

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月19日
 名古屋地方裁判所豊橋支部
 裁判所書記官 坂 本 光 昭

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 6年 6月 5日から 令和 6年 6月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 6月19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 6年 7月31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 6年 6月26日 午前 9時00分から 令和 6年 6月26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) 買受申出の保証額に相当する金銭の当裁判所指定口座への振り込みを証する保管金受入手続添付書 (2) 民事執行規則第40条1項4号の文書	
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等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 6年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~11☆	14,990,000 11,992,000	一括	2,998,000	228,004	53,411
1	2,990,000				
2	550,000				
3	2,290,000				
4	200,000				
5	100,000				
6	120,000				
7	50,000				
8	3,710,000				
9	3,280,000				
10	1,440,000				
11	260,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番2
宅地
679.58平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番3
宅地
187.70平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番5
宅地
781.91平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番7
宅地
66.40平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番8
宅地
33.16平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 6 | 所 在 | 田原市赤羽根町諏訪 |
| | 地 番 | 41番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.60平方メートル |
| 7 | 所 在 | 田原市赤羽根町諏訪 |
| | 地 番 | 41番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.99平方メートル |
| 8 | 所 在 | 田原市赤羽根町諏訪 41番地2 |
| | 家屋 番号 | 41番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.00平方メートル
2階 56.00平方メートル |
| 9 | 所 在 | 田原市赤羽根町諏訪 41番地5、41番地3 |
| | 家屋 番号 | 41番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 171.33平方メートル
2階 52.99平方メートル |

(現況)

物 件 目 録

所 在 田原市赤羽根町諏訪 41番5

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 178.13平方メートル
2階 59.19平方メートル

(現況)

所 在 田原市赤羽根町諏訪 41番3、41番5、41番7、
41番8、41番10

☆10 所 在 田原市赤羽根町諏訪

地 番 41番4

地 目 畑

地 積 265平方メートル

☆11 所 在 田原市赤羽根町諏訪

地 番 41番6

地 目 畑

地 積 48平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 1日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 稲 垣 喜 一

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、8】

本件所有者が占有している。

【物件番号2、3、9～11】

本件所有者が占有している。

【物件番号4～7】

本件所有者及び本件物件番号2、3、9～11の所有者が占有している。

本件物件番号2、3、9～11の所有者の占有権原は使用借権と認められる。

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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番2
宅地
679.58平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番3
宅地
187.70平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番5
宅地
781.91平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番7
宅地
66.40平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市赤羽根町諏訪
41番8
宅地
33.16平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番9
地 目 宅地
地 積 22.60平方メートル
- 7 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番10
地 目 宅地
地 積 16.99平方メートル
- 8 所 在 田原市赤羽根町諏訪 41番地2
家屋 番号 41番2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 72.00平方メートル
2階 56.00平方メートル
- 9 所 在 田原市赤羽根町諏訪 41番地5、41番地3
家屋 番号 41番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 171.33平方メートル
2階 52.99平方メートル

(現況)



物 件 目 録

所 在 田原市赤羽根町諏訪 41番5

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 178.13平方メートル
2階 59.19平方メートル

(現況)

所 在 田原市赤羽根町諏訪 41番3、41番5、41番7、
41番8、41番10

☆10 所 在 田原市赤羽根町諏訪

地 番 41番4

地 目 畑

地 積 265平方メートル

☆11 所 在 田原市赤羽根町諏訪

地 番 41番6

地 目 畑

地 積 48平方メートル

令和 5 年(令)第 44 号

令和 5 年 9 月 1 日受理

令和 6 年 1 月 17 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番2
地 目 宅地
地 積 679.58平方メートル

所有者

2 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番3
地 目 宅地
地 積 187.70平方メートル

所有者

3 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番5
地 目 宅地
地 積 781.91平方メートル

所有者

4 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番7
地 目 宅地
地 積 66.40平方メートル

所有者

物 件 目 録

5 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番8
地 目 宅地
地 積 33.16平方メートル

所有者

6 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番9
地 目 宅地
地 積 22.60平方メートル

所有者

7 所 在 田原市赤羽根町諏訪
地 番 41番10
地 目 宅地
地 積 16.99平方メートル

所有者

8 所 在 田原市赤羽根町諏訪 41番地2
家屋 番号 41番2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 72.00平方メートル

物 件 目 録

2階 56.00平方メートル

所有者

9 所 在 田原市赤羽根町諏訪 41番地5、41番地3

家屋 番号 41番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 171.33平方メートル
2階 52.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 178.13平方メートル
2階 59.19平方メートル

所有者

10 所 在 田原市赤羽根町諏訪

地 番 41番4

地 目 畑

地 積 265平方メートル

所有者

11 所 在 田原市赤羽根町諏訪

物 件 目 録

地 番 41番6
地 目 畑
地 積 48平方メートル
所有者

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) □(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 上記の者が本件土地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(□主たる建物 □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 □その他の者 上記の者が本件建物に居住して占有している。 □「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 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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10, 11
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件10, 11) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件12) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> 私道
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が傾斜地(のり面)の一部として所有し, 占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地として耕作して占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が公道に至る通路として使用して占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件4~7関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地(物件4~7) <input checked="" type="checkbox"/> 通路(物件4~7) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 寄宿舍
■関係人(■A(所有者) B(占有者))の陳述/□提示文書の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成30年3月ころ
最初の契約日	平成30年3月ころ
契約等期間	平成30年3月ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成30年3月ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円(毎年 月 日限り 年分を して支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 (債務者兼物件1 4～8所有者)	<p>1 私は、物件1，4～8の所有者です。物件1は、物件8の敷地となっています。私は、現在、物件8に居住しています。物件4～7は、公道に至る通路として使用しています。物件4～7は、私の母であるBも公道に至る通路として使用しており、物件5，7の一部を物件9の符号1の附属建物の敷地として使用しています。Bが物件4～7を使用するにつき、Bとの間で賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で貸しています。</p> <p>2 物件8に雨漏りや水回り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件8を増改築したことはありません。</p> <p>4 物件8でペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 物件1，4～7が隣地と境界等の争いになったことはありません。</p> <p>6 物件1，4～8が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。</p>
■ B (物件2，3，9 ～11所有者)	<p>1 私は、物件2，3，9～11の所有者です。物件2，3は、物件9の主である建物及び符号1の附属建物の敷地となっています。私は、現在、物件9に居住しています。符号1の附属建物は、物置として使用しています</p> <p>2 物件9に雨漏りや水回り等の不具合はありません</p> <p>3 物件9を増改築したことはありません。</p> <p>4 物件9でペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 物件10，11は、家庭菜園として私が耕作しています。ナス，キュウリ，トマト，キャベツ等の季節の野菜を自分が食べる分だけ栽培しています。</p> <p>6 物件2，3，10，11が隣地と境界等の争いになったことはありません。</p> <p>7 物件2，3，9～11が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません</p> <p>8 私は、物件4～7を公道に至る通路として使用しています。また、物件5，7の一部を物件9の符号1の附属建物の敷地として使用しています。物件4～7を使用するにつき、物件4～7の所有者であるAとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で借りています</p>
■ 田原市農業委員会	<p>(令和5年9月11日付け照会に対する回答)</p> <p>物件10について</p> <p>1 照会の土地の現況地目 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条届出が必要</p> <p>3 転用許可(届出)履歴の有無 該当なし</p> <p>4 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) 該当なし</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	5 買受適格証明書の要否 要 6 その他参考となる事項 市街化区域内農地 一部住宅への進入路がかかっている 物件11について 1 照会の土地の現況地目 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条許可申請又は5条届出が必要 3 転用許可(届出)履歴の有無 該当なし 4 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) 該当なし 5 買受適格証明書の要否 要 6 その他参考となる事項 市街化区域内農地
■ 田原市土地改良区担当者	(電話回答要旨) 1 物件10, 11の令和5年度の賦課金は、1㎡当たり、4.25円です。 2 令和5年11月17日現在、賦課金等の滞納はありません。
■ 豊川総合用水土地改良区担当者	1 物件10, 11の令和5年度の賦課金は、1㎡当たり、3.70円です。 2 令和5年11月17日現在、賦課金等の滞納はありません。

(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1～11の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から5～9枚目に記載のとおりと認められる。物件1～11は、一体となっており、南側が道路に接面している。物件1は、物件8の敷地となっている。物件2、3は、物件9の主である建物及び符号1の附属建物の敷地となっている。物件4～7は、公道に至る通路として使用されている。物件10、11は、農地として耕作されている。物件1～11の南東角、東側西角、東角及び北東角には、それぞれ境界杭が認められたが、北西角及び南西角には、いずれも一見して、境界杭等を確認することができなかった。物件1～11の東側、北側及び西側の一部は、擁壁・ブロック塀となっており、東側ブロック及び北側ブロックは、それぞれの境界線付近から、後退させた位置に設置されている。
- 2 物件8は、建築後約22年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 3 物件9の主である建物は、建築後約42年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される。
- 4 物件9の符号1の附属建物の1階和室2の天井に雨漏りによると思われるしみが認められる。
- 5 物件9の符号1の附属建物の2階へ上がる階段がないため、梯子を使用して上がるようになっている。
- 6 物件9の符号1の附属建物は、建築後約42年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される。
- 7 物件3の南東側及び物件11の南側に電柱がそれぞれある。
- 8 物件3の北西側に地神がある。
- 9 物件11の南側に田原市土地改良区農業用水管給水栓1が、物件1の北東側に田原市土地改良区農業用水管2が、それぞれある。
- 10 関係人の陳述によれば、物件10、11の令和5年度の賦課金は、田原市土地改良区が1㎡当たり、4.25円、豊川総合用水土地改良区が、1㎡当たり、3.70円とのことであるが、詳細については、各農業委員会に問い合わせたい。
- 11 債務者兼物件1、4～8所有者及び物件2、3、9～11所有者に対する占有照会等に対する回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

