

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 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 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 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, 2	2,499,000 1,999,200	一括	499,800	25,182	0
1	1,701,000				
2	798,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 田原市高松町尾村崎
 地 番 13 番 1
 地 目 宅地
 地 積 519.00 平方メートル

- 2 所 在 田原市高松町尾村崎 13 番地
 家屋 番号 74 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 134.71 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 123.46 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 78.18 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 58.54 平方メートル
 符 号 2
 種 類 鶏舎
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 5.95 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.47 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置・便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 7.47 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

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

【物件番号1】

隣地(地番15番2、44番10、13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 田原市高松町尾村崎
 地 番 13 番 1
 地 目 宅地
 地 積 519.00 平方メートル

- 2 所 在 田原市高松町尾村崎 13 番地
 家屋 番号 74 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 134.71 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 123.46 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 78.18 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 58.54 平方メートル
 符 号 2
 種 類 鶏舎
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 5.95平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.47平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置・便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約7.47平方メートル



令和 6 年(ㄱ)第 49 号

令和 6 年 7 月 29 日受理

令和 6 年 12 月 17 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 田原市高松町尾村崎
 地 番 13番1
 地 目 宅地
 地 積 519.00平方メートル

- 2 所 在 田原市高松町尾村崎 13番地
 家屋 番号 74番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 134.71平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 78.18平方メートル
 符 号 2
 種 類 鶏舎
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5.95平方メートル
 符 号 3
 種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 3.47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	☒ 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 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、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	☒ 北西側に祠がある。 ☒ 東側に給湯機がある。	
建物	物件 2	
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 : } 別紙記載のとおり ☒ 床面積 : }	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類 : 物置・便所 構造 : 木造スレート葺平家建 床面積 : 約 7.47 m ² (概測)	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主である建物に居住して、符号 1 の附属建物を空き家の状態で、それぞれ占有している。	
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	☒ 主である建物の北西側に井戸がある。 ☒ 主である建物の南東側に未登記附属建物 (木造スレート葺平家建物置・便所、床面積約 7.47 m ² (概測)) 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

(別紙)

物件 2

■主である建物

■床面積 約 1 2 3 . 4 6 m² (概測)

■符号 1 の附属建物

■床面積 約 5 8 . 5 4 m² (概測)

■符号 2 の付属建物

■取り壊されて存在しない。

■符号 3 の附属建物

■取り壊されて存在しない。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は、物件1、2の所有者です。私は、現在、物件2の主である建物に居住しています。物件1の西側隣地（13番2の土地）及び東側隣地（15番2の土地）は、いずれも私の所有地で、物件1と区別して使用しているという認識はありません。物件2の符号1の附属建物の居室部分には、私と亡夫が平成2年ころまで居住していましたが、平成2年ころ以降は、空き家の状態です。未登記附属建物は、平成2年ころ、亡夫が、物件2の符号2及び符号3の附属建物を取り壊して、新たに建築したものです。 2 大雨が降ったりすると、物件2主である建物の1階広縁の天井から雨漏りすることがあります。物件2の主である建物に水回り等の不具合はありません。 3 物件2の主である建物及び符号1の附属建物を増改築したことはありません。 4 物件2の主である建物及び符号1の附属建物で、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、2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。ただし、物件1の北側の法面は、令和6年6月の豪雨の際、一部が崩れ落ちて、そのままになっています。 7 物件2の主である建物の北西側にある井戸は、平成26年ころまで使用していましたが、それ以後は、使用しておらず、現在は、雨樋と繋いで、雨水が溜まるようにしています。

