

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）
1～4	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	21,663	0
1	610,000				
2	400,000				
3	10,000				
4	1,130,000				



物 件 目 録

1 所 在 一宮市千秋町浮野字中向得
 地 番 3 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 1. 9 3 平方メートル

2 所 在 一宮市千秋町浮野字中向得
 地 番 3 3 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 9. 6 7 平方メートル

3 所 在 一宮市千秋町浮野字中向得
 地 番 3 3 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1. 6 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 3 分の 1

4 所 在 一宮市千秋町浮野字中向得 3 3 2 番地 1、3 3 4 番地 3

家屋 番号 3 3 2 番地 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	51.34平方メートル
	2階	26.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 一宮市千秋町浮野字中向得
 地 番 3 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 1. 9 3 平方メートル

2 所 在 一宮市千秋町浮野字中向得
 地 番 3 3 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 9. 6 7 平方メートル

3 所 在 一宮市千秋町浮野字中向得
 地 番 3 3 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1. 6 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 3 分の 1

4 所 在 一宮市千秋町浮野字中向得 3 3 2 番地 1、3 3 4 番地 3

家屋 番号 3 3 2 番地 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	5 1 . 3 4 平方メートル
	2 階	2 6 . 4 9 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 61 号

令和 7 年12月10日受理

令和 8 年 1 月15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 | 一宮市千秋町浮野字中向得 | |
| | 地 番 | 3 3 2 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 1 . 9 3 平方メートル | |
| | 所有者 | | |
| 2 | 所 在 | 一宮市千秋町浮野字中向得 | |
| | 地 番 | 3 3 4 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 9 . 6 7 平方メートル | |
| | 所有者 | | |
| 3 | 所 在 | 一宮市千秋町浮野字中向得 | |
| | 地 番 | 3 3 4 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 . 6 0 平方メートル | |
| | 共有者 持分 3 分の 1 | | |
| 4 | 所 在 | 一宮市千秋町浮野字中向得 | 3 3 2 番地 1、3 3 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 番地 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |

物 件 目 録

床 面 積	1 階	5 1 . 3 4 平方メートル
	2 階	2 6 . 4 9 平方メートル

所有者

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	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 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	物件 1 土地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 4			
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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:			
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	本建物に差し掛けが設置されている (設置位置は、土地建物位置関係図 (概略) のとおり)			
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)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	一宮市千秋町浮野字中向得332番地1				付近
土地	物件3				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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）				
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
(4 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
■所有者	1 物件4建物には、私と妻が居住しています。 2 物件4建物について、増改築はしていませんが、20年以上前に70～80万円をかけて外壁を塗り替えています。なお、雨漏り等の不具合はありませんが、和室2と洋室の雨漏りのような跡は、本日、執行官から指摘を受けて初めて知りました。 3 物件4建物内で、ペットは飼っていません。 4 物件1土地の南東側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、容易に移動することができます。 5 物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）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。 6 物件3土地は、前面道路とともに道路として利用されています。
■一宮市役所財務部資産税課担当者	1 本件各土地には、物件4建物以外に課税対象の建物はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各土地、物件3土地及び物件4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 本件各土地の現況等について
 - (1) 本件各土地は、物件4建物の敷地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）のキ、ク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) 各隣地との境界には、コア間の一部を除き、フェンスやブロック、側溝が存在している。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ地積測量図のとおりであった。
- 3 物件3土地の現況等について
 - (1) 物件3土地は、側溝が設置されているほか、前面道路とともにアスファルト敷となっており、公衆用道路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）のス点は確認できたが、これ以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 北側及び西側の各隣地との境界には、ブロックやコンクリート敷が存在しているものの、前面道路及び東側隣地との間には、境界を示すものは存在しなかった。
 - (4) 北側及び西側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ことから、前面道路及び東側隣地との間の各境界は、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簡易計測の結果により、明確になっていると思われる。
- 4 物件4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。
ア 和室2及び洋室につき、天井に雨漏りによるものと思われる跡
イ 差し掛けにつき、屋根に損傷
 - (2) 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。

(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12月11日(木) 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12月15日(月) 13:20 — 13:30	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投函
R8年 1月 6日(火) 9:30 — 10:45	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、所有者立会・聴取
R8年 1月 9日(金) 14:30 — 14:40	一宮市役所	固定資産公課証明書交付申請、財務部資産税課担当者から課税対象の建物について聴取
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。

