

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 7 年 11 月 20 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 7 年 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 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 10 月 8 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）
1～11	18,510,000 14,808,000	一括	3,702,000	500,645	95,210
1	780,000				
2	1,110,000				
3	6,460,000				
4	110,000				
5	880,000				
6	2,040,000				
7	2,020,000				
8	840,000				
9	1,190,000				
10	2,400,000				
11	680,000				
備考	別紙記載の機械器具類に特段の価額は定めない。				



物 件 目 録

- 1 所 在 碧南市神有町一丁目
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 57.16 平方メートル
- 2 所 在 碧南市神有町一丁目
 地 番 16 番 2
 地 目 宅地
 地 積 113.83 平方メートル
- 3 所 在 碧南市神有町一丁目
 地 番 17 番 1
 地 目 宅地
 地 積 647.10 平方メートル
- 4 所 在 碧南市神有町一丁目 17 番地 1
 家屋 番号 17 番 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 35.42 平方メートル
- 5 所 在 碧南市神有町一丁目
 地 番 17 番 2
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 89.89平方メートル

6 所 在 碧南市神有町一丁目 17番地2、16番地2、18番地3

家屋 番号 17番2

種 類 居宅・車庫・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 129.78平方メートル
2階 145.78平方メートル
3階 37.49平方メートル

7 所 在 碧南市神有町一丁目

地 番 18番1

地 目 宅地

地 積 207.50平方メートル

8 所 在 碧南市神有町一丁目 18番地1、17番地

家屋 番号 18番1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 211.75平方メートル
2階 66.53平方メートル

(現況)

種 類 工場

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具類は別紙のとおり)



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--|
| 9 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 |
| | 地 番 | 18 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.70 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 18 番地 2、17 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 18 番 2 |
| | 種 類 | 工場・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 244.26 平方メートル
2 階 163.07 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 |
| | 地 番 | 18 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.64 平方メートル |



(別紙) 物件8建物内等に存在する機械器具類一覧表

	名称	記号番号	製造年月	取得年月
1	コンプレッサー			平成元年5月
2	粉碎機(29-00)			平成4年12月
3	粉碎機(35-00)			平成7年2月
4	粉碎機(37-00)			平成7年7月
5	成形機(KM-280 t)	PE-SZ1040	平成7年7月	平成7年8月
6	成形機(KM-B2-650)	XD-MM1067	平成12年12月	平成13年1月
7	ノンフリュームパッケージ			平成14年11月
8	ジェットサイクロン			平成14年11月
9	取出機			平成14年12月
10	開放型クーリングタワー			平成16年7月
11	粉碎機(DAS-42)			平成19年7月
12	水冷式チラー			平成27年7月

※ 空欄箇所は不明である。

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者有限会社碧南プラスチックが占有している。

【物件番号6】

本件共有者A及び同Bが占有している。

【物件番号8】

本件所有者有限会社碧南プラスチックが占有している。

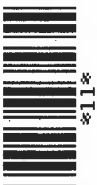
【物件番号10】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4, 8, 10】

本件各建物及び物件3土地上に存する工作物(倉庫)はつながっており、内部で行き来できる構造になっている。



《 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 | 碧南市神有町一丁目 |
| | 地 番 | 16 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 |
| | 地 番 | 16 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.83 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 |
| | 地 番 | 17 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 647.10 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 17 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 17 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 35.42 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 |
| | 地 番 | 17 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 89.89 平方メートル

6 所 在 碧南市神有町一丁目 17 番地 2、16 番地 2、18 番地 3

家屋 番号 17 番 2

種 類 居宅・車庫・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 129.78 平方メートル
2 階 145.78 平方メートル
3 階 37.49 平方メートル

7 所 在 碧南市神有町一丁目

地 番 18 番 1

地 目 宅地

地 積 207.50 平方メートル

8 所 在 碧南市神有町一丁目 18 番地 1、17 番地

家屋 番号 18 番 1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 211.75 平方メートル
2 階 66.53 平方メートル

(現況)

種 類 工場

(工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具類は別紙のとおり)



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------------|
| 9 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 |
| | 地 番 | 18番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.70平方メートル |
| 10 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 18番地2、17番地1 |
| | 家屋 番号 | 18番2 |
| | 種 類 | 工場・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 244.26平方メートル
2階 163.07平方メートル |
| 11 | 所 在 | 碧南市神有町一丁目 |
| | 地 番 | 18番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.64平方メートル |



(別紙) 物件8建物内等に存在する機械器具類一覧表

	名称	記号番号	製造年月	取得年月
1	コンブレッサー			平成元年5月
2	粉碎機(29-00)			平成4年12月
3	粉碎機(35-00)			平成7年2月
4	粉碎機(37-00)			平成7年7月
5	成形機(KM-280 t)	PE-SZ1040	平成7年7月	平成7年8月
6	成形機(KM-B2-650)	XD-MM1067	平成12年12月	平成13年1月
7	ノンフリュームパッケージ			平成14年11月
8	ジェットサイクロン			平成14年11月
9	取出機			平成14年12月
10	開放型クーリングタワー			平成16年7月
11	粉碎機(DAS-42)			平成19年7月
12	水冷式チラー			平成27年7月

※ 空欄箇所は不明である。

令和 6 年(ケ)第 78 号

令和 6 年 11 月 8 日受理

令和 6 年 12 月 17 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 碧南市神有町一丁目
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 57.16 平方メートル

所有者

2 所 在 碧南市神有町一丁目
 地 番 16 番 2
 地 目 宅地
 地 積 113.83 平方メートル

所有者

3 所 在 碧南市神有町一丁目
 地 番 17 番 1
 地 目 宅地
 地 積 647.10 平方メートル

所有者

4 所 在 碧南市神有町一丁目 17 番地 1
 家屋 番号 17 番 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 35.42 平方メートル

物 件 目 録

所有者

5 所 在 碧南市神有町一丁目
 地 番 17 番 2
 地 目 宅地
 地 積 89.89 平方メートル

所有者

6 所 在 碧南市神有町一丁目 17 番地 2、16 番地 2、18 番地 3
 家屋 番号 17 番 2
 種 類 居宅・車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 129.78 平方メートル
 2 階 145.78 平方メートル
 3 階 37.49 平方メートル
 共有者 持分 100 分の 60
 共有者 持分 100 分の 40

7 所 在 碧南市神有町一丁目
 地 番 18 番 1
 地 目 宅地
 地 積 207.50 平方メートル

所有者

物 件 目 録

8 所 在 碧南市神有町一丁目 18 番地 1、17 番地

家屋 番号 18 番 1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 211.75 平方メートル
2 階 66.53 平方メートル

所有者

9 所 在 碧南市神有町一丁目

地 番 18 番 2

地 目 宅地

地 積 218.70 平方メートル

所有者

10 所 在 碧南市神有町一丁目 18 番地 2、17 番地 1

家屋 番号 18 番 2

種 類 工場・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 244.26 平方メートル
2 階 163.07 平方メートル

所有者

11 所 在 碧南市神有町一丁目

地 番 18 番 3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 69.64 平方メートル

所有者

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1～3, 5, 7, 9, 11	
現況地目	■宅地(物件1～3, 5, 7, 9, 11) □公衆用道路(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	■その他の者(有限会社碧南プラスチック)(以下「会社」という。) 上記の者が物件3土地に下記建物を、物件3, 7土地に物件8建物をそれぞれ所有し、占有している。 ■土地所有者A 上記の者が物件2, 5, 11土地に物件6建物を所有(共有)し、物件3, 9土地に物件10建物を所有し、それぞれ占有している。 上記の者が物件1土地を更地の状態で占有している。 ■その他の者B 上記の者が物件2, 5, 11土地に物件6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 □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 上記の者が本建物を事務所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 □ 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 ■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 6
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 A, B ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅, 車庫, 倉庫として使用している ☐ 「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	☒ 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
敷 地	物件 2, 5, 11 土地のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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 8
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異なる ☒ 種 類：工場 ☐ 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 上記の者が本建物を工場として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	所在は「碧南市神有町一丁目 1 8 番地 1， 1 7 番地 1」である。
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
敷 地	物件 3， 7 土地のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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 1 0
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 上記の者が本建物を工場、倉庫として占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	
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
敷 地	物件 3， 9 土地のとおり
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■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
(8 枚目)

占有者及び占有権原(物件2, 5, 11関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件6建物敷地部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ B		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A(土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和58年5月10日(物件6建物新築登記日)		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原(物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件4建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 会社	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者会社代表者兼土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和60年10月30日(物件4建物新築登記日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件3, 7関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件8建物敷地部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ 会社		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A(占有者会社代表者兼土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和61年11月28日(売買年月日)		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件10関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ 会社		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 工場		
☒ 関係人(☒ A(占有者会社代表者兼土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和59年9月1日(占有者会社成立の年月日)		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める		
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		

(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	1 私は、物件1～3，5，7，9，11土地(以下「本件各土地」という。)，物件6，10建物の所有者(物件6建物は共有)及び物件4，8建物の所有者会社の代表者で、物件6建物の相共有者Bは私の妻です。 2 物件4建物について (1) 会社が事務所として使用しており、第三者に貸している部分はありません。 (2) 私が所有する物件3土地に建てられていますが、私と会社との間に地代等の金銭授受はありません。 3 物件6建物について (1) 私とBが住んでいます。同建物内で犬や猫は飼っておらず、第三者に貸している部分もありません。 (2) 私が所有する物件2，5，11土地にBも持分を有する同建物が建てられていることについて、私とBとの間に地代等の金銭授受はありません。 (3) 市の上水を使用しており、下水は浄化槽で、ガスはプロパンです。 (4) 新築当初から大雨や風向きによって雨漏りする箇所がありましたが、同建物を建てた建築会社は、同建物の完成後に倒産しましたので、今も雨漏りします。 (5) 屋上には太陽光温水器が設置されており、同温水器は現在も使用しています。夏場の水温は十分温かいですが、冬場の水温はぬるいです。 4 物件8建物について (1) 会社が工場として使用しています。以前は同建物内に会社の事務所がありましたが、同事務所は物件4建物に移動しました。 (2) 私が所有する物件3，7土地に建てられていますが、私と会社との間に地代等の金銭授受はありません。 (3) 変電設備が設置されていますが、電気保安協会の検査を受けており、同設備にポリ塩化ビフェニル(PCB)が含有するコンデンサ等は使用されていないと思います。 (4) 同建物内には成形機が設置されており、その振動を軽減するために設置場所のコンクリート基礎は2メートル程打っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(5) 同建物の場所には、鶏舎として使用していた建物があったのですが、その建物を取り壊して物件8建物を建てたのです。 5 物件10建物について (1) 会社が工場・倉庫として無償で使用しています。 (2) 当初、同建物は鶏舎として使用するために私の父親が建てたのですが、鶏舎として使用しなくなった後に鉄骨等の柱を入れる等して工場・倉庫として使用できるようにしたものです。 6 物件4, 8, 10建物及び工作物は、それぞれ繋がった構造になっており、内部から各建物に行き来することができます。 7 物件9土地には井戸があり、井戸水は木々などの水やりに使用しています。 8 物件9土地の北東側に設置されている壁は防火・防音壁です。 9 物件1～11土地・建物で事件・事故が起きたことはありません。 10 本件各土地は、境界で問題になったことはありません。

(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1～11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る。
- 2 本件各土地は一体敷地として利用されており、物件3土地に物件4建物が、物件2, 5, 11土地に物件6建物が、物件3, 7土地に物件8建物が、物件3, 9土地に物件10建物がそれぞれ建てられている。なお、物件1土地には建物及び工作物等は存在しておらず、駐車場として使用されている。また、本件各土地(物件1土地を除く)のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、物件3土地には工作物(倉庫)が、物件9土地には電柱が2本、物件2土地には電柱が1本それぞれ設置されている。なお、物件2土地の概ね北西角付近に存在する電柱の一部は同土地に跨っている可能性がある。
- 3 物件4, 6, 8, 10建物の各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5～8, 12枚目に記載のとおりである。
- 4 物件4, 6, 8, 10建物の状況については、いずれも経年に相当する劣化が認められるが、特に物件4, 6建物は雨漏りによる天井クロスの剥がれ、シミが多く認められ、物件6建物の軒天の一部は崩落している。
- 5 物件4, 8, 10建物は、建築許可を得ずに建てられた可能性があるため、本件買受人は自治体等に確認することが望ましい。仮に法律に違反している場合は、建物を建て直すか、改築し法律に違反していない状態に改める必要が生じるものと思料する。
- 6 本件各土地の境界については、地積測量図が存在すること、現認した状況及び関係人の陳述から概ね明らかになっており、特に争いは生じていないものと思料する。
- 7 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11月11日(月) 15:35-16:00	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1~3, 5, 7, 9, 11 土地調査, 外観写真撮影, Aから事情聴取
6年11月12日(火) 9:00-9:10	当庁 名古屋法務局 岡崎支局	Aに通知書送付 公図, 土地建物登記事項証明書等交付申請
6年12月6日(金) 12:45-15:10	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☐ 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。

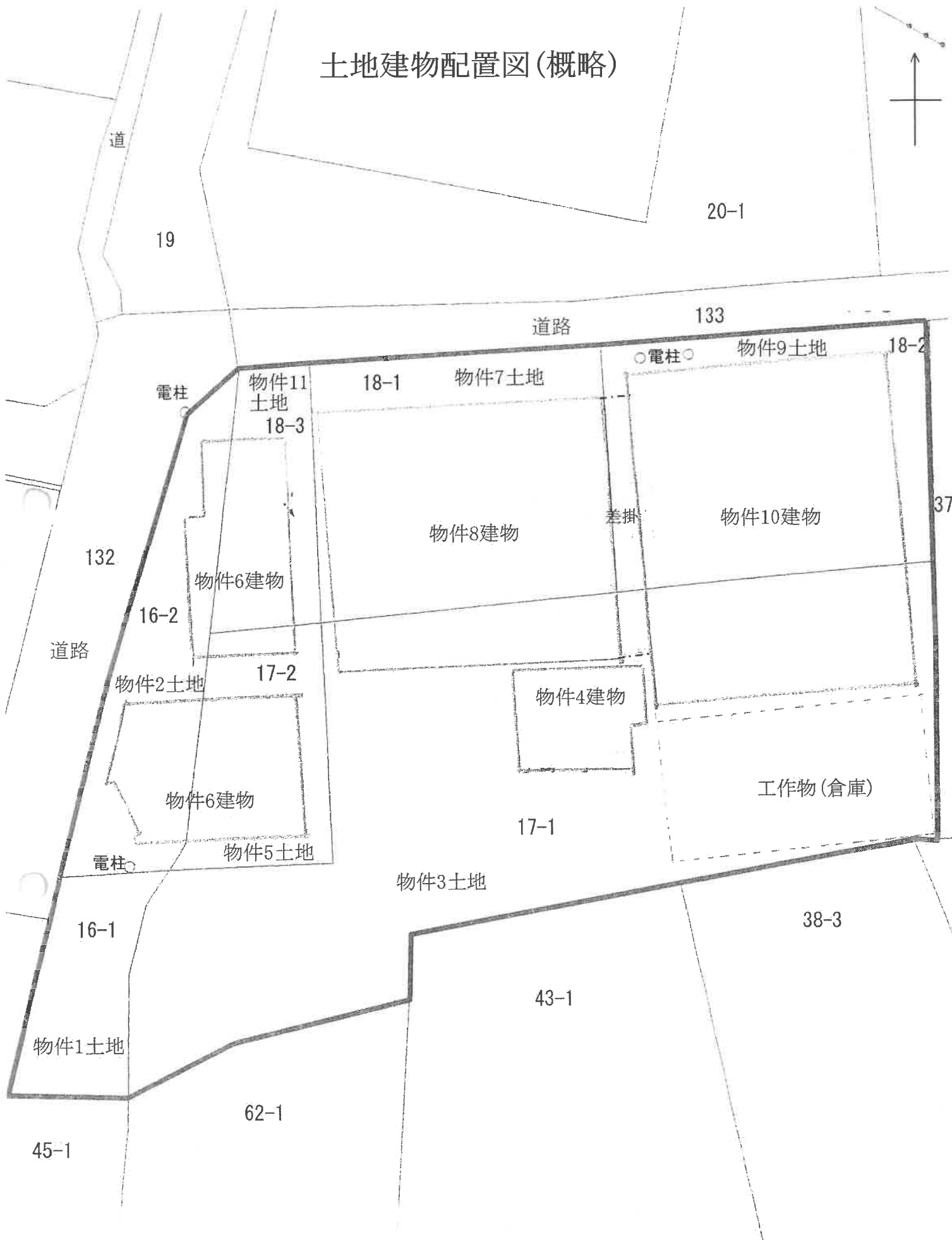
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

