

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 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 18 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 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） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～3	20,860,000 16,688,000	一括	4,172,000	163,128	40,899
1	8,100,000				
2	4,940,000				
3	7,820,000				

物 件 目 録

1 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目
 地 番 20 番 16
 地 目 宅地
 地 積 336.61 平方メートル

2 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目 20 番地 16
 家屋 番号 20 番 16
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 79.38 平方メートル
 2 階 79.38 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 概測約 80.08 平方メートル
 2 階 79.38 平方メートル

3 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目 20 番地 16
 家屋 番号 20 番 16 の 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 64.90 平方メートル
 2 階 71.35 平方メートル
 3 階 69.95 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 概測約 70.54 平方メートル
 2 階 71.35 平方メートル
 3 階 69.95 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1～3】

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2、3】

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 豊橋市東小鷹野四丁目
地 番 20 番 16
地 目 宅地
地 積 336.61 平方メートル

2 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目 20 番地 16
家屋 番号 20 番 16
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 79.38 平方メートル
2 階 79.38 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 概測約 80.08 平方メートル
2 階 79.38 平方メートル

3 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目 20 番地 16
家屋 番号 20 番 16 の 1
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 64.90 平方メートル
2 階 71.35 平方メートル
3 階 69.95 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 概測約 70.54 平方メートル
2 階 71.35 平方メートル
3 階 69.95 平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 29 号

令和 7 年 5 月 21 日受理

令和 7 年 7 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1 ~ 物件 3)

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 豊橋市東小鷹野四丁目
 地 番 20 番 16
 地 目 宅地
 地 積 336.61 平方メートル

所有者

- 2 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目 20 番地 16
 家屋 番号 20 番 16
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 79.38 平方メートル
 2 階 79.38 平方メートル

所有者

- 3 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目 20 番地 16
 家屋 番号 20 番 16 の 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 64.90 平方メートル
 2 階 71.35 平方メートル
 3 階 69.95 平方メートル

所有者

- 4 所 在 豊橋市嵩山町字向イ
 地 番 12 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 593.55 平方メートル

所有者 サンホームズ株式会社

5 所 在 豊橋市嵩山町字向イ 12 番地

家屋 番号 115 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 146.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 60.49 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.65 平方メートル

所有者 サンホームズ株式会社



(土地・建物用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者兼物件1土地、物件2建物及び物件3建物所有者)	1 物件2建物及び物件3建物は空き家で、今は、誰も住んでいません。 2 物件3建物は、住宅展示場兼事務所として利用していました。 3 物件2建物は、私と亡夫が住んでいました。 なお、物件2建物1階玄関を応接スペースとして利用していました。また、1階の一部を会社事務所として利用していましたので、事務机及び事務機器が多数置いてあります。 4 物件2建物は、当初は物件3建物が建っている場所に存在していましたが、20年以上前になると思いますが、曳家工事を実施して現在の場所に移動しました。 曳家工事以外は、リフォーム工事及び改修工事は行っていない。 5 物件2建物及び物件3建物は雨漏り等の不具合はありませんが、物件2建物で猫を1匹飼育していましたので、壁等に引っ掻き傷があります。 6 物件3建物の玄関ホールの床下に蜂が巣を作っていましたので6月中旬頃に駆除しました。 その時に床を剥いたため、床が外れた状態になっていると思います。 7 隣地の方々と境界の争い等はありません。 8 物件2建物及び物件3建物の室内で、煙草はほとんど吸っていませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(物件1土地について)

- 1 物件1土地、物件2建物及び物件3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土地は西側市道に面しており、道路とほぼ等高に接している。
物件1土地の地形はほぼ長方形の整形地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地西側の角に階段が設置されており、階段を登った場所に物件3建物及び物件2建物の玄関が設置されている(写真1参照)。
物件1土地と物件3建物及び物件2建物の敷地は、約1.8mから約2.5mの高低差となっている(写真1及び写真2参照)。
なお、物件1土地西側の階段中程の踊場に看板が設置され、祠が置かれている(土地建物配置図(概略)及び写真2参照)。
- 4 物件1土地西側市道側に物件1土地北側隣地(地番20番17)及び物件1土地南側隣地(地番20番15)との境界標が見受けられた。
また、物件1土地東側隣地(地番20番8)と物件1土地北側隣地(地番20番17)と接している鍵型になっている角の場所に境界杭が埋設されているのが見受けられた。
なお、物件1土地北側隣地(地番20番17)、東側隣地(20番8)及び南側隣地(地番20番15)との境界の周囲はフェンス及びブロック塀等で区画されており、各隣地の境界は確認できると思われる。
- 5 物件1土地南東側に物置が置かれており、相応の大きさの庭石も雑草に囲まれて個数は不明であるが残置されており、動産類も無造作に残置されている。
物件1土地南側は庭になっているが、雑草及び雑木が生い茂っており、木の枝及び雑草が各隣地に越境しているのが見受けられた。

(物件2建物について)

- 6 物件2建物の1階事務所には、事務機器及び事務用机等が多数残置されていた。また、玄関・応接間には、ソファ及びガラステーブル等の動産類が残置されている。
なお、上記の部屋以外の1階及び2階の各部屋には、動産類はほとんど見受けられなかった。
- 7 物件2建物は雨漏り等の不具合は見受けられなかったが、1階リビングダイニングキッチン、事務所、玄関・応接及び2階の各部屋は長期間清掃されていないと思われる状態で、経年以上に劣化した状態であり壁のクロスが剥がれ及び汚損、床も汚損等が見受けられた。
また、1階の柱及び壁面に猫の引っ掻いた後の損傷が多数見受けられた。
- 8 物件2建物を使用収益する場合には、買受人は相応の改修費用を負担することになると思われる。
- 9 物件2建物1階事務所西側と物件3建物2階ホール東側に未登記の通路が増築されて設置されており、屋内で双方の建物に往来できる構造となっている。
増築部分の通路は約0.7㎡であり、物件2建物と物件3建物の通路部分は高低差が存在し、物件2建物が物件3建物より約65cm低い位置となっており段差が生じている(写真5参照)。
増築された通路の幅は約1m、奥行きは約0.7mとなっている。

