

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 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 8 月 12 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	17, 670, 000 14, 136, 000	一括	3, 534, 000	83, 603	28, 433
1	15, 540, 000				
2	2, 130, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岡崎市日名南町
 地 番 6 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 2 4 3. 6 2 平方メートル

- 2 所 在 岡崎市日名南町 6 番地 1 9
 家屋 番号 6 番 1 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6 4. 5 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 7 0. 0 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
 床 面 積 6 4. 3 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式 2 階建
 床 面 積 1 階 約 3 6. 1 8 平方メートル
 2 階 6 4. 3 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1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

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。

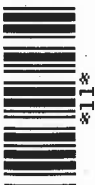
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

支持物を除く送電線路の設置及びその保全のための地役権設定登記がある。

《 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 岡崎市日名南町
 地 番 6番19
 地 目 宅地
 地 積 243.62平方メートル

- 2 所 在 岡崎市日名南町 6番地19
 家屋 番号 6番19
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 64.59平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約70.09平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
 床 面 積 64.35平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式2階建
 床 面 積 1階 約36.18 平方メートル
 2階 64.35平方メートル



令和 8 年(5)第 15 号

令和 8 年 3 月 12 日受理

令和 8 年 4 月 21 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 | 岡崎市日名南町 |
| | 地 番 | 6番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.62平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|-------------------|
| 2 | 所 在 | 岡崎市日名南町 6番地19 |
| | 家屋 番号 | 6番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 64.59平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 |
| | 床 面 積 | 64.35平方メートル |

(土地・建物用)

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) ☐ (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 ☒ 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て、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: } 別紙記載のとおり			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

(別紙)

■主である建物

■床面積 約70.09㎡(概測)

■符号1の附属建物

■種類 事務所・店舗

■構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式2階建

■床面積 1階 36.18㎡(概測)

2階 64.35㎡

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者会社代表者兼 物件1, 2所有者	1 私は、物件1, 2の所有者です。私は、物件2の主である建物に居住していましたが、令和6年12月ころ、物件2の主である建物を退去して、現在は、別の場所に居住しています。令和6年12月ころ以降、物件2の主である建物は、空き家の状態です。物件2の符号1の附属建物は、私が代表者である有限会社岡崎ニット（以下「岡崎ニット」という。）の事務所及び店舗として使用していましたが、令和6年ころ12月ころ以降は、使用しておらず、空き家の状態です。岡崎ニットは、婦人服の卸、販売等を主な業務内容としていましたが、令和6年12月ころ以降は、事実上、営業を停止しています。 2 物件2の主である建物及び符号1の附属建物に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件2の主である建物を増改築したことはありません。物件2の符号1の附属建物は、もともとは、岡崎ニットの事務所として使用しており、取り扱う婦人服の展示等もしていましたが、販売も行うことになり、平成18年ころ、1階に店舗、倉庫及び階段を増築しました。 4 物件2の主である建物及び符号1の附属建物でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件1, 2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。ただし、大雨が降ると、物件2の符号1の附属建物の北側付近に水が貯まる場合があります。
■ 債務者会社代表者兼 物件1, 2所有者	(令和8年4月17日付け電話回答要旨) 1 昭和52年ころ、中部電力株式会社（以下「中電」という。）から、高圧電線が物件1の上空を通過するので、地役権を設定させて欲しい、といった話があったことは記憶しています。その際、中電から費用等をもらったということはありません。 2 物件1の上空を高圧電線が通過しているようですが、テレビの受信状況が悪くなる等の電波障害等はありませんでした。

(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 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2, 3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南東側が道路に接面している。物件1の西角及び北角には, それぞれ境界杭が認められたが, 東角及び南角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 南西側をブロック及びフェンスで, 北西側をフェンスで, 北東側を一部フェンスで, それぞれ囲まれている。
- 3 物件2の主である建物の和室1及び和室2の床にたわみが認められる。
- 4 物件2の主である建物の1階南西側に未登記増築部分(床の間部分約2.20㎡, 縁側部分約3.30㎡(いずれも概測))がそれぞれある。
- 5 物件2の主である建物の南西側及び北東側に差し掛けがそれぞれある。
- 6 物件2の主である建物は, 建築後約54年が経過しており, 建物内外に経年相当の汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 7 物件2の符号1の附属建物1階に未登記増築部分(約36.18㎡(概測))がある。
- 8 物件2の符号1の附属建物は, 建築後約20年～45年が経過しており, 建物内外に経年相当の汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 9 物件1の北側隣接地(6番10の土地)に高圧電線の鉄塔が設置されており, 下記の内容の地役権が設定されている。

地役権の概要

- 1 原因 昭和52年11月17日設定
- 2 目的 地役権者は, 支持物を除く送電線路を設置し, その保全のため, 立ち入ることができる。
地役権設定者は, 送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造, 工作物の設置, 竹林の植栽ができない。
- 3 範囲 北西側四角形8.96㎡
- 4 要役地 岡崎市八帖北町18番16

