

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 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 10 月 14 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,360,000 5,888,000	一括	1,472,000	42,840	12,720
1	20,000				
2	40,000				
3	3,510,000				
4	3,790,000				



物 件 目 録

1 所 在 岡崎市上地一丁目
 地 番 48 番 30
 地 目 公衆用道路
 地 積 60 平方メートル

持分 600 分の 100

2 所 在 岡崎市上地一丁目
 地 番 48 番 78
 地 目 公衆用道路
 地 積 153 平方メートル

持分 600 分の 100

3 所 在 岡崎市上地一丁目
 地 番 48 番 76
 地 目 宅地
 地 積 125.30 平方メートル

4 所 在 岡崎市上地一丁目 48 番地 76
 家屋 番号 48 番 76
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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】

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

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 岡崎市上地一丁目

地 番 48 番 30

地 目 公衆用道路

地 積 60 平方メートル

持分 600 分の 100

2 所 在 岡崎市上地一丁目

地 番 48 番 78

地 目 公衆用道路

地 積 153 平方メートル

持分 600 分の 100

3 所 在 岡崎市上地一丁目

地 番 48 番 76

地 目 宅地

地 積 125.30 平方メートル

4 所 在 岡崎市上地一丁目 48 番地 76

家屋 番号 48 番 76

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 49 号

令和 8 年 6 月 4 日受理

令和 8 年 7 月 14 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 | 岡崎市上地一丁目 |
| | 地 | 番 | 48番30 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 60平方メートル |
| | 共有者 | | 持分600分の100 |
| 2 | 所 | 在 | 岡崎市上地一丁目 |
| | 地 | 番 | 48番78 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 153平方メートル |
| | 共有者 | | 持分600分の100 |
| 3 | 所 | 在 | 岡崎市上地一丁目 |
| | 地 | 番 | 48番76 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 125.30平方メートル |
| | 所有者 | | |

物 件 目 録

4 所 在 岡崎市上地一丁目 48番地76

家屋 番号 48番76

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者

(土地用)

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、2	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件1、2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	債務者兼所有者の持分のみの売却 物件2土地内に電柱3本が設置されている	
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	
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)	
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

(3 枚目)

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3		
現況地目	☒ 宅地(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 ☒ 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(空き家)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	西側と東側に差し掛けが設置されている		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	(面接による聴取) 1 物件4建物は、昨年(令和7年)10月ころから居住者がおらず、現在も空き家となっています。 2 物件4建物には、当初、債務者兼所有者と女性の2名が居住していましたが、債務者兼所有者が退去する前は、同人が一人で居住していました。 3 物件1土地及び物件2土地については、同土地に接する土地所有者らが共有する土地であり、公衆用道路として使用しています。私もその共有者の一人ですが、その維持、管理に関し、共有者間で何ら取り決めはありません。また、共有者全員で岡崎市へ寄付の申入れを行ったことがあります。が、寄付要件を満たすには、あと2年不足していると説明され、寄付には至っていません。

(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

■占有関係について

- 1 物件4建物の使用状況等は、以下のとおりである。
 - (1) 屋外の郵便受け内に債務者兼所有者宛の郵便物が滞留している。また、室内に岡崎市下水道局からの通知書を含む債務者兼所有者宛郵便物等が多数存在する。
 - (2) 電気及びガスの供給が停止している。
 - (3) 室内には、通常の家庭に見られる家財道具や生活用品等が多数残置されている。
- 2 上記1の状況、近隣者の陳述、債務者兼所有者の住民票記載住所は、物件4建物の所在地と同一であること、室内に債務者兼所有者以外の第三者の占有をうかがう徴表が存在しないことから、3枚目及び4枚目のとおり認定した。なお、第三者の氏名を記載した送り状が貼付された段ボール箱を確認したが、上記認定に影響を与える程度の事実とは認められない。

■物件1土地及び物件2土地の現況について

- 1 周辺土地所有者らで共有する公衆用道路である。物件2土地の西側で公道（115番・所有者岡崎市・地目 公衆用道路）と接する。令和8年度固定資産（土地・家屋）公課証明書の記載から、いずれも固定資産税が非課税であることが認められる。
- 2 評価人の調査によれば、いずれも建築基準法上の道路であるとのことである。詳細については、評価書を参照されたい。

■物件3土地の現況について

- 1 北側で物件2土地（公衆用道路）と接する、ほぼ平坦な宅地である。
- 2 一見したところ、土地建物位置関係図（概略）記載の赤色の○で囲った角付近に境界標と思われるプラスチック杭又はコンクリート杭が設置されている。また、物件2土地と接する部分を除く周囲にフェンスが設置されている。フェンス及びブロックについては、上記境界標の位置関係などから、赤色部分は隣地上に設置されたものであることが認められる。

