

<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 8年 5月19日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

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 7月22日から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 9月30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 8月12日 午前 9時00分から 令和 8年 8月12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 8年 5月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 田原市野田町平芝出口
 地 番 27番3
 地 目 宅地
 地 積 190.11平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆2 所 在 田原市野田町平芝出口
 地 番 28番1
 地 目 畑
 地 積 228平方メートル

3 所 在 田原市野田町平芝出口
 地 番 28番2
 地 目 宅地
 地 積 235.07平方メートル

4 所 在 田原市野田町平芝出口28番地2
 家屋 番号 28番2の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 64.02平方メートル
 2階 46.30平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 田原市野田町平芝出口28番地2

家屋 番号 28番2の2

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 40.67平方メートル
2階 41.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅兼倉庫

床 面 積 1階 約42.47平方メートル
2階 41.50平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 17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1～5】

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1、2、4、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】

隣地(地番27番2、29)との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番27番2、27番4、道(北西側))との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地(地番38番(道)、28番3、道(北西側))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 | 田原市野田町平芝出口 |
| | 地 番 | 27番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.11平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 畑 |
| 2 | 所 在 | 田原市野田町平芝出口 |
| | 地 番 | 28番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 228平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田原市野田町平芝出口 |
| | 地 番 | 28番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 田原市野田町平芝出口28番地2 |
| | 家屋 番号 | 28番2の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.02平方メートル
2階 46.30平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 田原市野田町平芝出口28番地2

家屋 番号 28番2の2

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 40.67平方メートル
2階 41.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅兼倉庫

床 面 積 1階 約42.47平方メートル
2階 41.50平方メートル



令和 7 年(7)第 69 号

令和 7 年 11 月 14 日受理

令和 8 年 1 月 14 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 大澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 田原市野田町平芝出口 |
| | 地 番 | 27番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市野田町平芝出口 |
| | 地 番 | 28番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 228平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田原市野田町平芝出口 |
| | 地 番 | 28番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 田原市野田町平芝出口28番地2 |
| | 家屋 番号 | 28番2の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.02平方メートル
2階 46.30平方メートル |
| 5 | 所 在 | 田原市野田町平芝出口28番地2 |
| | 家屋 番号 | 28番2の2 |

物 件 目 録

種 類	店舗・居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 40.67平方メートル 2階 41.50平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示					
土 地	/				
現況地目				<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 畑(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)	
形 状				<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)のとおり	
占有者及び占有状況				<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)				<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項					
建 物	物件5				
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約42.47平方メートル				
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 物件5建物について、上記の者が本建物を倉庫として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項	物件5建物1階倉庫の東側部分の物件4建物台所・食堂との通路部分に、約1.80平方メートル増築があり、未登記である。				
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>1 物件4建物には、私が家族で住んでいます。</p> <p>2 物件4建物は建築後、約57年経過している物件なので、いたる所に不具合があります。</p> <p>3 物件4建物1階の玄関の、台所、和室の各天井は雨漏りの影響で汚損しており、1階洋室2の天井は穴が開いて天板が崩落しています。</p> <p>4 また、物件4建物の2階の階段上の天井の一部も雨漏りの影響で穴が開いて天板が崩落しており、2階和室3も雨漏りの影響で天井が損傷しています。</p> <p>5 1階の各部屋の雨漏りの原因はよく分かりませんが、和室3の窓際の天井からの雨漏りの影響で、タンスの後ろで見えませんが、壁が剥がれ落ちて崩落して、その壁の隙間から雨水が流入したことが原因で物件4建物1階の和室2及び各部屋の天井に雨漏りが発生したのではないかと思います。</p> <p>6 物件4建物の所々に床のたわみが見受けられ、1階洋室1は床板が外れてしまっており、立ち入ることができない状態です。</p> <p>7 物件4建物2階の和室2の床は張り替えましたが、たわんでしまっているため、ベニヤ板を敷いて補強しています。</p> <p>8 物件4建物は、約20年以上前に1階の和室1の畳の畳替えをしたり洋室3の床を張り替えたり等のリフォーム工事を行いました、それ以降は改修工事等はありません。</p> <p>9 物件4建物2階には北西側と南東側にバルコニーが設置してありますが、海が近いので塩害の影響もあり、南東側バルコニーの鉄製手摺りと鉄製の昇降用の階段及び北西側のバルコニーの鉄製の手摺りは腐食しています。</p> <p>また、双方のバルコニーは老朽化が激しいので、ほとんど使用していません。</p> <p>10 物件4建物内でペットは飼育していませんし、煙草も吸いません。</p> <p>11 物件5建物は、20年以上前までは店舗兼住居として利用していましたが、今は、店舗部分は倉庫として利用しており、物件5建物で誰も生活していません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 田原市土地改良区 担当者	12 物件4建物の建築後、物件5建物の倉庫として利用している場所と物件4建物1階台所・食堂の北西側を連結して通路を造作して双方の建物内で往来できるようにしました。
	13 物件5建物2階は家財道具等が山積しており、人が出入りできるような状態ではないと思います。
	14 物件5建物は、相当古い建物で老朽化が激しいことから、大きな地震が発生した場合には相当程度の損傷が生じることになるかもしれません。
	15 物件3土地は、南西側隣地(地番28番3)の方が、事情を知らなかったと思いますが、コンクリートの塀を建てた時に道路部分に一部越境して建てたため、道路を一部付け替えたと思います。 また、詳しくは分かりませんが、隣地のコンクリートの塀が物件3土地に一部越境しているのかもしれない。
	16 物件2土地及び物件3土地の北西側が道路となっておりますが、どこが道路との境界なのかは分かりません。
	17 なお、隣地の方々とは、境界等のトラブルとかはありません。
	18 物件2土地と南東側隣地の地番27番4との境界は側溝があるのでその辺りが境界になるのではないかと思います。
	19 物件2土地の南東側隣地の地番27番2との境界は植木が並んで植えてある辺りだと思いますが、植木は隣地の方の所有ですので、植木より北西側が境界になるのではないかと思います。
	20 物件1土地と南東側隣地の地番27番2土地との境界は分かりませんが、畑として利用している場所が物件1土地なので、畑と地番27番2土地上の建物の壁面の植え込みの辺りが境界になると思いますが境界は分かりません。
	21 物件1土地及び物件2土地は畑として利用しており作物を栽培していますが、規模は小さいので、賦課金の負担はありません。
	1 物件2土地は地目は畑ですが、賦課金の負担はありません。

(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
<p>■ 豊川総合用水土地改良区 担当者</p> <p>■ 田原市農業委員会</p>	<p>1 物件2土地は、賦課金の負担はありません。</p> <p>(令和7年11月21日付け照会書に対する回答) (物件2土地について)</p> <p>1 照会土地の現況地目 畑</p> <p>2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請又は5条許可申請が必要(いずれもの許可も認められる。)</p> <p>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</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 該当なし</p> <p>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変更している場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当なし</p> <p>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</p> <p>7 買受適格証明書の要否 要</p> <p>8 その他、参考となる事項 都市計画法：市街化調整地域</p>

