

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月24日 午前10時00分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月15日 午後 1時00分 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 7年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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 7年 3月26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)
1~4	26,980,000 21,584,000	一括	5,396,000	134,765	46,871
1	12,010,000				
2	10,340,000				
3	2,370,000				
4	2,260,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市桜町五丁目
 地 番 46番
 地 目 宅地
 地 積 441.66平方メートル
- 2 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地
 家屋 番号 46番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 90.04平方メートル
 2階 29.16平方メートル
- 3 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地
 家屋 番号 46番の2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 20.70平方メートル
- 4 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地
 家屋 番号 46番の3
 種 類 倉庫
 構 造 木造波形石綿スレートぶき平家建
 床 面 積 19.87平方メートル
 (現況)



物件目録

構造	木造波形石綿スレートぶき2階建
床面積	1階 19.87平方メートル
	2階 約17.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

-
- 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2～4】
本件共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
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 西尾市桜町五丁目
地 番 46番
地 目 宅地
地 積 441.66平方メートル
- 2 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地
家屋 番号 46番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.04平方メートル
2階 29.16平方メートル
- 3 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地
家屋 番号 46番の2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 20.70平方メートル
- 4 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地
家屋 番号 46番の3
種 類 倉庫
構 造 木造波形石綿スレートぶき平家建
床 面 積 19.87平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造	木造波形石綿スレートぶき2階建
床 面 積	1階 19.87平方メートル 2階 約17.39平方メートル



令和 6 年(ケ)第 20 号

令和 6 年 7 月 24 日受理

令和 6 年 8 月 27 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市桜町五丁目
地 番 46番
地 目 宅地
地 積 441.66平方メートル
共有者 持分27812157分の17441438
共有者 持分27812157分の10370719
- 2 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地
家屋 番号 46番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.04平方メートル
2階 29.16平方メートル
共有者 持分83436471分の34882876
共有者 持分83436471分の48553595
- 3 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地
家屋 番号 46番の2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 20.70平方メートル
共有者 持分27812157分の17441438
共有者 持分27812157分の10370719
- 4 所 在 西尾市桜町五丁目 46番地

物 件 目 録

家屋 番号 46番の3
種 類 倉庫
構 造 木造波形石綿スレートぶき平家建
床 面 積 19.87平方メートル
共有者 持分27812157分の17441438
共有者 持分27812157分の10370719

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)(以下「配置図」という。)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有(共有)者ら □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物、物件3建物及び物件4建物を所有(共有)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2
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(共有)者ら □その他の者 上記の者らが本建物を住居(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	
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 ■配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
建 物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	「物件1土地」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建 物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造波形石綿スレートぶき2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 19.87 平方メートル, 2階約 17.39 平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き倉庫として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	「物件1土地」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■相手方(所有(共有)者)Aの代理人 弁護士</p>	<p>1 Aは物件2建物から数年前に退去しており、同建物内にA所有の動産類は残っていません。</p>
<p>■申立人(所有(共有)者)B</p>	<p>1 物件2建物は、2、3年前まではAが住んでいましたが、現在は誰も住んでおらず、空き家の状態です。</p> <p>2 物件3建物は亡くなった母Cがたこ焼き屋をやっていましたが、10年程前から営業しておらず、空き店舗の状態です。</p> <p>3 物件4建物は倉庫で、この倉庫は物件2建物が建てられたところに造られたものです。</p> <p>4 物件2建物は、市の上水と浄化槽を使用しており、ガスはプロパンで、風呂は灯油ボイラーを使用して沸かしていたと思います。</p> <p>5 物件2建物内には箆笥等の遺品が残っています。また、同建物1階和室2には仏壇がありますが、同仏壇に位牌や遺骨等は供えられていません。</p> <p>6 物件3建物のトイレは汲取り式です。</p> <p>7 物件1土地は境界で問題になったことはありません。</p>

