

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 1 月 4 日 午前 9 時 5 0 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 5 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	2,660,000 2,128,000	一括	532,000	73,466	0
1	1,650,000				
2	70,000				
3	940,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 田原市中山町北松渕 |
| | 地 番 | 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市中山町北松渕 |
| | 地 番 | 7 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田原市中山町北松渕 7 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 2 番 2 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 7. 5 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造鋼板・スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0. 1 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 6 8. 8 0 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造ビニール板葺平家建
床 面 積	48.96 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 5 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

なし

《 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 田原市中山町北松渕
 地 番 72 番 2
 地 目 宅地
 地 積 855.00 平方メートル

- 2 所 在 田原市中山町北松渕
 地 番 72 番 1
 地 目 宅地
 地 積 25.00 平方メートル

- 3 所 在 田原市中山町北松渕 72 番地 2
 家屋 番号 72 番 2
 種 類 作業場
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 207.53 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木・軽量鉄骨造鋼板・スレート葺平家建
 床 面 積 80.19 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 68.80 平方メートル
 符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造ビニール板葺平家建
床 面 積	48.96平方メートル



令和 6 年(4)第 58 号

令和 6 年 8 月 26 日受理

令和 7 年 5 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1 ~ 3)

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 田原市中山町北松渕
 地 番 7 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 8 5 5 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 田原市中山町北松渕
 地 番 7 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 5 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 田原市中山町北松渕 7 2 番地 2
 家屋 番号 7 2 番 2
 種 類 作業場
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 2 0 7 . 5 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木・軽量鉄骨造鋼板・スレート葺平家建
 床 面 積 8 0 . 1 9 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建
 床 面 積 4 8 . 9 6 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, 2				
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 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(破産管財人) ☐ 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					
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が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物(符号 1)) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 68.80 m ² (概測)				
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を管財業務の一環として、破産者を居住させて占有している。				
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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号				
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
■ A (破産管財人)	(電話回答要旨) 1 私は、破産者Bの破産管財人です。私が物件1～3を管理占有しています。 2 物件3には、管財業務の一環として、破産者を居住させて占有しています。
■ B (破産者)	1 私は、令和6年1月ころまで、マスマン原木工所（以下「原木工所」という。）という屋号で、建具等の製造業を営んでいました。物件3の主である建物は、令和6年1月ころまで、原木工所の作業場として使用していました。主である建物の洋室、台所・食堂は、隣接するプレハブで寝起きしている息子が使用しています。 2 物件3の符号1の附属建物は、平成27年ころまで、原木工所の作業場として使用していましたが、台風で屋根が破損して、崩落したため、それ以後は使用していません。居宅部分は、親戚の者が居住することになっていましたが、結局、平成27年ころの台風で、屋根が破損して崩落したため、そのままになっています。ただ、子供たちが入り込むと危険なので、出入口を封鎖して、出入りできないようにしています。符号2の附属建物は車庫として使用していましたが、現在は使用していません。 4 物件3の主である建物及び符号1、2の附属建物を増改築し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。

