

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (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 5 月 20 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）
1～3	14,750,000 11,800,000	一括	2,950,000	244,699	0
1	7,850,000				
2	880,000				
3	6,020,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 田原市田原町西藤七原
 地 番 36 番
 地 目 宅地
 地 積 921.09 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 881.52 平方メートル (概測面積)
- 2 所 在 田原市田原町西藤七原 36 番地
 家屋 番号 36 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 45.54 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 (概測) 約 37.19 平方メートル
- 3 所 在 田原市田原町西藤七原 36 番地
 家屋 番号 36 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 122.97 平方メートル
 2 階 87.15 平方メートル

持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、物件番号 3 の建物（売却対象外の持分あり）のために法定地上権が成立する。

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 1】

A が、本件土地の一部を、売却対象外建物を所有して占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

本件所有者（債務者）が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者（債務者）及び共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】

隣地（地番 35 番、36 番 2）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 田原市田原町西藤七原
地 番 36 番
地 目 宅地
地 積 921.09 平方メートル
(現況)
地 積 約 881.52 平方メートル (概測面積)
- 2 所 在 田原市田原町西藤七原 36 番地
家屋 番号 36 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 45.54 平方メートル
(現況)
床 面 積 (概測) 約 37.19 平方メートル
- 3 所 在 田原市田原町西藤七原 36 番地
家屋 番号 36 番の 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 122.97 平方メートル
2 階 87.15 平方メートル

持分 2 分の 1



令和 6 年(又)第 16 号

令和 6 年 8 月 21 日受理

令和 7 年 2 月 19 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1 所 在 田原市田原町西藤七原
地 番 36 番
地 目 宅地
地 積 921.09 平方メートル
所有者

2 所 在 田原市田原町西藤七原 36 番地
家屋 番号 36 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 45.54 平方メートル
所有者

3 所 在 田原市田原町西藤七原 36 番地
家屋 番号 36 番の 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 122.97 平方メートル
2 階 87.15 平方メートル
共有者



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) ☐ (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 ☒ 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 土地所有者が本件土地上に下記建物を所有して、その他の者が目的外建物を所有して、それぞれ占有している。 ☒ 「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	☒ 南東側に目的外建物(木造瓦葺平家建居宅・事務所、床面積43.56㎡)がある。 ☒ 地積が約881.52㎡(概測)となっている。			
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(☐ 主たる建物 ☐ 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： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物に居住して占有している。 ☐ 「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	☒ 屋根にソーラーパネルがある。			
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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)

占有範囲		■南東側約50㎡（概測）	
占有者		■A	
占有状況		■敷地（物件1） ☐ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 寄宿舍	
■関係人（■A（占有者） ■B（物件1所有者））の陳述／ ☐ 提示文書の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期		平成5年11月ころ	
最初の契約等	契約日	平成5年11月ころ	
	期間	平成5年11月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成26年2月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
	賃料・支払時期等	毎月金 円（毎年 月 日限り 年分を して支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	田原市田原町西藤七原36番地
家 屋 番 号	36番の2
種 類	☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	43.56㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他(A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成5年11月ころ
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■ A (債務者の長男)	1 私は、債務者Bの長男です。私は、物件3にB及び家族と一緒に居住しています。物件3は、私とBとの共有になっています。物件3は、オール電化になっています。 2 物件3に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件3を増改築したことはありません。 4 物件3でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件1～3が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 7 物件3の屋根にあるソーラーパネルは、物件3を建築した平成25年ころ、約200万円の費用で設置しました。 8 物件1の南東側にある目的外建物は、私が所有する建物です。目的外建物は、もともとは父であるCの所有でしたが、平成26年ころ、相続により、取得しました。目的外建物は、令和3年ころまで、事務所として使用していましたが、現在は、使用していません。 9 物件1の一部を目的外建物の敷地として使用するにつき、Aとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で借りています。
■ B (債務者)	1 私は、物件1、2所有者兼物件3共有者です。 2 物件2は、もともと離れとして使用していたものを昭和55年ころに改築して、現在のかたちになったものです。その際、東側の壁を取り払っているので、当初の大きさよりも多少小さくなっているかもしれません。 3 物件2は、現在、Aの妻と子供が学習室として使用しています。 4 Aが物件1の一部を目的外建物の敷地として使用するにつき、Aとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で貸しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

