

## 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<br>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<br>場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 9 月 18 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 11 日 午後 4 時 00 分まで                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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。 |                                                                                                                               |



\*913\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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, 2 | 12,790,000<br>10,232,000 | 一括       | 2,558,000  | 86,547   | 21,523   |
| 1    | 3,340,000                |          |            |          |          |
| 2    | 9,450,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高浜市湯山町一丁目                                  |
|   | 地 番   | 1 番 3 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 3 2. 2 5 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 高浜市湯山町一丁目 1 番地 3 3                         |
|   | 家屋 番号 | 1 番 3 3                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 3. 8 2 平方メートル<br>2 階 4 8. 8 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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, 2】

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, 2】

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   | 高浜市湯山町一丁目           |
|   | 地 番   | 1 番 3 3             |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 1 3 2. 2 5 平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 高浜市湯山町一丁目 1 番地 3 3  |
|   | 家屋 番号 | 1 番 3 3             |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建       |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 3. 8 2 平方メートル |
|   |       | 2 階 4 8. 8 5 平方メートル |



令和 7 年(5)第 15 号

令和 7 年 5 月 8 日受理

令和 7 年 7 月 4 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 岩 尾 正 昭

## 物 件 目 録

- 1 所 在 高浜市湯山町一丁目  
 地 番 1 番 3 3  
 地 目 宅地  
 地 積 1 3 2 . 2 5 平方メートル  
 共有者 持分 4 分の 3  
 共有者 持分 4 分の 1
  
- 2 所 在 高浜市湯山町一丁目 1 番地 3 3  
 家屋 番号 1 番 3 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル  
           2 階 4 8 . 8 5 平方メートル  
 共有者 持分 4 分の 3  
 共有者 持分 4 分の 1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 高浜市湯山町一丁目1番33                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （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<br><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）のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本件土地上に下記建物を共有して、占有している。<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本件建物に居住して占有している。<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 屋根に太陽光パネルがある。                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 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<br>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"/> 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

| 関係人の陳述等                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼物件1、2共有者) | <p>1 私は、物件1，2の共有者です。物件1，2は、私と夫であるBとの共有になっています。私は、物件2にB及び家族と一緒に居住しています。</p> <p>2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件2で、現在、犬を1匹飼っています。</p> <p>4 物件2を増改築したことはありません。</p> <p>5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。</p> <p>6 物件1，2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。</p> <p>7 物件2の屋根にある太陽光パネルは、平成25年ごろに設置しました。設置費用がいくらかかったのか、ローンが残っているのか、等、詳細については、私では分かりません。</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

