

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月 5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 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 6年 4月16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 | 豊田市乙部ケ丘四丁目 |
| | 地 番 | 2番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市乙部ケ丘四丁目 2番地19 |
| | 家屋 番号 | 2番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.25平方メートル
2階 60.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月13日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 野 口 瑠 理

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

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 | 豊田市乙部ヶ丘四丁目 |
| | 地 番 | 2番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市乙部ヶ丘四丁目 2番地19 |
| | 家屋 番号 | 2番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.25平方メートル
2階 60.50平方メートル |



令和 5 年(ケ)第 59 号

令和 5 年 12 月 13 日受理

令和 6 年 1 月 **17** 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 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊田市乙部ケ丘四丁目 |
| | 地 番 | 2番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市乙部ケ丘四丁目 2番地19 |
| | 家屋 番号 | 2番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.25平方メートル
2階 60.50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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (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"/> 土地建物位置関係図(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(A) <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	「執行官の意見」のとおり														
建物	物件2														
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <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	「執行官の意見」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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
■ C	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 車両のワイパーに照会文書が挟み込まれていたため、電話連絡しました。</p> <p>2 私は、物件2を使用しているという知人より、令和5年10月下旬から2か月間の約束で、物件1の駐車場部分を月1万円で借りていました(執行官注:当該知人は、所有者Aではなく、物件2へ投函されていた郵便物の名あて人の1人(豊田市役所において住民票を調査したものの該当なし)の親族とみられる者である。)</p> <p>3 しかし、約束していた2か月の期間が終了したことや、執行官からの照会文書で物件1及び2が競売にかけられることが分かったので、物件1を借りるのをやめて別の場所で駐車場を確保しました。現在、物件1を使用しているということはありません。</p> <p>4 物件1には、同僚を勤務先へ送迎するための車両(2台)を交互に置いていました。1台は私の所属する派遣会社名義の車両で、もう1台は同じ会社に所属するB名義の車両です。ただし、物件1を借りていたのはあくまでも私であって所属会社やBではありません。</p> <p>5 今回の競売の関係で、Bの自宅に照会文書が届いたとBより連絡がありました。私から執行官に使用状況を説明するようBに依頼されたので、上記4の陳述をもってBからの回答に代えさせてください。</p>
■ 近隣居住者	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 Aは何年前かに物件2から転居したようです。その後、別の人が物件2に居住していましたが、その人も数か月から1年前くらい前に転居し、現在、物件2は空き家になっているようです。</p> <p>2 物件1の駐車場部分には車が置かれていますが、別の場所から2台で来て、そのうち1台を物件1に置いて、残りの1台に2名が同乗して走り去っていくのを見かけたことがあります。</p>
■ 豊田市役所 (上下水道局料金課)	<p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>物件2に係る水道契約内容は次のとおりです。</p> <p>(1) 現在の契約状況 令和4年12月27日供給廃止(解約済)</p> <p>(2) 最後の契約者 A</p> <p>(3) 供給停止の理由 料金滞納</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 物件1及び2の占有関係について

- (1) 関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- (2) 物件2の郵便受けにはAと異なる数名あての郵便物が投函されていたため、これらの名あて人につき住民票の写しを請求した。しかし、転出、職権による消除又は該当者の住民票が見当たらない等の理由により、現時点で、物件2での居住を確認できる者は存在しなかった。
- (3) 当職が令和5年12月14日及び同月27日に物件1及び2に臨場したところ、両日とも物件1の駐車場部分に車両1台が駐車されていたが、車両は異なっていた。このため、同月14日の駐車車両については、その登録上の使用者Bに対し照会文書を送付する方法で、同月27日の駐車車両については、ワイパーに照会文書を挟み込む方法で、各車両の使用者に接触を試みた。そうしたところ、同月27日の駐車車両を使用するCから当職あて電話連絡があった。

Cの陳述によれば、Cが物件2の居住者から物件1の駐車場部分を月1万円で賃借していたが、当該賃借はすでに終了し車両も移動させたとのことであった(Cの陳述3参照)。また、その後当職が複数回に渡って物件1に臨場したところ、いずれも物件1上に車両は駐車されていなかった。

以上から、物件1の駐車場部分について、A以外の第三者による占有を認めなかった。

2 物件1の現況等について

- (1) 物件1は物件2の敷地及び駐車場等として使用されており、北側及び東側で道路に接している。なお、物件1と北側道路との境界付近にはフェンスが設置されており、かつ、北側道路は歩行者道であるため(写真2)、北側道路から車両を出入りさせることはできない。
- (2) 物件1の周囲一帯は南東方向への下り勾配となっている。このため、物件1と隣地(ただし、東側道路を除く。)との境界付近には擁壁が設置されており、物件1の敷地内にも高低差(最大約2.7メートル)が認められる。
- (3) 物件1の北東側隣地(豊田市乙部ケ丘四丁目2番26の土地)は豊田市の所有する土地で、ゴミ置き場として使用されている(写真2)。
- (4) 物件1に設置されている工作物及び動産は次のとおりである(設置場所は土地建物位置関係図(7枚目)参照)。
 - ア 車庫及びデッキ(写真1及び4)
 - イ 給湯器及び発電設備(コージェネレーションユニット)
- (5) 物件1西部(物件2の西側)に使用済みの大型家具等が放置されていた(写真3)。

