

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 16 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 8 月 10 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 稲沢市船橋町屋敷
地 番 7 2 4 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 稲沢市船橋町屋敷 7 2 4 番地 4
家屋 番号 7 2 4 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 7 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 9 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】

売却対象外の土地（地番 7 2 4 番 5）と一体として利用されており、本件土地単独での自動車等の乗り入れは困難を伴う。

《 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 稲沢市船橋町屋敷
地 番 7 2 4 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 稲沢市船橋町屋敷 7 2 4 番地 4
家屋 番号 7 2 4 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 7 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 30 号

令和 7 年 7 月18日受理

令和 7 年 8 月**18**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 稲沢市船橋町屋敷
地 番 7 2 4 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル
共有者 持分 2 分の 1
共有者 持分 2 分の 1
- 2 所 在 稲沢市船橋町屋敷 7 2 4 番地 4
家屋 番号 7 2 4 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 7 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
所有者

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼物件2建物所有者(A) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者兼物件1土地共有者兼物件2建物所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成5年5月12日(物件2建物新築日)	
最初の 契約等	契約日	平成5年5月12日	
	期間	平成5年5月12日から ☐ 年 月 日まで 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	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 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		上記契約等当事者は、最先の担保権設定時の者である 物件2建物新築時の貸主は、亡B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	
占有権原については、Aと亡Bとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、同人らは親族関係にあることが、関係人の陳述により認められることから、使用借権と判断した。 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。			

(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 (債務者兼物件1土地 共有者兼物件2建物所 有者)	1 物件2建物には、私と妻、私の母であるCが居住しています。なお、私の亡父であるBは物件1土地の元所有者で、Cは物件1土地の相共有者です。また、妻は本件競売事件の債務者です。 2 私が物件2建物を新築する際、物件1土地の使用に関し、亡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。また、亡Bの相続後、Cとの間でも賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。 3 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し、雨漏り等の不具合もありません。 4 物件2建物内で、猫1匹を飼っています。また、野良猫の面倒もしているため、そのうちの何匹かは建物内に出入りすることがあります。なお、和室1の壁面にあるシミは、猫の尿によるものです。 5 地番724番3土地（以下「件外土地1」という。）及び同番5土地（以下「件外土地2」という。）は、いずれも私とCの共有地で、物件1土地とともに一体として使用しています。 6 物件1土地、件外土地1及び件外土地2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。
■ 稲沢市役所上下水道 部水道業務課担当者	1 当課の資料によれば、物件2建物にかかる水道管については、前面道路の本管から件外土地2の東側付近に引込管が埋設されており、さらに、そこに水道メーターが設置されています。

(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)

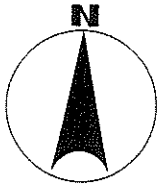
執行官の意見

- 1 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1（地番724番3土地）及び件外土地2（同番5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、イ、ウ、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。
 - (3) 北側水路（アウ間）及び前面道路（ウキ間）との間の境界には、コンクリート擁壁や側溝が存在しているものの、件外土地1（クア間）及び件外土地2（キク間）の間には、境界を示すものは存在しなかった。
 - (4) 各境界についての簡易計測の結果は、次のとおりである。
 - ア アウ間及びウキ間の距離は、ほぼ地積測量図のとおりであった。
 - イ 地番724番2土地の北西角（ケ点）付近に存在したブロックからキ点までの距離は、ほぼ地積測量図のとおりであった。なお、ケ点には境界標が一見して確認できなかったが、各隣地との境界を示すブロックが存在していたため、これを基点とした。
 - ウ クア間の距離は、ほぼ地積測量図のとおりであった。なお、ク点は、上記イの簡易計測の結果により表れた境界線上に、キ点を基点に地積測量図上の距離を簡易計測した結果、概ね特定できた境界点である。
 - (5) 上記(2)で確認できた境界標及び地積測量図の存在並びに上記簡易計測の結果により、件外土地1及び件外土地2との間の各境界は明確になっていると思われる。
 - (6) キ点及び周辺土地の一部の境界標が前面道路上に設置されていることから、物件1土地の東側部分は道路の一部となっている。また、前面道路沿いの側溝は、物件1土地内に設置されている可能性がある。
 - (7) 物件1土地の建物敷地部分は、北側水路及び前面道路よりも約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
次のとおり損傷等が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - (1) 和室1の壁面及び洋室1の天井にシミが認められた。
 - (2) 1階廊下の物入の襖及び1階洗面所のクロス並びに建物内の各所の壁面に、ペットによるものと思われる引っ掻き傷が認められた。
 - (3) 和室3の窓ガラスにひび割れが認められた。
 - (4) 建物内の各所にペットの糞尿によるものと思われる汚損が散見されたほか、ペット臭が感じられた。
 - (5) 建物内には大量の動産が存在していることから、買受人はこれらの搬出等に相当の費用を要すると思われる。
- 4 その他
 - (1) 物件1土地上の植木が北側水路及び前面道路に越境している。
 - (2) 物件2建物内に仏壇が存在している。
 - (3) 物件2建物の浄化槽が件外土地1に跨って設置されている。

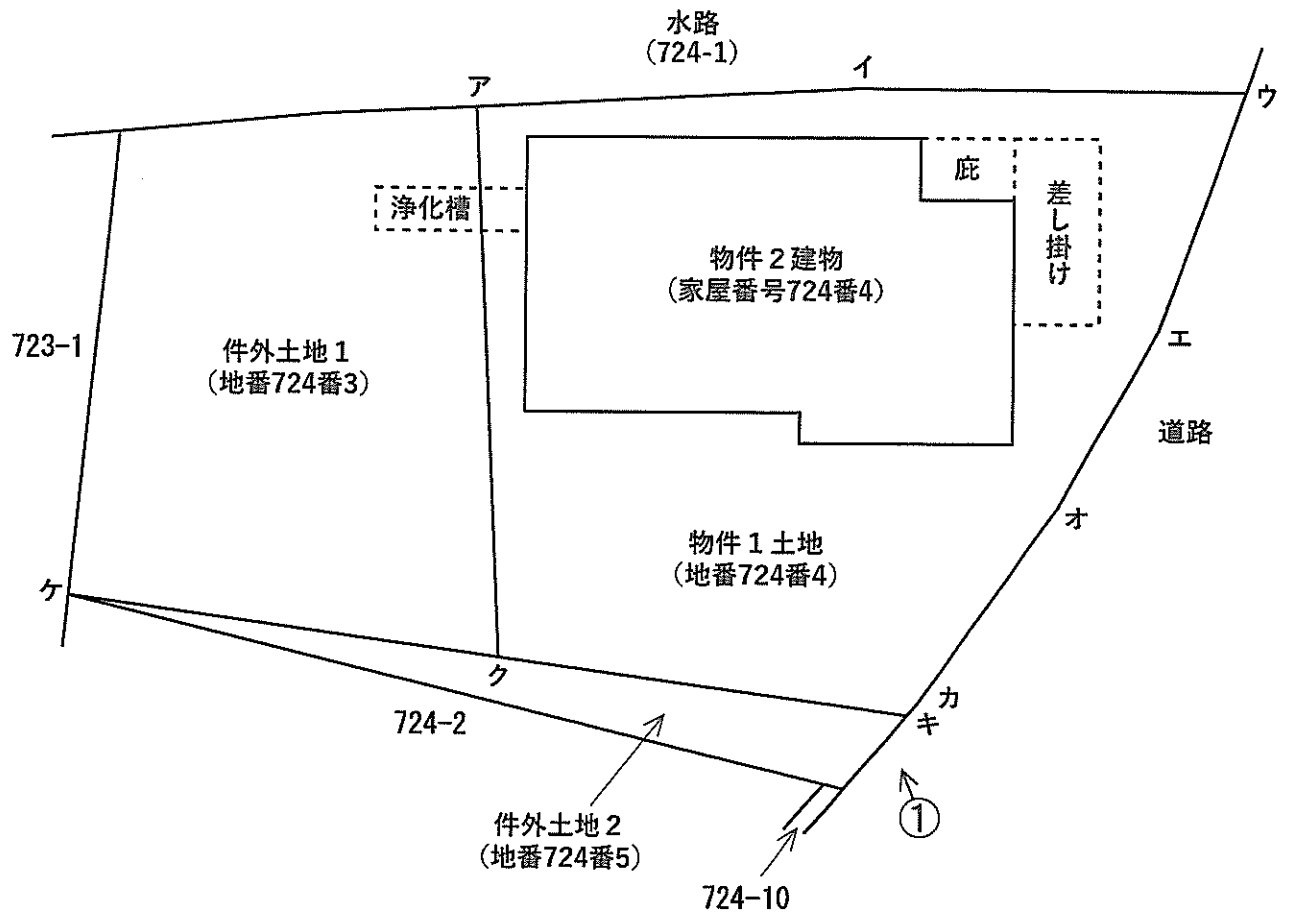
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月22日(火) 8:45 - 8:55	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 7月22日(火) 16:55 - 17:05	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日連絡
R7年 7月31日(木) 14:45 - 16:55	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、A立会・聴取
R7年 8月14日(木) 10:45 - 11:00	稲沢市石橋	稲沢市役所上下水道部水道業務課に対し水道設備管理図交付申請、同課担当者から水道管の埋設状況について聴取
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）



