

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 8 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 9 月 2 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）
1～4	5,390,000 4,312,000	一括	1,078,000	41,267	0
1	310,000				
2	2,970,000				
3	690,000				
4	1,420,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 田原市赤羽根町大石
 地 番 54番3
 地 目 宅地
 地 積 58.25平方メートル
 (現況)
 地 目 山林
- 2 所 在 田原市赤羽根町大石
 地 番 55番
 地 目 宅地
 地 積 901.43平方メートル
- 3 所 在 田原市赤羽根町大石 55番地
 家屋 番号 55番の1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 82.57平方メートル
 2階 70.38平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 26.48平方メートル
 2階 19.87平方メートル

物 件 目 録

(現況)

存在しない

4 所 在 田原市赤羽根町大石 55 番地
 家屋 番号 55 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 139.08 平方メートル
 2 階 46.37 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 36.23 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 12 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3、4】

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 5 2 番、5 4 番 2 及び物件 2 土地）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 5 6 番、5 8 番、5 7 番 1、6 6 番、5 2 番、5 4 番 2 及び物件 1 土地）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 田原市赤羽根町大石
 地 番 5 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 8 . 2 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 山林
- 2 所 在 田原市赤羽根町大石
 地 番 5 5 番
 地 目 宅地
 地 積 9 0 1 . 4 3 平方メートル
- 3 所 在 田原市赤羽根町大石 5 5 番地
 家屋 番号 5 5 番の 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 2 . 5 7 平方メートル
 2 階 7 0 . 3 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 6 . 4 8 平方メートル
 2 階 1 9 . 8 7 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

存在しない

4	所 在	田原市赤羽根町大石 55 番地
	家屋 番号	55 番の 2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 139.08 平方メートル 2 階 46.37 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	36.23 平方メートル



令和 6 年(7)第 45 号

令和 6 年 8 月 15 日受理

令和 7 年 6 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1 ~ 4)

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 田原市赤羽根町大石
地 番 54番3
地 目 宅地
地 積 58.25平方メートル

- 2 所 在 田原市赤羽根町大石
地 番 55番
地 目 宅地
地 積 901.43平方メートル

- 3 所 在 田原市赤羽根町大石 55番地
家屋 番号 55番の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 82.57平方メートル
2階 70.38平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 26.48平方メートル
2階 19.87平方メートル

物 件 目 録

4	所 在	田原市赤羽根町大石 55番地
	家屋 番号	55番の2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 139.08平方メートル 2階 46.37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	36.23平方メートル

(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 1
現 況 地 目	■山林（物件 1）
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 ■土地所有者が山林として、占有している。 ☐ 上記の者が農地として占有している。 ☐ 「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 平成 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 ■現況土地利用図（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

(4 枚目)

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 2				
現況地目	■宅地(物件 2) □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	■北側境界付近に祠がある。				
建物	物件 4				
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	■建物所有者 □その他の者 上記の者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	■主である建物の東側に、符号 1 の附属建物の北側に、差掛けがそれぞれある。 ■符号 1 の附属建物の北側にタンクがある。				
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

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1～4の所有者です。私は、物件4の主である建物に家族と一緒に居住しています。 2 物件3の主である建物、物件4の主である建物及び符号1の附属建物に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件3の主である建物、物件4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3の主である建物、物件4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1，2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に倉庫が建っていましたが、平成7年ころ、台風で倒壊して、残骸がそのまま残っている状態になっています。 7 昭和60年ころまで、物件3の主である建物の和室部分に居住していましたが、それ以降は、物件3の主である建物は、使用していません。

