

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 鮎川 智也

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 7年 3月25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   | 一宮市富田字東浦                         |
|   | 地 番   | 244番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 218.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 一宮市富田字東浦244番地                    |
|   | 家屋 番号 | 244番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル<br>2階 69.56平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 3月 5日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 鮎川 智也

---

---

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2】

Aが占有している。同人の占有権原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

【物件番号1】

隣地(地番241番)との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   | 一宮市富田字東浦                         |
|   | 地 番   | 244番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 218.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 一宮市富田字東浦244番地                    |
|   | 家屋 番号 | 244番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル<br>2階 69.56平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 49 号

令和 6 年 12 月 4 日受理

令和 7 年 1 月 31 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   | 一宮市富田字東浦                         |
|   | 地 番   | 244番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 218.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 一宮市富田字東浦244番地                    |
|   | 家屋 番号 | 244番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル<br>2階 69.56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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有しているほか、同建物敷地部分以外をその他の者が庭として使用し、それぞれ占有している。 <input checked="" 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	本土地北側中央付近には簡易物置,同北西側付近には祠がそれぞれ設置されている(いずれもその他の者により設置)。													
建物	物件2													
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異なる(□である建物 □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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <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	本建物の南東側には,差掛のあるウッドデッキが設置されている。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)		
占有範囲	■物件2建物の敷地部分を除いたその余 (物件1土地) ■全部 (物件2建物)	
占有者	□債務者■A	
占有状況	■庭 (植栽, ウッドデッキ・祠・簡易物置の設置) (物件1土地) ■居室 (物件2建物)	
■関係人(■ B (占有者の妻) □ ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 (平成20年12月26日～。それ以前は不詳) □	
占有開始時期	平成 9年 8月31日	
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他の者 ( )
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ( )
	貸料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 ( 分 円) □相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	占有開始時期は, Aの子Cの所有名義であった物件2建物の登記上の新築の日を記載。その後同建物 (物件1土地含む) は他人所有となっていたが, 平成20年12月26日, 債務者兼所有者 (占有者の娘婿) が買い戻したものである。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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>■ B (占有者Aの妻)</p>	<p>物件1土地はAの親の代から使用している土地で、物件2建物には、建築当初から私達夫婦と子Cが暮らしています。</p> <p>債務者兼所有者は、私達から見て娘婿ですが、同人はここで暮らしたことはありません。</p> <p>物件1土地及び同2建物は、人の所有になっていたことがあり、それを債務者兼所有者の名前で買い戻したものです。</p> <p>私達が物件1土地及び同2建物を使用することについて、債務者兼所有者との間で使用期間等の約束事は決めていません。</p> <p>物件1土地及び同2建物の固定資産税は私達が払っていましたが、住宅ローンは債務者兼所有者が払っていました。</p> <p>債務者兼所有者と娘は離婚していて、今は債務者兼所有者と連絡を取ることはできません。</p> <p>物件2建物に改装をしたことはありません。</p> <p>物件2建物に屋根裏収納はありません。</p> <p>物件2建物では、15、6年前まではケージの中で小型犬を飼育していたことがあります。</p> <p>同居している子は、たばこを吸います。</p> <p>物件1土地には龍神を祀った祠があります。</p> <p>北側隣地の工場の屋根や同隣地南東側の柵は、物件1土地側に少しはみ出ていると思います。</p> <p>物件1土地には杭がありましたが、それはお隣が抜いてしまいました。</p> <p>物件1土地だけでは無道路地となるところ、同2建物の建築確認申請では南側にある道路に隣接する南側隣地（分筆前である246-7を含めた246-1）の一部も同2建物の敷地として記載されているとのことですが、詳しいことは分かりませんが、確かに同2建物を建てた頃うちは南側隣地を借りて使用していましたので、それで物件1土地は道路に通じていることになっているのだと思います。</p> <p>246-1の土地から分筆された246-7の土地は、将来的に市が道路として買い取ってくれるだろうということで空けてあったのですが、付近の住民で反対する人がいたため、そのままになっています。</p> <p>246-7の土地は、現在は駐車場として、Aが借りています。</p> <p>南側隣地との関係であるのは、246-7の土地所有者である扶桑殖産株式会社との間の駐車場賃貸借契約書だけです。</p>
<p>■ 扶桑殖産株式会社代表者（246-7土地所有者）</p>	<p>物件1土地の南西側に隣接する246-7の土地は、こちらとしては、Aには、南側にある道路へ通じるための通路としてではなく、駐車場として貸しているつもりでした。</p> <p>物件2建物は、同1土地だけでなく、南側に隣接する246-1（分筆前の246-7含む）の土地の一部も含めて建築確認がされているとのことですが、当社は、家族で代々している会社で私が引き継いだものですが、私自身は、物件2建物が建った経緯については知りません。</p> <p>仮に、物件1土地及び同2建物の買受人から246-7の土地を貸して欲しいといわれた場合にどう対処するかは、突然のことなので、まだ決められません。</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、同2建物の敷地として使用されている。  
物件1土地の西側には幅員1メートル程度の法定外道路があり、同1土地は、法定外道路を通じ南側隣地(246-7等)を挟んで南側にある市道と行き来している。
- 2 物件2建物は、平成9年8月新築の木造瓦葺2階建の居宅であるが、リビングの扉のガラスに破損(添付の写真⑦参照)、階段の壁や洋室4のドアには穴(添付の写真⑧⑨参照)がある等の傷み汚損が一部見受けられた。
- 3 物件1土地付近に杭や紙は一見して見当たらなかったが、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同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。なお、B(占有者Aの妻)は北側隣地の工場の屋根等が物件1土地側に越境している旨述べているが、両土地の境界は確定できていないため、越境の事実については不明である。
- 4 Bの陳述、物件1土地上及び同2建物内の状況等から、同土地・建物は、現在、Aが、居宅及び庭(建物敷地部分については債務者兼所有者)として使用し、占有しているものと認めた。なお、債務者兼所有者に対しては知れたる住所宛に照会文書を送付したが、あて所に尋ねあたらずにより返送されている。
- 5 物件1土地自体は、道路に接面していない無道路地であるが、確認台帳の記載によれば、同2建物の建築確認申請時には南側隣地(建築当時は分筆前の246-7を含めた一体の土地「246-1」)の一部(どの部分かは不明)も敷地として申請されており、それにより同1土地は建築基準法上の接道の要件を満たしていたものと思われる。  
その後246-1の土地から246-7の土地は分筆され、現在、246-1の土地は、他人が建物敷地として、246-7の土地は、占有者Aが駐車場用地として賃借し、それぞれ使用している。
- 6 物件1土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、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～4枚目のとおりである。