(物件3建物について)

- 10 物件3建物は1階が車庫になっており、2階及び3階は住宅展示場として利用されていたとのことである。
- 11 物件3建物2階及び3階の各室には、動産類はほとんど見受けられなかったが、3階洋室4にベッドが残置されていた。
- 12 物件3建物2階ホールの北側の床下に蜂の巣の駆除のため床面を剥した跡が見受けられた。
- 13 物件3建物は相応の期間空室であったため、壁紙及び2階和室の畳の汚損等が見受けられ2階及び3階の各室は経年程度の劣化が見受けられる状態である。
- 14 物件3建物1階車庫の内部は、動産類が相応に残置されており車両が1台駐車されていた。
物件3建物1階車庫の南側は物置が増築されており未登記である。

未登記増築部分の物置の面積は、概測したところ約5.64㎡である。

なお、物置内は動産類が多数残置されていたことから、立ち入ることができなかった。

- 15 物件3建物3階には、和室の上部に小屋裏収納が設置されている（物件3建物間取図（概略）参照）
- 16 物件3建物2階の西側の道路側の外部に設置してあるバルコニーのように造作された部分の木枠が腐食した状態になっているのが見受けられた。
- 17 物件2建物及び物件3建物の占有関係は3枚目乃至4枚目記載のとおりである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

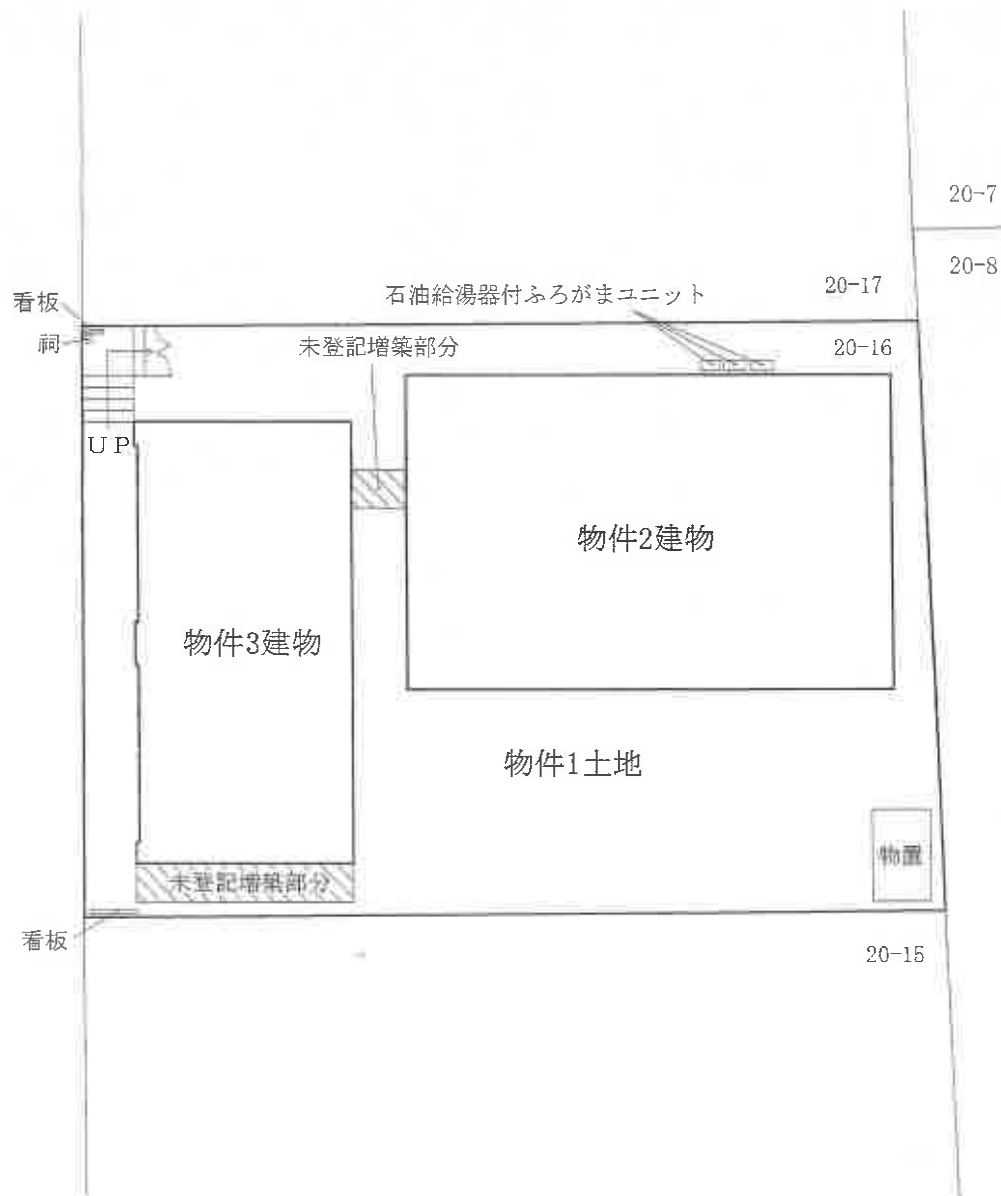
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 6月12日(木) 10:10 - 10:40	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査
R7年 6月17日(火) 9:30 - 9:35	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図、建物間取図取得
R7年 7月 2日(水) 14:30 - 17:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R7年 7月 4日(金) 12:30 - 12:35	当庁(電話)	債務者兼所有者サンホームズ株式会社代表取締役Aより物件1土地、物件2建物及び物件3建物についての現況聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在と予想されたので、立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 7月 2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、合鍵を使用してに解錠し建物内に立ち入った。 なお、解錠手続が必要な場合に備えて、解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、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。		

