

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 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 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）
1～6	23,150,000 18,520,000	一括	4,630,000	168,994	36,210
1	2,090,000				
2	150,000				
3	1,640,000				
4	13,010,000				
5	2,140,000				
6	4,120,000				



物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 刈谷市一里山町家下
5 3 番 1
雑種地
4 2 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 刈谷市一里山町家下
5 3 番 2
公衆用道路
2. 9 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 刈谷市一里山町家下
5 4 番 2
公衆用道路
3 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 刈谷市一里山町家下
5 4 番 5
雑種地
2 6 2 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 5 | 所 | 在 | 刈谷市一里山町家下 |
| | 地 | 番 | 1 2 9 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 3 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 刈谷市一里山町家下 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 18 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 ～ 6】

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 4】

地役権

範 囲 北東部五角形 150.21m²

要役地 豊田市宝町美里 33 番 3

地役権図面第 33 号

設定日 昭和 46 年 11 月 2 日

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に立入ることができる。

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木の植栽ができない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 6】

- ・別紙赤色斜線部分につき、本件債務者が占有している。
 - ・別紙赤色斜線部分以外につき、駐車場として使用されている。
- 使用者の占有権限は買受人に対抗できない。

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 刈谷市一里山町家下
 地 番 5 3 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 4 2 平方メートル

- 2 所 在 刈谷市一里山町家下
 地 番 5 3 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 2. 9 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 刈谷市一里山町家下
 地 番 5 4 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 4 所 在 刈谷市一里山町家下
 地 番 5 4 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 2 6 2 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 刈谷市一里山町家下

地 番 129番

地 目 雑種地

地 積 43平方メートル

6 所 在 刈谷市一里山町家下

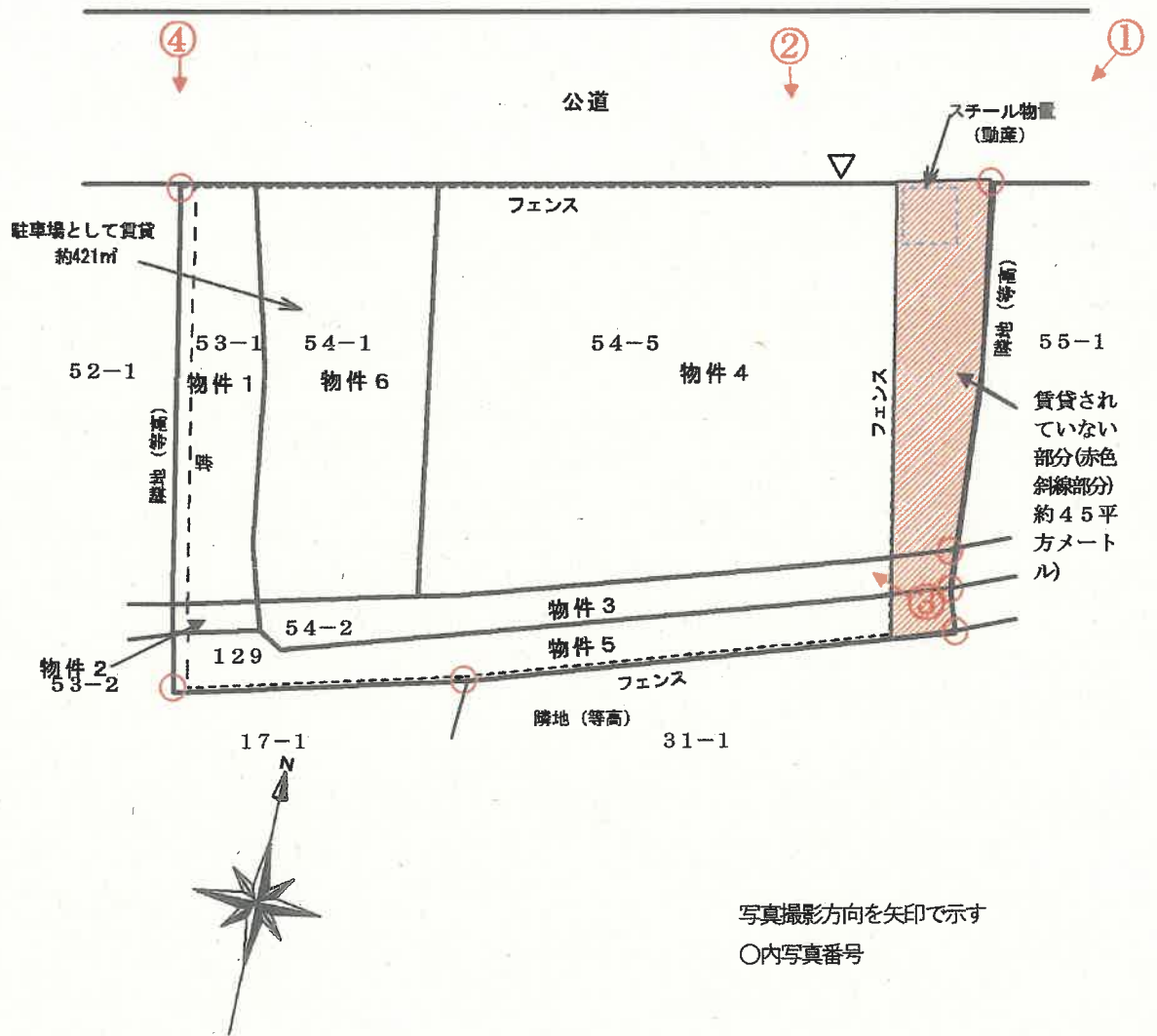
地 番 54番1

地 目 雑種地

地 積 83平方メートル



土地位置関係図 (概略)



令和 8 年(又)第 22 号

令和 8 年 5 月 29 日受理

令和 8 年 7 月 8 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 | 刈谷市一里山町家下 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 刈谷市一里山町家下 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2. 9 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 刈谷市一里山町家下 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 刈谷市一里山町家下 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 刈谷市一里山町家下 |
| | 地 | 番 | 1 2 9 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 3 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	刈谷市一里山町家下
	地	番	5 4 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	8 3 平方メートル