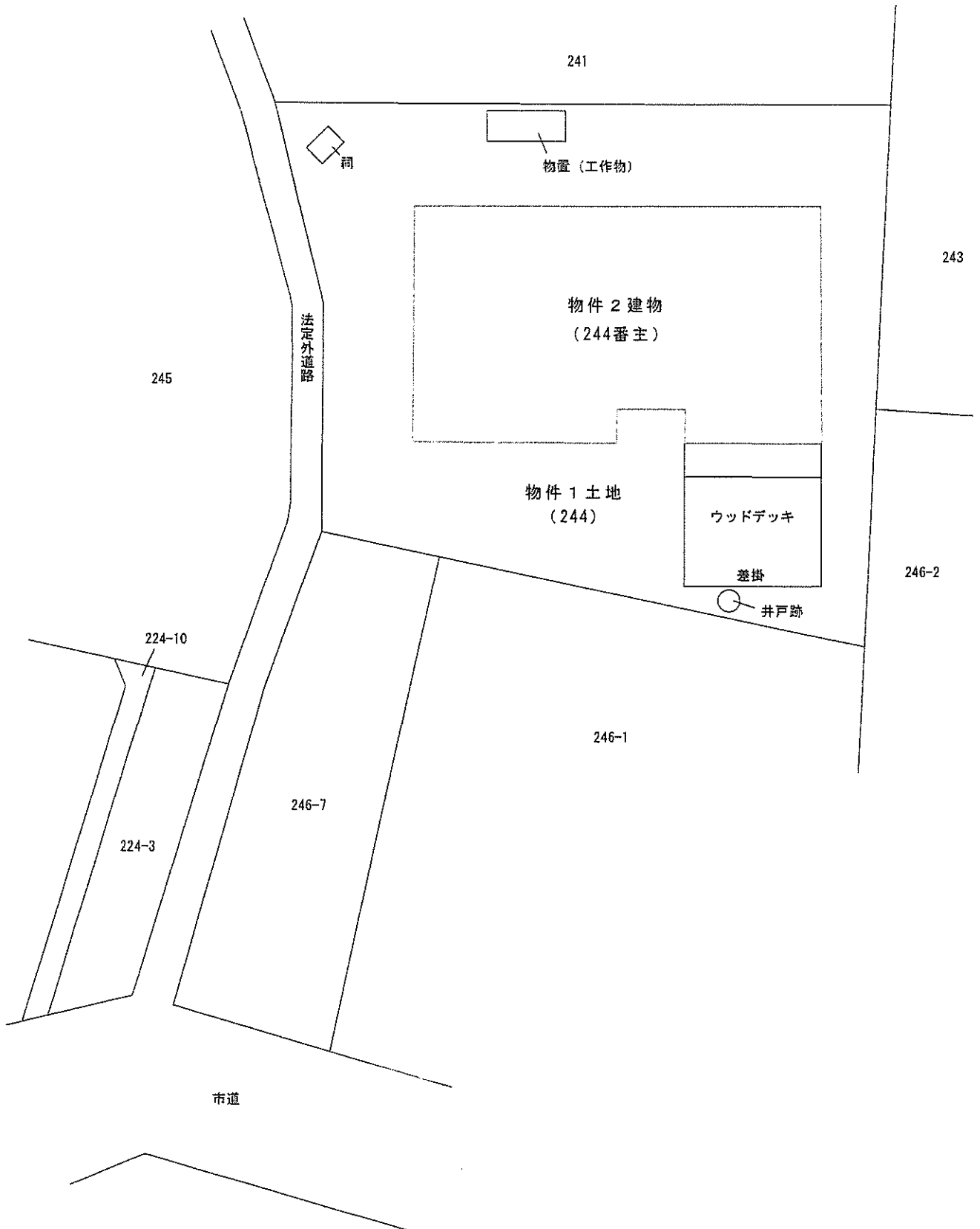
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

