

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 長 屋 由紀子

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 目 録

- 1 所 在 西尾市一色町生田中萱野
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 209.98平方メートル
- 2 所 在 西尾市一色町生田中萱野 2番地、1番地1
家屋 番号 2番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 113.44平方メートル
2階 74.11平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 鉄骨造かわらぶき平家建
床 面 積 約37.8平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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, 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】

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】

- ・ 本件建物のために、その敷地の一部（地番1番1, 地積157.96平方メートル, 所有者B）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代の滞納あり。

《 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 西尾市一色町生田中萱野
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 209.98平方メートル
- 2 所 在 西尾市一色町生田中萱野 2番地、1番地1
家屋 番号 2番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 113.44平方メートル
2階 74.11平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 鉄骨造かわらぶき平家建
床 面 積 約37.8平方メートル



令和 7 年(又)第 8 号

令和 7 年 3 月 11 日受理

令和 7 年 4 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1, 2)

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 | 西尾市一色町生田中萱野 |
| | 地 番 | 2番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市一色町生田中萱野 2番地、1番地1 |
| | 家屋 番号 | 2番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.44平方メートル 2階 74.11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 | ■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □宅地(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 A □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 | ■本土地上の東端部に給電ポールがある。 |
| 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が異なる(□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 「その他の事項」(4枚目)記載のとおり |
| 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

(目的外土地用 (単独))

| 目的外土地の概況 (物件2関係) | |
|---|---|
| 所在地 | 西尾市一色町生田中萱野 |
| 地番 | 1番1 |
| 地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 原野 |
| 地積 | 157.96平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部) |
| 所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> その他の者 |
| その他の事項 | |
| ■関係人 (■A (債務者) <input type="checkbox"/> () <input type="checkbox"/> ()) の陳述/ □提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 一般定期賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権原 |
| 占有開始時期 | 昭和20年ころ |
| 最初の契約等 | 契約日 昭和20年ころ |
| 契約等 | 期間 昭和20年ころから <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 | 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 checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 地代・支払時期等 | 毎年 金75,000円 (毎年12月末日限り翌年分支払) |
| 地代前払 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで) |
| 敷金・保証金 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円) |
| 特約等 | |
| 地代滞納 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年3月19日現在 金75,000円) |
| 契約解除 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある |
| 訴訟提起等 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 名古屋地方裁判所 令和 年()第 号 □係属中 □終局 () |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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：車庫
- (2) 構造：鉄骨造かわらぶき平家建
- (3) 床面積：約37.8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 |
| <p>■ A (債務者)</p> | <p>1 物件2主たる建物（以下、本件建物という）には、現在、私が妻と子供と共に家族合計3人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物および本件建物の未登記附属建物は、私の所有する物件1土地および目的外土地上に建っています。目的外土地は、Bさんの所有する土地であり、私がBさんから、本件建物および本件建物の未登記附属建物の敷地部分を、期間の定めなく、年額75,000円の賃料で賃借しています。地代は持参払いで、令和6年12月支払分から支払いを待ってもらっています。なお、私の先々代のころ（昭和20年ころ）から借りています。賃貸借契約書は作成されていません。</p> <p>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。</p> <p>4 本件建物内で、犬を1匹飼育しています。</p> <p>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。</p> <p>6 本件土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。</p> <p>7 未登記附属建物の車庫は、本件建物の建築とほぼ同時期に建築しました。施工業者は本件建物の施工業者とは異なります。外構を含めて500～600万円くらい掛かったと思います。</p> |
| <p>■ 西尾市役所土木課維持担当者</p> | <p>物件1土地が北西側および北東側に接する道路は、共に市道です。なお、本件土地が北西で接する1番2の土地は、市道の区域内に含まれます。</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

