

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 羽佐田 泰 弘

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 目 録

1	所	在	岡崎市中町三丁目
	地	番	3番3
	地	目	宅地
	地	積	140.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月 2日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

亡C相続財産が目的外建物の敷地として占有している。同人の占有権原は黙示の使用借権と認められる。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅、構造：鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：約12.2平方メートル）が、本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

なし



《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1	所	在	岡崎市中町三丁目
	地	番	3番3
	地	目	宅地
	地	積	140.00平方メートル



令和 6 年(ケ)第 50 号

令和 6 年 8 月 5 日受理

令和 **6** 年 **9** 月 **5** 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	岡崎市中町三丁目
	地	番	3番3
	地	目	宅地
	地	積	140.00平方メートル

(土地用)

[illegible]

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1土地関係）		
占有範囲	■全部 □一部	
占有者	□債務者 ■亡C相続財産	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □作業所	
■関係人（■ B（Aの債務整理の代理人弁護士） □（ ）の陳述／□提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■黙示の使用借権 □不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□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
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 月分払） □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

(土地用)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	物件1土地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業所 ☐ 車庫
構 造	鉄骨造鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約12.2平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡C相続財産) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
建 築 者	☒ 亡C ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■ 近隣居住者	1 物件1土地（以下、本件土地という）上にある目的外建物は、A（債務者兼所有者）さんのお父さん（C）が造った建物であり、今から4年前から1年間くらい、目的外建物にCさんが単身で住んでおられましたが、亡くなられ、それ以降、目的外建物は空き家の状態です。 2 Cさんは元々本件土地の2軒北の土地に住んでいましたが、そこが売却されたため、本件土地に住むようになりました。
■ B (Aの債務整理の代理人 弁護士)	1 私は、Aから債務整理の委任を受けている弁護士です。 2 Aは多忙なため、照会に対しては私が回答します。 3 本件土地上にある目的外建物は、Aの亡父（C）が建てたものではありますが、Aは相続を放棄していますし、他の相続人も相続を放棄したとのことです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は北西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には境界標等は散見されなかったが、公図等を基に、本件土地の概ねの範囲を確認した。
- 4 目的外建物については、西部にはエアコンの室外機があり、入口等の状況等から、居宅として使用されていたものと推定される。ただし、コンテナを改造して、簡易に設置されたものと思われる。なお、これについては、土地との定着性や外気分断性が認められるため、建物と認定した。
- 5 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

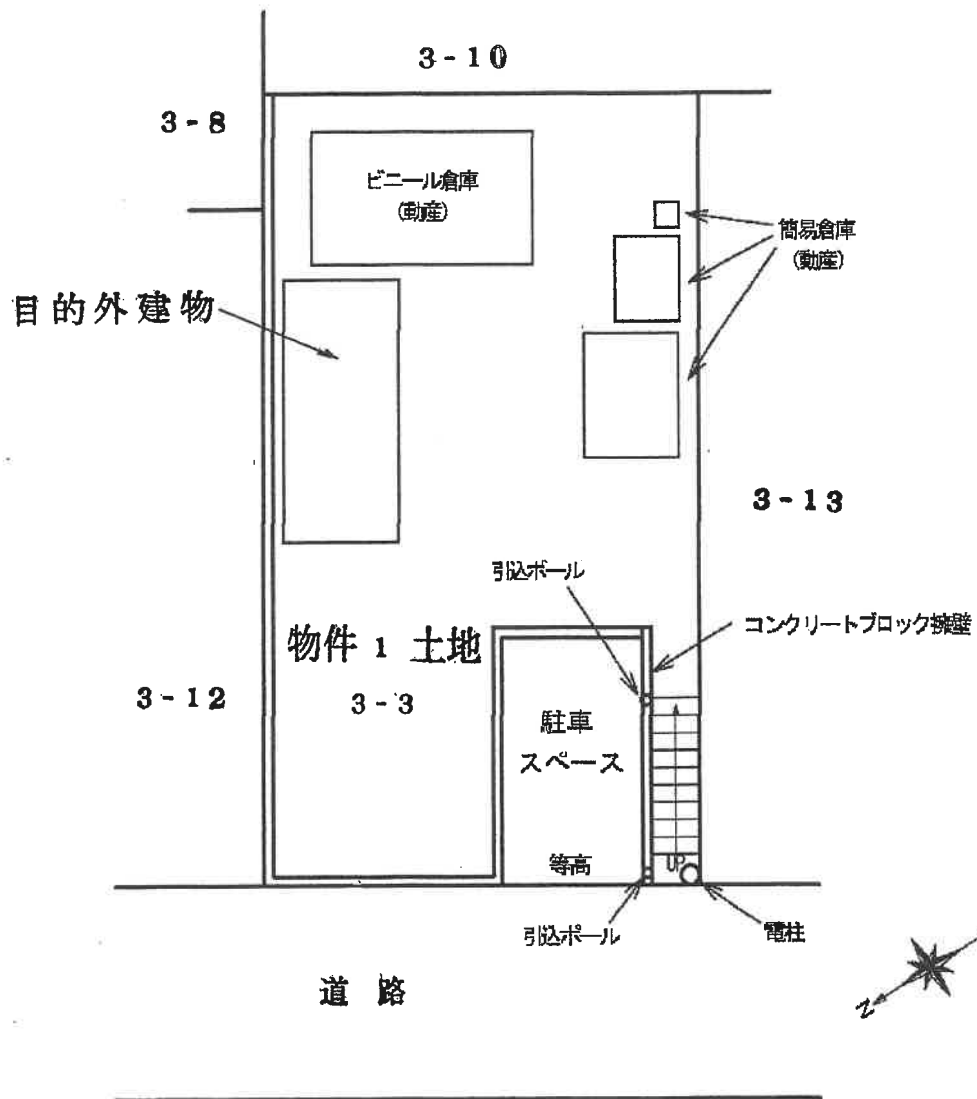
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 8 月 6 日 (火) 11:15-11:25	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図等交付申請
6 年 8 月 6 日 (火) 15:10-15:35	物件所在地	物件確認, 近隣居住者から面談聴取, 写真撮影
6 年 8 月 7 日 (水) 12:05-12:15	岡崎市役所資産税課	目的外建物の建物図面交付申請
6 年 8 月 8 日 (木)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
6 年 8 月 16 日 (金) 15:35-15:40	携帯電話	弁護士Bから電話聴取
6 年 8 月 19 日 (月) 12:40-13:10	物件所在地	評価人と共に物件調査, 簡易計測, 写真撮影
6 年 8 月 26 日 (月)	当庁	弁護士Bに照会書面作成郵便送付
6 年 9 月 3 日 (火) 14:05-14:15	岡崎市役所市民課	Aの戸籍謄本等交付申請
6 年 9 月 4 日 (水)	当庁	安城市役所市民課宛亡Cの戸籍謄本等交付申請書面作成郵便送付
(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 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

