

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せん。
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）
1～3	4,578,000 3,662,400	一括	915,600	53,127	0
1	1,736,000				
2	693,000				
3	2,149,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻
 地 番 40 番 1
 地 目 宅地
 地 積 365.24 平方メートル

- 2 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻
 地 番 40 番 2
 地 目 宅地
 地 積 145.27 平方メートル

- 3 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻 40 番地 1、40 番地 2
 家屋 番号 40 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 147.71 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木・コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 23.76 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置・便所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 14.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 7 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

【物件番号 1】

隣地（地番 4 1 番、地番 3 8 番及び地番 3 9 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 3 9 番）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。



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻
 地 番 40 番 1
 地 目 宅地
 地 積 365.24 平方メートル

- 2 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻
 地 番 40 番 2
 地 目 宅地
 地 積 145.27 平方メートル

- 3 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻 40 番地 1、40 番地 2
 家屋 番号 40 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 147.71 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木・コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 23.76 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置・便所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 14.58平方メートル



令和 8 年(又)第 10 号

令和 8 年 3 月 27 日受理

令和 8 年 5 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻
地 番 40番1
地 目 宅地
地 積 365.24平方メートル

- 2 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 145.27平方メートル

- 3 所 在 西尾市吉良町荻原小川尻 40番地1, 40番地2
家屋 番号 40番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 147.71平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木・コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 23.76平方メートル
符 号 2
種 類 物置・便所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 14.58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, 2				
現況地目	☒ 宅地(物件1, 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所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					
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:				
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 上記の者が本件建物に居住して占有している。 ☐ 「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 保管開始日 支部 平成 年()第 号				
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
■ 債務者	1 私は、物件1～3の所有者です。私は、平成24年8月ころ、物件1～3を相続により取得しました。私は、現在、物件3に居住しています。 2 物件3に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件3を増改築したことはありません。 4 物件3でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件1～3が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。ただし、大雨が降ると、北側道路及び東側道路が水に浸かることがあります。 7 風呂釜が壊れているため、湯を沸かすことができません。私は、平成23年8月ころ、父の介護のために現在の住所地に戻ってきましたが、そのときから、風呂釜は壊れたままになっています。そのため、スーパー銭湯等を使用しています。

(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1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる
- 2 物件1, 2は、一体として、物件3の敷地となっている。物件1, 2は、北側及び東側が道路に接面している。物件1, 2の北東側北角及び北西角には、それぞれ境界杭が認められたが、南東角及び北東側南角には、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、南西角については、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と41番の土地との境界、物件1と38番の土地との境界、物件1と39番の土地との境界及び物件2と39番の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件3の主である建物の床の各所にたわみが認められる。
- 4 物件3の主である建物は、建築後約55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。
- 5 物件3の符号1の附属建物は、建築後約45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。
- 6 物件3の符号2の附属建物は、建築後約53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。
- 7 物件3の符号2の附属建物の西側に差し掛けがある。
- 8 物件1の北西側に電柱がある。

(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30日 (月) 13:20-13:40	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3月31日 (火)	(郵便)	住民票取寄 (西尾市役所)
8年4月7日 (火)	(郵便)	立入調査期日通知
8年4月17日 (金) 9:40-9:50	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年4月21日 (火) 9:50-10:40	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, 債務者立会い, 聴取
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		

(特記事項)

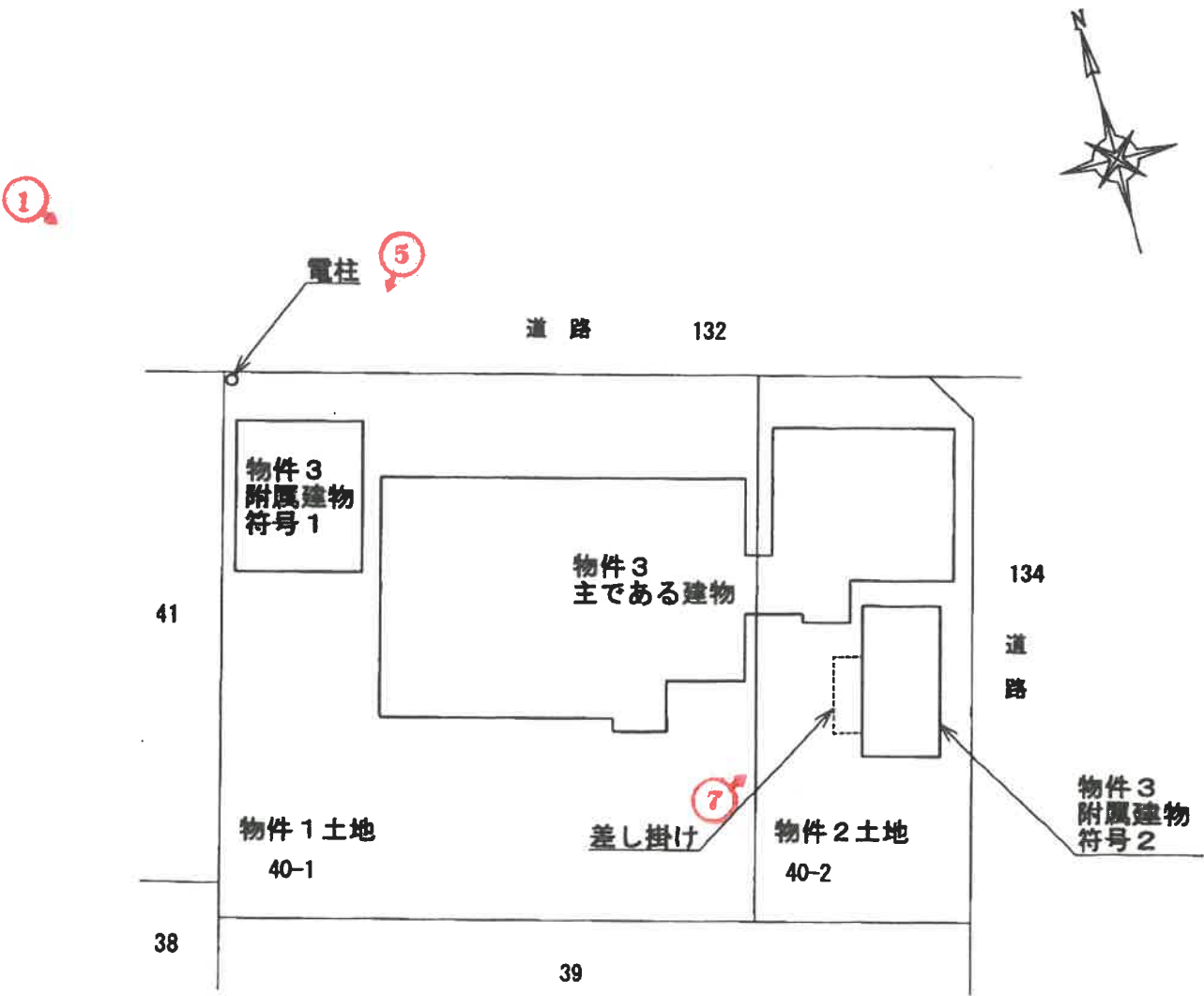
☐ 令和 年 月 日
債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

