令和　８年（ケ）第　　２６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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　８年１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	16,560,000 13,248,000	一括	3,312,000	141,107	0
1	1,120,000				
2	4,850,000				
3	670,000				
4	2,270,000				
5	270,000				
6	3,220,000				
7	3,100,000				
8	1,060,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　目　録

1　所　　在　田原市野田町東野口

　　地　　番　3番1

　　地　　目　宅地

　　地　　積　156．00平方メートル

2　所　　在　田原市野田町東野口

　　地　　番　3番2

　　地　　目　宅地

　　地　　積　674．00平方メートル

3　所　　在　田原市野田町東野口

　　地　　番　3番7

　　地　　目　宅地

　　地　　積　127．00平方メートル

4　所　　在　田原市野田町東野口

　　地　　番　80番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　431．00平方メートル

5　所　　在　田原市野田町東野口

　　地　　番　2番1

　　地　　目　宅地

　　地　　積　47．00平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

６　所　　在　　田原市野田町東野口

　　地　　番　　３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４９．００平方メートル

７　所　　在　　田原市野田町東野口　８０番地

　　家屋　番号　　８０番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　９１．０９平方メートル

８　所　　在　　田原市野田町東野口　８０番地、３番地２、３番地３、３番地７

　　家屋　番号　　８０番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　６４．４４平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　倉庫

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　目　録

床　面　積　　165．26平方メートル

(現況)

不存在

符　　号　2

種　　類　便所

構　　造　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　4．95平方メートル

(現況)

種　　類　倉庫

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２３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１～８】
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１～８】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１～６、８】
本件共有者Ａが占有している。
【物件番号７】
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１～６】
隣地（地番２番５、２番２、道路、３番６、３番４、市道、８３番）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。

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　目　録

1　所　　在　田原市野田町東野口
　　地　　番　3番1
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１５６．００平方メートル

2　所　　在　田原市野田町東野口
　　地　　番　3番2
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６７４．００平方メートル

3　所　　在　田原市野田町東野口
　　地　　番　3番7
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１２７．００平方メートル

4　所　　在　田原市野田町東野口
　　地　　番　８０番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　４３１．００平方メートル

5　所　　在　田原市野田町東野口
　　地　　番　2番1
　　地　　目　宅地
　　地　　積　４７．００平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

６　所　　在　　田原市野田町東野口

　　地　　番　　３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４９．００平方メートル

７　所　　在　　田原市野田町東野口　８０番地

　　家屋　番号　　８０番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　９１．０９平方メートル

８　所　　在　　田原市野田町東野口　８０番地、３番地２、３番地３、３番地７

　　家屋　番号　　８０番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　６４．４４平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　倉庫

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

床　面　積　　１６５．２６平方メートル

(現況)

不存在

符　　号　２

種　　類　便所

構　　造　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　４．９５平方メートル

(現況)

種　　類　倉庫

令和 8 年(ケ)第 26 号

令和 8 年 7 月 31 日受理

令和 8 年 10 月 9 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

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　目　録

1　所　　在　田原市野田町東野口

地　　番　3番1

地　　目　宅地

地　　積　156．00平方メートル

共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の5

2　所　　在　田原市野田町東野口

地　　番　3番2

地　　目　宅地

地　　積　674．00平方メートル

共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の5

3　所　　在　田原市野田町東野口

地　　番　3番7

地　　目　宅地

地　　積　127．00平方メートル

共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の1
共有者　持分8分の5

4　所　　在　田原市野田町東野口

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

地　　番　　８０番

地　　目　　宅地

地　　積　　４３１．００平方メートル

共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の５

５　所　　在　　田原市野田町東野口

地　　番　　２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４７．００平方メートル

共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の５

６　所　　在　　田原市野田町東野口

地　　番　　３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　５４９．００平方メートル

共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の５

７　所　　在　　田原市野田町東野口　８０番地

家屋　番号　　８０番の２

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　目　録

種　　類　居宅

構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　９１．０９平方メートル

所有者

８　所　　在　田原市野田町東野口　８０番地、３番地２、３番地３、３番地７

家屋　番号　８０番の１

種　　類　居宅

構　　造　木造スレートぶき平家建

床　面　積　６４．４４平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　作業所

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　１６５．２６平方メートル

符　　号　２

種　　類　便所

構　　造　木造スレートぶき平家建

床　面　積　４．９５平方メートル

共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の１
共有者　　持分８分の５

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１～６
現況地目	■宅地（物件１～６）　□山林（物件　　）　□雑種地（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（共有者）A　□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	物件４土地及び物件６土地上に引込ポールが設置されている。 物件３土地東側に雑草に埋もれて使用されていないヒーターが残置されている。
建物	物件７
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（A）　□その他の者 上記の者が本建物を居宅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 □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

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	
現況地目	□宅地（物件　　）　□山林（物件　　）　□雑種地（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８
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（共有者）A　□その他の者 上記の者が本建物を倉庫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	物件８建物の附属建物については不動産登記記録上符号１として作業所の記載があるが、附属建物符号１の作業所は取り壊されて存在していない。 なお、物件８建物附属建物符号１の滅失の変更登記は未了である。
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

