

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 10 日から<br>令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                      |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分<br>名古屋地方裁判所豊橋支部                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 3 月 18 日 午前 9 時 50 分<br>名古屋地方裁判所豊橋支部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 3 月 4 日 午後 4 時 00 分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>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。<br>（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<br>（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<br>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 1 月 27 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 22,560,000<br>18,048,000 | 一括       | 4,512,000  | 183,660  | 56,336   |
| 1    | 10,370,000               |          |            |          |          |
| 2    | 12,190,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          | </         |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市篠東町東宮  
 地 番 1 番  
 地 目 宅地  
 地 積 474.77 平方メートル
  
- 2 所 在 豊川市篠東町東宮 1 番地  
 家屋 番号 1 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 157.73 平方メートル  
           2 階 117.02 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 43.68 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 24 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

---

### 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

【物件番号 1, 2】

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 豊川市篠束町東宮  
 地 番 1 番  
 地 目 宅地  
 地 積 474.77 平方メートル
  
- 2 所 在 豊川市篠束町東宮 1 番地  
 家屋 番号 1 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 157.73 平方メートル  
           2 階 117.02 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 43.68 平方メートル



令和 7 年( 7 )第 51 号

令和 7 年 8 月 7 日受理

令和 7 年 9 月 19 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

## 物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市篠東町東宮  
 地 番 1 番  
 地 目 宅地  
 地 積 474.77 平方メートル
  
- 2 所 在 豊川市篠東町東宮 1 番地  
 家屋 番号 1 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 157.73 平方メートル  
 2 階 117.02 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 43.68 平方メートル

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件    ) <input type="checkbox"/> (物件    )                                                                                                                                          |  |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 1 土地上に、N T T の電柱及び祠が存在する。                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 建物              | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    地方裁判所    支部    令和    年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    {    保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                            |  |  |
| 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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等                  |                                                                                                                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者との関係)         | 陳述内容等                                                                                                                                   |
| ■ 近隣住人                   | 1 物件2建物にお住まいの方とは面識が無く、お会いしことがないので、どのような方がお住まいになっているのか分かりません。<br>どなたかがお住まいになっていると思います。                                                   |
| ■ 債務者兼所有者                | 1 物件2建物には、私が住んでいます。<br>2 現況調査には仕事が忙しくて立ち会うことはできません。<br>3 また、これから仕事なので、お話することはできませんし、電話をもらっても電話に出ることはできないと思います。<br>3 物件2建物から、出て行く予定です。   |
| ■ 株式会社NTTフイールドテクノ<br>担当者 | 1 物件1土地上に埋設している電柱はNTT西日本の電柱で、使用料は年間1,500円なっています。<br>2 所有者の方には3年毎に4,500円をお支払いすることになっています。<br>3 物件1土地を買受けた方とは、お支払いについて、ご相談させていただきたいと思います。 |

