

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。	



513

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～11	40,630,000 32,504,000	一括	8,126,000	531,364	0
1	17,780,000				
2	8,770,000				
3	310,000				
4	1,250,000				
5	1,180,000				
6	2,370,000				
7	2,770,000				
8	2,120,000				
9	2,030,000				
10	590,000				
11	1,460,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 岡崎市細川町字徳林

地 番 70番1

地 目 山林

地 積 2260平方メートル

(現況)

地 目 宅地
- 2 所 在 岡崎市細川町字徳林

地 番 70番6

地 目 宅地

地 積 1115.00平方メートル
- 3 所 在 岡崎市細川町字徳林

地 番 70番11

地 目 山林

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 宅地
- 4 所 在 岡崎市細川町字徳林

地 番 70番12

地 目 宅地

地 積 158.67平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 岡崎市細川町字徳林
 地 番 70 番 22
 地 目 山林
 地 積 150 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 岡崎市細川町字徳林
 地 番 70 番 25
 地 目 山林
 地 積 301 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 岡崎市細川町字徳林
 地 番 70 番 26
 地 目 山林
 地 積 301 平方メートル

8 所 在 岡崎市細川町字徳林
 地 番 70 番 27
 地 目 宅地
 地 積 270.00 平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 岡崎市細川町字徳林 70番地1、70番地6、70番地22、70番地25、70番地27

家屋 番号 70番1

種 類 工場

構 造 木鉄骨軽量鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1446.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約1424.55平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 休憩室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.50平方メートル

10 所 在 岡崎市細川町字徳林 70番地12、70番地1、70番地11

家屋 番号 70番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 107.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	5 2 . 1 7 平方メートル
符 号	2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	7 7 . 0 1 平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 7 . 5 3 平方メートル 2 階 1 3 . 2 3 平方メートル
符 号	4
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3 5 . 4 7 平方メートル
符 号	5
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	1 8 . 9 0 平方メートル

1 1 所 在 岡崎市細川町字長原

地 番 1 1 0 番 1 3



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 158平方メートル



変 更 後

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

【物件番号10】

本件所有者が占有している。

【物件番号11】

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9】

売却基準価額は、別紙「物件9主である建物 装置類一覧」記載の装置類を含めないで定めた。

《 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 | 岡崎市細川町字徳林 |
| | 地 | 番 | 70番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2260平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 岡崎市細川町字徳林 |
| | 地 | 番 | 70番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1115.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 岡崎市細川町字徳林 |
| | 地 | 番 | 70番11 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 39平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 岡崎市細川町字徳林 |
| | 地 | 番 | 70番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 158.67平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 岡崎市細川町字徳林
 地 番 70 番 22
 地 目 山林
 地 積 150 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

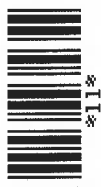
6 所 在 岡崎市細川町字徳林
 地 番 70 番 25
 地 目 山林
 地 積 301 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 岡崎市細川町字徳林
 地 番 70 番 26
 地 目 山林
 地 積 301 平方メートル

8 所 在 岡崎市細川町字徳林
 地 番 70 番 27
 地 目 宅地
 地 積 270.00 平方メートル



物件目録

9 所 在 岡崎市細川町字徳林 70番地1、70番地6、70番地22、70番地25、70番地27

家屋 番号 70番1

種 類 工場

構 造 木鉄骨軽量鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1446.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約1424.55平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 休憩室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.50平方メートル

10 所 在 岡崎市細川町字徳林 70番地12、70番地1、70番地11

家屋 番号 70番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 107.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	52.17平方メートル
符 号	2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	77.01平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 17.53平方メートル 2階 13.23平方メートル
符 号	4
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	35.47平方メートル
符 号	5
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	18.90平方メートル

11 所 在 岡崎市細川町字長原

地 番 110番13



物 件 目 録

地	目	山林
地	積	158平方メートル



物件 9 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	半自動静止メッキライン	不明	不明	不明	—
②	回転メッキライン	不明	不明	不明	—
③	回転メッキライン	不明	不明	不明	天井走行キャリア(木田精工)
④	静止メッキライン	機中央製作所	不明	不明	全自動メッキ装置
⑤	制御盤	不明	不明	不明	—
⑥	制御盤	不明	不明	不明	—
⑦	熱交換器	不明	不明	不明	—
⑧	濾過器	日本エンパイロ工業㈱	DF150A	S62年	—
⑨	油圧ポンプ	東京計器	不明	不明	—
⑩	スチームボイラー	機サムソン	TU-500R	R2年	—
⑪	給水器	不明	不明	不明	—
⑫	薬剤投入機	不明	不明	不明	—
⑬	貯水タンク	不明	不明	不明	排水用
⑭	濾過ビット	不明	不明	不明	排水用
⑮	砂濾過ビット	不明	不明	不明	排水用
⑯	廃棄物タンク	不明	不明	不明	硫酸、重亜硫酸、苛性ソーダほか
⑰	フィルタープレス機	不明	不明	不明	—
⑱	制御盤	不明	不明	不明	放流槽、廃水処理用
⑲	コンプレッサー	日立エアコンプレッサー	3.7P 9.5VD6 60Hz	不明	—



令和 5 年 (ケ) 第 47 号

令和 7 年 3 月 11 日受理

令和 7 年 **4** 月 **15** 日提出

補 充 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

2	所	在	岡崎市細川町字徳林
	地	番	70番6
	地	目	畑
	地	積	1115平方メートル

令和7年 月 日

名古屋地方裁判所民事第2部裁判官 殿

名古屋地方裁判所 岡崎支部
執行官 久 林 靖

現況調査補充報告書

当庁令和5年（ケ）第47号事件について、補充現況調査命令に基づき、下記のとおり補充調査を行いましたので、補充報告書を提出します。

- 1 調査日時 別紙のとおり
- 2 調査場所 当庁，法務局
- 3 調査内容 別紙物件目録2の土地が，農地法上の農地等にあたるかどうかについて，岡崎市農業委員会に照会し，担当者から回答を得た。また，当職が法務局で謄本を取得して，登記上の地目を確認した。
- 4 聴取内容 別紙のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■岡崎市農業委員会担当者	物件2土地は、20年以上前から宅地利用されてきたため、土地所有者からの願い出により、令和7年2月26日付けで現況証明を発行しました。物件2土地は農地ではありません。

(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

物件2土地の現況地目について、岡崎市農業委員会に照会し、農地ではない旨の回答を得た。また、当職が法務局で謄本を取得して、登記上の地目を確認したところ、令和7年2月28日に、宅地に地目が変更登記されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 13 日 (木)	当庁	岡崎市農業委員会宛照会書面作成郵便送付
7 年 3 月 19 日 (水) 9:55-10:05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本等交付申請
7 年 4 月 3 日 (木) 9:15-9:20	携帯電話	岡崎市農業委員会担当者に送付確認
年 月 日 () : - :		
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

令和 5 年(ケ)第 47 号

令和 5 年 8 月 30 日受理

令和 5 年 10 月 **23** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物 件 1 ～ 1 1)

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 所 在 岡崎市細川町字徳林
地 番 70番1
地 目 山林
地 積 2260平方メートル

所有者

2 所 在 岡崎市細川町字徳林
地 番 70番6
地 目 畑
地 積 1115平方メートル

所有者

3 所 在 岡崎市細川町字徳林
地 番 70番11
地 目 山林
地 積 39平方メートル

所有者

4 所 在 岡崎市細川町字徳林
地 番 70番12
地 目 宅地
地 積 158.67平方メートル

所有者

物 件 目 録

5 所 在 岡崎市細川町字徳林
地 番 70 番 22
地 目 山林
地 積 150 平方メートル
所有者

6 所 在 岡崎市細川町字徳林
地 番 70 番 25
地 目 山林
地 積 301 平方メートル
所有者

7 所 在 岡崎市細川町字徳林
地 番 70 番 26
地 目 山林
地 積 301 平方メートル
所有者

8 所 在 岡崎市細川町字徳林
地 番 70 番 27
地 目 宅地
地 積 270.00 平方メートル
所有者

物 件 目 録

9 所 在 岡崎市細川町字徳林 70番地1、70番地6、70番地22、70番地25、70番地27

家屋 番号 70番1

種 類 工場

構 造 木鉄骨軽量鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1446.55平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 休憩室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.50平方メートル

所有者

10 所 在 岡崎市細川町字徳林 70番地12、70番地1、70番地11

家屋 番号 70番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 107.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床 面 積	52.17平方メートル	
符 号	2	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	77.01平方メートル	
符 号	3	
種 類	居宅	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
床 面 積	1階	17.53平方メートル
	2階	13.23平方メートル
符 号	4	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	35.47平方メートル	
符 号	5	
種 類	車庫	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
床 面 積	18.90平方メートル	

所有者

11 所 在 岡崎市細川町字長原

地 番 110番13

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 158平方メートル

所有者

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1～6, 8		
現況地目	☒ 宅地(物件1～6, 8) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 土地建物位置関係図(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 上記土地所有者が本土地上に物件10建物を所有し、占有している 上記のその他の者が本土地上に物件9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	「執行官の意見」のとおり		
建物	物件9		
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: 約1424.55平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(株一心工業会) ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所として使用している ☐ 「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	「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 土地建物位置関係図(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

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 土地建物位置関係図(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		
建物	物件10	
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 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・物置・車庫として使用している ☐ 「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	「執行官の意見」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 土地建物位置関係図(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

(土地用)

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 7
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 7) ☐ ☐
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 ☒ 土地建物位置関係図 (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 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が雑木林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (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

(土地用)

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 1				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 1 1) ☐ ☐				
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 ☒ 土地建物位置関係図 (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 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が雑木林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐土地建物位置関係図 (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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2, 5, 6及び8関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1の一部並びに物件2, 5, 6及び8の全部
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社一心工業会
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☒ 関係人(☒ A(占有者代表者, 土地所有者) ☐ ())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		昭和54年 1月 6日
最初の契約等	契約日	昭和54年 1月 6日
	期間	昭和54年 1月 6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
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者(A) ☐ その他の者()
当事者	借主	☒ 占有者(株一心工業会) ☐ その他の者()
	賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐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		上記占有開始時期における貸主はAの亡父である。
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
■ A (株式会社一心工業会 (債務者) 代表者, 物件1ないし8, 10及び11所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 物件9 (工場・事務所) 及びその敷地について (1) 物件9主である建物 (以下「物件9主建物」という。) は私の亡父が昭和41年に新築した工場で, 数度の増築を経て現在に至っています。また, 物件9附属建物符号2 (以下「物件9附属建物2」といい, 単に「物件9」という場合には物件9主建物及び物件9附属建物2を指すものとする。) は, 昭和63年に休憩室として建築された建物で, その後事務所として使用していました。 なお, 株式会社一心工業会 (以下「一心工業会」という。) は昭和54年に亡父から物件9を取得しています。 (2) 物件9主建物を新築した当初, 同建物内では主に研磨関係の業務を行っていましたが, その後, 自動車部品のメッキ関係の業務を行うようになりました。メッキ作業の前処理剤や後処理剤として苛性ソーダ, 青酸ソーダ, 塩酸, シアン, 六価クロム及び三価クロムなどを使用していました。 (3) 一心工業会は令和4年8月に廃業し, 同時に工場の操業も停止しました。工場内の機械類は残されたままになっていますが, 酸による腐食が激しいため使用できない状態です。 (4) 物件9は私の所有する各土地 (物件1, 2, 5, 6及び8の各土地) に跨って建築されていますが, 私と一心工業会との間で当該各土地の使用に関する取決めや賃料の授受はありません。 (5) 物件9主建物は老朽化しており, 至る所で雨漏りが発生しています。 (6) 20年から30年くらい前まで, 大雨が降ると物件9周囲の道路の側溝から水が溢れて物件9の敷地が水浸しになってしまうことがありました。その後, 側溝が改良されたため, そのようなことはなくなりました。 (7) 物件9主建物の南東側に「特別管理産業廃棄物保管場所」「1. 特別管理産業廃棄物の種類 PCB廃棄物」と表示された設備があります。これは, かつて高圧受電設備として使用し, その後, 同設備の変圧器等に含まれていたPCB廃棄物を保管していたものですが, 令和4年に内部のPCB廃棄物を処分し, その旨を役所にも届けています。現在, 受電設備は残っていますが, PCB廃棄物はありません。 2 物件10 (住宅・物置・車庫) について (1) 物件10主である建物 (以下「物件10主建物」という。) は, 私の亡父が昭和20年代に建築した建物です。物件10主建物の周囲には, 昭和20年代から平成8年までの間に建築された5棟の附属建物があります (以下, 物件10附属建物符号1を「物件10附属建物1」といい, 同様に「物件10附属建物○」という場合には物件10附属建物符号○を指すものとする。また, 単に「物件10」という場合には物件10主建物及び物件10附属建物1ないし5を指すものとする。))。 (2) 現在, 私, 妻及び子の合計3名で, 物件10に居住しています。ただし, 以下(3)及び(4)で述べるとおり, 現時点で実際に使用しているのは, 物件10主建物の南東側部分及び物件10附属建物2のみです。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (株式会社一心工業会 (債務者)代表者、物件1ないし8、10及び11所有者)	(3) 物件10主建物は、5年くらい前まで私の亡父及び亡母が「天理教徳林布教所」という名称の教会として使用していました。現在、同建物の北西側部分は老朽化が激しく、特に和室1の床及び天井に大きな穴が空いており、その穴からアライグマが建物内に入って来るなど、住居として使用できる状態にはありません。このため、同建物の南東側部分(和室2及び3)のみを居宅の一部として使用しています。 (4) 物件10附属建物1、3及び4の各建物は老朽化が激しく半ば朽ち果てているため、住居や物置として使用することはもちろん、安全に立ち入ることすら困難な状態です。 (5) 物件10附属建物5はコンクリート造りの車庫で、南東側の道路から車両を出入りさせる構造になっています。建物自体は使用可能な状態にありますが、物件10附属建物5から物件10の各建物に至る通路が雑草の繁茂により使用できなくなっているため、物件10附属建物5に車両を停めてしまうと運転手や同乗者は南東側の道路から物件1南東部の門の方まで大回りしないと物件10に出入りすることができません。こうした使い勝手の悪さから、現在、物件10附属建物5は使用していません。 (6) 平成12年ころ、物件10附属建物2の水回り設備をリフォームしました。 (7) 物件10内でペットを飼ったことはありません。 3 物件7及び11について (1) 物件1の北西部から物件7付近は、北方向への上り勾配となっており樹木が繁茂しています。 なお、物件1北部及び物件7付近の樹木が大きくなってしまっており、北西側及び北東側の各隣地に越境している状態です。当該各隣地の所有者から依頼があった都度伐採等の対応をしてきましたが、現在是对応することができず伸び放題になっています。 (2) 物件11の中央部に井戸があります。一心工業会が廃業するまでの間、ポンプで水を汲み上げて、物件9の工場までパイプで水を引き、工業用水として使用していました。
■ 岡崎市消防本部予防課担当者	(口頭による陳述要旨) 物件9主建物は、消防法17条1項及び同法施行令11条により屋内消火栓設備の設置が義務付けられている建物ですが、これらの設備が設置されていません。このため、現在、当本部が行政指導を行っているところですが、このまま法令に違反する状態が是正されなければ、火災予防上の命令(行政処分)を行うこととなります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 岡崎市農業委員会担当者	(照会文書に対する回答要旨) 1 土地の表示 岡崎市細川町字徳林70番6 畑 1115平方メートル 2 現況地目 宅地 3 転用許可等の有無及びその内容 転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 4 都道府県からの指示事項 原状回復命令を行わない。 5 永小作権、賃借権並びにその他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項 無 6 買受適格証明の要否 要 7 その他参考となる事項 (1) 都市計画法関係 市街化調整区域内の土地 (2) 農業振興地域の整備に関する法律（農振法）関係 農業振興地域内の農用地区域外の土地

(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ないし11の占有関係について

関係人の陳述、住民票及び履歴事項全部証明書の記載内容並びに現況等から、6ないし10枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1ないし8の現況等について

(1) 物件1ないし6及び8は、一体で物件9及び10の敷地及び駐車場等として使用されており、南東から南西側にかけて道路に接している(写真1及び2)。

(2) 物件7は、物件1の北西側で接しており、北方向への上り勾配の雑木林となっている(写真3)。

(3) 物件9附属建物2の敷地部分は他の部分よりも約1.8メートル高くなっており(写真5)、同建物北東側に階段が設けられている。

(4) 土地建物位置関係図(17枚目)の点アないしクで示した箇所付近に境界標とみられる杭又は鉋を確認した。

(5) 物件1ないし8に設置されている工作物及び動産の種類は次のとおりである(設置場所は土地建物位置関係図(17枚目)及び物件9の建物間取図(18枚目)参照)。

ア 電柱(2箇所)(写真1)

イ 門(写真1)

ウ 差しかけ(3箇所)(一部につき写真2)

エ 物置(写真3)

オ 特別管理産業廃棄物(PCB廃棄物)保管所(Aの陳述1(7)参照, 写真23)

3 物件9の現況等について

(1) 物件9主建物

ア 債務者兼所有者である一心工業会が数十年にわたってメッキ工場として使用していた建物である。現在、工場は操業を停止しているが、建物内外には多数の機械、メッキプール及びこれらが一体となった生産設備並びに各種タンク類に接続された排水設備等が残されている。

なお、機械等の種類及び設置場所等については、物件9の建物間取図(18枚目)及び物件9主である建物装置類一覧(19枚目)に記載のとおりである。

イ 建物南部において、屋根及び外壁が撤去され鉄骨の骨組みだけが残されている箇所が存在する。このため、登記記録と現況で床面積が異なっている(物件9の建物間取図(18枚目)参照)。

ウ 経年相応の劣化が認められるほか、建物天井の至る所で天井材が劣化損傷しており、建物内の複数個所で雨漏りによる水たまりが生じていた(一部につき写真13)。また、事務室1の天井が大きくたわんでいた(写真16)。

(2) 物件9附属建物2

ア 一心工業会が事務所として使用していた建物であり、建物内には備品及び事務用品等が残されている(写真17)。

イ 経年相応の劣化が認められる。

(3) その他

物件9は、新築から50年以上経過した老朽化した建物であることから、上記(1)及び(2)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。

4 物件10の現況等について

(1) 物件10主建物

ア かつて教会として使用されていた建物で、現在は和室2及び3が住居の一部として使用されている。物件10附属建物2と屋根及び床板が接合され、両建物の間を行き来できる構造となっている。また、物件10附属建物4の玄関付近とも接合されている。

イ 経年相応の劣化が認められる。特に建物北西部の劣化損傷が激しく、和室1の床及び天井に穴が空いており、雨漏りが生じている(写真25)。

ウ 建物全体で床のふわつきを感じた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(2) 物件10附属建物1

- ア 天井材が広範囲で剥落するなど著しく老朽化している(写真27)。
イ 建物内部は、かつて居宅として使用されていたようであるが、現在は使用されていない。

(3) 物件10附属建物2

- ア A及びその家族が居宅として使用している。物件10主建物と屋根及び床板が接合され、両建物の間を行き来できる構造となっている。
イ 経年相応の劣化が認められる。

(4) 物件10附属建物3

- ア 物件10の中では最も新しい建物であるが、老朽化しているため1階部分が物置として使用されているのみである。
イ 2階部分は外階段を使用して出入りする構造となっている。
ウ 2階東側から入り込んだ雨水により2階床面が劣化・腐食して危険な状態であったため、2階室内(洋室4)に入ることができなかった。

(5) 物件10附属建物4

- ア 建物内部は、かつて居宅として使用されていたようであるが、現在は使用されていない。物件10主建物と接合されており、両建物を行き来できる構造になっているが、物件10主建物の北西部が老朽化して使用できないため、実際は、同建物を経由して物件10附属建物4への出入りすることはできない。
イ 割れた窓などから動物が出入りしているようで、室内に動物の毛や糞が散らばっていた(写真32)。

(6) 物件10附属建物5

- コンクリート造の車庫である。一部にひび割れ(クラック)が認められたが(写真34)、シャッターは正常に開閉でき車庫としての使用に問題はないように見受けられた。ただし、使い勝手の悪さから、現在使用されておらず(Aの陳述2(5)参照)、車庫内に植物が入り込んでいた(写真33)。

(7) その他

- 物件10は、最も新しい部分でも新築から25年以上、最も古い部分では新築から約70年以上経過した老朽化した建物であることから、上記(1)ないし(6)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。

5 物件11の現況等について

- (1) 物件11は雑草及び雑木が繁茂する土地であり、北側で道路に接している。ただし、物件11は北側道路よりも約1メートル低くなっている。
(2) 物件11と周囲の土地(ただし、物件1を除く。)との境界付近にコンクリート壁等が設けられていた。
(3) 物件11の中央部に井戸がありポンプが設置されている(Aの陳述3(2)参照、写真12)。