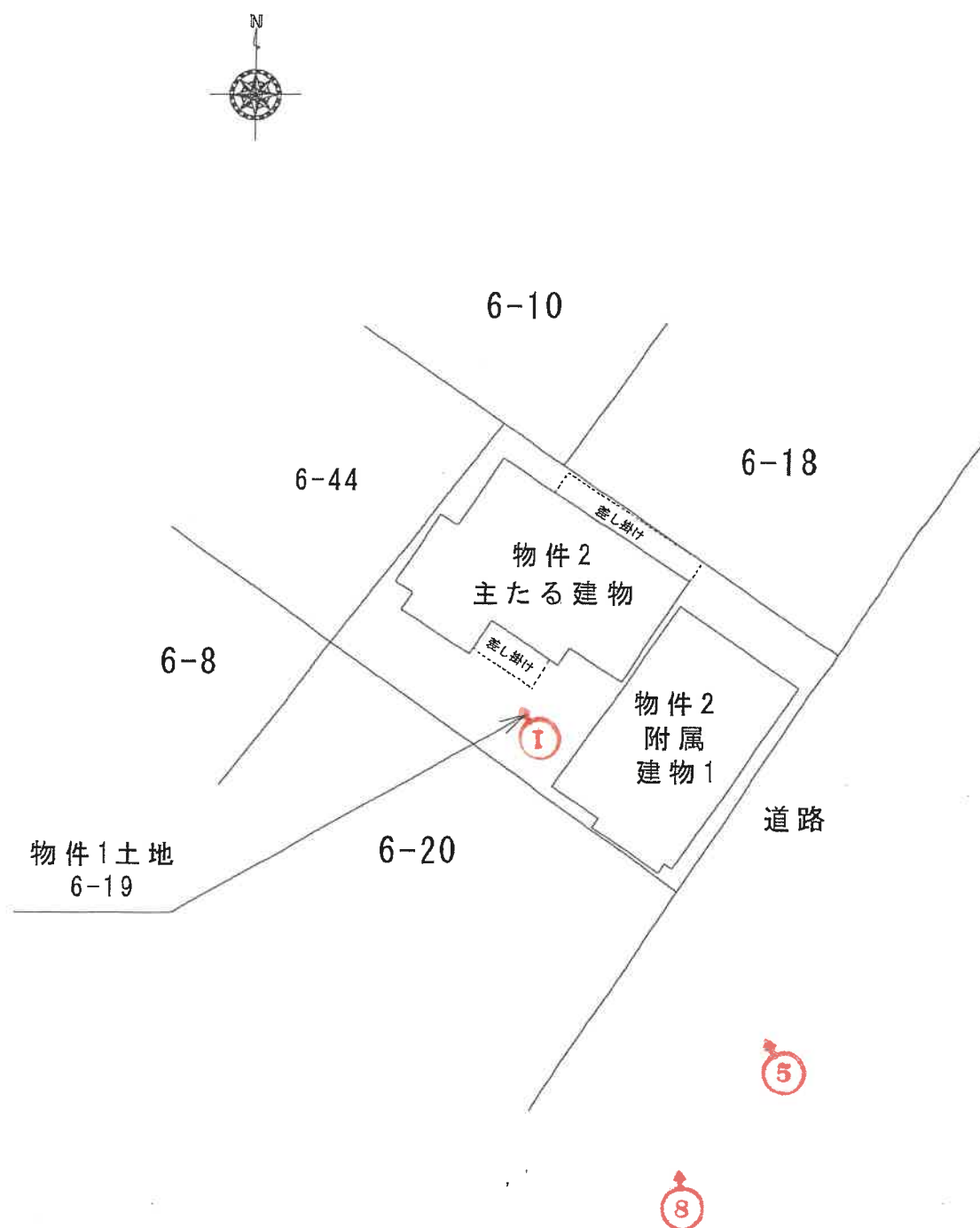
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月16日 (月) 14:40-15:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
8年3月16日 (月)	(郵便)	住民票取寄 (岡崎市役所)
8年3月17日 (火) 9:50-10:00	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年3月30日 (月)	(郵便)	立入調査期日通知
8年4月6日 (月) 13:20-14:20	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, 債務者会社代表者兼物件1, 2所有者立会い, 聴取
8年4月17日 (金) 15:20-15:30	(電話)	地役権の調査等 (債務者会社代表者兼物件1, 2所有者)
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 立会証人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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。		

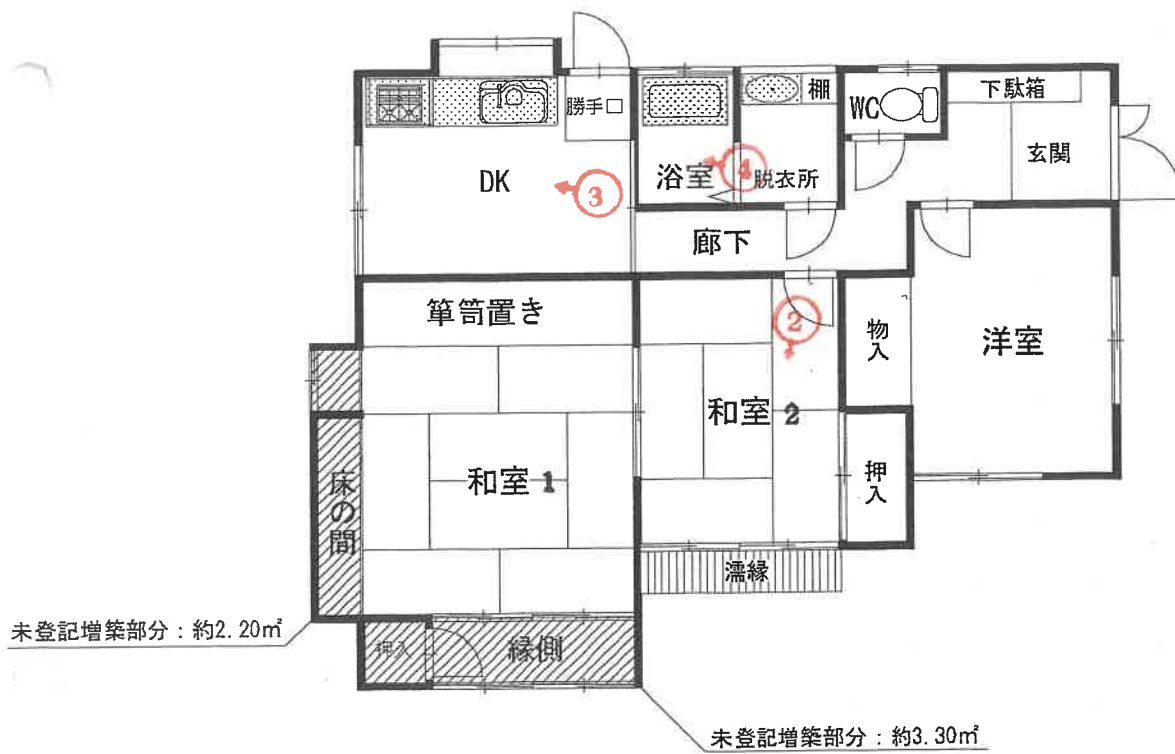
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



