令和　８年（ヌ）第　　４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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	820,000 656,000		164,000	2,368	0
備考					

令和　８年（ヌ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　稲沢市目比町１４９６番地

家屋　番号　　同町８０番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　６６．９４平方メートル
２階　５４．５４平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約８８．４９平方メートル
２階　約６１．０６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　土蔵造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２４．７９平方メートル
２階　２４．７９平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　便所

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３．３０平方メートル

（現況）

不存在

令和　８年（ヌ）第　　４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２７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】

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】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

本件債務者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

（１）主である建物と売却対象外建物（家屋番号１４９６番）が一体となっている。

（２）本件建物のために、その敷地（地番１４９６番、地積５１７．０２平方メートルの一部（北西側部分約１８８．８平方メートル）、所有者有限会社レック）につき地上権（期間：令和７年３月７日から令和３７年３月６日まで３０年間、地代・支払時期等：未定）が存する。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　稲沢市目比町１４９６番地

家屋　番号　　同町８０番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　６６．９４平方メートル
２階　５４．５４平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約８８．４９平方メートル
２階　約６１．０６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　土蔵造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２４．７９平方メートル
２階　２４．７９平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　便所

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３．３０平方メートル

（現況）

不存在

令和 8 年(ヌ)第 4 号

令和 8 年 3 月16日受理

令和 8 年 5 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 冨 田 勝 則

令和　８年（ヌ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　稲沢市目比町１４９６番地

家屋　番号　　同町８０番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　６６．９４平方メートル
２階　５４．５４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　土蔵造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２４．７９平方メートル
２階　２４．７９平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　便所

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３．３０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）
建物	物件１
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：１階　約８８．４９平方メートル ２階　約６１．０６平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある 種　類： 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（空き家）として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	主である建物に縁台及び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）及び間取図（概略）のとおり）
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	稲沢市目比町南出
地番	１４９６番
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	５１７．０２平方メートル （□全部　■北西側部分約１８８．８平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（有限会社レック）
その他の事項	

■関係人（■債務者　■有限会社レック（土地所有者）担当者）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　■地上権　□賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和７年３月７日（目的外土地の所有権移転日）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	令和７年３月７日から　■令和３７年３月６日まで　３０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
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		未定
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある　□係属中　□終局（地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号　　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　■「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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者	1　物件１建物は、誰も居住しておらず、空き家の状態です。 2　目的外土地は、その東側に隣接する地番１４９２番２の土地（以下「件外土地」という。）と物件１建物の東側に隣接する家屋番号１４９６番の建物（以下「件外建物」という。）とともに競落されていますが、その地代に関しては、所有者である有限会社レックとの間で、何ら協議等はしていません。 3　物件１建物については、件外建物を新築する際（平成１１年１２月７日）に、元所有者である私の亡父が板間１や洋室２、ダイニング・キッチンをリフォームしています。ただし、その費用は私には分かりません。なお、雨漏り等の不具合はありません。 4　私は生まれた時から物件１建物に居住していましたが、私の知る限り、物件１建物の形は現在と変わっていません。ただし、件外建物が新築される前は、その辺りに便所や浴室がありましたが、これらの建物はいずれも件外建物が建てられる際に取り壊されています。 5　物件１建物内で、ペットを飼ったことはありません。
■有限会社レック（目的外土地所有者）担当者	1　目的外土地は、令和７年３月７日に、当社が件外土地及び件外建物とともに競落していますが、債務者とは連絡が取れない状態にあるので、地代に関する協議ができていません。そのため、債務者に対し、地代確定の訴訟を検討しているところです。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1　物件１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　目的外土地に対する占有権原等について

(1)　本件差押え時（令和８年３月１０日）における目的外土地及び物件１建物の所有者は、これを異にするところ、関係資料によれば、債務者は、令和６年６月３日当時、物件１建物、目的外土地、件外土地及び件外建物を所有していたが、これらのうち目的外土地、件外土地及び件外建物については、同日、強制競売手続の開始決定による差押えがされ（以下、この強制競売手続を「前件強制競売手続」という。）、令和７年３月７日、前件強制競売手続により目的外土地所有者に売却されたことが認められる。

(2)　同一の所有者に属する土地及び地上建物が強制競売手続により所有者を異にするに至ったときには、地上建物の所有者のために地上権が設定されたものとみなされるから、目的外土地には、前件強制競売手続において、物件１建物のために地上権が設定されたものと認められる。そして、その存続期間は３０年であり、物件１建物のための地上権は本件差押え時においても存続しているから、目的外土地に対する占有権原は３枚目のとおりと認定した。

(3)　占有開始時期については、関係資料により３枚目のとおり認定できるものの、地代については、関係人間で協議がされていないことが、関係人の陳述により認められることから未定とした。

3　目的外土地の現況等について

目的外土地は、物件１建物及び件外建物の敷地や駐車場等となっている。なお、目的外土地の周囲には、一部を除き生垣やブロック塀が存在しており、建物敷地部分以外は草木等が生い茂っている。

4　物件１建物の現況等について

(1)　主である建物に次のとおり未登記増築部分が存在している。ただし、物件１建物には建物図面（各階平面図）が存在していないことから、具体的な増築部分は特定できなかった。

ア　１階部分につき、約２１．５５平方メートル

イ　２階部分につき、約６．５２平方メートル

(2)　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。

(3)　附属建物（符号２）は、関係人の陳述及び現況から、現存しない建物と判断した。

(4)　主である建物は、附属建物（符号１）及び件外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。

5　その他

主である建物内に仏壇が存在している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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17日(火) 13:00 － 13:10	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
R8年 3月18日(水) 13:55 － 14:05	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査
R8年 3月19日(木) : － :	（郵便）	現況調査日連絡及び照会書送付
R8年 4月 7日(火) 15:30 － 17:05	目的物件所在地	立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行、債務者立会・聴取
R8年 5月 7日(木) 17:00 － 17:05	（電話）	目的外土地所有者担当者から地代等について聴取
R 年 月 日( ) : － :		
R 年 月 日( ) : － :		