(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

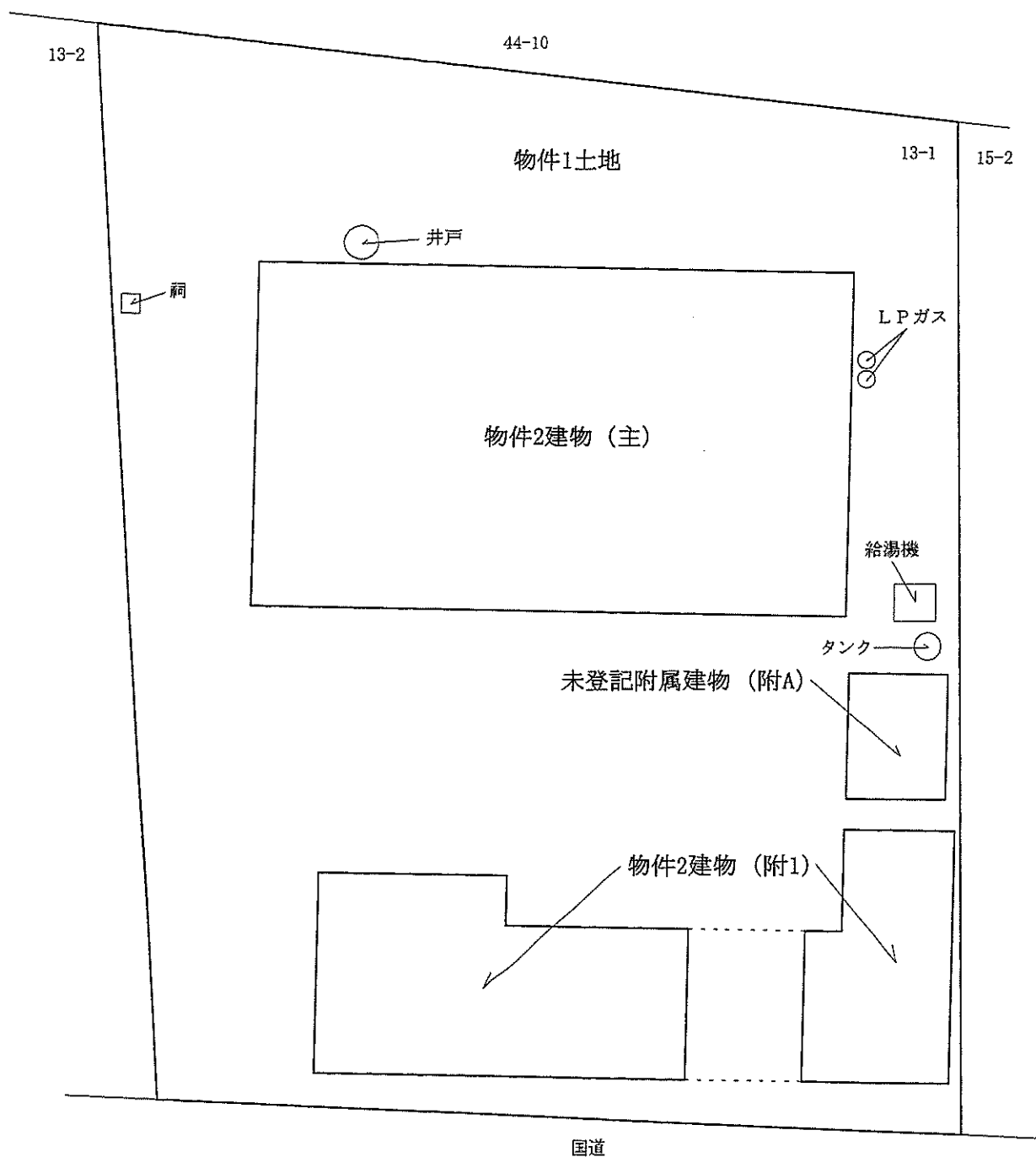
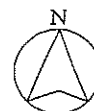
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から2, 3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南側が道路に接面している。物件1の北側は, 雑木等が繁茂する急峻な法面となっており, 一部が崩落している。物件1の北側法面の一部が物件1に含まれていると思われるが, 正確には, 測量等, 専門家の調査によらなければ, 確定できないものと思われる。物件1の南東角, 北東角, 北西角及び南西角には, いずれも一見して, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は, 西側隣地(13番2の土地)及び東側隣地(15番2の土地)と一体として利用されていると思われるが, 正確には, 測量等, 専門家の調査によらなければ, 確定できないものと思われる。物件1と東側隣地(15番2の土地)との境界, 物件1と北側隣地(44番10の土地)との境界及び物件1と東側隣地(13番2の土地)との境界は, いずれも不明確である。
- 3 物件2の主である建物の広縁の天井に雨漏りによると思われるしみが認められる。
- 4 物件2の主である建物の居室等の床の随所にたわみが認められる。
- 5 物件2の主である建物は, 建築後約107年が経過しており, 建物内外に著しい汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 6 物件2の符号1の附属建物の和室5の天井に雨漏りによると思われるしみが認められる。
- 7 物件2の符号1の附属建物に小屋裏が認められたが, 立ち入ることができなかったため, 内部の状況等を確認することができなかった。
- 8 物件2の符号1の附属建物は, 建築後約102年が経過しており, 建物内外に著しい汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 9 物件2の主である建物の南東側に未登記附属建物(木造平家建スレート葺物置・便所, 床面積約747㎡(概測))がある。
- 10 物件2の主である建物の北西側に井戸がある。
- 11 物件1の北西側に祠がある。
- 12 物件1の東側に給湯機がある。
- 13 物件2については, 法務局備付けの建物図面等が存在せず, 物件2の主である建物, 符号1の附属建物及び未登記附属建物については, 床面積はいずれも概測によるものであり, 建物の位置及び床面積等を確定するためには, 測量等, 専門家による調査によらなければ, 確定できないものと思われる。
- 14 物件1の北側法面の一部に崩落が認められる。関係人の陳述によれば, 令和6年6月の豪雨で, 北側法面の一部が崩れ落ちたとのことであり, 関係人は, 今後大雨等により, 更に, 北側法面が崩落する危険性があることを十分認識した上で, 入札に参加するのが相当であると思われる。

(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8月1日 (木) 13:40-14:00	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8月5日 (月)	(郵便)	住民票取得 (田原市役所)
6年8月7日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年8月16日 (金)	(郵便)	立入調査期日通知
6年9月18日 (水) 13:40-16:00	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, 債務者兼所有者立会い, 聴取
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

