

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,765,000 2,212,000	一括	553,000	171,894	0
1	119,000				
2	266,000				
3	91,000				
4	2,289,000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 田原市和地町宮下 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市和地町宮下 |
| | 地 番 | 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 3. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田原市和地町宮下 1 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 8. 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 田原市和地町宮下 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2. 3 6 平方メートル
2 階 1 0 3. 6 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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1～4】

本件所有者(又は債務者)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11番1、13番3、12番)との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番13番3、12番、15番、14番1)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 | 田原市和地町宮下 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市和地町宮下 |
| | 地 番 | 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 3. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田原市和地町宮下 1 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 8. 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 田原市和地町宮下 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2. 3 6 平方メートル
2 階 1 0 3. 6 1 平方メートル |



令和 7 年(5)第 79 号

令和 8 年 1 月 29 日受理

令和 8 年 3 月 31 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 田原市和地町宮下
 地 番 1 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 田原市和地町宮下
 地 番 1 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 5 3 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 田原市和地町宮下 1 1 番地 2
 家屋 番号 1 1 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 4 8 . 9 0 平方メートル

- 4 所 在 田原市和地町宮下 1 3 番地 4
 家屋 番号 1 3 番 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2 . 3 6 平方メートル
 2 階 1 0 3 . 6 1 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) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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(債務者兼所有者) ☐ 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 ☐ 「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(債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置として利用している ☐ 「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	物件 3 建物は不動産登記記録上の種類は居宅であるが、現況は居宅として利用されているようには見受けられず、債務者兼所有者が物置として利用しているのではないかと見受けられた。		
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

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（債務者兼所有者） ☐ 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 ☐ 「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 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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（債務者兼所有者） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として利用している ☐ 「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 ☐ 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	☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等

(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土地及び物件2土地並びに物件3建物及び物件4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1土地及び物件2土地(以下「本件土地」という)は、ほぼ長方形の地形で南側道路とほぼ等高に接している(土地建物配置図(概略)及び写真1参照)。
本件土地の南側の敷地上にはパレット等の多数の動産類が無造作に置かれたような状態で残置されていた(写真2参照)。
なお、本件土地と接している南側道路は公図によると物件1土地西側隣地(地番11番1)の南側をって西側方向に伸長しているように記載されているが、西側隣地(地番11番1)の敷地の西側で雑草雑木が生い茂って密集した状態になっており、道路と見受けられる場所を塞いで行き止まりとなっており、通行は不可能な状況である。
- 3 物件1土地西側隣地(地番11番1)は債務者兼所有者が所有しており、物件1土地と一体で利用されているものと見受けられ、双方の土地の境界と思われる場所には境界標等は存在しておらず境界は不明である。
なお、物件1土地については昭和53年11月作成の法務局備付けの地積測量図が存在するが、約48年前に作成された図面であることから、境界の確定のためには、再度、測量手続を実施すべきと思われる。
- 4 物件2土地と東側隣地(地番14番1)との境界と見受けられる場所には側溝が存在しているが、境界標等は見当たらず、側溝が設置してある場所が境界になるのかは不明確な状況である。
- 5 本件土地と北側の各隣地(地番15番、地番12番、地番13番3)との境界と見受けられる場所は雑草が生い茂って、境界と思われる敷地周辺の一部は立ち入れが困難な状況で、敷地は北側に上って法面のような状況になっており、境界標等は見当たらない状況であることから、本件土地と上記各隣地との境界は不明である。
- 6 本件土地と各隣地との境界は上記3乃至5記載の状況であることから、本件土地の境界の確定のためには、専門家による調査及び測量手続が必要になると思われる。
- 7 物件3建物内は、多数の動産類が放置されたような状態で残置されており、清掃等が行われていないと見受けられ室内は埃が堆積して汚損が見受けられた。
また、室内は生活のための家電製品等が存在しておらず、室内も上記状況のため、日常的な住宅として利用されているとは見受けられず、債務者兼所有者が物置として利用しているのではないかと見受けられた。
物件3建物は建築年数が約47年経過しており、老朽化によるものと思われるが、床面がたわんでふわふわした状態になっている場所が散見された。
また、壁面等も汚損が見受けられ、物件3建物は経年以上に劣化した状態であると見受けられた。
物件3建物を使用収益するためには、買受人は改修工事費用及び動産類の処分が必要になる場合には処分費用を各々相応に負担することになると思われる。
- 8 物件4建物については、物件2土地から約80cm高い位置に存在している(写真6参照)。
なお、物件4建物は1階及び2階にリビングダイニングキッチン、洗面及び浴室が各々設置されていることから、2世帯住宅の仕様になっていると見受けられ、1階の玄関を上がった場所に階段が設置されており、1階の階段の踊り場には施錠されたドアが取付けられており、1階と2階の生活スペースが明確に区画された状況でなっていると見受けられた。
- 9 物件4建物の1階洋室1は相応の動産類が一部、無造作に残置されているのが見受けられ、ウォークインクローゼット内も多数の動産類が山積しているのが見受けられたが、リビングダイニングキッチン等のその他の部屋は動産類がほぼ整理されて整然とした状況であり、洗面及び浴室も目立った汚損等は見受けられなかった。
1階和室2には仏壇及び神棚が置かれていた。
- 10 物件4建物の2階のリビングダイニングキッチン及び各部屋には大量の動産類が放置された状態で山積していた(写真11乃至13参照)。
2階洋室5の室内には大量の動産類が山積していたため、部屋の奥まで立ち入ることが困難な状況であった。

