

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 14 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 8 年 1 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 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 3 月 5 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 8 年 2 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 1 月 14 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	27,460,000 21,968,000	一括	5,492,000	218,962	64,987
1	3,410,000				
2	3,840,000				
3	10,150,000				
4	8,070,000				
5	70,000				
6	200,000				
7	1,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 安城市安城町道上
地 番 8番4
地 目 宅地
地 積 167.44平方メートル
- 2 所 在 安城市安城町道上 8番地4
家屋 番号 8番4
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 108.91平方メートル
(現況)
床 面 積 約144.91平方メートル
- 3 所 在 安城市安城町道上 8番地5
家屋 番号 8番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 114.79平方メートル
2階 49.68平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 114.79平方メートル
2階 約59.58平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫



物 件 目 録

	構 造	木造鋼板葺平家建
	床 面 積	約18平方メートル
4	所 在	安城市安城町道上
	地 番	8番5
	地 目	宅地
	地 積	296.87平方メートル
5	所 在	安城市安城町道上
	地 番	8番7
	地 目	宅地
	地 積	3.61平方メートル
6	所 在	安城市安城町道上
	地 番	9番10
	地 目	宅地
	地 積	9.96平方メートル
7	所 在	安城市安城町道上
	地 番	9番4
	地 目	宅地
	地 積	63.21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

- 1 所 在 安城市安城町道上
 地 番 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 7 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 安城市安城町道上 8 番地 4
 家屋 番号 8 番 4
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 0 8 . 9 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 4 4 . 9 1 平方メートル

- 3 所 在 安城市安城町道上 8 番地 5
 家屋 番号 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 4 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 1 1 4 . 7 9 平方メートル
 2 階 約 5 9 . 5 8 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫



物 件 目 録

	構 造	木造鋼板葺平家建
	床 面 積	約18平方メートル
4	所 在	安城市安城町道上
	地 番	8番5
	地 目	宅地
	地 積	296.87平方メートル
5	所 在	安城市安城町道上
	地 番	8番7
	地 目	宅地
	地 積	3.61平方メートル
6	所 在	安城市安城町道上
	地 番	9番10
	地 目	宅地
	地 積	9.96平方メートル
7	所 在	安城市安城町道上
	地 番	9番4
	地 目	宅地
	地 積	63.21平方メートル



令和 7 年(ケ)第 64 号

令和 7 年 9 月 3 日受理

令和 7 年 10 月 7 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 安城市安城町道上
 地 番 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 7 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 安城市安城町道上 8 番地 4
 家屋 番号 8 番 4
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 0 8 . 9 1 平方メートル

- 3 所 在 安城市安城町道上 8 番地 5
 家屋 番号 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 4 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

- 4 所 在 安城市安城町道上
 地 番 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 9 6 . 8 7 平方メートル

- 5 所 在 安城市安城町道上

物 件 目 録

	地 番	8 番 7
	地 目	宅地
	地 積	3. 6 1 平方メートル
6 所	在	安城市安城町道上
	地 番	9 番 1 0
	地 目	宅地
	地 積	9. 9 6 平方メートル
7 所	在	安城市安城町道上
	地 番	9 番 4
	地 目	宅地
	地 積	6 3. 2 1 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, 5, 6
現況地目	■宅地(物件 1, 5, 6) □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 ■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 上記の者が本件土地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 2
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(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 約 144.91 平方メートル
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(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 □ある 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

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 4 , 7	
現 況 地 目	■宅地(物件 4 , 7) □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 ■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 上記の者が本件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	■本土地上の北東端部に電柱が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(■主たる建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : ■床面積: 1階 114.79平方メートル 2階 約59.58平方メートル		
物件目録にない 附 属 建 物	□ない ■ある 「その他の事項」(5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居室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 □ある 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件目録にない附属建物

■ 物件 3 建物の未登記附属建物

- (1) 種 類：車庫
- (2) 構 造：木造鋼板葺平家建
- (3) 床面積：約 1 8 平方メートル

※ 未登記附属建物の位置は、「土地建物配置図（概略）」記載のとおり

(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
■ B (債務者会社の破産管財人)	1 私は債務者会社の破産管財人です。 2 物件2および3建物の鍵は預かっていません。
■ A (債務者会社代表者兼土地建物所有者)	1 物件2建物は、債務者会社が、自動車部品製造業の工場として使用していましたが、同社は令和6年12月30日ごろに営業を停止し、それ以降現在まで、物件2建物は空き家の状態です。 2 物件2建物は、南側の件外の工場の建物と接合し、一体として利用していましたが、令和7年9月23日に南側の工場の建物との切り離しの工事が終わりました。物件2建物の南側部分は、現在、壁がない状態です。 3 物件2建物内には、ごみと私個人の私物が残っており、現在、片付けている最中です。 4 物件3建物には、現在、私が単身で居住しています。 5 物件1、5および6一体土地、物件2建物のいずれも他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 6 物件4および7一体土地、物件3建物のいずれも他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 7 物件3建物の未登記附属建物の車庫は、私の所有物です。物件3建物を建ててから5年くらい後に建てました。 8 物件2建物および物件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。
■安城市役所維持管理課担当者	1 物件1、5および6一体土地が西側で接する道路は、市道ではありませんが、市が管理する公道です。 2 物件1、5および6一体土地、物件4および7一体土地が北側で接する道路は、市道です。 3 物件4および7一体土地が南東側で接する道路は、市の公道ではありません。
■安城市役所建築課担当者	物件4および7一体土地が南東側で接する道路は、建築基準法第42条1項5号のいわゆる位置指定道路です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

