

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 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 8月26日から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 9日 午前10時00分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月30日 午前 9時50分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月16日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (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 8月10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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	7,710,000 6,168,000	一括	1,542,000	186,978	40,065
1	630,000				
2	820,000				
3	2,820,000				
4	20,000				
5	3,420,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要 |
| | 地 番 | 23番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.25平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番地5 |
| | 家屋 番号 | 23番5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 床 面 積 | 1階 概測約54.39平方メートル
2階 概測約46.96平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要 |
| | 地 番 | 23番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 393.00平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-----------|
| 4 | 所 在 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要 |
| | 地 番 | 23番9 |
| | 地 目 | 宅地 |

令和 7年(ケ)第 17号
令和 7年(ケ)第 19号

物 件 目 録

地 積 3.30平方メートル

5 所 在 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番地3

家屋 番号 23番3の1

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 122.33平方メートル
2階 203.42平方メートル
3階 103.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 概測約139.94平方メートル
2階 203.42平方メートル
3階 103.70平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月16日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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, 3, 4】

隣地(地番23番8、23番4、56番、31番、28番、23番1、23番11、23番7)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 蒲郡市鹿島町宮ノ要
地 番 23番5
地 目 宅地
地 積 89.25平方メートル
- 2 所 在 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番地5
家屋 番号 23番5
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1階 概測約54.39平方メートル
2階 概測約46.96平方メートル
- 3 所 在 蒲郡市鹿島町宮ノ要
地 番 23番3
地 目 宅地
地 積 393.00平方メートル
- 4 所 在 蒲郡市鹿島町宮ノ要
地 番 23番9
地 目 宅地



令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 (ケ) 第 19 号

物 件 目 録

地 積 3.30 平方メートル

5 所 在 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23 番地 3

家屋 番号 23 番 3 の 1

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建

床 面 積
1 階 122.33 平方メートル
2 階 203.42 平方メートル
3 階 103.70 平方メートル

(現況)

床 面 積
1 階 概測約 139.94 平方メートル
2 階 203.42 平方メートル
3 階 103.70 平方メートル



令和 7 年(5)第 17 号

令和 7 年 4 月 25 日受理

令和 7 年 10 月 24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 岩 尾 正 昭

令和7年(ケ)第 17号

令和7年(ケ)第 19号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------------------------|------------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要
23番5
宅地
89.25平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番地5
23番5
倉庫
鉄骨造スレートぶき2階建
1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要
23番3
宅地
393.00平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要
23番9
宅地
3.30平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番地3
23番3の1
倉庫・事務所
鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
1階 122.33平方メートル
2階 203.42平方メートル
3階 103.70平方メートル |

(2 枚目)

(土地・建物用)

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 3, 4				
現況地目	☒ 宅地(物件 3, 4) ☐ 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 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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 139.94㎡(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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者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	☒ 1階に未登記増築部分約 17.61㎡(概測)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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある				
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 (債務者兼物件1、2所有者)	1 私は、債務者兼物件1、2所有者です。 2 私は、平成8年5月ころ、物件2を中古で購入しました。私は、物件2を倉庫として使用するつもりでしたが、以前から親しくしていた債務者兼物件3～5の所有者であるBから、隣接する物件5と一緒に使うので、貸して欲しい、旨の話があったため、購入額も安かったこともあり、Bに無償で貸しました。 3 Bは、物件2を居宅に改築して、家族で居住していたようですが、令和6年9月ころ、物件2を退去しました。 4 令和6年9月ころ以降、物件2は、空き家の状況です。
■ C (債務者兼物件3～5所有者の長男)	1 私は、債務者兼物件3～5所有者であるBの長男です。令和4年ころまで、私の母であるDが、物件5の倉庫1、2で、他から注文を受けてカーテン等の縫製を行っていました。その後、体調を崩して縫製業を廃業したため、令和5年ころ以降、物件5は、空き家の状態です。全盛期には、多くのお針子さんを雇って、カーテン等の縫製業を行っていたため、事務所1、2の一部を縫製業の作業場としたり、お針子さんの休憩室等として使用していました。 2 物件2は、Bが家族と一緒に生活しており、私も、結婚した平成20年ころまで、物件2で生活していました。Dは、令和6年9月ころまで、物件2で生活していましたが、体調を崩して入院したため、令和6年9月ころ以降、物件2は、空き家の状態です。 3 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 4 Dが、令和6年9月ころまで、物件2で猫を3匹飼っていました。 5 物件1、3、4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1～5が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 7 物件2と5がいつころから自由に出入りできるようになったのかは分かりません。

(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1～5の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2、3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1、3、4は、一体となっており、物件1は、物件2の敷地として、物件3、4は、物件5の敷地となっている。物件1、3、4は、北西側が道路に接面している。物件1、3、4の北角、北側南角、北東角、東側南角、東角、南東角、南西角及び北西角には、いずれも一見して、境界杭等を確認することはできなかった。物件1、3、4の各土地と周辺土地（23番8の土地、23番4の土地、56番の土地、31番の土地、28番の土地、23番1の土地、23番11の土地及び23番7の土地）との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件2の1階に約8.02㎡、2階に約0.59㎡（いずれも概測）の未登記増築部分がある。
- 4 物件2の1階和室1と物件5の1階洋室とが通路で、物件2の2階和室2と物件5の2階事務所2とが通路で、それぞれ繋がっており、自由に行き来できるようになっている。
- 5 物件2は、建築後約59年が経過しており、建物内外に、経年相当の劣化、汚れ、傷等が散見される。
- 6 物件5の1階に約17.61㎡（概測）の未登記増築部分がある。
- 7 物件5は、建築後約53年が経過しており、建物内外に、経年相当の劣化、汚れ、傷等が散見される。
- 8 物件5の1階及び2階にEVがそれぞれある。

