

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 8 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 18 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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 8 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊田市井上町六丁目 |
| | 地 番 | 110番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市井上町六丁目 110番地 |
| | 家屋 番号 | 110番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.27平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物件明細書

令和 7年 7月16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, 2】

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, 2】

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B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2】

本件建物のために、その敷地（地番１１２番３，所有者Ａ）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 | 豊田市井上町六丁目 |
| | 地 番 | 110番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市井上町六丁目 110番地 |
| | 家屋 番号 | 110番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.27平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 51 号

令和 7 年 5 月 16 日受理

令和 7 年 **6** 月 **16** 日提出

補 充 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 久 林 靖

令和7年 6 月 16 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 久 林 靖

補充現況調査報告書

当庁令和6年（ケ）第51号事件について、補充現況調査命令に基づき、下記のとおり補充調査を行いましたので、補充報告書を提出します。

- 1 調査日時 別紙のとおり
- 2 調査場所 当庁
- 3 調査内容 ①本件建物所有者につき、インターネットで検索を行ったところ、新聞社2社で、暴力団組員との記載がなされていた。
②愛知県警察本部宛に照会を行ったところ、同人は暴力団員として把握しているとの回答を得た。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月 20日 (火)	当庁	インターネット検索作業
7年 5月 26日 (月)	当庁	愛知県警察本部宛照会書面作成郵便送付
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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、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

(2 枚目)

令和 6 年(ケ)第 51 号

令和 6 年 8 月 8 日受理

令和 6 年 9 月 11 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 久 林 靖

物 件 目 録

1 所 在 豊田市井上町六丁目
地 番 110番
地 目 宅地
地 積 191.73平方メートル

所有者

2 所 在 豊田市井上町六丁目 110番地
家屋 番号 110番
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 83.27平方メートル
2階 49.68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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(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 ☒ 概ね土地建物配置図(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 B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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(☐ 主である建物 ☐ 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 「その他の事項」(枚目)記載のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 B ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 ☐ 「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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1土地関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部	
占有者	☐ 債務者 ☒ B (債務者兼物件2建物所有者)	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
☒ 関係人(☒ B (債務者兼物件2建物所有者) ☐ C (土地所有者Aの妻) ☐ D (土地所有者Aの次男))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 黙示の使用借 ☐ 不明	
占有開始時期	平成28年2月19日	
最初の契約等	契約日	平成28年2月19日
	期間	平成28年2月19日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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	☒ 占有者(物件2建物所有者) ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り 月分払) ☐ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件2)			
所 在	豊田市井上町六丁目		
地 番	1 1 2 番 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	約 1 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部)		
所 有 者	☒ A (物件1土地所有者) ☐ その他の者		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ B (債務者兼物件2建物所有者) ☒ C (土地所有者Aの妻) ☒ D (土地所有者Aの次男)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 無権原		
占 有 開 始 時 期	平成 2 8 年 2 月 1 9 日		
最初の契約等	契約日	平成 2 8 年 2 月 1 9 日	
	期 間	平成 2 8 年 2 月 1 9 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	☒ 占有者 (物件2建物所有者) ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある { 名古屋地方裁判所 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ 近隣居住者	物件1土地（以下、本件土地という）には、古い家がありましたが、壊して、Bさんが、物件2建物（以下、本件建物という）を建てました。その後、本件建物には、Bさんが奥さんと子供3人と共に家族合計5人で居住していましたが、事情があつて、奥さんと子供が転居し、現在は、Bが単身で居住しています。
■ B (債務者兼建物所有者)	1 本件建物には、現在、私が単身で居住しています。 2 本件土地はAの所有物ですが、私がAから、本件建物を建てた時から、期間の定めなく無償で借りている状態です。また、本件土地および本件建物のいずれも他の誰とも貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ C (物件1土地所有者の妻)	1 本件建物には、現在、Bが単身で居住しています。Bは私の娘の子です。以前は、本件土地にあつた建物で、私とAと子供が住んでいましたが、Bが本件建物に建て替えて、Bが本件建物に住んでいます。 2 本件土地はAの所有物ですが、Bの占有については、BがAから期間の定めなく無償で借りている状態です。また、本件土地および本件建物のいずれも他の誰とも貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ D (Aの次男)	1 本件建物には、現在、Bが単身で居住しています。Bは、私の甥（私の妹の子）です。 2 本件建物の敷地は、本件土地の他に、目的外土地をその敷地としています。目的外土地には物理的に本件建物が少し乗っかっていると思います。本件土地および目的外土地はAの所有物ですが、AがBに、両土地を、本件建物を建てた時から、期間の定めなく無償で貸している状態です。 3 上記の他は、本件土地、目的外土地および本件建物のいずれも他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 4 Aは高齢であるため、現況調査には私が立ち会いました。土地の占有についての回答も私がします。なお、本件建物内には私は立入りません。

