

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月 8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12月25日 午前 9時00分から 令和 7年12月25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11月19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）
3～6	4,040,000 3,232,000	一括	808,000	124,278	0
3	190,000				
4	370,000				
5	880,000				
6	2,600,000				



物 件 目 録

- 3 所 在 西尾市一色町生田西萱野
地 番 7 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 西尾市一色町生田西萱野
地 番 7 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 1 2 平方メートル
- 5 所 在 西尾市一色町生田西萱野
地 番 7 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 2 9 . 9 3 平方メートル
- 6 所 在 西尾市一色町生田西萱野 7 5 番地 3、7 5 番地 2、
7 5 番地 1
家屋 番号 7 5 番 3
種 類 工場・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根・スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 2 3 . 4 3 平方メートル
2 階 1 6 2 . 2 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 3.24平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等は別紙のとおり)



別紙

物件6 主である建物 装置類一覧

位置	名称	メーカー名	型式	製造年	備考
①	せんべい焼き器	—	—	不明	—
②	乾燥機	—	—	不明	—
③	攪拌機	—	—	不明	—
④	篩い機	—	—	不明	—
⑤	冷凍庫	—	—	不明	—
⑥	フライヤー	—	—	不明	—
⑦	油タンク	—	—	不明	—
⑧	濾過器	—	—	不明	—
⑨	制御盤	—	—	不明	—
⑩	冷却器	—	—	不明	—
⑪	シーリング	—	—	不明	—
⑫	貨物用EV	—	—	不明	—
⑬	冷蔵庫	—	—	不明	—
⑭	揚げ油タンク	—	—	不明	—
⑮	灯油タンク	—	—	不明	—

※ ①～⑮の装置類は、特注品のためメーカー名・型式等はない。

物 件 明 細 書

令和 7年10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

1 不動産の表示

【物件番号3～6】

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3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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

- 3 所 在 西尾市一色町生田西萱野
地 番 7 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 西尾市一色町生田西萱野
地 番 7 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 1 2 平方メートル
- 5 所 在 西尾市一色町生田西萱野
地 番 7 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 2 9 . 9 3 平方メートル
- 6 所 在 西尾市一色町生田西萱野 7 5 番地 3、7 5 番地 2、
7 5 番地 1
家屋 番号 7 5 番 3
種 類 工場・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根・スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 2 3 . 4 3 平方メートル
2 階 1 6 2 . 2 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 3.24平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等は別紙のとおり)



別紙

物件6 主である建物 装置類一覧

位置	名称	メーカー名	型式	製造年	備考
①	せんべい焼き器	—	—	不明	—
②	乾燥機	—	—	不明	—
③	攪拌機	—	—	不明	—
④	篩い機	—	—	不明	—
⑤	冷凍庫	—	—	不明	—
⑥	フライヤー	—	—	不明	—
⑦	油タンク	—	—	不明	—
⑧	濾過器	—	—	不明	—
⑨	制御盤	—	—	不明	—
⑩	冷却器	—	—	不明	—
⑪	シーリング	—	—	不明	—
⑫	貨物用EV	—	—	不明	—
⑬	冷蔵庫	—	—	不明	—
⑭	揚げ油タンク	—	—	不明	—
⑮	灯油タンク	—	—	不明	—

※ ①～⑮の装置類は、特注品のためメーカー名・型式等はない。

令和 7 年(ヌ)第 8 号

令和 7 年 3 月 11 日受理

令和 7 年 4 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 3 ないし 6)

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

3	所 在	西尾市一色町生田西萱野
	地 番	7 5 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 0 0 . 0 0 平方メートル
4	所 在	西尾市一色町生田西萱野
	地 番	7 5 番 2
	地 目	宅地
	地 積	1 4 1 . 1 2 平方メートル
5	所 在	西尾市一色町生田西萱野
	地 番	7 5 番 3
	地 目	宅地
	地 積	3 2 9 . 9 3 平方メートル
6	所 在	西尾市一色町生田西萱野 7 5 番地 3、7 5 番地 2、 7 5 番地 1
	家屋 番号	7 5 番 3
	種 類	工場・倉庫
	構 造	鉄骨造陸屋根・スレート葺2階建
	床 面 積	1階 3 2 3 . 4 3 平方メートル 2階 1 6 2 . 2 2 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1

物 件 目 録

種 類	便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	3. 2 4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3ないし5		
現況地目	☒ 宅地(物件3ないし5) ☐ 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 ☐ 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	☒ 本土地上の南部にカーポート(工作物)がある。 ☒ 本土地上の南部に給電ポールがある。 ☒ 本土地上の南部に灯油タンク(工作物)がある。 ☒ 本土地上の西部に揚げ油タンク(工作物)がある。		
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: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 「その他の事項」(枚目)記載のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・倉庫(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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件6主である建物（以下、本件建物という）は、私がお菓子の製造業（個人事業、屋号は「えび留商店」）の工場として、令和6年7月末まで使用していましたが、令和6年8月1日より現在まで本件建物は空き家の状態です。 2 本件建物内に存するお菓子の製造用の機械は、私の所有物です。ほとんどの機械は、価値のある物だと思っています。 3 物件3ないし5土地（以下、本件土地という）および本件建物のいずれも他の誰とも使用に関する取決めや貸借関係はありません。 4 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はないと思われます。
■西尾市役所土木課維持 担当者	1 本件土地が南東側で接する道路は市道です。 2 本件土地が南東側で接する75番4の土地は、道路区域内になっています。 3 本件土地が南西側で接する土地は、市が管理する水路です。水路の南西側の土地は市道です。なお、水路を占有するには、乗り入れの許可が必要です。
■名古屋法務局西尾支局 担当者	本件土地建物の登記には、工場抵当法3条の目録はありません。

(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記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、南東側で道路に、南西側で水路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には境界標等は見受けられなかったが、公図等を基に、概ねの位置等を確認した。本件土地の正確な位置及び境界並びに地積の確定には専門家による測量等を要するものと思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている工場・倉庫で間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 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は、経年劣化程度のものと思われる。
- 6 本件建物内には、工業用の機械が多数存している。償却資産課税台帳兼評価調書では、既に耐用年数を超えているため、市場価値はないものと思料する。なお、買受人は搬出処分等に相応の費用を要するものと思われる。
- 7 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。

