

<注意事項>

本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、
農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 9 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 8 年 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 8 年 5 月 13 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 8 年 3 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 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 12 月 9 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）
2～5☆	1,729,000 1,383,200	一括	345,800	87,588	0
2	986,300				
3	700				
4	700				
5	741,300				

物 件 目 録

2 所 在 田原市石神町泉
地 番 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2138.84 平方メートル

☆3 所 在 田原市石神町泉
地 番 8 番 2
地 目 畑
地 積 9.91 平方メートル

4 所 在 田原市石神町泉
地 番 8 番 3
地 目 豊川用水路
地 積 13 平方メートル

5 所 在 田原市石神町泉 8 番地 1
家屋 番号 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 156.18 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 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 2～5】

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

【物件番号 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記建物 種類：牛舎、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約 292.55 平方メートル）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 4】

地上権

目 的 工作物所有

存続期間 満 101 年

地代 全期間金 2611 円

支払期 契約の日と同時に全期間前払

地上権者 独立行政法人水資源機構

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2～5】

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 2】

隣地（地番 7 番、10 番 2）及び北側隣地との境界が不明確である。

【物件番号 3、4】

隣地（地番 10 番 1、10 番 2、10 番 3）及び北側隣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

2 所 在 田原市石神町泉
地 番 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2138.84 平方メートル

3 所 在 田原市石神町泉
地 番 8 番 2
地 目 畑
地 積 9.91 平方メートル

4 所 在 田原市石神町泉
地 番 8 番 3
地 目 豊川用水路
地 積 13 平方メートル

5 所 在 田原市石神町泉 8 番地 1
家屋 番号 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 156.18 平方メートル



令和 7 年(5)第 15 号

令和 7 年 4 月 11 日受理

令和 7 年 6 月 16 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 2・3・4・5)

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 田原市伊川津町沢 |
| | 地 | 番 | 16 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1685 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田原市石神町泉 |
| | 地 | 番 | 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2138.84 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田原市石神町泉 |
| | 地 | 番 | 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9.91 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 田原市石神町泉 |
| | 地 | 番 | 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 豊川用水路 |
| | 地 | 積 | 13 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 田原市石神町泉 8 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 8 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 156.18 平方メートル



(土地・建物用)

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2、3、4					
現況地目	☒ 宅地(物件2～4) ☐ 公衆用道路() ☐ 雑種地()					
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(A) ☐ その他の者 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 ☐ 「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	物件2土地南側に未登記目的外建物(牛舎)が存在し、物件2土地北側に簡易物置が存在する。 物件4土地は豊川用水路の地上権が設定されている。					
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 { 種類: ☐ ある 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「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						
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

目的外建物の概況 (物件2 関係)	
所 在	田原市石神町泉 8 番地 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 畜舎 (牛舎) ☐ 物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 2 9 2 . 5 5 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 5 年建築 ☐
建 築 者	☐ 不明 ☒ その他の者 (A の亡父親) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1. 建築時期について、公課証明書の記載を参考に昭和 4 5 年とした

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者株式会社エンゼルストーン代表者兼物件2土地乃至物件4土地及び物件5建物所有者)	1 私は物件5建物に妻と住んでいます。 2 物件5建物は私の亡父親が建ててから、室内のリフォーム工事等は行っていないが、約20年位前に外壁の塗装工事をしていると思います。 3 和室1及び和室2と繋がっている広縁の天井に雨漏りの跡がありますが、その他は大きな不具合はないと思います。 4 ペットは犬を一匹飼育していますが、玄関の外の犬小屋で飼育しており、室内で飼育はしていません。 5 煙草は、トイレで吸います。 6 物件2土地の北東側に簡易物置が置いてありますが、私の父親が設置したものと思います。物置内には相応の動産類が入っていると思います。 7 物件2土地の南東側に牛舎がありますが、牛の畜産は私の父が存命中の相当前に止めており、現在、牛舎は物置として使用しているだけです。 なお、牛舎として利用していた建物は、かなり老朽化が進んでいる状況と思われます。 8 物件2土地、物件3土地及び物件4土地の周囲の隣地との境界については、分かりません。 また、物件4土地は豊川用水路が流れていると思いますが、物件4土地は雑草に埋もれており、物件4土地の位置は分かりません。 豊川用水路は物件4土地の地下に埋設されていると思います。 9 今まで、近隣の方々と境界についてのトラブル等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 田原市農業委員会	(令和7年5月16日付け照会書に対する回答) (物件3土地について) 1 照会土地の現況地目 畑 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可又は5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる。) 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、 該当なし 4 転用許可がされていないときは、その旨 該当なし 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに变更している 場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当なし 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借 (小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期 該当なし 7 買受適格証明書の要否 要 8 その他、参考となる事項 市街化調整地域