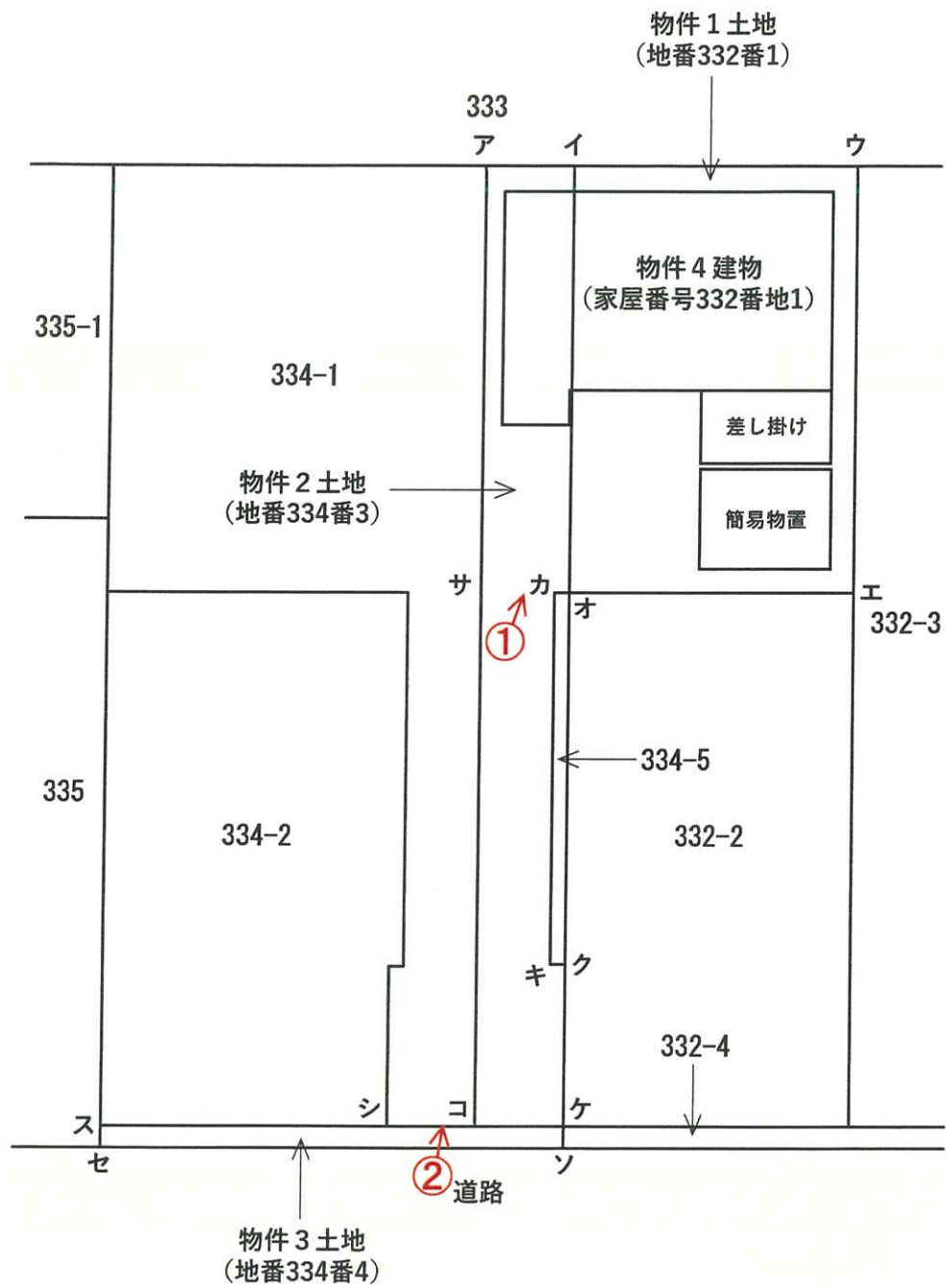
☐ 令和 年 月 日

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

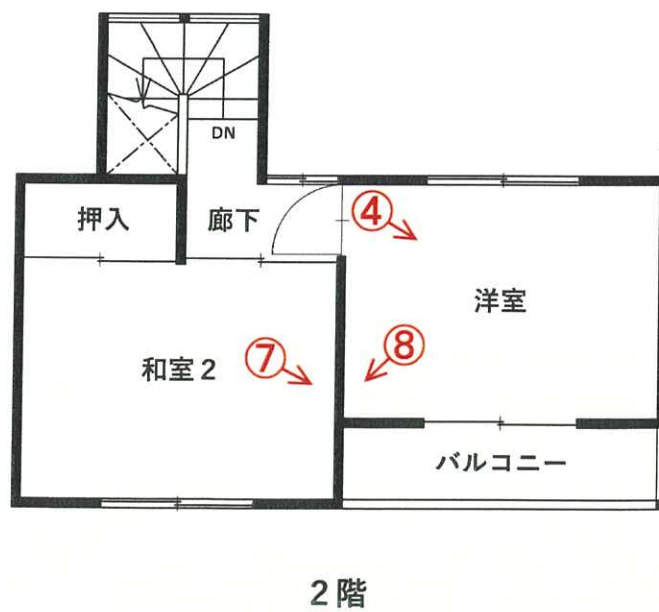
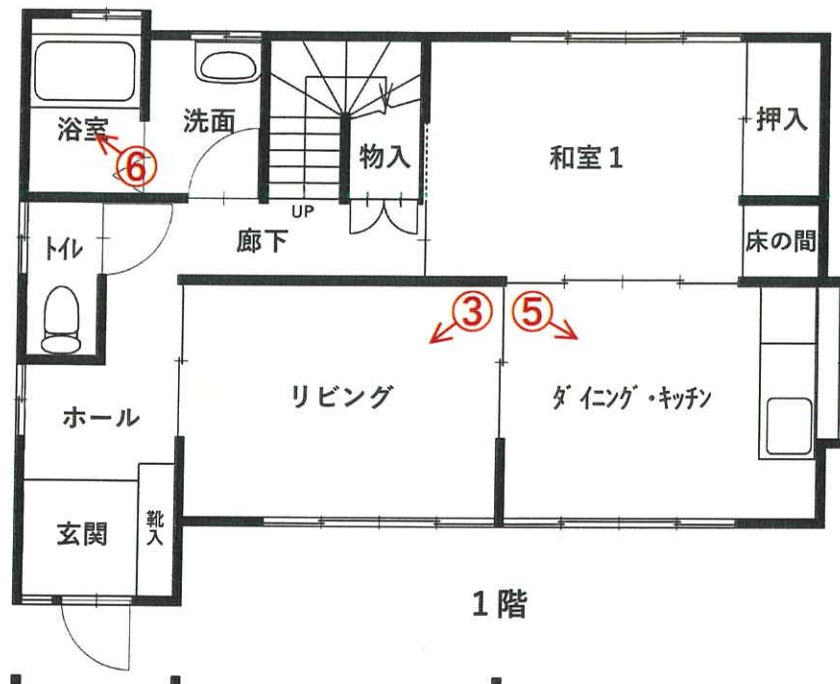
(7 枚目)