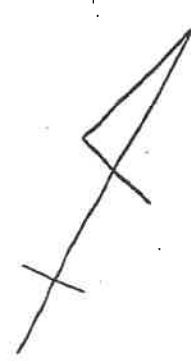
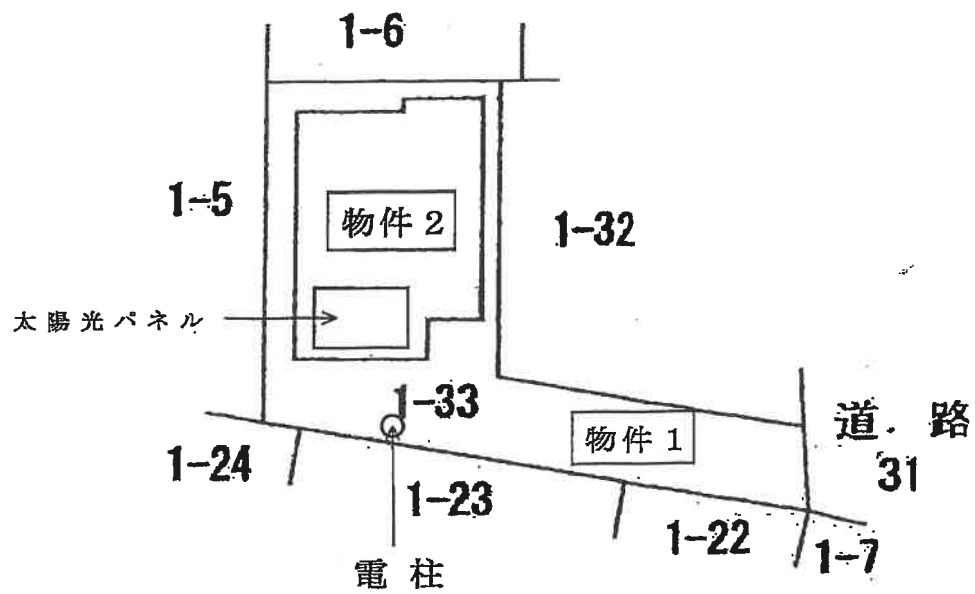
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 通路部分東側が道路に接面している。物件1の通路部分南東角には境界杭が認められたが, 敷地部分北西角, 敷地部分南東角(通路部分北西角)及び通路部分北東角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。なお, 敷地部分南西角及び敷地部分北東角については, 立ち入ることができなかったため, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は, 通路部分南側から敷地部分南側にかけて, 敷地部分西側, 敷地部分北側、敷地部分東側及び通路部分北側を, それぞれフェンスで囲まれている。通路部分南側から敷地部分南側にかけてのフェンス, 敷地部分西側フェンス, 敷地部分北側フェンス, 敷地部分東側フェンス及び通路部分北側フェンスで囲まれた範囲が, 概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の屋根に太陽光パネルがある。太陽光パネルは, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。ただし, 太陽光パネルの設置費用及び所有権の帰属等詳細については, 不明である。
- 4 物件2は, 建築後約13年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 5 物件1の敷地部分南側に電柱がある。

(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5月12日 (月)<br>11:20-11:40                                                                                                                                                                                                                                                                | 目的物件所在地     | 物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査                                     |
| 7年5月20日 (火)                                                                                                                                                                                                                                                                               | (郵便)        | 住民票取寄 (高浜市役所)                                               |
| 7年5月28日 (火)                                                                                                                                                                                                                                                                               | (郵便)        | 立入調査期日通知                                                    |
| 7年6月4日 (水)<br>9:50-11:00                                                                                                                                                                                                                                                                  | 目的物件所在地     | (立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 債務者兼物件 1, 2 共有者 (A) 立会い, 聴取 |
| 7年6月4日 (水)<br>16:10-16:20                                                                                                                                                                                                                                                                 | 名古屋法務局岡崎支局  | 登記関係書類取得                                                    |
| 年 月 日 ( )                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                             |
| 年 月 日 ( )                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                             |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。 |             |                                                             |

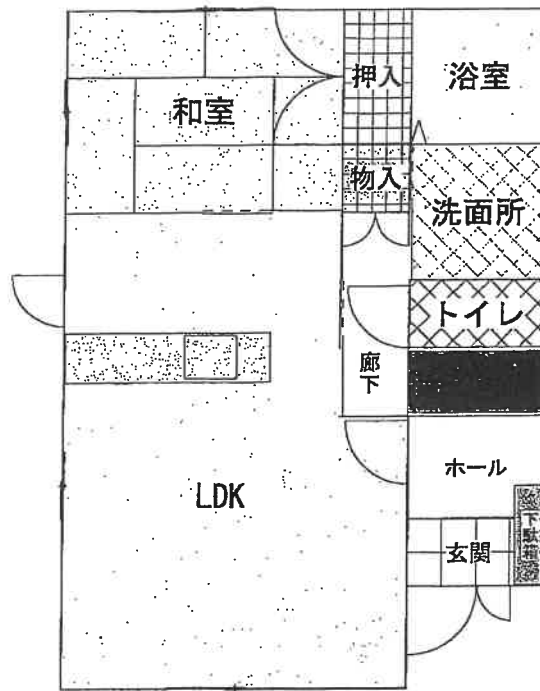
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図 (概略)

