

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 場 所 令和 8年 9月 9日 午前10時00分 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月30日 午前 9時50分 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	14, 140, 000 11, 312, 000	一括	2, 828, 000	100, 164	0
1	6, 830, 000				
2	7, 310, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 稲沢市祖父江町三丸渚寺東
 地 番 7 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2 8 . 8 7 平方メートル

- 2 所 在 稲沢市祖父江町三丸渚寺東 7 1 番地 1
 家屋 番号 3 3 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 7 7 . 1 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 2 2 1 . 3 3 平方メートル
 2 階 約 8 1 . 2 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 5 8 . 1 8 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	42.97 平方メートル
(現況)	
種 類	居宅
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約37.24 平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	4.62 平方メートル
(現況)	
床 面 積	約3.39 平方メートル
(未登記附属建物)	
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約15.24 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 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】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 7 1 番 3）、北側道路（地番 7 1 番 2）及び東側道路との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない附属建物（家屋番号 3 3 番符号 1）の登記が存在する。

【物件番号 2】

本件主である建物は売却対象外建物（家屋番号 7 1 番 3）と渡り廊下で接続されており、両建物が一体として利用されている。

《 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 稲沢市祖父江町三丸渚寺東
 地 番 7 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2 8 . 8 7 平方メートル

- 2 所 在 稲沢市祖父江町三丸渚寺東 7 1 番地 1
 家屋 番号 3 3 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 7 7 . 1 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 2 2 1 . 3 3 平方メートル
 2 階 約 8 1 . 2 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 5 8 . 1 8 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	42.97 平方メートル
(現況)	
種 類	居宅
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約37.24 平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	4.62 平方メートル
(現況)	
床 面 積	約3.39 平方メートル
(未登記附属建物)	
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約15.24 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 39 号

令和 7 年 8 月 8 日受理

令和 7 年 10 月 8 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 稲沢市祖父江町三丸渕寺東
 地 番 7 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2 8 . 8 7 平方メートル

- 2 所 在 稲沢市祖父江町三丸渕寺東 7 1 番地 1
 家屋 番号 3 3 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 7 7 . 1 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 5 8 . 1 8 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 4 2 . 9 7 平方メートル
 符 号 3
 種 類 便所
 構 造 木造かわらぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 4.62 平方メートル

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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本土地上に電柱及び支線が設置されている (設置位置は、土地建物位置関係図 (概略) のとおり)		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☒ 種類 : 5 枚目「その他の事項」のとおり ☒ 構造 : 5 枚目「その他の事項」のとおり ☒ 床面積 : 5 枚目「その他の事項」のとおり		
物件目録にない 附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類 : 物置 構造 : 木造瓦葺平家建 床面積 : 約 15.24 平方メートル		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅として使用している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

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 ☐ 物置 ☐ 便所	
■関係人(■A(占有者) ■B(債務者兼所有者))の陳述／■提示文書(住宅賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和5年9月5日	
最初の契約等	契約日	令和5年9月5日	
	期間	令和5年9月5日から ■令和55年9月30日まで 50年26日間 ☐ 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	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		毎月 金2万円 (毎月15日限り 当月分支払) ☐ 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		上記賃貸借契約には、地番71番3土地上の建物(家屋番号71番3)を含む	
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	

(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)

そ の 他 の 事 項

■公簿上の記載と異なる点

- 1 主である建物
 - (1) 種 類：店舗・居宅
 - (2) 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 - (2) 床面積：1階 約221.33平方メートル
2階 約81.25平方メートル
- 2 附属建物（符号2）
 - (1) 種 類：居宅
 - (2) 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - (3) 床面積：約37.24平方メートル
- 3 附属建物（符号3）
床面積：約3.39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
■ A (占有者)	1 物件2建物は、物件1土地及び物件2建物の所有者で、私の兄であるBから賃借して、私と子2人が居住しています。また、私は、子供の頃にも物件2建物に居住していたことがあります。 2 Bからは、物件2建物とともに、B所有の地番71番3土地（以下「件外土地」という。）上の建物（家屋番号71番3。以下「件外建物」という。）も賃借しています。なお、物件2建物は件外建物と一体となっています。 3 物件2建物にかかる賃貸借契約の内容は、住宅賃貸借契約書のとおりです。ただし、賃料は、長期間支払っていなかったため、令和7年5月から8月までの間に、3回に分けて支払っています。 4 物件2建物については、40年くらい前に私の亡父が店舗部分を増築しています。なお、雨漏り等の不具合はないと思います。 5 附属建物は、いずれも件外建物が新築された頃にはすでに存在していたと思いますが、どの建物が登記上のどの建物に該当するかは、床面積で推測する程度でしか分かりません。 6 物件2建物には浴室とトイレがないため、件外建物にある浴室等を利用しています。 7 物件2建物内では、猫1匹を飼っていますが、小型犬は屋外で飼っています。 8 物件1土地及び件外土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。なお、物件1土地は件外土地と一体となっているため、物件1土地と件外土地の間には境界標はないと思います。
■ B (債務者兼所有者)	1 物件2建物は、私が所有する件外建物とともに、私の弟であるAに賃貸しています。 2 物件2建物にかかる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建物については、私が子供の頃に居住していたときと比較すると、店舗部分が増築されていると思います。 4 附属建物に関しては、子供の頃と変わりはありませんが、登記上の建物と現存する建物の対応関係については、私には分かりません。 5 物件1土地は件外土地と一体となっており、物件2建物は渡り廊下で件外建物と繋がっています。 6 物件1土地及び件外土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。
■ 稲沢市役所総務部課税課担当者	1 当課の資料によれば、土地と家屋が記載されている固定資産公課証明書の家屋は、物件1土地の南側にある建物に対応しています。 2 また、家屋のみが記載されている固定資産公課証明書の家屋は、上から順に、物件1土地の東側にある建物、南側にある建物、南東側にある建物、北側にある建物にそれぞれ対応しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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
■ 稲沢市役所上下水道部水道業務課担当者	3 したがって、南側の建物に関しては、1棟の建物に2つの課税がされていることとなります。 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、東側道路の本管から、主である建物の南東側付近に設置されている水道メーターに、引込管が接続されています。

