

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8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 23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6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 27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 8月 13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 13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 7月 8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, 2	9, 414, 300 7, 531, 440	一括	1, 882, 860	36, 556	13, 002
1	4, 173, 400				
2	5, 240, 900				
備考	上記売却基準価額は民事執行規則30条の3第1項の規定により変更したものである。				



物 件 目 録

- 1 所 在 刈谷市住吉町一丁目
地 番 15番1
地 目 宅地
地 積 149.75平方メートル
- 2 所 在 刈谷市住吉町一丁目 15番地1
家屋 番号 15番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 69.58平方メートル
2階 35.64平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約72.18平方メートル
2階 35.64平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約3.2平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月27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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 刈谷市住吉町一丁目
地 番 15番1
地 目 宅地
地 積 149.75平方メートル
- 2 所 在 刈谷市住吉町一丁目 15番地1
家屋 番号 15番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 69.58平方メートル
2階 35.64平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約72.18平方メートル
2階 35.64平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約3.2平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 59 号

令和 7 年 12 月 23 日受理

令和 8 年 1 月 28 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 | 刈谷市住吉町一丁目 |
| | 地 番 | 15番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 刈谷市住吉町一丁目 15番地1 |
| | 家屋 番号 | 15番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.58平方メートル
2階 35.64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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 宅地(物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である() <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積: 1階 約72.18平方メートル 2階 35.64平方メートル
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 「その他の事項」(4枚目)記載のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物の北部および南東部に差し掛けがある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (債務者Aの元妻)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業所
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者) <input type="checkbox"/>)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28年ころ
最初の契約等	契約日 平成28年ころ
	期間 平成28年ころ <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 月分払) <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 <input type="checkbox"/>
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

その他の事項

■物件目録にない附属建物

■未登記附属建物

- (1) 種類：物置
- (2) 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- (3) 床面積：約3.2平方メートル

※ 未登記附属建物の位置は、「土地建物位置関係図（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
■ A (債務者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、現在、私の元妻（B）が単身で住んでいます。 2 本件建物では、以前は、私がBと子供と3人で居住していましたが、事情があり、私は平成28年ころに転居しました。したがって、物件1土地（以下、本件土地という）および本件建物は私の所有物ですが、平成28年ころより、私がBに、本件建物を期間の定めなく無償で貸している状態です。 3 本件土地および本件建物のいずれも、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。 4 本件建物内の和室1の南側の縁側に、雨漏り跡があります。 5 本件建物内において、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。 6 未登記附属建物の物置は、私が本件土地建物を中古で購入した時からありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

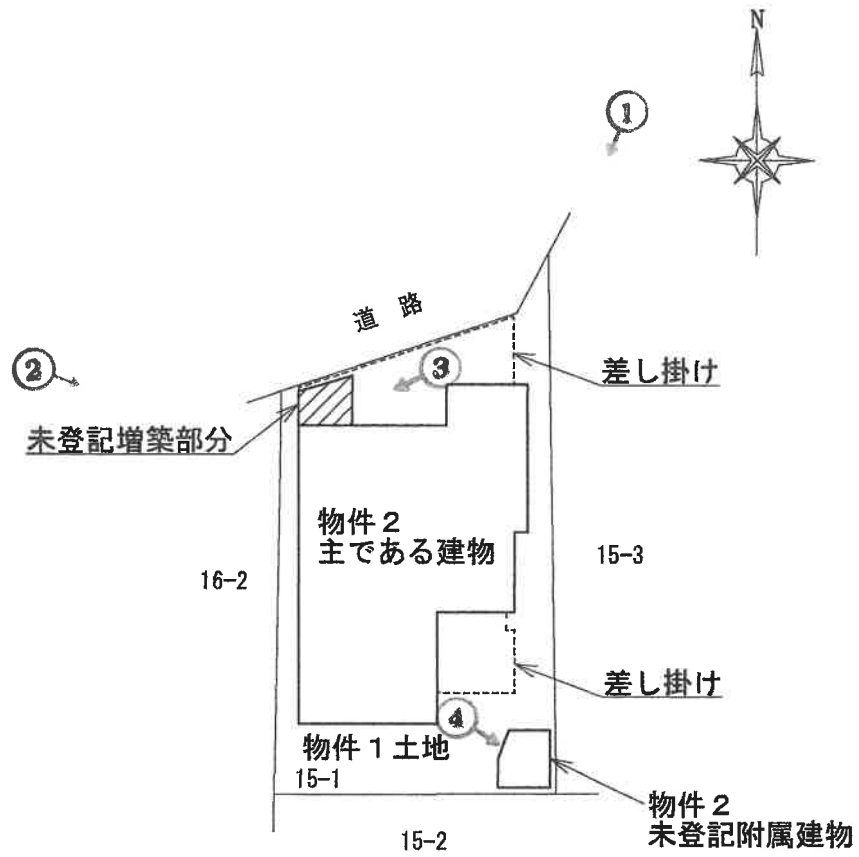
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、北側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北西の角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、北側道路と、その他はコンクリートブロック塀、フェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内の和室1の南側の縁側の天井に雨漏り跡が見られる（写真No.⑧参照）。
- 6 本件建物内の床が、全体的に歩くとたわむ。
- 7 本件建物内を見渡した範囲においては、天井の雨漏り跡の状況、床のたわみの状況等から、本件建物内の傷みの程度は、劣化の程度が大きいものと思われる。
- 8 本件建物の1階の北西部の未登記増築部分については、建物と接合し、外気の分断性もあるため、建物部分と認めた。
- 9 本件建物の未登記附属建物の物置については、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。
- 10 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 12月 25日 (木) 9:55-10:05	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 12月 25日 (木) 11:55-12:20	物件所在地	物件確認, 外部写真撮影, 期日通知書差置
7年 12月 26日 (金)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
8年 1月 6日 (火) 15:50-16:35	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		


