

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月13日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 西 脇 治

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 7月 3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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29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 6年 2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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4☆	29,070,000 23,256,000	一括	5,814,000	97,712	34,980
1	23,200,000				
2	2,700,000				
3	170,000				
4	3,000,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 一宮市東印田町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 462.80平方メートル
- 2 所 在 一宮市東印田町
地 番 6番2
地 目 宅地
地 積 53.78平方メートル
- ☆3 所 在 一宮市東印田町
地 番 16番
地 目 畑
地 積 3.30平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 一宮市東印田町 6番地
家屋 番号 25番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 52.23平方メートル
(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約 102.82平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.28平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 20.49平方メートル

(現況)

不存在



物件明細書

令和 6年 1月24日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 西 脇 治

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

買受適格証明書を要する。

【物件番号1～3】

境界が不明確である。

《 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 一宮市東印田町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 462.80平方メートル

- 2 所 在 一宮市東印田町
地 番 6番2
地 目 宅地
地 積 53.78平方メートル

- 3 所 在 一宮市東印田町
地 番 16番
地 目 畑
地 積 3.30平方メートル
(現況)
地 目 宅地

- 4 所 在 一宮市東印田町 6番地
家屋 番号 25番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 52.23平方メートル
(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約 102.82平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.28平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 20.49平方メートル

(現況)

不存在



令和 5 年(ケ)第 37 号

令和 5 年 11 月 9 日受理

令和 6 年 1 月 4 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 成 田 慎 一

物 件 目 録

1 所 在 一宮市東印田町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 462.80平方メートル
共有者 持分60分の3
共有者 持分60分の6
共有者 持分60分の3
共有者 持分60分の3
共有者 持分60分の24
共有者 持分60分の12
共有者 持分60分の6
共有者 持分60分の3

2 所 在 一宮市東印田町
地 番 6番2
地 目 宅地
地 積 53.78平方メートル
共有者 持分60分の3
共有者 持分60分の6
共有者 持分60分の3
共有者 持分60分の3
共有者 持分60分の24
共有者 持分60分の12
共有者 持分60分の6
共有者 持分60分の3

3 所 在 一宮市東印田町
地 番 16番
地 目 畑
地 積 3.30平方メートル
(1枚目)

物 件 目 録

共有者 持分60分の3
 共有者 持分60分の6
 共有者 持分60分の3
 共有者 持分60分の3
 共有者 持分60分の24
 共有者 持分60分の12
 共有者 持分60分の6
 共有者 持分60分の3

4 所 在 一宮市東印田町 6番地

家屋 番号 25番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 52.23平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.28平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 20.49平方メートル

共有者	持分60分の3
共有者	持分60分の6
共有者	持分60分の3
共有者	持分60分の3
共有者	持分60分の24
共有者	持分60分の12
共有者	持分60分の6
共有者	持分60分の3

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者8名) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建 物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約102.82平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者8名) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物(居宅)を空き家の状態で、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	①物件目録記載の附属建物符号1~3は、現存しない。 ②本建物東側及び北東側には、差し掛けがある。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 畑（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> 用悪水路（物件 ） <input type="checkbox"/>														
形 状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概略）のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者8名） <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、宅地として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が畑として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
その他の事項	本土地の登記上の地目は畑														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="border: none; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年()第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
建 物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 近隣の者	敷地内には、以前は、今建っている建物のほかにも建物がありました。 敷地から木の枝がはみ出してくるので、切除して欲しいです。

