

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 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 8 月 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,4～10	8,190,000 6,552,000	一括	1,638,000	312,950	0
1	2,940,000				
4	490,000				
5	1,420,000				
6	1,440,000				
7	110,000				
8	570,000				
9	810,000				
10	410,000				

物 件 目 録

1 所 在 田原市亀山町スルシ沢 26 番地、27 番地、24 番地2、19 番地、22 番地3、18 番地

家屋 番号 26 番

種 類 牛舎・堆肥舎

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 833.40 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 牛舎

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 726.51 平方メートル

符 号 2

種 類 牛舎

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 723.95 平方メートル

符 号 3

種 類 牛舎・倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 1305.18 平方メートル

4 所 在 田原市亀山町スルシ沢

地 番 17 番1

物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	444 平方メートル
5	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	18 番
	地 目	雑種地
	地 積	2046 平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
6	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	19 番
	地 目	宅地
	地 積	2085.95 平方メートル
7	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	22 番 3
	地 目	宅地
	地 積	156.39 平方メートル
8	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	24 番 2
	地 目	宅地
	地 積	817.59 平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| 9 | 所 | 在 | 田原市亀山町スルシ沢 |
| | 地 | 番 | 26 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1173.00 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 田原市亀山町スルシ沢 |
| | 地 | 番 | 27 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 588.42 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 24 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

1 不動産の表示

【物件番号 1, 4～10】

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, 4～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 5～7】

隣地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。



11

物 件 目 録

1 所 在 田原市亀山町スルシ沢 26 番地、27 番地、24 番地2、19 番地、22 番地3、18 番地

家屋 番号 26 番

種 類 牛舎・堆肥舎

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 833.40 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 牛舎

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 726.51 平方メートル

符 号 2

種 類 牛舎

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 723.95 平方メートル

符 号 3

種 類 牛舎・倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 1305.18 平方メートル

4 所 在 田原市亀山町スルシ沢

地 番 17 番1



物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	4 4 4 平方メートル
5	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	1 8 番
	地 目	雑種地
	地 積	2 0 4 6 平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
6	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	1 9 番
	地 目	宅地
	地 積	2 0 8 5 . 9 5 平方メートル
7	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	2 2 番 3
	地 目	宅地
	地 積	1 5 6 . 3 9 平方メートル
8	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	2 4 番 2
	地 目	宅地
	地 積	8 1 7 . 5 9 平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 田原市亀山町スルシ沢
地 番 26 番
地 目 宅地
地 積 1173.00 平方メートル

10 所 在 田原市亀山町スルシ沢
地 番 27 番
地 目 宅地
地 積 588.42 平方メートル



令和 5 年(4)第 27 号

令和 5 年 7 月 6 日受理

令和 6 年 10 月 15 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1, 4 ~ 10)

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	田原市亀山町スルシ沢 26番地, 27番地, 24番地2, 19番地, 22番地3, 18番地
	家屋 番号	26番
	種 類	牛舎・堆肥舎
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	833.40平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	牛舎
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	726.51平方メートル
	符 号	2
	種 類	牛舎
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	723.95平方メートル
	符 号	3
	種 類	牛舎・倉庫
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	1305.18平方メートル
4	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	17番1
	地 目	雑種地
	地 積	444平方メートル
5	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	18番
	地 目	雑種地
	地 積	2046平方メートル
6	所 在	田原市亀山町スルシ沢
	地 番	19番
	地 目	宅地
	地 積	2085.95平方メートル

物 件 目 録

7	所 地 地 地	在 番 目 積	田原市亀山町スルシ沢 22番3 宅地 156.39平方メートル
8	所 地 地 地	在 番 目 積	田原市亀山町スルシ沢 24番2 宅地 817.59平方メートル
9	所 地 地 地	在 番 目 積	田原市亀山町スルシ沢 26番 宅地 1173.00平方メートル
10	所 地 地 地	在 番 目 積	田原市亀山町スルシ沢 27番 宅地 588.42平方メートル

(3) 枚目

(土地用)

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4				
現況地目	■雑種地(物件4)				
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 ☒ 上記の者雑種地として、占有している。 ☐ 上記の者が農地として占有している。 ☐ 「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	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 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
☒ 債務者兼物件1, 4 ～10所有者	1 私は、物件1, 4～10の所有者です。 2 物件1の主である建物は、牛舎・堆肥舎として、符号1, 2の附属建物は、牛舎として、符号3の附属建物は、牛舎・倉庫として、それぞれ平成26年ころまで使用していましたが、現在は、いずれも使用しておらず、空き家の状態になっています。 3 物件1の主である建物の北西側にある堆肥舎（ビニールハウス）も私の所有で、平成26年ころまで使用していましたが、それ以後は、使用していません。 4 物件5の北西側付近にある瓦礫の山は、平成26年ころに、他に所有していた土地にあった堆肥舎を解体した際に出たコンクリートがら等を運びこんだものです。 5 物件4～10が隣地と境界等の争いになったことはありません。ただし私が物件4～10を相続した平成24年ころ以前から、物件4, 6の北東側や物件4, 5, 10は、雑草や雑木等が繁茂している状況であったため正確にどの部分までが境界なのか、よく分からないのが正直なところです 6 物件1, 4～10が大雨等の災害で被害に遭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, 4～10の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から3, 4枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件4～10は、不整形な形状をしており、一体になっている。物件4は、雑種地となっており、物件5～10は、物件1の敷地等となっている。物件4～10の南西角、南角、東角及び北東側南角については、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。なお、北東角、北角、西角及び西側東角については、立ち入ることができなかったため、境界杭等を確認することができなかった。また、物件4～10の北東側の一部及び北西側については、立ち入ることができなかったため境界等を確認することができなかった。物件4の南東側の一部は、ブロック塀で囲まれている。物件4～10の中央付近に水路が介在している。物件7と42番2の土地との境界、物件7と42番1の土地との境界、物件6と42番1の土地との境界、物件6と41番の土地との境界及び物件6と40番の土地との境界及び物件5と40番の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件1の主である建物は、建築後約40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1の符号1の附属建物は、建築後約28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。
- 5 物件1の符号2の附属建物は、建築後約28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。
- 6 物件1の符号3の附属建物は、建築後約57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1の符号3の附属建物の北西側に飼料タンクが1基、北東側に飼料タンクが2基、それぞれある。
- 8 物件1の符号2の附属建物の北東側に飼料タンクが2基、それぞれある。
- 9 物件1の主である建物の南東側に飼料タンクが2基、それぞれある。
- 10 物件5の北西側付近に大量の瓦礫が堆積している。
- 11 物件4～10の南東側に電柱が2本ある。
- 12 物件1の主である建物の堆肥舎の一部及び堆肥舎（ビニールハウス）の一部が北西側隣地（28番の土地）に越境している可能性があるが、正確には、測量等専門職の調査によらなければ確定できないものと思われる。
- 13 物件4～10は、不整形な形状をしており、立ち入れない部分が多く、境界等も不明確な部分が多いことから、物件4～10の面積、境界等、正確には、測量等、専門職の調査によらなければ確定できないものと思われる。買受人は、将来的に、境界等に関する争い等が生ずる可能性があることを十分認識した上で、入札に参加するのが相当であると思われる。

