

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市肴町
地 番 26番
地 目 宅地
地 積 212.42平方メートル
- 2 所 在 西尾市肴町 26番地
家屋 番号 24番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.66平方メートル
2階 81.32平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・店舗
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.41平方メートル
2階 24.79平方メートル
- 符 号 2
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 40.66平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 30.74平方メートル

(現況)

種 類 休憩室
符 号 4
種 類 炊事場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.07平方メートル

(現況)

種 類 休憩室
符号3及び4につき一体で
床面積 約55.76メートル
(未登記増築部分5.95平方メートル)

符 号 5
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 25.45平方メートル
符 号 6
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.90平方メートル
3 所 在	西尾市満全町
地 番	38番3
地 目	宅地
地 積	42.04平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月 6日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾崎 秀樹

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

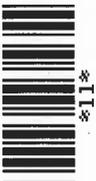
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3】

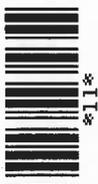
隣地との境界が不明確である。

《 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 西尾市肴町
 地 番 26番
 地 目 宅地
 地 積 212.42平方メートル
- 2 所 在 西尾市肴町 26番地
 家屋 番号 24番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 40.66平方メートル
 2階 81.32平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・店舗
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 30.41平方メートル
 2階 24.79平方メートル
- 符 号 2
 種 類 工場
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 40.66平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 30.74平方メートル

(現況)

種 類 休憩室
符 号 4
種 類 炊事場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.07平方メートル

(現況)

種 類 休憩室
符号3及び4につき一体で
床面積 約55.76メートル
(未登記増築部分5.95平方メートル)

符 号 5
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 25.45平方メートル
符 号 6
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.90平方メートル

3 所 在 西尾市満全町

地 番 38番3

地 目 宅地

地 積 42.04平方メートル



令和 6 年(4)第 66 号

令和 7 年 5 月 19 日受理

令和 7 年 10 月 20 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1 所 在 西尾市肴町
地 番 26番
地 目 宅地
地 積 212.42平方メートル

共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の13
共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の2
共有者 持分81分の2
共有者 持分81分の2
共有者 持分81分の2

2 所 在 西尾市肴町 26番地

家屋 番号 24番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 40.66平方メートル
2階 81.32平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 30.41平方メートル
2階 24.79平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	40.66平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	30.74平方メートル
符 号	4
種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.07平方メートル
符 号	5
種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	25.45平方メートル
符 号	6
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.90平方メートル

物 件 目 録

共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の13
共有者 持分27分の2
共有者 持分27分の2
共有者 持分81分の2
共有者 持分81分の2
共有者 持分81分の2

3 所 在 西尾市満全町

地 番 38番3

地 目 宅地

地 積 42.04平方メートル

共有者 持分27分の3
共有者 持分27分の3
共有者 持分27分の3
共有者 持分27分の3
共有者 持分27分の3
共有者 持分27分の3
共有者 持分18分の1
共有者 持分18分の1
共有者 持分27分の1
共有者 持分27分の1
共有者 持分27分の1
共有者 持分27分の1
共有者 持分27分の1
共有者 持分27分の1
共有者 持分27分の1

(別紙)

■主である建物

■種 類 居宅・店舗

■符号2の附属建物

■種 類 事務所

■符号3, 4の附属建物

■種 類 休憩室

■床面積 約55.76㎡(概測)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 物件2には、令和2年ころから、人の出入りがありません。 2 物件2は、空き家ではないかと思います。
■ 西尾市役所下水道整備課担当者	1 62番1の土地(用悪水路)は、西尾市の所有ですが、占用許可は、取られていません。 2 買受人が新たに占用許可が必要か否か等、詳細については、現地調査をしてから決定することになるので、西尾市役所下水道整備課に問い合わせていただきたいと思います。

