

## 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 山 田 高 則

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<br>令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで                                                                     |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分<br>名古屋地方裁判所一宮支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 50 分<br>名古屋地方裁判所一宮支部執行係                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 16 日 午後 4 時 00 分まで                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、<br>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<br>の支払保証委託契約締結証明書 |
| 買受申出の資格の<br>制限（民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～5  | 16,710,000<br>13,368,000 | 一括       | 3,342,000  | 133,467  | 0        |
| 1    | 1,780,000                |          |            |          |          |
| 2    | 550,000                  |          |            |          |          |
| 3    | 50,000                   |          |            |          |          |
| 4    | 30,000                   |          |            |          |          |
| 5    | 14,300,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野          |
|   | 地 番   | 5 0 番 3                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 2 1 4. 6 2 平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野          |
|   | 地 番   | 5 1 番 5                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 3 3. 4 7 平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野          |
|   | 地 番   | 5 4 番 3                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 3. 3 0 平方メートル          |
| 4 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野          |
|   | 地 番   | 5 5 番 4                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 4. 3 1 平方メートル          |
| 5 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野 5 0 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 5 0 番 3                |
|   | 種 類   | 居宅                     |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建          |



## 物 件 目 録

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 62.00平方メートル |
|       | 2階 | 60.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 4 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 山 田 高 則

---

---

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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

なし

## 《 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渕東寺野          |
|   | 地 番   | 5 0 番 3                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 2 1 4 . 6 2 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野          |
|   | 地 番   | 5 1 番 5                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 3 3 . 4 7 平方メートル       |
| 3 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野          |
|   | 地 番   | 5 4 番 3                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 3 . 3 0 平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野          |
|   | 地 番   | 5 5 番 4                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 4 . 3 1 平方メートル         |
| 5 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野 5 0 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 5 0 番 3                |
|   | 種 類   | 居宅                     |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建          |



## 物 件 目 録

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 6 2 . 0 0 平方メートル |
|       | 2 階 | 6 0 . 0 0 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 9 号

令和 8 年 3 月 27 日受理

令和 8 年 4 月 23 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渚東寺野          |
|   | 地 番   | 5 0 番 3                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 2 1 4 . 6 2 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渚東寺野          |
|   | 地 番   | 5 1 番 5                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 3 3 . 4 7 平方メートル       |
| 3 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渚東寺野          |
|   | 地 番   | 5 4 番 3                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 3 . 3 0 平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渚東寺野          |
|   | 地 番   | 5 5 番 4                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 4 . 3 1 平方メートル         |
| 5 | 所 在   | 稲沢市祖父江町三丸渚東寺野 5 0 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 5 0 番 3                |
|   | 種 類   | 居宅                     |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建          |

## 物 件 目 録

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 6 2 . 0 0 平方メートル |
|       | 2 階 | 6 0 . 0 0 平方メートル |

( 3 枚目 )

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                             |
|-------------------|---------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                       |
| ■近隣の者             | 1 令和7年10月頃から、物件5建物に誰かが出入りしている様子を見たことはありません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目 )

## 執行官の意見

- 1 物件1～4土地（以下「本件各土地」という。）及び物件5建物の占有関係について  
債務者兼所有者宛ての郵便物の存在、ライフラインの停止、関係人の陳述及び現況等から、3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5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、土地建物位置関係図（概略）のア、エ、カ、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、ブロックや側溝が存在している。
  - (4) 前面道路以外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。
- 3 物件5建物の現況等について  
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。
- 4 その他
  - (1) 物件5建物に設置されている太陽光発電システムについては、債務者兼所有者から聴取できなかったため、ローン会社の所有権が留保されたものかどうかは不明である。なお、同システムは、現認状況から物件5建物の屋根部分に固定され、容易に取り外すことができないものと認められたことから、物件5建物に付合しているものと思われる。
  - (2) 本件各土地には、債務者兼所有者を使用者とする軽自動車が放置されている。
  - (3) 債務者兼所有者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                     | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                            |
|-------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| R8年 3月30日(月)<br>9:45 - 9:55   | 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 3月30日(月)<br>11:20 - 11:30 | 稲沢市役所       | 住民票交付申請                                |
| R8年 3月30日(月)<br>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                   |
| R8年 3月30日(月)<br>: - :         | (郵便)        | 軽自動車検査協会愛知主管事務所小牧支所に対し車両照会交付申請         |
| R8年 4月 3日(金)<br>: - :         | (郵便)        | 現況調査日連絡書送付                             |
| R8年 4月15日(水)<br>9:30 - 11:25  | 目的物件所在地     | 立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、近隣の者から聴取          |
| R 年 月 日( )<br>: - :           |             |                                        |

## (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8年4月15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

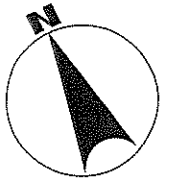
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

