

令和6年（ケ）第54号

注 意 書

現況調査報告書にはA（本件債務者）が所有者として記載されていますが、その後、物件1～4の元々の所有者である被相続人の相続について、Aの相続放棄の申述が受理されています。

名古屋地方裁判所岡崎支部 競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 31 日 午後 1 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 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) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続添付書。 (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 7 年 6 月 18 日から当庁物件明細書等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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	26,200,000 20,960,000	一括	5,240,000	115,675	43,350
1	6,850,000				
2	3,970,000				
3	1,530,000				
4	13,850,000				



物件目録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市上和田町字ヒソ畑 | |
| | 地 番 | 3 0 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 9 7 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岡崎市上和田町字ヒソ畑 | |
| | 地 番 | 3 0 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 1 . 9 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 岡崎市上和田町字ヒソ畑 | |
| | 地 番 | 3 0 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 . 9 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 岡崎市上和田町字ヒソ畑 3 0 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 3 0 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 2 . 8 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 6 . 4 3 平方メートル |

(現況)

所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑 30番地4、30番地6

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	39.42平方メートル
	2階	35.04平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約22.2平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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3】

本件債務者が占有している。

【物件番号4】

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

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」をご覧ください。
- 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 岡崎市上和田町字ヒソ畑
 地 番 30番4
 地 目 宅地
 地 積 297.00平方メートル

2 所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑
 地 番 30番6
 地 目 宅地
 地 積 171.94平方メートル

3 所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑
 地 番 30番7
 地 目 宅地
 地 積 26.90平方メートル

4 所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑 30番地4
 家屋 番号 30番4
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 72.87平方メートル
 2階 36.43平方メートル

(現況)

所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑 30番地4、30番地6

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	39.42平方メートル
	2階	35.04平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約22.2平方メートル



令和 6 年(ケ)第 54 号

令和 6 年 9 月 17 日受理

令和 6 年 10 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- 1 所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑
地 番 3 0 番 4
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑
地 番 3 0 番 6
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 9 4 平方メートル

- 3 所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑
地 番 3 0 番 7
地 目 宅地
地 積 2 6 . 9 0 平方メートル

- 4 所 在 岡崎市上和田町字ヒソ畑 3 0 番地 4
家屋 番号 3 0 番 4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・物置

物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	39.42	平方メートル
	2階	35.04	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 ～ 3	
現 況 地 目	■宅地（物件 1 ～ 3） □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 ■土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)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、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			
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 □種 類： □構 造： □床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	□ない ┌ 種 類：物置 ■ある │ 構 造：鉄骨造スレート葺平家建 └ 床面積：約 2 2 . 2 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 上記の者が主建物を住居として、附属建物を車庫・物置、未登記附属建物を物置としてそれぞれ使用している □「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		現況所在地は「岡崎市上和田町ヒソ畑 3 0 番地 4 ， 3 0 番地 6 」である。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない ┌ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある │ 保管開始日 平成 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 ■配置図のとおり	

(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
■ A(所有者)	1 物件4主建物(以下「主建物」という。)は私が住んでいます。物件4附属建物(符号1)(以下「附属建物」という。)は車庫・物置として使用しており、誰にも貸していません。 2 物件2土地上にある物置(物件4未登記附属建物、以下「未登記建物」という。)は、従前は附属建物の位置にあったものを同建物を建てる際に現在の場所に移築したものです。未登記建物は所有者である私が物置として使用しています。 3 物件2, 3土地は、前記のとおり未登記建物が建っているだけで、第三者に貸している部分はありません。 4 主建物の内部は、雨漏りする箇所はありませんが、床については歩くと沈み込む箇所が多く、外壁についても崩れ落ちるのをシート等で簡易補修しており、外階段は腐食しており危険な状態なので使用していません。 5 物件1～3土地は境界で問題になったことはありません。 6 物件1～4土地建物及び未登記建物で事件・事故が起き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

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1～4土地建物及び未登記建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1～3土地は、一体敷地として利用されており、物件1土地上に主建物及び附属建物が、物件2土地上に未登記建物がそれぞれ建てられている。なお、同各土地のその余の敷地部分は主に庭地、駐車場である。
- 3 物件2、3土地を一体土地として使用する場合、その形状は旗竿地で、旗地部分に未登記建物が建てられていることになる。竿地部分の概ね南東側が道路に接しているが、同部分の間口が2mに満たないと思われるから、接道要件を満たさないこととなり、物件2土地上に建物を新たに建築することはできないものと思料する。同土地に建物を建築する際には、市役所と相談・協議を要するものと思料する。
- 4 未登記建物については、主建物と同一所有者であると思われること、物置として主建物の常用に供されていること及び主建物と近接する場所に建てられていることから未登記建物は主建物の附属建物であると認めた。
- 5 主建物、附属建物及び未登記建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から3枚目に記載のとおり認めた。なお、これらの建物を第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 6 主建物の状況については、同建物は築50年以上を経過するものであり、同建物内の床は歩くと沈み込む箇所が多くあり、内壁や外壁にも経年劣化が認められ、その程度は大きく、良好な状態とは言えないものと思料する。附属建物及び未登記建物についても経年に相当する劣化は認められる。
- 7 主建物1階和室1には仏壇が供えられている。
- 8 物件1～3土地の境界については、同各土地に関する地積測量図が存在すること、別紙配置図の赤丸付近に境界標が存在すること、関係人の陳述及びその他現認した状況から明らかになっているものと思料する。また、同各土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同各土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。
- 9 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
6年9月17日(火) 11:40-11:50	名古屋法務局 岡崎支局	公図, 土地建物登記事項証明書申請
6年9月18日(水)	当庁	所有者に通知書送付
6年9月19日(木) 8:50-9:20	目的物件所在地	目的物件確認, 外観写真撮影, 物件1～3土地調査, 所有者から事情聴取
6年9月27日(金) 15:30-16:15	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, 所有者から事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は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。

