

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 6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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月17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

2 所 在 西尾市吉良町宮崎西部田
地 番 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 1 2 . 7 1 平方メートル

4 所 在 西尾市吉良町宮崎西部田 3 2 番地 1
家屋 番号 3 2 番 1
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 1 9 4 . 0 9 平方メートル
2 階 1 4 6 . 5 4 平方メートル
3 階 1 6 9 . 4 9 平方メートル
4 階 1 5 6 . 7 4 平方メートル
5 階 7 7 . 2 6 平方メートル

(現況)

種 類 旅館・居宅
床 面 積 1 階 約 2 1 8 . 0 9 平方メートル
2 階 1 4 6 . 5 4 平方メートル
3 階 1 6 9 . 4 9 平方メートル
4 階 1 5 6 . 7 4 平方メートル
5 階 7 7 . 2 6 平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月29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2, 4】

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2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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2】

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

2 所 在 西尾市吉良町宮崎西部田
 地 番 32番1
 地 目 宅地
 地 積 312.71平方メートル

4 所 在 西尾市吉良町宮崎西部田 32番地1
 家屋 番号 32番1
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 194.09平方メートル
 2階 146.54平方メートル
 3階 169.49平方メートル
 4階 156.74平方メートル
 5階 77.26平方メートル

(現況)

種 類 旅館・居宅
 床 面 積 1階 約218.09平方メートル
 2階 146.54平方メートル
 3階 169.49平方メートル
 4階 156.74平方メートル
 5階 77.26平方メートル



令和 6 年(ケ)第 87 号

令和 7 年 1 月 24 日受理

令和 7 年 3 月 24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 2, 4)

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

2 所 在 西尾市吉良町宮崎西部田
地 番 32番1
地 目 宅地
地 積 312.71平方メートル
共有者 持分6分の1
共有者 持分6分の1
共有者 持分6分の1
共有者 持分2分の1

4 所 在 西尾市吉良町宮崎西部田 32番地1
家屋 番号 32番1
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 194.09平方メートル
2階 146.54平方メートル
3階 169.49平方メートル
4階 156.74平方メートル
5階 77.26平方メートル

所有者

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(物件4建物所有者)A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者) <input type="checkbox"/> B, D, E, F(所有(共有)者ら))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年6月5日
最初の契約等	契約日 年 月 日 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ B (物件2土地所有(共有)者)</p> <p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件2土地にAが所有する物件4建物が建てられていることに関して、同土地の所有(共有)者らとAとの間に地代等の金銭授受はありません。</p> <p>1 物件4建物は、私が「海鮮宿はや河」の屋号で旅館を営んでおり、同建物の2階北東側部分(建物間取図中「自己用」と表記のある部屋)は居宅で、私たち家族4人が住んでいます。</p> <p>2 居宅部分にトイレと浴室はなく、トイレは2階の化粧室を、浴室は1階の浴室を、いずれも旅館部分のトイレと浴室を使用しています。なお、浴室は温泉ではなく、ポイラーでお湯を沸かしているものです。また、シャワーについては、お湯が出るまで時間を要します。</p> <p>3 物件4建物には、雨漏りする箇所が何か所もあります。また、2階廊下は傾いており、その他にも傾きが気になる箇所が何か所あります。</p> <p>4 物件4建物の所在地であるこの辺りは、白蟻による被害が多い地域で、同建物も白蟻による浸食被害があり、昨年駆除を行いました。</p> <p>5 物件4建物1階の未登記増築部分の増築時期は知りません。</p> <p>6 物件4建物の屋上に設置されている変電設備は同建物が建てられた当初から設置されていますが、ポリ塩化ビフェニル(PCB)については、何のことかわかりません。</p> <p>7 物件2土地の前所有者Cは、私の父の兄で、同土地の所有(共有)者DはCの妻、B、E、FはCDの子供です。よって、同土地の所有(共有)者らと私とは親族関係にあり、同土地に物件4建物が建てられていることに関して、私とB、D、E、Fとの間に地代等の金銭授受はありません。</p> <p>8 物件2土地の境界や物件4建物の未登記増築部分の越境の可能性等については分かりません。</p>
<p>■ D, E, F (物件2土地所有(共有)者ら)</p>	<p>1 物件2土地にAが所有する物件4建物が建てられていることに関して、同土地の所有(共有)者らとAとの間に地代等の金銭授受はありません(書面による回答を要約)。</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

執行官の意見

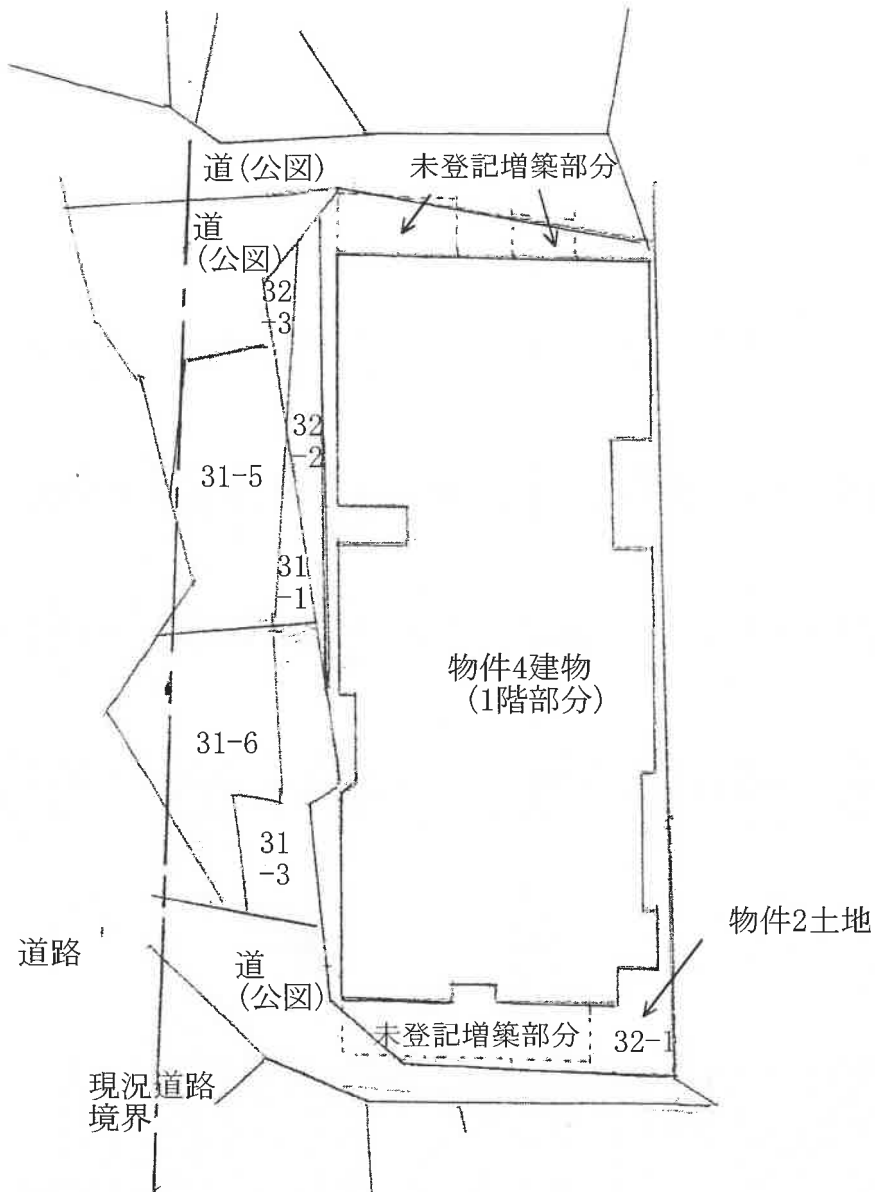
- 1 物件2, 4土地建物の状況は, 別紙配置図, 建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり, 物件2土地に物件4建物が建てられており, 同土地に駐車場等のその余の敷地部分は殆どない。なお, 配置図については, 正確に表現されたものでなく, また, 物件4建物の未登記増築部分が一部越境している可能性もあり, 確定するためには専門家による調査を要する。
- 2 物件4建物の占有状況は, 関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお, 同建物には第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 3 物件4建物の状況は, 同建物は築46年を経過する建物で, 経年に相当する劣化が認められ, 外壁の亀裂, 複数の雨漏りする箇所や白蟻による浸食被害, 床の傾き等が認められることから, その状態は良好とは言えない。
- 4 物件4建物の屋上には変電設備が設置されているが, PCBは昭和47年に生産・輸入が禁止されており, 同建物は昭和54年新築であるから, 同変電設備にはPCBが使用されている電気機器は使用されていないものと思料する。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

