

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 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 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）
1～3	18,360,000 14,688,000	一括	3,672,000	103,751	0
1	3,660,000				
2	3,880,000				
3	10,820,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 安城市里町壱斗山
 地 番 92 番
 地 目 宅地
 地 積 274.00 平方メートル

- 2 所 在 安城市里町壱斗山
 地 番 93 番 1
 地 目 宅地
 地 積 289.78 平方メートル

- 3 所 在 安城市里町壱斗山 92 番地、93 番地
 家屋 番号 92 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 73.00 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.81 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 17 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 1, 2】

本土地上の建物の建築部分以外の部分を、駐車場の敷地として、転使用借人 D が占有している。

【物件番号 3】

主である建物を、本件所有者亡 A 相続財産清算人が管理占有している。

【物件番号 3】

附属建物符号 1 を、B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

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 安城市里町壱斗山
 地 番 92 番
 地 目 宅地
 地 積 274.00 平方メートル
- 2 所 在 安城市里町壱斗山
 地 番 93 番 1
 地 目 宅地
 地 積 289.78 平方メートル
- 3 所 在 安城市里町壱斗山 92 番地、93 番地
 家屋 番号 92 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 73.00 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.81 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 26 号

令和 6 年 6 月 26 日受理

令和 **6** 年 **7** 月**26** 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 安城市里町壱斗山
 地 番 92 番
 地 目 宅地
 地 積 274.00 平方メートル

- 2 所 在 安城市里町壱斗山
 地 番 93 番 1
 地 目 宅地
 地 積 289.78 平方メートル

- 3 所 在 安城市里町壱斗山 92 番地、93 番地
 家屋 番号 92 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 73.00 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.81 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)		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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	☒ 土地所有者 A ☒ その他の者(D) 土地所有者が本件土地に下記建物を所有し、占有している他、その他の者(D)が本土地上の建物の建築部分以外の部分を駐車場の敷地として占有している。 ☒ 「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	☒ 本土地上の南東部に電柱が1本ある。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である() ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☒ その他の者(B) 建物所有者Aが本建物を居宅(空き家)として占有している他、その他の者(B)が本土地上の建物の一部(附属建物1)を倉庫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 ☐ 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	☐ 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1および2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (建物の建築部分以外の部分)	☐ 全部 ☒ 一部 (建物の建築部分以外の部分)
占有者		☐ 債務者 ☒ B	☐ 債務者 ☒ D
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 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(☒ C(Bの子) ☒ E(安城市高齢福祉課担当者)) ☐ 文書()	☒ 陳述(☒ C(Bの子) ☒ E(安城市高齢福祉課担当者)) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転使用借
占有開始時期		令和5年12月4日	令和5年12月4日
最初の契約等	契約日	令和5年12月4日	令和5年12月4日
	期間	令和5年12月4日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和5年12月4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	☐ 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	☐ 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☒ その他(B)
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 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	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件3関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部(物件3主たる建物の附属建物1)	
占有者	☒ B ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐ 作業所	
■関係人(■C(Bの子) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年12月4日ころ	
最初の契約等	契約日	令和5年12月4日ころ
	期間	令和5年12月4日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
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

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	物件3主たる建物（以下、「本件建物」という。）では、Aさんが単身で居住していましたが、現在、入院されています。物件1および2一体土地（以下、「本件土地」という。）をスリランカ人の方に貸しています。
■ 近隣居住者	本件建物には、Aさんが単身で居住していますが、病院等に入ったり帰って来たりしています。庭はスリランカ人の方に車両置場として使わせています。
■ C (Bの子)	1 私の父（B）は高齢のため、私がBに代わって回答します。 2 本件土地の内、物件3建物の建築部分以外の部分を、令和5年12月4日から、BがAから、期間の定めなく無償で借りています。そして、Bは、スリランカ人のDに無償で転貸ししています。なお、Dの住所や連絡先は、私どもにはわかりません。 3 物件3主たる建物の附属建物1を、令和5年12月4日から、BがAから、期間の定めなく無償で借りています。農機具等を置いて倉庫として使用しています。 4 令和6年7月15日に、私が本件土地を確認したところ、Dが置いていた車は全てなくなっていました。 5 附属建物1の倉庫内のBの農機具は、搬出するか所有権放棄をして、そのまま引き揚げないかを現在検討中です。
■ E (安城市高齢福祉課担当者)	1 Aさんは、認知症のため、成年後見人を付ける申立を市長申立とする予定であり、私はその事務を担当しています。Aさんは照会書の回答を作成することができませんので、私が口頭でその内容を聴取しました。私がAさんに代わって陳述します。 2 物件3建物では、以前は、Aさんが単身で居住していましたが、令和6年6月21日ころから空き家の状態です。 3 本件土地は、Aさんが所有しています。本件土地の内、物件3建物の建築部分以外の部分を、令和5年12月4日から、AさんがBさんに、期間の定めなく無償で貸しています。そして、Bさんは、スリランカ人のDさんに無償で転貸ししています。 4 物件3建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。