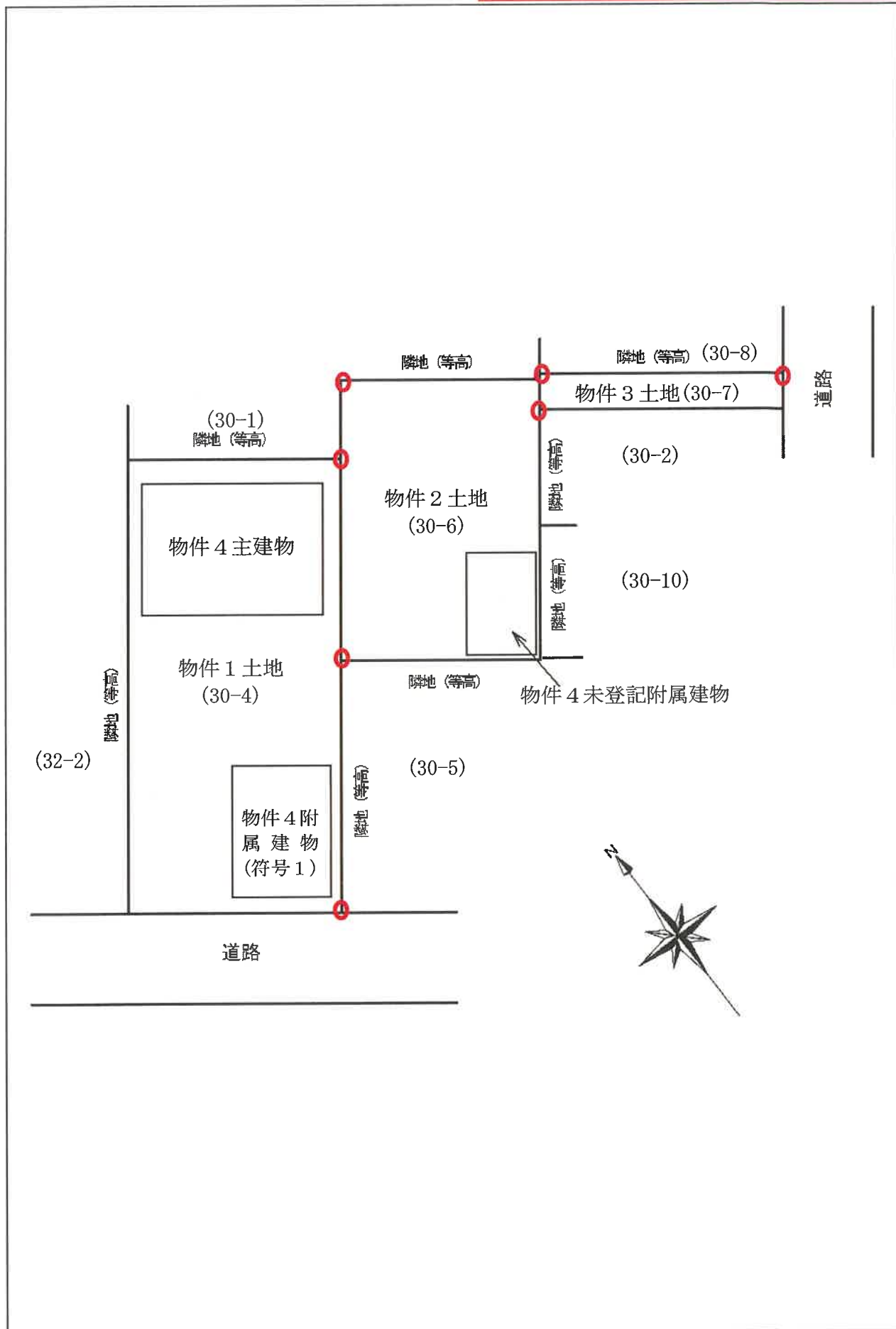
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

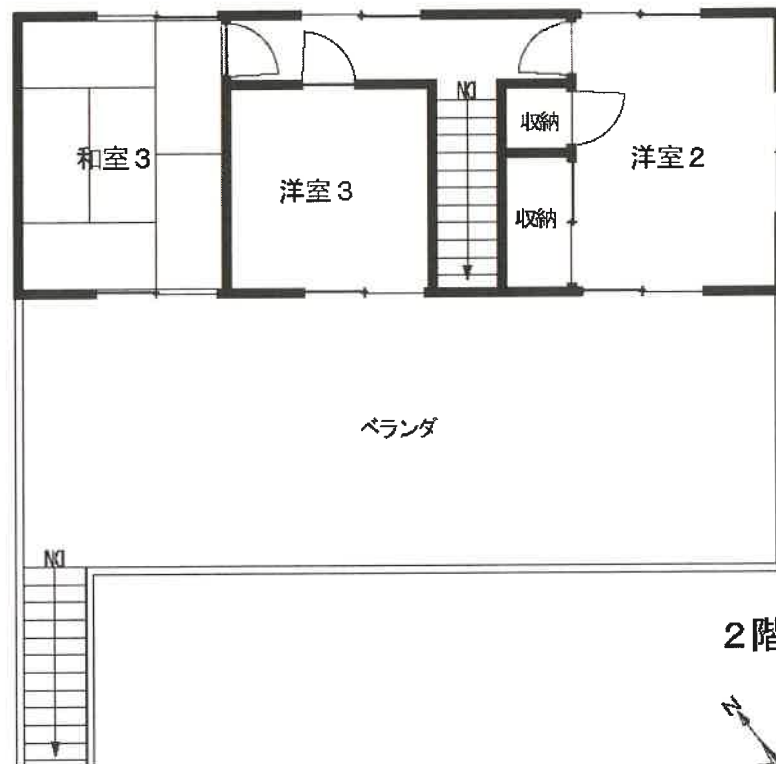
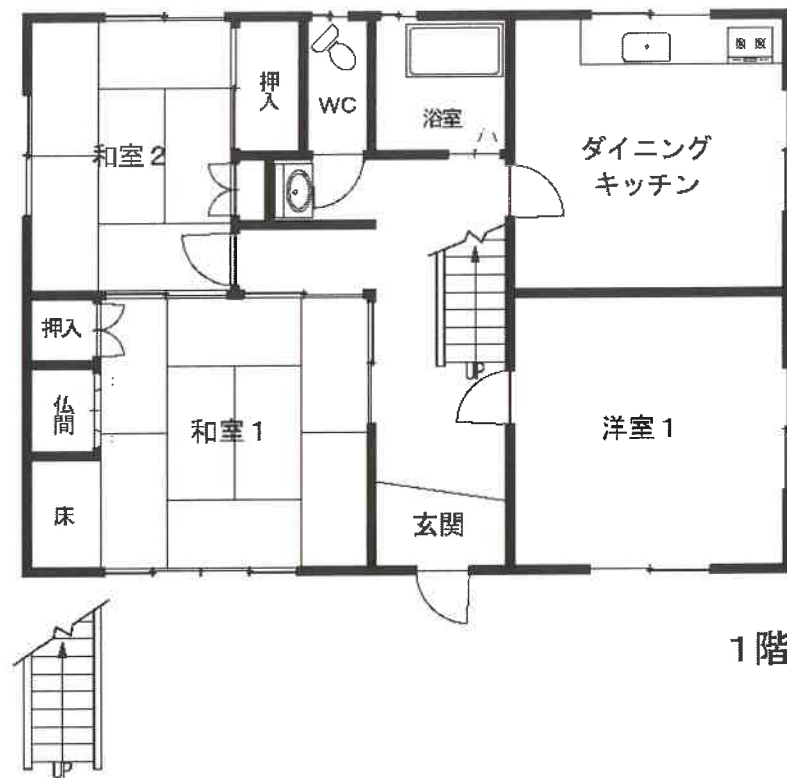


