

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 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 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 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市東大友町字川原 | |
| | 地 番 | 59番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 120.67平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岡崎市東大友町字川原 | |
| | 地 番 | 59番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 96.10平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 岡崎市東大友町字川原 | |
| | 地 番 | 59番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 0.60平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 岡崎市東大友町字川原 59番地3 | |
| | 家屋 番号 | 59番3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.41平方メートル |
| | | 2階 | 41.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号2, 3】

本件土地は、売却対象外の土地（地番59番8ないし11、地番59番13ないし15）とともに相互に通路として利用されている。

《 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 岡崎市東大友町字川原
 地 番 59 番 3
 地 目 宅地
 地 積 120.67 平方メートル
- 2 所 在 岡崎市東大友町字川原
 地 番 59 番 7
 地 目 宅地
 地 積 96.10 平方メートル
- 3 所 在 岡崎市東大友町字川原
 地 番 59 番 12
 地 目 宅地
 地 積 0.60 平方メートル
- 4 所 在 岡崎市東大友町字川原 59 番地 3
 家屋 番号 59 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 49.41 平方メートル
 2 階 41.31 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 29 号

令和 8 年 3 月 31 日受理

令和 8 年 4 月 30 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 今 井 達 裕

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市東大友町字川原 |
| | 地 番 | 59 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.67 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市東大友町字川原 |
| | 地 番 | 59 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.10 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岡崎市東大友町字川原 |
| | 地 番 | 59 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.60 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岡崎市東大友町字川原 59 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 59 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.41 平方メートル
2 階 41.31 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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係図(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			
建物	物件4		
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 { 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 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■近隣者)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		不詳	
最初の契約等	契約日	不詳	
	期間	不詳	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐合意更新 ☐自動更新 ☐法定更新 	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		 毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円) 	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	(令和8年4月3日面接による聴取・なお、Bは日本語の理解が不十分のため翻訳アプリを介して聴取した。) 1 私は、物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件4建物の所有者であるA（債務者兼所有者）の知人です。 2 私は、Aの母から、Aが不在の間、物件4建物内で飼育していた猫の世話を頼まれ、同建物に通いながら猫の世話や窓の開閉などを行っていましたが、次第に同建物で寝泊まりするようになりました。 3 私は、物件4建物の所在地に住民票を移しています。私は、Aやその母に対し、賃料などを支払っているわけではありません。いつから物件4建物に住んでいるのかとのお尋ねですが、それは分かりません。 4 Aは、休暇のためにブラジルへ戻ったままで、その所在は私にも周囲の友人にも分からない状況です。ブラジルは危険な所で、日本から帰国したAは、周囲からお金を持っていると思われて、何者かに狙われた可能性があると思います。
■ 近隣者	(令和8年4月17日面接による聴取) 1 昨年（令和7年）から物件4建物にはBが一人で住んでいます。Bは、Aの友人だと思います。 2 Bが住む前は、Aとその妻が住んでいました。Aは、昨年4月ごろに妻を追ってブラジルに帰国したまま、戻っていません。 3 物件4建物内で猫2匹が飼育されていましたが、現在は飼育されていません。 4 物件2土地、59番8、59番9、59番10、59番11、物件3土地、59番13、59番14及び59番15の各土地について、物件2土地、59番4、59番5及び59番6の各土地所有者の間で、共用通路として使用する旨の取り決めがあるはずです。私は、現在居住する建物を購入した際に、その内容の書面にサインをした記憶があります。

(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

■占有関係について

- 1 物件4建物の占有状況等は、以下のとおりである。
 - (1) 門柱の表札の表示の一部が消去されていたが、その痕跡からAの通称における姓が表示されていたことが確認できた。
 - (2) 郵便受け内にA宛の郵便物が存在した。また、室内にB宛の領収証が存在した。
 - (3) 室内に家電、家具、日用生活用品、フィギュア等が多数存在し、居宅として使用されていた。
- 2 B及び近隣者の各陳述、Bの住民票写し、上記1を含む現況等から2枚目及び3枚目のとおり認定した。

■物件1土地、物件2土地及び物件3土地の現況について

- 1 物件1土地上に物件4建物が存在し、物件2土地及び物件3土地を介して南東側道路に接する（土地建物位置関係図（概略）参照）。なお、物件3土地は、セットバック部分（道路として後退させた部分）として分筆された土地である。また、物件3土地は、令和7年度固定資産（土地・家屋）公課証明書によれば、現況地目は公衆用道路であり、非課税となっている。
- 2 物件1土地、物件2土地及び物件3土地のすべての角付近に境界標と思われる金属プレート、金属板等が設置されている。
- 3 物件2土地、59番8、59番9及び59番10の各土地は、一体として物件1土地、59番4、59番5及び59番6の各土地所有者のための通路として使用されている。
- 4 物件1土地と60番7及び60番4との間に約0.5メートルの高低差がある（物件1土地の方が高い。）。

■物件4建物の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば「令和2年12月9日新築」の建物であることが認められる。通常使用による傷みや汚れの外、2階階段及び洋室1の照明のスイッチボタンの欠損（一部につき、写真⑥）、床面の汚損、猫の爪によるものと思われる損傷（一部につき、写真⑦）が散見される。
- 2 太陽光発電システムが設置されている。洗面室に設置されたパワーコンディショナには、①製造元：三洋電機株式会社、②製造年：2020年、③品番：HQJP-KA30-3、④定格出力：3.0KW（力率1.0時）3.0KW（力率0.95時）と表示されている。なお、関係者から陳述を得られないため、太陽光発電システムにかかるローンの残債及び所有権留保の有無については不明である。

