

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16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 6月 5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 4月16日から当庁物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割
地 番 11番4
地 目 公衆用道路
地 積 97平方メートル
持分6分の1
- 2 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 171.01平方メートル
- 3 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割
地 番 12番4
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル
- 4 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割
地 番 12番5
地 目 宅地
地 積 14.00平方メートル
- 5 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 12番地3
家屋 番号 12番3
種 類 居宅



物件目録

構造	木造瓦葺2階建
床面積	1階 58.21平方メートル
	2階 44.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月11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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

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 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割
地 番 11番4
地 目 公衆用道路
地 積 97平方メートル

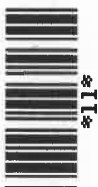
持分6分の1

2 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 171.01平方メートル

3 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割
地 番 12番4
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル

4 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割
地 番 12番5
地 目 宅地
地 積 14.00平方メートル

5 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 12番地3
家屋 番号 12番3
種 類 居宅



11

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 58.21平方メートル
	2階 44.71平方メートル



令和 5 年(ケ)第 41 号

令和 6 年 1 月 11 日受理

令和 6 年 2 月 29 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 | 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 |
| | 地 番 | 11番4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 97平方メートル |
| | 共有者 | 持分6分の1 |
| 2 | 所 在 | 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 |
| | 地 番 | 12番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.01平方メートル |
| | 所有者 | |
| 3 | 所 在 | 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 |
| | 地 番 | 12番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.00平方メートル |
| | 所有者 | |
| 4 | 所 在 | 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 |
| | 地 番 | 12番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.00平方メートル |
| | 所有者 | |

物 件 目 録

5 所 在 一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 12番地3

家屋 番号 12番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 58.21平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者

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2～4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2～4) <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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	①物件2土地南東側には、簡易物置がある。 ②物件2土地南西側には、カーポートが設置されている。														
建物	物件5														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 <input checked="" 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	本建物には、床面積には算入されない屋根裏収納がある。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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										
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

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年6月ころ
最初の契約等	契約日 不詳
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期は, 所有者の他所への住民票の異動時期を参照
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ A (占有者)</p>	<p>私は、債務者兼所有者の元妻です。</p> <p>債務者兼所有者は、時期ははっきり覚えていませんが、私と離婚することになり物件5建物から出て行ってますので、同建物には、現在、私と母、子らが暮らしています。</p> <p>債務者兼所有者との間では、離婚した際物件5建物は慰謝料や養育費代わりに私が使い、ローンは債務者兼所有者が払う口約束をしていましたが、結局同人はその支払いをせず、私が払っていました。</p> <p>物件5建物に太陽光発電システムは設置していません。</p> <p>物件5建物には屋根裏収納があります。</p> <p>物件5建物では、5年位前まで小型犬を飼育していました。</p> <p>物件5建物に改装をしたことはありません。</p> <p>5年位前に台風で屋根の瓦が剥がれて、2階の東側の部屋には雨漏りがあったのですが、それは直しています。</p> <p>債務者兼所有者は、建物でたばこを吸っていました。</p> <p>2階の東側と西側の洋室のドアは壊れています。東側の洋室のクローゼットの扉は壊れて、外れそうになっています。</p> <p>物件1～4土地の周りに杭があるかは、よく分かりません。</p> <p>隣地との間で土地の境界に争いはありません。</p> <p>この付近で生活していて、冠水などの問題はありません。</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

執行官の意見

- 1 物件1土地は、債務者兼所有者らが近隣の者と共有する公衆用道路であり、南面を公道に面している（なお、同1土地と同公道との間には用悪水路がある。）。
- 2 物件2～4土地は、合わせて同5建物の敷地として使用されており、南西側を同1土地に面している。
- 3 物件5建物は、平成2年8月新築の木造瓦葺2階建の物件であるが、同建物には、2階西側の洋室の壁に損傷（添付の写真⑤参照）、同洋室及び2階東側の洋室のドアに損傷、2階和室の天井に雨漏りと思われる跡（添付の写真⑨参照）、玄関や廊下の壁に穴や傷（添付の写真⑩参照）がある等の傷み・汚損が所々見受けられた。
- 4 物件1～4土地付近に一部存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や前面公道との位置関係等から、物件1～4土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 5 Aの陳述及び物件5建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が、使用借により、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 6 物件1～4土地の法令上の制限及び土壌汚染の可能性等については、評価人の評価書参照
- 7 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし5枚目のとおりである。

