

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6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 8年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4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 4月28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   | 豊田市伊保町百々ヶ沢                       |
|   | 地 番   | 11番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 408.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 豊田市伊保町百々ヶ沢 11番地2                 |
|   | 家屋 番号 | 11番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 92.54平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月19日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

---

---

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】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番5番)との境界が不明確である。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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   | 豊田市伊保町百々ヶ沢                       |
|   | 地 番   | 11番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 408.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 豊田市伊保町百々ヶ沢 11番地2                 |
|   | 家屋 番号 | 11番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 92.54平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 87 号

令和 7 年 11 月 5 日受理

令和 **7** 年 **12** 月 **5** 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 豊田市伊保町百々ヶ沢  
地 番 11番2  
地 目 宅地  
地 積 408.66平方メートル

所有者

2 所 在 豊田市伊保町百々ヶ沢 11番地2  
家屋 番号 11番2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 92.54平方メートル  
2階 54.65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)
<b>土地</b>	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 A 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	■本土地上の北西部に簡易物置(動産)が2個ある。 ■本件土地上の南西端部に電柱が1本ある。
<b>建物</b>	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 A □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	■本建物の屋根に太陽光パネルがある。
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
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関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業所
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (土地所有者) <input checked="" type="checkbox"/> C (建物所有者の妻) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年1月21日
最初の契約等	契約日 平成23年1月21日
	期間 平成23年1月21日 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ B (土地所有者)</p>	<p>1 物件2建物(以下、本件建物という)には、現在、私が妻と娘(建物所有者Aの妻)と孫3人と共に家族合計6人で住んでいます。娘婿(建物所有者A)は、現在、仕事で遠方に行っています。</p> <p>2 物件1土地(以下、本件土地という)は私の所有物ですが、本件建物を建てた平成23年1月21日より、私がAに、本件土地を期間の定めなく無償で貸している状態です。</p> <p>3 本件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。</p> <p>4 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。</p>
<p>■ C (Bの子、建物所有者Aの妻)</p>	<p>1 本件建物には、現在、私と両親と子供3人の家族合計6人で住んでいます。夫(建物所有者A)は、現在、仕事で遠方に行っています。</p> <p>2 本件土地はBの所有物ですが、本件建物を建てた平成23年1月21日より、BがAに、本件土地を期間の定めなく無償で貸している状態です。</p> <p>3 本件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。</p> <p>4 本件建物には太陽光パネルがあります。これは平成25年7月ころエディオンで、197万円の請負金額で設置しました。83,800円の補助金も受け、請負代金は売電代金で精算しました。支払いが終了していますので、太陽光パネルの所有者はAだと思います。ここに注文請書と補助金申込受理決定通知書を提示します。</p> <p>5 本件建物の室内で、犬2匹、猫を3匹、ハムスターを2匹飼育しています。</p> <p>6 本件建物内の所々の壁に、穴あきがあります。</p> <p>7 本件建物内の洗面台のホースが壊れています。</p> <p>8 本件土地の北側隣家が、本件土地上に入って建てられています。この北側隣家を建てた方(現在の所有者の方の先代の方)は、建てた者勝ちだと言っていました。また、北側の土地の境界杭も抜き取られたと思っています。地代は支払われておらず、不法占拠です。</p> <p>9 本件土地にて株式会社末延建装(代表者はA)の登記をしていましたが、3年前くらいに廃業し、現在は、この法人は存在しません。</p> <p>10 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。</p>
<p>■ 豊田市役所建築相談課担当者</p>	<p>本件土地が南側で接する道路は、建築基準法第42条2項のいわゆる位置指定道路です。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 豊田市役所土木管理課担当者	本件土地が北西側で接する溝渠は、市が管理している水路です。
■ D (北側隣家所有者)	Bより私の所有する建物が本件土地にはみ出している指摘がありました。建て替える時に下げるようにして欲しいという要望は承諾しています。 先代の土地の所有者(私の父)より、境界線の測量に立ち会って頂けなかったと聞いております。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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、南側で道路に、北西側で水路に隣接している。
- 3 本件土地の南西角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。
- 4 本件建物は、本件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。
- 5 本件建物の2階の屋根に太陽光パネルが設置されている。なお、Cの陳述によれば、太陽光パネルの所有者はAとのことであり、本件建物の付加一体物として建物と共に売却されるものと思われる。
- 6 Cの陳述によれば、本件土地の北側隣家（家屋番号5番の建物の南西側の未登記の増築部分）が、本件土地に越境しているとのことである。この部分については、土地の境界が一見してはっきりしておらず、詳細は不明であるが、越境している可能性があるものと思われる（写真No.③④参照）。また、北側隣地上の土留めが本件土地に越境している可能性があるものと思われる。なお、本件土地の正確な位置及び境界並びに地積の確定には専門家による測量等を要するものと思われる。
- 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、所々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。
- 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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 11月 7日 (金) 11:05-11:30	物件所在地	物件確認, Bから面談聴取, 外部写真撮影
7年 11月 10日 (月) 16:35-16:45	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 11月 10日 (月)	当庁	所有者2名宛照会書面作成郵便送付
7年 11月 13日 (木) 11:30-12:35	物件所在地	評価人と共に立入調査, BおよびCから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7年 11月 14日 (金)	当庁	名古屋法務局岡崎支局宛目的外建物の登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請書作成郵便送付
7年 11月 25日 (火)	当庁	北側隣家所有者D宛照会書面作成郵便送付
7年 11月 25日 (火) 16:55-17:05	豊田市役所資産税課	北側隣家の図面交付申請
7年 11月 25日 (火) 17:05-17:15	豊田市役所市民課	北側隣家の家屋評価証明交付申請
7年 11月 28日 (金) 13:45-13:50 13:55-14:00	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
7年 11月 28日 (金) 13:50-13:55 14:20-14:25	携帯電話	豊田市役所建築相談課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 type="checkbox"/> 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>		