陳述者 （当事者との関係）	陳述内容等
■ A （債務者兼物件１土地乃至物件６土地及び物件８建物共有者並びに物件７建物所有者）	1 物件７建物には私と家族が住んでいます 2 物件７建物を建ててからリフォーム工事等は行っていません。 3 雨漏り等の不具合はありません。 4 室内でペットは飼育していません。 5 室内で煙草は吸っています。 6 物件７建物には太陽発電システムが設置されています。 物件７建物を建てたときに同時に設置しましたので、購入設置費用は住宅ローンの中に含まれていたと思います。 7 物件２土地、物件５土地及び物件６土地の国道、道路及び市道に面した場所には赤い色の境界標があります。 8 本件競売物件の土地の北側及び東側は雑草が生い茂っているため境界は分かりません。 9 各隣地との境界等についての争いはありません。 10 大雨が降ると物件２土地及び物件６土地に水が流れ込みますが、道路が冠水して、物件７建物の玄関先とかまで流れ込んでくるようなことはありません。 なお、詳細は分かりませんが物件２土地及び物件６土地は、建物を建てることができないと聞いています。 11 物件８建物は附属建物２を含めて倉庫となっていますが、現在は動産類を置いてあるだけで全く利用していません。 12 物件８建物は相当劣化していますので、改修工事を実施して引続き利用することを検討するよりも、建物を取り壊した方が良いのではないかと思います。 13 物件８建物付附属建物符号１の作業所は登記記録上及び建物図面では記載されていますが、１０年位前になると思いますが台風の影響で屋根が吹き飛ばされたので全て取り壊しました。 現状、作業所があったような形跡はありません。 14 本件競売対象物件は私が所有している物件７建物以外の物件は相続が発生して私と相続人３名の計４名の共有持分となりました。 私以外の３名は相続放棄するとか言っていましたが、その後はどのようになったのかは分かりません。

（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
	15　共有者３名には本件土地及び物件８建物の賃料等は全く支払っていませんし書面等の取り交わしもありません。
■ B （物件１土地乃至物件６土地及び物件８建物共有者）	1　私は物件７建物以外の本件競売物件の共有者になっていますが、本件競売物件については何も分かりません。 2　Aが本件競売物件の場所に住んでいますが、Aから賃料等は貰っていません。
■ C （物件１土地乃至物件６土地及び物件８建物共有者）	1　本件競売物件について知っていることは何もありません。 2　また、Aからは本件競売物件である土地及び物件８建物の使用についての賃料等は受け取っていません。
■ D （物件１土地乃至物件６土地及び物件８建物共有者）	1　本件競売物件について知っていることは何もありません。 2　また、Aが物件７建物を所有して本件競売物件に住んでいますが、Aから賃料等は受け取っていません。

（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土地乃至物件６土地並びに物件７建物及び物件８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。

物件１土地乃至物件６土地(以下「本件土地」という)は物件７建物及び物件８建物及び駐車場等の敷地として一体で利用されていると見受けられ、不整形な地形となっている（土地建物配置図(概略)参照）。

なお、本件土地は平坦な敷地と見受けられたが、物件１土地、物件２土地及び物件６土地の東側は大人の背丈以上の雑草が生い茂っているため、敷地の状況は確認することはできなかった。

2　物件５土地西側と物件６土地北側の双方の土地が交差して鍵型になっている場所に接して間口約2mの道路が公図上記載されており(土地建物配置図(概略)参照)、交差している鍵型の場所の辺りに境界標が埋設されているのが見受けられたが、公図上記載されている道路との境界標になるのかは雑草が生い茂っているため道路との境界は不明確な状況である。

3　評価人の調査によると上記２記載の道路は建築基準法上の道路として認定されており、物件７建物は上記２記載の道路の接道に基づき建築確認を取得したとのことである(評価書参照)。

4　物件２土地及び物件６土地の境界と見受けられる場所に国道(地番3番6)に面して境界標が埋設されており、物件２土地と国道（地番3番4）との南側の角にも境界標が埋設されており国道(地番3番4)との境界になるのではないかと見受けられた。

また、物件２土地及び東側隣地(地番83番)との境界上にも南側の市道に面して境界標が見受けられたが、境界標の西側にブロックで区画された場所が一部見受けられたことから、境界標が物件２土地及び地番83番との境界標になるのかは不明であり、ブロックで区画されている場所も雑草に覆われており境界としての区画になるのか否かは確認することはできなかった。

5　上記２乃至４記載のとおり、本件土地上には境界標が４ヶ所設置されているのが見受けられたが、本件土地は法務局備付けの測量図が存在せず、また、一部隣地との境界と見受けられる場所は雑草が生い茂っているため確認することができない状況であることから、境界は不明確な状況である。

6　物件３土地乃至物件５土地と北側隣地(地番2番5)との境界は建物図面によると物件７建物北側外壁から2mの場所が境界になる旨が記載されていることから、物件７建物北側外壁から概ね2mの場所の辺りまで概測したところ、外壁から概ね2mの場所の周辺の雑草の一部が相応に刈り取られて雑草が踏み込まれていたので、隣地との境界は雑草が刈り取られている場所と雑草が繁茂している場所の間ではなかと見受けられたが、境界標等は見当たらず境界は不明確な状況である。

7　本件土地と各隣地との境界の状況は上記２乃至６記載のとおり不明確な状況であることから、本件土地と各隣地との境界及び面積の確定のためには、専門職による調査及び測量手続の実施が必要であると思われる。

なお、本件土地のうち物件２土地及び物件６土地については法令上、建物を建築することができないとのことであることから評価書を参照のうえ市役所等の行政機関に照会のうえ確認願いたい。

8　物件７建物は平家建で屋根に太陽光パネルが設置されている。

なお、物件７建物の北側の外壁が苔の付着により緑色に汚損しているのが見受けられた。

9　物件７建物は外観上雨漏り及び床がたわむような不具合は見受けられず壁のクロスの損傷(穴)等も見受けられなかったが、一部汚損等が見受けられる場所が散見され、物件７建物は外壁等の汚損も見受けられることから経年以上に劣化した状況ではないかと見受けられた。

10　物件８建物の各室及び附属建物符号２については大量の動産類が詰め込まれたように残置されており、各部屋の室内に立ち入ることは不可能な状況であった。

また、物件８建物については外壁の崩落及び汚損等が見受けられ保守管理が全くなされていないような状況であり、物件８建物及び附属建物符号２についは老朽化が激しく相当程度劣化した状況であると見受けられた。