※ 〇は境界標を示す。

令和6年(ケ)第54号

建物間取図（概略）

物件4主建物



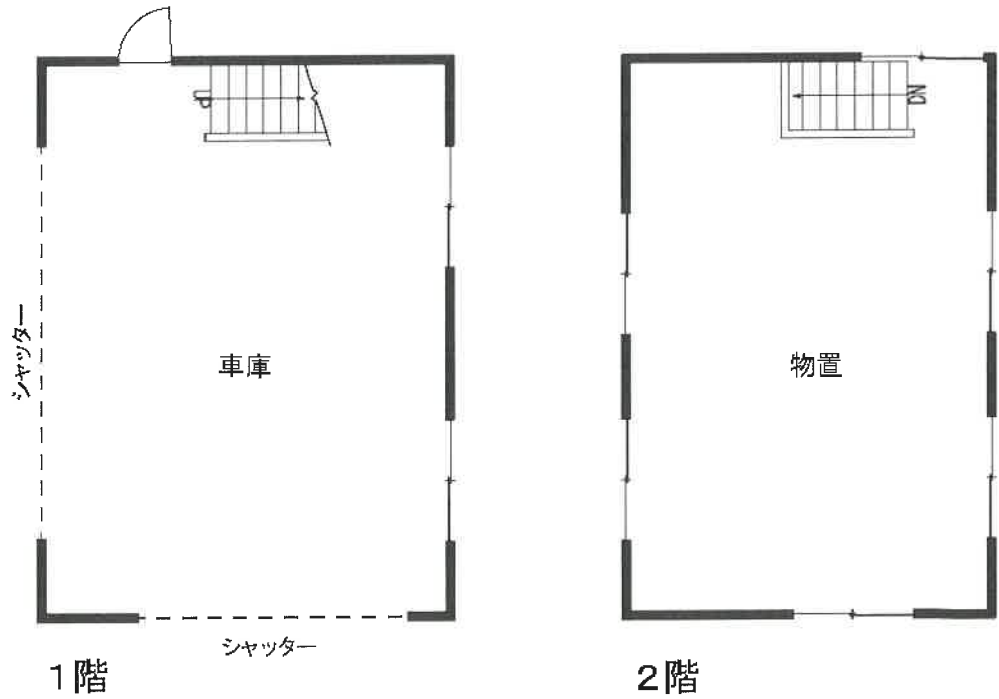
2階



令和6年(ケ)第54号

建物間取図（概略）

物件 4 附属建物(符号 1)



物件 4 未登記附属建物



写真1

物件4 主建物

物件4 附属建物(符号1)



物件1 土地

写真2

物件4 主建物



写真3

物件4 主建物の外階段の腐食の状況



写真4

物件4 主建物

物件4 附属建物(符号1)



写真5

物件2 土地

物件4 未登記附属建物



写真6

物件4 未登記附属建物



写真7

物件3 土地



写真8

物件4 主建物

1階室内(和室1)



写真 9

物件 4 主建物

1 階室内(和室 2)



写真 1 0

物件 4 主建物

1 階室内(洋室 1)



写真 1 1

物件 4 主建物

1 階室内(ダイニングキッチン)

