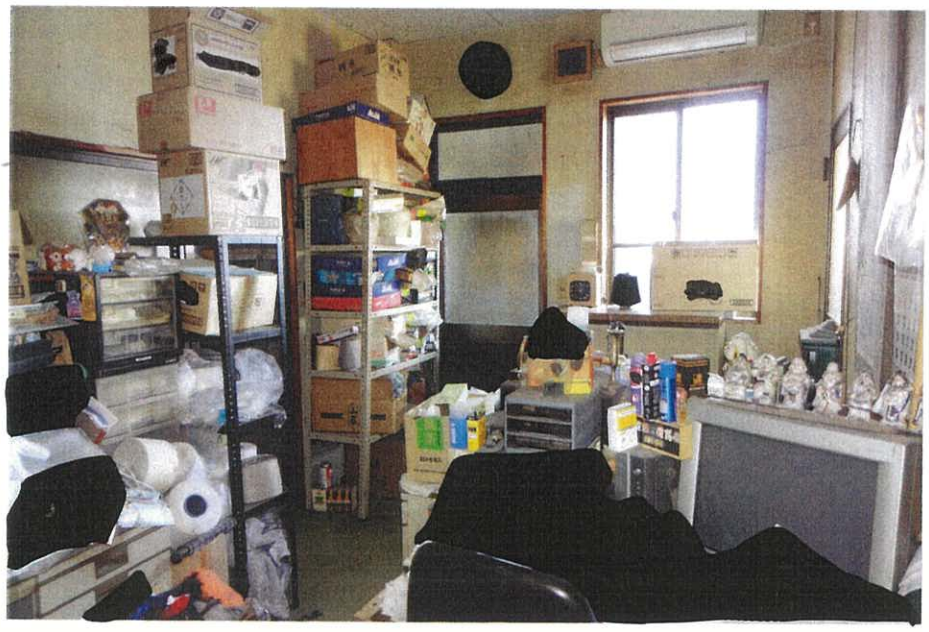
①　物件３建物の外観



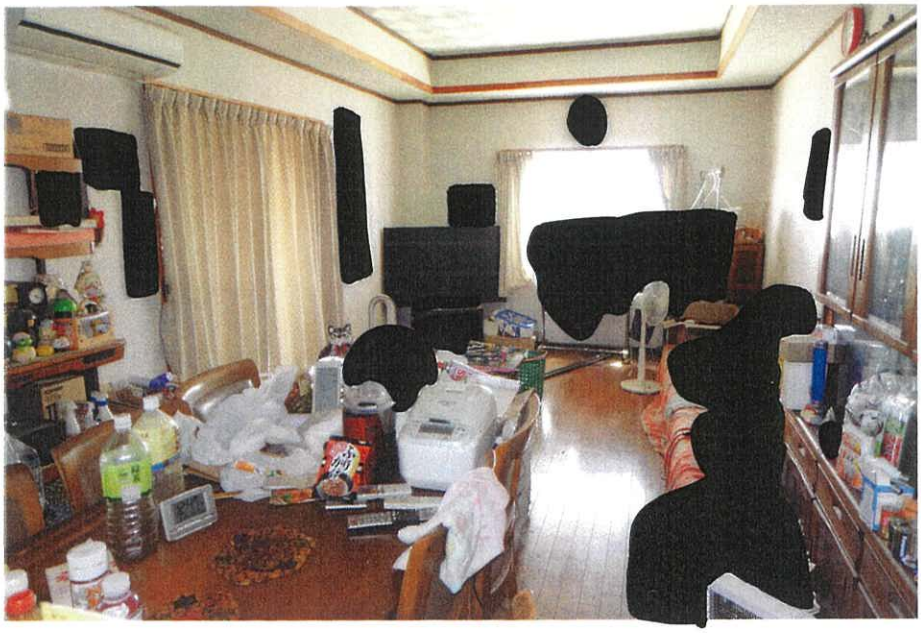
②　本件各土地、物件３建物の外観



③　作業所



④　事務室



⑤　リビング・ダイニング・キッチン



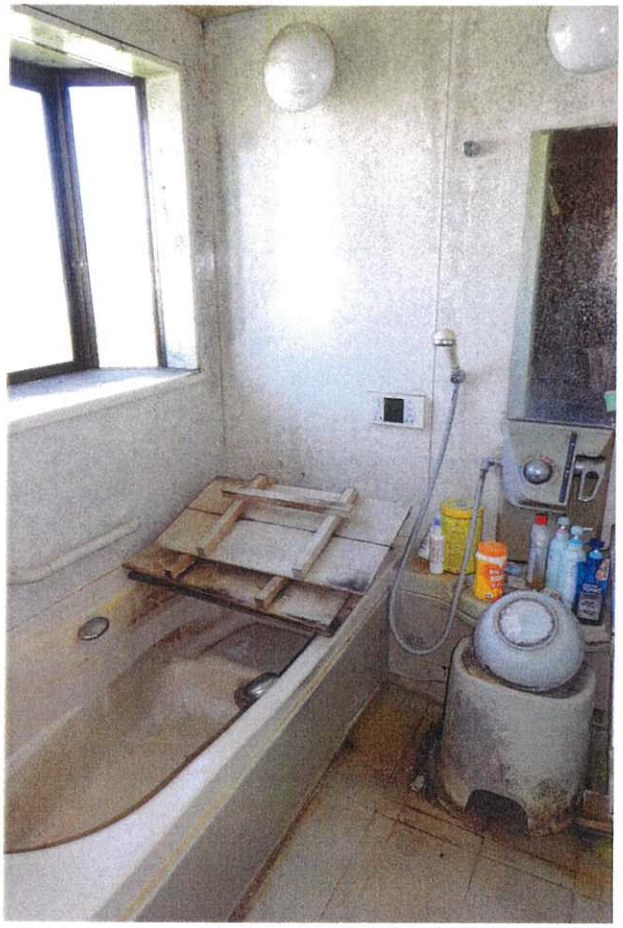
⑥　洋室４



⑦　和室１



⑧　キッチン



⑨　浴室



⑩　雨漏り跡の状況（洋室２）

令和　８　年　（ケ）　第　　８　　号
令和　８　年　３月１７日　　受　　理
令和　８　年　４月　８日外　現地調査
令和　８　年　６月２５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

一　括　価　格	
金８，４６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，２８０，０００円
物件２（土地）	金９００，０００円
物件３（建物）	金３，２１０，０００円
機械器具等	金７０，０００円

１　一括価格は、物件１～３の各不動産及び建物に備付けの機械器具等について、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、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 地番 地目 地積	一宮市萩原町朝宮字神ノ木 ７８番１ 宅地 ４９９．００平方メートル	同左
２	所在 地番 地目 地積	一宮市萩原町朝宮字神ノ木 ７８番２ 田 １０５平方メートル	特記事項記載のとおり その他は同左
３	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	一宮市萩原町朝宮字神ノ木　７８番地１、７８番地２ ７８番１ 事務所・作業所・倉庫 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　３３１．８７平方メートル ２階　２１８．６１平方メートル	特記事項記載のとおり その他は同左

番号	特記事項
２	現況地目：宅地
３	種類：居宅・作業場・倉庫 構造：鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建 床面積：１階　約４６８．９１平方メートル ２階　　２１８．６１平方メートル ３階　約　５６．３１平方メートル