(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土地及び物件2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。
- 2 物件1土地は北西側道路及び南西側道路に面して角地の状況となっており、道路とほぼ等高に接しており、地形は台形で不整形である(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地東側隣地(地番4番2)及び物件1土地南側隣地(地番1番4)との各々の境界には境界標が見受けられ、各隣地とはコンクリートの塀及びフェンスで区画されており、法務局備付けの地積測量図も存在していることから境界は確認できると思われる。
- 4 物件1土地東側の敷地に井戸が存在する(土地建物配置図(概略)及び写真3参照)。  
物件1土地北側の角にN T Tの電柱が存在し、北西側に祠が置かれている(土地建物配置図(概略)、写真2及び写真4参照)
- 5 物件1土地東側には、物件2建物の附属建物が存在しており、倉庫として利用されていると見受けられた。  
物件2建物の附属建物である倉庫内に立ち入ったところ、倉庫内には動産類はほとんど存在しなかった。
- 6 物件1土地南東側は一部砂利が敷かれた駐車スペース及び庭として利用されていると思われる場所が設けられていた。  
物件1土地には、伸長した雑草が繁茂している場所が散見された。
- 7 物件2建物は、玄関及び階段が2カ所設置され、ダイニングキッチン、洗面所、浴室及びトイレも2カ所存在していることから、2世帯住宅の仕様に増改築されたと思受けられた。
- 8 物件2建物1階和室1及び和室2が債務者兼所有者の生活スペースとなっていると思受けられ衣類、寝具、テレビ等の生活必需品等の相応の動産類が置かれていた。  
その他の各部屋は、ベッド、学習机、椅子等の動産類が無造作に残置されているのが見受けられたが、冷蔵庫等の家電製品等は搬出されたものと思われ、1階ダイニングキッチン1には、廃棄予定の雑品類が詰め込まれたビニール袋が残置されており、また、各部屋の状況からある程度の片付けが実施されたものと思受けられた。  
なお、和室1の仏間には骨壺が2個置いてあるのが見受けられた。
- 9 また、物件2建物洋室3の状況から、室内で犬を飼育していたものと思われ、洋室3の床には排泄物が放置されており、床及び壁が一部汚損されているのが見受けられた。  
その他の各部屋は、相応の期間清掃作業が行われていないと思われ、埃が堆積して汚損している場所が散見されたが、経年程度の汚損の状況ではないかと思受けられた。
- 10 物件2建物は、不動産登記記録によると増改築を複数回行っているものと思受けられ、増改築工事等による設備等の更新が行われたものと思われ、外観上は雨漏り等の不具合は見受けられなかった。  
なお、物件2建物1階ダイニングキッチン1の壁面に相応の大きさの穴が開いており、損傷が見受けられた(写真8参照)。  
また、ダイニングキッチン1と洋室3の仕切りの引戸の損傷等も見受けられ(写真8参照)、扉壁及び床等に損傷が見受けられる場所が散見された。
- 11 関係人の陳述等記載のとおり、現況調査の実施前に債務者兼所有者と面談することができたので、物件2建物の利用状況等について口頭で照会したが、協力及び回答は得られなかった。  
また、書面による照会書も差し置いたが、上記と同様に協力は得られなかった。
- 12 債務者兼所有者は、物件2建物から立ち退くと述べているが、動産類が残置され処分が必要になる場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。  
また、物件2建物を使用収益するためには、補修工事等が必要になるおと思われ、買受人は工事費用を負担することになると思われる。
- 13 占有関係は2枚目記載のとおりである。

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                     | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                |
|-------------------------------|-------------|--------------------------------------------|
| R7年 8月15日(金)<br>15:00 - 15:30 | 目的物件所在地     | 現況調査期日通知投函、占有状況調査（近隣住人聴取）、物件確認、外観調査        |
| R7年 8月21日(木)<br>9:05 - 9:15   | 名古屋法務局豊橋支局  | 登記記録事項証明書交付申請<br>公図・地積測量図・建物図面取得           |
| R7年 8月22日(金)<br>14:00 - 14:10 | 目的物件所在地     | 物件利用状況照会及び現況調査立会要請（債務者兼所有者）                |
| R7年 9月 4日(木)<br>13:00 - 14:30 | 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 |
|                               |             |                                            |
|                               |             |                                            |
|                               |             |                                            |

## (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。

執行手続の適正確保のため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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。