(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

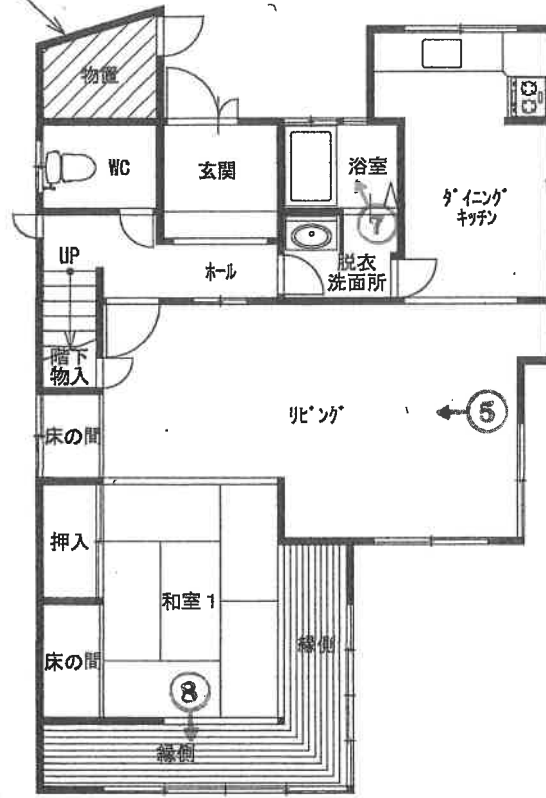
土地建物位置関係図（概略）



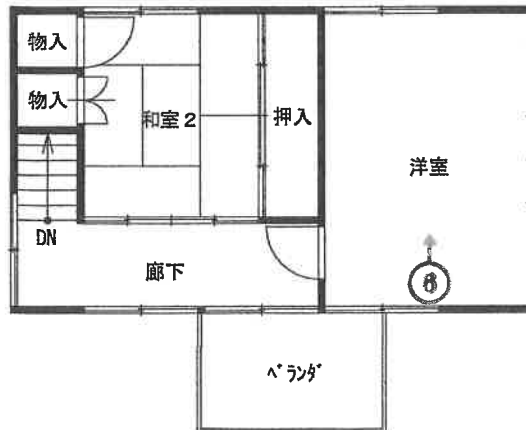
写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図 (概略)

