

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 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 24番3 宅地 271.07平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番2 宅地 198.34平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番3 宅地 52.89平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番6 宅地 12.96平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 24番5 宅地 65.52平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 豊川市上長山町東水神平25番地2、25番地3

家屋 番号 25番2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.26平方メートル
2階 37.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.95平方メートル
2階 約49.68平方メートル

7 所 在 豊川市上長山町東水神平24番地3、24番地5、25番地3、25番地6

家屋 番号 24番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 110.55平方メートル
2階 60.03平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

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1】

隣地(地番23番1)との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番23番1、28番、79番)との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地(地番28番)との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地(地番28番、25番1)との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地(地番25番1、24番2、23番1)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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 24番3 宅地 271.07平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番2 宅地 198.34平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番3 宅地 52.89平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番6 宅地 12.96平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 24番5 宅地 65.52平方メートル |



物件目録

6 所 在 豊川市上長山町東水神平25番地2、25番地3

家屋 番号 25番2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.26平方メートル
2階 37.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.95平方メートル
2階 約49.68平方メートル

7 所 在 豊川市上長山町東水神平24番地3、24番地5、25番地3、25番地6

家屋 番号 24番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 110.55平方メートル
2階 60.03平方メートル



令和 6 年(ケ)第 44 号

令和 6 年 7 月 17 日受理

令和 7 年 1 月 27 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 24番3 宅地 271.07平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番2 宅地 198.34平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番3 宅地 52.89平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 25番6 宅地 12.96平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊川市上長山町東水神平 24番5 宅地 65.52平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 豊川市上長山町東水神平25番地2、25番地3
- 家屋 番号 25番2
- 種 類 居宅・車庫
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 37.26平方メートル
2階 37.26平方メートル
- 7 所 在 豊川市上長山町東水神平24番地3、24番地5、25番地3、25番地6
- 家屋 番号 24番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 110.55平方メートル
2階 60.03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 1～5 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1～5) <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 <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 <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 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、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 | <input checked="" type="checkbox"/> 北西側に簡易物置がある。 <input checked="" type="checkbox"/> 北東側に電柱がある。 | | | | | | | | | | | | | |
| 建 物 | 物件 6 | | | | | | | | | | | | | |
| 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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約51.95㎡, 2階約49.68㎡(いずれも概測) | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table> | | { | 種類: | { | 構造: | { | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | |
| { | 構造: | | | | | | | | | | | | | |
| { | 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 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 <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 | <input checked="" type="checkbox"/> 1階北側に約14.69㎡, 2階北側に約12.42㎡(いずれも概測)の未登記増築部分がそれぞれある。 | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table> | | { | 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | { | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| { | 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | |
| { | 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"/> 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

| | |
|----------------|---|
| 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1～5 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1～5) □公衆用道路(物件) □(物件) |
| 形 状 | □公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物配置図(概略)のとおり □ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下記以外の建物(目的外建物) | ■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) |
| その他の事項 | ■北西側に簡易物置がある。 ■北東側に電柱がある。 |
| 建 物 | 物件7 |
| 種類、構造及び床面積の概略 | ■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない □ある { 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | ■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日 |
| 土地建物の位置関係 | □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物配置図(概略)のとおり |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ 債務者兼所有者 | <ol style="list-style-type: none">1 私は、物件1～7の所有者です。私は、令和6年6月ころ、物件6、7を退去して、現在は別の場所に居住しています。令和6年6月ころ以降、物件6、7は、空き家の状態です。2 物件6、7に雨漏りや水回り等の不具合はありません。3 物件6、7を増改築したことはありません。4 物件6、7で、ペットを飼ったことはありません。5 物件1～5が隣地と境界等の争いになったことはありません。6 物件1～7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1～7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1～5は、一体として、物件6, 7の敷地となっている。物件1～5は、道路に接面しない無道路地となっている。物件1～5の南側部分は、竹、雑木及び雑草等が繁茂する急峻な法面となっている。物件1～5の北西角には、境界杭が認められたが、北東角には、一見して、境界杭等を認めることができなかった。なお、南西角及び南東角については、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。物件1～5の北側の一部は、フェンスで囲まれているが、物件1と23番1の土地との境界、物件1と物件2との境界、物件1と物件3との境界、物件1と物件4との境界、物件1と物件5との境界、物件2と23番1の土地との境界、物件2と79番の土地との境界、物件2と28番の土地との境界、物件2と物件3との境界、物件2と物件5との境界、物件3と28番の土地との境界、物件3と物件4との境界、物件3と物件5との境界、物件3と物件1との境界、物件4と28番の土地との境界、物件4と25番1の土地との境界、物件4と物件5との境界、物件5と25番1の土地との境界、物件5と24番2の土地との境界及び物件5と23番1の土地との境界については、いずれも不明確である。
- 3 物件6の1階北側に約14.69㎡、2階北側に約12.42㎡(いずれも概測)の未登記増築部分がある。
- 4 物件6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。
- 5 物件7は、建築後約35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6と物件7は、接続しており、1階及び2階でそれぞれ行き来ができるようになっている。
- 7 物件1～5の北西側に簡易物置がある。
- 8 物件1～5の北東側に電柱がある。
- 9 簡易計測の結果、物件1～5の合計面積は、登記記録上の面積より小さい可能性があるが、正確には、測量等によらなければ確定できないものと思われる。

