

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 7 年 4 月 11 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	710,000 568,000	一括	142,000	61,833	11,039
1	300,000				
2	410,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 田原市福江町下地 |
| | 地 番 | 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 9 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市福江町下地 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 2 8 平方メートル
2 階 6 0 . 1 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 3 . 3 0 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 6 2 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 1 9 平方メートル
2 階 5 2 . 2 3 平方メートル

(現況)

物件 2 建物、附属建物符号 1、附属建物符号 2 及び附属建物符号 3 は
一体になり以下のとおりとなっている。

種 類 旅館
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積 1 階 約 2 3 0 . 1 2 平方メートル
2 階 約 1 9 2 . 5 3 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 6 . 1 9 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 1 . 3 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 1 3 . 6 2 平方メートル

(渡り廊下を含む)

(未登記附属建物)

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 2 4 . 8 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 2 8 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, 2】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 田原市福江町下地
 地 番 6 番
 地 目 宅地
 地 積 4 1 9 . 8 3 平方メートル

- 2 所 在 田原市福江町下地 6 番地
 家屋 番号 6 番 2
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 6 . 2 8 平方メートル
 2 階 6 0 . 1 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 3 . 3 0 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 6 2 平方メートル
 2 階 3 3 . 0 5 平方メートル
 符 号 3
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 1 9 平方メートル
2 階 5 2 . 2 3 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建
(現況)
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 6 . 1 9 平方メートル
(現況)
約 1 1 . 3 3 平方メートル

(現況)

物件 2 建物、附属建物符号 1、附属建物符号 2 及び附属建物符号 3 は一体になり以下のとおりとなっているほか、以下の未登記附属建物が存在する。

種 類 旅館

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 2 3 0 . 1 2 平方メートル
2 階 約 1 9 2 . 5 3 平方メートル

未登記附属建物 1

種 類 浴室

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 1 3 . 6 2 平方メートル (渡り廊下を含む)

未登記附属建物 2

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約24.84平方メートル



令和 5 年(5)第 64 号

令和 5 年 12 月 18 日受理

令和 6 年 5 月 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1 , 2)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- 1 所在地 田原市福江町下地
 地番 6番
 地目 宅地
 地積 419.83平方メートル

- 2 所在地 田原市福江町下地 6番地
 家屋番号 6番2
 種類 店舗
 構造 木造瓦葺2階建
 床面積 1階 126.28平方メートル
 2階 60.16平方メートル

- (附属建物)
- 符号 1
 種類 居宅
 構造 木造瓦葺平家建
 床面積 43.30平方メートル

- 符号 2
 種類 倉庫
 構造 土蔵造瓦葺2階建
 床面積 1階 44.62平方メートル
 2階 33.05平方メートル

- 符号 3
 種類 居宅
 構造 木造瓦葺2階建
 床面積 1階 96.19平方メートル
 2階 52.23平方メートル

- 符号 4
 種類 物置
 構造 木造瓦葺平家建
 床面積 16.19平方メートル

(土地・建物用)

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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本件土地上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2			
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異なる(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 種類:旅館 ☒ 構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積:1階 約230.12㎡ 2階 約192.53㎡(いずれも概測)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 構造: 床面積: 別紙記載のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり			
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	☒ 主である建物、符号1～3の附属建物は、増改築を経て合体されている。 ☒ 符号4の附属建物は、現況、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置、床面積約11.33㎡(概測)となっている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 保管開始日 平成 年()第 号 ☐ ある { 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

(別紙)

1 未登記附属建物 1

種 類 浴室

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 13.62 m² (渡り廊下を含む) (概測)

2 未登記附属建物 2

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 24.84 m² (概測)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (亡B相続財産清算人)	(電話回答要旨) 1 私は、亡Bの相続財産清算人です。私が、物件1、2を管理占有しています。 2 物件1、2の現況については、把握していません。
☒ 近隣住人	1 物件2は、旅館として営業していましたが、平成16年ごろに営業を廃止しています。 2 旅館を廃業後、一時、物件2に亡Bが居住していたことがありますが、平成30年ごろにBが死亡して以降、物件2は空き家の状態です。