機械器具等	機械器具等については、下記の通り。 詳細は「第４　３．機械器具等の概況及び利用状況」参照。 種類：ワインダー（糸巻き機） 数量：７台 設置場所：物件３作業所内

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、２）

位置・交通	名鉄尾西線「二子」駅　北西方　道路距離約750m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農地が広がる中に戸建一般住宅、小工場等が散在する地域	
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% ―― 農業振興地域農用地区域（物件２）（※２） 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 （※３）
画地条件（規模，形状等）	地積　604㎡ 間口　約12.7m、　奥行　約45.5m 形状　ほぼ長方形、中間画地、平坦地	
接面道路の状況	西側幅員約7.2mのｱｽﾌｧﾙﾄ舗装の市道H204号線にほぼ等高で接面。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	物件３建物の敷地として利用されている。（※４）	
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。また、受命物件は水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設ではなく、過去に当該施設が存した履歴はない。 受命物件が建設される以前の地歴は、過去の住宅地図（昭和35年、41年、54年、平成5年）より農地（田）又は未利用地であったものと推測される。 物件３建物の作業所では、機械油は使用しているが、薬剤等は使用していないとのこと。 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。 物件１について、登記から線引後の宅地と認められるが、一宮市建築指導課にて調査したところ、一宮市開発審査会基準第10号（大規模な既存集落における小規模な工場等）に基づく住宅・作業所（ワインダー）建設目的の建築許可（６指令建指第2069号　平成6年8月5日）を取得していた。 ただし、当該許可の範囲は物件１のみで、物件３建物が跨がっている物件２については許可は出ていない。 買受人においては、用途変更の許可（上記基準第19	