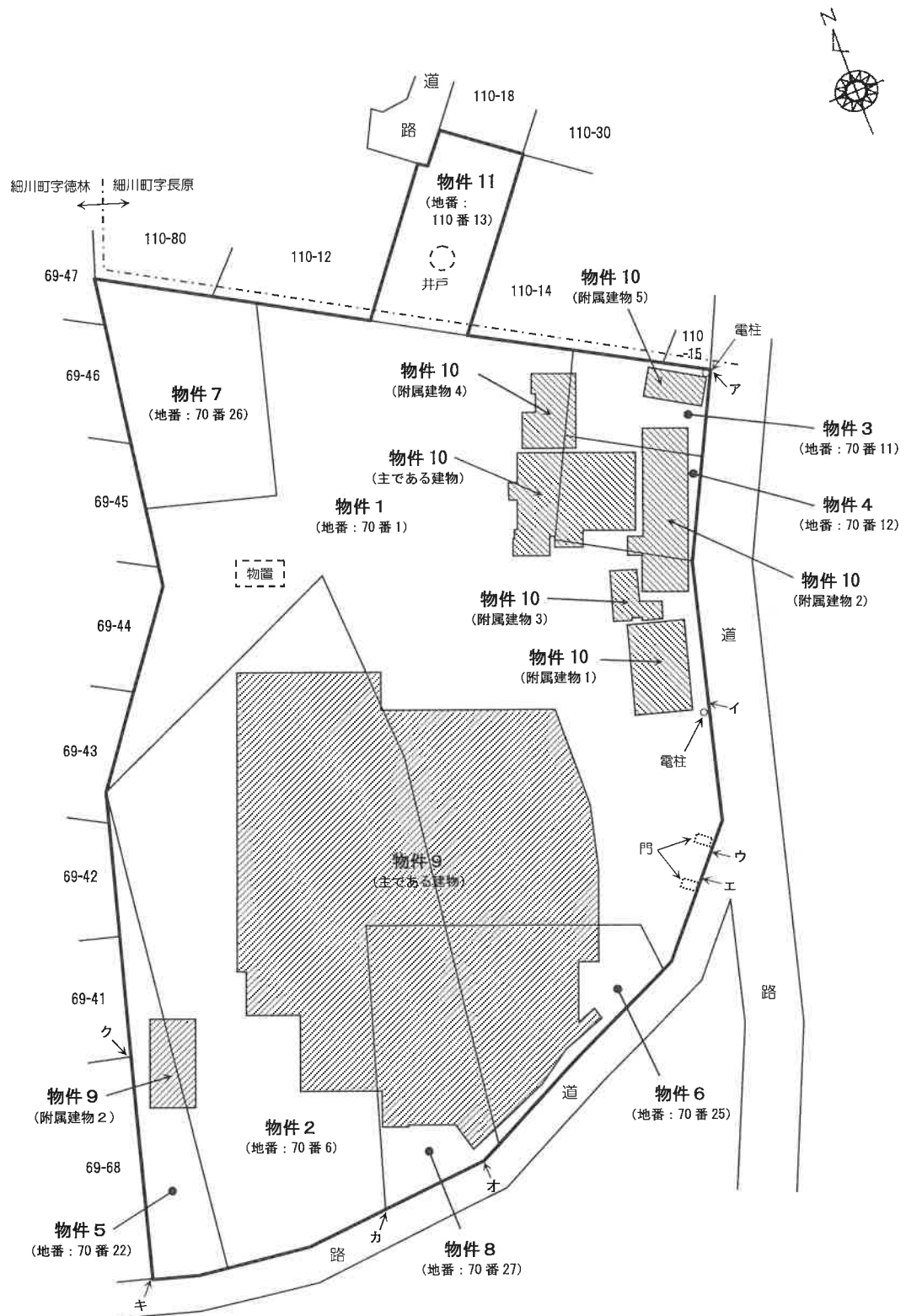
6 その他

- 買受人は物件9及び10の内外に置かれている機械、備品、薬品、家財道具及び産業廃棄物等の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 9月 1日 (金) 12:20-12:30	名古屋法務局豊田支局	登記事項証明書, 公図, 建物図面, 地積測量図及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
5年 9月 1日 (金) 14:40-15:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, Aより占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
5年 9月 4日 (月) 9:30-9:50	岡崎市役所	関係人の住民票の写し及び物件1ほかの固定資産評価証明書取寄
5年 9月 5日 (火)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
5年 9月 7日 (木)	当庁執行官室	岡崎市農業委員会あて農地に関する照会文書作成送付
5年 9月13日 (水) 13:30-16:30	目的物件所在地	(物件10立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
5年 9月26日 (火) 14:00-14:30	目的物件所在地	岡崎市消防本部予防課担当者より聴取 (A同席)
5年 9月26日 (火) 14:30-16:45	目的物件所在地	(物件9立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠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。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

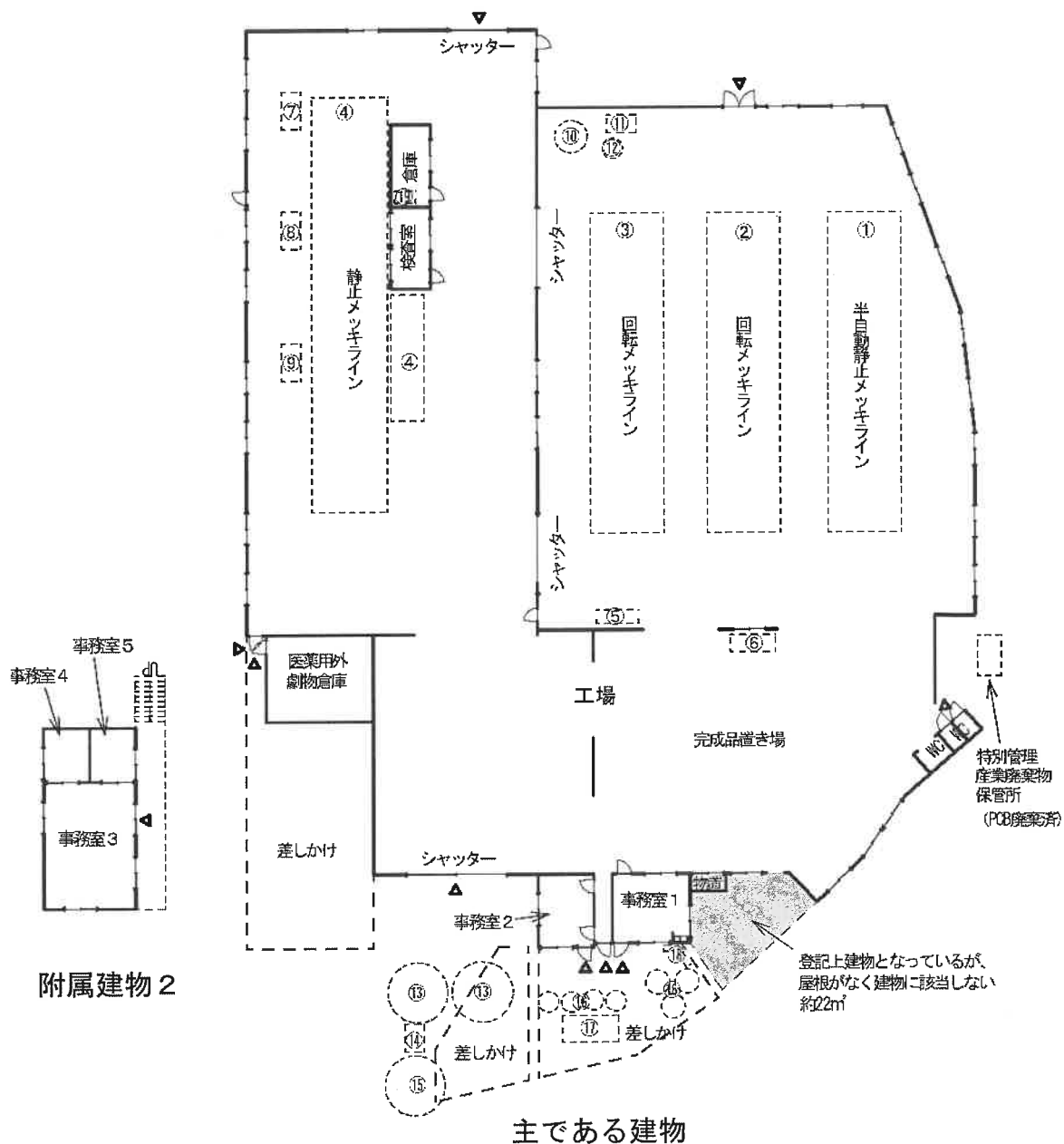
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）

<物件 9>

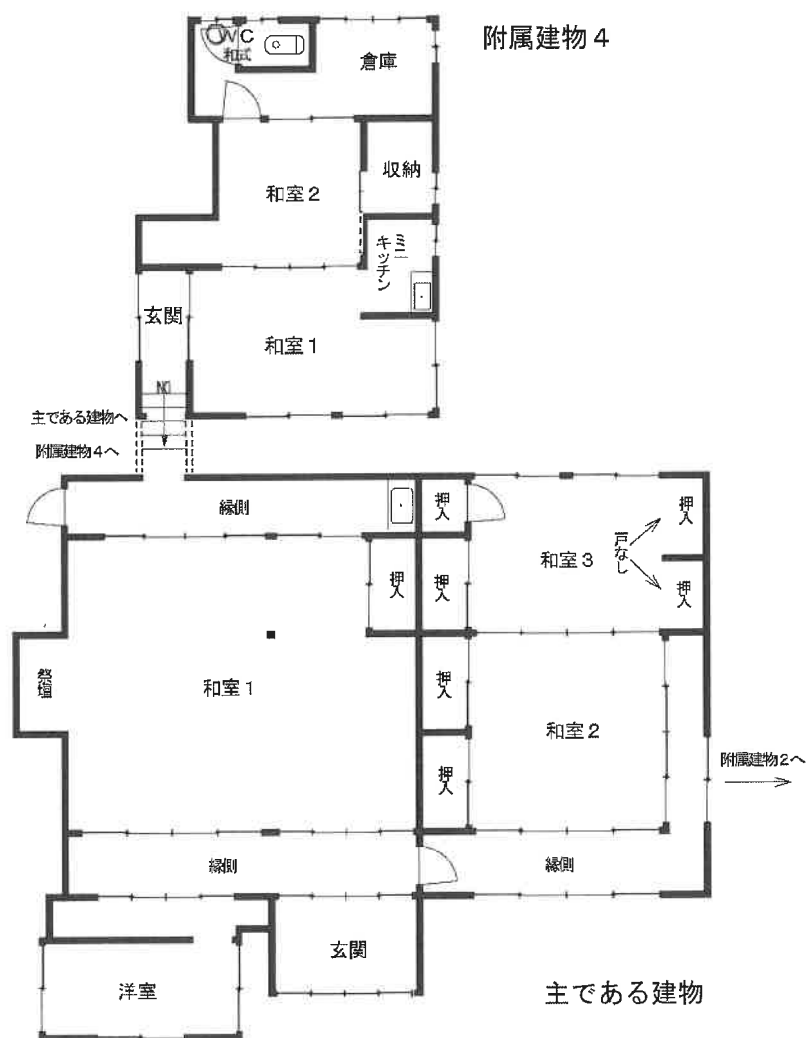


物件 9 主である建物 装置類一覧

位置	名称	メーカー名	型式	製造年	備考
①	半自動静止メッキライン	不明	不明	不明	—
②	回転メッキライン	不明	不明	不明	—
③	回転メッキライン	不明	不明	不明	天井走行キャリア(木田精工)
④	静止メッキライン	㈱中央製作所	不明	不明	全自動メッキ装置
⑤	制御盤	不明	不明	不明	—
⑥	制御盤	不明	不明	不明	—
⑦	熱交換器	不明	不明	不明	—
⑧	濾過器	日本エンパイロ工業㈱	DF150A	S62年	—
⑨	油圧ポンプ	東京計器	不明	不明	—
⑩	スチームボイラー	㈱サムソン	TU-500R	R2年	—
⑪	給水器	不明	不明	不明	—
⑫	薬剤投入機	不明	不明	不明	—
⑬	貯水タンク	不明	不明	不明	排水用
⑭	濾過ピット	不明	不明	不明	排水用
⑮	砂濾過ピット	不明	不明	不明	排水用
⑯	廃棄物タンク	不明	不明	不明	硫酸、重亜硫酸、苛性ソーダほか
⑰	フィルタープレス機	不明	不明	不明	—
⑱	制御盤	不明	不明	不明	放流槽、廃水処理用
⑲	コンプレッサー	日立エアコンプレッサー	3.7P 9.5VD6 60Hz	不明	—

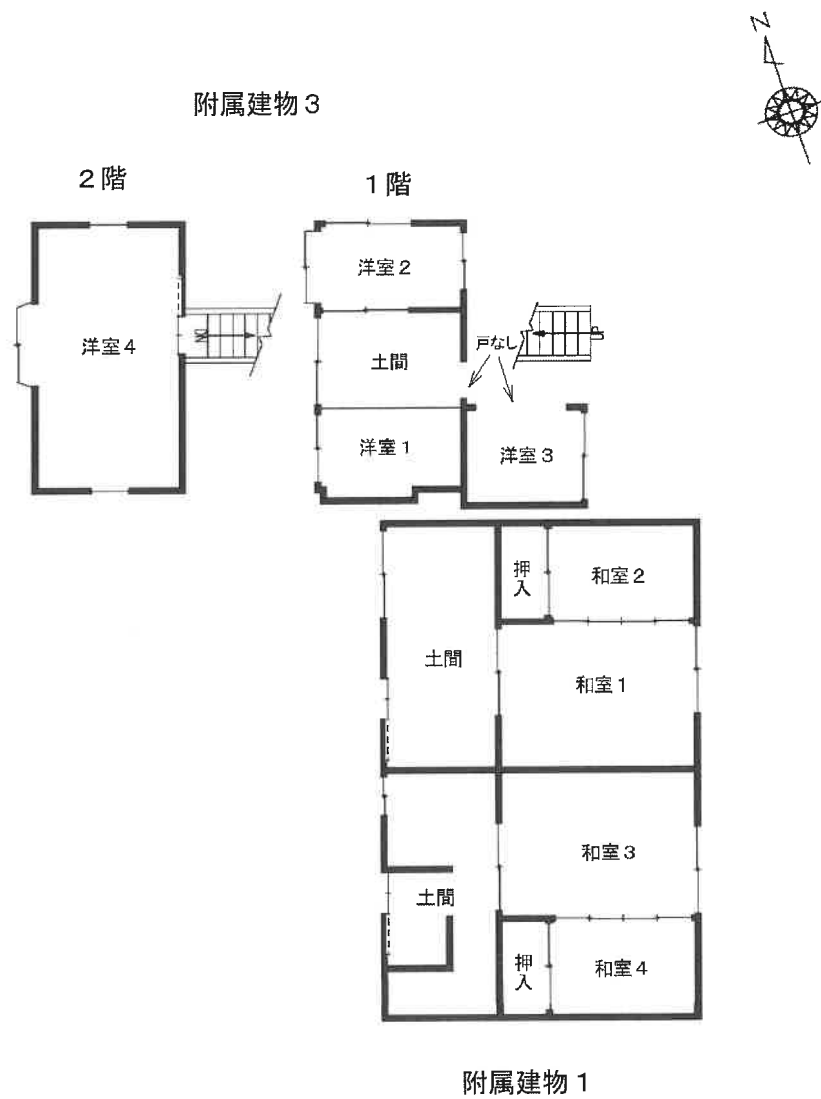
建物間取図（概略）

< 物件 10 >



建物間取図（概略）

< 物件 1 0 >



建物間取図（概略）

< 物件 1 0 >

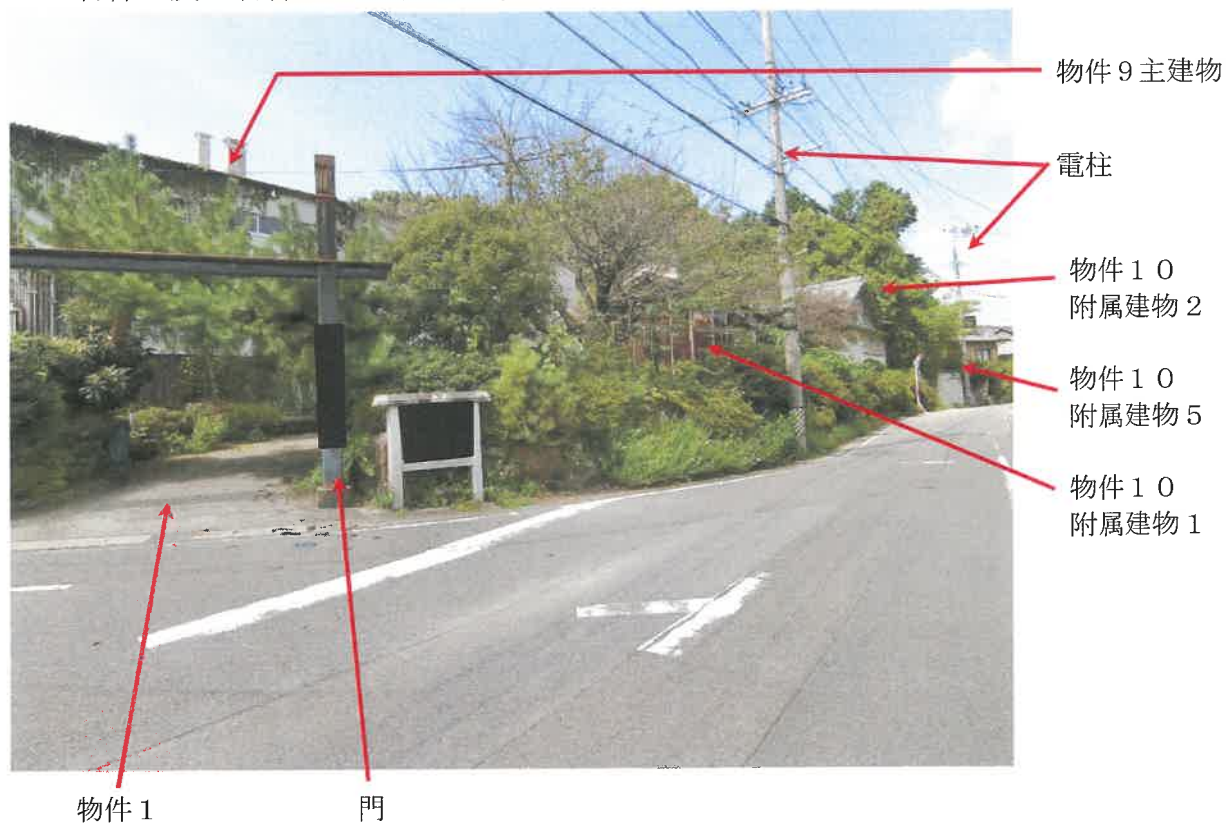


附属建物 5

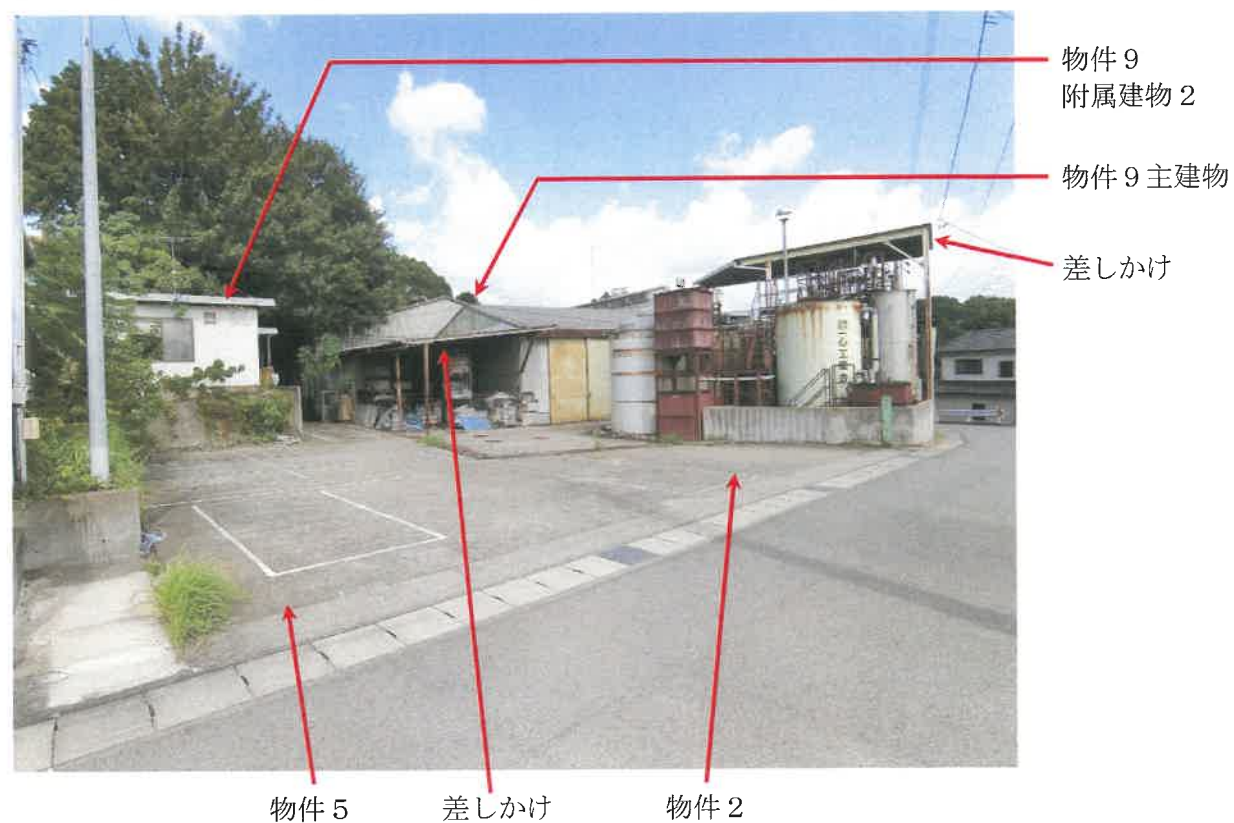


附属建物 2

1 物件1及び物件9主建物の外観（南方向から撮影）



2 物件2，物件5及び物件9の外観（南西方向から撮影）



3 物件1及び物件7の外観（南東方向から撮影）



4 物件9主建物の外観（北西方向から撮影）



5 物件9 附属建物2の外観（南東方向から撮影）



物件9
附属建物2

物件2

6 物件10主建物，附属建物2及び附属建物3の外観（南西方向から撮影）



物件10
附属建物3

物件10
主建物

物件1

物件10
附属建物2

7 物件10主建物の外観（北西方向から撮影）



物件10
主建物

物件1

8 物件10附属建物1の外観（北西方向から撮影）



物件10
附属建物1

物件1

9 物件10附属建物3の外観（北西方向から撮影）



物件10
附属建物3

物件10
附属建物2

物件1

10 物件10附属建物4の外観（北方向から撮影）



物件10
附属建物4

物件1

1 1 物件 1 1 の外観（北方向から撮影）



隣地（1 1 0 番 1 8）

物件 1 1

1 2 物件 1 1 に設置された井戸



1 3 物件9 主建物内部の状況（工場北西部）



1 4 物件9 主建物内部の状況（工場南部（完成品置き場））



1 5 物件9 主建物内部の状況（事務室1）



1 6 物件9 主建物内部の状況（天井の損傷（事務室1））



1 7 物件 9 附属建物 2 内部の状況（事務室 3）



1 8 物件 9 主建物に設置された機械類（③回転メッキライン）



19 物件9主建物に設置された機械類 (④静止メッキライン)



20 物件9主建物に設置された機械類 (⑩⑪⑫スチームボイラーほか)



2 1 物件 9 主建物に設置された機械類 (⑬⑭⑮貯水タンクほか)



2 2 物件 9 主建物に設置された機械類 (⑯廃棄物タンク)



2 3 物件 9 主建物南東側に設置された特別管理産業廃棄物保管所



2 4 物件 1 0 主建物内部の状況（和室 2）



2 5 物件 1 0 主建物内部の状況（天井及び床面の損傷（和室 1））



2 6 物件 1 0 附属建物 1 内部の状況（和室 3）



27 物件10附属建物1内部の状況(天井の損傷(和室1北西側の土間))



28 物件10附属建物2内部の状況(ダイニングキッチン)