(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(地目宅地)は, 物件3土地(地目畑)と共に, 物件4建物の敷地として使用されている。
同敷地は, 南側を道路に面している。
同敷地の現状は, 庭には樹木が植えられ, 燈籠や大きな庭石もある。建物周りは, 木々に覆われ, 雑草が生えたままの状態となっており, 一部は隣地や道路側にはみ出ている。
- 2 物件3土地は, 現況は宅地であるが地目は農地であるところ, 同土地に関する一宮市農業委員への照会に対する回答は, 概ね次のとおりである。
 - (1) 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。
農地として耕作する目的で取得する場合は農地法3条許可の手続き, 農地以外の用途に転換する目的で取得する場合は同5条の届出の手続きが必要
 - (3) 転用許可(届出)の有無
該当なし
 - (4) 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
該当なし
 - (5) 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)
該当なし
 - (6) 買受適格証明書の要否
土地を競売で取得するには, 買受適格証明書が必要
- 3 物件4建物(主である建物)は, 固定資産公課証明書によると, 昭和29年及び同39年8月建築の木造瓦葺平家建の居宅である。
なお, 同建物は, 登記と比べ約50.59平方メートル未登記増築されていると考えられるが, 増築部分については, 公に記録がなく, 所有者(共有者)からも確認できないため, 不明である。
同建物は, 台所・食堂及び北側の洗面・浴室付近については, 改装されていると考えられ, 他の部分と比べれば, 比較的状态は良いものの, それでも方々に傷み・汚損が見受けられた。その他の部分については, 全体的に老朽化しており, 物置は壁が崩落し, 和室1~4及び洋室の床材や天井材に抜け落ちた所がある等の傷み・汚損が見受けられた。
そのほか, 同建物には, タンスやテーブル, 仏壇等の家財道具がほぼ従前のまま残置されていた。
なお, 物件目録上の附属建物については, 存在を確認できなかった。
- 4 物件1~3土地を合わせた敷地の形状については, 物件2土地の南西角及び同1土地北東角付近に存した杭の状況, 付近に設置されたブロック塀の状況, 隣地や前面道路との位置関係及び概測の結果等から, 概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりのものと認めた。ただし, 物件1~3各土地の境界付近には杭等は確認できず, また, 物件1土地東側と同2土地東側の境目は, 公図上は, 真っ直ぐではなく, 折れ点になっているところ, 現況は, 真っ直ぐになっている等, 公図とやや相違する点があることから, 同1~3土地の範囲を明確にするには測量等を要する。
- 5 物件1~3土地上及び同4建物内の状況等から, 現在, 同建物は, 所有者(共有者)らが, 空き家の状態で, 占有しているものと認めた。
- 6 物件1~3土地に係る法令上の制限及び土壌汚染の可能性の有無等については, 評価人の評価書参照
- 7 その他の本件調査結果については, 本報告2~4枚目記載のとおり

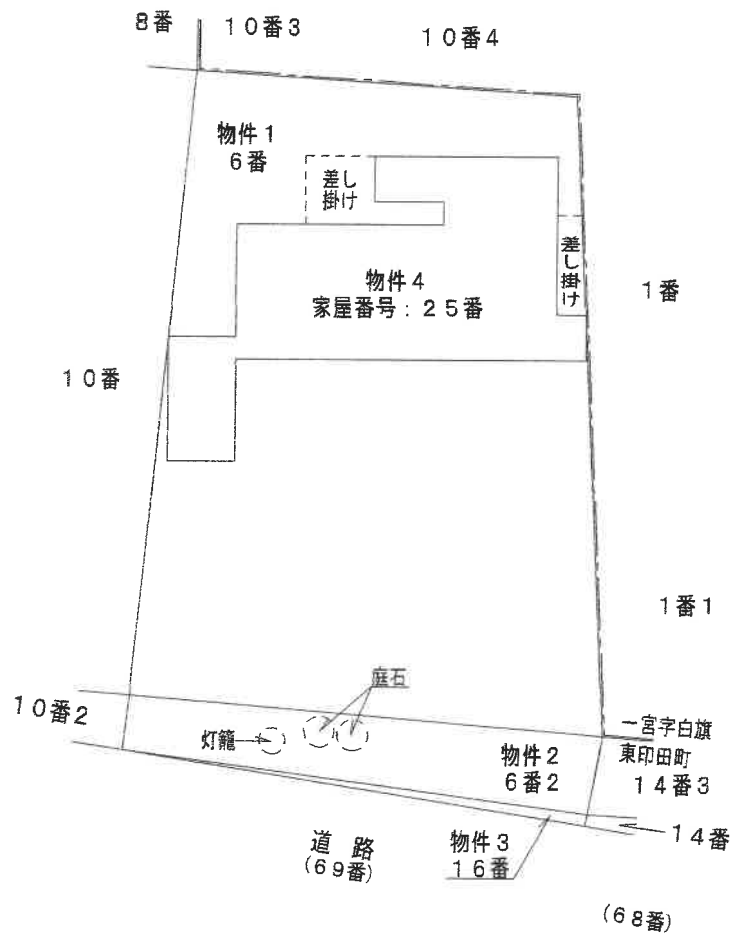
以上

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年11月10日(金) 11:30-11:40	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観)
R5年11月10日(金)	郵便	相手方らに対し, 照会等文書送付
R5年11月15日(水)	郵便	一宮市農業委員会に対し, 農地照会文書送付
R5年11月27日(月) 15:00-15:10	名古屋法務局一宮支局	登記事項全部証明書, 公図各取り寄せ
R5年12月5日(火)	郵便	申立人及び相手方らに対し, 現況調査期日の通知書送付
R5年12月11日(月) 9:30-10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 近隣の者から聴取, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年12月11日 解錠業者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和5年12月11日 目的物件(建物)は, 全戸不在のため, 立会人を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 夜間執行許可の提示をした。</p>		