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）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件 4 建物



本件各土地

① 本件各土地、物件 4 建物の外観

物件 4 建物

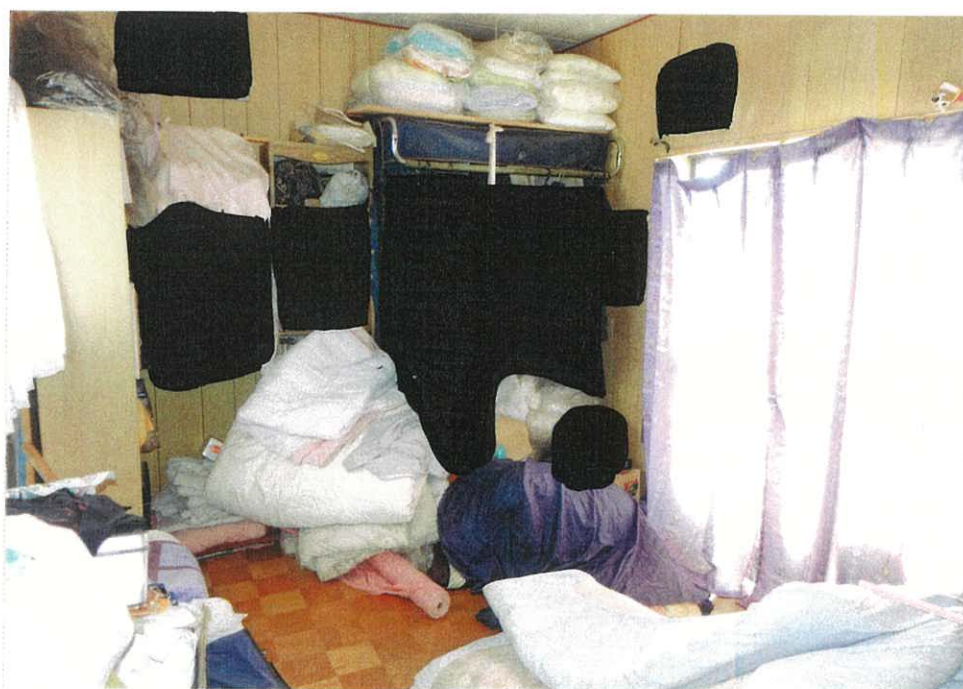


本件各土地

② 本件各土地、物件 4 建物の外観



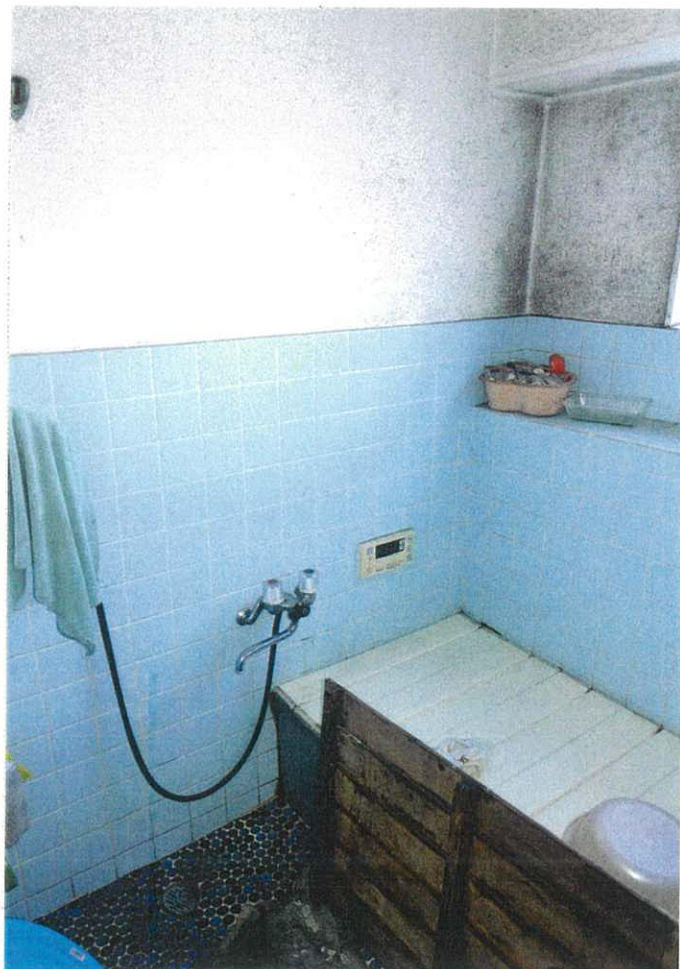
③ リビング



④ 洋室
(11 枚目)



⑤ ダイニング・キッチン



⑥ 浴室
(12枚目)



⑦ 雨漏り跡の状況（和室2）



⑧ 雨漏り跡の状況（洋室）

令和 7 年 (ケ) 第 61 号
令和 7 年 12 月 15 日 受 理
令和 8 年 1 月 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 6 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

國 島 章 民

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	一宮市千秋町浮野字中向得 3 3 2 番 1 宅地 9 1. 9 3 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	一宮市千秋町浮野字中向得 3 3 4 番 3 宅地 5 9. 6 7 平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	一宮市千秋町浮野字中向得 3 3 4 番 4 宅地 1 1. 6 0 平方メートル 持分 3 分の 1	特記事項記載 のとおり その他は同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市千秋町浮野字中向得 3 3 2 番地 1、3 3 4 番地 3 3 3 2 番地 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 5 1. 3 4 平方メートル 2 階 2 6. 4 9 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
3	現況地目：公衆用道路		

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1～3）

位置・交通	名鉄犬山線「布袋」駅 西方 道路距離約3.2km 名鉄バス「宅美神社前」停留所 南方 道路距離約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地の中に戸建一般住宅、小工場等が混在する地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域(※1) ———— 60% 200% —— 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件(規模、形状等) (※2)	地積 151.60㎡ 間口 約2.4m、奥行 約26.6m 形状 不整形(旗竿地)、中間画地、平坦地	
接面道路の状況	南側幅員約3.4m(認定幅員2.7m、物件3を含む)のアスファルト舗装の市道G105号線にほぼ等高で接面。当該道路は建築基準法第42条2項の道路に該当する。セットバック部分が物件3に相当する。	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地として利用されている。(※3)	