(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。本件建物の占有関係については、近隣居住者およびEの陳述、住民票、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、所有者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 本件土地は、南西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、これらの杭等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 7 月 1 日 (月) 12:25-12:50	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影, 近隣居住者から面談聴取
6 年 7 月 1 日 (月)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
6 年 7 月 2 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 安城市役所上下水道部宛), 安城市市民課宛 A の住民票交付申請書作成郵便送付
6 年 7 月 3 日 (水) 9:05-9:15	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
6 年 7 月 8 日 (月) 10:35-10:40	携帯電話	E から電話聴取
6 年 7 月 9 日 (火) 15:20-16:00	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影, 本件土地上の各自動車に連絡書差置
6 年 7 月 10 日 (水) 13:15-13:20	携帯電話	E から電話聴取
6 年 7 月 11 日 (木)	当庁	土地賃借人宛照会書面作成郵便送付
6 年 7 月 17 日 (水) 9:20-9:25	携帯電話	C から電話聴取

(特記事項)

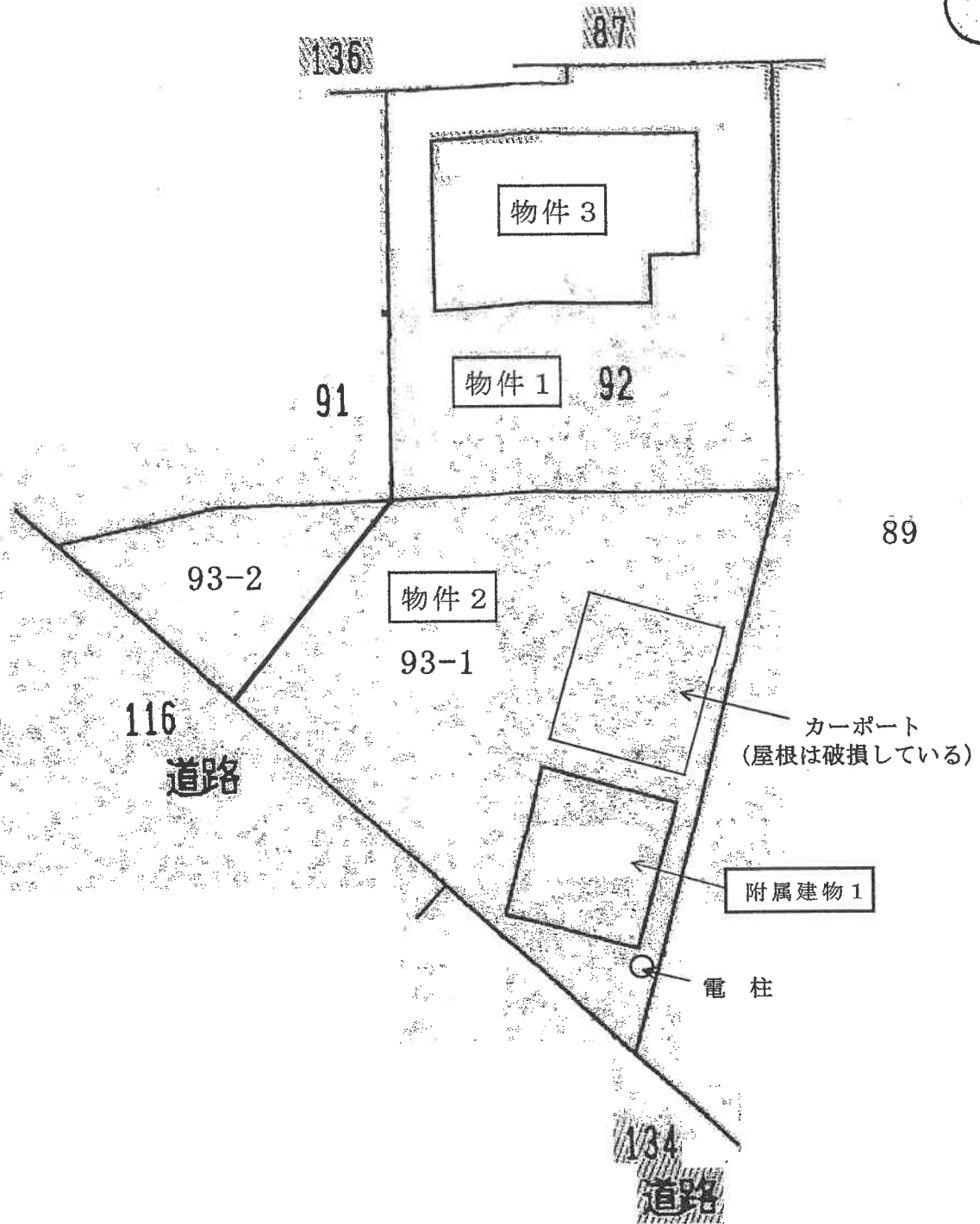
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6 年 7 月 9 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 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。

