

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月25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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～10	17,600,000 14,080,000	一括	3,520,000	182,777	0
1	240,000				
2	2,690,000				
3	3,010,000				
4	1,110,000				
5	1,190,000				
6	1,090,000				
7	2,300,000				
8	2,240,000				
9	540,000				
10	3,190,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
49番1
雑種地
65平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
50番1
雑種地
725平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
51番
雑種地
813平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
52番
雑種地
300平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
53番
雑種地
320平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------|
| 6 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 54番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 588平方メートル |
| 7 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 621平方メートル |
| 8 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 56番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 631平方メートル |
| 9 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 56番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.99平方メートル |
| 10 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 56番地2 |
| | 家屋 番号 | 56番2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |

令和 6年(ケ)第 59号
令和 6年(ケ)第 80号

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～10】

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 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 49番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 50番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 725平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 51番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 813平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 52番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 300平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 53番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 320平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------|
| 6 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 54番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 588平方メートル |
| 7 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 621平方メートル |
| 8 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 56番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 631平方メートル |
| 9 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 56番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.99平方メートル |
| 10 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 56番地2 |
| | 家屋 番号 | 56番2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |



令和 6年(ケ)第 59号
令和 6年(ケ)第 80号

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル



令和 6 年(ケ)第 59 号

令和 6 年 9 月 2日受理

令和 6 年 10 月 9 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
49番1
雑種地
65平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
50番1
雑種地
725平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
51番
雑種地
813平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
52番
雑種地
300平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市日色野町字前田
53番
雑種地
320平方メートル |

執行官の意見

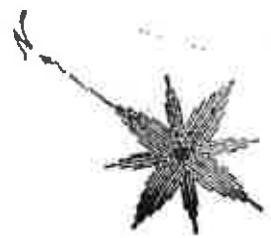
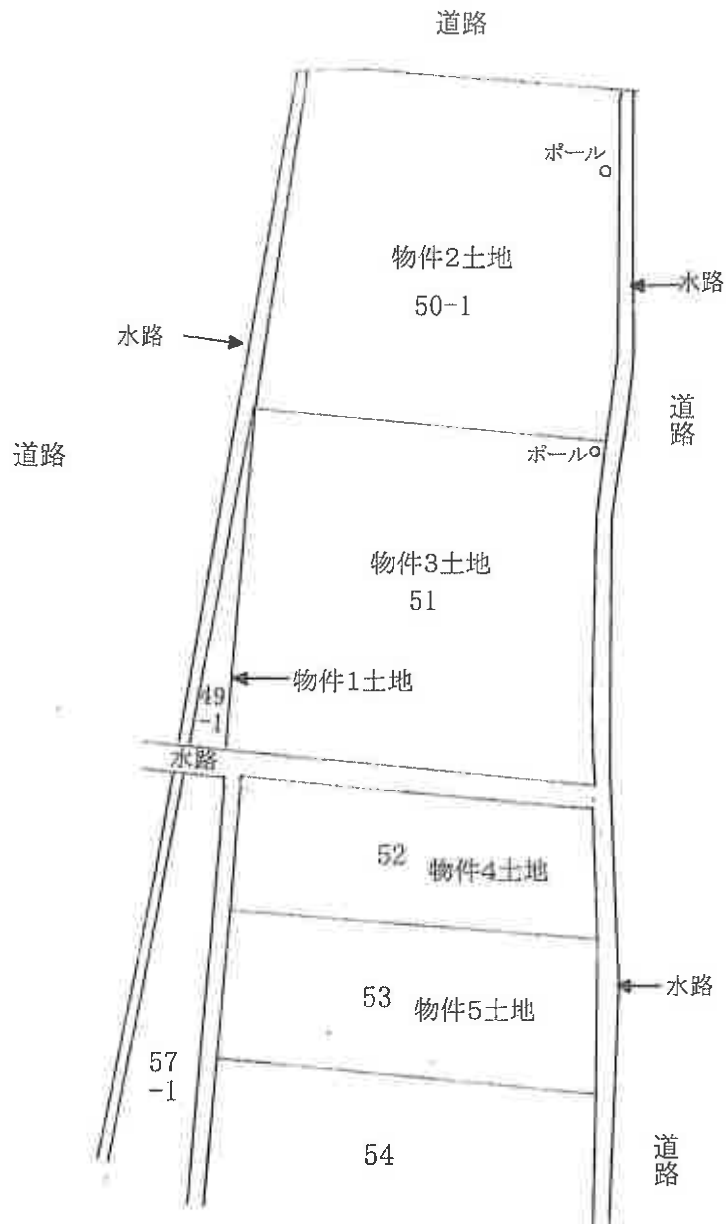
- 1 物件1～5土地(以下「本件土地」という。)の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりである。なお、添付写真中の黄色線は、概ねの境界付近を示したものである。
- 2 本件土地の占有については、所有者に通知書を送付したが、調査期日に関係者は本件土地に現れず、連絡もなかったため、所有者の関係者から事情聴取はできなかったが、
 - (1) 本件土地は、隣地(地番54, 55, 56-1, 56-2, 以下「関連土地」という。)を含めてフェンス等で囲まれていることから、一体土地として利用されていることが認められる(関連土地については公図写し参照)。
 - (2) 本件土地及び関連土地には線が引かれており、駐車場として区画割りされている。
 - (3) 令和6年9月4日の調査時には本件土地に所有者名が表記された大型車が停まっていたが、同月20日の調査時に駐車車両は存在しなかった。
 - (4) 関連土地のうち地番56-2の土地には本件土地の所有者と同一所有者の建物が建てられている。
 - (5) 本件土地の所有者は物流会社であり、関連土地のうち地番54の土地には、本件土地の所有者が許可申請者兼使用者である給油施設がある。以上の点を総合して、本件土地は所有者が自社車両の駐車場として使用しているものと認めた。なお、同土地を第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 3 本件土地の境界については、物件1, 2土地に関する地積測量図(残地)が存在すること及び現認した状況から、概ね明らかになっているものと思料する。なお、公図によると物件3土地と物件4土地の間には水路が通っているが、同水路は暗渠化されており、本件土地と一体化している。
- 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

