

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日
 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
 裁判所書記官 横 井 里 香

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月17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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 4月28日から当庁物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 一宮市奥町字堤下一 |
| | 地 番 | 110番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市奥町字宮南 |
| | 地 番 | 123番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一宮市奥町字堤下一 110番地3
一宮市奥町字宮南 123番地3 |
| | 家屋 番号 | 110番3 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 160.38平方メートル
2階 86.40平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・波折鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約175.23平方メートル
2階 約179.95平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 3日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 横 井 里 香

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

本件所有者A及びBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 一宮市奥町字堤下一 |
| | 地 番 | 110番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市奥町字宮南 |
| | 地 番 | 123番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一宮市奥町字堤下一 110番地3
一宮市奥町字宮南 123番地3 |
| | 家屋 番号 | 110番3 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 160.38平方メートル
2階 86.40平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・波折鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約175.23平方メートル
2階 約179.95平方メートル |



令和 7 年(又)第 36 号

令和 7 年10月 3 日受理

令和 7 年11月 11 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- 1 所 在 一宮市奥町字堤下一
地 番 110番3
地 目 宅地
地 積 239.35平方メートル
共有者 持分2分の1
共有者 持分4分の1
共有者 持分4分の1
- 2 所 在 一宮市奥町字宮南
地 番 123番3
地 目 宅地
地 積 103.00平方メートル
共有者 持分2分の1
共有者 持分4分の1
共有者 持分4分の1
- 3 所 在 一宮市奥町字堤下一 110番地3
一宮市奥町字宮南 123番地3
家屋 番号 110番3
種 類 工場・居宅
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 160.38平方メートル
2階 86.40平方メートル
共有者 持分2分の1
共有者 持分4分の1
共有者 持分4分の1

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、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有して占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	本土地上に簡易物置が設置されている(設置位置は、土地建物位置関係図(概略)のとおり)
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造スレート・波折鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約175.23平方メートル 2階 約179.95平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を工場・居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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
(2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
<p>■ A (債務者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件3建物の1階部分は、私が個人で経営していた織物修整業の工場として、2階部分は、私と相共有者であるBの居宅として使用しています。なお、Bは私の姉で、相共有者であるCは私の母です。 2 私とBが物件3建物を使用することに関し、Cとの間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。 3 工場内では織物に付着した油や染料等の汚れを落とすために有機溶剤を使用していましたが、使用後はそのまま乾燥していたので、溶剤が地面に落ちるようなことはなかったと思います。なお、織物修整業の経営は最近になって停止しています。 4 物件3建物については、30年くらい前に約500万円をかけて、1階の倉庫と2階の南側部分を増築しています。また、時期や金額は覚えていませんが、玄関の内壁と洋室1、2のクロスを貼り替えていますし、平成28年には約180万円をかけて、浴室とトイレをリフォームしています。 5 工場の天井には浴室からの水漏れの跡が残っていますが、浴室をリフォームして以降は、水漏れは生じていません。 6 和室2とダイニング・キッチンについては、屋根に穴が空いているため、雨漏りが生じます。 7 倉庫については、15年くらい開けたことがありませんし、また、シャッターの鍵がどこにあるのかも分かりません。なお、倉庫には織物や私物等が保管されていると思います。 8 物件3建物内で、ペットは飼っていません。 9 物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）に設置されている簡易物置は、単にブロックの上に載せてあるだけのものです。 10 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。

執行官の意見

- 1 本件各土地及び物件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、2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3建物の敷地や駐車場として一体として利用されている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のク点のみ確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスやブロック、側溝が存在している。
 - (4) オク間以外の各境界についての簡易計測の結果は、ほぼ地積測量図のとおりであった。
- 3 物件3建物の現況等について
 - (1) 次のとおり未登記増築部分が存在している。
 - ア 西側部分につき、約14.85平方メートル（倉庫）
 - イ 南側部分につき、約93.55平方メートル（洋室3～5、サンルーム、サービスルーム、廊下、物入）
 - (2) 次のとおり水漏れ等の跡が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - ア 工場につき、天井に水漏れの跡
 - イ 和室2及びダイニング・キッチンにつき、天井に雨漏りの跡
 - (3) 倉庫については、シャッター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つたため、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。
- 4 その他
物件3建物内に仏壇が存在している。

(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)

