

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6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 8月21日 午前 9時00分から 令和 7年 8月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4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 9月18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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月11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 8月 6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）
1～6	21,800,000 17,440,000	一括	4,360,000	183,395	43,554
1	1,500,000				
2	1,190,000				
3	1,550,000				
4	300,000				
5	10,000				
6	17,250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 番 | 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 番 | 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7. 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 通路 |
| 3 | 所 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 番 | 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6. 9 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 番 | 8 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 4 3 平方メートル |

持分 2 4 分の 4

- | | | |
|---|-----|------------|
| 5 | 所 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
|---|-----|------------|



物 件 目 録

地 番 8番9
地 目 用悪水路
地 積 12平方メートル

持分24分の4

6 所 在 岡崎市法性寺町字池田 9番地5、8番地7

家屋 番号 9番5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 59.45平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 59.45平方メートル
3階 約14平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者ら、D及びEが占有している。D及びEの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6】

本件共有者らが占有している。

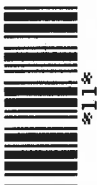
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却対象外の土地(地番8番11)を通行のため無償で利用している。

【物件番号2】

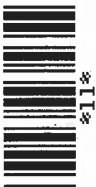
- ・ 本件土地は、売却対象外の土地(地番8番6, 8番10, 8番11)への通行のため無償で利用されている。
- ・ 本件土地について「道路部分の相互利用等に関する覚書」が作成されている。



11

《 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 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 | 番 | 8 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.68 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 | 番 | 8 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 37.90 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 通路 |
| 3 | 所 | 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 | 番 | 9 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 86.95 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 | 番 | 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 143 平方メートル |

持分 24 分の 4

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 5 | 所 | 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
|---|---|---|------------|



11

物 件 目 録

地 番 8番9

地 目 用悪水路

地 積 12平方メートル

持分24分の4

6 所 在 岡崎市法性寺町字池田 9番地5、8番地7

家屋 番号 9番5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積	1階	66.24平方メートル
	2階	59.45平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階	66.24平方メートル
	2階	59.45平方メートル
	3階	約14平方メートル



令和 7 年(ケ)第 2 号

令和 7 年 2 月 13 日受理

令和 **7** 年 **3** 月**19** 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 久 林 靖

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 | 番 | 8番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.68平方メートル |
| | 共有者 | | 持分4分の1 |
| | 共有者 | | 持分4分の3 |
-
- | | | | |
|---|-----|---|-------------|
| 2 | 所 | 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 | 番 | 8番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 37.90平方メートル |
| | 共有者 | | 持分4分の1 |
| | 共有者 | | 持分4分の3 |
-
- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 3 | 所 | 在 | 岡崎市法性寺町字池田 |
| | 地 | 番 | 9番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 86.95平方メートル |

物 件 目 録

共有者
共有者持分4分の1
持分4分の3

4 所 在 岡崎市法性寺町字池田

地 番 8番4

地 目 公衆用道路

地 積 143平方メートル

共有者
共有者持分24分の1
持分24分の3

5 所 在 岡崎市法性寺町字池田

地 番 8番9

地 目 用悪水路

地 積 12平方メートル

共有者
共有者持分24分の1
持分24分の3

6 所 在 岡崎市法性寺町字池田 9番地5、8番地7

家屋 番号 9番5

物 件 目 録

種	類	居宅		
構	造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
床	面	積	1階	66.24平方メートル
			2階	59.45平方メートル
共有者			持分4分の1	
共有者			持分4分の3	

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) ☐ 宅地(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 ☒ 概ね土地建物配置図(概略)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 A, B ☐ 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6		
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: 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ☒ 床面積: 1階 66.24平方メートル 2階 59.45平方メートル 3階 約14平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A, B ☐ 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		
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			
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 ☒ 土地建物配置図(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

(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2		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 通路(物件2) ☐		
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 ☒ 概ね土地建物配置図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 A, B ☒ その他の者 D, E ☐ 上記の者が本件土地上に, 下記建物を所有し, 占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として通行して使用している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として通行して使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	本件土地については, 「道路部分の相互利用等に関する覚書」が交わされている。		
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 令和 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 ☐ 土地建物配置図(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

(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 4		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 4) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 通路 (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 ☒ 概ね土地建物配置図 (概略) のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 A, B ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に, 下記建物を所有し, 占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として通行して使用している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が周辺の住民と共に公衆用道路として使用している。 ☐ 「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 令和 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 ☐ 土地建物配置図 (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

