

注 意 書

- 1 入札にあたって、本件物件4、5はいずれも、買受適格証明書が必要になります。
- 2 本件物件7の売却対象は、持分10分の9です。
- 3 現況調査報告書、評価書について、それぞれ補充書があります。

入札の際はご注意ください。

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 3 月 19 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 野 口 瑠 理

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 6 年 6 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	日 時 令和 6 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日 場 所	日 時 令和 6 年 7 月 31 日 午後 1 時 00 分 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 6 年 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 6 月 26 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 6 年 3 月 19 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7☆	5,544,000 4,435,200	一括	1,108,800	100,905	0
1	1,526,000				
2	161,000				
3	693,000				
4	679,000				
5	252,000				
6	1,155,000				
7	1,078,000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 9 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 6. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 9 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5. 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 9 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 1. 9 5 平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 9 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 2 4 平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 9 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 7 平方メートル |



※11※

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 西尾市吉良町津平下天神 95番地2

家屋 番号 95番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.84平方メートル
2階 38.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約61.84平方メートル
2階 38.00平方メートル

7 所 在 西尾市吉良町津平下天神 95番地2、95番地1、
96番地

家屋 番号 95番2の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 82.81平方メートル
2階 66.24平方メートル

持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 5年 9月12日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 野 口 瑠 理

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号4】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号6】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号7】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するCが占有している。

【物件番号1, 2, 5】

- ・本件所有者Aが占有している。
- ・物件番号7建物の敷地部分をCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4, 5】

賦課金等の滞納あり。



【物件番号7】

本件建物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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 95番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 336.91平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 95番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.50平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 95番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.95平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 324平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 西尾市吉良町津平下天神 |
| | 地 | 番 | 96番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 57平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 西尾市吉良町津平下天神 95 番地 2

家屋 番号 95 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	57.84 平方メートル
	2 階	38.00 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 61.84 平方メートル
	2 階	38.00 平方メートル

7 所 在 西尾市吉良町津平下天神 95 番地 2、95 番地 1、
96 番地

家屋 番号 95 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	82.81 平方メートル
	2 階	66.24 平方メートル

持分 10 分の 9



令和 5 年(又)第 13 号

令和 5 年 3月 16日受理

令和 5 年 5月 8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 西尾市吉良町津平下天神
地 番 95番2
地 目 宅地
地 積 336.91平方メートル

所有者

2 所 在 西尾市吉良町津平下天神
地 番 95番3
地 目 宅地
地 積 35.50平方メートル

所有者

3 所 在 西尾市吉良町津平下天神
地 番 95番4
地 目 宅地
地 積 61.95平方メートル

所有者

4 所 在 西尾市吉良町津平下天神
地 番 96番1
地 目 畑
地 積 324平方メートル

所有者

物 件 目 録

5 所 在 西尾市吉良町津平下天神

地 番 96 番 2

地 目 畑

地 積 57 平方メートル

所有者

6 所 在 西尾市吉良町津平下天神 95 番地 2

家屋 番号 95 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.84 平方メートル
2 階 38.00 平方メートル

所有者

7 所 在 西尾市吉良町津平下天神 95 番地 2、95 番地 1、
96 番地

家屋 番号 95 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 82.81 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル

共有者 持分 10 分の 9

(3 枚目)

(土地用)

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 3	
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 ☒ 配置図のとおり ☐		
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 ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 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

(建物用 〈单独〉)

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 7
種類、構造及び 床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる (□主たる建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : □床面積 :
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある 種 類 : 構 造 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有(共有)者ら □その他の者 上記の者らが本建物を住居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	・ 所在地は「西尾市吉良町津平下天神 9 5 番地 2, 9 5 番地 3, 9 6 番地 2」である。 ・ 屋根裏部屋あり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある □ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	物件 1, 2, 5 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 ■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
(5 枚目)

占有者及び占有権原(物件1, 2, 5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件7建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(■A(各土地所有者))の陳述 / ☐提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成8年10月7日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A(物件1, 2, 4～6所有者, 物件7所有(共有)者)	1 物件3土地所有者Bは私の兄で, 物件7建物の相共有者Cは私の妻です。 2 物件6建物内には我が家の荷物がありますが, 誰も住んでおらず, 空き家の状態で, 誰にも貸していません。 3 物件7建物は私と妻が住んでいます。 4 物件1～4土地は各土地が接する土地ですが, 物件3, 4土地に立ち入るのは草刈りの時くらいで, 普段は, 立ち入ることはありません。また, B名義の土地があることは知っていましたが, それが物件3土地であることは執行官から説明を受けて知りました。 5 私名義の物件1, 2, 5土地上にCが持分を有する物件7建物が建てられていますが, 私とCは夫婦ですから, 地代等の金銭授受はなく, 借地権の設定もありません。(以上4/7) 6 物件7建物を建てる際に物件6建物の未登記増築部分を造り, 両建物間が行き来できるようにしました。 7 物件7建物の廊下部分は, 床がフカフカしており, 歩くと沈み込みますが, これは経年によるもので白蟻による浸食被害ではありません。(以上4/24)
■西尾市農業委員会担当者	1 令和5年4月21日受付の回答書について, 補足いたします。 2 照会の土地の現況地目は 物件4土地は「畑」, 物件5土地は「宅地」です。 3 物件5土地については, その全部を転用許可を得ないで農地以外のものに変更していることとなりますが, 現状回復命令が発せられる見込みはありません。 4 物件4, 5土地は, いずれも農地法3条許可申請又は5条許可申請が必要な土地であり, いずれも買受適格証明書が必要となります。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■西尾市農業委員会(令和5年4月21日受付回答書要旨)

物件4, 5土地について

1 照会の土地の現況地目

2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか

㊦3条許可申請又は5条許可申請が必要

3 転用許可(届出)がされている場合は, 許可年月日, 許可条項, 転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名

4 転用許可がされていないときは, その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨)

転用許可履歴なし

5 転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更している場合は, 原状回復命令が発せられる見込みの有無

無

6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは, その賃借(小作)人の住所, 氏名, 賃借(小作)の開始時期

無

7 買受適格証明書の要否

要

8 その他, 参考となる事項(都市計画法関係, 農振法関係等)
市街化調整区域, 農振地域内, 農用地区域外

(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1～7土地建物の状況及び接道状況は、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1～7土地建物の占有状況等については、関係人の陳述及び現認した状況から次のとおり認定した。なおBについては、通知書を送付したが連絡がなく、調査当日も不在であったので同人から事情を聴取することはできなかった。
 - (1) 物件1, 2, 4, 5土地は一体土地として利用されており、物件1, 5土地上に物件6建物が、物件1, 2, 5土地上に物件7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庭地と駐車場で、物件1土地には簡易物置が2台、物件4土地には電柱が設置されている。
 - (2) 物件3土地は、所有者が更地の状態で占有している。
 - (3) 物件6建物は、所有者が空き居宅として管理・占有している。
 - (4) 物件7建物は、所有(共有)者らが居住して占有している。
- 3 物件7建物の持分を有するA, Cの物件1, 2, 5土地に関する敷地利用権については、Cと同各土地の所有者Aは夫婦であり、双方間に地代等の金銭授受がないこと及び借地権の設定がないことから、Aについては土地所有権、Cについては使用借権であると思料する。
- 4 物件6, 7建物の状況について。
 - (1) 物件6建物は、昭和30年築の建物であり、経年に相当する劣化は激しく、2階の天井は大きく抜け落ちており、居宅として通常使用することは困難な状況にあるものと思料する。
 - (2) 物件7建物は、平成8年築の建物であり、経年に相当する劣化が認められる。特に廊下については、歩くと沈み込む箇所が広範囲にあり、良好な状態とは言えない。
- 5 物件4, 5土地に関する農業委員会の回答は7枚目及び8枚目に記載のとおりである。
- 6 物件1～5土地の境界については、境界標は殆ど確認できなかったが、不動産登記法第14条第1項地図及び地積測量図が存在すること、関係人の陳述及び現認した状況から、特に争いは生じていないものと思料する。なお、物件4土地と北側土地との間には3メートル程の高低差がある。
- 7 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
5 年 4 月 3 日(月) 10 : 00 - 10 : 10	名古屋法務局 岡崎支局	土地建物登記事項証明書等交付申請
5 年 4 月 6 日(木)	当庁	西尾市農業委員会に照会書送付(回答書 4/21 到着) A, B に通知書送付
5 年 4 月 7 日(金) 7 : 20 - 7 : 50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影 A から事情聴取
5 年 4 月 21 日(金) 11 : 00 - 11 : 10	当庁	西尾市農業委員会担当者から事情聴取(電話)
5 年 4 月 24 日(月) 9 : 50 - 11 : 50	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, A から事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和 5 年 4 月 2 4 日
 物件 6, 7 建物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。

