

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 5月19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 一宮市丹陽町外崎字郷
地 番 97番
地 目 宅地
地 積 462.80平方メートル

仮換地指定地の内容

所 在 尾張都市計画事業一宮外崎
土地区画整理事業
街区番号 45街区
画地番号 1画地
地 積 434.50平方メートル

2 所 在 一宮市丹陽町外崎字郷
地 番 98番1
地 目 宅地
地 積 54.54平方メートル

仮換地指定地の内容

所 在 尾張都市計画事業一宮外崎
土地区画整理事業
街区番号 45街区
画地番号 1画地
地 積 434.50平方メートル

3 所 在 一宮市丹陽町外崎字郷 97番地、98番地1
家屋 番号 97番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 135.87平方メートル
2階 67.90平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 33.12平方メートル 2階 18.21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月23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】

Eが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号23番)の登記が存在する。

【物件番号1, 2】

- ・土地区画整理で清算金の徴収の可能性がある。
- ・土地区画整理で45街区1画地に換地予定。これによる減歩部分は同街区7画地としてC所有にかかる別の土地の一部を換地予定。買受人は同7画地を使用することができない。なお、物件1南西角付近にあるポール(街灯)は同7画地上にあるため、同7画地の権利者より撤去を請求される可能性がある。

【物件番号3 附属建物 符号1】

本件建物は45街区1画地及び7画地に跨って建っているため、同7画地の権利者より建物の撤去明け渡しを請求される可能性がある。



《 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

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 33.12平方メートル 2階 18.21平方メートル



令和 7 年(ケ)第 52 号

令和 7 年 10 月 30 日受理

令和 7 年 12 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 一宮市丹陽町外崎字郷
地 番 97番
地 目 宅地
地 積 462.80平方メートル

所有者

2 所 在 一宮市丹陽町外崎字郷
地 番 98番1
地 目 宅地
地 積 54.54平方メートル

所有者

3 所 在 一宮市丹陽町外崎字郷 97番地、98番地1
家屋 番号 97番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 135.87平方メートル
2階 67.90平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 18.21平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 持分3分の1
共有者 持分3分の1
共有者 持分3分の1

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A及びB
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(債務者兼所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年11月19日(物件3建物相続日)
最初の契約日	令和6年11月19日
契約等期間	令和6年11月19日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者ら <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	最先の担保権設定時(平成25年11月28日)の建物所有者は、亡Dである
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
<p>占有権原については、所有者と占有者らとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、所有者と占有者らは親族関係にあることが、関係人の陳述及び関係資料により認められることから、使用借権と判断した。</p> <p>占有開始時期については、関係資料により、上記のとおり認定した。</p> <p>また、最先の担保権設定時における亡Dの占有権原についても、所有者と亡Dとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、所有者と亡Dは親族関係にあることが、関係人の陳述及び関係資料により認められることから、使用借権と判断した。</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

(4枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> E
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■関係人(■C(債務者兼所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年11月下旬ころ
最初の契約等	契約日 令和6年11月下旬ころ
契約等	期間 令和6年11月下旬ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有権原については、共有者らと占有者との間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等がないこと、共有者らと占有者は親族関係にあることが、関係人の陳述及び関係資料により認められることから、使用借権と判断した。</p> <p>占有開始時期については、関係人の陳述により、上記のとおり認定した。</p>	

その他の事項

■仮換地指定地の内容

所 在 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業
街区番号 45街区
画地番号 1画地
地 積 434.50平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件3建物には、私の子であるEが居住しています。なお、Eが居住し始めた時期は、私の母であるDが亡くなったところからです。</p> <p>2 私の亡父から、物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）を私が、物件3建物を亡Dがそれぞれ相続した際、本件各土地の使用に関し、私と亡Dとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。</p> <p>3 また、物件3建物を亡Dから、私、A及びBが相続した際にも、本件各土地の使用に関し、私とAやBとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。なお、AとBは、私の姉と兄です。</p> <p>4 Eが物件3建物を使用することに関し、私やAないしBとE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。</p> <p>5 物件3建物について、増改築はしていませんが、15年以上前に外壁の貼り替えを、2～3年前に洗面所とトイレをリフォームしています。ただし、これらに要した費用はいずれも分かりません。なお、雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>6 物件3建物内では、ペットを飼っていません。</p> <p>7 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。</p>
<p>■ 一宮市役所まちづくり部区画整理課担当者</p>	<p>1 本件各土地は、区画整理によって、北側付近の隅切りを除く部分を画地番号1土地に換地する予定です。ただし、これにより本件各土地が減歩されることになるため、残地部分については、画地番号7土地として、C所有にかかる別の土地の一部を換地する予定です。</p> <p>2 換地後は、Cは画地番号1、7土地を従前地と同じように使用することができますが、本件競売事件の買受人は画地番号7土地を使用することができません。</p> <p>3 また、北側付近の隅切り部分は道路予定地であることから、工事に支障が生じる場合には、道路沿いに設置されているブロック塀を撤去する必要があります。</p> <p>4 したがって、買受人の受ける影響が非常に大きいことから、買受希望者は、入札にあたり、区画整理事業の詳細について当課に問い合わせる必要があります。</p> <p>5 清算金については、現時点ではC所有にかかる別の土地の一部を換地することで、これが生じないような計画となっています。ただし、施工誤差等によっては清算金が生じる可能性もあるため、詳細は換地後に判明する予定です。</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)

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、3～5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)のウ、エ、キの各点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。なお、エ点付近には、エ点からキ点に向かって約0.5メートルの位置に境界標が存在しているところ、後記簡易計測の結果、同境界標は仮換地図の画地番号6土地の東角であると思われる。
 - (3) 各隣地との境界には、ブロック塀やフェンス、コンクリート敷等が存在している。
 - (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。
 - (5) 上記簡易計測の結果、ア点付近の隅切り部分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3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) 2階ホールの南側に存在している屋根裏収納は、その高さが1.5メートル未満であったことから、床面積に算入できる部分とは認めなかった。
- 4 その他
 - (1) 本件各土地は換地により減歩されるため、その結果、附属建物(符号1)の一部及びポール(街灯)は、所有地外の土地上に存在することとなる可能性が高い。したがって、買受希望者は、換地後の詳細について一宮市役所まちづくり部区画整理課に問い合わせる必要がある。
 - (2) 物件1土地上に現存しない建物(家屋番号23番)の登記が存在している。
 - (3) 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

(8 枚目)

