

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 7 年 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで                                                                    |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 8 日 午後 4 時 00 分まで                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、<br>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<br>の支払保証委託契約締結証明書 |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>9 月 2 日から当庁物件明細閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                   |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 稲沢市長野一丁目 4 番地 6

建物の名称 ザ・スクエア国府宮 2

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長野一丁目 4 番 6 の 171

建物の名称 B-1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 112.72 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 6

地 目 宅地

地 積 8111.17 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2167.41 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 2

地 目 宅地

地 積 50.99 平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 4

地 目 宅地

地 積 95.09 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307 万 2 4 1 8 分の 1 万 1 8 7 9

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307 万 2 4 1 8 分の 1 万 1 8 7 9

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307 万 2 4 1 8 分の 1 万 1 8 7 9

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307 万 2 4 1 8 分の 1 万 1 8 7 9

持分 4 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 4 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】

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】

敷地権土地符号 1 (地番 4 番 6) につき、以下の地役権設定登記がある。

・昭和 49 年 12 月 12 日受付第 9048 号

原因： 昭和 49 年 11 月 21 日設定

目的： 地役権者は支持物を除く送電線路を設置してその保全のため立入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から 3.75 メートルの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲： 南側四角形の 1582.45 平方メートル

要役地： 岩倉市大山寺町井ノ株 100 番 地役権図面第 48 号

・昭和 49 年 12 月 12 日受付第 9048 号

原因： 昭和 49 年 11 月 21 日設定

目的： 地役権者は支持物を除く送電線路を設置してその保全のため立入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から 3.75 メートルの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲： 南側四角形の 20.30 平方メートル

要役地： 岩倉市大山寺町井ノ株 100 番 地役権図面第 49 号



---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有するA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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 稲沢市長野一丁目 4 番地 6

建物の名称 ザ・スクエア国府宮 2

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長野一丁目 4 番 6 の 1 7 1

建物の名称 B-1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 112.72 平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 6

地 目 宅地

地 積 8111.17 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2167.41 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 2

地 目 宅地

地 積 50.99 平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 稲沢市長野一丁目4番4

地 目 宅地

地 積 95.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307万2418分の1万1879

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307万2418分の1万1879

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307万2418分の1万1879

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307万2418分の1万1879

持分4分の1



令和 7 年(又)第 13 号

令和 7 年 4 月 4 日受理

令和 7 年 5 月 8 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（一棟の建物の表示）

所 在 稲沢市長野一丁目 4 番地 6

建物の名称 ザ・スクエア国府宮 2

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 長野一丁目 4 番 6 の 1 7 1

建物の名称 B－1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 112.72 平方メートル

### （敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 6

地 目 宅地

地 積 8111.17 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2167.41 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 稲沢市長野一丁目 4 番 2

地 目 宅地

地 積 50.99 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 稲沢市長野一丁目4番4

地 目 宅地

地 積 95.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307万2418分の1万1879

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307万2418分の1万1879

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307万2418分の1万1879

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307万2418分の1万1879

共有者 持分4分の1

(区分所有建物用1)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                                         |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                                                                         |
| 住居表示             | 稲沢市長野一丁目4番                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                                                                         |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                         |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                    |             |                                                                                                                                         |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div>                 |             |                                                                                                                                         |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                   |             |                                                                                                                                         |
| 管理費等の状況          | 管理費等の内訳は4枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                            | 令和7年3月24日現在 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある<br>計 円<br>内訳は 枚目「その他の事項」のとおり<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先          | ミソノサービス株式会社<br>電話 ( )                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                                                                                                         |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                                         |
| 敷地権              | 符号1～4                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                                                                                                         |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                         |
| 形状               | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                               |             |                                                                                                                                         |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～4) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                         |
| その他の事項           | 敷地権土地符号1 (地番4番6) に設定登記されている地役権は、4枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                                         |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> |             |                                                                                                                                         |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」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

( 3 枚目 )

# そ の 他 の 事 項

■管理費等の内訳

|       |                 |         |
|-------|-----------------|---------|
| 管理費   | 月額              | 10,260円 |
| 修繕積立金 | 月額              | 15,440円 |
| 水道代   | 使用量に応じて2か月に1回徴収 |         |

■敷地権土地符号1（地番4番6）に設定登記されている地役権

1(1) 原因 昭和49年11月21日設定

(2) 目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立入ることができる。地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造、及び工作物の設置、竹木の植栽ができない

(3) 範囲 南側四角形の1582・45㎡

(4) 要役地 岩倉市大山寺町井ノ株100番  
地役権図面第48号

2(1) 原因 昭和49年11月21日設定

(2) 目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立入ることができる。地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができない

(3) 範囲 南側四角形の20・30㎡

(4) 要役地 岩倉市大山寺町井ノ株100番  
地役権図面第49号

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■ A<br>(共有者)      | <p>1 物件1建物は、私の居宅として使用しています。現在、相共有者で、私の子であるBが一時的に帰省しています。</p> <p>2 私が物件1建物を使用することに関し、相共有者らとの間で、賃貸借契約の締結や賃料の授受はありませんし、その他何らの取り決めなどもしていません。</p> <p>3 物件1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。</p> <p>4 物件1建物内で、ペットは飼っていません。</p>                                                                                                                             |
| ■ B<br>(債務者)      | <p>1 物件1建物は、相共有者で、私の母であるAが居宅として使用しています。現在、私は、物件1建物に一時的に帰省しています。</p> <p>2 Aが物件1建物を使用することに関し、相共有者らとの間で、賃貸借契約の締結や賃料の授受はありませんし、その他何らの取り決めなどもしていません。</p>                                                                                                                                                                                                         |
| ■ 管理会社担当者         | <p>(R7.4.18付け回答書要旨及び電話による回答)</p> <p>1 管理方式<br/>全委託管理</p> <p>2 管理形態<br/>管理員 有 (日勤)<br/>管理室 有</p> <p>3 大規模修繕計画の有無<br/>無。令和2年11月頃実施済み</p> <p>4 負担決議された工事負担金の有無<br/>無</p> <p>5 耐震性能診断の受検の有無<br/>無</p> <p>6 駐車場<br/>有 (月額6,000円)<br/>申し込みば使用できる</p> <p>7 ペット飼育<br/>可 (犬・猫 (大きさ等に制限があるほか、会費の徴収あり。詳細はペットクラブ飼育細則を参照))</p> <p>8 規約共用部分<br/>有 (管理員室、集会場及びそれらの付属物)</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枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物の現況等について
  - (1) 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。
  - (2) 建物内に仏壇が存在している。
- 3 その他  
敷地権土地（符号1～4）上には、物件1建物を含む一棟の建物の他に、3棟の建物が存在しており、これら4棟の建物は一体となっている。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                            |
| R7年 4月 7日(月)<br>9:00 - 9:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 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 4月 9日(水)<br>10:30 - 10:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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 4月 9日(水)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (郵便)        | 管理会社に対し管理費等照会                          |
| R7年 4月16日(水)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (郵便)        | A及びBに対し現況調査日連絡書送付、住民票交付申請              |
| R7年 4月25日(金)<br>13:30 - 14:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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         |
| R7年 5月 7日(水)<br>16:00 - 16:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 名古屋法務局一宮支局  | 登記記録全部事項証明書交付申請                        |
| R7年 5月 7日(水)<br>16:35 - 16:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (電話)        | 管理会社担当者から回答書の内容について聴取                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月25日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</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  
( 7 枚目)