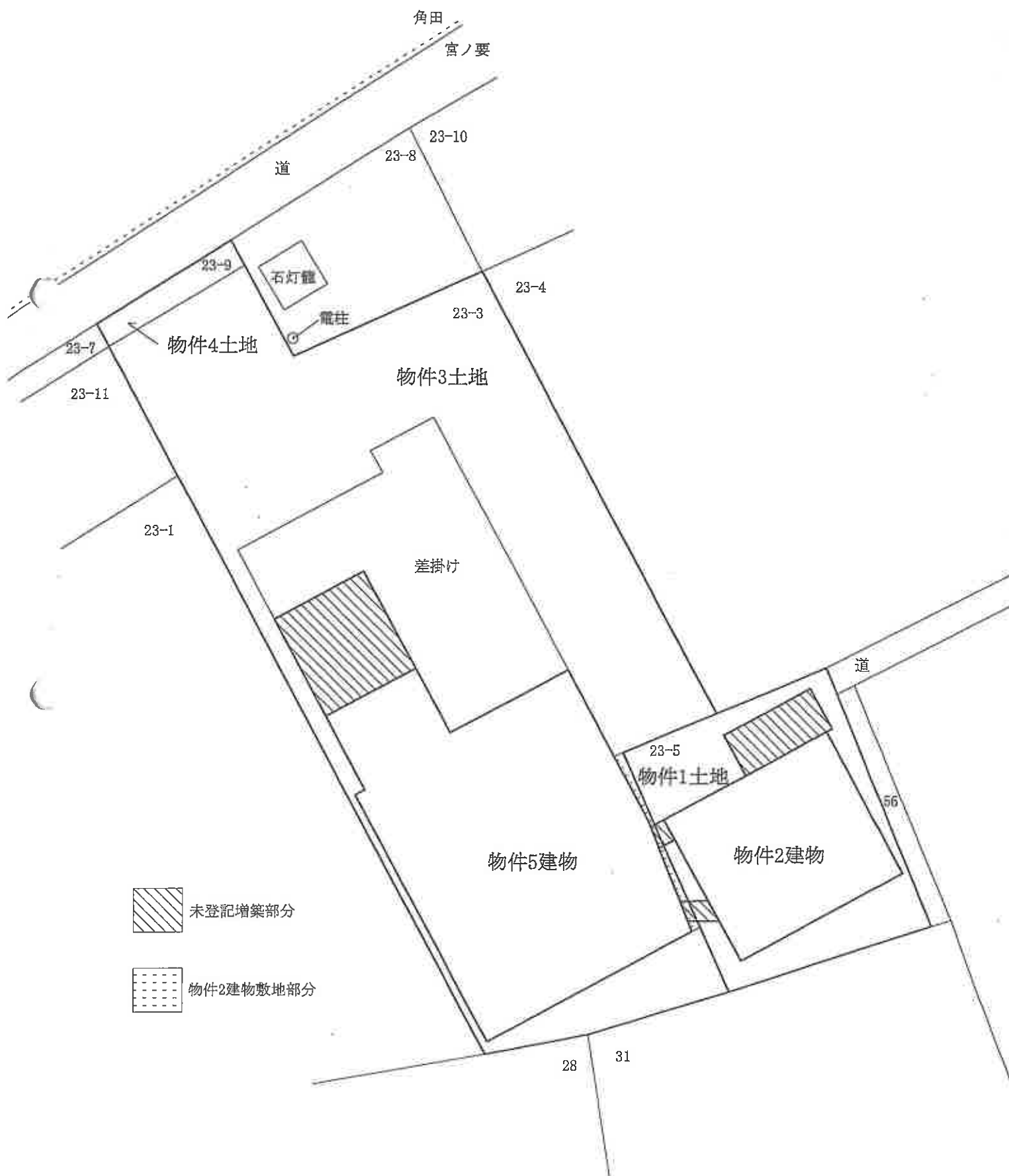
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月28日 (月)	(郵便)	住民票取寄 (蒲郡市役所) (A, B)
7年5月8日 (木) 14:10-14:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
7年5月12日 (月)	(郵便)	立入調査期日通知
7年5月23日 (金) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年5月26日 (月) 13:50-15:30	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, 債務者兼物件1, 2所有者, 債務者兼物件3～5所有者の長男立会い, 聴取, 簡易計測
7年6月11日 (水) 14:20-14:50	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認等
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 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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

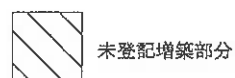
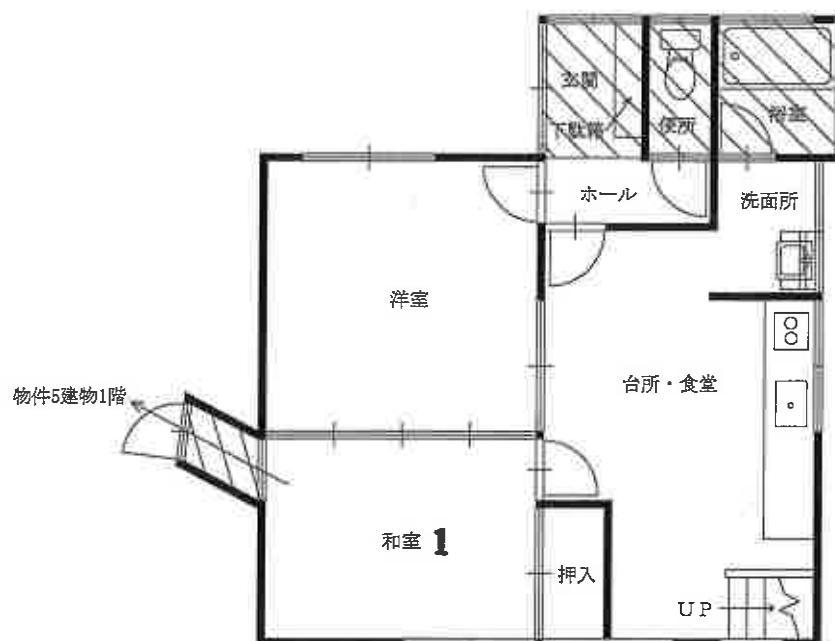
土地建物配置図 (概略)



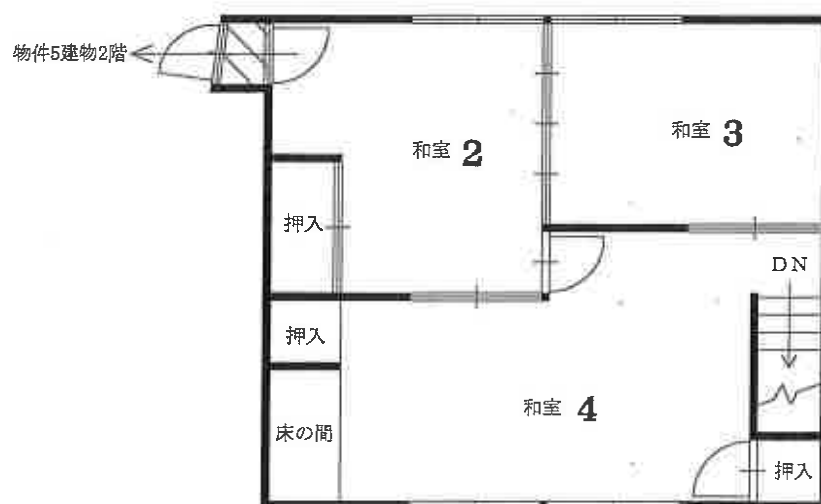
建物間取図 (概略)



