

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月16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 稲沢市天池光田町
地 番 35番
地 目 宅地
地 積 474.00平方メートル
- 2 所 在 稲沢市天池光田町 35番地
家屋 番号 35番
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 153.19平方メートル
2階 86.12平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・作業所
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 124.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番34番)を物件2建物新築当初から月額6万7760円で賃借し、物件1土地とともに、物件2建物の敷地や駐車場等として利用している。同売却対象外の土地に敷地(賃借地部分を含む)の入口がある。

《 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

- 1 所 在 稲沢市天池光田町
地 番 35番
地 目 宅地
地 積 474.00平方メートル
- 2 所 在 稲沢市天池光田町 35番地
家屋 番号 35番
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 153.19平方メートル
2階 86.12平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・作業所
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 124.12平方メートル



令和 7 年(ケ)第 57 号

令和 7 年 11 月 28 日受理

令和 8 年 1 月 21 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 稲沢市天池光田町
地 番 35番
地 目 宅地
地 積 474.00平方メートル
所有者
- 2 所 在 稲沢市天池光田町 35番地
家屋 番号 35番
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 153.19平方メートル
2階 86.12平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 124.12平方メートル
所有者

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼建物所有者 (株式会社渡辺新聞店) <input type="checkbox"/>
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"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(債務者兼建物所有者代表者) <input checked="" type="checkbox"/> B(土地所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成16年4月17日 (物件2建物 (主である建物) 新築日)
最初の契約等	契約日 平成16年4月17日
契約等	期間 平成16年4月17日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金7万5000円 (毎月10日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ()分 ()円 <input type="checkbox"/> 相殺 ()分 ()円
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 ()円 <input type="checkbox"/> 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、賃貸借契約の締結や地代の授受の各事実を裏付ける資料が存在しないこと、債務者兼建物所有者代表者と土地所有者は親族関係にあること、物件2建物 (主である建物) 新築時の債務者兼建物所有者代表者と土地所有者は同一人物であることが、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>	

(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
<p>■ A (株式会社渡辺新聞店 (債務者兼建物所有者) 代表者)</p>	<p>1 物件2建物は、誰も使用しておらず、空き家の状態です。</p> <p>2 物件2建物については、株式会社渡辺新聞店（以下「渡辺新聞店」という。）が営む新聞の配達、販売業等の事務所や作業所として使用していましたが、令和7年2月頃からはその営業は停止しています。</p> <p>3 物件1土地は、所有者で私の父であるBから賃借していますが、賃貸借契約書は作成していません。また、地代についても営業停止するまで手渡しで支払っていましたが、その際に領収書は発行していません。</p> <p>4 物件2建物について、増改築やリフォームはしていませんが、事務所1と作業場の天井から雨漏りが生じています。</p> <p>5 地番34番土地（以下「件外土地」という。）については、物件2建物新築当初から月額6万7760円で賃借しており、物件1土地とともに駐車場として使用しています。ただし、地代については、営業停止して以降、件外土地所有者に支払っていません。</p>
<p>■ B (土地所有者)</p>	<p>1 物件1土地は、渡辺新聞店に賃貸していますが、賃貸借契約書は作成していません。また、地代についても渡辺新聞店が営業停止するまで手渡しで受け取っていましたが、その際に領収書は発行されていません。</p> <p>2 私は、物件2建物新築時の渡辺新聞店の代表者ですが、その当時から賃貸借契約書は作成していませんでしたし、地代の授受の際にも領収書は発行していませんでした。</p> <p>3 物件1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>

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、件外土地（地番34番土地）とともに、物件2建物の敷地や駐車場等として一体となっている。
 - (2) 境界標については、全て確認できた。
 - (3) 北側、南側及び西側の各境界にはフェンスや側溝が存在しているものの、件外土地（東側）との間については、境界を示すものは存在しなかったが、境界標及び公図の存在並びに後記簡易計測の結果から、境界は明確になっていると思われる。
 - (4) 西側以外の各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) 物件1土地は、北側水路よりも約0.9メートル高くなっている。
- 3 物件2建物の現況等について
事務室1及び作業場の天井に雨漏り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。

