

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 18 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 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 1 月 27 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）
1～4	10,910,000 8,728,000	一括	2,182,000	88,253	0
1	2,550,000				
2	2,180,000				
3	450,000				
4	5,730,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 稲沢市田代一丁目
地 番 9 番 1
地 目 宅地
地 積 150.57 平方メートル
- 2 所 在 稲沢市田代一丁目
地 番 9 番 2
地 目 宅地
地 積 159.31 平方メートル
- 3 所 在 稲沢市田代一丁目 9 番地 1
家屋 番号 9 番 1
種 類 事務所
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 27.10 平方メートル
2 階 9.62 平方メートル
(現況)
種 類 居宅
- 4 所 在 稲沢市田代一丁目 9 番地 2、9 番地 1
家屋 番号 9 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 80.80 平方メートル



物 件 目 録

2階 74.18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 27 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 ～ 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 3】

C 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。

【物件番号 4】

本件所有者 B 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 稲沢市田代一丁目
 地 番 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 150.57 平方メートル

- 2 所 在 稲沢市田代一丁目
 地 番 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 159.31 平方メートル

- 3 所 在 稲沢市田代一丁目 9 番地 1
 家屋 番号 9 番 1
 種 類 事務所
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 27.10 平方メートル
 2 階 9.62 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅

- 4 所 在 稲沢市田代一丁目 9 番地 2、9 番地 1
 家屋 番号 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 80.80 平方メートル



物 件 目 録

2階 74.18平方メートル



令和 7 年(ケ)第 21 号

令和 7 年 5 月19 日受理

令和 7 年 7 月11 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 稲沢市田代一丁目
地 番 9 番 1
地 目 宅地
地 積 150.57 平方メートル
共有者 持分 2 分の 1
共有者 持分 2 分の 1
- 2 所 在 稲沢市田代一丁目
地 番 9 番 2
地 目 宅地
地 積 159.31 平方メートル
所有者
- 3 所 在 稲沢市田代一丁目 9 番地 1
家屋 番号 9 番 1
種 類 事務所
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 27.10 平方メートル
2 階 9.62 平方メートル
所有者
- 4 所 在 稲沢市田代一丁目 9 番地 2、9 番地 1
家屋 番号 9 番 2
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積	1 階	80.80 平方メートル
	2 階	74.18 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1

共有者 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	稲沢市田代一丁目9番13号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地共有者（A） ☐ 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	南西側にガレージが設置されている		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	稲沢市田代一丁目9番13号		
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	☒ 物件1土地共有者 ☐ その他の者 上記の者ら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	南西側にガレージが設置されている		
建物	物件4		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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	☒ 建物共有者（B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(物件1土地及び物件4建物共有者) ■D(亡A相続財産(物件1土地及び物件4建物共有者兼物件2土地及び物件3建物所有者)管理人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成16年6月14日(住民となった日)	
最初の契約等	契約日	平成16年6月14日	
	期間	平成16年6月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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()	
	賃料・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			
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	
占有権原については、亡AないしはDとCとの間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等がないこと、亡AとCは親族関係にあることが、関係人の陳述により認められることから、使用借権と判断した。 占有開始時期については、関係人の陳述及び関係資料により、上記のとおり認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (物件1土地及び物件4建物共有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(物件1土地及び物件4建物共有者) ■D(亡A相続財産(物件1土地及び物件4建物共有者兼物件2土地及び物件3建物所有者)管理人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成3年9月25日 (物件4建物新築日)	
最初の契約等	契約日	平成3年9月25日	
	期間	平成3年9月25日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・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			
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	
占有権原については、亡AないしはDとBとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、亡AとBは親族関係にあることが、関係人の陳述により認められることから、使用借権と判断した。 占有開始時期については、関係資料により、上記のとおり認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件 1 土地及び物件 4 建物共有者)	1 物件 3 建物には、C が居住しています。なお、C は、私の亡夫である A の子です。C が物件 3 建物に居住し始めたのは、平成 16 年 6 月頃からです。 2 物件 4 建物には、私と C の子 2 人が居住しています。 3 C が物件 3 建物を使用することに関し、亡 A と C との間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。また、A が亡くなって以降も亡 A の相続財産管理人である D との間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。 4 物件 3 建物を新築する際、物件 1 土地の使用に関し、私と亡 A との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。また、A が亡くなって以降も D との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。 5 物件 4 建物を新築する際、物件 2 土地の使用に関し、私と亡 A との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。また、A が亡くなって以降も D との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。 6 私が物件 4 建物を使用することに関し、D との間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。 7 物件 3 建物については、21 年前に既存の壁の上に断熱用の壁を取り付けましたが、その金額については不明です。また、時期は分かりませんが、約 300 万円をかけて、物件 3、4 建物の外壁塗装とガレージの設置工事をしています。 8 物件 3、4 建物について、いずれも雨漏りはありませんが、物件 4 建物の洋室 2、3 と 1 階廊下の壁に穴が開いています。また、洗面所の蛇口が破損したり、2 階トイレのウォシュレットが故障したりしています。 9 物件 3、4 建物内で、ペットは飼っていません。 10 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。
■ D (亡 A 相続財産 (物件 1 土地及び物件 4 建物共有者兼物件 2 土地及び物件 3 建物所有者) 管理人)	1 物件 3、4 建物には、B と C たち家族が居住しています。ただし、誰がどの建物を使用しているかまでは分かりません。 2 物件 1、2 土地及び物件 3、4 建物の使用に関し、B や C との間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1、2土地及び物件3、4建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、3～6枚目のとおり認められる。
- 2 物件1、2土地の現況等について
 - (1) 物件1、2土地は、物件3、4建物の敷地や駐車場等として一体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）のク点付近にコンクリート杭が認められたが、これら以外は一見して確認できなかった。ただし、このコンクリート杭は、接面道路から東側へ約10センチメートルの位置に存在していることから、これが境界標かどうかは不明である。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスやブロック塀、敷石が設置されている。
 - (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) 物件1、2土地は、北側道路よりも約0.5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
特段の損傷は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 物件4建物の現況等について
 - (1) 2階上部には、約12平方メートルの屋根裏収納が存在している。
 - (2) 次のとおり損傷等が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - ア 洋室2、3及び1階廊下の壁面に損傷が認められた。
 - イ 洗面所の蛇口に破損が認められた。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月20日(火) 14:30 - 14:40	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
R7年 5月22日(木) 16:10 - 16:20	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
R7年 5月29日(木) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 6月16日(月) 15:00 - 16:15	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、B立会・聴取
R7年 7月 1日(火) 8:50 - 9:00	稲沢市役所	住民票交付申請
R7年 7月10日(木) 15:05 - 15:10	(電話)	Dから占有関係について聴取
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

