

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 17 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,560,000 2,048,000	一括	512,000	49,831	0
1	840,000				
2	140,000				
3	1,580,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市石巻萩平町字中吉祥
 地 番 21 番 6
 地 目 宅地
 地 積 158.95 平方メートル

- 2 所 在 豊橋市石巻萩平町字中吉祥
 地 番 21 番 13
 地 目 宅地
 地 積 17.73 平方メートル

- 3 所 在 豊橋市石巻萩平町字中吉祥 21 番地 6
 家屋 番号 21 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 概測約 54.08 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル
 3 階 概測約 27.97 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 20.42 平方メートル
2 階 12.14 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 20.42 平方メートル
2 階 概測約 19.04 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者（破産管財人）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番21番4）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番21番4、21番16）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 在 | 豊橋市石巻萩平町字中吉祥 |
| | 地 番 | 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市石巻萩平町字中吉祥 |
| | 地 番 | 2 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊橋市石巻萩平町字中吉祥 2 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 1. 4 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 概測約 5 4. 0 8 平方メートル
2 階 4 1. 4 0 平方メートル
3 階 概測約 2 7. 9 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 20.42 平方メートル
2 階 12.14 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 20.42 平方メートル
2 階 概測約 19.04 平方メートル



令和 6 年(4)第 78 号

令和 6 年12 月 2 日受理

令和 7 年 6 月 10 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 在 豊橋市石巻萩平町字中吉祥
 地 番 21 番 6
 地 目 宅地
 地 積 158.95 平方メートル

- 2 所 在 豊橋市石巻萩平町字中吉祥
 地 番 21 番 13
 地 目 宅地
 地 積 17.73 平方メートル

- 3 所 在 豊橋市石巻萩平町字中吉祥 21 番地 6
 家屋 番号 21 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 20.42 平方メートル
 2 階 12.14 平方メートル

(2 枚目)

(別紙)

■主である建物

■構 造：木造瓦葺 3 階建

■床面積：1 階 約 54.08 m² (概測) 3 階 約 27.97 m² (概測)

■附属建物

■床面積：2 階 約 19.04 m² (概測)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 令和5年ころから、債務者兼所有者の姿を見かけていません。 2 債務者兼所有者は、物件3に居住していないと思います。
■ 豊橋市役所土木課担当者	1 21番4の土地については、水路の占用許可が取られています。占用使用料はかかっていません。 2 個人から個人への売却の場合は、占用使用料は免除されますが、個人から不動産業者等への売却の場合は、占用使用料がかかってくるため、詳細については、豊橋市役所土木課にお問い合わせいただきたいと思います。
■ A (破産管財人)	(電話回答要旨) 1 私は、Bの破産管財人です。 2 私が、現在、物件1～3を管理占有しています。

(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1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2～3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1, 2は、一体として、物件3の敷地となっている。物件1, 2は、東側が、21番4の土地(用悪水路)を介して、道路に接面している。21番4の土地については、占用使用許可が取られているが(南側13.09㎡)、現況、21番4の土地には、コンクリートの蓋及び金属製の蓋がほぼ全面的に被せられている。また、西側も道路に接面しているが、評価人の調査によれば、西側道路は建築基準法上の道路ではない、とのことである。物件1, 2の南東角、北東角、北西角及び南西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1の北側は、ブロックで囲まれているが、物件2と南側隣地(21番16の土地)との境界は、不明確である。なお、物件1と21番4の土地との境界、物件2と21番4の土地との境界及び21番4の土地と21番3の土地(公衆用道路)との境界は、いずれも不明確であるため、正確には、測量等、専門家の調査によらなければ確定しないものと思われる。
- 3 物件3の主である建物は、現況、木造瓦葺3階建となっており(3階、床面積約27.97㎡(概測))、1階西側に未登記増築部分(約1.09㎡(概測))がある。
- 4 物件3の主である建物の3階(未登記増築部分)へは、2階洋室4から梯子で出入りできるようになっている。
- 5 物件3の主である建物の北東側にエコキュートがある。エコキュートは、配管等が物件3の主である建物内部の機器と繋がっていることから、物件3の主である建物に付合していると思われる。
- 6 物件3の主である建物の南側に差掛けがある。
- 7 物件3の主である建物は、建築後約26年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 8 物件3の符号1の附属建物の2階南側に未登記増築部分(約6.90㎡(概測))がある。
- 9 物件3の符号1の附属建物は、建築後約17年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 10 物件3の主である建物と符号1の附属建物とは、1階部分で繋がっており、相互に出入りできるようになっている。
- 11 物件1の北東側境界付近に債務者兼所有者が所有する普通乗用自動車が放置されている。
- 12 21番4の土地については、占用使用許可が取られているが、詳細については、豊橋市役所土木課に問い合わせたい。
- 13 債務者兼所有者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月6日 (金) 14:20-15:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査, 近隣住人に面会, 聴取
6年12月11日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (豊橋市役所)
7年1月15日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年1月15日 (水)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
7年1月27日 (月) 10:20-11:50	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
7年5月2日 (金) 15:10-15:15	豊橋市役所土木課	占用使用許可等調査
7年5月12日 (月) 13:20-13:30	中部運輸局愛知運輸支局豊橋自動車検査登録事務所	自動車登録事項等証明書取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 1 月 2 7 日 本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月9日 (月) 14:10-14:15	(電話)	占有状況等調査 (破産管財人)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		

(特記事項)