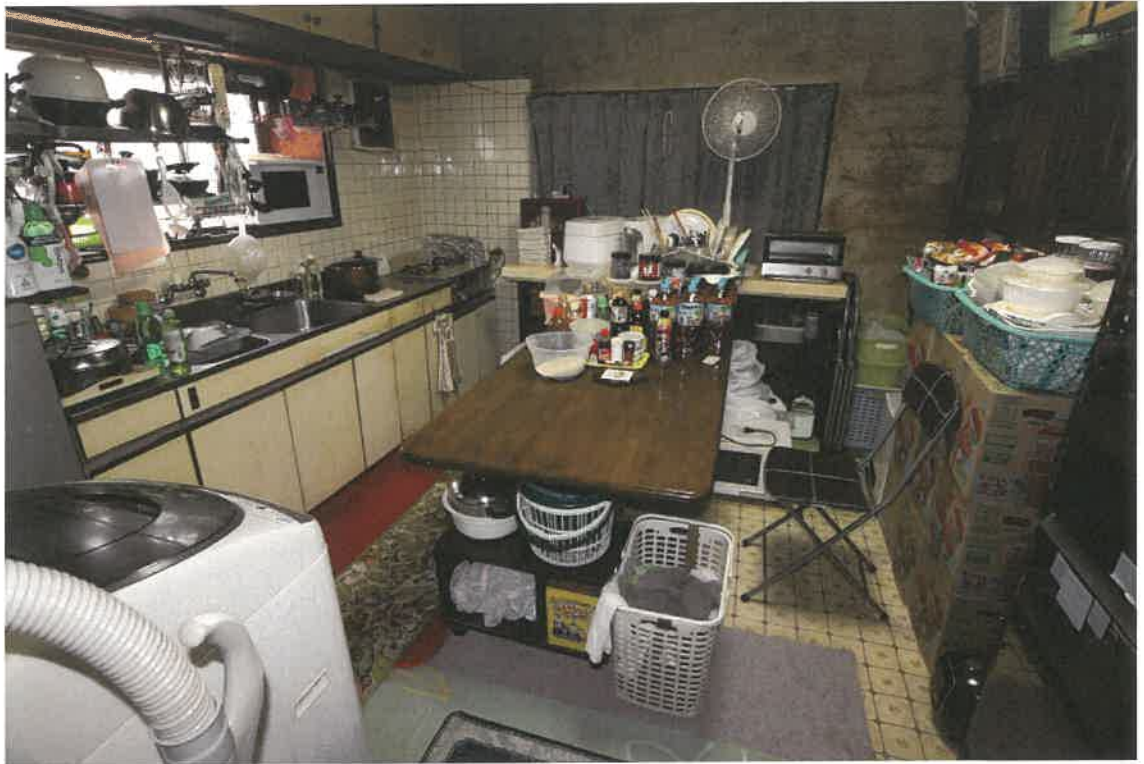


写真 1 2

物件 4 主建物

1 階室内(浴室)



写真 1 3

物件 4 主建物

2 階室内(洋室 2)



写真 1 4

物件 4 附属建物(符号 1)

1 階室内(車庫)



写真1 5

物件4 附属建物(符号1)

2階室内(物置)

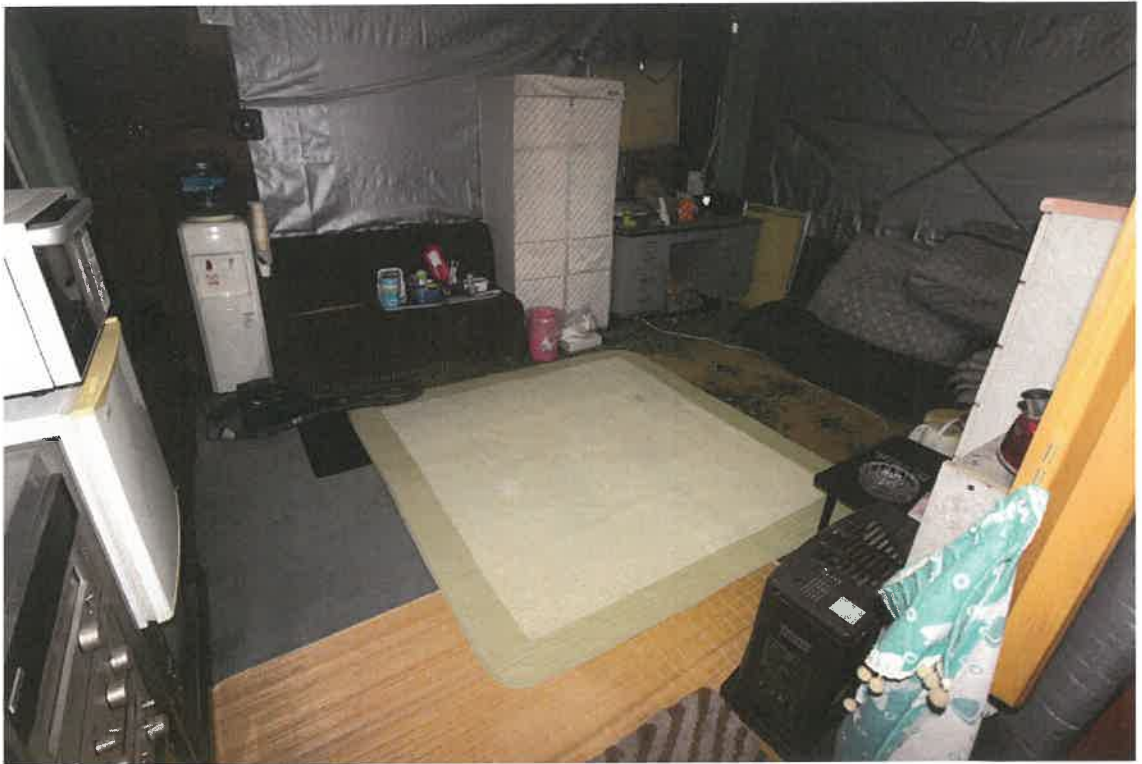


写真1 6

未登記附属建物室内(物置)



令和6年（ケ）第54号

令和6年9月19日 受理

令和6年9月27日 現地調査

令和6年10月4日 評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

第1 評価額

一括価格	
金26,200,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,850,000円
物件2(土地)	金3,970,000円
物件3(土地)	金1,530,000円
物件4(建物)	金13,850,000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1～2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 地目 地積	岡崎市上和田町字ヒソ畑 30 番 4 宅地 297.00 m ²	同左
2	所在地 地目 地積	岡崎市上和田町字ヒソ畑 30 番 6 宅地 171.94 m ²	同左
3	所在地 地目 地積	岡崎市上和田町字ヒソ畑 30 番 7 宅地 26.90 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市上和田町ヒソ畑 30 番地 4 30 番 4 居宅 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 72.87 m ² 2 階 36.43 m ² 延 109.30 m ²	特記事項参照
	(附属建物) 符 号 種類 構造 床面積	1 車庫・物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 39.42 m ² 2 階 35.04 m ² 延 74.46 m ²	同左

番号	特記事項
4	物件4建物は、物件1土地に加えて、物件2土地も敷地としている。そのため、物件4建物の所在は以下のとおりである。 岡崎市上和田町ヒソ畑 30 番地 4、30 番地 6 物件4建物には登記のない附属建物（以下、未登記建物と称する）がある。未登記建物の概要は以下のとおりである。 種類 物置 構造 鉄骨造スレート葺平家建 床面積 約 22.2 m²