(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2土地乃至物件4土地及び物件5建物の状況は土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2土地は物件2土地南側にある公道に接している南北長さ約50m程度の未舗装の道(通路)に接しており、道(通路)と接している部分が物件2土地上に存在している物件5建物及び未登記目的外建物である牛舎からの出入口となっている(土地建物配置図(概略)及び写真①参照)。

物件2土地と道(通路)は、ほぼ等高に接しており、物件2土地は不整形な地形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件2土地南西側隣地(地番7番)及び物件2土地北東側隣地(地番10番2)の境界には境界標及び境界の目印となるようなブロック塀等も存在しておらず、いずれも草木及び雑草が繁茂しており境界を確認することはできなかった。
- 4 物件2土地北側隣地との境界と思料される周辺は、竹林及び雑草が生い茂っており境界と思われる周辺を確認することができず、境界は不明である。

なお、物件2北側はほぼ崖に近い急傾斜の法地となっており、雑草も繁茂していることから、立ち入ることができなかった。

また、物件3土地及び物件4土地についても、周辺は大量の草木及び雑草が生い茂っている状況のため立ち入ることができなかったため、物件3土地東側隣地(10番1)との境界の状況を確認することができなかった。

物件2乃至物件4土地の各土地の境界を確定するためには、買受人は測量手続きが必要になると思われる。
- 5 物件2土地北東側の敷地上には簡易物置が雑草に埋もれて存在していた。

また、物件2土地の敷地上には、雑草に囲まれた状態の車両が3台置かれていた。
- 6 物件2建物の周囲は、生い茂った草木及び雑草に囲まれて、物件5建物の全景を撮影することができない状況であった。
- 7 物件5建物の和室1乃至和室3以外の各部屋、廊下及びホールには大量の動産類が残置されており、和室4及び洋室2については、室内の奥まで立ち入ることができない状況であった。

動産の処分が必要になる場合には、買受人は相応の処理費用を負担することになると思われる。
- 8 物件5建物の広縁の天井には、雨漏りによるものと思われる跡が見受けられ、天井の一部に汚れが見受けられた(写真⑧参照)。
- 9 物件5建物は天井及び壁の破損や床のたわみ等の不具合は、外観上は見受けられなかったが、物件5建物の壁及び床面等に汚損が散見され、経年以上に劣化している状況であると思われた。
- 10 物件5建物の和室2には、仏壇が存在した。
- 11 物件2土地南側に未登記目的外建物である牛舎(以下「牛舎」という)が存在している。
- 12 牛舎は長期間利保守管理も行われていない状況と見受けられ、老朽化しており、相応に劣化した状況であった。

牛舎内部は土面が剥き出しになっており、動産類が放置されたような状態で残置されていた。

本件牛舎を畜産施設等として使用収益するためには、買受人は動産の処理費用及び相応の改修工事費用等を負担することになると思料される。
- 13 占有関係は3枚目及び4枚目記載のとおりである。
- 14 物件4土地に下記の地上権が設定されている。

記

(地上権設定登記の内容)

- 1 昭和40年5月15日設定 名古屋法務局豊橋支局 昭和40年11月18日受付第4785号
 目的 工作物所有
 存続期間 満101年
 地代 全期間金2,611円
 支払期 契約の日から同時に全期間前払
 地上権者 さいたま市中央区新都心11番地2
 独立行政法人水資源機構