(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
R8年 4月 3日(金) 11:15 - 11:50	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 Bから占有関係について聴取
R8年 4月 3日(金) 15:10 - 15:15	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 4月 6日(月) 8:40 - 9:30	岡崎市役所市民課	住民台帳閲覧申請、A及びBの住民票写し交付申請
R8年 4月 7日(火) : - :	(郵便)	Bに対し、現況調査日通知
R8年 4月17日(金) 16:00 - 17:10	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行 近隣者から聴取
R8年 4月24日(金) 11:35 - 11:40	名古屋法務局岡崎支局	59番11及び59番15の登記記録全部事項証明書交付申請
R 年 月 日() : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

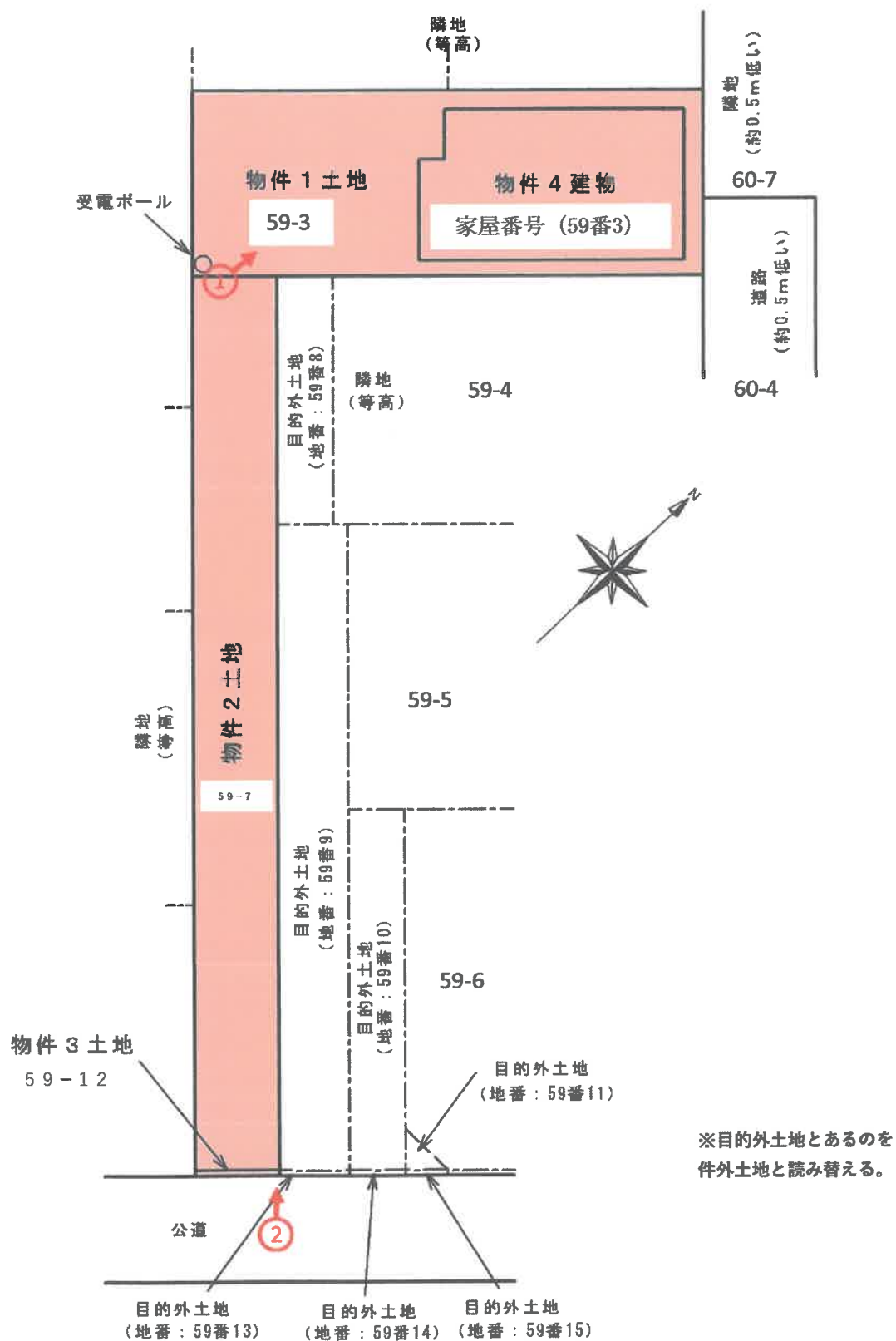
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 8年 4月17日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

