令和　６年（ケ）第　　５６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　３月２６日
名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
裁判所書記官　鬼　頭　信　博

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　７年　４月１０日　午前　９時００分から 令和　７年　４月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　４月２４日　午前１０時００分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　７年　５月１５日　午後　１時００分 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　７年　５月　１日　午前　９時００分から 令和　７年　５月　１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　７年　３月２６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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	18,300,000 14,640,000	一括	3,660,000	135,952	37,866
1	5,280,000				
2	1,250,000				
3	10,000				
4	650,000				
5	11,110,000				
備考					

令和　6年（ケ）第　　56号

物　件　目　録

1　所　　在　豊田市四郷町天道

　　地　　番　５６番１０

　　地　　目　畑

　　地　　積　３１６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　宅地

2　所　　在　豊田市四郷町天道

　　地　　番　５７番１

　　地　　目　山林

　　地　　積　７５平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　宅地

3　所　　在　豊田市四郷町天道

　　地　　番　５７番２

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　９．１２平方メートル

4　所　　在　豊田市四郷町天道

　　地　　番　５７番３

　　地　　目　山林

　　地　　積　３９平方メートル

令和　６年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　宅地

５　所　　在　　豊田市四郷町天道　５６番地３

家屋　番号　　５６番３の２

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　　６４．５９平方メートル
２階　　５２．９９平方メートル

（現況）

所　　在　　豊田市四郷町天道　５６番地１０

令和　6年（ケ）第　　56号

物　件　明　細　書

令和　7年　3月　7日
名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
裁判所書記官　鬼　頭　信　博

1　不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
【物件番号1～4】
売却対象外の土地（地番57番4，地番57番6）を通行のため利用している。
【物件番号3，4】
本件土地は，売却対象外の土地（地番57番4，地番57番6）への通行のため利用されている。

《　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。

令和　6年（ケ）第　　56号

物　件　目　録

1　所　　在　豊田市四郷町天道

　地　　番　５６番１０

　地　　目　畑

　地　　積　３１６平方メートル

（現況）

　地　　目　宅地

2　所　　在　豊田市四郷町天道

　地　　番　５７番1

　地　　目　山林

　地　　積　７５平方メートル

（現況）

　地　　目　宅地

3　所　　在　豊田市四郷町天道

　地　　番　５７番2

　地　　目　公衆用道路

　地　　積　９．１２平方メートル

4　所　　在　豊田市四郷町天道

　地　　番　５７番3

　地　　目　山林

　地　　積　３９平方メートル

令和　6年（ケ）第　　56号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　宅地

5　所　　在　豊田市四郷町天道　56番地3

家屋　番号　56番3の2

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　　64．59平方メートル
2階　　52．99平方メートル

（現況）

所　　在　豊田市四郷町天道　56番地10

令和 6 年(ケ)第 56 号

令和 6 年 9 月 2 日受理

令和 6 年 9 月 30 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

(執 No. 3)

令和　６年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

１　所　　在　豊田市四郷町天道

　　地　　番　５６番１０

　　地　　目　畑

　　地　　積　３１６平方メートル

２　所　　在　豊田市四郷町天道

　　地　　番　５７番１

　　地　　目　山林

　　地　　積　７５平方メートル

３　所　　在　豊田市四郷町天道

　　地　　番　５７番２

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　９．１２平方メートル

４　所　　在　豊田市四郷町天道

　　地　　番　５７番３

　　地　　目　山林

　　地　　積　３９平方メートル

５　所　　在　豊田市四郷町天道　５６番地３

　　家屋　番号　５６番３の２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

（　１　枚目）

令和　6年（ケ）第　　56号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　　64．59平方メートル
　　2階　　52．99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１，２，４
現況地目	■宅地（物件１，２，４）□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	■本土地上の南東部にカーポート（工作物）がある。 ■本件土地上の南東部に簡易物置（動産）がある。 ■本件土地上の西部に電柱が１本ある。 ■本件土地上の中央部に電灯が１本ある。
建物	物件５
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
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	■本建物の北部に差し掛けがある。
執行官保管の仮処分	■ない　〔　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 □ある　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

（土地用）

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３
現況地目	□宅地（物件　　）■公衆用道路（物件３　）□農地　（物件　　） □雑種地（物件　　）□通路（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（不特定多数の者） □上記の者が本件土地上に，下記建物を所有し，占有している。 ■上記の者が公衆用道路として通行して使用している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
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　令和　　年　　月　　日
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）
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■南側隣地居住者	1　私はA（債務者兼所有者）の姉です。 2　物件５建物（以下，本件建物という）には，現在，Aが単身で居住しています。１５年くらい前までは，Aの元妻と子供２人も共に住んでいました。 3　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。
■　A （債務者兼所有者）	1　本件建物には，現在，私が単身で居住しています。 2　本件建物，物件１，２および４一体土地は，いずれも他の誰とも使用に関する取り決めや賃借関係はありません。なお，物件１，２および４一体土地の北西部は，駐車区画となっていますが，これも私が使用しています。 3　物件３土地は，現在，公道の敷地となっており，他の誰とも使用に関する取り決めや賃借関係はありません。 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。 5　物件１，２および４一体土地の南側には，私の姉が居住しており，物件１，２および４一体土地の北側から東側にかけての隣地を通行して出入りしています。私の土地（物件１，２および４一体土地）だけでも，物件１，２および４一体土地上のカーポートや駐車区画等に，車両が出入りできます。 6　以前は，物件１，２および４一体土地の北側から東側にかけての隣地を，私の姉のさらに南側の居住者も通行していましたが，その家は，その南側に出入口を造り，現在は通行していません。
■豊田市役所土木管理課担当者	1　物件３土地が西側で接する四郷町下古屋１１５番の道路は，市道です。 2　物件３土地および５７番６の土地が北側で接する道路は，市道ではありませんが，市が管理する公道です。 3　物件１，２および４一体土地が西側で接する道路は私道であり，市は管理していません。敷地後退部分は，通行しやすい様に自主的に後退しているのだと思います。
■豊田市建築相談課担当者	1　物件３土地および５７番６の土地が北側で接する道路は，建築基準法第４２条第２項の建築基準法上の道路です。 2　物件１，２および４土地が西側で接する５７番４，５６番５の道路は，建築基準法上の道路ではありません。 3　物件３土地の内，北側部分は建築基準法上の道路部分です。その残りの南側部分は，地目が公衆用道路の民地です。この境目は平成１５年の道路認定申請により，周辺土地所有者の合意の上で決められています。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■農業委員会担当者	物件１土地は，転用済みなので買受適格証明書は不要です。 （令和６年９月１１日付け照会に対する回答） （物件１について） １　照会の土地の現況地目 非農地 ２　農地法３条又は５条の適用対象地になるかどうか 農地法３条および５条の適用対象地にならない。 ３　転用許可等　転用許可済 ４　買受適格証明の要否 不要 ５　その他，参考となる事項 市街化区域，農振地域外