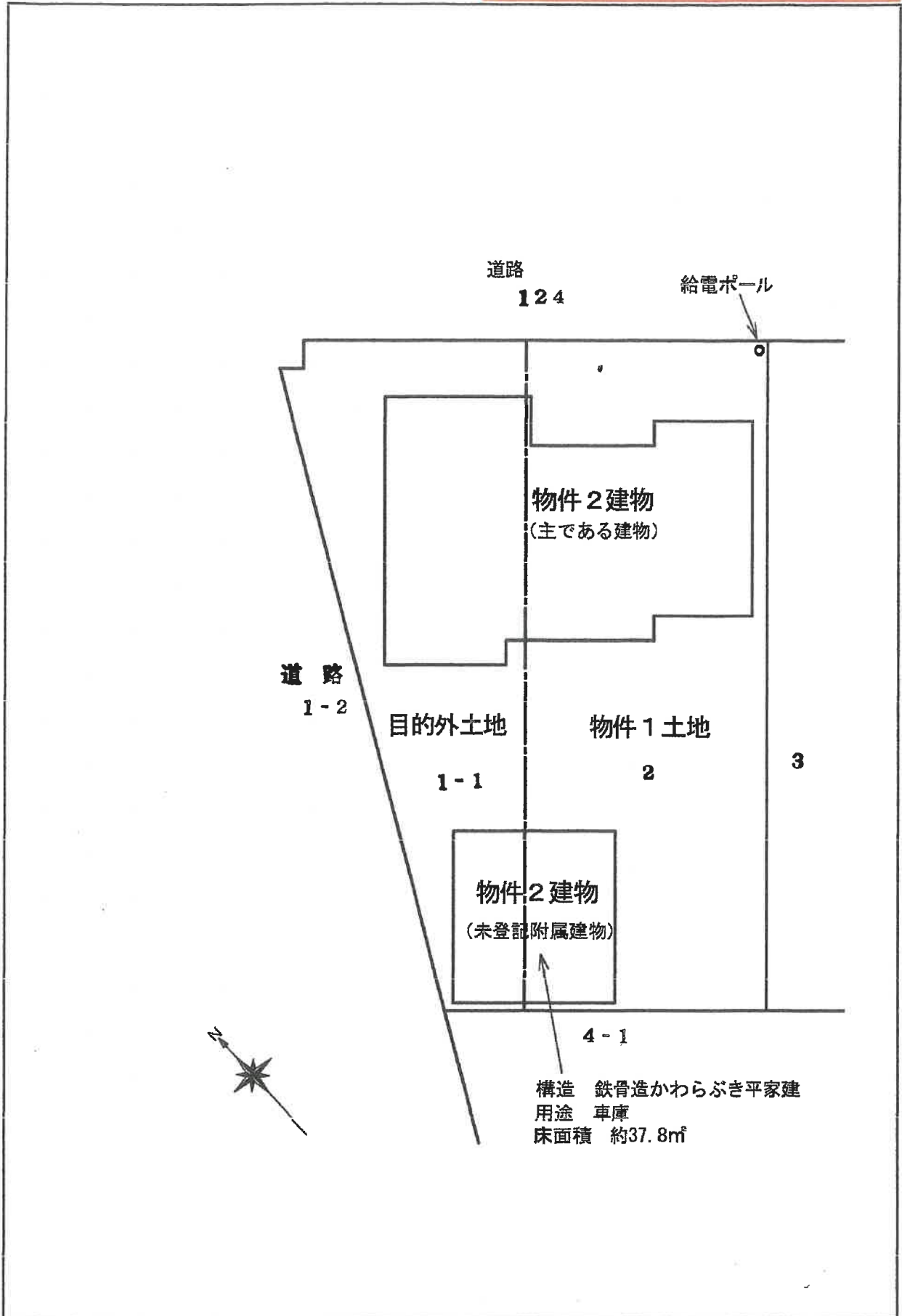
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、北西側および北東側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には境界標等は見受けられなかったが、公図等を基に、概ねの位置等を確認した。本件土地の正確な位置及び境界並びに地積の確定には専門家による測量等を要するものと思われる。
- 4 本件建物は、本件土地および目的外土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 6 未登記附属建物の車庫については、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。
- 7 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 3月 12日 (水) 12:30-12:50 | 物件所在地 | 物件確認, 占有調査 (居住者不在), 期日通知書差置, 外部写真撮影 |
| 7年 3月 19日 (水) 10:45-10:55 | 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 3月 19日 (水) 12:40-13:30 | 物件所在地 | 評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 所有者宛照会書面持参, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影 |
| 7年 3月 27日 (木) | 当庁 | 目的外土地所有者宛照会書面作成郵便送付 |
| 7年 3月 27日 (木) 14:50-14:55 16:40-16:45 | 携帯電話 | 西尾市役所土木課維持担当者から電話聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <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。</p> <p><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。</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> | | |

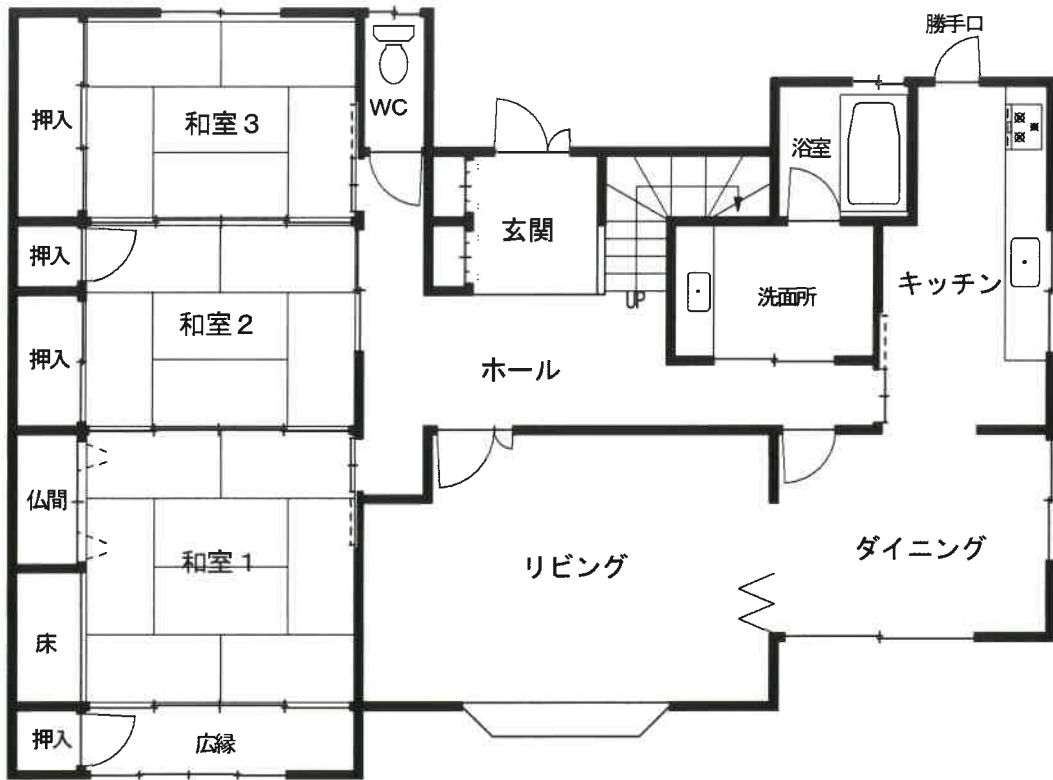
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