(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

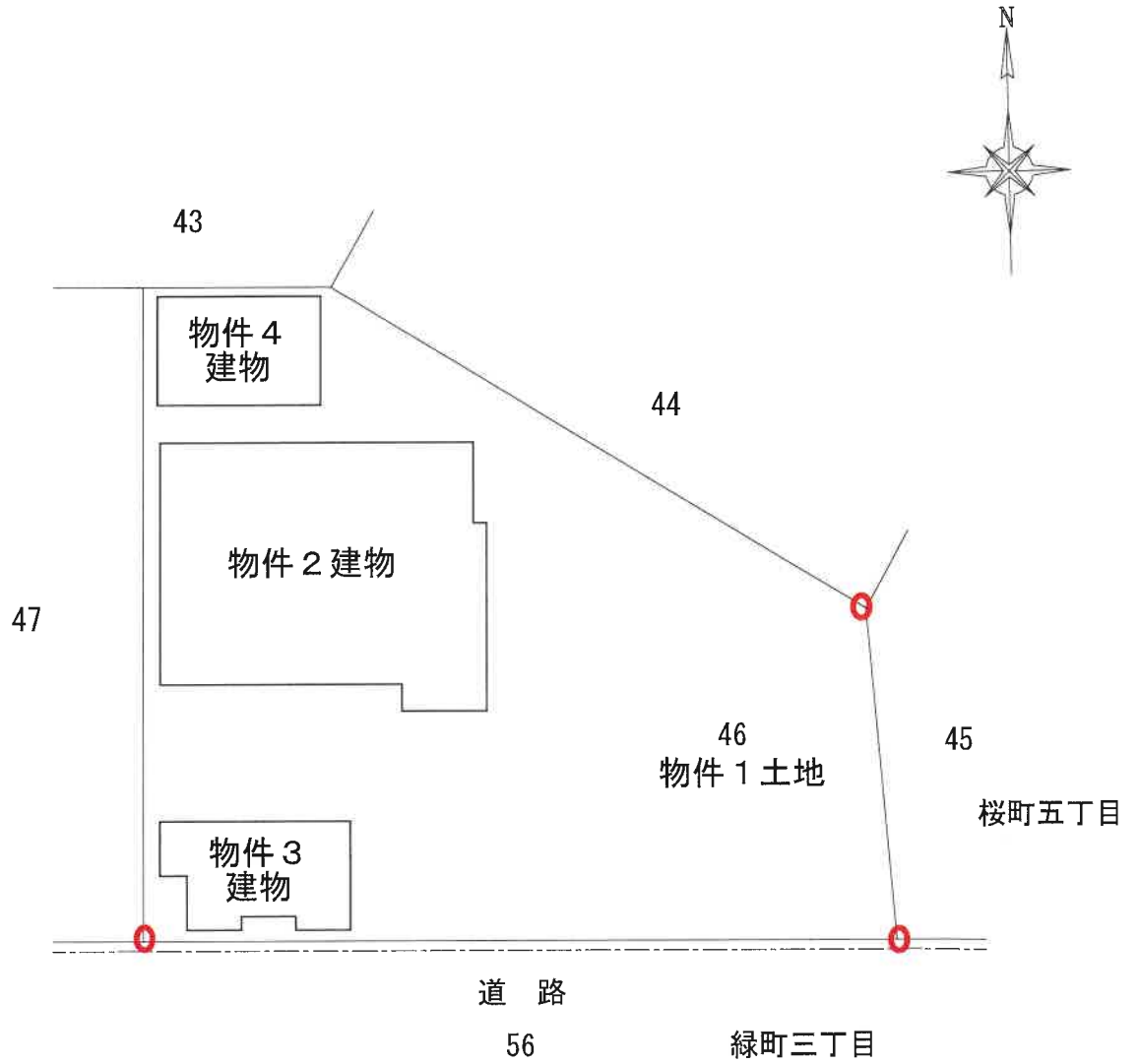
- 1 物件1～4土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地は概ね南側が道路に接する土地で、同土地に物件2～4建物がそれぞれ建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は庭地、駐車場等である。
- 2 物件2～4建物の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から、3枚目及び4枚目に記載のとおり認定した。なお、同各建物は第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 3 物件2～4建物の状況については、同各建物は築約45～46年を経過する建物であると思われ、物件2建物のキッチンの壁には穴が開いており、床材にもがたつきが認められる等、経年に相当する劣化の程度は激しく、また、物件3、4建物についても経年による劣化の程度は激しい。
- 4 物件2建物1階和室2には仏壇があるが、位牌及び遺骨等は供えられていない。
- 5 物件1土地の境界については、別紙配置図中の赤丸付近に境界標を確認できたこと、関係人の陳述及びその他現認した状況から概ね明らかになっているものと思料する。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
6年7月29日(月) 9:00-9:10	名古屋法務局 岡崎支局	公図, 土地建物登記事項証明書申請
6年8月2日(金)	当庁	相手方Aに通知書送付
6年8月19日(月) 16:05-16:20	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
6年8月20日(火) 9:45-10:35	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 申立人Bから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月20日 物件2～4建物は不在で施錠されていたので、申立人Bが持参した合鍵を用いて解錠し、同各建物内に立ち入った。なお、適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

