

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 11 月 18 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	15,710,000 12,568,000	一括	3,142,000	93,613	27,489
1	5,470,000				
2	2,020,000				
3	290,000				
4	7,930,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岩倉市東町廻間
 地 番 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 232.72 平方メートル

- 2 所 在 岩倉市東町廻間
 地 番 10 番 2
 地 目 宅地
 地 積 85.95 平方メートル

- 3 所 在 岩倉市東町廻間
 地 番 10 番 3
 地 目 宅地
 地 積 12.36 平方メートル

- 4 所 在 岩倉市東町廻間 9 番地 1、10 番地 2、10 番地 3
 家屋 番号 9 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 198.86 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 24 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 1～4】

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 4】

A が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件土地の一部（北西角の隅切り付近）は、接面道路（西側及び北側の各舗装市道）の一部となっている。

《 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 | 岩倉市東町廻間 |
| | 地 番 | 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.72 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩倉市東町廻間 |
| | 地 番 | 10 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.95 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩倉市東町廻間 |
| | 地 番 | 10 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.36 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岩倉市東町廻間 9 番地 1、10 番地 2、10 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 198.86 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 22 号

令和 7 年 5 月22 日受理

令和 7 年 7 月**10** 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 岩倉市東町廻間
 地 番 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 232.72 平方メートル
- 2 所 在 岩倉市東町廻間
 地 番 10 番 2
 地 目 宅地
 地 積 85.95 平方メートル
- 3 所 在 岩倉市東町廻間
 地 番 10 番 3
 地 目 宅地
 地 積 12.36 平方メートル
- 4 所 在 岩倉市東町廻間 9 番地 1、10 番地 2、10 番地 3
 家屋 番号 9 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 198.86 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1 ～ 3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 3) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	北西側に電柱及び支線が、南東側にプレハブハウスが、南西側にホース格納箱、電柱及び看板が、西側に電柱が設置されている	
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を工場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	南西側に庇が設置されている	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■A	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □作業所 ■工場	
■関係人(■A(占有者) ■B(破産者) ■C(破産者B破産管財人))の陳述／■提示文書(事業用賃貸借契約書(工場))の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	平成30年6月1日	
最初の契約等	契約日	平成30年5月27日
	期間	平成30年6月1日から ■令和3年5月31日まで 3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	令和6年6月1日から ■令和9年5月31日まで 3年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()
	借主	■占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金16万円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない ■ある (□敷金 円 ■保証金48万円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	賃料には、駐車場及び消費税を含む	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 物件4建物は、私が個人で営業している自動車部品製造業の工場として使用しています。なお、物件1～3土地（以下「本件各土地」という。）の南東側にあるプレハブハウスは、私が事務所として使用するために設置したもので、容易に移動することができます。 2 物件4建物の賃貸借契約の内容は、事業用賃貸借契約書（工場）のとおりです。 3 物件4建物について、増改築はしていませんが、入居して間もない頃に約70万円をかけて、南側の壁面に防音対策のために木製の板を取り付けています。また、令和7年5月頃に西側のシャッターを交換してもらっています。 4 建物の天井の各所から雨漏りが生じており、壁面の下からも雨水が浸入してくることがあります。 5 建物内の機械のうち、天井に設置されているクレーン以外は全て私の所有物です。 6 建物内では、機械の整備や部品の掘削作業のために油類やシンナー類を使用しています。
■ B (破産者)	1 物件4建物は現在Aに賃貸しており、その賃貸借契約の内容は事業用賃貸借契約書（工場）のとおりです。 2 私が代表者を務めていた破産者愛国機械株式会社は、本店所在地を移転した平成20年8月頃まで、物件4建物内で機械部品の製造業等を営んでいました。その際には機械の整備のために油類を使用しましたが、大量の油類が地面に落ちることはなかったと思います。 3 物件4建物については、私が所有者となって以降は増改築やリフォームはしていません。なお、雨漏りはありませんでしたが、台風等の時には建物の隙間から雨水が入ってくることはありました。 4 本件各土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。なお、南側境界の側溝は、本件各土地内に設置されているものです。
■ C (破産者B破産管財人)	1 本件各土地及び物件4建物は、私が破産管財人として管理している物件です。 2 物件4建物は現在Aに賃貸しており、その賃貸借契約の内容は事業用賃貸借契約書（工場）のとおりです。 3 物件4建物の西側のシャッターは、令和7年5月頃に破産管財業務として私が交換しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各土地及び物件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、2、3枚目のとおり認められる。
- 2 本件各土地の現況等について
 - (1) 本件各土地は、物件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A点に金属鋲が、ウ、エ及びオの各点にコンクリート杭が確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。なお、アイ間（A点から約6.9メートルの位置）にもコンクリート杭が存在しているところ、後記簡易計測の結果により、イ点（A点からの建物図面（各階平面図）上の距離は約13.2メートル）ではないことが明らかであったことから、この杭が何を示しているのかは不明である。
 - (3) 各隣地との境界は、概ねコンクリート敷や側溝で仕切られている。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであり、本件各土地の形状もほぼ同図面のとおりであった。
 - (5) 上記簡易計測の結果、A点の隅切り付近はアスファルト敷となっており、同部分は前面道路の一部となっている。
- 3 物件4建物の現況等について
天井の各所に損傷が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 その他
 - (1) 建物内には油類やシンナー類の缶が存在し、その地面にはこれらが使用されたと思われる痕跡が全体的に認められたことから、本件各土地は土壤汚染の可能性が疑われる。
 - (2) 南側隣家の外壁や底が本件各土地に越境している。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月22日(木) 13:30 - 13:40	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23日(金) 8:50 - 9:00	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 6月10日(火) 10:00 - 11:00	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、占有者立会・聴取
R7年 6月30日(月) : - :	(郵便)	住民票交付申請
R7年 7月 9日(水) 17:30 - 17:35	(電話)	破産者から占有関係について聴取
R7年 7月10日(木) 10:00 - 10:05	(電話)	破産管財人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