(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

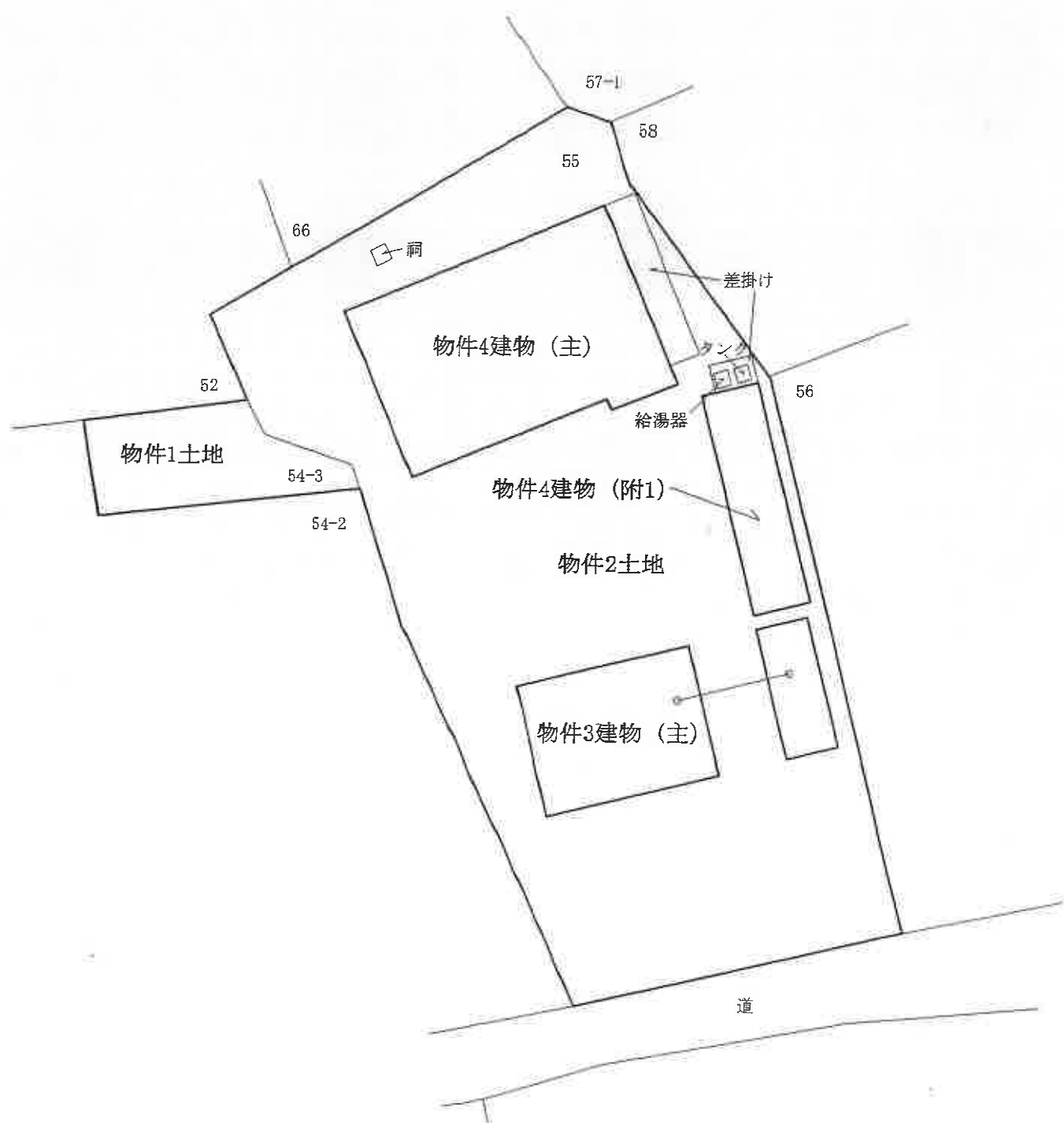
- 1 物件1～4の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、3～5枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、登記記録上、宅地であるが、現況、竹等の雑木が自生する山林となっている。債務者兼所有者の陳述によれば、平成7年ころまで倉庫（物件3の符号1の附属建物）が建っていたが、台風で倒壊して現存しないとのことである。現況、倉庫のものと思われる木材の破片等の残骸が認められた。物件1は、道路に接面しない無道路地であると思われる。なお、物件1は、現況、竹等の雑木が自生する山林となっており、立ち入ることができなかつたため、境界杭等を確認することができなかつた。
- 3 物件2は、物件3、4の敷地となっている。物件2は、南側が道路に接面している。物件2の南西角及び南東角には、いずれも一見して境界杭等を確認することができなかつた。なお、北西角及び北東角については、雑木等が繁茂して立ち入ることができなかつたため、境界杭等を確認することができなかつた。物件2の北側の一部はブロック塀で囲まれているが、物件2と56番の土地との境界、物件2と58番の土地との境界、物件2と57番1の土地との境界、物件2と66番の土地との境界、物件2と52番の土地との境界、物件1と物件2との境界、物件2と54番2の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 4 物件3の主である建物の1階物置3の天井が腐食して崩落している。
- 5 物件3の主である建物の2階は、立ち入ることができなかつたため、間取り等を確認することができなかつた。
- 6 物件3の符号1の附属建物は、滅失して現存しない。
- 7 物件4の主である建物の2階の一部は、立ち入ることができなかつたため、間取り等を確認することができなかつた。
- 8 物件4の主である建物の東側に差掛けがある。
- 9 物件4の主である建物は、建築後約58年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される。
- 10 物件4の符号1の附属建物の北側に差掛けがある。
- 11 物件4の符号1の附属建物は、建築後71年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される。
- 12 物件4の符号1の附属建物の北側にタンクがある。
- 13 物件2の北側境界付近に祠がある。
- 14 物件1、2は、不整形な形状をしており、周囲は、竹、雑木等が繁茂して立ち入りすることができない箇所が多く、隣接する周囲の土地との境界が不明確であることから、物件1、2の形状及び面積等、正確には、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。

(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) 13:20-13:40	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9月18日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (田原市役所)
6年9月27日 (金)	(郵便)	立入調査期日通知
6年10月17日 (月) 13:10-15:20	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
6年11月13日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
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。施錠されている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, 全戸不在で無施錠であったため, 立会証人を立ち会わせ, 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。		