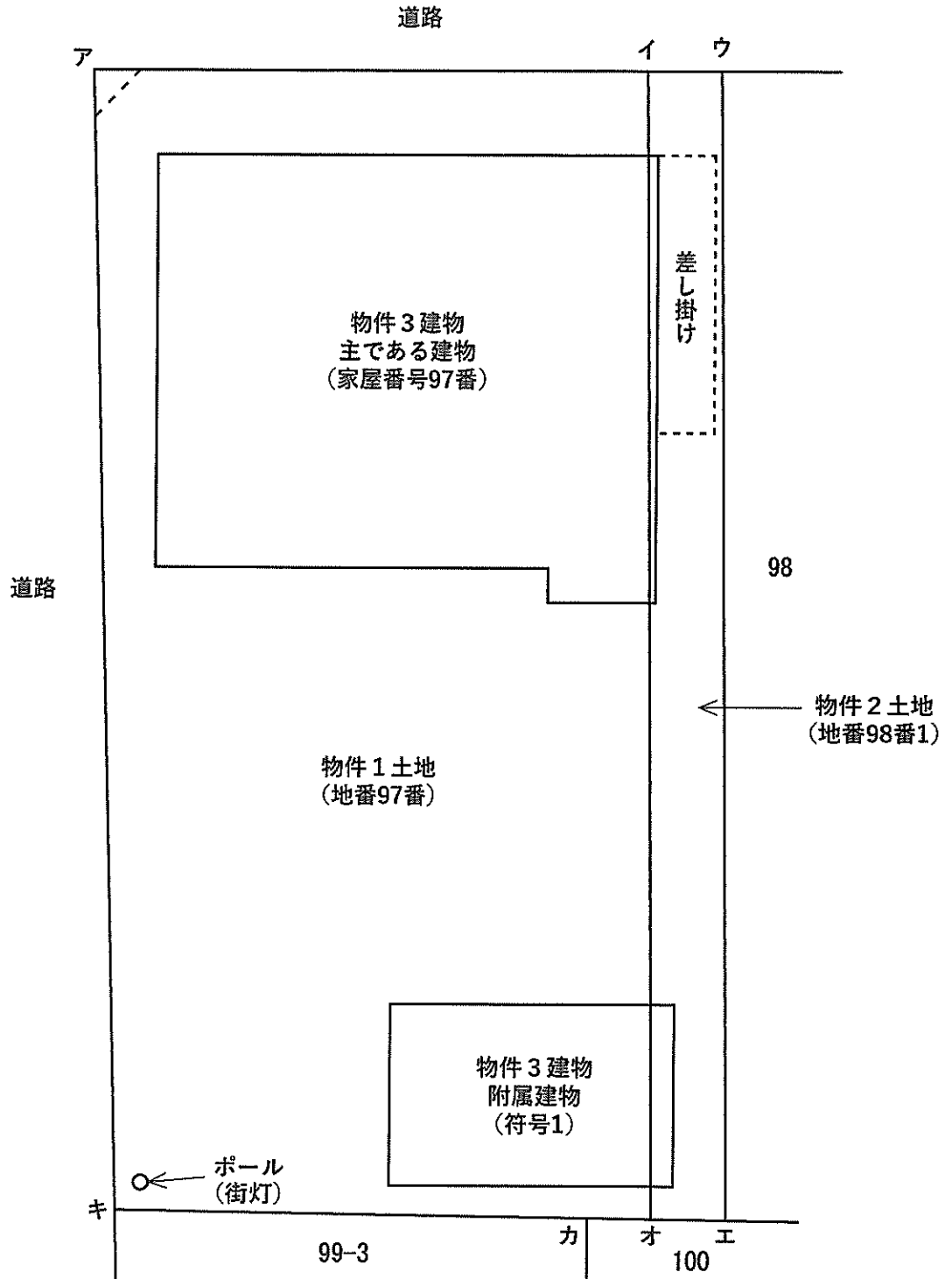
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月31日(金) 13:10 - 13:20	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年11月 4日(火) 11:40 - 11:50	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書交付
R7年11月18日(火) 15:50 - 17:10	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
R7年11月28日(金) 11:00 - 11:20	一宮市役所	住民票及び仮換地証明書等交付申請、まちづくり部区画整理課担当者から区画整理事業の内容について聴取
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 ↗

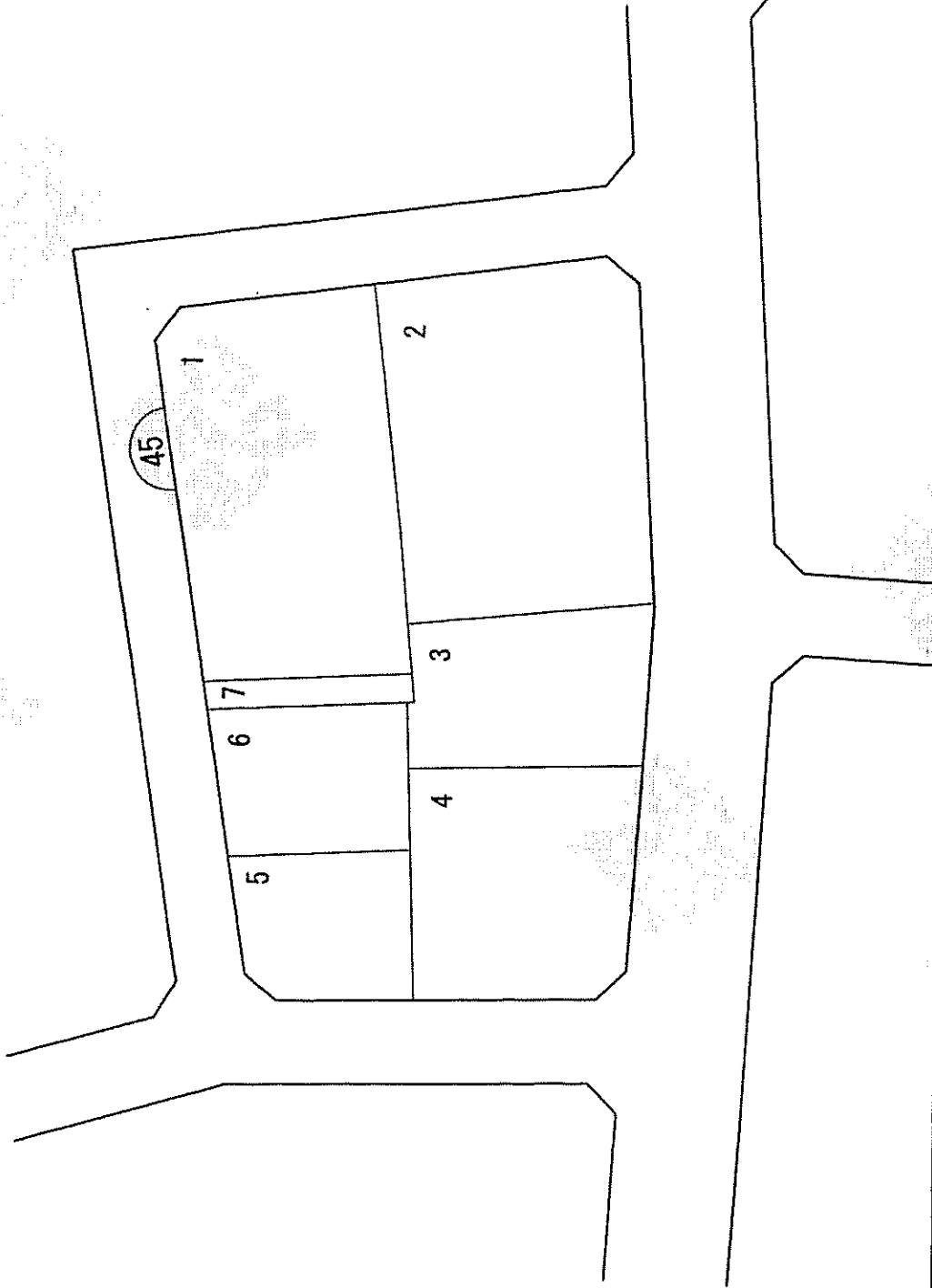
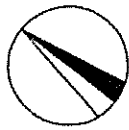
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