■物件4建物の現況について

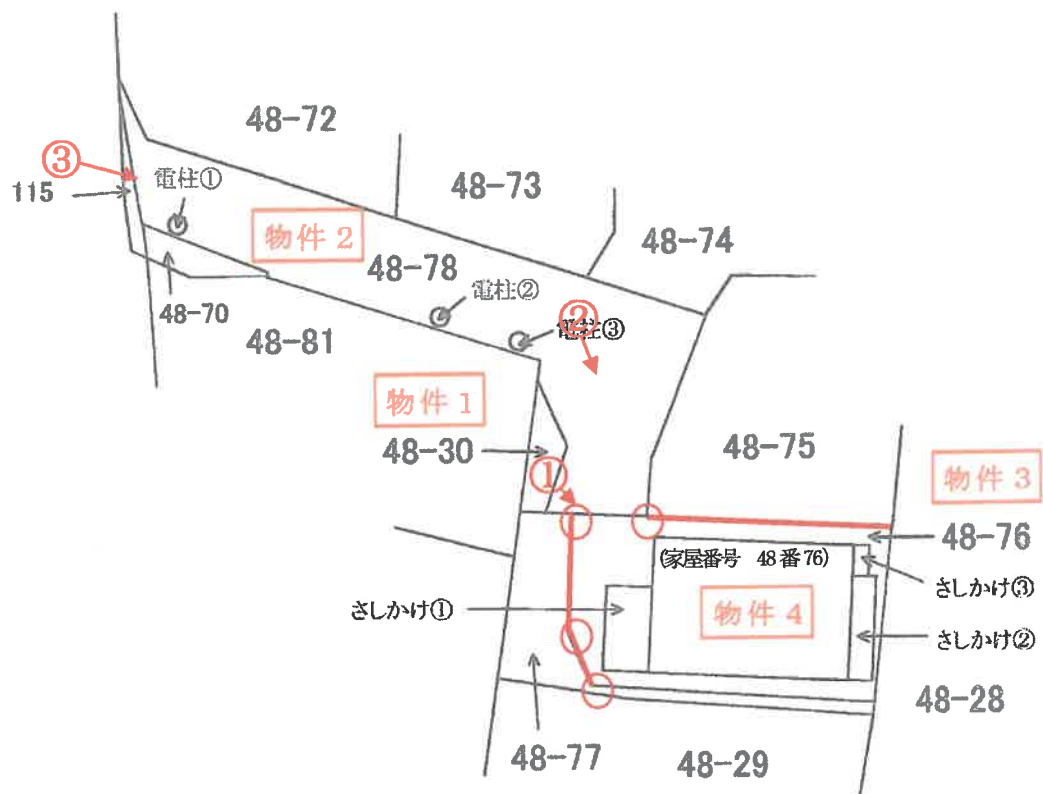
- 1 登記記録全部事項証明書によれば、平成5年2月に建築された建物であるが、床や壁の状態が経年に比して良好であるため、床と壁については、リフォームが実施されている可能性が認められる。
- 2 通常使用による汚れや経年相応の傷みが見受けられる外、特筆すべき点は以下のとおりである。
 - (1) 2階トイレのドアノブが脱落した状態となっている。
 - (2) 和室に飼育ケージが数個、残置されており、その中の1個にとかげと思われる死骸が確認された。
 - (3) ベランダの壁面が腐食している（写真⑨）。
- 3 室内に存在する家財道具については、現状のまま残置される可能性があり、その場合、買受人はその処理のため多大な費用を負担しなければならないと思われる。

(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 6月 8日(月) 11:45 — 11:50	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 6月 9日(火) 9:15 — 9:35	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 近隣者から聴取
R8年 6月10日(水) 11:40 — 11:50	愛知県岡崎市役所	債務者兼所有者の住民票写し交付申請
R8年 6月17日(水) : — :	(郵便)	債務者兼所有者に対し現況調査日通知及び照会書送付
R8年 7月 2日(木) 9:50 — 11:35	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
R 年 月 日() : — :		
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 8年 7月 2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 年 月 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）