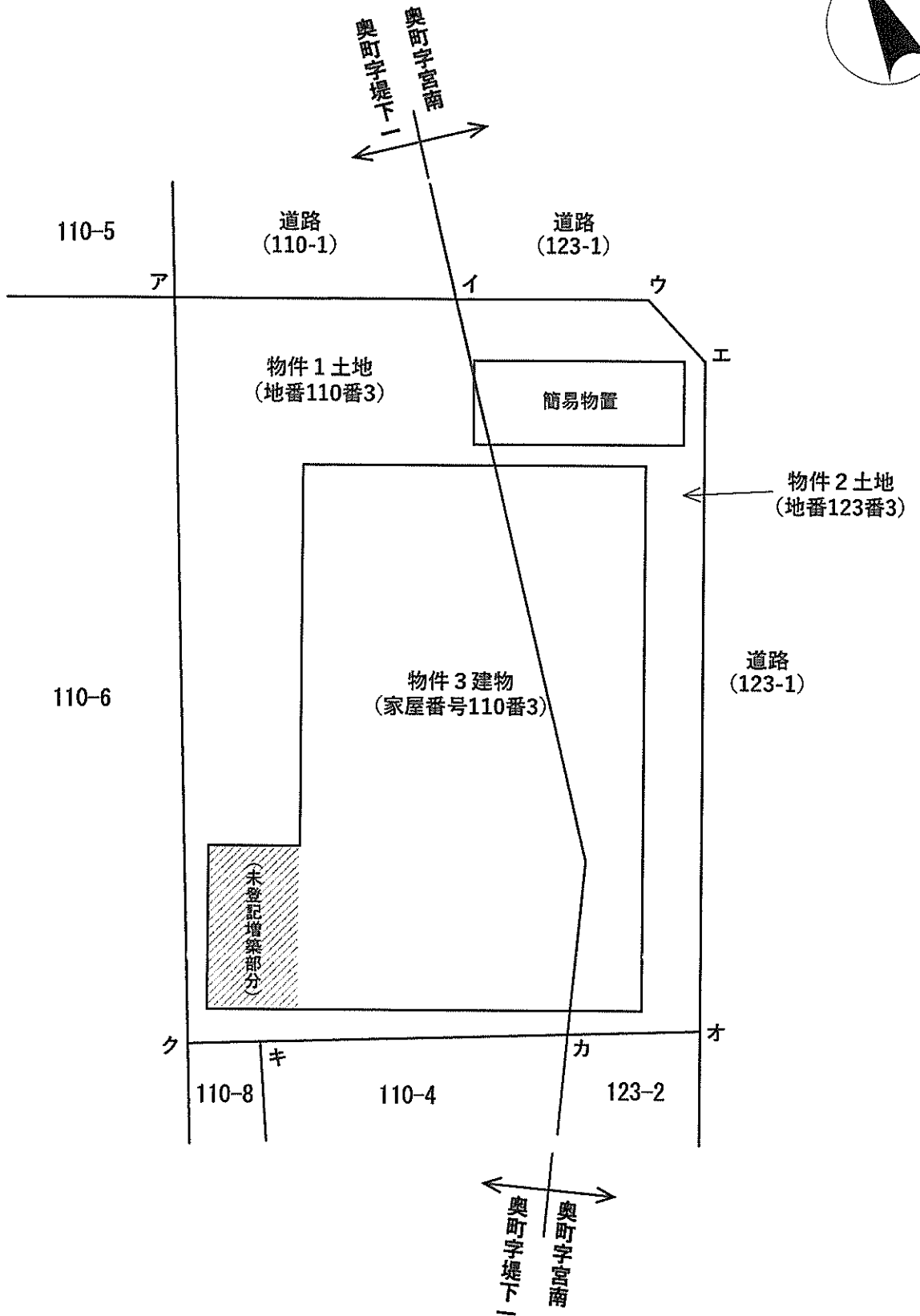
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月 6日(月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年10月 6日(月) 16:00 - 16:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日連絡
R7年10月28日(火) 9:30 - 11:10	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、A立会・聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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

土地建物位置関係図（概略）



②



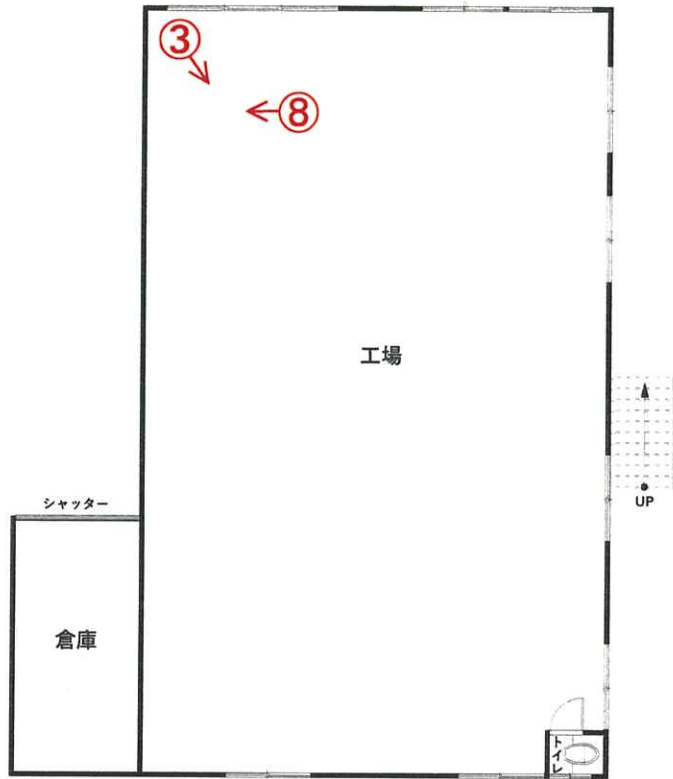
①

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

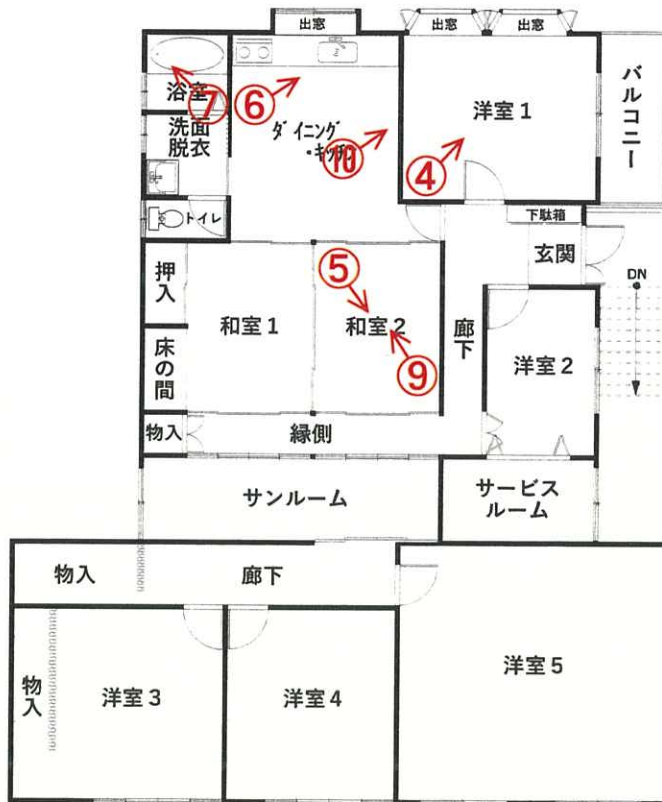
間取図 (概略)