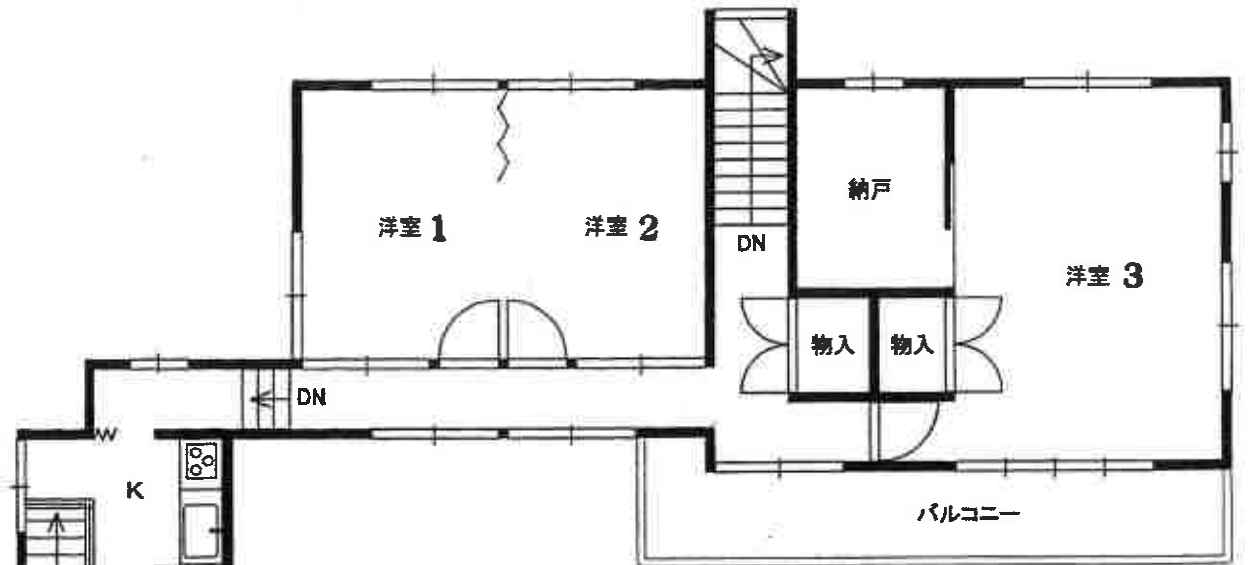
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 6年7月24日(水) 9:10-9:20 | 名古屋法務局豊橋支局 | 登記関係書類取得 |
| 6年7月24日(水) 10:40-11:00 | 目的物件所在地 | 物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査 |
| 6年8月7日(水) 13:40-13:50 | 豊川市役所 | 住民票取寄 |
| 6年8月7日(水) | (郵便) | 立入調査期日通知 |
| 6年8月23日(金) 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, 債務者兼所有者立会い, 聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち合わせて執行した。施錠されていたことが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |

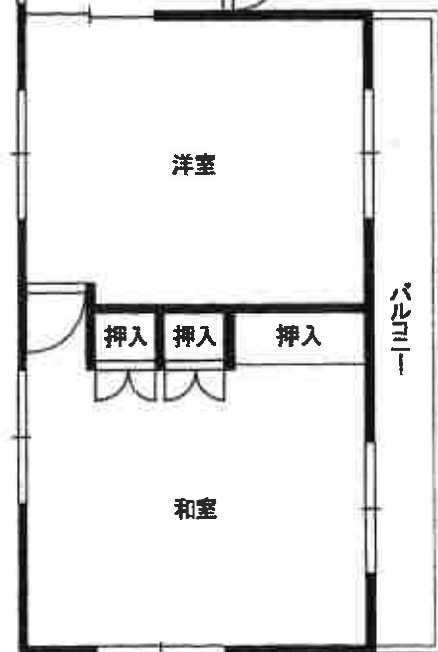
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

建物間取図(概略)

物件7 2階



物件6 2階



物件 6

物件 7



①屋外の状況

物件 2

物件 1

物件 6



②屋外の状況

物件 2



③屋内の状況
1階車庫
(物件6)



④屋内の状況
2階洋室
(物件6)



⑤屋外の状況



⑥屋内の状況

和室 3

(物件 7)



⑦屋内の状況
K
(物件7)



⑧屋内の状況
浴室
(物件7)