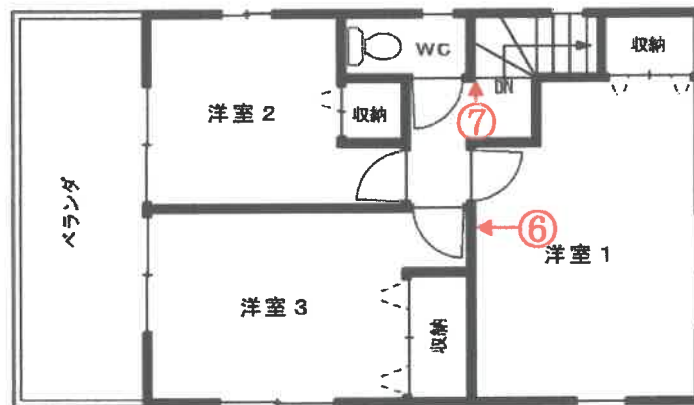


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



1 階



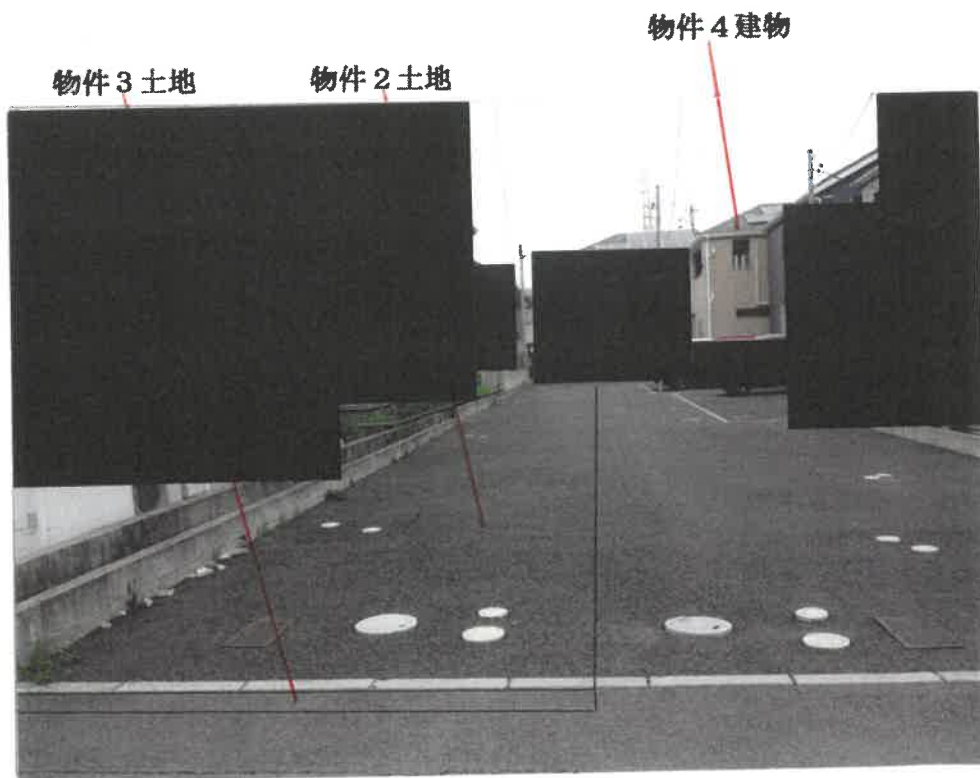
2 階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件4 建物の外観



② 物件2 土地及び物件3 土地の状況
(黒色実線は境界付近を目安として示したもの)



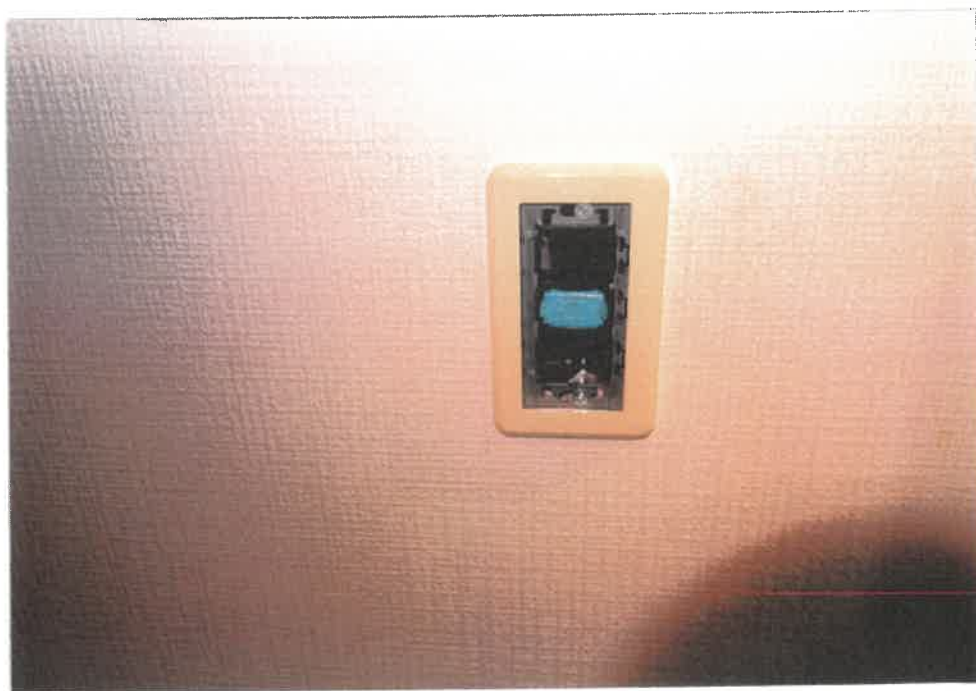
③ 屋内の状況（リビング ダイニング）



④ 屋内の状況（キッチン）



⑤ 屋内の状況（浴室）



⑥ スイッチボタンの欠損（洋室1）



⑦ 壁面の損傷状況（2階階段）

令和8年(ケ)第 29 号

令和8年 4 月 2 日 受 理

令和8年 4 月 17 日 現地調査

令和8年 5 月 11 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 村 研 二

第 1 評価額

一括価格	
金 20,250,000 円	
内訳価格	
物件 1(土地)	金 2,670,000 円
物件 2(土地)	金 4,730,000 円
物件 3(土地)	金 30,000 円
物件 4(建物)	金 12,820,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 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 1 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	岡崎市東大友町字川原 59 番 3 宅地 120.67 m ²	同左
2	所在地 地目 地積	岡崎市東大友町字川原 59 番 7 宅地 96.10 m ²	同左
3	所在地 地目 地積	岡崎市東大友町字川原 59 番 12 宅地 0.60 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市東大友町字川原 59 番地 3 59 番 3 居宅 木造ルーフィングぶき 2 階建 1 階 49.41 m ² 2 階 41.31 m ² 延 90.72 m ²	同左
番号	特記事項		
2、 3	物件 2 及び 3 は本件所有者専用の敷地内通路であるが、分譲時に一体開発された隣接 4 軒との間で、相互に通行・立入を認める旨の合意がなされているとのことである(ただし、書面による確認はできていない)。		
1～ 3	現在、土地建物所有者の知人が占有し、一部の部屋に私物を置いている。占有権原の詳細は確認できていないものの、占有の態様等から使用借権と認定し、これを前提に評価した。		