(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

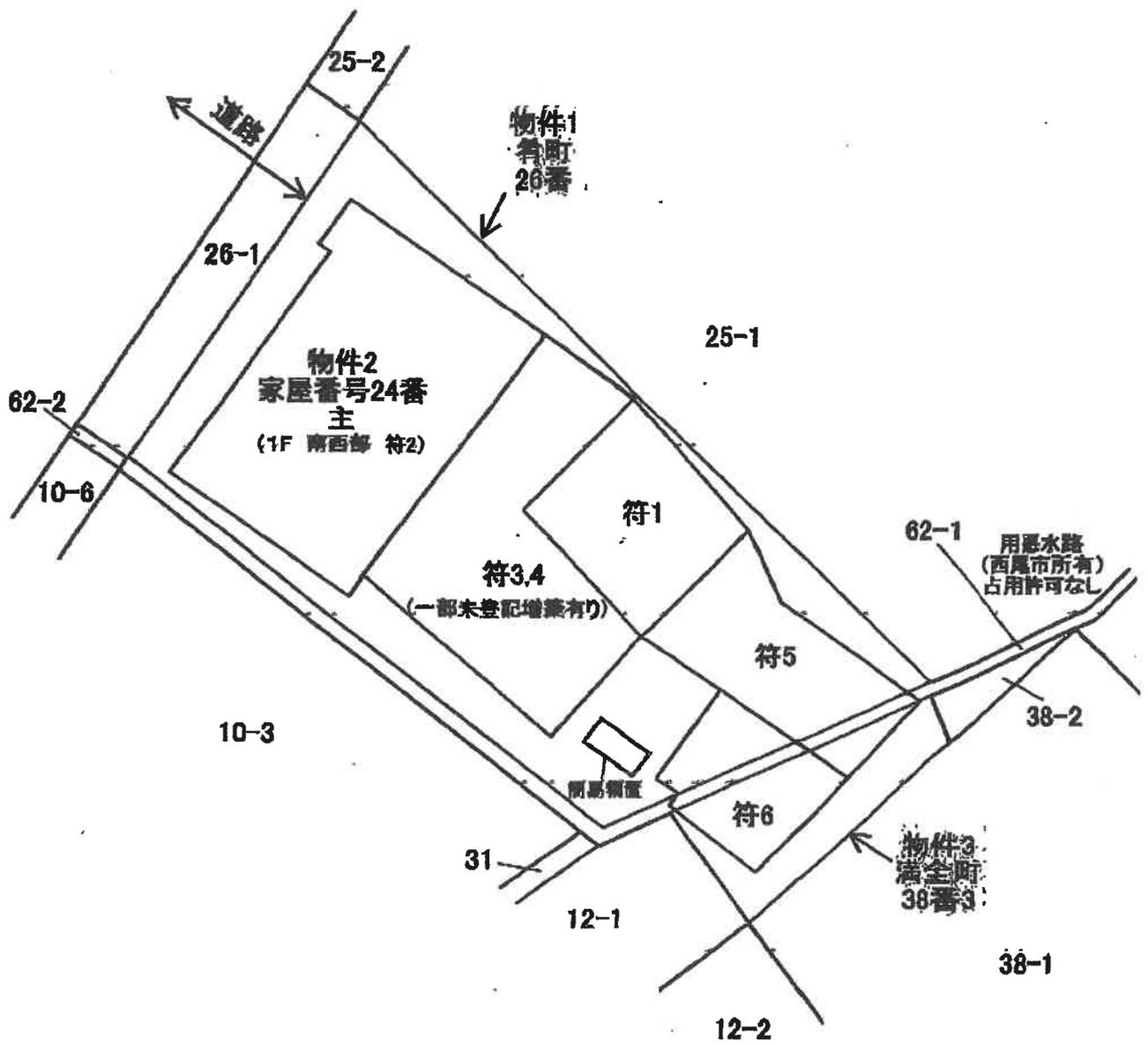
- 1 物件1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、4、5枚目に記載のとおりと認められる。物件1、3は、一体として、物件2の敷地となっている。公図上、物件1と物件3の間に用悪水路が介在しているが、目視の範囲内で、用悪水路の存在を確認することはできなかった。物件2の主である建物及び符号1～5の建物は、すべて結合して一体化している。物件2の南西側部分が符号2の附属建物であると思われる。符号3及び符号4の建物は、一体となっており、その一部に未登記増築部分約5.95㎡(概測)があると思われるが、増築部分の位置を特定することはできなかった。なお、符号5及び6の建物については、扉を開扉することができず、立ち入ることができなかったため、間取り等を確認することができなかった。
- 2 物件1、3は西側が道路に接面している。物件1、3の北西角、南西角、南角、南東角及び北東角には、いずれも一見して、境界杭等を確認することができなかった。なお、南側東角については、立ち入ることができなかったため、境界杭等を確認することができなかった。物件1、3の南側は、用悪水路となっており、南側の一部はフェンスで囲まれているが、物件3と12番2の土地との境界、物件3と38番1の土地との境界及び物件3と38番2の土地との境界は、いずれも不明確である。なお、北側境界については、物件2と北側隣地建物とが接着して建てられており、立ち入ることができなかったため、確認することができなかった。
- 3 物件2の主である建物の1階和室1の天井が腐食して、亀裂が生じている。
- 4 物件2の主である建物の2階天井が全般的にたわんでおり、雨漏りしている可能性があるが、詳細については、不明である。
- 5 物件2の主である建物及び符号1～5の建物は、いずれも建築後約85年程度が経過しており、建物内外に著しい劣化、汚れ、傷等が散見される。
- 6 物件2と北側隣地建物の屋根等が相互に越境している可能性がある。
- 7 物件1の南側に簡易物置がある。
- 8 62番1の土地(用悪水路)は、西尾市の所有であるが、占用許可は、取られていない、とのことである。買受人が新たに占用許可が必要か否か等、詳細については、西尾市役所下水道整備課に問い合わせたい。
- 9 物件2の主である建物及び符号1～5の建物については、建物図面が存在しないことから、各建物の面積、位置等、正確には、測量等、専門家の調査によらなければ、確定できないものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

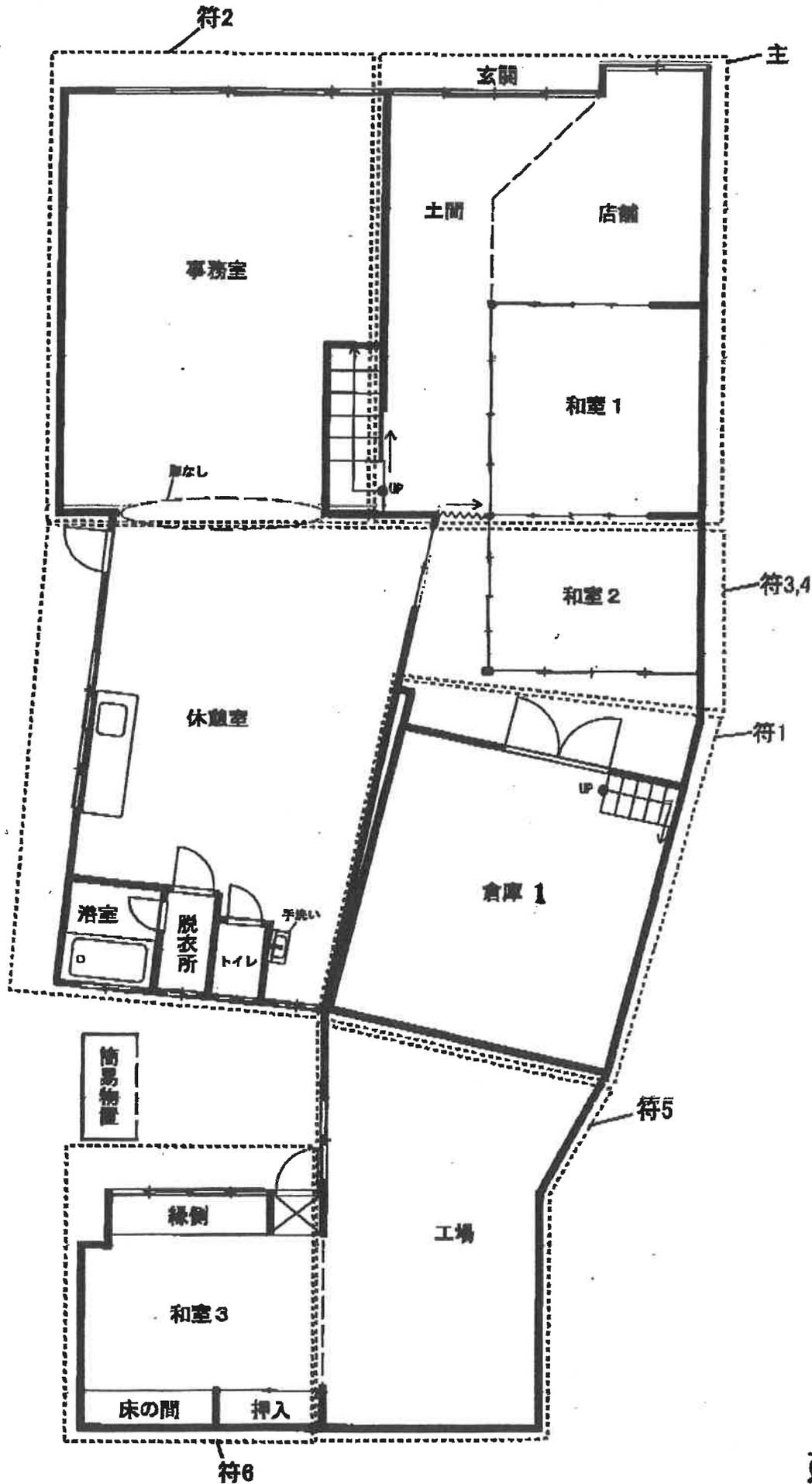
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月22日(木) 15:20-15:50	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査, 近隣住人に面談, 聴取
7年6月24日(火) 9:50-11:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行, 簡易計測
7年9月3日(水) 14:10-14:30	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認等
7年9月16日(月) 10:10-10:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
7年10月9日(木) 15:40-15:50	西尾市役所下水道整備課	水路の占用許可調査等
年 月 日()		
年 月 日()		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち合わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月24日 本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていたため, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