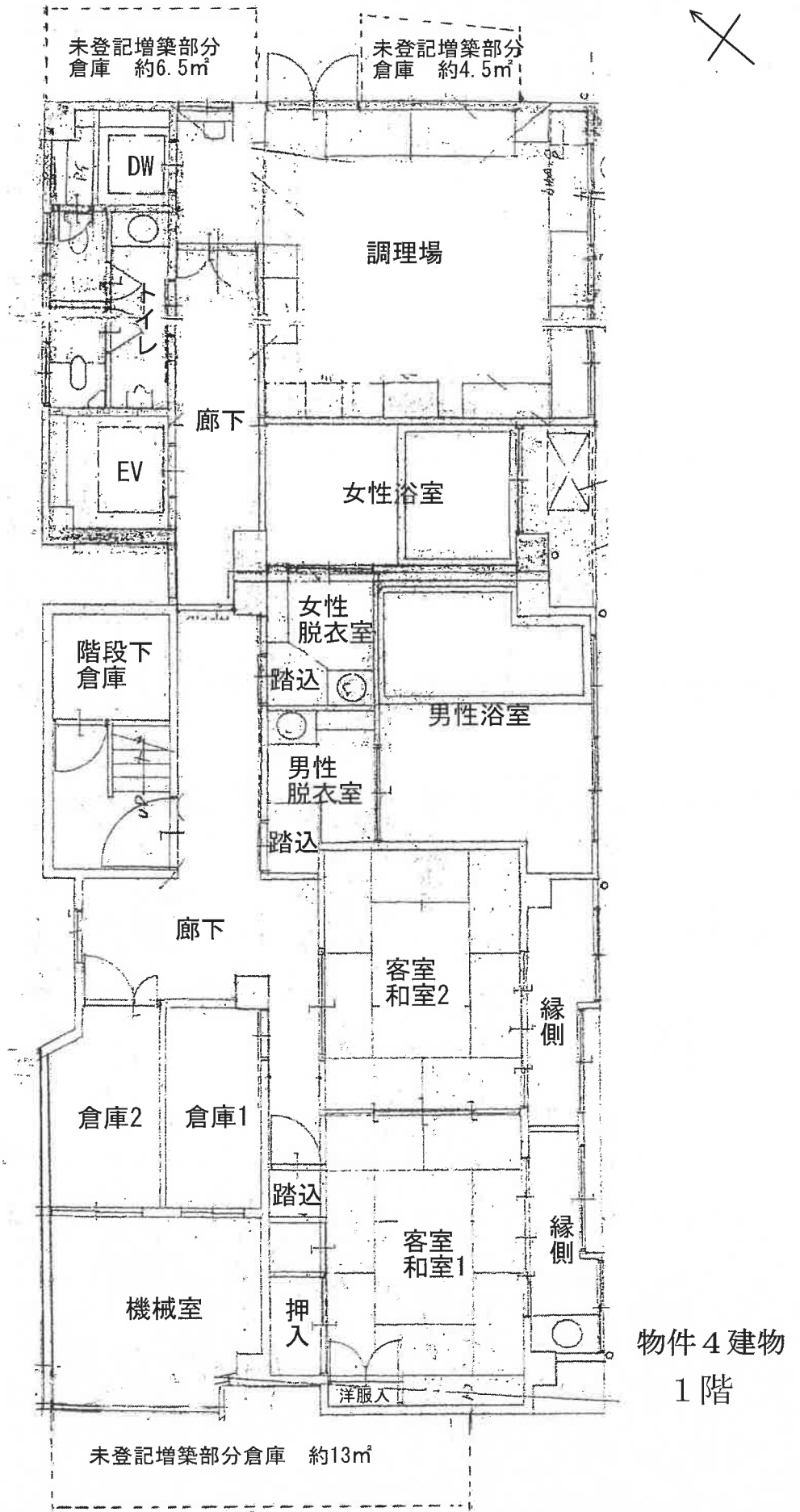
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月27日(月) 14:00-14:15 16:30-16:40	名古屋地方裁判所 岡崎支部 名古屋法務局 岡崎支局	所有者Aから事情聴取(電話) 公図, 土地建物登記事項証明書, 建物図面及び地積測量図交付申請
7年1月28日(火) 13:00-13:20	名古屋地方裁判所 岡崎支部 目的物件所在地	物件2土地所有(共有)者らに通知書送付 目的物件確認, 物件2土地調査, 外観写真撮影
7年2月6日(木) 9:05-9:20	当庁	Bから事情聴取(電話)
7年3月14日(金) 9:55-11:05	目的物件所在地	室内外立入調査, 写真撮影, 所有者Aから事情聴取(評価人同行)
7年3月21日(金) 12:45-13:55	目的物件所在地	室内外立入調査, 写真撮影, 所有者Aから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 建物は不在で施錠されていたので, 所有者から借用した鍵で解錠し, 立会人を立ち合わせ, 同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> <p><input type="checkbox"/></p>		

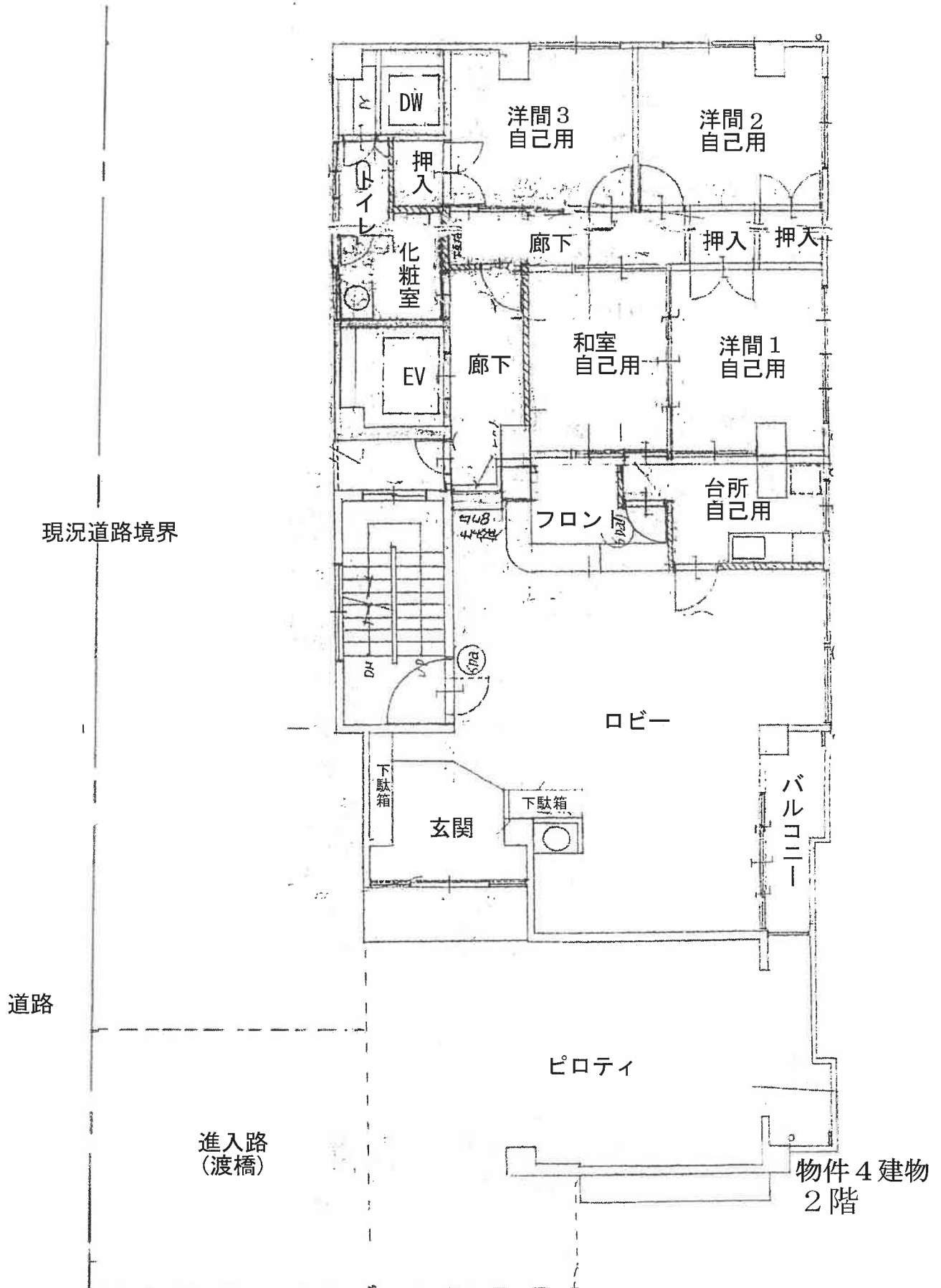
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



当該配置図は、公図及び建物図面等を合成したもので配置を正確に表現したものではなく、正確には実測等を行わなければ、確定できない。また、未登記増築部分が隣地道路面に一部越境している配置となっているが、これも実測等を行わなければ、確定できない。