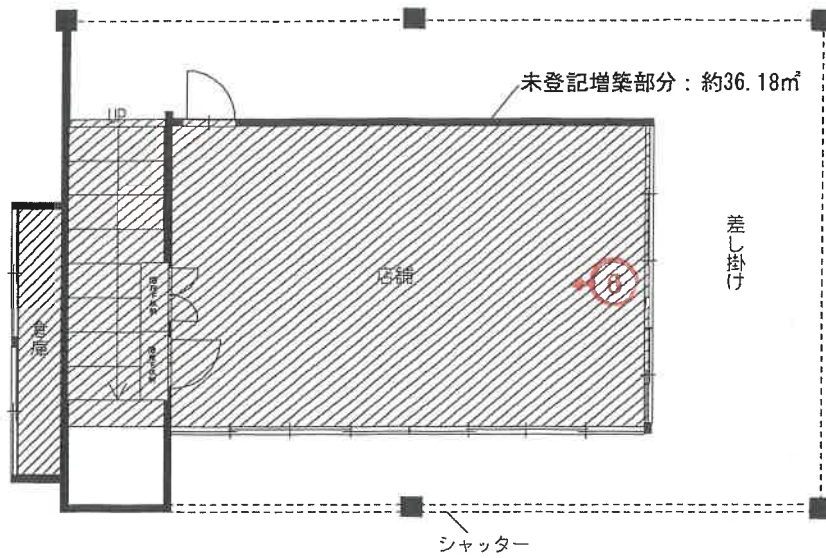
建物間取図 (概略)

主たる建物

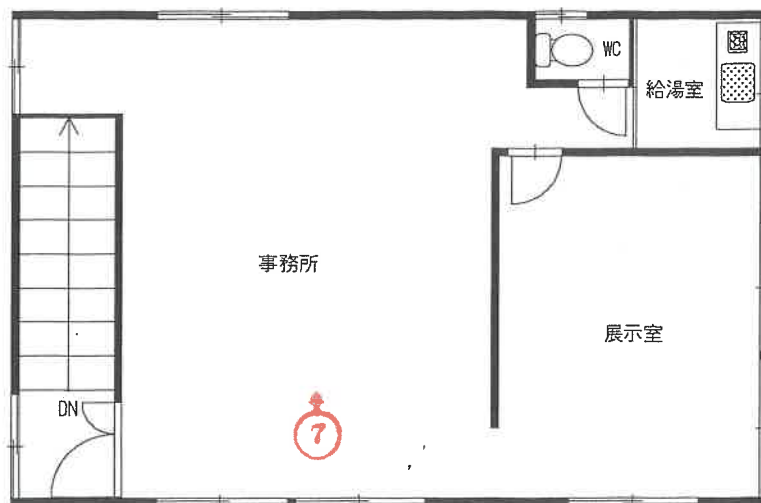


建物間取図（概略）

附属建物 1



1 階



2 階

物件 2（主である建物）



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

和室 2

（主である
建物）



③屋内の状況
DK
(主である
建物)



④屋内の状況
浴室
(主である
建物)

物件 2 (符号 1 の附属建物)



⑤屋外の状況

物件 1



⑥屋内の状況
店 舗
(符号 1 の
附属建物)



⑦屋内の状況
事務所
(符号1の
附属建物)



⑧屋外の状況

物件2 (符号1の附属建物)

令和 8 年 (ケ) 第 1 5 号
令和 8 年 3 月 1 6 日 受 理
令和 8 年 4 月 6 日 現地調査
令和 8 年 5 月 5 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

西尾 綾香

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 15,540,000 円
物件2 (建物)	金 2,130,000 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 番 地 目 地 積	岡崎市日名南町 6 番 1 9 宅地 2 4 3 . 6 2 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	岡崎市日名南町 6 番地 1 9 6 番 1 9 居宅 木造瓦葺平家建 6 4 . 5 9 平方メートル (附属建物) 1 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 6 4 . 3 5 平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 主たる建物は南西側に床の間部分約 2 . 2 0 m ² 、縁側部分約 3 . 3 0 m ² 、合計 5 . 5 0 m ² の未登記増築部分があり、現況床面積は約 7 0 . 0 9 m ² になっている。また、物件 2 付属建物は登記上は高床式平家建であるが、1 階部分に約 3 6 . 1 8 m ² の未登記増築部分があり、現況は 2 階建、床面積は約 1 0 0 . 5 3 m ² の事務所・店舗となっている。		

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）

位置・交通	愛知環状鉄道線「北岡崎」駅 南西方 道路距離約700m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、アパート、工場等が混在する住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域 土地区画整理区域（中部第1工区（完了）） 景観形成一般地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 243.62㎡ 間口 約13m、奥行 約18.5m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、東側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高に接している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の東側は市道、北側は共同住宅及び高圧電線の鉄塔、西側は一般住宅、南側は工場である。	
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（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、閉鎖謄本及び過去の住宅地図（昭和37年以降）による地歴調査を行った結果、当該物件が建設される以前は未利用地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	・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。 ・都市ガスについては前面道路に埋設されているが、引き込みはされていない模様である。 ・マップあいち「浸水実績図」によると、本件土地は昭和46年及び昭和47年の洪水による浸水区域に該当している。 ・岡崎市備付の水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水浸水想定区域に該当している。詳細については確認を要する。	