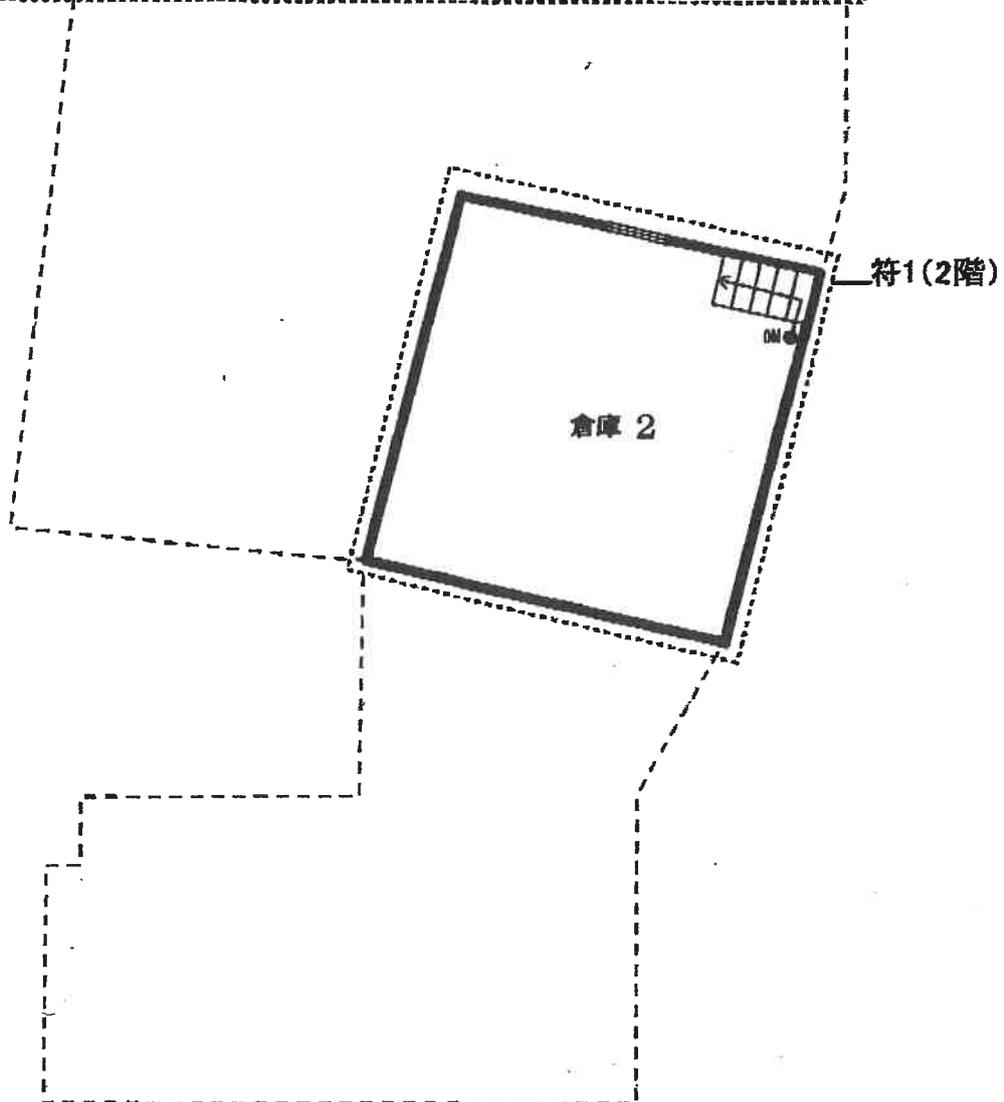
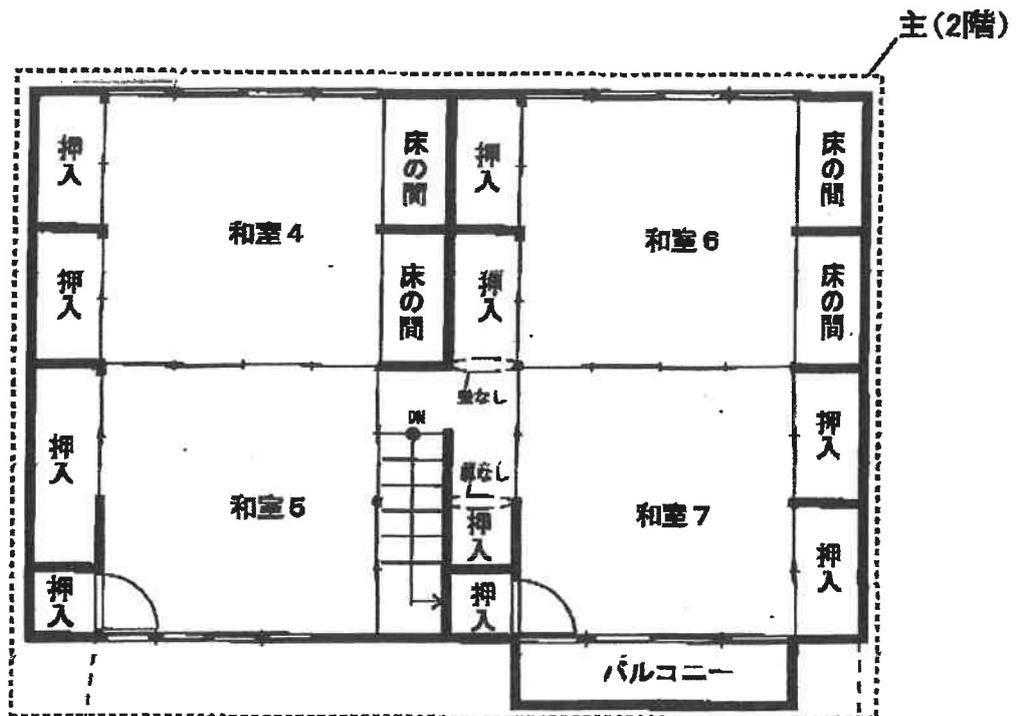