(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

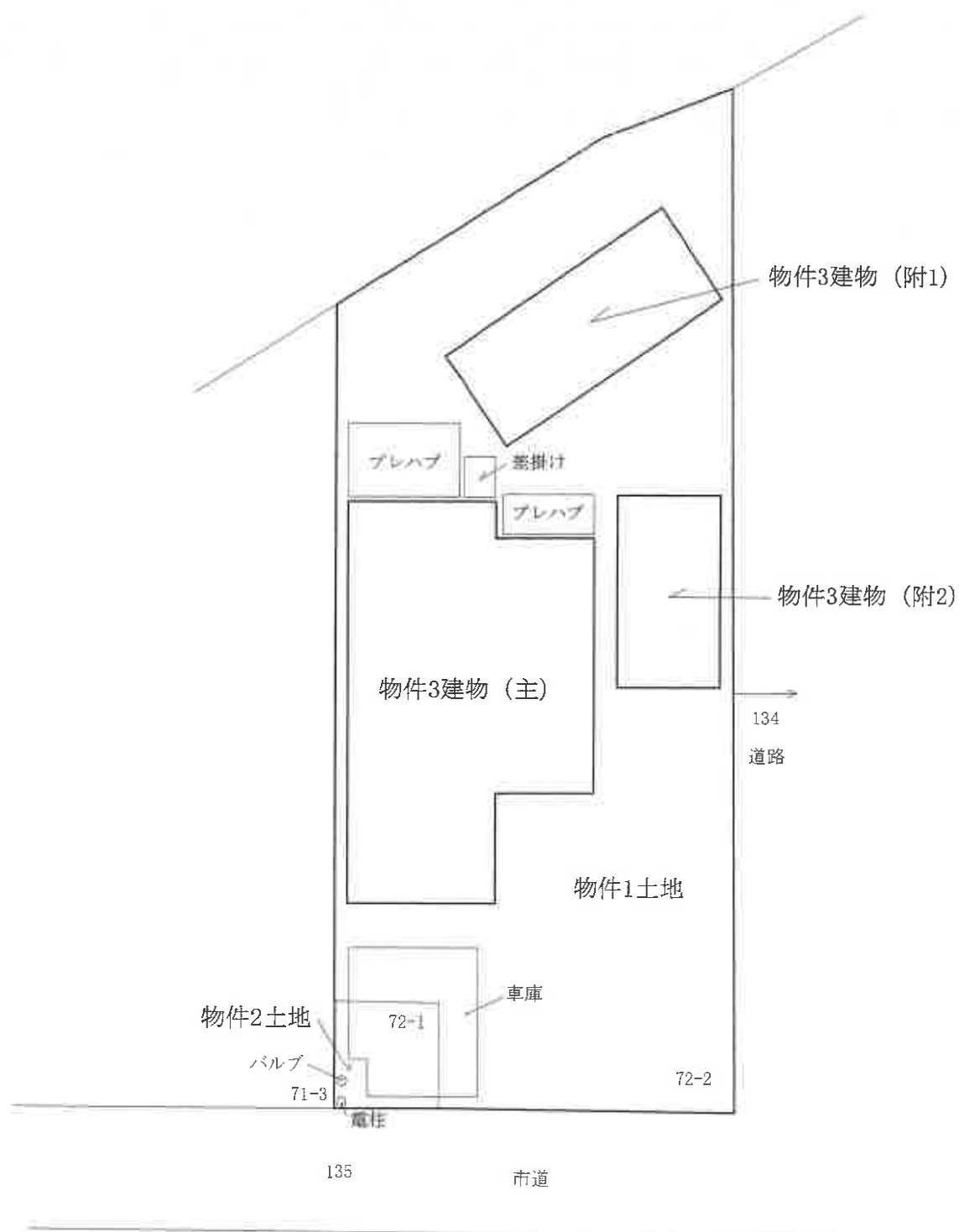
- 1 物件1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1, 2は、一体として、物件3の敷地となっている。物件1, 2は、北側及び東側が道路に接面している。物件1, 2の北西角及び南西角には、それぞれ境界杭が認められたが、南東角及び北東角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることはできなかった。物件1, 2の南側はブロックで囲まれており、北側の一部はブロックで囲まれている。
- 3 物件3の符号1の附属建物は、一部滅失しており、床面積は、約68.80㎡(概測)となっている。
- 4 物件3の符号1の附属建物の物置の天井が破損して崩落している。
- 5 物件3の符号1の附属建物の居宅部分は、封鎖されて立ち入ることができなかったため、外部から間取りを確認するにとどめた。
- 6 物件3の主である建物の西側にプレハブが2個ある。
- 7 物件3の主である建物の西側に差掛けがある。
- 8 物件1, 2の南東側に車庫があり、物件1と物件2に跨がっている。
- 9 物件1, 2の南東側境界付近にバルブがある。
- 10 物件1, 2の南東側境界付近に電柱がある。

(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
6年9月2日（月） 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10月15日（火） 15:00-16:20	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，破産者立会い，聴取，簡易計測
年 月 日（ ） ： ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
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，施錠されていたため，立会証人を立ち会わせ，破産管財人から拝借した合い鍵により解錠し，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。		

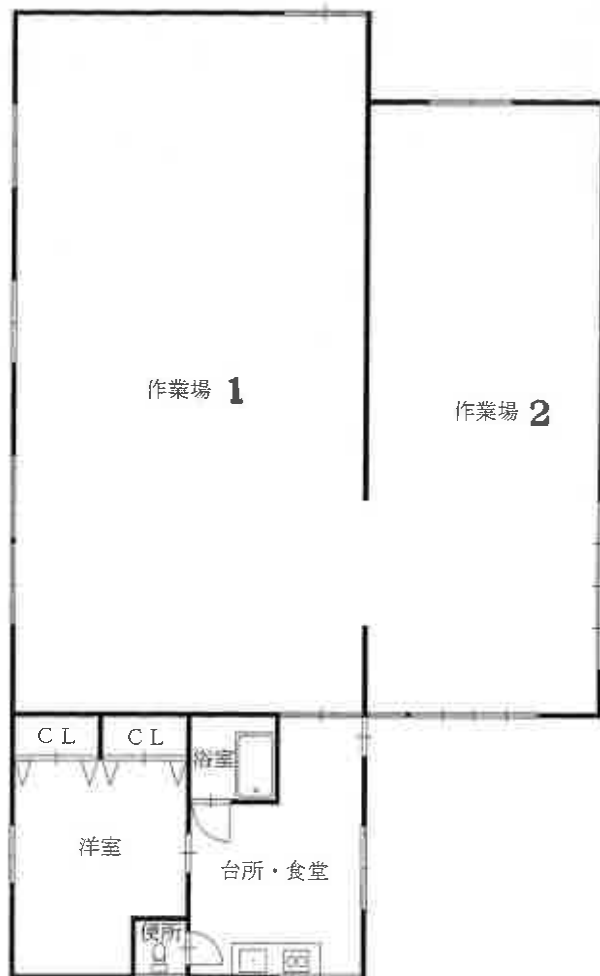
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