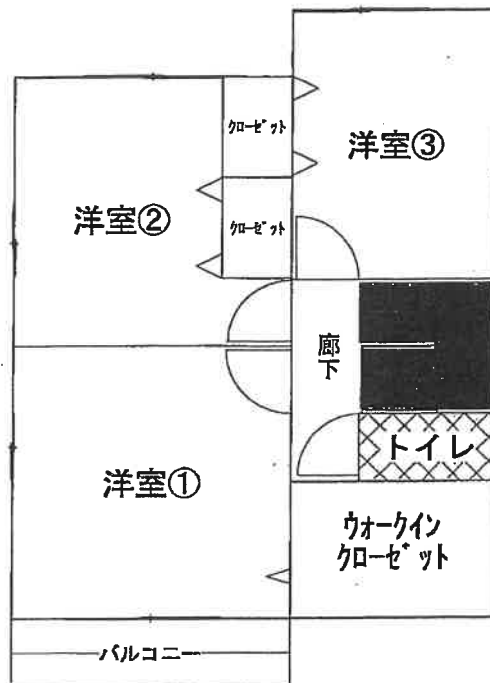


# 建 物 間 取 図 ( 概 略 )

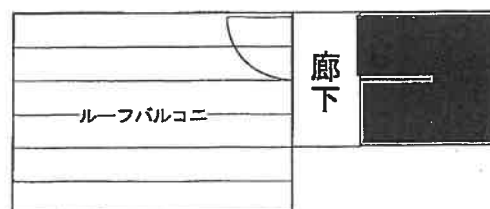
1 階



2 階



屋上





物件 2

東側隣地建物

①屋外の状況

物件 1



物件 2

東側隣地建物

②屋外の状況

物件 1

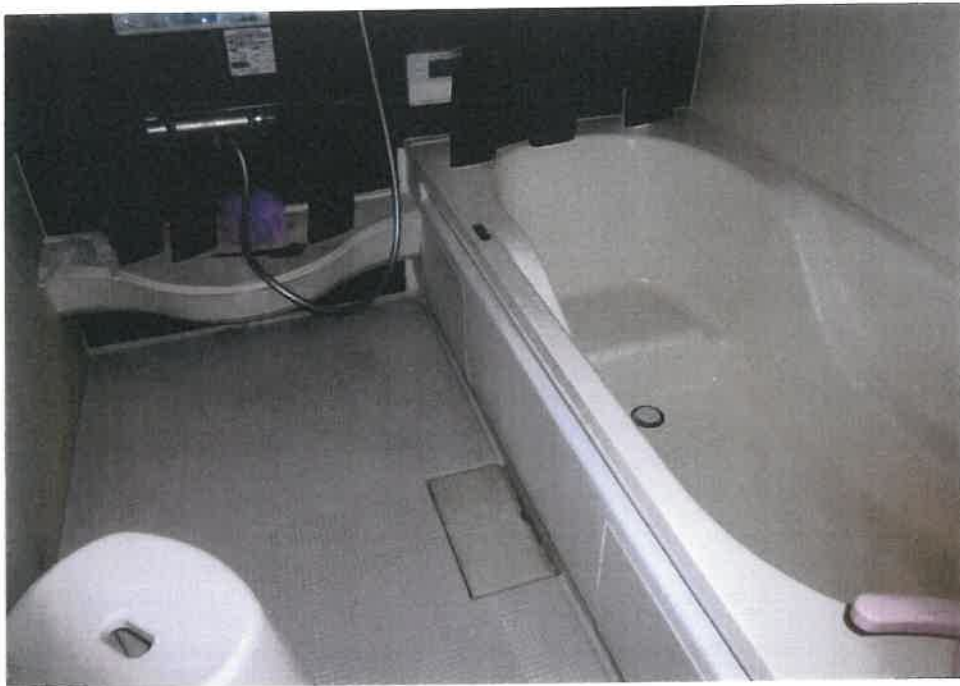


③屋内の状況  
LD



④屋内の状況  
K





⑤屋内の状況  
浴室

物件2      太陽パネル



⑥屋外の状況

令和 7 年 (ケ) 第 15 号  
令和 7 年 5 月 12 日 受 理  
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 5 日 評 価  
発行番号 つ鑑第 25-005 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