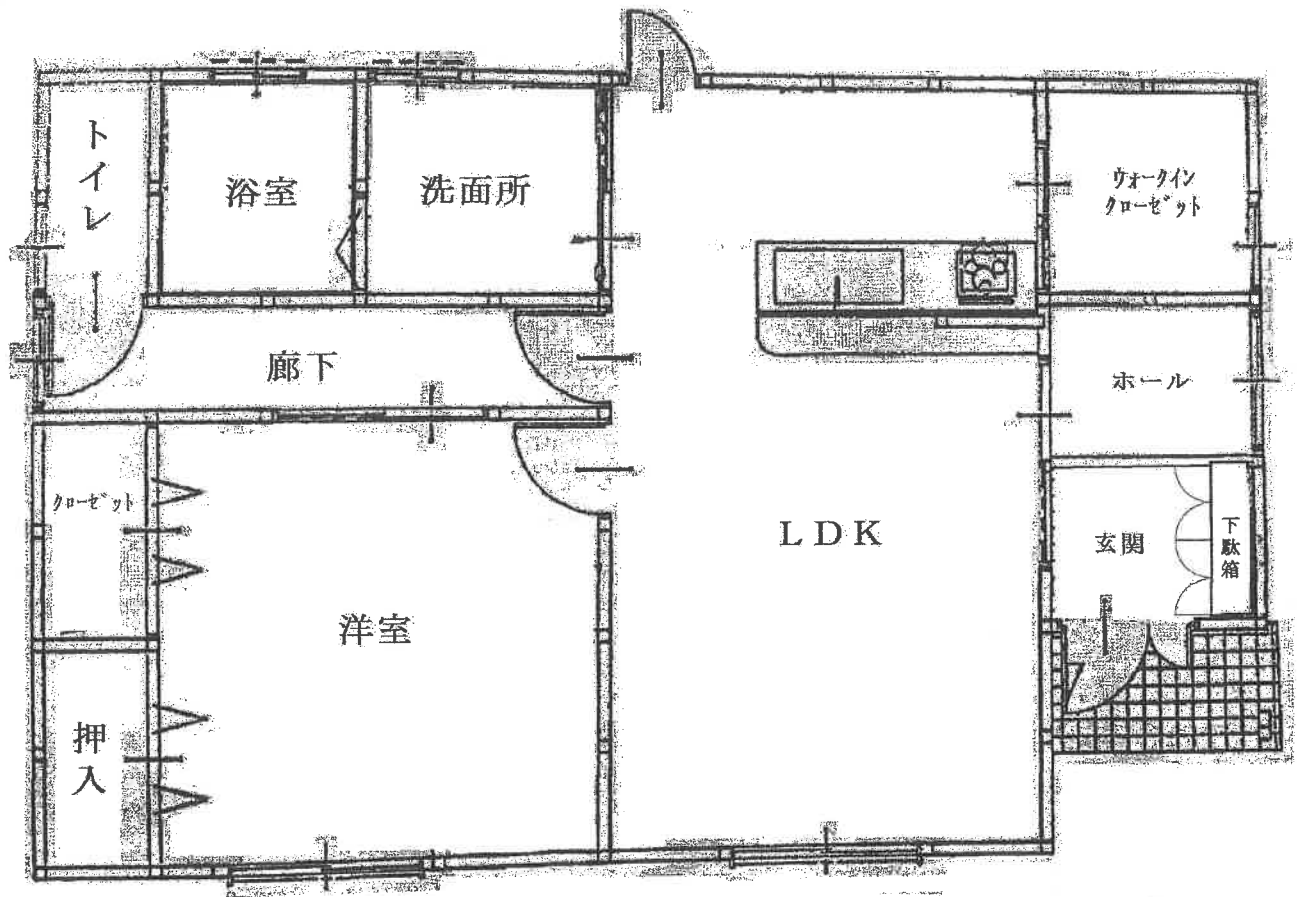
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)