建物間取図 (概略)

物件3建物 (主) 



物件3建物 (附1) 



物件3建物 (附2) 



物件 3（主である建物）

物件 3（符号 2 の附属建物）



①屋外の状況

車 庫

物件 1

物件 3（主である建物）



②屋外の状況

物件 1



③屋内の状況
作業場 1
(主である
建物)



④屋内の状況
洋 室
(主である
建物)

物件 3 (符号 1 の附属建物)



⑤屋外の状況

物件 1



⑥屋内の状況
物 置
(符号 1 の
附属建物)



⑦屋内の状況
物置の天井
の状況
(符号1の
附属建物)

物件3 (符号2の附属建物)



⑧屋外の状況

物件1



⑨屋内の状況
物 置
(符号2の
附属建物)

(物件1)

物件3 (主である建物) プレハブ



⑩屋外の状況

プレハブ

差掛け

車 庫

⑪屋外の状況



物件 2

上 申 書

名古屋地方裁判所
豊橋支部 御中

令和 8 年 7 月 17 日

評 価 人
不動産鑑定士

小笠原貴洋

評 価 書

事件番号 令和6年（ケ）第58号の既提出の評価書につき、下記事項を考慮した鑑定評価額を後記のとおり再評価致します。

- 1 差押不動産の評価のために必要とする関連不動産の調査を含む
- 2 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実

第1 評価額

一括価格	
金2,660,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,650,000円
物件2（土地）	金70,000円
物件3（建物）	金940,000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3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	田原市中山町北松渕 72番2 宅地 855.00m ²	「同左」
2	所在地 地目 地積	田原市中山町北松渕 72番1 宅地 25.00m ²	「同左」
3 (主)	所 家屋番 種号 構類 床造 面積	田原市中山町北松渕72番地2 72番2 作業場 木造スレート葺平家建 207.53m ²	「同左」
3 (附1)	(附属建物) 符 種号 構類 床造 面積	1 居宅・物置 木・軽量鉄骨造鋼板・スレート葺平家建 80.19m ²	「特記事項記載 のとおり」
3 (附2)	(附属建物) 符 種号 構類 床造 面積	2 物置 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建 48.96m ²	「同左」
番号	特記事項		
3 (附1)	・現地調査の結果、一部滅失部分があり、概測床面積は約68.80m ² であるため、概測床面積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、2）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約19.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主体に農家住宅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% — 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 880.00m ² 間口 約19.7m、奥行 約45.0m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	南東側現況幅員約4.8m舗装市道及び北東側現況幅員約4.0m舗装道路とほぼ等高接面する角地である。(南東側道路及び北東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3建物の敷地等として利用されている。また物件1土地及び物件2土地に跨る形で車庫がある。	
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
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、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、旧来は農地としての利用であり、その後宅地に転用されて現況利用に至ったものと推測されるが、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	・担当課（田原市役所建築課及び愛知県東三河建設事務所建築課）に聴聞した結果、本件土地上に建てられている物件3建物については建築確認等の記録が確認できなかったとの回答であった。 ・南東角に車庫、物件3建物（主）の北西側にプレハブと差掛けがある。 ・南東角付近に電柱とバルブが設置されているほか、北西角の境界付近に電柱が設置されている。（バルブについての詳細や北西角の電柱が本件土地に所在するかは専門職による調査が必要である） ・本件土地は所謂市街化区域線引後の宅地であり、建物の建築の可否等については担当課（田原市役所建築課及び愛知県東三河建設事務所建築課）に確認する必要がある。
------	--

2 建物の概況及び利用状況

(物件3建物)