(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8月21日 (月) 15:30-15:50	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有状況調査
5年9月28日 (木) 16:00-16:40	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋外), 評価人同行, 債務者兼物件1, 4~10所有者立会い, 聴取, 簡易計測
5年11月13日 (月) 15:00-15:30	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認, 写真撮影 (屋外) 等
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		

(特記事項)

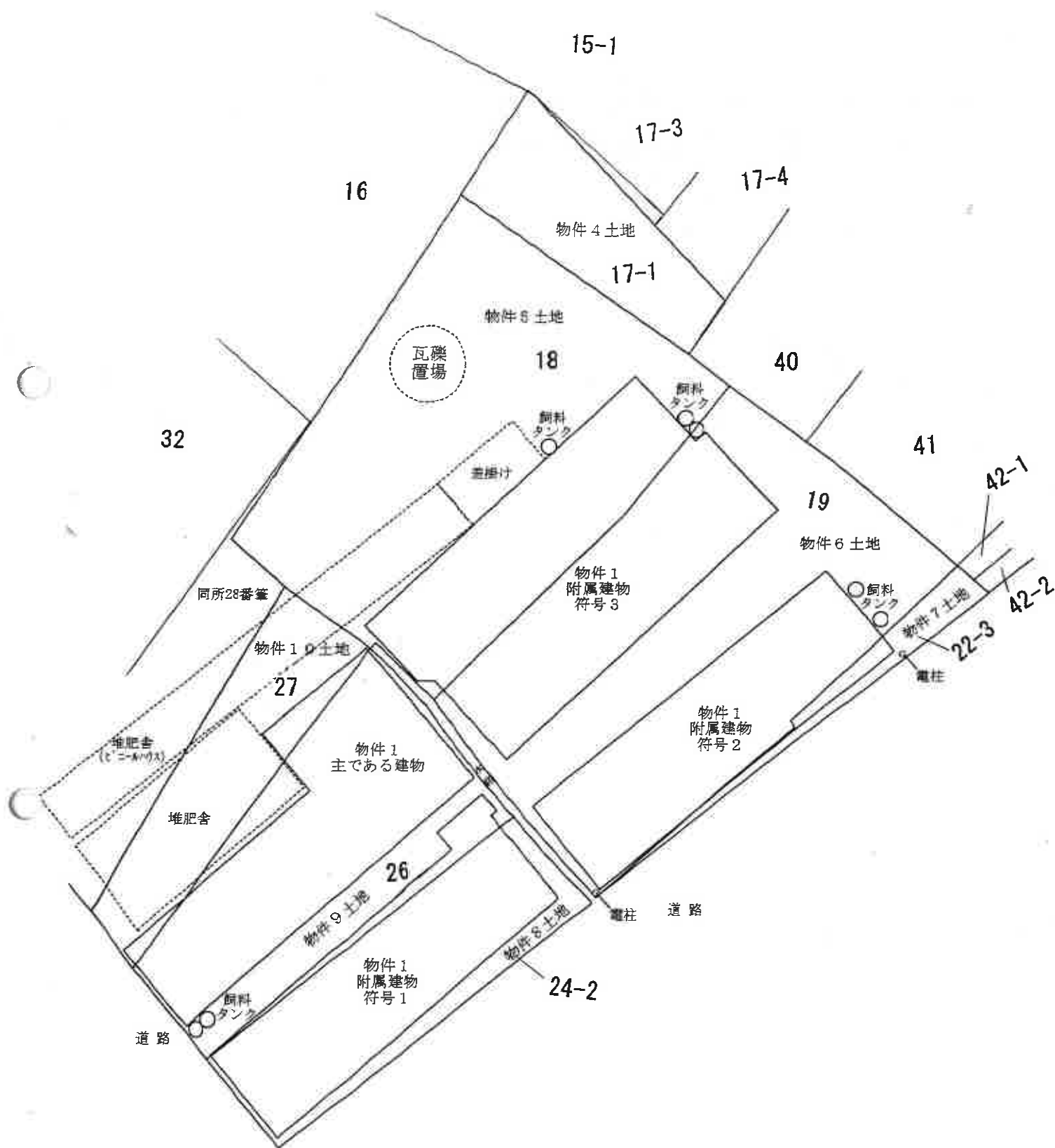
☐ 令和 年 月 日
本件建物は, 全戸不在で無施錠であったため, 立会人を立ち会わせ, 本件建物内に立ち入った。

☐ 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。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