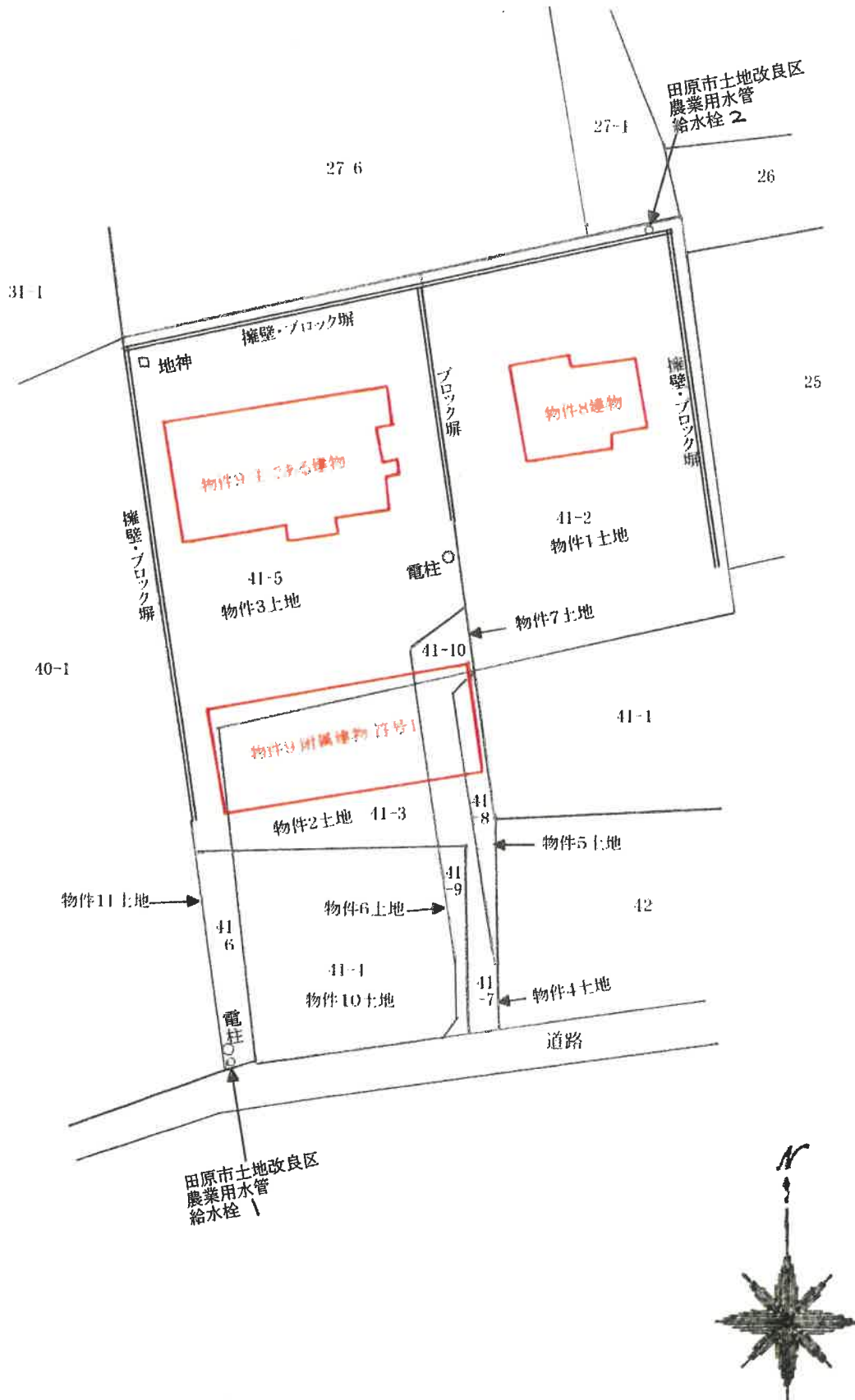
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月11日(月) 13:20-13:40	目的物件所在地	(立入調査) 物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
5年9月11日(月)	(郵便)	住民票取得(田原市役所)
5年9月11日(月)	(郵便)	農地等の現況について(照会)(田原市農業委員会)
5年9月13日(水) 9:20-9:30	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
5年9月15日(金)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
5年10月4日(金) 12:50-15:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行, 債務者兼物件1, 4~8所有者, 物件2, 3, 9所有者立会い, 聴取
5年11月14日(火) 14:20-15:00	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認等
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年10月4日 本件建物は全戸不在で, 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。</p> <p>□ 平成 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 解錠技術者により解錠し, 立会人とともに同所に立ち入った。</p> <p>□ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

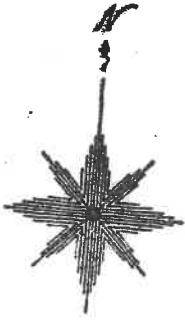
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月17日(金) 10:50-11:00	豊川総合用水土地改良区	賦課金等の調査
5年11月17日(金) 14:50-15:00	(電話)	賦課金等の調査(田原市土地改良区)
年 月 日() : - :		
年 月 日()		
年 月 日()		
年 月 日()		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので、解錠技術者により解錠し、立会人とともに本件建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 平成 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

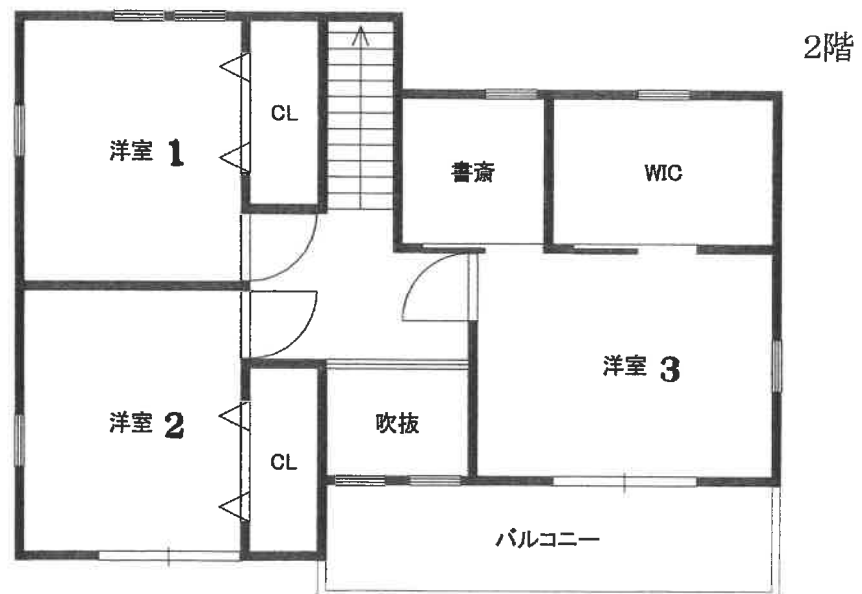
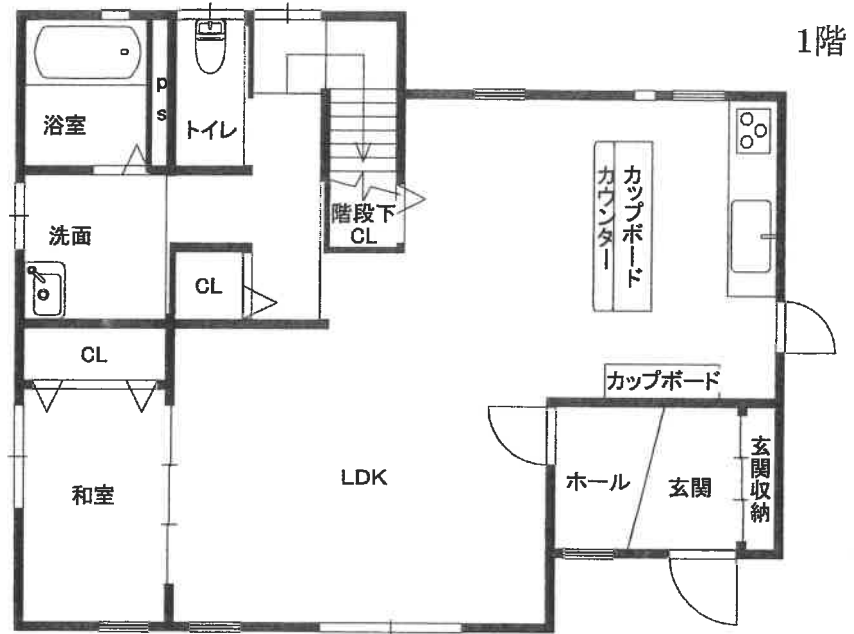
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



