

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月14日 午後 1時00分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 8年 3月25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 豊田市深見町岩花
地 番 1069番24
地 目 山林
地 積 1102平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
持分10000分の48
- 2 所 在 豊田市深見町岩花
地 番 1069番26
地 目 山林
地 積 62平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
持分10000分の48
- 3 所 在 豊田市深見町岩花
地 番 1069番43
地 目 宅地
地 積 164.01平方メートル
- 4 所 在 豊田市深見町岩花 1069番地43
家屋 番号 1069番43



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 69.56平方メートル
	2階 59.62平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月19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1～4】

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4】

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

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 豊田市深見町岩花
地 番 1069番24
地 目 山林
地 積 1102平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分10000分の48

2 所 在 豊田市深見町岩花
地 番 1069番26
地 目 山林
地 積 62平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分10000分の48

3 所 在 豊田市深見町岩花
地 番 1069番43
地 目 宅地
地 積 164.01平方メートル

4 所 在 豊田市深見町岩花 1069番地43
家屋 番号 1069番43



物件目録

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 69.56平方メートル 2階 59.62平方メートル



令和 7 年(ケ)第 74 号

令和 7 年 9 月 29 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 岡崎支部

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

- 1 所 在 豊田市深見町岩花
地 番 1069番24
地 目 山林
地 積 1102平方メートル
共有者 持分10000分の48
- 2 所 在 豊田市深見町岩花
地 番 1069番26
地 目 山林
地 積 62平方メートル
共有者 持分10000分の48
- 3 所 在 豊田市深見町岩花
地 番 1069番43
地 目 宅地
地 積 164.01平方メートル
所有者
- 4 所 在 豊田市深見町岩花 1069番地43
家屋 番号 1069番43
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 59.62平方メートル

物 件 目 録

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, 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 通路(物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(不特定多数の者) <input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地に、下記建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として通行して使用している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <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"/> ある <input type="checkbox"/> [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」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 type="checkbox"/> 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

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
現況地目	■宅地(物件3) □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 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	■本土地上の南東部にカーポート(工作物)がある。 ■本土地上の西部に簡易物置(動産)がある。
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
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居宅(空き家)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 □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 ■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
■近隣居住者	物件4建物(以下、本件建物という)には、6人くらいの方が居住されていましたが、1年くらい前に転居されました。それ以降は、本件建物は空き家の状態だと思えます。
■豊田市建築相談課担当者	<ol style="list-style-type: none"> 物件1土地の内、東部の1069番30、1069番79の土地が接する部分は、建築基準法第42条1項3号の道路です。その他の部分は、建築基準法第42条2項の道路です。ただし、3ヶ所の行き止まりの部分(1069番36の土地の東側、1069番51の土地の北側、1069番59の土地の西側)は、建築基準法上の道路ではありません。 物件2土地は、現況が道路なら、建築基準法第42条1項3号の道路です。なお、当課は現況はわかりませんが、多分、道路だと思えます。 物件3土地が南東側および南西側で接する道路は、建築基準法第42条2項の道路です。
■ D	<ol style="list-style-type: none"> 私はAの破産申立の代理人です。現在、手続きの準備をしています。 本件建物は、1～2年前から空き家です。 太陽光パネルのローン会社は、株式会社ジャックスです。
■株式会社ジャックス担当者	<ol style="list-style-type: none"> 本件土地建物に関しては、Aに対して平成24年に太陽光パネルの設置代金として、約465万円を融資しました。また、Aに対して令和元年に蓄電池システムの設置代金として、約292万円を融資しました。2つ共に当社が所有権留保をしていますが、本件建物が競売になった場合には、当社はこれらを引き揚げません。

(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

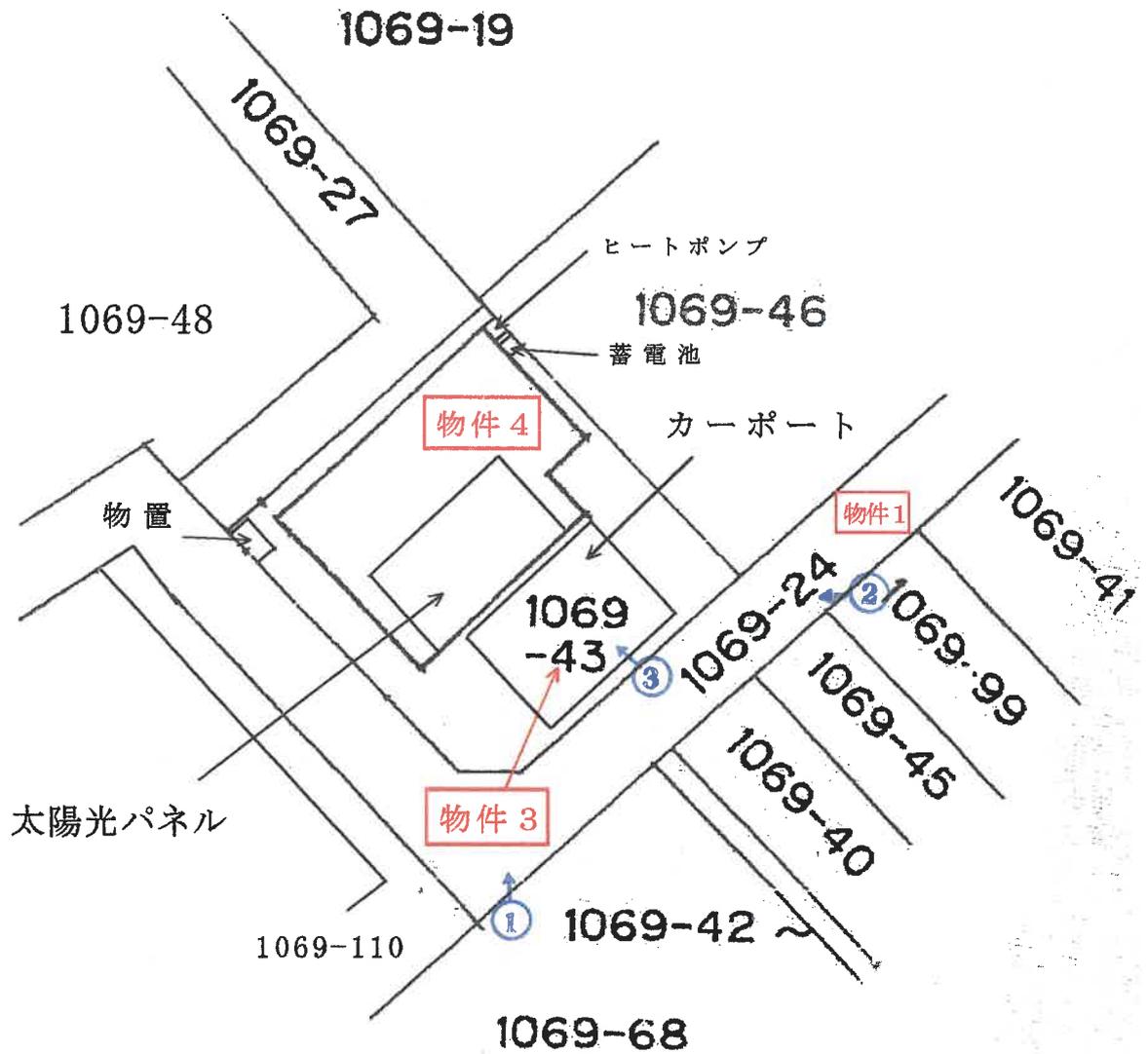
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。電気が停止しており、近隣居住者の陳述、Dの陳述、ライフライン照会に対する回答、表札、現認使用状況等から、A（債務者兼所有者）が本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 Aおよび物件1および2一体土地の件外の土地共有者（B、Cの2名）に占有に関する照会をするも、回答が得られなかった。
- 3 物件1および2一体土地については、他の共有者や周辺の居住者と共に道路として使用されている。
- 4 本件建物の敷地である物件3土地については、南東側および南西側で道路である物件1および2一体土地に隣接している。
- 5 物件3土地の周囲には境界標等は散見されなかったが、物件3土地の範囲は、南東側および南西側道路と、その他はコンクリートブロック、フェンス等で囲まれた範囲と思われる。
- 6 本件建物は、物件3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。
- 7 本件建物の屋根には太陽光パネルが設置されている（写真No.③参照）。また、本件建物には蓄電池システムが設置されている。これらについては、株式会社ジャックス担当者の陳述によれば、同社でローンを組んで設置され、所有権留保をしているとのことであったが、当該建物が売却された場合に、これらの引き揚げをすることはないとのことである。
- 8 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、階段の壁の穴あき等の状況等から劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 9 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