（特記事項）

■　令和８年４月７日

目的物件が全戸不在であると予想されたので、立会人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

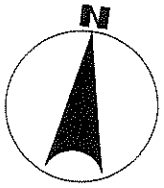
休日・夜間執行許可の提示をした。

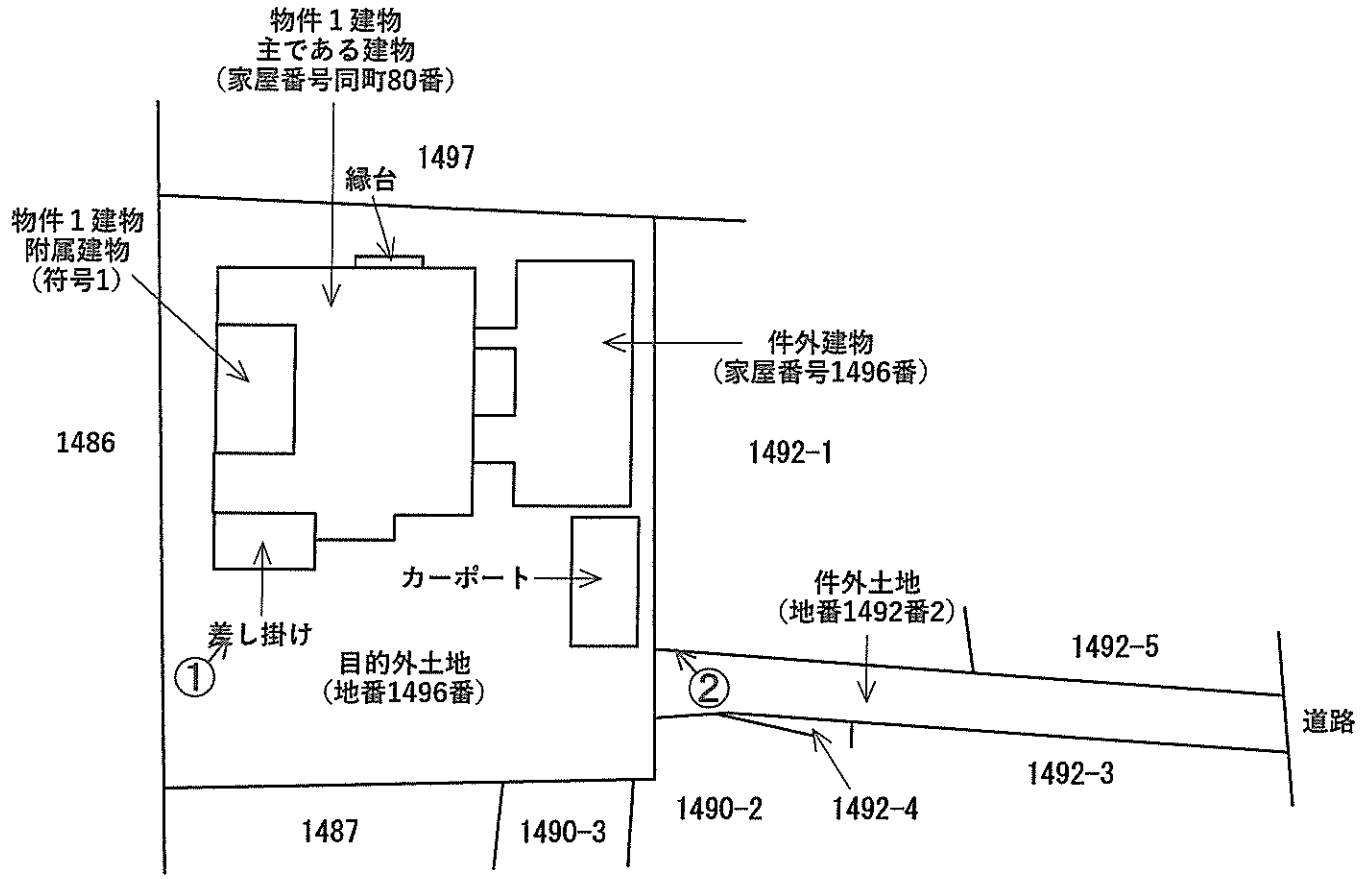
□　令和　　年　　月　　日

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）



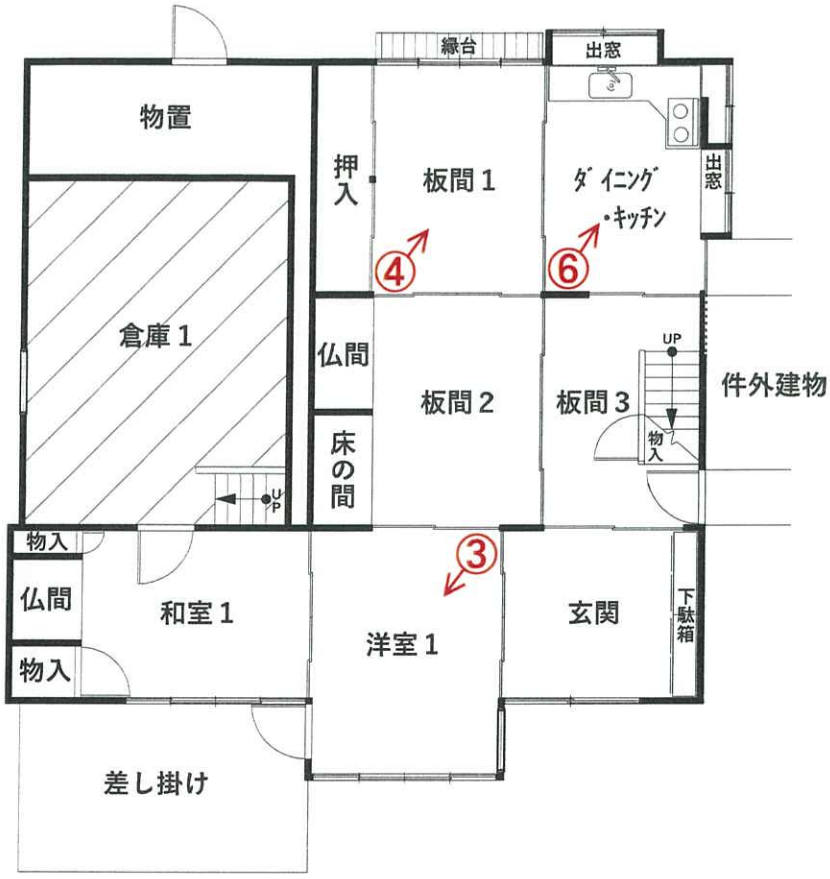


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

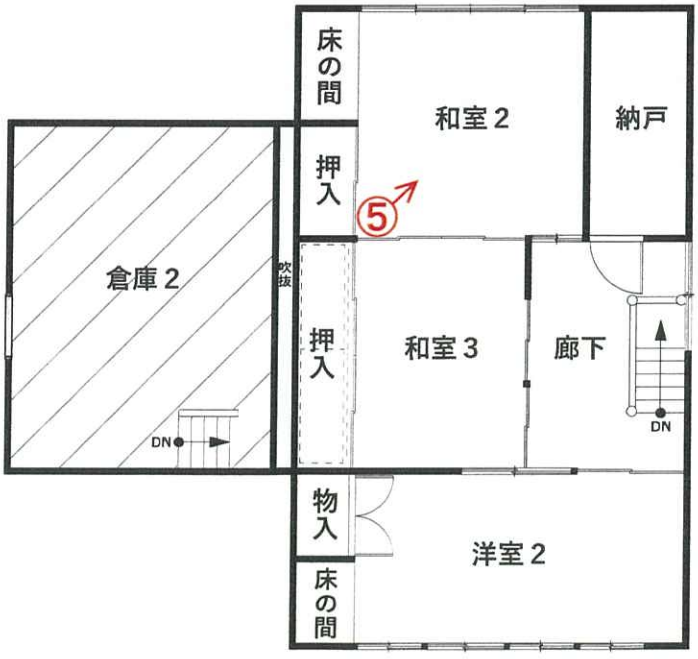
間取図（概略）



1階



2階



：附属建物（符号1）

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



①　物件１建物の外観



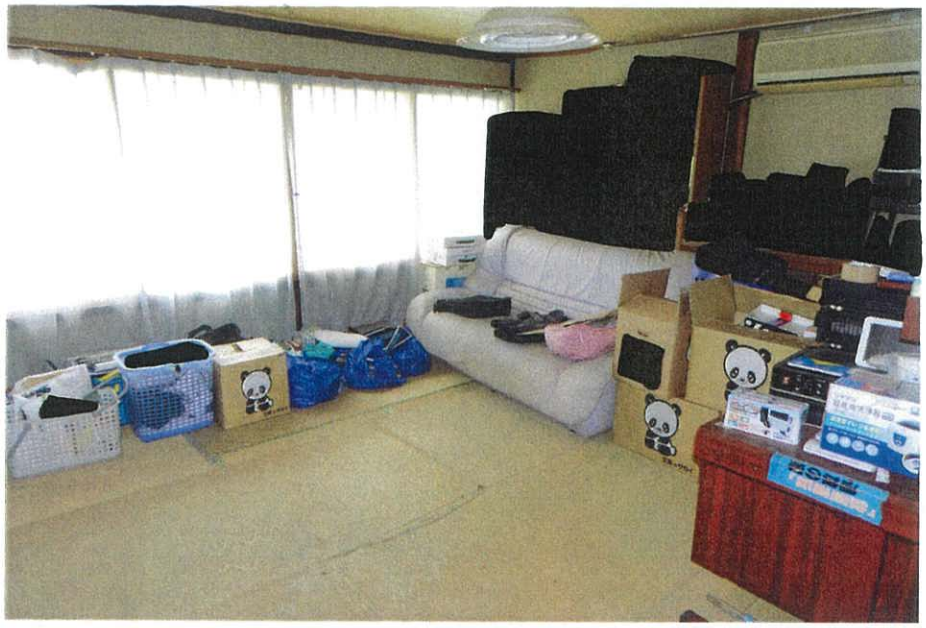
②　物件１建物、目的外土地、件外建物の外観



③　洋室１（主である建物）



④　板間１（主である建物）



⑤　和室２（主である建物）



⑥　ダイニング・キッチン（主である建物）

令　和　８　年　（　ヌ　）　第　４　号
令　和　８　年　３月１８日　受　　理
令　和　８　年　４月　７日　現　地　調　査
令　和　８　年　５月１４日　評　　価

名古屋地方裁判所一宮支部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

松原秀文

第１　評価額