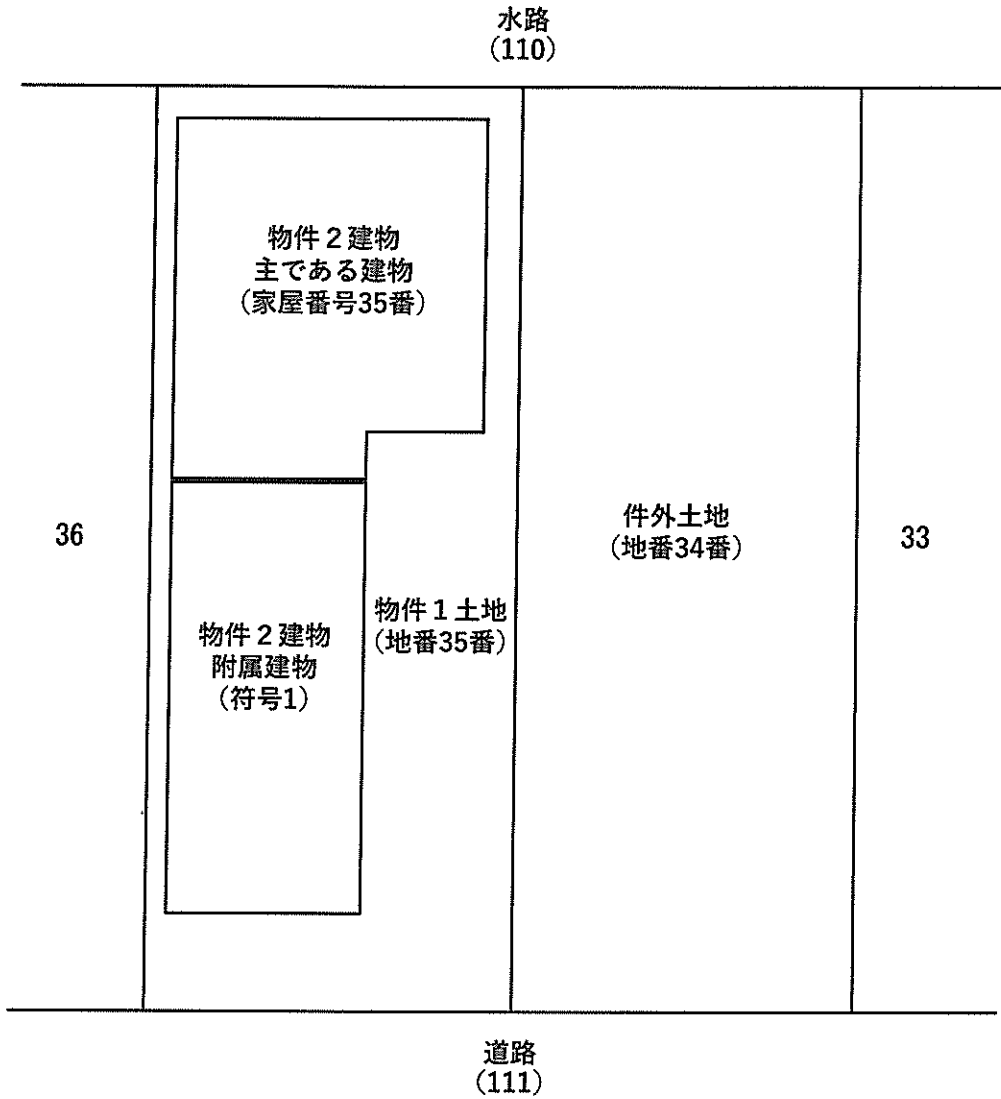
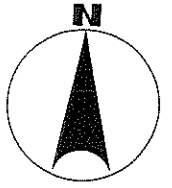
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月 1日(月) 10:20 - 10:30	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12月 3日(水) 13:00 - 13:05	稲沢市	現況調査日程調整連絡及び照会書交付
R7年12月 3日(水) 13:10 - 13:15	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R7年12月11日(木) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年12月24日(水) 13:30 - 14:45	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
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月24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

(6 枚目)

土地建物位置関係図（概略）

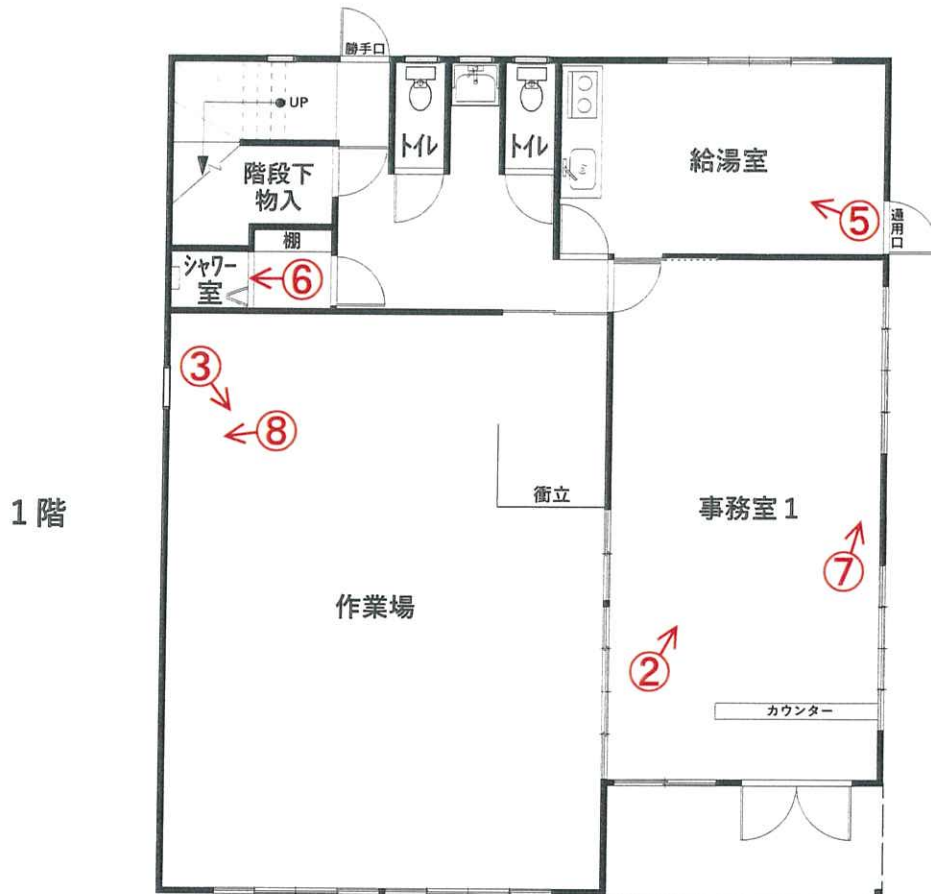


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

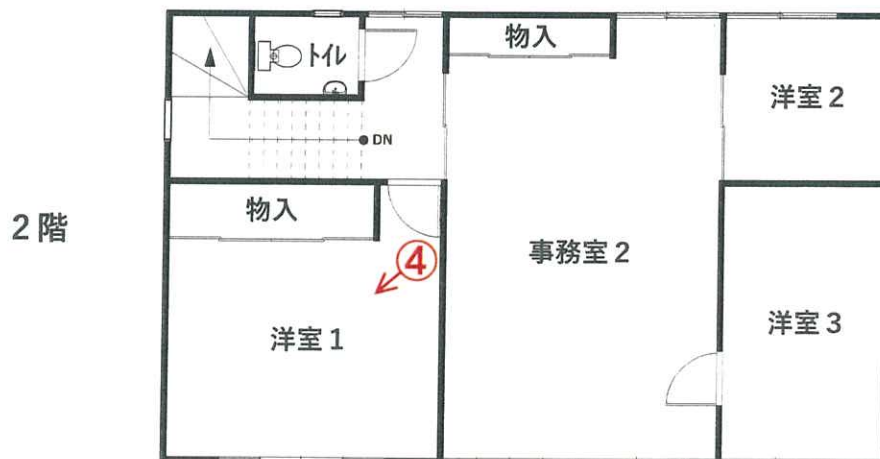
間取図 (概略)



