

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 8 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 9 月 2 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, 2	9, 260, 000 7, 408, 000	一括	1, 852, 000	48, 841	12, 436
1	4, 300, 000				
2	4, 960, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市多米西町三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市多米西町三丁目 7 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.07 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 1 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 | 豊橋市多米西町三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市多米西町三丁目 7 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.07 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



令和 7 年(令)第 23 号

令和 7 年 5 月 13 日受理

令和 7 年 6 月 20 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 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市多米西町三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市多米西町三丁目 7 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 7 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.07 平方メートル
2 階 46.37 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					
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) <input 6"="" type="checkbox/>(物件)</td></tr><tr><td>形状</td><td colspan="/> ☐ 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(債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上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						
建物	物件2					
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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:					
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 物件2建物には、誰も住んでいないと思います。 物件2建物に住んでいた方は、少なくとも1年以上前から見ていない と思います。 2 ごく、たまにですが、どなたかが来ているみたいですが、物件2建 物には、人の出入りはないと思います。

(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土地及び物件2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土地は南側道路に面しており、道路とほぼ等高に接している。
物件1土地の地形は長方形の整形地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
物件1土地東側隣地(地番7番27)及び西側隣地(地番7番11)との各境界には、物件1土地の各境界の南側の接道部分に境界標が埋設され、また、法務局備付けの地積測量図も存在しており各隣地とはフェンスで区画されていることから境界は確認できると思われる。
物件1土地の周辺は区画整然とした住宅地となっている。
- 3 物件1土地の南側に駐車スペースになっており、ブルーシートで覆われたタイヤ及び動産類が放置されたような状態で残置されていた。
- 4 物件1土地の南側には相応の大きさの樹木が植えられており、樹木の枝葉が南側道路及び西側隣地(地番7番11)に越境している(写真①参照)。
また、物件1土地の東側にも草木及び雑草が伸長しており、物件1土地東側隣地(地番7番27)に越境しているのが見受けられ、買受人は物件1土地上の樹木の枝の伐採及び雑草の処理等の費用を負担することになると思われる。
- 5 物件1土地南西側の角に電線の引込用のポールが設置されている。
- 6 物件2建物と物件1土地とは約1.2mの高低差があり、物件1土地から物件2建物の玄関までは階段が設置されている(写真②参照)。
- 7 物件2建物1階南側の和室の前にウッドデッキが設置されている(写真③参照)。
設置されているウッドデッキは、かなり老朽化していると思受けられ、床板の腐食が見受けられ床板の一部が抜け落ちている場所も見受けられ、犬小屋と思われる動産が置かれていた(写真③参照)。
- 8 また、物件2建物1階和室の南側のサッシ窓のガラスが粉々に割れた状態になっており、ウッドデッキ上に粉々に割れた破片の一部が散らばっていた。
- 9 物件2建物内の各部屋には家財道具等の多数の動産類が残置されており、特に1階和室(1)、2階洋室(3)は大量の動産類が残置されていたため、室内の奥まで立ち入ることができなかった。
物件2建物内の動産類の処分が必要になる場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。
なお、物件2建物2階洋室(3)の部屋の奥の方に仏壇が置いてあるのが見受けられた。
- 10 物件2建物は、相応の期間保守管理がなされていない状況であると思われ、経年以上に劣化している状況であると見けられた。
外観上は雨漏り等の大きな不具合は見受けられなかったが、1階洋室(1)の床の一部がたわんでいる。
キッチンには蜘蛛の巣が張っており、階段及び廊下等の壁のクロスの一部が剥がれている部分も散見された。
- 11 物件1建物1階和室(1)のサッシ窓の破損の状況、床板に相応の不具合があるウッドデッキの存在及び物件2建物の劣化の状況から改修工事は必要になると思われ、買受人が物件2建物を使用収益するためには相応の改修費用等を負担することになると思われる。
- 12 物件2建物1階ダイニング及びキッチンの天井にトップライト(天窗)が設置されている。
物件2建物2階バルコニーは枯葉が堆積した儒教である。
- 13 物件2建物は、電気、ガス、水道が供給停止となっており、各部屋の動産類の残置の状況及び上記8乃至12の状況等を鑑みると、物件2建物は空き家の状態であると思われた。
物件2建物1階玄関ホールの上に債務者兼所有者宛の郵便物が存在していた。
- 14 債務者兼所有者の住民票住所地に、物件1土地及び物件2建物の使用状況等につき照会書を送付したがあて所に尋ねあたりませんとことで、債務者兼所有者からの協力は得られなかった。
また、玄関のドアに連絡先電話番号のメモ書きが記載されていたので、電話をしてみたが通話することはできなかった。
- 15 占有関係は2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 5月29日(木) 9:05 - 9:15	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・地積測量図・建物図面取得
R7年 5月29日(木) 14:00 - 14:30	目的物件所在地	物件確認、現況調査実施通知投函、占有状況調査 (近隣住人聴取)
R7年 5月29日(木)	当庁(郵送)	現況調査実施通知及び照会書送付(債務者兼所有者)
R7年 6月16日(月) 12:40 - 14:20	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
-		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