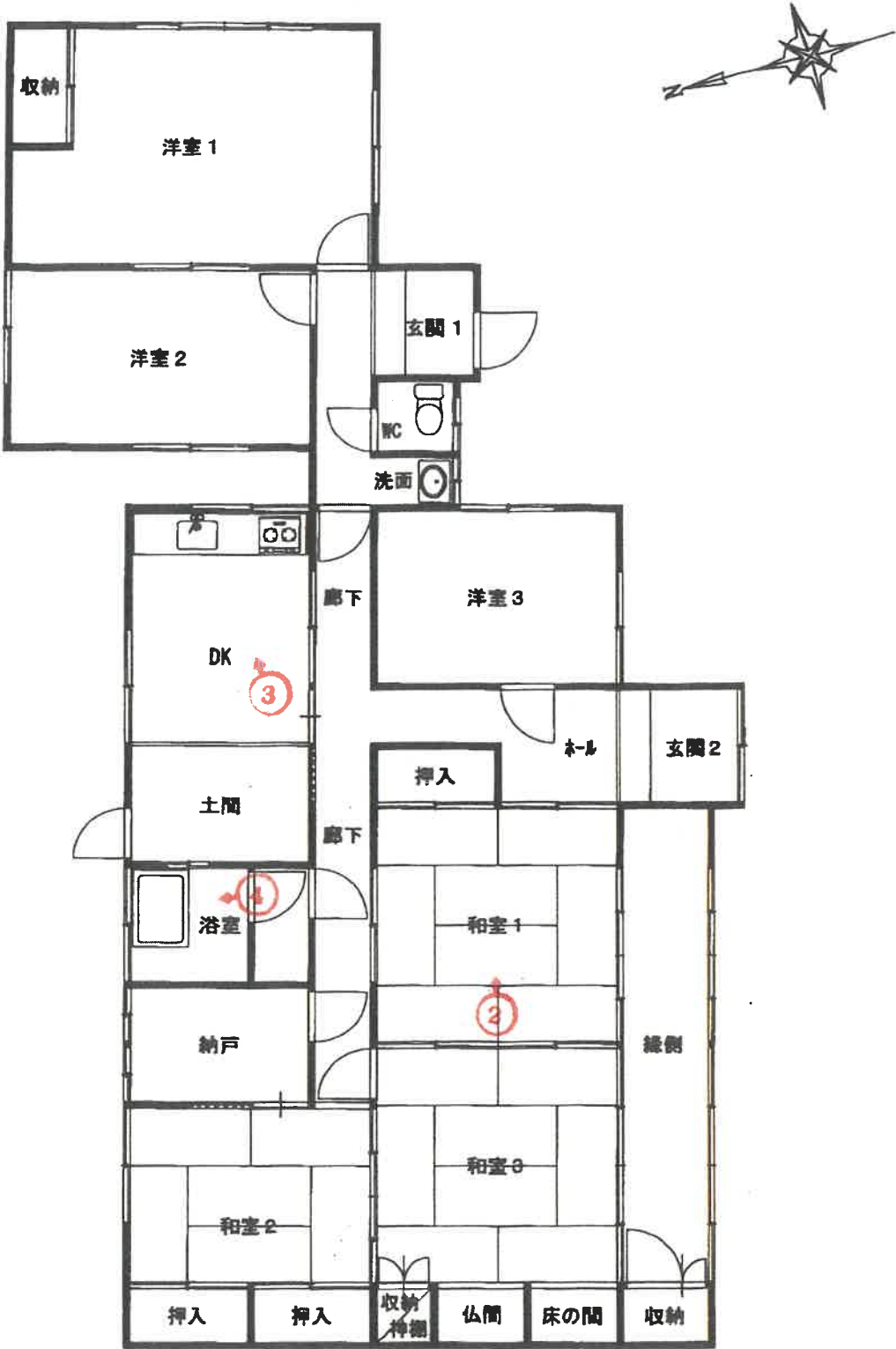
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）