（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　本件建物の敷地である物件１，２および４一体土地については，公衆用道路である物件３土地およびその北側の市が管理する公道を通って，西方の市道へ出入りする形態となっている。ただし，現況は，物件３土地と物件４土地，５７番４の土地，５７番６の土地の一部が，物件３土地が北側で接する公道と一体的に舗装され，現実には明確な区分はなく，通行されているものと思われる。そのため，この部分については，評価人と共に簡易計測を行って，その位置を確認した。

3　物件１，２および４一体土地内には，擁壁が設置されている。

4　物件１，２および４一体土地の周囲には，境界標と思われる杭等が概ねの部分に設置されていた。本件土地の範囲は，これらの杭等で囲まれた部分であると思われる。

5　物件５建物は，物件１，２および４一体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。

6　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は，経年劣化程度のものと思われる。

7　本件建物の登記上の所在は，５６番地３になっているが，実際には５６番１０（物件１）上に存在している。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月 3日（火） 11：35－12：00	物件所在地	物件確認，占有調査（居住者不在），南側隣地居住者（Aの姉）から面談聴取，外部写真撮影
6年 9月 4日（水） 11：15－11：25	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
6年 9月 4日（水）	当庁	豊田市農業委員会宛照会書面作成郵便送付
6年 9月 5日（木）	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
6年 9月 12日（木） 13：15－14：05	物件所在地	評価人と共に立入調査，Aから面談聴取，間取り確認，屋内写真撮影，外部写真撮影，簡易計測
6年 9月 12日（木） 12：45－12：55	豊田市役所土木管理課	豊田市役所土木管理課担当者から面談聴取
6年 9月 12日（木） 12：55－13：05	豊田市役所建築相談課	豊田市役所建築相談課から面談聴取
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

□　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。

□　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　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

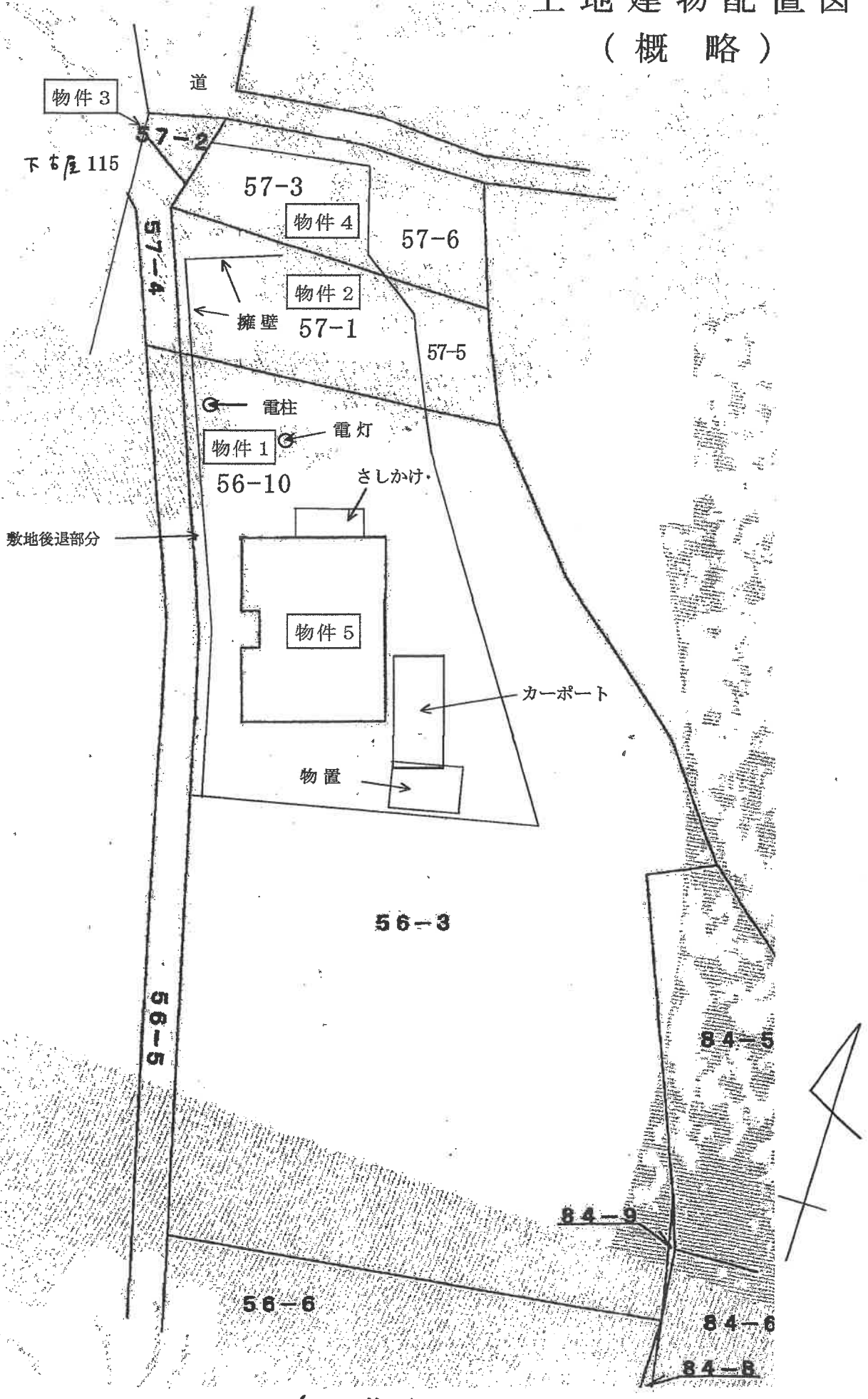
□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

