

<注意事項>

- 本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、農業委員会の買受適格証明書が必要になります。
- 令和5年（ケ）第25号及び同第54号は併合事件です。当該併合により「期間入札の公告」、「物件明細書」及び「評価書」の物件番号は、本ファイルの「現況調査報告書」の物件番号と異なっています。したがって、「現況調査報告書」は、次のとおり読み替えてください。

令和5年（ケ）第54号事件の

現況調査報告書の物件番号

物件明細書等の物件番号

物件番号 1	→	5
物件番号 2	→	7
物件番号 4	→	8
物件番号 5	→	9

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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 5 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 8 年 1 月 7 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 7 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 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）
5,7～9☆	2,280,000 1,824,000	一括	456,000	58,805	0
5	330,000				
7	1,190,000				
8	130,000				
9	630,000				

物 件 目 録

- ☆5 所 在 田原市亀山町上ノ越
地 番 1 4 1 番
地 目 畑
地 積 2 4 7 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 田原市亀山町上ノ越
地 番 1 4 2 番
地 目 宅地
地 積 8 8 2 . 4 0 平方メートル
- 8 所 在 田原市亀山町上ノ越 1 4 2 番地
家屋 番号 1 4 2 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 2 . 9 9 平方メートル
- 9 所 在 田原市亀山町上ノ越 1 4 2 番地、1 4 1 番地
家屋 番号 1 4 2 番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 0 . 2 4 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 26.80 平方メートル
2 階 20.86 平方メートル

符 号 7
種 類 作業場・物置
構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建
床 面 積 97.73 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 2.93 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 6月18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5, 7～9】

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5, 7～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

本件所有者(相続財産管財人)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】

買受適格証明を要する。

【物件番号5, 7】

隣地(地番139番、140番、140番1、146番及び150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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 5 | 所 在 | 田原市亀山町上ノ越 |
| | 地 番 | 1 4 1 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 4 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 7 | 所 在 | 田原市亀山町上ノ越 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 2. 4 0 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 田原市亀山町上ノ越 1 4 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 2. 9 9 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 田原市亀山町上ノ越 1 4 2 番地、1 4 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 0. 2 4 平方メートル |

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 26.80 平方メートル
2 階 20.86 平方メートル

符 号 7
種 類 作業場・物置
構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建
床 面 積 97.73 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 2.93 平方メートル

令和 5 年(今)第 54 号

令和 5 年 11 月 6 日受理

令和 6 年 6 月 11 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1, 2, 4, 5)

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市亀山町上ノ越
141番
畑
247平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田原市亀山町上ノ越
142番
宅地
882.40平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床 面 積 | 在
番号
類
造
積 | 田原市亀山町上ノ越 142番地
142番
居宅
木造瓦葺平家建
52.99平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種
構
床 面 積 | 在
番号
類
造
積 | 田原市亀山町上ノ越 142番地, 141番地
142番の2
居宅
木造瓦葺平家建
160.24平方メートル |
| (附属建物) | | | |
| | 符
種
構
床 面 積 | 号
類
造
積 | 2
倉庫
土蔵造瓦葺2階建
1階 26.80平方メートル
2階 20.86平方メートル |
| | 符
種
構
床 面 積 | 号
類
造
積 | 7
作業場・物置
コンクリートブロック造瓦葺平家建
97.73平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (相続財産管理人)	1 私は、亡Bの相続財産管理人です。私が物件1, 2, 4, 5を管理占有しています。 2 私は、物件1, 2, 4, 5の現況等については、把握していません。
■ 田原市農業委員会	(令和5年12月7日付け照会に対する回答) 物件1について 1 照会の土地の現況地目 宅地。 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 無断転用状態であるため、転用許可を受け、地目を現況の宅地に変更する必要あり。 既設の建物が20年以上前に建設されたことが明らかな場合は、現況証明で変更が可能。ただし、証明願出人は、登記名義人に限る。 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請書の住所及び氏名 不明。 4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨) 該当なし。 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している場合は、現状回復命令が発せられる見込みの有無 無。 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) 該当なし。 7 買受適格証明書の要否 要。 ※ 現況証明で宅地に変更できれば、農地以外になるため不要。 8 その他参考となる事項 市街化区調整区域内農地。 農業振興地域農用地区域外。
■ 田原市土地改良区担当者	物件1については、受益地ではないため、賦課金はかかりません。
■ 豊川総合用水土地改良区担当者	物件1については、受益地ではないため、賦課金はかかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1, 2, 4, 5の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2, 3枚目に記載のとおりと認められる。物件1, 2は、一体として、物件4, 5の敷地となっている。物件1, 2は、南側が道路に接面している。物件1, 2の南西角, 北西角, 北東角及び南東角には、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, 2の北側は、コンクリートの土留めで囲まれているが、物件1と150番の土地との境界、物件2と150番の土地との境界、物件2と146番の土地との境界、物件2と139番の土地との境界、物件2と140番1の土地との境界、物件2と140番の土地との境界及び物件1と140番の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 2 物件4は、建築後約48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
- 3 物件5の主である建物の和室1の天井、廊下・縁側の天井等、建物内の随所に雨漏りによるしみが認められる。
- 4 物件5の主である建物の土間の天井の梁が腐食して崩落している。
- 5 物件5の主である建物の西側部分の屋根が崩壊しており、崩壊した部分にブルーシートがかけられている。そのため、物件5の主である建物の西側部分に立ち入ることができず、西側部分の現況及び間取り等を確認することができなかった。
- 6 物件5の主である建物の南東側に未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建便所、床面積約2.93㎡（概測））がある。
- 7 物件5の符号2の附属建物の2階床が崩壊し、崩壊した瓦礫等が1階部分に積み重なっている。そのため、符号2の附属建物内に立ち入ることができず、建物内の状況及び間取り等を確認することができなかった。
- 8 物件2の北東側に祠がある。