(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 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、東側で道路に隣接している。
- 3 本件建物の敷地は、法務局備付の建物図面では、本件土地のみがその敷地となっているが、現況調査時に、Dが目的外土地もその敷地に含まれる旨を述べた。西側の隣地居住者にも立会いを求めたところ、同人も同様の旨を述べた。評価人と共に簡易計測を行って、概ねの敷地の範囲を確認し、目的外土地の法務局備付の地積測量図も確認し、土地建物配置図（概略）のとおり、その範囲を確認した。
- 4 本件土地の南東角および目的外土地の北東角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地および目的外土地の範囲は、東側道路と、その他はフェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 5 本件建物は、本件土地および目的外土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 6 本件建物の外壁に破損等が見られる（写真No.③参照）。
- 7 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、外壁の破損の状況等から劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 8 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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
6 年 8 月 16 日 (金) 9 : 00 - 9 : 25	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
6 年 8 月 16 日 (金) 9 : 35 - 9 : 45	A の住所地	C から面談聴取
6 年 8 月 16 日 (金) 12 : 55 - 13 : 05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
6 年 8 月 16 日 (金)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付 (2 名)
6 年 8 月 16 日 (金) 16 : 25 - 16 : 30	携帯電話	B から電話聴取
6 年 8 月 26 日 (月) 16 : 00 - 17 : 10	物件所在地	評価人と共に立入調査, D から面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
6 年 8 月 27 日 (火) 12 : 45 - 12 : 55	名古屋法務局岡崎支局	目的外土地の登記簿謄本等交付申請
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 6 年 8 月 26 日 本件では, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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, 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。 ☐		

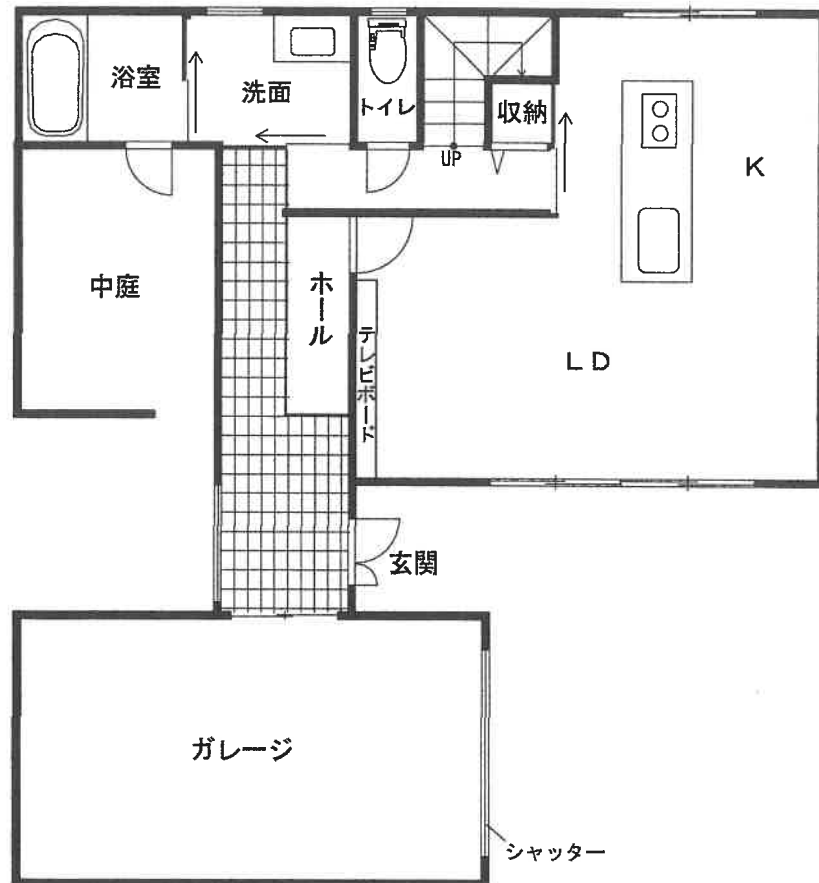
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

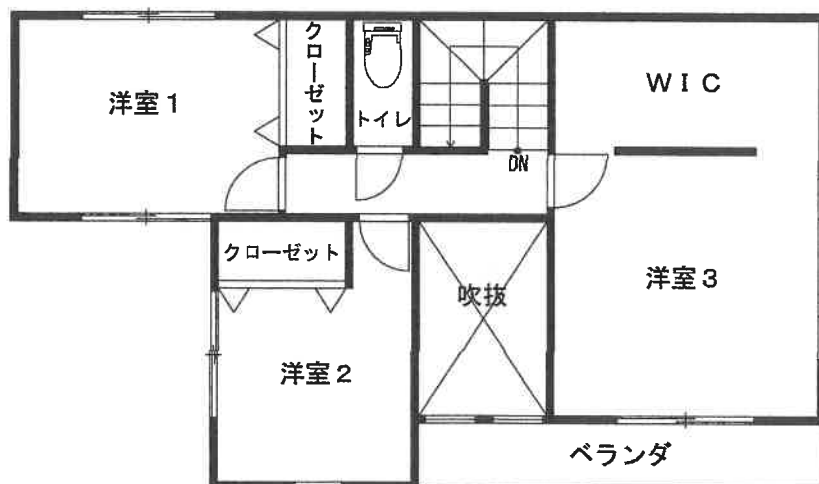
土地建物配置図（概略）



1F



2F



建物間取図
(概略)