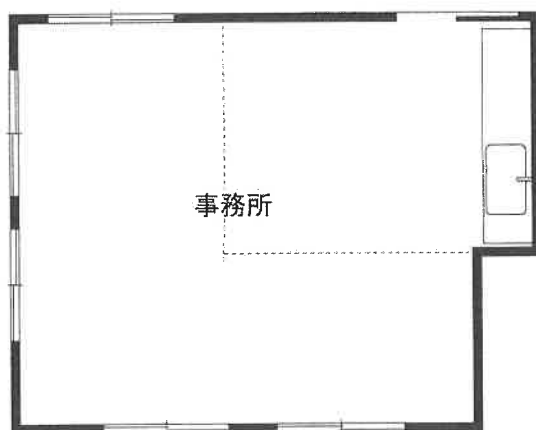
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

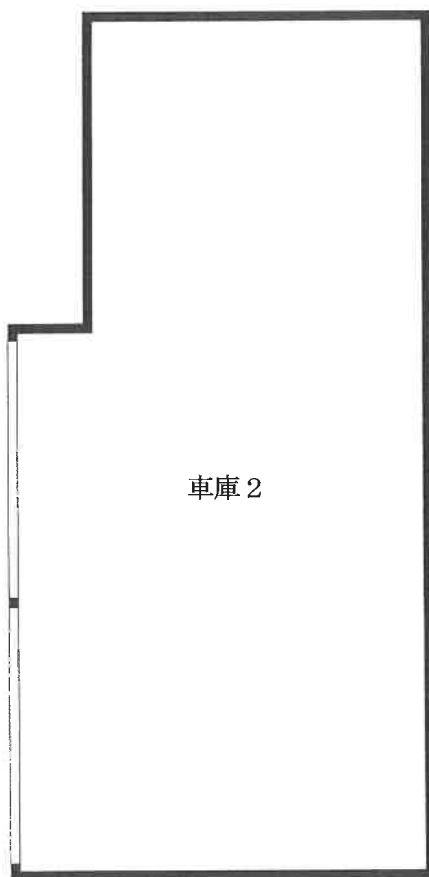




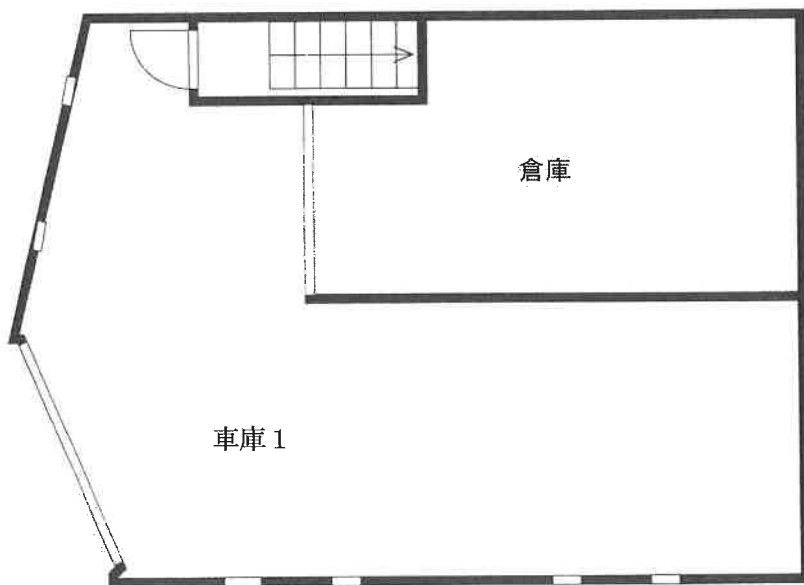
物件 4 建物

建物間取図(概略)

令和 6 年 (ケ) 第 7 8 号



車庫 2



倉庫

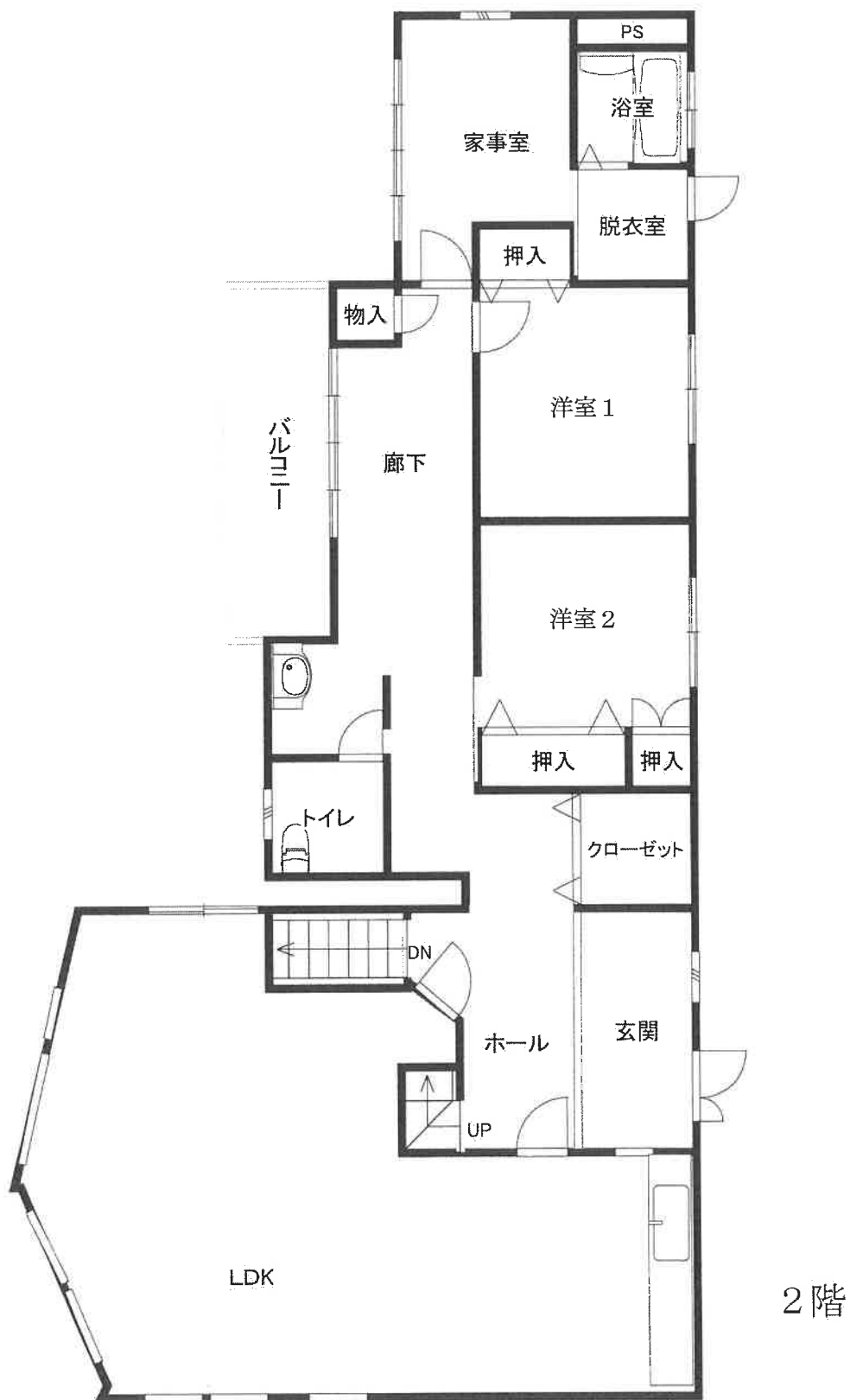
車庫 1

1 階

物件 6 建物

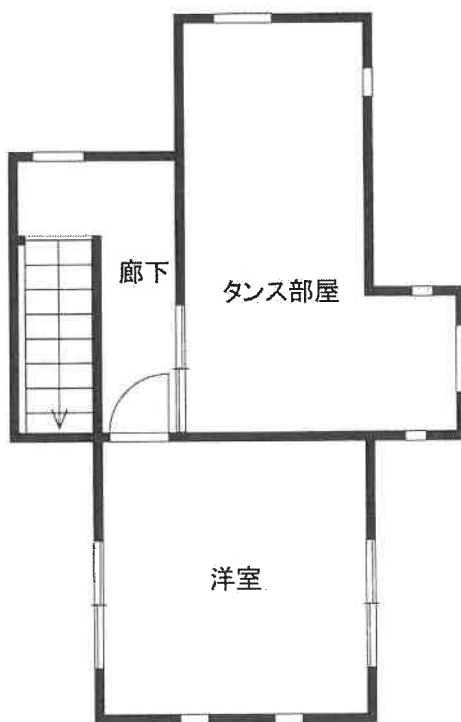
建物間取図(概略)

令和 6 年 (ケ) 第 7 8 号



物件6建物

建物間取図(概略)
令和6年(ケ)第78号



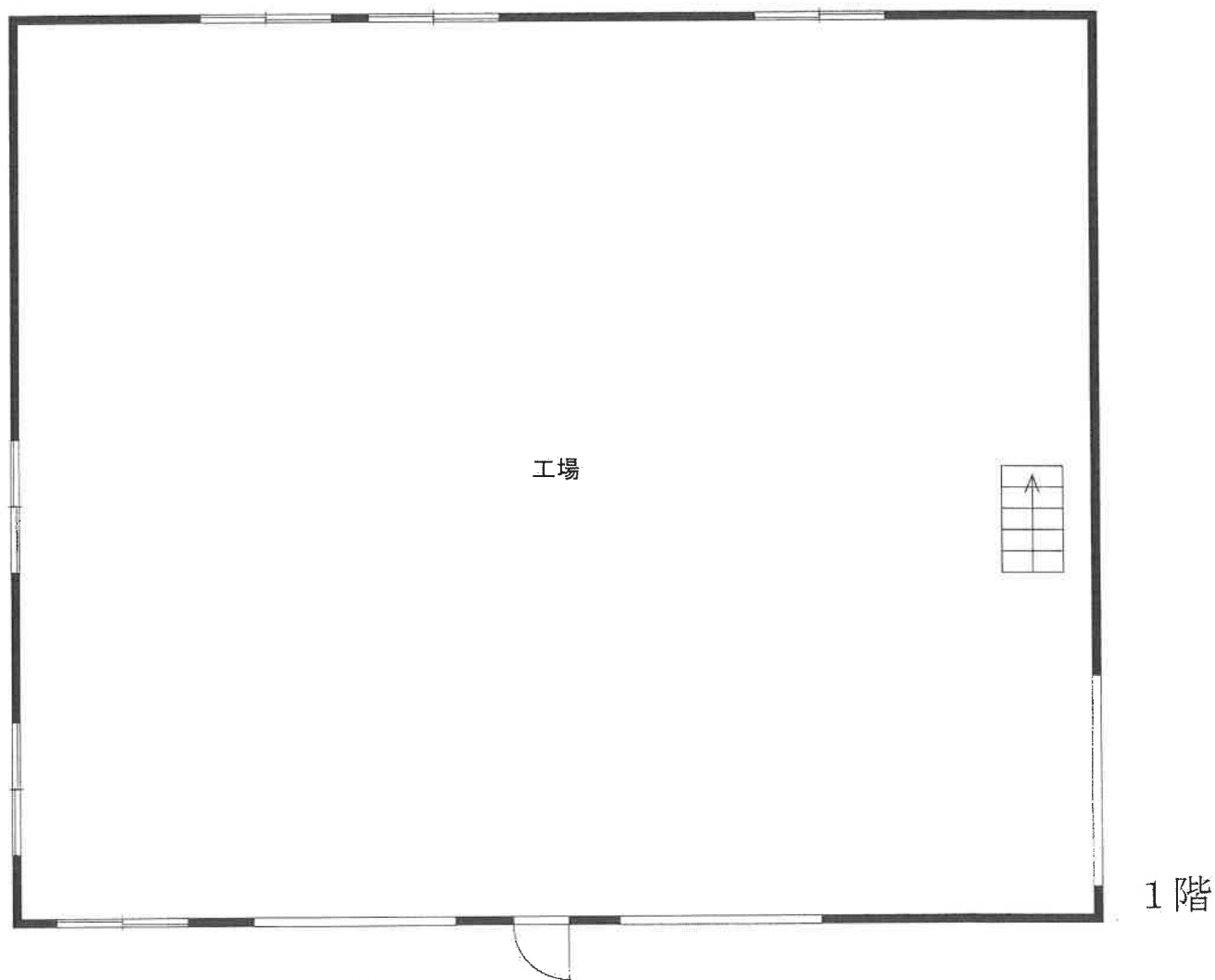
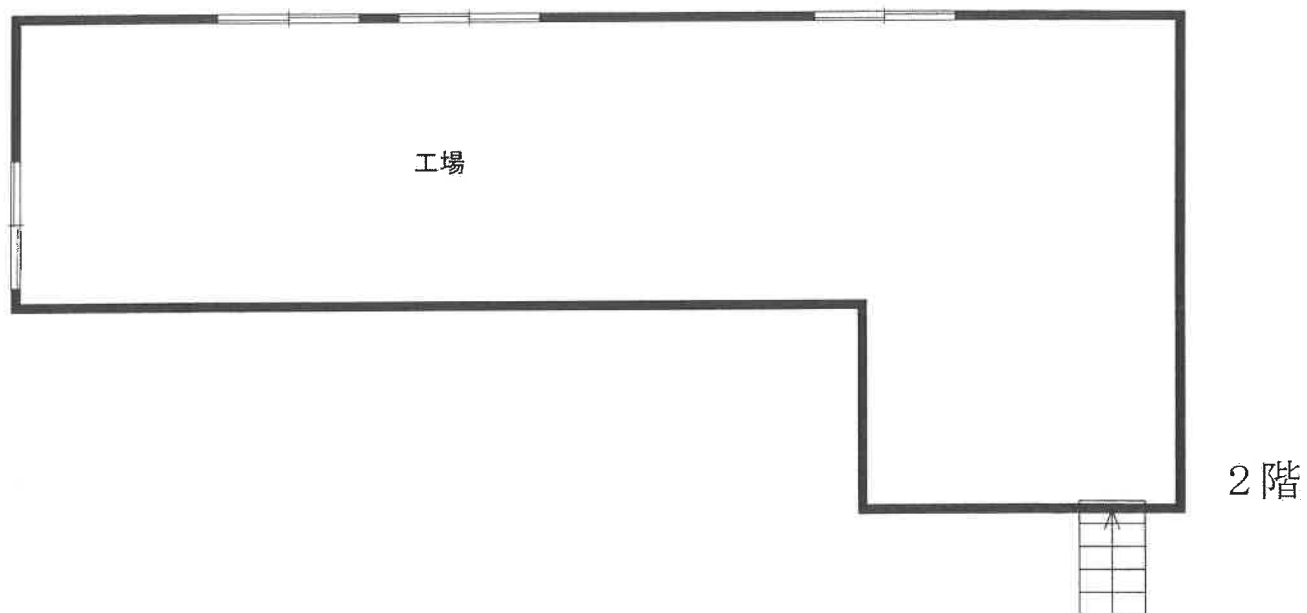
3階