1F



建物間取図
(概略)

2F



物件2 (主である建物)

物件2 (符号2の附属建物)



①屋外の状況

物件1



②屋内の状況
店 舗



③屋内の状況
休憩室



④屋内の状況
浴室



⑤屋内の状況
事務室



⑥屋内の状況
和室1の天井
の状況

物件 2 (符号~~5~~⁶の附属建物) 簡易物置



⑦屋外の状況

物件 2 (符号 6 の附属建物) 物件 2 (符号 5 の附属建物)



⑧屋外の状況
(東側から撮影)

物件 3

令和6年(ケ)第 66 号
令和7年 5月21日 受理
令和7年 6月24日 現地調査
令和7年 7月 7日 評価
発行番号 2025011 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

許美穂一石

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,100,000 円
物件2 (建物)	金 5,560,000 円
物件3 (土地)	金 1,620,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・3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 地番 地目 地積	西尾市肴町 26番 宅地 212.42平方メートル	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	西尾市肴町26番地 24番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 40.66平方メートル 2階 81.32平方メートル 1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 30.41平方メートル 2階 24.79平方メートル 2 工場 木造瓦葺平家建 40.66平方メートル 3 物置 木造瓦葺平家建 30.74平方メートル 4 炊事場 木造瓦葺平家建 19.07平方メートル	特記事項参照

	符 号	5	
	種 類	工場	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	25.45平方メートル	
	符 号	6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	18.90平方メートル	
3	所 在	西尾市満全町	特記事項参照
	地 番	38番3	
	地 目	宅地	
	地 積	42.04平方メートル	
番号	特 記 事 項		
1・3	<p><土地について></p> <p>敷地内に西尾市所有地（62番1）が介在している。</p> <p>62番1の登記地目は用悪水路であるが、水路としての現況は確認できなかつた。なお、占用許可は取得していない。</p>		
2	<p><建物について></p> <p>建物は全て結合しており、特筆すべきは以下のとおりである。</p> <p>(1) 主である建物の1階南西部が、符号2の附属建物である。なお、位置が判別できるため、本件では別々に評価する。</p> <p>主である建物の種類は居宅・店舗である。</p> <p>符号2の種類は事務所である。主である建物と一体となっているため、符号2の独立した屋根は確認できなかつた。</p> <p>(2) 符号3と符号4は一体となっており、その一部に未登記増築部分約5.95㎡（公課証明記載面積）がある。なお、位置が不明瞭であるため、本件では物件3・4を一体として評価する。</p> <p>符号3・4の種類は休憩所、現況床面積は55.76㎡。</p> <p>(30.74㎡+19.07㎡+5.95㎡)</p> <p>(3) その他の附属建物は、一体となっているが、位置が判別できるため、本件では別々に評価する。</p> <p>(4) 建物は建ぺい率オーバーの可能性はある。</p>		

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・3）

位置・交通	名鉄西尾線「西尾」駅 北西方 道路距離約750m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	低層店舗、店舗併用住宅のほか一般住宅も見られる商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 254.46㎡ 間口 約10m、奥行約26m 形状 不整形	
接面道路の状況	北西側にて幅員約8.2m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・3は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は店舗併用住宅等である。	
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 なし 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. 敷地内に西尾市所有地(62番1)が存在している。62番1の登記地目は用悪水路であるが、水路としての現況は確認できなかった。なお、占用許可は取得していない(西尾市役所下水道整備課にて聴取)。 2. 北東側隣家と相互に屋根等が越境している可能性がある。 3. 敷地内に簡易物置あり(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	<p>建築年月日 昭和15年新築 ※公課証明書による。</p> <p>経過年数 約85年 経済的残存耐用年数 約0年</p>
仕 様	<p>構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 トタン等 内壁 合板、クロス等 天井 合板等 床 畳、土間等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -</p>
床面積(現況)	<p>登記床面積 121.98㎡ 未登記増改築部分なし</p> <p>※附属資料「建物間取図（概略）」参照。</p>
現況用途等	<p>現況用途 居宅・店舗 間取り 和室5室+店舗 (附属資料 建物間取図（概略）のとおり)</p>
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
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	<p>1. 主である建物の1階南西部が、符号2の附属建物である。 なお、位置が判別できるため、本件では別々に評価する。</p> <p>2. 登記上の種類は居宅であるが、現況は居宅・店舗である。</p> <p>3. 物件2建物（主である建物及び全ての附属建物）は耐火建 築物等及び準耐火建築物等ではないと思われるため、商業地 域における建ぺい率の緩和が受けられず、建ぺい率オーバ ーの可能性はある。</p>

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構造 土蔵造2階建 屋根 瓦葺 外壁 土壁 内壁 土壁 天井 合板等 床 合板等 設備 ー その他 ー
床面積(現況)	登記床面積 55.20㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 倉庫2室 (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
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

区 分	附属建物（符号2）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 昭和15年新築 ※公課証明書による。 経過年数 約85年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造平家建 屋根 ※特記事項参照 外壁 トタン等 内壁 クロス等 天井 石膏ボード等 床 板間 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 40.66㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 事務所 間取り 事務室1室 (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
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	1. 主である建物の1階南西部が、符号2の附属建物である。 主である建物と一体となっているため、符号2の独立した屋根は確認できなかったが、位置が判別できるため、本件では別々に評価する。 2. 登記上の種類は工場であるが、現況は事務所である。

区 分	附属建物（符号3・4）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 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 トタン等 内壁 合板等 天井 合板、化粧石膏ボード等 床 板間、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 ー
床面積(現況)	現況床面積 55.76㎡ 未登記増築部分有り。 符号3 30.74㎡（登記面積） 符号4 19.07㎡（登記面積） 未登記増築部分 5.95㎡（公課証明） 合 計 55.76㎡ ※附属資料「建物間取図（概略）」参照。
現況用途等	現況用途 休憩所 間取り 和室1室＋休憩室＋浴室・脱衣所・便所 （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
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	1. 符号3と符号4は一体となっており、その一部に未登記増築部分約5.95㎡（公課証明記載面積）がある。なお、位置が不明瞭であるため、本件では物件3・4を一体として評価する。 2. 登記上の種類は符号3が物置、符号4が炊事場であるが、現況の種類は休憩所である。