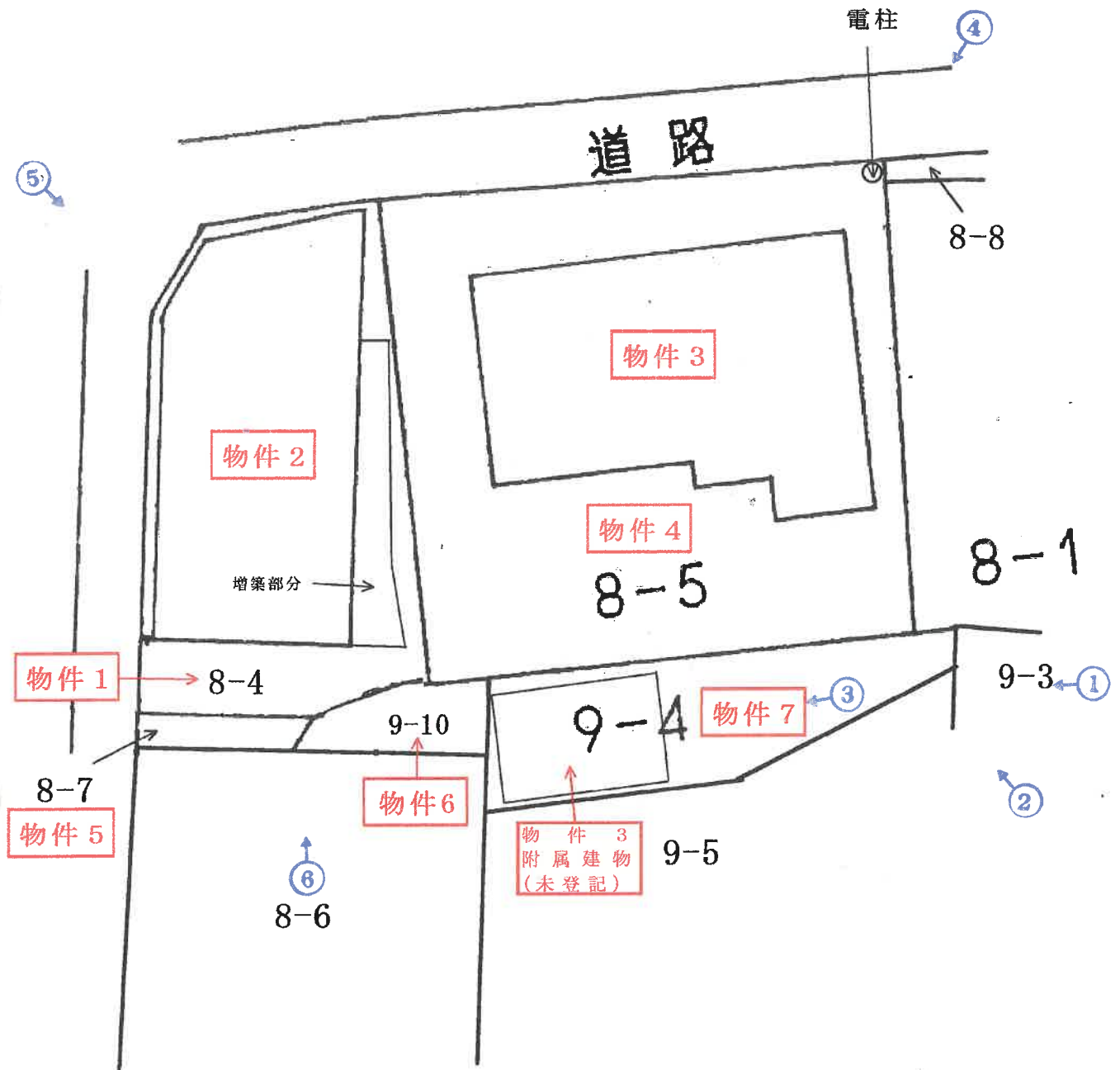
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書記載のとおり認められる。
- 2 物件1, 5および6一体土地は、北側および西側で道路に隣接している。また、物件4および7一体土地は、北側および南東側で道路に隣接している。
- 3 物件1, 5および6一体土地、物件4および7一体土地の周囲の概ねの部分には、境界標と思われる杭が設置されていた。
- 4 物件2建物は、物件1, 5および6一体土地を敷地として建っている工場で間取図（概略）のとおりとなっている。
- 5 物件3建物は、物件4および7一体土地を敷地として建っている居宅で間取図（概略）のとおり使用されている。
- 6 物件2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、経年劣化程度と思われる。
- 7 物件3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、経年劣化程度と思われる。
- 8 物件2建物の未登記の増築部分である工場については、土地との定着性があり、外気の分断性もあるので建物と認めた。
- 9 物件3建物の未登記の増築部分である2階の物置については、天井高が1.5メートル超であり、外気の分断性もあるので建物と認めた。
- 10 物件3建物の未登記附属建物の車庫については、地面に定着し、外気の分断性があり、本件建物との利用関係等から附属建物と認めた。
- 11 物件7土地と南側隣地（9番5の土地）とは、東側の道路との接する部分が少ないため、現実には相互の土地を通行のため利用していると思われる。
- 12 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 9月 3日 (水) 17:15-17:40	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
7年 9月 4日 (木) 9:40- 9:45	携帯電話	Bから電話聴取
7年 9月 4日 (木)	当庁	所有者宛期日通知書面作成郵便送付
7年 9月 4日 (木) 15:35-15:45	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
7年 9月 5日 (金)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年 9月 24日 (水) 10:50-12:05	物件所在地	評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7年 10月 1日 (水) 15:00-15:05 15:35-15:40	携帯電話	安城市役所維持管理課担当者から電話聴取
7年 10月 1日 (水) 15:50-15:55	携帯電話	安城市役所建築課担当者から電話聴取
(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 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。 ☐		

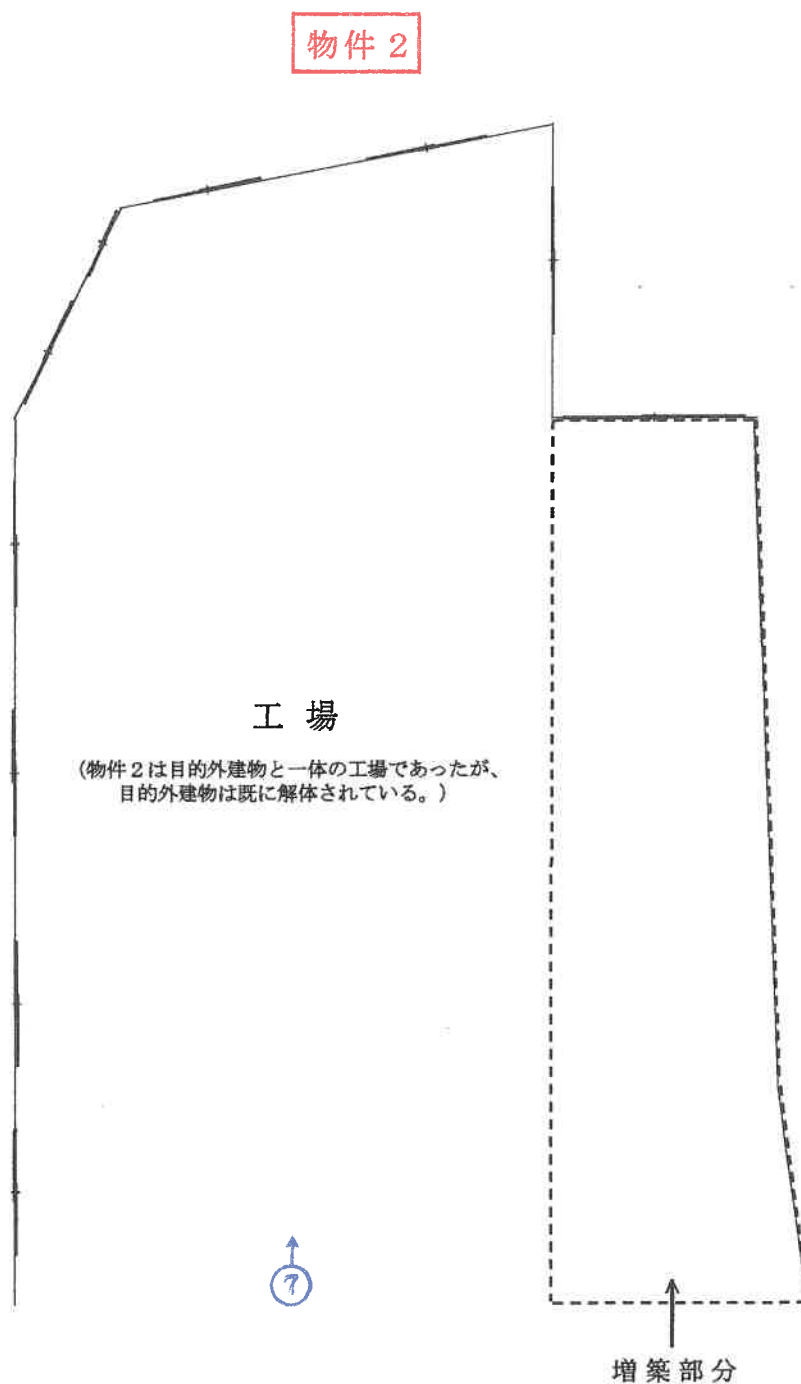
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

