

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16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10月 1日 午前 9時00分から 令和 8年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月15日 午前10時00分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月 5日 午後 1時00分 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10月22日 午前 9時00分から 令和 8年10月22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9月16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）
1～5	14,847,000 11,877,600	一括	2,969,400	315,695	0
1	4,711,000				
2	1,652,000				
3	63,000				
4	4,368,000				
5	4,053,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市八ツ面町後土
地 番 88 番
地 目 宅地
地 積 714.04 平方メートル
- 2 所 在 西尾市八ツ面町後土
地 番 86 番 1
地 目 宅地
地 積 249.59 平方メートル
- 3 所 在 西尾市八ツ面町後土
地 番 87 番
地 目 宅地
地 積 10.00 平方メートル
- 4 所 在 西尾市八ツ面町後土 88 番地、86 番地 1
家屋 番号 88 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 159.47 平方メートル
2 階 66.30 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 77.95平方メートル

5 所 在 西尾市八ツ面町後土 88番地

家屋 番号 88番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 77.56平方メートル
2階 61.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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1～5】

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1～5】

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B及び同Cが占有している。

【物件番号5】

本件所有者A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】

隣地（地番84番及び地番85番）との境界がそれぞれ不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番85番及び地番86番2）との境界がそれぞれ不明確である。

《 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 西尾市八ツ面町後土
 地 番 88 番
 地 目 宅地
 地 積 714.04 平方メートル
- 2 所 在 西尾市八ツ面町後土
 地 番 86 番 1
 地 目 宅地
 地 積 249.59 平方メートル
- 3 所 在 西尾市八ツ面町後土
 地 番 87 番
 地 目 宅地
 地 積 10.00 平方メートル
- 4 所 在 西尾市八ツ面町後土 88 番地、86 番地 1
 家屋 番号 88 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 159.47 平方メートル
 2 階 66.30 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 77.95平方メートル

5 所 在 西尾市八ツ面町後土 88番地

家屋 番号 88番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 77.56平方メートル
2階 61.00平方メートル



令和 8 年(ケ)第 10 号

令和 8 年 3 月 2 日受理

令和 **8** 年 **3** 月 **27** 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 西尾市八ツ面町後土
 地 番 88 番
 地 目 宅地
 地 積 714.04 平方メートル
 所有者

2 所 在 西尾市八ツ面町後土
 地 番 86 番 1
 地 目 宅地
 地 積 249.59 平方メートル
 所有者

3 所 在 西尾市八ツ面町後土
 地 番 87 番
 地 目 宅地
 地 積 10.00 平方メートル
 所有者

4 所 在 西尾市八ツ面町後土 88 番地、86 番地 1
 家屋 番号 88 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 159.47 平方メートル
 2 階 66.30 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造かわらぶき平家建
 床 面 積 77.95 平方メートル
 共有者 持分 15 分の 14
 共有者 持分 15 分の 1

5 所 在 西尾市八ツ面町後土 88 番地
 家屋 番号 88 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 77.56 平方メートル
 2 階 61.00 平方メートル
 所有者

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の一部, 物件2の一部
現況地目	■宅地(物件1の一部, 物件2の一部) □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 ■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 B ■その他の者 C 上記の者が本件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	■物件1土地上の北部に自転車置場(工作物)がある。
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が異なる(□主たる建物 □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」(枚目)記載のとおり
占有者及び占有状況	■建物所有者 B, C □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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	■本建物の東部および北東部に差し掛けがある。
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

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の一部, 物件2の一部, 物件3		
現況地目	☒ 宅地(物件1の一部, 物件2の一部, 物件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 ☒ 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 ☒ その他の者(建物所有者A) 上記の者が本件土地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5		
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:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 「その他の事項」(枚目)記載のとおり		
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居宅(空き家)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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1および2土地関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件1の一部、物件2の一部（物件4建物の敷地部分）	
占有者	☐ 債務者 ☒ C（物件4建物共有者）	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
☒ 関係人（ ☒ B（土地所有者兼物件4建物共有者）、C（物件4建物共有者）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 黙示の使用借 ☐ 不明	
占有開始時期	昭和57年7月16日（登記）	
最初の契約等	契約日	昭和57年7月16日
	期間	昭和57年7月16日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 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
契約等当事者	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 月分払） ☐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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1ないし3土地関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件1の一部, 物件2の一部, 物件3（物件5建物の敷地部分）	
占有者	☐ 債務者 ☒ A（債務者兼物件5建物所有者）	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
☒ 関係人（ ☒ A（債務者兼物件5建物所有者）、B（土地所有者兼物件4建物共有者）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 黙示の使用借 ☐ 不明	
占有開始時期	平成19年5月24日	
最初の契約等	契約日	平成19年5月24日
	期間	平成19年5月24日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 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
契約等当事者	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 月分払） ☐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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者	物件4建物には、A（債務者兼物件5建物所有者）さんのご両親（B、C）が居住しておられ、また物件5建物には、Aさんが家族と居住しておられましたが、全ての方が2年くらい前に転居されました。したがって、本件建物は空き家の状態だと思います。
■ A (債務者兼物件5建物所有者)	1 物件5建物は、令和6年6月24日ころから現在まで、空き家の状態です。 2 物件1ないし3土地は、私の父（B）が所有しています。物件5建物は私の所有物ですので、物件1ないし3土地の内、物件1土地の一部と物件2土地の一部、物件3土地を、物件5建物の敷地として、私がBから期間の定めなく無償で借りています。以上の他は、物件1ないし3土地、物件5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。 3 物件5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。
■ B (土地所有者兼物件4建物共有者、Aの父)	1 物件4建物は、令和6年5月ころから現在まで、空き家の状態です。以前は、私とCが2人で居住していました。 2 物件4建物は、私とCとの共有になっていますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係もありません。 3 物件1ないし3土地は、私の所有物ですが、物件4建物のCの持分に相応する敷地の部分については、私がCに期間の定めなく無償で貸している状態です。また、物件5建物はAの所有物ですので、物件1ないし3土地の内、物件1土地の一部と物件2土地の一部、物件3土地を、物件5建物の敷地として、私がAに期間の定めなく無償で貸しています。以上の他は、物件1ないし3土地、物件4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 私とA、Cは家族ですので、家族間で賃料等の授受は一切ありません。 5 物件4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。
■ C (物件4建物共有者、Aの母)	1 物件4建物は、令和6年5月21日ころから現在まで、空き家の状態です。 2 物件1ないし3土地は、Bが所有しています。物件4建物の敷地の内、物件4建物の私の持分に相応する部分については、私がBから借りています。 3 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。