物件８建物及び附属建物符号２を使用収益するためには相応の規模の改修工事が必要になると思われ、買受人は多額の改修工事費用を負担することになると思われるが、相応の改修工事費用の負担してまで物件８建物及び附属建物２の使用収益を検討することが経済合理性に適うのか否かを考慮せざるを得ない物件であると見受けられ、また、残置された動産の処理も必要になると

思われることから、関係人の陳述等記載のとおり取り壊しについても検討せざるを得ないのではないかとも思料される。

なお、物件８建物及び附属建物符号２を取壊した場合には、物件８建物の敷地となっている物件３土地及び物件４土地上に建物を新築することができるか否かは不明のため、事前に市役所等の行政機関に照会が必要になると思われる。

11　また、本件土地の東側はかなり伸長した雑草が繁茂した状況であるため、買受人は本件土地及び物件７建物及び物件８建物を使用収益するに際して整地のための除草等の費用についても負担することになるのではないかと思われる。

12　物件７建物和室２に仏壇及び神棚が置かれていた。

13　占有関係は４及び５枚目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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 8月27日(木)	当庁（郵送）	A以外の共有者全員に目的物件の利用状況等照会書送付
R8年 9月 1日(火) 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・地積測量図・建物図面取得
R8年 9月 1日(火) 12:10 ― 13:00	目的物件所在地	物件確認、占有状況等調査、現況調査実施通知書投函
R8年 9月 4日(金) 16:15 ― 16:20	当庁（電話）	現況調査実施期日調整（A）
R8年 9月11日(金) 8:30 ― 9:50	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、A立会
R8年10月 5日(月) 12:00 ― 13:00	目的物件所在地	物件確認（土地外観調査）、写真撮影、土地概測 (9月11日荒天のため本件土地調査未了の場所もあり敷地の状況及び境界等再調査)

（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、立会人を立ち会わせ、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

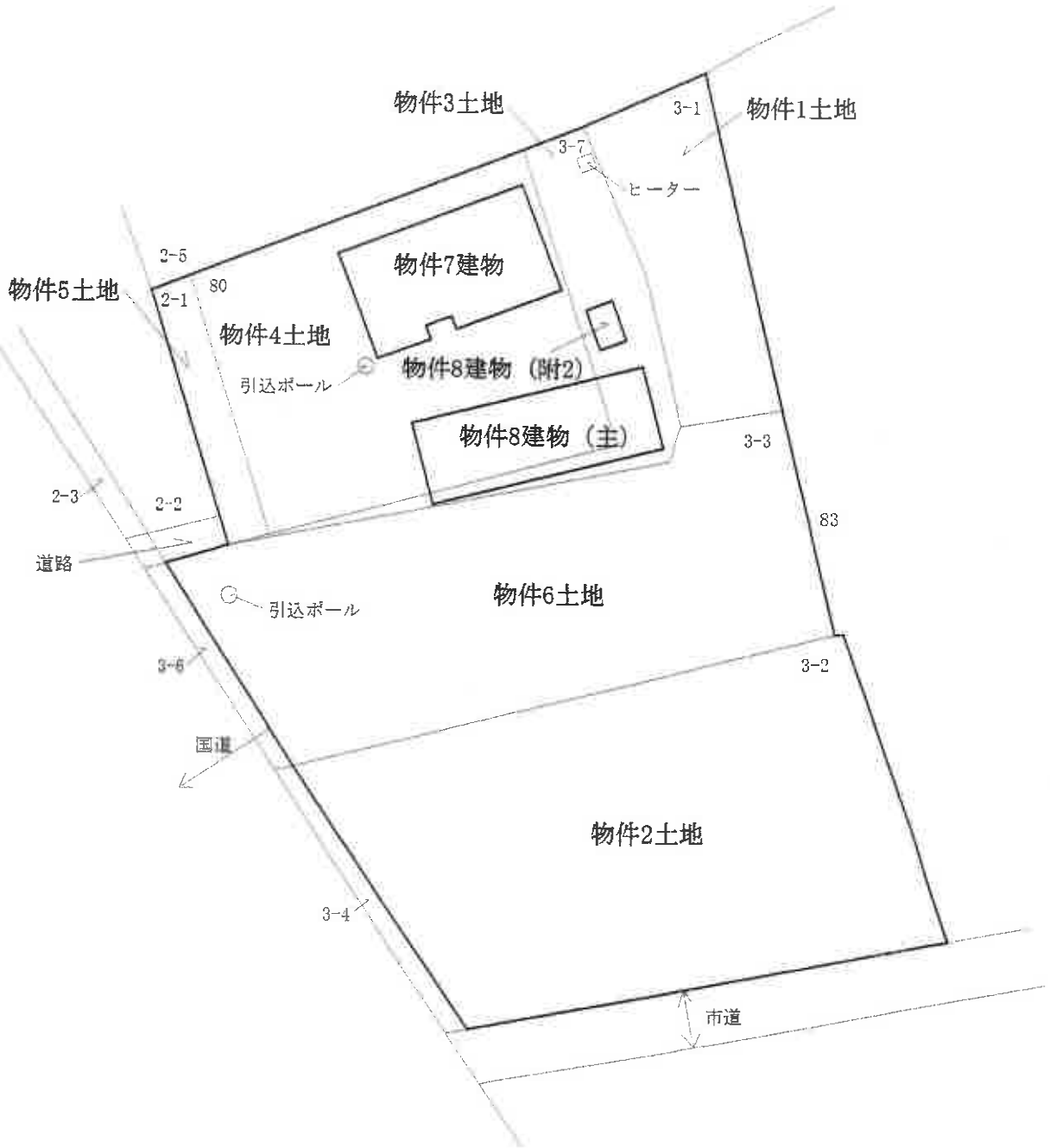
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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