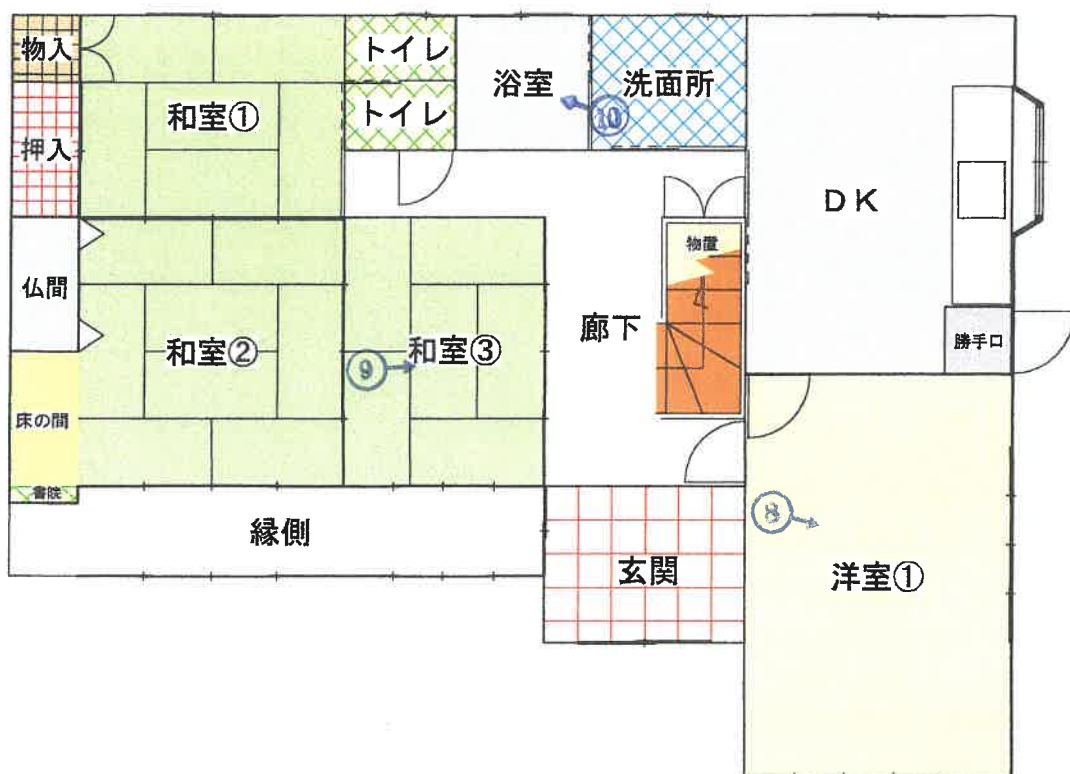
建 物 間 取 図 (概 略)



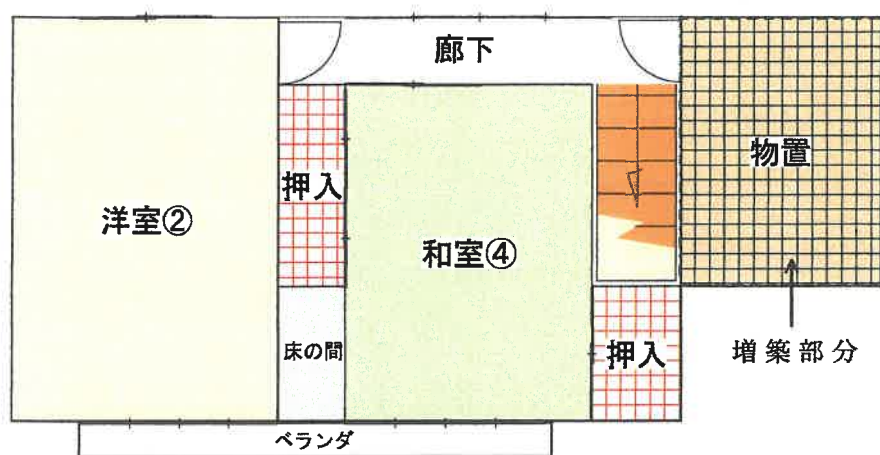
写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

物件 3

1 階



2 階



物 件 3
附 属 建 物
(未 登 記)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



③

物件3建物の未登記附属建物



物件4および7一体土地

④

物件3建物

物件2建物



道路

物件4および7一体土地

⑤

物件2建物



物件1, 5および6一体土地

道路

⑥

物件2建物

未登記増築部分



物件1, 5および6一体土地

⑦ 屋内の状況 物件2建物 工場



物件1, 5および6一体土地

⑧ 屋内の状況 物件3建物 洋室①



⑨ 屋内の状況 物件3建物 和室③



⑩ 屋内の状況 物件3建物 浴室



令和 7 年 (ケ) 第 64 号
令和 7 年 9 月 5 日 受 理
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令和 7 年 10 月 7 日 評 価
発行番号 つ鑑第 25-016 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 27,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,410,000円
物件2 (建物)	金 3,840,000円
物件3 (建物)	金 10,150,000円
物件4 (土地)	金 8,070,000円
物件5 (土地)	金 70,000円
物件6 (土地)	金 200,000円
物件7 (土地)	金 1,720,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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、4乃至7の内訳価格は物件2及び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2及び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きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類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	安城市安城町道上 8番4 宅地 167.44m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安城市安城町道上 8番地4 8番4 工場 鉄骨造スレート葺平家建 108.91m ²	増築部分の床面積は約36m ² である。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安城市安城町道上 8番地5 8番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 114.79m ² 2階 49.68m ²	2階増築部分の床面積は約9.9m ² である。
4	所在地 地目 地積	安城市安城町道上 8番5 宅地 296.87m ²	同左
5	所在地 地目 地積	安城市安城町道上 8番7 宅地 3.61m ²	同左
6	所在地 地目 地積	安城市安城町道上 9番10 宅地 9.96m ²	同左
7	所在地 地目 地積	安城市安城町道上 9番4 宅地 63.21m ²	同左

番号	特 記 事 項
1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 7	附属資料 6 に示す通り、物件 1 には物件 2、物件 4 には物件 3 のほか電柱及び物件 7 には物件 3 附属建物（未登記）（種類：車庫、構造：木造鋼板葺平家建、床面積：約18㎡）がそれぞれ存在する。

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、4乃至7）

位置・交通	名鉄西尾線「南安城」駅 南東方 道路距離約850m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかアパート、農地等が見られる住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	541.09m ² 約43.14m 約15.0～21.6m 不整形 —
接面道路の状況	北側幅員約4.0m市道に接面。 (上記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。) 西側幅員約1.8m道路に接面。 南東側幅員約4.0m道路に接面。 (上記道路は建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件1、5及び6は、物件2建物の敷地として利用されている。 物件4及び7は、物件3建物及び物件3附属建物（未登記）の敷地として利用されている。	
供給処理施設 込の有無を 基準として いる)	上水道 ガス配管 下水道	あり 引込可（プロパンガス使用、北側接面道路の途中までガス配管が埋設されている。） 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いが、物件2は閉鎖された工場（自動車部品等の加工工場）に伴う機械設備等に使用した鉱油類の漏出等の可能性を反映して、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)は認められる。	
特記事項	・隣地は戸建住宅等である。 ・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、安城市役所備付けのハザードマップ及びマップあいちによると、洪水ハザードマップ最大浸水深5.0m以上の区域に該当する。 ・物件1、4乃至7から南東側道路（9番3）への出入りについて、	

	附属資料 3 に示す通り、接道する間口部分が約 2 m 程度のため、隣接する土地（9 番 5）に跨って利用する可能性が認められる。詳細については現況調査報告書記載の通りである。
--	--

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	建築年月日(登記記載)	昭和53年6月7日新築、昭和58年4月1日増築
経済的残存 耐用年数	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約47年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 スレート葺等 鋼板等 鋼板等 鋼板等 コンクリート床等 電気等 —
床面積(現況)	約144.91㎡（増築された部分の床面積約36㎡を含む。）	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	工場として使用。 工場 (附属資料7 建物間取図（概略）のとおり)
品 等	劣る	
保守管理の状 態	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	・附属資料7及び8に示す通り、物件2は目的外建物と一体の工場であったが、目的外建物は既に解体されている。このため、物件2建物の構造等に難が認められる他、経年相応の傷み等の劣化等が認められる。 ・物件2の建築面積は現況約144.91㎡であるが、物件2の現行の敷地（物件1、5、6）面積は240.61㎡であるため、建築基準法に規定する法定建ぺい率を超過する可能性が認められる。但し、物件2の増改築等の当時の行政手続きにおける敷地面積及び経緯等について詳細は不明である。	