(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

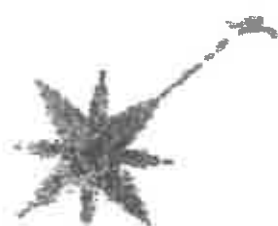
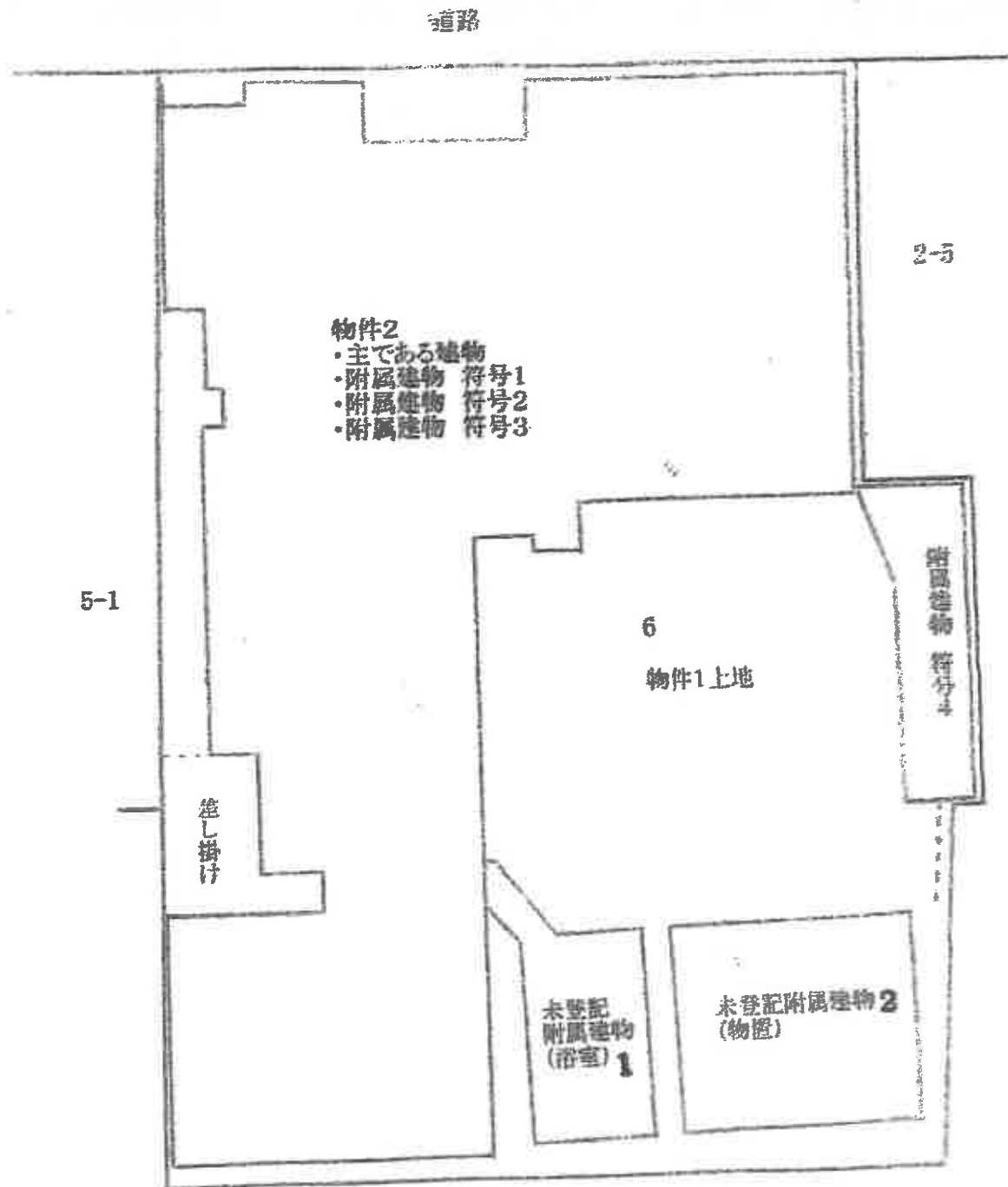
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び現況等から2, 3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 北側が道路に接面している。物件1の南東角, 南東側北角, 東側南角, 東側北角及び北東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 北西角, 南西角及び北東側南角には, いずれも一見して境界杭等を確認することができなかった。物件1の西側の一部は, 木塀で, 南側の一部は, ブロック塀でそれぞれ囲まれている。
- 3 物件2は, 関係人の陳述によれば, 過去に, 旅館として営業されていた, とのことである。物件2は, 現況, 主である建物, 符号1~3の附属建物は, 増改築を経て合体していると思われ, 符号4の附属建物は, 簡易計測の結果, 現況, 亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置, 床面積約11.33㎡(概測)となっている。
- 4 物件2の主である建物等の1階和室1の壁が腐食して崩落している。
- 5 物件2の主である建物等の1階廊下の天井が腐食して崩落している。
- 6 物件2の主である建物等の2階和室9の天井等, 建物内の随所に雨漏りによるシミが認められる。
- 7 物件2の東側に未登記附属建物1(木造スレート葺平家建浴室, 床面積約13.62㎡(渡り廊下を含む)(概測))及び未登記附属建物2(木造スレート葺平家建物置, 床面積約24.84㎡(概測))がそれぞれあり, 未登記附属建物1は, 渡り廊下で, 主である建物等と繋がっている。