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、3、4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おり、件外土地と一体となっている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のエ、オ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、件外土地の北西角に境界標が存在している。
 - (3) 件外土地以外の各土地との境界には、ブロック塀や生け垣、フェンス等が存在しているものの、件外土地との間には、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 南側境界は、ほぼ地積測量図のとおりであった。
 - イ 東側及び北側の各境界は、オ点及び件外土地の北西角の境界標を基点に、地積測量図上の距離を簡易計測したところ、その位置は、キ点付近の隅切り部分であった。
 - (5) 北側境界は、公図上及び地積測量図上はいずれも直線であるところ、現況では件外土地の北西角の境界標から約27.5メートルの位置で屈折している。
 - (6) ウ点付近は草木が生い茂っていたため、容易に立ち入ることができず、また、ア点からの計測も不可能であったことから、アイ間及びイウ間の境界を特定することはできなかった。
 - (7) よって、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等から、東側及び北側の各道路並びに件外土地との境界は不明確である。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 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。また、洋室4（附属建物（符号2））では、ペットが飼育された形跡があり、ペットの糞が散見された。
 - ア 洋室3及び物置1（主である建物）につき、天井に雨漏りによるものと思われる跡
 - イ 洋室2（主である建物）につき、天井に破損
 - ウ 主である建物につき、各所の床面にたわみ
 - (2) 物件2建物の種類等の概略や位置関係については、建物図面（各階平面図）が存在しておらず、また、関係人の陳述によっても判然としなかったことから、現地での計測及び関係資料により、3枚目のとおり認定した。ただし、附属建物（符号1）については、床面積が明らかに異なることから、現存しない建物と判断した。
 - (3) 上記(2)により、物件1土地の南東側の建物（附属建物（符号2）の東隣の建物）は、関係人の陳述から得られた建築時期や主である建物との位置関係、利用状況から、未登記附属建物と認定した。
 - (4) 主である建物は、件外建物と渡り廊下で繋がっており、同建物と一体となっている。
 - (5) 各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) 件外土地との境界が判然としなかったため、主である建物及び件外建物の庇や雨樋等が、物件1土地及び件外土地に互いに越境している可能性が高い。
 - (2) 主である建物内に仏壇が存在している。
 - (3) 物件1土地上の植木が西側隣地に越境している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

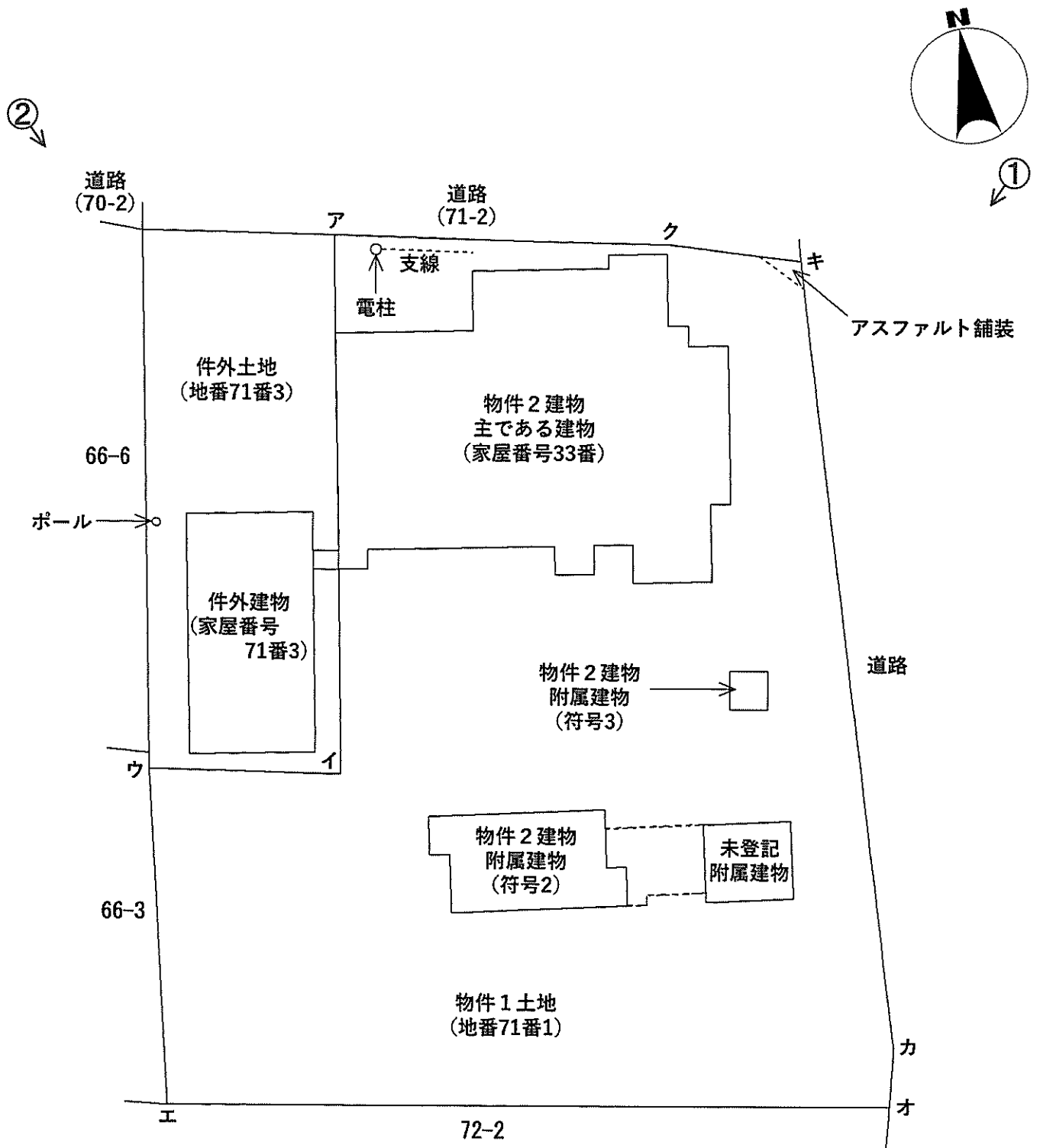
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 8月12日(火) 8:45 - 8:55	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 8月14日(木) 11:40 - 11:50	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡
R7年 8月27日(水) : - :	(郵便)	Aに対し現況調査日連絡及び照会書送付
R7年 9月10日(水) 13:00 - 16:00	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、A立会・聴取
R7年 9月17日(水) 9:00 - 9:10	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び閉鎖登記簿謄本交付申請
R7年 9月30日(火) 12:00 - 12:15	稲沢市役所	住民票及び固定資産公課証明書交付申請、総務部課税課担当者から課税対象建物について聴取
R7年10月 3日(金) 13:35 - 13:45	稲沢市石橋	稲沢市役所上下水道部水道業務課担当者から水道管の埋設状況について聴取
(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 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