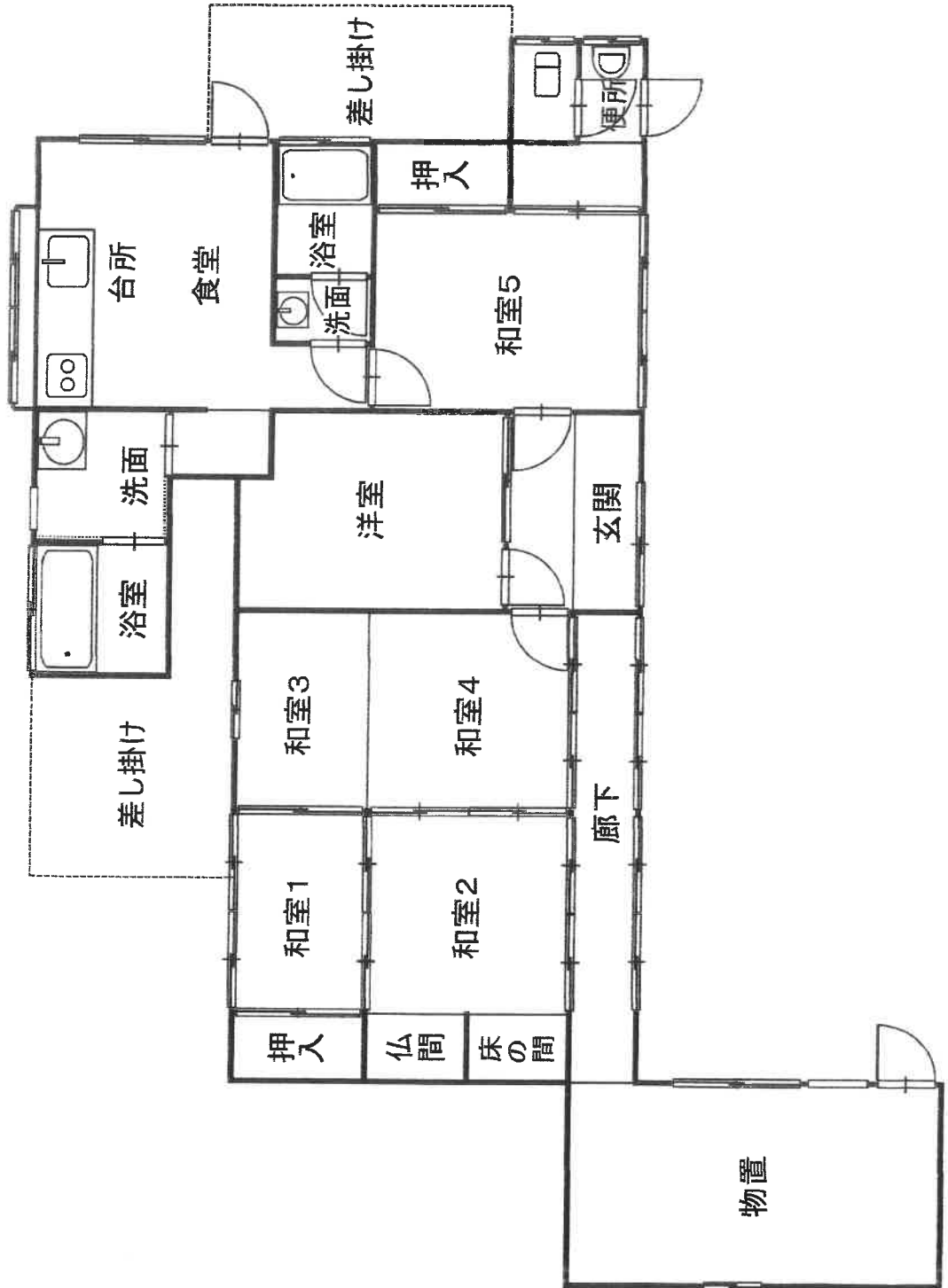
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）