⑨屋外の状況



簡易物置

令和6年(ケ)第44号
令和6年7月19日受理
令和6年8月23日現地調査
令和6年9月12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 5,360,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,710,000円 |
| 物件2 (土地) | 金 840,000円 |
| 物件3 (土地) | 金 270,000円 |
| 物件4 (土地) | 金 80,000円 |
| 物件5 (土地) | 金 410,000円 |
| 物件6 (建物) | 金 790,000円 |
| 物件7 (建物) | 金 1,260,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、4～5の内訳価格は物件7のための、物件2の内訳価格は物件6のための、物件3の内訳価格は物件6～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6～7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 在番目積 | 豊川市上長山町東水神平 24番3 宅地 271.07m ² | 同左 |
| 2 | 所在地 在番目積 | 豊川市上長山町東水神平 25番2 宅地 198.34m ² | 同左 |
| 3 | 所在地 在番目積 | 豊川市上長山町東水神平 25番3 宅地 52.89m ² | 同左 |
| 4 | 所在地 在番目積 | 豊川市上長山町東水神平 25番6 宅地 12.96m ² | 同左 |
| 5 | 所在地 在番目積 | 豊川市上長山町東水神平 24番5 宅地 65.52m ² | 同左 |
| 6 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 豊川市上長山町東水神平 25番地2、 25番地3 25番2 居宅・車庫 木造瓦葺2階建 1階 37.26m ² 2階 37.26m ² | 1階 約51.95m ² 2階 約49.68m ² |
| 7 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 豊川市上長山町東水神平 24番地3、 24番地5、25番地3、25番地6 24番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 110.55m ² 2階 60.03m 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1～5）

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | J R 飯田線「長山」駅の東方 道路距離約 3 2 0 m (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 一般住宅、山林、農地等が混在する地域 | |
| 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 森林法 その他の規制 | 市街化調整区域 — 6 0 % 2 0 0 % — 物件 2 の南端部が地域森林計画対象民有林の範囲に含まれている可能性がある。 — |
| 画地条件 | 登記地積 6 0 0 . 7 8 m ² 東西 約 1 8 m 南北 約 2 8 m 形状 台形 | |
| 接面道路の状況 | 建築基準法上の道路に接面していない。 | |
| 土地の利用状況等 | 現況調査報告書の記載のとおり | |
| 供給処理施設 | 上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし | |
| 土壌汚染の可能性の調査 | 過去の住宅地図によると住宅、車庫等の敷地として利用されていたが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・水道及び下水は東側隣地 2 3 番 1 を介して引き込まれている。 ・市街化調整区域線引前からの宅地である。 ・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が、無道路地であり建築等は不可能である。 問い合わせ窓口：豊川市役所（建築課） ・公図、建物図面、航空写真等によると、本件土地の合計地積は登記地積よりも小さいものと推定されるが、正確な地積の把握には測量が必要である。 ・物件 1 ～ 5 各土地間の境界、隣地との境界が不明確である。 ・物件 2 の南端部は南方に向かって下る崖地(山林)であると推定され、この部分は土砂災害警戒区域に含まれている可能性がある。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 | |

2 建物の概況及び利用状況

(物件6)

| | |
|-------------------------|--|
| 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60年2月5日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約2年 |
| 仕 様 | 構造：木造 屋根：瓦 外壁：カラー鋼板 内壁：合板、繊維壁等 天井：板張り、クロス、ボード等 床：フローリング、畳、コンクリート等 設備：電気、給排水等 |
| 床面積(現況) | 1階 約51.95㎡ 2階 約49.68㎡ 延床面積 約101.63㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 居宅・車庫 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"> ・物件7と接続されている。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 |

(物件7)

| | |
|-------------------------|--|
| 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2年5月14日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約3年 |
| 仕 様 | 構造：木造 屋根：瓦 外壁：吹付パネル等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水等 |
| 床面積(現況) | 1階 110.55㎡ 2階 60.03㎡ 延床面積 170.58㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 居宅 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"> ・物件6と接続されている。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 |

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1～5)

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 | 34,300 | 0.54 | 271.07 | 0.90 | 4,520,000 |
| 2 | 34,300 | 0.54 | 198.34 | 0.90 | 3,310,000 |
| 3 | 34,300 | 0.54 | 52.89 | 0.90 | 880,000 |
| 4 | 34,300 | 0.54 | 12.96 | 0.90 | 220,000 |
| 5 | 34,300 | 0.54 | 65.52 | 0.90 | 1,090,000 |

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-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

29,200円/㎡×99.8/100×100/100×100/85 = 34,300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：無道路地0.60×敷地内高低差等0.90=0.54

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件6～7)

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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 6 | 66,000 | 101.63 | 0.05 | 340,000 |
| 7 | 176,000 | 170.58 | 0.08 | 2,400,000 |

ウ 現価率

物件6

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数2年 / (経済的残存耐用年数2年 + 経過年数40年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.05

物件7

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数3年 / (経済的残存耐用年数3年 + 経過年数34年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.08

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 | | 土地利用 権等価格 (円) ア×イ | |
|----|-------------------|----------|---|----------------------------|-----------|
| | | イ | | | |
| 1 | 4,520,000 | 物件7 | 0.10 | 場所的利益 | 450,000 |
| 2 | 3,310,000 | 物件6 | 0.40 | 法定地上権 | 1,320,000 |
| 3 | 880,000 | 物件6 | $0.40 \times 32\text{m}^2 / 52.89\text{m}^2$ | 法定地上権 | 210,000 |
| | | 物件7 | $0.10 \times 20.89\text{m}^2 / 52.89\text{m}^2$ | 場所的利益 | 30,000 |
| 4 | 220,000 | 物件7 | 0.10 | 場所的利益 | 20,000 |
| 5 | 1,090,000 | 物件7 | 0.10 | 場所的利益 | 110,000 |