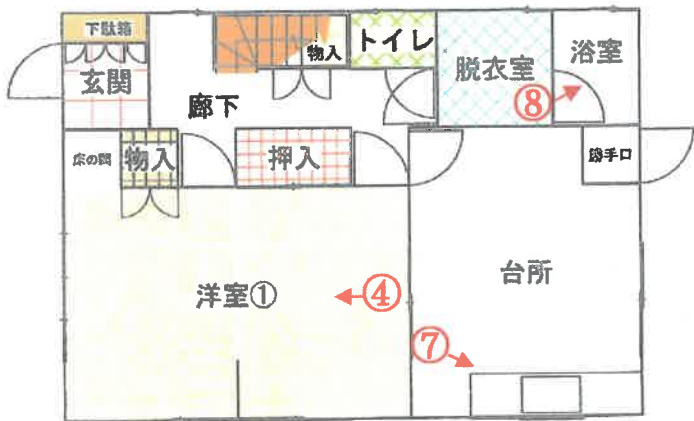


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

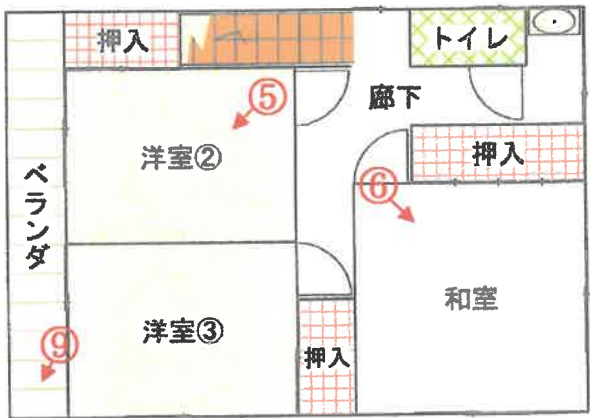
建物間取図（概略）



1 階



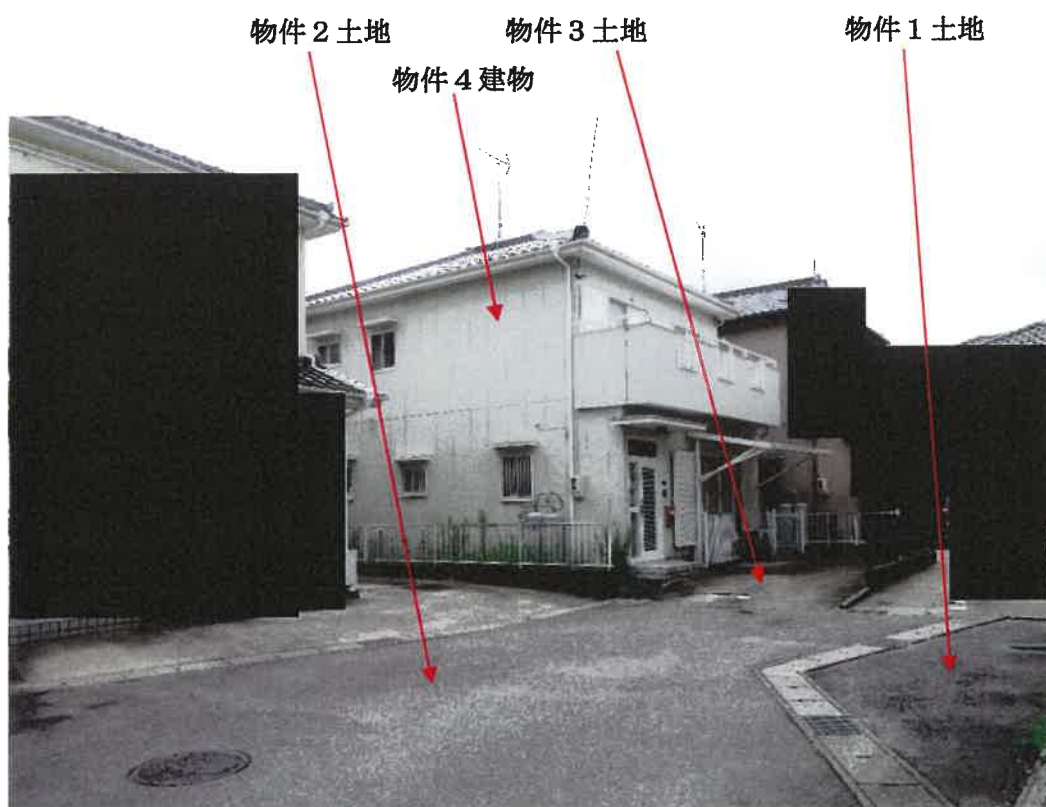
2 階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