(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)



107
市道



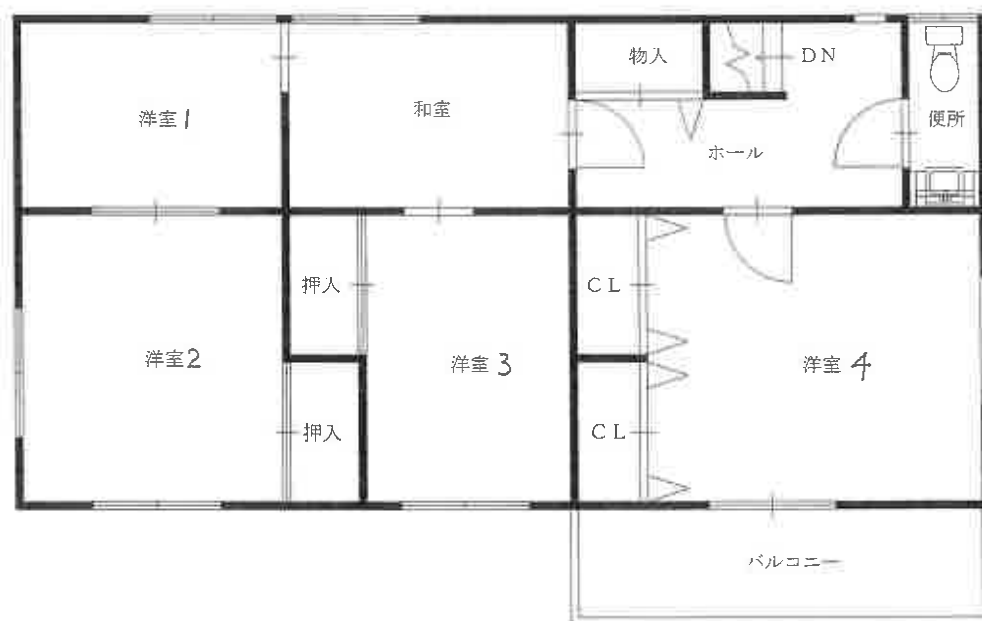
建物間取図 (概略)



物件2建物 1階



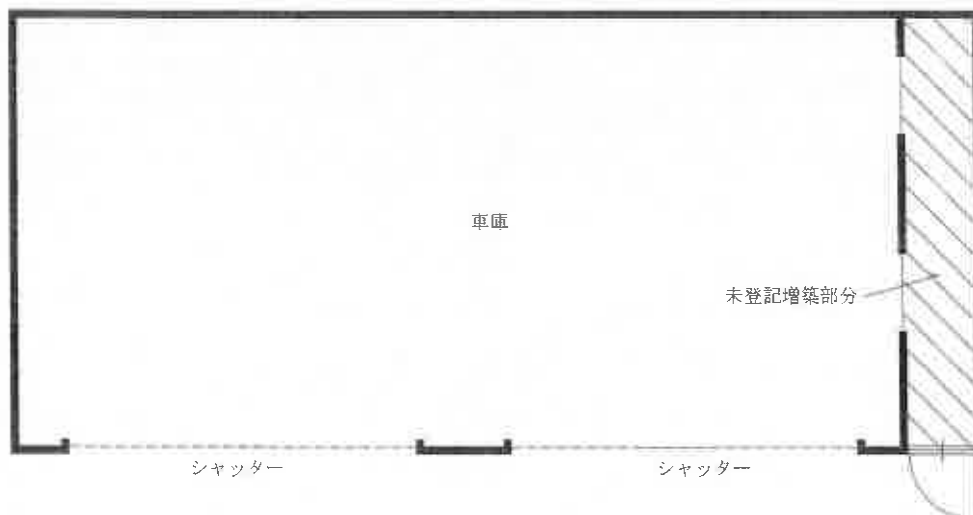
物件2建物 2階



建物間取図 (概略)



物件3建物 1階

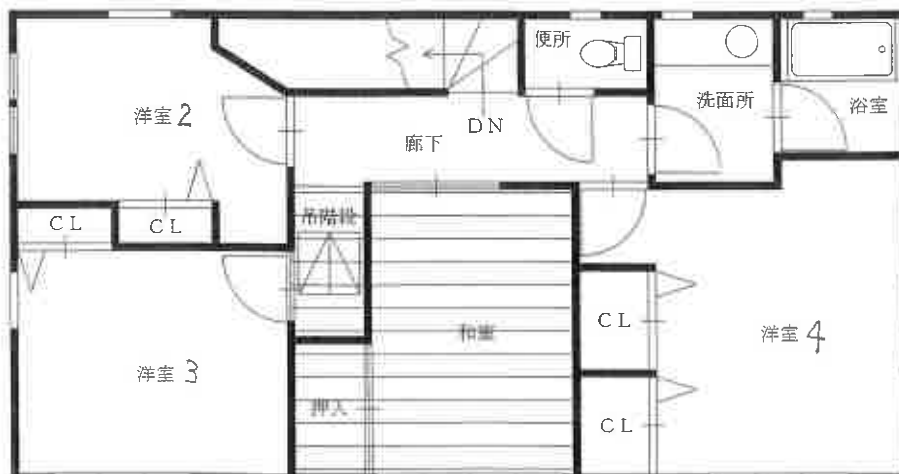


物件3建物 2階

物件2建物 2階



物件3建物 3階



(物件2建物 物件3建物)

