

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 2 月 13 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 坂 本 光 昭

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 6 年 5 月 8 日から 令和 6 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 6 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 6 年 7 月 3 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 6 年 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 5 月 29 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (1) 買受申出の保証額に相当する金銭の当裁判所指定口座への振り込みを証する保管金受入手続添付書 (2) 民事執行規則第 40 条 1 項 4 号の文書
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 6 年 2 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和４年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	13,730,000 10,984,000	一括	2,746,000	126,380	37,122
1	4,930,000				
2	2,520,000				
3	6,280,000				

物 件 目 録

1 所 在 蒲郡市大塚町丸山
 地 番 88 番
 地 目 宅地
 地 積 366.00 平方メートル

☆2 所 在 蒲郡市大塚町丸山
 地 番 86 番 2
 地 目 畑
 地 積 107 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 蒲郡市大塚町丸山 88 番地
 家屋 番号 88 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 91.16 平方メートル
 2 階 57.96 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 16.24 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約10.36平方メートル

物 件 明 細 書

令和 5年 8月14日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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】

買受適格証明書を要する。



《 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 蒲郡市大塚町丸山
地 番 88番
地 目 宅地
地 積 366.00平方メートル

2 所 在 蒲郡市大塚町丸山
地 番 86番2
地 目 畑
地 積 107平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 蒲郡市大塚町丸山 88番地

家屋 番号 88番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 91.16平方メートル
2階 57.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 16.24平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約10.36平方メートル



令和 4 年(ケ)第 50 号

令和 4 年 12 月 28 日受理

令和 5 年 3 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲郡市大塚町丸山
 地 番 88 番
 地 目 宅地
 地 積 366.00 平方メートル

- 2 所 在 蒲郡市大塚町丸山
 地 番 86 番 2
 地 目 畑
 地 積 107 平方メートル

- 3 所 在 蒲郡市大塚町丸山 88 番地
 家屋 番号 88 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 91.16 平方メートル
 2 階 57.96 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 16.24 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・2	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)		
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 ■土地建物位置関係図(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			
建物		物件3	
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 { 種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約10.36平方メートル		
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・物置 として使用している □「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 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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 ■土地建物位置関係図(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
■蒲郡市農業委員会	(回答書の要旨) 1 物件2土地の現況地目 雑種地 2 農地法第3条又は第5条の適用対象地となるかどうか 3条許可申請又は5条届出が必要 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名 平成11年11月30日 5条届出 駐車場 ■A (所有者) 4 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借(小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期 無 5 買受適格証明書の要否 要
■豊川総合用水土地改良区	(回答書の要旨) 1 物件2土地は豊川総合用水土地改良区の農業用水等の土地改良事業の受益地ではありません。
■蒲郡市土地改良区	(回答書の要旨) 1 物件2土地は蒲郡市土地改良区の農業用水等の土地改良事業の受益地ではありません。
■ ■A (所有者)	(陳述の要旨) 1 本件物件では、現在は、私と、私の子である ■B (債務者) とで居住しています。 2 物件3建物は築年数も経っている建物ですので、所々に、傷や多少の損傷箇所はありますが、私が気づく限りで、雨漏りや、特別大きな損傷箇所はないと思います。 3 物件2土地にある物置は、以前別のところに建てていた物置を移築したものです。昭和の終わりくらいに物件2土地に移築した記憶で、移築の際に、基礎はしっかりと作っています。建築時期の詳細は思い出せません。 最初のうちは、部屋として使っていたこともありますが、少なくとも今は、雑品類などを置く物置として使用をしています。 4 改築したり増築したりしたことはありません。 5 海に近く、風が強い日があります。接道近くにある塀は風で傾いています。火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 6 ネコを室内で過去に飼っていたことはありますが、現在は飼っていません。外にネコがいるとのことですが、野良猫で、ペットとして飼っている猫ではありません。 7 井戸などはありません。 8 太陽光発電設備等はありません。 9 車庫の裏あたりにあるのは焼却炉ですが、土地には定着しておらず、簡単に撤去できると思います。 10 物件1・2土地の境界のことで、隣地とのトラブルはありません。

■ B
(債務者)

(陳述の要旨)

- 1 本件物件では、私と、私の母である ■ A (所有者) とで居住しています。私は個人で事業を行っており、P C 作業などを物件 3 建物主である建物内で行っています。
- 2 本件物件を会社等の法人の所在地として使用していることはありません。