(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)	昭和58年12月16日新築	
	経 過 年 数	約42年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺等	
	外 壁	亜鉛鋼板等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備	電気、上下水道、プロパンガス等	
	そ の 他	－	
床面積(現況)	延約174.37㎡（増築された部分の床面積約9.9㎡を含む。）		
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 6DK＋物置 （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	床の傷や撓み等の他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。		

区 分	附属建物（未登記）		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	—	
	経 過 年 数	約37年（推定）	
	経済的残存耐用年数	—	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	鋼板等	
	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）	約18㎡		
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	車庫として使用。 車庫 （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	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、4乃至7）

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	130,000	0.83	167.44	0.90	16,260,000
4	130,000	0.83	296.87	0.90	28,830,000
5	130,000	0.83	3.61	0.90	350,000
6	130,000	0.83	9.96	0.90	970,000
7	130,000	0.83	63.21	0.90	6,140,000
合計			541.09		52,550,000

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）

地価調査 安城（県）-3

調査価格 143,000 円/㎡ × 時点修正 100.9 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 110 × 標準画地価格 130,000 円/㎡
(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 : 方位1.01

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 不整形0.96×画地規模劣る0.95×三方路1.01×土壤汚染リスクに伴う減価0.9=0.83

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及び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
2	121,000	144.91	0.02	350,000
3 (主)	176,000	174.37	0.02	610,000
3 (附)	88,000	18.00	0.02	30,000

イ 現況延床面積 : 現況床面積による。

ウ 現価率

2

・現価率 = [残価率 3 % + (1 - 残価率 3 %) × { 経済的残存耐用年数 0 年 / (経済的残存耐用年数 0 年 + 経過年数 47 年) }] × (1 - 観察減価等 30 %) = 0.02

3 (主)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{經過年数 } 42 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{觀察減価等 } 20 \%) = 0.02$$

3 (附)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{經過年数 } 37 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{觀察減価等 } 20 \%) = 0.02$$

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	16,260,000	0.50	法定地上権	8,130,000
4	28,830,000	0.50	法定地上権	14,420,000
5	350,000	0.50	法定地上権	180,000
6	970,000	0.50	法定地上権	490,000
7	6,140,000	0.50	法定地上権	3,070,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1、4乃至7について法定地上権と判断し、その割合を50%と査定した。

物件2及び3建物の土地利用権等価格について、附属資料6に示す通り物件2及び3の建物の配置等を考慮して以下の通り算定した。

○物件2の土地利用権等価格

物件1 土地利用権等価格8130000円＋物件5 土地利用権等価格180000円＋物件6 土地利用権等価格490000円＝8800000円

○物件3の土地利用権等価格

物件4 土地利用権等価格14420000円＋物件7 土地利用権等価格3070000円＝17490000円

(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	16,260,000	－ 8,130,000		0.60	0.70	3,410,000
2	350,000	＋ 8,800,000	0	0.60	0.70	3,840,000
3	640,000	＋ 17,490,000	0	0.80	0.70	10,150,000
4	28,830,000	－ 14,420,000		0.80	0.70	8,070,000
5	350,000	－ 180,000		0.60	0.70	70,000
6	970,000	－ 490,000		0.60	0.70	200,000
7	6,140,000	－ 3,070,000		0.80	0.70	1,720,000
一括価格(合計)						27,460,000

- ウ 占有減価修正 : 必要なし
- エ 市場性修正 : 物件1、2、5及び6並びに物件3、4及び7について汎用性の乏しい築40年以上経過した建物構造に難が認められる中古工場並びに築40年以上経過した中古住宅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

地価調査価格 安城（県）－3
所 在： 安城市安城町清水11番6
価 格： 143,000 円／m²
位 置： 名鉄西尾線「南安城」駅の南東方道路距離約660m
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 宅地 147m²
供給処理施設： 水道・下水
接 面 街 路： 北東側約4.5m市道に接面
用 途 指 定 等： 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要： 一般住宅、アパート、事務所等が混在する既成住宅地域

