

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8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 7月 23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8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 8年 8月 27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 8月 13日 午前 9時00分から 令和 8年 8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 8年 7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 目 録

- 1 所 在 豊田市石野町前坂  
地 番 438番10  
地 目 宅地  
地 積 352.00平方メートル
- 2 所 在 豊田市石野町前坂  
地 番 438番5  
地 目 宅地  
地 積 86.00平方メートル
- 3 所 在 豊田市石野町前坂 438番地10  
家屋 番号 438番10  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 56.31平方メートル  
2階 59.62平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建  
床 面 積 約38平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 24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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番12番1)を通行のため利用している。

### 《 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 豊田市石野町前坂  
地 番 438番10  
地 目 宅地  
地 積 352.00平方メートル
- 2 所 在 豊田市石野町前坂  
地 番 438番5  
地 目 宅地  
地 積 86.00平方メートル
- 3 所 在 豊田市石野町前坂 438番地10  
家屋 番号 438番10  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 56.31平方メートル  
2階 59.62平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建  
床 面 積 約38平方メートル



令和 7 年(ケ)第 86 号

令和 7 年 11 月 5 日受理

令和 **7** 年 **12** 月 **3** 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 豊田市石野町前坂  
 地 番 438番10  
 地 目 宅地  
 地 積 352.00平方メートル  
 共有者 持分10分の7  
 共有者 持分10分の3
- 2 所 在 豊田市石野町前坂  
 地 番 438番5  
 地 目 宅地  
 地 積 86.00平方メートル  
 共有者 持分10分の7  
 共有者 持分10分の3
- 3 所 在 豊田市石野町前坂 438番地10  
 家屋 番号 438番10  
 種 類 居宅  
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
 床 面 積 1階 56.31平方メートル  
 2階 59.62平方メートル  
 共有者 持分10分の7  
 共有者 持分10分の3

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</b> <b>地</b>	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 宅地(物件 )
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"/> 概ね土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者)A, B <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の北東部に電柱が1本ある。
<b>建</b> <b>物</b>	物件3
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である( ) <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者)A, B <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日
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 checked="" 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

## その他の事項

■ 物件目録にない附属建物

■ 未登記附属建物

- (1) 種類：車庫
- (2) 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建
- (3) 床面積：約38平方メートル

※ 未登記附属建物の位置は、「土地建物配置図（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
■近隣居住者	<p>1 物件3建物(以下、「本件建物」という。)には、以前はA(債務者兼土地建物共有者)さんが家族で居住しておりましたが、1年くらい前から本件建物は空き家の状態です。</p> <p>2 令和6年に、本件建物の中が火事になりました。消防車が4台来ました。</p>
■ A (債務者兼土地建物共有者)	<p>1 本件建物には、以前は私が妻(土地建物共有者B)と子供1人の家族合計3人で住んでいました。本件建物は令和6年10月11日から、本件建物は空き家の状態です。</p> <p>2 本件建物では、令和6年10月11日に、私を原因とする火事が起きました。私は建造物放火の罪で、8ヶ月くらい警察に拘留されていました。そして、刑事裁判で、私は懲役3年、執行猶予5年、保護観察付の判決を受けました。</p> <p>3 火災については、警察が調査したところ、一部の1.9平方メートルが燃えたとのことでした。全焼や半焼ではありません。</p> <p>4 本件建物内において、火事の他は、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>5 本件土地および本件建物は、私とBとの共有になっていますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係もありません。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。</p> <p>6 本件建物の屋根の上にある太陽光パネルと未登記附属建物の車庫を、令和5年8月くらいに、株式会社アプラスでローンを組んで、550万円くらい掛けて設置しました。</p> <p>7 令和7年11月14日と17日に、私が本件土地上の草を刈りました。</p> <p>8 現在、本件土地内の駐車場の出入りとして、東側の土地も通っています。東側の土地は、南側にある株式会社五和製作所の所有地ですが、私が本件土地を買った前所有者が、この法人の関係者の方と親戚であり、無償で通行をされていたため、私も無償で事実上使用しています。特に私と同法人との間では、貸借関係も使用に関する取り決めもありません。</p>
■豊田市土木管理課 担当者	<p>1 本件土地が北側で接する道路は市道です。</p> <p>2 本件土地が東側で接する土地は、舗装されていますが、市が管理する道路ではありません。私有地です。</p>
■株式会社アプラス 担当者	<p>1 本件土地建物上の太陽光パネルと未登記附属建物の車庫については、令和5年8月ころに、当社で550万円くらいのローンを組んで設置されています。</p> <p>2 当社はこの太陽光パネルについて、所有権の留保をしています。当該建物が競売になった場合には、当社は太陽光パネルを引き揚げません。</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