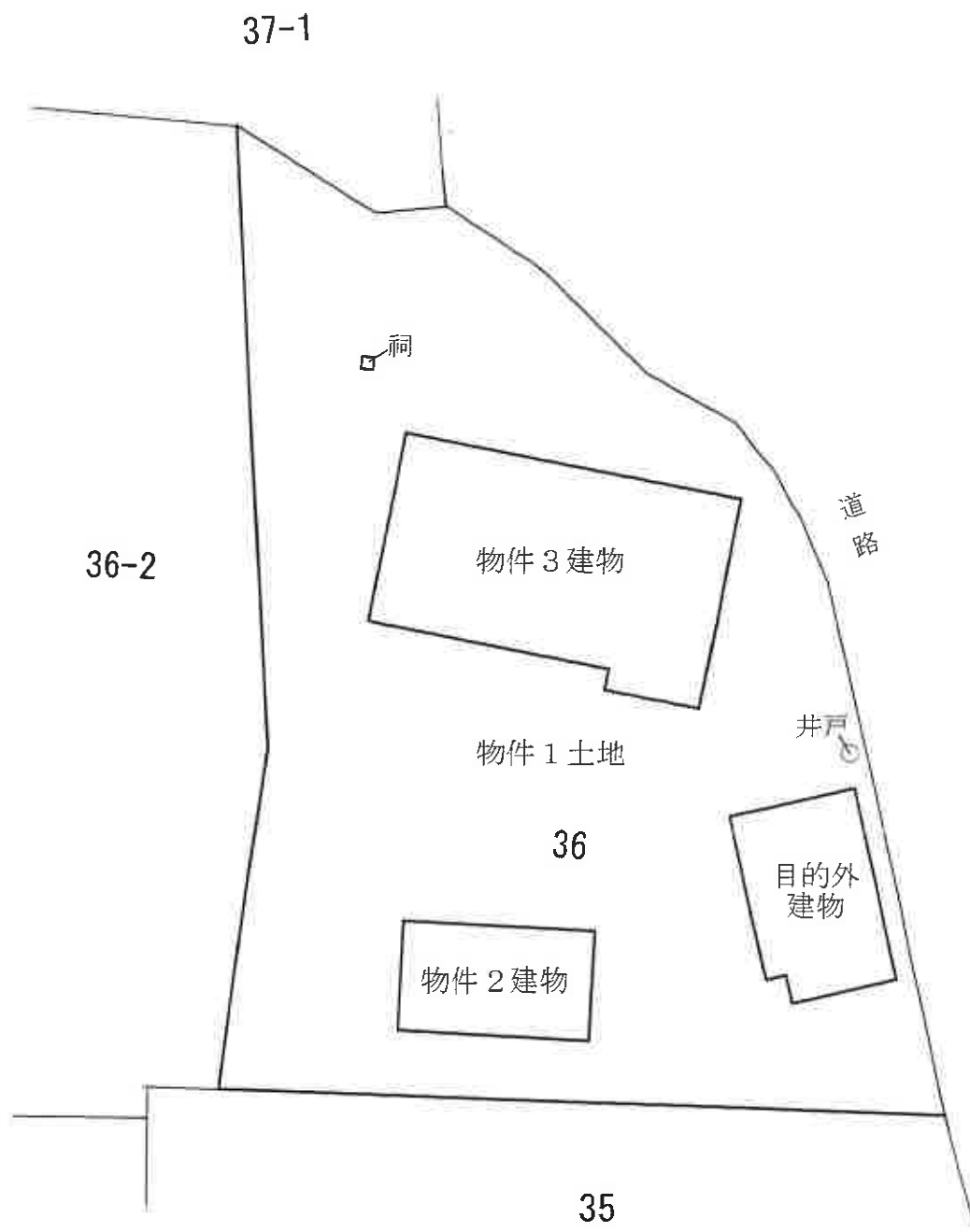
- 1 物件1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2～5枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、物件2、3の敷地となっている。物件1は、東側が道路に接面している。物件1の南東角、北東角、北西角及び南西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1は、南側の一部をブロック塀で、北西側から西側にかけて生け垣で、それぞれ囲まれているが、物件1と35番の土地との境界及び物件1と36番2の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件2は、建築後約49年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 4 物件3の屋根にソーラーパネルがある。ソーラーパネルは、配管等が物件3内部の機器と繋がっていることから、物件3に付合していると思われる。
- 5 物件3は、建築後約12年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 6 物件1の南東側に目的外建物（木造瓦葺平家建居宅・事務所、床面積約43.56㎡）がある。
- 7 物件1の北西側に祠がある。
- 8 物件1の東側に井戸がある。
- 9 簡易計測の結果、地積が約881.52㎡（概測）となっており、登記記録上の面積より、小さいと思われるが、正確には、測量等によらなければ確定できないものと思われる。