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	名鉄名古屋本線「矢作橋」駅 北西方 道路距離約 1.1km 名鉄バス「矢作口」停留所 北西方 道路距離約 640m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅及び低層共同住宅が建ち並び、農地等が点在するミニ開発の多い低層住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% —— 第二種高度地区（最高高さ 25m）、居住誘導区域内
画地条件	地積 217.37 m ² 間口 約 3.0m、奥行 約 38.9m 形状 不整形（袋地）	
接面道路の状況	南東側で幅員約 3.9mの舗装市道（中園 11 号線）と等高に接面し、北東側で幅員約 4.1mの個人が共有する私道（公衆用道路）から約 0.5m高く接面する二方路地。 接面道路は、いずれも建築基準法上の道路（南東側は 42 条 2 項 1 号道路、北東側は 1 項 5 号道路）である。	
土地の利用状況等	物件 1 土地は、物件 4 建物の敷地として利用されている。物件 2～3 土地は、アスファルト舗装がされて敷地内通路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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	対象地及び周辺は、住宅開発が行われる前は農地（ビニールハウス）であった。これまで工場等の敷地となった履歴はない。 対象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。 対象地に土壌汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	岡崎市洪水ハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域（想定浸水深 0.44m）に該当する。なお、公表された浸水実績はない。
------	--

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）	令和 2 年 12 月 9 日（新築）
	経過年数	約 5 年
	経済的残存耐用年数	約 30 年
仕様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺 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	電気、給排水衛生設備、都市ガス ほか
	その他	太陽光発電システムあり（特記事項参照）、東芝製 200V 用 EV コンセントあり。
床面積（現況）	90.72 m ² （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	4LDK （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品等	普通 標準的な建材が用いられていて、施工の質と量もごく一般的である。	
保守管理の状態	やや優る わずかなクロスの剥がれはあるが、特筆すべき破損や汚れはない。維持管理の状態は概ね良い。	
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	太陽光パネルは、建築後に設置されたものである。所有権が留保されているかどうかは不明である。	

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	108,000	0.65	120.67	1.00	8,470,000
2	108,000	0.65	96.10	1.00	6,750,000
3	108,000	0.65	0.60	1.00	40,000

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 岡崎(県)-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 117,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.4}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{110} & = & 108,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

（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：方位北東向きを考慮。

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：形状及び敷地内通路の制約（0.65）

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	193,000	90.72	0.78	13,660,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムの費用を含む。

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年} / \{(\text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年} + \text{経過年数 } 5 \text{ 年})\})] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.78$$

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、建物については当該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	8,470,000	0.55	法定地上権	4,660,000

イ 土地利用権等割合：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。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	8,470,000	- 4,660,000		1.00	0.70	2,670,000
2	6,750,000	+ 0		1.00	0.70	4,730,000
3	40,000	+ 0		1.00	0.70	30,000
4	13,660,000	+ 4,660,000	0	1.00	0.70	12,820,000
一括価格(合計)						20,250,000

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。なお、太陽光発電に関する所有権留保のリスクは競売市場修正にて見込む。