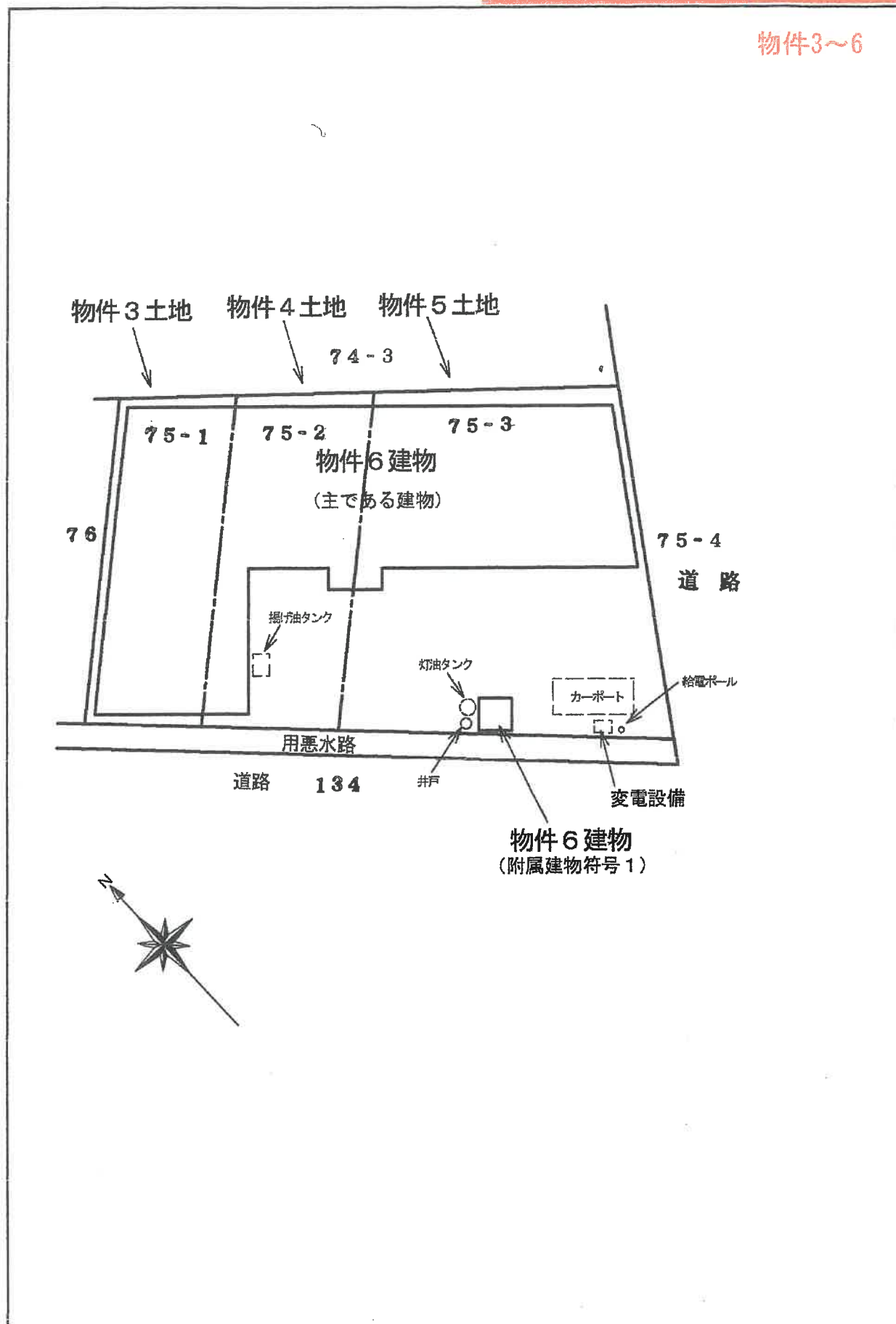
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 3 月 12 日 (水) 12:50-13:05	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 期日通知書 差置, 外部写真撮影
7 年 3 月 19 日 (水) 12:00-12:40 13:30-13:50	物件所在地	評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 所有者 宛照会書面持参, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7 年 3 月 27 日 (木) 14:55-15:00 16:45-16:50	携帯電話	西尾市役所土木課維持担当担当者から電話聴取
7 年 4 月 10 日 (木) 8:40-8:45	名古屋法務局西尾支所	名古屋法務局西尾支局担当者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