 : 未登記増築部分 約2.6㎡



主である建物 1階



主である建物 2階



未登記附属建物

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺
 平家建
 床面積：約3.2㎡
 種類：物置

写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

本件建物



本件土地

道路

②

本件建物



道路

③

本件建物

本件建物の未登記増築部分



本件土地

④

本件建物の未登記附属建物



本件土地

⑤

屋内の状況 リビング



⑥

屋内の状況 洋室



⑦

屋内の状況 浴室



⑧

屋内の状況 和室1 雨漏り跡



副

令和7年(又)第59号
令和7年12月26日受理
令和8年1月6日現地調査
令和8年2月6日評価

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

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,449,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,962,000 円
物件2 (建物)	金 7,487,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	刈谷市住吉町一丁目 15番1 宅地 149.75平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	刈谷市住吉町一丁目 15番地1 15番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 69.58平方メートル 2階 35.64平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物は、1階部分に約2.6㎡の未登記増築がなされている。 現況の床面積は下記のとおりである。 1階 約72.18平方メートル 2階 35.64平方メートル ・物件2建物には下記の未登記附属建物がある。 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3.2平方メートル 		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 東海道本線・名鉄三河線「刈谷」駅南東方 道路距離約750m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか事業所等が混在する、街路条件の劣る住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、特定都市河川流域（境川（逢妻川）・猿渡川流域）
画地条件	地積 149.75㎡ 間口 約10m、奥行 約16m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約2mの市道認定外の舗装道路にほぼ等高に接面する。（建築基準法第42条2項の道路） 本件土地はセットバックを要する。	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は公道、東側は事業所、西側及び南側は住宅等である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり（特記事項のとおり） 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和42年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の南東部分に未登記附属建物が存在する。また、北西部分に未登記増築部分があり、北部分及び物件2主である建物の南東側に差し掛けが設置されている。 ・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 都市ガスの引込みについて東邦ガスネットワーク株式会社に問い合わせたところ、ガスは東側の民地（地番15番3の土地）内に埋設されている本管（民地内支管）から本件土地へ引込んでいるとのことである。本件の買受人が現在の引込み管を使用することの可否については、東邦ガスネットワーク株式会社に問い合わせを要するとのことである。 	

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 経済的残存耐 用年数	<p>建築年月日 令和7年度固定資産証明書に建築年は昭和36年と記載がある。 また全部事項証明書に昭和46年月日不詳変更、増築と記載がある。</p> <p>経過年数 約65年</p> <p>経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。</p>
仕 様	<p>構造 木造2階建</p> <p>屋根 かわらぶき</p> <p>外壁 吹付タイル等</p> <p>内壁 化粧合板、クロス等</p> <p>天井 化粧合板、クロス等</p> <p>床 板張、畳等</p> <p>設備 電気、水道、ガス等</p> <p>その他 なし</p>
床面積(現況)	<p>1階 約72.18㎡</p> <p>2階 35.64㎡</p> <p>合計 約107.82㎡</p>
現況用途等	<p>現況用途 居宅</p> <p>間取り 3LDK+物置 (附属資料7 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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件主である建物の北西部分に物置が未登記増築されている（未登記増築床面積約2.6㎡）。 ・建物内は経年使用相当の劣化、汚損等が見られた。 ・本件主である建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。 ・建築年から判断すると、アスベスト含有建材等の使用に留意を要する。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 特記事項のとおり 経過年数 — 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 亜鉛メッキ鋼板、ビニール板等 内 壁 亜鉛メッキ鋼板、ビニール板等 天 井 亜鉛メッキ鋼板 床 コンクリート 設 備 なし その他 なし
床面積(現況)	床面積 約3.2㎡ (概測)
現況用途等	現況用途 物置 間取り 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	<ul style="list-style-type: none"> ・未登記附属建物は外壁及び屋根が錆び等で傷んでいる。 ・本件所有者によれば、当該未登記附属建物は平成20年に本件を買った当時から存在していたとのことである。正確な建築年月日及び建築後の経過年数は不明であるが、目視による調査により経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	151,000	0.93	149.75	0.9	18,926,000

計算結果の数値は千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)

都道府県地価調査 刈谷(県)-2

地価調査価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$226,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102.4/100 \times 100/102 \times 100/150 = 151,000\text{円}/\text{m}^2$$

(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 1.02

◇地域格差：街路条件 1.20 × 環境条件 1.25 = 1.50

イ 個別格差：セットバック 0.93

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(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)	132,000	107.82	0.02	285,000
2(附属)	30,000	3.2	0.02	2,000
2(合計)				287,000

ウ 現価率：

物件2(主)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}65\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

物件2(附属)

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

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	18,926,000	0.55	法定地上権	10,409,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) {(ア±イ)-ウ}×エ ×オ
1	18,926,000	-10,409,000	/	1.0	0.7	5,962,000
2	287,000	+10,409,000	0	1.0	0.7	7,487,000
一括価格 (合計)						13,449,000