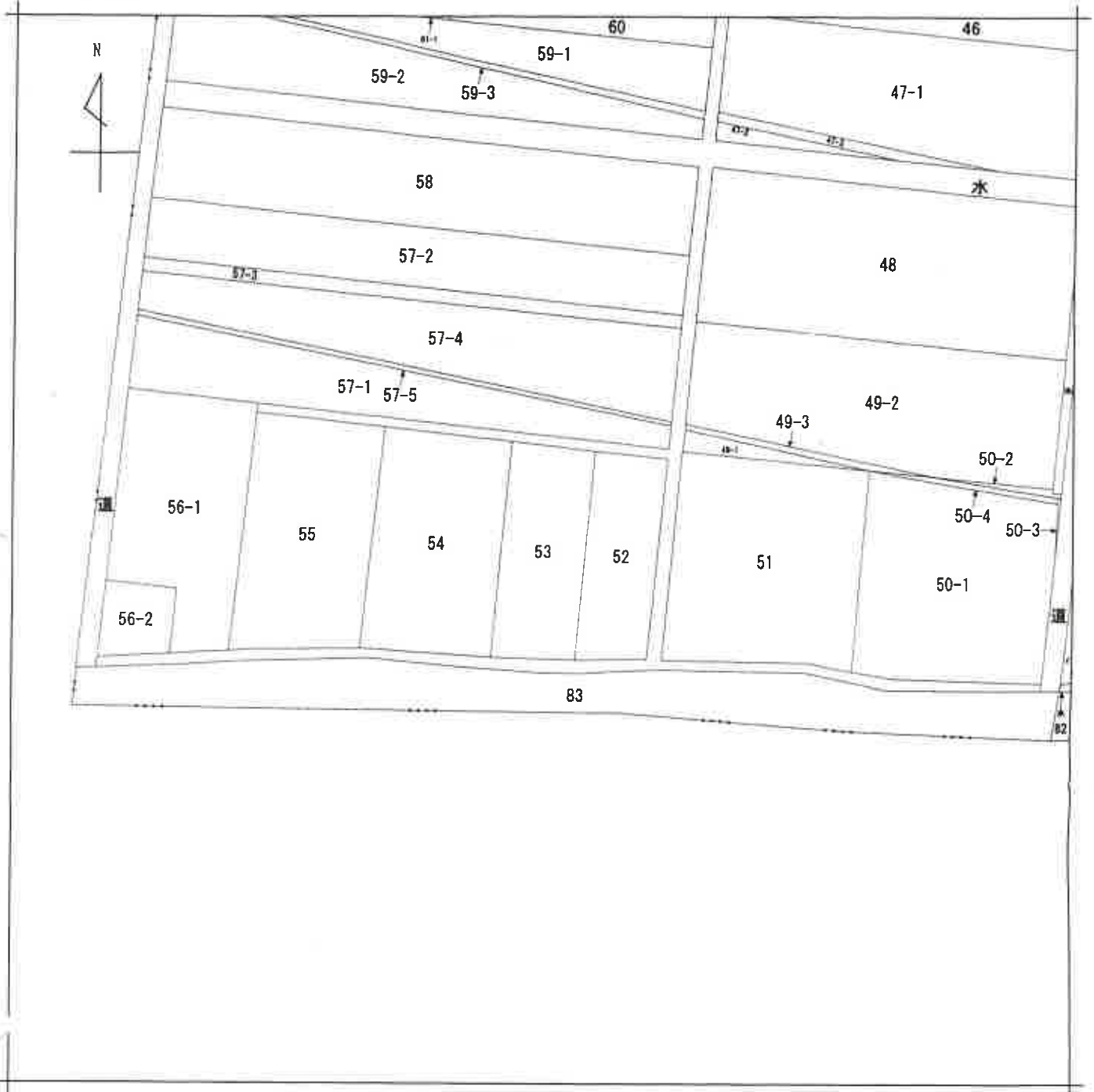
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月3日(火) 9:00-9:10	名古屋法務局 岡崎支局 名古屋地方裁判所 岡崎支部	公函, 土地建物登記事項証明書申請 所有者に通知書送付
6年9月4日(水) 9:10-9:30	目的物件所在地	本件土地確認, 調査, 写真撮影
6年9月5日(木)	名古屋地方裁判所 岡崎支部	豊橋市消防本部に照会書送付(9/12 回答書到着)
6年9月20日(金) 13:20-14:00	目的物件所在地	本件土地確認, 本件土地及び関連土地等調査, 写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地概況図





(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。

地番区域見出
日色野町
字前田

請求部	所在	豊橋市日色野町字前田			地番	53番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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(原簿)			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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年9月3日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号：5-7

(1/1)

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

写真1

物件1～5土地



写真2

物件1～5土地



写真3

物件1～5土地



隣地(54)

