

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 片 町 裕 子

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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|---------------|---|
| 1 | 所 在 地 目 地 積 | 稲沢市平和町塩川
2 6 5 番
宅地
1 6 3 2. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 地 積 | 稲沢市平和町塩川 2 6 5 番地
2 6 5 番
居宅
木造かわらぶき平家建
2 5 5. 0 0 平方メートル |
| | (現況)
構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 7 6. 9 4 平方メートル
2 階 約 9 2. 7 4 平方メートル |
| | (附属建物)
符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 9. 6 4 平方メートル |
| | (現況)
種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 6 4 平方メートル
2 階 約 1 7. 4 6 平方メートル |



物 件 目 録

符 号 2
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき平家建
 床 面 積 74.97平方メートル

符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 126.31平方メートル

3 所 在 稲沢市平和町塩川 265番地
 家屋 番号 265番の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 65.78平方メートル
 2階 51.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 9 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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 2】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 3】

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

【物件番号 1】

隣接する件外土地（地番 276 番 2、地番 276 番 3）はいずれも側溝となっており、本件土地と一体となっている。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 稲沢市平和町塩川
 地 番 265 番
 地 目 宅地
 地 積 1632.19 平方メートル

- 2 所 在 稲沢市平和町塩川 265 番地
 家屋 番号 265 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 255.00 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 約276.94 平方メートル
 2階 約92.74 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 69.64 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 69.64 平方メートル
 2階 約17.46 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき平家建

床 面 積 74.97平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 126.31平方メートル

3 所 在 稲沢市平和町塩川 265番地

家屋 番号 265番の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 65.78平方メートル

2階 51.39平方メートル



令和 7 年(ケ)第 34 号

令和 7 年 7 月 2 日受理

令和 7 年 8 月**28**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 稲沢市平和町塩川
 地 番 265番
 地 目 宅地
 地 積 1632.19平方メートル

所有者

2 所 在 稲沢市平和町塩川 265番地
 家屋 番号 265番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 255.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 69.64平方メートル

符 号 2
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき平家建
 床 面 積 74.97平方メートル

物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 126.31 平方メートル

所有者

3 所 在 稲沢市平和町塩川 265 番地

家屋 番号 265 番の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 65.78 平方メートル

2階 51.39 平方メートル

所有者

(3 枚目)

(4 枚 目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 南西側部分約109.63平方メートル		
占有者	☒ 債務者兼物件3建物所有者 ☐		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(物件1土地及び物件2建物所有者) ■B(債務者兼物件3建物所有者))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20年3月21日(物件3建物新築日)		
最初の契約日	平成20年3月21日		
契約等	期間	平成20年3月21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	
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、A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、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

(5 枚目)

その他の事項

■公簿上の記載と異なる点

1 主である建物

(1) 構造：木造かわらぶき 2 階建

(2) 床面積：1 階 約 276.94 平方メートル

2 階 約 92.74 平方メートル

2 附属建物（符号 1）

(1) 種類：居宅・物置

(2) 構造：木造かわらぶき 2 階建

(3) 床面積：1 階 69.64 平方メートル

2 階 約 17.46 平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件 1 土地及び物件 2 建物所有者)	1 物件 2 建物の主である建物には、私と妻が居住しています。また、附属建物（符号 1～3）は、いずれも私が物置として使用しています。 2 物件 3 建物を新築する際、物件 1 土地の使用に関し、私の子である B 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。 3 私は、生まれたときから物件 2 建物に居住していますが、私が物件 2 建物を相続して以降に増改築やリフォームをしたことはありません。ただし、それ以前に増改築等がされたかどうかについては、私には分かりません。 4 主である建物の物置 3 の北東側に部屋があるようですが、私はその部屋に入ったことがないので、内部がどのようなになっているかは分かりません。 5 物件 2 建物については、私の知る限りでは雨漏り等の不具合はありません。 6 物件 2 建物内で、ペットは飼っていません。 7 物件 1 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。
■ B (債務者兼物件 3 建物所有者)	1 物件 3 建物には、私が居住しています。 2 物件 3 建物を新築する際、物件 1 土地の使用に関し、私の父である 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。 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。 4 物件 3 建物内で、ペットは飼っていません。 5 物件 1 土地と北西側隣地との間にある溝のような窪みが、北西側隣地との境界になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2、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、3～5枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は、物件2、3建物の敷地や駐車場等として利用されている。なお、A所有の地番276番2土地（件外土地1）及び同番3土地（件外土地2）は側溝となっており、物件1土地と一体となっている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のA、イ、ケの各点は一見して確認できなかったが、これら以外は確認できた。なお、後記(5)の簡易計測の結果、A点付近には円形の石が存在しているところ、この石が境界点を示すものかどうかは不明である。
 - (3) アウ間以外の各境界には、フェンスや側溝、土留め等が存在している。なお、アウ間には溝のような窪みが認められたものの、これが境界を示すものかどうかは不明である。
 - (4) 確認できた境界標間についての簡易計測の結果は、ほぼ公図のとおりであった。
 - (5) また、ウ及びサの各点を基点に公図上の距離を簡易計測したところ、A点付近には円形の石が存在していた（上記(2)参照）。
 - (6) したがって、境界標及び公図の存在並びに上記簡易計測の結果により、物件1土地の境界は概ね明確になっていると思われる。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 主である建物
ア 次のとおり未登記増築部分及び未登記部分が存在している。
 - (ア) 1階北東側部分に約18.63平方メートルの未登記増築部分が存在している（物置1）。
 - (イ) 1階北西側部分に約3.31平方メートルの未登記増築部分が存在している（トイレ）。
 - (ウ) 2階部分に約92.74平方メートルの未登記部分が存在している（物置2、3、不明部分）。
イ 建物内の床面の各所にたわみが認められたほか、老朽化が進んでいるため、全体的に傷みや汚れなどが見受けられた。
ウ トイレ（未登記増築部分）は、扉が開閉できなかったことから、内部を確認することができなかったため、関係人からの聴取によって間取図（概略）のとおり認定した。
エ 物置3（未登記部分）の北東側部分には部屋らしき部分が存在したが、扉が開閉できなかったことから、内部を確認することができず、また、関係人からの聴取によっても判然としなかったため不明とした。
 - (2) 附属建物（符号1）
ア 2階部分に約17.46平方メートルの未登記部分が存在している（物置4）。ただし、床面積については、天井高の高さを考慮して算出した。
イ 建物内の床面の各所にたわみが認められたほか、老朽化が進んでいるため、全体的に傷みや汚れなどが見受けられた。
ウ 洋室の収納は、内部を確認することができなかったため、関係人からの聴取によって間取図（概略）のとおり認定した。
 - (3) 附属建物（符号2）
ア 建物内の床面の各所にたわみが認められたほか、老朽化が進んでいるため、全体的に傷みや汚れなどが見受けられた。
イ 物置2には、室内全体に大型の冷蔵庫が設置されており、現在は物置となっている。
 - (4) 附属建物（符号3）
出入口の扉がレールの破損により開閉に支障が認められたほか、老朽化が進んでいるため、全体的に傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 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。

(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

5 その他

- (1) 物件2建物の主である建物内に仏壇が存在している。
- (2) 西側隣地の引込柱が物件1土地に越境している可能性がある。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月 3日(木) 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 7月 3日(木) 17:35 - 17:45	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査、現況調査日連絡
R7年 7月11日(金) 10:00 - 14:50	目的物件所在地	立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行、A及びB立会・聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
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

