

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 長 屋 由紀子

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 豊田市夏焼町ワカドチ
地 番 384番1
地 目 宅地
地 積 793.38平方メートル
- 2 所 在 豊田市夏焼町ワカドチ 384番地1
家屋 番号 384番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 109.71平方メートル
2階 88.58平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約13平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約23平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月27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, 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 豊田市夏焼町ワカドチ
地 番 384番1
地 目 宅地
地 積 793.38平方メートル
- 2 所 在 豊田市夏焼町ワカドチ 384番地1
家屋 番号 384番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 109.71平方メートル
2階 88.58平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約13平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約2.3平方メートル



令和 7 年(ケ)第 94 号

令和 7 年 11 月 25 日受理

令和 8 年 1 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 | 豊田市夏焼町ワカドチ |
| | 地 番 | 384番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 793.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市夏焼町ワカドチ 384番地1 |
| | 家屋 番号 | 384番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.71平方メートル
2階 88.58平方メートル |

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 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	■本土地上の東部に簡易物置(動産)が3個ある。 ■本土地上の南西部に簡易物置(動産)が1個ある。
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」(3枚目)記載のとおり
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

その他の事項

■物件目録にない附属建物

■未登記附属建物（物件2建物の未登記附属建物1）

- (1) 種類：物置
- (2) 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- (3) 床面積：約13平方メートル

■未登記附属建物（物件2建物の未登記附属建物2）

- (1) 種類：物置
- (2) 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- (3) 床面積：約23平方メートル

※ 未登記附属建物の位置は、「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおり

(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>■近隣居住者</p>	<p>物件2建物（以下、「本件建物」という。）には、以前は、A（債務者兼所有者）さんが単身で居住しておられましたが、令和7年1月ころに病院に搬送されました。</p>
<p>■ B (西側隣地所有者)</p>	<p>1 私は、物件1土地（以下、「本件土地」という。）の西側の384番の土地所有者です。本件土地上の家屋番号384番の建物とその北側の赤い屋根の建物（物置）も私の所有物です。母から相続しました。</p> <p>2 以前、私とAさんが、私の土地の東側と本件土地の西側との境界について話した時は、Aさんは、境界は南側の赤い杭から黒いシートの辺りを北方へ山の方まで伸ばしたところだと言われました。したがって、私は北側の道路まで私の土地だと思っていました。</p> <p>3 相続登記をする必要になったので、家屋番号384番の建物を登記した時に、地図を見ると、私の土地の北側がAさんの土地になっており、土地家屋調査士から、古い赤い屋根の建物（物置）が、Aさんの土地に入っているのではないかと言われました。どれだけ入っているかわからない状態ですが、図面上では少し入っていると思います。なお、この古い建物は私の所有物です。登記はしていません。また、私はAさんから本件土地を借りていません。</p>
<p>■豊田市役所土木管理課担当者</p>	<p>1 本件土地が西側、北側、東側、南側で接する道路は、市道です。送っていただいた法務局備付の建物図面の通りです。</p> <p>2 本件土地の中間に存する水と書いてある土地は、市が管理する水路です。途切れていますが、建物図面の通りです。</p> <p>3 本件土地の中間に存する水路と南側の市道との間に、物件1土地が存するかという質問につきましては、送っていただいた公図の通り入りません。法面や木が生えている所です。</p> <p>4 西側隣地である384番の土地所有者が、北側で市道に接すると言われていたが、その間に本件土地が介在するかどうかという質問につきましては、市が管理している図面では、西側隣地である384番の土地は、西側でのみ道路に接しているように見えます。市が管理する図面も公図の通りです。</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

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。本件建物の占有関係については、近隣居住者の陳述、郵便受けの表示、本件建物内に存したAを名宛とする手紙、現認使用状況等から、Aが本件建物を住居として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも、回答が得られなかった。
- 3 本件土地は西側、北側、東側および南側で道路に隣接している。また、本件土地の中間に水路が存する。
- 4 本件土地と西側の384番の土地との境界の南側には、境界標と思われる杭等が設置されていた。その他の部分には境界標等は散見されなかった。本件土地と四周の隣地との境界は、一見してはっきりとしていない。また、本件土地は公図、建物図面と現況が異なり、本件土地の正確な範囲の認定は困難である。したがって、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。
- 5 公図等から見ると、西側隣家が北側で本件土地に越境しているものと思われる(写真No.⑦参照)。したがって、買受人はこの件について、Bと協議をする必要があるものと思われる。
- 6 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。
- 7 未登記附属建物1の物置および未登記附属建物2の物置については、地面に定着し、外気の分断性があり、本件建物との利用関係等から附属建物と認めた。
- 8 本件建物内の和室③のドアのガラスにひび割れが見られる。
- 9 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、和室③のドアのひび割れ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。
- 10 本件建物の屋根に太陽光パネルがある。この太陽光パネルの詳細については、Aと連絡が取れないため、不明である。
- 11 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 12月 1日 (月) 12:05-12:15	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 12月 9日 (火) 13:15-14:15	物件所在地	物件確認, 近隣居住者から面談聴取, 近隣居住者と共に境界付近を確認, 外部写真撮影
7年 12月 9日 (火) 17:15-17:20	携帯電話	Bから電話聴取
7年 12月 10日 (水)	当庁	所有者照会書面作成郵便送付
7年 12月 11日 (木) 16:50-16:55	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 12月 12日 (金) 10:00-10:05	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 12月 16日 (火) 12:00-12:55	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 12月 25日 (木) 21:05-21:10	携帯電話	Bから電話聴取
7年 12月 26日 (金)	当庁	照会書面作成郵便送付 (B宛, 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)
<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12月16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。</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