(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
6年9月2日 (月) 13:10-13:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
6年12月19日 (木)	(郵便)	立入調査期日通知
7年1月6日 (月)	(郵便)	住民票取寄 (田原市役所)
7年1月9日 (木) 9:50-11:50	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 債務者及び債務者の長男立会い, 聴取, 簡易計測
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていたことが予想されたので, 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, 解錠技術者により解錠し, 立会人とともに本件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)



建物間取図（概略）

物件 2



物件 3

1 階



2 階



物件 2

物件 3

目的外建物



①屋外の状況

物件 1

物件 2



②屋外の状況

物件 1



③屋内の状況
土 間
(物件 2)



物件 3 ソーラーパネル 目的外建物

④屋外の状況

物件 1



⑤屋内の状況
L
(物件3)



⑥屋内の状況
K
(物件3)



⑦屋内の状況
浴室
(物件3)

目的外建物



⑧屋外の状況

~~(物件7)~~

物件1



⑨屋外の状況

祠



⑩屋外の状況

井戸

令和 6 年 (又) 第 1 6 号
令和 6 年 8 月 2 3 日 受 理
令和 7 年 1 月 9 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 2 5 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

田 島 拓

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7,850,000 円
物件2(建物)	金 880,000 円
物件3(建物)	金 6,020,000 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の内訳価格は物件2、3並びに目的外建物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、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 地積	田原市田原町西藤七原 36番 宅地 921.09m ²	特記事項記載のとおり
2	所 家 種 構 床 面 積	田原市田原町西藤七原 36番地 36番 居宅 木造スレート葺平家建 45.54m ²	特記事項記載のとおり
3	所 家 種 構 床 面 積	田原市田原町西藤七原 36番地 36番の3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 122.97m ² 2階 87.15m ² (共有者 持分2分の1)	同左
番号	特記事項		
1	・地積は約881.52m²（概測面積）である。 ・物件1土地に下記の目的外建物が存する。 所在：田原市田原町西藤七原 36番地 家屋番号：36番の2 種類：居宅・事務所 構造：木造瓦葺平家建 床面積：43.56m²		
2	現況床面積は約37.19m ² （未登記減築約8.35m ² ）である。		