評	価	額
金	820,000	円

上記の物件１の評価額は、当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行なうものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在	稲沢市目比町１４９６番地	特記事項参照
	家屋番号	８０番	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺２階建	
	床面積	１階　66.94　平方メートル	
		２階　54.54　平方メートル	
	（附属建物）		
	符号	１	
	種類	倉庫	
	構造	土蔵造瓦葺２階建	
	床面積	１階　24.79　平方メートル	
		２階　24.79　平方メートル	
	符号	２	
	種類	便所	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	3.30 平方メートル	

番号	特記事項
1	上記の附属建物符号２の建物は、調査日において確認できず、現存しないと判断した。 主たる建物は、増築されている模様（時期不詳）で、主たる建物が、附属建物符号1を包含するような形になっている。そのため、主たる建物の1階、2階の床面積は登記面積とは異なる。主たる建物の1階、2階の現況概測床面積は、1階が約88.49㎡、2階が約61.06㎡となる。 物件１の主たる建物南西部には、差し掛け（工作物）がある。 なお、物件１の建物がある件外土地（1492番2（件外土地1）と1496番（件外土地2））上には、物件１の建物の東側に件外建物（家屋番号1496番 木造かわらぶき2階建 居宅）があり、2箇所で物件１の建物とつながっており、内部廊下で行き来できるようになっているが施錠されている。当該件外建物の所有者は物件１の建物とは異なる。