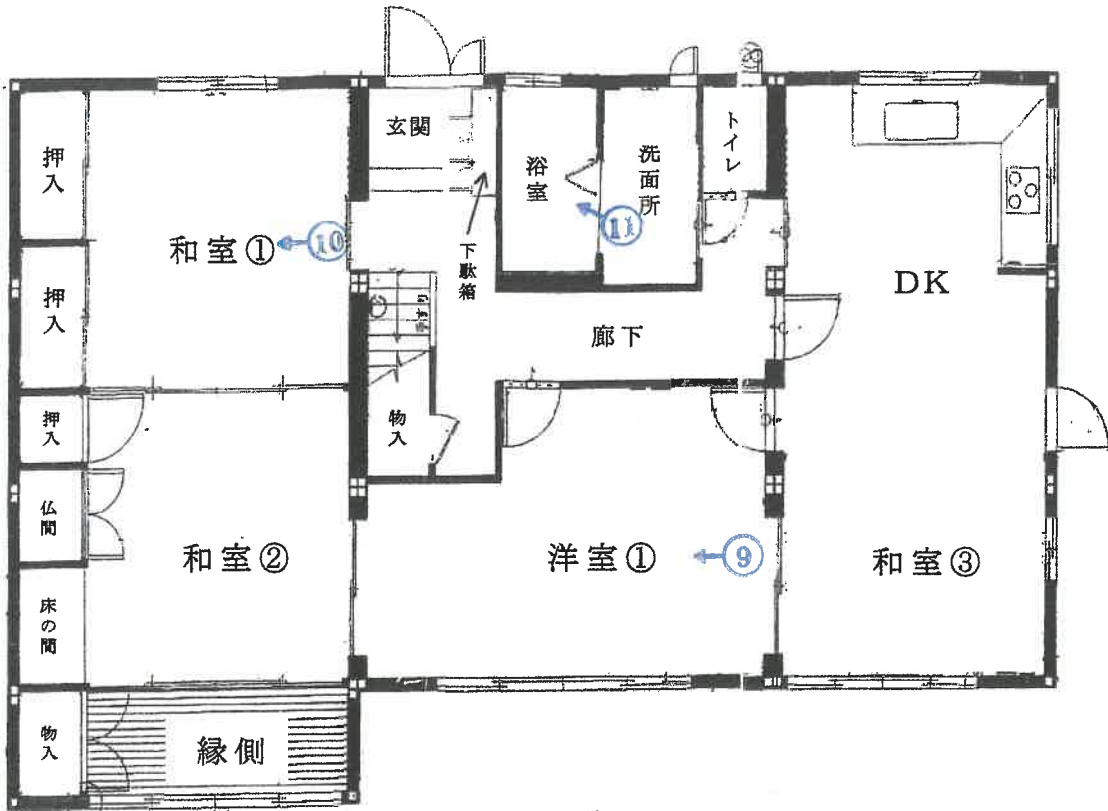
土地建物配置図 (概略)