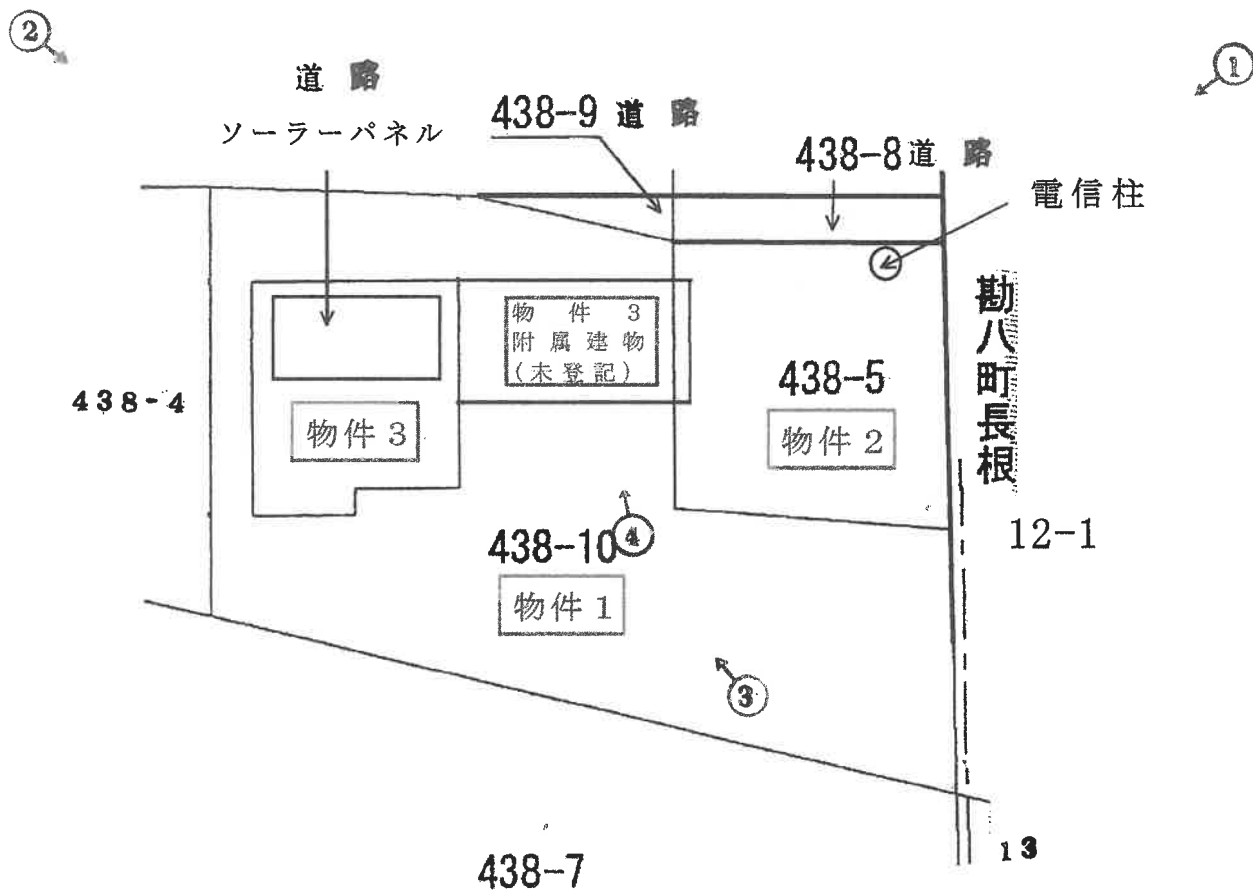
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。Aの陳述、近隣居住者の陳述、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、AおよびBが本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 Bに占有に関する照会をするも、回答が得られなかった。
- 3 本件土地は、北側で道路に隣接している。ただし、事実上の車での出入りについては、Aの陳述によれば、東側隣地の一部も使用しているとのことである。したがって、買受人は北側の道路からの出入口を造るか、東側隣地所有者と協議をする等の対応が必要になるものと思われる。
- 4 本件土地の南東角、南西角および北西角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。
- 5 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅・車庫で建物間取図（概略）のとおりとなっている。
- 6 本件建物の2階の屋根には太陽光パネルが設置されている。これについては、株式会社アプラ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た太陽光パネルであり、所有権留保はしているとのことであったが、本件建物が売却された場合に、太陽光パネルの引き揚げをすることはないとのことである。
- 7 未登記附属建物の車庫については、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 本件建物内の壁や天井には、階段付近を中心として所々に火災の跡等が見られる（写真No.⑧ないし⑩参照）。
- 9 本件建物内を見渡した範囲においては、火災の跡等から、本件建物内の傷みの程度については、劣化の程度が著しく大きいものと思われる。
- 10 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10日(月) 13:05-13:30	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 外部写真撮影, 近隣居住者から面談聴取
7年11月10日(月) 16:45-16:55	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11月11日(火)	当庁	照会書面作成郵便送付(所有者宛, 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)
7年11月18日(火) 15:40-16:30	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11月20日(木) 14:05-14:10	携帯電話当庁	Aから電話聴取
7年11月25日(火) 15:40-15:45	携帯電話	株式会社アプラス担当者から電話聴取
7年12月1日(月) 14:55-15:00	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12月1日(月) 15:05-15:10	携帯電話	A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11月18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> <p><input type="checkbox"/></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)