土地建物配置図（概略）


N
物件3土地
3-1
物件1土地
3-7
ヒーター
2-5
物件7建物
物件5土地
2-1
80
物件4土地
引込ポール
物件8建物（附2）
物件8建物（主）
3-3
2-3
2-2
83
道路
引込ポール
物件6土地
3-6
3-2
国道
物件2土地
3-4
市道

建物間取図（概略）

物件7建物



物件8建物（主）



物件8建物（附2）



（物件５土地　物件６土地）　①



屋外の状況（物件２土地及び物件６土地と接している道路の状況）

（物件７建物　物件８建物）　②



屋外の状況

（物件７建物）　③



物件4

屋外の状況（玄関　スロープ）

（物件７建物）　④



屋内の状況（リビングダイニングキッチン）

（物件７建物）　⑤



屋内の状況（リビングダイニングキッチン（キッチン））

（物件７建物）　⑥



屋内の状況（和室１）

（物件８建物）　⑦



屋外の状況

（物件８建物）　⑧



屋内の状況（土間　物件８建物　東側　和室（立入不可））

（物件８建物）　⑨



屋外の状況（物件８建物　西側　倉庫２　倉庫３（双方立入不可））

（物件８建物　附属建物符号２）

⑩



屋外の状況（現況倉庫と見受けられた（立入不可））

令和　８年（ケ）第２６号
令和　８年　８月　５日　　受　　理
令和　８年　９月１１日　　現地調査
令和　８年１０月　８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１６，５６０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金１，１２０，０００円
物件２（土地）	金４，８５０，０００円
物件３（土地）	金６７０，０００円
物件４（土地）	金２，２７０，０００円
物件５（土地）	金２７０，０００円
物件６（土地）	金３，２２０，０００円
物件７（建物）	金３，１００，０００円
物件８（建物）	金１，０６０，０００円

１　一括価格は、物件１～８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１～６の内訳価格は、物件７及び８のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件７及び８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　　番 地　　目 地　　積	田原市野田町東野口 ３番１ 宅地 １５６．００㎡	「同左」
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	田原市野田町東野口 ３番２ 宅地 ６７４．００㎡	「同左」
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	田原市野田町東野口 ３番７ 宅地 １２７．００㎡	「同左」
4	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	田原市野田町東野口 ８０番 宅地 ４３１．００㎡	「同左」
5	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	田原市野田町東野口 ２番１ 宅地 ４７．００㎡	「同左」
6	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	田原市野田町東野口 ３番３ 宅地 ５４９．００㎡	「同左」
7	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	田原市野田町東野口　８０番地 ８０番の２ 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ９１．０９㎡	「同左」
8 （主）	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	田原市野田町字東野口　８０番地、 ３番地２、３番地３、３番地７ ８０番の１ 居宅 木造スレートぶき平家建 ６４．４４㎡	「特記事項記載のとおり」
8 （附１）	（附属建物） 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積	 １ 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 １６５．２６㎡	「特記事項記載のとおり」

8 （附２）	（附属建物） 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積	 ２ 便所 木造スレートぶき平家建 ４．９５㎡	「特記事項記載のとおり」
番号	特　記　事　項		
8 （主） 8 （附１） 8 （附２）	登記上の種類は居宅であるが、現況は倉庫としての利用されている。 現地調査及び関係者からの聴聞により、存在を確認できなかったため評価対象外とする。 登記上の種類は便所であるが、現況は倉庫として利用されている。		

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１～６）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約７．５ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農家住宅を主体に事業所等も見られる国道沿いの住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	－
	建蔽率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	－
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　１，９８４㎡ 間口　約３５．６ｍ、奥行　約３８．２ｍ（公図上） 形状　不整形	
接面道路の状況	南西側現況幅員約９．７ｍ舗装国道及び南側現況幅員約３．３ｍ未舗装市道、西側公図幅員約２．０ｍ未舗装道路とほぼ等高接面する三方路地 （南西側道路及び南側道路、西側道路は建築基準法上の道路であり、南側道路及び西側道路は幅員４ｍ未満であるため、所謂セットバックが必要である）	
土地の利用状況等	物件１～６土地は、物件７及び８建物の敷地等として利用されている。 （詳細は「現況調査報告書」記載のとおり）	
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（農業集落排水）	
土壌汚染の可能性の調査	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たと推測されるが、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	・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。 ・担当課（田原市役所水道課）に聴聞した結果、上水道管は北方の道路より北側隣接地（２番５）を経由して本件土地に引き込まれているとのことであるが、地中配管の状況等は不明であり、詳細は担当課への確認及び専門職による調査が必要である。 ・物件１、３、４、５土地は所謂市街化区域線引前の宅地、物件２及び６土地は市街化区域線引後の宅地であるが、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）に確認する必要がある。 ・本件土地と周辺隣接地との境界は雑草等が繁茂し一部不明確で	

	あり、面積や境界等の確定には専門職による調査が必要である。 ・物件４及び６土地に引込ポールが設置されているほか、物件７建物の東側にヒーターがある。 ・担当課（田原市役所建設課）に聴聞した結果、物件５土地の西側隣接地（公図上無地番）は現況道路形態を有していないが建築基準法上の道路であり、建築計画概要書によれば物件７建物は当該道路に接面するものとして建築確認及び完了検査が行われている。なお２番２の土地及び３番３（物件６土地）の土地の一部（幅約１．０ｍずつ）は当該道路の所謂セットバック部分に含まれている。 ・物件８建物の登記上の所在地は８０番地、３番地２、３番地３、３番地７となっているが、３番地２（物件２土地）及び３番地３（物件６土地）に跨って建てられていた物件８建物（附１）は既に滅失しており、存在を確認できなかった。