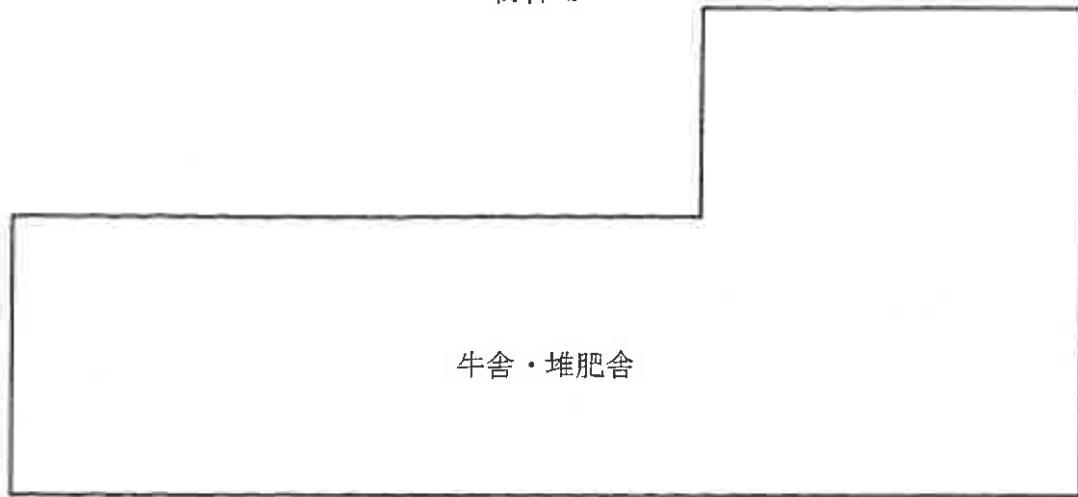
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)

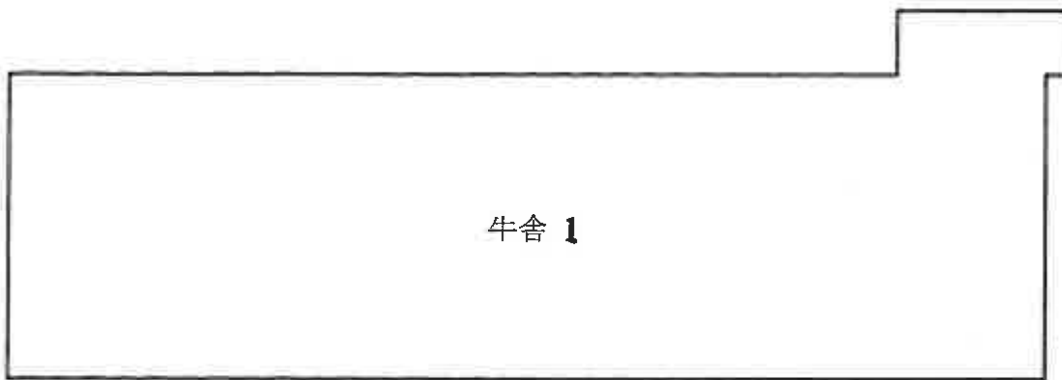


建物間取図（概略）

物件 1



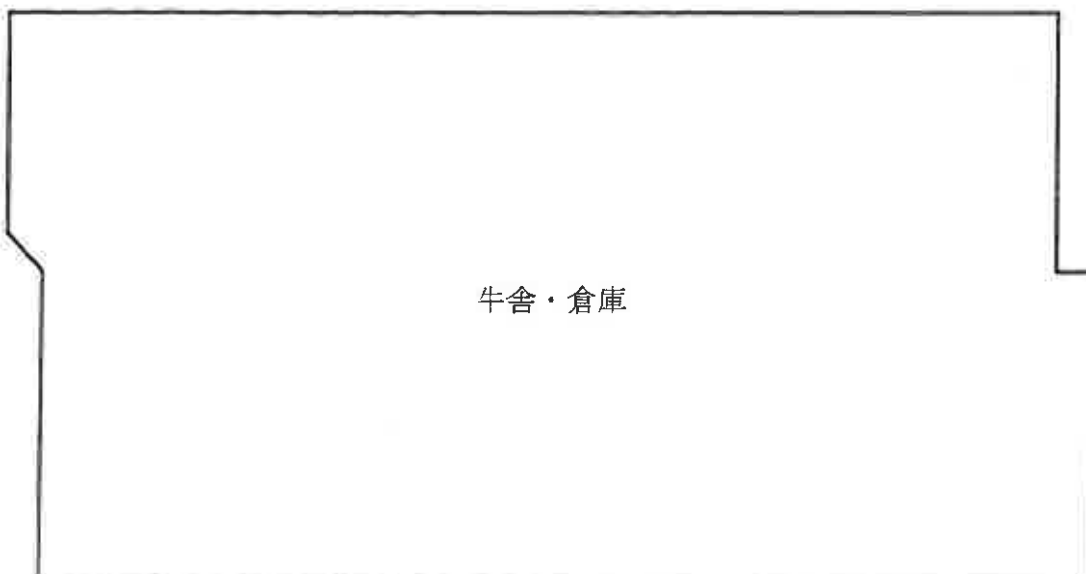
主である建物



附属建物符号 1



附属建物符号 2



附属建物符号 3

物件1（主である建物）

物件1（符号1の附属建物）



①屋外の状況

堆肥舎（ビニールハウス）

28番の土地

物件9

物件8

物件1（主である建物）

物件1（符号1の附属建物）



②屋外の状況

28番の土地

物件9

物件8



③屋内の状況
牛舎・堆肥舎
(主である
建物)

物件1 (符号1の附属建物)



④屋外の状況

物件(8)

物件(9)



⑤屋内の状況
牛舎 1
(符号 1 の
附属建物)

物件 1 (主である建物)

飼料タンク



⑥屋外の状況

物件1（符号2の附属建物）



⑦屋外の状況

物件7 物件6 飼料タンク



⑧屋内の状況
牛舎2
(符号2の
附属建物)