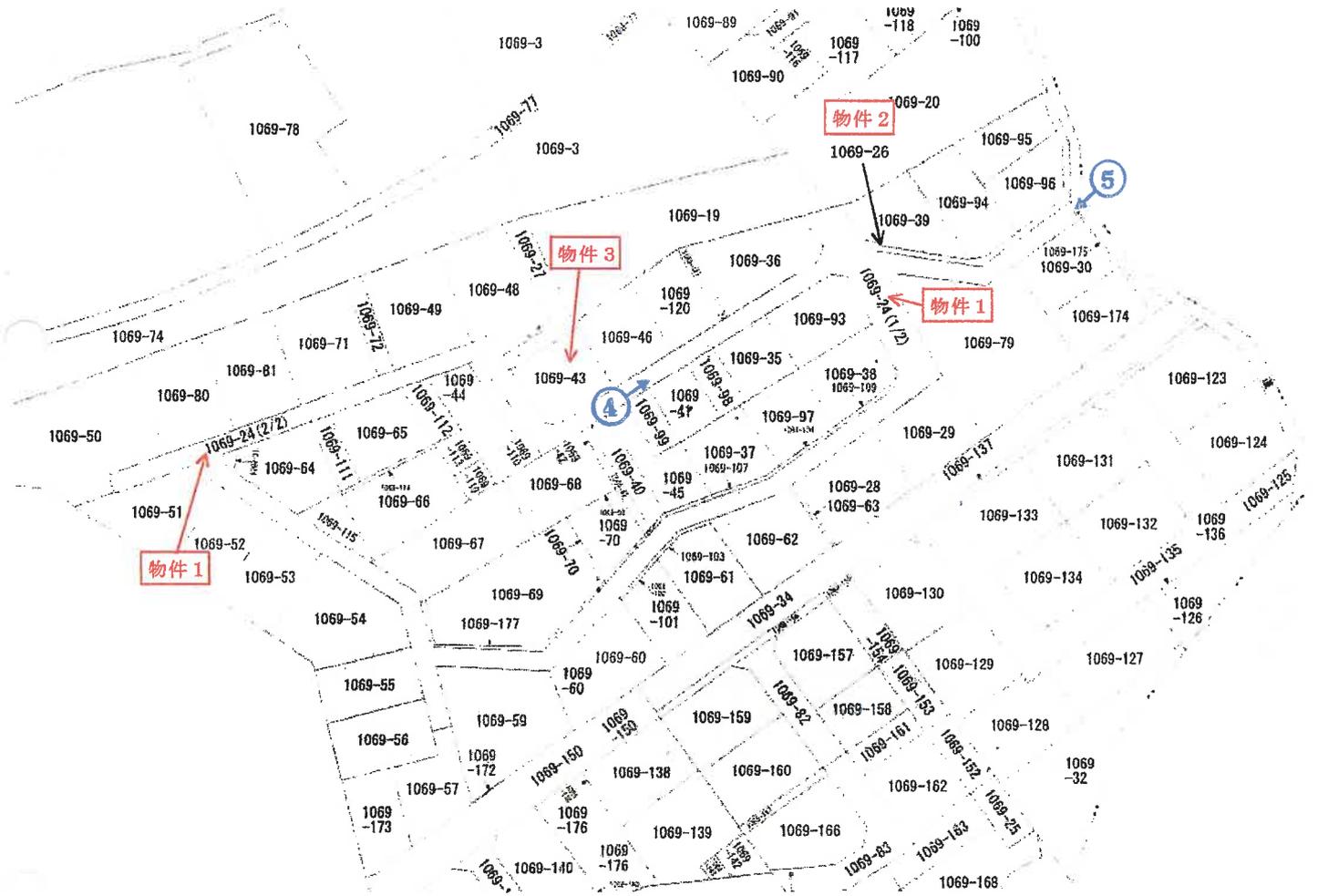
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月 30日 (火) 14:45-14:55	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7年 9月 30日 (火) 17:05-17:30	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
7年 10月 2日 (木)	当庁	豊田市役所市民課宛Aの住民票交付申請書面作成郵便送付
7年 10月 2日 (木)	当庁	照会書面作成郵便送付 (中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 豊田市役所上下水道局宛)
7年 10月 9日 (木)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年 10月 10日 (金) 14:55-15:55	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7年 10月 20日 (月)	携帯電話	照会書面作成郵便送付 (物件1および2一体土地の件外の土地共有者B, Cの2名宛)
7年 10月 20日 (月) 10:05-10:10	当庁	Dから電話聴取
7年 10月 22日 (水) 15:05-15:10	携帯電話	豊田市建築相談課担当者から電話聴取
7年 10月 23日 (木) 9:50-9:55	携帯電話	豊田市建築相談課担当者から電話聴取
7年 10月 23日 (木) 11:50-11:55	当庁	株式会社ジャックス担当者から電話聴取
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月10日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>		

(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)



土地建物位置関係図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

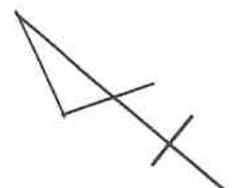
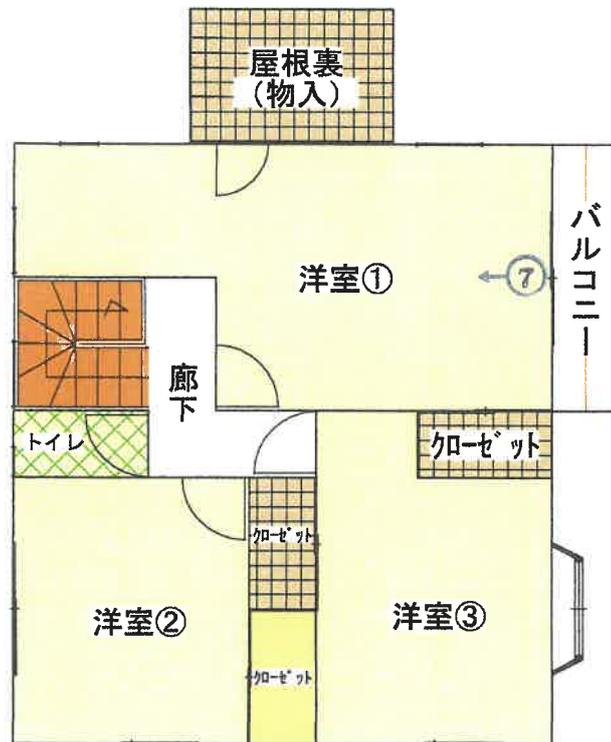


建物間取図
(概略)

1階



2階



①

本件建物



物件3土地

物件1および2一体土地

②

本件建物



物件1および2一体土地

物件3土地

③

本件建物

太陽光パネル



④



物件1および2一体土地

⑤



物件1および2一体土地

⑥

屋内の状況 LDK



⑦

屋内の状況 洋室①



⑧

屋内の状況 浴室



令和7年（ケ）第74号
令和7年10月1日受理
令和7年10月10日現地調査
令和7年11月4日評価
発行番号 つ鑑第25-020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