公用

仮換地図

縮尺 500分の1

街区番号 45

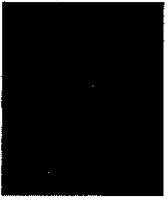


	画地番号
	街区番号
	仮換地指定地
	道路
	施行地区界
凡	例

(11 枚目)

この図面は、尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業における仮換地図であることを認めます。

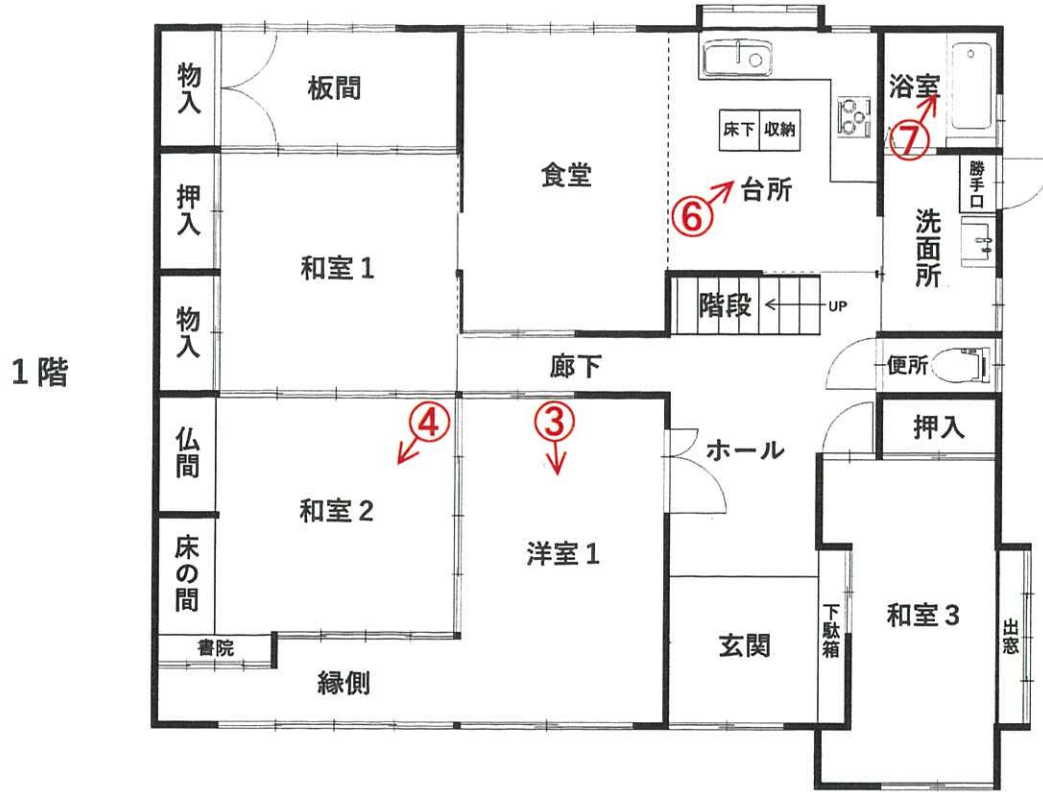
2025 年 11 月 28 日 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業
 施行者 一宮市
 代表者 一宮市長



間取図 (概略)



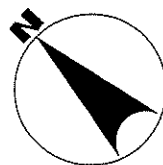
主である建物



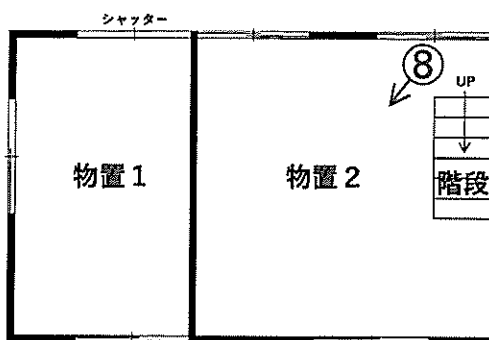
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図 (概略)

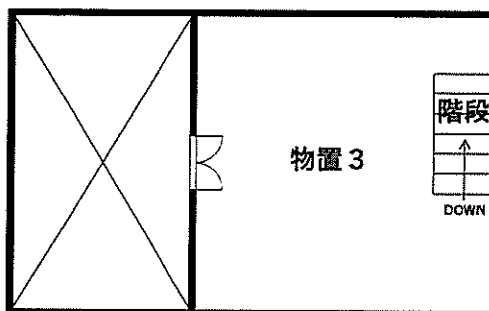
附属建物



1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 本件各土地、物件3建物の外観



② 本件各土地、物件3建物の外観

(14 枚目)

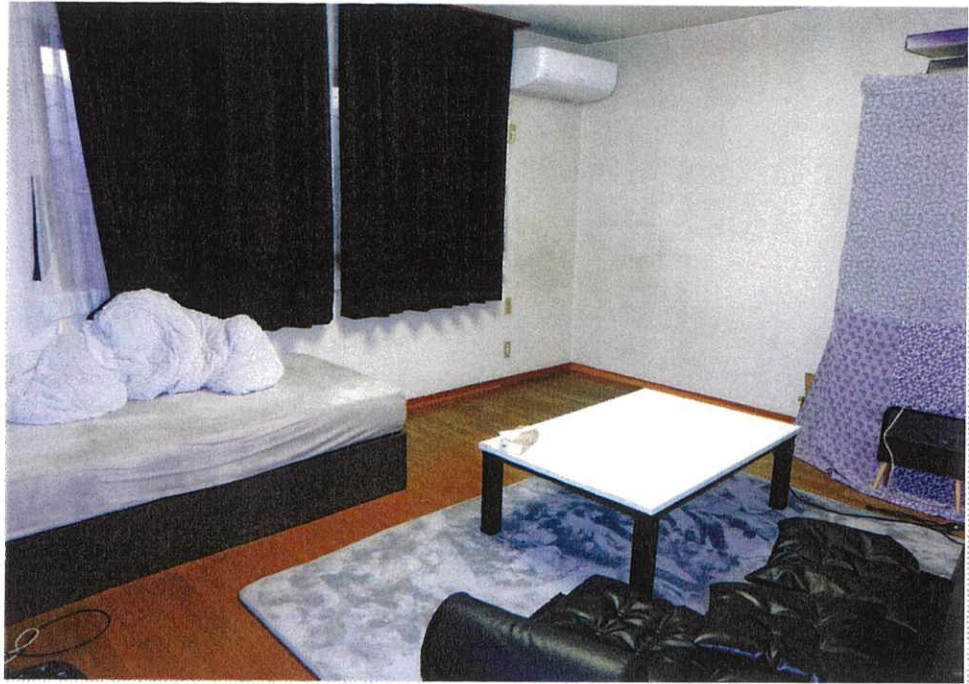


③ 洋室1 (主である建物)



④ 和室2 (主である建物)

(15 枚目)



⑤ 洋室2 (主である建物)



⑥ 台所 (主である建物)

(16 枚目)



⑦ 浴室（主である建物）



⑧ 物置 2（附属建物）

（17 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 5 2 号
令和 7 年 11 月 4 日 受 理
令和 7 年 11 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 3 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 9 , 3 7 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1 3 , 3 7 0 , 0 0 0 円
物件2(土地)	金 1 , 5 8 0 , 0 0 0 円
物件3(建物)	金 4 , 4 2 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	一宮市丹陽町外崎字郷 97番 宅地 462.80㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	一宮市丹陽町外崎字郷 98番1 宅地 54.54㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市丹陽町外崎字郷97番地、 98番地1 97番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 135.87㎡ 2階 67.90㎡ (附属建物) 1 物置 木造かわらぶき2階建 1階 33.12㎡ 2階 18.21㎡	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及び2）