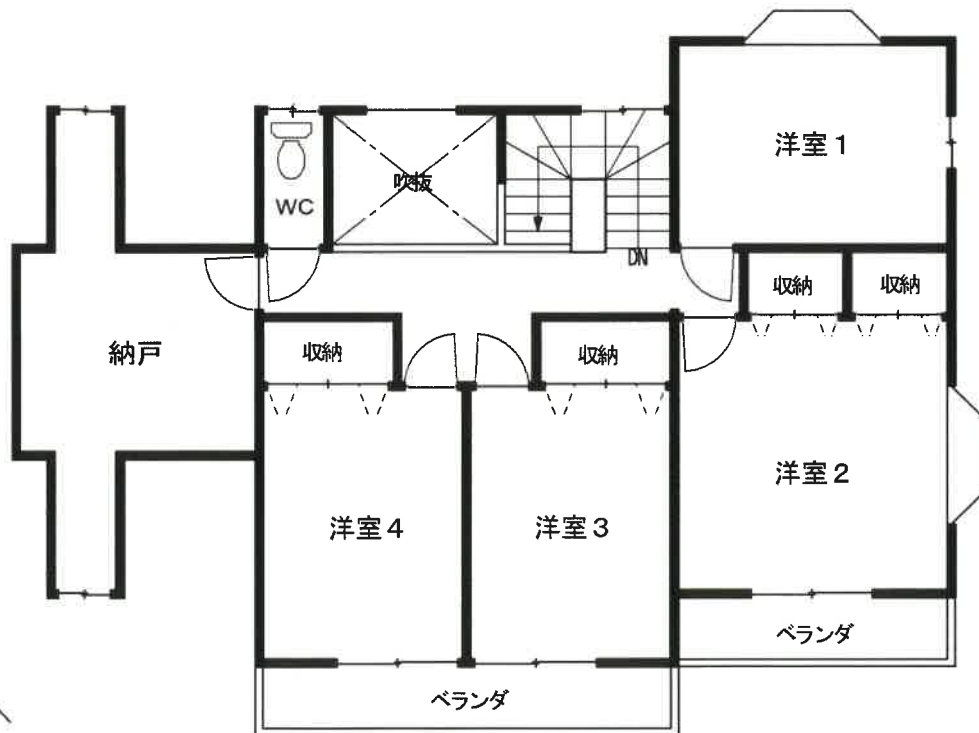


建物間取図（概略）

物件2
主である建物



1階

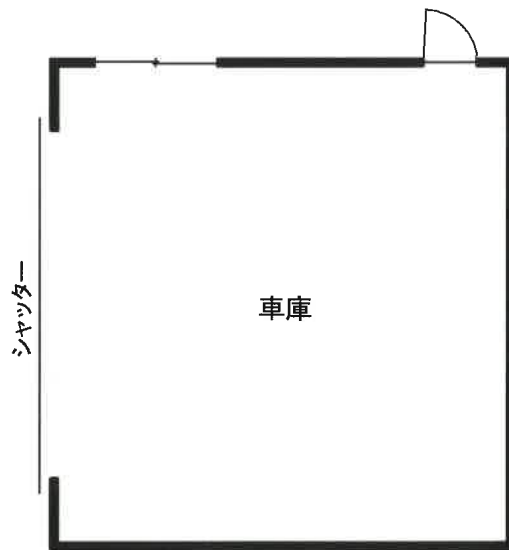


2階

建物間取図（概略）

物件2

未登記附属建物



①

本件建物

本件建物の未登記附属建物



本件土地

目的外土地

道路

②

本件建物

本件建物の未登記附属建物



道路

目的外土地

③

本件建物の未登記附属建物



本件土地

④

屋内の状況 リビング



⑤

屋内の状況 和室1



⑥

屋内の状況 浴室



令和7年(又)第8号
令和8年4月13日 受 理
令和8年6月2日 現地調査
令和8年6月5日 評 価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

再 評 価 書

物件1、2

評価人 不動産鑑定士
西 村 研 二

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一括価格 | |
| 金 2,220,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 320,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 1,900,000 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の内訳価格は物件1土地と目的外土地(地番1番1)の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。
- 5 目的物件は、前回の期間入札・特別売却において売買の申し出がなかったものである。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|----|--|---|--------|
| 1 | 所在地目地積 | 西尾市一色町生田中萱野 2番 宅地 209.98㎡ | 同左 |
| 2 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 西尾市一色町生田中萱野 2番地、1番地1 2番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 113.44㎡ 2階 74.11㎡ 計 187.55㎡ | 特記事項参照 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 2 | <p>物件2建物は、物件1土地とともに以下の目的外土地（第三者が所有）を敷地としている。賃貸借契約の内容は以下のとおり（詳細は現況調査報告書を参照のこと）。本件では、目的外土地に借地借家法の保護のある普通借地権が付着していると判断した。</p> <p>○目的外土地の登記内容と契約内容</p> <p>所在 西尾市一色町生田中萱野 地番 1番1 地目 宅地 地積 157.96㎡ 賃料 年額75,000円（一時金はない） 備考 債務者に確認したところ、前回調査時点から地代の支払をしていないとのことである （滞納期間：令和6年12月31日以降）。</p> <p>物件2建物には、以下の未登記附属建物がある。</p> <p>構造：鉄骨造かわらぶき平家建 用途：車庫 面積：約37.8㎡</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）

