

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 11 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）
1～4	15,690,000 12,552,000	一括	3,138,000	127,057	0
1	4,660,000				
2	3,020,000				
3	2,530,000				
4	5,480,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市牟呂町字内田

地 番 88 番 1

地 目 雑種地

地 積 498 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市牟呂町字内田

地 番 88 番 2

地 目 宅地

地 積 499.09 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市牟呂町字内田

地 番 89 番

地 目 雑種地

地 積 277 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市牟呂町字内田 88 番地 2、88 番地 1、89 番地

家屋 番号 88 番 2

種 類 作業場・居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 200.39 平方メートル
2 階 74.16 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	26.97 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	17.82 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	31.20 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件所有者及び債務者が占有している。

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 豊橋市牟呂町字内田
 地 番 88 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 498 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市牟呂町字内田
 地 番 88 番 2
 地 目 宅地
 地 積 499.09 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市牟呂町字内田
 地 番 89 番
 地 目 雑種地
 地 積 277 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市牟呂町字内田 88 番地 2、88 番地 1、89 番地
 家屋 番号 88 番 2
 種 類 作業場・居宅・事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 200.39 平方メートル
 2 階 74.16 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	26.97 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	17.82 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	31.20 平方メートル

令和 6 年(ケ)第 90 号

令和 6 年 12 月 16 日受理

令和 7 年 1 月 15 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 在 豊橋市牟呂町字内田

地 番 88 番 1

地 目 雑種地

地 積 498 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市牟呂町字内田

地 番 88 番 2

地 目 宅地

地 積 499.09 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市牟呂町字内田

地 番 89 番

地 目 雑種地

地 積 277 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市牟呂町字内田 88 番地 2、88 番地 1、89 番地

家屋 番号 88 番 2

種 類 作業場・居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 200.39 平方メートル
2 階 74.16 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	26.97平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	17.82平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	31.20平方メートル

(3 枚目)

占有者及び占有権原(物件4関係)			
占有範囲		☒ 主建物1階(別紙建物間取図(概略)中の事務所, 作業場1, 同2部分) ☒ 附属1～3全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社上原自動車(以下「会社」という)	
占有状況		☒ 主建物(事務所, 作業場) ☒ 附属1(作業場) ☒ 附属2(物置) ☒ 附属3(物置)	
☒ 関係人(☒ A(占有者会社代表者Bの母親) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		☒ 主建物(平成2年1月20日)(主建物新築登記年月日) ☒ 附属1(平成20年7月14日)(附属1新築登記年月日) ☒ 附属2(平成12年頃)(附属2新築登記年月日) ☒ 附属3(平成15年頃)(附属3新築登記年月日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
■ A (会社代表者 Bの母親)	1 主建物は私と息子のBが住んでおり、同建物1階の一部は会社が無償で事務所と作業場として使用しています。なお、同建物内で犬や猫は飼っておらず、その他の第三者に貸している部分はありません。 2 附属1は、会社が作業場として、附属2、3は、会社が物置として、それぞれ無償で使用しています。 3 会社は、令和6年4月30日以降は休業しています。 4 主建物は、市の上水道を使用しており、下水は浄化槽で、ガスはプロパンです。 5 主建物は、雨漏りする箇所や水回り等に不具合な箇所はなく、また、同建物内で白蟻を見たこともありません。 6 物件1～4土地建物で事件・事故が起きたことはありません。 7 物件1～3土地は、境界で問題になったことはありません。 8 物件1～3土地上にある自動車は全て会社のものですが、会社とBとの間に特段の契約や金銭授受はありません。 9 物件1～3土地に門扉等はありませんが、監視カメラが複数台設置してありますので、これまで盗難等の被害にあったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1～4土地建物の状況は、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、物件1～3土地は一体土地として使用されている概ね北東側が道路に接する土地である。
- 2 物件1土地上に附属1、同2が、物件2土地上に主建物が、物件3土地上に附属3が、それぞれ建てられており、物件1～3土地のその余の敷地部分は主に駐車場で、会社所有の自動車が多数存在し、電柱、看板塔、看板、簡易物置、コンテナ等も設置されている(別紙配置図参照)。なお、前記自動車については、会社と土地所有者Bとの間に特段の契約や金銭授受はなく、同各土地は駐車場として使用している部分はあるが、駐車場所として区画割りはされておらず、一定の区画に駐車するように定められているものでもないと思われるから、同各土地に対する会社の占有は認められないものと思料する。
- 3 主建物及び附属1～3の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から3枚目、4枚目に記載のとおり認定した。
- 4 主建物の状況については、同建物は築約35年の建物であり、壁紙クロス汚れ、落書き、縮みによる亀裂、床の沈み込み等、全体的に経年に相当する劣化が大きく認められる。また、附属1～3についても経年に相当する劣化は認められるが、同各建物は軽量鉄骨造りであり、その程度は比較的小さいものと思料する。
- 5 主建物2階和室1には仏壇が供えられている。
- 6 物件1～3土地の境界について、物件1、2土地に関する地積測量図が存在すること、関係人の陳述及びその他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。
- 7 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 12 月 17 日(火) 9 : 00—9 : 10	名古屋法務局 岡崎支局	公図, 土地建物登記事項証明書申請
6 年 12 月 19 日(木)	名古屋地方裁判所 岡崎支部	所有者 B に通知書送付
6 年 12 月 24 日(火) 8 : 50—9 : 25	目的物件所在地	目的物件確認, 物件 1 ～ 3 土地調査, 外観写真撮影, A から事情聴取
7 年 1 月 8 日(水) 13 : 50—15 : 40	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, A から事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☐ 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。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