1



屋外の状況

(物件1土地)

2

物件3



隣地(地番20番16)

看板

祠

物件1

屋外の状況(物件1土地の高低差の状況)



未登記増築部分 (物件 2 建物及び物件 3 建物の屋内の通路)
屋外の状況 (未登記増築部分)

(物件 2 建物)

4



屋外の状況 (玄関)

(/ 3 枚目)

(物件2建物)

5

未登記増築部分の通路



屋内の状況 (1階 事務室から未登記増築部分の通路及び物件3建物2階方向撮影)

(物件2建物)

6



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン)

(14 枚目)



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

(物件2建物)



屋内の状況（2階 洋室4）

(/ 5 枚目)

(物件3建物)

9



物件1

未登記増築部分(物置)

屋外の状況(1階 車庫)

(物件3建物)

10



蜂の巣の駆除のため床を剥した跡

屋内の状況(2階 玄関・ホール)

(16枚目)



屋内の状況（2階 ホールから洋室1及びダイニングキッチン方向撮影）



屋内の状況（2階 洋室1）



屋内の状況(3階 洋室4)
(物件3)



屋内の状況(3階 洗面所・浴室)

令和 7 年 (ケ) 第 29 号

令和 7 年 5 月 23 日 受 理

令和 7 年 7 月 2 日 現地調査

令和 7 年 7 月 29 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20,860,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金8,100,000円
物件2（建物）	金4,940,000円
物件3（建物）	金7,820,000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2及び物件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2及び物件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 地積	豊橋市東小鷹野四丁目 20番16 宅地 336.61㎡	「同左」
2	所家屋番 種構 床面積	在号 類 造 積 豊橋市東小鷹野四丁目 20番地16 20番16 事務所・居宅 鉄骨・木造スレート葺2階建 1階 79.38㎡ 2階 79.38㎡	「特記事項記載 のとおり」
3	所家屋番 種構 床面積	在号 類 造 積 豊橋市東小鷹野四丁目 20番地16 20番16の1 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 1階 64.90㎡ 2階 71.35㎡ 3階 69.95㎡	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
2	・1階に未登記増築部分が概測で約0.70㎡あることから、床面積は1階約80.08㎡、2階79.38㎡、延約159.46㎡である。		
3	・1階に未登記増築部分が概測で約5.64㎡あることから、床面積は1階約70.54㎡、2階約71.35㎡、3階69.95㎡、延約211.84㎡である。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約 5.4 k m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅、店舗等が混在する住宅地域	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60 % 200 % — 立地適正化計画（居住誘導区域）、宅地造成等工事 規制区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	地積 336.61 m ² 間口 約 15.5 m、奥行 約 21.8 m 形状 ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 12.0 m舗装市道（両側歩道有）とほぼ等高接面する 中間画地である。（西側道路は建築基準法上の道路である）	
土 地 の 利 用 状 況等	物件1土地は、物件2建物及び物件3建物の敷地等として利用され ている。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり 引込可 あり
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、旧来から宅地として利用されているが土壌 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。 ・ 本件土地は北側隣接地より約 1.8～2.5 m高く、東側隣接地 より約 1.0 m低い。 ・ 本件土地の北西角に階段が設置されており、看板と祠がある。 また南西角に看板、南東角に物置がある。なお本件土地の樹木の 枝が周辺隣接地に越境している。 ・ サラエナジー株式会社に聴聞した結果、前面道路について本 件土地と南側隣接地の境界付近まで都市ガス管が埋設されてお り、引込は可能であるが、詳細はサラエナジー株式会社に確認 する必要がある。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	主である建物 ＜家屋番号20番16＞
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51年 2月25日新築 平成 7年 6月10日一部取毀 経 過 年 数 平成 7年 9月16日変更、増築 経済的残存耐用年数 約49年 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 鉄骨・木造 屋 根 スレート 外 壁 サイディング 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 石油給湯器付ふろがまユニット
床面積（現況）	概測約159.46㎡
現況用途等	現況用途 事務所・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	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	・壁紙や床等の建物各所に損傷や劣化が見られる。 ・西側に未登記増築部分が概測で約0.7㎡あり、当該未登記増築部分を通じて物件3建物と接続している。なお未登記増築部分の床面積等については専門職による調査が必要であるほか、その取扱いについては担当課（豊橋市役所建築指導課）に確認する必要がある。

(物件3)

区 分	主である建物 ＜家屋番号20番16の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 7年 9月16日新築 経 過 年 数 約30年 経済的残存耐用年数 約 5年
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 スレート 外 壁 サイディング 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 IHキッチン
床面積（現況）	概測約211.84㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅・車庫 間 取 り 5DK+車庫 (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	・建物各所に経年相応の劣化が見られる。 ・1階南側に未登記増築部分が概測で約5.64㎡あるが、床面積等の確定には専門職による調査が必要であるほか、その取扱いについては担当課（豊橋市役所建築指導課）に確認する必要がある。 ・2階北側の出窓付近の床には、蜂の巣を駆除した形跡がある。 ・本件建物の北東側で物件2建物と接続している。 ・2階和室の上部に小屋裏があつて収納として利用されている。なお当該小屋裏は天井高より階数及び床面積に算入されないものと推測されるが、詳細は専門職による調査及び担当課（豊橋市役所建築指導課）への確認が必要である。

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）

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	84,800	1.00	336.61	0.90	25,690,000

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-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $73,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/82 = 84,800 \text{ 円/㎡}$
 （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：方位（南）を考慮。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

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2、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
2	220,000	約159.46	0.03	1,050,000
3	231,000	約211.84	0.13	6,360,000