(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土地乃至物件3土地(以下「本件土地」)という並びに物件4建物及び物件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 本件土地の地形は不整形であり、物件3土地が南西側道路の田原市所有の地番38番(道路)及び道路とほぼ等高に接しており、物件1土地が南東側の道路とほぼ等高に接している。
なお、物件4建物及び物件5建物に出入りするためには、物件3土地と南西側で接している道路側の敷地を利用することになるとと思われる。
- 3 物件1土地及び物件2土地は耕作地として利用されており、農作物が栽培されていた。
- 4 物件3土地上に物件4建物及び物件5建物が存在している(土地建物配置図(概略)参照)。
- 5 法務局備付け公図によると、物件2土地及び物件3土地の北西側が道となっているが、物件2土地及び物件3土地と道との境界は不明である。
現状は、道路のように整地された状態ではないが、人が往来することができる通路のような状況になっている。
- 6 物件2土地及び北東側隣地(地番27番4)との境界と思われる辺りには側溝が見受けられたが、境界標等は見当たらず境界は不明である。
- 7 物件2土地南東側隣地(地番27番2)との境界と見受けられる辺りは、植木が植えられており、当該周辺が境界ではないか見受けられたが、境界標等は見当たらず境界は不明である。
- 8 物件1土地北東側隣地(地番27番2)との境界には、植木が並べて植えられている場所が見受けられ、当該付近が境界ではないと思われたが、境界標等は見当たらず境界は不明である。
- 9 物件3土地南側隣地(地番28番3)とはブロック塀で区画されており、物件1土地隣地(地番28番3)及び道路と交差している場所に境界標のような埋設物が見受けられる。
なお、隣地(地番28番3)土地上のブロック塀が物件3土地上に越境しているように見受けられたが、物件3土地と隣地と境界の場所が狭隘であり立ち入ることができなかつたため、越境の状況の詳細は不明である。
なお、物件1土地及び南側隣地(地番28番3)及び物件1土地南西側隣地(地番29番)との境界と思われる場所は、ブロック塀で区画されているが境界標等は見当たらず境界は不明である。
- 10 上記5乃至9記載のとおり、道との境界及び各隣地との境界については境界の標目となる境界標等が見当たらなかつたため境界は特定することができない状況であることから、各隣地との境界の確定及び面積の確定のためには専門家による調査及び測量手続きが必要になるとと思われる。
- 11 物件4建物は関係人の陳述等記載のとおり、1階及び2階の各部屋の天井の雨漏りが散見され一部は天板が崩落して穴が開いている場所も見受けられた。
また、床の軋み及びたわみも散見され、壁等の汚損も見受けられ、物件4建物は経年以上に劣化した状況であると見受けられた。
- 12 物件4建物内には、債務者兼所有者及びその家族の家財道具及び動産類が多数存在していた。
物件4建物1階和室1に仏壇が置かれていた。
- 13 物件4建物を使用収益するためには、天井及び床面の全面的な改修工事が必要になると思われ買受人が物件4建物を使用収益するためには、相応の費用を負担することになるとと思われる。
- 14 物件5建物の1階は倉庫として利用されていると見受けられた。
物件5建物2階は大量の動産類が無造作に放置された状態で残置されており人の出入りが無い状況であると見受けられた。
物件5建物の1階及び2階の各部屋は老朽化も激しく、物件4建物の劣化以上に劣化した状況であると見受けられ、買受人が物件5建物を使用収益するためには、多額の改修工事費用を負担することになると思料される。
- 15 また、物件4建物及び物件5建物の外壁の塗装は剥がれ落ちて劣化した状況となっていることから、買受人は外壁塗装等の相応の規模の改修工事が必要になるとと思われる。
- 16 物件4建物及び物件5建物は物件4建物1階台所と物件2建物1階倉庫の各々から往来できる構造になっており、連結部分が増築されており当該増築部分は未登記である。
物件4建物及び物件5建物の通路部分は約50cm程度の段差があり、物件4建物の方が高い位置にある。
- 17 物件2土地については、競売手続の入札に当たり、買受適格証明書を要することになる。

18 占有関係は3枚目及び4枚目記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

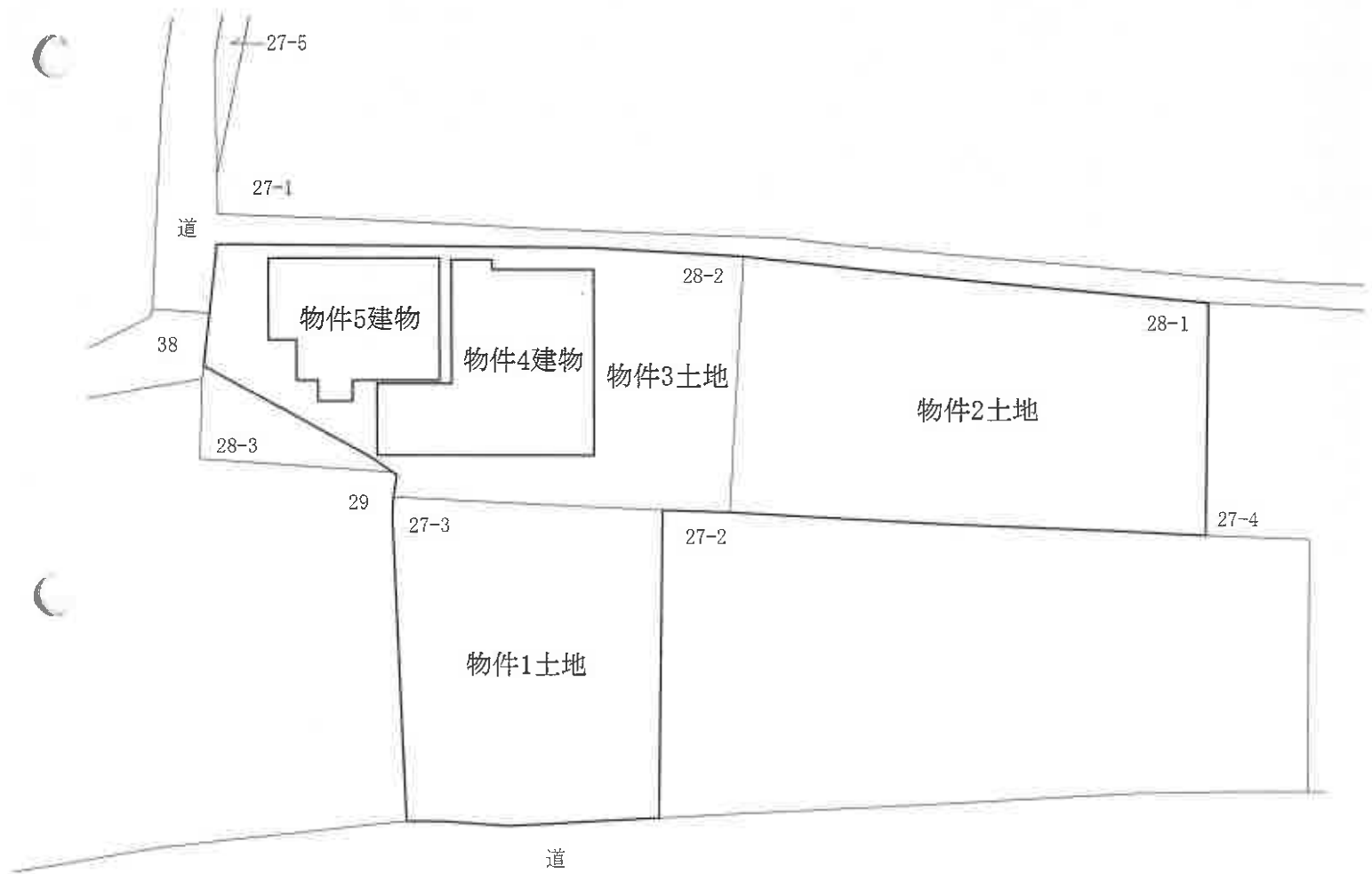
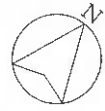
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月20日(木) 9:00 - 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11月21日(金) 10:30 - 11:00	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知及び実施期日協議(債務者兼所有者)
R7年11月21日(金) 11:25 - 11:35	田原素農業委員会	照会書(農地の現況について回答書依頼)
R7年12月3日(水) 13:30 - 15:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者兼所有者立会
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。 執行手続の適正確保のため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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会わせて建物内に立ち入った。		