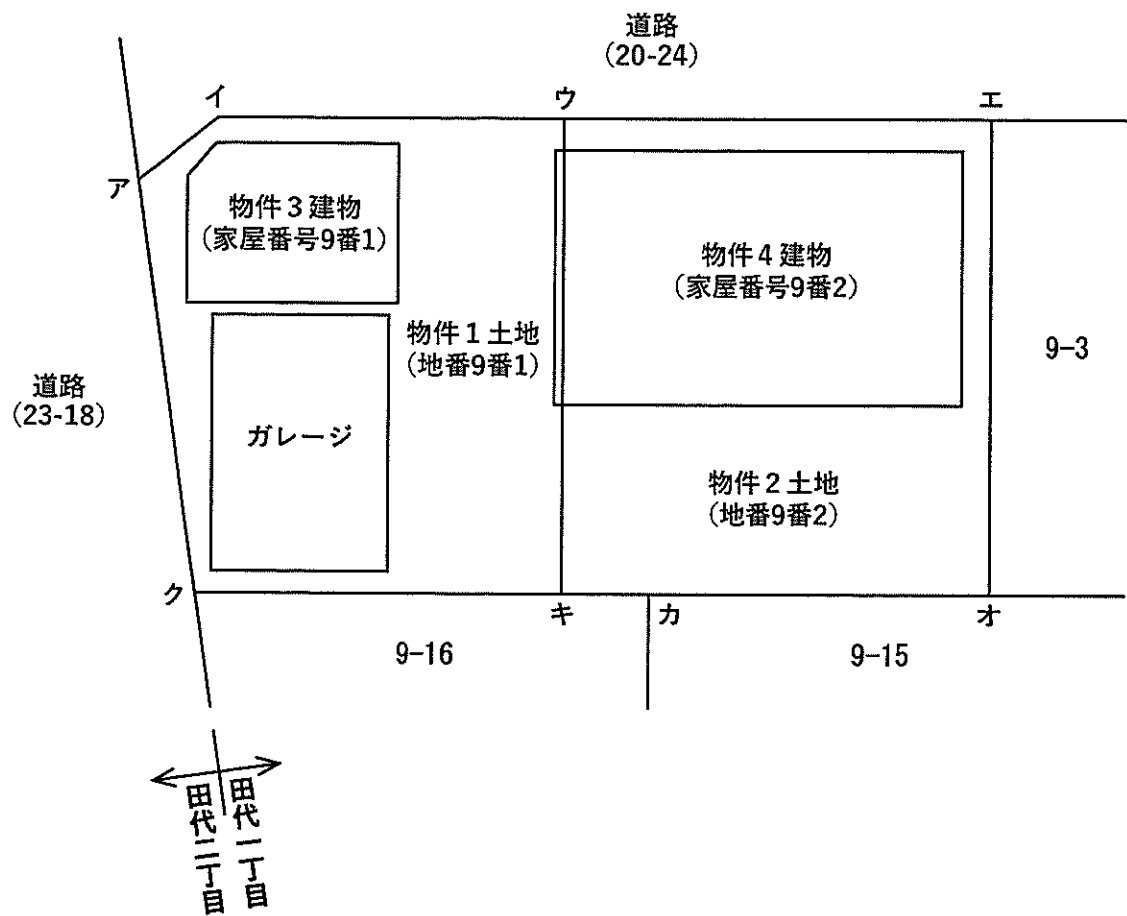
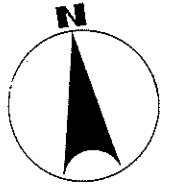
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

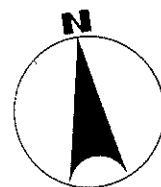
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

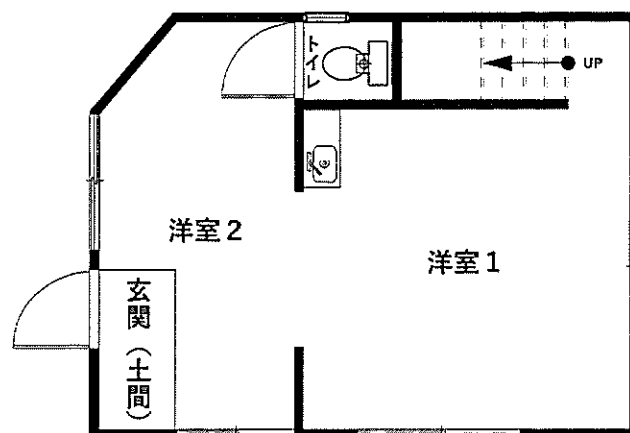


間取図 (概略)