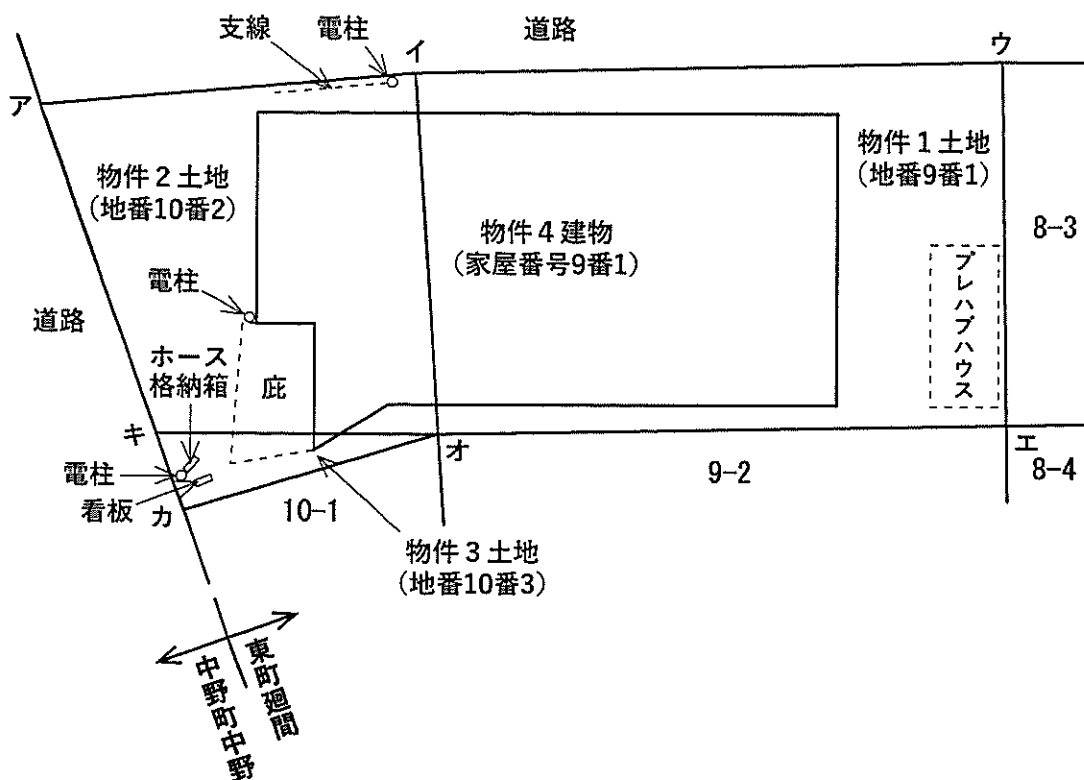
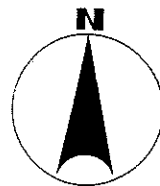
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