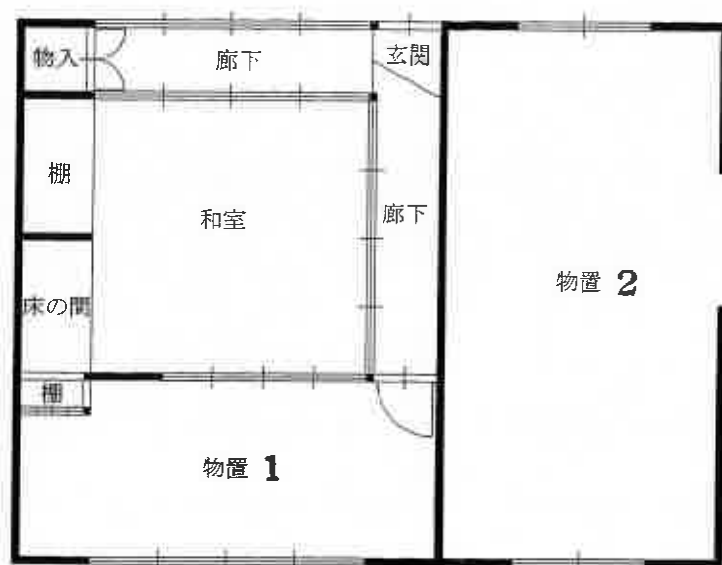
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)

物件3建物 (主) 1階

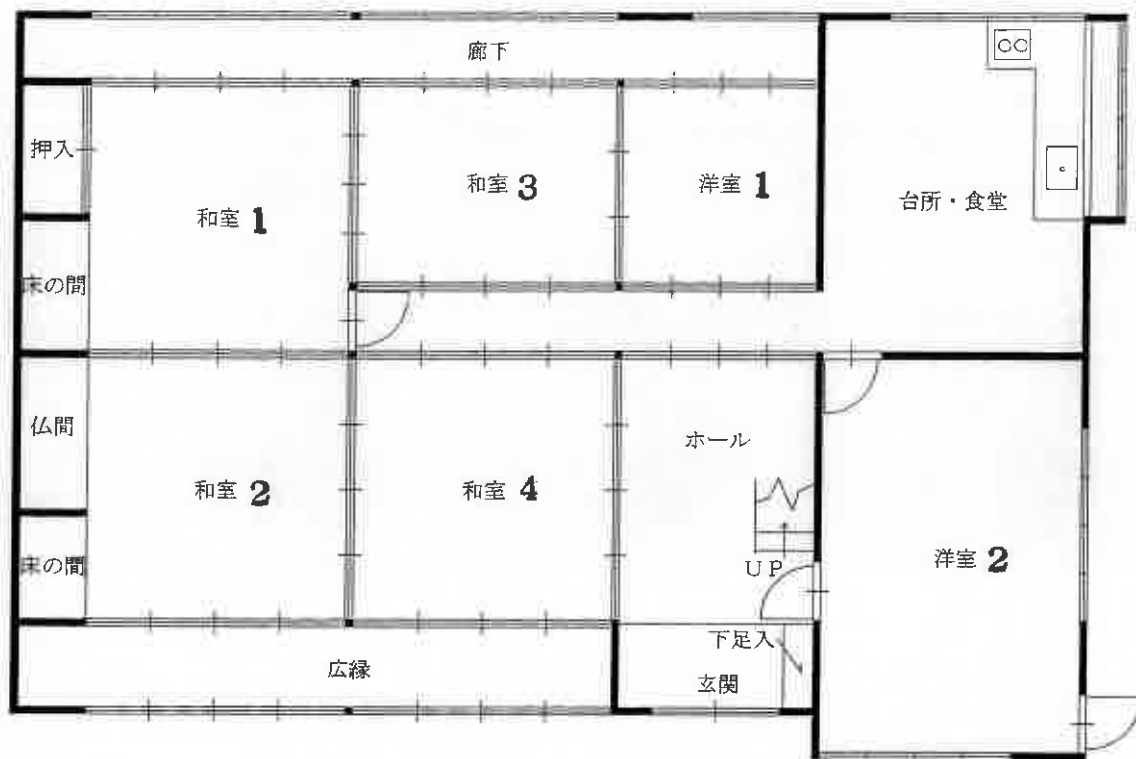


物件3建物 (主) 2階

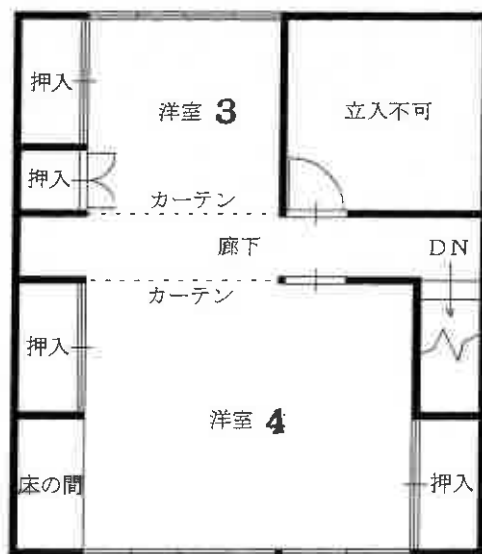


建物間取図 (概略)