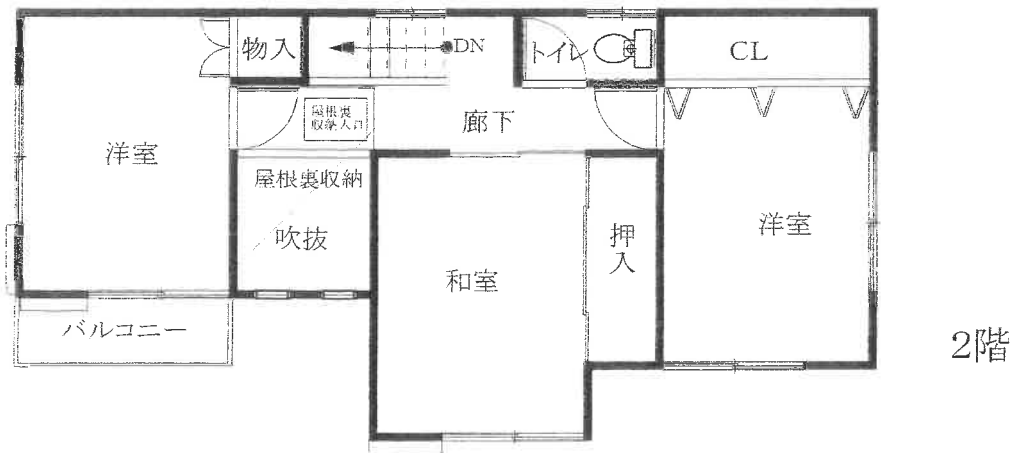
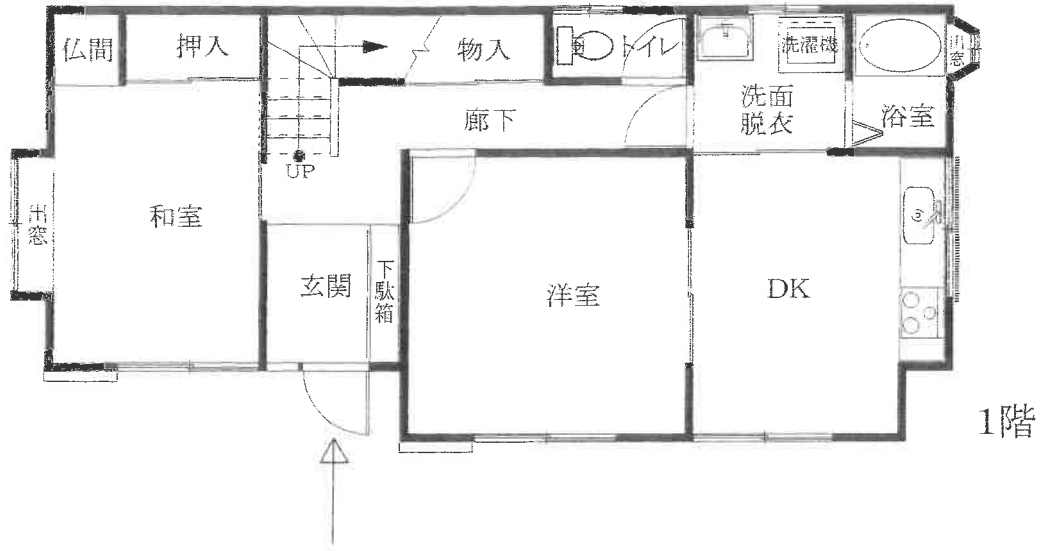
以上

(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
R6年1月12日(金) 15:30-15:45	物件所在地	現地確認, 物件1~4土地及び同5建物の写真撮影(外観), Aの母にA宛の事務連絡文書交付
R6年1月16日(火) 15:40-15:50	電話	Aから聴取及び同人に対し, 現況調査日告知
R6年1月17日(水)	郵便	債務者兼所有者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付
R6年2月7日(水) 13:30-14:15	物件所在地	物件1~4土地及び同5建物(全室)の立入調査, 写真撮影(外観及び屋内), Aから聴取, 評価人同行
R6年2月14日(水) 11:20-11:30	一宮市役所	Aの住民票写し取得
R6年2月15日(木) 11:40-11:50	名古屋法務局一宮支局	公図及び建物図面各取り寄せ
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

間取図 (概略)



①

物件2～4土地及び同5建物

(南西より撮影)



②

物件1～4土地及び同5建物

(南方より撮影)

物件5建物



(10枚目)

③

洋室（1階）



④

洋室（2階西側）



⑤

洋室（2階西側）の北側壁の状況



⑥

キッチン



(12枚目)

⑦

浴室



⑧

和室(2階)



(13枚目)

⑨

和室（2階）の天井の状況



⑩

階段の壁の状況



(14枚目)

令和5年（ケ）第41号
令和6年1月16日受理
令和6年2月7日現地調査
令和6年3月4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

松原 芳文

第1 評価額

一 括 価 格			
金		4,670,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	40,000	円
物件2 (土地)	金	1,930,000	円
物件3 (土地)	金	20,000	円
物件4 (土地)	金	150,000	円
物件5 (建物)	金	2,530,000	円