物件 6 建物

建物間取図(概略)

令和 6 年 (ケ) 第 7 8 号

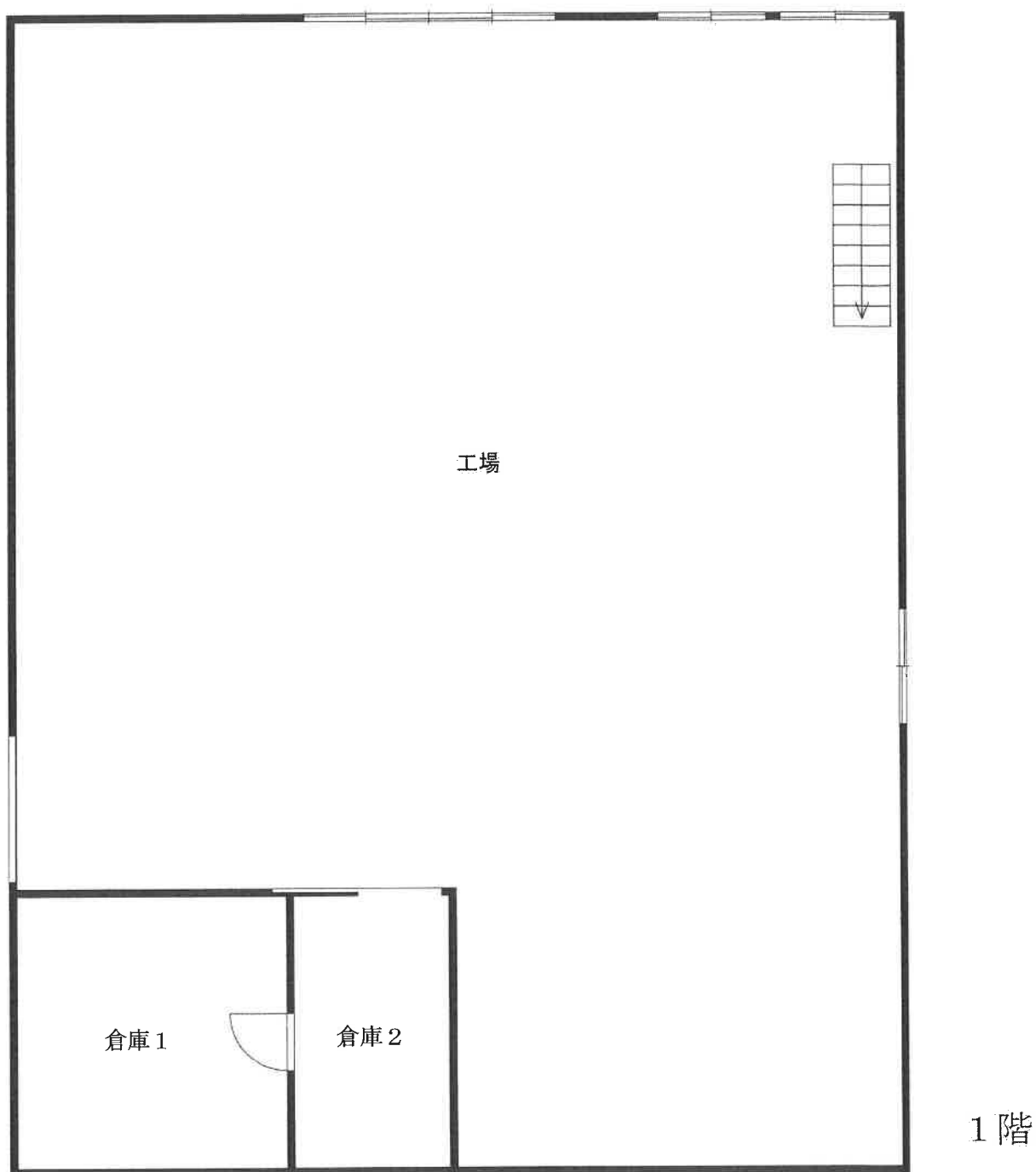
(2/枚目)



物件 8 建物

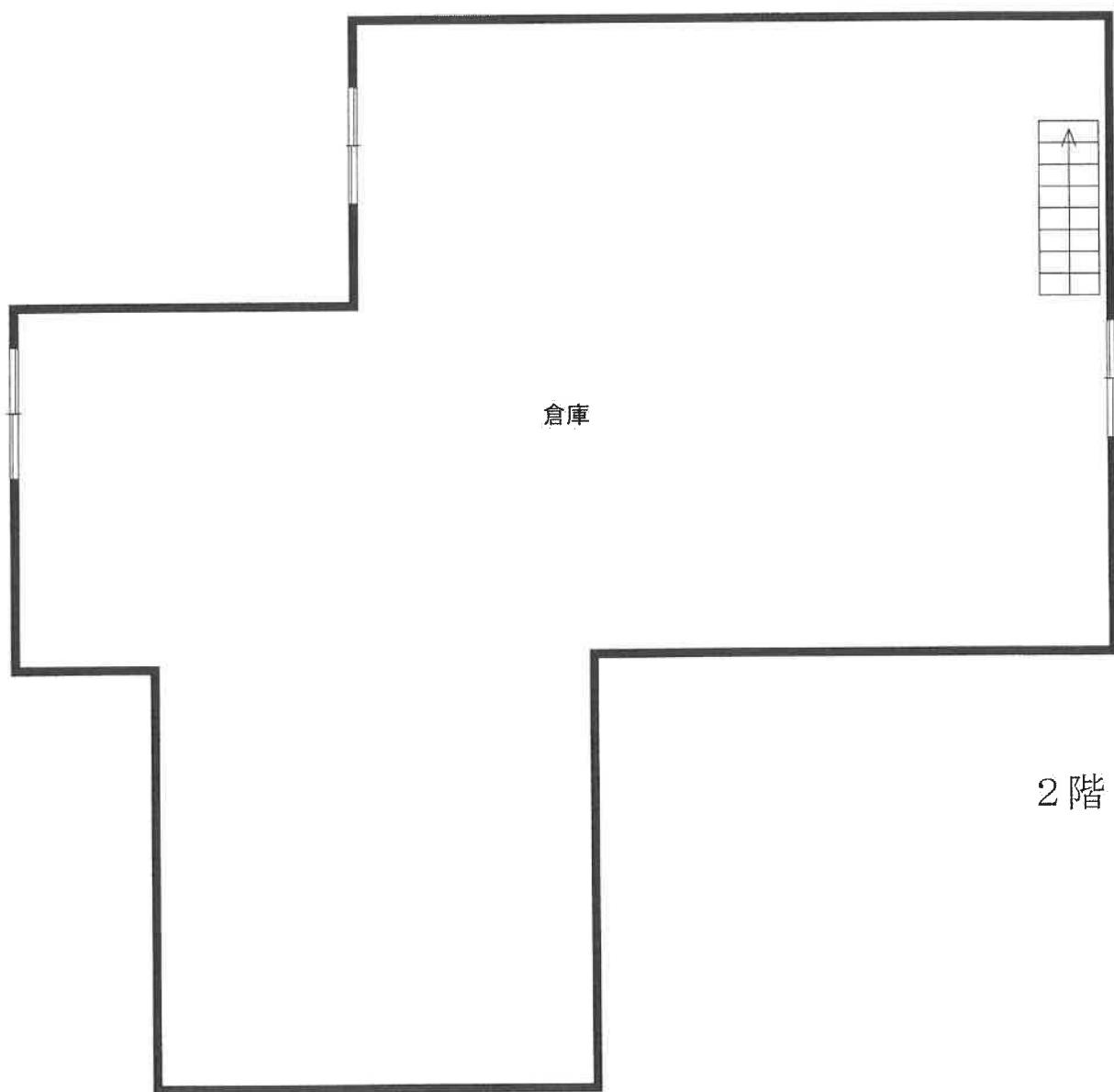
建物間取図(概略)

令和6年(ケ)第78号



物件10建物
建物間取図(概略)

令和6年(ケ)第78号



2階

物件10建物

建物間取図(概略)

令和6年(ケ)第78号

(24枚目)

写真1 物件8建物 物件4建物 工作物(倉庫)



写真2 物件6建物 物件8建物



写真3

電柱

物件6建物



物件2, 5, 11土地

道路(132)

写真4

変電設備

物件8建物



道路(133)

高低差あり

物件7土地
(26枚目)

写真5 防音・防火壁 電柱 物件10建物



道路(133)

井戸

物件7, 9土地

写真6 物件8建物 物件4建物 工作物(倉庫)



物件3, 7, 9土地
(27枚目)

写真7



物件1, 3 土地

写真8 物件6 建物



道路(132)

物件1, 2, 3, 5, 土地
(28 枚目)

写真 9

物件 4 建物室内(事務所)



写真 1 0

物件 4 建物室内(事務所の天井の状況)



写真 1 1

物件 4 建物室内(事務所)



写真 1 2

物件 6 建物

1 階室内(車庫 1)



写真1 3

物件 6 建物

1 階室内(車庫 2)



写真1 4

物件 6 建物

2 階室内(LDK)



写真1 5

物件 6 建物

2階室内(LDK)



写真1 6

物件 6 建物

2階室内(LDK)



写真 1 7

物件 6 建物

2階室内(洋室 2)



写真 1 8

物件 6 建物

2階室内(洋室 1)



写真 1 9

物件 6 建物

2 階室内(浴室)

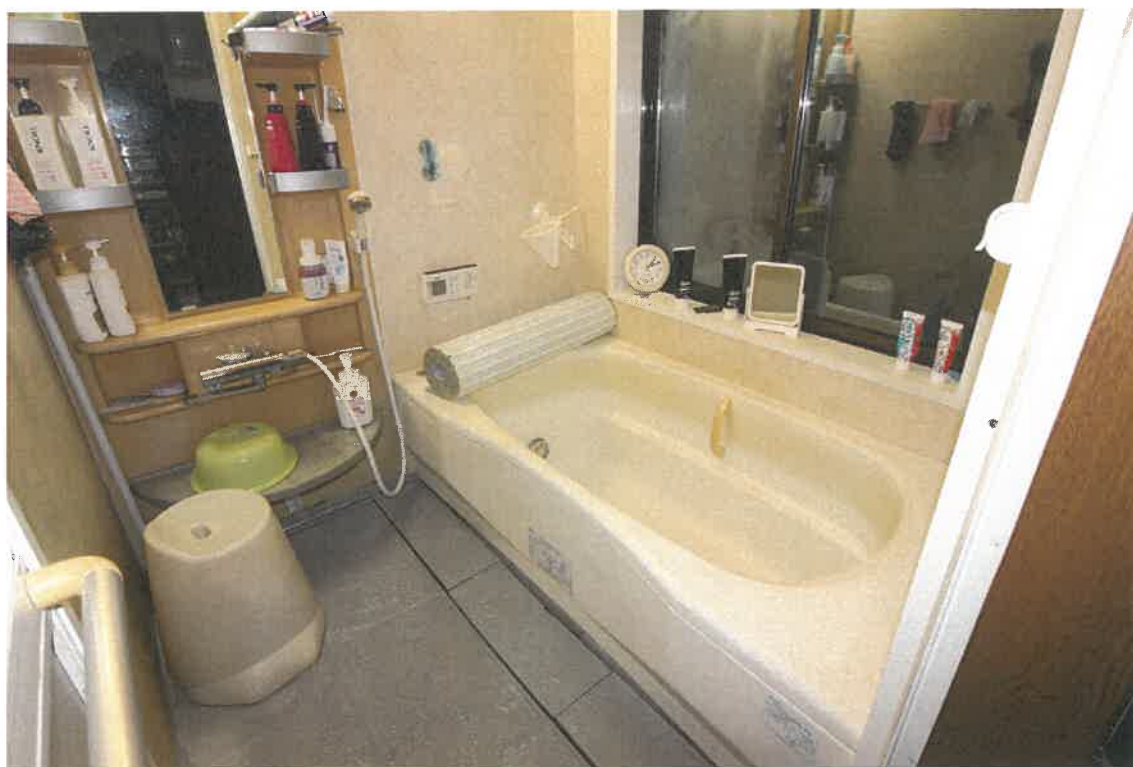


写真 2 0

物件 6 建物

3 階室内(洋室)



写真 2 1

物件 6 建物

3 階室内(洋室の雨漏りによるシミ)



写真 2 2

物件 6 建物

3 階室内(簞笥部屋の雨漏りによるシミ)



写真 2 3

物件 8 建物

1 階室内(工場)



写真 2 4

物件 8 建物

2 階室内(工場)



写真 2 5

物件 1 0 建物

1 階室内(工場)



写真 2 6

物件 1 0 建物

2 階室内(倉庫)



令和7年3月3日

名古屋地方裁判所岡崎支部 裁判官 殿

名古屋地方裁判所岡崎支部

執行官 池 上 浩 美

補 充 書

先に提出した令和6年（ケ）第78号事件の現況調査報告書に関して、物件8建物内等に存在する機械器具類に関して、次のとおり補充する。

記

（関係人の陳述）

A（物件8建物所有者会社代表者兼物件10建物所有者）

- 1 物件8，10建物内に工場抵当法第3条による機械器具類はありません。
- 2 物件8建物内にある2台の成形機は油圧式ですが，今は電気式のものが主流で，油圧式の成形機は製造されておらず，国内では油圧式の成形機の需要はなく，売却は困難です。
- 3 成形機を搬出するためには2，3個に分割する必要があり，搬入先で組み立てる際にはホイストが必要となり，機械の調整もしなければなりません。
- 4 前述のとおり，現在，これらの成形機は製造されていないので，故障した場合の部品の調達は難しいと思います。
- 5 物件8建物内にある機械器具類は，そのほとんどが経年による劣化，老朽化しており，長期間使用することはできないと思います。
- 6 物件8建物内にある機械器具類は，搬出するためには手間と費用がかかり，売却しても利益はほとんど出ませんので，鉄くずとしての売却になります。
- 7 帳簿上は，これらの機械器具類の価格はあるものとして処理していますが，