以下余白

第 6 参考価格資料

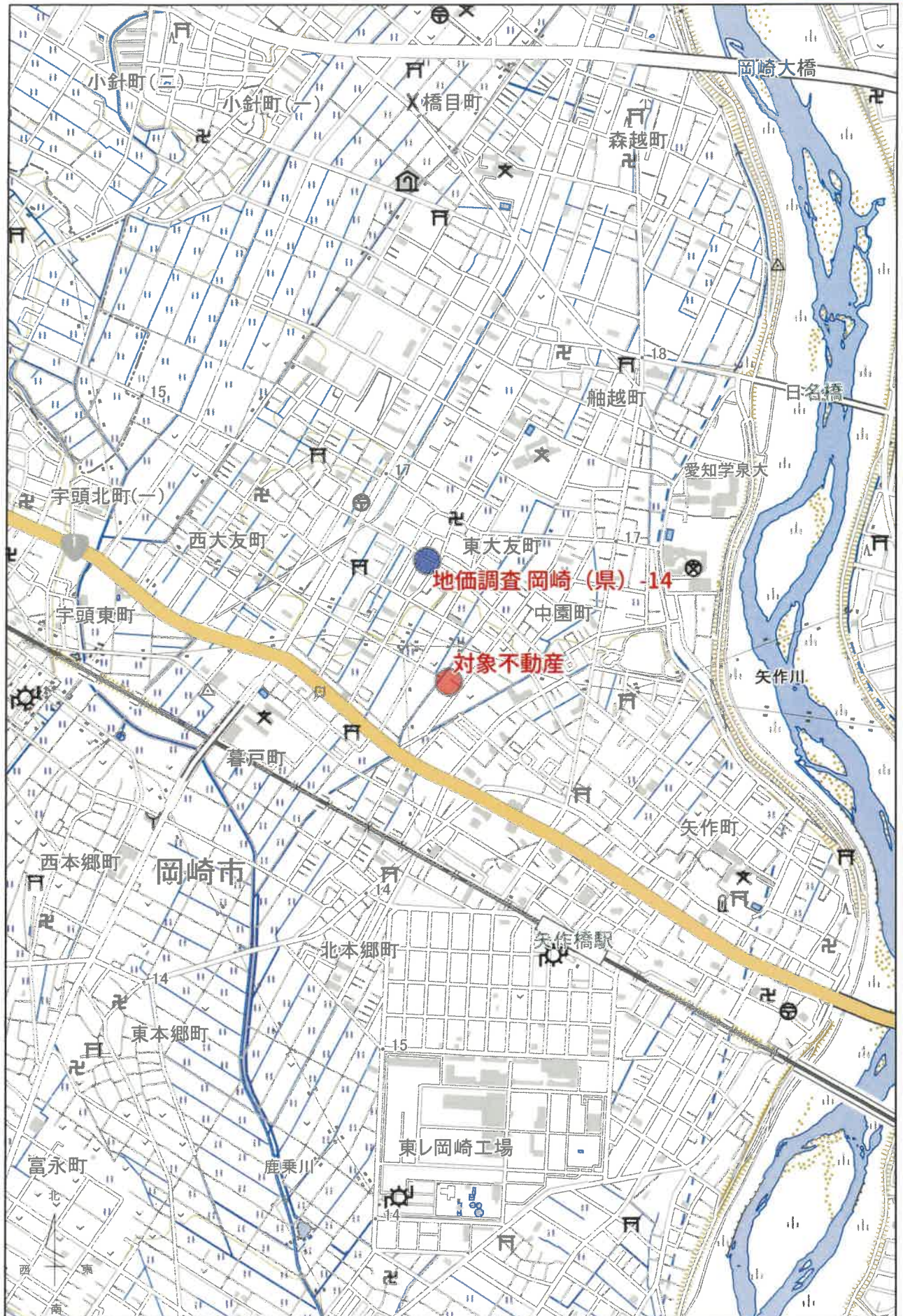
地価公示価格等 岡崎(県)-14

所 在 : 岡崎市東大友町字西浦 104 番2
価 格 : 117,000 円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「矢作橋」駅 道路距離約 1.4km
価格時点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 153 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道
接面街路 : 北東側にて幅員約 5.2mの市道に接面
用途指定等 : 市街化区域、第一種住居地域
 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 一般住宅を中心に農家住宅もみられる住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

位置図

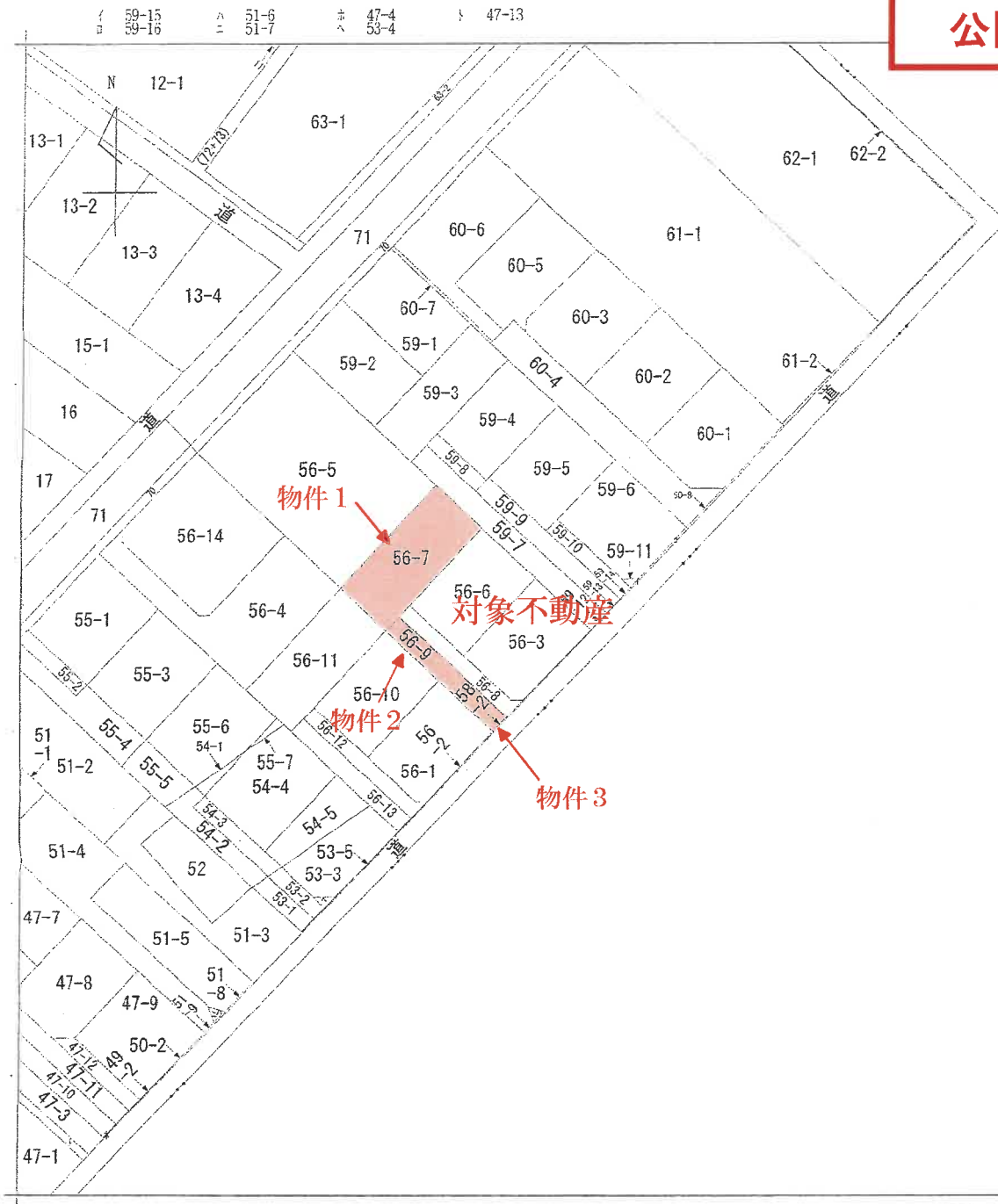


付近案内図



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



(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
東大友町
字川原

請 部 求 分	所 在 岡崎市東大友町字川原				地 番 59番12			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	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 記 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2月19日
名古屋法務局岡崎支局