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 あり ガス配管 なし 下水道 なし(個別浄化槽)	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染対策法の要措置区域等の指定は受けていない。 受命物件が建設される以前の地歴は、過去の住宅地図(昭和35年、41年、54年)より農地又は未利用地であったものと推測される。 最終的な判断には専門家による調査が必要となる。	
特記事項	※1 受命物件は市街化調整区域に存するため建物の建築等に当たっては原則として都市計画法上の許可が必要となる。 受命物件は登記から線引前宅地と認められる。 本件について、一宮市建築指導課にて調査したところ、既存宅地の確認(56-167号 昭和56年11月24日)を受けていた。その面積は153.13㎡で物件1、物件2の全域と物件3のうち1.53㎡とのことであった。物件3のうち、物件2の延長部分は計算上、$2.4 \times [(4.0 - 2.7) \div 2] = 1.56\text{㎡}$と近似することから、必要なセットバック部分と推定される。 建築について一宮市建築指導課にて聴取したところ、物件4建物が残存している状態であれば、建替の規定により居宅の建築は可能とのことである。 しかしながら、都市計画法の建築許可を受ける必要がある場合には、敷地が持分ではなく筆で区分されて	

	いることが要件となる。物件3について仮に物件2の延長部分を分筆して建物敷地とした場合、一宮市開発審査会基準第15号の要件である160㎡を満たすことができず、同号による建築許可を得られない可能性が高い。建築許可を受けるためには、物件3全部を敷地にする（その場合、他の共有者は建築できなくなるので了承が得られない可能性が高い）か、全部を一宮市に寄付して公衆用道路とする必要があるとのことである。寄付について一宮市道水路管理課に聴取したところ、セットバック部分については原則として寄付を受け付けるが、物件3がセットバック部分に一致するのか、担保に供されていないかなどを調査する必要があるとのことである。他の共有者の合意も必要となる。 ※2 建築許可等の詳細については一宮市建築指導課。有効宅地部分である物件1、2について記載。物件3については側溝が設置され、アスファルト舗装されており、一般の通行の用に供されている。 ※3 差掛と簡易物置（動産）が存する。差掛は屋根が壊れており、簡易物置は老朽化が著しい。 ※4 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」によると浸水被害の記録はない。洪水ハザードマップでは浸水が想定される範囲0.5m未満の区域となっている。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年6月23日新築 約44年 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 吹付仕上 外 クロス、合板 外 ボード、敷目天井 外 合板、畳 外 電気、給排水、プロパンガス 特になし
床面積（現況）	1 階 2 階 合 計	51.34㎡ 26.49㎡ 77.83㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK （附属資料「建物間取図（概略）」の通り）
品 等	普通	一般的な建材により作られている。
保守管理の状 態	やや劣る	全体的に老朽化による傷みや汚れが見受けられる。（※1）