物件2建物 1階



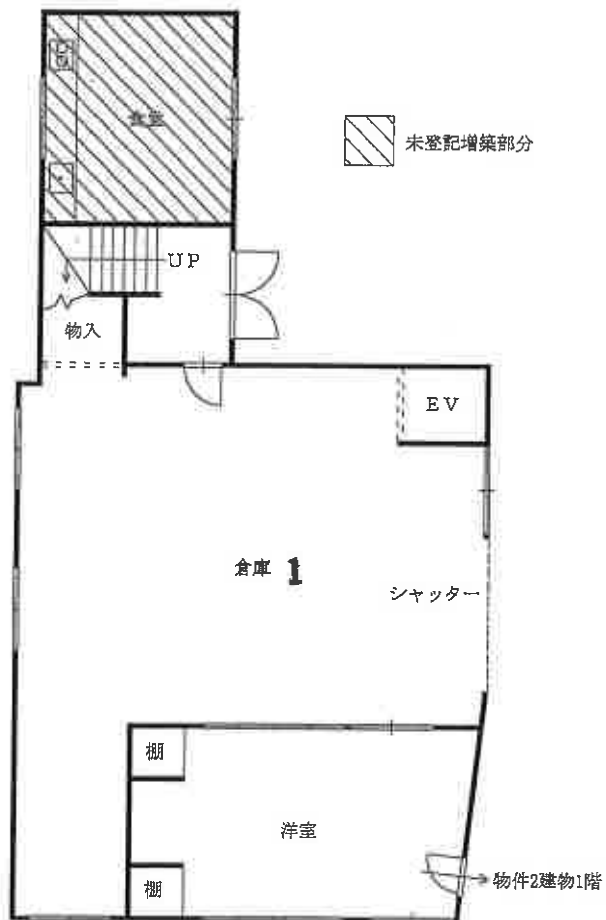
物件2建物 2階



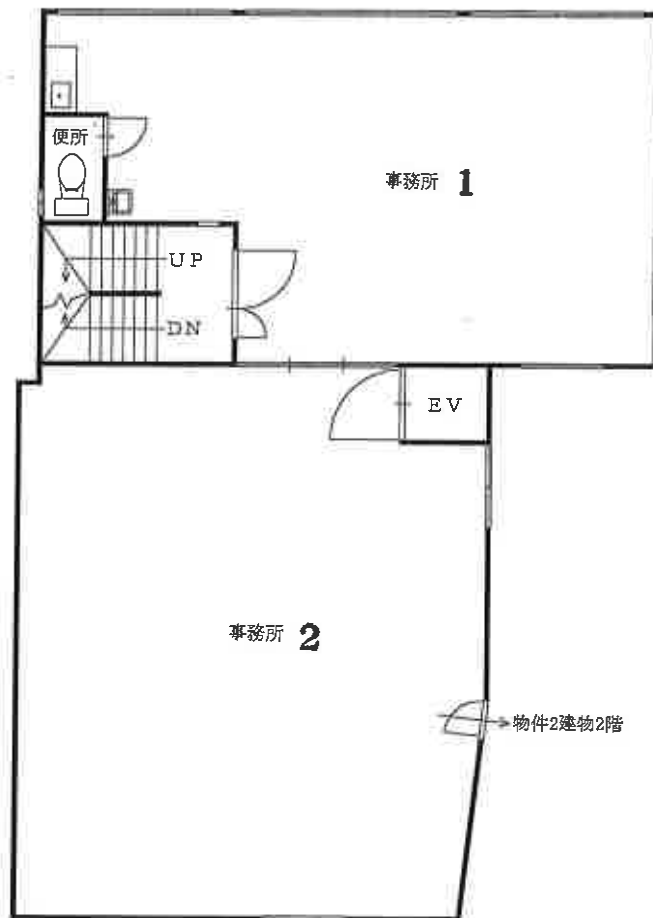
建物間取図 (概略)



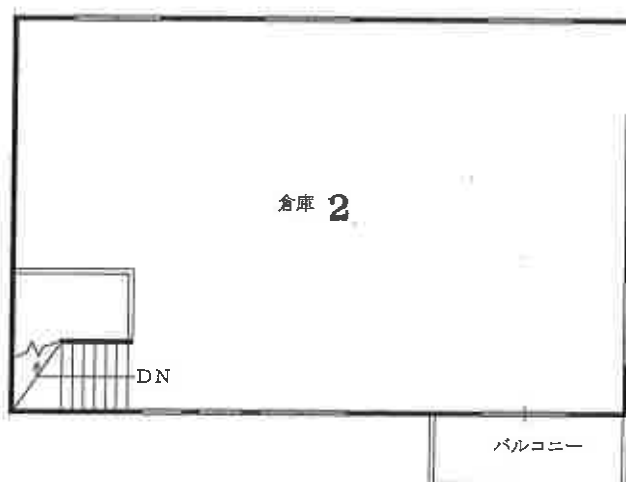
物件5建物 1階



物件5建物 2階



物件5建物 3階



物件 2



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況
洋 室
(物件 2)



③屋内の状況
台所・食堂
(物件2)



④屋内の状況
浴室
(物件2)

物件 5



⑤屋外の状況

物件 4

物件 3



⑥屋内の状況
食 堂
(物件 5)



⑦屋内の状況
事務所 1
(物件 5)



⑧屋内の状況
倉庫 3
(物件 5)

令和 7年(ケ)第17号

令和 7年(ケ)第19号

令和 7年 4月28日 受 理

令和 7年 5月26日 現地調査

令和 7年10月30日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 910,000 円
物件2 (建物)	金 1,180,000 円
物件3 (土地)	金 4,040,000 円
物件4 (土地)	金 30,000 円
物件5 (建物)	金 4,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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。
- 3 物件1、3、4の内訳価格は、物件2及び物件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2及び物件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 地地地	在番 目積 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番5 宅地 89.25㎡	「同左」
2	所家屋番 種構 床面	在号 類造 積 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番地5 23番5 倉庫 鉄骨造スレートぶき2階建 1階 46.37㎡ 2階 46.37㎡	「特記事項記載 のとおり」
3	所在地 地地地	在番 目積 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番3 宅地 393.00㎡	「同左」
4	所在地 地地地	在番 目積 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番9 宅地 3.30㎡	「同左」
5	所家屋番 種構 床面	在号 類造 積 蒲郡市鹿島町宮ノ要 23番地3 23番3の1 倉庫・事務所 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 3階建 1階 122.33㎡ 2階 203.42㎡ 3階 103.70㎡	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
2	未登記増築部分が概測で1階に約8.02㎡、2階に約0.59㎡あるため、床面積は1階約54.39㎡、2階約46.96㎡、延約101.35㎡である。また未登記増築部分は物件1土地と物件3土地に跨る形で建てられている。なお登記上の種類は倉庫であるが、現況は居宅として利用されている。		
5	未登記増築部分が概測で1階に約17.61㎡あるため、床面積は1階約139.94㎡、2階203.42㎡、3階103.70㎡、延約447.06㎡である。		

