

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 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。	



514

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, 2	9,900,000 7,920,000	一括	1,980,000	109,060	41,336
1	4,380,000				
2	5,520,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市六供町字二丁目 |
| | 地 番 | 24番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 433.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市六供町字二丁目 24番地1 |
| | 家屋 番号 | 24番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 134.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 7日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 鬼 頭 信 博

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

【物件番号1】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番25番4）を通行のため利用している。

《 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 岡崎市六供町字二丁目
地 番 24 番 1
地 目 宅地
地 積 433.00 平方メートル
- 2 所 在 岡崎市六供町字二丁目 24 番地 1
家屋 番号 24 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 134.93 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 49 号

令和 6 年 7 月 30 日受理

令和 6 年 9 月 9 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 | 岡崎市六供町字二丁目 |
| | 地 番 | 24番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 433.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市六供町字二丁目 24番地1 |
| | 家屋 番号 | 24番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 134.93平方メートル |

(2 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
■近隣居住者	物件2建物（以下、「本件建物」という。）には、以前はA（債務者兼所有者）さんが、奥さんと2人で居住しておられましたが、奥さんが亡くなりました。その後は、1～2年くらいAさんが単身で住んでおられたと思います。ただし、この1年くらいはAさんを見かけません。夜は電気がついていません。
■近隣居住者	1 令和4年10月ころ、Aさんと同居されていた女の方が倒れて、救急車が来ました。 2 最近は本件建物に人の出入りはないと思います。

(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 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。電気が停止しており、近隣居住者の陳述、ライフライン照会に対する回答、本件建物内に存したAを名宛とする郵便物、現認使用状況等から、Aが本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも、回答が得られなかった。
- 3 物件1土地（以下、「本件土地」という。）は、北側で道路に隣接している。ただし、本件土地はいわゆる旗竿地で、本件土地のみでは自動車での道路への出入りが不自由なため、実際には、西側の25番4の土地（Aの所有地）もコンクリート舗装がなされ、本件土地の出入口付近の部分と一体で利用されている。したがって、本件土地が売却された場合は、買受人は25番4の土地について、Aと協議をする必要があるものと思われる。
- 4 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。
- 5 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）のとおりとなっている。
- 6 本件土地の西部に白色の自動車が存している。車両照会を行った所、登録上の使用者はAであった。
- 7 本件建物内の床が歩くとたわむ。
- 8 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、床の状態等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 9 本件建物の東側の屋根等が東側隣家へ越境している可能性がある（写真No.③参照）。
- 10 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月1日(木) 10:50-11:15	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
6年8月1日(木) 12:15-12:25	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8月2日(金)	当庁	所有者宛照会書面, 期日通知書作成郵便送付
6年8月16日(金) 15:00-15:15	物件所在地	評価人と共に立入調査, 簡易計測, 外部写真撮影
6年8月26日(月) 11:25-11:35	岡崎警察署	岡崎警察署に本件建物の状況等について相談
6年8月26日(月) 12:10-12:25	物件所在地	物件所在地へ臨場, 安否確認に立会い, 近隣居住者から面談聴取
6年8月27日(火)	当庁	愛知運輸支局宛て車両照会書面作成郵便送付, 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, 岡崎市役所上下水道部宛)
6年8月28日(水)	当庁	岡崎市役所市民課宛Aの住民票交付申請書面作成郵便送付
6年8月29日(木) 15:15-16:00	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, 評価人と共に簡易計測, 外部写真撮影

(特記事項)