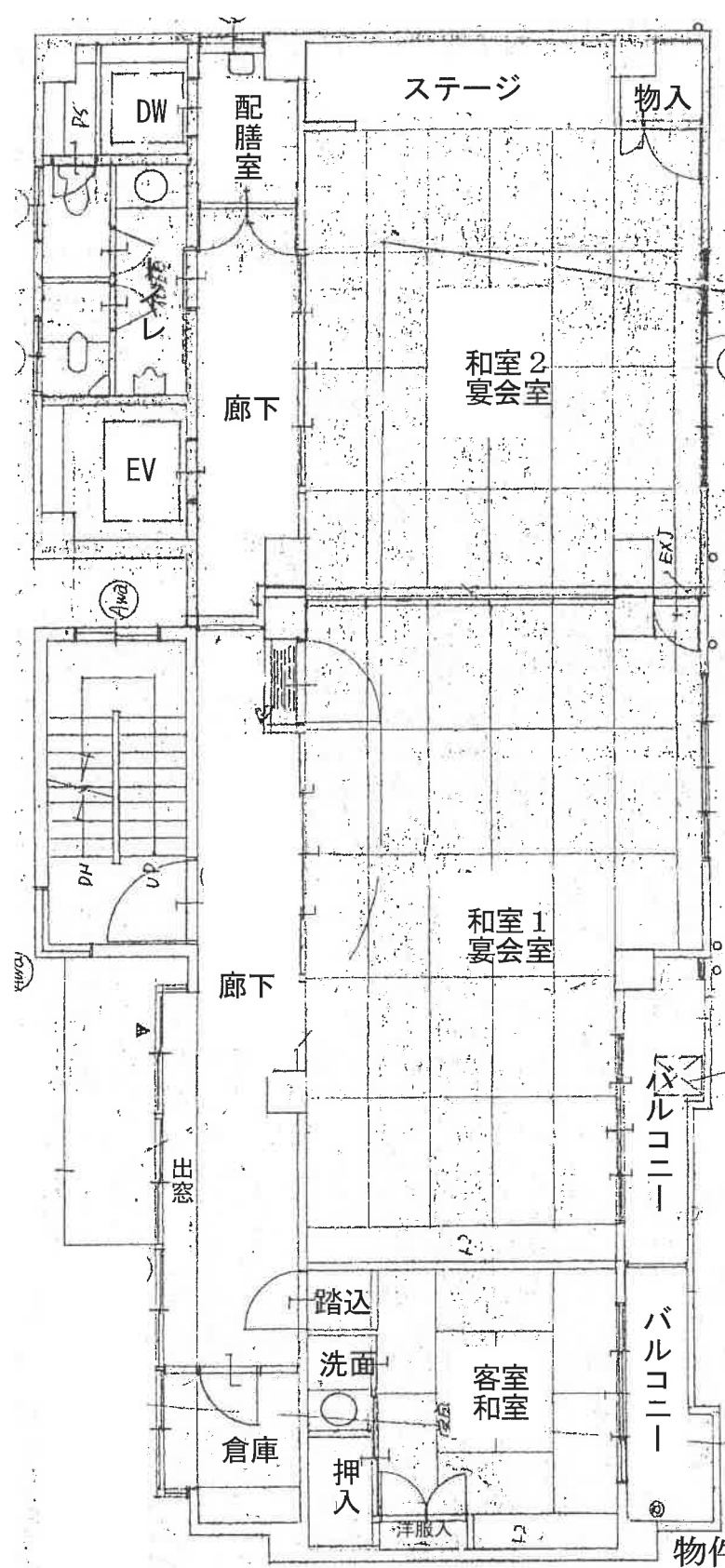




令和6年(ケ)第87号

建物間取図(概略)

(9 枚目)

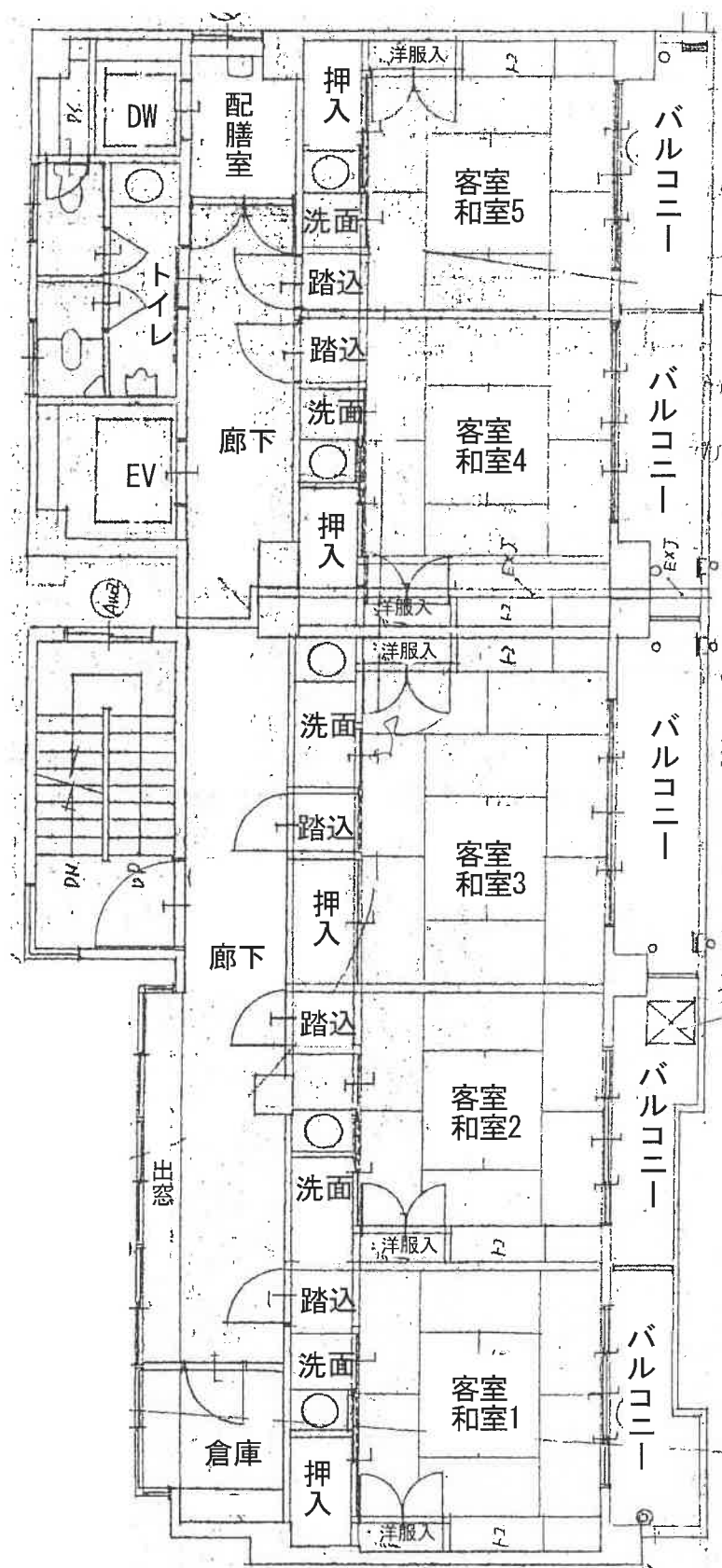


物件4建物
3階

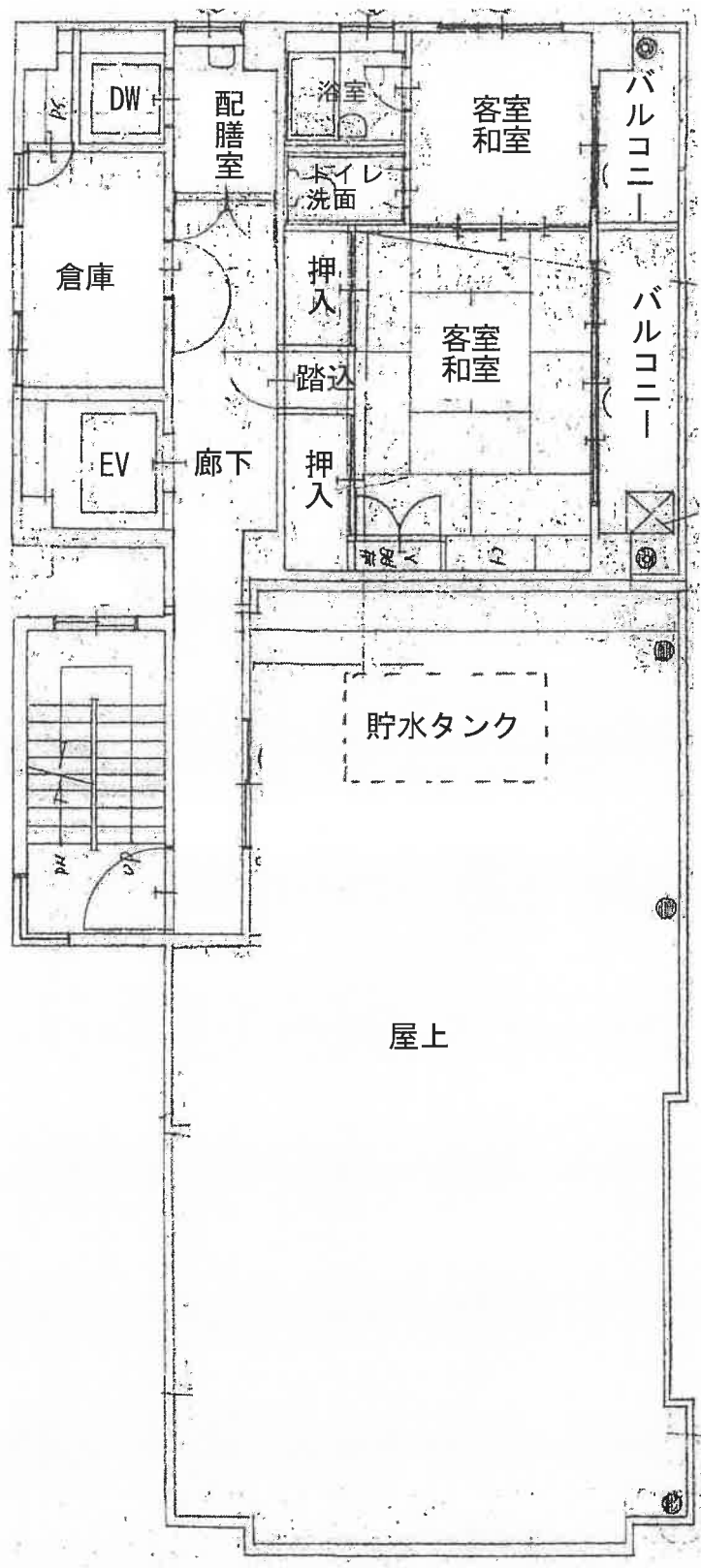
令和6年(ケ)第87号

(10 枚目)

建物間取図(概略)