飼料タンク

物件1 (符号3の附属建物)



⑨屋外の状況

物件5



⑩屋内の状況
牛舎・倉庫
(符号3の
附属建物)

飼料タンク



⑪屋外の状況

瓦礫置場



⑫屋外の状況

物件 5

令和 5 年 (ケ) 第 2 7 号
令和 7 年 5 月 1 5 日 受 理
令和 7 年 5 月 1 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 3 0 日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書
(再)

評 価 人
不動産鑑定士

田 島 拓

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 1 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 2, 9 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4 9 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1, 4 2 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 5 7 0, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 8 1 0, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 4 1 0, 0 0 0 円

本件は、令和5年11月17日付にて評価した本事件に係る評価書について、過去の不売の事実等を考慮して再評価を行ったものである。

- 1 一括価格は、物件1・4～10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5～10の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	田原市亀山町スルシ沢 26番地、27番地、24番地2、19番地、22番地3、18番地 26番 牛舎・堆肥舎 鉄骨造スレート葺平家建 833.40㎡ 1 牛舎 鉄骨造スレート葺平家建 726.51㎡ 2 牛舎 鉄骨造スレート葺平家建 723.95㎡ 3 牛舎・倉庫 木造スレート葺平家建 1305.18㎡	同左
4	所在地 地目 積	田原市亀山町スルシ沢 17番1 雑種地 444㎡	同左
5	所在地 地目 積	田原市亀山町スルシ沢 18番 雑種地 2046㎡	現況地目： 宅地
6	所在地 地目 積	田原市亀山町スルシ沢 19番 宅地 2085.95㎡	同左
7	所在地 地目 積	田原市亀山町スルシ沢 22番3 宅地 156.39㎡	同左
8	所在地 地目 積	田原市亀山町スルシ沢 24番2 宅地 817.59㎡	同左

9	所在地 地地	在番 目積	田原市亀山町スルシ沢 26番 宅地 1173.00m ²	同左
10	所在地 地地	在番 目積	田原市亀山町スルシ沢 27番 宅地 588.42m 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4～10）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約2.2km 豊鉄バス「亀山小学校前」停留所の西方道路距離約150m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに農業関連施設等の見られる地域	
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 建ぺい率 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）
画地条件	地積 7,311.35㎡ 間口 約120m(中央付近水路含む)、奥行 約74m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	・南東側幅員約13.9m舗装国道にほぼ等高接面 ・南西側幅員約3m舗装市道にほぼ等高接面 ・両道路は建築基準法上の道路に該当し、南西側市道はセットバックを要する。	
土地の利用状況等	・物件4は雑種地として、5～10は物件1建物の敷地等として利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
供給処理施設	上水道 引込可 ガス配管 なし 下水道 なし	
土壤汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった（但し、正確には土壤サンプル調査等の専門的測定を要する）。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・本件土地の内、登記地目が宅地である物件はいわゆる線引後に地目変更されている。開発・建築許可、用途変更等の可能性については事前に下記部署まで照会されたい。 (照会先：田原市都市建設部建築課、愛知県東三河建設事務所建築課) ・西側農地(同所32番、28番土地付近)が本件土地に越境して耕作されている可能性がある。 ・物件5北西側付近に多量の瓦礫が堆積している。 ・本件土地中央付近に水路が介在している。尚、占用許可等については、田原市都市建設部維持管理課まで照会のこと。 ・全般に、法務局備付の公図と各物件土地の形状等が符合していない(附属資料「土地建物配置図(概略)」は法務局備付の地積測量図等を基としたが、正確には専門家による境界査定を要するものと思料する)。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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58年9月30日新築 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：スレート等 内 壁：現し等 天 井：現し等 床 ：土間コンクリート等 設 備：—
床面積(現況)	833.40㎡
現況用途等	現況用途：牛舎・堆肥舎 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	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	・経年相応の損耗が進行している（附属建物も同様）。 ・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（附属建物も同様）。

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)：平成8年3月30日新築 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了								
仕 様	<table border="0"> <tr> <td>構 造：鉄骨造</td><td>天 井：現し等</td></tr> <tr> <td>屋 根：スレート</td><td>床 ：土間コンクリート等</td></tr> <tr> <td>外 壁：スレート等</td><td>設 備：—</td></tr> <tr> <td>内 壁：現し等</td><td></td></tr> </table>	構 造：鉄骨造	天 井：現し等	屋 根：スレート	床 ：土間コンクリート等	外 壁：スレート等	設 備：—	内 壁：現し等	
構 造：鉄骨造	天 井：現し等								
屋 根：スレート	床 ：土間コンクリート等								
外 壁：スレート等	設 備：—								
内 壁：現し等									
床面積(現況)	726.51㎡								
現況用途等	現況用途：牛舎 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	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	主である建物に同じ								

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(登記記載)：平成7年10月30日新築 経 過 年 数：約30年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：スレート 外壁：スレート等 内壁：現し等 天井：現し等 床：土間コンクリート等 設備：—
床面積(現況)	723.95㎡
現況用途等	現況用途：牛舎 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	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	主である建物に同じ

区 分	附属建物符号 3
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42年月日不詳新築 昭和60年月日不詳増築 経 過 年 数：約58年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造 屋根：スレート 外壁：スレート等 内壁：現し等 天井：現し等 床：土間等 設備：—
床面積(現況)	1305.18㎡
現況用途等	現況用途：牛舎・倉庫 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	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	主である建物に同じ

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4～10）

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
4	10,700	0.41	444	—	1,950,000
5	10,700	0.41	2,046	0.90	8,080,000
6	10,700	0.41	2,085.95	0.90	8,240,000
7	10,700	0.41	156.39	0.90	620,000
8	10,700	0.41	817.59	0.90	3,230,000
9	10,700	0.41	1,173.00	0.90	4,630,000
10	10,700	0.41	588.42	0.90	2,320,000
合計			7,311.35		29,070,000