(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 占有関係

本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1・2土地の状況

- (1) 物件1土地及び物件2土地は隣接し合う土地である。両土地の間には、石垣等により隔てられており、直接の往来ではなく、南側道路を介して行き来ができるようになっている。

物件1土地及び物件2土地の形状は、公図、建物図面、地積測量図を参考に現況を確認したところ、概ね土地建物位置関係図（概略）記載のとおりである。なお、物件1土地及び物件2土地の各境界付近は、当職が目視により確認した限りでは、境界標と思われるものは見受けられなかった。

(2) 物件1土地の状況

ア 物件1土地は、南側を道路に接する。

イ 物件1土地上には物件3建物主である建物及び附属建物符号1が存する。

物件1土地の南側は庭となっており、樹木等が植林されている。

物件3建物附属建物符号1の西隣りにカーポートが、物件3建物主である建物の南東側と、東側から北東側付近にかけての箇所それぞれ、差し掛けが存する。これらのカーポート及び差し掛けの上部屋根部分は全体に破損している。

接道付近には、大和塀が造作されているが、全体に傾いている。大和塀の東側に門が存するが、門の一部に歪んでいる箇所が存する。

物件3建物附属建物符号1の北側付近には焼却炉が存する。

(3) 物件2土地の状況

ア 物件2土地は、登記記録上の地目は農地（畑）であるが、蒲郡市農業委員会の回答及び蒲郡市の課税台帳によれば、現況地目が雑種地となっている。現況も農地としての使用はされていないものと見受けられる。なお、豊川総合用水土地改良区及び蒲郡市土地改良区によれば、農業用水等利用の受益地とはなっていない。

イ 物件2土地の買い受けには、買受適格証明書を要する。したがって、本件の買い受け希望者は入札にあたり、買受適格証明書が必要なことに留意されたい（「関係人の陳述」欄を確認されたい。）。

ウ 物件2土地上は、物置が2基存する。このうち、物件2土地の北西側に位置する物置は、土地に定着していることが認められ、また、関係人の陳述によれば、同物置は基礎を作った上で移築をしたとのことである。したがって、建物であるものとするのが相当であると判断した。また、同物置の移築者は、関係人の陳述から **A**（所有者）であることが認められ、また、物置の用途であることから、物件3建物主である建物の使用との牽連が高く、物件3建物主である建物から出た電気の配線と思われるものが、物置に接続されていることが窺えること、などから、物件3建物主である建物の附属建物であると認められた。

物件2土地の北東側に位置する物置は、土地への定着が認められないので、建物とは認めない。

これらの物置のほかには、物件2土地は建物や特段の工作物等はない。全体に未舗装な状態で、所々雑草が生えている。

3 物件3建物の状況

- (1) 物件3建物は主である建物のほか、附属建物符号1及び未登記附属建物とでなる。

(2) 物件3建物主である建物内は、家具、家電製品、その他の日用品動産類が通常程度より多く存する。

(3) 物件3建物主である建物は登記記録によれば昭和58年築であり、全体に汚れ、色落ち等経年相当の劣化が認められる。当職が目視で確認した限りで、下記の損傷等の箇所が見られた。

- ・玄関前の木製の格子が劣化している。
- ・和室2の出入口の引き戸の面が剥がれるなど破損している。
- ・和室3の押入の引き戸の面が全体に剥がれている。
- ・洋室2の壁面に剥がれている箇所が見られる。内線用電話と思われる機器が外れ、配線が剥き出しになっている。照明器具のスイッチ付近の壁面が破損している。