イ 土地利用権等割合

各建物に係る土地利用権等を上記のとおり判定し、場所的利益の割合を10%、法定地上権の割合を40%と査定した。

物件3について土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の配置等を考慮して、上記のとおり判定した。

(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 | 4,520,000 | −450,000 | 0 | 0.60 | 0.70 | 1,710,000 |
| 2 | 3,310,000 | −1,320,000 | 0 | 0.60 | 0.70 | 840,000 |
| 3 | 880,000 | −240,000 | 0 | 0.60 | 0.70 | 270,000 |
| 4 | 220,000 | −20,000 | 0 | 0.60 | 0.70 | 80,000 |
| 5 | 1,090,000 | −110,000 | 0 | 0.60 | 0.70 | 410,000 |
| 6 | 340,000 | +1,530,000 | 0 | 0.60 | 0.70 | 790,000 |
| 7 | 2,400,000 | +610,000 | 0 | 0.60 | 0.70 | 1,260,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 5,360,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物規模が過大で流通性が劣ること、第4特記事項等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

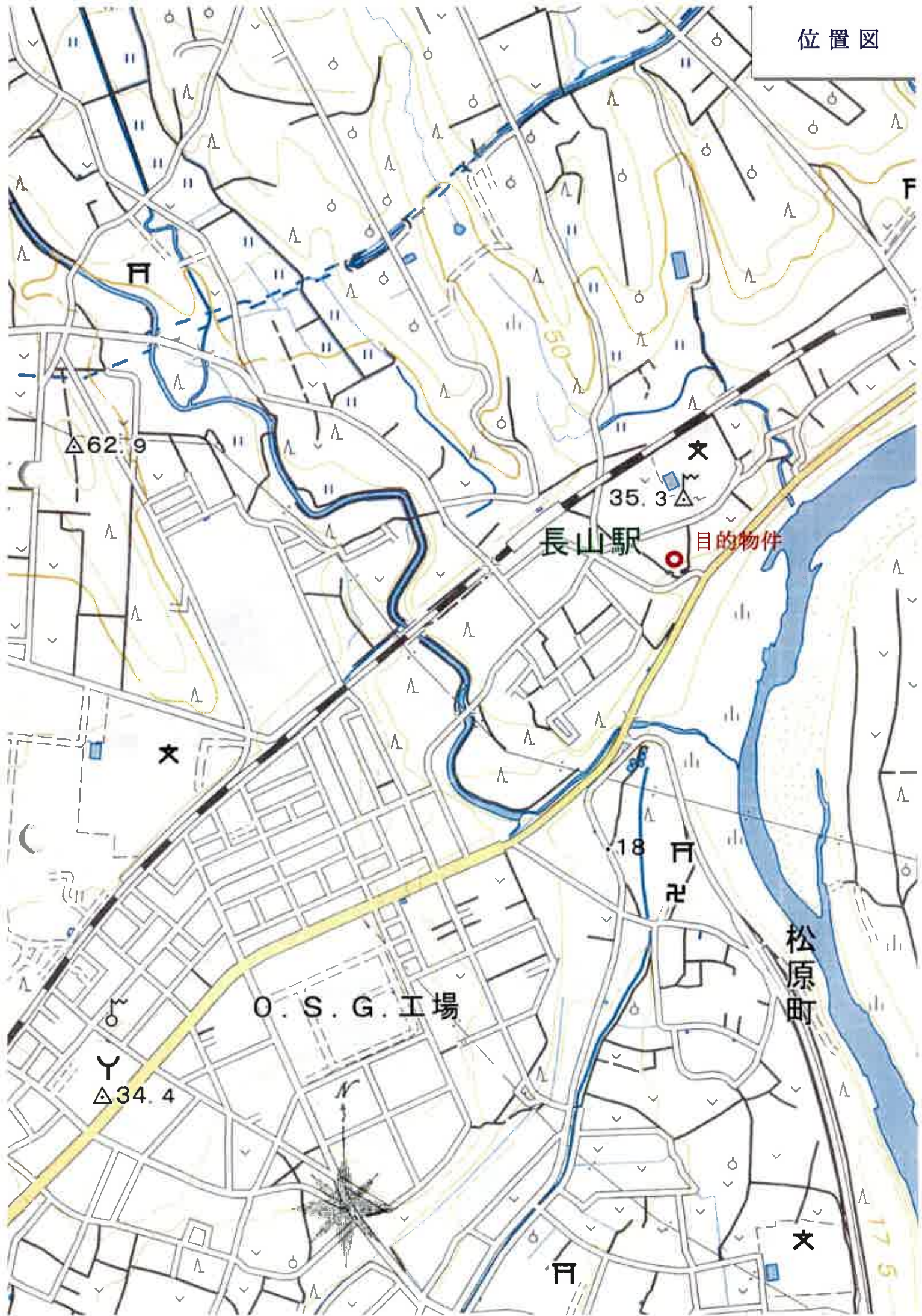
地価公示価格 豊川-18
所 在 : 豊川市上長山町東新屋87番1
価 格 : 29,200円/㎡
位 置 : JR飯田線「長山」駅の北西方道路距離約1.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 911㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側5.9m市道
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率60%,容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅のほか、作業所等が混在する住宅地域