(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

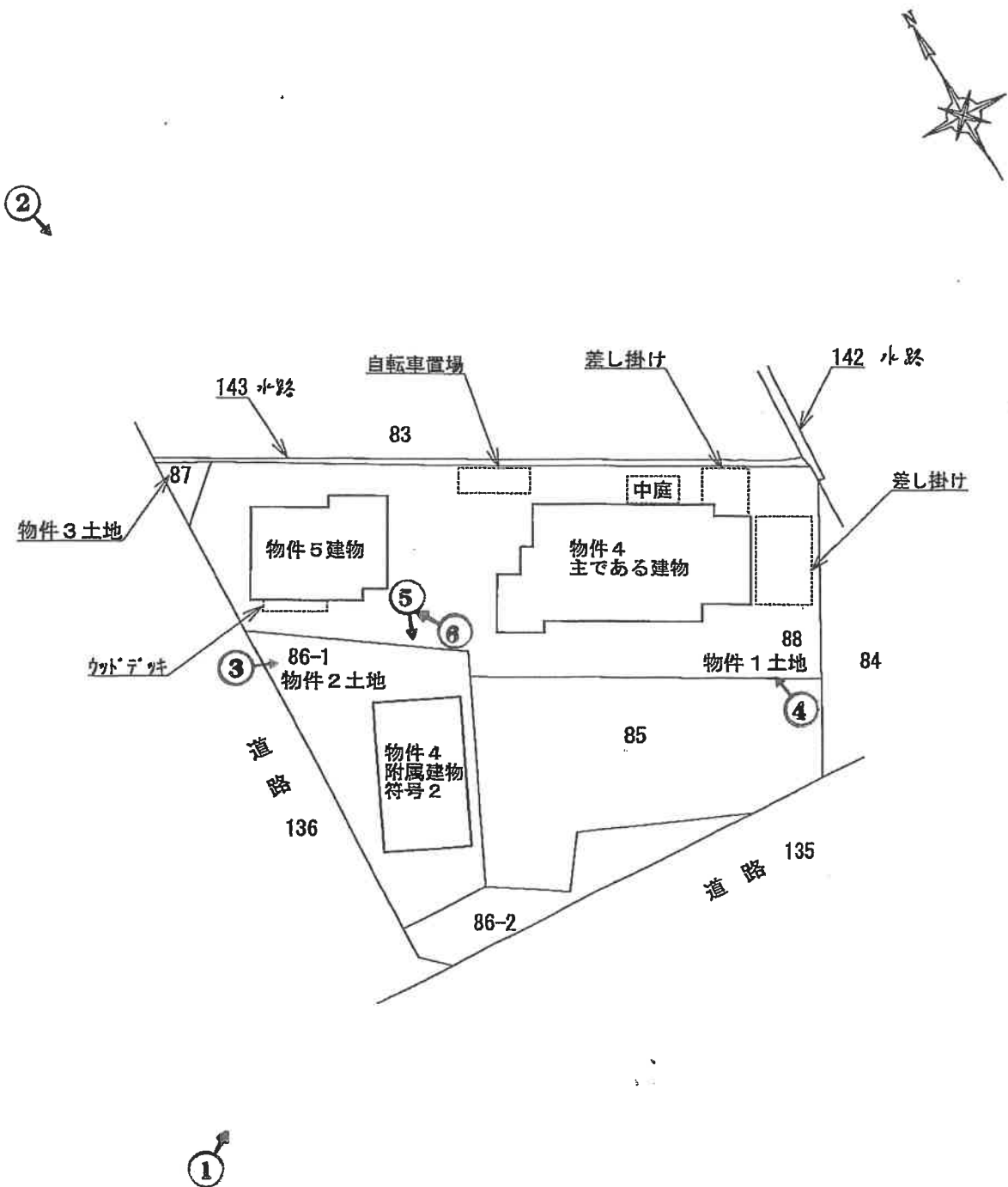
- 1 物件4主である建物および物件5建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。電気が停止しており、近隣居住者の陳述、A、BおよびCの陳述、表札、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、B、Cが物件4主である建物および物件4建物附属建物符号2を空き家として、また、Aが物件5建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 物件1ないし3土地は、西側で道路に隣接している。
- 3 物件1ないし3土地の東側、物件2土地の南西角、物件3土地の北西角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。
- 4 南側に存する84番地の土地、85番の土地、86番2の土地もBの所有地であるが、件外の土地となっている。この部分は庭となっており、物件1および2土地との境界は不明瞭である。
- 5 物件4主である建物および物件4建物附属建物符号2は、物件1土地の一部、物件2土地の一部を敷地として建っている居宅および車庫で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 6 物件5建物は、物件1土地の一部、物件2土地の一部および物件3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。
- 7 物件4主である建物内の洋室4の壁に破損等が見られる。
- 8 物件5建物の階段および洋室3の壁に破損等が見られる。
- 9 物件4および5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については、経年劣化程度のものと思われる。
- 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

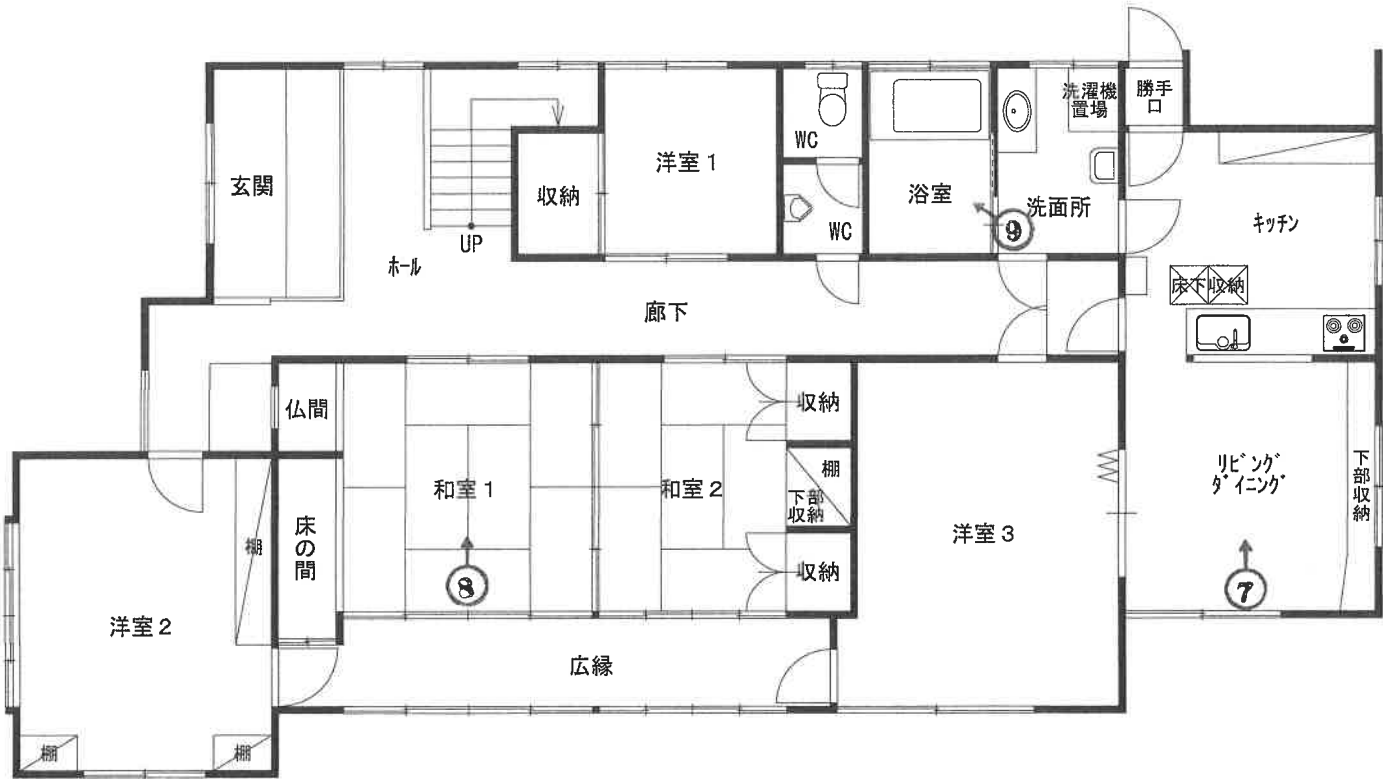
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月2日(月) 17:30-17:55	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
8年3月3日(火) 12:55-13:05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
8年3月3日(火)	当庁	照会書面作成郵便送付(中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 西尾市役所上下水道部宛)
8年3月5日(木)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
8年3月9日(月) 9:50-11:50	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8年3月26日(木) 9:30-9:35	当庁	Bから電話聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年3月9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。 ☐ 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