②



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



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件 2 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



② 物件 2 建物の外観



③ 居間



④ 和室2

(10 枚目)



⑤ 洋室1



⑥ 食堂・台所

(11 枚目)

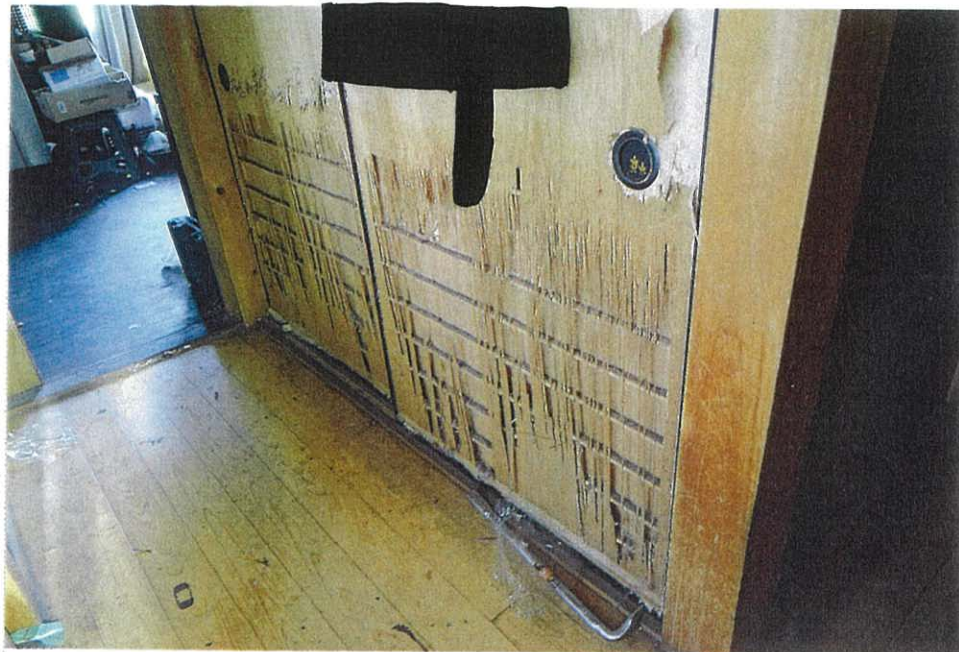


⑦ 浴室



⑧ 壁面のシミの状況（和室1）

（12 枚目）



⑨ 襖の損傷状況（物入（1階廊下））



⑩ 天井のシミの状況（洋室1）

（13 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 3 0 号
令和 8 年 5 月 2 1 日 受 理
令和 8 年 6 月 1 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 8 日 再 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 4 , 0 8 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,070,000 円
物件2(建物)	金 1,010,000 円

本件は、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかったことを前提にして再評価を行ったものである。

- 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の内訳価格は物件2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	稲沢市船橋町屋敷 724番4 宅地 330.59m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	稲沢市船橋町屋敷724番地4 724番4 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 120.07m ² 2 階 54.65m ²	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）

位置・交通	名鉄名古屋本線「国府宮」駅の南西方・道路距離約3.1km 名鉄バス「舟橋」停の北東方・道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、一般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	市街化調整区域 用途指定なし 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	330.59㎡ 約21.3m 約12.3～23m ほぼ台形
接面道路の状況	南東側現況幅員約2.8m舗装市道(道路台帳幅員2.8m・建築基準法第42条2項による道路)に約0～0.9m高く接面する。当該道路側溝は物件1及び件外土地(724番5)内に設置されている可能性がある。詳細は測量が必要である。なお、物件1より北方では幅員約2m未舗装道路であり、草が繁茂しており、実質的には行き止まりである。 北側に現況幅1.8m水路(稲沢市管理)がある。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用され、物件1は件外土地(724番3、724番5)と一体として利用されていた。物件1東側の大半に土留めコンクリートがあるため、物件1単独での実質的な乗り入れ部分は南側約2mであり、自動車等の乗り入れは困難を伴うものと思われる。 物件1上に差し掛けがあった。 隣地は戸建住宅、倉庫、道路及び水路等である。	
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(特記事項の通り) なし なし
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和45年版、昭和56年版、昭和62年版、平成13年版)を調査した結果、当該物件は農地或いは未利用地、住宅地等であったと推定される。 土壤汚染のリスクは不明であるため、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	

特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 登記事項証明書によると、物件1は平成4年11月14日地目変更により宅地に変更されており、線引後宅地と推定される。 稲沢市役所建築課にて調査したところ、物件1は建築許可を受けているとのことであった。 市街化調整区域に存する物件であるので、建築等の可否については稲沢市役所建築課等に問い合わせる必要がある。 マップあいちによると、浸水実績は確認できなかった。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3～5mの範囲になっていた。詳細は稲沢市役所防災安全課等に問い合わせる必要がある。 南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。詳細は稲沢市役所建築課等に問い合わせる必要がある。 上水道は件外土地(724番5)を介して引き込まれている可能性がある。詳細は稲沢市役所水道業務課等に問い合わせる必要がある。買受人において上水道の引き込みを変更する工事等が必要になる可能性がある。 物件2に係る浄化槽が件外土地(724番3)に跨っている可能性がある。詳細は不詳である。買受人において浄化槽及び污水配管等の設置場所を変更する工事等が必要になる可能性がある。
------	--

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 事 項) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平 成 5 年 5 月 12 日 新 築 約33年 約2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、化粧合板等 ボード、竿縁天井、敷目張等 フローリング、畳等 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 174.72㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 7 L D K (附 属 資 料 建 物 間 取 図 の 通 り)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る 内壁、床等が汚れており、建具等に破損が多数見られた。修繕工事及び清掃等に費用が掛かるものと思われる。	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。アスベスト等の詳細については専門調査機関による調査を要する。 居間の天井換気扇が汚れており、使用の可否は不詳である。 居間、台所、食堂の床及び内壁は汚れていた。台所シンクは汚れていた。 和室1の畳は汚れており、内壁にシミが見られた。関係者に聴取したところ、内壁シミは猫の尿によるものと思われるとのことであった。 和室3東側襖のガラスが割れていた。 洋室1の床及び内壁は汚れており、天井にシミが見られた。シミの原因は不明である。 便所、洗面所等は汚れていた。 大量の動産類があった。処分には費用が掛かるものと思われる。 室内は獣臭があり、糞尿によるものと思われる汚れ、シミ等が多数見られた。 関係者に聴取したところ、室内で猫1匹を飼育しているとのことであった。また、複数の野良猫の面倒を見ており、そのうちの何匹かは室内に出入りしているとのことであった。	