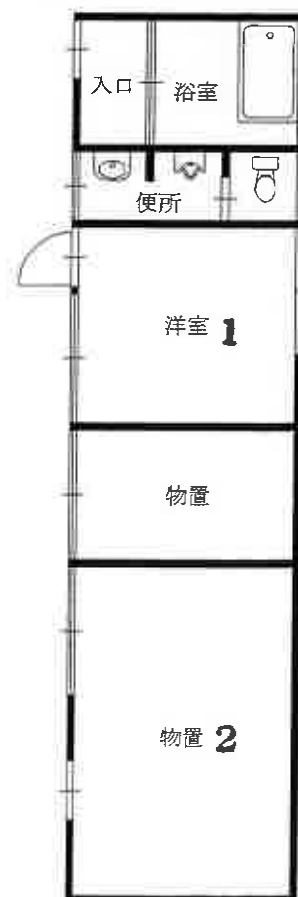
物件4建物 (主) 1階



物件4建物 (主) 2階



物件4建物 (附1)



物件3（主である建物）



①屋外の状況

物件2



②屋内の状況

和室

（物件3）

（主である
建物）



③屋内の状況
物置3の天井
の状況
(物件3)
(主である
建物)

物件4 (主である建物)



④屋外の状況

物件2



⑤屋内の状況
和室2
(物件4)
(主である
建物)



⑥屋内の状況
台所・食堂
(物件4)
(主である
建物)

物件 4 (符号 1 の附属建物)



⑦屋外の状況



⑧屋内の状況

浴室

(物件 4)

(符号 1 の

附属建物)



⑨屋外の状況
物件1付近の
状況



⑩屋外の状況

祠

令和 6年(ケ)第45号

令和 6年 8月16日 受 理

令和 6年10月 7日 現地調査

令和 7年 4月25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5,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金310,000円
物件2（土地）	金2,970,000円
物件3（建物）	金690,000円
物件4（建物）	金1,420,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の内訳価格は、物件3及び物件4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及び物件4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 地	在番 目 積 田原市赤羽根町大石 54番3 宅地 58.25m ²	「特記事項記載 のとおり」
2	所在地 地 地	在番 目 積 田原市赤羽根町大石 55番 宅地 901.43m ²	「同左」
3 (主)	所家屋番 種構 床面	在号 類 造 積 田原市赤羽根町大石 55番地 55番の1 物置 木造瓦葺2階建 1階 82.57m ² 2階 70.38m ²	「同左」
3 (附1)	(附属建物) 符種 構床 面	号 類 造 積 1 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 26.48m ² 2階 19.87m ²	「特記事項記載 のとおり」
4 (主)	所家屋番 種構 床面	在号 類 造 積 田原市赤羽根町大石 55番地 55番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 139.08m ² 2階 46.37m ²	「同左」
4 (附1)	(附属建物) 符種 構床 面	号 類 造 積 1 物置 木造瓦葺平家建 36.23m ²	「同左」
番号	特記事項		
1 3 (附1)	・現況は山林としての利用である。 ・現地調査において存在を確認できなかったため、評価対象外とする。		

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、2）

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8.6km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅を主体に周辺に山林も見られる既成住宅地域である。	
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% — 渥美半島県立自然公園普通地域
画地条件 (規模、形状等)	地積 959.68㎡ 間口 約17.2m、奥行 約42.5m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側現況幅員約4.3m舗装市道ほぼ等高接面する中間画地である。 (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、2土地は物件3建物及び物件4建物の敷地等として利用されている。(物件2土地上に物件3建物と物件4建物が建てられている)	
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 下水道：あり	
土壤汚染の可能性の調査	目視では土壤汚染等の形跡は見られず、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、登記簿謄本等によれば旧来より宅地等として利用されているが土壤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。 ・本件土地は市街化区域線引前の宅地であるが、建物の建築の可否等については担当課（愛知県東三河建設事務所建築課及び田原市役所建築課）に確認する必要がある。 ・物件4建物の北側に祠がある。 ・本件土地と周辺隣接地との境界は不明確であり、境界や面積等の確定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3)

区分	主である建物 ＜家屋番号55番の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）：年月日不詳新築（課税上建築年不詳） 経過年数：不明 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 その他 -
床面積（現況）	登記数量と同じ
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
保守管理の状況	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	・外壁の板が外れて壁に穴が開いている等、建物各所に著しい劣化が見られる。 ・調査時点において2階部分には立ち入ることができなかったため、詳細は不明である。 ・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。 ・関係者からの聴聞によれば、附属建物符号1は調査時点において既に倒壊しているとの事である。

(物件4)

区 分	主である建物 ＜家屋番号55番の2＞
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42年月日不詳新築 経 過 年 数：約58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 カラー鋼板等 内 壁 化粧合板等 天 井 化粧合板等 床 畳等 設 備 電気、給排水、LPガス そ の 他 －
床 面 積 (現 況)	登記数量と同じ
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	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	・建具の不具合や床のたわみ等、建物各所に著しい劣化が見られる。 ・調査時点において2階北東側の1室については施錠されており、立ち入ることができなかったため、詳細は不明である。 ・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。