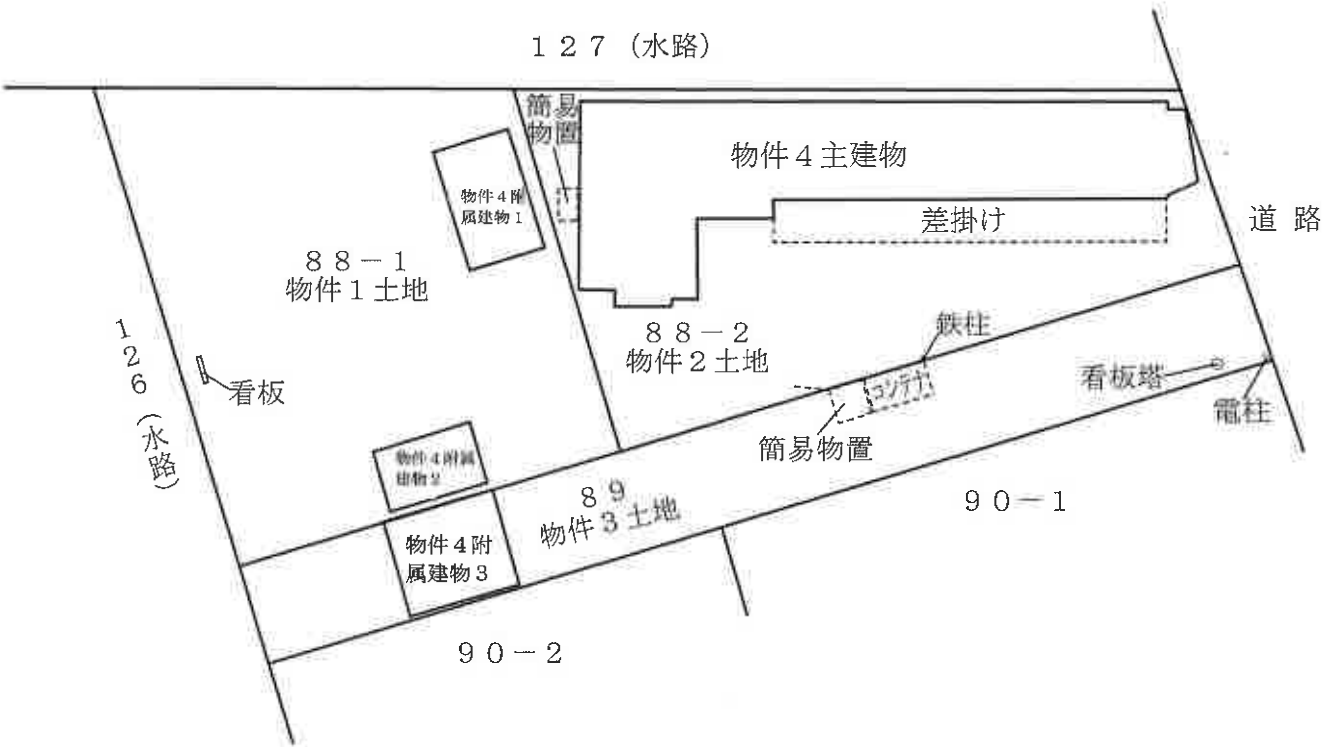
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

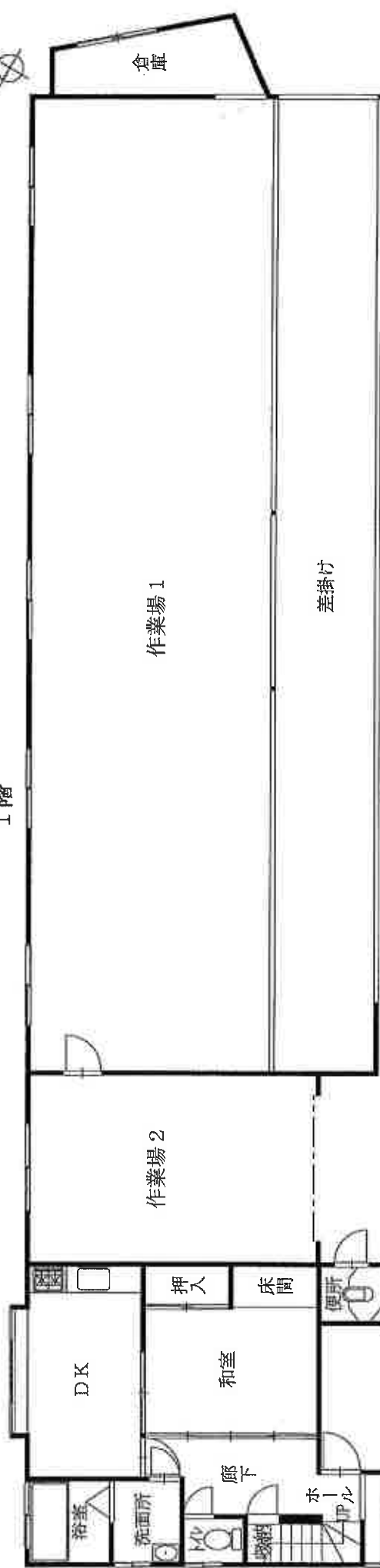
土地建物配置図(概略)