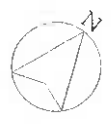
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり


(10 枚目)

土地建物配置図 (概略)



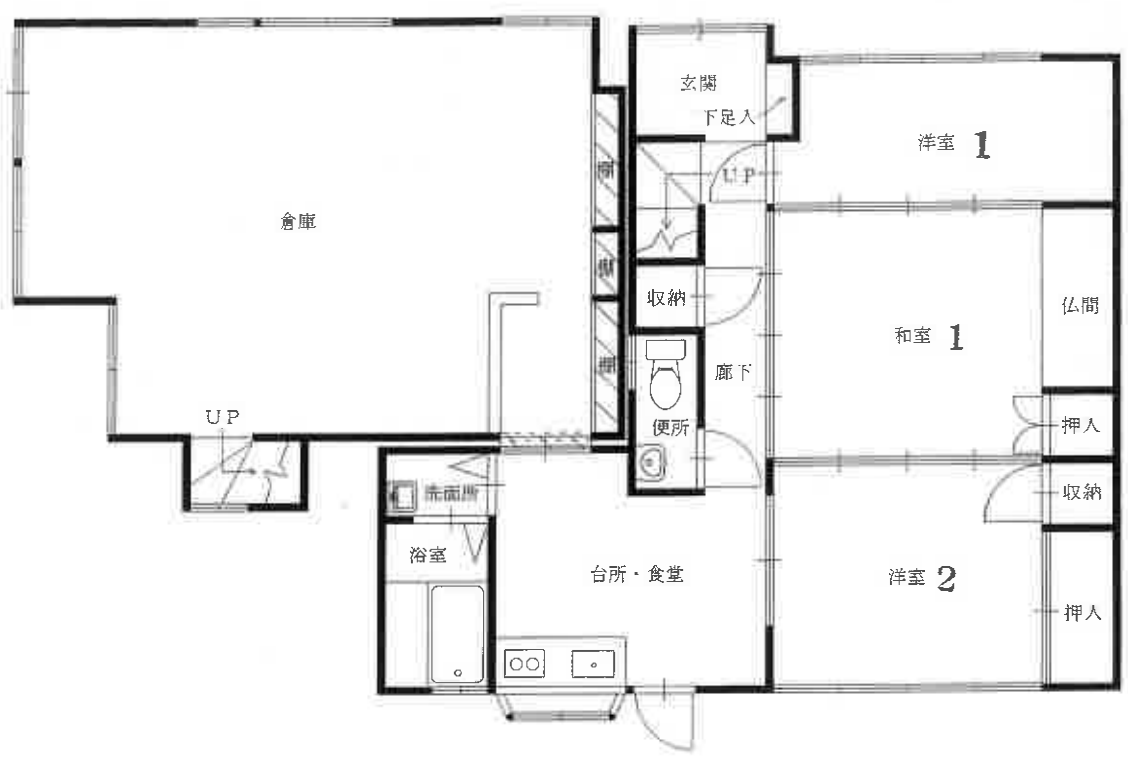
建物間取図 (概略)



 未登記増築部分

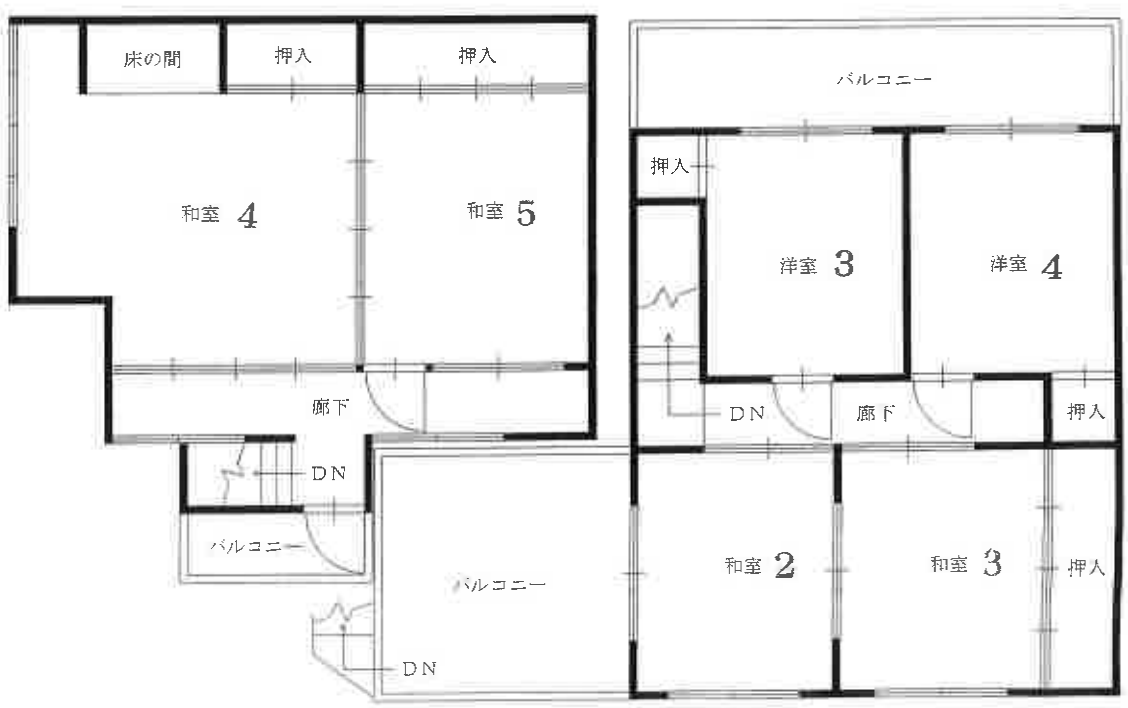
物件5建物 1階

物件4建物 1階



物件5建物 2階

物件4建物 2階



(物件 5 建物 物件 4 建物)

①



物件 1

屋外の状況

(物件 4 建物 物件 5 建物)

②



道

物件 3

屋外の状況 (物件 3 土地及び道との状況 (境界は不明))

(物件4 建物)

③



屋内の状況 (1階 洋室2)

(物件4 建物)

④



屋内の状況 (1階 洋室2 (雨漏りにより天井の天板が崩落した状況))

(14 枚目)

(物件4建物)

⑤



屋内の状況 (1階 台所・食堂)

(物件4建物)

⑥



屋内の状況 (1階 台所・食堂 (キッチン台))

(15 枚目)

(物件5建物)

⑦



未登記増築部分 (物件4建物 (1階 台所・食堂) との通路部分)
屋内の状況 (1階 倉庫 (未登記増築部分))

(物件5建物)

⑧



屋内の状況 (1階 倉庫)

(16 枚目)

(物件5建物)

⑨



屋内の状況 (2階 廊下)

(物件5建物)

⑩



屋内の状況 (2階 和室4)

(17 枚目)

