

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,460,000 1,968,000	一括	492,000	85,714	27,615
1	960,000				
2	534,000				
3	246,000				
4	720,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 西尾市中畑町前山 |
| | 地 番 | 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市中畑町前山 |
| | 地 番 | 2 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 9. 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市中畑町前山 2 5 番地 2、2 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 4. 9 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 2 1 7. 2 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西尾市中畑町前山 2 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 8. 1 2 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 118.54平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.93平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 29.81平方メートル



物件明細書

令和 8 年 7 月 8 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1～4】

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3, 4】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番２５番１）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番２５番１）及び北東側の赤道との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 西尾市中畑町前山 |
| | 地 番 | 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市中畑町前山 |
| | 地 番 | 2 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 9. 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市中畑町前山 2 5 番地 2、2 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 4. 9 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 2 1 7. 2 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西尾市中畑町前山 2 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 8. 1 2 平方メートル |



11

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1 1 8 . 5 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9 . 9 3 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 2 9 . 8 1 平方メートル



令和 8 年(7)第 2 号

令和 8 年 2 月 3 日受理

令和 8 年 4 月 6 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 西尾市中畑町前山
地 番 2 5 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 7 . 7 6 平方メートル
共有者 持分 8 0 分の 9
共有者 持分 8 0 分の 5 4
共有者 持分 8 0 分の 1 7
- 2 所 在 西尾市中畑町前山
地 番 2 5 番 5
地 目 宅地
地 積 2 9 9 . 7 4 平方メートル
共有者 持分 4 分の 1
共有者 持分 4 分の 2
共有者 持分 4 分の 1
- 3 所 在 西尾市中畑町前山 2 5 番地 2 , 2 5 番地 5
家屋 番号 2 5 番 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 1 4 . 9 7 平方メートル
共有者 持分 4 分の 1
共有者 持分 4 分の 2
共有者 持分 4 分の 1

物 件 目 録

4	所 在	西尾市中畑町前山 25番地5
	家屋 番号	25番5
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	118.12平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	9.93平方メートル
	符 号	2
	種 類	物置
	構 造	木造かわらぶき平家建
	床 面 積	29.81平方メートル
	共有者	持分4分の1
	共有者	持分4分の2
	共有者	持分4分の1

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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共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	☒ 西側境界付近に工作物(鉄骨造・コンクリート舗装)がある。		
建物	物件 3		
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: 約 2 1 7 . 2 2 m ² (概測)		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 北西側及び北東側に差しかけが、それぞれある。		
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 2			
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共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	☒ 北東側に簡易物置がある。			
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: 118.54m ² (概測)			
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 主である建物の北東側に未登記増築部分約0.42m ² (概測) がある。 ☒ 主である建物と符号 1 の附属建物とは廊下で繋がっている。			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1～4共有者Bの妻)	1 私は、物件1～4共有者Bの妻です。物件1～4は、私の夫であるBとBの母であるC及びBの姉であるDとの共有になっています。 2 物件3は、平成8年ころまで、織布の工場として稼働していましたが、平成8年ころ以降は使用しておらず、物置になっています。 3 物件3の天井は、所々が腐食して、穴が開いて、雨漏りしています。 4 物件3を増改築したことはありません。 5 物件4の主である建物には、令和7年10月ころまで、家族で居住していましたが、令和7年10月ころ以降は、空き家の状態になっています。 6 物件4の主である建物に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 7 物件4の主である建物を増改築したことはありません。 8 物件4の主である建物でペットを飼ったことはありません。 9 物件4の符号1の附属建物は、もともとは独立した建物でしたが、一時期、祖母が居住していたことがあり、主である建物と行き来できるよう、平成8年ころ、廊下部分を増築しました。 10 符号2の附属建物は、物置として使用していましたが、令和7年10月ころ以降は使用しておらず、空き家の状態です。 11 物件1、2が隣地と境界等の争いになったことはありません。 12 物件1～4が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。
■ A (物件1～4共有者Bの妻)	(令和8年3月16日付け電話回答要旨) 1 下水道の下水管は、東側道路から引き込んでいますが、原田技研工業株式会社（以下「原田技研」という。）の所有地の地下を通過しています。下水管は、私方と原田技研、G、Hとの共有になっています。 2 下水管を引き込む際の下水道の設備工事については、私方と原田技研、G、Hの4軒がそれぞれ費用を出し合って、施工しました。 3 平成21年3月、Bの父E、原田技研の代表者であるF、G及びHとの間で、下水設備工事に伴う覚書（以下「覚書」という。）を作成しています。 4 覚書には、土地の所有者の変更等がある場合には、覚書を作成し直す等の取り決めがなされています。