1階



2階



□ は、未登記増築部分

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件3 建物



本件各土地

① 本件各土地、物件3 建物の外観

物件3 建物



② 物件3 建物の外観



③ 工場



④ 洋室1
(9 枚目)



⑤ 和室2



⑥ キッチン

(10 枚目)



⑦ 浴室



⑧ 水漏れ跡の状況（工場）

（ 11 枚目）



⑨ 雨漏り跡の状況（和室2）



⑩ 雨漏り跡の状況（ダイニング・キッチン）

令和7年(又)第36号
令和7年10月6日受理
令和7年10月28日現地調査
令和7年11月28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 芳文

第1 評価額

一 括 価 格			
金		7,880,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,070,000	円
物件2 (土地)	金	890,000	円
物件3 (建物)	金	4,920,000	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）を行なうことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	一宮市奥町字堤下一 110番3 宅地 239.35平方メートル	特記事項参照
2	所在地 地目 地積	一宮市奥町字宮南 123番3 宅地 103.00平方メートル	特記事項参照
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	一宮市奥町字堤下一 110番地3 一宮市奥町字宮南 123番地3 110番3 工場・居宅 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 160.38平方メートル 2階 86.40平方メートル	特記事項参照
番号	特記事項		
1 ・ 2 ・ 3	<p>物件1・2の土地には、物件3の建物の他、敷地北東端に簡易物置がある。 物件3の建物の1階(工場)南西側及び2階(居宅)南側に、それぞれ以下の未登記増築部分がある。</p> <p>1階部分：鉄骨造 倉庫 現況概測面積約14.85㎡ 2階部分：鉄骨造波折鋼板葺 居宅 現況概測面積約93.55㎡ いずれも平成7年頃に増築したとのことである。この増築に伴い、物件3の建物の構造は鉄骨造スレート・波折鋼板葺2階建となっている。</p> <p>物件1～3はいずれも共有物であるが共有者全員の共有持分が対象である。</p>		

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及び2）

位置・交通	名鉄尾西線「奥町」駅の西方約1.3km（道路距離） iバス「旭町」バス停の北西方約620m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産は一宮市西部の木曾川堤防近くの住宅地域である。周辺には一般住宅を中心に、低層共同住宅、営業所、事業所等の他、駐車場、空地も見られる地域である。対象土地は堤防に隣接するため、河川保全区域内である。また北側道路を挟んで墓地がある。	
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 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 準工業地域 60% 200% — 河川保全区域、景観計画区域（住宅景観ゾーン）、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件（規模、形状等）	地積 間口 形状 地勢	342.35㎡ 約24.5m、奥行 約15.2m ほぼ長方形 画地内は、概ね平坦である。
接面道路の状況	東側 幅員約4.0mの舗装市道（1号道路）に接面。 北側 幅員約3.2mの舗装市道（2項道路）に接面。要セットバック。 路面との高低差 対象土地は東側道路より0.3m～0.5m高くなっている。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり 物件1及び2の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。 周囲は一般住宅、空地等がある。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（LPガス） 下水道 引込可（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	対象土地及び周辺は、土壌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。ただし物件3の建物は1階部分が繊維修整工場であり、有機溶剤（イソヘキサン）及び硫化水素等を少量使用していた模様だが、容器内で保管されており、工場内はコンクリート土間でひび割れ等も見られなかったため、土壌汚染が発生している可能性は少ないと判断した。但し、正確には専門機関による詳細な調査を実施しなければ確定できない。	
特記事項	物件1及び2の土地には、物件3の建物の他、敷地北東端に簡易物置がある。 河川保全区域内に存するため、土地の形状変更や建物の再建築等、一定の行為には行政庁の許可または届出が必要となる。問合せ窓口：国土交通省中部地方整備局木曾川上流河川事務所木曾川第二出張所 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当せず、土地の掘削等をする際に事前に届出をする必要はないが、一宮市サイト「138マップ」によれば、対象土地の南北を囲むように包蔵地の指定がされている。一宮博物館によると、実際に土地を掘削すれば遺跡が発掘される可能性を否定できず、その際は直ちに工事を中止し報告する必要があるとのことである。 一宮市の地震ハザードマップによると「理論上最大想定モデル」による想定震度は震度6弱、液状化危険度は高いとされている。浸水実績の記録はないが、洪水ハザードマップによると洪水浸水想定深は5.0～10.0m未満とされ、家屋倒壊等氾濫想定区域内に指定されている。また高潮ハザードマップでも0.5～3.0m未満の浸水想定がされている。	