3 物件2の現況等について

- (1) 少量の家財道具が残置された空き家の状態である。
- (2) 経年相応の劣化が認められる。
- (3) 室内で長期間にわたりペットを飼っていたとみられる。その影響で、クロス、壁面、巾木、ドア(玄関ドアの金属部分を含む)及び柱など多くの箇所ではひっかき傷等による損傷が見受けられ、特に壁面については石膏ボードが削り取られるほど損傷していた(一部につき写真9ないし12)。
- (4) 壁面の複数個所に配線を通すための穴が開けられ(一部につき写真13)、コンセントやスイッチパネルが取り外されている箇所も複数見受けられた。物件2の電気配線が新築時から大きく改造されている可能性がある。
- (5) 洋室1の引戸全体に接着剤の跡が残っていた(写真14)。

4 その他

- (1) 買受人は上記2(5)及び3(1)記載の物品の搬出・廃棄並びに上記3(4)記載の電気配線の修復工事等のため、相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
- (2) Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

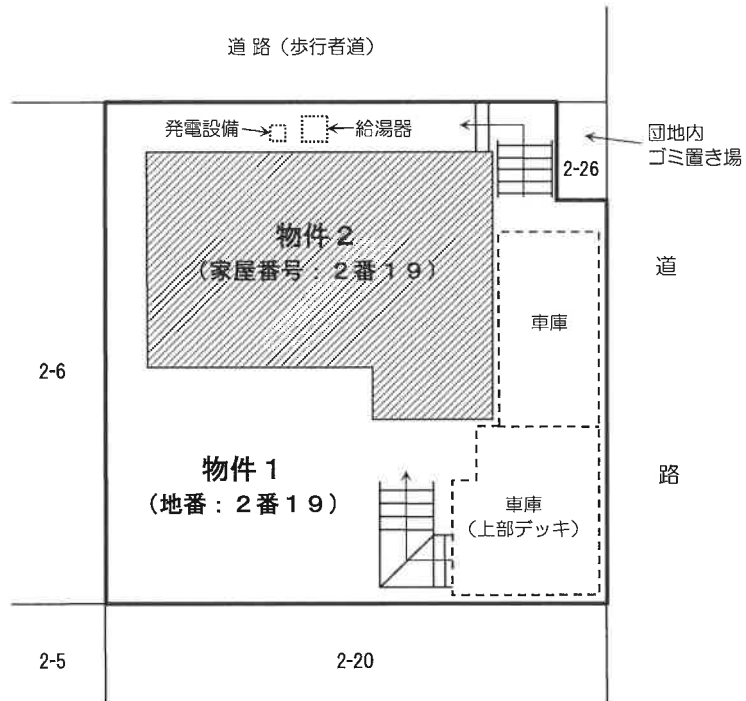
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月14日(木) 9:00-9:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査
5年12月14日(木) 10:00-10:20	豊田市役所	関係人の住民票の写し及び物件1ほかの課税台帳登録事項証明書取寄
5年12月14日(木) 10:30-10:40	名古屋法務局豊田支局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
5年12月14日(木)	当庁執行官室	豊橋市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
5年12月14日(木)	当庁執行官室	西三河自動車検査登録事務所あて物件1上の車両に係る照会文書作成送付
5年12月14日(木)	当庁執行官室	豊田市上下水道局あて物件2の水道契約に関する照会文書作成送付
5年12月15日(金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書兼占有状況等に関する照会文書作成送付(回答なし)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠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"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</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

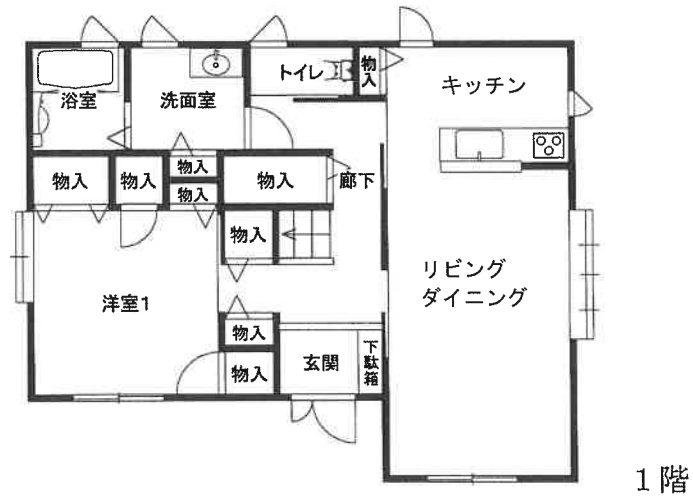
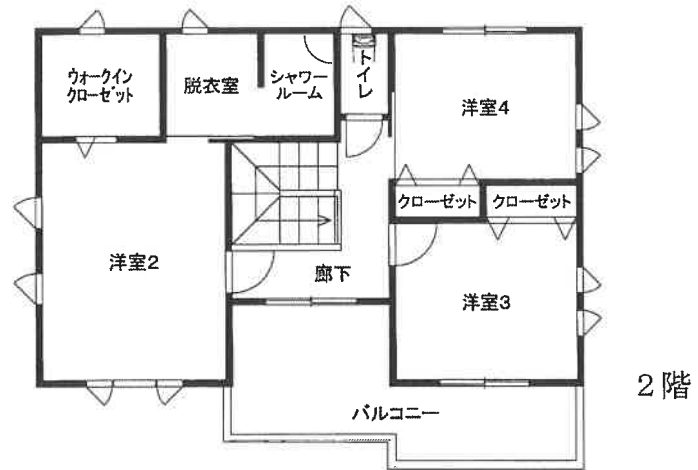
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月27日(水) 9:30-10:50	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影(屋内外), 近隣居住者より聴取, 物件1上の車両に照会文書を貼付, 評価人同行
5年12月27日(水) 13:20-13:30	豊田市役所	関係人の住民票の写し取寄
6年1月5日(金)	当庁執行官室	Bあて占有状況等に関する照会文書作成送付
6年1月9日(火) 10:45-10:55	(携帯電話)	Cより受電, 占有状況等につき聴取
6年1月10日(水) 8:40-8:45	目的物件所在地	物件1の使用状況確認(駐車車両なし)
6年1月10日(水) 18:50-18:55	目的物件所在地	物件1の使用状況確認(駐車車両なし)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月27日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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合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）