(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

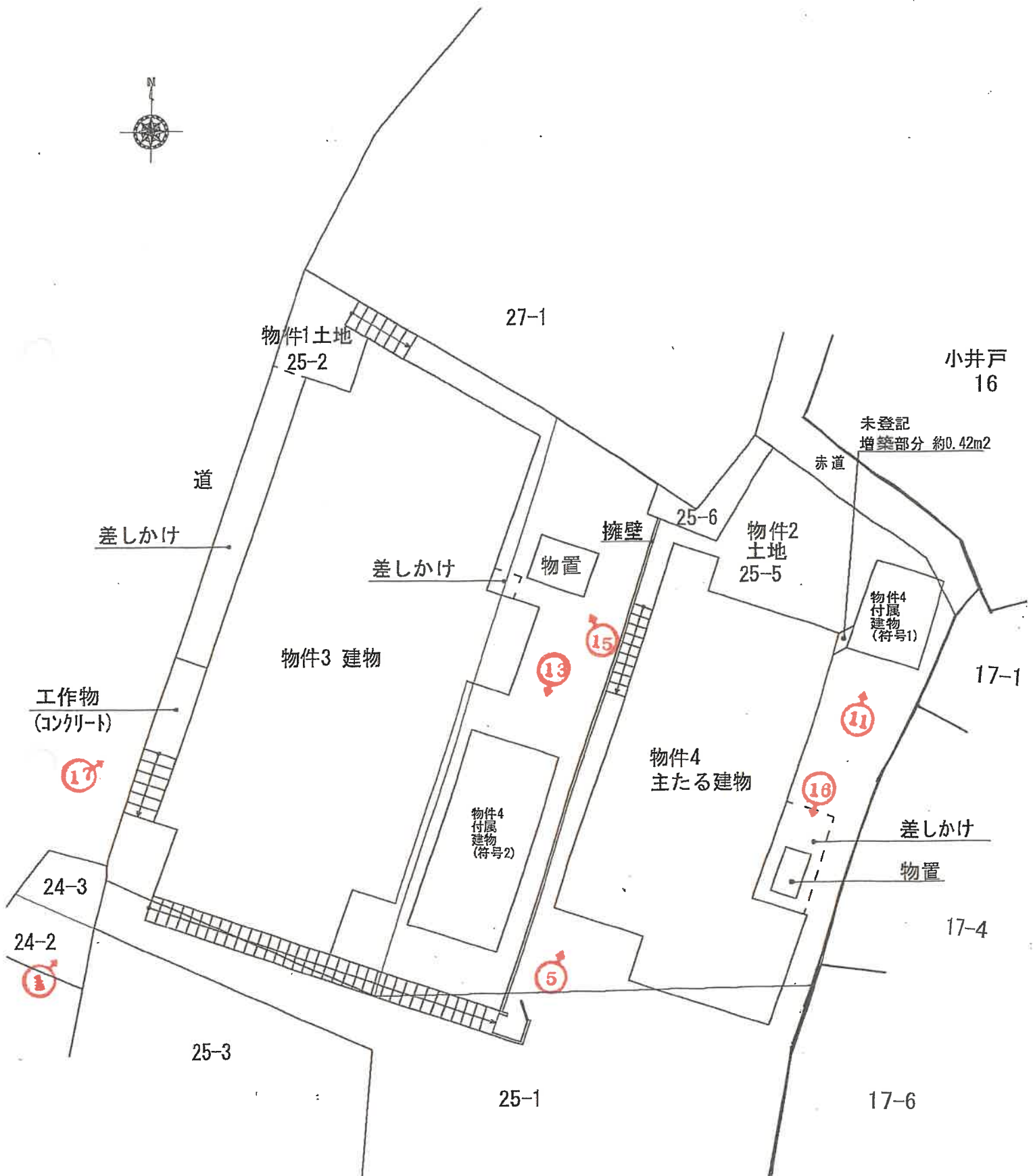
- 1 物件1～4の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、3、4枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1、2は、一体となっており、物件1は、物件3の敷地に、物件2は、物件4の敷地となっている。物件1、2一体土地は、西側が道路に接面している。物件2の北東側に、公図上、赤道が存在するが、目視の範囲内で、赤道を判別することができなかった。物件1、2の南西角には、境界杭が認められたが、北西角、北側西角、北側南角、北角、南東角及び南角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。なお、北東角については、立ち入ることができなかったため、境界杭等を確認することができなかった。物件1、2の北側の一部は、コンクリート擁壁で囲まれているが、物件2と北東側の赤道との境界は、不明確である。物件2の東側は、擁壁となっており、東側隣地（小井戸17番1の土地、17番4の土地及び17番6の土地）とは、約1.7メートル（概測）の高低差がある。また、物件1と25番1の土地との境界及び物件2と25番1の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件3の天井の各所が腐食しており、著しい損傷（穴）が認められる。
- 4 物件3の壁の各所が腐食しており、著しく劣化している。
- 5 物件3は、建築後約70年が経過しており、建物内外に著しい汚れ、傷、劣化等が散見される。
- 6 物件3の北西側及び北東側に差しかけが、それぞれある。
- 7 物件4の主である建物の和室1及び和室3の天井に雨漏りによると思われるシミが認められる。
- 8 物件4の主である建物の北東側に未登記増築部分約0.42㎡（概測）がある。
- 9 物件4の主である建物は、建築後約59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。
- 10 物件4の主である建物の南西側に差しかけがある。
- 11 物件4の主である建物の南西側に簡易物置がある。
- 12 物件4の符号1の附属建物は、建築後約52年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 13 物件4の主である建物と符号1の附属建物とは、廊下で繋がっている。
- 14 物件4の符号2の附属建物は、建築後約38年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 15 物件4の主である建物と符号2の附属建物の間には、擁壁があり、符号2の附属建物の敷地部分が主である建物の敷地部分より高くなっており、約1.5メートル（概測）の高低差がある。
- 16 物件1の西側境界付近に工作物（鉄骨造・コンクリート舗装）がある。
- 17 関係人の陳述によれば、下水管が隣接地の地下を通過しており、下水管は、下水管を使用する者の共有になっているとのことである。買受人が下水管を使用するためには、共有者らとの間で、新たに使用に関する取り決め等をする必要があるとのことから、買受人は、下水管をすぐには使用できない可能性があることを十分認識した上で、入札に参加するのが相当であると思われる。
- 18 物件3の南側階段部分が南側隣地（25番の1の土地）に、物件4の主である建物の南東側部分が南側隣地（25番1の土地）に、符号1の附属建物の北東側部分が北東側隣地（赤道）に、それぞれ越境している可能性があるが、正確には、測量等、専門家の調査によらなければ確定できないものと思われる。
- 19 物件1～4は、現況、建物図面及び公図等が一致しない部分があるが、正確には、測量等、専門家の調査によらなければ確定できないものと思われる。

(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
8年2月4日 (水) 15:40-16:00	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2月4日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (西尾市役所)
8年2月17日 (火)	(郵便)	立入調査期日通知
8年2月24日 (火) 10:10-10:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年3月5日 (木) 13:20-14:50	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, 物件 1 ~ 4 共有者 B の妻 A 立会い, 聴取, 簡易計測
8年3月10日 (火) 15:20-15:40	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認等
8年3月16日 (月) 18:20-18:30	(電話)	下水道の利用状況等調査 (A)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物が, 全戸不在で, 施錠されていることが予想されたため, 立会証人及び解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

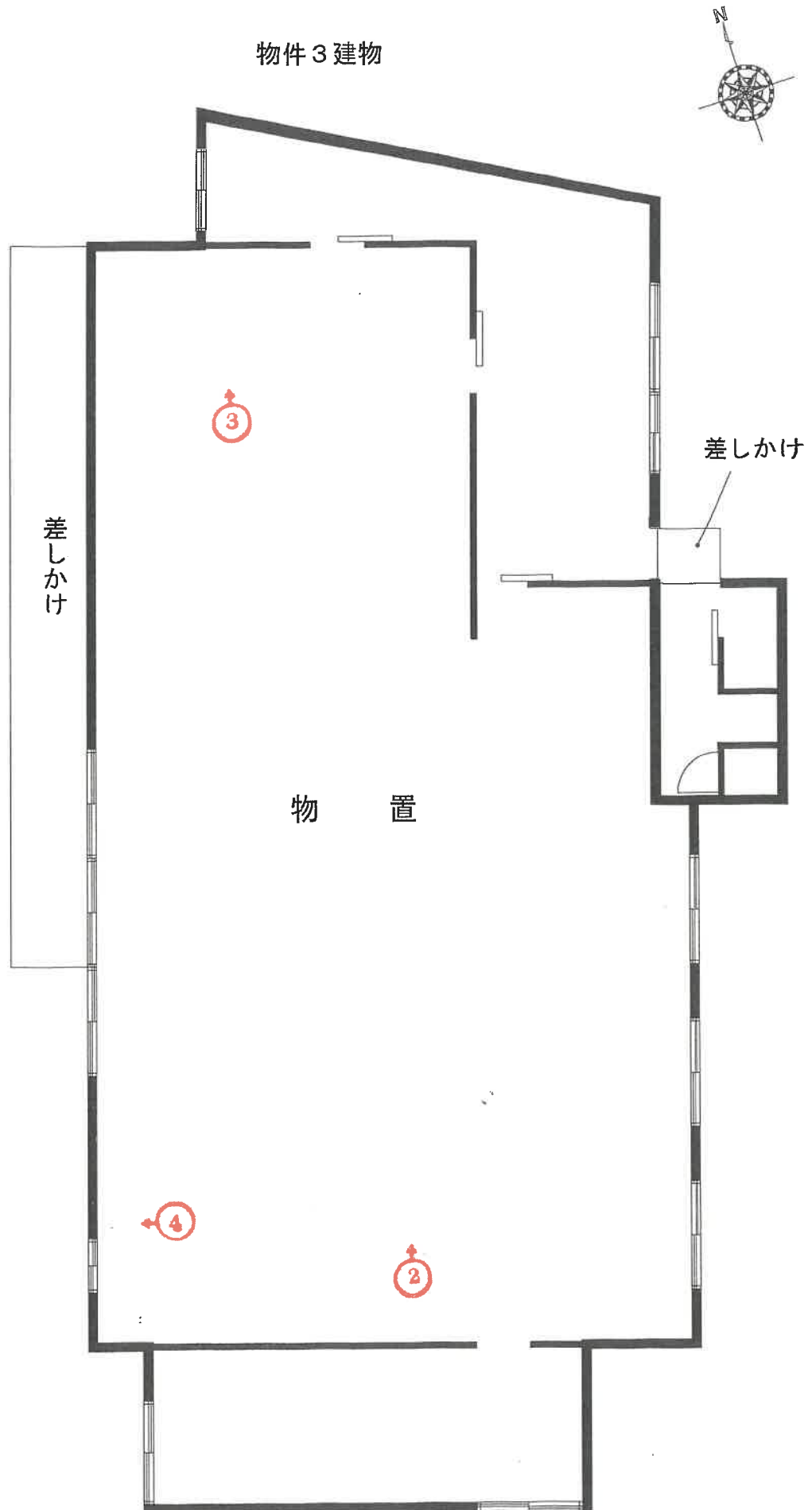
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