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) 18:05 - 18:10	(電話)	Bから占有関係等について聴取
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

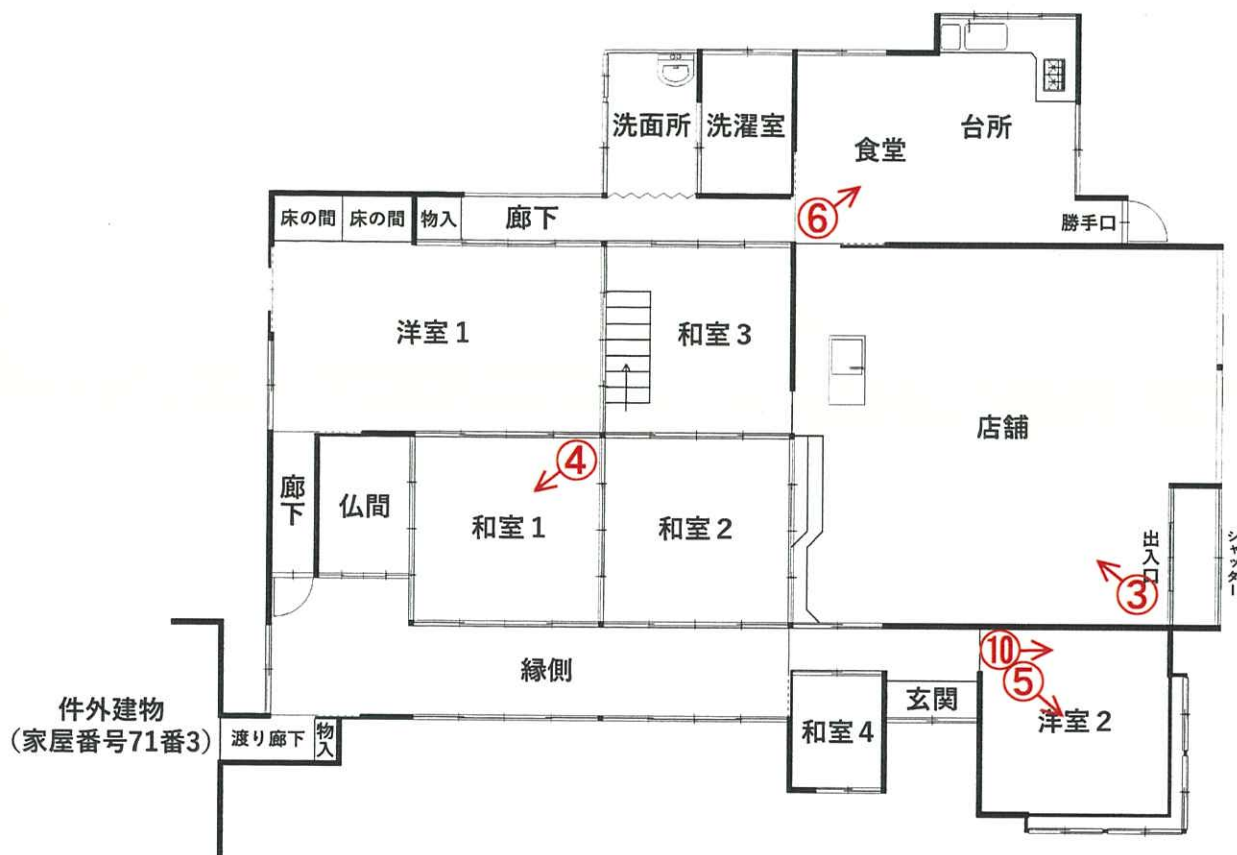
土地建物位置関係図（概略）



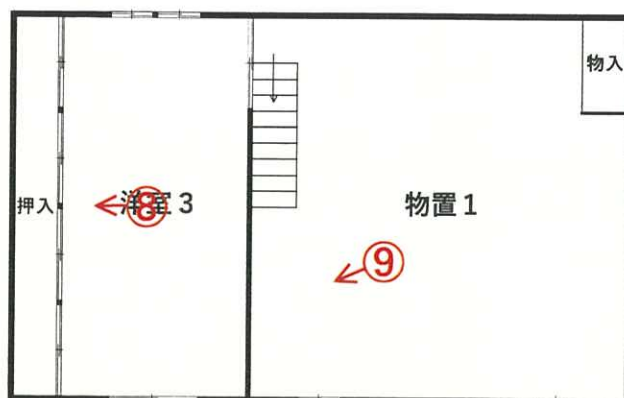
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）