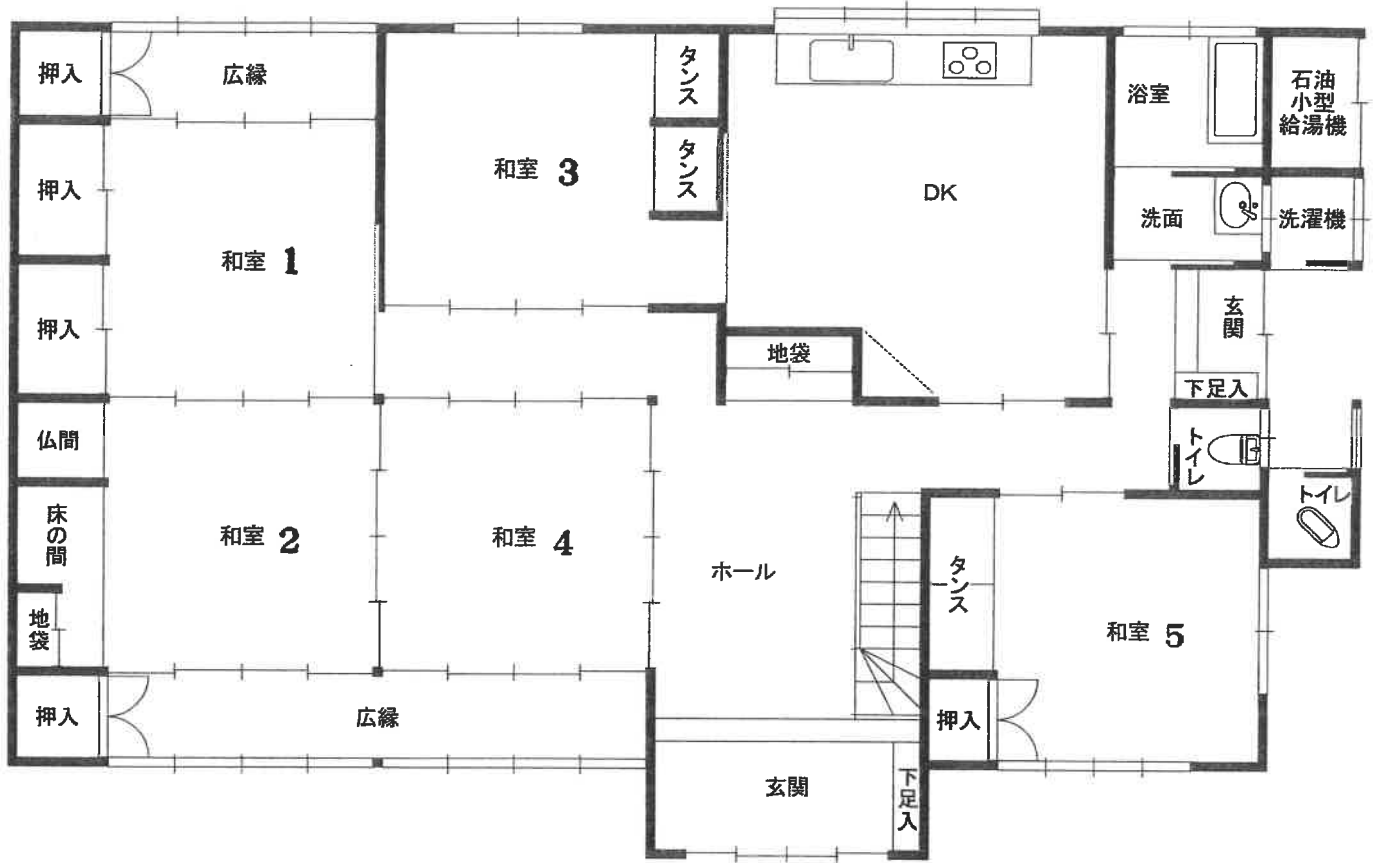
物件8



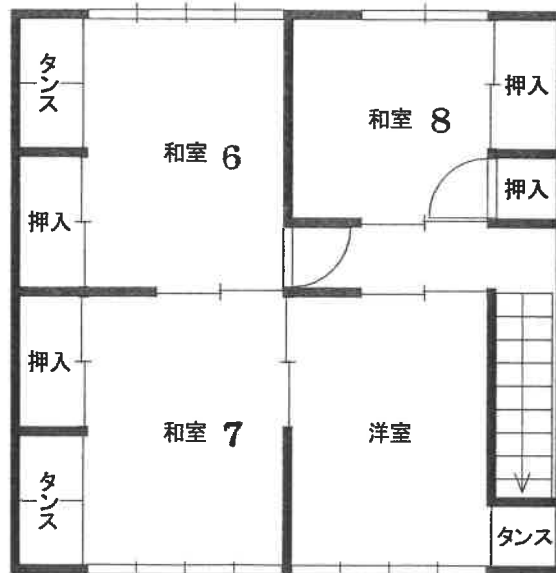
建物間取図(概略)

物件9 主である建物

1階



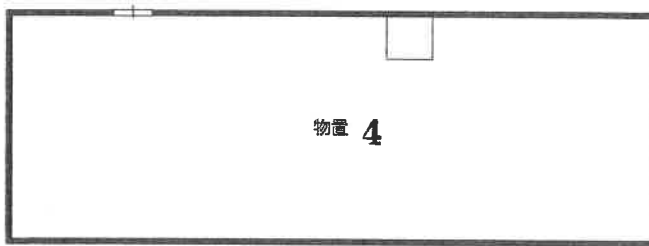
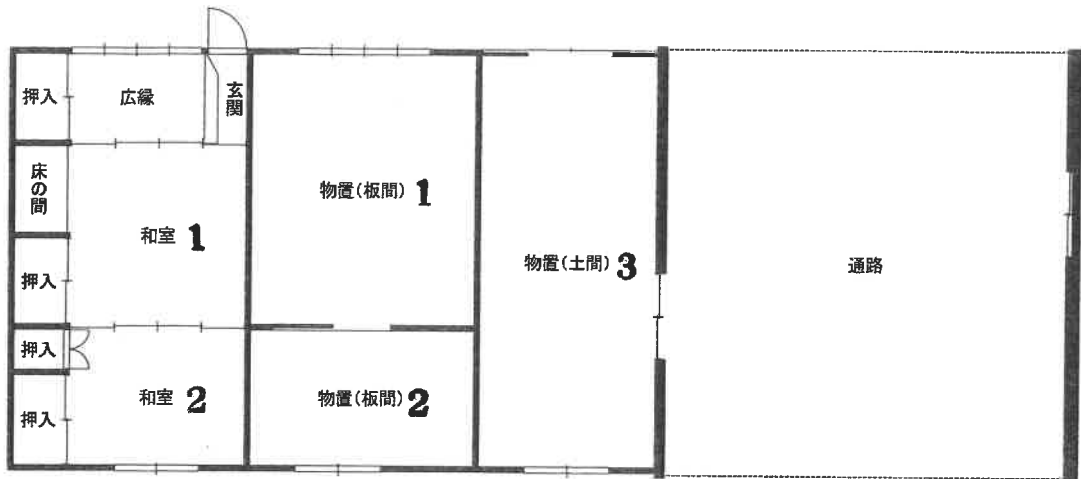
2階



建物間取図(概略)

物件9 附属建物 符号1

1階



2階



物件9 (符号1の附属建物) 物件8



①屋外の状況

物件11 物件10 物件2 物件6 物件4 物件5



②屋外の状況

物件10

物件11

物件 8



③屋外の状況

物件 1



④屋内の状況

LD

(物件 8)



⑤屋内の状況
K
(物件8)



⑥屋内の状況
浴室
(物件8)

物件 9 (主である建物)

⑦屋外の状況



物件 3

⑧屋内の状況

和室 5

(物件 9)

(主である
建物)





⑨屋内の状況
DK
(物件9)
(主である
建物)



⑩屋内の状況
浴室
(物件9)
(主である
建物)

物件9 (符号1の附属建物)



⑪屋外の状況

物件7

物件3



⑫屋内の状況

物置1

(板間)

(物件9)

(符号1の

附属建物)



⑬屋内の状況
和室2の天井
の状況
(物件9)
(符号1の
附属建物)