2　建物の概況及び利用状況

（物件７）

区　　分	主である建物 ＜家屋番号８０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）平成２３年１０月２８日新築 経　過　年　数　　約１５年 経済的残存耐用年数　　約１０年
仕　　様	構　　造　木造 屋　　根　合金メッキ鋼板 外　　壁　サイディング 内　　壁　クロス等 天　　井　クロス等 床　　フローリング等 設　　備　電気、給排水等 そ　の　他　太陽光発電システム、ＩＨキッチン
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　３ＬＤＫ （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	・北側外壁に苔と思われる汚れが見られる。また建物内部も経年相応の劣化のほかＬＤＫのクロスの破損や煙草による変色、洋室のクロスにも煙草による変色が見られる。 ・屋根上にソーラーパネルが設置されているが、容量等の詳細は不明である。

（物件８）

区　　分	主である建物 ＜家屋番号８０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）　昭和３５年月日不詳新築 　　昭和４３年月日不詳増築 経　過　年　数　　約６６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　カラー鋼板等 内　　壁　化粧合板等 天　　井　化粧合板等 床　　畳等 設　　備　－ そ　の　他　－
床面積(現況)	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途　倉庫 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	・外壁の損傷が著しく、建物内部も西側倉庫部分の天井に雨漏りの跡が見られる等通常の使用は困難であると推測される。また建物内に多数の動産が放置されており、立ち入ることができなかったため建物内部の状況等の詳細は不明である。 ・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。（下記附属建物符号２も同様） ・附属建物符号１については既に存在しておらず、符号２についての概要は下記のとおりである。 ＜附属建物符号２＞ 建築年月日：登記上昭和年月日不詳新築（課税上平成７年建築）、経過年数：不詳（課税上３１年）、経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している、種類：便所、構造：木造スレートぶき平家建、床面積：登記数量と同じ、現況用途：倉庫、その他：登記上は便所であるが、現況は倉庫として利用されている。また建物内部に多数の動産が放置されており、立ち入ることができなかったため建物内部の状況等の詳細は不明である。

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１～６）

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	25,200	0.68	156.00	1.00	2,670,000
2	25,200	0.68	674.00	1.00	11,550,000
3	25,200	0.68	127.00	0.90	1,960,000
4	25,200	0.68	431.00	0.90	6,650,000
5	25,200	0.68	47.00	1.00	810,000
6	25,200	0.68	549.00	1.00	9,410,000
合計					33,050,000

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）

標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　田原（県）－5

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

18,900 円／㎡ × 99.9／100 × 100／100 × 100／75 ＝ 25,200 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0.97×交通・接近条件1.03×環境条件格差0.75＝0.75

イ　個別格差：規模0.90×形状0.89×三方路地1.01×整地費用0.97×供給処理施設0.99×公法上の規制0.88＝0.68

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７及び８）

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
7		210,000	91.09	0.33	6,310,000
8	（主）	110,000	64.44	0.01	70,000
	（附２）	88,000	4.95	0.01	10,000
		合計			80,000

ウ　現価率：＜物件7＞

［残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数10年／（経済的残存耐用年数10年＋経過年数15年）}］×（1－観察減価率20%）＝0.33

＜物件8＞

耐用年数を超えた建物であり、維持管理の状態等に基づき1%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	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	2,670,000	—	—	—	—
2	11,550,000	—	—	—	—
3	1,960,000	91.09/160.48	0.10	使用借権	110,000
		69.39/160.48	0.30	法定地上権	250,000
4	6,650,000	91.09/160.48	0.10	使用借権	380,000
		69.39/160.48	0.30	法定地上権	860,000
5	810,000	91.09/160.48	0.10	使用借権	50,000
		69.39/160.48	0.30	法定地上権	110,000
6	9,410,000	91.09/160.48	0.10	使用借権	530,000
		69.39/160.48	0.30	法定地上権	1,220,000
合計					3,510,000

イ　敷地割合：物件7建物（91.09㎡）と物件8建物（69.39㎡）の床面積割合等に基づき査定した。

ウ　土地利用権等割合：土地利用権等を物件7建物の敷地部分については使用借権と判定し、その割合を10％と査定した。また物件8建物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。

（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） {(アエイ)-ウ}×エ×オ
1	2,670,000	—		0.60	0.70	1,120,000
2	11,550,000	—		0.60	0.70	4,850,000
3	1,960,000	−360,000		0.60	0.70	670,000
4	6,650,000	−1,240,000		0.60	0.70	2,270,000
5	810,000	−160,000		0.60	0.70	270,000
6	9,410,000	−1,750,000		0.60	0.70	3,220,000
7	6,310,000	+1,070,000	0	0.60	0.70	3,100,000
8	80,000	+2,440,000	0	0.60	0.70	1,060,000
一括価格（合計）						16,560,000

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：１８，９００円／㎡
位　　置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約７．０ｋｍ
価 格 時 点：令和８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：農家住宅等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