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
1	43,000	0.74	330.59	0.90	9,470,000

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 稲沢-17

地価公示価格 43,000 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ≒ 標準画地価格 43,000 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：線引後宅地0.80 セットバック0.96 形状0.97 相乗積0.74

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
2	176,000	174.72	0.06	1,850,000

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。

・経済的残存耐用年数 2 年、経過年数 33 年、残価率 3 %

観察減価及び中古住宅の市場性 30 %

・現価率 = [残価率 3 % + (1 - 3 %) × {経済的残存耐用年数 2 年 / (経済的残存耐用年数 2 年 + 経過年数 33 年)}] × (1 - 観察減価等 30 %) ≒ 0.06

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	9,470,000	0.10	場所的利益及び使用借権	950,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益及び使用借権と判定し、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	9,470,000	－ 950,000		0.60	0.60	3,070,000
2	1,850,000	＋ 950,000	0	0.60	0.60	1,010,000
一括価格（合計）						4,080,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件2に係る上水道及び浄化槽が件外土地に跨っている可能性、物件2の維持管理の状態及び第4・1及び2特記事項等を考慮し、更に過去の入札で買受申出人が現れなかった等の受命物件に対する需要の乏しさを考慮し、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。

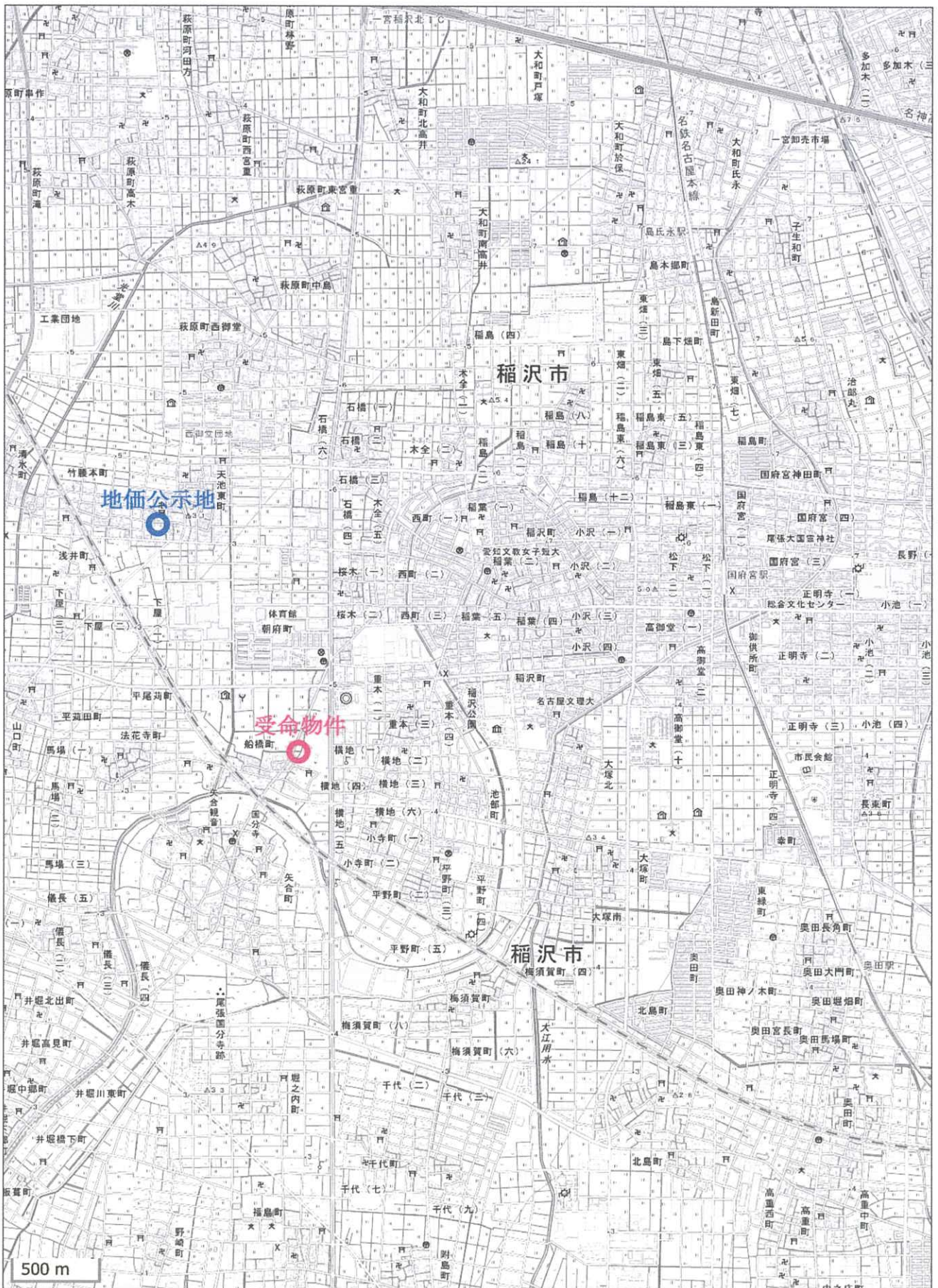
第6 参考価格資料

地価公示価格 : 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」駅の西方約3.3km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 443㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北4.7m市道
用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率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

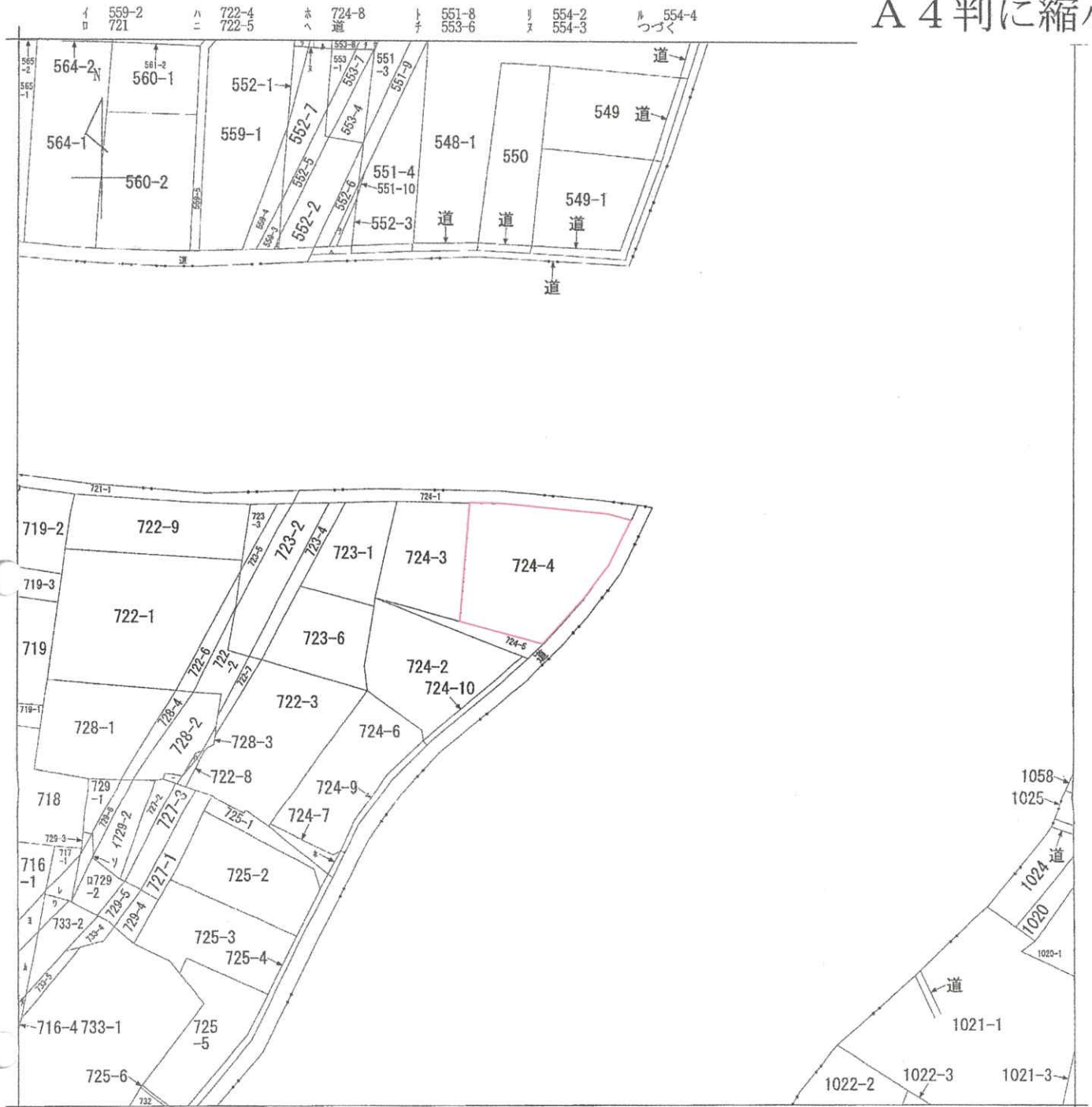
- 1 位置図(国土地理院)
- 2 付近案内図(国土地理院)
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