写真4

物件4, 5土地

給油施設

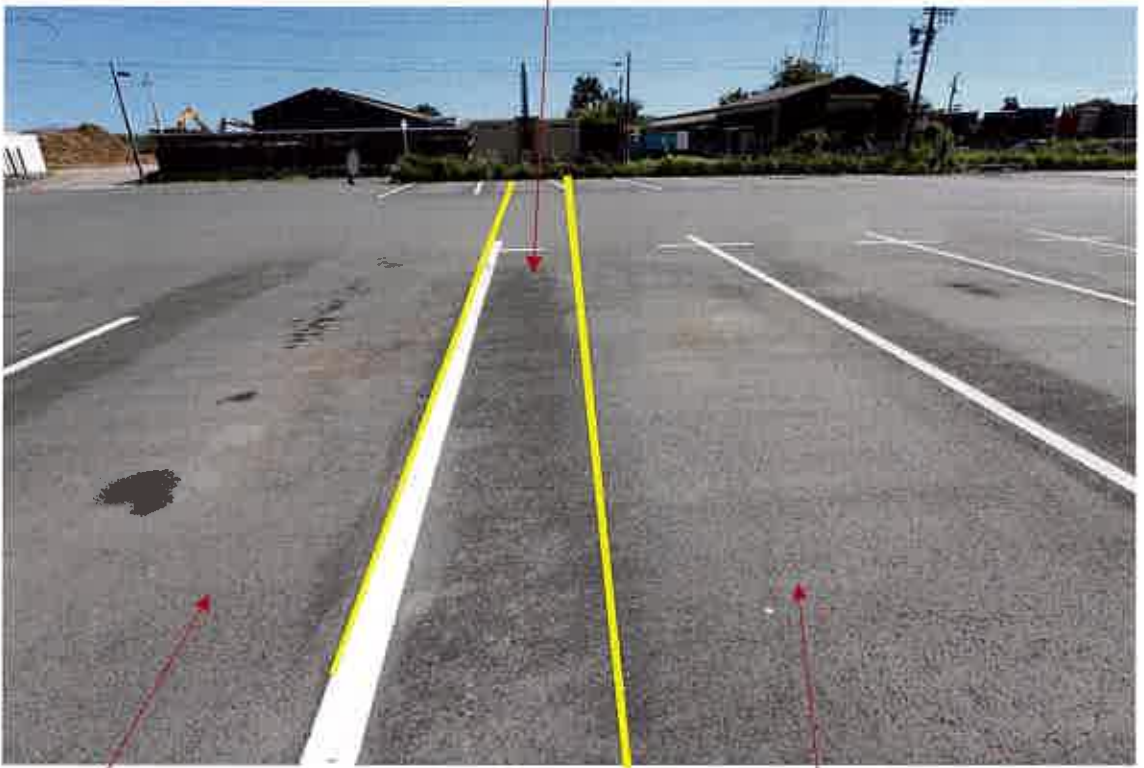
水路

地番 57-1



写真5

公図上の水路の概ねの位置



物件3土地

物件4土地

写真6

物件5土地

給油施設



隣地(54)

令和 6 年(ケ)第 80 号

令和 6 年 11 月 25 日受理

令和 6 年 12 月 18 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 6 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 54番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 588平方メートル |
| 7 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 621平方メートル |
| 8 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 56番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 631平方メートル |
| 9 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 |
| | 地 番 | 56番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.99平方メートル |
| 10 | 所 在 | 豊橋市日色野町字前田 56番地2 |
| | 家屋 番号 | 56番2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 33.12平方メートル |

(/ 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実)
土地	物件9
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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	
建物	物件10
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階59.62平方メートル, 2階59.62平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所、倉庫として使用している <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 <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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 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"/> 配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

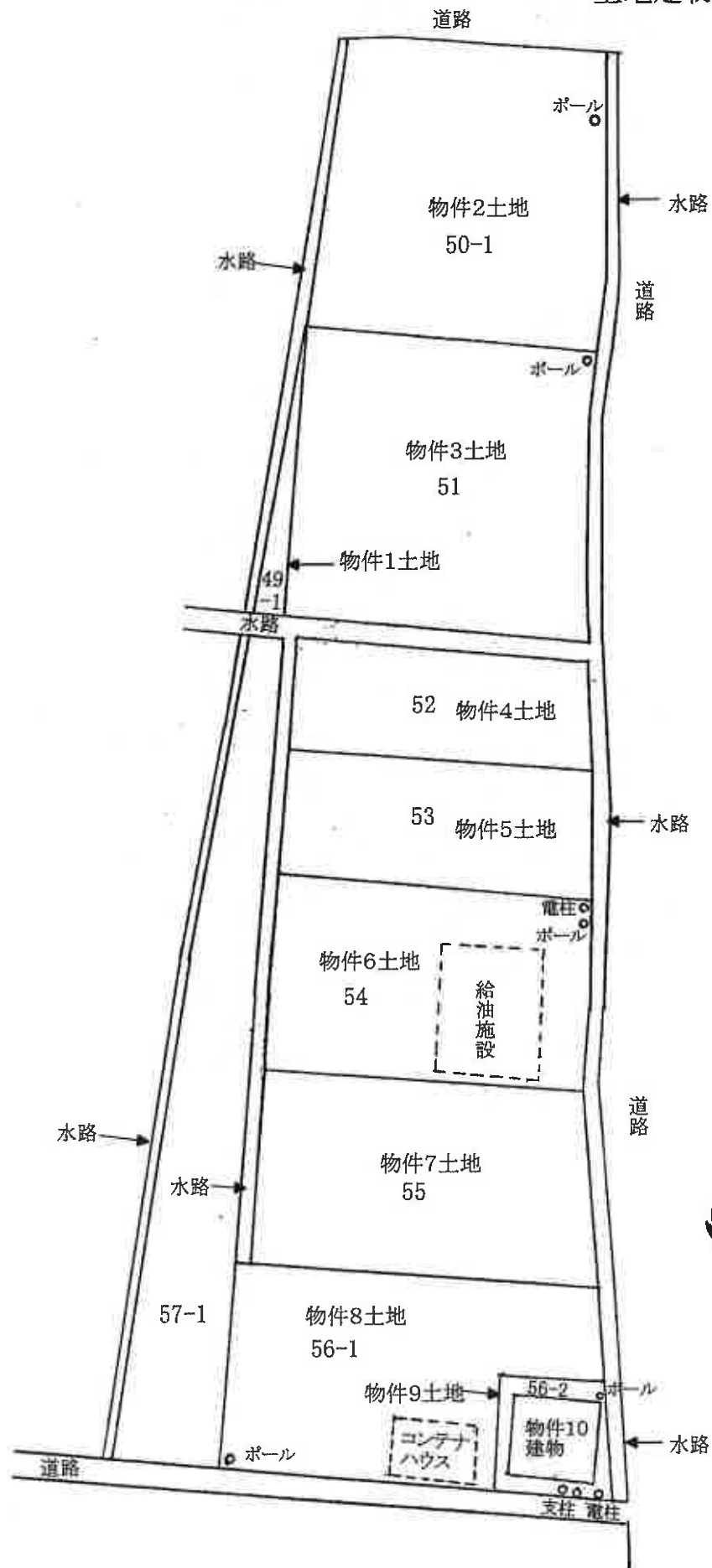
- 1 物件6～10土地建物(以下「本件物件」という。)の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、その接道状況は別紙配置図のとおりである。なお、添付写真中の黄色線は、概ねの境界付近を示したものである。
- 2 本件物件の所有者の代表者に通知書を送付したが、同通知は「あて所に尋ねあたりません」の理由で届かず、電話も繋がらず、調査当日に同代表者は本件物件所在地に不在であったので、同代表者から事情を聴取することはできなかったが、
 - (1) 物件6～9土地は、当庁令和6年(ケ)第59号事件(以下「併合事件」という。)の物件1～5土地を含めフェンス等で囲まれていることから、物件1～9土地は一体土地として利用されていることが認められる。
 - (2) 物件6～8土地には白線が引かれており、駐車場として区画割りされている。
 - (3) 物件6土地には本件物件所有者が許可申請者兼使用者である給油施設がある。
 - (4) 本件物件所有者は物流会社である。
 - (5) 物件10建物及び物件8土地上にあるコンテナハウス(動産)は、本件物件所有者が使用している形跡が認められる。
 - (6) 本件物件には第三者が占有する徴表は認められない。以上の点及び併合事件の内容を総合して、物件6～8土地は所有者が自社車両の駐車場として、物件9土地は物件10建物の敷地として、物件10建物は会社が事務所・倉庫としてそれぞれ使用し、占有しているものと認めた。なお、物件6土地にはコンテナハウス(動産)が存在し、別紙配置図のとおり電柱、支柱、ポール及び給油施設がそれぞれ存在する。
- 3 物件10建物の状況については、同建物は築約7年の建物であるが、経年劣化の程度は比較的少ないものと思料する。なお、現認した状況から、同建物の1階と2階は同型であることが認められることから、2階の概ね南側は未登記増築であると思料するが、本件物件所有者の代表者から事情聴取できなかったので、増築時期は不明である。
- 4 物件6～9土地の境界については、物件8、9土地に関する地積測量図が存在すること及び現認した状況から概ね明らかになっているものと思料する。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月26日(火) 9:00-9:10 9:30-9:40	名古屋法務局 豊橋支局 目的物件所在地 当庁	公図, 土地建物登記事項証明書申請 目的物件確認, 外観写真撮影 所有者代表者に通知書送付
6年12月11日(水) 12:45-13:35	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月11日 物件10建物は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて同建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