| | | |
|------------------------------|--|---------|
| 位置・交通 | 名鉄西尾線「吉良吉田」駅 西方 道路距離約4.2km いっちゃんバス「生田公民館」停留所 南西方 道路距離約120m (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 周囲にうなぎの養殖場、戸建住宅、漁家住宅、小規模な魚介類の加工・販売所がみられる地域。 | |
| 主な公法上の規制等 | 都市計画区分 | 市街化調整区域 |
| | 用途地域 | ———— |
| | 建蔽率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | ———— |
| | その他の規制 | ———— |
| 面地条件 | 地積 209.98㎡ 間口 約9.0m、奥行 約24.5m 形状 長方形 | |
| 接面道路の状況 | 北東側で幅員約5.0mの舗装市道（生田10号線）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）である。 なお、目的外土地（地番1番1）を含めた一体画地としては、北西側の舗装市道とも接面している。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件1は、目的外土地（地番1番1）とともに、物件2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 | 目的土地及び周辺に魚介類の加工場はあるが、土壌汚染を惹起するような工場等の敷地はない。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。 | |

| | |
|------|--|
| 特記事項 | <p>西尾市洪水ハザードマップでは、以下の記載がある。</p> <ul style="list-style-type: none">・洪水浸水想定区域（想定浸水深0.5～3.0m）・津波浸水想定区域（想定浸水深1.0～3.0m）・高潮浸水想定区域（想定浸水深3.0～5.0m） <p>物件1及び目的外土地（地番1番1）は、線引き前の宅地であることが、閉鎖登記簿から確認できる。</p> <p>物件1は、表題部に「昭和23年」「宅地」の記載あり。</p> <p>目的外土地（地番1番1）は、「明治」「宅地」の記載あり。</p> |
|------|--|

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 | 建築年月日（登記記載） | 平成2年3月6日 |
| | 経過年数 | 約36年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約4年 |
| 仕様 | 構造 | 木造 |
| | 屋根 | スレート葺 ほか |
| | 外壁 | サイディングボード張 ほか |
| | 内壁 | クロス貼 ほか |
| | 天井 | クロス貼、化粧合板張 ほか |
| | 床 | フローリング、畳敷 ほか |
| | 設備 その他 | 電気、給排水衛生設備、LPガス ほか ----- |
| 床面積（現況） | 187.55㎡（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 7LDK（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり） | |
| 品等 | やや優る 一般的な戸建住宅と比較して、施工の質と量は良好である。 | |
| 保守管理の状態 | やや優る 特筆すべき破損等はなく、概ね経年相応の劣化状況である。保守管理は良好である。 | |
| 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 | 特になし。 | |

| | | |
|-----------------|--|---------------|
| 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 | 平成2年月日不明 |
| | 経過年数 | 約36年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約4年 |
| 仕様 | 構造 | 鉄骨造 |
| | 屋根 | 瓦葺 ほか |
| | 外壁 | サイディングボード張 ほか |
| | 内壁 | 石膏ボード張 ほか |
| | 天井 | 石膏ボード張 ほか |
| | 床 | モルタル仕上げ ほか |
| | 設備 | 電気 ほか |
| | その他 | ----- |
| 床面積（現況） | 約37.8㎡ （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 附属資料「建物間取図（概略）」のとおり | |
| 品等 | やや優る 一般的な車庫と比べると、施工の質と量は良好である。 | |
| 保守管理の状態 | 普通 特筆すべき破損等はなく、概ね経年相応の劣化状況である。保守管理は概ね良好である。 | |
| 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 | 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）

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 | 18,000 | 1.00 | 209.98 | 0.90 | 3,400,000 |
| 目的外土地 | 18,000 | 0.98 | 157.96 | 0.90 | 2,510,000 |

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 西尾(県)-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{97.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 18,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

（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：考慮不要。

イ 個別格差：物件1は不要。目的外土地は、形状0.95×角地1.03=0.98

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 主である建物 | 257,000 | 187.55 | 0.11 | 5,300,000 |
| 2 未登記附属建物 | 151,000 | 37.8 | 0.11 | 630,000 |
| | | | 計 | 5,930,000 |

ウ 現価率：主である建物と附属建物の経過年数と経済的残存耐用年数は同じである。現価率は以下のとおり。

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}4\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}4\text{年} + \text{経過年数}36\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.11$$

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 | 3,400,000 | 0.55 | 法定地上権 | 1,870,000 |
| 目的外土地 (地番1番1) | 2,510,000 | 0.50 | 普通借地権 | 1,260,000 |

イ 土地利用権等割合：物件1については、土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。目的外土地（地番1番1）については、土地利用権を普通借地権と判定し、その割合を50%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) $\{(ア±イ)-ウ\}$ $\timesエ\timesオ$ |
|----------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---|
| 1 | 3,400,000 | - 1,870,000 | | 0.30 | 0.70 | 320,000 |
| 2 | 5,930,000 | + 3,130,000 | 0 | 0.30 | 0.70 | 1,900,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 2,220,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：一部第三者所有の土地を使用しているため需要が減退する点、地代未納がある点、需要の極めて少ない地域である点、過去に入札がなかった点等を考慮した。