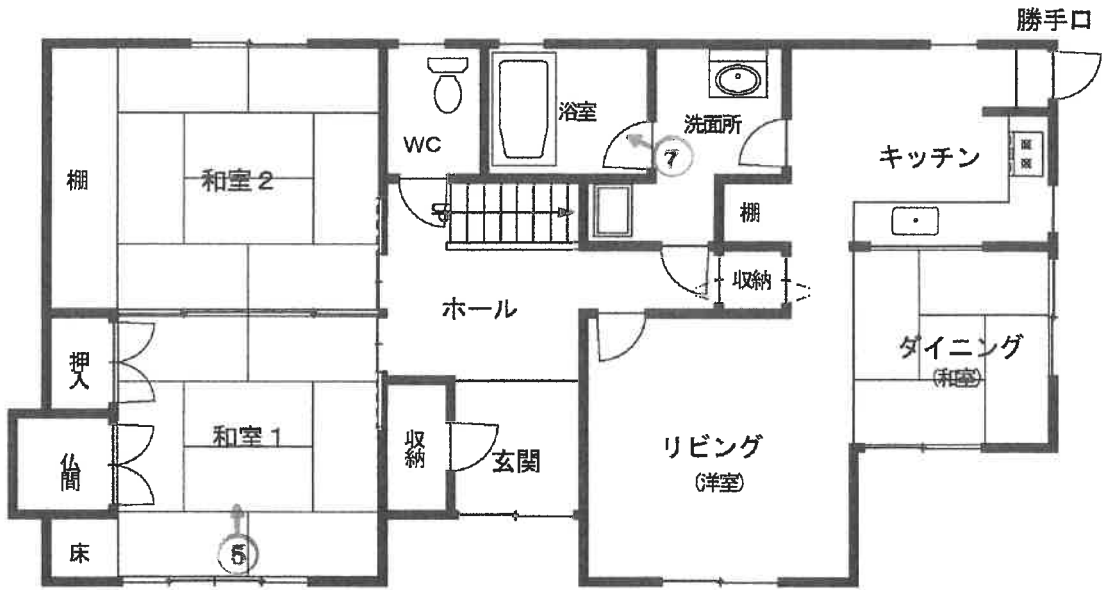
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図（概略）