主である建物



1階



2階

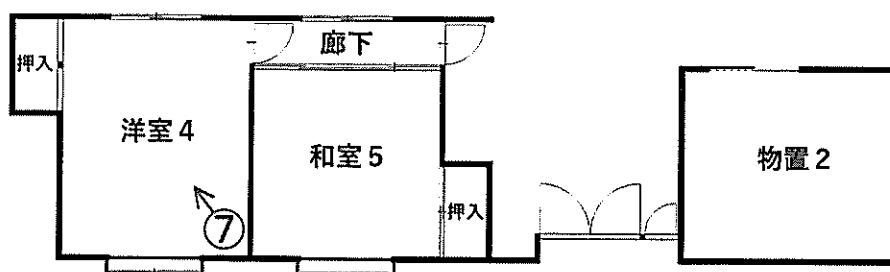
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



附属建物
(符号 2)

未登記附属建物



附属建物
(符号 3)



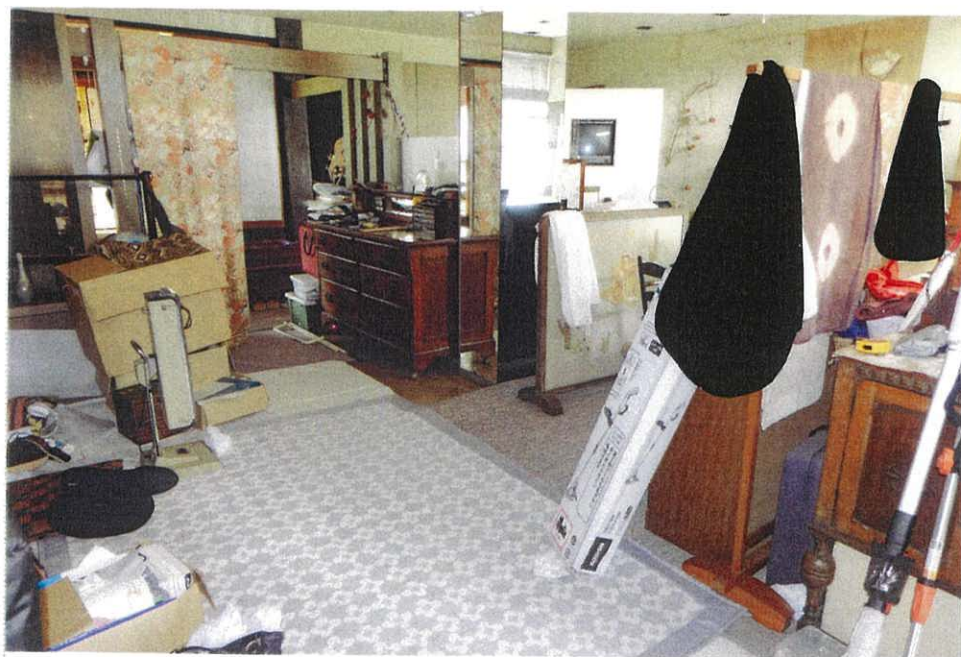
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



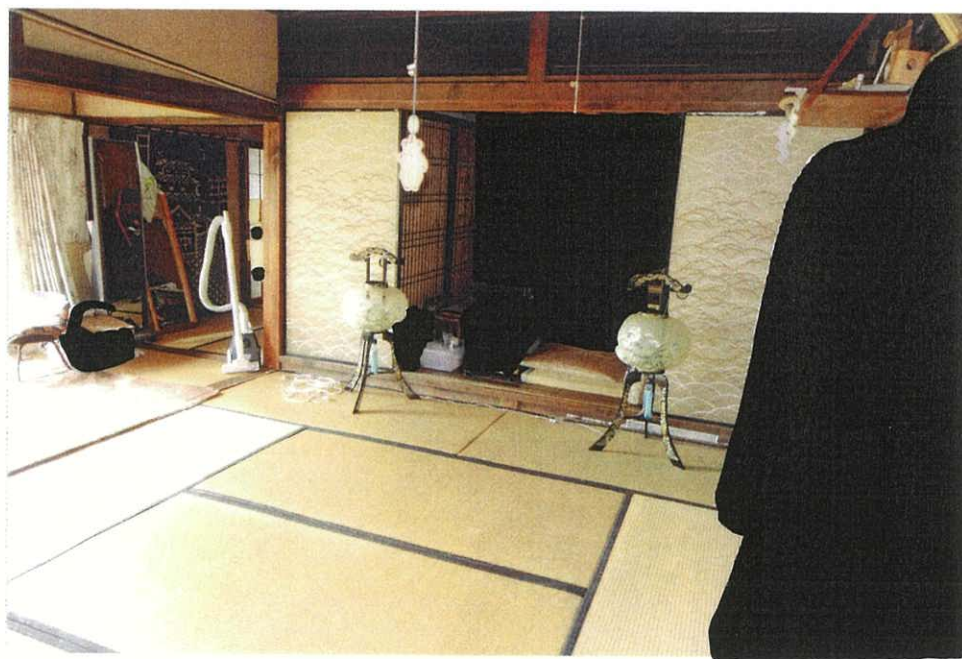
① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