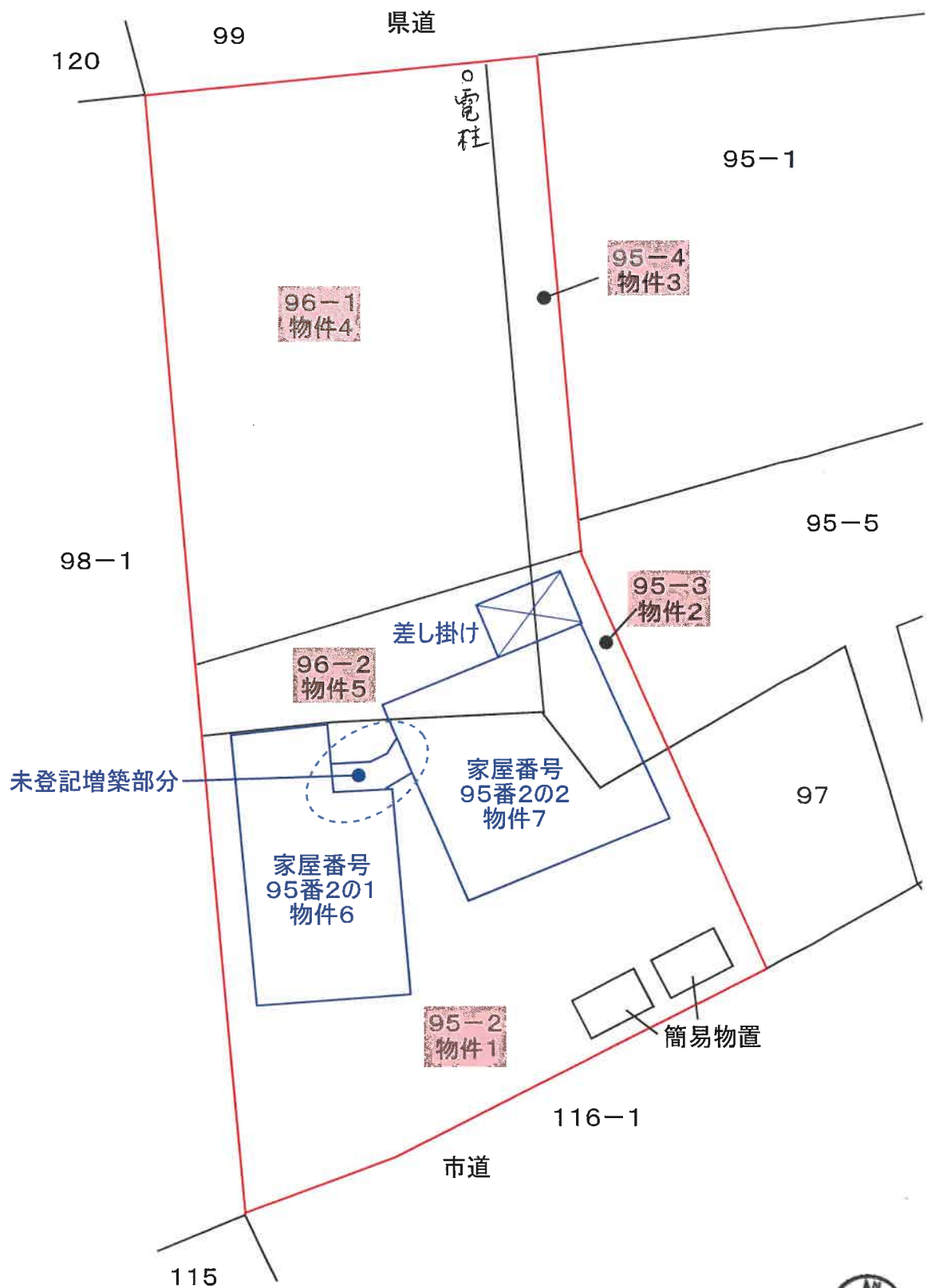
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

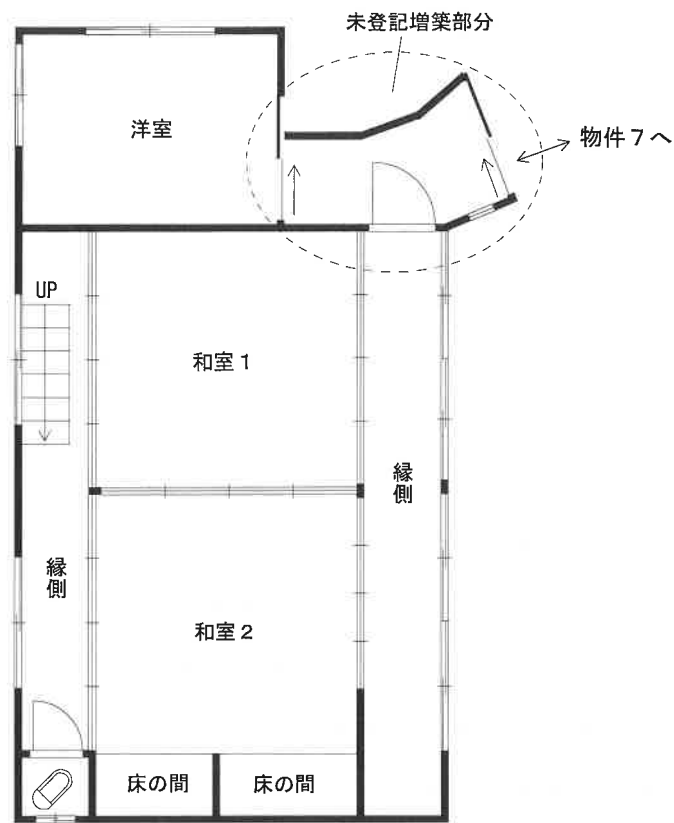
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