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

位置図



地積測量図

| | | |
|-------|-----------------|------|
| 地番 | 25-5 25-6 | 25-1 |
| 土地の所在 | 宮教部一宮町末宮上長山東水神平 | |

豊川市上長山町

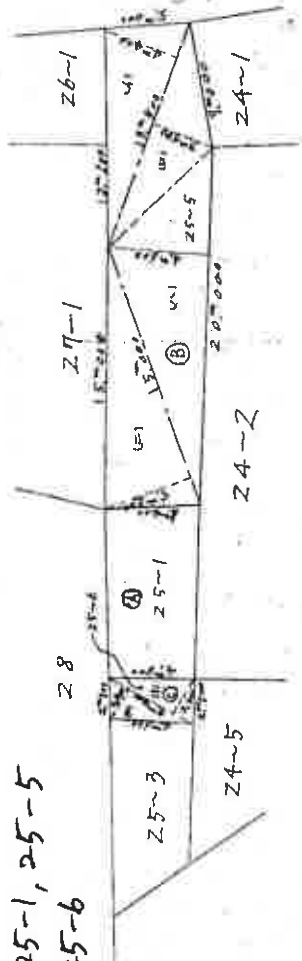
0109145

前 25-1

後

新 25-1, 25-5

25-6



面積計算

⑤ $13,500 \times 4,400 = 59,400$ ⑥ $5,400 \times 2,400 = 12,960$
 $13,500 \times 3,500 = 47,250$ $5,400 \times 2,400 = 12,960$
 $20,000 \times 4,000 = 80,000$ 計 25,920
 $13,500 \times 5,200 = 70,200$ $\frac{1}{2}$ 12,960
 計 138,225
 差引計算
 $24,000 - 138,225 = -114,225 = 90,004$

42.6.5

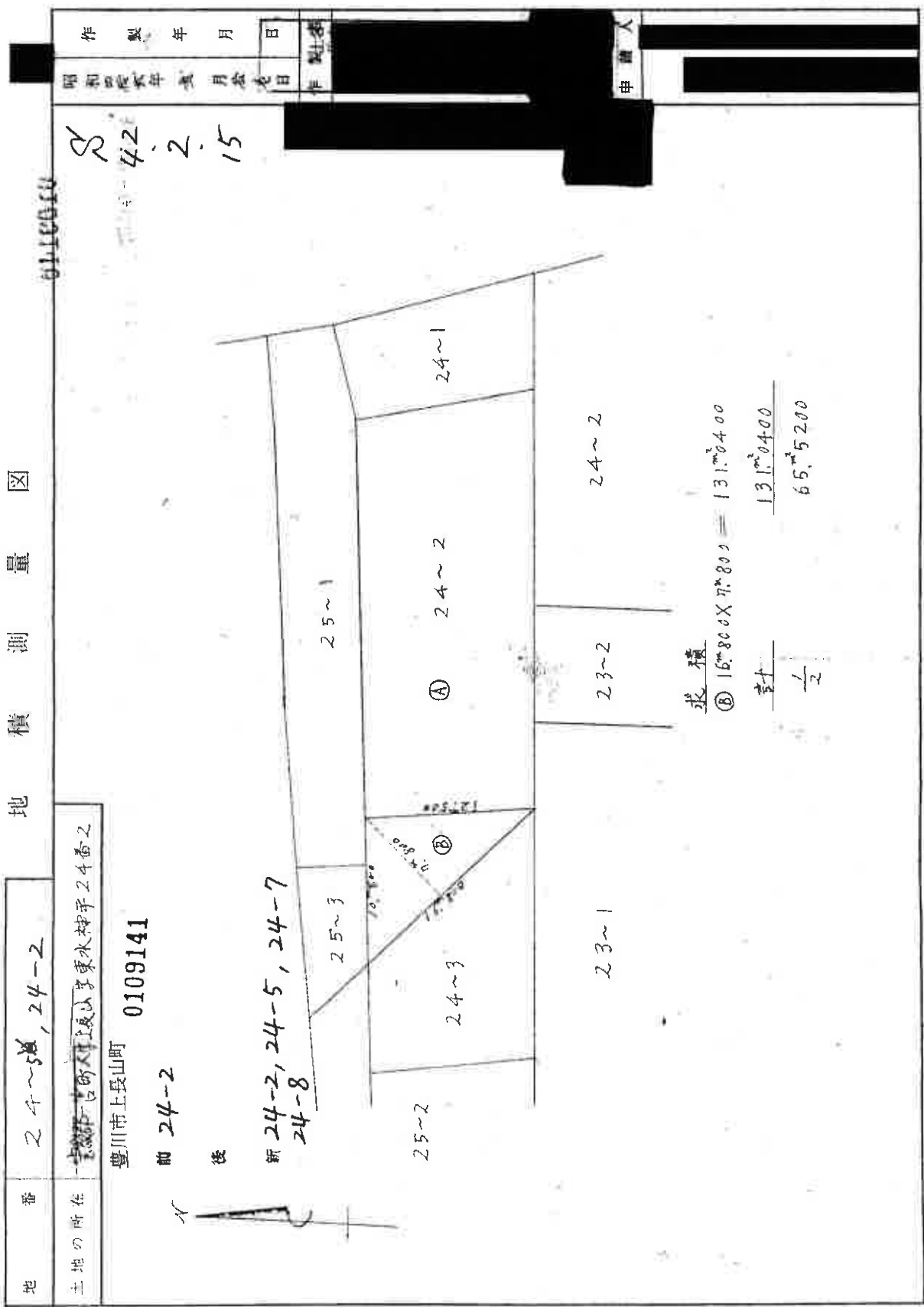
| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和42年5月16日 |
| 作製者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