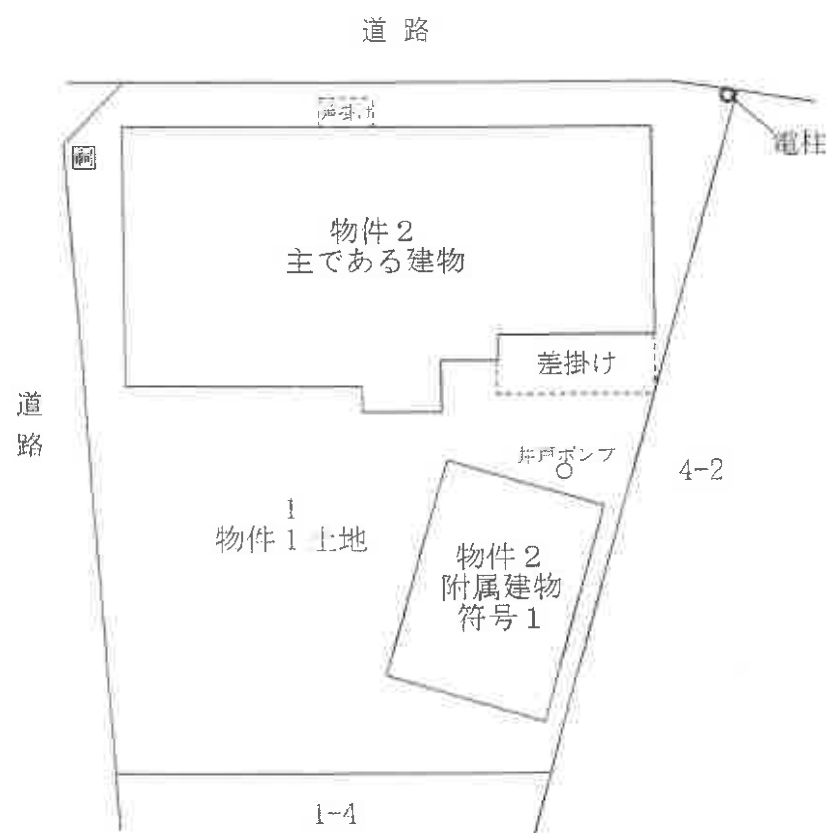
☒ 令和 7年 9月 4日

目的物件は [ ] 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。

解錠手続が必要な場合に備えて、解錠技術者を同行した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

# 土地建物配置図(概略)

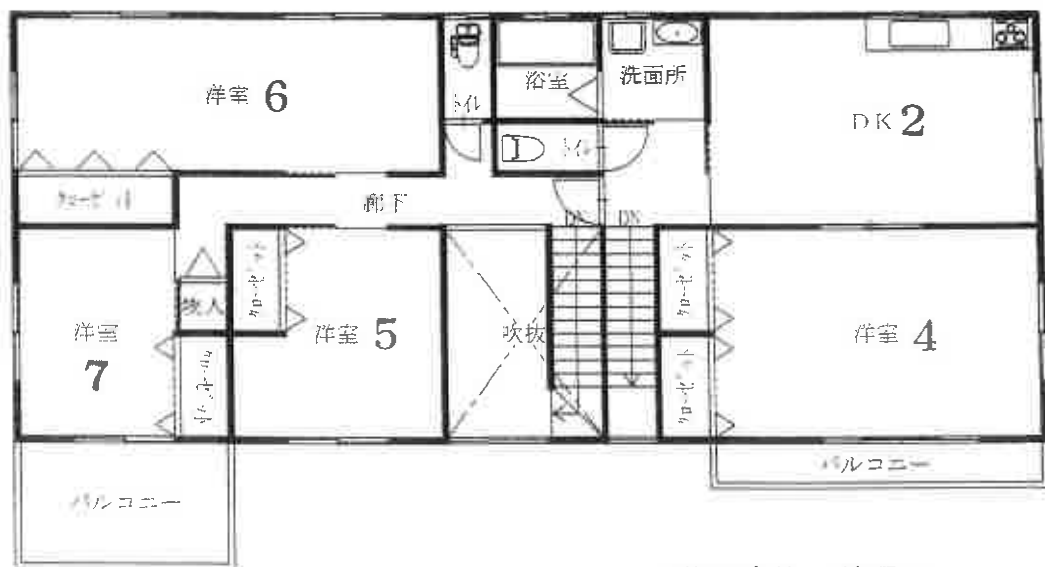


# 建物間取図（概略）

主である建物  
1階



2階



附属建物 符号 1



(物件2建物)

主である建物

附属建物(倉庫)



物件1  
屋外の状況

(物件2建物)

主である建物

電柱



屋外の状況

( 8 枚目)

(物件 1 土地)

3



屋外の状況 (井戸)

(物件 1 土地)

4



屋外の状況 (祠)

( 9 枚目)



屋内の状況（1階 洋室2から洋室1方向撮影）

（物件2建物）



屋内の状況（1階 ダイニングキッチン1）

（10枚目）



屋内の状況（1階 ダイニングキッチン1（キッチン））



洋室 3 出入口

扉の損傷状況

屋内の状況（1階 ダイニングキッチン1の扉及び壁面の損傷の状況）



屋内の状況 (2 階 ダイニングキッチン 2)



屋内の状況 (2 階 洋室 4)

令和 7 年 (ケ) 第 5 1 号  
令和 7 年 8 月 1 2 日 受 理  
令和 7 年 9 月 4 日 現 地 調 査  
令和 7 年 9 月 2 4 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