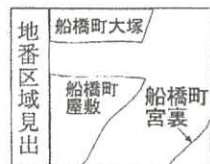




A 4 判に縮小



(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	稲沢市船橋町屋敷				地番	724番4			
出力縮尺	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5月20日

福岡法務局

地図整理番号：M72130

登記官

(1/2)

ア 552-8
イ 733-3
ロ 716-2
ハ 716-5
ニ 716-6
ヘ 717-2
コ 729-7

A 4 判に縮小

登記年月日：平成44年7月9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。
(名古屋地籍局一宮支局管轄)

令和7年5月20日 福岡支局

登記官

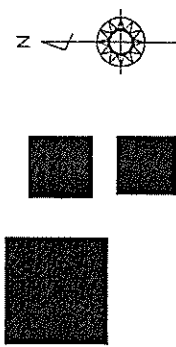
1606556

前724-3 後新

地番 724-3、724-4

土地の所在 稲沢市船橋町屋敷

地積測量図

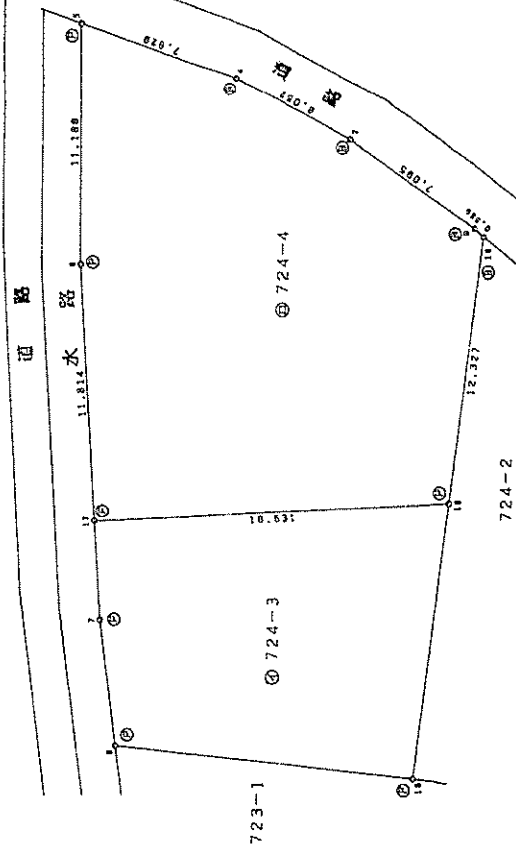


求積表

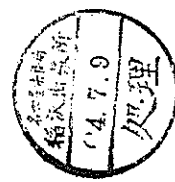
地番 NO.	724-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
5		-2.982	-2.180	-7.892	23.872304
6		-2.018	-13.300	-22.896	46.282830
17		-1.859	-25.115	-12.311	20.423849
18		-18.182	-25.617	11.537	-208.785734
19		-20.832	-13.578	12.442	-258.181744
2		-20.431	-13.175	4.934	-100.808954
2		-14.971	-8.844	7.891	-117.897031
2		-8.818	-5.314	6.484	-57.108852
合計					-881.181932
面積					330.580880
地積					330. m ²

地番	724-3
合計面積	175.1800340
505.78	地積
	175. m ²

地番	724-3
724-3	175. m ²
724-4	330. m ²



② = プラスチック杭
③ = ビヨウ



(会員専用)

製作者

作成 3年6月30日作製)

申請人



縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成5年5月27日

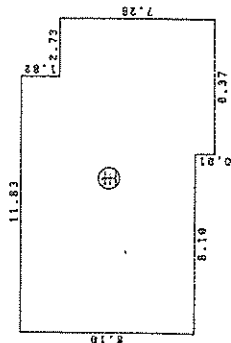
2430574 各階平面図

建物図面

家屋番号 724番4

建物の所在 稲沢市船橋町屋敷724番地4

1階

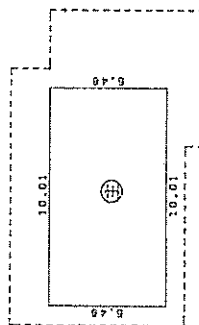


求積表

11.83 x 8.10 =	96.8877
6.37 x 0.91 =	5.7967
2.73 x 6.37 =	17.3801
計	120.0745

床面積 120.07㎡

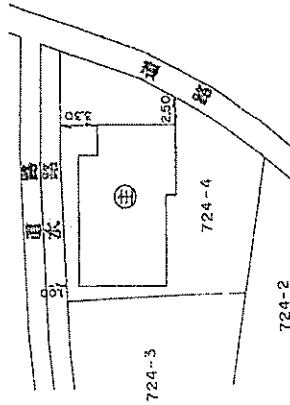
2階



求積表

10.01 x 6.40 = 64.0640

床面積 64.06㎡



(全頁専用)

作製者

(平成 5 年)

作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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。