土地建物位置関係図（概略）

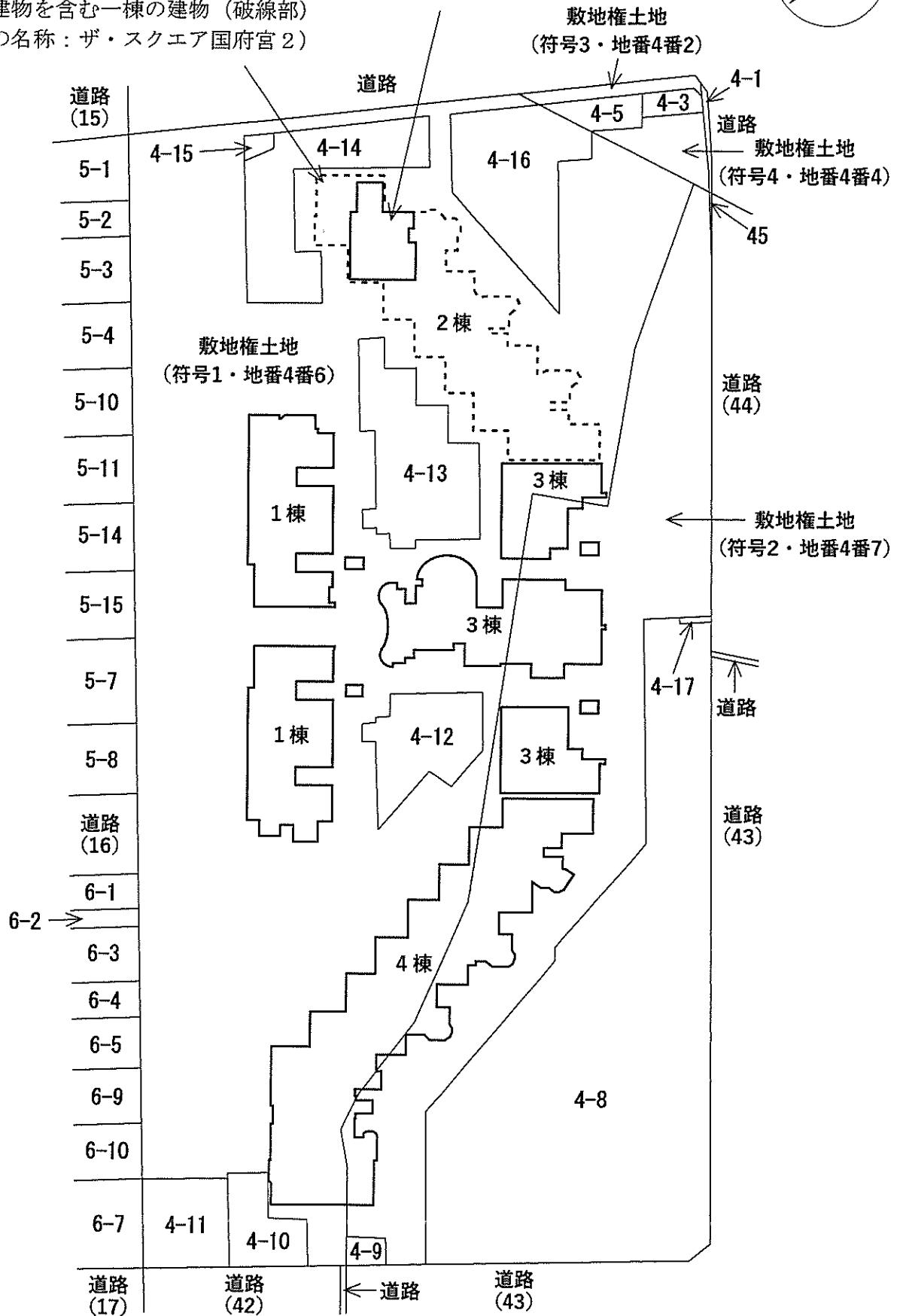
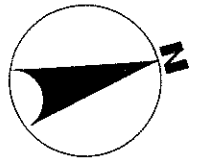
物件 1 建物

(家屋番号：長野一丁目4番6の171)

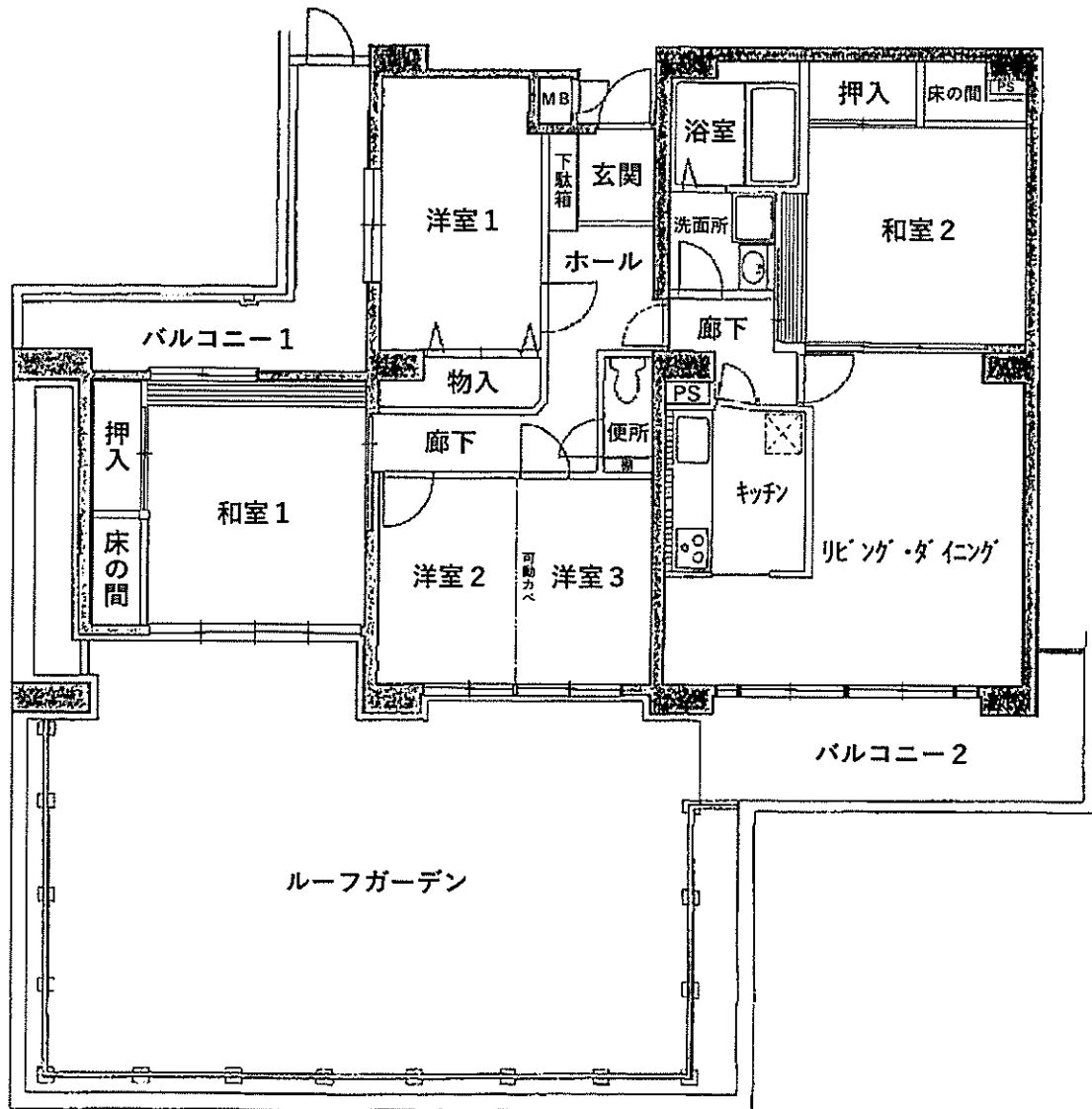
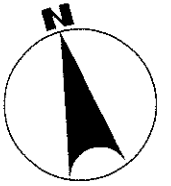
建物の存する部分 1 1 階

物件1建物を含む一棟の建物（破線部）

(建物の名称：ザ・スクエア国府宮2)