2階の各部屋の状況から、2階については日常的な清掃作業がなされていないと思われ、各部屋も相応に汚損が見受けられ、2階リビングダイニングキッチンの天井付近には雨漏りの影響によるのか否かは不明であるが汚損が散見され、2階洗面の洗面台の排水部分も汚損されているのが見受けられた。

2階洋室3の出入口の壁面にこぶし程度の大きさの穴が空いた損傷の跡が見受けられた（写真14参照）。

2階廊下の天井には小屋裏収納が設置されており、内部は多数の新聞及び雑誌類が山積していた（写真15参照）。

- 11 上記9及び10記載のとおり、物件4建物は1階各部屋と2階各部屋との状況が相違した状況であり、1階の状況については経年程度の劣化と見受けられたが、2階の各部屋については経年以上に劣化した状況であると見受けられた。

物件4建物を使用収益するためには、買受人は相応の改修工事費用を負担することになり、大量の動産類の処理が必要になる場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。

- 12 債務者兼所有者に物件3建物及び物件4建物の利用状況等について照会書を投函したが、協力は得られなかった。

田原市役所から債務者兼所有者の住民票を取得したところ、物件2土地及び物件4建物の地番が債務者兼所有者の住民票住所地となっていた。

- 13 物件4建物2階リビングダイニングキッチンのテーブル周辺には、債務者兼所有者宛の大量の郵便物が山積していた。

なお、物件3建物及び物件4建物の近隣には人が居住している住居が見当たらなかったため、占有状況について聴取することができなかった。

- 14 占有関係は2枚目及び3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
R8年 2月 6日(金) 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
R8年 2月20日(金) 14:20 - 14:50	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知投函
R8年 3月10日(火) 16:40 - 16:50	目的物件所在地	現況調査実施期日通知投函
R8年 3月17日(火) 10:20 - 13:00	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

(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 8年 3月17日

物件4建物全戸不在で、施錠されていたため、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。

また、物件4建物1階階段部分の扉が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物件4建物2階に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