主である建物

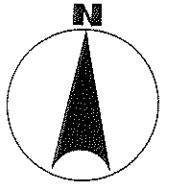


↓
附属建物へ



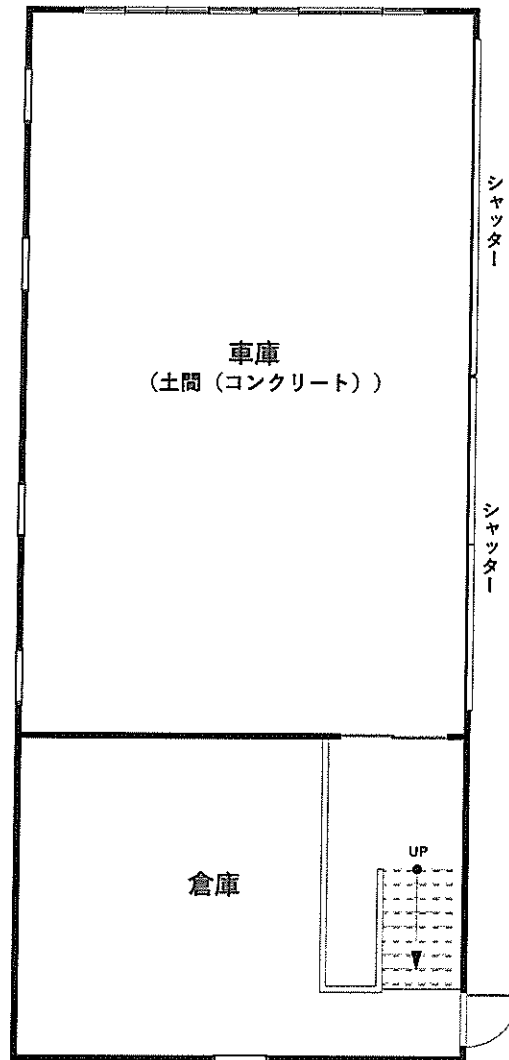
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号


間取図 (概略)



附属建物

主である建物へ



 は、中2階部分

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件 1 土地、物件 2 建物、件外土地の外観



② 事務室 1 (主である建物)

(10 枚目)



③ 作業場（主である建物）



④ 洋室1（主である建物）

（11 枚目）



⑤ 給湯室（主である建物）



⑥ シャワー室（主である建物）

（12 枚目）



⑦ 雨漏り跡の状況（事務室1（主である建物））



⑧ 雨漏り跡の状況（作業場（主である建物））

令和7年(ケ)第57号
令和7年12月1日受理
令和7年12月24日現地調査
令和8年1月26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 善文

第1 評価額

一 括 価 格			
金		10,410,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	5,100,000	円
物件2 (建物)	金	5,310,000	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 地目積	稲沢市天池光田町 35番 宅地 474.00 平方メートル	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	稲沢市天池光田町 35番地 35番 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 153.19 平方メートル 2階 86.12 平方メートル 1 車庫・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 124.12 平方メートル	特になし

番号	特記事項
1・2	<p>物件1の土地には、物件2の建物及び附属建物がある。</p> <p>本件対象の土地は物件1のみであるが、物件1の土地の東側隣接地(件外土地・稲沢市天池光田町34番)を賃借し、駐車場として利用している。賃借している東側隣接地に敷地(賃借地部分を含む)の入口がある。</p> <p>物件2の建物は、登記上の種類は店舗だが、現況は新聞販売店であり、間取り上は店舗に相当する部分はなく、事務所・作業場である。</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)

位置・交通	名鉄名古屋本線「国府宮」駅の西方約2.6km(道路距離) 名鉄バス「朝府」バス停の北東方約330m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、稲沢市中心部の西方にあり、稲沢市役所の北西方に位置する。対象不動産の南西方にはアピタタウン稲沢、南方にはボナンザシティヨシヅヤ新稲沢店がある。周辺は農地が広がる中に一般住宅が点在している地域である。	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% — 立地適正化計画未策定
画地条件(規模、形状等)	地積 474.00㎡ (登記面積) 間口 約13.6m、 奥行 約35.2m 形状 長方形 地勢 画地内は概ね平坦。	
接面道路の状況	南方 幅員約5.0mの舗装市道(1項1号道路)に接面。 北側は水路である。 路面との高低差 概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり 物件2の建物及び附属建物の敷地として利用されている。周囲は概ね農地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	対象土地及びその周辺は、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、水質汚濁防止法及び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。また過去の住宅地図(平成15年、9年、3年、昭和61年、57年、51年、45年、41年版等)によれば、物件1の土地は物件2の建物が建築される以前は農地であった模様である。したがって、対象土地の土壌が汚染されている可能性は低いと判断した。	
特記事項	物件1の土地には、物件2の建物及び附属建物がある。 本件対象の土地は物件1のみであるが、物件1の土地の東側隣接地(件外土地・稲沢市天池光田町34番)を賃借し、駐車場として利用している。賃借している東側隣接地に敷地(賃借地部分を含む)の入口がある。 物件1の土地と物件2の建物の所有者は異なるが、物件2の建物所有者が物件1の土地を賃借している。詳細は「現況調査報告書」参照。 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 市街化調整区域内にあるため、再建築等の可否については、所管官庁に確認を要する。物件1の土地は線引後宅地であり、日常生活用店舗(新聞販売店)の建築を目的とする開発許可を受けている(H14.113-64 平成14年10月17許可)。問合せ窓口：稲沢市役所建設部建築課 稲沢市ハザードマップによれば、南海トラフ地震時の想定最大震度は震度6強、液状化危険度(PL値)は30以上とされており、液状化危険度は高い。浸水実績はないが、洪水ハザードマップによれば想定浸水深は0.5m～3.0m未満、高潮の想定浸水深は0.5～3.0m未満とされている。	