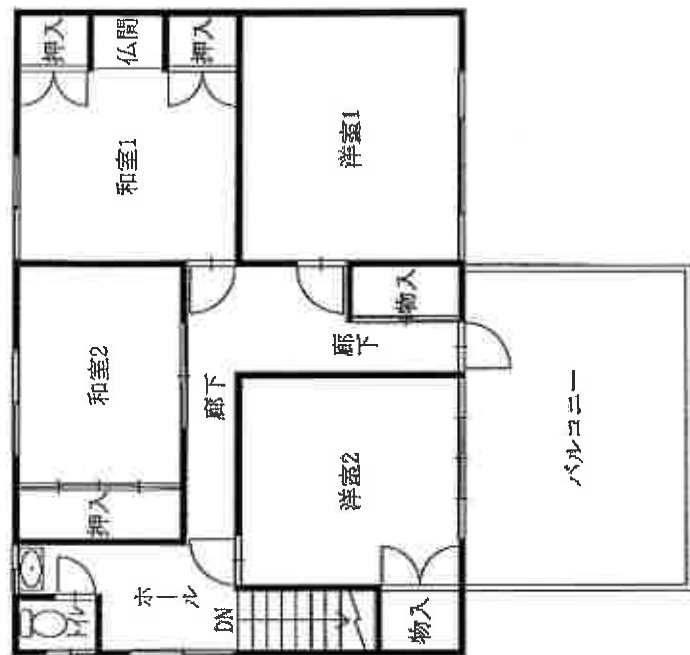
建物間取図（概略）

物件 4 主建物

1 階



2 階



建物間取図（概略）



物件 4 附属建物 1



物件 4 附属建物 2



物件 4 附属建物 3

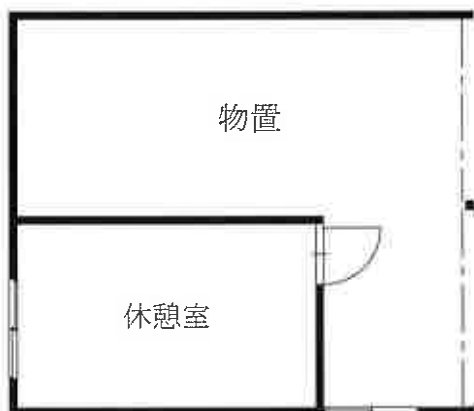


写真1 電柱 看板塔 物件4主建物



写真2 電柱 看板塔 鉄柱 看板 物件4主建物



コンテナ 物件1～3土地

写真3 物件4附属建物1 物件4主建物 物件4附属建物2 物件4附属建物3



物件1～3土地

写真4

物件4主建物



物件4附属建物1

物件1土地

物件2土地

写真 5

物件 4 附属建物 1



物件 1 土地

写真 6

物件 4 附属建物 3

物件 4 附属建物 2



物件 1, 3 土地

写真7 看板塔

物件4 附属建物2

物件4 附属建物3



写真8

物件4 主建物

1階室内(DK)



写真 9

物件 4 主建物

1 階室内(和室)



写真 1 0

物件 4 主建物

1 階室内(事務所)



写真 1 1

物件 4 主建物

1 階室内(浴室)



写真 1 2

物件 4 主建物

1 階室内(作業場 1)