令和6年8月29日

本件は、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。なお、解錠に備えて解錠技術者を同行させた。

□ 令和 年 月 日

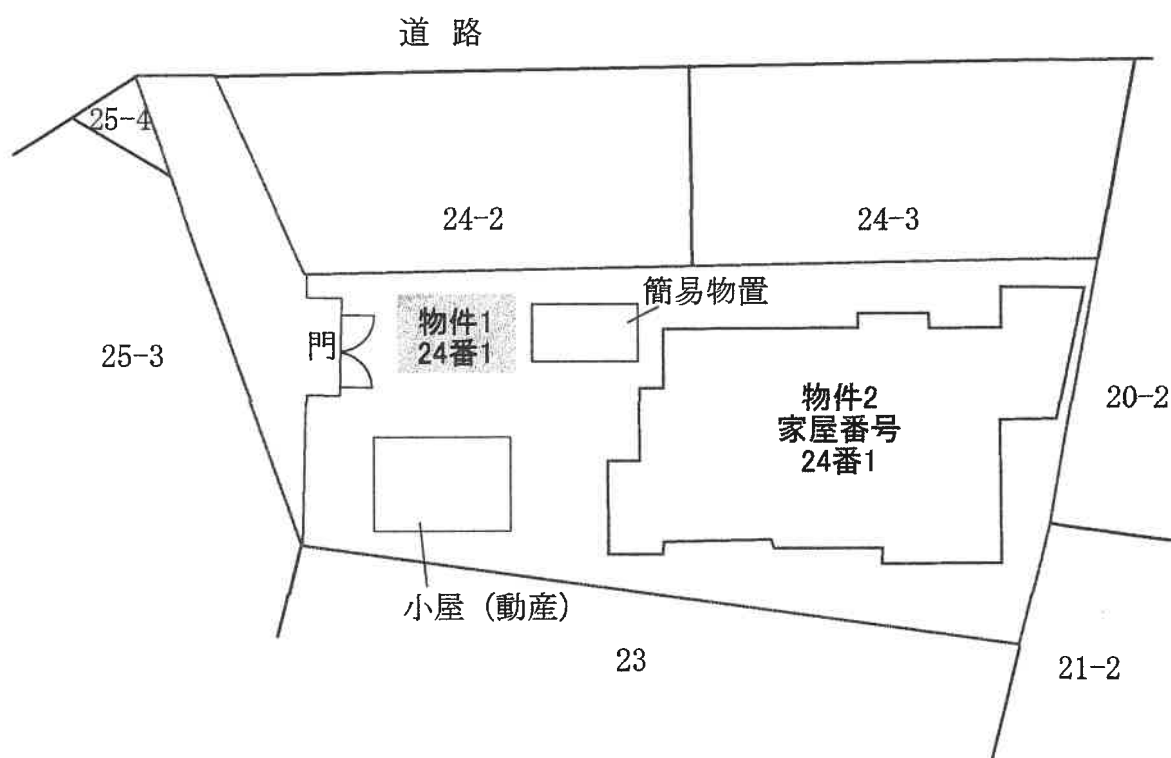
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