29 物件10附属建物2内部の状況（キッチンシンク）



30 物件10附属建物2内部の状況（和室）



3 1 物件10附属建物3内部の状況（洋室4）



3 2 物件10附属建物4内部の状況（和室1）



3 3 物件 1 0 附属建物 5 内部の状況（車庫）



3 4 物件 1 0 附属建物 5 内部の状況（車庫壁面のクラック）



令和5年(ケ)第47号

令和7年3月13日 受 理

令和7年5月16日 評 価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

補 充 評 価 書

物件 1～11

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

補充内容

令和 5 年(ケ)第 47 号事件に関して、岡崎市より物件 2 土地の地目は宅地であり、農地法上の農地等に当たらないとの判断が示されて、登記地目・現況地目とも「宅地」となったため、当該内容を補充する。

第 1 評価額

一括価格	
金40,630,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金17,780,000円
物件2(土地)	金8,770,000円
物件3(土地)	金310,000円
物件4(土地)	金1,250,000円
物件5(土地)	金1,180,000円
物件6(土地)	金2,370,000円
物件7(土地)	金2,770,000円
物件8(土地)	金2,120,000円
物件9(建物)	金2,030,000円
物件10(建物)	金590,000円
物件11(土地)	金1,460,000円

- 1 一括価格は、物件 1～11 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1～6、8 の内訳価格は物件 9、10 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 9、10 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
1	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 1 山林 2,260 m ²	現況地目は宅地
2	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 6 宅地 1,115 m ²	同左
3	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 11 山林 39 m ²	現況地目は宅地
4	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 12 宅地 158.67 m ²	同左
5	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 22 山林 150 m ²	現況地目は宅地
6	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 25 山林 301 m ²	現況地目は宅地
7	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 26 山林 301 m ²	同左
8	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 27 宅地 270.00 m ²	同左

9	所 在	岡崎市細川町字徳林 70 番地 1、 70 番地 6、70 番地 22、70 番地 25、 70 番地 27	
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	70 番 1 工場 木鉄骨軽量鉄骨造スレート亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 1,446.55 m ²	特記事項参照
	(附属建物)		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 休憩室 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 40.50 m ²	現況用途は事務所
10	所 在	岡崎市細川町字徳林 70 番地 12、 70 番地 1、70 番地 11	同左
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	70 番 12 居宅 木造瓦葺平家建 107.38 m ²	
	(附属建物)		同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 52.17 m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 居宅 木造瓦葺平家建 77.01 m ²	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 17.53 m ² 2 階 13.23 m ² 延 30.76 m ²	同左

	符 号	4	同左
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	35.47 m ²	
	符 号	5	同左
	種 類	車庫	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床 面 積	18.90 m ²	
11	所 在	岡崎市細川町字長原	同左
	地 番	110 番 13	
	地 目	山林	
	地 積	158 m ²	
番号	特記事項		
1、2、 5、6、 8、9	物件 9 建物の所有者（法人）と、その敷地となる物件 1、2、5、6、8 土地の所有者（個人）とは異なる。土地所有者は建物所有者である法人の代表取締役である。土地の賃貸借は先代の頃から始まっていて、契約書面は見つからず、賃料の授受はないとのことである。上記の状況から鑑みて、本件の土地使用权は使用借権と判断した。		
9	建物の一部に床面積に含まれない部分（約 22 m²）があるため、現況床面積は約 1,424.55 m²である。 建物内にある装置類（附属資料「装置類一覧」）は、売却対象とはならず、評価の目的物件にも含まれない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況および利用状況等（物件1～8、11）

位置・交通	愛知環状鉄道「永覚」駅 東方 道路距離約 3.9km 名鉄バス「細川」停留所 西方 道路距離約 400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	緩傾斜の地勢に、戸建住宅や農地・未利用地が見られる、市街化調整区域内にある古くからの住宅地域	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% —— 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 4,752.67 m ² 間口 約 50m、奥行 約 85m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約 4.0～5.2mの舗装市道（根古屋徳林線）とほぼ等高に、南東側で幅員約 5.0mの舗装市道（長原徳林線）から約 1.3～1.8m高く接面する角地。なお、北側のごく一部が幅員約 4.0mの舗装道路（岡崎市が所有する法定外道路）から約 1m低く接面する。接面道路は建築基準法上の道路（いずれも 42 条 1 項 1 号道路）である。	
土地の利用状況等	物件 1、2、5、6、8 は物件 9 建物の敷地として利用されている。また、物件 1、3、4 は物件 10 建物の敷地として利用されている。物件 7、11 は建物敷地とはなっておらず、土地所有者が雑木林として占有している。	
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 あり あり（特記事項参照）

土壌汚染の可能性の調査	物件 9 建物主である建物は令和 4 年までメッキ工場として使用されていた。同工場は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設（六価クロムおよびシアン）の届出がされていて、これらを含む薬剤が保管・使用されていた。また、敷地内に PCB を含む設備機器があった（すでに撤去済み）。 土壌汚染の調査機関に土壌汚染資料調査（予備調査）を依頼したところ、「問題あり（要調査）」との報告があった。本件では土壌汚染の本格調査（掘削調査）を実施しておらず、実際に土壌汚染の有無及びその範囲等は不明であるが、本件土地（主に物件 9 主である建物の稼働範囲）に土壌汚染の存する可能性があるとは判断した。 本件土地の形質の変更を行う場合、買受人に対して土壌汚染の調査義務が生じる可能性がある。当該土壌汚染に関する対策費用等は高額になる可能性があるため、入札前に岡崎市環境保全課で確認のこと。 なお、「第 5 評価額算出の過程」では、工場稼働範囲の 50% に土壌汚染が存すると仮定しているが、本格調査を行っていないため、この 50% に特段の根拠や信頼性はない。調査の限界により、土壌汚染に関するリスクの誤差は大きい。
--------------------	---

特記事項	■再建築の可能性について 物件 1～4、6、8 は線引き前からの建物敷地又は宅地である。物件 7 は物件 9 建物が建てられた後に物件 1 から分筆されたものである。物件 1～4、6～8 は既存宅地要件が認められる可能性がある。 物件 2 は、昭和 41 年 4 月 1 日の地目変更が、令和 7 年 2 月 28 日に受け付けられた。補充評価の時点で宅地となったため、農地法の適用はない。補充評価の際に改めて岡崎市建築指導課にて確認したところ、当該土地は線引き前からの建物敷地とみることができるとの回答を得た。 物件 5 は、線引き後に建物敷地となったため、既存宅地の要件は満たしていない。物件 11 は、これまで建物敷地となった履歴はなく、現在も宅地ではない。 各物件について、建物の再築等の可能性は岡崎市建築指導課に問合せのこと。 ■地勢 物件内に高低差がある。物件 9 附属建物符号 2 が建つ部分や物件 1 の北側・北西側および物件 7 は周囲より高い。現地で高低差を計測できなかったが、国土地理院の航空レーザ測量では、物件内の標高は 50～59m の範囲に分布している。 ■その他 所有者によれば、「以前南側道路の側溝が原因で、物件 9 主である建物に浸水被害が生じたことがあったが、その後側溝の改修が行われ、それ以降浸水被害は生じていない」とのことである。 物件 11 には井戸がある。当該井戸水は物件 9 建物に引かれて工業用水として使用されていたとのことである。 物件 11 が接面する道路に下水管は埋設されていない。
------	---

2 建物の概況および利用状況（物件 9）

区分	主である建物	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 41 年 4 月 1 日新築 昭和 43 年 12 月 1 日、昭和 60 年 2 月 1 日、平成 2 年 12 月 11 日増築 約 59 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木鉄骨軽量鉄骨造 スレート垂鉛メッキ鋼板葺 ほか スレート張 ほか 仕上げなし 仕上げなし モルタル仕上げ 電気、給排水衛生設備 ほか ——
床面積（現況）	約 1,424.55 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 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る すでに稼働を取りやめた工場である。建物の傷みがひどく、雨漏り等もある。	
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	内部にメッキ加工用の装置類が残置されている。各装置類が稼働可能かどうかは不明である。いずれも古い装置であるため有効な需要はなく、装置類に経済的価値はないと思われる。主な装置類は附属資料「建物間取図（概略）」に記載している。 消防法による屋内消火栓設備の設置が必要であると消防署から指導が行われている。	

建物の概況および利用状況（物件９）

区分	附属建物符号 2	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 63 年 9 月 10 日新築 約 37 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 ほか サイディングボード張 ほか 化粧合板貼 ほか 石膏ボード張 ほか 塩ビシート張 ほか 電気 ほか ——
床面積（現況）	40.50 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 事務所 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る 建築当初は休憩室として、その後に事務所として使用されていた。現在は使用されておらず、資料や事務機器が残置されている。	
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	同建物の地盤は周辺から約 1.8m 高い。	

建物の概況および利用状況（物件１０）

区分	主である建物	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 25 年 6 月 20 日新築 年月日不詳、平成 4 年 4 月日不詳増築 約 75 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか 板張 ほか 砂壁、漆喰壁 ほか 板張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気 ほか ——
床面積（現況）	107.38 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る 建築当初は居宅であったが、その後に宗教施設（天理教教会）として使用された。現在は宗教施設としては使用されていないが、小さな祭壇や祭具（いずれも動産）が残されている。南東側の一部（和室 2、3）が居宅として使用されている。 築年が古く、建物全般に経年劣化が著しい。特に、宗教施設として使用されていた和室 1 および縁側（和室 1 の北側）の傷みは著しい。和室 1 には甚大な雨漏りがあり、天井の一部と床が広範囲に破損している。 建物全般に腐食・蟻害等の懸念がある。	
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	建物内部から物件 10 附属建物 2、附属建物 4 につながる出入口あり。ただし、附属建物 4 につながる出入口は破損の程度が著しい。	

建物の概況および利用状況（物件１０）

区分	附属建物符号 1	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）	昭和 25 年 6 月 20 日新築
	経過年数	約 75 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺 ほか
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板張 ほか
	内 壁	板張 ほか
	天 井	板張 ほか
	床	板張、畳敷 ほか
	設 備	不明
	その他	——
床面積（現況）	52.17 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 物置 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る 建築当初は 2 戸の居宅（長屋）として使用されていたようである。現在は特段使用されていない。物置とされているが、残置物は少ない。設備や建具は著しく古く、現在も使用可能かは不明である。また、天井・床など、建物の広範囲に著しい劣化や損傷あり。	
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	

建物の概況および利用状況（物件 10）

区分	附属建物符号 2	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 52 年 10 月 30 日新築 約 48 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか サイディングボード張 ほか 板張、砂壁 ほか 板張、石膏ボード張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気、プロパンガス、給排水衛生設備 ——
床面積（現況）	77.01 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3DK （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 物件 10 所有者が通常居住している建物である。築後相当年数が経過している。通常程度の維持管理がされていて、概ね経年相応の劣化・損傷具合である。	
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	建物内部から、物件 10 主である建物につながる出入口あり。	

建物の概況および利用状況（物件１０）

区分	附属建物符号 3	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）	平成 8 年 5 月 11 日新築
	経過年数	約 29 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺 ほか
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板張 ほか
	内 壁	板貼 ほか
	天 井	板張 ほか
	床	板張、畳敷 ほか
	設 備	不明
	その他	——
床面積（現況）	30.76 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4 室（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る 居宅であるが、水回りの設備等はなく、単独では使用できない。 また、老朽化が著しく、建物の広範囲に著しい損傷がある。裏口 および 1 階洋室 3 の扉がない。2 階は床が破損し、危険であるた め、窓からの外部調査のみとした。	
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	本件建物の 2 階へ行くには外階段を使用する。	

建物の概況および利用状況（物件１０）

区分	附属建物符号 4	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 57 年月日不詳新築 約 43 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか 亜鉛メッキ鋼板張 ほか 砂壁 ほか 板張 ほか 板張 ほか 不明 ——
床面積（現況）	35.47 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 2K（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	極めて劣る 長期間使用されなかった建物である。床など、建物の広範囲に著しい損傷あり。水回りはあるが、使用可能かどうかは不明。野良の小動物が出入りしているようで、室内の汚れや損傷が甚大である。特に玄関部分の破損の程度が大きい。	
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	建物内部から物件 10 主である建物につながる出入口あり。ただし、出入口は破損の程度が著しい。	

建物の概況および利用状況（物件１０）

区分	附属建物符号 5	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 51 年月日不詳新築 約 49 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 ほか モルタル仕上 ほか モルタル仕上 ほか モルタル仕上 ほか モルタル仕上 ほか なし シャッターあり（手動）
床面積（現況）	18.90 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 車庫 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	普通 鉄筋コンクリート造の車庫である。建物の使用頻度が低いよう で、経年以上の傷みはほぼ見られない。	
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1～8、11）

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	37,600	0.76	2,260	0.90	58,120,000
2	37,600	0.76	1,115.00	0.90	28,680,000
3	37,600	0.76	39	0.90	1,000,000
4	37,600	0.76	158.67	0.90	4,080,000
5	37,600	0.76	150	0.90	3,860,000
6	37,600	0.76	301	0.90	7,740,000
7	37,600	0.76	301	1.00	8,600,000
8	37,600	0.76	270.00	0.90	6,940,000
11	37,600	0.76	158	1.00	4,520,000

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 岡崎(県)9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,500\text{円/㎡} & \times & \frac{104.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{166} = 37,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：形状(0.98)×傾斜・高低差(0.90)×角地(1.01)×一部山林(0.85)=0.76

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 9、10)

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
9 主である建物	110,000	1,424.55	0.01	1,570,000
9 附属建物2	140,000	40.50	0.05	280,000
10 主である建物	140,000	107.38	0.01	150,000
10 附属建物1	110,000	52.17	0.01	60,000
10 附属建物2	160,000	77.01	0.03	370,000
10 附属建物3	140,000	30.76	0.01	40,000
10 附属建物4	160,000	35.47	0.01	60,000
10 附属建物5	80,000	18.90	0.05	80,000

ウ 現価率：いずれも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。なお、劣化・損傷の程度が著しい物件 9 主である建物、物件 10 主である建物、同附属建物符号 1、3、4 は備忘的に現価率を 0.01 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
1	58,120,000	0.05	場所的利益、 使用借権	2,910,000
2	28,680,000	0.05	使用借権	1,430,000
3	1,000,000	0.05	場所的利益	50,000
4	4,080,000	0.05	場所的利益	200,000
5	3,860,000	0.05	使用借権	190,000
6	7,740,000	0.05	使用借権	390,000
8	6,940,000	0.05	使用借権	350,000
計				5,520,000

イ 土地利用権等割合：物件 9 建物の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を 5%と査定した。また、物件 10 建物の土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を 5%と査定した。物件 1 土地には、物件 9、10 の両建物が建つ。物件 1 上の両建物の建築面積を、物件 9：約 365.6 ㎡、物件 10：約 143.9 ㎡と図上概測し、以下の計算式で土地利用権等割合を案分した。

建物への配分割合

$$\text{物件 9} : 365.6 \text{ ㎡} \div (365.6 \text{ ㎡} + 143.9 \text{ ㎡}) = 0.718$$

$$\text{物件 10} : 143.9 \text{ ㎡} \div (365.6 \text{ ㎡} + 143.9 \text{ ㎡}) = 0.282$$

建物への配分額

$$\text{物件 9} : 2,910,000 \text{ 円} \times 0.718 = 2,090,000 \text{ 円}$$

$$\text{物件 10} : 2,910,000 \text{ 円} \times 0.282 = 820,000 \text{ 円}$$

(2) 内訳価格および一括価格

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)ーウ} ×エ×オ
1	58,120,000	- 2,910,000		0.46	0.70	17,780,000
2	28,680,000	- 1,430,000		0.46	0.70	8,770,000
3	1,000,000	- 50,000		0.46	0.70	310,000
4	4,080,000	- 200,000		0.46	0.70	1,250,000
5	3,860,000	- 190,000		0.46	0.70	1,180,000
6	7,740,000	- 390,000		0.46	0.70	2,370,000
7	8,600,000	-0		0.46	0.70	2,770,000
8	6,940,000	- 350,000		0.46	0.70	2,120,000
9	1,850,000	+ 4,450,000	0	0.46	0.70	2,030,000
10	760,000	+ 1,070,000	0	0.46	0.70	590,000
11	4,520,000	-0		0.46	0.70	1,460,000
一括価格(合計)						40,630,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壤汚染が存する可能性による市場性減退（0.65）、古い建物が存することによる市場性減退（0.70）を相乗積にて考慮した。

- ・ 本件では、工場稼働範囲の 50%に重金属又は PCB による土壤汚染が存すると仮定し、原位置封じ込め工法の概算工事費用をもとに市場性修正率を査定した。なお、土壤汚染が存する可能性・範囲等は不明であるため、当該費用は大きく変動する可能性がある。
- ・ 経済的耐用年数を超過した建物の概算除去費用を勘案して、古い建物が存することによる市場性修正率を査定した。なお、当該除去費用は机上査定によるものであり、大きく変動する可能性がある。

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

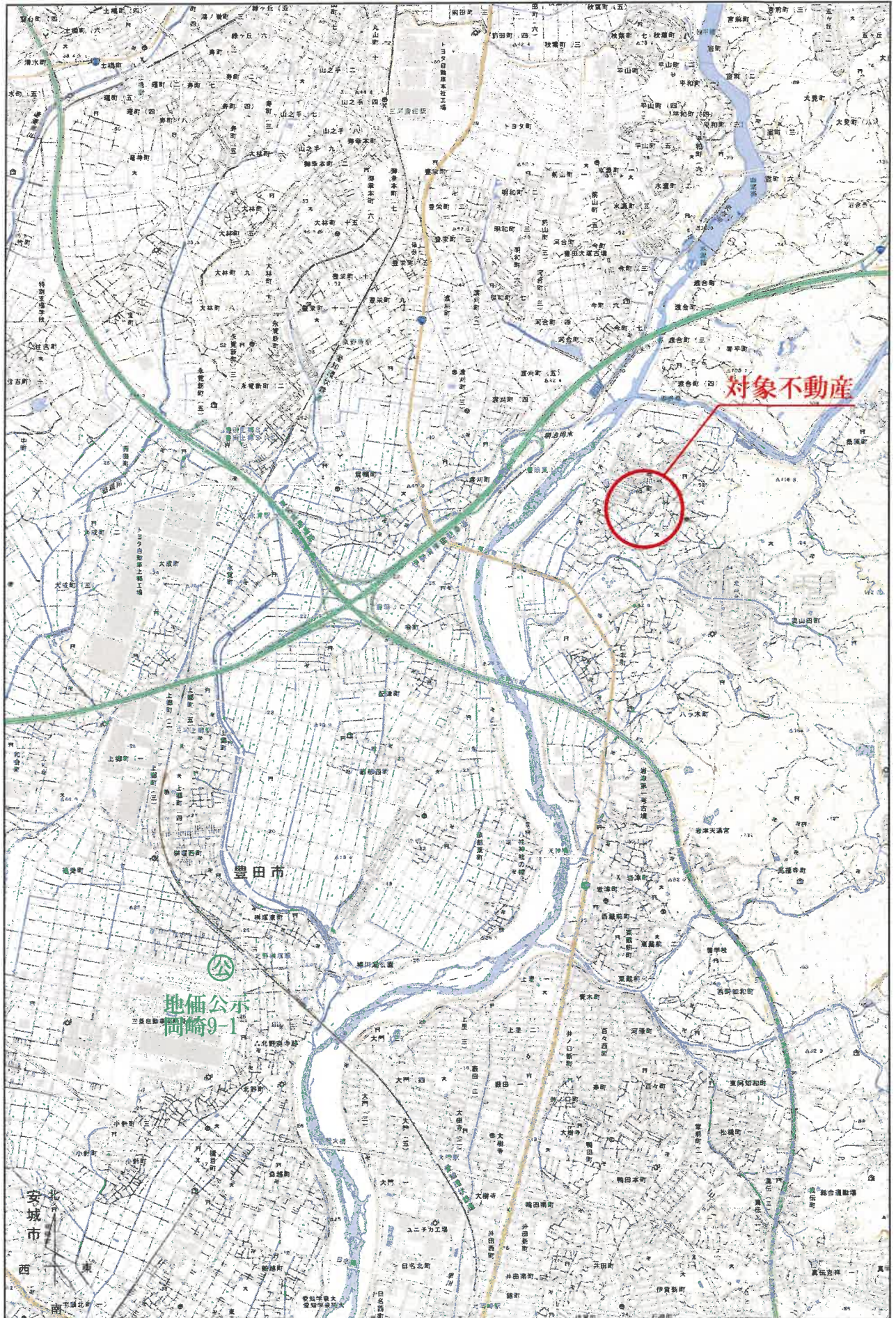
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	岡崎(県)9-1
所 在	: 岡崎市北野町字畔北82番外
価 格	: 59,500円/㎡
位 置	: 名鉄名古屋本線「宇頭」駅 道路距離約4.1km (愛知環状鉄道「北野柵塚」駅 約350m)
価格時点	: 令和6年7月1日
地 積	: 1,652㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道
接面街路	: 南側にて幅員約8.5mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、工業地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 大規模工場の周辺に中小工場、倉庫のほかに住宅も見られる工業地域

