

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 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 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）
1～5	3,200,000 2,560,000	一括	640,000	51,868	0
1	650,000				
2	940,000				
3	180,000				
4	640,000				
5	790,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市船渡町字高打場
地 番 44 番
地 目 宅地
地 積 125.61 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市船渡町字高打場
地 番 45 番
地 目 宅地
地 積 181.81 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市船渡町字高打場
地 番 46 番 2
地 目 宅地
地 積 34.71 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市船渡町字高打場 44 番地、46 番地 2
家屋 番号 44 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 74.05 平方メートル
- 5 所 在 豊橋市船渡町字高打場 45 番地
家屋 番号 45 番
種 類 居宅・倉庫

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造瓦・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 84.38平方メートル
2階 29.31平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場

物 件 明 細 書

令和 6年11月12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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

1階の一部をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 豊橋市船渡町字高打場
地 番 4 4 番
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市船渡町字高打場
地 番 4 5 番
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 8 1 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市船渡町字高打場
地 番 4 6 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 . 7 1 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市船渡町字高打場 4 4 番地、4 6 番地 2
家屋 番号 4 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 4 . 0 5 平方メートル
- 5 所 在 豊橋市船渡町字高打場 4 5 番地
家屋 番号 4 5 番
種 類 居宅・倉庫



物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造瓦・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 84.38平方メートル
2階 29.31平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場



令和 6 年(ケ)第 67 号

令和 6 年 9 月 19 日受理

令和 6 年11 月 6 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 豊橋市船渡町字高打場
 地 番 44番
 地 目 宅地
 地 積 125.61平方メートル
- 2 所 在 豊橋市船渡町字高打場
 地 番 45番
 地 目 宅地
 地 積 181.81平方メートル
- 3 所 在 豊橋市船渡町字高打場
 地 番 46番2
 地 目 宅地
 地 積 34.71平方メートル
- 4 所 在 豊橋市船渡町字高打場 44番地、46番地2
 家屋 番号 44番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 74.05平方メートル
- 5 所 在 豊橋市船渡町字高打場 45番地
 家屋 番号 45番
 種 類 居宅・倉庫

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造瓦・セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 84.38 平方メートル
2 階 29.31 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 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地(物件 1 ～ 3) ☐ 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)(以下「配置図」という。)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 上記の者が物件 1, 3 土地上下に下記建物を, 物件 2 土地上下に物件 5 建物をそれぞれ所有し, 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			
建物	物件 4		
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 A ☐ その他の者 建物所有者 A が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「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 ☐ ある 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(3 枚目)

(建物用〈单独〉)

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)
建物	物件 5
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異なる ■種 類：居宅・作業場 □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 A ■その他の者 建物所有者 A が本建物を居宅(空き家)として使用している その他の者 B が本建物を作業場として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある □ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷地	「物件 1 ～ 3 土地」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階作業場部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B(愛知県豊橋市)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場	
■関係人(■A(所有者) ■B(占有者))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		令和4年10月頃	
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(所有者)	1 物件4, 5建物は20年以上空き家の状態ですが, 物件5建物の1階の一部をBに無償で貸しており, 同人が作業場として使用しています。 2 物件4, 5建物は市の上水道と浄化槽で, ガスはプロパンです。 3 物件1～3土地は, 境界で問題になったことはありません。
■B(占有者)	1 私は, 仏花を造って農協に卸す仕事をしており, その作業場として物件5建物の1階の一部をAから無償で2年ほど前から借りています。

執行官の意見
1 物件1～5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ると思料する。物件1～3土地は一体敷地として使用されており, 物件1, 3土地に物件4建物が, 物件2土地に物件5建物がそれぞれ建てられており, 同各土地のその余の敷地部分は庭地であり, 駐車場として利用することも可能である。 2 物件4建物及び物件5建物の占有状況は, 関係人の陳述及び現認した状況から3～5枚目に記載のとおり認定した。 3(1) 物件4建物の状況については, 同建物は明治7年に建てられた木造建物であるから経年による劣化の程度は大きく, 和室2の床の一部は陥没しており, その他の床についても歩くと大きく沈み込む箇所が数か所認められる。20年以上空き家の状態が続いていることもあり, 室内には残置物も多く, 汚れも目立つ状況にある。なお, 和室3には仏壇が供えられている。 (2) 物件5建物の状況については, 同建物は昭和48年に建てられた木造建物であるから経年による劣化の程度は大きく, 室内は所謂「ゴミ屋敷」状態であり, 大量の残置物が存在する。また, 20年以上空き屋の状態が続いていることもあり, 汚れも目立つ状況にある。 よって, 物件4建物及び物件5建物の現状では, 居宅として通常使用することは困難であると思料する。 4 物件1～3土地の境界については, 同各土地に関する地積測量図は存在せず, 境界標も確認できなかったため, 明らかになっているとは言えないが, 現認した状況及び関係人の陳述から, 特に争いは生じていないものと思料するが, 同各土地の形状は公図上の形状とは異なっているものと思われることから, その確定には専門家による調査等を要するものと思料する。なお, 物件1土地の南西付近は雑草等が生い茂って立ち入ることができなかったため, 同付近の状況は不明である。 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9月20日(金) 9:00-9:10 10:30-10:45 11:00-11:10 14:00-14:15	名古屋法務局 豊橋支局 当庁 〃 目的物件所在地	公図, 土地建物登記事項証明書申請 所有者 A から事情聴取(電話) 占有者 B から事情聴取(電話) 目的物件確認, 物件 1 ~ 3 土地調査, 外観写真撮影
6年9月24日(火)	名古屋地方裁判所 岡崎支部	所有者 A に通知書送付
6年10月23日(水) 14:45-16:05	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, 占有者 B から事情聴取(評価人同行)
(特記事項) ■ 令和6年10月23日 物件4, 5建物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。 ■ 令和6年10月23日 物件4, 5建物は所有者 A が不在だったので、立会人を立ち会わせて、同各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