# 間取図（概略）



物件1 建物を含む一棟の建物



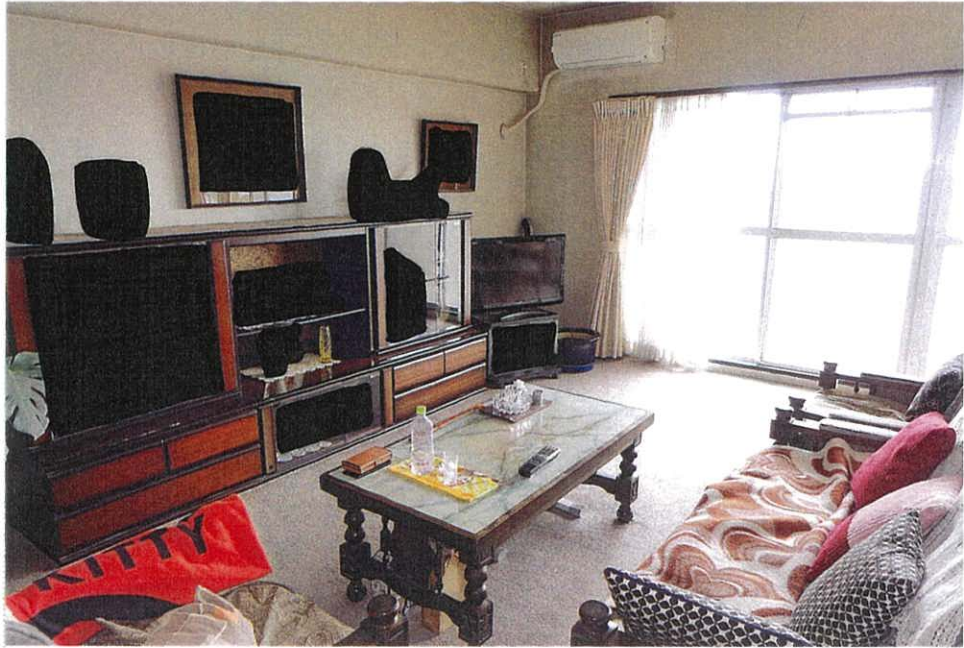
① 物件1 建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）

物件1 建物を含む一棟の建物



② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観（南西方向から撮影）





③ 屋内の状況（リビング・ダイニング）



④ 屋内の状況（洋室1）



⑤ 屋内の状況（和室1）



⑥ 屋内の状況（キッチン）





⑦ 屋内の状況（浴室）

令和 7 年 ( 又 ) 第 1 3 号  
令和 7 年 4 月 7 日 受 理  
令和 7 年 4 月 2 5 日 現 地 調 査  
令和 7 年 5 月 2 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

| 番号 | 評 価 額                 |
|----|-----------------------|
| 1  | 金 1 , 6 7 0 , 0 0 0 円 |

## 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3 目的物件

| 番号 | 所在等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 登 記 | 現 況 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1  | 所 在 稲沢市長野一丁目4番地6<br>建 物 の 名 称 ザ・スクエア国府宮2<br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号 長野一丁目4番6の171<br>建 物 の 名 称 B-1102<br>種 類 居宅<br>構 造 鉄筋コンクリート造1階建<br>床 面 積 11階部分 112.72㎡<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土 地 の 符 号 1<br>所在及び地番 稲沢市長野一丁目4番6<br>地 目 宅地<br>地 積 8,111.17㎡<br>土 地 の 符 号 2<br>所在及び地番 稲沢市長野一丁目4番7<br>地 目 宅地<br>地 積 2,167.41㎡<br>土 地 の 符 号 3<br>所在及び地番 稲沢市長野一丁目4番2<br>地 目 宅地<br>地 積 50.99㎡<br>土 地 の 符 号 4<br>所在及び地番 稲沢市長野一丁目4番4<br>地 目 宅地<br>地 積 95.09㎡<br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号 1<br>敷地権の種類 所有権<br>敷地権の割合 307万2418分の1万1879<br>土 地 の 符 号 2<br>敷地権の種類 所有権<br>敷地権の割合 307万2418分の1万1879<br>土 地 の 符 号 3<br>敷地権の種類 所有権<br>敷地権の割合 307万2418分の1万1879<br>土 地 の 符 号 4<br>敷地権の種類 所有権<br>敷地権の割合 307万2418分の1万1879<br>持 分 4分の1 | 同左  |     |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |     |
| 1  | 持分のみが対象である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |     |

#### 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

|                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                  |                                                                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                | J R 東海道本線「稲沢」駅の北西方・道路距離約1 k m<br>名鉄名古屋本線「国府宮」駅の東方・道路距離約1 k m<br>名鉄バス「駅前一丁目」バス停の北西方・道路距離約700m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                        |                                                  |                                                                     |
| 付近の状況                                | 一般住宅、戸建住宅、公共施設等が建ち並ぶ農地、駐車場も見られる住宅地域。南方には大規模アルミニウム工場がある。                                                                                                                              |                                                  |                                                                     |
| 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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 規 制                                                                                                                        | 市街化調整区域<br>用途指定なし<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>特になし |                                                                     |
| 画地条件                                 | 地 間 奥 形                                                                                                                                                                              | 積 口 行 状                                          | 10,424.66㎡<br>約12m<br>約43～87m<br>不整形(別添公図写参照)<br>} 法務局備付公図及び建物図面による |
| 接面道路の状況                              | 南側幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)、東側幅員約5.4m舗装市道(道路台帳幅員約4.7m・建築基準法第42条1項1号による道路)、西側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)、北側幅員約4～4.5m舗装市道(道路台帳幅員約3.4～3.8m・建築基準法第42条1項1号による道路)にそれぞれ等高に接面する。四方路地。 |                                                  |                                                                     |
| 土地の利用状況等                             | 受命物件が存するマンションと3棟のマンション[ザ・スクエア国府宮1から4(以下「ザ・スクエア国府宮」とする。)、駐車場、駐輪場、小公園等がある。                                                                                                             |                                                  |                                                                     |
| 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<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                                                                                                            | あり<br>あり<br>あり                                   |                                                                     |
| 土壌汚染の可能性の調査                          | 過去の住宅地図(昭和45年版、56年版、62年版、平成13年版)を調査した結果、当該物件は工場地(陶器関係)及び社員寮、当該マンション等であったと推定される。<br>工場の跡地等と推定され、汚染の有無は不明であるが、汚染のリスクは存在する。詳細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 | <p>周知の埋蔵文化財包蔵地(塔の越遺跡)に指定されており、建物の建築等工事を行う場合には稲沢市を通じて愛知県教育委員会へ届出が必要となる。文化財の状況に応じて、「発掘調査」「工事立会」「慎重工事」「現状保存」といった指示が出る可能性もある。</p> <p>稲沢市役所建築課にて調査したところ、既存宅地確認を受けているとのことであった。</p> <p>市街化調整区域に存する物件であるので、建築等の可否については稲沢市役所建築課等に問い合わせる必要がある。</p> <p>マップあいちによると、浸水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。詳細は稲沢市役所防災安全課等に問い合わせる必要がある。</p> <p>土地の符号1(4番6)の一部(1582.45㎡・20.30㎡)に送電線(高圧線)のための地役権が設定されている(詳細は全部事項証明書、地役権図面参照)。</p> <p>高圧線の概要は下記の通りである。</p> <p>電圧：77,000ボルト 最下垂時の高さ：約28m 離隔距離：3.75m</p> <p>詳細は中部電力パワーグリッド株式会社一宮支社送電グループに問い合わせる必要がある。</p> |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                     |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| マンション名                              | ザ・スクエア国府宮 2                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |  |
| 建 物 の 用 途                           | 居住用マンション（総戸数93戸）<br>ザ・スクエア国府宮の総戸数は384戸である。                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                     |  |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日（登記記載）                                                                                                                                                                                                                                       | 昭 和 62 年 12 月 23 日 新築                                                                               |  |
|                                     | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                               | 約37年                                                                                                |  |
|                                     | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                                                                                                                                                     | 約13年                                                                                                |  |
| 構 造                                 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造14階建                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                     |  |
| 仕 様                                 | 屋 根<br>外 壁<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                   | 陸屋根<br>吹付等<br>特になし                                                                                  |  |
| 設 備 等                               | エレベーター<br>駐 車 場<br><br>集 会 室<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                 | あり（3基、ザ・スクエア国府宮では合計11基）<br>あり（ザ・スクエア国府宮敷地内で126台・6,000円／台・月）<br>…申し込めば使用できる。<br>あり<br>電気、水道、下水道、都市ガス |  |
| 建 物 の 品 等                           | 使 用 資 材<br>施 工                                                                                                                                                                                                                                        | 普通<br>普通                                                                                            |  |
| 管 理 の 形 態 等                         | 管 理 組 合<br><br>管 理 方 式<br>管 理 会 社<br>管 理 形 態                                                                                                                                                                                                          | 有 名称（ザ・スクエア国府宮管理組合）<br>法人格… 無<br>委託管理<br>ミソノサービス株式会社<br>管理室 …有 管理員 …有（日勤）                           |  |
| 管 理 の 状 況                           | 普通                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                     |  |
| 特 記 事 項                             | 積立金（令和6年5月31日現在、ザ・スクエア国府宮）512,384,096円<br>大規模修繕計画：無（令和2年11月実施済み、ザ・スクエア国府宮）<br>決議された負担金の有無：無（ザ・スクエア国府宮）<br>建築時は建ぺい率70％・容積率400％であったが、現在は建ぺい率60％・容積率200％である。ザ・スクエア国府宮全体で容積率超過の既存不適格建築物に該当する可能性がある。詳細は稲沢市役所建築課等に問い合わせる必要がある。<br>ペットの飼育は可である（細則による条件がある。）。 |                                                                                                     |  |