令和 7年(ケ)第69号

令和 7年11月17日 受 理

令和 7年12月 3日 現地調査

令和 8年 1月22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 2, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 5 5 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2 5 0, 0 0 0 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3の内訳価格は、物件4及び物件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4及び物件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 地目 地積	田原市野田町平芝出口 27番3 宅地 190.11m ²	「特記事項記載のとおり」
2	所在地 地目 地積	田原市野田町平芝出口 28番1 畑 228m ²	「同左」
3	所在地 地目 地積	田原市野田町平芝出口 28番2 宅地 235.07m ²	「同左」
4	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	田原市野田町平芝出口28番地2 28番2の1 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 64.02m ² 2階 46.30m ²	「同左」
5	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	田原市野田町平芝出口28番地2 28番2の2 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 40.67m ² 2階 41.50m ²	「特記事項記載のとおり」
番号	特記事項		
1 5	<p>登記上の地目は宅地であるが、現況は畑として利用されている。</p> <p>登記上の種類は店舗・居宅であるが、現況は居宅兼倉庫として利用されている。</p> <p>1階に未登記部分が概測で約1.80m²あり、床面積は1階約42.47m²、2階41.50m²、合計約83.97m²である。</p>		

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1～3）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約8.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が建ち並び周辺に農地等も見られる既成住宅地域	
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 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% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 653.18㎡ 間口 約3.0m、奥行 約44.3m 形状 不整形	
接面道路の状況	南西側標準幅員約4.0m舗装市道及び南東側幅員約5.3m舗装市道、北西側幅員約1.0m未舗装道路とほぼ等高接面する三方路地（南西側及び南東側道路は建築基準法上の道路であるが、南西側道路は幅員4m未満の部分については所謂セットバックが必要である。また北西側道路は建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件3土地は、物件4及び物件5建物の敷地等として利用されている。また物件1及び物件2の土地は畑としての利用である。	
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、過去にから現在まで現況の利用方法が継続しているものと推測されるが、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件土地と周辺隣接地との境界は不明確であり、南西角付近については南西側隣接地（28番3）の土地上のブロック塀等が本件土地に越境している可能性を有するが、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。 また北西側道路についても周辺隣接地との境界は不明確であり、幅員等の確定には専門職による調査が必要である。 ・担当課（田原市役所建築課）に聴聞した結果、物件1土地及び物件3土地は市街化区域線引前の宅地であるとの回答であった。なお建物の建築の可否等については担当課に確認する必要がある。 	

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・物件1土地については令和7年度固定資産公課証明書上、一部が畑とされている。・田原市農業委員会に聴聞した結果、物件2土地については買受適格証明書が必要である。（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり） |
|--|--|

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

区分	主である建物 <家屋番号28番2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) 昭和43年 9月10日新築 経過年数 約57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 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 コンクリートパネル 内壁 塗壁等 天井 化粧合板等 床 フローリング等 設備 電気、給排水、ガス等 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 7DK (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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の外壁の塗装が剥れ落ち、著しく劣化している。また建物内部も1階及び2階の各部屋の天井に雨漏りの跡が見られるほか、1階南東側洋室の天井が剥がれており、1階和室の床にたわみが見られる等経年を超える劣化が見られる。 ・2階バルコニーについては屋外階段も設置されていたが、立ち入ることができなかった。 ・物件5建物と一部一体化しており、台所北東側の扉から物件5建物の1階に出入り可能である。 ・屋内に多数の動産が残置されている。 ・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。

(物件5)

区分	主である建物 <家屋番号28番2の2>
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 昭和29年建築(課税上) 昭和年月日不詳変更、増築(登記上) 経過年数 約72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 瓦葺 外壁 カラー鋼板等 内壁 化粧合板等 天井 ボード等 床 コンクリート等 設備 電気、給排水等 その他 -
床面積(現況)	概測約83.97㎡
現況用途等	現況用途 居宅兼倉庫 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の外壁が剥れ落ちているほか一部損傷も見られる等著しく劣化している。また建物内部も2階和室の天井に雨漏りの跡が見られる。なお屋内に多数の動産が残置されており、2階の和室及びバルコニーについては立ち入ることができなかった。 ・物件4建物と一部一体化しており、倉庫南東側の扉から物件4建物の1階に出入り可能である。 ・1階に未登記増築部分が約1.80㎡あり、床面積は1階約42.47㎡、2階41.50㎡、合計約83.97㎡である。床面積等の確定に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。

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1～3)

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	16,200	0.76	190.11	1.00	2,340,000
2	1,000	0.86	228	—	200,000
3	16,200	0.76	235.07	0.90	2,600,000
合計					5,140,000

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)

<物件1、3>

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 田原 (県) -5

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$19,000 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/117 = 16,200 \text{ 円/㎡}$$

(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：形状0.76×三方路地1.02×整地費用0.98=0.76

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。

<物件2>

ア 標準画地価格

本件土地は農地であり、規準とすべき同種別の地価公示地等は存しないため、周辺類似の取引価格等を比較考量し、農地としての収益性等も参酌の上、近隣地域における農地としての標準価格を1㎡当たり1,000円と査定した。

イ 個別格差：農道の状態 (0.95) ×規模 (0.90) =0.86

ウ 地積：登記数量による。

(2) 建物価格 (物件4、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
4	198,000	110.32	0.05	1,090,000
5	154,000	83.97	0.03	390,000

ウ 現価率：耐用年数を越えた建物であり、維持管理の状態等に基づき物件4建物については5%、物件5建物については3%と査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
			イ	
1	2,340,000	—	—	—
2	200,000	—	—	—
3	2,600,000	0.30	法定地上権	780,000
合計				780,000

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	2,340,000	—	/	0.50	0.70	820,000
2	200,000	—	/	0.50	0.70	70,000
3	2,600,000	-780,000	/	0.50	0.70	640,000
4	1,090,000	+470,000	0	0.50	0.70	550,000
5	390,000	+310,000	0	0.50	0.70	250,000
一括価格(合計)						2,330,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件4建物及び物件5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：中古建物付で農地を含む不動産の市場流通性の低下等を考慮して、50%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）－5

所 在：田原市野田町籠田64番1

価 格：19,000円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：489㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東6m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