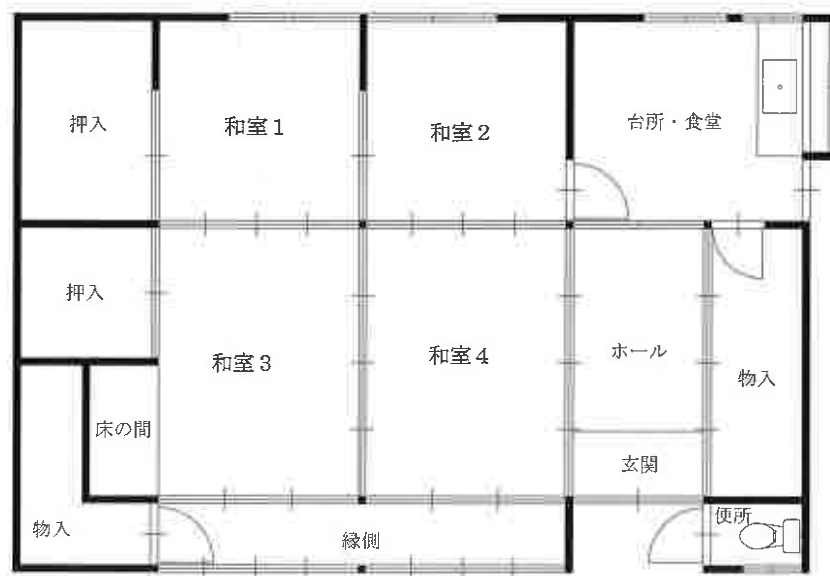
土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



物件4建物



建物間取図 (概略)



物件5建物 1階



物件5建物 2階

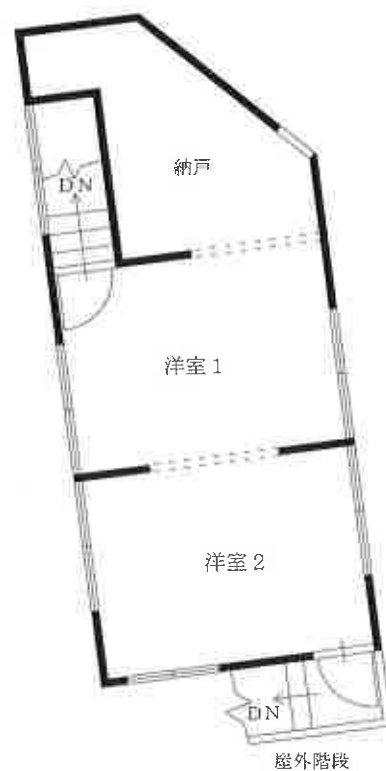


写真1

物件4 建物



物件1～3 土地

写真2

物件5 建物



物件1～3 土地

写真3

物件4建物



物件1～3土地

写真4

物件4建物室内(台所・食堂)



写真5

物件4 建物室内(和室4)



写真6

物件4 建物室内(和室3)



写真 7

物件 4 建物室内(和室 2 の床が抜けている)



写真 8

物件 4 建物室内(和室 1)



写真 9

物件 5 建物

1 階室内(台所・食堂)



写真 1 0

物件 5 建物

1 階室内(和室)



写真 1 1

物件 5 建物

1 階室内(洋室)