青山 幸憲

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |   |            |
|---------------|---|------------|
| 金 12,790,000円 |   |            |
| 内 訳 価 格       |   |            |
| 物件1 (土地)      | 金 | 3,340,000円 |
| 物件2 (建物)      | 金 | 9,450,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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<br>地番<br>地目<br>地積<br>共有持分                                                                                                                       | 高浜市湯山町一丁目<br>1番33<br>宅地<br>132.25m <sup>2</sup><br>共有者 持分4分の3<br>共有者 持分4分の1                                                  | 同左 |
| 2                | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br>共有持分                                                                                                               | 高浜市湯山町一丁目 1番地33<br>1番33<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1階 53.82m <sup>2</sup><br>2階 48.85m <sup>2</sup><br>共有者 持分4分の3<br>共有者 持分4分の1 | 同左 |
| 番号               | 特記事項                                                                                                                                                |                                                                                                                              |    |
| 1<br>・<br>2<br>・ | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1には、附属資料6に示す通り、物件2のほか、電柱が存在し、物件2の屋根上には太陽光パネルが存在する。</li> <li>・附属資料7に示す通り、物件2の屋上にはルーフバルコニーが存在する。</li> </ul> |                                                                                                                              |    |

#### 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）

|                                          |                                                                                                                                     |                                            |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 名鉄三河線「三河高浜」駅 北東方 道路距離約1.1km<br>(附属資料1「位置図」参照)                                                                                       |                                            |
| 付近の状況                                    | 戸建住宅の他アパート、商業施設等が見られる住宅地域。                                                                                                          |                                            |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                     | 市街化区域<br>準住居地域<br>60%<br>200%<br>—<br>—    |
| 画地条件                                     | 地積<br>間口<br>奥行<br>形状<br>その他                                                                                                         | 132.25㎡<br>約2.9m<br>約7.9～19.1m<br>旗竿地<br>— |
| 接面道路の状況                                  | 北東側幅員約4.0m市道に接面。(当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)                                                                                   |                                            |
| 土地の利用状況等                                 | 物件1は、物件2建物の敷地として利用されている。                                                                                                            |                                            |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の有無を基準としている)             | 上水道<br>ガス配管<br>下水                                                                                                                   | あり<br>あり<br>あり                             |
| 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                                     | ・隣地は戸建住宅、アパート、商業施設等である。<br>・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、高浜市役所備付けのハザードマップ及びマップあいちによると、洪水ハザードマップ最大浸水深0.5～3.0m未満の区域に該当する。 |                                            |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                        |                                                        |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                                                                   | 平成24年2月2日新築                                            |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                                                       | 約13年                                                   |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                     | 約12年                                                   |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                                                           | 木造                                                     |
|                         | 屋 根                                                                                                                                                           | スレートぶき等                                                |
|                         | 外 壁                                                                                                                                                           | サイディング等                                                |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                           | クロス等                                                   |
|                         | 天 井                                                                                                                                                           | クロス等                                                   |
|                         | 床                                                                                                                                                             | フローリング、畳等                                              |
|                         | 設 備                                                                                                                                                           | 電気、上下水道、都市ガス等                                          |
|                         | そ の 他                                                                                                                                                         | 太陽光発電                                                  |
| 床面積(現況)                 | 延102.67㎡                                                                                                                                                      |                                                        |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途<br>間 取 り                                                                                                                                              | 居宅として使用。<br>4LDK＋ウォークインクローゼット<br>(附属資料7 建物間取図(概略)のとおり) |
| 品 等                     | 普通程度                                                                                                                                                          |                                                        |
| 保守管理の状<br>態             | 普通程度                                                                                                                                                          |                                                        |
| 建物の利用状<br>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>・ペット(犬)を飼育している。</li> <li>・経年相応の傷み等の劣化等が認められる。</li> <li>・屋根に太陽光パネル装置が存在する。その他当該装置に関する状態について、現況調査報告書記載の通りである。</li> </ul> |                                                        |