2 建物の概況及び利用状況（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） 昭和61年2月20日 新築 平成7年頃 増築（未登記） 経済的全耐用年数 43年（既存部分） 35年（増築部分） 経過年数 約40年 約30年 経済的残存耐用年数 約3年 約5年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺・波折鋼板葺 外 壁 PC板パネル、吹付等 内 壁 （工場部分）あらわし （居宅部分）クロス貼り、合板貼り、土塗壁等 天 井 （工場部分）ボード （居宅部分）ボード、板張り等 床 （工場部分）カラーコンクリート土間 （居宅部分）フローリング、畳敷き等 設 備 電気、LPガス、上水道、個別浄化槽等 そ の 他 特になし
現 況 床 面 積	1階 約175.23㎡ 2階 約179.95㎡ 延床面積 約355.18㎡ （増改築あり）
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 工場・居宅 間 取 り 工場+7DK+S（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	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1・2の土地には、物件3の建物の他、敷地北東端に簡易物置がある。 物件3の建物の1階（工場）南西側及び2階（居宅）南側に、それぞれ以下の未登記増築部分がある。 1階部分：鉄骨造 倉庫 現況概測面積約14.85㎡ 2階部分：鉄骨造波折鋼板葺 居宅 現況概測面積約93.55㎡ いずれも平成7年頃に増築したとのことである。この増築に伴い、物件3の建物の構造は鉄骨造スレート・波折鋼板葺2階建となっている。 立会人によれば平成28年頃に2階玄関、風呂及びトイレ等をリフォームしたとのことである。 1階工場部分の北側入口近くの天井に水漏れ跡、2階居宅部分（既存部分）のDKの天井には雨漏り跡があり、2階既存部分中央和室の天井は板張りの一部が雨漏りによって剥がれており、その下の畳には雨漏り跡がある。また2階の既存部分と増築部分をつなぐサンルームの天井のクロスは雨漏りによって剥がれている箇所がある。このように維持管理の状態はやや劣る。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1及び2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	40,400	0.97	239.35	0.90	8,440,000
2	40,400	0.97	103.00	0.90	3,630,000

ア 標準画地価格 (標準地価格等からの規準)

地価公示

一宮-40

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$51,700 \text{ 円/m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 122 \approx 40,400 \text{ 円/m}^2$$

◇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1.05 交通接近条件0.92 環境条件1.20

地域格差：1.22

行政的条件1.05

イ 個別格差：方位1.02 角画地1.02 セットバック0.98 墓地近接0.95 個別格差：0.97

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件3)

目的建物の再調達原価を、構成部分に応じて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	構成部分	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	既存部分	187,000	246.78	0.04	1,850,000
	増築部分	198,000	約108.40	0.1	2,150,000

合計 4,000,000

ア 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。

◎既存部分

・ 経済的全耐用年数 43年、経過年数約 40年、経済的残存耐用年数約 3年、観察減価及び中古建物の市場性(維持管理の状態) 40%

・ 現価率 = (経済的残存耐用年数 3年 / 経済的全耐用年数 43年) × (1 - 観察減価等 0.40) ≈ 0.04

◎未登記増築部分

・ 経済的全耐用年数 35年、経過年数約 30年、経済的残存耐用年数約 5年、観察減価及び中古建物の市場性 30%

・ 現価率 = (経済的残存耐用年数 5年 / 経済的全耐用年数 35年) × (1 - 観察減価等 0.30) ≈ 0.1

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	8,440,000	0.50	法定地上権	4,220,000
2	3,630,000	0.50	法定地上権	1,820,000

イ 土地利用権等割合：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((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	8,440,000	- 4,220,000	0	0.70	0.70	2,070,000
2	3,630,000	- 1,820,000	0	0.70	0.70	890,000
3	4,000,000	+ 6,040,000	0	0.70	0.70	4,920,000
一括価格(合計)						7,880,000

- ウ 占有減価修正： 必要なし
- エ 市場性修正： 対象建物は工場兼居宅で、現況用途から需要が限定されること、建物の築年数が相当年数経過しており、特に既存部分には雨漏り等による天井の剥がれ等が一部にあり、維持管理の状態がやや劣ること等から、上記の通り市場性修正を行なった。
- 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。