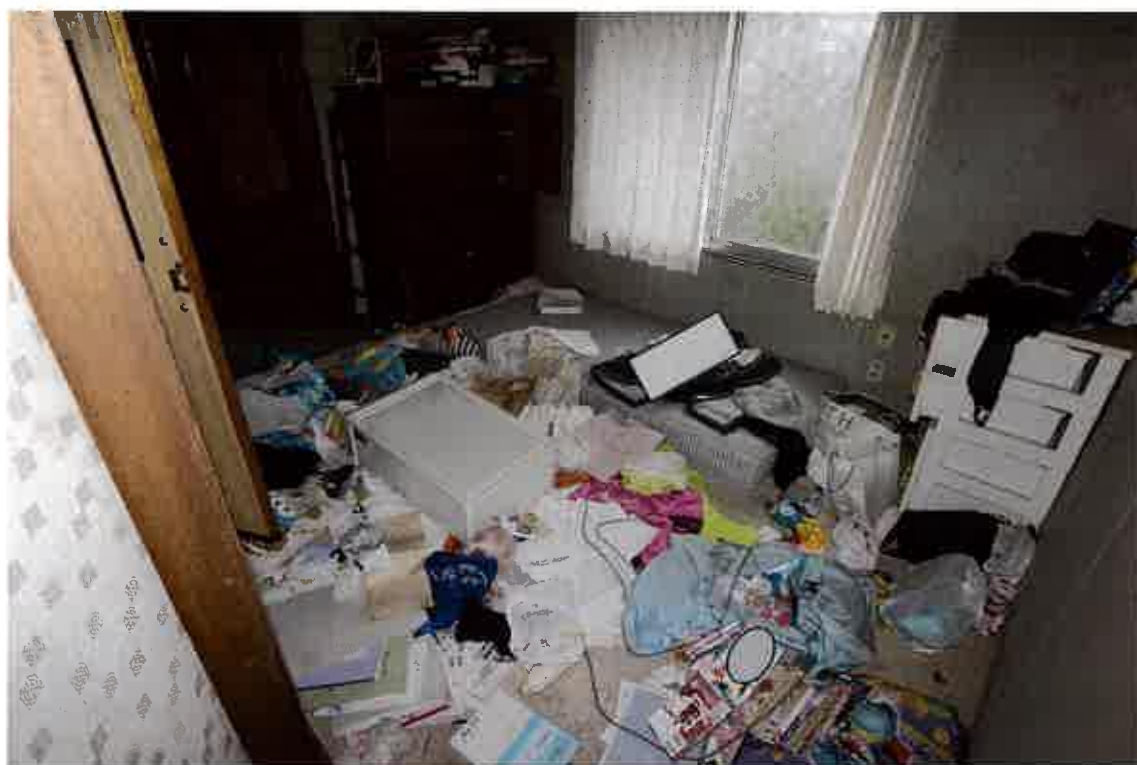


写真 1 2

物件 5 建物

1 階室内(浴室)



写真 1 3

物件 5 建物

1 階室内(作業場)



写真 1 4

物件 5 建物

2 階室内(洋室 1 ～洋室 2)



写真15 壊れているドアノブ

物件5建物

2階室内(洋室2)



写真16

物件5建物

2階室内(納戸)



令和 6 年(ケ)第 67 号

令和 6 年 9 月 19 日受理

令和 7 年 6 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (訂正)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 池 上 浩 美

令和7年6月 3 日

名古屋地方裁判所豊橋支部 裁判官殿

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 池 上 浩 美

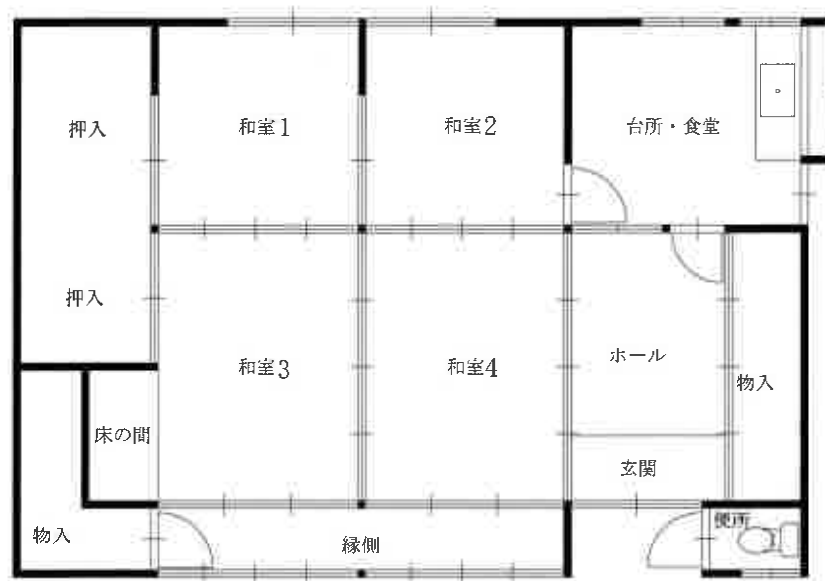
現 況 調 査 報 告 書 （ 訂 正 ）

先に提出した令和6年（ケ）第67号事件の現況調査報告書に関し、物件4建物及び物件5建物の各建物間取図(概略)を本報告書の各建物間取図(概略)のとおり訂正する。

建物間取図 (概略)