青山 幸憲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,059,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (土地)	金 1,378,000円
物件4 (建物)	金 1,668,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件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 共有持分	豊田市深見町岩花 1069番24 山林 1102㎡ 共有者 持分1万分の48	現況は道路である。
2	所在地 地番 地目 地積 共有持分	豊田市深見町岩花 1069番26 山林 62㎡ 共有者 持分1万分の48	現況は道路である。
3	所在地 地番 地目 地積	豊田市深見町岩花 1069番43 宅地 164.01㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市深見町岩花 1069番地43 1069番43 居宅 木造スレート葺2階建 1階 69.56㎡ 2階 59.62㎡	同左
番号	特記事項		
1	・物件3には、附属資料6に示す通り、物件4が存在するほか、物置、		
・	ヒートポンプ、蓄電池、カーポートが存在する。		
2	・附属資料6に示す通り、物件4屋根には太陽光パネルが存在する。		
・			
3			
・			
4			

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	愛知環状鉄道「四郷」駅 北東方 道路距離約9.1km 藤岡地域バス「藤岡ふれあいの館」停留所 北西方 道路距離約1.1km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	宅地開発された小規模戸建住宅を中心に、雑種地、竹林等が見られる地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 砂防指定地
画地条件	地積 1102㎡ 幅 約3.0~6.0m 長さ 約338.8m 形状 不整形 その他 —	
接面道路の状況	北東側幅員約3.0m私道に接面。 (上記道路は建築基準法第42条第2項に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件1は私道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	引込可 なし なし
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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地は一般住宅等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、豊田市役所備付けのハザードマップ及びマップあいち等によると、当該区域に該当しない。 ・物件1は共有状態にある私道である。当該私道の利用等に関する取決め等は不明である。詳細は現況調査報告書記載の通りである。 	

(物件 2)

位置・交通	愛知環状鉄道「四郷」駅 北東方 道路距離約9.1km 藤岡地域バス「藤岡ふれあいの館」停留所 北西方 道路距離約1.1km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	宅地開発された小規模戸建住宅を中心に、雑種地、竹林等が見られる地域。	
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	市街化調整区域 ー 60% 200% ー 砂防指定地
画地条件	地積 62㎡ 間口 約1.0~3.0m 奥行 約30.6m 形状 不整形 その他 ー	
接面道路の状況	南東側幅員約4.0m私道に接面。 (建築基準法第42条第1項第3号に規定する道路である。) 北東側幅員約3.0m私道に接面。 (建築基準法第42条第2項に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件2は私道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	引込可 なし なし
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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地は一般住宅等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、豊田市役所備付けのハザードマップ及びマップあいち等によると、当該区域に該当しない。 ・物件2は共有状態にある私道である。当該私道の利用等に関する取決め等は不明である。詳細は現況調査報告書記載の通りである。 	

(物件3)

位置・交通	愛知環状鉄道「四郷」駅 北東方 道路距離約9.1km 藤岡地域バス「藤岡ふれあいの館」停留所 北西方 道路距離約1.1km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	宅地開発された小規模戸建住宅の他、未利用地、竹林等が見られる地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 砂防指定地
画地条件	地積 164.01㎡ 間口 約10.6m 奥行 約12.5m 形状 長方形 その他 北西側土地(地番;1069番27)より約2~3m程度高い。	
接面道路の状況	南東側幅員約3.0m私道に接面。 南西側幅員約3.0m私道に接面。 (上記道路は何れも建築基準法第42条第2項に規定する道路である。このため規定によりセットバックを要する。)	
土地の利用状況等	物件3は物件4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としている)	上水道 ガス配管 下水道	あり なし(オール電化) なし(浄化槽使用)
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	・隣地は一般住宅等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、豊田市役所備付けのハザードマップ及びマップあいち等によると、当該区域に該当しない。 ・物件3は線引前宅地に該当するため、同一規模同一用途の建築物の建築等は原則可能である。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成4年4月29日新築 約34年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス等 合板等 フローリング、畳等 電気、上水道、個別浄化槽等 －
床面積(現況)	延129.18㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 4LDK+屋根裏部屋(物入) (附属資料7 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	やや劣る	
保守管理の状 態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・床の傷及び撓み、クロスの剥がれ及び雨漏り跡等が認められる他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。 ・物件4屋根には太陽光パネルが存在する。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1乃至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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	32,700	0.20	1102.00	48 / 10000	1.00	35,000
2		0.20	62.00	48 / 10000	1.00	2,000
3		1.02	164.01	1 / 1	0.90	4,923,000
合計			1328.01			4,960,000

計算結果の数値は千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 豊田-46

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 39,400 \text{ 円/㎡} & \times 97.9 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 118 & = 32,700 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

◇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: 標準的な画地 1.00

◇地域格差 : 交通接近条件、環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差: 物件1; 現況私道敷0.2

物件2; 現況私道敷0.2

物件3; 準角地1.01×南東向き1.04×セットバックに伴う減価0.97=1.02

ウ 地 積: 登記数量による。

オ 建付減価: 物件3について地上建物の存在による減価率を10%と判定した。

(2) 建物価格 (物件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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	200,000	129.18	0.02	517,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 34 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.02$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3については土地利用権等価格を控除し、物件4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
3	4,923,000	0.50	法定地上権	2,462,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3について法定地上権と判断し、その割合を50%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	35,000			0.50	0.70	12,000
2	2,000			0.50	0.70	1,000
3	4,923,000	- 2,462,000		0.80	0.70	1,378,000
4	517,000	+ 2,462,000	0	0.80	0.70	1,668,000
一括価格(合計)						3,059,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1及び2について現況私道敷を考慮した。物件3及び4について築30年以上経過した中古物件等に伴う市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 豊田-46
所 在： 豊田市藤岡飯野町向屋下123番外
価 格： 39,400 円／㎡
位 置： 愛知環状鉄道「四郷」駅の北東方道路距離約11.0km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 宅地 329㎡
供給処理施設： 水道
接 面 街 路： 南側約5.6m市道に接面
用 途 指 定 等： 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要： 一般住宅、農家住宅が見られる郊外の住宅地域