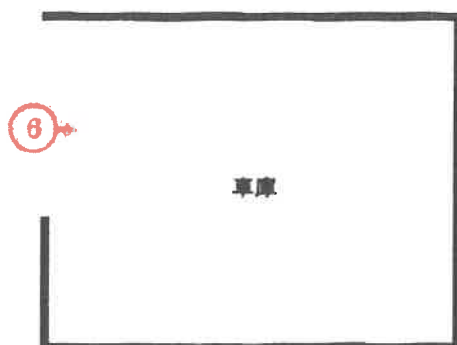


建物間取図（概略）

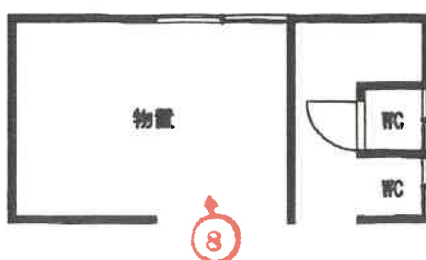


物件 3
主である建物

建物間取図（概略）



物件3
附属建物 符号1



物件3
附属建物 符号2



物件 3（主である建物）

物件 3（符号 1 の附属建物）

①屋外の状況
（北西側から
撮影）

物件 2

物件 3（符号 2 の附属建物）

物件 1



②屋内の状況
和室 1



③屋内の状況
DK



④屋内の状況
浴室

物件3（符号1の附属建物）



⑤屋外の状況

物件1



⑥屋内の状況
車庫
(符号1の
附属建物)

物件3 (符号2の附属建物)



⑦屋外の状況

物件2



⑧屋内の状況
物置
(符号2の
附属建物)

副

令和8年（又）第10号
令和8年 3月30日受理
令和8年 4月21日現地調査
令和8年 5月13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 6,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,480,000 円
物件2（土地）	金 990,000 円
物件3（建物）	金 3,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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	西尾市吉良町荻原小川尻 40番1 宅地 365.24平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市吉良町荻原小川尻 40番2 宅地 145.27平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	西尾市吉良町荻原小川尻 40番地1、40番地2 40番1 居宅 木造瓦葺平家建 147.71平方メートル (附属建物) 1 車庫 木・コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 23.76平方メートル 2 物置・便所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 14.58平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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、2）

位置・交通	名鉄西尾線・蒲郡線「吉良吉田」駅西方 道路距離約2,000m ふれんどバス「大島」停 北方 道路距離約160m	
付近の状況	農地が多い中に農家住宅等が見られる、国道に近い住宅地域	
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 510.51㎡ 間口 約27m、奥行 約19.5m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約4.8mの舗装市道に、東側で幅員約4mの舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面する。 (いずれも建築基準法第42条1項1号の道路。ただし、上記幅員は概測であり、専門家等による詳細な調査の結果、幅員4m未満である場合には建築基準法第42条2項に該当し、セットバックを要する。)	
土地の利用状況等	本件土地は物件3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、北側及び東側は市道、西側は住宅、南側は空地等である。	
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（個別浄化槽、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47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、本件土地の北側市道には下水道の本管が埋設されており、本件土地内への引込み管もあるが、接続はされていないとのことであった。 ・物件1及び2土地はいずれも市街化区域・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)	・ 本件土地上に差し掛け及び電柱が設置されている。 ・ 本件土地と南側及び西側隣地との境界は不明瞭である。 ・ 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、西尾市の洪水ハザードマップ（吉良地区）によれば、洪水浸水想定区域（浸水深1.0m～3.0m未満、3.0m～5.0m未満）、高潮ハザードマップ（吉良地区）によれば、高潮による浸水想定区域（浸水深0.5m～3.0m、3.0m～5.0m）、津波ハザードマップ（吉良地区）によれば、津波災害警戒区域（基準水位1.0m～3.0m未満）に該当する。
--------------------------	--

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47年8月18日新築 昭和59年4月20日増築 経 過 年 数 約 54 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 木造平家建 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 繊維壁、クロス等 天 井 化粧合板等 床 板張、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス等 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 6DK＋納戸 (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	・ 本件建物は建築後相当年数が経過しており、建物内は床のたわみが各所に見られるほか、経年使用相当の傷み、劣化等が認められた。 ・ 屋根上に温水器が設置されている。 ・ 関係者によれば、風呂釜は故障しているとのことである。 ・ 本件主である建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。 ・ 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 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56年4月1日新築 経 過 年 数 約 45 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・コンクリート造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 亜鉛メッキ鋼板等 天 井 亜鉛メッキ鋼板等 床 コンクリート 設 備 ー 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	やや劣る
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	・ 附属建物符号 1 は建築後相当年数が経過しており、屋根、外壁等に錆等の傷みが見られるほか、建物は全体的に汚損、劣化等が認められる。 ・ 附属建物符号 1 は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。 ・ 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) 昭和48年8月1日新築 経 過 年 数 約 53 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 軽量鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 亜鉛メッキ鋼板等 天 井 亜鉛メッキ鋼板等 床 コンクリート 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 物置・便所 間取り 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	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	・ 附属建物符号 2 は建築後相当年数が経過しており、屋根、外壁等に錆等の傷みが見られるほか、建物は全体的に汚損、劣化等が認められる。 ・ 附属建物符号 2 は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。 ・ 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。