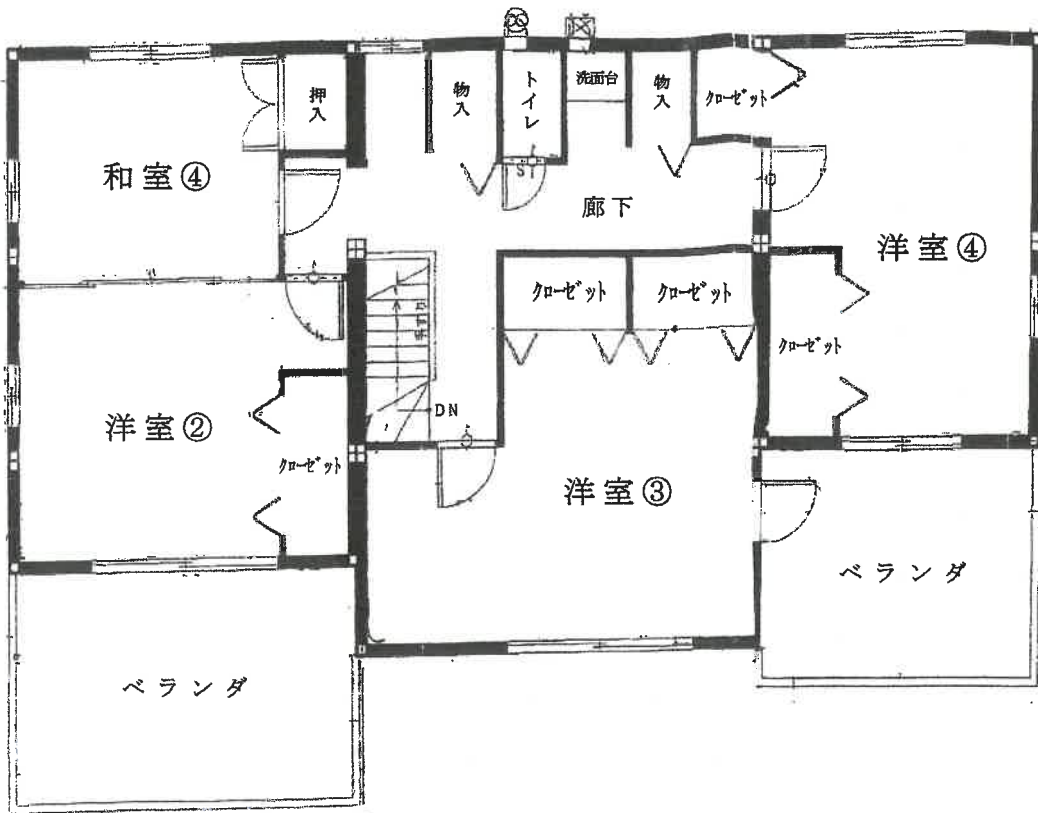
写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図 (概略)

1階



2階



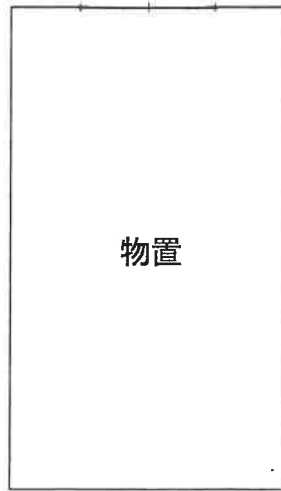
写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



物件 2
附属建物 1



物件 2
附属建物 2



①

本件建物

本件建物の未登記附属建物2



道路

本件土地

②

本件建物



本件土地

道路

③

本件建物

太陽光パネル



本件土地

水路

④

本件建物



水路

本件土地

⑤

本件建物の未登記附属建物1

本件建物



本件土地

⑥

本件建物

本件建物の未登記附属建物2



本件土地

⑦

西側隣家



本件土地

⑧

本件建物の未登記附属建物2

西側隣家



本件土地

西側隣地

⑨

屋内の状況 洋室①



⑩

屋内の状況 和室①



⑪

屋内の状況 浴室



令和7年（ケ）第94号
令和7年11月25日受理
令和7年12月16日現地調査
令和7年12月25日評価
発行番号 つ鑑第25-027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 2,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 900,000円
物件2 (建物)	金 1,580,000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 地目 地積	豊田市夏焼町ワカドチ 384番1 宅地 793.38㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市夏焼町ワカドチ 384番地1 384番1 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 109.71㎡ 2階 88.58㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1 2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1には、附属資料5に示す通り、物件2のほか附属建物1（未登記）（種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約13㎡）、 ・附属建物2（未登記）（種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約23㎡）、物置①～④、さしかけ①～③が存在する。 ・物件2の屋根上にはソーラーパネルが存在する。 ・物件1には、附属資料5に示す通り、隣地（384番）に存在する建築物が物件1へ越境している可能性が認められる。 ・物件1土地の現況の形状、範囲等について、附属資料3と附属資料5と比べて大きく異なる。地積について公簿面積と現況面積と異なる可能性が認められる。 		

