

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19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 3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 6月26日 午前 9時00分から 令和 7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 7年 5月21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)
1~3	43,680,000 34,944,000	一括	8,736,000	282,651	0
1	5,320,000				
2	2,440,000				
3	35,920,000				
備考					



## 物件目録

- 1 所 在 西尾市斎藤町下側  
地 番 12番  
地 目 宅地  
地 積 438.58平方メートル
- 2 所 在 西尾市斎藤町下側  
地 番 13番1  
地 目 宅地  
地 積 201.12平方メートル
- 3 所 在 西尾市斎藤町下側 12番地、13番地1  
家屋 番号 12番の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 140.38平方メートル  
2階 66.45平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 67.98平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 4月16日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾崎 秀樹

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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    | 西尾市斎藤町下側            |              |
|   | 地 番    | 12番                 |              |
|   | 地 目    | 宅地                  |              |
|   | 地 積    | 438.58平方メートル        |              |
| 2 | 所 在    | 西尾市斎藤町下側            |              |
|   | 地 番    | 13番1                |              |
|   | 地 目    | 宅地                  |              |
|   | 地 積    | 201.12平方メートル        |              |
| 3 | 所 在    | 西尾市斎藤町下側 12番地、13番地1 |              |
|   | 家屋 番号  | 12番の1               |              |
|   | 種 類    | 居宅                  |              |
|   | 構 造    | 鉄骨造陸屋根2階建           |              |
|   | 床 面 積  | 1階                  | 140.38平方メートル |
|   |        | 2階                  | 66.45平方メートル  |
|   | (附属建物) |                     |              |
|   | 符 号    | 1                   |              |
|   | 種 類    | 車庫                  |              |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建   |              |
|   | 床 面 積  | 67.98平方メートル         |              |



令和 6 年(ケ)第 96 号

令和 7 年 1 月 20 日受理

令和 7 年 2 月 14 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    | 西尾市斎藤町下側                          |
|   | 地 番    | 12番                               |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 438.58平方メートル                      |
| 2 | 所 在    | 西尾市斎藤町下側                          |
|   | 地 番    | 13番1                              |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 201.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 西尾市斎藤町下側 12番地、13番地1               |
|   | 家屋 番号  | 12番の1                             |
|   | 種 類    | 居宅                                |
|   | 構 造    | 鉄骨造陸屋根2階建                         |
|   | 床 面 積  | 1階 140.38平方メートル<br>2階 66.45平方メートル |
|   | (附属建物) |                                   |
|   | 符 号    | 1                                 |
|   | 種 類    | 車庫                                |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建                 |
|   | 床 面 積  | 67.98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)
<b>土地</b>	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は, 「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<b>建物</b>	物件3
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件3主建物を住居, 物件3附属建物1を車庫として, それぞれ使用している(以下それぞれの建物を「主建物」「附属建物」という。) <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ B(所有者の妻)	<p>1 物件1～3土地建物(以下「本件物件」という。)の所有者Aは私の夫です。</p> <p>2 主建物は、私たち夫婦と子供が2人住んでおり、同建物内で猫を2匹飼っています。</p> <p>3 附属建物は我が家の車庫です。</p> <p>4 主建物には太陽光発電システム(以下「システム」という。)が設置されており、同建物の屋根には太陽光パネルが設置されています。</p> <p>5 システムは同建物を建てる際に一緒に設置したもので、費用は住宅ローンに含まれています。</p> <p>6 システムによる電気エネルギーは主建物内で使用するとともに、蓄電池に貯蔵しており、余った電気エネルギーは売電しています。</p> <p>7 物件1, 2土地は境界で問題になったことはありません。</p> <p>8 物件1土地には電柱が1本設置されており、土地使用料として年額2000, 3000円が振り込まれています。</p> <p>9 本件物件で事件・事故が起きたことはありません。</p>

(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

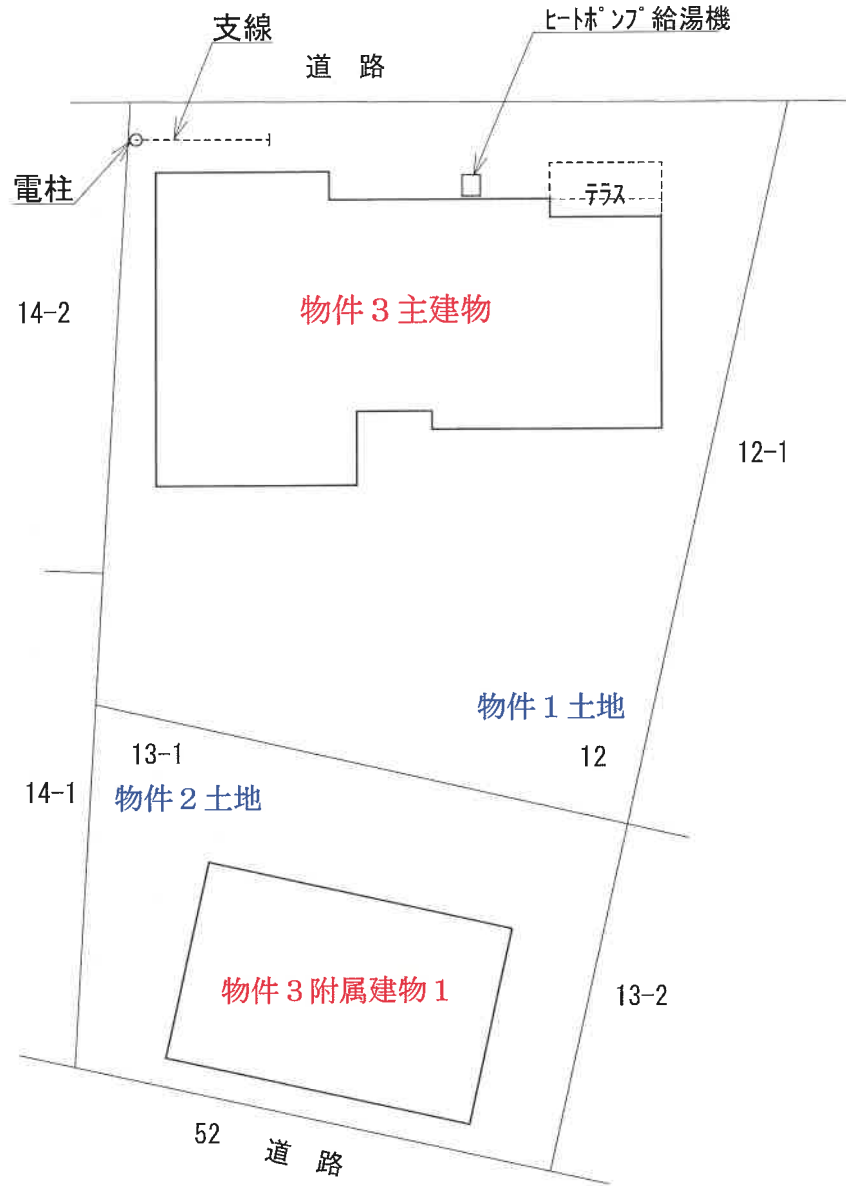
- 1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1, 2土地は一体土地として利用されており、物件1土地上に主建物が、物件2土地上に附属建物がそれぞれ建てられている。なお、同各土地のその余の敷地部分は庭地であり、物件1土地には電柱が1本設置されている。
- 3 主建物及び附属建物の占有状況は、関係人の陳述並びに現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、本件物件について、第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 4 主建物の状況については、同建物は築約3年の鉄骨造り、附属建物は築約2年半の軽量鉄骨造りであり、いずれも経年に相当する劣化は殆ど認められない良好な状態にあるものと思料する。なお、主建物内では猫が2匹飼われているが、同建物内に目立った引っ掻き傷はなく、糞尿の臭いも感じられなかった。
- 5 主建物1階洋室1には仏壇が供えられている。
- 6 主建物にはシステムが、屋根には太陽光パネルが設置されている。
- 7 物件1, 2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、関係人の陳述及び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、同各土地の合計面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。
- 8 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