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/㎡) 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	26,300	0.93	365.24	0.9	8,040,000
2	26,300	0.93	145.27	0.9	3,200,000
合計			510.51		11,240,000

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）

都道府県地価調査 西尾(県)-3

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,200\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/115 = 26,300\text{円/㎡}$
 (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：角地 1.03 × 面積大 0.90 = 0.93

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）

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
3(主)	132,000	147.71	0.02	390,000
3(附属1)	42,000	23.76	0.02	20,000
3(附属2)	55,000	14.58	0.02	20,000
3(合計)				430,000

ウ 現価率：

物件3（主）

$$\bullet \text{ 現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}54\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

物件3（附属1）

$$\bullet \text{ 現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}45\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

物件3（附属2）

$$\bullet \text{ 現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}53\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

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	8,040,000	0.45	法定地上権	3,620,000
2	3,200,000	0.45	法定地上権	1,440,000
合計				5,060,000

イ 土地利用権等割合：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	8,040,000	-3,620,000		0.8	0.7	2,480,000
2	3,200,000	-1,440,000		0.8	0.7	990,000
3	430,000	+5,060,000	0	0.8	0.7	3,070,000
一括価格 (合計)						6,540,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件は建築後相当年数が経過した、やや規模の大きい居宅であることを考慮した。

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

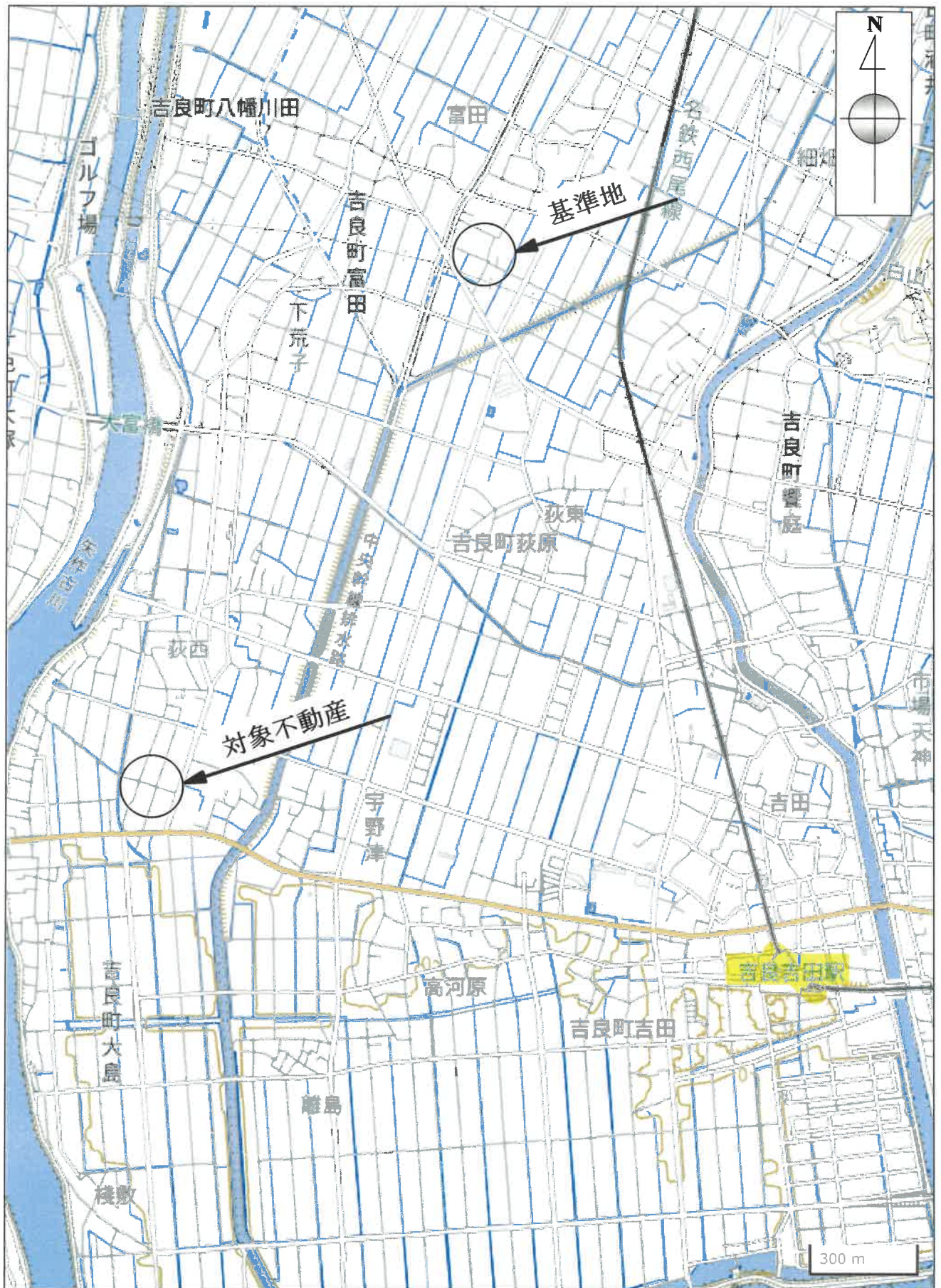
都道府県地価調査価格（西尾(県)-3）

所 在：西尾市吉良町富田荒井屋敷26番
価 格：30,200円／m²
位 置：名鉄西尾線「上横須賀」駅の南西方道路距離約2,400m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：433m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側幅員4.7m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：中規模農家住宅が多く周辺に農地も見られる住宅地域