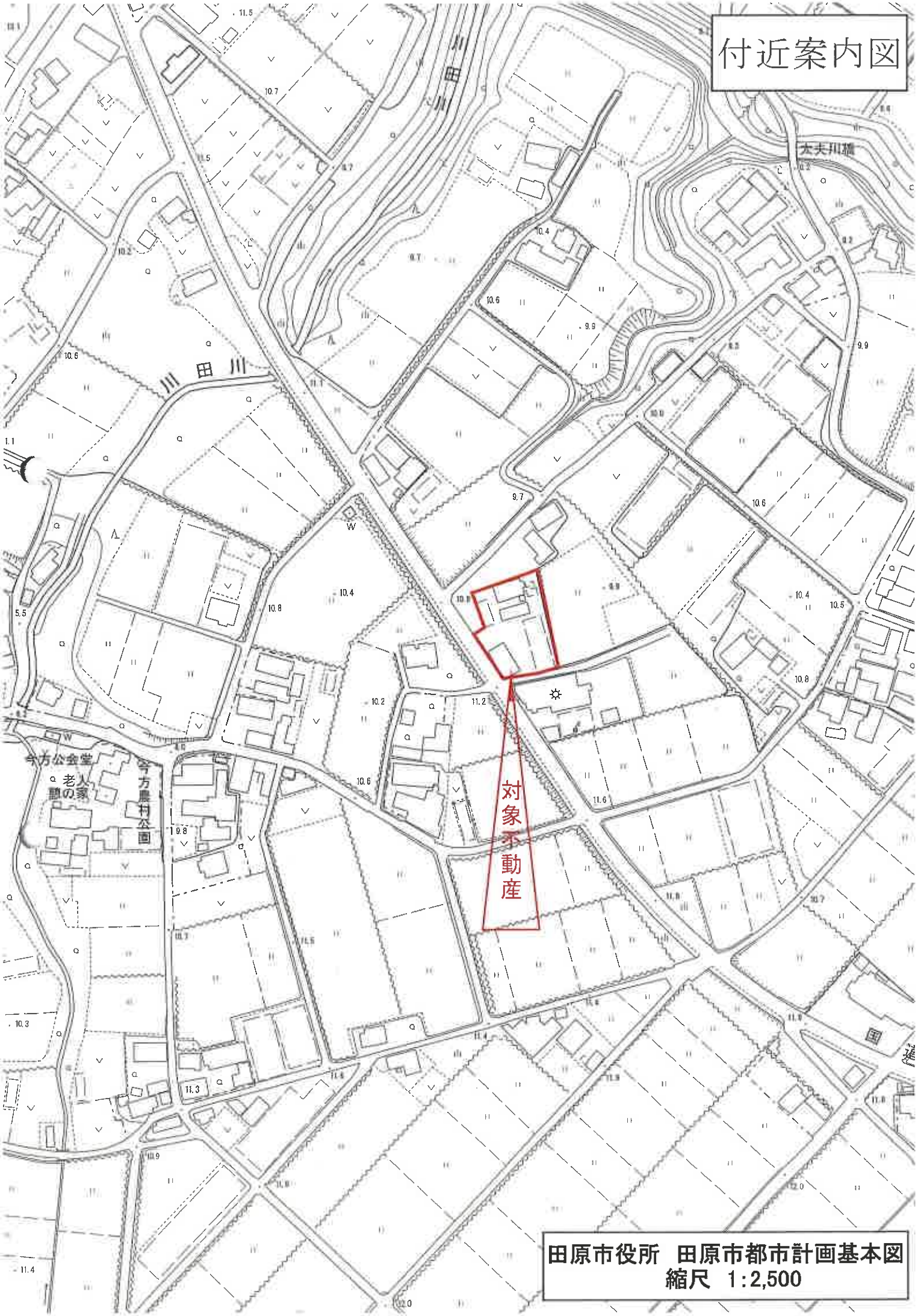
以　上

位　置　図



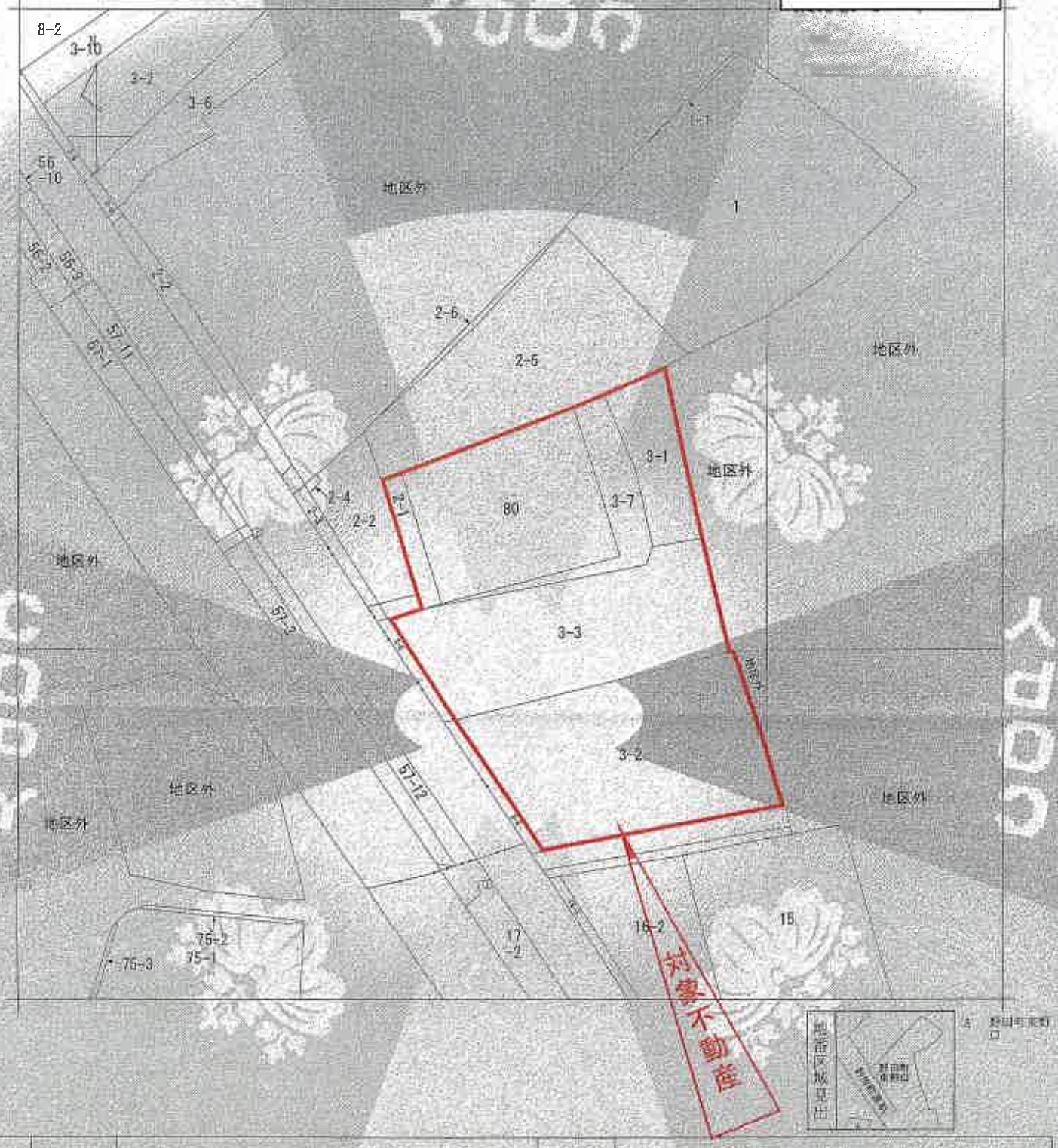
田原市役所　　白図
縮尺　1:10,000

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

A４判に縮小



請求部分	所在	田原市野田町東野口	地番	80番	
地図縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日(旧図)		登記事項	

これは地図に記録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8年6月2日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/1)

登記年月日　平成23年11月4日

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。
（名古屋法務局豊橋支局管轄）
令和3年6月2日　宇都宮地方法務局

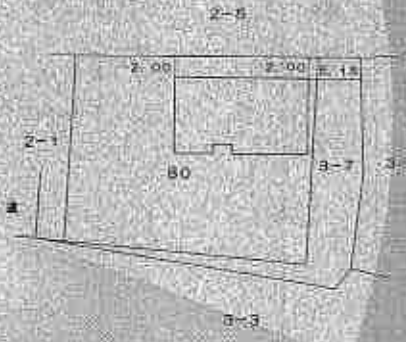
建物図面
各階平面図

土地番号	80番の2
建物の所在	田原市野田町東登口80番地

求積表

a	12.740	× 6.370	=	81.153800