区分	主である建物 ＜家屋番号72番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49年月日不詳新築 昭和51年月日不詳増築 経過年数 約52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 スレート 外壁 カラー鋼板 内壁 カラー鋼板等 天井 ボード等 床 コンクリート等 設備 電気、給排水、LP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 作業場 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	・建物各所に経年相応の劣化が見られる。 ・建物の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（課税上） 昭和 4 9 年建築と推定 昭和 5 0 年増築と推定 経 過 年 数 約 5 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・軽量鉄骨造 屋 根 カラー鋼板等 外 壁 カラー鋼板等 内 壁 カラー鋼板 天 井 合板等 床 詳細不明 設 備 詳細不明 そ の 他 ー
床面積（現況）	概測約 6 8 . 8 0 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 ・ 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	・調査時点において建物の北側一部は崩壊しており、現況の床面積は概測で約 6 8 . 8 0 m²であるが、床面積の確定等には専門職による調査が必要である。 ・登記上建築年月日の記載はないため、田原市役所税務課にて確認したところ課税上昭和 4 9 年建築及び昭和 5 0 年建築（増築）との回答であった。 ・建物の損傷が著しく、建物内部に立ち入ることができなかったため、床材や設備等の詳細は不明である。 ・建物の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２＞
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上） 平成６年１１月２０日新築 経 過 年 数 約３２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 軽量鉄骨造 屋 根 ビニール板 外 壁 カラー鋼板 内 壁 カラー鋼板 天 井 カラー鋼板 床 コンクリート 設 備 電気 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 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	・建物各所に経年相応の劣化が見られる。 ・建物の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	12,200	0.80	855.00	0.90	7,510,000
2	12,200	0.80	25.00	1.00	240,000
合計					7,750,000

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-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,300 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/124 = 12,200 \text{ 円/㎡}$

（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：ない。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：角地1.02×形状0.98×公法上の規制0.80＝0.80

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）

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。

建物価格の算出方法と算出結果					
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	(主)	116,000	207.53	0.03	720,000
	(附1)	116,000	約68.80	0.03	240,000
	(附2)	105,000	48.96	0.03	150,000
	合計				1,110,000

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	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×ウ
1	7,510,000	約276.33 約325.29	0.30	法定地上権	1,910,000
		48.96 約325.29	0.10	場所的利益	110,000
2	240,000	—	—	—	—
合計					2,020,000

イ 敷地割合：物件1土地について物件1土地上における物件3建物（主）及び（附1）と（附2）の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1土地の内、物件3建物（主）及び（附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。また物件1土地の内、物件3建物（附2）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	7,510,000	-2,020,000		0.50	0.60	1,650,000
2	240,000	—		0.50	0.60	70,000
3	1,110,000	+2,020,000	0	0.50	0.60	940,000
一括価格(合計)						2,660,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：第4の特記事項及び前回売却時に買受の申出がなかったこと等を考慮して、上記のとおり査定した。

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及び再評価であること等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 田原－17

所 在：田原市保美町仲屋敷50番1

価 格：15,300円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約19.0km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：684㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東5m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%)