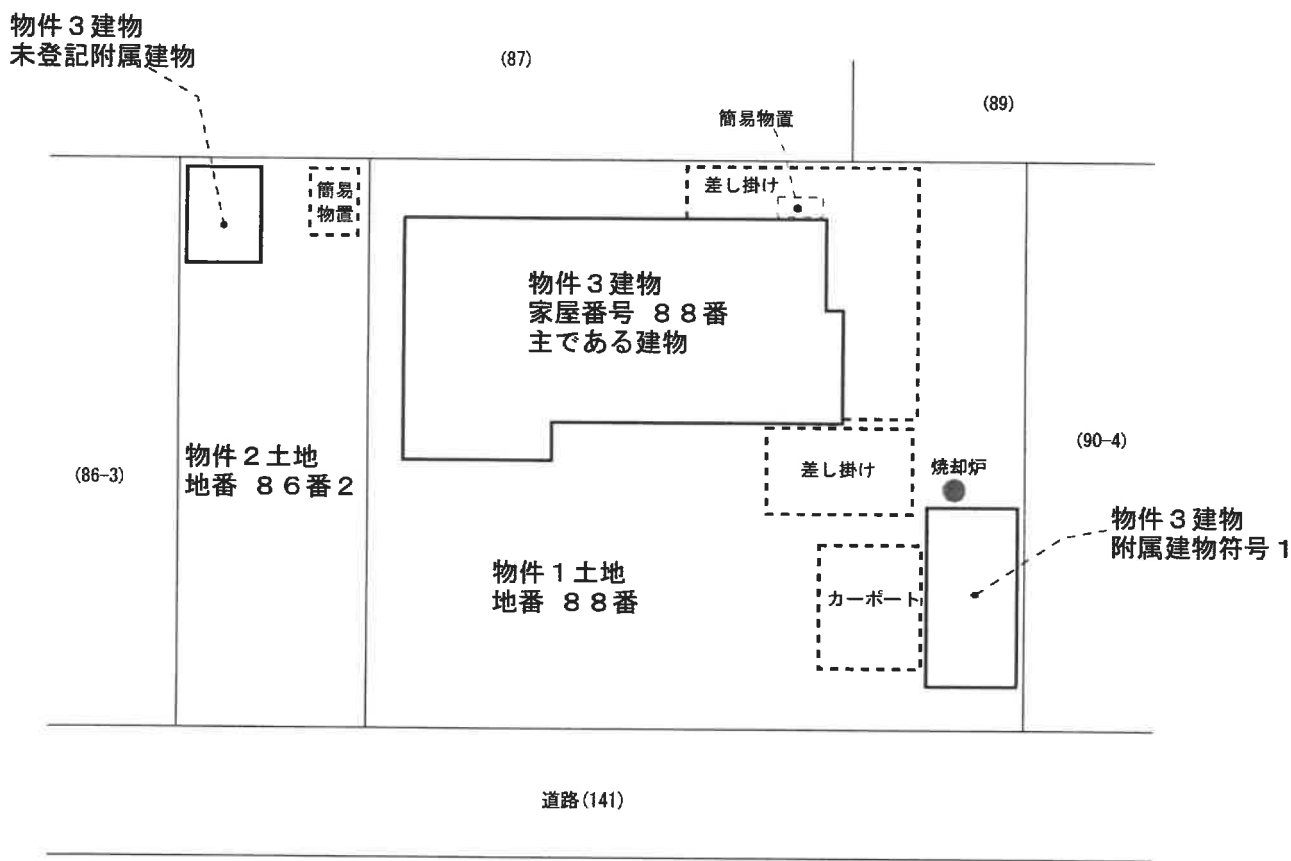
- (4) 物件3建物附属建物符号1は車庫であるが、同建物内は雑品類などの動産類が一杯に詰まった状態となっている
- (5) 物件3建物附属建物符号1は登記記録によれば昭和58年築であり、全体に錆が見られるなど、経年相当の劣化が認められる。
- (6) 物件3建物未登記附属建物は、雑品類などの動産類が多数置かれている。
- (7) 物件3建物未登記附属建物は、関係人の陳述によれば、昭和の終わり頃に、他所から移築したと
のことであり、同陳述に基づけば、昭和64年より以前に建てられたものが物件2土地に移築されたこととなるが、詳細な築年月日は不詳である。外観からは、築年数が相当経っているものとは見受けられる。

(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
令和5年1月5日(木) 11:00-11:10	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
令和5年1月5日(木)	(郵便)	蒲郡市役所市民課に対し住民票の写し交付申請書送付 (後日郵送回答)
令和5年1月5日(木)	(郵便)	蒲郡市役所税務課に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書送付 (後日郵送回答)
令和5年1月6日(金) 14:00-15:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有状況調査, ■ A (所有者) 及び ■ B (債務者) から聴き取り
令和5年2月1日(水)	(郵便)	蒲郡市農業委員会に対し農地に関する照会書送付 (後日郵送回答)
令和5年2月1日(水)	(郵便)	豊川総合用水土地改良区に対し農業用水等利用に関する照会書送付 (後日郵送回答)
令和5年2月1日(水)	(郵便)	蒲郡市土地改良区に対し農業用水等利用に関する照会書送付 (後日郵送回答)
令和5年2月3日(金) 12:30-14:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内・屋外), 評価人同行, ■ A (所有者) 及び ■ B (債務者) 立ち会い, 同人らから聴き取り
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠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。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