第４　目的物件の位置・環境等

１　件外土地１及び２の概況及び利用状況等

位置・交通	名鉄津島線「青塚」駅の北方約1.2km（道路距離） 稲沢市コミュニティバス「目比」バス停の南方約290m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産は、稲沢市の南端で、あま市及び愛西市との市境付近にあり、中規模農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成集落地域である。集落内の街路は狭小なものが多い。集落の周囲には農地が広がっている。当該地域の南方には、目比川等の近くに千代田排水機場、千代田第二排水機場がある。	
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	市街化調整区域
	用途地域	―――――
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件（規模、形状等）	地積　581.48㎡（登記面積） 間口　約3.0m、　奥行　約46.0m 形状　旗竿地 地勢　画地内は概ね平坦。	
接面道路の状況	東方　幅員約5.8mの舗装市道（1項1号道路）に接面（里道部分を含む）。 西方　幅員約2.5m舗装私道に接面するが、法定外道路である。 路面との高低差　路面とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり 件外土地は、物件１の建物及び附属建物と件外建物の敷地として利用されている。周囲は一般住宅、空地等である。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　引込可（LPガスを使用） 下水道　なし	
土壌汚染の可能性の調査	件外土地及びその周辺は、土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域に指定されておらず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。また過去の住宅地図（平成9年、3年、昭和61年、56年、45年、41年、37年版等）によれば、件外土地は以前から一般住宅の敷地として利用されてきた模様である。以上より、件外土地が土壌汚染を発生させる可能性の高い用途に使用された履歴は確認できなかった。	
特記事項	物件１の建物が存する敷地は、以下の件外土地2筆が一体利用されている。 地番：1492番2（件外土地１）、1496番（件外土地２） 地目：宅地 地積：581.48㎡（件外土地１：64.46㎡、件外土地２：517.02㎡の合計） 所有者：本件の申立債権者 上記件外土地１は、件外土地２の土地への進入路（未舗装）として利用されている。その他、件外土地上には、物件１の建物のほかに、物件１の建物東側に隣接する件外建物（家屋番号１４９６番）及び件外建物南側にカーポート（工作物）がある。 市街化調整区域内であるため、再建築等の可否については、所管官庁に確認を要する。なお、登記上は線引前宅地の要件を充たしているため、自用の住宅の再建築は可能と見られる。問合せ窓口：稲沢市役所建設部建築課 当該件外土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（瀬古遺跡　中世の散布地）に該当するため、掘削する場合は工事着工60日前までに稲沢市教育委員会への届出を要する。（稲沢市教育委員会生涯学習課） 稲沢市洪水ハザードマップによれば、想定浸水深が0.5m未満と0.5m～3.0m未満の区域が混在している。また平成12年9月の東海豪雨時に浸水実績がある。南海トラフ地震（過去地震最大モデル）が発生した場合には、最大震度6強、液状化危険度（PL値）は30以上とされている。	

2　建物の概況及び利用状況（物件１）

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）　昭和29年4月14日（保存登記） 経済的全耐用年数　75 年 経　過　年　数　約72 年 経済的残存耐用年数　約3 年
仕　　様	構　　造　木造 屋　　根　瓦葺 外　　壁　トタン貼り等 内　　壁　合板、クロス、土塗り壁等 天　　井　ボード、板張り等 床　　フローリング、畳敷き等 設　　備　電気、上水道、LPガス等　浄化槽は隣接地を使用している可能性あり。 そ　の　他　電気、ガスは隣接する件外建物と共用の可能性あり。
現況床面積	1階　約88.49㎡ 2階　約61.06㎡ 延床面積　約149.55㎡（増改築年不詳）
現況用途等	階　　層　2階建 現況用途　居宅 間　取　り　8DK+納戸（附属資料「間取図」のとおり）
品　　等	中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	物件１の建物は、登記表題部に建築年月日が不記載のため、保存登記年月日を採用。附属建物符号２の便所は、調査日において確認できず現存しないと判断した。 物件１の主たる建物南西部には、差し掛け(工作物)がある。 主たる建物の1階は、附属建物符号1の北側と南側に増築されたと見られ、2階も登記面積と合致しないため、いずれも上記の通り現況概測床面積を把握した。増築時期等は不明である。 主たる建物の東側の件外建物(家屋番号1496番　居宅 木造瓦葺2階建 1階50.89㎡ 2階33.82㎡　平成11年12月7日新築)とは2か所で接続しており、内部廊下で行き来可能な構造になっている。 物件１の建物内には、浴室やトイレがないが、2024年頃までの居住時(立会人による)は件外建物の設備を利用していた可能性がある。但し、玄関やキッチン周り(換気扇含む)、2階南洋室等でリフォームしたと見られる箇所があり、全体としては築年数ほどの老朽化は感じられない。 立会人によれば、室内でペットを飼ったことはなく、また居住時には雨漏り等もなかったとのことである。現地調査においても特段の不具合は確認されなかった。

区　　分	附属建物　符号１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　昭和29年4月14日（保存登記） 経済的全耐用年数　75　年 経　過　年　数　約72 年 経済的残存耐用年数　約3 年
仕　　様	構　　造　土蔵造 屋　　根　瓦葺 外　　壁　漆喰塗りの上、トタン貼り等 内　　壁　あらわし 天　　井　あらわし 床　　板張り 設　　備　なし そ　の　他　－
現況床面積	1階　　24.79㎡ 2階　　24.79㎡ 延床面積　　49.58㎡（増改築なし）
現況用途等	階　　層　2階建 現況用途　倉庫 間　取　り　倉庫（附属資料「間取図」のとおり）
品　　等	中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	符号１の入口である南側は、前記の通り主たる建物の1階増築部分があり、その和室部分から直接出入りする形となっている。主たる建物の1階北側増築部分は物置であり、符号１には直接入ることはできない。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）　建付地価格（件外土地１及び２）