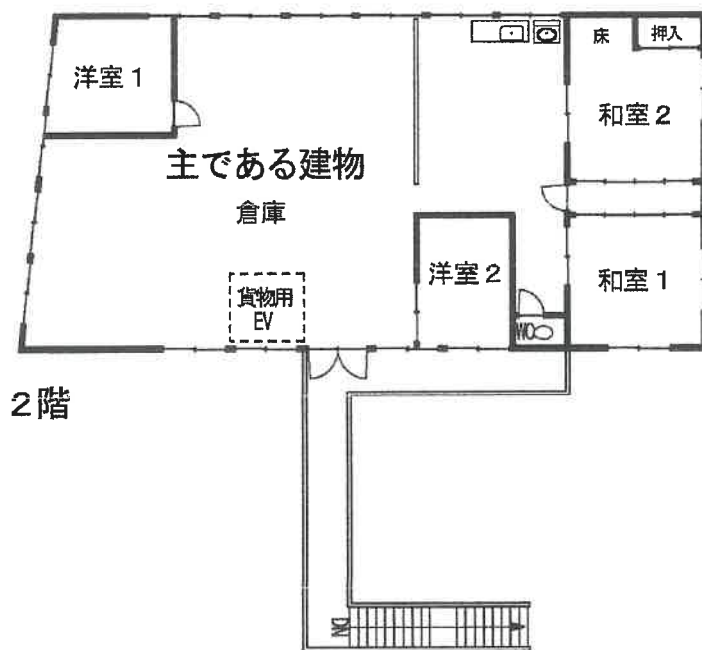
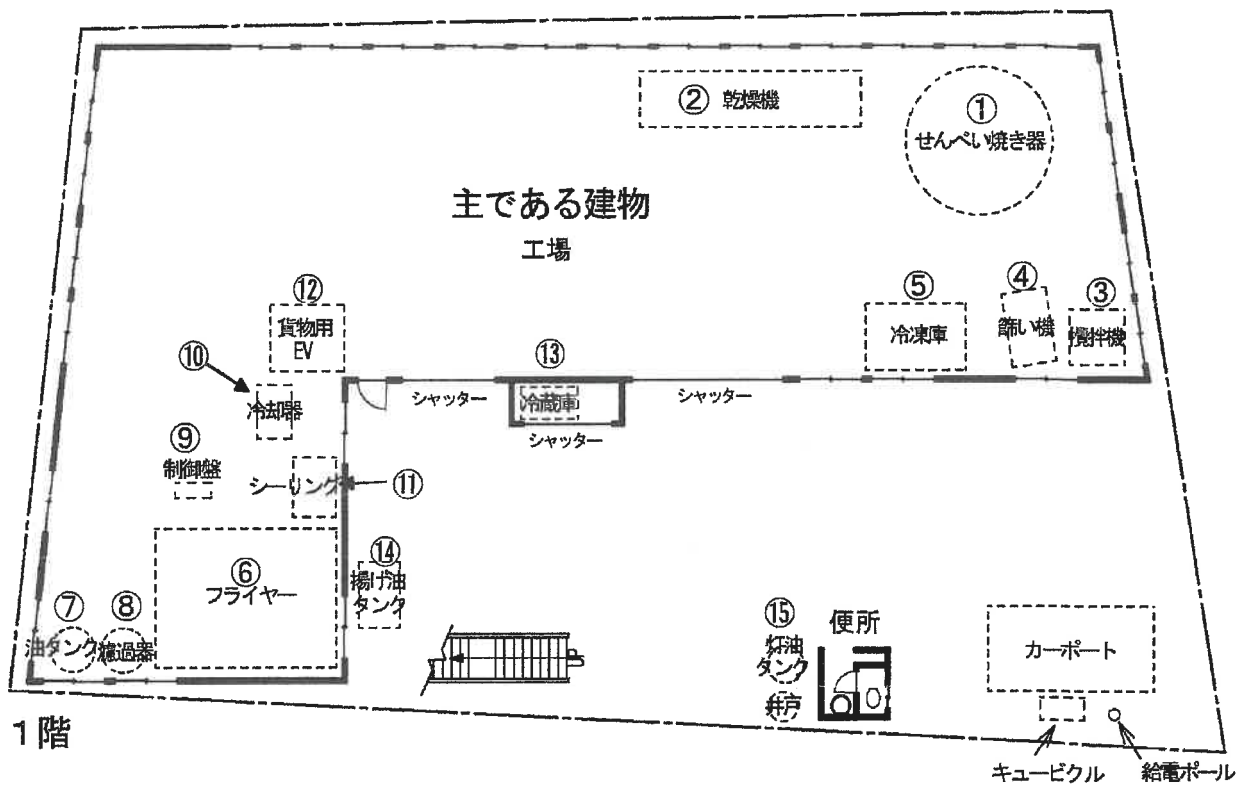
土地建物配置図（概略）

物件3～6



建物間取図（概略）

物件6



物件6 主である建物 装置類一覧

位置	名称	メーカー名	型式	製造年	備考
①	せんべい焼き器	—	—	不明	—
②	乾燥機	—	—	不明	—
③	攪拌機	—	—	不明	—
④	篩い機	—	—	不明	—
⑤	冷凍庫	—	—	不明	—
⑥	フライヤー	—	—	不明	—
⑦	油タンク	—	—	不明	—
⑧	濾過器	—	—	不明	—
⑨	制御盤	—	—	不明	—
⑩	冷却器	—	—	不明	—
⑪	シーリング	—	—	不明	—
⑫	貨物用EV	—	—	不明	—
⑬	冷蔵庫	—	—	不明	—
⑭	揚げ油タンク	—	—	不明	—
⑮	灯油タンク	—	—	不明	—

※ ①～⑮の装置類は、特注品のためメーカー名・型式等はない。

※ 位置は、建物間取図(概略)を参照のこと。

①

物件6主である建物



物件3ないし5一体土地

道路

②

物件6主である建物

物件6建物(附属建物1)



水路

物件3ないし5一体土地

道路

③ 屋内の状況 物件6主である建物 工場



④ 屋内の状況 物件6主である建物 倉庫



⑤ 屋内の状況 物件6主である建物 倉庫 流し台



令和7年(又)第8号

令和7年3月13日 受 理

令和7年3月19日 現地調査

令和7年4月14日 評 価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

物件3～6

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

第 1 評価額

一括価格	
金4,040,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金190,000円
物件4(土地)	金370,000円
物件5(土地)	金880,000円
物件6(建物)	金2,600,000円

- 1 一括価格は、物件 3～6 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 3～5 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、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
3	所在地 地目 地積	西尾市一色町生田西萱野 75 番 1 宅地 100.00 m ²	同左
4	所在地 地目 地積	西尾市一色町生田西萱野 75 番 2 宅地 141.12 m ²	同左
5	所在地 地目 地積	西尾市一色町生田西萱野 75 番 3 宅地 329.93 m ²	同左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市一色町生田西萱野 75 番地 3、75 番地 2、75 番地 1 75 番 3 工場・倉庫 鉄骨造陸屋根・スレート葺 2 階建 1 階 323.43 m ² 2 階 162.22 m ² 計 485.65 m ²	同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 3.24 m ²	同左
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件3～5）

位置・交通	名鉄西尾線「吉良吉田」駅 西方 道路距離約4.3km いっちゃんバス「生田公民館」停留所 南西方 道路距離約240m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周囲にうなぎの養殖場、戸建住宅、漁家住宅、小規模な魚介類の加工・販売所がみられる地域。	
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	市街化調整区域 ——— 60% 200% ——— ———
画地条件	地積 571.05 m ² 間口 約20.0m、奥行 約31.0m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	南東側で幅員約12.0mの舗装市道（松木島生田線）と等高に接面する中間画地。なお、南西側で幅約1.4mの水路を介して幅員約3.0mの舗装市道（生田13号線）がある。南東側道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）であり、南西側道路は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件3～5は、物件6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	あり なし なし
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺に食品加工工場はあるが、土壌汚染を惹起するような工場等の敷地はない。 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	西尾市洪水ハザードマップでは、以下の記載がある。 ・洪水浸水想定区域（想定浸水深 0.5～3.0m） ・津波浸水想定区域（想定浸水深 1.0～3.0m） ・高潮浸水想定区域（想定浸水深 3.0～5.0m） 物件 4 及び 5 は、線引き前の宅地である。物件 3 土地は、線引き後に宅地となったものである。 物件 5 土地上に高圧変電設備があるが、占有者によれば、中の機械は交換したとのことである。ただし、愛知県資源循環推進課で確認したが、「PCB 廃棄物等の保管及び処分状況等届出書」は見つけられなかった。PCB の有無及び保管状況は不明である。
------	--