## (2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                   |
| 位 置                    | 11階 (1102号室) 角住戸<br>主要開口部の方位: 南及び西向                                                                                                            |
| 現 況                    | 112.72㎡ (登記面積)                                                                                                                                 |
| 床 面 積                  | 118.79㎡ (壁芯面積・カタログ記載数量)                                                                                                                        |
| 間 取                    | 5 L D K<br>バルコニー約22.44㎡(カタログ記載数量)<br>ルーフガーデン約71.29㎡(カタログ記載数量)                                                                                  |
| 仕 様                    | 天 井 クロス、化粧合板等<br>床 カーペット、畳、クッションフロア等<br>内 壁 クロス等<br>内 設 備 電気、給排水衛生設備、都市ガス設備等<br>そ の 他 モニタ付インターホン                                               |
| 保 守 管 理<br>の 状 態       | 普通                                                                                                                                             |
| 管 理 費 等                | 管 理 費 10,260円/月<br>修 繕 積 立 金 15,440円/月<br><br>滞 納 額 <u>なし</u> あり<br>令和7年3月24日現在 0円<br><br>内訳 管 理 費 0円<br>修 繕 積 立 金 0円<br>小 計 0円<br><br>そ の 他 - |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書の記載のとおり。                                                                                                                                |
| 特 記 事 項                | クロス、カーペット、畳、設備など全体的に経年相応の劣化、傷み等が見られた。<br>受命物件において利用するエレベーターの停止階は1、3、5、7、9、11、13、14階である(写真2)。<br>エレベーターの停止フロアと玄関フロアとは段差がある(写真3)。                |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を決定した。

### I 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物価格

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。

| 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|---------------------|------------------|----------|------------------------|
| 286,000             | 112.72           | 0.24     | 7,740,000              |

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)

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 13 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 13 \text{ 年} + \text{経過年数 } 37 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) \div 0.24$$

#### 2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ      | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×<br>エ×オ÷カ |
|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------------------------|
| 70,400               | 0.93          | 10,424.66       | 0.95          | 11879 / 3072418 | 2,510,000                       |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 稲沢-19

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 59,800\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 85 \div 70,400\text{円/㎡}$$

(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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路条件0.97 交通条件0.97 環境条件0.90 行政条件1.00 相乗積0.85

イ 個別格差：規模0.95 形状1.00 四方路1.03 地役権0.95 相乗積0.93

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。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

### 3 積算価格(敷地権付建物の価格)

| 建物価格<br>(円)<br>(1エ)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>(2カ)<br>イ | 個別<br>格差<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br><br>(ア+イ)×ウ÷エ |
|--------------------------|---------------------------|---------------|------------------------------|
| 7,740,000                | 2,510,000                 | 1.09          | 11,170,000                   |

ウ 個別格差： 







 × 







 ×

## Ⅱ 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出価格水準：類似構造・同種・同年代(稲沢市、一宮市内)]

A 令和6年4月 125,230円/㎡ (平成8年1月建築、専有面積 約76㎡)  
 B 令和5年11月 146,587円/㎡ (平成15年3月建築、専有面積 約96㎡)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正         | 時点<br>修正            | 標準化<br>補正         | 地域品<br>等比較        | 建物品<br>等比較        | 試算価格<br>(千円未満<br>四捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| A  | 125,230       | $\frac{100}{95}$ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{116}$ | $\frac{100}{108}$ | 104,000                         |
| B  | 146,587       | $\frac{100}{95}$ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{102}$ | $\frac{100}{108}$ | $\frac{100}{115}$ | 122,000                         |

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

## 2 比準価格

| 基準階の<br>比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------------------------|-----------|------------------|------------------------|
| 113,000                    | 1.09      | 112.72           | 13,880,000             |

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記13ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による。



### Ⅲ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

#### 《DCF法による価格査定表》

| 3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計<br>ア | 正味復帰価格の現価           |                      |                                     |                |                       | 収益価格<br>ア+カ÷キ       |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
|                             | 4年目期首<br>有効純収益<br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>=イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利<br>現価率<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ÷カ |                     |
| 687千円<br>( 14.0% )          | 635千円               | 11.0%                | 5,600千円                             | 0.75131        | 4,207千円<br>( 86.0% )  | 4,890千円<br>( 100% ) |

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：オで採用の複利現価率（割引率）を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した割引率により求めた。

#### 《分析期間中のキャッシュフロー》

| 項目                   |        | 1年目     | 2年目     | 3年目     | 4年目   |
|----------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| ア 総収益                | 支払賃料   | 1,260   | 1,260   | 1,235   | 1,235 |
|                      | 共益費収入  | 60      | 60      | 60      | 60    |
|                      | 駐車場収入  | 0       | 0       | 0       | 0     |
|                      | その他収入  | 0       | 0       | 0       | 0     |
|                      | 可能総収益  | 1,320   | 1,320   | 1,295   | 1,295 |
|                      | 空室損失   | 132     | 132     | 130     | 130   |
|                      | 貸倒損失   | 40      | 40      | 39      | 39    |
|                      | 有効総収益  | 1,148   | 1,148   | 1,126   | 1,126 |
| イ 総費用                | 維持管理費  | 123     | 123     | 123     | 123   |
|                      | 修繕費    | 50      | 50      | 50      | 50    |
|                      | 公租公課   | 91      | 91      | 91      | 91    |
|                      | 損害保険料  | 8       | 8       | 8       | 8     |
|                      | その他費用  | 34      | 34      | 34      | 34    |
|                      | 運営支出合計 | 306     | 306     | 306     | 306   |
|                      | 資本的支出  | 1,208   | 185     | 185     | 185   |
|                      | 総費用合計  | 1,514   | 491     | 491     | 491   |
| ウ 経費率（運営支出／有効総収益）（%） |        | 26.7    | 26.7    | 27.2    | 27.2  |
| エ 有効純収益 アーイ          |        | -366    | 657     | 635     | 635   |
| オ 複利現価率（割引率 10.0%）   |        | 0.90909 | 0.82645 | 0.75131 |       |
| カ 有効純収益の現価 エ×オ       |        | -333    | 543     | 477     |       |