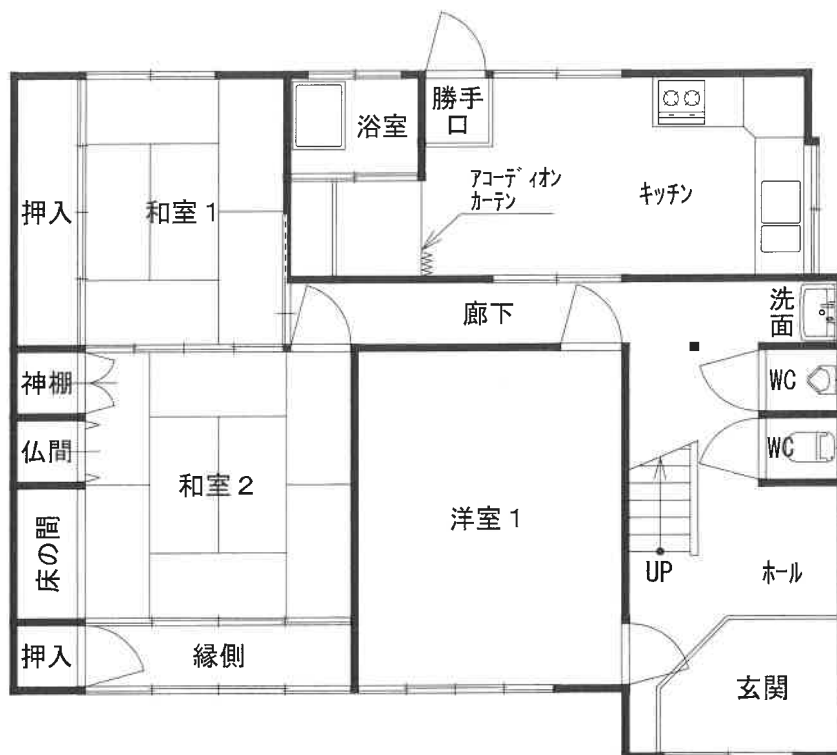
土地建物配置図(概略)



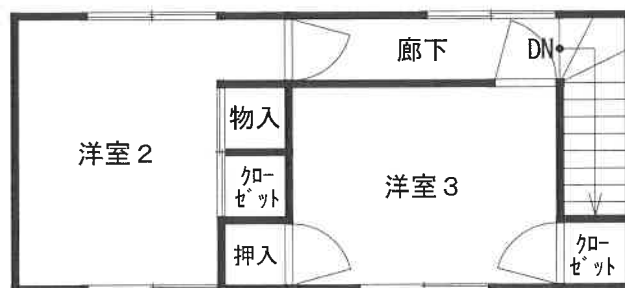
※ 〇は境界標を示す。

令和6年(ケ)第20号

建物間取図(概略)

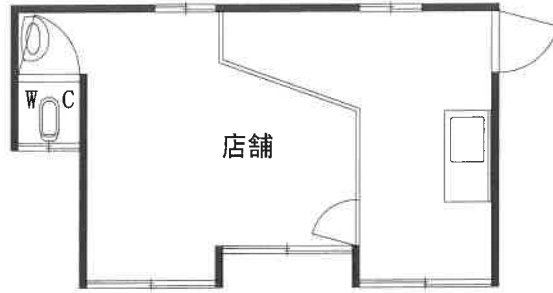


物件2 建物
1階



物件2 建物
2階

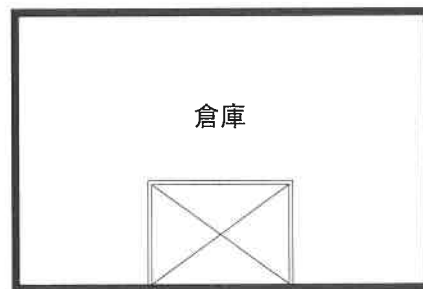
建物間取図(概略)



物件3 建物



物件4 建物
1階



物件4 建物
2階

写真1

物件3建物

物件2建物



道路(56)

物件1土地

境界標

写真2

物件2建物

物件4建物



写真3

物件2建物

1階室内(洋室1)



写真4

物件2建物

1階室内(キッチン)



写真5

物件2建物

1階室内(浴室)



写真6

物件2建物

1階室内(和室1)



写真7

物件2建物

1階室内(和室2)



写真8

物件2建物

2階室内(洋室3)



写真9

物件2建物

2階室内(洋室2)



写真10

物件3建物室内



写真1 1

物件4 建物

1階室内



写真1 2

物件4 建物

2階室内



副

令和6年(ケ)第20号
令和6年7月26日受理
令和6年8月20日現地調査
令和6年9月5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 26,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,010,000 円
物件2 (建物)	金 10,340,000 円
物件3 (建物)	金 2,370,000 円
物件4 (建物)	金 2,260,000 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の内訳価格は物件2乃至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2乃至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 地番 地目 地積	西尾市桜町五丁目 46番 宅地 441.66平方メートル 共有者 持分2781万2157分の 1744万1438 共有者 持分2781万2157分の 1037万719	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市桜町五丁目 46番地 46番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 90.04平方メートル 2階 29.16平方メートル 共有者 持分8343万6471分の 3488万2876 共有者 持分8343万6471分の 4855万3595	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市桜町五丁目 46番地 46番の2 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 20.70平方メートル 共有者 持分2781万2157分の 1744万1438 共有者 持分2781万2157分の 1037万719	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市桜町五丁目 46番地 46番の3 倉庫 木造波形石綿スレートぶき平家建 19.87平方メートル 共有者 持分2781万2157分の 1744万1438 共有者 持分2781万2157分の 1037万719	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
4	<p>物件4建物は未登記部分があり、現況の構造及び床面積は下記のとおりである。</p> <p>現況構造 木造波形石綿スレートぶき2階建</p> <p>現況床面積 1階 19.87m² 2階 約17.39m²</p>		