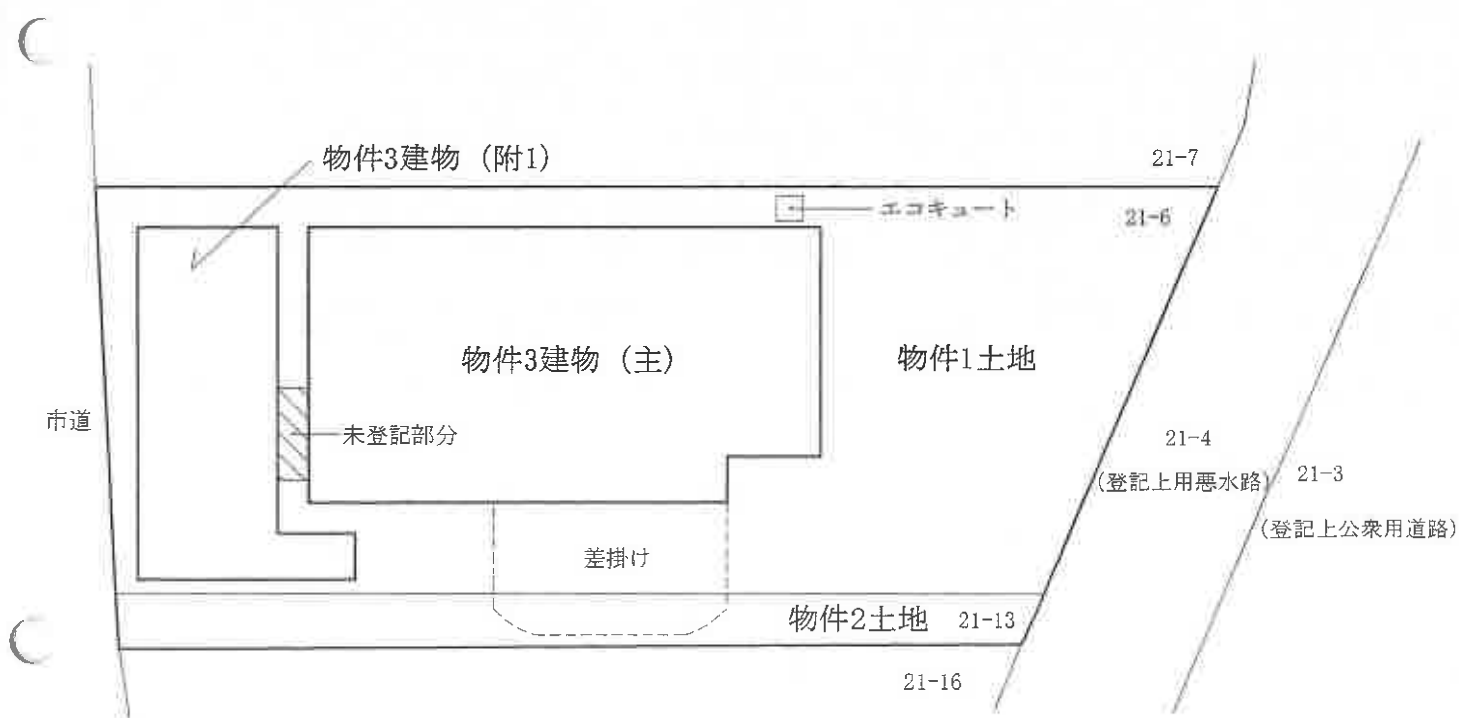
☐ 令和 年 月 日
債務者兼所有者の抵抗が予想されたため、立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で施錠されていたので、立会証人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し、本件建物内に立ち入った。

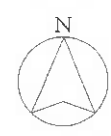
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

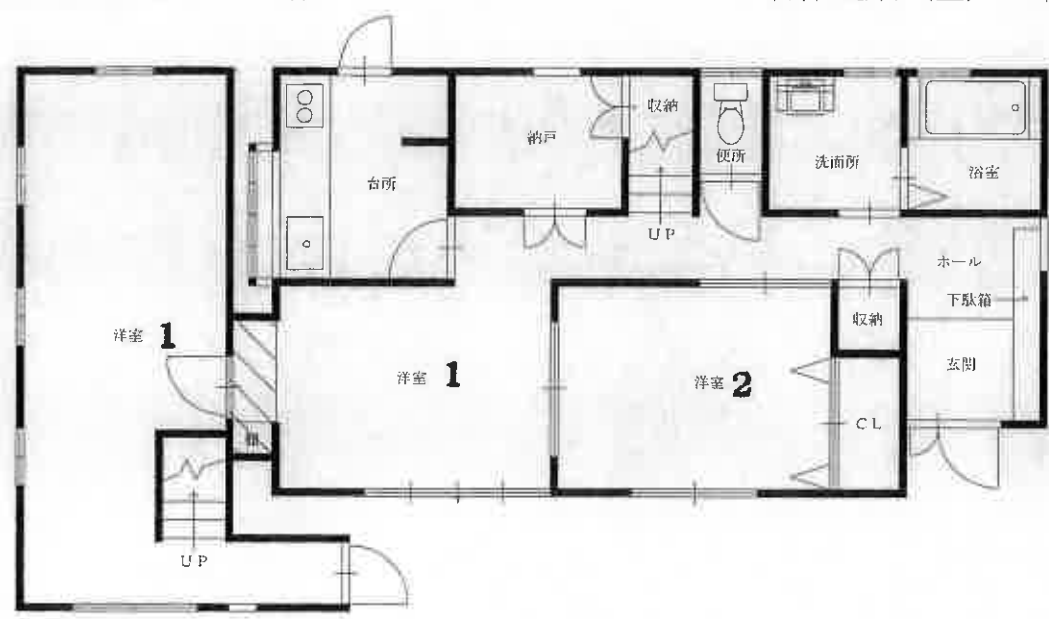


建物間取図 (概略)