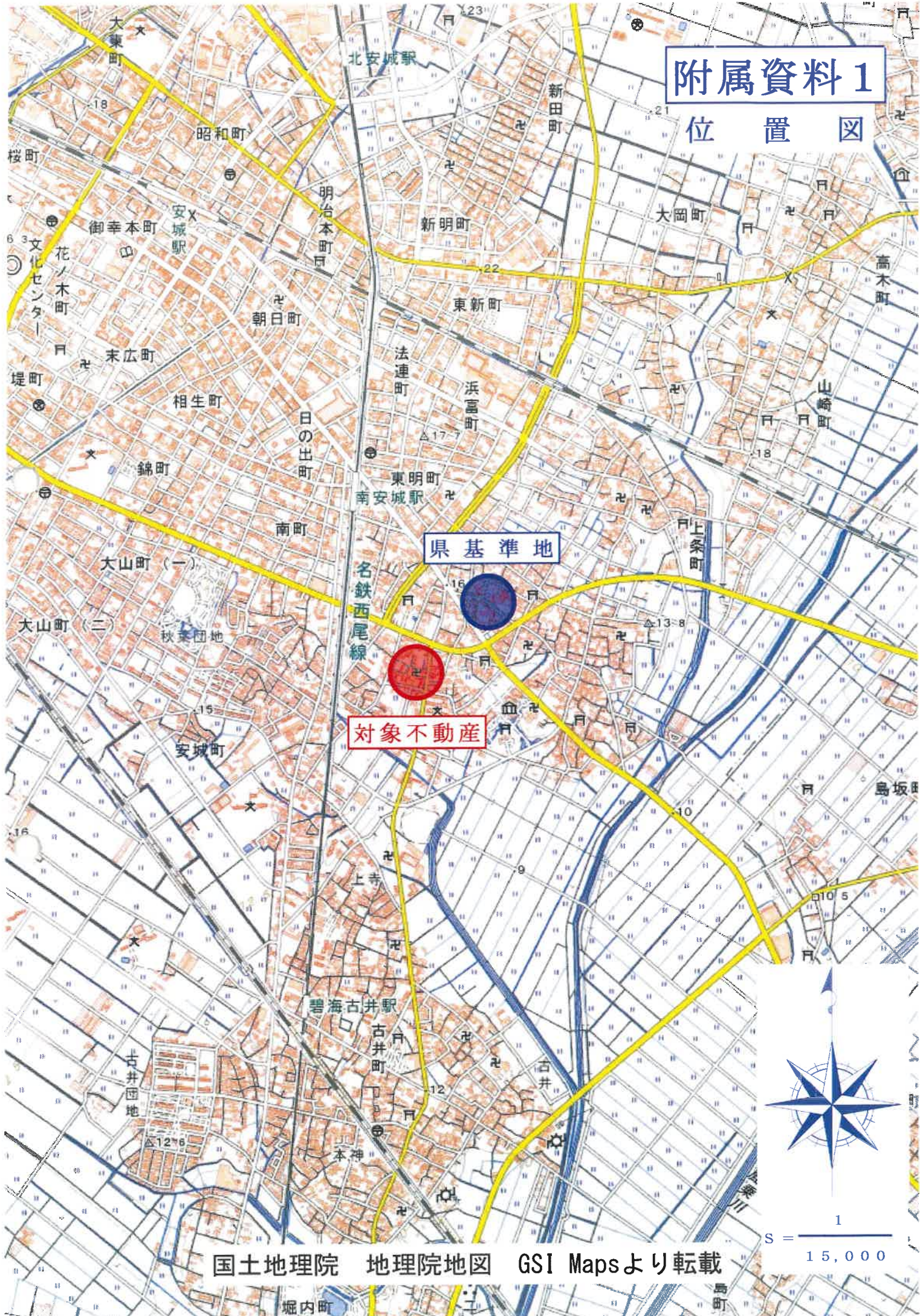
第7 附属資料

- 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

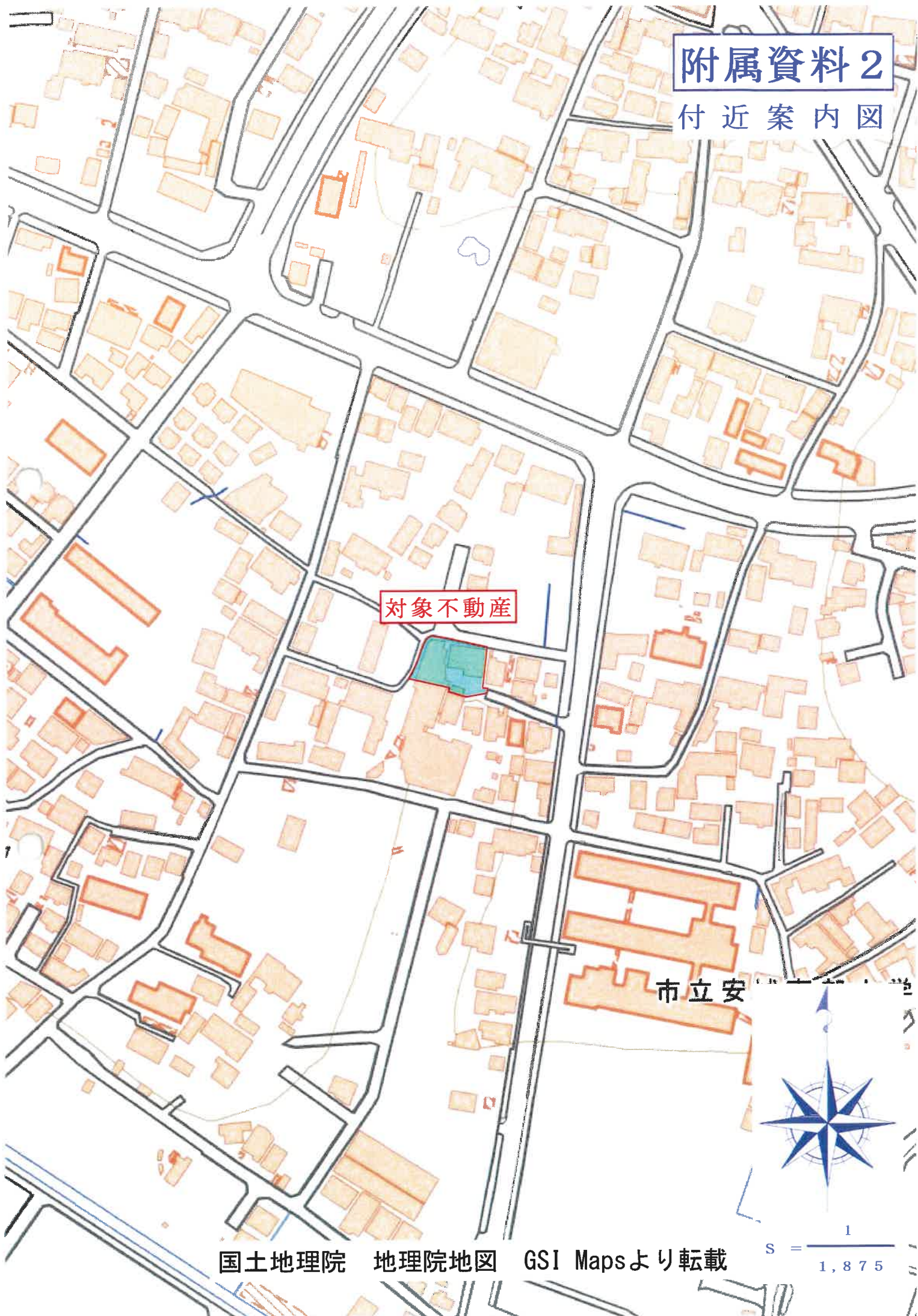
附属資料 1

位置図



附属資料 2

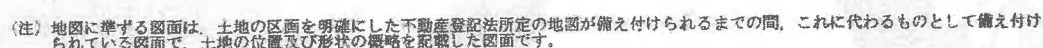
付近案内図



対象不動産

市立安

附属資料 3



請求部	所在	安城市安城町道上				地番	8番4			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は 番号は記号		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		

(1/2)

A 4 判に縮小

ヲ 50-2
リ 6-12
カ 6-13
コ 6-4
タ 6-14
レ 6-16
ソ 17-2
ツ 5-23

前 8-4 後・新 8-4 8-6 8-7 地積測量區

番地

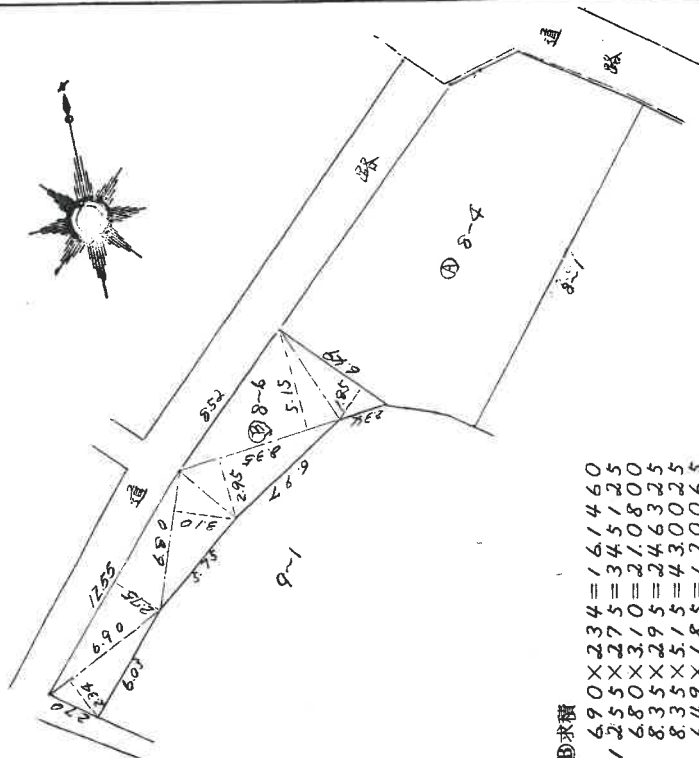
8-6 8-4

地積測量區

土地の所在

安城市安城町道上

555 7.5



⑤求積

$$\begin{array}{r} 690 \times 234 = 161460 \\ 1255 \times 275 = 345125 \\ 680 \times 310 = 210800 \\ 835 \times 295 = 246325 \\ 835 \times 215 = 430025 \\ 649 \times 185 = 120065 \\ \hline \text{合計} \quad 1513800 \end{array}$$