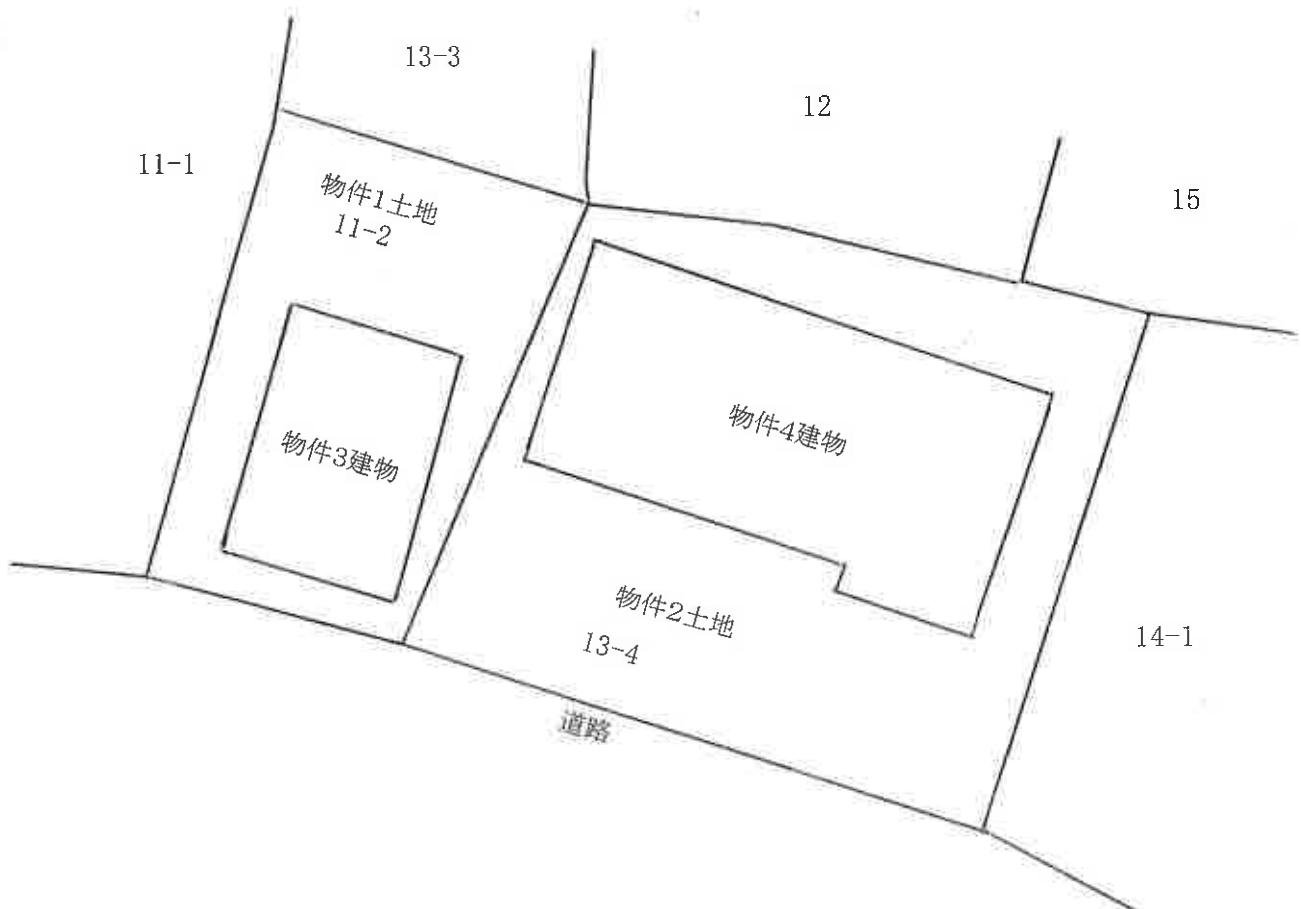
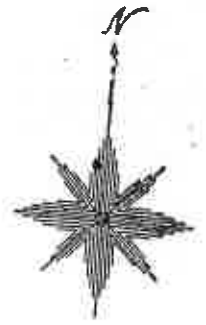
■ 令和 8年 3月17日

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

(7 枚目)

土地建物配置図(概略)



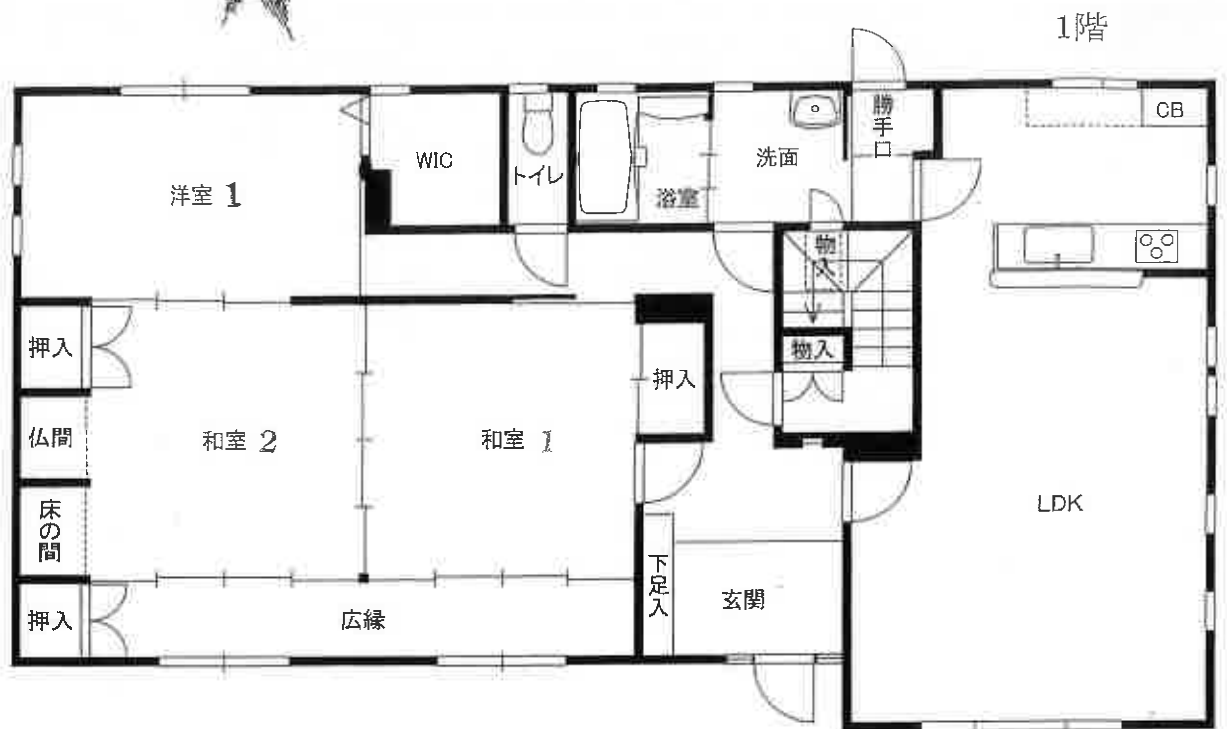
建物間取図(概略)