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、3、4）

位置・交通	名古屋鉄道蒲郡線「三河鹿島」駅の北東方道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅、店舗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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 485.55m ² 間口 約6.3m、奥行 約32.1m 形状 不整形	
接面道路の状況	北西側幅員約3.6m舗装市道及び東側現況幅員約1.2m舗装市道とほぼ等高接面する二方路地である。（北西側道路は建築基準法上の道路であるが、幅員4m未満であるため所謂セットバックが必要である。また東側道路は建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件1、3、4土地は、物件2建物及び物件5建物の敷地等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 あり（特記事項記載のとおり）
土壤汚染の可能性の調査	目視では土壤汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば、旧来は宅地及び畑として利用されており、その後現在の利用が継続しているが土壤汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	

特 記 事 項	・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・担当課（蒲郡市役所下水道課）によれば、本件土地には下水道管が埋設され、負担金は支払われているが、公共樹は接続されていないとの回答であった。以上より浄化槽を使用しているものと推測される。（詳細は担当課及び専門職による調査が必要である） ・マップあいち（水害情報マップ）によれば、昭和３４年伊勢湾台風による浸水実績がある。 ・本件土地と周辺隣接地との境界は一部不明確であり、境界等の確定には専門職による調査が必要である。 ・物件１土地が接面する東側道路は建築基準法上の道路ではないため、物件１土地のみで建物の建築等は困難である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	主である建物 ＜家屋番号23番5＞		
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（課税上） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和41年建築 約59年 経済的耐用年数を満了している	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 スレート カラー鋼板等 ボード等 ボード等 畳等 電気、給排水、ガス等 －	
床面積（現況）	概測約101.35㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 5DK (附属資料「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	・建物各所の劣化が著しい状況にある。 ・登記上の種類は倉庫であるが、現況は居宅として利用されており、屋内に物が多数散乱している。 ・1階北東側及び西側並びに2階北西側に未登記増築部分があり、1階西側及び2階北西側で物件5建物と接続しているため相互に出入り可能である。なお未登記増築部分は概測で1階に約8.02㎡、2階に約0.59㎡ある。物件5建物と接続する部分については物件1土地と物件3土地に跨って建てられているものと推測されるが、位置や床面積、増築時期等の確定には専門職による調査が必要であるとともにもその取扱いについては担当課（愛知県東三河建設事務所建築課及び蒲郡市役所建築住宅課）に確認する必要がある。 ・担当課（蒲郡市役所水道課）にて確認した結果、物件2建物の敷地である23番5の土地に対する上水道管及び下水道管の引込データはないとの回答であった。物件2建物の上水道の接続状況についての詳細は不明であり、詳細は専門職による調査が必要である。		

・登記記録によれば物件2建物は建築時点においては家屋番号23番4の建物の附属建物符号2であったが、平成元年8月18日（登記の日付）に23番5として分割されている。なお家屋番号23番4の主である建物は登記上昭和41年8月30日新築（登記原因日）とされており、物件2建物も同時期の建築と推定される。

(物件5)

区 分	主である建物 ＜家屋番号23番3の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47年 6月15日新築 平成 5年 3月24日増築 経 過 年 数 約53年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート・亜鉛メッキ鋼板 外 壁 パネル、カラー鋼板等 内 壁 ボード等 天 井 ボード等 床 コンクリート等 設 備 電気、給排水、ガス等 そ の 他 エレベーター
床面積（現況）	概測約447.06㎡
現況用途等	現況用途 倉庫・事務所 間 取 り （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	普通
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	・2階北側事務所の天井に空調設備を取り外したと推測される穴があるほか、建物各所に経年相応の劣化が見られる。 ・1階北側に未登記増築部分が概測で約17.61㎡あるが、位置や床面積、増築時期等の確定には専門職による調査が必要であるとともにもその取扱いについては担当課（愛知県東三河建設事務所建築課及び蒲郡市役所建築住宅課）に確認する必要がある。 ・建物の1階及び2階の南東部分で物件2建物と接続しており、相互に出入り可能である。 ・屋内に物が多数散乱している。 ・1階及び2階にエレベーターがある。

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1～3）

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	45,200	0.75	89.25	0.90	2,720,000
3	45,200	0.75	393.00	0.90	11,990,000
4	45,200	0.75	3.30	0.90	100,000
合計					14,810,000

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 蒲郡-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,200 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/117 = 45,200 \text{ 円/㎡}$
 （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：方位（東）を考慮。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：二方路地1.00×間口狭小0.94×奥行0.89×形状0.90＝0.75

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を現況から見て10%と査定。

(2) 建物価格（物件2、5）

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
2	198,000	101.35	0.05	1,000,000
5	176,000	447.06	0.05	3,930,000

ウ 現価率：耐用年数を越えた建物であり、維持管理の状態に基づき現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,720,000	—	0.40	法定地上権	1,090,000
3	11,990,000	$\frac{\text{約}2.00}{393.00}$	0.10	使用借権	10,000
		$\frac{\text{約}391.00}{393.00}$	0.40	法定地上権	4,770,000
4	100,000	—	0.40	法定地上権	40,000
合計					5,910,000

イ 敷地割合：物件2建物の未登記増築部分が物件1土地及び物件3土地に跨って建てられていることから物件3土地の内、約2.00㎡を物件2建物の敷地と判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件1、4の土地については土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。物件3土地については物件2建物の敷地部分は使用借権と判定してその割合を10%、物件5建物の敷地部分は法定地上権と判定してその割合を40%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	2,720,000	-1,090,000		0.80	0.70	910,000
2	1,000,000	+1,100,000	0	0.80	0.70	1,180,000
3	11,990,000	-4,780,000		0.80	0.70	4,040,000
4	100,000	-40,000		0.80	0.70	30,000
5	3,930,000	+4,810,000	0	0.80	0.70	4,890,000
一括価格(合計)						11,050,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件1土地の土地利用権等価格及び物件3土地の使用借権に基づく土地利用権等価格については物件2建物に
加算した。また物件3土地の法定地上権に基づく土地
利用権等価格及び物件4土地の土地利用権等価格につ
いては物件5建物に加算した。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：築年数が古く未登記増築部分があり、汎用性の乏しい中古建物付不動産の市
場流通性等を考慮して20%減価した。

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 蒲郡－9

所 在：蒲郡市鹿島町中郷33番2外

価 格：54,200円/㎡

位 置：名古屋鉄道蒲郡線「三河鹿島」駅の北東方道路距離約380m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東4m市道に接面

用途指定等：準工業地域(建蔽率60%，容積率200%)