ウ 現価率：

（物件2）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） $[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}5\text{年} + \text{経過年数}30\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価率}20\%) = 0.13$

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	25,690,000	80.08/151.43	0.50	法定地上権	6,790,000
		71.35/151.43	0.50	法定地上権	6,050,000
合 計					12,840,000

イ 敷地割合：物件2建物の1階床面積と物件3建物の2階床面積の割合に基づき案分した。

ウ 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 (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	25,690,000	-12,840,000	—	0.90	0.70	8,100,000
2	1,050,000	+6,790,000	—	0.90	0.70	4,940,000
3	6,360,000	+6,050,000	—	0.90	0.70	7,820,000
一括価格(合計)						20,860,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：土地利用権等価格については物件2建物の1階床面積及び物件3建物の2階床面積の割合に応じて案分した。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：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%を減価した。

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－3

所 在：豊橋市牛川町字乗小路32番483

価 格：73,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約5.7km

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：南7.8m市道に接面

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建蔽率60%，容積率100%)

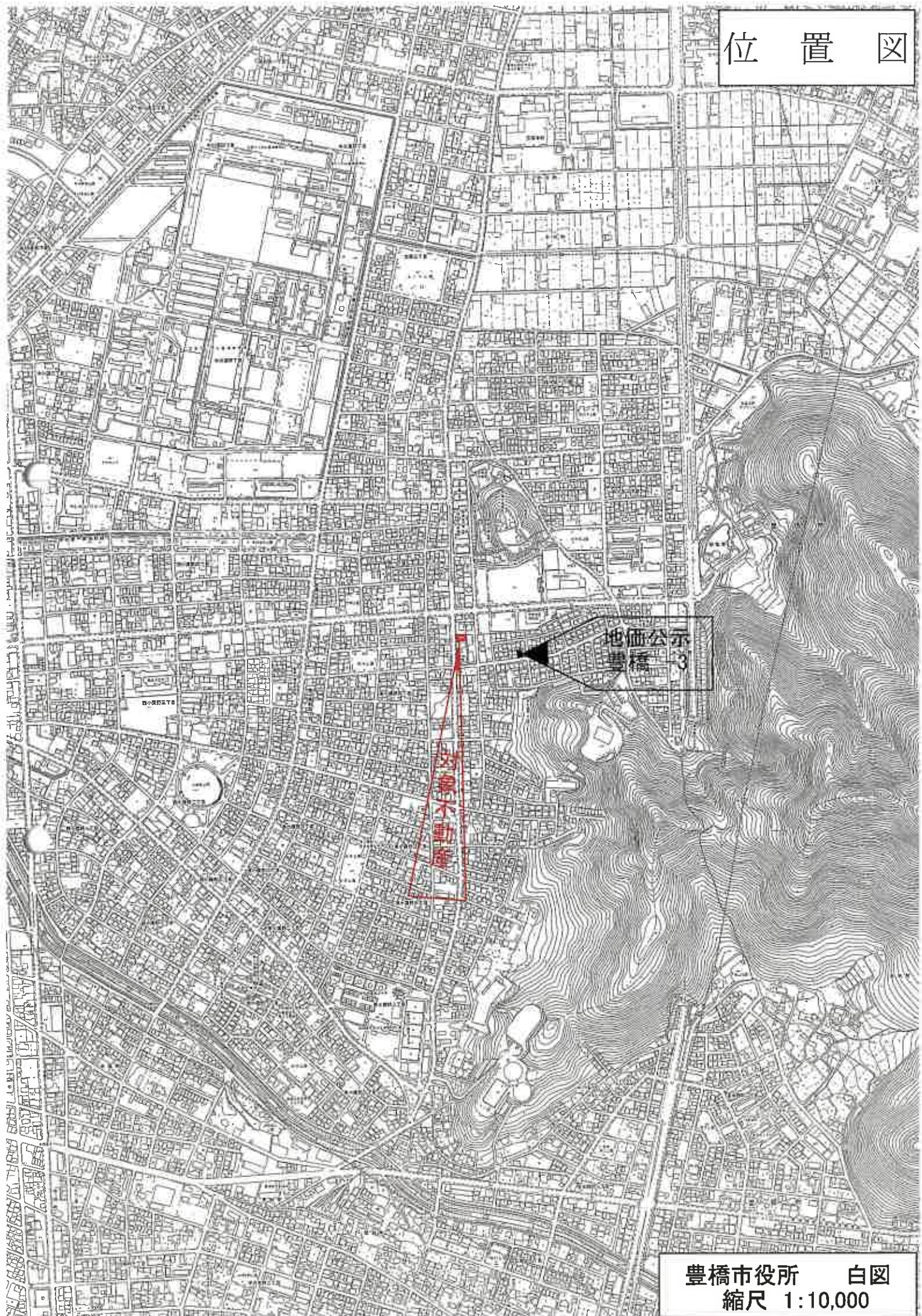
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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