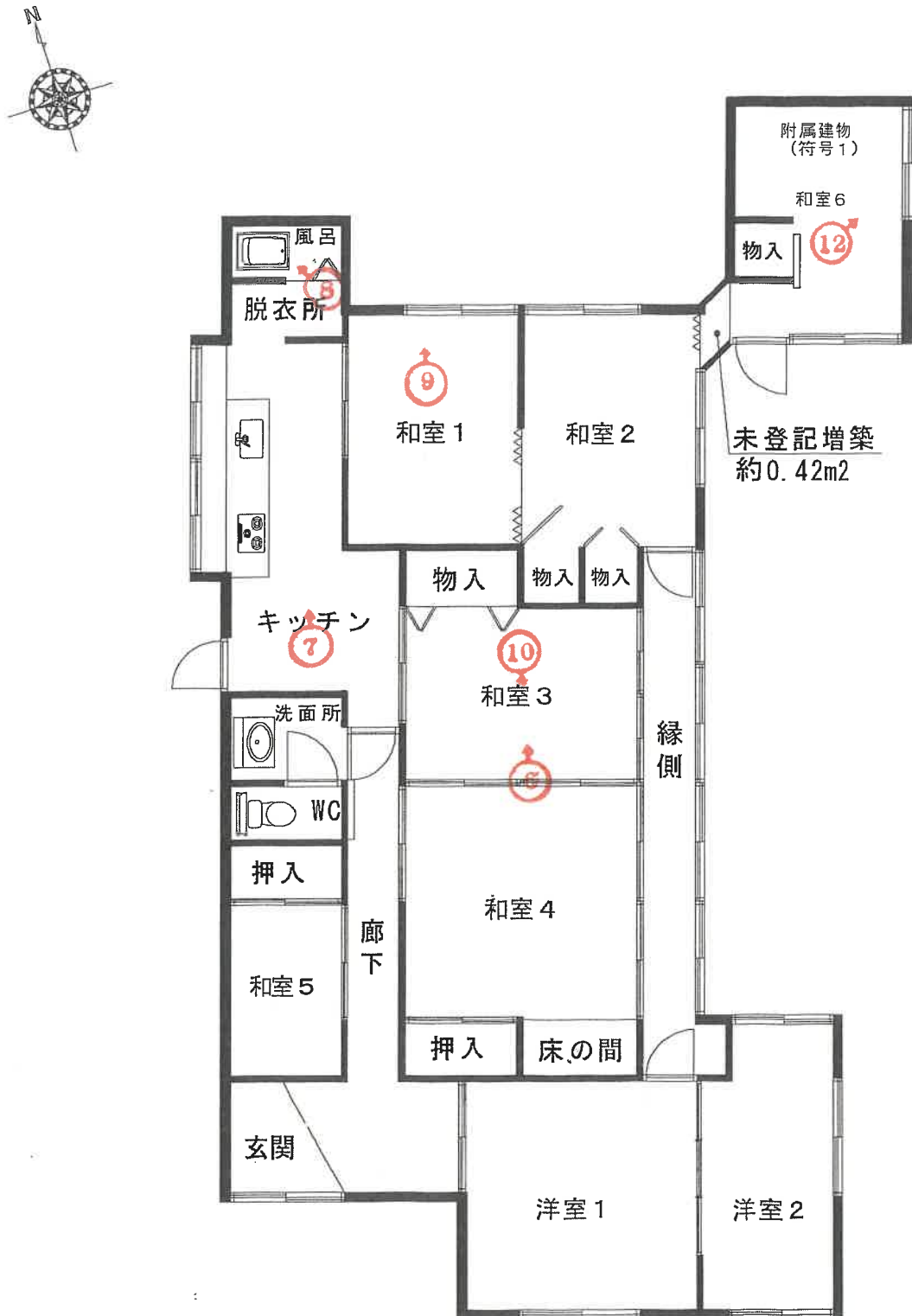
※建物および工作物の越境の程度は公図と建物図面の照合に基づく推定である。

建物間取図（概略）



建物間取図 (概略)

物件4 主たる建物、附属建物 (符号1)



建物間取図（概略）

物件4 附属建物（符号2）



物件 3



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

物 置

(物件 3)



③屋内の状況
天井の状況
(物件3)



④屋内の状況
壁の状況
(物件3)

物件4（主である建物）



⑤屋外の状況

物件2



⑥屋内の状況
和室3
(物件4)
(主である
建物)



⑦屋内の状況
キッチン
(物件4)
(主である
建物)



⑧屋内の状況
風呂
(物件4)
(主である
建物)



⑨屋内の状況
和室 1 の天井
の状況
(物件 4)
(主である
建物)



⑩屋内の状況
和室 3 の天井
の状況
(物件 4)
(主である
建物)

物件 4 (符号 1 の附属建物)



⑪屋外の状況

物件 2



⑫屋内の状況
和室 6
(物件 4)
(符号 1 の
附属建物)

物件4（符号2の附属建物）



⑬屋外の状況

物件1



⑭屋内の状況
物 置
（物件4）
（符号2の
附属建物）



⑮屋外の状況

簡易物置



⑯屋外の状況

簡易物置

⑪屋外の状況



工作物 (コンクリート)

令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 2 月 6 日 受 理
令和 8 年 3 月 5 日 現 地 調 査
令 和 8 年 4 月 1 7 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 4,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,600,000 円
物件2 (土地)	金 890,000 円
物件3 (建物)	金 410,000 円
物件4 (建物)	金 1,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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1、2の内訳価格は物件3、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3、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	西尾市中畑町前山 25番2 宅地 267.76平方メートル 共有者 持分80分の9 共有者 持分80分の54 共有者 持分80分の17	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市中畑町前山 25番5 宅地 299.74平方メートル 共有者 持分4分の1 共有者 持分4分の2 共有者 持分4分の1	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西尾市中畑町前山 25番地2、25番地5 25番2 物置 木造瓦葺平家建 214.97平方メートル 共有者 持分4分の1 共有者 持分4分の2 共有者 持分4分の1	特記事項記載のとおり

4	所 在 西尾市中畑町前山 25番地5 家屋番号 25番5 種 類 居宅 構 造 木造瓦葺平家建 床 面 積 118.12平方メートル 共有者 持分4分の1 共有者 持分4分の2 共有者 持分4分の1 (附属建物) 符 号 1 種 類 居宅 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 9.93平方メートル 共有者 持分4分の1 共有者 持分4分の2 共有者 持分4分の1 符 号 2 種 類 物置 構 造 木造かわらぶき平家建 床 面 積 29.81平方メートル 共有者 持分4分の1 共有者 持分4分の2 共有者 持分4分の1	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項	
3	法務局備付の建物図面と若干形状が異なる。 現況床面積は、約217.22平方メートル。	
4	物件4主たる建物と附属建物符号1は渡り廊下（未登記増築部分）により合体している。現況床面積は、合わせて約128.47平方メートル。 また、公課証明書によると、物件4建物の一部は鉄骨造である（洋室29.64㎡、附属資料7建物間取図参照）。	

