

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 16 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 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 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 2 月 16 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, 2	3,090,000 2,472,000	一括	618,000	26,507	0
1	1,760,000				
2	1,330,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 稲沢市平和町領内
 地 番 1 2 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 7 2. 5 6 平方メートル

2 所 在 稲沢市平和町領内 1 2 6 番地
 家屋 番号 1 2 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2. 8 3 平方メートル
 2 階 2 6. 4 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 1. 6 2 平方メートル
 2 階 約 3 3. 0 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 2 4. 4 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 29 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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和 10 年 4 月 30 日まで

賃 料 毎月 4 万円

賃料前払 毎月末日限り翌月分支払

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権であるが、共有者全員の同意を得ずになされた賃貸借契約に基づくものである。そのため、期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 稲沢市平和町領内
地 番 1 2 6 番
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 5 6 平方メートル

2 所 在 稲沢市平和町領内 1 2 6 番地
家屋 番号 1 2 6 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 8 3 平方メートル
2 階 2 6 . 4 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 1 . 6 2 平方メートル
2 階 約 3 3 . 0 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 2 4 . 4 4 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 53 号

令和 7 年 7 月 23 日受理

令和 7 年 9 月 26 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 | 稲沢市平和町領内 |
| | 地 番 | 1 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲沢市平和町領内 1 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 8 3 平方メートル
2 階 2 6. 4 6 平方メートル |

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(株式会社F u j i H o m e s (相手方)代表者))の陳述／■提示文書(住宅賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 貸借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和7年5月1日	
最初の契約等	契約日	令和7年5月1日	
	期間	令和7年5月1日から ☒ 令和10年4月30日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 共有者(C) ☐ 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4万円(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 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	
占有開始時期について、Aは、令和5年5月頃と述べているところ、関係人の陳述及び関係資料によれば、Aの住民票上の住所が前住所のままであることが認められ、また、賃料の支払の事実を裏付ける資料がないため、その支払開始時期が不明であることから、住宅賃貸借契約書上の契約期間の始期を占有開始時期と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2建物は、Cから賃借して、私たち家族の居宅として使用しています。なお、物件2建物には、私と妻が居住しています。 2 私たち家族は令和5年5月頃に物件2建物に引っ越していますが、住民票は前住所のままです。 3 物件2建物の賃貸借契約書は、現在手元にないので、後日送付します。 4 賃料は毎月末日までに翌月分をCに手渡しで支払っていますが、領収書はもらっていません。 5 物件2建物については、令和7年8月上旬の大雨の際に、洋室1及び和室2の天井から雨漏りが生じましたが、それ以降の大雨では特に雨漏りは生じていません。なお、この雨漏りについて、修繕等はしていません。 6 物件2建物内で、ペットは飼っていません。
■ B (株式会社F u j i H o m e s (相手方) 代表者)	1 物件2建物は、Cが貸主となって、Aに賃貸しています。なお、Cが貸主になることについては、Cの同意を得ていますし、当社もCが貸主となって、Aに賃貸することに同意しています。 2 賃貸借契約の内容は、住宅賃貸借契約書のとおりです。 3 物件2建物を賃貸するにあたっては、申立人である株式会社京都建物には特に話をしていません。なぜなら、当社とCとで共有持分の過半数を占めているからです。

(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 物件1土地及び物件2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 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は、物件2建物の敷地等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）のア及びイの各点に境界標と思われる金属製の棒が、ウ点にコンクリート杭が、エ点に金属鋸が確認できたが、オ点は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、ブロック塀やフェンス、側溝等が設置されている。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ公図のとおりであった。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 物件2建物に存在している未登記増築部分の場所及び床面積は、次のとおりである。
 - ア 1階北西側部分（浴室、土間、トイレ、洗面所）につき、約7.15平方メートル
 - イ 1階西側部分（玄関）につき、約1.64平方メートル
 - ウ 2階北側部分（納戸）につき、約6.62平方メートル
 - (2) 物件1土地の南側に存在している車庫については、土地への定着性が認められ、また、物件2建物との位置関係や利用状況から、物件2建物の未登記附属建物と認定した。
 - (3) 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。