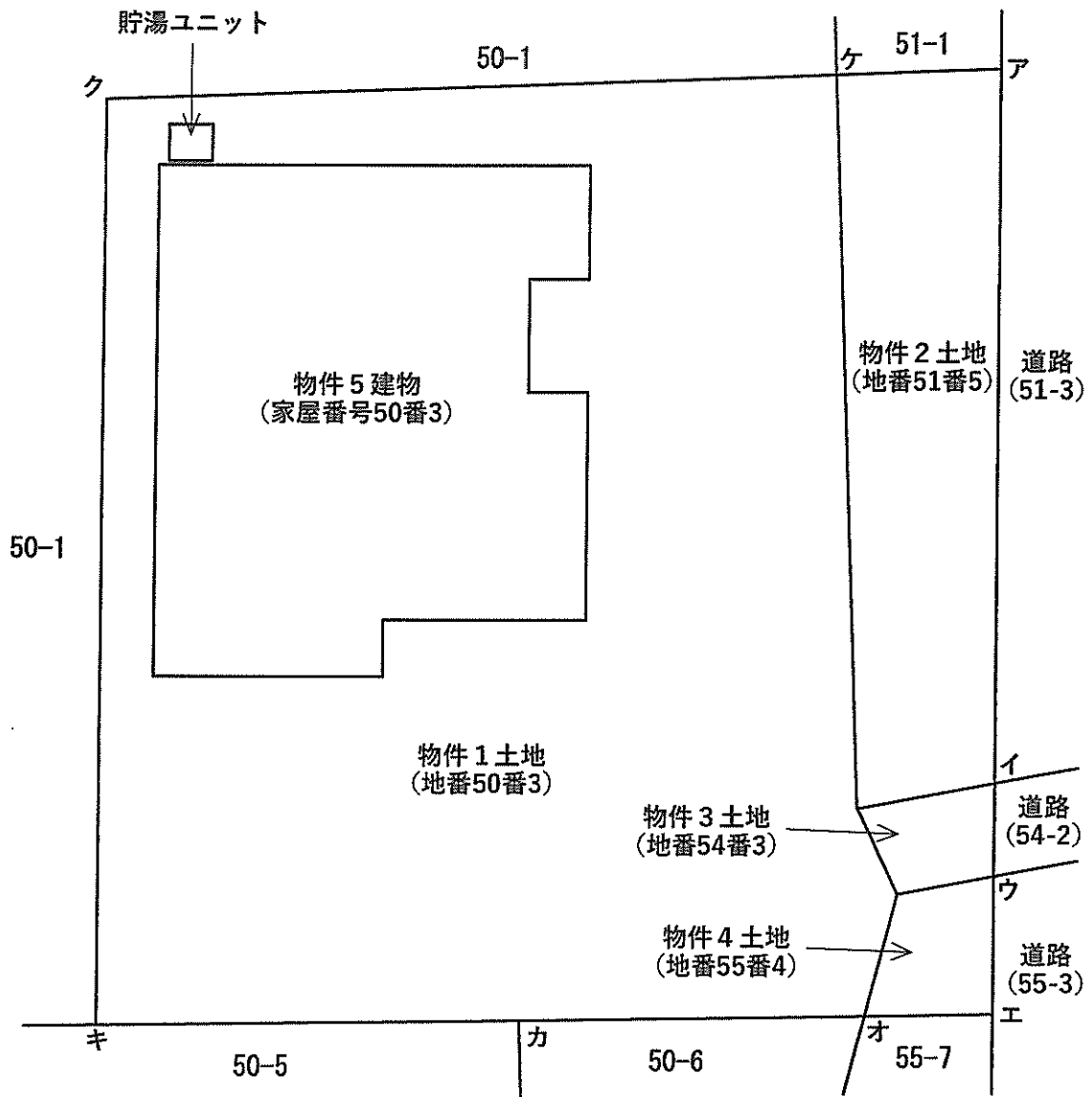
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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