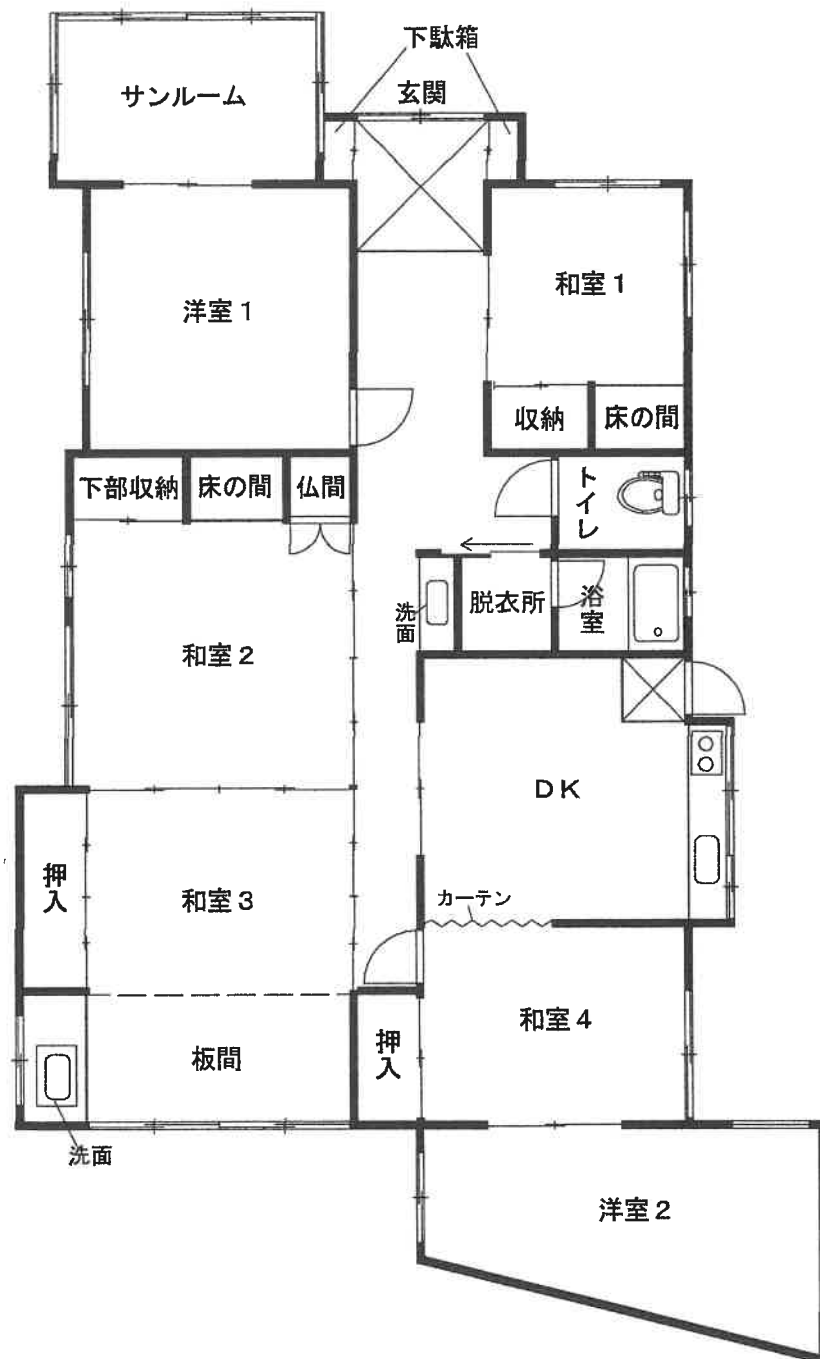
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）



1F



建物間取図
(概略)

①



道路

本件土地

25番4の土地

②



本件建物

本件土地

③

本件建物



④

屋内の状況 和室2



⑤

屋内の状況 和室4



⑥

屋内の状況 浴室



令和6年(ケ)第 49 号
令和7年 7月 3日 受 理
令和7年 8月28日 再 評 価
発行番号 2025020 号

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡邊 一成

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,900,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	4,380,000 円
物件2（建物）	金	5,520,000 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	所在地目地積	岡崎市六供町字二丁目 24番1 宅地 433.00平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市六供町字二丁目24番地1 24番1 居宅 木造瓦葺平家建 134.93平方メートル	同左
番号	特記事項		
	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1）

位置・交通	名鉄名古屋本線「東岡崎」駅 北方 道路距離約1.9km 名鉄バス「愛宕公園西」バス停 南方 道路距離約80m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が立ち並ぶ既成住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 第一種高度地区（最高高さ18m）
画地条件	地積 433.00m ² 間口 約3.0m、奥行 最大約42m 形状 不整形	
接面道路の状況	北西側にて幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅等である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 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	1. 道路から門まで上り坂（高低差約2m）となっている。 2. 敷地北側は高さ約2mの擁壁があり、北側隣地より高い。さらに、北側隣地は擁壁により北側道路より約1.5～2m高い。 3. 本件建物の屋根が東側隣地に越境している可能性がある。 4. 敷地内に簡易物置、小屋（動産）あり。	