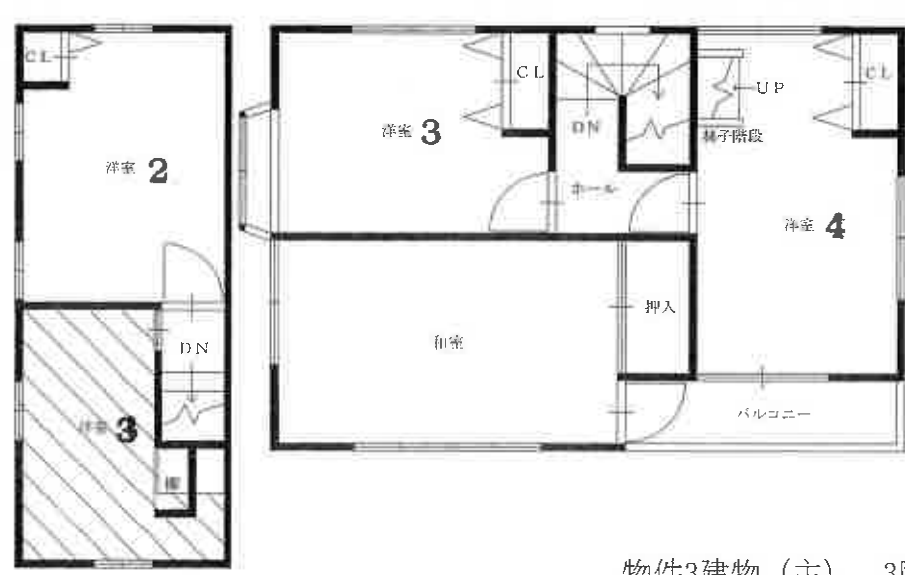
物件3建物 (附1) 1階

物件3建物 (主) 1階

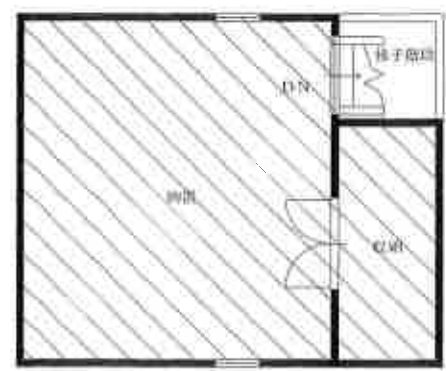
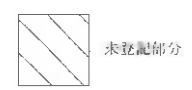


物件3建物 (附1) 2階

物件3建物 (主) 2階



物件3建物 (主) 3階







③屋内の状況
台 所
(主である
建物)



④屋内の状況
浴 室
(主である
建物)

物件 3 (符号 1 の附属建物)

物件 3 (主である建物)



⑤屋外の状況

物件 1



⑥屋内の状況

洋室 1

(符号 1 の
附属建物)



⑦屋外の状況

エコキュート



⑧屋外の状況
東側境界付近
の状況

21番3の土地

21番4の土地

物件1

令和 6年（ケ）第78号

令和 6年12月 5日 受 理

令和 7年 1月27日 現地調査

令和 7年 5月14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

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一括価格	
金2,560,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金840,000円
物件2（土地）	金140,000円
物件3（建物）	金1,580,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	在番 目積 豊橋市石巻萩平町字中吉祥 21番6 宅地 158.95㎡	「同左」
2	所在地 地積	在番 目積 豊橋市石巻萩平町字中吉祥 21番13 宅地 17.73㎡	「同左」
3 (主)	所 家屋番号 種 構 床面 積	在 番 目積 豊橋市石巻萩平町字中吉祥 21番 地6 21番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 52.99㎡ 2階 41.40㎡	「特記事項記載 のとおり」
3 (附1)	(附属建物) 符 種 構 床面 積	号 類 造 積 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 20.42㎡ 2階 12.14㎡	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
3 (主)	・概測により1階に未登記部分が約1.09㎡あるほか、3階に未登記部分が約27.97㎡あることから1階約54.08㎡、2階41.40㎡、3階約27.97㎡、延約123.45㎡を評価対象数量とする。		
3 (附1)	・概測により2階に未登記部分が約6.90㎡あるため、1階20.42㎡、2階約19.04㎡、延約39.46㎡を評価対象数量とする。		

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、2）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約 14.6 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅と農家住宅が散在し、周辺に農地等も多く見られる既成住宅地域	
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% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模, 形状等)	地積 176.68 m ² 間口 約9.8 m、奥行 約18.2 m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	東側現況幅員約4.5～4.8 m舗装市道及び西側現況幅員約3.2 m未舗装市道とはほぼ等高接面する二方路地である。(東側道路は建築基準法上の道路であるが、西側道路は建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件3建物の敷地等として利用されている。 (物件1土地上に物件3建物が建てられている) 物件2土地に跨る形で差掛けがある。	
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：なし 下水道：なし(個別浄化槽)	
土壌汚染の可能性の調査	目視では土壌汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば、過去に豚舎の敷地として利用されていたが、土壌汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	

特 記 事 項	・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・ 担当課（豊橋市役所建築指導課）に確認した結果、物件1土地については平成10年2月10日付にて既存宅地の確認（専用住宅建築）があるが、建物の建築の可否等については担当課に確認する必要がある。 ・ 本件土地と東側道路（21番3の土地）の間には用悪水路（21番4の土地）があり、担当課（豊橋市役所土木管理課）に確認した結果、水路専用の許可（13.09㎡）が出されているとの回答であった。また水路部分についてはほぼ全面的に蓋（コンクリート製及び金属製）が被せられている。（詳細については担当課に確認する必要がある）なお東側の水路部分と道路部分との境界、東側道路と対側の画地との境界は判然としておらず、境界の確定等には専門職による調査が必要である。（東側道路の認定幅員は約5.3～5.5mである） ・ 西側道路と対側の画地との境界は判然としておらず、境界の確定等には専門職による調査が必要である。（西側道路の認定幅員は約1.2～2.1mである） ・ 物件3建物（主）の南側に差掛けがある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3・主である建物）

区 分	主である建物 <家屋番号21番6>
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11年1月26日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水等 そ の 他 エコキュート、IHキッチン
床 面 積 （現 況）	概測約123.45㎡
現況用途等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 5K+納戸 （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	・建築年よりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。 ・本件建物の南側に差掛けがある。 ・IHキッチンの汚れや一部建具の損傷が見られるほかは、経年相応の劣化状態にある。 ・1階西側部分で附属建物符号1と繋がっており、相互に出入り可能である。 ・1階西側の附属建物と繋がっている部分（概測で約1.09㎡）が未登記であるほか、2階から梯子階段で登る部分（概測で約27.97㎡）が未登記である。なお担当課（豊橋市役所建築指導課）にて確認したところ、当該未登記部分については建築確認等の記録はなく、2階から梯子階段で登る部分については天井高等から階数や床面積に含まれるとの回答であった。（詳細については担当課に確認する必要がある）よって当該建物は木造3階建ての居宅で床面積は約123.45㎡となる。なお未登記部分の床面積や位置の確定等には専門職による調査が必要である。