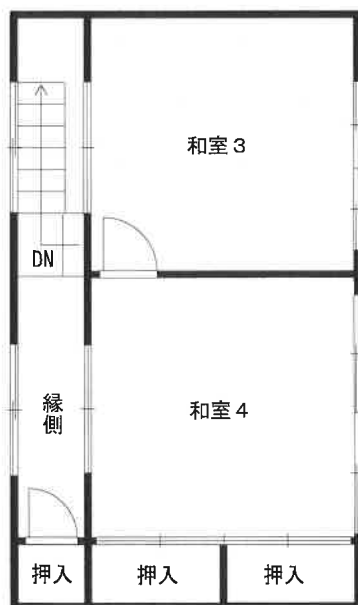
土地建物配置図（概略）



1F



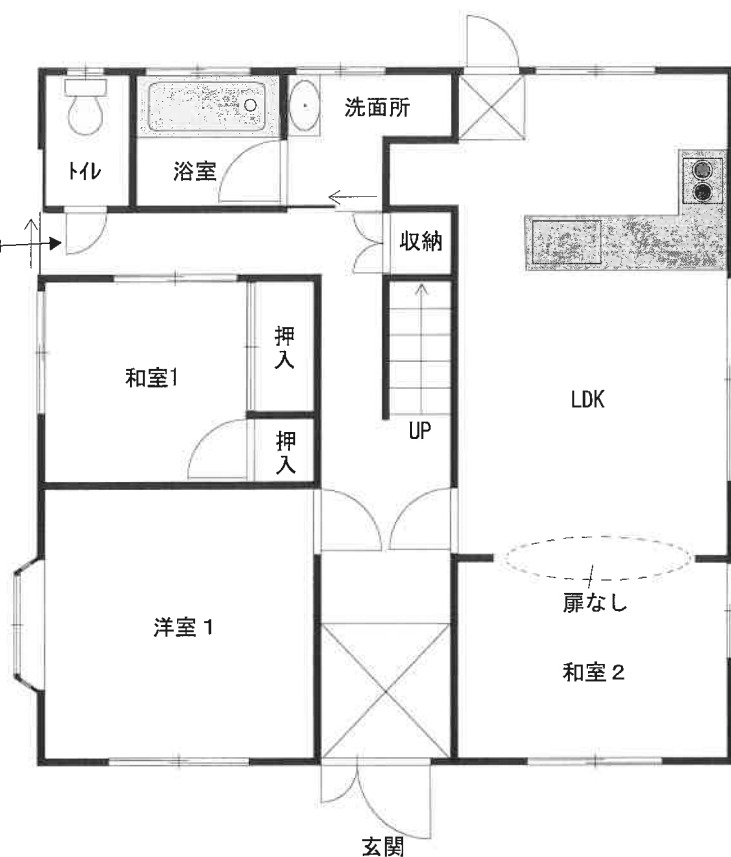
2F



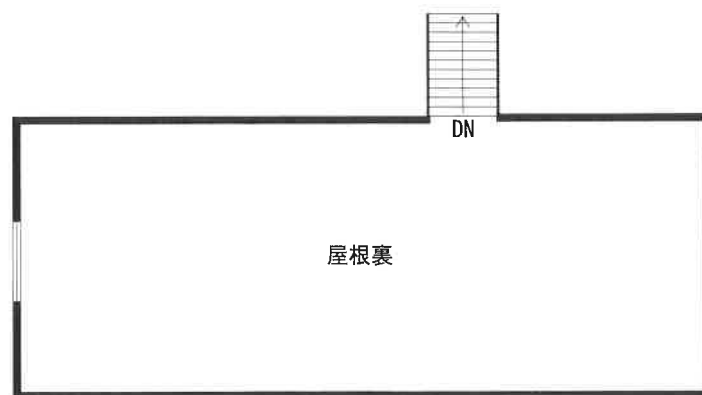
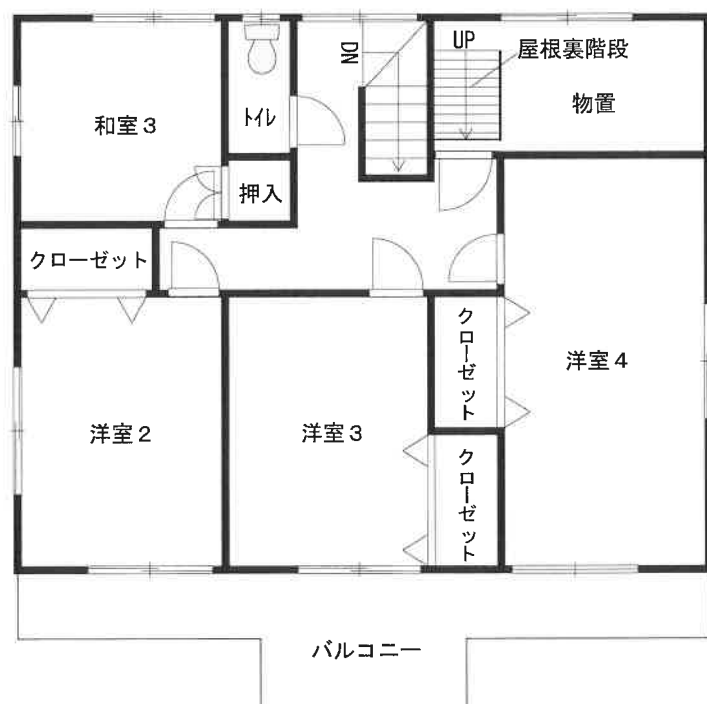
建物間取図
(概略)

1F

物件 6 へ



2F



建物間取図
(概略)

写真 1

物件 6 建物

物件 7 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 6 建物



写真3

物件7 建物



写真4

物件2～5 土地



写真 5

物件 7 建物

物件 4 土地

電柱



物件 3 土地

写真 6

物件 4 土地



写真 7

物件 4 土地



写真 8

物件 6 建物

1 階室内(和室 2)



写真 9

物件 6 建物

1 階室内(和室 1)



写真 1 0

物件 6 建物

1 階室内(洋室)



写真 1 1

物件 6 建物

2 階室内(和室 4)



写真 1 2

物件 7 建物

1 階室内(LD)



写真 1 3

物件 7 建物

1 階室内(K)



写真 1 4

物件 7 建物

1 階室内(浴室)



写真 1 5

物件 7 建物

1 階室内(洋室 1)



写真 1 6

物件 7 建物

2 階室内(洋室 4)



写真 1 7

物件 7 建物

2階室内(洋室 3)



写真 1 8

物件 7 建物

バルコニーの状況



写真 1 9

物件 1 土地上にある簡易物置



写真 2 0

物件 7 建物

物件 6 建物



境界標

現況調査報告書補充書

当職が先に提出した名古屋地方裁判所岡崎支部令和5年（ヌ）第13号の現況調査報告書について、次の内容を同報告書に補充する。

令和5年9月7日

名古屋地方裁判所岡崎支部

執行官 池 上 浩 美

1 「関係人の陳述等」欄

陳述者 西尾土地改良区の職員

陳述の内容等

物件4、5土地は、同土地からの雨水等が流れる排水路を西尾土地改良区が管理しているので、同各土地は同改良区の受益地になっています。

両土地分の賦課金は年額534円で毎年7月15日頃にその年の4月1日から翌年の3月31日分までを徴収するのですが、同各土地に関しては4年分（2136円）が未納となっています。

この未納分については、本件買受人に請求することになります。

2 「執行官の意見」欄

物件4、5土地は、西尾土地改良区の受益地となっており、賦課金は年額534円であるが、4年分（2136円）が未納となっているものと思料する。

令和5年(ヌ)第 13 号
令和5年 3月20日 受理
令和5年 4月24日 現地調査
令和5年 5月 2日 評価
発行番号 2023005 号

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

許文邊 一 成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 1 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 3 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 9 9 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円
物件7 (建物)	金 1, 5 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～7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・2・5の内訳価格は物件6・物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6・物件7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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	西尾市吉良町津平下天神 95番2 宅地 336.91平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	西尾市吉良町津平下天神 95番3 宅地 35.50平方メートル	同左
3	所在地 地目 地積	西尾市吉良町津平下天神 95番4 宅地 61.95平方メートル	同左
4	所在地 地目 地積	西尾市吉良町津平下天神 96番1 畑 324平方メートル	同左
5	所在地 地目 地積	西尾市吉良町津平下天神 96番2 畑 57平方メートル	特記事項参照
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市吉良町津平下天神95番地2 95番2の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 57.84平方メートル 2階 38.00平方メートル	特記事項参照

番号	所在等	登記	現況
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市吉良町津平下天神 95番地 2、95番地1、96番地 95番2の2 居宅 鉄骨造瓦葺2階建 1階 82.81平方メートル 2階 66.24平方メートル	特記事項参照
番号	特記事項		
5	現況は宅地となっているが、農地法の転用許可は受けていない。 物件4と合わせて農地法の許可及び買受適格証明書が必要となる。		
6	① 1階部分に未登記増築部分があるため、現況床面積は次のとおりとなっている。 現況床面積 1階 約61.84平方メートル 2階 38.00平方メートル 延 約99.84平方メートル ② 上記増築により、物件6と物件7は1階部分で接続している。		
7	共有物件であり、本件の対象となる部分は持分10分の9である。 また、現状の所在は95番地2、95番地3、96番地2となっている。		

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1～5）

位置・交通	名鉄西尾線「上横須賀」駅 東方 道路距離約3.1km ※付近にバス停無し (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、農地が存する市街化調整区域内の農家集落。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — ※特記事項参照
画地条件	地積 815.36㎡ 間口 南東側約24m、奥行約45m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	南東側にて幅員約6.8mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に概ね等高に接面し、北側にて幅員約12mの舗装県道（建築基準法第42条1項道路）に概ね等高から約3m高く接面する二方路地である。 ※接面道路の詳細については、特記事項参照	
土地の利用状況等	物件1・2・5は物件6・物件7の建物の敷地として利用されている。物件3は未利用地、物件4は畑である。 隣地は住宅である。 ※詳細は特記事項参照	
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 あり（農業集落排水）	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	

特 記 事 項	1. 公法上の規制について ①物件1について 平成17年の土地改良法による換地処分により、従前地6番3と7番3が一体として換地処分され、現地番95番2となった土地である。 上記の従前地（6番3及び7番3）において、過去に2回、以下の建築許可を受けた線引後の宅地である。 【建築許可の概要】 ・許可年月日：昭和51年2月26日 ・許可番号：50指令西建第7－346号 ・予定建築物の用途：一般分家 ・許可年月日：平成8年1月16日 ・許可番号：8令西建第7－3号 ・予定建築物の用途：一般分家 ※西尾市役所建築課にて聴取。 ②物件2・3について いずれも95番1から分筆された土地であり、95番1の登記事項証明書及び閉鎖事項証明書から線引前の宅地であることが確認できる。 ③物件4・5について ＜物件4＞ 登記・現況ともに畑であり、農地転用許可の履歴はない。また、賃借権等の設定はない。 ＜物件5＞ 登記地目は畑であるが、現況は宅地となっている。農地転用許可の履歴はなく、全部が転用許可を得ないで宅地に変更されているが、原状回復命令が発せられる見込みはない。また、賃借権等の設定はない。 ＜物件4・5共通事項＞ 農業振興地域内の農用地区域外である。農地法3条許可申請又は5条許可申請が必要となる。入札予定者は、買受適格証明書が必要となる。 ※西尾市農業委員会「農地等の現況に係る照会に対する回答書」による。
---------	---

	2. 市道認定について 物件1の南東側の土地116番1の登記地目は公衆用道路であるが、個人所有となっている。当該116番1も含めて市道認定されている。 ※西尾市土木課にて聴取。 3. 敷地内に簡易物置、差し掛けあり。 ※土地建物配置図（概略）参照
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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 昭和30年ころ新築 ※公課証明書から推定。 昭和55年8月26日一部取壊し 平成元年月日不詳増築 経過年数 約68年 経済的残存耐用年数 0年						
仕 様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 板張り等 内壁 合板、京壁、土壁等 天井 杉板、合板等 床 畳、合板等 設備 電気、給排水等 その他 —						
床面積（現況）	登記床面積 延95.84㎡ 未登記増築床面積 1階部分 約4㎡ (現地でのテープ概測による) 現況床面積 <table> <tr> <td>1階</td> <td>約61.84㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>38.00㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>約99.84㎡</td> </tr> </table> ※附属資料「建物間取図」参照。	1階	約61.84㎡	2階	38.00㎡	延	約99.84㎡
1階	約61.84㎡						
2階	38.00㎡						
延	約99.84㎡						
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 和室4室、洋室1室 (附属資料 建物間取図のとおり)						
品 等	劣る						
保守管理の状 態	劣る						
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	1. 新築年月日は公課証明書から昭和30年ころと推定される。当初は附属建物であったが、昭和55年に主である建物に変更された。 2. 物件7を新築した平成8年に1階北東側部分を増築（未登記）している。当該増築により、物件6と物件7は1階部分で接続している。 3. 附属資料 建物間取図のとおり、台所はない。 4. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。
---------	---