執行手続の適正確保のため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 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、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。

☒ 令和 7年 6月16日

目的物件は無施錠の場所があったが、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。

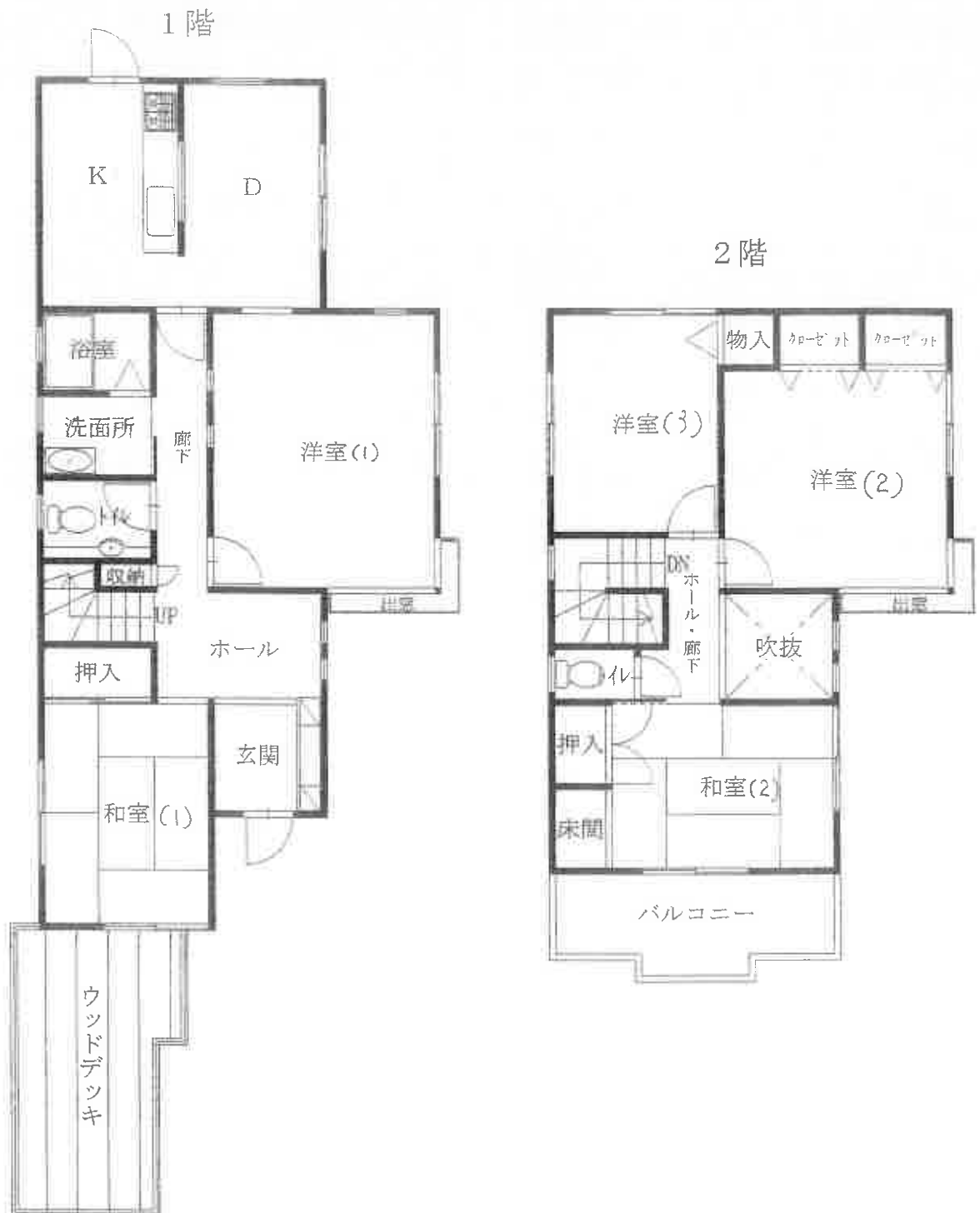
なお、目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