(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
5年12月21日（木） 14:40-15:00	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1月15日（月） 15:40-15:50	（電話）	占有状況等調査（相続財産清算人）
6年2月19日（月） 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年2月20日（火） 13:20-15:30	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，簡易計測
6年3月4日（月） 14:40-15:00	目的物件所在地	（立入調査）境界確認等，近隣住人に面談，聴取
年 月 日（ ）		
年 月 日（ ）		
（特記事項） ■ 令和6年2月20日 本件建物は，全戸不在で無施錠であったため，立会証人を立ち会わせ，本件建物に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 債務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ため，解錠技術者を同行した。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

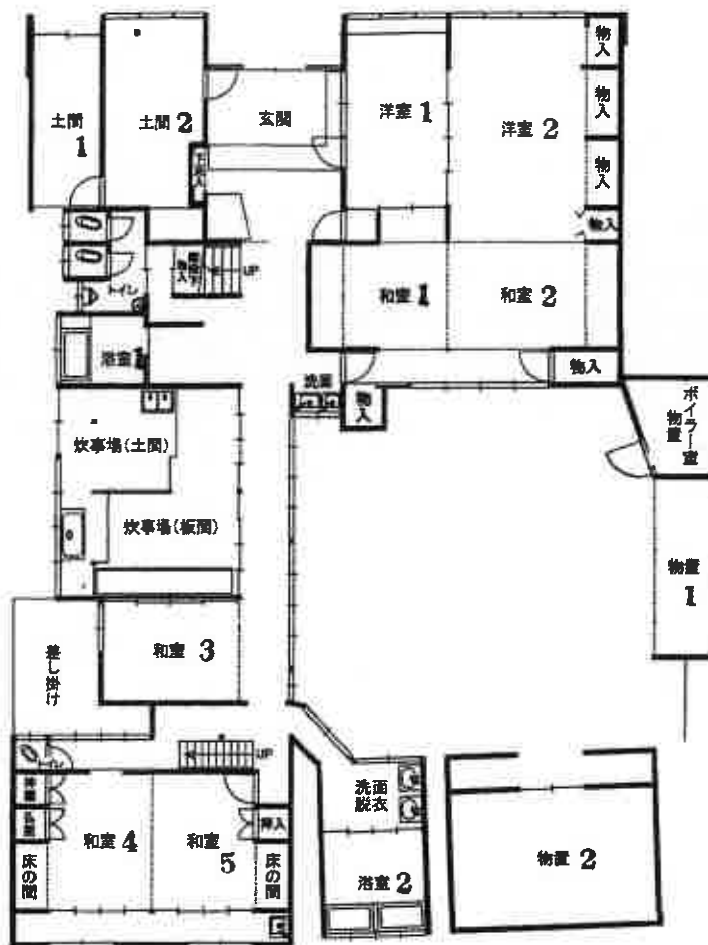
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)

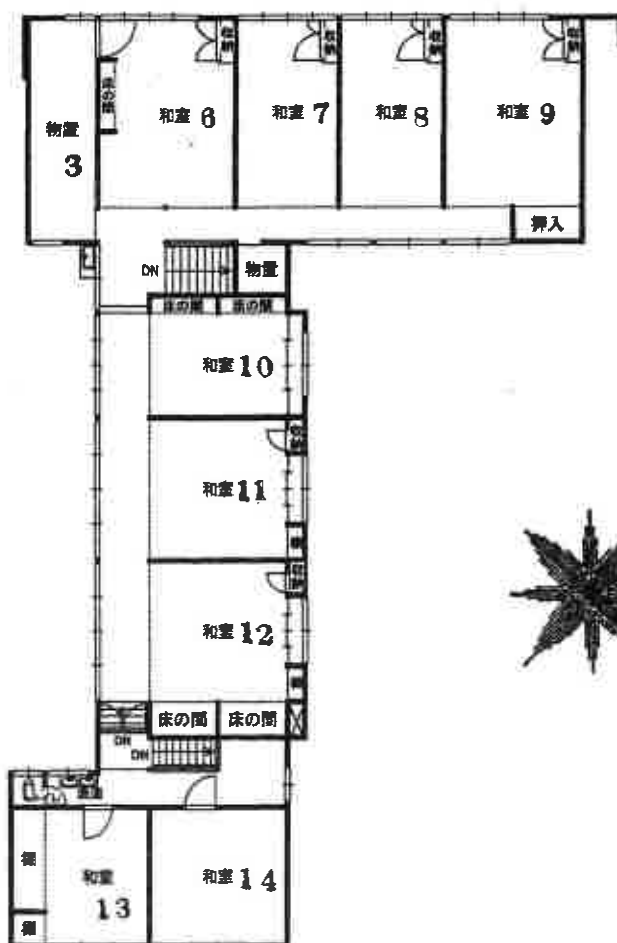


物件2

1階



2階



物件 2（主である建物）



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

和室 1



③屋内の状況
炊事場
(土間)