(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 5		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 通路 (物件) ☒ 水路 (物件 5)		
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 ☒ 概ね土地建物配置図 (概略) のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 A, B ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として通行して使用している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が通路として通行して使用している。 ☒ 上記の者が周辺の住民と共に水路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			
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 令和 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 ☐ 土地建物配置図 (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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■D) ☒ 文書(■道路部分の相互利用等に関する覚書)	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	
占有開始時期		平成30年6月22日	
最初の契約等	契約日	平成30年6月22日	
	期間	平成30年6月22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 ☐平成 年 月 日まで 年間 ☐期間の定めなし 	
契約等当事者	貸主	☒ 共有者 A, B ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		 毎月金 円 (毎月 限り 翌月分払) ☐前払 () ☐相殺 () 	
敷金・保証金		 ☐ない ☐ある [☐敷金 ☐保証金 金 円] 	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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
■ H (物件2土地占有者, 物件4および物件5 土地共有者Dの妻)	物件6建物(以下,本件建物という)には,以前はA(債務者兼所有者)さんとB(債務者兼所有者)さんが,それぞれの家族と共に,2世帯住宅として居住しておられましたが,令和6年5月ころに転居されました。それ以降は,本件建物は空き家の状態だと思います。
■ C (物件4および物件5 土地共有者)	物件4土地は,私が道路として使用して,人には貸していません。
■ D (物件2土地占有者, 物件4および物件5 土地共有者)	1 物件2土地については,東隣の8番11の土地と共に,私とE,ABの三者で通路として使用しています。覚書も交わしていますので,ここに「道路部分の相互利用等に関する覚書」の写しを提出いたします。物件2土地が売却されても,この覚書の内容を継承させてください。 2 物件4土地の道路部分は,共有になっており,共用の道路として使用していますが,共有者間で使用に関する取り決めはありませんし,貸借関係もありません。 3 物件5土地については,周辺地域の汚水の管が,南方の市の水路へ流れるように地中を通っています。
■ F (物件2土地占有者, 物件4および物件5 土地共有者Eの元 妻)	物件4および5土地は,私が道路として使用して,人には貸していません。
■ G (物件2土地占有者, 物件4および物件5 土地共有者Eの子)	物件5土地については,污水管が私共の家の敷地の下に通っているという話は聞いたことがあります。ただし,貸借関係は一切ないと思います。
■ 岡崎市役所道路維持 課担当者	1 物件4土地が北側で接する道路は,市道です。なお,北側の56番の土地も,登記上の地目は用悪水路ですが,市道の敷地に含まれています。 2 物件1,3および5土地が南側で接する水路は,市が管理する水路です。 3 本件1ないし5土地に関しては,民地であり,市は関与していません。