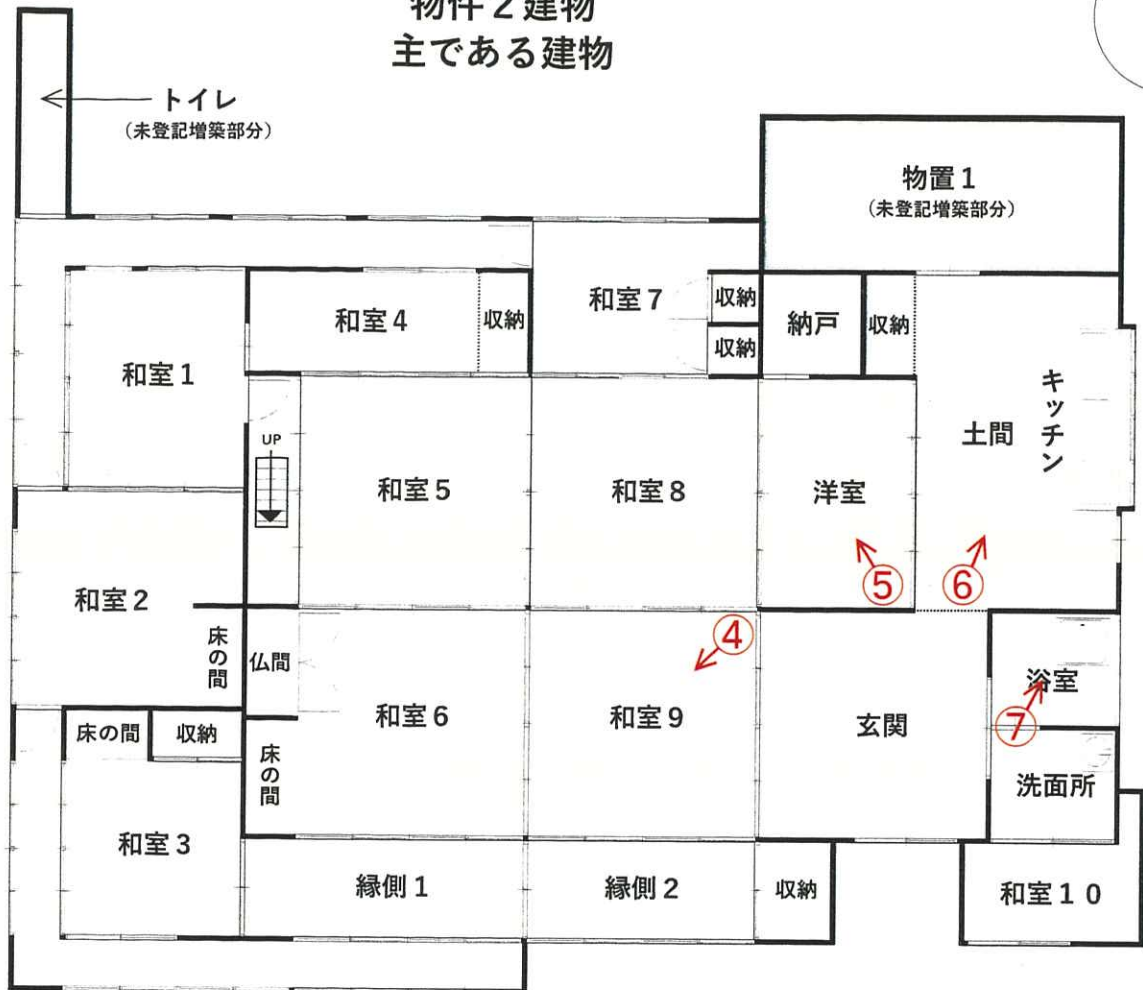


間取図 (概略)



1 階

物件 2 建物
主である建物



2 階

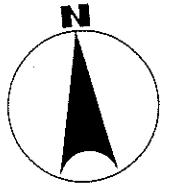


□ : 未登記増築部分

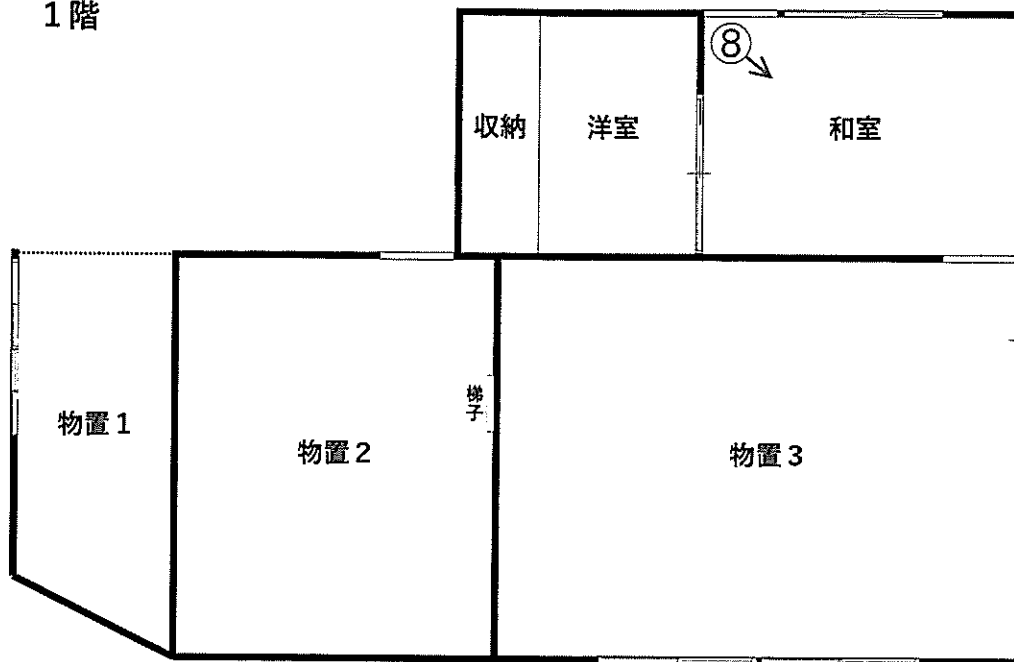
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）

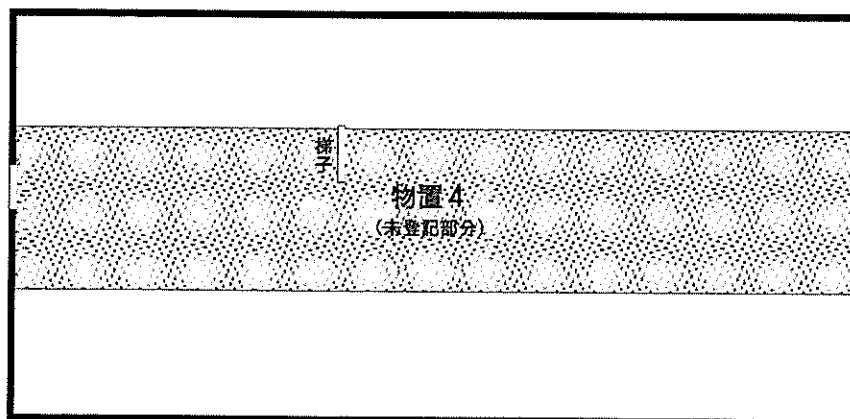
物件2建物
附属建物（符号1）



1階



2階



 : 床面積算入部分

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図 (概略)

物件 2 建物
附属建物 (符号 2)



物件 2 建物
附属建物 (符号 3)



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）

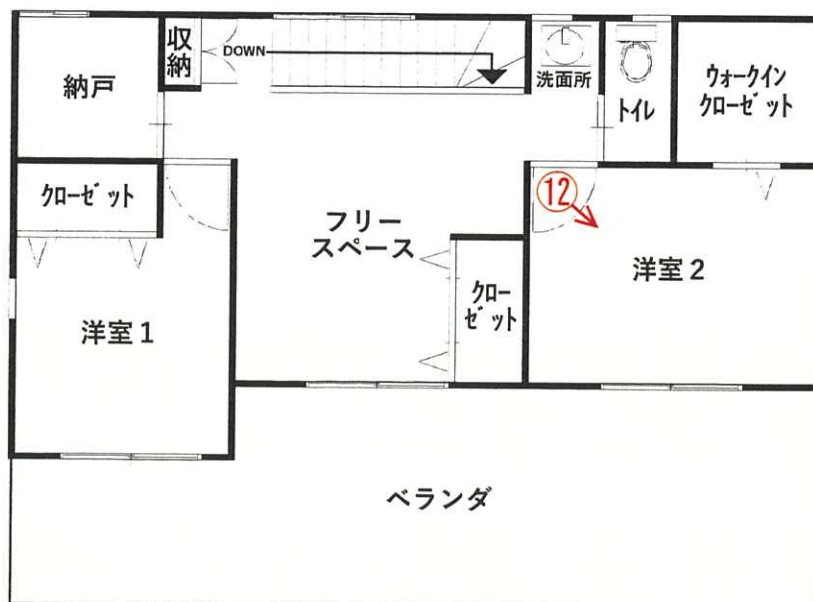
物件 3 建物



1 階



2 階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件 2 建物
(附属建物 (符号 1))

物件 2 建物
(主である建物)

物件 2 建物
(附属建物 (符号 2))