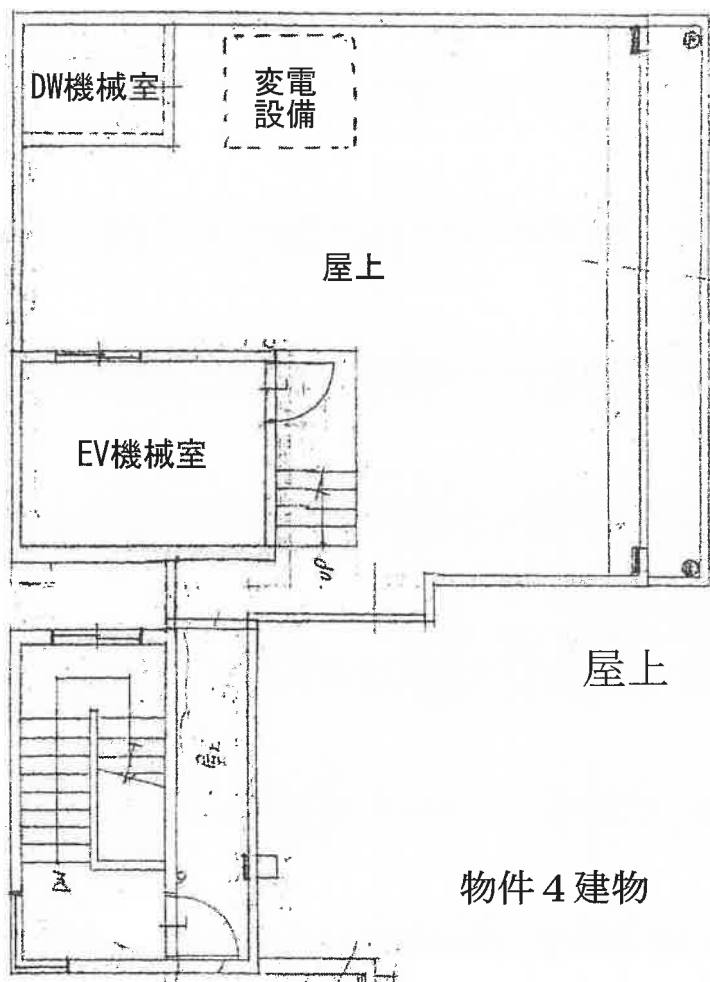


物件4建物
4階



物件4建物
5階

建物間取図(概略)



建物間取図(概略)

令和6年(ケ)第87号

(13 枚目)

写真1

物件4建物



未登記増築部分

写真2

物件4建物



写真3

物件4 建物(未登記増築部分)



写真4

物件4 建物(未登記増築部分)



黄色線は概ねの境界付近

境界標

写真5

進入路(渡橋)



写真6

物件4建物

1階室内(客室和室1)



写真7

物件4 建物

1階室内(客室和室2)



写真8

物件4 建物

1階室内(男性浴室)



写真9

物件4 建物

1階室内(女性浴室)



写真10

物件4 建物

1階室内(調理場)



写真 1 1

物件 4 建物

2 階室内(ロビー)



写真 1 2

物件 4 建物

2 階室内(台所(自己用))



写真1 3

物件4 建物

2階室内(洋間1(自己用))



写真1 4

物件4 建物

2階室内(和室(自己用))



写真15

物件4建物

2階室内(洋間2(自己用))



写真16

壁一面に落書き

物件4建物

2階室内(洋間3(自己用))



写真17

物件4建物

3階室内(和室2(宴会室)~和室1(宴会室))



写真18

物件4建物

3階室内(客室和室)



写真19

物件4建物

4階室内(客室和室1)



写真20

物件4建物

4階室内(客室和室2)



写真 2 1

物件 4 建物

4 階室内(客室和室 3)



写真 2 2

物件 4 建物

4 階室内(客室和室 4)



写真 2 3

物件 4 建物

4 階室内(客室和室 5)



写真 2 4

物件 4 建物

5 階室内(客室和室)



雨漏り箇所

写真25

物件4建物

5階室内(浴室)



写真26

物件4建物(5階屋上)



令和 6 年（ケ）第 8 7 号
令和 7 年 1 月 2 7 日 受 理
令和 7 年 3 月 1 4 日 外 現地調査
令和 7 年 3 月 3 1 日 評 価
発行番号 2 5 - 0 1 0 2 号

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書
(物件 2, 4)

評価人 不動産鑑定士

福 岡 洋 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金19,780,000円	
内 訳 価 格	
物件2(土地)	金3,290,000円
物件4(建物)	金16,490,000円

- ① 一括価格は、物件2、4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2の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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等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
2	所在地 地目 地積	西尾市吉良町宮崎西部田 32番1 宅地 312.71m ²	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市吉良町宮崎西部田 32番地1 32番1 旅館 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 194.09m ² 2階 146.54m ² 3階 169.49m ² 4階 156.74m ² 5階 77.26m ²	種類：旅館・居宅 床面積：1階部分に未 登記増築部分(倉庫3 箇所)計約24m ² が存し 1階：218.09m ²
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	名鉄蒲郡線「三河鳥羽」駅の南西方道路距離約1.9km 周辺にバス停なし (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	西尾市南端の海沿いに、旅館、店舗、住宅等が建ち並ぶ混在地域	
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	市街化調整区域 ————— 70% 400% ————— 形態制限除外区域、観光開発区域 三河湾国定公園普通地区、がけ条例等
画地条件	地積 312.71㎡ 間口 約27m 奥行 約10m 形状 ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側幅員約7.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。公図上物件2土地の北東側及び南西側に赤道が有るが、いずれも法定外道路である。なお、物件2土地は、上記市道より約4m程度低く接面する。	
土地の利用状況等	物件2土地は物件4建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質特定施設の届出はなく、過去の登記事項証明書記載事項、住宅地図等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	
特記事項	① 物件2土地は市街化調整区域内の土地である。西尾市役所建築課での確認によれば、物件2土地は線引前宅地であり、物件4建物は線引前建物の増築として昭和59年に旅館として建築されたものであるとの事であった。競売による取得者は、建て替え等に当たって当該物件が観光開発区域内に存するため都市計画法第34条第2項の許可を受けることが出来る、あるいは対象物件は線引前宅地なので開発審査会基準第17条の許可を受けることが出来るとの事であったが、競売による入札希望者は、事前に西尾市役所建築課にて確認のこと。	

	<p>② 西尾市「高潮ハザードマップ」によれば、対象物件南側は、浸水想定区域図において想定最大浸水深0.5m以上3.0m未満程度が想定されている。</p> <p>③ 北西側市道に対し物件2は約4m程度低く接しているため、物件4建物とは2階部分に陸橋で出入りしている。</p> <p>④ 名古屋法務局西尾支所での確認によれば、物件2土地の南東側の土地には地番が無く、海の範囲に当たるとの事であった。</p>
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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59年3月6日新築 平成4年4月22日変更、増築
	経 過 年 数	約41年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造5階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル等
	内 壁	繊維壁、クロス等
	天 井	目透かし、クロス、ボード等
	床	畳、モルタル、モザイク貼り等
	設 備	空調：空冷ヒートポンプセパレート型 換気：換気扇等 給排水等：受水槽、加圧送水装置、温水ボイラー等 電気：キュービクル式 人用エレベーター1基、荷物用エレベーター1基
	そ の 他	——
床面積(現況)	延べ床面積：744.12㎡+下記未登記増築部分約24㎡÷768.12㎡ 未登記増築部分：1階部分に未登記増築部分(倉庫3箇所)計約24㎡有	
現況用途等	現況用途	旅館
	間 取 り	1階：客室、浴場、調理場、倉庫等 2階：ロビー、フロント、自己用部屋等 3階：客室、宴会室等 4階：客室等 5階：客室等 (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 (下記特記事項参照)	
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	① 風呂は、温泉ではなく沸かし湯であり、給湯までに時間がかかるのとことである。	

- ② 雨漏り箇所が複数カ所あり、天井や壁にしみが見られた。また、白蟻による被害により柱の損傷箇所、床の傾き箇所等が見られた。
- ③ 屋上に変電設備が設置されているが、建築年から推測するとPCBの含有の可能性は低いものと思われるが、正確には専門家の調査を要する。
- ④ 物件4建物を物件2土地公図上に配置すると、未登記増築部分が隣地道路面に一部越境している配置となるが、正確には専門家による実測等を行わなければ、確定できない。
- ⑤ 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。

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2)

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
2	25,800	0.80	312.71	0.90	5,810,000

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)

地価公示等 西尾-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 117 & = & 25,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 無し (1.00)

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 : 高低差 (0.80)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件4)

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
4	430,000	744.12	0.08	25,600,000

イ 現況床面積は768.12㎡であるが、未登記増築部分約24㎡を含み、増築部分は現況の維持管理の状態等より当該部分の経済的価値は無いものと判断したので、上記計算上の床面積は744.12㎡とした。

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 4 \text{ 年} + \text{経過年数 } 41 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.08 \end{aligned}$$

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	5,810,000	0.10	場所的利益	580,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価修 正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
1	5,810,000	- 580,000		0.90	0.70	3,290,000
2	25,600,000	+ 580,000	0	0.90	0.70	16,490,000
一括価格 (合計)						19,780,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正： 現状の当該地域の旅館需要、現状建物の継続利用・建て替え等のリスク、アスベストの可能性等の市場性を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格等 (西尾-3)

所 在：西尾市吉良町富田荒井屋敷26番

価 格：30,200 円/m²

位 置：名鉄西尾線「上横須賀」駅から道路距離約2,400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：宅地 433 m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西側4.7m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模農家住宅が多く周辺に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 近隣案内図
- 3 土地建物配置図(概略)
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