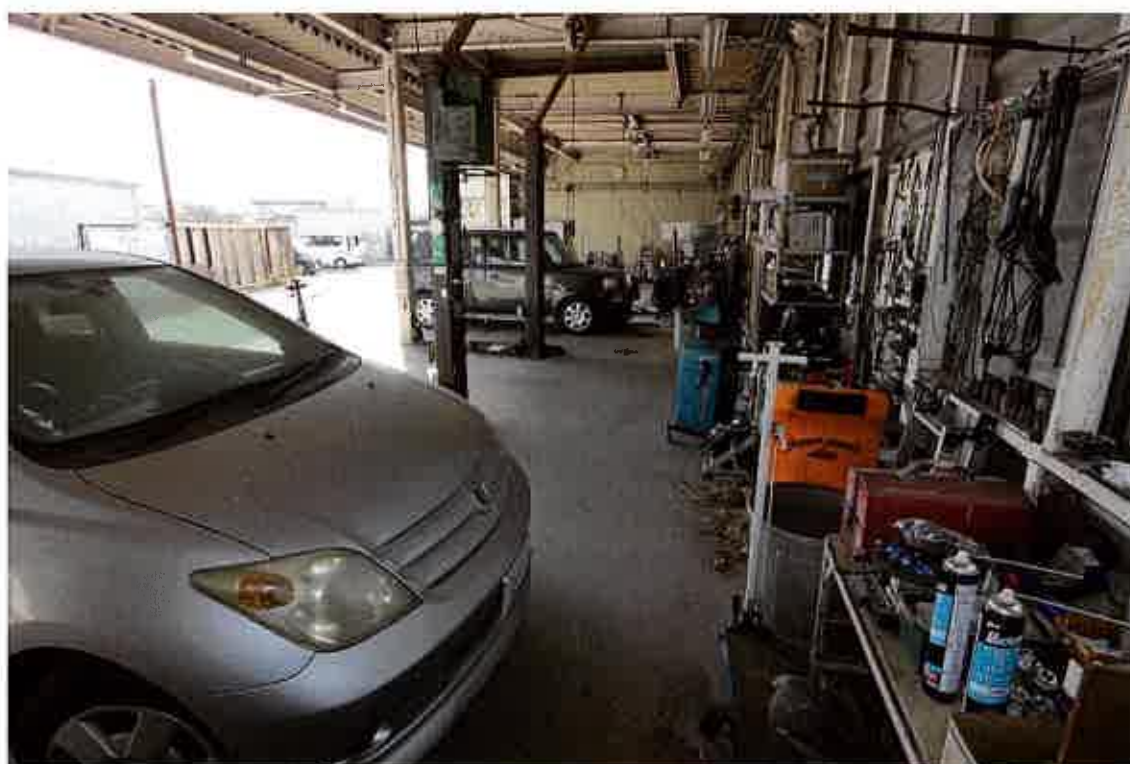


写真 1 3

物件 4 主建物

2 階室内(洋室 2)



写真 1 4

物件 4 主建物

2 階室内(和室 2)



写真 1 5

物件 4 主建物

2 階室内(和室 1)



写真 1 6

物件 4 主建物

2 階室内(洋室 1)



写真 1 7

物件 4 附属建物 1 室内



写真 1 8

物件 4 附属建物 2 室内



写真 1 9

物件 4 附属建物 3 室内(物置)



写真 2 0

物件 4 附属建物 3 室内(休憩室)



令和6年（ケ）第	90号
令和6年12月19日	受理
令和7年1月8日	現地調査
令和7年2月13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 15,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,660,000円
物件2(土地)	金 3,020,000円
物件3(土地)	金 2,530,000円
物件4(建物)	金 5,480,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	豊橋市牟呂町字内田 88番1 雑種地 498 m ²	現況地目：一部 宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	豊橋市牟呂町字内田 88番2 宅地 499.09 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	豊橋市牟呂町字内田 89番 雑種地 277 m ²	現況地目：一部 宅地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	豊橋市牟呂町字内田 88番地2、 88番地1、89番地 88番2 作業場・居宅・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 200.39 m ² 2階 74.16 m ² 1 作業場 軽量鉄骨造陸屋根平家建 26.97 m ² 2 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 17.82 m ² 3 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 31.20 m 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1～3）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の西方道路距離約 2.7 km 豊鉄バス「高洲南」停留所の南東方道路距離約 300 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周囲に農地の広がる中、一般住宅、作業所等の見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60 % 200 % — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 1,274.09 m ² 間口 約 15 m、奥行約 55 m 形状 台形	
接面道路の状況	北東側幅員約 6.1 m 舗装市道(建築基準法上の道路に該当)に ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	・物件1～3は物件4建物の敷地等として利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 引込可(接面公道に低圧導管埋設済み) 下水道 なし(個別浄化槽)	
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 ・物件2土地は、物件4建物の建築に際して、都市計画法第43条第1項の許可を受けている(付近住民サービス施設、建築物の用途：工場併用住宅(自動車修理)、番号：豊橋市指令建指第12-17号、許可年月日：平成元年7月3日。なお、各附属建物建築時の許可履歴はない)。建替等に係る照会は豊橋市建築指導課まで。 ・洪水浸水想定区域内(豊川L2、L1)、高潮浸水想定区域内、津波災害警戒区域内 ・接面公道対面側に下水道本管が埋設済み。但し、接続及び排水の可否については豊橋市上下水道局と協議を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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1月20日新築 平成12年月日不詳増築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛鉄板成型板、亜鉛鉄板波板等 内 壁：折板現し、PBビニールクロス貼等 天 井：折板現し、PBビニールクロス貼等 床：土間コンクリート、畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延274.55㎡
現況用途等	現況用途：作業場・居宅・事務所 間 取 り：5DK+作業場+事務所（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	現況調査報告書記載の損傷箇所あり

区 分	附属建物：符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)：平成20年7月14日新築 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：折板現し等 天 井：折板現し等 床：土間コンクリート等 設 備：電気
床面積(現況)	26.97㎡
現況用途等	現況用途：作業場 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

区 分	附属建物：符号2
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)：平成12年月日不詳新築 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了

仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛鉄板等 内 壁：現し等 天 井：折板現し等 床：土間コンクリート等 設 備：電気
床面積(現況)	17.82 m ²
現況用途等	現況用途：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	経年相応の損耗あり

区 分	附属建物：符号3
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)：平成15年月日不詳新築 経 過 年 数：約22年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：現し等 天 井：折板現し等 床：土間コンクリート等 設 備：電気
床面積(現況)	31.20 m ²
現況用途等	現況用途：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	経年相応の損耗あり

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1～3）

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	37,000	0.48	498	0.90	7,960,000
2	37,000	0.48	499.09	0.90	7,980,000
3	37,000	0.48	277	0.90	4,430,000
合計			1,274.09		20,370,000