④屋内の状況
浴室 1



⑤屋内の状況
和室1の壁
の状況



⑥屋内の状況
廊下の天井
の状況



⑦屋内の状況
和室9の天井
の状況

物件2（符号4の附属建物）



⑧屋外の状況



⑨屋内の状況
ボイラー室
(符号4の
附属建物)

未登記附属建物 1



⑩屋外の状況



⑪屋内の状況
浴室2
(未登記附属
建物1)

未登記附属建物2



⑫屋外の状況



⑬屋内の状況
物置2
(未登記附属
建物2)

令和5年（ケ）第64号
令和6年12月19日受理
令和7年2月4日現地調査
令和7年2月13日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

物件1～2

評価人
不動産鑑定士

松島 教

本件は、過去の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮して再評価を行ったものである。

第1 評価額

一括価格	
金710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金300,000円
物件2（建物）	金410,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地 番地 目録	田原市福江町下地 6番 宅地 419.83m ²	同左
2	所 家 種 構 床 面 積	田原市福江町下地 6番地 6番2 店舗 木造瓦葺2階建 1階 126.28m ² 2階 60.16m ²	特記事項のとおり
	(附属建物) 符 種 構 床 面 積	1 居宅 木造瓦葺平家建 43.30m ²	特記事項のとおり
	符 種 構 床 面 積	2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 44.62m ² 2階 33.05m ²	特記事項のとおり
	符 種 構 床 面 積	3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 96.19m ² 2階 52.23m ²	特記事項のとおり
	符 種 構 床 面 積	4 物置 木造瓦葺平家建 16.19m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約11.33m ²
番号	特記事項		
2	・主である建物、附属建物符号1、附属建物符号2、附属建物符号3は増改築を経て合体されている。現況は下記のとおりである。 種 類：旅館 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約230.12m² 2階 約192.53m² ・未登記附属建物が存在する。 種 類：浴室 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約13.62m²（渡り廊下を含む） 種 類：物置 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約24.84m²		

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）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方 道路距離約18.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、一般住宅等が混在する地域	
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	市街化区域 近隣商業地域(県道との境界から20mの範囲) 第1種住居地域 80%(第1種住居地域は60%) 200% — 居住誘導区域
画地条件	地積 419.83㎡ 間口 約16.5m 奥行 約25m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	北西側幅員約5m舗装県道(建築基準法上の道路)に等高接面	
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：枋は設置されているが敷地内配管未了で接続されていない。個別浄化槽を使用している。 ガス配管：なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、住宅、倉庫、旅館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	・田原市の河川浸水予想マップによると、免々田川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・田原市の高潮浸水想定マップによると、浸水想定区域に該当する。 ・津波災害警戒区域に該当する。 ・埋蔵文化財包蔵地(畠貝塚)に該当するため、建築工事等を行う場合には、工事着手60日前までに文化財保護法に基づく届出が必要である。詳細は当局に問い合わせること。 問い合わせ窓口：田原市文化財課 ・隣地との境界が不明確である。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	主である建物 ・附属建物符号1、附属建物符号2、附属建物符号3は増改築を経て主である建物と合体されている
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産公課証明書記載) 主である建物：明治30年 附属建物符号3：大正7年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：木造 屋根：瓦、亜鉛メッキ鋼板 外壁：トタン、吹付、タイル等 内壁：土壁、繊維壁、板張り等 天井：竿縁、目透かし、板張り等 床：フローリング、畳、カーペット、コンクリート等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	1階 約230.12㎡ 2階 約192.53㎡ 延床面積 約422.65㎡
現況用途等	現況用途 旅館 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	やや劣る
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	・床の撓み、雨漏りの痕跡が散見され、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。