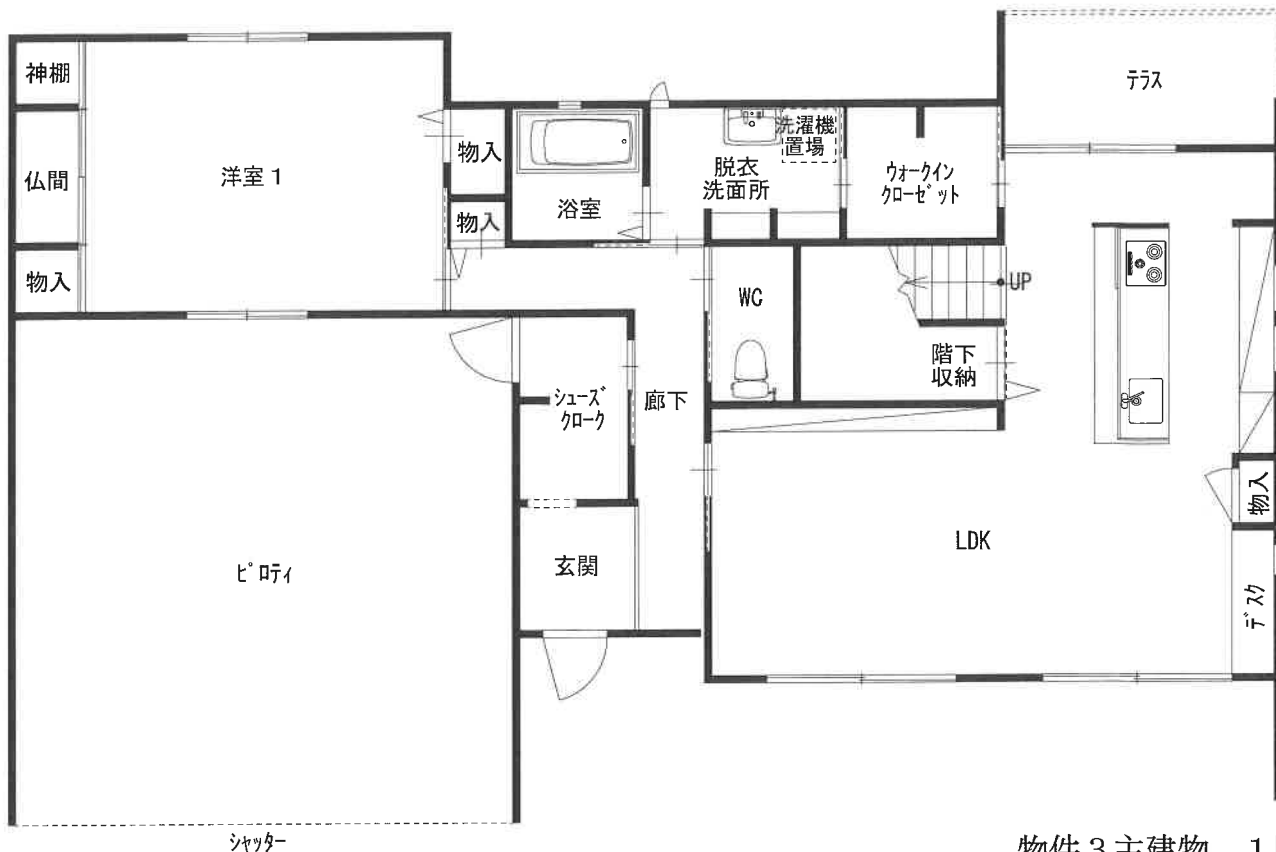
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月21日(火) 17:00-17:10	名古屋法務局 豊橋支局	公函, 土地建物登記事項証明書申請
7年1月23日(木) 11:00-11:20	名古屋地方裁判所 岡崎支部 目的物件所在地	所有者Aに通知書送付 目的物件確認, 物件1, 2土地調査, 外観写真撮影, Bから事情聴取
7年2月3日(月) 13:00-13:50	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Bから事情聴取(評価人同行)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 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。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

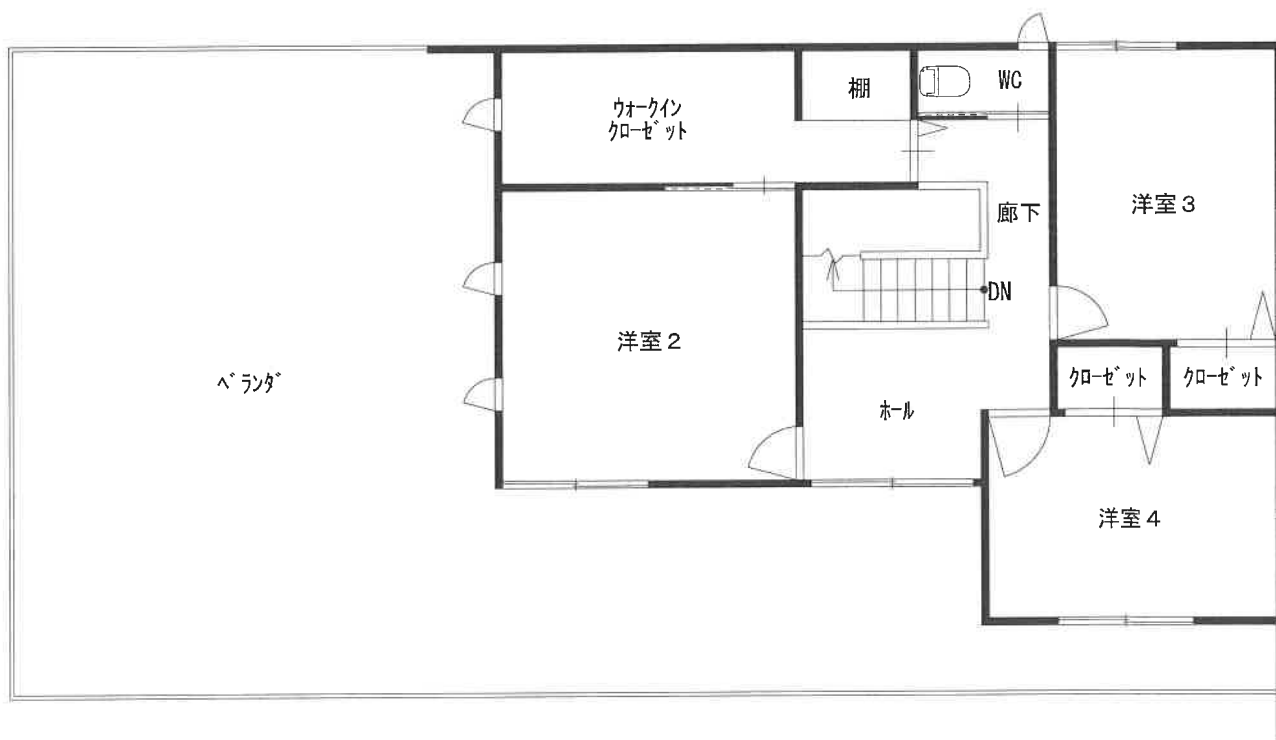
# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)