物件4建物



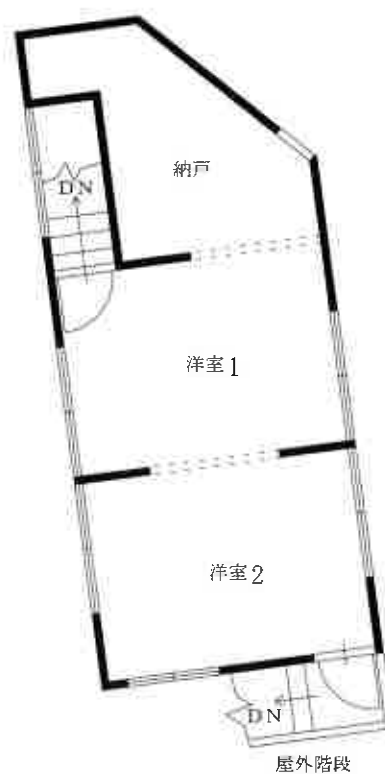
建物間取図 (概略)



物件5建物 1階



物件5建物 2階



上 申 書

名古屋地方裁判所
豊橋支部 御中

令和 7 年 6 月 6 日

評 価 人
不動産鑑定士

小笠原貴洋

評 価 書

事件番号 令和6年（ケ）第67号の既提出の評価書につき、下記事項を考慮した鑑定評価額を後記のとおり再評価致します。

1. 差押不動産の評価のために必要とする関連不動産の調査を含む
2. 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 650,000 円
物件2 (土地)	金 940,000 円
物件3 (土地)	金 180,000 円
物件4 (建物)	金 640,000 円
物件5 (建物)	金 790,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は、物件4及び物件5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及び物件5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 地積	在番 目積 豊橋市船渡町字高打場 44番 宅地 125.61m ²	「同左」
2	所在地 地積	在番 目積 豊橋市船渡町字高打場 45番 宅地 181.81m ²	「同左」
3	所在地 地積	在番 目積 豊橋市船渡町字高打場 46番2 宅地 34.71m ²	「同左」
4	所 家屋番 種 構 床面 積	在 号 類 造 積 豊橋市船渡町字高打場 44番地、 46番地2 44番 居宅 木造瓦葺平家建 74.05m ²	「同左」
5	所 家屋番 種 構 床面 積	在 号 類 造 積 豊橋市船渡町字高打場 45番地 45番 居宅・倉庫 木・鉄骨造瓦・セメント瓦葺2階建 1階 84.38m ² 2階 29.31m ²	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
5	・登記上は居宅・倉庫であるが、現況は居宅・作業場としての利用である。		

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1～3）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「植田」駅の北西方道路距離約3.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅の中に一般住宅等も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% — 埋蔵文化財包蔵地「船渡遺跡」区域内
画地条件 (規模,形状等)	地積 342.13㎡ 間口 約29.0m (公図上)、奥行 約13.7m (公図上) ほぼ台形	
接面道路の状況	南側現況幅員約2.0m舗装市道及び北東側現況幅員約1.8m舗装市道とほぼ等高接面する角地である。(南側道路及び北東側道路は建築基準法上の道路であるが、幅員4m未満であるため所謂セットバックが必要である。また南東側の交差点付近は一部幅員が広い)	
土地の利用状況等	物件1～3土地は物件4建物及び物件5建物の敷地等として利用されている。(物件1土地及び物件3土地上に物件4建物、物件2土地上に物件5建物が建てられている)	
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：あり ガス配管：なし 下水道：なし(個別浄化槽)	
土壤汚染の可能性の調査	目視では土壤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より宅地として利用されているが土壤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「船渡遺跡」の区域内にあることから土木工事等の開発行為を行う場合には事前届け出が必要であるため、詳細は豊橋市文化財センターに確認する必要がある。 ・本件土地は市街化区域線引前の宅地であるが、建物の建築の可否等については担当課（豊橋市役所建築指導課）に確認する必要がある。 ・マップあいち（水害情報マップ・高潮浸水マップ）によれば、本件土地は洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に含まれることから水害の危険性を有する。 ・公図上の形状と現況の形状に相違があるため、境界や土地の形状、面積の確定には専門職による調査が必要である。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4、5）

（物件4）

区分	主である建物 ＜家屋番号44番＞
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：年月日不詳新築（課税上明治7年建築） 昭和48年3月10日増築 経過年数：約151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：カラー鋼板等 内壁：塗壁等 天井：化粧合板等 床：畳等 設備：電気、給排水、LPガス その他：－
床面積（現況）	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4DK （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品等	劣る
保守管理の状況	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	・床のたわみ等、経年等による劣化が著しく、残置物が多数ある。 ・本件建物は物件1土地及び物件3土地上に跨って建てられている。 ・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。