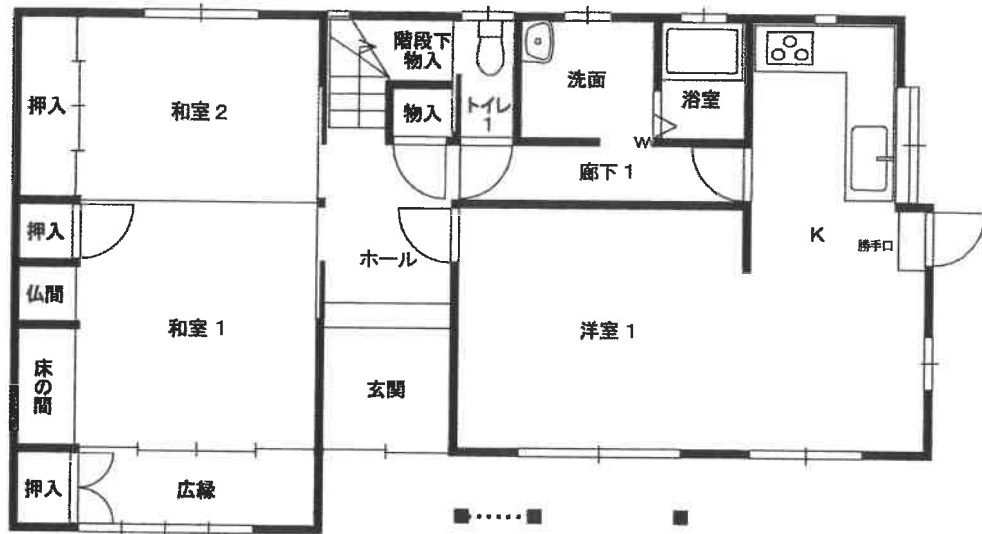
土地建物位置関係図（概略）



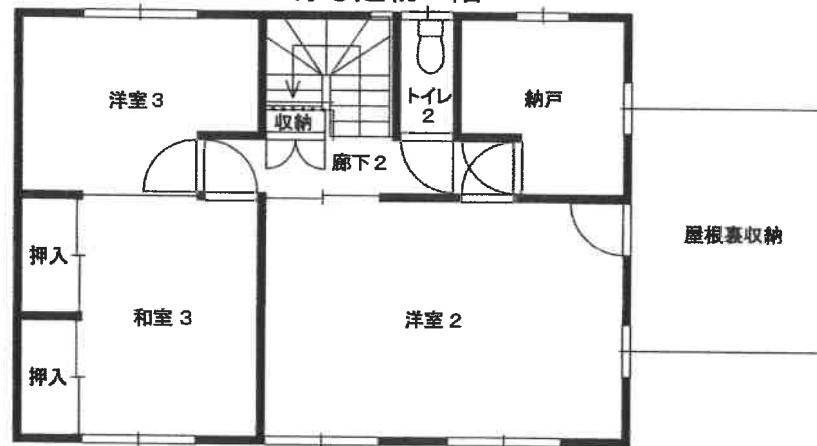
間取図（概略）



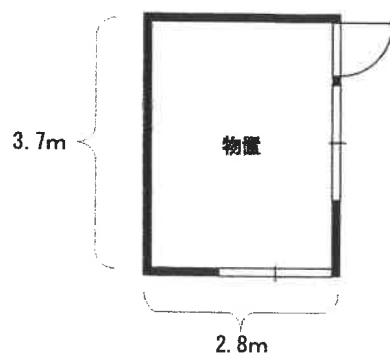
物件3建物
主である建物1階



物件3建物
主である建物2階



物件3建物
未登記附属建物



物件3建物
附属建物符号1



物件2土地

物件3建物主である建物

物件3建物附属建物符号1



道路(141)

物件1土地

1 南東方向から撮影



2 物件3建物主である建物
洋室1

(10 枚目)



3 物件3建物主である建物
和室1



4 物件3建物主である建物
浴室



5 物件3建物主である建物
納戸



6 物件3建物附属建物符号1
車庫

物件3建物未登記附属建物

簡易物置

物件3建物主である建物



物件2土地

道路(141)

7 物件2土地



8 物件3建物未登記附属建物
物置

令和4年（ケ）第50号
令和4年12月30日受理
令和5年2月3日現地調査
令和5年2月13日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評価人
不動産鑑定士