建物間取図 (概略)



1 物件1及び2の外観（南東方向から撮影）



2 物件1及び2の外観（北東方向から撮影）



3 物件1及び2の外観（南西方向から撮影）



物件1

4 物件1に設置された車庫上部のデッキ



5 物件2内部の状況（リビングダイニング）



6 物件2内部の状況（キッチン）



7 物件2内部の状況 (洋室2)



8 物件2内部の状況 (シャワールーム)



9 物件2内部の状況（クロス及び壁面（石膏ボード）の損傷（1階廊下））



10 物件2内部の状況（クロス及び建具の損傷（2階廊下））



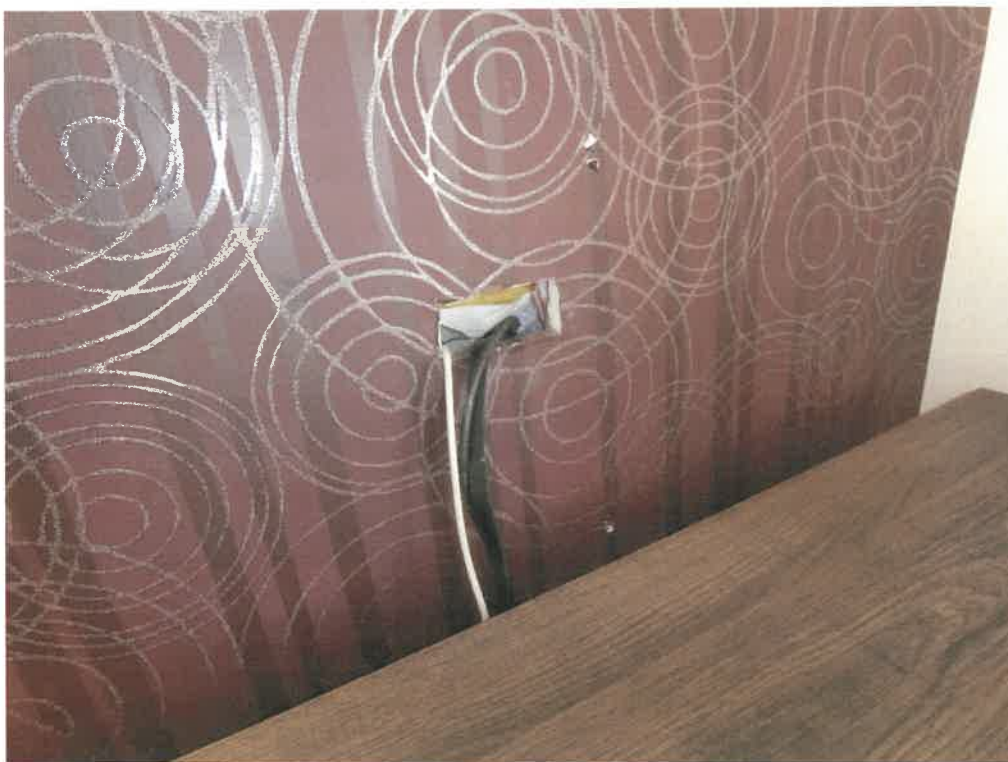
1 1 物件 2 内部の状況（巾木及び階段の損傷（1 階廊下））



1 2 物件 2 内部の状況（玄関ドアの把手及びサムターンの損傷）



1 3 物件 2 内部の状況（壁面の損傷（洋室 2））



1 4 物件 2 内部の状況（引戸の汚損（洋室 1））



令和5年(ケ)第 59号
令和5年12月16日 受理
令和5年12月27日 現地調査
令和6年 1月22日 評価
発行番号 23-1201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

福 岡 洋 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金4,260,000円
物件2(建物)	金8,260,000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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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等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	豊田市乙部ケ丘四丁目 2番19 宅地 212.99m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市乙部ケ丘四丁目 2番地19 2番19 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 70.25m ² 2階 60.50m ²	同左
番号	特記事項		
	なし		

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「保見」駅の北方道路距離約2.3km とよたおいでんバス「さくら公園前」停留所の南西方約230m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	豊田市街地北部の戸建住宅が建ち並ぶ大型住宅団地	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% ————— 乙部ヶ丘地区計画(高さ制限、建物用途制限、壁面後退、最低敷地規模等) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 がけ条例等
画地条件	地積 212.99㎡ 間口 約12m、奥行 約14m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	東側幅員約6m、北側幅員約4m(歩行者専用)の舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質特定施設の届出はなく、過去の登記事項証明書記載事項、住宅地図等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	
特記事項	① 駐車場部分にカーポートの設置が見られ、カーポート上の一部分にデッキが設置されている。 ② 物件1の北東側隣地(2番26)に、団地内ゴミ置き場が設置されている。 ③ 南・東垂れの丘陵地に存するため、画地内に段差(駐車場部分は東側道路とほぼ等高に接面し、建物敷地部分は東側道路面より約1.7mから2.7m程度高い)及び隣地との間に高低差が存し(西側隣地は対象地より約1.9m高い)、コンクリート擁壁等が設置されている。	