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）	昭和47年5月13日新築 昭和58年5月21日増築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	陸屋根、スレート葺 ほか
	外壁	スレート張 ほか
	内壁	モルタル仕上、板張 ほか
	天井	仕上なし ほか
	床	モルタル仕上、フローリング、畳敷 ほか
	設備	電気、給排水衛生設備 ほか
	その他	——
床面積（現況）	485.65 m ² （第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 工場・倉庫 間取り 附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 1 階部分は通常の管理状況である。 2 階部分に居室があるが、この和室1、2 については、長期間使用されておらず、かなりの汚れや傷みがみられる。	
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	工場内にエビせんべい製造のための装置類が残置されている。特注品で稼働可能とのことであるが、実際に稼働可能かは不明である。 物件 6 建物は、新築された昭和 47 年時点では物件 4、5 を敷地としていた。その後、昭和 52 年、昭和 58 年に増築され、物件 3 を敷地とするようになった（課税台帳附属図面にて確認）。 昭和 55 年に増築の確認申請が出されているが、物件 3 を敷地とする許可申請はないとのことである。市街化調整区域内の非宅地に許可なく増築されたため、適法証明は出せないとのことであった（西尾市建築課窓口で確認）。そのため、愛知県開発審査会基準 19 号（相当期間適正に利用された工場のやむを得ない用途変更）の適用が困難である可能性が高い。占有者の変更や建替等については、西尾市建築課にて相談のこと。
------	--

区分	附属建物 符号 1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和 47 年 5 月 23 日
	経過年数	約 53 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根 ほか
	外 壁	コンクリートブロック ほか
	内 壁	なし
	天 井	なし ほか
	床	モルタル仕上 ほか
	設 備	電気、給排水衛生設備 ほか
	その他	——
床面積（現況）	3.24 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 便所 間取り 附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	普通 屋外便所として、通常の維持管理がなされている。	
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	特になし	

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3～5）

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
3	18,700	0.70	100.00	0.90	1,180,000
4	18,700	1.00	141.12	0.90	2,380,000
5	18,700	1.00	329.93	0.90	5,550,000

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）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 西尾(県)-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,000\text{円/㎡} & \times & \frac{98.3}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 18,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：考慮不要。

地域格差：考慮不要。

注記：地価公示及び地価調査では、旧一色町内に工場地の地点設定はないため、住宅地であるが最も価格水準の類似する地点として上記を選択した。

イ 個別格差：物件3については、線引き後宅地として個別格差を0.70と査定した。

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) 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 主である建物	165,000	485.65	0.03	2,400,000
6 附属建物1	120,000	3.24	0.03	10,000
計				2,410,000

ア 再調達原価：工場内の装置類は再調達原価に含めているが、エビせんべい製造専用の機械であり、市場価値はないものと判断している。

ウ 現価率：すでに経済的耐用年数を超過しているため、残価率をもって現価率とした。

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、建物については土地利用権等価格を加算し、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
3	1,180,000	0.55	法定地上権	650,000
4	2,380,000	0.55	法定地上権	1,310,000
5	5,550,000	0.55	法定地上権	3,050,000
計				5,010,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%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	$\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
3	1,180,000	- 650,000		0.50	0.70	190,000
4	2,380,000	- 1,310,000		0.50	0.70	370,000
5	5,550,000	- 3,050,000		0.50	0.70	880,000
6	2,410,000	+ 5,010,000	0	0.50	0.70	2,600,000
一括価格(合計)						4,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：需要の弱い地域における特殊用途の建物である点、高築年の建物である点から、需要が減退する点、PCB 保管の可能性及び用途変更の困難性等を考慮した。

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。

以下余白

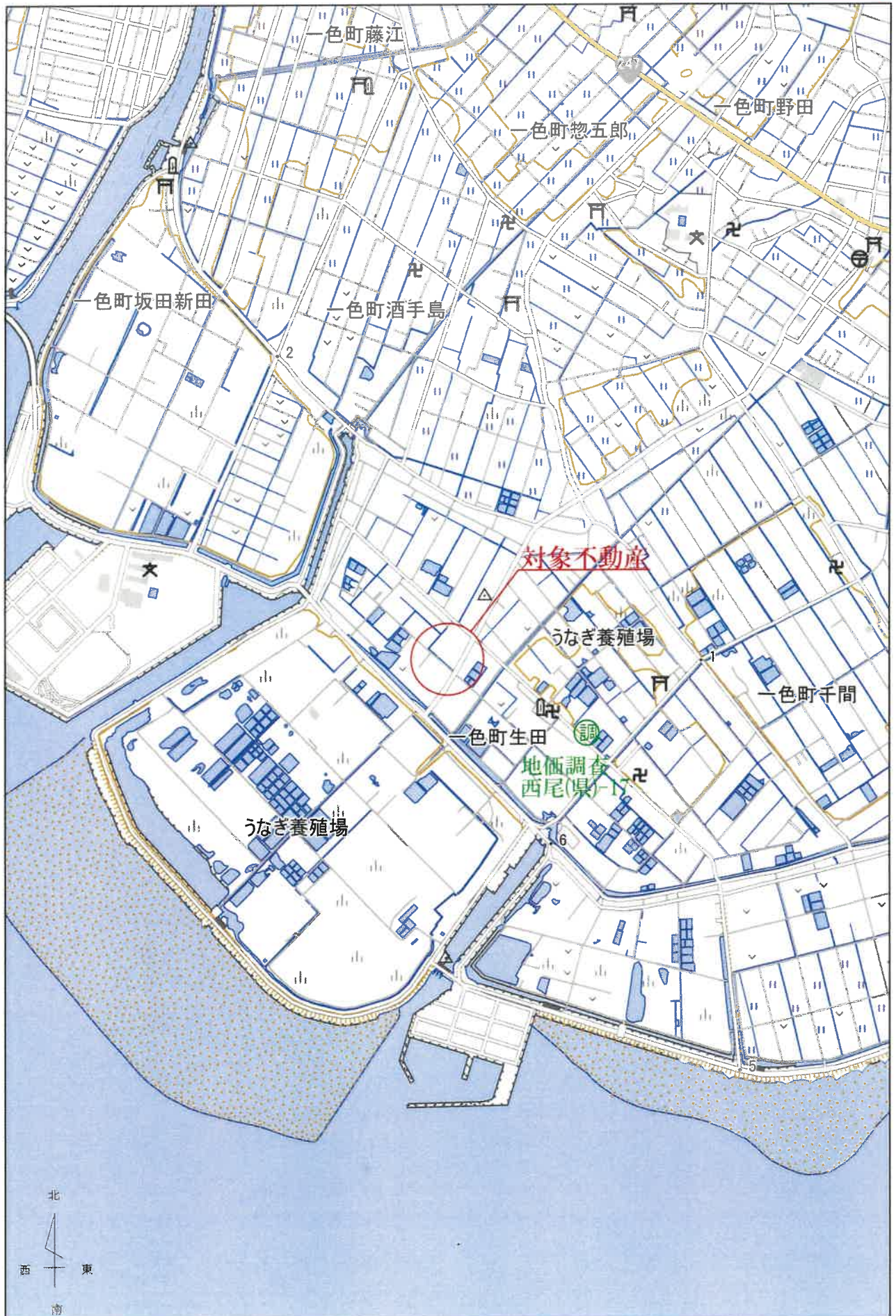
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	西尾(県)-17
所 在	: 西尾市一色町生田中萱野35番
価 格	: 19,000円/㎡
位 置	: 名鉄西尾線「吉良吉田」駅 道路距離約4.7km
価格時点	: 令和6年7月1日
地 積	: 343㎡
供給処理施設	: 上水道
接面街路	: 北東側にて幅員約5.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 周囲にうなぎの養殖場が見られる一般住宅、漁家住宅等 が多い住宅地域