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
件外土地１	41,200	0.20	64.46	1.00	530,000
件外土地２	41,200	0.64	517.02	0.80	10,910,000
				合計	11,440,000

ア　標準画地価格（標準地価格等からの規準）

地価調査　　稲沢(県)-5

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

35,900 円／㎡ × 99.8 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 87 ≒ 41,200 円／㎡

◇時点修正：　標準地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：　標準的画地　　標準化補正：1.00

◇地域格差：　街路条件0.95 交通接近条件0.85 環境条件1.08　　地域格差：0.87

イ　個別格差：　(件外土地１)通路部分0.20　　個別格差：0.20

(件外土地２)奥行逓減0.80 規模0.80　　個別格差：0.64

ウ　地積：　現況の敷地の範囲の登記面積の合計

エ　建付減価：　地上建物の存在による減価率を20%と査定した。

（２）　建物価格（物件１）

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	建物の価格（円）ア×イ×ウ
1	主たる建物	220,000	約149.55	0.02	660,000
	附属建物符号１	220,000	49.58	0.02	220,000
				合計	880,000

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。

◎主である建物

・経済的全耐用年数　75年、　経過年数約 72年、　経済的残存耐用年数約　3年、　観察減価及び中古住宅の市場性(設備不足) 40%

・現価率＝（経済的残存耐用年数　3年／　経済的全耐用年数　75年　）

×（　1－　観察減価等　0.40　）≒　0.02

◎符号１

・経済的全耐用年数　75年、　経過年数約 72年、　経済的残存耐用年数約　3年、　観察減価及び中古建物の市場性　40%

・現価率＝（経済的残存耐用年数　3年／　経済的全耐用年数　75年　）

×（　1－　観察減価等　0.40　）≒　0.02

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

（1）　土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ≒ウ
1	7,850,000	0.10	場所的利益	790,000

ア　各建物ごとの土地利用権の及ぶ範囲に基づく建付地価格：
各建物ごとに土地利用権等価格を把握するため、前記１（１）で求めた件外土地の建付地価格を、物件１の建物及び附属建物符号１、件外建物が建つ土地について、各建物の建築面積比で按分して把握する。

＜物件１の土地利用権等が及ぶ建付地価格＞

敷地全体の建付地価格

$$11,440,000円 \times \frac{\text{主たる建物 符号1}\ (\ 約88.49m^2 + 24.79m^2\ )}{(\ \text{件外建物}\ 約51.85m^2 + \text{主たる建物}\ 約88.49m^2 + \text{符号1}\ 24.79m^2\ )} \fallingdotseq 7,850,000円$$

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を、法定地上権が成立しないため場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

（2）　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) イ((1)ウ)	占有減価 修正 (円) ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評　価　額 (円) {(ア＋イ)×ウ} ×エ×オ
1	880,000	＋　790,000	0	0.70	0.70	820,000
一括価格（合計）						820,000

ウ　占有減価修正：　必要なし

エ　市場性修正：　建物は新築後相当年数が経過しているほか、建物内に浴室、トイレ等の設備がなく、供給処理施設を隣接する件外建物と共用していると見られ、単独で利用が困難であることから市場性がかなり劣ると判断し、上記の通り市場性修正を行なった。

オ　競売市場修正：　評価の条件欄記載の競売不動産市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正として0.70を乗じた。

第６　参考価格資料

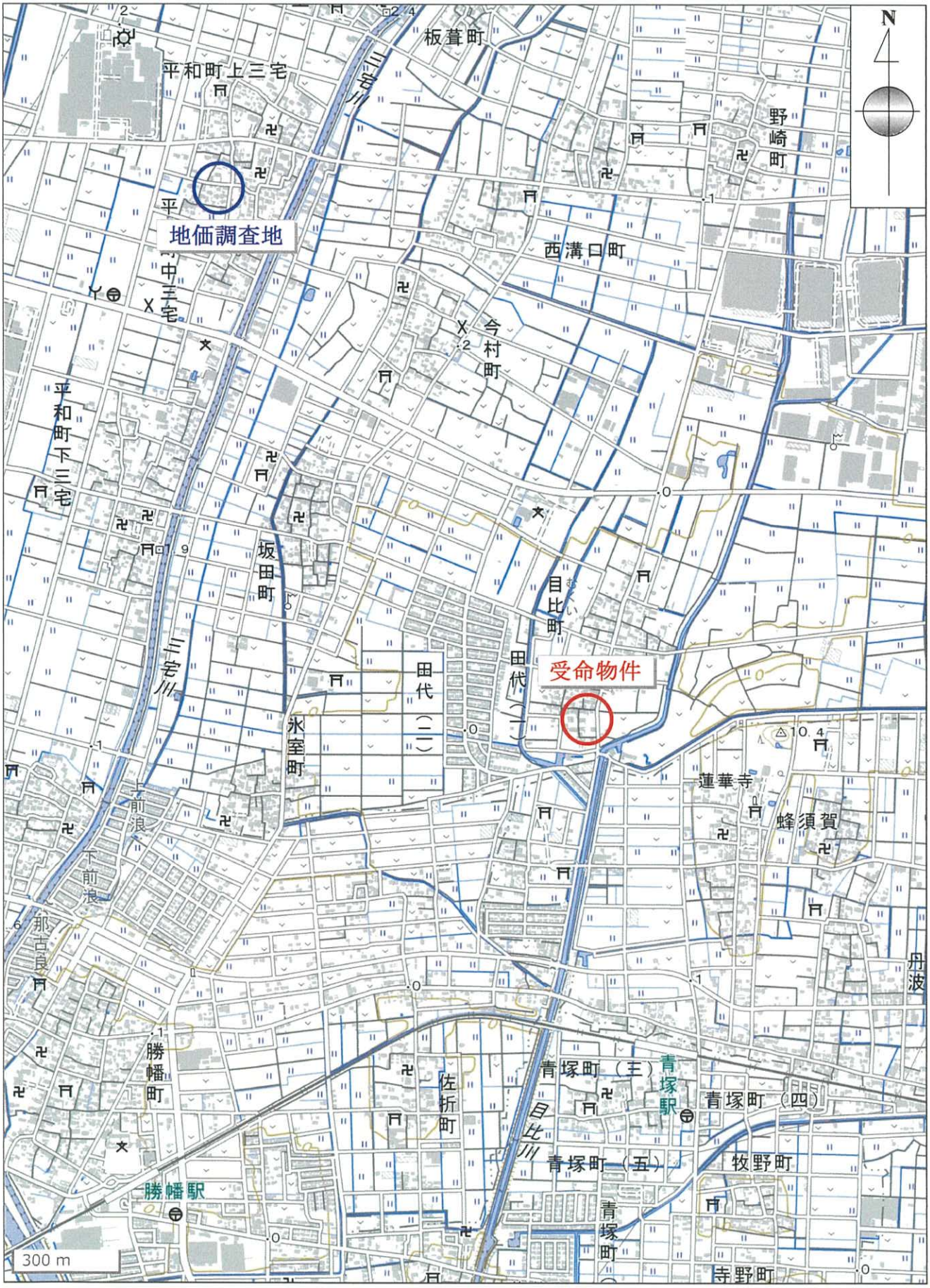
地価調査価格　稲沢(県)-5
所　　在：稲沢市平和町中三宅中屋敷２１番
価　　格：35,900円/㎡
位　　置：名鉄尾西線「丸渕」駅の東方2.4km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地　　積：374㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側4.0m市道
用途指定等：市街化調整区域　　(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要：農家住宅が多く見られる旧来からの農家集落地域