(7 枚目)

土地建物配置図（概略）



①



道路

本件土地

②



道路

本件土地

③

目的外建物



道路

本件土地

④

目的外建物



本件土地

電話聴取書

- 1 発話者 B
(電話番号 [REDACTED])
- 2 受話者 名古屋地方裁判所 岡崎支部 執行官 久林 靖
- 3 聴取日時 令和7年3月7日午後4時45分
- 4 聴取内容 (要旨)

Aに電話をして、Cの死亡の件について確認しました。

ある土曜日に、宗教団体の人が、Cを勧誘しに本件土地を訪れた。
本件土地上の庭に、人が倒れているのを発見し、警察に通報した。

目的外建物内の調査から、Aの連絡先を警察が知り、北海道にいたAに連絡が来た。その当時、目的外建物内はテレビやエアコンが付けっぱなしで、庭の水道も出っぱなしであった。警察によれば、殴られた等の外傷もなく、司法解剖もしないとのことであった。詳しい死因は不明だが、Aも警察から事件性があるとは聞いていないとのことである。Aによれば、自殺ではなく、発作か何かで倒れたと思うとのことである。

なお、死亡日に推定に関しては、土曜日に発見されたが、8日の月曜日の午前の朝刊が、目的外建物の中に存し、午後の夕刊はポストに存したままであり、また、8日の午前中にスーパーに行った形跡があったため、亡くなった日は8日だろうとのことになったとのこととです。私も、テレビを付けっぱなしで自殺する人はいないだろうと思います。

令和6年(ケ)第50号

令和7年5月23日 受理

令和6年8月19日 現地調査

令和7年5月26日 評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

補充内容

本件評価書は、本件土地上で人が死亡していた事実及び市場性の変動を考慮して、すでに提出した評価書に対して補充評価を行うものである。なお、補充評価のための現地調査等を行っておらず、附属資料はすでに提出した評価書と同一である。

第 1 評価額

評価額
4,370,000円

- 1 物件 1 の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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または品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	岡崎市中町三丁目 3番3 宅地 140.00㎡	同左
番号	特記事項		
1	物件1土地には、以下の目的外建物（未登記）と、簡易物置3基、ビニール倉庫の動産がある。これらの位置関係については、「土地建物配置図（概略）」を参照のこと。権利関係については、現況調査報告書を参照のこと。 目的外建物（未登記） 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 面積：延べ約12.2㎡ 築年：不明 用途：居宅 所有者：物件1土地所有者の亡父が建築し、占有していたものである。現在、所有者及びその他の相続人は相続放棄をしたとのことである。 その他：土地利用権は黙示の使用借権によるものと推定される。 物件1土地所有者の亡父は、平成25年7月上旬に物件1土地上（屋外）で死亡した。死亡が発見されたのは、5日後であった。なお、死因に事件性はないと推察されている。また、発見時の状況は不明である。		

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）

位置・交通	名鉄名古屋本線「東岡崎」駅 北東方 道路距離約2.0km 名鉄バス「岡崎げんき館前」停留所 北東方 道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	昭和51年頃に造成された、戸建住宅が建ち並ぶ南西垂れ傾斜地の小規模な住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% ——— 居住誘導区域内、第2種高度地区（最高高さ25m）、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 140.00㎡ 間口 約8.8m、奥行 約16.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	北西側で幅員約4.3mの舗装市道（中町3丁目3号線）から約1.5m高く接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	物件1は1棟の未登記建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設 （敷地内引込の有無を基準としている）	上水道 ガス配管 下水道	引込可 引込可 引込可
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺は、戸建住宅と農地が見られる地域であった（登記記録と昭和43年撮影の空中写真で確認）。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	南東側隣地（地番：3番10）との間に高さ約3mの間知石練積擁壁がある。当該擁壁について、がけ条例（愛知県建築条例第8条）の適用の有無を岡崎市建築指導課で確認したところ、対象不動産を含む土地（地番等の詳細は不明）について、旧宅地造成工事等規制法による許可が見つかった。そのため、同条例第1項但し書きの規定が適用されるであろうとの回答を得た。詳細は岡崎市建築指導課で確認のこと。 上記の許可日は昭和51年8月31日、許可番号は第2368号、完了日は昭和52年2月24日である。
------	--

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

特に注記のない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った（以下同じ）。

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	102,000	0.90	140.00	0.90	11,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岡崎-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 112,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 102,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：考慮不要。

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：高低差0.90。

ウ 地積：登記数量による。

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

2 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、さらに市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	11,570,000	0.10	使用借権	1,160,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	11,570,000	- 1,160,000		0.60	0.70	4,370,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：以下の点を総合的に勘案して、市場性修正率を決定した。

- ・ 物件1土地上（屋外）で占有者が死亡し、その後の発見が遅れた（5日後）点
- ・ 別所有者の建物が建つ土地のみの売却である点
- ・ 動産が放置されている点
- ・ これらの建物等が相続放棄されているために、最終的に競落人が建物等の処分を行わなければならない可能性等
- ・ 最終的に建物等の所有権の帰属が確定するためには一定の期間を要する点

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以下余白

第 6 参考価格資料

地価公示価格等	岡崎-4
所 在	: 岡崎市中町2丁目4番7
価 格	: 112,000円/㎡
位 置	: 名鉄名古屋本線「東岡崎」駅 道路距離約2.3km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 198㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 北西側にて幅員約6.1mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