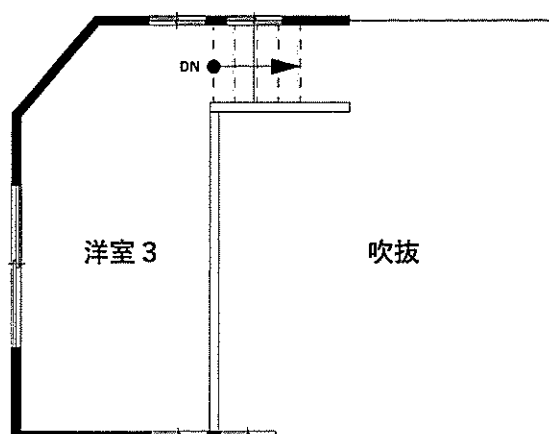


物件 3 建物

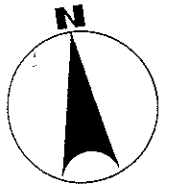
1 階



2 階

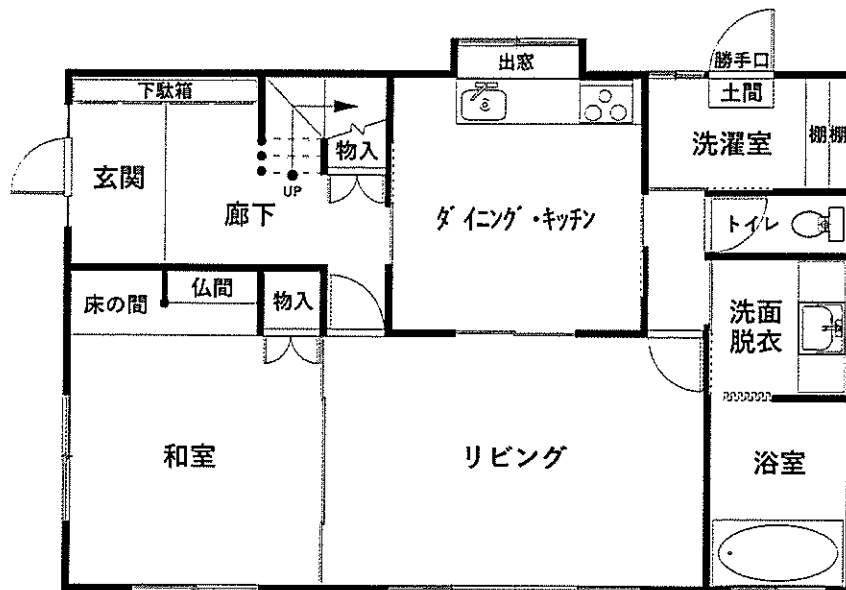


間取図（概略）

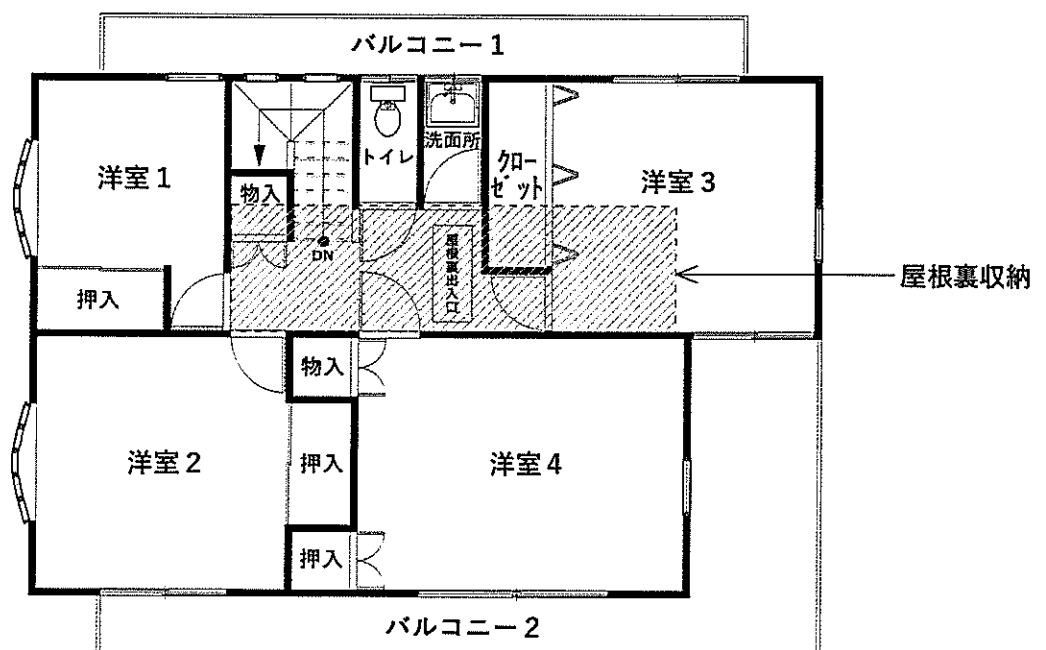


物件 4 建物

1 階



2 階





① 物件 1、2 土地、物件 3、4 建物の外観（北西方向から撮影）



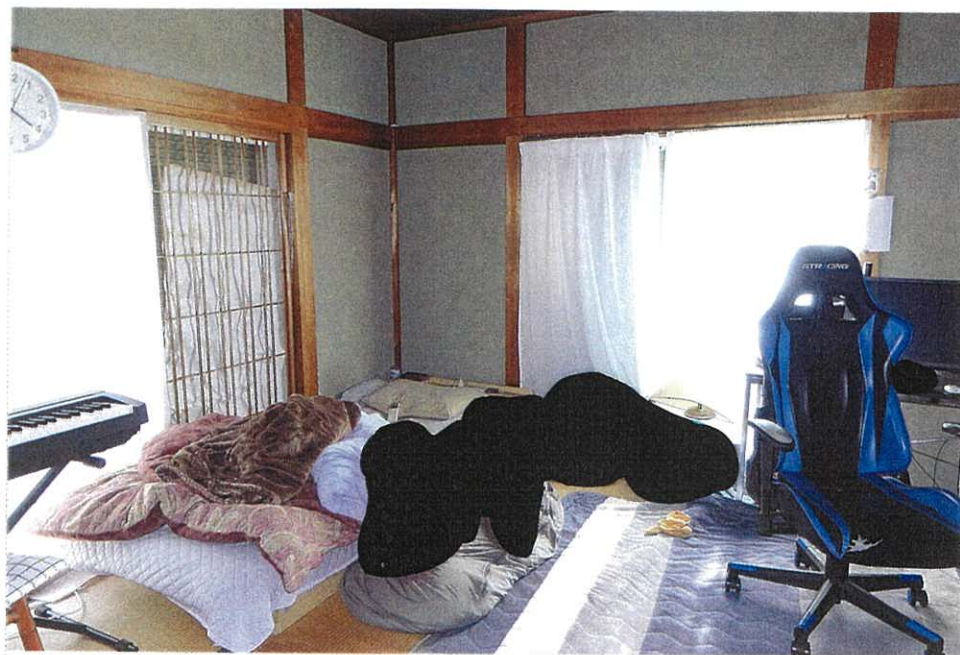
② 物件 1、2 土地、物件 3、4 建物の外観（北東方向から撮影）



③ 屋内の状況（洋室1（物件3建物））



④ 屋内の状況（リビング（物件4建物））



⑤ 屋内の状況（和室（物件4建物））



⑥ 屋内の状況（洋室3（物件4建物））



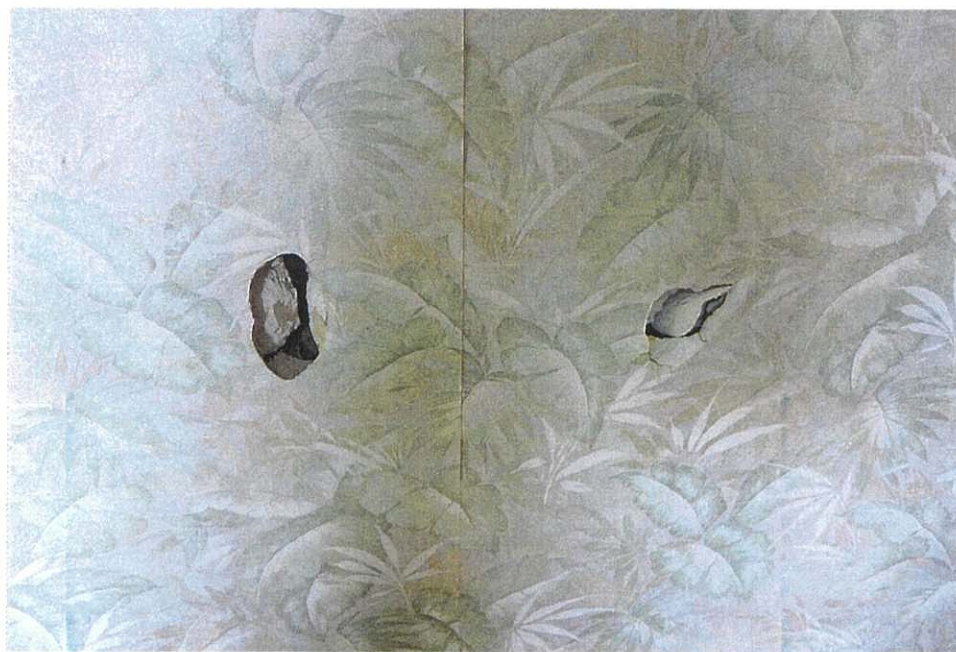
⑦ 屋内の状況（ダイニング・キッチン（物件4建物））



⑧ 屋内の状況（浴室（物件4建物））



⑨ 壁面の損傷状況（洋室2（物件4建物））



⑩ 壁面の損傷状況（洋室3（物件4建物））

令和 7 年 (ケ) 第 2 1 号
令和 7 年 5 月 2 1 日 受 理
令和 7 年 6 月 1 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 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