(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
5年11月10日 (金) 14:10-14:40	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12月7日 (木) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
5年12月7日 (木)	(郵便)	農地等の現況について (照会) (田原市農業委員会)
6年1月15日 (月) 13:20-15:10	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2月15日 (木) 16:10-16:15	(電話)	占有状況等調査 (相続財産管理人)
6年3月26日 (火) 14:30-15:00	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認, 写真撮影 (屋外) 等
6年6月3日 (月) 13:20-13:25	(電話)	賦課金の調査 (田原市土地改良区)
(特記事項) ■ 令和6年1月15日 本件建物は, 全戸不在で無施錠であったため, 立会人を立ち合わせ, 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月3日 (月) 14:10-14:15	(電話)	賦課金等の調査 (豊川総合用水土地改良区)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

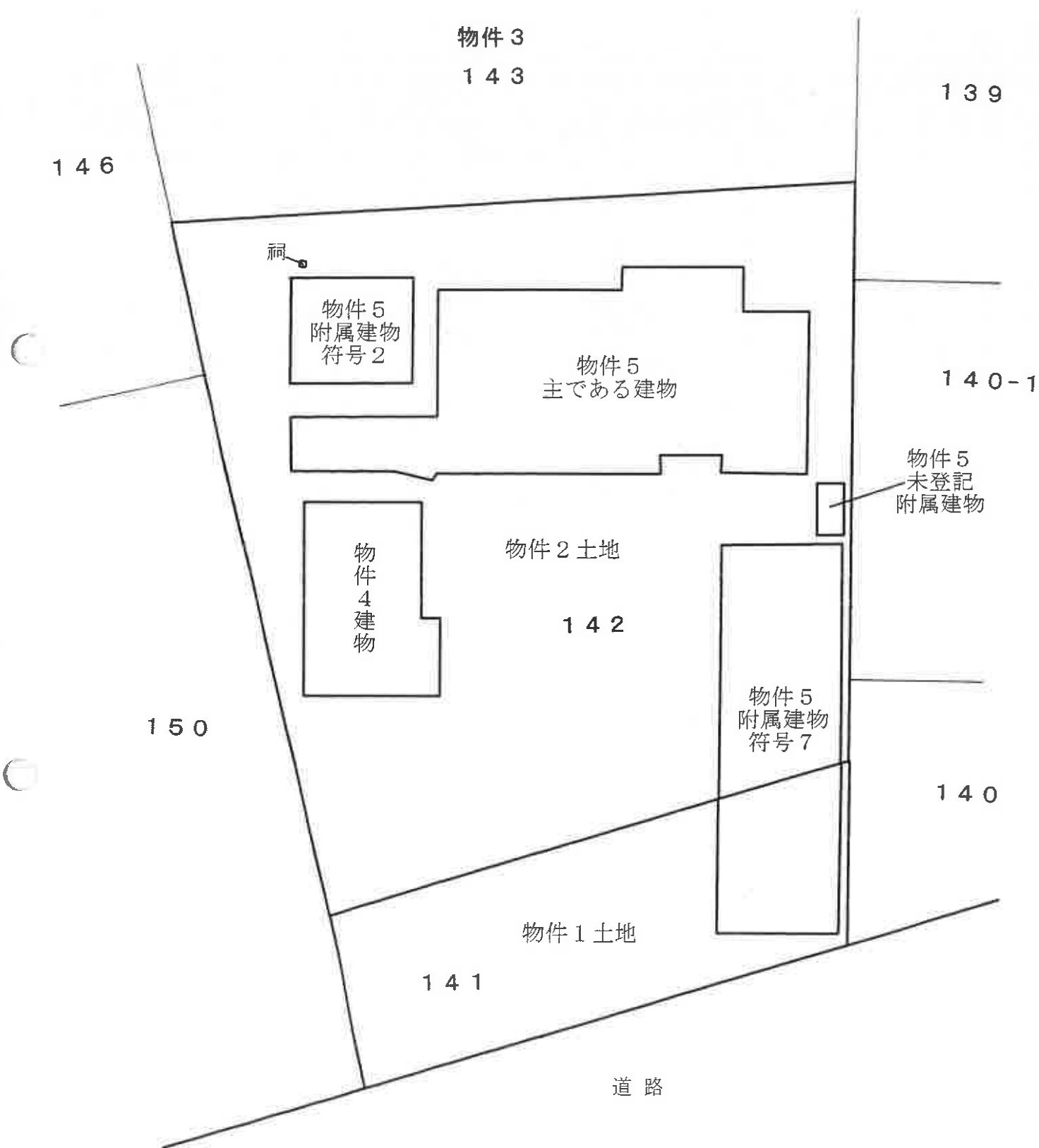
☐ 平成 年 月 日
本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 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 4