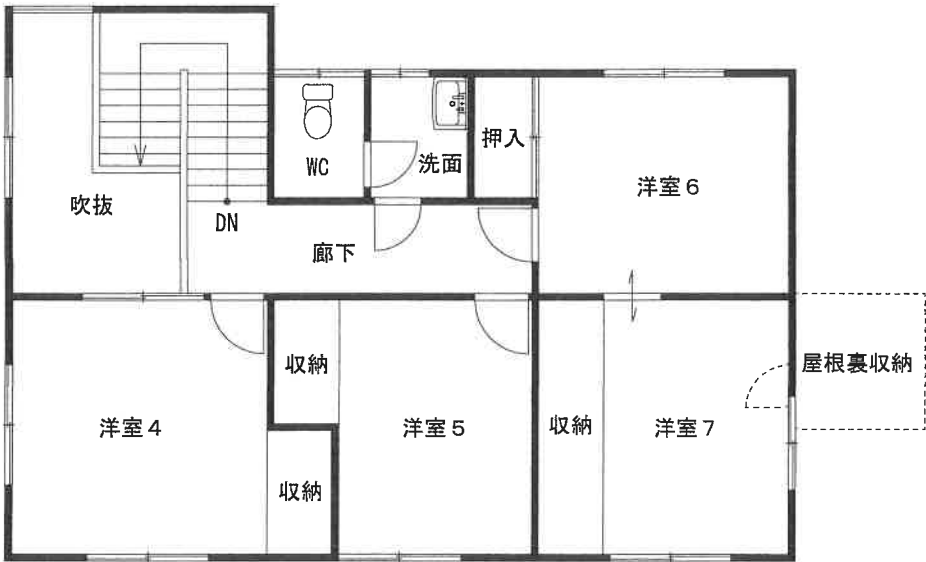
土地建物配置図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

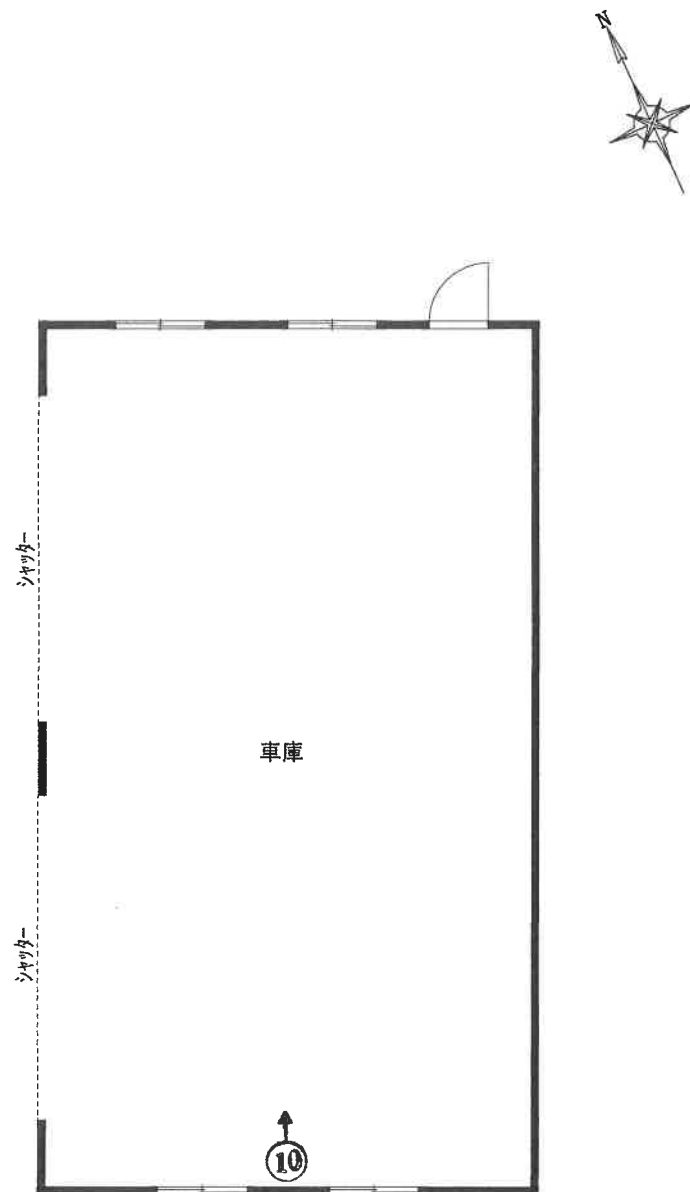


物件 4 主である建物
1階



物件 4 主である建物
2階

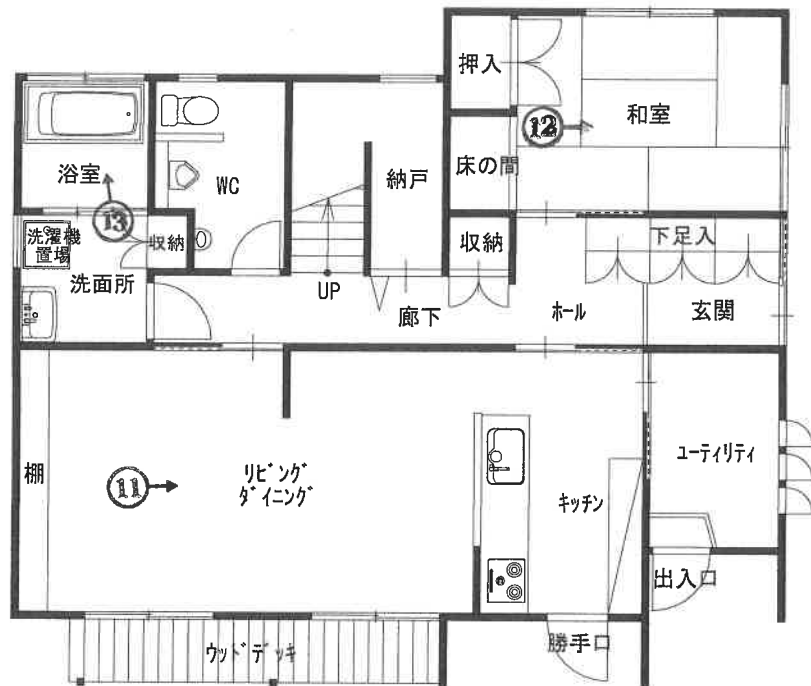
写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



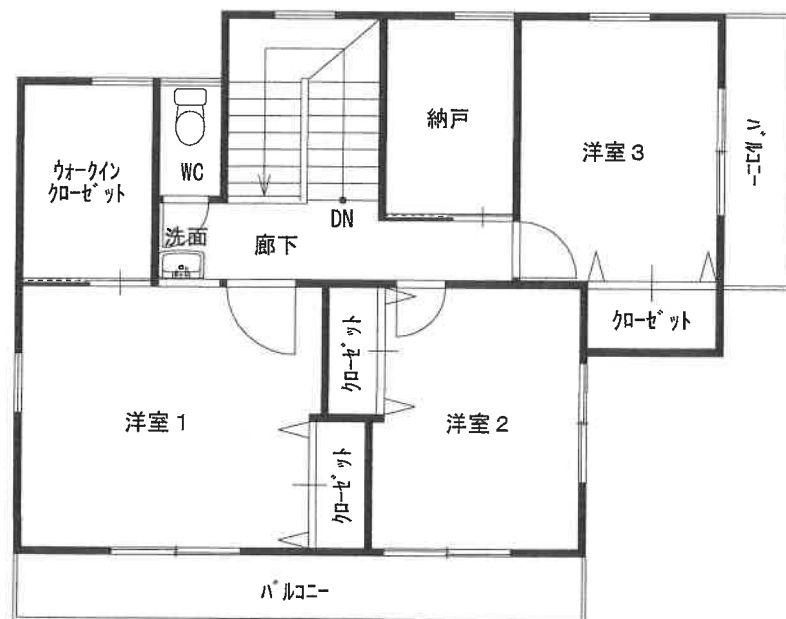
物件 4 附属建物
符号 2

写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図(概略)3/3



物件5 1階



物件5 2階

写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

(13 枚目)