⑭屋外の状況

田原市土地改良区農業用水管給水栓1



⑮屋外の状況

田原市土地改良区農業用水管給水栓 2



⑯屋外の状況

地 神

令和5年(ケ)第44号
令和5年9月4日受理
令和5年10月4日現地調査
令和5年10月23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 1 4, 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 2 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 3, 7 1 0, 0 0 0 円
物件 9 (建物)	金 3, 2 8 0, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 2 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～11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 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 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。
物件 2～5、7 の内訳価格は物件 9 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 9 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 在番目積	田原市赤羽根町諏訪 41番2 宅地 679.58m ²	同左
2	所在地 在番目積	田原市赤羽根町諏訪 41番3 宅地 187.70m ²	同左
3	所在地 在番目積	田原市赤羽根町諏訪 41番5 宅地 781.91m ²	同左
4	所在地 在番目積	田原市赤羽根町諏訪 41番7 宅地 66.40m ²	同左
5	所在地 在番目積	田原市赤羽根町諏訪 41番8 宅地 33.16m ²	同左
6	所在地 在番目積	田原市赤羽根町諏訪 41番9 宅地 22.60m ²	同左
7	所在地 在番目積	田原市赤羽根町諏訪 41番10 宅地 16.99m ²	同左
8	所 家屋番 種 構 床 面 在 号 類 造 積	田原市赤羽根町諏訪 41番地2 41番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 72.00m ² 2階 56.00m ²	同左
番号	特記事項		
	なし		

番号	所在等	登記	現況
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	田原市赤羽根町諏訪 41番地5、41番地3 41番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 171.33㎡ 2階 52.99㎡	特記事項の とおり
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 物置 木造かわらぶき2階建 1階 178.13㎡ 2階 59.19㎡	特記事項の とおり
10	所在地 地積	田原市赤羽根町諏訪 41番4 畑 265㎡	同左
11	所在地 地積	田原市赤羽根町諏訪 41番6 畑 48㎡	同左
番号	特記事項		
9	<ul style="list-style-type: none"> ・主である建物は、41番5の土地に建てられている。 ・附属建物符号1は、41番3、41番5、41番7、41番8、41番10の各土地に跨がって建てられている。 		

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1～7、10～11）

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9.7km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、農地等が混在する既成住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域
画地条件	地積 2101.34㎡ 間口 約22m 形状 不整形	奥行 約61m
接面道路の状況	南側幅約2.9m～約3.3m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面 ・幅員が4m未満のため、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 ガス配管：なし	下水道：あり
土壌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、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の幅員により、容積率は160%以下に制限される。 ・隣地との高低差がある。 ・北側及び東側の擁壁・ブロック塀は敷地境界線よりも後退させた位置に設置されている。 ・地神の西側のブロック塀が基礎の破損によって傾いており、倒壊のリスクがある。 ・物件1北東端部の田原市土地改良区の農業用水給水栓は、本件建物の敷地よりも低い位置にある。この給水栓と物件11土地の給水栓は、本件土地の地下に埋設された農業用水管で接続されている。 ・物件10～11が農地であるため買受適格証明を要す。いずれも豊川総合用水土地改良区、田原市土地改良区の受益地である。令和5年度の賦課金は下記のとおりで、調査日現在未納はない。 豊川総合用水土地改良区：1㎡当たり3.70円 田原市土地改良区：1㎡当たり4.25円 ・接面市道のうち物件10～11の接道部分には上水道本管が埋設されていない。 ・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8)

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22年7月16日新築 経過年数 約13年 経済的残存耐用年数 約12年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 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、畳等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	1階 72.00m ² 2階 56.00m ² 延床面積 128.00m ²
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	なし

(物件9)

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56年9月13日新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 約3年
仕様	構造:木造 外壁:サイディング等 天井:板張り、ボード等 設備:電気、給排水等 屋根:瓦 内壁:板張り、ジュラク、合板等 床:フローリング、畳等
床面積(現況)	1階 171.33㎡ 2階 52.99㎡ 延床面積 224.32㎡
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	<ul style="list-style-type: none"> ・経年相応に老朽化している。 ・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。

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(登記記載)昭和56年月日不詳新築 昭和56年月日不詳増築 経過年数 約42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、土壁等 天井:板張り、ボード、合板等 床:板張り、畳、コンクリート等 設備:電気 屋根:瓦 内壁:合板、繊維壁等
床面積(現況)	1階 178.13㎡ 2階 59.19㎡ 延床面積 237.32㎡
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	<ul style="list-style-type: none"> ・階段がないため、2階へは梯子で上がる。 ・南西角の和室に雨漏りの痕跡があるほか、全体的に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。

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1～7、10～11）

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,300	0.68	679.58	0.90	6,780,000
2	16,300	0.68	187.70	0.90	1,870,000
3	16,300	0.68	781.91	0.90	7,800,000
4	16,300	0.68	66.40	0.90	660,000
5	16,300	0.68	33.16	0.90	330,000
6	16,300	0.68	22.60	1.00	250,000
7	16,300	0.68	16.99	0.90	170,000
10	16,300	0.68	265	1.00	2,940,000
11	16,300	0.68	48	1.00	530,000
合計			2101.34		21,330,000

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）

地価調査 田原(県)－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$17,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 = 16,300\text{円}/\text{m}^2$ (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、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：奥行、規模等 $0.75 \times$ 形状 $0.95 \times$ 敷地内高低差 $0.96 \times$ セットバック $0.99 = 0.68$

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10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件 8～9)

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	区分	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
8	主である建物	154,000	128.00	0.35	6,900,000
9	主である建物	143,000	224.32	0.07	2,250,000
	附属建物 符号1	50,000	237.32	0.01	120,000

ウ 現価率

物件 8

・現価率 = $[残価率3\% + (1 - 残価率3\%) \times \{経済的残存耐用年数12年 / (経済的残存耐用年数12年 + 経過年数13年)\}] \times (1 - 観察減価等30\%) = 0.35$

物件 9 (主である建物)

・現価率 = $[残価率3\% + (1 - 残価率3\%) \times \{経済的残存耐用年数3年 / (経済的残存耐用年数3年 + 経過年数42年)\}] \times (1 - 観察減価等30\%) = 0.07$

物件 9 (附属建物 符号1)

経過年数、老朽化の程度等を勘案して現価率を査定した。

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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	6,780,000	0.10	場所的利益(物件8)	680,000
2	1,870,000	0.40	法定地上権(物件9)	750,000
3	7,800,000	0.40	法定地上権(物件9)	3,120,000
4	660,000	0.40	法定地上権(物件9)	260,000
5	330,000	0.40	法定地上権(物件9)	130,000
7	170,000	0.40	法定地上権(物件9)	70,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件8建物について場所的利益、物件9建物について法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

(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)ーウ} ×エ×オ
1	6,780,000	-680,000	0	0.70	0.70	2,990,000
2	1,870,000	-750,000	0	0.70	0.70	550,000
3	7,800,000	-3,120,000	0	0.70	0.70	2,290,000
4	660,000	-260,000	0	0.70	0.70	200,000
5	330,000	-130,000	0	0.70	0.70	100,000
6	250,000	0	0	0.70	0.70	120,000
7	170,000	-70,000	0	0.70	0.70	50,000
8	6,900,000	+680,000	0	0.70	0.70	3,710,000
9	2,370,000	+4,330,000	0	0.70	0.70	3,280,000
10	2,940,000	0	0	0.70	0.70	1,440,000
11	530,000	0	0	0.70	0.70	260,000
一括価格(合計)						14,990,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：複数棟の値嵩物件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

地価調査価格 田原(県)－2
所在：田原市赤羽根町中瀬古64番1
価格：17,300円/m²
位置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約9.9km
価格時点：令和5年7月1日
地積：456m²
供給処理施設：水道、下水
接面街路：南側幅員2.8m市道
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要：農家住宅のほかに一般住宅等が混在する住宅地域