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)	平成19年10月5日新築
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	食洗機付システムキッチン、ガス浴室乾燥暖房器、バリアフリー等
	そ の 他	——
床面積(現況)	延べ床面積：130.75㎡ 未登記増築部分無し	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（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	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	<p>① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。</p> <p>② 室内は、壁面、ドア、柱等にペットと思われるひっかき傷が各所に見られ、壁面については下地が露出しているところや穴が開いている箇所も見られた。</p> <p>③ 所有者からの間取りが出来なかったため、設備が正常に稼働するかは不明である。</p>	

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	62,300	1.02	212.99	0.90	12,180,000

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 豊田-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 122 & = & 62,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 方位(1.06)

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 : 方位(1.03)×角地(1.04)×高低差(0.95)≒1.02

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	182,000	130.75	0.24	5,710,000

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} + \text{経過年数 } 17 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.24$$

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	12,180,000	0.50	法定地上権

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。

(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	12,180,000	- 6,090,000	/	1.00	0.70	4,260,000
2	5,710,000	+ 6,090,000	0	1.00	0.70	8,260,000
一括価格 (合計)						12,520,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：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

地価公示価格等（豊田一2）

所 在：豊田市保見ヶ丘1丁目67番

価 格：80,600 円/m²

位 置：愛知環状鉄道「保見」駅から道路距離約1,000m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：宅地 178 m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東側8m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率100%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