これは税金対策のためで、実際にはほとんどが無価値です。

(執行官の意見)

- 1 物件 8, 10 建物内には工場抵当法第 3 条による機械器具類は存在しない。
- 2 物件 8 建物内には別紙「物件 8 建物内に存在する機械器具類一覧表」に記載の機械器具類が存在する(開放型クーリングタワーは室外)が、搬出が容易でないものは 2 台の成形機のみで、他の機械器具類は比較的容易に搬出が可能であると思料する。
- 3 同一覧表に記載の機械器具類は特別に価値のあるものとは認められず、その処分には相当の費用を要するものと思料する。

(別紙) 物件 8 建物内等に存在する機械器具類一覧表

	名称	記号番号	製造年月	取得年月	写真番号
1	コンプレッサー			平成元年 5 月	1
2	粉碎機(29-00)			平成 4 年 1 2 月	2
3	粉碎機(35-00)			平成 7 年 2 月	2
4	粉碎機(37-00)			平成 7 年 7 月	2
5	成形機(KM-280 t)	PE-SZ1040	平成 7 年 7 月	平成 7 年 8 月	3
6	成形機(KM-B2-650)	XD-MM1067	平成 1 2 年 1 2 月	平成 1 3 年 1 月	4
7	ノンフリュームパッケージ			平成 1 4 年 1 1 月	5
8	ジェットサイクロン			平成 1 4 年 1 1 月	6
9	取出機			平成 1 4 年 1 2 月	4
10	開放型クーリングタワー			平成 1 6 年 7 月	7
11	粉碎機(DAS-42)			平成 1 9 年 7 月	8
12	水冷式チラー			平成 2 7 年 7 月	9

※ 空欄箇所は不明である。

写真1

コンプレッサー



写真2

粉砕機(29-00, 35-00, 37-00)



写真 3

成形機(KM-280 t)



写真 4

成形機(KM-B2-650)

取出機

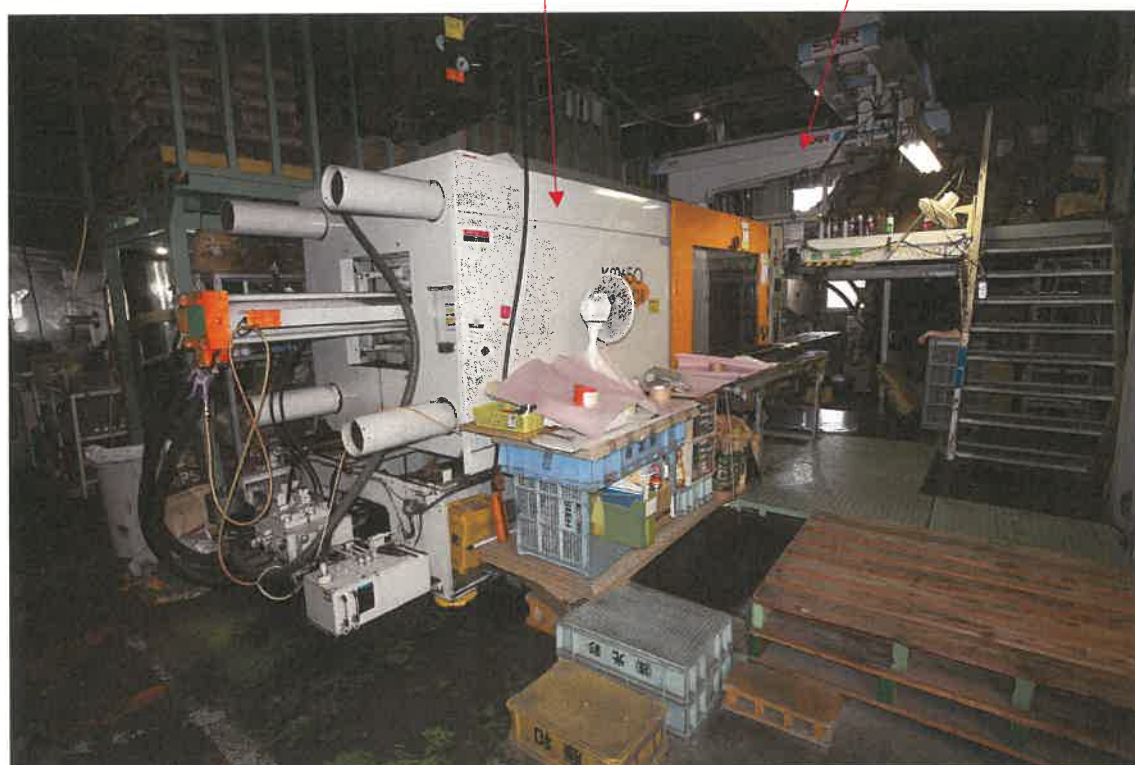


写真5

ノーフレームパッケージ



写真6

ジェットサイクロン



写真7

開放型クーリングタワー



写真8

粉砕機 DAS-42



写真9

水冷式チラー



令和6年(ケ)第 78号
令和7年 7月18日 受理
令和7年 7月24日 評価
発行番号 24-補1101号

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福岡 洋 介

令和6年(ケ)第78号につきまして、次のように補充いたします。

◎前回評価後、市場性の変動

◎物件目録9及び3の土地上に防火・防音パネルが存在する事実を考慮して、価格時点を現在時点として評価する。

第1 評価額

一 括 価 格	
金18,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金780,000円
物件2(土地)	金1,110,000円
物件3(土地)	金6,460,000円
物件4(建物)	金110,000円
物件5(土地)	金880,000円
物件6(建物)	金2,040,000円
物件7(土地)	金2,020,000円
物件8(建物)	金840,000円
物件9(土地)	金1,190,000円
物件10(建物)	金2,400,000円
物件11(土地)	金680,000円

- ① 一括価格は、物件1から11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2, 3, 5, 7, 9, 11の内訳価格は、物件4, 6, 8, 10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4, 6, 8, 10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等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	碧南市神有町一丁目 16番1 宅地 57.16㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	碧南市神有町一丁目 16番2 宅地 113.83㎡	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	碧南市神有町一丁目 17番1 宅地 647.10㎡	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	碧南市神有町一丁目 17番地1 17番1 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 35.42㎡	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	碧南市神有町一丁目 17番2 宅地 89.89㎡	同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	碧南市神有町一丁目 17番地2、16番地2、18番地3 17番2 居宅・車庫・倉庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階 129.78㎡ 2階 145.78㎡ 3階 37.49㎡	同 左

7	所在地 地番 地目 地積	碧南市神有町一丁目 18番1 宅地 207.50m ²	同 左
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市神有町一丁目 18番地1、17番地 18番1 工場・事務所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 211.75m ² 2階 66.53m ²	現況用途： 工場
9	所在地 地番 地目 地積	碧南市神有町一丁目 18番2 宅地 218.70m ²	同 左
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市神有町一丁目 18番地2、17番地1 18番2 工場・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 244.26m ² 2階 163.07m ²	同 左
11	所在地 地番 地目 地積	碧南市神有町一丁目 18番3 宅地 69.64m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
	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, 3, 5, 7, 9, 11）

位置・交通	名鉄三河線「碧南中央」駅の東方道路距離約2.2km くるくるバス「広藤園西」バス停の北東方道路距離約340m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道西尾環状線背後に位置し、一般住宅、共同住宅等を主体に、事業所等も見られる住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% _____ _____
画地条件	地積 1,403.82㎡ 間口 約40m、奥行 約45m 形状 やや不整形地	
接面道路の状況	西側幅員約5m(建築基準法第42条1項1号道路)、北側幅員約2.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路)に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は更地、物件2, 3, 5, 7, 9, 11土地は、物件4, 6, 8, 10建物の敷地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)	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし(個別浄化槽)	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質特定施設の届出は無いが、調査時プラスチック部品製造の工場として稼働中であり、所有者からの聞き取りによれば、1973年頃より事業を行っている模様である。評価人が別途調査機関に土壤汚染状況調査として行わせた机上調査の結果によれば、土壤汚染の可能性は「かつて一般的なプラスチック製品には安定剤として鉛を含む添加剤が用いられていた。近年はその使用が制限されているものの、対象物件では1973年頃より事業が行われており、鉛を含む製品が使用された可能性はある。また、製造に使用するピンの洗浄にトリクロロエチレンが使用されていたことより、地表面への浸透による土壤汚染の可能性を否定することはできないと考えられる」が、汚染の有無及びその程度の確定には、さらに詳細な調査を行う必要がある。	
特記事項	① 北側接面道路は、建築基準法第42条2項道路であるため、セットバックを要する。 ② 物件9及び3土地上に、高さ約6m×長さ約21m及び高さ約3.5m×長さ約8mの防火・防音パネル壁(鉄骨造パネル落とし込み)が設置されている。	

	③ 西側道路と物件6建物の敷地とは概ね等高であるが、物件4、8、10建物敷地は西側道路に対して約2m程度高く（物件6建物の東側に鉄筋コンクリート擁壁が設置されている）、敷地内の進入路を通る事となる。また、北側道路とは、約0.3m～1.0m程度高く接道している。 ④ 物件9土地には、井戸が有るとの事であった。 ⑤ 愛知県「水害情報マップ」によれば、対象物件周辺は、浸水想定区域図において想定最大浸水深3.0m未満程度が想定されている。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4, 6, 8, 10）

区 分	物件4 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60年10月30日新築	
	経 過 年 数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0.5年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	鋼板	
	内 壁	合板張り等	
	天 井	ボード等	
	床	モルタル等	
	設 備	水道、電気等	
	そ の 他	――	
床面積(現況)	延べ床面積35.42㎡ 未登記増築部分：なし		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	事務所 間 取 り 附属資料 建物間取図(概略)のとおり	
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	① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ② 西三河建設事務所での確認によれば、物件4建物の建築確認について、その存在が確認出来なかった。		

区 分	物件6 主である建物		
建築時期及び	建築年月日(登記記載)	昭和58年5月10日新築 平成12年3月30日増築	
経済的残存耐 用年数	経 過 年 数	約42年	
	経済的残存耐用年数	約2.5年	
仕 様	構 造	鉄骨造3階建	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	合板張り、クロス等	
	天 井	ボード、クロス等	
	床	フローリング等	
	設 備	水道、電気、流し、温水便座等	
	そ の 他	――	
床面積(現況)	延べ床面積約313.05㎡ 未登記増築部分：なし		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅(5LDK)・車庫・倉庫	
	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	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	① 室内の各所で雨漏りによる壁紙のシミやクロスの剥がれ、2階LDK等で床のたわみ部分等が見られた。 ② 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ③ 屋上に太陽光温水器が設置されているとの事であった。		

区 分	物件8 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54年10月28日新築	
	経 過 年 数	約46年	
	経済的残存耐用年数	約1.5年	
仕 様	構 造	鉄骨造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	波型スレート等	
	床	モルタル等	
	設 備	電気等	
	そ の 他	――	
床面積(現況)	延べ床面積278.28㎡ 未登記増築部分：なし		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 工場 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	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	① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ② 西三河建設事務所での確認によれば、物件8建物の建築確認について、昭和54年8月に倉庫として建築確認が取得されているが、取得の経緯は不明であった。また、現状の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」であり、工場の建築は認められておらず、現況用途の工場として継続使用することは困難な可能性が有る。詳しくは西三河建設事務所にて確認のこと。 ③ 北側壁面外側に変電設備が設置されているが、所有者からの聞き取りでは、PCBが含有するコンデンサ等はないと思うとの事であった。 ④ 建物内の機械設置のために、2m程の基礎が打ってあるとの事であった。 ⑤ 建物内に複数の機械器具類の設置が見られた。これら機械器具類は、いずれも年式・型式が古く、故障した場合部品の調達等は困難であり、またこれら機械器具類を搬出するにはかなりの費用がかかる模様である。したがって、機械器具類の市場価値は無いものと判断した。なお、機械器具類の詳細については、「現況調査報告書」を参照のこと。		

区 分	物件10 主である建物		
建築時期及び	建築年月日(登記記載)	昭和49年12月15日新築 昭和61年11月30日増築	
経済的残存耐用年数	経 過 年 数	約51年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	床	モルタル等	
	設 備	電気等	
	そ の 他	――	
床面積(現況)	延べ床面積407.33㎡ 未登記増築部分：なし		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	工場・倉庫	
	間 取 り 附 属 資 料	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	① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ② 西三河建設事務所での確認によれば、物件10建物の建築確認について、その存在が確認出来なかった。		

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, 3, 5, 7, 9, 11）

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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	65,400	0.74	57.16	1.00	2,770,000
2			113.83	0.80	4,410,000
3			392.84	0.80	15,210,000
			254.26	1.00	12,310,000
5			89.89	0.80	3,480,000
7			207.50	0.80	8,030,000
9			218.70	0.80	8,470,000
11			69.64	0.80	2,700,000
合計			1,403.82		57,380,000

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）

地価公示等 碧南-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 102 = & 65,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 : 方位 (1.03)

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 地積大(0.80)×セットバックを要する(0.98)×高低差(0.95)

$$\div 0.74$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態、建物の経過年数等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件4, 6, 8, 10)

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
4	133,000	35.42	0.034	160,000
6	337,000	313.05	0.059	6,220,000
8	143,000	278.28	0.041	1,630,000
10	122,000	407.33	0.014	700,000

ウ 現価率：

・物件4

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0.5 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 0.5 \text{ 年} + \text{経過年数 } 40 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20 \%) = 0.034$$

・物件6

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2.5 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 2.5 \text{ 年} + \text{経過年数 } 42 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30 \%) = 0.059$$

・物件8

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率 } 2 \% + (1 - \text{残価率 } 2 \%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1.5 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 1.5 \text{ 年} + \text{経過年数 } 46 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20 \%) = 0.041$$

・物件10

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率 } 2 \% + (1 - \text{残価率 } 2 \%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 51 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30 \%) = 0.014$$

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、次のとおり評価額を求めた。

下記土地に及ぶ建物敷地相当面積は、現況床面積・利用状況・参考建ぺい率(60%)等を勘案し次のとおり判定した。

物件	地積(㎡)	物件4建物 (㎡)	物件6建物 (㎡)	物件8建物 (㎡)	物件10建物 (㎡)	更地部分 (㎡)
1	57.16					57.16
2	113.83		113.83			0.00
3	647.10	59.03		145.41	188.40	254.26
5	89.89		89.89			0.00
7	207.50			207.50		0.00
9	218.70				218.70	0.00
11	69.64		69.64			0.00
計	1,403.82	59.03	273.36	352.91	407.10	311.42

(1) 土地利用権等価格

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地利用権等割合 オ		土地利用権等価格 (円) ア×イ× ウ×エ×オ
2(6)	65,400	0.74	113.83	0.80	0.10	場所的利益	440,000
3(4)			59.03	0.80	0.10	場所的利益	230,000
3(8)			145.41	0.80	0.10	場所的利益	560,000
3(10)			188.40	0.80	0.50	法定地上権	3,650,000
5(6)			89.89	0.80	0.10	場所的利益	350,000
7(8)			207.50	0.80	0.10	場所的利益	800,000
9(10)			218.70	0.80	0.50	法定地上権	4,230,000
11(6)			69.64	0.80	0.10	場所的利益	270,000