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） 平成16年4月17日 新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約8年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 PC板吹付等 内壁 クロス等 天井 クロス、ボード等 床 タイルカーペット、フローリング、コンクリート土間等 設備 電気、ガス、上水道、下水道 その他 特になし
現況床面積	1階 153.19㎡ 2階 86.12㎡ 延床面積 239.31㎡（増改築なし）
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 事務所・作業場 間取り 事務室・作業場・洋室3他（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	中位
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2の主である建物は、登記上の種類は店舗だが、現況は新聞販売店であり、間取り上は店舗に相当する部分はなく、事務所・作業場である。 1階事務室及び作業場の天井に雨漏りがあり、事務所の天井と内壁のクロスが剥がれ、天井裏が剥き出しになっている箇所がある。 2階の洋室は社長室の他、仮眠室、保育室等として使われていた。

区 分	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） 平成16年10月16日 新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波板鋼板貼り等 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート土間 設 備 電気 そ の 他 特になし
現況床面積	1階 124.12m ² 延床面積 124.12m ² （増改築なし）
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫・倉庫 間 取 り （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	南側倉庫は中2階部分がある。外壁のあらわしとなっている壁の内側の一部に雨水跡がある他は、目立った劣化はみられない。

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/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	43,000	0.63	474.00	0.90	11,560,000

ア 標準画地価格 (標準地価格等からの規準)

地価公示

稲沢-17

公示価格等

43,000 円/m²

時点修正

$\times 100.0 / 100$

標準化補正

$\times 100 / 100$

地域格差

$\times 100 / 100$

標準画地価格

$\cong 43,000$ 円/m²

◇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:

標準的画地

標準化補正: 1.00

◇地域格差:

街路条件0.99 交通接近条件0.98 環境条件1.03

地域格差: 1.00

イ 個別格差:

建築制限0.70 規模0.90

個別格差: 0.63

ウ 地積:

登記面積を採用

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/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
2	198,000	239.31	0.16	7,580,000
附属建物 符号1	154,000	124.12	0.11	2,100,000
合計				9,680,000

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2 主である建物

・ 経済的全耐用年数 30年、 経過年数約 22年、 経済的残存耐用年数約 8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 8年 / 経済的全耐用年数 30年)
 $\times (1 - \text{観察減価等 } 0.40) \cong 0.16$

◎附属建物符号1

・ 経済的全耐用年数 25年、 経過年数約 21年、 経済的残存耐用年数約 4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 4年 / 経済的全耐用年数 25年)
 $\times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) \cong 0.11$

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		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
		イ	ウ	
1	11,560,000	0.10	場所的利益	1,160,000

イ 土地利用権等割合：建物の土地利用権等は、法定地上権が成立しないため、場所的利益と判定し、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	11,560,000	－ 1,160,000	0	0.70	0.70	5,100,000
2	9,680,000	＋ 1,160,000	0	0.70	0.70	5,310,000
一括価格 (合計)						10,410,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 線引後宅地であるため、再建築には改めて建築許可が必要になること、現況建物の用途が事務所・作業場であり、隣地の駐車場が借地であるため、賃借権を承継する必要があり、需要者が限定されること等から、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 稲沢-17

所 在：稲沢市天池西町 136番

価 格：43,000円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「国府宮」駅の西方3.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：443㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