松原 孝文

第1 評価額

一 括 価 格			
金		10,910,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,550,000	円
物件2（土地）	金	2,180,000	円
物件3（建物）	金	450,000	円
物件4（建物）	金	5,730,000	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1及び2の土地の内訳価格は物件3及び4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3及び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 地 地 地 在 番 目 積	稲沢市田代一丁目 9 番 1 宅地 150.57 平方メートル	特記事項参照
2	所 地 地 地 在 番 目 積	稲沢市田代一丁目 9 番 2 宅地 159.31 平方メートル	特になし
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	稲沢市田代一丁目 9 番地 1 9 番 1 事務所 木造スレートぶき 2 階建 1 階 27.10 平方メートル 2 階 9.62 平方メートル	特記事項参照
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	稲沢市田代一丁目 9 番地 2、9 番地 1 9 番 2 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 80.80 平方メートル 2 階 74.18 平方メートル	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1 ・ 3 ・ 4	物件 1 の土地と物件 4 の建物は共有であるが、共有持分すべてが対象である。 物件1の土地には、物件 3 及び 4 の建物の他、ガレージ(屋根付車庫・工作物)がある。 物件 3 の建物は、登記上の種類は事務所だが、現況は居宅である。		

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及び2）

位 置 ・ 交 通	名鉄津島線「青塚」駅の北西方約1,600m（道路距離） 稲沢コミュニティバス「田代団地北」バス停の南方約270m（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産は、稲沢市南部、愛西市及びあま市との市境近くに開発された千代田団地内にある。対象不動産は、当該団地の中央部に位置し、団地内を南北に走る比較的幅員の広い市道沿いにあり、周辺は一般住宅が整然と立ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化調整区域 60% 200% — —
画地条件（規模、形状等）	地 積 309.88㎡ 間 口 約13.6m、 奥 行 約23.3m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 画地内は、ガレージのある部分以外は一段高くなっているが、当該部分はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	西 側 幅員約8.0mの舗装市道(1号道路)に接面 北 側 幅員約5.0mの舗装市道(1号道路)に接面 路面との高低差 ガレージ部分は路面とほぼ等高に接面。それ以外は路面よりも約0.6m高い。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり 物件1及び2の土地は、一体で物件3及び4の建物の敷地として利用されている。 周囲は一般住宅及び駐車場である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 なし(集中浄化槽)	
土 壌 汚 染 の可能性の調査	対象土地及びその周辺は、土壤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、水質汚濁防止法及び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3年、昭和61年、57年、51年、45年、41年、37年版等）によれば、物件1及び2の土地は、住宅団地として開発される前は農地もしくは未利用地であった模様である。以上より、土壤汚染を発生させる用途に利用された経緯は確認できなかったため、土壤汚染の可能性は低いと判断した。	
特 記 事 項	物件1の土地及び物件4の建物は共有であるが、共有持分すべてが対象である。 対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。市街化調整区域にあるが、旧住宅地造成事業法により開発された団地内にあるため、住宅の再建築は可能である。（稲沢市まちづくり部建築課建築指導グループ） 稲沢市のハザードマップによると、対象不動産は南海トラフ地震(理論上最大想定モデル)が発生した場合には震度6強が想定されており、液状化危険度は極めて高い(PL値30以上)とされている。また、洪水時の浸水深が0.5～3.0m未満とされている。千代田団地では豪雨による冠水があった。高潮による想定浸水深は0.5～3.0m未満の区域とされている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3及び4）

（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6年10月25日 新築 経済的全耐用年数 35年 経過年数 31年 経済的残存耐用年数 4年
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディングボード貼り 内壁 板張り等 天井 板張り、クロス貼り等 床 フローリング等 設備 電気、水道、都市ガス、集中浄化槽等 その他 -
現況床面積	1階 27.10㎡ 2階 9.62㎡ 延べ面積 36.72㎡（増改築なし）
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り（附属資料「間取図」のとおり）
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	以前は事務所として利用していた模様だが、現況は居宅として利用されている。居宅へと用途変更をした際に断熱材を入れる等の改修工事を行なったとのことである。 物件3の建物は、物件4の建物と同様、外壁の塗替え工事を行なったとのことであるが、時期は不明である。 2階はロフト的な造りになっており、1階の西側洋室部分は吹抜になっている。

(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 記 載) 平成3年9月25日 新築 経 済 的 全 耐 用 年 数 40 年 経 過 年 数 34 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 6 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード等 内 壁 クロス、合板等 天 井 ボード、クロス貼り等等 床 フローリング、畳敷き等 設 備 電気、水道、都市ガス、集中浄化槽等 そ の 他 2階の屋根裏に屋根裏収納(現況概測約12㎡)がある。
現 況 床 面 積	1階 80.80㎡ 2階 74.18㎡ 延べ面積 154.98㎡ (増改築なし)
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り (附属資料「間取図」のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	物件4の建物は、物件3の建物と同様、外壁の塗替え工事を行なったと のことであるが、時期は不明である。 玄関近くの廊下の壁に凹みがあるが、階段から人が落ちた際に壁にぶつ け凹みが出来たとのことである。2階の階段降り口付近のクロスが剥が れかけている。2階南西洋室の南西側壁に穴が開いている。2階北東洋室 の壁にも穴が2箇所開いている。2階洗面所の蛇口が折れている。 2階北西洋室は物置となっており、物が山積みになっている。 上記の他は特段の不具合は見当らず、ペット飼育もないとのことであ 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（物件1及び2）

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	54,300	1.00	150.57	0.90	7,360,000
2	54,300	1.00	159.31	0.90	7,790,000

ア 標準画地価格（標準地価格等からの規準）

地価公示 稲沢-15

公示価格等 43,300 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 105 × 地域格差 100 / 76 ≒ 標準画地価格 54,300 円/㎡

◇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： 方位1.05

標準化補正： 1.05

◇地域格差： 街路条件0.95 交通接近条件1.07 環境条件0.75

地域格差： 0.76

イ 個別格差： 規模0.95 角地1.05

個別格差： 1.00

物件1及び2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3及び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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	198,000	36.72	0.08	580,000
4	220,000	154.98	0.11	3,750,000
合計				4,330,000