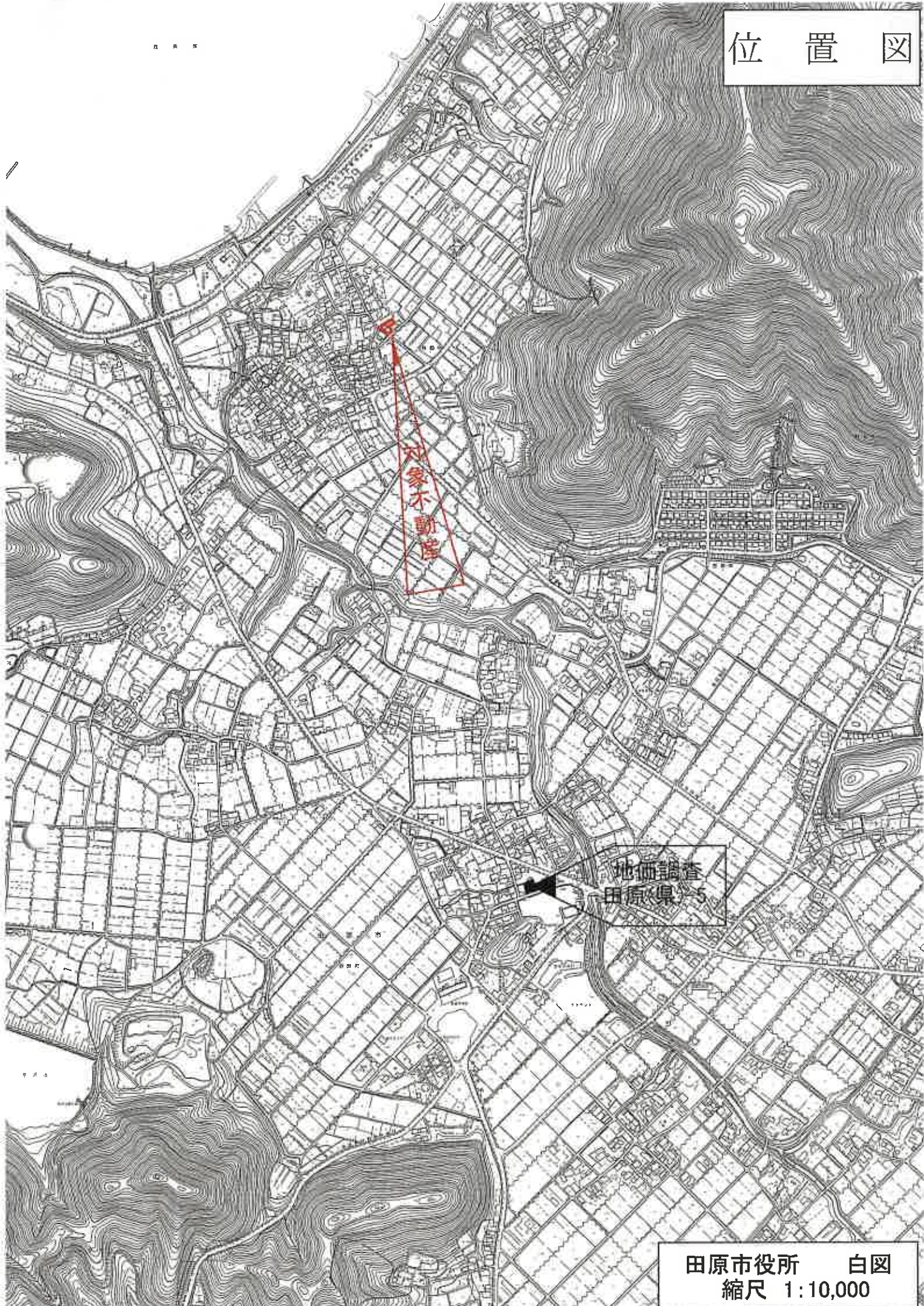
地域の概要：農家住宅のほか一般住宅も見られる旧来からの住宅地域

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

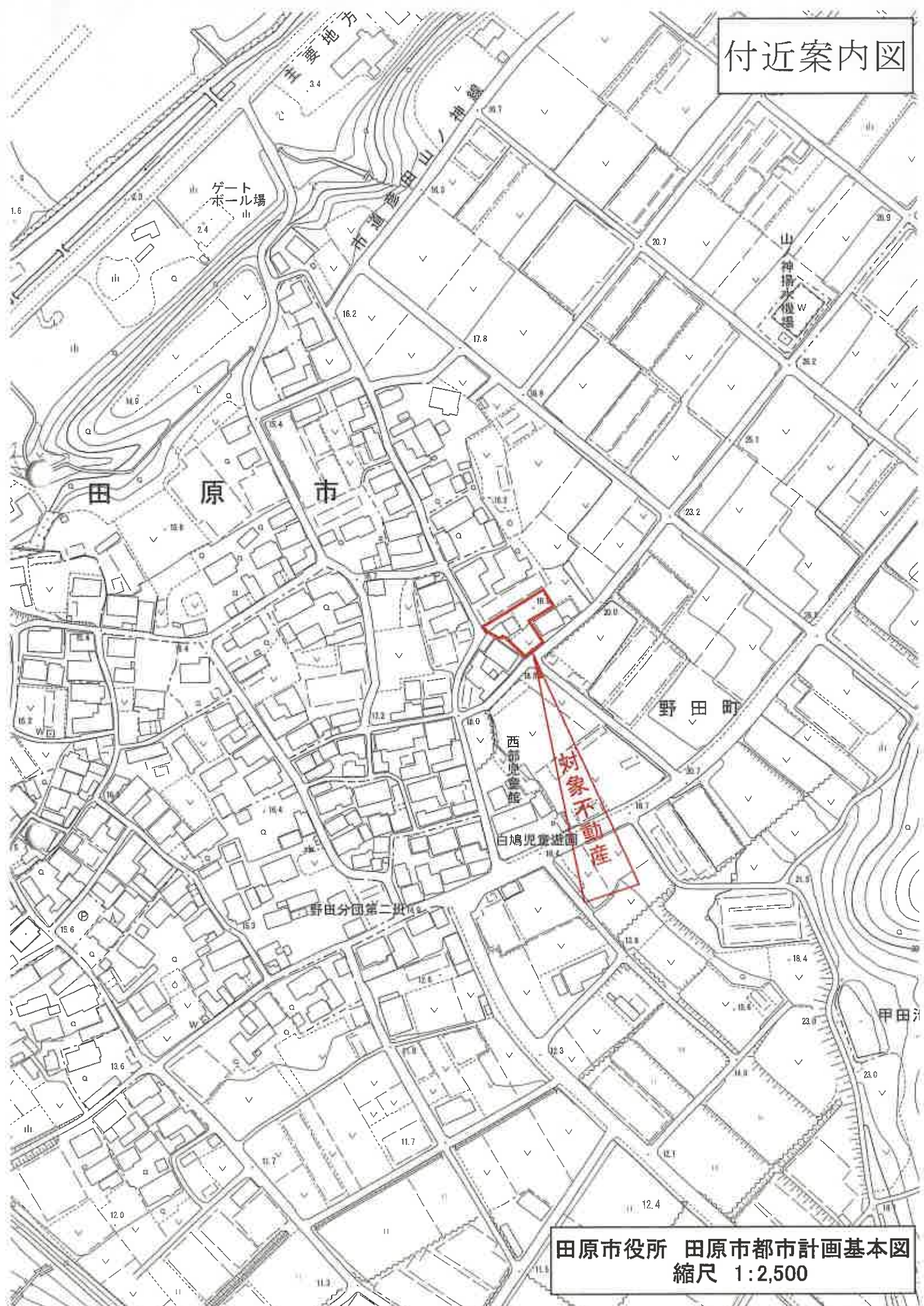


対象不動産

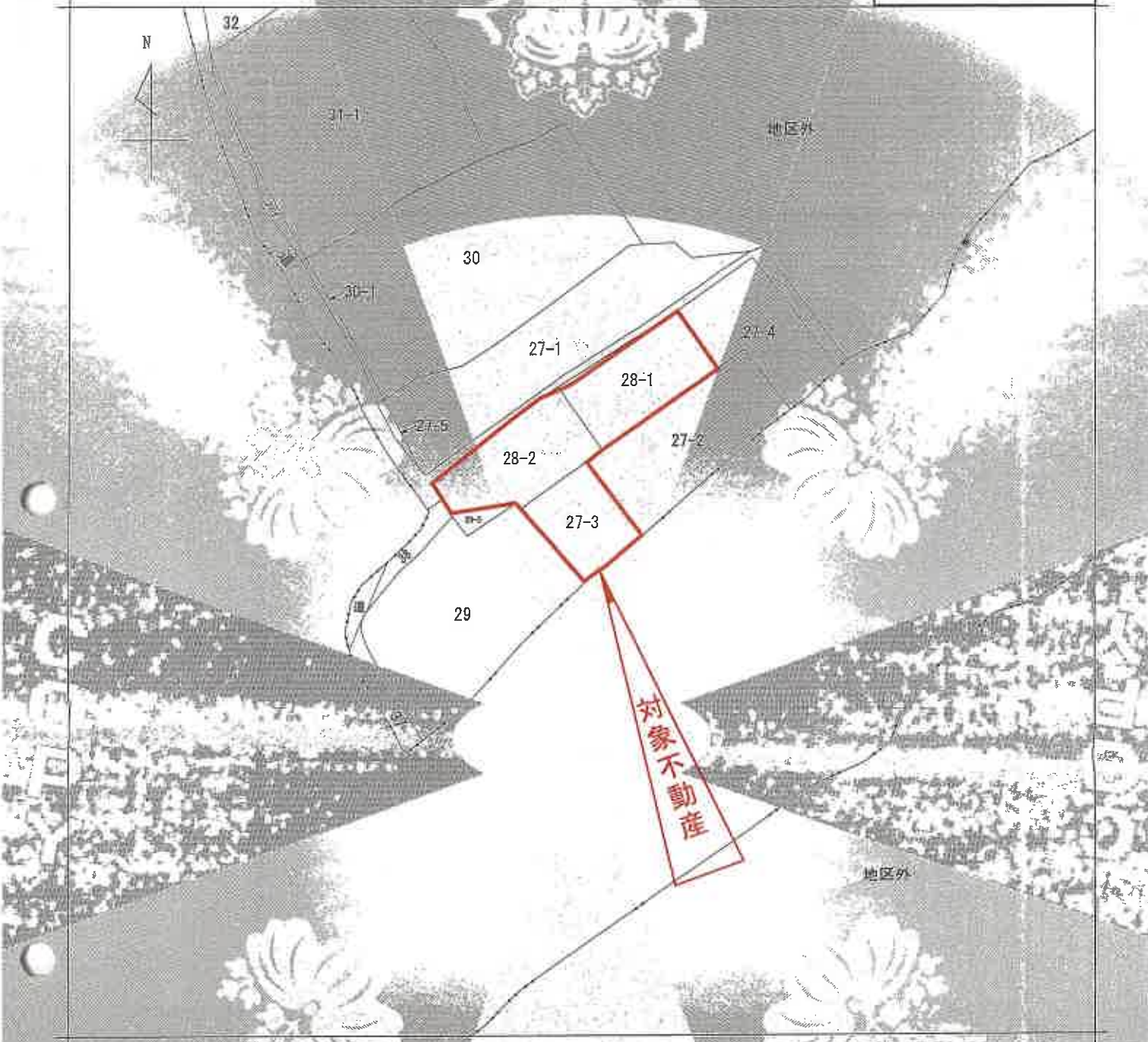
地価調査
田原(県)5

田原市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図