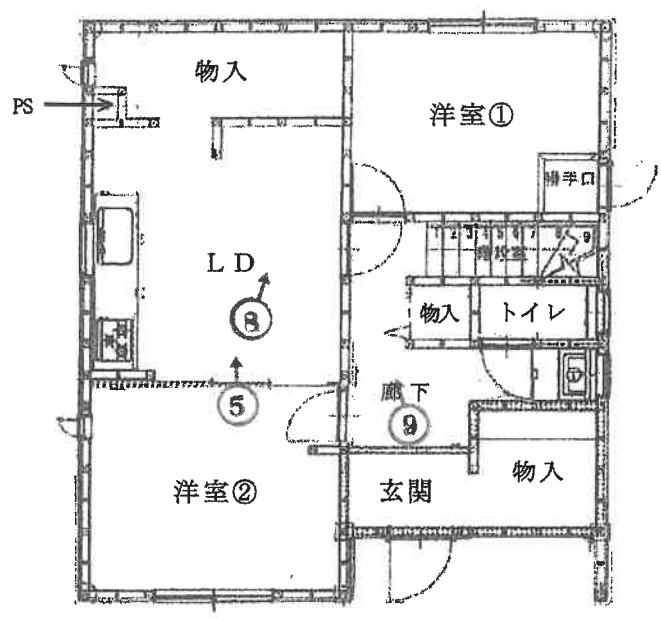


写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

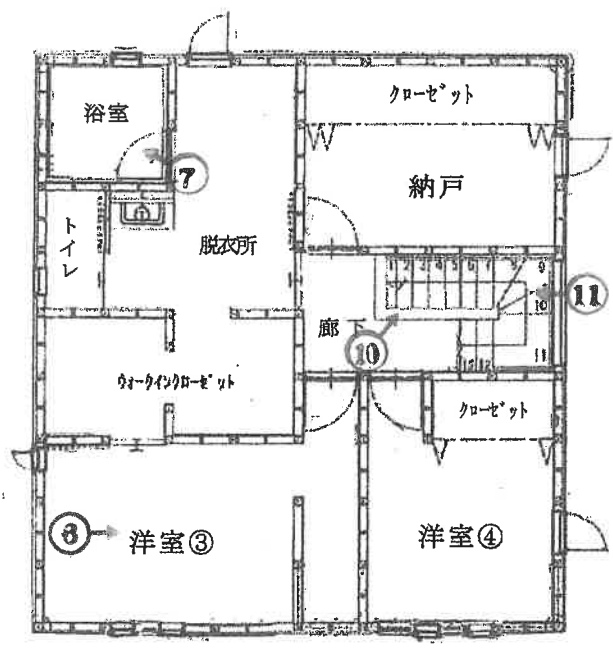
# 建物間取図 (概略)

物件 3

1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



( 8 枚目)

附属建物  
(未登記)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



①

本件建物の未登記附属建物

本件建物



物件1および2一体土地

道路

②

本件建物の未登記附属建物

本件建物



物件1および2一体土地

道路

③

本件建物

本件建物の未登記附属建物



物件1および2一体土地

④

本件建物

本件建物の未登記附属建物



物件1および2一体土地

⑤

屋内の状況 LD



⑥

屋内の状況 洋室③



⑦

屋内の状況 浴室



⑧

屋内の状況 LD



⑨ 屋内の状況 1階廊下



⑩ 屋内の状況 2階廊下



⑪

屋内の状況 階段



⑫

屋内の状況(未登記附属建物)



令和 7 年 (ケ) 第 86 号  
令和 7 年 11 月 10 日 受 理  
令和 7 年 11 月 18 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 9 日 評 価  
発行番号 つ鑑第 25-025 号

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

## 訂 正 書

評価人 不動産鑑定士

青山 幸憲

# 訂 正 書

令和7年(ケ)第86号評価書の一部（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及び2） 特記事項）を次のとおり訂  
正します。

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及び2）

位置・交通	名鉄三河線「平戸橋」駅 北東方 道路距離約5.1km とよたおいでんバス「石野」停留所 南東方 道路距離約540m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	山林の中に戸建住宅、工場、農地等が見られる地域。	
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% — —
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	438.00㎡ 約26.8m 約16.6m 不整形 北側道路より約0～2.5m高い。
接面道路の状況	北側幅員約4.5m市道に接面。(当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件1及び2は、物件3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 なし(個別浄化槽)
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"> <li>・隣地は戸建住宅、工場等</li> <li>・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によると、当該区域に該当しない。</li> <li>・物件1、2は市街化調整区域内の宅地である。豊田市都市整備部にて確認したところ、物件1、2は線引後宅地に該当するため、建築物の増改築について都市計画法に規定する許可等の制限を有する。</li> </ul>	