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。

◎物件3

・経済的全耐用年数 35年、経過年数約 31年、経済的残存耐用年数約 4年、観察減価及び中古建物の市場性 30%

・現価率＝（経済的残存耐用年数 4年／経済的全耐用年数 35年）
×（1－観察減価等 0.30）≒ 0.08

◎物件4

・経済的全耐用年数 40年、経過年数約 34年、経済的残存耐用年数約 6年、観察減価及び中古建物の市場性 30%

・現価率＝（経済的残存耐用年数 6年／経済的全耐用年数 40年）
×（1－観察減価等 0.30）≒ 0.11

第6 参考価格資料

地価公示価格 稲沢-15

所 在：稲沢市平和町城西 2 2 4 番

価 格：43,300円/㎡

位 置：名鉄津島線「勝幡」駅の西方約1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4.4m市道

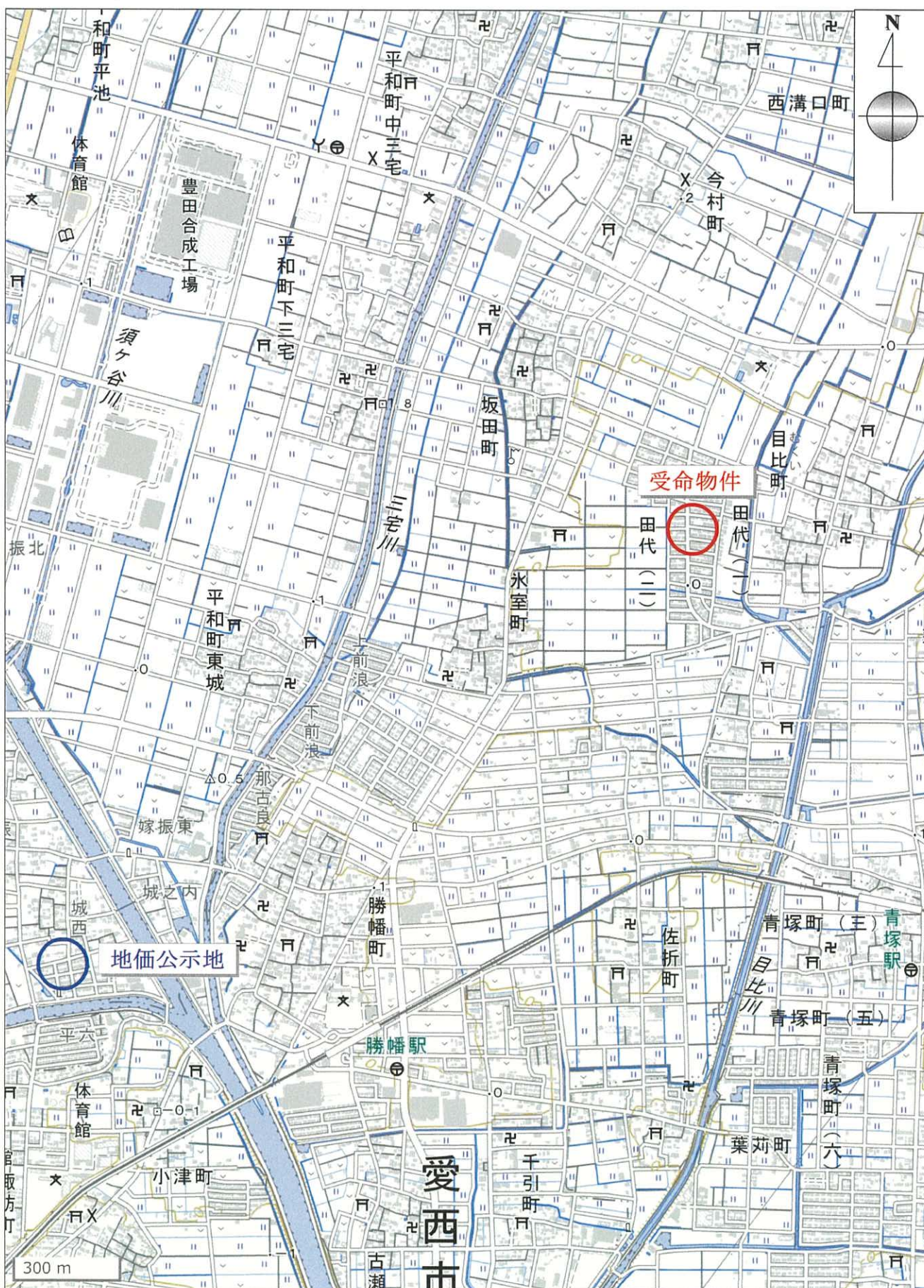
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率200%）

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 地積測量図
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