② 物件 2 建物の外観



③ 店舗（主である建物）



④ 和室1（主である建物）

（15 枚目）



⑤ 洋室2（主である建物）



⑥ 食堂・台所（主である建物）



⑦ 洋室4（附属建物（符号2））



⑧ 雨漏り跡の状況（洋室3（主である建物））



⑨ 雨漏り跡の状況（物置1（主である建物））



⑩ 天井の破損状況（洋室2（主である建物））

令和 7 年 (ケ) 第 3 9 号
令和 7 年 8 月 1 4 日 受 理
令和 7 年 9 月 1 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 3 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

竹 中 成 仁

第1 評価額

一括価格	
金 1 4 , 1 4 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,830,000 円
物件2(建物)	金 7,310,000 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	稲沢市祖父江町三丸渚寺東 71番1 宅地 1128.87㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	稲沢市祖父江町三丸渚寺東71番 地1 33番 (主である建物) 居宅 木造かわらぶき平家建 177.19㎡ (附属建物) 1 物置 木造かわらぶき平家建 58.18㎡ 2 物置 木造かわらぶき平家建 42.97㎡ 3 便所 木造かわらぶき平家建 4.62㎡ 物置 木造瓦葺平家建 約15.24㎡	店舗・居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約221.33㎡ 2階 約81.25㎡ } 現存しない(特記事項) 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約37.24㎡ 約3.39㎡ (未登記附属建物) 物置 木造瓦葺平家建 約15.24㎡
番号	特 記 事 項		
2	現況欄記載の通りである。 附属建物符号1は現況調査及び床面積等から現存しないものと判断した。関係者からの聴取でも判然としなかった。		

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	名鉄尾西線「上丸渕」駅の東方・道路距離約500m (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農地、太陽光発電設備等も見られる住宅地域。東方に二級河川・日光川がある。	
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	1,128.87㎡ 約22m 約41m ほぼ整形 } 法務局備付公図、地積測量図及び現地調査による
接面道路の状況	北側現況幅員約6m舗装市道(道路台帳幅員6m・建築基準法第42条1項1号による道路)及び東側現況幅員約1.5～4.4m舗装市道(道路台帳幅員2.3m・建築基準法による道路に該当しない)に概ね等高に接面する。角地。	
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ていた。物件1は件外土地(71番3)と一体として利用されていた。件外土地(71番3)には件外建物(家屋番号:71番3)があり、物件2主である建物は渡り廊下で件外建物(家屋番号:71番3)と接続されていた。 隣地は農地及び道路等である。	
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 なし なし
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和45年版、昭和55年版、平成13年版)を調査した結果、当該物件は店舗地、店舗及び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。	

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㎡換算時より宅地であり線引前宅地と推定される。 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、昭和51年9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。 件外建物(家屋番号：71番3)に係る上水道が物件1に係る上水道に接続されている可能性がある。詳細は不明である。買受人において上水道の宅内工事等が必要になる可能性がある。 草木が繁茂しており、物件2に係る浄化槽及び排水経路等を確認できなかったため、件外土地(71番3)に跨っている可能性がある。また、件外建物(家屋番号：71番3)に係る浄化槽及び排水経路等が物件1に跨っている可能性がある。詳細は不明である。買受人において浄化槽及び排水経路等の宅内工事等が必要になる可能性がある。 物件2主である建物に係る躯体、雨樋、庇等及び件外建物(71番地3、家屋番号：71番3)に係る雨樋、庇等が相互に越境している可能性がある。詳細は測量を要する。 物件1北東角付近がアスファルト舗装されていた。 物件1北西側に電柱及び支線があった。 物件1には駐車場がない。
------	--

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	年 月 日 不 詳 新築 不詳 約0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 着色亜鉛鉄板、モルタル吹付、塗り壁等 クロス、塗り壁、化粧合板等 クロス、竿縁天井、ボード等 フローリング、畳、フロアパネル等 電気、給排水設備（特記事項）、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 約302.58㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗・居宅 7DK+店舗・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	劣る 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	固定資産課税台帳登録事項証明書によると、建物の一部は昭和47年建築である。 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。 物件2主である建物に係る躯体、雨樋、庇等が件外土地（71番3）に越境している可能性がある。詳細は測量を要する。 登記事項証明書による構造は平家建であるが、2階は高さ平均が1.5m以上であったため、2階建とし、床面積に算入した。 主である建物は渡り廊下で件外建物（家屋番号：71番3）と接続されており、買受人において当該渡り廊下の解体工事が必要になる可能性がある。 主である建物内に浴室及び便所がなかった。 1階洋室2に雨漏り跡及び雨漏りによると思われる天井の破損、2階物置等に雨漏り跡が見られた。 床が傾斜し、フワツキが感じられるところが複数あった。 建具等の破損が多数見られた。 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。 室内で猫1匹が飼育されていた。なお、室内犬1匹が附属建物符号2付近の屋外で飼育されていた。 物件2は賃貸借されている。 賃料：月額20,000円 占有権原、占有開始時期、期間、更新の種別、契約等当事者等：現況調査報告書参照		

区 分	物件 2 ・ 附属建物符号 2		
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	年 月 日 不 詳 新 築 (特 記 事 項) 不 詳 約 0 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 瓦 ・ 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺 着 色 亜 鉛 鉄 板 等 化 粧 合 板 、 塗 り 壁 等 竿 縁 天 井 、 ボ ー ド 等 畳 、 カ ー ペ ッ ト 等 電 気 等 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 約 37.24㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 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 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	固 定 資 産 課 税 台 帳 登 録 事 項 証 明 書 に よ る と 、 建 物 の 一 部 は 昭 和 47 年 建 築 で あ る。 建 築 年 月 日 か ら 判 断 す る と 、 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。 雨 漏 り 跡 が 複 数 見 ら れ 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。		