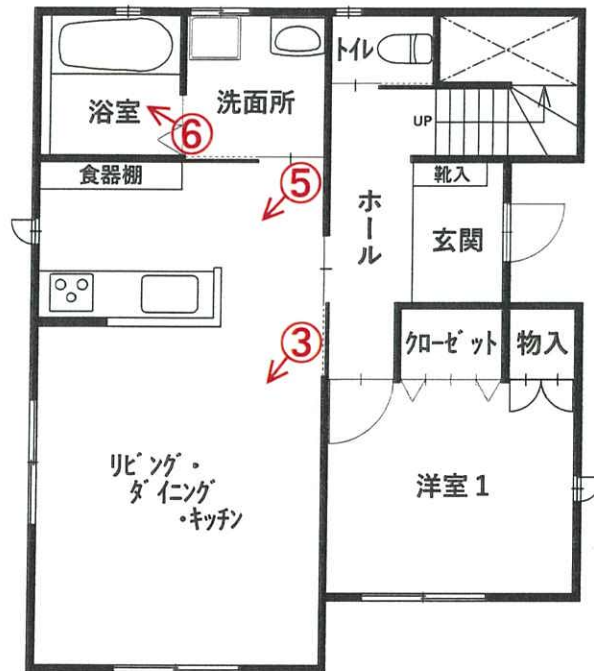
①

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



① 本件各土地、物件 5 建物の外観



② 本件各土地、物件 5 建物の外観

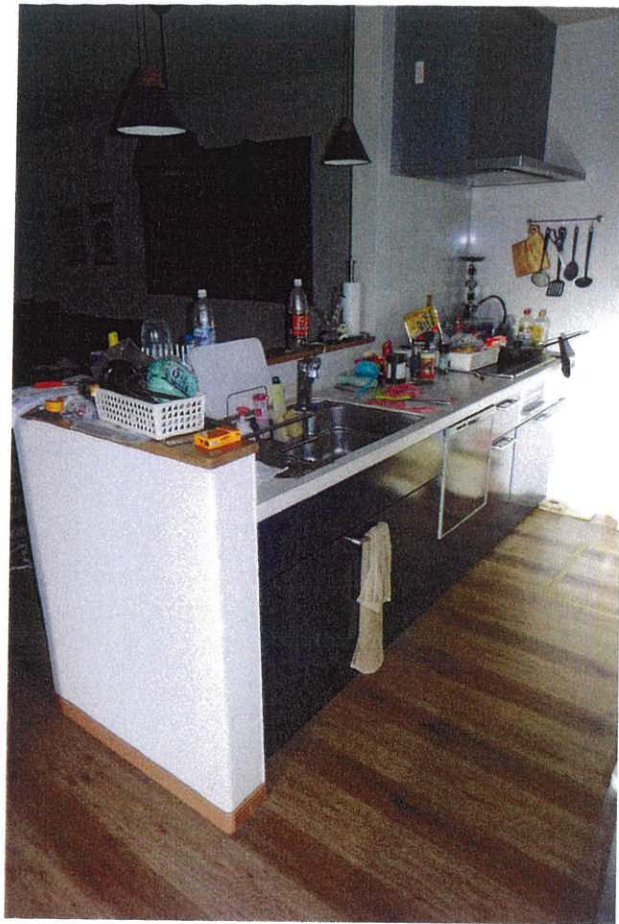


③ リビング・ダイニング・キッチン

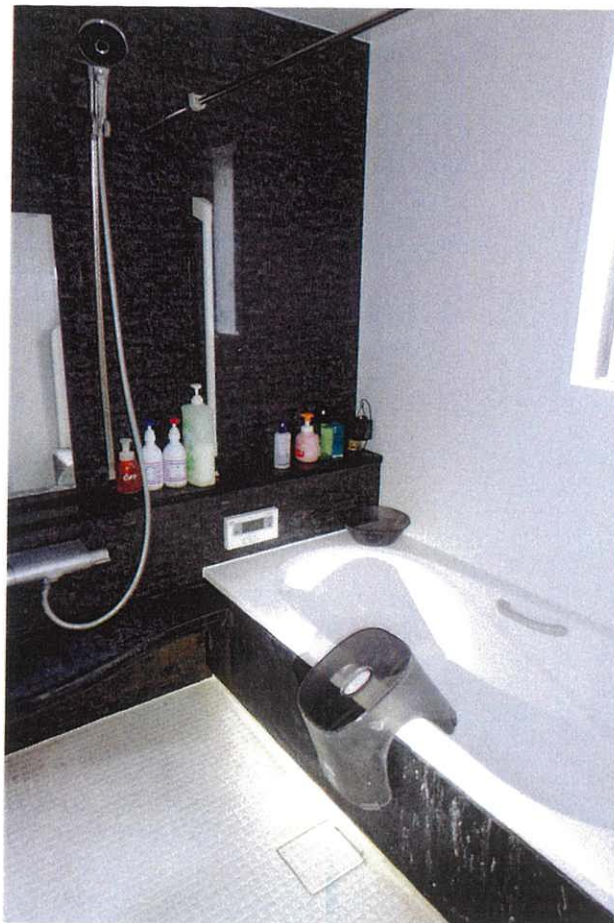


④ 洋室3

( 10 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室

令和 8 年 (ケ) 第 9 号  
令和 8 年 4 月 2 日 受 理  
令和 8 年 4 月 1 5 日 現 地 調 査  
令和 8 年 4 月 2 7 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 1 6 , 7 1 0 , 0 0 0 円 |                         |
| 内 訳 価 格                 |                         |
| 物件 1 (土地)               | 金 1 , 7 8 0 , 0 0 0 円   |
| 物件 2 (土地)               | 金 5 5 0 , 0 0 0 円       |
| 物件 3 (土地)               | 金 5 0 , 0 0 0 円         |
| 物件 4 (土地)               | 金 3 0 , 0 0 0 円         |
| 物件 5 (建物)               | 金 1 4 , 3 0 0 , 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件1～5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・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野<br>50番3<br>宅地<br>214.62平方メートル                                              | 同左  |
| 2  | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野<br>51番5<br>宅地<br>33.47平方メートル                                               | 同左  |
| 3  | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野<br>54番3<br>宅地<br>3.30平方メートル                                                | 同左  |
| 4  | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積   | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野<br>55番4<br>宅地<br>4.31平方メートル                                                | 同左  |
| 5  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 稲沢市祖父江町三丸渕東寺野 50番地<br>3<br>50番3<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1階 62.00平方メートル<br>2階 60.00平方メートル | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                                |                                                                                          |     |
|    | 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1～4）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 名鉄尾西線「丸渕」駅 北東方 道路距離約700m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |
| 付近の状況                                    | 既成の住宅地域の中に戸建分譲も見られる住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 市街化調整区域(※1)<br>———<br>60%<br>200%<br>———<br>特になし |
| 画地条件(規模, 形状等)                            | 地積 255.70㎡<br>間口 約16.5m、奥行 約15.6m<br>形状 ほぼ正方形、中間画地、平坦地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |
| 接面道路の状況                                  | 東側幅員約3.7m(有効幅員、認定幅員)のアスファルト舗装の市道三丸渕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。セットバックが必要(※2)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |
| 土地の利用状況等                                 | 物件5建物の敷地として利用されている。(※3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の有無を基準としている)             | 上水道 あり<br>ガス配管 なし(引込不可)<br>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。<br>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45年、53年、平成3年、17年、令和1年)より個人住宅(園芸農家)の敷地であったものと推測される。<br>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                                     | <p>※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。<br/>登記から、物件1、4は線引前宅地、物件2は線引後宅地(昭和53年月日不詳地目変更)、物件3は線引後宅地(令和1年5月30日地目変更)と認められる。<br/>稲沢市建築課にて調査したところ、物件1、4について開発審査会基準第17号(既存の宅地における建築行為等)による建築許可(R02.5-126号 令和2年10月6日)を受けていた。物件5建物の建築計画概要書によると物件5の敷地は物件1、4であり、建築基準法上は物件4のみが接道箇所となっている。<br/>建築許可等の詳細については稲沢市建築課。</p> <p>※2 物件5建物の建築計画概要書によると道路の幅(官民境界の幅)は3.87mとなっており、物件4の接道箇所において65～66mmの道路後退が記載されている。</p> <p>※3 ヒートポンプ給湯機(貯湯ユニット)が存する。</p> <p>※4 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」</p> |                                                  |