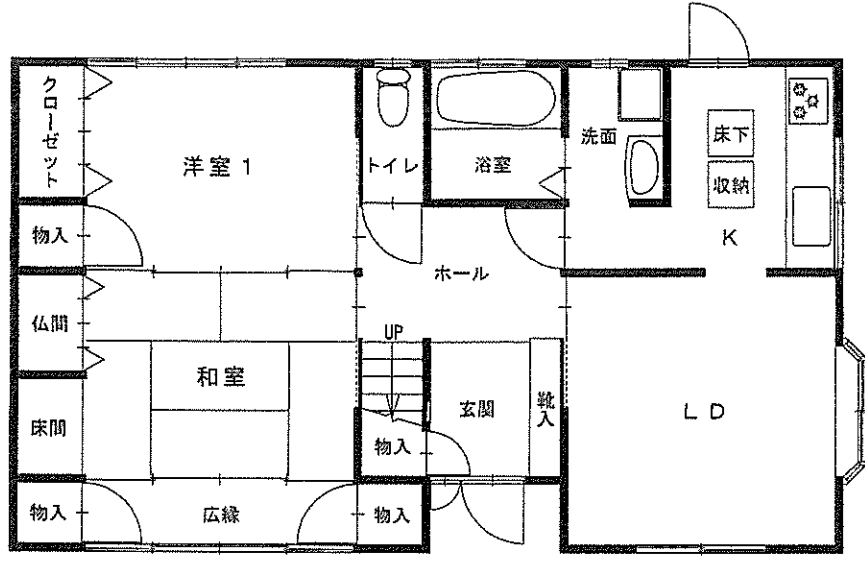
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年12月10日(火) 9:30-9:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), Bから聴取及び同人に対し事務連絡文書交付
R6年12月11日(水) 12:55-13:05	電話	Aに対し立入調査期日告知
R6年12月18日(水) 13:00-14:00	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, Bから聴取, 評価人同行
R7年1月27日(月) 11:30-11:40	一宮市役所	占有者の住民票写し取り寄せ
R7年1月27日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局一宮支局	物件1土地及び同2建物, 隣地(246-7)の登記事項全部証明書, 公図及び建物図面各取り寄せ
R7年1月29日(水) 10:55-11:10	電話	扶桑殖産(株)代表者から聴取
R7年1月29日(水) 13:00-13:10	名古屋法務局一宮支局	隣地(246-1)の登記事項全部証明書及び扶桑殖産(株)の現在事項全部証明書各取り寄せ
(特記事項)  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。  <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