区 分	附属建物符号 4
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産公課証明書記載)昭和 9 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：トタン 天井：亜鉛メッキ鋼板 設備：電気 屋根：亜鉛メッキ鋼板 内壁：亜鉛メッキ鋼板 床：コンクリート
床面積(現況)	約 11.33 m ²
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	・老朽化が著しい。 ・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	未登記附属建物(浴室)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産公課証明書記載)昭和 56 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：トタン 天井：クロス等 設備：電気、給排水等 屋根：スレート 内壁：タイル、クロス等 床：タイル、クッションフロア等
床面積(現況)	約 13.62 m ²
現況用途等	現況用途 浴室 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	やや劣る
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	・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。 ・渡り廊下で主である建物と接続されている。

区 分	未登記附属建物(物置)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産公課証明書記載)昭和56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:トタン 天井:合板 設備:電気 屋根:スレート 内壁:合板 床:板張り
床面積(現況)	約24.84㎡
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	やや劣る
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	・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。 ・未登記附属建物(浴室)と外壁の一部、屋根が繋がっている。

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）

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	18,800	1.00	419.83	0.30	2,370,000

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－10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$22,000\text{円}/\text{㎡} \times 97.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 114 = 18,800\text{円}/\text{㎡}$ （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、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：なし

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70%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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
2	主である建物	180,000	422.65	0.005	380,000
	附属建物符号4	55,000	11.33	0.01	10,000
	未登記附属建物(浴室)	120,000	13.62	0.01	20,000
	未登記附属建物(物置)	70,000	24.84	0.01	20,000

ウ 現価率：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	2,370,000	0.50	法定地上権	1,190,000

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50%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	2,370,000	－1,190,000	0	0.50	0.50	300,000
2	430,000	＋1,190,000	0	0.50	0.50	410,000
一括価格（合計）						710,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特殊用途建物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。