物件2土地の土地利用権等価格合計 440,000円

物件3土地の土地利用権等価格合計 4,440,000円

物件5土地の土地利用権等価格合計 350,000円

物件7土地の土地利用権等価格合計 800,000円

物件9土地の土地利用権等価格合計 4,230,000円

物件11土地の土地利用権等価格合計 270,000円

物件4建物の土地利用権等価格合計 230,000円

物件6建物の土地利用権等価格合計 1,060,000円

物件8建物の土地利用権等価格合計 1,360,000円

物件10建物の土地利用権等価格合計 7,880,000円

ア 標準画地価格：1(1)アに同じ

イ 個別格差：1(1)イに同じ

ウ 地積：建物敷地相当の地積で、上記表参照。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建物の経過年数等を考慮した。

オ 土地利用権割合：土地利用権等を法定地上権及び場所的利益と判定し、その割合を50%及び10%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	2,770,000	— 0	—	0.40	0.70	780,000
2	4,410,000	— 440,000	—			1,110,000
3	27,520,000	— 4,440,000	—			6,460,000
4	160,000	+ 230,000	—			110,000
5	3,480,000	— 350,000	—			880,000
6	6,220,000	+ 1,060,000	—			2,040,000
7	8,030,000	— 800,000	—			2,020,000
8	1,630,000	+ 1,360,000	—			840,000
9	8,470,000	— 4,230,000	—			1,190,000
10	700,000	+ 7,880,000	—			2,400,000
11	2,700,000	— 270,000	—			680,000
一括価格 (合計)						18,510,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 建築確認が取得されていない建物、現況用途が用途地域規制に合致していない建物、防火・防音パネル、変電設備等及び処分に当たって費用を要する機械器具類の存在等並びに土壤汚染の状況が不明な物件の市場性等を考慮。

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

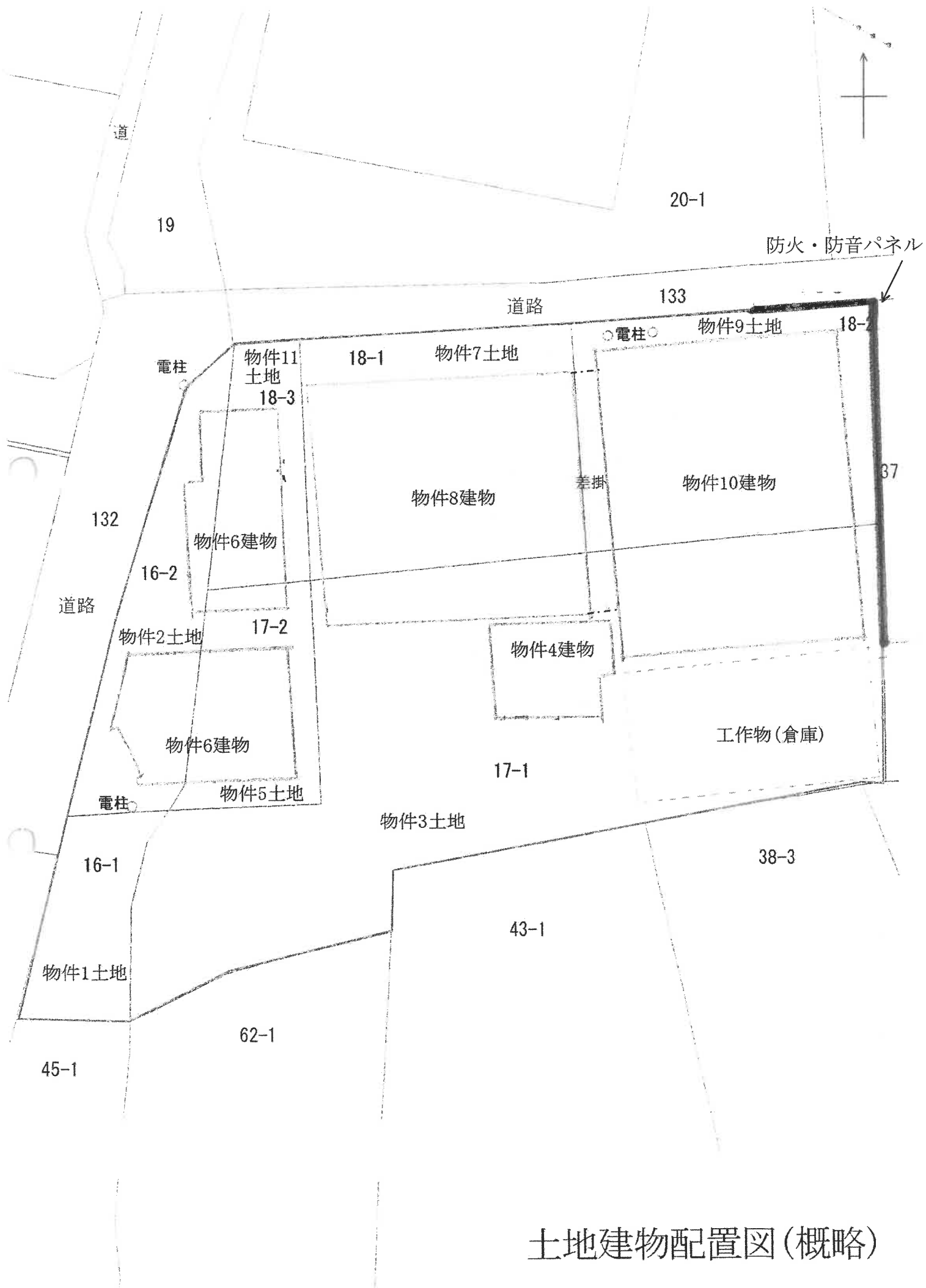
地価公示価格等 (碧南-17)

所 在 : 碧南市二本木町4丁目31番1外
価 格 : 68,700円/㎡
位 置 : 名鉄三河線「北新川」駅から道路距離約2,700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 宅地 289㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西方幅員約4.8m市道
用途指定等 : 市街化区域・第一種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料 (3以外は、評価書の附属資料参照)

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

以 上



土地建物配置図(概略)

令和6年(ケ)第 78号
令和6年11月25日 受理
令和6年12月6日 現地調査
令和7年1月28日 評価
発行番号 24-1101号

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

福岡 洋介

第1 評価額

一 括 価 格	
金23,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金960,000円
物件2(土地)	金1,380,000円
物件3(土地)	金8,010,000円
物件4(建物)	金140,000円
物件5(土地)	金1,090,000円
物件6(建物)	金2,900,000円
物件7(土地)	金2,510,000円
物件8(建物)	金1,160,000円
物件9(土地)	金1,470,000円
物件10(建物)	金2,910,000円
物件11(土地)	金840,000円

- ① 一括価格は、物件1から11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2,3,5,7,9,11の内訳価格は、物件4,6,8,10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4,6,8,10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等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	碧南市神有町一丁目 16番1 宅地 57.16m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	碧南市神有町一丁目 16番2 宅地 113.83m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	碧南市神有町一丁目 17番1 宅地 647.10m ²	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	碧南市神有町一丁目 17番地1 17番1 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 35.42m ²	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	碧南市神有町一丁目 17番2 宅地 89.89m ²	同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	碧南市神有町一丁目 17番地2、16番地2、18番地3 17番2 居宅・車庫・倉庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階 129.78m ² 2階 145.78m ² 3階 37.49m ²	同 左

7	所在地 地番 地目 地積	碧南市神有町一丁目 18番1 宅地 207.50m ²	同 左
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市神有町一丁目 18番地1、17番地 18番1 工場・事務所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 211.75m ² 2階 66.53m ²	現況用途： 工場
9	所在地 地番 地目 地積	碧南市神有町一丁目 18番2 宅地 218.70m ²	同 左
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市神有町一丁目 18番地2、17番地1 18番2 工場・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 244.26m ² 2階 163.07m ²	同 左
11	所在地 地番 地目 地積	碧南市神有町一丁目 18番3 宅地 69.64m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
	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, 3, 5, 7, 9, 11）

位置・交通	名鉄三河線「碧南中央」駅の東方道路距離約2.2km くるくるバス「広藤園西」バス停の北東方道路距離約340m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道西尾環状線背後に位置し、一般住宅、共同住宅等を主体に、事業所等も見られる住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% _____ _____
画地条件	地積 1,403.82㎡ 間口 約40m、奥行 約45m 形状 やや不整形地	
接面道路の状況	西側幅員約5m(建築基準法第42条1項1号道路)、北側幅員約2.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路)に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は更地、物件2, 3, 5, 7, 9, 11土地は、物件4, 6, 8, 10建物の敷地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)	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし(個別浄化槽)	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質特定施設の届出は無いが、調査時プラスチック部品製造の工場として稼働中であり、所有者からの聞取りによれば、1973年頃より事業を行っている模様である。評価人が別途調査機関に土壤汚染状況調査として行わせた机上調査の結果によれば、土壤汚染の可能性は「かつて一般的なプラスチック製品には安定剤として鉛を含む添加剤が用いられていた。近年はその使用が制限されているものの、対象物件では1973年頃より事業が行われており、鉛を含む製品が使用された可能性はある。また、製造に使用するピンの洗浄にトリクロロエチレンが使用されていたことより、地表面への浸透による土壤汚染の可能性を否定することはできないと考えられる」が、汚染の有無及びその程度の確定には、さらに詳細な調査を行う必要がある。	
特記事項	① 北側接面道路は、建築基準法第42条2項道路であるため、セットバックを要する。 ② 物件9土地と北側道路及び東側隣地との間に、工作物として確認が取られた高さ2.4m、鉄筋コンクリート造の擁壁が設置されている。	

	③ 西側道路と物件6建物の敷地とは概ね等高であるが、物件4、8、10建物敷地は西側道路に対して約2m程度高く、敷地内の進入路を通る事となる。また、北側道路とは、約0.3m～1.0m程度高く接道している。 ④ 物件9土地には、井戸が有るとの事であった。 ⑤ 愛知県「水害情報マップ」によれば、対象物件周辺は、浸水想定区域図において想定最大浸水深3.0m未満程度が想定されている。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4, 6, 8, 10）

区 分	物件4 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60年10月30日新築	
	経 過 年 数	約39年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	鋼板	
	内 壁	合板張り等	
	天 井	ボード等	
	床	モルタル等	
	設 備	水道、電気等	
	そ の 他	――	
床面積(現況)	延べ床面積35.42㎡ 未登記増築部分：なし		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	事務所	
	間 取 り	附属資料 建物間取図(概略)のとおり	
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	① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ② 西三河建設事務所での確認によれば、物件4建物の建築確認について、その存在が確認出来なかった。		

区 分	物件6 主である建物		
建築時期及び	建築年月日(登記記載)		昭和58年5月10日新築 平成12年3月30日増築
経済的残存耐用年数	経 過 年 数	約42年	
	経済的残存耐用年数	約3年	
仕 様	構 造	鉄骨造3階建	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	合板張り、クロス等	
	天 井	ボード、クロス等	
	床	フローリング等	
	設 備	水道、電気、流し、温水便座等	
	そ の 他	――	
床面積(現況)	延べ床面積約313.05㎡ 未登記増築部分：なし		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅(5LDK)・車庫・倉庫 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	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	① 室内の各所で雨漏りによる壁紙のシミやクロスの剥がれ、2階LDK等で床のたわみ部分等が見られた。 ② 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ③ 屋上に太陽光温水器が設置されているとの事であった。		

区 分	物件8 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54年10月28日新築	
	経 過 年 数	約45年	
	経済的残存耐用年数	約2年	
仕 様	構 造	鉄骨造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	波型スレート等	
	床	モルタル等	
	設 備	電気等	
	そ の 他	――	
床面積(現況)	延べ床面積278.28㎡ 未登記増築部分：なし		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 工場 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	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	① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ② 西三河建設事務所での確認によれば、物件8建物の建築確認について、昭和54年8月に倉庫として建築確認が取得されているが、取得の経緯は不明であった。また、現状の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」であり、工場の建築は認められておらず、現況用途の工場として継続使用することは困難な可能性が有る。詳しくは西三河建設事務所にて確認のこと。 ③ 北側壁面外側に変電設備が設置されているが、所有者からの聞取りでは、PCBが含有するコンデンサ等はないと思うとの事であった。 ④ 建物内の機械設置のために、2m程の基礎が打ってあるとの事であった。 ⑤ 建物内に複数の機械器具類の設置が見られた。これら機械器具類は、いずれも年式・型式が古く、故障した場合部品の調達等は困難であり、またこれら機械器具類を搬出するにはかなりの費用がかかる模様である。したがって、機械器具類の市場価値は無いものと判断した。なお、機械器具類の詳細については、「現況調査報告書」を参照のこと。		

区 分	物件10 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49年12月15日新築 昭和61年11月30日増築 約50年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 亜鉛メッキ鋼板等 モルタル等 電気等 ——
床面積(現況)	延べ床面積407.33㎡ 未登記増築部分：なし	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 工場・倉庫 間 取 り 附属資料 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	① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ② 西三河建設事務所での確認によれば、物件10建物の建築確認について、その存在が確認出来なかった。	

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, 3, 5, 7, 9, 11)

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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	64,900	0.74	57.16	1.00	2,750,000
2			113.83	0.80	4,370,000
3			392.84	0.80	15,090,000
			254.26	1.00	12,210,000
5			89.89	0.80	3,450,000
7			207.50	0.80	7,970,000
9			218.70	0.80	8,400,000
11			69.64	0.80	2,680,000
合計			1,403.82		56,920,000

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)

地価公示等 碧南-17

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 102 = & 64,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 : 方位 (1.03)

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 地積大(0.80)×セットバックを要する(0.98)×高低差(0.95)

$$\div 0.74$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態、建物の経過年数等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件4, 6, 8, 10)

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
4	130,000	35.42	0.04	180,000
6	330,000	313.05	0.07	7,230,000
8	140,000	278.28	0.05	1,950,000
10	120,000	407.33	0.01	490,000

ウ 現価率：

・物件4

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 1 \text{ 年} + \text{経過年数 } 39 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20 \%) = 0.04$$

・物件6

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 42 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30 \%) = 0.07$$

・物件8

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 2 \% + (1 - \text{残価率 } 2 \%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 45 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20 \%) = 0.05$$

・物件10

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 2 \% + (1 - \text{残価率 } 2 \%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 50 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30 \%) = 0.01$$

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、次のとおり評価額を求めた。

下記土地に及ぶ建物敷地相当面積は、現況床面積・利用状況・参考建ぺい率(60%)等を勘案し次のとおり判定した。

物件	地積(m ²)	物件4建物(m ²)	物件6建物(m ²)	物件8建物(m ²)	物件10建物(m ²)	更地部分(m ²)
1	57.16					57.16
2	113.83		113.83			0.00
3	647.10	59.03		145.41	188.40	254.26
5	89.89		89.89			0.00
7	207.50			207.50		0.00
9	218.70				218.70	0.00
11	69.64		69.64			0.00
計	1,403.82	59.03	273.36	352.91	407.10	311.42