建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	※1 20年以上前に外壁を塗り替え、屋根を修理したとのこと。 和室2と洋室の天井に雨漏りによるものと思われるシミがみられる。 ※2 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用の可能性が存することに留意する必要がある。 ※3 建築確認（第57-56号 昭和57年5月10日）及び検査済証の交付（同号 昭和57年7月2日）を受けている。

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	34,800	0.76	91.93	0.90	1/1	2,190,000
2	34,800	0.76	59.67	0.90	1/1	1,420,000
3	34,800	0.10	11.60	1.00	1/3	10,000
合計			163.20			3,620,000

特に注記ない場合、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（公示価格からの規準）

地価公示 一宮-34

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,700 \text{ 円/㎡} & \times & 101 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 127 = & 34,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格の価格時点(R7.1.1)から評価日(R8.2.6)までの推定変動率

◇標準化補正： 特になし

◇地域格差： 街路条件1.05 × 交通接近条件1.01 × 環境条件1.20 ≒ 1.27

イ 個別格差：物件1・2：形状0.80 × 建築許可の困難性0.95 = 0.76
物件3：公衆用道路0.10

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4）

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	132,000	77.83	0.02	210,000

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。

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}44\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}40\%) \approx 0.02$$

観察減価等：保守管理の状態を考慮

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、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
1	2,190,000	0.50	法定地上権	1,100,000
2	1,420,000	0.50	法定地上権	710,000
合計				1,810,000

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	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	2,190,000	－ 1,100,000		0.80	0.7	610,000
2	1,420,000	－ 710,000		0.80	0.7	400,000
3	10,000	0		0.80	0.7	10,000
4	210,000	＋ 1,810,000	0	0.80	0.7	1,130,000
一括価格 (合計)						2,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：老朽化建物が存することによる市場性の減退を考慮

オ 競売市場修正：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

公示価格（一宮－34）

所 在：一宮市春明字中石田生44番2
価 格：43,700 円／㎡
位 置：名鉄犬山線「布袋」駅の西方道路距離約2.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：165 ㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北側幅員5.5m市道に接面
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：一般住宅、農家住宅等の混在する住宅地域