第 7 附属資料の表示

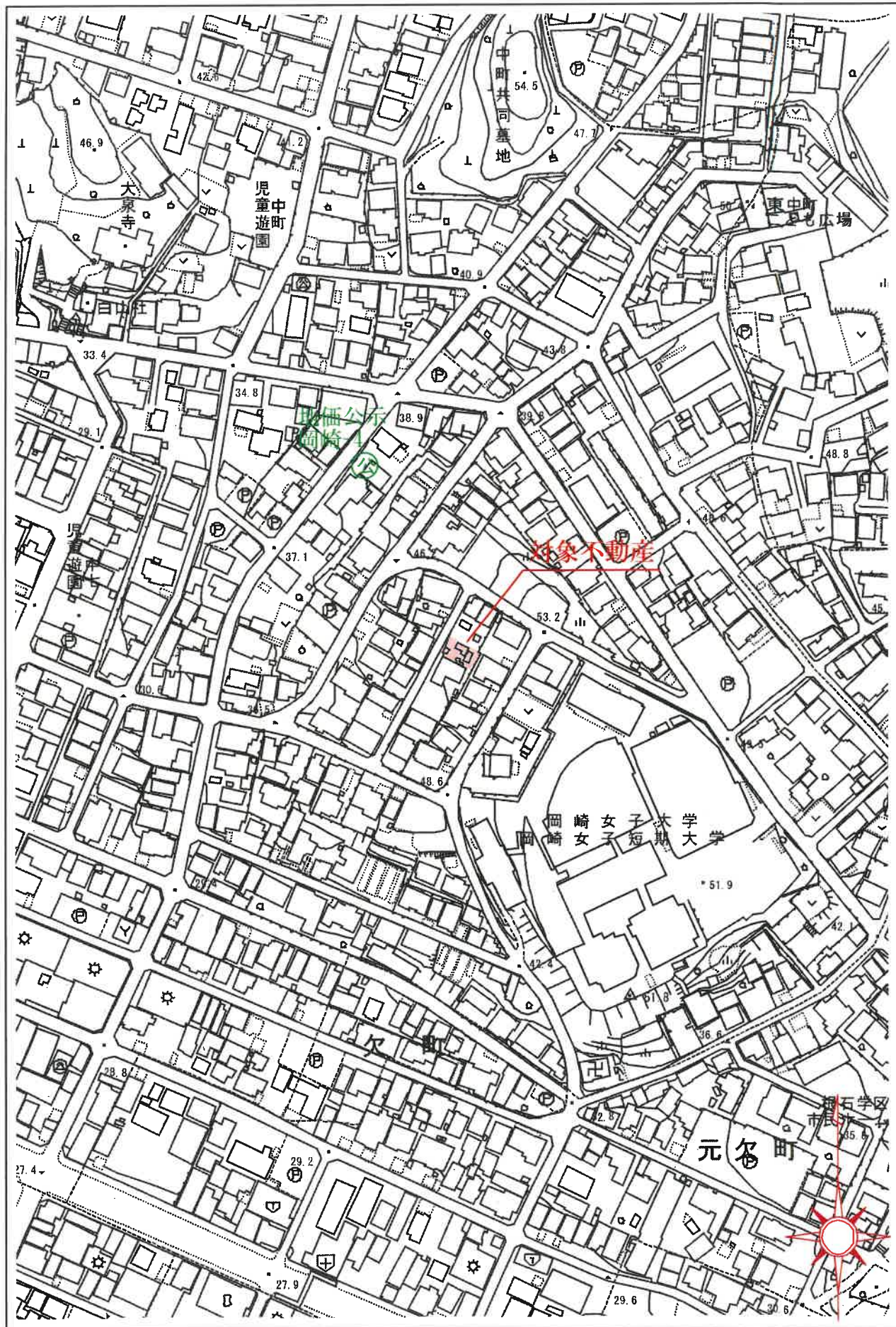
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 現況写真