(注) チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

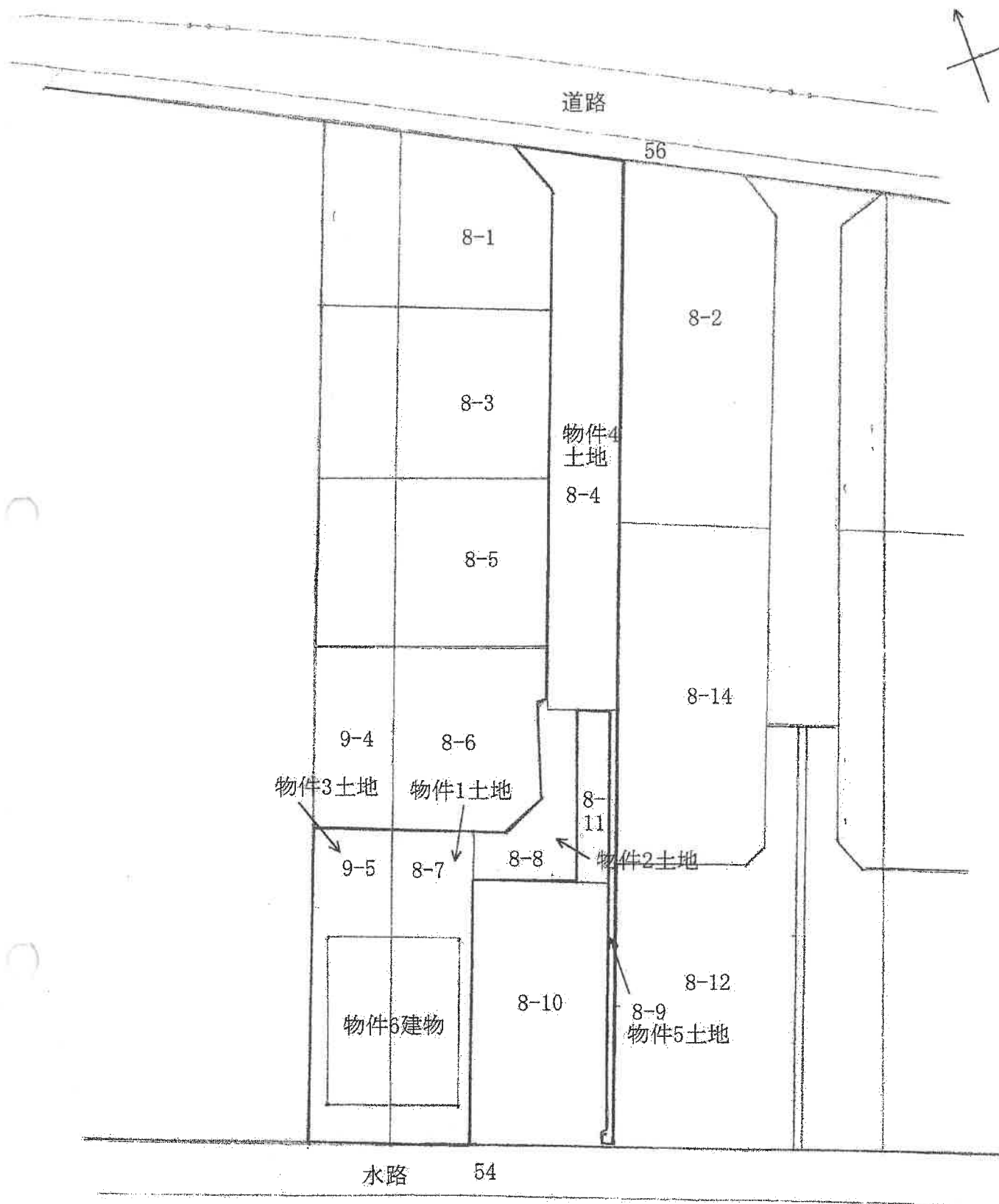
執行官の意見

- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。電気が停止しており、近隣居住者の陳述、ライフライン照会に対する回答、住民票、本件建物内に存したBを名宛とする郵便物、現認使用状況等から、AおよびBが本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 AおよびBに占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 物件4土地は、北側で道路に隣接している。また、物件1土地、物件3土地および5土地は、南側で水路に隣接している。
- 4 本件建物の敷地である物件1および3土地については、物件2土地、8番11の土地およびその北側の物件4土地を通して、北方の市道へ出入りする形態となっている。
- 5 物件2土地については、A Bの前所有者とD、Eとの間で「道路部分の相互利用等に関する覚書」が交わされている。この覚書によると、三者で通路として使用し、土地を第三者に譲渡した場合には、この内容を継承させることとなっている。この覚書は、8番11の土地（Eの所有地）と2筆が対象となっており、現状では、A Bが物件2土地だけを通して、またEが8番11の土地だけを通して自動車を出入りさせることは無理である。しかしながら、これら通路の所有者ではないDも通行できる覚書となっており、8番6（Dの所有地）の南側から自動車が入り出ることができる状態であること等、この状態となった経緯等に若干の疑問が残るが、現状の自動車の通行について、特段の不合理はないものと思われる。
- 6 物件6建物は、物件1および3土地を敷地として建っている居宅で建物概略間取図のとおり使用されている。
- 7 本件建物の未登記の増築部分（屋上バルコニーの物置）については、外気の分断性があるので建物部分と認めた。
- 8 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、経年劣化程度と思われる。
- 9 本件建物の2階部分には、家財等が残置されている。
- 10 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

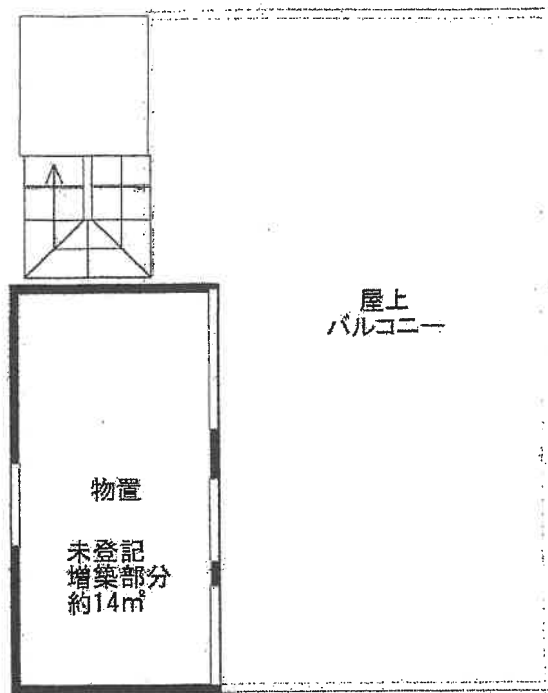
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 2 月 13 日 (木) 16 : 50 - 17 : 15	物件所在地	物件確認, Hから面談聴取, 外部写真撮影
7 年 2 月 17 日 (月)	当庁	岡崎市役所市民課宛AおよびBの住民票交付申請書郵便作成送付, 照会書面作成郵便送付 (所有者2名宛, 件外の物件4土地共有者3名宛, 中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 岡崎市役所上下水道部宛)
7 年 2 月 18 日 (火) 11 : 55 - 12 : 05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7 年 2 月 25 日 (火) 9 : 15 - 9 : 20	携帯電話	Hから電話聴取
7 年 3 月 7 日 (金) 10 : 00 - 11 : 20	物件所在地	評価人と共に立入調査, D, G, Hから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7 年 3 月 10 日 (月)	当庁	F宛照会書面作成郵便送付
7 年 3 月 18 日 (火) 8 : 50 - 8 : 55 9 : 40 - 9 : 45	携帯電話	岡崎市役所道路維持課担当者から電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年3月7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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。 ☐		

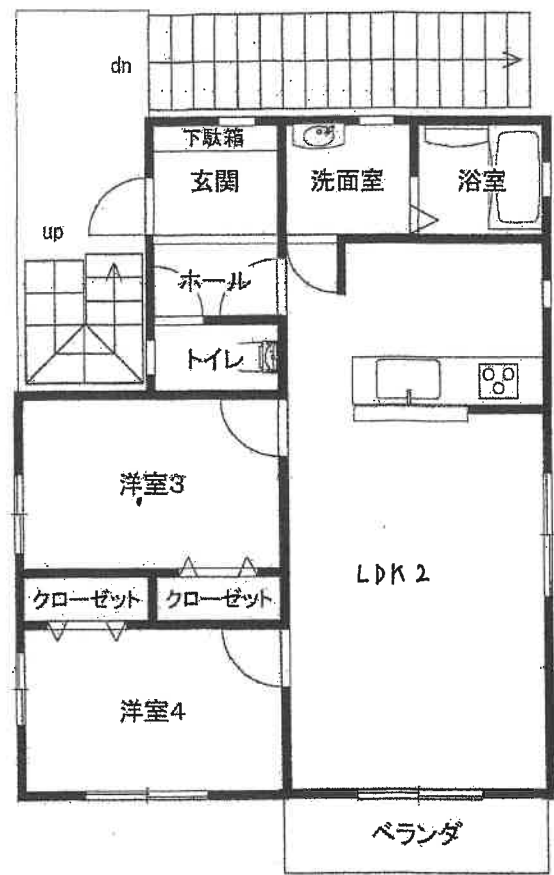
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



土地建物配置図(概略)



3階



2階



1階

(13 枚目)