① 物件5建物 物件4建物(附属建物符号2) 物件4主である建物



物件2土地

道路

② 物件4主である建物 物件5建物



物件1土地

物件3土地

道路



⑤

物件4建物(附属建物符号2)



物件2土地

⑥

物件5建物



物件1土地

⑦ 屋内の状況 物件4主である建物 リビング ダイニング



⑧ 屋内の状況 物件4主である建物 和室1



⑨ 屋内の状況 物件4主である建物 浴室



⑩ 屋内の状況 物件4建物(附属建物符号2)



⑪ 屋内の状況 物件5建物 リビング ダイニング



⑫ 屋内の状況 物件5建物 和室



⑬

屋内の状況 物件5建物 浴室



令和8年（ケ）第10号
令和8年3月4日受理
令和8年3月9日現地調査
令和8年4月16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 21,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,730,000 円
物件2 (土地)	金 2,360,000 円
物件3 (土地)	金 90,000 円
物件4 (建物)	金 6,240,000 円
物件5 (建物)	金 5,790,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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乃至3の内訳価格は物件4及び5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及び5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	西尾市八ツ面町後土 88番 宅地 714.04平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市八ツ面町後土 86番1 宅地 249.59平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市八ツ面町後土 87番 宅地 10.00平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	西尾市八ツ面町後土 88番地、86番地1 88番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 159.47平方メートル 2階 66.30平方メートル (附属建物) 2 車庫 鉄骨造かわらぶき平家建 77.95平方メートル	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西尾市八ツ面町後土 88番地 88番の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 77.56平方メートル 2階 61.00平方メートル	同左
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1乃至3）

位置・交通	名鉄西尾線「桜町前」駅東方 道路距離約1,700m 名鉄東部交通バス「中原」停 南東方 道路距離約200m	
付近の状況	周辺に農地が広がる中に農家住宅、物流施設等が見られる地域	
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 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、屋外広告物制限区域：道路・鉄道の許可区域（5条2項2号）
画地条件	地積 973.63㎡ 間口 約41m、奥行 約44m 形状 不整形	
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約4.5mの市道に0～約0.9m高く接面する。 （建築基準法第42条1項1号の道路）	
土地の利用状況等	本件土地は物件4及び5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、西側は市道、北側及び東側は農地等であり、北東側に水路がある。南側は本件土地所有者が所有する目的外土地（地番84番、85番、86番2の土地、登記上の地目：いずれも畑）であり、植栽等及び本件土地から南側道路への出入口となっている。	
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 あり（個別浄化槽使用、特記事項のとおり）	
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45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農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	・西尾市上下水道営業課によれば、下水道は、本件土地への引込みはあるが、接続していないとのことである。本件土地においては個別浄化槽を使用している。 ・本件土地は市街化区域・市街化調整区域の線引き後に宅地に地目変更されている。西尾市都市整備部建築課聴取によれば、本件建物は都市計画法第29条第1項第2号（農家住宅）により建築されたとのことである。再建築の可否等詳細について、西尾市都市整備部建築課へ問い合わせを要する。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件土地の東部分に差し掛け及び中庭、北東部分に自転車置場、物件5建物の南西側にウッドデッキが設置されている。 ・ 本件土地は北東側及び南東側隣地より約0.9m高い。 ・ 南側隣地（地番84番、85番、86番2の土地）との境界は不明確である。 ・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。概要は下記のとおりである。 名称：八ツ面山北部遺跡 種別：集落跡 時代：奈良・平安・中世 工事等を行う場合には、文化財保護法にて、工事着手の60日前までに「埋蔵文化財発掘の届出」（文化財保護法第93条）を西尾市教育委員会（文化財課）に2部提出することが定められている。詳細は西尾市教育委員会文化財課に問い合わせを要する。 ・ 西尾市の洪水ハザードマップ（西尾・花ノ木・鶴城・八ツ面・西野町・米津地区）によれば、本件土地は浸水実績（平成元年以降に浸水した実績）がある地域に該当する。
--------------------------	--

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57年5月30日新築 経 過 年 数 約 44 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 板張り等 内 壁 化粧合板、クロス、聚楽壁等 天 井 クロス、竿縁天井等 床 板張、畳等 設 備 電気、水道等 その他 ー
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 9LDK （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4主である建物の2階に屋根裏収納がある（床面積不算入）。 ・建築後相当年数が経過しており、外壁の老朽化による傷み等が見られたほか、建物内は全体的に経年使用による劣化、汚損等が認められた。 ・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	附属建物符号 2
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19年4月5日新築 経 過 年 数 約 19 年 経済的残存耐用年数 約 11 年
仕 様	構 造 鉄骨造平家建 屋 根 かわらぶき 外 壁 吹付タイル等 内 壁 ボード等 天 井 ボード等 床 コンクリート 設 備 電気等 その他 ー
床面積(現況)	第 3 目的物件の表示に同じ
現 況 用 途 等	現況用途 車庫 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	・ 建物内の状態は経年使用相当の劣化、汚損等と見られる。

(物件5)

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19年4月5日新築 経 過 年 数 約 19 年 経済的残存耐用年数 約 11 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 吹付タイル等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道等 その他 —
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+納戸+ユーティリティ +ウォークインクローゼット (附属資料7 建物間取図のとおり)
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	・ 本件建物内は全体的に経年使用相当の劣化、汚損等が見られた。

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乃至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	45,500	0.58	714.04	0.9	16,960,000
2	45,500	0.58	249.59	0.9	5,930,000
3	45,500	0.58	10.00	0.9	240,000
合計			973.63		23,130,000

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 西尾-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/100 = 45,500\text{円}/\text{㎡}$
 (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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.80 × 面積大 0.80 × 線引後宅地 0.90 = 0.58

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

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。

(物件4)

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(主)	182,000	225.77	0.02	820,000
4(附属)	50,000	77.95	0.31	1,210,000
4(合計)				2,030,000

ウ 現価率：

物件4（主）

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}44\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

物件4（附属）

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}11\text{年} + \text{経過年数}19\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.31$$

（物件5）

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
5（主）	198,000	138.56	0.31	8,500,000

ウ 現価率：

物件5（主）

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}11\text{年} + \text{経過年数}19\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.31$$

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	16,960,000	0.37	法定地上権等	6,280,000
2	5,930,000	0.37	法定地上権等	2,190,000
3	240,000	0.37	法定地上権等	90,000
合計				8,560,000

イ 土地利用権等割合：物件4建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定し、物件5建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

