

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 11 月 18 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, 2	12, 790, 000 10, 232, 000	一括	2, 558, 000	98, 187	23, 928
1	3, 170, 000				
2	9, 620, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊川市蔵子六丁目 |
| | 地 番 | 9 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市蔵子六丁目 9 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 9 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 4 3 平方メートル
2 階 5 1. 4 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 24 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】

地役権（設定登記①昭和 46 年 11 月 1 日受付第 21280 号、②昭和 46 年 11 月 1 日第 21280 号）原因・目的・範囲等は別紙のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 | 豊川市蔵子六丁目 |
| | 地 番 | 9 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市蔵子六丁目 9 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 9 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 4 3 平方メートル
2 階 5 1 . 4 3 平方メートル |



地役権①

原因 昭和45年12月2日設定

目的 地役権者はこの土地に電線路の支持物を除く送電線路を設置し、ならびにその保全のためにこの土地に入ることができる

地役権設定者はこの土地に送電線路の最下垂時における電線から3・00mの範囲に入る建造物の築造または工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲 中央部北寄りの四角形30・12㎡ 地役権図面第36号

要役地 豊橋市大村町字橋元100番2

地役権②

原因 昭和45年12月2日設定

目的 地役権者はこの土地に電線路の支持物を除く送電線路を設置し、ならびにその保全のためにこの土地に入ることができる

地役権設定者はこの土地に送電線路の最下垂時における電線から3・00mの範囲に入る建造物の築造または工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲 東部五角形13・03㎡ 地役権図面第37号

要役地 豊橋市大村町字橋元100番2

令和 7 年(7)第 36 号

令和 7 年 7 月 7 日受理

令和 7 年 3 月 21 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 | 豊川市蔵子六丁目 |
| | 地 番 | 9番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市蔵子六丁目 9番地37 |
| | 家屋 番号 | 9番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.43平方メートル
2階 51.43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) ☐ (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) 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	物件 1 土地上に電柱及び支線が埋設されており、物置が設置されている。 物件 1 土地には、送電線路のための地役権が設定されている。		
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が異なる (☐ 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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	太陽光発電システムが設置されており、物件 2 建物の屋根にソーラーパネルが設置されている		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■B	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □所有権 □不明	
占有開始時期	令和5年11月頃 (Bが占有を開始したと述べた時期)	
最初の契約日	令和5年11月頃 (Bが占有を開始したと述べた時期)	
契約等	期間	令和5年11月日不詳から □ ■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 日まで 年間 □
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金120,000円 (当月分を当月末日に支払い) □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	上記の契約については、賃貸借契約書等の書面による取り交わしは無いとのことである	
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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 物件2建物にお住まいの方は、引っ越されたみたいで、今は新しい方がお住まいになっています。
■ B (物件1土地及び物件2建物占有者)	1 私は、Aさんから物件1土地及び物件2建物を令和5年11月から借りて、家族で住んでいます。 毎月の賃料は12万円です。 なお、賃貸借契約については書面による取り交わしはしていません。 2 私も、Aさんと連絡を取りたいのですが、連絡は取れないし、何処に住んでいるのかも分からないので困っています。 3 現況調査の期日には、私の妻のCに立ち会うように伝えておきます。
■ C (物件1土地及び物件2建物占有者Bの妻)	1 物件2建物には、Bと私たち家族が住んでいます。 2 物件2建物には、令和5年11月からAさんから借りて住んでいます。賃料は毎月12万円です。 3 物件2建物の室内で、犬を2匹飼育しています。 4 物件2建物には雨漏り等の不具合はありませんし、リフォーム及び修繕等はしていません。 5 物件2建物には、太陽光発電システムが設置されています。 私たち家族が転居してきた時には、太陽光発電システムは設置されていたので、多分、物件2建物の建築時に設置したのではないかと思います。 売電契約等の内容は分かりません。 パワーコンディショナーが洗面所に設置されています。 6 物件2建物内で喫煙はしていません。 7 私たち家族が引っ越してくる前の、令和5年6月頃に大雨により、物件2建物の玄関の前の道路が冠水したと聞いたことがあります。私たちが引っ越して来てからは、道路が冠水するようなことはなかったと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者	1 物件1 土地には電柱1 本及び支線1 本が埋設されています。 2 電柱及び支線の敷地の使用料は各々年間1, 500 円となっており、物件1 土地には電柱及び支線が埋設されていますので、年間使用料は3, 000 円となります。 当該金額をA さんにお支払いしております。 3 A さんには、令和5 年5 月に3 年分の使用料9, 000 円をお支払いしております。次回は、令和8 年5 月にお支払い予定です。 4 物件1 土地を買受けた新所有者の方とは、所有権移転登記確認後に協議のうえ、使用料をお支払いすることになると思います。