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、2）

位置・交通	名鉄三河線「碧南中央」駅 南東方 道路距離約3,600m 六万石くるりんバス「中畑東」停 南西方 道路距離約270m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかに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
画地条件	地積 567.50m ² 間口 約23m、奥行 約22m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は、西側で幅員約1.5～1.8mの舗装道路（市道認定なし）から1.5～2m程度低く接している。 (建築基準法第42条2項の道路)	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は、物件3、4の建物の敷地として利用されている。物件1、2の土地の西側は道路、北側及び南側は一般住宅、東側は工場である。	
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 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過去の住宅地図（昭和38年以降）による地歴調査を行った結果、対象地は当初から物件3建物の敷地であったと考えられる。物件3建物は以前機織り工場として利用されており、汚染の可能性を完全に否定することはできない。土壌に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。 ・ 本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける。 ・ 西尾市備付の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、高潮の想定浸水区域に該当している。詳細については確認を要する。 ・ 本件土地の西側道路は赤道であり、市道認定はないが、市が管理している。部分的に1.5m程度の幅員しかないが、西尾市都市整備部建築課からの聴取によると、建築基準法第42条第2項の道路として扱いになるとのことであった、本件土地はセットバックを要する。詳細は、西尾市都市整備部建築課に要確認。	

特 記 事 項	・ 本件土地は道路面から1.5m～2m程度低く接している。西側道路との接道が認められるためには、一定の階段・スロープ等の設置が必要となる。現状設置されている階段により接道が認められるかは、愛知県建築指導課に確認を要する。 ・ 物件2土地の北側には公図上赤道が存するが、現地調査において赤道を判別することはできなかった。 ・ 本件土地は敷地内高低差があり、物件4附属建物（符号2）と物件4主たる建物の間に2m程度の擁壁を有している。また、北側隣接地との間にも2m～2.5m程度の高低差があり、本件土地が低く接している。東側隣接地とも1.5m程度の高低差があり、本件土地が高く接している。さらに、南側隣接地とも1～1.5m程度の高低差があり、本件土地が低く接している。 ・ 本件土地は、愛知県建築基準条例8条（がけ条例）の規定対象となる可能性が高い。 ・ 下水道について西尾市下水道整備課からの聴取及び立会人からの聴取によると、下水道は西側道路から直接引き込んでいるのではなく、隣接地を介して東側市道から引き込んでいるとのことであった。下水道の公共樹及び污水管は本件土地の所有者及び隣接地所有者4名での共有となっている。西尾市下水道整備課からの聴取によると、本件土地は西側道路より低くなっていることから、西側道路から直接下水管を引き込むことは困難とのことであった。詳細は、西尾市下水道整備課に要確認。 ・ 本件土地は、公図と建物図面で形状が異なる。公図と建物図面を照合すると、建物その他工作物が隣接地に越境している可能性がある。また、公図と現況の形状が異なるため、実測を行った場合数量が異なる可能性があることに留意が必要である。 ・ 本件土地は、公道より低く接しているため、鉄骨造（コンクリート舗装）の工作物を介して階段を設置し、敷地面へ下る作りになっている。当該工作物について西尾市建設部土木課に聴取を行ったところ、占有許可の履歴はなかった。 ・ 本件土地上には、物件3、4の建物のほか、2か所に物置が存している。また、物件3建物及び物件4建物に差し掛けが存している（附属資料6 土地建物配置図参照）。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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31年月日不詳新築 昭和51年3月月日不詳増築 経 過 年 数 約 70 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 板張り、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 土壁等 天 井 板張り、亜鉛メッキ鋼板等 床 コンクリート等 設 備 電気 その他 なし
床面積（現況）	約217.22㎡
現況用途等	現況用途 物置 間取り 附属資料7 建物間取図（概略）のとおり
品 等	劣る
保守管理の状 態	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	・公課証明書によると、昭和31年に建築（84.97㎡）され、その後昭和34年（23.17㎡）、昭和41年（34.78㎡、7.71㎡）、昭和51年（65.35㎡）にそれぞれ増築されたという記載がある。 ・立会人からの聴取によると、本件建物は以前機織り工場として利用されていた。現況は機織りの機械等はなく、物置として利用されている模様である。経年相応の劣化が見られ、屋根が一部破れているほか、壁、床、天井、建具に傷み、剥がれが見られる。 ・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。

(物件4)

区 分	主である建物及び附属建物（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45年月日不詳新築 平成1年月日不詳増築、平成3年月日不詳増築 （附属建物（符号1）部分）昭和49年月日不明新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造平家建（一部鉄骨造） 屋 根 瓦葺 外 壁 トタン張等 内 壁 クロス貼、土壁等 天 井 クロス貼等 床 板張り、畳等 設 備 電気、水道、下水、プロパンガス その他 なし
床面積（現況）	主たる建物 118.12㎡ 附属建物（符号1） 9.93㎡ 未登記増築部分 約0.42㎡ 合計 約128.47㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 8K （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	やや劣る
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	・課税明細によると、昭和45年に建築（105.99㎡）され、その後平成元年（9.64㎡）、平成3年（2.48㎡）にそれぞれ増築された模様である。平成元年に増築された洋室2（9.64㎡）は、公課証明書上は鉄骨造となっている。（附属資料7 建物間取図（概略）参照） ・本件建物は、主たる建物および附属建物（符号1）が渡り廊下（未登記増築部分）により合体している。 ・建物は経年相応の劣化が見られる。床が一部たわんでいるほか、内壁、天井、床、建具に一部汚れ、傷み、剥がれがみられる。縁側部分はやや傾斜しているようにみられる。 ・本件建物は、北西端部分及び南西端部分の一部隣接地に越境している可能性がある。 ・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新築された建物である。

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）昭和63年月日不詳新築 経 過 年 数 約 38 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 かわらぶき 外 壁 トタン張等 内 壁 土壁等 天 井 板張り 床 コンクリート等 設 備 電気 その他 なし
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 物置
品 等	やや劣る
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	・経年相応の劣化が見られる。 ・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。

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、2）

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	53,900	0.39	267.76	0.9	5,070,000
2	53,900	0.39	299.74	0.9	5,670,000
合計			567.50		10,740,000

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-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,700\text{円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/109 = 53,900\text{円/㎡}$
 (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：狭隘道路 0.80 × 形状 0.95 × 接面道路との高低差 0.90 ×
 敷地内高低差 0.80 × 隣接地高低差 0.80 × 規模 0.90 = 0.39

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3、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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	132,000	217.22	0.02	570,000

ウ 現価率：

物件3

・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70年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.02

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
4(主)、 4(附属1)	132,000	128.47	0.02	340,000
4(附属2)	132,000	29.81	0.02	80,000
4(合計)				420,000

ウ 現価率：

・物件4主たる建物、物件4附属建物（符号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56年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.02

物件4(附属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38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	5,070,000	0.10	場所的利益	510,000
2	5,670,000	0.55	法定地上権	3,120,000
合計				3,630,000

イ 土地利用権等割合：物件1についての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。物件2についての土地利用権等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) 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	5,070,000	-510,000		0.5	0.7	1,600,000
2	5,670,000	-3,120,000		0.5	0.7	890,000
3	570,000	+610,000	0	0.5	0.7	410,000
4	420,000	+3,020,000	0	0.5	0.7	1,200,000
一括価格 (合計)						4,100,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件 3、4 に加算する土地利用権等価格を、それぞれの建築面積の割合に基づき、以下のとおり算定した。

