

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	5, 690, 000 4, 552, 000	一括	1, 138, 000	54, 488	0
1	4, 790, 000				
2	900, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市当古町東本郷
 地 番 43 番
 地 目 宅地
 地 積 472.00 平方メートル

- 2 所 在 豊川市当古町東本郷 43 番地
 家屋 番号 43 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 91.91 平方メートル
 2 階 66.24 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 教習所
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 19.8 平方メートル

持分 2 分の 1

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、物件２建物（売却対象外の共有持分あり）のために法定地上権が成立する。

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1】

一部をBが占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（倉庫、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、1階約68.4平方メートル、2階約25.6平方メートル）が本件土地上に存在する。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 豊川市当古町東本郷
地 番 43 番
地 目 宅地
地 積 472.00 平方メートル
- 2 所 在 豊川市当古町東本郷 43 番地
家屋 番号 43 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 91.91 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 教習所
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 19.8 平方メートル

持分 2 分の 1



令和 7 年(7)第 48 号

令和 7 年 7 月25 日受理

令和 7 年 9 月 5 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 豊川市当古町東本郷
地 番 43 番
地 目 宅地
地 積 472.00 平方メートル

所有者

2 所 在 豊川市当古町東本郷 43 番地
家屋 番号 43 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 91.91 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1



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	本件土地上に上記目的外建物、未登記の物件 2 主である建物の附属建物及びカーポートが存在する。		
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 ☒ ある { 種類: 教習所 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約 19.8 m ²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (A 及び B) ☐ その他の者 上記の者ら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	本件建物につき、A の持分 2 分の 1 の売却である。		
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	豊川市当古町東本郷 4 3 番
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 6 8 . 4 平方メートル 2 階 約 2 5 . 6 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 1 2 年月日不詳 ☐ 不明
建 築 者	☐ 不明 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 . 建築時期については、公課証明書の建築時期を記載した

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A 債務者兼物件1土地 物件2主である建物 及び物件2未登記附 属建物共有者)	1 私が物件2建物にBと住んでいます。 2 また私には妹が二人おり、毎日、来てくれます。 3 物件2主である建物の西側に隣接して物件2未登記附属建物がありますが、私の元妻が書道教室を運営するために、記憶には無いのですが30年以上前に建てたと思います。 なお、元妻が建てたのかBが建てたのは分かりません。 4 建物の造作や机等の動産類は、全て元妻が手配しました。 5 10年以上前になるのかと思いますが、私の元妻が物件2附属建物内に置いてあった必要な動産類だけ運んで出て行ってから、物件2未登記附属建物は全く使用していません。 6 なお、元妻は何処に住んでいるのかも分かりませんし、連絡もとれない状態です。 6 物件2未登記附属建物の固定資産税が課税されているのかは分かりませんし、所有者も誰になるのかも分かりません。 7 物件2主である建物の2階は、10年以上立ち入ったこともないので、どんな状態になっているのか分かりませんが、立ち入ってみてください。 8 1階の各部屋も古いので、劣化している場所があります。 1階広縁の天井は雨漏りが発生したため、雨漏りの跡がかなり広く残っています。 9 物件1土地上の目的外建物は農業用倉庫としてBが建てました。 固定資産税もBが支払っています。 10 一昨年の6月頃だと思いますが、台風が到来したときの大雨で、床下まで浸水したはずですが。 大雨が降ると、周辺道路が冠水することがあります。 11 室内で犬を一匹飼っています。 12 室内では、煙草は吸いません。
■ Aの妹	1 物件2主である建物の附属建物は、Aの元お嫁さんが建てたのではないかと思いますが、かなり前のことなので詳細は分かりません。

(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
	2 当初は、自宅1階で習字教室を運営していましたが、墨汁で部屋が汚れたり、多人数の生徒さんを教えるのには手狭になったことから習字教室専用の建物を建てたと思います。 3 建物の造作から設備の設置、教室の運営及び必要な動産類の調達まで、全てAの元お嫁さんがやりくりしていました。 4 A、B及び私も含めて、教習所の中には一度も入ったことはないと思います。 5 固定資産評価証明書には、物件2未登記附属建物の所有者はBの名義になっているとのことですが、Bは物件1土地上に存在する目的外建物は自分が建てて固定資産税は払っているが、書道教室である物件2未登記附属建物を建てた覚えはなく、固定資産税も支払っていないと言っています。 6 Aの元お嫁さんは、かなり前に、自分の必要な荷物だけ搬出して、家を出て行き、連絡もつかないみたいなので、書道教室として利用していた物件2未登記附属建物は誰が建てたのかは分かりません。