区 分	附属建物（符号5）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 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 トタン等 内壁 未確認 天井 未確認 床 未確認 設備 未確認 その他 ー
床面積(現況)	登記床面積 25.45㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 工場 間取り 工場 (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
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	1. 鍵がかかっており、内覧調査をすることができなかつたため、設備の詳細は不明である。なお、航空写真等から概ね登記床面積に一致していると推定される。

区 分	附属建物（符号6）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 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 トタン等 内壁 合板等 天井 合板等 床 畳等 設備 未確認 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 18.90㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 和室1室 (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
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	1. 鍵がかかっており、内覧調査をすることができなかったため、設備の詳細は不明である。なお、外観調査から概ね登記床面積に一致していると思われる。

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・3)

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	86,900	0.88	212.42	0.80	13,000,000
3	86,900	0.88	42.04	0.80	2,570,000
合計			254.46		15,570,000

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：基準地 西尾(県) 5-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 98 & \times & 100 / 109 & = & 86,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

- ◇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：容積率△2%
- ◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.97 × 官地介在0.95 × 相隣関係0.95 = 0.88

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 20 %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主	176,000	121.98	0.01	210,000
符1	165,000	55.20	0.01	90,000
符2	176,000	40.66	0.01	70,000
符3・4	165,000	55.76	0.01	90,000
符5	165,000	25.45	0.01	40,000
符6	165,000	18.90	0.01	30,000
合計				530,000

ウ 現価率：

< 主である建物 >

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 85 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.01 \end{aligned}$$

< 符号1 >

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

< 符号2 >

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 85 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.01 \end{aligned}$$

< 符号3・4 >

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

< 符号5 >

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

< 符号6 >

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

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	13,000,000	0.55	法定地上権	7,150,000
3	2,570,000	0.10	場所的利益	260,000
合 計				7,410,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権（割合55%）と査定。
物件3の土地利用権等を場所的利益（割合10%）と査定。

(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	13,000,000	－ 7,150,000		1.00	0.70	4,100,000
2	530,000	＋ 7,410,000	0	1.00	0.70	5,560,000
3	2,570,000	－ 260,000		1.00	0.70	1,620,000
一括価格(合計)						11,280,000

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

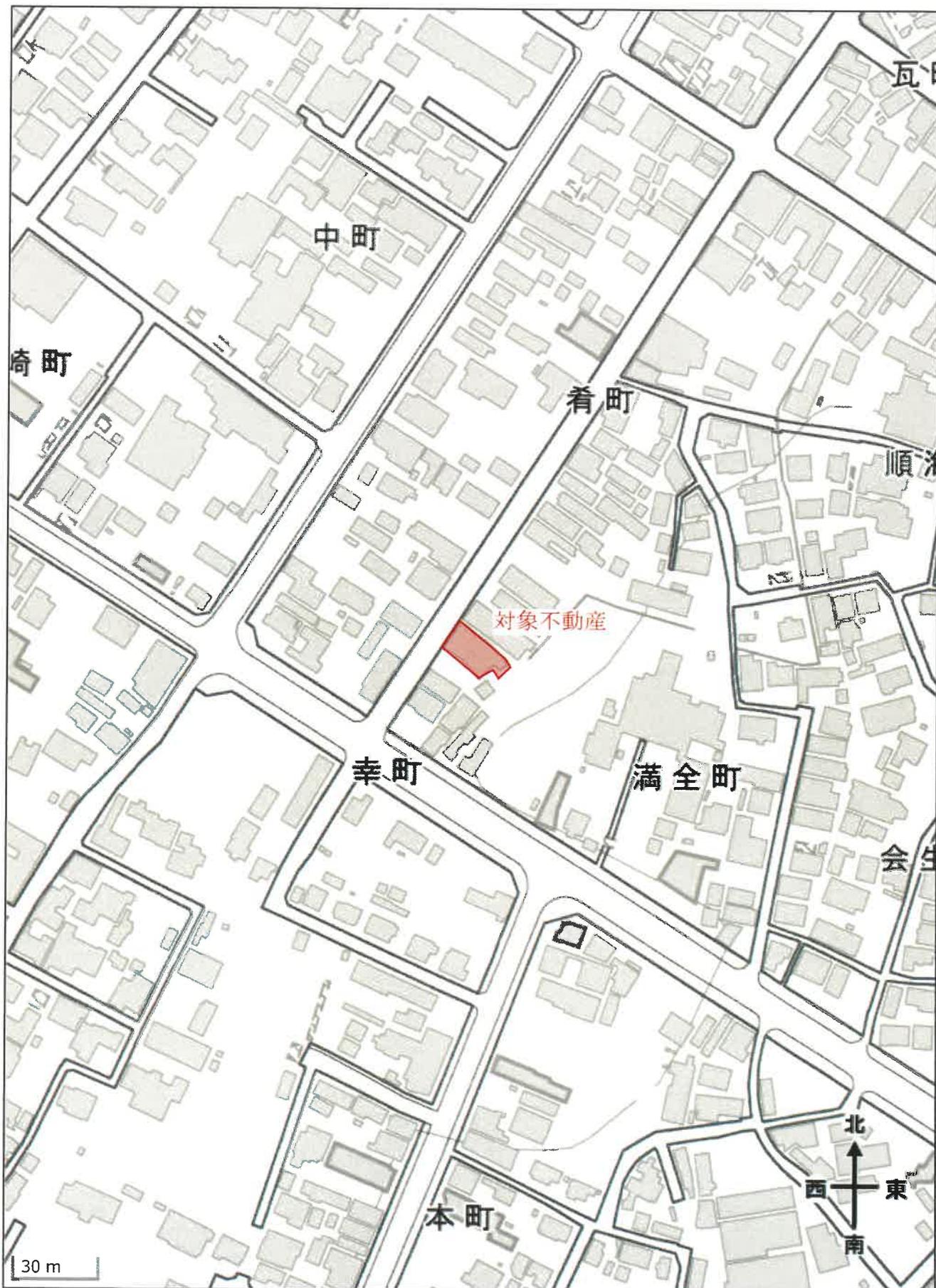
地価公示価格等 : 基準地 西尾(県) 5-5
所 在 : 愛知県西尾市本町48番7
価 格 : 91,000 円/㎡
位 置 : 名鉄西尾線「西尾」駅の北西方道路距離650m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 宅地 290㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側12.0m県道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 低層店舗等を中心に住宅も見られる商業地域