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	JR 東海道本線「岡崎」駅 西方 道路距離約 850m 名鉄バス「稻荷橋南」停留所 南西方 道路距離約 350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅や小規模なアパートが建つ、農地をミニ開発して形成された住宅地域	
主な公法上の規制等	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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% —— 居住誘導区域内、第二種高度地区（最高高さ 25m）
画地条件	地積 495.84 m ² 間口 約 11.8m、奥行 約 25.2m 形状 不整形	
接面道路の状況	南西側で幅員約 3.7mの舗装市道（宮地上和田 2 号線）と等高に接面し、南東側で幅員約 5.0mの舗装市道（井内岡崎線）と路地状部分を介して等高に接している二方路地。接面道路はいずれも建築基準法上の道路（南西側は 42 条 2 項道路、南東側は 42 条 1 項 1 号道路）である。 なお接道に関しては、特記事項を参照のこと。	
土地の利用状況等	物件 1～2 土地は、物件 4 建物の敷地として利用されている。 物件 3 土地は、アスファルト舗装された路地状部分である。	
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 あり あり
土壌汚染の可能性の調査	対象地及び周辺は、かつて農地でその後住宅地となった。工場等の敷地となった履歴はない。 対象地の北西に日東製罐(株)の工場があるが、当該工場は土壌汚染対策法の指定区域（解除済み含む）に該当せず、水質汚濁防止法の有害物質使用事業所にも該当しない。 対象地に土壌汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	愛知県建築基準条例では、路地状部分の幅は 2m以上と規定されているが、物件 2 と物件 3 の境界部分では、路地状部分の幅が 1.99mであった（地積測量図の記載及び現地でのメジャー計測ともに 1.99m）。そのため、南東側道路は、原則として建築基準法の接道要件を満たさない。この点については、岡崎市建築指導課で確認のこと。 南西側道路は道路中心線から 2mまでセットバックを要する。 岡崎市洪水ハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域（想定浸水深 0.03m）に該当する。また、平成 20 年 8 月末豪雨で、0.15～0.3mの浸水実績あり。
------	--

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48年1月18日 約52年 経済的残存耐用年数を超過している
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 陸屋根 モルタル仕上 ほか 砂壁、化粧合板張 ほか 石膏ボード張、板張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気、給排水衛生設備、都市ガス ほか ——
床面積（現況）	109.30 m ² （第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6DK （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	普通 建築時の施工の質・量は一般的である。	
保守管理の状態	劣る 築後、相当年数が経過していて、補修を要する箇所が多々見られる。外壁のひび割れ、軒先の部材剥落、外部鉄部の深刻な錆、内部床の広範囲な傷みなどが確認された。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特記事項	特になし	

建物の概況及び利用状況（物件４）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 56 年月日不詳新築 約 44 年 経済的残存耐用年数を超過している
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 ほか 亜鉛メッキ鋼板張 ほか 仕上なし 仕上なし 土間、板敷 ほか 電気、プロパンガス ほか（特記事項参照） ——
床面積（現況）	74.46 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 車庫・物置（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	普通 一般的な倉庫仕様であり、施工の質・量は標準的。	
保守管理の状態	普通 1 階が土間のため、土埃等が見られる。外部鉄部に錆が見られる。1 階のシャッターは稼働するかどうか不明。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特記事項	現在、プロパンガスはボンベが接続されていない。	

建物の概況及び利用状況（物件４）

区分	未登記建物	
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	築年不明（特記事項参照） 経過年数不明 経済的残存耐用年数を超過している
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 スレート葺 ほか スレート張 ほか 仕上なし 仕上なし モルタル仕上 ほか 電気 ほか ——
床面積（現況）	約 22.2 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 物置 （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	劣る 簡易な建材で建てられた倉庫である。	
保守管理の状態	やや劣る 特に管理はなされておらず、やや傷みが見られる。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特記事項	附属建物符号 1 を新築した際に、未登記建物を敷地内で移築したとのこと。そのため、未登記建物の築年は昭和 56 年以前と思われる。	

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1～3）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	137,000	0.66	297.00	0.90	24,170,000
2	137,000	0.66	171.94	0.90	13,990,000
3	137,000	0.66	26.90	1.00	2,430,000

特に注記のない場合、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（公示価格等からの規準）

地価調査 岡崎(県)-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 136,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{100} & = & 137,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位北東向きを考慮。

地域格差：地域要因は概ね類似している。

イ 個別格差：方位(1.03)×形状(0.80)×規模(0.80)=0.66

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(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(主である建物)	195,000	109.30	0.03	640,000
4(附属建物1)	140,000	74.46	0.03	310,000
4(未登記建物)	80,000	22.20	0.03	50,000

ウ 現価率：経済的耐用年数を超過しているため、残価率をもって現価率とした。

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、さらに市場性修正等を施して、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	24,170,000	0.55	法定地上権	13,290,000
2	13,990,000	0.55	法定地上権	7,690,000
計				20,980,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	24,170,000	- 13,290,000		0.90	0.70	6,850,000
2	13,990,000	- 7,690,000		0.90	0.70	3,970,000
3	2,430,000	- 0		0.90	0.70	1,530,000
4	1,000,000	+ 20,980,000	0	0.90	0.70	13,850,000
一括価格(合計)						26,200,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：老朽化し市場性のない堅固建物があることによる市場性の減退を考慮した。

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。

以下余白

第 6 参考価格資料

地価公示価格等	岡崎(県)-16
所 在	: 岡崎市宮地町字郷西23番1
価 格	: 136,000円/㎡
位 置	: JR東海道本線「岡崎」駅 道路距離約1.1km
価格時点	: 令和6年7月1日
地 積	: 163㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 北東側にて幅員約5.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 周辺に農地の残る一般住宅が多い住宅地域