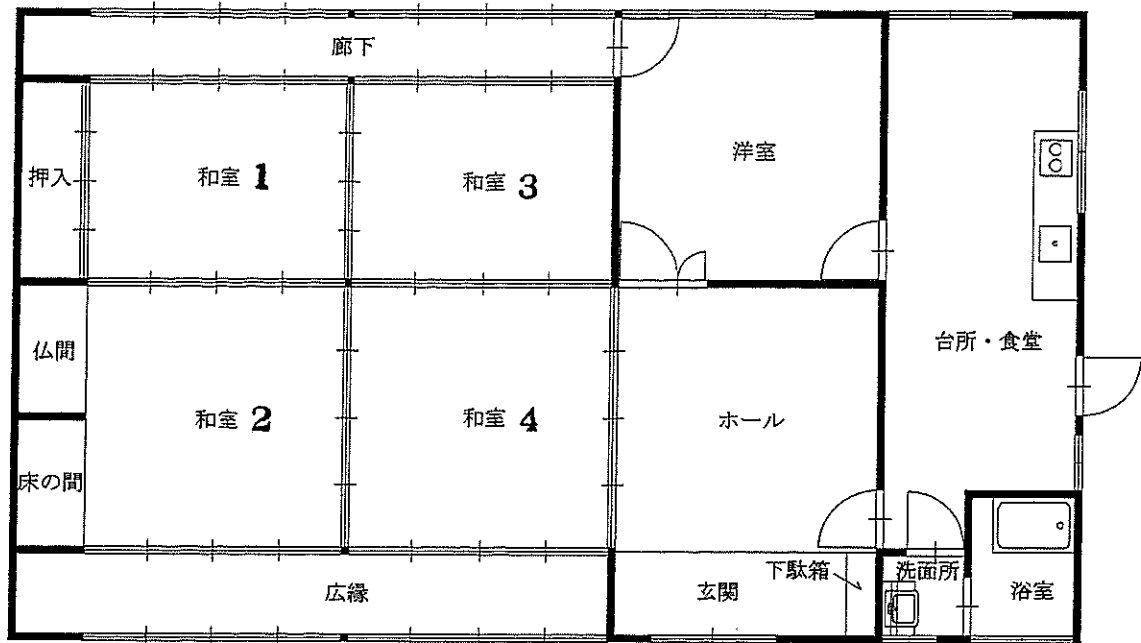
土地建物配置図 (概略)



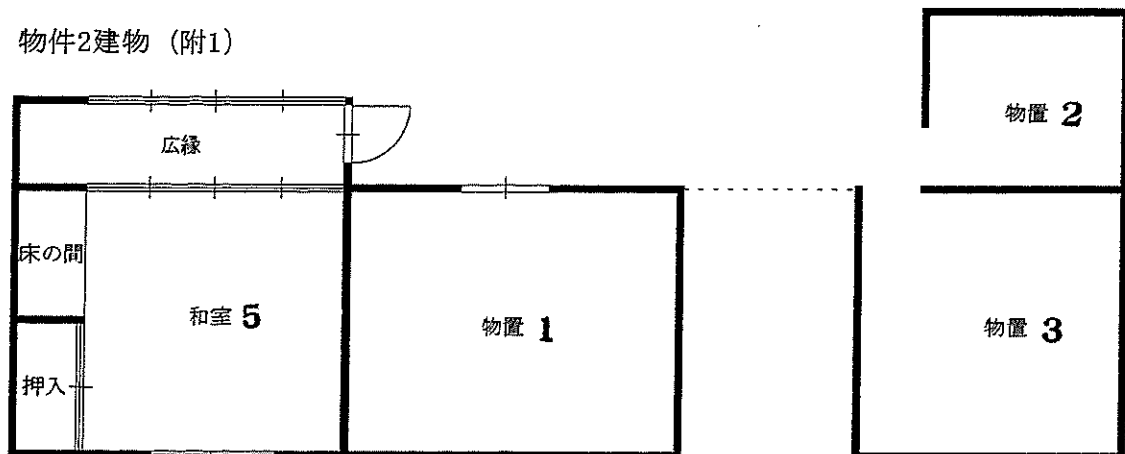
建物間取図 (概略)



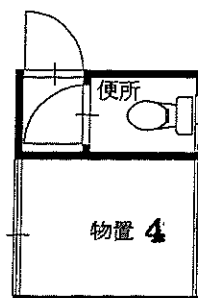
物件2建物 (主)



物件2建物 (附1)



未登記附属建物 (附A)