第7 附属資料

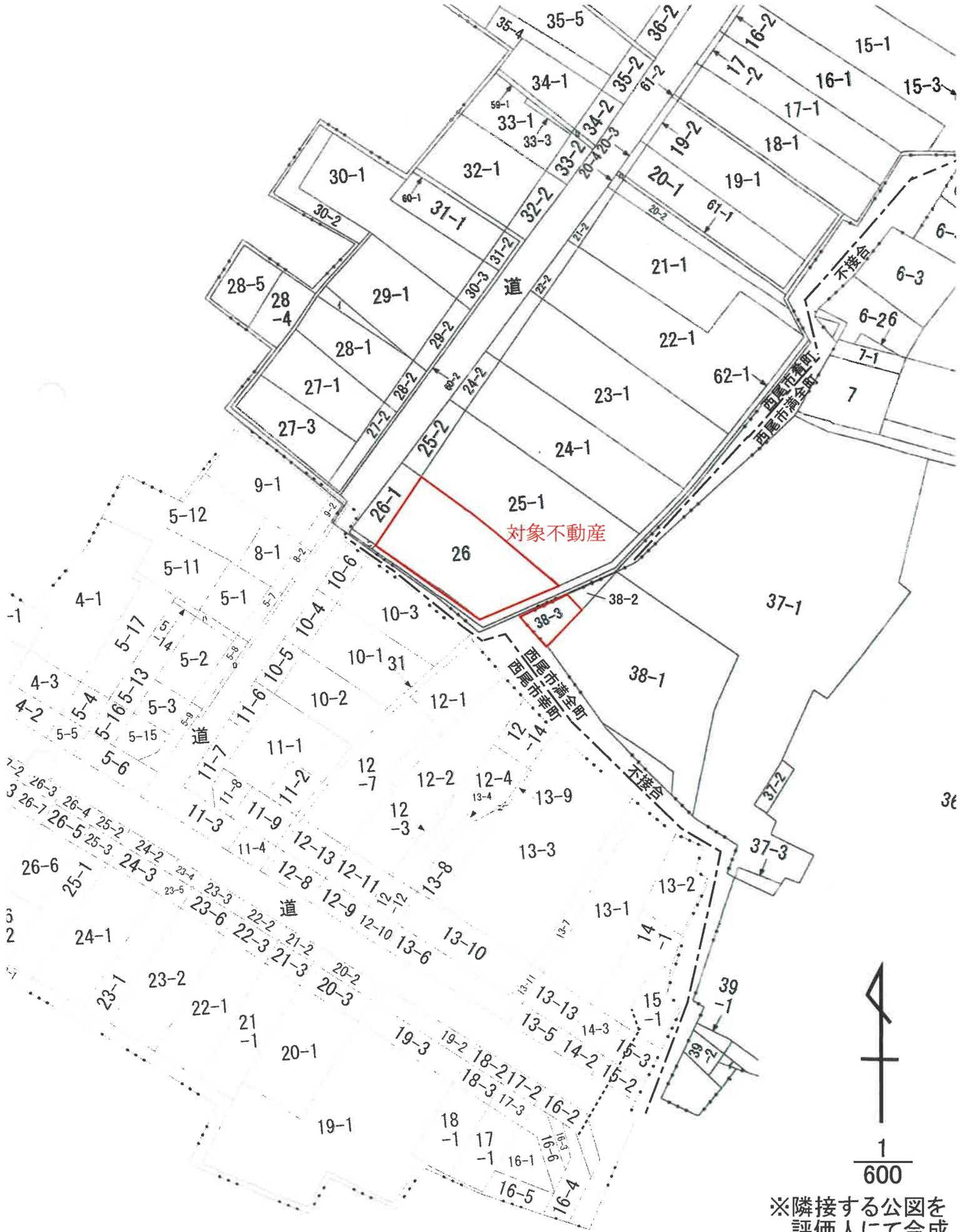
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図(写)
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上





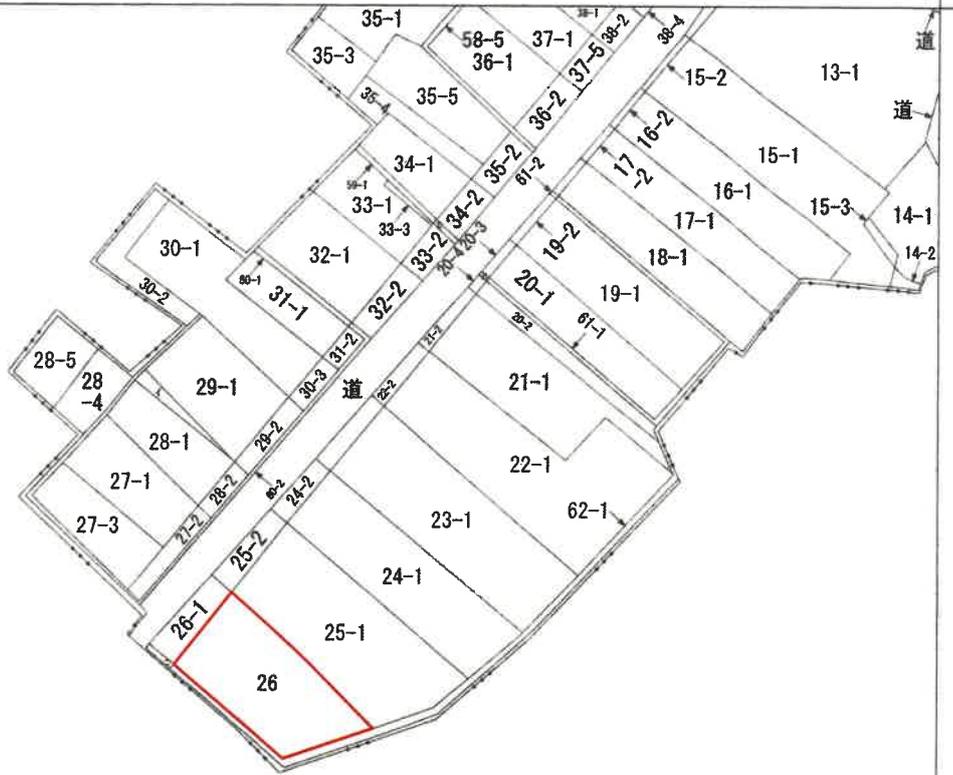
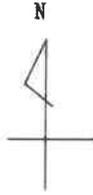
公図(写)



対象不動産



※隣接する公図を
評価人にて合成



対象不動産

(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	西尾市肴町		地番	26番			
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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)
 令和6年8月26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	西尾市満全町			地番	38番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は座番は記号	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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和6年8月26日