特 記 事 項	・ 物件 1 の土地の北側隣接地（6 番 1 0 の土地）に高圧電線の鉄塔が設置されており、物件 1 の土地には地役権が設定されている。地役権の内容は下記のとおり。 原因：昭和 5 2 年 1 1 月 1 7 日設定 目的：地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立ち入ることができる。地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から 3. 7 5 m の範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹林の植栽ができない。 範囲：北西側四角形 8. 9 6 m² 要役地：岡崎市八帖北町 1 8 番 1 6 (附属資料 4 地役権図面写参照)
---------	--

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	建築年月日（登記記載）昭和47年3月10日新築 経過年数 約54年 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 サイディング張等 内 壁 板貼、繊維壁、クロス貼等 天 井 化粧石膏ボード、クロス貼、竿縁天井等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス、下水等 その他 なし
床面積（現況）	1階 64.59㎡ 未登記増築部分 約5.50㎡ 合計 約70.09㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3DK （附属資料7 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	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・物件2主たる建物及び附属建物の建築面積（未登記増築部分を含む）の合計は敷地面積に対して約70%となっており、基準建蔽率を超過している可能性がある。 ・和室1は床の間部分及び縁側部分が未登記増築されている。 ・和室1、和室2は床にたわみが見られるほか、建物全体に経年相応の劣化が認められる。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有材等の使用に留意する必要がある。 ・新耐震基準（昭和56年制定）が適用される以前に建築された建物である。

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（登記記載）昭和54年7月11日新築 経過年数 約 47 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 鉄骨造 2 階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張等 内 壁 板張、クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 塩ビシート、カーペット等 設 備 電気、水道、プロパンガス、下水等 その他 なし
床面積（現況）	1 階（未登記増築）約36.18㎡ 2 階 64.35㎡ 合計 約100.53㎡
現況用途等	現況用途 事務所・店舗 間取り 附属資料 7 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	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・ 物件 2 附属建物は登記上は高床式平家建であるが、1 階部分が未登記増築されており、2 階建になっている。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有材等の使用に留意する必要がある。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	116,000	0.97	243.62	0.9	24,670,000

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 岡崎-51

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 120,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/104 & \times & 100/100 & = & 116,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位 1.04

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（東方） 1.02 × 高圧線下地 0.95 = 0.97

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	198,000	70.09	0.02	280,000
2 (附属 1)	143,000	100.53	0.02	290,000
2 (合計)				570,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムも含んでいる。

ウ 現価率：

物件 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54年）}〕×（1－観察減価等20%）＝ 0.02

物件 2 (附属 1)

・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	24,670,000	0.10	場所的利益	2,470,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	24,670,000	-2,470,000		1.0	0.7	15,540,000
2	570,000	+2,470,000	0	1.0	0.7	2,130,000
一括価格（合計）						17,670,000