物件2（主である建物）



①屋外の状況

物件1



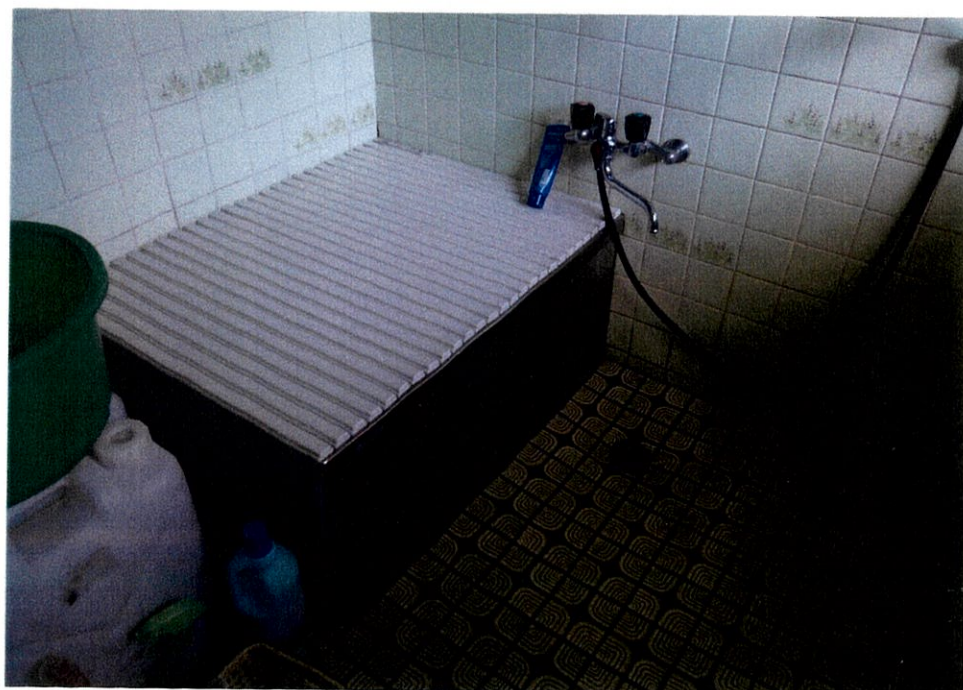
②屋内の状況

和室2

（主である
建物）



③屋内の状況
台所・食堂
(主である
建物)



④屋内の状況
浴室
(主である
建物)



⑤屋内の状況
広縁の天井
の状況
(主である
建物)

物件 2 (符号 1 の附属建物)



⑥屋外の状況

物件 1



⑦屋内の状況
和室5
(符号1の
附属建物)



⑧屋内の状況
和室5の天井
の状況
(符号1の
附属建物)

未登記附属建物



⑨屋外の状況



⑩屋内の状況
物置4
(未登記
附属建物)



⑪屋外の状況

井戸



⑫屋外の状況

祠



⑬屋外の状況

給湯機

令和 6年(ケ)第49号

令和 6年 7月30日 受 理

令和 6年 9月18日 現地調査

令和 6年12月23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

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一括価格	
金3,570,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,430,000円
物件2（建物）	金1,140,000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 目 積	田原市高松町尾村崎 1 3 番 1 宅地 5 1 9 . 0 0 m ²	「同左」
2 (主)	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	田原市高松町尾村崎 1 3 番地 7 4 番 居宅 木造瓦葺平家建 1 3 4 . 7 1 m ²	「特記事項記載 のとおり」
2 (附 1)	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造瓦葺平家建 7 8 . 1 8 m ²	「特記事項記載 のとおり」
2 (附 2)	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 鶏舎 木造瓦葺平家建 5 . 9 5 m ²	「特記事項記載 のとおり」
2 (附 3)	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 便所 木造瓦葺平家建 3 . 4 7 m ²	「特記事項記載 のとおり」
2 (附 A)	(未登記附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	— 木造スレート葺平家建 物置・便所 7 . 4 7 m ²	「特記事項記載 のとおり」
番号	特 記 事 項		

2 (主)	・登記上の床面積は134.71㎡であるが、現地調査による概測床面積は約123.46㎡であるため、概測床面積数量をもって評価対象数量とする。
2 (附1)	・登記上の床面積は78.18㎡であるが、現地調査による概測床面積は約58.54㎡であるため、概測床面積数量をもって評価対象数量とする。
2 (附2、3)	・現地調査の結果、当該物件の存在を確認できなかったため、評価対象から除外する。
2 (附A)	・未登記かつ課税対象にない物件であり、現地調査による概測床面積数量は約7.47㎡であるため、概測床面積数量をもって評価対象数量とする。

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）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約7.6km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに農家住宅や農地等が見られる既成地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 観光開発計画区域、渥美半島県立自然公園普通地域
面地条件 (規模、形状等)	地積 間口 奥行 形状	519.00㎡ 約20.0m 約25.5m ほぼ長方形
接面道路の状況	南側幅員約10.8m舗装国道より0～約0.4m高くする中間面地である。(南側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地等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 あり(農業集落排水)
土壌汚染の可能性の調査	目視では土壌汚染等の形跡は見られず、又、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、閉鎖登記簿謄本等によれば、旧来から宅地としての利用であるが、土壌汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	

特 記 事 項	・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・ 本件土地と周辺土地との境界は一部不明確であり、東側及び西側隣接地と一体で利用されている可能性を有するが、境界等の確定には専門職による調査が必要である。 ・ 本件土地の北側に法面があり、本件土地の一部を含む可能性があるとともに愛知県建築基準条例第８条の適用を受ける可能性がある。 ・ 屋外にタンク、給湯機、井戸、祠がある。 ・ 本件土地は市街化区域線引前の宅地であるが、建築の可否等については担当課（田原市役所建築課及び東三河建設事務所建築課）に確認する必要がある。 ・ 本件土地上の建物については法務局備付けの建物図面等が存在しないため、建物の位置の確定等には専門職による調査が必要である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2の建物・主である建物）