間取図 (概略)



①

物件1～3土地及び同4建物

(南東より撮影)

物件4建物付近



②

物件4建物

(北東より撮影)



東側隣地

(9 枚目)

③

物件1土地及び同4建物

(北西より撮影)



④

洋室



(10枚目)

⑤

和室 2



⑥

和室 4



⑦

和室4の床の状況



⑧

物置



⑨

台所・食堂



⑩

浴室（北側）



(13枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 3 7 号
令和 5 年 11 月 13 日 受 理
令和 5 年 12 月 11 日 現 地 調 査
令和 5 年 12 月 26 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 29,070,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 23,200,000 円
物件2(土地)	金 2,700,000 円
物件3(土地)	金 170,000 円
物件4(建物)	金 3,000,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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。
- ③ 物件1乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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乃至3）

位置・交通	J R 東海道本線「尾張一宮」駅及び名鉄名古屋本線「名鉄一宮」駅の東方 ・道路距離約1.9km 名鉄バス「印田」停の南西方・道路距離約300m (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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 間口 奥行 形状	519.88㎡ 約18.5m 約27.2~28.5m ほぼ台形 } 法務局備付公図による(特記事項)
接面道路の状況	南側幅員約5.4~5.6m舗装市道(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乃至3は物件4の敷地として利用されている。 隣地は住宅及び道路である。	
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	なし(引込可) なし(引込可) なし(引込可)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和40年版、昭和52年版、昭和62年版、平成5年版、平成17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。 土壌汚染のリスクは不明であるため、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が、江戸時代の集落地が立地していたと推定され、埋蔵文化財包蔵地の可能性があるため、注意を要する。詳細は一宮市博物館に問い合わせる必要がある。 公図と現況とで間口は相違し、公図による折れ点が見られなかったため、間口・奥行・形状及び地積等の詳細は専門家による測量を要する。 マップあいちによると、豪雨等による浸水の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想定される浸水の深さ(想定最大規模)は0.5~3mの範囲になっていた。詳細は一宮市役所治水課等に問い合わせる必要がある。 物件3は登記上の地目が「畑」であることから、買受人は「買受適格証明書」が必要になる。詳細は一宮市農業委員会に問い合わせる必要がある。 登記上の地目と現況地目が相違していることから、地目変更登記が必要になる。詳細は名古屋法務局一宮支局に問い合わせる必要がある。 差し掛けが2か所あった。 目視可能な範囲で灯籠及び庭石があった。他にも草木に隠れている可能性がある。 草木が繁茂しており、隣地及び道路に越境していた。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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（登記事項） 経過年数 経済的残存耐用年数	年月日不詳 新築（特記事項） 不詳 約0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 着色亜鉛鉄板、塗壁等 クロス、化粧合板、塗壁等 ボード、竿縁天井等 畳、板間、クッションフロア等 電気、給排水衛生設備、都市ガス設備 特になし。
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り 延べ床面積 約102.82㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 6DK+物置（附属資料 建物間取図の通り）
品等	普通	
保守管理 の状況	劣る 外壁が一部倒壊し、室内も破損がかなりあり、一部材木に虫食いのよ うな痕跡も見られることから、修繕には相当の困難を伴い、修繕費用 も多額になるものと思われる。	
建物の 利用状況	「現況調査報告書」記載の通り	
特記事項	固定資産公課証明書によると、昭和29年及び昭和39年8月建築とのこと である。その他、増改築の経緯は不詳である。 和室1乃至4の床は全般に相当のフワツキが感じられ、抜ける寸前と 思われる。 和室2及び3の床は一部抜けていた。 洋室の天井材が脱落していた。 襖及び障子等の多数が破損していた。 物置の外壁が倒壊していた。 水道及び都市ガスのメーターが撤去されており、給排水衛生設備及び 都市ガス設備の使用の可否は不詳である。天井が脱落している居室も 見られ、雨漏りがあるものと思われる。漏電等の可能性があるため、 通電には相当の注意を要する。 動産類及び廃棄物等が散乱していた。	

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乃至3)

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	100,000	1.04	462.80	0.90	43,320,000
2	100,000	1.04	53.78	0.90	5,030,000
3	100,000	1.04	3.30	0.90	310,000