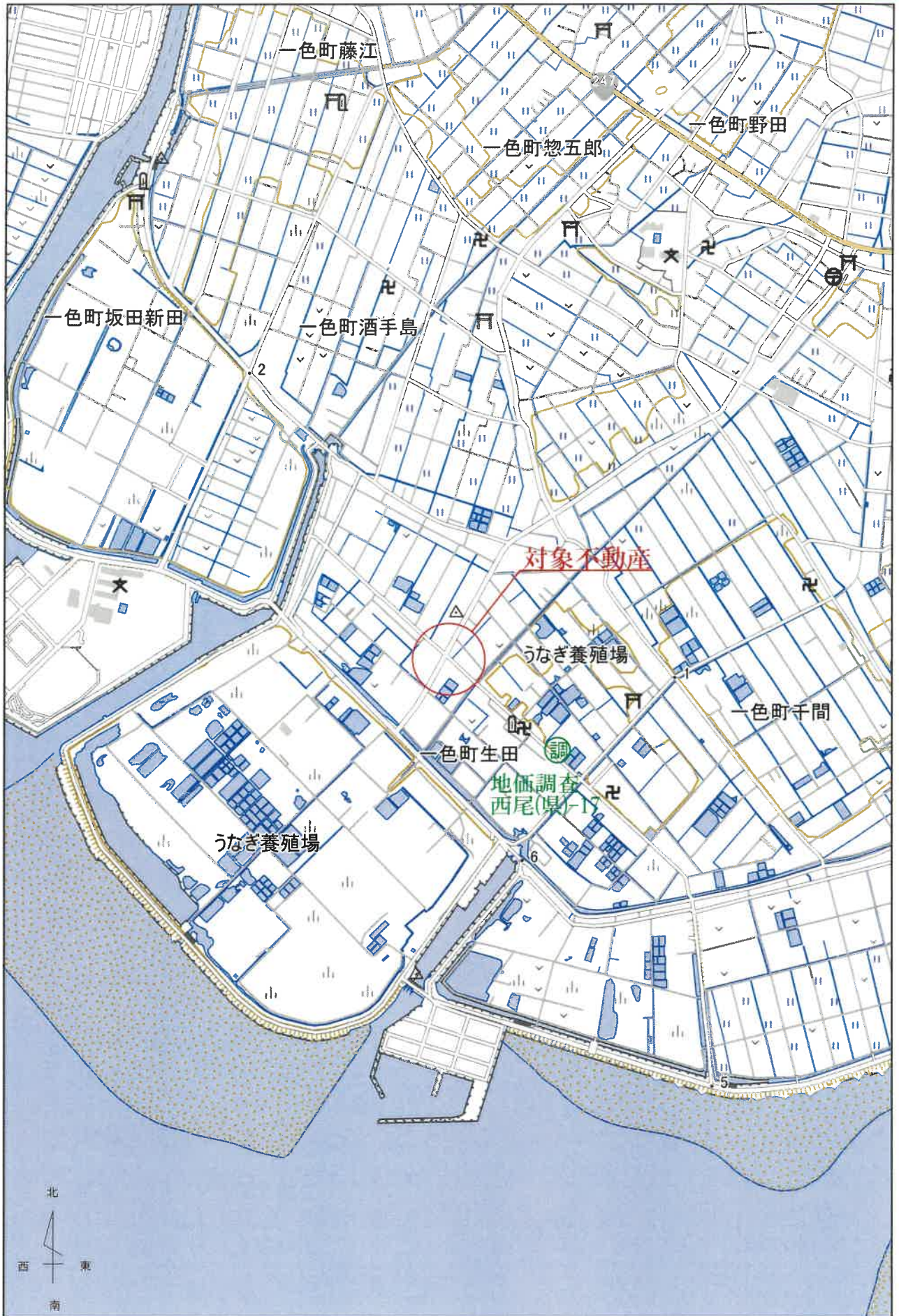
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以下余白