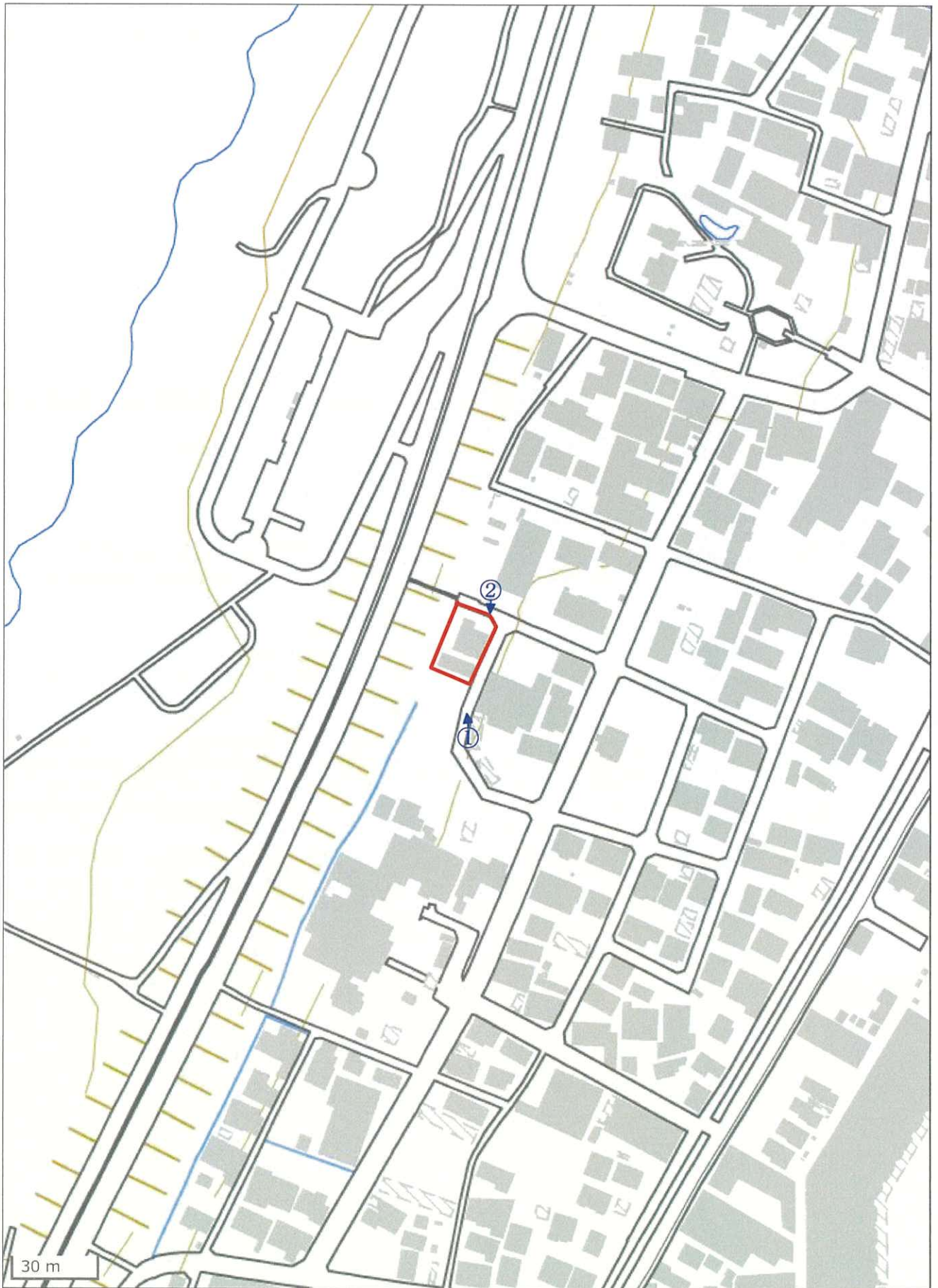
第6 参考価格資料

地価公示価格 一宮-40
所 在：一宮市小信中島字中平 1 1 番 3
価 格：51,700円/㎡
位 置：名鉄尾西線「奥町」駅の南西方2.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：156㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6.0m市道
用途指定等：準工業地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

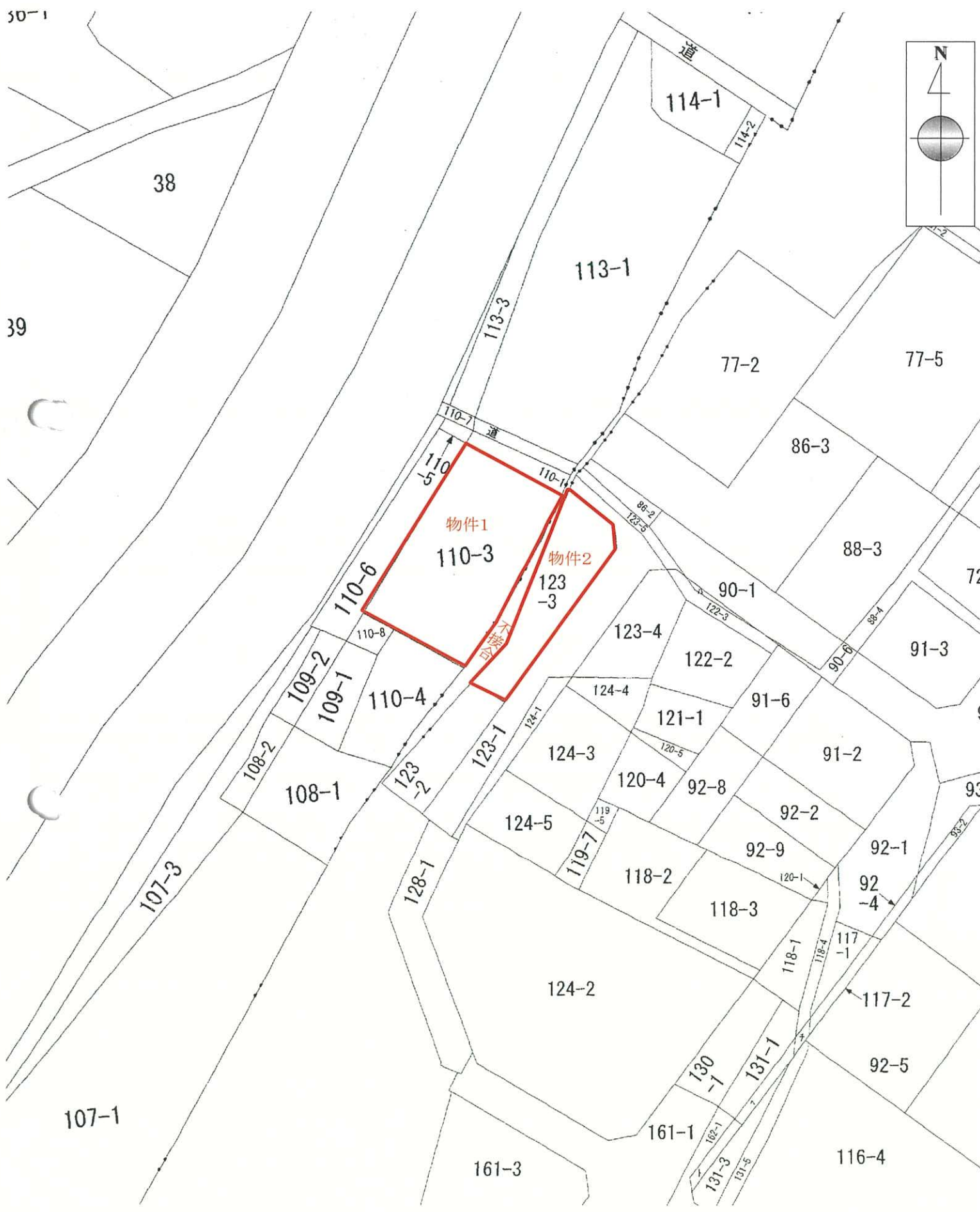
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写(合成含む)
- 4 地積測量図写(一部)
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