(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土地は西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土地の地形は旗竿地のような地形で不整形な地形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地を概測したところ面積及び間口は法務局備付けの地積測量図のとおりであると思われる。
なお、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。
- 4 物件1土地北側隣地(地番9番36)、東側隣地(9番28)及び南側隣地(9番13及び9番25)の各隣地には境界標が埋設されており、各隣地との境界はフェンスで区画されていることから、境界は確認できる状況にあると思われる。
- 5 物件1土地西側の道路(地番9番40)との境界についても境界標が埋設されており、道路との境界も確認できる状況にあると思われる。
- 6 物件1土地西側及び北側に駐車スペースが設置されている。
物件1土地には電柱が埋設されており支線が設置されている。
- 7 物件2建物は太陽光発電システムが設置されており、屋根にはソーラーパネルが設置されているのが確認できた(写真②参照)。
関係人の陳述等記載のとおり、契約内容等は不明とのことであり、太陽光発電システムの購入設置費用についての詳細も不明であることから、買受人が太陽光発電システムを継続して使用できるかは不明である。
物件2建物の洗面所の上部にパワーコンディショナーが設置されており、パワーコンディショナーに貼付されていた標章にはパナソニックの記載が見られた。
- 8 物件2建物の外観上は雨漏り等の不具合及び目立った汚損等は見受けられなかった。
- 9 B及びCによると、賃貸借契約書の取り交わしはないが、毎月12万円の賃料を支払っているとのことであり、賃貸借契約に基づきBが占有していると思われる。
なお、Bに毎月の賃料振込の金融機関の受領書等の提出を要請したが提出はなされなかった。
- 10 豊川市役所からAの住民票の写しを取り寄せたところ、物件2建物の所在地が住民票の住所地となっており転居先等の記載はなく、Aから物件1土地及び物件2建物の利用状況等について確認することはできなかった。
- 11 占有関係は2枚目及び3枚目記載のとおりである。
- 12 物件2土地の敷地には下記の地役権が設定されている。
なお、評価人が株式会社中部電力パワーグリッドに照会したところ、地役権の目的となる送電線及び送電線が架けられていた鉄塔は既に撤去されているとのことであり、時期は未定であるが下記の地役権は抹消登記するとのことである。現地調査時に物件2建物及び周囲の住宅の上空を見上げたところ上空に送電線は存在しなかった。

記

(地役権設定登記の内容)

- 1 昭和45年12月2日設定 名古屋法務局豊川出張所 昭和46年11月1日受付第21280号
目的 地役権者はこの土地に電線路の支持物を除く送電線路を設置し、ならびにその保全のためにこの土地に入ることができる。
地役権設定者はこの土地に送電線路の最下垂時における電線から3・00mの範囲に入る建造物の築造または工作物の設置、竹木の植栽ができない。
範囲 中央部北寄りの四角形30・12㎡
- 2 昭和45年12月2日設定 名古屋法務局豊川出張所 昭和46年11月1日受付第21280号
目的 地役権者はこの土地に電線路の支持物を除く送電線路を設置し、ならびにその保全のためにこの土地に入ることができる。
地役権設定者はこの土地に送電線路の最下垂時における電線から3・00mの範囲に入

る建造物の築造または工作物の設置、竹木の植栽ができない。

範囲 東部五角形 $13 \cdot 03 \text{ m}^2$

(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 7月 8日(火) 13:00 - 13:20	目的物件所在地	現況調査実施通知投函、占有状況調査(物件確認)、外観調査(写真撮影)
R7年 7月 9日(水) 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 7月18日(金) 10:25 - 11:00	目的物件所在地 (占有者再調査)	現況調査期日通知及び不在時解錠立入通知投函、占有状況調査(近隣住人聴取)
R7年 7月19日(土) 16:00 - 16:10	当庁 (Bから電話)	現況調査期日調整
R7年 7月30日(水) 16:20 - 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、C立会

(特記事項)