物件3



建物間取図(概略)

物件4



(物件 3 建物 物件 4 建物)



1

屋外の状況

(物件 3 建物)

2



物件1

屋外の状況

(11 枚目)



広縁

屋内の状況（和室 1）

(物件 3 建物)

4



屋内の状況（和室 2 から和室 1 及び広縁方向撮影）

(12 枚目)



屋内の状況 (キッチン)



物件2

屋外の状況



屋内の状況 (1階 玄関)



屋内の状況 (1階 洋室1 和室2 和室1)



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン)



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン (キッチン))

(物件4建物)

11



屋内の状況（2階 リビングダイニングキッチン）

(物件4建物)

12



屋内の状況（2階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

(16 枚目)



屋内の状況(2階 洋室3)

(物件 4 建物)



屋内の状況(2階 洋室3 壁面の損傷(穴)の状況)

(17 枚目)



洋室3 (壁面損傷の跡)

屋内の状況 (2階 小屋裏収納 昇降用梯子)
(物件 4 建物)



屋外の状況 (2階 バルコニー)

令和7年《ケ》第79号
令和8年3月16日受理
令和8年3月17日現地調査
令和8年3月26日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評価人 松島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 170,000 円
物件 2 (土地)	金 380,000 円
物件 3 (建物)	金 130,000 円
物件 4 (建物)	金 3,270,000 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 1 の内訳価格は物件 3 のための、物件 2 の内訳価格は物件 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 3～4 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き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 地 地 地 在 番 目 積	田原市和地町宮下 1 1 番 2 宅地 1 6 2. 0 6 m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	田原市和地町宮下 1 3 番 4 宅地 3 5 3. 0 0 m ²	同左
3	所 家 種 構 床 在 番 号 類 造 面 積	田原市和地町宮下 1 1 番地 2 1 1 番 2 居 宅 木造かわらぶき平家建 4 8. 9 0 m ²	同左
4	所 家 種 構 床 在 番 号 類 造 面 積	田原市和地町宮下 1 3 番地 4 1 3 番 4 居 宅 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 1 階 1 2 2. 3 6 m ² 2 階 1 0 3. 6 1 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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16.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地、山林が広がる中に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 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 515.06㎡ 間口 約29m 奥行 約16m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側有効幅員約1.5m～約2.5m舗装道路(赤道)に等高接面 ・市道認定なし。 ・幅員が1.8m以上の部分は建築基準法上の道路である。 ・幅員が4m未満であるため、建築基準法上の道路に接面する箇所はセットバックが必要である。	
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：あり 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、農地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	・市街化調整区域線引後の宅地である。 ・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） ・物件1～2の境界、隣地との境界は不明確である。 ・物件1の内、建物敷地部分よりも北側は、約2m高くなっており、雑木が繁茂している。 ・物件2の北端部は、駐車スペースよりも約1.5m高い。 ・物件1から西方は、公図の表示と異なり、道路の形態を判別することができない。 ・水道及び下水は物件2から引込んでいる。これらの本管はいずれも接面道路下を東方から延伸され、水道本管は物件2の南西角付近、下水本管は物件2の南東角付近が終点となっている。 ・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3)

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)昭和54年月日不詳新築 経過年数 約47年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：木造 外壁：サイディング 天井：合板、目透かし等 設備：電気、給排水等 屋根：瓦 内壁：ジュラク等 床：合板、畳等
床面積(現況)	48.90㎡
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	・床板の撓みが広がっているほか、建具の状態も悪く、老朽化が進んでいる。 ・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。

(物件4)

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19年7月28日新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 外壁：サイディング 天井：クロス、目透かし等 設備：電気、給排水、プロパンガス等 屋根：セメント瓦 内壁：クロス等 床：フローリング、畳等
床面積(現況)	1階 122.36㎡ 2階 103.61㎡ 延床面積 225.97㎡
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	2階に内壁の汚損等が見られるが、概ね経年相応の劣化状態である。

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1～2）

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	5,620	0.72	162.06	0.90	590,000
2	5,620	0.72	353.00	0.90	1,290,000

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－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$8,870\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/100/157 = 5,620\text{円}/\text{㎡}$ (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1.08×交通接近条件0.97×環境条件1.50＝1.57