3 建物の概況及び利用状況（物件3・附属建物符号1）

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4月8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 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 カラー鋼板 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気等 そ の 他 －
床 面 積 （現 況）	概測約39.46㎡
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	・1階東側部分で主である建物と繋がっており、相互に出入り可能である。 ・2階の南側に未登記部分（概測で約6.90㎡）がある。なお担当課（豊橋市役所建築指導課）にて確認したところ、当該未登記部分については建築確認等の記録はないとの回答であった。（詳細については担当課に確認する必要がある）なお未登記部分の床面積や位置の確定等には専門職による調査が必要である。

第5 評価算出の過程

1 基礎となる価格の判定

(1) 建付地価格（物件1、2）

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	15,000	0.83	158.95	0.90	1,780,000
2	15,000	0.83	17.73	1.00	220,000
合計					2,000,000

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－38

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$18,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/120 = 15,000 \text{ 円/㎡}$

（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：街路条件0.98×交通・接近条件1.08×環境条件1.13＝1.20

イ 個別格差：二方路地1.00×水路介在0.85×公法上の規制0.98＝0.83

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現況から見て▲10%と査定。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、現在の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
3	(主)	176,000	約123.45	0.03	650,000
	(附1)	132,000	約39.46	0.27	1,410,000
	合計				2,060,000

ウ 現価率：

<物件3（主）>

- ・現価率＝耐用年数を越えた建物であり、維持管理の状態等に基づき現価率を3%と査定した。

<物件3（附1）>

- ・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数8年／（経済的残存耐用年数8年＋経過年数17年）}〕×（1－観察減価率20%）＝0.27

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,780,000	0.73	0.30	法定地上権	390,000
		0.27	0.10	場所的利益	50,000
2	220,000	—	—	—	—
合計					440,000

イ 敷地割合：物件1土地については物件1土地上における物件3建物（主）と物件3建物（附1）の1階概測床面積の割合で敷地面積を案分した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3建物（主）の敷地部分については法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。また物件3建物（附1）の敷地部分については場所的利益と判定し、その割合を10%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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	1,780,000	-440,000		0.90	0.70	840,000
2	220,000	—		0.90	0.70	140,000
3	2,060,000	+440,000	0	0.90	0.70	1,580,000
一括価格(合計)						2,560,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：未登記部分を含む築年数の古い中古建物付不動産の市場流通性が劣ること等を考慮して、10%減価した。

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 豊橋－38

所 在：豊橋市石巻小野田町字宮下26番2外

価 格：18,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約11.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：539㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西3.3m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

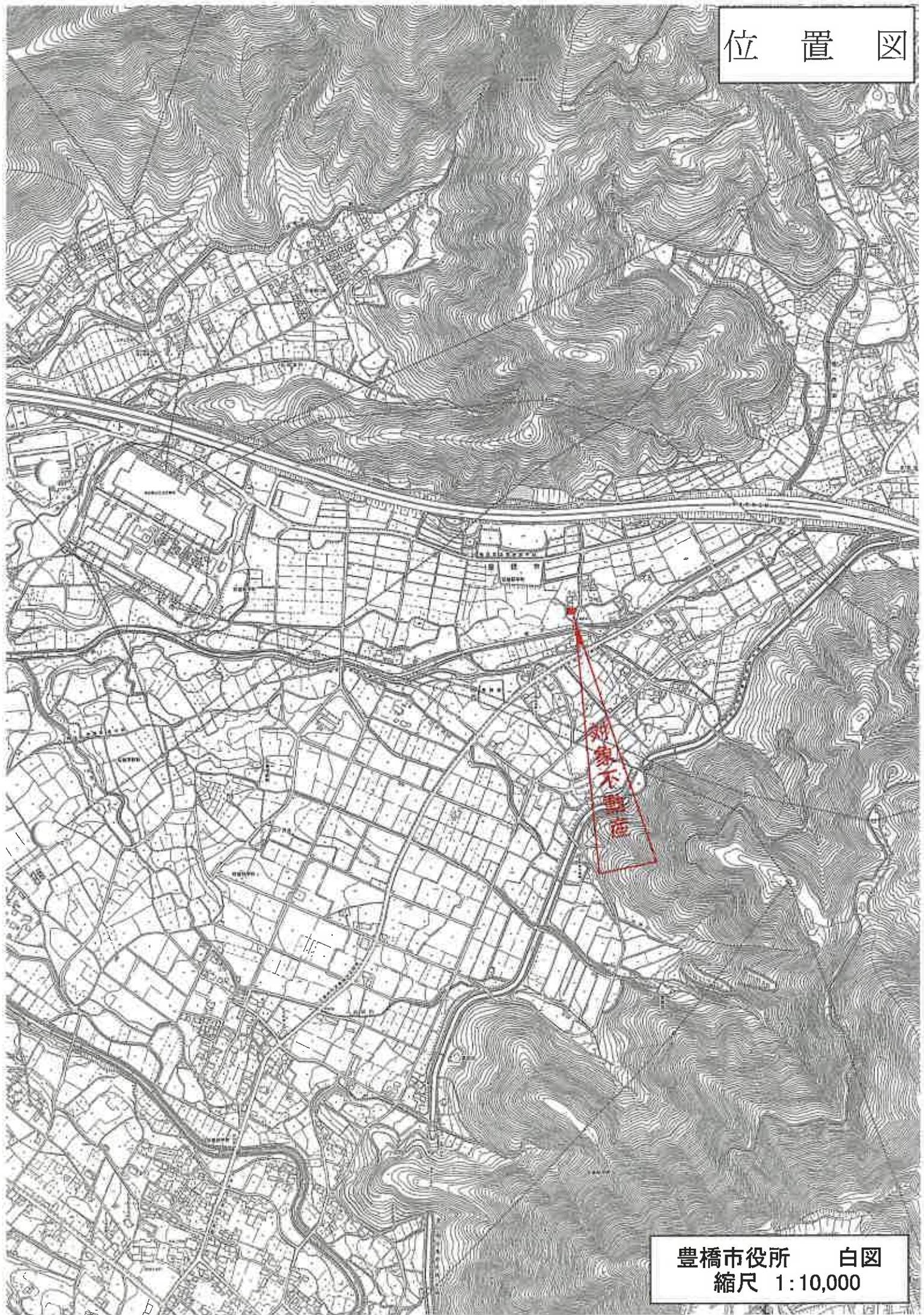
地域の概要：農家住宅、作業所が見られる農地の多い住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