42.6.5

地積測量図



地番 24-2, 24-2
 土地の所在 豊川市上長山町
 0109141
 前 24-2
 後 24-2, 24-5, 24-7, 24-8

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和42年2月15日 |
| 測量者 | 名古屋事務所豊橋支店 |
| 申請人 | |

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

概 42.2.15

縮尺 1/300

建築物図面

家屋番号 25番2

建築物の所在 宝蔵郡二宮町大字上長山宇東水神平25番地2.25番地3

豊川市上長山町

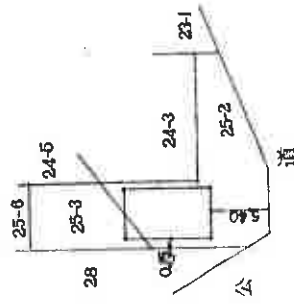
1102658



1階・2階
(各階同型)

※ 功 心 符 ※

4.550 X 8.190 = 37.264500
 千 円 37.264500
 37.26



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

番地

5日作成)

(昭和60

作成者

登記簿番付: 4870001(2)月26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。

名古屋法律事務所豊川出張所受託

令和6年7月24日

名古屋法律事務所豊橋支局

登記官

登記年月日 平成29年5月18日

各階平面図

24-3

家屋番号

建物平面図

豊川市上長山町

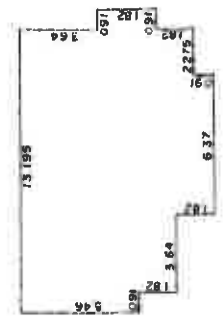
建物の所在

1102656

25番地3・25番地6

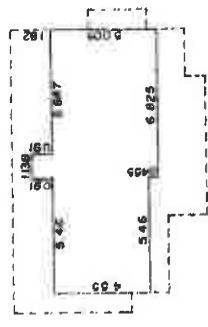
宝飯郡一宮町大字上長山字東水榊平24番地3・24番地5・

各階

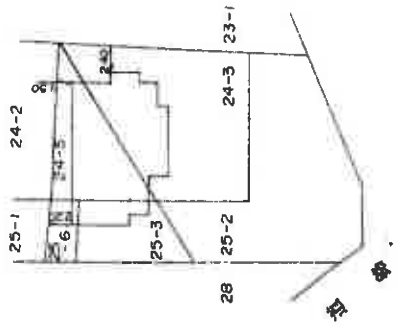
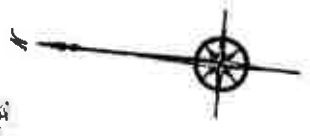


0.91 × 5.46 = 4.9686
 3.64 × 7.28 = 26.4992
 6.37 × 9.10 = 57.9670
 2.275 × 8.19 = 18.63225
 0.91 × 2.73 = 2.4843
 計 110.55135
 床面積 110.55㎡

式階



5.46 × 4.55 = 24.8430
 1.138 × 0.91 = 1.03558
 6.825 × 5.005 = 34.159125
 計 60.037705
 床面積 60.03㎡