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月 9日(金) 9:05 — 9:10	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図・建物図面取得
R7年 5月16日(金) 11:00 — 11:30	目的物件所在地	物件確認、外観調査(写真撮影)、占有状況調査、 現況調査実施通知(A)
R7年 5月16日(金) 13:30 — 13:35	田原市農業委員会	農地等の照会書提出
R7年 6月 3日(火) 13:10 — 15:00	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影、占有状況調査、土 地概測、図面作成、評価人同行、A立会

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

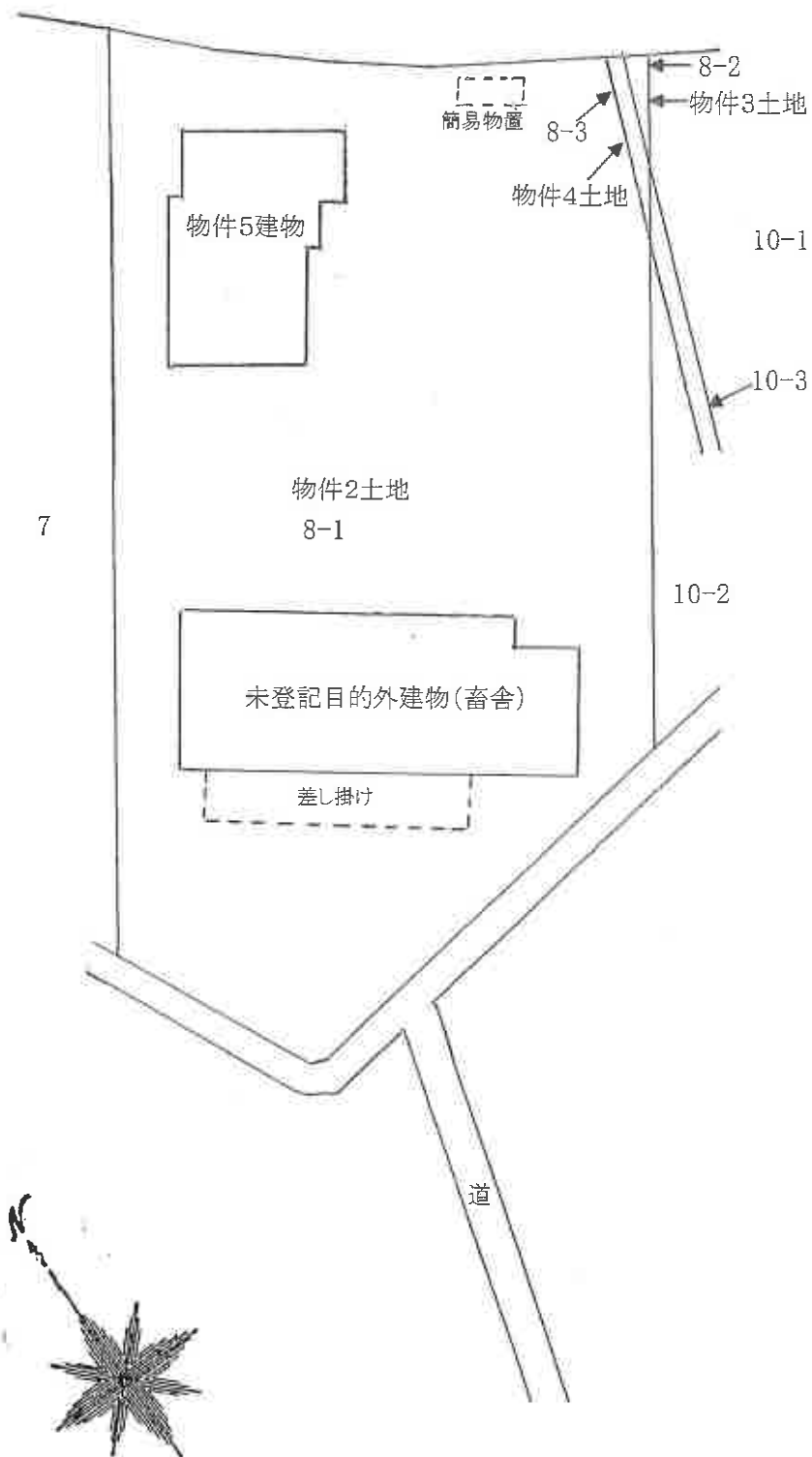
☐ 令和 年 月 日

目的物件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

(8 枚目)