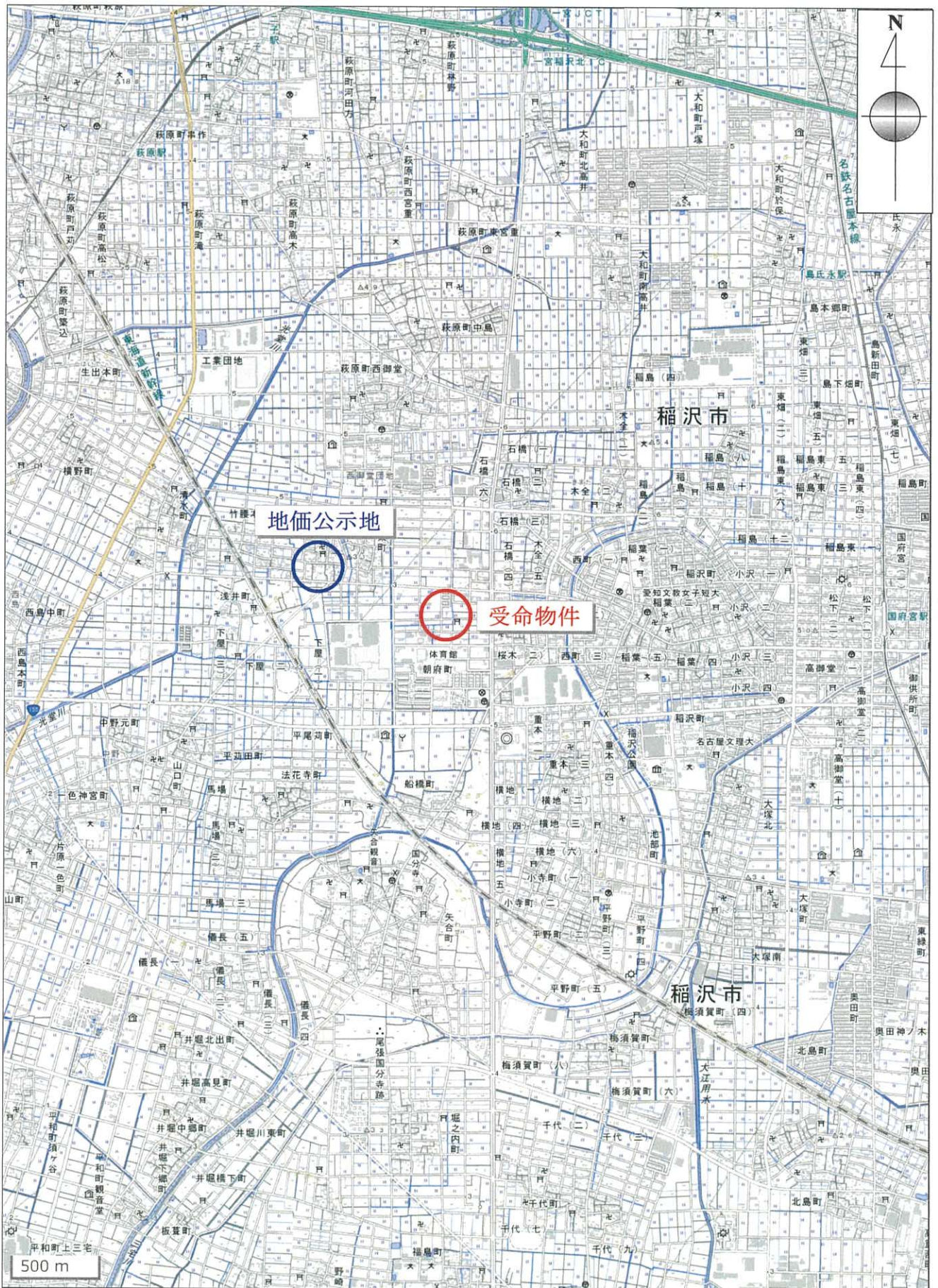
接 面 街 路：北側4.7m市道

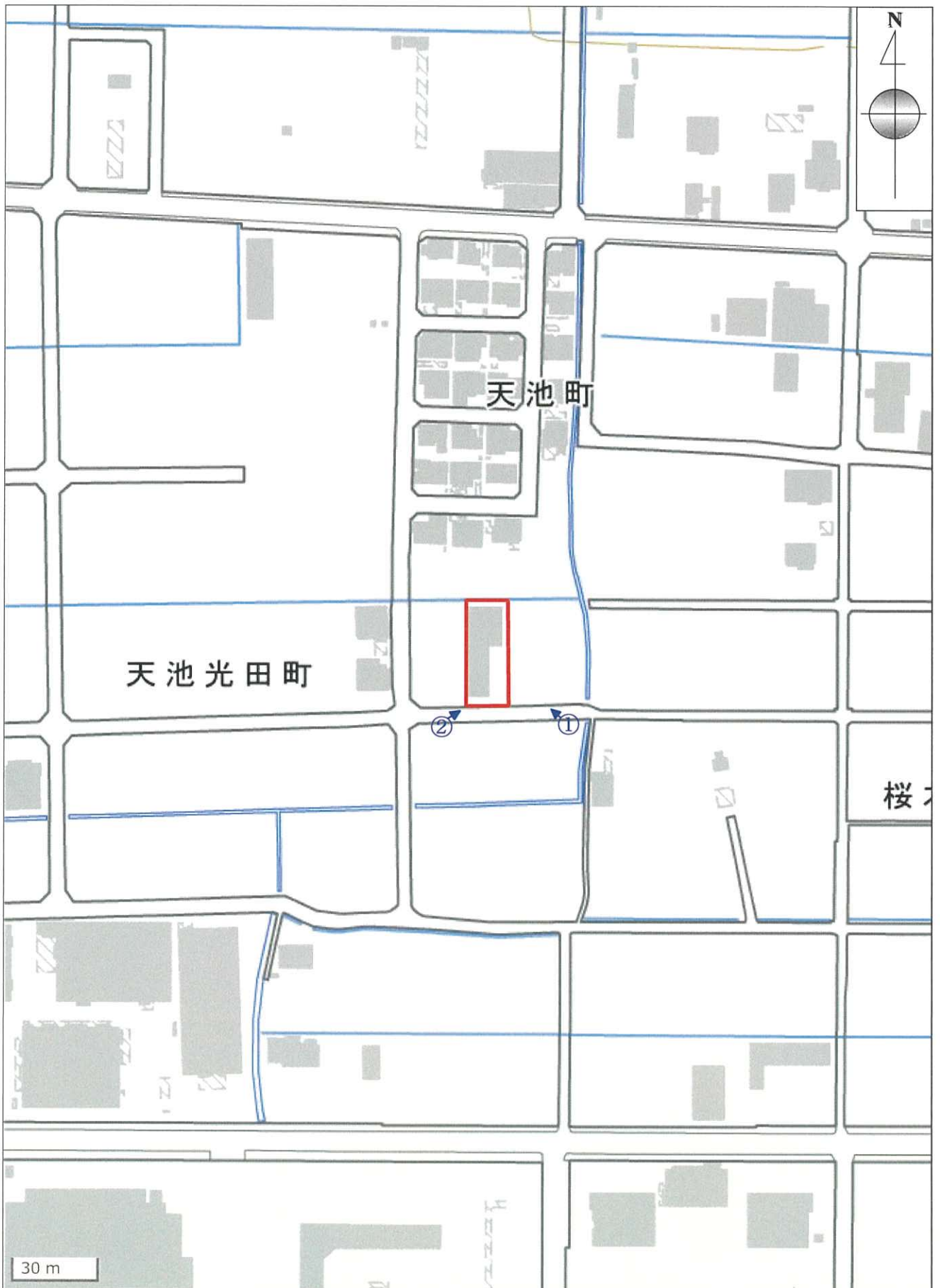
用途指定等：市街化調整区域 (建蔽率60%，容積率200%)