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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 昭和46年5月1日新築 昭和61年月日不詳増築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造平家建 屋根 瓦葺 外壁 サイディング、トタン等 内壁 クロス、京壁等 天井 クロス、合板、杉板等 床 フローリング、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積（現況）	登記床面積 134.93㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6DK+SR
品 等	普通
保守管理の状 態	劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書に記載のとおり」
特記事項	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 (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	115,000	0.31	433.00	0.90	13,890,000

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)

地価公示地等 岡崎-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 123,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 108 & = & 115,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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1.00

◇地域格差 : 街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 : 不整形0.65×地勢・擁壁の状態0.60×規模大0.80×相隣関係0.98 = 0.31

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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	176,000	134.93	0.01	240,000

ウ 現価率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 1 \% + (1 - \text{残価率 } 1 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 54 \text{ 年})}] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.01 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	13,890,000	0.55	法定地上権	7,640,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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) 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	13,890,000	- 7,640,000		1.00	0.70	4,380,000
2	240,000	+ 7,640,000	0	1.00	0.70	5,520,000
一括価格(合計)						9,900,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格等 【岡崎－2】

所 在： 愛知県岡崎市六供町字1丁目54番2
価 格： 123,000 円／㎡
位 置： 名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北方道路距離1.9km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 宅地 168㎡
供給処理施設： ガス、水道、下水
接 面 街 路： 北西側6.0m市道に接面
用 途 指 定 等： 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要： 一般住宅等が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域

以 上

令和6年(ケ)第 49 号
令和6年 8月 1日 受 理
令和6年 8月 29日 現地調査
令和6年 9月 18日 評 価
発行番号 2024017 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

渡辺一成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,390,000 円
物件2 (建物)	金 10,750,000 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 地目 地積	岡崎市六供町字二丁目 24番1 宅地 433.00平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市六供町字二丁目24番地1 24番1 居宅 木造瓦葺平家建 134.93平方メートル	同左
番号	特記事項		
	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1）

位置・交通	名鉄名古屋本線「東岡崎」駅 北方 道路距離約1.9km 名鉄バス「愛宕公園西」バス停 南方 道路距離約80m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が立ち並ぶ既成住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成工事規制区域 第一種高度地区（最高高さ18m）
画地条件	地積 433.00m ² 間口 約3.0m、奥行 最大約42m 形状 不整形	
接面道路の状況	北西側にて幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅等である。	
供給処理施設 （敷地内引込の有無を基準としている）	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 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	1. 道路から門まで上り坂（高低差約2m）となっている。 2. 敷地北側は高さ約2mの擁壁となっている。 3. 本件建物の屋根が東側隣地に越境している可能性がある。 4. 敷地内に簡易物置、小屋（動産）あり。 （土地建物配置図（概略）参照）	

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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 昭和46年5月1日新築 昭和61年月日不詳増築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造平家建 屋根 瓦葺 外壁 サイディング、トタン等 内壁 クロス、京壁等 天井 クロス、合板、杉板等 床 フローリング、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積（現況）	登記床面積 134.93㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6DK+SR （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
建物の利用状 況	「現況調査報告書に記載のとおり」
特記事項	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 (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	122,000	0.56	433.00	0.90	26,620,000

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）

地価公示地等 岡崎－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 120,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 122,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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1.00

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形0.70×地勢0.90×規模大0.90×相隣関係0.98 = 0.56

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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	176,000	134.93	0.03	710,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 53 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.03 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	26,620,000	0.55	法定地上権	14,640,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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) 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	26,620,000	- 14,640,000		1.00	0.70	8,390,000
2	710,000	+ 14,640,000	0	1.00	0.70	10,750,000
一括価格(合計)						19,140,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格等 【岡崎－2】

所 在： 愛知県岡崎市六供町字1丁目54番2
価 格： 120,000 円／m²
位 置： 名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北方道路距離1.9km
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 宅地 168m²
供給処理施設： ガス、水道、下水
接 面 街 路： 北西側6.0m市道に接面
用 途 指 定 等： 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要： 一般住宅等が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域

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（写）
- 5 建物図面・各階平面図（写）
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