(物件 2 建物)

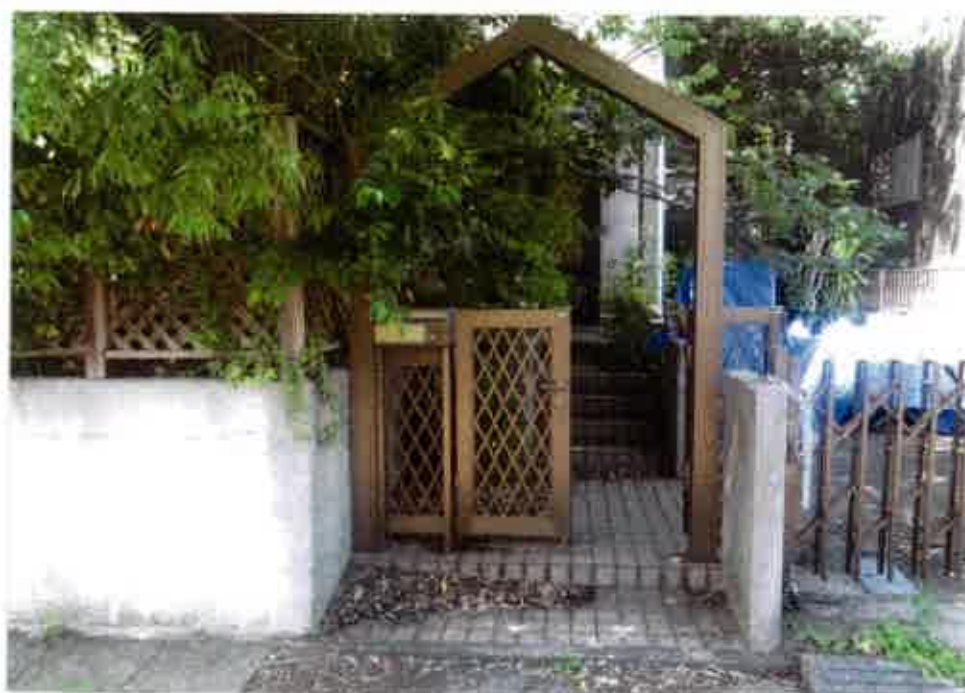
①



屋外の状況

(物件 2 建物)