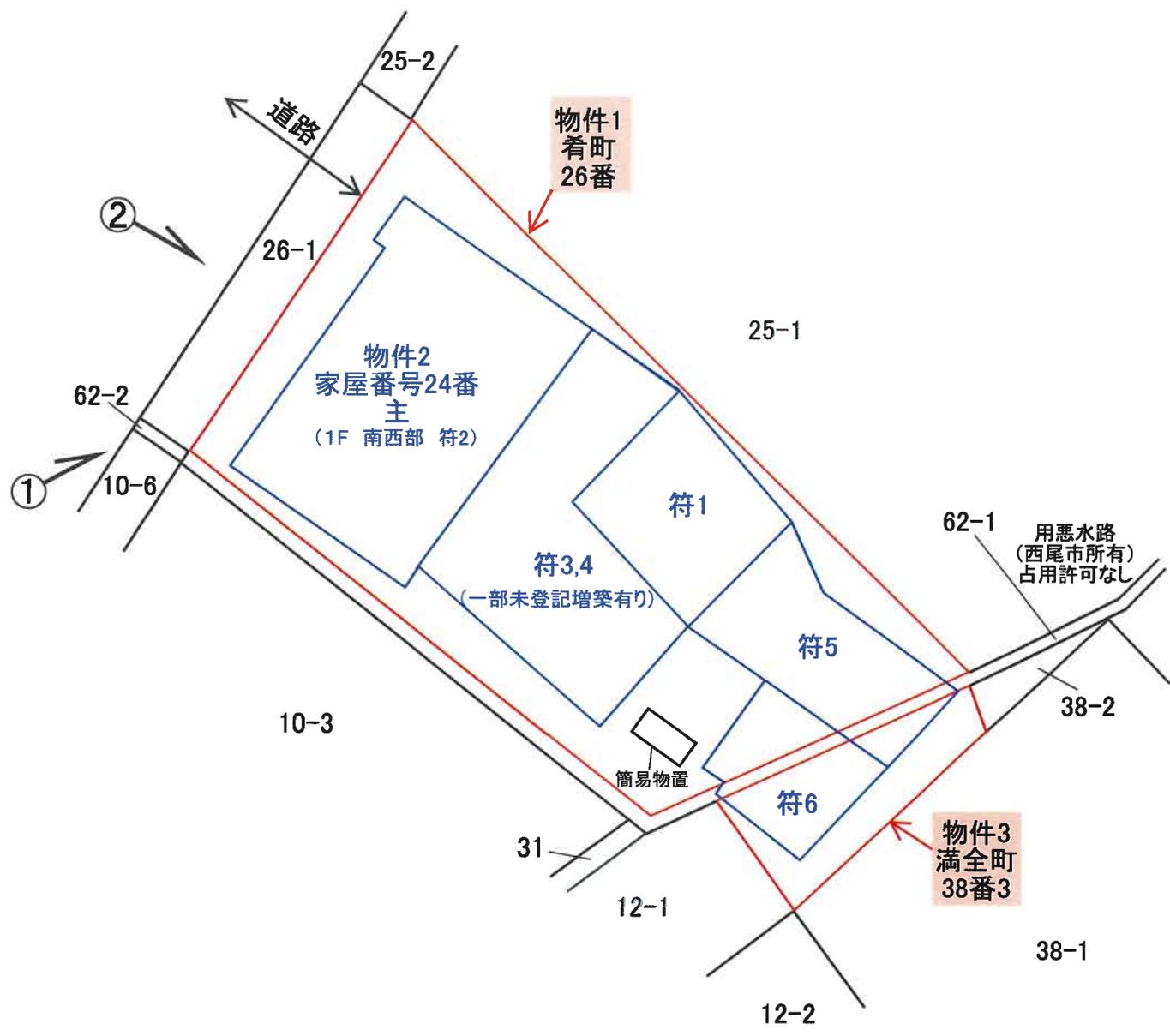
名古屋法務局

地図整理番号：M61313

登記官



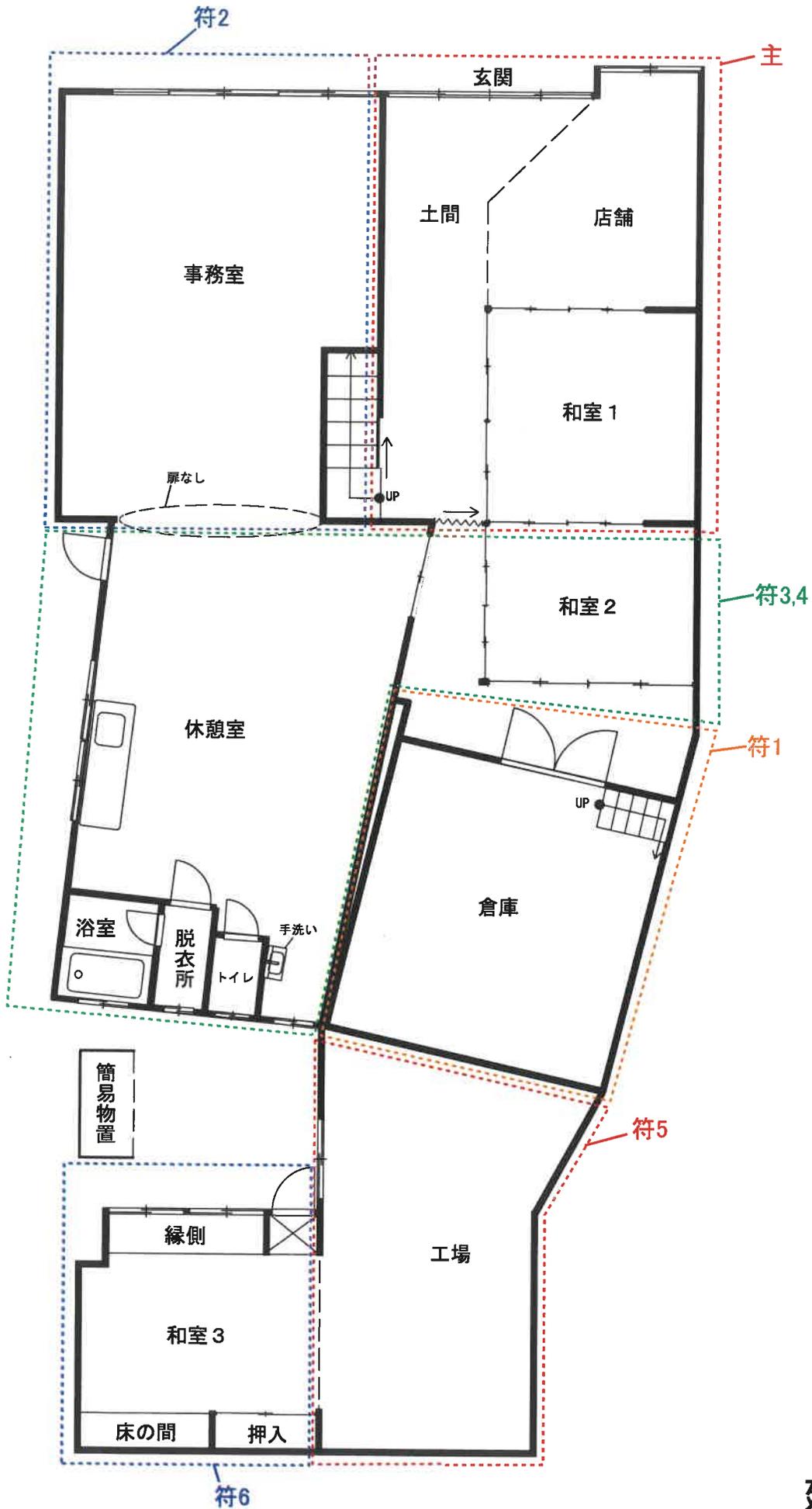
土地建物配置図 (概略)