区 分	主である建物 ＜家屋番号74番＞		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（課税上）	：大正6年新築	
	経過年数	：約107年	
	経済的残存耐用年数	：経済的耐用年数を満了している	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦	
	外 壁	板張り等	
	内 壁	塗壁等	
	天 井	化粧合板等	
	床	畳等	
	設 備	電気、給排水、ガス等	
	そ の 他	－	
床 面 積 （現 況）	約123.46㎡（概測）		
現況用途等	現況用途	居宅	
	間 取 り	5DK	
	（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	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	・南側広縁に雨漏りと思われるシミがあるほか、外壁や床、建具等の建物各所に損傷や劣化が見られる。 ・登記上及び課税上の床面積と概測床面積には相違があるため床面積の確定等については専門職による調査が必要である。 ・建築年よりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。		

3 建物の概況及び利用状況（物件2の建物・附属建物符号1）

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（課税上）：大正 1 1 年新築 経 過 年 数：約 1 0 2 年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している		
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦	
	外 壁	板張り等	
	内 壁	塗壁等	
	天 井	化粧合板等	
	床	畳等	
	設 備	電気等	
	そ の 他	一	
床 面 積 (現 況)	約 5 8 . 5 4 m ² （概測）		
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	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	・ 和室の天井に雨漏りと思われるシミがあるほか、外壁や床、建具等の建物各所に損傷や劣化が見られる。 ・ 小屋裏があるが、立ち入ることができなかったため、当該部分が建築基準法等の床面積や階数に含まれるか等については専門職による調査が必要である。 ・ 登記上の床面積と概測床面積には相違があるため床面積の確定等については専門職による調査が必要である。 ・ 建築年よりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。		

4 建物の概況及び利用状況（物件2の建物・未登記附属建物）

区 分	未登記附属建物 ＜附A＞		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（課税上）：不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している		
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	化粧合板等	
	天 井	ボード	
	床	コンクリート等	
	設 備	電気、給排水等	
	そ の 他	－	
床 面 積 （現 況）	約7.47㎡（概測）		
現 況 用 途 等	現況用途	物置・便所 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	・未登記かつ課税記録にない建物であり、建築年月日や経過年数は不詳である。（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり） ・構造や床面積の確定等については専門職による調査が必要である。 ・建築年は不明であり、アスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。		

第5 評価算出の過程

1 基礎となる価格の判定

(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	16,100	0.93	519.00	0.90	6,990,000

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 田原（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

14,700 円/㎡ × 99.4/100 × 100/100 × 100/91 = 16,100 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：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：一部崖地を含む0.93

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現況から見て10%と査定。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、現在の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	主	131,000	123.46	0.01	160,000
	附1	110,000	58.54	0.01	60,000
	附A	88,000	7.47	0.01	70,000
合 計					290,000

ウ 現価率：

<物件2（主）、（附1）、（附A）>

・現価率 = 耐用年数を越えた建物であり、維持管理の状態に基づき現価率を1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,990,000	0.96	0.30	法定地上権	2,010,000
		0.04	0.10	場所的利益	30,000
	合計				2,040,000

イ 敷地割合：物件2の主である建物及び附属建物符号1の敷地部分と未登記附属建物（附A）の概測床面積の割合で敷地面積を案分した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件2の主である建物及び附属建物符号1の敷地部分については法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。また未登記附属建物（附A）の敷地部分については場所的利益と判定し、その割合を10%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	6,990,000	-2,040,000	—	0.70	0.70	2,430,000
2	290,000	+2,040,000	—	0.70	0.70	1,140,000
一括価格(合計)						3,570,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：築年数の古い中古建物付不動産の市場流通性が劣ること等を考慮して30%を減価した。

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

地価調査価格 田原（県）－6

所 在：田原市高松町東脇65番1

価 格：14,700円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約6.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：517㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5.5m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域