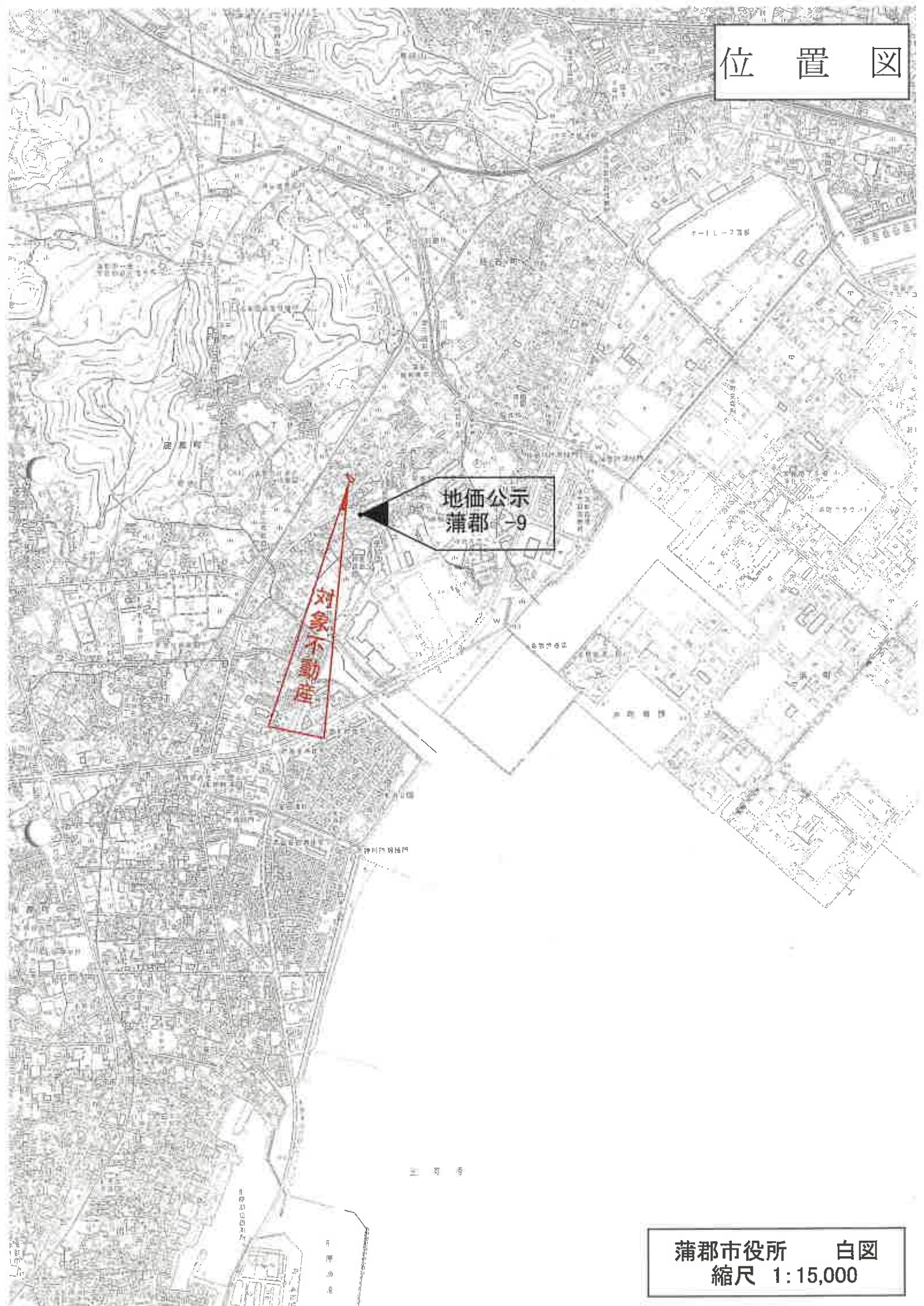
地域の概要：中規模一般住宅等が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