位置・交通	名鉄名古屋本線「島氏永」駅の東方・道路距離約2.8km 名鉄バス「平島南」停の南西方・道路距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、外崎地区計画(A地区)、一宮外崎土地区画整理事業(特記事項)
画地条件	地積 間口 奥行 形状	517.34㎡ 約29.3m 約15.4~16.5m ほぼ長方形 } 法務局備付公図、建物図面及び現地調査による
接面道路の状況	北西側幅員約2.7m舗装市道(道路台帳幅員2.12m・建築基準法第42条2項による道路)及び北東側幅員約2.7m舗装市道(道路台帳幅員2.7m・建築基準法第42条2項による道路)に等高に接面する。準角地。 なお、北西側及び北東側道路は後記土地区画整理事業により幅員5mで整備される予定である。	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件3の敷地として利用されている。 隣地は住宅及び道路である。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 ガス配管 下水道	あり 特記事項 なし
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和40年版、昭和52年版、昭和62年版、平成5年版、平成17年版)を調査した結果、当該物件は住宅地等であったと推定される。 土壌汚染のリスクは不明であるため、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。	

<p>特記事項</p>	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないが、江戸時代の集落地が立地していたと推定され、埋蔵文化財包蔵地の可能性があるため、注意を要する。詳細は一宮市博物館に問い合わせる必要がある。</p> <p>マップあいちによると、昭和49年7月洪水にて浸水の実績があった。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。詳細は一宮市役所治水課等に問い合わせる必要がある。</p> <p>都市ガスは近隣まで本管の埋設がある。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。</p> <p>北西及び北東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。土地区画整理中のため、詳細は一宮市役所建築指導課及び区画整理課等に問い合わせる必要がある。</p> <p>北側角約0.70㎡が道路隅切りとして利用されていた。</p> <p>物件1及び2は一宮外崎土地区画整理事業[施行期間(予定):平成31年3月25日から令和16年3月31日まで]地内に存し、仮換地の指定を受けている。仮換地の使用収益は停止中であり、別途一宮市役所区画整理課より通知される見込みである。現況は従前地に基づき土地利用されている。仮換地の概要は下記の通りである(仮換地証明書写、仮換地図写参照)。</p> <p>従前地:物件1及び2 仮換地:45街区1画地 地積:434.50㎡(仮換地の地積は従前地の地積より減歩されている。) 仮換地の使用収益開始日:未定</p> <p>なお、清算金の有無及び金額は未確定であり、買受人の負担となる可能性がある。</p> <p>仮換地の位置及び使用収益開始日、清算金等の詳細は一宮市役所区画整理課に問い合わせる必要がある。</p> <p>物件3に係る差し掛けがあった。</p> <p>物件1南西角付近にポール(街灯)があった。なお、当該ポール(街灯)は仮換地:45街区7画地にあるため、仮換地の使用収益が開始されると、仮換地:45街区7画地の権利者より撤去を請求される可能性がある。</p> <p>物件1に現存しない建物(家屋番号:23番)の登記があった(附属資料:全部事項証明書写参照)。</p>
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件3 主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成1年8月18日 新築 約36年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 着色亜鉛鉄板等 クロス、塗り壁、化粧合板等 クロス、敷目張り、竿縁天井、ボード等 フローリング、畳、クッションフロア等 電気(オール電化)、給排水衛生設備(浄化槽) 屋根裏収納(約6.62㎡)
床面積(現況)	第3 目的物件記載の通り 延べ床面積 203.77㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 8LDK(附属資料:建物間取図の通り)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 経年相応の劣化があった。	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	建築年月日から判断すると、吹付アスベスト及びアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。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。 屋根裏収納は天井高1.5メートル未満のため、床面積に算入しない。	

区 分	物件3 附属建物 符号1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成11年11月日不詳 新築 約26年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 着色亜鉛鉄板等 ベニヤ等 下地板等 ベニヤ、コンクリート等 電気 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 51.33㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 附属資料：建物間取図の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	<p>建築年月日から判断すると、吹付アスベスト及びアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。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。</p> <p>仮換地：45街区1画地及び7画地に跨って建っているため、仮換地の使用収益が開始されると、仮換地：45街区7画地の権利者より建物の撤去明け渡しを請求される可能性がある。</p>	

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/㎡) 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	66,600	0.85	462.80	0.90	23,580,000
2	66,600	0.85	54.54	0.90	2,780,000

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 一宮-33

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
 $82,000 \text{ 円/㎡} \times 103.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 128 \approx 66,600 \text{ 円/㎡}$
 (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：街路条件1.07 交通条件0.96 環境条件1.25 行政条件1.00 相乗積1.28

イ 個別格差：規模0.90 準角地1.00 方位1.00 セットバック0.94 相乗積0.85

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3)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3 主である 建物	198,000	203.77	0.09	3,630,000
3 附属建物 符号：1	132,000	51.33	0.11	750,000
合 計				4,380,000

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。

物件3 主である建物

- ・経済的残存耐用年数 4年、経過年数 36年、残価率 3%
観察減価及び中古建物の市場性 30%
- ・現価率 = [残価率 3% + (1 - 3%) × {経済的残存耐用年数 4年 / (経済的残存耐用年数 4年 + 経過年数 36年)}] × (1 - 観察減価等 30%) = 0.09

物件3 附属建物 符号：1

- ・経済的残存耐用年数 4年、経過年数 26年、残価率 3%
観察減価及び中古建物の市場性 30%
- ・現価率 = [残価率 3% + (1 - 3%) × {経済的残存耐用年数 4年 / (経済的残存耐用年数 4年 + 経過年数 26年)}] × (1 - 観察減価等 30%) = 0.11

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	23,580,000	0.10	使用借権	2,360,000
2	2,780,000	0.10	使用借権	280,000
合 計				2,640,000

イ 土地利用権等割合

物件1及び2：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	23,580,000	－ 2,360,000		0.90	0.70	13,370,000
2	2,780,000	－ 280,000		0.90	0.70	1,580,000
3	4,380,000	＋ 2,640,000	1.00	0.90	0.70	4,420,000
一括価格 (合計)						19,370,000

エ 市場性修正：物件1及び2が土地区画整理事業地内に存し、減歩されていること、仮換地の使用収益開始日が未定であり、かつ、清算金の有無及び金額が未定であること、清算金を買受人の負担となる可能性があること、物件3附属建物符号1及びポール等の撤去明け渡しを請求され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：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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 : 一宮-33
所 在 : 一宮市三ツ井2丁目2番4「三ツ井2-2-4」
価 格 : 82,000円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「妙興寺」駅の東方約4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 183㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北8m市道
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅のほかにも事業所等が見られる住宅地域