第 7 附属資料の表示

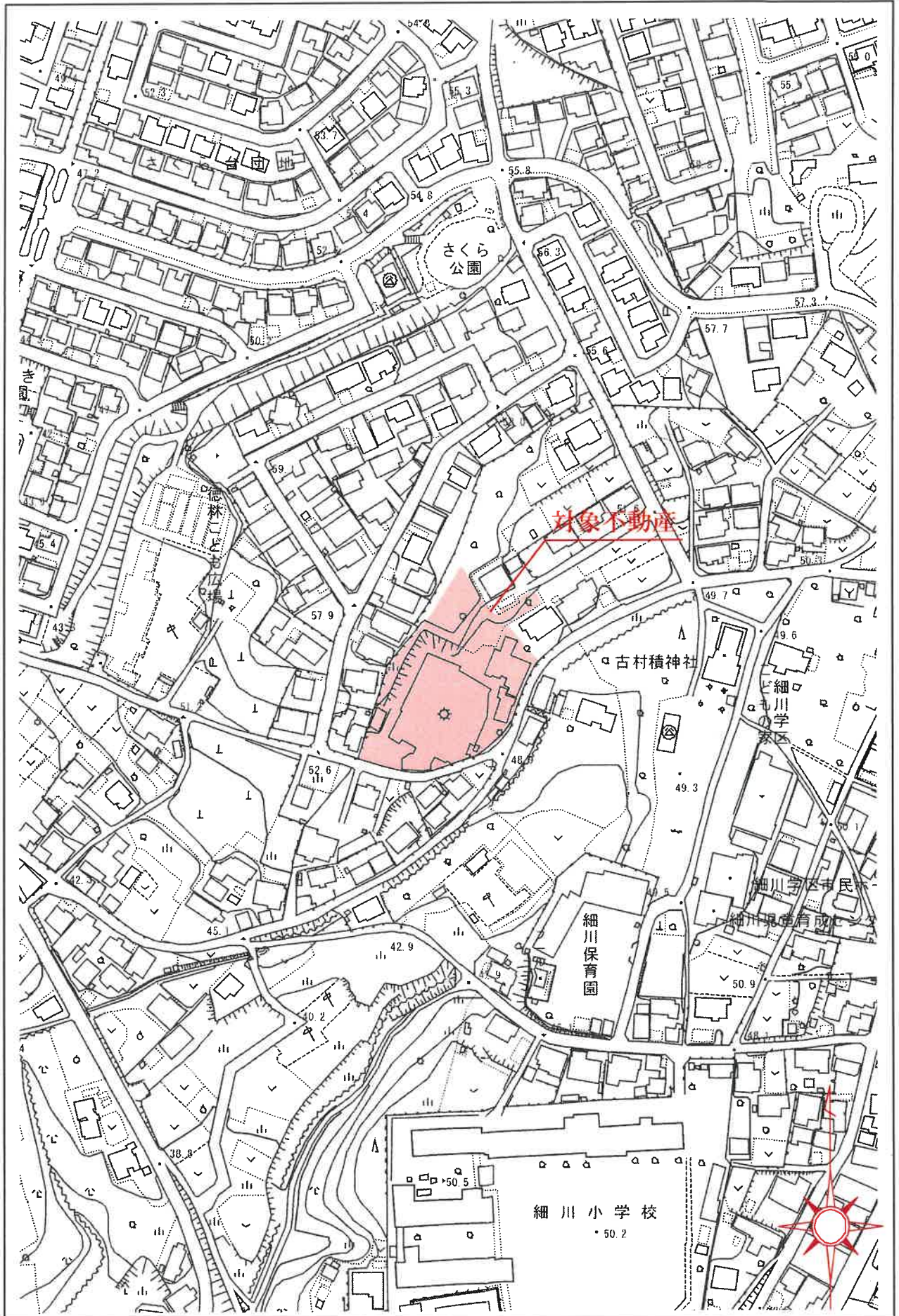
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)

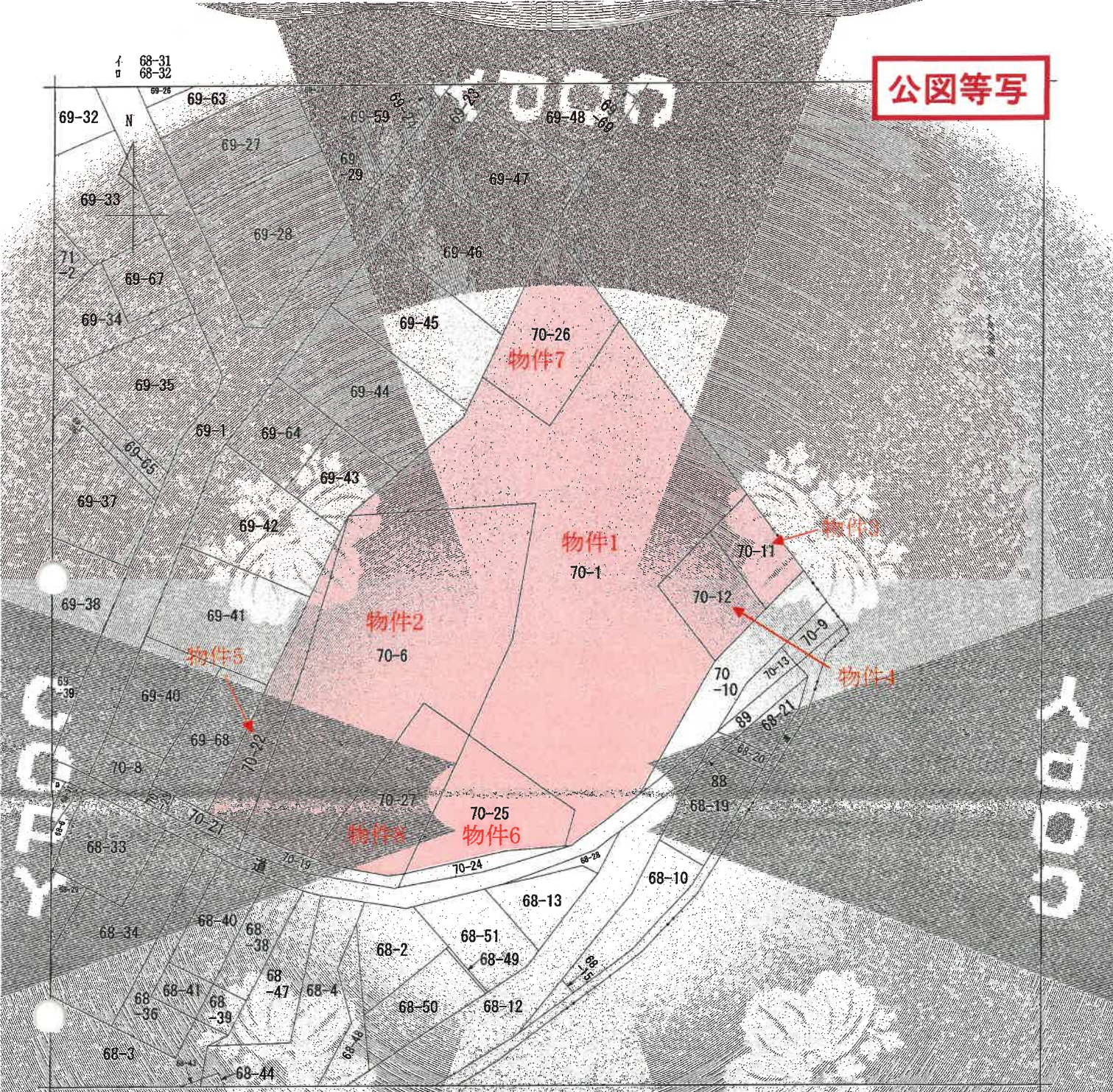
位置図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:50,000
(<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。

地番区域見出し
細川町
宇徳林

請求 部 分	所 在			岡崎市細川町字徳林		地 番		70番1				
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 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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)
令和5年7月10日
名古屋法務局

イ 107-12 ハ 110-71 ケ 110-39 コ 110-70
ロ 110-23 ニ 110-8 セ 110-69 サ 110-76

公図等写



COPY

COPY

(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	岡崎市細川町字長原				地 番	110番13		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地区に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 考 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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和5年7月10日

名古屋法務局

登記官

請求番号：27-2

(1/1)

A 4 判に縮小

地積測量図写

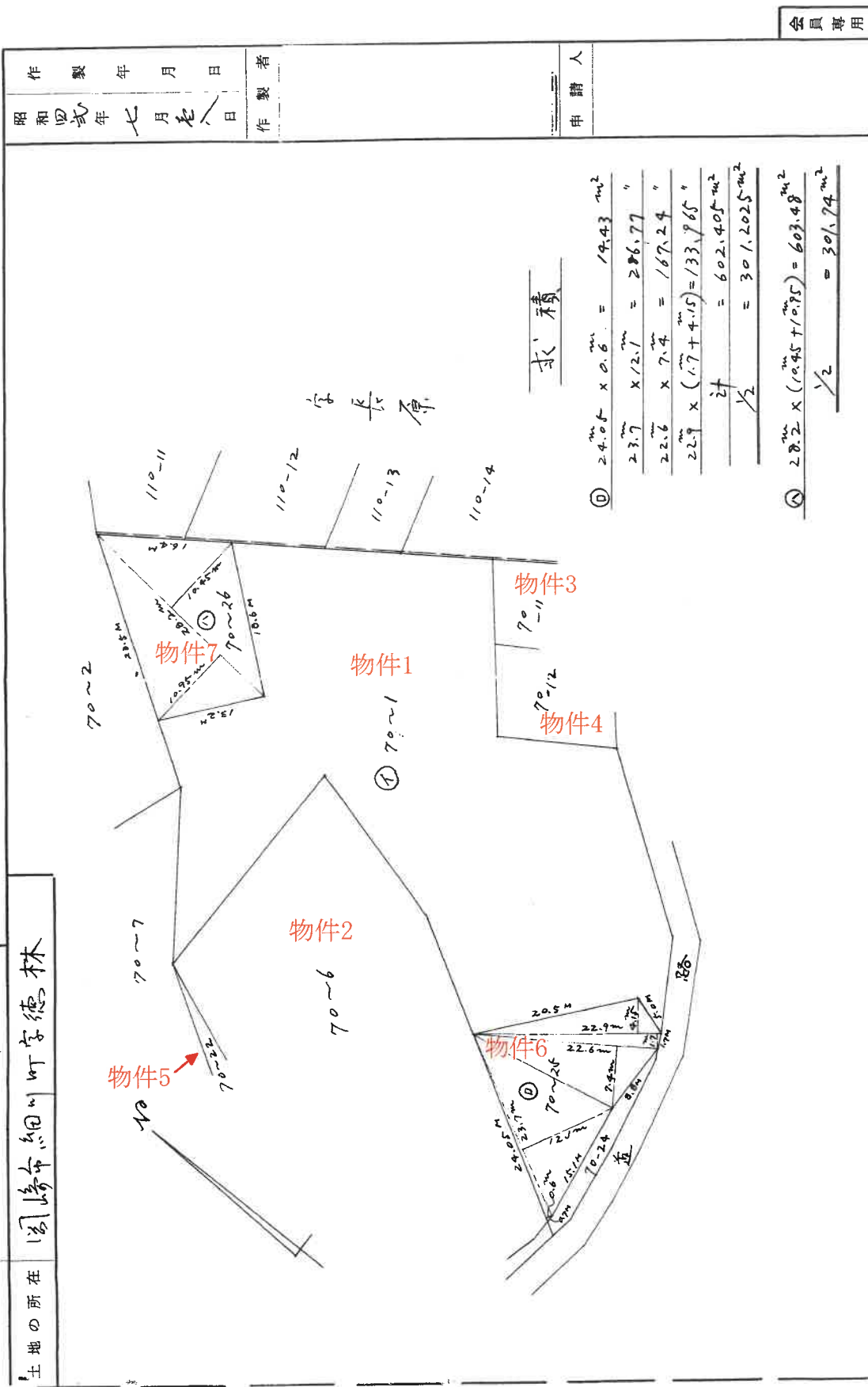
登記年月日：昭和42年7月19日

1518952

新190-1号地

地番 70-26 1-1
土地の所在 国府市細川町字徳林

地積測量図



(中部六県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

昭和42.7.19

A4判に縮小

1518953
前170-6 後第17

作製年月日	作者
昭和四十年七月七日	作製者
	申請人

昭和42年 7月 13日

(全国土地家屋調査会連合会専用紙)

權	尺	1/500
---	---	-------

求積

$$\begin{aligned} \textcircled{6} \quad & 30.4 \times (7.4 + 1.6) = 273.6 \text{ m}^2 \\ & 28.6 \times 7.25 = 207.6 \text{ m}^2 \\ & 25.3 \times 2.7 = 68.31 \text{ m}^2 \\ & \frac{2}{3} \times 541.33 \text{ m}^2 \\ & = 360.88 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和41年12月2日

1518949

新170-714号新170-22, 69-1

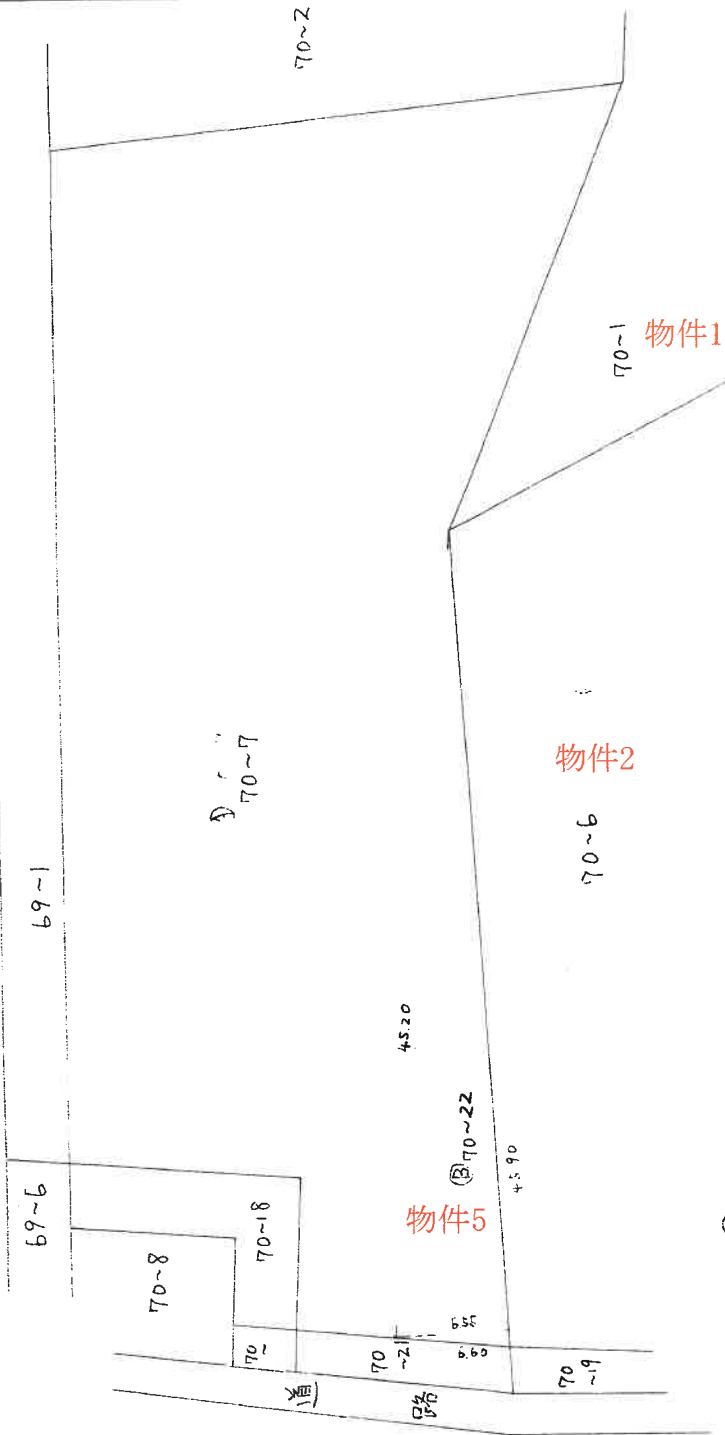
地積測量図

地番 70-22-17

土地の所在 岡崎市細川町字徳林

昭和41年12月2日 作製者

作製年月日



③ 求積
 $45.90 \text{ m} \times 6.55 \text{ m} = 300.645 \text{ m}^2$
 $\frac{1}{2} 1503225 \text{ m}^2$

昭和41.12.2.

縮尺 1/300

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和39年10月28日

1519433

第110-13号地

地番

110-36, -13

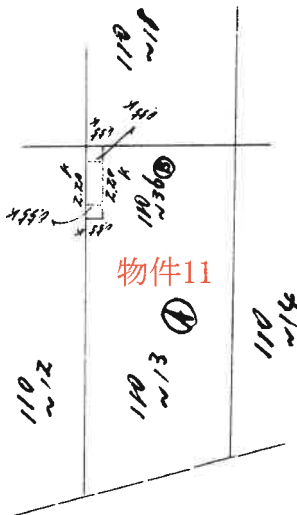
土地の所在

西村市糸田町大字長塚

地積測量図

作製年月日	昭和39年10月28日	作製者	土地家屋調査士
申請人			

会員専用



物件11

面積③

$$0.11 \times (220 + 220) = 121 \text{ 坪}$$

縮尺 1/300

(中部六県土地家屋調査士会連合会用紙)

第991028

A4判に縮小

登記年月日：平成2年12月19日

2580493

各階

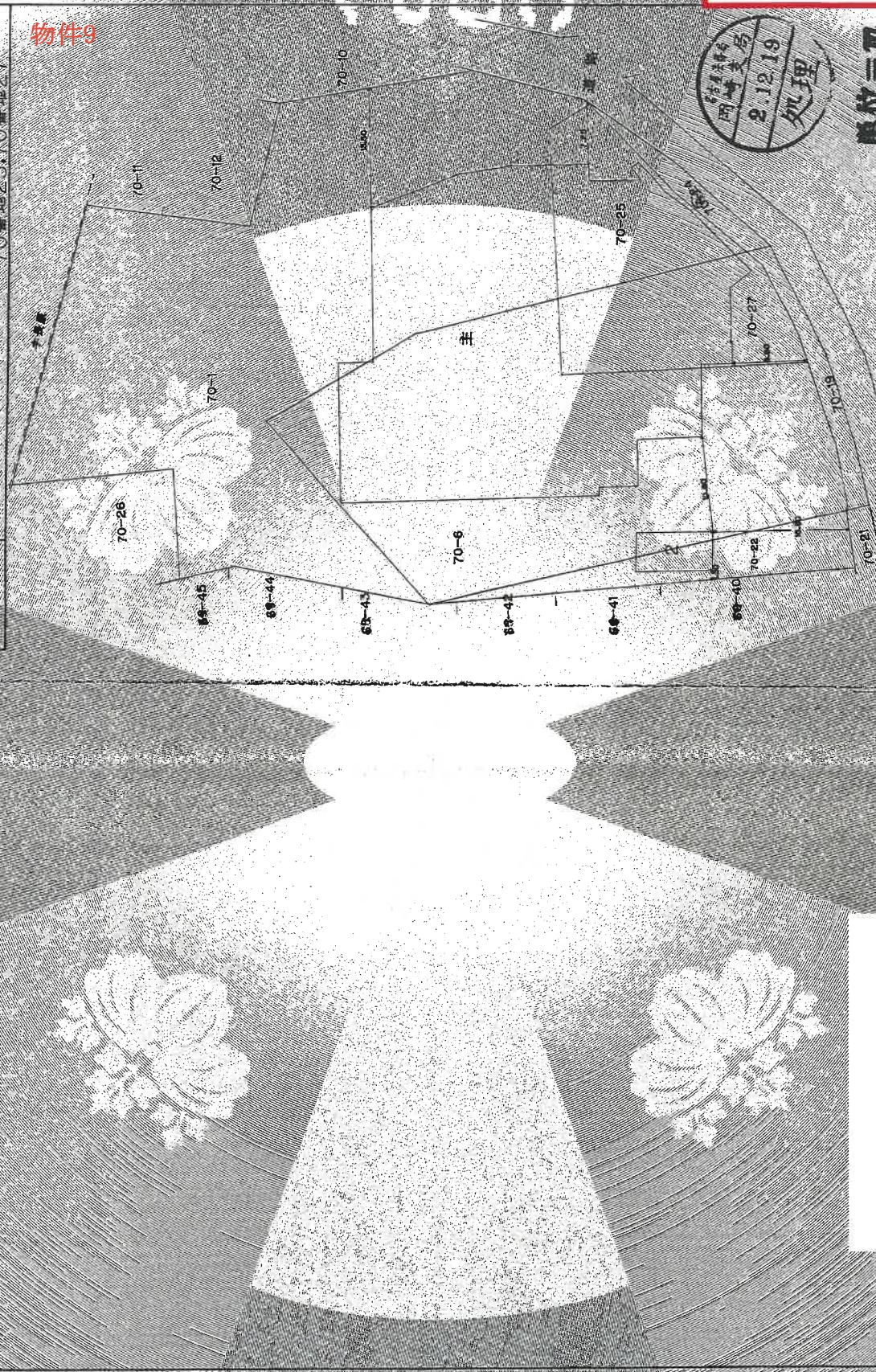
図

70-1

建物図面

系図番号
建物の所在
西崎市和川町字渡林70番地1、70番地6、70番地22
70番地25、70番地27

物件9



建物図面等写

西崎支店
2.12.19
処理

単位 = m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

(3頁中 1頁)

(西崎市土地家屋調査士会印)

請求番号：27-5

A 4 判に縮小

これは図面に記録されているに過ぎない。この図面は、
(名古屋法務局岡崎支店管轄)
令和5年7月10日 名古屋法務局

登記年月日 平成29年12月19日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)
令和5年7月10日 名古屋法務局 登記部

2580494

各階平面図

床面番号 70-1

建

面

建築物の所在 岡崎市細川町字徳林70番地1,78番地25,70番地27,78番地22

物件9

床面積

(1) $90.13 \times 6.975 = 628.7679$
(2) $34.93 \times 5.20 = 181.8560$
(3) $43.73 \times 9.25 = 404.5325$
(4) $38.35 \times 2.25 = 86.2875$
(5) $9.64 \times 2.23 = 21.5082$
(6) $8.44 \times 0.91 = 7.6844$
(7) $16.24 \times 5.29 = 85.9096$
(8) $9.87 \times 2.02 \times 1/2 = 10.0652$
(9) $9.47 \times 2.30 \times 1/2 = 10.9505$
(10) $2.40 \times 8.70 = 20.8800$
(11) $(12.10 + 9.80) \times 2.10 \times 1/2 = 22.8510$
(12) $(9.00 + 2.70) \times 1.25 \times 1/2 = 7.8750$
(13) $(3.10 + 2.10) \times 2.5 \times 1/2 = 5.5000$
(14) $10.555 \times 9.20 = 97.1060$
(15) $(9.555 + 7.845) \times 6.00 \times 1/2 = 45.29000$
(16) $(7.845 + 4.245) \times 10.45 \times 1/2 = 51.85500$
計 1,448.55620

床面積

$9.00 \times 4.50 = 40.5000$

建物図面等写



単位=m

申請人

1/500

(平成29年12月19日作成)

作製者

(法務局用)

(愛知県土地家屋調査士会印紙)

請求番号: 27-5

A4判に縮小

登記年月日：平成14年3月6日

2580495

各階平面図

70-112

建物図面

家屋番号
70-112
建物の所在
岡崎市細川町字榎林70番地12.70番地1.70番地11

(附 4)

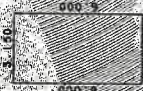


求積表

3,640 × 1,400 = 5,096,000
1,820 × 0,450 = 0,819,000
7,280 × 4,060 = 29,556,800

合計 35,471,800
床面積 35,47 ㎡

(附 5)