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）

位置・交通	名鉄西尾線「桜町前」駅 西方 道路距離約230m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所、共同住宅等が混在する地域	
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% 準防火地域 (都市計画道路(3・5・254中町通線・整備済み)の中心線から20mの範囲) 屋外広告物制限区域：市町村の許可地域(5条1項) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 441.66㎡ 間口 約25.5m、奥行 最大約22m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1の土地は、南側で幅員約12mの舗装市道とほぼ等高に接している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2乃至4の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の南側は市道、西側及び北側は一般住宅等、東側は共同住宅である。	
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)	
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45年以降)による地歴調査を行った結果、当該物件が建設される以前は未利用地、倉庫等の敷地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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の南側接面市道は整備済みの都市計画道路(3・5・254中町通線)である。 ・下水道について西尾市上下水道営業課にて聴取したところ、本件土地の南側接面道路に埋設されている下水道本管から本件土地へ引込みはあるが、接続はされていないとのことである。関係者によれば、物件2建物は個別浄化槽を使用しているとのことである。 ・西尾市備え付けの内水ハザードマップ(西尾・花ノ木・鶴城・八ツ面・西野町・米津地区)によれば、本件土地は内水氾濫により想定される最大浸水深50cm未満の区域に該当する。 ・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。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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53年3月25日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 リシン吹付、タイル貼等 内壁 繊維壁、ボード等 天井 クロス貼、竿縁天井等 床 クッションフロア、板張り、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 5K （附属資料6 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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物のキッチンは、壁に損傷があるほか、床に傷みがある。 ・物件2建物は建築後相当年数が経過しており、老朽化している。 ・物件2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。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

(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 昭和54年建築 (令和6年公課証明記載内容による) 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 ボード等 天井 ボード等 床 コンクリート等 設備 電気、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 店舗 間取り 附属資料6 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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3建物は建築後相当年数が経過しており、老朽化している。 ・トイレは汲み取り式である。 ・物件3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。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

(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	<p>建築年月日 昭和53年頃建築（関係者聴取による） 関係者に聴取したところ、物件2建物が建てられ たところ（物件2は昭和53年3月25日新築）に建築さ れたとのことである。</p> <p>経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 0年</p>
仕 様	<p>構造 木造2階建 屋根 波形石綿スレートぶき 外壁 波形鋼板等 内壁 波形鋼板等 天井 スレート等 床 コンクリート等 設備 ー その他 ー</p>
床面積(現況)	<p>1階 19.87㎡ 2階 約17.39㎡（未登記部分） 合計 約37.26㎡</p>
現況用途等	<p>現況用途 倉庫 間取り 附属資料6 建物間取図（概略）のとおり</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4建物の2階部分は未登記である。 ・物件4建物は建築後相当年数が経過しており、老朽化している。 ・物件4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。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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)

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	101,000	0.95	441.66	0.9	38,140,000

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5-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 103,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/105 & \times 100/98 & = 101,000\text{円}/\text{㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.95

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2乃至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
2	132,000	119.20	0.02	310,000
3	110,000	20.70	0.02	50,000
4	55,000	約37.26	0.02	40,000

ウ 現価率：

物件 2

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}46\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

物件 3

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}46\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

物件 4

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}46\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

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	38,140,000	0.55	法定地上権	20,980,000

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±イ)-ウ}×エ ×オ
1	38,140,000	-20,980,000		1.0	0.7	12,010,000
2	310,000	+14,460,000	0	1.0	0.7	10,340,000
3	50,000	+3,330,000	0	1.0	0.7	2,370,000
4	40,000	+3,190,000	0	1.0	0.7	2,260,000
一括価格 (合計)						26,980,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：土地利用権等価格を物件2乃至4の建築面積で案分し下記のとおり査定した。

	土地利用権等価格	各建築面積	建築面積合計	案分後土地利用権等価格
物件2：	20,980,000円	× 90.04㎡	÷ 130.61㎡	= 14,460,000円
物件3：	20,980,000円	× 20.70㎡	÷ 130.61㎡	= 3,330,000円
物件4：	20,980,000円	× 19.87㎡	÷ 130.61㎡	= 3,190,000円