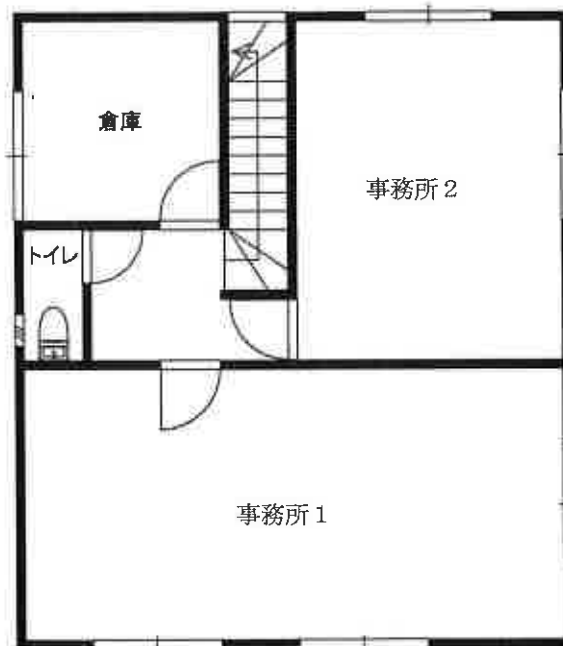
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件10建物
1階



2階

写真1 電柱 ポール 物件10建物 コンテナハウス(動産)



物件6～9土地

給油施設

物件5土地

写真2 給油施設 物件10建物 コンテナハウス(動産)



物件6～9土地

写真3



ポール

物件10建物

隣地(57-1)

物件6~9土地

道路

写真4 コンテナハウス(動産) 支柱 電柱 物件10建物



道路

道路(83)

写真5

給油施設



物件6土地

写真6

ポール

物件10建物



物件9土地

物件8土地

写真7

コンテナハウス(動産)



写真8

物件10建物

1階室内(事務所)



写真9

物件10建物

1階室内(倉庫)



写真10

物件10建物

1階室内



写真 1 1

物件 1 0 建物

2 階室内(事務所 1)



写真 1 2

物件 1 0 建物

2 階室内(事務所 2)



令和6年(ケ)第59号
令和6年(ケ)第80号
令和6年11月27日受理
令和6年12月11日現地調査
令和6年12月23日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評価人 松島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 240,000円
物件2 (土地)	金 2,690,000円
物件3 (土地)	金 3,010,000円
物件4 (土地)	金 1,110,000円
物件5 (土地)	金 1,190,000円
物件6 (土地)	金 1,090,000円
物件7 (土地)	金 2,300,000円
物件8 (土地)	金 2,240,000円
物件9 (土地)	金 540,000円
物件10 (建物)	金 3,190,000円

- 1 一括価格は、物件1～10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9の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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 地目積	豊橋市日色野町字前田 49番1 雑種地 65m ²	同左
2	所在地 地目積	豊橋市日色野町字前田 50番1 雑種地 725m ²	同左
3	所在地 地目積	豊橋市日色野町字前田 51番 雑種地 813m ²	同左
4	所在地 地目積	豊橋市日色野町字前田 52番 雑種地 300m ²	同左
5	所在地 地目積	豊橋市日色野町字前田 53番 雑種地 320m ²	同左
6	所在地 地目積	豊橋市日色野町字前田 54番 雑種地 588m ²	同左
7	所在地 地目積	豊橋市日色野町字前田 55番 雑種地 621m ²	同左
8	所在地 地目積	豊橋市日色野町字前田 56番1 雑種地 631m ²	同左
9	所在地 地目積	豊橋市日色野町字前田 56番2 宅地 99.99m ²	同左
10	家屋番号 種類 構造 床面積	豊橋市日色野町字前田 56番地2 56番2 事務所・倉庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 59.62m ² 2階 33.12m ²	2階 59.62m ²
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1～9）