第 7 附属資料の表示

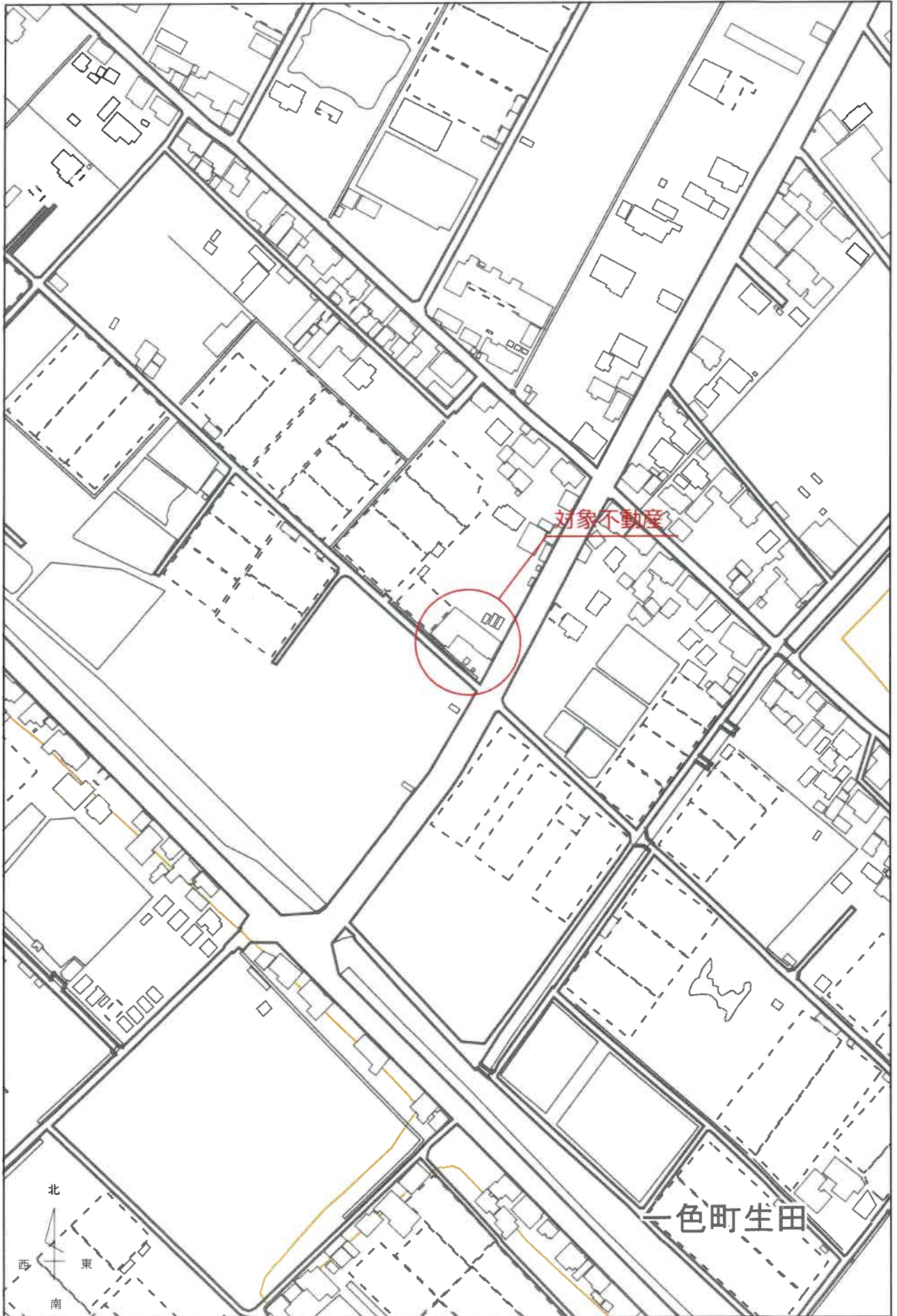
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