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 107,000              | 0.75          | 132.25          | 0.90      | 9,550,000               |

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 高浜-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 110,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.2 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 99 & = & 107,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.05

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 旗竿地0.75

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 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2）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 204,000             | 102.67             | 0.45     | 9,430,000            |

#### ウ 現価率

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ & \text{残存耐用年数 } 12 \text{ 年} + \text{経過年数 } 13 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.45 \end{aligned}$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 9,550,000         | 0.50          | 法定地上権 | 4,780,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1について法定地上権と判断し、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>{(ア±イ)-ウ}<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1        | 9,550,000           | － 4,780,000                         |                            | 1.00               | 0.70                | 3,340,000                         |
| 2        | 9,430,000           | ＋ 4,780,000                         | 0                          | 0.95               | 0.70                | 9,450,000                         |
| 一括価格(合計) |                     |                                     |                            |                    |                     | 12,790,000                        |

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2建物について太陽光発電システムの所有権が留保される可能性に伴う市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。



## 第6 参考価格資料

地価公示価格 高浜－10  
所 在： 高浜市沢渡町2丁目5番14  
価 格： 110,000 円／m<sup>2</sup>  
位 置： 名鉄三河線「三河高浜」駅の北東方道路距離約560m  
価 格 時 点： 令和7年1月1日  
地 積： 宅地 228m<sup>2</sup>  
供給処理施設： ガス・水道・下水  
接 面 街 路： 南東側約4.1m市道に接面  
用 途 指 定 等： 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要： 住宅、事務所、アパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

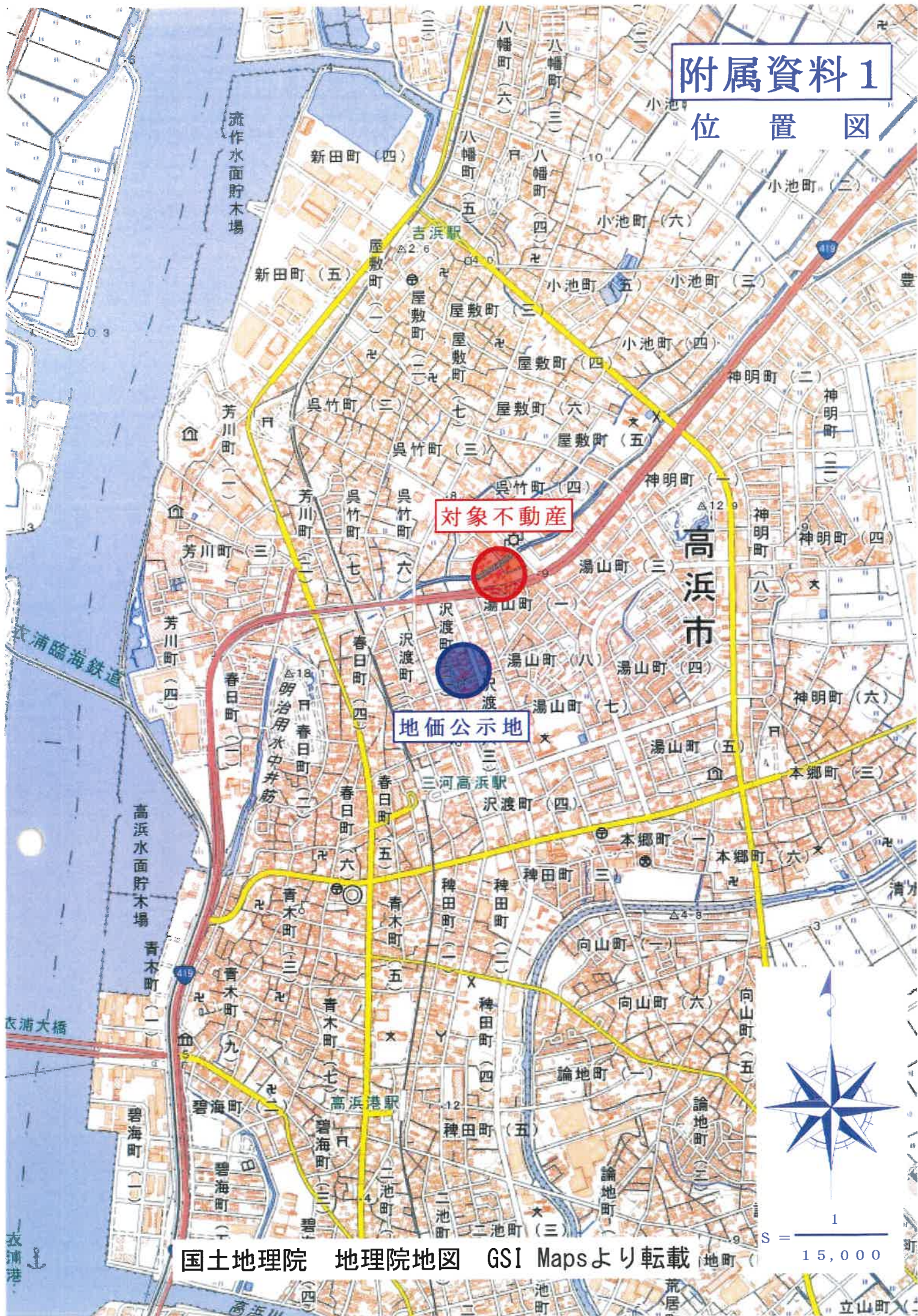
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真