(1) 土地利用権等価格

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	土地利用権等割合 オ		土地利用権等価格 (円) ア×イ× ウ×エ×オ
2(6)	64,900	0.74	113.83	0.80	0.10	場所的利益	440,000
3(4)			59.03	0.80	0.10	場所的利益	230,000
3(8)			145.41	0.80	0.10	場所的利益	560,000
3(10)			188.40	0.80	0.50	法定地上権	3,620,000
5(6)			89.89	0.80	0.10	場所的利益	350,000
7(8)			207.50	0.80	0.10	場所的利益	800,000
9(10)			218.70	0.80	0.50	法定地上権	4,200,000
11(6)			69.64	0.80	0.10	場所的利益	270,000

物件2土地の土地利用権等価格合計 440,000円

物件3土地の土地利用権等価格合計 4,410,000円

物件5土地の土地利用権等価格合計 350,000円

物件7土地の土地利用権等価格合計 800,000円

物件9土地の土地利用権等価格合計 4,200,000円

物件11土地の土地利用権等価格合計 270,000円

物件4建物の土地利用権等価格合計 230,000 円

物件6建物の土地利用権等価格合計 1,060,000 円

物件8建物の土地利用権等価格合計 1,360,000 円

物件10建物の土地利用権等価格合計 7,820,000 円

ア 標準画地価格：1(1)アに同じ

イ 個別格差：1(1)イに同じ

ウ 地積：建物敷地相当の地積で、上記表参照。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建物の経過年数等を考慮した。

オ 土地利用権割合：土地利用権等を法定地上権及び場所的利益と判定し、その割合を50%及び10%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	2,750,000	－ 0	—	0.50	0.70	960,000
2	4,370,000	－ 440,000	—			1,380,000
3	27,300,000	－ 4,410,000	—			8,010,000
4	180,000	＋ 230,000	—			140,000
5	3,450,000	－ 350,000	—			1,090,000
6	7,230,000	＋ 1,060,000	—			2,900,000
7	7,970,000	－ 800,000	—			2,510,000
8	1,950,000	＋ 1,360,000	—			1,160,000
9	8,400,000	－ 4,200,000	—			1,470,000
10	490,000	＋ 7,820,000	—			2,910,000
11	2,680,000	－ 270,000	—			840,000
一括価格 (合計)						23,370,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 建築確認が取得されていない建物、現況用途が用途地域規制に合致していない建物及び処分に当たって費用を要する機械器具類の存在等並びに土壤汚染の状況が不明な物件の市場性等を考慮。

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

地価公示価格等（碧南－17）

所 在： 碧南市二本木町4丁目31番1外
価 格： 68,200円／m²
位 置： 名鉄三河線「北新川」駅から道路距離約2,700m
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 宅地 289m²
供 給 処 理 施 設： 水道・下水
接 面 街 路： 南西方幅員約4.8m市道
用 途 指 定 等： 市街化区域・第一種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

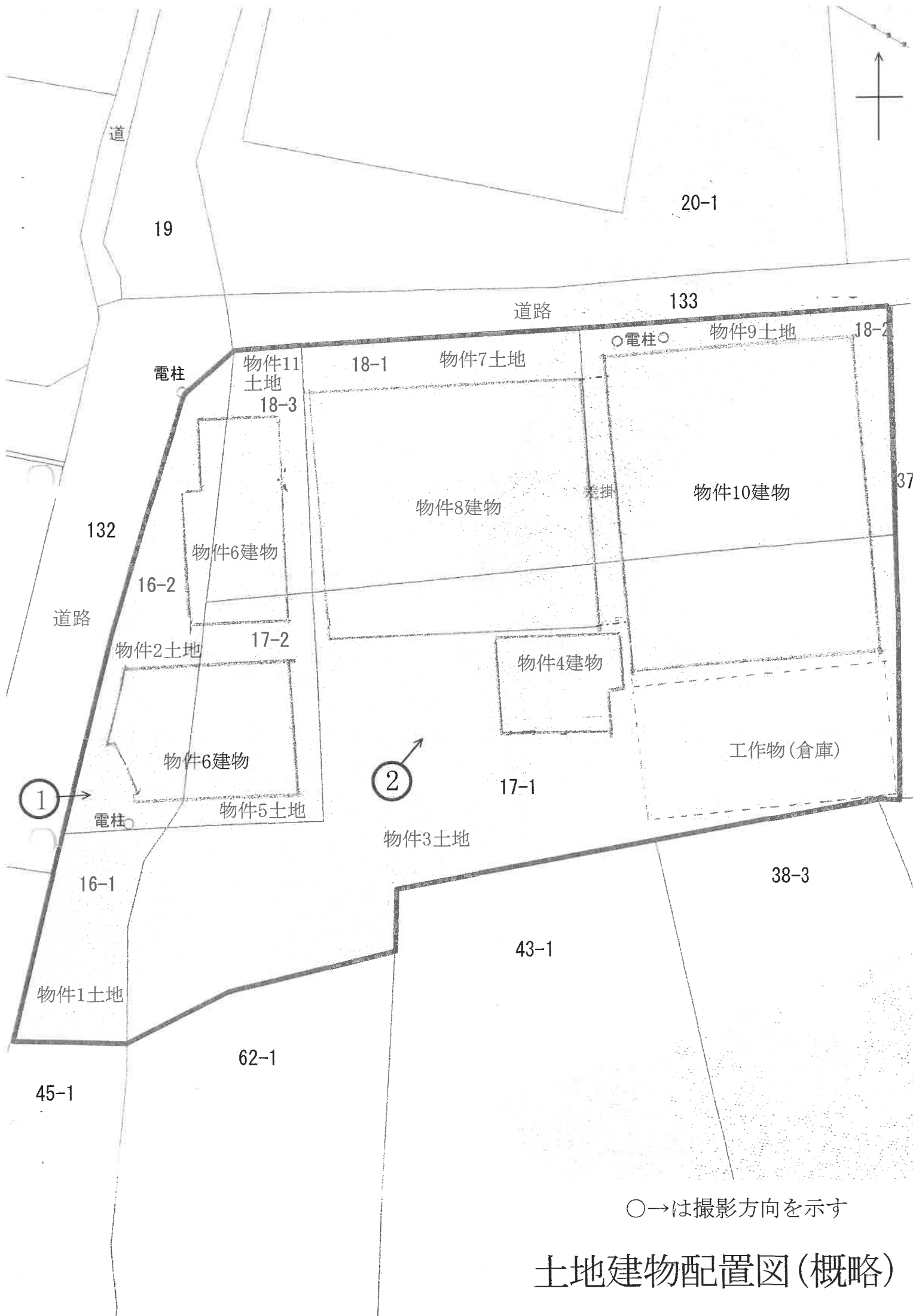
附 属 資 料

1. 位 置 図
2. 近 隣 案 内 図
3. 土 地 建 物 配 置 図 (概 略)
4. 公 図 写
5. 地 積 測 量 図 写
6. 建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
7. 建 物 間 取 図 (概 略)
8. 現 況 写 真





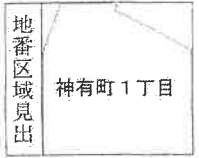
近隣案内図



土地建物配置図(概略)



(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揃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	所在	碧南市神有町一丁目				地番	17番2			
出力縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和49年3月				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。
(名古屋法務局刈谷支局管轄)
令和6年7月8日
名古屋法務局

請求番号: 32-1
(1/1)
登記官

A 4 判に縮小

公 図 写

登記年月日：昭和57年8月20日

6043010

前 16 後・新

地 積 測 量 図

地 番

16-2 16-1

土地の所在

碧南市神有町/丁目

求 積

(口) 16-2

$1442 \times 213 = 307146$

$1405 \times 439 = 616795$

$1157 \times 482 = 557674$

$1224 \times 598 = 731952$

$671 \times 094 = 63074$

計 227,6641

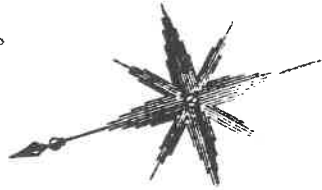
$\frac{1}{2} 113m83205$

(イ) 16-1

$171m00 - (口) = 57m16795$

算界点A~Dはプラスチック杭

557.8.20



道

路

単位 m

作製者

作製)

申請人

縮尺

$\frac{1}{250}$

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和57年8月20日

6043011

前 17 後・新
地 番 / 7-2 17-1
土地の所在 碧南市神有町ノ丁目

地 積 測 量 図

求 積

(口) / 7-2

$$(5.64 + 6.75) \times 1.376 = 170.4864$$

$$8.70 \times 1.07 = 9.3090$$

$$\text{計 } 179.7954$$

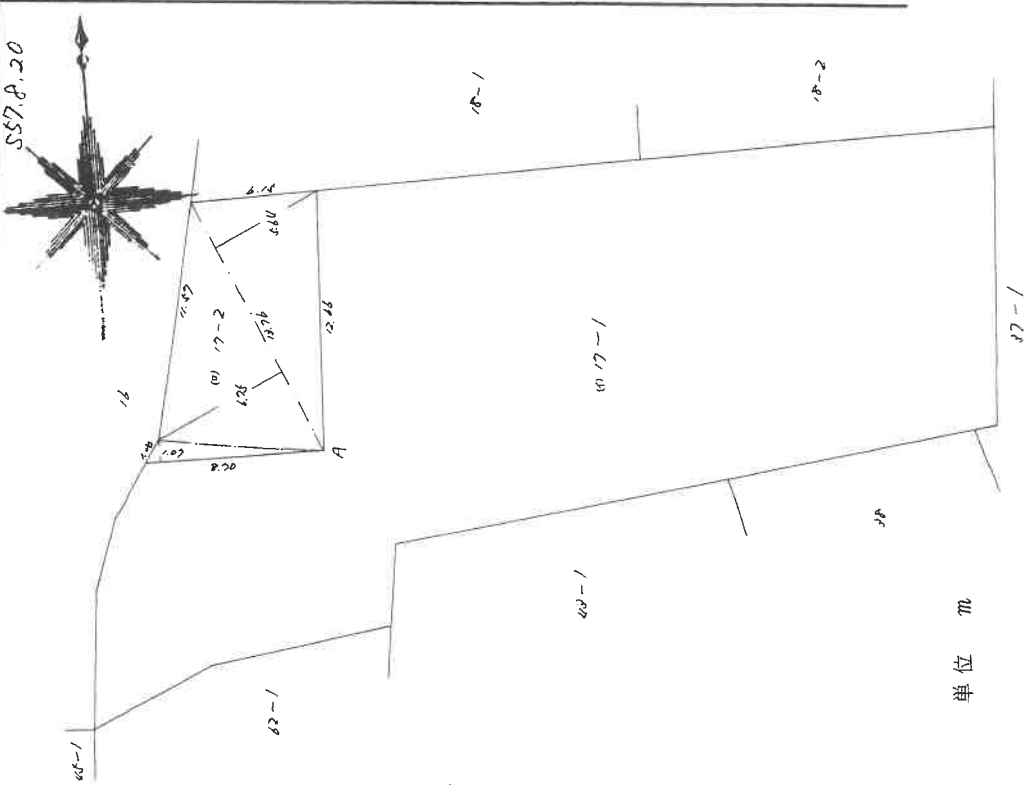
$$\div 89 \text{ m} 8977$$

(イ) / 7-1

$$737 \text{ m} 00 - (\text{口}) = 647 \text{ m} 1023$$

境界点 A はジョラスチック杭

単位 m



作製者

作製)

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和57年8月20日

6043013

前 18-3 後・新

地 積 測 量 図

地 番 18-3 18-1

土地の所在 碧南市神有町/丁目

S57.8.20

求 積

(口) / 8-3

$$(3.67 + 6.01) \times 14.39 \div 2 = 69\text{m}^2 6476$$

(1) / 8-1

$$277\text{m}^2 556 - (\text{口}) = 207\text{m}^2 50(\frac{80}{24})$$

算出点 A, B は プラスチック杭

単位 m

(会員専用)

A 4 判に縮小

作製者

作製)

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

地積測量図写

登記年月日：昭和54年7月20日

6043012

前 18 後・新 18-1, 18-2, 18-3

地 番 18-2 18-1 地 積 測 量 図

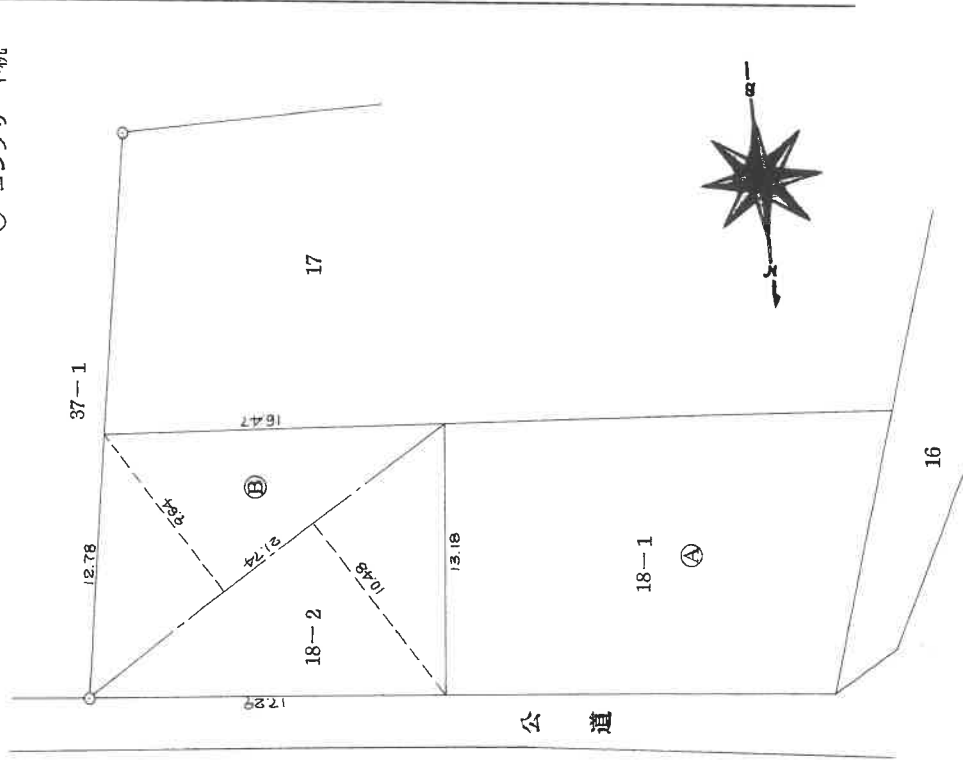
土地の所在 碧南市 神有町 1丁目

554 7.20
○ コンクリート杭

⑤ 求 積 (単位メートル)

符号	計 算 面 積
	$21.74 \times 10.48 \times \frac{1}{2} = 113.9176$
	$21.74 \times 9.64 \times \frac{1}{2} = 104.7868$
合計	218.7044 m^2

④ $425.86 - 218.7044 = 207.1556\text{m}^2$



作製者

(会員専用)

申請人

縮尺

1/250

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭63年5月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局別各支局管轄)
令和6年7月8日 名古屋法務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：33-1