(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1～6				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1～6) ☐ 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のとおり ☒ 土地位置関係図(概略)のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 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 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、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	土地所有者(A)が占有する土地位置関係図(概略)記載の赤色斜線部分(以下「赤色斜線部分」という。)にスチール物置(動産)が置かれている				
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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■赤色斜線部分約45平方メートル ☐ 全部 ■赤色斜線部分を除く約421平方メートル	
占有者		☒ 債務者(A) ☐ ☐ 債務者 ■日高工業株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■更地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■日高工業(株)担当者(占有者担当者)) ☒ 文書(■回答書) ☒ 陳述(■日高工業(株)担当者(占有者担当者)) ☒ 文書(■回答書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有 ☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日 平成4年6月1日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 平成8年2月1日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし 平成8年2月1日から ☒ 平成14年1月31日まで6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 ☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和8年2月1日から 令和11年1月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし 令和8年2月1日から 令和11年1月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ☒ 所有者(A) ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () 毎月 金86,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円 ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 ☐ 「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
■日高工業株式会社 (占有者)	(令和8年6月9日付回答書の要旨) 1 当社は、Aから物件1土地ないし物件6土地を賃借し、当社の従業員用駐車場として使用しています。 2 当社とAとの賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。Aとの間で作成した平成8年2月1日付土地賃貸借契約書写しを提出します。 3 賃料については、令和3年6月分より、月額7万6000円から8万6000円に改定されました。
■同社担当者	(電話による聴取) 1 物件1土地ないし物件6土地上のフェンス、塀及び舗装部分については、すべてAにより設置されたものです。 2 上記土地賃貸借契約書写しにおいて、賃貸借物件は、物件1土地、物件4土地及び物件6土地の合計411平方メートルとなっていますが、現況上の駐車場部分は、物件2土地、物件3土地及び物件5土地も含まれていますので、物件1土地ないし物件6土地のうち赤色斜線部分を除く部分を賃借しているものと考えます。赤色斜線部分について、当社は関知しておらず、どなたが使用しているのか、またスチール物置の所有者が誰であるのかについても把握していません。

(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 日高工業株式会社から提出された令和8年6月9日付回答書、同回答書の添付書面（土地賃貸借契約書写しなど）、同社担当者の陳述、物件1土地ないし物件6土地の現認使用状況から、3枚目及び4枚目のとおり認定した。
- 2 赤色斜線部分（物件3土地、物件4土地及び物件5土地の一部）について、物件1土地ないし物件6土地の所有者であるAから陳述を得ることはできなかった（Aに対し、照会書を送付するも現在までにその回答はない）が、A以外の第三者の占有をうかがわせる徴表がないことから、Aが占有する部分と判断した。

■物件1土地ないし物件6土地（一体地）の現況について

- 1 北側で道路に接する、ほぼ平坦な雑種地である。
- 2 物件1土地ないし物件6土地については、いずれも地積測量図が存在し、ほぼ同図面のとおり、土地位置関係図（概略）において○（赤色）で囲った角部付近に、プラスチック杭又は同杭が存すると思われる塩ビパイプが設置されている。また、北側の一部（出入口）を除く周囲にフェンス又は塀が設置されている。
- 3 赤色斜線部分について、北側を除く周囲にフェンスが設置されている。スチール物置が置かれた部分を除き、雑草が繁茂した状態である。

■その他

- 1 物件4土地に下記地役権が設定されている。

記

受付年月日・受付番号	昭和46年11月9日第11522号
原因	昭和46年11月2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に立入ることができる。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木の植栽ができない。
範囲	北東部五角形150.21㎡ 地役権図面第33号（添付資料8枚目）
要役地	豊田市宝町美里33番3

(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 1日(月) 12:55 — 13:05	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査
R8年 6月 1日(月) 14:35 — 14:40	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 6月 1日(月) : — :	(郵便)	Aに対し照会書送付
R8年 6月 3日(水) : — :	(郵便)	日高工業株式会社に対し照会書送付
R8年 6月17日(水) 10:50 — 10:55	(電話)	日高工業株式会社担当者から聴取
R8年 6月24日(水) 15:20 — 15:25	名古屋法務局岡崎支局	日高工業株式会社の履歴事項全部証明書交付申請
R8年 6月26日(金) 12:50 — 13:30	目的物件所在地	形状調査、写真撮影、評価人同行
(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 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

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26日(金) 13:40 - 13:45	(電話)	日高工業株式会社担当者から聴取
R8年 7月 6日(月) 11:40 - 11:50	名古屋法務局岡崎支局	地役図面交付申請
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
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 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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合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

9935022

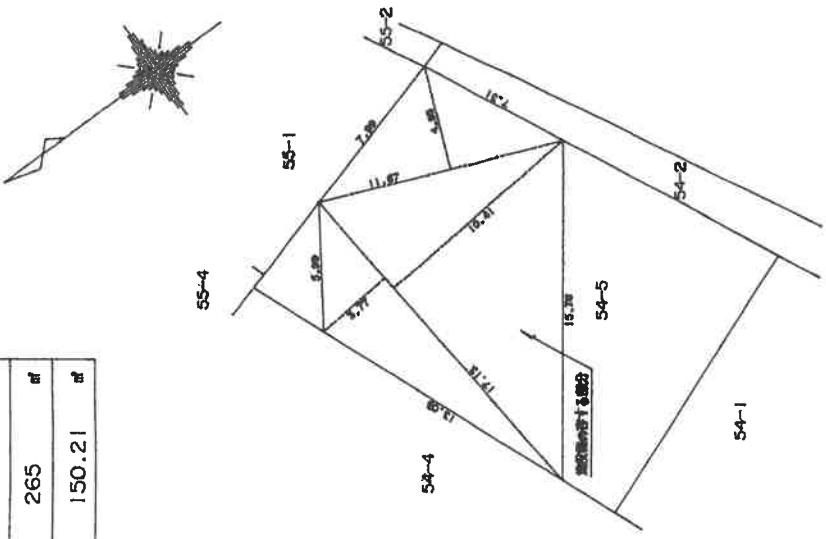
地役権図面

承役地の地番	54-5
--------	------

承役地の所在 刈谷市一里山町家下

地目	雑種地
地積	265 ㎡
地役権の面積	150.21 ㎡

面積表			
用途	面積	割合	積算面積
17.13	3.77		64.5901
17.13	10.41		178.3233
11.67	4.93		57.5331
		合計	300.4365
			150.21825 ㎡