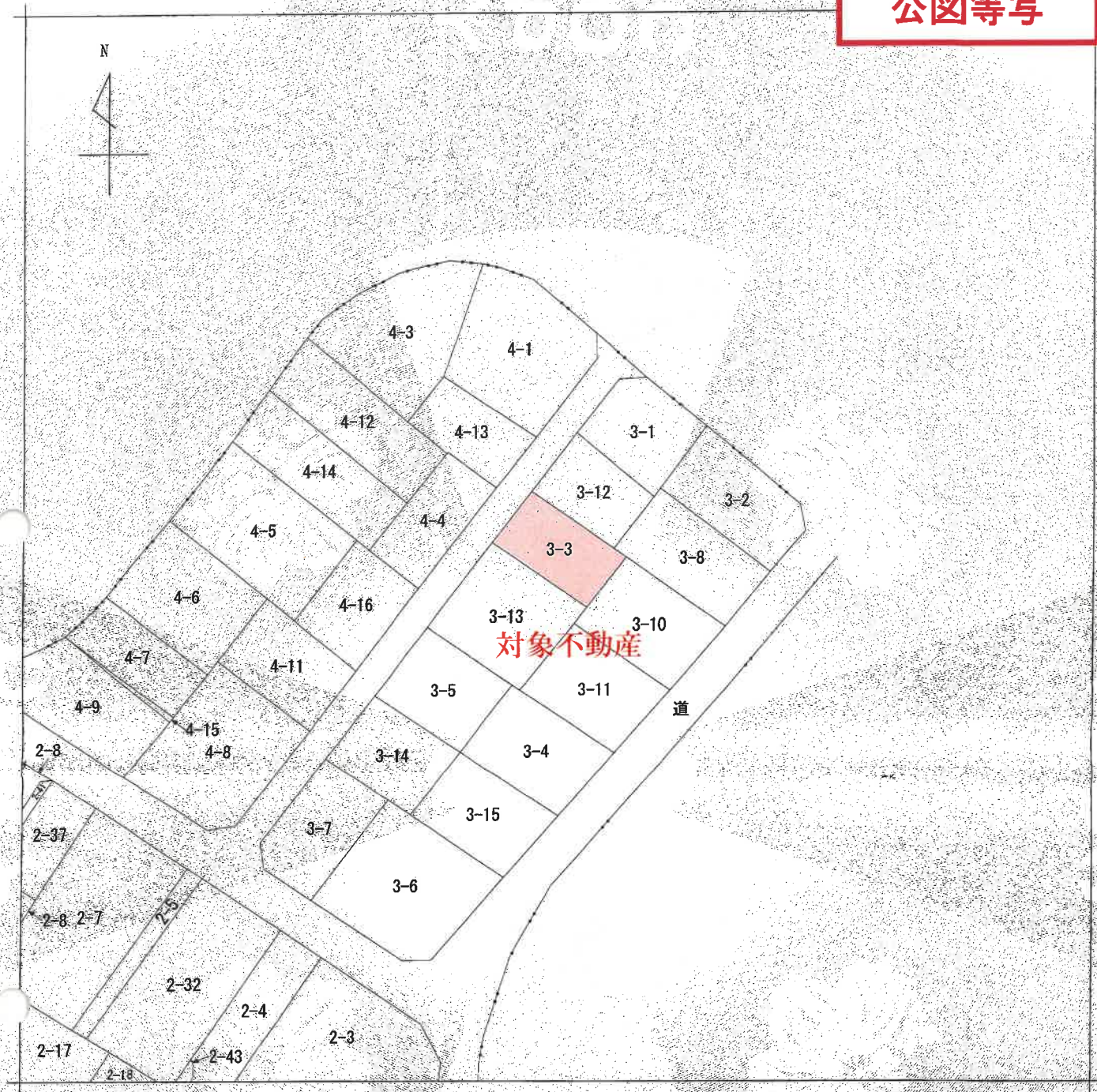
位置図



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

付近案内図





(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	岡崎市中町三丁目			地番	3番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和6年6月12日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