付近案内図



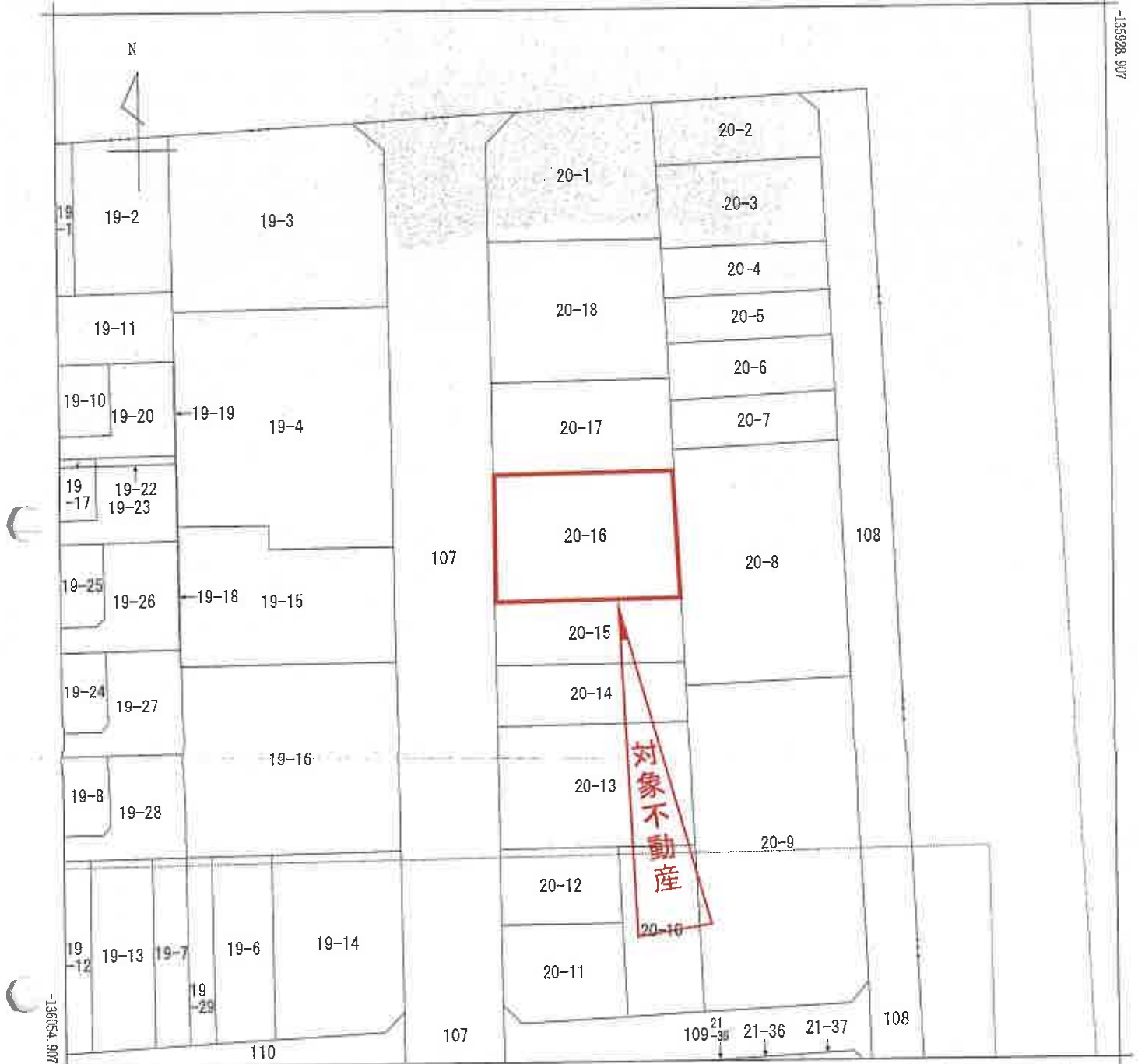
A 4判に縮小

19-21

(座標値種別：図上測定)

+24370.074

-135928.907



+24245.074 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

東小鷹野
4丁目

請求部	所在地 豊橋市東小鷹野四丁目				地番 20番16				
出力尺 縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日		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7年3月14日

名古屋法務局岡崎支局

請求番号：12-3

(1/1)

登記官

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。
(名古屋法務局豊橋支局管轄)
令和7年3月14日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

登記官

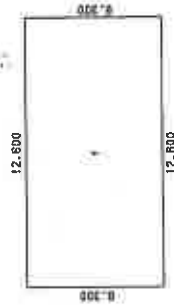
6800327 各階平面図

家屋番号 20番16

建物図面

建物の所在 豊橋市東小幡野四丁目20番地16

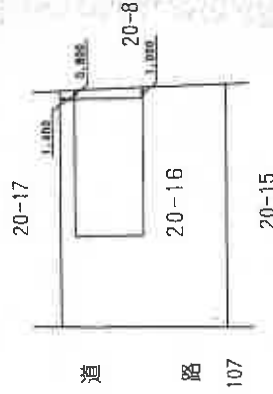
1階2階各階同型



求積表

1 12.600 X 6.300 = 79.380000
床面積 79.38㎡

床面積 1階 79.38㎡
2階 79.38㎡



(全頁専用)

単位はメートル

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 豊橋支部)

A4判に縮小

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。
(名古屋法務局豊橋支局管轄)
令和7年3月14日 名古屋法務局岡崎支局

名古屋法務局岡崎支局

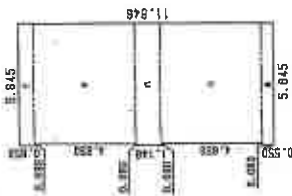
請求番号: 12-2

家屋番号 20番16の1

家屋番号	20番16の1	建物
建物の所在	豊橋市東小鷹野四丁目20番地16	

圖

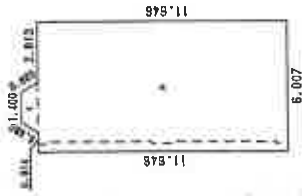
臨



表積求

	イ	ロ	ハ	ニ	ホ
5.645 X	0.650 =				
5.555 X	4.850 =				
5.845 X	1.146 =				
5.555 X	4.850 =				
5.645 X	0.550 =				
					3.669250
					25.930750
					8.468170
					25.930750
					3.104750
					84.904670
					84.90m ²

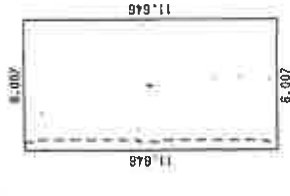
理



求積表

$\bar{y}$	(2.280 + 1.400)		
$\bar{x}$	0.762/2	=	1.402080
$\bar{y}$	11.848 X	5.007	= 89.957522
合計			71.359502
床面積			71.35m ²