■ 令和 7年 7月30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。

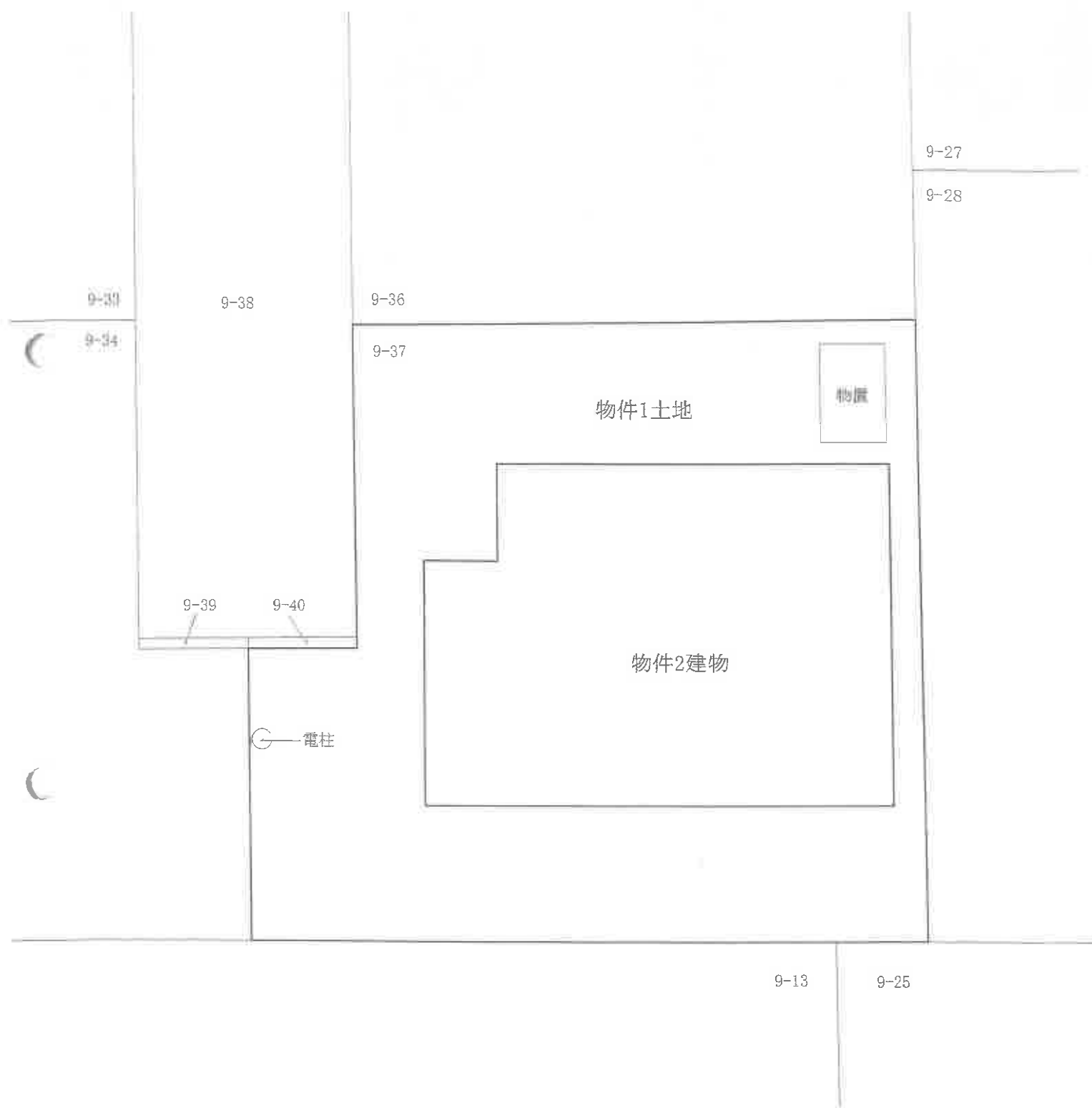
□ 令和 年 月 日

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

(8 枚目)

土地建物配置図 (概略)



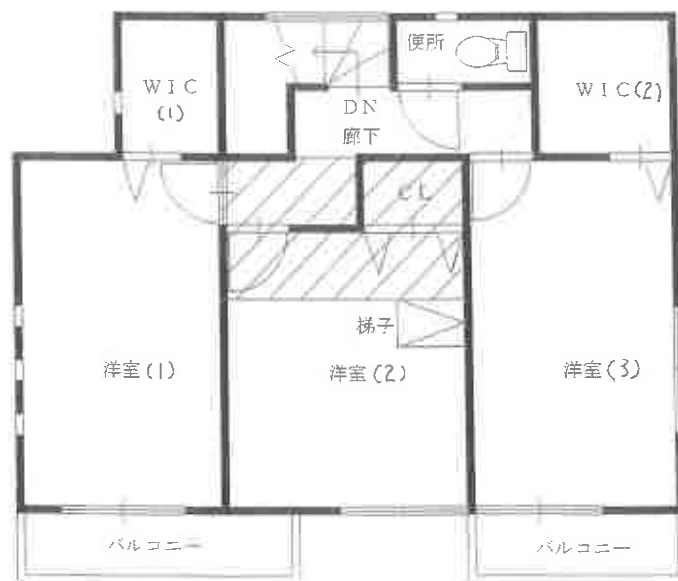
建物間取図 (概略)



1階



2階



(物件2建物)

①

電柱・支線



物件1北側駐車スペース

物件1

物件1西側駐車スペース

屋外の状況

(物件2建物)

②

ソーラーパネル



屋外の状況

(1 / 枚目)

③



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン）

④



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））



屋内の状況 (2階 洋室(3)及びウオークインクローゼット(2))



屋内の状況 (2階 洋室(3)及びウオークインクローゼット(2))

令和 7 年 (ケ) 第 3 6 号

令和 7 年 7 月 7 日 受 理

令和 7 年 7 月 3 0 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 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

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,170,000円
物件2（建物）	金 9,620,000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 積	豊川市蔵子六丁目 9番37 宅地 127.52㎡	「同左」
2	所 家 種 構 床 面 番 号 類 造 積	豊川市蔵子六丁目 9番地37 9番37 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 51.43㎡ 2階 51.43㎡	「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	名古屋鉄道豊川線「八幡」駅の南東方道路距離約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅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 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）、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 127.52㎡ 間口 約7.7m、奥行 約10.3m 形状 やや不整形	
接面道路の状 況	南西側幅員約4.0m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地である。 (南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 あり 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、過去は畑でその後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。 ・ 本件土地上の南西側に電柱が設置されている。 ・ 登記上は送電線路のための地役権が設定されている（中央部北 寄りの四角形30.12㎡及び東部五角形13.03㎡）が現地調 査においては上空に送電線を確認することはできなかった。中部 電力パワーグリッド株式会社豊橋支社に確認した結果、既に送電 線は撤去済みであり、登記上の地役権についても抹消予定との回 答であった。詳細は同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9番37＞
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27年 1月22日新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構 造 木造 屋 根 ルーフイング 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、都市ガス等 そ の 他 太陽光発電システム
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 4LDK+2WIC+ロフト （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	・経年相応の使用状況にある。 ・屋根上にソーラーパネルが設置されているが、稼働状況や所有権留保等の詳細は不明である。 ・2階中央の洋室及び廊下上にロフトがあるが、天井の高さ等から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（豊川市役所建築課）に確認する必要がある。 ・現況は賃貸借契約に基づき第三者が居住しているほか、屋内で犬が飼育されている。