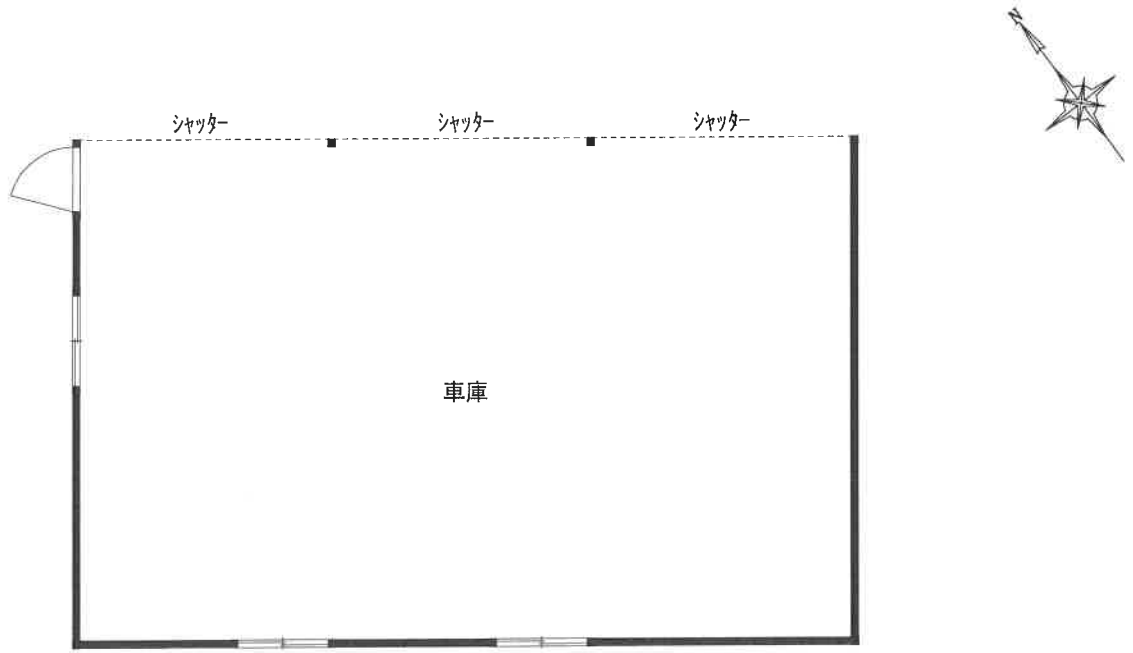


物件 3 主建物 1 階



物件 3 主建物 2 階

# 建物間取図(概略)



物件3 附属建物1

写真1

物件3 附属建物1

物件3 主建物



写真2

物件3 主建物

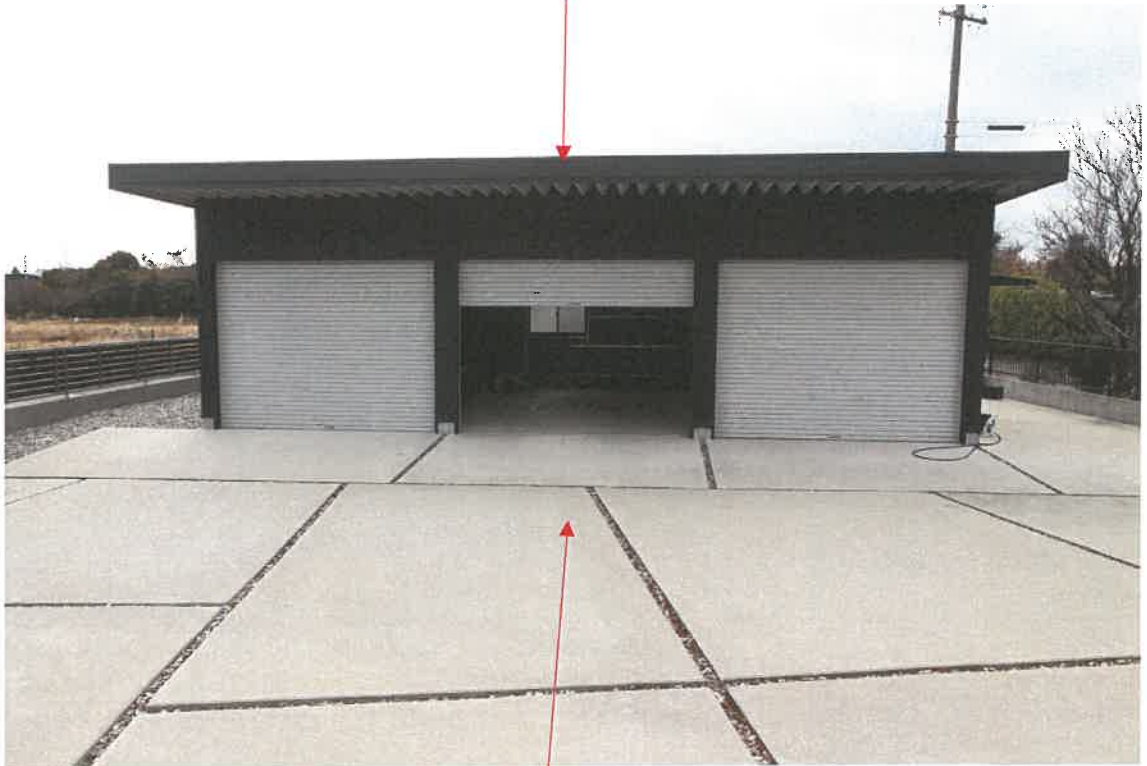


物件1 土地



写真3

物件3 附属建物1



物件2 土地

写真4

物件3 主建物

1階室内(LDK)



写真5

物件3 主建物

1階室内(LDK)



写真6

物件3 主建物

1階室内(洋室1)



写真7

物件3主建物

1階室内(浴室)



写真8

物件3主建物

1階室内(ピロティ)





写真 9

物件 3 主建物

2 階室内(洋室 4)



写真 1 0

物件 3 主建物

2 階室内(洋室 2)



写真 1 1

物件 3 主建物

2 階室内(洋室 3)



写真 1 2

物件 3 附属建物 1 室内(車庫)



副

令和6年(ケ)第96号  
令和7年1月23日受理  
令和7年2月3日現地調査  
令和7年3月6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

鈴木 哲

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 43,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,320,000 円
物件2 (土地)	金 2,440,000 円
物件3 (建物)	金 35,920,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	西尾市斎藤町下側 12番 宅地 438.58平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	西尾市斎藤町下側 13番1 宅地 201.12平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積  符号 種類 構造 床面積	西尾市斎藤町下側 12番地、13番地1 12番の1 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 140.38平方メートル 2階 66.45平方メートル (附属建物) 1 車庫 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 67.98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、2）

位置・交通	名鉄西尾線「福地」駅 南方 道路距離約1,400m 六万石くるりんバス「斉藤」停 南方 道路距離約580m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が見られる、周辺に農地が広がる既成の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 屋外広告物制限区域：道路・鉄道の許可区域 (5条2項2号)
画地条件	地積 639.70m <sup>2</sup> 間口 約16m、奥行 約34m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は、南西側で幅員約5.2mの舗装市道に約0.5m高く接している（建築基準法第42条1項1号の道路）。南西側隣地（地番52番の土地）は地目は用悪水路であるが、現況はコンクリート等の蓋があり、西尾市土木課によれば、当該土地は市道に含まれるとのことである。また、北東側で幅員約1.9mの舗装市道にほぼ等高に接している（建築基準法第42条2項の道路）。なお、北東側道路についてはセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。物件1、2の土地の南西側及び北東側は市道、北西側は住宅、農地等、南東側は都市計画道路の整備予定地（地番12番1の土地、13番2の土地、所有者：西尾市）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 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	土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図（昭和45年以降）による地歴調査を行った結果、当該物件が建設される以前は住宅の敷地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地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は該当していない。	
特記事項	・本件土地の南東側は未整備の都市計画道路（3・4・256斉藤一色線）である。西尾市土木課にて整備状況を聴取したところ、事業計画決定された未供用路線であり、本件の南東側隣接土地（地番12番1、13番2の土地）を含め、南方の県道荻原巨海線までの区間が道路用地買収済み、また、着工年月は詳細未定とのことであった。	