田 島 拓

## 第1 評価額

| 一 括 価 格          |                  |
|------------------|------------------|
| 金 22, 560, 000 円 |                  |
| 内 訳 価 格          |                  |
| 物件1 (土地)         | 金 10, 370, 000 円 |
| 物件2 (建物)         | 金 12, 190, 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<br>地目積                                                                              | 豊川市篠東町東宮<br>1番<br>宅地<br>474.77m <sup>2</sup>                                                                                                         | 同左 |
| 2  | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構<br>造<br>床面積<br><br>(附属建物)<br>符<br>号<br>種<br>類<br>構<br>造<br>床面積 | 豊川市篠東町東宮 1番地<br>1番<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 157.73m <sup>2</sup><br>2階 117.02m <sup>2</sup><br><br>1<br>車庫<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>43.68m <sup>2</sup> | 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1）

|                                          |                                                                                                                                 |                                                |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 飯田線「小坂井」駅の北東方道路距離約1.1 km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                   |                                                |
| 付近の状況                                    | 一般住宅の中に農地が見られる旧来の住宅地域                                                                                                           |                                                |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                 | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>—<br>居住誘導区域 |
| 画地条件                                     | 地積 474.77 m <sup>2</sup><br>間口 約24 m、奥行 約19 m<br>形状 略台形                                                                         |                                                |
| 接面道路の状況                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側幅員約8 m舗装市道に等高接面</li> <li>・北西側幅員約7 m舗装市道に等高接面</li> <li>・両市道は建築基準法上の道路に該当</li> </ul>   |                                                |
| 土地の利用状況等                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は物件2建物の敷地として利用されている。</li> <li>・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。</li> </ul>                   |                                                |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の有無を基準としている)             | 上水道 あり<br>ガス配管 引込可（接面公道に低圧導管埋設済）<br>下水道 あり                                                                                      |                                                |
| 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、現況調査の限りにおいて目視では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端緒は見出せなかったが、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要するものと思料する。              |                                                |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし</li> <li>・本件土地内に井戸ポンプ装置が存することから上水道以外に井戸水を併用している可能性あり（詳細は不明）</li> </ul> |                                                |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分                     | 主である建物                                                                                                     |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載)：昭和41年12月日不詳新築<br>昭和58年8月11日増築<br>平成17年3月10日一部取壊し、<br>同年8月6日増築<br>経 過 年 数：約59年<br>経済的残存耐用年数：約4年 |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：瓦<br>外 壁：亜鉛鉄板成型板等<br>内 壁：P Bクロス貼等<br>天 井：P Bクロス貼、目透かし等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、給排水、I H      |
| 床面積(現況)                 | 延274.75㎡                                                                                                   |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅<br>間 取 り：9間+DK×2（附属資料「建物間取図(概略)」の<br>とおり）                                                          |
| 品 等                     | 普通                                                                                                         |
| 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                 | 1階東端洋室付近で犬と思しきペットを飼育していた模様<br>で、強い臭気、汚損あり（その他詳細は現況調査報告書に記<br>載のとおり）。                                       |

| 区 分                     | 附属建物符号1                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載)：平成27年月日不詳新築<br>経 過 年 数：約11年<br>経済的残存耐用年数：約9年                                       |
| 仕 様                     | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板<br>内 壁：亜鉛メッキ鋼板<br>天 井：亜鉛メッキ鋼板<br>床：土間コンクリート等<br>設 備：電気 |
| 床面積(現況)                 | 43.68㎡                                                                                         |
| 現況用途等                   | 現況用途：車庫<br>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                                                                                             |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| 1  | 71,500               | 0.97          | 474.77          | 0.90          | 29,630,000              |

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 豊川－3 2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & = & 71,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位北向1.00

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模やや大0.93×形状0.98×方位南西向1.02×角地1.04＝0.97

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり査定した。

#### (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              | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2(主である建物)       | 150,000             | 274.75             | 0.05     | 2,060,000            |
| 2(附属建物<br>物符号1) | 30,000              | 43.68              | 0.41     | 540,000              |
| 計               |                     |                    |          | 2,600,000            |

ウ 現価率：

主である建物

$$\cdot \text{現価率} = \left[ \text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} + \text{経過年数 } 59 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.05$$