(物件5)

区 分	主である建物 ＜家屋番号４５番＞
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４８年３月１０日新築 昭和５５年１２月日不詳変更、増築 経 過 年 数：約５２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・鉄骨造 屋 根：瓦・セメント瓦 外 壁：カラー鋼板等 内 壁：化粧合板等 天 井：ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、ＬＰガス その他：－
床 面 積 （現 況）	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途：居宅・作業場 間 取 り：（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	劣る
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	・建物各所に経年相応の劣化が見られ、残置物が多数ある。 ・本件建物は物件２土地上に建てられている。 ・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。

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1～3）

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	34,400	0.93	125.61	0.90	3,620,000
2	34,400	0.93	181.81	0.90	5,230,000
3	34,400	0.93	34.71	0.90	1,000,000
合計					9,850,000

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-36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/108 = 34,400 \text{ 円/㎡}$
 （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：二方路地だが格差なし。

◇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して判定。

イ 個別格差：形状0.95×角地1.01×セットバック0.97=0.93

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4、5）

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
4	132,000	74.05	0.03	290,000
5	154,000	113.69	0.03	530,000

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

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,620,000	0.40	法定地上権	1,450,000
2	5,230,000	0.40	法定地上権	2,090,000
3	1,000,000	0.40	法定地上権	400,000
合計				3,940,000

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) $\{(ア+イ)-ウ\} \times エ \times オ$
1	3,620,000	-1,450,000	—	0.50	0.60	650,000
2	5,230,000	-2,090,000	—	0.50	0.60	940,000
3	1,000,000	-400,000	—	0.50	0.60	180,000
4	290,000	+1,850,000	—	0.50	0.60	640,000
5	530,000	+2,090,000	—	0.50	0.60	790,000
一括価格(合計)						3,200,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件1土地及び物件3土地における土地利用権等価格については物件4建物に加算し、物件2土地における土地利用権等価格については物件5建物に加算した。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内に位置する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や前回売却時に買受の申出がなかったこと等を考慮して50%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及び再評価であること等を考慮した。

第 7 参考価格資料

地価公示価格 豊橋－36

所 在：豊橋市野依町字上鷺田3番

価 格：37,100円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「植田」駅の南東方道路距離約2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：393㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西5m市道、背面道に接面

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%，容積率200%)