|  |                                                          |
|--|----------------------------------------------------------|
|  | によると浸水被害の記録はない。稲沢市ハザードマップの木曽川氾濫時の浸水想定0.5m～3m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5）

| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                      |                                                                                        |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                            | 令和3年3月9日新築<br>約 5 年<br>約 2 0 年                                                         |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>その他                                                                                                                                          | 木造<br>スレート葺<br>サイディング 外<br>クロス 外<br>クロス 外<br>フローリング 外<br>電気、給排水<br>オール電化、太陽光発電システム（※1） |
| 床面積（現況）                 | 1 階<br>2 階<br>合 計                                                                                                                                                                           | 62.00㎡<br>60.00㎡<br>122.00㎡                                                            |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                               | 居 宅<br>4LDK＋書斎＋2ウォークインクローゼット<br>（附属資料「建物間取図（概略）」の通り）（※2）                               |
| 品 等                     | 普通<br>一般的な建材により作られている。                                                                                                                                                                      |                                                                                        |
| 保守管理の状<br>態             | やや優る<br>特段の不具合は見受けられなかった。築浅の経年相応の状態といえる。                                                                                                                                                    |                                                                                        |
| 建物の利用状<br>況             | 「現況調査報告書」記載の通り                                                                                                                                                                              |                                                                                        |
| 特 記 事 項                 | ※1 洗面に定格出力4.0kwのパワーコンディショナがあり、屋外にリチウムイオン蓄電システムが存する。<br>※2 1mを単位とするいわゆるメーターモジュールで作られている。<br>※3 建築確認（確認サービス第KS120-0510-02451号 令和2年10月16日）及び検査済証の交付（確認サービス第KS120-0510-02451号 令和3年3月18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1～4）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| 1  | 29,800               | 0.93          | 214.62          | 0.90          | 5,350,000               |
| 2  | 29,800               | 0.93          | 33.47           | 0.90          | 830,000                 |
| 3  | 29,800               | 0.93          | 3.30            | 0.90          | 80,000                  |
| 4  | 29,800               | 0.93          | 4.31            | 0.90          | 110,000                 |
| 合計 |                      |               | 255.70          |               | 6,370,000               |

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 稲沢－18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 116 = & 29,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格の価格時点(R8.1.1)から評価日(R8.4.27)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 × 環境条件1.10 ≒ 1.16

イ 個別格差：線引後宅地0.93

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5）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 5  | 223,000             | 122.00             | 0.69     | 18,770,000           |

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。

$$\text{現価率} = [ \text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}20\text{年} + \text{経過年数}5\text{年}) \} ] \times (1 - \text{観察減価等}15\%) \approx 0.69$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 5,350,000         | 0.50          | 法定地上権 | 2,680,000              |
| 4  | 110,000           | 0.50          | 法定地上権 | 60,000                 |
| 合計 |                   |               |       | 2,740,000              |

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<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br><br>{(ア±イ)-ウ}×エ×オ |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1         | 5,350,000               | － 2,680,000                         |                            | 0.95               | 0.7                 | 1,780,000                         |
| 2         | 830,000                 | － 0                                 |                            | 0.95               | 0.7                 | 550,000                           |
| 3         | 80,000                  | － 0                                 |                            | 0.95               | 0.7                 | 50,000                            |
| 4         | 110,000                 | － 60,000                            |                            | 0.95               | 0.7                 | 30,000                            |
| 5         | 18,770,000              | ＋ 2,740,000                         | 0                          | 0.95               | 0.7                 | 14,300,000                        |
| 一括価格 (合計) |                         |                                     |                            |                    |                     | 16,710,000                        |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：太陽光発電システム及びヒートポンプ給湯機の所有権が不明であることによるリスクを考慮した。

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（稲沢－18）

所 在：稲沢市祖父江町二俣寺瀬古493番5  
価 格：34,600 円／m<sup>2</sup>  
位 置：名鉄尾西線「森上」駅の南西方道路距離約1.0km  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：175 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：東側幅員4.7m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、農家住宅が混在する既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