案内図

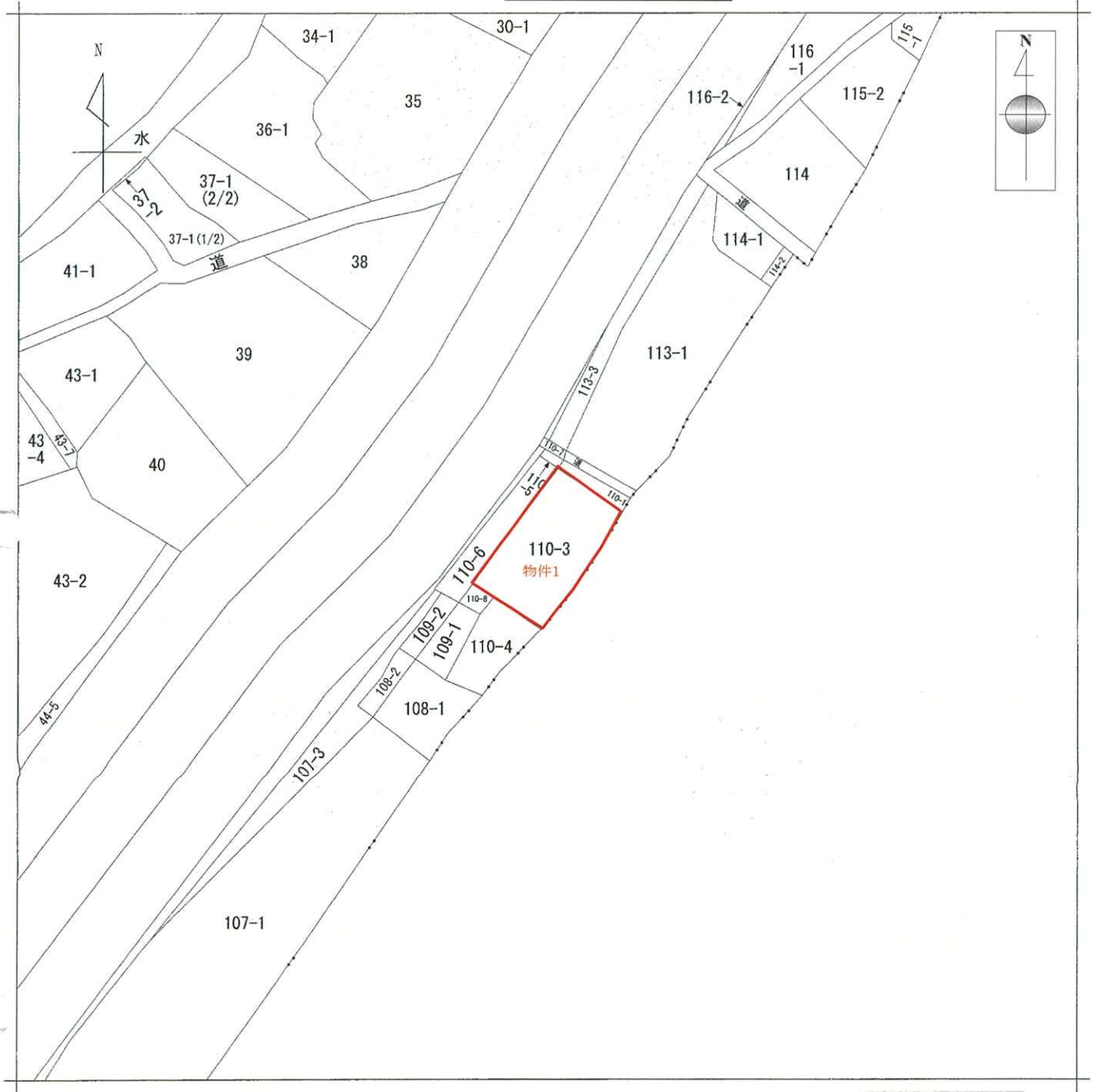


←○ は写真撮影位置を示す

公 図 写(合成)



公 図 写(1/2)



(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	一宮市奥町字堤下一				地番	110番3			
出力尺	1/600	精度区分	乙二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補事項	

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7月28日

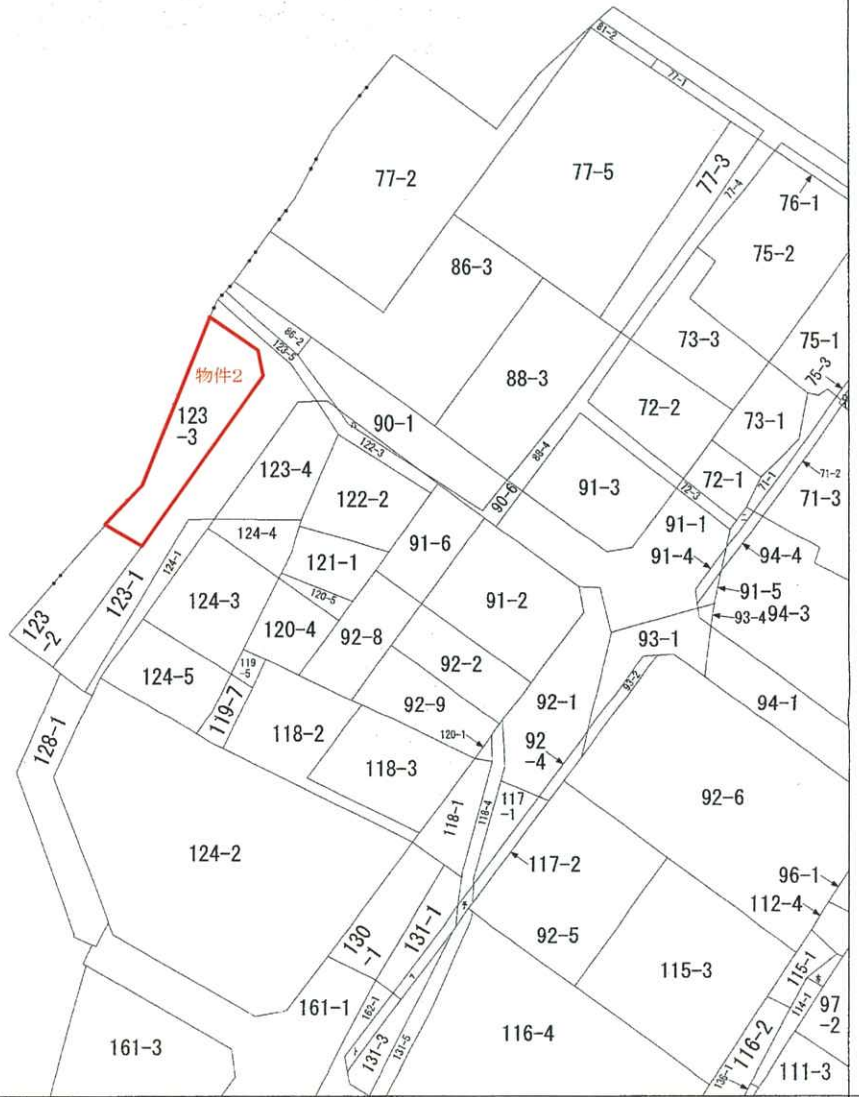
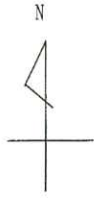
名古屋法務局