建物概略間取図

①



物件4土地

道路

②



本件建物

8番11の土地

物件2土地

物件4土地

③



物件2土地

④

本件建物



物件2土地

⑤



水路

物件5土地



⑧

屋内の状況 LDK1



⑨

屋内の状況 洋室2



⑩

屋内の状況 浴室



令和7年（ケ）第 2号
令和7年 2月17日 受理
令和7年 3月 7日 現地調査
令和7年 3月26日 評価
発行番号 25-0202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

福岡 洋介

第1 評価額

一 括 価 格	
金21,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,500,000円
物件2(土地)	金1,190,000円
物件3(土地)	金1,550,000円
物件4(土地)	金300,000円
物件5(土地)	金10,000円
物件6(建物)	金17,250,000円

- ① 一括価格は、物件1から6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、3の内訳価格は、物件6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、瑕疵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等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 番 地 目 地 積	岡崎市法性寺町字池田 8番7 宅地 83.68㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	岡崎市法性寺町字池田 8番8 宅地 37.90㎡	現況地目：通路
3	所 在 地 番 地 目 地 積	岡崎市法性寺町字池田 9番5 宅地 86.95㎡	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	岡崎市法性寺町字池田 8番4 公衆用道路 143㎡ 24分の4	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	岡崎市法性寺町字池田 8番9 用悪水路 12㎡ 24分の4	同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡崎市法性寺町字池田 9番地5、8番地7 9番5 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 66.24㎡ 2階 59.45㎡	下記特記事項 参照
番号	特 記 事 項		
6	屋上バルコニー部分に未登記増築部分の約14㎡の物置が設置されており、 本件建物の構造は3階建て(登記は2階建てだが、屋上部分に未登記増築部 分有)、床面積125.69㎡+未登記増築部分約14㎡÷約139.69㎡と判断した。		

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から5）

位置・交通	愛知環状鉄道「六名」駅の南西方道路距離約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる既成住宅地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 363.53㎡ (宅地部分(物件1, 3) : 170.63㎡) (現況通路部分(物件2) : 37.90㎡) (私道部分(物件4) : 143㎡・持分24分の4) (用悪水路部分(物件5) : 12㎡・持分24分の4) 物件1、3宅地部分 : 間口約3m、横約10m、縦約19m 物件2現況通路部分 : 間口約2m、奥行約10m 物件4私道部分 : 間口約4m(隅切り除く)、奥行約34m 物件5用悪水路部分 : 間口約0.5m、奥行約26m 物件1、3 : 形状 長方形地 物件2 : 形状 不整形地 物件4、5 : 形状 帯状地	
接面道路の状況	物件1、3は、物件2通路を介して物件4の幅員約4mの私道部分(位置指定道路「建指第1306号」建築基準法第42条第1項第5号道路)に、ほぼ等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1、3土地は、物件6建物の敷地として利用されている。 物件2は公簿地目宅地であるが現況利用は通路、物件4土地は共有私道、物件5土地は共有用悪水路である。	
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(引込可) 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	対象物件について、土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質特定施設の届出はなく、過去の登記事項証明書記載事項、住宅地図等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	

特 記 事 項	① 愛知県「水害情報マップ」によれば、対象物件周辺は、矢作川の洪水浸水想定区域図において想定最大浸水深5.0m以上の区域が想定されている。 ② 物件2土地は、公簿地目宅地であるが、物件1、3から物件4私道に至る通路として利用されている。さらに、8番6及び8番10の所有者との間で、8番11土地も含めて通路として使用する旨の覚書を交わしている。（詳しくは現況調査報告書参照）
---------	--

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(登記記載) 令和1年10月2日新築 経 過 年 数 約5年 経済的残存耐用年数 約25年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造3階建(登記は2階建てだが、屋上部分に 未登記増築部分有) 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 クッションフロアー等 設 備 モニター付インターホン、温水便座、追炊き機能付き自動 湯はり浴槽、食洗器付キッチン等 そ の 他 なし
床面積(現況)	延面積 125.69m^2 + 未登記増築部分約 14m^2 ÷ 約 139.69m^2 未登記増築部分: 屋上バルコニー部分に未登記増築部分の約 14m^2 の物置 が設置されていた。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 2LDK + 2LDK (1階、2階が独立した2世帯住宅) (建物概略間取図の通り)
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 1階部分を中心に、壁の引っ掻き傷が見られた。また、2階部分を中心に 壁の落書き等が見られた。 ② 所有者からの聞取りが出来なかったため、設備が正常に稼働するかは不 明である。 ③ 本件建物は、1階と2階を外階段で行き来する構造の2世帯住宅である。ま た、3階部分は屋上バルコニーであるがその一部に未登記増築部分の物 置が増築されていた。3階へは2階から外階段で行き来する構造である。

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から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	112,000	0.60	83.68	0.95	5,340,000
2	112,000	0.50	37.90	1.00	2,120,000
3	112,000	0.60	86.95	0.95	5,550,000
4	112,000	0.20	143 持分 4 / 24	1.00	530,000
5	112,000	0.10	12 持分 4 / 24	1.00	20,000
合計			363.53		13,560,000

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 岡崎-14

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 139,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 124 & = & 112,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

◇ 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(1.01)

◇ 地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：物件1、3：間口を考慮した形状(0.75)×行き止まり画地(0.80)÷0.6、物件2：現況通路(0.50)、物件4：私道(0.20)、物件5：用悪水路(0.10)

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6）

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	242,000	139.69	0.75	25,350,000

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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数 } 25 \text{ 年} + \text{経過年数 } 5 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.75 \end{aligned}$$

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	5,340,000	0.50	法定地上権	2,670,000
3	5,550,000	0.50	法定地上権	2,780,000