建物の概況及び利用状況（物件 7）

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) 平成 8 年 9 月 2 2 日新築 経 過 年 数 新築後約 2 7 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 鉄骨造 2 階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 杉板、クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 延 1 4 9 . 0 5 m² 未登記増改築部分なし
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 7 L D K + S + 屋根裏収納 (附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
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	1. 共有物件であり、本件の対象となる部分は持分 1 0 分の 9 である。 2. 床にタワミがある。その他、経年相応の劣化が見られる。 3. 登記床面積には含まれない屋根裏収納がある。 4. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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・物件2・物件3・物件4・物件5)

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	28,600	0.80	336.91	0.90	6,940,000
2	28,600	0.80	35.50	0.90	730,000
3	28,600	0.80	61.95	1.00	1,420,000
4	28,600	0.15	324	1.00	1,390,000
5	28,600	0.80	57	0.90	1,170,000
合計			815.36		11,650,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地等 西尾-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 110 & = & 28,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 角地1.01

◇地域格差 : 道路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 :

【物件1・2・3・5】

$$\text{宅地についての利用制限等} \times 0.80 \times \text{接道状況・形状・地勢等} 1.00 = 0.80$$

※物件2・3は線引前宅地であるが、面積が大きい物件1は線引後宅地であり、物件5については農地の転用許可を受けていない現況宅地(登記地目:畑)であるため農地法の許可及び買受適格証明書が必要であることを考慮した。

【物件4】

農地0.15

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件1・2・5について以下のとおり。

地上建物の存在による減価率を 10 %と判定した。

(2) 建物価格 (物件 6・物件 7)

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
6	176,000	約99.84	0.01	180,000
7	176,000	149.05×持分9/10	0.03	710,000

ウ 現価率：

<物件 6>

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 1 \% + (1 - \text{残価率 } 1 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 68 \text{ 年})} \right] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.01 \end{aligned}$$

<物件 7>

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 27 \text{ 年})} \right] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.03 \end{aligned}$$

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 物件6	3,470,000	0.55	法定地上権	1,910,000
1 物件7	3,470,000	0.55	法定地上権	1,910,000
2 物件7	730,000	0.55	法定地上権	400,000
3	1,420,000	0.00	—	0
4	1,390,000	0.00	—	0
5 物件6	470,000	0.55	法定地上権	260,000
5 物件7	700,000	0.55	法定地上権	390,000
合 計				4,870,000

ア 建付地価格 :

【物件1】

建物の配置状況から、物件1のうち50%を物件6建物の敷地、その余である50%を物件7建物の敷地と判定した。

物件6の建物の敷地相当	6,940,000円	×	50%	÷	3,470,000円
物件7の建物の敷地相当	6,940,000円	×	50%	÷	3,470,000円
合計					6,940,000円

【物件2】

建物の配置状況から、物件2は全て物件7建物の敷地と判定した。

【物件5】

建物の配置状況から、物件5のうち40%を物件6建物の敷地、その余である60%を物件7建物の敷地と判定した。

物件6の建物の敷地相当	1,170,000円	×	40%	÷	470,000円
物件7の建物の敷地相当	1,170,000円	×	60%	÷	700,000円
合計					1,170,000円

イ 土地利用権等割合 : 物件1・2・5について土地利用権等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) 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	6,940,000	－ 3,820,000		1.00	0.70	2,180,000
2	730,000	－ 400,000		1.00	0.70	230,000
3	1,420,000	－ 0		1.00	0.70	990,000
4	1,390,000	－ 0		1.00	0.70	970,000
5	1,170,000	－ 650,000		1.00	0.70	360,000
6	180,000	＋ 2,170,000	0	1.00	0.70	1,650,000
7	710,000	＋ 2,430,000	0	0.70	0.70	1,540,000
一括価格(合計)						7,920,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

土地は建物全体の土地利用権等価格を控除。

建物は建物の持分に応じた土地利用権等価格を加算。

$$\begin{array}{rcl} \text{物件7全体の土地利用権等価格} & & \text{持分比率} & & \text{建物の持分に応じた土地利用権等価格} \\ 2,700,000\text{円} & \times & 0.90 & \div & 2,430,000\text{円} \end{array}$$

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件7については持分10分の9であることによる市場性の減退等を考慮した。