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	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の北西方道路距離約2.3km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が多く見られる農家集落地域	
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 約881.52㎡ 間口 約43m、奥行 約25m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	北乃至北東側幅員約4.5m舗装市道（建築基準法上の道路に該当）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	・物件1は物件2、3建物並びに目的外建物の敷地として利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった（但し、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する）。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ・物件1は登記上旧来の宅地である。 ・地積は物件3建物に係る建築確認申請書記載敷地面積である。	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件 2：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 5 1 年 8 月 2 3 日新築 経 過 年 数：約 4 9 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：亜鉛鉄板成型板等 内 壁：合板等 天 井：ボード等 床：土間コンクリート、フローリング等 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	約 3 7 . 1 9 m ² (未登記減築約 8 . 3 5 m ²)
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	・ 建築確認概要(第620-242号, 昭和50年3月28日) ・ 一部減築されている(時期不詳)。

区 分	物件 3：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 2 5 年 1 月 日不詳新築 経 過 年 数：約 1 2 年 経済的残存耐用年数：約 1 3 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：陶器平板瓦 外 壁：サイディング等 内 壁：P B珪藻土塗り等 天 井：P B珪藻土塗り、目透かし等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、I H、太陽光発電システム
床面積(現況)	延 2 1 0 . 1 2 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：7 L D K + ウォークインクローゼット(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	建築確認概要(KS112-1410-00336号, 平成24年6月27日)

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	29,900	0.89	約881.52	0.90	21,110,000

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 田原-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 29,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：二方路1.00

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積大0.93×形状0.96=0.89

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮した減価率を10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件2・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(㎡) ×持分 イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	100,000	約37.19×1/1	0.01	40,000
3	166,000	210.12×1/2	0.47	8,200,000

ウ 現価率：

物件2

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 49 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.01$$

物件3

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 13 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 13 \text{ 年} + \text{経過年数 } 12 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.47$$

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		各建物の土地利用権 等の及ぶ範囲割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	21,110,000	0.40	法定地上権 (物件2建物)	0.182	1,540,000
1	21,110,000	0.40	法定地上権 (物件3建物)	0.604	5,100,000
1	21,110,000	0.10	場所的利益 (目的外建物)	0.214	450,000
合 計					7,090,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件2、3建物は法定地上権、目的外建物は場所的利益と判定し、その割合を前者40%、後者10%と査定した。

ウ 各建物の土地利用権等の及ぶ範囲割合：各建物の建築面積比により、物件2は18.2%、物件3は60.4%、目的外建物は21.4%と算定した。

(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	21,110,000	－ 7,090,000		0.80	0.70	7,850,000
2	40,000	＋ 1,540,000	0	0.80	0.70	880,000
3	8,200,000	＋ 2,550,000	0	0.80	0.70	6,020,000
一括価格 (合計)						14,750,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件3建物に係る債務者の共有持分に即応する土地利用権等価格を次のとおり算定（5,100千円×1/2=2,550千円）。

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的物件の存する地域周辺不動産の需給動向、規模、目的外建物の存在、一部共有持分売買等であることを考慮し、市場性修正として20%減価する。