イ 個別格差：セットバック0.95×敷地内高低差0.95×線引後宅地0.80＝0.72

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10%と査定した。

(2) 建物価格（物件3～4）

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
3	127,000	48.90	0.02	120,000
4	182,000	225.97	0.18	7,400,000

ウ 現価率

物件3

・経済的耐用年数を経過済みであり、仕様及び老朽化の程度等から、現価率を2%と査定した。

物件4

・現価率＝〔残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数6年／(経済的残存耐用年数6年＋経過年数19年)}〕×(1－観察減価等30%)＝0.18

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
1	590,000	0.30	物件3 法定地上権	180,000
2	1,290,000	0.30	物件4 法定地上権	390,000

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±イ)－ウ} ×エ×オ
1	590,000	－180,000	0	0.60	0.70	170,000
2	1,290,000	－390,000	0	0.60	0.70	380,000
3	120,000	＋180,000	0	0.60	0.70	130,000
4	7,400,000	＋390,000	0	0.60	0.70	3,270,000
一括価格（合計）						3,950,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物規模が過大で流通性が劣ること、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－7

所 在：田原市小塩津町出口14番1外

価 格：8,870円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約2.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：413㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側4m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率60%，容積率200%)

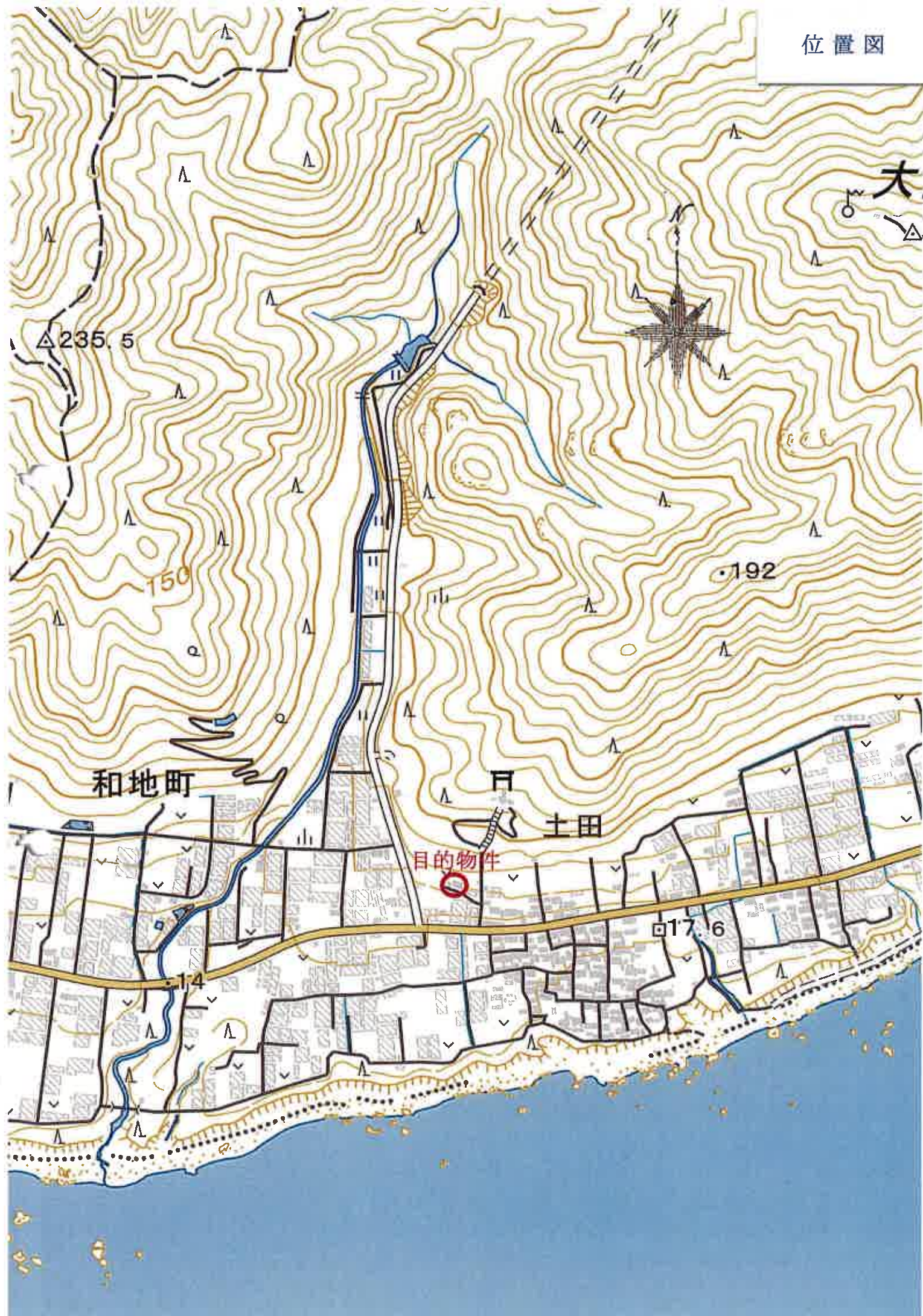
地 域 の 概 要：農家住宅を主体とする既成住宅地域

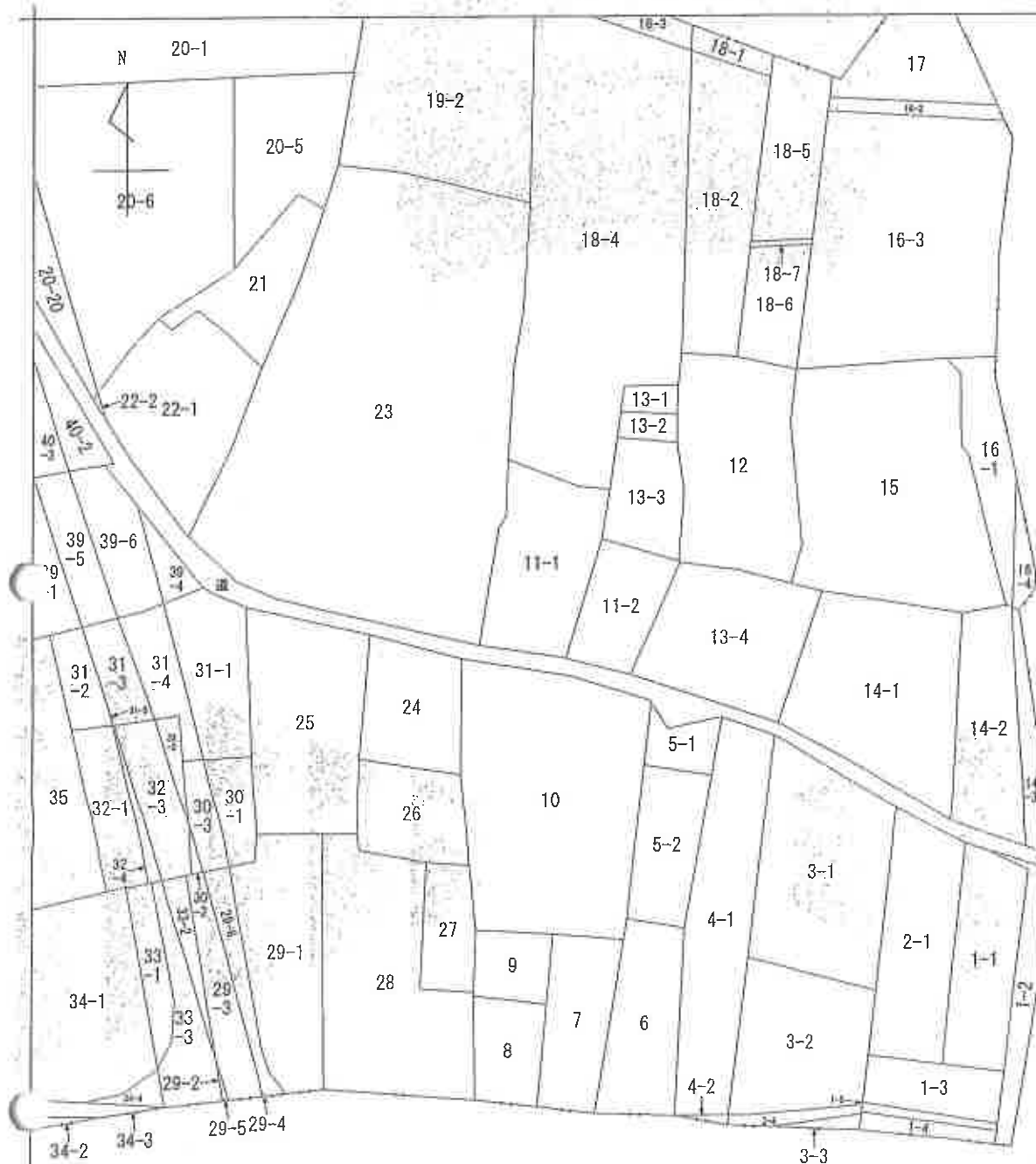
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 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





(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。

地番
区域見出

和地町宮下

請 求 部 分	所 在				田原市和地町宮下		地 番	11番2			
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)				補 事 記 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8年2月6日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：1-6