②



屋外の状況（玄関）

③



屋外の状況（ウッドデッキ）

④



ガラスが割れて窓枠しか残っていない状況

屋外の状況（1階 和室(1)南側のサッシ窓のガラスの破損の状況）

⑤



屋内の状況（1階 玄関 ホール）

⑥



屋内の状況（1階 ダイニング）

⑦



屋内の状況（1階 キッチン）

⑧



屋内の状況（2階 和室(2)からバルコニー方向撮影）

令和7年（ケ）第23号

名古屋地方裁判所 豊橋支部
執行官 大 澤 雅 人

訂 正 書

上記不動産競売事件現況調査報告書について下記のとおり訂正する。

記

現況調査報告書4枚目「執行官の意見」

以上

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2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土地は南側道路に面しており、道路とほぼ等高に接している。
物件1土地の地形は長方形の整形地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
物件1土地東側隣地(地番7番27)及び西側隣地(地番7番11)との各境界には、物件1土地の各境界の南側の接道部分に境界標が埋設され、また、法務局備付けの地積測量図も存在しており各隣地とはフェンスで区画されていることから境界は確認できると思われる。
物件1土地の周辺は区画整然とした住宅地となっている。
- 3 物件1土地の南側に駐車スペースになっており、ブルーシートで覆われたタイヤ及び動産類が放置されたような状態で残置されていた。
- 4 物件1土地の南側には相応の大きさの樹木が植えられており、樹木の枝葉が南側道路及び西側隣地(地番7番11)に越境している(写真①参照)。
また、物件1土地の東側にも草木及び雑草が伸長しており、物件1土地東側隣地(地番7番27)に越境しているのが見受けられ、買受人は物件1土地上の樹木の枝の伐採及び雑草の処理等の費用を負担することになると思われる。
- 5 物件1土地南西側の角に電線の引込用のポールが設置されている。
- 6 物件2建物と物件1土地とは約1.2mの高低差があり、物件1土地から物件2建物の玄関までは階段が設置されている(写真②参照)。
- 7 物件2建物1階南側の和室の前にウッドデッキが設置されている(写真③参照)。
設置されているウッドデッキは、かなり老朽化しているの見受けられ、床板の腐食が見受けられ床板の一部が抜け落ちている場所も見受けられ、犬小屋と思われる動産が置かれていた(写真③参照)。
- 8 また、物件2建物1階和室の南側のサッシ窓のガラスが粉々に割れた状態になっており、ウッドデッキ上に粉々に割れた破片の一部が散らばっていた。
- 9 物件2建物内の各部屋には家財道具等の多数の動産類が残置されており、特に1階和室(1)、2階洋室(3)は大量の動産類が残置されていたため、室内の奥まで立ち入ることができなかった。
物件2建物内の動産類の処分が必要になる場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。
なお、物件2建物2階洋室(3)の部屋の奥の方に仏壇が置いてあるのが見受けられた。
- 10 物件2建物は、相応の期間保守管理がなされていない状況であると思われ、経年以上に劣化している状況であると見けられた。
外観上は雨漏り等の大きな不具合は見受けられなかったが、1階洋室(1)の床の一部がたわんでいる。
キッチンには蜘蛛の巣が張っており、階段及び廊下等の壁のクロスの一部が剥がれている部分も散見された。
- 11 物件1建物1階和室(1)のサッシ窓の破損の状況、床板に相応の不具合があるウッドデッキの存在及び物件2建物の劣化の状況から改修工事は必要になると思われ、買受人が物件2建物を使用収益するためには相応の改修費用等を負担することになると思われる。
- 12 物件2建物1階ダイニング及びキッチンの天井にトッブライト(天窗)が設置されている。
物件2建物2階バルコニーは枯葉が堆積した状況である。
- 13 物件2建物は、電気、ガス、水道が供給停止となっており、各部屋の動産類の残置の状況及び上記8乃至12の状況等を鑑みると、物件2建物は空き家の状態であると思われた。
物件2建物1階玄関ホールの上に債務者兼所有者宛の郵便物が存在していた。
- 14 債務者兼所有者の住民票住所地に、物件1土地及び物件2建物の使用状況等につき照会書を送付したがあて所に尋ねあたりませんとことで、債務者兼所有者からの協力は得られなかった。
また、玄関のドアに連絡先電話番号のメモ書きが記載されていたので、電話をしてみたが通話することはできなかった。
- 15 占有関係は2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

令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 5 月 15 日 受 理
令和 7 年 6 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 2 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 9, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 9 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 の内訳価格は物件 2 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 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 5 8 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	豊橋市多米西町三丁目 7番18 宅地 178.09m ²	同左
2	所 在 家屋番 種 号 構 類 床 面 積	豊橋市多米西町三丁目 7番地18 7番18 居宅 木造スレート葺2階建 1階 67.07m ² 2階 46.37m 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）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約 5.6 km 豊鉄バス「野中」停留所の南東方道路距離約 200 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中にアパートの見られる区画整理済の住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	地積 178.09㎡ 間口 約 8.8 m、奥行約 20 m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当）に等高乃至約 1.2 m 上方接面	
土地の利用状況等	・物件 1 は物件 2 建物の敷地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 あり 下水道 あり	
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	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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3年1月30日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード、リシン吹付等 内 壁：PBビニールクロス貼等 天 井：PBビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、都市ガス
床面積(現況)	延113.44㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：5DK(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	やや劣る（現況空家状態）
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	・現況空家であり、多数の荷物等が置かれている。 ・室内の損傷等については現況調査報告書の記載のとおり。

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)

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	73,000	1.05	178.09	0.90	12,290,000

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)

地価調査 豊橋(県)ー13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 108 & = & 73,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位南西向1.02