- 1 一括価格は、物件1乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行な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2乃至4の土地の内訳価格は物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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なうものであり、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 地持	一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 1 1 番 4 公衆用道路 97 平方メートル 6分の1	特記事項参照
2	所在地 地目 地積	一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 1 2 番 3 宅地 171.01 平方メートル	特記事項参照
3	所在地 地目 地積	一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 1 2 番 4 宅地 2.00 平方メートル	特記事項参照
4	所在地 地目 地積	一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 1 2 番 5 宅地 14.00 平方メートル	特記事項参照
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	一宮市木曾川町玉ノ井字砂割 1 2 番地 3 1 2 番 3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 58.21 平方メートル 2 階 44.71 平方メートル	特になし
番号	特記事項		
1 、 4	物件 1 の土地は、共有の道路(位置指定道路)として利用されている。 物件 2 乃至 4 の土地は、一体で物件 5 の建物の敷地として利用されているほか、 西端にカーポート(工作物)、南東端に簡易物置があるほか、物件 5 の建物の南側に 差し掛けがある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	名鉄尾西線「玉ノ井」駅の南西方約770m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、一宮市の西端、木曽川近くに位置し、北方に尾濃大橋の高架がある。周辺は一般住宅を中心として、共同住宅、作業所等も見られる住宅地域であり、一部に農地も点在する。対象不動産も含め、周辺はミニ開発で建てられた一般住宅が多い。	
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% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件(規模、形状等)	地積 97m ² 幅 約4.0m、 長さ 約23.0m 形状 带状地 南側市道に面する部分に隅切りあり。 地勢 画地内は平坦である。	
接面道路の状況	南側 幅員約5.2mの舗装市道(1号道路)に接面。 路面との高低差 路面とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり 物件1の土地は、周辺の共有者により位置指定道路として利用されている。	
供給処理施設	上水道 引込可 ガス配管 引込可 下水道 排水可	
土壌汚染の可能性の調査	対象土地及びその周辺は、土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域に指定されておらず、水質汚濁防止法、下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。また過去の住宅地図(平成元年、昭和59年、54年、51年、46年、40年、37年版)によれば、物件1の土地は物件4の建物が建てられる以前は農地(田)もしくは未利用地であった模様であり、物件1の土地が土壌汚染を発生させる可能性が高い用途に使用された履歴は確認できなかった。以上より、土壌汚染の可能性は低いと判断した。	
特記事項	物件1の土地は、位置指定道路(1令尾建第3-30号 平成2年2月1日指定)である。 埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 物件1の土地は共有されており、本件ではその共有持分1/6が対象である。 愛知県防災学習システムの防災マップによると、対象不動産は南海トラフ地震(過去地震最大モデル)が発生した場合には震度6弱が想定され、液状化危険度は高いとされている。また、水防法に基づく一宮市洪水ハザードマップによると、洪水時の浸水深が3.0~5.0mの地域に該当し、家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されている。一宮市の浸水実績図によると過去の豪雨による浸水の履歴はない。	

(物件2乃至4)

位置・交通	物件1に同じ	
付近の状況	物件1に同じ	
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% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件(規模、形状等)	地積 187.01m ² (物件2乃至4の合計) 間口 約4.0m 形状 ほぼ台形 地勢 画地内は平坦である。	奥行 約15.6~17.0m
接面道路の状況	南側 幅員約4.0mの舗装私道(位置指定道路・物件1)に接面。 路面との高低差 路面とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり 物件2乃至4の土地は、物件5の建物の敷地として利用されている。周囲は一般住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 排水可(個別浄化槽)	
土壌汚染の可能性の調査	物件1に同じ。	
特記事項	基本的に物件1と同じ。 物件2乃至4の土地は、一体で物件5の建物の敷地として利用されているほか、西端にカーポート(工作物)、南東端に簡易物置があるほか、物件5の建物の南側に差し掛けがある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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2年8月24日 新築 経済的全耐用年数 36年 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディングボード等 内 壁 クロス、土塗壁等 天 井 ボード、クロス、板張り等 床 畳敷き、フローリング等 設 備 電気、上水道、都市ガス、個別浄化槽、屋根裏収納等 そ の 他 -
現況床面積	1階 58.21㎡ 2階 44.71㎡ 延床面積 102.92㎡（増改築なし）
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 5DK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	2階の廊下と吹抜け部分の天井部に屋根裏収納がある。 中古物件として購入して以降、リフォーム等はしていないとのことである。 1階廊下の壁に穴や傷がある。1階階段脇の壁に穴が開いており、紙で塞いである。2階階段付近の壁にも穴が開いている。2階西洋室の壁には複数の穴があいており、紙やテープで塞いであるほか、バルコニー側の壁には落書きがある。2階西洋室の入口ドアの中板が外れており、テープで留めてあり、2階東洋室の入口ドアも穴が開いているが、布で覆って隠している。2階東洋室のクローゼットの扉も壊れている。 その他全体的に経年に伴う汚れ等があり、以前は小型犬1匹を室内で飼育していたとのことである。また現在は居住していない元夫は室内で喫煙していたとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

①物件1 (土地)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	44,100	0.10	97	1.00	1/6	70,000

ア 標準画地価格 (標準地価格等からの規準)