区 分	物件2・附属建物符号3		
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	年 月 日 不 詳 新築(特記事項) 不詳 約0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 塗り壁等 塗り壁、タイル等 板等 コンクリート等 電気、給排水設備(汲み取り式)等 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 約3.39㎡		
現況用途等	現況用途 間 取 り	便所 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 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	固定資産課税台帳登録事項証明書によると、昭和39年建築である。 建築年月日から判断すると、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。 便所は汲み取り式である。		

区 分	物件2・未登記附属建物		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	年月日不詳	新築(特記事項) 不詳 約0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 ベニヤ等 コンクリート等 電気等 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 約15.24㎡		
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	劣る 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	固定資産課税台帳登録事項証明書によると、昭和47年建築である。 建築年月日から判断すると、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。 雨漏り跡が複数見られた。 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。		

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	31,600	0.76	1,128.87	0.90	24,400,000

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。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 稲沢-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 110 & \div & 31,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：規模0.80 形状0.95 角地1.00 相乗積0.76

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 主である 建物	132,000	約302.58	0.02	799,000
2 附属建物 符号2	110,000	約37.24	0.01	41,000
2 附属建物 符号3	132,000	約3.39	0.01	4,000
2 未登記 附属建物	99,000	約15.24	0.01	15,000
合 計				860,000

各建物の計算結果は千円未満を四捨五入する端数処理を行い、合計は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ウ 現価率

主である建物：経済的耐用年数を経過しているものと判断し、現価率を2%と査定した。

附属建物符号2、附属建物符号3、未登記附属建物

：経済的耐用年数を経過しているものと判断し、現価率を1%と査定した。

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	24,400,000	0.50	法定地上権	12,200,000

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)

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	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	24,400,000	－ 12,200,000		0.80	0.70	6,830,000
2	860,000	＋ 12,200,000	0	0.80	0.70	7,310,000
一括価格 (合計)						14,140,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：上水道及び浄化槽並びに排水経路等の工事等が必要になる可能性、物件2が越境している可能性、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

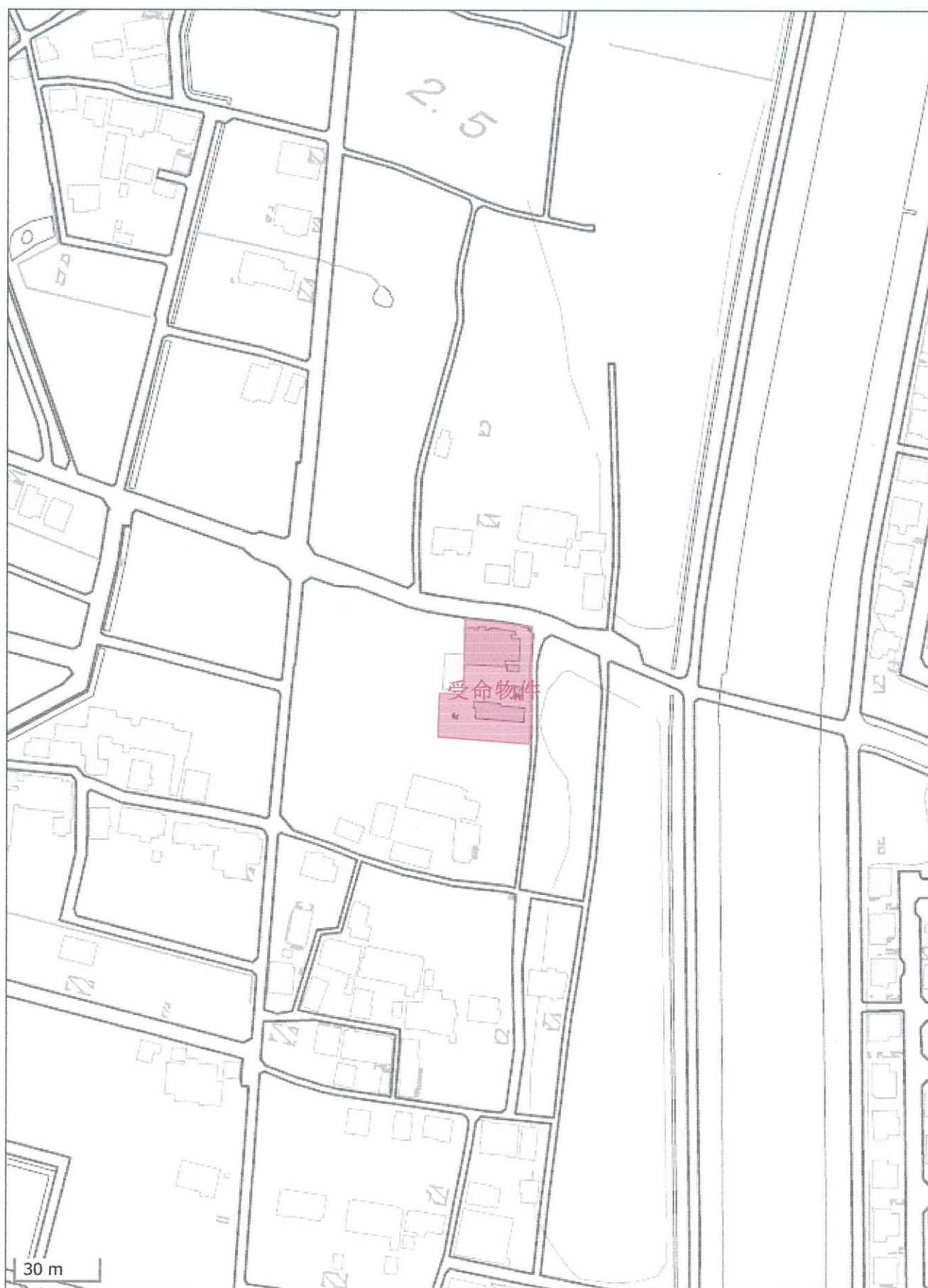
地価公示価格 : 稲沢-18
所 在 : 稲沢市祖父江町二俣寺瀬古493番5
価 格 : 34,900円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「森上」駅の南西方約1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 東4.7m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