地域の概要：農家住宅を主体とする古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

以 上

位置図



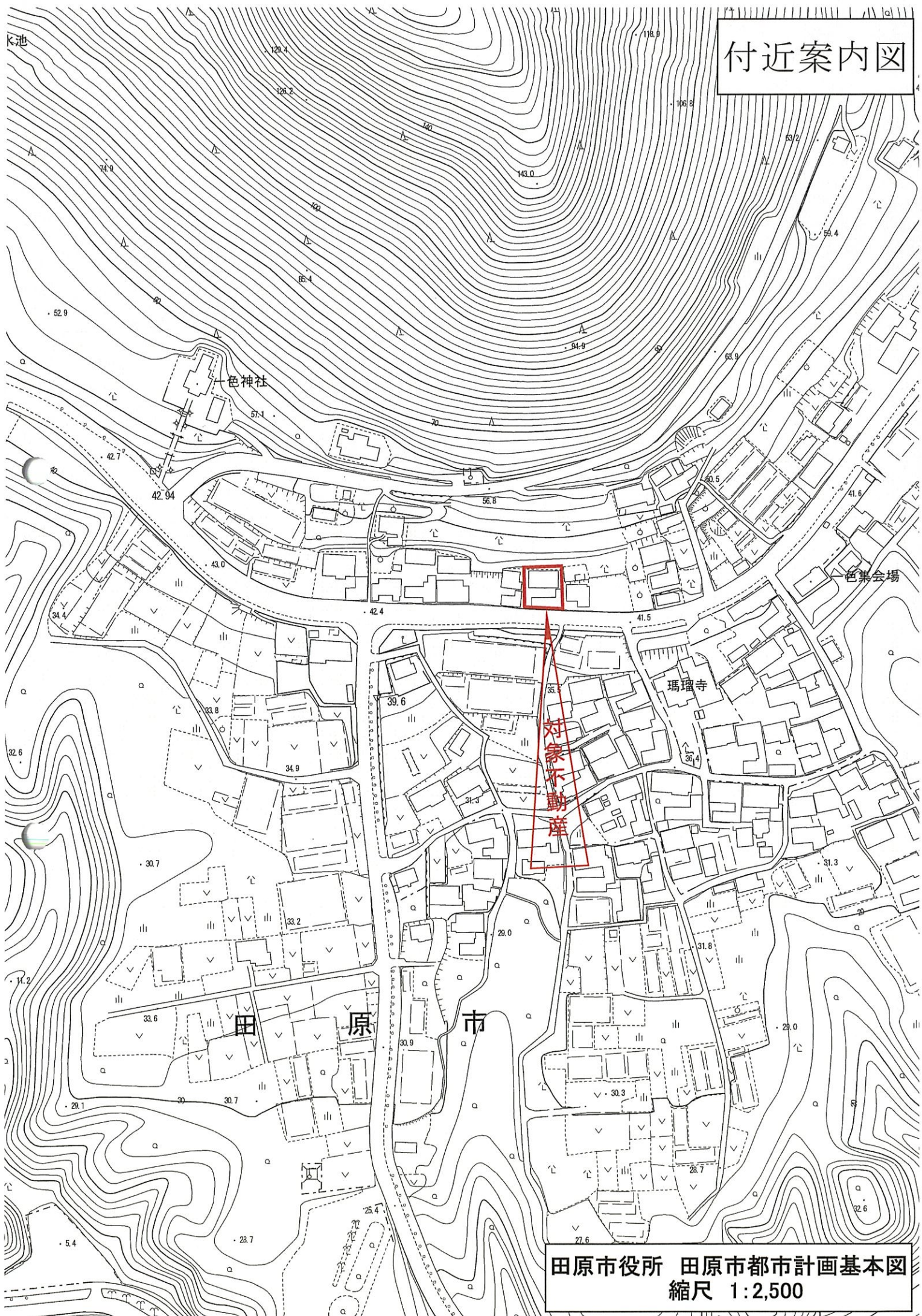
通 州 道

田原市役所 白図
縮尺 1:10,000

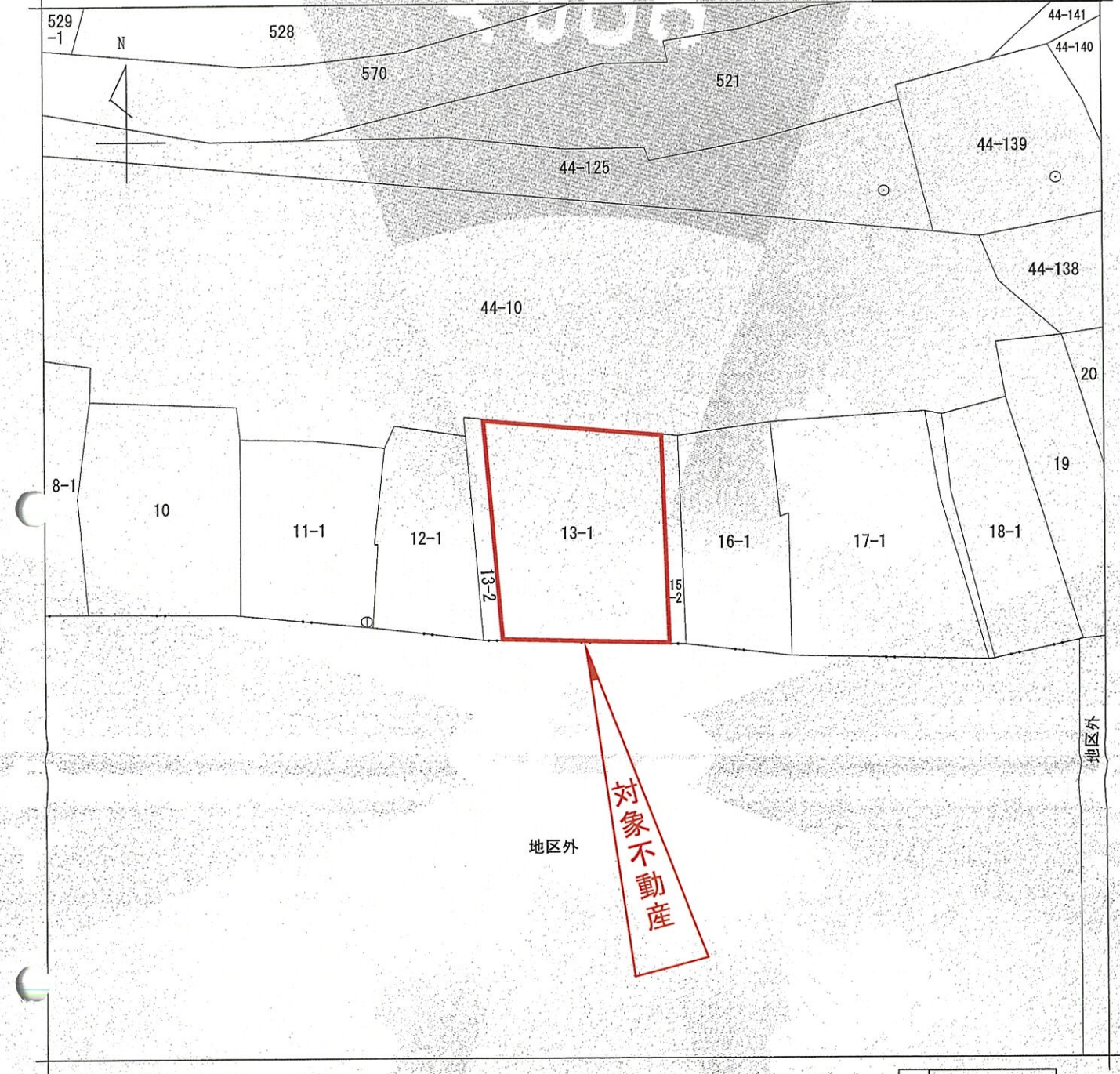
位置図



付近案内図



A 4 判に縮小



地番区域見出	高松町尾村崎
--------	--------

請求部	所在	田原市高松町尾村崎				地番	13番1			