75.6900

地積 75.㎡

② $243.13025 - 75.69 = 167.44025^m$

作者

（昭和五十九年一月三日作成）

人請中

縮尺 $\frac{1}{250}$

A 4 判に縮小

附属資料 4

地積測量図

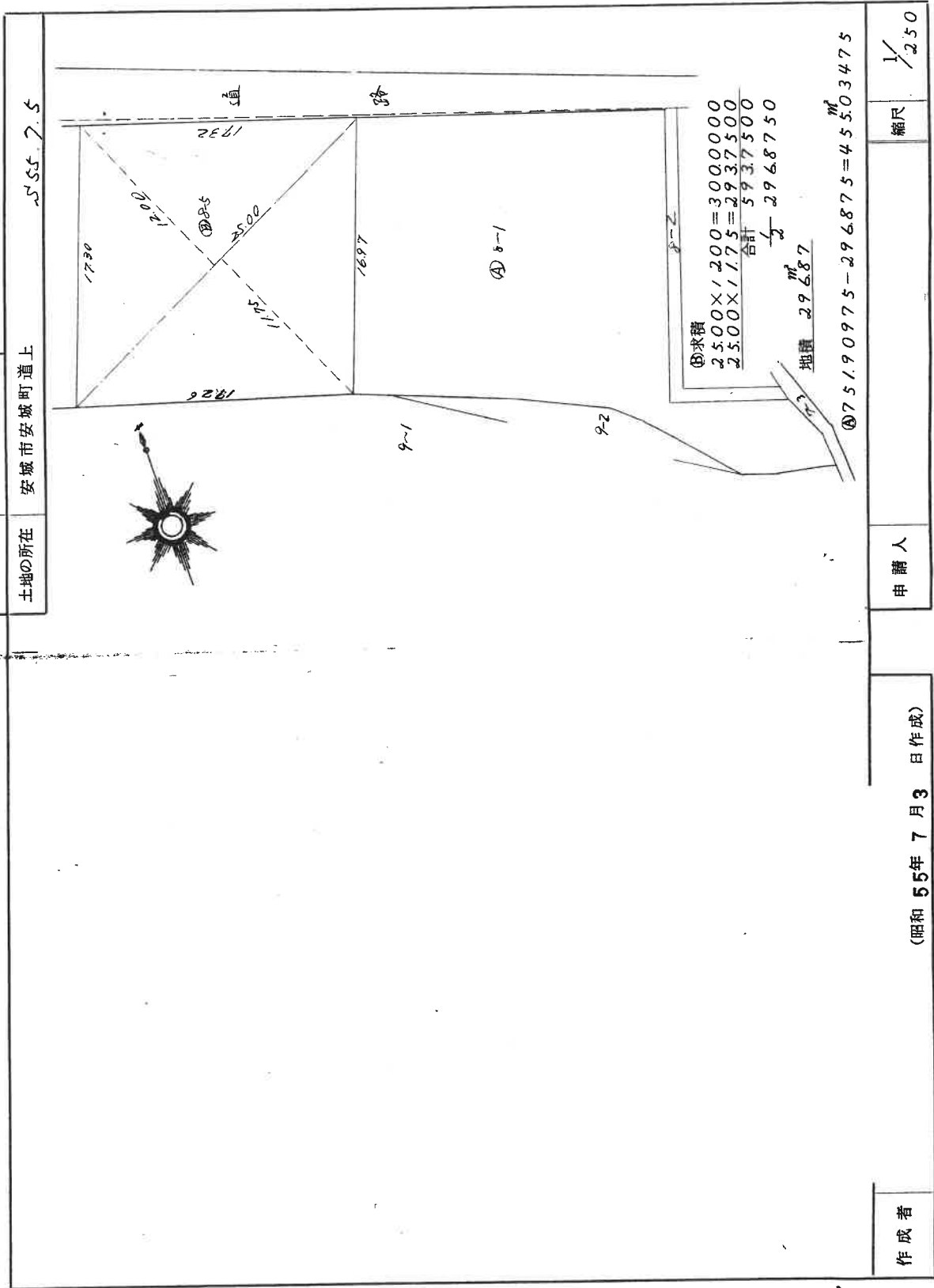
登記年月日：昭和55年7月5日

2030202

前 8-7 後・新
地 番 8-5 8-1
土地の所在 安城市安城町道上

地 積 測 量 図

555.7.5



A 4 判に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/250

(昭和 55 年 7 月 3 日作成)

登記年月日：昭和58年6月9日

2030204

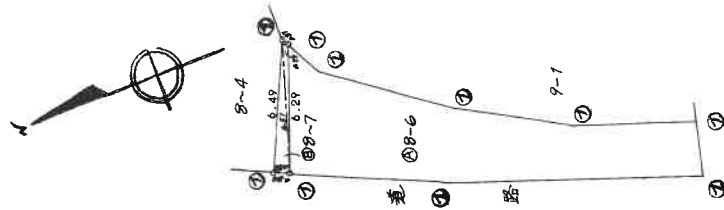
前 8-6 後・新 地 積 測 量 図

地 番 8-7 9-6

土地の所在 安城市安城町道上

558.69

A 4 判に縮小



境界	境界線の種類
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金属杭

単位：m

縮尺 1/250

申請人

(昭和58年6月8日作製)

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(会員専用)

地番	B 8-7	高さ	付面積
No.	底辺	0.82	5.338200
	6.51	0.29	1.887900
		付面積	7.226100
		面積	3.6130500
		地積	3.61 m ²

⑦75690-⑧=7207695

前 9-1 後・新

地積測量図

番

9-10 9-1

土地の所在
安城市安城町道上

698525

A 4 判に縮小

地番 No.	B 9-10		高さ	倍面積
	底辺			
	3.48		1.71	5.950800
	4.53		0.54	2.446200
	7.21		1.29	9.300900
	7.41		0.30	2.223000
			倍面積	19.920900
			面積	9.9604500
			地積	9.96 m ²

⑤ 205.8847-⑤ = 195.92425 m²

産 界	境 界 標 の 種 類
④	石 杭
⑦	プラスチック杭
①	コンクリート杭
⑤	金 属 標

单位: m

(會員專用)

作者

(昭和8年6月8日作製)

申請人

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

前 9-3 後・新

積測壘

地 番

上道町安城市城安

557.618

$9.01 \times 0.89 = 8.0189$
 $18.77 \times 7.76 = 145.6552$
 $18.77 \times 7.90 = 148.2830$
 合計 3079.571
 $\frac{1}{2} 1509.7855$

地積 150m²

$9.60 \times 3.72 = 357.120$
 $1433 \times 4.56 = 653448$
 $8.20 \times 250 = 205000$
 $210 \times 232 = 48720$
 合計 264288

地球書 63.m²

④求積

$1618 \times 0.27 =$	43686
$1615 \times 7.39 =$	193485
$1660 \times 7.99 =$	1326340
$1480 \times 1.34 =$	198320
合計	2761831

4-13809155

地積 138.77

$17.3 \times 8.2 = 1527.624$
 $17.3 \times 9.7 = 1588.244$
 $17.3 \times 19.4 = 1998.20$
 $7.3 \times 23.6 = 1734.60$
 $8.2 \times 18.1 = 1484.80$
 $7.2 \times 0.19 = 1.3680$
 合計 3657.248

日期 2021.8.21

$10.5 \times 149 = 1571.95$
 $15.27 \times 95.2 = 1453.704$
 $15.27 \times 75.6 = 1154.412$
 $151 \times 0.38 = 57.38$

 合計 277.1049
 $\rightarrow 138.55245$

堆積 138.m.

$1623 \times 618 = 1003014$
 $1658 \times 872 = 1445776$
 $1658 \times 192 = 318336$
 $919 \times 186 = 170934$
 $358 \times 099 = 35442$
 合計 2973502
 1486751

地槽 148.m

Q95/3478-B-C-D-E-F-G=129.27335^m

单位: m

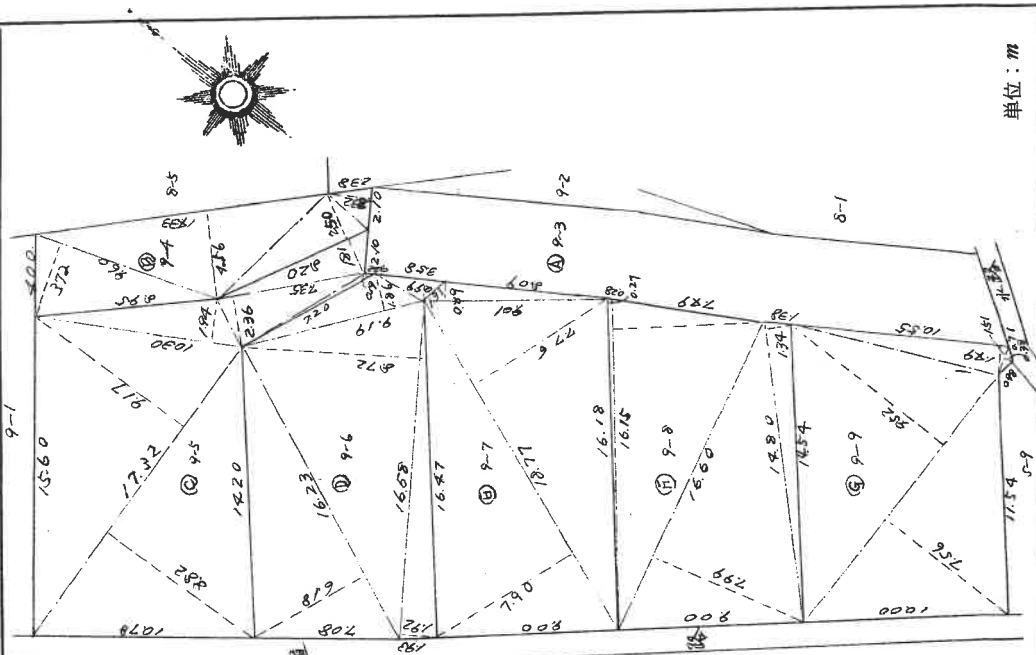
申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(昭和20年6月14日作成)