- ・物件 3 建物：物件 1 土地利用権等価格及び物件 2 土地利用権等価格のうち、物件 3 に帰属する部分を加算し、物件 3 の基礎となる価格に加算する。

- ・物件 2 土地利用権等価格のうち、物件 3 に帰属する部分の計算

物件 3 建物のうち物件 2 土地に建築されている部分と、物件 4 建築面積の割合で物件 2 土地利用権等価格を按分する。

物件 3 の物件 2 土地に建築されている面積約 5.46m^2

物件 4 の建築面積合計約 158.28m^2

物件 2 土地の物件 3 及び 4 の建築面積合計約 163.74m^2

物件 2 土地利用権等価格のうち、物件 3 に帰属する部分の割合

$$5.46\text{m}^2 \div 163.74\text{m}^2 \approx 0.033$$

$$3,120,000\text{円（物件 2 土地利用権等価格）} \times 0.033 \approx 100,000\text{円}$$

- ・物件 3 に加算する土地利用権等価格

$$510,000\text{円（物件 1 土地利用権等価格）} + 100,000\text{円（物件 2 土地利用権等価格のうち物件 3 帰属部分）} \approx 610,000\text{円}$$

- ・物件 4 建物：物件 2 土地利用権等価格のうち、物件 4 建物に帰属する部分を加算する。

$$158.28\text{m}^2 \div 163.74\text{m}^2 \approx 0.967$$

$$3,120,000\text{円（物件 2 土地利用権等価格）} \times 0.967 \approx 3,020,000\text{円}$$

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物越境の可能性、複数のがけ地・狹隘道路等による建物再建築の困難性、污水管の共有等による市場性の減退等を考慮した。

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-13）

所 在：西尾市中畑町前山 1 0 3 番 5
価 格：58,700円／㎡
位 置：名鉄三河線「碧南中央」駅の南東方道路距離約3,400m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：182㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側幅員4.5m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：一般住宅のほかに工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

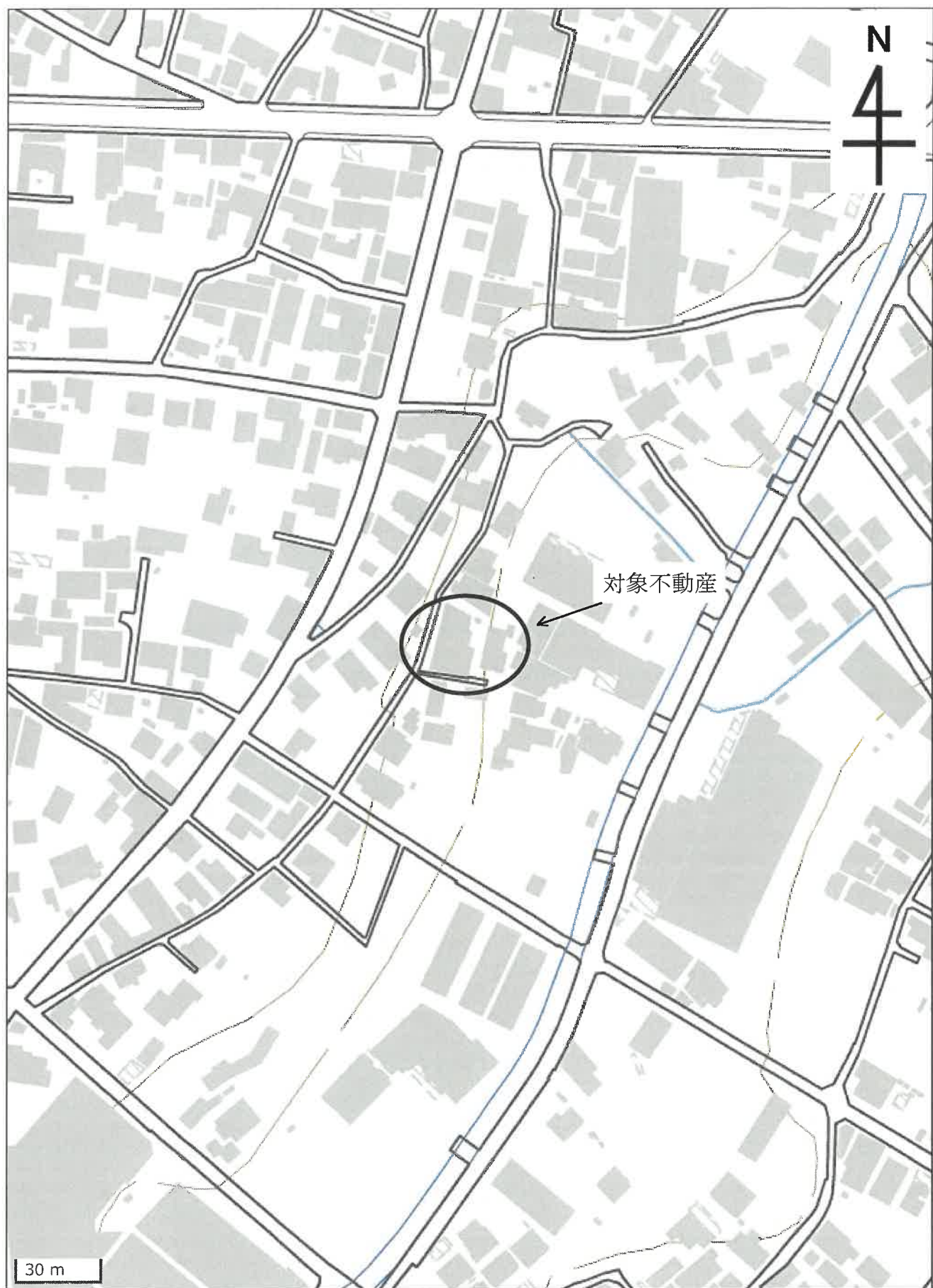
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