土地建物配置図(概略)





建物間取図(概略)



(未登記目的外建物(牛舎))

①



物件2土地に北側で接続している道の北端から未登記目的外建物(牛舎)方向撮影

屋外の状況

(未登記目的外建物(牛舎))

②



物件2

屋外の状況

(// 枚目)

(未登記目的外建物(牛舎))

③



屋内の状況

(物件5建物)

④



物件2

屋外の状況

(12 枚目)

(物件 5 建物)

⑤



屋内の状況（玄関）

(物件 5 建物)

⑥



屋内の状況（ダイニングキッチン）

(/ 3 枚目)

(物件 5 建物)

⑦



屋内の状況（ダイニングキッチン（キッチン））

(物件 5 建物)

⑧



屋内の状況（広縁の天井の雨漏りによる汚損の状況）

(/ 4 枚目)

令和7年（ケ）第15号
令和7年4月14日受理
令和7年6月5日現地調査
令和7年6月26日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

物件2～5

評価人
不動産鑑定士

松島 教

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 1, 4 0 9, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 0 5 9, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 2～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 及び未登記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格あり、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 5 8 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
2	所 地 地 地 在 番 目 積	田原市石神町泉 8番1 宅地 2138.84m ²	特記事項の とおり
3	所 地 地 地 在 番 目 積	田原市石神町泉 8番2 畑 9.91m ²	同左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	田原市石神町泉 8番3 豊川用水路 13m ²	同左
5	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 造 面 積 在 番 目 積	田原市石神町泉 8番地1 8番1 居宅 木造瓦葺平家建 156.18m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2	下記の未登記目的外建物が存在する。 種 類：畜舎 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約292.55m ²		

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2～4）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方 道路距離約13.5km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中に、山林及び農家住宅が見られる地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 農業振興地域(農用地区域外) 渥美半島県立自然公園(普通地域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 2161.75m ² 間口 約30m	奥行 約60m 形状 ほぼ台形
接面道路の状況	南側にて有効幅員約2.2m～約2.5m未舗装道路(建築基準法上の道路)の北端に等高接面 上記接面箇所から分かれて、北西側隣地7番に至る道及び東側隣地10番2に至る道は、いずれも道の範囲を判別し難い。また、本件土地の北東側には山林が広がり、道の存在を確認することができない。これらの公図上で示された道は、いずれも建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：引込まれているが未接続(個別浄化槽を使用) ガス配管：なし	
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると畜舎及び住宅の敷地として利用されていたが、対象地における土壤サンプル調査を実施していないため、実際の土壤汚染の有無は不明である。	
特記事項	・物件3について買受適格証明を要す。小作人台帳記載の小作人はない。耕作放棄地である。 ・土地改良区の受益はない。 ・物件4は、豊川用水路であり、工作物所有を目的とする地上権が設定されている。 ・物件2は市街化調整区域線引後に宅地へ地目変更されている。 ・市街化調整区域に所在するため、建築等には都市計画法上の許可が必要である。建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：田原市役所(建築課) ・本件一体土地の北東端部は、雑木が繁茂する下り急斜面となっている。物件5建物建築部分の概ね北東側半分は、土砂災害警戒区域に該当する。物件2の北西端部は、雑木が繁茂する下り法面となっている。 ・土地の広範囲に雑草及び雑木が繁茂している。残置物が多く、庭石もある。 ・物件2～4の境界、隣地との境界は不明確である。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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6年6月15日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：合板、吹付等 内壁：クロス、合板、土壁等 天井：クロス、ボード、目透かし等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、浄化槽、プロパンガス等
床面積(現況)	156.18㎡
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	・ 広縁の天井に雨漏りの痕跡がある。 ・ 経年相応の汚損等が見られる。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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2～4）

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
2	6,040	0.53	2,138.84	0.70	4,793,000
3	900	0.30	9.91	1.00	3,000
4	900	0.30	13	1.00	4,000