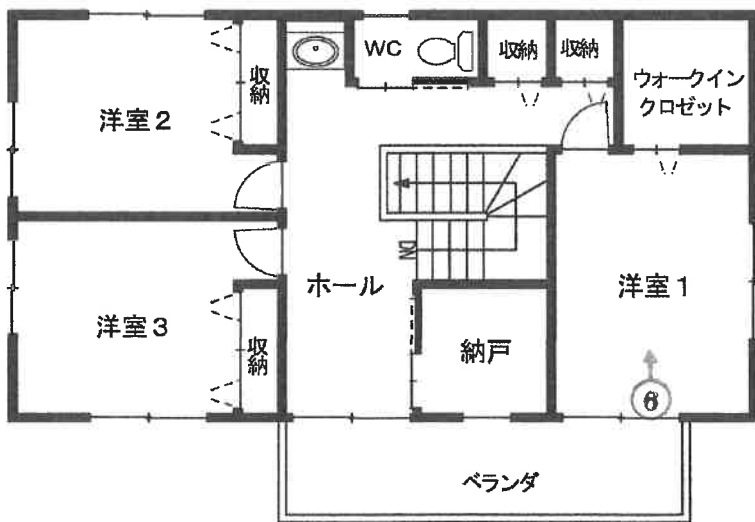


写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図 (概略)



1階



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

本件建物



本件土地

道路

②

本件建物



本件土地

道路

③ 北側隣地との境界付近の状況



④ 北側隣地との境界付近の状況



⑤

屋内の状況 和室1



⑥

屋内の状況 洋室1



⑦

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第87号

令和7年11月7日 受理

令和7年11月13日 現地調査

令和8年1月9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

西村 研二

## 第1 評価額

一括価格	
金18,090,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金7,610,000円
物件2 (建物)	金10,480,000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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1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	所在地目積	豊田市伊保町百々ヶ沢 11番2 宅地 408.66㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市伊保町百々ヶ沢 11番地2 11番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 92.54㎡ 2階 54.65㎡ 計 147.19㎡	同左
番号	特記事項		
1	<p>北側隣地の目的外建物（家屋番号5番）は、南西側の増築に伴い、建物の一部および庭の土留部分が物件1の北側へ越境しているものと推認される。当該増築部分は、未登記で建物図面も存在せず、また境界杭の亡失等により正確な越境面積の特定が困難である。</p> <p>本件では、現地調査の結果および物件2新築時の敷地図に基づき、越境の推定範囲を附属資料「土地建物配置図（概略）」に図示した。</p>		
1、 2	<p>物件1・2の所有者は親族関係にあり、建物の敷地利用に関する契約書の作成および地代の授受も認められない。以上の実態から、物件2の敷地利用権は使用借権であると判断した。</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	愛知環状鉄道「貝津」駅 東方 道路距離約1.0km おいでんバス「大鳥居」停留所 北西方 道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅と農家住宅が建ち並ぶ、農地や空地等も散見される 既成住宅地域	
主な公法上の 規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 ——— 60% 200% ——— 大規模集落地域、豊田土地改良区（受益地ではない）
画地条件	地積 408.66㎡ 間口 約23.3m、奥行 約16.3m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約4.0mの舗装道路（市道認定のない赤道）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条2項道路）である。前面道路の幅員は、概ね4mを確保している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2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 あり
土壌汚染の可能性の調査	物件2建物が建てられる前は農地であった。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	<p>豊田市洪水ハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域（想定浸水深0.5m）に該当する。</p> <p>北西側に物置2棟あり（いずれも動産）。南西端に電柱あり。</p> <p>目的物件は、線引後の宅地である。豊田市開発審査会基準第1号（昭和48年2月15日、47豊建指第4-419号）により建築許可を得て建物を建てたものである。相当期間適正に使用されていたため、豊田市開発審査会基準第15号による用途変更（使用者の変更）が可能となる公算は高い。</p>
------	---

## 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23年1月21日
	経過年数	約15年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺 ほか
	外壁	サイディングボード張 ほか
	内壁	クロス貼 ほか
	天井	クロス貼、板張 ほか
	床	フローリング、畳敷 ほか
	設備	電気、給排水衛生設備ほか
	その他	太陽光発電・オール電化住宅、全館床暖房。
床面積（現況）	147.19㎡（第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 5LDK（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	やや優る 比較的良質な建材等を使用している（一条工務店の施工）。	
保守管理の状態	普通 室内で小動物（犬、猫）を飼育している。 洗面台が破損、リビングの壁に穴あり、和室1のガラス窓に破損あり。これら以外は概ね経年相応の劣化状況である。	
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	特になし。	

## 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	56,800	0.68	408.66	0.90	14,210,000

特に注記のない場合、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 豊田-25

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 61,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = 56,800\text{円/㎡} \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：考慮不要。