各割合に物件4、5の建築面積割合をそれぞれ乗じ、それらを合計して、下記のとおり本件の土地利用権等割合を査定した。

①物件4、5建物の土地利用権等割合

法定地上権 建築面積割合※
物件4： 0.45 × 0.75 = 0.34

使用借権 建築面積割合※
物件5： 0.10 × 0.25 = 0.03

※建築面積割合

建築面積 建築面積合計
物件4： 237.42㎡ ÷ 314.98㎡ = 0.75

物件5： 77.56㎡ ÷ 314.98㎡ = 0.25

建築面積： 物件4 159.47㎡ + 77.95㎡ = 237.42㎡

物件5 77.56㎡

物件4、5合計 237.42㎡ + 77.56㎡ = 314.98㎡

②本件土地の土地利用権等割合： 0.34 + 0.03 = 0.37

(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	16,960,000	-6,280,000		0.9	0.7	6,730,000
2	5,930,000	-2,190,000		0.9	0.7	2,360,000
3	240,000	-90,000		0.9	0.7	90,000
4	2,030,000	+7,870,000	0	0.9	0.7	6,240,000
5	8,500,000	+690,000	0	0.9	0.7	5,790,000
一括価格 (合計)						21,210,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件1乃至3の建付地価格
(第5 1(1)より)

土地利用権等割合

(第5 2(1)イ①より)

物件4： 23,130,000円 × 0.34 = 7,870,000円 (端数調整)

物件5： 23,130,000円 × 0.03 = 690,000円

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件4主である建物は建築後相当年数が経過した規模の大きい居宅である
こと等を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

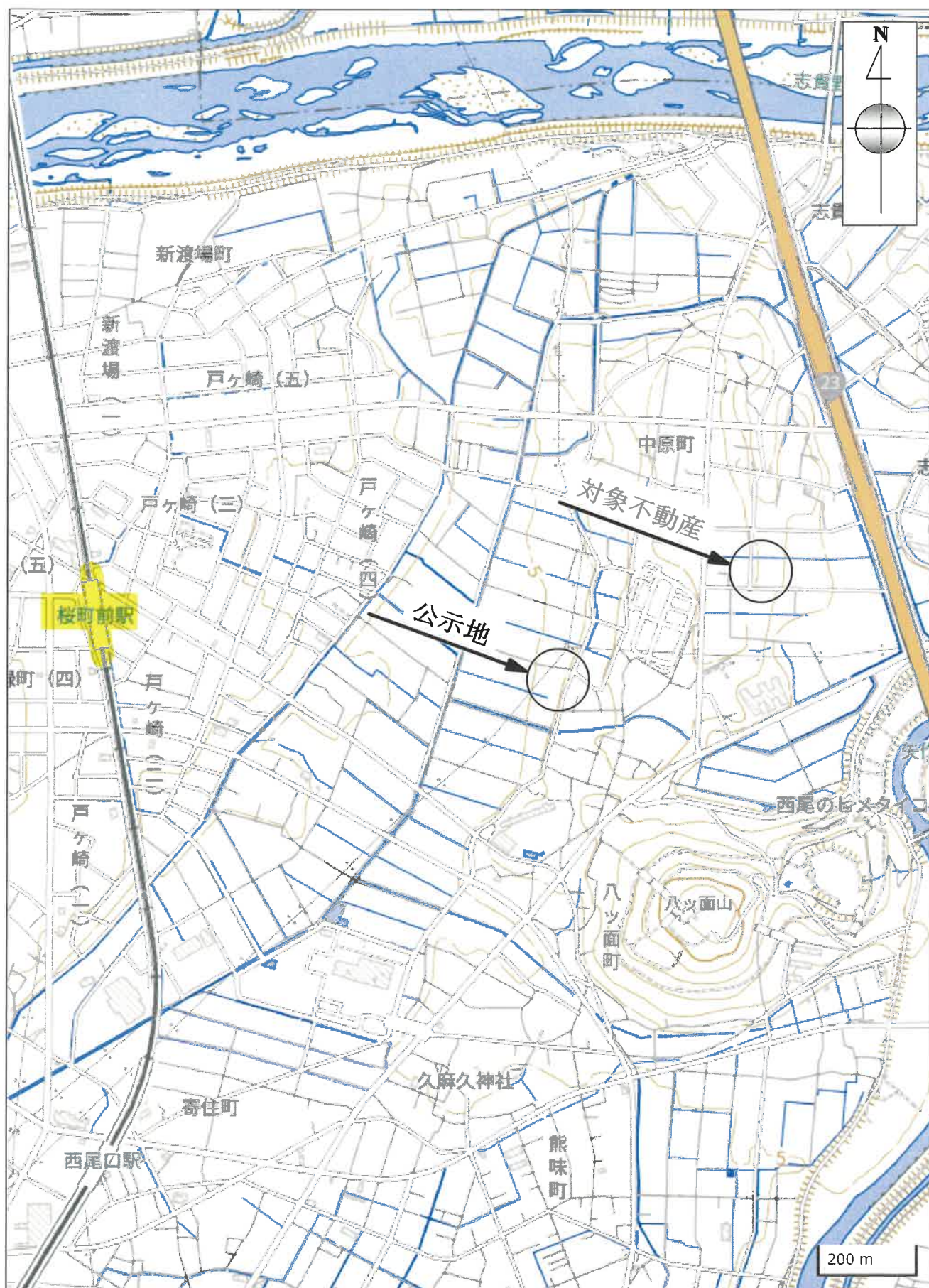
地価公示価格（西尾-19）

所 在：西尾市八ツ面町上泡原 9 9 番
価 格：45,400円／㎡
位 置：名鉄西尾線「桜町前」駅の東方道路距離約1,500m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：749㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東側幅員7.0m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：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