田原市役所 田原市都市計画基本図
縮尺 1:2,500



※ 地図に準ずる図面：土地の区画を調査した不動産登記簿等の地図が備え付けられるまでの間、これに代り（2）として備え付けられている図面（土地の位置及び形状を記載した図面）です。



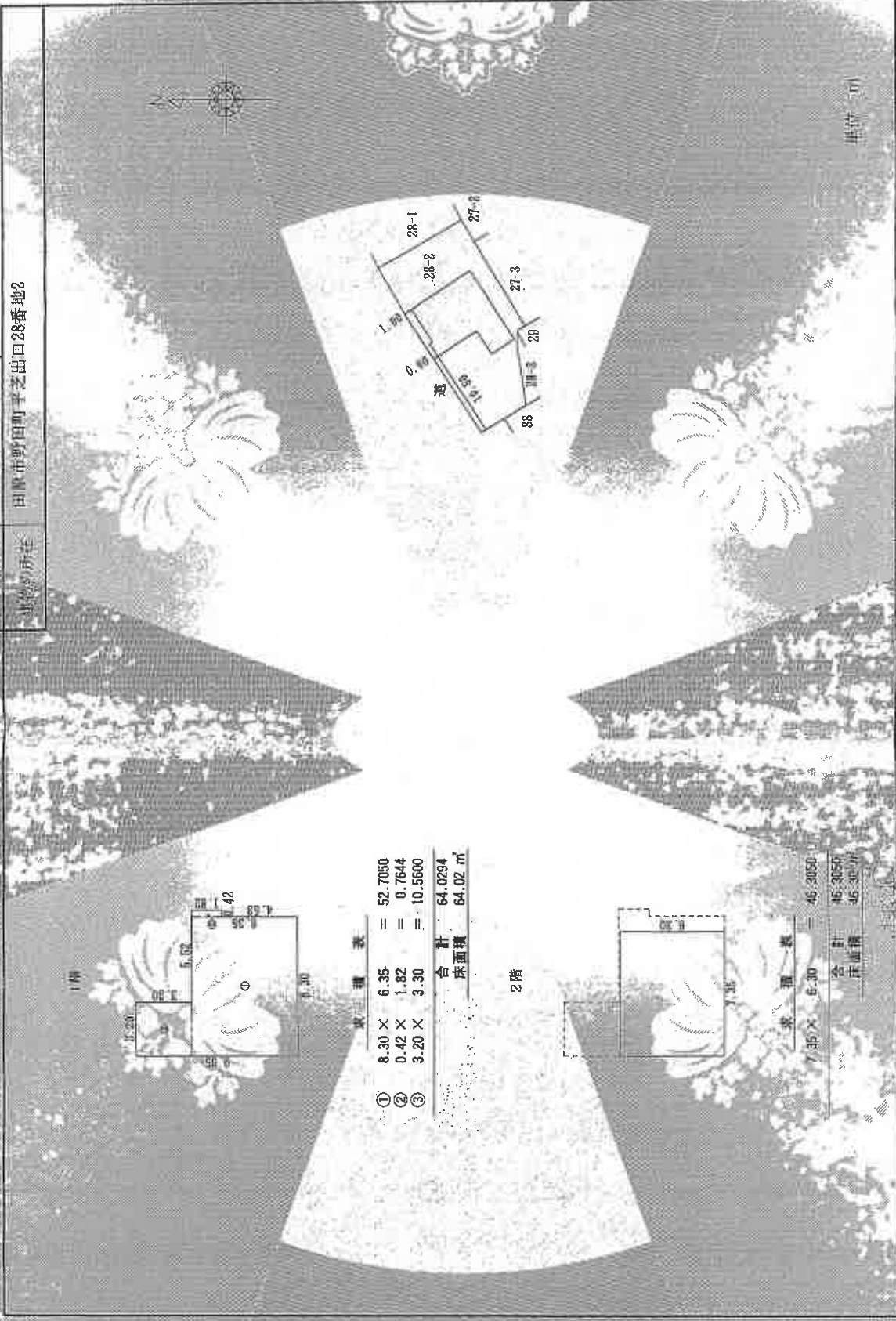
請求 部	所在	田原市野田町平芝2番3号		地番	27番3
出 箱	縮尺不明	精度 区分	監製 番号 は 記 号	分類	地図に準ずる図面
作 成 年 月 日			備 付 図 面	補 記 号	補 記 号