物件 4

物件 5 (主である建物)

物件 5 (符号 7 の附属建物)



①屋外の状況

物件 1

物件 2

物件 4



②屋外の状況

物件 2



③屋内の状況
(DK
(物件4))



④屋内の状況
和室1
(物件4))

物件 5 (主である建物)



⑤屋外の状況

物件 2



⑥屋内の状況

和室 1

(物件 5)

(主である
建物)



⑦屋内の状況
DK
(物件5)
(主である
建物)



⑧屋内の状況
浴室
(物件5)
(主である
建物)



⑨屋外の状況
和室1の天井
の状況
(物件5)
(主である
建物)



⑩屋内の状況
廊下・縁側の
天井の状況
(物件5)
(主である
建物)



⑪屋内の状況
土間の天井
の状況
(物件5)
(主である
建物)



⑫屋外の状況
西側部分の
状況
(物件5)
(主である
建物)

物件 5 (符号 7 の附属建物)



⑬屋外の状況

物件 2



⑭屋内の状況
作業場 1
(物件 5)
(符号 7 の
附属建物)

物件 5 (符号 2 の附属建物)



⑮屋外の状況

物件 5 (符号 2 の附属建物)



⑯屋外の状況

2階

1階



⑪屋内の状況

1階の状況

(物件5)

(符号2の

附属建物)



⑫屋内の状況

2階の状況

(物件5)

(符号2の

附属建物)

未登記附属建物



⑭屋外の状況



⑮屋外の状況

祠

令和 5 年 (ケ) 第 5 4 号
令和 7 年 3 月 3 1 日 受理
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 4 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 田 島 拓
不動産鑑定士

第1 評価額

一括価格	
金2,280,000円	
内訳価格	
物件5(土地)	金330,000円
物件7(土地)	金1,190,000円
物件8(建物)	金130,000円
物件9(建物)	金630,000円

本件は、令和6年2月19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5、7～9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、7の内訳価格は物件8、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8、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
5	所 地 地 地 在 番 目 積	田原市亀山町上ノ越 1 4 1 番 畑 2 4 7 m ²	現況地目： 宅地
7	所 地 地 地 在 番 目 積	田原市亀山町上ノ越 1 4 2 番 宅地 8 8 2. 4 0 m ²	同左
8	所 家 種 構 床 在 番 号 類 造 積 面	田原市亀山町上ノ越 1 4 2 番地 1 4 2 番 居宅 木造瓦葺平家建 5 2. 9 9 m ²	同左
9	所 家 種 構 床 在 番 号 類 造 積 面 (附属建物) 符 種 構 床 在 番 号 類 造 積 面 符 種 構 床 在 番 号 類 造 積 面	田原市亀山町上ノ越 1 4 2 番地、1 4 1 番地 1 4 2 番の2 居宅 木造瓦葺平家建 1 6 0. 2 4 m ² 2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 2 6. 8 0 m ² 2階 2 0. 8 6 m ² 7 作業場・物置 コンクリートブロック造瓦葺平家建 9 7. 7 3 m ²	特記事項記 載のとおり
番号	特 記 事 項		
9	物件7土地上に下記の未登記附属建物が存する。 種 類：便所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約2. 9 3 m ²		