	号）を取得するためには、申請前に建物を適法状態に戻す必要があるとのこと。建物を工事する前に同課に相談して欲しいとのこと。 建築許可等の詳細については一宮市建築指導課。 ※２　一宮市農業委員会の回答によると、物件２は農地法第３条の許可申請が必要であり転用困難な土地とのこと。耕作目的での買受適格証明が必要となるが、現況は物件３建物の敷地の一部となっている。原状回復命令が出るかは不明であるが、第３条による許可を受けるので、営農の必要があるとのこと。 ※３　一宮市博物館によると、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないため文化財保護法上の手続きは不要であるが、「朝宮集落南遺跡」に近接しており、埋蔵文化財包蔵地の可能性があるため、工事を実施する際には当該博物館まで連絡が欲しいとのこと。 ※４　簡易物置がある。 ※５　一宮市の地図情報サイトである「138マップ」によると昭和49年7月洪水、昭和51年9月洪水時の浸水被害の記録が存する。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。 ※６　物件２について、宮田用水土地改良区に問い合わせたところ、除外済みのため、賦課金、転用決済金は不要とのこと。

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)　平成７年７月２９日新築 経過年数　約３１年 経済的残存耐用年数　約　４年
仕　　様	構　造　鉄骨造 屋　根　瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　ＡＬＣ版吹付塗装・亜鉛メッキ鋼板　外 内　壁　合板、塗壁、クロス、鋼板表し　外 天　井　ボード、敷目天井、鋼板表し　外 床　コンクリート、フローリング、畳　外 設　備　電気、給排水、プロパンガス その他　特になし
床面積(現況)	１　階　約468.91㎡（※１） ２　階　218.61㎡ ３　階　約 56.31㎡（※２） 合　計　約743.83㎡
現況用途等	現況用途　居宅・作業所・倉庫 間取り　７ＬＤＫ＋納戸・物置＋作業所・倉庫 （附属資料「建物間取図（概略）」の通り ）
品　　等	やや劣る 比較的低廉な建材により作られている。
保守管理の状態	普通 鉄部の錆などが見られるが、概ね経年相応の状態にある。

	（※３）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	※１　１階の未登記増築部分は倉庫２の部分。 ※２　３階は全体が未登記である。天井高さは概測で約1.3～約2.4ｍであった。内装は合板を張っただけの簡易的なものとなっている。後記の建築確認において床面積には計上されていないものと考える。 ※３　洋室２天井に雨漏り跡が見られたが、雨漏りはその時だけで、その後は雨漏りは生じていないとのこと。その他、特段の不具合は見受けられなかった。 ※４　建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用の可能性が存することに留意する必要がある。 ※５　建築確認（第H07認建一宮000647号　平成7年7月20日）を受けているが、検査済証の交付の記録はない。 確認台帳記載事項証明書によると物件３建物の敷地は物件１のみで、延べ面積476.97㎡の２階建となっている。１階の倉庫１、２を除く面積は、23.66ｍ×10.92ｍ≒258.3672㎡≒258.36㎡であり、２階の面積を加算すると476.97㎡と一致することから、建築確認を受けているのは当該１、２階の部分と考える。 また、実際の１階の床面積を土地面積で割ると当時の指定建蔽率（70％）を超過している。 更に、前記の通り、物件２については建築許可を受けておらず、農地法の許可を受けていないことから、倉庫１、倉庫２の部分は建築基準法等に違反している可能性が高い。

3．機械器具等の概況及び利用状況

工場抵当法第二条の機械器具等は下記の通りである。

番号	種類 型式	製造年月	製作者	記号 番号 (シリアルNo)	設置 場所
1	ワインダー(糸巻き機) 不明	昭和35年	村田機械(株)	不明	物件３ 機械①
2	ワインダー(糸巻き機) 不明	昭和47年1月	(株)神津製作所	5919号	物件３ 機械②
3	ワインダー(糸巻き機) 不明	昭和51年3月	(株)神津製作所	7250号	物件３ 機械③
4	ワインダー(糸巻き機) 不明	不詳	村田機械(株)	不明	物件３ 機械④
5	ワインダー(糸巻き機) 不明	昭和57年8月	(株)神津製作所	8252号	物件３ 機械⑤
6	ワインダー(糸巻き機) 不明	不詳	(株)浅井鉄工所	不明	物件３ 機械⑥
7	ワインダー(糸巻き機) 不明	不詳	不明	不明	物件３ 機械⑦
特記事項	設置場所は、「建物間取図（概略）」を参照				