□

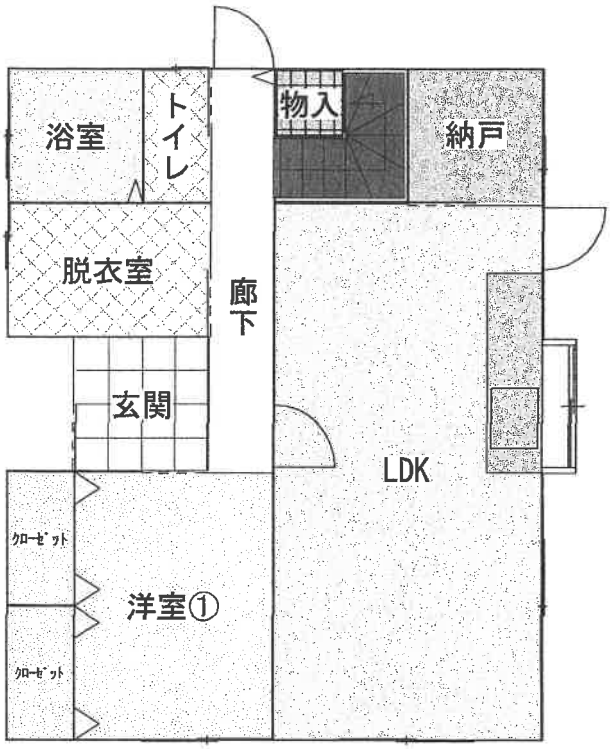
（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図
（概　略）

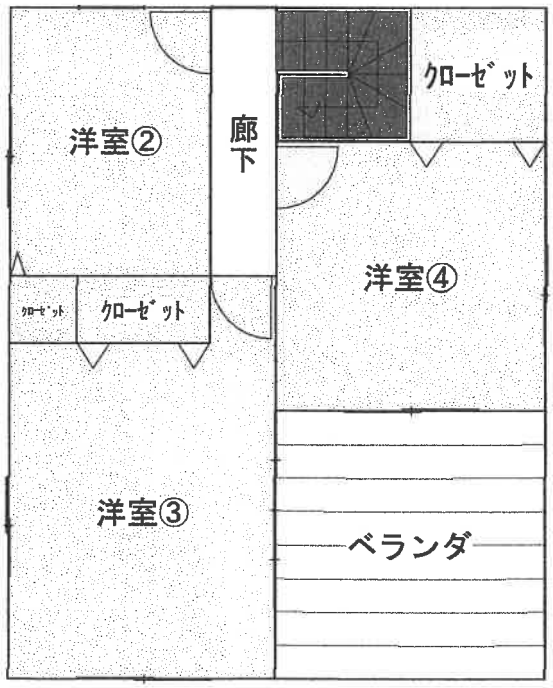

物件３
道
57－2
下古屋115
57-3
物件４
57-6
57－4
物件２
擁壁
57-1
57-5
電柱
電灯
物件１
56-10
さしかけ
敷地後退部分
物件５
カーポート
物置
56－3
56－5
84－5
84－9
56－6
84－6
84－8

建　物　間　取　図
（概　略）

1階



2階



①

②

③

④

⑤　　屋内の状況　LDK

⑥　　屋内の状況　洋室③

⑦　　屋内の状況　浴室

令和６年　（ケ）　第　５６　号
令和６年　９月　５日　受　　理
令和６年　９月１２日　現地調査
令和６年　９月１９日　評　　価
発行番号　つ鑑第２４－０１６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　１８，３００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　５，２８０，０００円
物件２（土地）	金　　１，２５０，０００円
物件３（土地）	金　　１０，０００円
物件４（土地）	金　　６５０，０００円
物件５（建物）	金　１１，１１０，０００円

１　一括価格は、物件１～５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及び４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５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 地番 地目 地積	豊田市四郷町天道 ５６番１０ 畑 ３１６㎡	現況は宅地である。
２	所在 地番 地目 地積	豊田市四郷町天道 ５７番１ 山林 ７５㎡	現況は宅地である。
３	所在 地番 地目 地積	豊田市四郷町天道 ５７番２ 公衆用道路 ９．１２㎡	同左
４	所在 地番 地目 地積	豊田市四郷町天道 ５７番３ 山林 ３９㎡	現況は宅地である。
５	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市四郷町天道　５６番地３ ５６番３の２ 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階　　６４．５９㎡ ２階　　５２．９９㎡	同左

番号	特記事項
１ ・ ２ ・ ３ ・ ４ ・ ５	・物件１、２及び４には、附属資料６に示す通り、物件５のほか物置、カーポート、さしかけ、電柱、電灯、擁壁が存在する。 ・物件５の登記上の所在は、「四郷町天道５６番地３」であるが、物件１（四郷町天道５６番１０）上に存在する。

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乃至４）

位置・交通	愛知環状鉄道「四郷」駅　北東方　道路距離約730m （附属資料１「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、雑種地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	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	地　積　439.12㎡ 間　口　約7.7m（附属資料６に示す通り物件４内の北部分において接面する部分である。） 奥　行　約35.3m 形　状　不整形 その他　－	
接面道路の状況	北側幅員約４m道路に接面。 （建築基準法第42条第2項に規定する道路である。） 西側幅員約3.0m私道に接面。 （建築基準法に該当しない道路である。）	
土地の利用状況等	物件１、２及び４は、物件５建物の敷地として利用されている。 物件３は道路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　なし（オール電化） 下　水　道　あり	
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	・隣地は一般住宅等 ・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、とよたiマップ防災マップ等によると、当該区域に該当しない。 ・物件１の登記地目は畑である。豊田市農業委員会において照会したところ、農地法に規定する転用許可について許可済である。	

	・附属資料６に示す通り、物件１、２内の西部分について敷地の後退部分（約28㎡）がある。当該部分の土地利用の取決め等詳細について不明である。 ・附属資料６に示す通り、物件３は道路として利用されているが、土地利用の取決め等詳細について不明である。

2　建物の概況及び利用状況（物件５）

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3月22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　　合金メッキ鋼板 外　　壁　　サイディング等 内　　壁　　クロス等 天　　井　　合板等 床　　フローリング等 設　　備　　電気、上下水道等 そ の 他　　オール電化
床面積(現況)	延117.58㎡
現況用途等	現 況 用 途　　居宅として使用。 間　取　り　　４ＬＤＫ＋納戸 （附属資料７　建物間取図のとおり）
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	家財道具等が散在する他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乃至４）