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25日(金) 11:00 - 11:10	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 7月29日(火) 13:55 - 14:05	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 8月 4日(月) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 8月21日(木) 10:00 - 11:40	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行
R7年 8月28日(木) 9:40 - 9:55	稲沢市役所	住民票及び固定資産公課証明書交付申請
R7年 8月28日(木) : - :	(郵便)	住民票交付申請
R7年 9月 4日(木) 17:25 - 17:35	目的物件所在地	Aから占有関係について聴取
(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7年8月21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。		

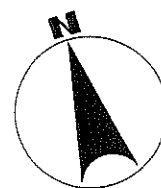
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 9月25日(木) 14:20 - 14:25	(電話)	Bから占有関係について聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
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、立会人を立ち合わせ、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合わせて建物内に立ち入った。		

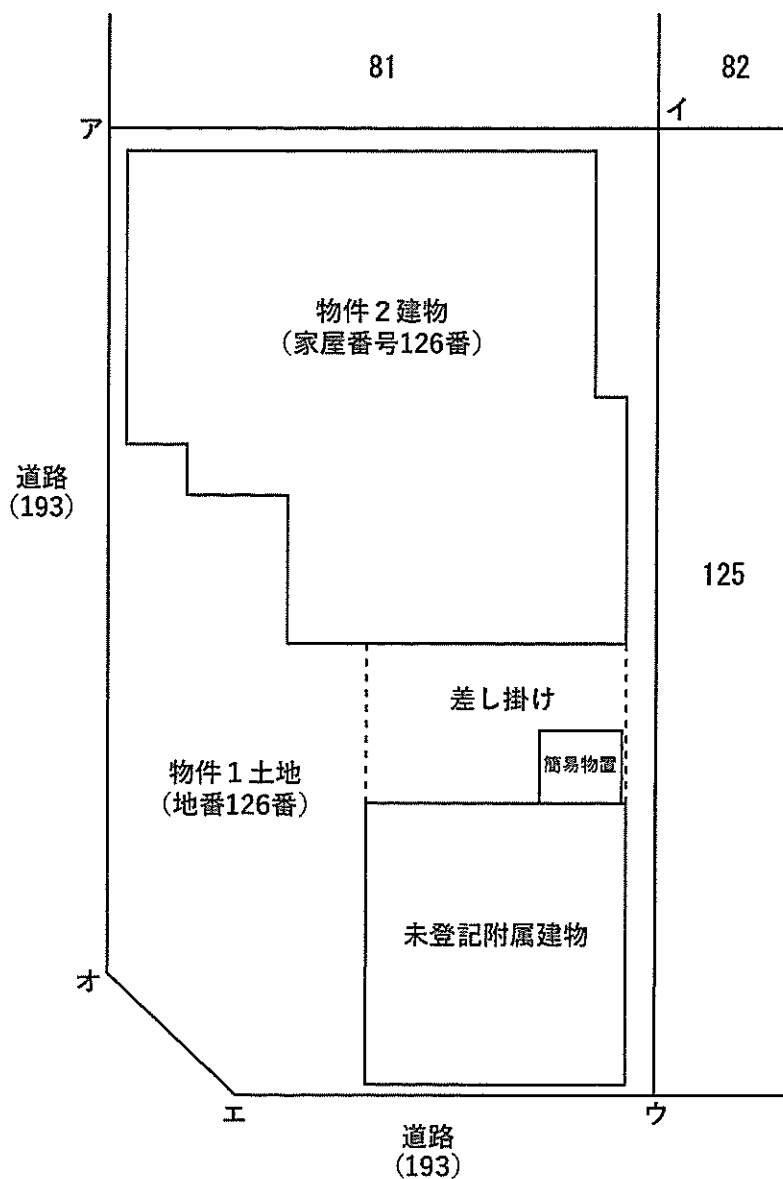
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