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）－4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,500 \text{ 円/㎡} & \times & 98.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 69 & = & 10,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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0.92×環境条件0.75＝0.69

イ 個別格差：地積大0.80×奥行逓減0.80×形状等0.90×角地1.01×セットバック1.00
×線引後宅地等0.70＝0.41

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的耐用年数をほぼ満了した地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり減価する。

(2) 建物価格（物件1）

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
1(主)	65,000	833.40	0.02	1,080,000
1(符1)	65,000	726.51	0.02	940,000
1(符2)	65,000	723.95	0.02	940,000
1(符3)	50,000	1,305.18	0.01	650,000
				計 3,610,000

ウ 現価率：目的建物の構造、築後経過年数、現況調査等を踏まえ、残価率を基礎として上記のとおり査定した。

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
5	8,080,000	0.30	法定地上権	2,420,000
6	8,240,000	0.30	法定地上権	2,470,000
7	620,000	0.30	法定地上権	190,000
8	3,230,000	0.30	法定地上権	970,000
9	4,630,000	0.30	法定地上権	1,390,000
10	2,320,000	0.30	法定地上権	700,000
合計				8,140,000

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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円) {(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,610,000	+ 8,140,000	0	0.50	0.50	2,940,000
4	1,950,000	— 0		0.50	0.50	490,000
5	8,080,000	— 2,420,000		0.50	0.50	1,420,000
6	8,240,000	— 2,470,000		0.50	0.50	1,440,000
7	620,000	— 190,000		0.50	0.50	110,000
8	3,230,000	— 970,000		0.50	0.50	570,000
9	4,630,000	— 1,390,000		0.50	0.50	810,000
10	2,320,000	— 700,000		0.50	0.50	410,000
一括価格 (合計)						8,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因（画地条件、古家付、残置物等の存在）及び過去の入札状況等を考慮し、上記のとおり修正する。

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)－4）

所 在 : 田原市伊良湖町長切2344番10
価 格 : 7,500円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約2.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 515㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側3m市道、南東側道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅を主体とした古くからの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