①

本件建物



道路

本件土地

②

本件建物



道路

本件土地

③

本件建物の外壁の破損等



④

屋内の状況 洋室1



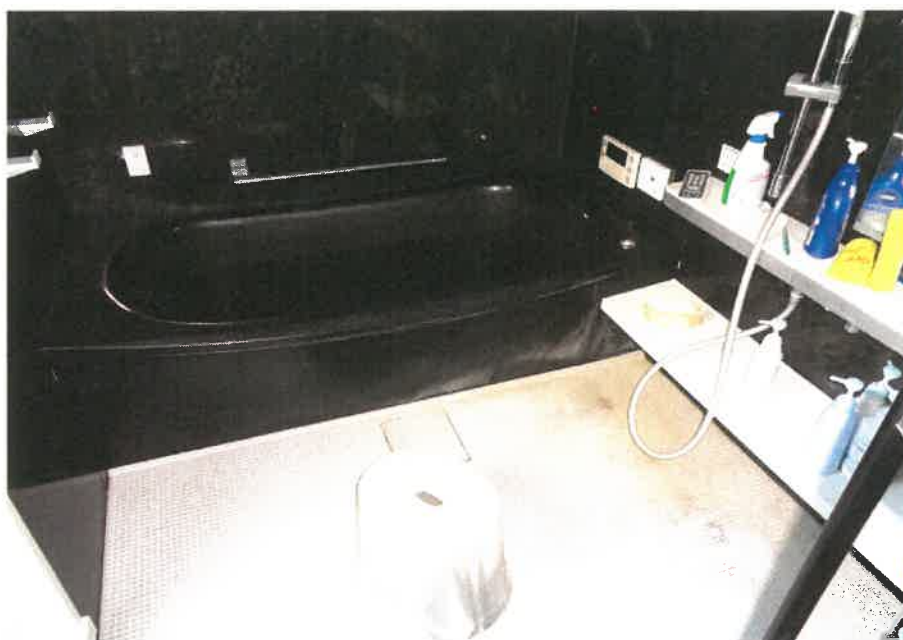
⑤

屋内の状況 洋室2



⑥

屋内の状況 浴室



⑦

屋内の状況 ガレージ



令和6年(ケ)第 51 号
令和7年 5月19日 受理
令和7年 6月27日 補充評価
発行番号 2025010 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

渡邊 一 誠

第1 評価額

一括価格	
金 14,010,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,130,000 円
物件2（建物）	金 6,880,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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	豊田市井上町六丁目 110番 宅地 191.73平方メートル	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市井上町六丁目110番地 110番 居宅・車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 83.27平方メートル 2階 49.68平方メートル	特記事項参照
番号	特記事項		
1	公図及び目的外土地の地積測量図並びに建物の配置状況（建物図面の寸法及び隣地との距離）から推測すると、登記面積よりも実測面積が小さい（縄縮み）可能性がある。		
2	①法務局備付の建物図面では、物件2建物は物件1土地上に位置している。しかし、物件2建物は目的外である北側の土地（地番112番3）上にも存しているものと思われる。物件1と目的外土地は一体として物件2建物の敷地として利用されている。 <目的外土地の概要> 所在：豊田市井上町六丁目 地番：112番3 地目：雑種地 地積：13m² 所有者：物件1土地所有者と同じ ②本件建物所有者について、インターネットで検索を行ったところ、新聞社2社で、暴力団組員との記載がなされていた。詳細については、補充現況調査報告書に記載のとおりである。		

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）

位置・交通	名鉄三河線「猿投」駅 北方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に、共同住宅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 第一種低層住居専用地域 50% 80% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 191.73㎡ ※特記事項参照 間口 約12.5m、奥行 約13.2m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	東側にて幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅等である。	
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 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	

特 記 事 項	1. 地積について 公図及び目的外土地の地積測量図並びに建物の配置状況（建物図面の寸法及び隣地との距離）から推測すると、登記面積よりも実測面積が小さい（縄縮み）可能性がある。 2. 目的外土地（地番 1 1 2 番 3）について 法務局備付の建物図面では、物件 2 建物は物件 1 土地上に位置している。しかし、物件 2 建物は目的外である北側の土地（地番 1 1 2 番 3）上にも存しているものと思われる。物件 1 と目的外土地は一体として物件 2 建物の敷地として利用されている。土地建物配置図（概略）を参照。 <目的外土地の概要> 所 在：豊田市井上町六丁目 地 番：1 1 2 番 3 地 目：雑種地 地 積：1 3 m² 所有者：物件 1 土地所有者と同じ
---------	---

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) 平成28年2月19日新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 ー
床面積(現況)	登記床面積 132.95㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK+ガレージ (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	「現況調査報告書に記載のとおり」
特記事項	1. 1階玄関付近の外壁の一部に凹みあり。 2. 本件建物所有者について、インターネットで検索を行ったところ、新聞社2社で、暴力団組員との記載がなされていた。詳細については、補充現況調査報告書に記載のとおりである。

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/㎡) 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	126,000	0.88	191.73	0.95	20,200,000

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）

地価公示地等 豊田ー10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 122,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 97 & = & 126,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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1.01

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.03 × 縄縮みの可能性0.85 = 0.88

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 5 %と判定した。

(2) 建物価格（物件2）

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	132.95	0.59	15,530,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 9 \text{ 年})} \right] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.59 \end{aligned}$$

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	20,200,000	0.10	場所的利益	2,020,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(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	20,200,000	- 2,020,000		0.56	0.70	7,130,000
2	15,530,000	+ 2,020,000	0	0.56	0.70	6,880,000
一括価格(合計)						14,010,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外土地が存することによる市場性の減退（0.80）及び、建物所有者が暴力団組員であることによる市場性の減退（0.70）を考慮した。
 $0.80 \times 0.70 = 0.56$