作者

A 4 判に縮小



登記年月日：昭和58年12月26日

3029077

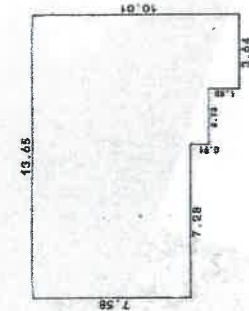
各階平面図

家屋番号 8番5

建物図面

建物の所在 安城市安城町道上8番地5

1 階



求積表

$$7.58 \times 13.65 = 103.4670$$

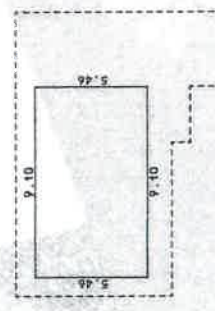
$$0.91 \times 6.37 = 5.7967$$

$$1.52 \times 3.64 = 5.5328$$

$$\text{合計} = 114.7965$$

$$\text{床面積} = 114.79 \text{ m}^2$$

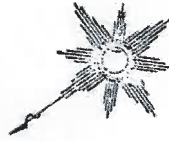
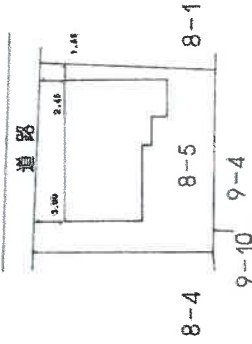
2 階



求積表

$$5.46 \times 9.10 = 49.6860$$

$$\text{床面積} = 49.68 \text{ m}^2$$



単位: m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(昭和58年2月2日作成)

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。
 (名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年6月11日

名古屋法務局

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和58年12月26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。
(名古屋法務局刈谷高宮管轄)
令和7年6月11日 名古屋法務局

令和7年6月11日 名古屋法務局

產品圖

請求番号: 15-2

3029076

各階平面図

家屋番号
8番4

建築物図

建物の所在

安城市安城町道上8番地4

求積表

1.46	×	12.00	=	17.5200
5.84	×	14.64	=	85.4976
5.84	×	1.36	÷ 2 =	3.9712
1.46	×	2.64	÷ 2 =	1.9272

合計

108.9160

床面積

108.91 m²

単位：m

作成者

(昭和58年12月24日作成)

縮尺

1/250

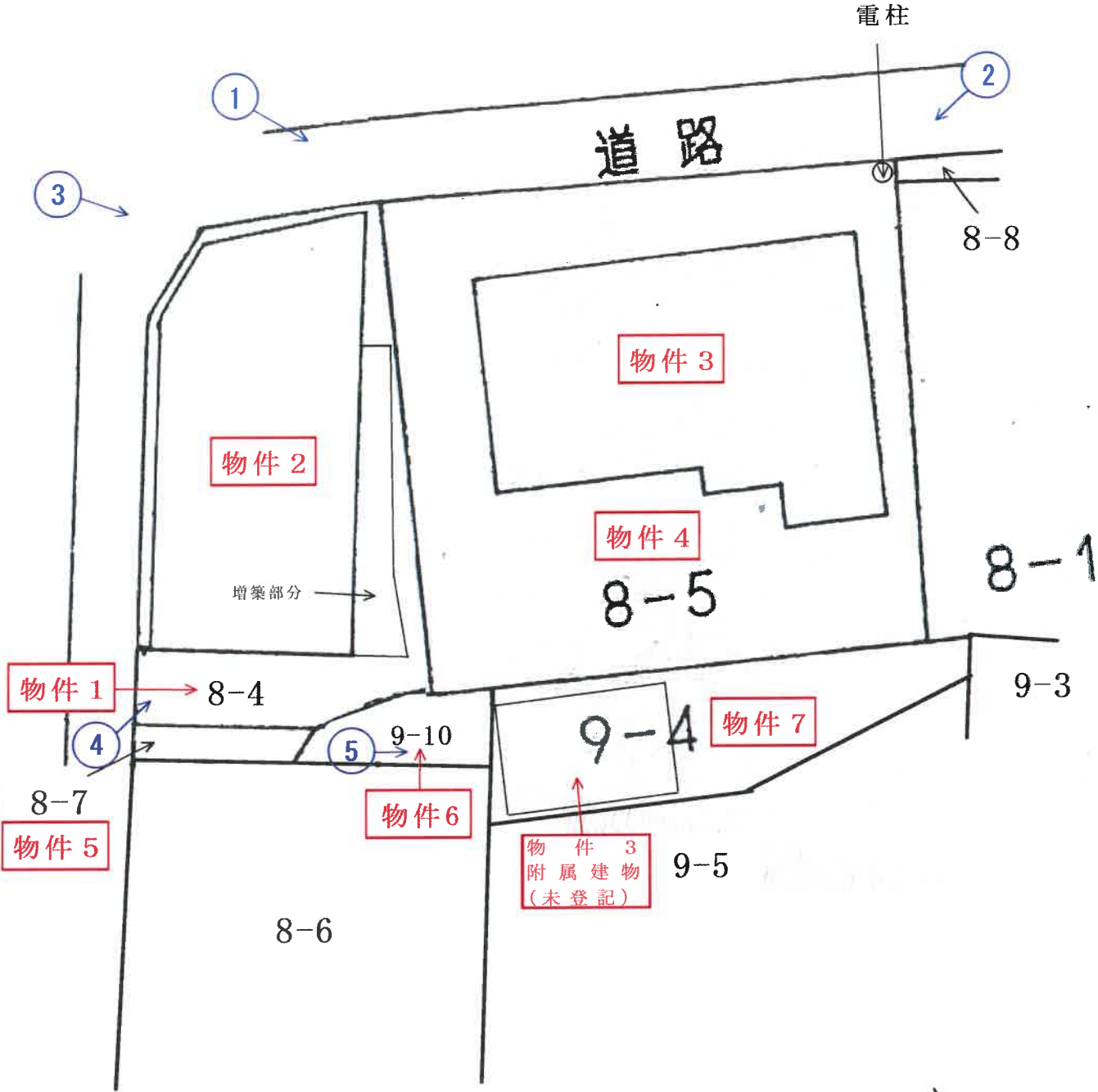
申請人

縮尺

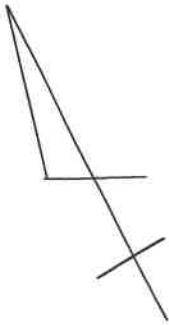
1/500

附属資料6

土地建物配置図
(概 略)