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	5,340,000	－ 2,670,000		0.80	0.70	1,500,000
2	2,120,000	－ 0		0.80	0.70	1,190,000
3	5,550,000	－ 2,780,000		0.80	0.70	1,550,000
4	530,000	－ 0	0	0.80	0.70	300,000
5	20,000	－ 0	0	0.80	0.70	10,000
6	25,350,000	＋ 5,450,000	0	0.80	0.70	17,250,000
一括価格 (合計)						21,800,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正： 共有私道を有する物件、周辺住民との間で覚書を交わした土地が含まれる物件、二世帯住宅物件等の市場性を考慮した。

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

地価公示価格等（岡崎一14）

所 在：岡崎市宮地町字郷西23番1

価 格：139,000 円/㎡

位 置：JR東海道本線「岡崎」駅から道路距離約1,100m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：宅地 163 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東側5.0m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域

建ぺい率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 近隣案内図
- 3 土地建物配置図(概略)
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

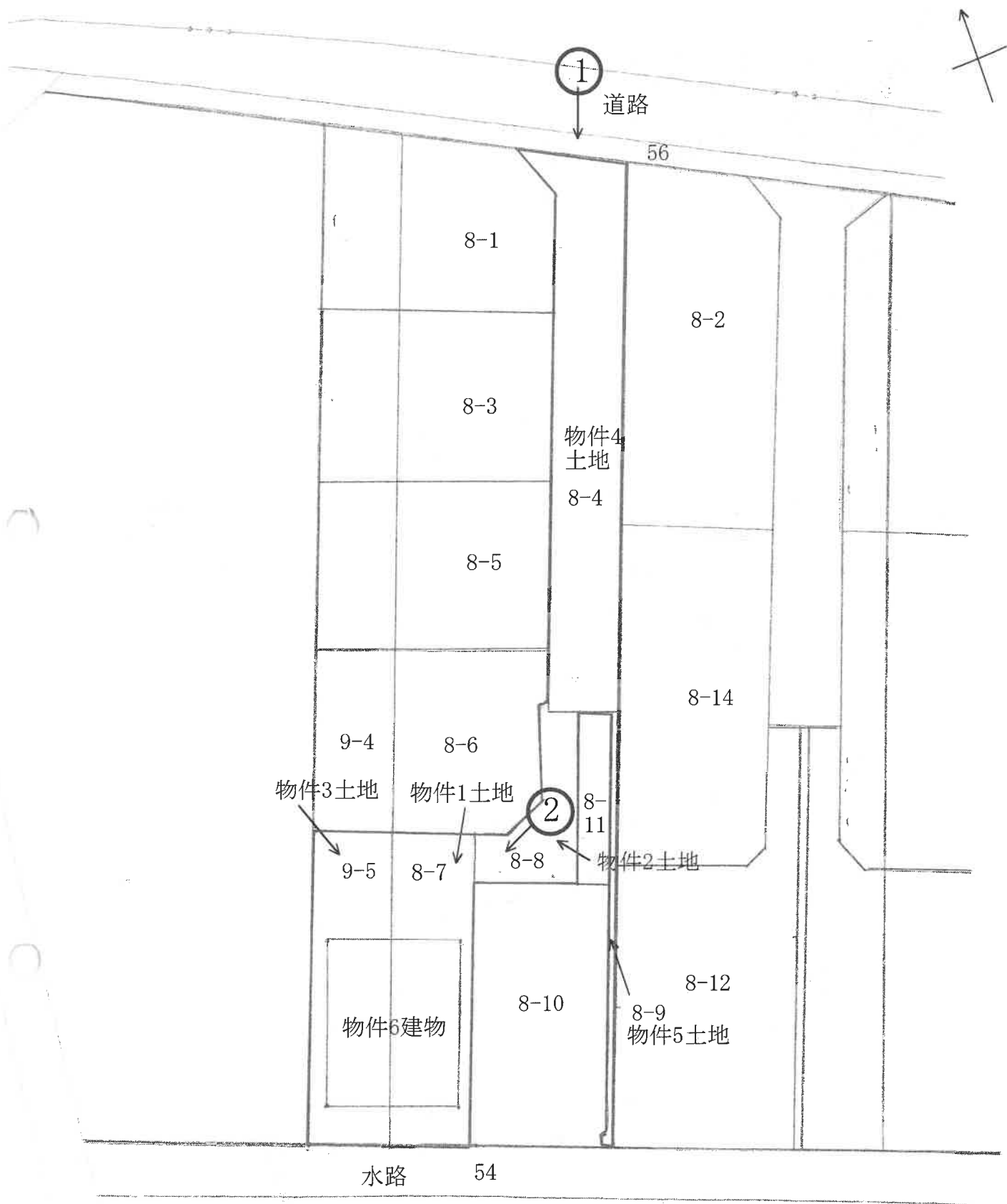
附 属 資 料

1. 位 置 図
2. 近 隣 案 内 図
3. 土 地 建 物 配 置 図 (概 略)
4. 公 図 写
5. 地 積 測 量 図 写
6. 建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
7. 建 物 間 取 図 (概 略)
8. 現 況 写 真