7033012

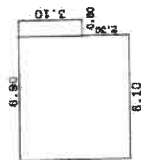
各階平面図

17番1

碧南市神有町1丁目17番地1

建物の所在

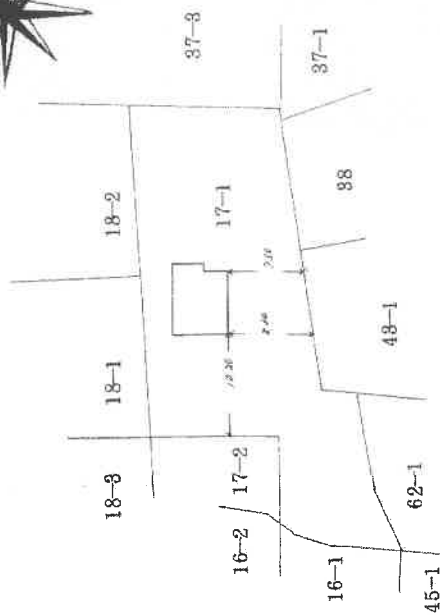
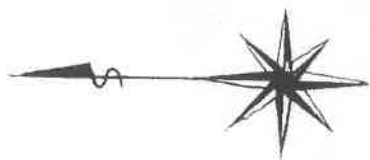
建物図面
各階平面図



求積表

6.10 x 5.40 = 32.9400
0.80 x 3.10 = 2.4800
合計 35.4200
床面積 35.42 m²

物件4建物



単位=M

縮尺 1/250

申請人

土地調査
製作者

単位=M

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年1月24日

これは図面に記録されている内容を説明した記面である。
(名古屋法務局別荘支局管轄)
令和6年7月8日 名古屋法務局

登記官

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

7038012

各階平面図

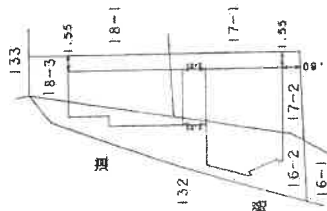
17番2

建物

図面

1/2

建築物の所在
碧南市神有田1丁目17番地2・16番地2・18番地3



物件6建物



単位

申請

単位

作製者

(全国専用)

1/

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：33-2

000000

面平階各

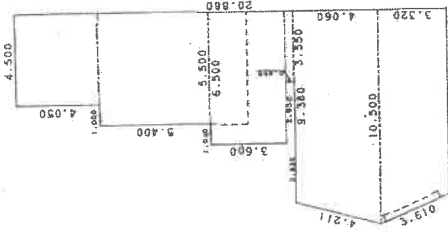
17番2

物建



建物の所在
鶴南市神有町1丁目17番地2、16番地2、18番地3

階 2

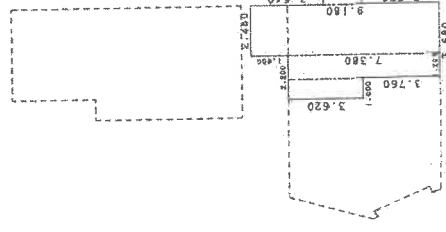


投 機 求

$(9.580 + 10.300) \times 3.520 \times \frac{1}{2}$	$= 40.35400$
$(10.500 + 9.080) \times 3.520 \times \frac{1}{2}$	$= 32.50200$
4.050×4.500	$= 18.22500$
5.400×5.500	$= 29.70000$
3.600×6.500	$= 23.40000$
0.450×3.550	$= 1.59750$

合計	145.781700
採掘額	145.78 ㎡

33



✱ ✱ ✱

3.620	x	1.00	=	3.620000
7.380	x	1.200	=	8.856000
9.180	x	2.480	=	22.766400
1.880	x	1.200	=	2.256000

色 甜	37.498400
床 園 雜	37.49

(會員專用)

单位

著 者

1/250

人
類
學

$$\frac{1}{2} \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} \frac{d}{dt} \right)$$

名古屋法律事務所
13.1.24
処理

物件6建物

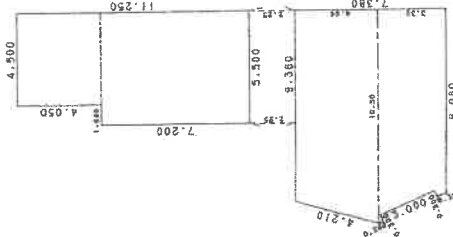
古 但

合 計	129.78420
煤 面 積	129.78 m ²

求 體 毀

(10.500 +	9.380)	×	4.060	×	1/2	=	40.356400
(10.500 +	9.080)	×	3.320	×	1/2	=	32.502800
			4.050	×		=	18.225000
			7.200	×	5.500	=	39.600000
			3.000	×	0.300	=	-0.900000

理



登記年月日：昭和54年11月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局司法支局管轄)

令和6年7月8日

名古屋法務局

登記号

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

各階平面図

家屋番号 / 8番 /

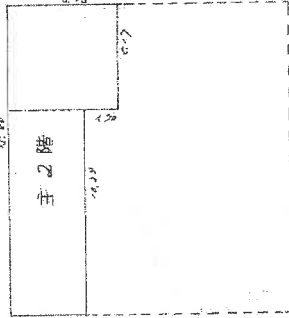
建物図面

建物の所在 碧南市神有町 / 丁目 / 8番地 / 1 / 7番地



求 積 / $12.26 \times 14.00 = 171.64$

主 / 階床面積 211.775



求 積 / $12.26 \times 14.00 = 171.64$

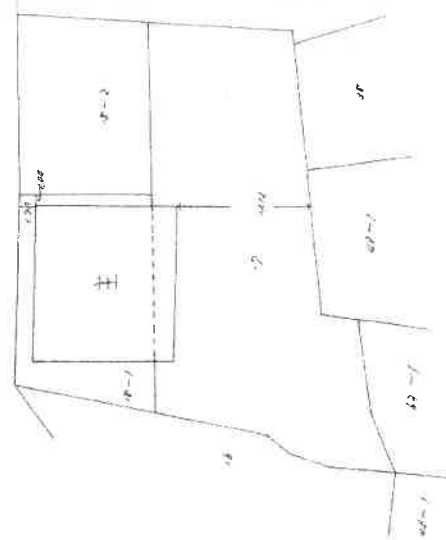
主 2 階床面積 211.775

計 66.5390

主 2 階床面積 66.53

物件8建物

道 路



位 721

尺 1 / 500

申請人

1 / 500

作成者

請求番号：33-3

登録年月日：昭和63年6月21日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(名古屋建築局別荘支庁管轄)
昭和63年7月8日 名古屋建築局

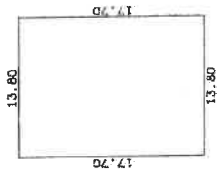
建物図面

各階平面図

7039013

家屋番号 18番2

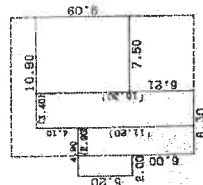
建物の所在 碧南市神有町1丁目18番地2, 17番地1



1 階

求積表

$13.80 \times 17.70 = 244.26000$
合計 244.26000
床面積 244.26 m²

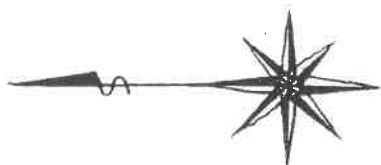


2 階

求積表

$2.00 \times 5.20 = 10.40000$
 $2.90 \times 11.20 = 32.48000$
 $3.40 \times 15.30 = 52.02000$
 $7.50 \times 9.09 = 68.17500$
合計 163.07500
床面積 163.07 m²

道路



物件10建物

単位 メートル

単位 メートル

縮 1 / 500

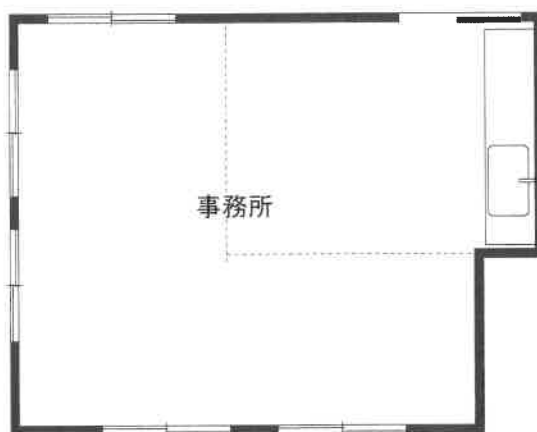
縮 1 / 500

作製者 土地調査士 家屋調査士

申請人

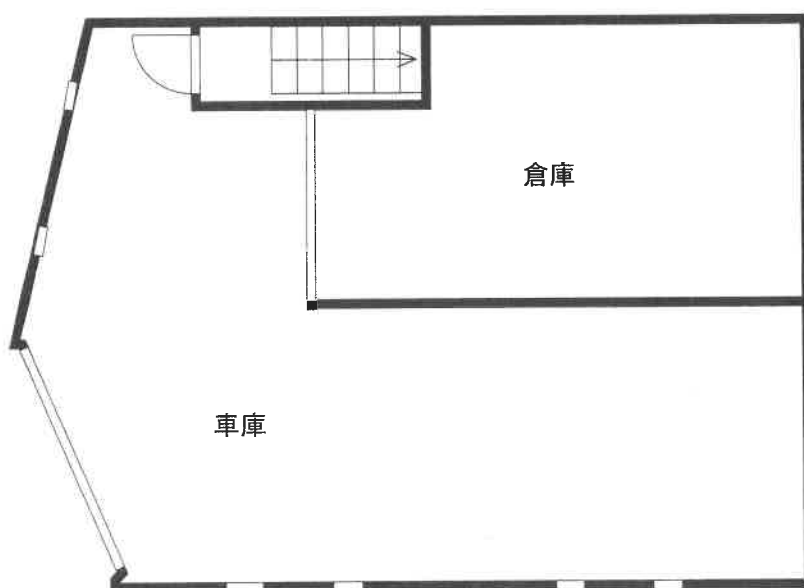
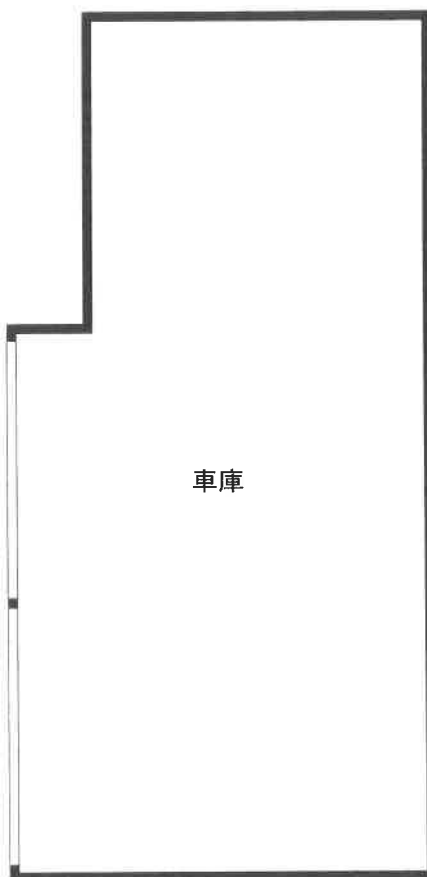
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小



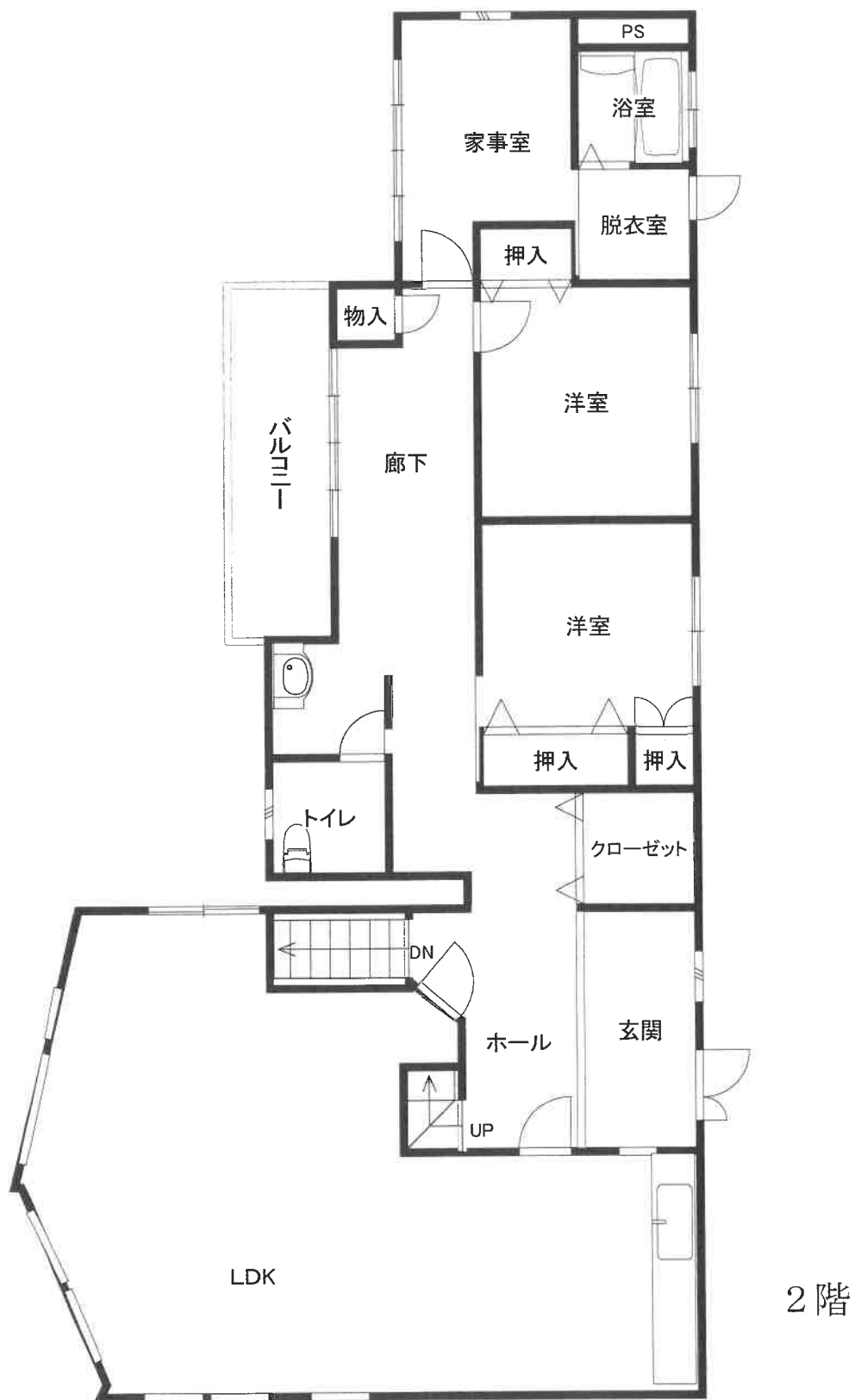
物件 4 建物

建物間取図(概略)