計算結果の数値は千円未満を四捨五入する端数処理を行った。（以下同じ）

物件2

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 田原－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,950\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 164 = 6,040\text{円}/\text{㎡}$ （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1.07×交通接近条件0.93×環境条件1.65=1.64

イ 個別格差：接道状況0.90×規模・奥行・形状等0.82×敷地内高低差0.90
 $\times$ 線引後宅地0.80=0.53

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30%と査定した。

物件3～4

ア 標準画地価格：本件土地は農地・農業用水用地であり、規準すべき地価公示地等が存在しないため、取引事例、評価先例等を参考に地域分析等を行って査定した。

イ 個別格差

物件3～4：規模・形状、耕作放棄地等0.30

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

(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	154,000	156.18	0.08	1,924,000

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3年／(経済的残存耐用年数3年＋経過年数31年)}〕×(1－観察減価等30%)＝0.08

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
2	4,793,000	$0.30 \times 888.84\text{m}^2 / 2,138.84\text{m}^2$	物件5 法定地上権	598,000
		$0.30 \times 1,250\text{m}^2 / 2,138.84\text{m}^2$	目的外 法定地上権	840,000

イ 土地利用権等割合

物件5建物及び未登記目的外建物に係る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。また、各建物の配置等を考慮して、未登記目的外建物に係る土地利用権等の及ぶ範囲を約1,250㎡と判定し、残余部分には物件5建物に係る土地利用権等が及ぶものと判定した。

(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
2	4,793,000	－1,438,000	0	0.60	0.70	1,409,000
3	3,000		0	0.60	0.70	1,000
4	4,000		1,200	0.60	0.70	1,000
5	1,924,000	＋598,000	0	0.60	0.70	1,059,000
一括価格(合計)						2,470,000

ウ 占有減価修正

物件2～3：必要なし

物件4：地上権による減価率を30%と査定して控除した。

$4,000\text{円} \times 0.30 = 1,200\text{円}$

エ 市場性修正：第4特記事項等を考慮して査定した。

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

地価公示価格 田原ー15
所 在：田原市山田町御殿下5番2
価 格：9,950円/㎡
位 置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約1.9km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：769㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側幅員6.5m市道
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：農家住宅を中心とする既成住宅地域