地価調査 一宮(県)-13

公示価格等 56,000 円/m² × 時点修正 100.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 128 ≒ 標準画地価格 44,100 円/m²

◇時点修正： 標準地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： 標準的画地 標準化補正： 1.00

◇地域格差： 街路条件1.01 交通接近条件1.01 環境条件1.25 地域格差： 1.28

イ 個別格差： 带状地(現況道路)0.10 個別格差： 0.10

ウ 地積： 登記数量による。

オ 共有持分： 対象となる共有持分による。

②物件2乃至4 (土地)

目的土地の土地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	44,100	0.81	171.01	0.90	5,500,000
3	44,100	0.81	2.00	0.90	60,000
4	44,100	0.81	14.00	0.90	450,000

ア 標準画地価格： 前記①アより。

イ 個別格差： 間口狭小0.95 形状0.95 奥行逡減0.90 個別格差： 0.81
物件2乃至4は、一体利用されているため、個別格差は同一と見なした。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 地上建物の存在による減価率を10%と査定

(2) 建物価格 (物件5)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	198,000	102.92	0.03	610,000

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法及び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 36年、 経過年数約 34年、 経済的残存耐用年数約 2年、 観察減価及び中古住宅の市場性及び維持管理の状態 40%

・ 現価率 = (経済的残存耐用年数 2年 / 経済的全耐用年数 36年)

× (1 - 観察減価等 0.40) ≒ 0.03

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÷ウ
2	5,500,000	0.50	法定地上権	2,750,000
3	60,000	0.50	法定地上権	30,000
4	450,000	0.50	法定地上権	230,000

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((1)ウ)	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	70,000	- 0	0	0.80	0.70	40,000
2	5,500,000	- 2,750,000	0	1.00	0.70	1,930,000
3	60,000	- 30,000	0	1.00	0.70	20,000
4	450,000	- 230,000	0	1.00	0.70	150,000
5	610,000	+ 3,010,000	0	1.00	0.70	2,530,000
一括価格(合計)						4,670,000

- ウ 占有減価修正： 必要なし
- エ 市場性修正： 物件1は私道の共有持分であるため、市場性が劣ると判断し、上記の通り、市場性修正を行なった。
- オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の競売不動産市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

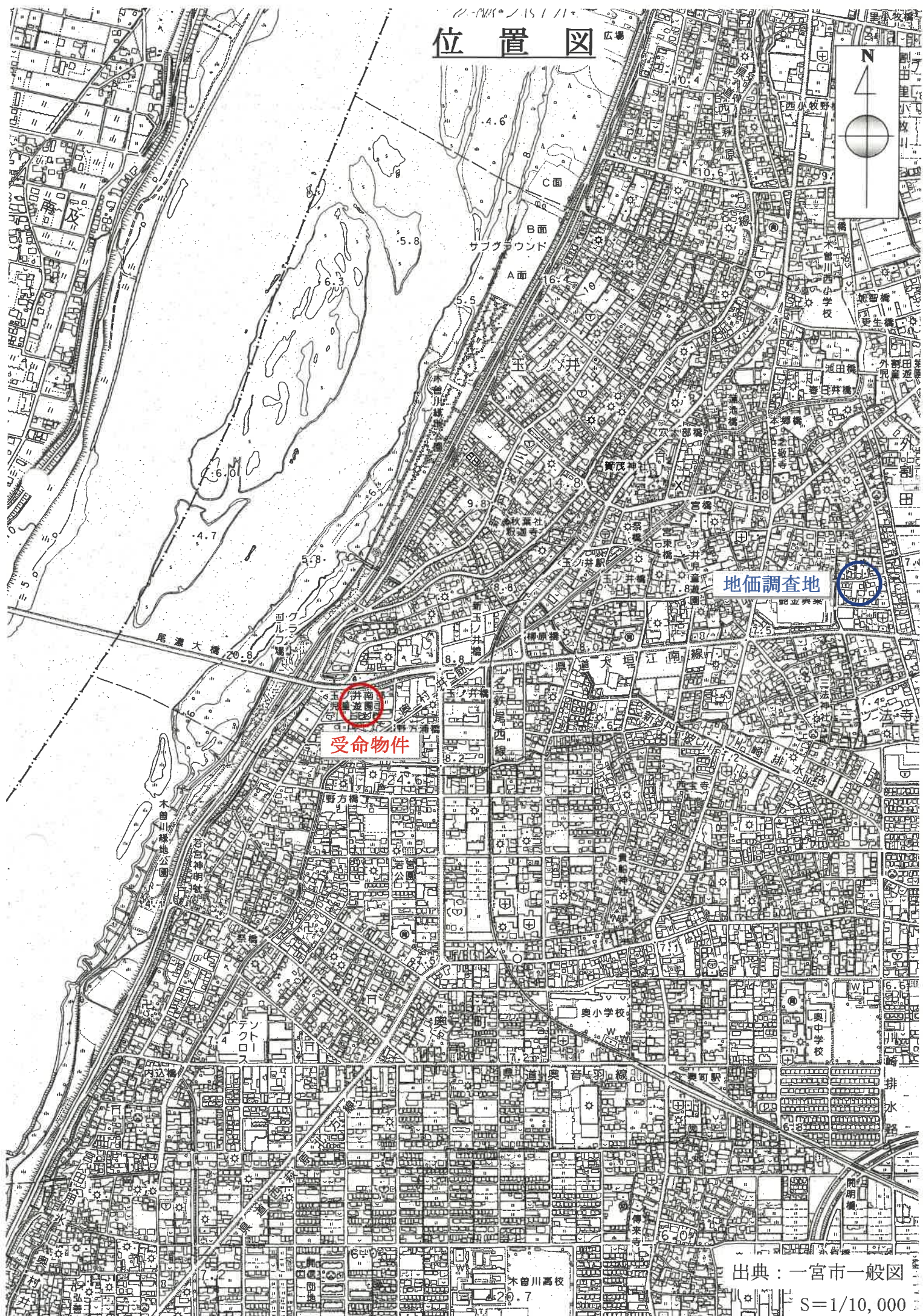
地価調査価格 一宮(県)-13
所 在：一宮市木曾川町玉ノ井字吉原東101番
価 格：56,000円/㎡
位 置：名鉄尾西線「玉ノ井」駅の東方約700m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：219㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北側5.5m市道
用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：一般住宅を主に共同住宅、小工場等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以上