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 豊橋－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 91 & = & 37,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積大0.90×奥行逓減0.95×奥行長大0.97×形状0.93×許可宅地等0.62＝0.48

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た減価率を10%と査定した。

(2) 建物価格（物件4）

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
4(主)	165,000	274.55	0.08	3,620,000
4(符1)	80,000	26.97	0.30	650,000
4(符2)	60,000	17.82	0.02	20,000
4(符3)	70,000	31.20	0.11	240,000
計				4,530,000

ウ 現価率：

主である建物

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 35 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 25\%) = 0.08$$

附属建物符号1

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 2\% + (1 - \text{残価率 } 2\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} + \text{経過年数 } 17 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.30$$

附属建物符号2

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 2\% + (1 - \text{残価率 } 2\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 25 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02$$

附属建物符号3

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 2\% + (1 - \text{残価率 } 2\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 22 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.11$$

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 ×範囲割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,960,000	0.40×0.18 法定地上権	570,000
2	7,980,000	0.40×1.00 法定地上権	3,190,000
3	4,430,000	0.40×0.23 法定地上権	410,000
合計			4,170,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1～3とも法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。尚、物件1・3につき、物件4各附属建物の建築面積、配置状態等から土地利用権等の及ぶ範囲割合を物件1については全体面積の18%、物件3については同じく23%と判定した。

(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	7,960,000	－ 570,000		0.90	0.70	4,660,000
2	7,980,000	－ 3,190,000		0.90	0.70	3,020,000
3	4,430,000	－ 410,000		0.90	0.70	2,530,000
4	4,530,000	＋ 4,170,000	0	0.90	0.70	5,480,000
一括価格（合計）						15,690,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的建物の用途や土地属性等を考慮するに一般市場に於いても市場流通にやや劣るものと思料される為、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