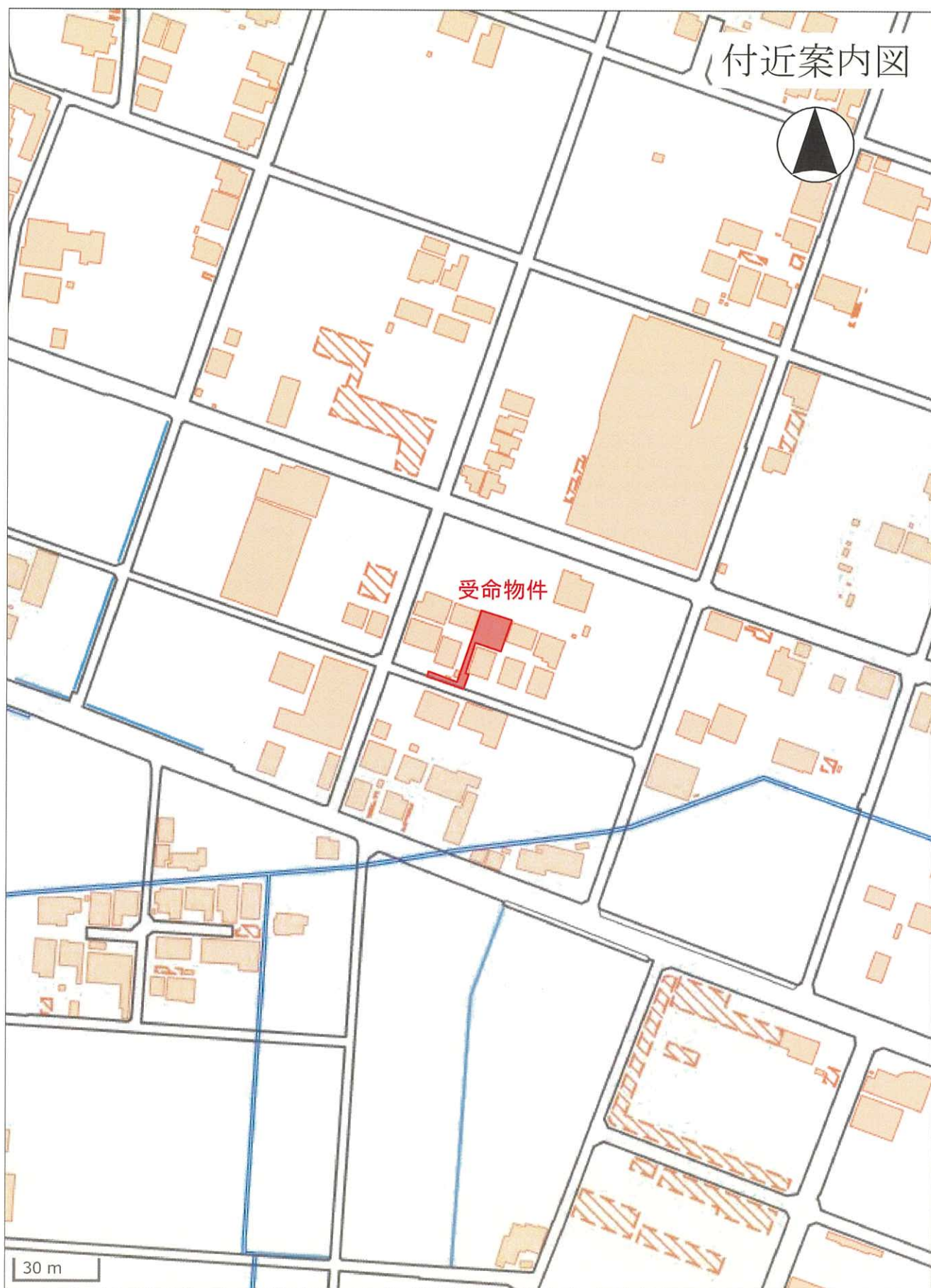
第7 附属資料の表示

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

以 上

附属資料







(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。

地番区域見出
千秋町浮野
字中向得

請 求 部	所 在	一宮市千秋町浮野字中向得					地 番	332番1		
出 力 縮	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					備 付 年月日 (原図)	昭和43年9月14日			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11月10日
名古屋法務局

請求番号: 28-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和56年11月7日

1015117

38.5.19.779

前ラズ

後・新

地積測量図

地番 A 332 E 5

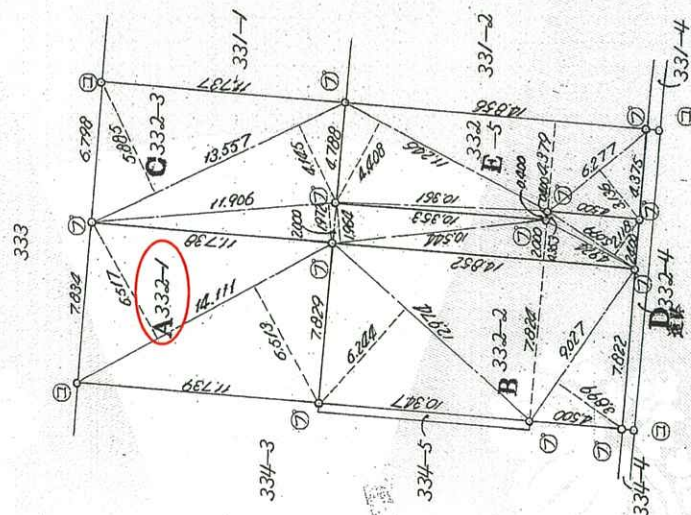
土地の所在 一宮市千秋町野字中向得

56.11.7

A			
目	メウキ	ケイサ	(サウシヤ ホウ)
イ	14.111	*	6.513
ロ	14.111	*	6.517
ハ	14.111	*	6.517
ニ	14.111	*	6.517
ホ	14.111	*	6.517
ト	14.111	*	6.517
イ	12.974	*	6.244
ロ	14.852	*	7.824
ハ	9.027	*	3.899
ニ	12.974	*	6.244
ホ	14.852	*	7.824
ト	9.027	*	3.899
イ	13.557	*	5.885
ロ	13.557	*	5.885
ハ	11.906	*	1.972
ニ	10.544	*	1.964
ホ	14.852	*	2.000
ト	5.099	*	0.353
イ	5.099	*	2.118
ロ	5.099	*	2.118
ハ	5.099	*	2.118
ニ	5.099	*	2.118
ホ	5.099	*	2.118
ト	5.099	*	2.118
イ	11.246	*	4.408
ロ	10.361	*	0.400
ハ	14.856	*	4.379
ニ	6.277	*	3.136
イ	11.246	*	4.408
ロ	10.361	*	0.400
ハ	14.856	*	4.379
ニ	6.277	*	3.136
イ	11.246	*	4.408
ロ	10.361	*	0.400
ハ	14.856	*	4.379
ニ	6.277	*	3.136

残地計算

$$39.669 - (A+B+C+E) = 8.091221$$



境界線の種類

①・・・コンクリート

②・・・アスファルト

作成者

(昭和56年11月4日作成)

申請人

縮尺 1/250

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管轄)

令和7年12月15日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：昭和56年11月7日

1015118

前 974 後 新

地 番 A 334 ~ E 334-5

地 積 測 量 図

土地の所在 宮市千秋町野野字中向得

56.11.7

A

8.457	×	1.958	=	16.558806
14.342	×	5.566	=	79.827572
14.342	×	8.377	=	120.142934
11.908	×	1.972	=	23.482576
10.536	×	1.964	=	20.692704
14.846	×	2.000	=	29.692000
4.926	×	2.192	=	10.797792
4.517	×	0.398	=	1.797766
				302.992150
				1/2 151.496075