理



求積表

1	0.007 X	11.648	=	89.957523
	床面積			68.85㎡

(會員專用)

製作者

只
結

~~1/250~~

申請人

単位はメートル

天

500

(愛知) 豊土地区屋

用紙)

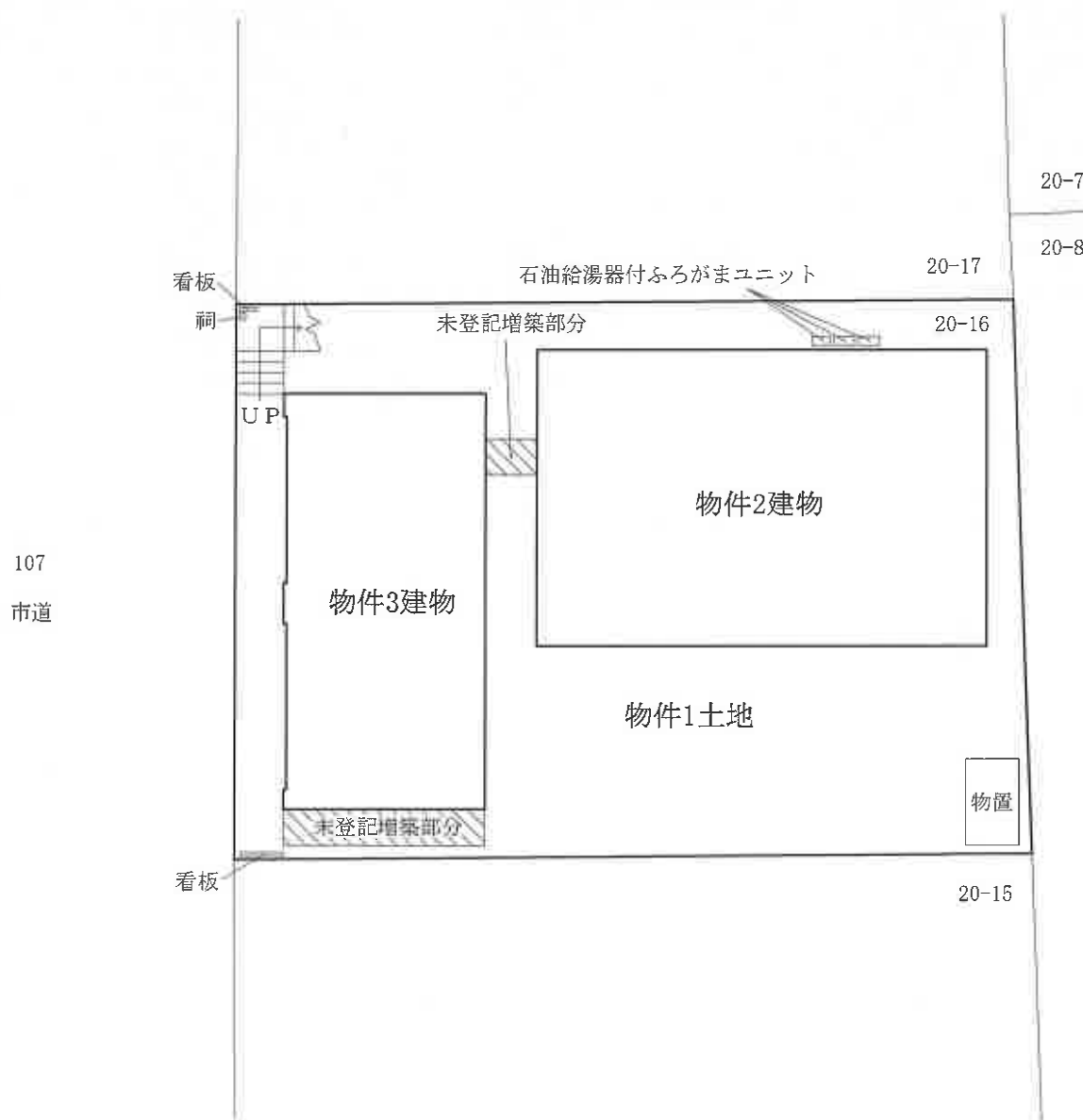
10

100

A 4判に縮小

古法正印
豐 7.9.29
處理

土地建物配置図 (概略)



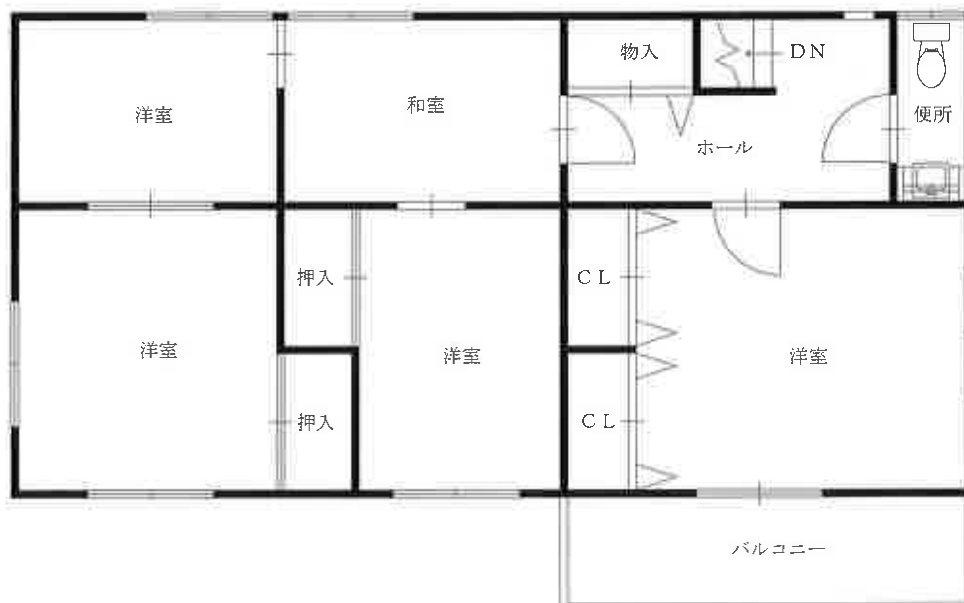
建物間取図 (概略)