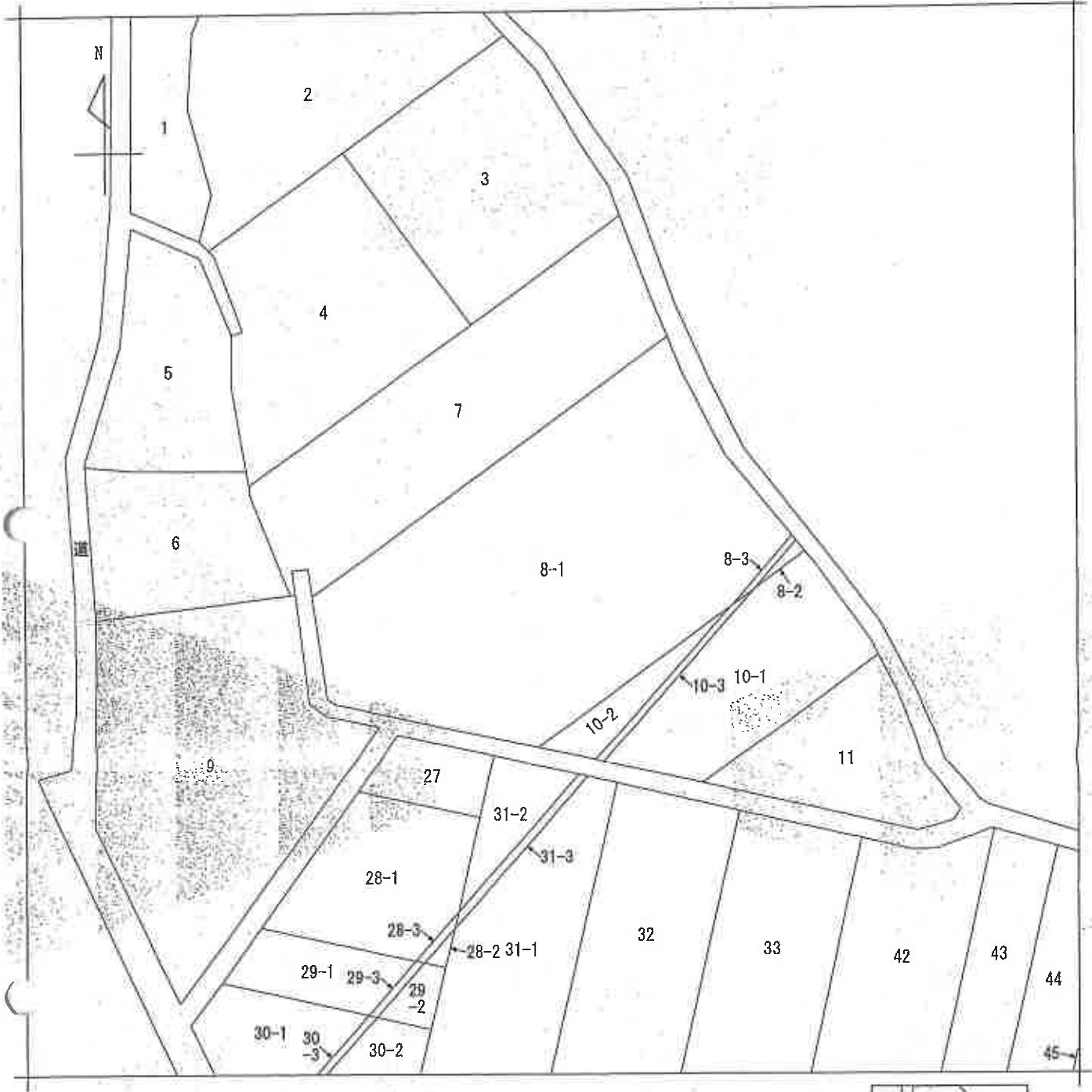
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 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





(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	田原市石神町泉				地番	8番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成1年10月2日		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。

令和7年5月9日
名古屋法務局豊橋支局
登記官



3070001

各階平面図

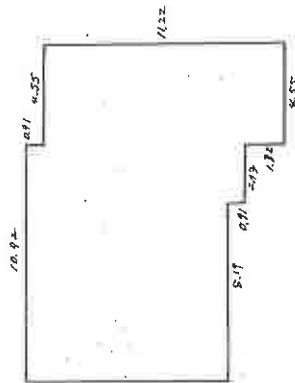
8-1

家屋番号

建物図面

建物の所在 瀬美郡瀬美町大字石神塚8番地1

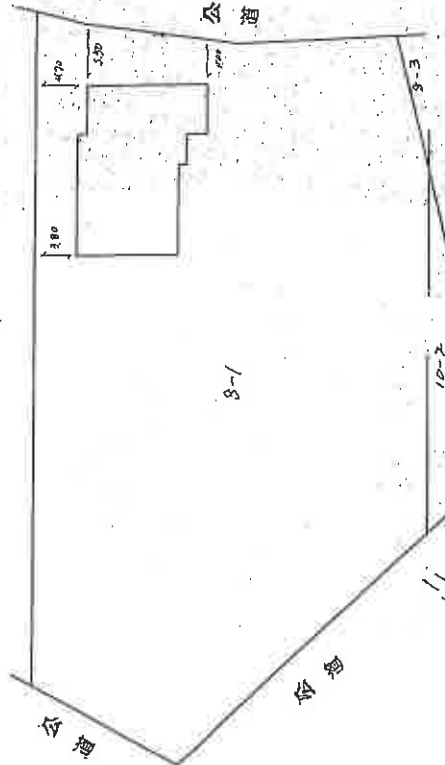
平成17年10月1日行政区画を田原市石神町と変更



求積

$$\begin{aligned} 0.91 \times 10.92 &= 9.9372 \\ 8.41 \times 15.47 &= 131.3403 \\ 0.91 \times 7.28 &= 6.6248 \\ 1.82 \times 4.55 &= 8.2810 \\ &= 156.1833 \end{aligned}$$

床面積 156㎡.18



(全頁専用)