第5 評価額算出の過程

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	85,800	0.97	127.52	0.90	9,550,000

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 豊川-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$86,700 \text{ 円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/105 \times 100/97 = 85,800 \text{ 円/㎡}$

（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（南東）を考慮。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口0.98×方位1.02×行き止まり道路0.97=0.97

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）

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	181,000	102.86	0.52	9,680,000

ウ 現価率：[残価率3% + (1-残価率3%) × {経済的残存耐用年数14年 / (経済的残存耐用年数14年 + 経過年数11年)}] × (1-観察減価率10%) = 0.52

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	9,550,000	0.50	法定地上権	4,780,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	9,550,000	-4,780,000		0.95	0.70	3,170,000
2	9,680,000	+4,780,000	0	0.95	0.70	9,620,000
一括価格(合計)						12,790,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：太陽光発電システムの取り扱いが不透明であることから5%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 豊川ー2

所 在：豊川市蔵子三丁目30番2

価 格：86,700円/㎡

位 置：名古屋鉄道豊川線「八幡」駅の南方道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6m市道に接面

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

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 地役権図面写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 土地建物配置図（概略）
- 8 建物間取図（概略）
- 9 現況写真

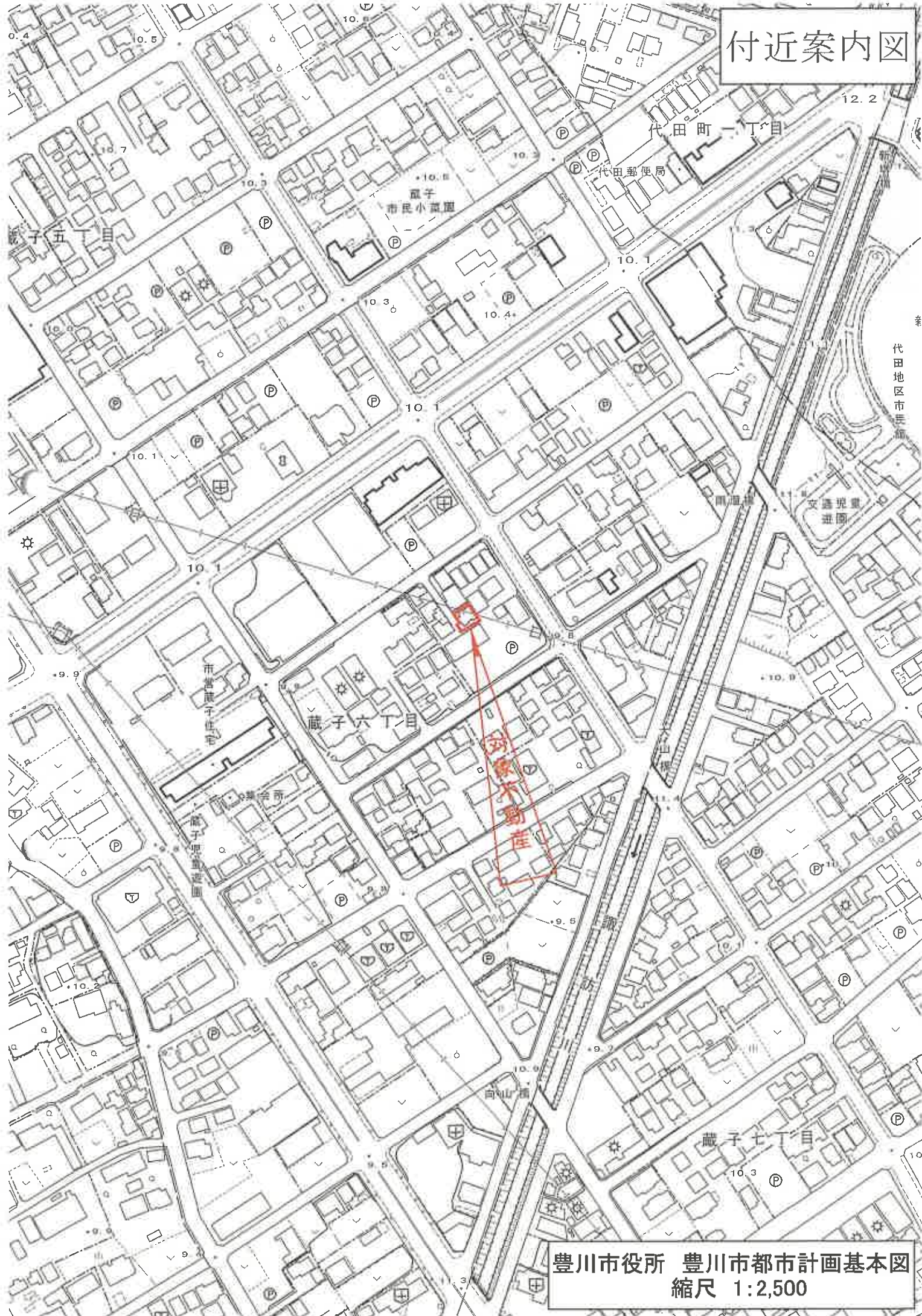
以 上

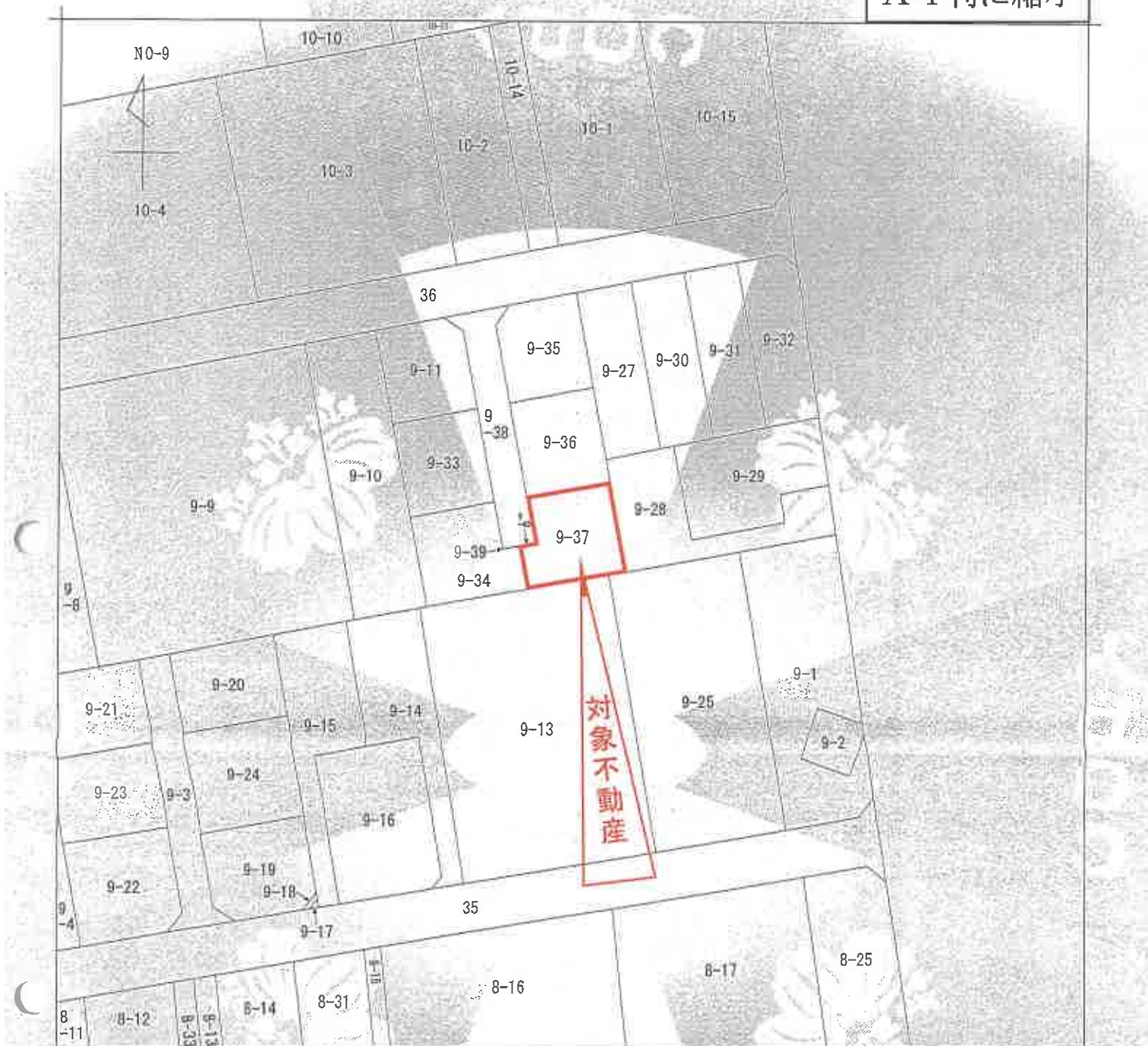
位置図

地価公示
豊川 -2

豊不敷地

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略略を記載した図面です。

地番区域見出し
蔵子6丁目

請求部	所在	豊川市蔵子六丁目			地番		9番37	
出力縮	1/500	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種別	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年11月			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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年5月7日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M87411