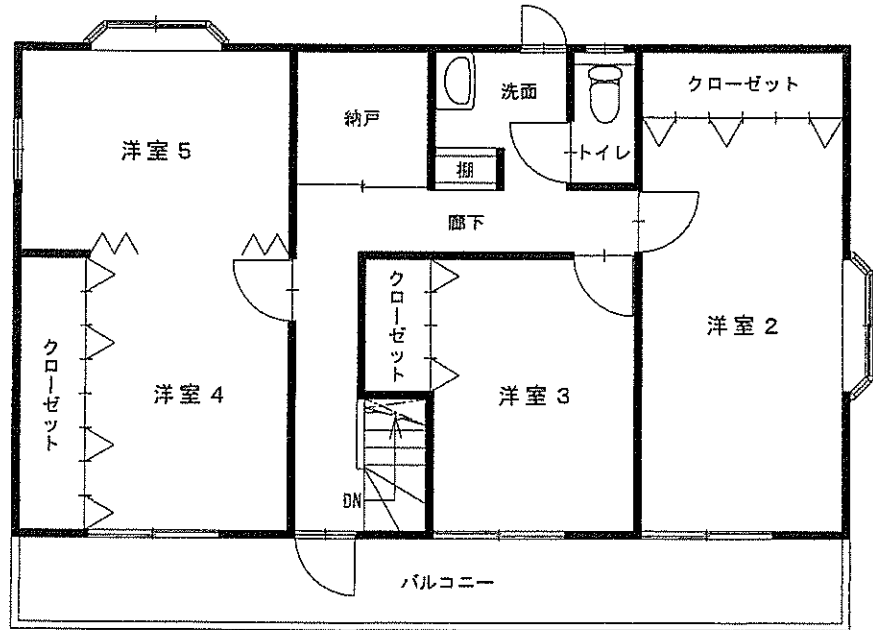
# 土地建物位置関係図（概略）



# 建物間取図 (概略)



1階間取図



2階間取図

①

物件1土地及び同2建物

(南西より撮影)



②

同上

(西方より撮影)





③

L D



④

洋室 2



(10枚目)

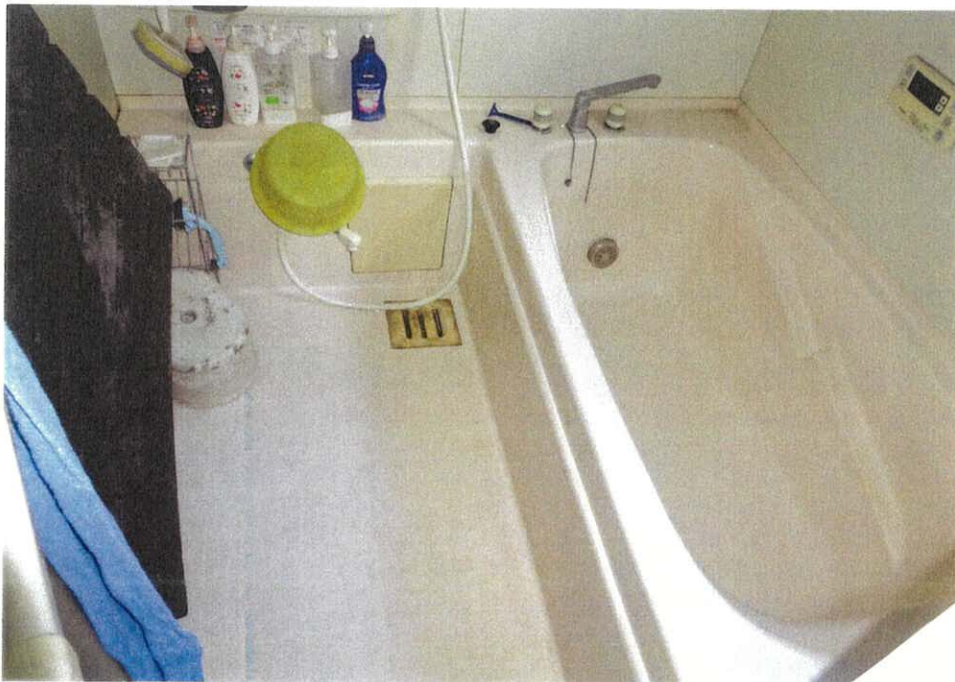
⑤

キッチン



⑥

浴室



(11枚目)

⑦

リビングの扉の状況



⑧

階段の壁の状況



⑨

洋室4のドアの状況



⑩

物件1土地及び同2建物付近の状況

(南方より撮影)

物件2建物



法定外道路

南西側隣地 (246-7)