令和 7 年 (ケ) 第 86 号  
令和 7 年 11 月 10 日 受 理  
令和 7 年 11 月 18 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 9 日 評 価  
発行番号 つ鑑第 25-025 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 5,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,300,000円
物件2 (土地)	金 320,000円
物件3 (建物)	金 4,120,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	豊田市石野町前坂 438番10 宅地 352.00m <sup>2</sup> 共有者 持分10分の7 共有者 持分10分の3	同左
2	所在地 地番 地目 地積 共有持分	豊田市石野町前坂 438番5 宅地 86.00m <sup>2</sup> 共有者 持分10分の7 共有者 持分10分の3	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	豊田市石野町前坂 438番地10 438番10 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 56.31m <sup>2</sup> 2階 59.62m <sup>2</sup> 共有者 持分10分の7 共有者 持分10分の3	同左
番号	特記事項		
1 ・ 2 ・ 3	物件1及び2には、附属資料6に示す通り、物件3及び附属建物（未登記）（種類：車庫、構造：軽量鉄骨造平家建、床面積：約38m <sup>2</sup> ）のほか、電信柱が存在し、物件3の屋根上にはソーラーパネルが存在する。		

#### 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及び2）

位置・交通	名鉄三河線「平戸橋」駅 北東方 道路距離約5.1km とよたおいでんバス「石野」停留所 南東方 道路距離約540m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	山林の中に戸建住宅、工場、農地等が見られる地域。	
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% — —
画地条件	地積 438.00㎡ 間口 約26.8m 奥行 約16.6m 形状 不整形 その他 北側道路より約0～2.5m高い。	
接面道路の状況	北側幅員約4.5m市道に接面。(当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件1及び2は、物件3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 なし(個別浄化槽)
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"> <li>・隣地は戸建住宅、工場等</li> <li>・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によると、当該区域に該当しない。</li> <li>・物件1、2は市街化調整区域内の宅地である。豊田市都市整備部にて確認したところ、物件2は線引後宅地に該当するため、建築物の増改築について都市計画法に規定する許可等の制限を有する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	令和5年2月15日新築 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板等 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気、上水道、個別浄化槽等 太陽光発電
床面積(現況)	延115.93㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 4LDK+ウォークインクローゼット+納戸 (附属資料7 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床等の撓みの他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。</li> <li>・屋根に太陽光パネル装置が存在する。その他当該装置に関する状態について、現況調査報告書記載の通りである。</li> <li>・物件3のLDK等において火災による延焼跡の状態のため、居住等建物利用するため多額の修繕等を要する。汚れ等が存在する。詳細について現況調査報告書記載の通りである。</li> </ul>	

区 分	附属建物	
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	令和5年頃新築(推定) 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺等 鋼板等 鋼板等 鋼板等 コンクリート床等 電気等 -
床面積(現況)	約38㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	車庫として使用。 車庫 (附属資料7 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	普通程度	
保守管理の状 態	普通程度	
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及び2)

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	26,300	0.80	352.00	1.00	7,410,000
2	26,300	0.80	86.00	1.00	1,810,000
合計			438.00		9,220,000

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) -10

$$\begin{array}{cccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 99 & = & 26,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 : なし

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 線引後宅地0.8

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 無し

#### (2) 建物価格 (物件3)

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
3 (主)	250,000	115.93	0.13	3,770,000
3 (附)	143,000	38.00	0.62	3,370,000

イ 現況延床面積 : 現況床面積による。

ウ 現価率

3 (主)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} + \text{経過年数 } 3 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 85\%) = 0.13$$

3 (附)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} + \text{経過年数 } 3 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.62$$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	7,410,000	0.50	法定地上権	3,710,000
2	1,810,000	0.50	法定地上権	910,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1、2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	7,410,000	- 3,710,000		0.50	0.70	1,300,000
2	1,810,000	- 910,000		0.50	0.70	320,000
3	7,140,000	+ 4,620,000	0	0.50	0.70	4,120,000
一括価格(合計)						5,740,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：物件3建物の火災跡の修繕相当額の考慮並びにスティグマ（物件3建物内部の火事による焼跡等の事象）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）－10  
所 在： 豊田市力石町北郷戸336番1外  
価 格： 26,000 円／m<sup>2</sup>  
位 置： 名鉄三河線「平戸橋」駅の北東方道路距離約5.1km  
価 格 時 点： 令和7年7月1日  
地 積： 宅地 541m<sup>2</sup>  
供給処理施設： 水道  
接 面 街 路： 南側約3.6m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： 農家住宅等の中に農地も見られる住宅地域