位置図

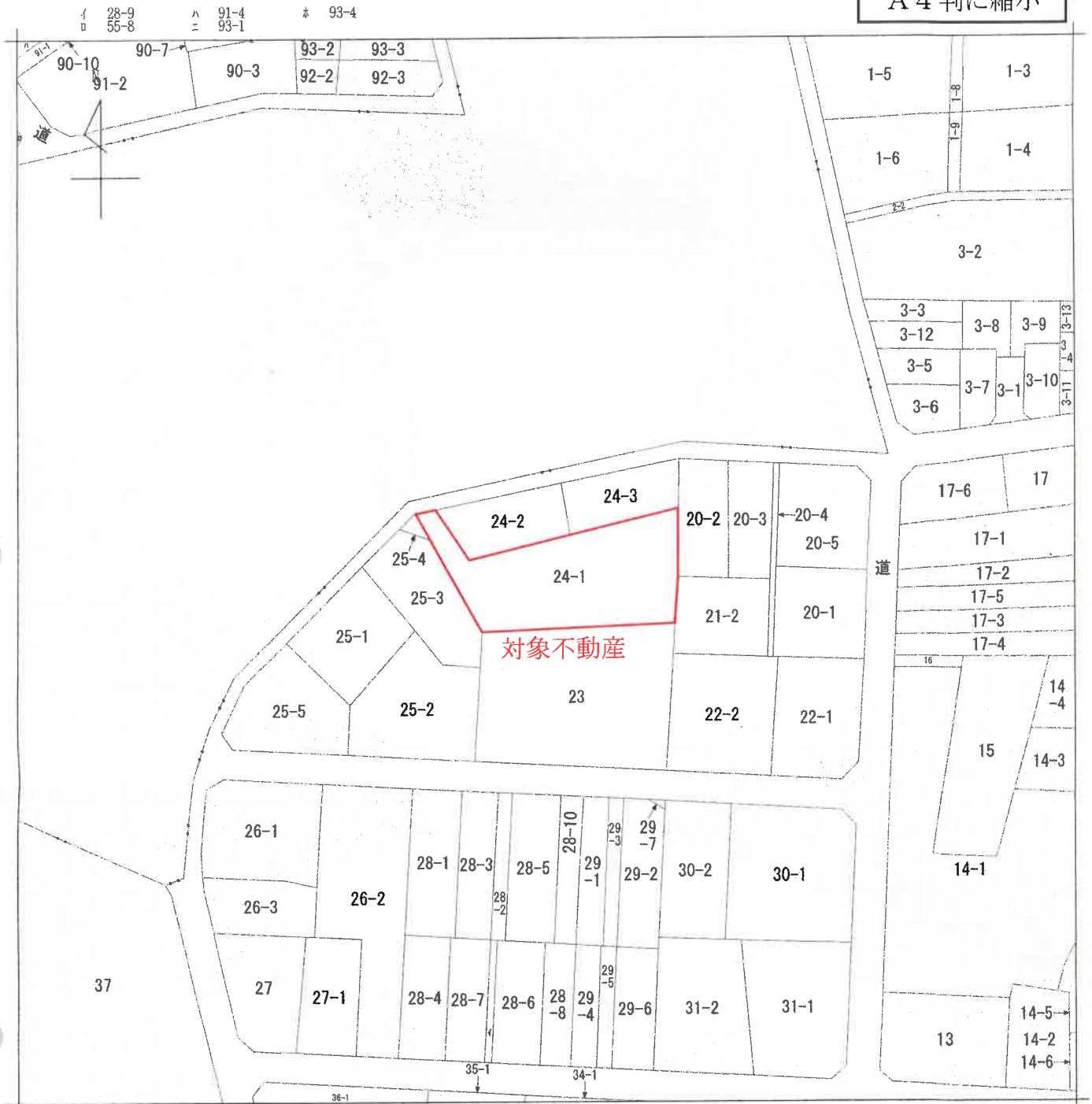
地理院地図

GSI Maps

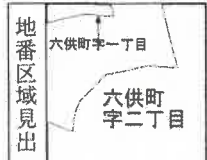


出典：国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/>)
・地理院タイル（ベースマップ）を加工して作成