② ↘



① ↗

 : 未登記増築部分

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

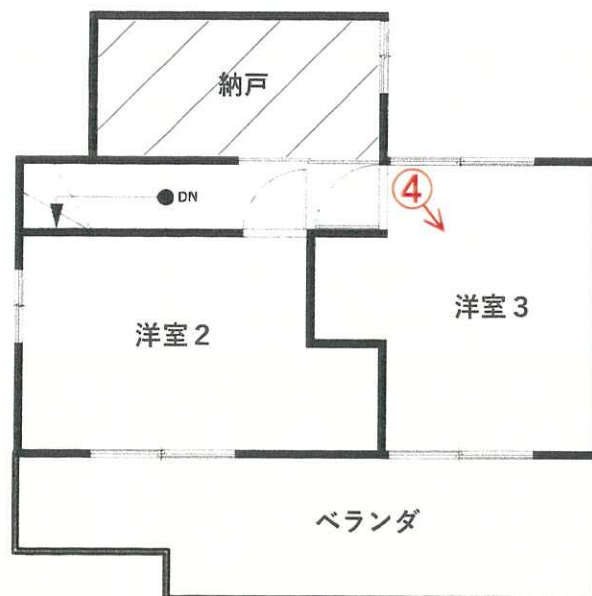
間取図（概略）



1 階



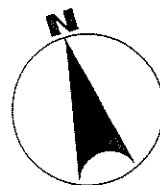
2 階



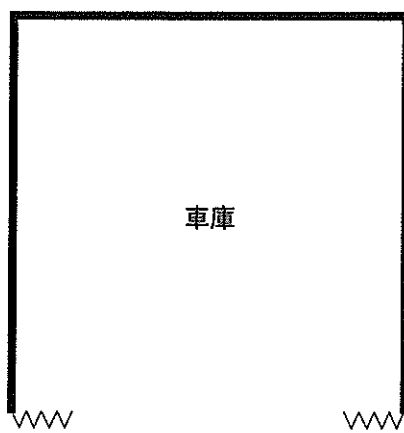
 : 未登記増築部分

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



未登記附属建物



物件 2 建物

未登記附属建物



物件 1 土地

① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観

物件 2 建物



物件 1 土地

② 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



③ 洋室 1



④ 洋室 3

(12 枚目)



⑤ ダイニング・キッチン



⑥ 浴室

令和 6 年 (ケ) 第 5 3 号
令和 7 年 7 月 2 8 日 受 理
令和 7 年 8 月 2 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 1 0 日 評 価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松原 孝文