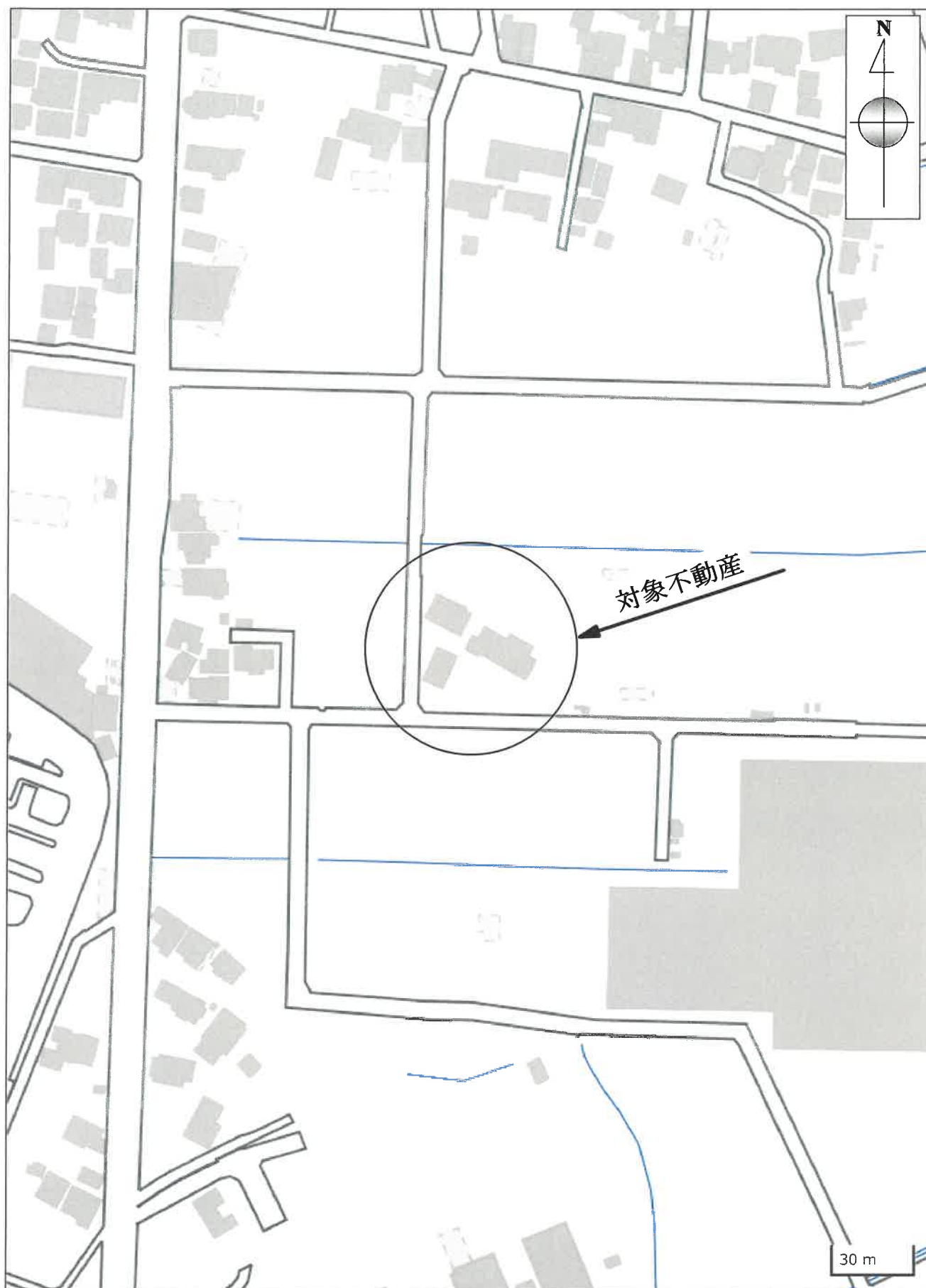
第7 附属資料

- 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



国土地理院「地理院地図」



地番区域見出
ハツ面町
後土

請求部	所在	西尾市ハツ面町後土				地番	86番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成8年3月16日			備付年月日(原図)	平成8年3月18日			補記事項		

これは地図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
名古屋法務局西尾支局
登記官

登記年月日：平成18年5月2日

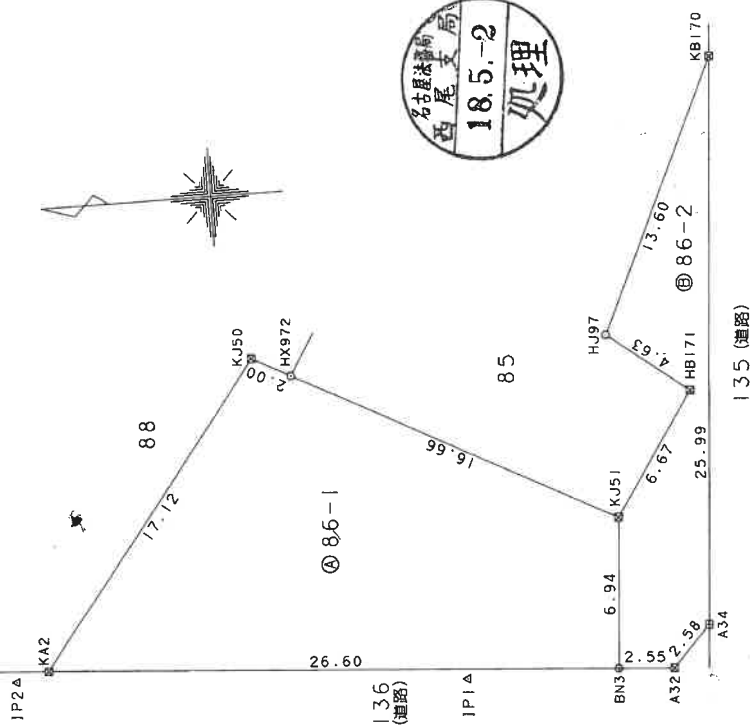
045592

前 86 後・新 86-1.86-2

地 積 測 量 図

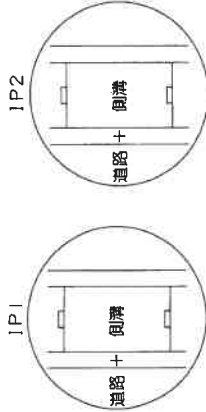
番 86-1.86-2

土地の所在 西尾市八ツ面町後土



単位：m

筆界杭等の種類	田	田	田	田	田	田	田	田	田
コンクリート杭	×	×	×	×	×	×	×	×	×
プラスチック杭	△	△	△	△	△	△	△	△	△
金属釘	○	○	○	○	○	○	○	○	○
刻印	□	□	□	□	□	□	□	□	□
金属プレート	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
計算点	●	●	●	●	●	●	●	●	●



座標求積表

地番	⑧ 86-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	面
測点	KA2	82.741	103.498	-1670.457720	26.60	
	BN3	56.200	101.677	-2746.905832	6.94	
	KJ51	55.725	108.604	1559.227628	16.66	
	HJ972	70.557	116.192	1930.530080	2.00	
	KJ50	72.340	117.104	1426.795136	17.12	
			色面積	499.189292		
			地積	249.5946460		
			地積	249		m ²

地番	⑧ 86-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	面
測点	BN3	56.200	101.677	-210.674744	2.55	
	A32	53.653	101.502	-437.676624	2.58	
	A34	51.888	103.387	-375.708358	25.99	
	KB170	50.019	129.310	494.222820	13.60	
	HJ97	55.710	116.956	233.561132	4.63	
	HB171	52.016	114.158	1.712370	6.67	
	KJ51	55.725	108.604	454.399136	6.94	
			色面積	159.835732		
			地積	79.9178660		
			地積	79		m ²

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	座標値	X	Y
IP1	道路側溝に刻印	63.222	101.700	
IP2	道路側溝に刻印	84.260	103.123	

(会員専用)

平成18年 4月24日(作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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書面である。
令和8年1月27日 名古屋法務局西尾支局

令和8年1月27日

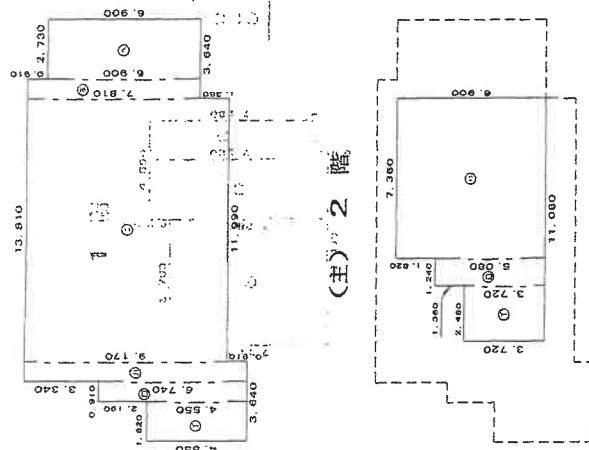
名古屋法務局西尾支局

登記官

請求番号：5-4

1125

隨 1 (主)



致 禮 矣

①	4.550	x	1.820	=	8.281000
②	6.740	x	0.910	=	6.133400
③	10.080	x	0.910	=	9.172800
④	9.170	x	11.990	=	109.948300
⑤	7.810	x	0.910	=	7.107100
⑥	6.900	x	2.730	=	18.837000

2. 280	合 計	25,159	479,600
3. 100	床面積	30,159	47 m

11 25:7942

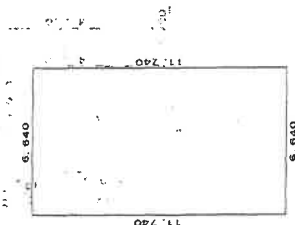
35.11

來 惜 喪

- ① $3.720 \times 2.480 = 9.225600$
- ② $5.080 \times 1.240 = 6.299200$
- ③ $6.900 \times 7.360 = 50.784000$

合計	66,308800
床面積	66,30 m ²

陸
1
(附2)



11.740 x 6.640 = 77.953600.