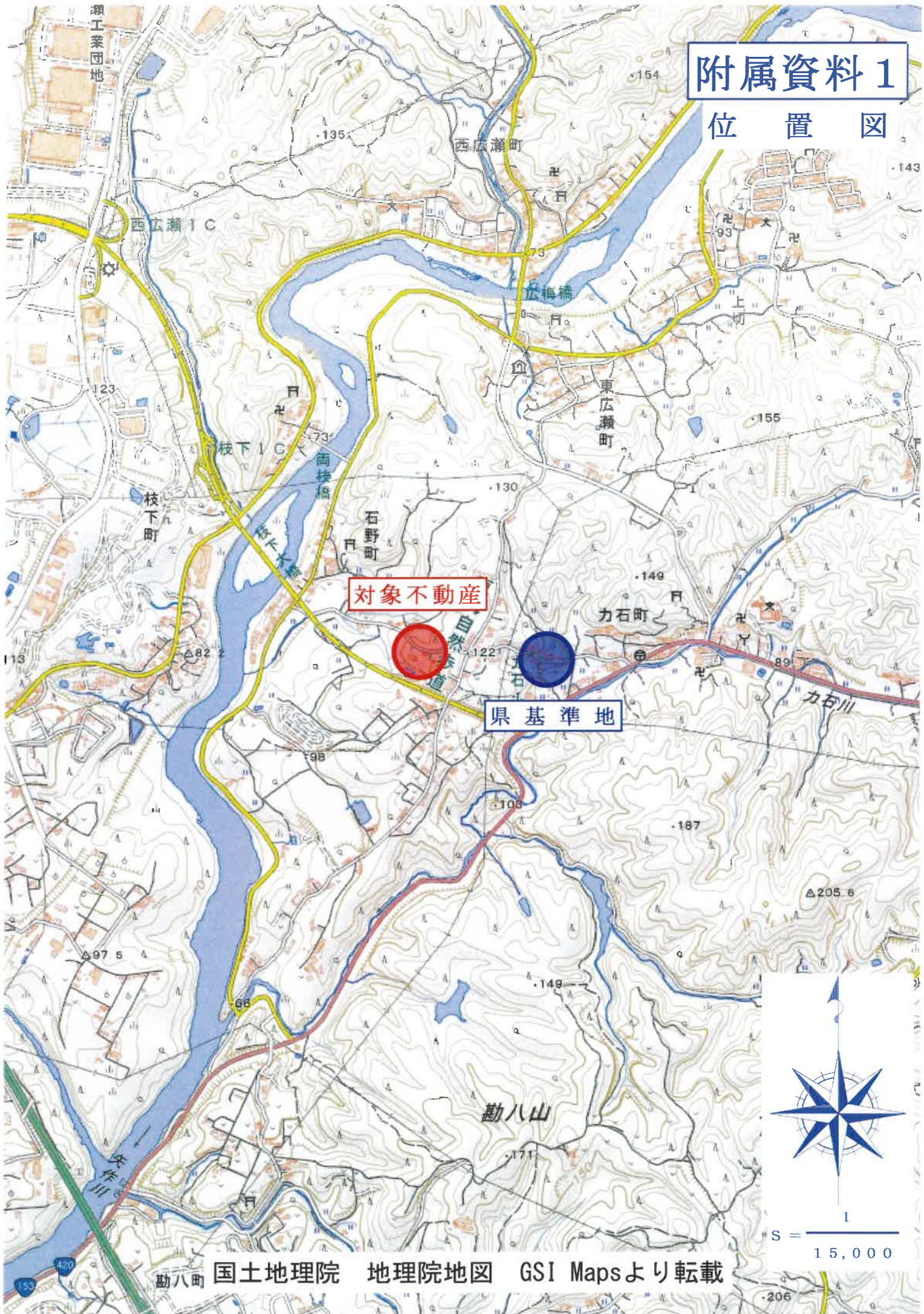
## 第7 附属資料

- 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



# 附属資料 2

## 付近案内図

対象不動産

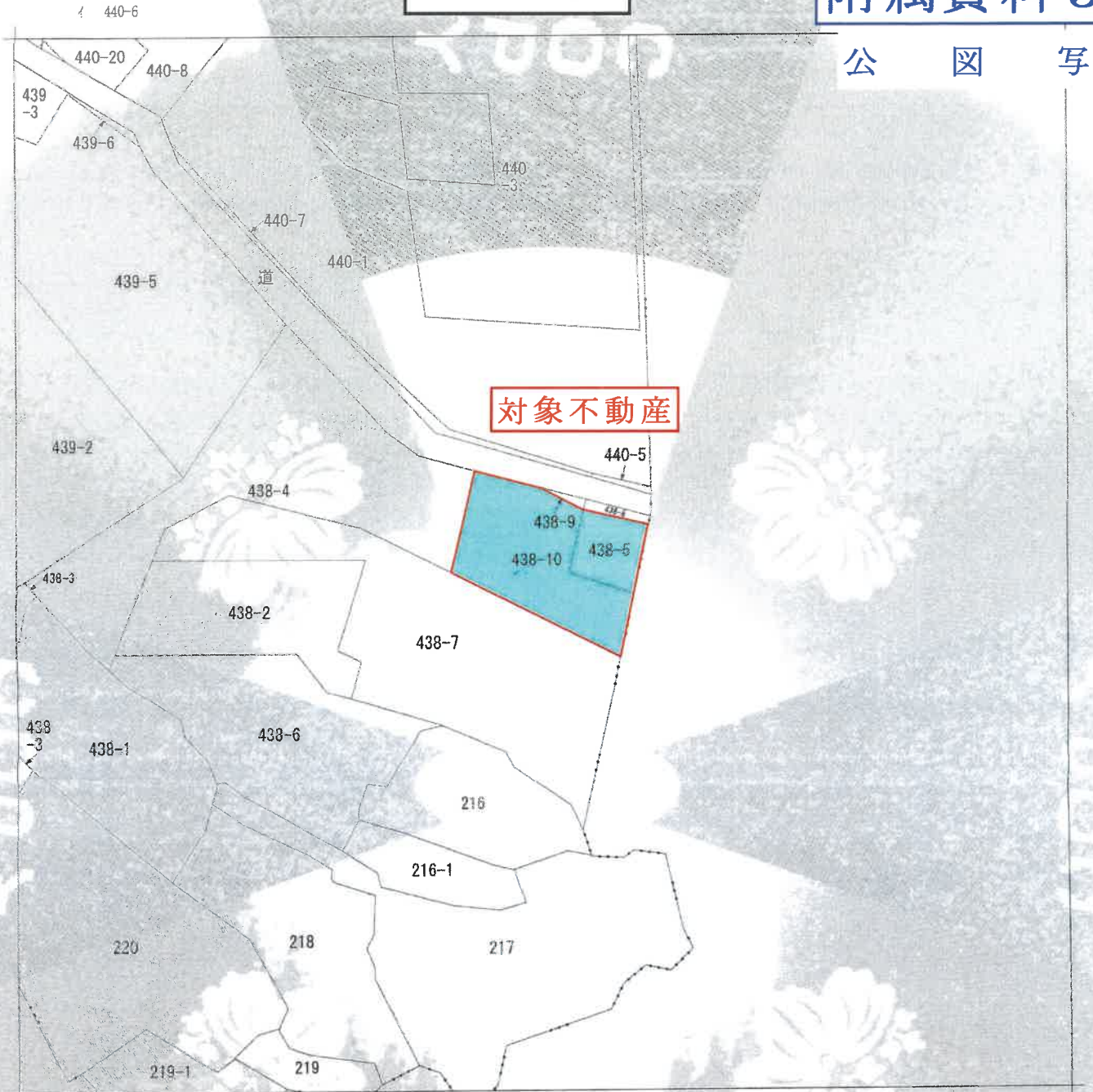


S =  $\frac{1}{1,875}$

A 4 判に縮小

# 附属資料 3

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。



請求部	所在	豊田市石野町前坂		地番	438番10			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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)			備考事項	方位不明