第1 評価額

一括価格			
金		3,090,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,760,000	円
物件2（建物）	金	1,330,000	円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行なうことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行なうものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	稲沢市平和町領内 1 2 6 番 宅地 172.56 平方メートル	特記事項参照
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	稲沢市平和町領内 1 2 6 番地 1 2 6 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 62.83 平方メートル 2 階 26.46 平方メートル	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1. 2	物件1の土地には、物件2の建物その他、南側市道に面して未登記附属建物(軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、現況概測床面積約24.44㎡、建築年不詳、現況車庫)、物件2の建物の南側に差し掛け(工作物)がある。差し掛けの下には簡易物置がある。 物件2の建物には1階西側と玄関部分に2階北側に未登記増築部分(建築年不詳。昭和58年の売買登記以前の可能性がある。)がある。未登記増築部分の床面積は、1階西側は現況概測床面積約7.15㎡、1階玄関部分は現況概測床面積約1.64㎡、2階北側は現況概測床面積約6.62㎡である。そのため、現況概測面積は1階約71.62㎡、2階約33.08㎡である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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」駅の南東方約900m（道路距離） 愛西市巡回バス「五軒家」バス停の北方約630m（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産は、稲沢市南端、愛西市との市境を流れる領内川の北側に隣接する住宅団地の中にある。名鉄尾西線「六輪駅」南東方の徒歩圏内にある、古くに開発された住宅団地の一角にあり、区画整然とした街区に一般住宅等が建ち並ぶ他、所々に事業所、店舗等の併用住宅も見られる。開発時期が古いため、街路はやや狭く感じられる。	
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	市街化調整区域 60% 200% — —
画地条件（規模、形状等）	地 積 172.56㎡ 間 口 約10.0m、 奥 行 約17.6m 形 状 長方形 地 勢 画地内は概ね平坦だが、路面より約0.3m高い。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約5.3mの舗装市道(1号道路)に接面。 北西側 幅員約5.0mの舗装市道(1号道路)に接面。 路面との高低差 南側前面道路とはほぼ等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」のとおり 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 周囲は一般住宅及び駐車場である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし（LPガス(集中)） 下 水 道 あり（但し、対象物件は個別浄化槽）	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	対象土地及びその周辺は、土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域に指定されておらず、水質汚濁防止法、下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。過去の住宅地図(昭和45年版)によれば、物件1の土地は「藤浪団地」（当時の住宅地図に記載されている）に存し、物件2の建物が建てられる以前は未利用地等であった模様である。以上より、物件1の土地が土壤汚染を発生させる可能性の高い用途に使用された履歴は確認できなかったため、土壤汚染の可能性は低いと判断した。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 物件1の土地には、物件2の建物の他、南側市道に面して未登記附属建物(軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、現況概測床面積約24.44㎡、建築年不詳、現況車庫)、物件2の建物の南側に差し掛け(工作物)がある。差し掛けの下には簡易物置がある。 市街化調整区域内に存するため、再建築等の可否については所管官庁に確認を要するが、既存宅地の要件を充たしており、既存宅地と認められれば同一用途同一区画での再建築については許可不要となる。問合せ窓口：稲沢市役所（建築部建築課） 稲沢市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域で洪水によって想定される浸水深が0.5～3.0m、同様に「南海トラフ最大想定モデル」（愛知県公表）による地震動は震度6.0～6.5が想定され、液状化危険度はPL30以上で、危険性が高い区域に指定されている。高潮浸水想定区域図では0.5～3.0m未満の浸水深が想定されている。	

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） 昭和45年11月10日 新築 昭和49年11月15日 増築 経 済 的 全 耐 用 年 数 56 年 経 過 年 数 約55 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約1 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき、一部瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁 合板、クロス、土ぬり壁等 天 井 クロス、ボード、板張り等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、上水道、個別浄化槽、LPガス(集中)等 そ の 他 特になし
現 況 床 面 積	1階 約71.62㎡ 2階 約33.08㎡ 延床面積 約104.70㎡（増改築あり）
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 5DK+納戸（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	物件2の建物は、1階、2階にそれぞれ下記の未登記増築部分（建築時期不詳。昭和58年の売買登記以前の可能性がある。）がある。 1階西側：現況概測約7.15㎡、玄関部分：現況概測約1.64㎡ 増築部分を含む1階の現況概測床面積約71.62㎡。 2階北西側：現況概測約6.62㎡、増築部分を含む2階の現況概測床面積約33.08㎡。 建築後相当期間が経過しているため、老朽化している。 全体的に経年に伴う老朽化が見られるものの、目立った破損や汚損は見られない。 上記主である建物の他、以下の未登記附属建物がある。 未登記附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 車庫 現況概測床面積約24.44㎡ 建築年不詳

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×オ
1	45,300	1.08	172.56	0.85	7,180,000

ア 標準画地価格（標準地価格等からの規準）

地価公示 稲沢-15

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

43,300 円/㎡

× 100.0 / 100

× 100 / 105

× 100 / 91

≒ 45,300 円/㎡

◇時点修正：

標準地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

方位1.05

標準化補正：1.05

◇地域格差：

街路条件0.97 交通接近条件0.97 環境条件0.97

地域格差：0.91

イ 個別格差：

角地1.03 方位1.05

個別格差：1.08

ウ 地積：

登記数量による。

エ 建付減価：

地上建物の存在による減価率を15%と査定

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	198,000	約104.70	0.01	210,000
未登記 附属	88,000	約24.44	0.03	65,000