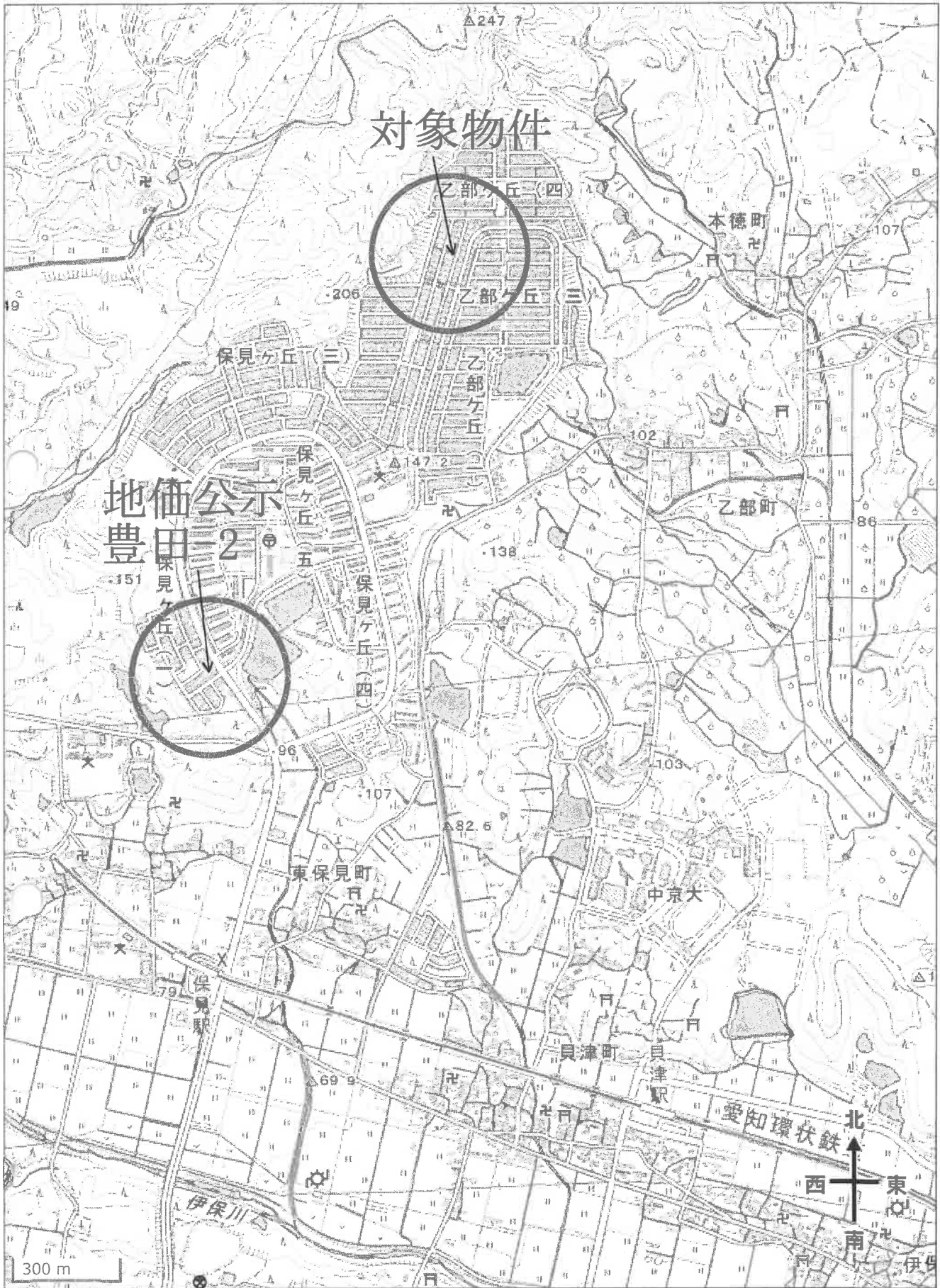
第7 附属資料の表示

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

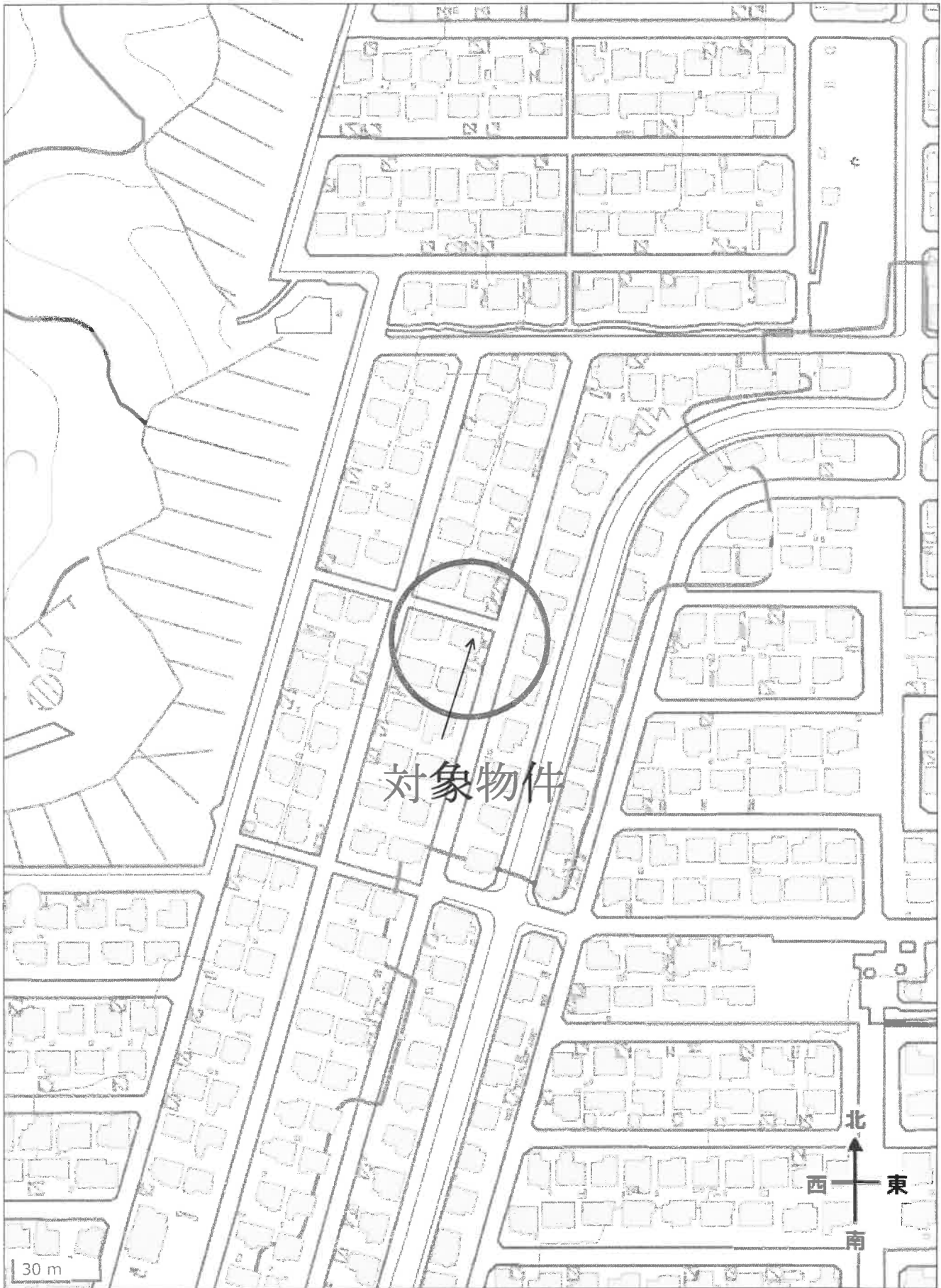
以 上

附 属 资 料