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１～２）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	44,500	0.68	499.00	0.90	13,590,000
2	44,500	0.68	105.00	0.90	2,860,000
合計			604.00		16,450,000

特に注記ない場合、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（基準地価格からの比準）

地価調査　一宮(県)-16

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
41,400 円／㎡	×	100 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 93	＝	44,500 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇時点修正：基準地価格の価格時点(R7.7.1)から評価日(R8.6.25)までの推定変動率

◇標準化補正：　特になし

◇地域格差：　街路条件0.96 × 交通接近条件0.97 ≒ 0.93

イ　個別格差：規模0.98 × 奥行逓減0.96 × 奥行長大0.96 × 線引後宅地・農地0.75 ≒ 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。

（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	92,000	743.83	0.11	7,530,000

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。

現価率＝［残価率3%＋（１－残価率3%）×｛経済的残存耐用年数4年／（経済的残存耐用年数4年＋経過年数31年）｝］×（１－観察減価等20%）≒0.11

（３）機械器具等

精通者意見価格を基に機械器具等の価格を次の通り求めた。

番号１～７の機械は、機械としての価値は見出せないため、スクラップとしての価格を１ｋｇあたり20円とし、総重量10トンと見積り、200,000円と査定した。

番　号	種　類	機械器具等価格（円）
１～７	ワインダー（糸巻き機）	200,000

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

（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	13,590,000	0.10	場所的利益	1,360,000
2	2,860,000	0.10	場所的利益	290,000
合計				1,650,000

イ　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。

（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（円）ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円）{(ア±イ)-ウ}×エ×オ
1	13,590,000	－ 1,360,000		0.50	0.7	4,280,000
2	2,860,000	－ 290,000		0.50	0.7	900,000
3	7,530,000	＋ 1,650,000	0	0.50	0.7	3,210,000
機械器具等	200,000			0.50	0.7	70,000
一括価格（合計）						8,460,000

ウ　占有減価修正：　必要なし

エ　市場性修正：　買受適格証明が必要で市場性が低いことに加え、建築基準法等に違反している可能性が高いこと、大型の機械や動産が多く存すること、及び、当該地域における工場付居宅の市場性を考慮

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(県)-16）

所　　在：一宮市萩原町高木字津崎１３番
価　　格：　41,400 円／㎡
位　　置：名鉄尾西線「萩原」駅の南東方道路距離約1.6km
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：　443 ㎡
供給処理施設：水道、ガス
接面街路：南側幅員4.0m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：農地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
2　付近案内図
3　公図写
4　地積測量図写
5　建物図面・各階平面図写
6　配置図（概略）
7　建物間取図（概略）
8　現況写真