作製者

(平成6年5月28日)

縮尺

1/250

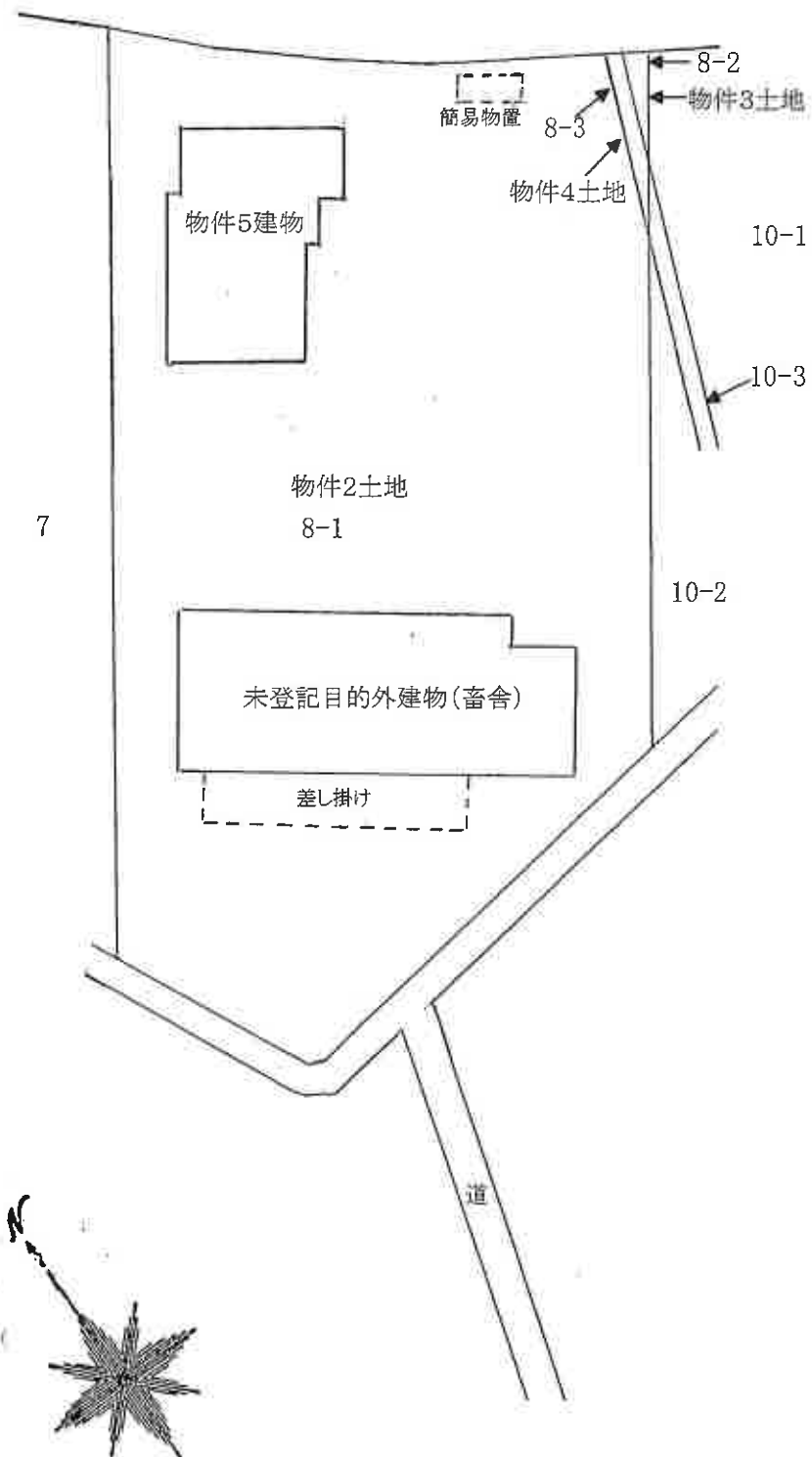
申請人

縮尺

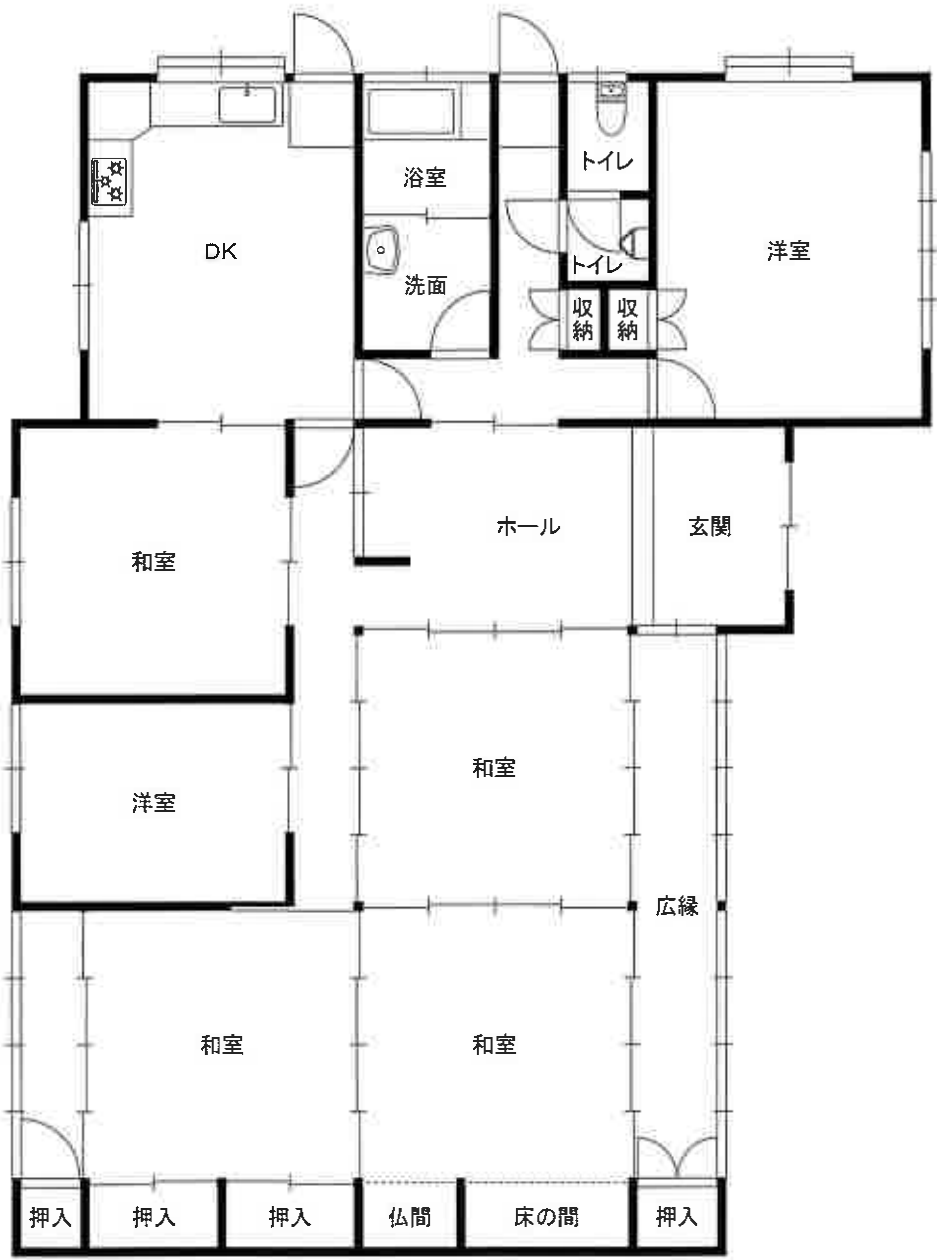
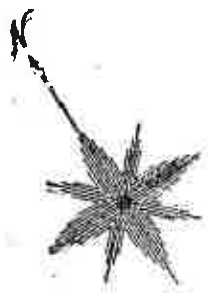
1/500

A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件 5 建物



写真撮影 (1)

物件 2 ～ 4 一体土地

未登記目的外建物



写真撮影 (2)

物件 2 ～ 4 一体土地