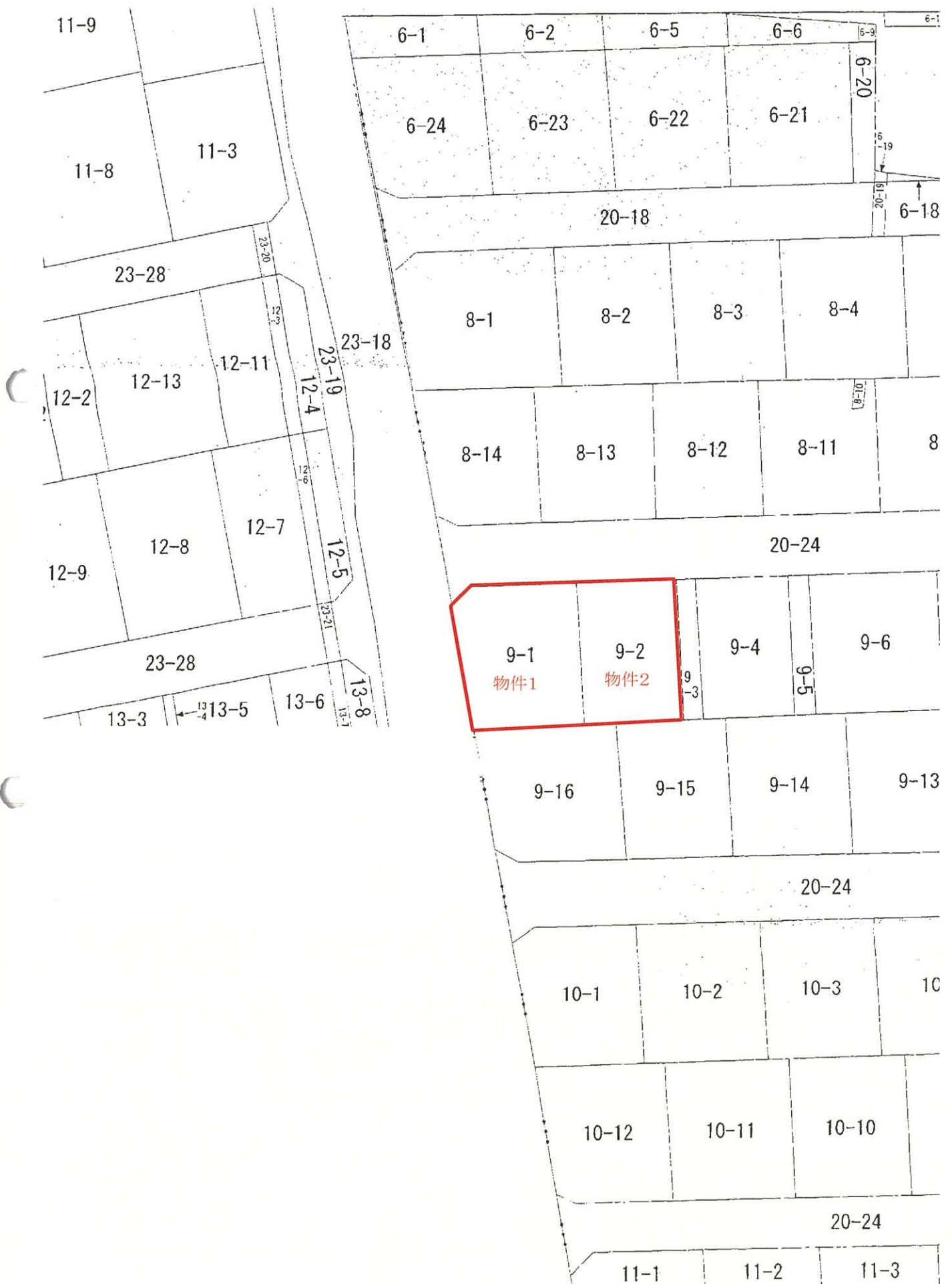
以上





←○ は写真撮影位置を示す

公 図 写(合成)



公 図 写



(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。



A 田代1丁目

請求部	所在	稲沢市田代一丁目				地番	9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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和58年2月20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7年4月10日

名古屋法務局

請求番号：23-1

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小

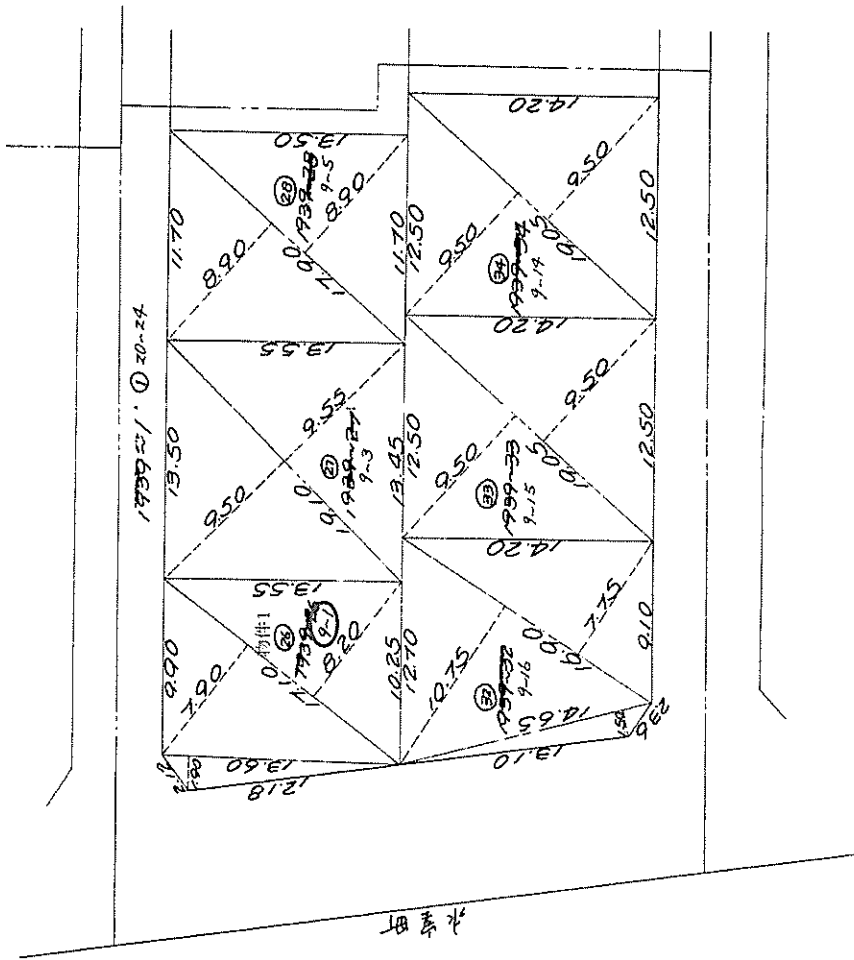
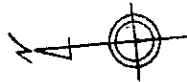
登記年月日：昭和45年3月15日

9-1, 9-3 9-5 9-14 1602036

地番	1602036-1 1602036-2 1602036-3 1602036-4 1602036-5 1602036-6 1602036-7 1602036-8 1602036-9 1602036-10 1602036-11 1602036-12 1602036-13 1602036-14 1602036-15 1602036-16 1602036-17 1602036-18 1602036-19 1602036-20 1602036-21 1602036-22 1602036-23 1602036-24 1602036-25 1602036-26 1602036-27 1602036-28 1602036-29 1602036-30 1602036-31 1602036-32 1602036-33 1602036-34 1602036-35 1602036-36 1602036-37 1602036-38 1602036-39 1602036-40 1602036-41 1602036-42 1602036-43 1602036-44 1602036-45 1602036-46 1602036-47 1602036-48 1602036-49 1602036-50 1602036-51 1602036-52 1602036-53 1602036-54 1602036-55 1602036-56 1602036-57 1602036-58 1602036-59 1602036-60 1602036-61 1602036-62 1602036-63 1602036-64 1602036-65 1602036-66 1602036-67 1602036-68 1602036-69 1602036-70 1602036-71 1602036-72 1602036-73 1602036-74 1602036-75 1602036-76 1602036-77 1602036-78 1602036-79 1602036-80 1602036-81 1602036-82 1602036-83 1602036-84 1602036-85 1602036-86 1602036-87 1602036-88 1602036-89 1602036-90 1602036-91 1602036-92 1602036-93 1602036-94 1602036-95 1602036-96 1602036-97 1602036-98 1602036-99 1602036-100
----	--

地積測量図

土地の所在 稲沢市田代一丁目



田代一丁目

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

会員専用

昭和四五

作製年月日 昭和45年2月21日

申請人

504.2.5

A 4 版に縮小

160209Z

9-1 9-3 9-5 9-16

9-14. 9-15.