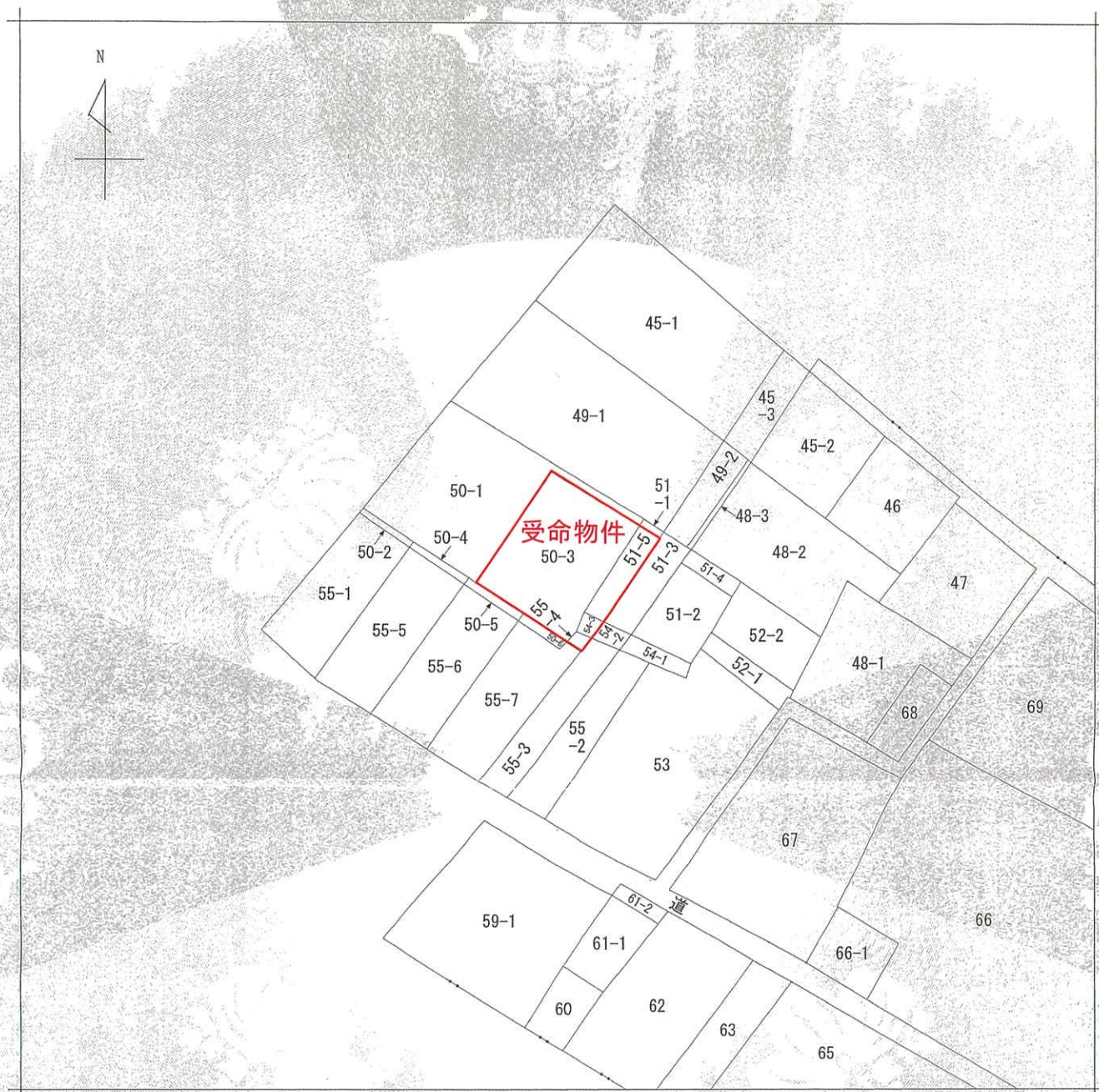
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

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。



A 祖父江町三  
丸淵東寺野

|           |         |               |    |                   |                   |    |          |  |          |           |
|-----------|---------|---------------|----|-------------------|-------------------|----|----------|--|----------|-----------|
| 請求<br>部分  | 所在      | 稲沢市祖父江町三丸淵東寺野 |    |                   |                   | 地番 | 50番3     |  |          |           |
| 出力<br>縮尺  | 1/500   | 精度<br>区分      | 乙二 | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 | 昭和49年2月 |               |    |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |    |          |  | 補記<br>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。

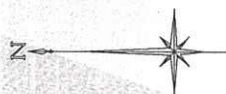
令和8年2月10日  
名古屋法務局一宮支局  
登記官

登記年月日：令和2年8月31日

## 地積測量図

地番 50-1、50-3

土地の所在 稲沢市相父1町三丸洲東寺野



求積表

| 地番   | (A)50-1 | $X_n$   | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_n-1$ | $X_{n+1}-X_n-1$ |
|------|---------|---------|----------|-----------------|-----------------|
| AK25 | 48.037  | -14.695 | -31.265  | -1648.04705     |                 |
| AK52 | 31.455  | -23.118 | 6.253    | 208.410740      |                 |
| AK75 | 28.374  | -8.143  | 22.288   | 585.41432       |                 |
| AK76 | 40.812  | -1.160  | 18.813   | 770.328500      |                 |
| AK60 | 35.515  | 10.132  | 48.42805 | 12.907          |                 |
| AK48 | 38.426  | 10.847  | -25.127  | -915.276102     |                 |
| 合計   |         |         |          | -571.679530     |                 |
| 合計面積 |         |         |          | 285.837650      | m <sup>2</sup>  |
| 地積   |         |         |          | 285.83          | m <sup>2</sup>  |

| 地番   | (B)50-3 | $X_n$  | $Y_n$   | $Y_{n+1}-Y_n-1$ | $X_{n+1}-X_n-1$ |
|------|---------|--------|---------|-----------------|-----------------|
| AK76 | 40.812  | -1.160 | -18.075 | -770.328500     |                 |
| AK75 | 28.374  | -8.143 | 4.707   | 125.917248      |                 |
| AK55 | 28.508  | 3.827  | 13.503  | 276.919524      |                 |
| AK51 | 22.149  | 5.860  | 1.468   | 32.514732       |                 |
| AK48 | 21.805  | 5.895  | 5.372   | 127.884600      |                 |
| AK60 | 35.515  | 10.132 | -4.295  | -222.148125     |                 |
| 合計   |         |        |         | -428.240851     |                 |
| 合計面積 |         |        |         | 214.620305      | m <sup>2</sup>  |
| 地積   |         |        |         | 214.62          | m <sup>2</sup>  |