令和 6 年 (ケ) 第 49 号  
令和 6 年 12 月 9 日 受 理  
令和 6 年 12 月 18 日 現 地 調 査  
令和 7 年 2 月 7 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 2, 8 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7 2 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 2, 0 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、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 地目 地積	一宮市富田字東浦 244番 宅地 218.18平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	一宮市富田字東浦244番地 244番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 67.90平方メートル 2階 69.56平方メートル	同左
番号	特記事項		
	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「萩原」駅 北西方 道路距離約3.6km 名鉄バス「蓮池口」停留所 北西方 道路距離約950m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、一般住宅等が混在する旧来からの集落地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件(規模, 形状等)	地積 218.18㎡ 間口 約12.0m、奥行 約15.0m 形状 やや台形、中間画地、平坦地	
接面道路の状況	西側幅員約0.8m~0.9m(認定幅員0.91m)のアスファルト舗装の市道M2415号線にほぼ等高で接面。当該道路は建築基準法の第42条の道路に該当しない。(※1)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。(※2)(※3)	
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。 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、45年、54年、平成5年)より毛織物会社の敷地や個人住宅の敷地であったものと推測される。 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	<p>※1 接面道路が建築基準法の法定外道路であるため、物件1は建築基準法上は無道路地の扱いとなる。これについて占有者によると、物件2新築当時は南側の246番1(現在の246番1と246番7の分筆前)を賃借していたとのことである。当時の建築図面でも246番1の西側市道から2mの範囲を敷地の一部としている。また、一宮市建築指導課にて確認台帳記載事項証明書を取得したところ敷地面積の記載はないが、地番表記が「244番、246番1の一部」と記載されており、建築図面等と符合している。</p> <p>よって、建築確認上は、246番1の一部を介して南方の幅員約4.0mアスファルト舗装の市道M2418号線に接道していたものと推認する。246番1は物件2新築後に所有者が変わり、246番1と246番7に分筆され246番1については、第三者に売却された。物件2の敷地とされた246番1の一部は246番7のうちに存すると考えるが、246番7については現在、駐車場として占有者が賃借している。2</p>	



	<p>46番7の所有者は建物所有を目的（物件2の敷地の一部）として賃貸しているという認識はないとのことである。買受人については、今後、物件2について、増改築等をする場合には246番7の利用について所有者と協議する必要があることに注意が必要である。</p> <p>※2 ウッドデッキと差掛、物置（工作物）、祠が存する。井戸を埋めた跡が存するとのこと。</p> <p>※3 北側境界がやや不明確であり、隣地建物の屋根の庇が近接しており、越境している可能性も存する。</p> <p>※4 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」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。洪水ハザードマップの浸水が想定される範囲3.0m～5.0m未満の区域となっている。</p>
--	--

## 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	平成9年8月31日新築 約27年 約3年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 サイディング 外 クロス 外 クロス 外 フローリング、畳 外 電気、給排水、プロパンガス 特になし
床面積（現況）	1 階 2 階 合 計	67.90㎡ 69.56㎡ 137.46㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 6LDK+納戸 (附属資料「建物間取図（概略）」の通り)
品 等	普通 一般的な建材により作られている。	
保守管理の状 態	普通 壁、建具のへこみ、扉ガラスのひび割れ等があるが、大きな不具合は見受けられず、概ね経年相応の状態といえる。	
建物の利用状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特記事項	<p>※1 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。</p> <p>※2 建築確認（第H09認建尾建002584号 平成9年4月25日）を受けているが、完了検査の記録は確認できなかった。詳細は一宮市建築指導課。</p>	

## 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	26,300	0.50	218.18	0.90	2,580,000

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 (公示価格からの規準)

地価公示 一宮-24

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 51,500 \text{ 円/㎡} \times & 100 / 100 \times & 100 / 102 \times & 100 / 192 = & 26,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格の価格時点(R6.1.1)から評価日(R7.2.7)までの推定変動率

◇標準化補正： 方位1.02 × 二方路1.00 = 1.02

◇地域格差： 街路条件1.26 × 環境条件1.52 ≒ 1.92

イ 個別格差： 建築の困難性0.50

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	176,000	137.46	0.10	2,420,000

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。

$$\text{現価率} = [ \text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}3\text{年} + \text{経過年数}27\text{年}) \} ] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) \approx 0.10$$

## 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	2,580,000	0.50 法定地上権	1,290,000

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 (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	2,580,000	- 1,290,000		0.80	0.7	720,000
2	2,420,000	+ 1,290,000	0	0.80	0.7	2,080,000
一括価格 (合計)						2,800,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正： 建築に困難を伴う物件の市場性を考慮