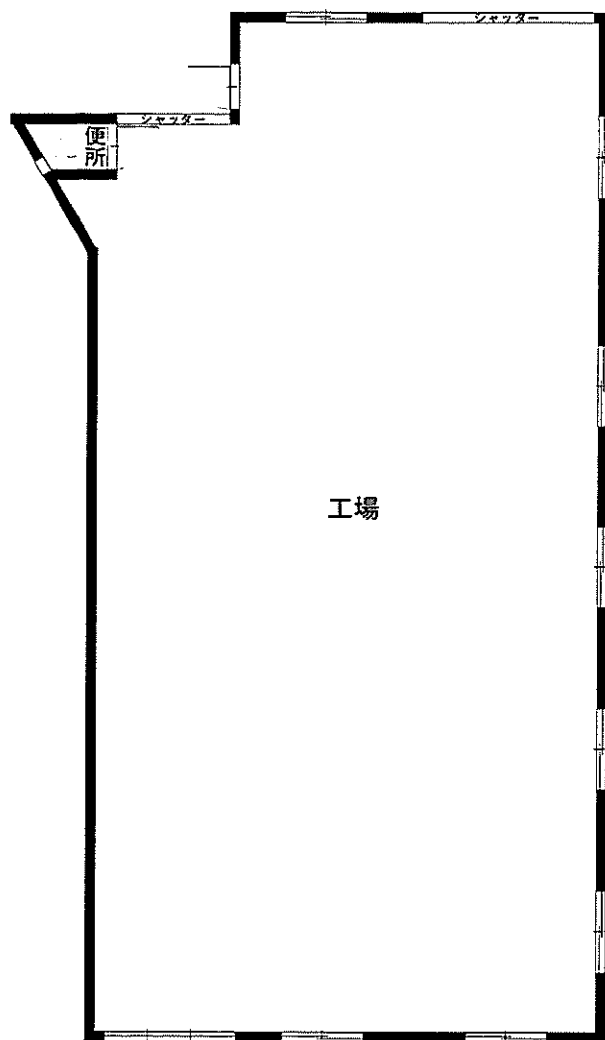
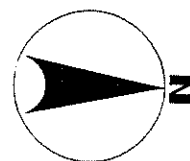
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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）