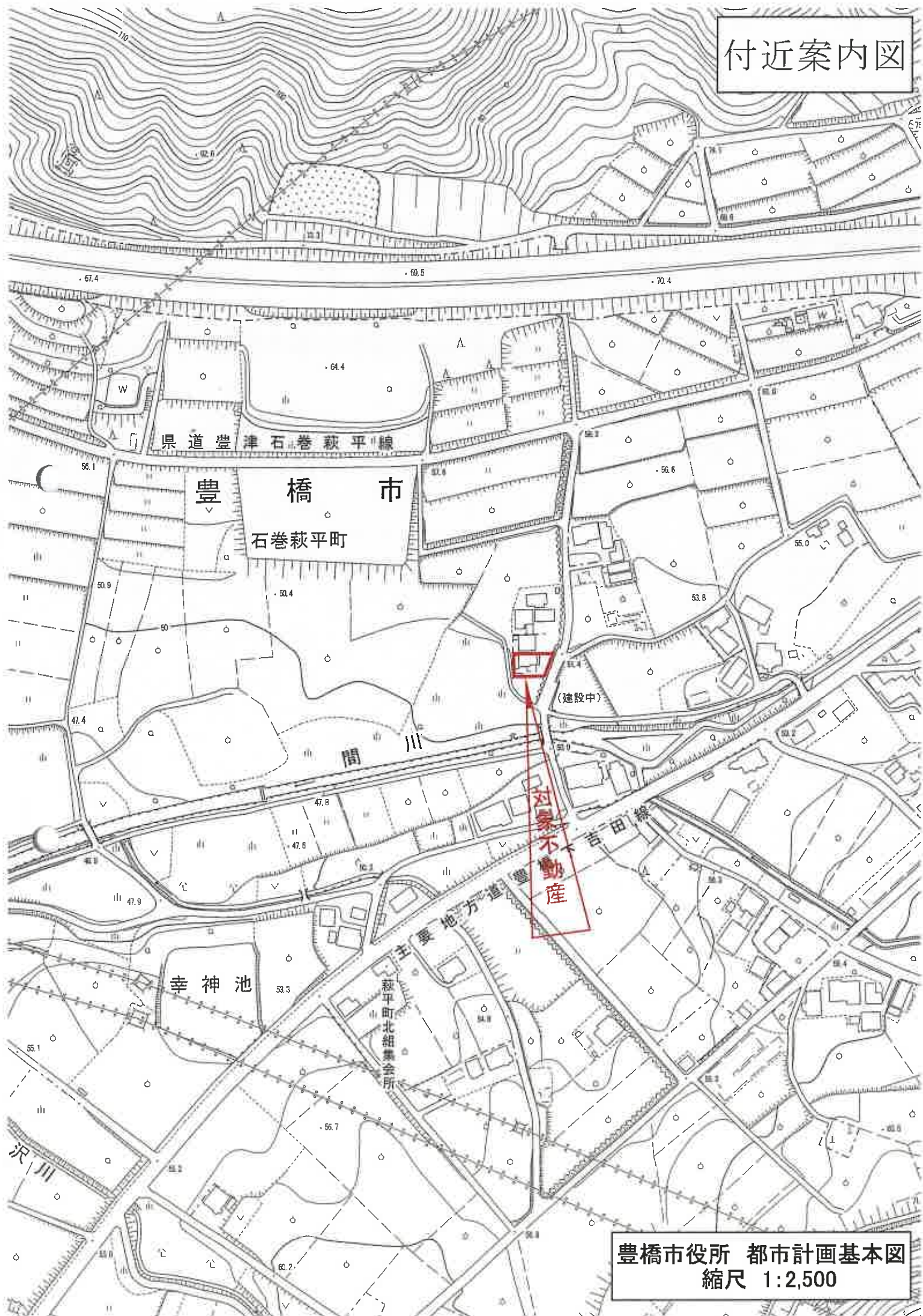


位置図

地価公示
豊橋 38

豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図

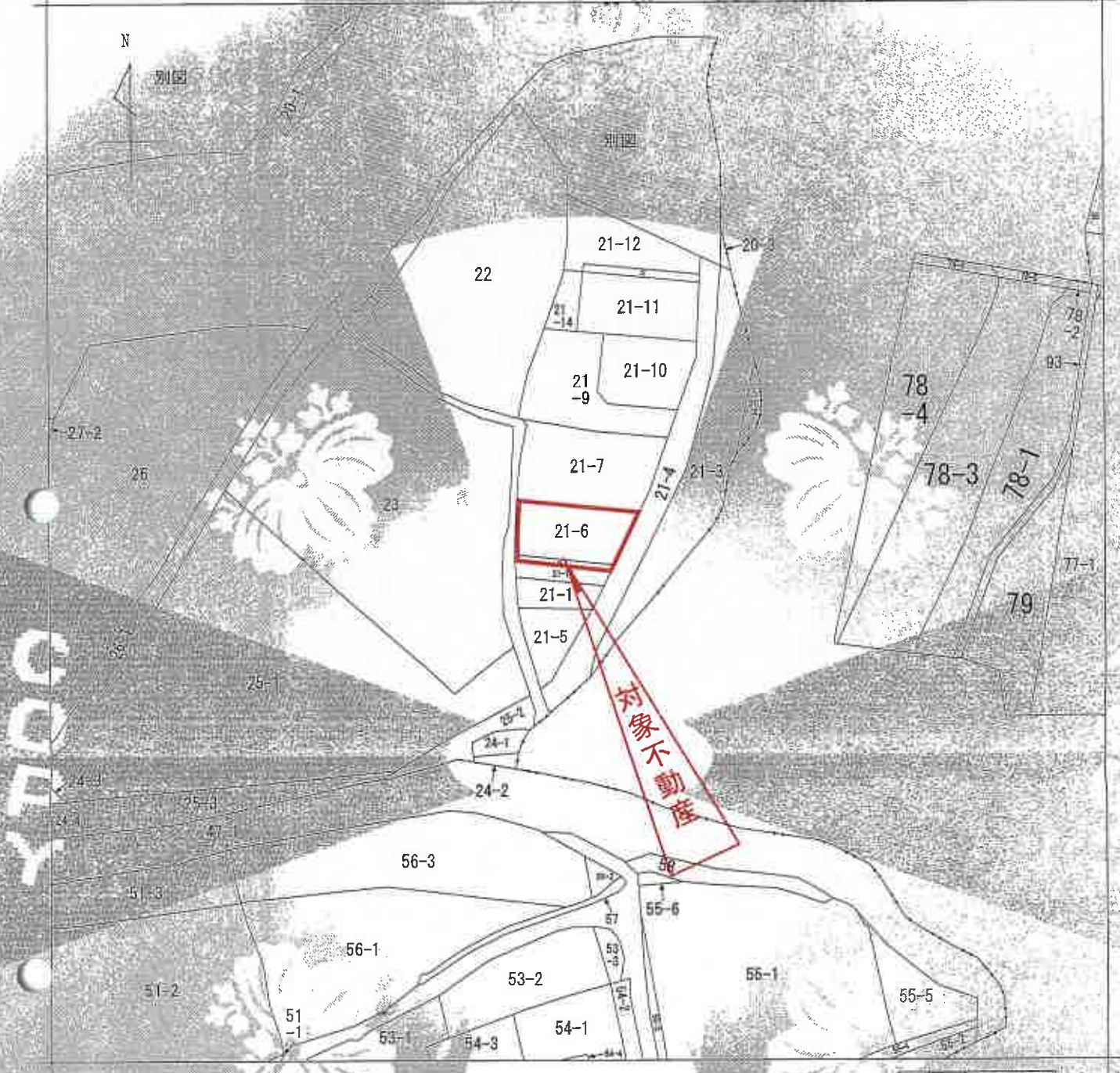


豊橋市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500

1 77-2
0 21-15

21-13

A 4判に縮小



注：地図に示す図面は、土地の図面を原簿にした市町村登記簿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おり、図面と実際の位置及び形状の相違を記載してあります。



A 石巻萩原町
B 石巻萩原町
C 石巻萩原町
D 石巻萩原町

請求部	所在地	豊橋市石巻萩原町字中古井			地番	21番6		
出力縮尺	1/600	種別区分	図面番号 ※別紙	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治22年4月			施行年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年10月7日
福岡法務局

地図整理番号：M64014

(1/1)

0190813

地積測量図

地積測量図

豊橋市市役所前平町五丁目

土地所有地

拡大図 1/100



21-6

21-13

21-1

21-5

道路

地番	21-3	21-5	21-6	21-13	21-1	21-5	21-6	21-13	21-1
NO.	1110.850	1037.001	17.918	19904.210300	19509.649497	19821.537006	19491.505899	17.7351520	17.73