物件 1 土地

電柱

1 物件 1 土地、物件 2 建物の外観

物件 2 建物
(主である建物)

差し掛け



2 物件 2 建物 (主である建物) の外観

物件 3 建物



物件 1 土地

3 物件 1 土地、物件 3 建物の外観



4 和室 9 (物件 2 建物 (主である建物))

(17 枚目)



5 洋室（物件2建物（主である建物））



6 土間・キッチン（物件2建物（主である建物））



7 浴室（物件2建物（主である建物））



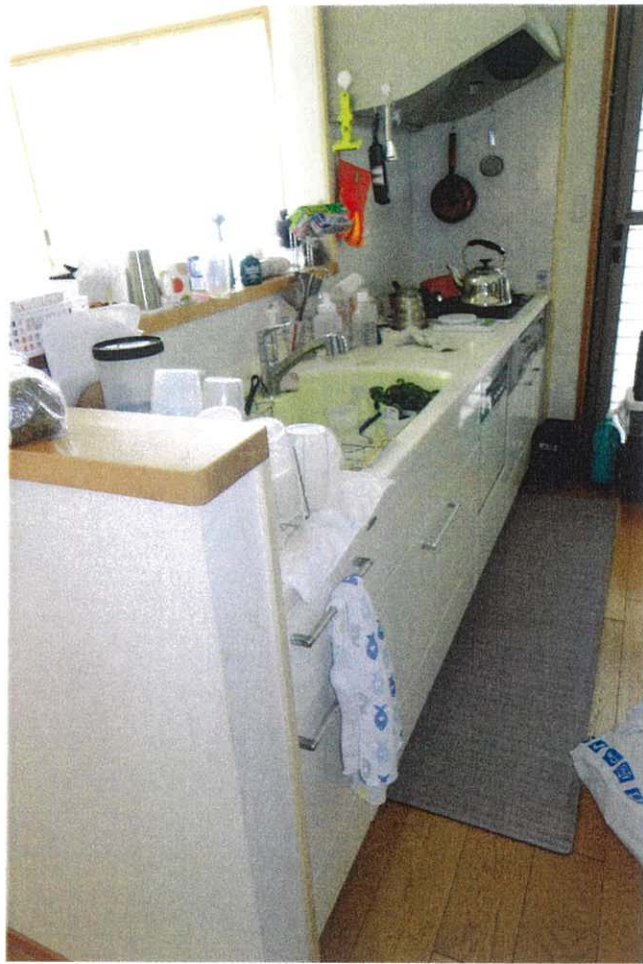
8 和室（物件2建物（附属建物（符号1）））



9 洋室（物件2建物（附属建物（符号2）））



10 物置（物件2建物（附属建物（符号3）））



13 キッチン（物件3建物）



14 浴室（物件3建物）

令和 7 年 (ケ) 第 3 4 号
令和 7 年 7 月 4 日 受 理
令和 7 年 7 月 1 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 2 8 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

大 脇 淳 史

第1 評価額

一括価格	
金 3 0 , 3 3 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1 3 , 6 4 0 , 0 0 0 円
物件2(建物)	金 1 2 , 2 8 0 , 0 0 0 円
物件3(建物)	金 4 , 4 1 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び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2及び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3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	稲沢市平和町塩川 265番 宅地 1,632.19㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	稲沢市平和町塩川265番地 265番 居宅 木造かわらぶき平家建 255.00㎡ (附属建物) 1 物置 木造かわらぶき平家建 69.64㎡ 2 居宅・物置 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき平家建 74.97㎡ 3 物置 木造スレートぶき平家建 126.31㎡	木造かわらぶき2階建 1 階 約276.94㎡ 2 階 約92.74㎡ 約369.68㎡ 居宅・物置 木造かわらぶき2階建 1 階 69.64㎡ 2 階 約17.46㎡ 約87.10㎡ その他は同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	稲沢市平和町塩川265番地 265番の2 居宅 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建 1 階 65.78㎡ 2 階 51.39㎡ 117.17㎡	同左
番号	特 記 事 項		
2	主である建物の構造、床面積、附属建物・符号1の種類、構造、床面積は現況欄の通り。		

(件外土地)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	稲沢市平和町塩川 276番2 宅地 2.80㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	稲沢市平和町塩川 276番3 宅地 11.74㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「六輪」駅の南東方・道路距離約880m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	1,632.19㎡ ほぼ台形 約38.0m 約50.0m —
接面道路の状況	南西側約3.1m(市の台帳幅員は3.4m)の舗装市道(建築基準法第42条2項の道路、セットバック要)とのことである。	
土地の利用状況等	物件2及び3の敷地として利用されている。 隣接地は居宅、毛織工場等である。	
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	あり(特記事項の通り) あり(特記事項の通り) あり(特記事項の通り)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を調査した結果、昭和45年時、昭和59年時、平成11年時とも居宅と推定される。土壌汚染については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	1. 現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないとのことである。 2. 物件3は建築確認が見られた。既存宅地の記録(住宅として)もあったが一致するか詳細は不明であり、物件2は年代や用途から附属建物・符号3と思われる建築確認(ただし検査済みはない模様)及び既存宅地の記録(撚糸工場として)が見られたが、一致するか詳細は不明とのことである。その他は資料等が見当たらず、建築時期が古い等も考えられるが詳細は不明とのことである。これらのほか、同筆内に用途が異なる建物が混在していること等も含め遵法性及び利用方法について確認を要する。これらの詳細及び市街化調整区域のため建築の可否や手続き等について必ず事前に稲沢市建築課及び都市計画課等にて調整、確認を要する。 3. 聴取によると、水道はメーターボックスが2か所あり、物件2(主である建物)と物件3で使用しているとのことである。ただし物件2(附属建物・符号2)でも手洗場があったが、使用の可否や供給先等を含め詳細は不明である。下水道は物件3で使用し、物件2(主である建物及び附属建物・符号2)は汲取式とのことである。都市ガスは物件3で使用し、物件2(主である建物)はプロパンとのことである。ただし上記は記憶によるもので詳細は不明とのことである。	

特記事項	4. 電柱、差し掛け、井戸跡等が見られた。物件2(主である建物)の北側で草木等が繁茂している等、確認が困難な箇所があった。地番264番に存する引込柱が受命物件側に傾いている感があった。 5. 規模が大きいこと、草木等が繁茂していること等から画地の計測が困難であった。 6. 現況の排水方法は不明であり、道路の側溝は対面側にあるため占用許可の取得の要否や可否、手続き等のほか、現在の状況等も含め稲沢市用地管理課にて必ず事前に確認を要する。 7. 供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、利用状況や承継の手続き等を含め担当課にて必ず買受前に協議等を要する。 8. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスク等の確認を要する(物件土地周辺は0.5～3m未満と推定されるが、詳細は当該資料にて確認のこと)。
------	---

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	建築年月日不詳 新築 不明 約0年
仕 様 （特記事項参照）	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 かわらぶき 鋼板等 土塗り、繊維壁等 板貼り等 板貼り、畳、コンクリート等 水道等 縁台等
床面積（現況）	第3「目的物件」記載の通り	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 11室＋土間＋物置等（附属資料「建物間取図」の通り）
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	1. 全体的に老朽化が進んでおり、各所で床のフワつき、破損、キズ、汚れ、襖等の破棄等が多く見られ、維持管理は十分になされていない状況にあった。また設備等も劣化が進んでいると思われる。 2. 和室1乃至3とその周辺の廊下等は長く使用していないとのことであり、汚れや破損、フワつき等が特に進み、設備や配線等の不良等も懸念される。 3. 和室5付近から屋根裏（物置2及び3、約92.74㎡と推定）に上がることができるが、長く使用していないとのことと汚れ等がひどい上、暗闇のため確認が困難であった。 4. 1階の北東側の物置1及び北西側の出っ張り部分（聴取から過去に汲取式のトイレとして利用とのこと）は増築されたと思われる。物置1は約18.63㎡程度、北西側の出っ張り部分（汲取式のトイレと推定）は約3.31㎡程度である。また、北西側の出っ張り部分（汲取式のトイレと推定）と屋根裏の物置3に存する部屋らしき部分の中には入ることができず確認できなかった。物置3に存する部屋らしき部分は関係者も存在すら知らないとのことである。 5. 固定資産税の課税面積と床面積に差が見られたので留意する。 6. 破損、汚れ、動産類の堆積等から間取りや仕様、状況等の確認が困難であったので留意する。 7. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。	