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 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上







(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。

祖父江町三丸淵寺東
地番区域見出

請求部	所在	稲沢市祖父江町三丸淵寺東				地番	71番1			
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47年2月				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6月18日

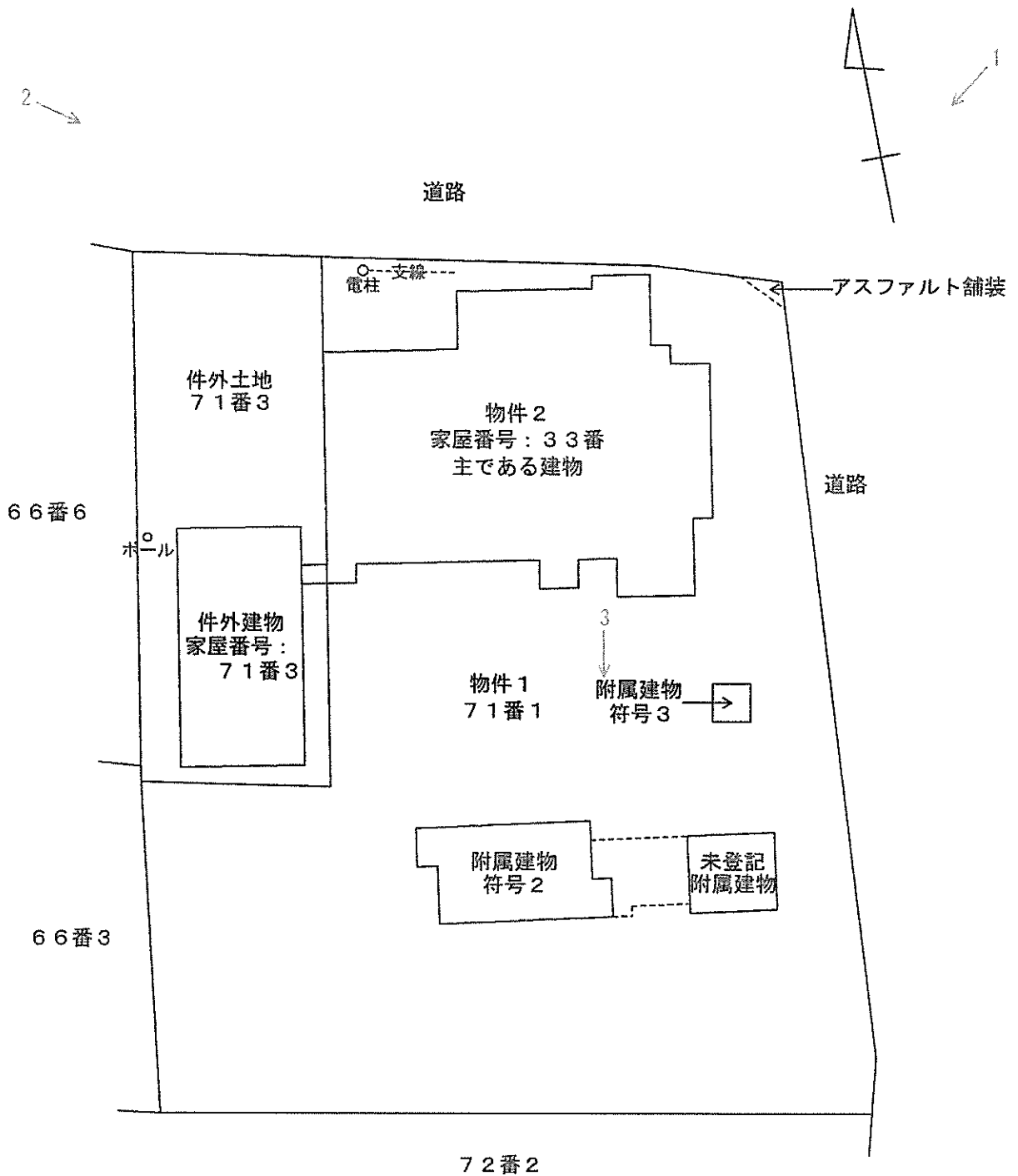
名古屋法務局

請求番号: 17-1

(1/1)