第 7 附属資料の表示

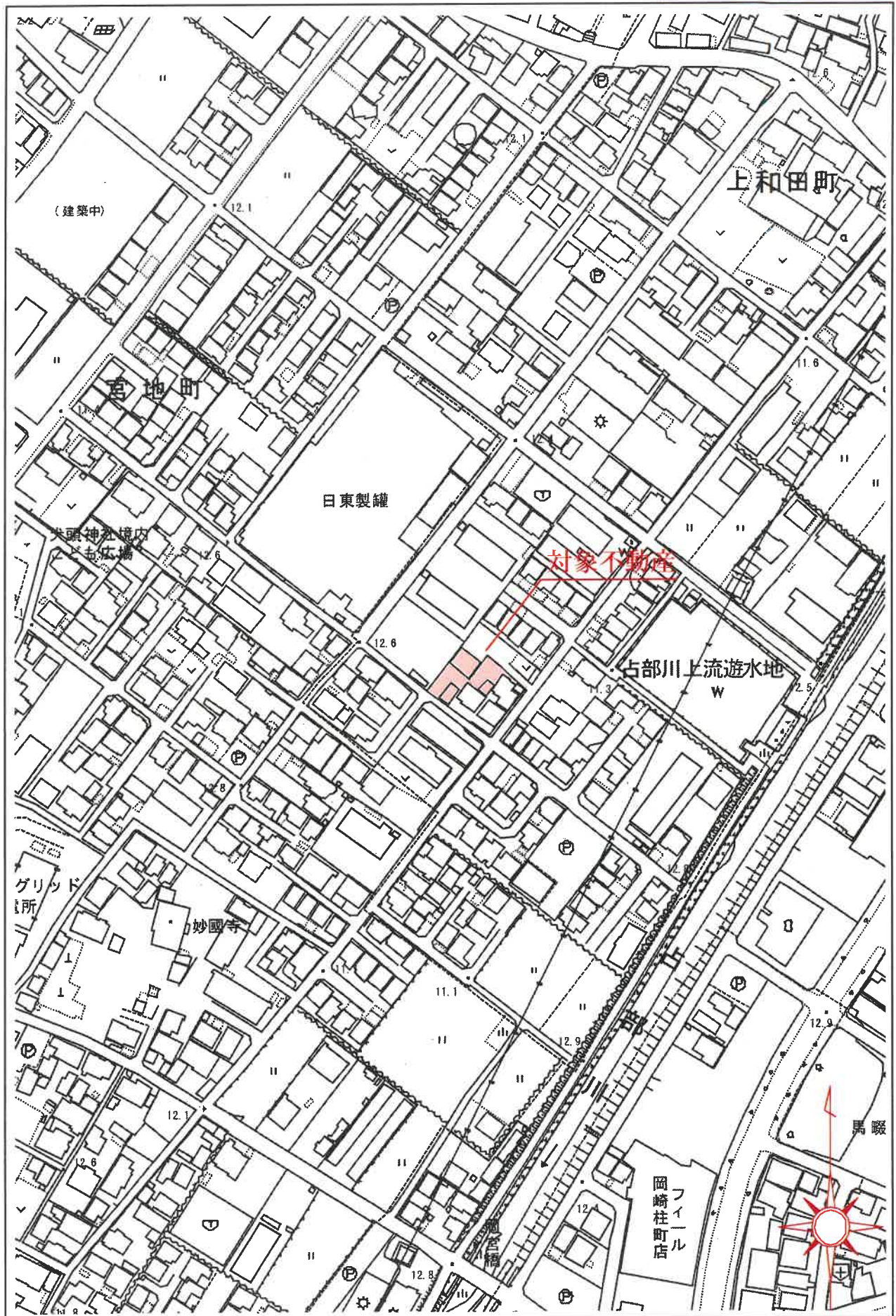
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

位置図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

付近案内図



地図出典：「岡崎市都市計画図」（岡崎市都市計画課）縮尺 1:2,500

公図等写

N

対象不動産

物件 1

物件 2

物件 3

(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。

地番区域見出し

上和田町
字ヒツ畑

請求 区分	所 在 岡崎市上和田町字ヒツ畑			地 番 30番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	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	昭和40年11月22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説明した書面である。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和6年7月8日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：12-2

(1/1)

A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和44年5月23日

1108819 刑30-1 獲新30-1, -4-6

地番

30-44-1

土地の所在 岡崎市上和田町字七ノ畑

昭和四年五月貳拾日

昭和四年五月廿拾日

作者

人請申

求積算式 単位 m

(1) $27.82 \times 10.70 = 297.674$

(2) $27.82 \times 10.70 = 297.674$

計 595.348 m²

297.674

如下三圖

物件 1

縮尺 1/300

昭和44.5.23

A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和49年9月27日

1108820 前30-1 後新

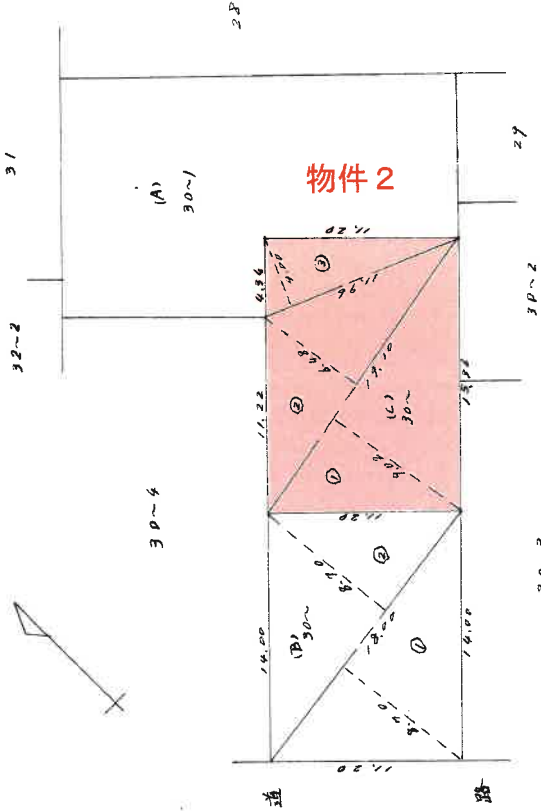
地番	30-5-6-1
土地の所在	岡崎市上和田町字ヒノ畑

地積測量図

製作年月日	昭和四十九年九月貳拾日
製作者	
申請人	

(B) 求積	
①	$18.00 \times 8.70 = 156.6000$
②	$12.00 \times 8.70 = 104.4000$
計	$1/2 \times 261.0000 = 130.5000$

(C) 求積	
①	$19.10 \times 9.02 = 172.2820$
②	$19.10 \times 6.48 = 123.7680$
③	$11.96 \times 4.00 = 47.8400$
計	$1/2 \times 343.8900 = 171.9450$