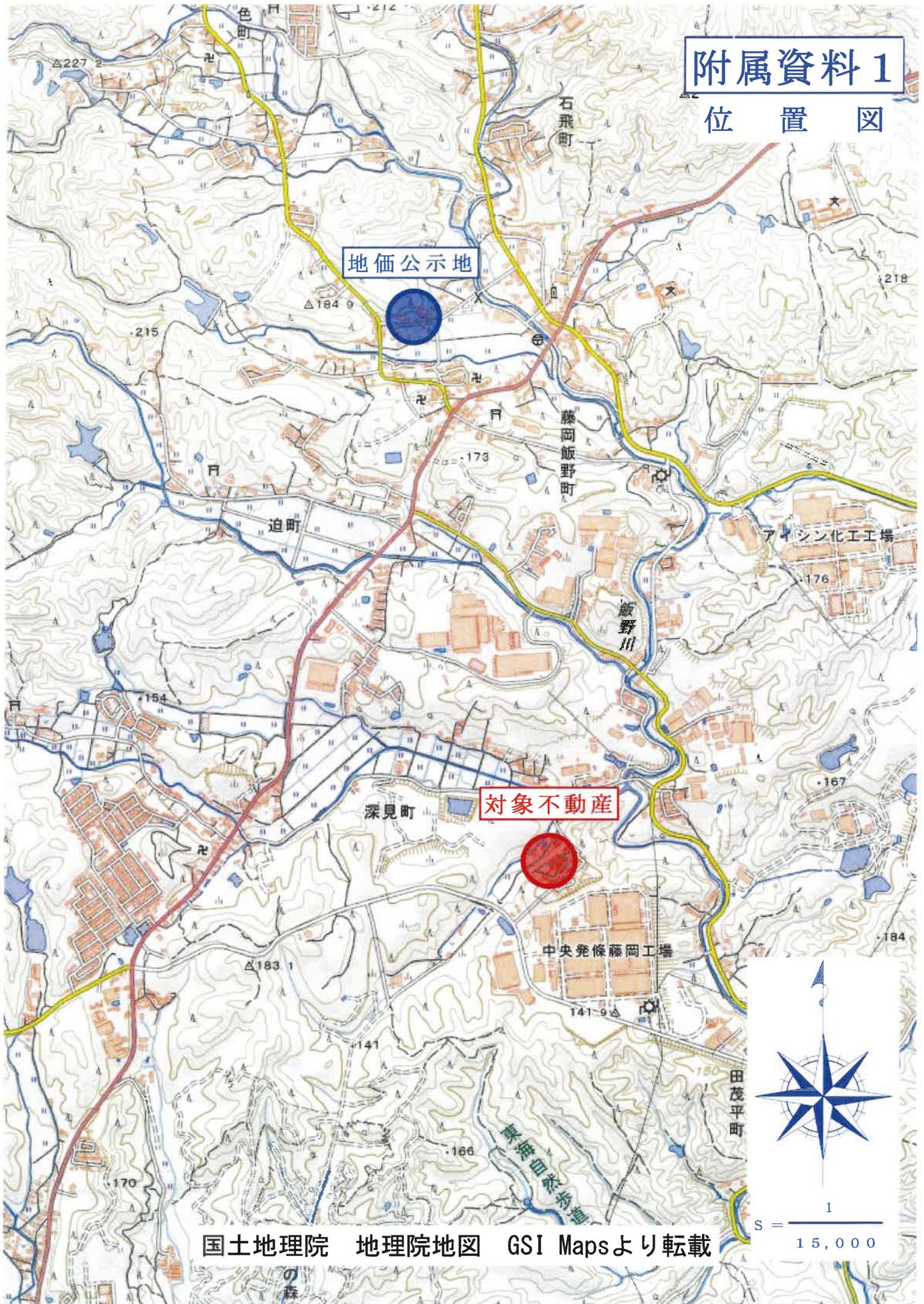
第7 附属資料

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

以 上

附属資料 1

位置図



地価公示地

対象不動産

附属資料 2

付近案内図

対象不動産



S = $\frac{1}{1,875}$



(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。



請求部	所在	豊田市深見町岩花			地番	1069番24		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年8月15日

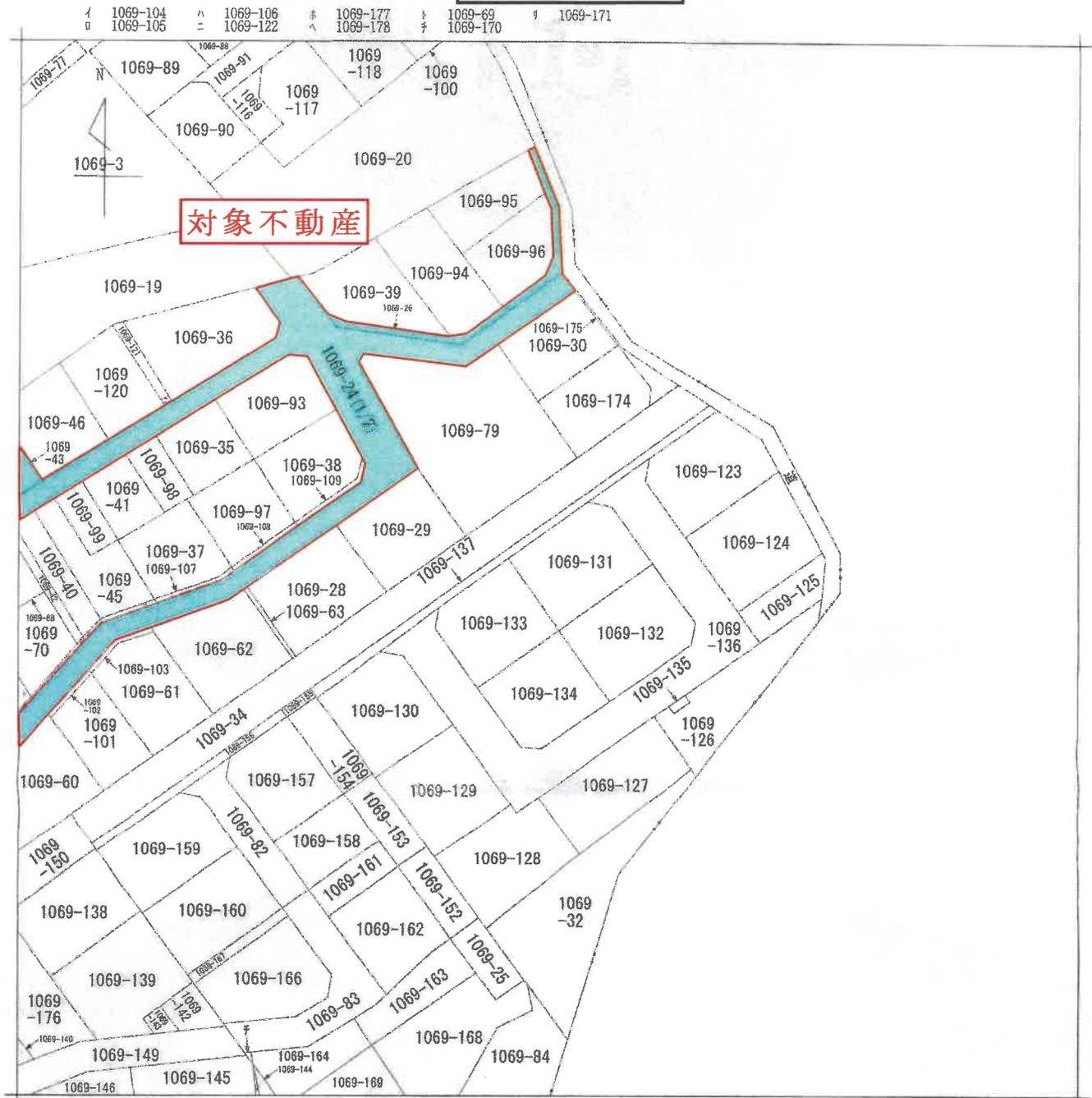
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/2)

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。



請求部	所在	豊田市深見町岩花			地番	1069番24		
出力縮	1/600	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				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。
 (名古屋法務局豊田支局管轄)
 令和7年8月15日
 東京法務局中野出張所