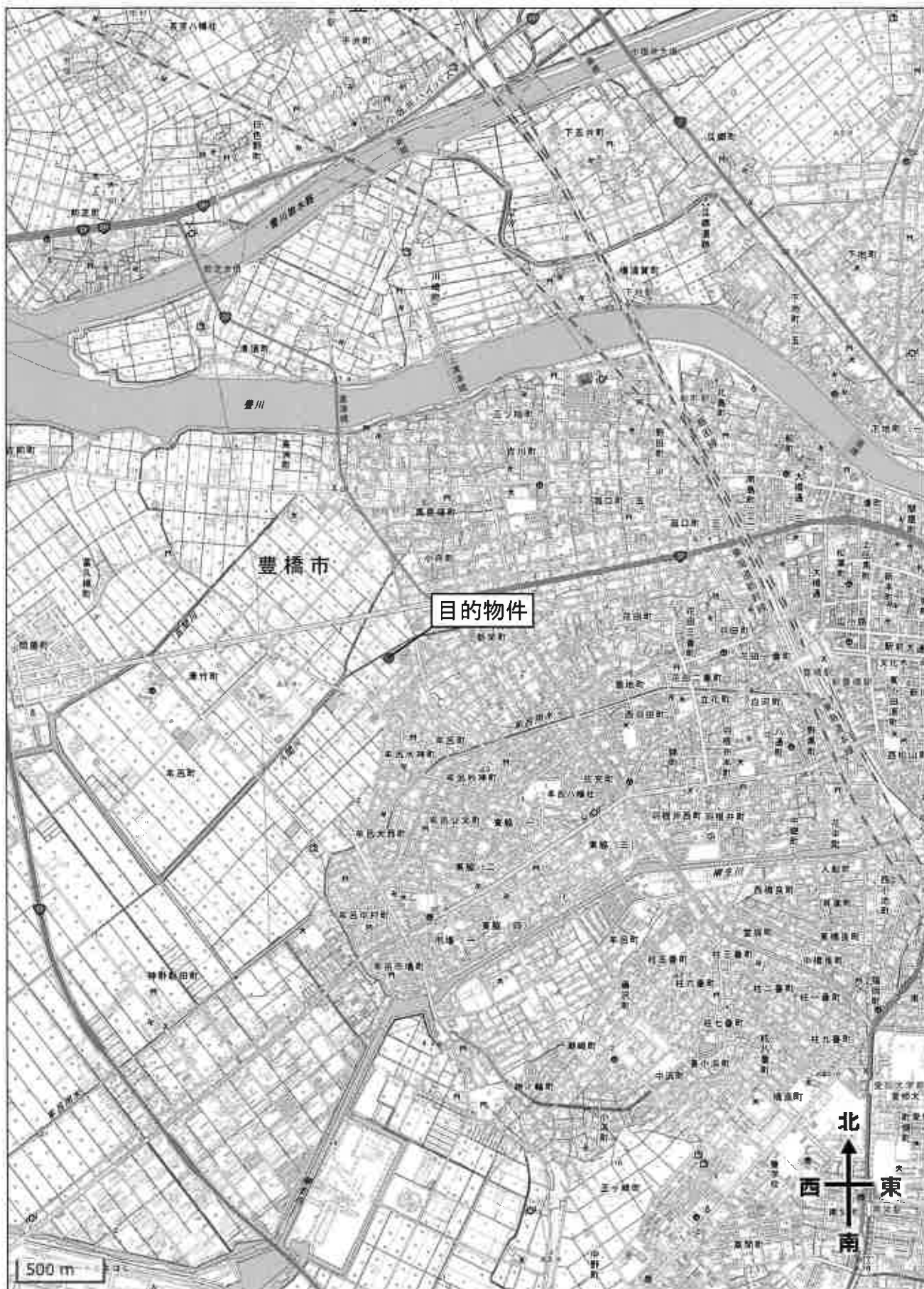
地価公示価格（豊橋－6）

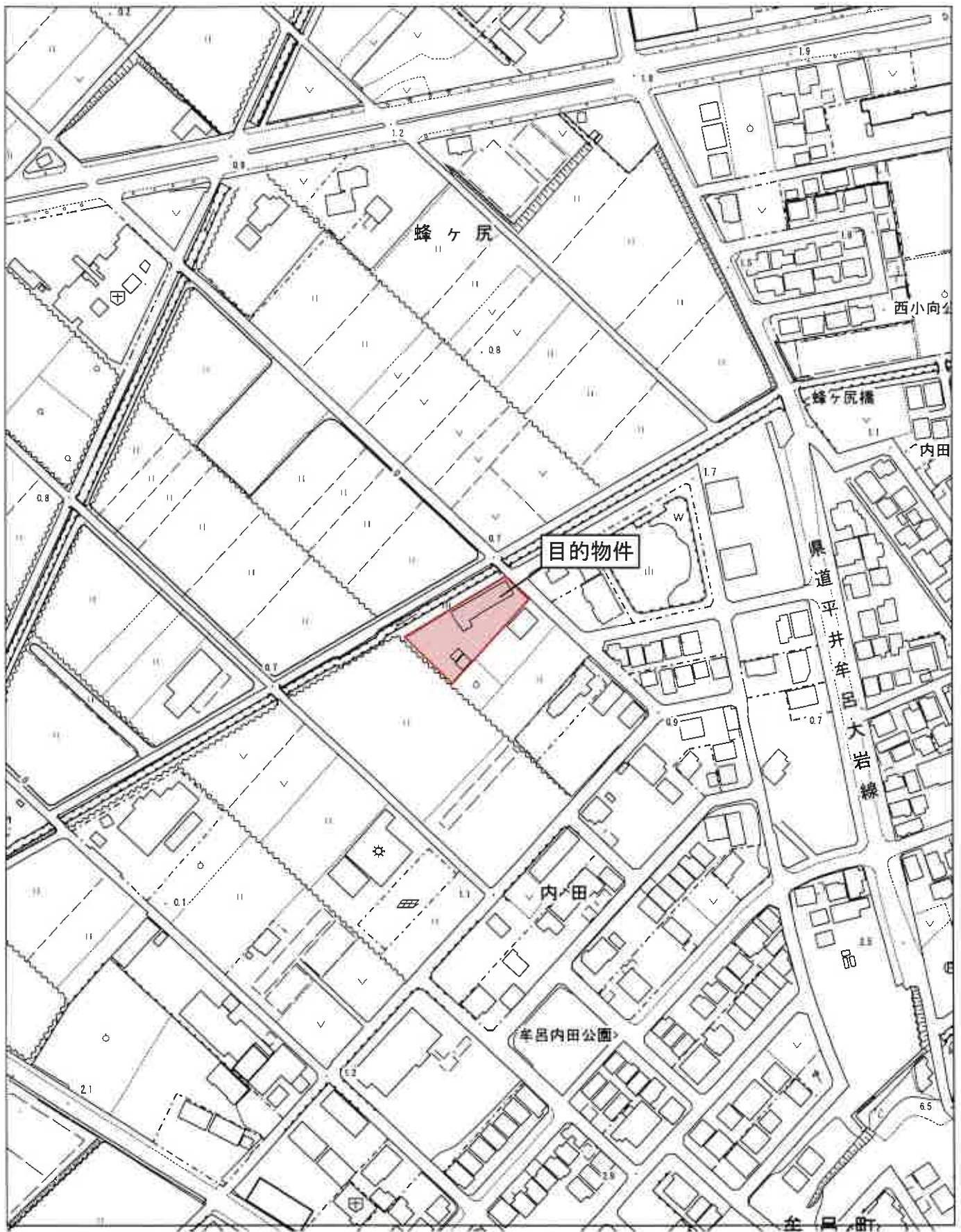
所 在 : 豊橋市神野新田町字ヨノ割24番
価 格 : 33,700円/㎡
位 置 : JR東海道本線「豊橋」駅の南西方道路距離約4.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 509㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側6.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅のほかに作業所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