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

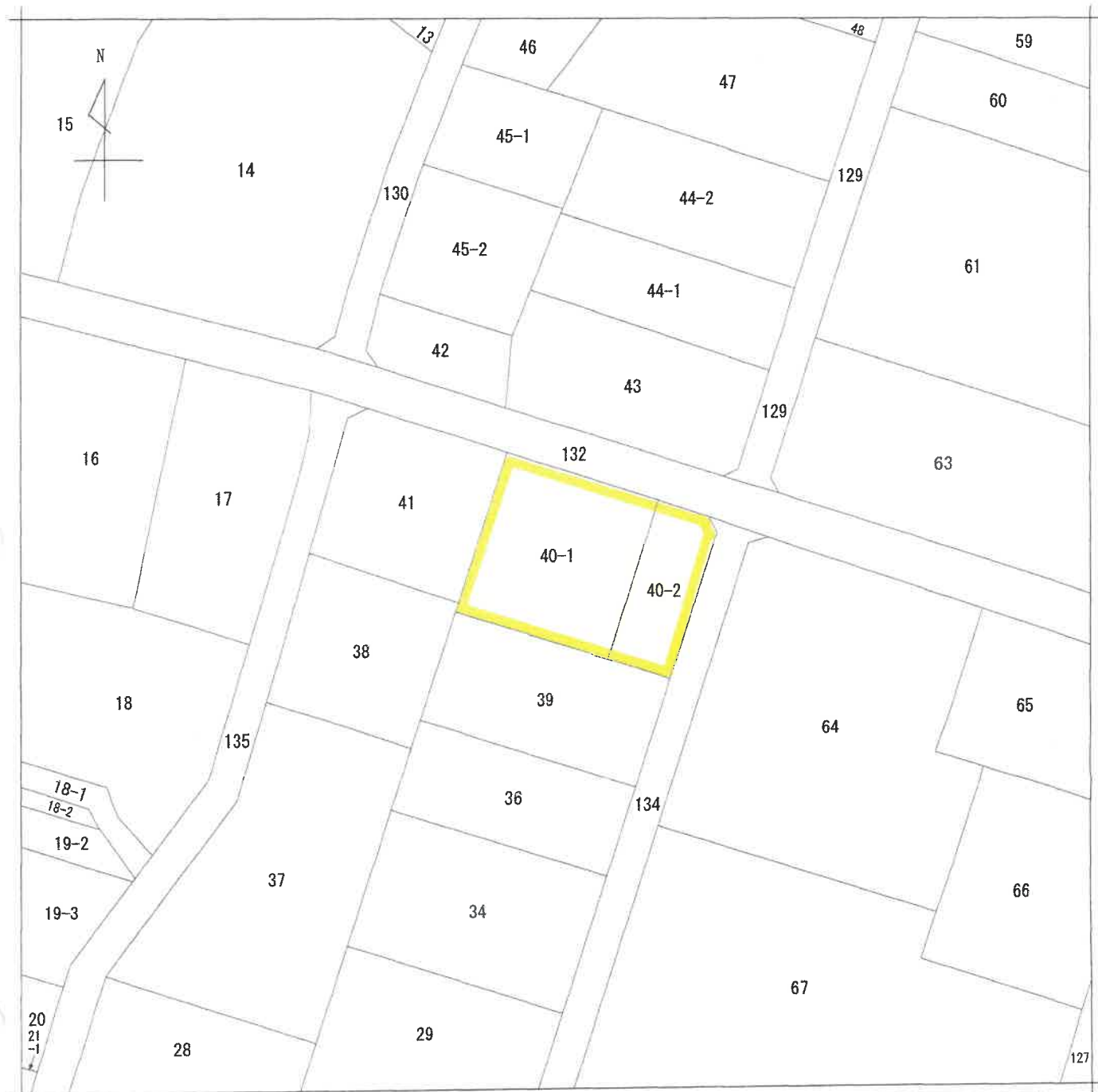
位置図



付近案内図



国土地理院「地理院地図」



(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
区域見出吉良町荻原
小川尻

請求部	所在	西尾市吉良町荻原小川尻				地番	40番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和54年9月20日			備付年月日（原図）	昭和54年10月23日			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8年2月25日

名古屋法務局

地図整理番号：M72423

登記官

次頁に図面に関する変更内容を示す。

 $(1/2)$

160861

前40後新.