B

10.352	×	0.400	=	4.140800
12.965	×	6.554	=	84.972610
14.839	×	7.820	=	116.040980
9.021	×	3.902	=	35.199942
				240.354332
				1/2 120.177166

C

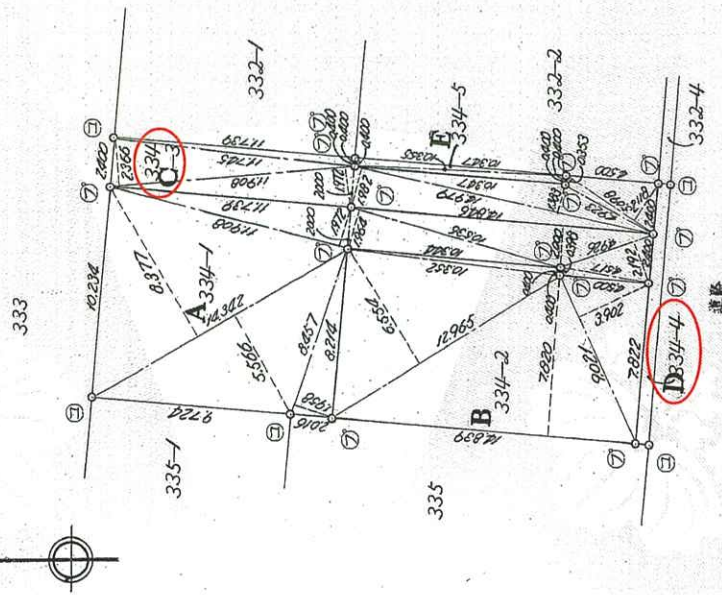
11.745	×	0.400	=	4.698000
11.908	×	2.366	=	28.174328
11.908	×	1.972	=	23.482576
14.979	×	1.982	=	29.688378
14.979	×	1.383	=	20.715957
5.098	×	0.353	=	1.799594
5.098	×	2.118	=	10.797564
				119.356397
				1/2 59.678199

E

10.355	×	0.400	=	4.142000
10.355	×	0.400	=	4.142000
				8.284000
				1/2 4.142000

残地計算

$$347.710 - (A+B+C+E) = 11.60656$$



境界線の種類

- ③・・・コンクリート
- ④・・・アスファルト

作成者

(昭和56年11月4日作成)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載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12月15日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：昭和57年6月24日