<p>特記事項 (つづき)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 本件土地の北東部分（未舗装の帯状部分）は北東側道路からのセットバック部分と見られる。当該セットバック部分より本件建物敷地部分は約0.3m～0.6m高い。なお、正確な後退距離については専門家等による詳細な調査を要する。</li><li>• 本件土地は北西側隣地に約0.4m高く接し、南東側隣地に0～約0.3m高く接する。</li><li>• 本件土地上に電柱及び支線、ヒートポンプ給湯機、テラスが設置されている。</li><li>• 西尾市建築課にて聴取したところ、物件1及び2の土地は既存宅地であるとのことであった。再建築の可否については西尾市建築課にて確認を要する。</li><li>• 本件土地の南東側は西尾市の都市計画道路予定地であり、現況は本件土地の出入り口が南東側に設置されているため、西尾市所有の都市計画道路予定地を通行することになるが、西尾市土木課に問い合わせたところ、当該土地を通行することに関して西尾市の許可等は必要ないとのことであった。</li><li>• 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li></ul>
-----------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）令和4年2月28日新築 経過年数 約3年 経済的残存耐用年数 約27年
仕 様	構造 鉄骨造2階建 屋根 陸屋根 外壁 ALC等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング等 設備 電気、水道等 その他 太陽光発電システム、オール電化、床暖房（LDK）
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+ウォークインクローゼット（2カ所） （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	優る
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物には太陽光発電システムが設置されている。関係者によれば、当該システムは本件建物を建築した際に設置したものであり、設置費用は住宅ローンに含まれているとのことであった。</li> <li>・ 本件建物内で猫を2匹飼育している。</li> <li>・ 本件建物内は目立った汚損、損傷等は認められなかった。</li> </ul>

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)令和4年7月27日新築 経過年数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 27 年
仕 様	構造 軽量鉄骨造平家建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 亜鉛メッキ鋼板等 天井 あらわし等 床 コンクリート 設備 電気 その他 ー
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 車庫 間取り 附属資料7 建物間取図(概略)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	・建物内は特に目立った汚損、損傷等は見られなかった。

## 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、2）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	41,700	0.84	438.58	1.0	15,360,000
2	41,700	0.84	201.12	1.0	7,040,000
合計			639.70		22,400,000

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）

都道府県地価調査 西尾(県)-15

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $42,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 = 41,700\text{円}/\text{㎡}$   
 (上三桁未満四捨五入)

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.03 × 面積大 0.85 × セットバック 0.96 = 0.84

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件3)

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3(主)	244,000	206.83	0.81	40,880,000
3(附属)	110,000	67.98	0.81	6,060,000
3(合計)				46,940,000

ア 再調達原価：物件3(主)太陽光発電システムも含んでいる。

ウ 現価率：

物件3(主)

・現価率 =  $[残価率3\% + (1 - 残価率3\%) \times \{経済的残存耐用年数27年 / (経済的残存耐用年数27年 + 経過年数3年)\}] \times (1 - 観察減価等10\%) = 0.81$

物件3(附属)

・現価率 =  $[残価率3\% + (1 - 残価率3\%) \times \{経済的残存耐用年数27年 / (経済的残存耐用年数27年 + 経過年数3年)\}] \times (1 - 観察減価等10\%) = 0.81$

## 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	15,360,000	0.45	法定地上権	6,910,000
2	7,040,000	0.45	法定地上権	3,170,000
合計				10,080,000

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45%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	15,360,000	-6,910,000		0.9	0.7	5,320,000
2	7,040,000	-3,170,000		0.9	0.7	2,440,000
3	46,940,000	+10,080,000	0	0.9	0.7	35,920,000
一括価格 (合計)						43,680,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：総額が大きいことによる市場流通性を考慮した。

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

### 都道府県地価調査価格（西尾(県)-15)

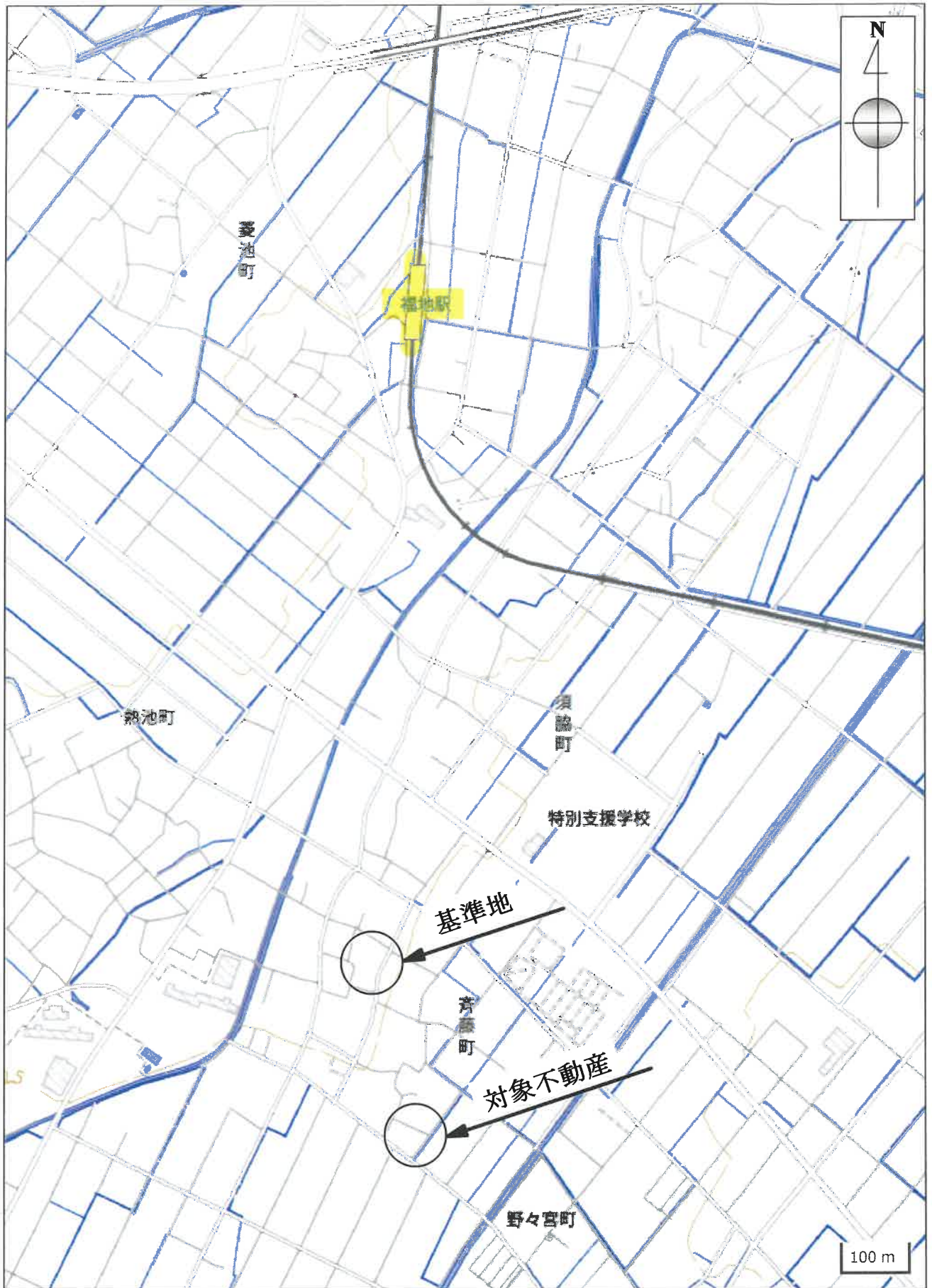
所 在：西尾市斎藤町郷中64番  
価 格：42,100円／㎡  
位 置：名鉄西尾線「福地」駅の南方道路距離約1,100m  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：406㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：東側幅員5.0m市道に接面  
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅等が混在する古くからの住宅地域