平成七年九月九日
第七参考号

受付

地役権図面第参参

単位=M

申請人	中部電力株式会社 代表取締役 上記代理人 岡崎支店長
-----	-------------------------------------

地役権者	中部電力株式会社 代表取締役
------	-------------------

平成7年11月1日	縮尺	1/250
-----------	----	-------

外用23(1)B4 5.5.50X

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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

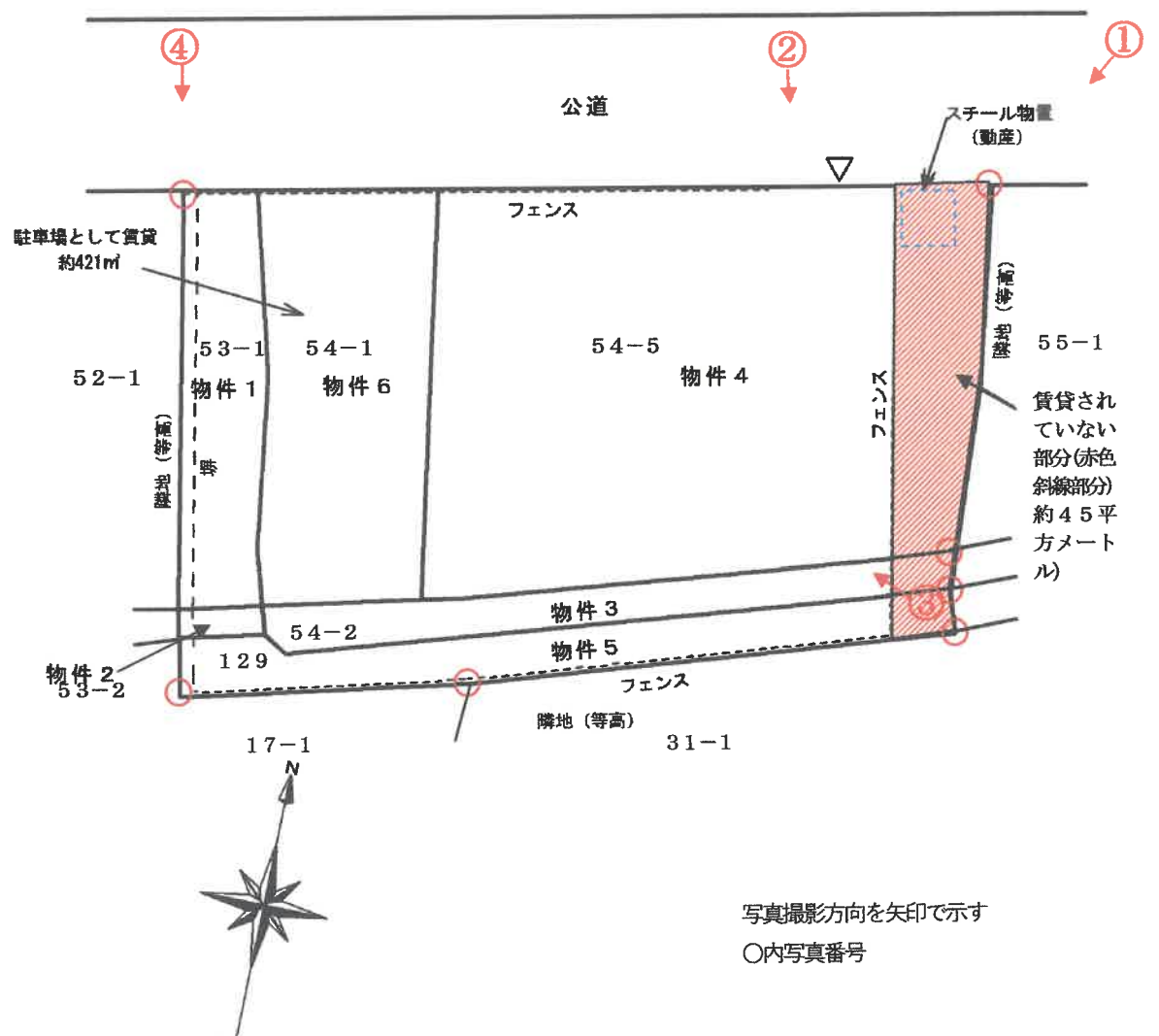
令和8年7月6日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

(8枚目)