附属建物符号1

$$\cdot \text{現価率} = \left[ \text{残価率 } 2\% + (1 - \text{残価率 } 2\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} + \text{経過年数 } 11 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.41$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|------------------------|
| 1  | 29,630,000        | 0.50 法定地上権    | 14,820,000             |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br><br>{(ア±イ)-ウ}<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------------|
| 1        | 29,630,000          | － 14,820,000                        |                            | 1.00               | 0.70                | 10,370,000                            |
| 2        | 2,600,000           | ＋ 14,820,000                        | 0                          | 1.00               | 0.70                | 12,190,000                            |
| 一括価格（合計） |                     |                                     |                            |                    |                     | 22,560,000                            |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：なし

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

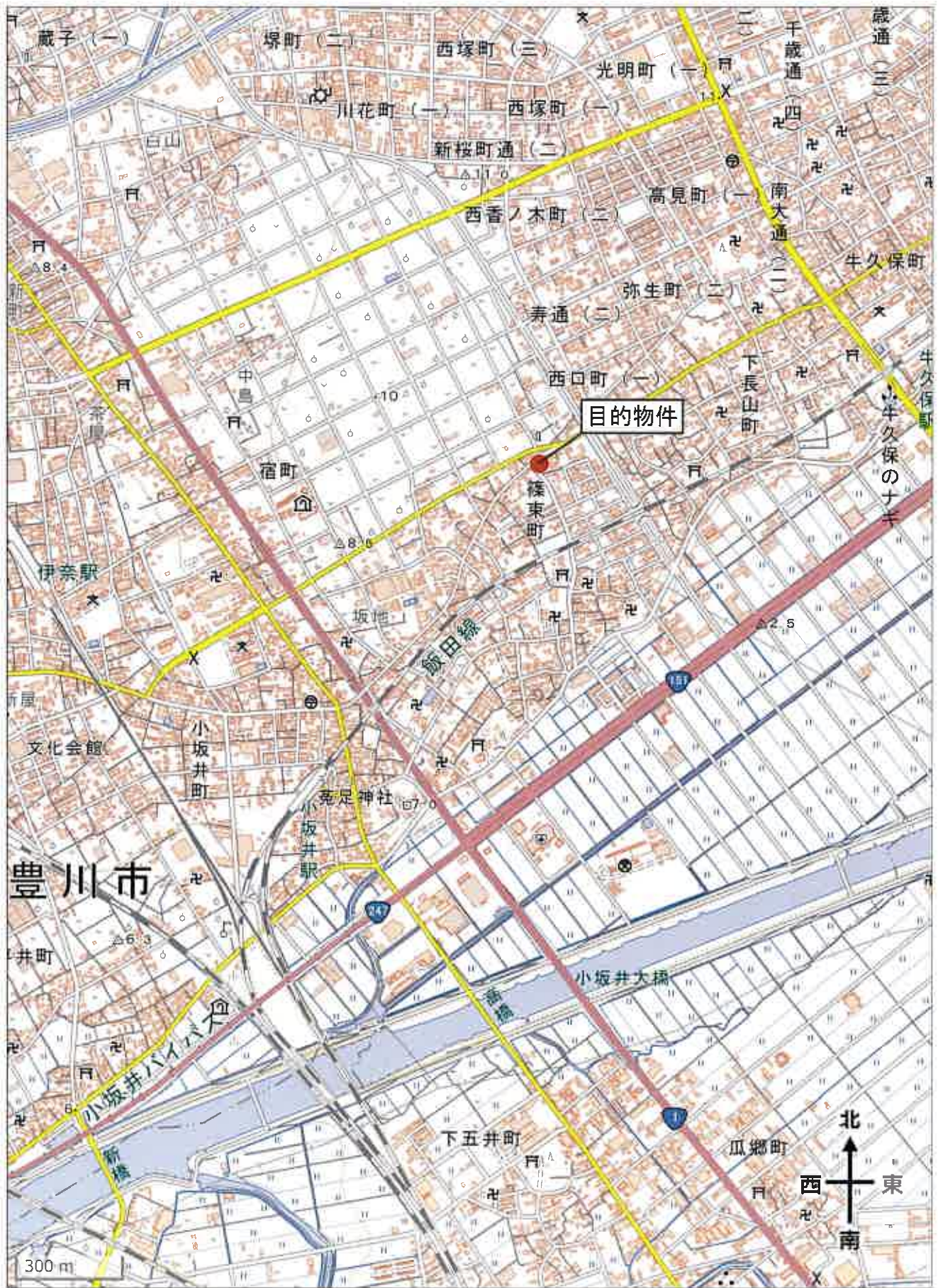
### 地価公示価格（豊川－32）

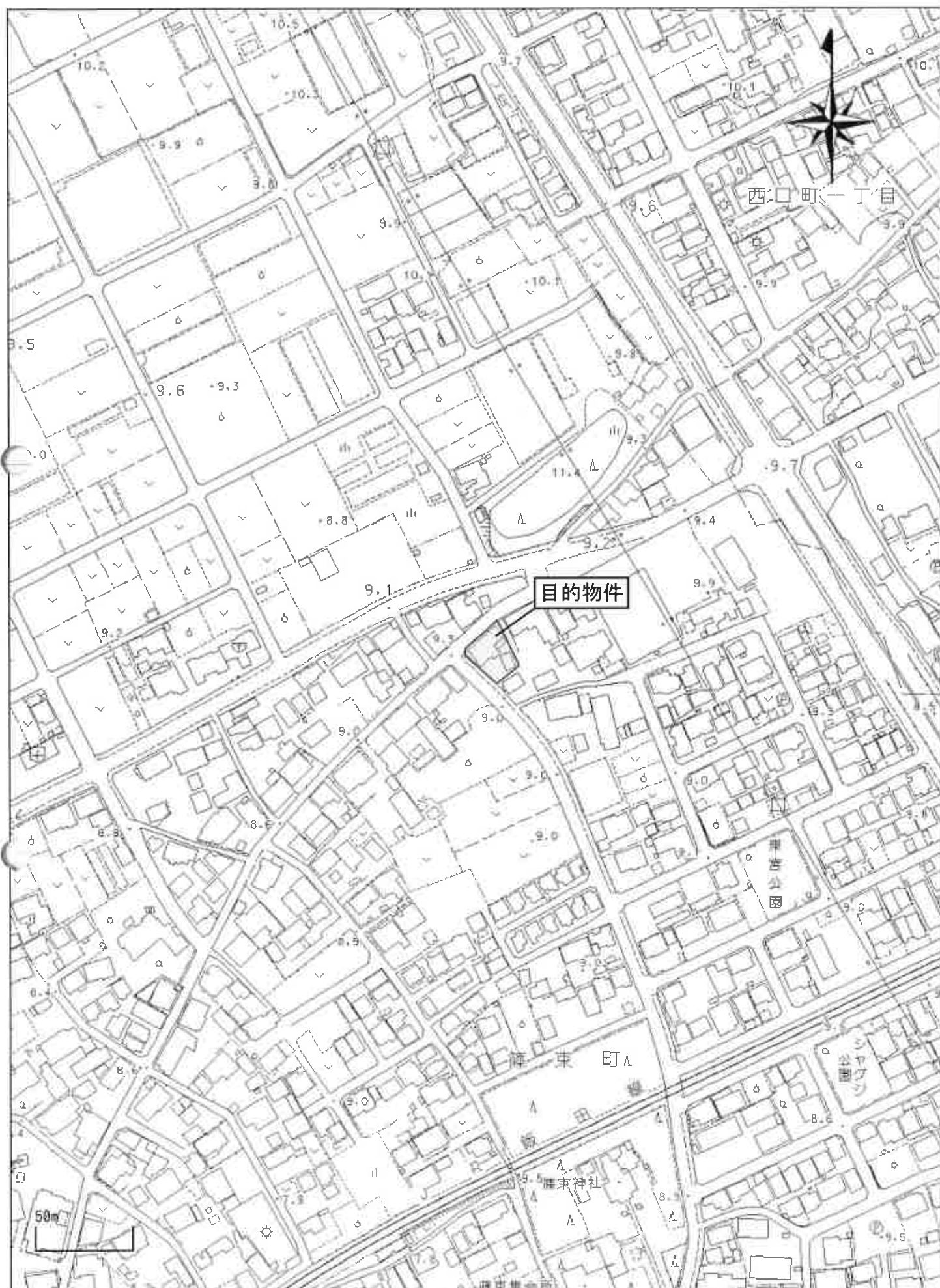
所 在 : 豊川市下長山町堺84番4外  
価 格 : 74,400円/㎡  
位 置 : JR飯田線「牛久保」駅の西方道路距離約1.3km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 180㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北側6m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