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 29 年月日不詳新築 経 過 年 数：約 71 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、LP ガス そ の 他 ー
床 面 積 (現 況)	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途 物置 (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	・外壁の板が外れているほか便所入り口の扉のガラスが割れている等、建物各所に著しい劣化が見られる。 ・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。

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、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	10,400	0.90	58.25	1.00	550,000
2	10,400	0.90	901.43	0.90	7,590,000
合計					8,140,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,700 \text{ 円/㎡} & \times & 98.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/140 & = & 10,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし。

◇地域格差：街路条件1.01×交通・接近条件1.07×環境条件1.30＝1.40

イ 個別格差：形状0.90

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 3、4)

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
3		110,000	152.95	0.03	500,000
4	(主)	154,000	185.45	0.03	860,000
	(附１)	121,000	36.23	0.03	130,000
	合計				990,000

ウ 現価率：いずれも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3%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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	550,000	—	—	—
2	7,590,000	0.30	法定地上権	2,280,000
合計				2,280,000

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30%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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	550,000	—		0.80	0.70	310,000
2	7,590,000	−2,280,000		0.80	0.70	2,970,000
3	500,000	+730,000	0	0.80	0.70	690,000
4	990,000	+1,550,000	0	0.80	0.70	1,420,000
一括価格(合計)						5,390,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件2土地における土地利用権等価格については物件3建物及び物件4建物の1階床面積の割合に基づき案分した。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内に位置する築年数の古い中古建物付不動産の市場流通性等を考慮して20%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

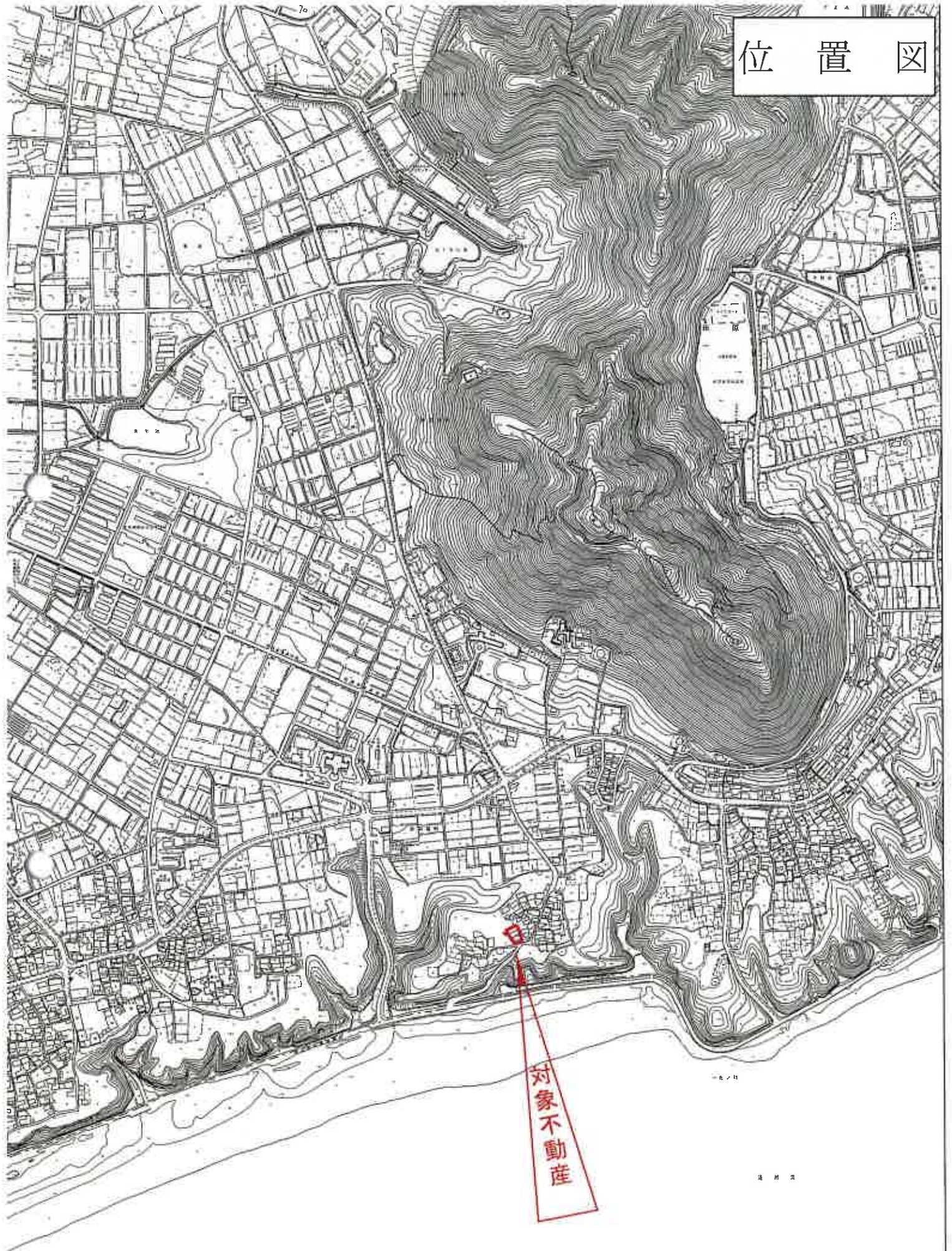
地域の概要：農家住宅を主体とする古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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