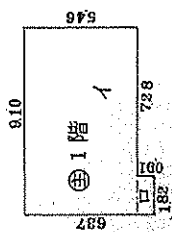
2136595

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 332-1

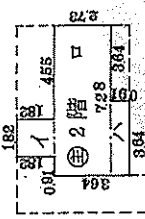
建物の所在 一宮市千秋町浮野字中向得332番地1・334番地3



㊦ 1階

イ 9.10 × 5.46 = 496.860
ロ 1.82 × 0.91 = 1.6562
計 618.422

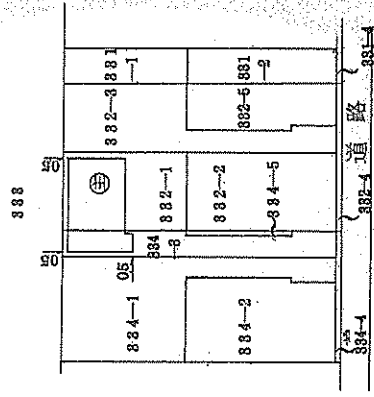
床面積 618.4 ㎡



㊦ 2階

イ 1.82 × 4.55 = 8.3124
ロ 7.28 × 2.78 = 2.02384
ハ 3.64 × 0.91 = 3.3124
計 13.64864

床面積 13.6 ㎡



作製者

(昭和57年6月24日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

5576.24

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局 一宮支局電機)
令和7年11月10日 名古屋法務局

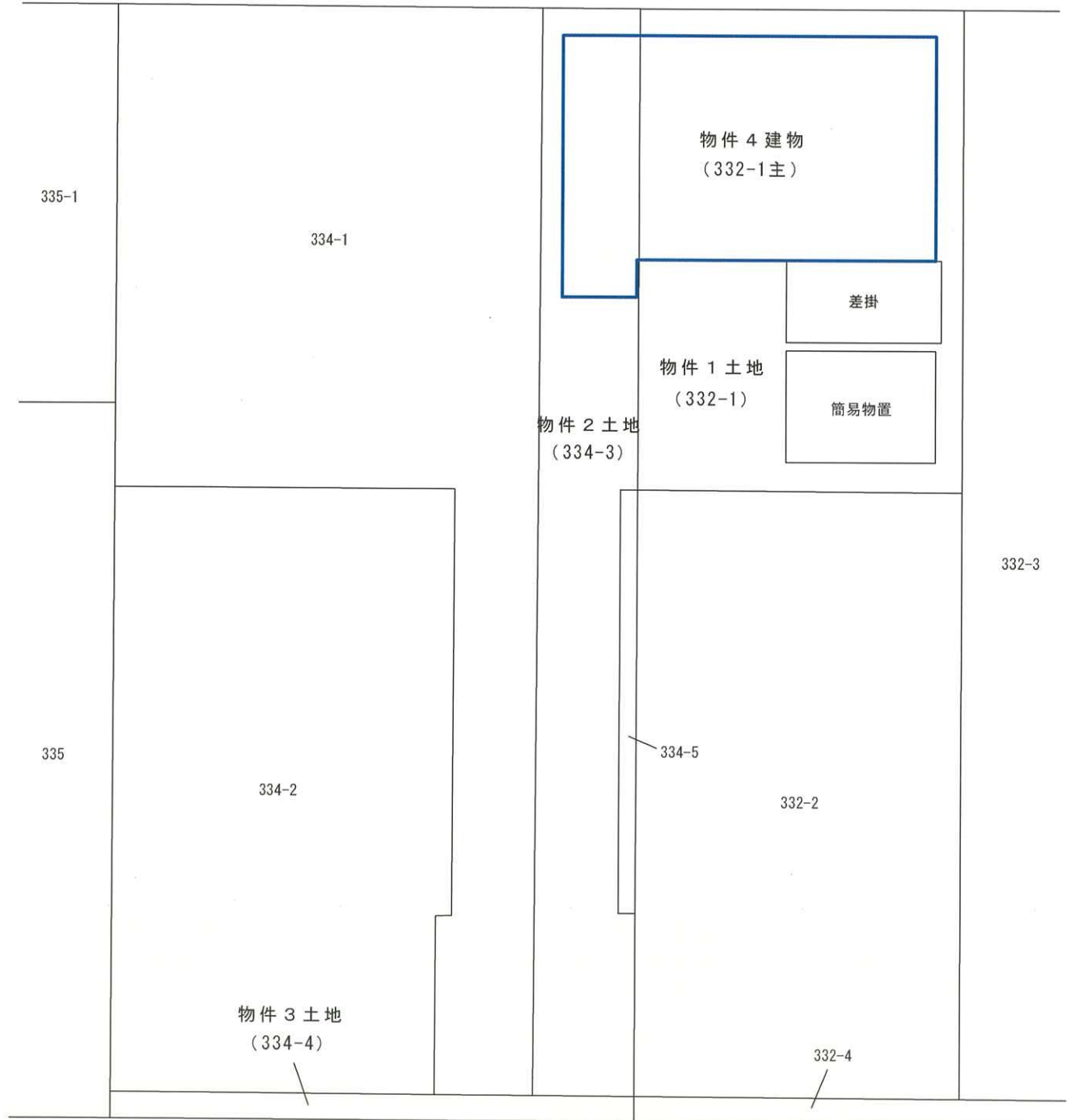
登記官

配置図（概略）



333

1/150

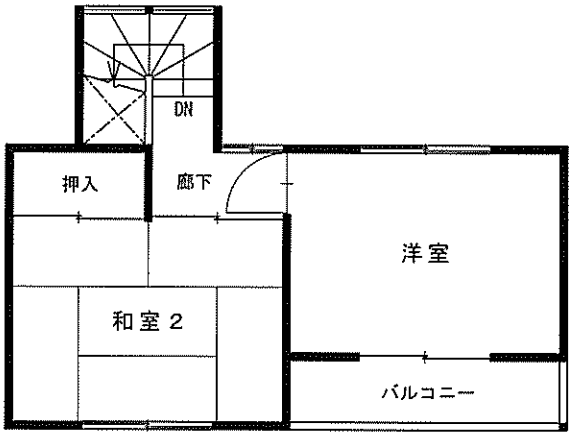
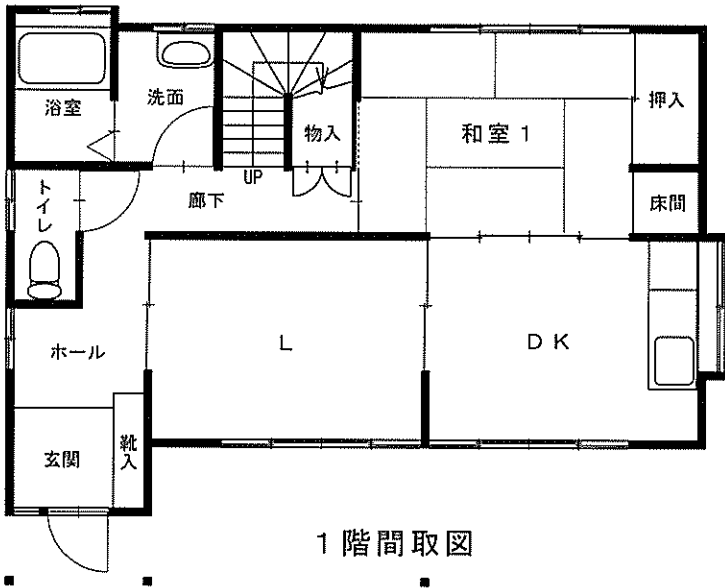


市道

建物間取図（概略）



1/100



2 階間取図

現況写真



写真①



写真②