位置図

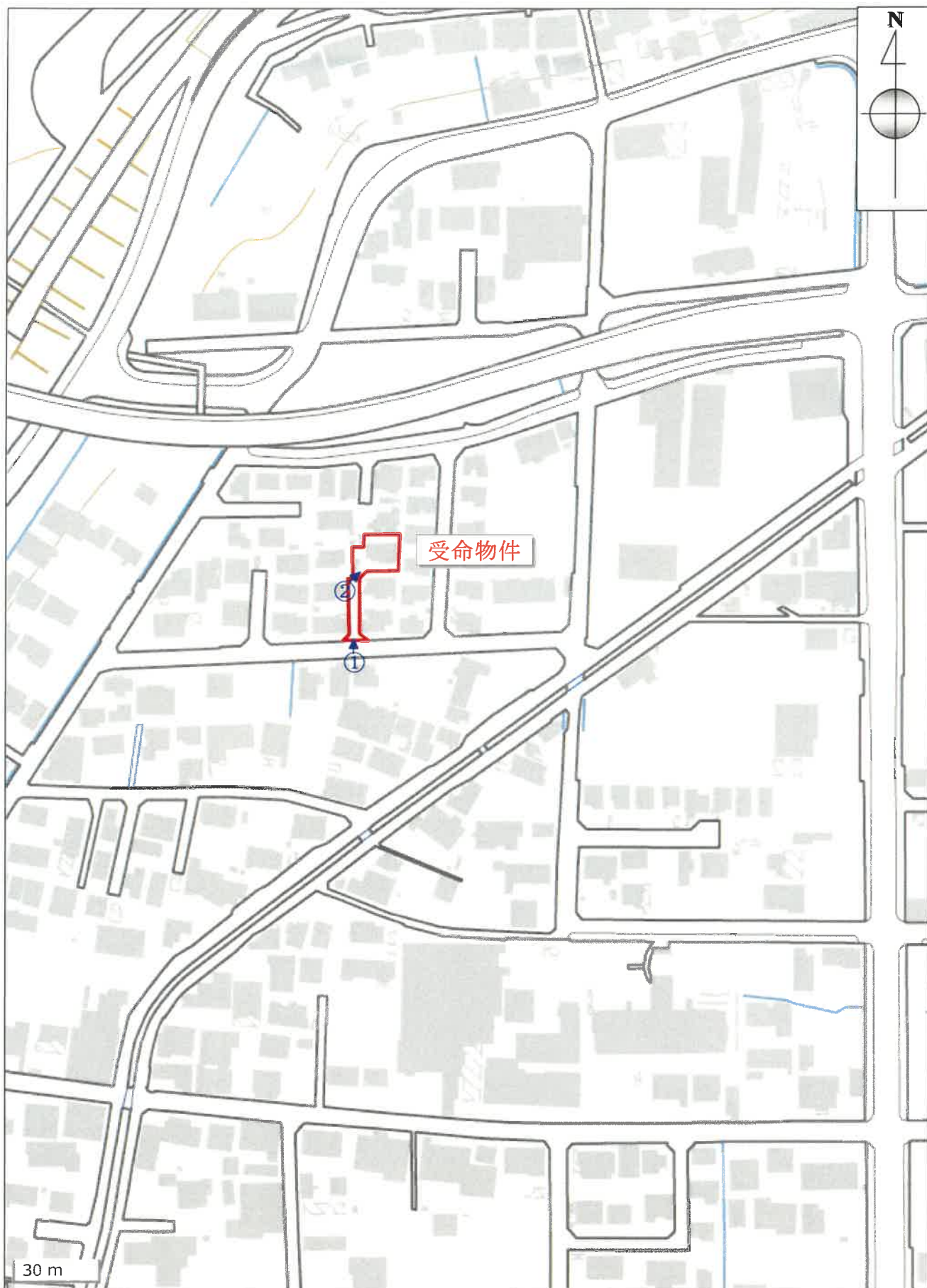


受命物件

地価調査地