## 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 写真撮影図
- 9 現況写真

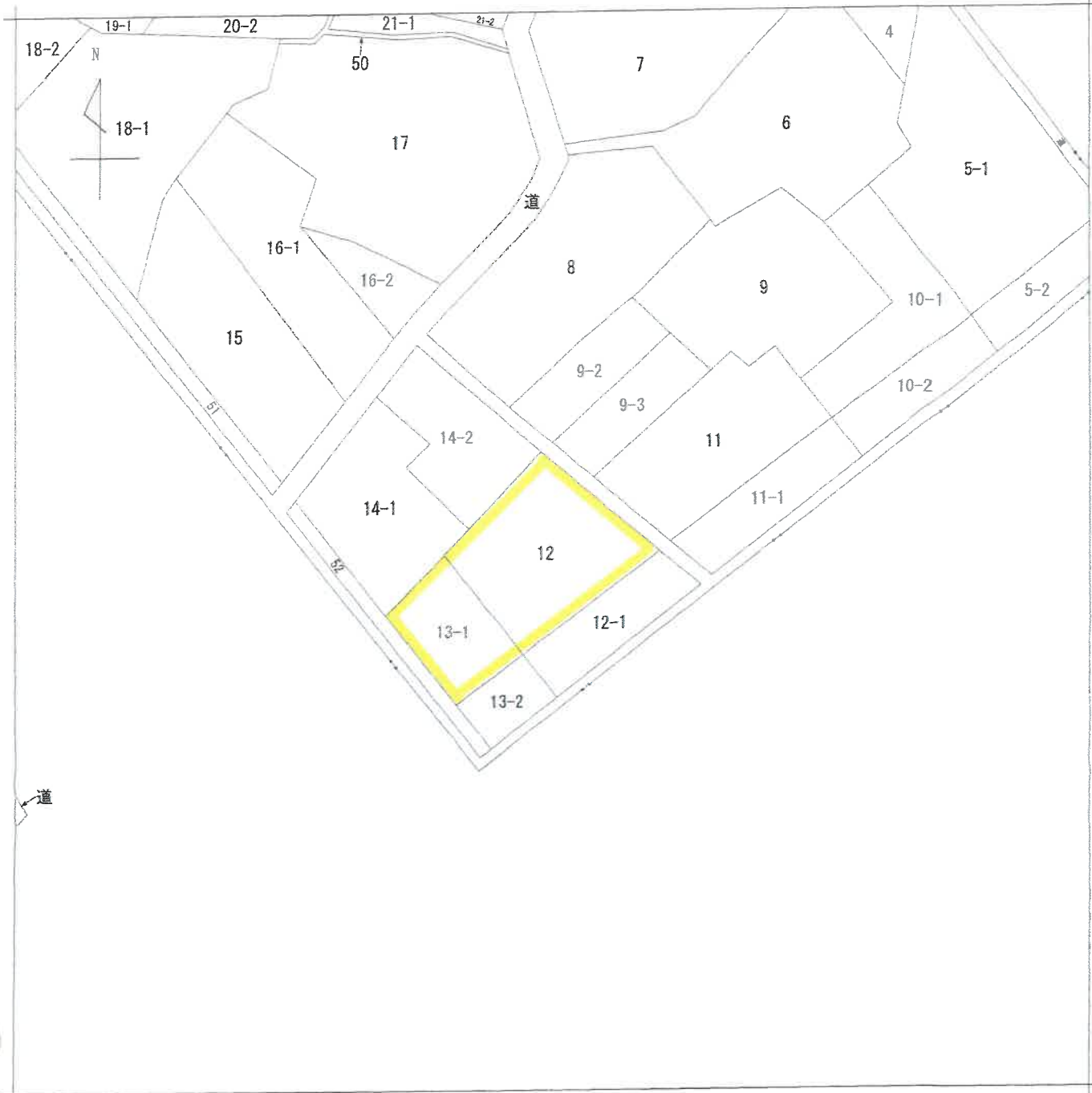


# 位置図

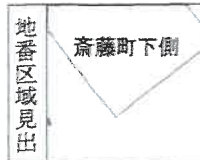


# 付近案内図





(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 斎藤町上側

請求部	所在	西尾市斎藤町下側		地番	12番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和6年12月5日

東京法務局

地図整理番号：M81737

登記官





登記年月日：令和3年5月11日

地積測量図

地番 12、12-1

土地の所在 西尾市斎藤町下側

求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>
④ 12	P41	-129339.146	-10791.195	-10791.187	-10791.187	-1169096.540634	9.039				
	G152	-129336.308	-10797.187	-10797.187	-10797.187	2574956.555972	-19.909				
	BP1	-129329.898	-10811.104	-10811.104	-10811.104	3029423.530752	-23.424				
	AP195	-129347.346	-10820.611	-10820.611	-10820.611	-630956.353788	4.878				
	P42	-129358.321	-10806.226	-10806.226	-10806.226	-3805204.370536	29.416				
合計面積										438.581470	438.58 m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>
④ 12-1	P41	-129339.146	-10791.195	-10791.195	-10791.195	2831621.923378	-21.893				
	P42	-129358.321	-10806.226	-10806.226	-10806.226	1142233.974430	-8.830				
	P194	-129363.052	-10800.025	-10800.025	-10800.025	-2832145.297436	21.893				
	AP2822	-129342.397	-10784.333	-10784.333	-10784.333	-1142093.965510	8.830				
	合計面積										191.3825690

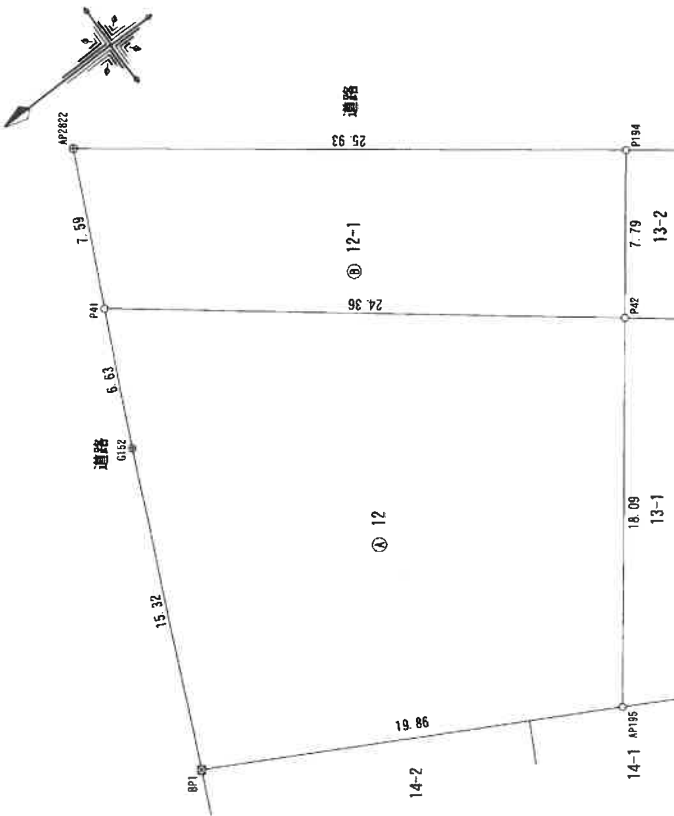
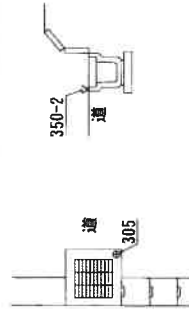
合計面積 629.9717160 m<sup>2</sup>