附 属 资 料

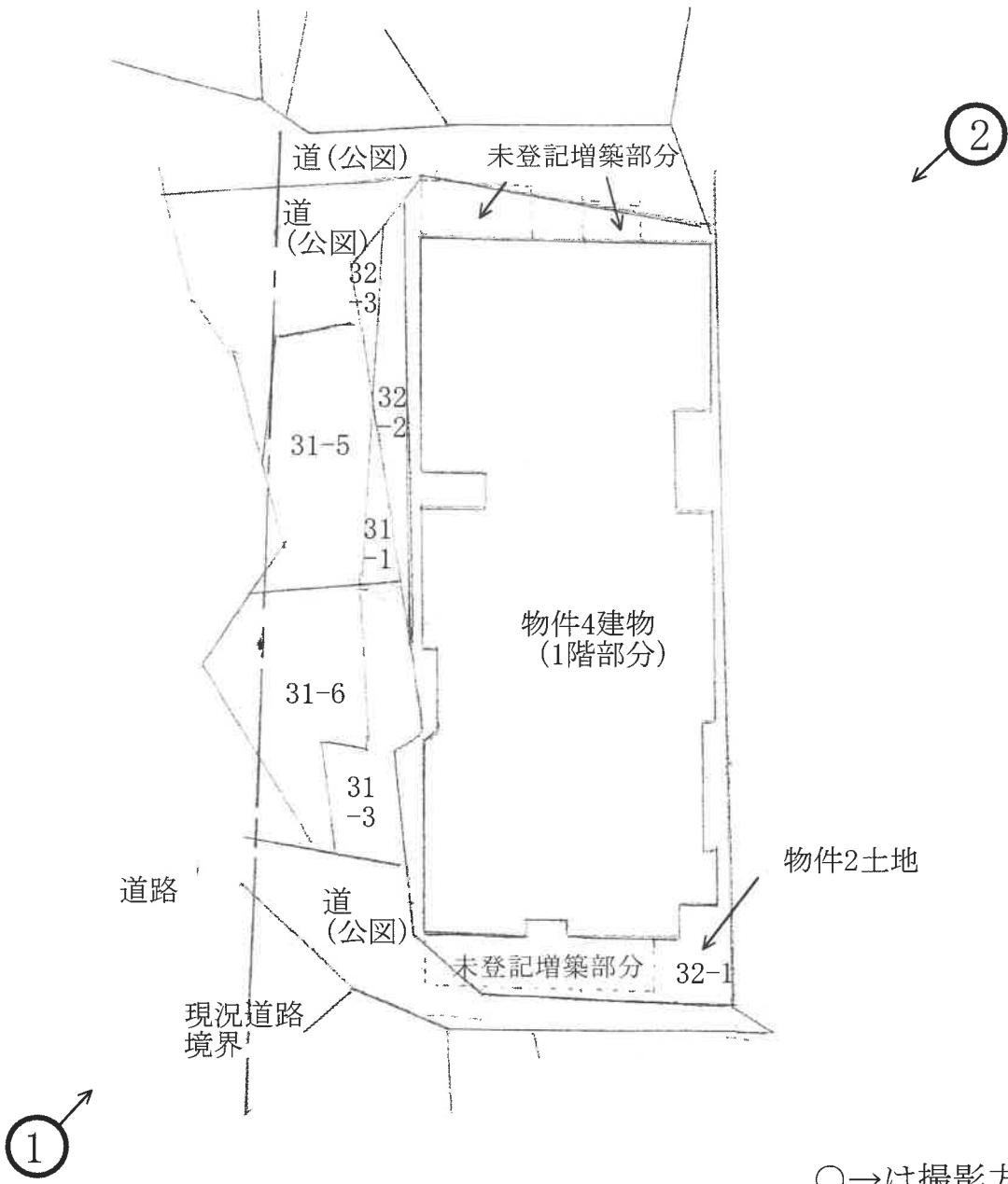
1. 位 置 图
2. 近 隣 案 内 图
3. 土 地 建 物 配 置 图 (概 略)
4. 公 图 写
5. 地 積 測 量 图 写
6. 建 物 图 面 ・ 各 階 平 面 图 写
7. 建 物 間 取 图 (概 略)
8. 現 況 写 真



位置図



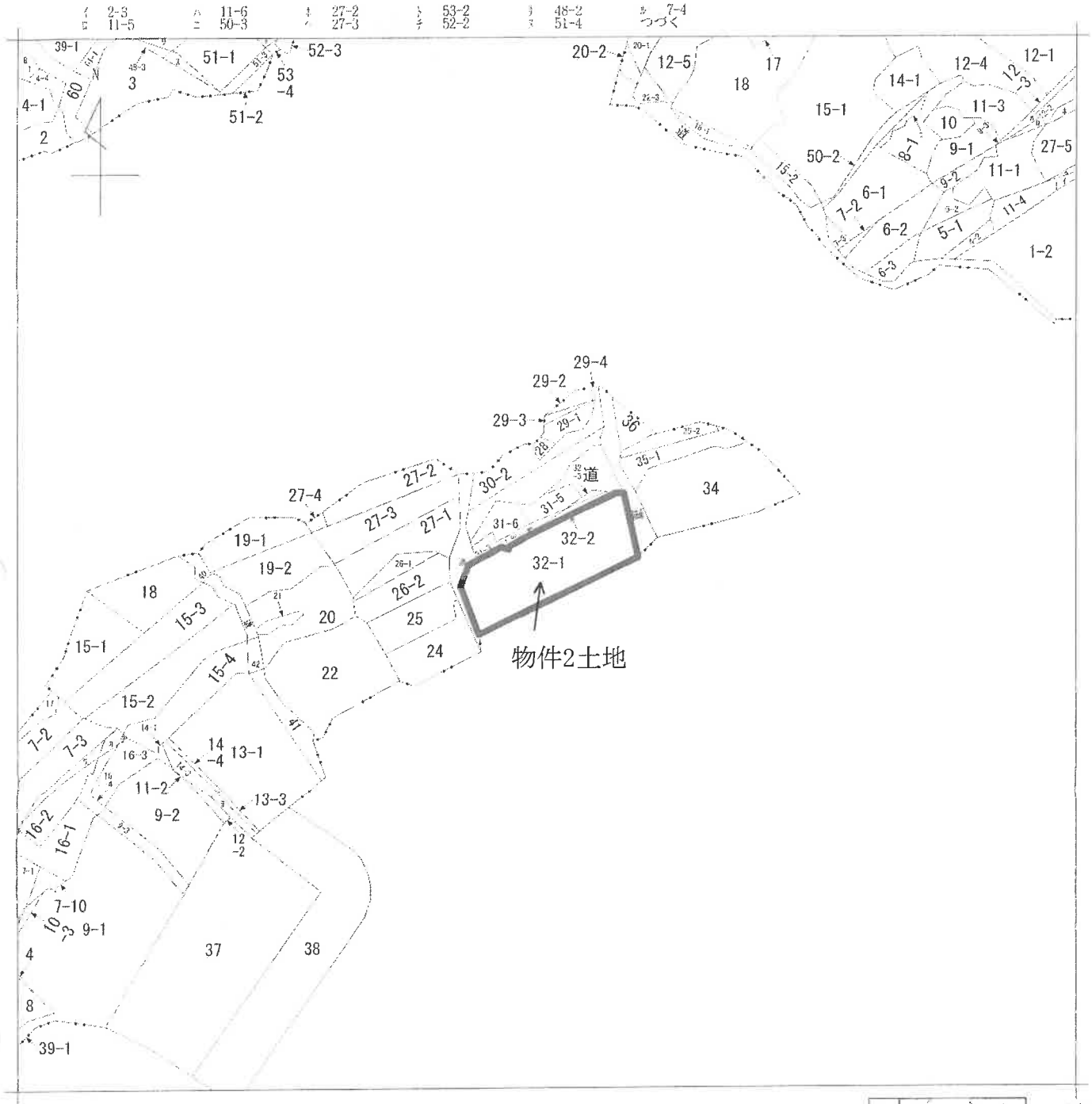
近隣案内図



○→は撮影方向を示す

当該配置図は、公図及び建物図面等を合成したもので配置を正確に表現したものではなく、正確には実測等を行わなければ、確定できない。また、未登記増築部分が隣地道路面に一部越境している配置となっているが、これも実測等を行わなければ、確定できない。

土地建物配置図(概略)



(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
 吉良町宮崎
 中道下
 吉良町宮崎
 西部田
 F

G
 A 大字宮崎字西部田
 B 大字宮崎字西部田
 C 大字宮崎字中部田
 D 吉良町宮崎西部田
 つづく

請求分	所在 西尾市吉良町宮崎西部田				地番	32番1				
出力尺	1/600	精度区	座標系又は記号	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)					補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月17日
名古屋法務局西尾支局

地図整理番号: M14353 登記官
(1/2)

A4判に縮小

公 図 写

7	7-7	E	吉良町宮崎
7	7-8		西部田
4	7-9	F	吉良町宮崎
3	13-2		西部田
7	10-2	G	吉良町宮崎 中部田

前 72 後・新 32-1 ~ 32-3

地積測量図

167445

地番 (B)32-2(A)32-1

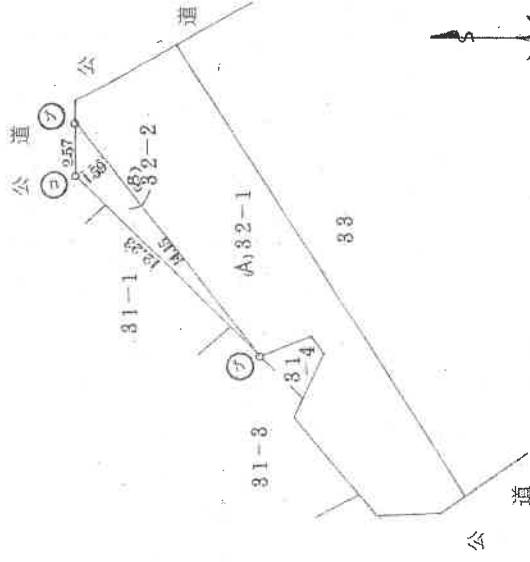
土地の所在 齋豆郡吉良町大字宮崎字西部田

求積

$$\begin{aligned} (b)32-2 \\ 14.15 \times 1.59 &= 22.4985 \\ \frac{1}{4} \\ \hline \text{地積} &11.24925\text{㎡} \\ &11.24\text{㎡} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (A)32-1 \\ 132.2814 - 11.24925 &= 120.98215 \\ \hline \text{地積} &120.98\text{㎡} \end{aligned}$$