床面積	77.95 m ²
	77.953600

(會員專用)

作者

縮尺 $1/250$

人
請
申

箱尺

 $\frac{1}{500}$

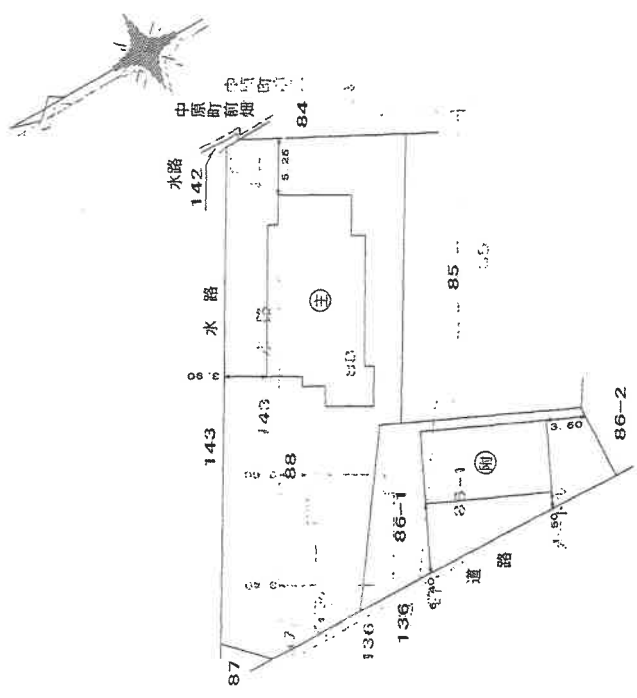
(愛知県土地家屋調査士会(紙))

A 4 判に縮小

面圖
面圖
平階
物
建各

1番の88

西尾市八ツ面町後土88番地、86番地1



単位：メートル

名古屋支局
西尾支局
19.5.2
处理

登記年月日：平成19年5月2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 名古屋法務局西尾支局

登記官

請求番号：5-5

A4判に縮小

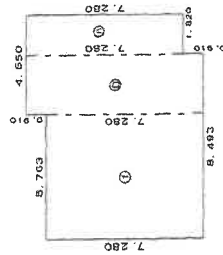
建物平面図

家屋番号 88番の2

建物の所在 西尾市八ツ面町後土88番地

035477

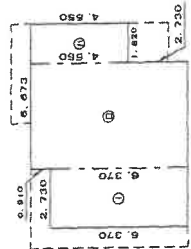
1 階



求積表

① 7.280 x 5.763 = 41.954640
② 8.190 x 2.730 = 22.358700
③ 7.280 x 1.820 = 13.249600
合計 77.562940
床面積 77.56 m²

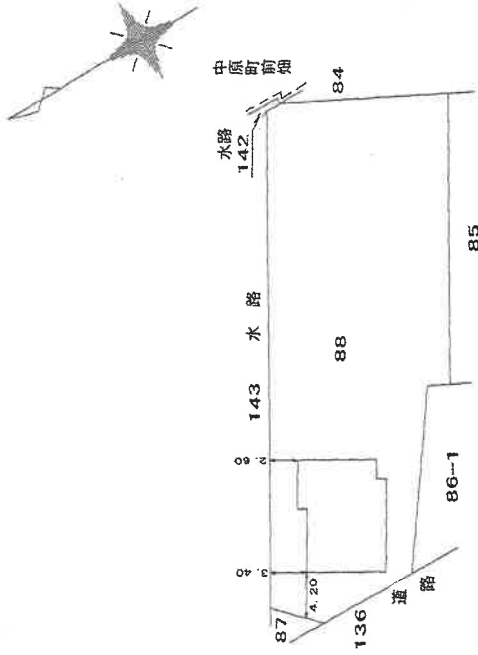
2 階



求積表

① 6.370 x 2.730 = 17.390100
② 7.280 x 4.853 = 35.328840
③ 4.550 x 1.820 = 8.281000
合計 61.000940
床面積 61.00 m²

単位：メートル



(会員専用)

作成者

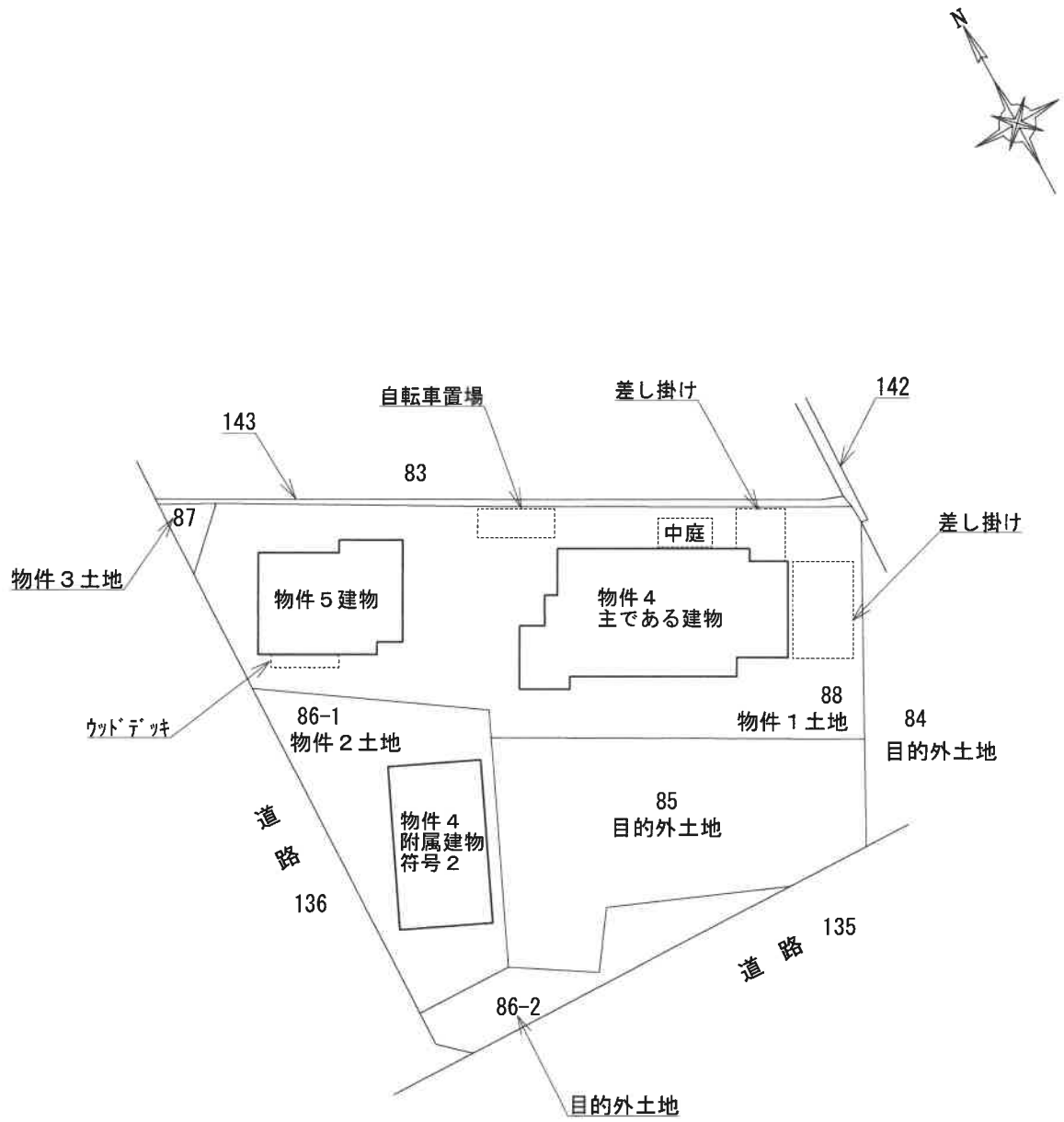
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