(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、物件2主である建物及び物件2未登記附属建物の状況は、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土地は西側道路及び東側道路に面して道路とほぼ等高に接しており、敷地は平坦な状況である。
物件1土地は双方の道路に面した角地となっており、台形の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土地及び物件1土地南西側隣地(地番44番)との境界は、境界標が見受けられコンクリートの扉で区画されており、境界は確認できると思われる。
- 4 物件1土地及び物件1土地南側隣地(地番41番)との境界上には、境界標等は見当たらなかったが、コンクリートブロックで区画されており、境界は確認できると思われる。
- 5 物件1土地の北側には、物件2主である建物及び物件2未登記附属建物の他に目的外建物が存在しており、目的外建物は倉庫として利用されていると見受けられた。
- 6 物件2主である建物は建築後約55年経過していることから、老朽化による汚損及び損傷が散見された。
特に、2階は長期間誰も住んでいないとのことで、床のたわみ及びきしみ、壁の汚損及び剥がれ、天井の汚損が多数見受けられ、各部屋にはAの元妻及び家族が使用していたと思われる多数の動産類が埃にまみれて無造作に残置されており、物件2主である建物の2階は相応に劣化した状態であると見受けられた。
1階広縁の天井には相応の面積の雨漏りの跡が見受けられた(写真④参照)。
上記のとおり、物件2主である建物は経年以上に劣化している状況であると思われる。
なお、物件2主である建物1階の各部屋にはA、B及び家族の家財道具及び動産類が存在しており1階和室3には仏壇が存在した。
- 7 物件1土地上に存在する物件2主である建物の未登記附属建物は、固定資産公課証明書では課税対象となっており、所有者は物件2主である建物の共有者であるBとなっている。
A及びAの妹に利用状況等について聴取したところ関係人の陳述等記載の陳述がなされ、現地で確認したところ、書道教室の教習所として造作されたと見受けられ、筆等の書道用具が残置され「しゅうじきょうしつ」と記載された古い木製の銘板がぶら下げられている状況から、Aの元妻が物件2未登記附属建物を書道教室のための教習所として造作を行い、相応の期間利用していたものと認められた。
物件2未登記附属建物は物件2主である建物の至近に存在しており(土地建物配置図(概略)参照)、Aの元妻が書道教室として利用していた教習所であると認められることから、物件2主である建物との位置及びAの元妻が利用してきた状況から、物件2主である建物の附属建物であると認定した。
なお、物件2未登記附属建物は物件2主である建物の附属建物と認定したことから、A及びBの共有持分になると判断した。
- 8 物件2未登記附属建物内は、窓の隙間から雑草が入り込んでおり、相当期間未使用で空き家の状態であったと見受けられ、建物全体は劣化しており、汚損及び損傷が散見され、書道教室で利用していたと思われる机等の動産類も埃にまみれて残置されていた。
- 9 物件2主である建物及び物件2主である建物の未登記附属建物は上記6及び8記載のとおり状況のため、物件2主である建物及び物件2主である建物の未登記附属建物を使用収益する場合には、買受人は相応の改修費用の負担が生じることになると思われる。
また、動産の処分が必要になる場合にも相応の処分費用を負担することになると思われる。
- 10 占有関係は2枚目及び3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

(6 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 8月 6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 8月 6日(水) 12:40 - 13:10	目的物件所在地	現況調査期日通知(A)、占有状況聴取、物件確認、外観調査
R7年 8月 22日(金) 12:00 - 14:00	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、A立会
R7年 9月 2日(火) 12:30 - 12:40	目的物件所在地	物件2主である建物の附属建物の状況再調査(利用状況等再度聴取確認) (A及びAの妹)
(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 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
(9 枚目)

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

未登記附属建物



主である建物
1階



2階



(物件2主である建物)

目的外建物

①



隣地(地番41番)

物件1

屋外の状況

(物件2主である建物

物件2未登録附属建物)

②

目的外建物



物件1

隣地(地番44番)

屋外の状況

(物件 2 主である建物)