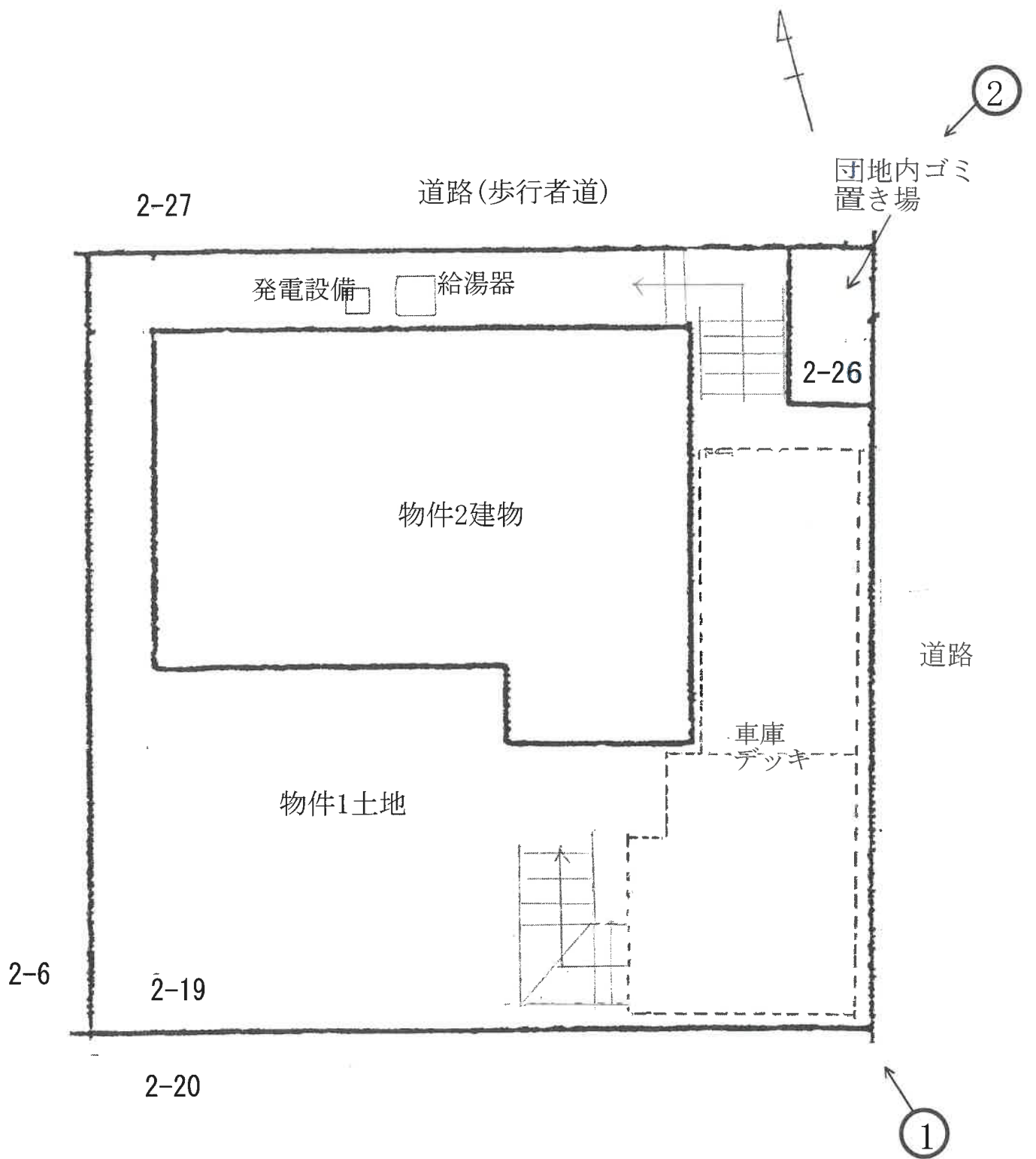
1. 位 置 图
2. 近 隣 案 内 图
3. 土 地 建 物 配 置 图 (概 略)
4. 公 图 写
5. 地 積 測 量 图 写
6. 建 物 图 面 ・ 各 階 平 面 图 写
7. 建 物 間 取 图 (概 略)
8. 現 況 写 真