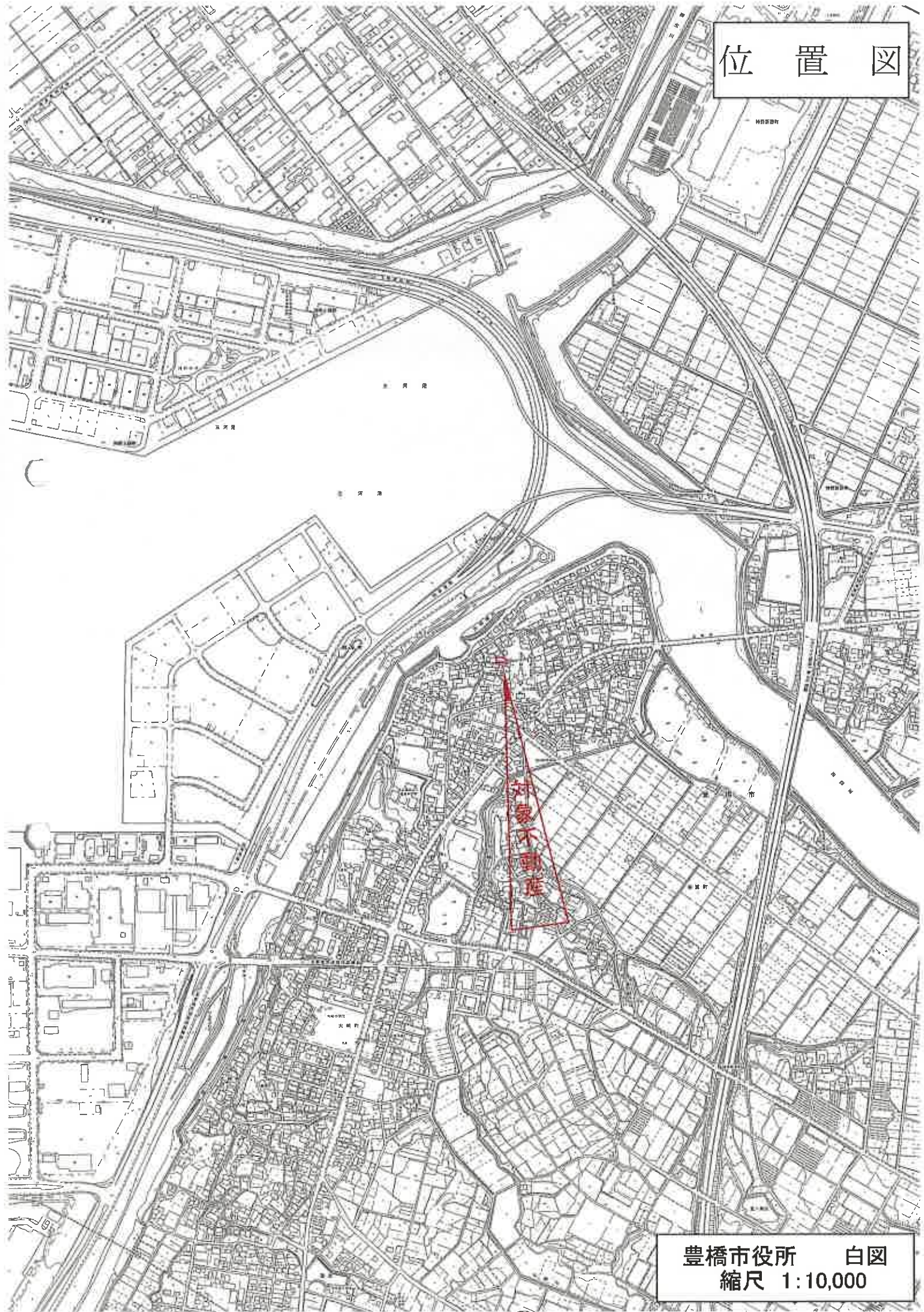
地域の概要：農家住宅の中に一般住宅が見られる既成住宅地域

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