(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	所在地	岡崎市六供町字二丁目				地番	24番1			
出力尺縮	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)			補記事項		

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。

令和6年6月26日
名古屋法務局岡崎支局

地図整理番号: M30411

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和44年1月7日

前 24 後新 24-12-3 1801585

地 著

土地の所在 岡崎市大供所字乙丁目

積測量

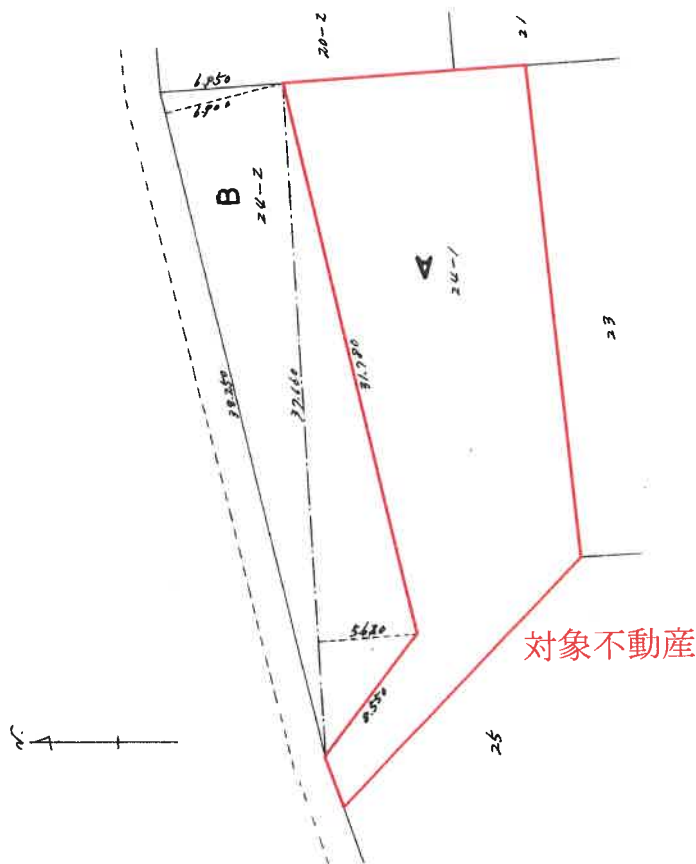
昭和43年12月30日

作者製

申請人

會員專用

图 4.4.1.7



37.250	× 6.000	= 223.9250
37.660	× 5.620	= 211.6492
	計	435.5742
合		237.7871 m ²

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：平成11年11月11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6月26日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

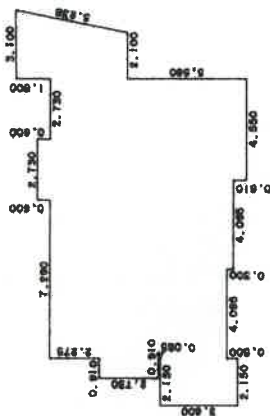
2801080

各階平面図

24番1

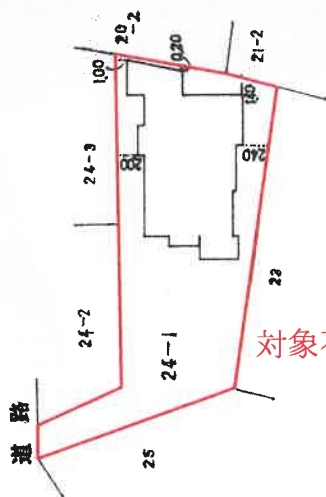
家屋番号
建物の所在
岡崎市大浜町2丁目24番地1

建物図面



求積表

3.600 X 2.150	=	7.740000
2.730 X 0.910	=	2.484300
8.190 X 4.095	=	33.538050
8.490 X 3.185	=	27.040650
9.090 X 0.910	=	8.271900
9.700 X 1.820	=	17.654000
9.100 X 2.730	=	24.843000
5.140 X 2.100	=	10.794000
5.140 X 1.000 X 1/2	=	2.570000
合計		134.935900
床面積		134.93 ㎡