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5日

福岡法務局

地図整理番号：M76528

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日 昭和48年5月18日

2035293 前 438-4 後・新

地番 438-4

地の所在 豊田市石野町前坂

地積測量図

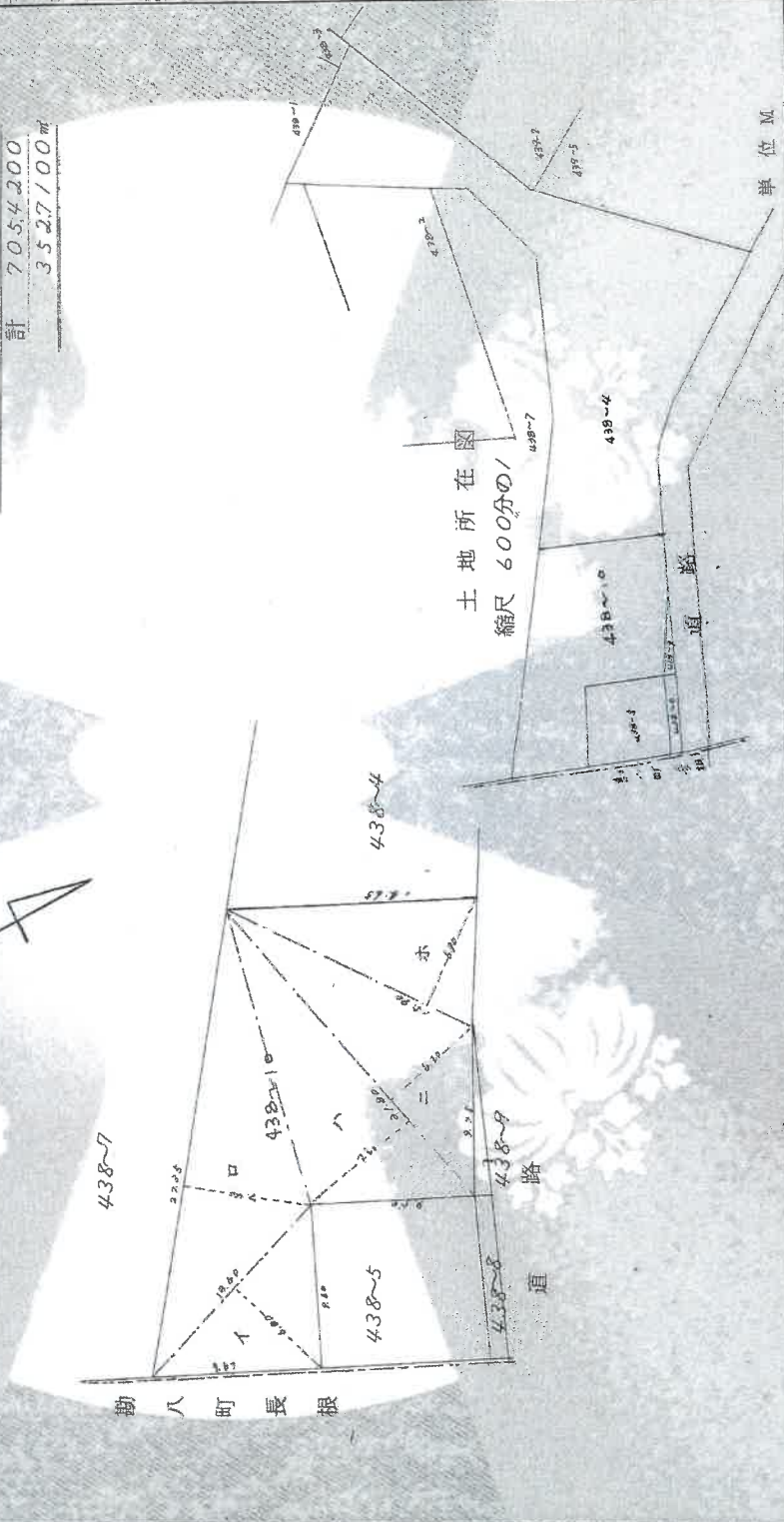
製作年月日 昭和四八年五月五日

製作者

申請人

求積 438-10

イ	3.60 X 6.80 =	9.24800
ロ	27.35 X 7.40 =	202.39000
ハ	21.80 X 7.60 =	165.68000
ニ	21.80 X 6.20 =	135.16000
ホ	1.590 X 6.90 =	109.71000
計		705.42000
		3527.00㎡



庄・82

縮尺 1/300

54851

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局管轄)  
令和7年9月5日 福岡法務局 登記官

# 附属資料 5

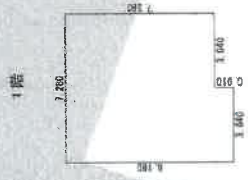
## 建物図面

A4判に縮小

建物図面  
各階平面図

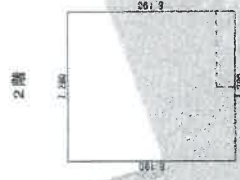
交番番号 438番10  
 建築物の所在 豊田市石野町前坂438番地10

各階平面図



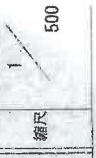
求積表

$3.640 \times 8.190$	=	29.811600
$3.640 \times 7.280$	=	26.499200
合計床面積		56.310800



求積表

$7.280 \times 8.190$	=	59.623200
合計床面積		59.623200



作成者 (令和5年2月15日作成)