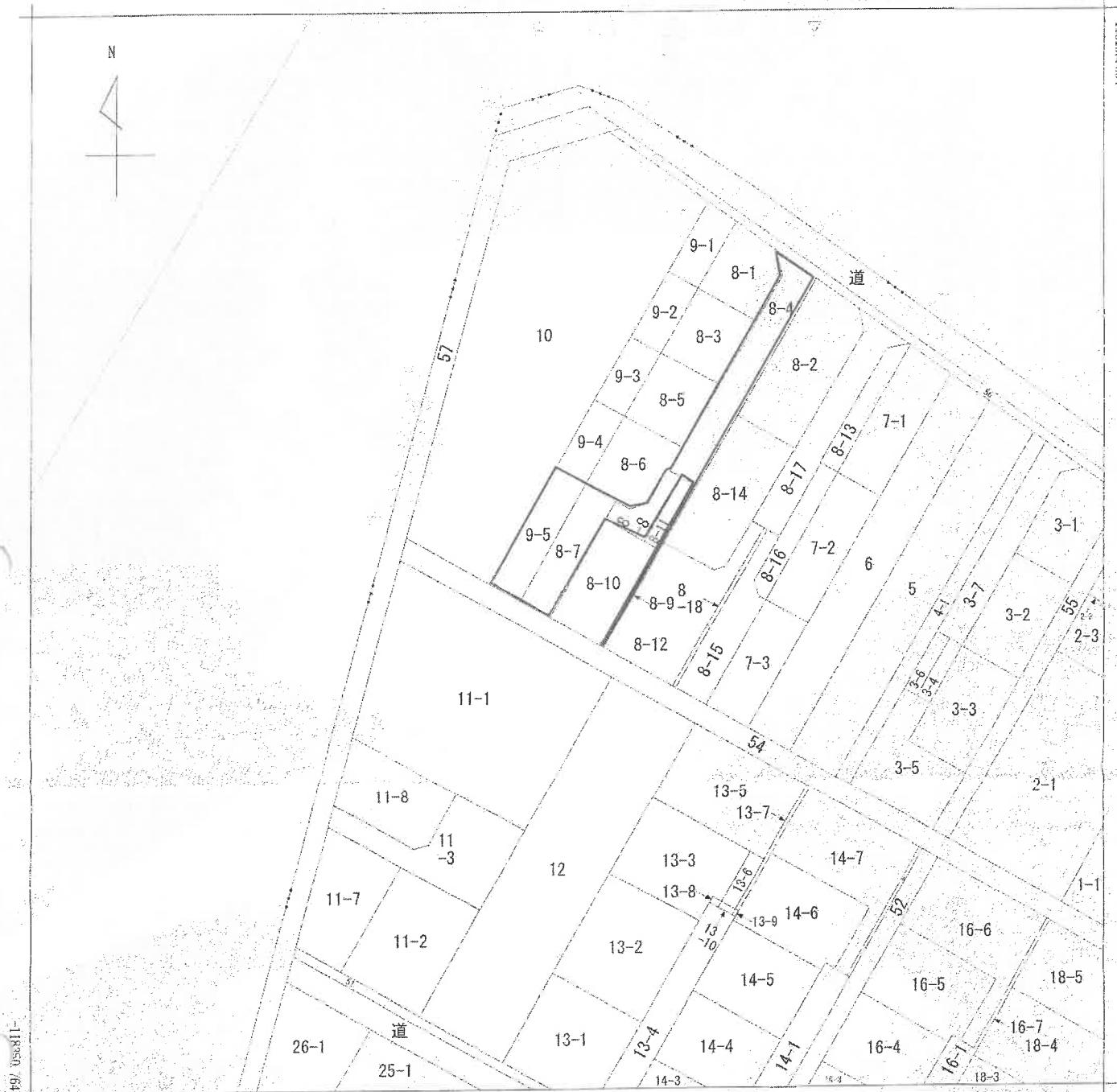


近隣案内図



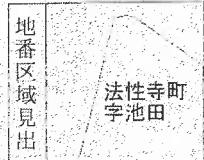
○→は撮影方向を示す

土地建物配置図(概略)



-2231.096 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	岡崎市法性寺町字池田		地番	8番7	
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)
作成年月日	平成23年3月		備付年月日(原図)		補記事項	街区基本調査成果図

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。

A 4 判に縮小

令和6年12月12日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

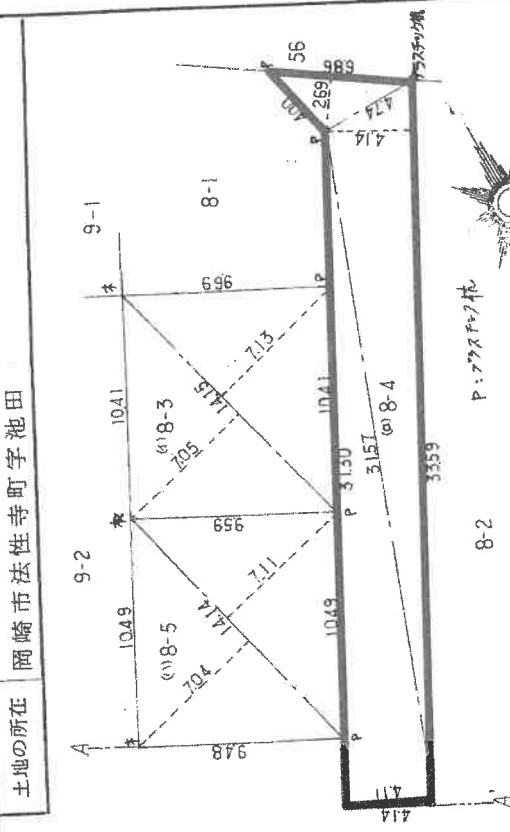
請求番号：17-2
(1/1)

公 図 写

1521573

地積測量図

前8-3 後新
地番 8番3~8番11
土地の所在 岡崎市法性寺町字池田



求積 8-3

$\frac{1}{2} \times (7.05 + 7.13) \times 14.15 = 100.3235$
地積 100.3235

求積 8-4

$6.86 \times 2.89 = 18.4534$
 $3.359 \times 4.14 = 13.90626$
 $3.157 \times 4.11 = 12.97527$
地積 28.22687