区 分	附属建物・符号1	
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	建 築 年 月 日 不 詳 新 築 不 明 約 0 年
仕 様 (特 記 事 項 参 照)	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 かわらぶき 鋼板等 ボード、板貼り、土塗り等 ボード、板貼り、土塗り等 板貼り、畳等 特に無し 特に無し
床 面 積 (現 況)	第 3 「 目 的 物 件 」 記 載 の 通 り	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅、物 置 等 居 宅、物 置 等 (附 属 資 料 「 建 物 間 取 図 」 の 通 り)
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	「 現 況 調 査 報 告 書 」 記 載 の 通 り	
特 記 事 項	1. 洋室の収納部分は中を目視できず、確認できなかった。 2. 物置2から梯子で屋根裏(物置4)に上ることができるが、長く使用していないとのことで汚れ等がひどい上、暗闇のため確認が困難であった。なお、天井高の高さを考慮し、参入できる床面積は約17.46㎡程度と推定した。 3. 全体的に老朽化が進んでおり、各所で床のフワつき、破損、キズ、汚れ等が多く見られ、維持管理は十分になされていない状況にあった。また設備等も劣化が進んでいると思われる。 4. 増築を考慮したことから、固定資産税の課税面積と床面積に差が見られたので留意する。 5. 破損、汚れ、動産類の堆積等から間取りや仕様、状況等の確認が困難であったので留意する。また電気器具は見られたが、使用頻度は低い上、全体的に老朽化が進んでいるため、使用の可否や劣化の状況等に留意する。 6. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。	

区 分	附属建物・符号2	
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	建 築 年 月 日 不 詳 新 築 昭 和 43 年 月 日 不 詳 変 更、増 築 不 明 約 0 年
仕 様 (特 記 事 項 参 照)	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 鋼板等 ボード、鋼板等 ボード等 板貼り、畳、コンクリート等 特に無し 特に無し
床 面 積 (現 況)	第 3 「目的物件」記載の通り	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅、物 置 等 居 宅、物 置 等 (附 属 資 料 「 建 物 間 取 図 」 の 通 り)
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	1. トイレは汲取式とのことである。なお、聴取から水道の利用は物件2(主である建物)及び物件3のみとのことであるが、トイレに手洗場が見られた。使用の可否や供給先等の詳細は不明である。 2. 物置2で大型の冷蔵庫が見られた。聴取によると故障しているとのことである。 3. 全体的に老朽化が進んでおり、各所で床のフワつき、破損、キズ、汚れ等が多く見られ、維持管理は十分になされていない状況にあった。また設備等も劣化が進んでいると思われる。 4. 固定資産税の課税面積と床面積に差が見られたので留意する。 5. 破損、汚れ、動産類の堆積等から間取りや仕様、状況等の確認が困難であったので留意する。また電気器具は見られたが、使用頻度は低い上、全体的に老朽化が進んでいるため、使用の可否や劣化の状況等に留意する。 6. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。	

区 分	附属建物・符号3	
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	昭 和 60 年 月 日 不 詳 新 築 約 40 年 約 0 年
仕 様 (特 記 事 項 参 照)	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 ス レ ー ト ぶ き 鋼 板 等 鋼 板 等 木 毛 セ メ ン ト 等 コ ン ク リ ー ト 等 特 に 無 し 特 に 無 し
床 面 積 (現 況)	第 3 「 目 的 物 件 」 記 載 の 通 り	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	物 置 物 置 等 (附 属 資 料 「 建 物 間 取 図 」 の 通 り)
品 等	劣 る	
保 守 管 理 の 状 態	劣 る	
建 物 の 利 用 状 況	「 現 況 調 査 報 告 書 」 記 載 の 通 り	
特 記 事 項	1. 南東側の出入口は引戸のレールが破損しているためドアの開閉ができず、空いたままの状態とのことである。 2. 全体的に老朽化が進んでおり、破損、キズ、汚れ等が多く見られ、維持管理は十分になされていない状況にあった。また設備等も劣化が進んでいると思われる。 3. 破損、汚れ、動産類の堆積等から間取りや仕様、状況等の確認が困難であったので留意する。また電気器具は見られたが、使用頻度は低い上、全体的に老朽化が進んでいるため、使用の可否や劣化の状況等に留意する。 4. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。	

(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20年3月21日 新築
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様 (特記事項参照)	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	セメントかわらぶき
	外 壁	ALC材等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	水道、下水道、都市ガス等
	そ の 他	ウッドデッキ、フリースペース等
床面積(現況)	第3「目的物件」記載の通り	
現況用途等	現況用途	住宅
	間 取 り	3LDK+フリースペース等(附属資料「建物間取図」の通り)
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」記載の通り	
特 記 事 項	1. 動産類がやや多く見られたため、確認が困難な箇所があった。 2. ウッドデッキが見られた。 3. その他、全体的に経年程度の汚れ、キズ等が見られた。	

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)

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	36,400	0.79	1,632.19	0.90	42,240,000

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)

地価調査 稲沢-5

基準地価格 36,000 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 99 ≒ 標準画地価格 36,400 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：特に無し

◇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：規模0.85×奥行減0.94×セットバックリスク0.99≒相乗積0.79

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及び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
2(主)	154,000	約369.68	0.02	1,140,000
2(附1)	121,000	約87.10	0.02	210,000
2(附2)	121,000	74.97	0.02	180,000
2(附3)	100,000	126.31	0.02	250,000
2の合計				1,780,000
3	220,000	117.17	0.27	6,960,000

ウ・現価率(主及び附属)：物件2はいずれも経済的耐用年数を経過しているものと判断され、現価率を2%とした。物件3は下記の通り査定した。

物件3・・・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。

・経済的全耐用年数 25 年、経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 8 年、
観察減価及び中古住宅の市場性 20 %、残価率 3 %

・現価率 = { 残価率 3 % + (1 - 3 %) × (経済的残存耐用年数 8 年 / 経済的全耐用年数 25 年) } × (1 - 観察減価等 20 %) ≒ 0.27

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 (物件2に係る部分)	37,710,000	0.50	法定地上権	18,860,000
1 (物件3に係る部分)	4,530,000	0.10	使用借権	450,000

イ 土地利用権等割合：物件1上に物件2及び3が存するため、建築面積比で按分して物件2及び3の建付地価格を査定した。土地利用権については、物件2に係る部分は法定地上権と判定しその割合を50%、物件3に係る部分は使用借権と判定しその割合を10%とした。

(主)		(符1)		(符2)		(符3)		(計)	
物件2・・・	約276.94㎡	+	69.64㎡	+	74.97㎡	+	126.31㎡	=	約547.86㎡
物件3・・・	65.78㎡								
物件2の建付地価格・・・	42,240,000円	×	約547.86㎡	/ (	約547.86㎡	+	65.78㎡	) =	37,710,000円
物件3の建付地価格・・・	42,240,000円	×	65.78㎡	/ (	約547.86㎡	+	65.78㎡	) =	4,530,000円

(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	42,240,000	－ 19,310,000		0.85	0.70	13,640,000
2	1,780,000	＋ 18,860,000	1.00	0.85	0.70	12,280,000
3	6,960,000	＋ 450,000	1.00	0.85	0.70	4,410,000
一括価格 (合計)						30,330,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域の市場性、維持管理の状態、総額が嵩むこと及び第4.1.2の特記事項を考慮した。