位置図

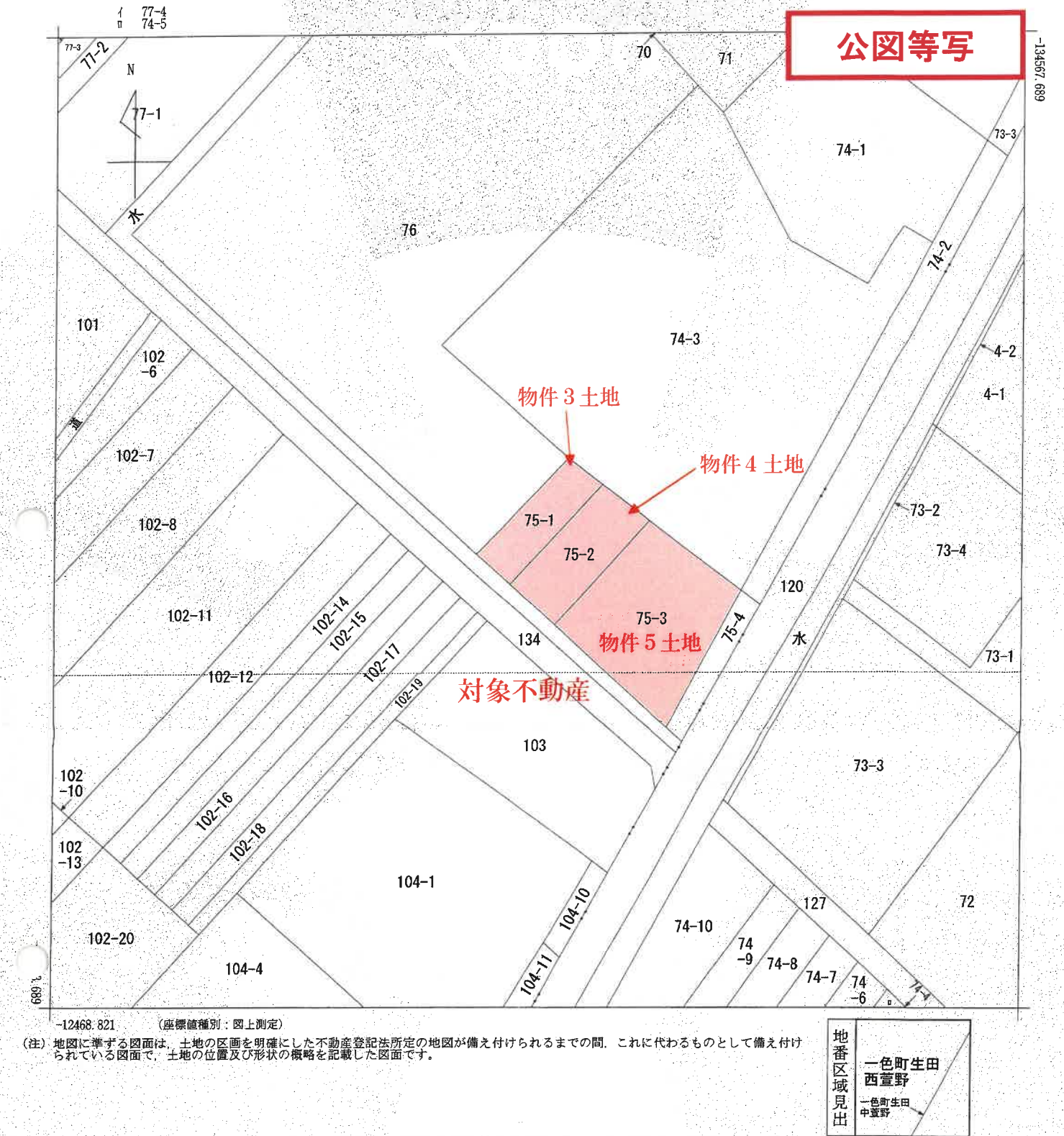


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)



請 求 部 分	所 在 西尾市一色町生田西萱野					地 番 75番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 Ⅶ 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和46年4月8日		補 記 項 事	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局西尾支局管轄)
令和7年1月22日
名古屋法務局

地積測量図写

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

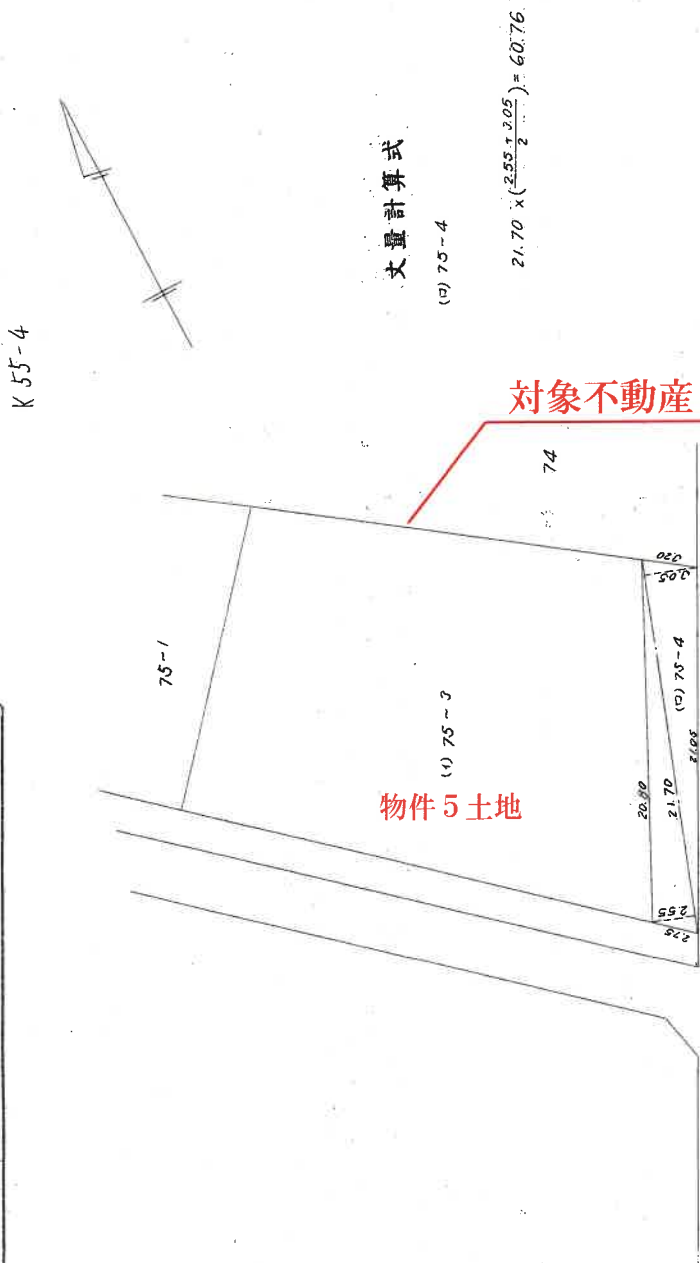
152026 75-3 75-4

地番	75-3 75-4
土地の所在	幡豆郡一色町大字生田字切畑野

作製年月日
昭和四十八年五月貳五日

作製者

嘱託者



物件5土地

対象不動産

M 15-2

48.6.25

縮尺 1/300

A 4判に縮小

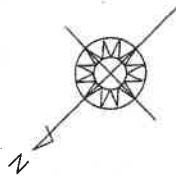
041458

各階平面図

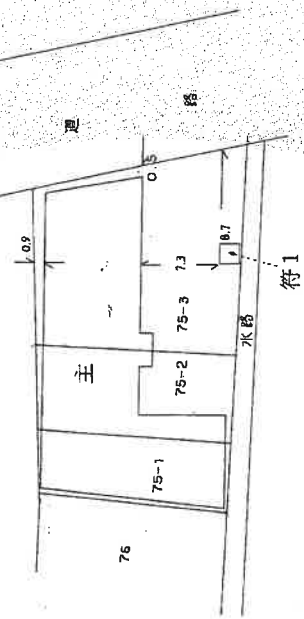
家屋番号 75番3

建物図面

建物の所在 幡豆郡一色町大字生田字西萱野75番地3 75番地2 75番地1

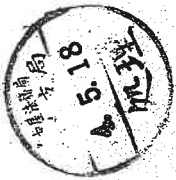


74-1



符1

単位m



物件6建物

作製者

作製年月日

平成4年4月8日

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局西尾支店管轄)