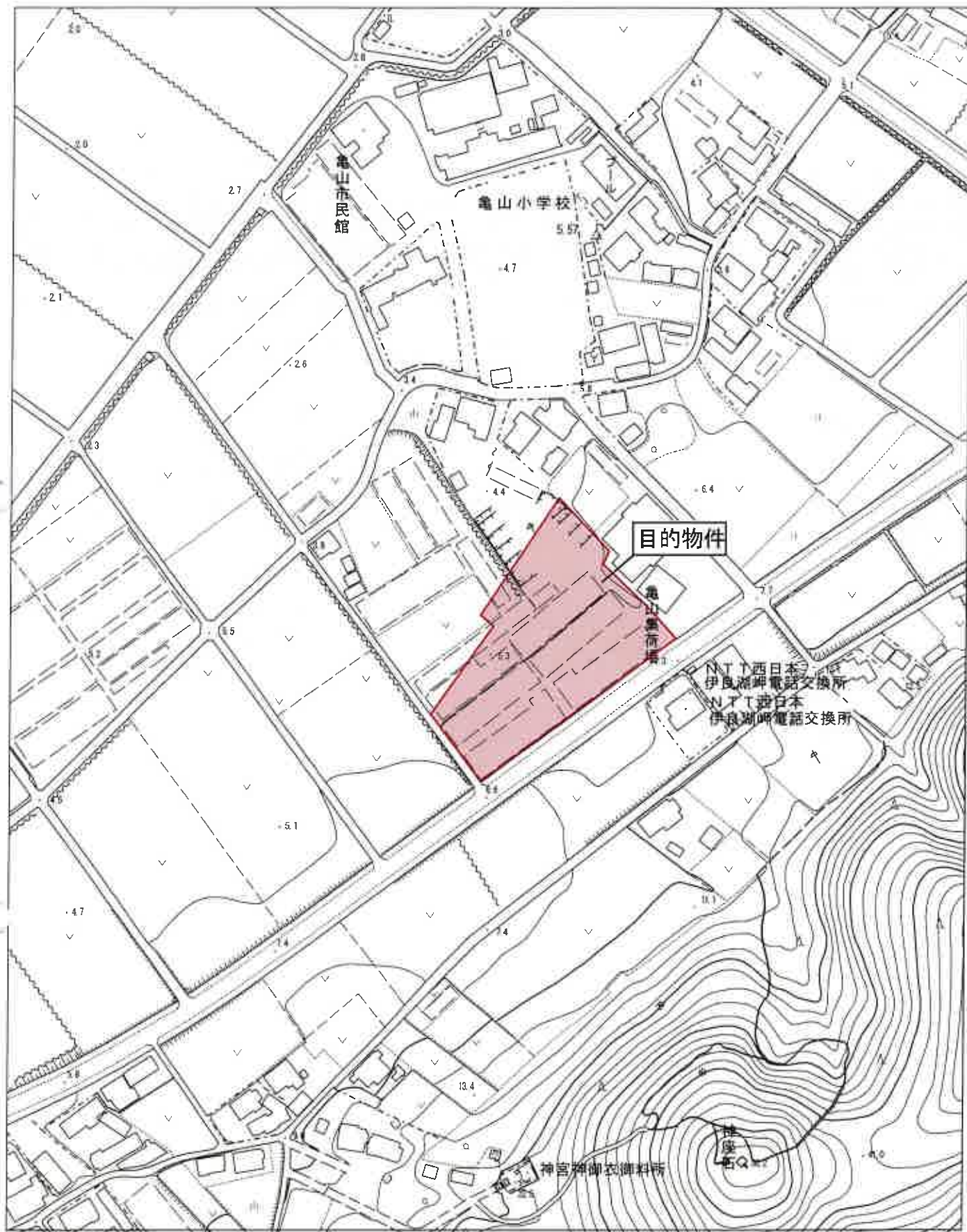
以 上

地理院地図

GSI Maps



位置図

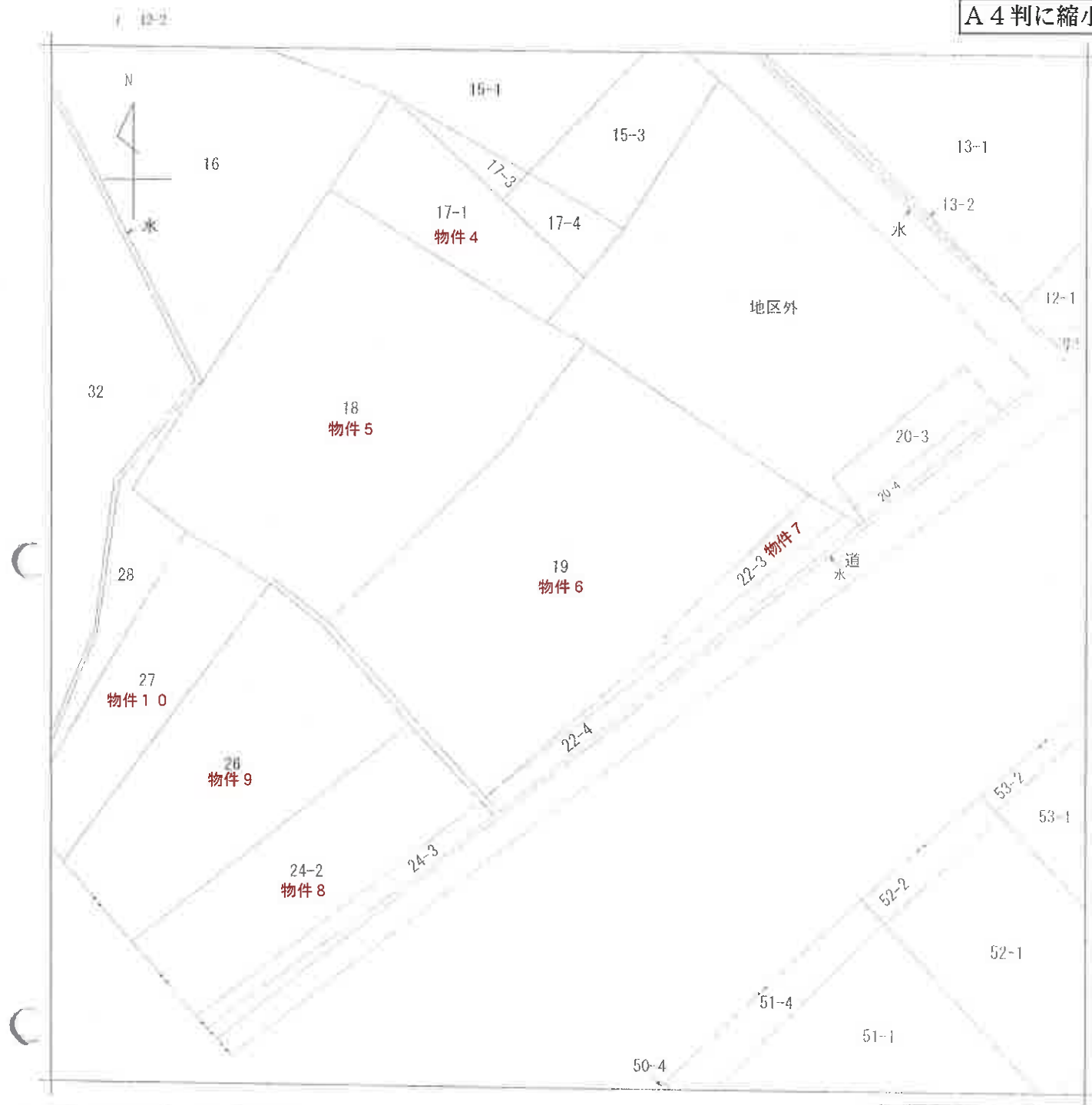


1 / 2500

0 100 m



付近案内図



(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。



請求部	所在	田原市亀山町スルシ沢				地番	地番
出縮力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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説明した書面である。