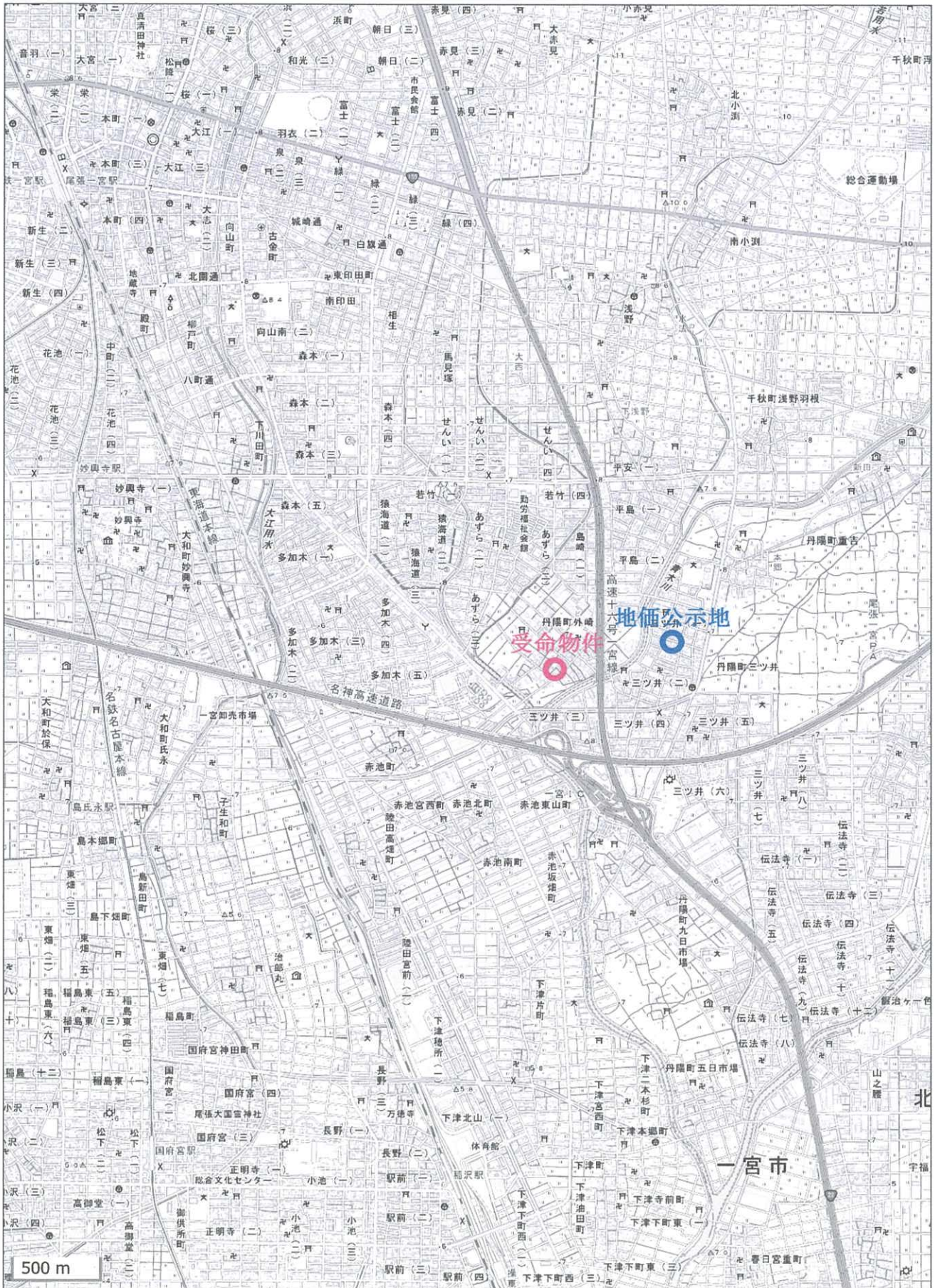
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 付近案内図(国土地理院)
- 3 公図写
- 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
- 8 仮換地証明書写
- 9 仮換地図写
- 10 全部事項証明書写