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	<p>明知鉄道「明智」駅 南東方 道路距離約25.5km 名鉄三河線「平戸橋」駅 北東方 道路距離約45.6km 稲武地域どんぐりバス「北夏焼」停留所 南東方 道路距離約270m （附属資料1「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>山間部の中に一般住宅等が点在する地域。</p>	
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	都市計画区域外 —
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	<p>地積 793.38㎡ 間口 約9.2m 奥行 約45.0m 形状 不整形 その他 特定盛土等規制区域、崩壊土砂流出危険地区、砂防指定地</p>	
接面道路の状況	<p>西側幅員約6.9m市道に接面。 北東側幅員約2.2～3.5m市道に接面。 南側幅員約3.3m市道に接面。 （建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路）</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1は、物件2建物の敷地として利用されている。</p>	
供給処理施設 （敷地内引込の有無を基準としている）	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地は一般住宅等 ・附属資料5に示す通り、物件1内の北西部分について、隣接する建築物が跨っている（越境している）可能性が認められる。 ・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、マップあいち及び豊田市役所備付けのハザー 	

	<p>ドマップ等によると、当該区域に該当しない。</p> <ul style="list-style-type: none">・マップあいち土砂災害情報マップによると、当該区域は土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）、土砂災害警戒区域（土石流）の区域に該当する。・物件1は豊田市美術・博物部文化財課に確認したところ、文化財保護法に規定する埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：二軒屋遺跡）に該当する。文化財保護法に規定する制限を受ける。
--	---

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成8年6月5日新築 約30年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 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、上水道等 太陽光発電
床面積(現況)	延198.29㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 8DK (附属資料6 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	やや劣る	
保守管理の状 態	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	経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

区 分	附属建物 1 (未登記)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 － (物件 2 主である建物と同期間の年 数と推定) － (物件 2 主である建物と同期間の年 数と推定)
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 トタン葺 合板等 合板等 合板等 コンクリート等 電気等 －
床面積(現況)	約13㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	物置として使用。 物置 (附属資料 6 建物間取図 (概略) のとおり)
品 等	劣る	
保守管理の状 態	劣る	
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」	
特 記 事 項	経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

区 分	附属建物2（未登記）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 －（物件2主である建物と同期間の年 数と推定） －（物件2主である建物と同期間の年 数と推定）
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 トタン葺 合板等 合板等 合板等 コンクリート等 電気等 －
床面積（現況）	約23㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	物置として使用。 物置 （附属資料6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状 態	劣る	
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」	
特 記 事 項	経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

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	8,340	0.62	793.38	0.90	3,690,000

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)

地価調査 豊田 (県) -26

$$\begin{array}{cccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 14,300 \text{ 円/㎡} & \times 98.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 168 & = 8,340 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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 : 利便施設への接近性優る1.2×住環境優る1.4=1.68

イ 個別格差 : 土砂災害等に伴うリスク0.8×埋蔵包蔵地指定に伴う減価0.95×

越境建築物の存在の可能性に伴うリスク0.9×地積不確定に伴うリスク0.9=0.62

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件1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 (主)	215,000	198.29	0.03	1,280,000
2 (附1)	88,000	13.00	0.03	30,000
2 (附2)	88,000	23.00	0.03	60,000

ウ 現価率

○2 (主)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 30 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.03$$

○2 (附1)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 30 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.03$$

○2 (附2)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 30 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.03$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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	3,690,000	0.50	法定地上権	1,850,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1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	3,690,000	- 1,850,000	/	0.70	0.70	900,000
2	1,370,000	+ 1,850,000	0	0.70	0.70	1,580,000
一括価格(合計)						2,480,000

ウ 占有減価額修正： 必要なし

エ 市場性修正： 築30年近く経過した中古建物並びに物件2について太陽光発電システムの所有権が留保される可能性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

地価調査価格 豊田（県）-26
所 在： 豊田市武節町ソト田83番2外
価 格： 14,300 円／㎡
位 置： 名鉄三河線「平戸橋」駅の北東方道路距離約38.0km
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 宅地 453㎡
供給処理施設： 水道・下水
接 面 街 路： 東側約4.4m市道に接面
用 途 指 定 等： 都市計画区域の定めのない区域
地 域 の 概 要： 一般住宅のほか空地も見られる既成住宅地域