b	3.640	× 0.910	=	3.312400
c	7.280	× 0.910	=	6.624600
合計				91.091000
床面積				91.09㎡





単位 m

名古屋法務局
豊橋支局
23.11.4-
処理

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（表題部）（土地の表示）　調製　平成23年（余白）月（余白）日

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

地図整理番号：M59627

登記年月日　平成23年11月4日

これは図面に登録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8年6月2日　宇都宮地方法務局

建物図面
各階平面図

土地番号	80番の1
建物の所在	田原市野田町東野口80番地、3番地2、3番地3、3番地7

主たる建物



求積表

a 1.272 × 5.454 =	39.661488
b 4.545 × 5.454 =	24.788430
合計	64.449918
床面積	64.44㎡

附属建物符号1



求積表

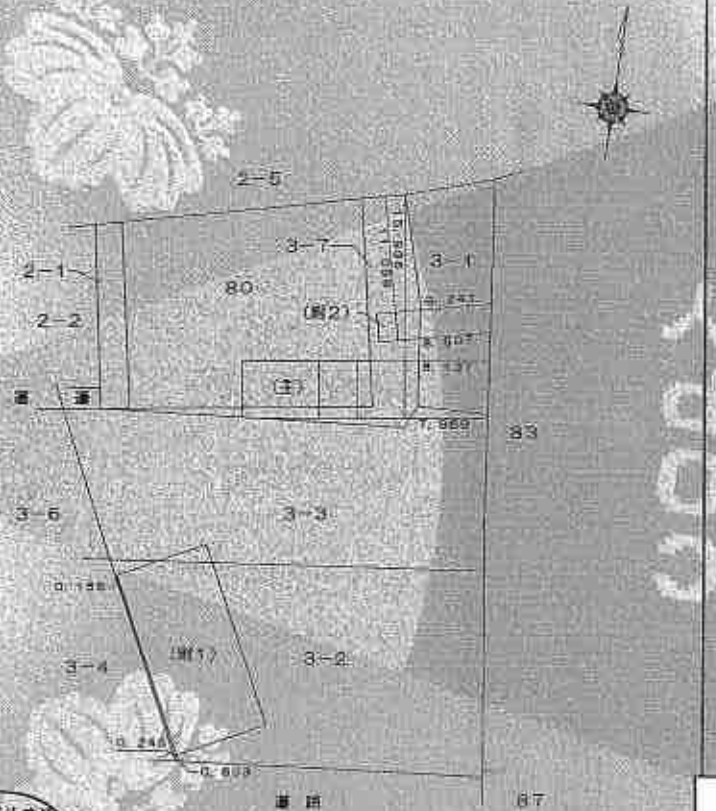
18.181 × 9.090 =	165.265290
合計	165.265290
床面積	165.26㎡