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



赤羽根町

文化ホール

目的物件

18

23

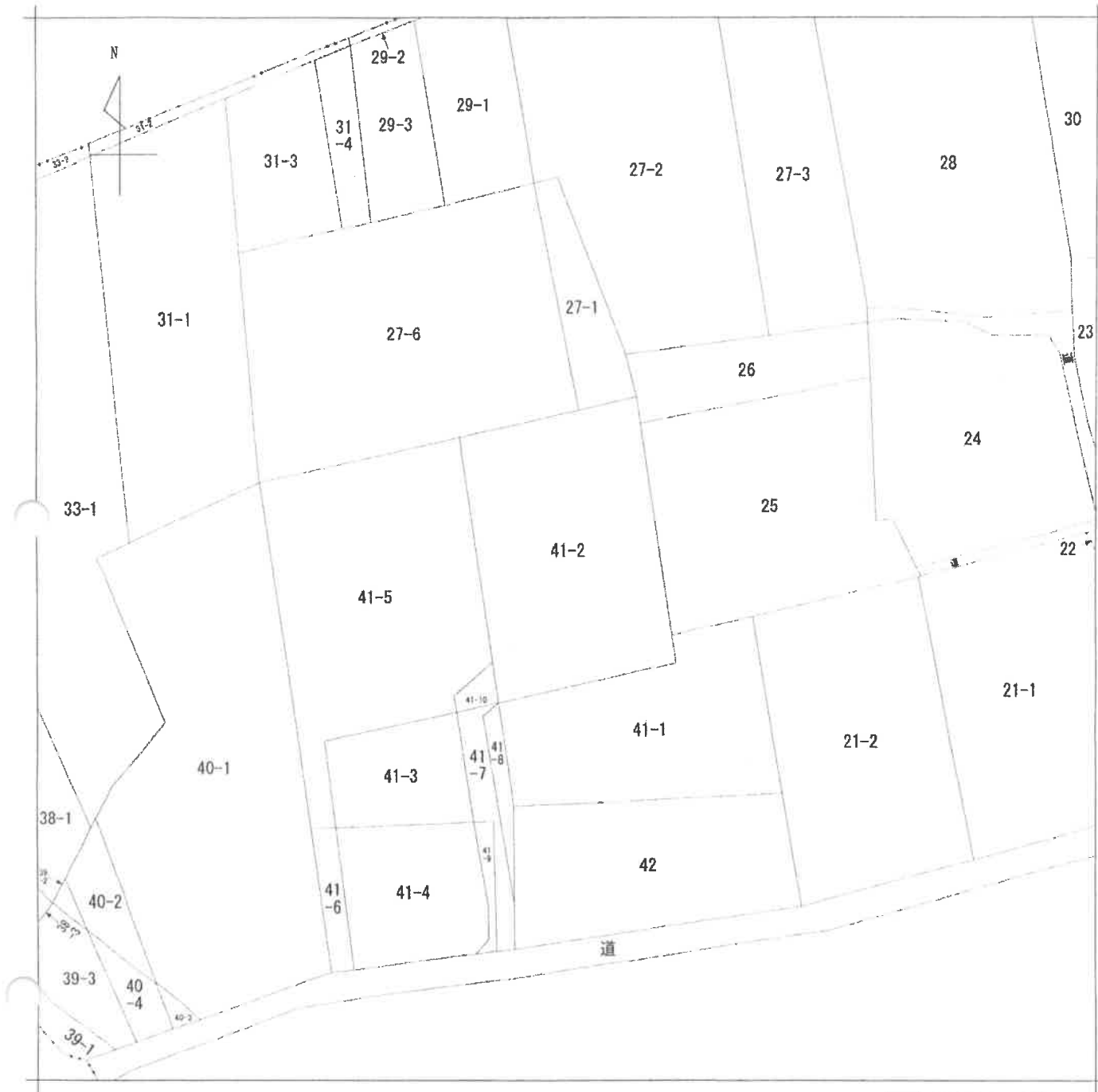
24.7

36

中

東





(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
赤羽根町諏訪

請求部	所在	田原市赤羽根町諏訪			地番	41番2		
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日	昭和34年3月31日			備付年月日(原図)			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5年9月13日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

令和5年9月13日
 名古屋運輸局登録支局
 登記官

前 41-2 (仮新) 41-2. 41-5 41-6 8030939
 地 番 41-2 41-5 41-6 地 積 測 量 図

土地の所在 一 美濃郡赤羽根町大字赤羽根里三藤防

平成15年8月20日行政区画を田原市赤羽根町と変更

㊦ 41-5 求積表

$35.08 \times 16.34 = 573.2072$
$39.70 \times 6.79 = 269.5630$
$39.70 \times 16.95 = 672.9150$
$17.90 \times 300 = 5370.00$
$10.30 \times 28.5 = 293.550$
$\frac{1}{2} 15987.402$
<u>799.3701</u>

地積 $799 \frac{m^2}{}$

㊧ 41-6 求積表

$$17.60 \times (\frac{26.5 + 28.1}{2}) \times \frac{1}{2} = 480.480$$

地積 $48 \frac{m^2}{}$

残地計算

分筆前 ㊦ ㊧

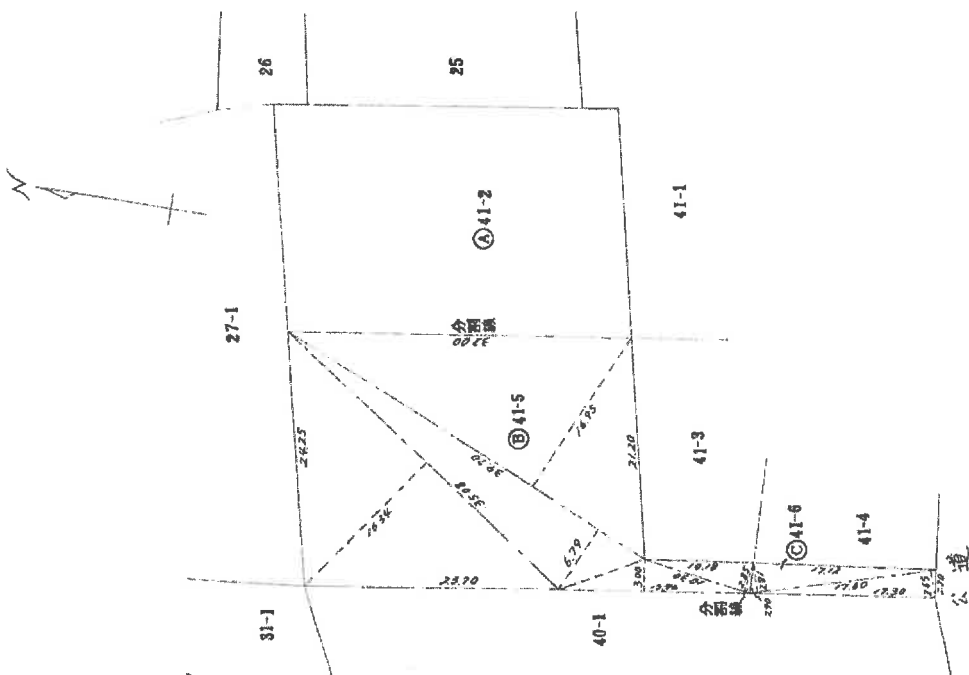
$$1527 - 799.3701 - 480.480 = 677.5819$$

555.8.4

作成者

申請人

縮尺 1/500



A4判に縮小

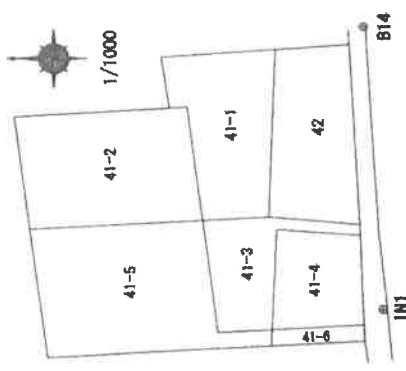
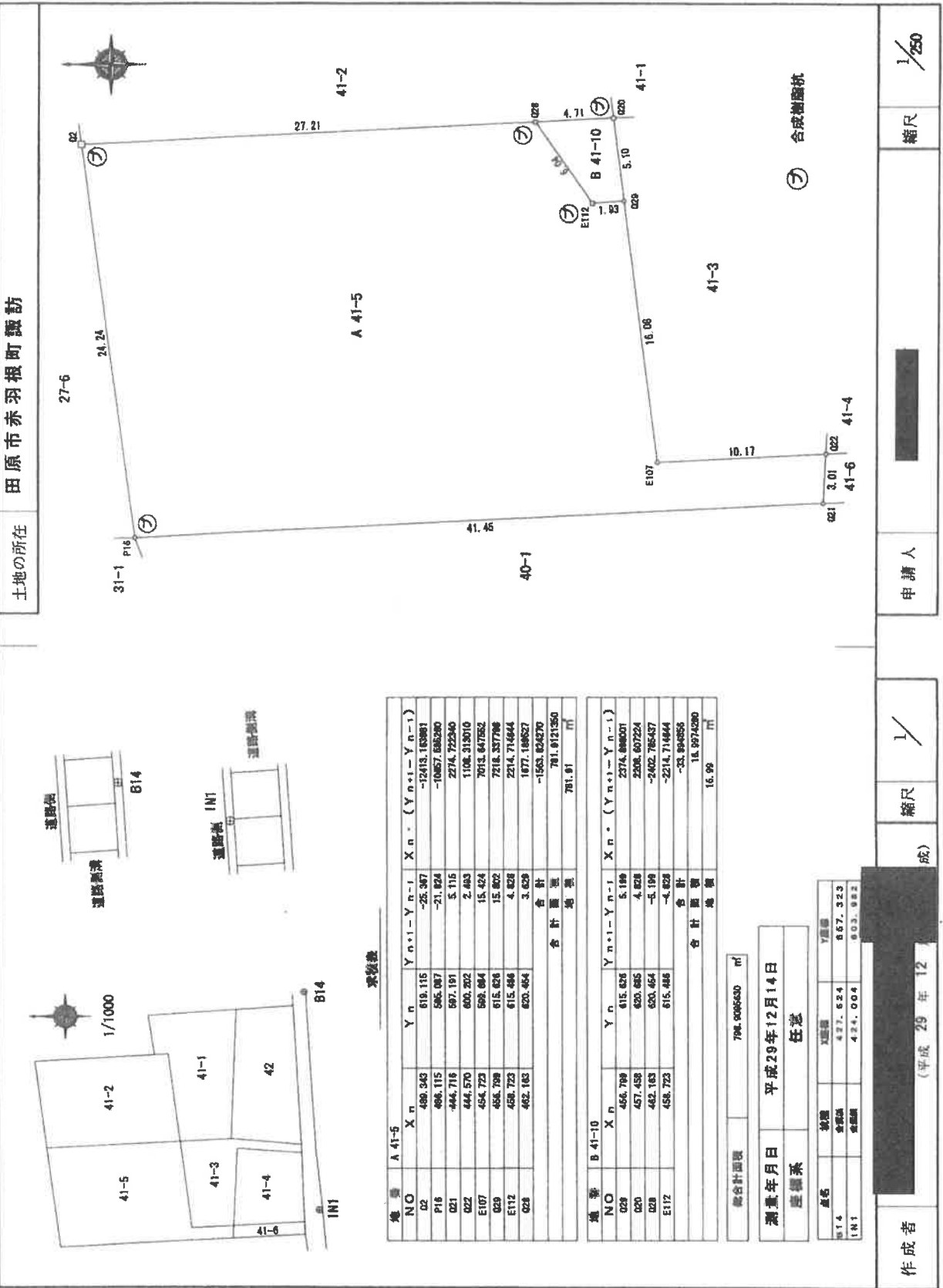
登記年月日：平成29年12月22日