附属資料 1. 位置図



国土地理院「地理院地図」

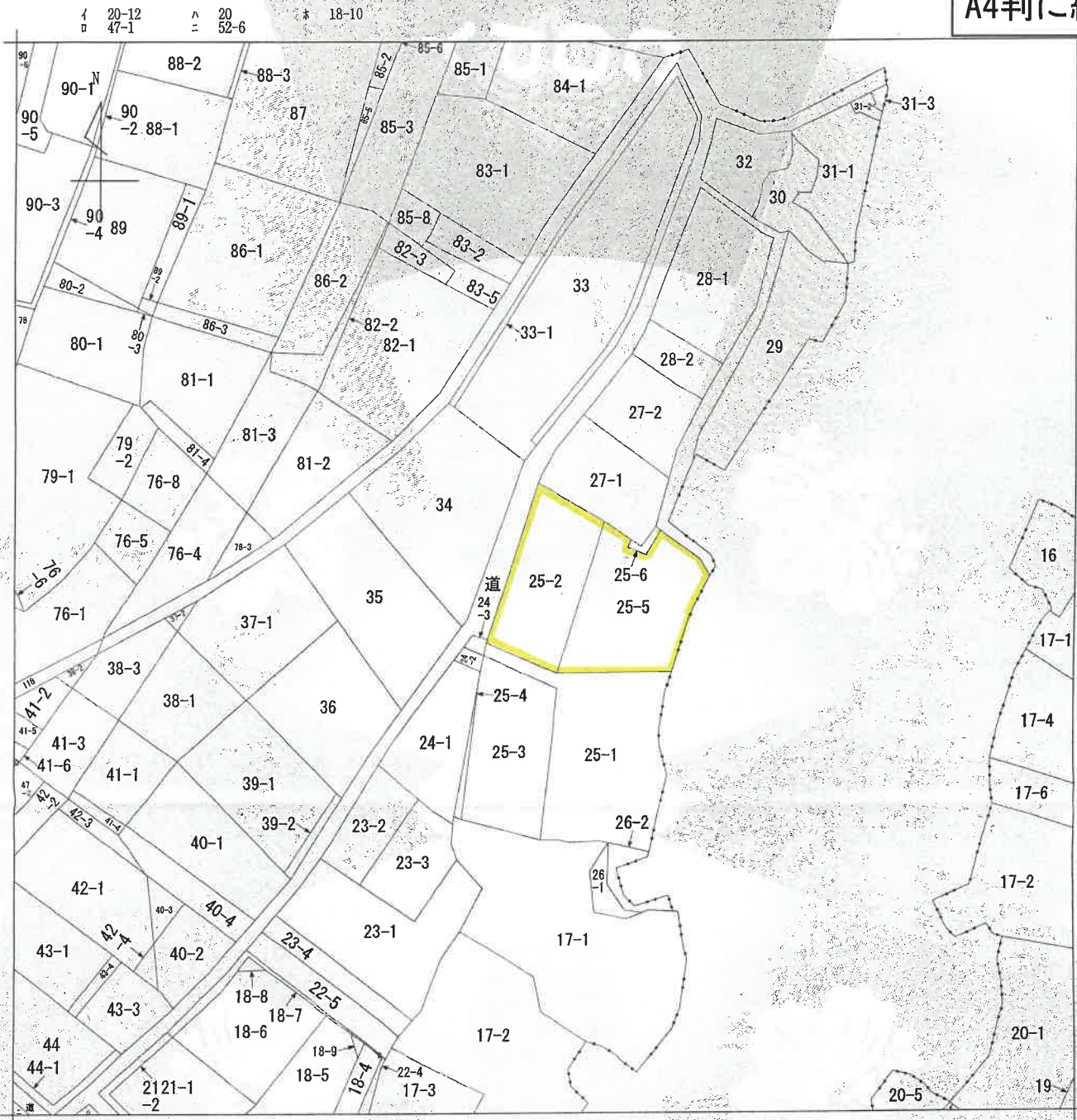
附属資料 2. 付近案内図



国土地理院「地理院地図」

附属資料 3 . 公図写

A4判に縮小



(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	西尾市中畑町前山				地 番	25番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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 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。
(名古屋法務局西尾支局管轄)
令和7年12月8日
名古屋法務局

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年2月22日

033374 前 25-5 後・新

地番 25-6 25-5
土地の所在 西尾市中畑町 前山

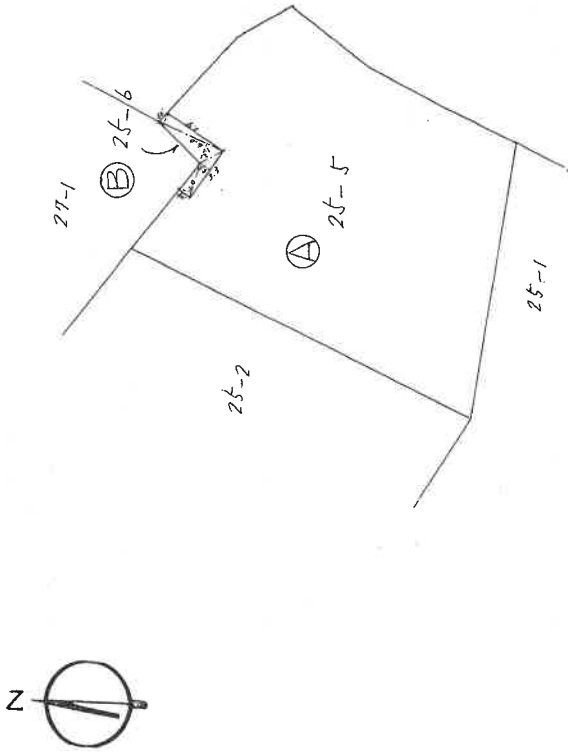
地積測量図

作製年月日
昭和四十八年三月廿日

作製者
土地家屋調査士

申請人

会員専用



主積

(B) $4.00 \times 1.20 = 4.8$
 $4.00 \times .85 = 3.40$
 $3.70 \times .55 = 2.04$
 $2.00 \times .65 = 1.30$
合計 10.54
 $\frac{1}{2}$ 5.27 m^2

縮尺 1/300

(中部六県土地家屋調査士会連合会 用紙)

48.2.22

附属資料 5. 建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

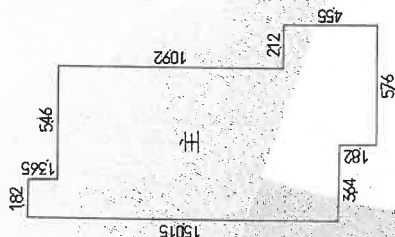
建物図面図

家屋番号 25番5

建物の所在 西尾市中畑町前山25番地5

021432

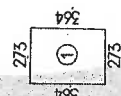
主たる建物



求積
 $1.365 \times 1.82 = 2.48430$
 $1.365 \times 7.28 = 9.93720$
 $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
 $4.55 \times 2.12 = 9.6460$
 計 118.12710

床面積 118.12㎡

附属建物



求積
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$

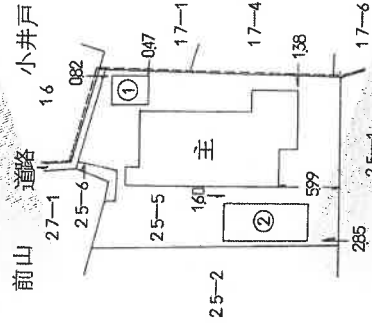
床面積 9.93㎡

附属建物



求積
 $8.19 \times 3.64 = 29.8116$

床面積 29.81㎡



単位: m

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 用紙)

附属資料 5. 建物図面 各階平面図写

A4判に縮小

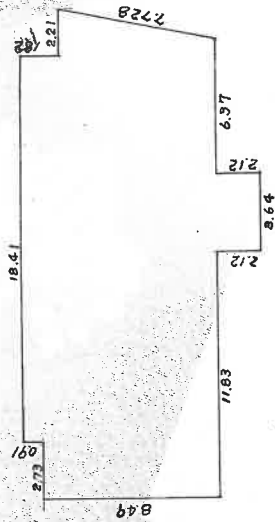
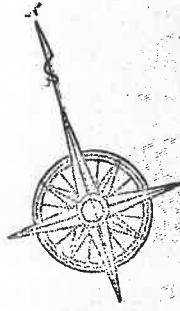
建物図面

家屋番号 2.5番2

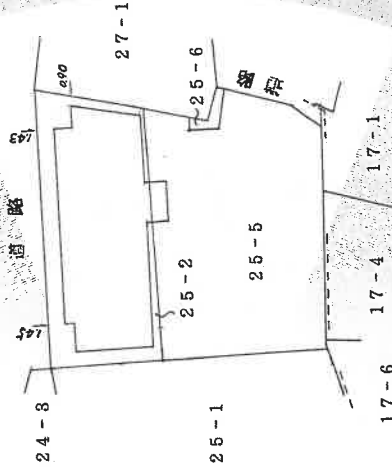
建物の所在 西尾市中畑町前山2.5番地2.2.5番地5

各階平面図

021430



求 積
 $8.49 \times 2.73 = 23.1777$
 $9.40 \times 18.41 = 173.0540$
 $2.12 \times 8.64 = 7.7168$
 $(2.21 + 0.70) \times 7.58 \times \frac{1}{2} = 11.0289$
 計 214.9774



(小井戸)



単位: M

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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。

(名古屋法務局西尾支店管轄)