X-50	1110.850	1037.001	17.918	19904.210300	19509.649497	19821.537006	19491.505899	17.7351520	17.73
A3	1111.851	1037.424	-17.547	-19509.649497	-19821.537006	-19491.505899	-17.7351520	-17.73	-17.73
A4	1111.817	1019.454	-17.918	-19821.537006	-19491.505899	-17.7351520	-17.73	-17.73	-17.73
X-51	1110.817	1019.506	17.547	19491.505899	17.7351520	17.73	17.73	17.73	17.73
合計									
面積									
合計面積									
面積									
合計面積									

地番	21-3	21-5	21-6	21-13	21-1	21-5	21-6	21-13	21-1
公積	17.4214035	17.7351520	17.7351520	17.7351520	17.7351520	17.7351520	17.7351520	17.7351520	17.7351520
面積									
合計面積									

境界点	1.地籍調査時	2.測量時	3.測量時	4.測量時	5.測量時	6.測量時	7.測量時	8.測量時	9.測量時
①	△	△	△	△	△	△	△	△	△
②	△	△	△	△	△	△	△	△	△
③	△	△	△	△	△	△	△	△	△
④	△	△	△	△	△	△	△	△	△
⑤	△	△	△	△	△	△	△	△	△
⑥	△	△	△	△	△	△	△	△	△
⑦	△	△	△	△	△	△	△	△	△
⑧	△	△	△	△	△	△	△	△	△
⑨	△	△	△	△	△	△	△	△	△
⑩	△	△	△	△	△	△	△	△	△