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

公示価格（一宮－24）

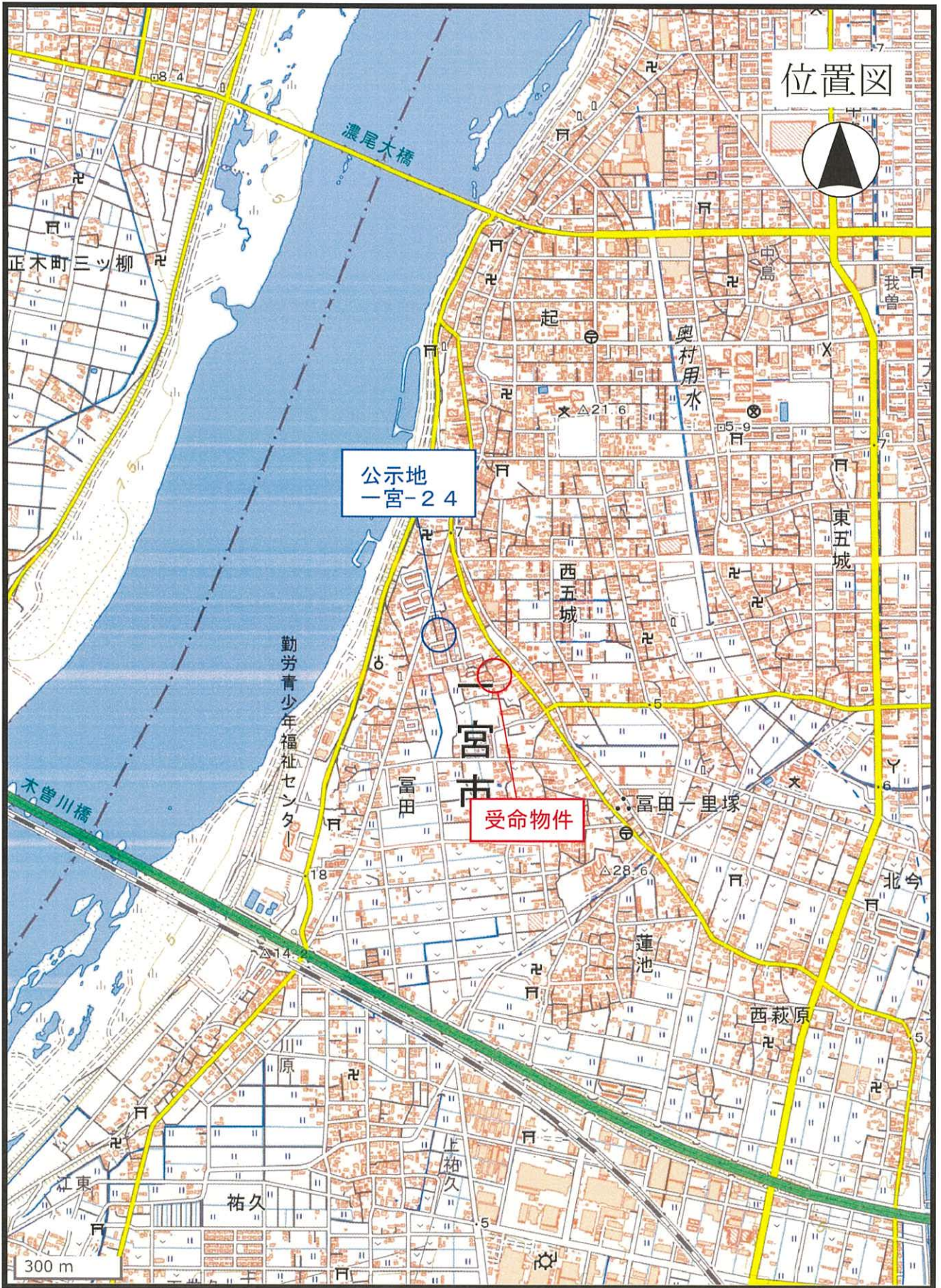
所 在：一宮市富田字東浦165番3  
価 格：51,500 円／m<sup>2</sup>  
位 置：名鉄尾西線「萩原」駅の北西方道路距離約4.0km  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：249 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：東側幅員6.0m市道、背面道に接面  
用 途 指 定 等：市街化区域第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