地域の概要：中規模の農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

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





←○ は写真撮影位置を示す

公 図 写



(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	稲沢市天池光田町			地番	35番		
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	昭和56年3月9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10月21日

名古屋法務局

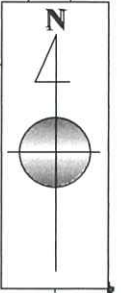
請求番号：11-1

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小

配置図(概略)



32

110 水路

(主)

物件2
主たる建物

0.45

36

36

0.10

35

物件1土地

34

借地
(駐車場)

33

(1)

物件2
附属建物
符号1

0.45

2.90

111

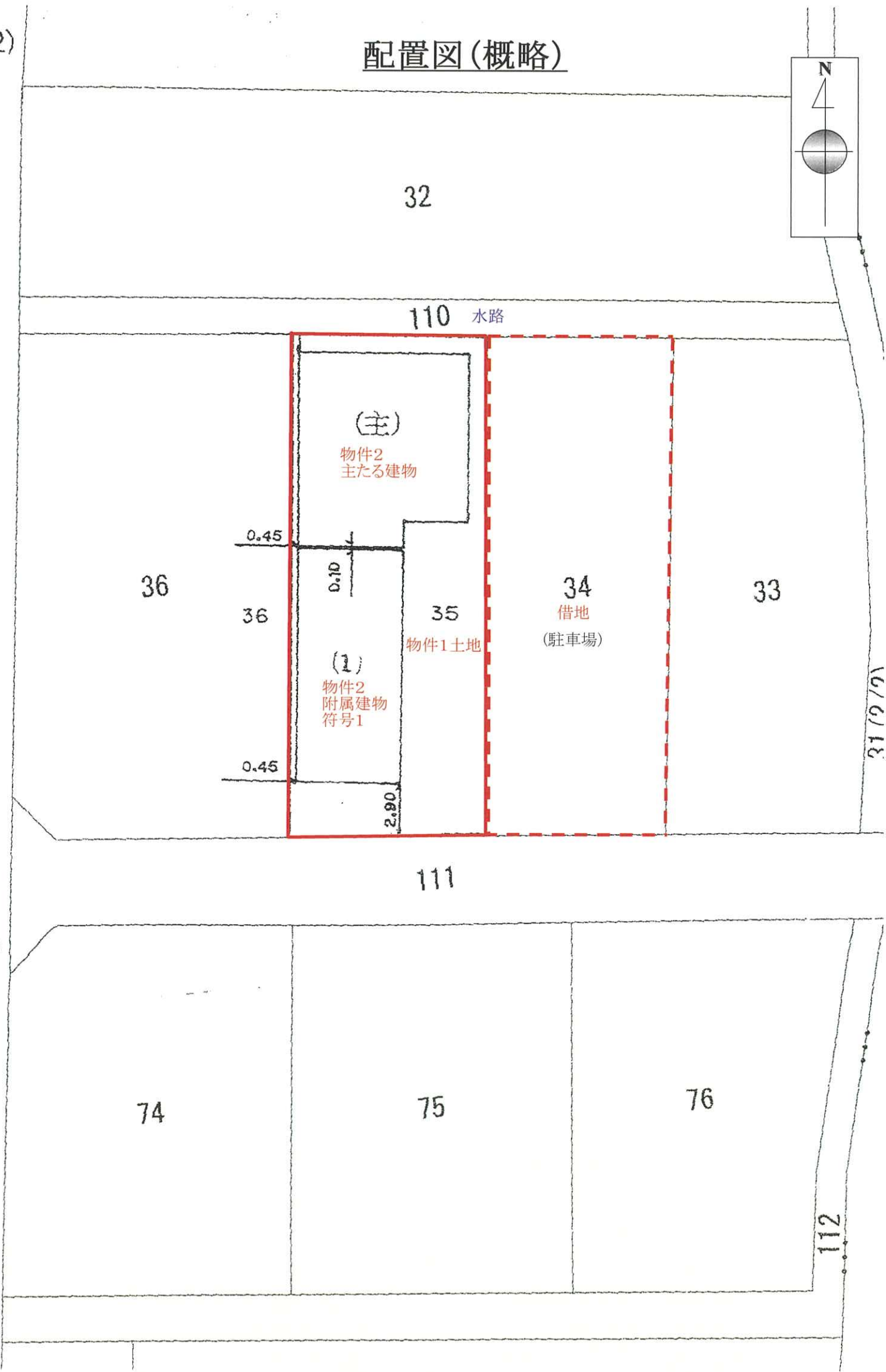
74

75

76

112

31(2/2)

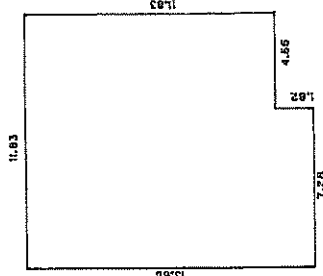


登記年月日：平成17年1月27日

2
2401277

各階平面図

主たる建物 1階

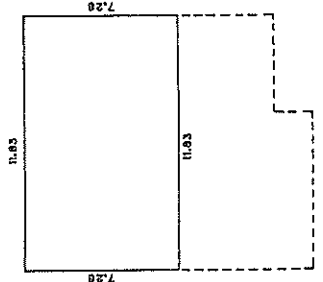


床面積計算

$$\begin{aligned} 11.83 \times 11.83 &= 139.9489 \\ 7.28 \times 1.82 &= 13.2496 \\ \hline &153.1985 \end{aligned}$$