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（田原－12）

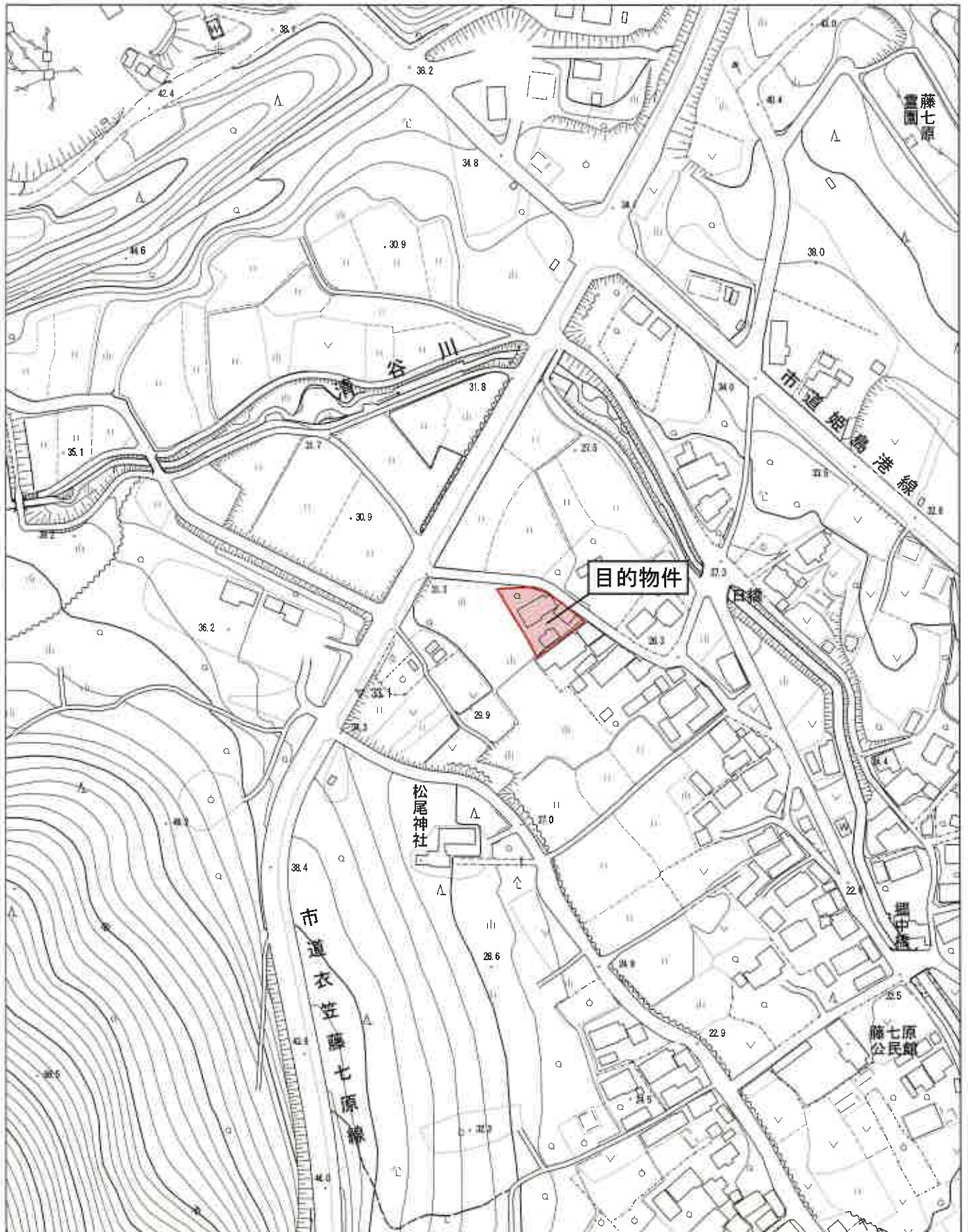
所 在 : 田原市吉胡町郷中167番
価 格 : 30,100円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の北東方道路距離約2.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 529㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側5m市道、背面道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多く市街化区域に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写（残地）
- 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



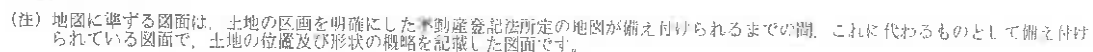


1 / 2500

0 100 m

付近案内図





田原町西藤士

請求部	所在	田原市田原町西藤七原				地番	36番	
出力縮	縮尺不明	精度		座標系 番号は記号		分類	地図に準ずる図面	題名
作成年月日					備考 年月日 (原図)			備考 年月日 (原図)