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5、7）

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	
付近の状況	国道沿いに農家住宅等が見られる地域	
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% — 農業振興地域（農用地区域外） 渥美半島県立自然公園（普通地域）
画地条件	地積 1,129.40㎡ 間口 約30m、奥行約35m（公図計測値） 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	・南東側幅員約13.5m舗装国道に等高接面 ・当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に該当	
土地の利用状況等	・物件5、7は物件8、9建物の敷地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 あり（特記事項参照） ガス配管 なし 下水道 なし	
土壌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壌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、正確には土壌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。 ・田原市農業委員会の回答書によれば、物件5の現況地目は宅地である（但し、農地転用履歴なし）。尚、現況証明手続きにより、宅地に地目変更が可能となる余地があり、地目変更が可能であれば買受適格証明不要となるとのこと（その他詳細は現況調査報告書参照）。 ・本件土地前面道路までは上水道配水管は埋設されておらず、東側隣家敷地前付近の配水管から給水管を経由して引き込んでいる模様である（田原市水道課より聴取）。 ・物件7は登記上旧来の宅地である。尚、建替等を企図する際は事前に田原市建築課又は愛知県東三河建設事務所建築課まで照会のこと。	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件 8 : 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 5 1 年 1 0 月 3 1 日新築 経 過 年 数 : 約 4 8 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 亜鉛鉄板等等 内 壁 : 聚楽、合板等 天 井 : 目透かし、ボード等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水、プロパンガス
床面積(現況)	5 2 . 9 9 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 3 K (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	経年相応の損耗が進行している(現況調査報告書参照)。

区 分	物件 9 : 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 4 9 年月日不詳増築 明治 3 4 年新築(課税台帳) 経 過 年 数 : 約 5 1 年 (以上) 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 亜鉛鉄板等等 内 壁 : 聚楽、漆喰、合板等 天 井 : 目透かし等 床 : 畳、土間コンクリート等 設 備 : 電気、給排水、プロパンガス
床面積(現況)	1 6 0 . 2 4 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 4 D K + 納戸等 (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(一部屋根崩壊箇所あり)
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（詳細は現況調査報告書に記載のとおり）。 ・「第3 目的物件」特記事項欄に記載の未登記附属建物（便所）あり。
------	--

区 分	物件9：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(固定資産課税台帳)：昭和11年新築 経過年数：約89年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構造：土蔵造 屋根：瓦 外壁：土壁、板張り等 内壁：現し等 天井：現し等 床：土間等 設備：不詳
床面積(現況)	延47.66㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：内部立入不能につき不詳
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	室内外とも損耗が進行し、立入困難な状況。

区 分	物件9：附属建物符号7
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 経過年数：約65年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：コンクリートブロック造 屋根：瓦 外壁：コンクリート現し等 内壁：現し等 天井：ボード等 床：土間等 設備：電気
床面積(現況)	97.73㎡
現況用途等	現況用途：作業場・物置 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	経年相応の損耗が進行している。

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5、7）

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
5	9,160	0.78	247	0.90	1,590,000
7	9,160	0.78	882.40	0.90	5,670,000
合計			1,129.40		7,260,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,500 \text{ 円/㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 81 & = & 9,160 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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0.90×環境条件0.90＝0.81

イ 個別格差：規模大0.90×奥行逓減0.95×一部登記地目農地0.91＝0.78

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等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	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	135,000	52.99	0.01	70,000
9	165,000	160.24	0.01	260,000

ウ 現価率：本件各建物の築後経過年数、維持管理状態等から残価率を基礎として判定する。尚、物件9の各附属建物の経済的価値はないものと判断した。

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	1,590,000	0.30×0.16	法定地上権	80,000
7	5,670,000	0.30×0.16	法定地上権	270,000
物件8建物に係る土地利用権等価格計				350,000
5	1,590,000	0.30×0.84	法定地上権	400,000
7	5,670,000	0.30×0.84	法定地上権	1,430,000
物件9建物に係る土地利用権等価格計				1,830,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件8建物(建築面積比約16%)、同9建物(建築面積比約84%)とも法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ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	
5	1,590,000	－ 480,000		0.60	0.50	330,000
7	5,670,000	－ 1,700,000		0.60	0.50	1,190,000
8	70,000	＋ 350,000	0	0.60	0.50	130,000
9	260,000	＋ 1,830,000	0	0.60	0.50	630,000
一括価格 (合計)						2,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各建物に係る築後経過年数、一部登記農地物件が存すること、地域周辺の需給動向、過去の入札状況等を勘案し、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