※ 割引率：一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を上記の通り決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

#### IV 評価額の判定

##### 1 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記の通り算定された。

本件においては、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記の通り求めた。

|         | 占有減価修正前<br>の試算価格<br>(円)<br>ア | 占有減価修正<br>(円)<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア－イ×ウ |
|---------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| ①積算価格   | 11,170,000                   | 0                  | 11,170,000           |
| ②比準価格   | 13,880,000                   | 0                  | 13,880,000           |
| ③収益価格   | —                            |                    | 4,890,000            |
| ④調整後の価格 | 11,900,000                   |                    |                      |

イ 占有減価修正：必要なし。

##### 2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、更に滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

| 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 持分割合<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>オ |
|--------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 11,900,000         | 1 / 4     | 0.70           | 0.80            | 1.00                  |

| その他の<br>控除減価<br>カ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>×オ－カ |
|-------------------|-------------------------------|
| —                 | 1,670,000                     |

ア 調整後の価格：上記1④に同じ。

ウ 市場性修正：持分のみが売却対象であること、土壌汚染の可能性を否定できないこと、埋蔵文化財包蔵地であること、既存不適格建築物に該当する可能性があること等を勘案して△30%修正した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 : 稲沢-19  
所 在 : 稲沢市下津片町41番  
価 格 : 59,800円/㎡  
位 置 : JR東海道本線「稲沢」駅の北方約1.5km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 211㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス  
接 面 街 路 : 南4.5m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、農家住宅等が混在する既成住宅地域

## 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
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 地役権図面写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上



## 位置図

地理院地図

GSI Maps

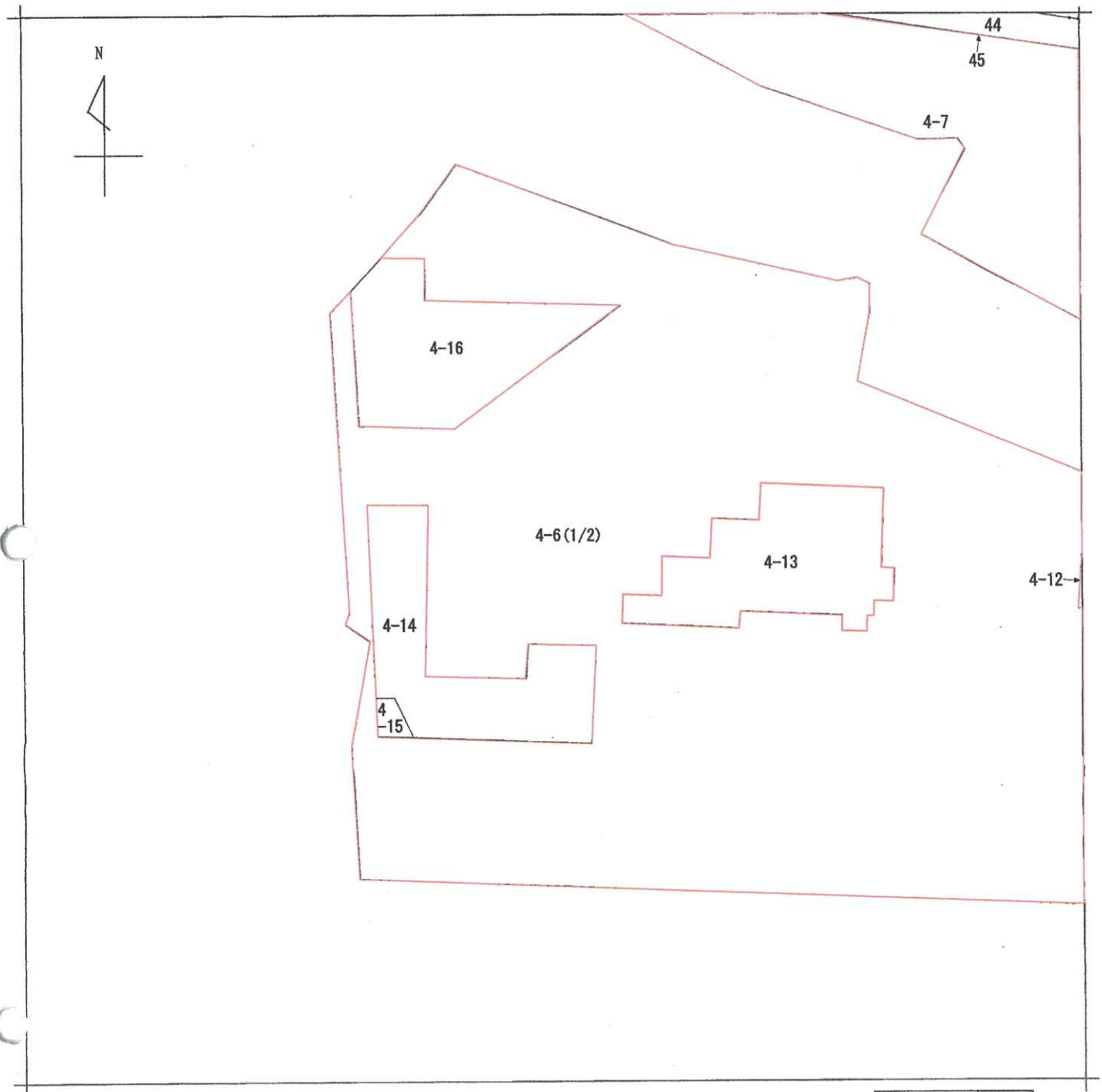


出典：国土地理院ホームページ  
地理院地図を加工して作成



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。



A 長野1丁目

|       |           |          |    |         |           |    |          |  |    |         |
|-------|-----------|----------|----|---------|-----------|----|----------|--|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 稲沢市長野一丁目 |    |         |           | 地番 | 4番6      |  |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分     | 乙二 | 座標系又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |  | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 平成2年7月28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。