位置図



田原市役所 白図
縮尺 1:10,000

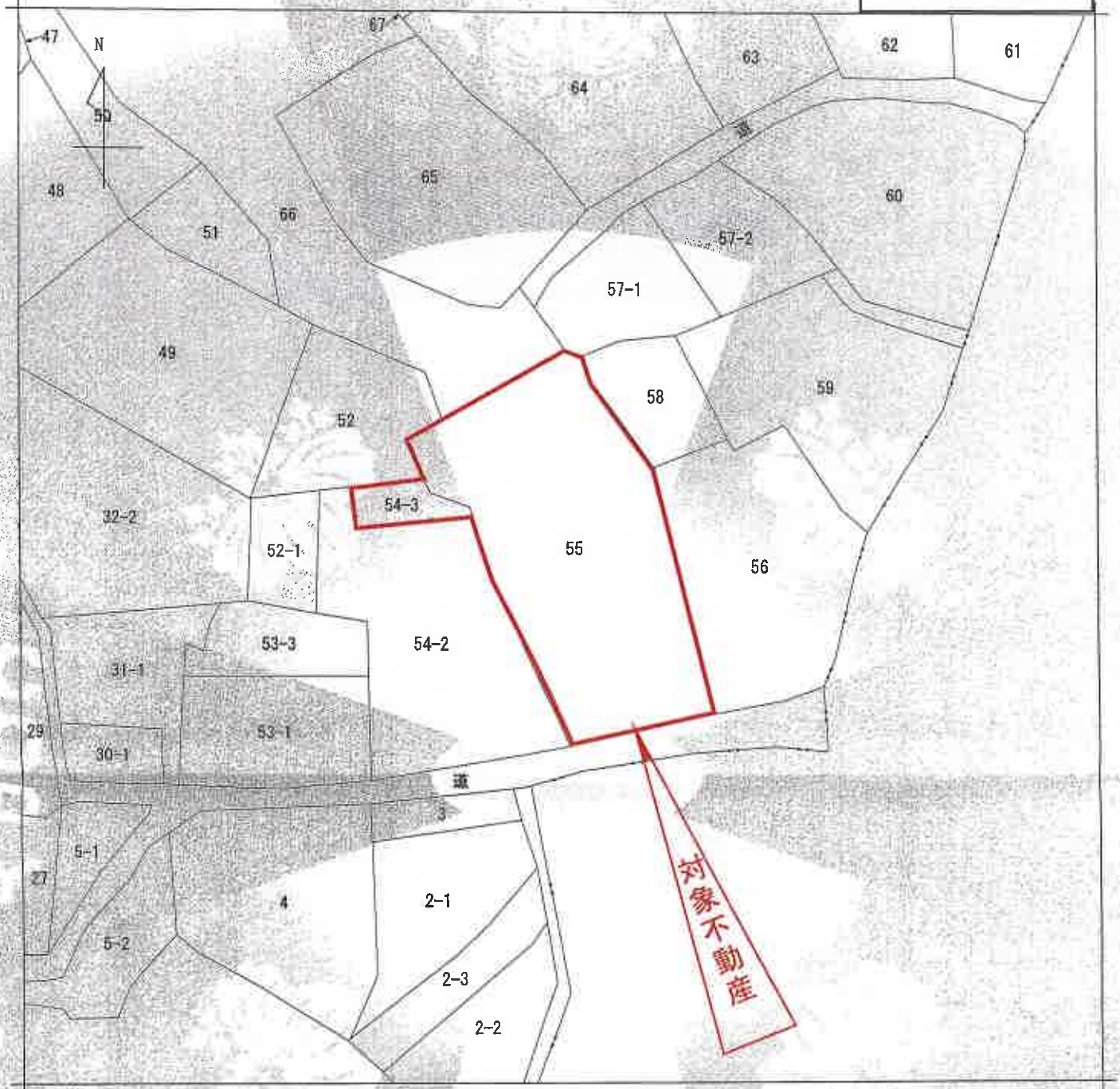
付近案内図

赤羽根町

田原市消防署
赤羽根分署

対象不動産

田原市役所 田原市都市計画基本図
縮尺 1:2,500



(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。



請求部	所在	田原市赤羽根町大石				地番	55番			
出力縮	1/500	精度区分		半蔵承継番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和34年3月31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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年6月18日

名古屋法務局

請求番号：12-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成5年10月13日

これは図面に記載され、この図面に記載されている。

(名古屋法務局登録支局管轄)