請求番号：24-1

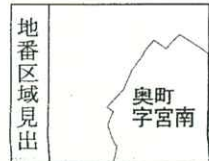
登記官

(1/1)

A 4 版に縮小



(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	一宮市奥町字宮南			地番	123番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年4月			備付年月日(原図)	昭和46年4月		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7月28日

名古屋法務局

請求番号：24-6

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小

登記年月日：昭和60年5月22日

1022320

地積測量図

地番 110-3

土地の所在 一宮市奥町字堤下一



求積

物件1	110-3			
(イ)	25.858	×	9.932	= 256.821656
(ロ)	25.858	×	3.530	= 91.278740
(ハ)	20.740	×	6.297	= 130.599780
			1/2	478.700176
				239.350088
				㎡

建設省
110-6



P: プラスチック杭
木: 木

道 路

単位メートル

60.5.22

作製者

昭和60年5月21日作製

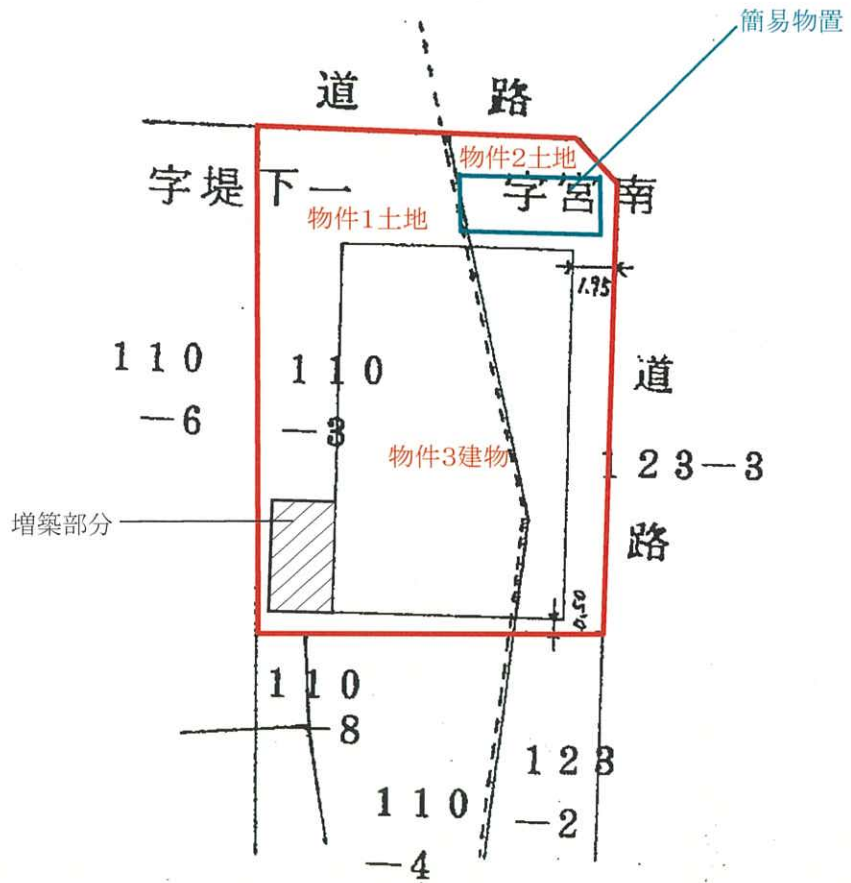
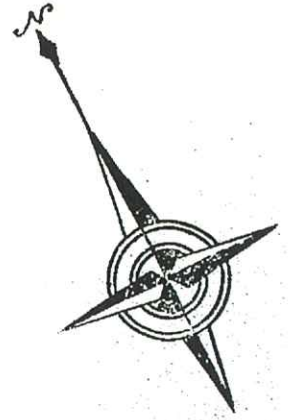
申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

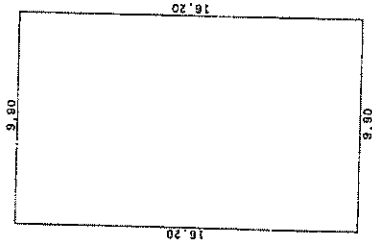
配置図(概略)



2149098

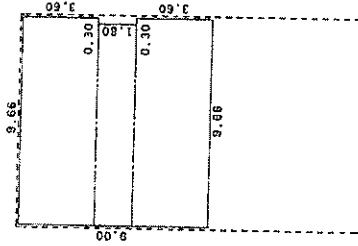
各階平面図

1階



求積表
 $16.20 \times 9.90 = 160.3800$
 床面積 160.38 m²

2階



求積表
 $3.60 \times 9.66 = 34.7760$
 $1.80 \times 9.66 = 17.3880$
 $3.60 \times 9.66 = 34.7760$
 合計 86.9400
 床面積 86.94 m²