以　上

附属資料

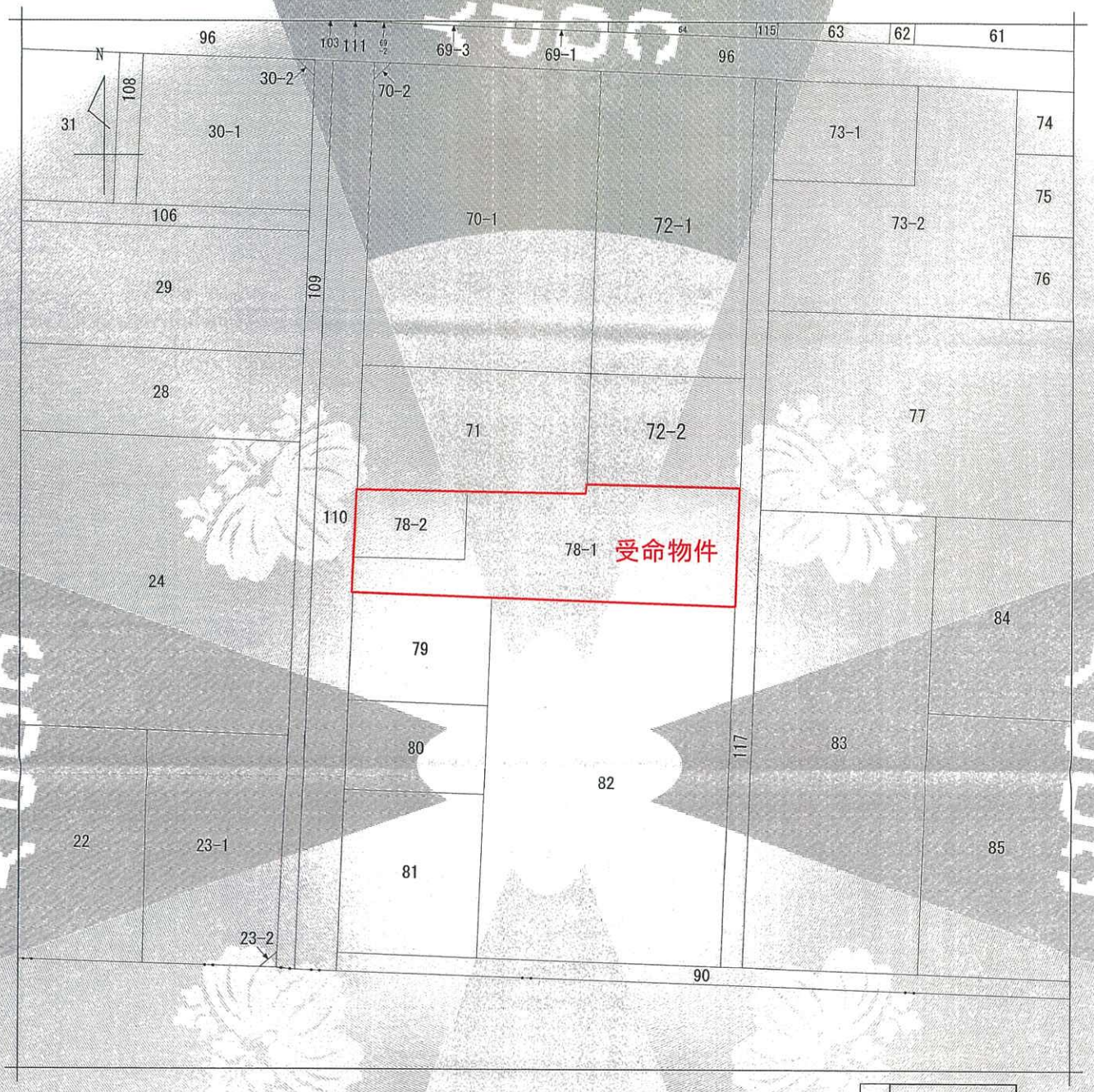

位置図
受命物件
基準地
一宮(県)－１６
萩原町朝宮
萩原町富田方
萩原町萩原
萩原町串作
萩原町河田方
萩原町林野
萩原町西宮重
萩原町高木
萩原町滝
萩原町戸苅
萩原町高松
萩原町築込
萩原町中島
萩原町西御堂
萩原町生出本町
萩原駅
一ノ宮駅
苅安賀駅
名鉄尾西線
東海道新幹線
工業団地
聾学校
300 m

地理院地図



地理院地図

Ａ４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	萩原町朝宮字神ノ木

請求部分	所在	一宮市萩原町朝宮字神ノ木		地番	78番1		
出力縮尺	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。