地図整理番号: M33960

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

地積測量図写

地積測量図

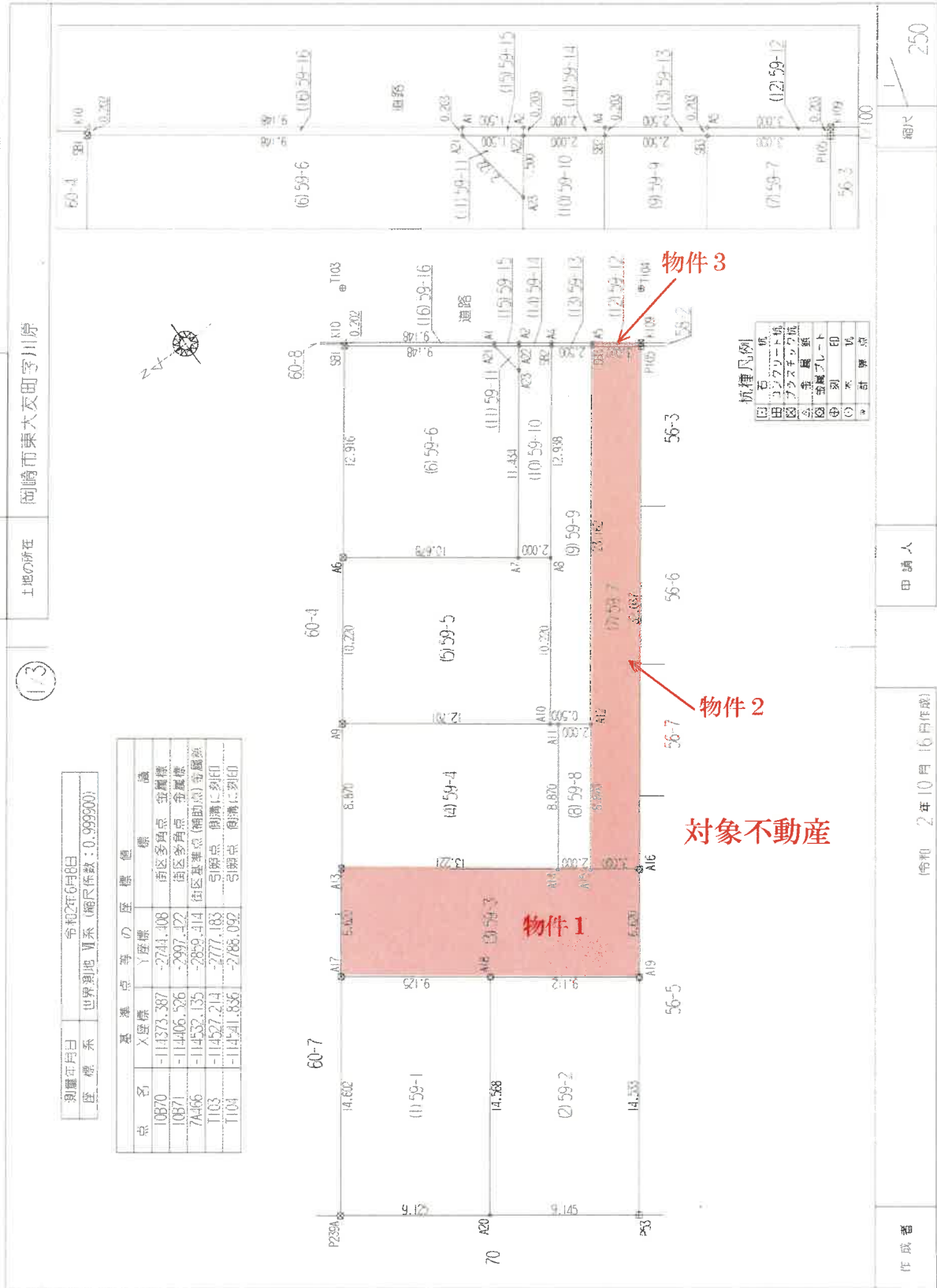
59-1-59-16

土地の所在
岡崎市東大友町字川原

1/3

測量年月日	令和2年6月8日
座標系	世界測地系 (縮尺係数：0.999500)

基準点等の座標値		
点名	X座標	Y座標
10870	-11373.387	-2744.408
10871	-11406.526	-2997.422
74466	-11452.135	-2859.414
1103	-11452.214	-2777.183
1104	-11454.836	-2788.092



A4判に縮小

地積測量図写

地積測量図

59-1~59-16

岡崎市東大友町字川原

地番

土地の所在

23

地番 (5) 59-5					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
A9	-114511.3579	-2798.5769		12.701	A10
A10	-114521.5277	-2806.1857		0.270	A8
A8	-114527.6314	-2797.9896		2.000	A7
A7	-114526.1830	-2796.7904		0.678	A6
A6	-114517.4803	-2790.3938		0.270	A9
係面積				259.37150537	
係面積				129.66550885	
地積				129.66	

地番 (6) 59-6					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
A6	-114517.4803	-2790.3938		10.678	A7
A7	-114526.0900	-2796.7904		11.434	A21
A23	-114532.9588	-2787.6194		2.122	A21
A21	-114532.5521	-2785.5198		9.148	S81
S81	-114525.2177	-2780.0523		12.916	A6
係面積				273.3829396	
係面積				136.69146980	
地積				136.69	

物件2

地番 (7) 59-7					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
A15	-114518.2370	-2814.7978		3.000	A16
A16	-114520.6341	-2816.5950		32.037	F105
F105	-114539.7680	-2790.8990		3.000	S83
S83	-114537.3025	-2789.1058		23.162	A12
A12	-114523.5794	-2807.6834		8.870	A15
係面積				192.21993368	
係面積				96.10897640	
地積				96.10	

地番 (8) 59-8					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
A14	-114516.6306	-2813.5997		2.000	A15
A15	-114518.2370	-2814.7978		8.870	A12
A12	-114523.5294	-2807.6834		2.000	A11
A11	-114521.9780	-2806.4953		8.870	A14
係面積				35.47963020	
係面積				17.739815100	
地積				17.73	