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

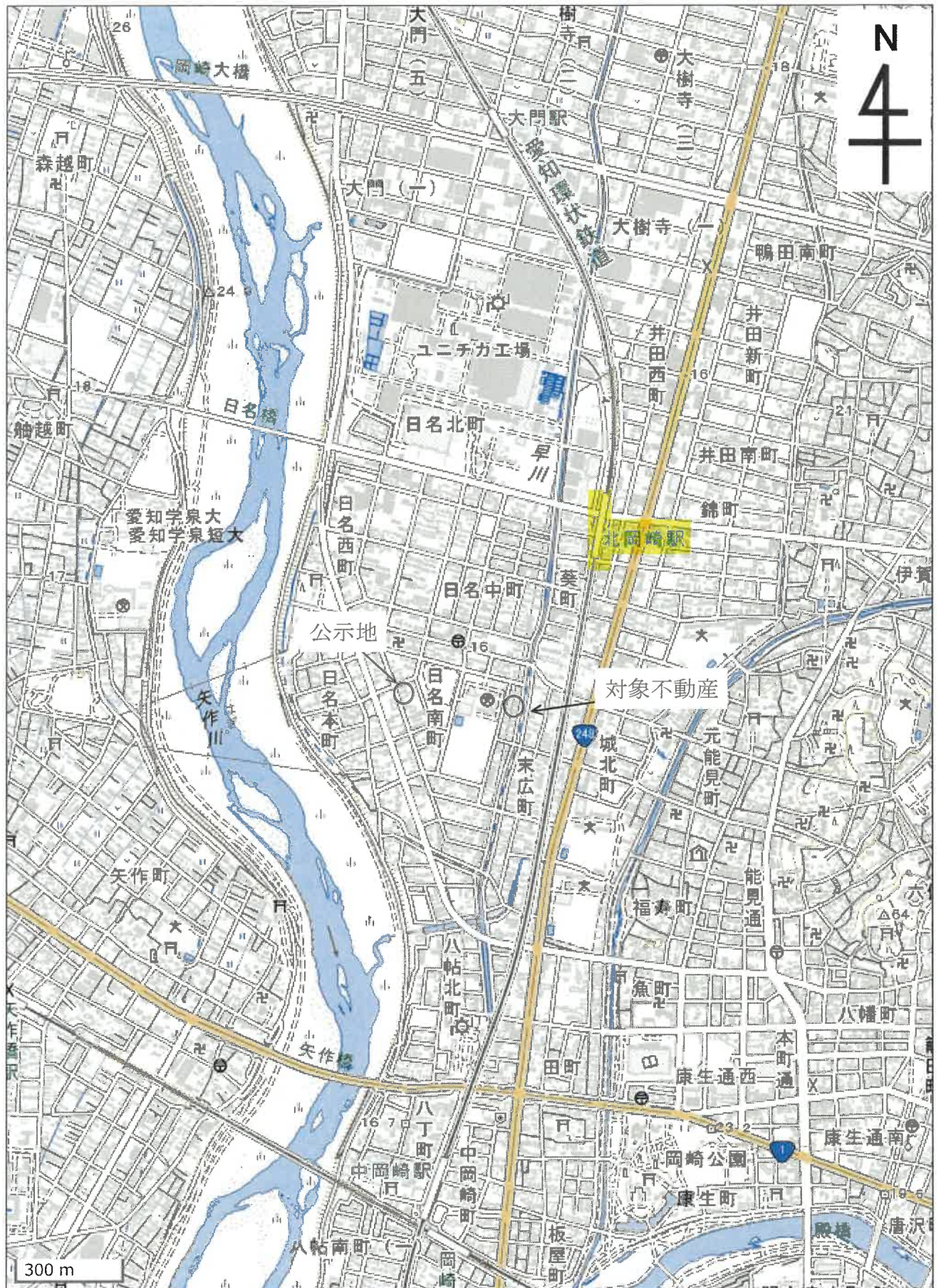
地価公示価格（岡崎-51）

所 在：岡崎市日名南町 1 4 番 1 0
価 格：120,000円／㎡
位 置：名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北西方道路距離約2,900m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：160㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南西側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

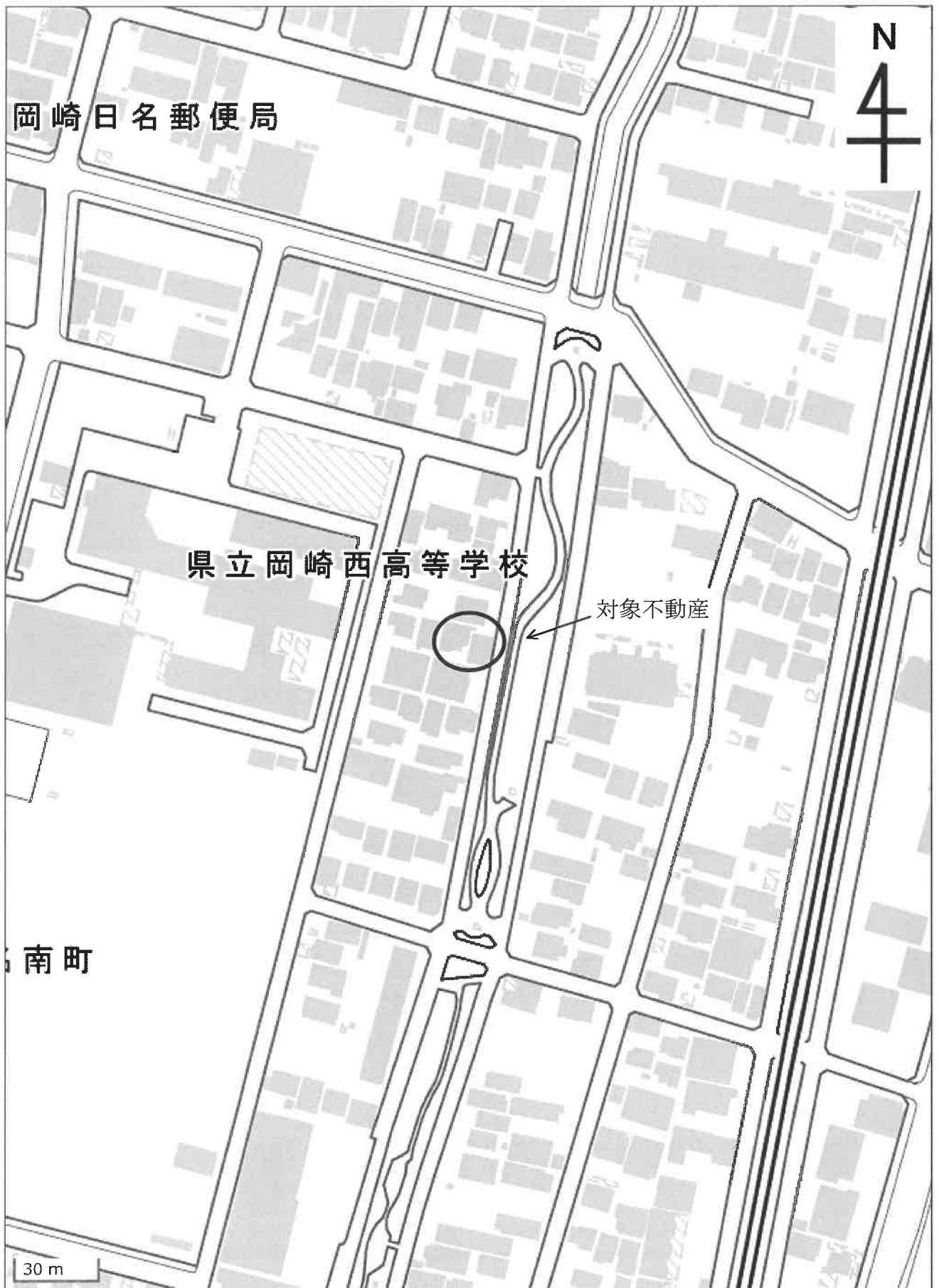
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地役権図面写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

附属資料 1. 位置図



国土地理院「地理院地図」

附属資料 2. 付近案内図



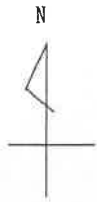
国土地理院「地理院地図」

附属資料 3. 公図写

イ 6-25

(座標値種別：図上測定)

-976.919



A4判に縮小

-114400.411

7

103

122

6-14

6-15

6-13

6-16

6-45

6-12

6-17

6-11

6-10

6-18

6-9

6-44

6-19

102

128

6-8

6-20

6-42

6-43

6-41

-114526.411

-1101.919

(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

日名南町

請 求 部	所 在	岡崎市日名南町				地 番	6番19			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号	Ⅶ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				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。