Beauregard	66-6661	36-28
Beauregard	66-6661	92-6661

地積測量

③ 計算

稻浪市田代町
新 1929
後・新
0-2
1929-26
1929-27

稻沢市田代一丁目

绍兴市自来水公司

番地

土地の所在

物件1

83mly 66/1
(26) 9-1

求積	$17.10 \times (7.90 + 8.20) \times \frac{1}{2} = 137.655$	
求積	$13.60 \times 1.90 \times \frac{1}{2} = 12.92$	
計		150.575
		地積 150.57 ^{m2}

9-3
(27)

求積 $19.10 \times (9.50 + 9.55) \cdot \frac{1}{2} = 181.9275$
地積 181.9275

9-5
(28)

求積 $1.90 \times (8.90 + 8.90) \times \frac{1}{2} = 159.31$

② 9-16

木積	$16.90 \times (0.75 + 7.75) \times \frac{1}{2} =$	156.325
木積	$14.65 \times 1.50 \times \frac{1}{2} =$	10.9875
計		167.3125
地積		167.3172

6E61
51-6 (E)

求積	$19.05 \times (9.50 + 9.50) \times \frac{1}{2} = 180.975$
地積	180.97 ^{m2}

② 9-14

求積 $19.05 \times (9.50 + 9.50) \times \frac{1}{2} = 180.975$

地積	180.97m ²
----	----------------------

小計 1021075

1021.075

會員專用

545

(名古屋土地家屋調査士会紙用)

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

 $(2/2)$

A4版に縮小

登記年月日：昭和45年3月24日

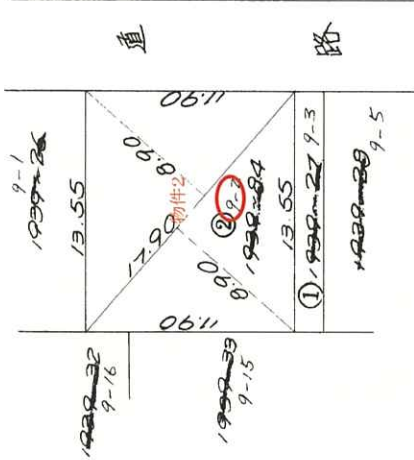
1602098

地番	9-2 1939-27 9-3
----	-----------------------

土地の所在 稲沢市仙目 稲沢市田代一丁目

地積測量図

稲沢市田代町(小宮)
1939-27
前
後・新→ 9-2, 9-3
↓
1939-27 23.84



物件2

② 9-2
1939-27
求積 $17.90 \times (8.90 + 8.90) \times \frac{1}{2} = 159.31$
地積 159.31^{m2}

9-3
① 9-3
1939-27
分割前 181.92^{m2}
① 9-3
1939-27
分割後 181.92 - 159.31 = 22.61^{m2}
地積 22.61^{m2}

545.00

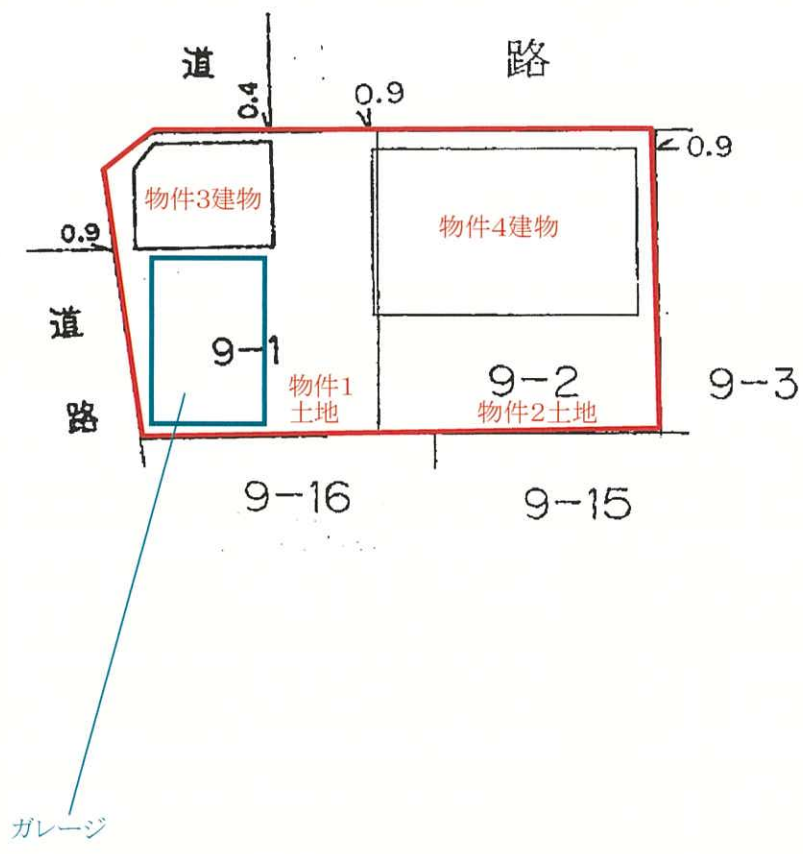
昭和四拾五年参月拾七日	作製年月日
作製者	
申請人	

昭和四十五年参月拾四日 会員専用

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

配置図(概略)



登記年月日：平成7年8月15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庁管轄)

令和7年4月10日

名古屋法務局

登記官

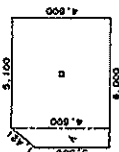
2425807
各階平面図

3082523
建物図面

家屋番号
9-1

建物の所在
稲沢市田代1丁目9番地1

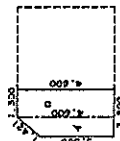
1 階



求積表

イ	(3,500 + 4,600) × 0.900 × 1/2 =	3,645,000
ロ	4,600 × 5,100 =	23,460,000
合計		27,105,000
床面積		27.10㎡

2 階



求積表

イ	(3,500 + 4,600) × 0.900 × 1/2 =	3,645,000
ロ	4,600 × 1,300 =	5,980,000
合計		9,625,000
床面積		9.62㎡

全員専用

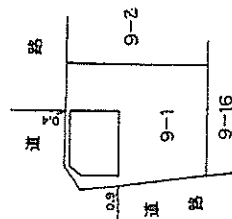
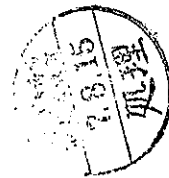
製作者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

(愛知県土地家屋調査士会用品)

尺
1/500



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7年4月10日 名古屋法務局

登記官

2425808

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号

9番2

建物の所在

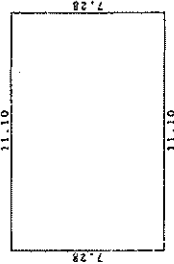
稲沢市田代 1丁目9番地2、9番地1

1階

求積表

$$11.10 \times 7.28 = 80.8080$$

床面積 80.80㎡

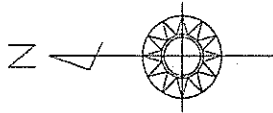
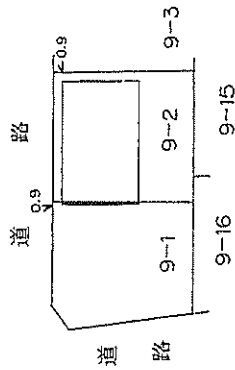
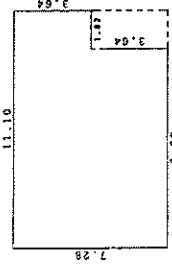