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

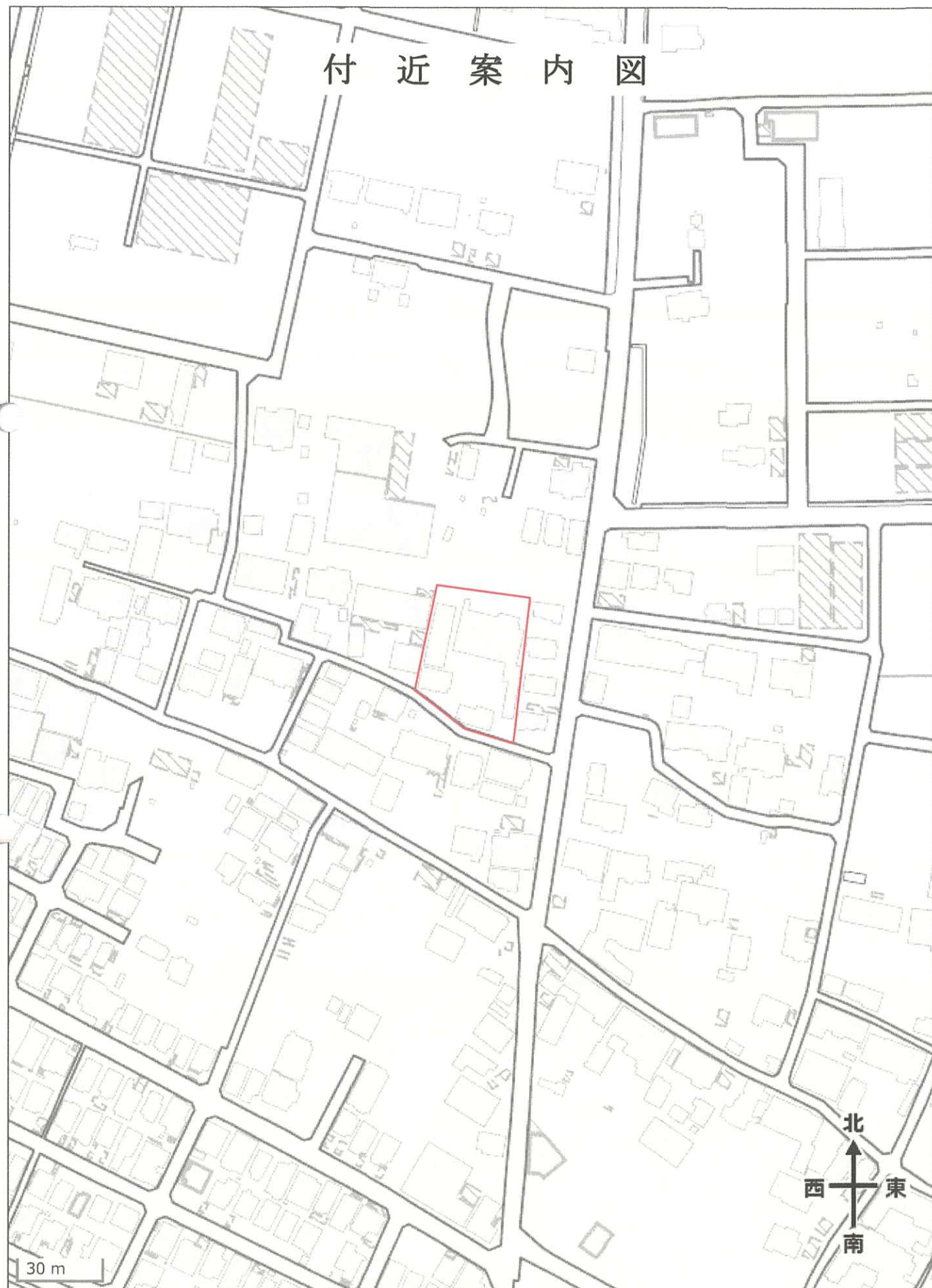
基準地価格：（ 稲沢-5 ）
所在：稲沢市平和町中三宅中屋敷21番
価格：36,000円／㎡
位置：名鉄尾西線「丸渕」駅の東方約2.4km
価格時点：令和6年7月1日
地積：374㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面街路：北側4m市道
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：農家住宅が多く見られる旧来からの農家集落地域

第7 附属資料の表示

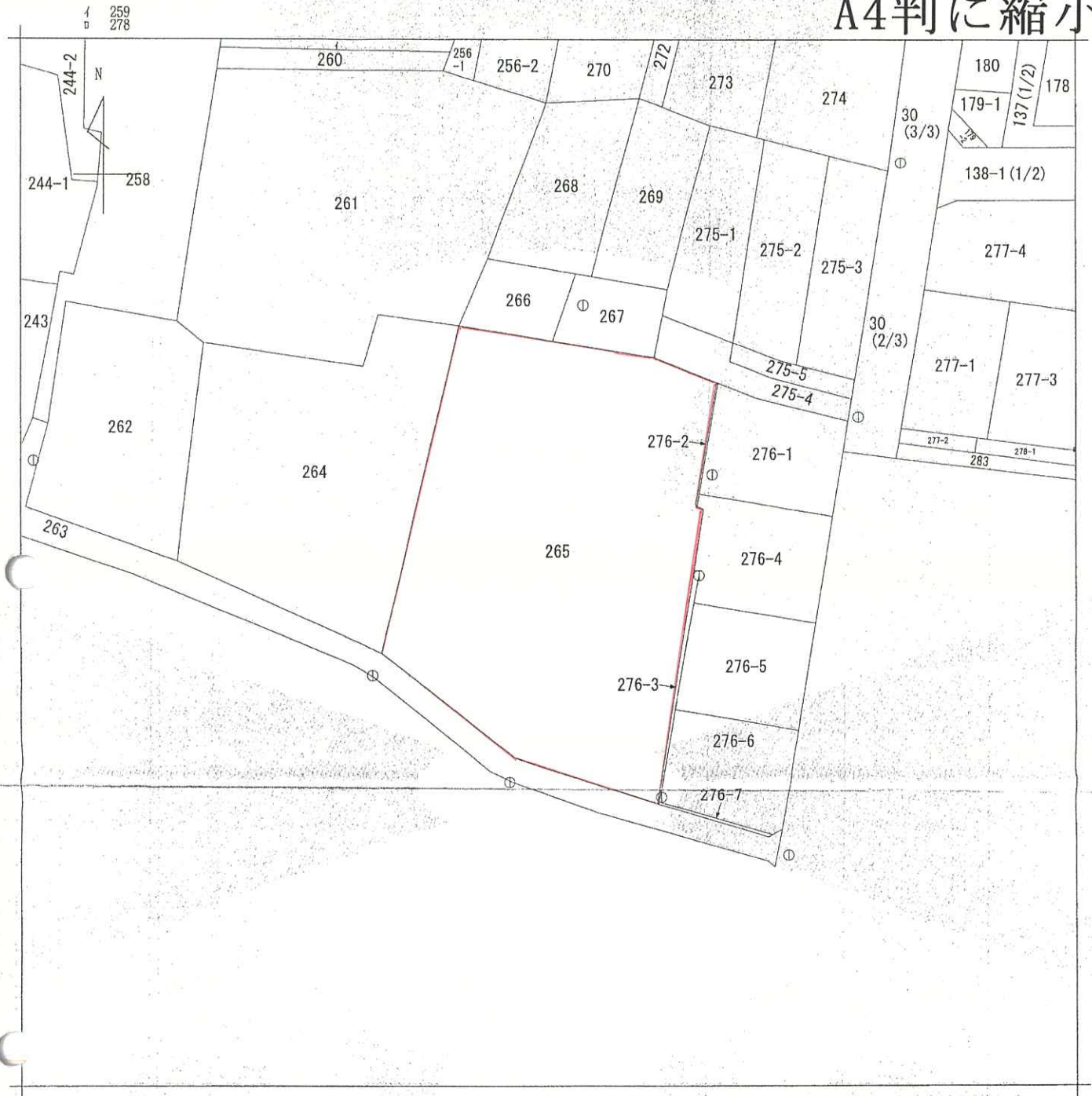
- 1 位置図（国土地理院）
- 2 付近案内図（国土地理院）
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

付 近 案 内 図



出典：国土地理院



(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	稲沢市平和町塩川				地番	265番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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52年7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7年5月20日

名古屋法務局

請求番号：11-1

(1/1)

登記官

[Redacted]

[Redacted]

2508954

各階平面図

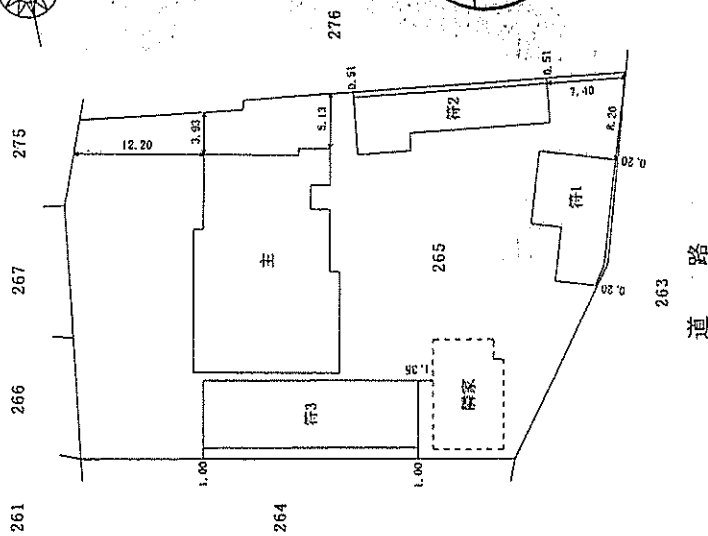
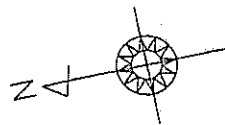
建物図面