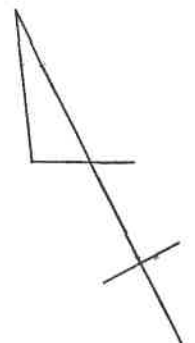
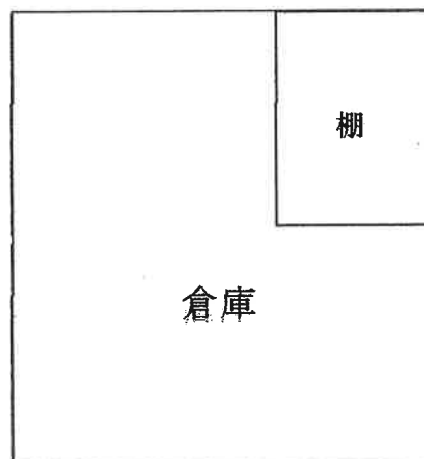


建 物 間 取 図
(概 略)

物 件 3



附属建物 1





③

物件3主である建物



物件1土地

④

物件3建物(附属建物1)



物件2土地

道路

⑤

屋内の状況 LDK



⑥

屋内の状況 洋室



⑦

屋内の状況 浴室



令和 6 年 (ケ) 第 26 号
令和 6 年 7 月 1 日 受 理
令和 6 年 7 月 9 日 現地調査
令和 6 年 7 月 16 日 評 価
発行番号 つ鑑第 24-010 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 18,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,660,000円
物件2 (土地)	金 3,880,000円
物件3 (建物)	金 10,820,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 番 地 目 地 積	安城市里町壺斗山 9 2 番 宅地 2 7 4 . 0 0 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	安城市里町壺斗山 9 3 番 1 宅地 2 8 9 . 7 8 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	安城市里町壺斗山 9 2 番地、9 3 番地 9 2 番 居宅 木造スレートぶき平家建 7 3 . 0 0 m ² 1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 3 4 . 8 1 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2 ・ 3	物件 1、2 には、附属資料 6 に示す通り、物件 3 及び附属建物 1 のほかカーポート、電柱、多数の自動車が存在する。		

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、2）

位置・交通	名鉄名古屋本線「宇頭」駅 北西方 道路距離約2.5km あんくるバス「宇頭茶屋説教所」停留所 北東方 道路距離約740m （附属資料1「位置図」参照）	
付近の状況	農地の中に戸建住宅等が点在している地域。	
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 － 60% 200% － －
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	563.78㎡ 約20.3m 約30.6～40.2m 不整形 －
接面道路の状況	南西側幅員約5.8m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、2は、物件3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	有り 無し（プロパンガス） 無し（個別浄化槽）
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、農地等 ・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、安城市水害ハザードマップによると想定最大浸水深0.5～3.0m未満の区域に該当する。 ・物件1、2は線引後宅地である。安城市建設部にて確認したところ、都市計画法第43条1項4号に規定する土地（番号；適用除外第11号）とのことである。このため、物件1、2において建物の増改築を行う場合、線引前宅地と比較して、利用制限が大きい土地である。	

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)	平成21年9月5日新築
	経 過 年 数	約15年
	経済的残存耐用年数	約10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	フローリング等
	設 備	電気、上水道、プロパンガス、個別浄化槽等
	そ の 他	—
床面積(現況)	73.00㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 1LDK＋ウォークインクローゼット (附属資料7 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	やや劣る	
保守管理の状 態	やや劣る	
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」	
特 記 事 項	・臭気が認められるほか、経年相応の傷み等の劣化等が認められる。 ・衣類、家財道具等が散在する。	

区 分	附属建物 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)	平成21年9月5日新築
	経 過 年 数	約15年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき等
	外 壁	鋼板等
	内 壁	鋼板等
	天 井	鋼板等
	床	コンクリート床等
	設 備	電気等
	そ の 他	—
床面積(現況)	34.81㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫として使用。 倉庫 (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 態	普通程度	
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	経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

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、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/㎡) 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	71,700	0.74	274.00	0.90	13,080,000
2	71,700	0.74	289.78	0.90	13,840,000
合計			563.78		26,920,000

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 安城-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,900 \text{ 円/㎡} & \times & 102.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & = & 71,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 : 特に無し1.00

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 不整形0.94×規模劣る0.98×線引後宅地0.80=0.74

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3 (主)	165,000	73.00	0.36	4,340,000
3 (附)	110,000	34.81	0.40	1,530,000

ウ 現価率

3 (主)