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 【豊田－10】

所 在： 愛知県豊田市井上町2丁目23番12
価 格： 122,000 円／m²
位 置： 名鉄三河線「猿投」駅の北方道路距離680m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 宅地 224m²
供給処理施設： ガス、水道、下水
接 面 街 路： 西側4.0m市道に接面
用 途 指 定 等： 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率80%)
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が見られる郊外の閑静な住宅地域

以 上

令和6年(ケ)第 51 号
令和6年 8月13日 受 理
令和6年 8月26日 現地調査
令和6年 9月27日 評 価
発行番号 2024019 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

萩邊 一 成

第1 評価額

一括価格	
金 19,830,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,020,000 円
物件2（建物）	金 9,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2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き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	豊田市井上町六丁目 110番 宅地 191.73平方メートル	特記事項参照
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市井上町六丁目110番地 110番 居宅・車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 83.27平方メートル 2階 49.68平方メートル	特記事項参照
番号	特記事項		
1	公図及び目的外土地の地積測量図並びに建物の配置状況（建物図面の寸法及び隣地との距離）から推測すると、登記面積よりも実測面積が小さい（縄縮み）可能性がある。		
2	法務局備付の建物図面では、物件2建物は物件1土地上に位置している。しかし、物件2建物は目的外である北側の土地（地番112番3）上にも存しているものと思われる。物件1と目的外土地は一体として物件2建物の敷地として利用されている。 <目的外土地の概要> 所在地：豊田市井上町六丁目 地番：112番3 地目：雑種地 地積：13㎡ 所有者：物件1土地所有者と同じ		

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	名鉄三河線「猿投」駅 北方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に、共同住宅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 第一種低層住居専用地域 50% 80% — —
画地条件	地積 191.73㎡ ※特記事項参照 間口 約12.5m、奥行 約13.2m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	東側にて幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅等である。	
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 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	

特 記 事 項	1. 地積について 公図及び目的外土地の地積測量図並びに建物の配置状況（建物図面の寸法及び隣地との距離）から推測すると、登記面積よりも実測面積が小さい（縄縮み）可能性がある。 2. 目的外土地（地番112番3）について 法務局備付の建物図面では、物件2建物は物件1土地の上に位置している。しかし、物件2建物は目的外である北側の土地（地番112番3）上にも存しているものと思われる。物件1と目的外土地は一体として物件2建物の敷地として利用されている。土地建物配置図（概略）を参照。 <目的外土地の概要> 所 在：豊田市井上町六丁目 地 番：112番3 地 目：雑種地 地 積：13㎡ 所有者：物件1土地所有者と同じ
---------	--

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） 平成28年2月19日新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 —
床面積（現況）	登記床面積 132.95㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK+ガレージ （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	「現況調査報告書に記載のとおり」
特記事項	1. 1階玄関付近の外壁の一部に凹みあり。

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/㎡) 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	124,000	0.88	191.73	0.95	19,880,000

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）

地価公示地等 豊田－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 119,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 97 & = & 124,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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1.01

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.03 × 縄縮みの可能性0.85 = 0.88

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 5 %と判定した。

(2) 建物価格（物件2）

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	132.95	0.59	15,530,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 9 \text{ 年})} \right] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.59 \end{aligned}$$

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	19,880,000	0.10	場所的利益	1,990,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(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	19,880,000	－ 1,990,000		0.80	0.70	10,020,000
2	15,530,000	＋ 1,990,000	0	0.80	0.70	9,810,000
一括価格(合計)						19,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外土地が存することによる市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