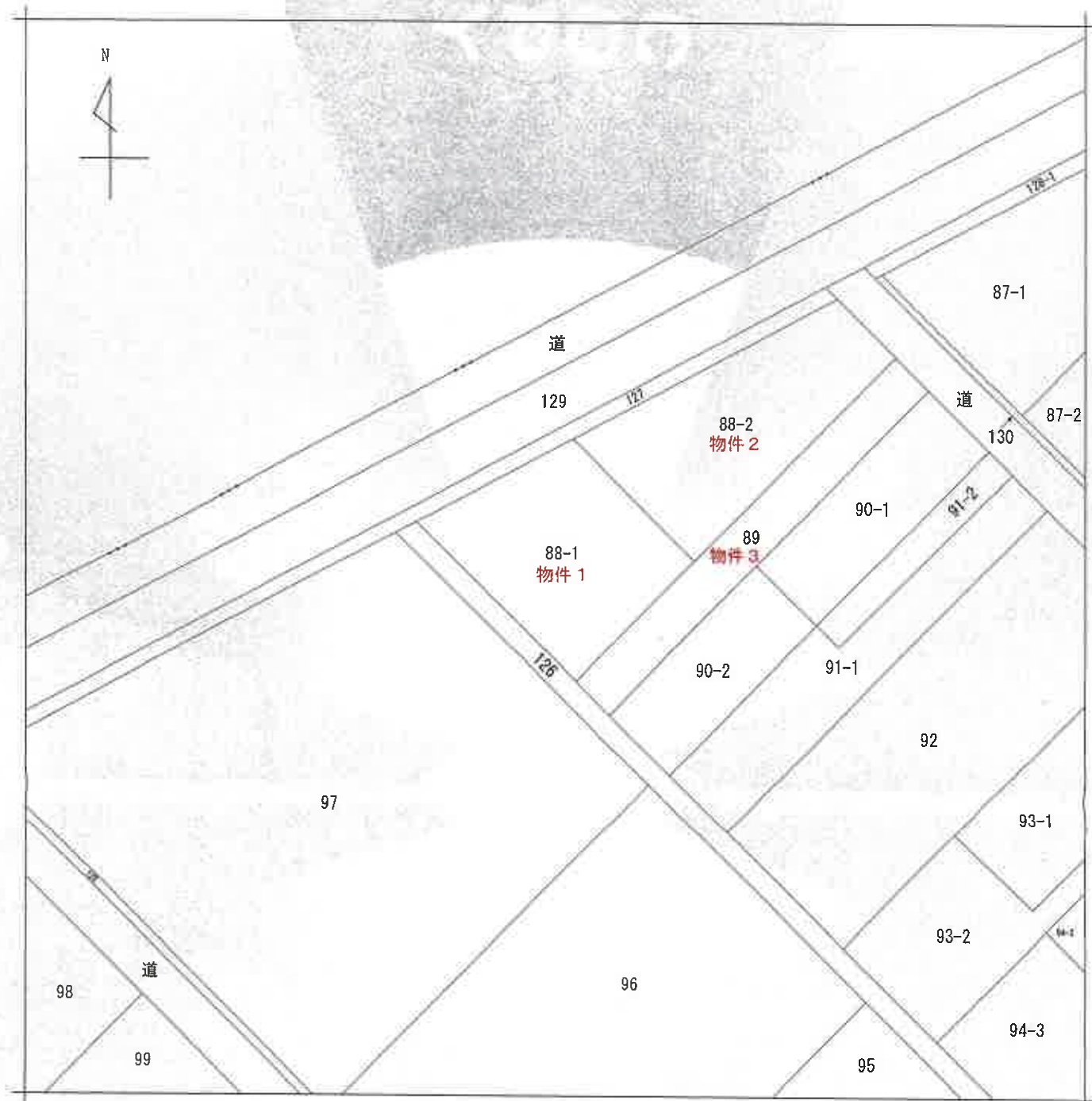




1 / 2,500
0 100 m



付近案内図



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

地番区域見出

牟呂町字内田

請求部	所在	豊橋市牟呂町字内田				地番	88番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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		

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

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

登記年月日：平成1年4月26日

3730071

88 88-2 88-1

地積測量図

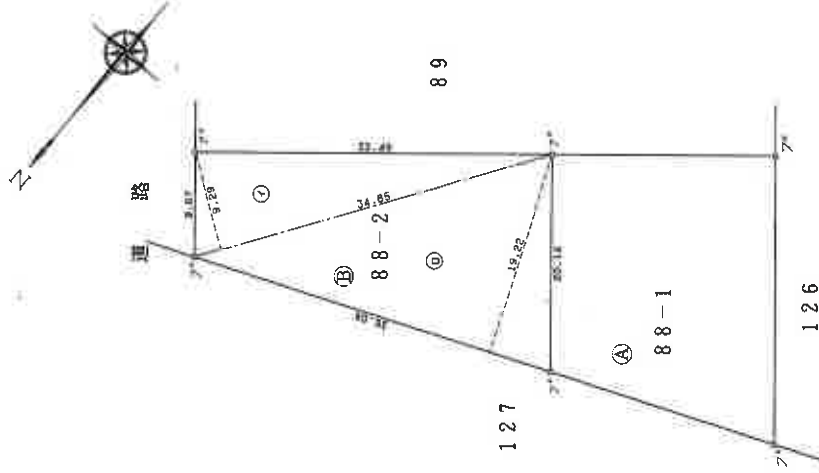
地番 ⑧ 88-2 88-1

土地の所在 豊橋市牟呂町字内田

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
88-2	⑧	34.85 x 35.09 x	9.29 x 19.22 x	323.7565 674.4298	
88-1	⑨	合計	998.1863	m ²	499
	⑩	面積	499.09315	m ²	499
	⑪	公積	998.00000	m ²	
	⑫	総計	499.09315	m ²	498
	⑬	残地	498.90685	m ²	498