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} + \text{経過年数 } 15 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 15 \%) = 0.36$$

3 (附)

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} + \text{経過年数 } 15 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5 \%) = 0.40$$

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	13,080,000	0.50	法定地上権	6,540,000
2	13,840,000	0.50	法定地上権	6,920,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1、2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 (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	13,080,000	－ 6,540,000		0.80	0.70	3,660,000
2	13,840,000	－ 6,920,000		0.80	0.70	3,880,000
3	5,870,000	＋ 13,460,000	0	0.80	0.70	10,820,000
一括価格(合計)						18,360,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：築15年経過した中古建物並びに物件1、2の現況（多数の自動車の存在等）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 安城ー16
所 在： 安城市里町出崎7番12
価 格： 71,900 円／㎡
位 置： 名鉄名古屋本線「新安城」駅の北東方道路距離約1.9km
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 宅地 390㎡
供給処理施設： ガス・水道
接 面 街 路： 北西側約4.3m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が混在する既成住宅地域

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

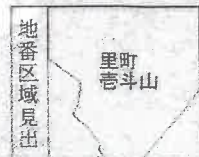
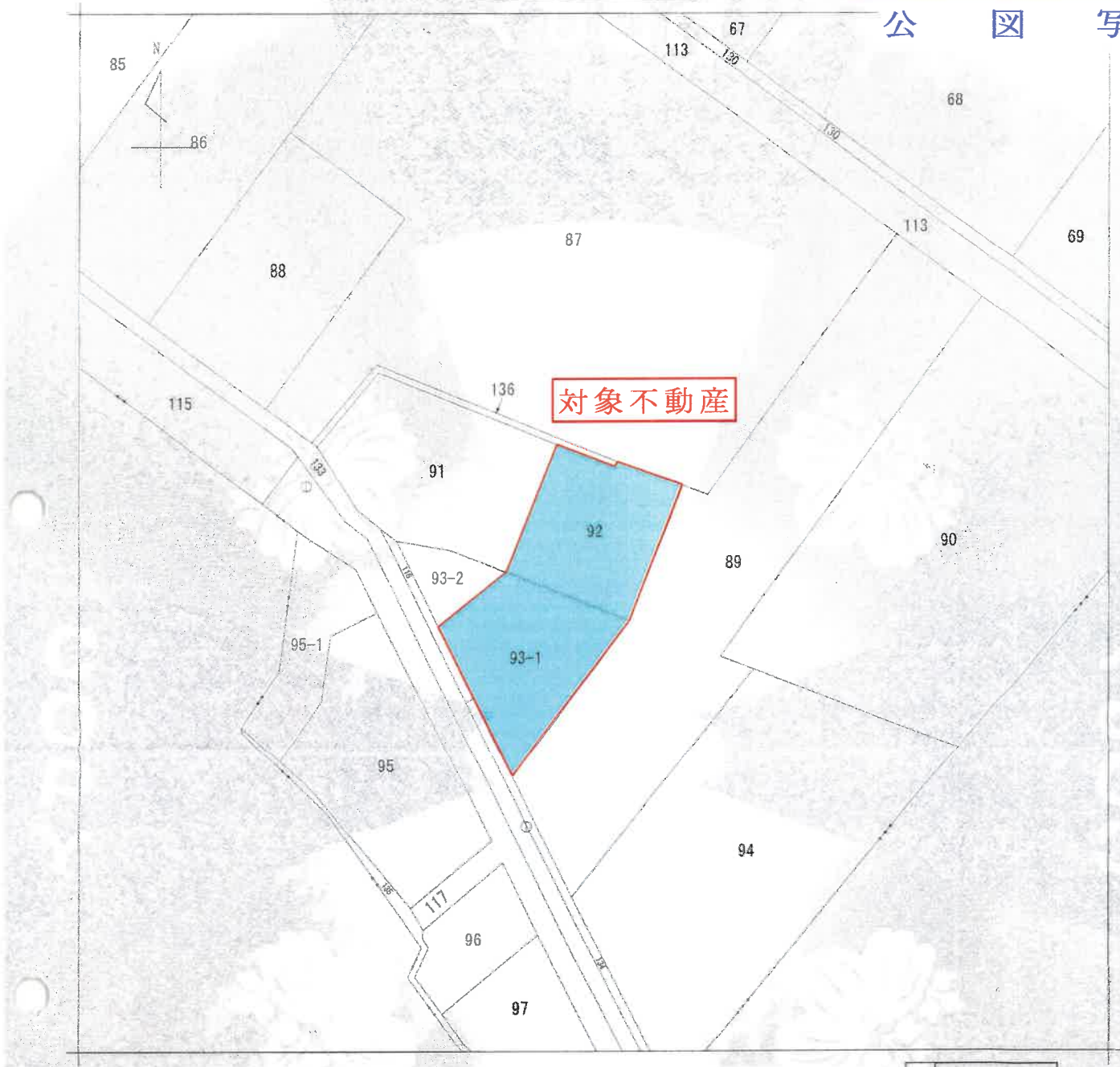
付近案内図