対象不動産

単位：㎡

単位：㎡

(会員専用)

作製者

(平成 12.12.2 日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/250

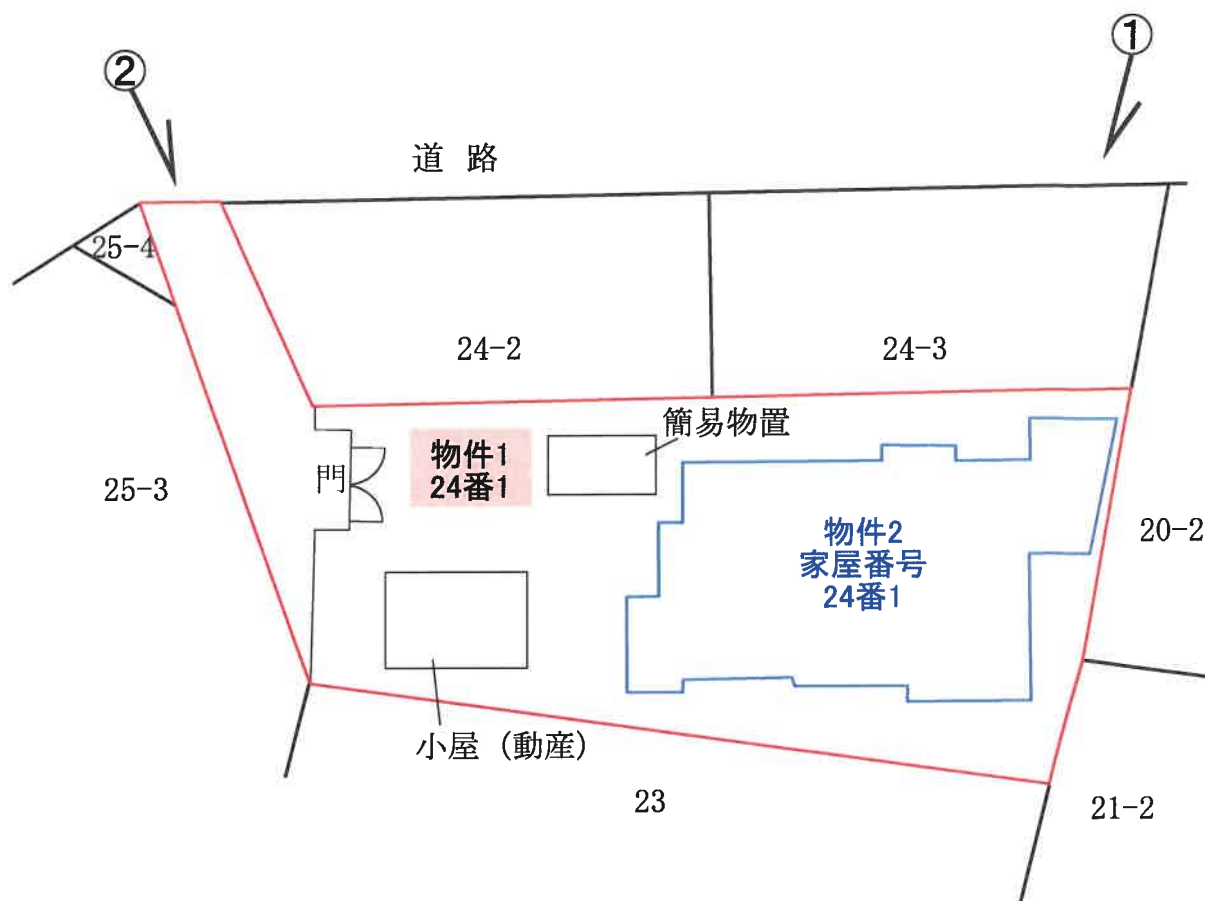
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