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	78,600	0.75	316.00	0.90	16,770,000
2	78,600	0.75	75.00	0.90	3,980,000
3	78,600	0.10	9.12	1.00	70,000
4	78,600	0.75	39.00	0.90	2,070,000
合計			439.12		22,890,000

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-55

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
127,000 円／㎡	×	102.3 ／ 100	×	100 ／ 106	×	100 ／ 156	＝	78,600 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：方位　1.06

◇地域格差　：街路条件優る1.2×環境条件優る1.3＝1.56

イ　個別格差：○物件１、２及び４　間口劣る0.97×奥行劣る0.95×画地規模劣る0.9×不整形0.95×敷地後退に伴う減価0.95＝0.75

○物件３　現況道路に伴う減価　0.1

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：物件１、２及び４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５）

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
5	165,000	117.58	0.32	6,210,000

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　8　年／（経済的残存耐用年数　8　年＋経過年数　17 年）}]　×（１　－　観察減価等　5 ％）＝ 0.32

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件１、２及び４については土地利用権等価格を控除し、物件５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	16,770,000	0.50	法定地上権	8,390,000
2	3,980,000	0.50	法定地上権	1,990,000
4	2,070,000	0.50	法定地上権	1,040,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を物件１、２及び４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	16,770,000	－ 8,390,000		0.90	0.70	5,280,000
2	3,980,000	－ 1,990,000		0.90	0.70	1,250,000
3	70,000			0.30	0.70	10,000
4	2,070,000	－ 1,040,000		0.90	0.70	650,000
5	6,210,000	＋ 11,420,000	0	0.90	0.70	11,110,000
				一括価格(合計)		18,300,000

ウ　占有減価額修正　：　必要なし

エ　市場性修正　：　物件１、２、４及び５について築15年以上の中古物件並びに物件３について現況道路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

地価公示価格　　豊田-55

所　　在：豊田市四郷町天道４６番３８

価　　格：127,000 円／㎡

位　　置：名鉄三河線「猿投」駅の北西方道路距離約1.0km

価格時点：令和６年１月１日

地　　積：宅地　　187㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：南東側約6.0m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50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