物件1

物件3

地番 (1) 59-1					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
P239A	-114493.3306	-2822.6718		9.125	A20
A20	-114500.6578	-2828.1104		14.568	A18
A18	-114509.3847	-2816.4462		9.125	A17
A17	-114502.0783	-2810.9797		14.602	P239A
係面積				266.1753607	
係面積				133.08723035	
地積				133.08	

地番 (2) 59-2					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
A20	-114500.6578	-2828.1104		9.145	P53
P53	-114508.0010	-2833.5610		14.533	A19
A19	-114516.6804	-2821.9047		9.112	A18
A18	-114509.3847	-2816.4462		14.568	A20
係面積				265.63676739	
係面積				132.81883695	
地積				132.81	

地番 (3) 59-3					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
A17	-114502.0783	-2810.9797		9.125	A18
A18	-114509.3847	-2816.4462		9.112	A19
A19	-114516.6804	-2821.9047		6.620	A16
A16	-114520.6341	-2816.5950		3.000	A15
A15	-114518.2370	-2814.7978		2.000	A14
A14	-114516.6306	-2813.5997		3.221	A13
A13	-114506.0442	-2805.6791		6.620	A17
係面積				241.35289616	
係面積				120.67648081	
地積				120.67	

地番 (4) 59-4					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
A13	-114506.0442	-2805.6791		13.221	A14
A14	-114516.6306	-2813.5997		8.870	A11
A11	-114521.9780	-2806.4953		0.500	A10
A10	-114521.9780	-2806.1857		12.701	A9
A9	-114511.3579	-2798.5769		8.870	A13
係面積				231.36939934	
係面積				117.18168467	
地積				117.18	

作成者

申請人

縮尺

令和 2 年 10 月 16 日作成

登記年月日: 令和2年12月1日

地積測量図

59-1-59-16

岡崎市長大友町字川原

373

地番	(1)59-13	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
S82			-114535.3582	-2787.6116	2.500	S83
S83			-114537.3625	-2789.1058	0.203	A5
A5			-114537.4837	-2788.9431	2.500	A4
A4			-114535.4793	-2787.4490	0.203	S82
				偽面積		1.0140760
				面積		0.5070380
				地積		0.50
				地積		m

地番	(1)59-14	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
A22			-114533.7547	-2786.4163	2.000	S82
S82			-114535.3582	-2787.6116	0.203	A4
A4			-114535.4793	-2787.4490	2.000	A2
A2			-114533.8757	-2786.2538	0.203	A22
				偽面積		0.81066413
				面積		0.40534067
				地積		0.40
				地積		m

地番	(1)59-15	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
A1			-114532.6730	-2785.3573	0.203	A1
A21			-114532.5521	-2785.5198	1.500	A2
A22			-114533.7547	-2786.4163	0.203	A2
A2			-114533.8757	-2786.2538	1.500	A1
				偽面積		0.6077460
				面積		0.3038291
				地積		0.30
				地積		m

地番	(1)59-16	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
S81			-114525.2177	-2790.0533	9.148	A1
A21			-114532.5521	-2785.5198	0.203	A1
A1			-114532.6730	-2785.3573	9.148	K10
K10			-114525.3387	-2779.8804	0.202	S81
				偽面積		3.7017880
				面積		1.80889410
				地積		1.85
				地積		m

合計 972.584285

地番	(2)59-9	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
A10			-114521.5277	-2806.1857	0.500	A11
A11			-114511.9180	-2806.4853	2.000	A12
A12			-114523.5294	-2807.6834	23.162	S83
S83			-114537.3625	-2789.1058	2.500	S82
S82			-114535.3582	-2787.6116	12.938	A8
A8			-114527.6514	-2797.9886	10.220	A10
				偽面積		115.79765491
				面積		57.89882745
				地積		57.89
				地積		m

地番	(10)59-10	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
A7			-114526.0300	-2796.7904	2.000	A8
A8			-114527.6514	-2797.9886	12.938	S82
S82			-114535.3582	-2787.6116	2.000	A22
A22			-114533.7547	-2786.4163	1.500	A23
A23			-114532.8588	-2787.6194	11.434	A7
				偽面積		51.74475244
				面積		25.82276220
				地積		25.87
				地積		m

地番	(11)59-11	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
A21			-114532.5521	-2785.5198	2.122	A23
A23			-114532.8588	-2787.6194	1.500	A22
A22			-114533.7547	-2786.4163	1.500	A21
				偽面積		2.2507241
				面積		1.12501205
				地積		1.12
				地積		m

地番	(12)59-12	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
S85			-114537.3625	-2789.1058	3.000	P105
P105			-114539.7680	-2790.8920	0.203	K109
K109			-114539.8890	-2790.7360	3.000	A5
A5			-114537.4837	-2789.9431	0.203	S83
				偽面積		1.21771549
				面積		0.60885715
				地積		0.60
				地積		m

物件3

作成者

申請人

縮尺

令和 2 年 10 月 16 日作成

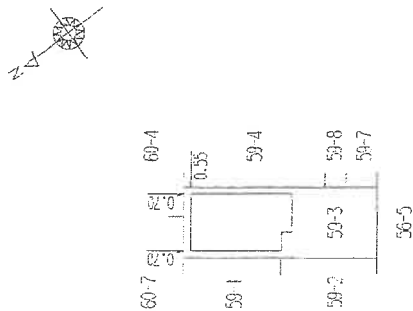
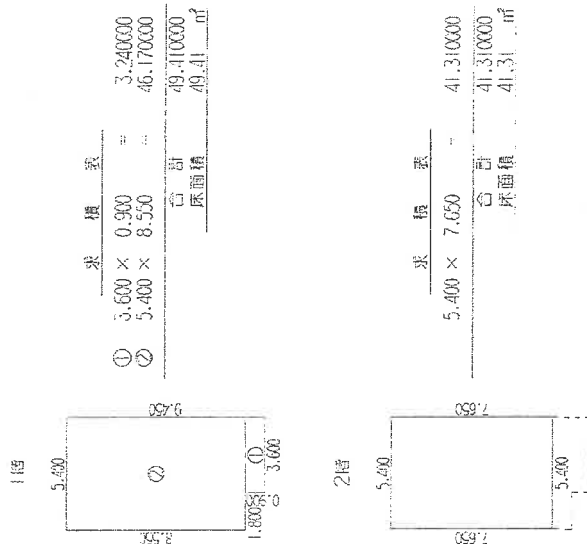
各階平面図 建物図面