プレハブハウス

物件4建物

電柱



本件各土地

① 本件各土地、物件4建物の外観（北東方向から撮影）

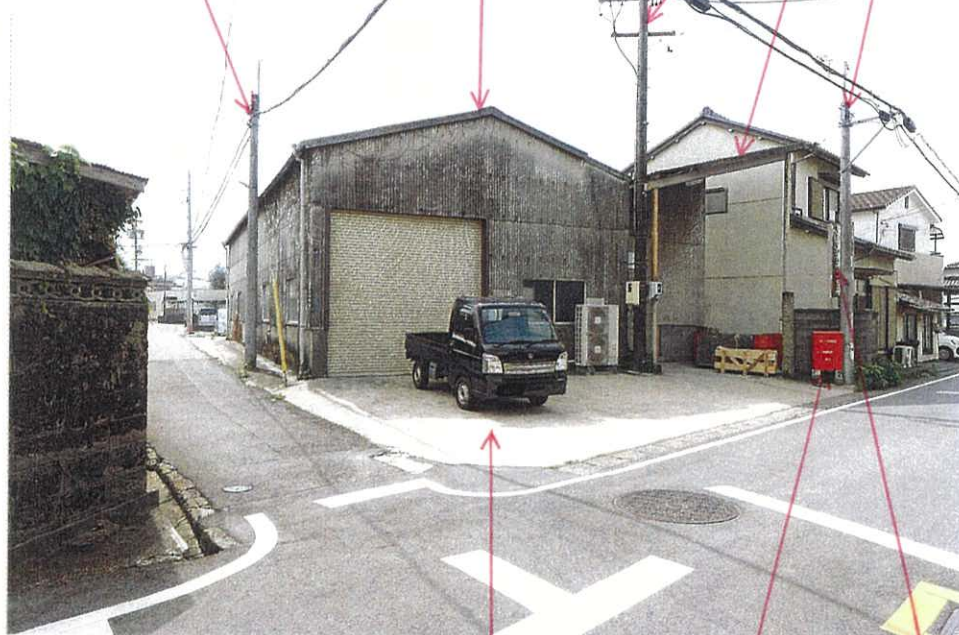
電柱

物件4建物

電柱

庇

電柱



本件各土地

ホース
格納箱

看板

② 本件各土地、物件4建物の外観（北西方向から撮影）



③ 屋内の状況（工場（南東方向から撮影））



④ 屋内の状況（工場（南西方向から撮影））

令和 7 年 (ケ) 第 2 2 号
令和 7 年 5 月 2 6 日 受 理
令和 7 年 6 月 1 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 9 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

一括価格	
金 1 5 , 7 1 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,470,000 円
物件2(土地)	金 2,020,000 円
物件3(土地)	金 290,000 円
物件4(建物)	金 7,930,000 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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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 番目 地積	岩倉市東町廻間 9番1 宅地 232.72㎡	同左
2	所在地 番目 地積	岩倉市東町廻間 10番2 宅地 85.95㎡	同左
3	所在地 番目 地積	岩倉市東町廻間 10番3 宅地 12.36㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩倉市東町廻間9番地1、10番地2、 10番地3 9番1 工場 鉄骨造スレートぶき平家建 198.86㎡	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乃至3）

位置・交通	名鉄犬山線「岩倉」駅の北方・道路距離約1.5km 名鉄バス「岩倉駅」停の北方・道路距離約1.5km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ作業場等も見られる住宅地域。作業場等は戸建住宅等に移行していくものと思料される。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状	331.03㎡ 約15m 約29.5～34.3m ほぼ台形
接面道路の状況	西側幅員約4.8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)及び北側幅員約2.2～2.3m舗装市道(建築基準法第42条2項による道路)に等高に接面する。角地。	
土地の利用状況等	物件1乃至3は物件4の敷地として利用されている。 隣地は住宅地、駐車場及び道路等として利用されている	
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 なし(特記事項) なし(特記事項)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和40年版、平成元年版、平成12年版)を調査した結果、農地又は未利用地、当該工場地等であったと推定される。 愛知県尾張県民事務所環境保全課にて確認したところ、土壌汚染対策法による要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなかった。 評価人が別途調査機関に土壌汚染資料調査(予備調査)として行わせた机上調査の結果によれば、土壌汚染の可能性は「特定有害物質を含む製品が使用された可能性があることから、地表面への浸透による土壌汚染の可能性を否定することはできない。」の理由で否定できないと考えられる。 工場等の敷地であり、土壌汚染のリスクは存在するが、土壌汚染状況調査(本格調査)を実施していないため、土壌汚染の有無及びその程度並びに土壌汚染が存在する場合の除染費用等詳細の確定には更に詳細な調査を行う必要がある。	