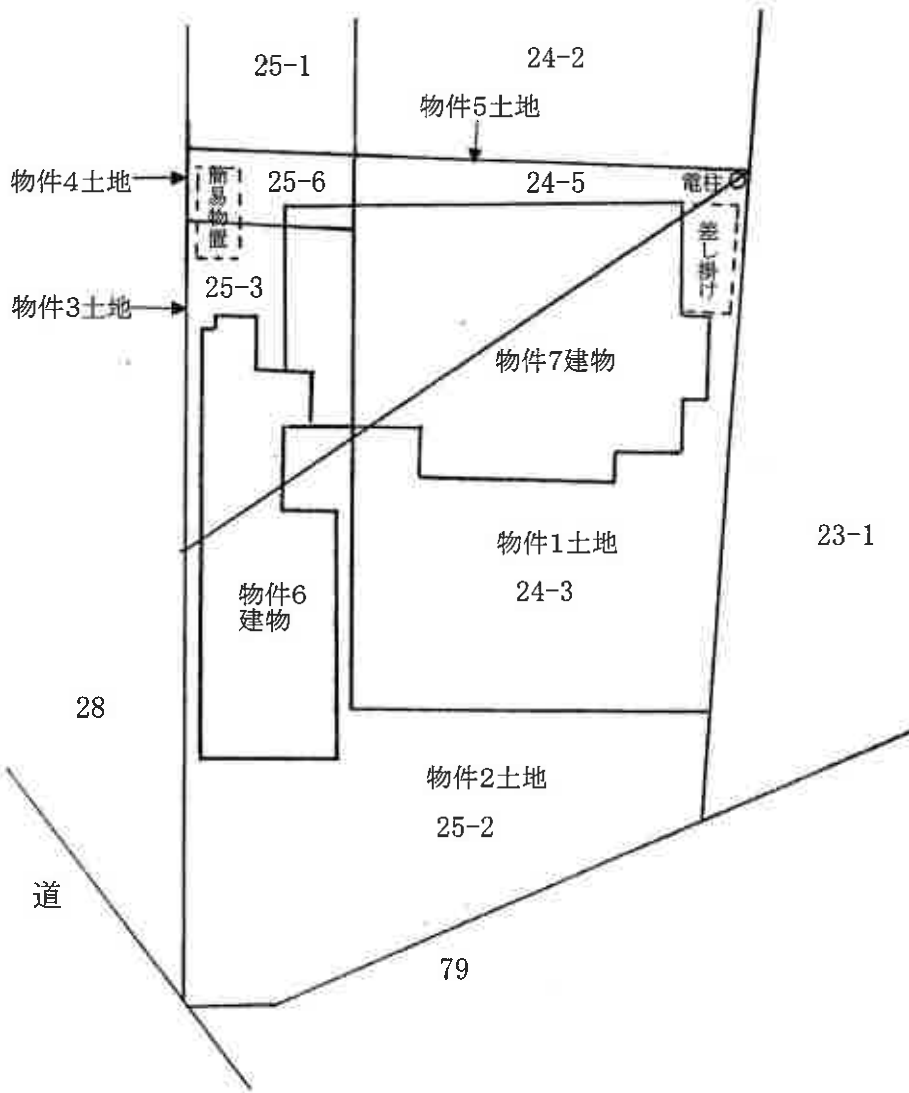
(単位:m)

| | | | |
|---------------------|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
| (平城) 2年 5月 16日 (作製) | | | |

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

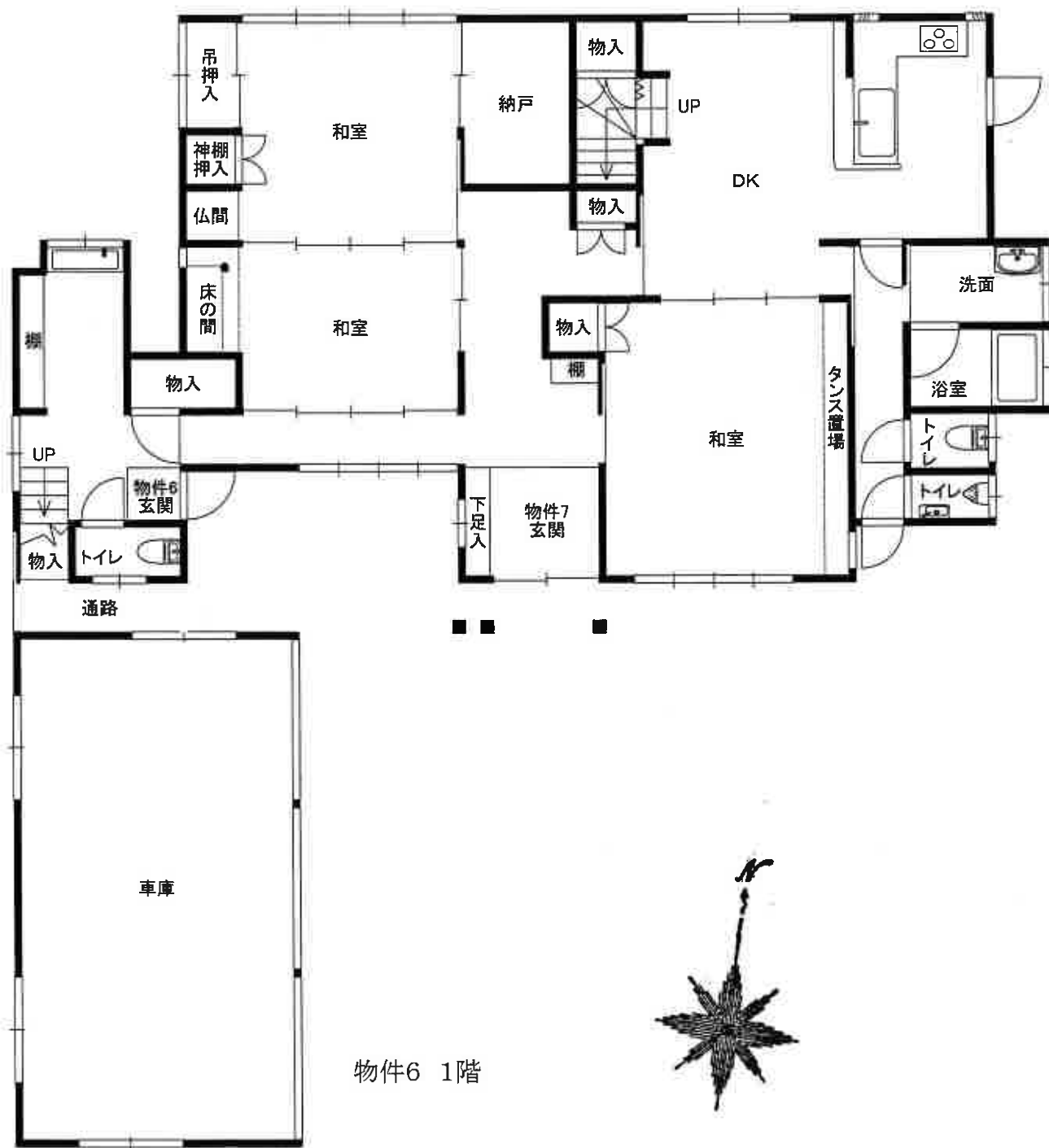
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 名古屋法務局豊川出張所管轄
 令和6年7月24日 名古屋法務局豊川支局 登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