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

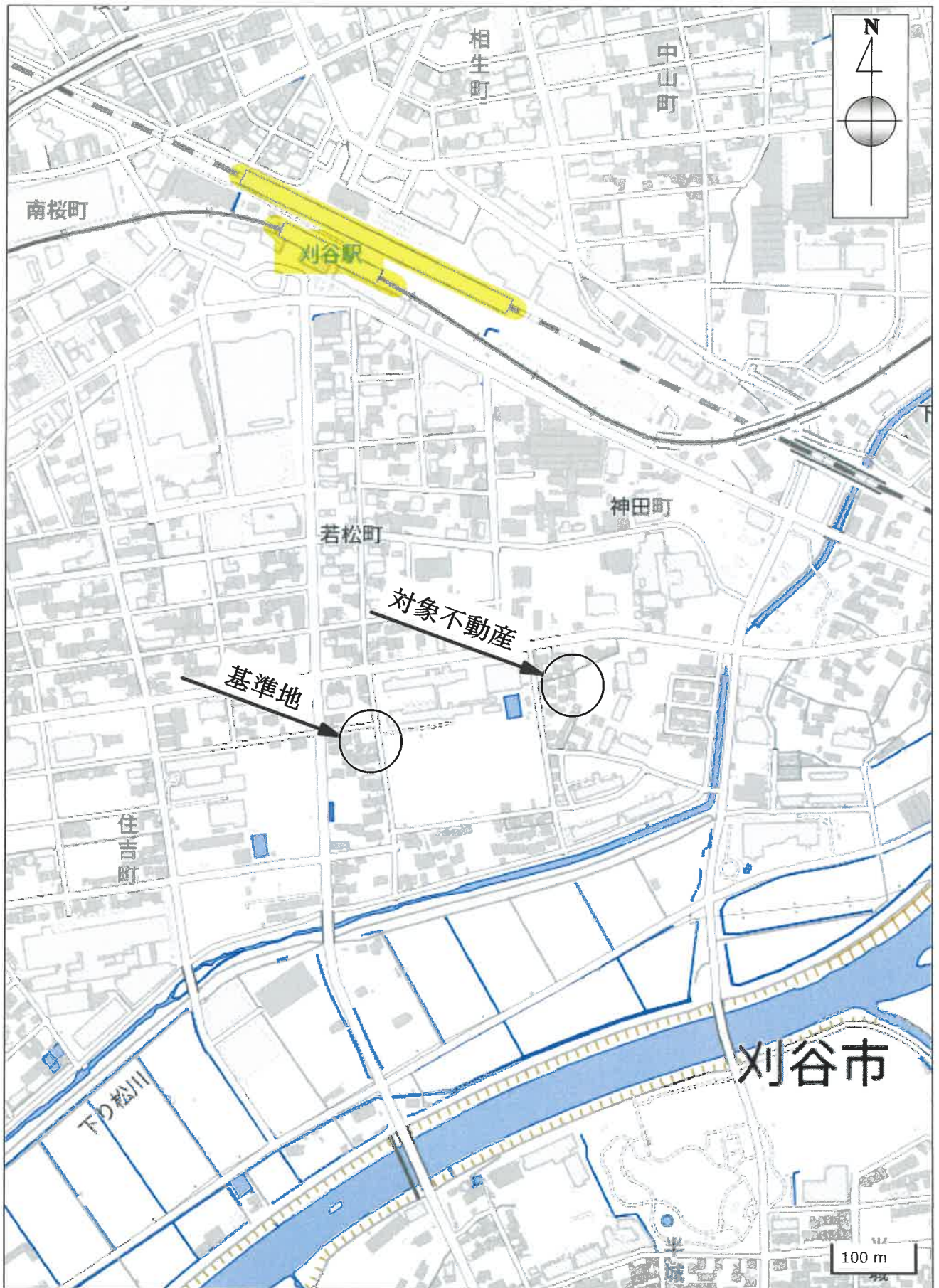
都道府県地価調査価格（刈谷(県)-2)

所 在：刈谷市住吉町3丁目36番
価 格：226,000円／m²
位 置：JR東海道本線・名鉄三河線「刈谷」駅の南方道路距離約720m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：139m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：東側幅員8.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

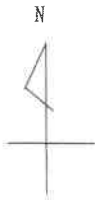
位置図



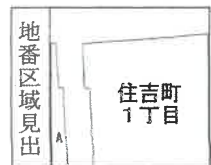
付近案内図



1 34
82-1



(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。



A 住吉町2丁目

請求部	所在	刈谷市住吉町一丁目			地番	15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	昭和35年9月1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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年11月6日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：25-1