地域格差：環境条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：線引後宅地0.80×形状0.95×規模0.90＝0.68

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

#### (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	220,000	147.19	0.50	16,190,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}20\text{年} + \text{経過年数}15\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}15\%) = 0.5$$

## 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、さらに市場性修正等を施して、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	14,210,000	0.10	使用借権	1,420,000

イ 土地利用権等割合：本件では、使用借権の土地利用権等割合を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	14,210,000	- 1,420,000		0.85	0.70	7,610,000
2	16,190,000	+ 1,420,000	0	0.85	0.70	10,480,000
一括価格(合計)						18,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：相隣関係（隣地建物等の越境）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。

以下余白

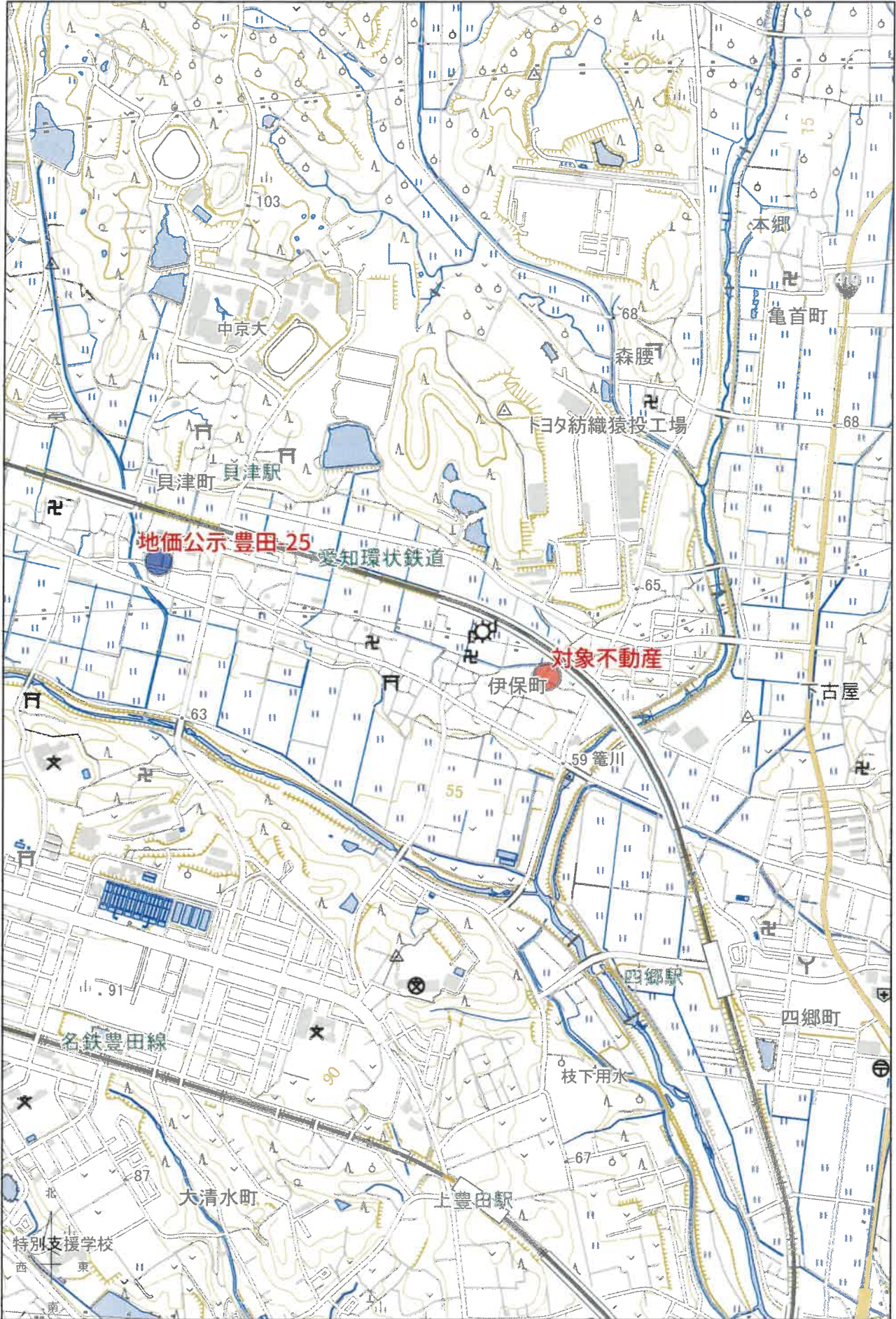
## 第 6 参考価格資料

地価公示価格等	豊田-25
所 在	: 豊田市貝津町柚月34番
価 格	: 61,500円/㎡
位 置	: 愛知環状鉄道「貝津」駅 道路距離約350m
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 209㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道
接面街路	: 南側にて幅員約5.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 戸建住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第 7 附属資料の表示