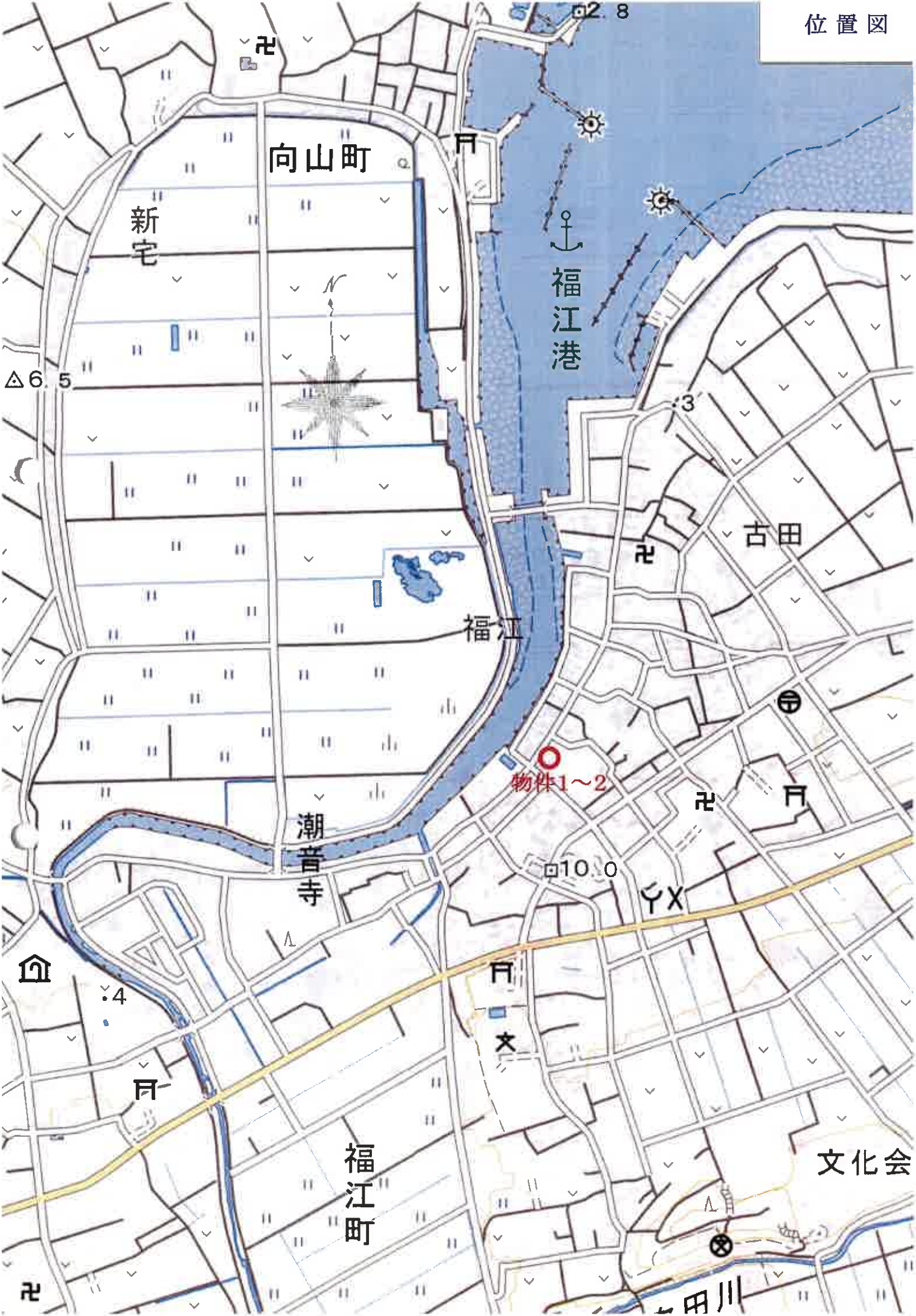
第6 参考価格資料

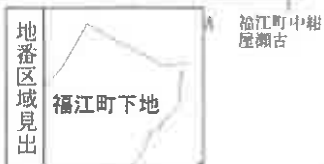
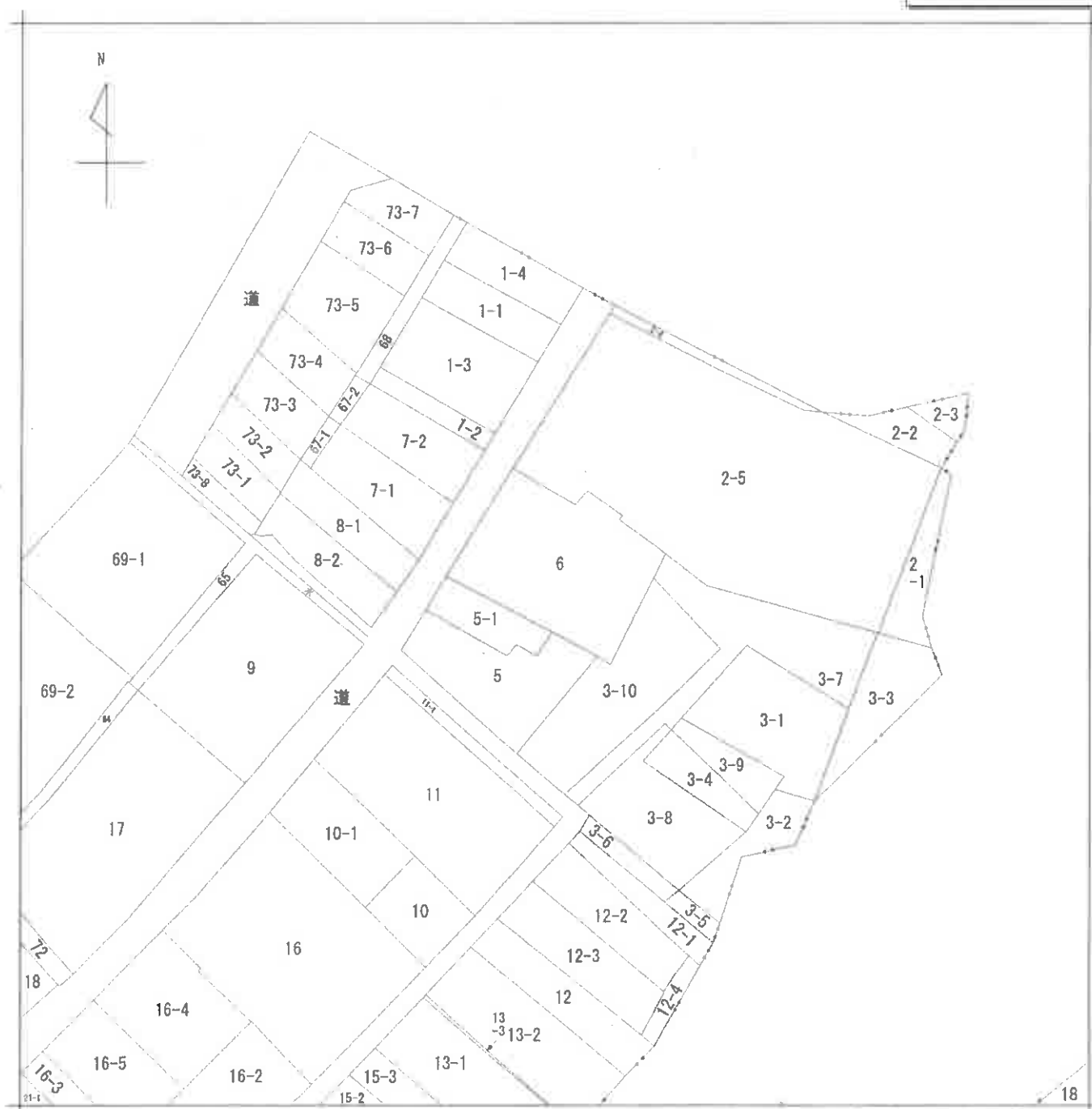
地価公示価格 田原一 10
所 在 : 田原市保美町平城 1 1 0 番 3
価 格 : 22,000 円 / m²
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約 1.9 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 432 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員 4.8 m 市道
用途指定等 : 第 1 種住居地域(建蔽率 60%, 容積率 200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅を中心とする住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物配置図(概略)
- 4 建物間取図(概略)
- 5 現況写真