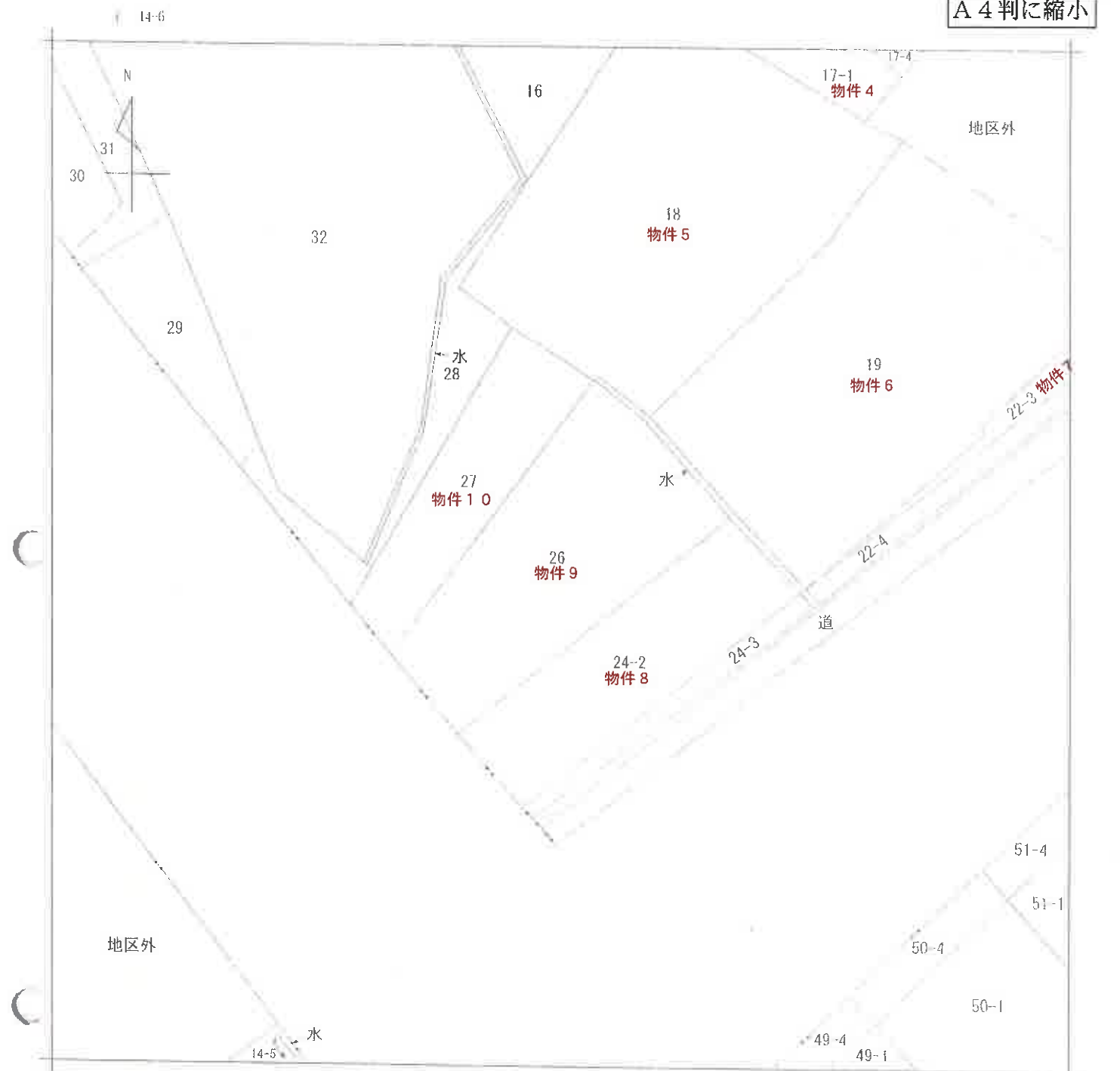
令和5年7月19日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：6-3

(1/1)



(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（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。



請求部	所在	田原市亀山町スルシ泥				地番	26番			
出縮 方尺	縮尺不明	精度	座標系 又は 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7月19日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：1-29

(1/1)

一、二、三

12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
84

利
不
積
財
不
聚
財
不
聚
財
不
聚

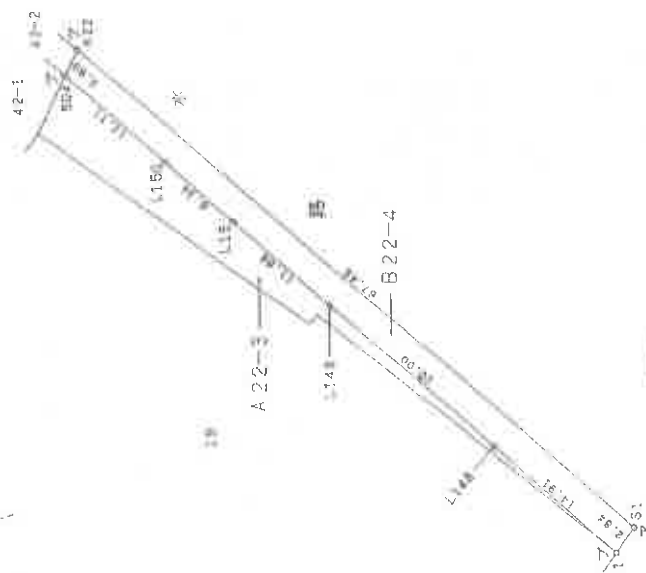
三羊取魚光け六亭々也字ヌルシ沢

王治平

卷之四 國政紀事

站名	里程	站名	里程	站名	里程
104	1457.344	12.040	1457.344	12.040	1457.344
105	1459.852	-53.545	1459.852	-53.545	1459.852
106	1462.359	-27.351	1462.359	-27.351	1462.359
107	910.674	1414.399	1414.399	1414.399	910.674
108	912.888	1412.601	1412.601	1412.601	912.888
109	921.300	1424.836	1424.836	1424.836	921.300
110	932.610	1441.393	1441.393	1441.393	932.610
111	939.214	1457.024	1457.024	1457.024	939.214
112	943.921	1457.912	1457.912	1457.912	943.921
113					
114					
115					
116					
117					
118					
119					
120					
121					
122					
123					
124					
125					
126					
127					
128					
129					
130					
131					
132					
133					
134					
135					
136					
137					
138					
139					
140					
141					
142					
143					
144					
145					
146					
147					
148					
149					
150					
151					
152					
153					
154					
155					
156					
157					
158					
159					
160					
161					
162					
163					
164					
165					
166					
167					
168					
169					
170					
171					
172					
173					
174					
175					
176					
177					
178					
179					
180					
181					
182					
183					
184					
185					
186					
187					
188					
189					
190					
191					
192					

物件 7	地合	A 22-3	地合	地合
	30C	183.6320945	156.3979355	156.3979355
			156 m	156 m
			47 31	47 31