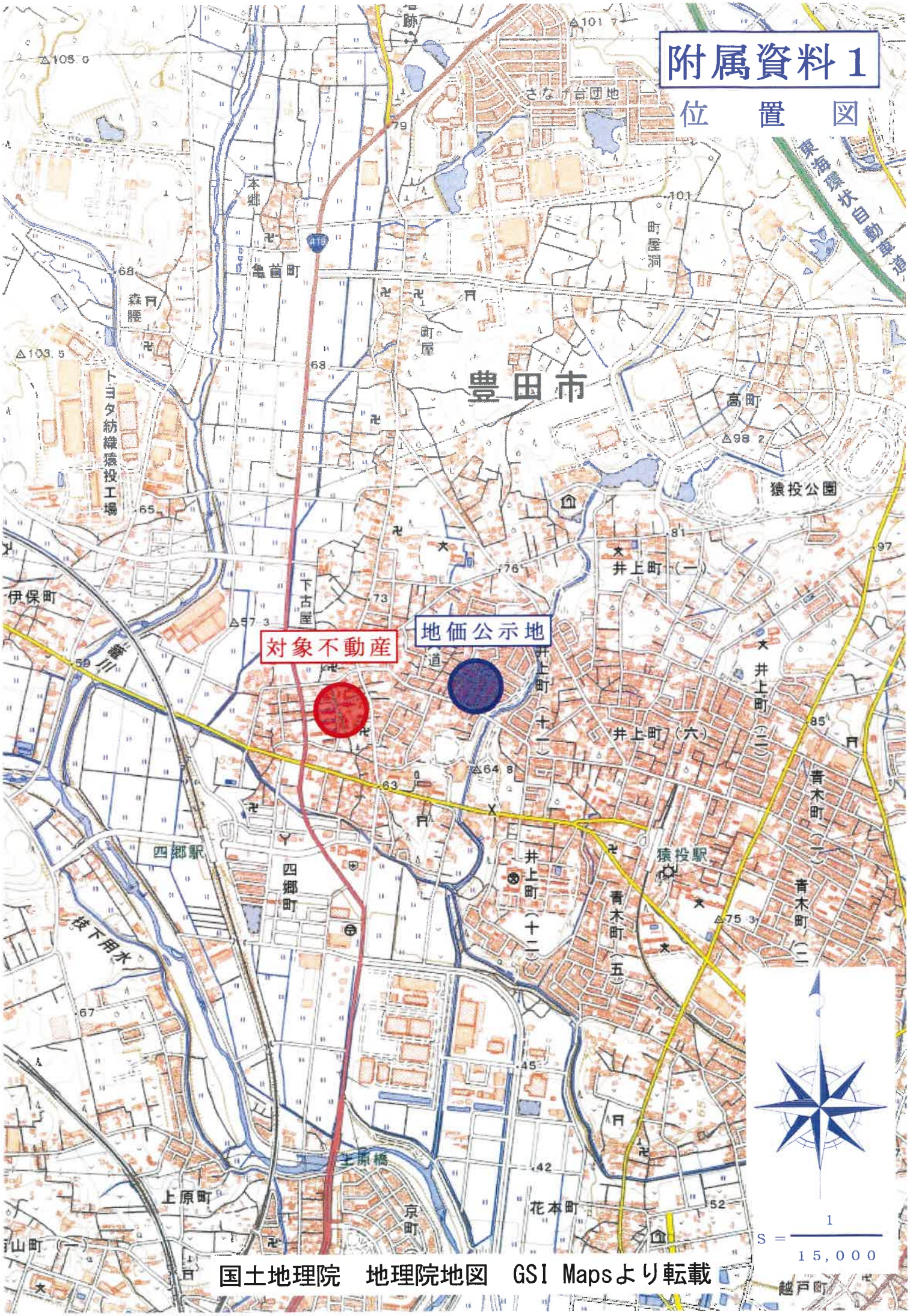
第７　附属資料

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

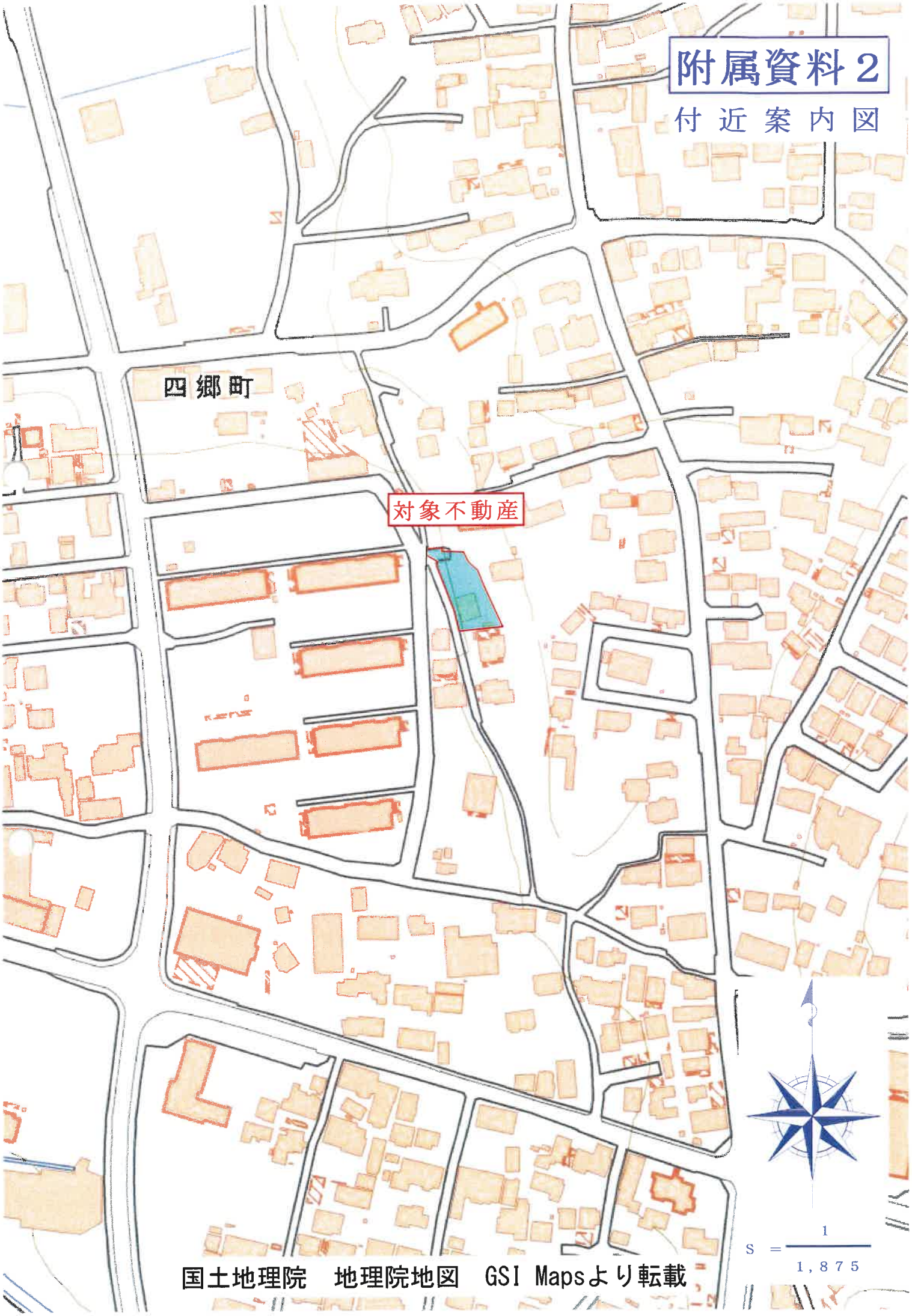
位　置　図



国土地理院　地理院地図　GSI Mapsより転載

附属資料２

付近案内図



S ＝ 1 / 1,875

国土地理院　地理院地図　GSI Mapsより転載

附属資料３

Ａ４判に縮小

公　図　写

請求部分	所在	豊田市四郷町天道				地番	56番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	地籍図	
作成年月日	平成9年3月			備付年月日(原図)	平成9年3月6日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月19日
名古屋法務局豊田支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

登記年月日：平成21年1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。
令和6年7月19日　名古屋法務局豊田支局　登記官

土地所在図 地積測量図

地番	56−3 56−10
土地の所在	豊田市四郷町天道

座標求積表

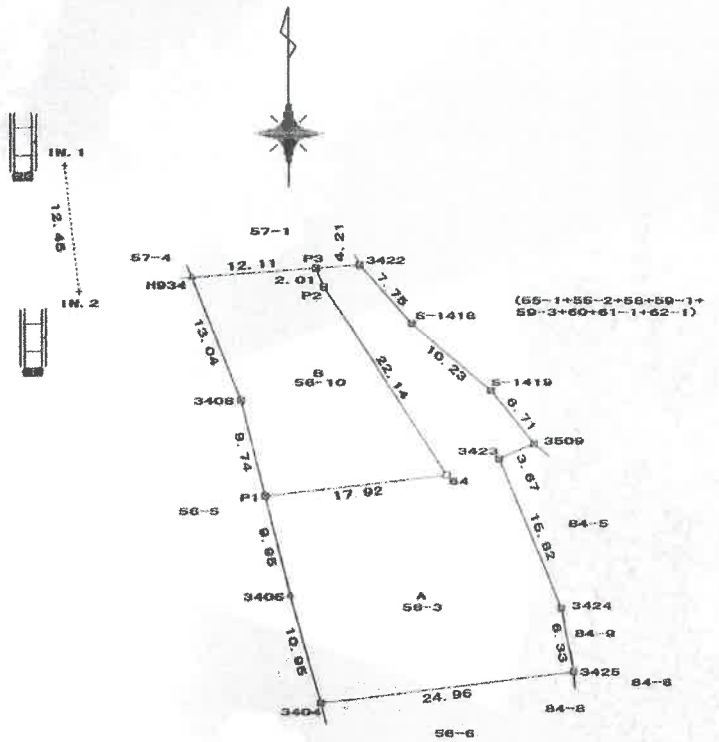
地番	④ 56−3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
3422	−97318.349	353.476	−1920.081632
S−1418	−97324.101	358.677	−4435.041105
S−1419	−97330.714	368.499	−4359.386855
3509	−97335.996	370.628	−2497.291484
3423	−97337.452	367.258	−5907.344930
3424	−97352.081	373.295	−7782.827456
3425	−97358.301	374.495	−3480.556530
3404	−97361.376	349.716	2614.826532
3406	−97350.824	346.772	7008.608892
P1	−97341.164	344.368	4051.145152
64	−97339.060	362.169	7474.805991
P2	−97320.529	350.051	7137.889941
P3	−97318.669	349.272	760.015972
		倍面積	−1336.237391
		面積	667.6186955
		地積	667.61 ㎡