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位南向1.05

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の経済的残存耐用年数を考慮し、10%の減価を施した。

(2) 建物価格(物件2)

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
2	165,000	113.44	0.05	940,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 34 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.05 \end{aligned}$$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	12,290,000	0.50	法定地上権	6,150,000

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	12,290,000	- 6,150,000		1.00	0.70	4,300,000
2	940,000	+ 6,150,000	0	1.00	0.70	4,960,000
一括価格 (合計)						9,260,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：なし

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

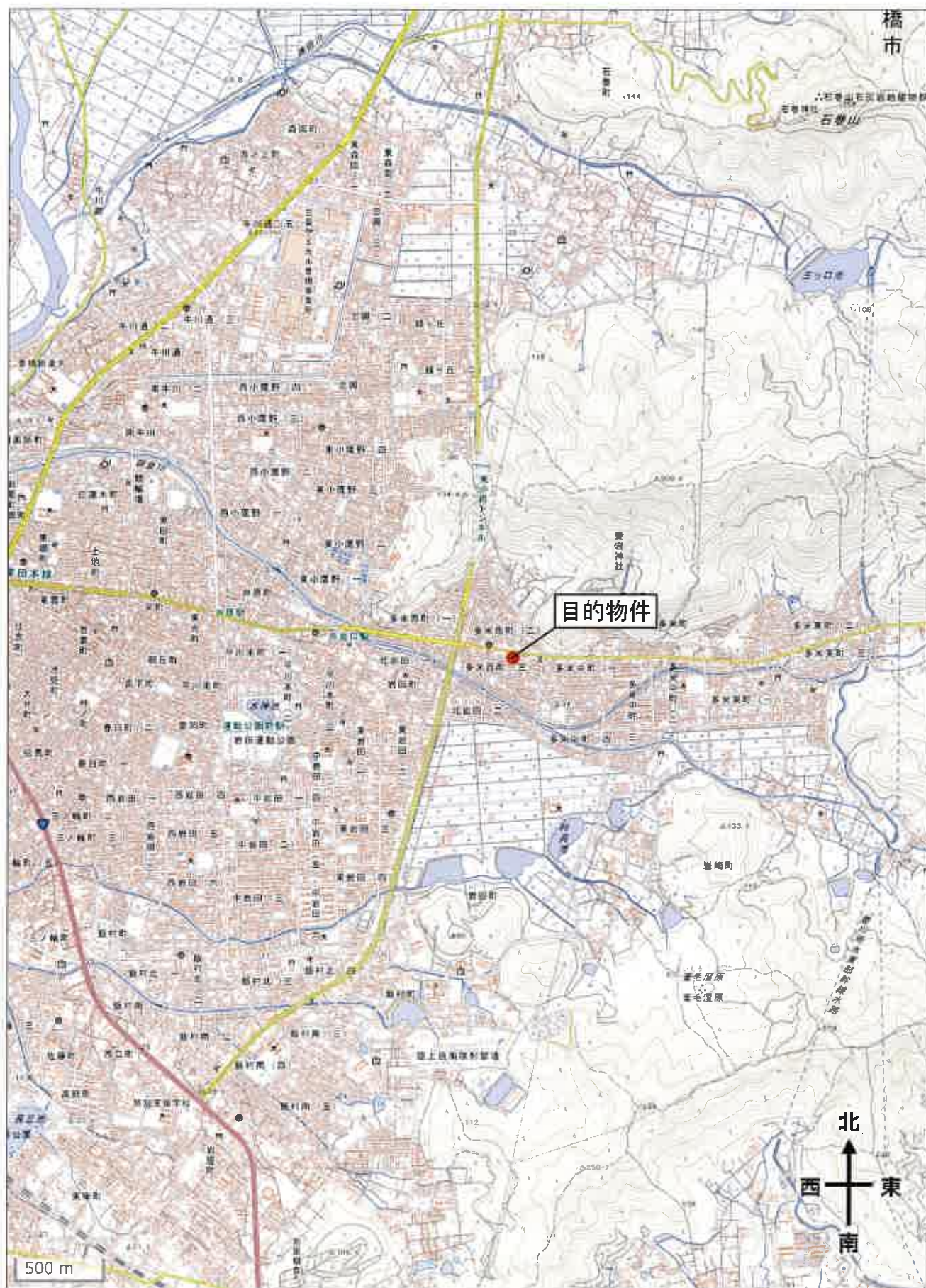
地価調査価格（豊橋（県）－13）

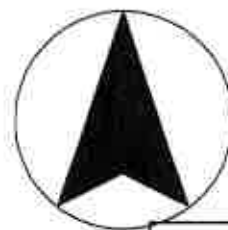
所 在 : 豊橋市多米西町1丁目21番13
価 格 : 80,400円/㎡
位 置 : JR東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 209㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか、作業所、駐車場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