位置・交通	J R東海道本線「西小坂井」駅の南方 道路距離約2 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地、駐車場、作業場等が混在する地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — —
画地条件	地積：4162.99㎡ 間口：約133m 奥行：約31m 形状：ほぼ長方形	
接面道路の状況	<p>物件1～9の南東側</p> <ul style="list-style-type: none"> 有効幅員約5.4m～約7.2m舗装市道 幅約1.5mの水路を挟んで等高接面している。 建築基準法上の道路である。 <p>物件1～2の北西側</p> <ul style="list-style-type: none"> 水路を挟んで道路敷に接しているが、出入り不可能である。 <p>物件2の北東側</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路敷に接しているが、出入り不可能である。 <p>物件8～9の南西側</p> <ul style="list-style-type: none"> 幅員約3.1m舗装市道 路面よりも約0.3m～約0.5m高い。 建築基準法上の道路である。 幅員が4m未満のため、セットバックが必要である。 	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	<p>上水道：物件9に南東側市道から引込まれている。</p> <ul style="list-style-type: none"> 物件1～9の南東側市道以外の道路には、水道本管が埋設されていない。 <p>下水道：なし(個別浄化槽) ガス配管：なし</p>	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、農地、駐車場、給油所、事務所兼倉庫の敷地等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。	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 1～8 は、市街化調整区域に所在する雑種地であり、原則として建築等は不可能である。 ・ 物件 9 は、市街化調整区域線引後に雑種地から宅地へ地目変更された。 ・ 市街化調整区域に所在するため、建築等には都市計画法上の許可が必要である。建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：豊橋市役所（建築指導課） ・ 物件 3 と物件 4 の間に水路が介在するが、アスファルト舗装され、当該物件と一体化している。水路について豊橋市から公共物使用収益許可を受けた履歴はない。 ・ 物件 3 接面市道からの乗入口の水路について豊橋市から公共物使用収益許可を受けた履歴はない。 ・ 物件 7 接面市道からの乗入口の水路については、豊橋市から公共物使用収益許可を受けている。 ・ 津波災害警戒区域に該当する。 ・ 豊橋市の河川浸水想定マップによると、佐奈川、豊川放水路等が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・ 豊橋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。 ・ 愛知県の水害情報マップによると浸水実績がある。 ・ 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 物件 6 に給油施設(自家用)が設置されており、10KL 地下貯蔵タンク 1 基が埋設されている。これによる土壌汚染リスクはある。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)平成30年1月22日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約11年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板 外壁：カラー鋼板 内壁：ボード等 天井：クロス等 床：フロアシート等 設備：電気、水道、浄化槽等
床面積(現況)	1階 59.62㎡ 2階 59.62㎡ 延床面積 119.24㎡
現況用途等	現況用途 事務所・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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・豊橋市から都市計画法上の許可を得て建築された。 ・2階の現況床面積が登記面積と異なるが、経緯は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1～9)

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	31,500	0.24	65	1.00	490,000
2	31,500	0.24	725	1.00	5,480,000
3	31,500	0.24	813	1.00	6,150,000
4	31,500	0.24	300	1.00	2,270,000
5	31,500	0.24	320	1.00	2,420,000
6	31,500	0.24	588	0.70	3,110,000
7	31,500	0.24	621	1.00	4,690,000
8	31,500	0.23	631	1.00	4,570,000
9	31,500	0.61	99.99	0.95	1,830,000

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 豊橋(県) - 6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

34,000円/㎡×100/100×100/100×100/108 = 31,500円/㎡(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

物件1～7：雑種地0.30×規模0.80×四方路1.00=0.24

物件8：雑種地0.30×規模0.80×四方路1.00×セットバック0.97=0.23

物件9：線引後宅地0.80×規模0.80×四方路1.00×セットバック0.95=0.61

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物、地下埋設物の配置等を考慮して査定した。

(2) 建物価格 (物件10)

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
10	110,000	119.24	0.44	5,770,000

ウ 現価率

・現価率=[残価率3%+(1-残価率3%)×{経済的残存耐用年数11年/(経済的残存耐用年数11年+経過年数7年)}]×(1-観察減価等30%)=0.44

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
9	1,830,000	0.40 法定地上権	730,000

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40%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	490,000		0	0.70	0.70	240,000
2	5,480,000		0	0.70	0.70	2,690,000
3	6,150,000		0	0.70	0.70	3,010,000
4	2,270,000		0	0.70	0.70	1,110,000
5	2,420,000		0	0.70	0.70	1,190,000
6	3,110,000		0	0.50	0.70	1,090,000
7	4,690,000		0	0.70	0.70	2,300,000
8	4,570,000		0	0.70	0.70	2,240,000
9	1,830,000	-730,000	0	0.70	0.70	540,000
10	5,770,000	+730,000	0	0.70	0.70	3,190,000
一括価格 (合計)						17,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物用途の特殊性、第4特記事項等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 豊橋(県)－6
所 在：豊橋市横須賀町宮前4番
価 格：34,000円/㎡
位 置：JR飯田線「下地」駅の西方道路距離約300m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：697㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北東側3.8m市道
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上