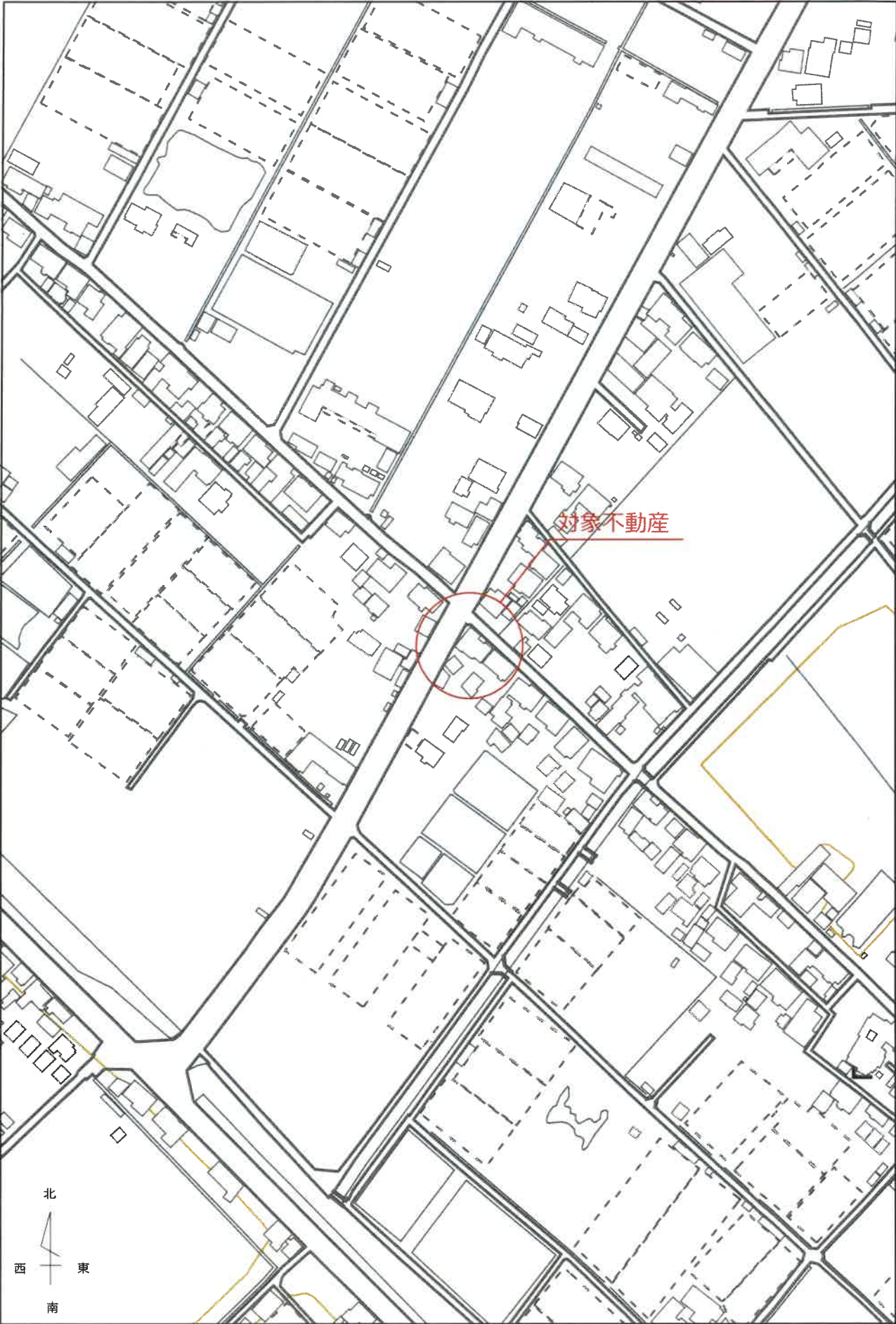
第 6 参考価格資料

| | |
|---------|--|
| 地価公示価格等 | 西尾(県)-17 |
| 所 在 | : 西尾市一色町生田中萱野35番 |
| 価 格 | : 18,500円/㎡ |
| 位 置 | : 名鉄西尾線「吉良吉田」駅 道路距離約4.7km |
| 価格時点 | : 令和7年7月1日 |
| 地 積 | : 343㎡ |
| 供給処理施設 | : 上水道 |
| 接面街路 | : 北東側にて幅員約5.0mの市道に接面 |
| 用途指定等 | : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%) |
| 地域の概要 | : 周囲にうなぎの養殖場が見られる一般住宅、漁家住宅等 が多い住宅地域 |

位置図



付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

公図等写

-134525.544



-12389.402 (座標値種別：図上測定)

(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 | A | 一色町生田 |
| | B | 一色町生田 案内東 |
| | C | 一色町生田 西萱野 |

| | | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|-----------|---|------|----------|----|---------|
| 請求部 | 所在 | 西尾市一色町生田中萱野 | | | 地番 | 2番 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | Ⅶ | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | | 備付年月日(原図) | 昭和46年4月8日 | | 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7年1月22日

名古屋法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

A4判に縮小

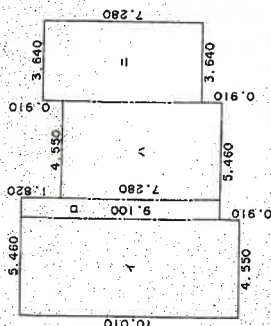
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (名古屋法務局西尾支局管轄)
 令和7年1月22日 名古屋法務局 登記官

各階平面図 建物図面

| | |
|-------|------------------------|
| 家屋番号 | 2番 |
| 建物の所在 | 横豆郡一色町大字生田字中萱野2番地、1番地1 |

横豆郡一色町大字生田字中萱野2番地、1番地1

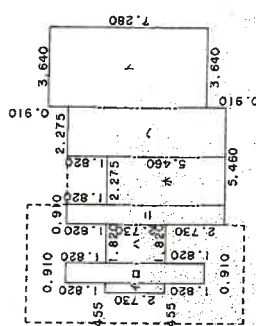
1 階



求積表

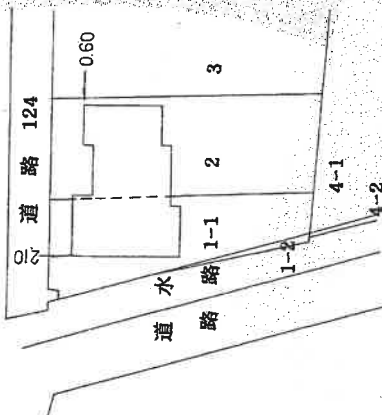
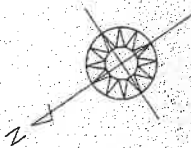
| | | | |
|-----|----------------|---|------------|
| イ | 10.010 X 4.550 | = | 45.545500 |
| ロ | 9.100 X 0.910 | = | 8.281000 |
| ハ | 7.280 X 4.550 | = | 33.124000 |
| ニ | 7.280 X 3.640 | = | 26.499200 |
| 合計 | | | 113.449700 |
| 床面積 | | | 113.44 ㎡ |