物件2 物件1



プラスチック杭

単位:メートル

申請人

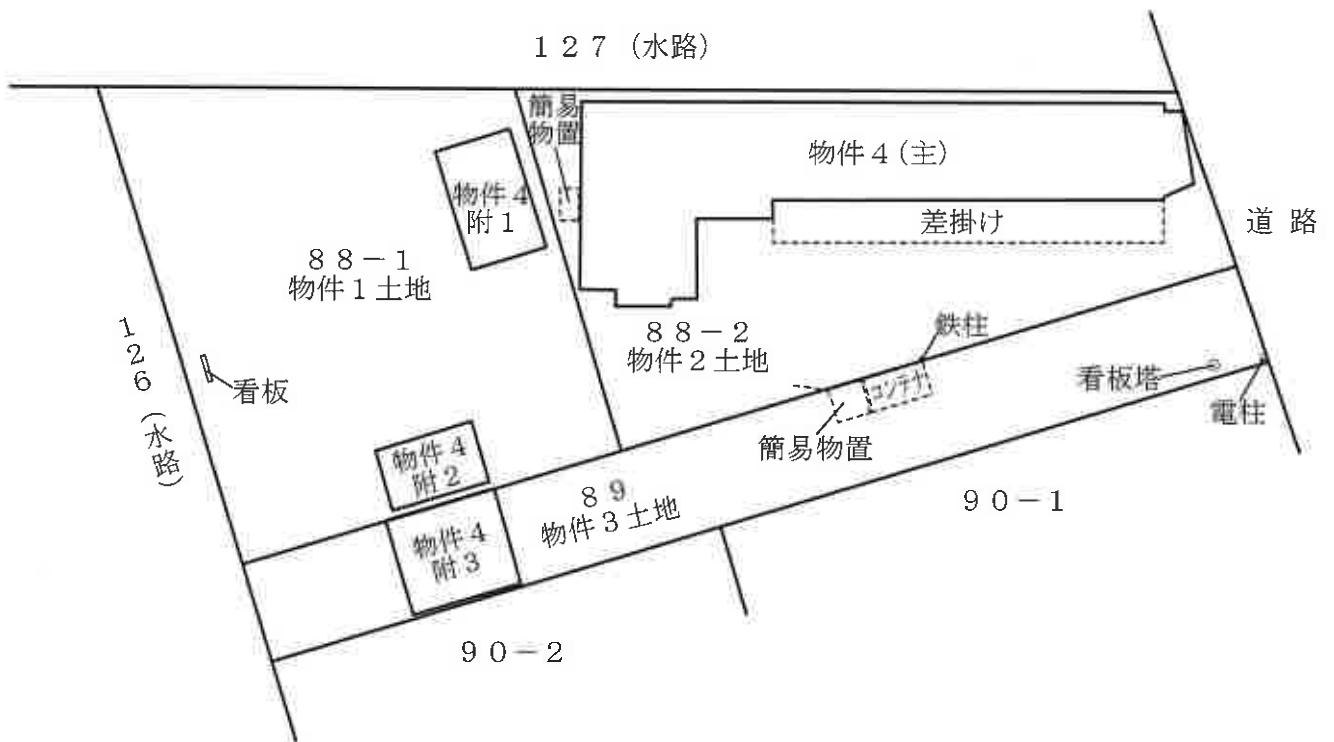
平成 昭和 元 年 月 25 日 作製

土地家屋調査士

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

土地建物配置図(概略)

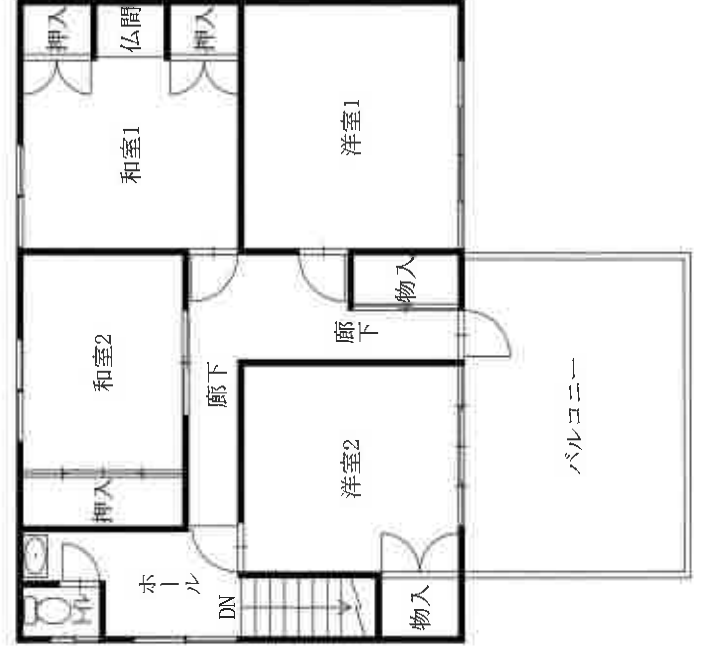


建物間取図 (概略)

主である建物
1階



2階



建物間取図（概略）

附属建物
符号 1



符号 2



符号 3