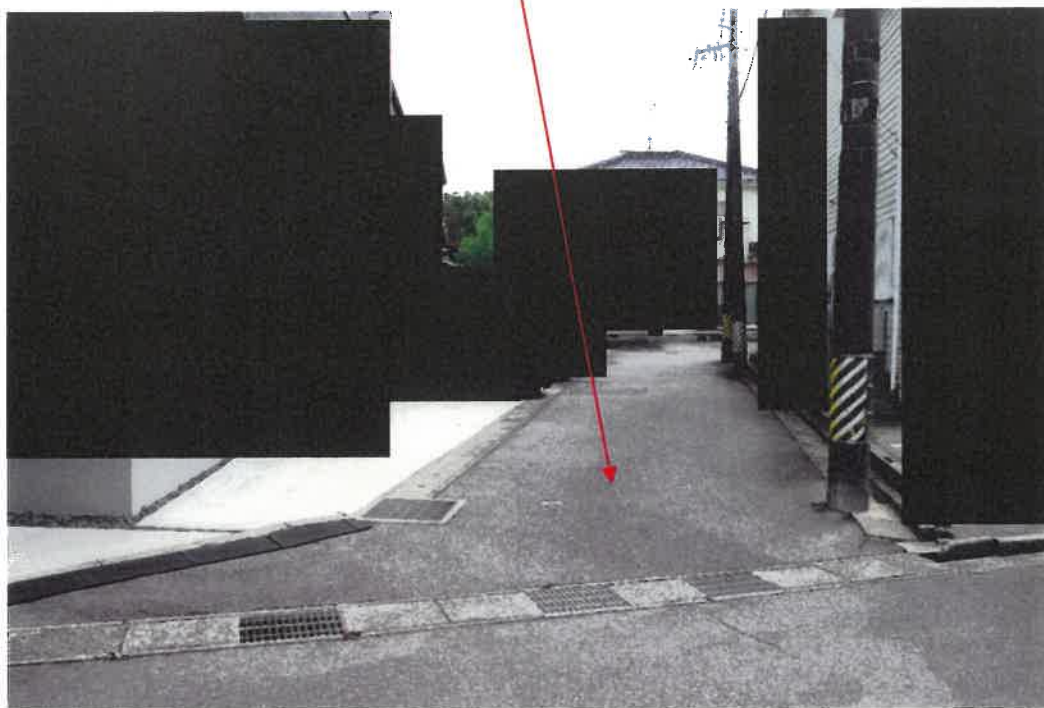


① 物件4 建物の外観



② 物件1 土地ないし物件3 土地の状況

物件 2 土地



③ 物件 2 土地の状況



④ 屋内の状況（洋室①）



⑤ 屋内の状況（洋室②）



⑥ 屋内の状況（和室）



⑦ 屋内の状況（台所）



⑧ 屋内の状況（浴室）



⑨ 壁面の腐食状況

令和 8 年 (ケ) 第 49 号
令和 8 年 6 月 9 日 受 理
令和 8 年 7 月 2 日 現地調査
令和 8 年 7 月 9 日 評 価
発行番号 つ鑑第 26-009 号

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

青山 幸憲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 20,000円
物件2 (土地)	金 40,000円
物件3 (土地)	金 3,510,000円
物件4 (建物)	金 3,790,000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3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 共有部分	岡崎市上地一丁目 48番30 公衆用道路 60m ² 共有者 持分600分の100	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共有部分	岡崎市上地一丁目 48番78 公衆用道路 153m ² 共有者 持分600分の100	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	岡崎市上地一丁目 48番76 宅地 125.30m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡崎市上地一丁目48番地76 48番76 居宅 木造瓦葺2階建 1階 57.96m ² 2階 52.17m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2 ・ 3 ・ 4	附属資料6に示す通り、物件3には物件4のほか、さしかけ①～③が、物件2には、電柱①～③が存在する。		

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及び2）

位置・交通	J R 東海道本線「岡崎」駅 南東方 道路距離約2.0km 名鉄バス「南若松」停留所 南東方 道路距離約340m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域。	
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% 200% — 第一種高度地区（最高高さ18m）、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 213.00㎡ 間口 約7.0m 奥行 約26.7m 形状 不整形 その他 —	
接面道路の状況	西側幅員約6.0m道路に接面。 (当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	道路（私道）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	引込可 引込可 引込可
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	・隣地は戸建住宅、道路等である。 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、岡崎市役所備付けのハザードマップ及びマップあいちによると、当該区域に該当しない。 ・物件1及び2について私道（共有）であるが、現況調査報告書の記載のとおり、私道利用等に関する取決め、経緯等詳細は不明である。	

(物件3)

位置・交通	J R 東海道本線「岡崎」駅 南東方 道路距離約2.0km 名鉄バス「南若松」停留所 南東方 道路距離約380m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域。	
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% 200% — 第一種高度地区(最高高さ18m)、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	125.30㎡ 約3.5m 約8.5m ほぼ長方形 —
接面道路の状況	北側幅員約4.5m私道に接面。 (当該道路は建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件3は物件4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 ガス配管 下水道	あり なし(プロパンガス使用) あり
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	・隣地は戸建住宅等である。 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、岡崎市役所備付けのハザードマップ及びマップあいちによると、当該区域に該当しない。	

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)	平成5年2月18日新築
	経 過 年 数	約33年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺等
	外 壁	サイディング等
	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、上下水道、プロパンガス等
	そ の 他	—
床面積(現況)	延110.13㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 台所＋洋室（3部屋）＋和室（1部屋） （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	やや劣る	
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	・現況調査報告書の記載のとおりリフォームが施されているが、詳細は不明である。 ・衣類、家財道具等動産が多数散在する。 ・扉のぶの破損、ペット臭等が認められる他、経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	115,000	0.20	60.00	100 / 600	1.00	230,000
2	115,000	0.20	153.00	100 / 600	1.00	590,000
3	115,000	0.86	125.30	1 / 1	0.90	11,150,000
合計			338.30			11,970,000

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-38

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 126,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 115,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：標準的な画地 1.00

◇地域格差：環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差：物件1及び2；現況私道に伴う減価0.2

物件3；行き止り0.95×間口劣る0.9=0.86

ウ 地 積：登記数量による。

オ 建付減価：地上建物の存在による減価率を物件3について△10%と判定した。

(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	198,000	110.13	0.02	440,000

ウ 現価率

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 33 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02 \end{aligned}$$