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図	
作成年月日				備付年月日(原図)				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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年6月5日

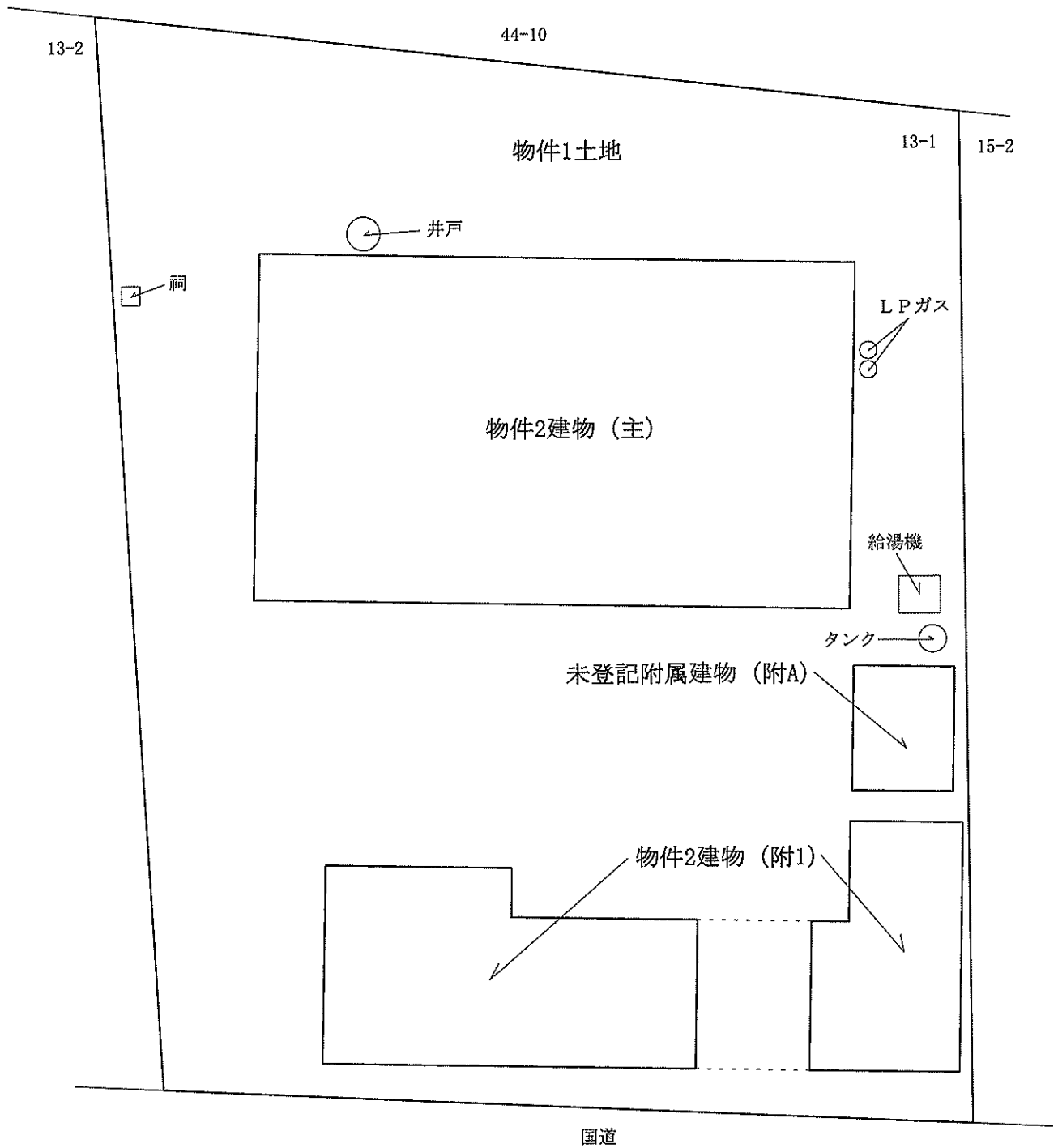
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