松島 教

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 9 , 8 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 , 0 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 , 8 8 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 8 , 9 7 0 , 0 0 0 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1～2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 地目 地積	蒲郡市大塚町丸山 88番 宅地 366.00m ²	同左
2	所在地 地目 地積	蒲郡市大塚町丸山 86番2 畑 107m ²	雑種地
3	所 家屋番 種 類 構造 床面積	蒲郡市大塚町丸山 88番地 88番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 91.16m ² 2階 57.96m ²	同左
	(附属建物) 符 種 類 構造 床面積	1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 16.24m ²	同左
番号	特記事項		
3	未登記附属建物が存在する。 所在：蒲郡市大塚町丸山 86番地2 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約10.36m ²		

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1～2）

位置・交通	J R 東海道本線「三河大塚」駅の東方 道路距離約 1.4 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域
画地条件	地積 473.00 m ² 間口 約 26.5 m 奥行 約 18 m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側幅員約 4 m 舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、住宅の敷地として利用されていたものと推定されるが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	・道路の幅員により、容積率は160%以下に制限される。 ・物件2については平成11年に農地法第5条の届出(駐車場)がされている。 ・物件2の登記地目が農地であるため、買受適格証明を要す。 ・物件2には水道及び下水が引込まれていない。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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)昭和58年1月7日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：吹付、カラー鋼板等 内壁：合板、ジュラク等 天井：合板、ボード等 床：合板、畳等 設備：電気、水道、下水、プロパンガス等
床面積(現況)	1階 91.16㎡ 2階 57.96㎡ 延床面積149.12㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 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	普通
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	・2階に法令上床面積不算入の屋根裏収納がある。 ・建具の損傷が散見されるほか、全体的に老朽化が進んでいる。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)昭和58年1月7日新築 経過年数 約40年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根、壁、天井：亜鉛メッキ鋼板 床：コンクリート 設備：電気
床面積(現況)	16.24㎡
現況用途等	現況用途 車庫 間取り 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	普通
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	建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 不詳 30年以上経過しているものと推察され、経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：トタン 内壁：合板 天井：ボード 床：合板等 設備：電気
床面積(現況)	約10.36㎡
現況用途等	現況用途 物置 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
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	建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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1～2）

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	59,900	1.02	366.00	0.90	20,130,000
2	59,900	1.02	107	0.97	6,340,000

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 蒲郡ー1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

59,900円/㎡×100/100×100/100×100/100 = 59,900円/㎡(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：なし

◇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(南)1.05×規模大0.97=1.02

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建物の規模・配置等を考慮して査定した。

(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	区分	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	主である建物	182,000	149.12	0.07	1,900,000
	附属建物符号1		16.24		30,000
	未登記附属建物		10.36		10,000

ウ 現価率

・現価率＝[残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数3年／(経済的残存耐用年数3年＋経過年数40年)}]×(1－観察減価等30%)＝0.07

※附属建物については品等、老朽化の程度を勘案して、建物価格を上記のとおり査定した。

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	20,130,000	0.50	法定地上権	10,070,000
2	6,340,000	$0.50 \times 27\text{m}^2 / 107\text{m}^2$	法定地上権	800,000

イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。
- ・物件2については、建物の規模・配置等を考慮して土地利用権等の及ぶ範囲を約27m²と判定した。

(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) $\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	20,130,000	-10,070,000	0	1.00	0.70	7,040,000
2	6,340,000	-800,000	0	1.00	0.70	3,880,000
3	1,940,000	+10,870,000	0	1.00	0.70	8,970,000
一括価格 (合計)						19,890,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 蒲郡－1

所 在：蒲郡市大塚町丸山109番2外

価 格：59,900円/㎡

位 置：JR東海道本線「三河大塚」駅の東方道路距離約1.4km

価 格 時 点：令和4年1月1日

地 積：260㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側4m市道

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)