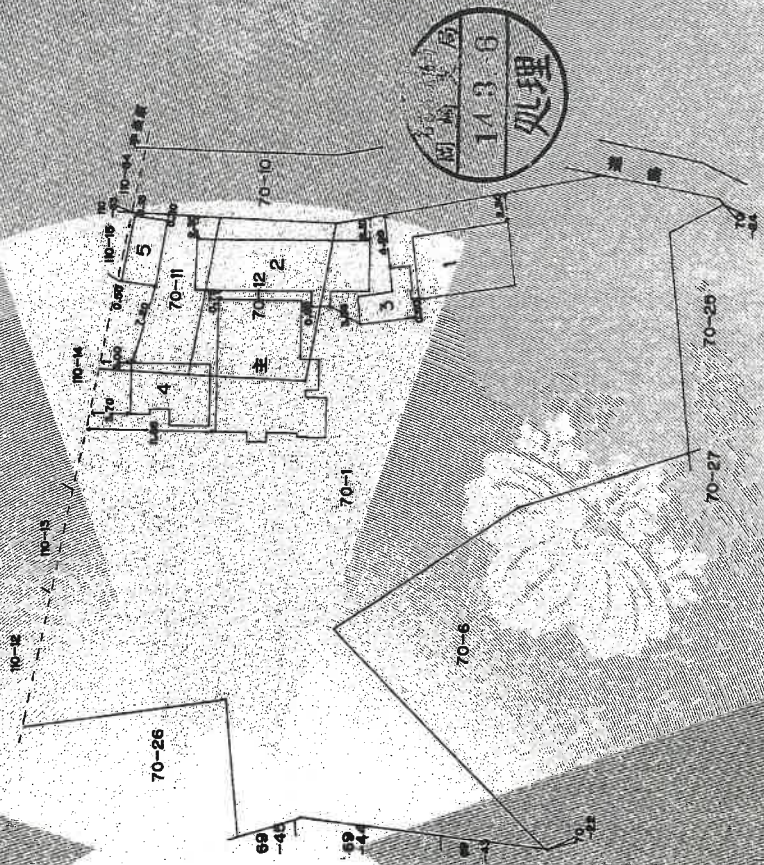


求積表

6,000 × 3,150 = 18,900,000

床面積 18,90 ㎡

物件10



単位 = M

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成14年2月28日作製)
(要知具土地家屋調査士会印)

作製者

(会員専用)

これは図面に記録されている内容に正確に写したものである。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)
令和5年7月10日 名古屋法務局

COPY

A4判に縮小

請求番号：27-4

登記年月日：平成14年3月16日

2580486

各階平面図

家屋番号 70-12

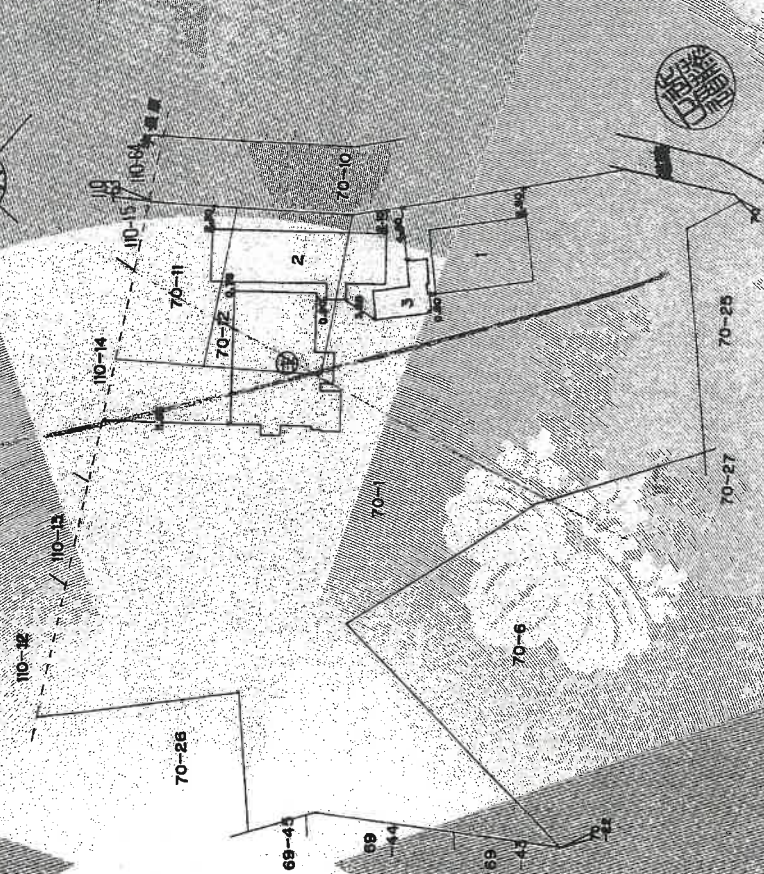
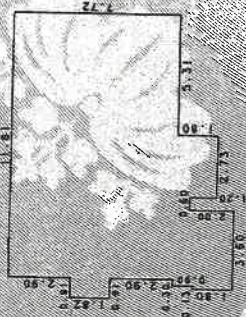
建築物図面

建物の所在

岡崎市細川町字徳林70番地12.70番地1.70番地11

物件10

(主) 1階



縮尺 1/500

申請人

250

縮尺

(平成10年10月6日作成)
(愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部)

作製者

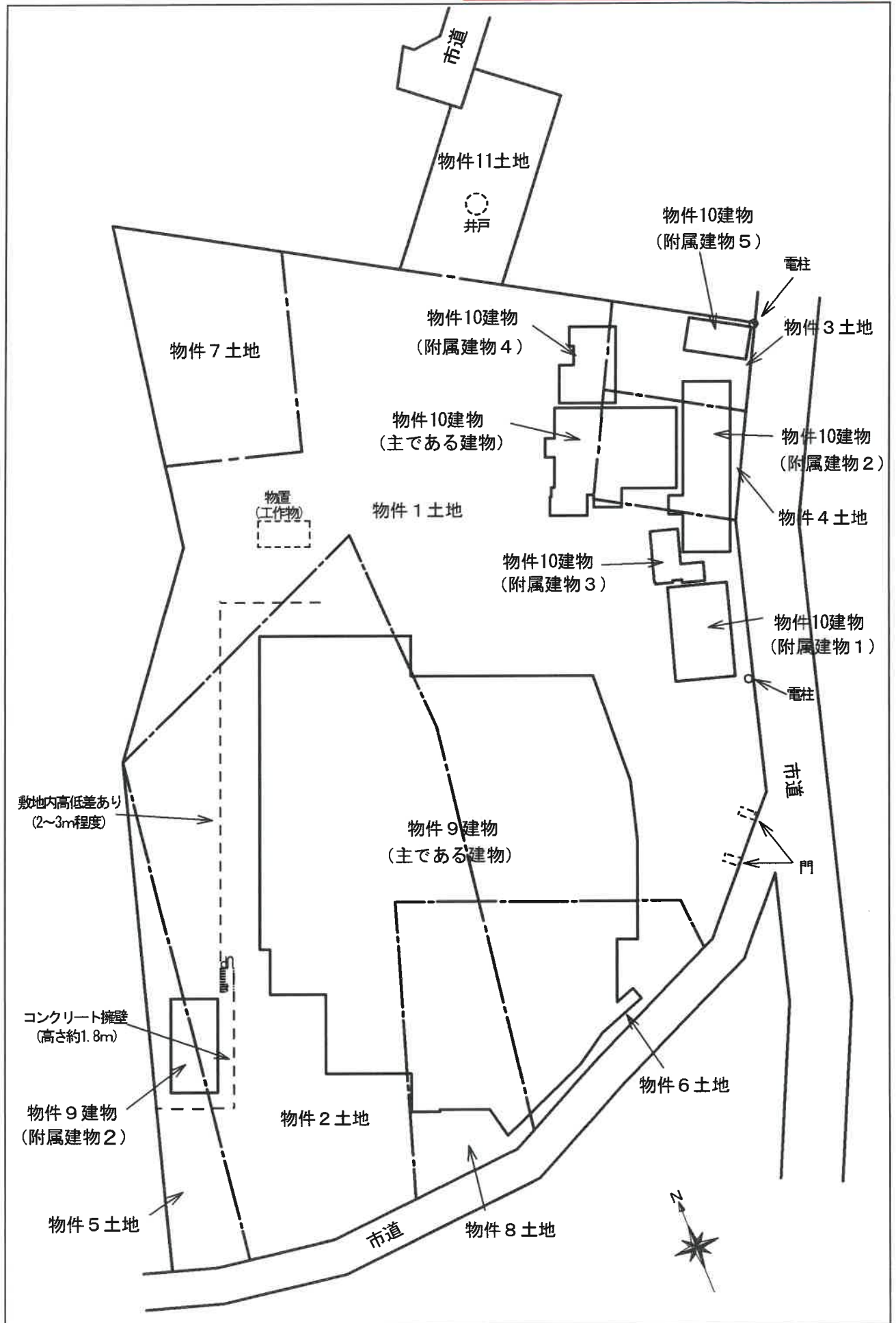
(全員署名)

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。
(名古屋法務局岡崎支局 署長 署印)
令和5年7月10日 名古屋法務局

A4判に縮小

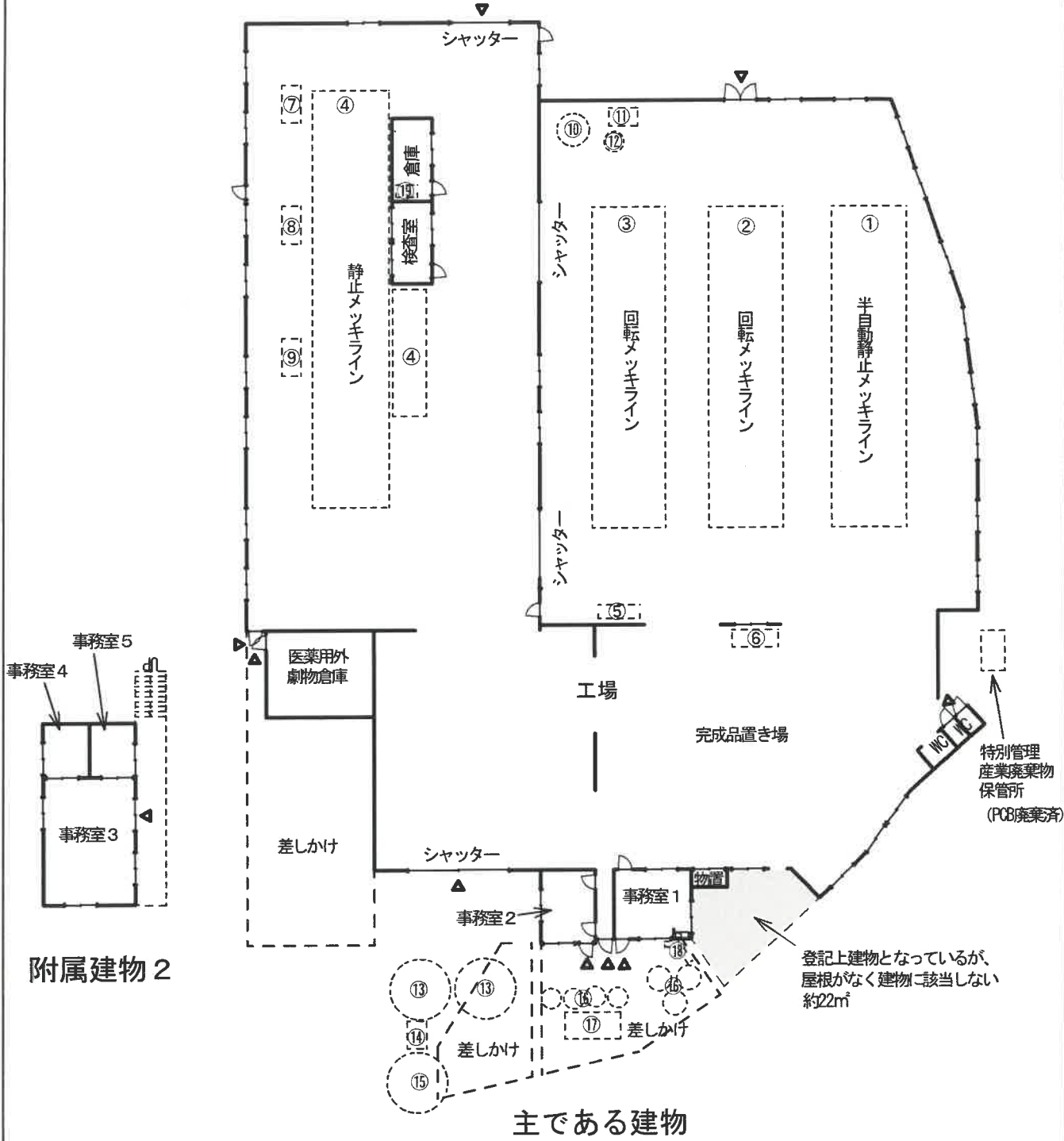
請求番号：27-4

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

物件 9 建物



建物間取図（概略）

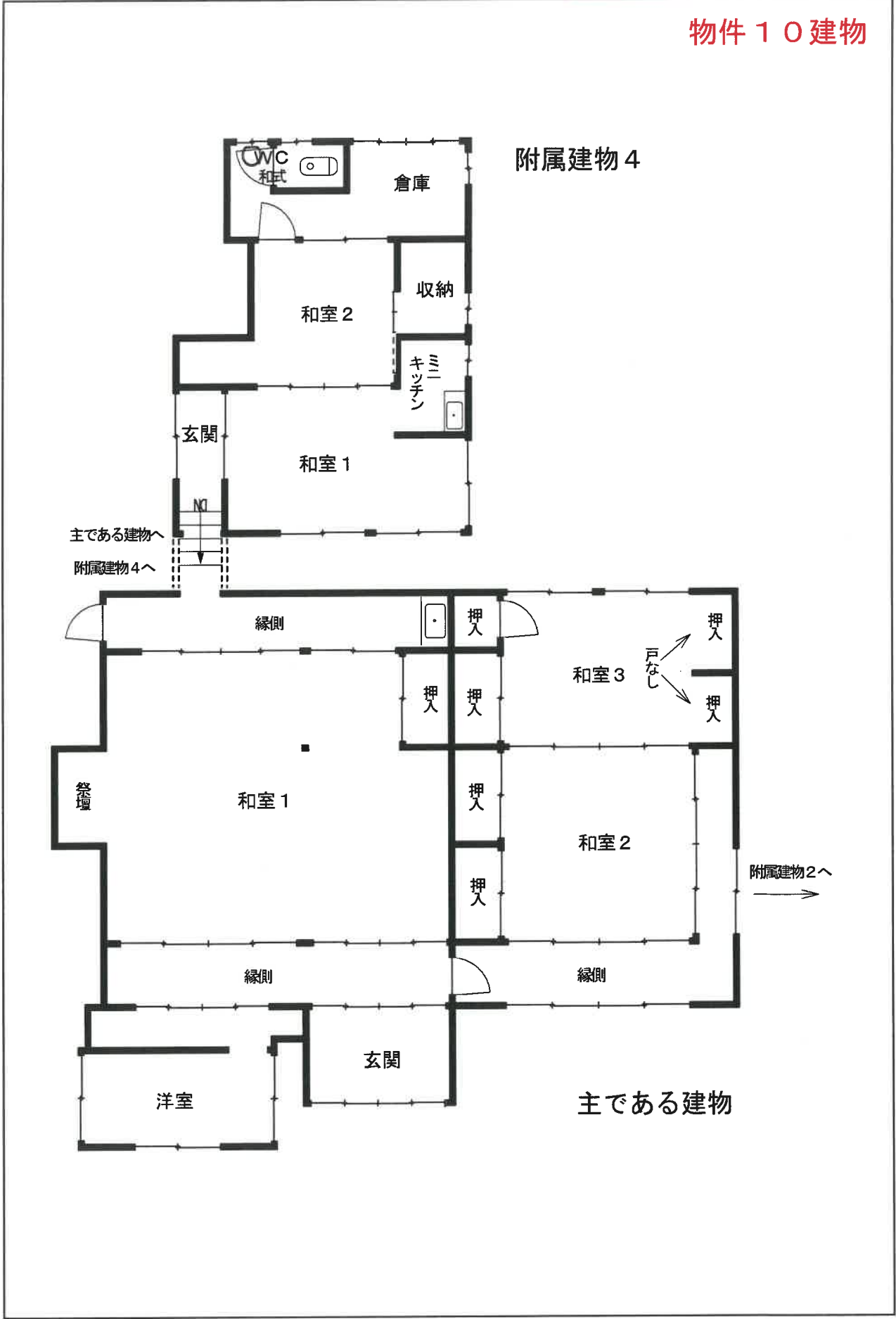
物件 9 建物

物件9 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	半自動静止メッキライン	不明	不明	不明	—
②	回転メッキライン	不明	不明	不明	—
③	回転メッキライン	不明	不明	不明	天井走行キャリア(木田精工)
④	静止メッキライン	(株)中央製作所	不明	不明	全自動メッキ装置
⑤	制御盤	不明	不明	不明	—
⑥	制御盤	不明	不明	不明	—
⑦	熱交換器	不明	不明	不明	—
⑧	濾過器	日本エンバイロ工業(株)	DF150A	S62年	—
⑨	油圧ポンプ	東京計器	不明	不明	—
⑩	スチームボイラー	(株)サムソン	TU-500R	R2年	—
⑪	給水器	不明	不明	不明	—
⑫	薬剤投入機	不明	不明	不明	—
⑬	貯水タンク	不明	不明	不明	排水用
⑭	濾過ピット	不明	不明	不明	排水用
⑮	砂濾過ピット	不明	不明	不明	排水用
⑯	廃棄物タンク	不明	不明	不明	硫酸、重亜硫酸、苛性ソーダほか
⑰	フィルタープレス機	不明	不明	不明	—
⑱	制御盤	不明	不明	不明	放流槽、廃水処理用
⑲	コンプレッサー	日立エアコンプレッサー	3.7P 9.5VD6 60Hz	不明	—

建物間取図（概略）

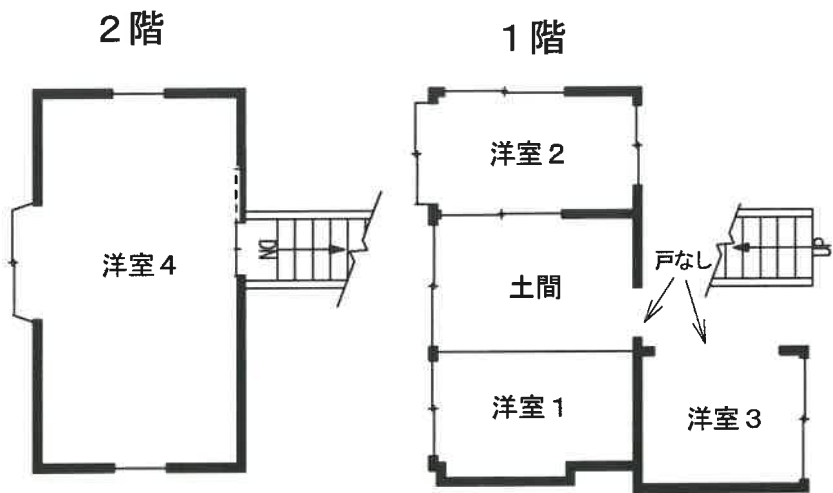
物件 1 の建物



建物間取図（概略）

物件 1 O 建物

附属建物 3



附属建物 1

建物間取図（概略）

物件 1 0 建物



附属建物 5



附属建物 2

令和5年(ケ)第47号

令和5年9月1日 受理

令和5年9月13日外 現地調査

令和5年11月22日 評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

物件1～11

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

第1 評価額

一括価格	
金29,130,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金12,730,000円
物件2(土地)	金6,280,000円
物件3(土地)	金220,000円
物件4(土地)	金890,000円
物件5(土地)	金840,000円
物件6(土地)	金1,700,000円
物件7(土地)	金1,980,000円
物件8(土地)	金1,520,000円
物件9(建物)	金1,490,000円
物件10(建物)	金440,000円
物件11(土地)	金1,040,000円

- 1 一括価格は、物件1～11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1～6、8の内訳価格は物件9、10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9、10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
1	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 1 山林 2,260 m ²	現況地目は宅地
2	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 6 畑 1,115 m ²	現況地目は宅地
3	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 11 山林 39 m ²	現況地目は宅地
4	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 12 宅地 158.67 m ²	同左
5	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 22 山林 150 m ²	現況地目は宅地
6	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 25 山林 301 m ²	現況地目は宅地
7	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 26 山林 301 m ²	同左
8	所在地 地目 地積	岡崎市細川町字徳林 70 番 27 宅地 270.00 m ²	同左

9	所 在	岡崎市細川町字徳林 70 番地 1、 70 番地 6、70 番地 22、70 番地 25、 70 番地 27		特記事項参照
	家屋番号	70 番 1		
	種 類	工場		
	構 造	木鉄骨軽量鉄骨造スレート亜鉛メッキ 鋼板葺平家建		
	床 面 積	1,446.55 m ²		
	(附属建物)			現況用途は事務所
符 号	2			
種 類	休憩室			
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
床 面 積	40.50 m ²			
10	所 在	岡崎市細川町字徳林 70 番地 12、 70 番地 1、70 番地 11		同左
	家屋番号	70 番 12		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺平家建		
	床 面 積	107.38 m ²		
	(附属建物)			
	符 号	1		
	種 類	物置		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	床 面 積	52.17 m ²		
	符 号	2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺平家建		
	床 面 積	77.01 m ²		
	符 号	3		
種 類	居宅			
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建			
床 面 積	1 階	17.53 m ²		
	2 階	13.23 m ²		
	延	30.76 m ²		

	符 号	4	同左
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	35.47 m ²	
	符 号	5	同左
	種 類	車庫	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床 面 積	18.90 m ²	
11	所 在	岡崎市細川町字長原	同左
	地 番	110 番 13	
	地 目	山林	
	地 積	158 m ²	
番号	特記事項		
1、2、 5、6、 8、9	物件 9 建物の所有者（法人）と、その敷地となる物件 1、2、5、6、8 土地の所有者（個人）とは異なる。土地所有者は建物所有者である法人の代表取締役である。土地の賃貸借は先代の頃から始まっていて、契約書面は見つからず、賃料の授受はないとのことである。上記の状況から鑑みて、本件の土地使用权は使用借権と判断した。		
9	建物の一部に床面積に含まれない部分（約 22 m ² ）があるため、現況床面積は約 1,424.55 m ² である。 建物内にある装置類（附属資料「装置類一覧」）は、売却対象とはならず、評価の目的物件にも含まれない。		
2	物件 2 は登記地目が畑であり、適格要件を有するものしか所有権移転ができない。詳細は岡崎市農業委員会に問合せのこと。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況および利用状況等（物件1～8、11）