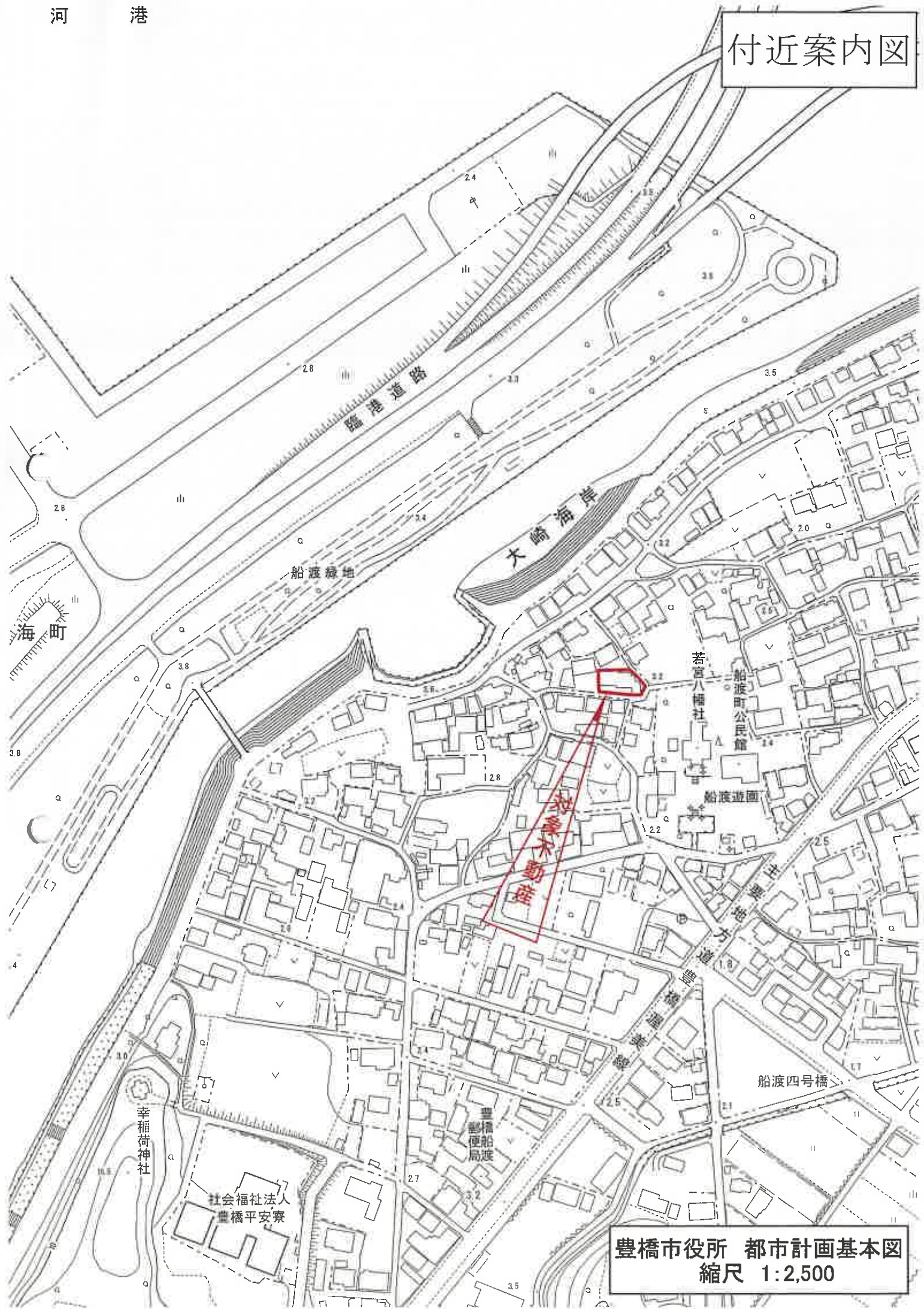


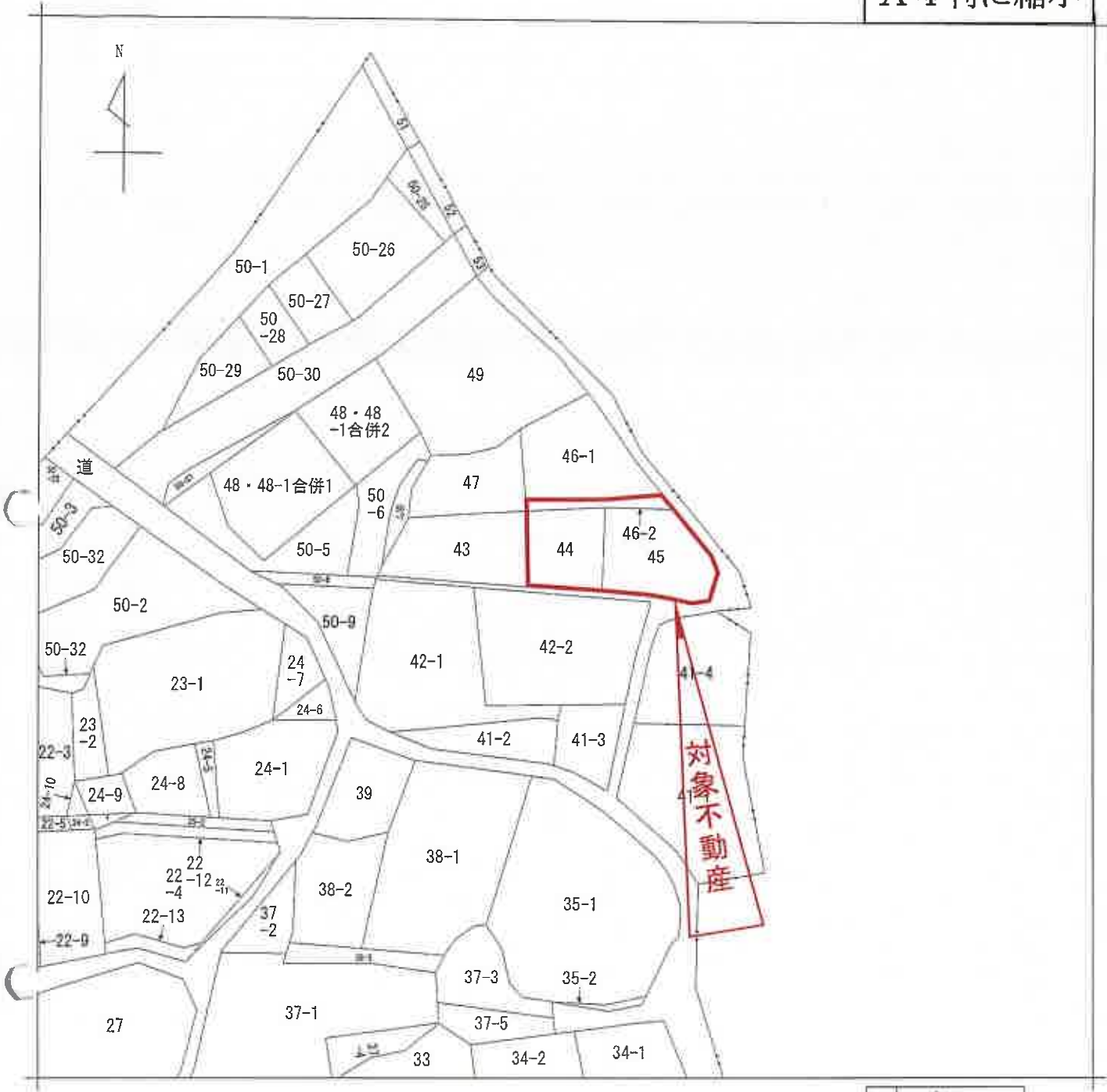
豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