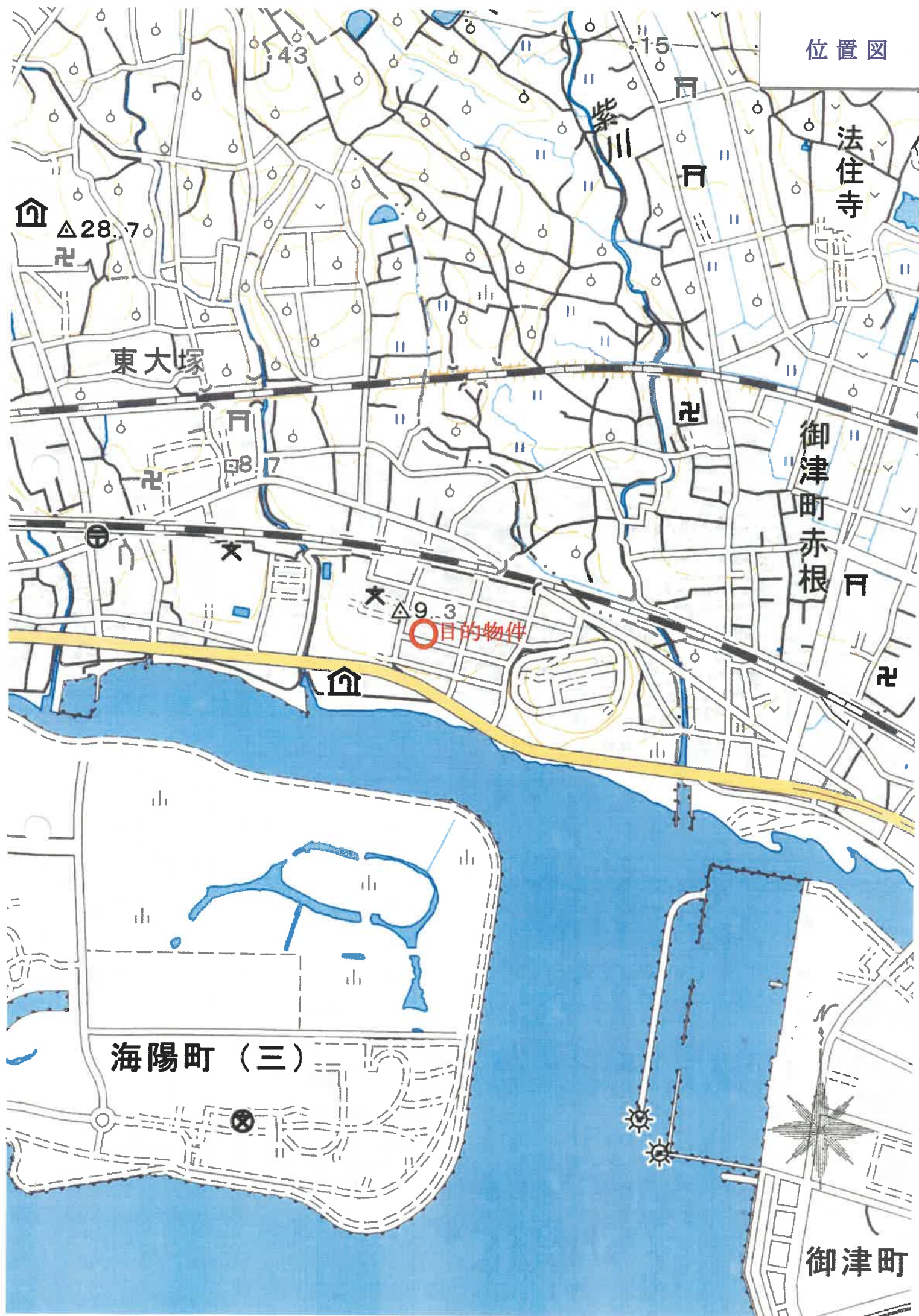
地域の概要：一般住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図



A4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

大塚町丸山

請 部 求 分	所 在	蒲郡市大塚町丸山				地 番	88番			
出 力 縮 尺	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和41年12月1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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和5年1月5日

名古屋法務局豐橋支局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成11年11月9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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和5年1月5日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

公用

請求番号：11-2

地積測量図

86-1・86-2

地番

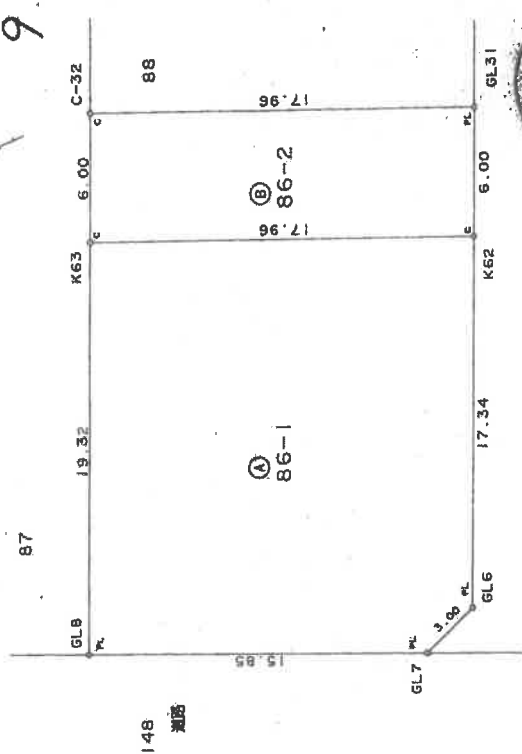
瀬都市大塚田丸山

土地の所在

0507413

地番 86 後 86-1・86-2

H 11.11.9



登記年月日：平成11年11月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和5年1月5日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