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

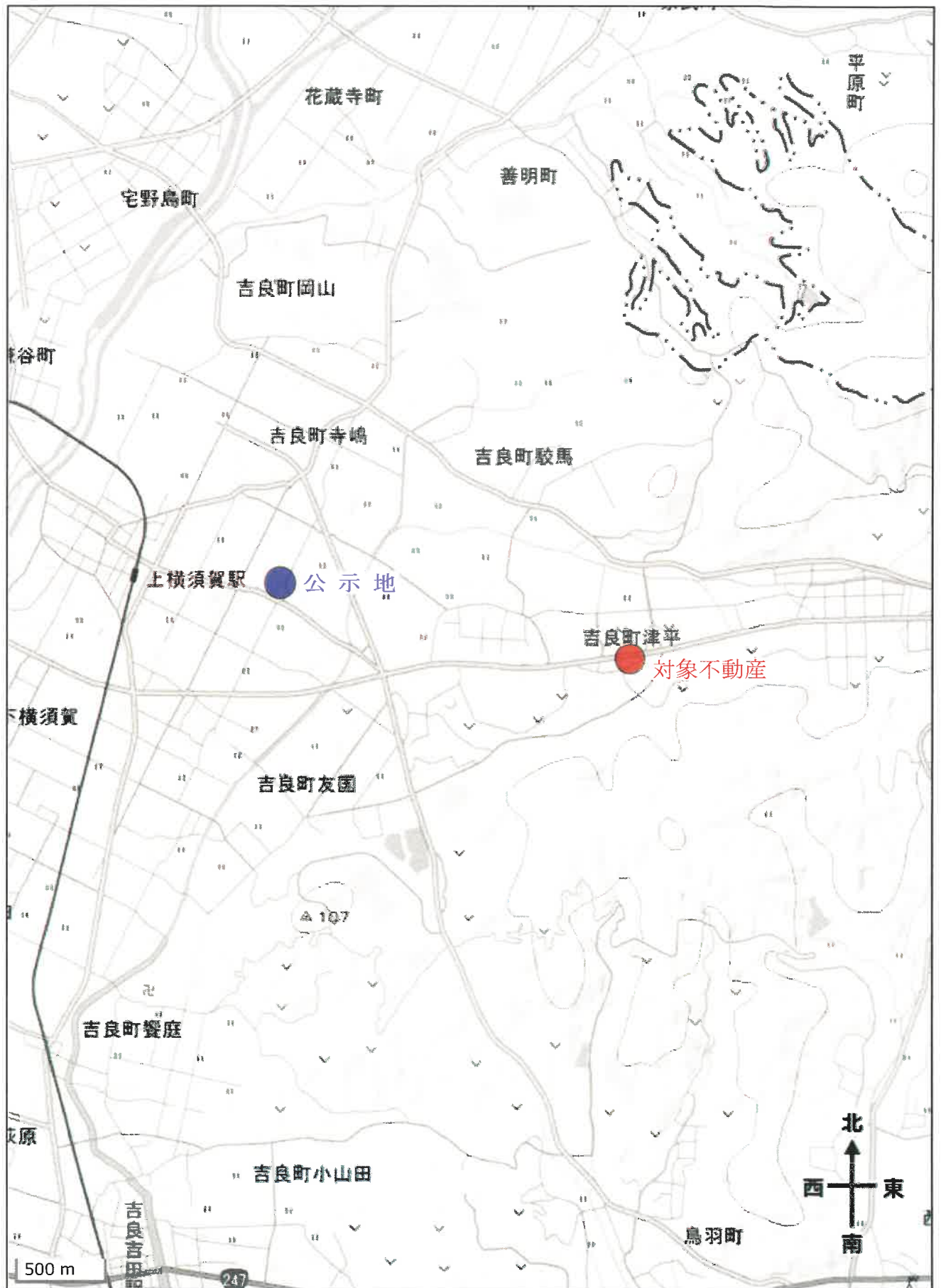
地価公示価格等 【西尾ー28】

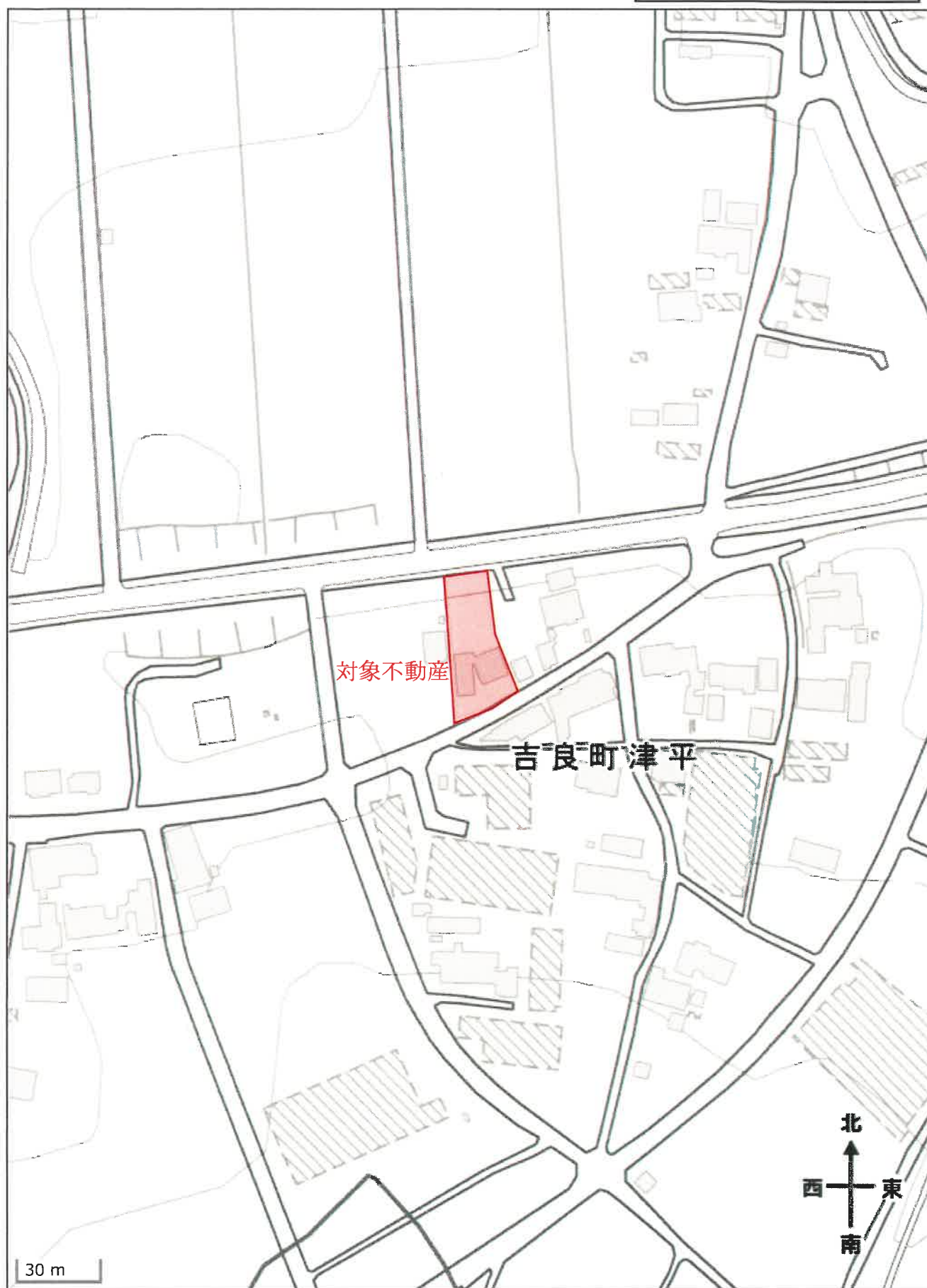
所 在： 西尾市吉良町小牧郷中79番
価 格： 31,800 円／m²
位 置： 名鉄西尾線「上横須賀」駅の東方道路距離1.0km
価 格 時 点： 令和5年1月1日
地 積： 宅地 551m²
供給処理施設： 水道
接 面 街 路： 北東側5.0m市道に接面、南東側側道
用 途 指 定 等： 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要： 農家住宅の建ち並ぶ周囲に農地が多い住宅地域

第7 附属資料

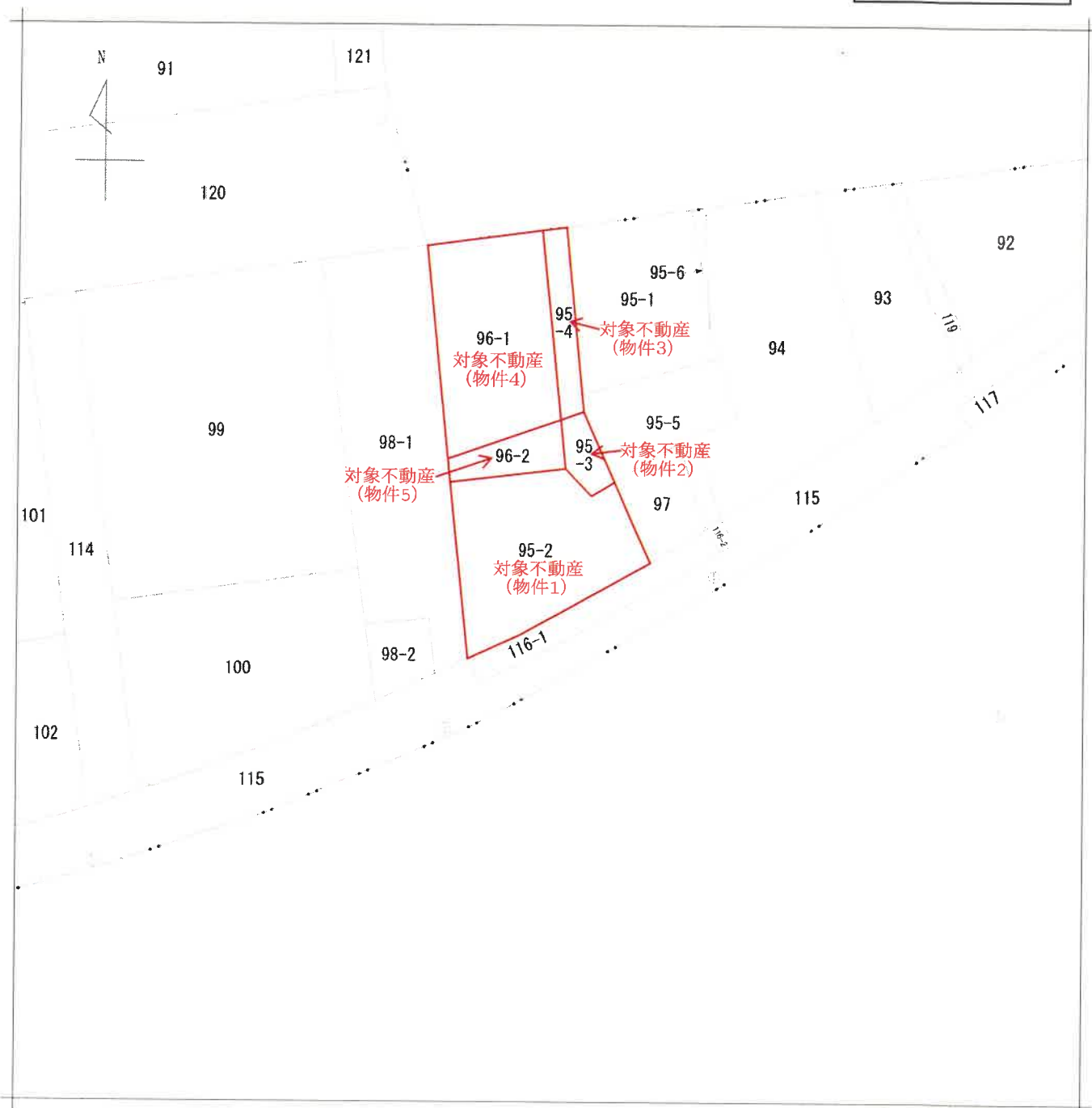
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上