これは地図に準ずる図面に記録されていず、内容を確認した書面である。

令和7年10月2日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

面図
階平面図
建築物各階

案内番号 38番地01
 出願市野田町平芝出口28番地2
 建物所在



1階

取組表	
①	8.30 × 6.35 = 52.7050
②	0.42 × 1.82 = 0.7644
③	3.20 × 3.30 = 10.5600
合計	64.0294
床面積	64.02 m ²

2階

取組表	
7.35 × 6.30	= 46.3050
合計	16.3050
床面積	46.30 m ²

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

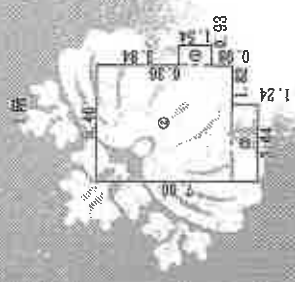
登記年月日 平成27年12月26日

これは図面に記録した事項の正確なる表示を以てし、
 令和7年10月2日 若手建築士会 建築士会

建物各階平面図

登記番号
28番2の2

所在地
山形市野田町平芝出口28番地2



床面積表

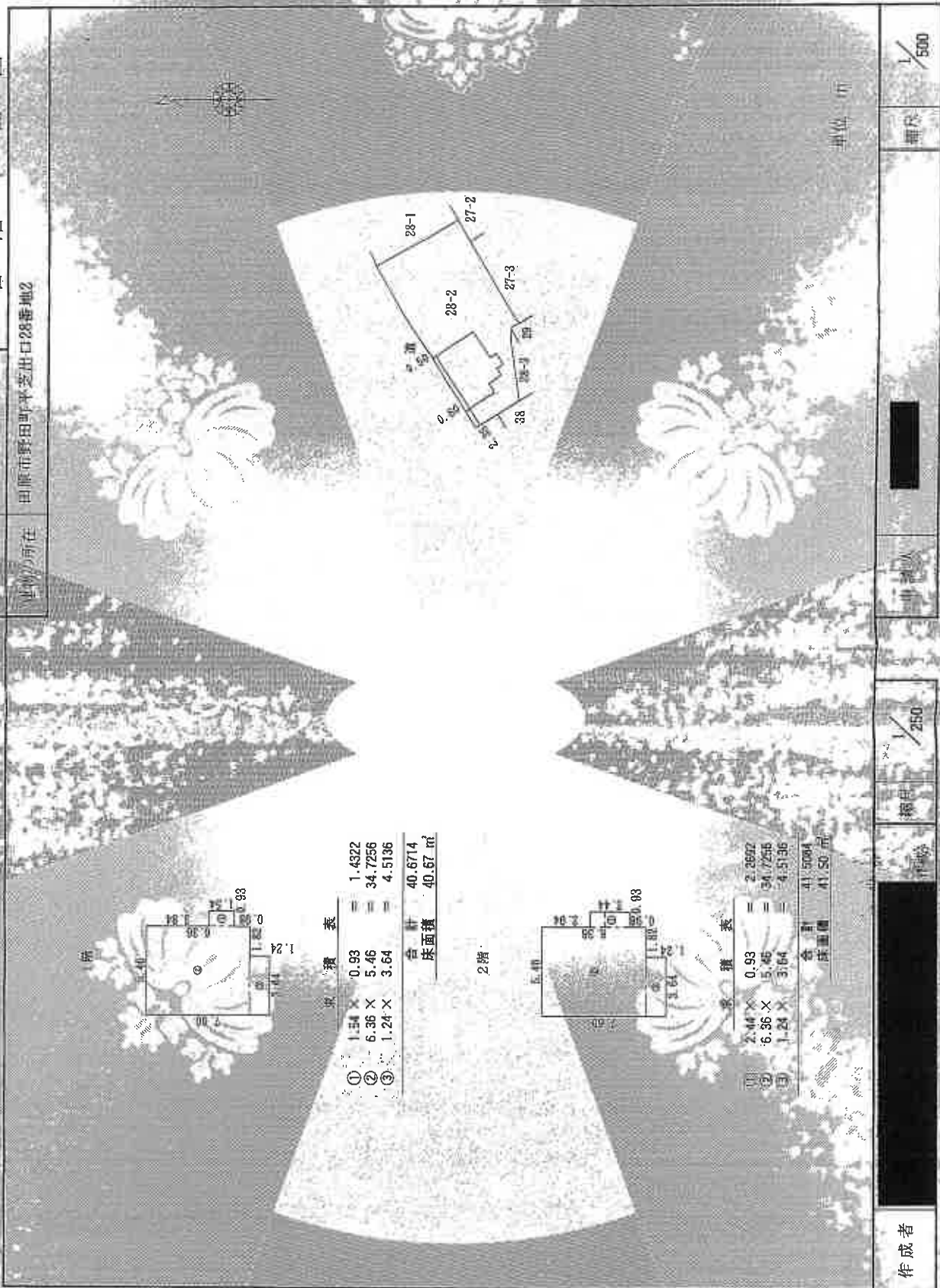
①	1.24 × 0.93	=	1.4322
②	6.36 × 5.46	=	34.7256
③	1.24 × 3.64	=	4.5136
合計			40.6714
床面積			40.67 m ²

2階



床面積表

①	2.44 × 0.93	=	2.2692
②	6.36 × 5.46	=	34.7256
③	1.24 × 3.64	=	4.5136
合計			41.5084
床面積			41.50 m ²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