公 用

請求番号：10-10

各階平面図

家屋番号 88

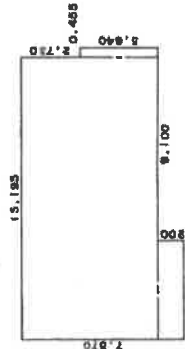
建物図面

主たる建物 1階 0501979-1501979

建物の所在 清静市大塚町丸山88番地

0501979

主たる建物 1階



求積表

13.195 × 6.370 =	84.052150
4.550 × 1.200 =	5.460000
0.455 × 3.640 =	1.656200
計	91.168350

床面積 91.16 m²

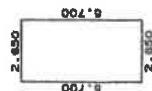
主たる建物 2階



求積表

9.100 × 6.370 =	57.967000
床面積	57.96 m²

附属建物(付1)



求積表

2.850 × 5.700 =	16.245000
床面積	16.24 m²

(会員専用)

作製者

(平成11年11月9日)

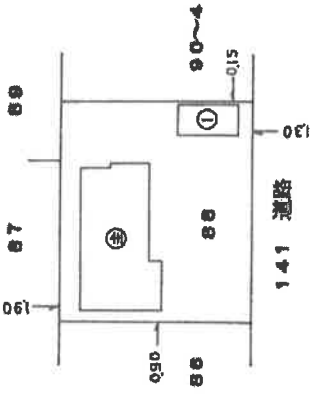
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