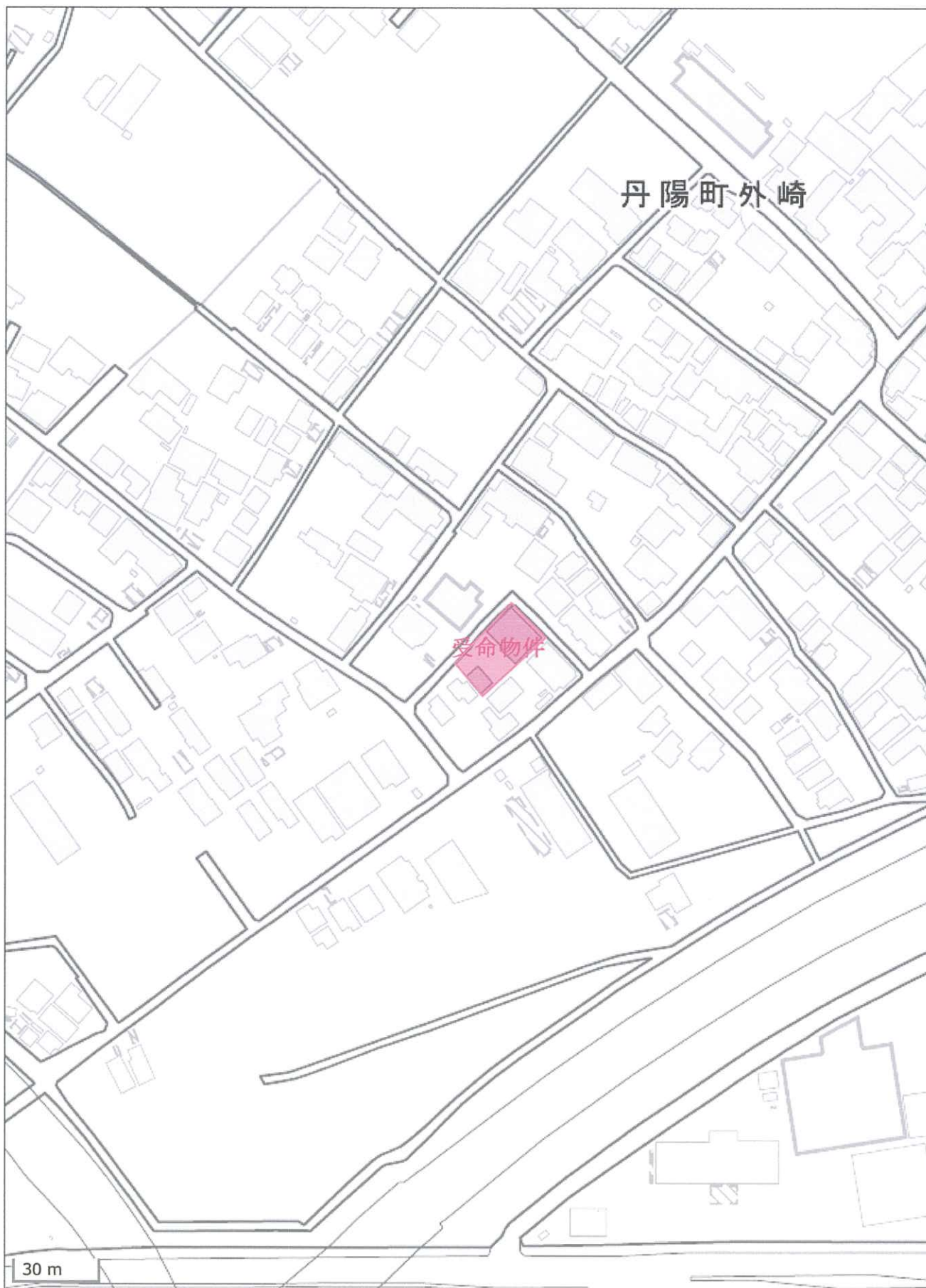
以 上

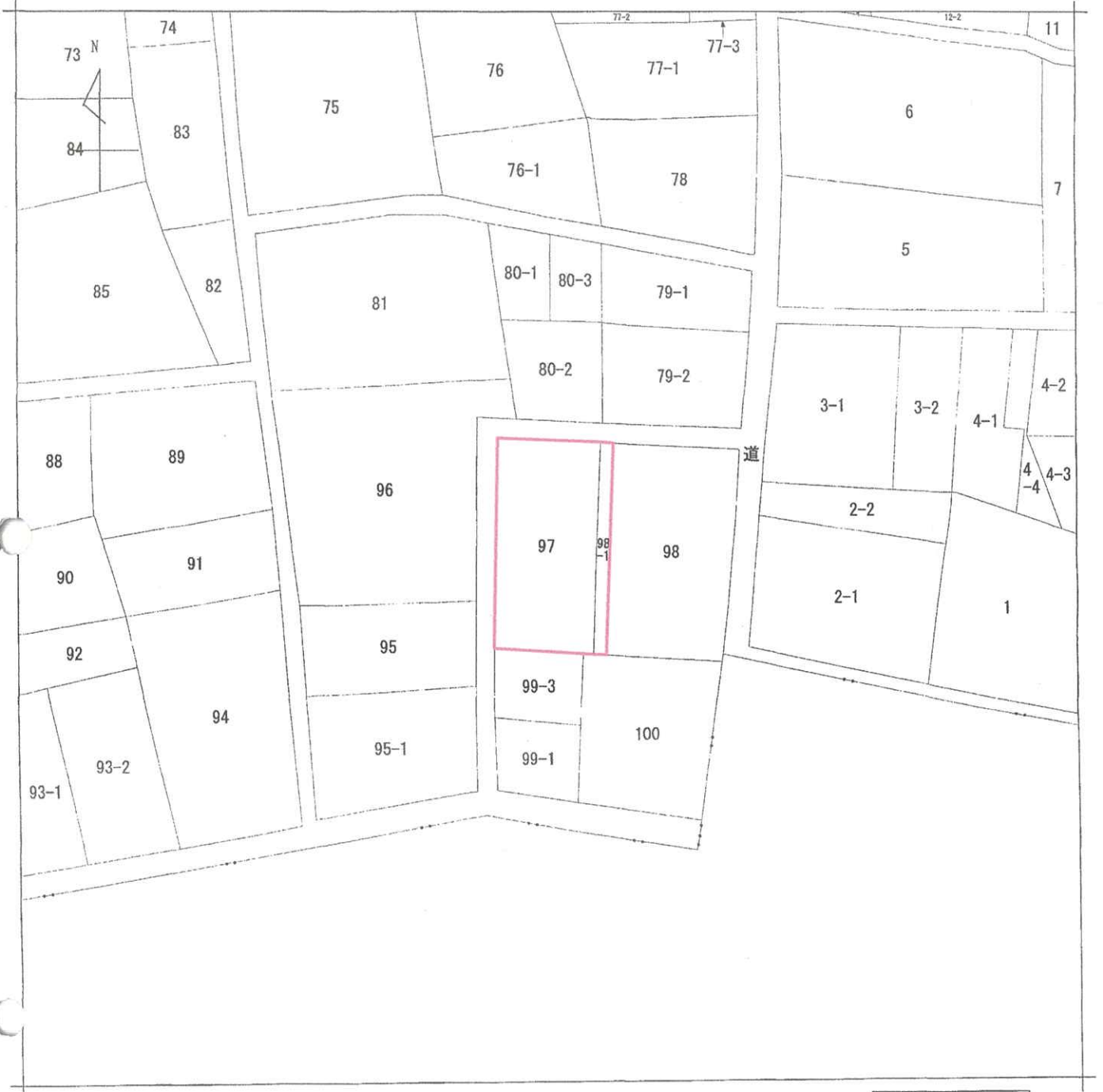
位置図

地理院地図
GSI Maps

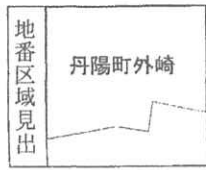


出典：国土地理院ホームページ
地理院地図を加工して作成





(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	一宮市丹陽町外崎字郷			地番	97番		
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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和55年1月31日		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。

令和7年9月12日
名古屋法務局一宮支局
登記官



登記年月日：平成25年10月3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。
令和7年9月12日 名古屋法務局一宮支局 登記官

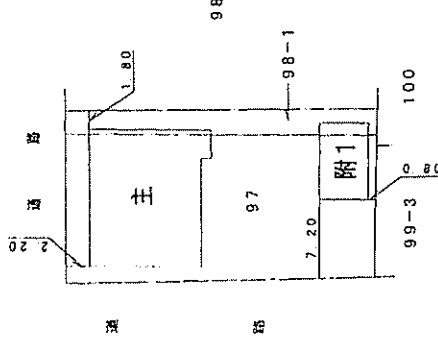
建築物平面図

97番

愛知県一宮市丹波町外崎字第97番地、98番地1

家屋番号

建物の所在



(単位：メートル)

(念員専用)

作成者

平成25年9月作成

9日作成

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

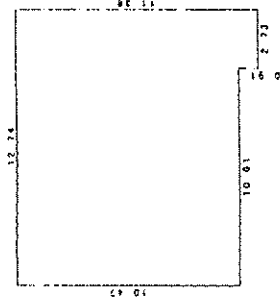
登記年月日：平成25年10月3日

令和7年9月12日 名古屋建築第一宮支局 登記官

建物各階平面図

家屋番号	97番
建物の所住	愛知県一宮市丹波町外崎字尾97番地、98番地1

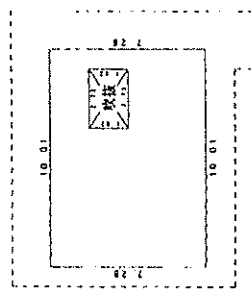
主たる建物
1階



求積表

12.74×10.47	$= 133.3878$
2.73×0.91	$= 2.4843$
合計	<u>135.8721</u>
床面積	<u>135.87 m²</u>

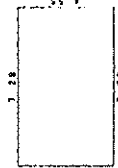
2階



求積表

10.01×7.28	$= 72.8728$
-2.73×1.82	$= -4.9686$
合計	<u>67.9042</u>
床面積	<u>67.90 m²</u>