地 番	40番2, 40-1
-----	------------

地積測量圖

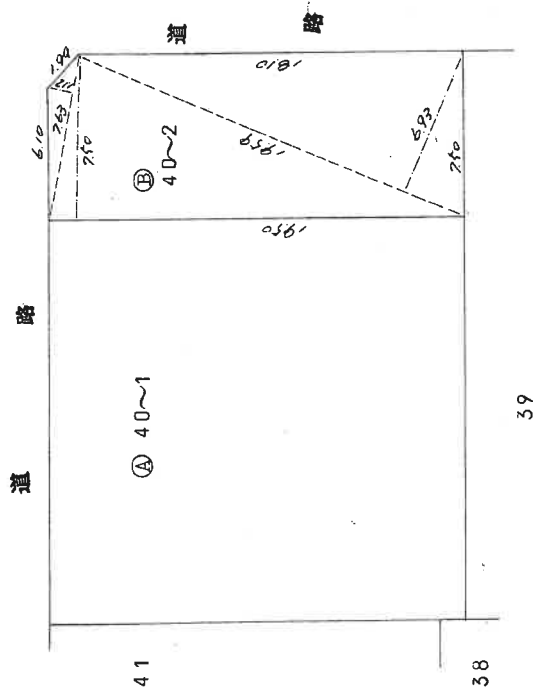
土地の所在

③ 40~2

$$\begin{array}{r} 7.63 \times 1.12 = 8.5456 \\ 19.50 \times 7.50 = 146.2500 \\ 19.59 \times 6.93 = 135.7587 \quad (+ \\ \hline 290.5543 \\ \hline \frac{1}{2} = 145.27715 \text{ m}^2 \end{array}$$

④ 40~1

510.52-145.27715=365.24285 m^2



作者

5 年 5 月 9 日(作成)

人請申

縮尺

 $\frac{1}{250}$

55.5.10

(1) 平成23年4月19日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所作又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：昭和59年4月26日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

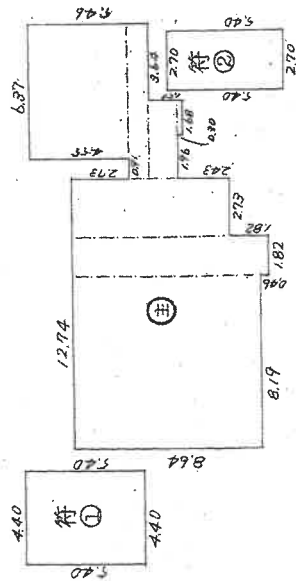
050611

各階平面図

建物図面

家屋番号 40番1

建物の所在 幡豆郡吉良町大字萩原字小川尻40番地1、40番地2、



主たる建物

$8.19 \times 8.64 = 70.7616$
 $1.82 \times 9.10 = 16.5620$
 $2.73 \times 7.28 = 19.8744$
 $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 $7.28 \times 0.91 = 6.6248$
 $3.64 \times 1.21 = 4.4044$
 $1.68 \times 0.30 = 0.5040$
+
床面積 147.7147 m²