以 上



# 附属資料 1

## 位置図





## 附属資料 2

### 付近案内図

呉竹町五丁目

対象不動産

湯山町一丁目

沢渡町二丁目



S =  $\frac{1}{1,875}$



公 図 写



|       |          |           |    |           |          |    |                   |     |    |           |
|-------|----------|-----------|----|-----------|----------|----|-------------------|-----|----|-----------|
| 請求部   | 所在       | 高浜市湯山町一丁目 |    |           |          | 地番 | 1番33              |     |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500    | 精度区分      | 甲二 | 座標系番号又は記号 |          | 分類 | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |     | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成1年5月2日 |           |    | 備付年月日(原図) | 平成1年5月2日 |    |                   | 補事項 |    |           |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。  
(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年2月20日  
東京法務局墨田出張所  
登記官



## A 4 判に縮小

建各物平圖面

1 卷 3

号番屋家

高浜市湯山町一丁目1番地33

建物の所在

**求積表**

|        |   |        |    |                     |
|--------|---|--------|----|---------------------|
| 2. 730 | x | 0. 486 | mm | 1. 242150           |
| 6. 370 | x | 7. 280 | mm | 46. 373600          |
| 4. 550 | x | 1. 365 | mm | 6. 210750           |
|        |   |        |    | <b>計 53. 826500</b> |

床面積 53.82 m<sup>2</sup>

**求積表**

|       |   |       |   |             |
|-------|---|-------|---|-------------|
| 6.370 | × | 7.280 | = | 46.273600   |
| 2.730 | × | 0.910 | = | 2.484300    |
|       |   |       |   | 計 48.857900 |

床面積 48.85 m<sup>2</sup>

(會員專用)

著者

(平成 24 年 2 月 2 日作成)

縮尺

~~1/250~~

人請申

縮尺

~~1/500~~

名古屋法律事務所  
刈谷支所  
4217  
処理

一、

2階

登記年月日：平成24年2月17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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