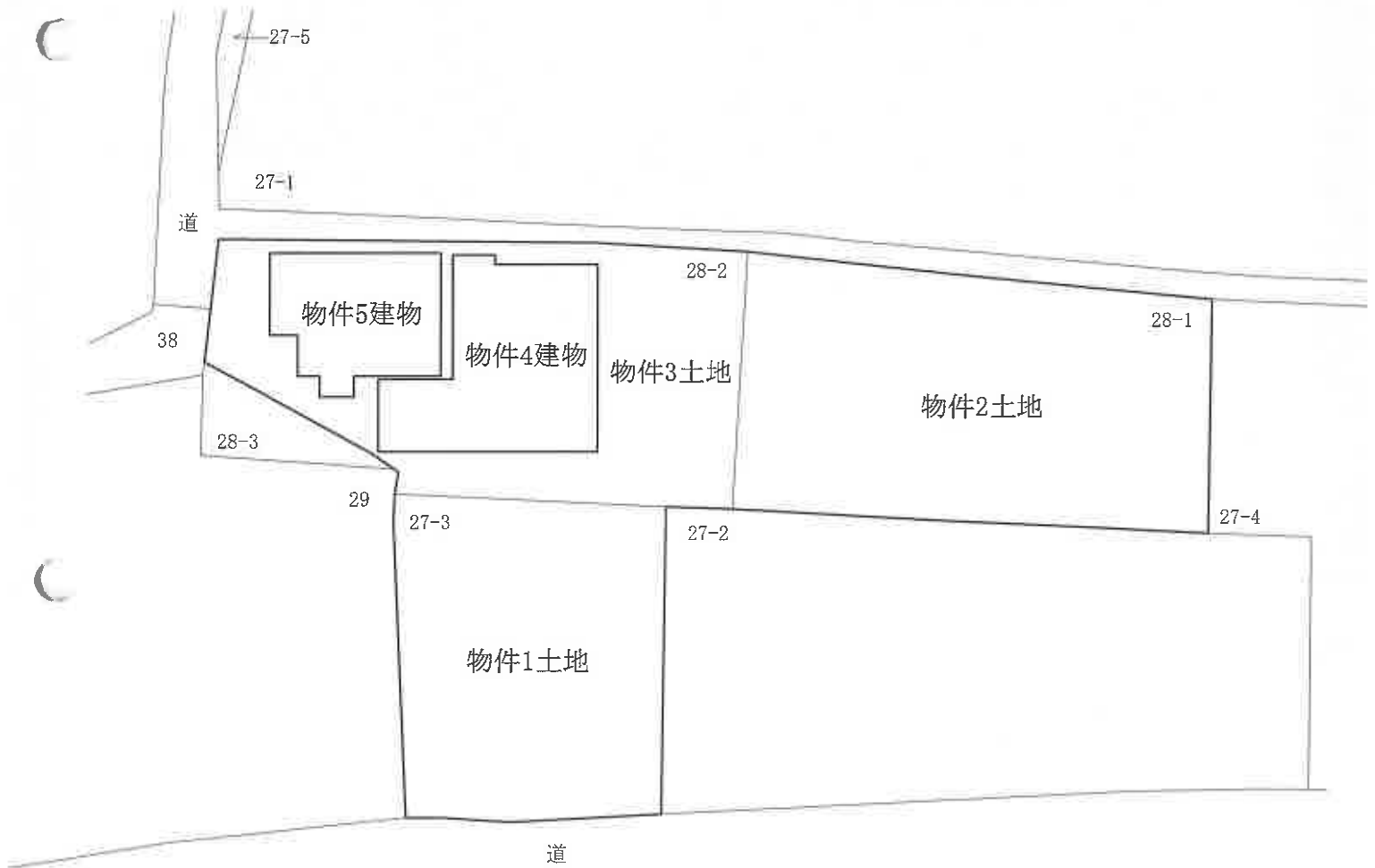
（空白専用）

（登記簿主加家屋課式非並用印）

登記年月日：平成28年02月20日

令和7年10月2日
此図面に記載の事項は、登記簿記載事項と一致するものと見做す。 (登記簿記載事項と一致しない場合は、登記簿記載事項を優先する。)

土地建物配置図 (概略)



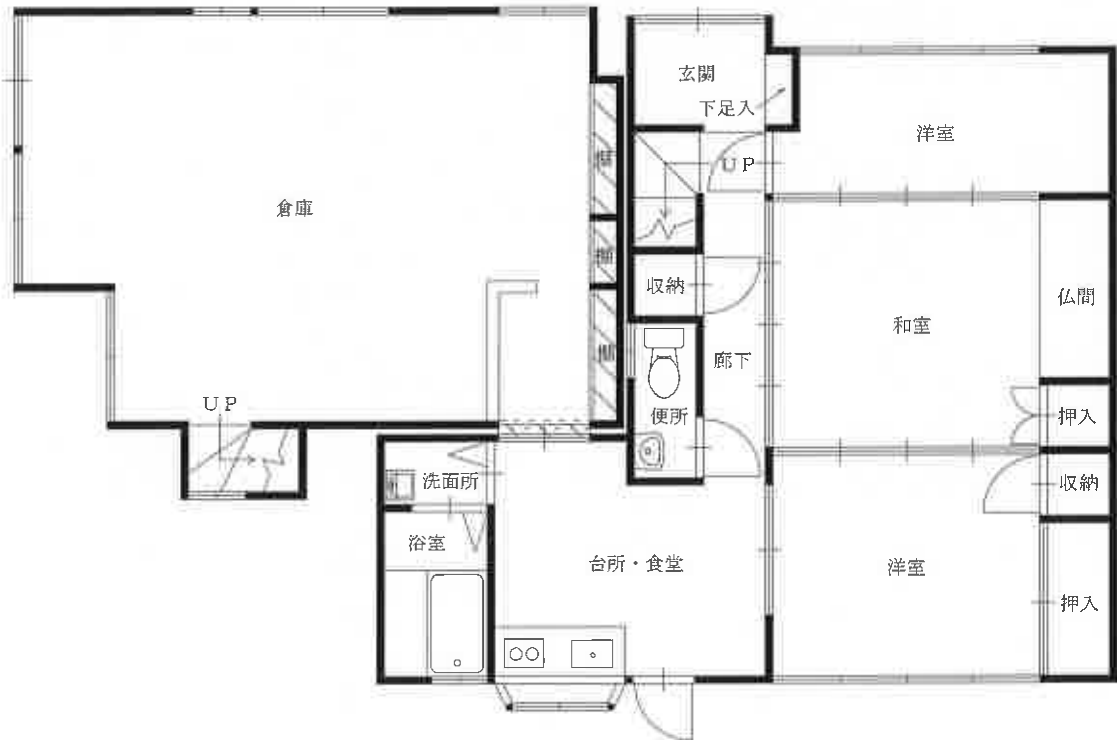
建物間取図 (概略)



未登記増築部分

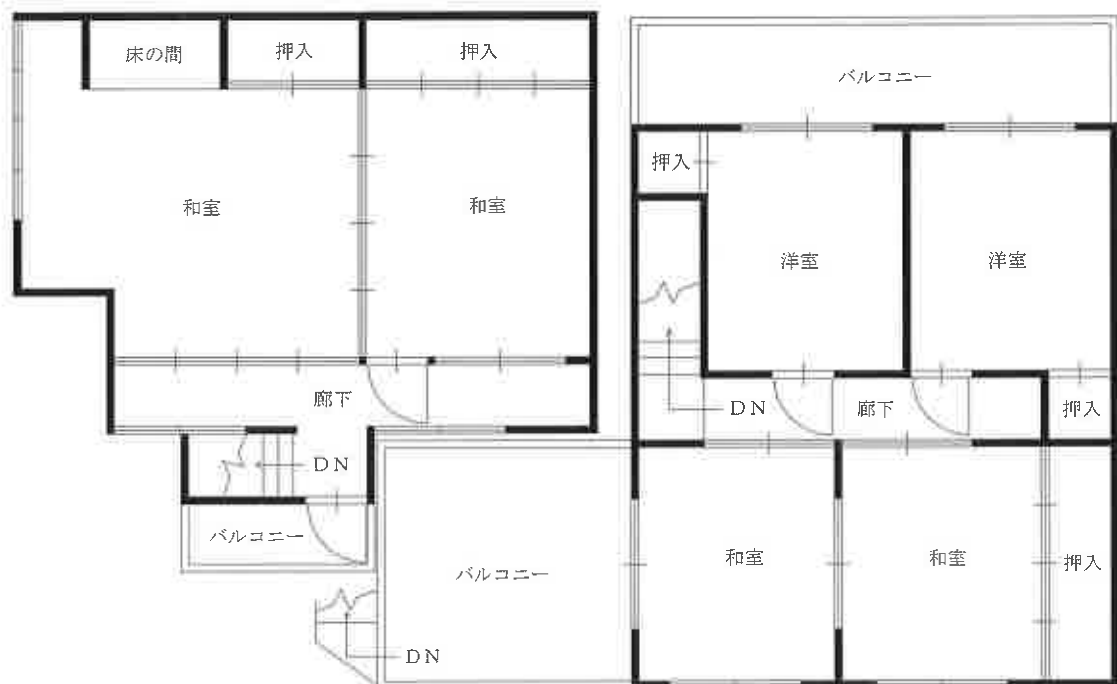
物件5建物 1階

物件4建物 1階



物件5建物 2階

物件4建物 2階





物件 1 ~ 3 土地

写真番号 1

物件 4 建物
物件 5 建物



物件 4 建物

写真番号 2

物件 5 建物
物件 1 ~ 3 土地