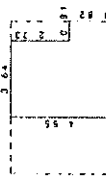
附属建物符号1
1階



求積表

7.28×4.55	$= 33.1240$
合計	<u>33.1240</u>
床面積	<u>33.12 m²</u>

2階



求積表

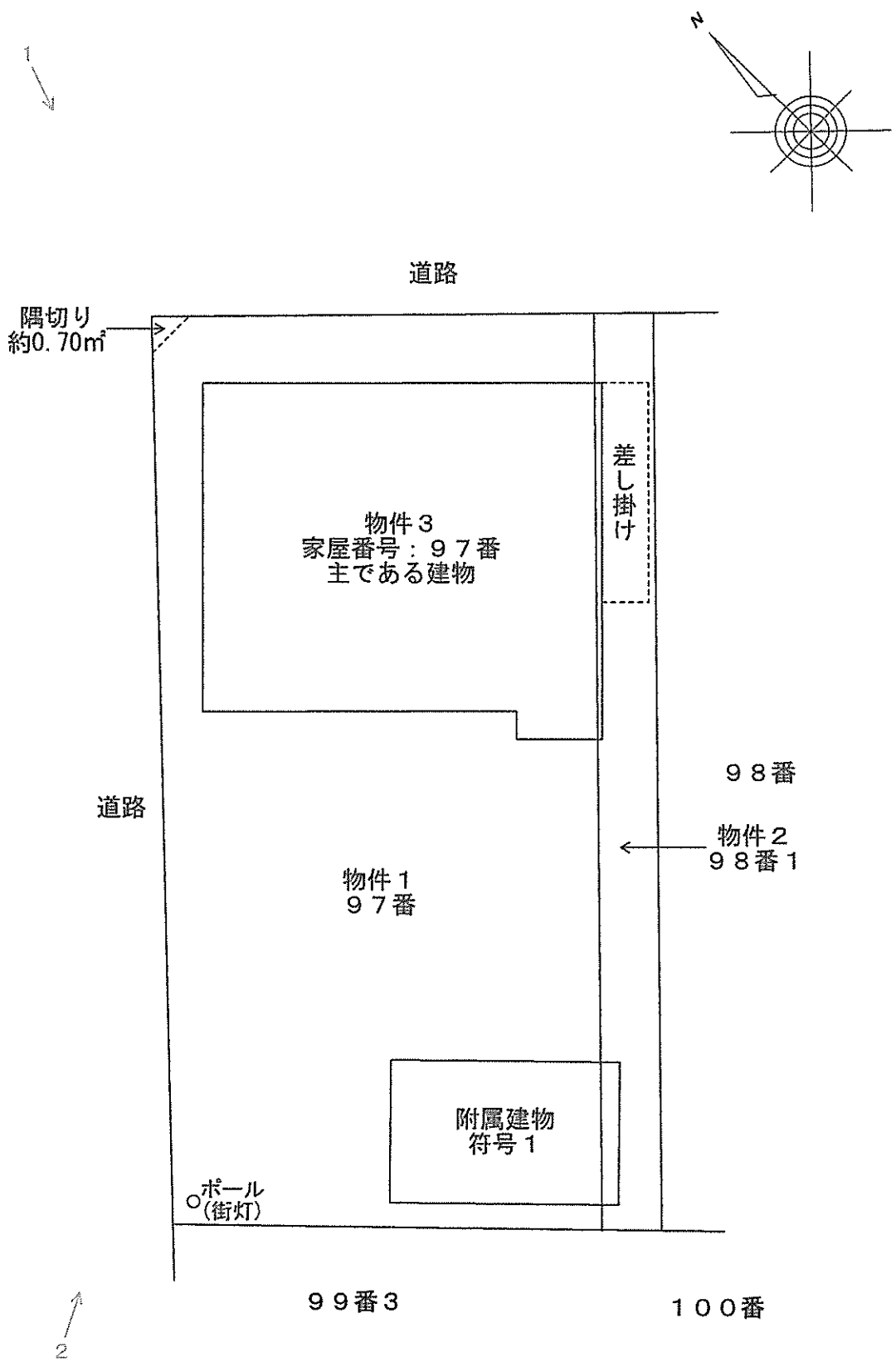
3.64×4.55	$= 16.5620$
0.91×1.82	$= 1.6562$
合計	<u>18.2182</u>
床面積	<u>18.21 m²</u>

（会員登録用）

作成者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/250

（愛知県土地家屋調査士会 用紙）

土地建物配置図(概略)

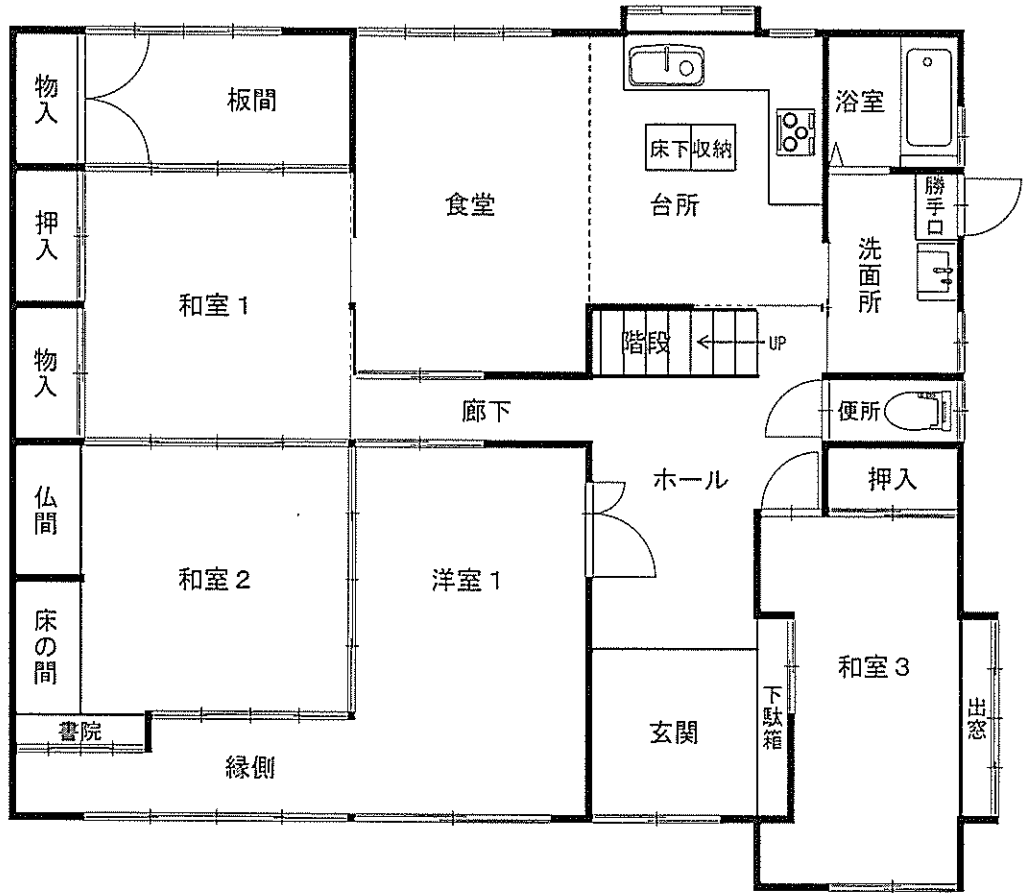


←は写真撮影位置を示す

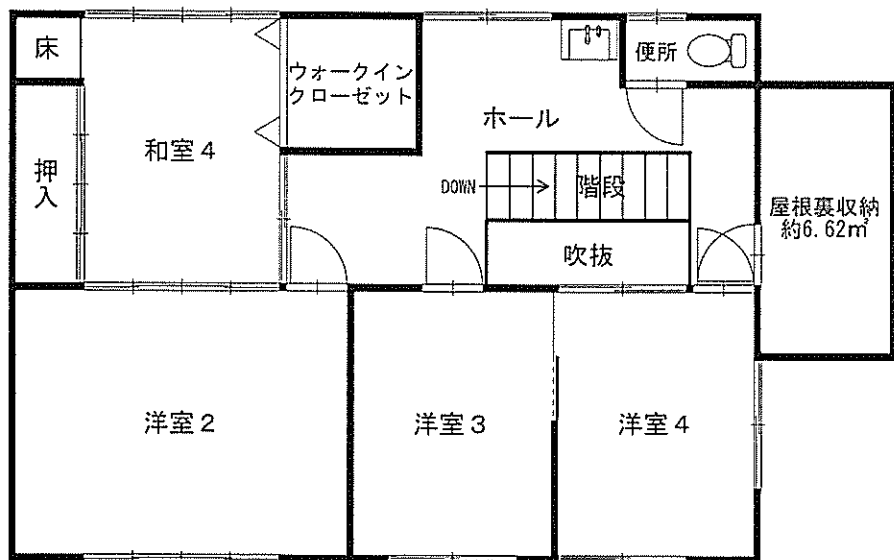
建物間取図(概略)