10827
処理

縮尺 1/250

地積測量図

(愛知県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成9年11月17日

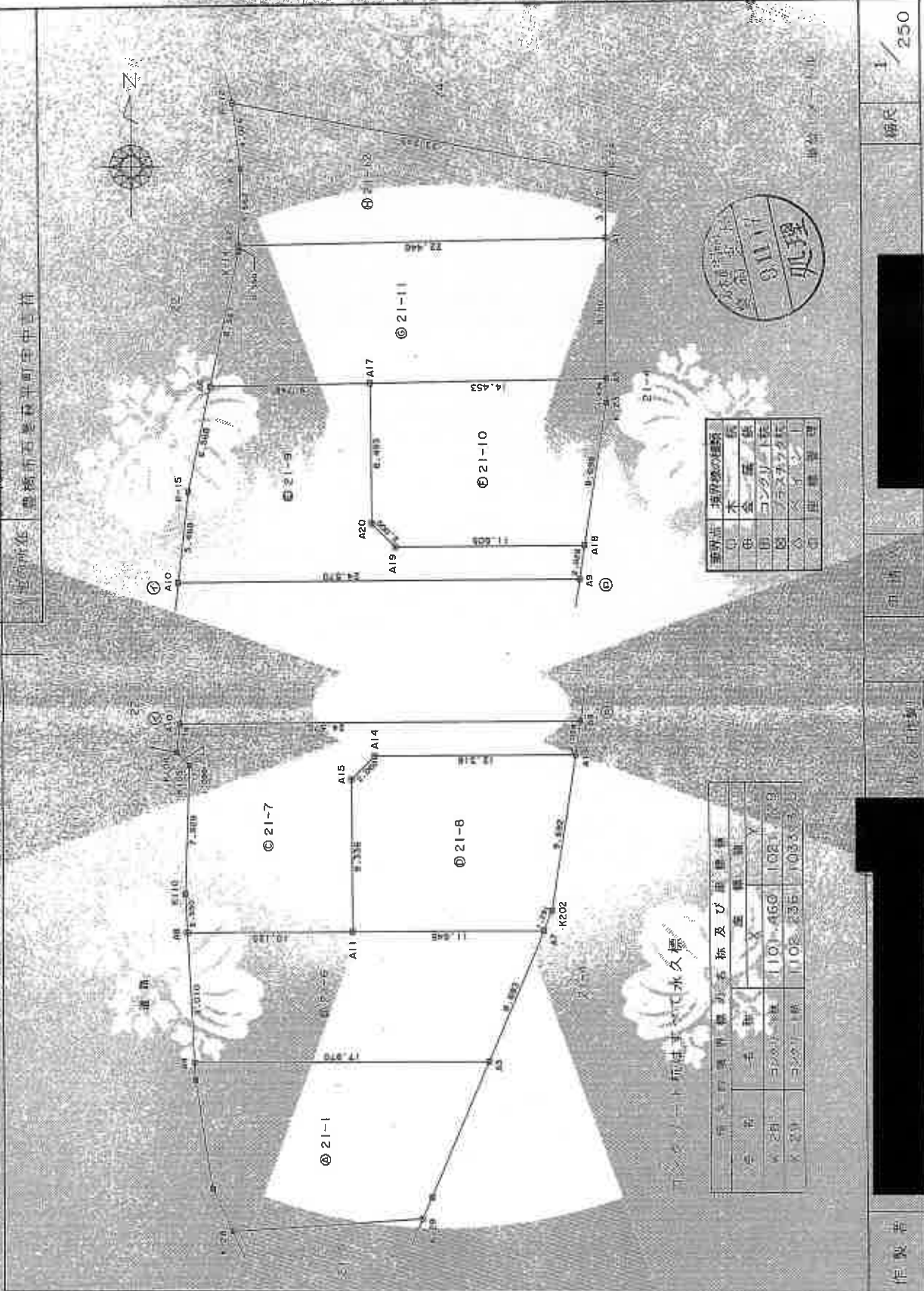
これは図面に記載されている内容に準じて作成されたもので、
（名古屋港務局測量部）
令和6年10月7日 港務局測量部

0190811

測 21-1-1 測 21-1-2 測 21-7 測 21-9 測 21-16

地 積 測 量

1/2



境界線の種類	区画番号
境界線	1
境界線	2
境界線	3
境界線	4
境界線	5
境界線	6
境界線	7
境界線	8
境界線	9
境界線	10
境界線	11
境界線	12
境界線	13
境界線	14
境界線	15
境界線	16

区画番号	区画名称	面積	用途
21-1	区画1	110.460	102.178
21-2	区画2	110.460	102.178
21-7	区画7	110.460	102.178
21-9	区画9	110.460	102.178
21-10	区画10	110.460	102.178
21-11	区画11	110.460	102.178
21-12	区画12	110.460	102.178
21-13	区画13	110.460	102.178
21-14	区画14	110.460	102.178
21-15	区画15	110.460	102.178
21-16	区画16	110.460	102.178

A 4 判に縮小

縮尺 1/250

作成者

作成日

作成場所

登録番号

登記年月日：平成9年11月17日

これは図面と同等なものであることを証明する図面である

(国土院法第4条第1項第2号)

令和6年10月7日 福岡法務局

登録官

0190812

本測量

測量 NO.	①-21-X	Y	DX	DMD	係数
A1	1019.454	0.034	0.034	17.978	0.0000000
A2	1032.474	0.006	0.006	39.318	0.0000000
A3	1040.813	-0.002	-0.002	31.071	-0.0000000
A4	1028.167	-0.015	-0.015	9.351	-0.0000000
A5	1019.416	-0.989	-0.989	1019.416	-0.0000000
合計					0.0000000

測量 NO.	①-21-Y	X	DX	DMD	係数
A1	1019.454	0.034	0.034	17.978	0.0000000
A2	1032.474	0.006	0.006	39.318	0.0000000
A3	1040.813	-0.002	-0.002	31.071	-0.0000000
A4	1028.167	-0.015	-0.015	9.351	-0.0000000
A5	1019.416	-0.989	-0.989	1019.416	-0.0000000
合計					0.0000000

測量 NO.	①-21-B	Y	DX	DMD	係数
A1	1019.454	0.034	0.034	17.978	0.0000000
A2	1032.474	0.006	0.006	39.318	0.0000000
A3	1040.813	-0.002	-0.002	31.071	-0.0000000
A4	1028.167	-0.015	-0.015	9.351	-0.0000000
A5	1019.416	-0.989	-0.989	1019.416	-0.0000000
合計					0.0000000

測量 NO.	①-21-C	X	DX	DMD	係数
A1	1019.454	0.034	0.034	17.978	0.0000000
A2	1032.474	0.006	0.006	39.318	0.0000000
A3	1040.813	-0.002	-0.002	31.071	-0.0000000
A4	1028.167	-0.015	-0.015	9.351	-0.0000000
A5	1019.416	-0.989	-0.989	1019.416	-0.0000000
合計					0.0000000

測量書

測量人

測量日

測量場所

測量者

測量員

測量員

測量員

測量

測量

測量

A4判に縮小

地図整理番号：M64015

(2/2)