単位 m

注: 82

縮尺	1/300
----	-------

49.9.27

A 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和49年9月27日

前30-2 後新 1108821

地 番 30- 7. 30-8, -2

土地の所在 岡崎市大和田町字ヒソナ畑

地 積 測 量 図

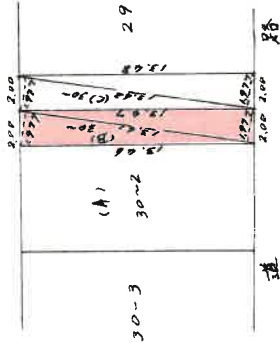
作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和49年9月27日		

求 積

(B) $\frac{13.61 \times (1.977 + 1.977)}{2} = 26.90697$

(C) $\frac{13.62 \times (1.977 + 1.977)}{2} = 26.92674$

30-1



物件3

単 位 m²

49.9.27

注. B2

縮 尺 1/300

登記年月日 平成10年2月6日

これは図面に記録されている内容の正確性を証明する図面である。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)
令和6年7月8日 名古屋法務局岡崎支局 第三号

建物図面

30番4

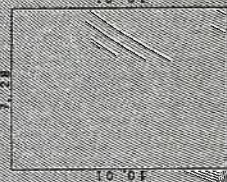
30番4

岡崎市上和田町サヒン畑30番地4

各階平面図

2105244

(主) 1 階

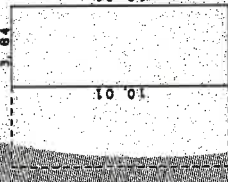


求積表

10.01 X 7.38 = 72.8728

床面積 72.87 m²

(主) 2 階

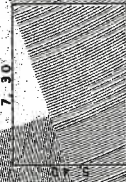


求積表

10.01 X 3.84 = 38.4384

床面積 38.43 m²

(附1) 1 階



求積表

6.40 X 7.30 = 38.4200

床面積 38.42 m²

(附1) 2 階



求積表

4.20 X 7.30 = 30.6600

床面積 30.66 m²

(全員専用)