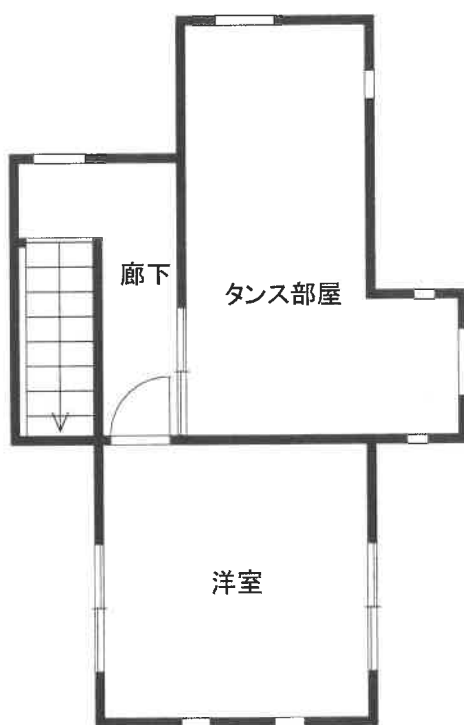
物件 6 建物

建物間取図(概略)



物件6建物

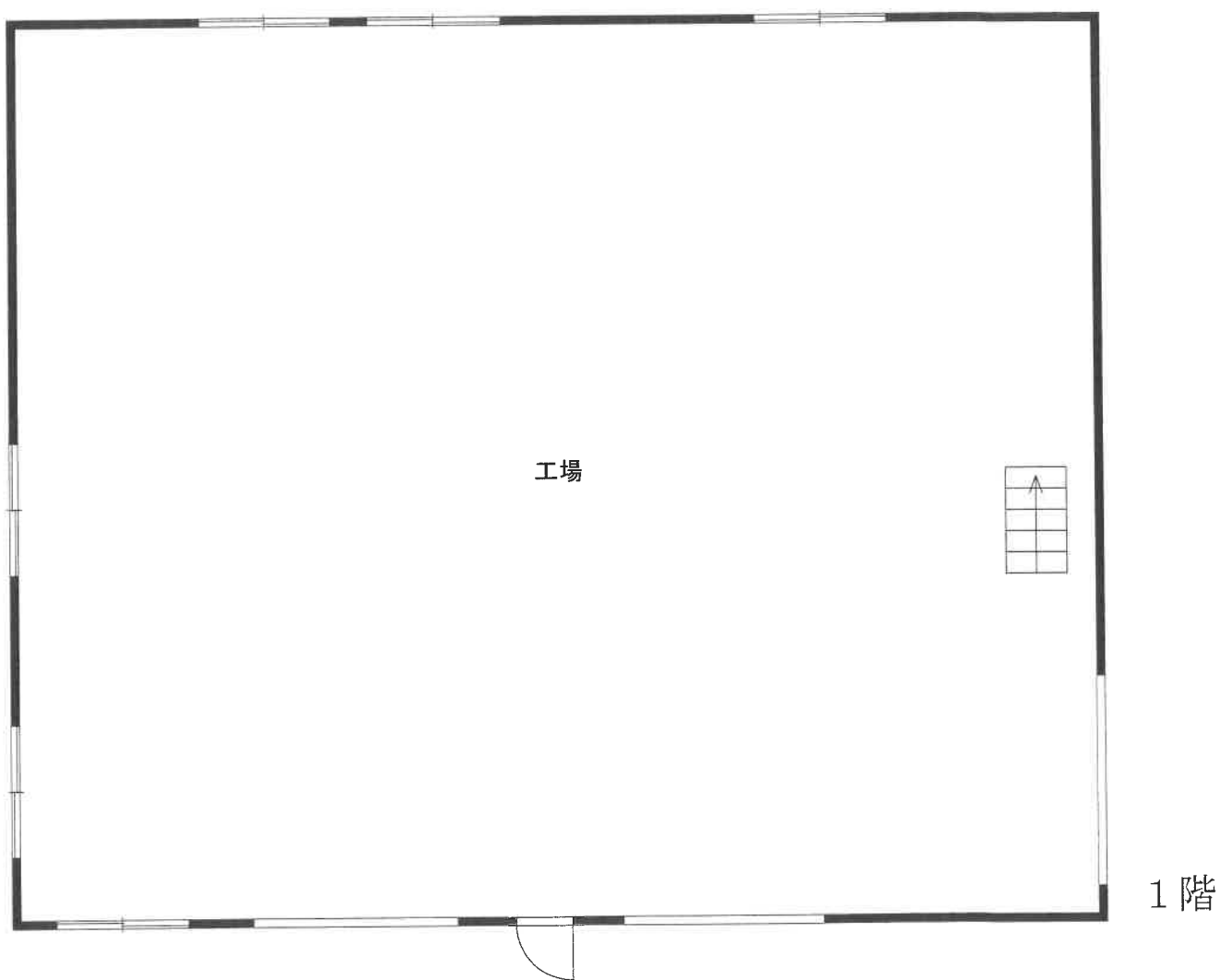
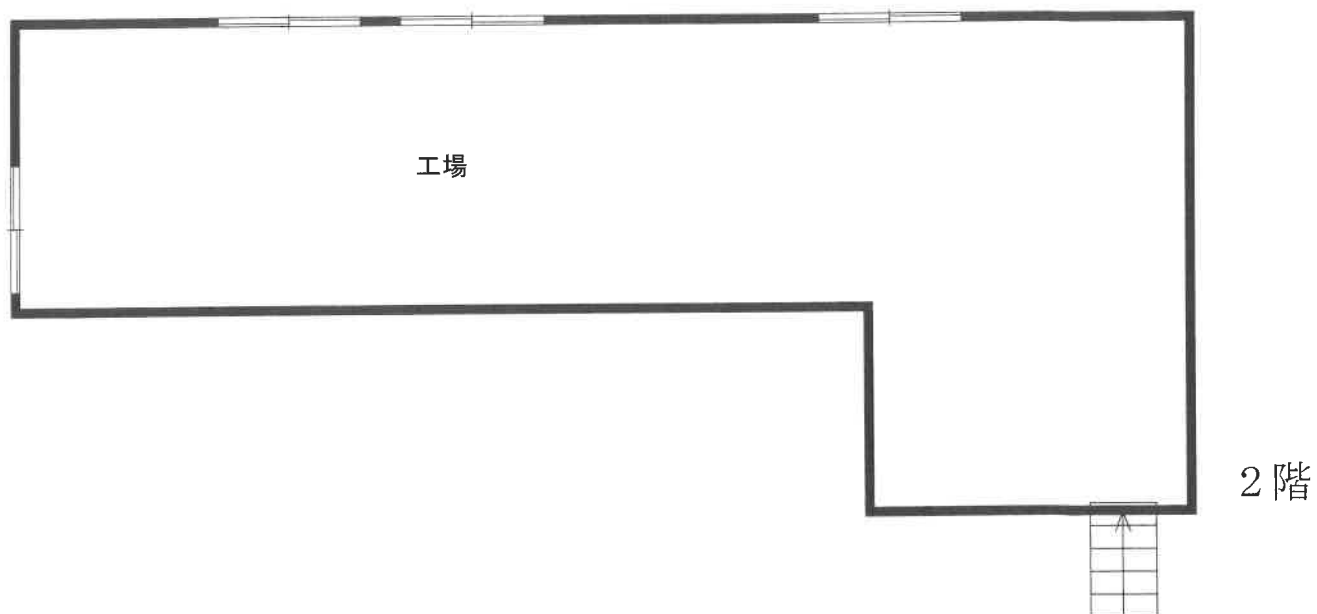
建物間取図(概略)



3 階

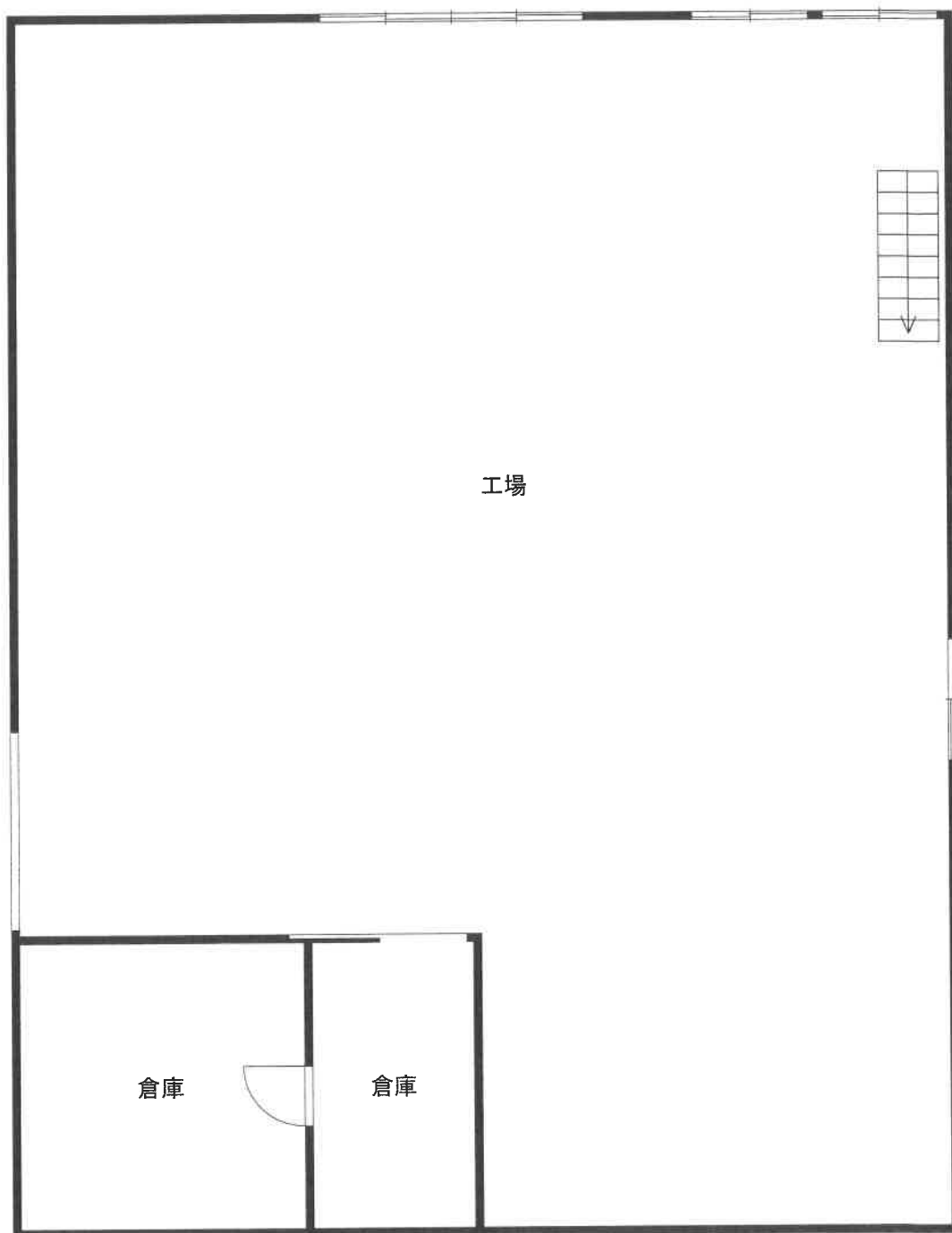
物件 6 建物

建物間取図(概略)



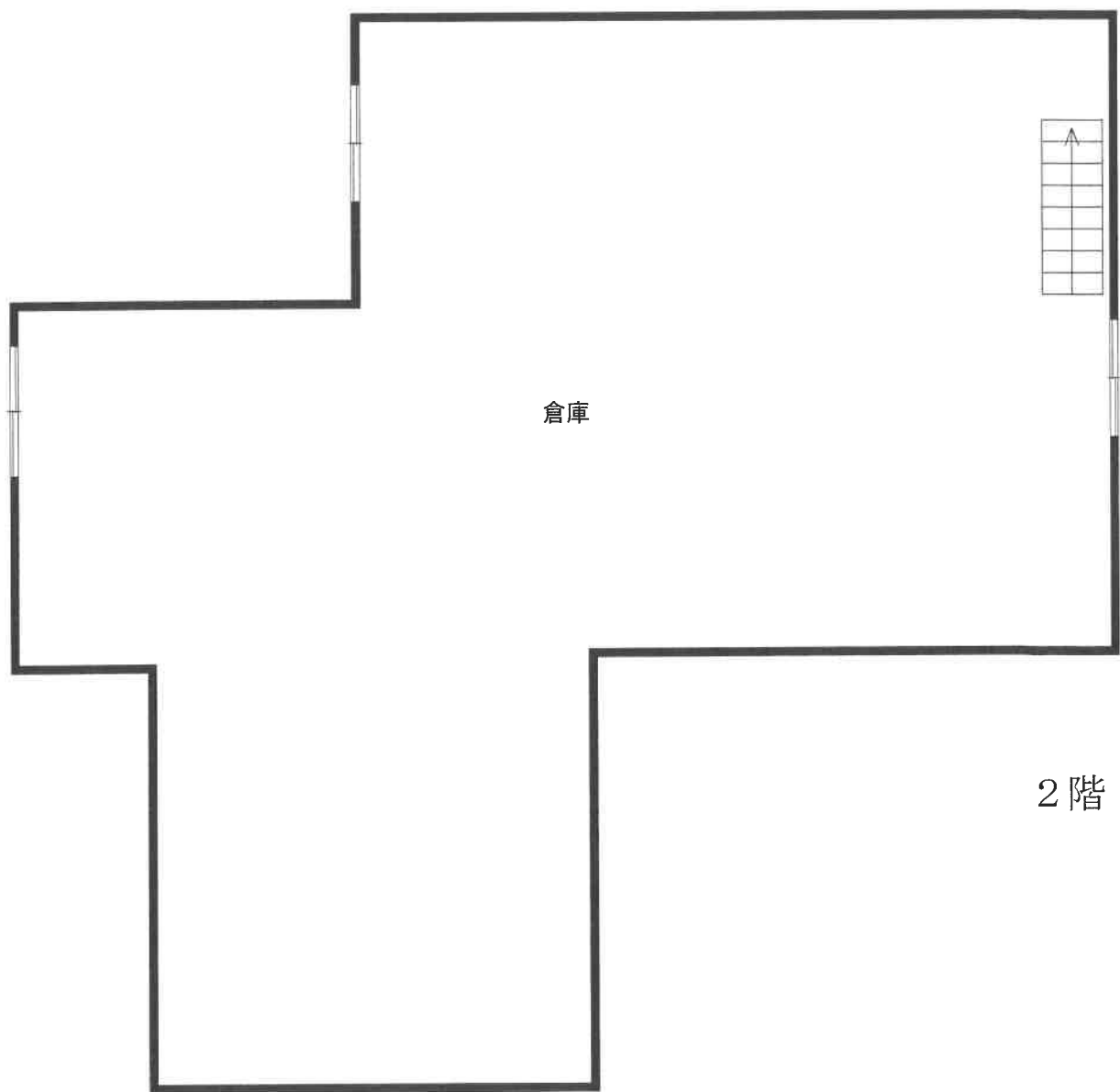
物件 8 建物

建物間取図(概略)



物件 1 0 建物

建物間取図(概略)



物件 1 0 建物

建物間取図(概略)



1



2

現況写真