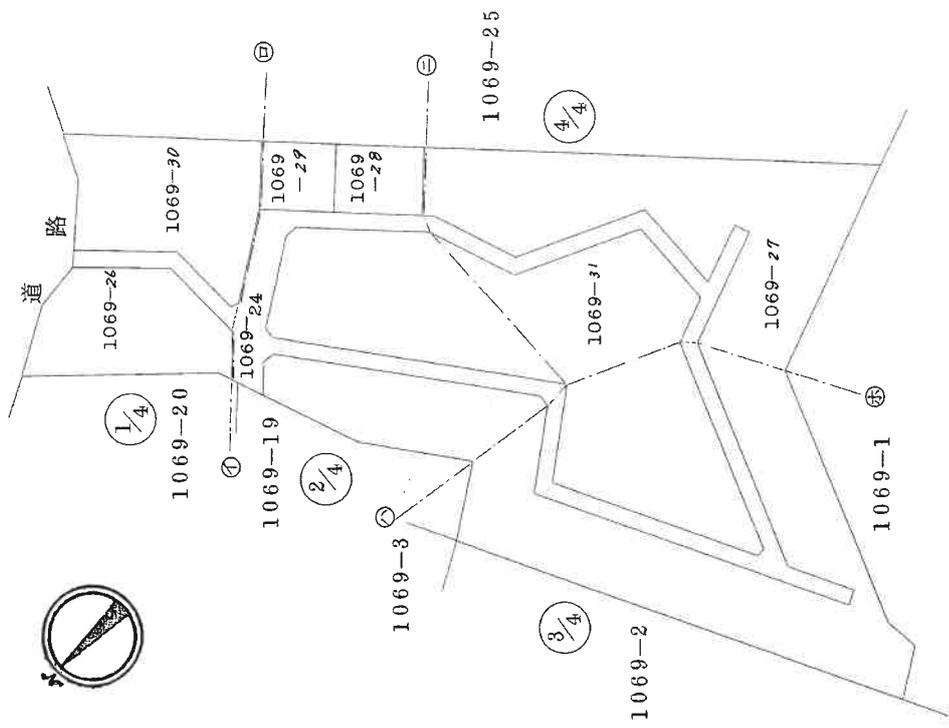
A4判に縮小

前 1069-24 後・新引紙
1069-26~1069-31
1069-34~37

土地積測量
土地所在図

4179547

土地の所在
西加茂郡藤岡町大字深見字岩花
豊田市深見町
土地所在図



縮尺 1/1000

申請人

57年10月30日作製

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

S. 57. 11. 2

A4判に縮小

1/5

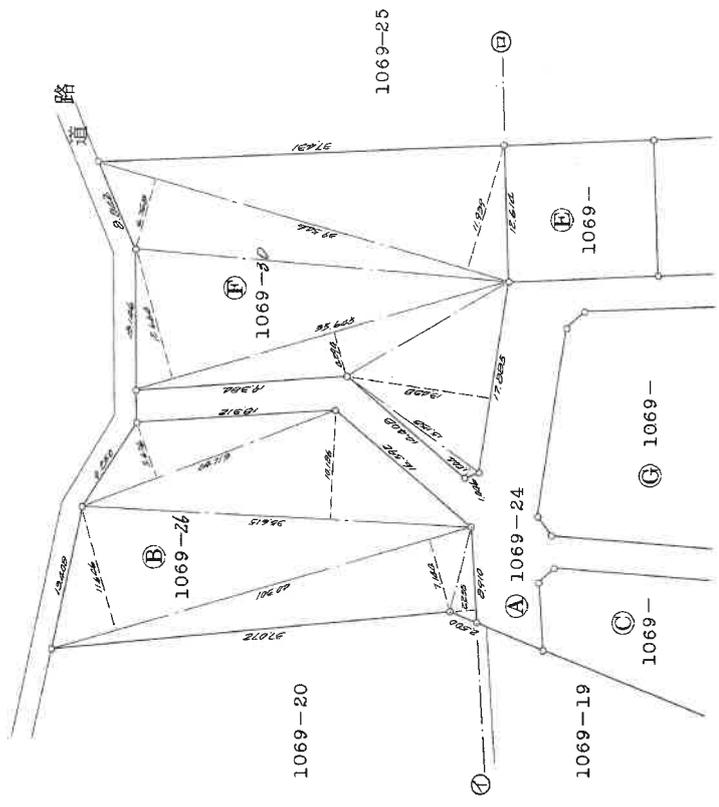
5-1前 1069-24 後・新 別 5氏

地積測量図

地番 1069-26 ~ 31
1069-24

土地の所在 西加茂郡藤岡町大字深見字岩花
豊田市深見町

1/4



4179548

登記年月日：昭和57年11月2日

縮尺 1/500

申請人

昭和57年11月1日作製

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

S. 57. 11. 2

(会員専用)

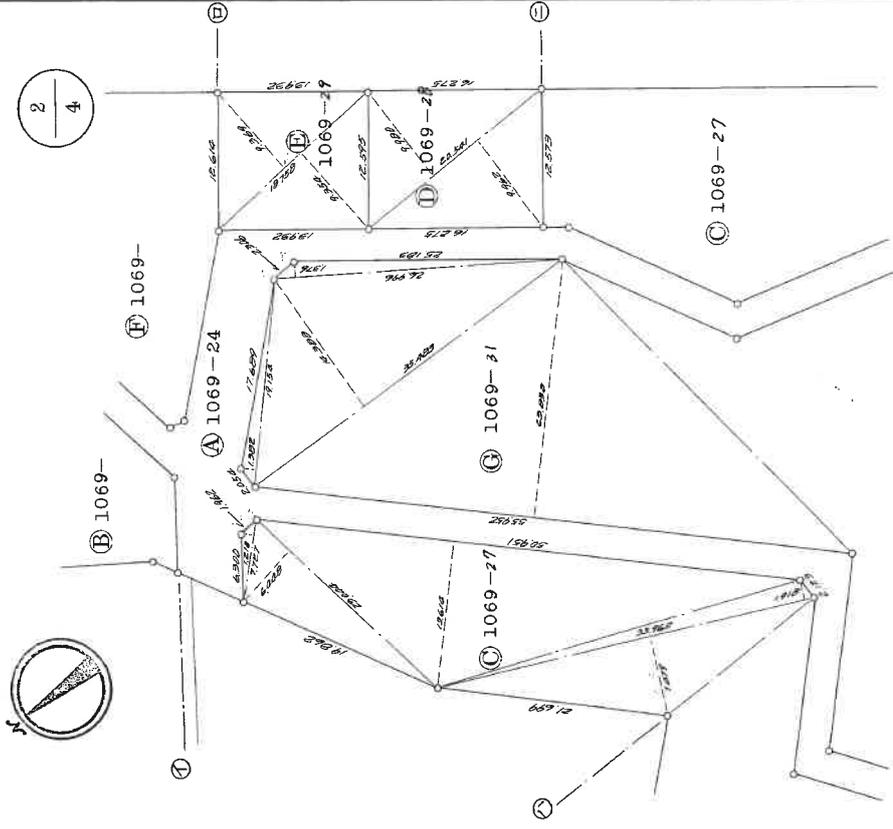
A4判に縮小

2/5

5-2-3 前 1069-24 後・新 / 積測量 図

地番	1069-26~31
土地の所在	西加茂郡藤岡町大字深見字岩花

豊田市深見町



2/4

縮尺	1/500
----	-------

申請人	
-----	--

和57年11月1日作製)

作製者	(愛知県土地家屋調査士会)
-----	---------------

(会員専用)