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月6日 名古屋法務局登記文庫

登記官

前 11-1. 11-2. 8602257
地 番 11-2. 11-1 地 積 測 量 図

土地の所在 渥美郡渥美町美和町下名

平成17年10月1日行政区画を田原市和地町と変更

(B) 11-2 求積

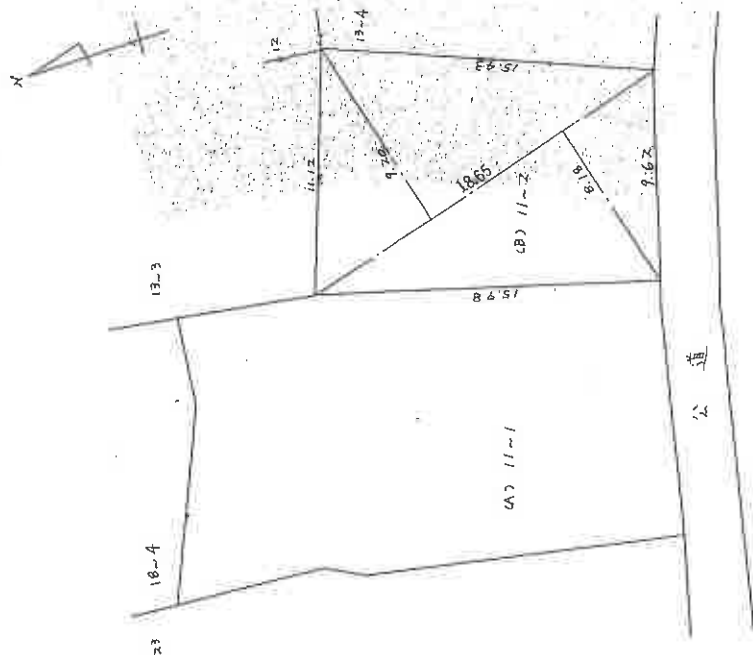
$$18.65 \times (9.20 + 8.18) \times \frac{1}{2} = 162.0685$$

$$\ast 162.06$$

(A) 11-1

$$426.00 - 162.0685 = 263.9315$$

$$\ast 263.93$$



(全員専用)

作製者

申請人

(昭和53年10月28日作製)

縮尺 1/250

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

553. 11. 2

単位：m

A4判に縮小

昭和五十五年四月廿五日
登記官 田原市和地町下名

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月6日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

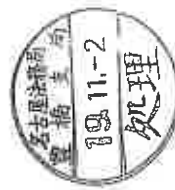
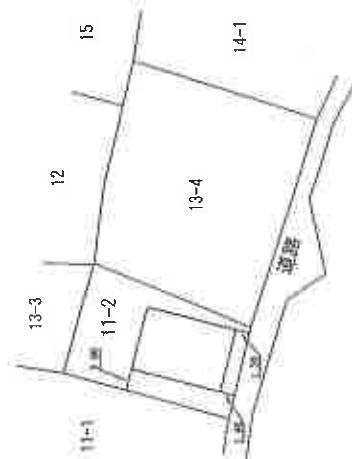
9600290

建築物階平面図

家屋番号	11番2
建物の所在	田原市和地町宮下11番地2



床積表	
5.760 x 8.490	=48.902400
合計	48.902400
床面積	48.90 m ²



(会員専用)

作成者

(平成19年)

27日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和8年2月6日 名古屋法律事務所

登記号

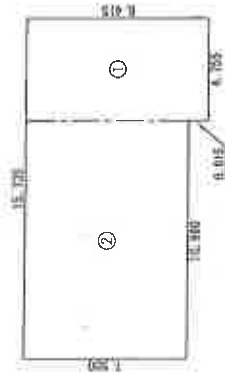
9600291

建築物図面図

家屋番号 13番4

建築物の所在 田原市和地町宮下13番地4

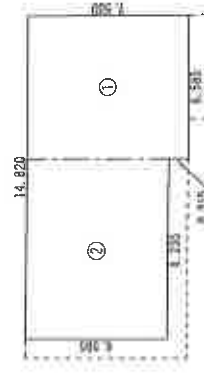
1階



求積表

①	4.755 × 8.415	=40.013325
②	10.980 × 7.500	=82.350000
合計	122.363325	
床面積	122.36	㎡

2階



求積表

①	6.585 × 7.500	=49.387500
②	8.235 × 6.585	=54.227475
合計	103.614975	
床面積	103.61	㎡

作成者

(平成19年)