家屋番号

265

建物の所在

稲沢市平和町塩川265番地



単位：m

作成者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載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5月20日

名古屋法務局

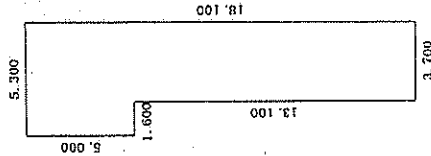
登記官

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5月20日 名古屋法務局 登記官

2508955

各 階 平 面 図

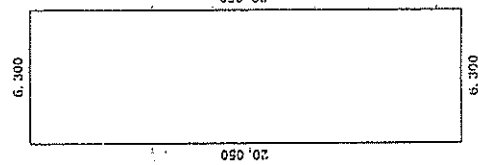
(符2)



求 積 表

3.700×13.100	$= 48.470000$
5.300×5.000	$= 26.500000$
合 計	74.970000
床面積	74.97 m ²

(符3)



求 積 表

6.300×20.050	$= 126.315000$
合 計	126.315000
床面積	126.31 m ²

作成者

縮尺 1/250

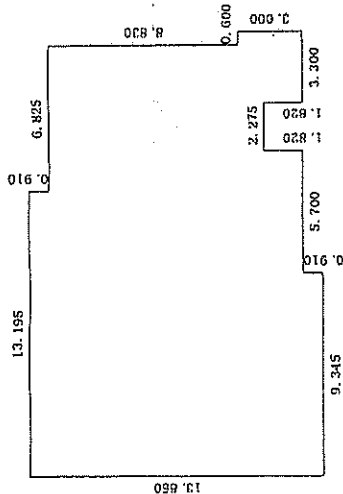
申請人

建 物 各 階 平 面 図

265

建築物の所在
稲沢市平和町塩川265番地

(主)

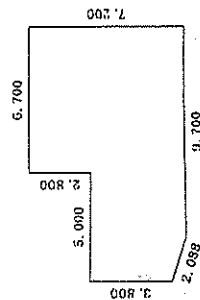


求 積 表

9.345×0.910	$= 8.503950$
15.045×1.820	$= 27.381900$
3.300×1.820	$= 6.006000$
20.620×1.180	$= 24.331600$
20.020×8.830	$= 176.776600$
13.195×0.910	$= 12.007450$
合 計	255.007500
床面積	255.00 m ²



(符1)



求 積 表

11.700×3.800	$= 44.460000$
6.700×2.800	$= 18.760000$
$2.000 \times 0.600 / 2$	$= 0.600000$
9.700×0.600	$= 5.820000$
合 計	69.640000
床面積	69.64 m ²

A4判に縮小

縮尺 1/250

これは図面に記載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 管理)

令和7年5月20日 名古屋法務局

登記簿

2508956

各階平面図

建築物各階平面図

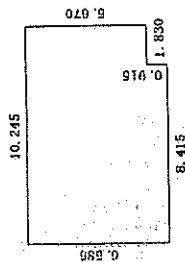
家屋番号

265の2

建築物の所在

稲沢市平和町塩川265番地

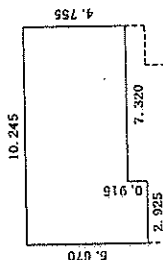
1 階



求積表

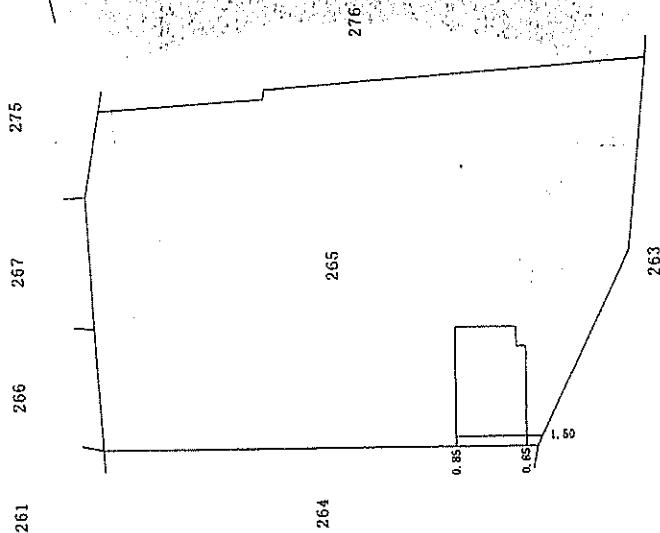
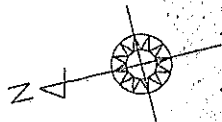
$$\begin{aligned} 8.415 \times 0.915 &= 7.699725 \\ 10.245 \times 5.670 &= 58.089150 \\ \hline \text{合計} &65.788875 \\ \text{床面積} &65.78 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



求積表

$$\begin{aligned} 2.925 \times 0.915 &= 2.676375 \\ 10.245 \times 4.755 &= 48.714975 \\ \hline \text{合計} &51.391350 \\ \text{床面積} &51.39 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