特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地(御山寺遺跡)に指定されており、建物の建築等工事を行う場合には岩倉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。 マップあいちによると、浸水実績は昭和49年7月、昭和51年9月及び平成12年9月洪水で確認された。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浸水が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。詳細は岩倉市役所上下水道課等に問い合わせる必要がある。 北側市道は建築基準法第42条2項による道路に該当し、セットバックを要する。詳細は岩倉市役所都市整備課等に問い合わせる必要がある。 都市ガスは西側及び北側道路に本支管の埋設がある。都市ガス供給の可否は東邦ガス株式会社に問い合わせる必要がある。 下水道は西側及び北側道路に本管の埋設があるが、物件1乃至3は未接続である。詳細は岩倉市役所上下水道課等に問い合わせる必要がある。 南側隣家(9番地2、10番地1)に係る庇、差し掛け等が物件1乃至3に越境している可能性がある。詳細は測量が必要である。 プレハブハウス及び庇があった。 電柱及び支線、電柱、受電用電柱、看板、ホース格納箱があった。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（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 事 項) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 49 年 月 日 不 詳 新 築 (特 記 事 項) 約 50 年 以 上 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄 骨 ス レ ー ト 葺 ス レ ー ト 波 板 等 ス レ ー ト 波 板 下 地、ボ ー ド、コ ン ク リ ー ト 等 ス レ ー ト 波 板 下 地 コ ン ク リ ー ト 等 電 気、給 排 水 衛 生 設 備 (浄 化 槽)、プ ロ パ ン ガ ス 設 備 特 に な し
床 面 積 (現 況)	第 3 目 的 物 件 記 載 の 通 り 延 べ 床 面 積 198.86㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	工 場 附 属 資 料 建 物 間 取 図 の 通 り
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る 経 年 相 応 以 上 の 劣 化、汚 れ 等 が 見 ら れ た。	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	昭和54年月日不詳増築、平成28年5月20日主である建物に変更 床面積は建ぺい率を超過しており、建築基準法に違反している可能性がある。詳細は岩倉市役所都市整備課等に問い合わせる必要がある。 建築年月日から判断すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性はある。アスベスト使用等の詳細については専門調査機関による調査を要する。 床及び内壁等は油脂類で汚れていた。 天井及び内壁より雨漏りしているところが複数あった。 コンクリート腰壁にクラックが複数あった。 ホイス2台があった。外観観察より、経済価値はないものと判断した。 工場内で揮発性有機化合物が使用されている模様である。 物件4は賃貸借されている。 賃料：月額160,000円 占有権原、占有開始時期、期間、更新の種別、契約等当事者等：現況調査報告書参照	

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乃至3)

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	93,300	1.00	232.72	0.90	19,540,000
2	93,300	1.00	85.95	0.90	7,220,000
3	93,300	1.00	12.36	0.90	1,040,000

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)

地価公示 岩倉-10

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $91,300 \text{ 円/㎡} \times 100.1 / 100 \times 100 / 102.0 \times 100 / 96 \approx 93,300 \text{ 円/㎡}$
 (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(方位)等を考慮した。

◇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：セットバック0.99 形状0.99 角地1.02 相乗積1.00

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
4	66,000	198.86	0.02	260,000

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。

経済的耐用年数を経過しているものと判断し、現価率を2%と査定した。

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	19,540,000	0.50	法定地上権	9,770,000
2	7,220,000	0.50	法定地上権	3,610,000
3	1,040,000	0.50	法定地上権	520,000
合 計				13,900,000

イ 土地利用権等割合

物件1乃至3：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	19,540,000	－ 9,770,000		0.80	0.70	5,470,000
2	7,220,000	－ 3,610,000		0.80	0.70	2,020,000
3	1,040,000	－ 520,000		0.80	0.70	290,000
4	260,000	＋ 13,900,000	1.00	0.80	0.70	7,930,000
一括価格 (合計)						15,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性を否定できないこと、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があること、物件4は建築基準法に違反している可能性があること及び第4・1及び2特記事項等を考慮し、査定した。