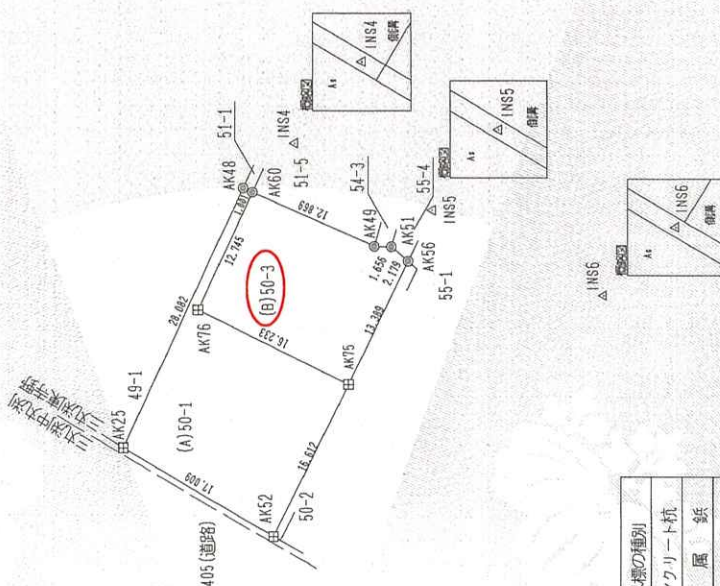
総計面積 500.4601955 m<sup>2</sup>

座標系 任意座標系 測量完了年月日 令和2年8月11日

引張点一覧表

| 点名   | X座標    | Y座標    | 恒久的物の名称 |
|------|--------|--------|---------|
| INS4 | 31.442 | 15.255 | 金属杭     |
| INS5 | 18.038 | 8.568  | 金属杭     |
| INS6 | 1.333  | 0.355  | 金属杭     |

| 境界点 | 境界線の種別  |
|-----|---------|
| 田   | コンクリート杭 |
| △   | 金属杭     |
| ◎   | 計算点     |



作成者

申請人

縮尺

1/500

(令和2年8月11日作成)

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庁管轄)

令和8年4月3日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：令和2年8月31日

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。

(名古屋支局第一宮支局管轄)

令和8年4月3日 名古屋支局

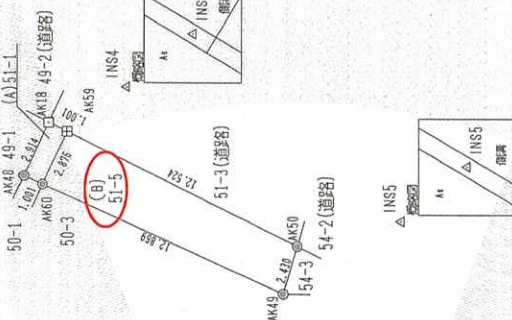
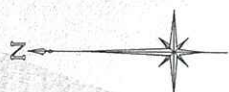
登記官

請求番号：34-2

地積測量図

地番 51-1、51-5

土地の所在 稲沢市祖父江町三丸刈東寺野



求積表

| 地番   | (A)51-1 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1 | X <sub>n</sub> × (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1) |
|------|---------|----------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| AK48 |         | 36.426         | 10.847         | -3.055                              | -111.645690                                            |
| AK50 |         | 35.515         | 10.432         | 2.201                               | 78.188515                                              |
| AK59 |         | 34.320         | 13.048         | 3.055                               | 105.190800                                             |
| AK18 |         | 35.215         | 13.467         | -2.201                              | -77.508215                                             |
| 合計   |         |                |                |                                     | -5.784500                                              |
| 合計面積 |         |                |                |                                     | 2.897250 m <sup>2</sup>                                |

| 地番   | (B)51-5 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1 | X <sub>n</sub> × (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1) |
|------|---------|----------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| AK48 |         | 35.515         | 10.432         | -7.553                              | -282.450795                                            |
| AK49 |         | 23.805         | 5.095          | -3.003                              | -71.488415                                             |
| AK50 |         | 23.127         | 7.428          | 7.553                               | 183.92031                                              |
| AK59 |         | 34.320         | 13.048         | 3.003                               | 103.062960                                             |
| 合計   |         |                |                |                                     | -66.945910                                             |
| 合計面積 |         |                |                |                                     | 33.472695 m <sup>2</sup>                               |

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 総計面積 | 36.359805 m <sup>2</sup> |
|------|--------------------------|

座標系 任意座標系 測量完了年月日 令和2年8月11日

引張点一覧表

| 点名   | X座標     | Y座標    | 備付資料名 |
|------|---------|--------|-------|
| INS4 | 311.442 | 15.269 | 金属板   |
| INS5 | 18.088  | 8.658  | 金属板   |
| INS6 | 1.353   | 0.295  | 金属板   |

| 境界点 | 境界線の種別  |
|-----|---------|
| 田   | コンクリート杭 |
| △   | 金属板     |
| ◎   | 計算点     |
| □   | プラスチック杭 |