矢印は写真撮影方向を示す

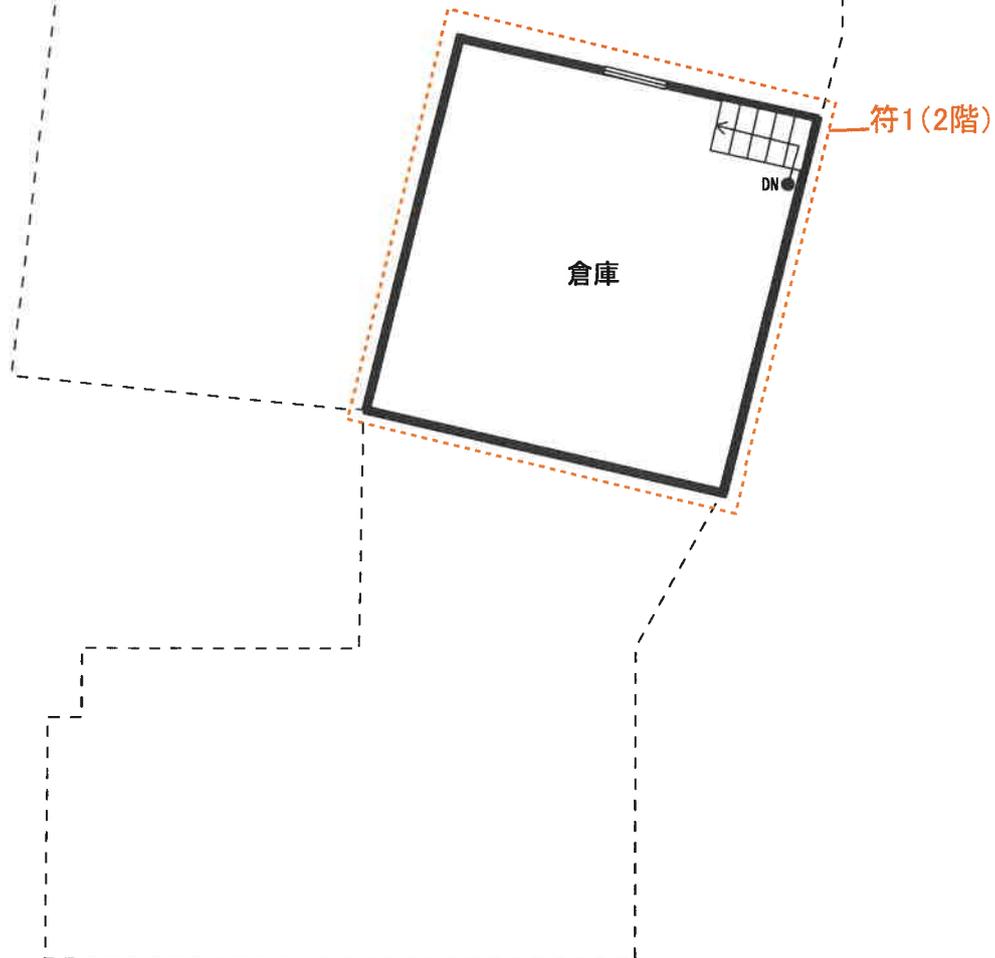
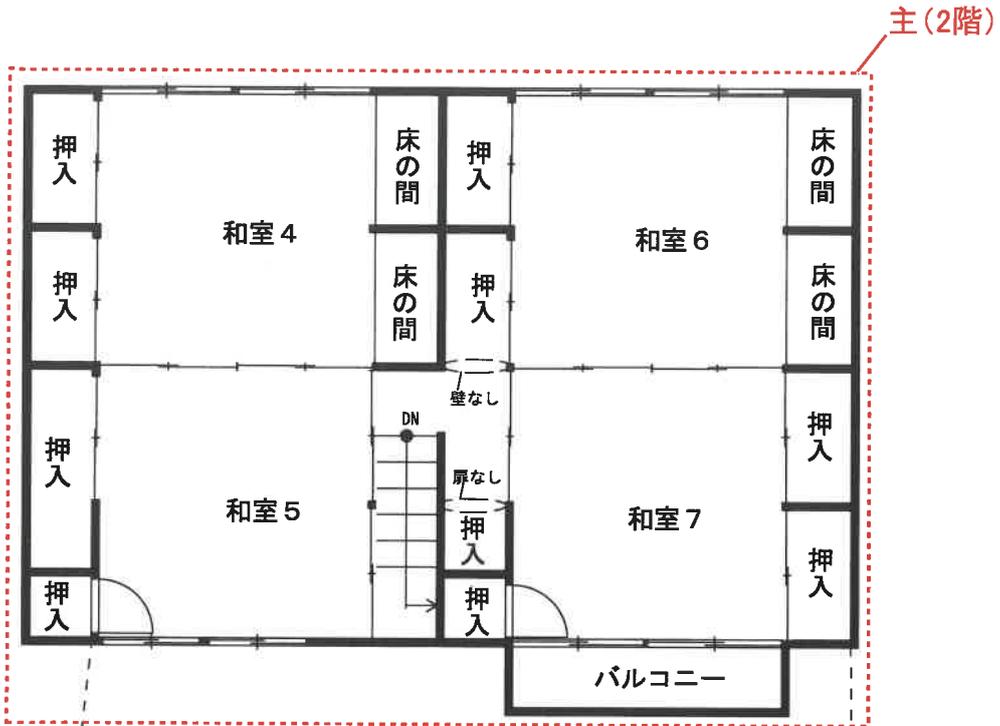


1F



建物間取図
(概略)

2F





写真番号1



写真番号2