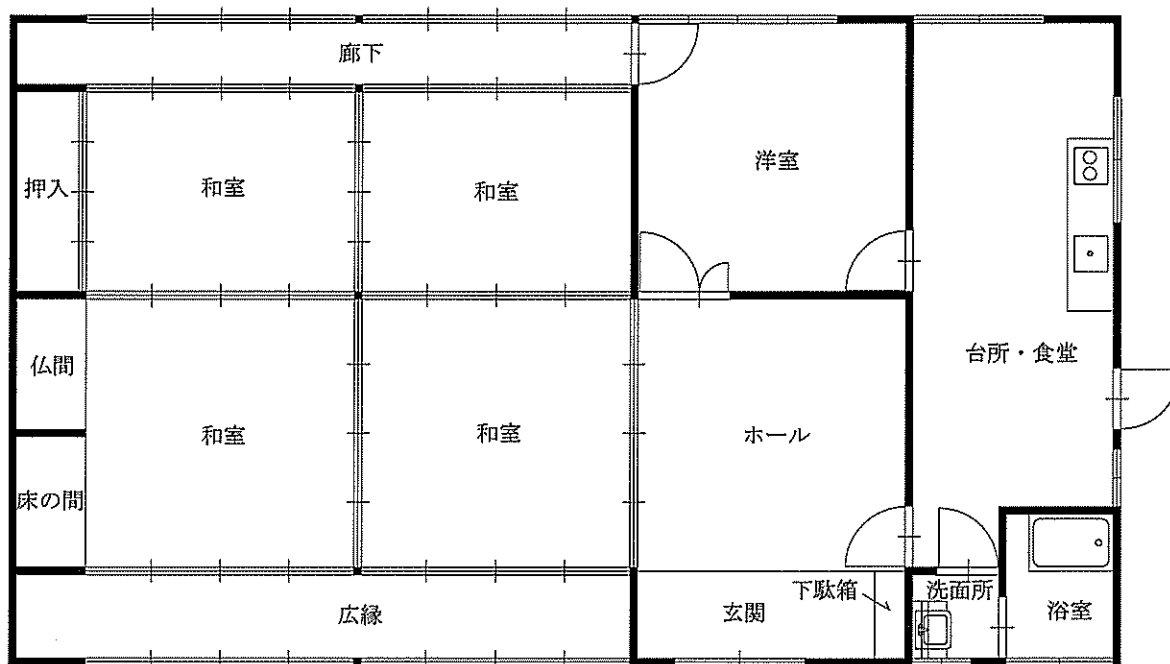
土地建物配置図 (概略)



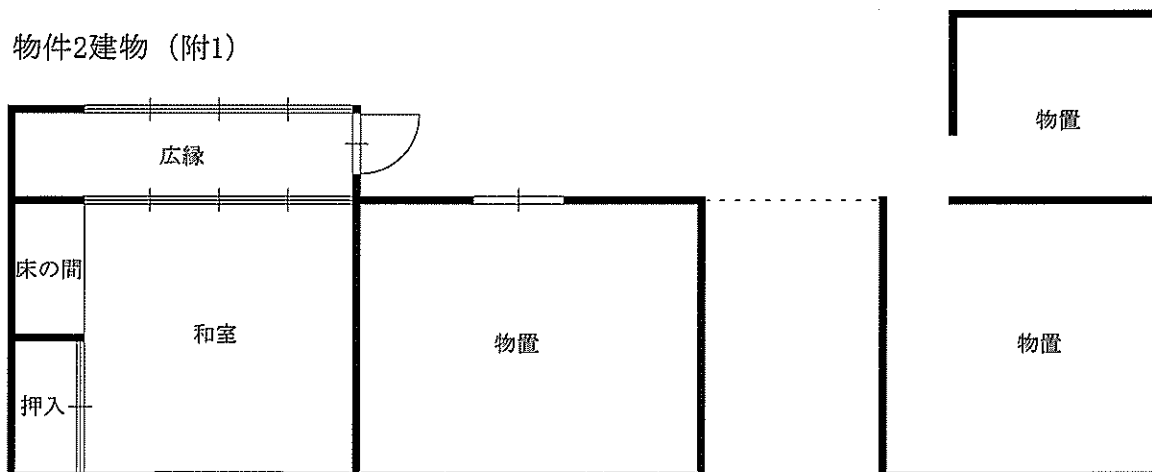
建物間取図 (概略)



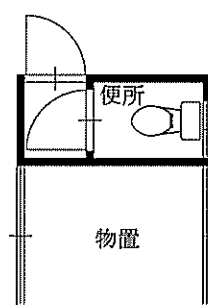
物件2建物 (主)



物件2建物 (附1)



未登記附属建物 (附A)





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物 (附 1)



物件 2 建物 (附 1)

写真番号 2

物件 1 土地