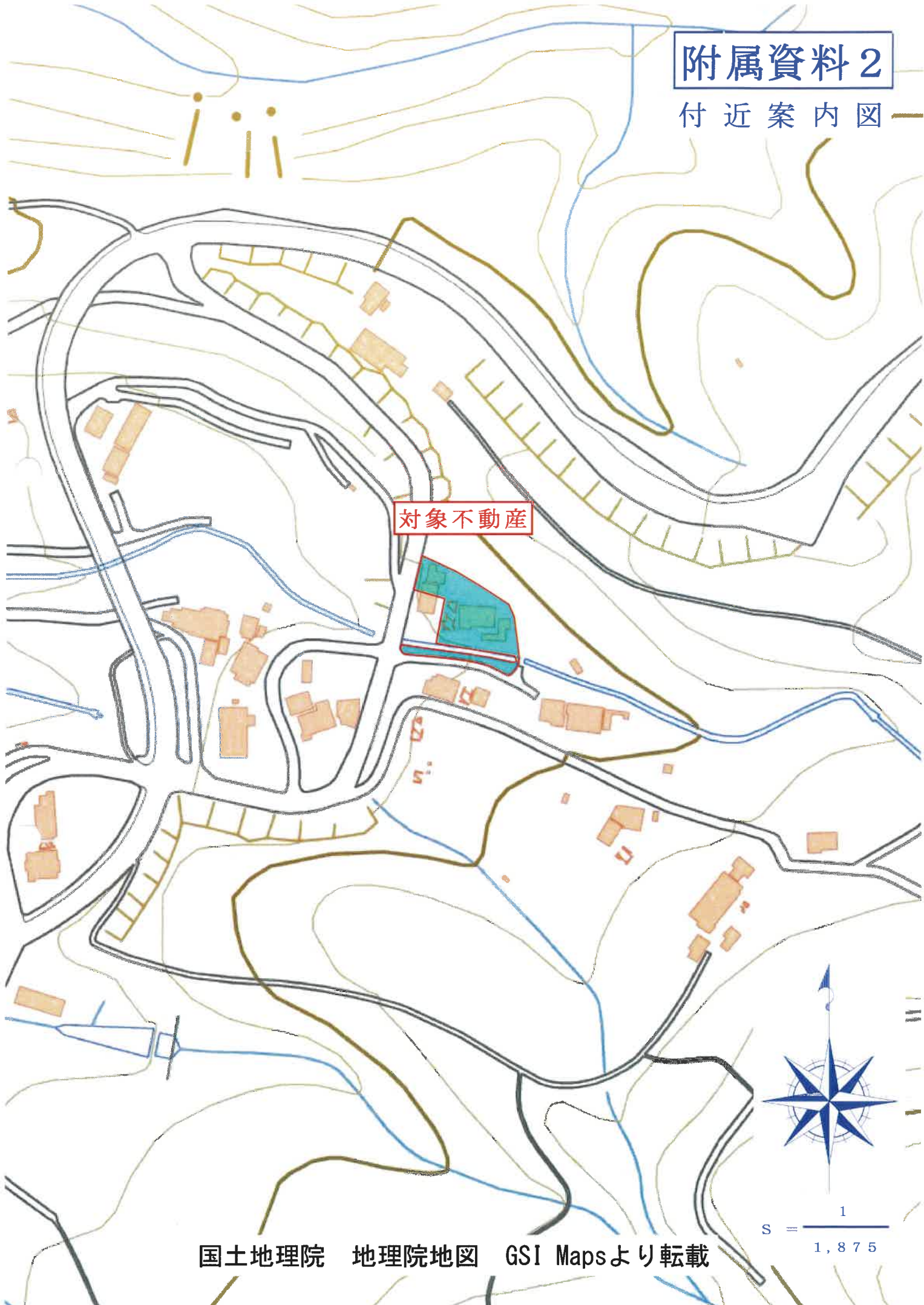
第7 附属資料

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

以 上

附属資料 2

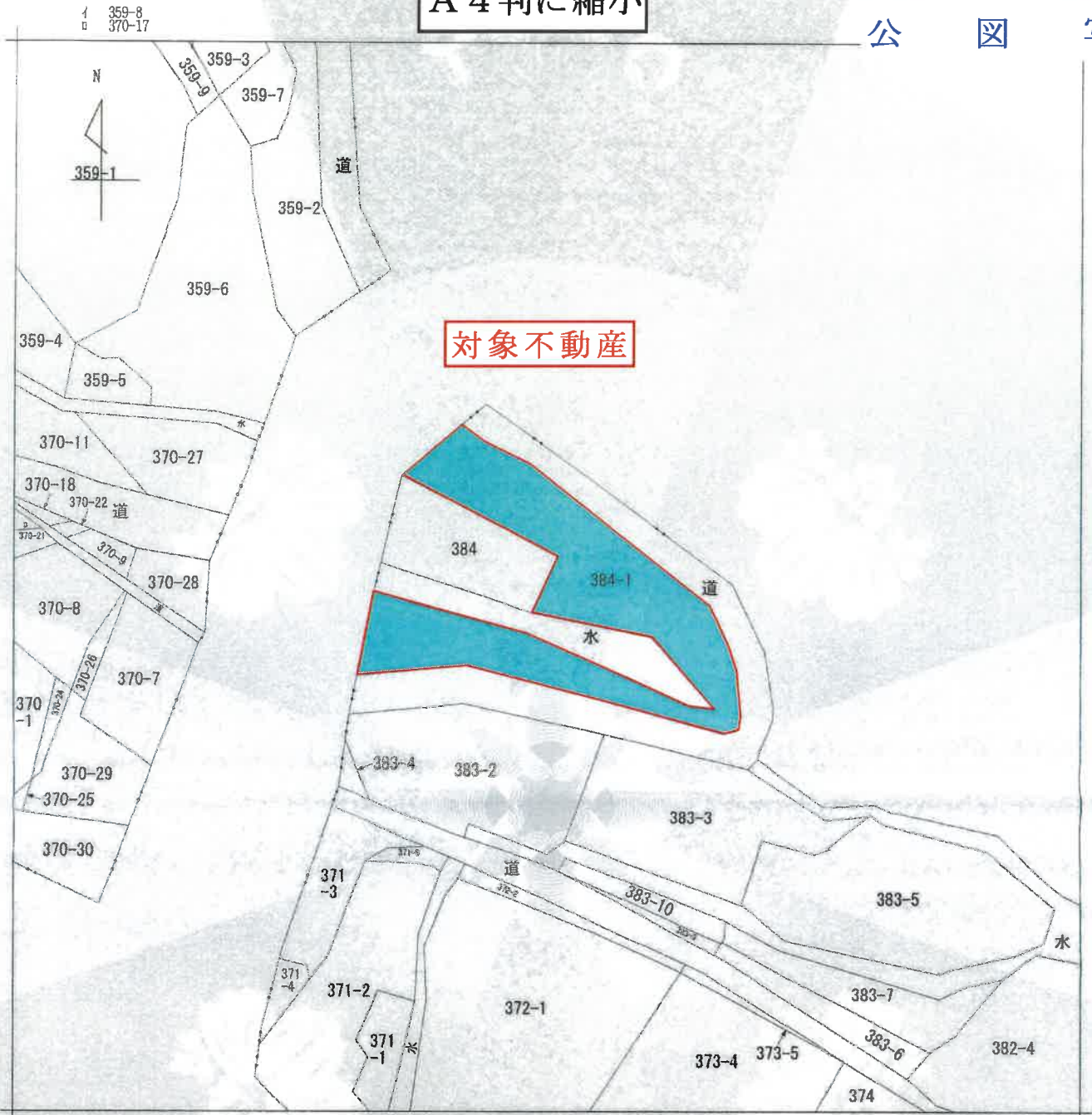
付近案内図



対象不動産

A 4判に縮小

公 図 写



(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。



A 夏焼町クロイハ

請求部	所在	豊田市夏焼町ワカドチ			地番	384番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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9月26日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：40-1

(1/1)