物件2土地



凡例

- コンクリート杭
- ⊗ ステンパイプ杭

単位=M

58.2.9

単位=M

縮尺 1/250

申請人

作成者 1月10日作成

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月17日 名古屋地務局西尾支局 登記官

A4判に縮小
地積測量図写

(1) 平成23年4月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

地積測量図写

次頁に図面に關する変更内容を示す。

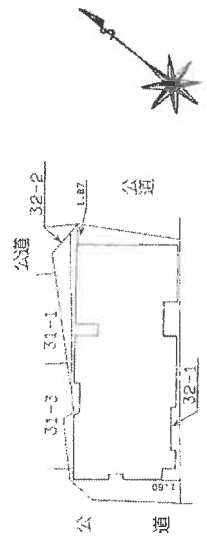
登記年月日：平成14年5月12日

055051

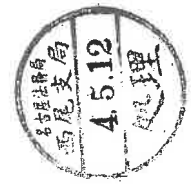
建築物各階平面図

家屋番号	32番1
建物の所在	幡豆郡吉良町大字宮崎字西部田32番地1

物件4建物



公有水面



単位=M

製作者	申請人
縮尺 1/500	縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年10月17日 国土院法務局西尾支局

登記簿

A4判に縮小

建築物図面・各階平面図写

(1) 平成23年4月14日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物図面・各階平面図写

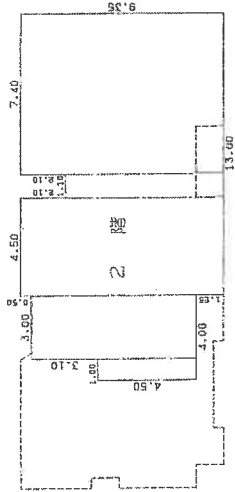
055052

74

建物図面・各階平面図

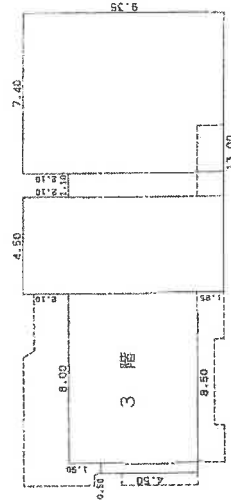
家屋番号 32番1

建物の所在 幡豆郡吉良町大字宮崎字西部田32番地1



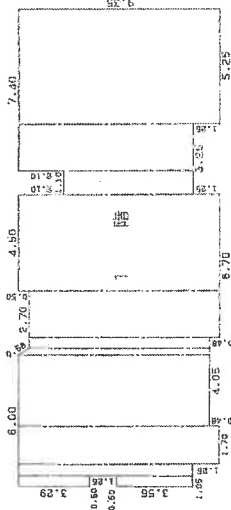
求積表

1.00 x 4.50	=	4.5000
3.00 x 7.50	=	22.5000
4.50 x 9.35	=	42.0750
1.10 x 7.25	=	7.9750
7.40 x 9.35	=	69.1900
合計		146.5400
床面積		146.54



求積表

0.50 x 4.50	=	2.2500
8.00 x 6.50	=	52.0000
4.50 x 9.35	=	42.0750
7.10 x 7.50	=	53.2500
7.40 x 9.35	=	69.1900
合計		169.4900
床面積		169.49



求積表

0.50 x 4.50	=	2.2500
1.70 x 8.85	=	15.0450
1.70 x 9.35	=	15.8925
3.25 x 8.85	=	28.7825
0.50 x 8.35	=	4.1750
2.20 x 8.85	=	19.4700
4.50 x 9.35	=	42.0750
1.10 x 6.00	=	6.6000
2.15 x 8.10	=	17.4150
5.25 x 9.35	=	49.0875
合計		194.0970
床面積		194.09



単位=M

縮尺 1/250

申請人

単位=M

縮尺 1/250

代製)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年10月17日 名古屋法務局西尾支局

登記官

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

(1) 平成23年4月14日
この図面に記録されている建築物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物図面・各階平面図写