床面積 147.71 m²

附属建物 符①

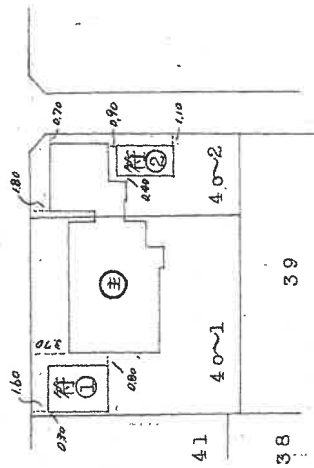
$4.40 \times 5.40 = 23.76$ m²

床面積 23.76 m²

附属建物 符②

$2.70 \times 5.40 = 14.58$ m²

床面積 14.58 m²



単位:m

単位:m

作成者

申請人

縮尺

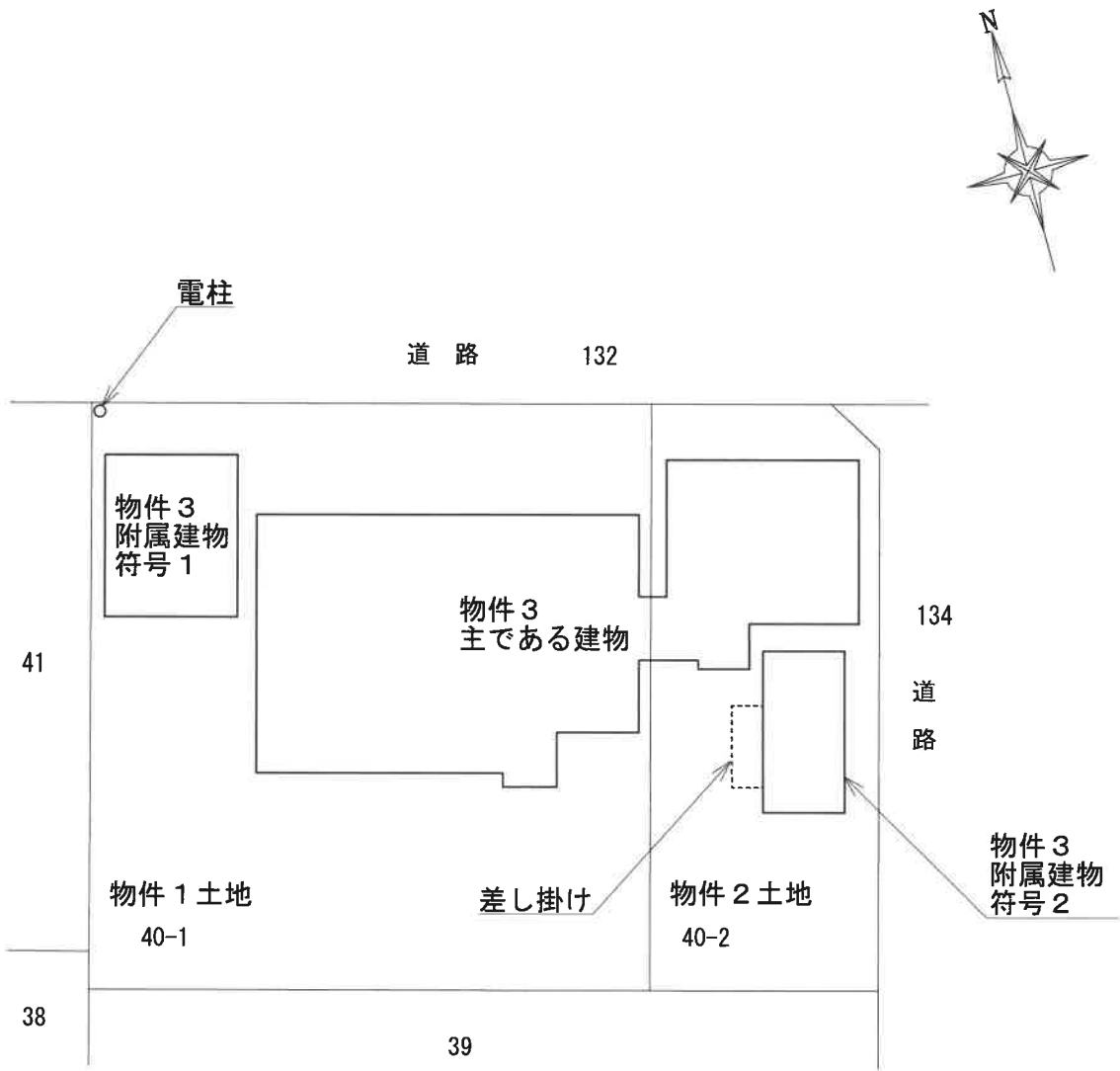
1/500

(昭和59年8月20日)