合計

275,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

◎物件2（主である建物）

- ・ 経済的全耐用年数 56年、経過年数約 55年、経済的残存耐用年数約 1年、観察減価及び中古住宅の市場性 30%
- ・ 現価率 = (経済的残存耐用年数 1年 / 経済的全耐用年数 56年) × (1 - 観察減価等 0.30) ≒ 0.01

◎物件2（未登記附属建物）

建築時期が不詳のため、残価率3%として、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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	7,180,000	0.50	法定地上権	3,590,000

イ 土地利用権等割合：物件2の建物の土地利用権等を、法定地上権と判定し、権利割合を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((1)ウ)	占有減価 修正 (円) ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ) - ウ}×エ×オ
1	7,180,000	- 3,590,000	0	0.70	0.70	1,760,000
2	275,000	+ 3,590,000	1,160,000	0.70	0.70	1,330,000
一括価格 (合計)						3,090,000

ウ 占有減価修正： 買受人が引受けることになる建物賃借権(定期借家権)が設定されているため、上記の通り占有減価を行なった。

エ 市場性修正： 建物が老朽化している上、買受人が引受けることになる建物賃借権が設定されているため、市場性がかなり劣ると判断し、上記の通り市場性修正率を査定した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の競売不動産市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 稲沢-15

所 在：稲沢市平和町城西224番

価 格：43,300円/㎡

位 置：名鉄津島線「勝幡」駅の西方1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

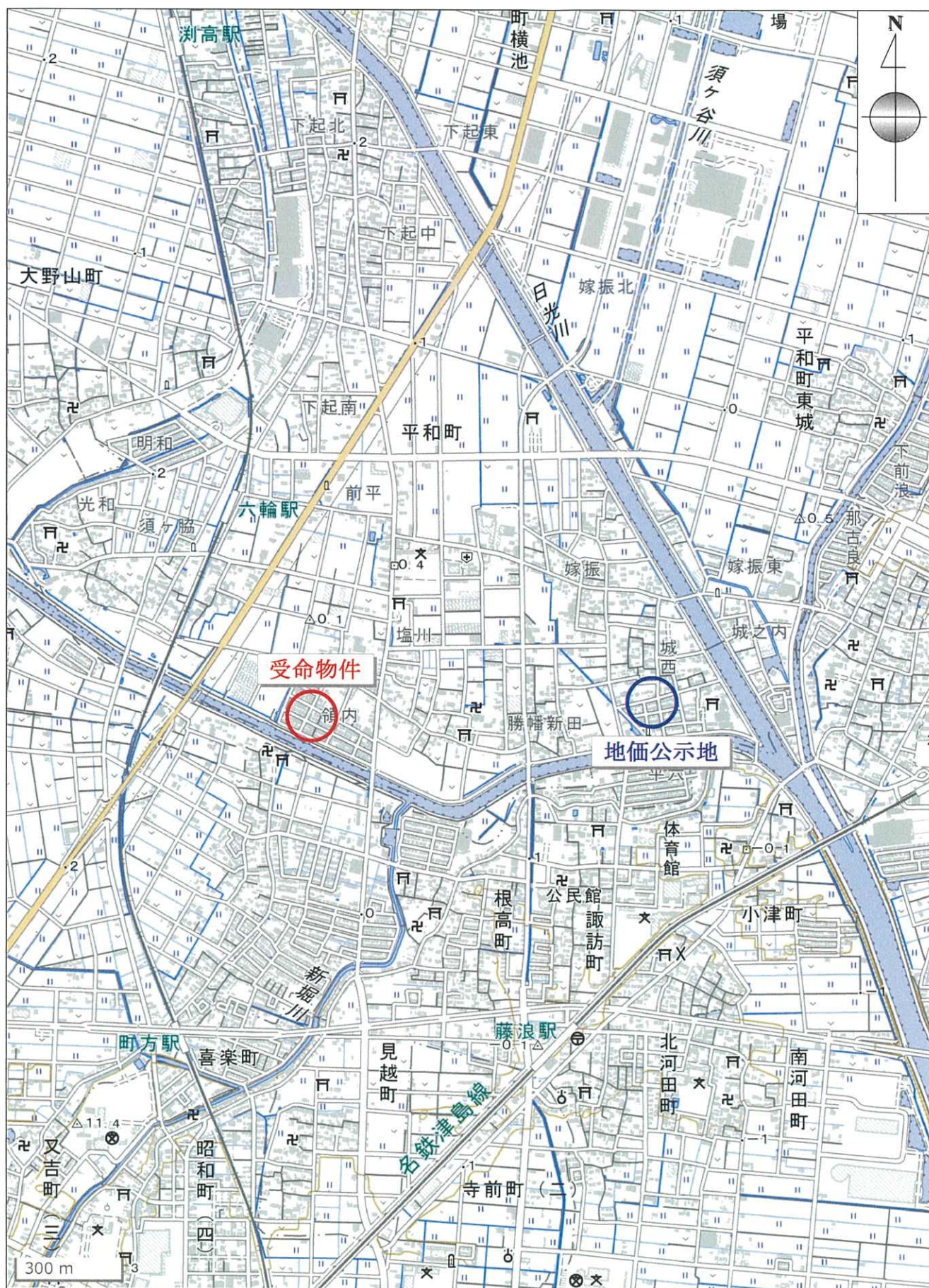
接 面 街 路：南側4.4m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