59番3

家屋番号

岡崎市東大友町字川原59番地3

建物の所在



作図者

(令和3年2月5日作成)

縮尺

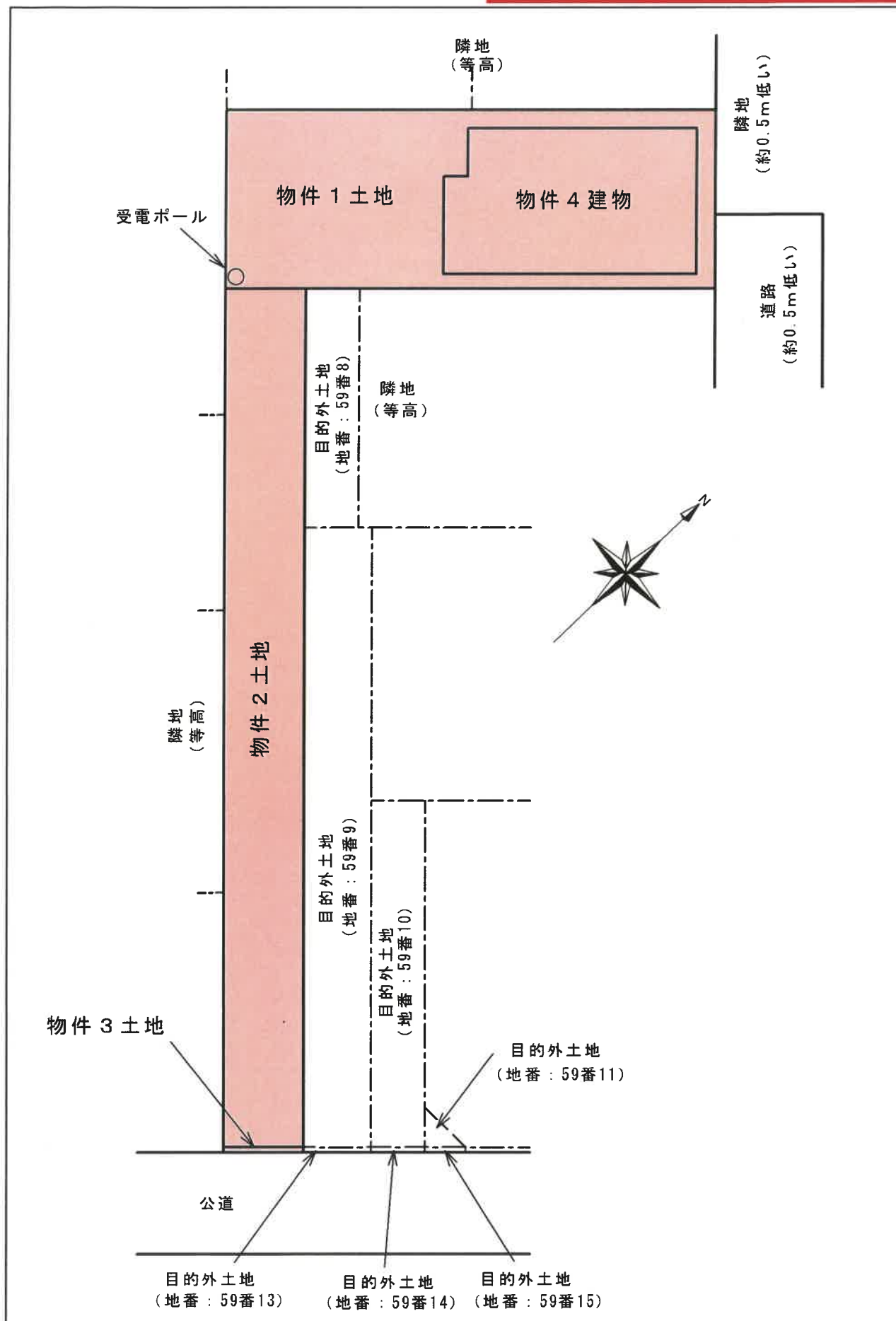
25/1

申請人

縮尺

5/100

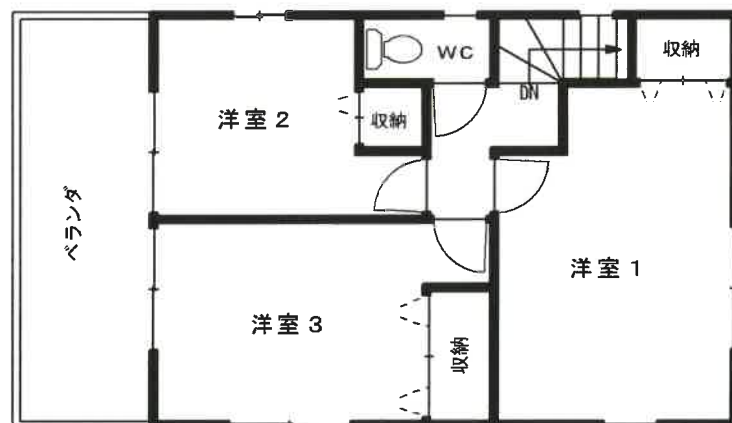
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1 階



2 階



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真