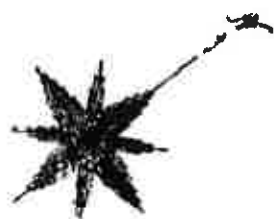
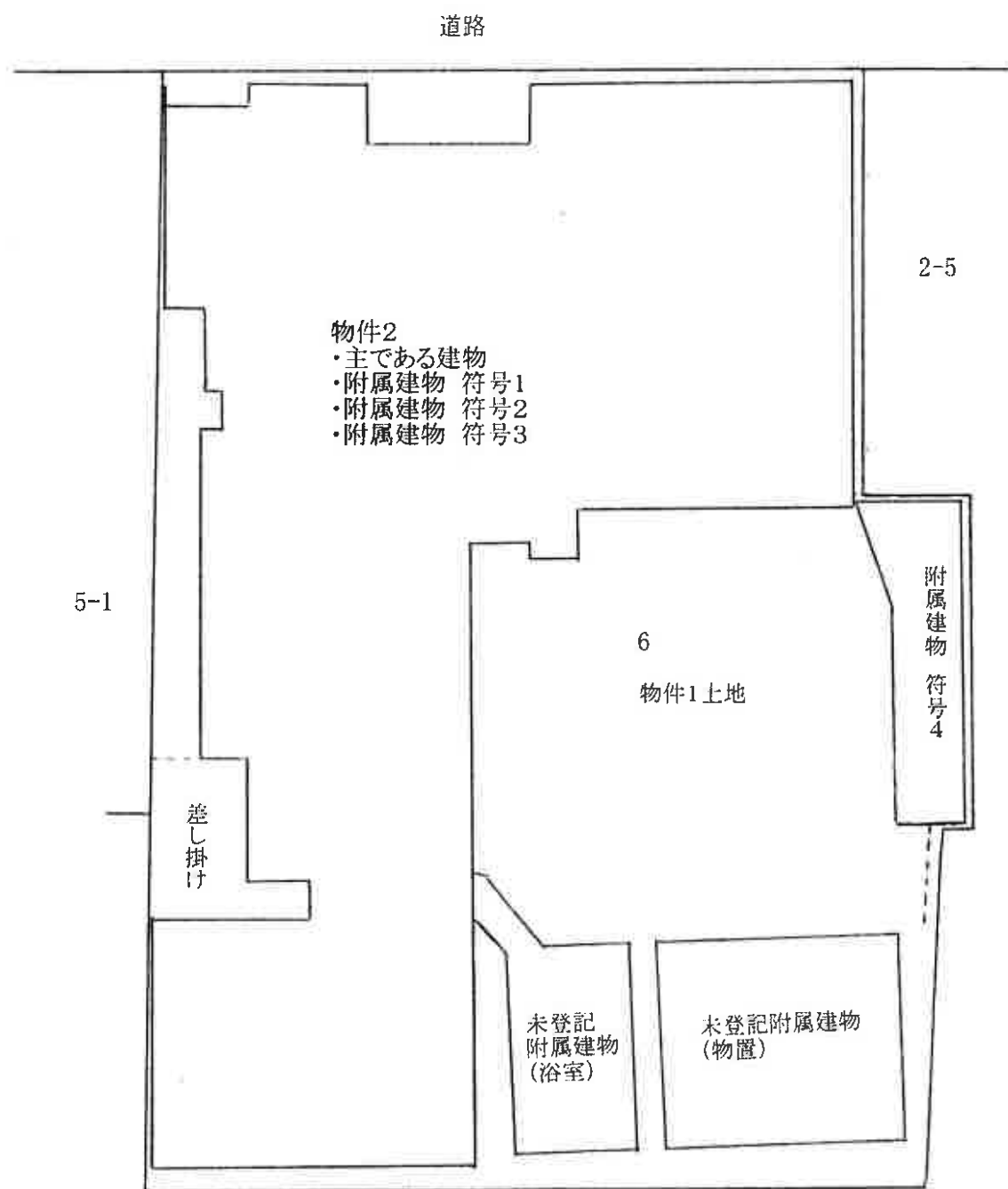
以 上