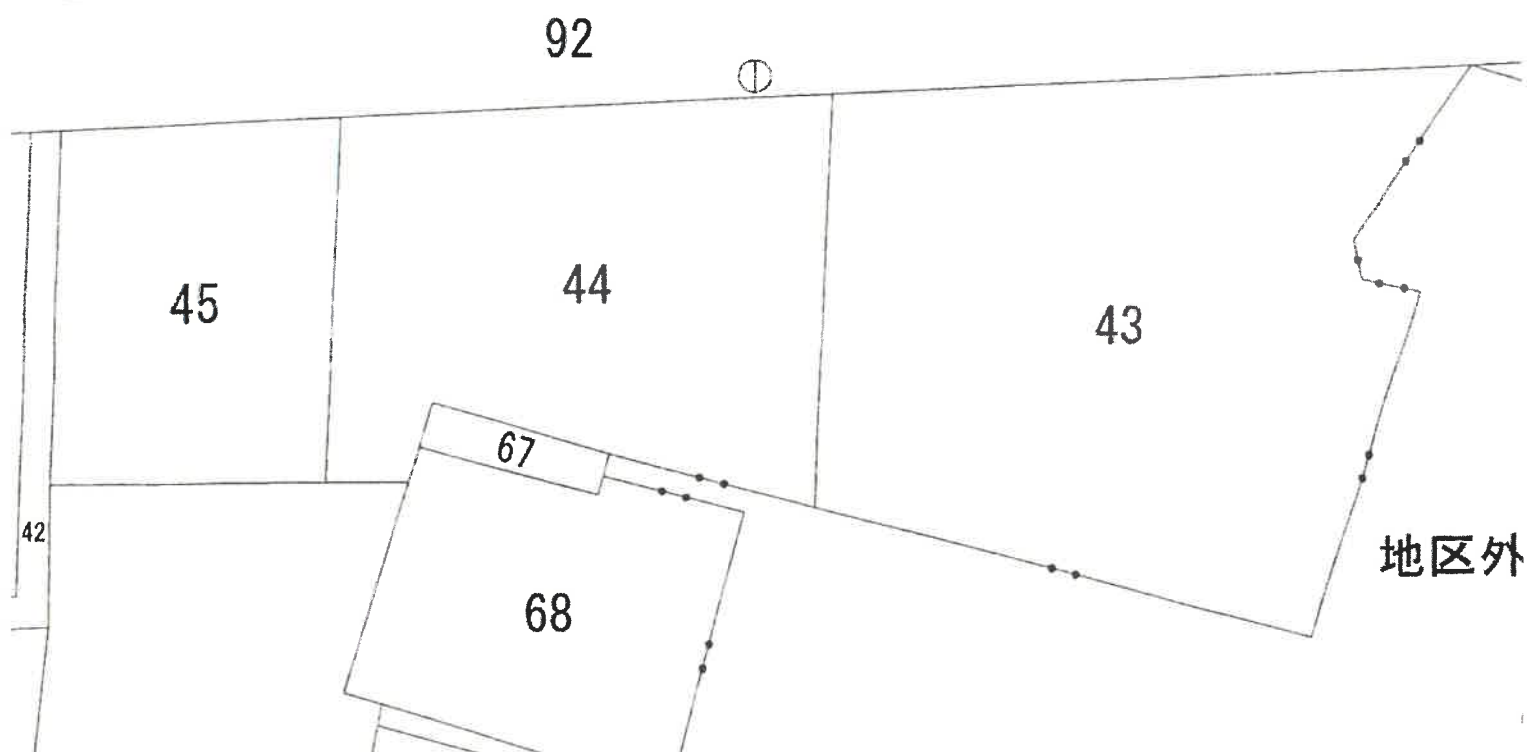
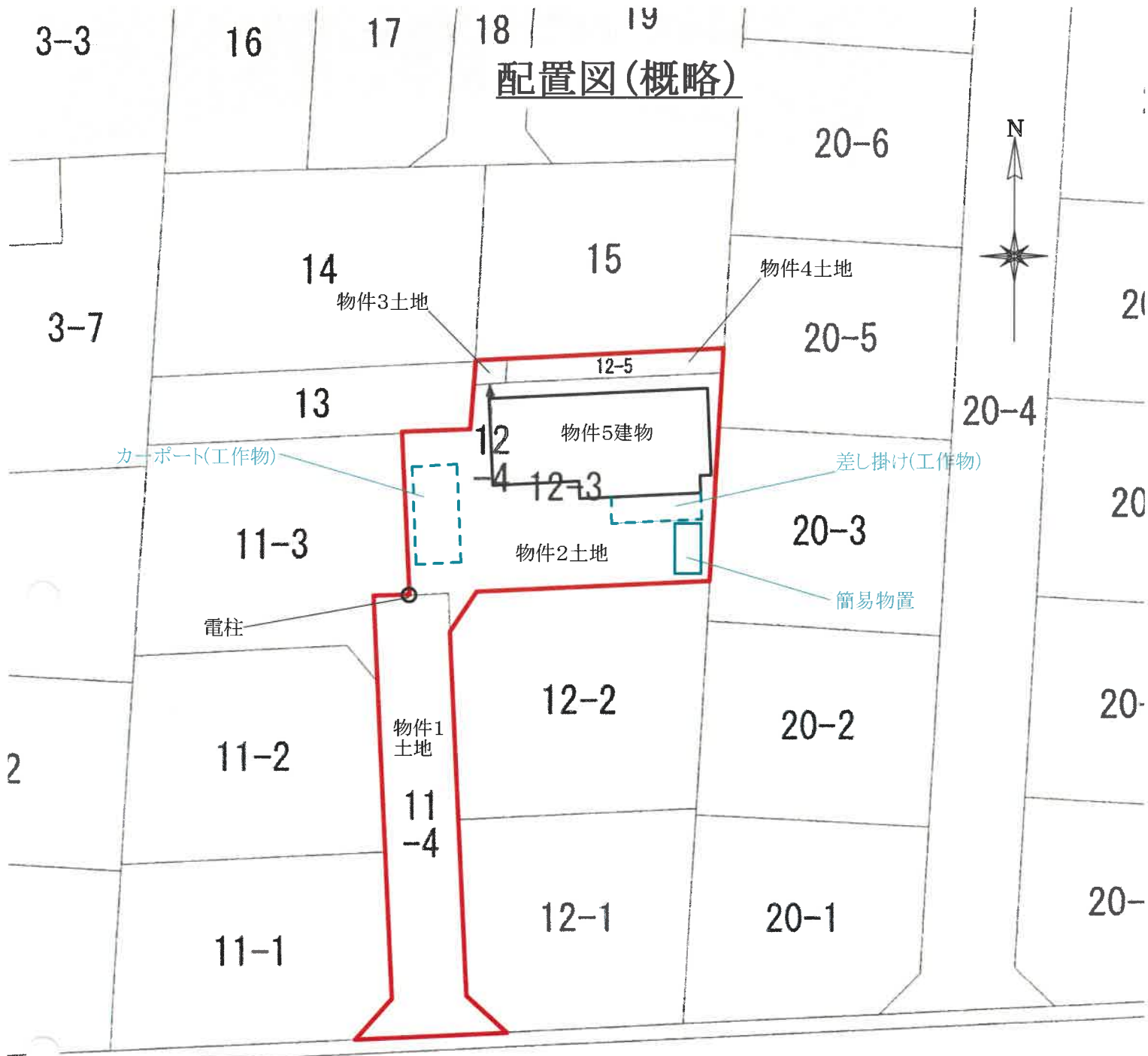
出典：一宮市一般図