位置図

地価公示
豊橋 36

豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000





請求部	所在	豊橋市船渡町字高打場				地番	44番			
出力縮	1/600	精度区	座標系又は記号	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			

作 製 年 月 日

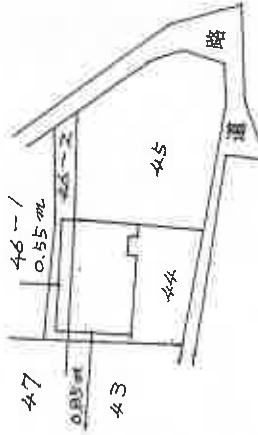
昭和四八年七月卷九目

作者

面圖 面圖 平面 階 物 各建

44

豊橋市船渡町字高打場 44番地、46番地、之



1.	7.28	x	7.28	=	52.993x
2.	6.37	x	1.82	=	11.593x
3.	7.28	x	1.30	=	9.4540
					74.0558
					74.05 m ²

单位 $\times$ 比例

548, 7, 27

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
縮		

7210093 建物 面

家屋番号	45番
建物の所在	豊橋市船渡町字高打場45番地

各階平面図

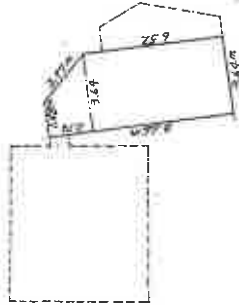
1 階



求積
 $7.28 \times 6.37 = 46.3736$
 $(0.42+0.54) \times 0.91 \times = 0.4368$
 $(1.58+3.64) \times 2.14 \times = 5.5854$
 $3.64 \times 6.52 = 23.7828$
 $(1.10+1.98) \times 2.08 \times = 3.2032$
 $(1.98+0.84) \times 3.59 \times = 5.0619$
合計 84.3889

床面積 84.38 m²

2 階



求積
 $(1.58+3.64) \times 2.14 \times = 5.5854$
 $3.64 \times 6.52 = 23.7828$
合計 29.3182

床面積 29.31 m²



作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

(会員専用)

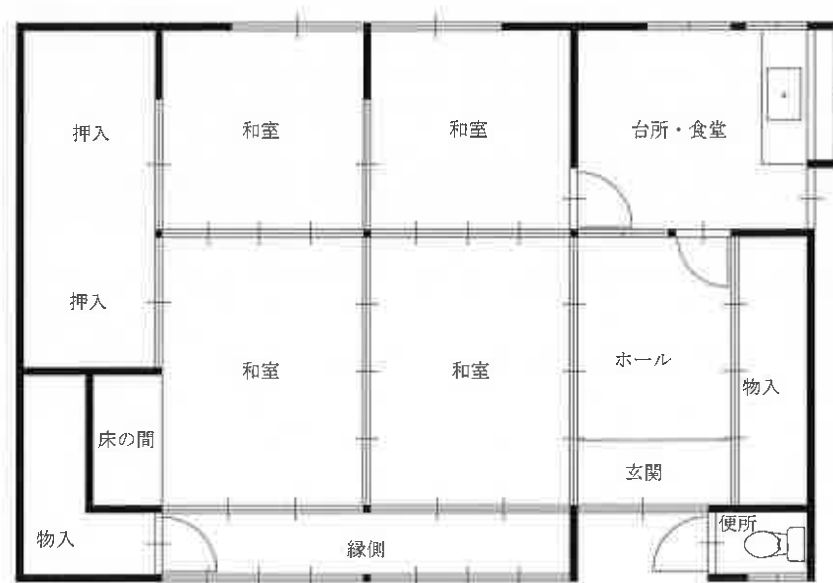
土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



物件4建物



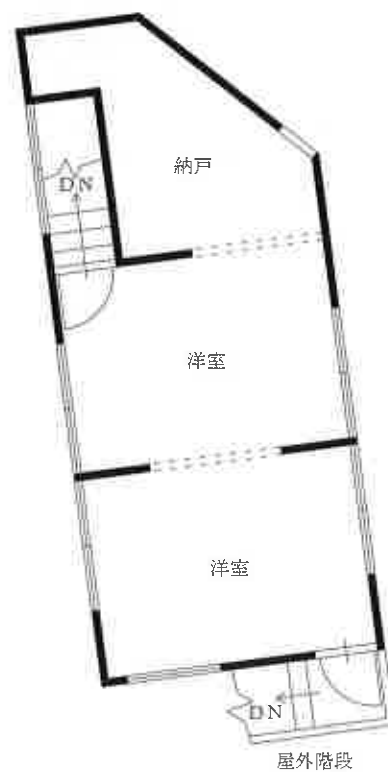
建物間取図 (概略)



物件5建物 1階



物件5建物 2階





物件 5 建物

写真番号 1

物件 1 ~ 3 土地



写真番号 2

物件 1 ~ 3 土地