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

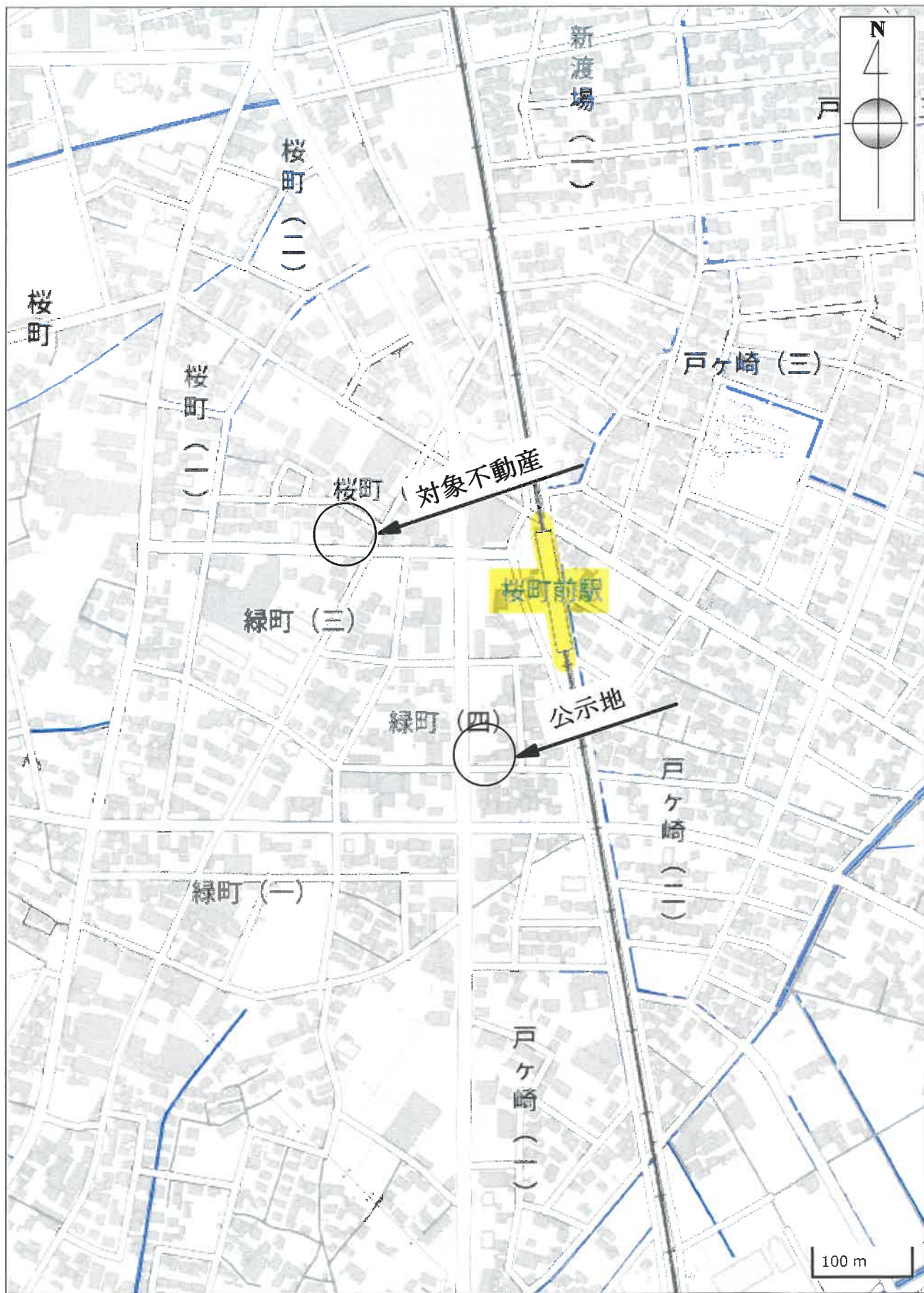
地価公示価格（西尾5-4）

所 在：西尾市緑町4丁目48番
価 格：103,000円／m²
位 置：名鉄西尾線「桜町前」駅の南方道路距離約260m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：256m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側幅員18.0m県道に接面、南側道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：店舗、営業所等が混在する県道沿いの商業地域