地番	⑧ 56−10		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
P3	−97318.669	349.272	−327.617136
P2	−97320.529	350.051	−7137.889941
64	−97339.060	362.169	−7474.805991
P1	−97341.164	344.368	2531.104600
3408	−97331.710	342.015	7379.667855
H934	−97319.587	337.188	4397.288708
		倍面積	−632.281905
		面積	316.1409525
		地積	316.14 ㎡

総計　983.7606480

永久的地物の名称及び座標値

測点名	名称	X座標	Y座標
IN.1	道路側溝にキザミ	−97309.623	324.689
IN.2	道路側溝にキザミ	−97320.993	326.009



境界標の種類	
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
○	木杭
△	金属鋲
	計算点
+	印

作成者		縮尺	1/
申請人		縮尺	1/500

（平成　20年　12月　25日作成）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

（会員専用）

A4判に縮小

附属資料4
地積測量図

請求番号：20−2

登記年月日：平成21年1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。
令和6年7月19日　名古屋法務局豊田支局　登記官

土地所在図 地積測量図

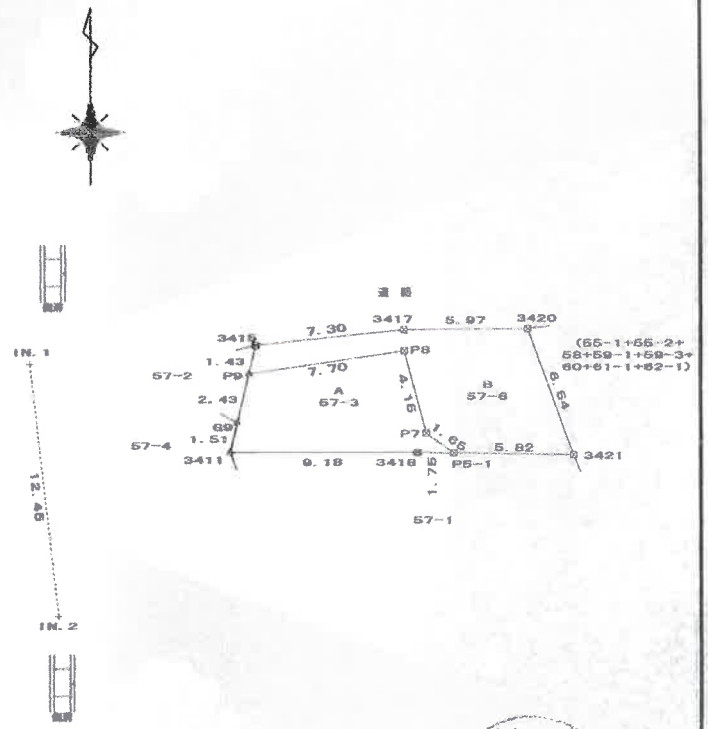
地番	57−3 57−6
土地の所在	豊田市四郷町天道

座標求積表

地番	ⓐ 57−3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
P9	−97309.106	335.409	1183.322952
P8	−97307.941	343.024	−976.932352
P7	−97311.954	344.084	−1718.011412
P5−1	−97312.934	345.417	−330.218682
3418	−97312.910	343.882	−3.780282
3411	−97312.945	334.482	481.988582
69	−97311.489	334.838	1285.443082
		倍面積	−78.188102
		面積	39.0940510
		地積	39.09 ㎡

地番	ⓑ 57−6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
3415	−97307.715	335.745	732.595590
3417	−97306.924	343.007	291.555950
3420	−97306.865	348.986	−2124.976754
3421	−97313.013	351.238	−2131.663422
P5−1	−97312.934	345.417	385.796603
P7	−97311.954	344.084	1718.011412
P8	−97307.941	343.024	976.932352
P9	−97309.106	335.409	75.802434
		倍面積	−95.944835
		面積	47.9724175
		地積	47.97 ㎡

総計　87.0664665



永久的地物の名称及び座標値

測点名	名称	X座標	Y座標
IN. 1	道路側溝にキザミ	−97308.623	324.669
IN. 2	道路側溝にキザミ	−97320.997	326.089

境界標の種類
- ⊞ コンクリート杭
- ⊠ プラスチック杭
- ○ 木杭
- △ 金属鋲
- · 計算点
- ＋ 鉄

作成者		縮尺	1/
	(平成 20年 12月 23		

申請人		縮尺	1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(会員専用)

A4判に縮小

請求番号：20−6

登記年月日：平成9年6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。
令和6年7月19日　名古屋法務局豊田支局　登記官

2275167

前 57-2　後・新

地番	Ⓐ57-2、Ⓑ57-4
土地の所在	豊田市四郷町天道

地積測量図

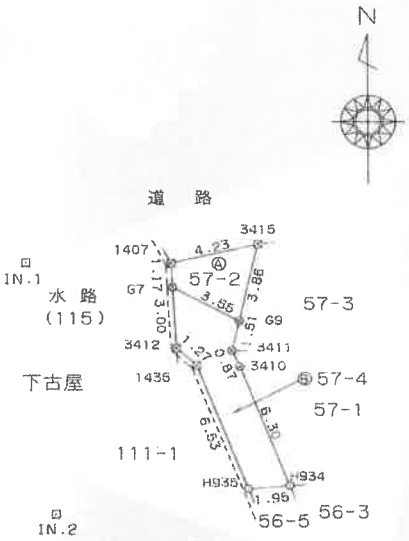
求積表

地番	Ⓐ57-2			
NO.	Xn	Yn	Yn+1 −Yn-1	Xn・(Yn+1 −Yn-1)
G7	-97309.823	331.684	3.221	-313434.939883
G9	-97311.469	334.838	4.061	-395181.875609
3415	-97307.715	335.745	-3.221	313428.150015
1407	-97308.648	331.617	-4.061	395170.419528
			合計	-18.246949
			合計面積	9.1229745
			地積	9.12 ㎡