2 階



求積表

| | | | |
|-----|---------------|---|-----------|
| イ | 2.730 X 0.455 | = | 1.242150 |
| ロ | 6.370 X 0.910 | = | 5.796700 |
| ハ | 2.730 X 1.820 | = | 4.988600 |
| ニ | 7.280 X 0.910 | = | 6.624800 |
| ホ | 5.460 X 2.275 | = | 12.421500 |
| ト | 7.280 X 2.275 | = | 16.562000 |
| 合計 | | | 74.114950 |
| 床面積 | | | 74.11 ㎡ |



建物図面等写

西尾支局
 2.3.14
 処理

物件2建物

単位 = m
 縮尺 1/500

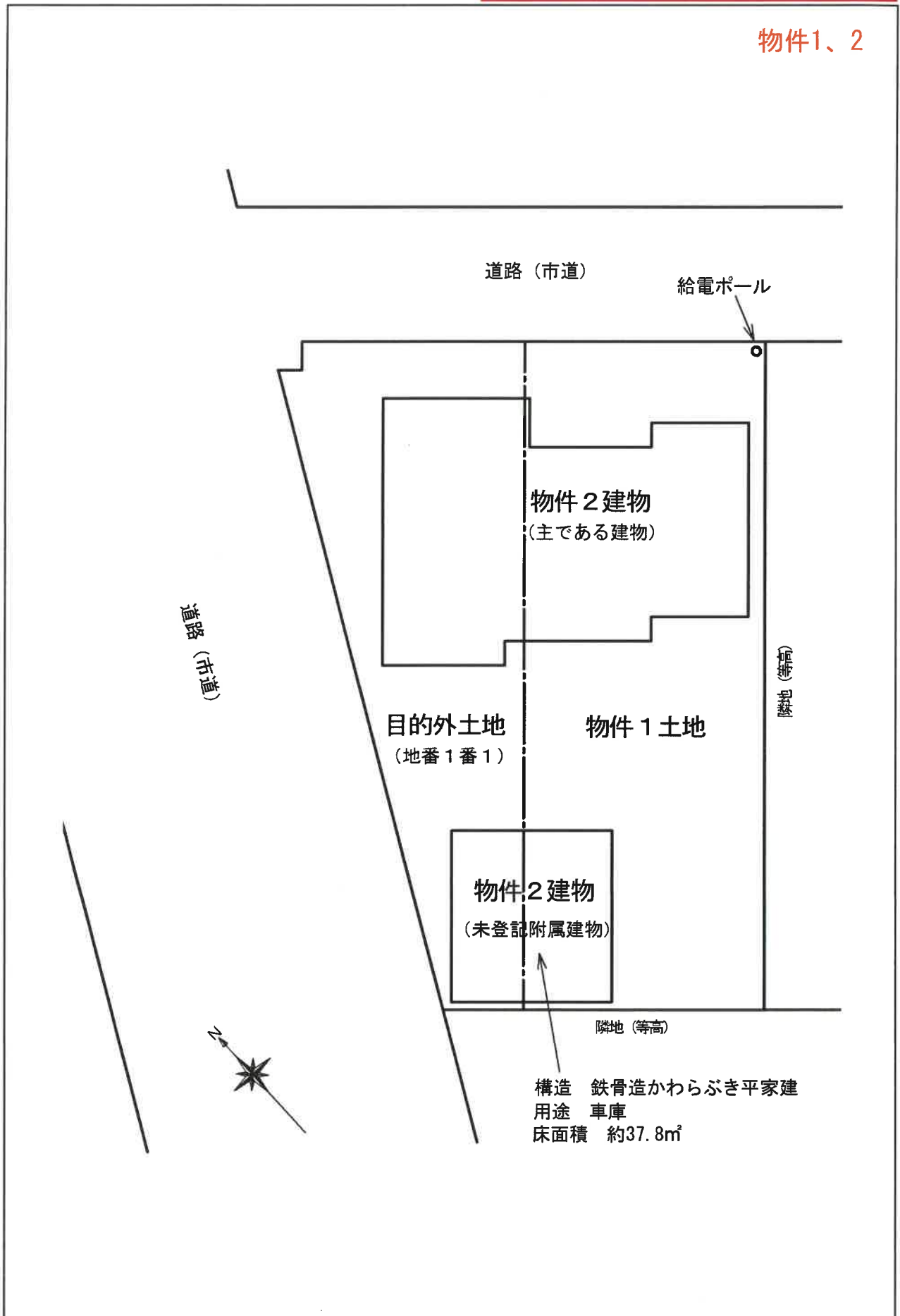
| | |
|-----|---------|
| 申請人 | 尺 1/250 |
|-----|---------|