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

# 位置図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000  
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

# 付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500  
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

# 公図等写

1 50-3    ^ 15-6  
D 12-5    = 15-9

26-1    10-1  
10-4    10-9

N

対象不動産  
11-2

〔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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見取  
伊保町  
百々ヶ沢

請求部	所在	豊田市伊保町百々ヶ沢		地番	11番2
出尺 寸法	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
作成 年月日		備付 年月日 (原簿)		補記 事項	
					旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年9月16日

福岡法務局

地図整理番号：M76992

登記官

A4判に縮小



登記年月日：平成29年1月26日

これは図面に記録された内容と証明書の裏面である

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年9月16日

福岡法務局

登録日

A4判に縮小

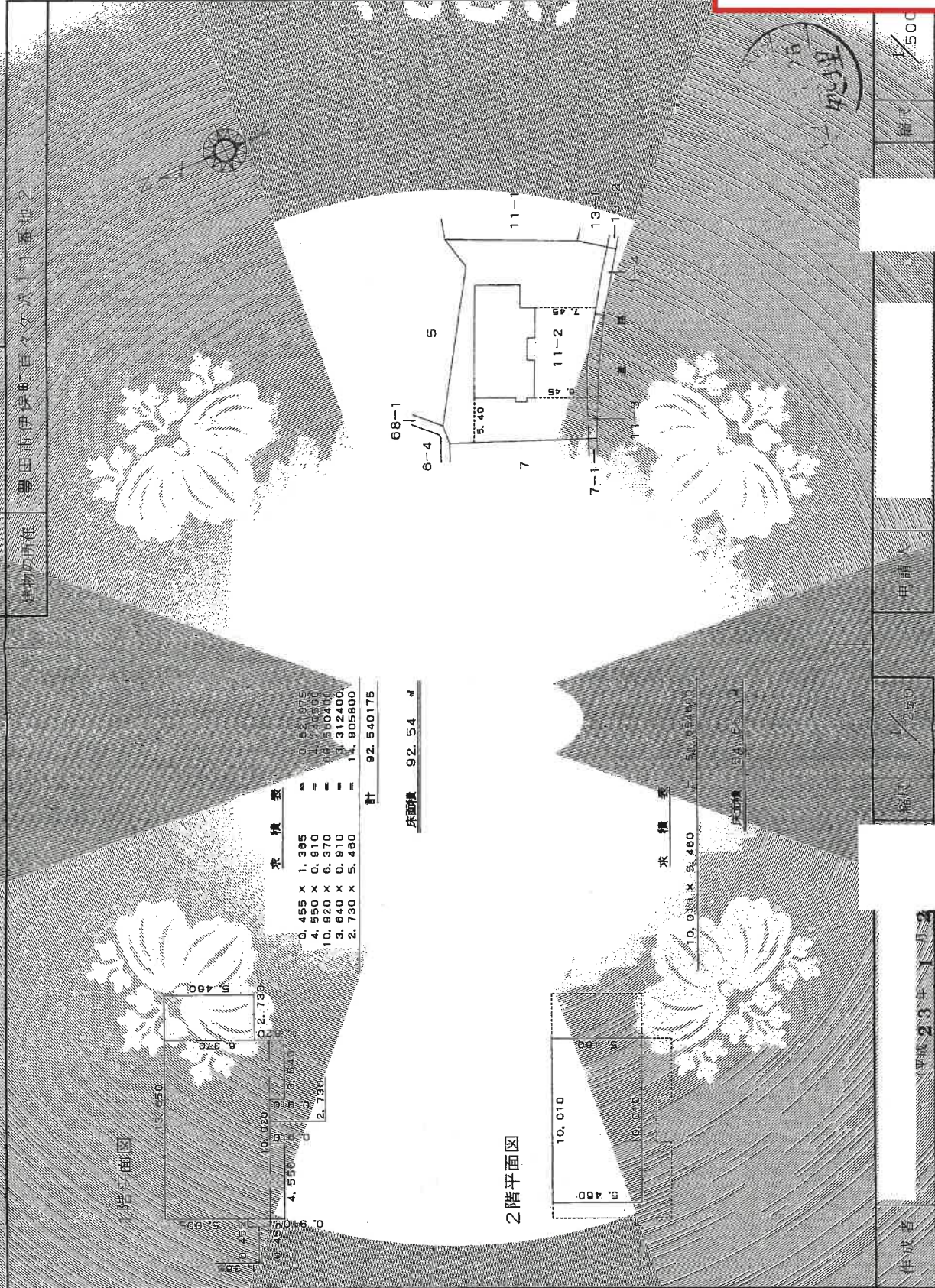
地図整理番号：M76994

建物図面

建物図面等写

家屋番号 11番2

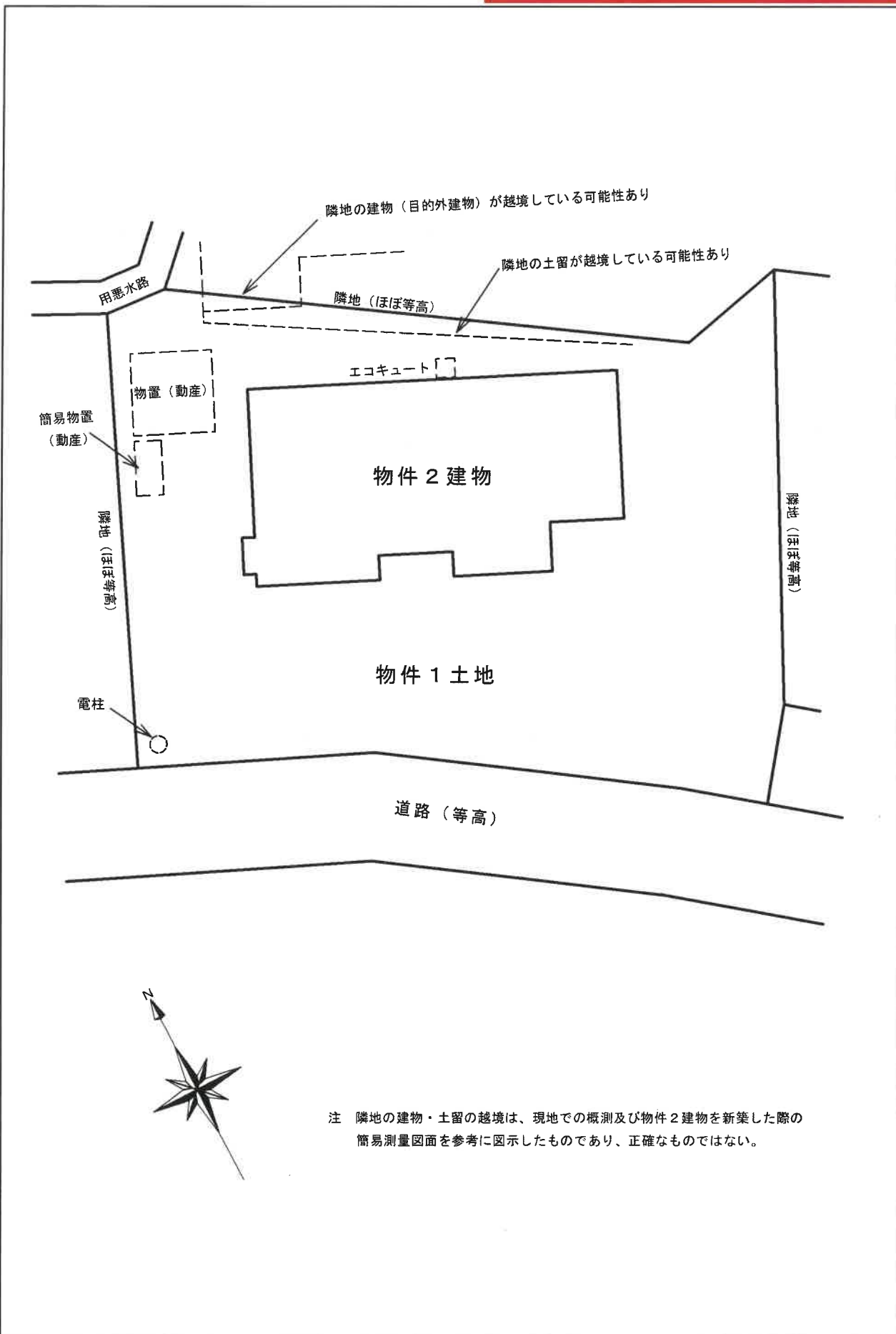
建物の所在 豊田市伊保町吉々沢1丁目5地之2



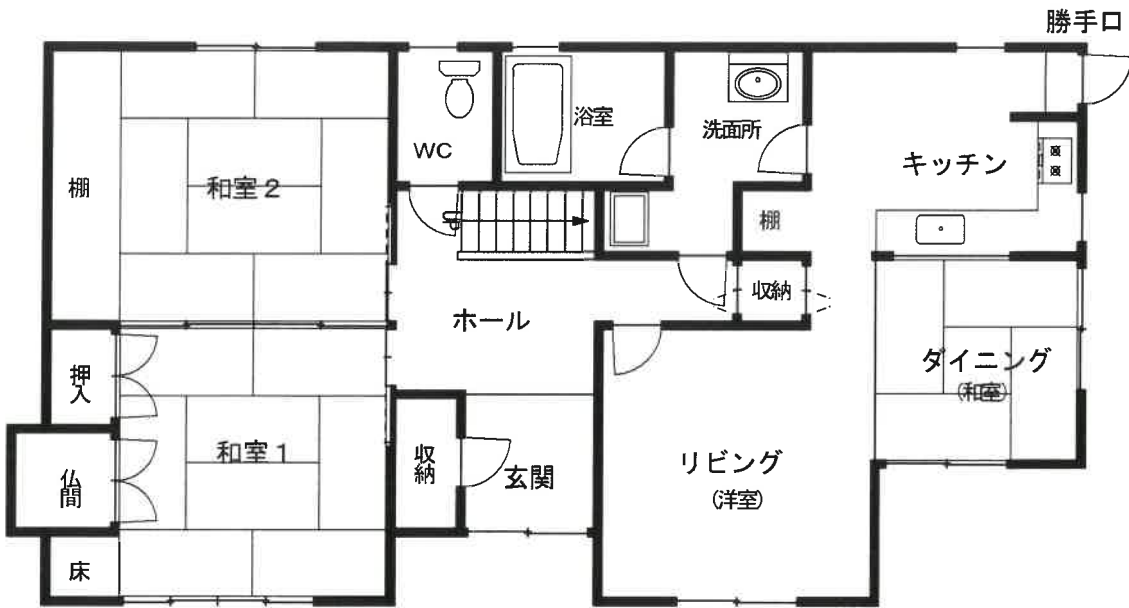
作成者 [ ] 申請人 [ ] 縮尺 1/500

平成29年1月26日 (豊田県土地家屋調査士)

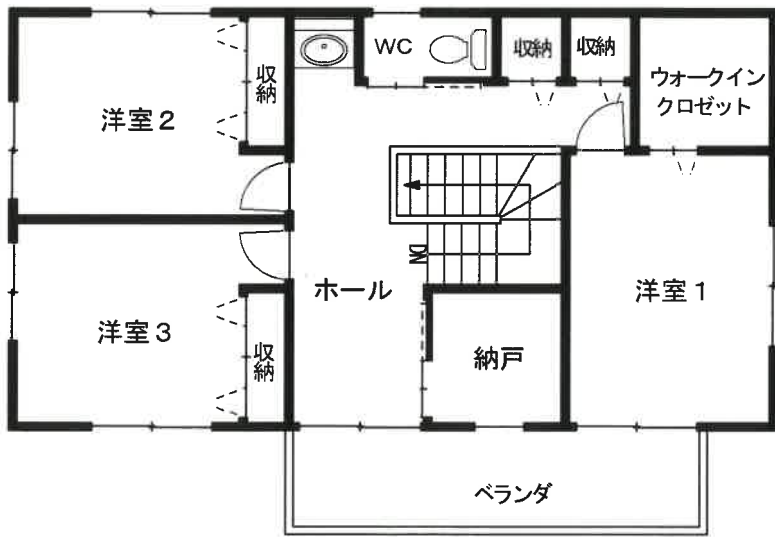
# 土地建物配置図（概略）



# 建物間取図（概略）



1階



# 現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真