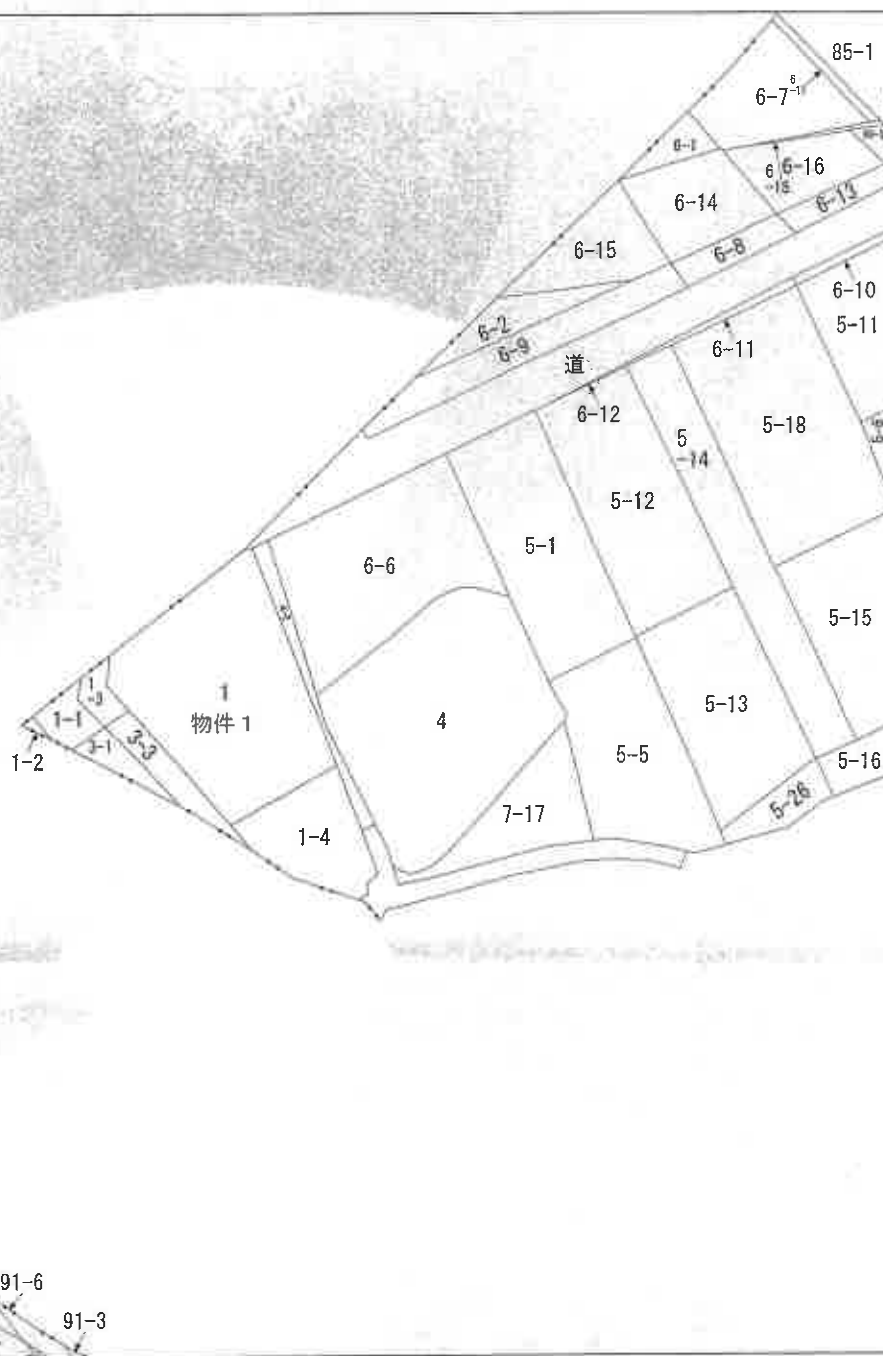




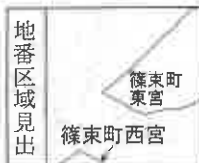
付近案内図

イ 85-11  
ロ 89-2

ハ 91-2  
ニ 91-7



(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 分   | 所 在   | 豊川市篠東町東宮 |                 |                 |          | 地 番 | 1番 |         |           |  |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 | 精 度 区 分  | 座 標 系 番 号 又 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 事 記 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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年6月16日

東京法務局

地図整理番号：M88837

登記官

登記年月日：令和5年3月13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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年6月16日