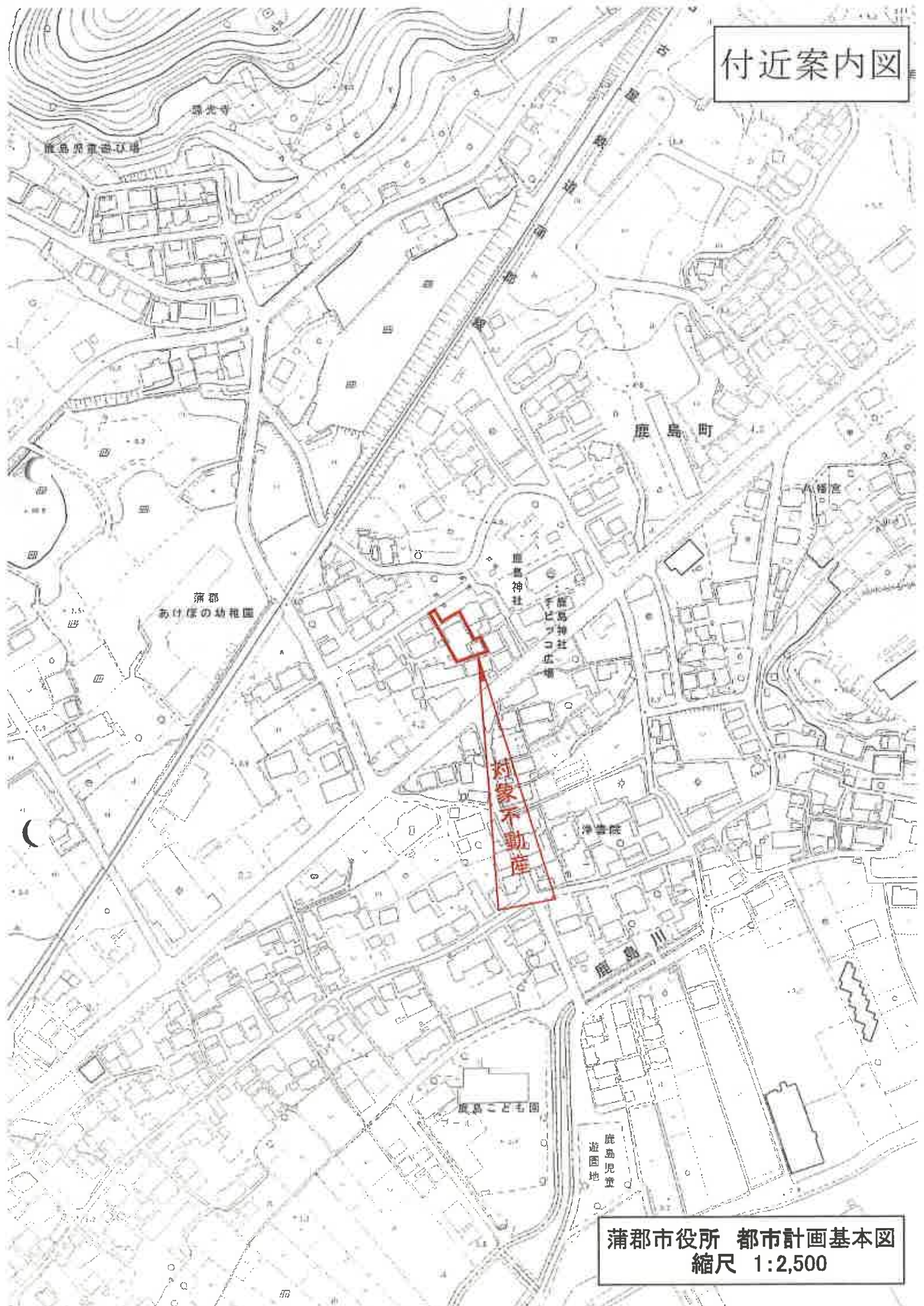


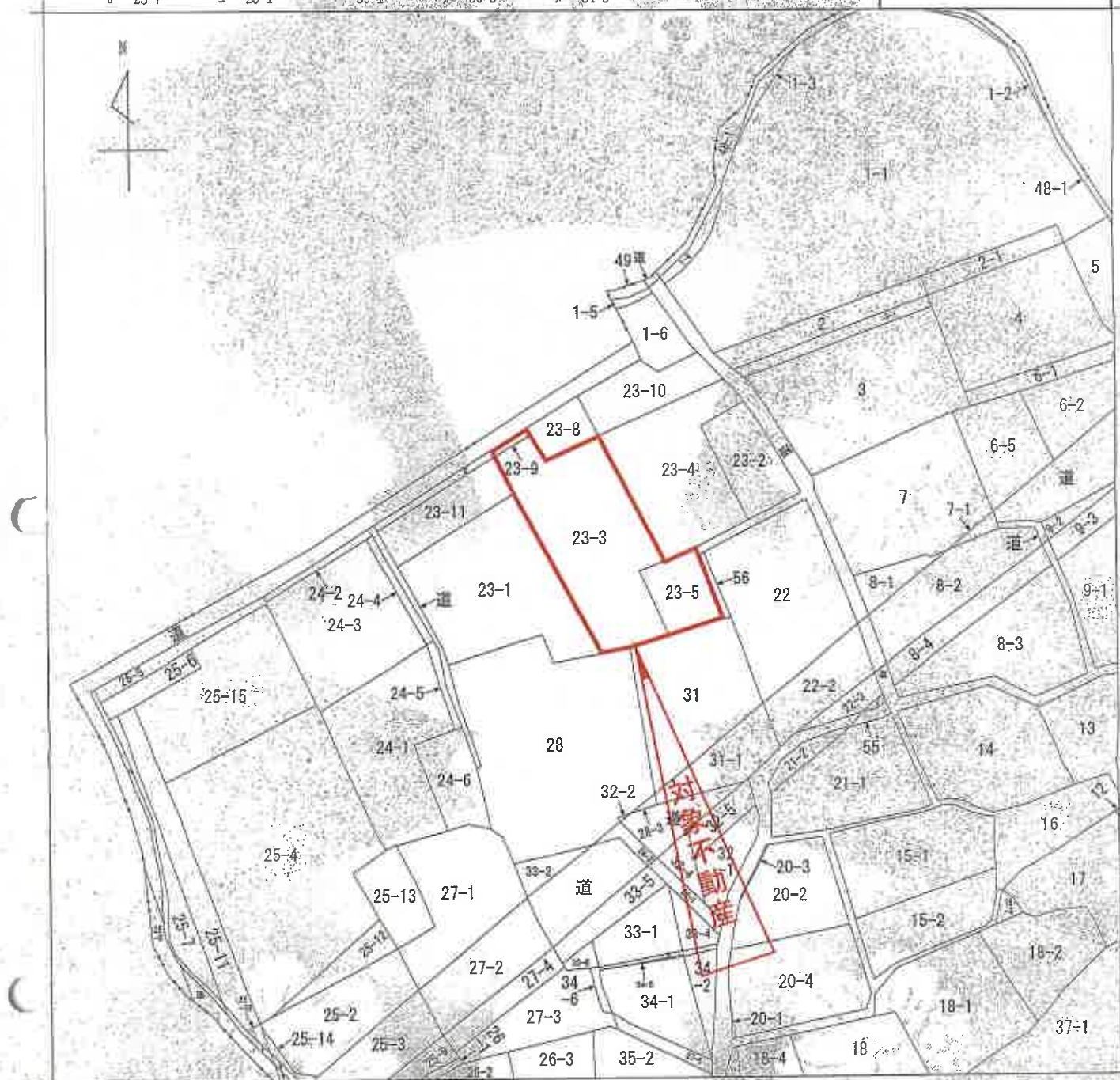
対象不動産

地価公示
蒲郡 -9

蒲郡市役所 白図
縮尺 1:15,000

付近案内図





(注) 地図に準ずる範囲は、土地の両方を併置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、これに代替のものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の誤差を記載した図面です。

地番区域夏山

鹿島町要

請求 部	所在	請郡市産品別等		要	地番	23番3
出縮 力尺	1/600	精度 区分	座標系 番号 記号	分類	地図に準ずる図面	補記 事項
作成 年月日				備考 年月日 (原図)		

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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年3月17日

大津地方法務局

登記官

登記年月日：平成1年6月18日

これは図面に記録されている内容を証明し、図面である。

(名古屋支務局豊川出張所管轄)

令和7年3月17日

大津地方支務局

登記官

請求番号：11-4

A 4 判に縮小

建物図面

23番5

家出番号

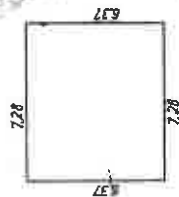
蒲郡市鹿島町宮ノ腰23番地5

建物の所在

(2)

1503073

1階・2階
(各階同型)



床面積

$437 \times 728 = 463736$

1階

46㎡37

2階

46㎡37

23-3 23-4



道路



単位：㎡

作製者

地尺

1/250

申請人

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成5年9月2日

(各戸居室は新潟県新潟市出雲郡内)