③



屋内の状況（1階 和室1）

(物件 2 主である建物)

④



屋内の状況（1階 広縁（雨漏れによる汚損及び損傷の状況））

（ 11 枚目）

(物件 2 主である建物)

⑤



屋内の状況 (1 階 ダイニングキッチン)

(物件 2 主である建物)

⑥



屋内の状況 (1 階 ダイニングキッチン (キッチン))

(12 枚目)

(物件 2 主である建物)

⑦



屋内の状況 (2階 和室 5)

(物件 2 主である建物)

⑧



屋内の状況 (2階 洋室 3)

(/ 3 枚目)

(物件 2 未登記附属建物)

⑨



屋外の状況（未登記附属建物（教習所）出入口）

(物件 2 未登記附属建物)

⑩



屋内の状況（未登記附属建物（教習所））

令和 7 年 (ケ) 第 4 8 号
令和 7 年 7 月 2 8 日 受 理
令和 7 年 8 月 2 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 1 1 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 5, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 7 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 0 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 及び目的外建物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 地積	豊川市当古町東本郷 43番 宅地 472.00m ²	同左
2	所 家 種 構 床 面 積 在 番 号 類 造 積	豊川市当古町東本郷 43番地 43番 居宅 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 91.91m ² 2階 66.24m ² (共有者 持分2分の1)	特記事項記 載のとおり
番号	特記事項		
1	物件1土地上に下記の目的外建物が存する。 所 在：豊川市当古町東本郷 43番地 家屋番号：—（未登記） 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造瓦葺鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床 面 積：1階 約68.4m ² 2階 約25.6m ²		
2	下記の未登記附属建物が存する。 種 類：教習所 構 造：木造瓦葺鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積：約19.8m ²		

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飯田線「豊川」駅の東方道路距離約2.6 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅のほか一般住宅も見られる農家集落地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 472.00m ² 間口 約35m、奥行 約17.2m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	・北東側幅員約6.9m舗装市道に等高接面 ・西側幅員約6.8m舗装市道に等高接面 ・両市道は建築基準法上の道路に該当する。	
土地の利用状況等	・物件1は物件2建物及び目的外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	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	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。 ・物件1は登記上いわゆる線引き前に畑から地目変更された宅地であるが、登記の日付が昭和55年から遡及している。用途変更、建替等を企図する際は下記部署まで事前に照会のこと。 (豊川市建築課又は東三河建設事務所建築課) ・洪水浸水想定区域図内（豊川L2、L1） ・浸水実績図内（昭和34年伊勢湾台風）	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件 2 : 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) : 昭和 4 5 年 8 月 1 0 日新築 昭和 5 5 年 7 月 8 日増築 経 過 年 数 : 約 5 5 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 亜鉛鉄板波板等 内 壁 : 合板、繊維壁、クロス等 天 井 : 合板、目透かし、クロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水、L P ガス
床面積(現況)	延 1 5 8 . 1 5 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 9 D K (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(各所に経年劣化あり)
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	・経年による損耗等が進行している(詳細は現況調査報告書に記載のとおり)。 ・主である建物の西隣に未登記の附属建物が存する(主な仕様は下記のとおり)。尚、正確な建築時期は不詳。 構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : ボード等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水

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	32,200	1.00	472.00	0.90	13,680,000

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 豊川ー11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & = & 32,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.97×角地1.03=1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮した減価率を10%と査定した。

(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(㎡) ×持分 イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	165,000	158.15×1/2	0.01	130,000

ウ 現価率：主である建物の築後経過年数、維持管理状態等を勘案し、残価率を基礎とした現価率を上記のとおり査定する。尚、未登記附属建物は現況調査の結果、経済的価値は稀薄と判断し、評価ゼロと査定した。

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		各建物の土地利用権 等の及ぶ範囲割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	13,680,000	0.40	法定地上権 (物件2建物)	0.62	3,390,000
1	13,680,000	0.10	場所的利益 (目的外建物)	0.38	520,000
合 計					3,910,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件2建物は法定地上権、目的外建物は場所的利益と判定し、その割合を前者40%、後者10%と査定した。