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







地番区域見出
平和町塩川
平和町領内

請 求 部 分	所 在					稲沢市平和町領内		地 番		126番							
出 力 縮	1/500		精 度 分 区		甲三		座標系又は記号 番 号 記 号		分類		地図(法第14条第1項)		種 類		土地改良所在図		
作 成 年 月 日		昭和61年1月16日					備 付 年 月 日 (原図)		昭和61年1月29日					補 事 記 項			

これは地図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6年11月29日

京都地方法務局

整理番号: H65279-1

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小

配置図(概略)



未登記増築部分
現況概測 約7.15㎡

道

81

82

0.30

物件2建物

1.45

主

0.40

差し掛け(工作物)

125

簡易物置

126

物件1土地

未登記附属建物 車庫
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき
平家建
現況概測床面積 約24.96㎡
建築年月日不詳

道

路

2510890

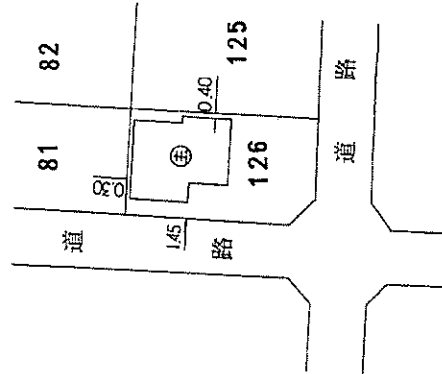
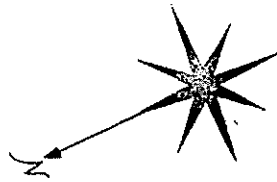
各階平面図

家屋番号 126

建築物図面

建物の所在 中葛郡平和町大字大輪字領内/26番地

愛知県稲沢市平和町



(単位：メートル)

1/62,323

縮尺

1/500

申出者

縮尺

1/

作製者

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・宮支局管轄)

令和6年12月27日

京都地方方法務局候補出張所

登記官

2510891

家 屋 番 号 — 1 番 27 — 26 / 16

愛知県稲沢市平和町 領内 1-2-6
中島郡平和町大字六輪字磐地1番地27

建 物 面 圖

[illegible]