令和8年1月27日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号：4-1

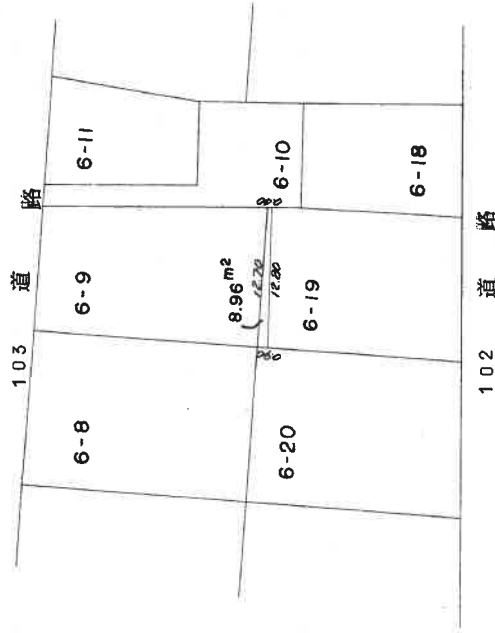
(1/1)

5000639

地 役 権 図 面

承役地の地番	6-19
承役地の所在	岡崎市日名南町

地 目	宅 地
地 積	243.62 m ²
地役権面積	8.76 m ²
(求 積)	8.96 m ²



図面登録第46九九号

縮 尺 1/500

25.0 B 4 47.5 50×100

付受 昭和五十二年九月三十日
第参九十九号

地役権図面第参九十九号

申 請 人

地役権者

作 製
昭和52年9月30日

A4判に縮小

登記年月日：昭和51年9月17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。
令和8年1月27日 名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号：4-2

2511013

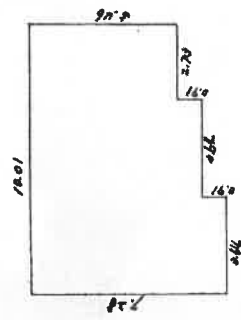
家屋番号

6番19

建物の所在

岡崎市日名南町6番地19

建各



床積

$$\begin{aligned} 12.01 \times 9.27 &= 111.3127 \\ 2.20 \times 1.60 &= 3.52 \\ \hline 114.8327 \end{aligned}$$

64.5718

床面積 64.57

縮尺

1/200

1/500

(名古屋士)

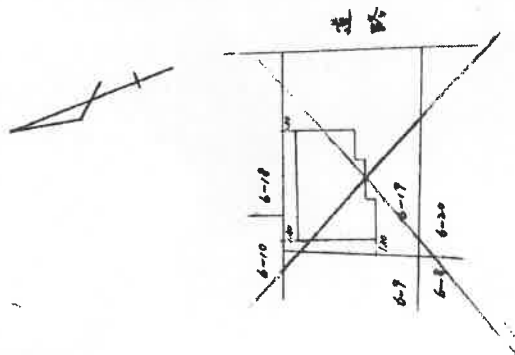
家屋調査士会用紙)

51.9.17

A4判に縮小

附属資料5. 建物図面・各階平面図写

図面平面図



道路

登記年月日：昭和51年9月17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。

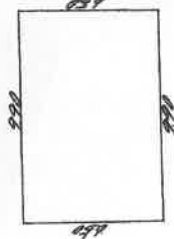
令和8年1月27日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