A 4 判に縮小

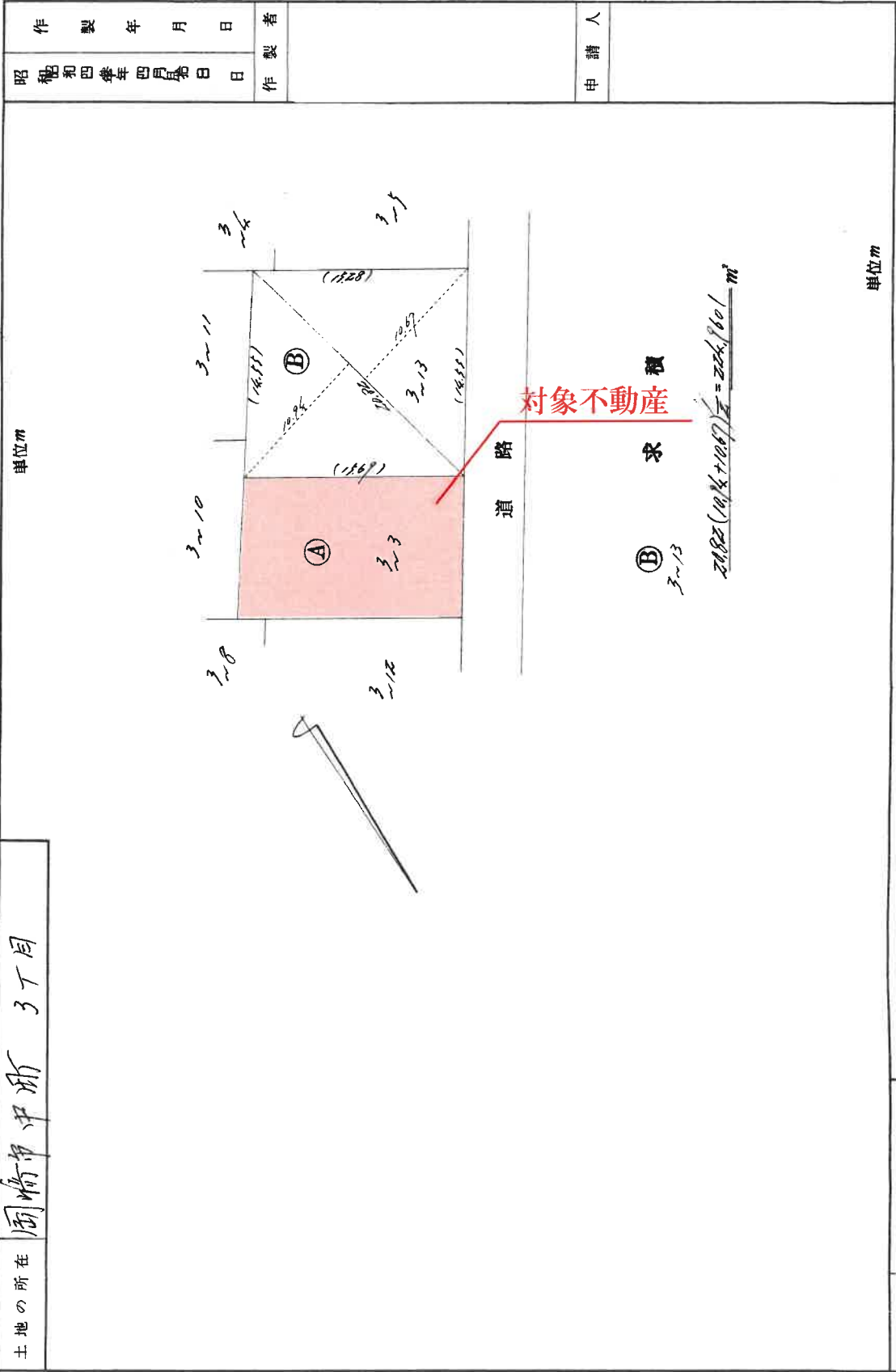
地積測量図写

登記年月日：昭和43年4月12日

前 3-3 後 新 1405700

地番	3-3、3-3、3-13
土地の所在	岡崎市中原区 3丁目

地積測量図



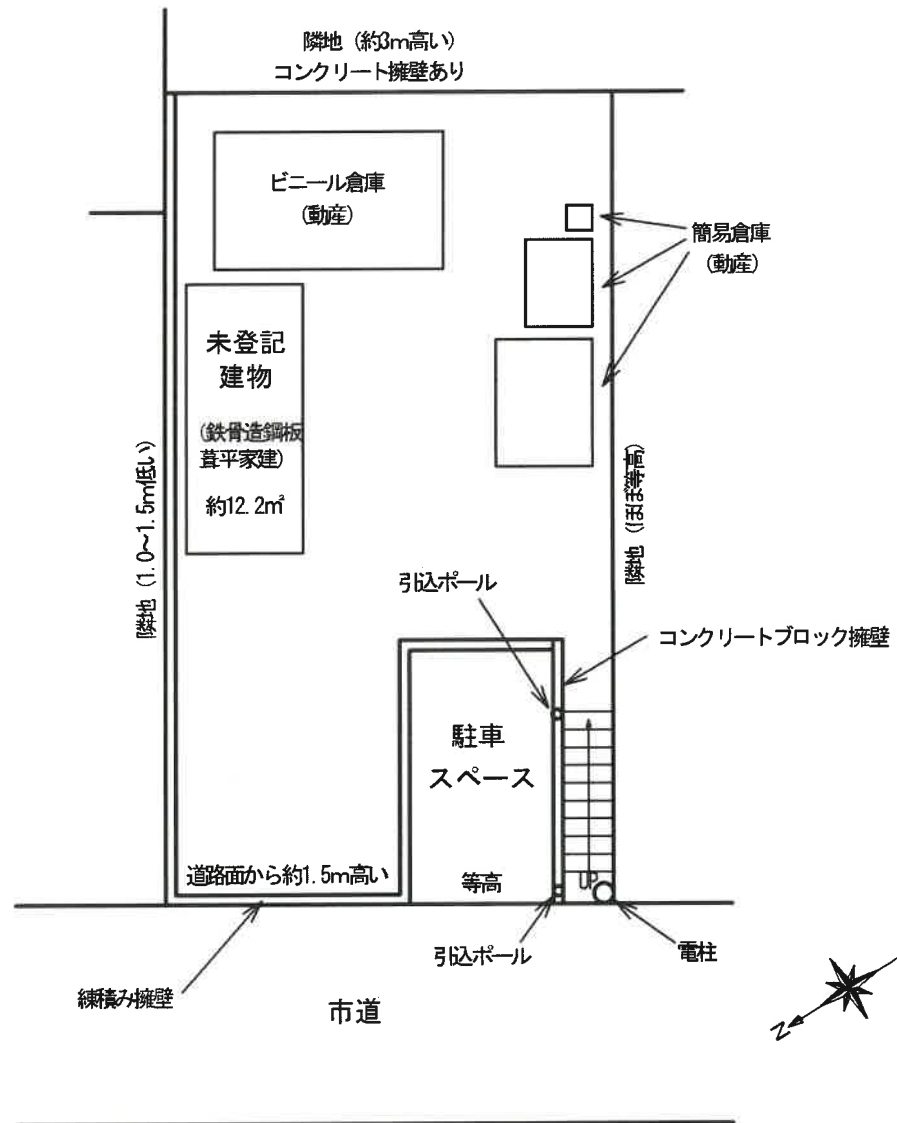
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

昭和43.4.12

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真

令和6年（ケ）第50号

令和6年8月7日 受理

令和6年8月19日 現地調査

令和6年9月11日 評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

第 1 評価額

評価額
5,520,000円

- 1 物件 1 の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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または品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	岡崎市中町三丁目 3番3 宅地 140.00㎡	同左
番号	特記事項		
1	物件1土地には、以下の目的外建物（未登記）と、簡易物置3基、ビニール倉庫の動産がある。これらの位置関係については、「土地建物配置図（概略）」を参照のこと。権利関係については、現況調査報告書を参照のこと。 目的外建物（未登記） 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 面積：延べ約12.2㎡ 築年：不明 用途：居宅 所有者：物件1土地所有者の亡父が建築し、占有していたものである。現在、所有者及びその他の相続人は相続放棄をしたとのことである。 その他：土地利用権は黙示の使用借権によるものと推定される。		

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）

位置・交通	名鉄名古屋本線「東岡崎」駅 北東方 道路距離約2.0km 名鉄バス「岡崎げんき館前」停留所 北東方 道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	昭和51年頃に造成された、戸建住宅が建ち並ぶ南西垂れ傾斜地の小規模な住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% ——— 居住誘導区域内、第2種高度地区（最高高さ25m）、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 140.00㎡ 間口 約8.8m、奥行 約16.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	北西側で幅員約4.3mの舗装市道（中町3丁目3号線）から約1.5m高く接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	物件1は1棟の未登記建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設 （敷地内引込の有無を基準としている）	上水道 ガス配管 下水道	引込可 引込可 引込可
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺は、戸建住宅と農地が見られる地域であった（登記記録と昭和43年撮影の空中写真で確認）。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	南東側隣地（地番：3番10）との間に高さ約3mの間知石練積擁壁がある。当該擁壁について、がけ条例（愛知県建築条例第8条）の適用の有無を岡崎市建築指導課で確認したところ、対象不動産を含む土地（地番等の詳細は不明）について、旧宅地造成工事等規制法による許可が見つかった。そのため、同条例第1項但し書きの規定が適用されるであろうとの回答を得た。詳細は岡崎市建築指導課で確認のこと。 上記の許可日は昭和51年8月31日、許可番号は第2368号、完了日は昭和52年2月24日である。
------	--

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

特に注記のない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った（以下同じ）。

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	103,000	0.90	140.00	0.90	11,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岡崎-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 111,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 103,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：考慮不要。

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：高低差0.90。

ウ 地積：登記数量による。

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

2 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、さらに市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	11,680,000	0.10	使用借権	1,170,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	11,680,000	- 1,170,000		0.75	0.70	5,520,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：以下の点を総合的に勘案して、市場性修正率を決定した。

- ・別所有者の建物が建つ土地のみの売却である点
- ・動産が放置されている点
- ・これらの建物等が相続放棄されているために、最終的に競落人が建物等の処分を行わなければならない可能性等
- ・最終的に建物等の所有権の帰属が確定するためには一定の期間を要する点