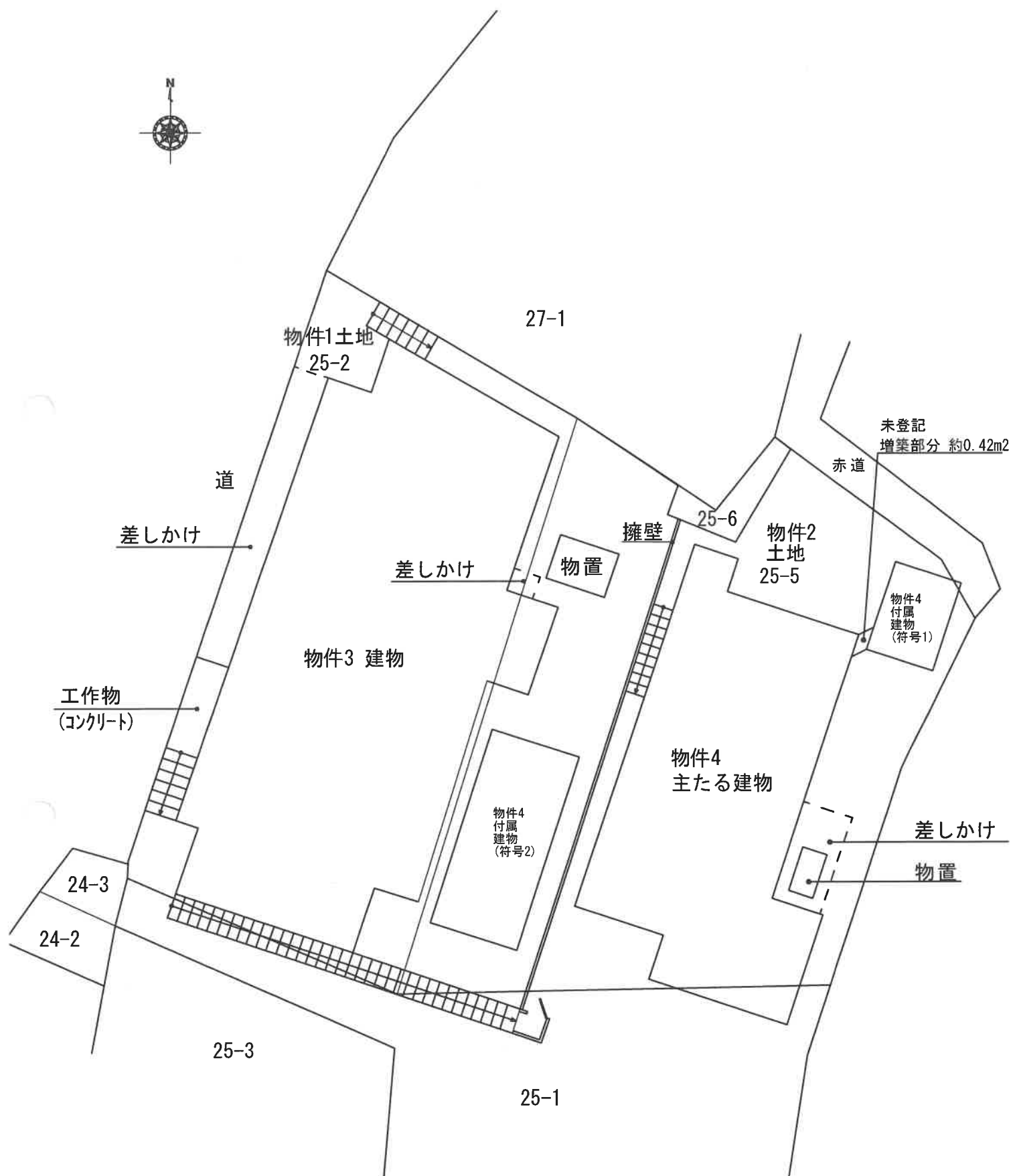
令和7年12月8日

名古屋法務局

登記官

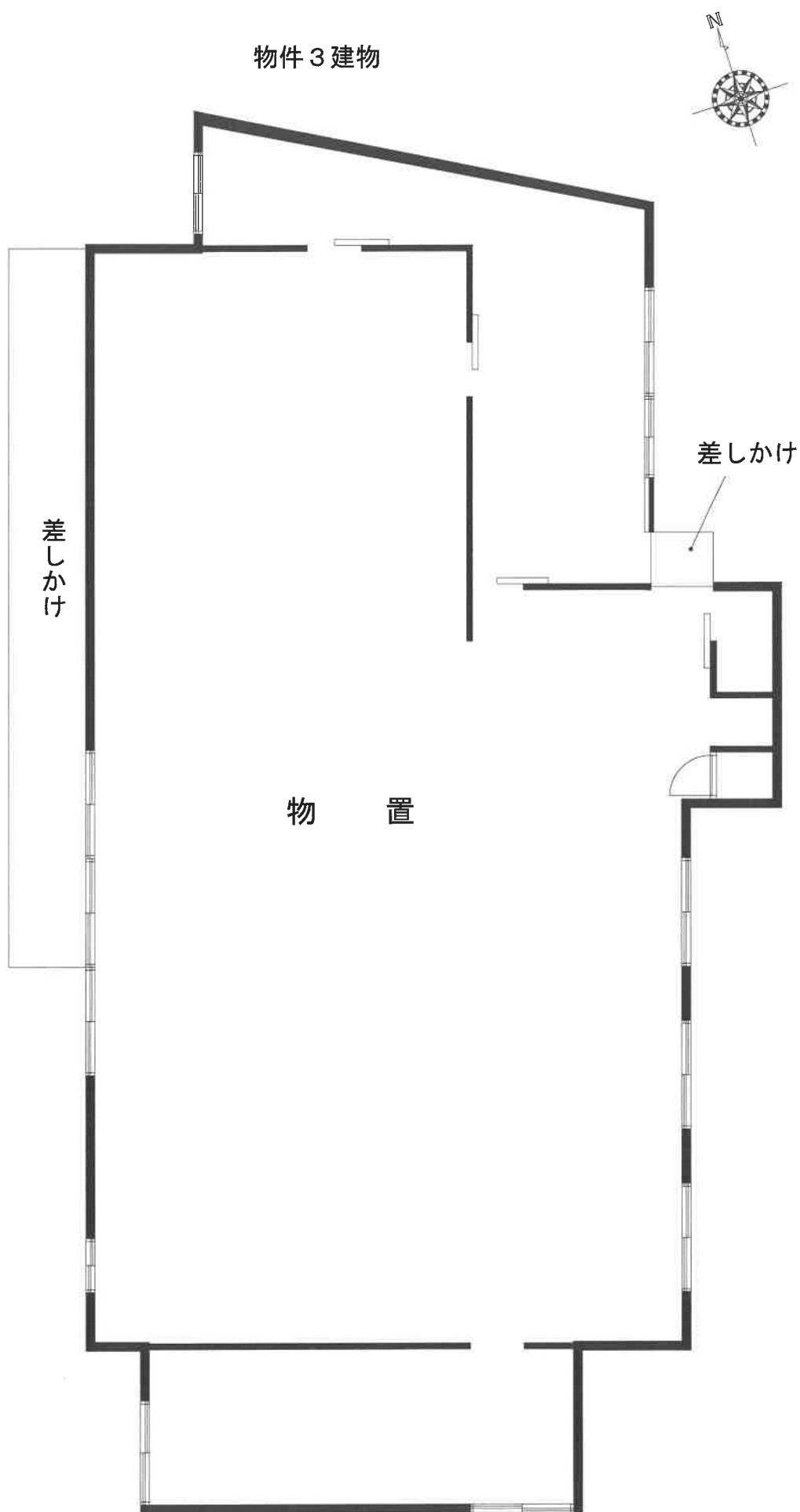
請求番号: 8-2

附属資料 6 . 土地建物配置図 (概略)