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

地価公示価格 : 岩倉-10
所 在 : 岩倉市八剣町五林3番1
価 格 : 91,300円/㎡
位 置 : 名鉄犬山線「岩倉」駅の北東方約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 219㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 東5.8m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅と中規模の倉庫が混在する住宅地域

第7 附属資料

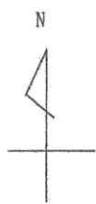
- 1 位置図(国土地理院)
- 2 付近案内図(国土地理院)
- 3 公図写及び公図写(合成図)
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

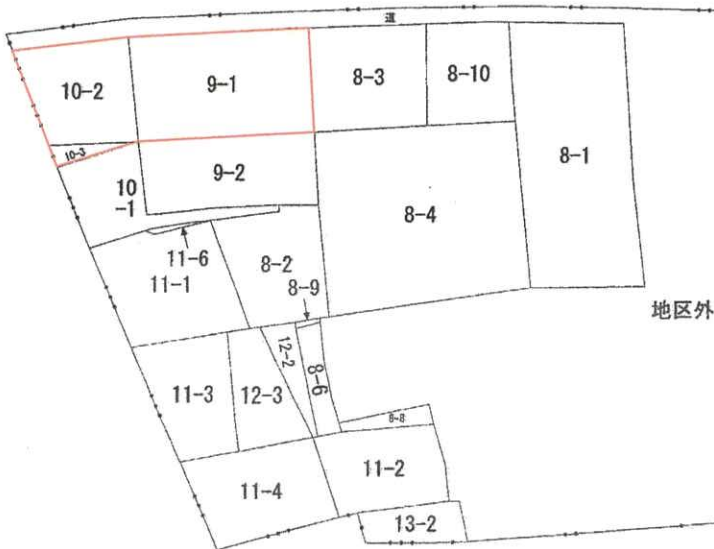


地理院地図
GSI Maps



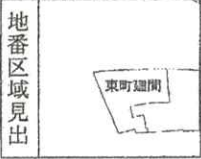


地区外



地区外

(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	岩倉市東町廻間				地番	9番1			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年3月25日

名古屋法務局

請求番号：6-1

登記官



公図写(合成図)



登記年月日：平成28年6月8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・名古屋地方法院)
令和7年3月25日 名古屋法務局

登記官

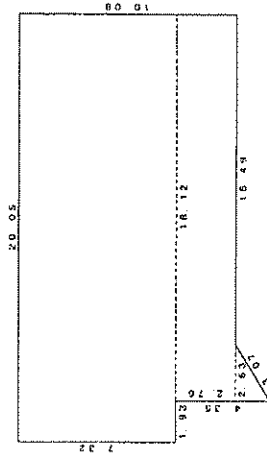
A 4 判に縮小

建物各階平面図

9 番 1

家屋番号

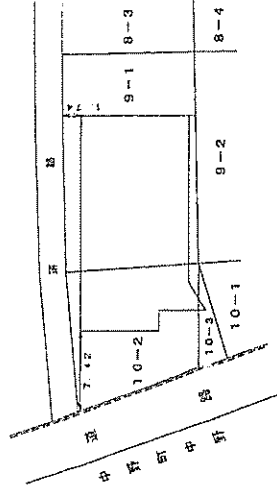
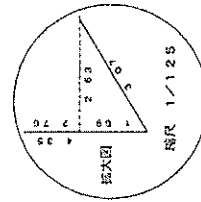
建物の所在
岩倉市更町廻間9番地1・10番地2・10番地3



求積表

20.05	×	7.32	=	146.7660
18.12	×	2.76	=	50.0112
2.63	×	1.69	=	2.09085
				計
				198.86805

床面積 198.86 m²



単位 m

作成者

(平成28年5月31日作成)