57.11.2

4179549

A4判に縮小

3/5

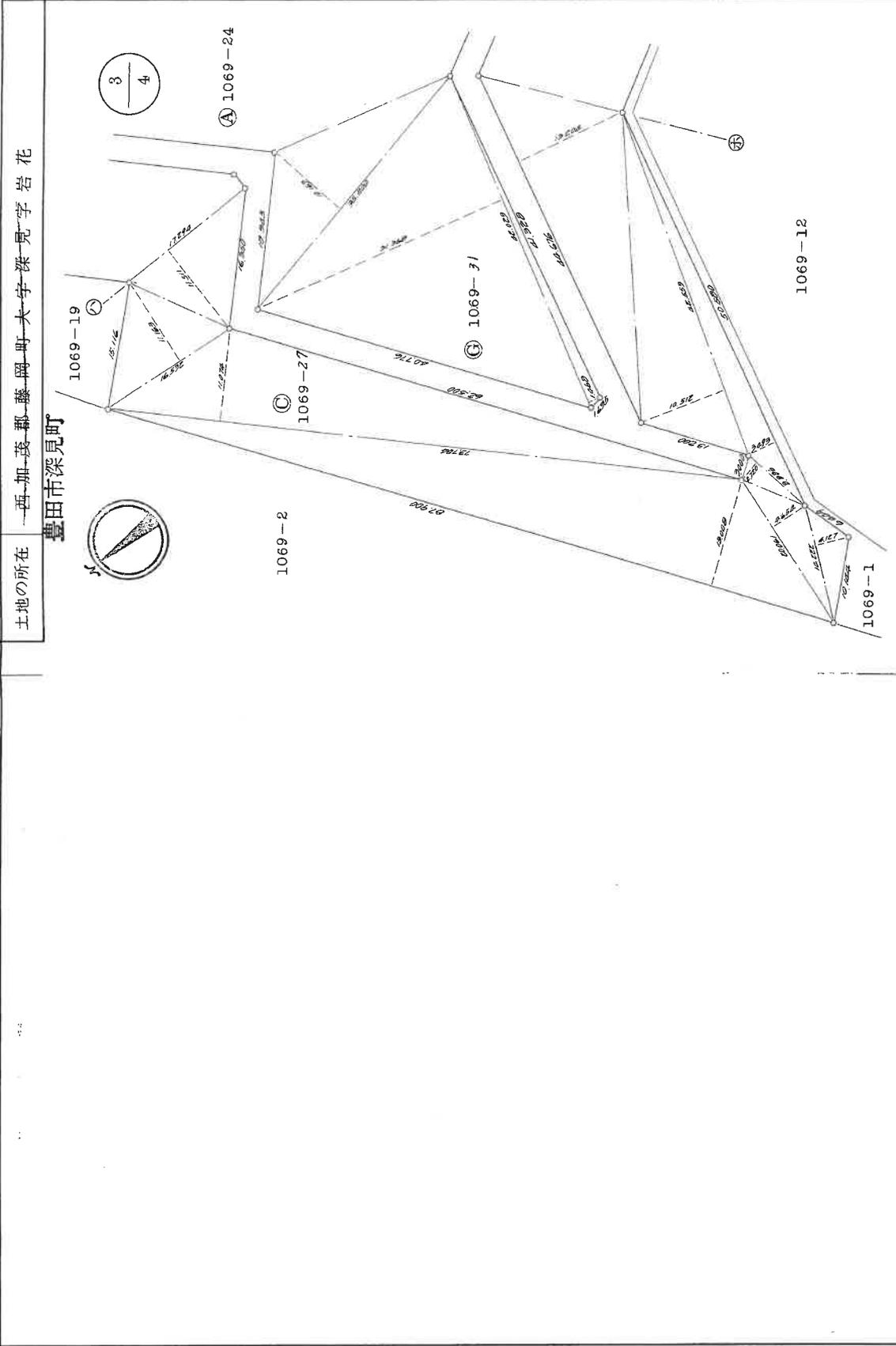
積算測量

5-3 前 1069-24 後・新 / 枚田と川心
地番 1069-26~31 地積算測量

土地の所在 西加茂郡藤岡町大字深見字岩花
豊田市深見町

4179550

登記年月日：昭和57年11月2日



申請人	縮尺	1/500
作製者	和57年11月1日作製)	

(会員専用)

S. 57. 11. 2

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

4/5

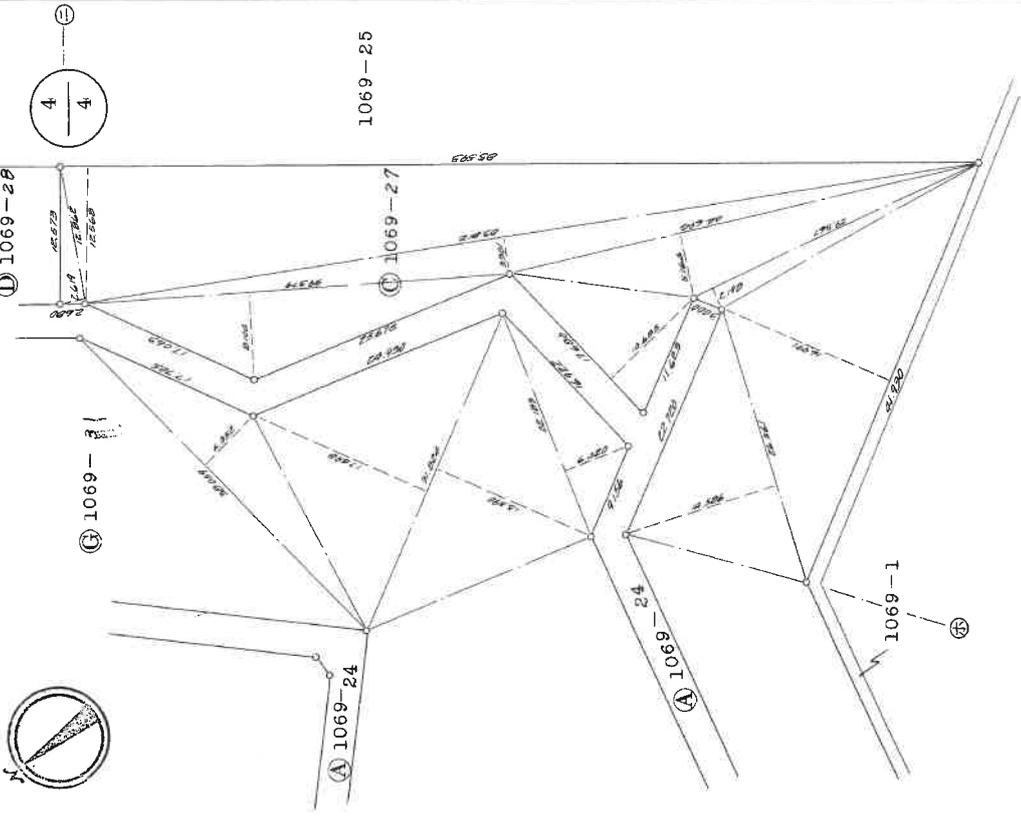
5-9 地積測量 1069-24 後・新ノ敷 7.7.17

地積測量

地番 1069-26 ~ 31

土地の所在 西加茂郡藤岡町大字深見字岩花 豊田市深見町

4179551



縮尺 1/500

申請人

昭和57年11月1日作製

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

S. 57. 11. 2

登記年月日：昭和57年11月2日

4179552

計 算 書

5-5前 1069-24 後・新 / 秋田県

地 番 1069-²⁶/₃₀

地積量

土地の所在 西加茂郡藤岡町大字深見字岩花

豊田市深見町

① 1069-26

8.910	×	2.255	=	20.092050
40.301	×	7.144	=	287.910344
40.301	×	11.646	=	469.345446
35.615	×	10.186	=	362.774390
24.713	×	5.676	=	140.270988
倍面				積
1280.393218				積
640.196600				m

② 1069-28

20.541	×	9.962	=	204.629442
20.541	×	9.980	=	204.999180
倍面				積
409.628622				積
204.814311				m

③ 1069-27

18.758	×	9.354	=	175.462332
18.758	×	9.369	=	175.743702
倍面				積
351.206034				積
175.603017				m

④ 1069-30

15.158	×	1.204	=	18.250232
17.885	×	13.438	=	240.338680
35.645	×	4.294	=	153.059630
35.645	×	12.664	=	451.408280
39.546	×	6.768	=	267.647328
39.546	×	11.939	=	472.139694
倍面				積
1602.843794				積
801.421897				m

⑤ 1069-31

42.023	×	1.468	=	61.689764
42.023	×	31.368	=	1318.177464
35.200	×	10.163	=	357.737600
22.183	×	6.420	=	142.414860
31.824	×	15.590	=	496.136160
31.824	×	17.498	=	556.856352
38.059	×	6.352	=	241.750768
55.952	×	23.888	=	1333.783776
35.483	×	14.388	=	510.529404
19.154	×	1.382	=	26.470828
26.996	×	1.376	=	37.146469
倍面				積
5082.693472				積
2541.346730				m