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。

令和6年11月13日

名古屋法務局豊橋支局

請求番号：4-15

登記實

8293485

A 4判に縮小

測量図

地積測量図

地番 36-3

土地の所在

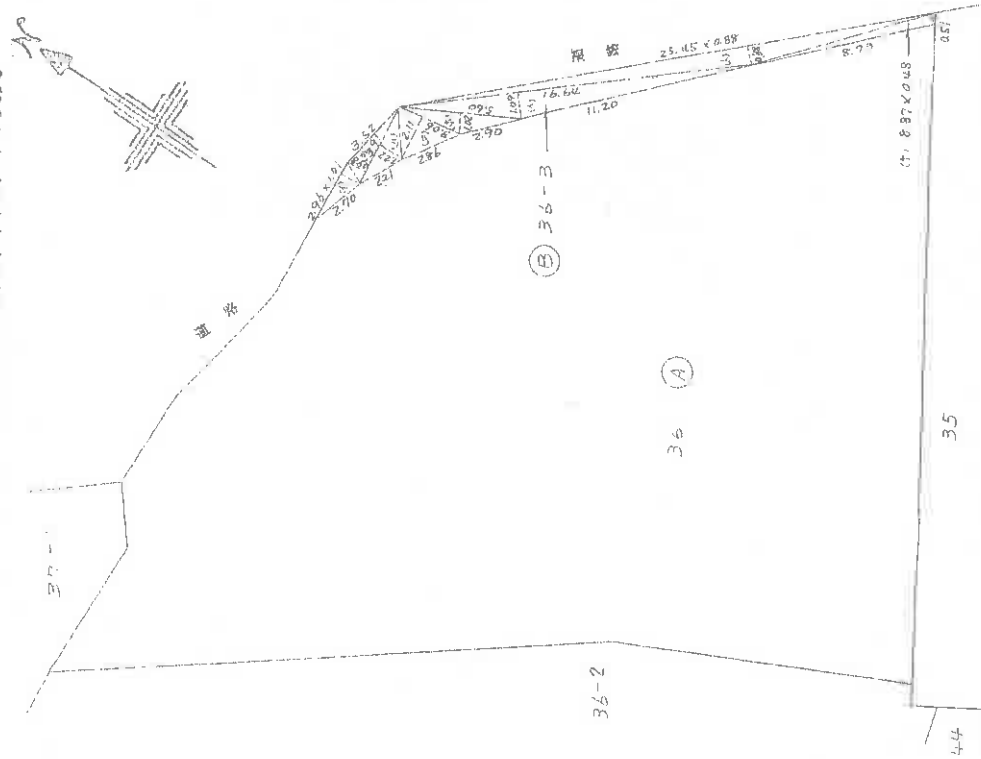
渥美郡田原市明原字西森丁

平成15年8月20日行政区画を田原市田原町と変更

求積

⑤ 36-3			
(a) 2.26	×	1.91	= 2.9826
(b) 3.41	×	0.98	= 3.8318
(c) 3.41	×	2.22	= 4.7702
(d) 3.55	×	2.11	= 6.4565
(e) 5.60	×	1.02	= 5.7120
(f) 16.64	×	1.09	= 19.1376
(g) 25.45	×	0.88	= 22.3960
(h) 8.81	×	0.43	= 4.2576
計			68.5514
1/2			34.2757

物件1 ⑤ 36
 $755.37 - 34.2757 = 921.0943$



561.3.7

35

4.4

単位メートル

渥美郡田原町役場

作製者

申請人

縮尺

1/250

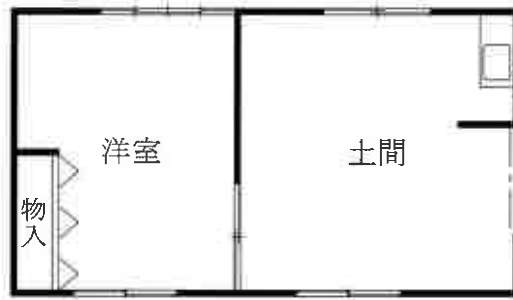
(昭和61年2月16日作製)

土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)

物件 2



物件 3

1 階



2階