東京法務局

登記官

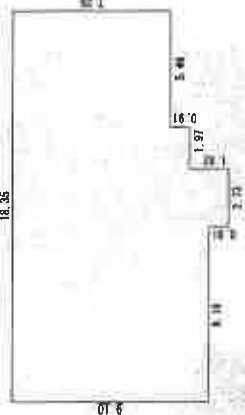
建築物図面

家屋番号

建築物の所在

豊川市篠東町東宮1番地

主である建物1階



求積算

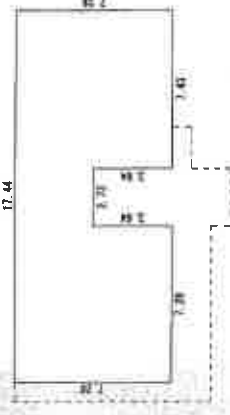
10.02 x 9.10 = 99.3720  
2.73 x 0.91 = 2.4843  
1.97 x 8.19 = 16.1343  
5.46 x 7.28 = 39.7488

計

157.7304

床面積 157.73 m<sup>2</sup>

主である建物2階



求積算

7.28 x 7.28 = 52.9984  
2.73 x 3.64 = 9.9372  
7.43 x 7.28 = 54.0904

計

117.0260

床面積 117.02 m<sup>2</sup>

附属建物 (符号1)



求積算

5.60 x 2.80 = 43.6800

床面積 43.68 m<sup>2</sup>

瀬東町仲荒古

道路

道路 1-3

道路 3-3

4-2

1-4

単位=m

申請人

縮尺

500

縮尺

500

土地家屋調査士

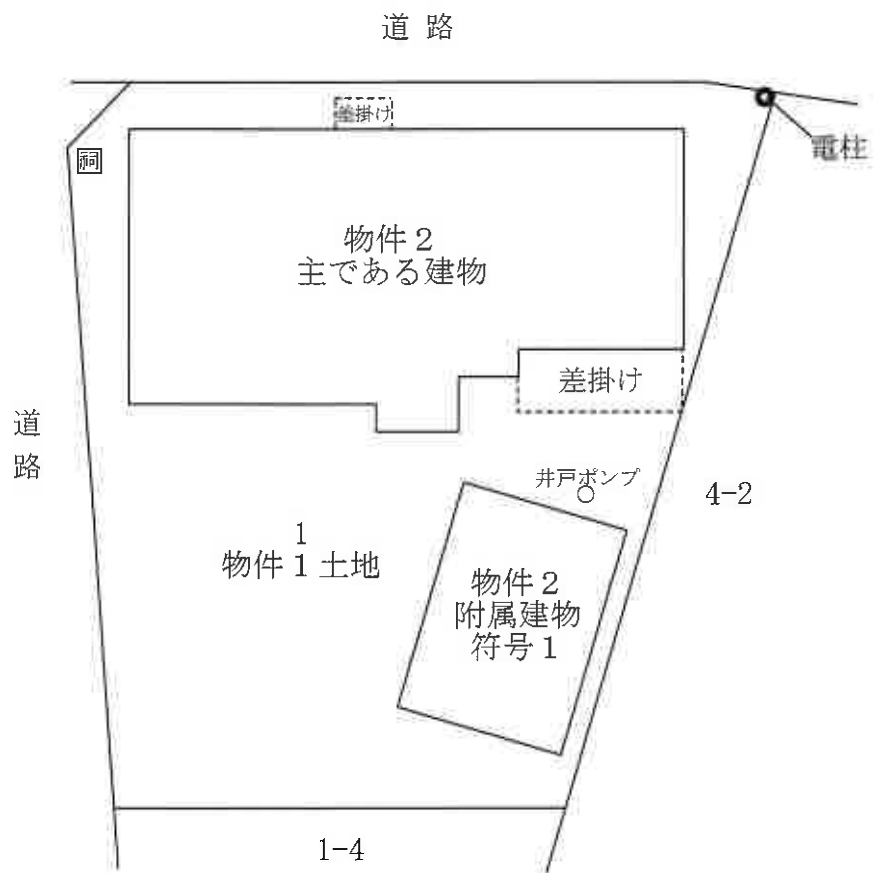
(令和5年3月8日作成)

作成者

(公員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図（概略）

主である建物  
1 階



2 階



附属建物 符号 1