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。
 令和5年9月13日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

図 図
 測量所
 所在地
 土地積
 地番

41-5, 41-10

田原市赤羽根町諏訪



求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}} -Y _{n-1}	X _{n+1}} -X _{n-1}	(Y _{n+1}} -Y _{n-1}) X _n
02	488,346	618,116	-25,387	-12413,183861	
P16	486,115	596,087	-21,824	-10857,082060	
021	444,716	597,191	5,116	2274,722346	
022	444,570	600,202	2,483	1106,313010	
E107	454,723	598,684	15,424	7913,447652	
029	458,788	618,828	15,802	7218,337788	
E112	458,723	615,464	4,828	2214,714644	
028	462,183	620,464	3,628	1877,188627	
合計				-1563,824270	
合計面積					781.81 m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}} -Y _{n-1}	X _{n+1}} -X _{n-1}	(Y _{n+1}} -Y _{n-1}) X _n
028	466,789	615,826	5,189	2374,886001	
020	457,458	620,685	4,828	2208,807224	
028	462,183	620,464	-3,199	-2402,785437	
E112	458,723	615,464	-4,828	-2214,714644	
合計					-33,894655
合計面積					18.974080 m ²

総合計面積 798.906630 m²

測量年月日 平成29年12月14日
 産種系 柱窓

点名	積算	延床	Y面積
B14	427.624		867.323
IN1	424.004		603.982

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

登記年月日：平成29年12月22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。
 令和5年9月13日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

土地積測量所在図

地番 41-3, 41-7, 41-8

土地の所在 田原市赤羽根町諏訪

求積表

番号	A 41-3		Y n - 1 - Y n - 1		X n · (Y n - 1 - Y n - 1)	
NO	X n	Y n	Y n - 1	Y n - 1	X n · (Y n - 1 - Y n - 1)	
029	466.799	616.026	616.026	-16.887	-7713.64713	
E107	454.723	596.044	596.044	-15.424	-7013.64762	
022	444.570	600.202	600.202	16.887	7507.453900	
030	443.773	616.571	616.571	15.424	6844.184752	
		合計			-375.403923	
		地積			187.7018615	㎡

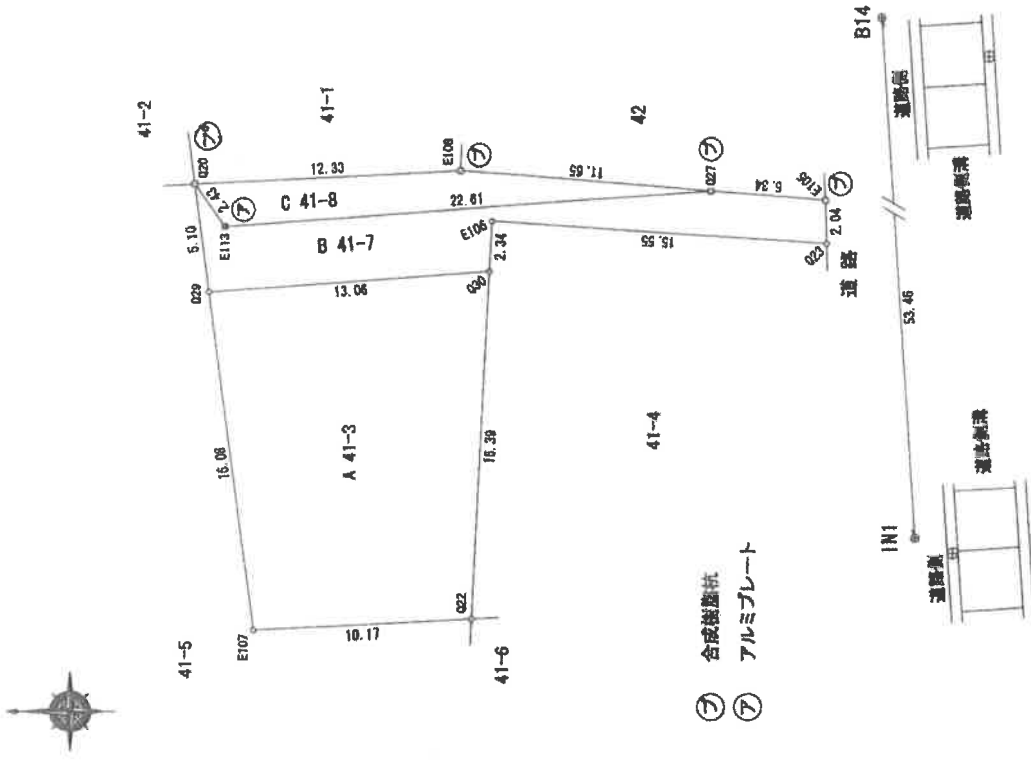
番号	B 41-7		Y n - 1 - Y n - 1		X n · (Y n - 1 - Y n - 1)	
NO	X n	Y n	Y n - 1	Y n - 1	X n · (Y n - 1 - Y n - 1)	
029	466.799	616.026	616.026	-4.114	-1879.271086	
030	443.773	616.571	616.571	3.278	1464.67964	
E108	443.680	616.964	616.964	1.267	562.117220	
023	426.144	617.538	617.538	0.974	417.012256	
E106	426.207	619.879	619.879	2.484	1053.646188	
027	433.627	620.322	620.322	-1.162	-516.164184	
E113	454.074	616.686	616.686	0.383	165.554962	
020	457.458	620.665	620.665	-3.080	-1396.821480	
		合計			-132.816330	
		地積			66.40	㎡

番号	C 41-8		Y n - 1 - Y n - 1		X n · (Y n - 1 - Y n - 1)	
NO	X n	Y n	Y n - 1	Y n - 1	X n · (Y n - 1 - Y n - 1)	
027	433.527	620.322	620.322	2.604	1129.771582	
E106	446.196	621.262	621.262	0.383	161.385204	
020	457.468	620.665	620.665	-2.606	-1192.135548	
E113	466.074	616.688	616.688	-0.363	-165.554962	
		合計			-66.333954	
		地積			33.16	㎡

總合計面積 287.2781035 ㎡

測量年月日 平成29年12月14日
 産權系 任意

点名	経度	緯度	Y座標
B14	427.624	427.624	657.323
IN1	424.004	424.004	603.912



合成機造杭
 アルミプレート

(会員専用)

作成者

(平成29年12月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会用品)

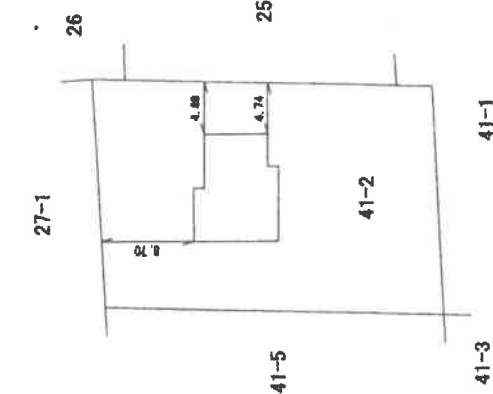
建物各階平面図

41-2

田原市赤羽根町諏訪41番地2

家屋番号

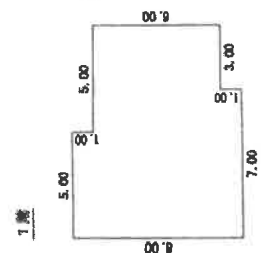
建物の所在



1階

球状量	
5.00 x 1.00	= 5.0000
10.00 x 6.00	= 60.0000
7.00 x 1.00	= 7.0000
計	72.0000

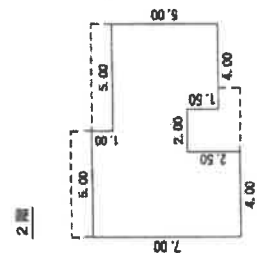
床面積 72.00 m²



2階

球状量	
5.00 x 4.60	= 22.8000
4.00 x 2.50	= 10.0000
1.00 x 3.50	= 3.5000
4.00 x 5.00	= 20.0000
計	56.0000

床面積 56.00 m²



申請人

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/500

(会員専用)

(平成 22 年 8 月 17 日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成22年8月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年9月13日