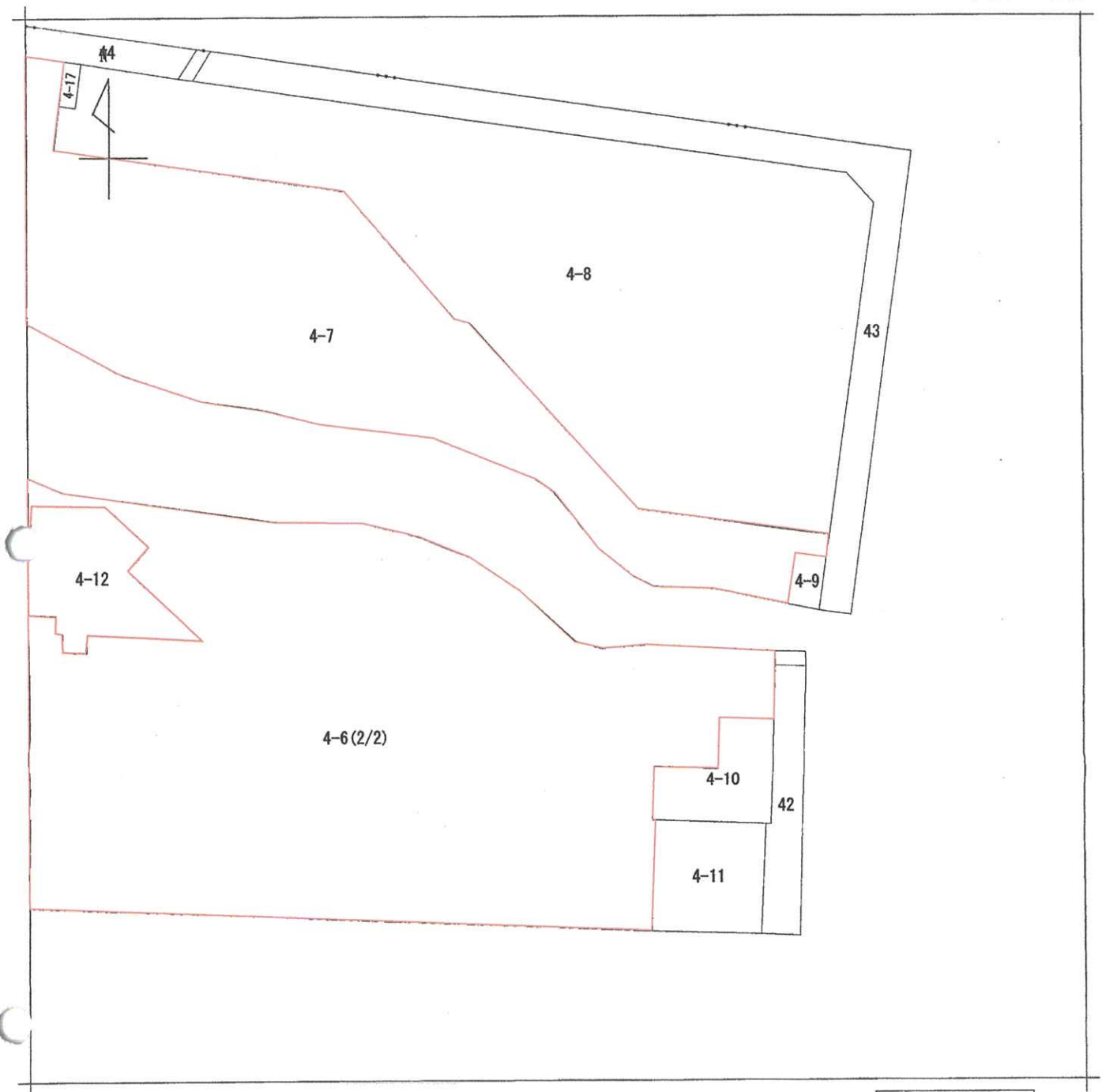
(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年3月14日  
東京法務局

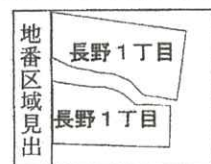
請求番号：3-2  
(1/2)

登記官





(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 稲沢市長野一丁目 |         |    |                   |                 | 地 番 | 4番6      |  |         |     |         |
| 出 力 縮 尺   | 1/500        | 精 度 区 分 | 乙二 | 座 標 系 又 是 番 号 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 | 平成2年7月28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。

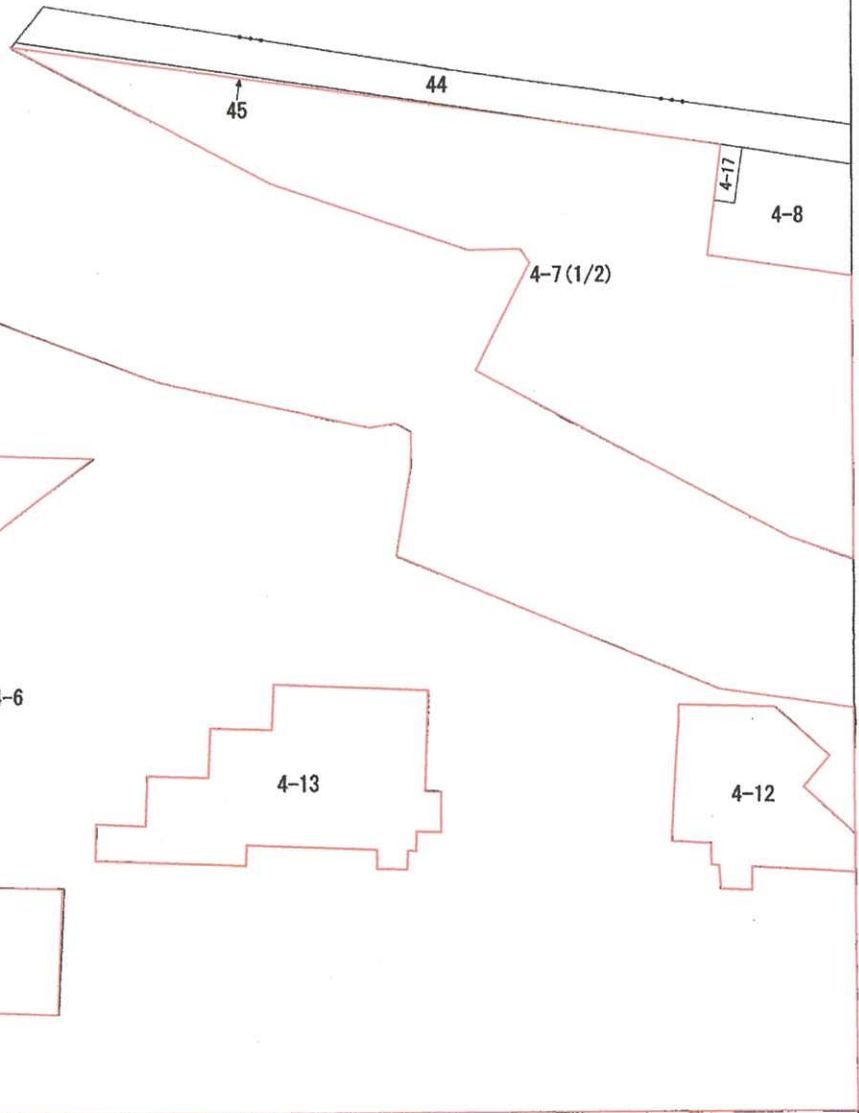
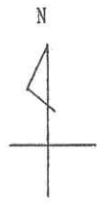
(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年3月14日  
東京法務局

請求番号：3-2  
(2/2)

登記官





(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 長野1丁目

|       |           |          |    |         |           |    |          |  |    |         |
|-------|-----------|----------|----|---------|-----------|----|----------|--|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 稲沢市長野一丁目 |    |         |           | 地番 | 4番7      |  |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分     | 乙二 | 座標系又は番号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |  | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 平成2年7月28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3月14日  
東京法務局







(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。

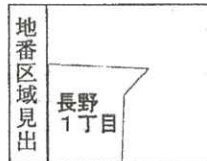


|           |           |          |    |                   |  |         |          |  |     |         |
|-----------|-----------|----------|----|-------------------|--|---------|----------|--|-----|---------|
| 請 求 部 分   | 所 在       | 稲沢市長野一丁目 |    |                   |  | 地 番     | 4番7      |  |     |         |
| 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 | 土地改良所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成2年7月28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3月14日  
東京法務局



(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    | 稲沢市長野一丁目 |           |           |          | 地番 | 4番2 |      |         |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区分     | 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 |       |          |           | 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3月14日

東京法務局

請求番号：3-3

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和63年1月20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局宣達)  
令和7年3月14日 東京法務局

登記官

請求番号：3-1

2426623

各階平面図

長野一丁目4番6

の171  
長野市長出170番2  
の173

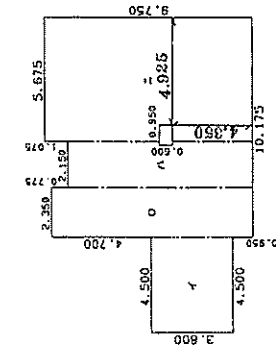
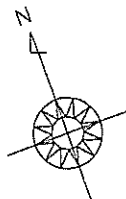
建物図

長野市長出170番地2

長野市長出170番地2

建物の所在

長野市長出170番地6



求積表

|    |               |   |            |
|----|---------------|---|------------|
| イ  | 3.800 X 4.500 | = | 17.100000  |
| ロ  | 9.450 X 2.350 | = | 22.207500  |
| ハ  | 8.675 X 2.150 | = | 18.651250  |
| ニ  | 9.750 X 5.675 | = | 55.331250  |
| ホ  | 0.600 X 0.950 | = | 0.570000   |
| 合計 |               |   | 112.720000 |