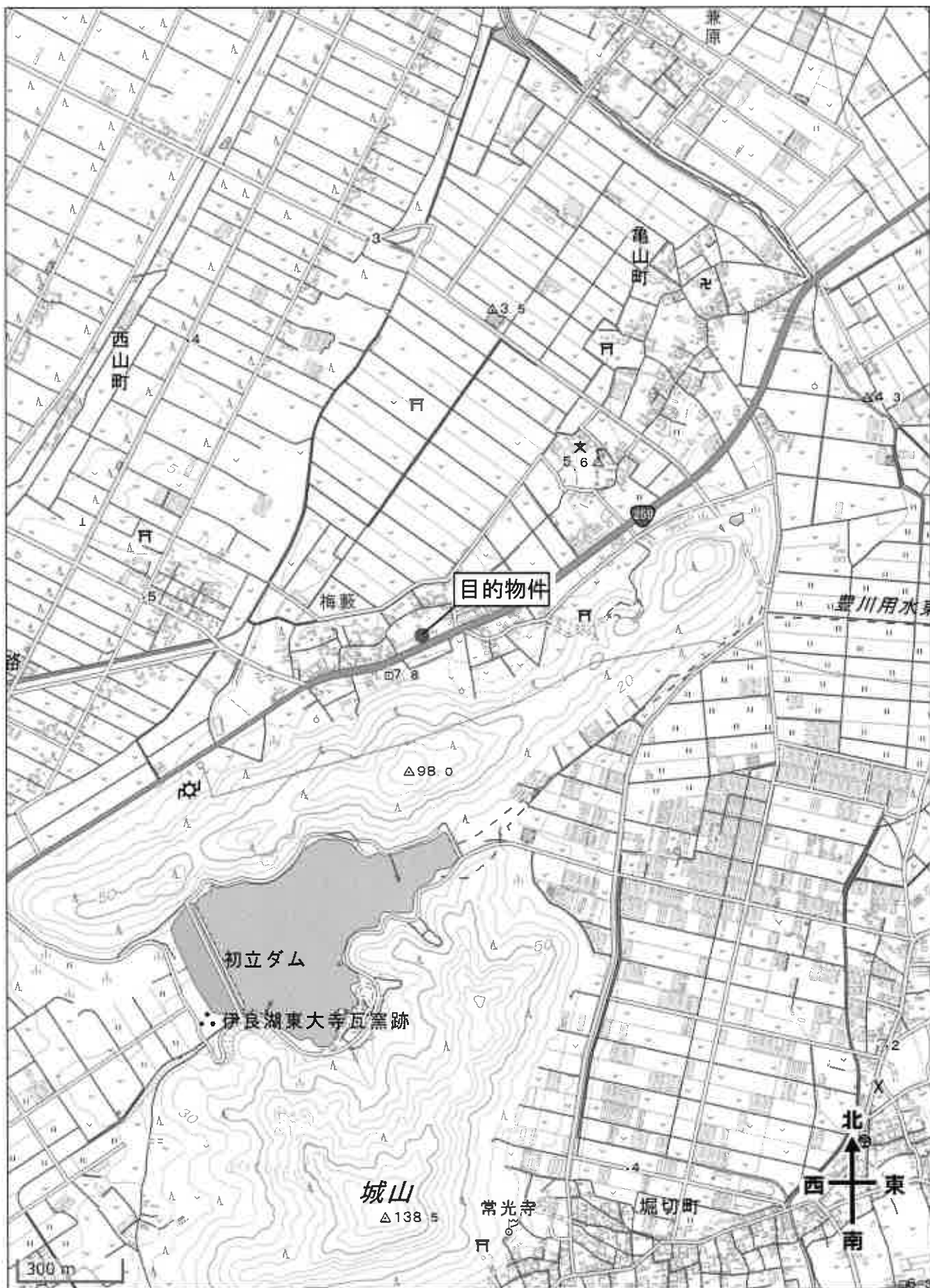
地価調査価格（田原(県)－4）

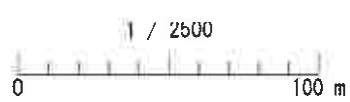
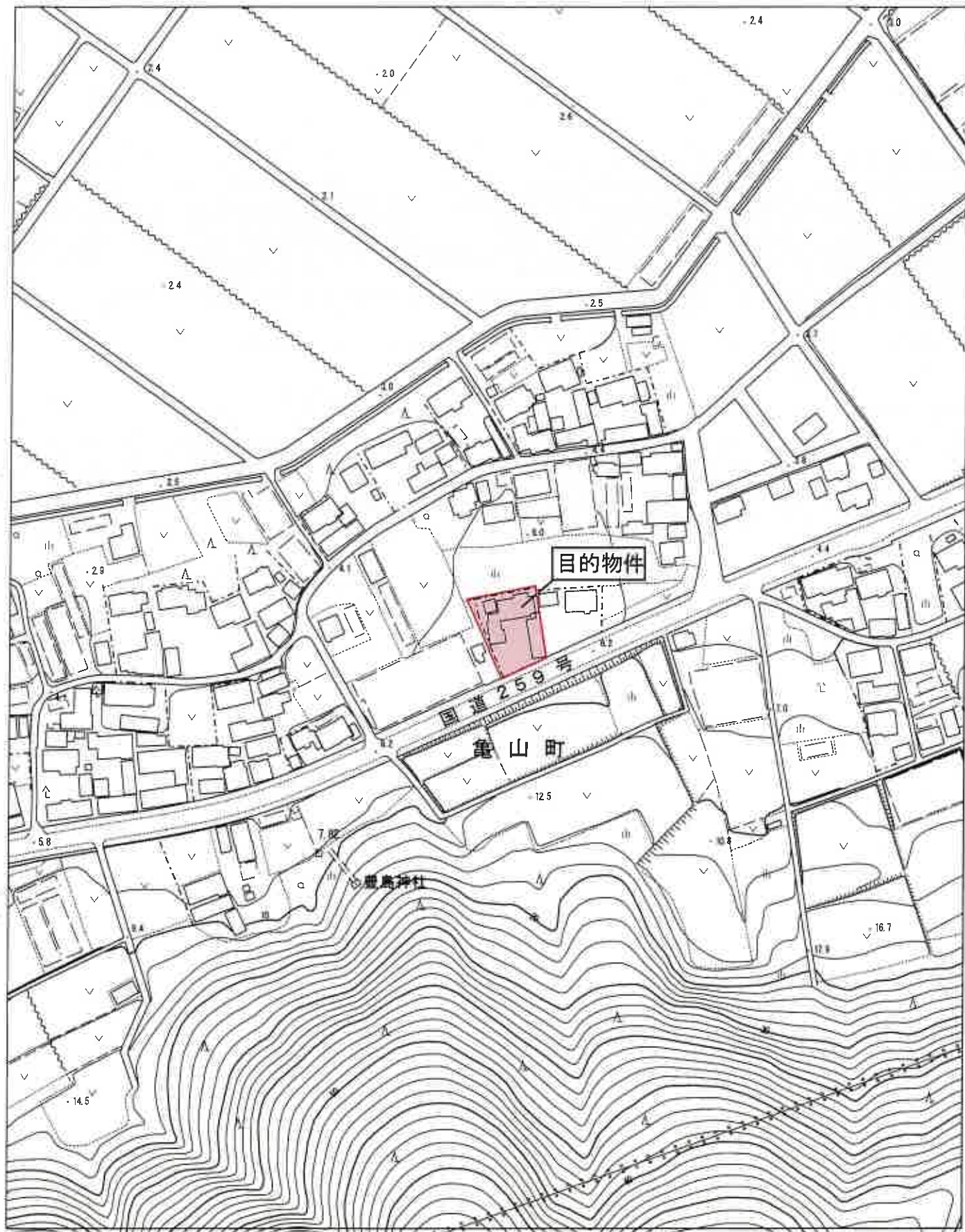
所 在 : 田原市伊良湖町長切2344番10
価 格 : 7,500円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約2.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 515㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側3m市道、南東側道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅を主体とした古くからの住宅地域