地積 143.63435

求積 8-5

$\frac{1}{2} \times (7.04 + 7.11) \times 14.14 = 100.0405$
地積 100.0405

求積 8-6

$(5.90 + 2.93) \times 13.13 = 115.9379$
 $12.81 \times 4.15 = 53.1515$
 $(1.10 + 2.13) \times 9.71 = 31.3633$
地積 200.4627

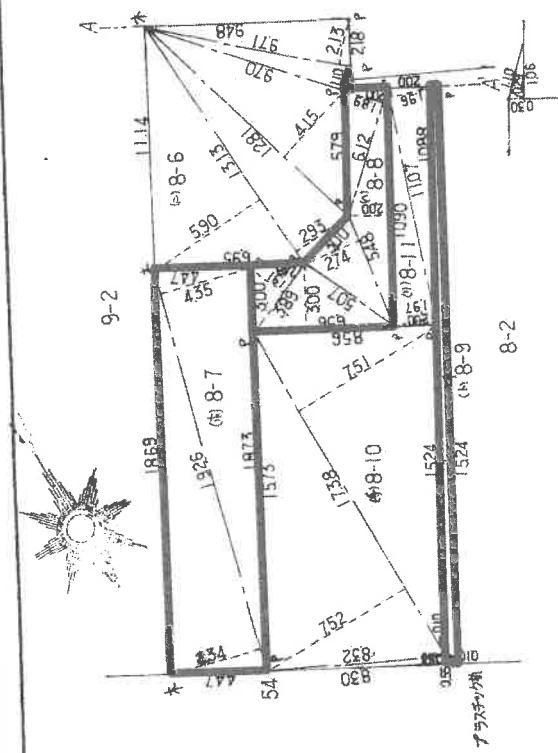
地積 100.23135

単位：㎡

縮尺 1/250

申請人

作製者



求積 8-7

$\frac{1}{2} \times (4.34 + 4.35) \times 19.25 = 83.6847$
地積 83.6847

求積 8-8

$3.89 \times 1.91 = 7.4299$
 $6.56 \times 3.00 = 19.6800$
 $5.48 \times 2.74 = 15.0152$
 $1.090 \times 2.00 = 2.18000$
 $6.12 \times 1.89 = 1.15668$
 $1.10 \times 0.29 = 0.3190$
地積 7.58109

地積 3.790545

求積 8-9

$(7.52 + 7.5) \times 1.738 = 26.12214$
 $8.32 \times 0.54 = 4.4928$
 $1.524 \times 0.10 = 0.15240$
地積 26.72382

求積 8-10

$\frac{1}{2} \times (1.97 + 1.96) \times 1.107 = 2.175255$
地積 2.175255

求積 8-9

$733.67675 - \{ (10.00) \times (1.00) \} = 12.48525$
地積 12.48525

A4判に縮小

地積測量図写

1521577

地積測量図

前 9 後 針

地 番 9 番 2 ないし 9 番 5

土地の所在 岡崎市法性寺町字穂田

求積 ⑨9-2

$$\frac{1}{2} \times (4.25 + 4.25) \times 11.41 = 48.4925$$

地積 48^m4925

求積 ⑨9-3

$$\frac{1}{2} \times (4.25 + 4.25) \times 11.48 = 48.7900$$

地積 48^m7900

求積 ⑨9-4

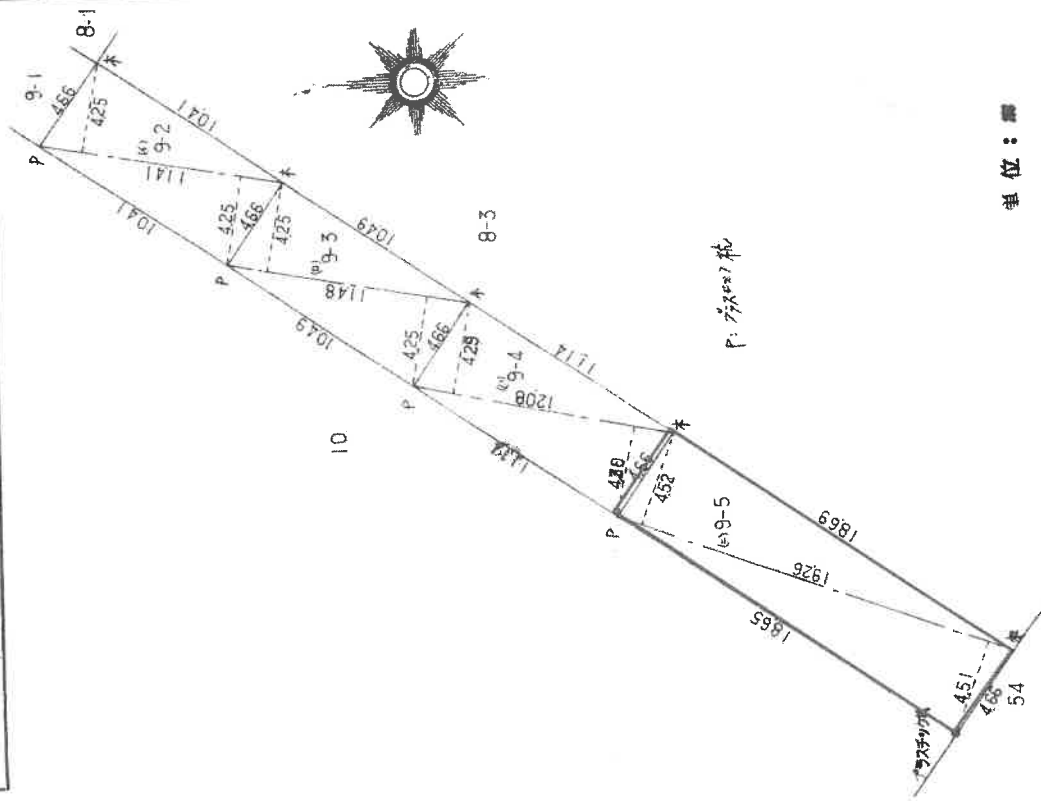
$$\frac{1}{2} \times (4.30 + 4.29) \times 12.08 = 51.8836$$