2階

求積表

$$11.10 \times 3.64 = 40.4040$$
$$9.28 \times 3.64 = 33.7792$$
$$\text{計} 74.1832$$

床面積 74.18㎡



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

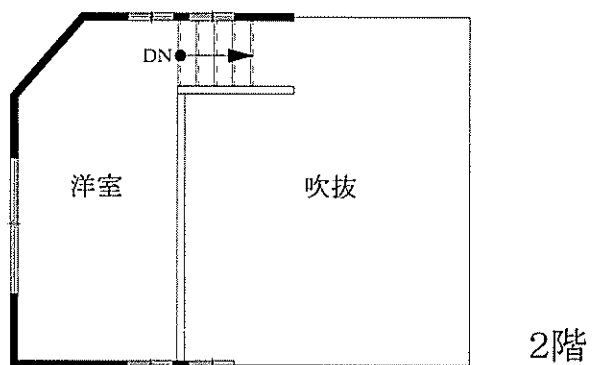
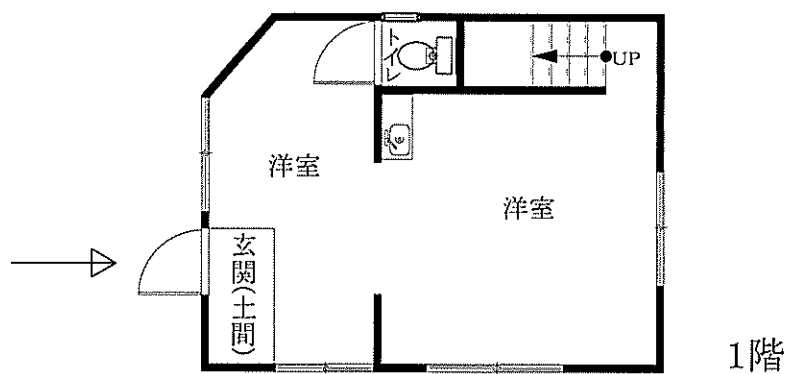
申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

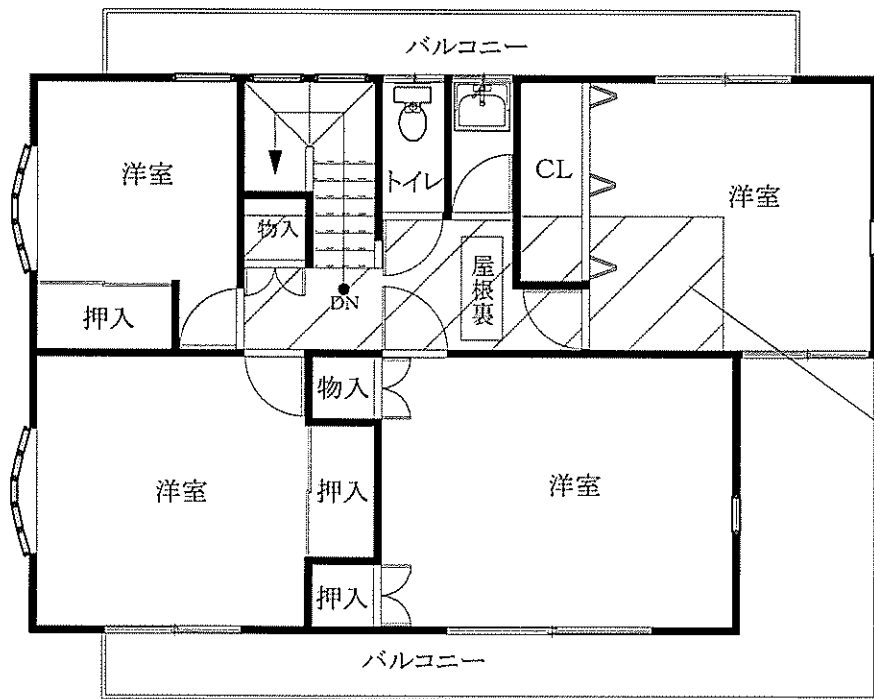
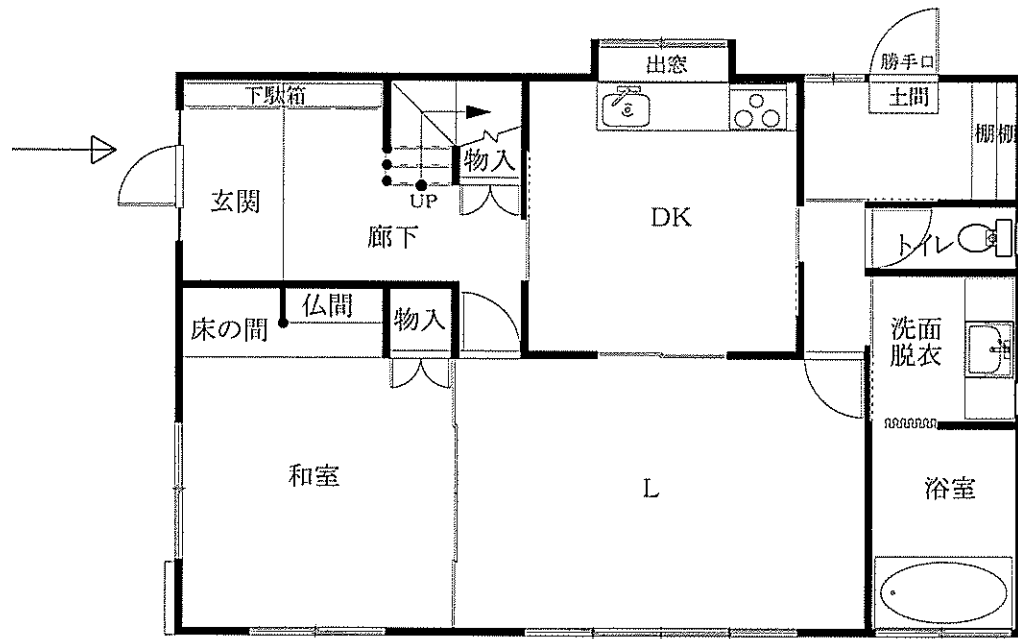
間取図(概略)

物件3



間取図(概略)

物件4



屋根裏収納 約12㎡

《 現況写真 》



①

物件4の建物

物件1及び2の土地

物件3の建物

ガレージ



②

物件3の建物

物件4の建物

物件1及び2の土地

ガレージ