位置図

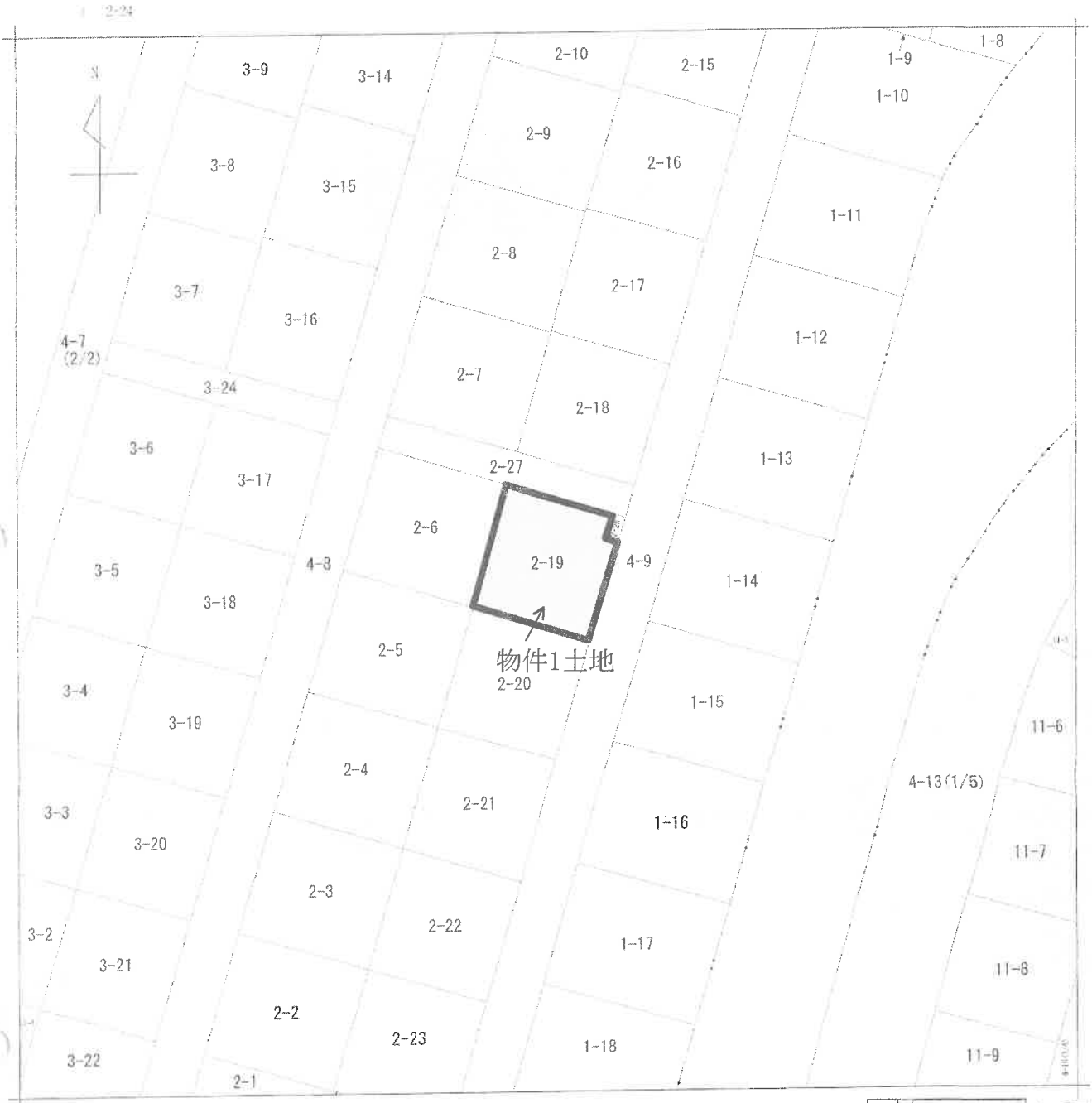


近隣案内図

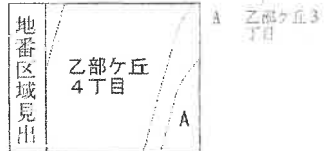


○→は撮影方向を示す

土地建物配置図(概略)



(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確立されるまでの間、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	豊田市乙部ヶ丘四丁目			地番	2番19		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成7年10月			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5年9月27日

東京法務局豊田出張所

登記官

地図整理番号：M29082

(1/1)

A 4判に縮小

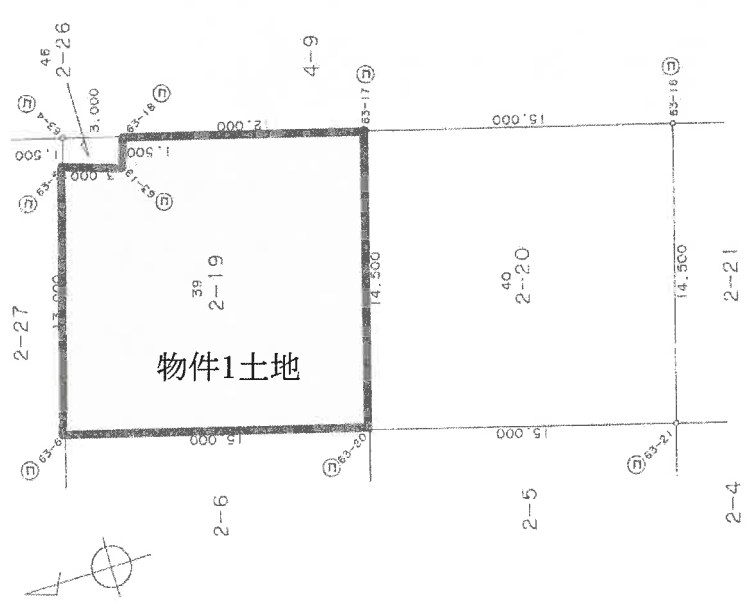
公 図 写

登記年月日：平成7年10月4日

2078038

前番 2-19, 2-20
後新 2-26
地積測量図
土地の所在 豊田市乙部ヶ丘四丁目

19/40



面積計算書

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
39	39-6	-94180.212	-1979.240	21383.708960	15.000	15.000
	39-7	-94194.623	-1983.401	36562.014034	14.500	14.500
	39-8	-94198.646	-1969.471	-14782.849326	12.000	12.000
	39-9	-94187.117	-1966.141	-23485.554245	1.500	1.500
	39-10	-94186.701	-1967.582	-6489.085436	3.000	3.000
39	39-11	-94183.819	-1966.750	-12762.240750	13.000	13.000
	倍面積			425.993237		
				地積	212.99 m ²	

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
40	40-1	-94194.623	-1983.401	20603.569588	15.000	15.000
	40-2	-94209.034	-1987.563	36638.736342	14.500	14.500
	40-3	-94213.057	-1973.632	-20502.089216	15.000	15.000
	40-4	-94198.646	-1969.471	-36305.228414	14.500	14.500
	40-5	-94183.819	-1966.750	-12762.240750	13.000	13.000
40	倍面積			434.988300		
					地積	217.49 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
46	46-1	-94183.819	-1966.750	4850.005500	3.000	3.000
	46-2	-94186.701	-1967.582	6489.085436	1.500	1.500
	46-3	-94187.117	-1966.141	-4848.503706	3.000	3.000
	46-4	-94184.235	-1965.309	-6481.589082	1.500	1.500
46	倍面積			8.998148		
					地積	4.4990740 m ²