縮尺

1/250

申請人

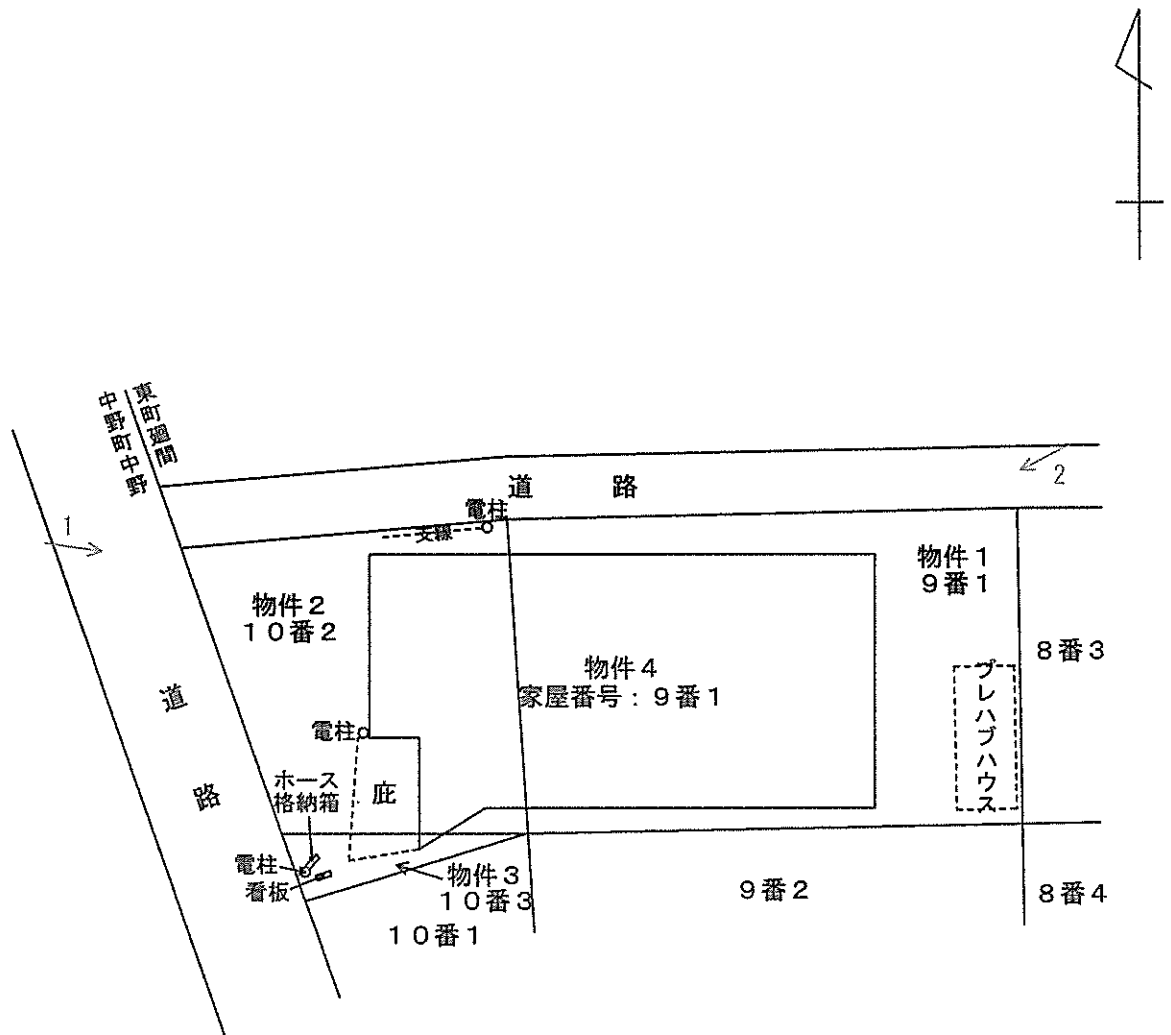
縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：6-2