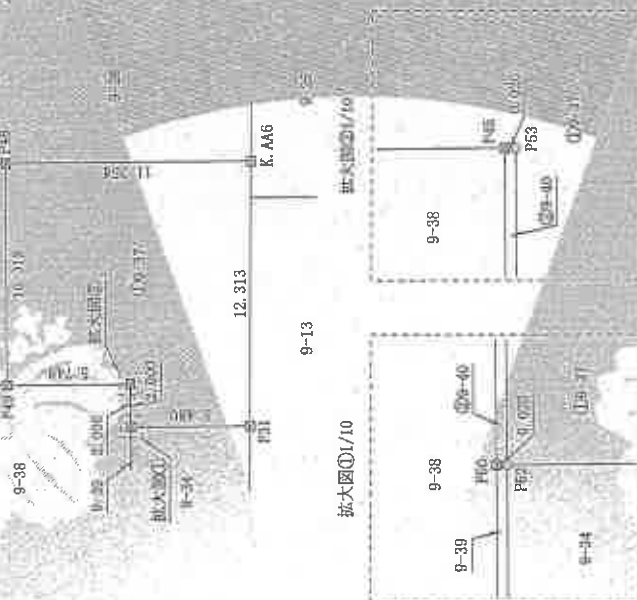
(1/1)

A 4 判に縮小

區 庫 洞 積 地

05-6 738-3 9-37 9-50

土地の所在 豊川市蔵子六十目



無界点	北界部の種類
田	コンクリート杭
図	バリアシールド工
の	計画

鴨足 250

[illegible]

組番	組名	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)
P-1	130003, 140	17514.190	-1.668	21834E.64220
P-2	130004, 173	17534.176	1.646	-215307.860058
P-3	130005, 104	17595.832	1.628	21833N.74472
P-4	130006, 411	17595.843	-1.446	2152016.952156
			合計	0.080956
			合計	0.0404780
			合計	0.04

127: eacade.nl

地区基準点の名称及び座標

[illegible]

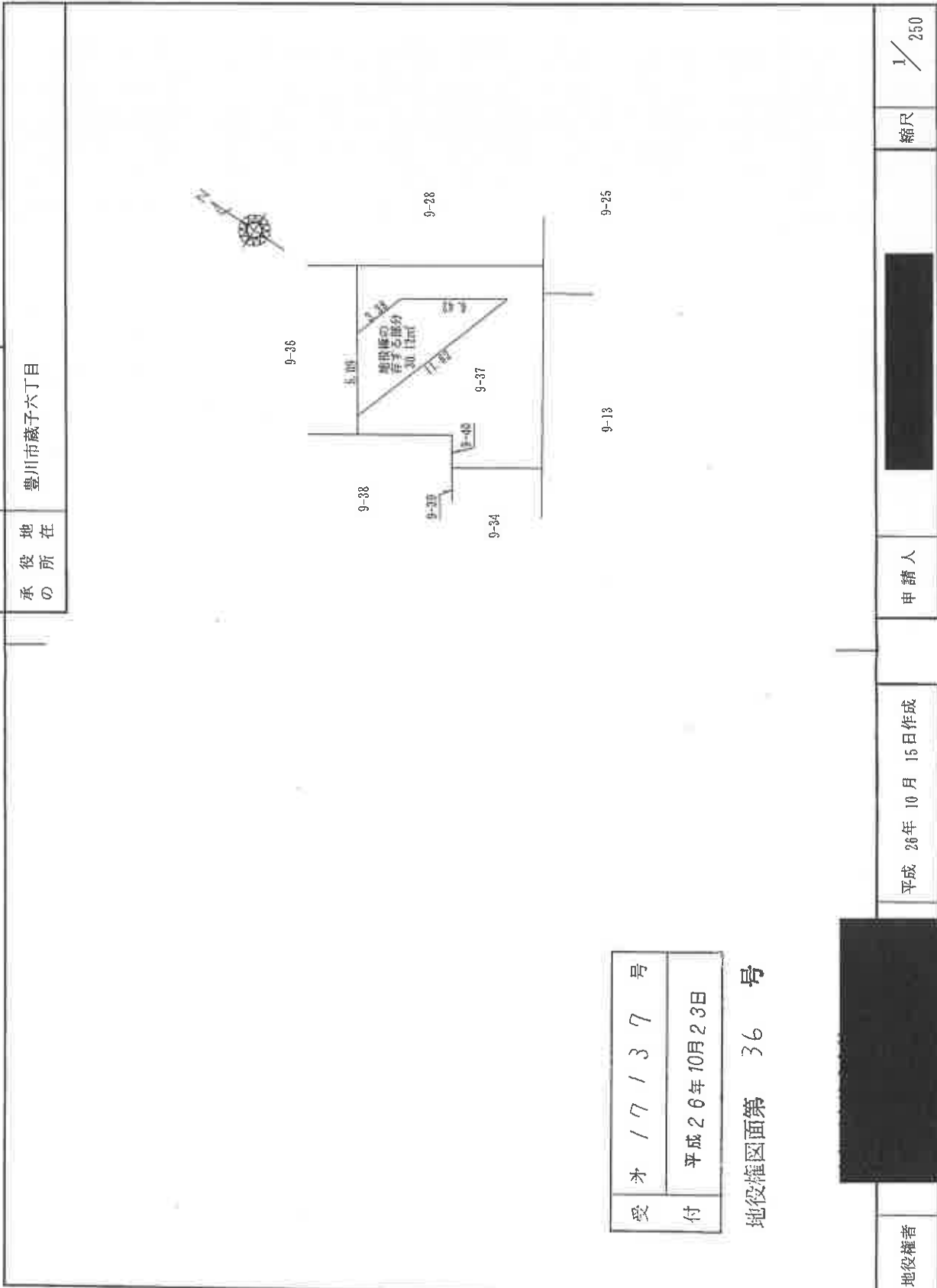
(平成26年10月30日作成)