主である建物

1階



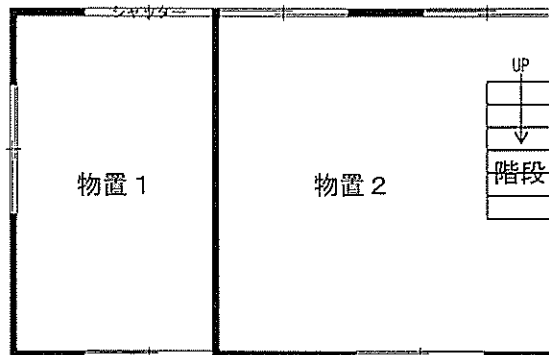
2階



建物間取図(概略)

附属建物 符号 1

1階



2階

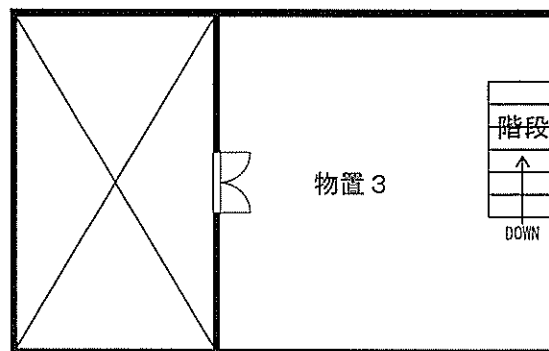




写真1



写真2

3857-1-1-1

交換地証明書

従前			土地		仮換地		
町字名	地番	地目	登記地積 (m ²)	街区	画地	地積 (m ²)	
外崎字郷	97	宅地	462.80	45	I	434.50	
	98-1	宅地	54.54				

一宮市丹陽町

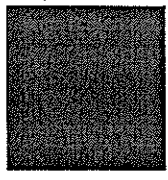
上記のとおり相違ないことを証明します。

2025 年 11 月 18 日

尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業

施行者 一宮市

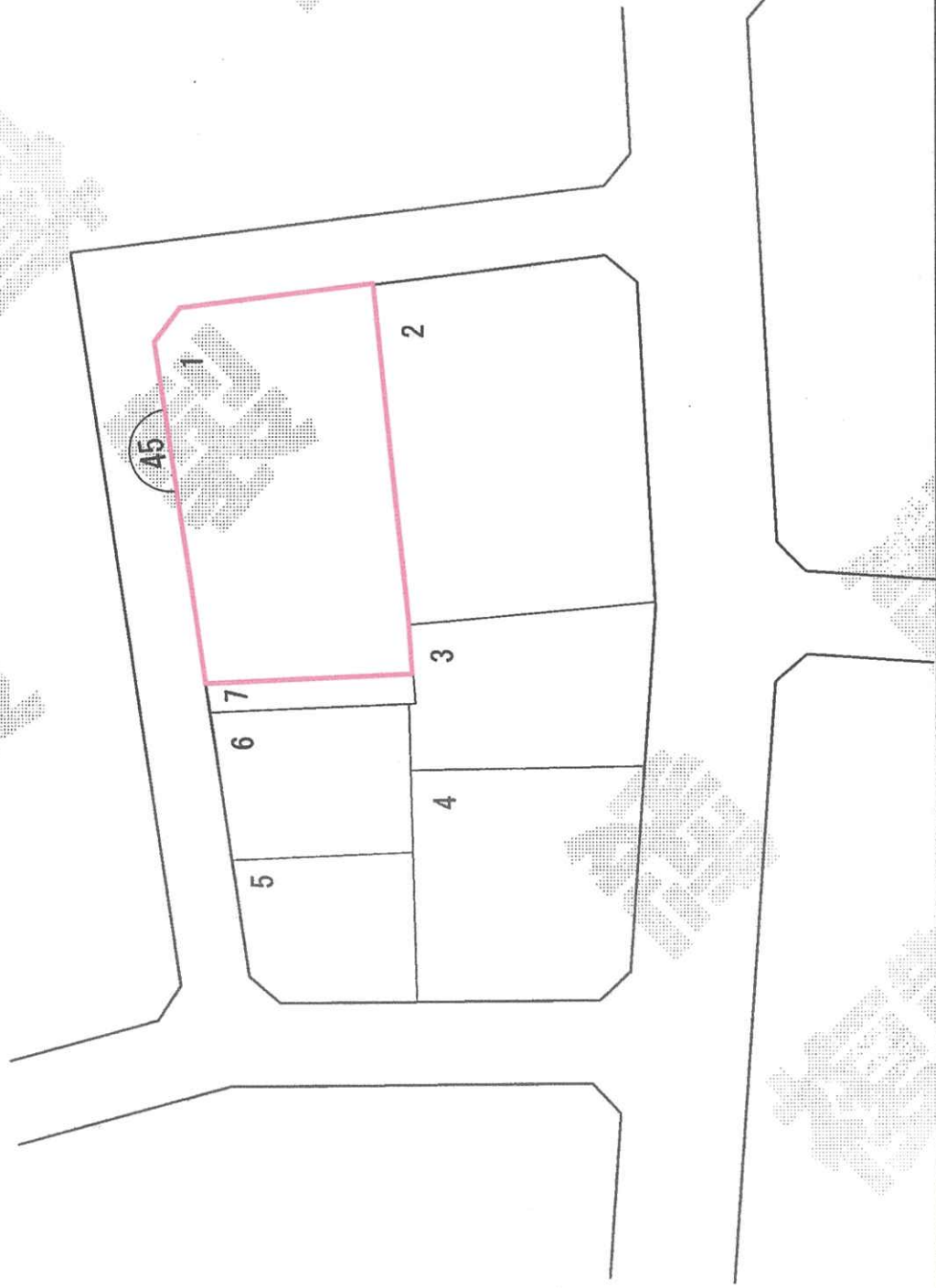
代表者 一宮市長



仮換地図

縮尺 500分の1

街区番号 45



1	画地番号
1	街区番号
○	仮換地指定地
	道路
↗↘	施行地区界
凡	例

この図面は、尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業における仮換地図であることを認めます。

2025年11月18日

尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業
施行者 一宮市長
代表者

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成9年11月6日	不動産番号	1801000147122
所在図番号	[空白]				
所在	一宮市丹陽町外崎字郷 97番地				[空白]
家屋番号	23番				[空白]
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造草葺平家建	107.76		[空白]	
[空白]	[空白]	[空白]	[空白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年11月6日	
表題部 (附属建物の表示)					
符号	①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
1	便所	木造瓦葺平家建	2.97		[空白]
2	物置	木造草葺平家建	21.15		[空白]
所有者	[空白]				



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

令和7年11月27日
名古屋法務局一宮支局

登記官

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D04745 (1 / 1)

1 / 1