第7 附属資料

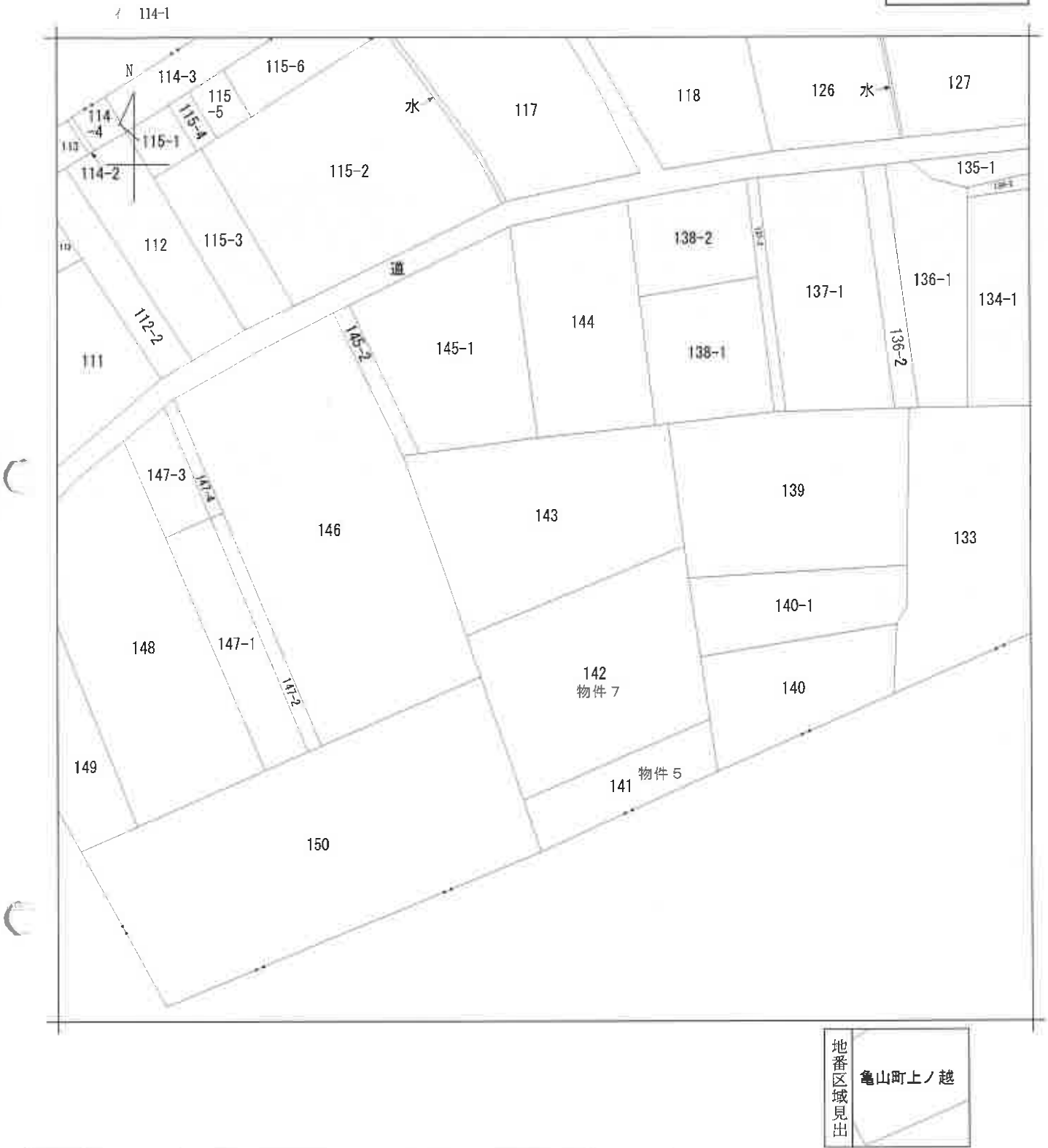
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