令和7年3月17日

大津地方裁判所

登記簿

各階平面図

23-3の1

建物図面

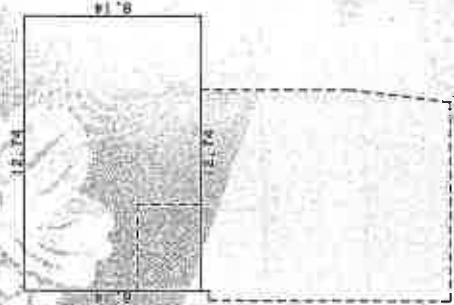
1503069

登記簿記載
建物所在地
新潟県新潟市出雲郡内

3345021

1/2

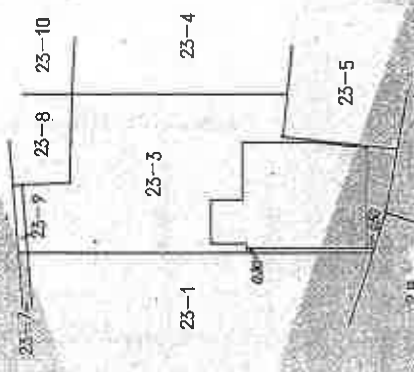
3階



求積表

$$8.14 \times 8.74 = 103.7036$$

床面積	103.7036
床面積	103.70 m ²



登記簿記載
建物所在地
5.9.2
処理

単位：m

作成者	縮尺	自作製	縮尺	申請人	縮尺
					1/500

(重知第1地家屋調査士会印紙)

0/2

請求番号：11-2

これは図面に記録されている内容に証明した図面である

各階平面図

建物図面

家屋番号 23-3の1

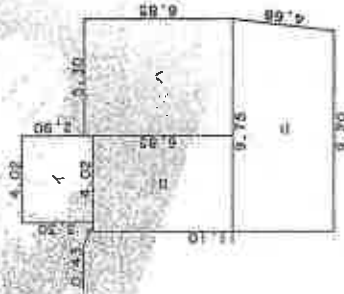
1503070

建物の所在 蒲郡市鹿島町宮ノ要23番地3

建築図面

2/2

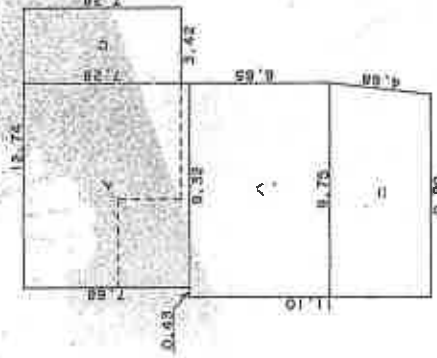
1階



求積表

イ	3.30 × 4.02	=	13.2660
ロ	6.45 × 4.45	=	28.7025
ハ	6.85 × 9.20	=	36.3050
ニ	(9.20 + 6.75) × 4.65 × 1/2	=	44.05875
合計			122.33285
床面積			122.33 m ²

2階



求積表

イ	7.68 × 9.32	=	71.5176
ロ	7.28 × 3.42	=	24.8976
ハ	6.45 × 9.75	=	62.8875
ニ	(9.20 + 9.75) × 4.65 × 1/2	=	44.05875
合計			203.42145
床面積			203.42 m ²

A 4判に縮小

59.2 処理

単位：㎡

1/

申請人

1/250

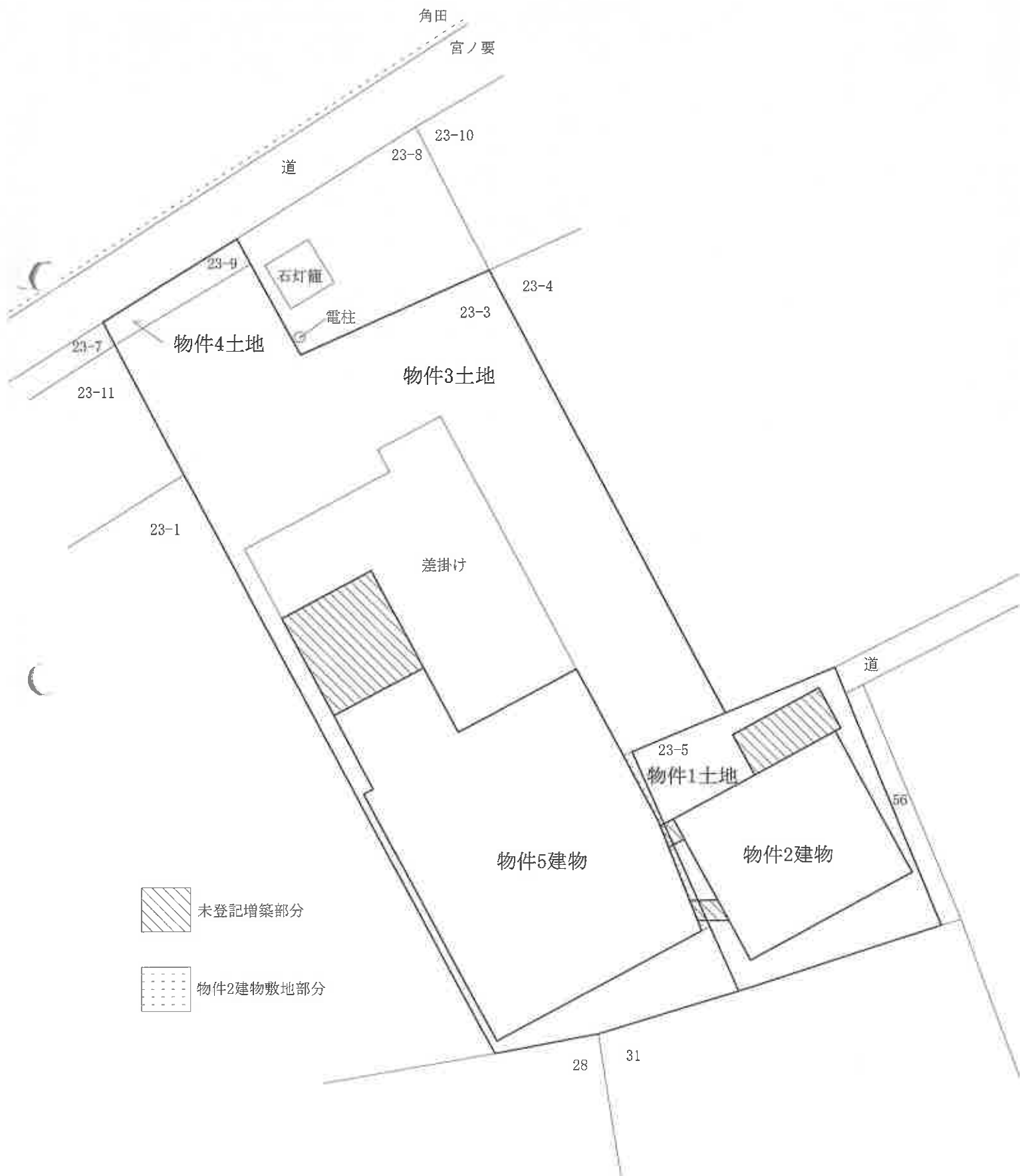
縮尺

日付

作成者

(愛知県土地家屋調査士会印)