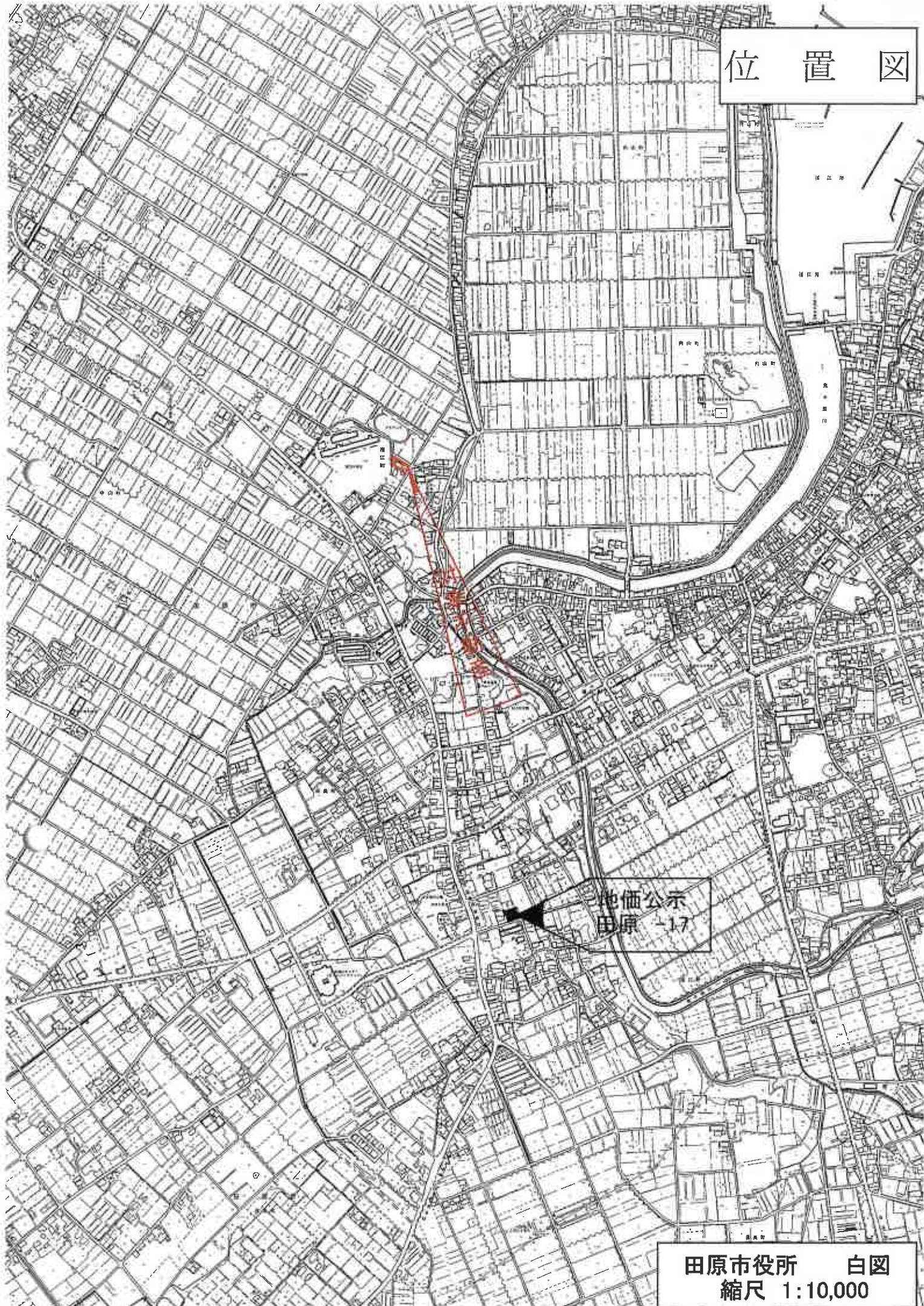
地域の概要：一般住宅、公営住宅、農地が混在する住宅地域

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

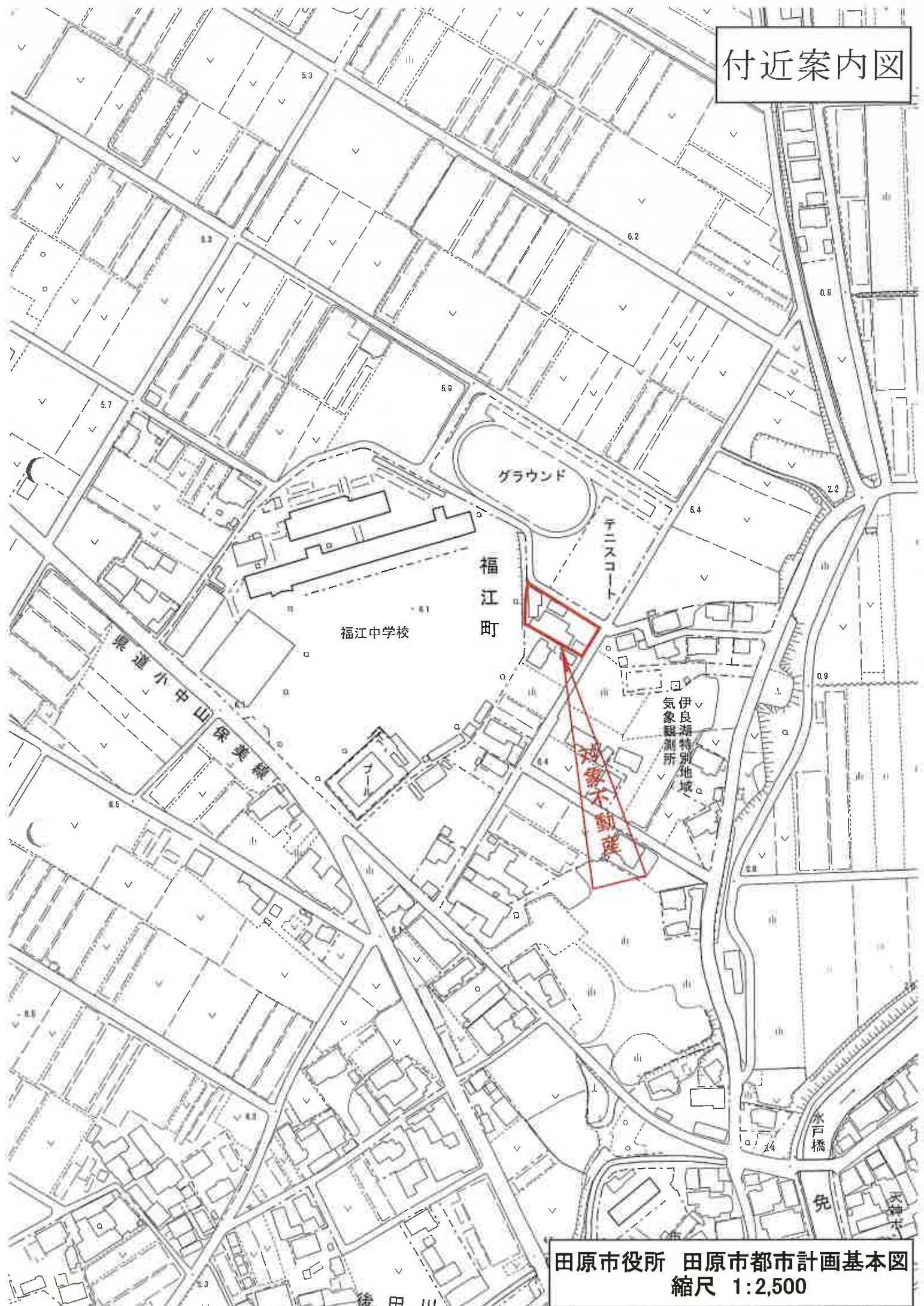
以 上

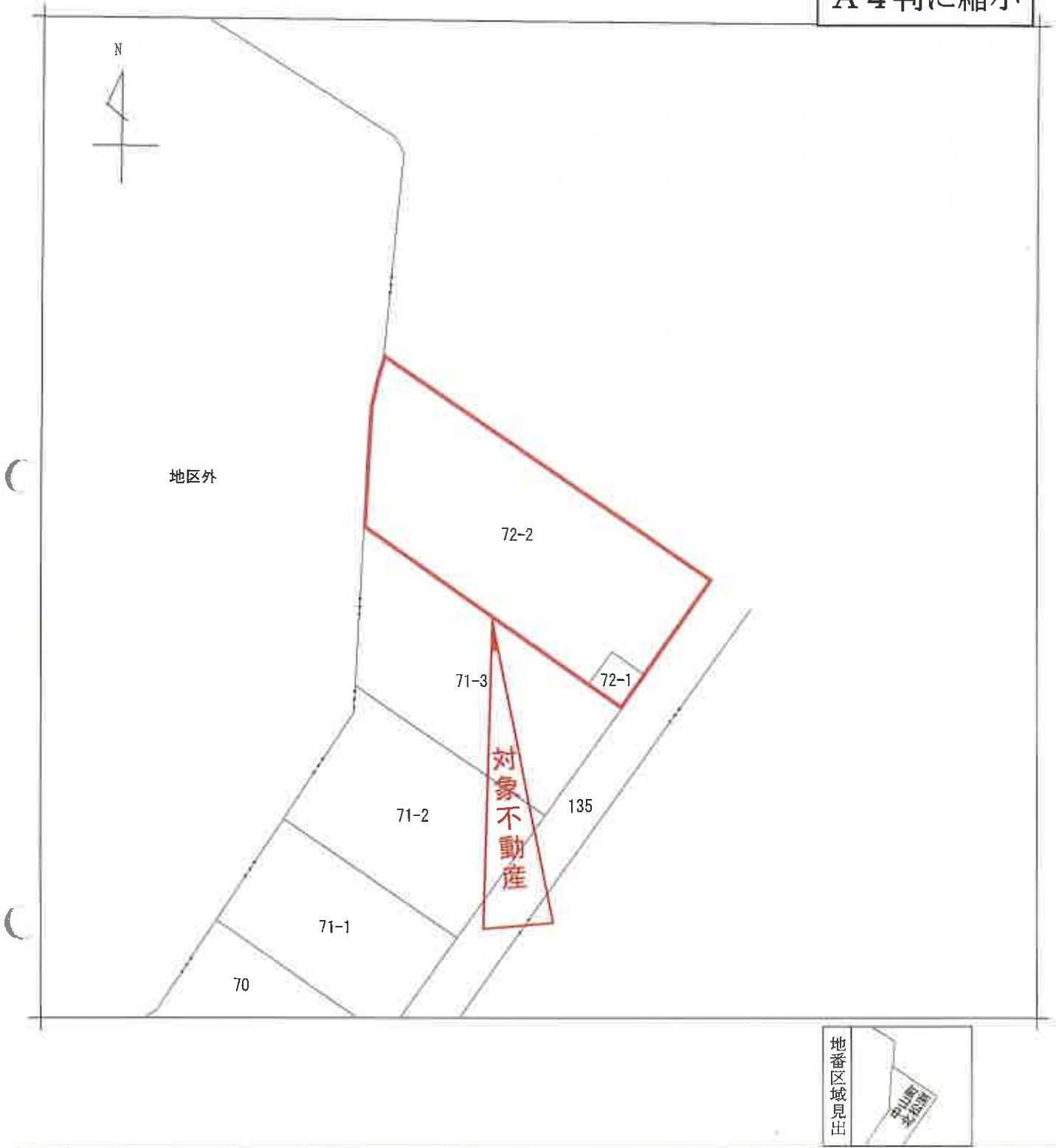
位置図



地価公示
田原 -17

付近案内図





請求部分	所在	田原市中山町北松浜				地番	72番2			
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は 座番号は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補事項		