附属建物符号2



求積表

2.727 × 1.818 =	4.957686
合計	4.957686
床面積	4.95㎡



単位：m

名古屋法務局
豊橋支局
23.11.4-
処理

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
出頭人	[redacted]	縮尺	1/500

（平成 29年 10月 [redacted]日）

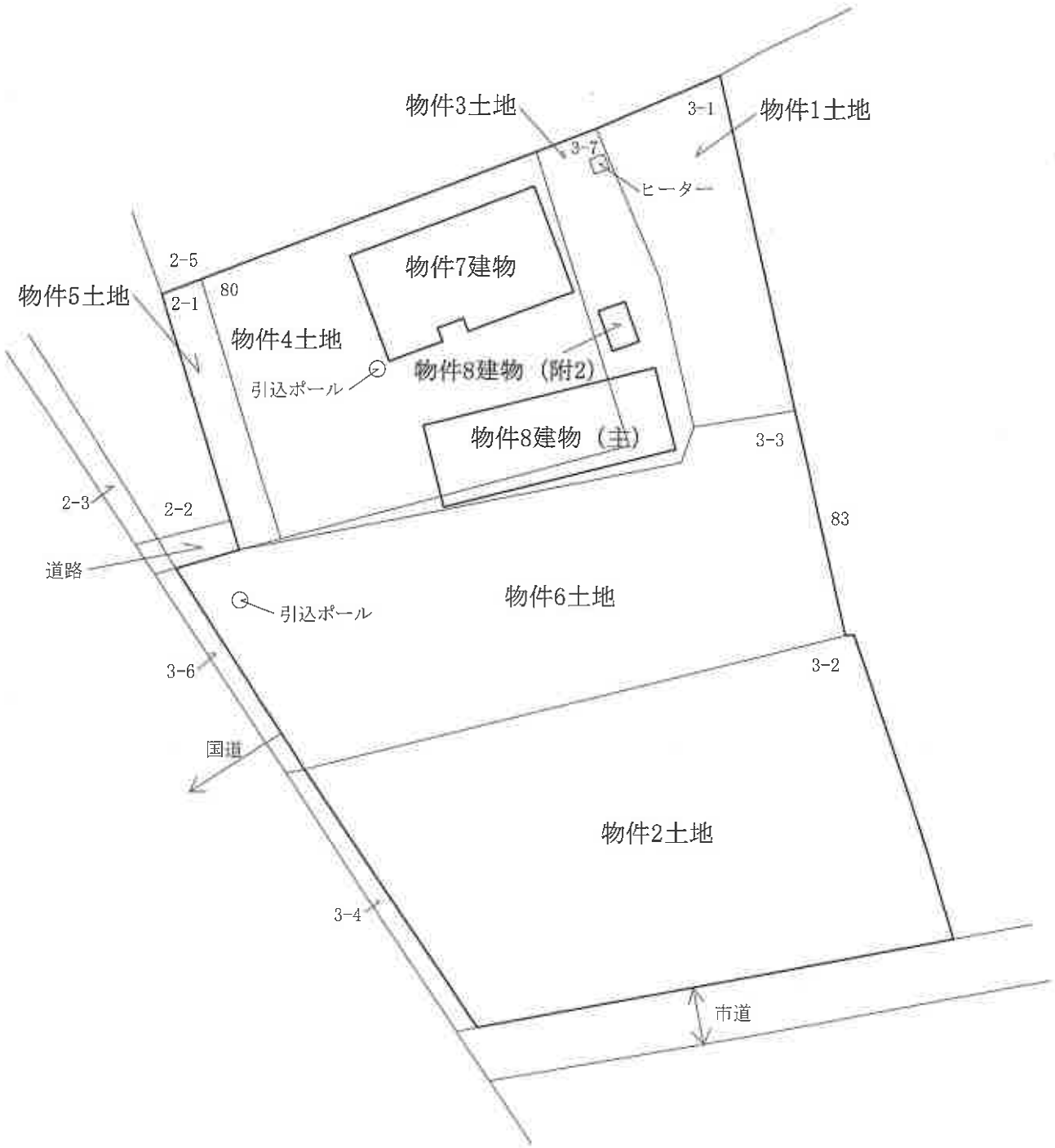
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

地図整理番号：M59826

COPY

土地建物配置図（概略）

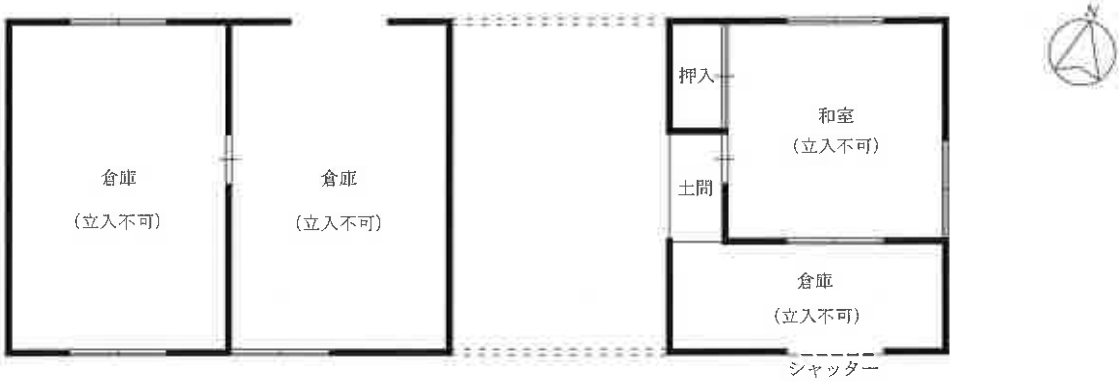

N
物件3土地
3-1
物件1土地
3-7
ヒーター
2-5
物件7建物
物件5土地
2-1
80
物件4土地
引込ポール
物件8建物（附2）
物件8建物（主）
3-3
2-3
2-2
83
道路
引込ポール
物件6土地
3-6
3-2
国道
物件2土地
3-4
市道

建物間取図（概略）

物件7建物



物件8建物（主）



物件8建物（附2）





物件８建物（主）
物件７建物

写真番号　1

物件１～６土地



物件８建物（附２）
物件７建物

写真番号　2

物件８建物（主）