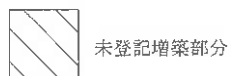
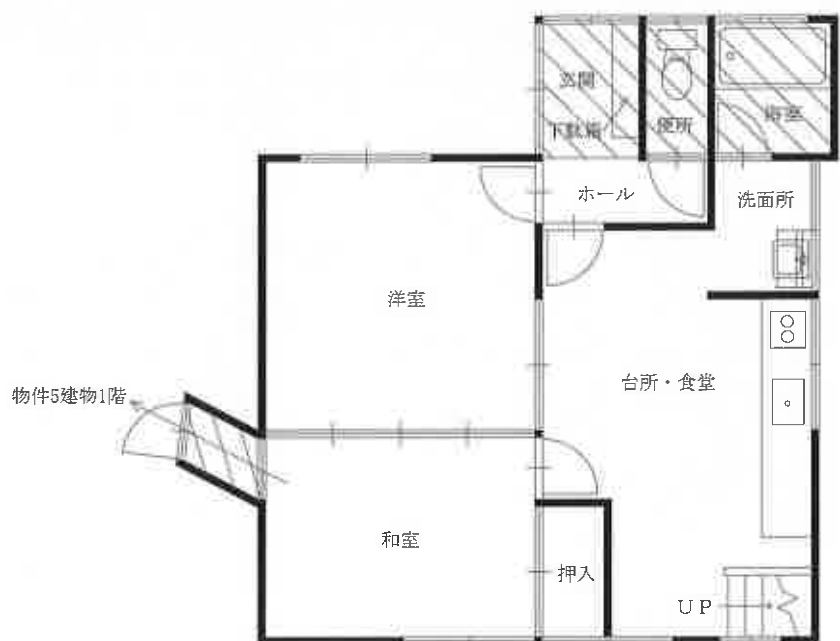
土地建物配置図 (概略)



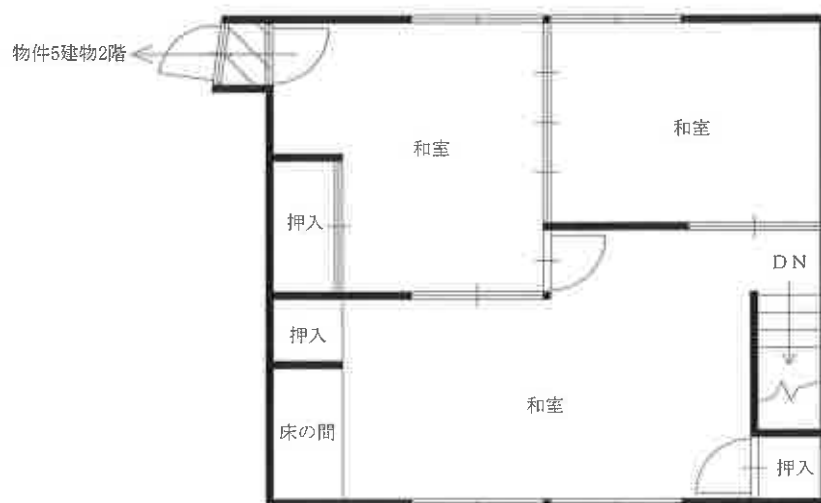
建物間取図 (概略)



物件2建物 1階



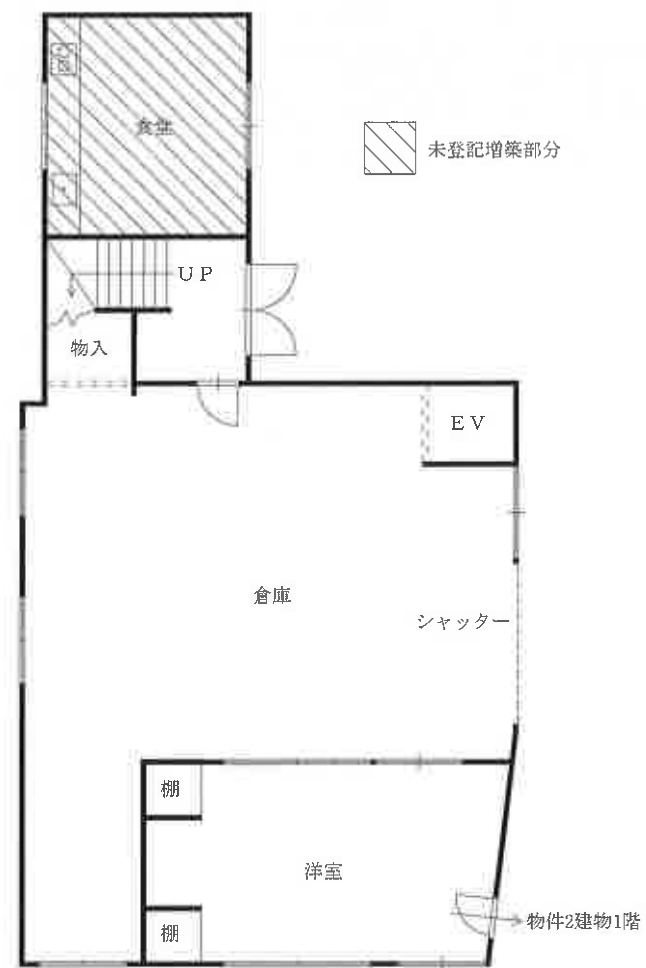
物件2建物 2階



建物間取図 (概略)



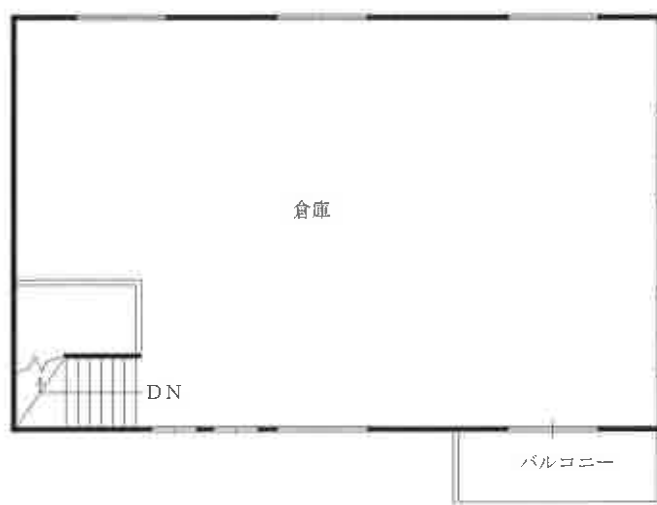
物件5建物 1階



物件5建物 2階



物件5建物 3階





物件 5 建物

写真番号 1

物件 1、3、4 土地



物件 2 建物

写真番号 2

物件 1 土地