S=1/10,000



←○ は写真撮影位置を示す

配置図(概略)

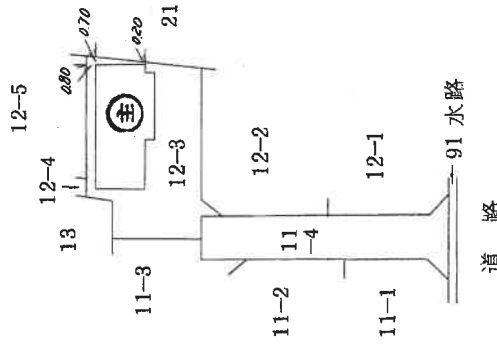


登記年月日：平成2年12月21日

2250259 各階平面図 建物図面

家屋番号 12番3
 建物の所在 千葉県木曾川町大字玉ノ井字砂割12番地3
 一宮市木曾川町

1 階 2 階



床面積計算

1 階	4.55	×	4.55	=	20.7025
	5.46	×	6.37	=	34.7802
	4.55	×	0.60	=	2.7300
				合計	= 58.2127 ㎡
2 階	3.64	×	2.73	=	9.9372
	1.82	×	1.82	=	3.3124
	5.46	×	2.73	=	14.9058
	4.55	×	3.64	=	16.5620
				合計	= 44.7174 ㎡

(全頁専用)

作製者	縮尺 1/250	申請人	単位メートル 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店管轄)