名古屋法務局登録支局

登記官

登記年月日：平成18年3月15日

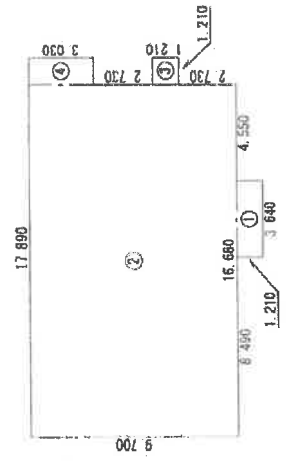
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年9月13日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

建物各階平面図

家屋番号 41番5

建物の所在 田原市赤羽根町諏訪41番地5、41番地3

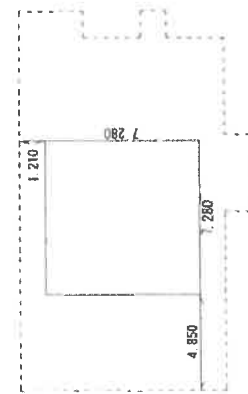
主たる建物 1階



求積表

①	3.640 × 1.210	= 4.404400
②	16.660 × 9.700	= 161.796000
③	1.210 × 1.210	= 1.464100
④	1.210 × 3.030	= 3.666300
合計		171.330800
床面積		171.33 m ²

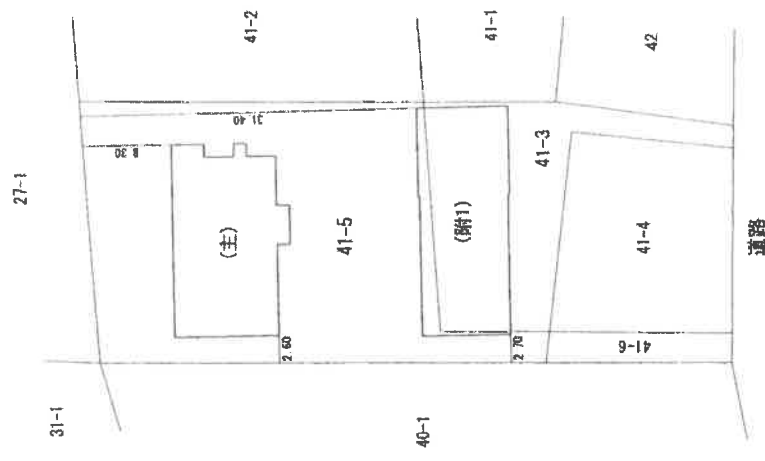
2階



求積表

7.280 × 7.280	= 52.998400
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²

2-1



名古屋法務局
 豊橋支局
 18.3.15
 処理

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者 申請人

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成18年3月15日

3030193

建築物各階平面図

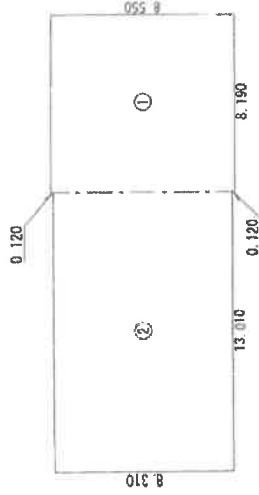
家屋番号 41番5

建物の所在 田原市赤羽根町諏訪41番地5、41番地3

2-2

附属建物符号1

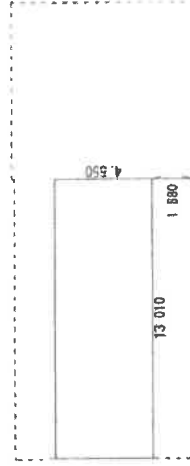
1階



求積表

- ① 8.190 × 8.550 = 70.024500
 - ② 13.010 × 8.310 = 108.113100
- 合計 178.137600
床面積 178.13 m²

2階



求積表

- 13.010 × 4.550 = 59.195500
- 合計 59.195500
床面積 59.19 m²

名古屋法務局
豊橋支局
18.3.15
処理

(会員専用)

作成者

平

月 7日(作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

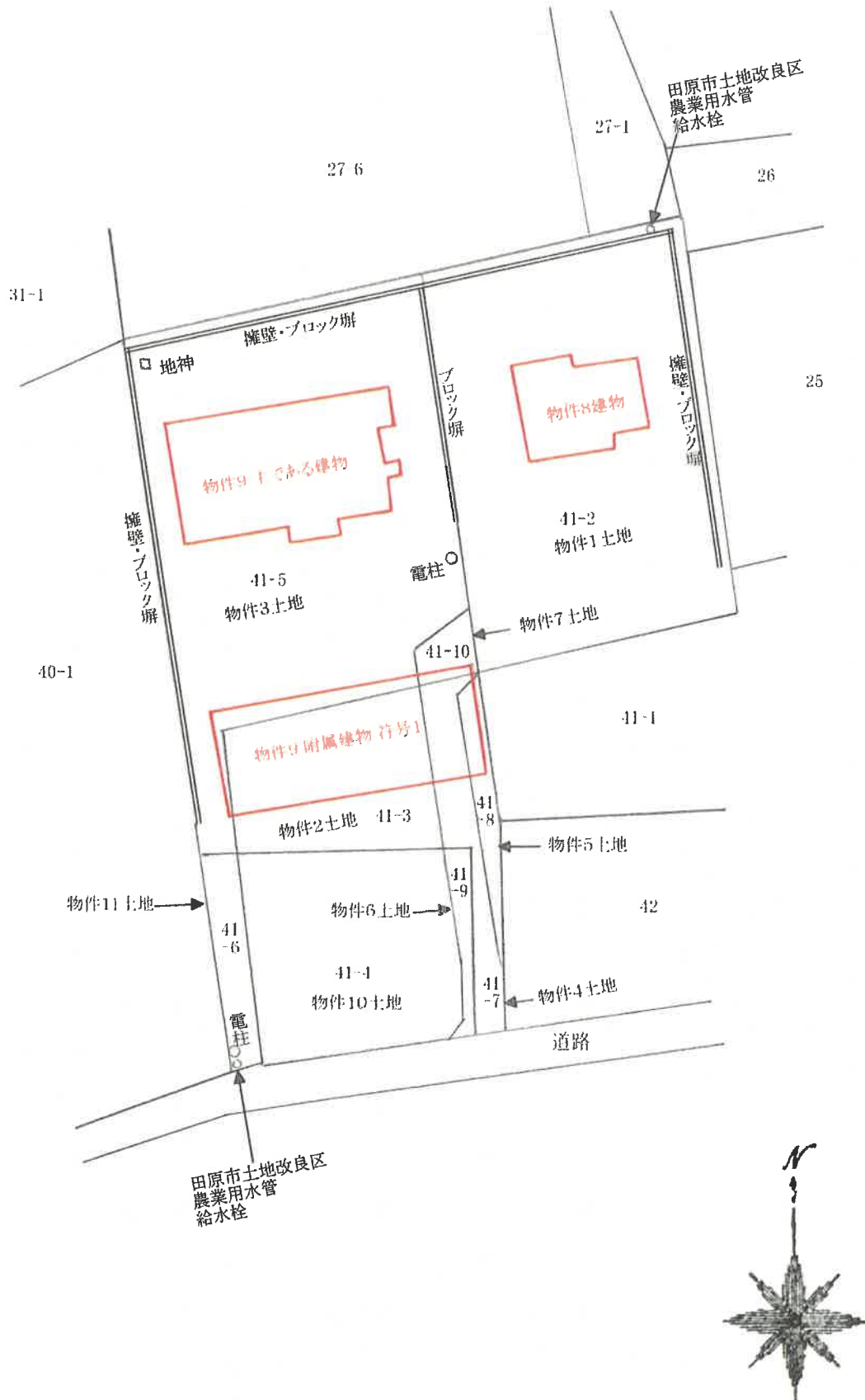
A4判に縮小

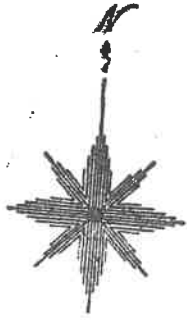
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年9月13日 名古屋法務局豊橋支局 登記簿

請求番号：2-17 (2/2)