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以下余白

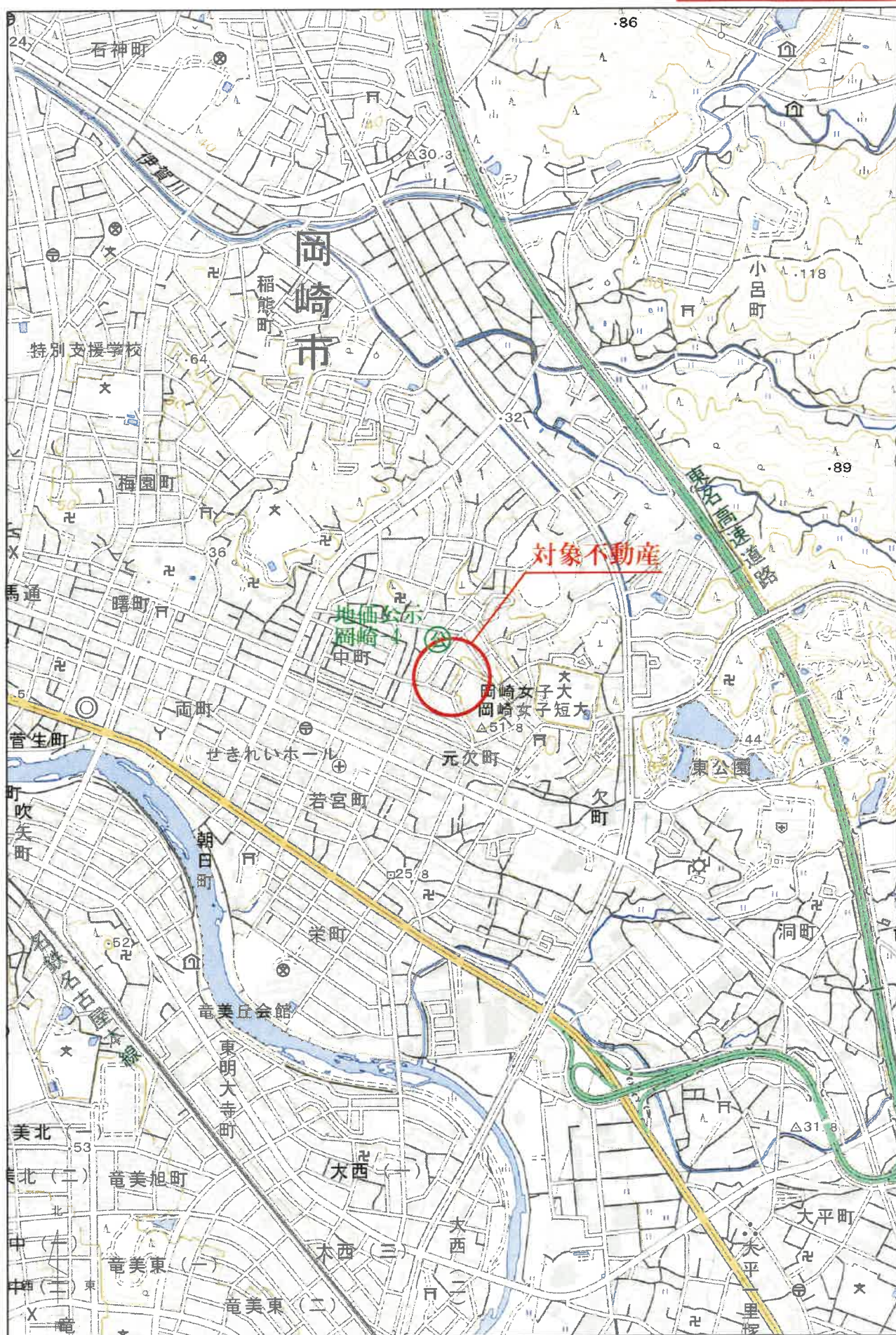
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	岡崎-4
所 在	: 岡崎市中町2丁目4番7
価 格	: 111,000円/㎡
位 置	: 名鉄名古屋本線「東岡崎」駅 道路距離約2.3km
価格時点	: 令和6年1月1日
地 積	: 198㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 北西側にて幅員約6.1mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

第 7 附属資料の表示

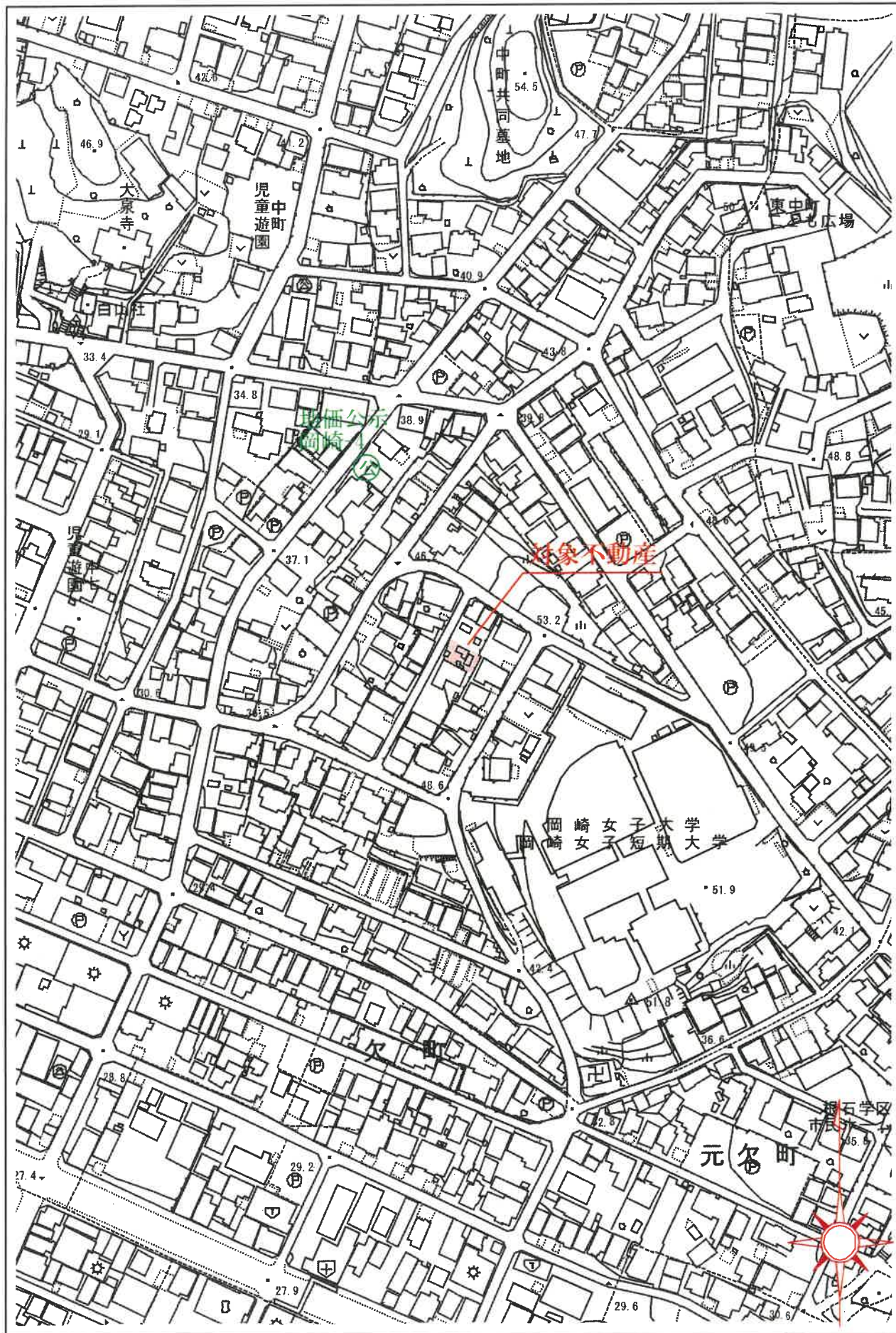
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 現況写真