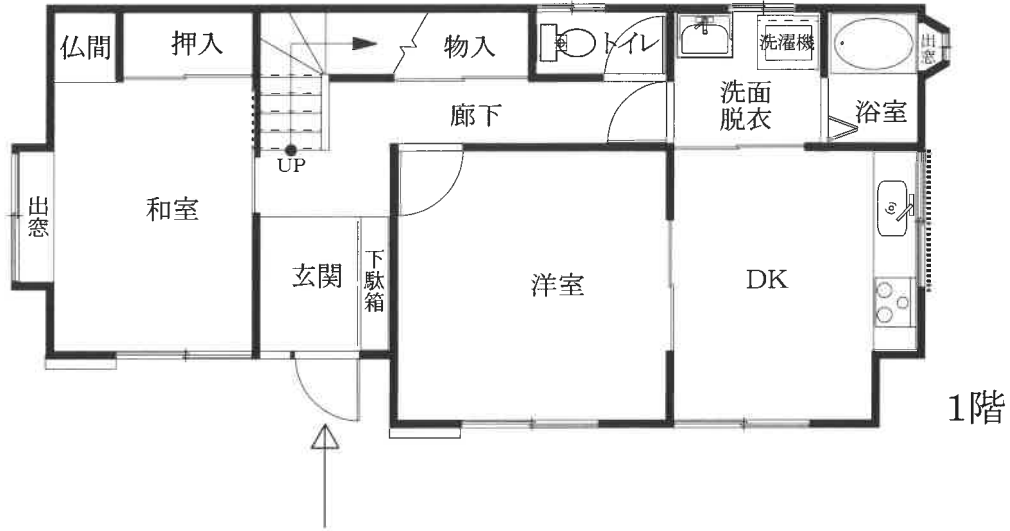
令和5年9月27日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：9-2

A4版に縮小

間取図(概略)



1階



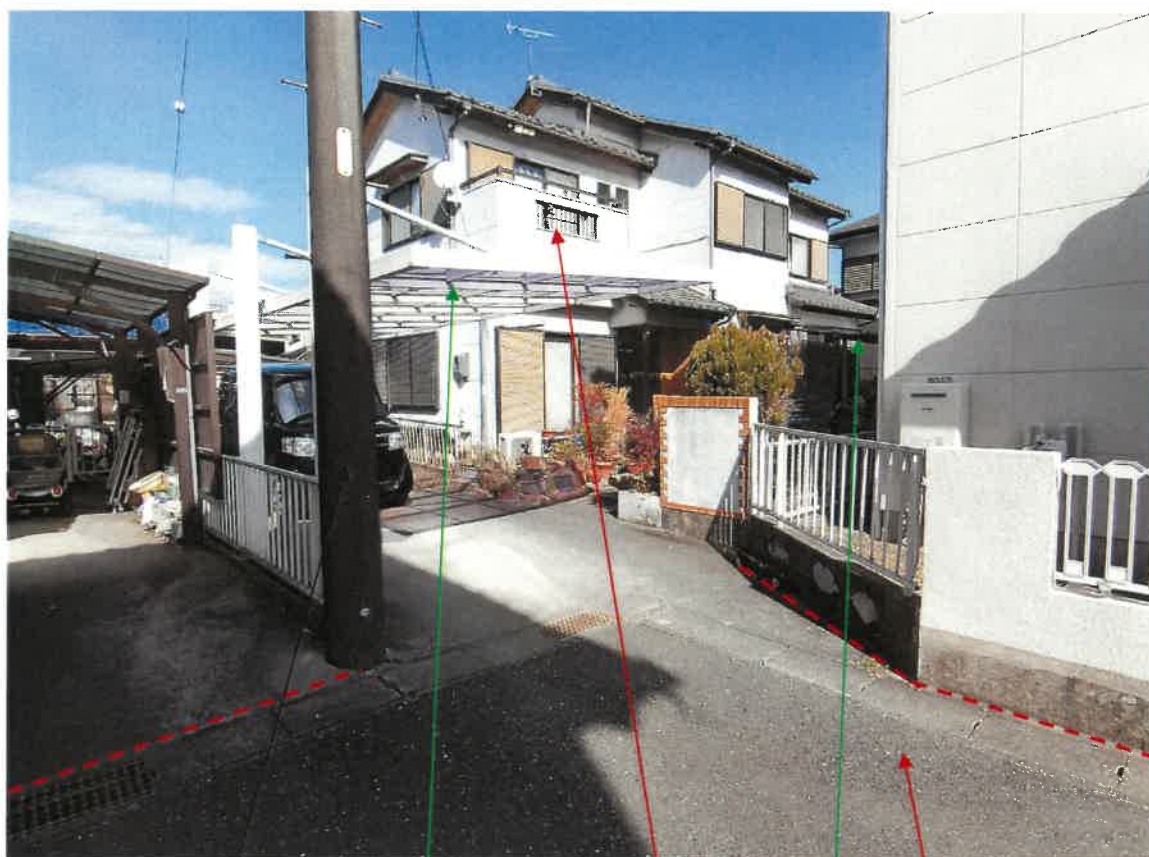
2階

《 現況写真 》



①

物件1の土地 電柱 差し掛け(工作物)



②

電柱 差し掛け(工作物) 物件5の建物 物件1ないし4の土地
差し掛け(工作物)