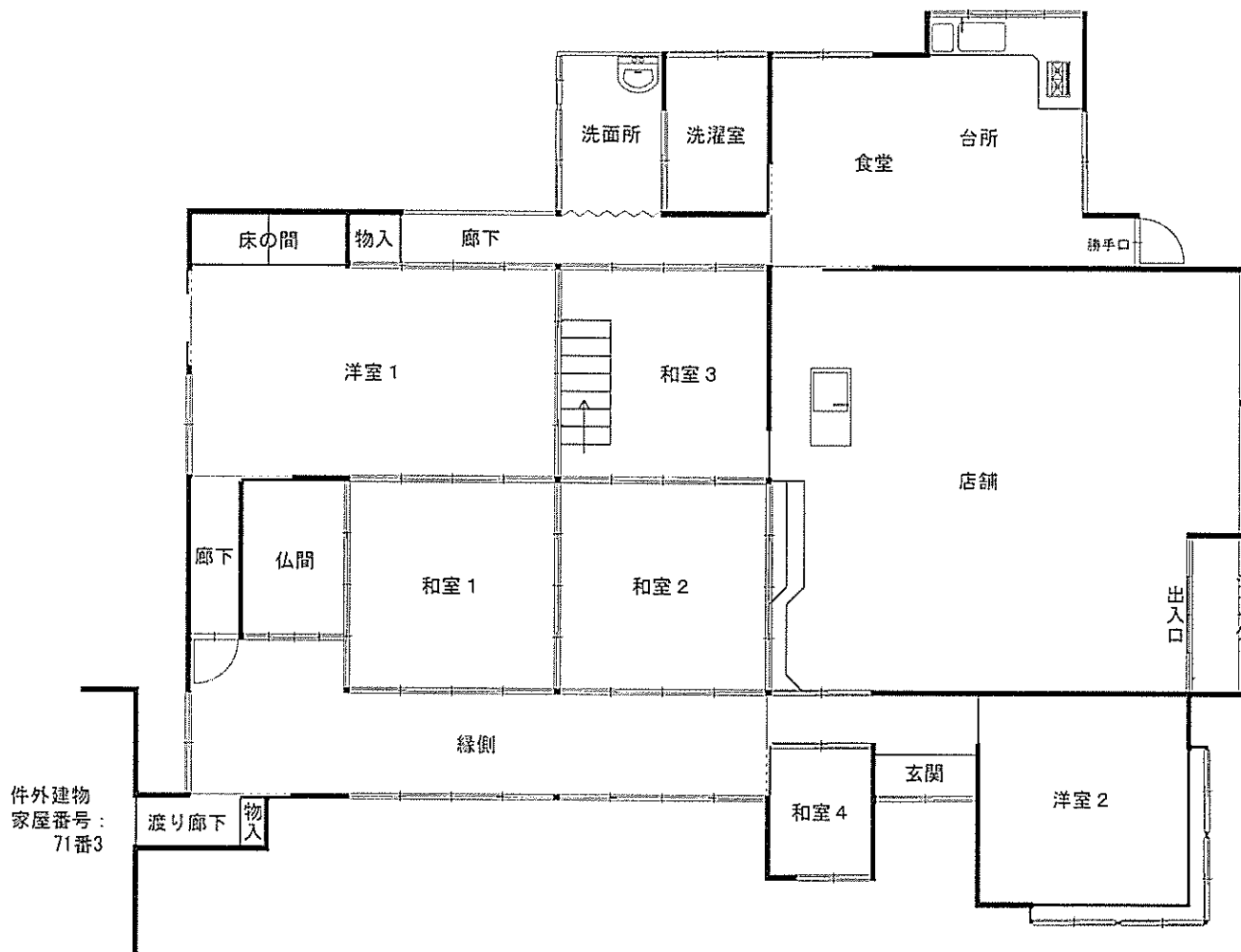
登記官

土地建物配置図(概略)

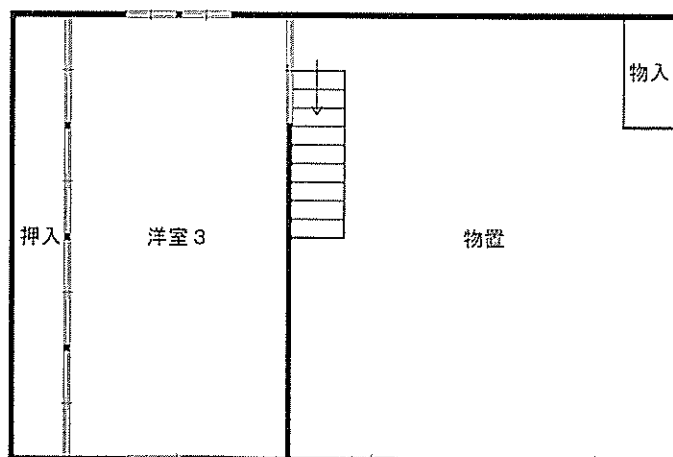


建物間取図(概略)

物件 2
主である建物
1 階

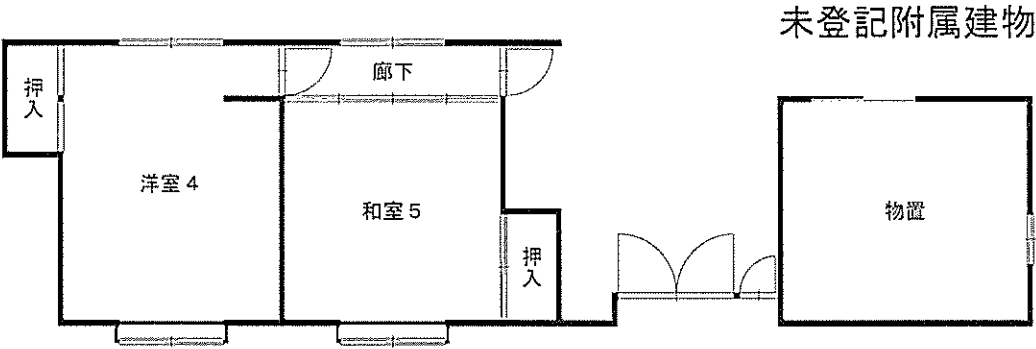


2 階



建物間取図(概略)

附属建物
符号 2



附属建物
符号 3

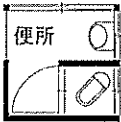




写真1



写真2



写真3