令和6年6月18日

名古屋法務局

登記簿

各階平面図

3030095

登記番号 55番の1

建物の存在 河津町及び河津町に所在する55番地

建物図面

成15年8月20日行政区域を河津町及び河津町と変更

(主)1階



面積表

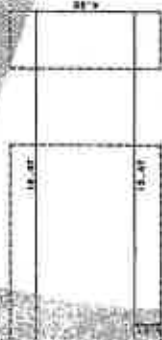
1 5.98 X 11.10 = 66.3780

2 6.98 X 11.10 = 77.4780

合計 143.8560

床面積 143.8560

(主)2階



面積表

4.55 X 15.47 = 70.3885

70.3885

床面積 70.3885

(符1)1階



面積表

4.65 X 5.46 = 25.4810

25.4810

床面積 25.4810

(符1)2階



面積表

3.61 X 11.10 = 40.0710

40.0710

床面積 40.0710

甲斐出保所
5.10.13
処理

相次 500

申請人

面積

作製年

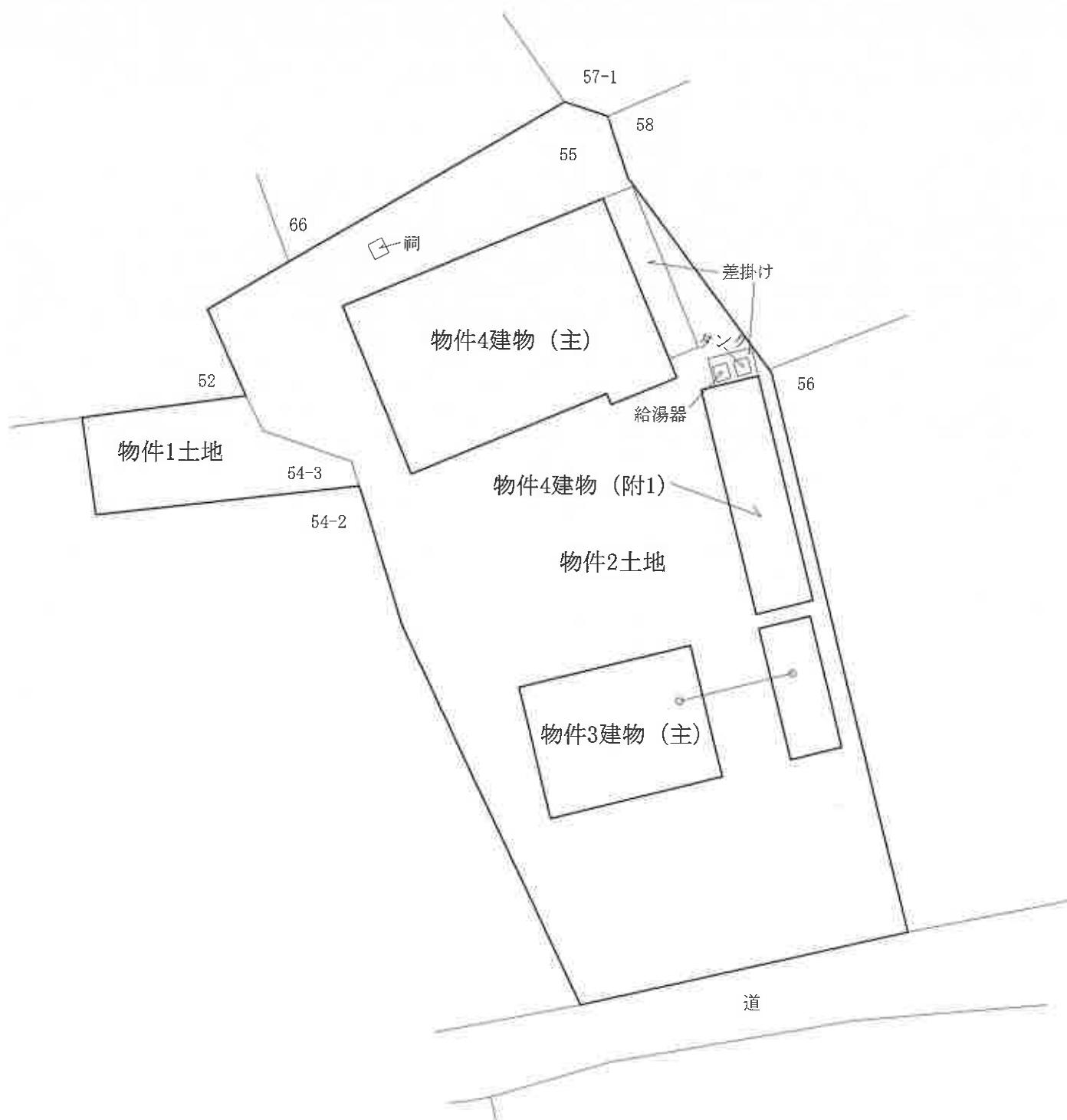
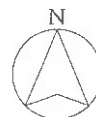
作製月