東漸寺

前山

西小坂井駅

中村

若宮八幡社

日色野町

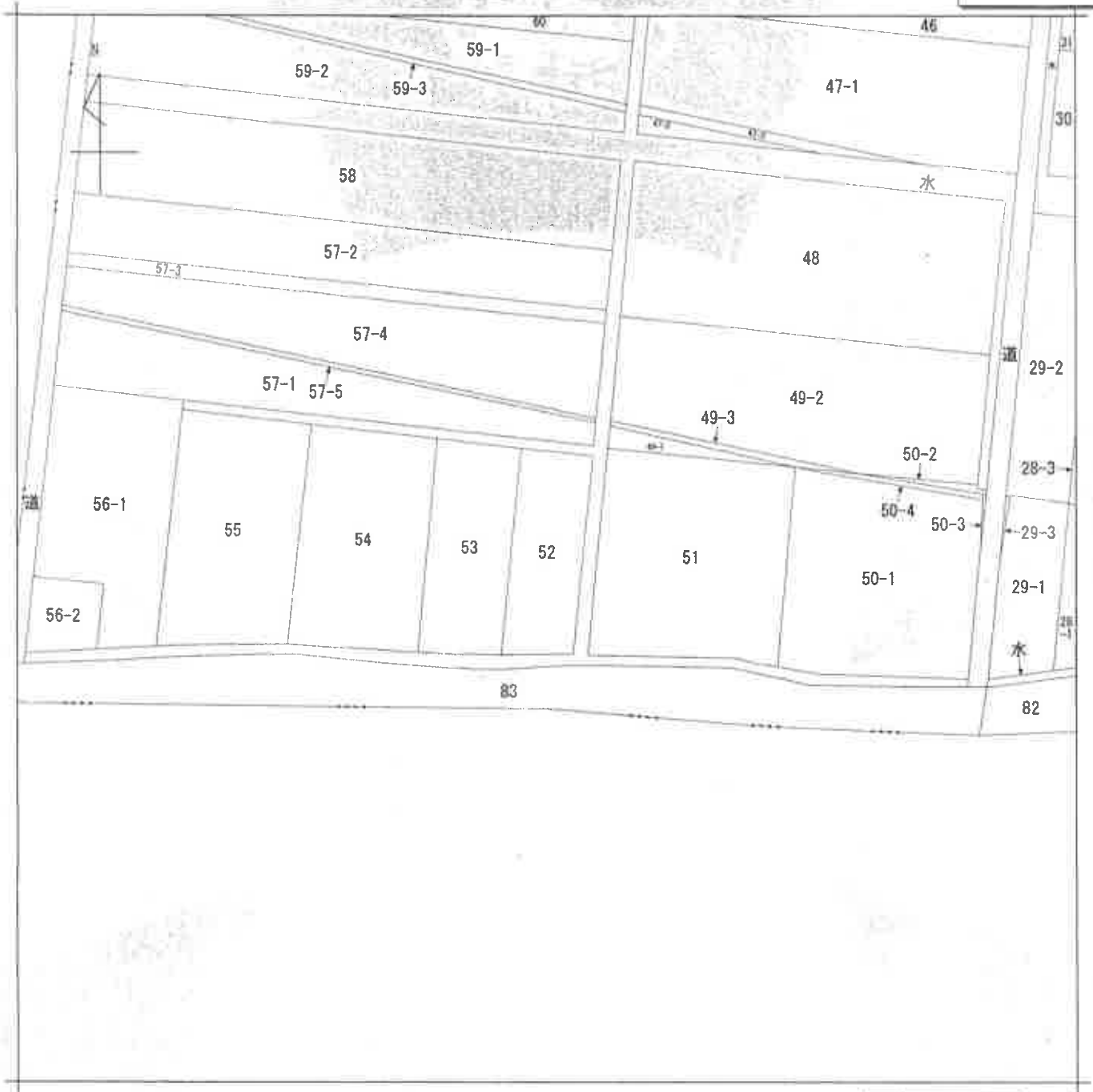
芝町

前芝大橋

豊川放水路

物件1~5
物件6~10





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
日色野町字前田

請求分	所在	豊橋市日色野町字前田				地番	52番	
出力縮尺	1/600	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)			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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年10月24日

名古屋法務局豊川出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

登記年月日 昭和三十五年三月十日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
名古屋法務局 登記部 支局 電報
昭和5年9月3日 名古屋法務局 支局

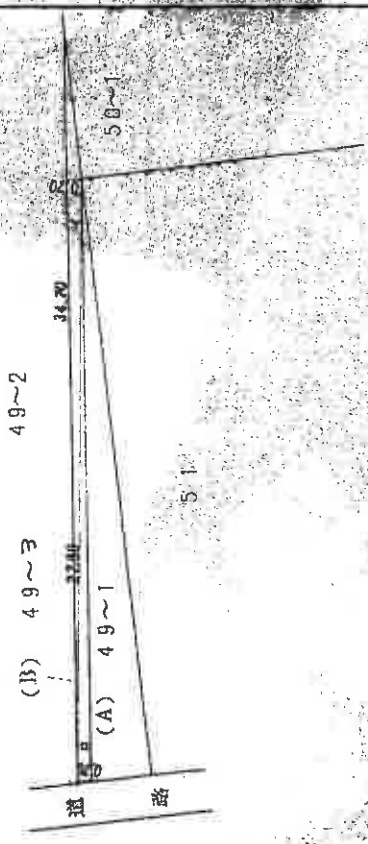
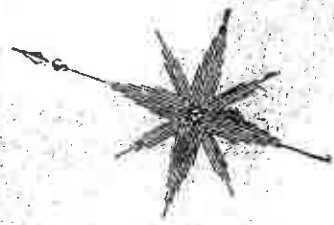
2970267

前地番 49~3 49~1
後地番 49~3
土地の所在 豊橋市白色野町字前田

量 図

求 積
(B) 49~3 0.70 = 2429.00
イ 347.0 x 0.70 = 1946.00
ロ 278.0 x 0.70 = 437.50
計 1/2 = 2187.50
地積 21㎡