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-5

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
 $95,500 \text{ 円/㎡} \times 104.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 100,000 \text{ 円/㎡}$
 (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(方位)等を考慮した。

◇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 方位1.05 相乗積1.04

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4)

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
4	176,000	約102.82	0.01	180,000

ウ 現価率：経済的耐用年数を経過しているものと判断し、現価率を1%と査定した。

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	43,320,000	0.10	場所的利益	4,330,000
2	5,030,000	0.10	場所的利益	500,000
3	310,000	0.10	場所的利益	30,000
合 計				4,860,000

イ 土地利用権等割合

物件1乃至3：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 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	43,320,000	－ 4,330,000		0.85	0.70	23,200,000
2	5,030,000	－ 500,000		0.85	0.70	2,700,000
3	310,000	－ 30,000		0.85	0.70	170,000
4	180,000	＋ 4,860,000	0	0.85	0.70	3,000,000
一括価格 (合計)						29,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：買受人において買受適格証明書が必要なこと、物件4が経済的耐用年数を満了し、かつ、一部倒壊しており修繕工事が必要なこと及び第4・1及び2特記事項等を考慮し、査定した。

オ 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 : 一宮-5
所 在 : 一宮市古金町2丁目12番14
価 格 : 95,500円/m²
位 置 : JR東海道本線「尾張一宮」駅の東方約1.6km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北5m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 : 一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

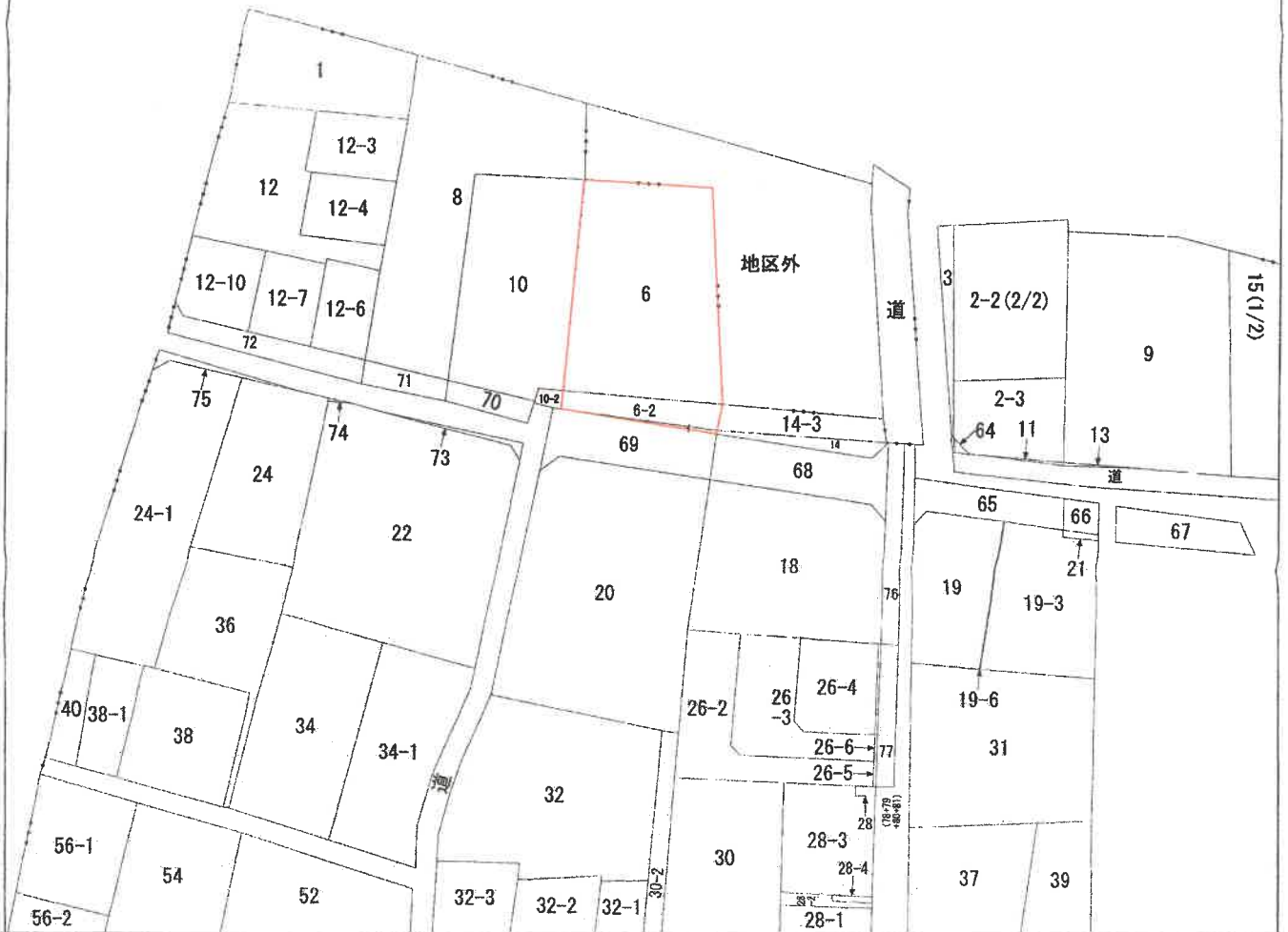
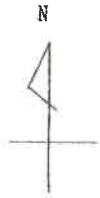
- 1 位置図(国土地理院)
- 2 付近案内図(国土地理院)
- 3 公図写及び公図写(合成図)
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真
- 7 固定資産公課証明書写(正本のみ)