(1/1)



登記年月日：平成20年11月17日

1181500

建物図面図

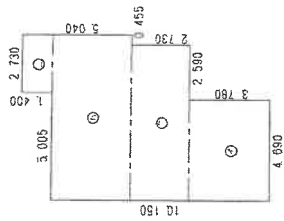
家屋番号 15番1

建物の所在 刈谷市住吉町一丁目15番地1

A4判に縮小



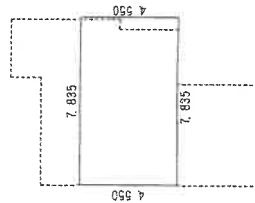
1階



求積表

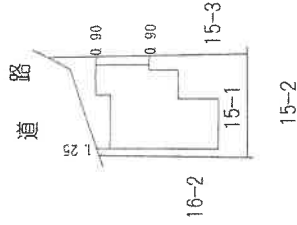
①	3,780 × 4,680	=	17,728,200
②	2,730 × 7,735	=	16,874,400
③	3,640 × 2,730	=	28,554,000
④	1,400 × 2,730	=	3,822,000
合計			69,580,000
床面積			69.58 m ²

2階



求積表

	7,835 × 4,550	=	35,649,250
合計			35,649,250
床面積			35.64 m ²



単位：m



(会員専用)

作成者

平成20年11月17日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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。

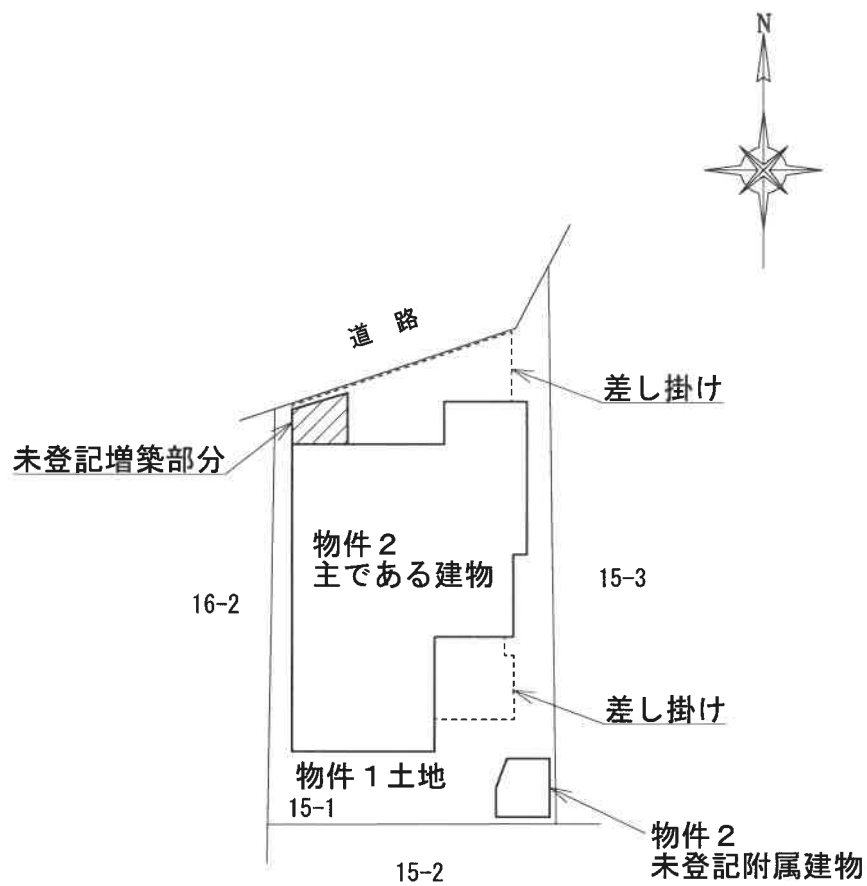
(名古屋法務局刈谷支庁管轄)