位置図

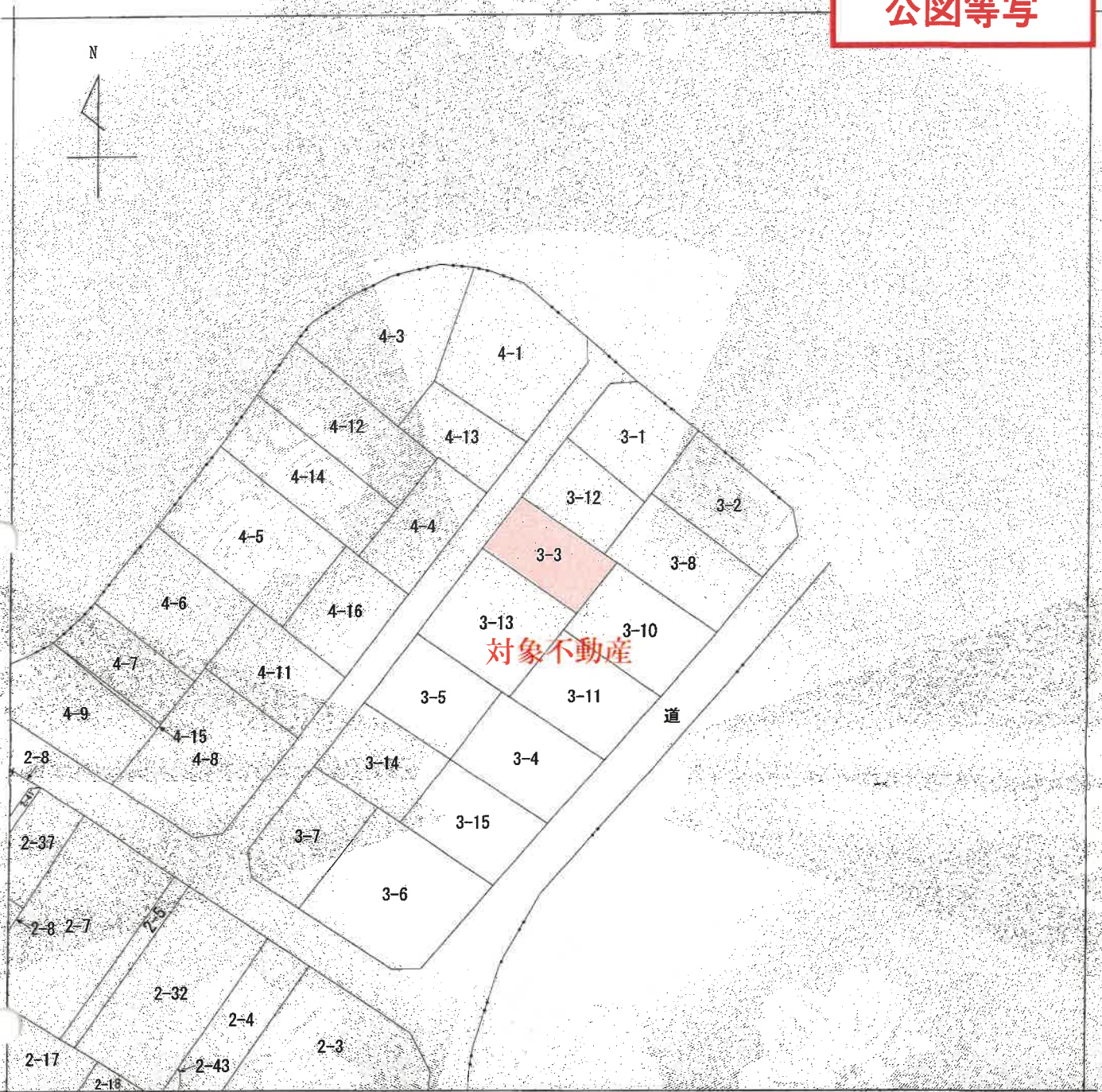


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

付近案内図



地図出典：「岡崎市都市計画図」（岡崎市都市計画課）縮尺 1:2,500



(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。



請求部分	所在 岡崎市中町三丁目				地番	3番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		

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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和6年6月12日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