位置・交通	愛知環状鉄道「永覚」駅 東方 道路距離約 3.9km 名鉄バス「細川」停留所 西方 道路距離約 400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	緩傾斜の地勢に、戸建住宅や農地・未利用地が見られる、市街化調整区域内にある古くからの住宅地域	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% —— 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 4,752.67 m ² 間口 約 50m、奥行 約 85m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約 4.0～5.2mの舗装市道（根古屋徳林線）とほぼ等高に、南東側で幅員約 5.0mの舗装市道（長原徳林線）から約 1.3～1.8m高く接面する角地。なお、北側のごく一部が幅員約 4.0mの舗装道路（岡崎市が所有する法定外道路）から約 1m低く接面する。接面道路は建築基準法上の道路（いずれも 42 条 1 項 1 号道路）である。	
土地の利用状況等	物件 1、2、5、6、8 は物件 9 建物の敷地として利用されている。また、物件 1、3、4 は物件 10 建物の敷地として利用されている。物件 7、11 は建物敷地とはなっておらず、土地所有者が雑木林として占有している。	
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 あり あり（特記事項参照）

土壌汚染の可能性の調査	物件 9 建物主である建物は昨年までメッキ工場として使用されていた。同工場は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設（六価クロムおよびシアン）の届出がされていて、これらを含む薬剤が保管・使用されていた。また、敷地内に PCB を含む設備機器があった（すでに撤去済み）。 土壌汚染の調査機関に土壌汚染資料調査（予備調査）を依頼したところ、「問題あり（要調査）」との報告があった。本件では土壌汚染の本格調査（掘削調査）を実施しておらず、実際に土壌汚染の有無及びその範囲等は不明であるが、本件土地（主に物件 9 主である建物の稼働範囲）に土壌汚染の存する可能性があるとは判断した。 本件土地の形質の変更を行う場合、買受人に対して土壌汚染の調査義務が生じる可能性がある。当該土壌汚染に関する対策費用等は高額になる可能性があるため、入札前に岡崎市環境保全課で確認のこと。 なお、「第 5 評価額算出の過程」では、工場稼働範囲の 50% に土壌汚染が存すると仮定しているが、本格調査を行っていない段階のため、この 50% に特段の根拠や信頼性はない。
--------------------	--

特記事項	物件 1～4、6、8 は線引き前からの建物敷地又は宅地である。物件 7 は物件 9 建物が建てられた後に物件 1 から分筆されたものである。物件 1～4、6～8 は既存宅地要件が認められる可能性がある。ただし、物件 2 は地目が畑であり、農地転用の許可がないまま建物の敷地としたものである。そのため、買受人が現状のまま利用する場合、農地法第 5 条の許可が必要となる。物件 5 は線引き後に建物敷地となったため、既存宅地の要件はない。物件 11 はこれまで建物敷地となった履歴はなく、現在も宅地ではない。各物件について、建物の再築等の可能性は岡崎市建築指導課に、農地法の許可については岡崎市農業委員会事務局に問い合わせのこと。 物件内に高低差がある。物件 9 附属建物符号 2 が建つ部分や物件 1 の北側・北西側および物件 7 は周囲より高い。現地で高低差を計測できなかったが、国土地理院の航空レーザ測量では、物件内の標高は 50～59m の範囲に分布している。 所有者によれば、「以前南側道路の側溝が原因で、物件 9 主である建物に浸水被害が生じたことがあったが、その後側溝の改修が行われ、それ以降浸水被害は生じていない」とのことである。 物件 11 には井戸がある。当該井戸水は物件 9 建物に引かれて工業用水として使用されていたとのことである。 物件 11 が接面する道路に下水管は埋設されていない。
------	---

2 建物の概況および利用状況（物件 9）

区分	主である建物	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 41 年 4 月 1 日新築 昭和 43 年 12 月 1 日、昭和 60 年 2 月 1 日、平成 2 年 12 月 11 日増築 約 58 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木鉄骨軽量鉄骨造 スレート垂鉛メッキ鋼板葺 ほか スレート張 ほか 仕上げなし 仕上げなし モルタル仕上げ 電気、給排水衛生設備 ほか ——
床面積（現況）	約 1,424.55 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 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る すでに稼働を取りやめた工場である。建物の傷みがひどく、雨漏り等もある。	
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	内部にメッキ加工用の装置類が残置されている。各装置類が稼働可能かどうかは不明である。いずれも古い装置であるため有効な需要はなく、装置類に経済的価値はないと思われる。主な装置類は附属資料「建物間取図（概略）」に記載している。 消防法による屋内消火栓設備の設置が必要であると消防署から指導が行われている。	

建物の概況および利用状況（物件 9）

区分	附属建物符号 2	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）	昭和 63 年 9 月 10 日新築
	経過年数	約 35 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺 ほか
	外 壁	サイディングボード張 ほか
	内 壁	化粧合板貼 ほか
	天 井	石膏ボード張 ほか
	床	塩ビシート張 ほか
	設 備	電気 ほか
	その他	——
床面積（現況）	40.50 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 事務所 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る 建築当初は休憩室として、その後に事務所として使用されていた。現在は使用されておらず、資料や事務機器が残置されている。	
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	物件 9 附属建物符号 2 が建つ物件 2 土地は市街化調整区域内の非宅地である。同附属建物の建築計画概要書は岡崎市になく、建築確認申請及び都市計画法による許可があったかどうかは不明であった。再建築の可能性等については岡崎市建築指導課に問い合わせのこと。 同建物の地盤は周辺から約 1.8m 高い。	

建物の概況および利用状況（物件 10）

区分	主である建物	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 25 年 6 月 20 日新築 年月日不詳、平成 4 年 4 月日不詳増築 約 73 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか 板張 ほか 砂壁、漆喰壁 ほか 板張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気 ほか —
床面積（現況）	107.38 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る 建築当初は居宅であったが、その後に宗教施設（天理教教会）として使用された。現在は宗教施設としては使用されていないが、小さな祭壇や祭具（いずれも動産）が残されている。南東側の一部（和室 2、3）が居宅として使用されている。 築年が古く、建物全般に経年劣化が著しい。特に、宗教施設として使用されていた和室 1 および縁側（和室 1 の北側）の傷みは著しい。和室 1 には甚大な雨漏りがあり、天井の一部と床が広範囲に破損している。 建物全般に腐食・蟻害等の懸念がある。	
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	建物内部から物件 10 附属建物 2、附属建物 4 につながる出入口あり。ただし、附属建物 4 につながる出入口は破損の程度が著しい。	

建物の概況および利用状況（物件１０）

区分	附属建物符号 1	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 25 年 6 月 20 日新築 約 73 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 ほか 亜鉛メッキ鋼板張 ほか 板張 ほか 板張 ほか 板張、畳敷 ほか 不明 ——
床面積（現況）	52.17 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 物置 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る 建築当初は 2 戸の居宅（長屋）として使用されていたようである。現在は特段使用されていない。物置とされているが、残置物は少ない。設備や建具は著しく古く、現在も使用可能かは不明である。また、天井・床など、建物の広範囲に著しい劣化や損傷あり。	
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	

建物の概況および利用状況（物件 10）

区分	附属建物符号 2	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 52 年 10 月 30 日新築 約 46 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか サイディングボード張 ほか 板張、砂壁 ほか 板張、石膏ボード張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気、プロパンガス、給排水衛生設備 ——
床面積（現況）	77.01 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3DK （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 物件 10 所有者が通常居住している建物である。築後相当年数が経過している。通常程度の維持管理がされていて、概ね経年相応の劣化・損傷具合である。	
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	建物内部から、物件 10 主である建物につながる出入口あり。	

建物の概況および利用状況（物件１０）

区分	附属建物符号 3	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 8 年 5 月 11 日新築 約 28 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 ほか 亜鉛メッキ鋼板張 ほか 板貼 ほか 板張 ほか 板張、畳敷 ほか 不明 ——
床面積（現況）	30.76 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4 室（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る 居宅であるが、水回りの設備等はなく、単独では使用できない。 また、老朽化が著しく、建物の広範囲に著しい損傷がある。裏口 および 1 階洋室 3 の扉がない。2 階は床が破損し、危険であるた め、窓からの外部調査のみとした。	
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	本件建物の 2 階へ行くには外階段を使用する。	

建物の概況および利用状況（物件 10）

区分	附属建物符号 4	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 57 年月日不詳新築 約 42 年 約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか 亜鉛メッキ鋼板張 ほか 砂壁 ほか 板張 ほか 板張 ほか 不明 —
床面積（現況）	35.47 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 2K（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	極めて劣る 長期間使用されなかった建物である。床など、建物の広範囲に著しい損傷あり。水回りはあるが、使用可能かどうかは不明。野良の小動物が出入りしているようで、室内の汚れや損傷が甚大である。特に玄関部分の破損の程度が大きい。	
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	建物内部から物件 10 主である建物につながる出入口あり。ただし、出入口は破損の程度が著しい。	

建物の概況および利用状況（物件１０）

区分	附属建物符号 5	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）	昭和 51 年月日不詳新築
	経過年数	約 48 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年（耐用年数超過）
仕様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根 ほか
	外 壁	モルタル仕上 ほか
	内 壁	モルタル仕上 ほか
	天 井	モルタル仕上 ほか
	床	モルタル仕上 ほか
	設 備	なし
	その他	シャッターあり（手動）
床面積（現況）	18.90 ㎡ （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 車庫 間取りは附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	普通 鉄筋コンクリート造の車庫である。建物の使用頻度が低いよう で、経年以上の傷みはほぼ見られない。	
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1～8、11）

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	34,400	0.76	2,260	0.90	53,180,000
2	34,400	0.76	1,115	0.90	26,240,000
3	34,400	0.76	39	0.90	920,000
4	34,400	0.76	158.67	0.90	3,730,000
5	34,400	0.76	150	0.90	3,530,000
6	34,400	0.76	301	0.90	7,080,000
7	34,400	0.76	301	1.00	7,870,000
8	34,400	0.76	270.00	0.90	6,350,000
11	34,400	0.76	158	1.00	4,130,000

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 岡崎(県)9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101.1}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{166} & = & 34,400\text{円/㎡} \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：形状(0.98)×傾斜・高低差(0.90)×角地(1.01)×一部山林(0.85)=0.76

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 9、10)

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
9 主である建物	110,000	1,424.55	0.01	1,570,000
9 附属建物2	140,000	40.50	0.05	280,000
10 主である建物	140,000	107.38	0.01	150,000
10 附属建物1	110,000	52.17	0.01	60,000
10 附属建物2	160,000	77.01	0.03	370,000
10 附属建物3	140,000	30.76	0.01	40,000
10 附属建物4	160,000	35.47	0.01	60,000
10 附属建物5	80,000	18.90	0.05	80,000

ウ 現価率：いずれも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。なお、劣化・損傷の程度が著しい物件 9 主である建物、物件 10 主である建物、同附属建物符号 1、3、4 は備忘的に現価率を 0.01 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
1	53,180,000	0.05	場所的利益、 使用借権	2,660,000
2	26,240,000	0.05	使用借権	1,310,000
3	920,000	0.05	場所的利益	50,000
4	3,730,000	0.05	場所的利益	190,000
5	3,530,000	0.05	使用借権	180,000
6	7,080,000	0.05	使用借権	350,000
8	6,350,000	0.05	使用借権	320,000
計				5,060,000

イ 土地利用権等割合：物件 9 建物の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を 5%と査定した。また、物件 10 建物の土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を 5%と査定した。物件 1 土地には、物件 9、10 の両建物が建つ。物件 1 上の両建物の建築面積を、物件 9：約 365.6 m²、物件 10：約 143.9 m²と図上概測し、以下の計算式で土地利用権等割合を案分した。

建物への配分割合

$$\text{物件 9} : 365.6 \text{ m}^2 \div (365.6 \text{ m}^2 + 143.9 \text{ m}^2) = 0.718$$

$$\text{物件 10} : 143.9 \text{ m}^2 \div (365.6 \text{ m}^2 + 143.9 \text{ m}^2) = 0.282$$

建物への配分額

$$\text{物件 9} : 2,660,000 \text{ 円} \times 0.718 = 1,910,000 \text{ 円}$$

$$\text{物件 10} : 2,660,000 \text{ 円} \times 0.282 = 750,000 \text{ 円}$$

(2) 内訳価格および一括価格

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	53,180,000	- 2,660,000		0.36	0.70	12,730,000
2	26,240,000	- 1,310,000		0.36	0.70	6,280,000
3	920,000	- 50,000		0.36	0.70	220,000
4	3,730,000	- 190,000		0.36	0.70	890,000
5	3,530,000	- 180,000		0.36	0.70	840,000
6	7,080,000	- 350,000		0.36	0.70	1,700,000
7	7,870,000	+ 0		0.36	0.70	1,980,000
8	6,350,000	- 320,000		0.36	0.70	1,520,000
9	1,850,000	+ 4,070,000	0	0.36	0.70	1,490,000
10	760,000	+ 990,000	0	0.36	0.70	440,000
11	4,130,000	+ 0		0.36	0.70	1,040,000
一括価格(合計)						29,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壤汚染が存する可能性による市場減退（0.65）、古い建物が存することによる市場性減退（0.70）、一部農地のために需要者が限定される点（0.80）を相乗積にて考慮した。

- ・ 本件では、工場稼働範囲の 50%に重金属又は PCB による土壤汚染が存すると仮定し、原位置封じ込め工法の概算工事費用をもとに市場性修正率を査定した。なお、土壤汚染が存する可能性・範囲等は不明であるため、当該費用は大きく変動する可能性がある。
- ・ 経済的耐用年数を超過した建物の概算除去費用を勘案して、古い建物が存することによる市場性修正率を査定した。なお、当該除去費用は机上査定によるものであり、大きく変動する可能性がある。

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

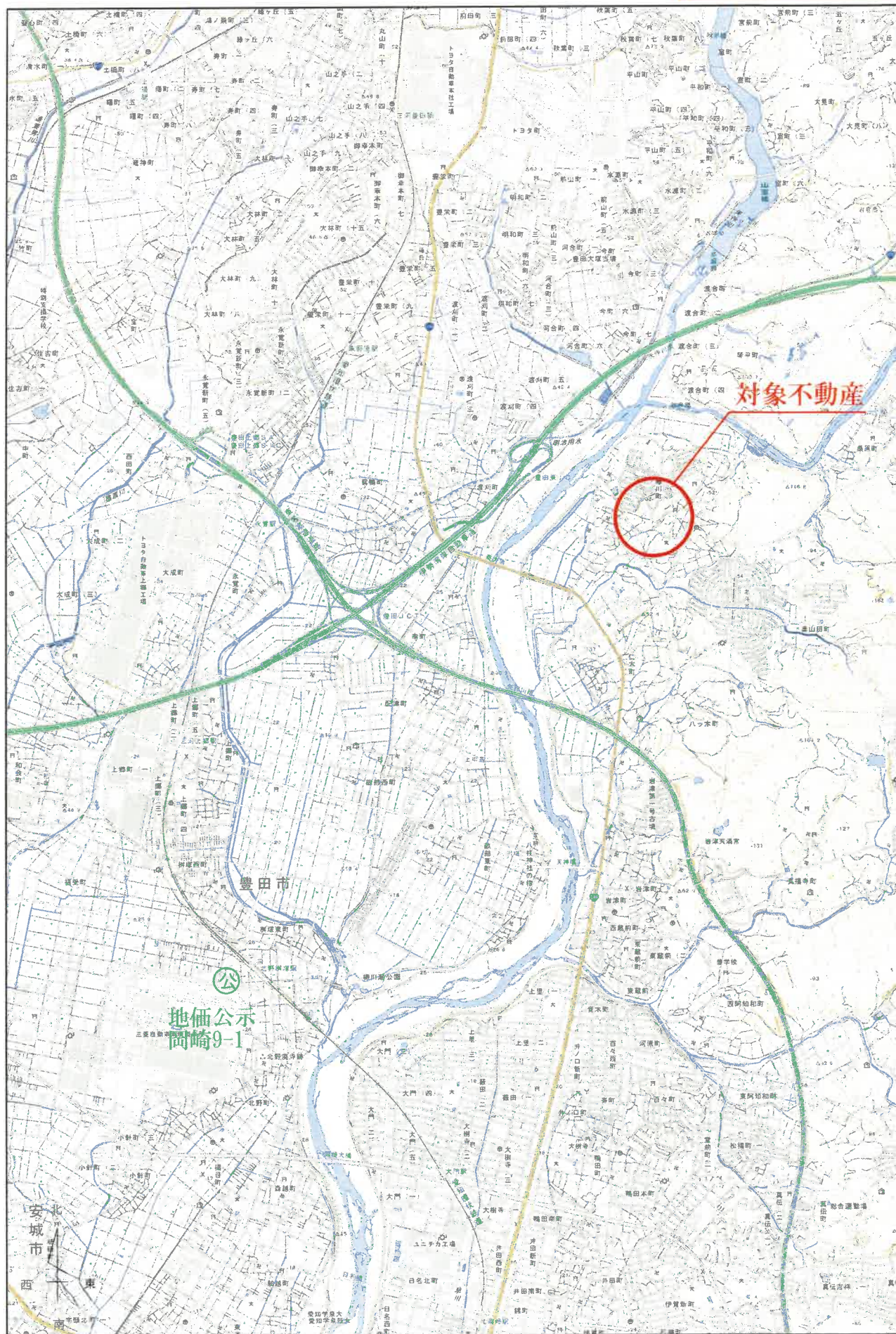
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	岡崎(県)9-1
所 在	: 岡崎市北野町字畔北82番外
価 格	: 56,500円/㎡
位 置	: 名鉄名古屋本線「宇頭」駅 道路距離約4.1km (愛知環状鉄道「北野柵塚」駅 約350m)
価格時点	: 令和5年7月1日
地 積	: 1,652㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道
接面街路	: 南側にて幅員約8.5mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、工業地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 大規模工場の周辺に中小工場、倉庫のほかに住宅も見られる工業地域

第 7 附属資料の表示

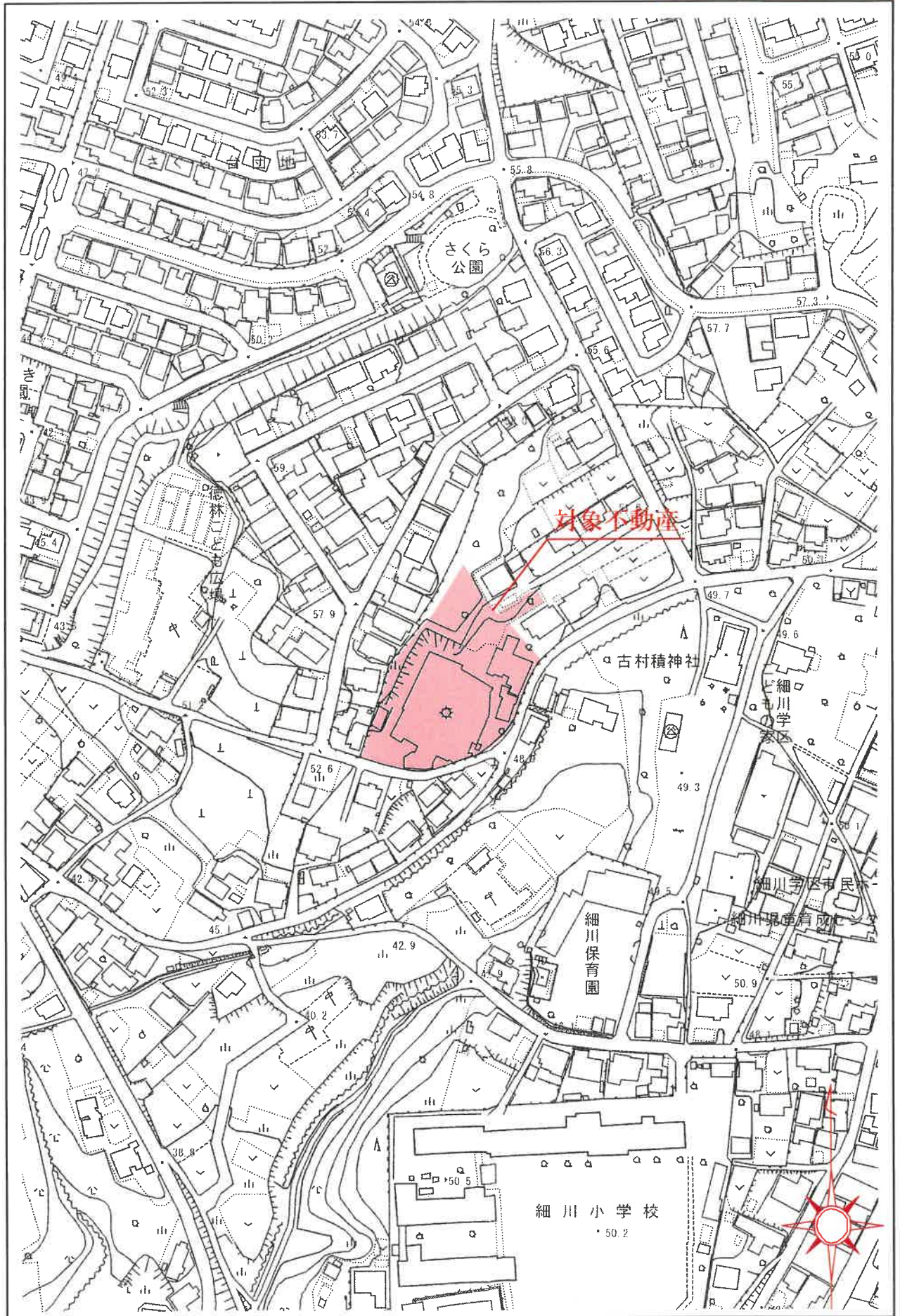
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