（名古屋法務局一宮支局管轄）

令和8年1月26日

名古屋法務局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

登記年月日：平成6年4月22日

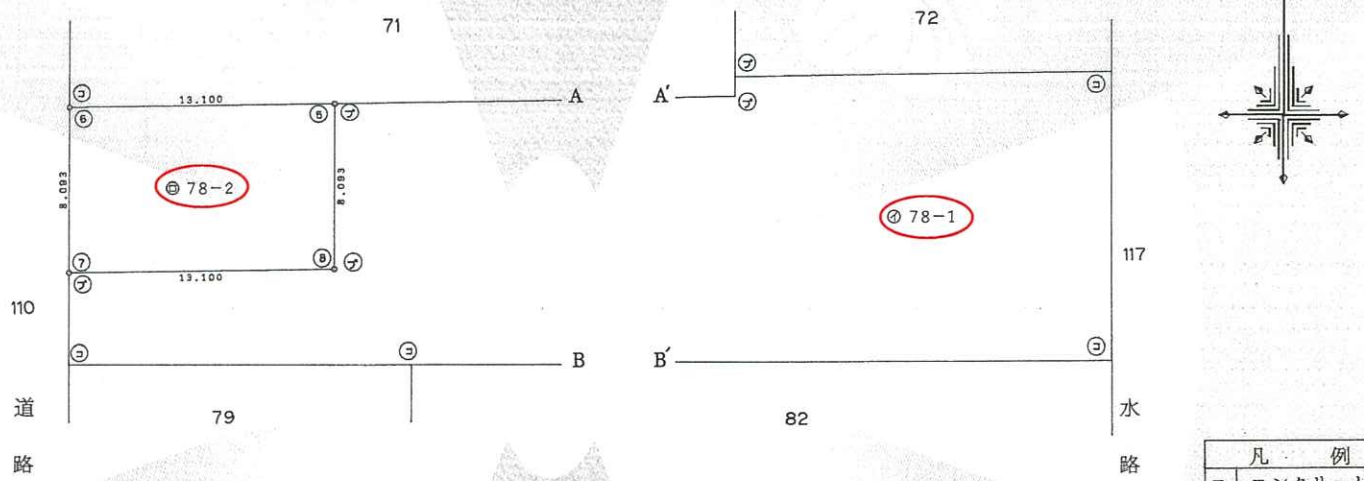
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局一宮支局管轄）
令和8年3月19日　名古屋法務局
登記官

1011365

前 78　後・新 78－1

地番	78－2
土地の所在	一宮市萩原町朝宮字神ノ木

地積測量図



凡例	
コ	コンクリート杭
プ	プラスチック杭

求積表

地番	㊁ 78－2			
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
8	4.626	−32.483	13.122	60.702372
5	12.719	−32.459	−13.074	−166.288206
6	12.519	−45.557	−13.122	−164.274318
7	4.426	−45.581	13.074	57.865524
			合計	−211.994628
			面積	105.9973140
			地積	105 ㎡

地番	㋑ 78－1		
公簿	合計面積		残地
605.00	105.9973140		499.0026860
	地積		499 ㎡

地番	面積
㋑ 78－1	499.0026860 ㎡
㊁ 78－2	105.9973140 ㎡

名古屋法務局 一宮支局 6.4.22 処理

（会員専用）

作製者	（平成 6 年 4 月 15 日作製）	申請人	縮尺	1/250

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：7-1

A4判に縮小

登記年月日：平成10年10月29日

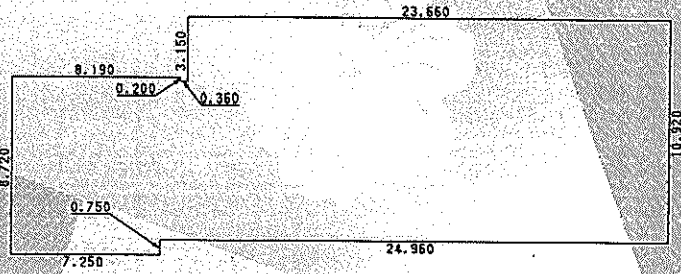
2135415

各階平面図

家屋番号	78番1
建物の所在	一宮市萩原町朝宮字神ノ木78番地1・78番地2

建物図面

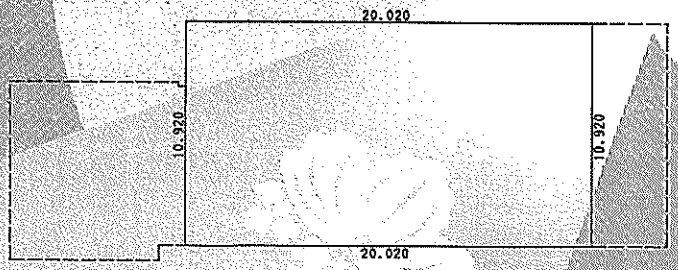
1階平面図



求積表

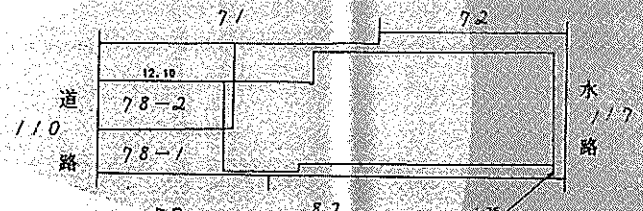
8.720	× 7.250	=	63.220000
7.970	× 0.940	=	7.491800
7.770	× 0.360	=	2.797200
10.920	× 23.660	=	258.367200
合計			331.876200
床面積			331.87㎡