第7 附属資料

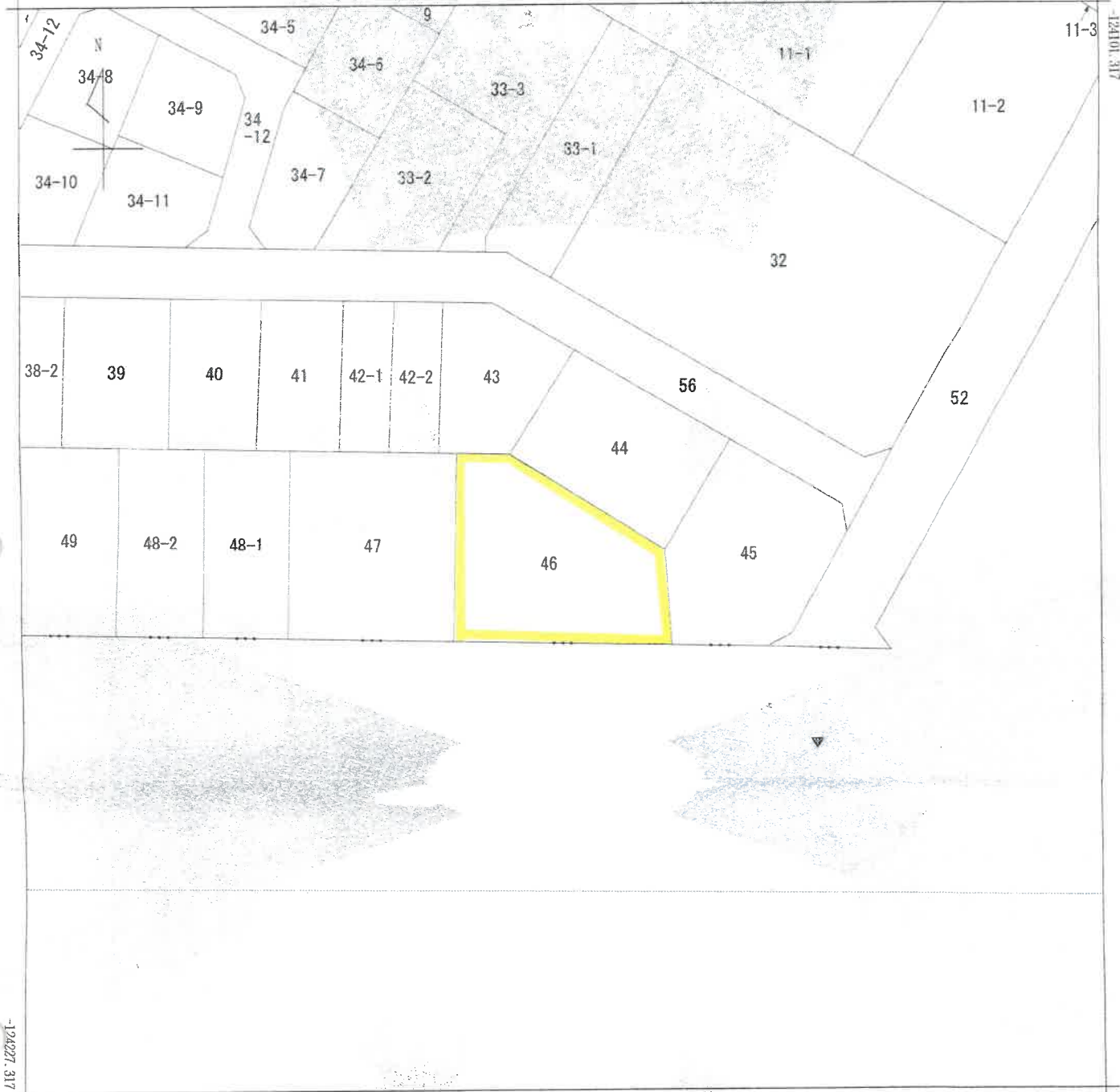
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真撮影図
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





-9791.826 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

桜町5丁目

請求部	所在	西尾市桜町五丁目		地番	46番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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6年4月15日

名古屋法務局刈谷支局

登記官

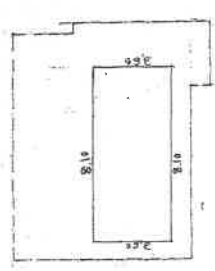
請求番号：11-1

(1/1)

登記年月日：昭和53年4月19日

010550

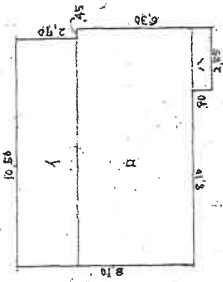
各階平面図



二階

求積 $8.10 \times 8.10 = 29.16$

床面積 29.16 m^2



一階

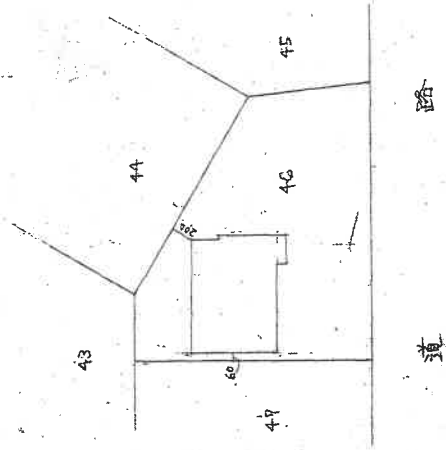
求積
 $1.050 \times 2.40 = 28.350$
 $10.75 \times 5.40 = 59.130$
 $2.85 \times 0.90 = 2.565$
 計 90.045

床面積 90.04 m^2

建物図面

家屋番号 46番

建物の所在 西尾市桜町5丁目46番地



作成者

53年4月12日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

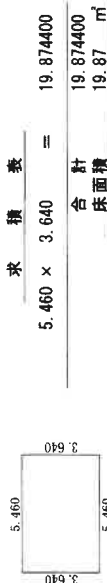
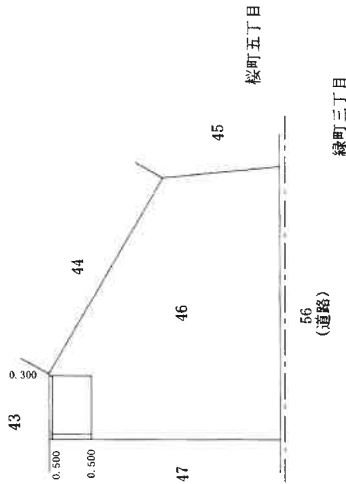
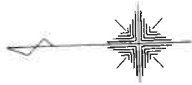
53.4.19