2511014

各階平面図



附属建物番号1

求積計算

$$990 \times 650 = 643500$$

床面積 64㎡35

作成者

縮尺

1/2

申請人

56.9.1

縮尺

1/500

乙

建物図面

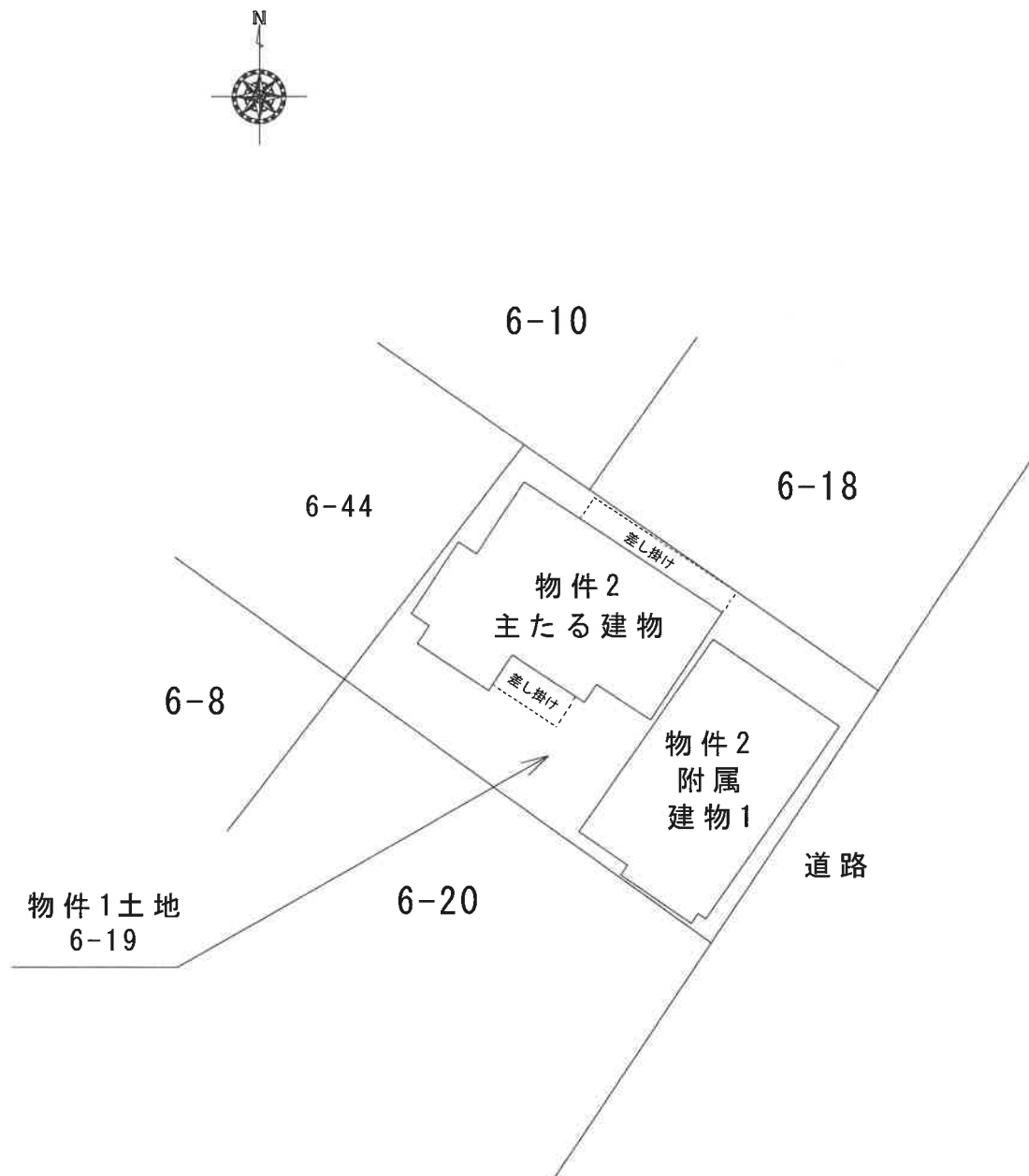
家屋番号 6-19

建物の所在 岡崎市日名南町6番地/9

附属資料5. 建物図面・各階平面図写

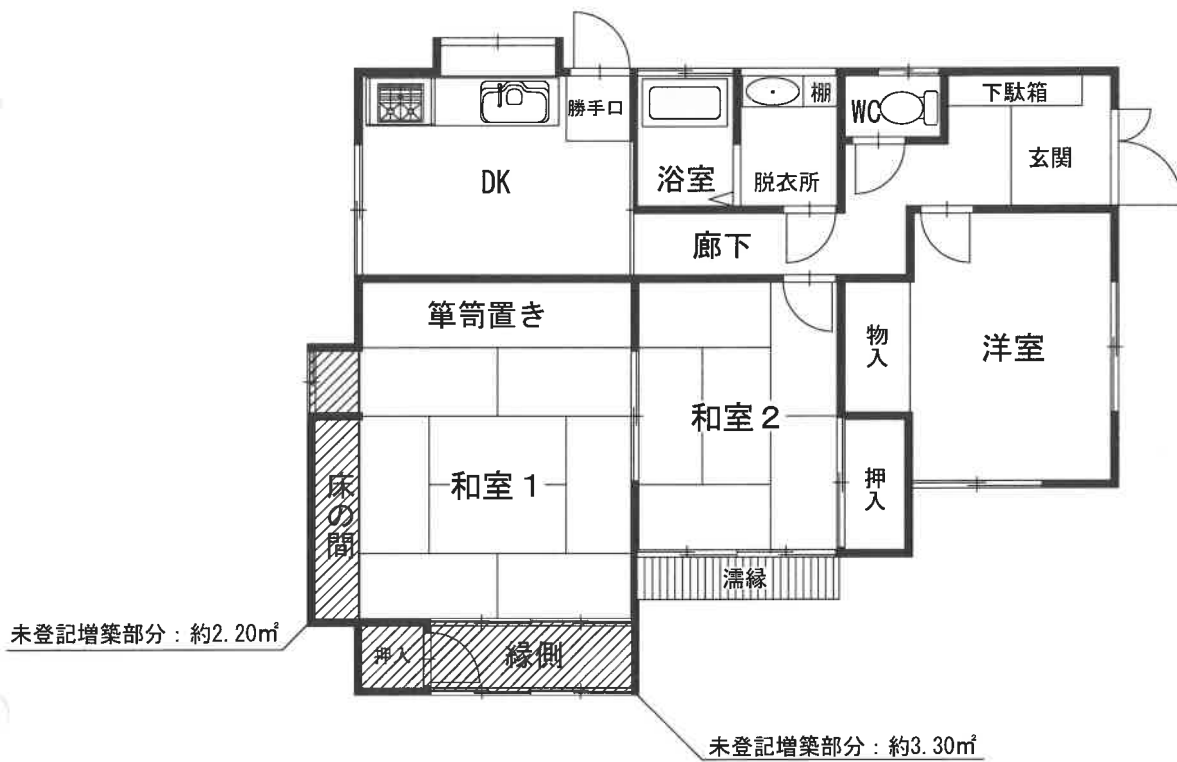
A4判に縮小

附属資料 6. 土地建物配置図（概略）