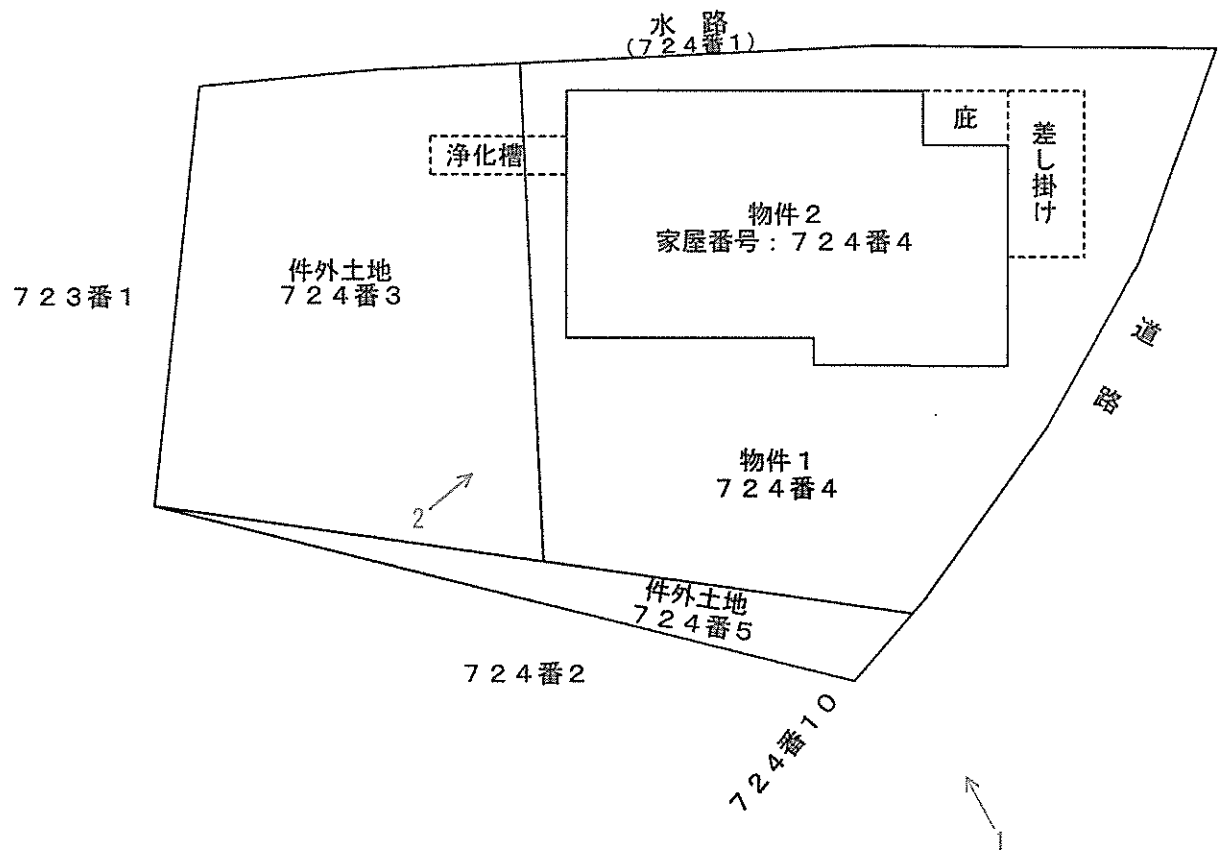
(名古屋地籍局一宮支局管轄)

令和 7 年 5 月 20 日

福岡法務局

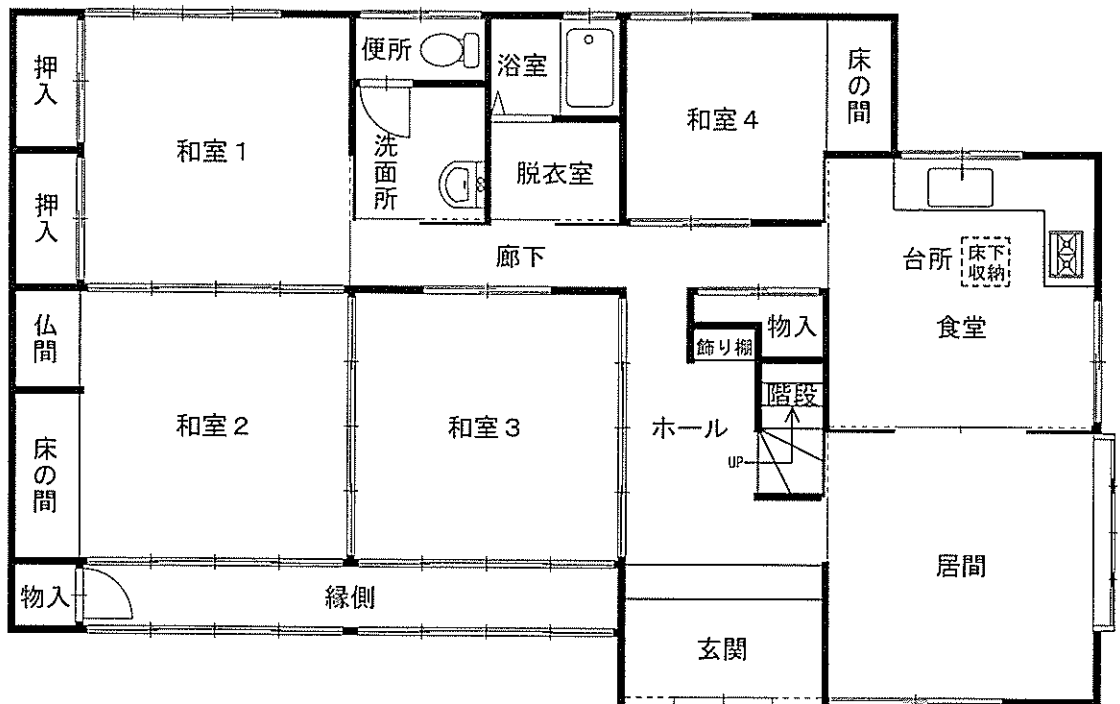
登記簿

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

1階



2階

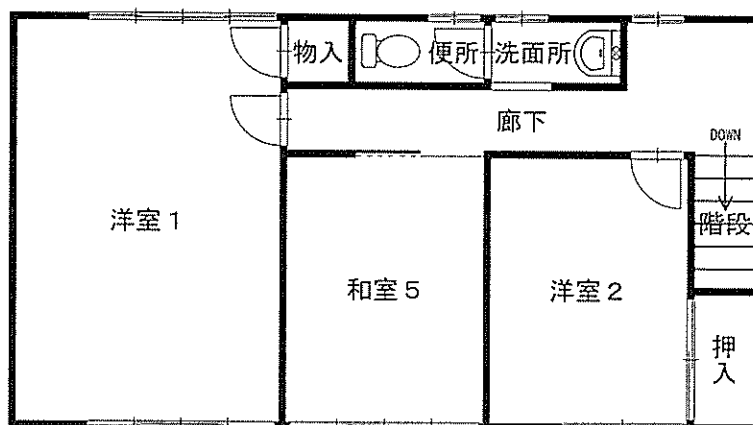




写真1



写真2

令和 7 年 (ケ) 第 3 0 号
令和 7 年 7 月 2 4 日 受 理
令和 7 年 7 月 3 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 1 4 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 7 , 5 2 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,370,000 円
物件2(建物)	金 2,150,000 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の内訳価格は物件2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	稲沢市船橋町屋敷 724番4 宅地 330.59㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	稲沢市船橋町屋敷724番地4 724番4 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階 120.07㎡ 2階 54.65㎡	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）

位置・交通	名鉄名古屋本線「国府宮」駅の南西方・道路距離約3.1km 名鉄バス「舟橋」停の北東方・道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、一般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	市街化調整区域 用途指定なし 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	330.59㎡ 約21.3m 約12.3～23m ほぼ台形
接面道路の状況	南東側現況幅員約2.8m舗装市道(道路台帳幅員2.8m・建築基準法第42条2項による道路)に約0～0.9m高く接面する。当該道路側溝は物件1及び件外土地(724番5)内に設置されている可能性がある。詳細は測量が必要である。なお、物件1より北方では幅員約2m未舗装道路であり、草が繁茂しており、実質的には行き止まりである。 北側に現況幅1.8m水路(稲沢市管理)がある。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用され、物件1は件外土地(724番3、724番5)と一体として利用されていた。物件1東側の大半に土留めコンクリートがあるため、物件1単独での実質的な乗り入れ部分は南側約2mであり、自動車等の乗り入れは困難を伴うものと思われる。 物件1上に差し掛けがあった。 隣地は戸建住宅、倉庫、道路及び水路等である。	
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(特記事項の通り) なし なし
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和45年版、昭和56年版、昭和62年版、平成13年版)を調査した結果、当該物件は農地或いは未利用地、住宅地等であったと推定される。 土壤汚染のリスクは不明であるため、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	