単位：m

作成者

縮尺

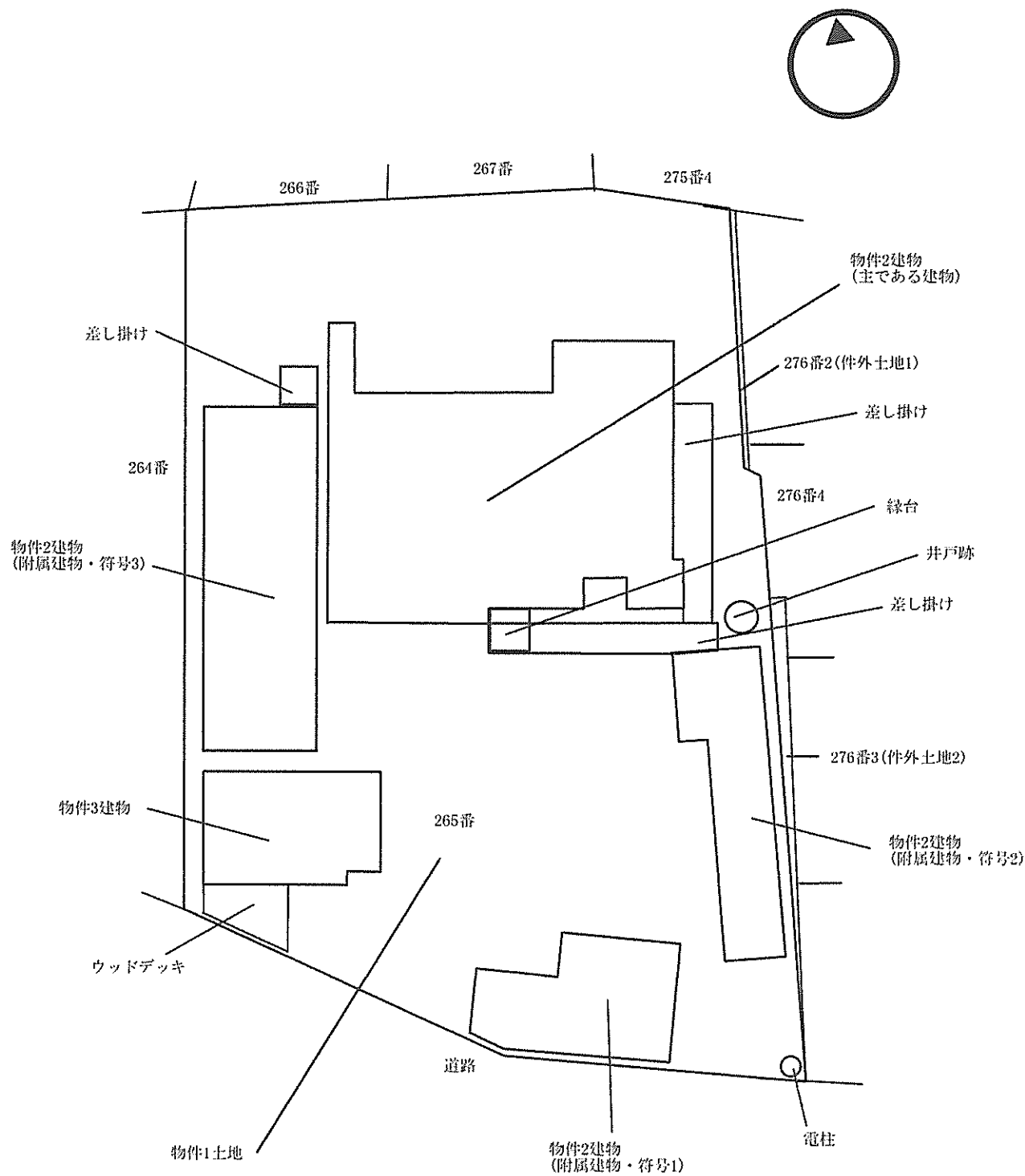
1/250

申請人

縮尺

1/500

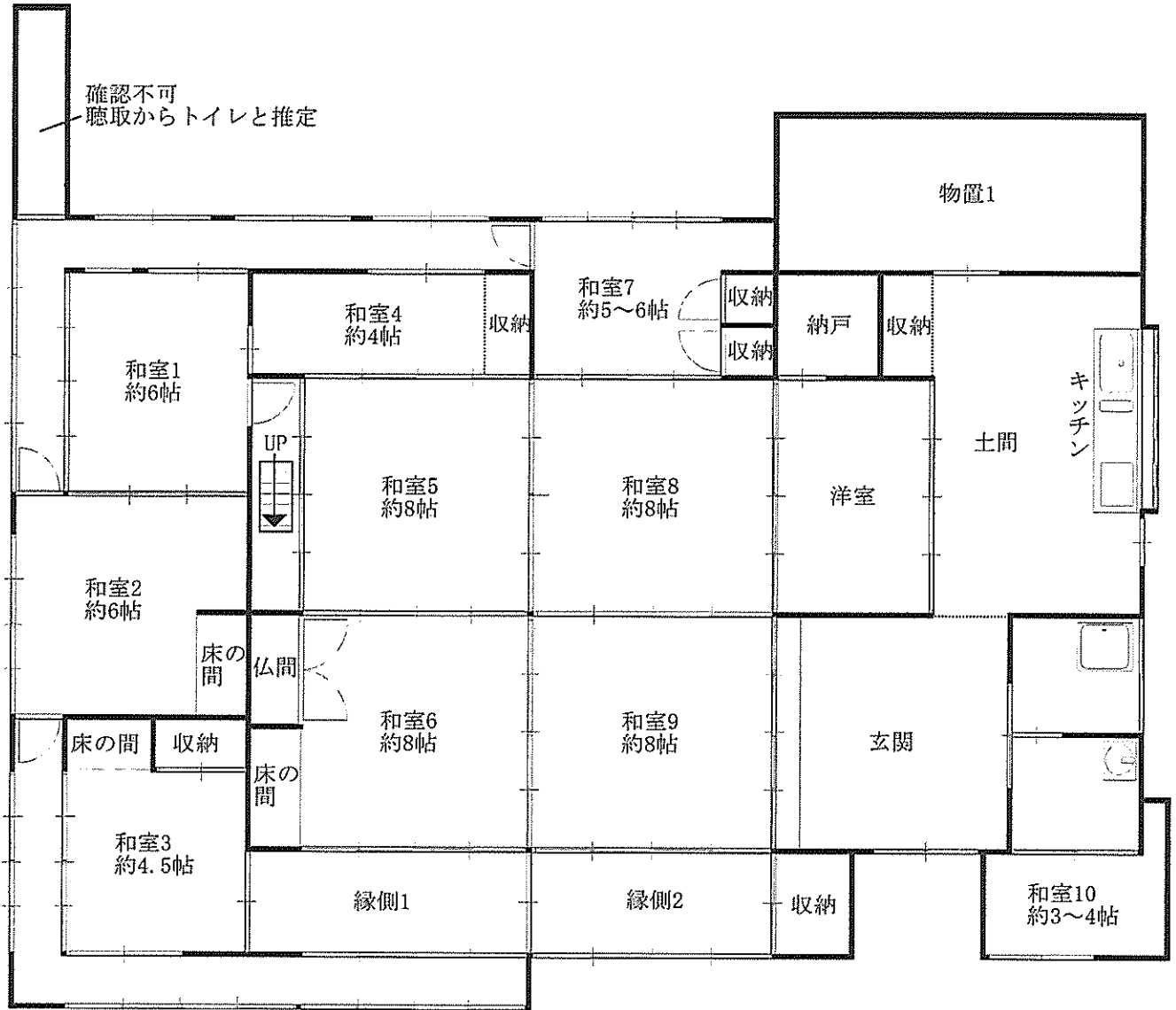
土地建物配置図(概略)



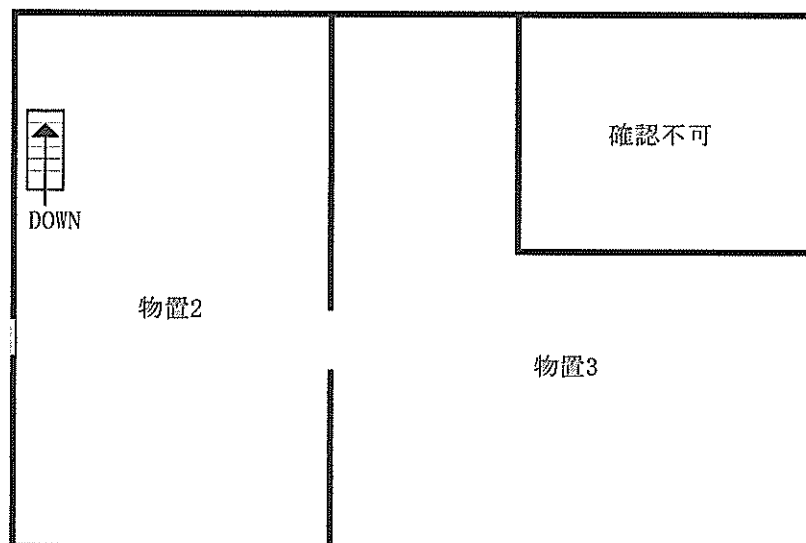
建物間取図(概略)

物件2 主である建物

1階



2階

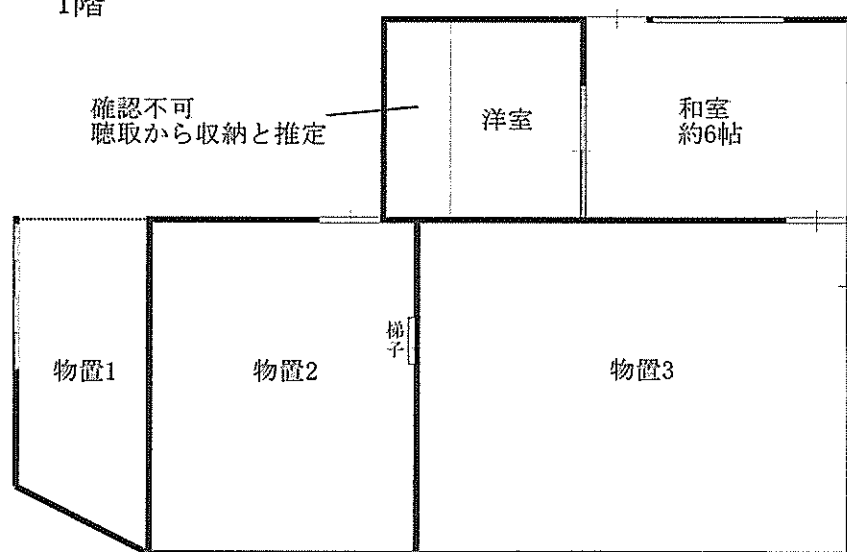


□ : 増築部分の推定位置

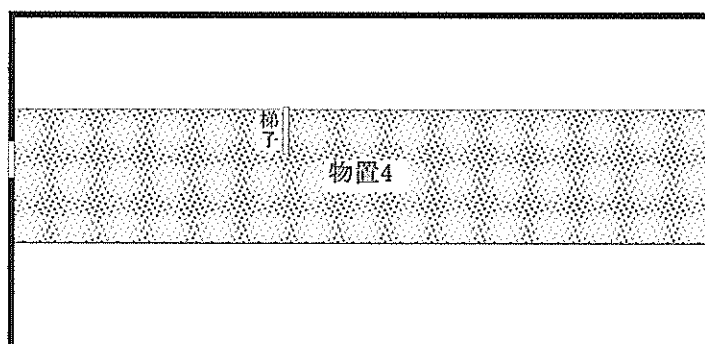
建物間取図(概略)