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成4年5月12日

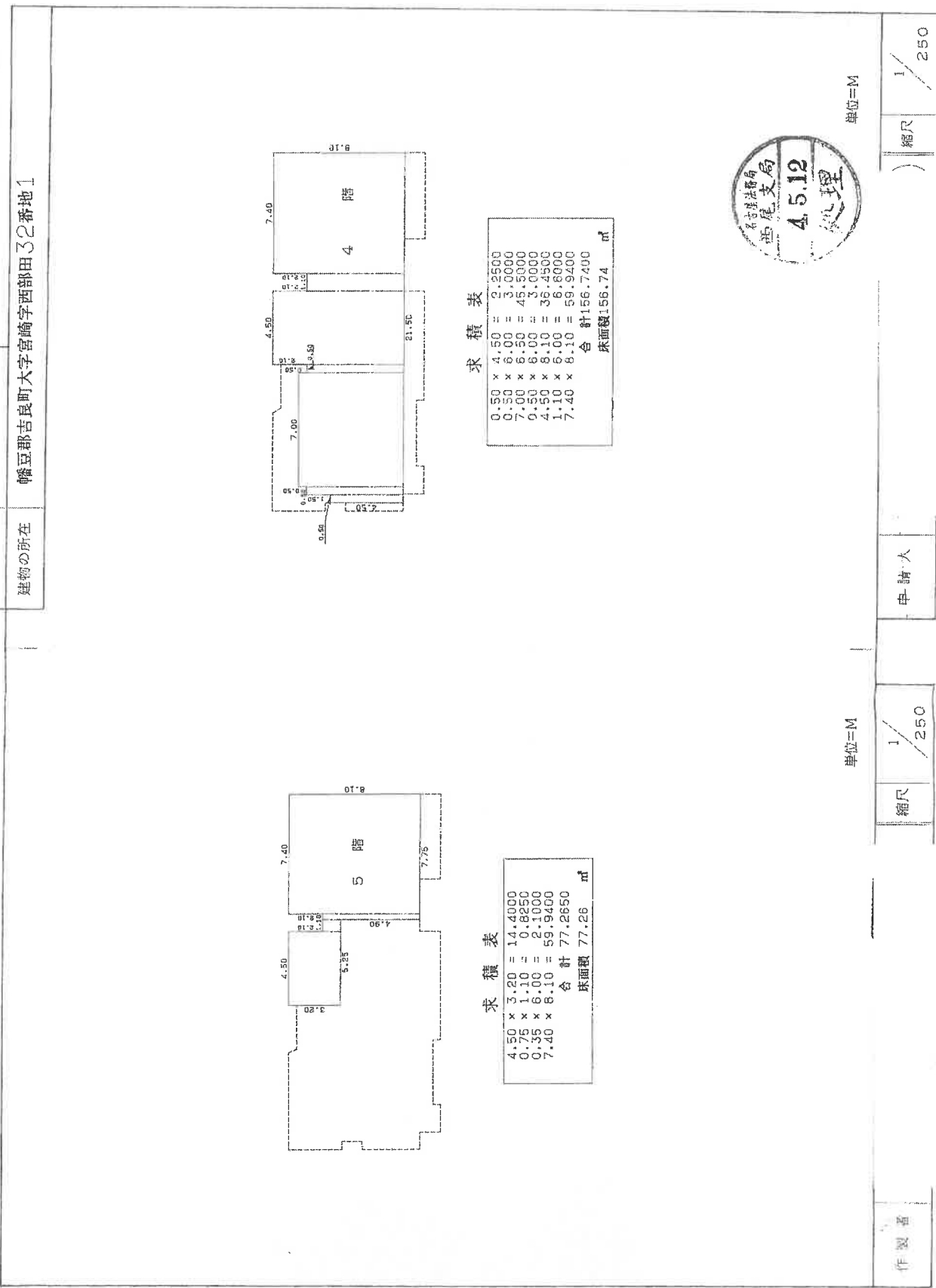
055053

4/4

3/4

建物図面 各階平面図

家屋番号	32番1
建物の所在	幡豆郡吉良町大字宮崎字西部田32番地1



単位=M

単位=M

縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請人

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年10月11日 名古屋支務局西尾支局

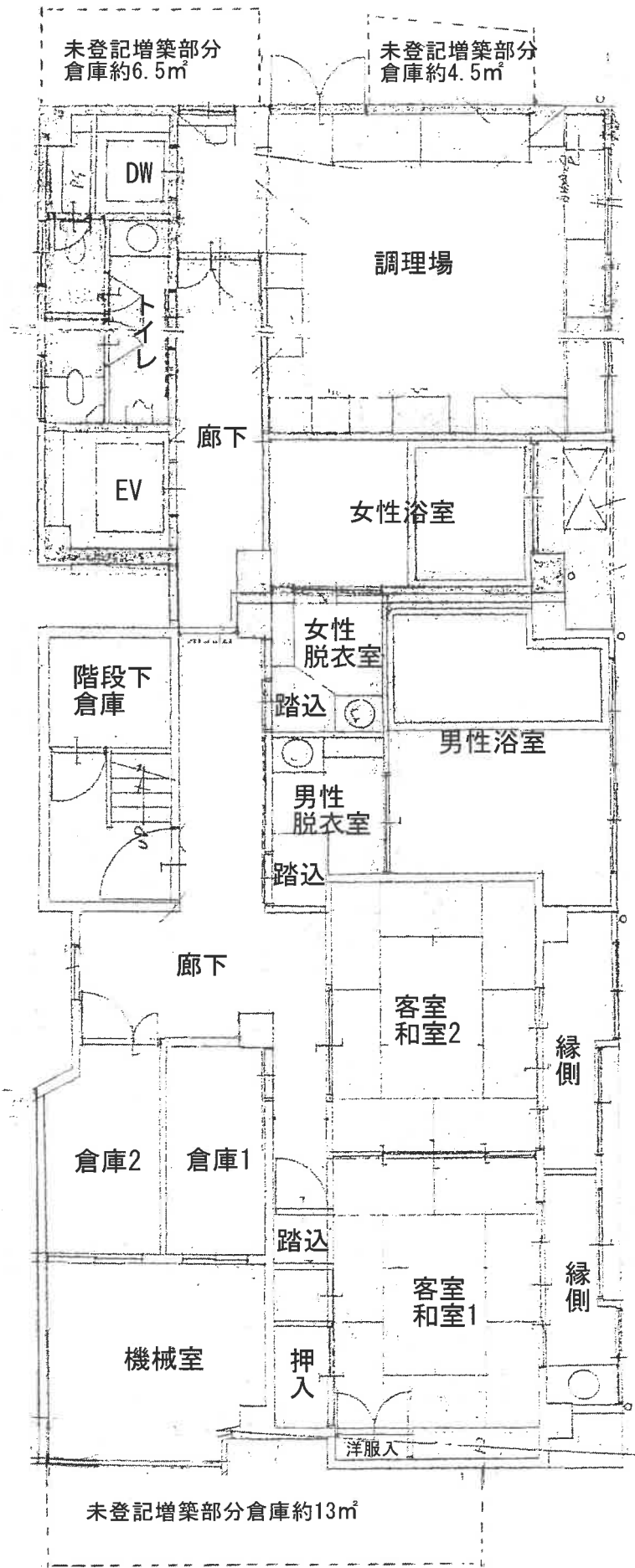
登記官

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

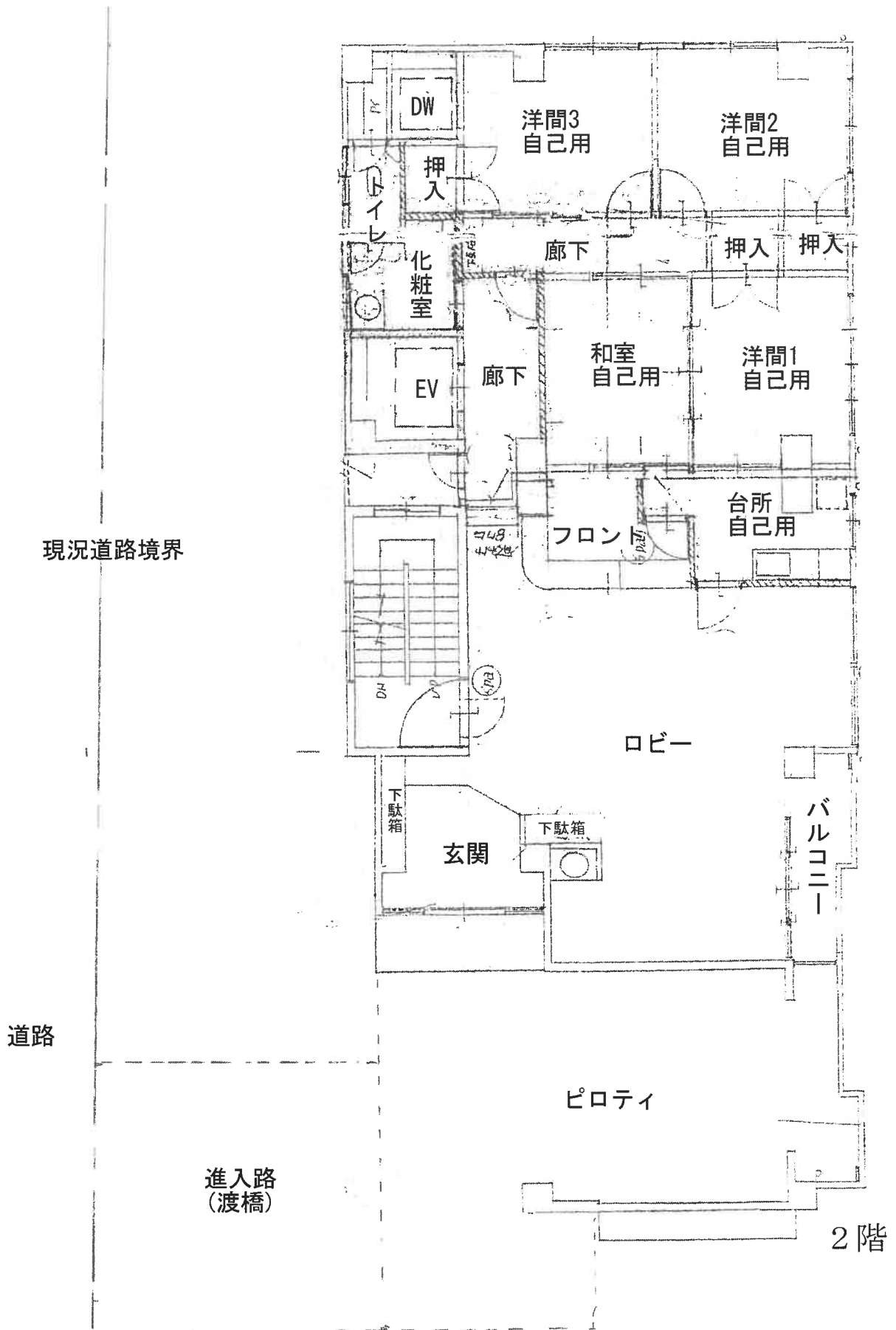
(1) 平成23年4月14日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。また
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物図面・各階平面図写

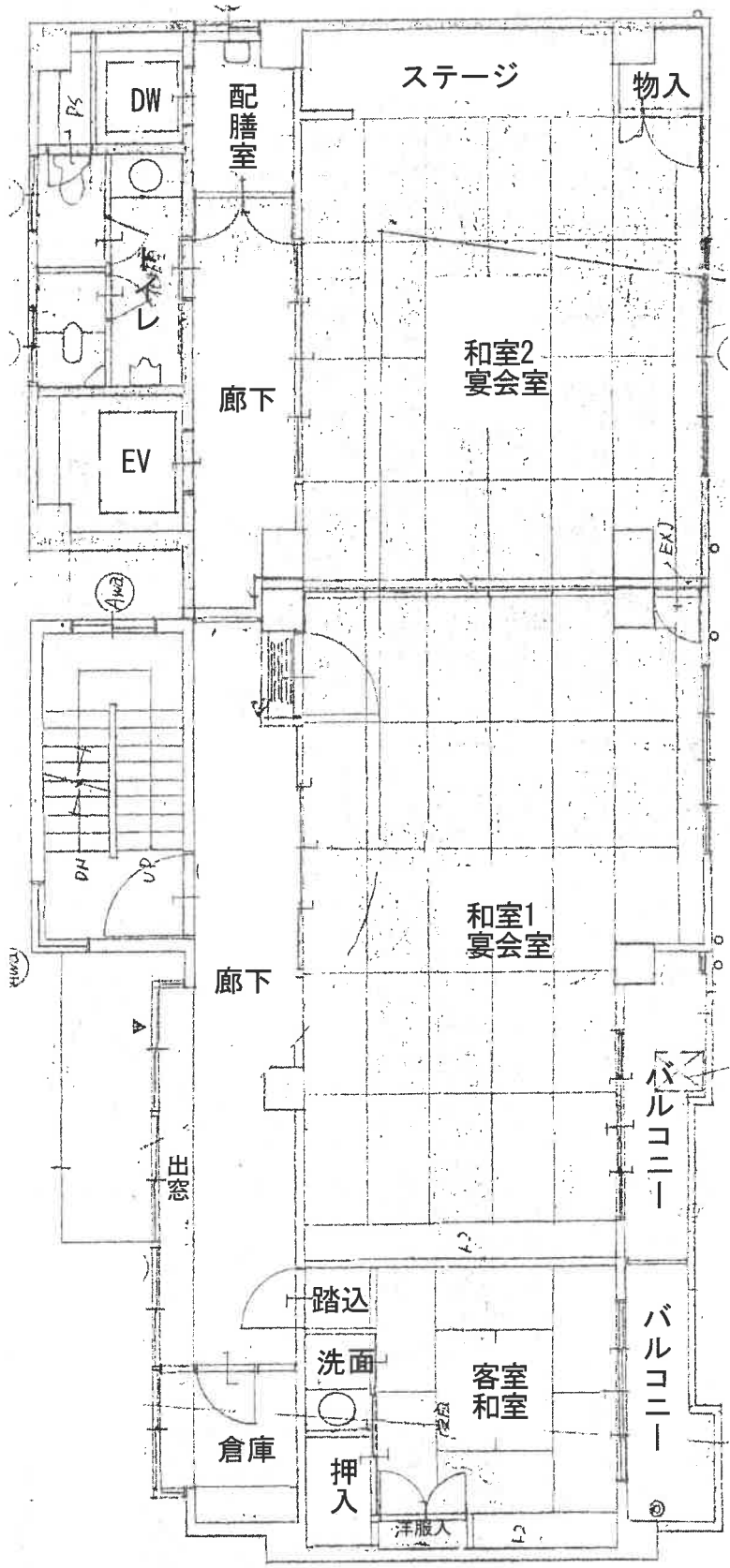


1階

建物間取図(概略)