特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 登記事項証明書によると、物件1は平成4年11月14日地目変更により宅地に変更されており、線引後宅地と推定される。 稲沢市役所建築課にて調査したところ、物件1は建築許可を受けているとのことであった。 市街化調整区域に存する物件であるので、建築等の可否については稲沢市役所建築課等に問い合わせる必要がある。 マップあいちによると、浸水実績は確認できなかった。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3～5mの範囲になっていた。詳細は稲沢市役所防災安全課等に問い合わせる必要がある。 南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。詳細は稲沢市役所建築課等に問い合わせる必要がある。 上水道は件外土地(724番5)を介して引き込まれている可能性がある。詳細は稲沢市役所水道業務課等に問い合わせる必要がある。買受人において上水道の引き込みを変更する工事等が必要になる可能性がある。 物件2に係る浄化槽が件外土地(724番3)に跨っている可能性がある。詳細は不詳である。買受人において浄化槽及び污水配管等の設置場所を変更する工事等が必要になる可能性がある。
------	--

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（登記事項） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成5年5月12日 新築 約32年 約3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、化粧合板等 ボード、竿縁天井、敷目張等 フローリング、畳等 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 174.72㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 7LDK（附属資料 建物間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理 の 状 態	劣る 内壁、床等が汚れており、建具等に破損が多数見られた。修繕工事及び清掃等に費用が掛かるものと思われる。	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。アスベスト等の詳細については専門調査機関による調査を要する。 居間の天井換気扇が汚れており、使用の可否は不詳である。 居間、台所、食堂の床及び内壁は汚れていた。台所シンクは汚れていた。 和室1の畳は汚れており、内壁にシミが見られた。関係者に聴取したところ、内壁シミは猫の尿によるものと思われるとのことであった。 和室3 東側襖のガラスが割れていた。 洋室1の床及び内壁は汚れており、天井にシミが見られた。シミの原因は不明である。 便所、洗面所等は汚れていた。 大量の動産類があった。処分には費用が掛かるものと思われる。 室内は獣臭があり、糞尿によるものと思われる汚れ、シミ等が多数見られた。 関係者に聴取したところ、室内で猫1匹を飼育しているとのことであった。また、複数の野良猫の面倒を見ており、そのうちの何匹かは室内に出入りしているとのことであった。	

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
1	43,000	0.74	330.59	0.90	9,470,000

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 稲沢-17

地価公示価格 43,000 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 × 標準画地価格 43,000 円/㎡ ≒ 43,000 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：線引後宅地0.80 セットバック0.96 形状0.97 相乗積0.74

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
2	176,000	174.72	0.08	2,460,000

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。

・経済的残存耐用年数 3 年、経過年数 32 年、残価率 3 %

観察減価及び中古住宅の市場性 30 %

・現価率＝[残価率 3 % + (1 - 3 %) × {経済的残存耐用年数 3 年 / (経済的残存耐用年数 3 年 + 経過年数 32 年)}] × (1 - 観察減価等 30 %) ≒ 0.08

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	9,470,000	0.10	場所的利益及び使用借権	950,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益及び使用借権と判定し、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	9,470,000	－ 950,000		0.90	0.70	5,370,000
2	2,460,000	＋ 950,000	0	0.90	0.70	2,150,000
一括価格（合計）						7,520,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件2に係る上水道及び浄化槽が件外土地に跨っている可能性、物件2の維持管理の状態及び第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。

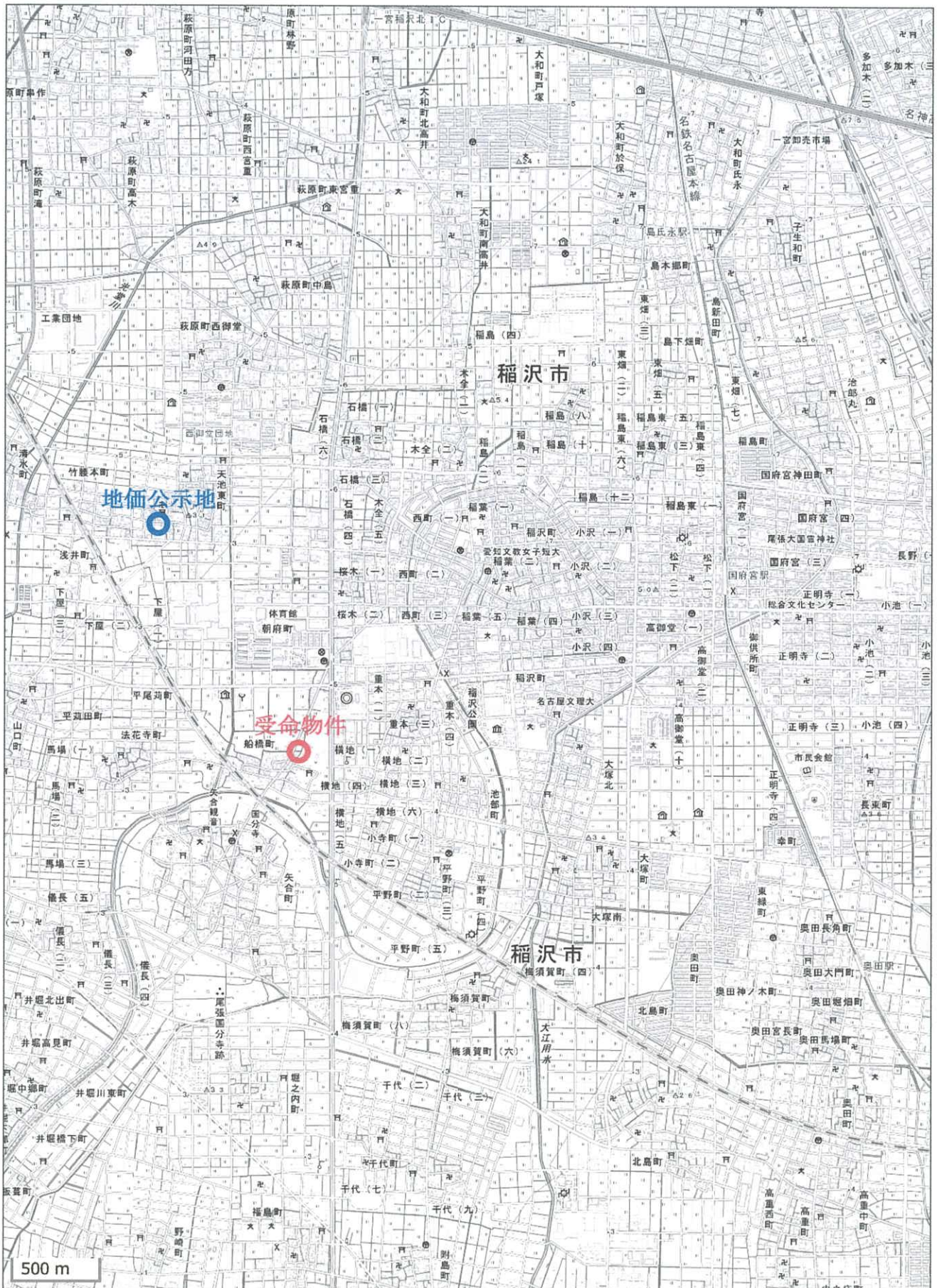
第6 参考価格資料

地価公示価格 : 稲沢-17
所 在 : 稲沢市天池西町136番
価 格 : 43,000円 / m²
位 置 : 名鉄名古屋本線「国府宮」駅の西方約3.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 443m²
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北4.7m市道
用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率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