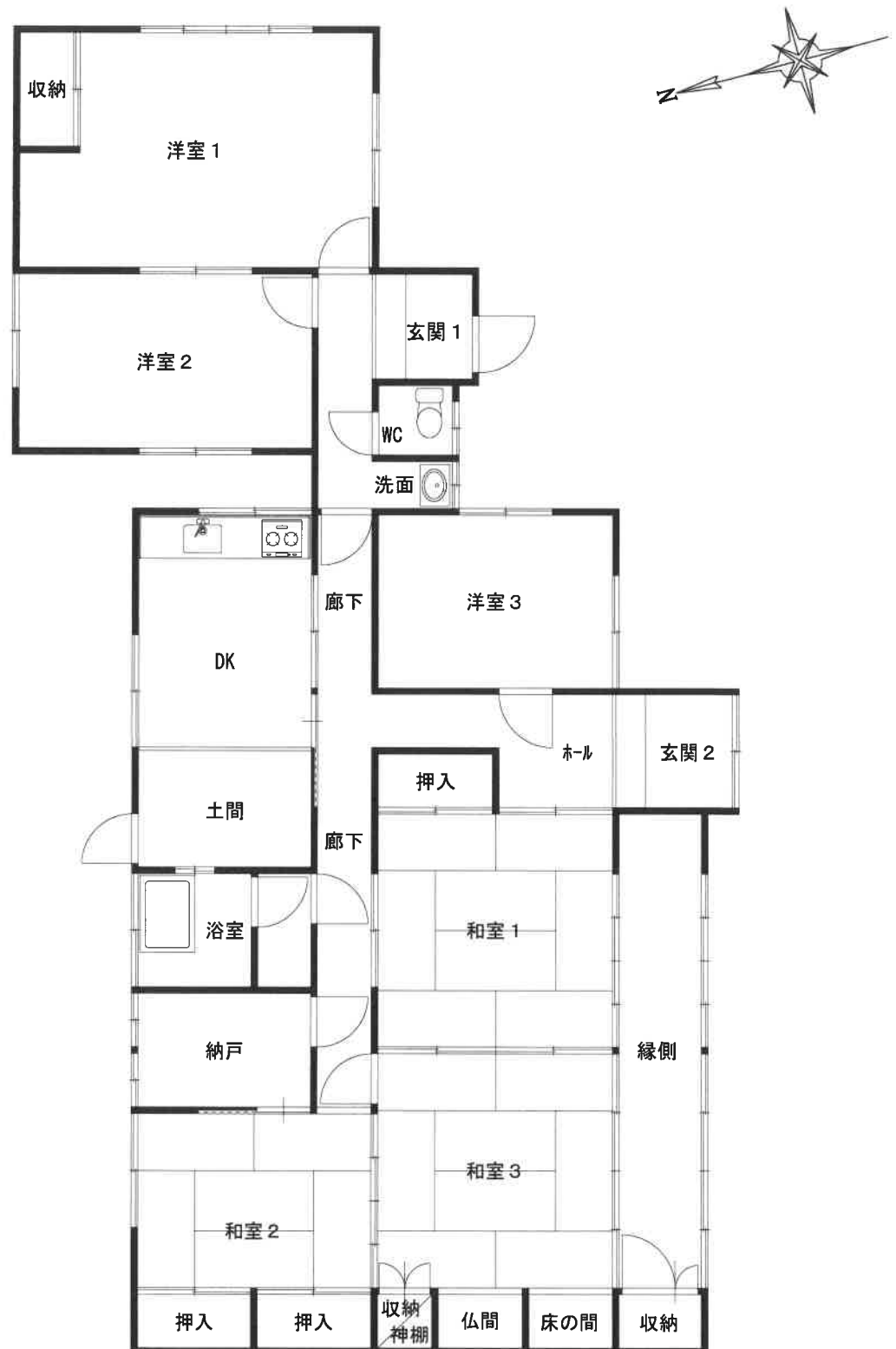
西尾市吉良町荻原小川原40-1

- (1) 平成23年4月19日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

土地建物配置図(概略)



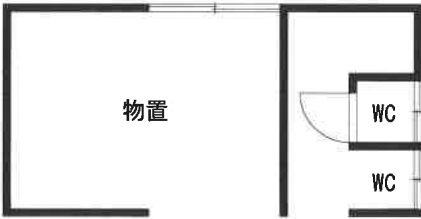
建物間取図(概略)1/2



物件 3
主である建物

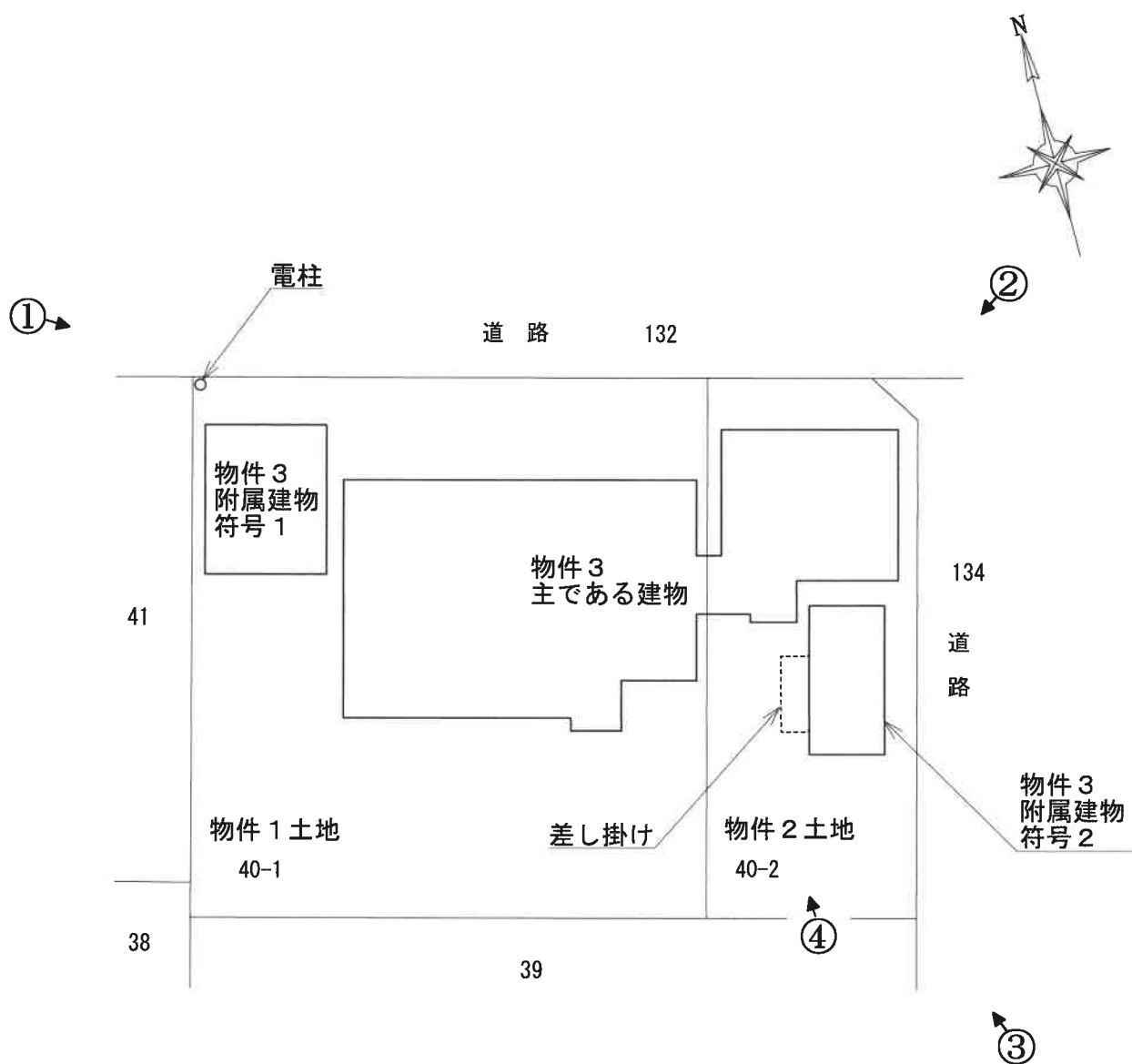


物件 3
附属建物 符号 1



物件 3
附属建物 符号 2

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

①



②



③



④