第７　附属資料の表示

1　位置図
2　付近案内図
3　公図写
4　土地建物配置図（概略）
5　建物間取図（概略）
6　現況写真

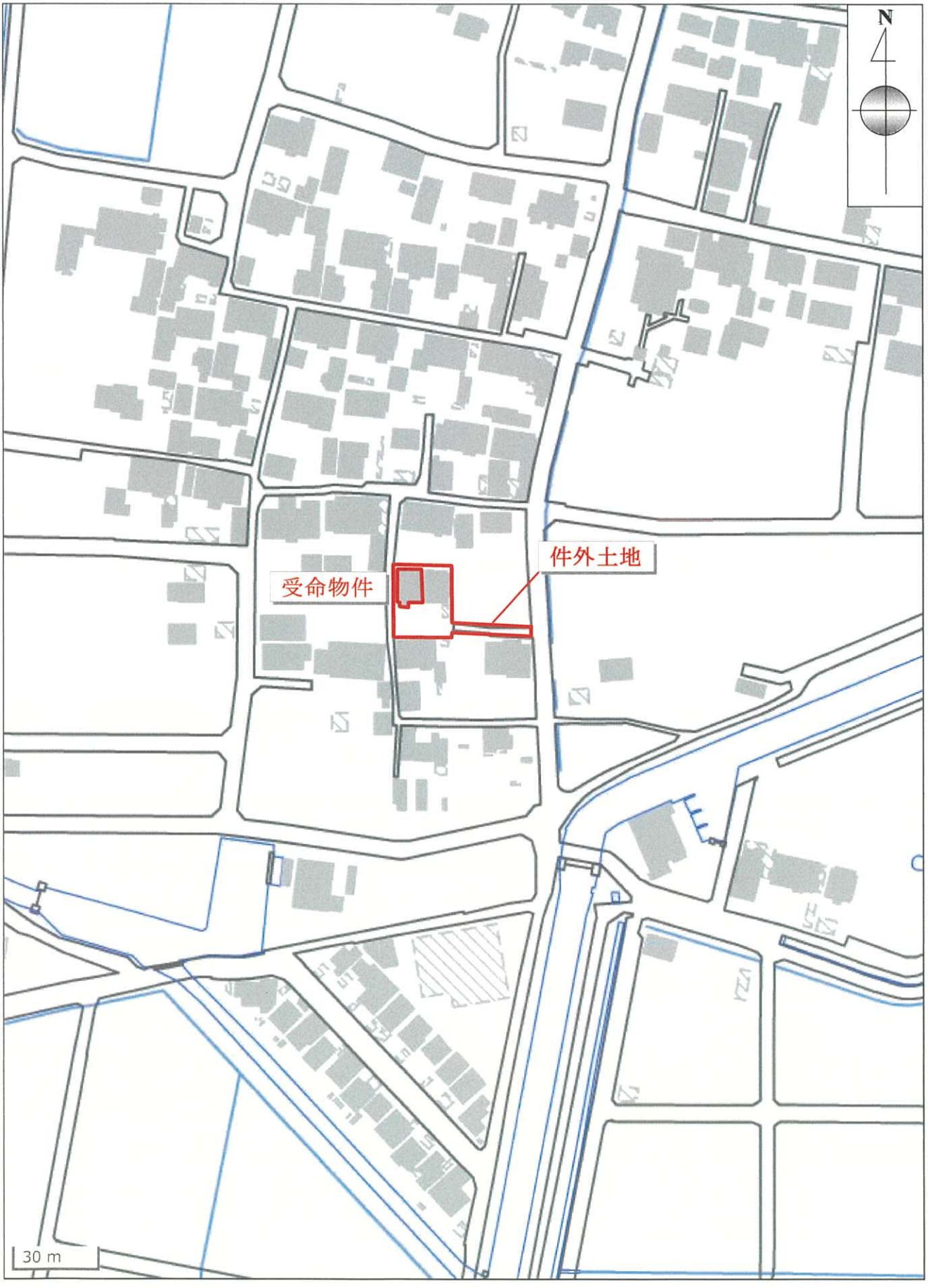
地理院地図
GSI Maps

位　置　図



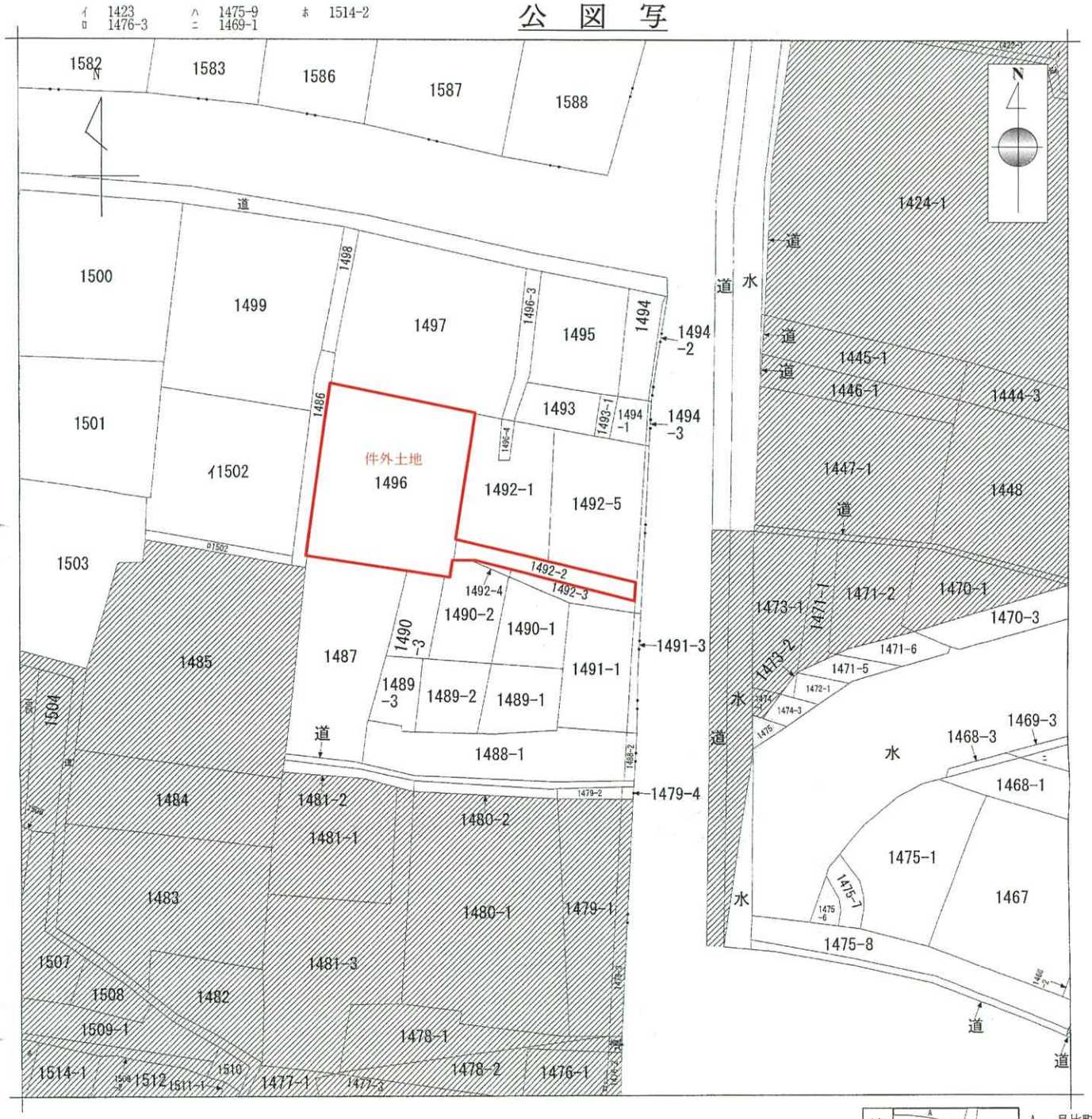
地理院地図
GSI Maps

案　内　図



イ 1423　ロ 1476-3　ハ 1475-9　ニ 1469-1　ホ 1514-2

公図写



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
（注）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。



A　目比町南瀬古

請求部分	所在	稲沢市目比町南出				地番	1492番2		
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8年2月16日

千葉地方法務局木更津支局

登記官

請求番号：30-1

（1/1）

A４版に縮小

配置図（概略）


N
道
1498
1499
1497
1496-3
1495
1494
附属建物
符号1
1486
1493
1493-1
1494-1
物件1建物