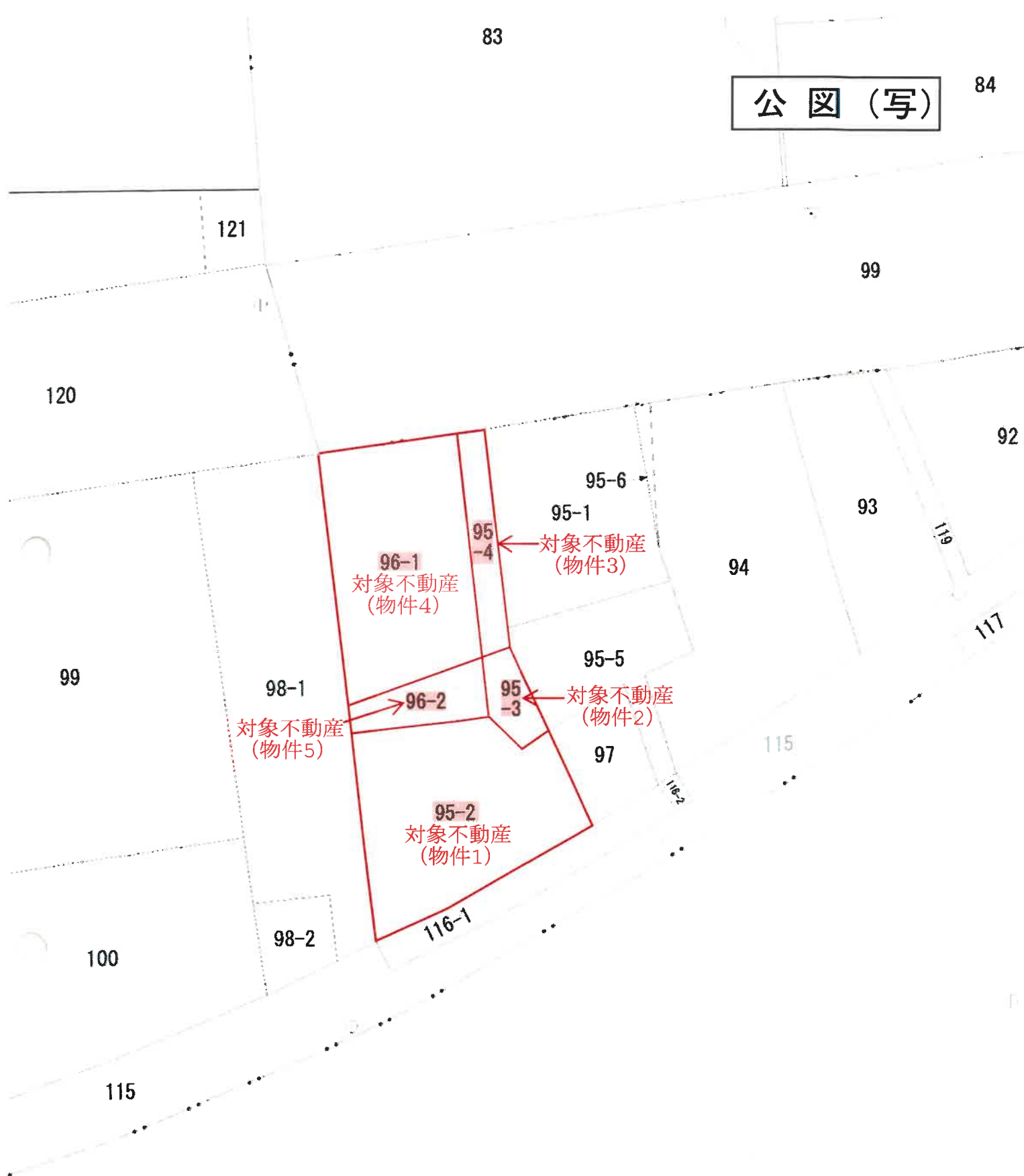


A4判に縮小



地番区域見出
吉良町津平
下天神

請求部	所在	西尾市吉良町津平下天神				地番	95番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成17年3月30日			備付年月日(原図)	平成17年3月30日			補記事項		



※隣接する公図を
評価人にて合成。

登記年月日：平成18年5月10日

次に図面に關する変更内容を示す。

104642

前 95-1 新 95-1 95-3 95-6
目 06 後 新

地 積 測 量 図

地 番 B95-3, A95-1
B96-2, A96-1

土地の所在 幡豆郡吉良町大字津平字下天神

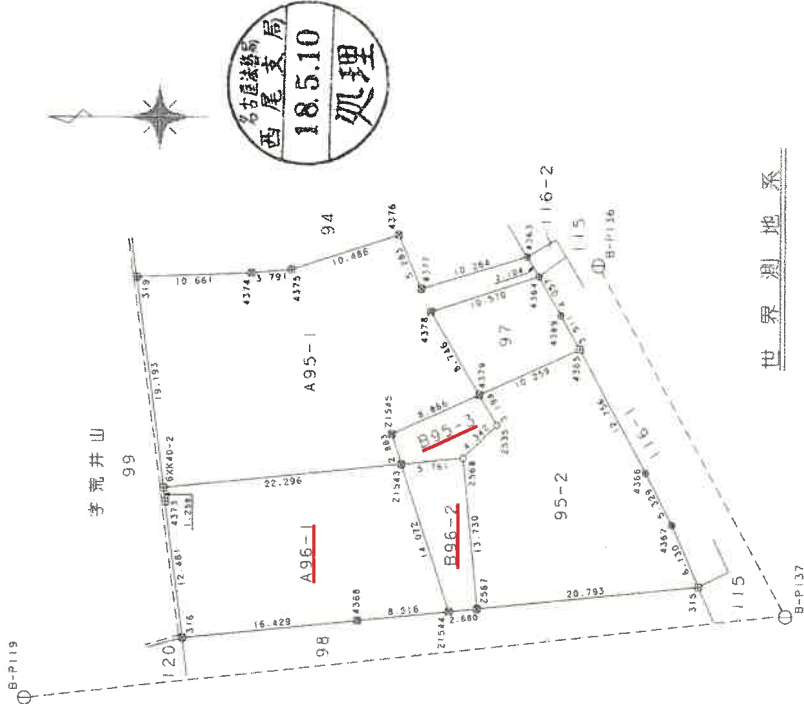
座標求積表

地番 測点	A95-1		Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
	Xn	Xn-1			
319	-130227.733	-5882.200	-47539.940400		
6XK40-2	-130230.305	-5901.220	146102.404760		
Z1543	-130252.491	-5899.008	125519.092224		
Z1545	-130251.583	-5896.271	42506.217639		
4379	-130259.700	-5892.704	21048.738688		
4378	-130255.155	-5885.232	32598.300048		
4364	-130265.239	-5882.063	52656.227976		
4363	-130264.107	-5880.290	-64571.464490		
4377	-130254.258	-5883.179	-70274.573155		
4376	-130252.162	-5878.330	-71092.523020		
4375	-130242.164	-5881.491	-81017.538525		
4374	-130238.387	-5881.813	-84880.443403		
価面積			1054.498342		
地積			527.241710		

地番 測点	B95-3		Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
	Xn	Xn-1			
Z568	-130258.223	-5898.436	52313.228884		
Z535	-130261.360	-5895.433	8707.554541		
4379	-130259.700	-5892.704	-57612.967008		
Z1545	-130251.583	-5896.271	-42506.217639		
Z1543	-130252.491	-5899.008	39169.413120		
価面積			71.011898		
地積			35.5059490		

地番 測点	A96-1		Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
	Xn	Xn-1			
6XK40-2	130230.305	-5901.220	-129997.975380		
4373	-130230.462	-5902.468	10577.222656		
316	-130232.097	-5914.841	106366.585703		
4368	-130248.445	-5913.209	146777.673798		
Z1544	-130256.919	-5912.364	23921.424744		
Z1543	-130252.491	-5899.008	-156996.198912		
価面積			648.732609		
地積			324.3663045		

地番 測点	B96-2		Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
	Xn	Xn-1			
Z567	-130259.586	-5912.098	7709.375792		
Z568	-130258.223	-5898.436	-41849.403420		
Z1543	-130252.491	-5899.008	7692.306432		
Z1544	-130256.919	-5912.364	41348.222580		
価面積			115.888520		
地積			57.9442600		



既知点の名称及び座標値

測点名	X	Y	座標
B-P119	-130217.4022	-5920.3462	座標
B-P136	-130270.8074	-5881.0646	座標
B-P137	-130288.4593	-5912.6541	座標

(単位：m)

境界線の表示

田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
田	金属プレート
田	金属板
田	木杭又はベンキ

作製者

申請人

縮尺

1/500

(会員専用)

平成18年4月24日作製)

(愛知県土地家屋調査士会田紙)

(1) 平成23年4月20日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

次頁に図面に関する変更内容を示す。

前 95-1 修新

104643

地積測量図

(A)95-1, (B)95-4
(C)95-5, (D)95-6

土地の所在 幡豆郡吉良町大字津平字下天神

座標求積表

地番 測点	(A)95-1 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
B105	-130227.934	-5883.686	-71992.626966	14.880
B100	-130229.928	-5898.432	127593.010000	19.735
B103	-130249.566	-5896.472	90371.116368	16.631
B104	-130245.254	-5880.514	-43525.749395	3.241
4375	-130242.164	-5881.491	-101869.305038	14.398
		倍面積	576.444938	
		面積	288.2224690	
		地積	288.22	m ²

地番 測点	(B)95-4 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
B100	-130229.928	-5898.432	-113607.863705	2.813
B103	-130230.305	-5901.220	133149.065721	22.296
Z1543	-130252.491	-5899.008	125519.092224	2.884
Z1545	-130251.593	-5896.271	-17248.412412	2.027
B103	-130249.566	-5896.472	-127687.947466	19.735
		倍面積	123.914360	
		面積	61.9571800	
		地積	61.95	m ²

地番 測点	(C)95-5 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
B104	-130245.254	-5880.514	-15287.629092	16.531
B103	-130249.566	-5896.472	37316.831099	2.027
Z1545	-130251.593	-5896.271	99754.630051	8.866
4379	-130259.700	-5892.704	21048.738688	8.746
4378	-130255.155	-5885.232	32598.300048	10.570
4364	-130265.239	-5882.063	52656.227976	2.104
4363	-130264.107	-5880.260	-64571.464490	10.264
4377	-130254.258	-5883.179	-70274.573155	5.283
4376	-130252.162	-5878.330	-52926.546969	7.245
		倍面積	334.514166	
		面積	167.2570780	
		地積	167.25	m ²

地番 測点	(D)95-6 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
319	-130227.733	-5882.200	-61486.580119	1.500
B105	-130227.934	-5883.686	84907.479459	14.398
4375	-130242.164	-5881.491	61479.168949	3.791
4374	-130238.367	-5881.813	-84880.443403	10.661
		倍面積	19.924886	
		面積	9.9124430	
		地積	9.91	m ²

総計 527.2491700 m²

境界標の種類	杭
△	木
□	プラスチック杭
田	コンクリート杭
⊕	金属板
⊗	刻
⊠	埋
⊞	石
⊟	金属板
⊠	金
⊡	土
⊢	管



引張点表

	X座標	Y座標
B-P106	-130270.807	-5881.065
B-P107	-130286.459	-5912.654
B-P108	-130304.063	-5994.061

作成者

申請人

縮尺

1/500

(平成19年5月17日作成)

(1) 平成23年4月20日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成28年10月30日

053316

各階平面図

家屋番号 95番2の1

建物所在図

建物の所在 幡豆郡吉良町大字津平字下天神95番地2

対象不動産
物件6



A4判に縮小



(単位：m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/500

(平成17年3月9日作製)

(愛知県土地家屋調査士会印)

作製者

(会員専用)