地積 51^m8836

求積 ⑨9-5

$$\frac{1}{2} \times (4.51 + 4.52) \times 19.26 = 86.9589$$

地積 86^m9589



単位：m

59.11.14

申請人

縮尺 1/250

作製者

A4判に縮小

登記年月日：令和1年10月16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。
令和6年12月12日 名古屋法務局岡崎支局

登記官

建物図面・各階平面図写

請求番号：17-3

A4判に縮小

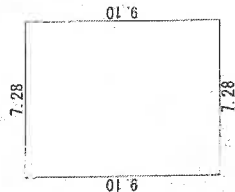
建物図面 各階平面図

9番5

家産番号

建物の所在 愛知県岡崎市法性寺町字池田9番地5、8番地7

1階

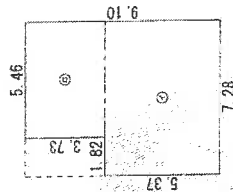


求積表

$$7.28 \times 9.10 = 66.2480$$

合計
床面積
66.24 m²

2階



求積表

$$\begin{aligned} ㊸ \quad 7.28 \times 5.37 &= 39.0936 \\ ㊹ \quad 5.46 \times 3.73 &= 20.3658 \end{aligned}$$

合計
床面積
59.4594
59.45 m²

単位：m

作製者

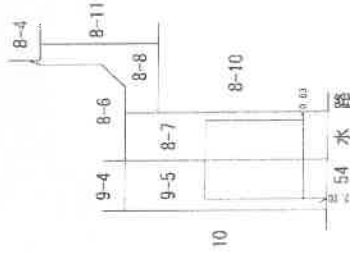
縮尺

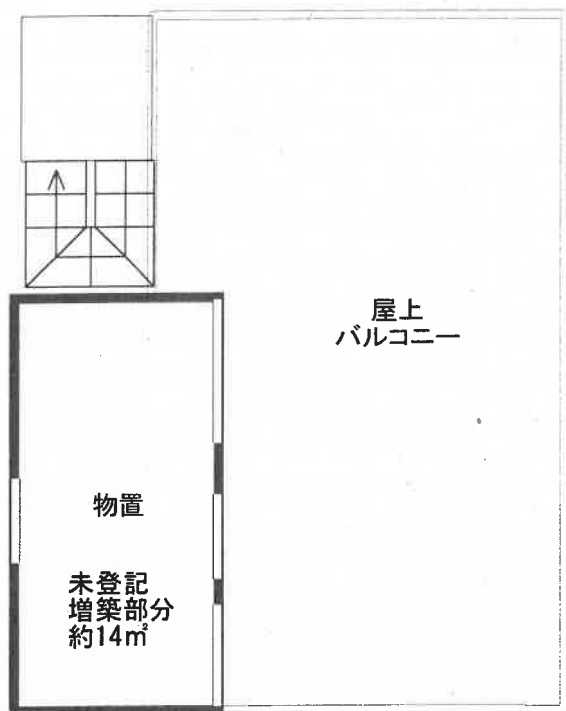
250

申請人

縮尺

500

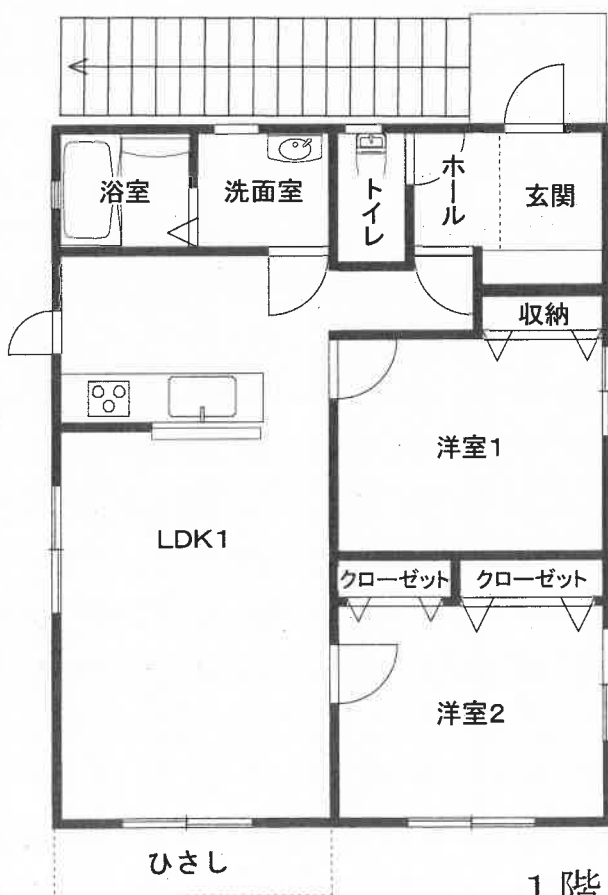




3階



2階



1階

建物概略間取図



1



2

現況写真