27日作成

申請人

縮尺

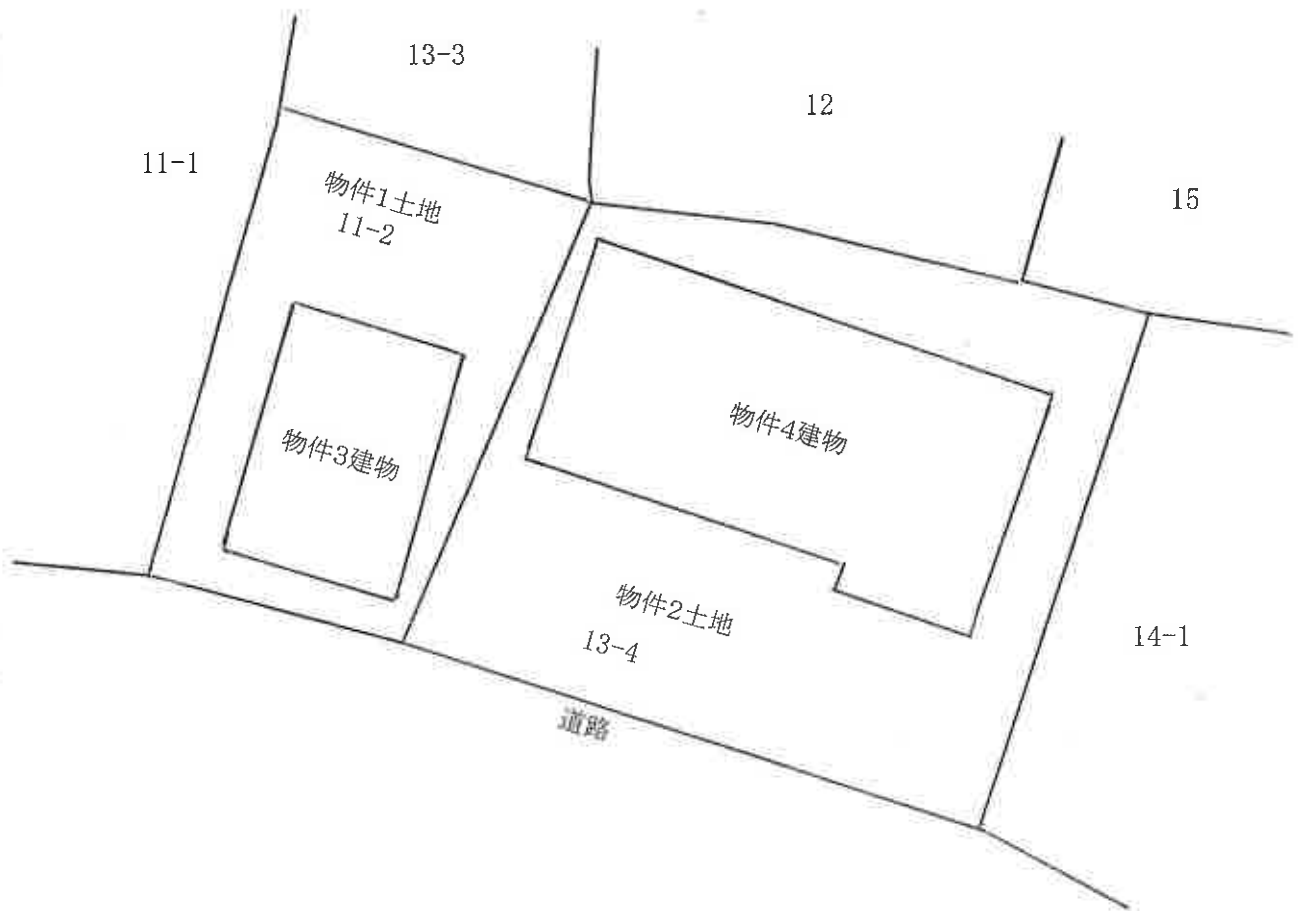
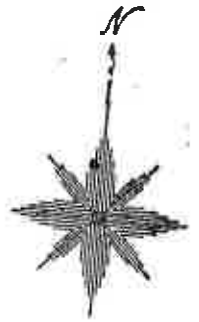
1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

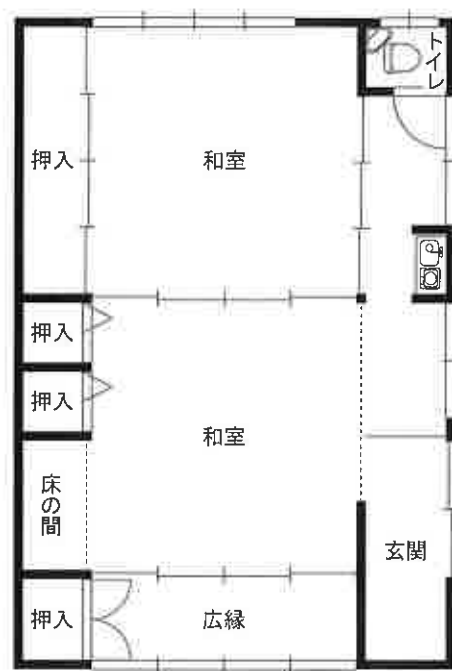


土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

物件3



建物間取図(概略)

物件4



物件 3 建物



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 4 建物



写真撮影 (2)

物件 2 土地