9310101

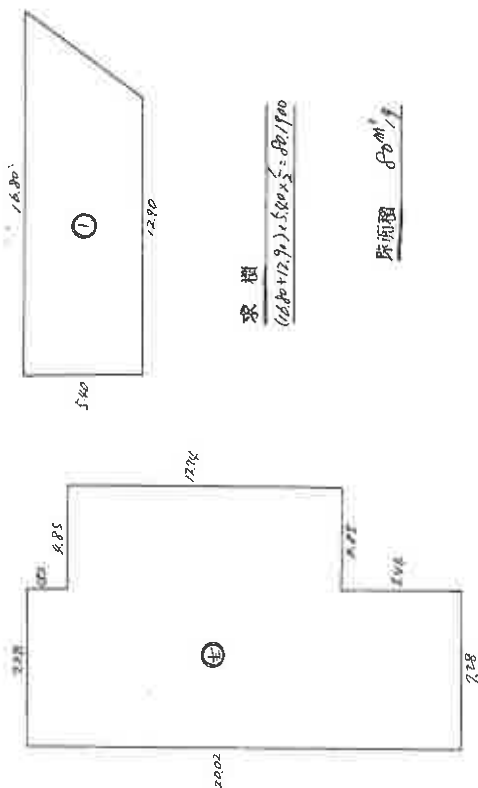
各階平面図

72-2

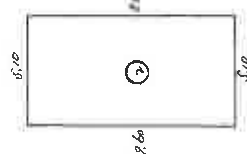
建築物図面

家屋番号 72-2
建築物の所在 福美郡福美町大字中山町72番地2

平成17年10月1日行政区画を田原市中山町と変更



床面積 207 m²



床面積 48 m²

床面積 80 m²

古建築調査
田原市調査所
7.8.4
処理

(会員専用)

作製者

(平成7年7月29日)