49 11 26

昭天四九狂龍震八日

金 國 庫

單位	m
49	11.28

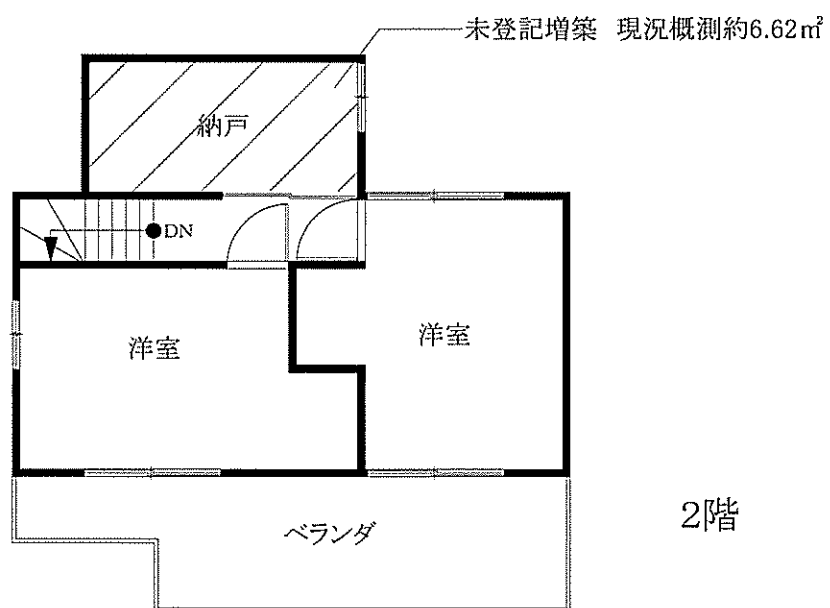
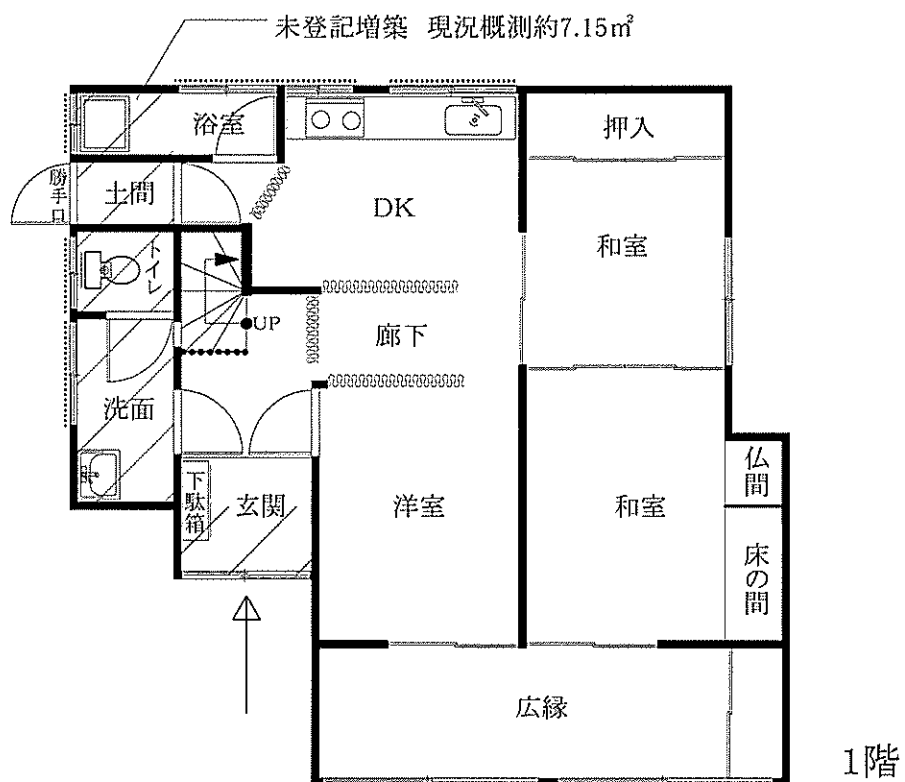
(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 $\frac{1}{200}$... $\frac{1}{500}$

请求番号: 27-3

A4版に縮小

間取図(概略)



《 現況写真 》



物件2の建物

物件1の土地

未登記附属建物

①



未登記増築部分

物件2の建物 物件1の土地

②