作製者

平成10.2月5日

(愛知県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/250

申請人

単位 = M

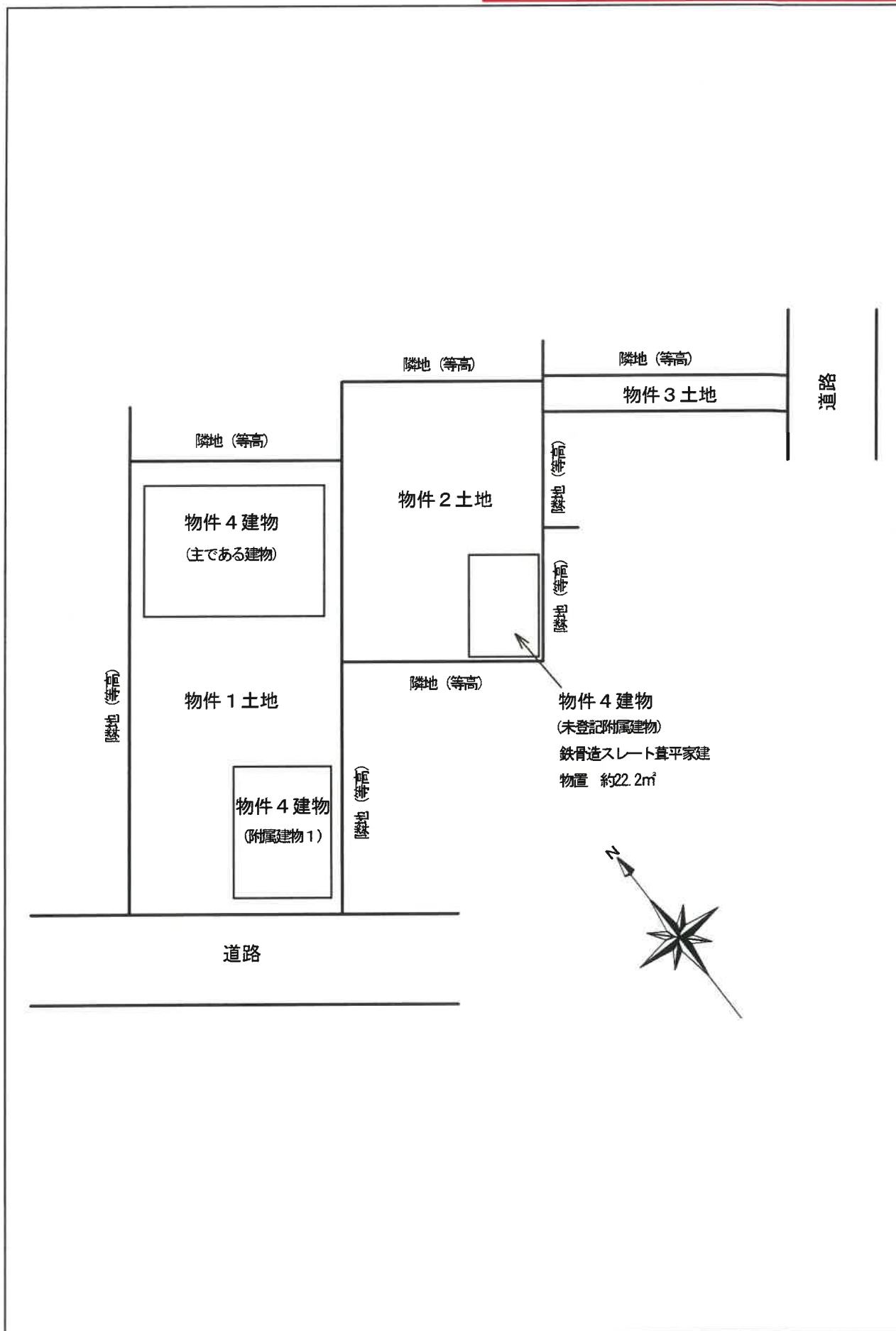
縮尺 1/500

建物図面等写

A4判に縮小

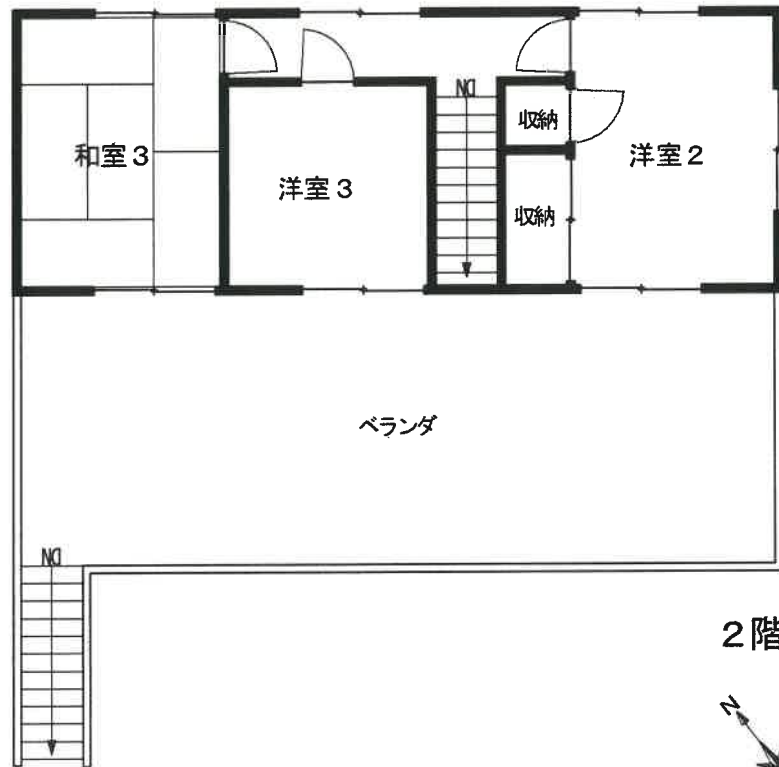
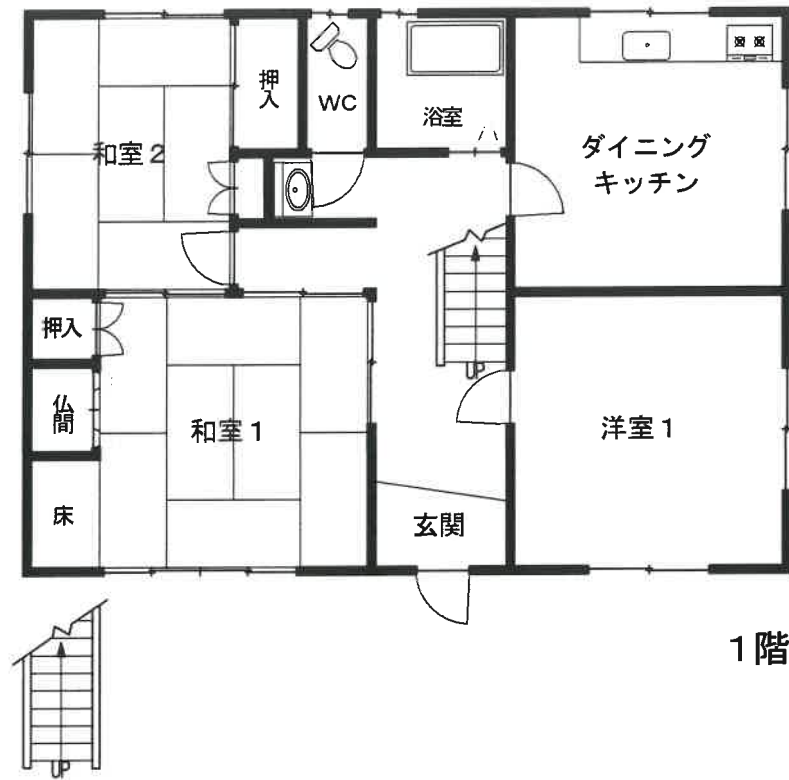
請求番号: 12-1

土地建物配置図（概略）



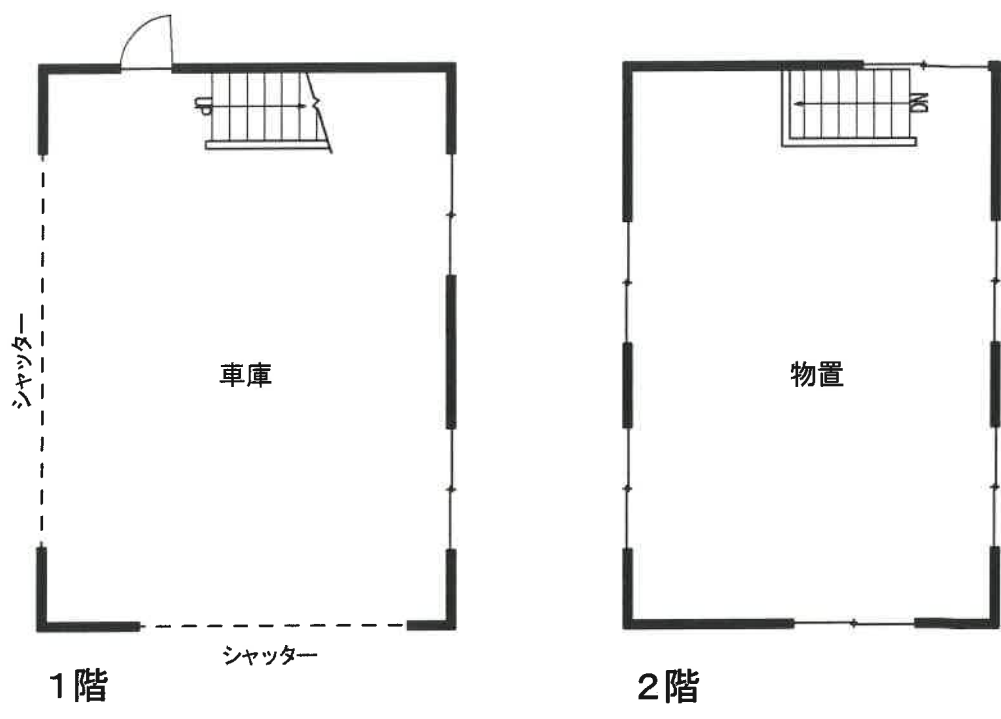
建物間取図（概略）

主である建物



建物間取図（概略）

附属建物 符号 1



未登記附属建物



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真