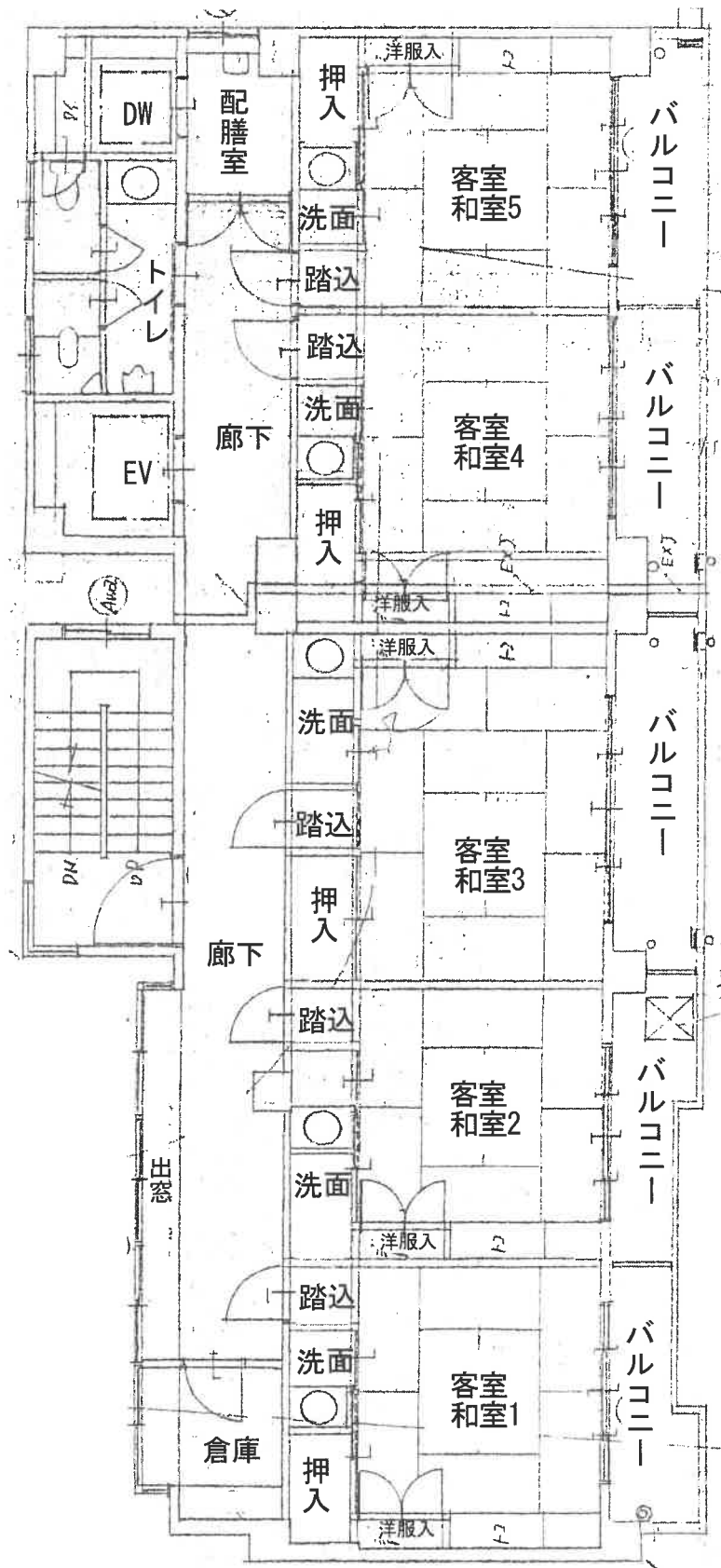


建物間取図 (概略)



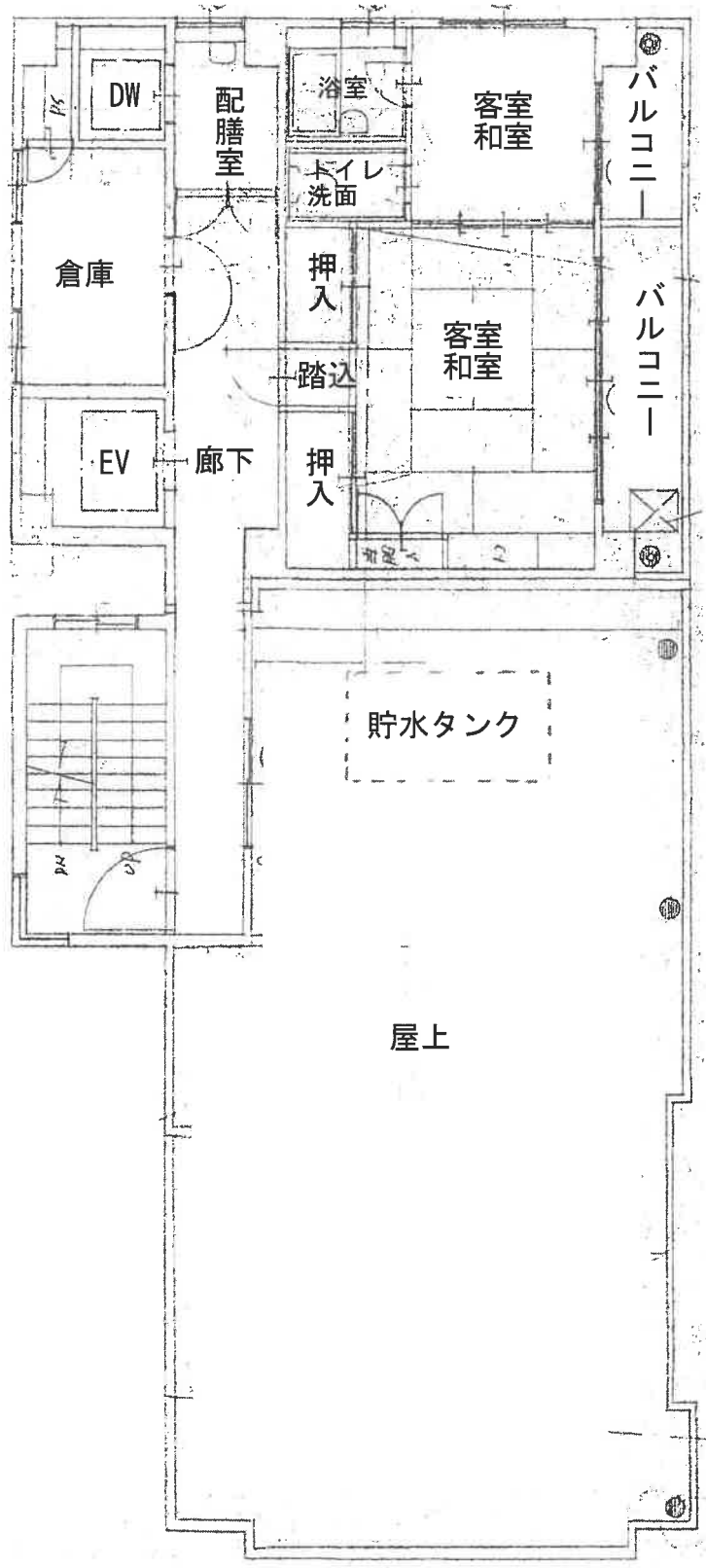
3階

建物間取図(概略)



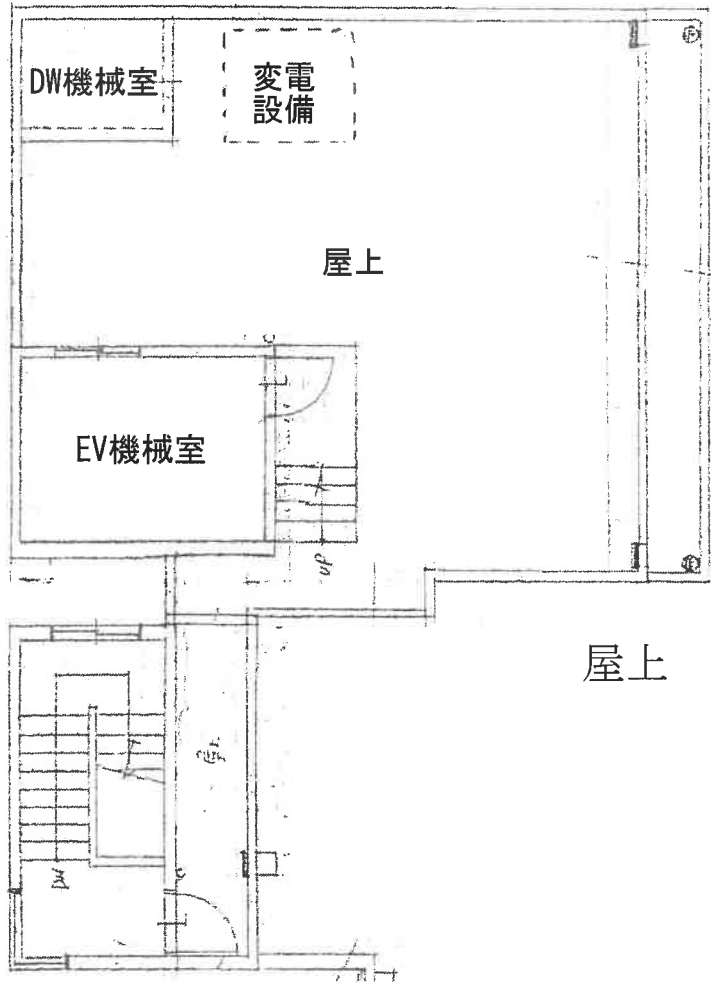
4階

建物間取図(概略)



5階

建物間取図(概略)



建物間取図(概略)



1



2

現況写真