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
3	11,150,000	0.50	法定地上権	5,580,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、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} ×エ×オ
1	230,000			0.10	0.70	20,000
2	590,000			0.10	0.70	40,000
3	11,150,000	－ 5,580,000		0.90	0.70	3,510,000
4	440,000	＋ 5,580,000	0	0.90	0.70	3,790,000
一括価格(合計)						7,360,000

- ウ 占有減価額修正：必要なし
- エ 市場性修正：物件3、4は築30年以上経過した中古建物（リフォーム済）に伴う市場性の減退を考慮した。
物件1、2は第三者等と共有状態にある現況私道に伴う市場性の減退を考慮した。
- オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 岡崎一38

所 在： 岡崎市上地2丁目46番7外

価 格： 126,000 円／㎡

位 置： JR東海道本線「岡崎」駅の南東方道路距離約2.5km

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 宅地 248㎡

供給処理施設： ガス・水道・下水

接 面 街 路： 西側約6.0m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200%）

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

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
- 5 建物図面
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真

以 上

附属資料 2

付近案内図

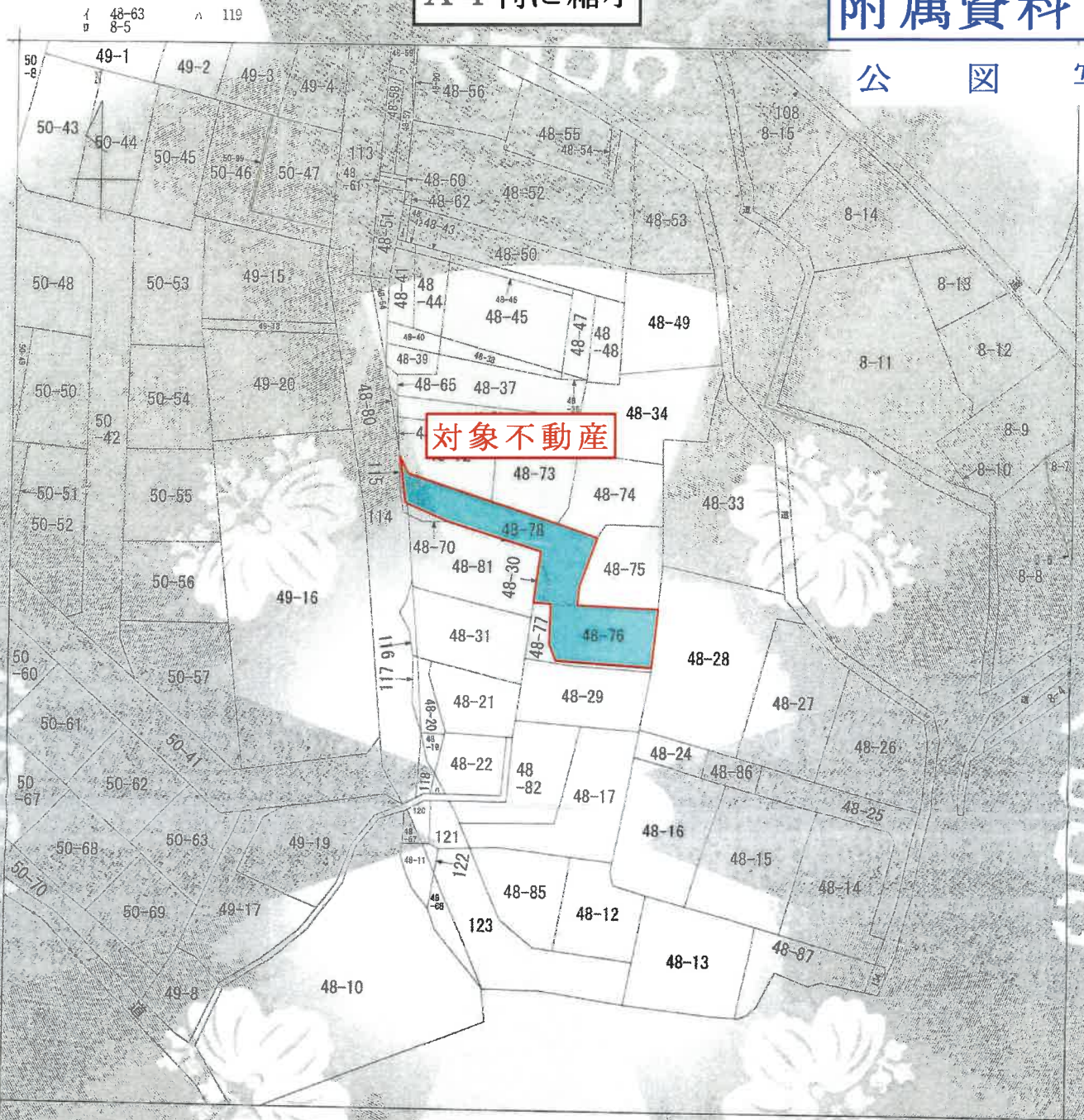
対象不動産



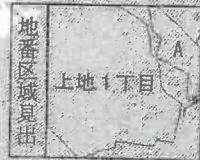
A 4 判に縮小

附属資料 3

公 図 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。



A 土地1丁目
B 土地1丁目

請求部	所在	岡崎市土地一丁目			地番	48番30		
出方	1/600	精度		座標系	分類	地図に準ずる図面		
縮尺		区分		番号又は記号	種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日	平成1年5月18日			備考	備考	備考		
				付年所通(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4月1日