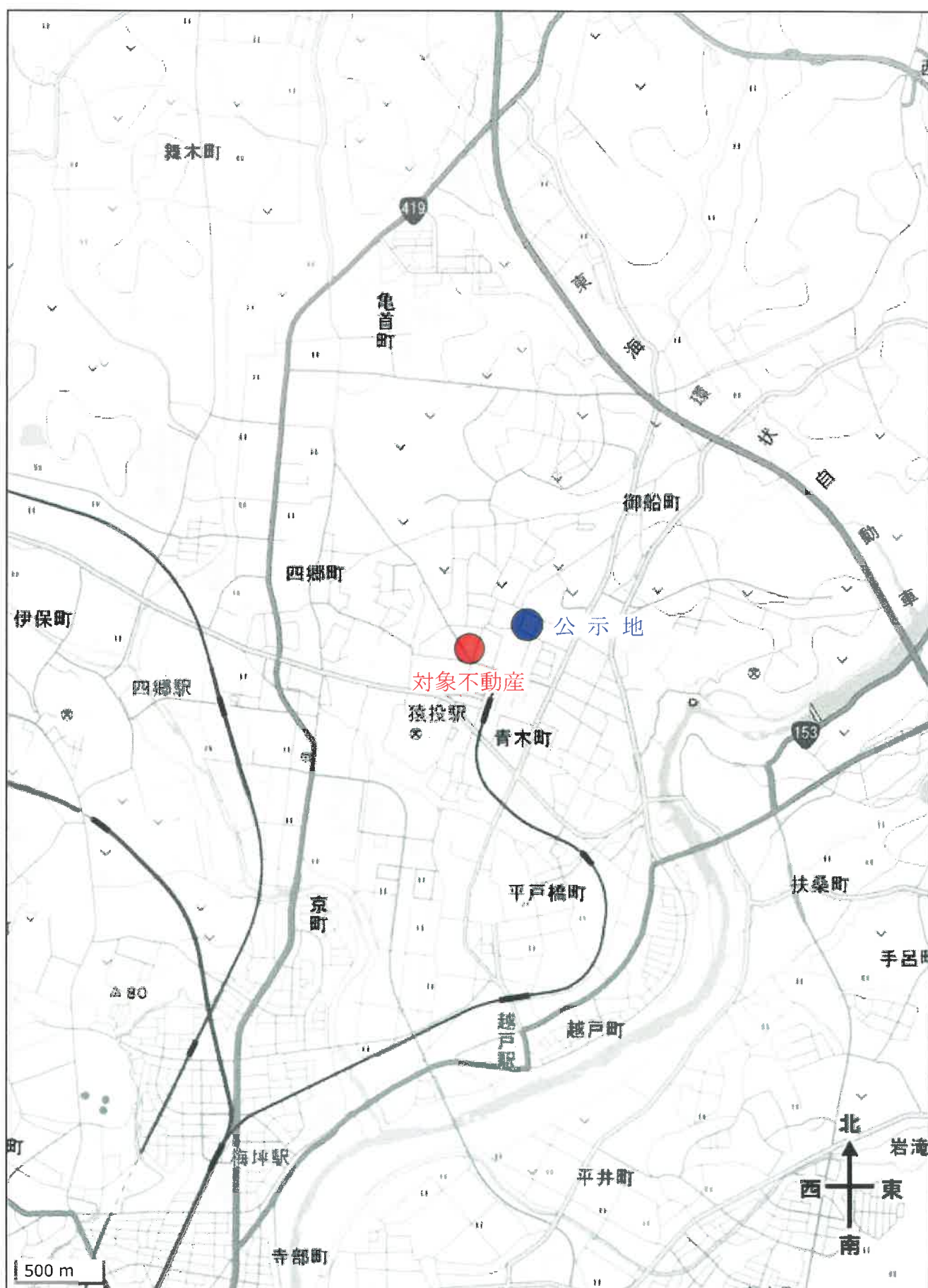
地価公示価格等 【豊田－10】

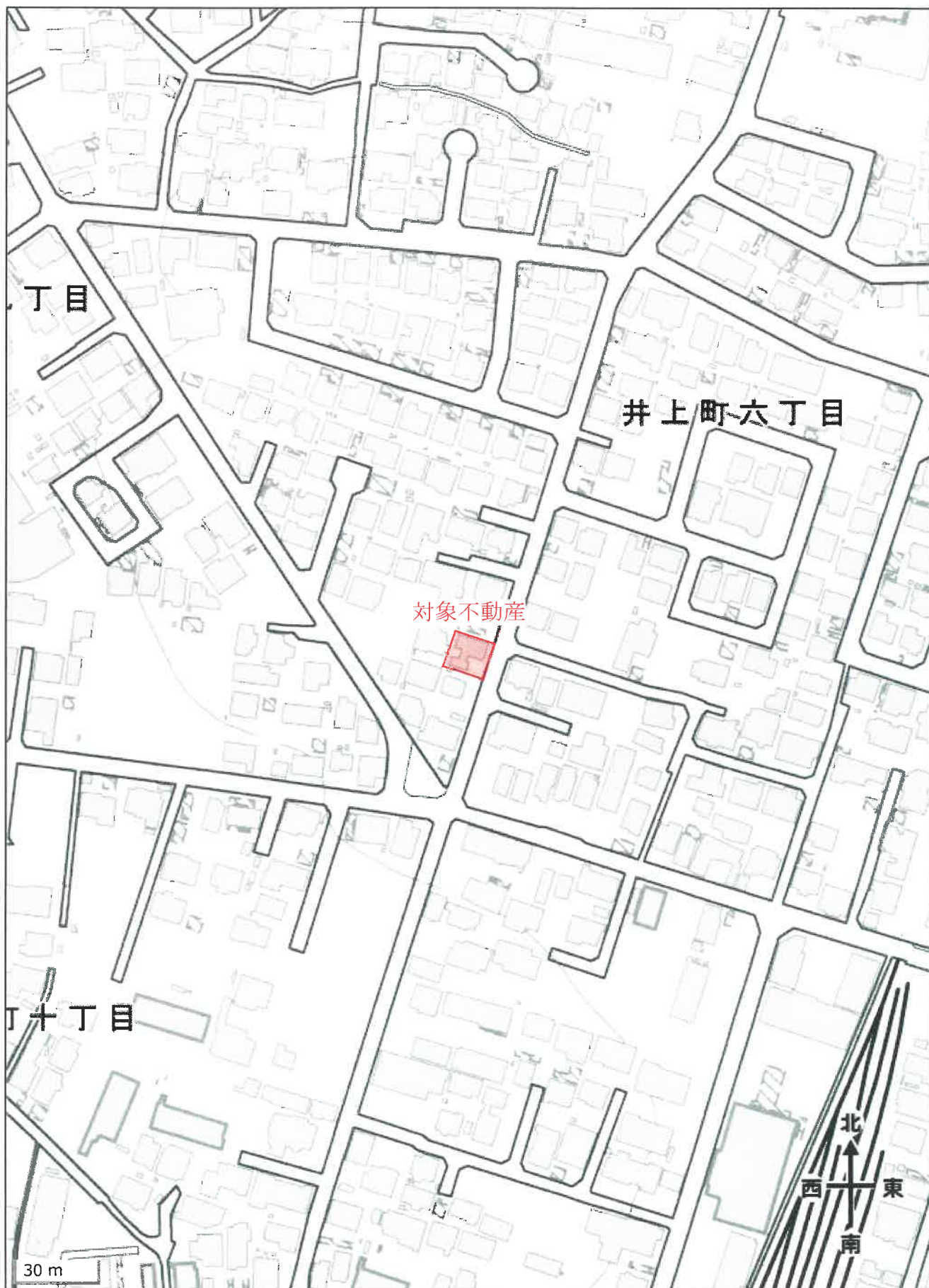
所 在： 愛知県豊田市井上町2丁目23番12
価 格： 119,000 円／㎡
位 置： 名鉄三河線「猿投」駅の北方道路距離680m
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 宅地 224㎡
供給処理施設： ガス、水道、下水
接 面 街 路： 西側4.0m市道に接面
用 途 指 定 等： 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率80%)
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が見られる郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料