ウ 各建物の土地利用権等の及ぶ範囲割合：各建物の建築面積比により、物件2は約62%、目的外建物は約38%と算定した。

(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)×エ×オ]
1	13,680,000	－ 3,910,000		0.70	0.70	4,790,000
2	130,000	＋ 1,700,000	0	0.70	0.70	900,000
一括価格 (合計)						5,690,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件2建物に係る債務者の共有持分に即応する土地利用権等価格を次のとおり算定（3,390千円×1/2=1,700千円）。

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的不動産の現況利用状態、一部持分売買、目的外建物の存在等を考慮し、市場性修正として上記のとおり判定した。

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

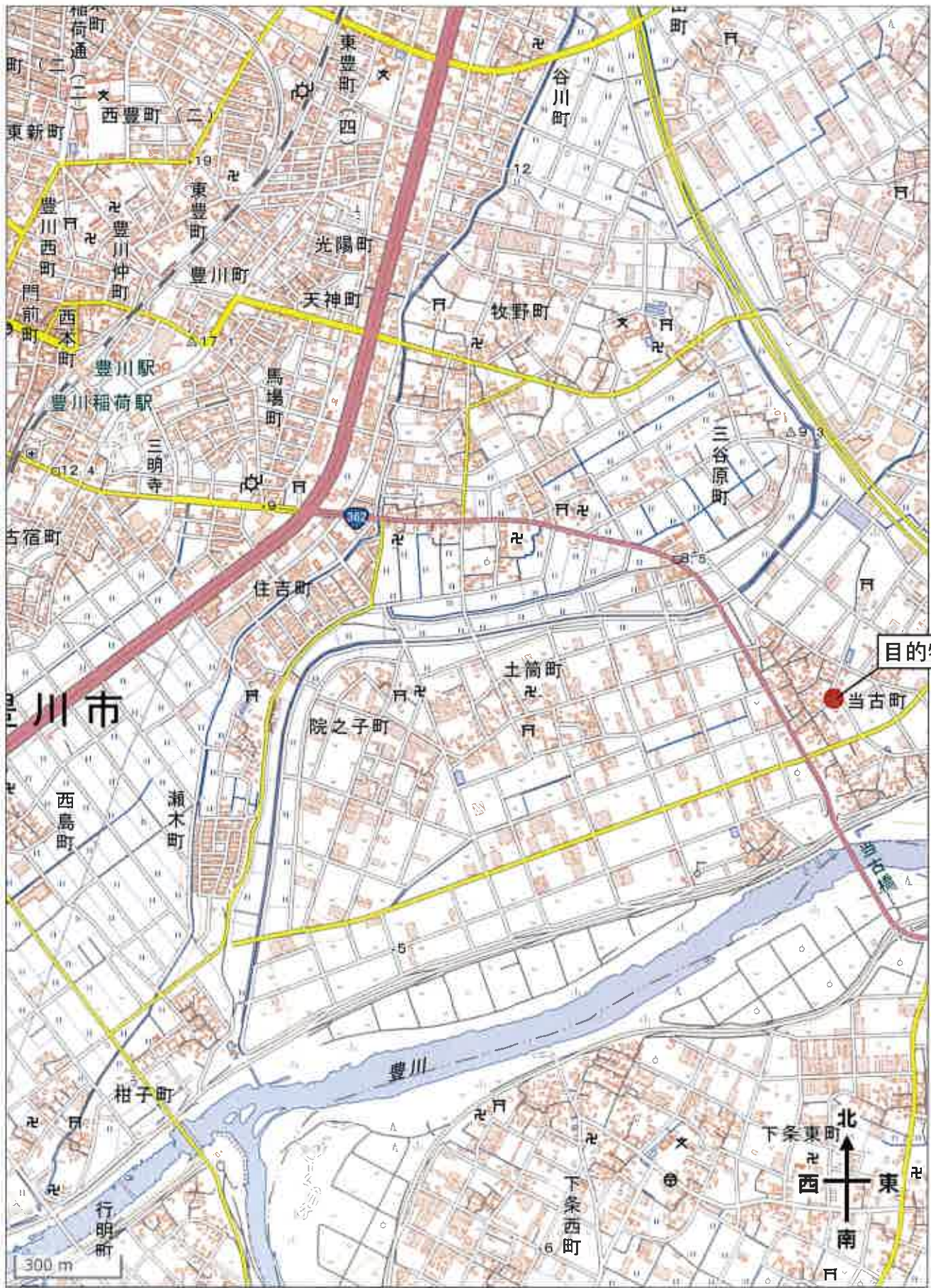
地価公示価格（豊川－11）

所 在 : 豊川市麻生田町楠木道20番
価 格 : 34,100円/㎡
位 置 : JR飯田線「豊川」駅の北東方道路距離約2.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 403㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多く見られる既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