名古屋法務局岡崎支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

A 4 判に縮小

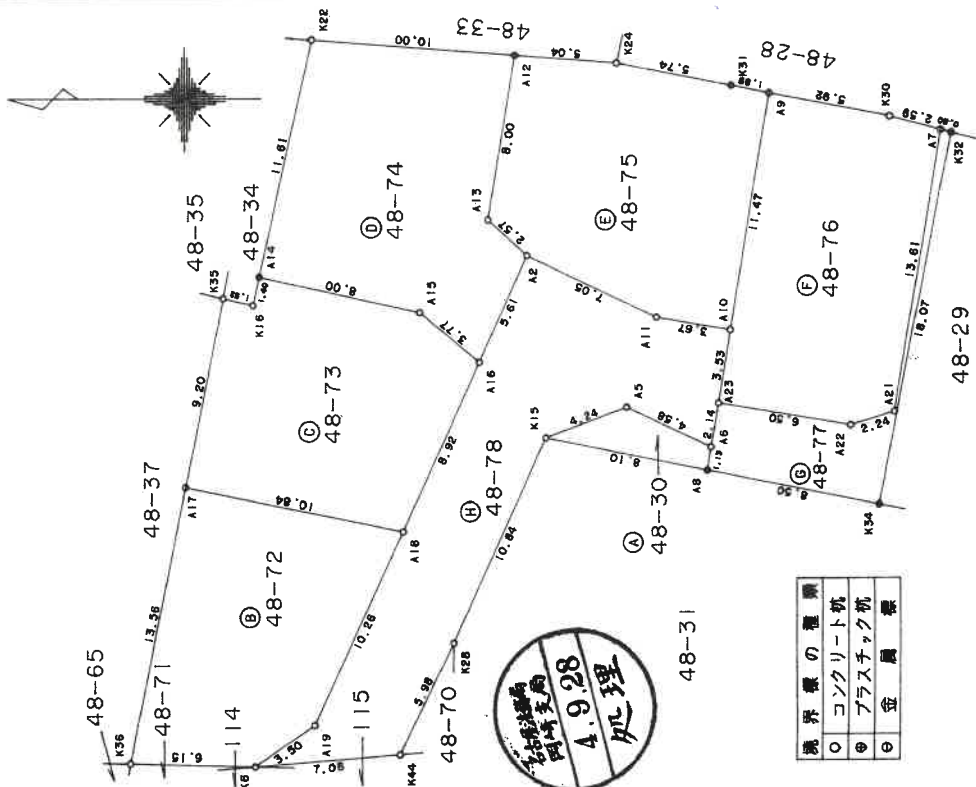
附属資料 4

地積測量図

地積測量図

地番 48-30-48-72-48-73-48-74
48-75-48-76-48-77-48-78

土地の所在 岡崎市上地1丁目



境界線の種類	
○	コンクリート杭
●	プラスチック杭
◎	金属標

縮尺 1/250

申請人

岡崎市地籍調査委員会 (製作)

(愛知県土地家屋調査士会)

作製者

(会 員 専 用)

1015107

A 4 判に縮小

登記年月日：平成4年9月28日

1015108

座標求値表

測点	Xn	Yn	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$	距
K36	338.288	470.075	-1614.707625	6.15
K6	332.137	469.903	-4246.513411	3.50
A19	329.251	471.880	-3393.289080	10.26
A18	324.946	481.190	3041.601990	10.84
A17	335.572	483.362	6449.015804	13.56
合算値			236.107678	
座標値			118.0538390	m
座標値			118	m

測点	Xn	Yn	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$	距
A17	335.572	483.362	-4245.368446	10.84
A18	324.946	481.190	-6913.737920	8.92
A16	321.204	489.285	-398.767275	3.77
A15	324.131	491.663	5278.493968	8.00
A14	331.940	493.401	4002.962313	1.40
K16	332.244	492.034	880.248826	1.52
K35	333.729	492.376	1638.627328	9.20
合算値			242.458794	
座標値			121.2293970	m
座標値			121	m

測点	Xn	Yn	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$	距
A14	331.940	493.401	-2609.104488	8.00
A15	324.131	491.663	-5278.493968	3.77
A16	321.204	489.285	-2593.424800	5.61
A2	318.851	494.373	-210.108525	2.57
A13	320.779	496.070	296.649860	8.00
A12	319.449	503.959	4354.205760	10.00
K22	329.419	504.732	6304.607412	11.61
合算値			274.331251	
座標値			137.1656255	m
座標値			137	m