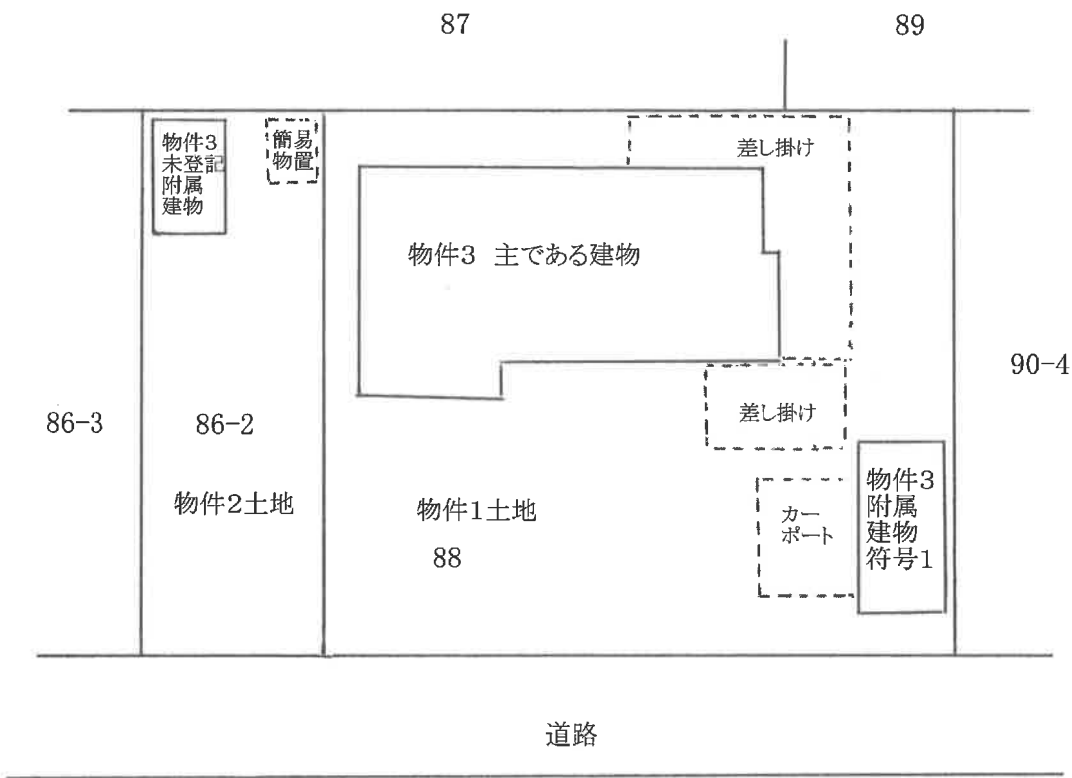
縮尺

1/500



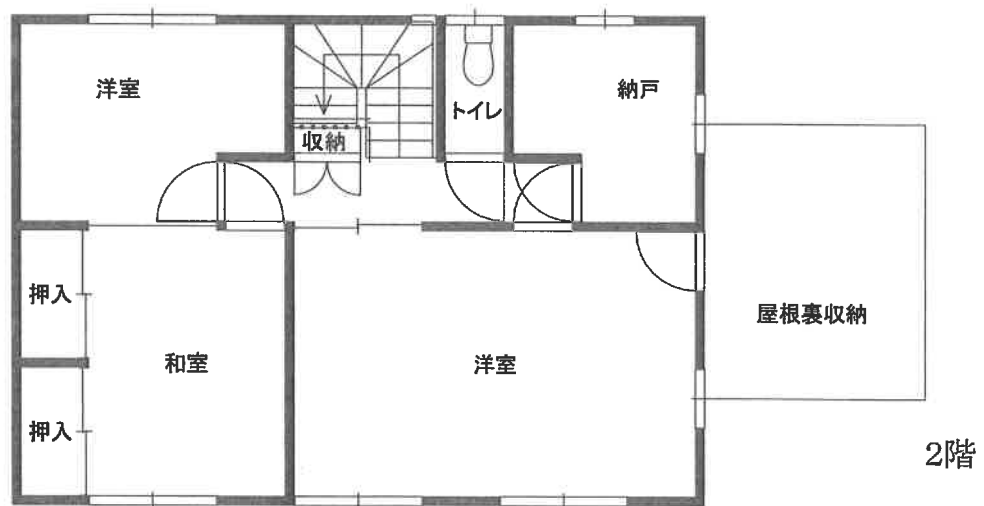
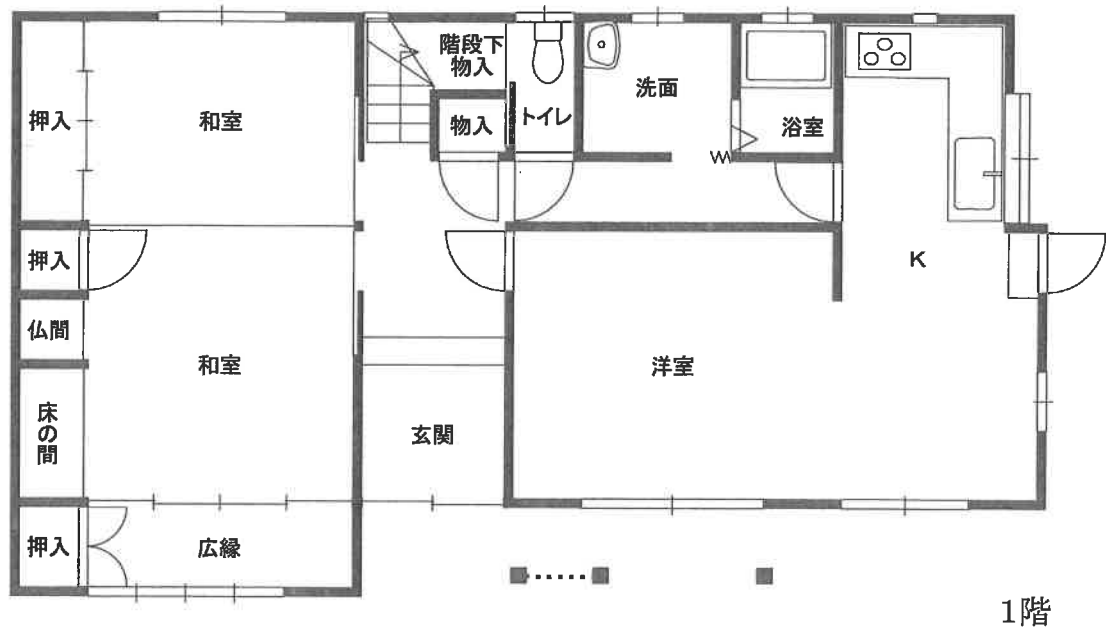
A4判に縮小

土地建物配置図(概略)

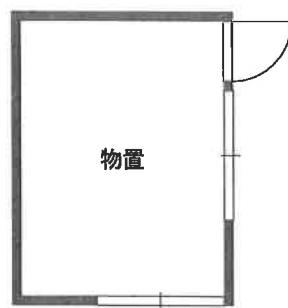


建物間取図(概略)

物件3 主である建物



未登記附属建物



附属建物 符号1