位置図

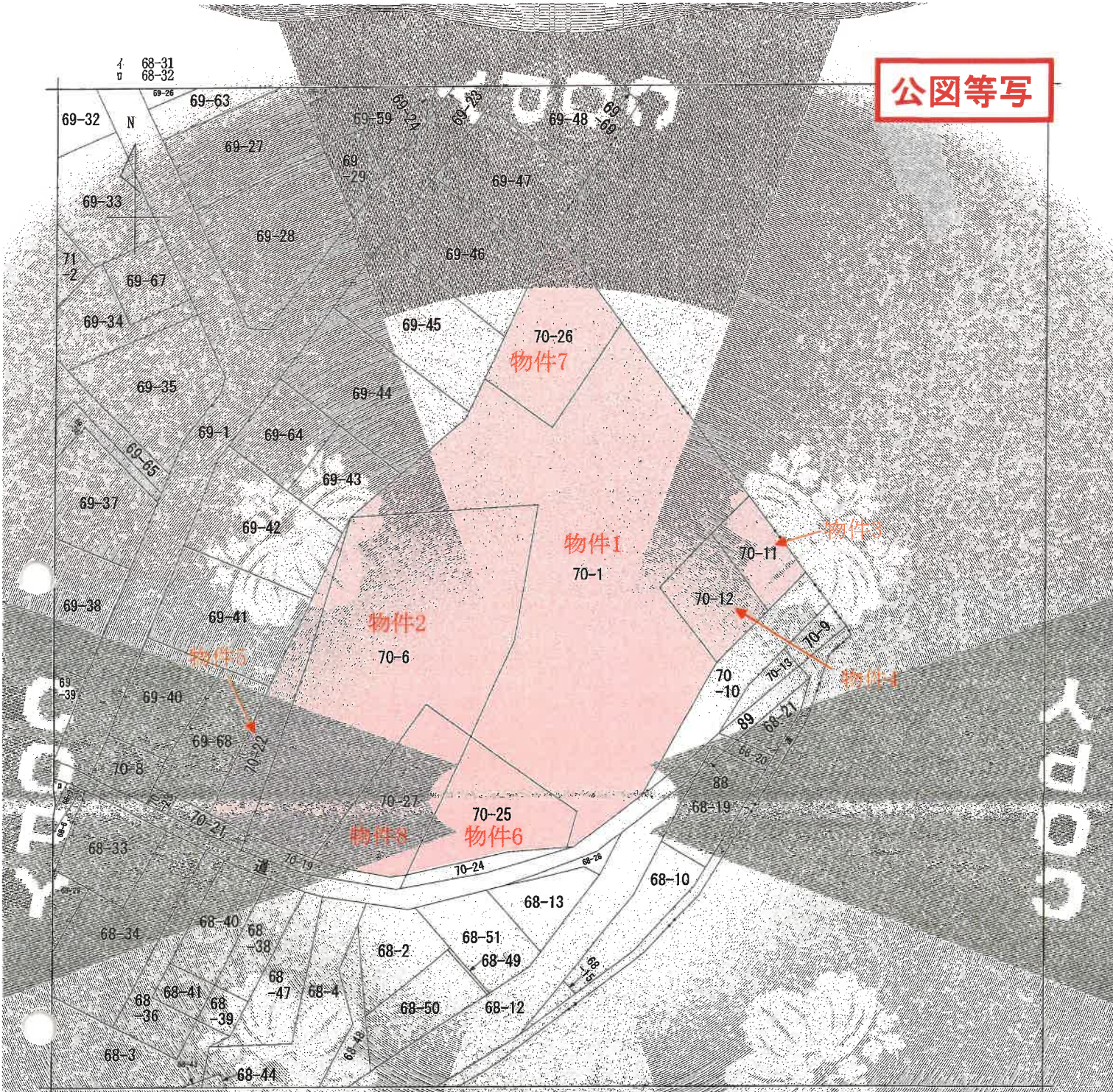


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:50,000
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

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



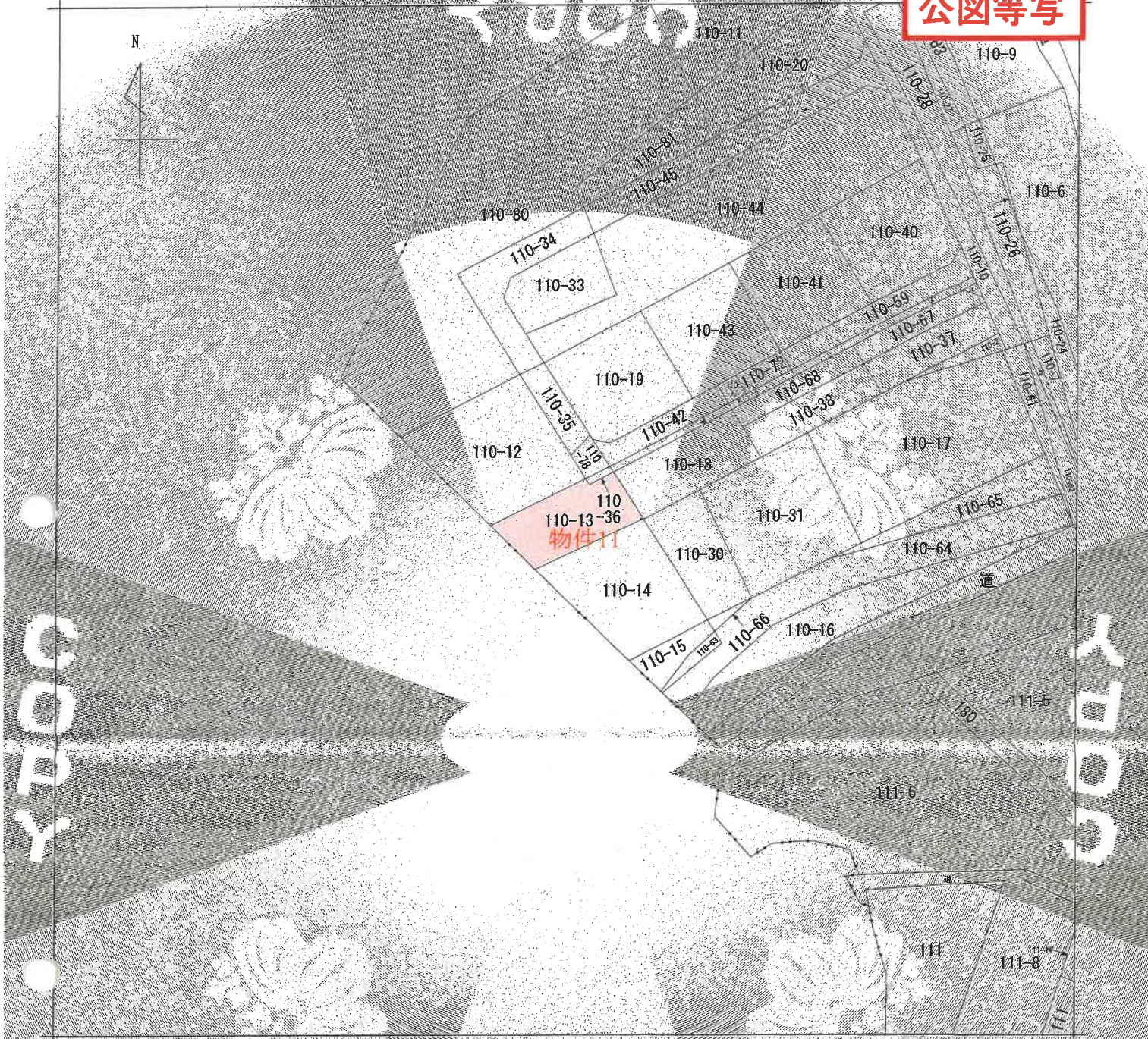
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
細川町字徳林

請求部	所在	岡崎市細川町字徳林				地番	70番1			
出力範囲	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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)
令和5年7月10日
名古屋法務局



(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	岡崎市細川町字長原			地番	110番13		
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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和5年7月10日

名古屋法務局

請求番号：27-2

登記官

(1/1)

地積測量図写

登記年月日: 昭和42年7月19日

1518952

前190-1/新築

地番	70-26	-1
土地の所在	昭陽市細町字徳林	

地積測量図

作製年月日	昭和四十二年七月廿八日
作製者	
申請人	
求積 ① $24.05 \times 0.6 = 14.43 \text{ m}^2$ $23.7 \times 12.1 = 286.77 \text{ m}^2$ $22.6 \times 7.4 = 167.24 \text{ m}^2$ $22.9 \times (1.7 + 4.15) = 133.865 \text{ m}^2$ $\frac{24.05}{2} = 602.405 \text{ m}^2$ $\frac{1}{2} = 301.2025 \text{ m}^2$ ② $28.2 \times (10.45 + 10.75) = 603.48 \text{ m}^2$ $\frac{1}{2} = 301.74 \text{ m}^2$	

会員専用

(中部六県土地家屋調査士会用紙)

昭和42.7.19

縮尺 1/500

A4判に縮小

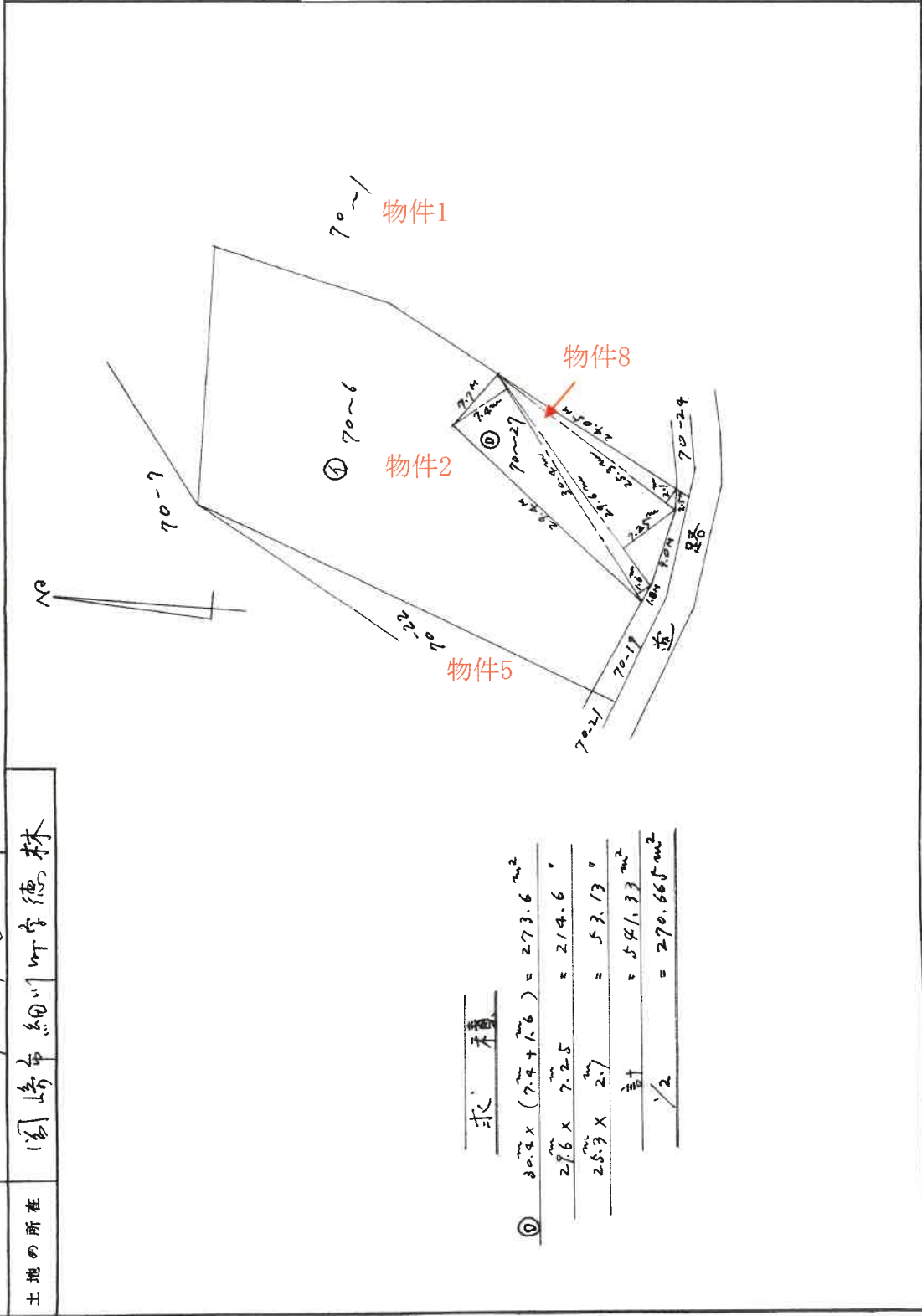
地積測量図写

登記年月日：昭和42年7月19日

1518953
前170-6 後新

地番	70-27, -6
土地の所在	国崎市細川町字徳林

作製年月日	昭和42年七月九日
作製者	
申請人	



求積

①	$80.4 \times (7.4 + 1.6) = 273.6 \text{ m}^2$
	$27.6 \times 7.25 = 214.6 \text{ m}^2$
	$25.3 \times 2.7 = 53.13 \text{ m}^2$
	$\frac{1}{2} \times 54.33 = 27.165 \text{ m}^2$
	$\frac{1}{2} \times 270.665 = 135.3325 \text{ m}^2$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和41年12月2日

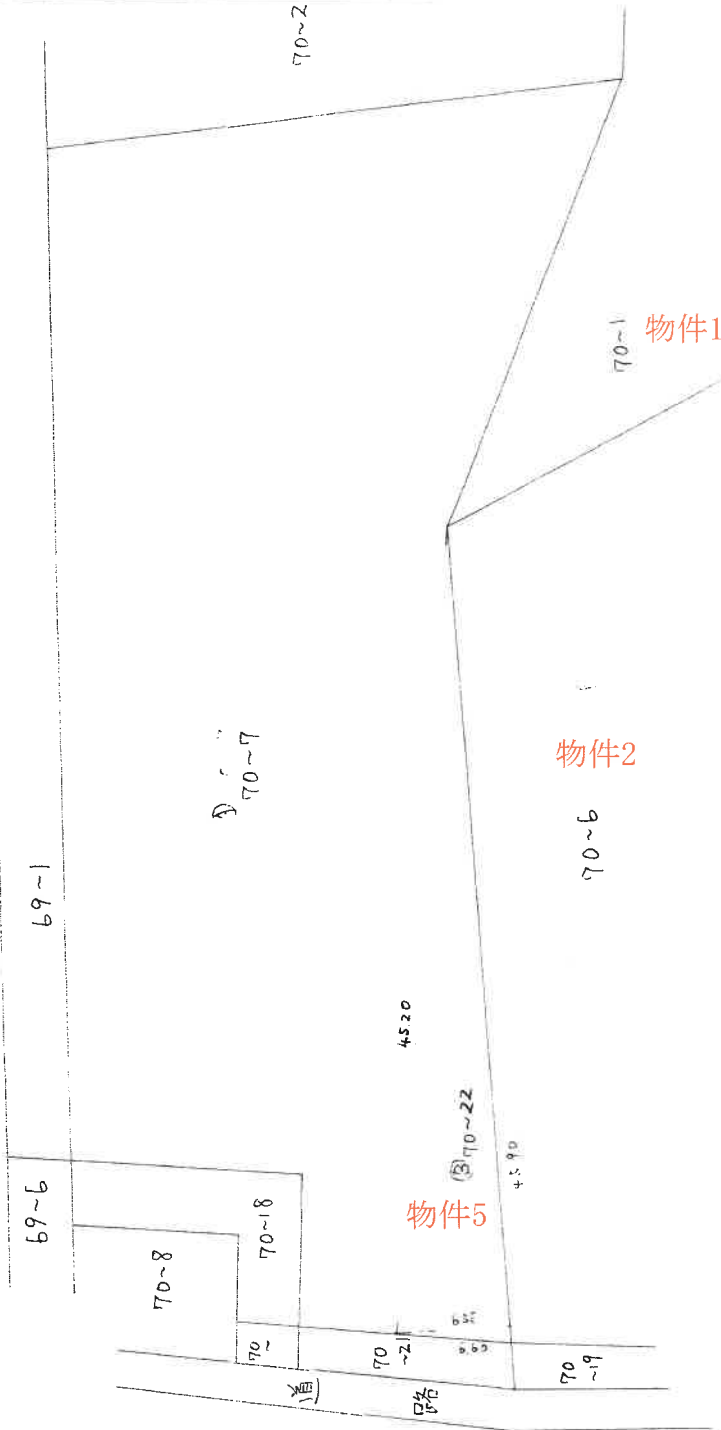
1518949

新70-74号新70-22, 69-1

地積測量図

地番	70-22, -17
土地の所在	岡崎市細川町字徳林

昭和41年	12月	2日	作製者
昭和41年	12月	2日	作製者



物件2

物件1

物件5

③ 求積
 $45.90 \text{ m} \times 6.55 \text{ m} = 300.645 \text{ m}^2$
 $\frac{1}{2} 1503225 \text{ m}^2$

昭和41.12.2.

縮尺 1/300

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和39年10月28日

1519433

第110-13号地

110-36, -13

西崎市総用町字長塚

地積測量図

地番

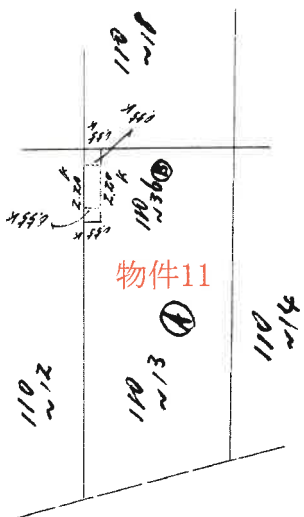
土地の所在

作製年月日
昭和39年10月28日

土地測量士

申請人

会員専用



面積③

$$0.11 \times (2.20 + 2.20) = 1.21 \text{ 坪}$$

縮尺 1/300

(中部六県土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和39.10.28

A4判に縮小

登記年月日：平成2年12月19日

2580493

各階

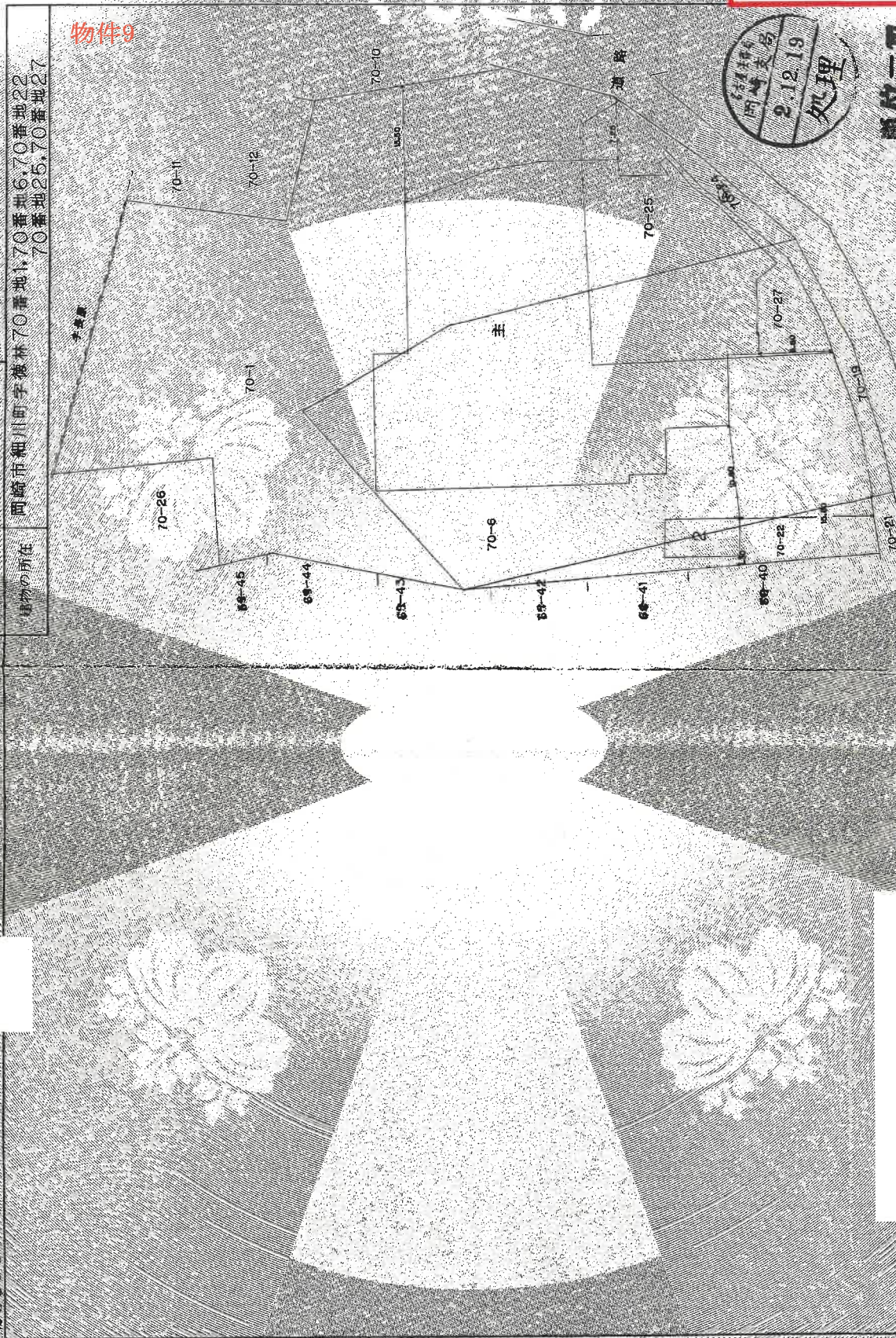
図

建物図面

70-1

岡崎市細川町字滝林70番地1,70番地6,70番地22,70番地25,70番地27

物件9



(二頁中用)

単位=㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺

作成者

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。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)
令和5年7月10日 名古屋法務局 登記官

A4判に縮小

建物図面等写

物件9

一

2227

變

70-1

家屋番号

建物の所在

各陸軍

2580494

床面複

$$\begin{aligned} (4) & 20.13 \times 0.975 = 19.7625 \\ (5) & 2.55 \times 3.01 = 7.6755 \\ (6) & 2.3 \times 0.25 = 0.575 \\ (7) & 3.8 \times 5 = 19 \\ (8) & 3.54 \times 2.25 = 7.965 \\ (9) & 3.24 \times 0.91 = 2.9484 \\ (10) & 2.24 \times 5.29 = 11.8506 \\ (11) & 9.57 \times 0.71 \frac{1}{2} = 6.8256 \\ (12) & 2.27 \times 3.92 \frac{1}{2} = 8.9995 \\ (13) & 2.10 \times 8.50 = 17.8500 \\ (14) & 0.20 \times 800 \frac{1}{2} = 160.100 \\ (15) & 0.20 \times 570 \frac{1}{2} = 114.100 \\ (16) & 3.00 \times 10 \frac{1}{2} = 31.500 \\ (17) & 2.00 \times 2.25 \frac{1}{2} = 4.5000 \\ (18) & 2.585 \times 0.20 = 0.5170 \\ (19) & (9.855 + 0.85) \times 600 \frac{1}{2} = 6053.9000 \\ (20) & (0.855 + 15.285) \times 10.55 \frac{1}{2} = 167.05000 \\ & \text{Total } 199.65700 \end{aligned}$$

附② 五面碑

9.00 x 4.50 = 40.5000

單位=元

縮尺

人 員

縮尺 1/500

100

看戲作

(會員專用)