令和7年11月6日


大阪法務局北出張所

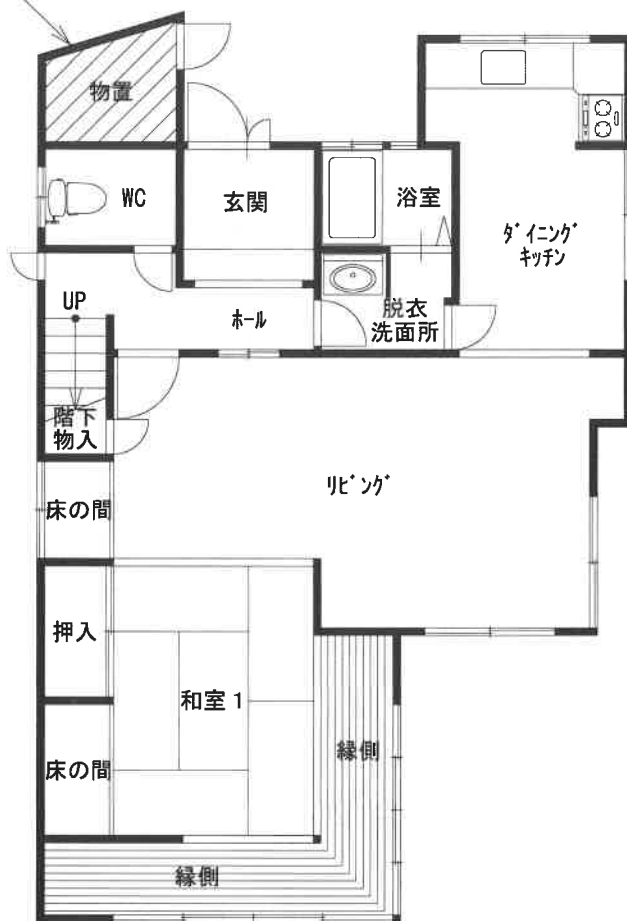
登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

: 未登記増築部分 約2.6㎡



主である建物 1階



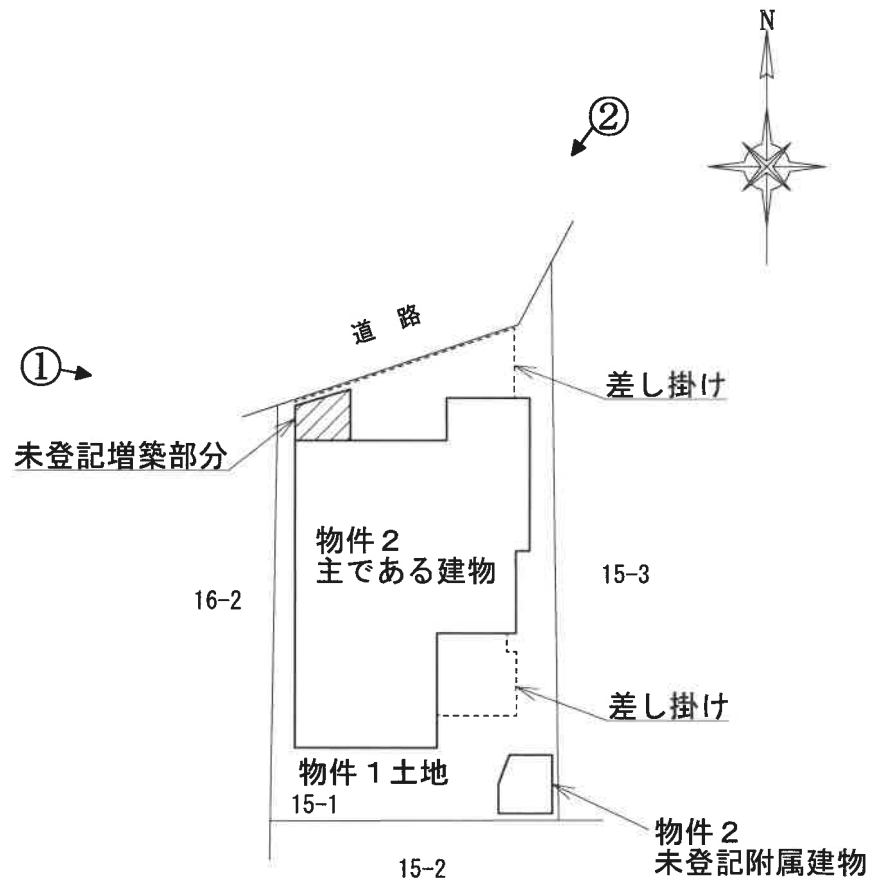
主である建物 2階



未登記附属建物

構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺
平家建
床面積: 約3.2㎡
種類: 物置

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