2階平面図



求積表

10.920	× 20.020	=	218.618400
合計			218.618400
床面積			218.61㎡



名古屋法務局
一宮支局
10.10.29
処理

単位メートル

作製者		縮尺	1/50	申請人	縮尺	1/500

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

これは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26日　名古屋法務局
登記官

一会員専用

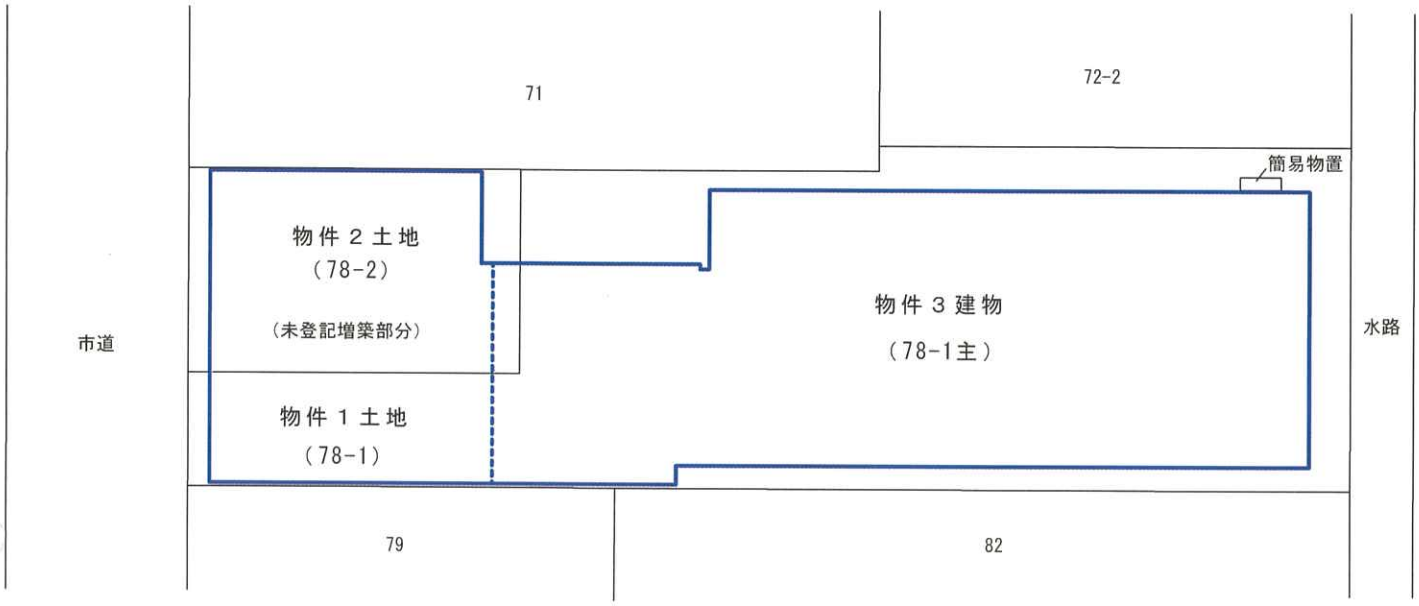