請求番号：7-2

これは図面に記載されている内容を証明した図面である

(名古屋法務局西尾支局蔵)

令和5年1月16日

名古屋法務局

(1) 平成23年4月30日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A 4 判に縮小

登記年月日：平成8年10月30日

図面に図面に関する変更内容を示す。

410330

各階平面図

95番201

建物図面

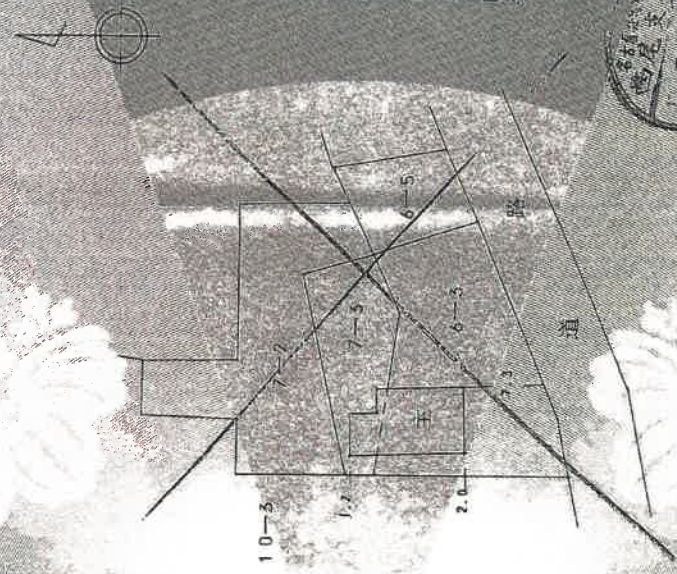
系番号	6番-3
建物の所在	饒豆郡吉良町大字津平字下天神95番地2



主	面積
$3.64 \times 2.73 =$	9.9372
$5.85 \times 8.18 =$	47.8115
合計	57.8487
合算面積	57.84 m ²



主	面積
$8.19 \times 4.84 =$	39.8016
合計	38.0016
合算面積	38.00 m ²



平成8年10月30日
土地改良法による土地改良
平成8年4月7日除却

単位=m

(3/4)

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺

1/500

単位=m

これは図面に記録されている内容を証明する図面である
(名古屋法務局西尾支局管轄)
令和5年1月16日 名古屋法務局

請求番号：7-2

(3/4)

(昭和8年10月25日付)

(愛知県土地家屋調査士会印)

B

(1) 平成23年4月20日
この図面に起算されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

COPY

COPY

A 4 半判に縮小

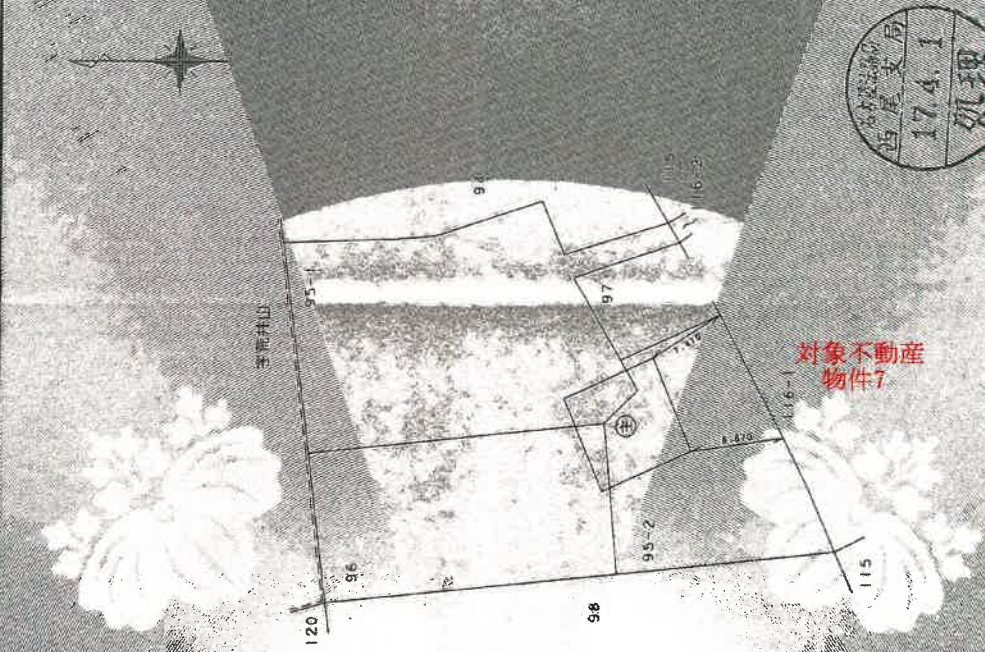
053318

各階平面図

家屋番号 95番202

面 樹 所 物 建

備豆郡志良田大字建平字下天神5番地2.95番地1.96番地



対象不動産
物件7

A 4 判に縮小

西尾支局

(单位: m)

端尺

~~1/500~~

中

尺蠖

(平成17年 3月9日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

作者

全農専用

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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和5年1月16日

名古屋法務局

請求番号：7-3

(1) 平成23年4月20日
この図面に記載されている建物の全館又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A 4 判 に 縮 小

登記年月日：平成8年10月3日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

95番202

建物図面

→7番3

家屋番号

建物の所在 岐阜県吉良町大字津平字下天神7番地2・95番地1・96番地

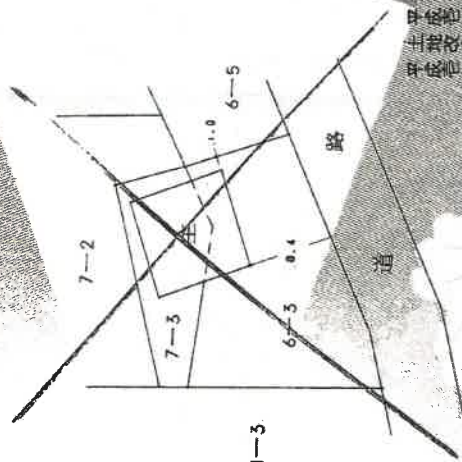
岐阜県吉良町大字津平字下天神95番地2・95番地1・96番地



主層 求積表	
主層	9.10 x 9.10 = 82.8100
合計	82.8100
合算面積	82.81 m ²



主層 求積表	
主層	7.28 x 9.10 = 66.2480
合計	66.2480
合算面積	66.24 m ²



10-3



平成8年10月3日の
土地改良法による換地
平成8年10月3日附

単位=m

単位=m

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(全頁専用)

平成8年9月24日
(愛知県土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(名古屋法務局西尾支局蔵)

令和5年1月16日

名古屋法務局

請求番号：7-3

(3/4)