A 4 判に縮小

附属資料 3

公 図 写



請求部	所在	安城市里町菟斗山				地番	92番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成10年3月30日				備付年月日(原図)	平成10年3月30日			補記事項	

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。

令和6年4月15日
名古屋法務局刈谷支局
登記官請求番号：19-1
(1/1)

A4判に縮小

地積測量図

93-1.93-2

地番

土地の所在
安城市里町西斗山

縮尺
1/250

申請人

平成22年10月 6F

作製者

座標求積表

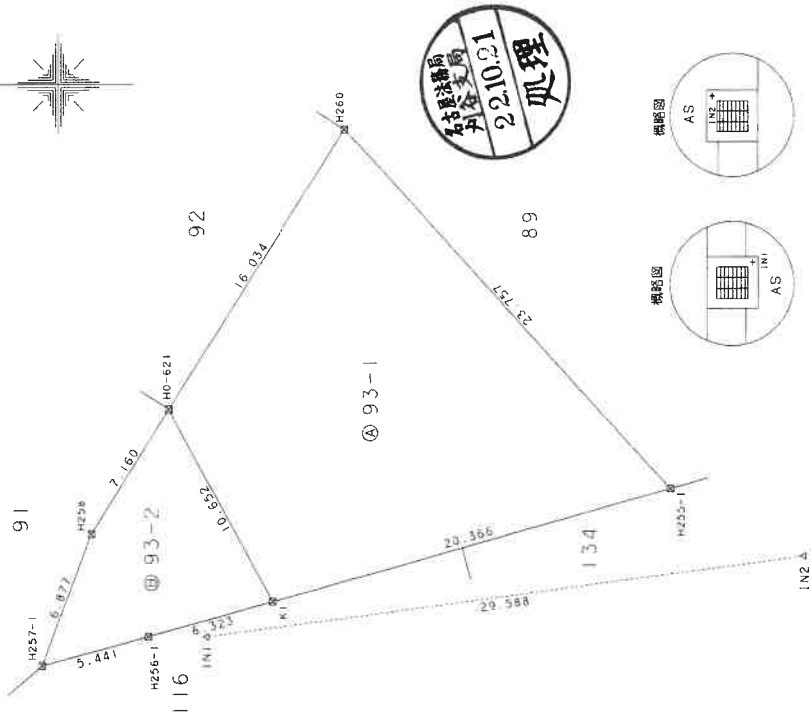
地番	④ 93-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
H260	232.788	217.870	5380.299650		
H0-621	241.392	204.339	723.360060		
K1	236.328	194.967	-4814.710065		
H255-1	216.697	200.391	-709.384140		
		出面積	579.565505		
		地面積	289.7827525		
		地積	289.78	㎡	

地番	④ 93-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
H0-621	241.392	204.339	1819.843134		
H258	245.234	198.297	1246.296645		
H257-1	247.677	191.868	-539.340948		
H256-1	242.423	193.283	-2193.568767		
K1	236.328	194.967	-201.010977		
		出面積	132.219087		
		地面積	66.1095435		
		地積	66.10	㎡	

総計 355.8922960

符号	恒久的地物の名称及び座標値	座標値	座標値
IN1	引換点(換水柱に刻印)	239.550	193.263
IN2	引換点(換水柱に刻印)	210.209	197.083

平成22年9月7日測量



附属資料5

建物図面

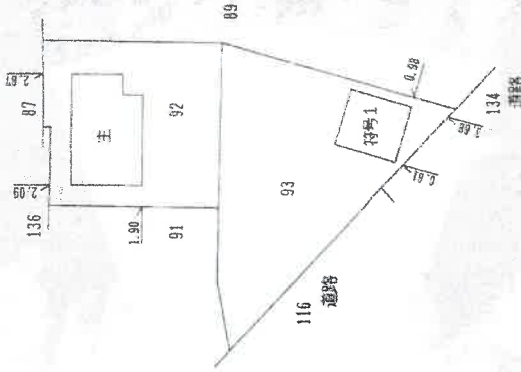
A 4 判に縮小

建物図面
各階平面図

92番

家屋番号

建物の所在
安城市里町志斗山92番地・93番地



単位=メートル

縮尺 1/500

申請人

1/250

縮尺

(平成 21 年 7 日作成)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

作成者

(会員専用)