以 上

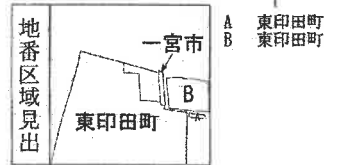
付近案内図

地理院地図
GSI Maps





(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。

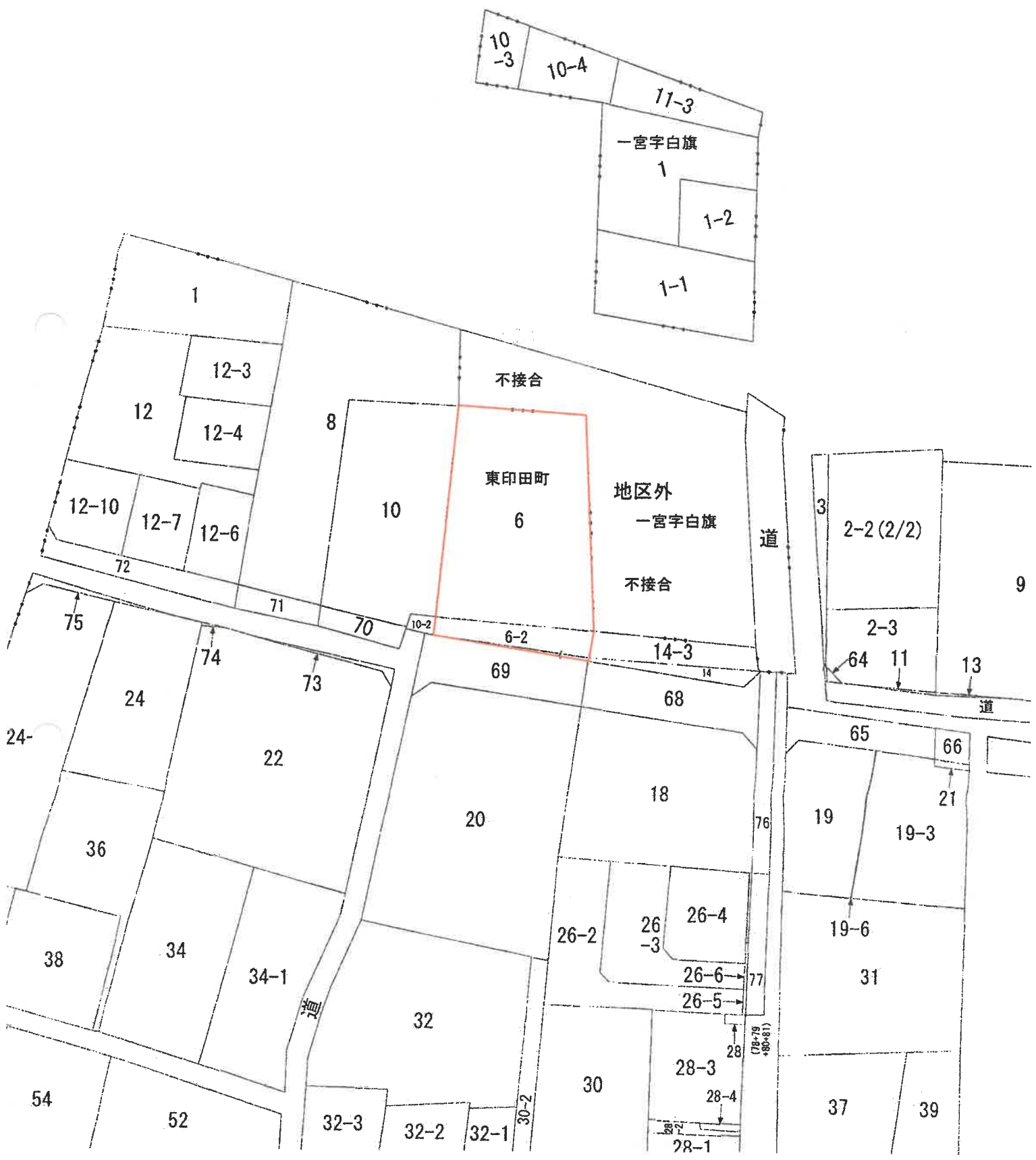


請求部分	所在	一宮市東印田町		地番	6番	