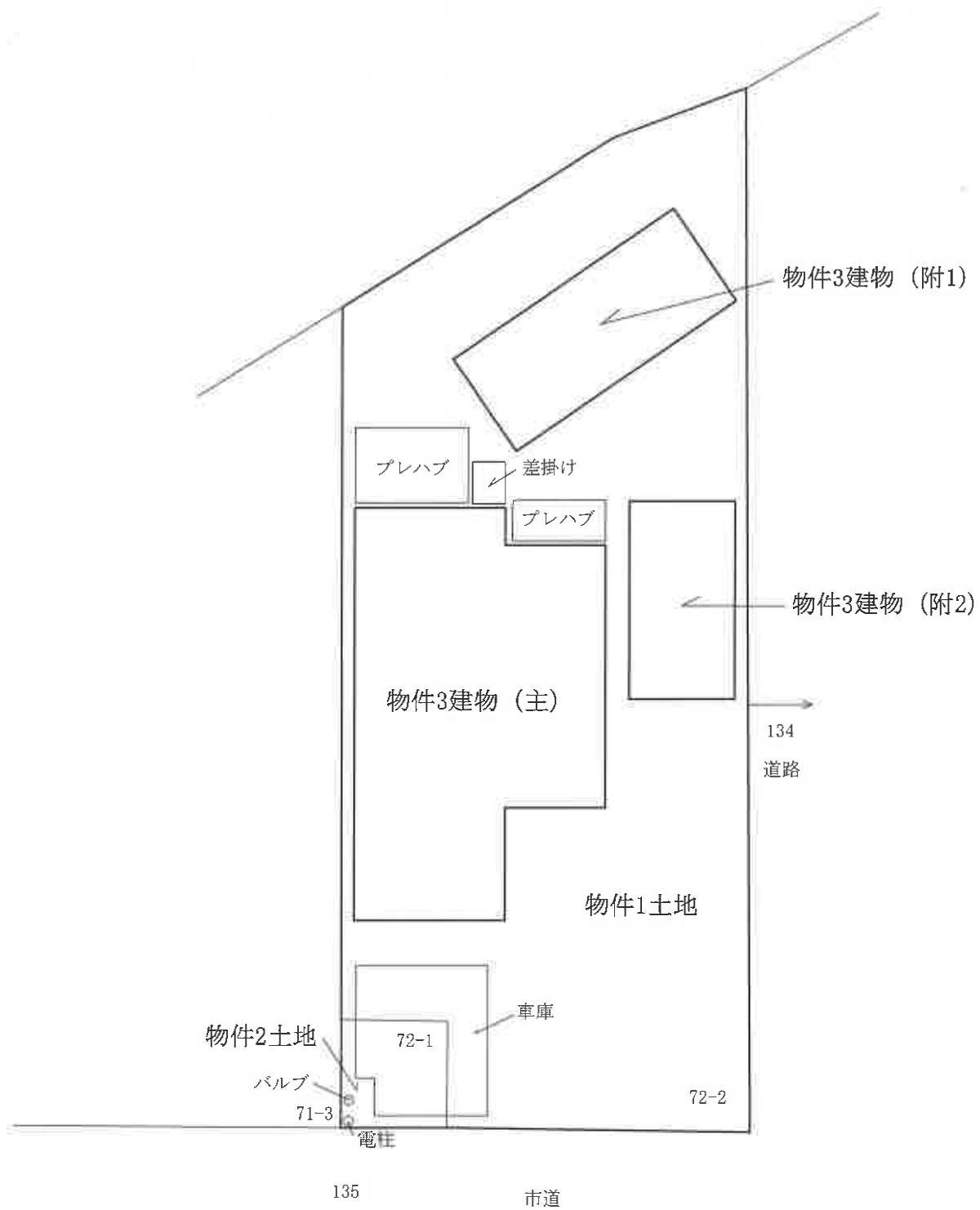
縮尺 1/250

申請人

縮尺

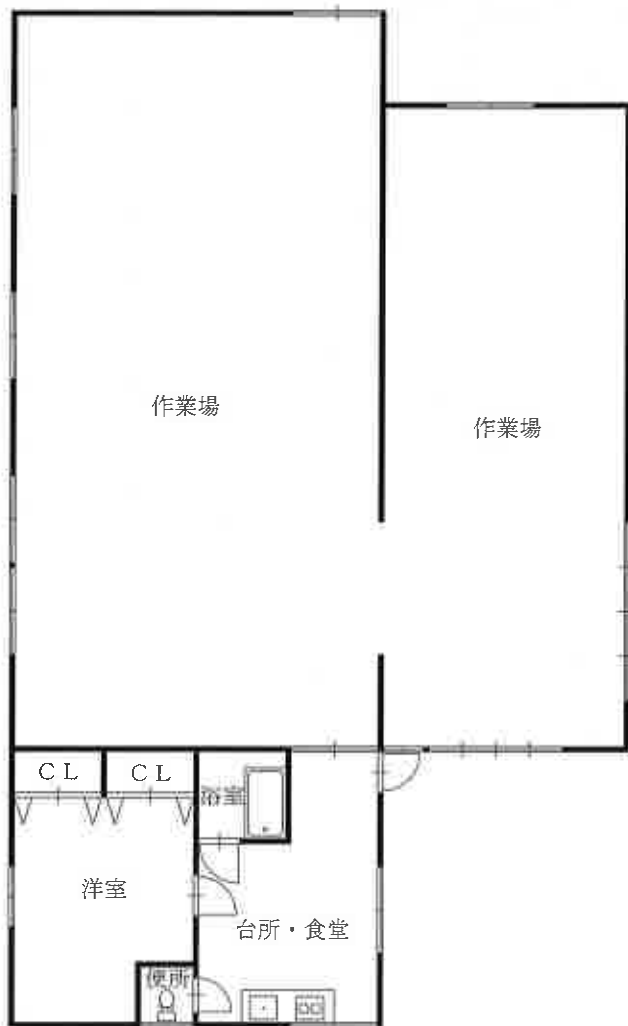
1/500

A4判に縮小

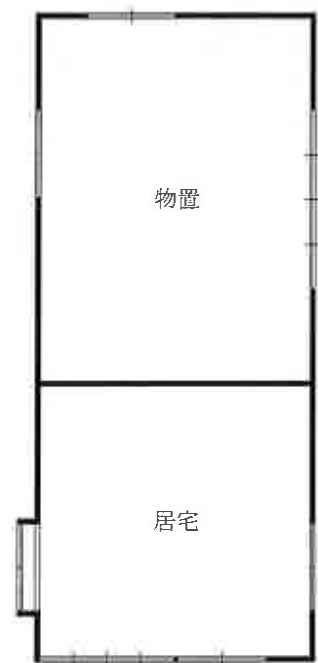


建物間取図 (概略)

物件3建物 (主) 



物件3建物 (附1) 



物件3建物 (附2) 





物件3建物（附1）
物件3建物（主）

写真番号 1

物件3建物（附2）
物件1、2土地



物件3建物（附2）

写真番号 2

物件3建物（附1）
物件1、2土地