地番	Ⓑ57-4			
NO.	Xn	Yn	Yn+1 −Yn-1	Xn・(Yn+1 −Yn-1)
3412	-97312.818	331.855	1.117	-108698.417706
1435	-97313.671	332.801	3.382	-329114.835322
H935	-97319.735	335.237	4.387	-426941.677445
H934	-97319.587	337.188	-0.381	37078.762647
3410	-97313.733	334.856	-2.706	263330.961498
3411	-97312.945	334.482	-0.018	1751.633010
G9	-97311.469	334.838	-2.798	272277.490262
G7	-97309.823	331.684	-2.983	290275.202009
			合計	-40.881047
			合計面積	20.4405235
			地積	20.44 ㎡

合計面積　29.5634980 ㎡

地番	面積
Ⓐ 57-2	9.1229745 ㎡
Ⓑ 57-4	20.4405235 ㎡



杭の種類	マーク
プラスチック杭	☒
金属鋲	⊗
キザミ	⊡

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	座標値 X	座標値 Y
IN.1	側溝（キザミ）	-97308.623	324.689
IN.2	側溝（キザミ）	-97320.993	326.089

名古屋法務局 豊田支局 -96.16 処理

A4判に縮小

作製者	（平成9年6月6日作製）	申請人		縮尺	1/250

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

H9.6.16

（会員専用）

請求番号：20-5

登記年月日：平成21年1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。
令和6年7月19日　名古屋法務局豊田支局　登記官

土地所在図 地積測量図

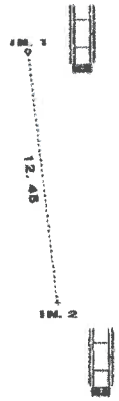
地番	57−1 57−5
土地の所在	豊田市四郷町天道

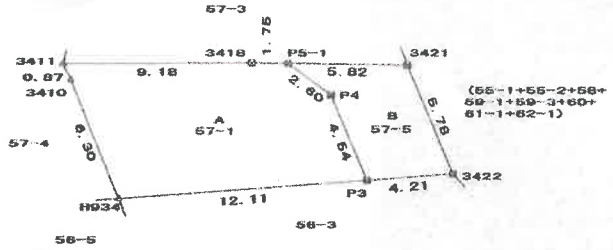
座標求積表

地番	Ⓐ 57−1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
P5−1	−97312.934	345.417	−540.577605
P4	−97314.475	347.514	−1992.992760
P3	−97318.669	349.272	−1785.478464
H934	−97319.667	337.189	1664.359968
3410	−97313.733	334.656	2224.113552
3411	−97312.945	334.492	275.278688
3418	−97312.910	343.662	3.780282
		倍面積	−151.516371
		面積	75.7581855
		地積	75.75 ㎡

地番	Ⓑ 57−6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
3421	−97313.013	351.238	−1901.953770
3422	−97318.349	353.476	−1999.280256
P3	−97318.669	349.272	1353.079728
P4	−97314.475	347.514	1992.992760
P5−1	−97312.934	345.417	504.999654
		倍面積	−50.141854
		面積	25.0709270
		地積	25.07 ㎡

合計　100.8291125





永久的地物の名称及び点標値

測点名	名称	X座標	Y座標
IN. 1	道路側溝にキザミ	−97308.623	324.689
IN. 2	道路側溝にキザミ	−97320.993	326.089

境界等の種類	
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
○	木杭
△	金属鋲
	計算点
+	印

A 4 判に縮小

作成者		縮尺	1/
	(平成 20年 12月 23		

申請人		縮尺	1/250

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：20−4

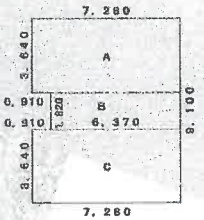
登記年月日：平成20年10月20日

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。
令和6年7月19日
名古屋法務局豊田支局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	５６番３の２
建物の所在	豊田市四郷町天道５６番地３

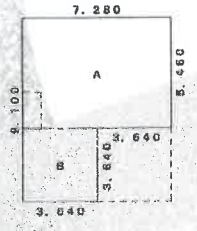
1階



求積表

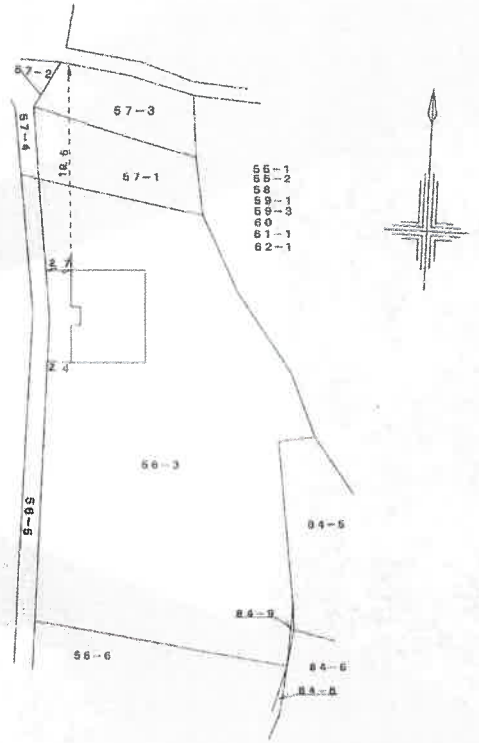
A	7.280	× 3.640	＝	26.499200
B	6.370	× 1.820	＝	11.593400
C	7.280	× 3.640	＝	26.499200
合計				64.591800
床面積				64.59㎡

2階



求積表

A	7.280	× 5.460	＝	39.748800
B	3.640	× 3.640	＝	13.249600
合計				52.998400
床面積				52.99㎡



単位：m

作成者	（平成 20 年 10 月 7 日作成）	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/50