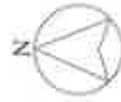
物件2建物 1階



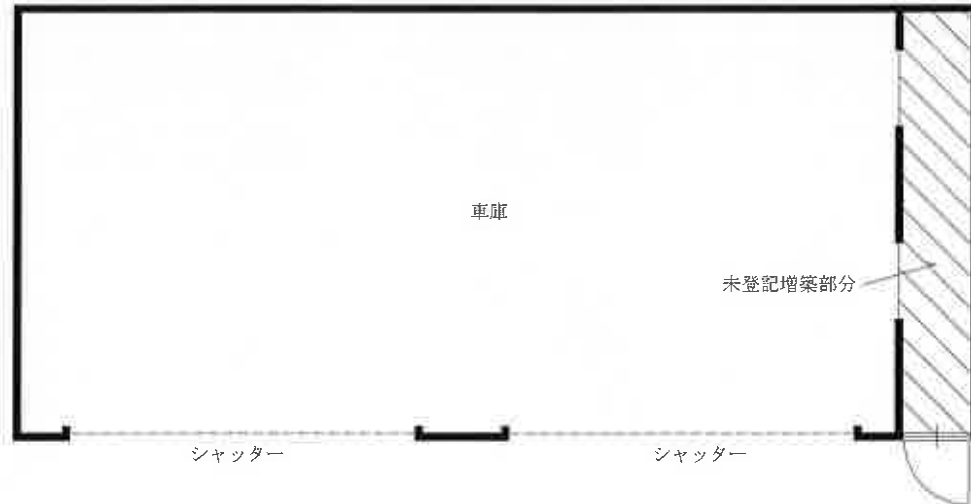
物件2建物 2階



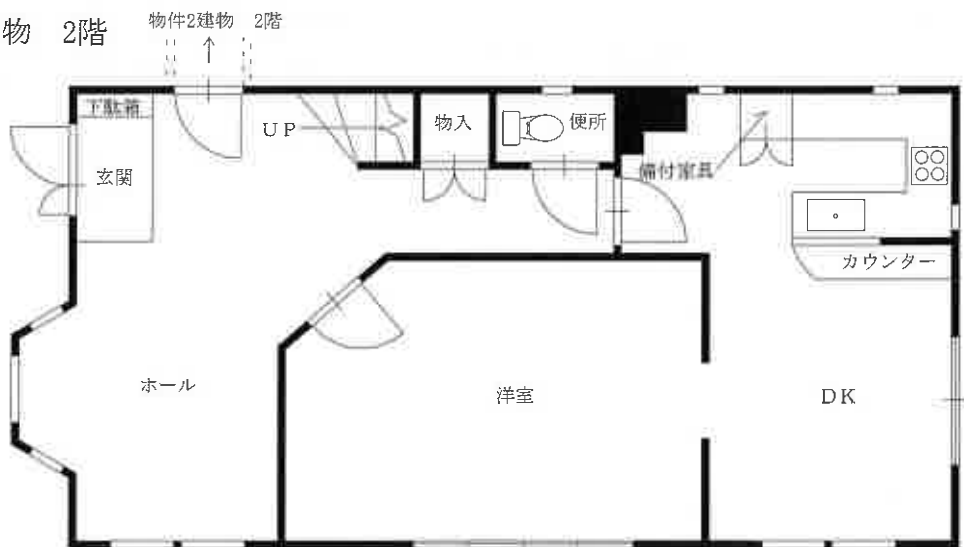
建物間取図 (概略)



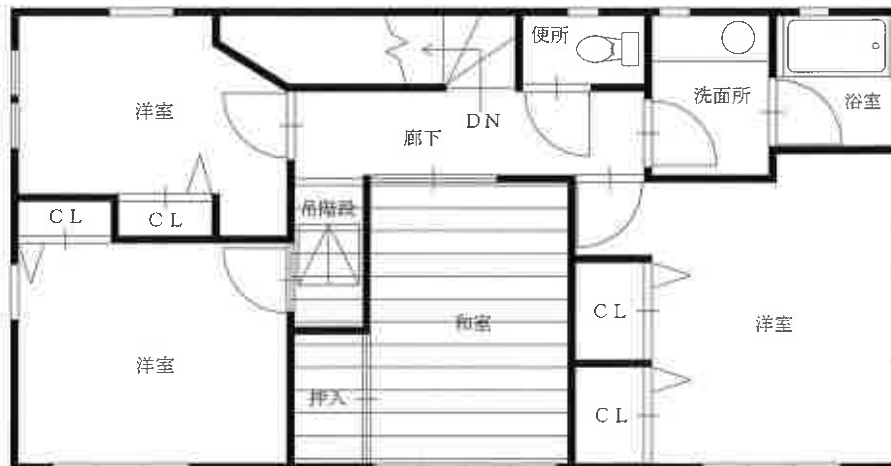
物件3建物 1階



物件3建物 2階



物件3建物 3階





物件 1 土地

写真番号 1

物件 3 建物



物件 2 建物

写真番号 2

物件 3 建物
物件 1 土地