A 4 判に縮小

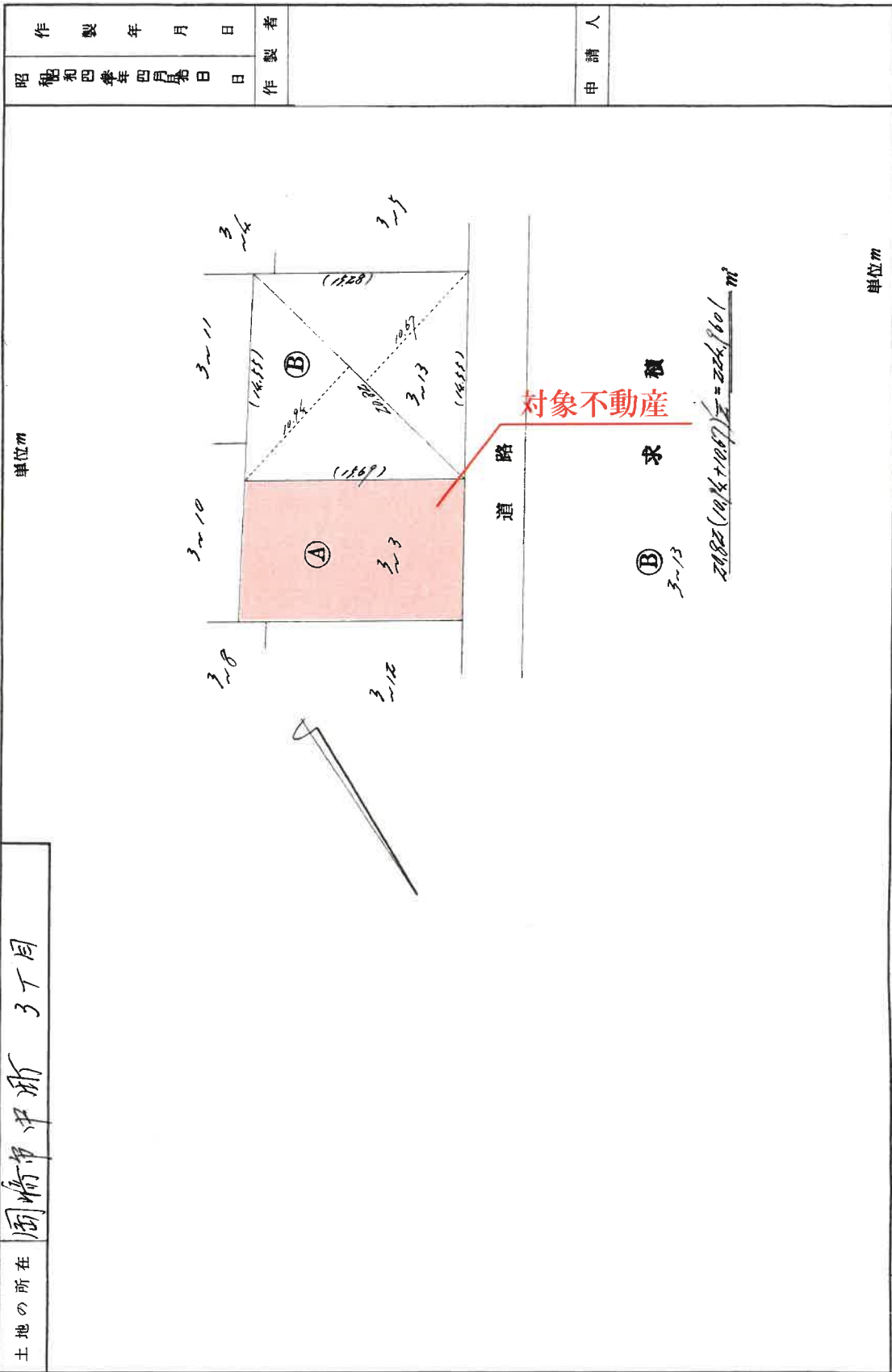
地積測量図写

登記年月日：昭和43年4月12日

前 3-3 続集 1405700

地番	3-3, 3-13
土地の所在	岡崎市中新 3丁目

地積測量図



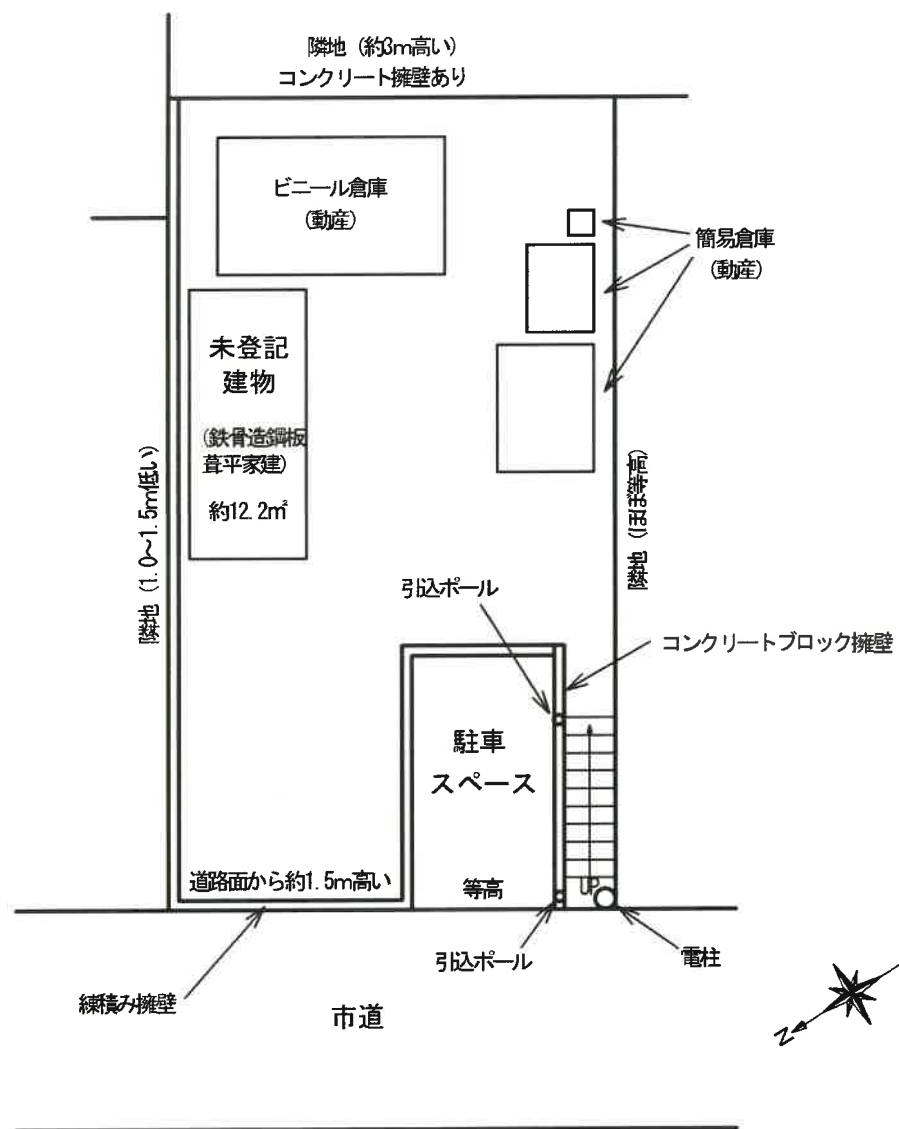
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

昭和43.4.12

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真