件外建物
主
1496-4
11502
1492-1
1492-5
1496 件外土地
カーポート(工作物)
②
①
1492-2
件外土地
1492-3
1492-4
差し掛け(工作物)
1490-2
1490-1
1490-3
1485
1487
1491-1
1489-3
1489-2
1489-1
道
1488-1
1488-2
←○ は写真撮影位置を示す
84
1481-2

登記年月日：平成12年1月12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管轄）
令和8年2月16日　千葉地方法務局木更津支局
登記官

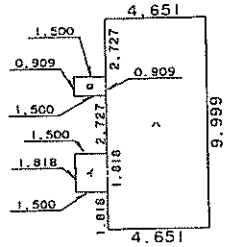
2432032

各階平面図

家屋番号	1496
建物の所在	稲沢市目比町南出1496番地

建物図面（参考）

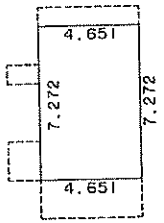
1階



求積表

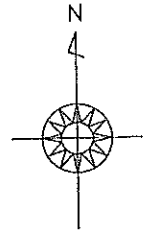
イ	1.818	X	1.500	=	2.727000
ロ	0.909	X	1.500	=	1.363500
ハ	9.999	X	4.651	=	46.505349
			合計		50.595849
			床面積		50.59 ㎡