請求番号：22-2

A4判に縮小

配置図（概略）

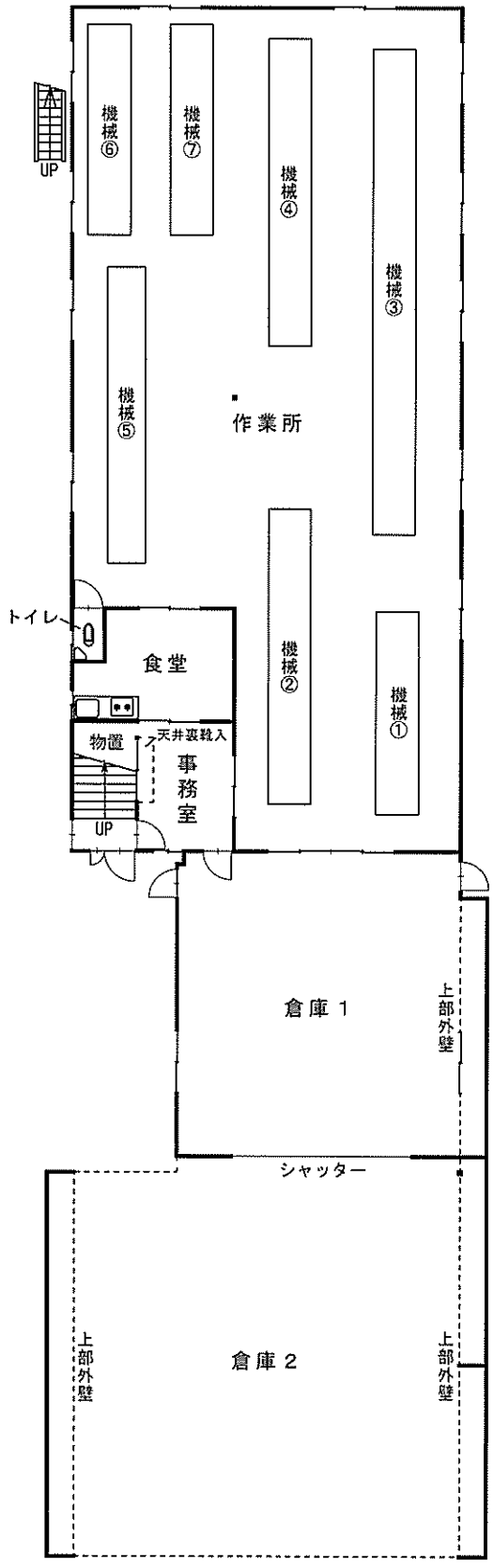

N

1/300

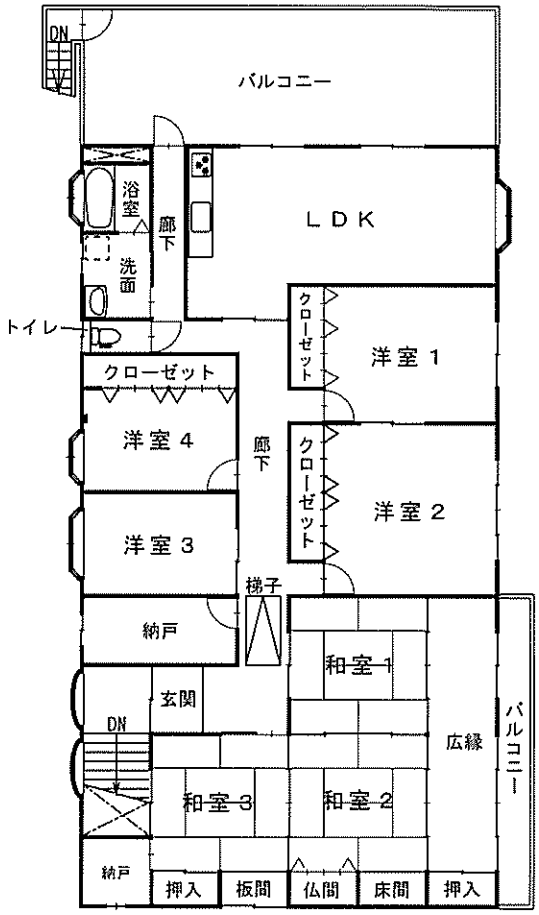

71
72-2
簡易物置
物件２土地
（78-2）
（未登記増築部分）
物件３建物
（78-1主）
市道
水路
物件１土地
（78-1）
79
82

建物間取図（概略）

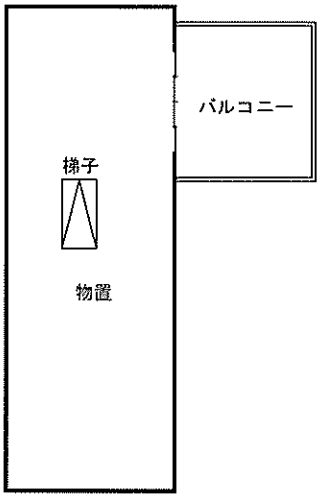
1/200



１階間取図



２階間取図



３階間取図

現況写真



写真①



写真②

赤破線は概略の境界を示す