測点	Xn	Yn	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$	距
A13	320.779	496.070	-296.649860	2.57
A2	318.851	494.373	-4113.677733	7.05
A11	312.458	491.399	-4918.903990	3.67
A10	308.841	490.789	-2711.118436	11.47
A9	306.934	502.103	-24.603047	1.89
K31	308.792	502.467	3762.472896	5.74
K24	314.422	503.569	5366.534833	5.04
A12	319.449	503.959	3203.667363	8.00
合算値			267.722026	
座標値			133.8610130	m
座標値			133	m

地 番 48-78, 48-72, 48-73, 48-71, 48-76, 48-77, 48-78

土地の所在 岡崎市上地1丁目

測点	Xn	Yn	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$	距
A23	309.427	487.312	-2836.643152	6.50
A22	303.020	486.232	-4154.852440	2.24
A21	300.882	486.885	-2143.267770	13.61
A7	298.618	500.308	120.073920	2.59
K30	301.122	500.966	4166.033256	5.92
A9	306.934	502.103	3875.733057	11.47
A10	308.841	490.789	1223.536977	3.53
合算値			250.613848	
座標値			125.3069240	m
座標値			125	m

測点	Xn	Yn	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$	距
A8	309.969	484.093	-3946.326136	8.50
K34	301.630	482.448	-5710.254528	18.07
K32	298.133	500.180	-1506.542160	0.50
A7	298.618	500.308	1375.346692	13.61
A21	300.882	486.885	2143.267770	2.24
A22	303.020	486.232	4154.852440	5.50
A23	309.427	487.312	3295.203744	2.14
A6	309.782	485.204	262.960568	1.13
合算値			68.528390	
座標値			34.2641950	m
座標値			34	m

測点	Xn	Yn	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$	距
K6	332.137	469.903	-1948.687741	7.06
K44	325.104	470.460	-4547.936820	5.98
K28	322.470	475.824	-3417.843792	10.84
K15	317.921	485.662	-4143.182522	4.24
A5	313.939	487.126	-3984.718514	4.58
A6	309.782	485.204	-2189.240448	2.14
A23	309.427	487.312	-458.560592	3.53
A10	308.841	490.789	1487.581459	3.67
A11	312.458	491.399	4918.903990	7.05
A2	318.851	494.373	4323.786258	5.61
A16	321.204	489.285	2982.192075	8.92
A18	324.946	481.190	3872.135330	10.26
A19	329.251	471.880	3393.289080	3.50
合算値			307.718363	
座標値			153.8591815	m
座標値			153	m

測点	Xn	Yn	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$	距
公	884.213125			823.7401750
合算値				60.4729500
座標値				60
座標値				m

作製者

申請人

縮尺 1/

21日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

附属資料 5

建物図面

A 4 判に縮小

面

図

建

物

図

面

48番76

家屋番号

岡崎市上地1丁目48番地76

建物の所在

各

階

平

面

図

2012713

1 階



求積表

6.37 X 9.10 = 57.9670

57.9670

床面積 57.96 m²

2 階

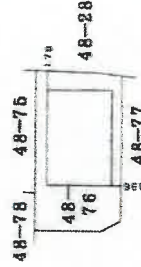


求積表

6.19 X 8.19 = 50.8761

50.8761

床面積 50.88 m²



縮尺 1/500

縮尺

申請人

縮尺 1/250

縮尺

製作者

(平成 5 年 2 月)

(愛知県土地家屋調査士会印)