申請人

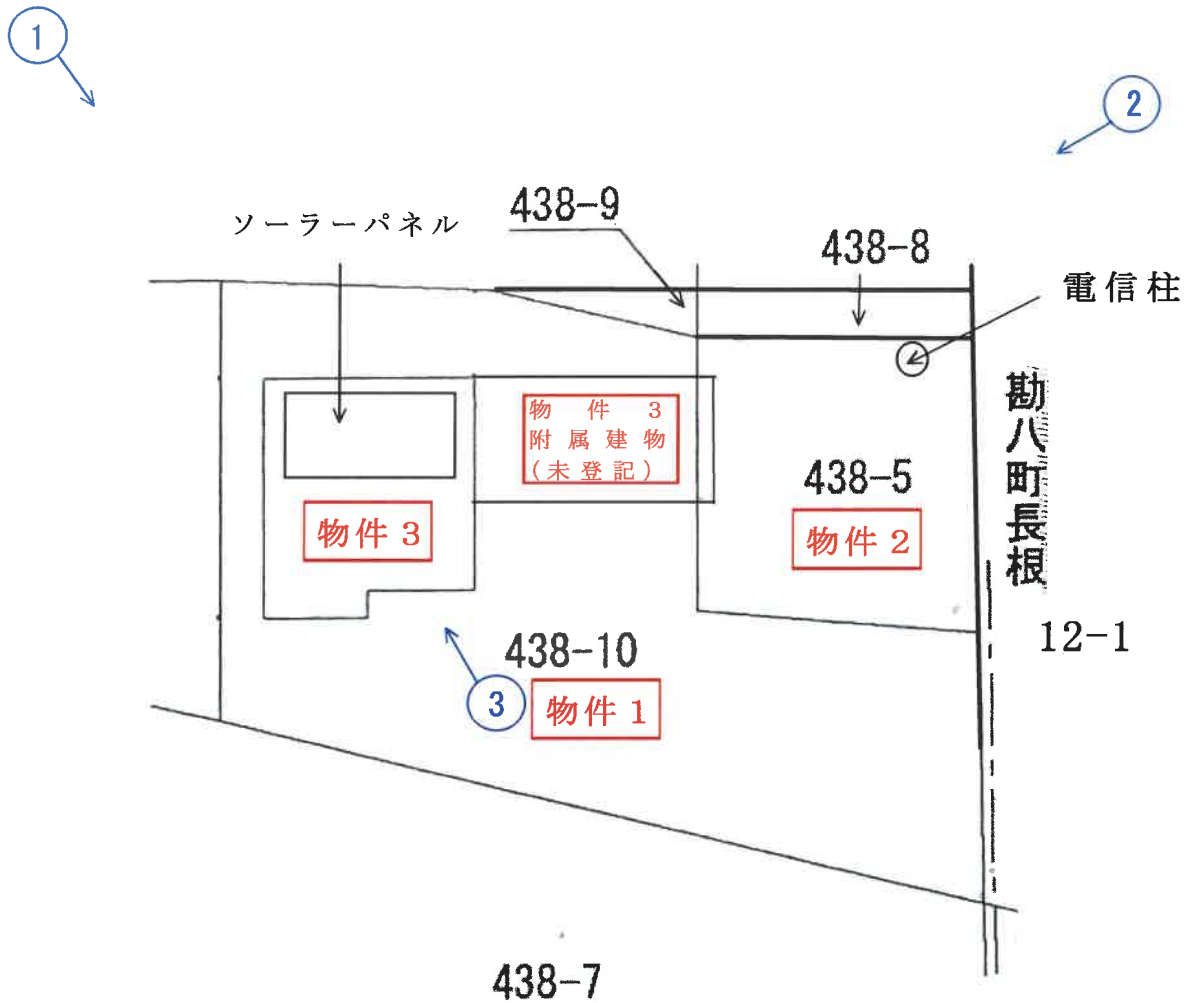
登記年月日：令和5年2月16日

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局管轄)

令和7年9月5日 瀬岡法務局 登記番

# 附属資料 6

土地建物配置図  
( 概 略 )



○➔ は撮影方向を示す



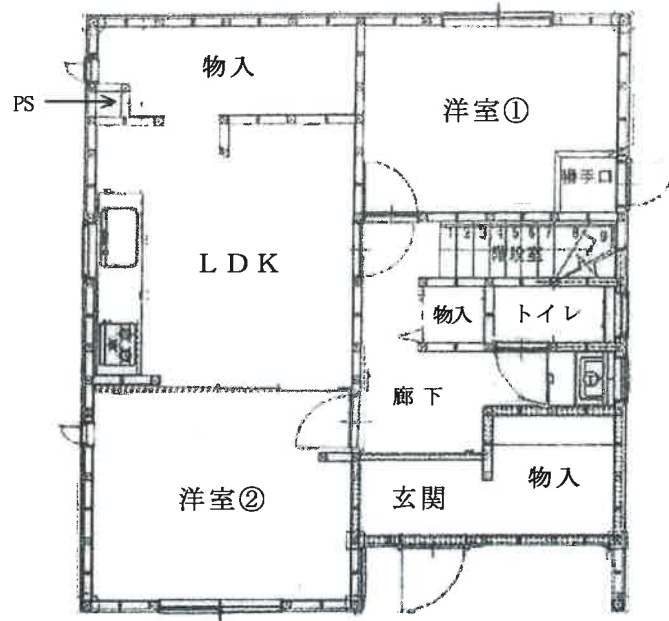
# 附属資料 7

## 建物間取図

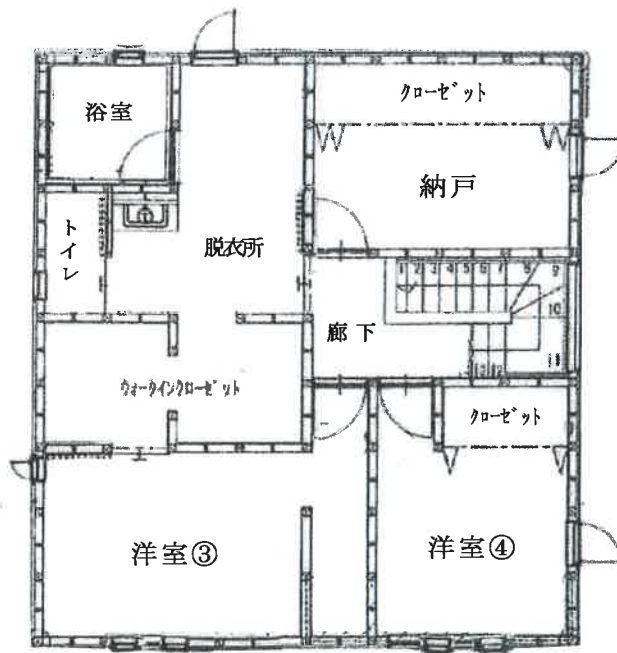
( 概 略 )

物件 3

1 階



2 階



附属建物  
(未登記)

車庫



①



②



③