附
錄
三

A 4 判に縮小

地 役 権 図 面

承 役 地 の 番	9-37
承 役 所 の 在	豊川市蔵子六丁目



受 付	才 17137 号
付	平成26年10月23日

地役権図面第 36 号

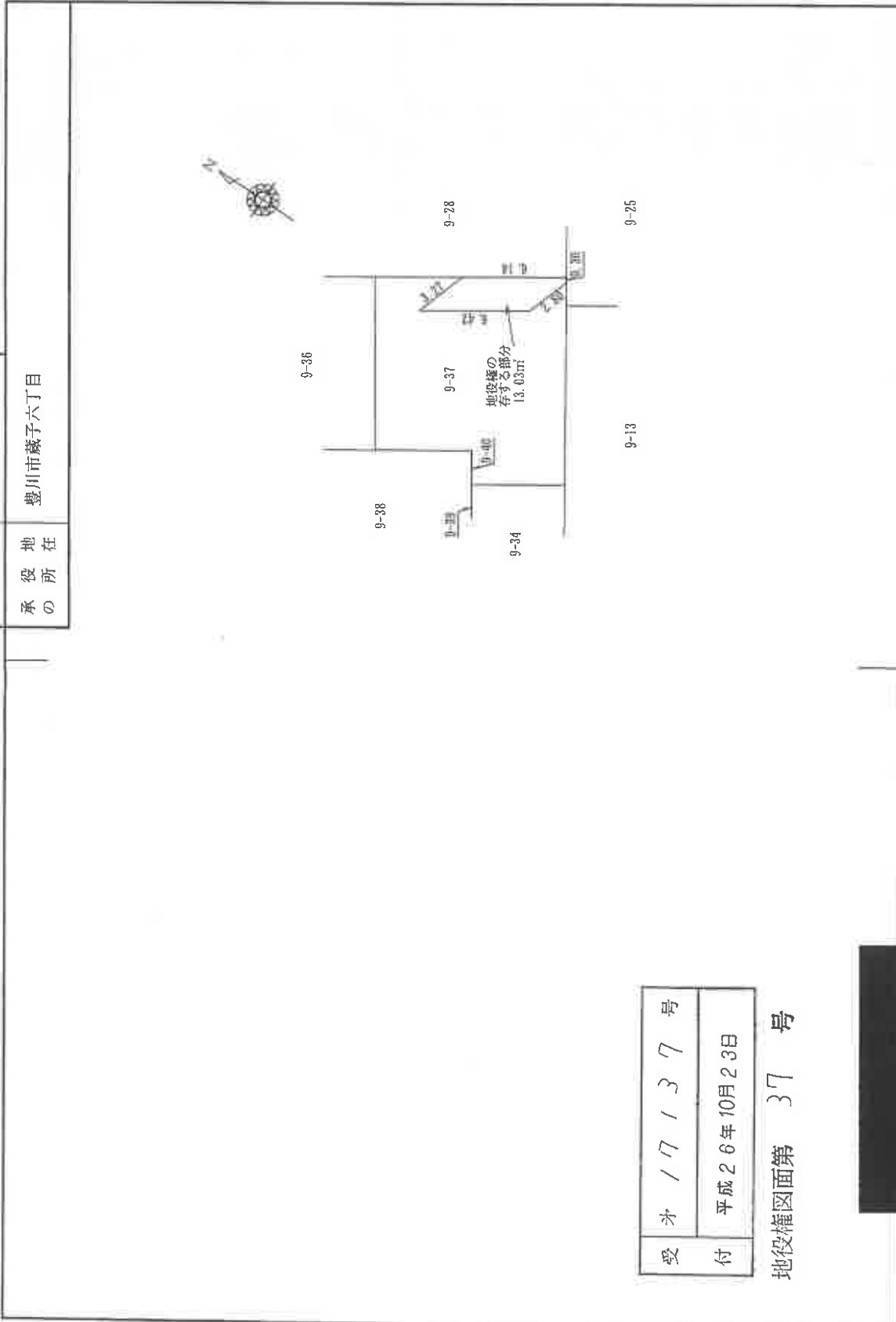
(会 員 専 用)

地役権者	申請人	縮尺	1/250

平成 26 年 10 月 15 日作成

(豊川市土地家屋調査士会 用 紙)