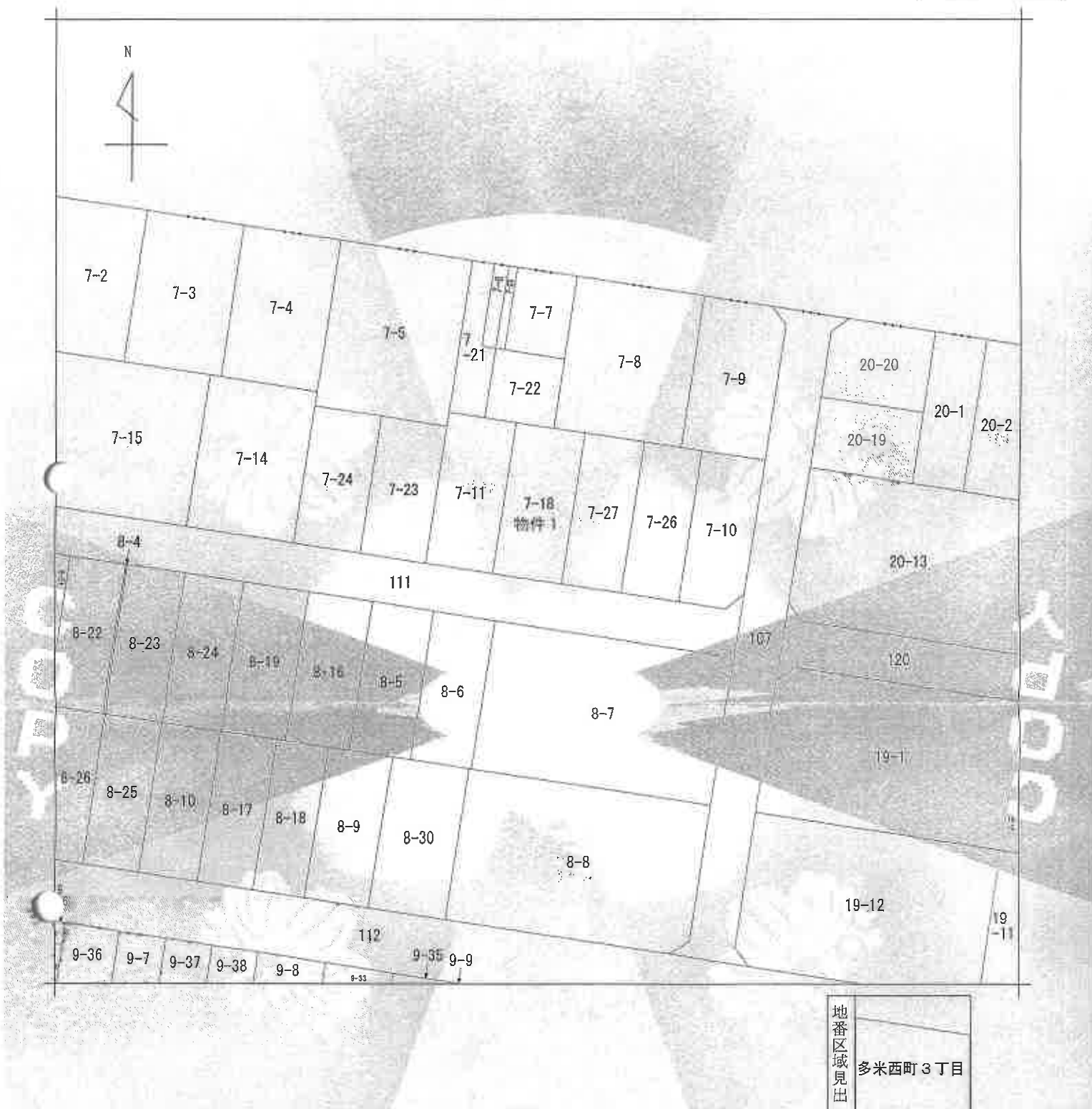
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