測量年月日 平成31年2月12日

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	X	Y
305	道路兼水納 金属板	-129392.360	-10788.256
350-2	道路側溝 刻印	-129364.674	-10818.018

305 概略図 350-2 概略図



境界	境界線の種類
田	プラスチック板
田	コンクリート板
田	金属板
田	刻印
田	金属板
田	計測点

単位：m

作成者

(令和3年4月26日)

R

1 /

嘱託者

縮尺

1 / 250

地積測量図

地番 13-1、13-2

土地の所在 西尾市斎藤町下側

求積表

地番	① 13-1		② 13-2	
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
P42	-129358.321	-10806.226	-7.121	921160.603841
AP195	-129347.346	-10820.511	-20.078	2597036.017986
154	-129357.792	-10826.304	7.121	-921156.836832
P43	-129367.568	-10813.490	20.078	-2597442.030304
合計				-402.250307
合計面積				201.1251555
合計地積				201.12 m

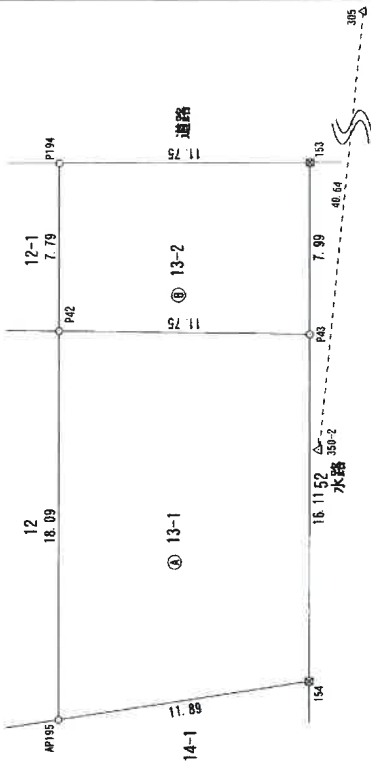
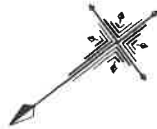
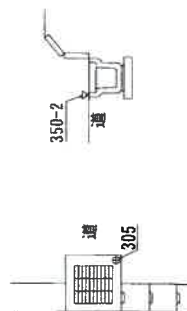
地番	③ 13-2		④ 13-1	
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
P42	-129358.321	-10806.226	-13.465	1141809.792265
P43	-129367.568	-10813.490	-0.911	117853.854448
153	-129372.415	-10807.137	13.465	-1741999.567975
P194	-129363.052	-10800.025	0.911	-117849.740372
合計				-185.661634
合計面積				92.8308170
合計地積				92.83 m

合計面積 293.9559705 m<sup>2</sup>

測量年月日 平成31年2月12日

符号	名称	X	座標値	Y
305	道路兼水溝 金属板	-129392.360		-10788.256
350-2	道路側溝 刺印	-129364.574		-10818.018

305 概略図 350-2 概略図



境界標の種類	境界標の種別
☒	プラスチック杭
☒	コンクリート杭
⊕	金属板
●	刺印
□	金属板
○	算点

単位：m

作成者

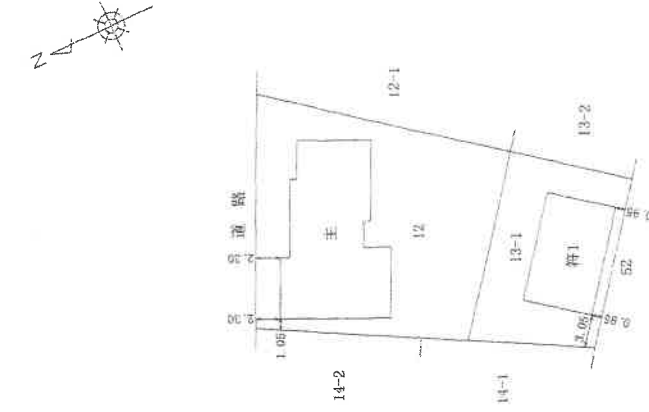
嘱託者

縮尺 1/250

建築物図面図  
各階平面図

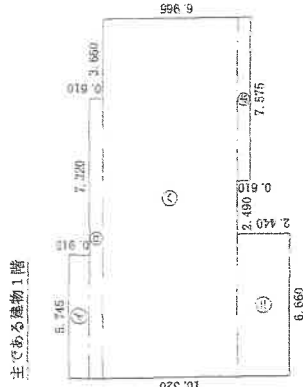
家屋番号 12番の1

建築物の所在 西尾市斎藤町下側12番地、13番地1



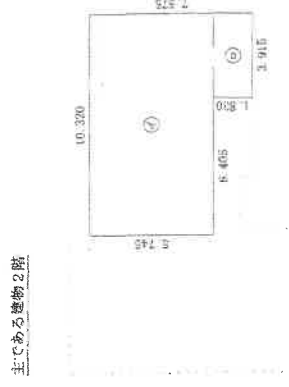
求積表

①	5.745 X 0.915 =	5.2566750
②	13.065 X 0.610 =	7.9696500
③	16.725 X 6.355 =	106.2873750
④	6.660 X 2.440 =	16.2504000
⑤	7.575 X 0.610 =	4.6207500
計		140.3548500
	床面積	140.388㎡



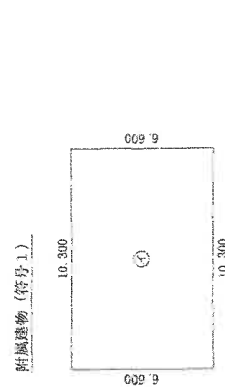
求積表

①	10.320 X 5.745 =	59.2884000
②	3.915 X 1.830 =	7.1644500
計		66.4528500
	床面積	66.45㎡



求積表

①	10.300 X 6.600 =	67.9800000
	床面積	67.98㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 (令和4年12月8日作成)