○➡ は撮影方向を示す

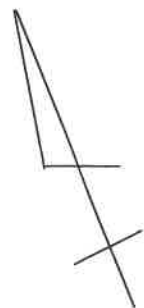
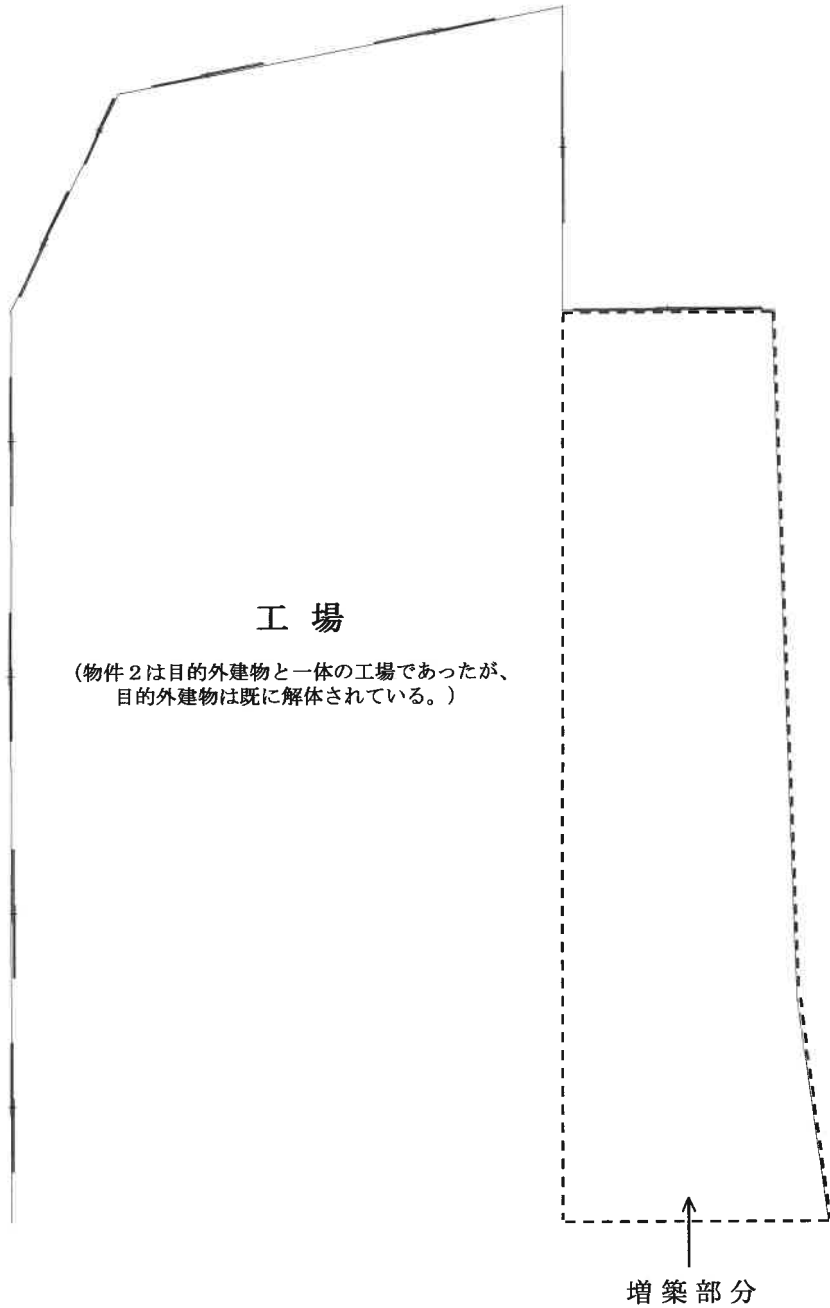


附属資料 7

建物間取図

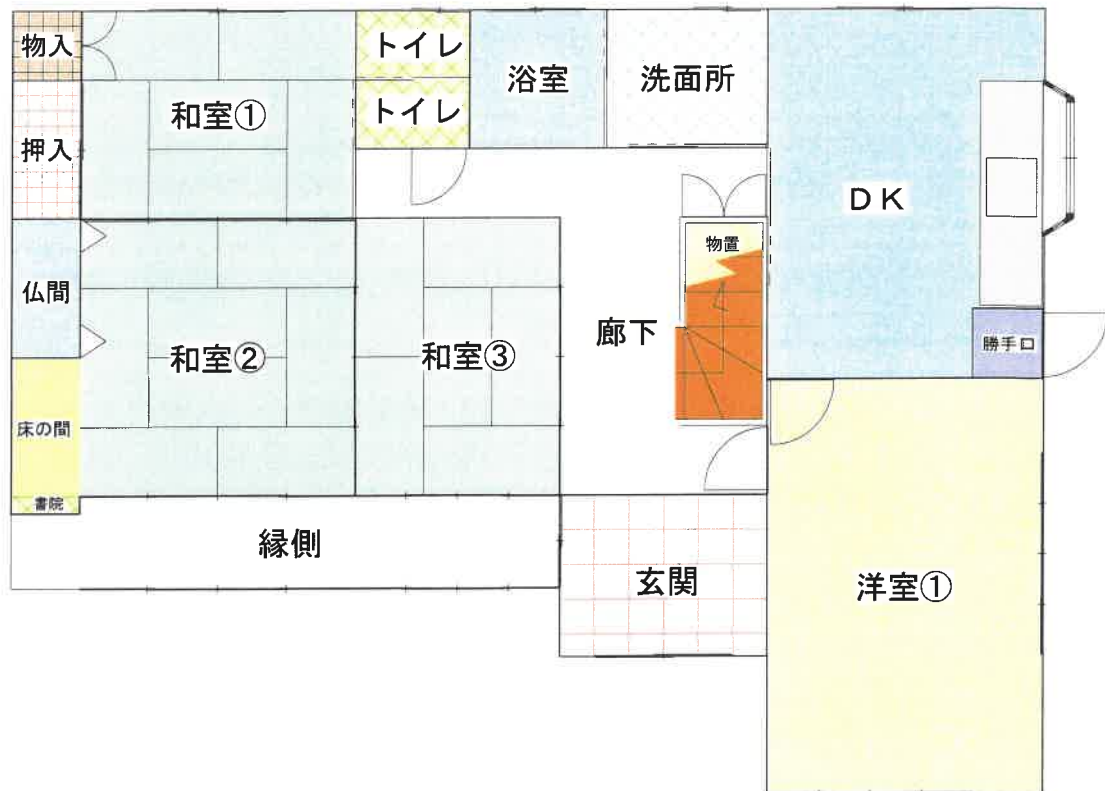
(概 略)

物件 2

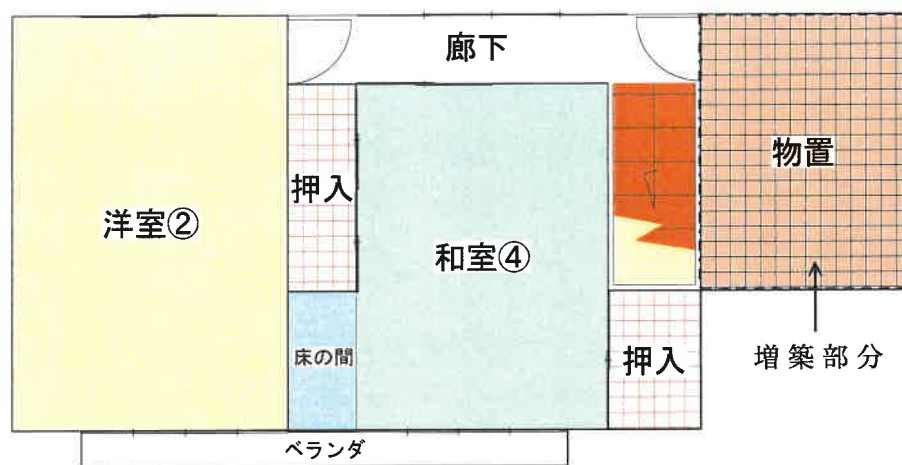


物件 3

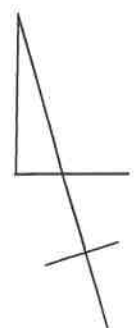
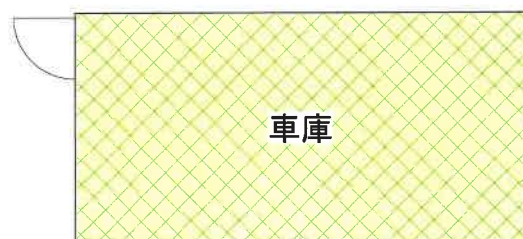
1 階



2 階



物件 3
附属建物
(未登記)



①



②



③



④



⑤