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

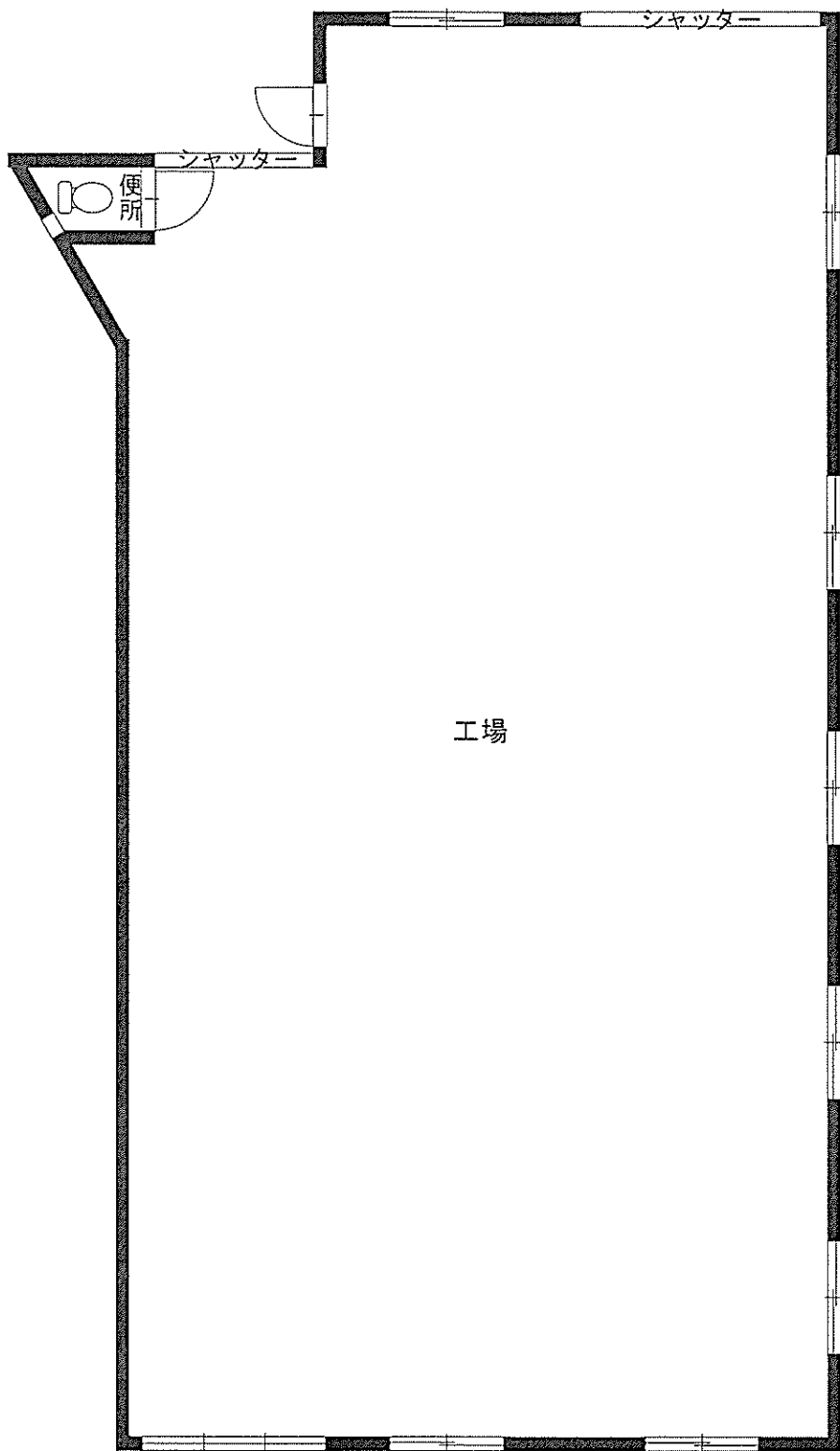




写真1



写真2