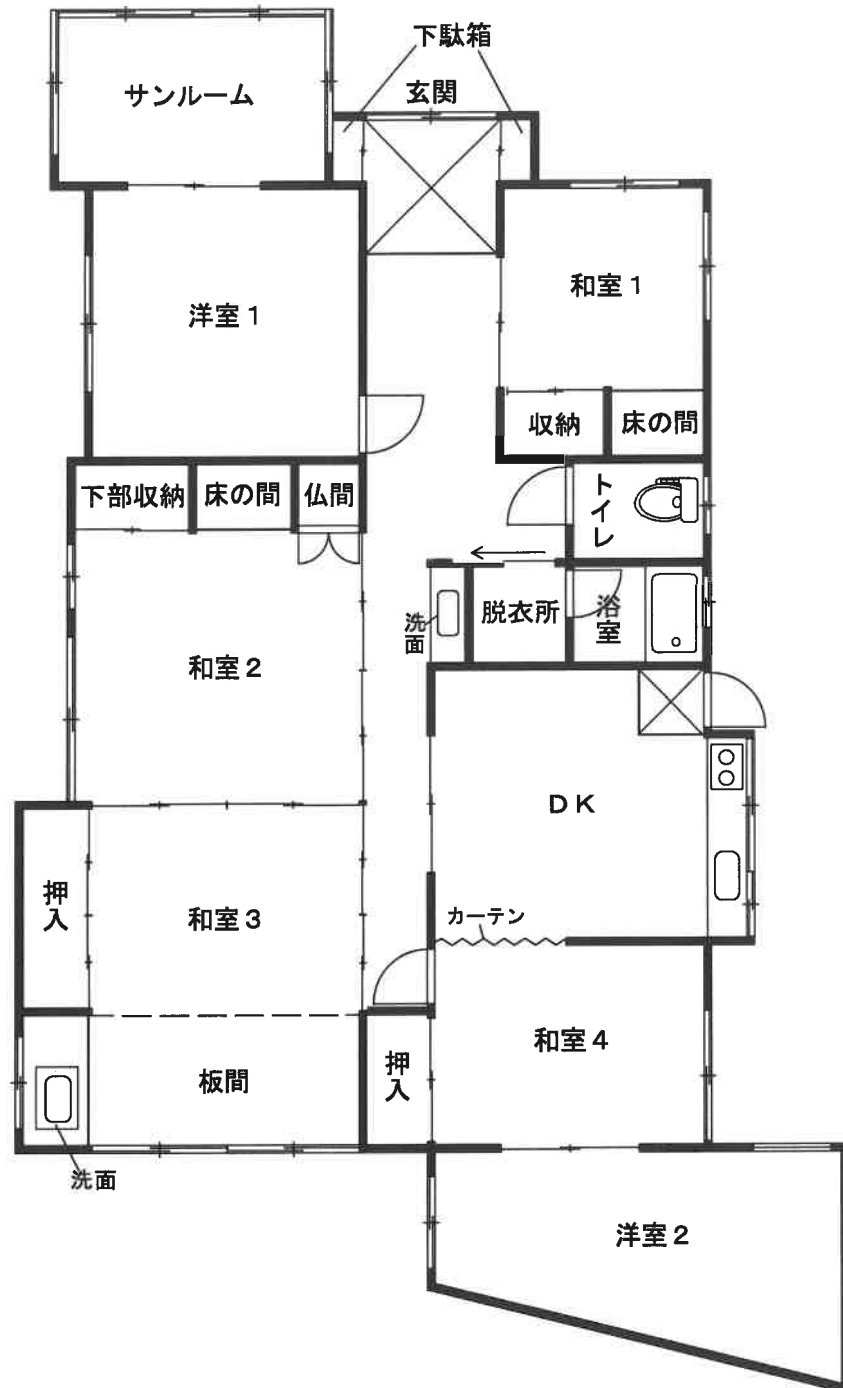
土地建物配置図（概略）



矢印は写真撮影方向を示す



1F



建物間取図
(概略)



写真番号1



写真番号2