⑥ 1069-24

9586	×	(B~G)	=	1102.675604
倍面				積
1102.675604				m

A 4判に縮小

(会員専用)

作製者

和57年11月1日作製)

申請人

縮尺

1/

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

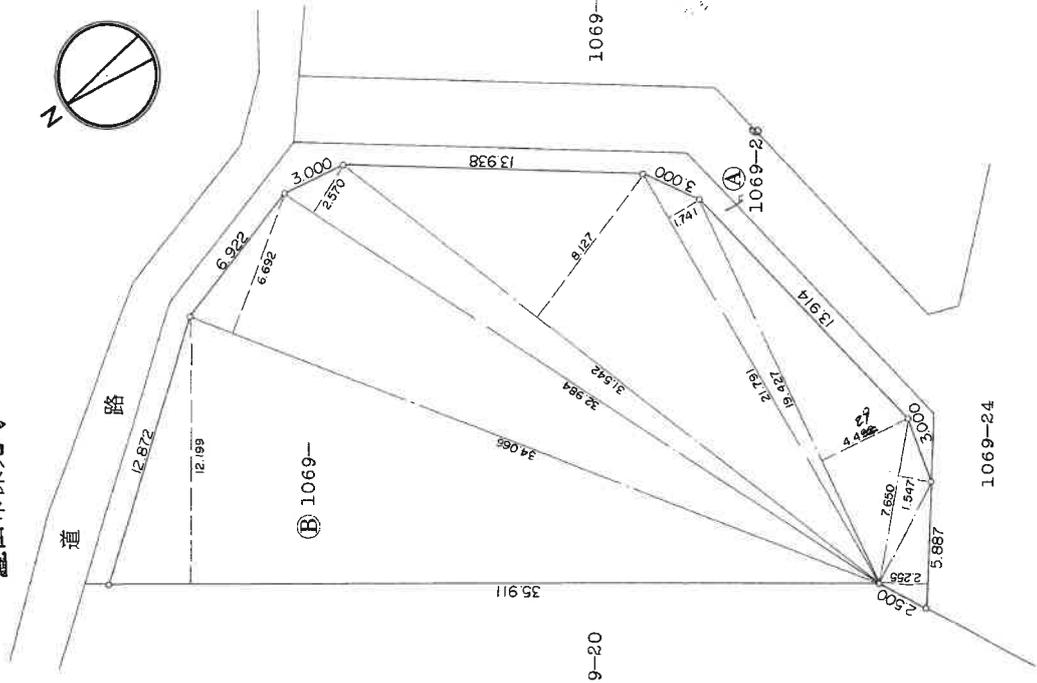
A 4 判に縮小

積 測 量 図

地 番 1069-26 後・新 1069-26 1069-26 1069-26 1069-26
 1069-26 番 39

土地の所在 西加茂郡藤岡町大字深見字岩花

豊田市深見町



計 算 式

① 1069-37			
35.911	×	12.199	= 438.078289
34.066	×	6.692	= 227.969672
32.984	×	2.570	= 84.768880
31.542	×	8.127	= 256.341834
21.791	×	1.741	= 37.938131
19.427	×	4.429	= 86.042188
7.650	×	1.547	= 11.834550
5.887	×	2.255	= 13.275185
			1156.248724
			578.124362
② 1069-26			
640.196609			
	-	578.124362	= 62.072247 m ²

作製者	申請人	縮尺	1/250
(会員専用)			
			昭和58年4月25日作製
			(愛知県土地家屋調査士会 用紙)
			昭和58.4.27

4179557

A4判に縮小

物 図 面

家屋番号 1069-43

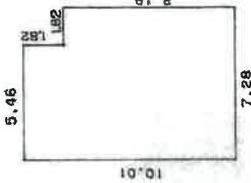
建物の所在 西加茂郡藤岡町大字のま 1069 番地 43

豊田市深見町

各 階 平 面 図

4011781

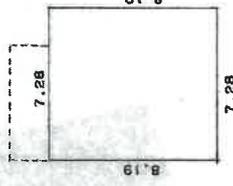
1 階 平 面 図



1 階 面 積 計 算 表

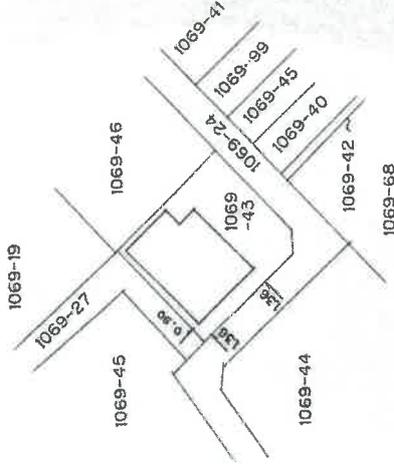
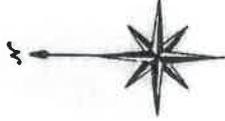
$1.82 \times 5.46 = 9.9372$
 $8.19 \times 7.28 = 59.6232$
 合計 = 69.5604 m²

2 階 平 面 図



2 階 面 積 計 算 表

$8.19 \times 7.28 = 59.6232 \text{ m}^2$



製 作 者	縮 尺 1/250	申 請 人	縮 尺 1/500
会 員 専 用	(平成 4 年 6 月 14 日)		14.6.24
	(愛知県土地家屋調査士会 用紙)		

登記年月日: 平成4年6月24日

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。

(名古屋法務局豊田支店管轄)