作成者

(令和2年8月11日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和1年10月29日

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店管轄)  
令和8年4月3日 名古屋法務局 登記官

土地所 在 図  
地 積 測 量 図

地 番 55-1、55-4  
土地の所在 稲沢市祖父江町三丸湖真寺野



求積表

| 地番      | (A)55-1 | Xn     | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn - (Yn+1-Yn-1) |
|---------|---------|--------|---------|-----------|------------------|
| AK19    |         | 32.835 | -23.812 | -38.015   | -1182.552525     |
| AK26    |         | 17.184 | -33.161 | 17.268    | 296.733312       |
| AK27    |         | 2.966  | -6.544  | 28.761    | 88.271126        |
| AK28    |         | 1.740  | -3.400  | 12.164    | 21.165360        |
| AK55    |         | 19.551 | 5.620   | 7.027     | 137.394877       |
| AK56    |         | 20.508 | 3.627   | -2.766    | -56.725128       |
| AK13    |         | 18.623 | 2.854   | -27.439   | -538.435497      |
| 合 計     |         |        |         |           | -1234.158475     |
| 合 計 面 積 |         |        |         |           | 617.0792375      |
| 地 積     |         |        |         |           | 617.07           |
| ㎡       |         |        |         |           |                  |

| 地番   | $x_n$  | $y_n$ | $y_{n+1}-y_{n-1}$ | $x_n - (y_{n+1}-y_{n-1})$ |
|------|--------|-------|-------------------|---------------------------|
| AK51 | 22.149 | 5.060 | -3.068            | -67.953132                |
| AK56 | 20.508 | 3.627 | 0.560             | 11.494480                 |
| AK55 | 19.551 | 5.620 | 3.068             | 59.982468                 |
| AK19 | 21.674 | 6.695 | -0.560            | -12.137440                |
|      |        |       | 合 計               | -8.623624                 |
|      |        |       | 合 計 面 積           | 4.3118120                 |

総合計面積 621.3910495 ㎡  
座標系 任意座標系 測量完了年月日 令和元年10月15日

引張点一覧表

| 点名   | X座標    | Y座標     | 固定地物の名称 |
|------|--------|---------|---------|
| INS1 | 43.897 | -17.288 | 金風俵     |
| INS2 | 24.456 | -28.961 | 金風俵     |
| INS3 | 15.663 | -30.392 | 金風俵     |

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| 田   | コンクリート杭 |
| △   | 金風俵     |
| ⊗   | 金属プレート標 |
| ◎   | 計算点     |

(会員専用)

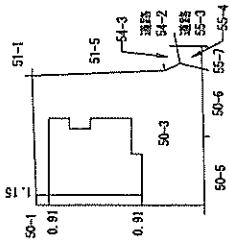
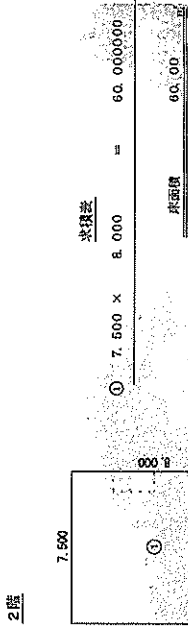
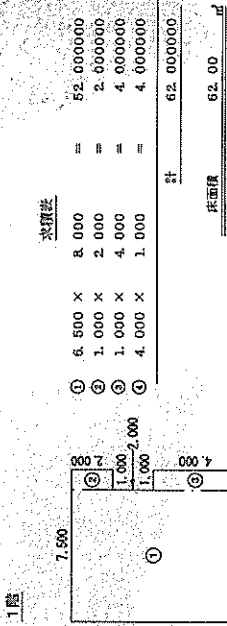
作成者 申請人 縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：令和3年3月16日

建築物図面図

|        |                    |
|--------|--------------------|
| 家屋番号   | 50番3               |
| 建築物の所在 | 福沢市祖父江町三丸湖東寺野50番地3 |