出力縮尺	1/600	精度区分	乙二	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和54年2月1日	補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

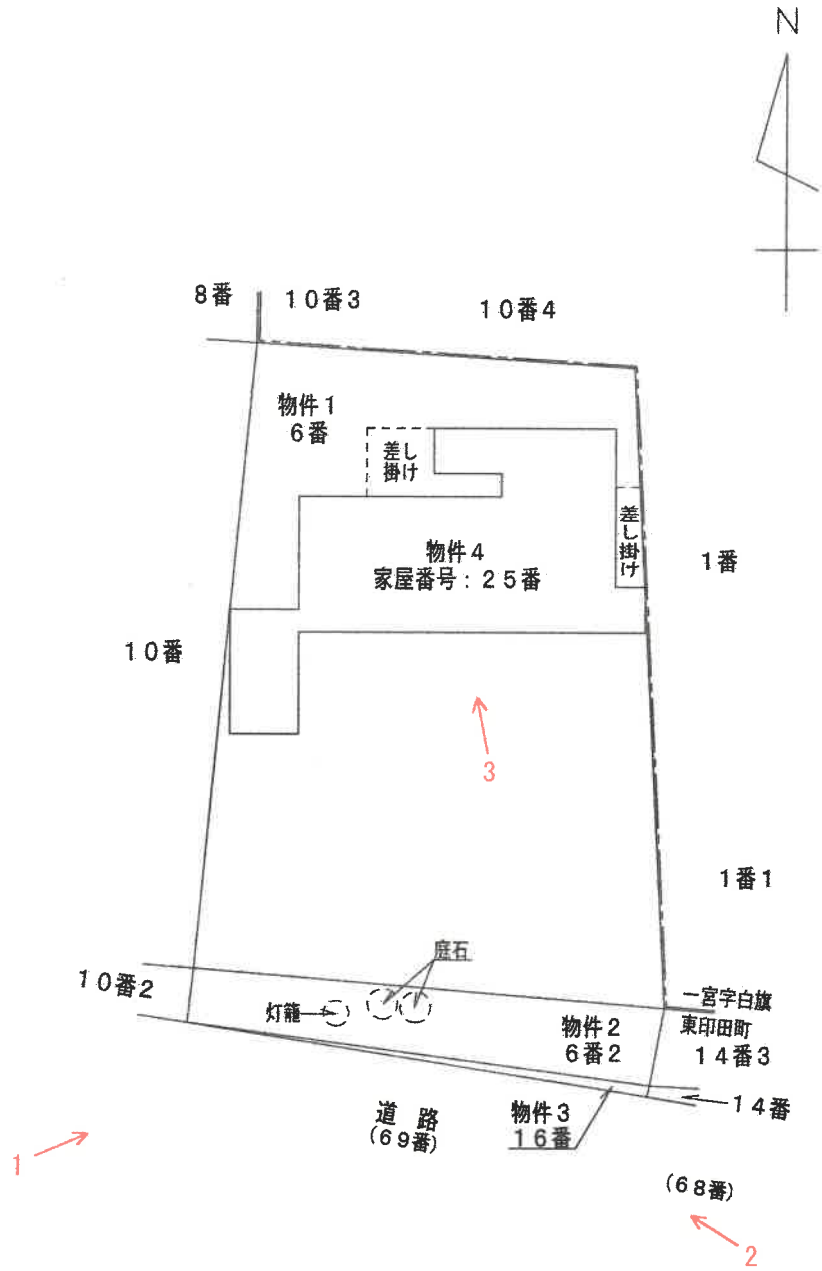
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月27日
名古屋法務局一宮支局
登記官