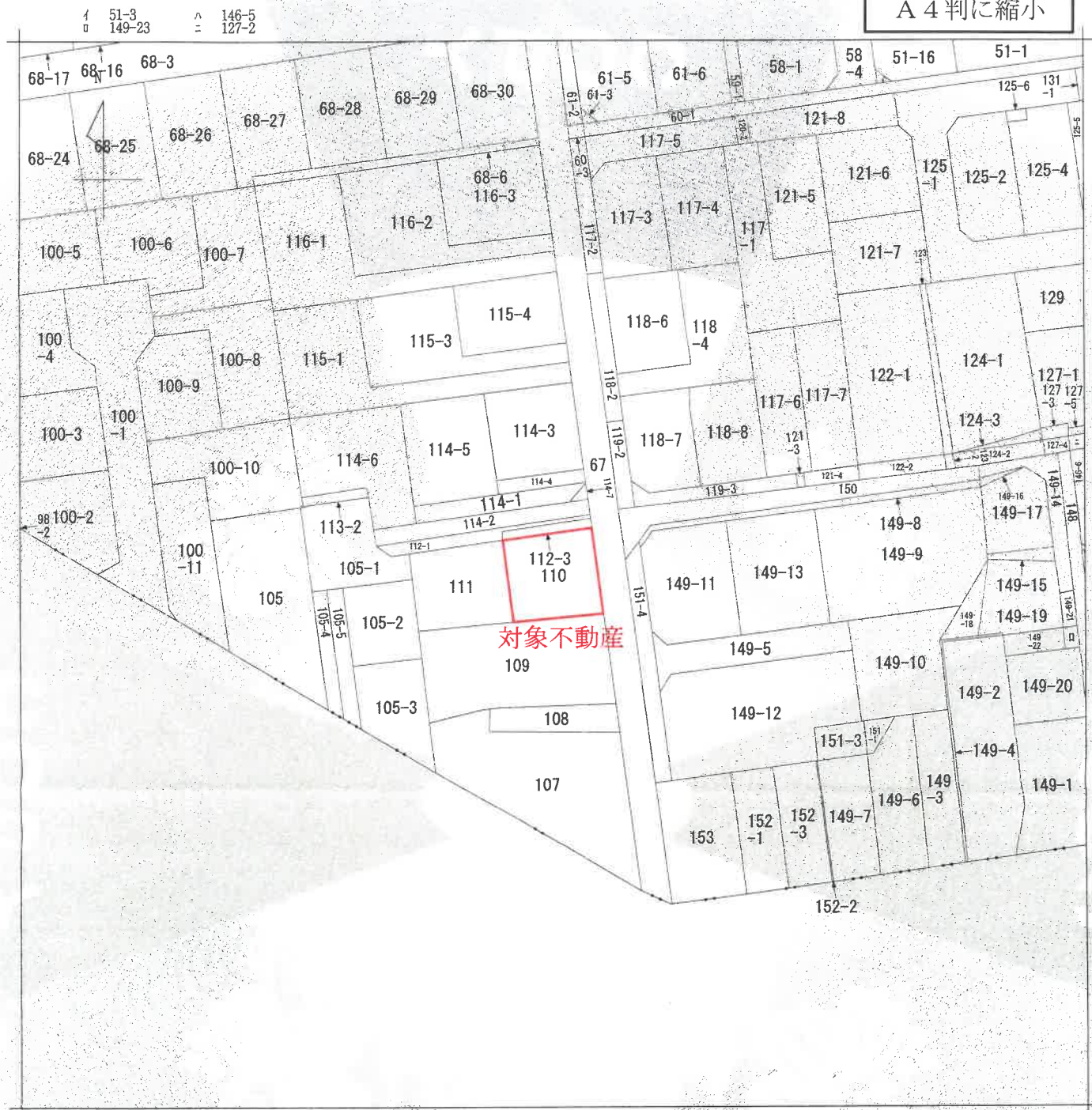
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図(写)
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上





A 4 判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出

井上町6丁目

請 求 部 分	所 在	豊田市井上町六丁目				地 番	110番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月4日
名古屋法務局豊田支局
登記官