A 4 判に縮小

請求番号: 27-5

70-12

建物図面

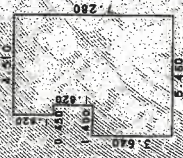
2580495

各階平面図

東京番地 70-12 岡崎市細川町字徳林70番地12.70番地1.70番地11

物件10

(附4)



求積表

3.640 x 1.400 = 5.096000
1.820 x 0.450 = 0.819000
7.280 x 4.060 = 29.556800

合計 35.471800
床面積 35.47 ㎡

(附5)



求積表

6.000 x 3.150 = 18.900000
床面積 18.90 ㎡

143.6
処理

単位 = M

縮尺 1/500

申請人

1/250

縮尺

(平成14年2月28日作製)
愛知県土地家屋調査士会印紙

作製者

(会員専用)

登記年月日：平成14年3月6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。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)
令和5年7月10日 名古屋法務局 登録官

A4判に縮小

登記年月日：平成14年8月6日

これは図面に記載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5年7月10日 名古屋法務局

2580496

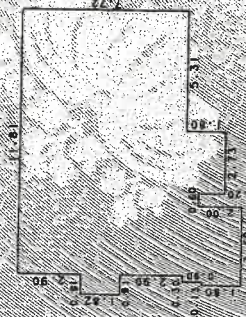
各階平面図

70-12

建物図面

岡崎市細川町字薄林70番地12,70番地1,70番地11

(主) 1階

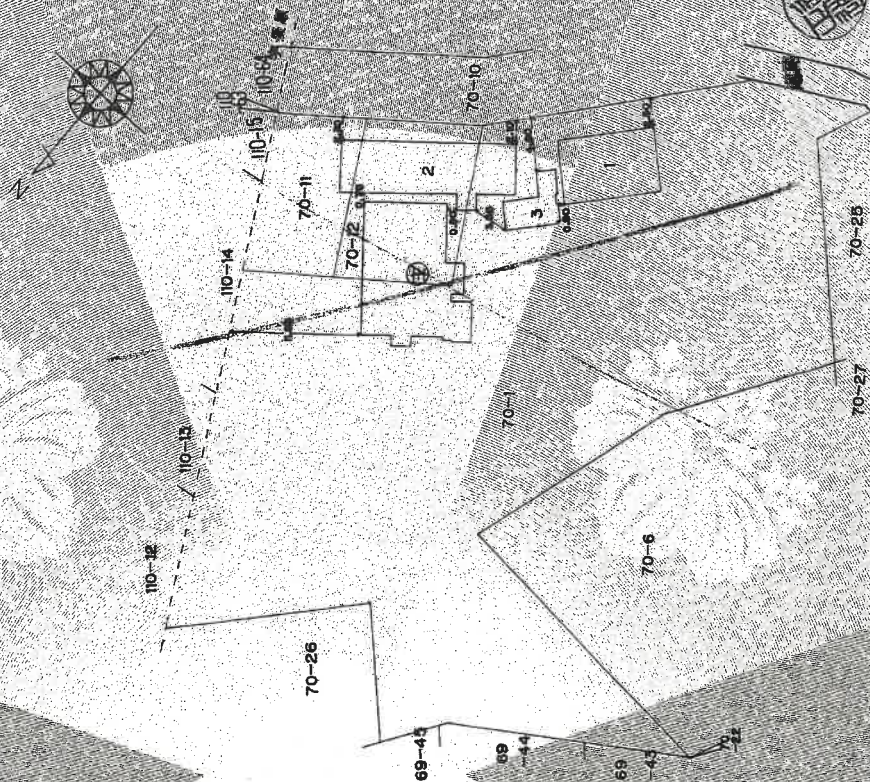


求積表

1.82 x 0.91 =	1.6562
1.80 x 0.13 =	0.2340
2.70 x 0.30 =	0.8100
10.32 x 3.17 =	32.7144
8.32 x 0.60 =	4.9920
9.52 x 2.73 =	25.9896
7.72 x 5.31 =	40.9932

合計 107.3894
床面積 107.38 ㎡

物件10



(会員専用)

製作者

(平成10年10月6日作成)

縮尺

1/250

申請人

単位 = M

縮尺

1/500

建物図面等写

A4判に縮小

請求番号：27-4

2580487

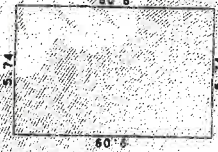
家屋番号 70-12

建 物

岡崎市細川町宇徳林70番地12.70番地1.70番地11

物件10

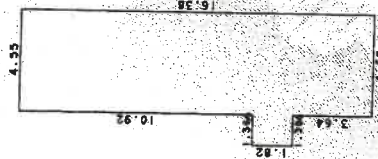
(附) 一 型



衣 類	数	価 値
4.90 x 0.10	=	0.4900
5.10 x 1.70	=	8.6700
4.90 x 0.90	=	4.4100
1.80 x 2.20	=	3.9600
合 計		17.5300
米価額		17.53 円

求 值	
$9.09 \times 5.74 =$	52.1766
床面積	52.17 m ²

(附2) 附



求 積	表
$4.90 \times 2.70 =$	13.2300
	13.2300
	床面積 13.23 ㎡

求 値	系
1.82 x 1.364 =	2.46248
16.38 x 4.55 =	74.5290
合計	77.0148
英語換	77.01 円

作者

(平成10年10月6日作製)

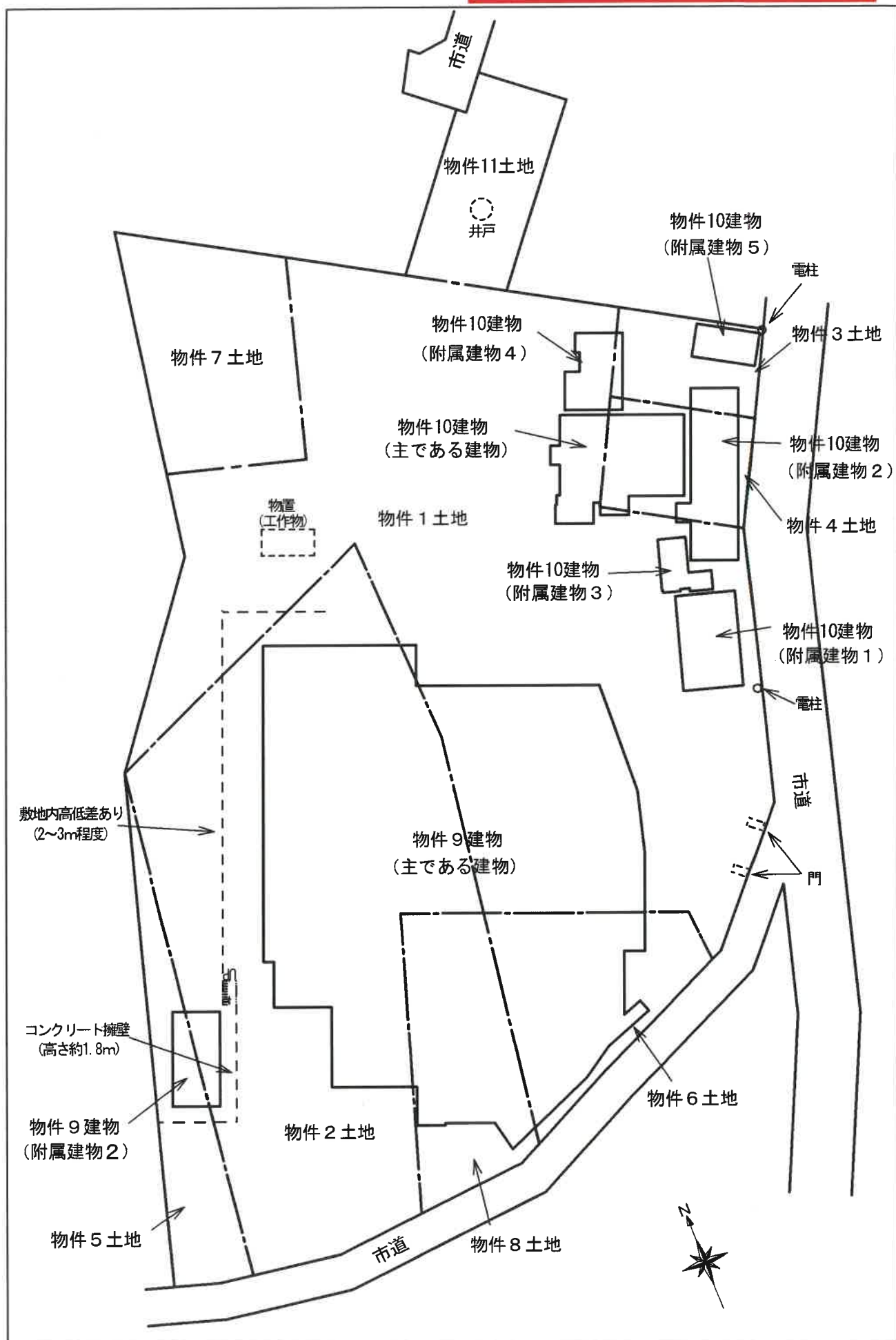
箱尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

單位 = M

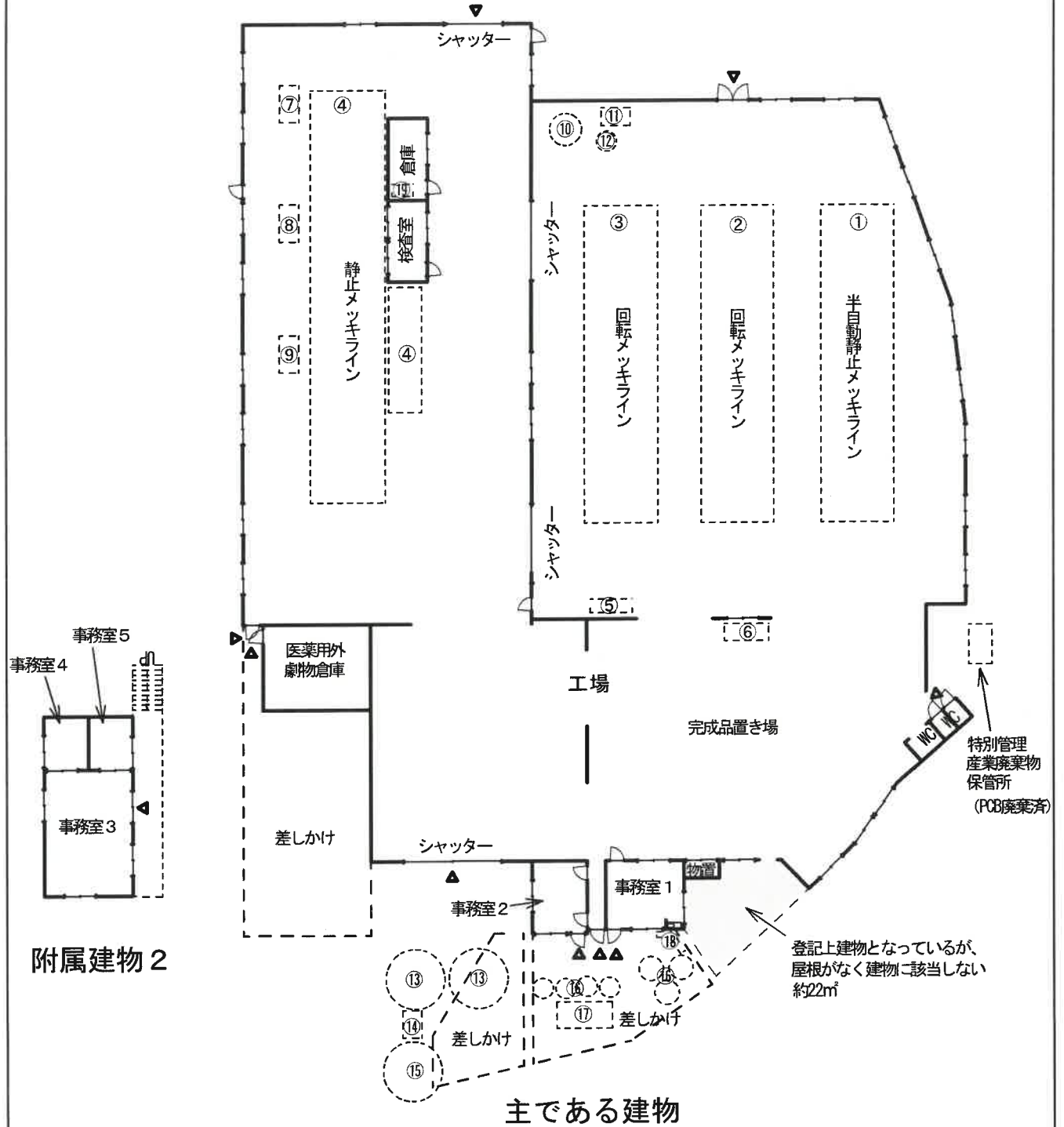
縮尺 $\frac{1}{250}$

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

物件 9 建物



建物間取図（概略）

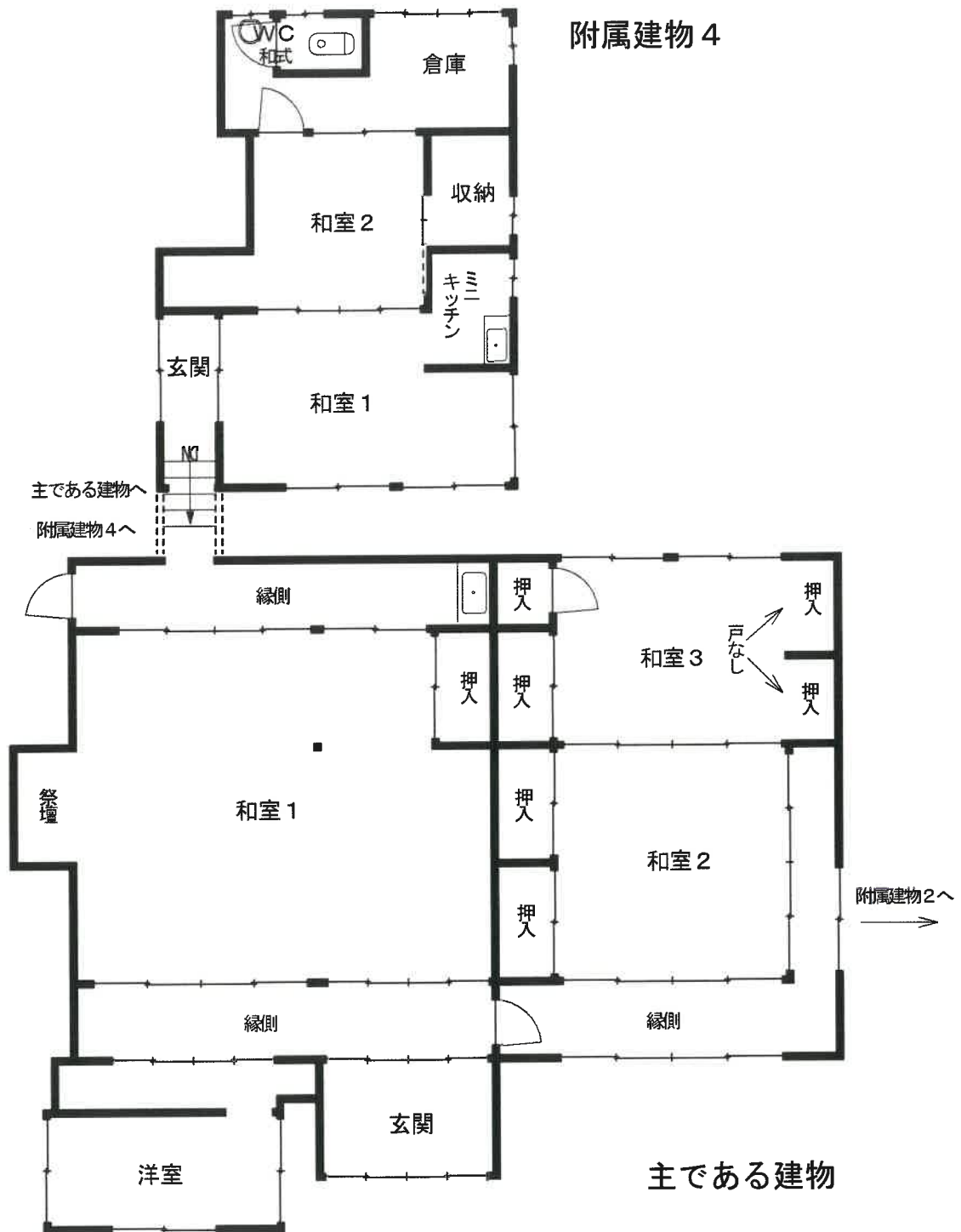
物件 9 建物

物件9 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	半自動静止メッキライン	不明	不明	不明	—
②	回転メッキライン	不明	不明	不明	—
③	回転メッキライン	不明	不明	不明	天井走行キャリア(木田精工)
④	静止メッキライン	(株)中央製作所	不明	不明	全自動メッキ装置
⑤	制御盤	不明	不明	不明	—
⑥	制御盤	不明	不明	不明	—
⑦	熱交換器	不明	不明	不明	—
⑧	濾過器	日本エンバイロ工業(株)	DF150A	S62年	—
⑨	油圧ポンプ	東京計器	不明	不明	—
⑩	スチームボイラー	(株)サムソン	TU-500R	R2年	—
⑪	給水器	不明	不明	不明	—
⑫	薬剤投入機	不明	不明	不明	—
⑬	貯水タンク	不明	不明	不明	排水用
⑭	濾過ピット	不明	不明	不明	排水用
⑮	砂濾過ピット	不明	不明	不明	排水用
⑯	廃棄物タンク	不明	不明	不明	硫酸、重亜硫酸、苛性ソーダほか
⑰	フィルタープレス機	不明	不明	不明	—
⑱	制御盤	不明	不明	不明	放流槽、廃水処理用
⑲	コンプレッサー	日立エアコンプレッサー	3.7P 9.5VD6 60Hz	不明	—

建物間取図（概略）

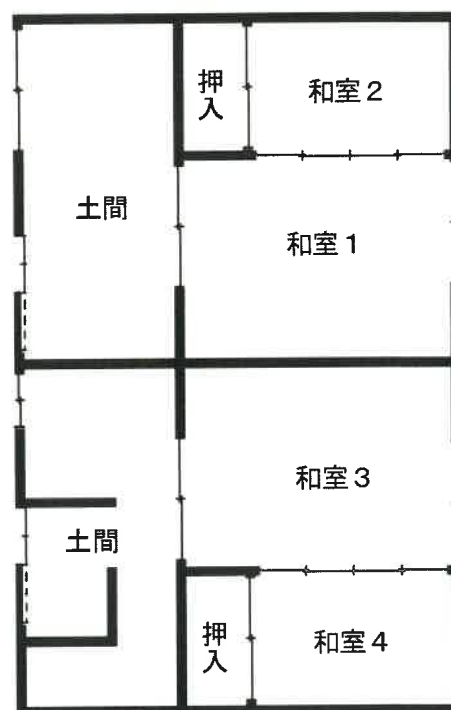
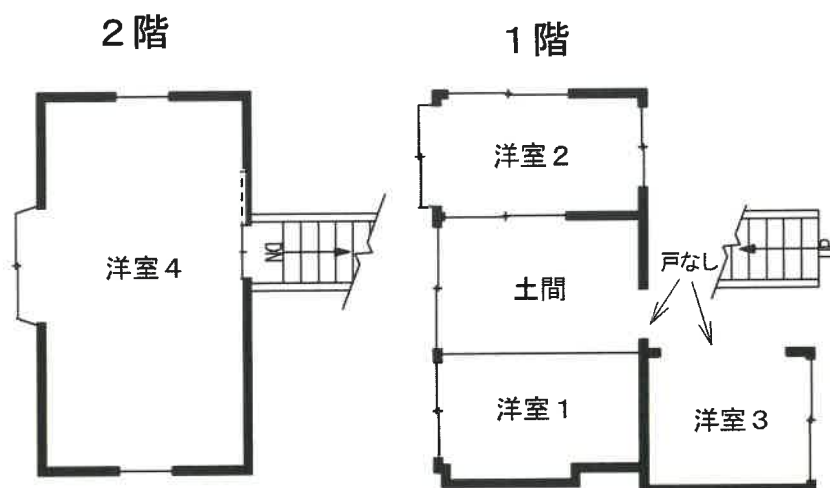
物件 1 O 建物



建物間取図（概略）

物件 1 O 建物

附属建物 3



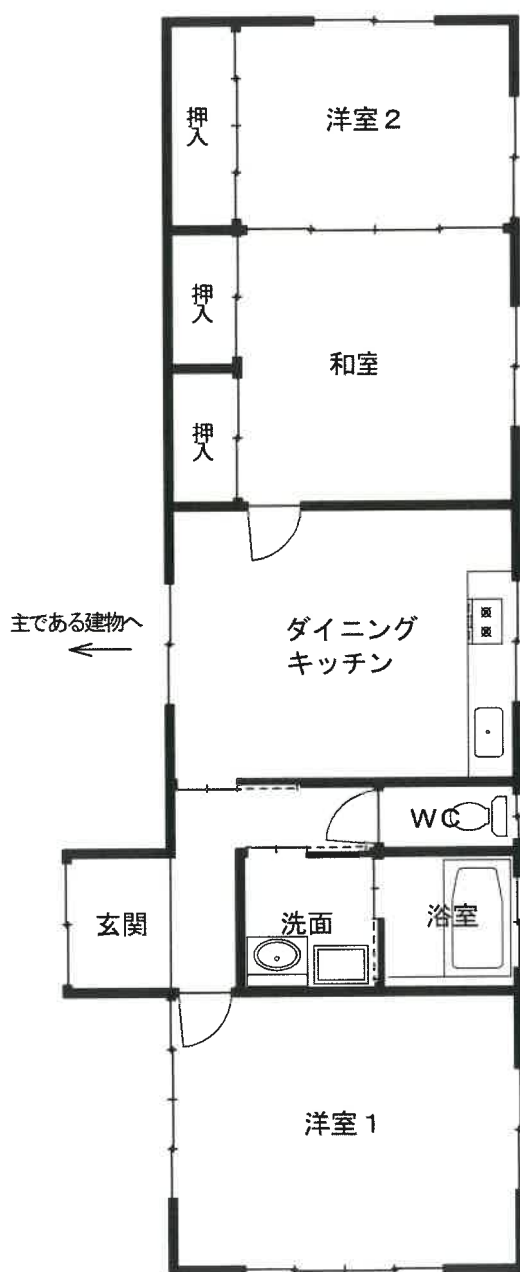
附属建物 1

建物間取図（概略）

物件 1 〇 建物



附属建物 5



附属建物 2

現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真