A 4判に縮小

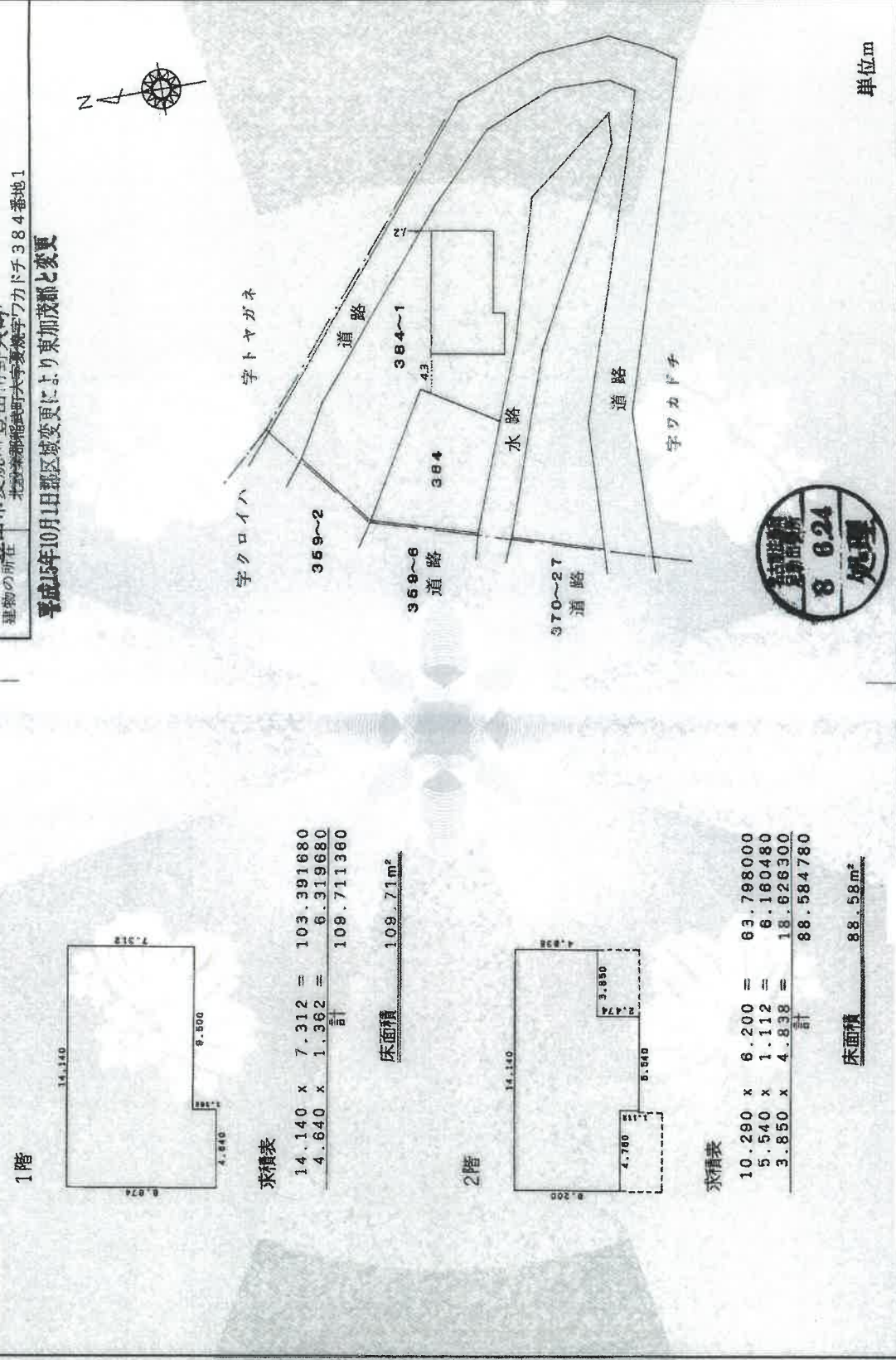
建物図面

家屋番号 384-1
 豊田市夏焼町豊田青野入町
 北設楽郡龍崎町大字家機字ワカドチ384番地1
 平成15年10月1日郡区域変更により東加茂郡と変更

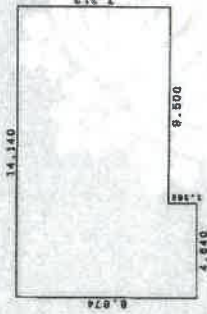
各階平面図

800305J

登記年月日：平成8年6月24日



1階

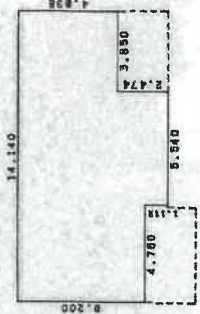


求積表

14.140 x 7.312 =	103.391680
4.640 x 1.362 =	6.319680
計	109.711360

床面積 109.71㎡

2階



求積表

10.290 x 6.200 =	63.798000
5.540 x 1.112 =	6.160480
3.850 x 4.838 =	18.626300
計	88.584780

床面積 88.58㎡

単位m

申請人	縮尺 1/500
作製者	縮尺 1/250

(会員専用)

(平準版 発行 6月17日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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。

(名古屋法務局豊田支庁管轄)

令和7年9月26日

東京法務局中野出張所

登記官

附属資料 5

土地建物配置図 (概 略)