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局管轄)
 令和6年4月15日 名古屋法務局刈谷支局 登記官

A4判に縮小

建物平面図

家屋番号 46番の3
建物の所在 西尾市桜町五丁目46番地



求積表
5.460 x 3.640 = 19.874400

合計床面積	19.87	m ²
-------	-------	----------------

単位：m

縮尺 1/500

申請人

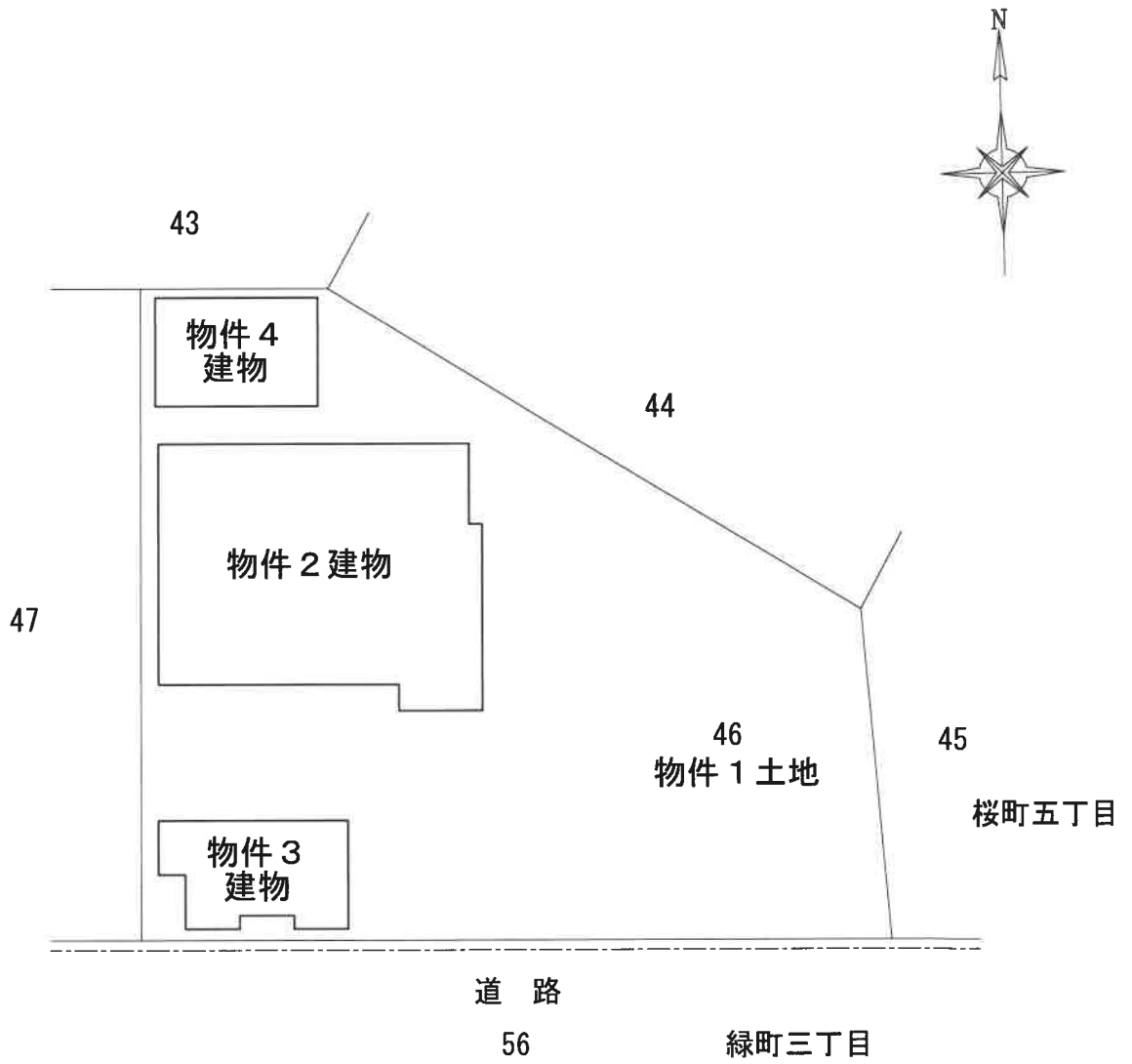
単位：m

縮尺 1/250

作成者

令和6年6月5日作成

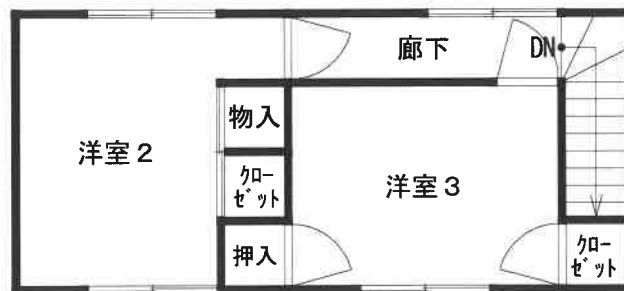
土地建物配置図(概略)