床面積 153.19㎡

2階

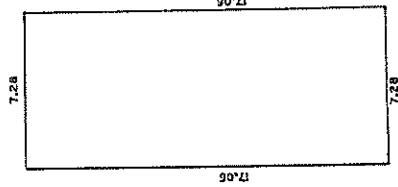


床面積計算

$$\begin{aligned} 11.83 \times 7.28 &= 86.1224 \\ \hline &86.1224 \end{aligned}$$

床面積 86.12㎡

附属建物 (付1)



床面積計算

$$\begin{aligned} 7.28 \times 17.05 &= 124.1240 \\ \hline &124.1240 \end{aligned}$$

床面積 124.12㎡

作製者

申請人

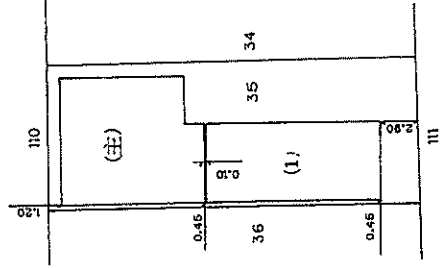
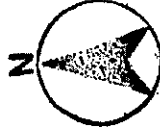
縮尺 1/250

縮尺 1/500

建築物平面図

家屋番号 35番

建築物の所在 福沢市天池光田町35番地



これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(名古屋法務局一宮支庁管轄)

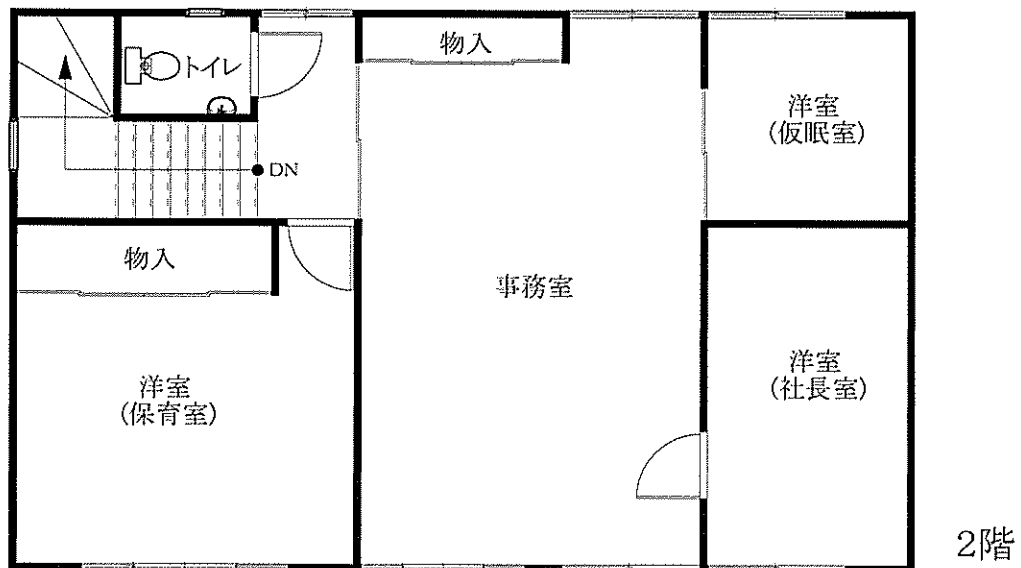
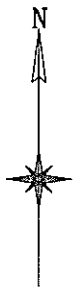
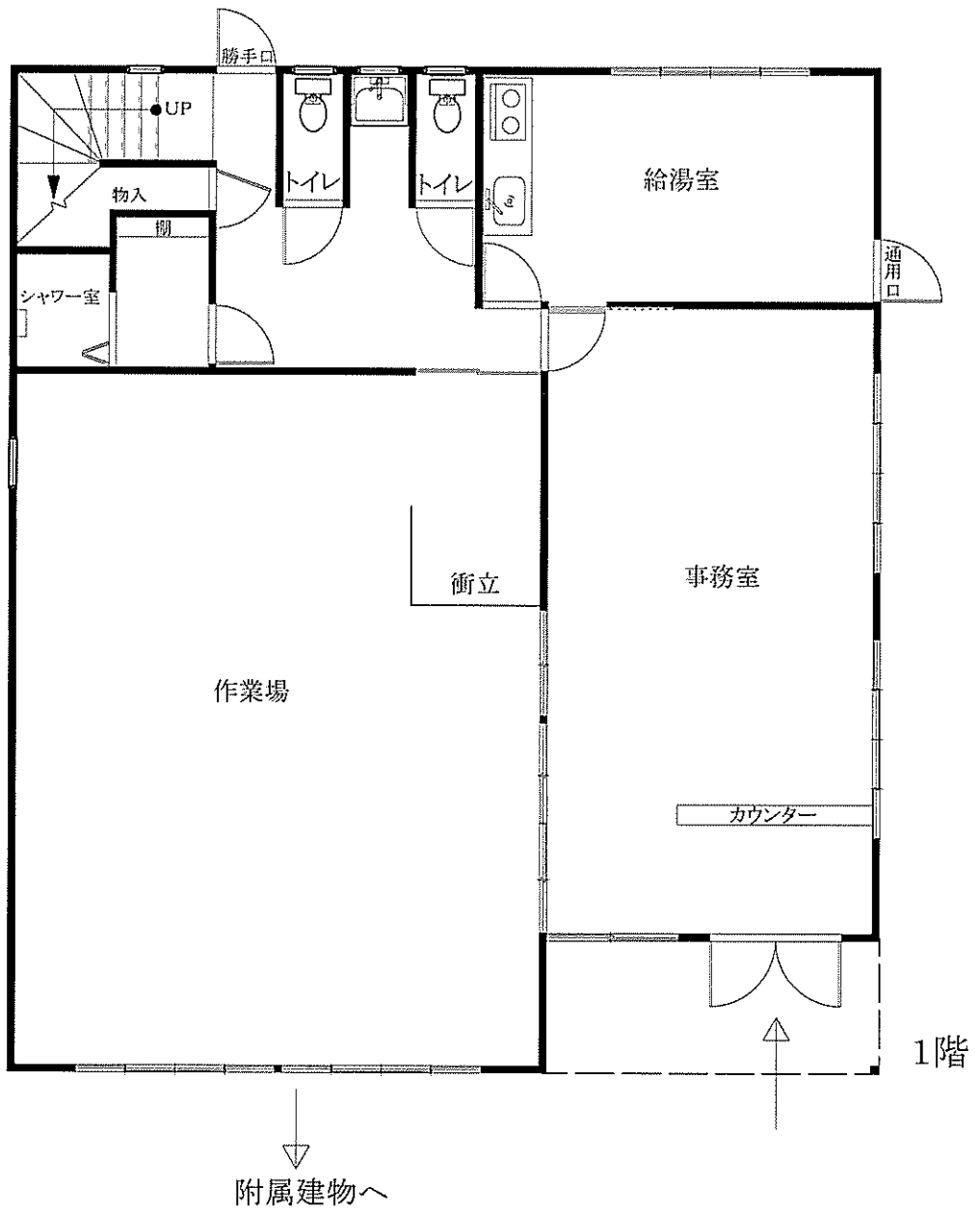
令和7年10月21日