境界線の種類

凡例	石	杭
	金	樫
	コンクリート杭	
	プラスチック杭	
	銅	

単位=m

縮尺 1/250

申請

作製者

これは図面に記載されている内容を説明した図面である
 名古屋地務局豊田支局豊田
 令和5年9月27日 東京地務局豊田出張所

登記官

A4判に縮小
 地積測量図写

登記年月日：平成20年2月25日

0050284

各階平面図

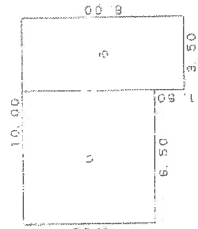
建物図面

家屋番号 2番19

建物の所在 豊田市乙部ヶ丘四丁目2番地19



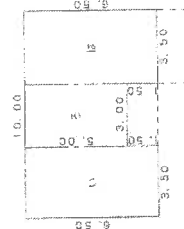
1階



求積表

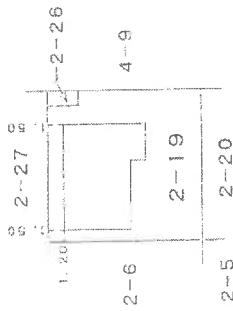
$1) 6.50 \times 6.50 = 42.2500$
 $2) 3.50 \times 3.00 = 10.5000$
 合計 70.2500
 床面積 70.25 m²

2階



求積表

$1) 3.50 \times 6.50 = 22.7500$
 $2) 3.00 \times 3.00 = 9.0000$
 $3) 3.50 \times 3.50 = 12.2500$
 合計 44.0000
 床面積 44.00 m²



物件2建物



単位：m

作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

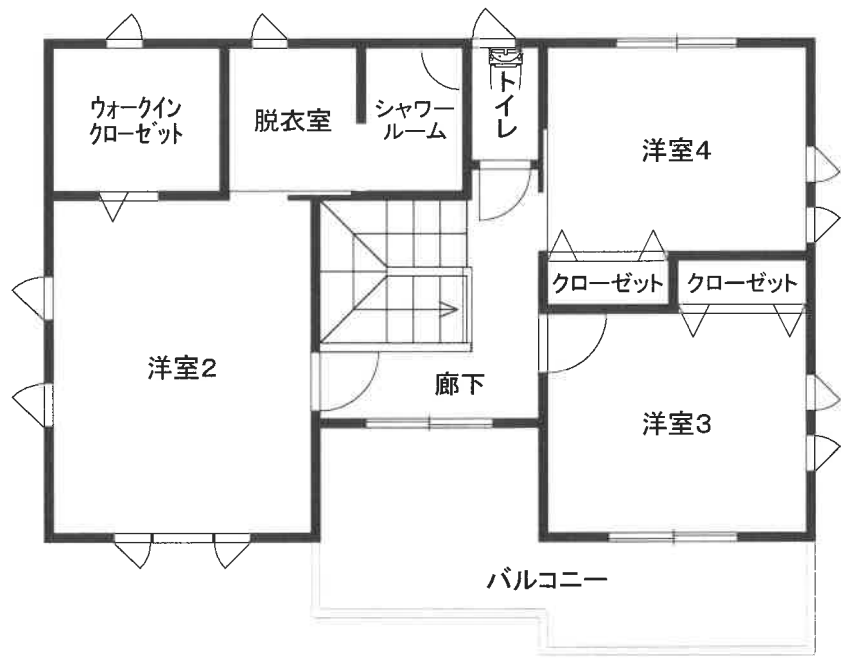
A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

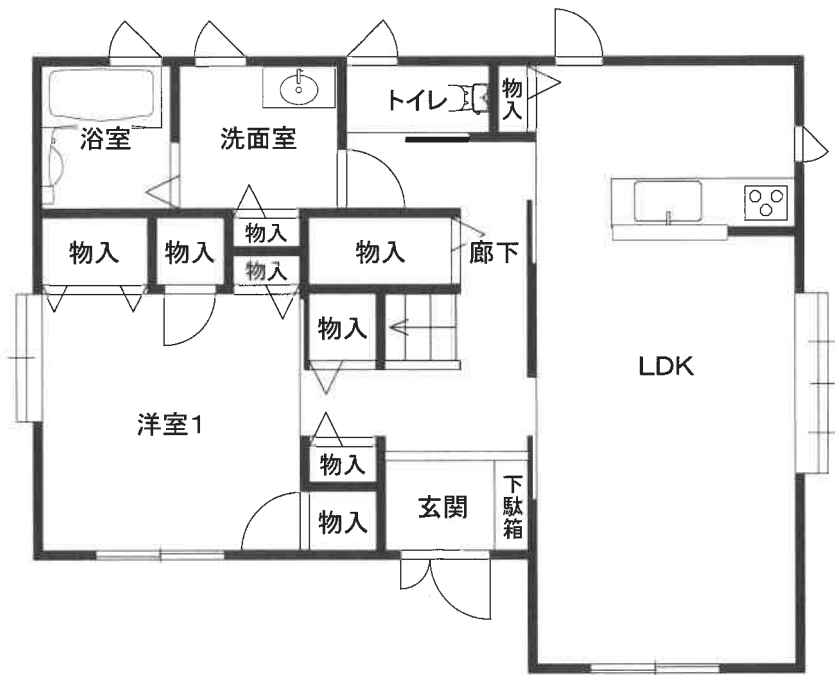
地図管理番号：M159084

この図面に記載されている内容は、登記簿上の内容と一致するものと見做すこと。
 名古屋法律事務所 豊田支局 作成
 平成20年2月25日 豊田法律事務所

登記簿



2階



1階

建物間取図(概略)



1



2

現況写真