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

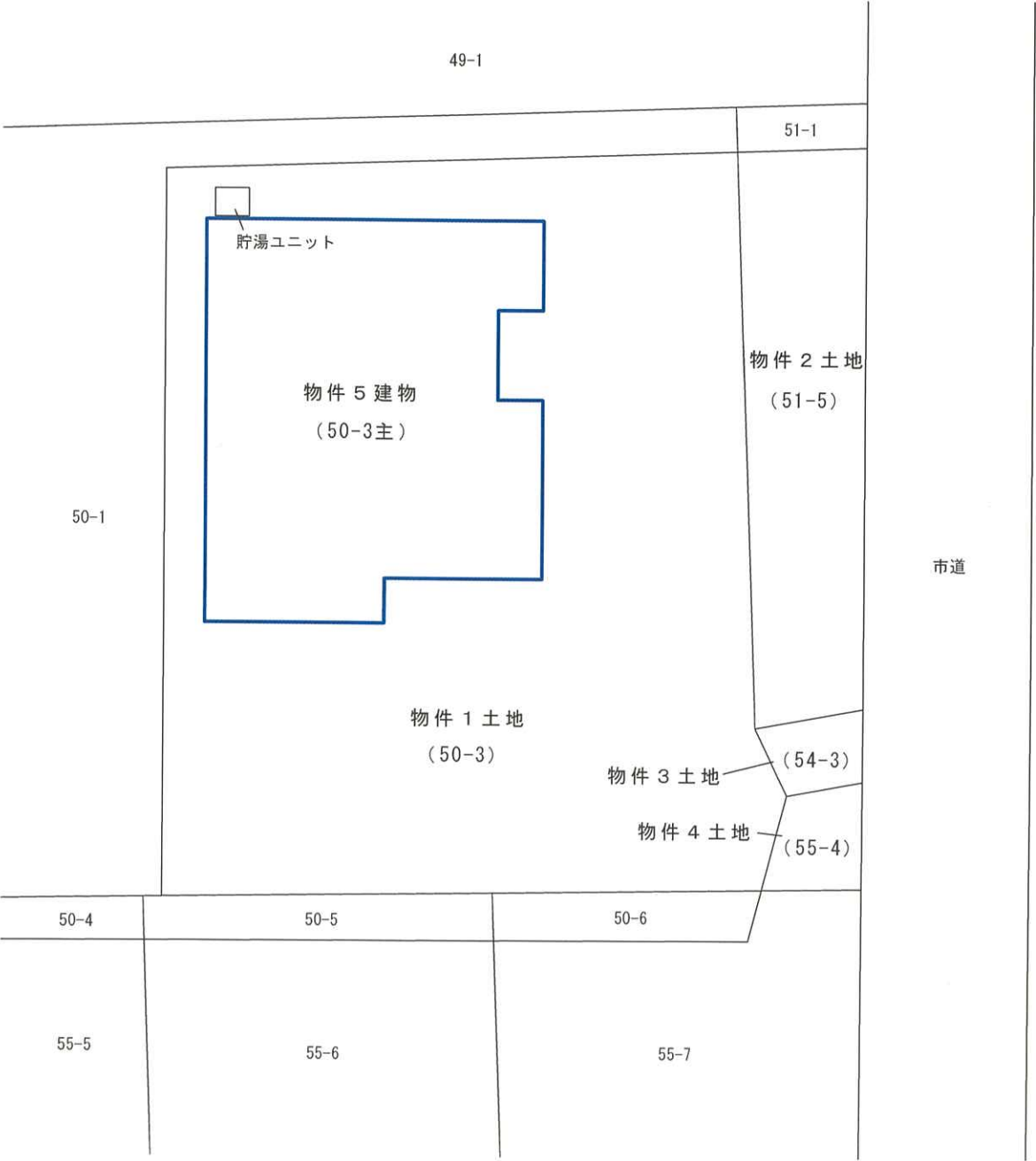
(令和3年3月9日作成)

作成者

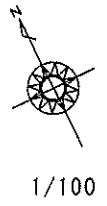
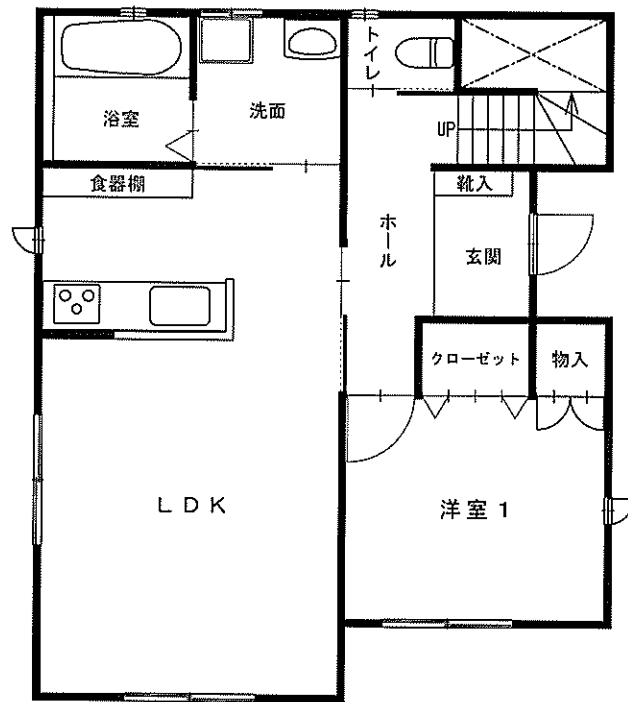
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和3年2月10日 名古屋法務局一宮支局

登記官

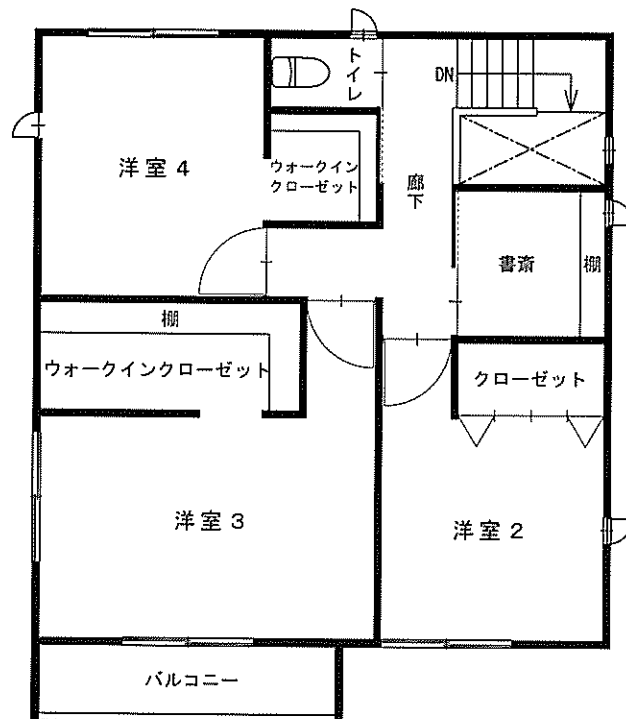
配置図（概略）



# 建物間取図（概略）



1 階間取図



2 階間取図

## 現況写真



写真①



写真②