名古屋法務局

登記簿

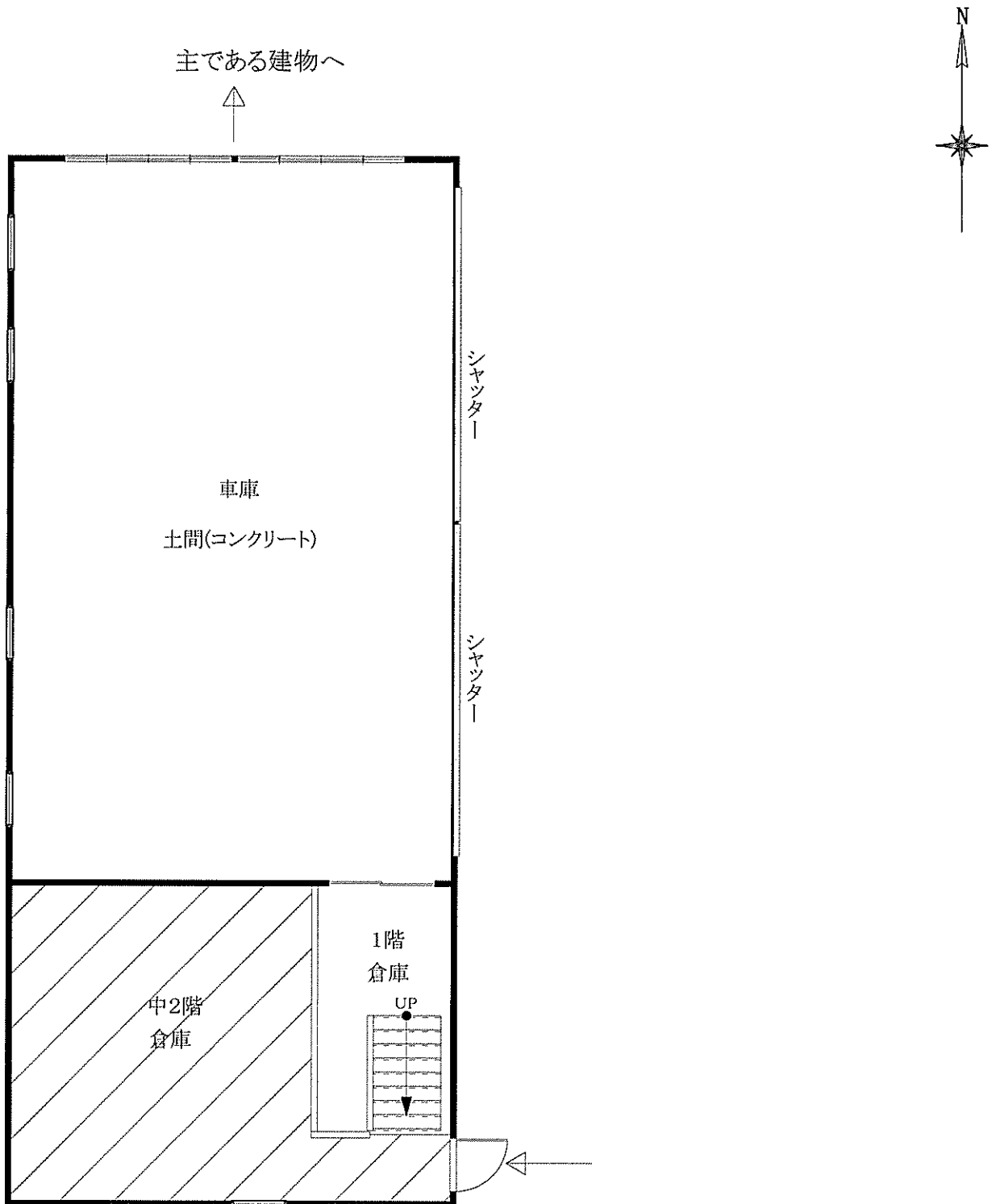
間取図(概略)

主たる建物



間取図(概略)

附属建物
符号1



《 現況写真 》



物件1の土地 物件2の附属建物・符号 物件2の主たる建物 借地

①



物件2の附属建物・符号 物件1の土地 借地

②