(A) 49~1
87.14 - 2187.5 = 55.265
地積 65㎡



563.00

作製者

申請人

縮尺

1/250

昭和56年1月6日作成

A4判に縮小

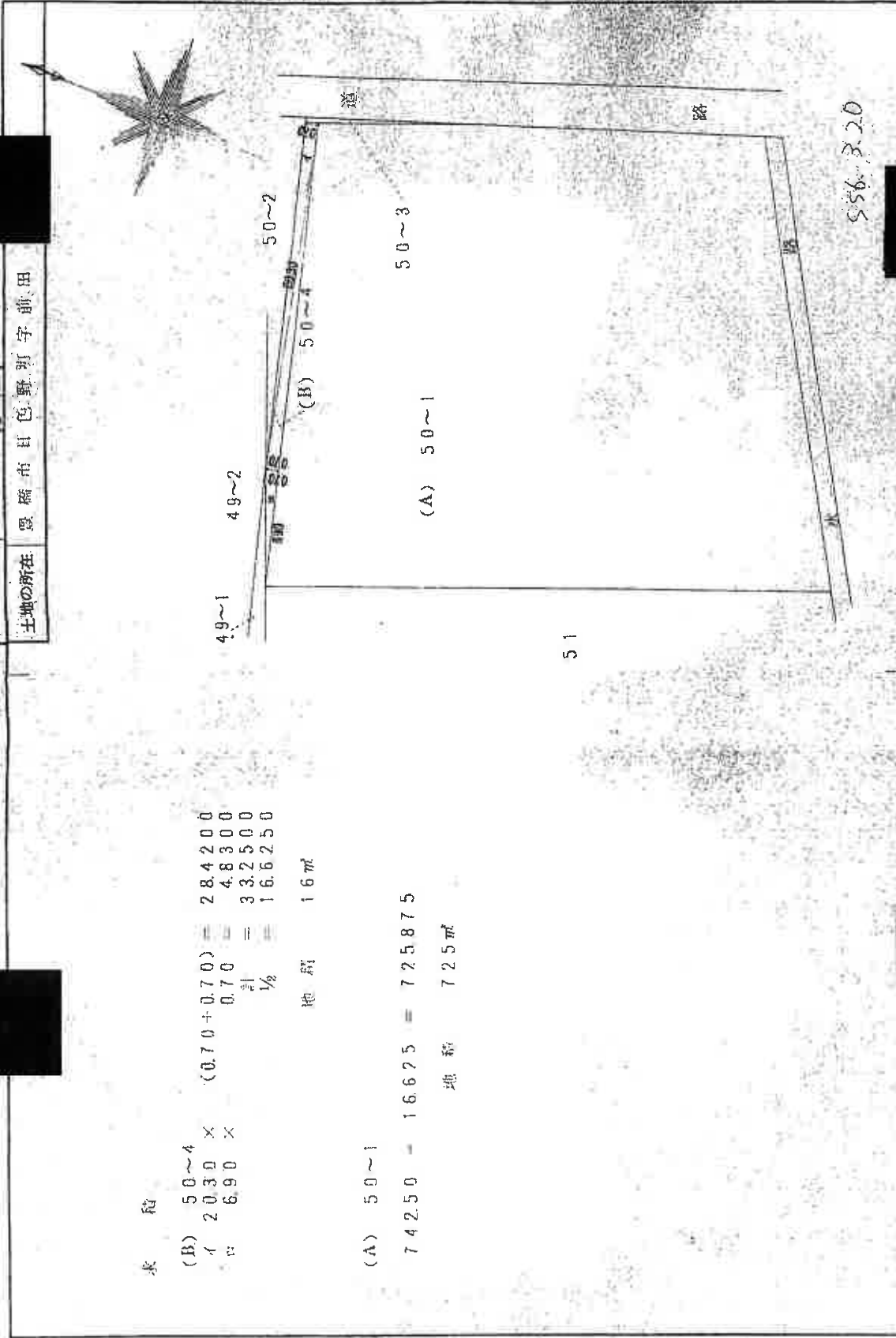
登記年月日：昭和56年3月20日

2970271

第 50-1 地 番 50-4 50-1 地 区 50-4

景 観 図

土地の所在 豊橋市日色野町守前田



求 積
 (B) 50~4
 ① 2030 × (0.70 + 0.70) = 284200
 ② 690 × 0.70 = 48300
 ③ ① + ② = 332500
 ④ ③ × 1/2 = 166250
 地 積 16㎡

(A) 50~1
 74250 - 16675 = 725875
 地 積 725㎡

556,820

作 製 者

昭和56年4月6日(作製)

申 請 人

縮 尺

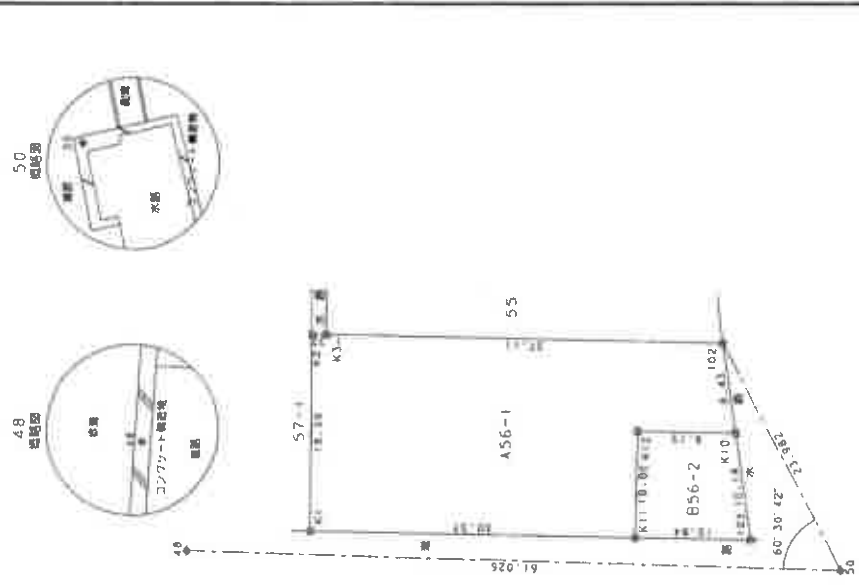
1/250

登記年月日：平成29年10月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和6年11月26日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

土地積測量図

地番 56-1-56-2
 土地の所在 豊橋市白色野町字前田



凡例

○	木
○	水
○	鉄
○	板
○	コンクリート杭
○	プラスチック杭
○	金属プレート
○	土
○	基準点

測量成果表

P1	48	X座標	557.481
		Y座標	482.879
P2	50	X座標	499.440
		Y座標	501.733
測量年月日		平成29年9月19日	

座標求積表

地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)	距離
A56-1					
K2	553.578	505.766	-2484.322592	18.39	
K1	547.411	488.432	-17073.140560	30.37	
K11	518.623	498.113	-12752.190913	10.00	
K12	521.810	507.592	-2786.172488	9.15	
K10	513.134	510.510	-2395.823430	8.43	
102	517.117	517.940	20297.550660	37.11	
K3	552.323	506.205	18456.740505	1.32	
包囲積		1262.641182			
座標積		631.3205910			
面積		631.32		㎡	

地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)	距離
B56-2					
103	508.344	501.571	-2753.123219	10.14	
K10	513.134	510.510	6874.927660	9.15	
K12	521.810	507.592	2786.172488	10.00	
K11	518.623	498.113	-6707.589658	10.84	
包囲積		199.987271			
座標積		99.9936355			
面積		99.99		㎡	

面積 731.3142265

単位m:㎡

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

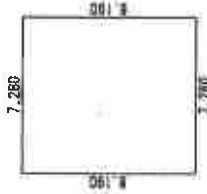
登記年月日：平成30年2月1日

各階平面図

建物図面

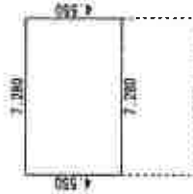
家屋番号	56-2
建物の所在	豊橋市日色野町字前田56番地2

1階



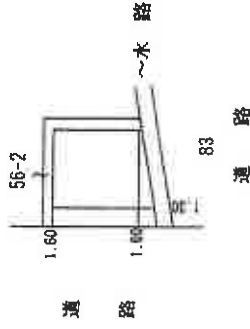
求積表
 $7.280 \times 8.190 = 59.623200$
 合計 59.623200
 床面積 59.62 m²

2階



求積表
 $7.280 \times 4.550 = 33.124000$
 合計 33.124000
 床面積 33.12 m²

56-1



単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成30年1月29日作成)