以 上



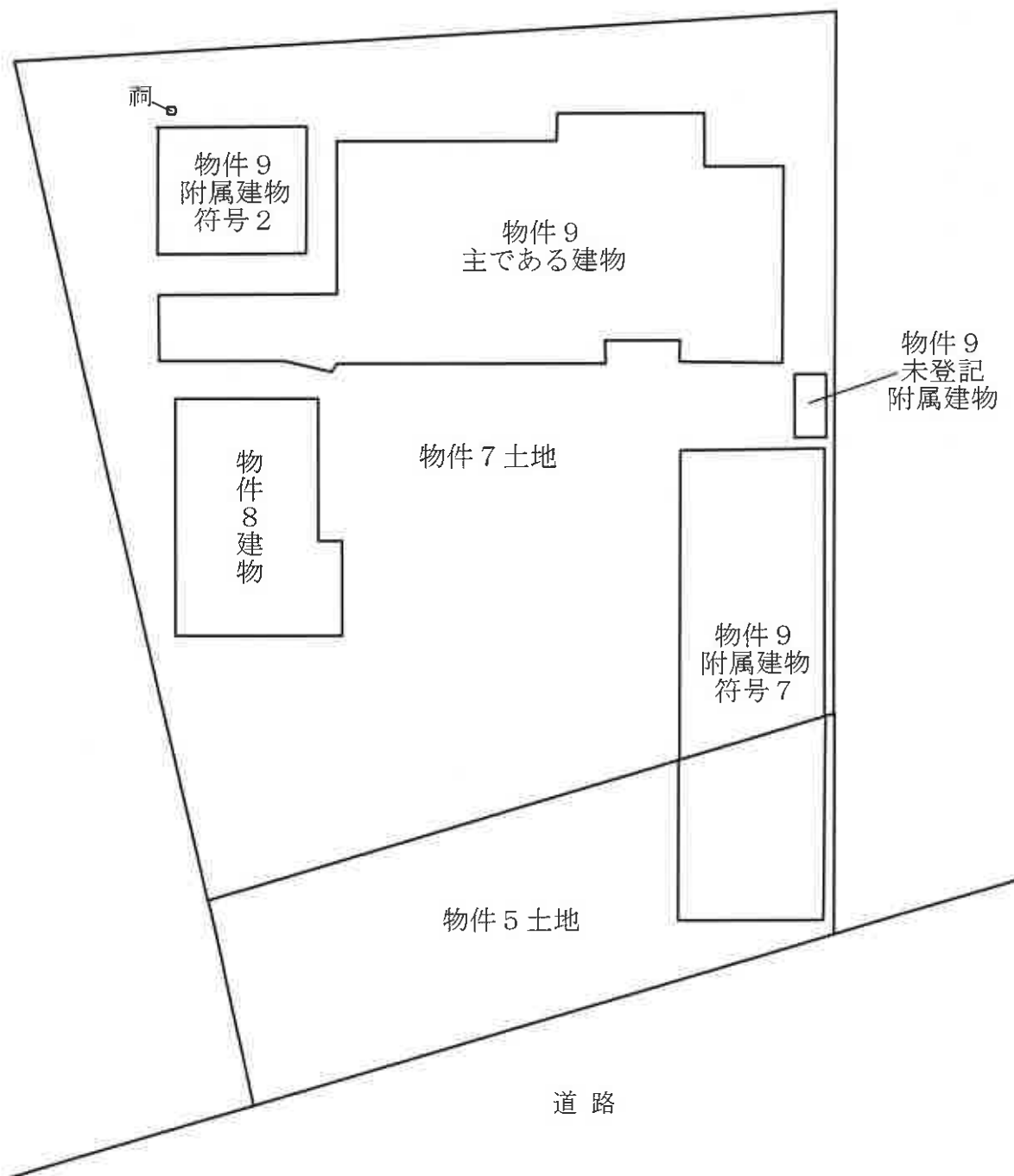


付近案内図



請求部	所在	田原市亀山町上ノ越				地番	143番			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

物件 8

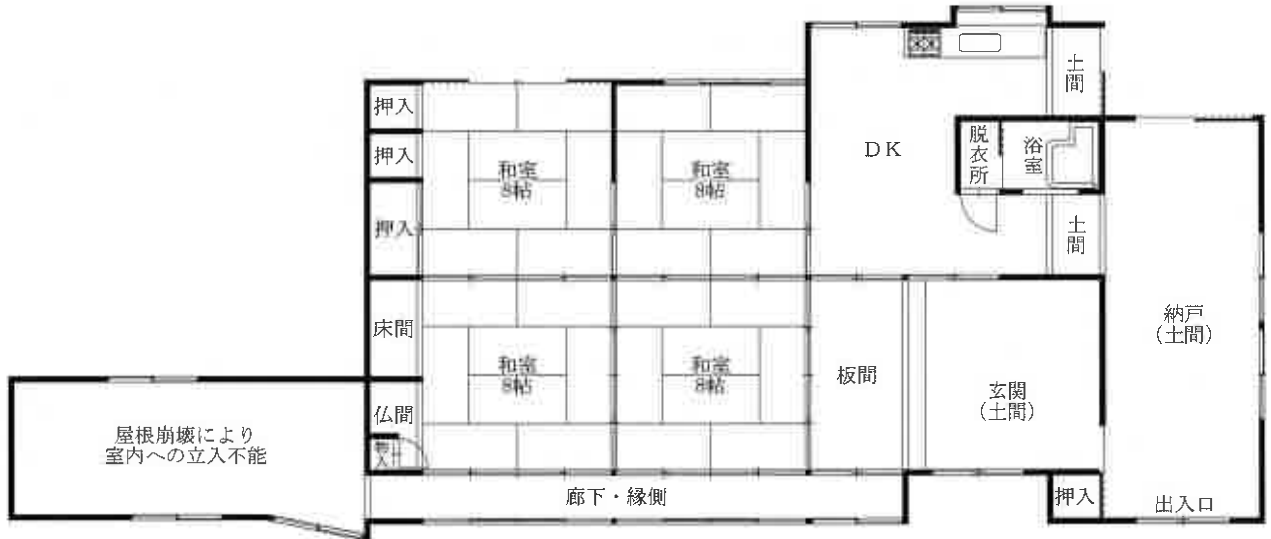


建物間取図（概略）

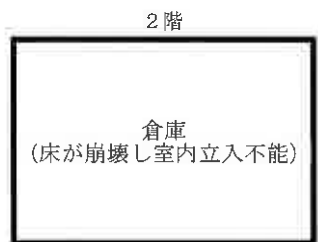
物件 9



主である建物



附属建物 符号 2



附属建物 符号 7



未登記附属建物