作成者

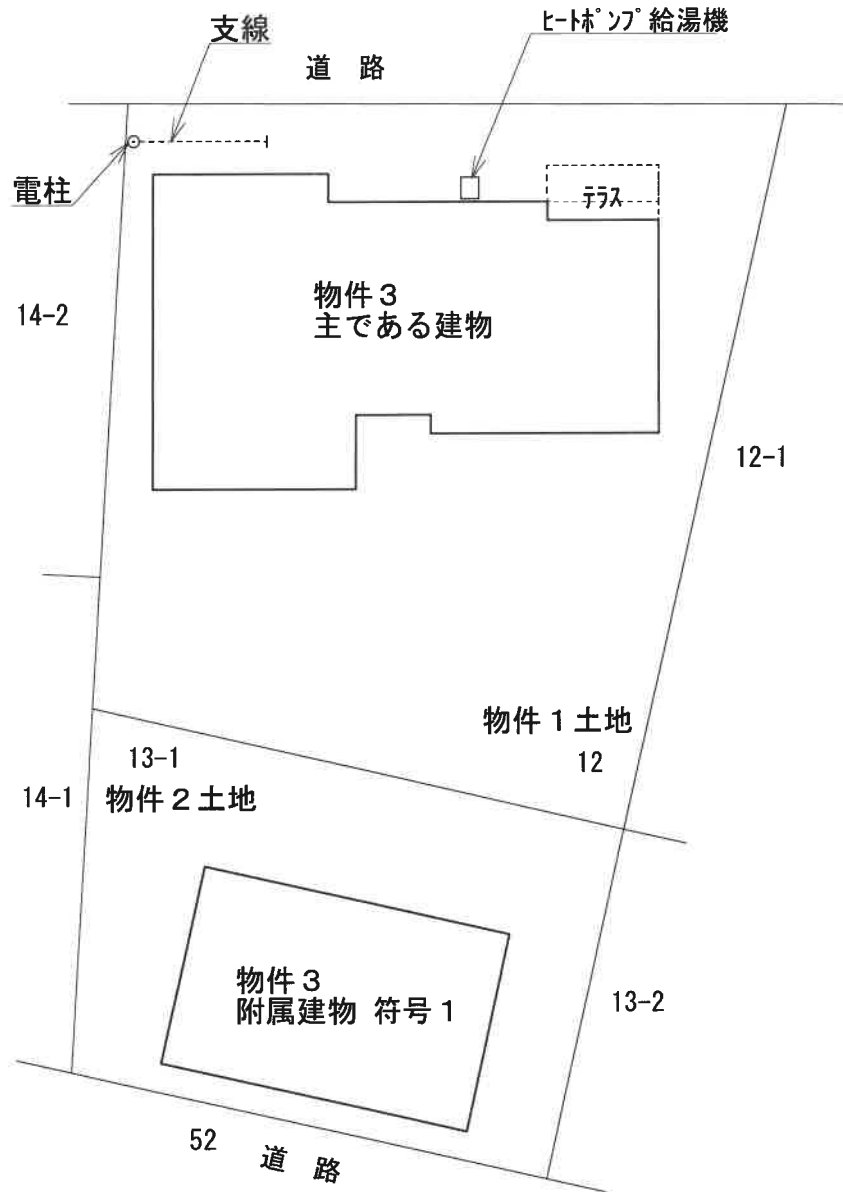
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：令和4年12月13日

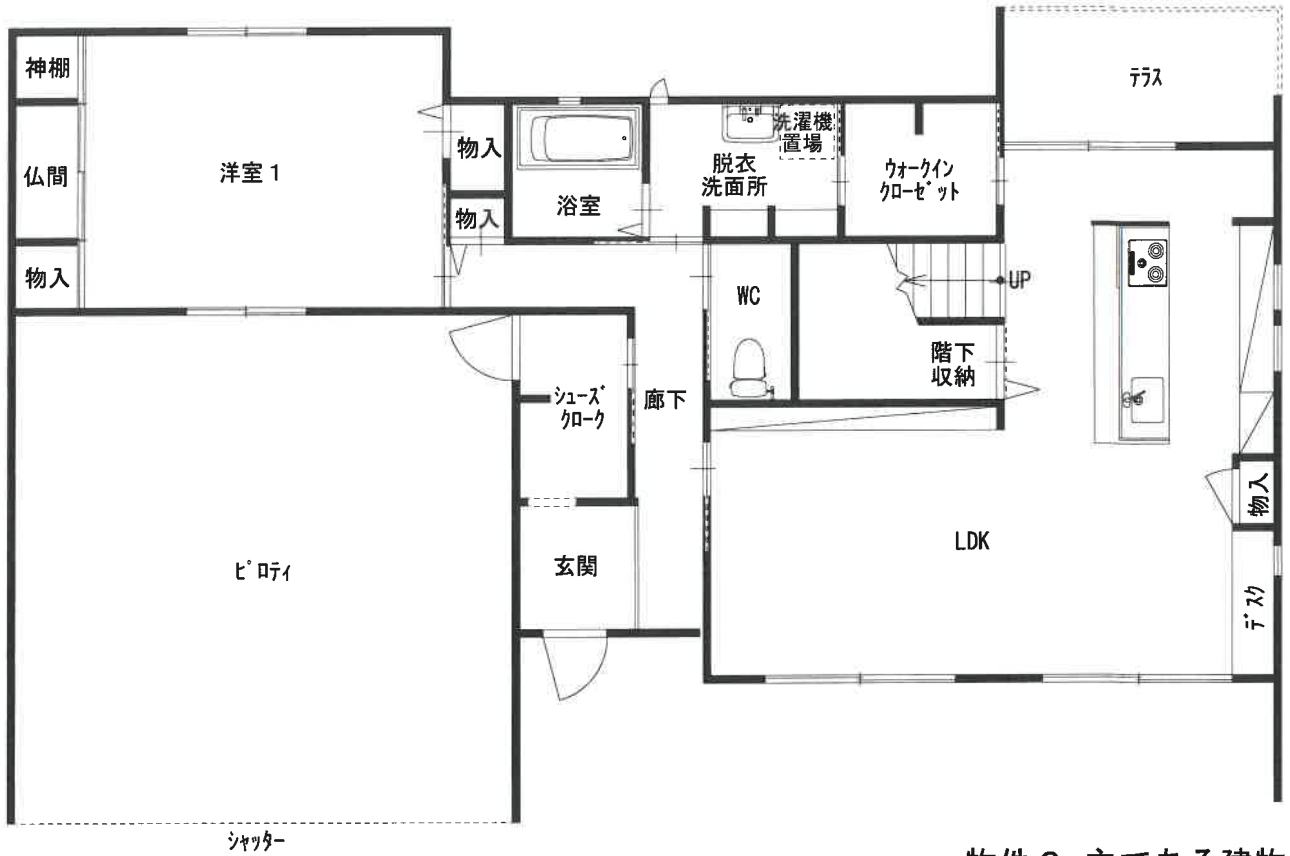
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(名古屋法務局西尾支局管轄)  
令和6年12月5日 東京法務局