土地位置関係図（概略）



スチール物置（動産）



① 物件1土地ないし物件6土地の状況

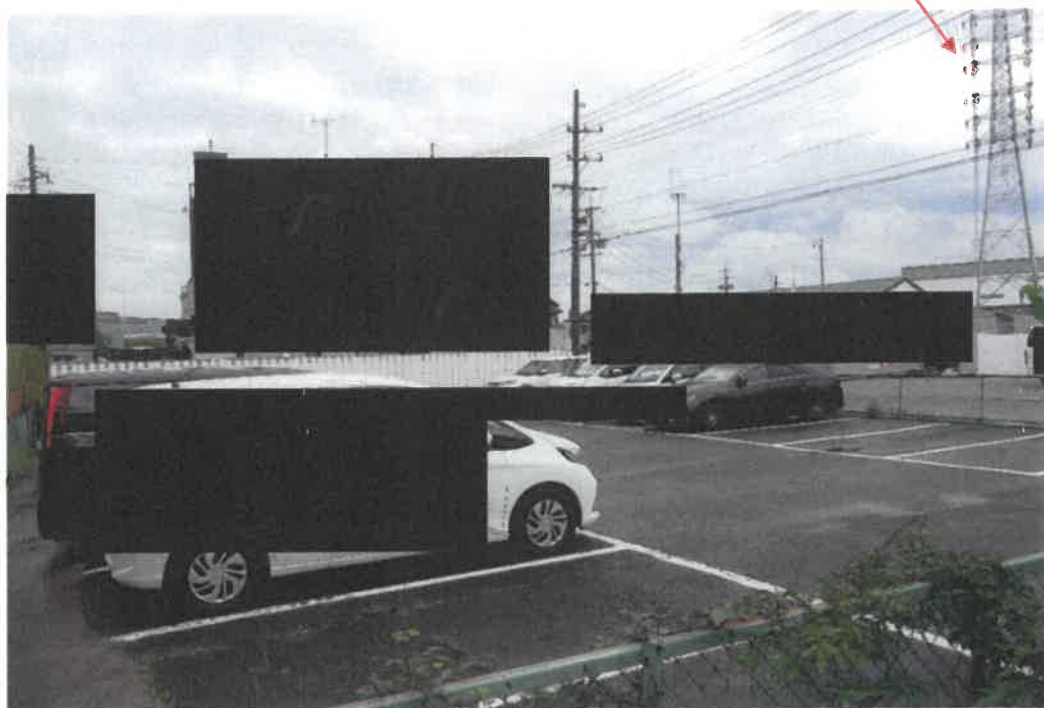
赤色斜線部分（物件4土地の一部）

物件4土地



② 物件4土地の状況

(高圧) 送電線



③ 物件 1 土地ないし物件 6 土地の状況

物件 1 土地

西側隣地

プラスチック杭



④ 物件 1 土地、物件 3 土地及び物件 5 土地の西側の状況

令和8年(ヌ)第 22 号

令和8年 6 月 1 日 受 理

令和8年 6 月 26 日 現地調査

令和8年 6 月 30 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 23,150,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,090,000 円
物件2（土地）	金 150,000 円
物件3（土地）	金 1,640,000 円
物件4（土地）	金 13,010,000 円
物件5（土地）	金 2,140,000 円
物件6（土地）	金 4,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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。

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また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	刈谷市一里山町家下 53番1 雑種地 42㎡	同左
2	所在地 地目 地積	刈谷市一里山町家下 53番2 公衆用道路 2.96㎡	現況地目は 雑種地
3	所在地 地目 地積	刈谷市一里山町家下 54番2 公衆用道路 33㎡	現況地目は 雑種地
4	所在地 地目 地積	刈谷市一里山町家下 54番5 雑種地 262㎡	同左
5	所在地 地目 地積	刈谷市一里山町家下 129番 雑種地 43㎡	同左
6	所在地 地目 地積	刈谷市一里山町家下 54番1 雑種地 83㎡	同左

番号	特記事項
1～6	物件1～6は、以下の条件で賃貸されている。 当 事 者： 貸主：(土地所有者)、借主：日高工業株式会社 現 使 用 者：日高工業株式会社 契 約 の 種 類：土地賃貸借 賃 借 範 囲：家下53番1、54番1、54番5（物件1、6、4に該当） 賃 貸 面 積：411㎡ 使 用 目 的：従業員用駐車場 当初契約期間：平成8年2月1日～平成14年1月31日まで 現行契約期間：令和8年2月1日～令和11年1月31日まで（自動更新） 賃 料：月額86,000円（令和3年6月に月額76,000円から月額86,000円に改定） 一 時 金：なし 建 物 築 造：建築物の築造は不可 賃貸範囲及び面積については、平成4年6月18日作成の図面において駐車場面積が411㎡と計測されている。ただし、令和3年6月に地積の更正がなされており、また、物件2、3、5も現状では駐車場として利用されている。そのため、現時点の賃貸借面積は不明である。地積測量図及び現地概測の結果、駐車場として使用している面積は約421㎡と把握した。 なお、当該賃貸借は、民法上の賃貸借であり、借地借家法の適用はないと判断した。
4	物件4土地の上空には中部電力の高圧線が架設されており、以下の地役権が設定されている。地役権設定範囲は土地利用が制限されている点に留意されたい。 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に立入ることができる。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木の植栽ができない 範囲：北東部五角形150.21㎡（附属資料「地役権図面写」参照）

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1～6）

位置・交通	名鉄名古屋線「一ツ木」駅 北東方 道路距離約800m かりまるバス「一ツ木町鵜島」停留所 北東方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小規模の工場や資材置き場・駐車場のほか、若干の戸建住宅がみられる内陸の中小工業地域	
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 工業地域 60% 200% ——— 洪水浸水想定（浸水深3～3.5m） 雨水出水浸水想定（浸水深～0.3m）
画地条件	地積 465.96㎡ 間口 約28m、奥行 約17m 形状 やや不整形地	
接面道路の状況	北側で幅員約6.8mの舗装市道（1-538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。	
土地の利用状況等	物件1～6は、第三者に賃借して舗装された駐車場として利用されているほか、東側の一部に所有者が占有する未利用地となっている。	
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 ガス配管 下水道	引込可 引込可 なし
土壌汚染の可能性の調査	目的土地は建物の敷地となった履歴はなく、未舗装部分では土壌汚染の端緒は見つけられなかった。 目的土地の周辺約50～80mには三和油化工業の工場群が所在し、平成24年当時の資料では、4工場が有害物質使用特定施設に該当した（令和7年現在は2工場のみ）。 土壌汚染の可能性は低いと思われるが、わずかにもらい汚染の可能性が残る。	

特記事項	現況地目は雑種地であるが、市街化区域内に所在するため、宅地転用は容易である。
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1～6）

目的土地の更地価格を算出し、これに市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	土地価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	85,500	0.83	42	1.00	0.70	2,090,000
2	85,500	0.83	2.96	1.00	0.70	150,000
3	85,500	0.83	33	1.00	0.70	1,640,000
4	85,500	0.83	262	1.00	0.70	13,010,000
5	85,500	0.83	43	1.00	0.70	2,140,000
6	85,500	0.83	83	1.00	0.70	4,120,000
計						23,150,000

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。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 刈谷 9-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 86,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104.3}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{105} & = & 85,500 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：角地を考慮。

地域格差：環境条件、街路条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：規模1.10×高圧線下地0.75＝0.83

ウ 地積：登記数量による。

エ 市場性修正率：特になし。

オ 競売市場修正率：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

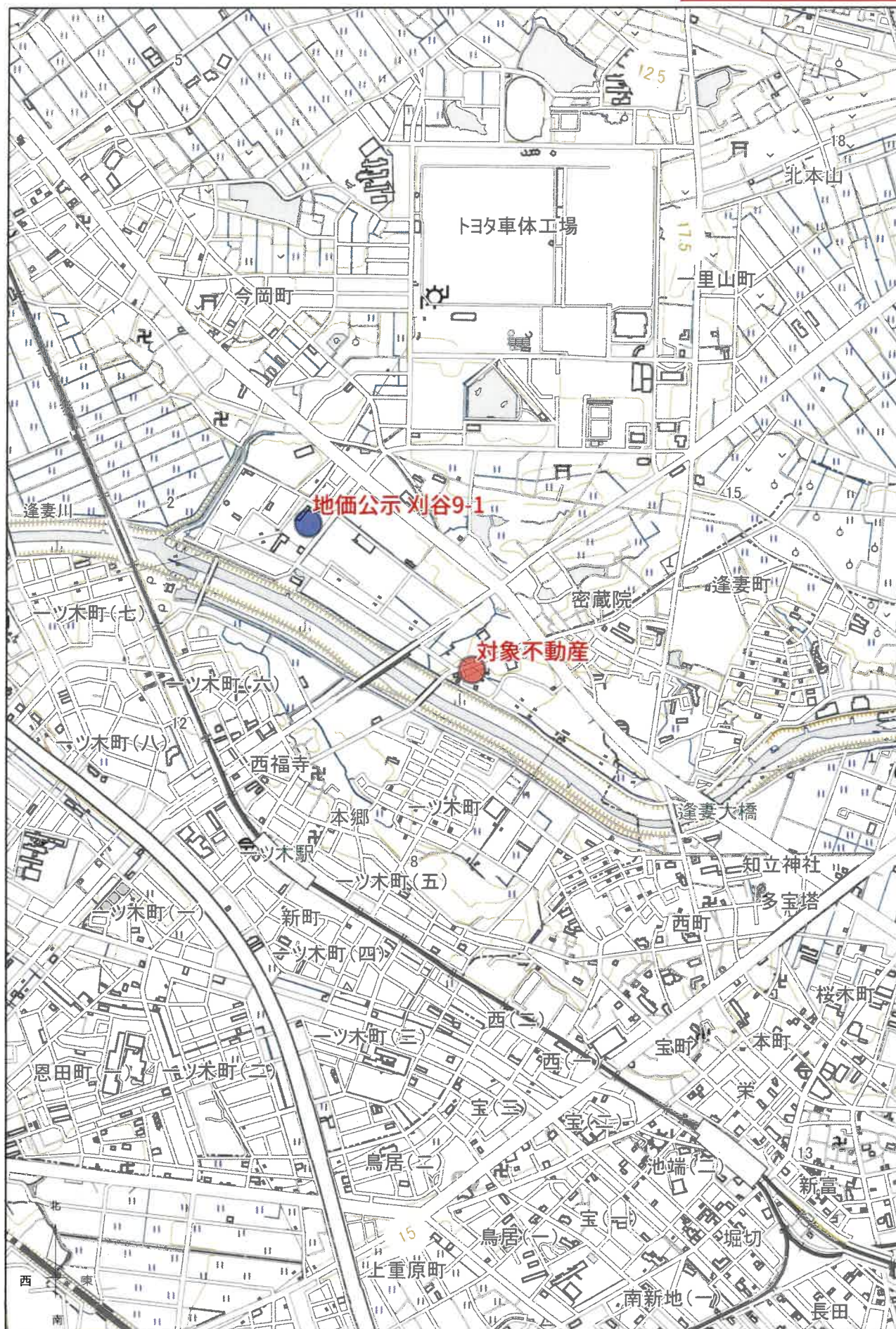
地価公示価格等 刈谷 9-1

所 在 : 刈谷市今岡町西吹戸 1 番 1 外
価 格 : 86,900 円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「一ツ木」駅 道路距離約 1.5km
価格時点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 9,894 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス
接面街路 : 南東側にて幅員約 8.0mの市道及び側道に接面
用途指定等 : 市街化区域、工業地域
(建蔽率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 大中規模工場、倉庫等の建ち並ぶ内陸型工業団地

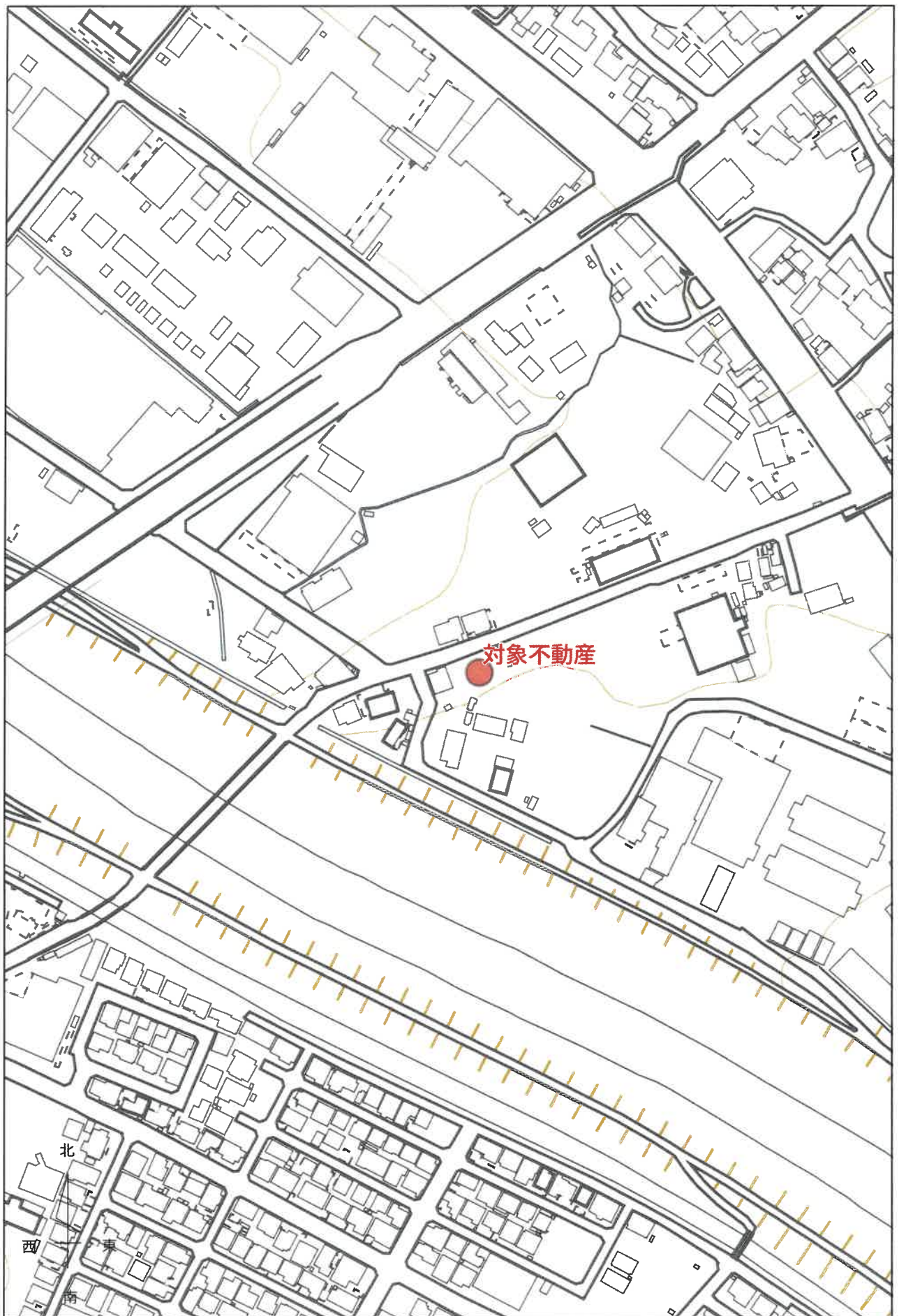
第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 地役権図面写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 現況写真

位置図

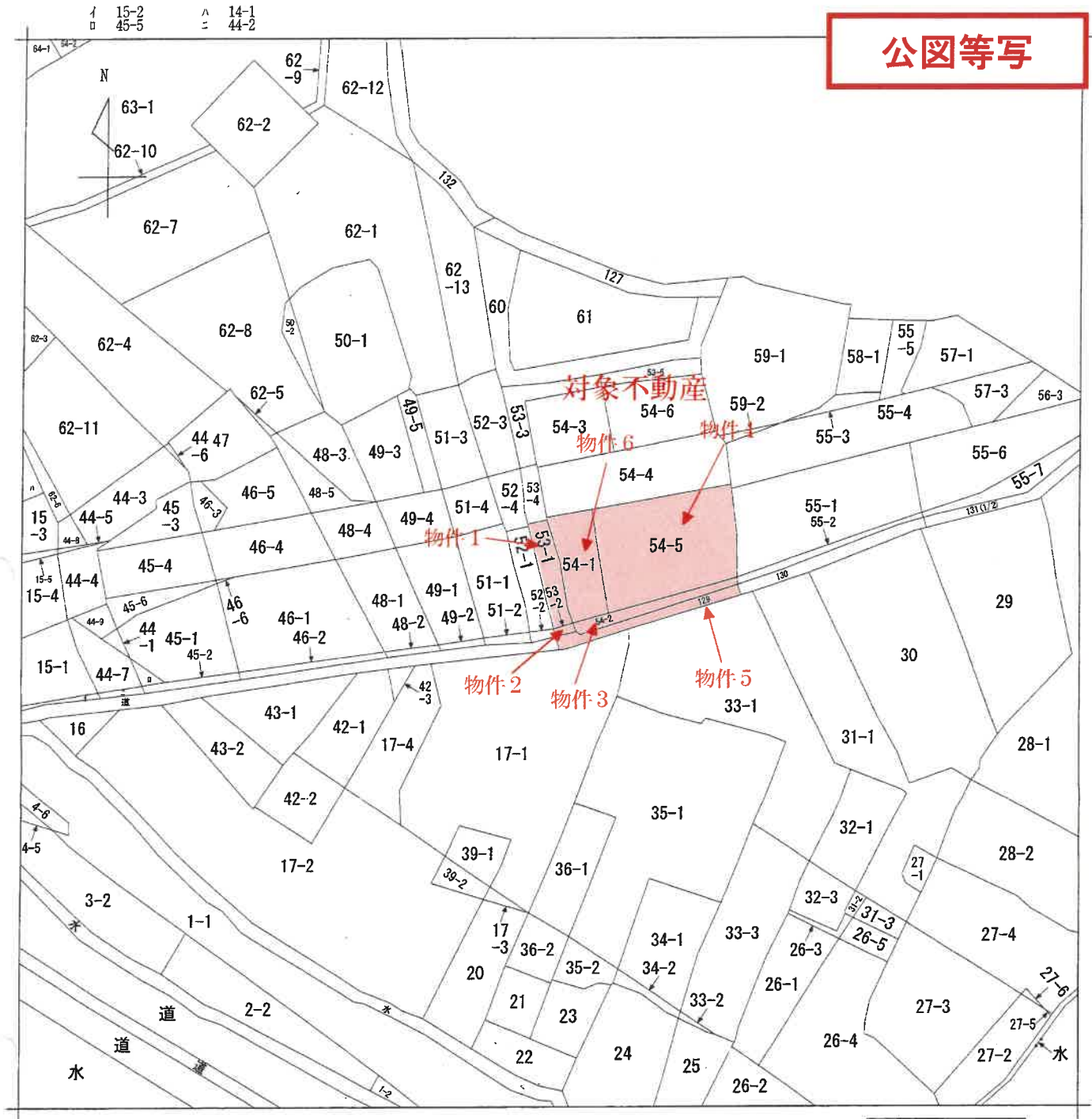


付近案内図

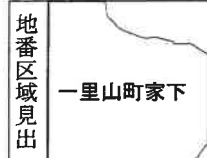


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

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。



請 求 部 分	所 在	刈谷市一里山町家下				地 番	53番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和22年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和53年2月28日			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5月1日
名古屋法務局刈谷支局

地図整理番号：M39016

登記官

A 4 判に縮小

地積測量図写

物件 1

図 図
測量積地
所在地

53番1

刈谷市一里山町家下

地 番

土地の所在

地番	53-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
4817	-108887.694	-12349.952	-61243.411968	
4791	-108888.682	-12352.576	180915.828096	
4803	-108902.340	-12347.501	154837.662540	
4819	-108901.222	-12344.784	-36207.251472	
4822	-108899.407	-12345.638	-93592.281678	
4824	-108893.641	-12347.359	-144624.615967	
		積面積	85.929551	
		面積	42.964775	
		地積	42.96	m ²

令和3年3月1日測量

この地積測量図は世界測地系に基づく成果である				
座標系番号	座標系の名称	X	Y	座 標
基準点の種類	基準点の名称			
街区補助点	2A108	-108997.384	-12743.093	
街区多角点	10A24	-108945.603	-12567.113	
街区節点	1A015	-108821.616	-12150.405	
街区三角点	1003A	-108797.717	-12084.060	

凡 例	坑の種類
田	コンクリート坑
区	プラスチック坑
区	金属坑
田	鉄 板
田	刻 印
。	計算点

作成者

(令和 3 年 4 月 21日作成)

縮尺 1

申請人

縮尺 1/250

A 4 判に縮小

地積測量図写

物件2

土地所在図

53番2

刈谷市一里山町家下

地番

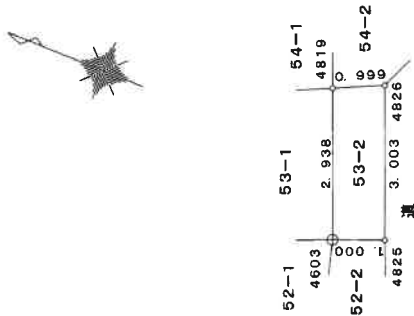
土地の所在

地番	53-2			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) Y _n	
4819	-108901.222	-12344.784	2641.783776	
4603	-108902.340	-12347.501	25300.029549	
4825	-108903.271	-12347.135	-2642.286890	
4826	-108902.126	-12344.358	-25293.589542	
		倍面積	5.936893	
		面積	2.968465	
		地積	2.96	m ²

令和3年3月1日測量

この地積測量図は世界測地系に基づく成果である			
座標系番号			
基準点の種類	基準点の名称	X座標	Y座標
行政区界点	2A108	-108997.384	-12743.093
行政区界点	10A24	-108945.603	-12667.113
行政区界点	1A015	-108821.616	-12150.405
行政区界点	1003A	-108797.717	-12084.060

凡例	杭の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属杭
④	鉄
⑤	刻印
。	計算点



作成者

(令和3年4月21日作成)

縮尺

1/100

申請人

縮尺

1/100

A4判に縮小

地積測量図写

物件 3

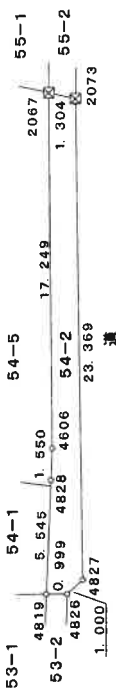
土地所在図
土地積測量図

地番 54番2
土地の所在 刈谷市一里山町家下

地番	54-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
2067	-108891.144	-12322.629	75168.036900	
4606	-108898.620	-12338.222	98286.276452	
4828	-108899.110	-12339.656	33341.750612	
4819	-108901.222	-12344.784	37231.868544	
4826	-108902.126	-12344.358	15911.877462	
4827	-108902.511	-12343.435	-119805.380110	
2073	-108892.420	-12322.357	-140068.232019	
		借面積	66.197741	
		面積	33.0988705	
		地積	33.09	m ²

令和3年3月1日測量

この地積測量図は世界測地系に基づく結果である			
座標系番号	(W)系		
測量点の種類	基準点の名称	X座標	Y座標
街区補助点	2A108	-108997.384	-12743.093
街区多角点	10A24	-108946.603	-12667.113
街区算点	1A015	-108821.616	-12150.405
街区三角点	1003A	-108797.717	-12084.060



凡例	記号の種類
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
図	金属標
⊕	鉄
⊖	刻印
。	計算点

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

(令和3年3月21日作成)

作成者

A4判に縮小

地積測量図写

物件 4

土地所在図

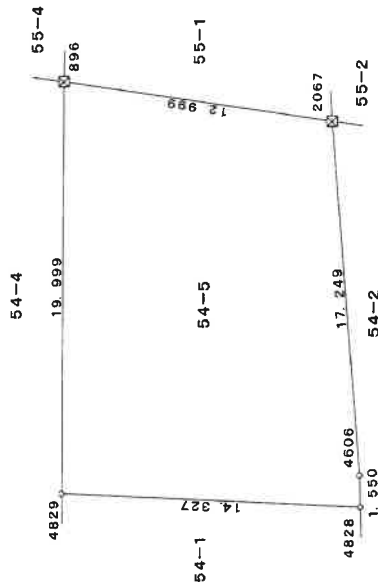
地番	54番5
土地の所在	刈谷市一里山町家下

地番	54-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
896	-108878.430	-12325.337	-68872.335453		
4829	-108885.475	-12344.055	255275.057400		
4828	-108899.110	-12339.656	160970.812520		
4606	-108888.520	-12338.222	-98286.276452		
2067	-108891.144	-12322.629	-247561.616610		
		倍面積	525.641405		
		面積	262.8207025		
		地積	262.82 m ²		

令和3年3月1日測量

この地積測量図は世界測地系に基づく成果である			
座標系番号	(国)系		
基準点の種類	基準点の名称	X座標	Y座標
街区補助点	2A108	-108997.384	-12743.093
街区多角点	10A24	-108945.603	-12667.113
街区新点	1A015	-108821.616	-12150.405
街区三角点	1003A	-108797.717	-12084.060

凡例	杭の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属杭
田	紙
○	刻印
○	計算点



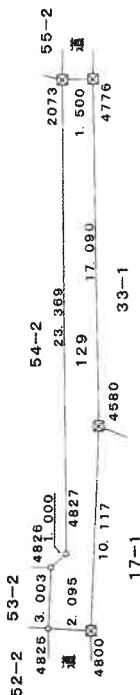
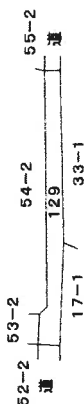
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

(令和3年4月21日作成)

A4判に縮小

物件 5

下町家山一里市谷刘



地 帶	129	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$
源 点	2273	-108992.420	-12322.357	107734.367251
	2043	-108902.511	-12343.435	119806.380110
	4827	-108902.126	-12344.358	9381.712080
	4826	-108903.271	-12347.135	98214.382825
	4800	-108905.221	-12346.367	-24544.577696
	4580	-108901.283	-12327.047	-141296.199291
	4776	-108593.768	格 度 傾	-109207.200511
			面 積	87.864668
			地 帶	43.932434 m
			地 帶	43.93 m

令和3年3月1日測量

この地帯測量団は世界測量団に基づく制度である

座標米番号	測量点の位置	(M) 系			
		X 座 標	Y 座 標	座 標	
	測量点の位置				
	2A108	-108997.384		-12743.093	
	新田区角島				
	10A24	-108945.603		-12667.113	
	飯野町				
	1A015	-108821.616		-12150.405	
	飯野町				
	10C3A	-108797.217		-12084.080	
	新田区角島				

この地積測量図は世界測地系に基づく成果である

凡 例	杭の種類
田	コンクリート杭
☒	プラスチック杭
☒	金属標
⊕	板
⊖	刻 印
。	計算点

作者

(令和 3 年度 作成)

縮尺

人請申

250
—
櫓尺

A 4判に縮小

地積測量図写

物件6

土地積測量図

54番1

刈谷市一里山町家下

地番

土地の所在

地番	54-1	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
測点				
4829		-108885.475	-12344.055	-140919.731880
4817		-108887.594	-12349.952	100849.708032
4824		-108893.641	-12347.359	144624.615967
4822		-108898.407	-12345.638	93592.281678
4819		-108901.222	-12344.784	-3666.400848
4828		-108899.110	-12339.656	-194312.563032
			係面積	167.909917
			面積	83.9549585
			地積	83.95 m ²

令和3年3月1日測量

この地積測量図は世界測地系に基づく成果である			
座標系番号	(W)系	X	座標
基準点の種類	基準点の名称	X	座標
街区補助点	2A108	-108997.384	-12743.093
街区多角点	10A24	-108945.603	-12667.113
街区端点	1A015	-108821.616	-12150.405
街区三角点	1003A	-108797.717	-12084.060

凡例	杭の種類
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
図	金属線
⊕	鉄
○	刻印
。	計算点

作成者

(令和3年4月21日作成)

縮尺

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

地役権図面写

物件 4

承役地の地番	54-5	地役権図面	
承役地の所在	刈谷市一里山町家下		
地目	雑種地		
地積	265㎡		
地役権の面積	150.21㎡		

図面

面積	3.77	64.5801
17.13	10.41	178.3233
11.67	4.93	57.5331
管	面積	300.4365
	面積	150.21825

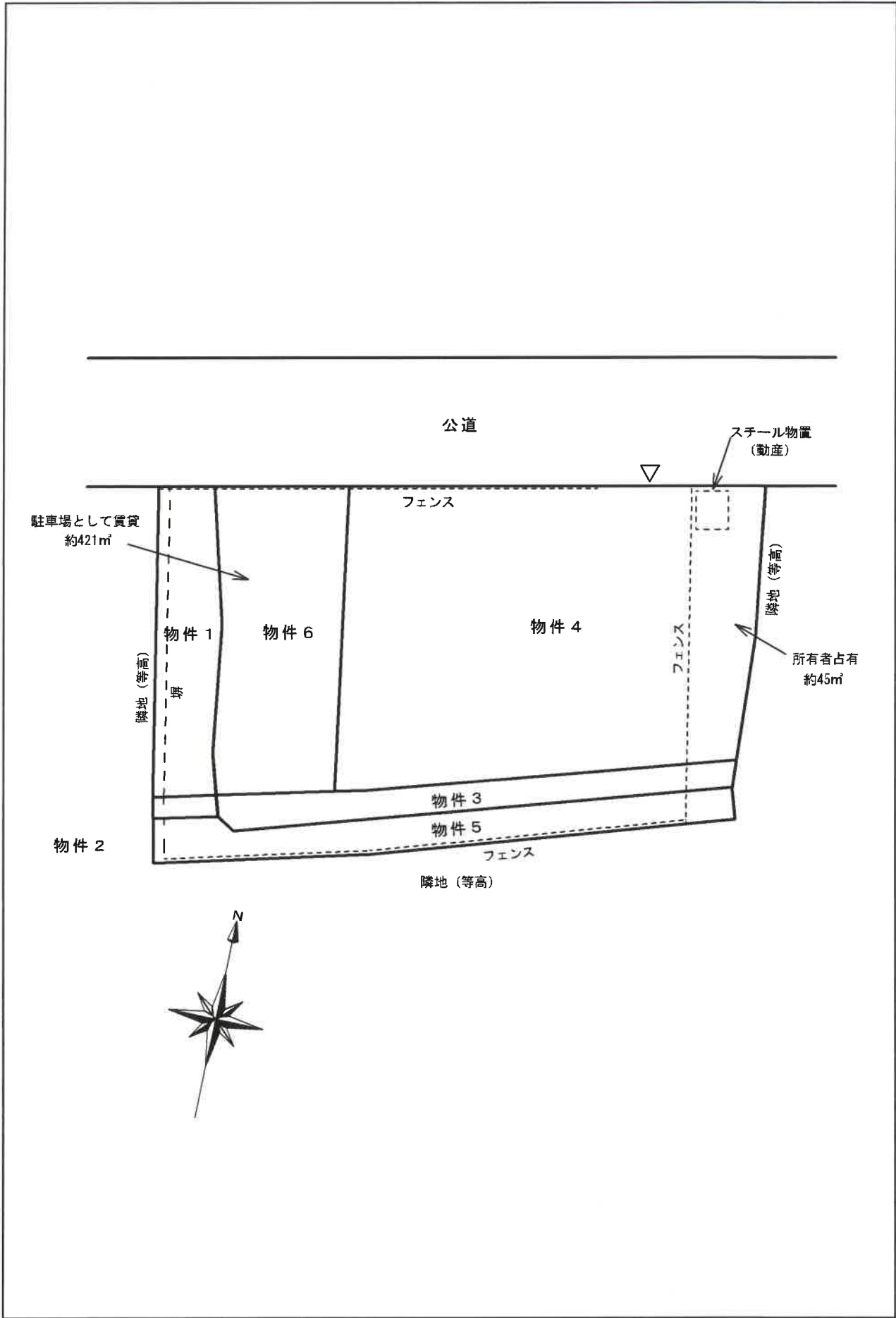
地役権図面第参参号

単位=M

申請人	地役権者	平成7年11月1日	縮尺	1/250
		作製		

9935022

土地建物配置図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真