床面積 112.72 m<sup>2</sup>

長野一丁目

道路

長野市長出

長野市長出

建物の存する部分 11 階

63.1.20

作製者

(昭和63年1月20日)

1/250

申請人

縮尺

1/1000

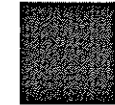
A4判に縮小

登記年月日：昭和63年1月20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局管轄)  
令和7年3月14日 東京法務局 登記官

2426549

各階平面図



家屋番号 4-6-171-4-6-176 建物 図305555

建物の所在 稲沢市長野町長出1770番地2

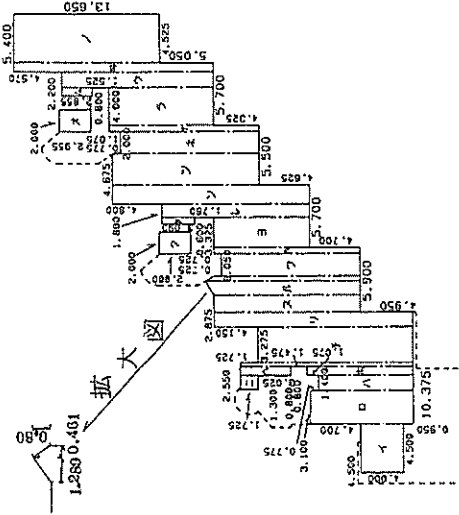
稲沢市 長野一丁目4番地6

三旺ザ・スクエア国府宮 B 棟

求積表

|   |                   |   |             |   |           |
|---|-------------------|---|-------------|---|-----------|
| イ | 4.000             | X | 4.500       | = | 18.000000 |
| ロ | 9.650             | X | 3.100       | = | 29.915000 |
| ハ | 8.875             | X | 1.400       | = | 12.425000 |
| ニ | 1.725             | X | 1.300       | = | 2.242500  |
| ホ | 9.950             | X | 0.800       | = | 7.960000  |
| ヘ | 4.750             | X | 0.800       | = | 3.800000  |
| ト | 16.175            | X | 0.450       | = | 7.278750  |
| チ | 14.450            | X | 3.275       | = | 47.323750 |
| リ | 18.600            | X | 1.350       | = | 25.110000 |
| ヌ | 13.650            | X | 1.525       | = | 20.816250 |
| ル | (13.650 + 14.450) | X | 1.289 X 1/2 | = | 18.110450 |
| ヲ | (14.450 + 13.650) | X | 0.461 X 1/2 | = | 6.477050  |
| フ | 12.925            | X | 2.050       | = | 26.496250 |
| カ | 13.650            | X | 0.575       | = | 7.848750  |
| コ | 8.950             | X | 2.750       | = | 24.612500 |
| ヨ | 3.090             | X | 0.600       | = | 1.854000  |
| タ | 13.800            | X | 1.200       | = | 16.560000 |
| テ | 18.400            | X | 1.750       | = | 32.200000 |
| ネ | 13.775            | X | 2.925       | = | 40.291875 |
| ナ | 13.000            | X | 2.000       | = | 26.000000 |
| ハ | 14.075            | X | 0.575       | = | 8.093125  |
| ラ | 9.750             | X | 3.425       | = | 33.393750 |
| カ | 2.855             | X | 0.800       | = | 2.284000  |
| ウ | 14.130            | X | 1.400       | = | 19.782000 |
| ケ | 18.700            | X | 0.875       | = | 16.362500 |
| ノ | 13.650            | X | 4.525       | = | 61.766250 |
| オ | 2.955             | X | 2.000       | = | 5.910000  |
| ク | 2.960             | X | 2.000       | = | 5.920000  |

1 1 階



1 棟の建物の表示

昭和六拾年九月式〇日登記

図3.1.20

作製者

申請人

R

縮尺 1/500

(昭和) 63.1.13

(2/2)

請求番号：3-1

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和61年11月21日 地役権図面番号： 48

公用

3401442

4-6

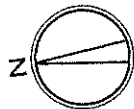
承役地の地番

1-7-0-2

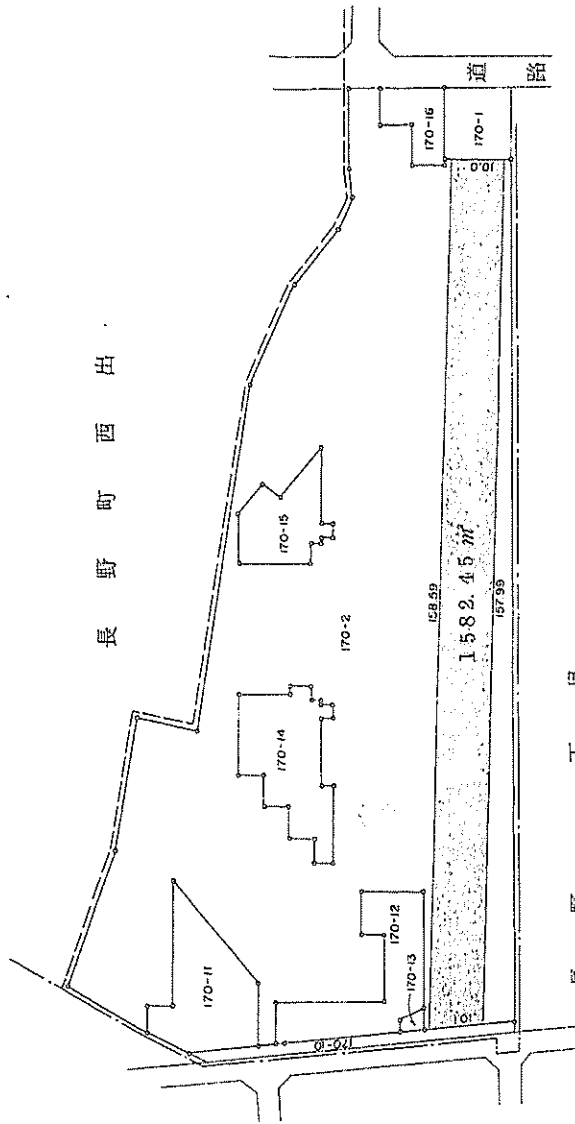
承役地の所在

稲沢市長野町長出

長野一丁目



長野町西出



昭和六十年地役権式管轄  
第五号

地役権図面第四八

申請人

地役権者

昭和61年11月1日作製

縮尺

1/1000

(全員専用)

(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。  
令和7年4月17日 名古屋法務局 宮支局 登記官

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。  
令和7年4月17日 名古屋法務局一宮支局 登記官

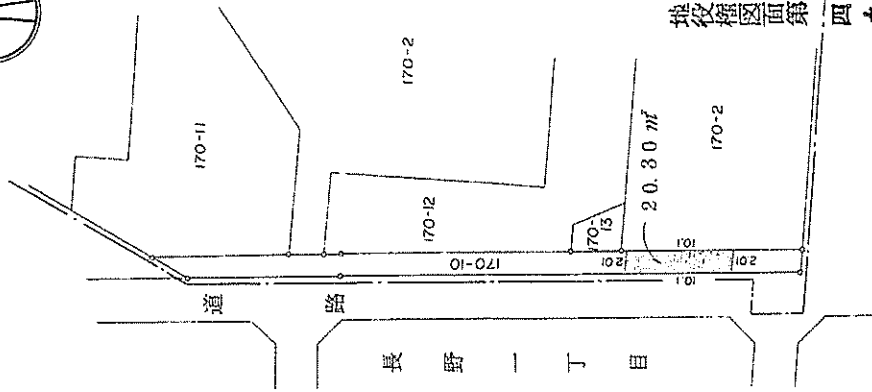
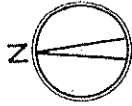
3401443