作成者

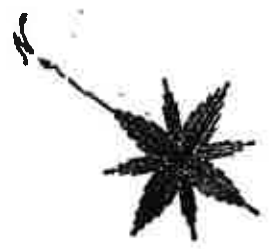
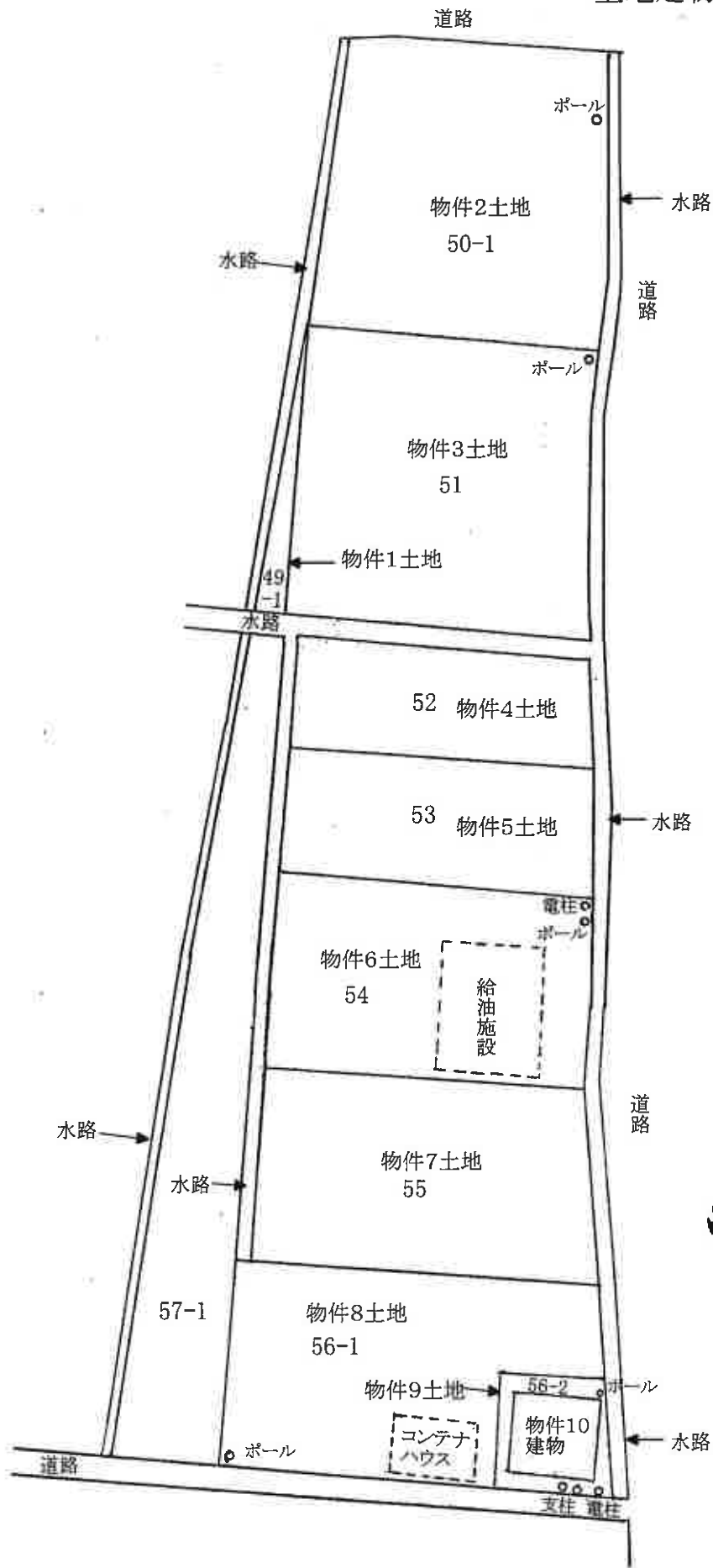
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月26日

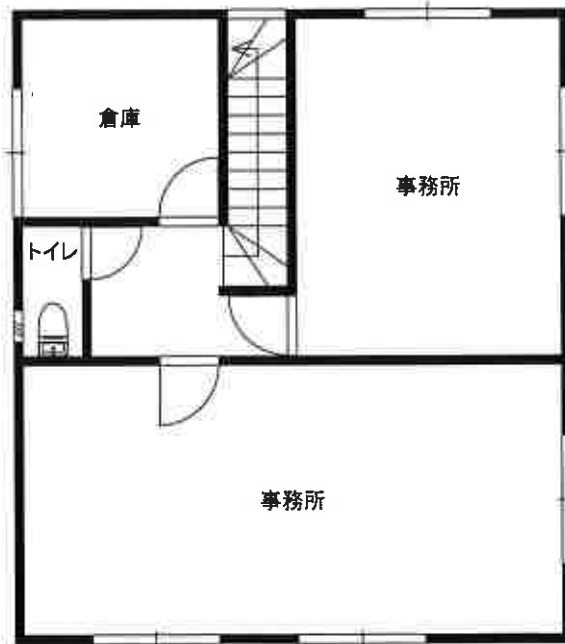
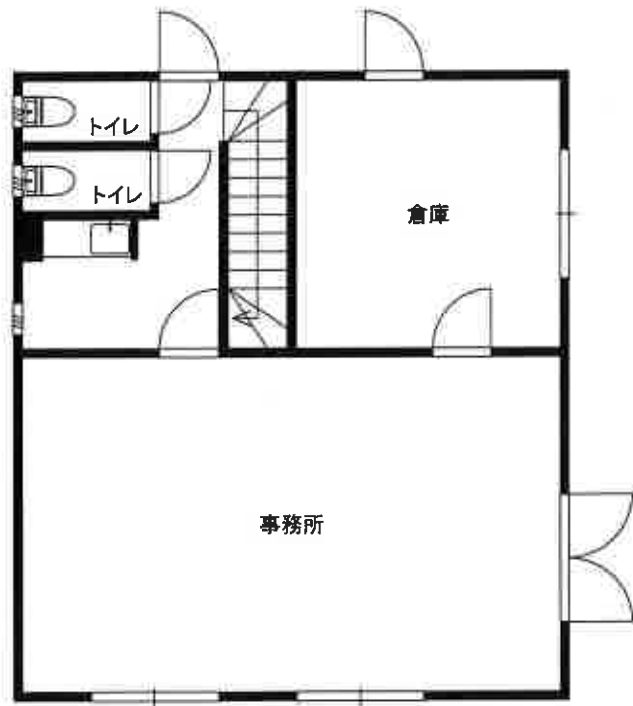
名古屋支務局豊橋支局

登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件10建物



写真撮影(1)



写真撮影(2)

物件1~9土地