令和7年1月22日

名古屋法務局

登記官

A 4判に縮小

041453

各階平面図

1/2

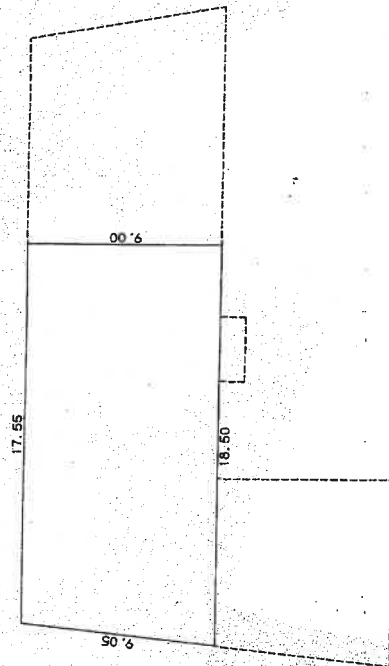
家屋番号 75番3

建物図面

1/2

建物の所在 幡豆郡一色町大字生田字西賣野75番地3 75番地2 75番地1

(主) 2 階



求積表

$(17.55 + 18.50) \times 9.6 \times 1/2 = 162.2250$
床面積 162.2250

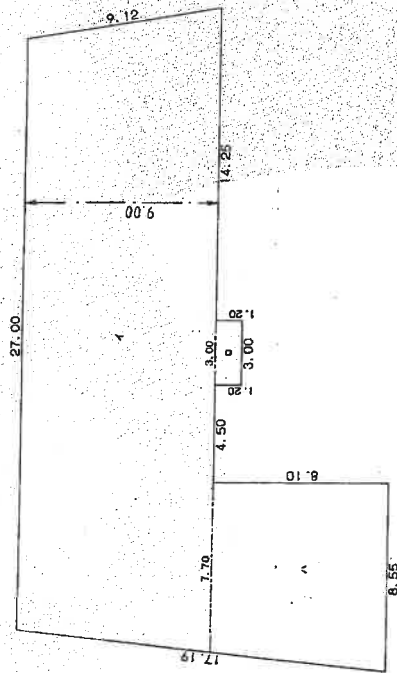
(符1)



求積表

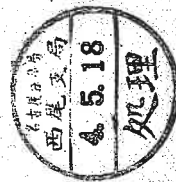
$1.80 \times 1.80 = 3.2400$
床面積 3.2400

(主) 1 階



求積表

1 $(27.00 + 29.45) \times 9.00 \times 1/2 = 254.0250$
2 $1.20 \times 3.00 = 3.6000$
3 $(7.70 + 8.55) \times 8.10 \times 1/2 = 65.8125$
合計 323.4375
床面積 323.4375