登記簿

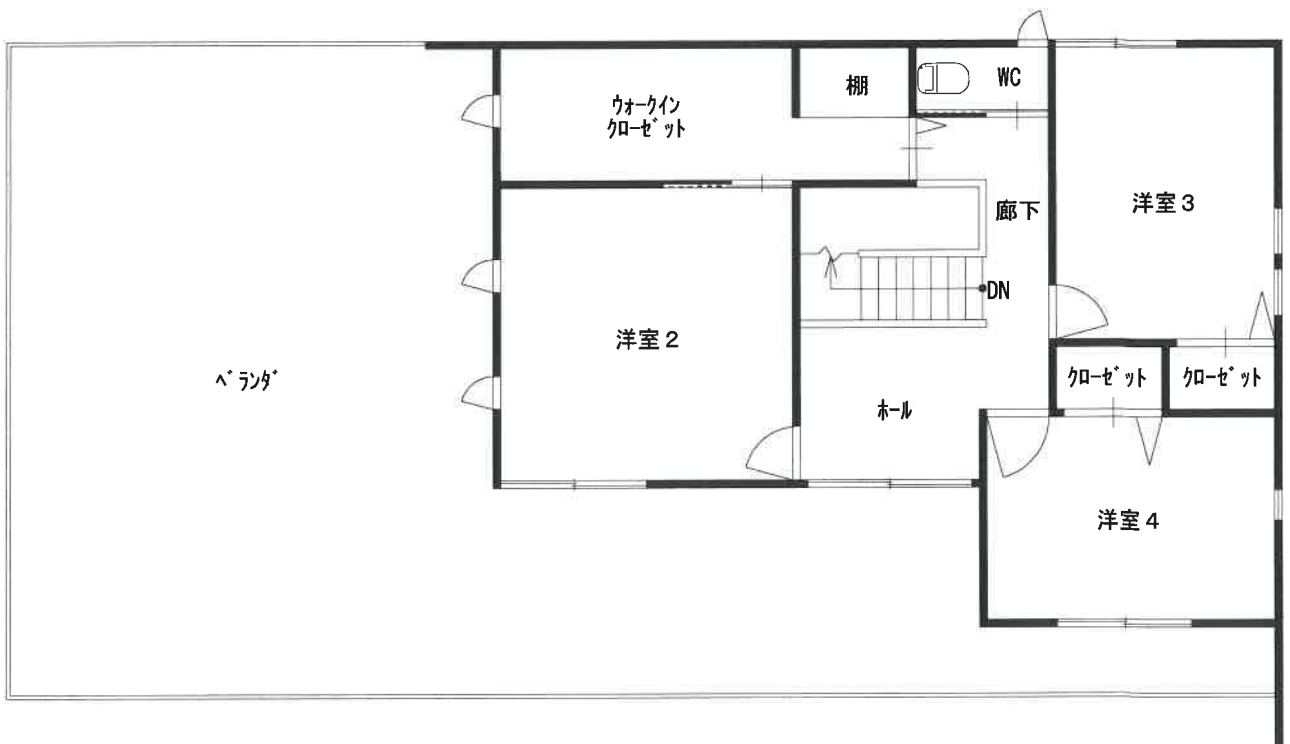
# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)1/2

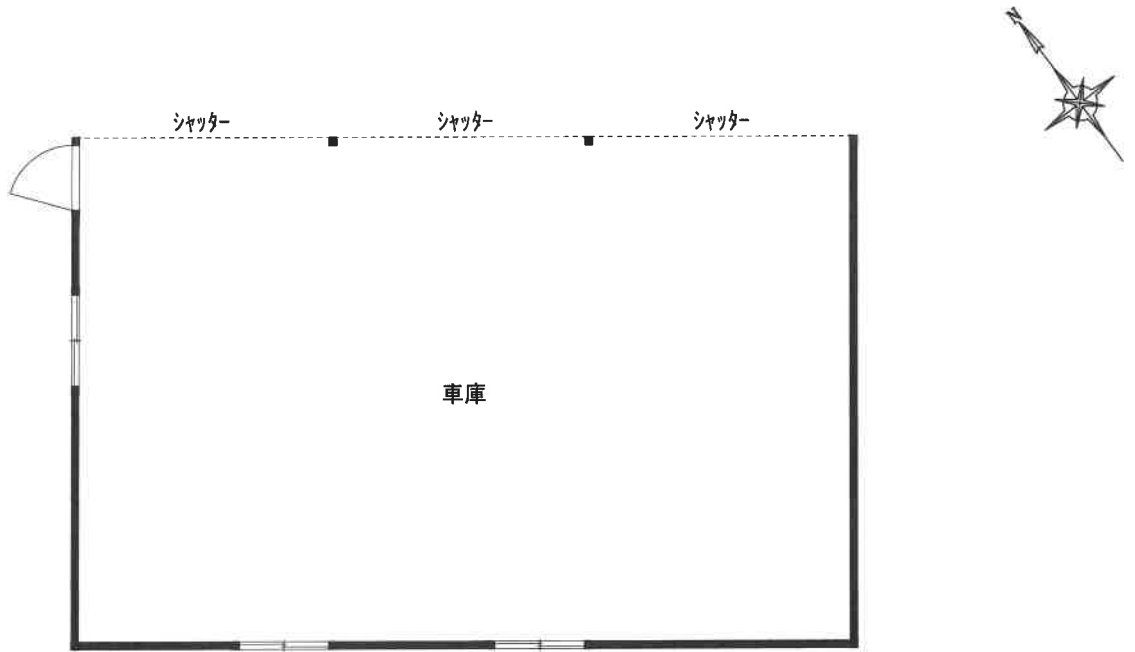


物件3 主である建物  
1階



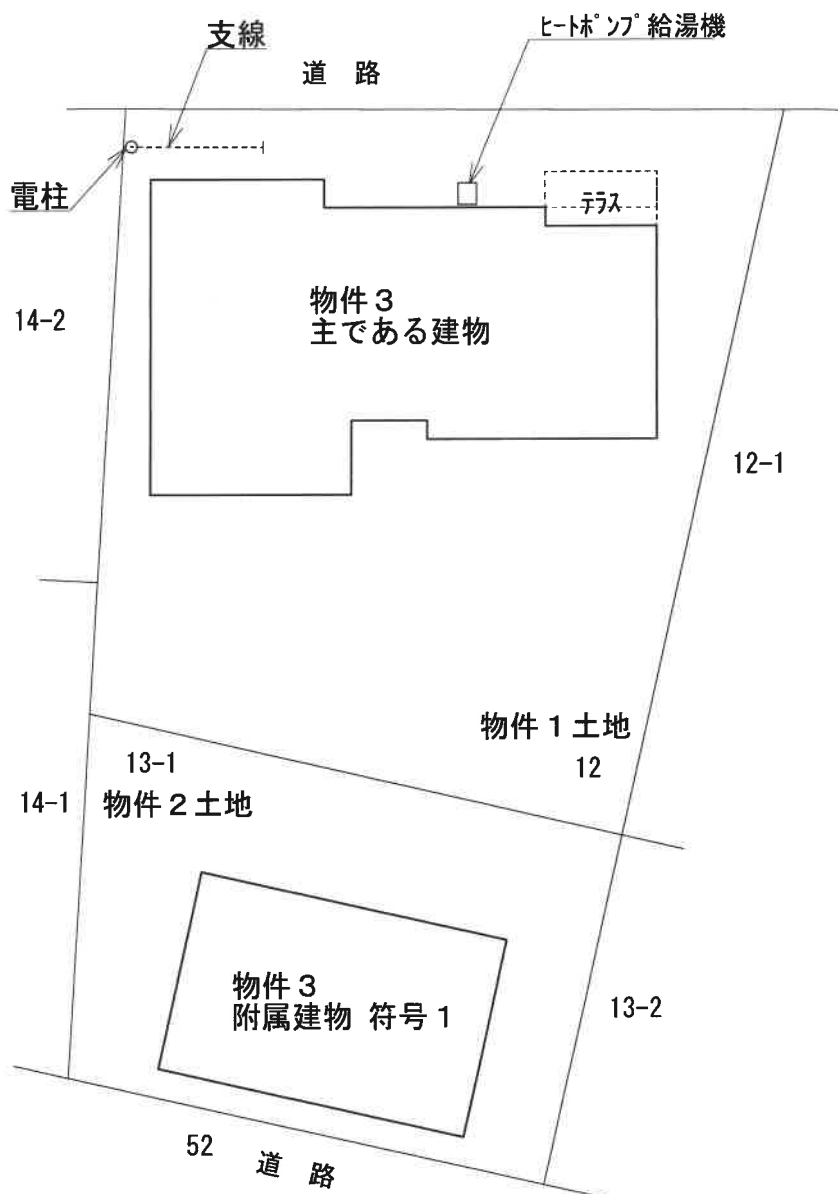
物件3 主である建物  
2階





物件3 附属建物  
符号1

# 写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

# 現況写真

①



②