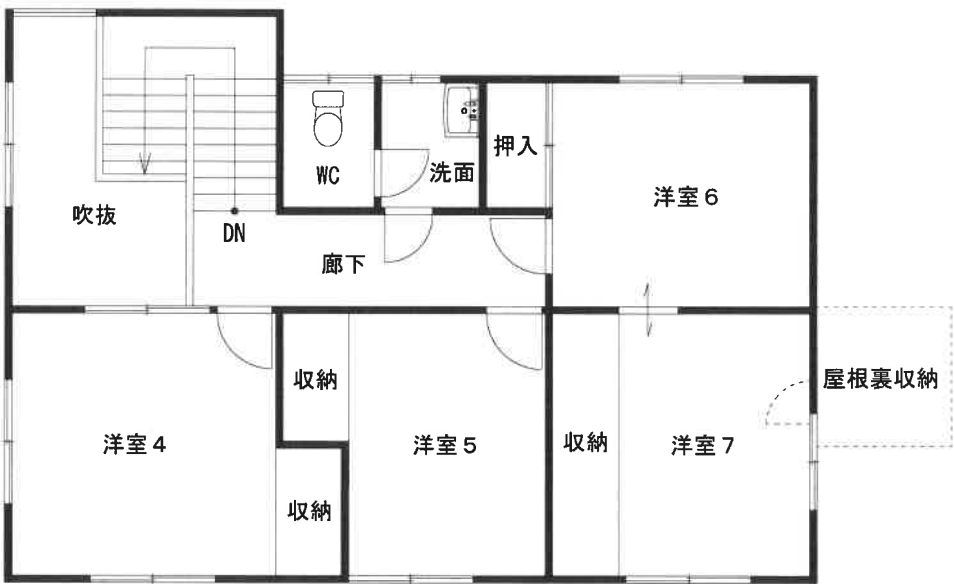
(愛知県土地家屋調査士会用品)

土地建物配置図(概略)

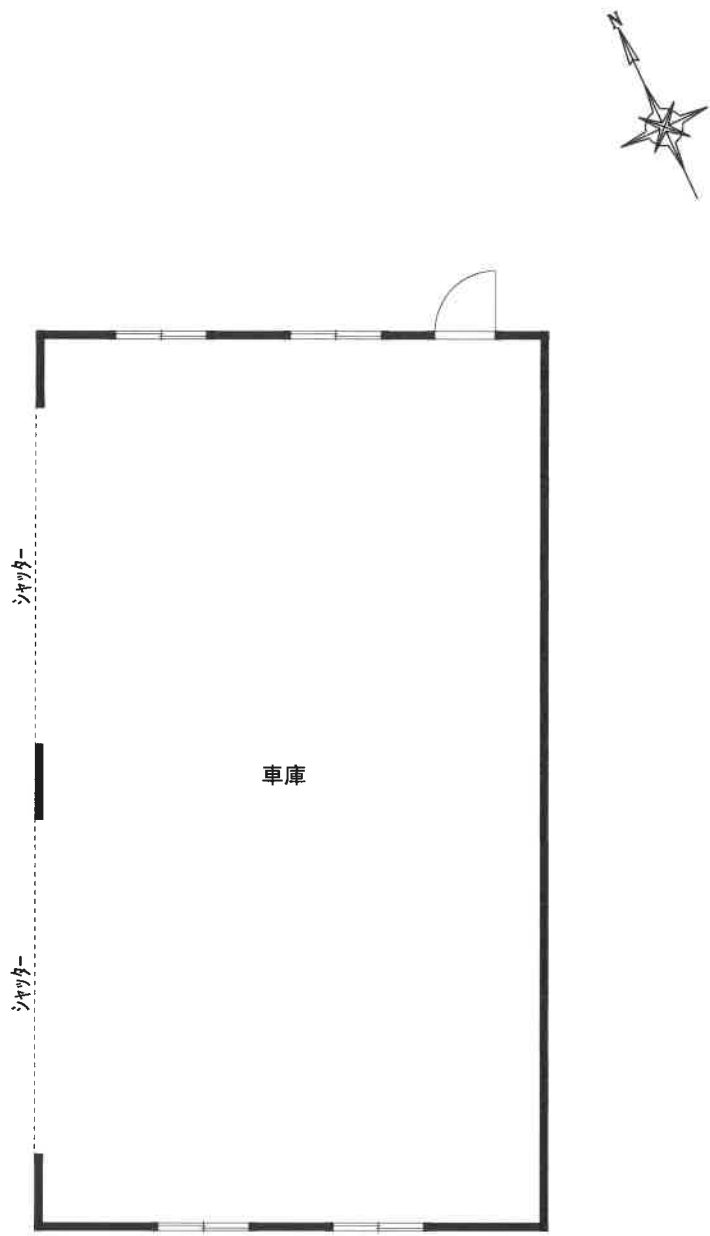




物件 4 主である建物
1階



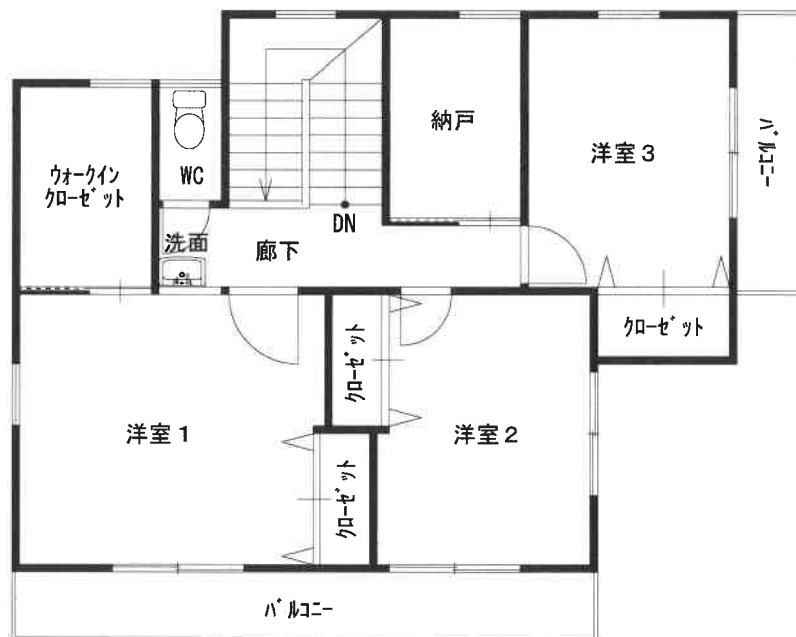
物件 4 主である建物
2階



物件 4 附属建物
符号 2



物件5 1階



物件5 2階