請求番号：2-17

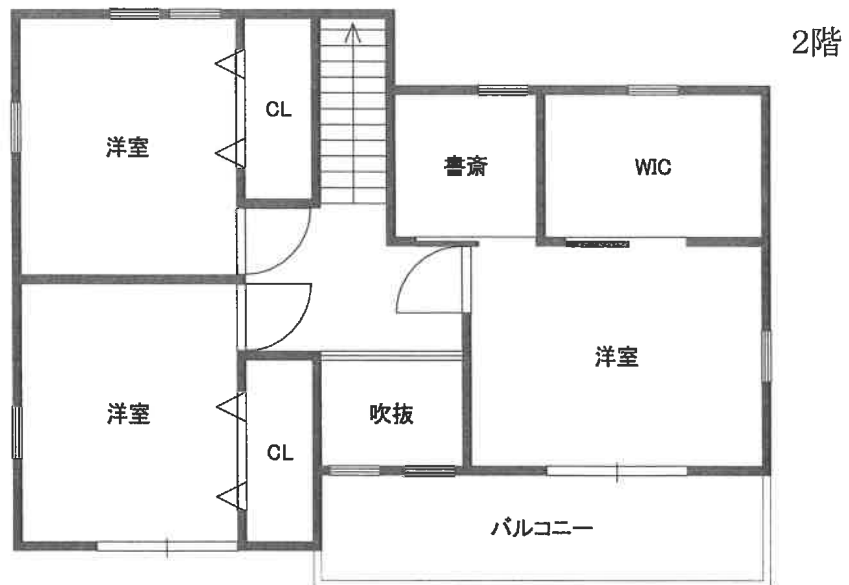
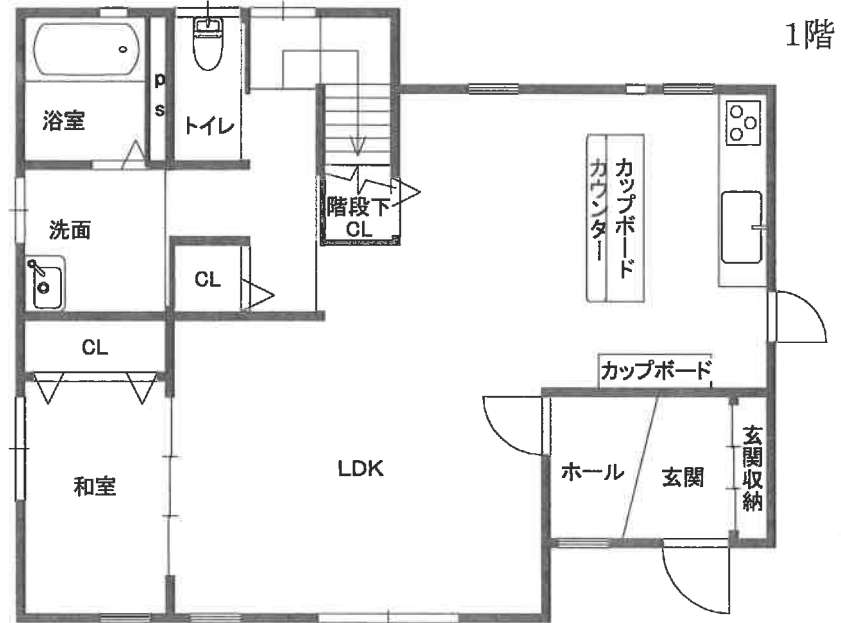
土地建物配置図(概略)





建物間取図(概略)

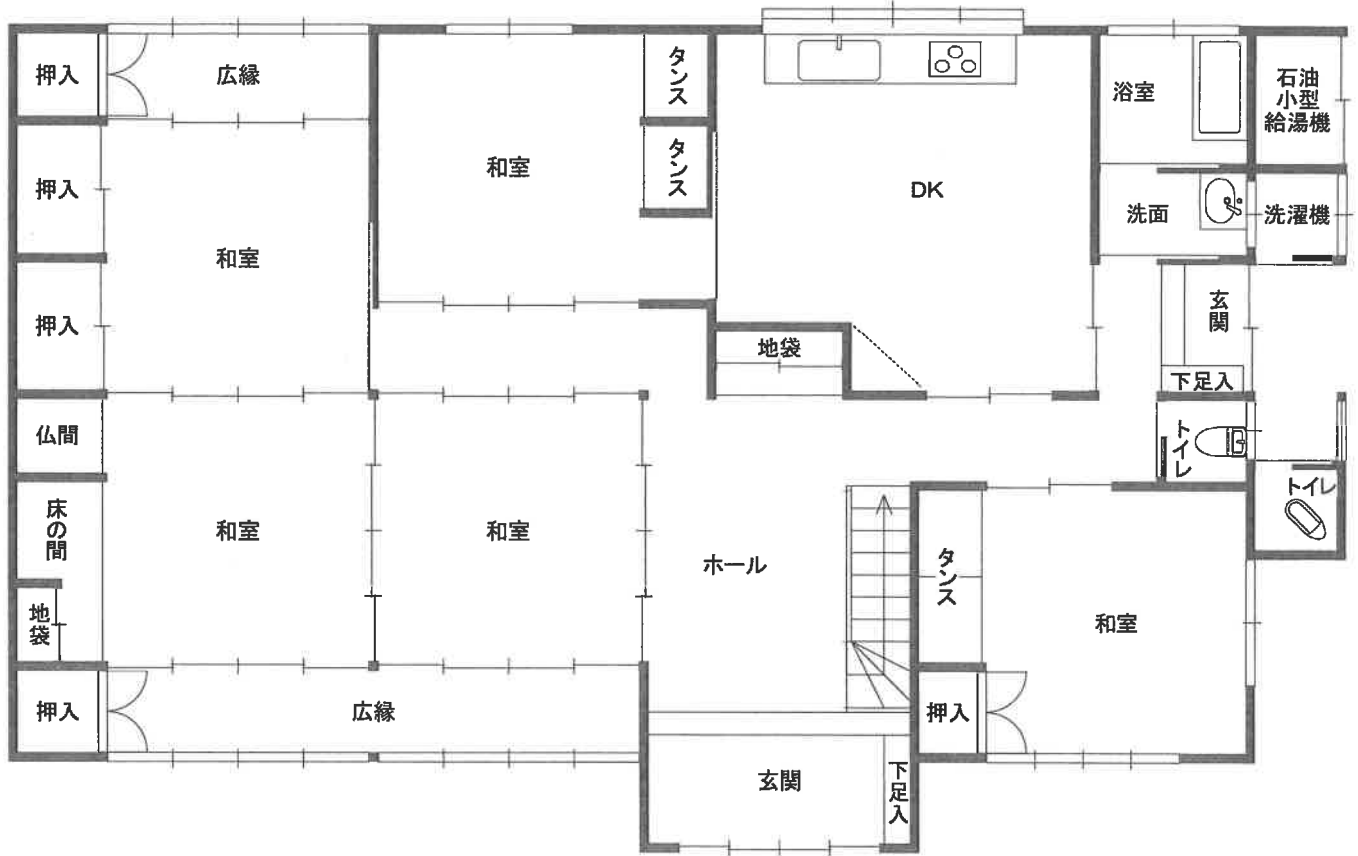
物件8



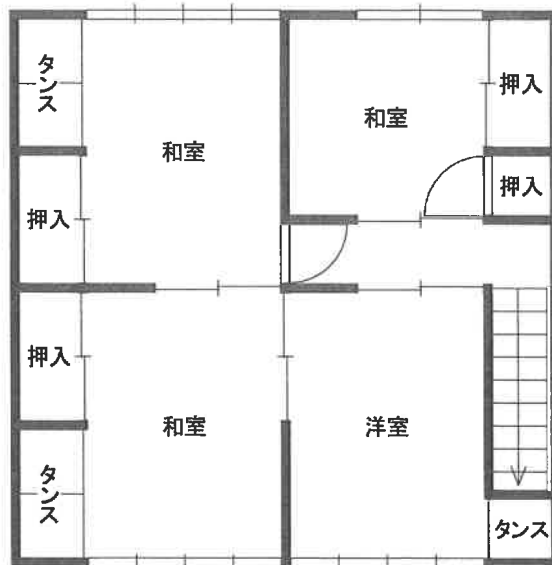
建物間取図(概略)

物件9 主である建物

1階



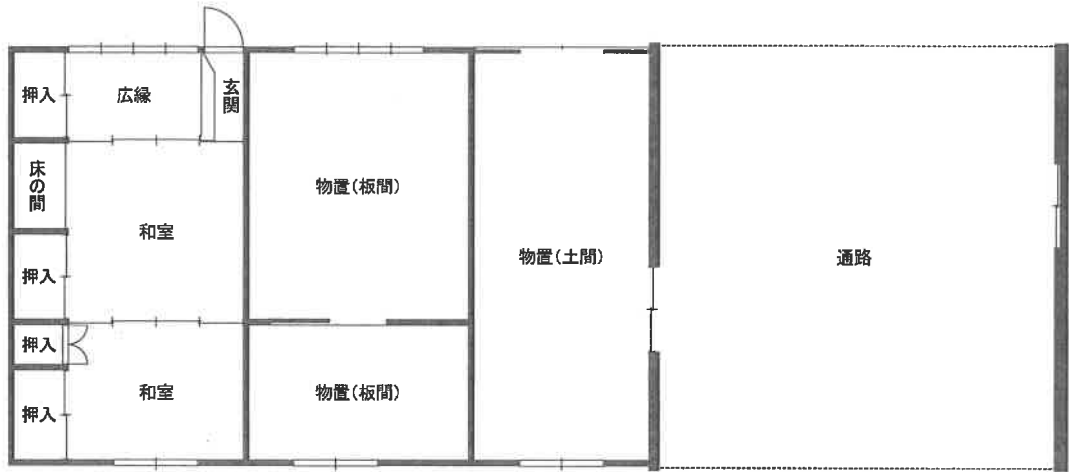
2階



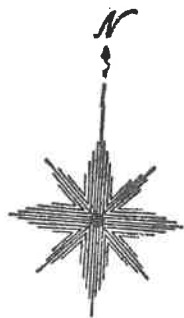
建物間取図(概略)

物件9 附属建物 符号1

1階



2階



物件 8 建物



物件 1 土地

写真撮影 (1)

物件 9 主である建物



物件 3 土地

写真撮影 (2)