単位・㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

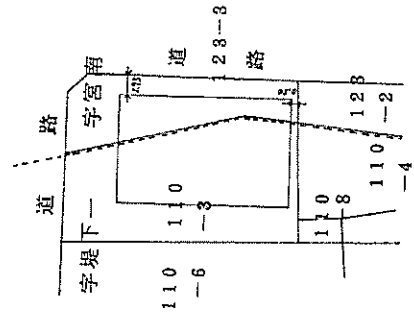
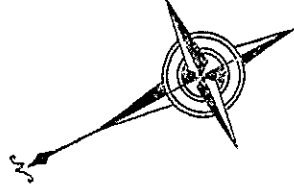
縮尺 1/500

561.3.19

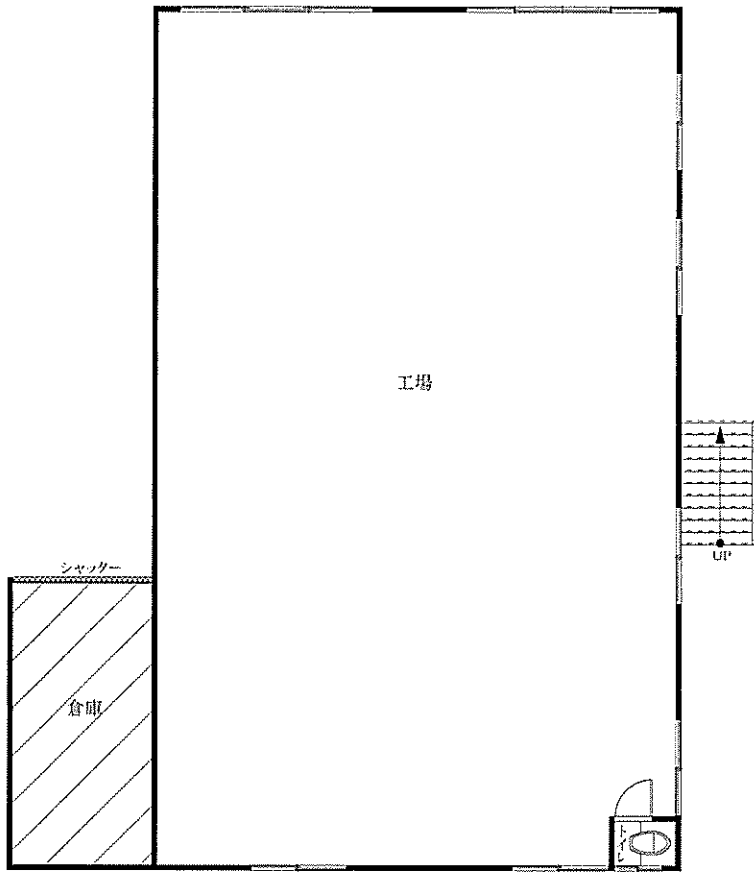
建物図面

家屋番号 110番3

建物の所在
 一宮市塚町字堤下一 110番地3
 一宮市塚町字宮南123番地3

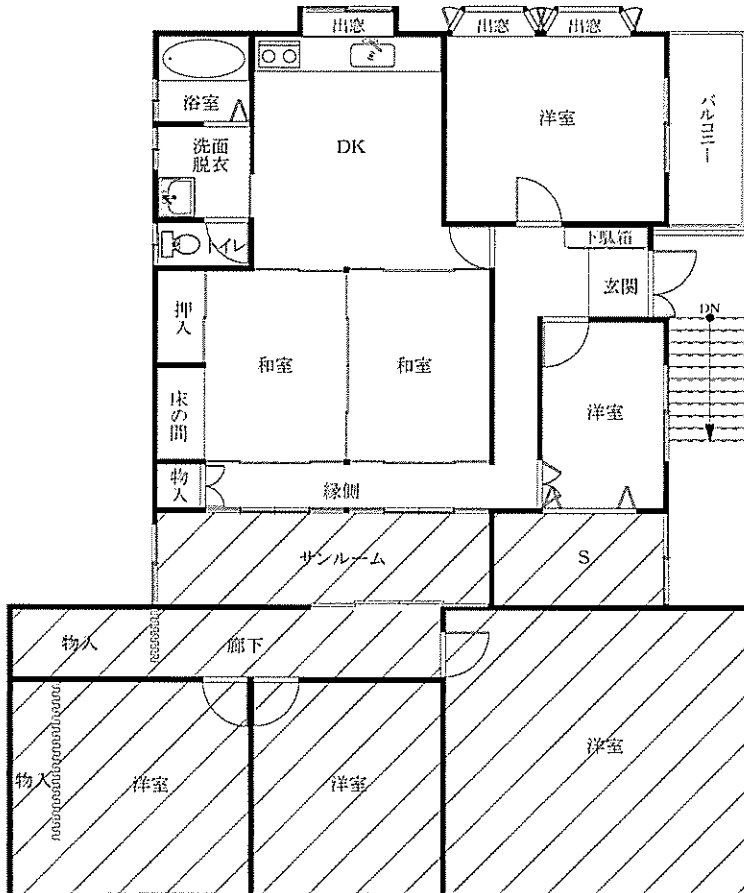


間取図(概略)



1階

1階増築部分(未登記)
鉄骨造 倉庫
現況概測 約14.85㎡
平成7年頃増築



2階

2階増築部分(未登記)
鉄骨造波板鋼鉄葺 居室
現況概測 約93.55㎡
平成7年頃増築

《 現況写真 》



物件3の建物

未登記増築部分

物件1及び2の土地



簡易物置

物件1及び2の土地

物件3の建物