作製日

作製時

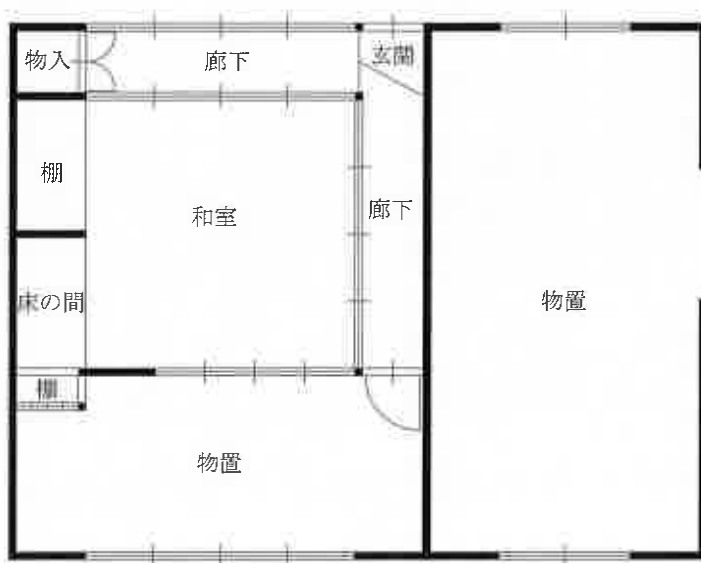
請求番号：12-2

土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)

物件3建物（主） 1階

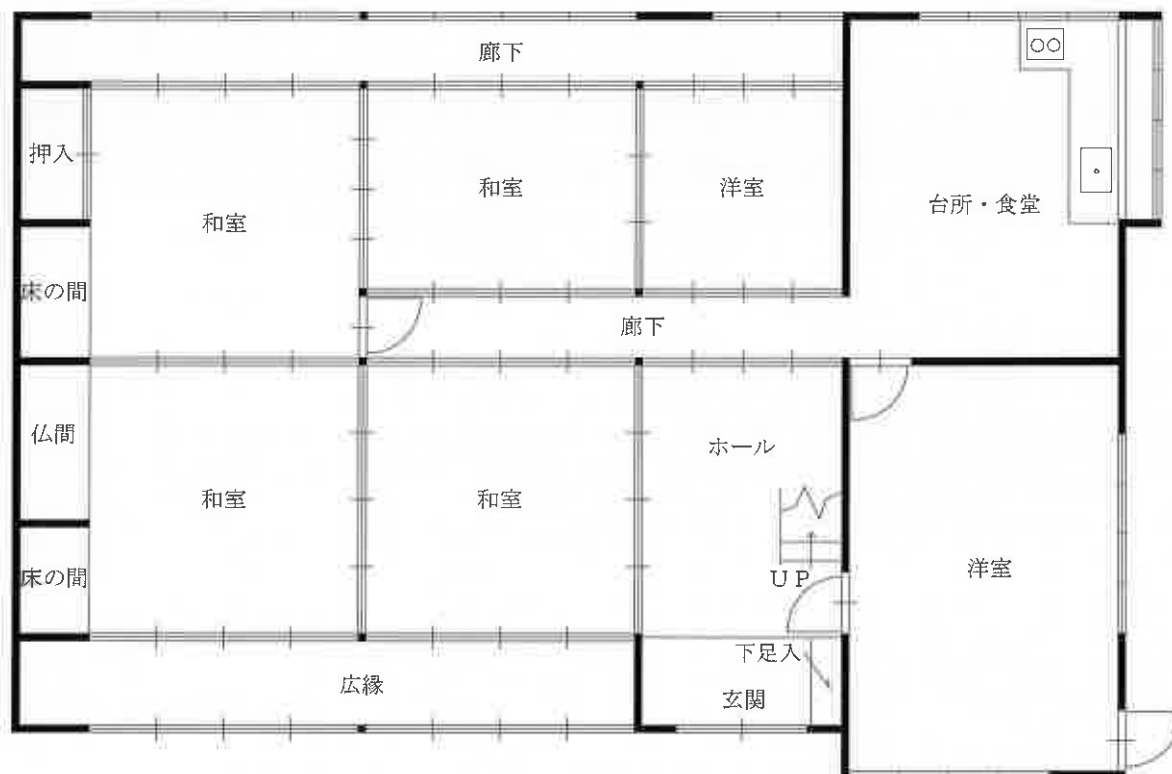


物件3建物（主） 2階

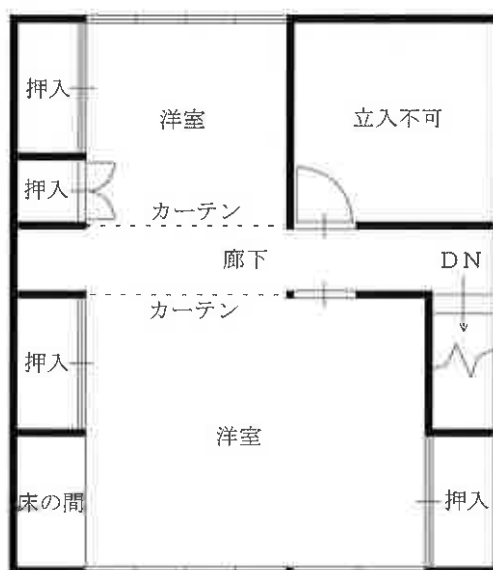


建物間取図 (概略)

物件4建物 (主) 1階



物件4建物 (主) 2階



物件4建物 (附1)





物件 1、2 土地

写真番号 1

物件 3 建物 (主)



写真番号 2

物件 1、2 土地