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A４判に縮小

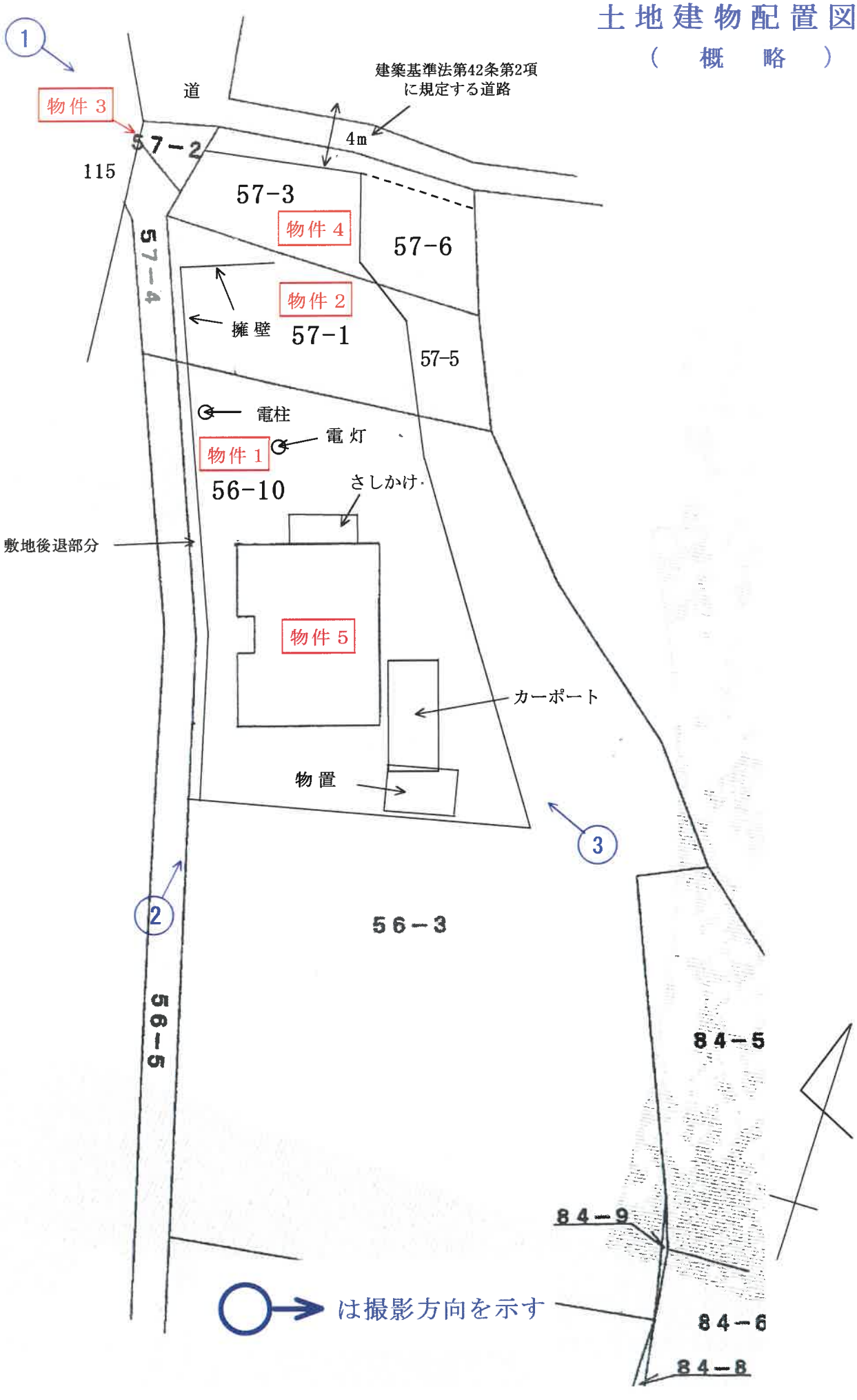
附属資料５
建物図面

請求番号：20-3

附属資料6

土地建物配置図

（　概　略　）



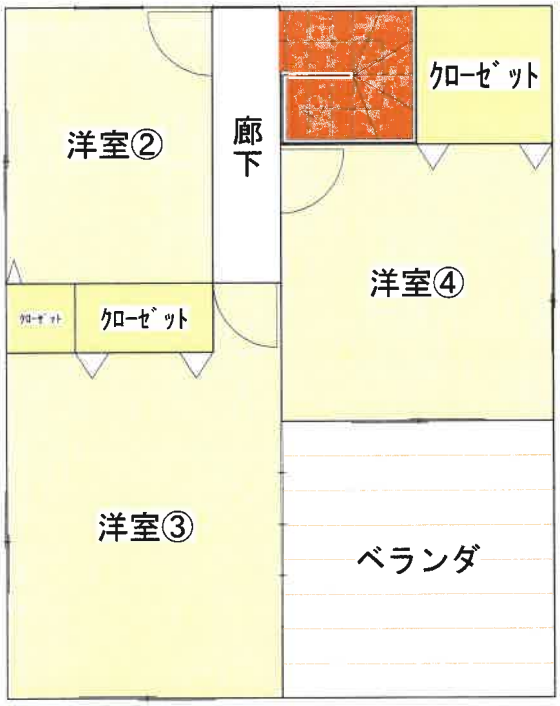
附属資料７

建 物 間 取 図

（ 概 略 ）

１階

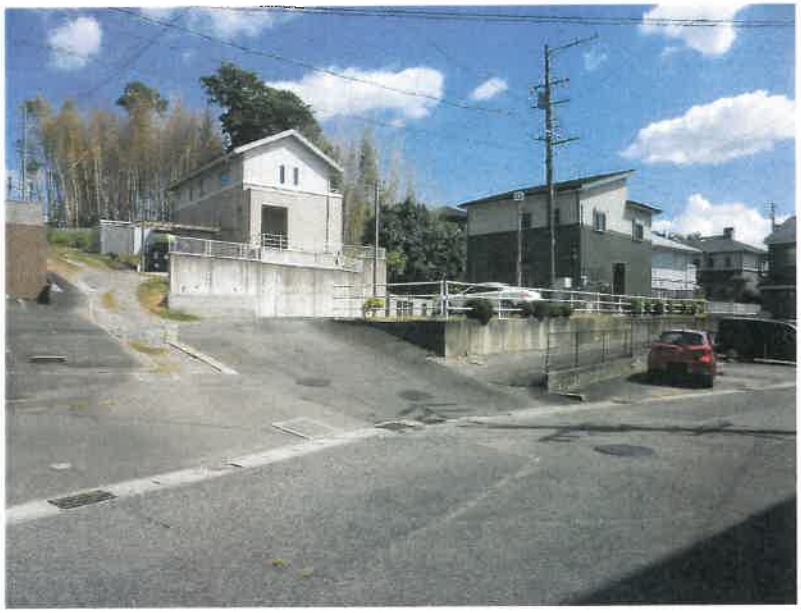
２階



附属資料８

写　真

①



②

③