登記年月日 平成30年11月7日

これは図面に記録されている内容と正しくなることを保証する。
(名古屋法務局登録士局管理)
令和6年10月7日 福岡法務局

建築物平面図

21番6

建築物の所在地 豊橋市石巻町中町2番地6

4130174

主たる建物

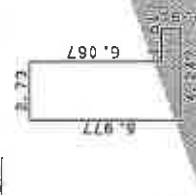


主たる建物



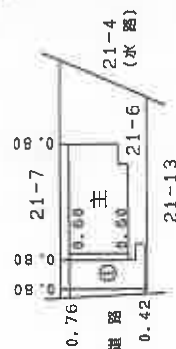
符号1附属建物

1階



符号2附属建物

1階



単位:m

作成者

縮尺 1/250

申請者

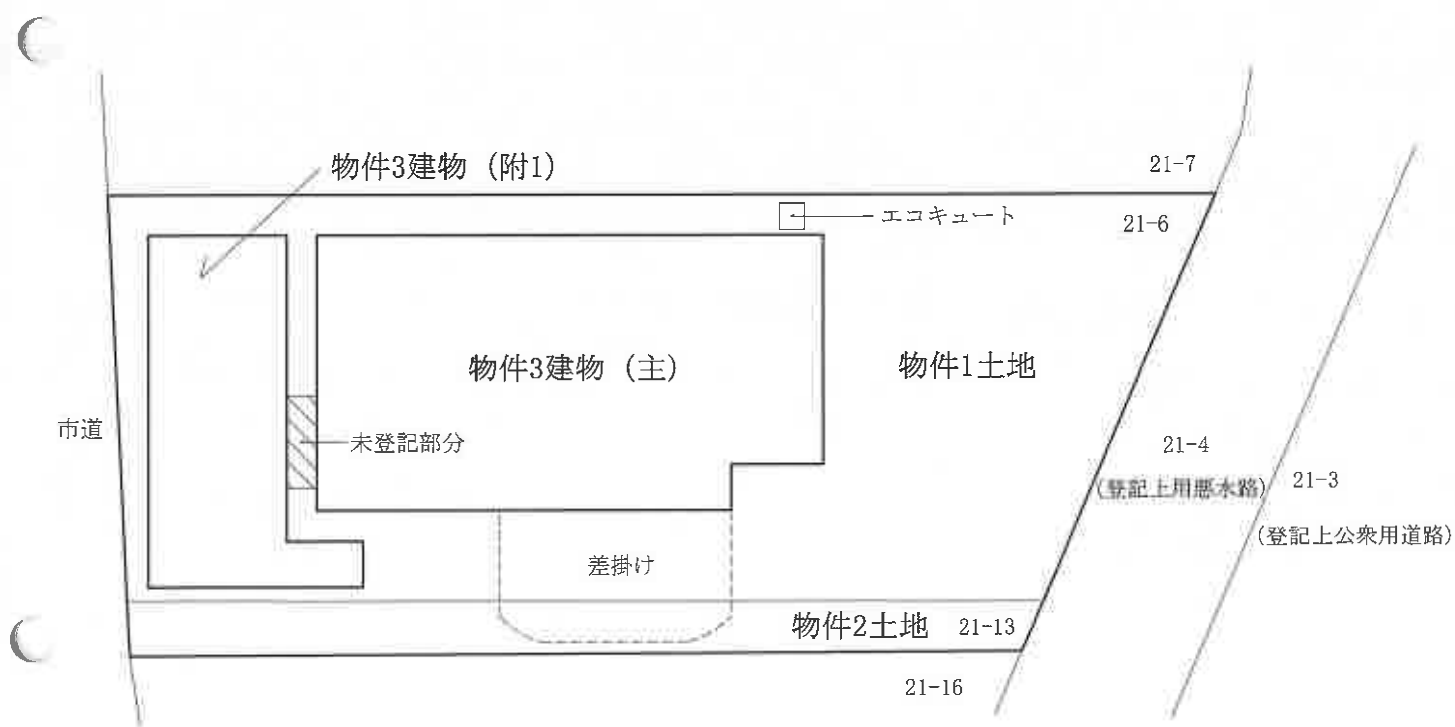
縮尺

1/500

愛知県土地家屋調査士会(印)

地図整理番号: U64017

土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



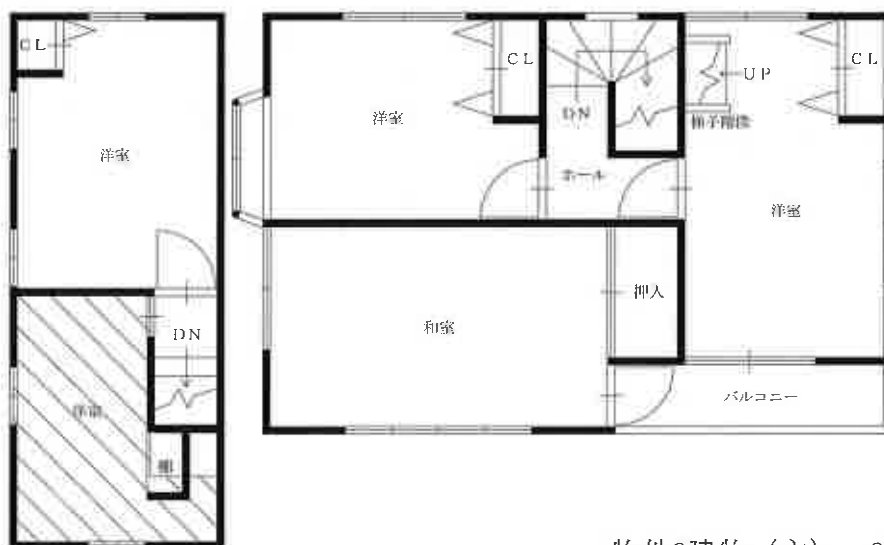
物件3建物 (附1) 1階

物件3建物 (主) 1階



物件3建物 (附1) 2階

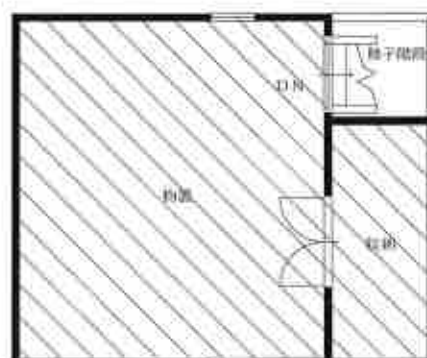
物件3建物 (主) 2階



物件3建物 (主) 3階



未登記部分





物件 1、2 土地

写真番号 1

物件 3 建物（主）



物件 3 建物（附 1）

写真番号 2

物件 3 建物（主）