4-6

承役地の地番 170-10 地役権 縮尺 1/500

承役地の所在 稲沢市最良町一丁目

長野一丁目



付受 昭和六十年四月五日 第五号 地役権図面第四号

地役権者

縮尺

1/500

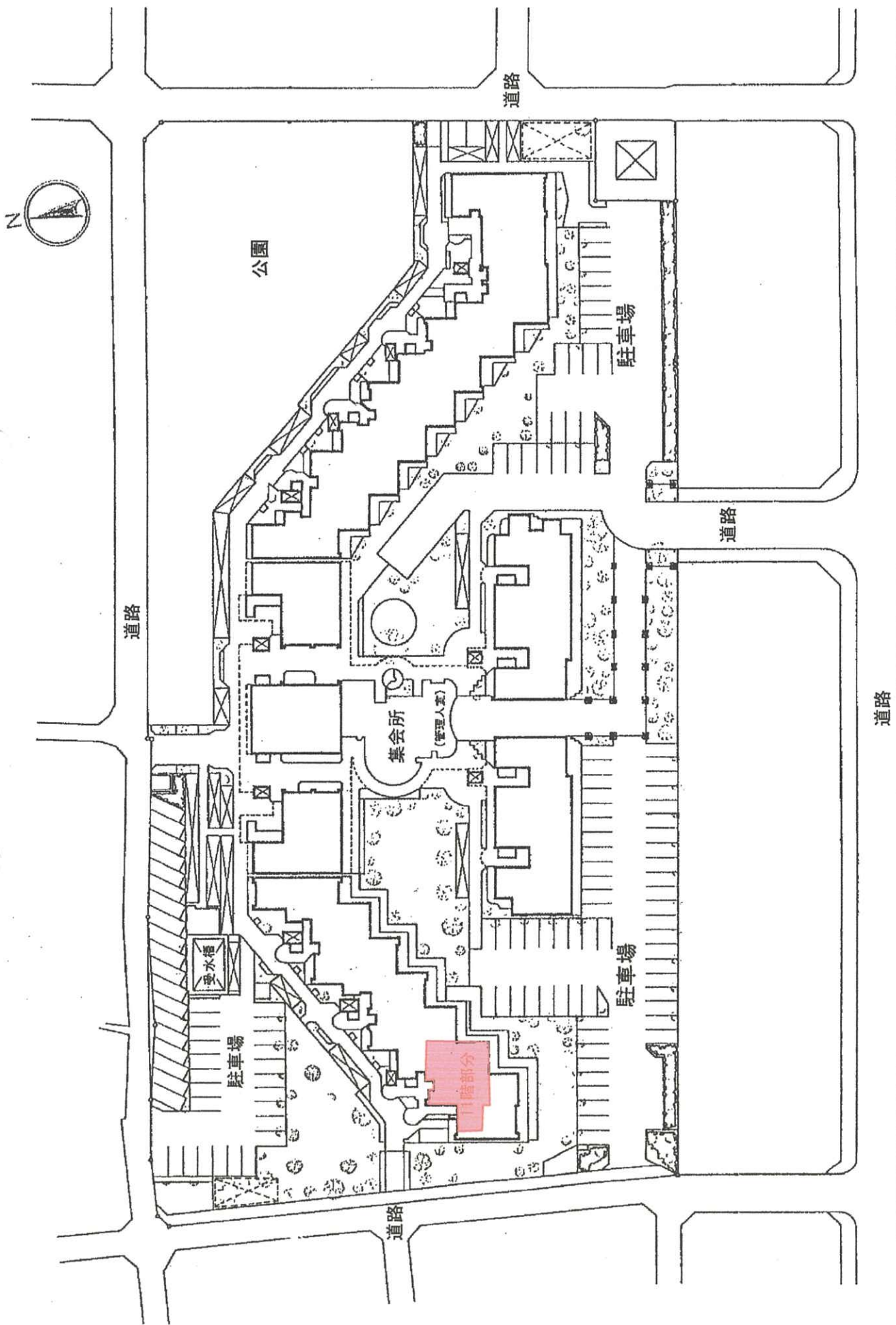
昭和61年11月13日 作製

（愛知県土地家屋調査士会 用紙）

申請人

（全員専用）

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)

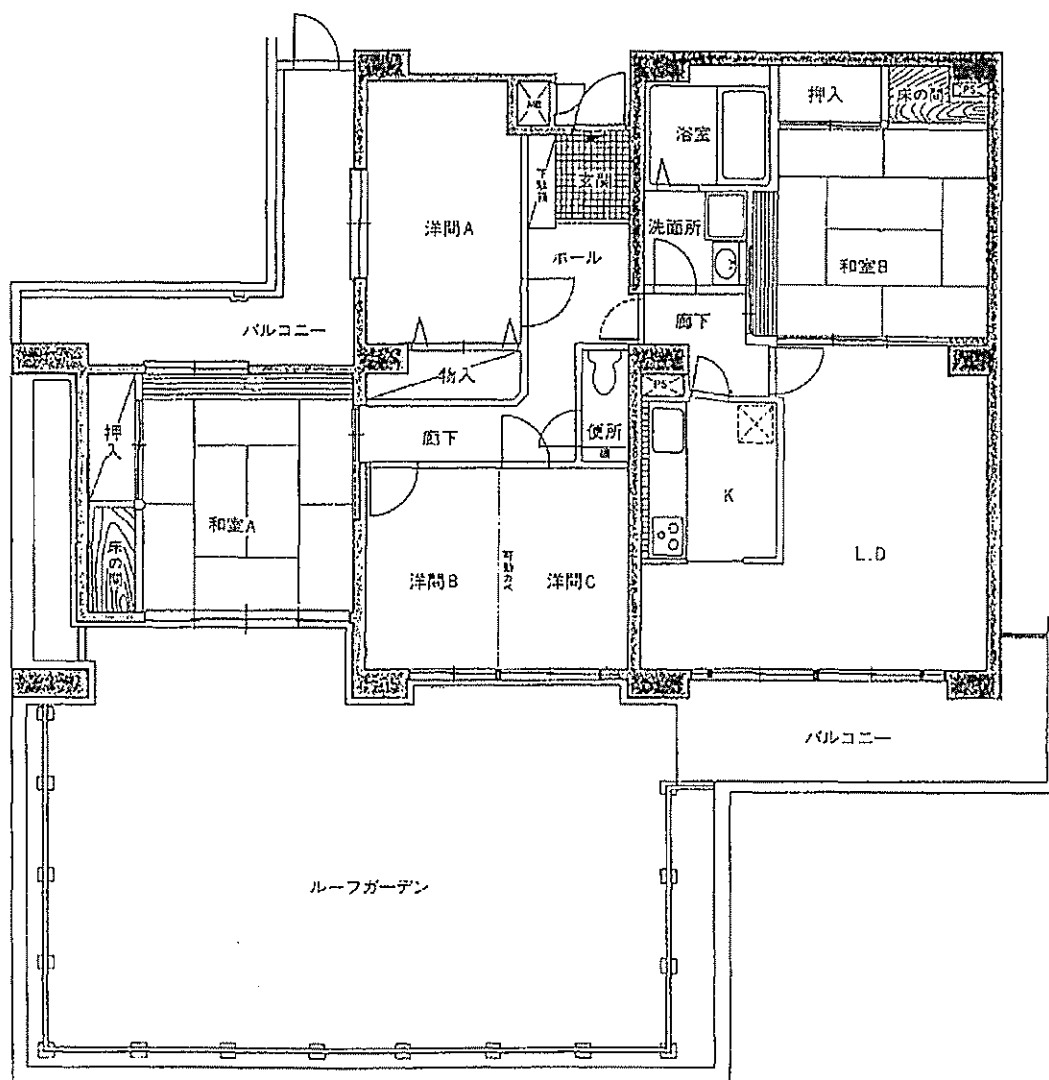






写真1



写真2



写真3