A4判に縮小

(1) 平成33年4月20日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した
付である。

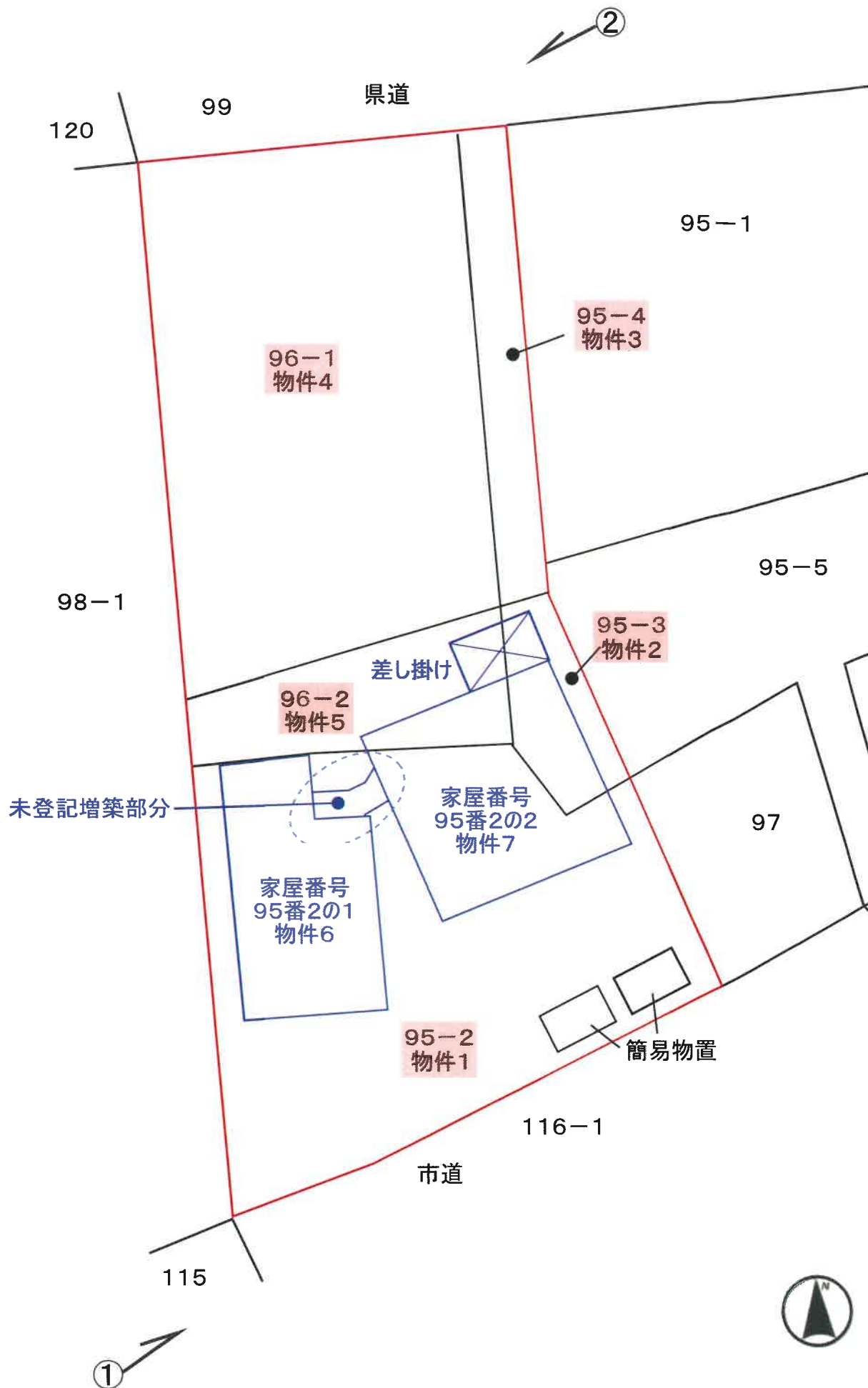
COPY

COPY

A 4 判に縮小

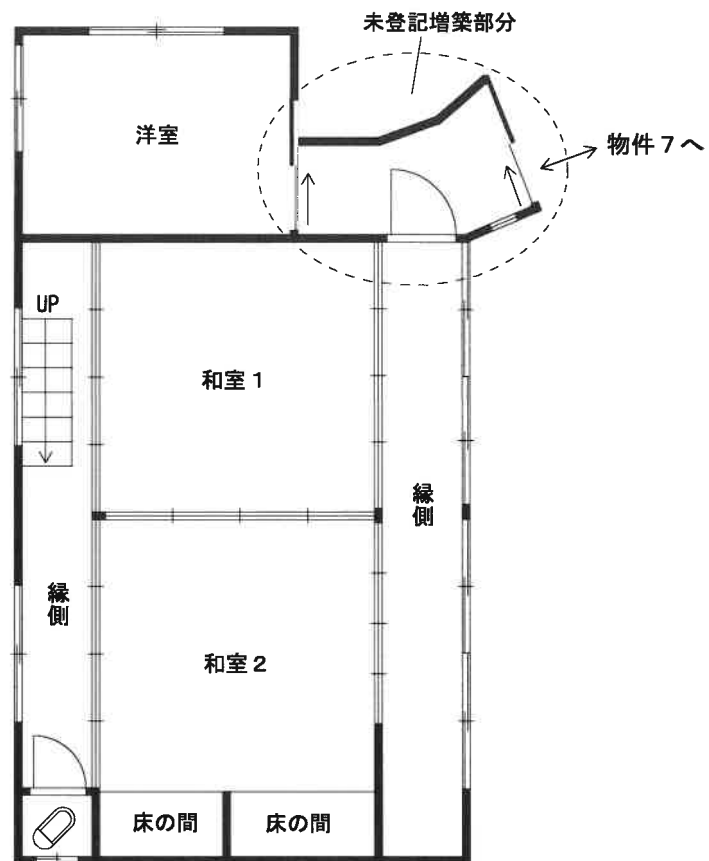
COPY

土地建物配置図（概略）

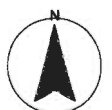
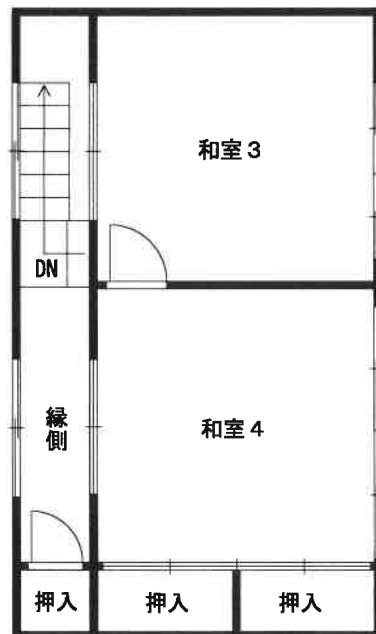


矢印は写真撮影方向を示す

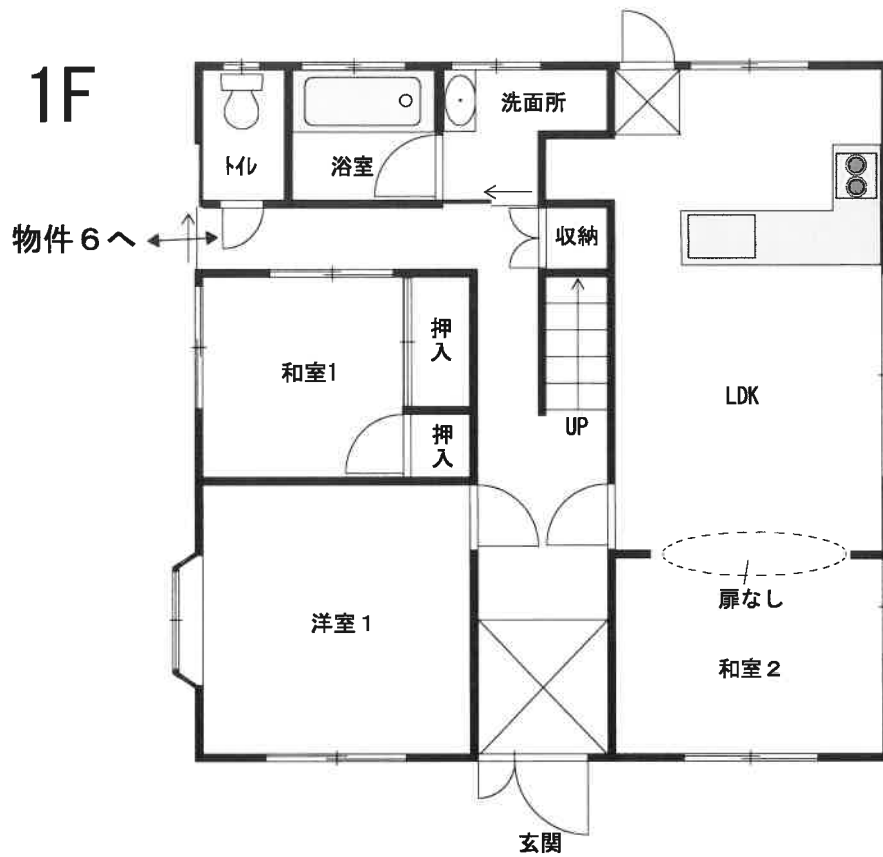
1F



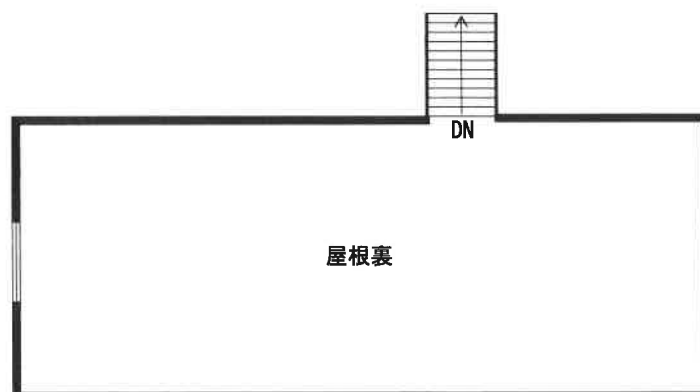
2F



1F



2F





写真番号1



写真番号2

令和5年(ヌ)第13号 補
令和5年9月11日 評価
発行番号2023005号の補充
発行番号2023005-1号

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

渡邊一成

補 充 書

令和5年(ヌ)第13号評価書の一部を次のとおり補充致します。

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1～5）

特 記 事 項	4. 西尾土地改良区の受益地にかかる賦課金について 物件4、5土地は、西尾土地改良区の受益地となっており、賦課金は年534円であるが、4年分（2136円）が未納となっているものと思われる。 詳細については現況調査報告書補充書に記載のとおりである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

(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	6,940,000	－ 3,820,000		1.00	0.70	2,180,000
2	730,000	－ 400,000		1.00	0.70	230,000
3	1,420,000	－ 0		1.00	0.70	990,000
4	1,390,000	－ 0		1.00	0.70	970,000
5	1,170,000	－ 650,000		1.00	0.70	360,000
6	180,000	＋ 2,170,000	0	1.00	0.70	1,650,000
7	710,000	＋ 2,430,000	0	0.70	0.70	1,540,000
一括価格(合計)						7,920,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

土地は建物全体の土地利用権等価格を控除。

建物は建物の持分に応じた土地利用権等価格を加算。

$$\begin{array}{rcl} \text{物件7全体の土地利用権等価格} & & \text{持分比率} & & \text{建物の持分に応じた土地利用権等価格} \\ 2,700,000\text{円} & \times & 0.90 & \div & 2,430,000\text{円} \end{array}$$

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件7については持分10分の9であることによる市場性の減退等を考慮した。

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。
また、物件4、5土地について、西尾土地改良区の受益地にかかる賦課金の未納分(4年分、2136円)が請求される場合があるリスクについても、当該競売市場修正に含む。