○➡ は撮影方向を示す

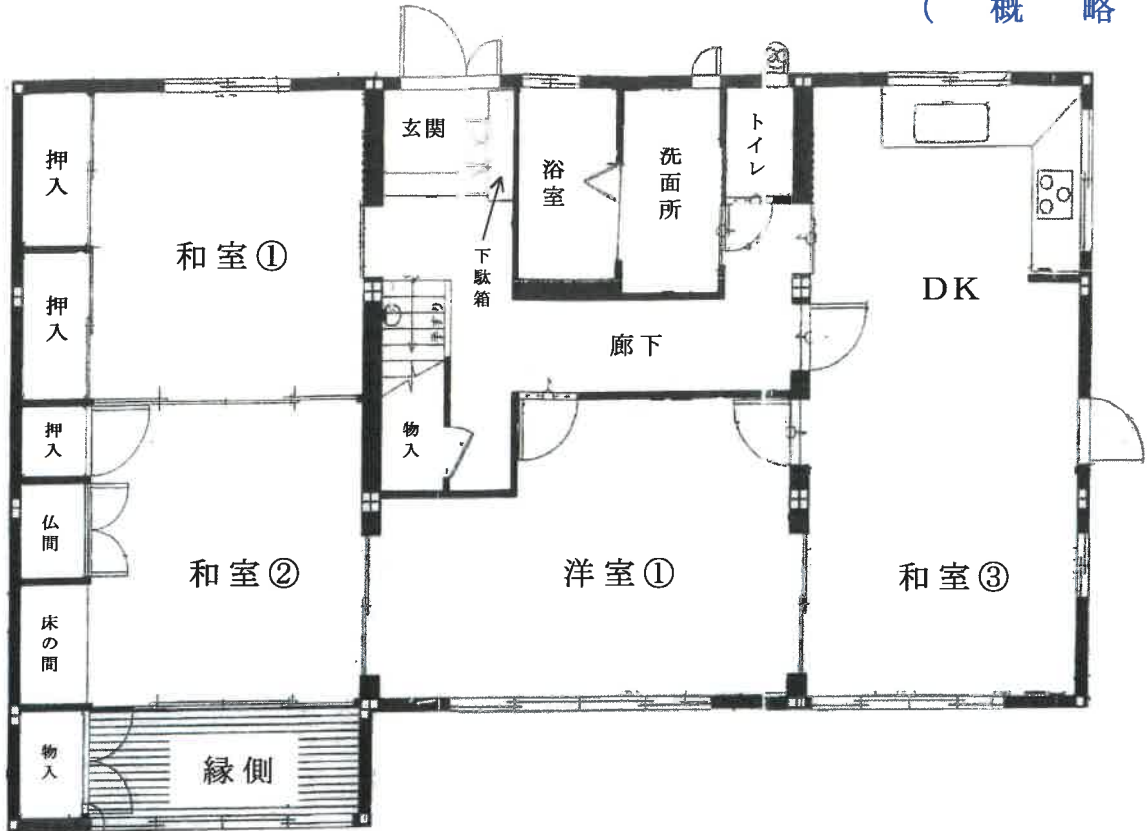


附属資料 6

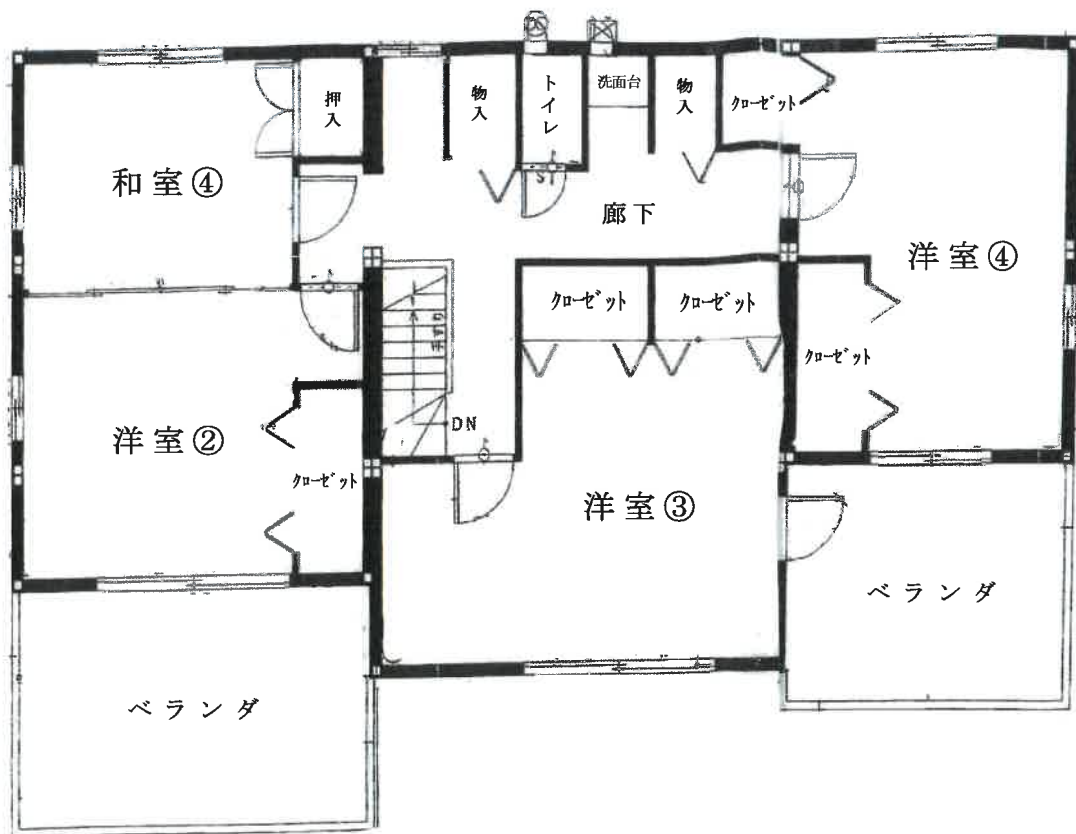
建物間取図

(概 略)

1 階



2 階



物件 2
附属建物 1



物件 2
附属建物 2



①



②



③



④