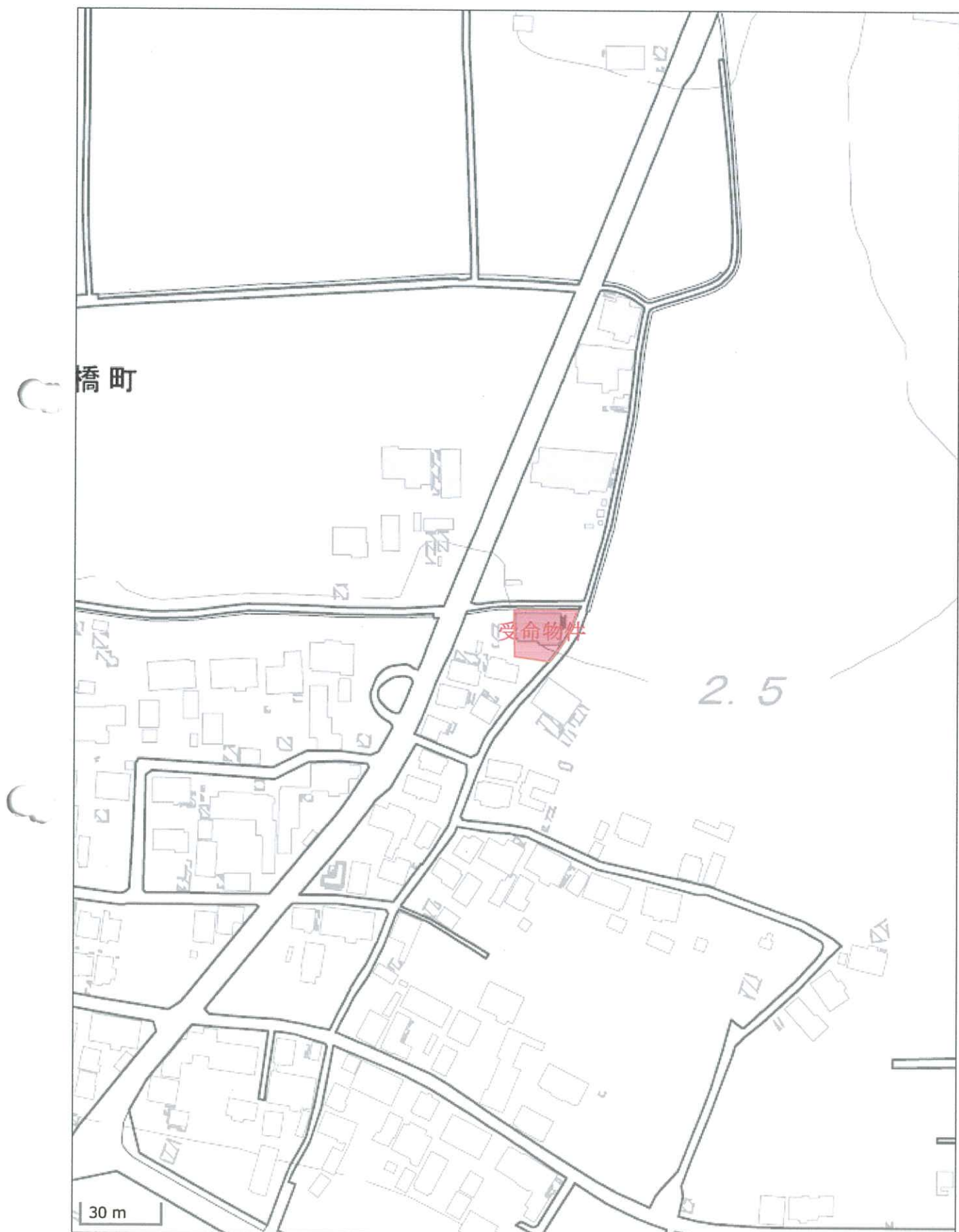
第7 附属資料

- 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 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

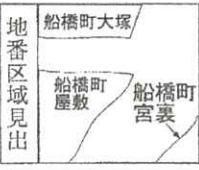


地理院地図
GSI Maps





(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	稲沢市船橋町屋敷				地番	724番4			
出力縮尺	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5月20日

福岡法務局

地図整理番号：M72130

登記官

ヲ 552-8
リ 733-3
カ 716-2
コ 716-5
ヲ 716-6
レ 717-2
ノ 729-7

A 4 判に縮小

登記年月日：平成4年7月9日

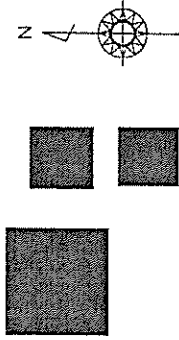
1606556

前724-3 後新

地積測量図

地番 724-3、724-4

土地の所在 稲沢市給橋町屋敷

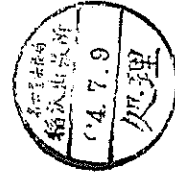
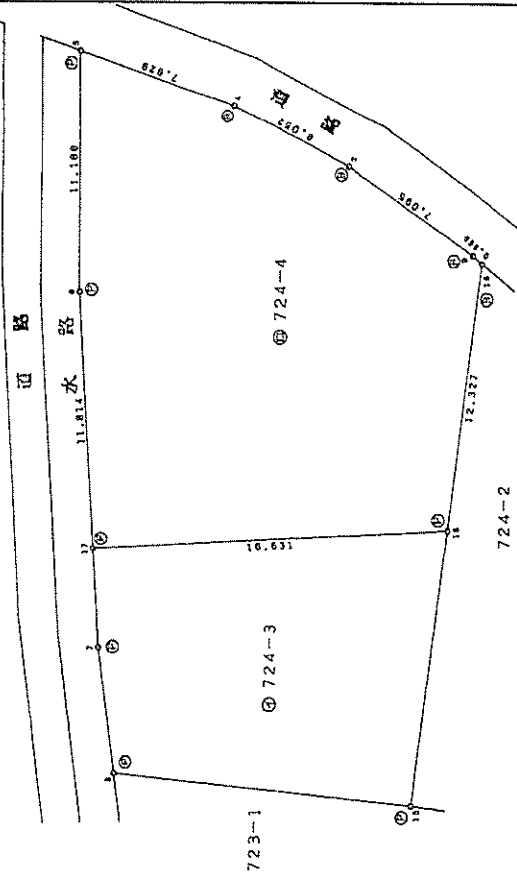


乗積表

地番	④ 724-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
5		-2.982	-2.180	-2.002	22.022304
8		-2.018	-13.308	-22.935	46.282830
17		-1.959	-25.115	-12.311	20.423849
18		-18.182	-25.617	11.537	-209.785734
19		-20.432	-13.578	12.442	-259.181744
9		-20.431	-13.175	4.834	-100.806554
2		-14.871	-8.644	7.801	-117.887031
4		-9.918	-5.314	0.282	-64.106852
				合計	-883.181932
				面積	330.5809880
				地積	330 m ²

地番	④ 724-3	合計面積	残地
公積		330.5809880	175.1890340
505.78			
		地積	175 m ²

地番	地積
④ 724-3	175 m ²
④ 724-4	330 m ²



④ = プラスチック杭
⑩ = ビヨウ

製作者

申請人

縮尺

1/250

(会員専用)

平成3年6月30日作製

(愛知県土地家屋調査士会用品)

令和7年5月20日

稲沢法務局

登記官

地図整理番号：M72131

A4判に縮小

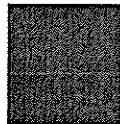
登記年月日：平成5年5月27日

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。
(名古屋法務局一宮支局審判)

令和7年5月20日 福岡法務局

登記官

登記官



(会員専用)

作製者

(平成5年)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作製)

縮尺

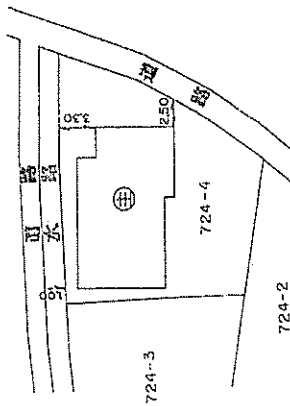
1/250

申請人



縮尺

1/500

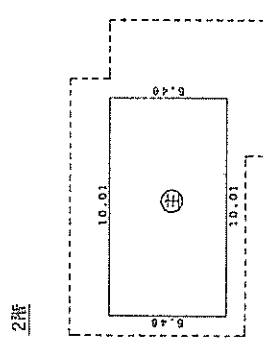
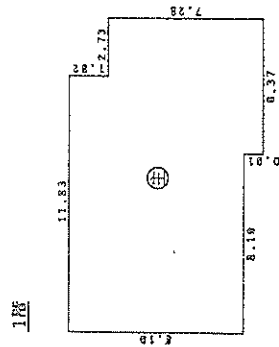