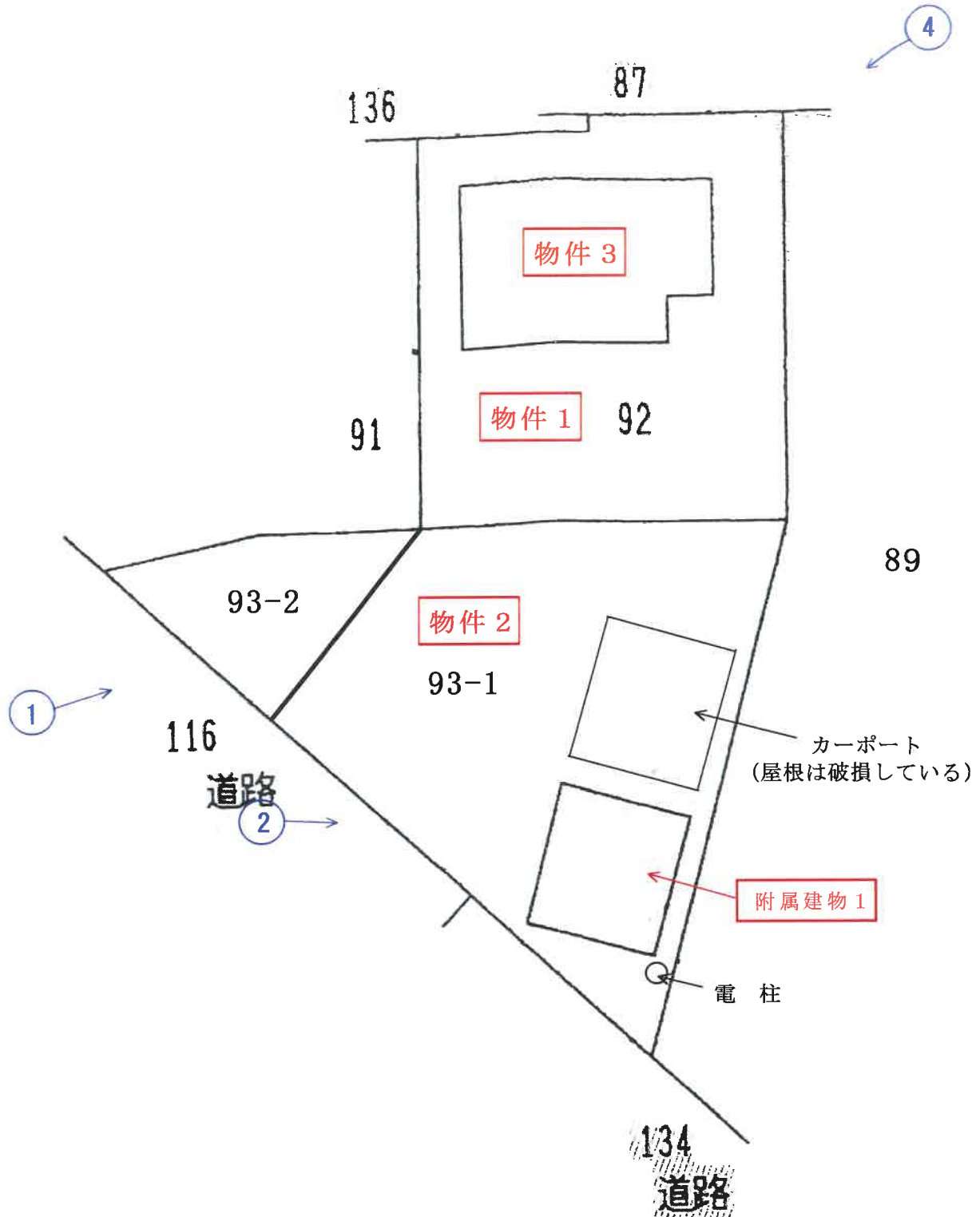
登記年月日：平成21年9月10日

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。
令和6年4月15日 名古屋地務局列谷支局 登記官

附属資料 6

土地建物配置図

(概 略)