承役地の番	9-37	地役権図面	
承役所の在	豊川市蔵子六丁目		



受	才 / 17 / 37 号
付	平成26年10月23日

地役権図面第 37 号

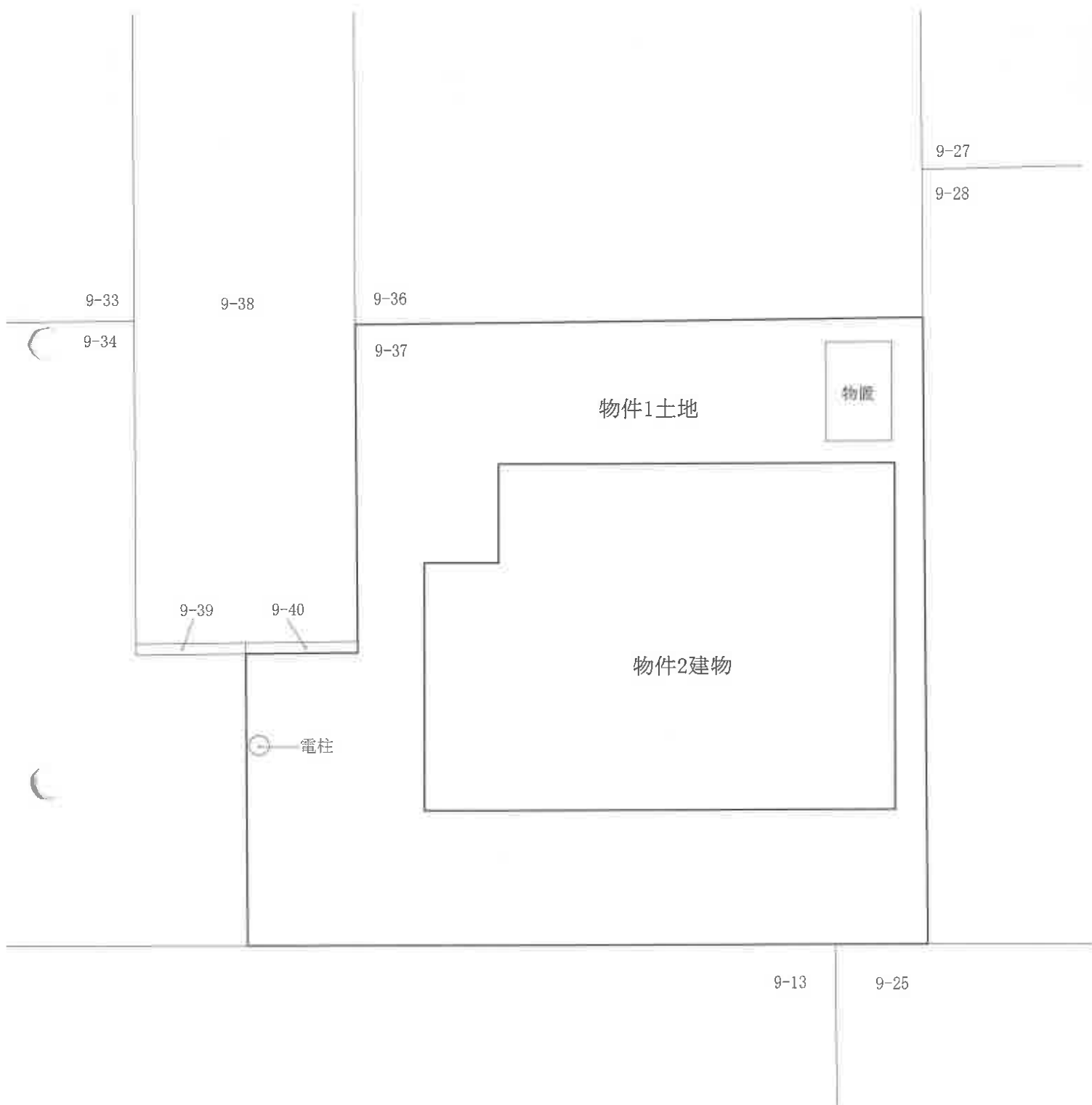
(会 員 尊 用)

地役権者	申請人	縮尺	1/250

A 4 判に縮小

(豊知県土地家屋調査士会 用紙)

土地建物配置図 (概略)



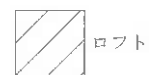
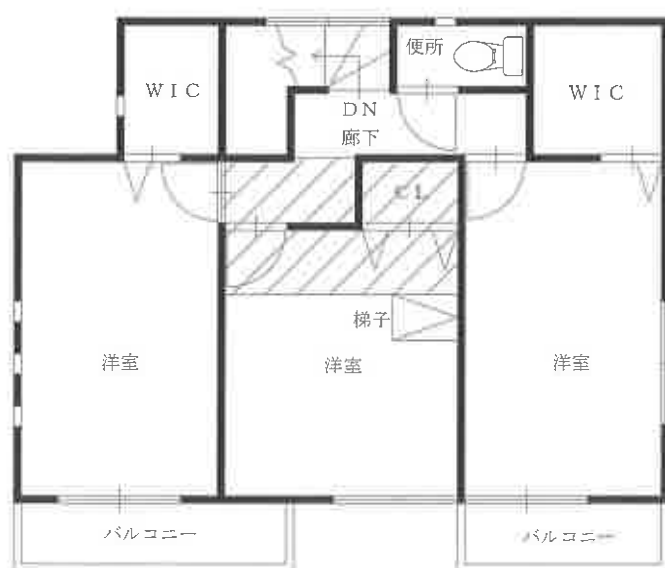
建物間取図 (概略)



1階



2階





物件 2 建物

写真番号 1

物件 1 土地



物件 1 土地

写真番号 2

物件 2 建物