求積表
11.83 x 8.19 = 96.8877
6.37 x 0.91 = 5.7967
2.73 x 6.37 = 17.3901
計 120.0745

床面積 120.07㎡

求積表
10.01 x 5.46 = 54.6546

床面積 54.65㎡



建物図面

724番4

家屋番号

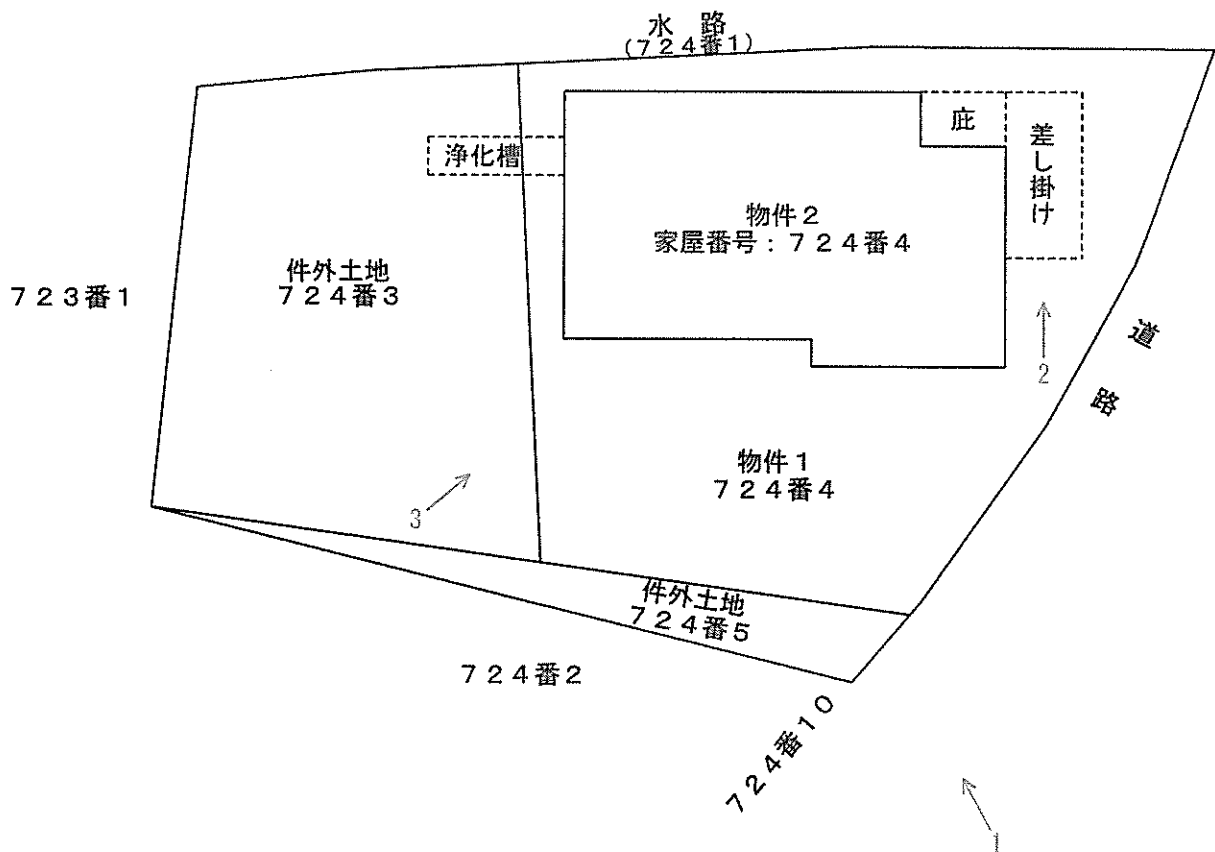
建物の所在 稲沢市船橋町屋敷724番地4

2430574 各階平面図

A4判に縮小

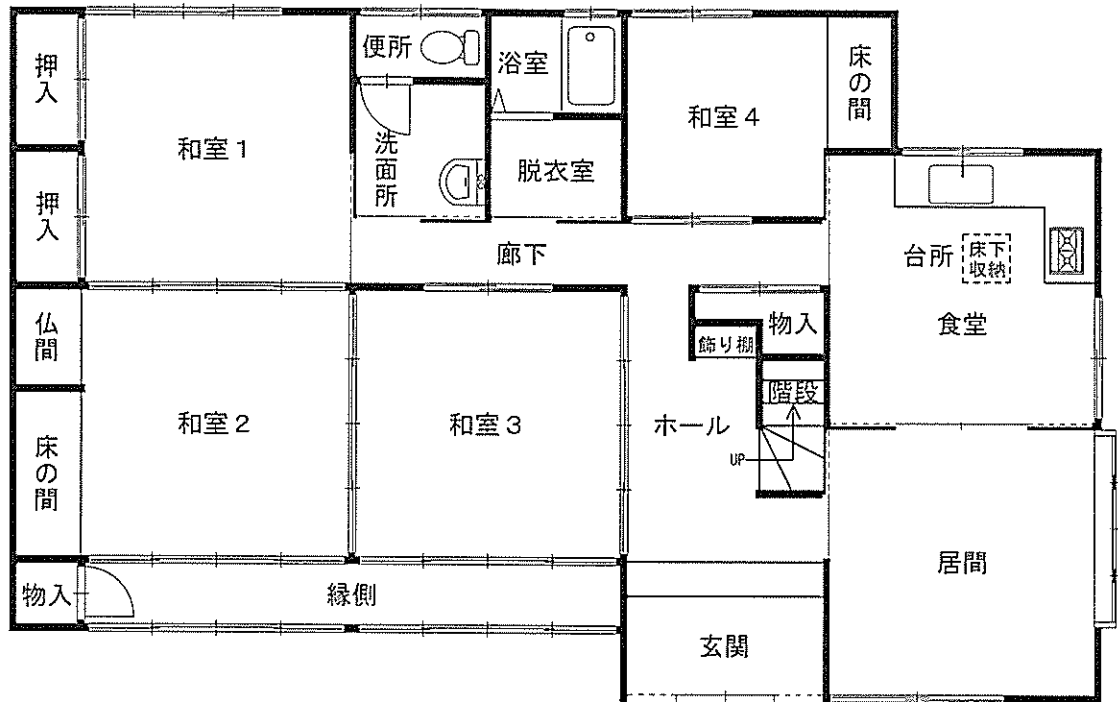
地図整理番号：H72132

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

1階



2階

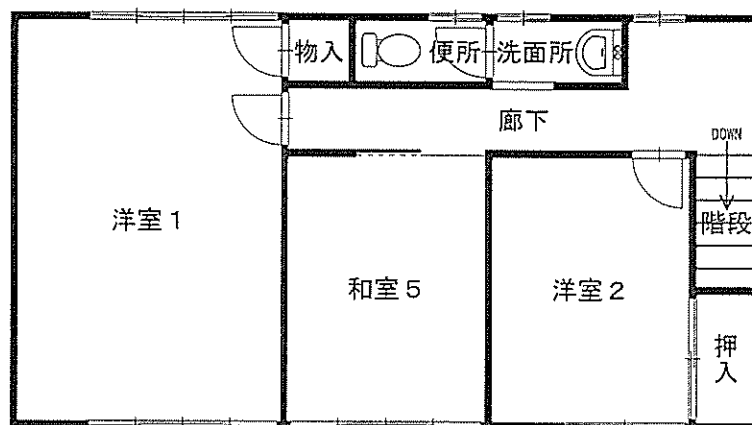




写真1



写真2



写真3