| | |
|-----|-------------|
| 作製者 | 年 3 月 9 日 行 |
|-----|-------------|

A4判に縮小

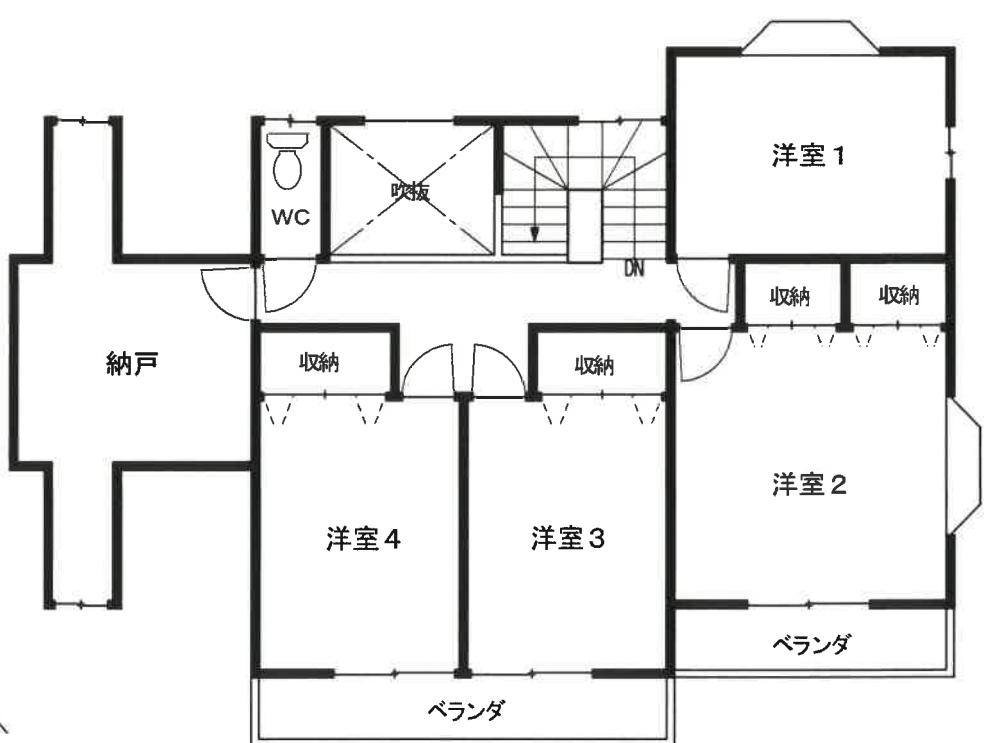
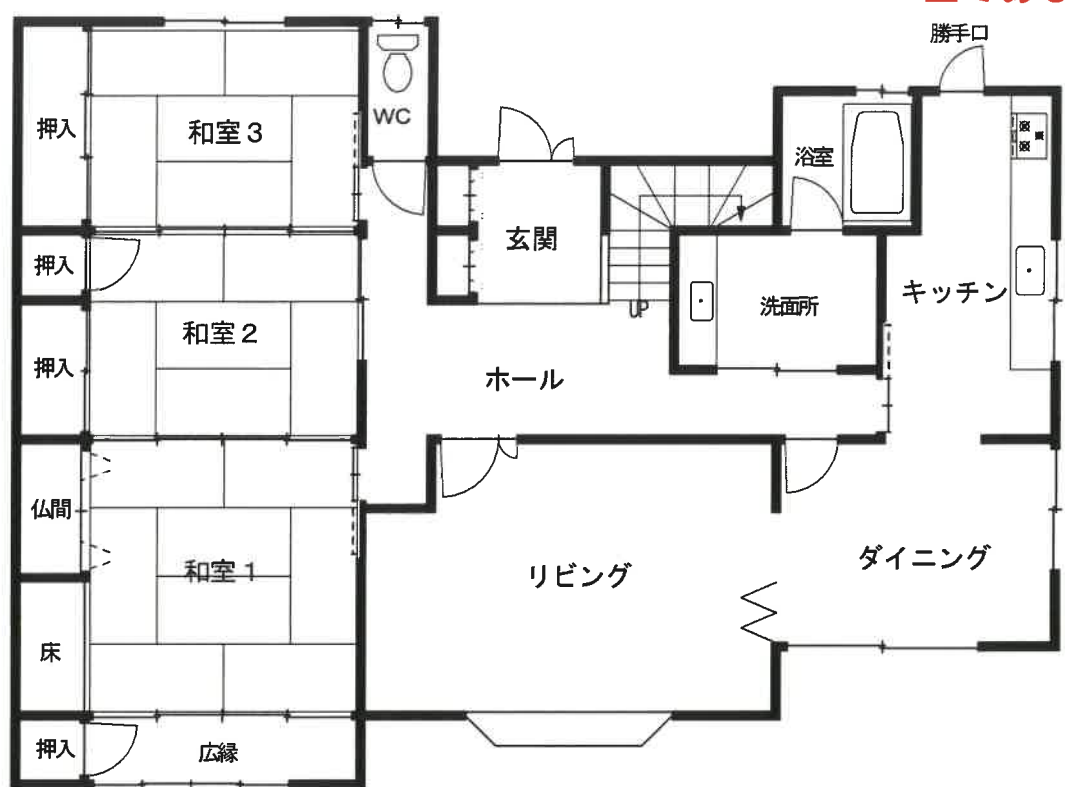
土地建物配置図（概略）

物件1、2



建物間取図（概略）

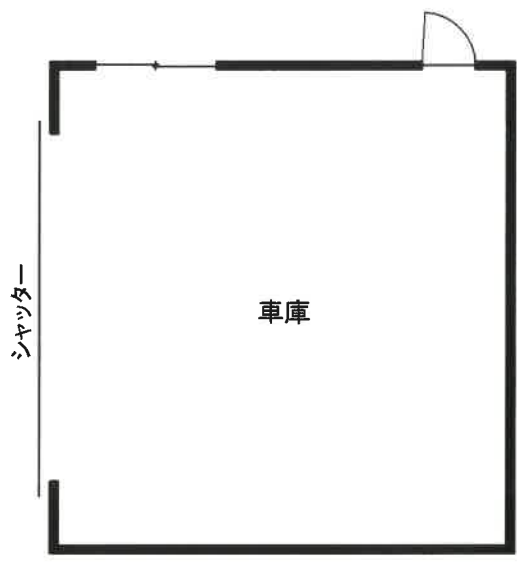
物件2
主である建物



建物間取図（概略）

物件2

未登記附属建物



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真