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

以 上

# 附属資料



位置図

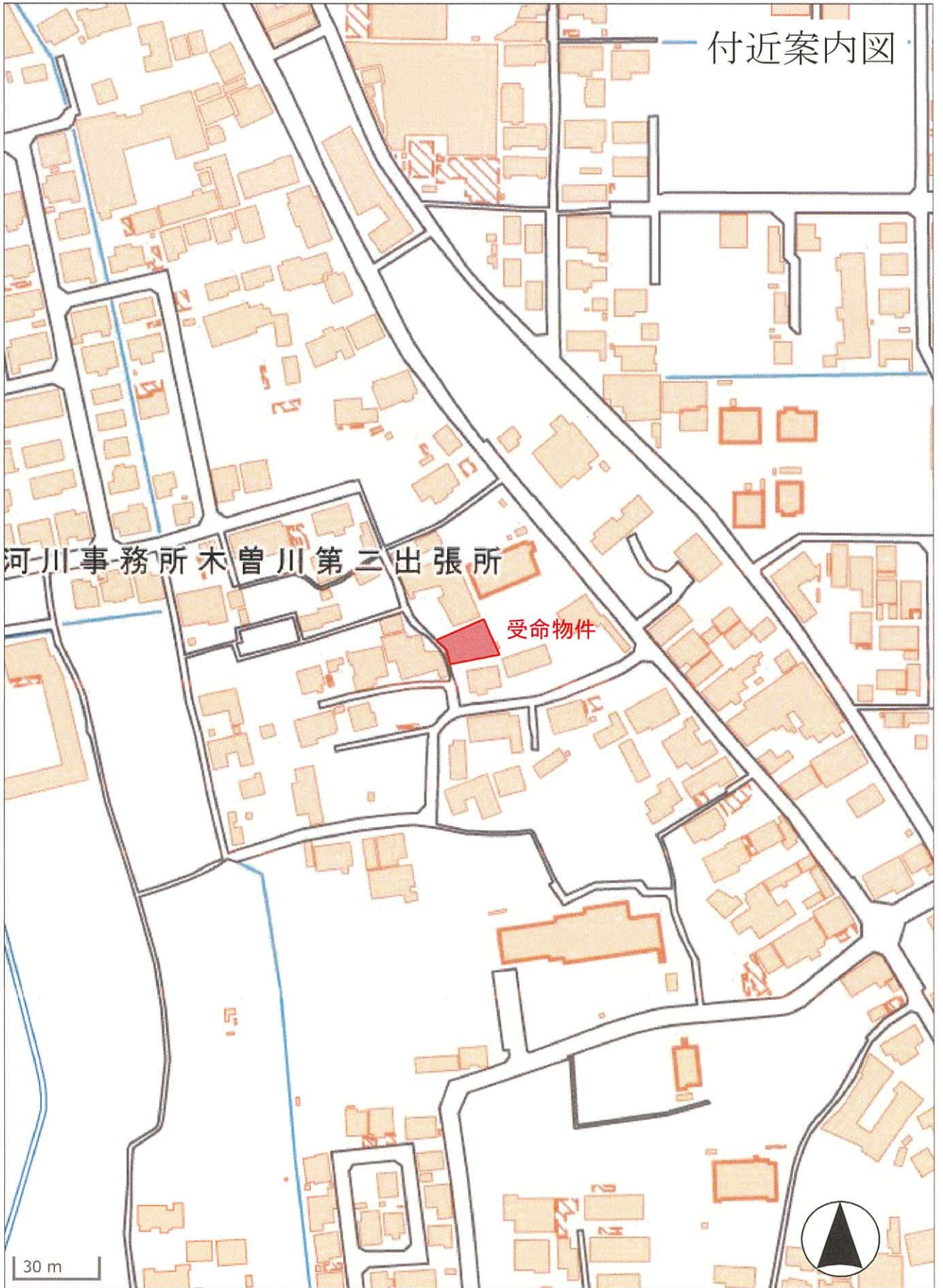


公示地  
一宮-24

受命物件

一宮市

300 m



付近案内図

河川事務所木曾川第二出張所

受命物件

30 m



地理院地図

イ 220-5    ハ 222-3    ホ 223-3    ト 246-3    リ 224-15    ル 224-9  
 221-3    ニ 222-4    ヘ 224-6    ナ 246-4    レ 224-7    ヲ つづく



(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	所在	一宮市富田字東浦			地番	244番		
出力縮	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	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	

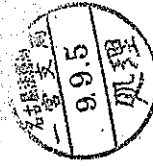
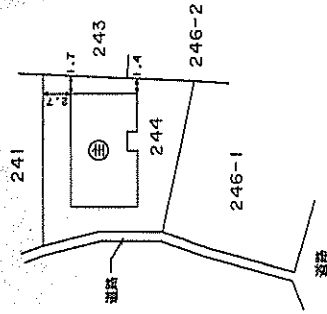
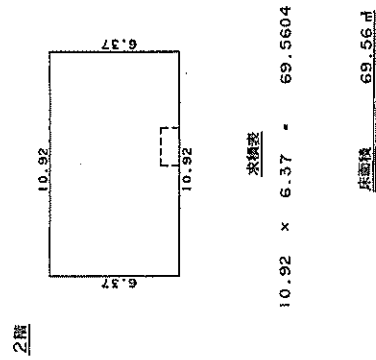
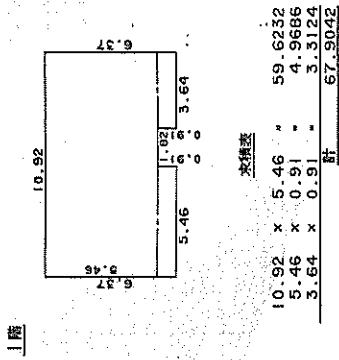
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月28日  
 名古屋法務局一宮支局  
 登記官