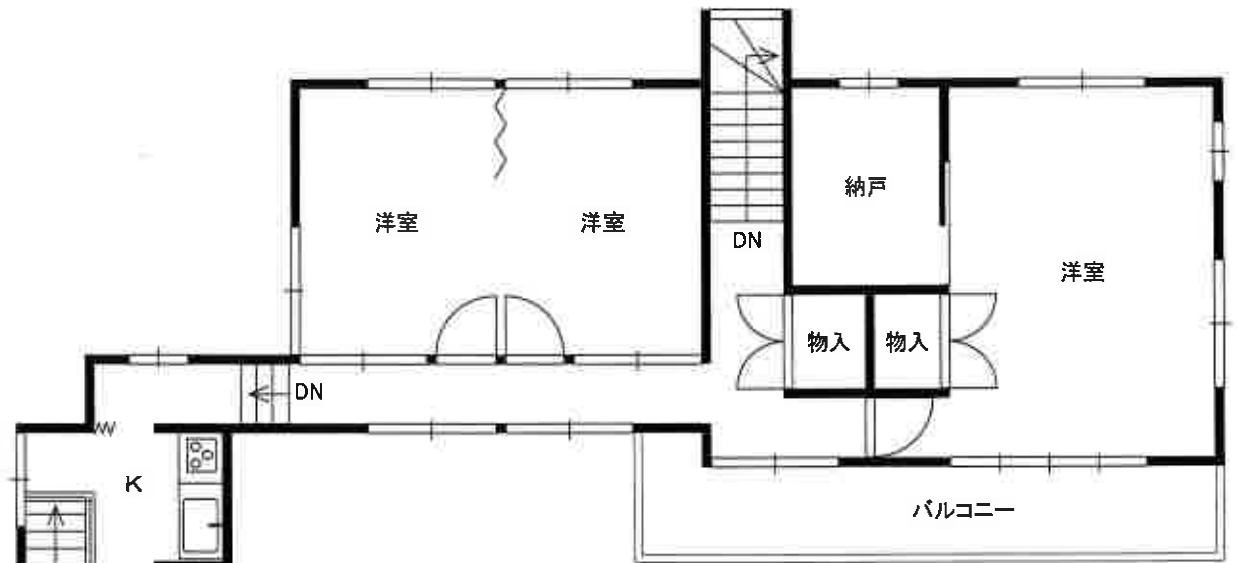
物件7 1階



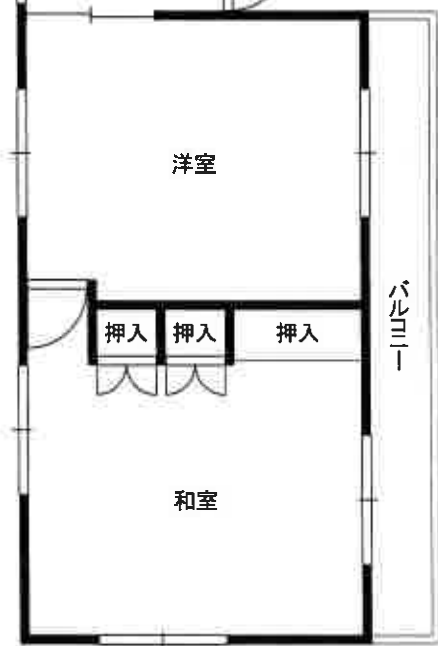
物件6 1階

建物間取図(概略)

物件7 2階



物件6 2階



物件 6 建物



写真撮影 (1)

物件 1 ~ 5 土地

物件 6 建物

物件 7 建物



写真撮影 (2)

物件 1 ~ 5 土地