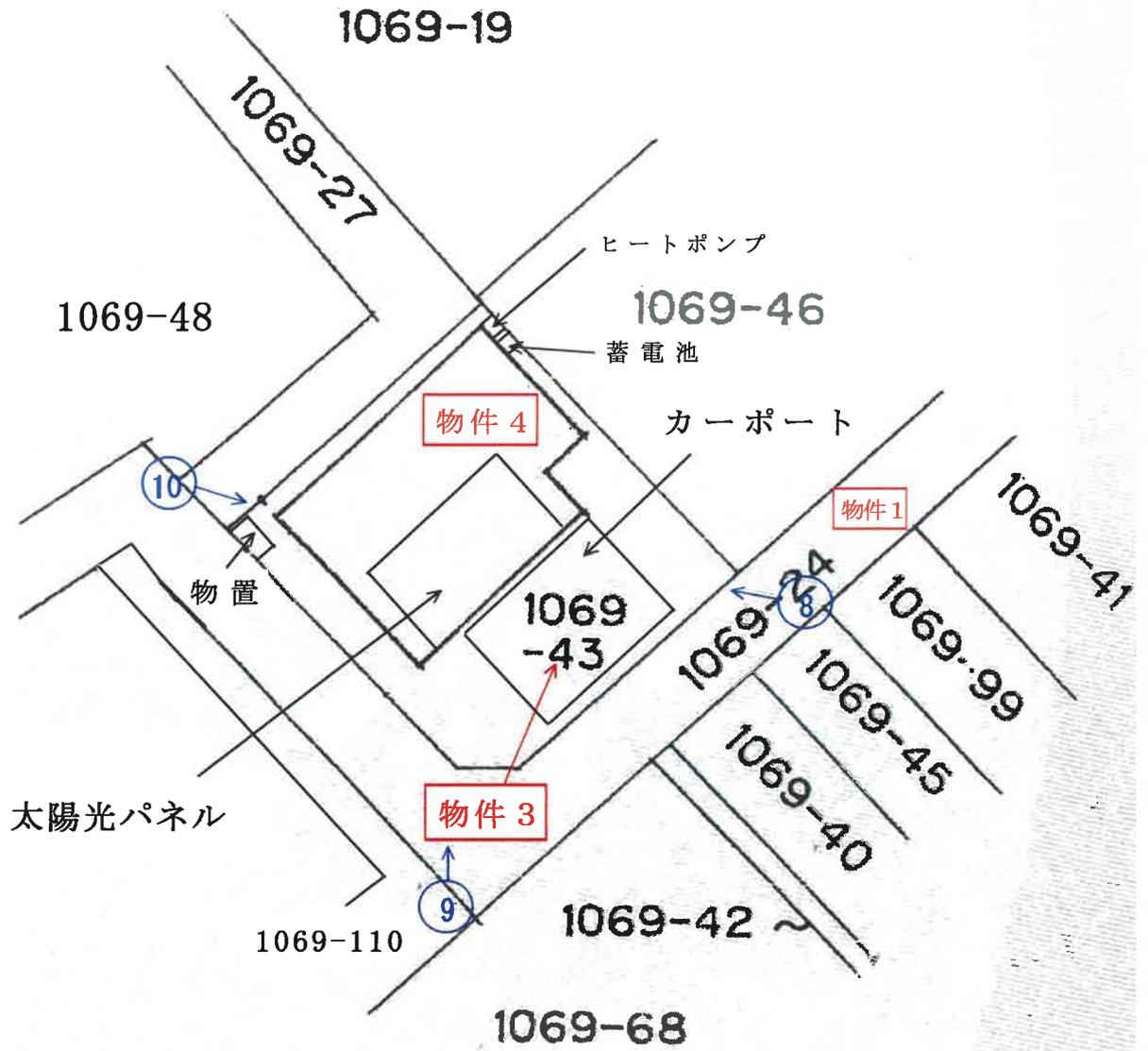
令和 7 年 8 月 15 日

東京法務局中野出張所

登記官

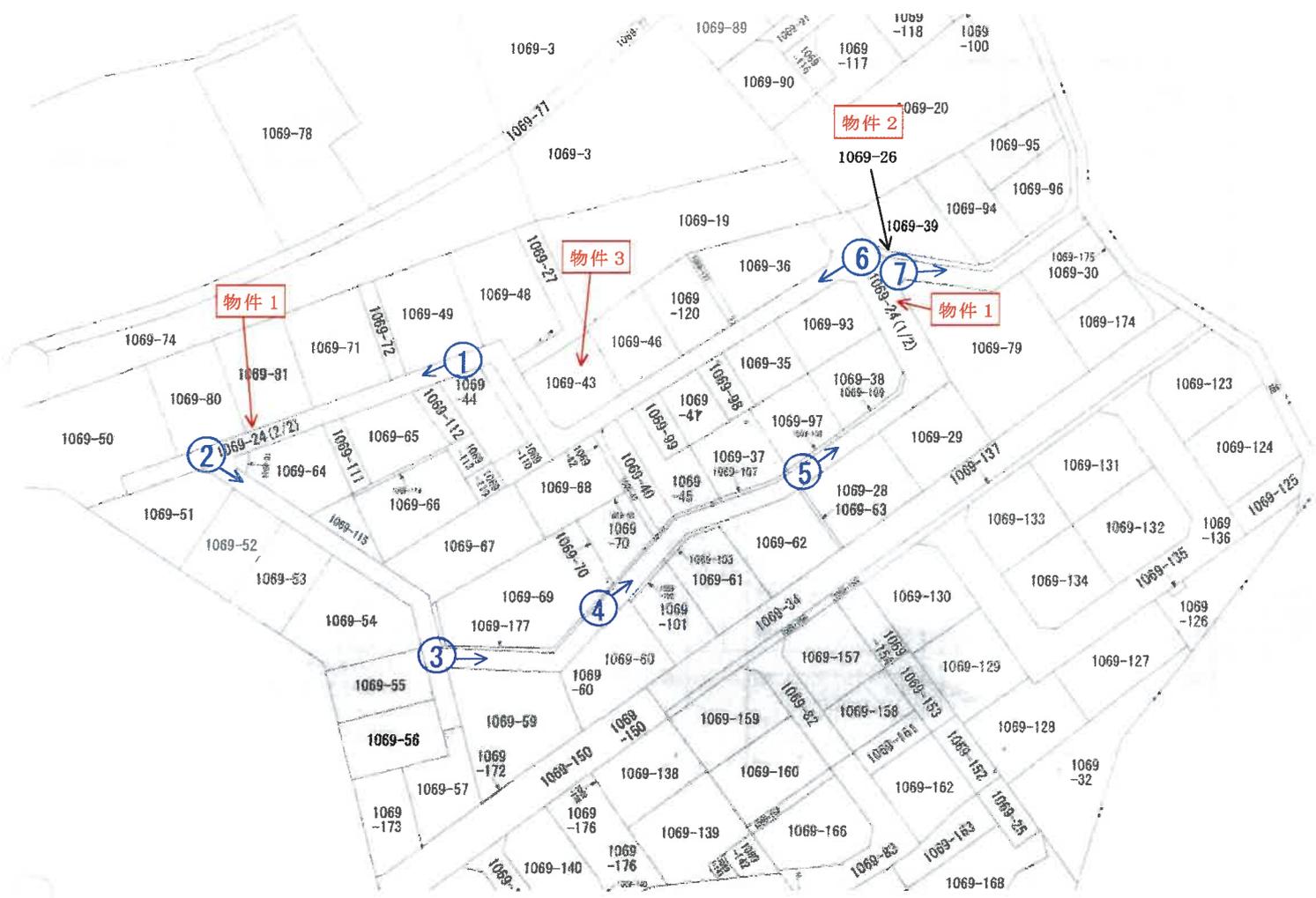
附属資料 6

土地建物配置図 (概 略)



○➡ は撮影方向を示す





○➡ は撮影方向を示す



附属資料 7

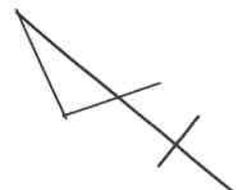
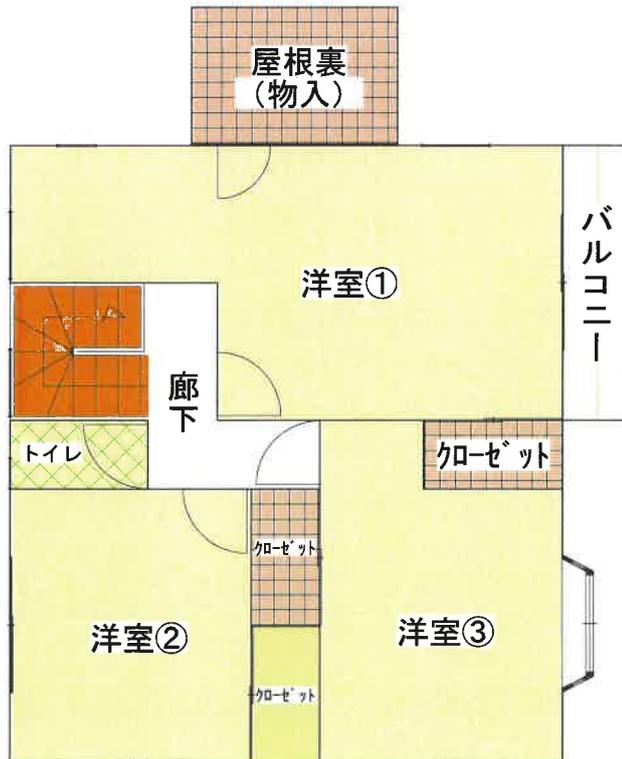
建物間取図

(概 略)

1 階



2 階



物件 1

①



②



③



④



⑤



⑥



物件2

⑦



物件3・4

⑧



⑨



10