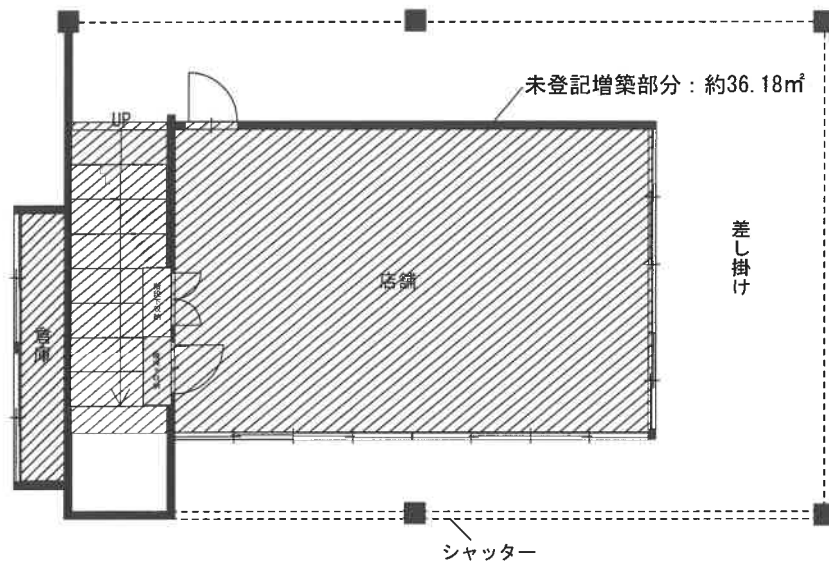
附属資料 7. 建物間取図（概略）

主たる建物

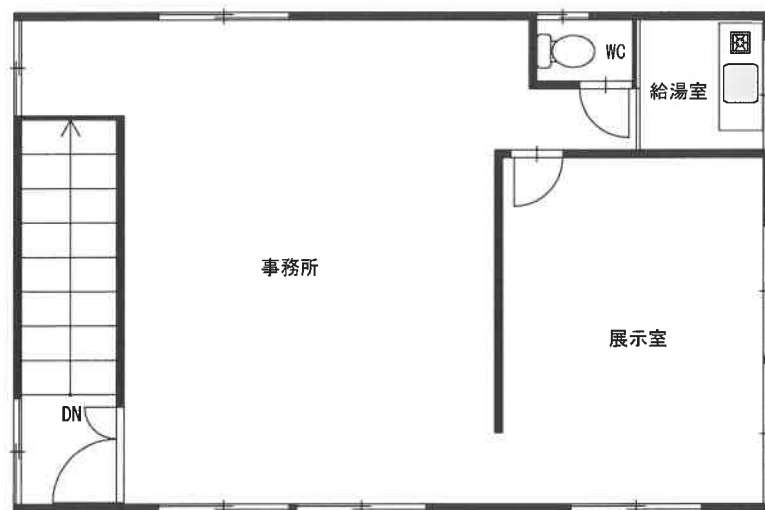


附属資料 7. 建物間取図（概略）

附属建物 1

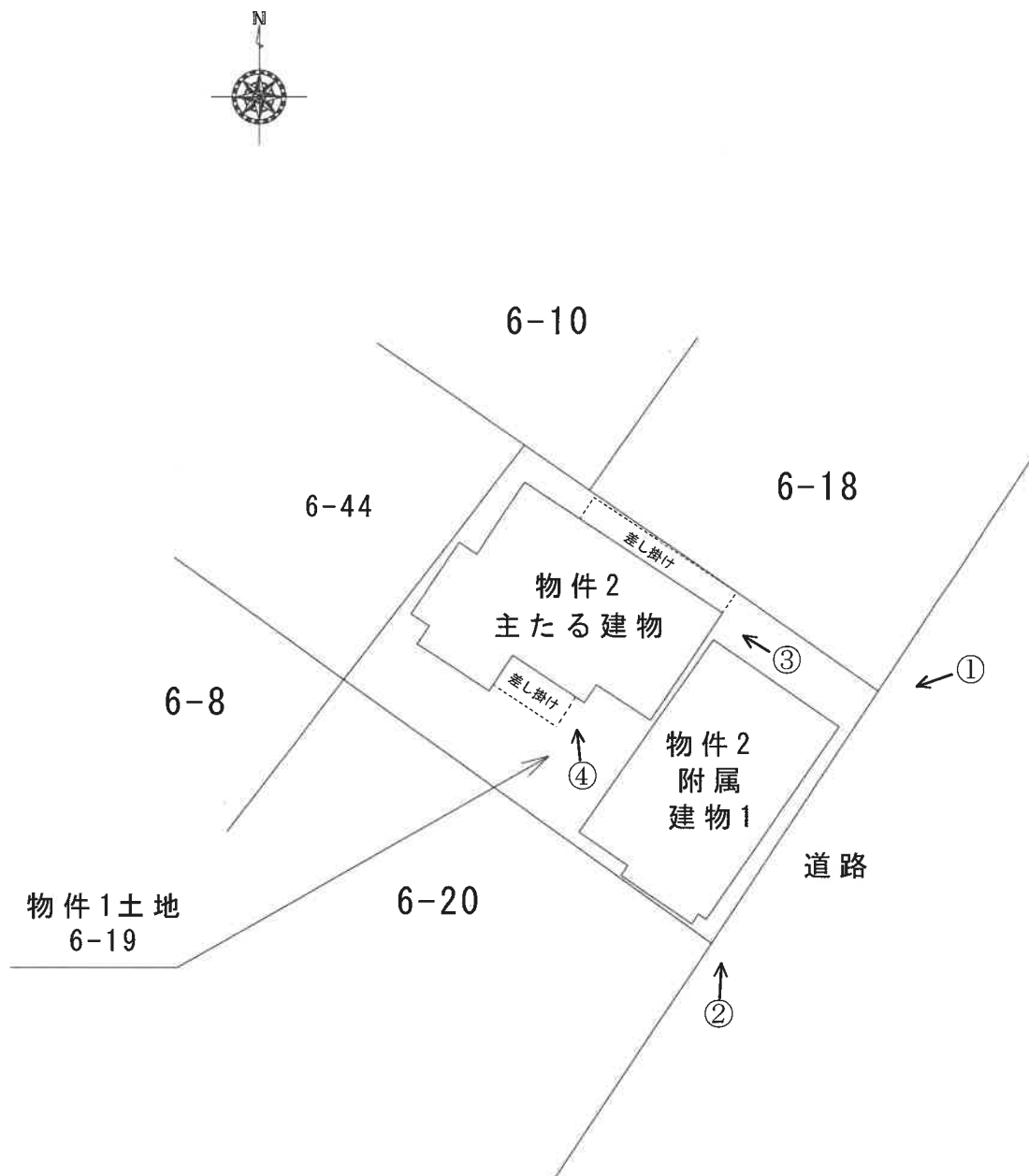


1 階



2 階

附属資料 8. 写真撮影図



←○は写真撮影位置を示す

附属資料9. 現況写真

①



②



附属資料9. 現況写真

③



④