付近案内図



請求部	所・在	豊橋市多米西町三丁目				地番	7番18		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年9月10日			備考 付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月26日
名古屋法務局豊橋支局

地図整理番号：M23482
(1/1)

登記官

1660126

前 7-11 7-11, 7-18

地 積 測 量 図

地 番 7-11, 7-18

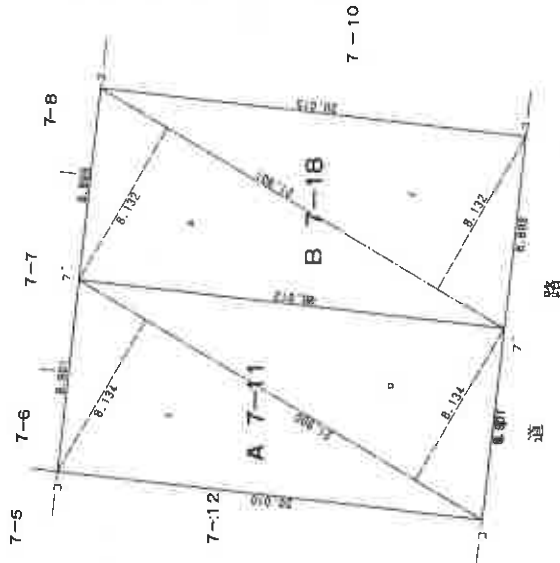
土地の所在 豊橋市多米西町三丁目

三 斜 求 積 表

地番	A 7-11	底 辺	高 さ	積
符号	1	21.900	8.134	178.134600
	2	21.900	8.134	178.134600
		合 計		356.269200
		面 積		178.134600
		地 積		178 m ²

物件 1

地番	B 7-18	底 辺	高 さ	積
符号	1	21.901	8.132	178.098932
	2	21.901	8.132	178.098932
		合 計		356.197864
		面 積		178.098932
		地 積		178 m ²



凡 例
石 杭
コ コンクリート杭
金 金 網 欄
フ プラスチック杭
フ 敷 プラスチック板

単位はメートル

株式会社

代表取締役

申 請 人

(平成 2 年 4 月 25 日作製)

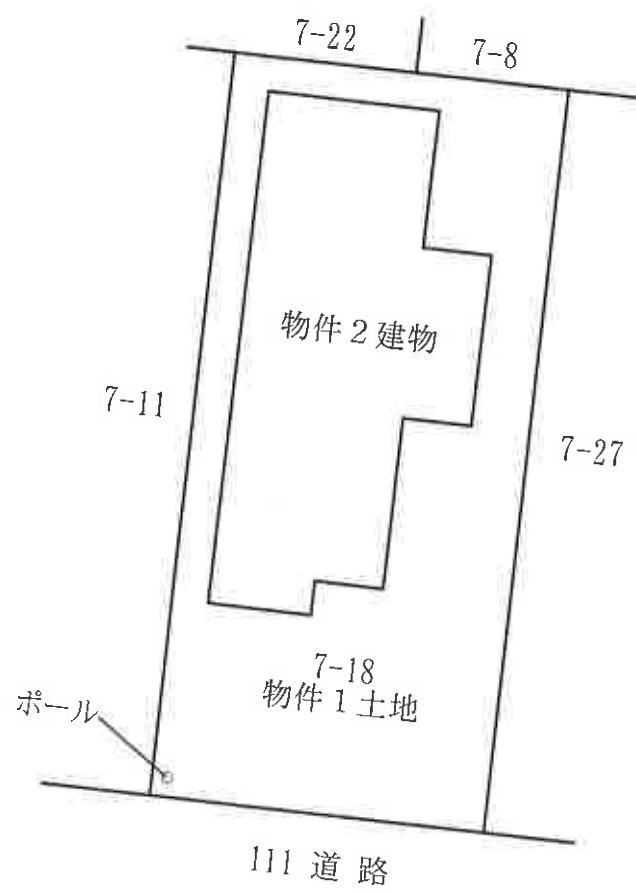
土地家屋調査士

作 製 者

(会員専用)

縮 尺 1/250

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）





目的物件