物件2 附属建物・符号1

1階



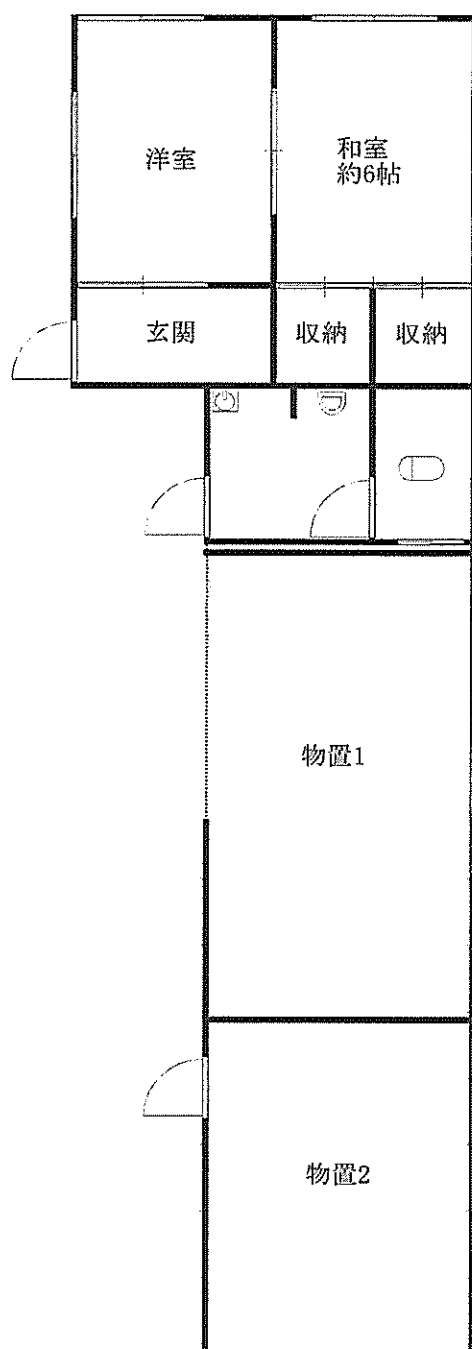
2階



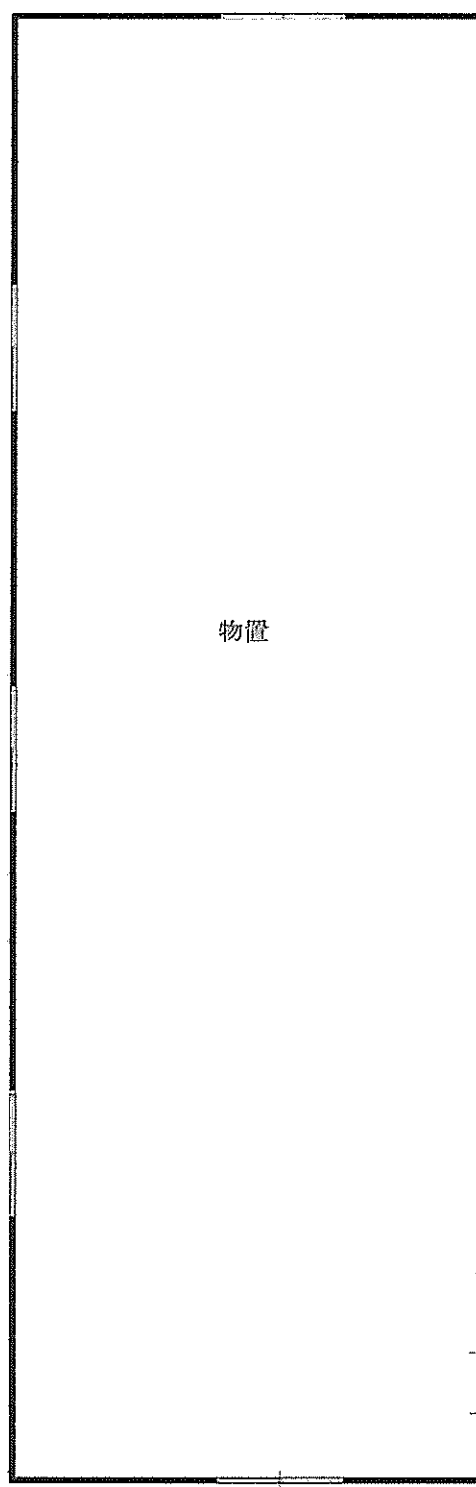
 : 床面積参入部分の推定位置

建物間取図(概略)

物件2 附属建物・符号2



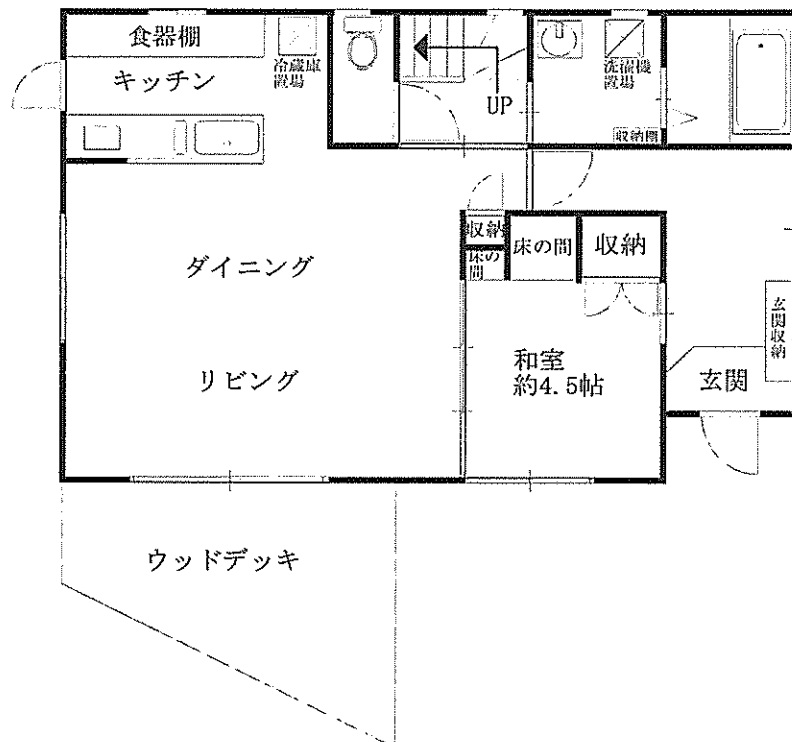
物件2 附属建物・符号3



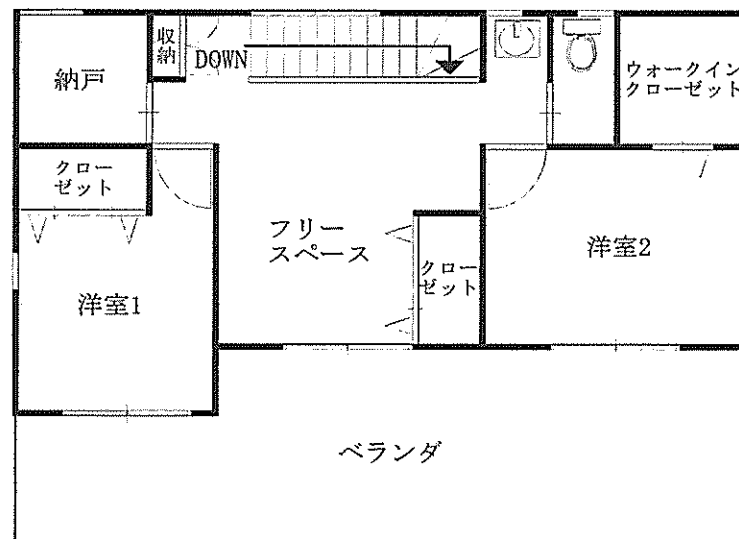
建物間取図(概略)

物件3

1階



2階



現況写真



写真①



写真②

現況写真



写真③



写真④

現況写真



写真⑤



写真⑥