請求番号：32-2
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和49年2月2日

前 112-1 修・新

2037313

地 積 測 量 図

番 A 112-3、112-1

土地の所在 豊田市井上町6丁目

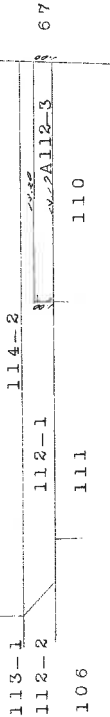
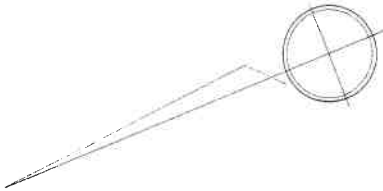
昭和四九年式月日

作製年月日

作製者

申請人

会員専用



A 112 番 3 地積計算表
(13.20+13.17) 0.5×1.00 = 13.1850㎡

112 番 1 地積計算表
53.9556 - 13.185 = 40.7706㎡

記入寸法単位 (m)

縮 尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

S49.2.2

これは図面に記録されている内容を証明した画面である。
令和6年6月4日 名古屋法務局豊田支局

登記簿

請求番号: 32-3

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

110番

豐田市井上町六丁目110番地

附录 I

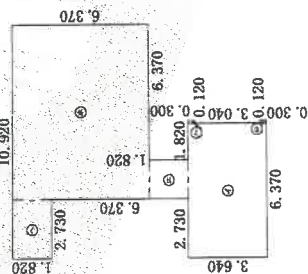
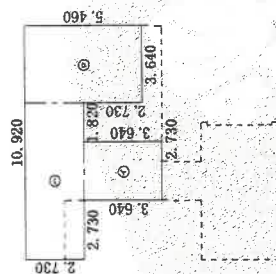


表 續

④	$6.250 \times$	3.640	≈ 22.750000
③	$0.120 \times$	0.300	$= 0.036000$
②	$0.120 \times$	0.300	$= 0.036000$
①	$1.820 \times$	1.820	$= 3.312400$
⑥	$8.190 \times$	6.370	≈ 52.170300
⑤	$2.730 \times$	1.820	$= 4.968600$
合 計			83.273300
床面積			83.27 m ²

2階



東 精 養

①	$2.730 \times$	3.640	$= 9.937200$
②	$3.640 \times$	5.460	$= 19.874430$
③	$7.280 \times$	2.730	$= 19.874400$
合 計			49.686000
床面積			49.68 m ²

(會員專用)