7.3.15
处理

7-10-19

ア 合成樹脂杭

卷三

茲函證人 宛知州公井補前並部工地參軍謝時庭
杜員 士地家屋同宣士

6-2-2017


 教育部


1/500
英尺

A 4判に縮小

8180290

前 24

24-2, 24-3

地 積 測 量 図

地 番

土地の所在

東京都葛飾区大塚山手スラング

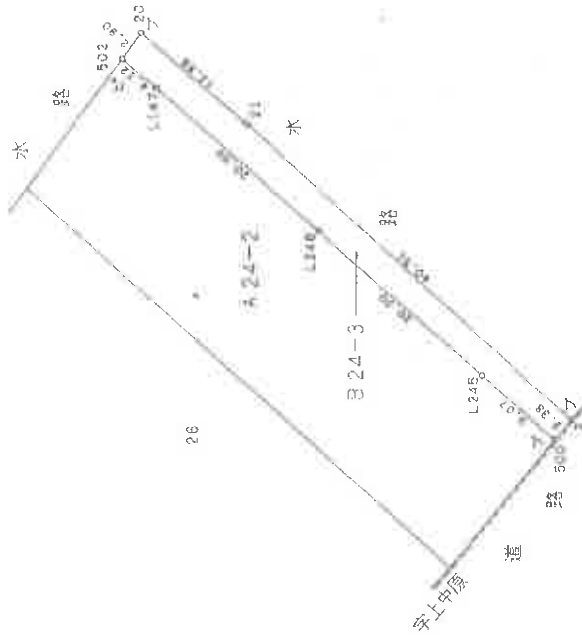
N平成17年10月1日行政区画を田原市葛山町と変



地番 No.	B 24-3	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1/2 X _n	(Y _{n+1} -Y _n -1/2 X _n) ²
502	912.322	1411.803	5.218	4758.671552	
20	910.058	1413.619	-8.725	-7940.256050	
21	902.893	1403.078	-48.312	-40003.404825	
22	880.137	1388.302	-38.142	-30935.397174	
23	882.244	1387.936	6.111	3931.393084	
24	887.371	1375.411	23.972	2172.057912	
L246	838.881	1391.908	32.930	29647.451130	
L147	909.990	1408.403	19.395	18104.231050	
			面積	221.801439	
			面積	147.4007293	
			面積	147.40 m ²	
			面積	44.38	

地 番	A 24-2
963.00	面積
	47.4907295
	47.55 m ²
	面積
	217.22

物件 8



ビ 金属板
フ 合成樹脂杭

作 製 者

社員 土地家屋調査士

(平成

9 日 作製)

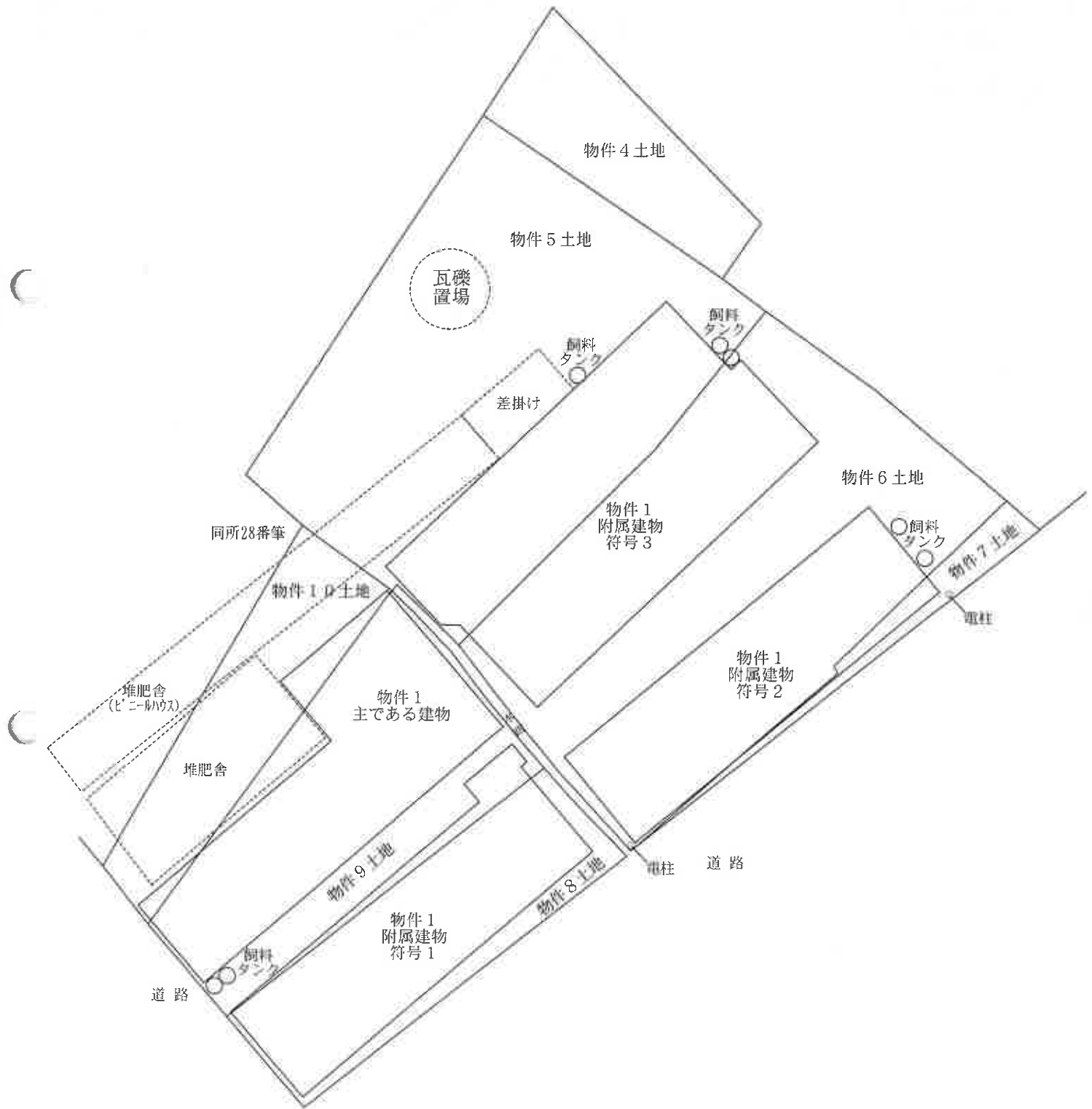
申 請 人

縮 尺

1/500

A 4 判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）
物件 1



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