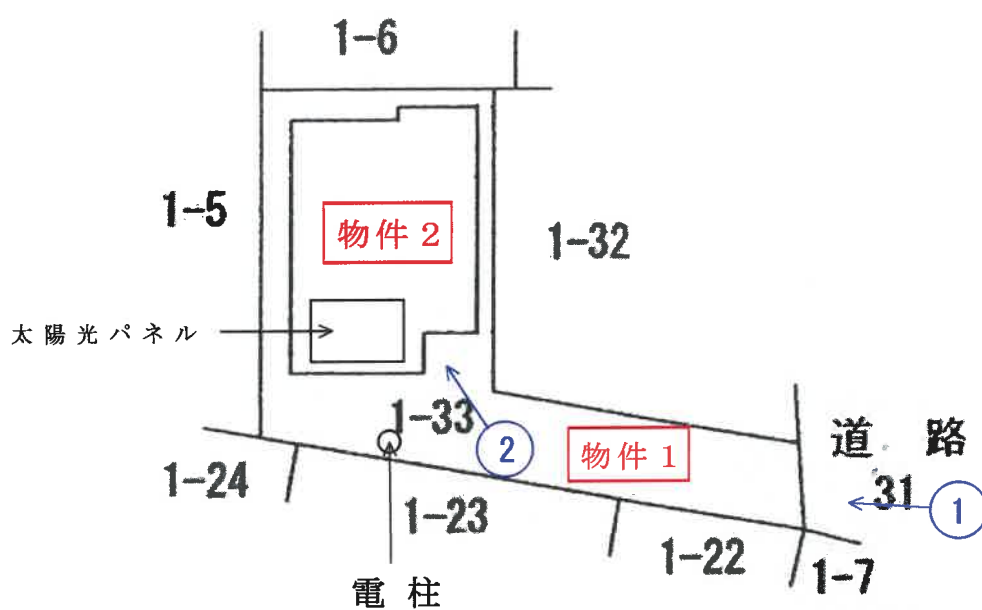
令和7年2月20日

東京法務局墨田出張所

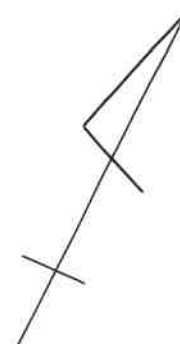
總出品

# 附属資料 6

## 土地建物配置図 ( 概 略 )



○➡ は撮影方向を示す

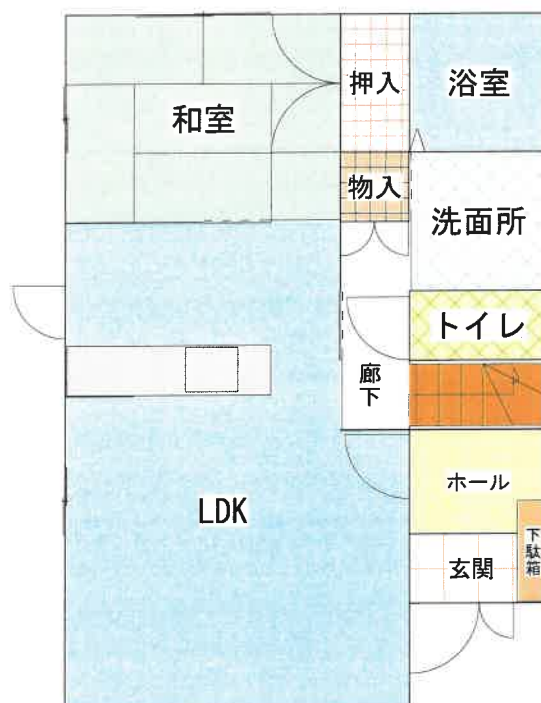


# 附属資料 7

## 建物間取図

( 概 略 )

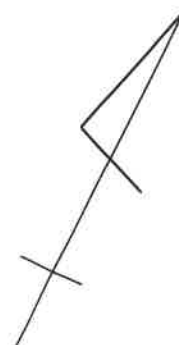
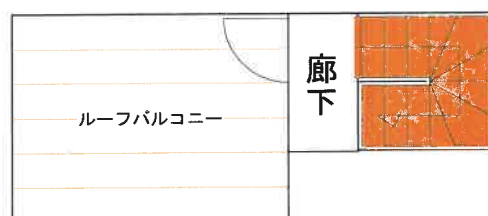
1 階



2 階



屋上





①



②