23 日作成)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

作威

27 附本

縮尺 $\frac{1}{250}$

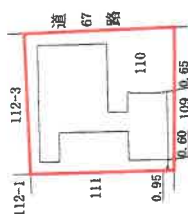
人
言
中

縮尺

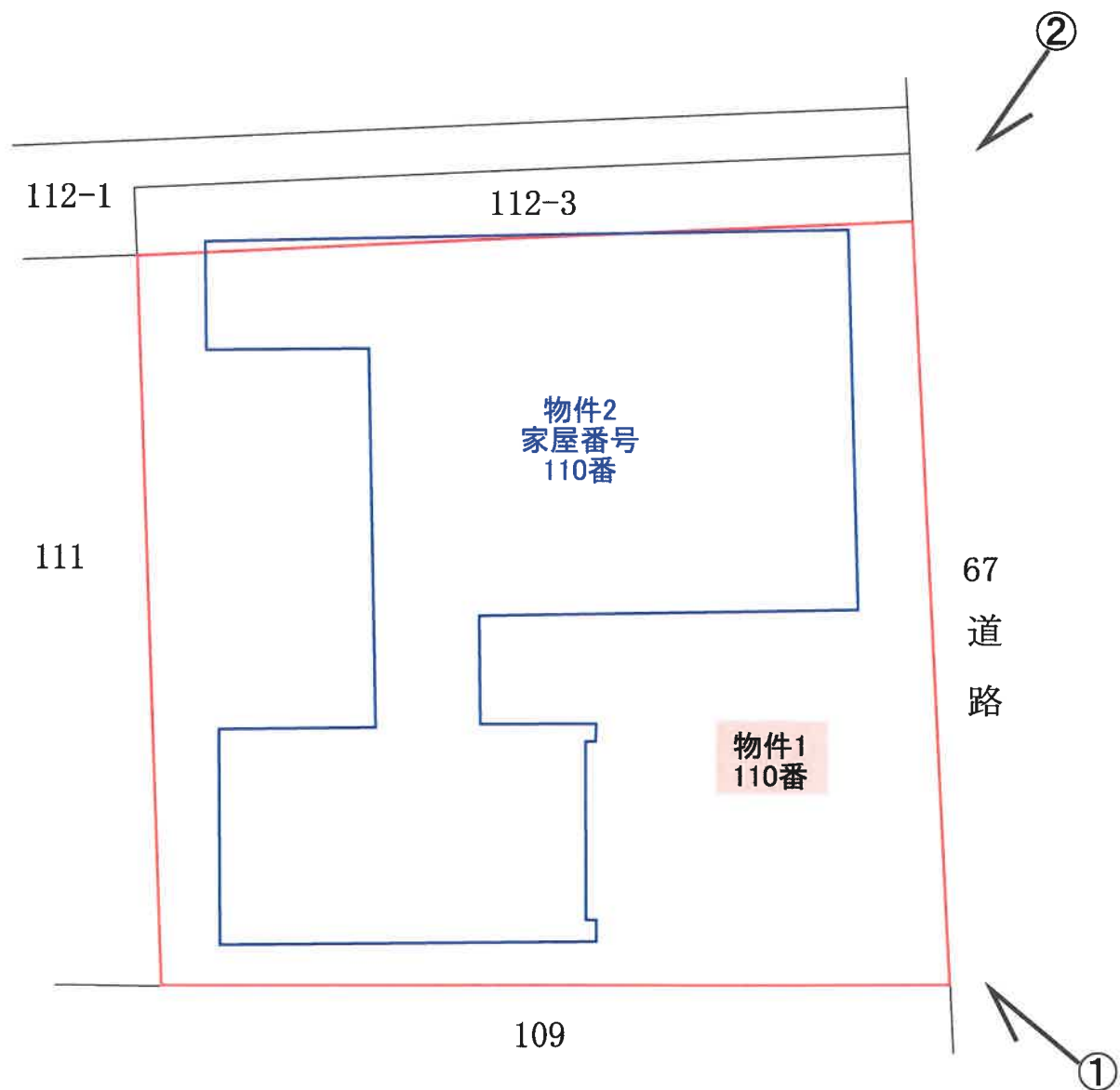
1/500

A 4 判に縮小

対象不動産



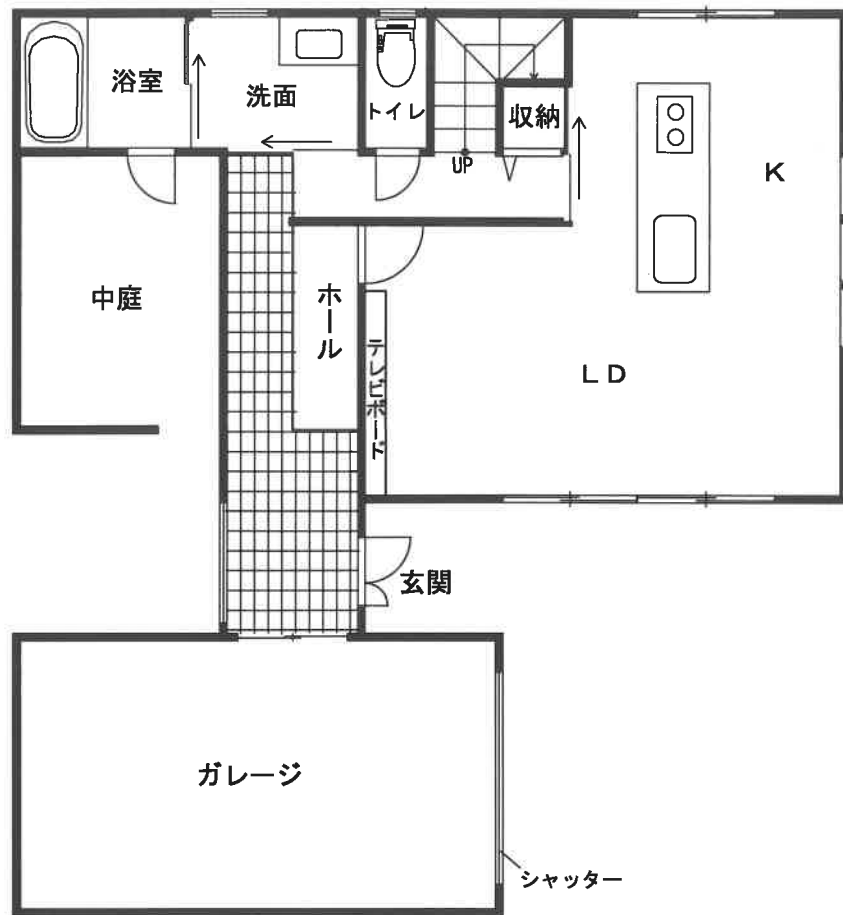
土地建物配置図（概略）



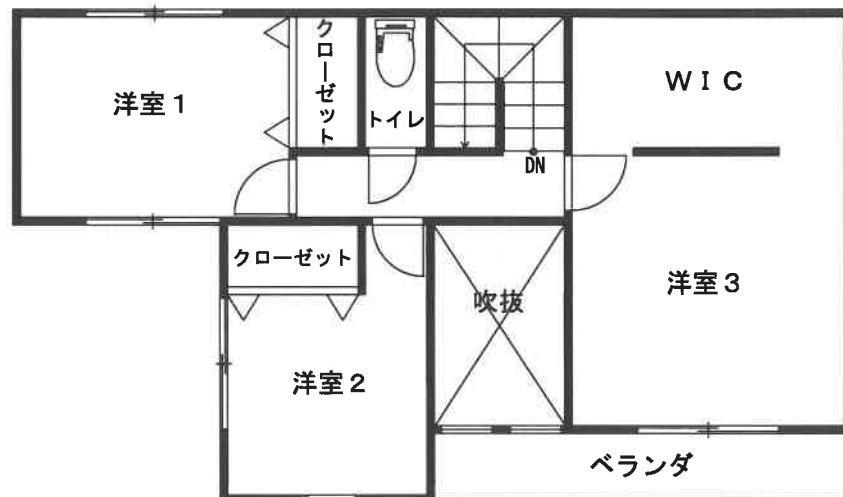
矢印は写真撮影方向を示す



1F



2F





写真番号1



写真番号2