公図写(合成図)



土地建物配置図(概略)



←は写真撮影位置を示す

建物間取図(概略)

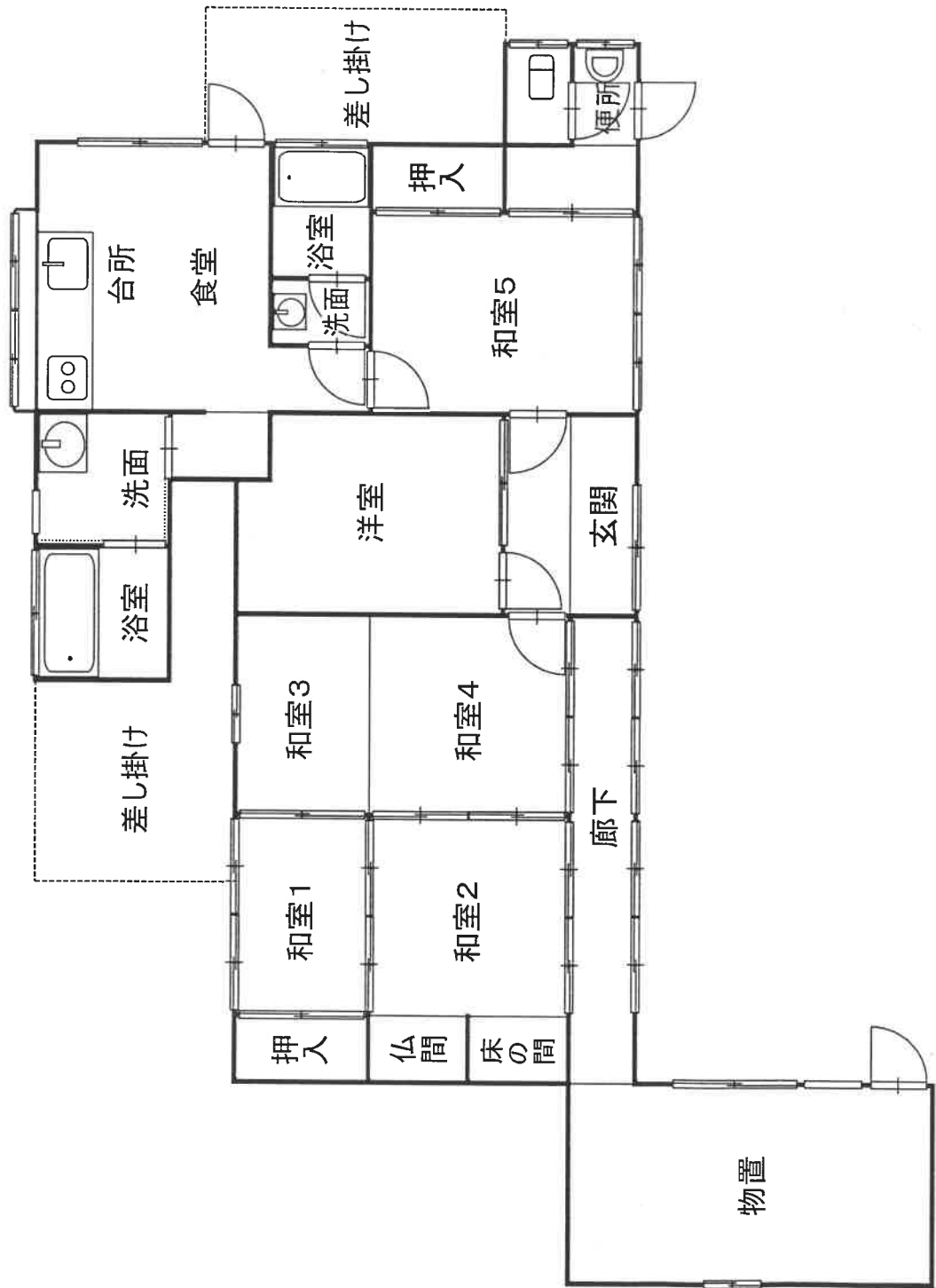




写真1



写真2



写真3