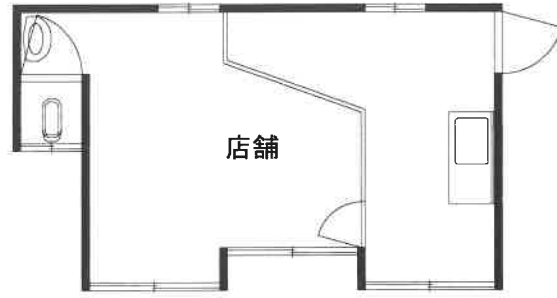
建物間取図(概略)1/2



物件2
1階



物件2
2階



物件 3



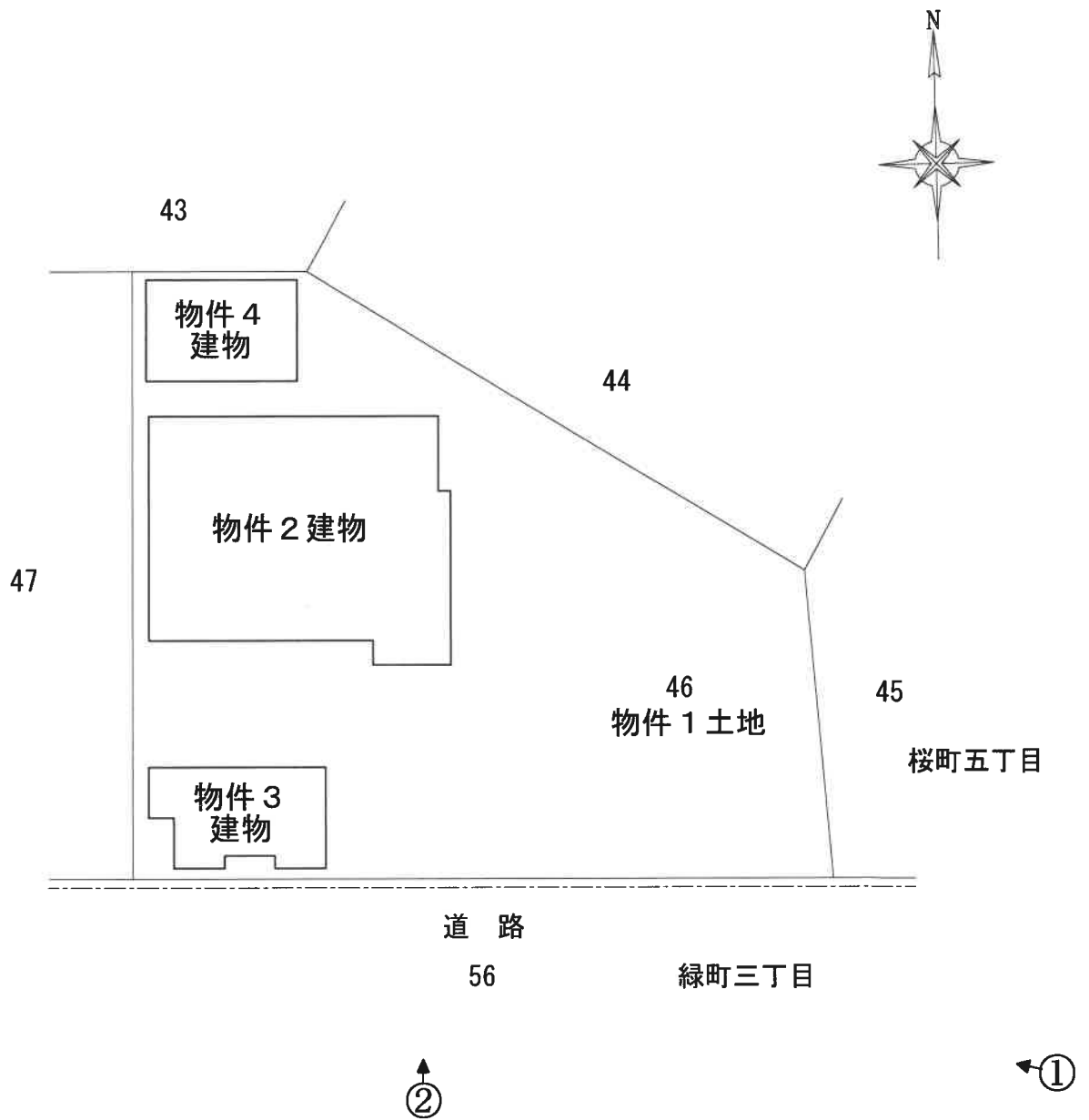
物件 4
1階



物件 4
2階

種 類 : 倉庫
構 造 : 木造波形石綿スレートぶき
2階建
床面積 : 1階 19.87㎡
2階 約17.39㎡(未登記)

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