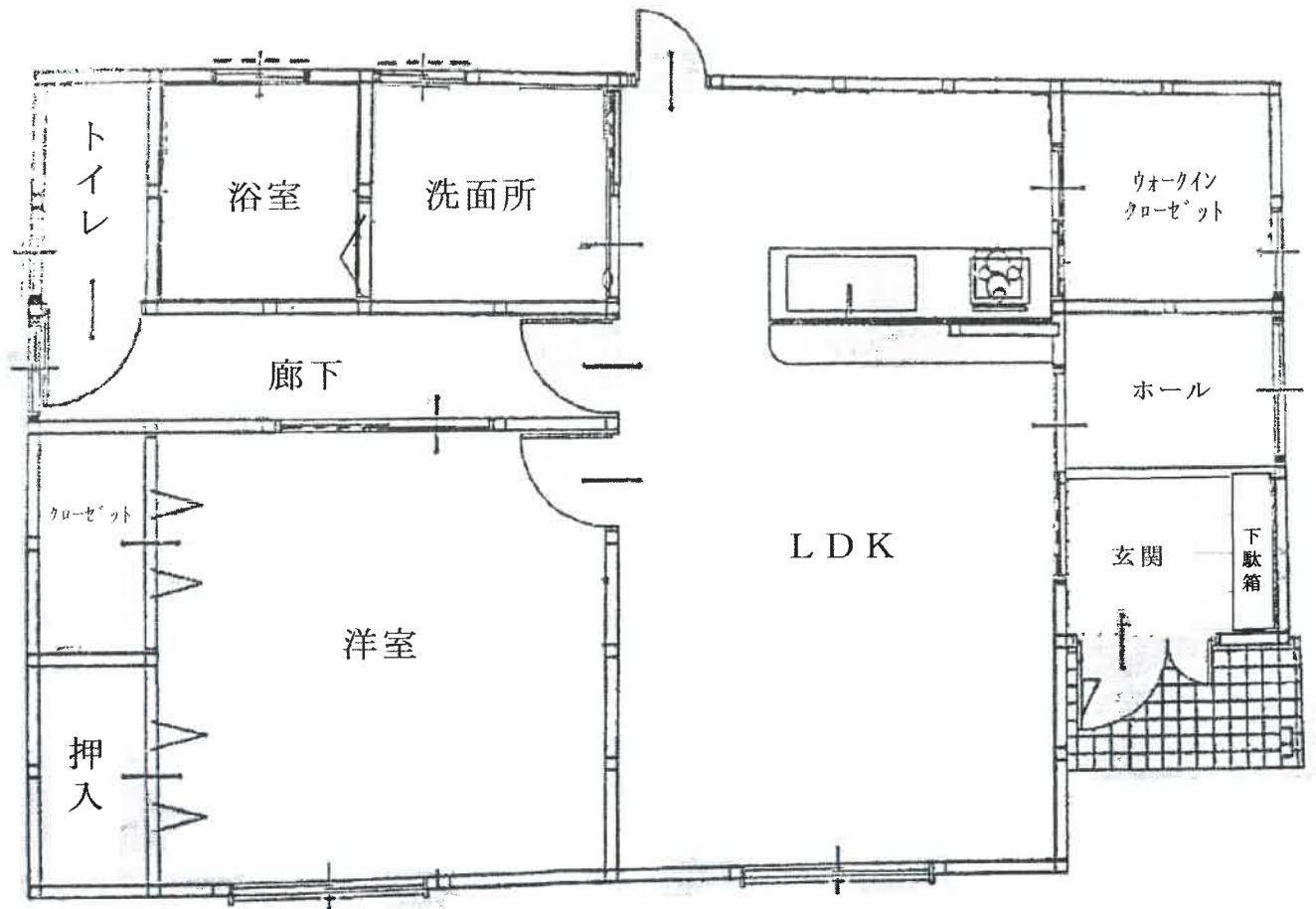
○➡ は撮影方向を示す

附属資料 7

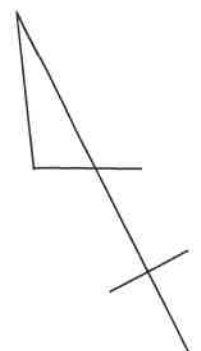
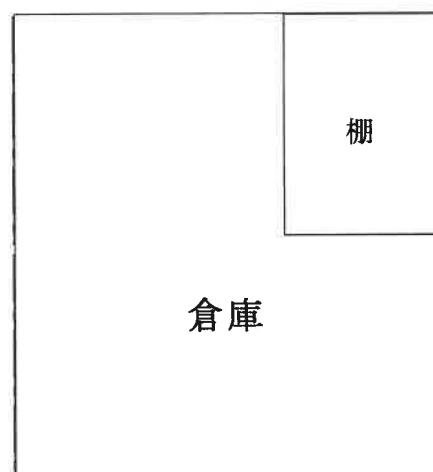
建物間取図

(概 略)

物 件 3



附属建物 1



①



②



③



④