登記年月日：平成9年9月5日

2243240 各階平面図



単位=m

建築物各階平面図

家屋番号	244番
建物の所在	名古屋市東区東浦244番地

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(岐阜県土地家屋調査士会)

平成9年9月3日作成

これは図面に記載されている内容を正確とした書面である。

令和6年10月28日 名古屋建築局一宮支局 登記係

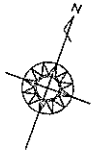
# 配置図（概略）



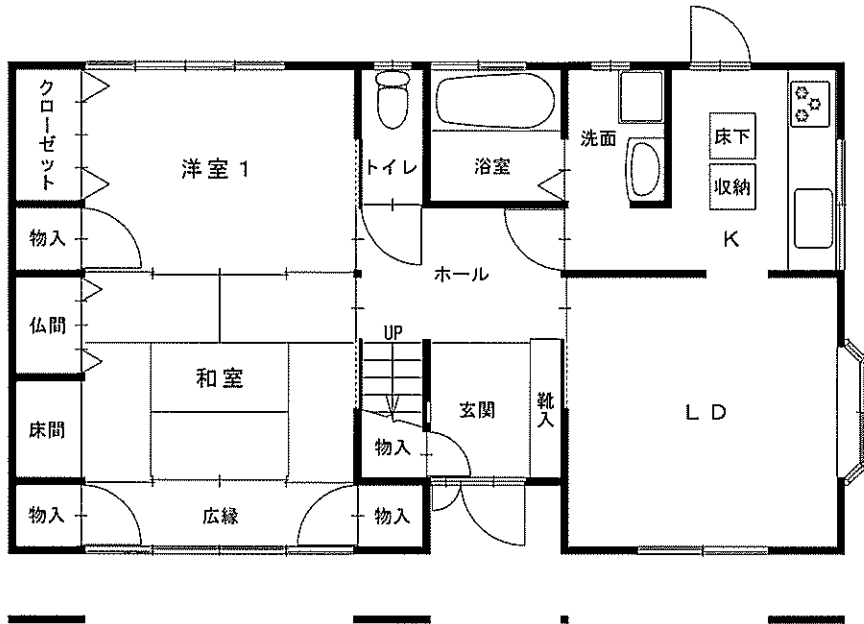
1/150



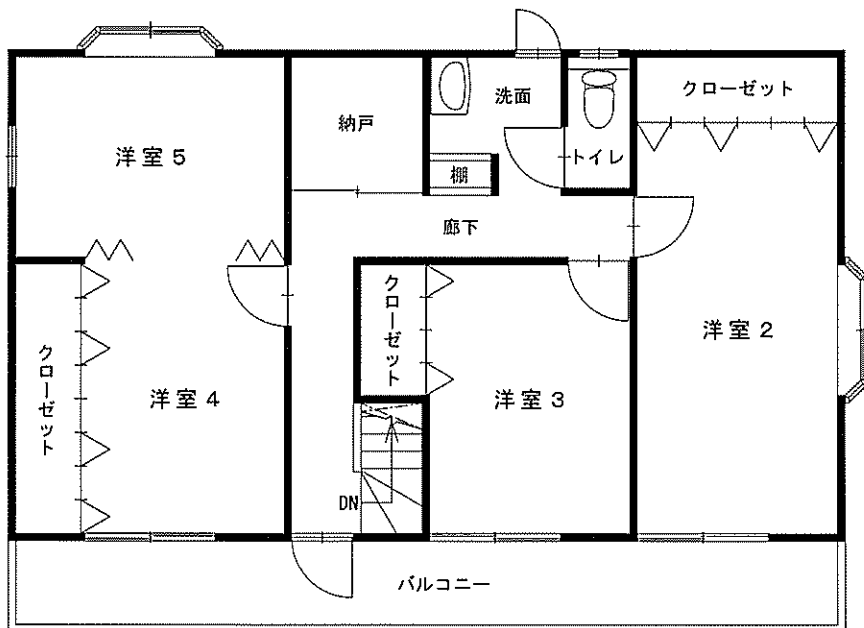
# 建物間取図（概略）



1/100



1階間取図



2階間取図

# 現況写真



写真①



写真②