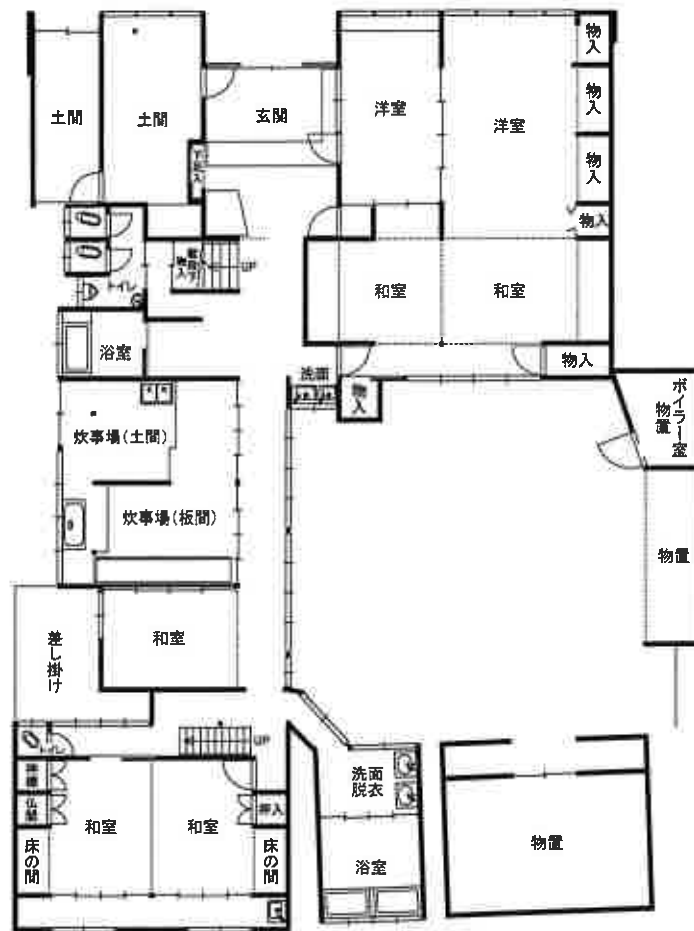
請 求 部 分	所 在	田原市福江町下地				地 番	6番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和60年1月31日		補 記 事 項		

土地建物配置図(概略)

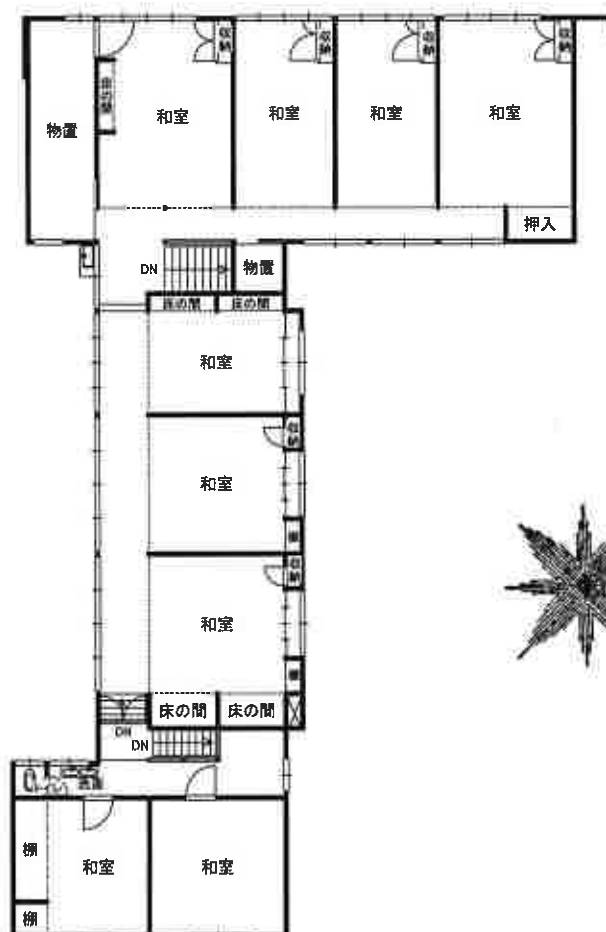


物件2

1階



2階



物件 2 主である建物(合体建物)



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 2 主である建物(合体建物)

物件 2 附属建物符号 4



写真撮影 (2)

物件 1 土地

物件 2 未登記附属建物(物置)