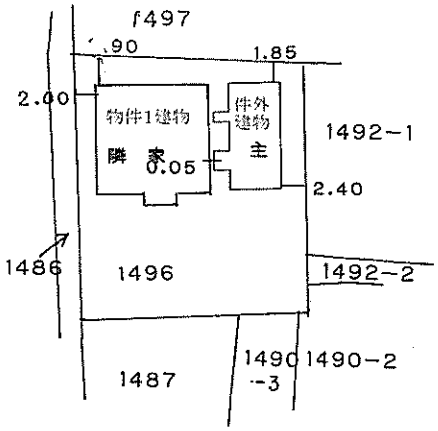
2階



求積表

7.272	X	4.651	=	33.822072	
				33.822072	
			床面積	33.82 ㎡	







作製者	（平成　年　月　日作成）	縮尺	1/250

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

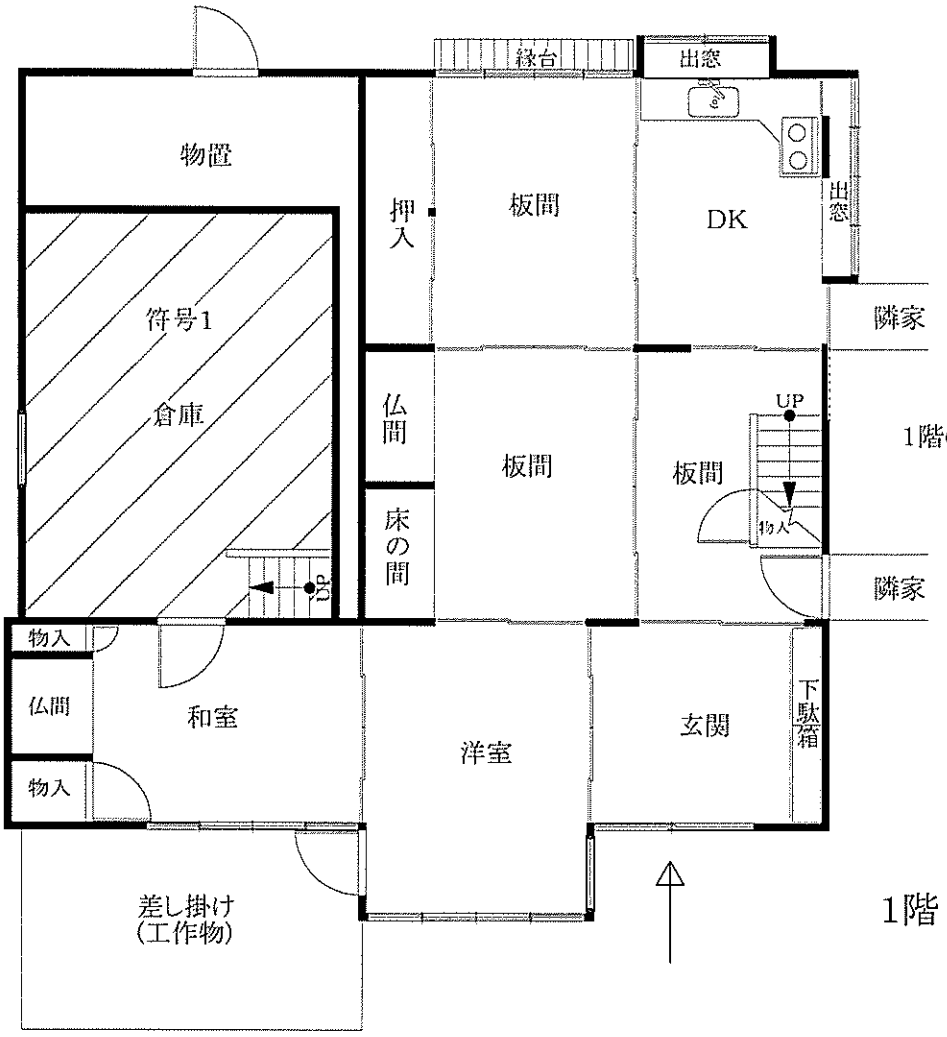
申請人		縮尺	1/500

（会員専用）

請求番号：30-2

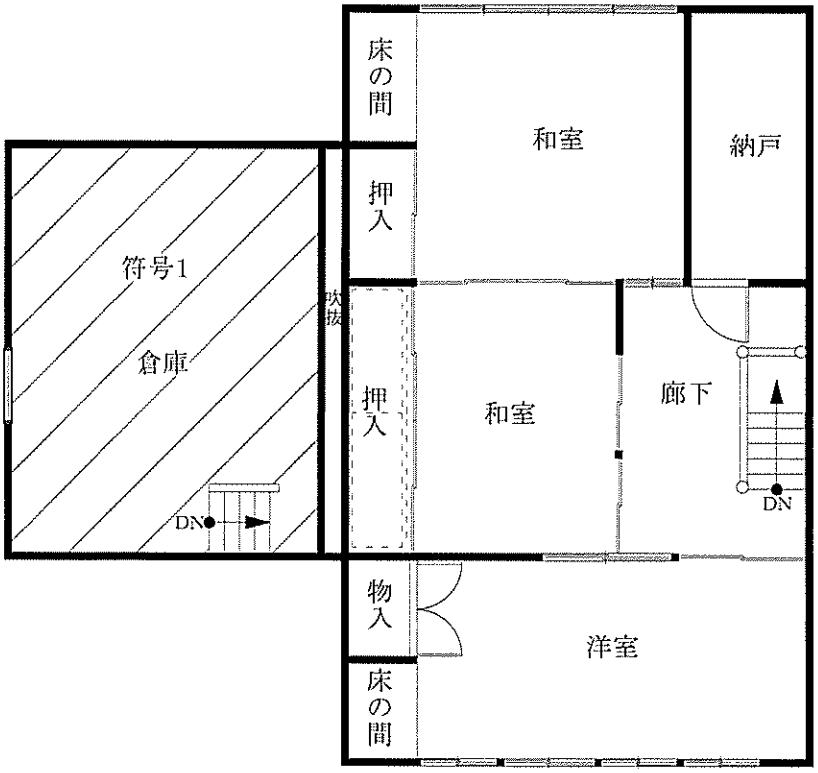
A４版に縮小

間取図（概略）



1階の現況概測床面積
約88.49㎡

1階



2階の現況概測床面積
約61.06㎡

2階

《　現況写真　》



①



②