物件6建物

作製者

作製年月日

昭和44年4月9日

申請人

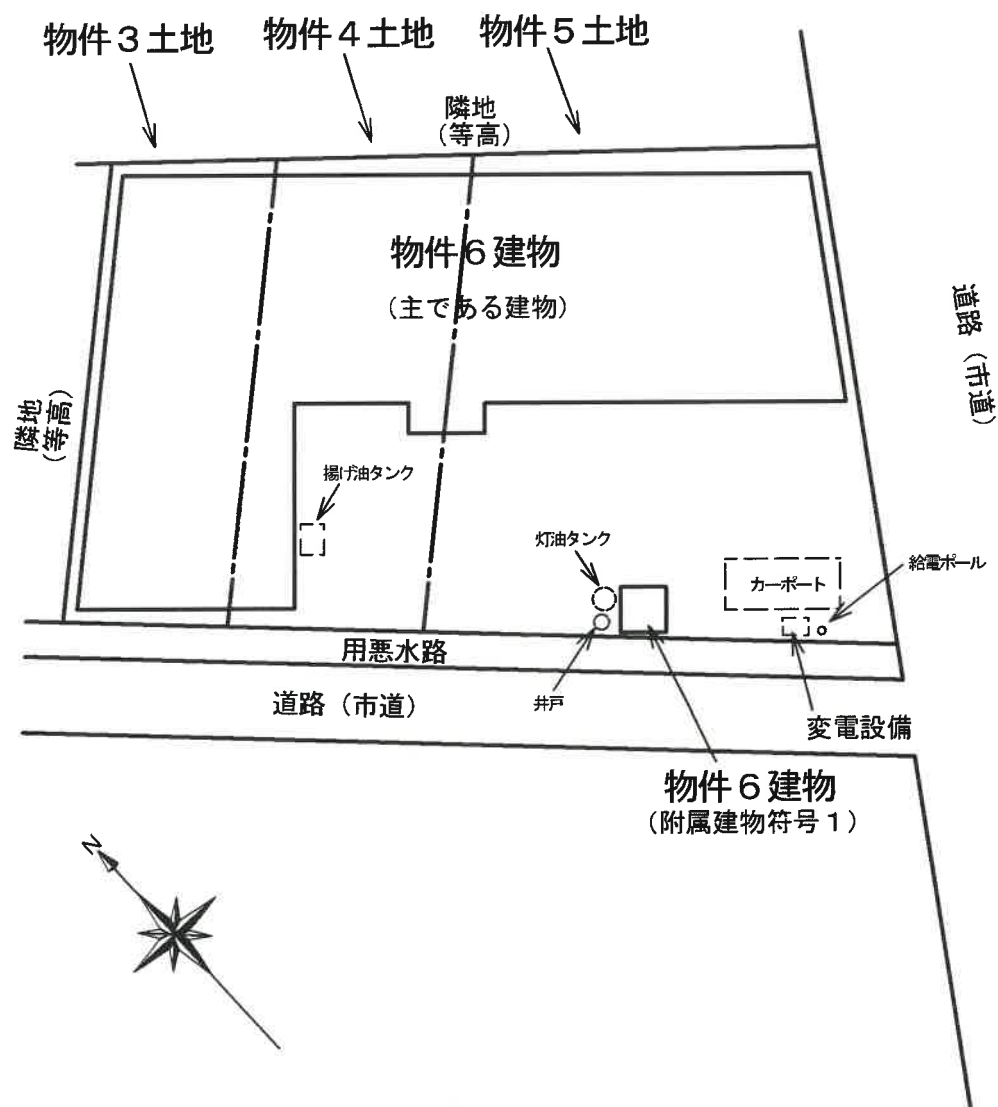
縮尺 1/250

縮尺 1/250

A 4判に縮小

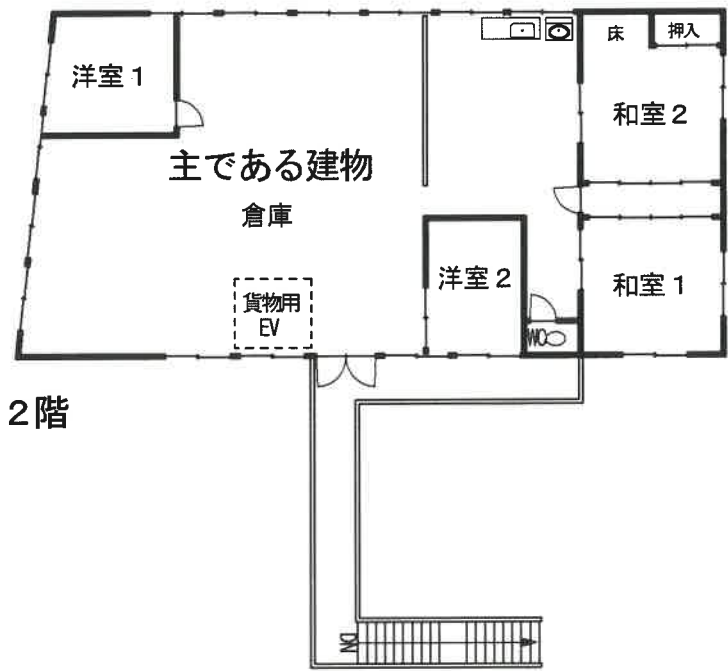
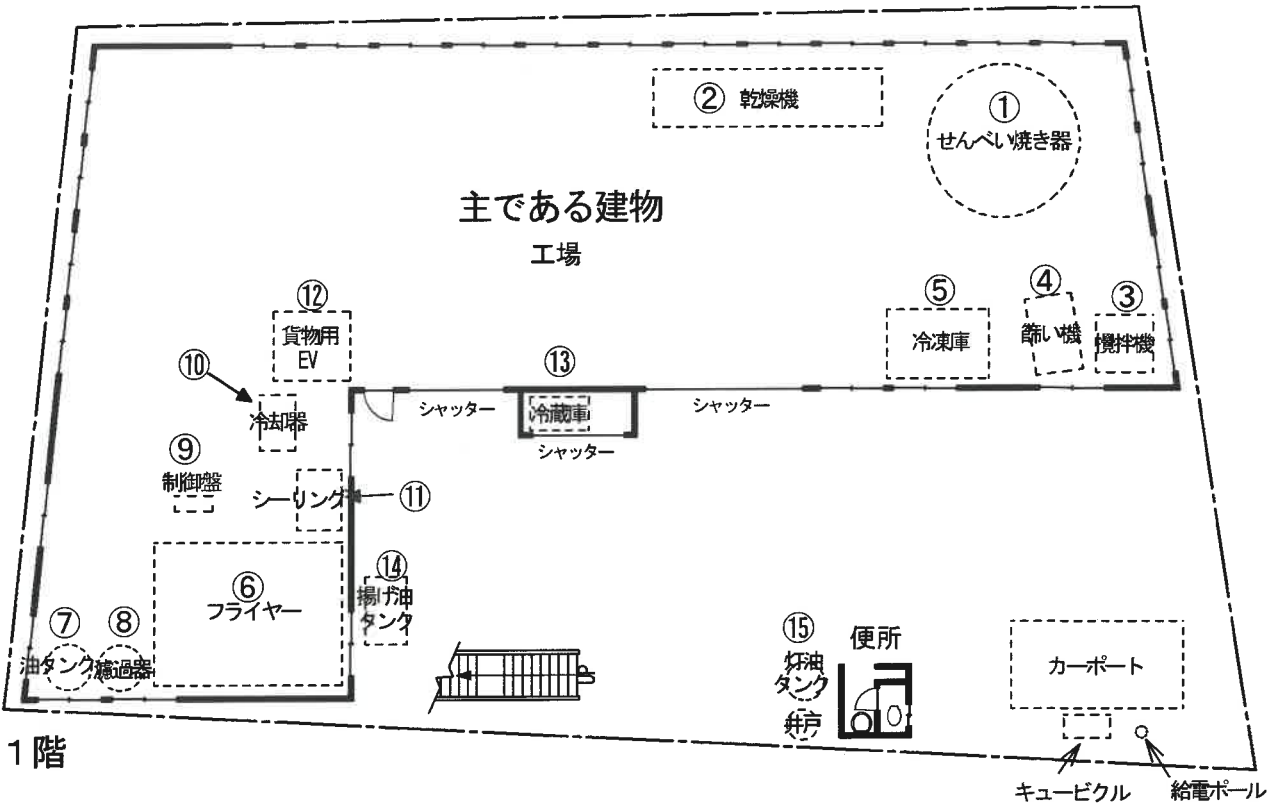
土地建物配置図（概略）

物件3～6



建物間取図（概略）

物件6



物件6 主である建物 装置類一覧

位置	名称	メーカー名	型式	製造年	備考
①	せんべい焼き器	—	—	不明	—
②	乾燥機	—	—	不明	—
③	攪拌機	—	—	不明	—
④	篩い機	—	—	不明	—
⑤	冷凍庫	—	—	不明	—
⑥	フライヤー	—	—	不明	—
⑦	油タンク	—	—	不明	—
⑧	濾過器	—	—	不明	—
⑨	制御盤	—	—	不明	—
⑩	冷却器	—	—	不明	—
⑪	シーリング	—	—	不明	—
⑫	貨物用EV	—	—	不明	—
⑬	冷蔵庫	—	—	不明	—
⑭	揚げ油タンク	—	—	不明	—
⑮	灯油タンク	—	—	不明	—

※ ①～⑮の装置類は、特注品のためメーカー名・型式等はない。

※ 位置は、建物間取図(概略)を参照のこと。

現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真