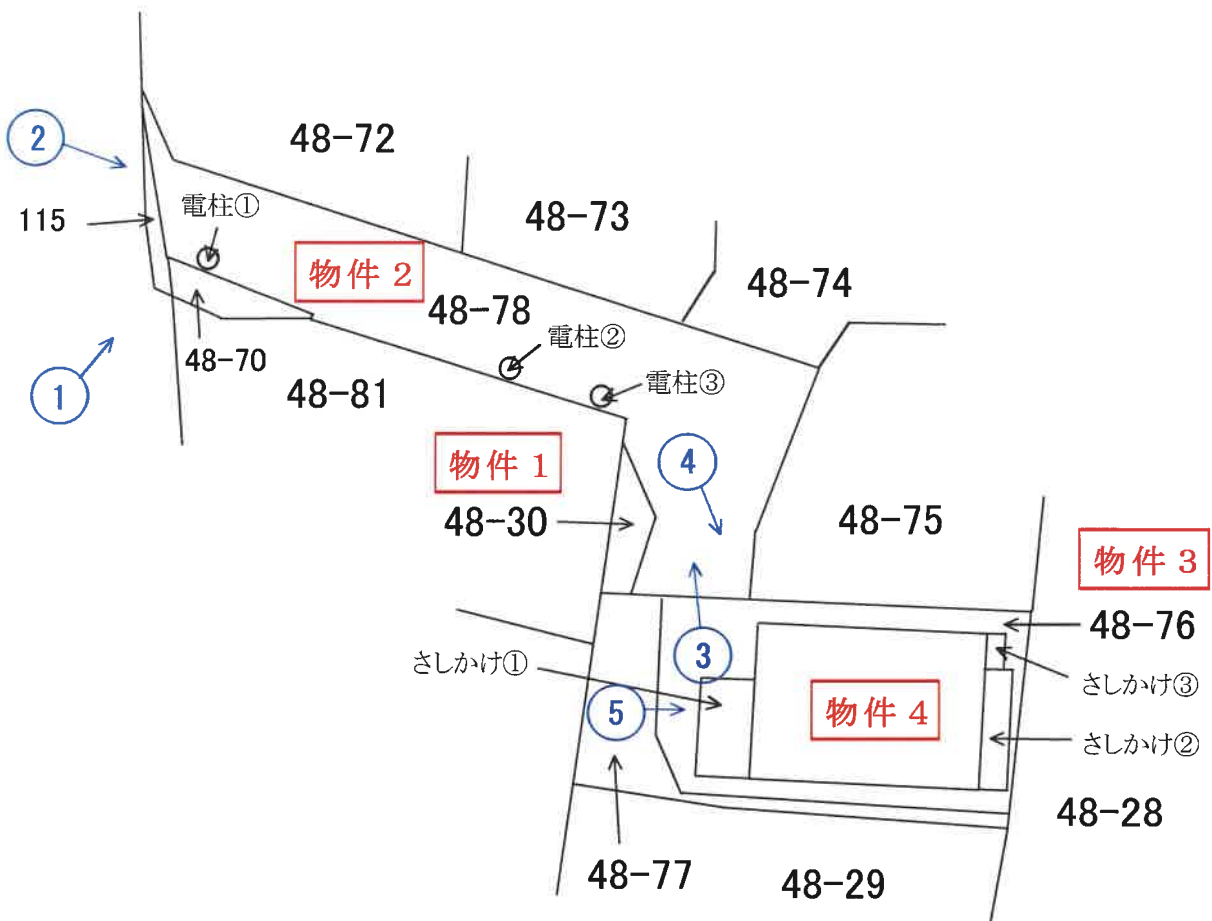
登記年月日：平成5年3月11日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和 8 年 4 月 1 日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

請求番号：11-2

附属資料 6

土地建物配置図 (概 略)



○➡ は撮影方向を示す

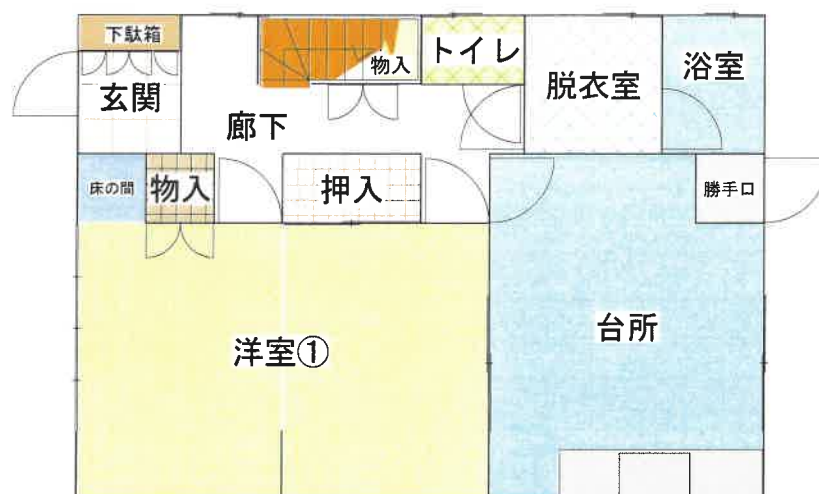


附属資料 7

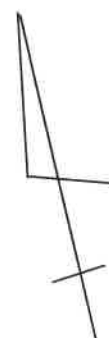
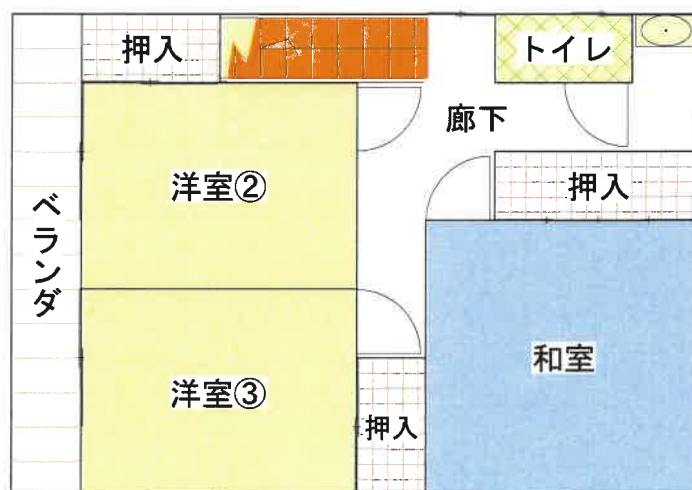
建物間取図

(概 略)

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤