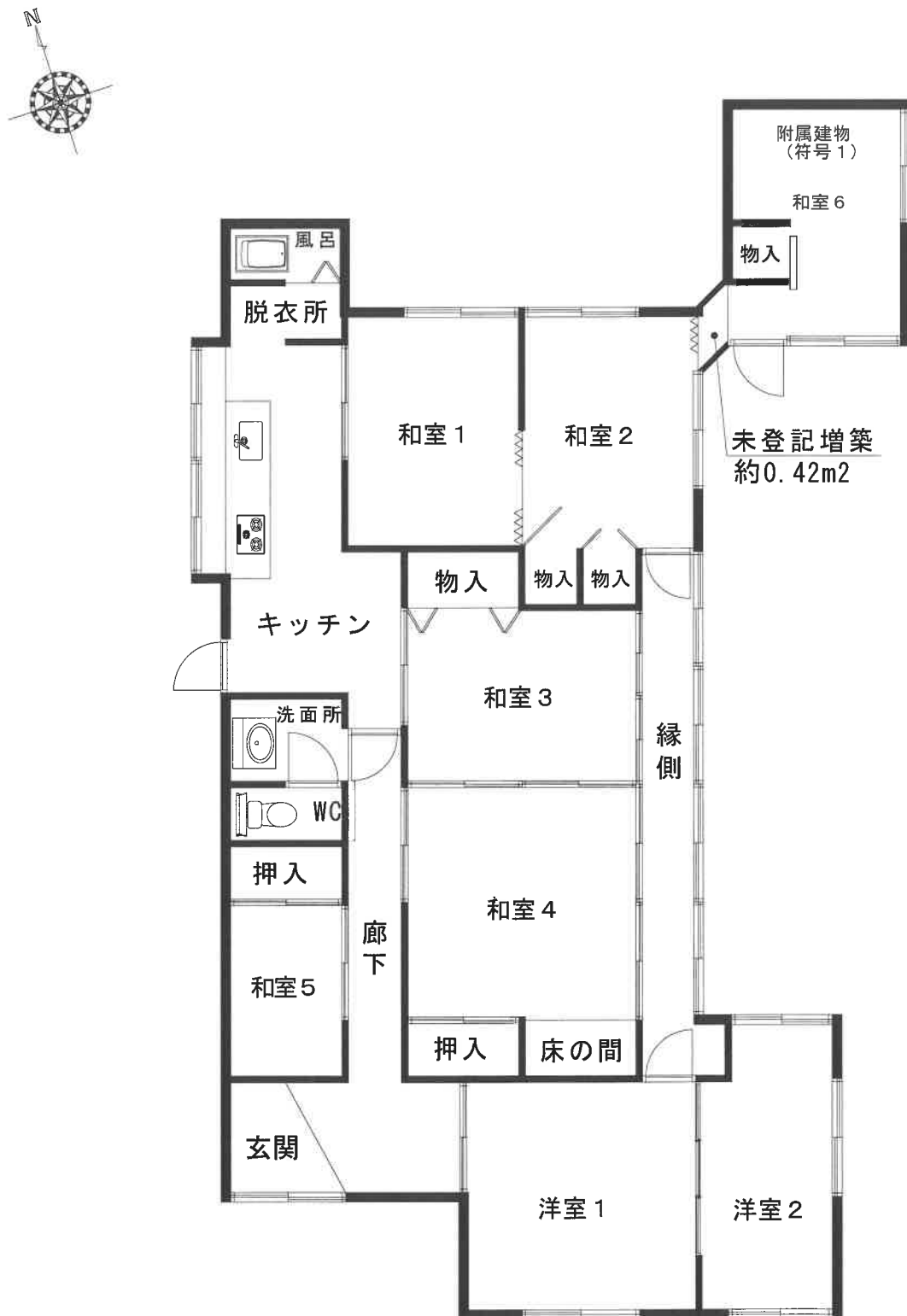
※建物および工作物の越境の程度は公図と建物図面の照合に基づく推定である。

附属資料 7. 建物間取図（概略）



附属資料 7. 建物間取図（概略）

物件 4 主たる建物、附属建物（符号 1）

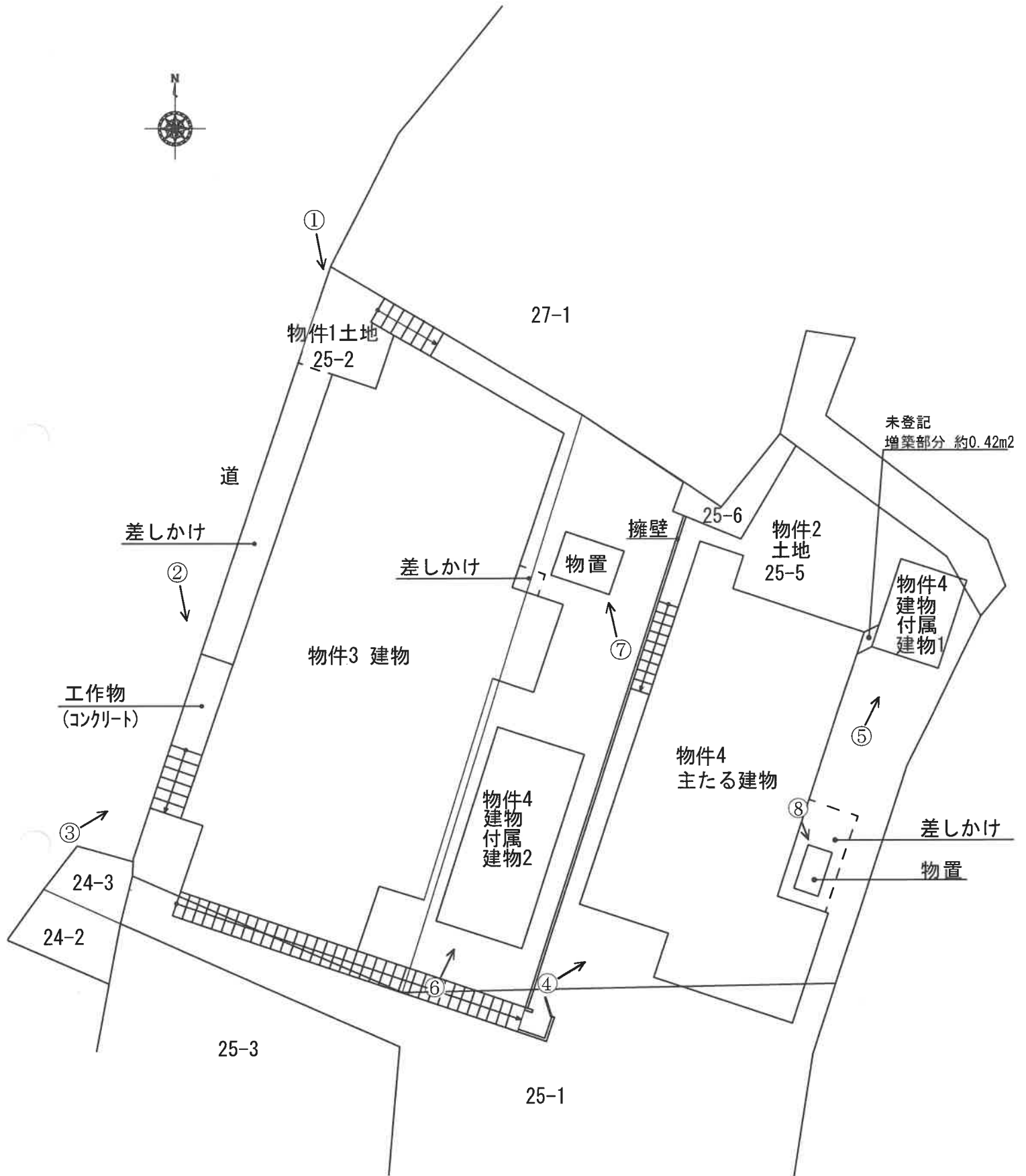


附属資料 7. 建物間取図（概略）

物件 4 附属建物（符号 2）



附属資料 8. 写真撮影図



※建物及び階段等の越境の程度は公図と建物図面との照合による推測である。

附属資料 9. 現況写真

①



②



附属資料 9. 現況写真

③



④



附属資料 9. 現況写真

⑤



⑥



附属資料 9. 現況写真

⑦



⑧