目的物件

当古町

北

下条東町

西

東

南

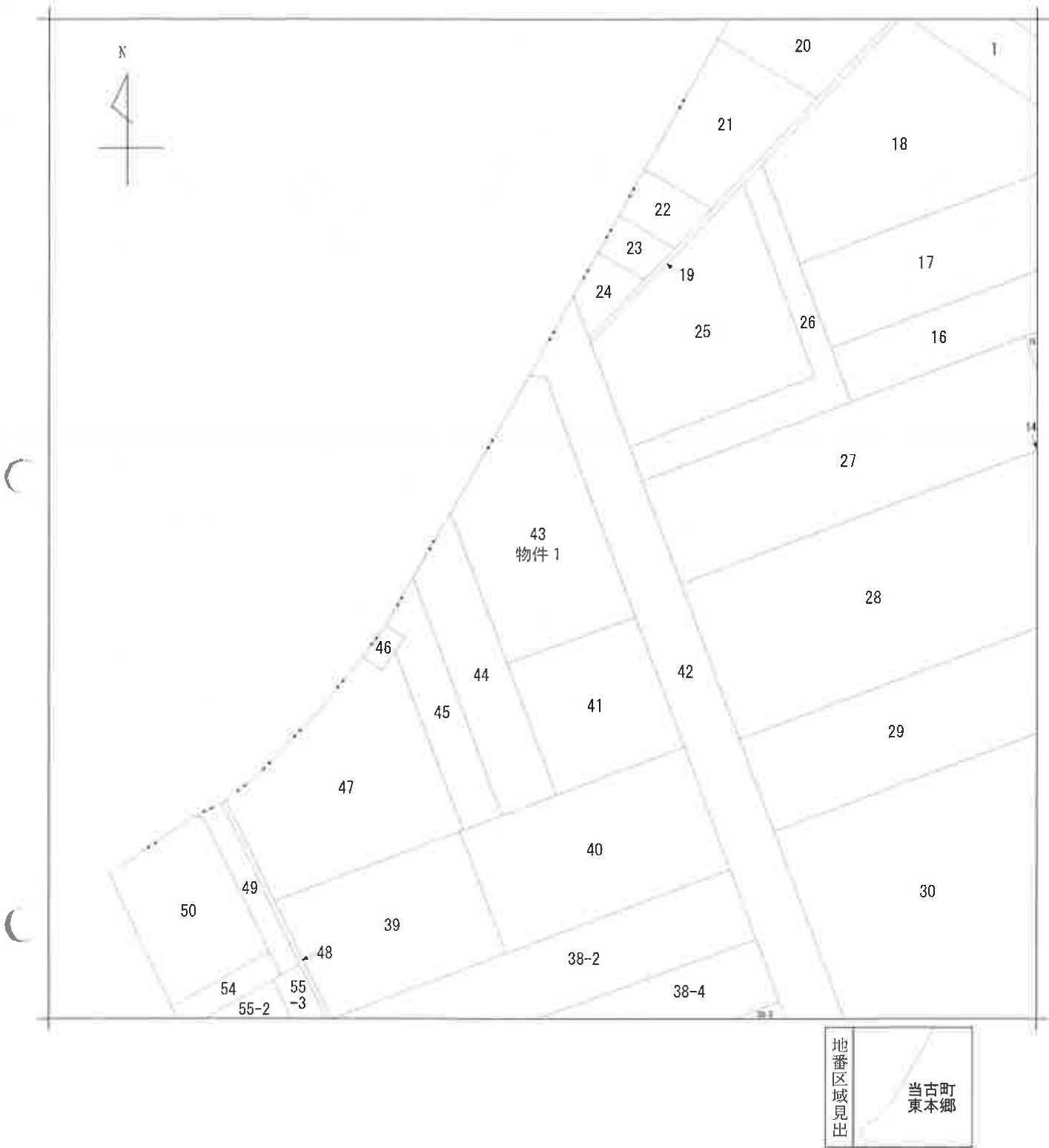
下条西町

柑子町

行明町

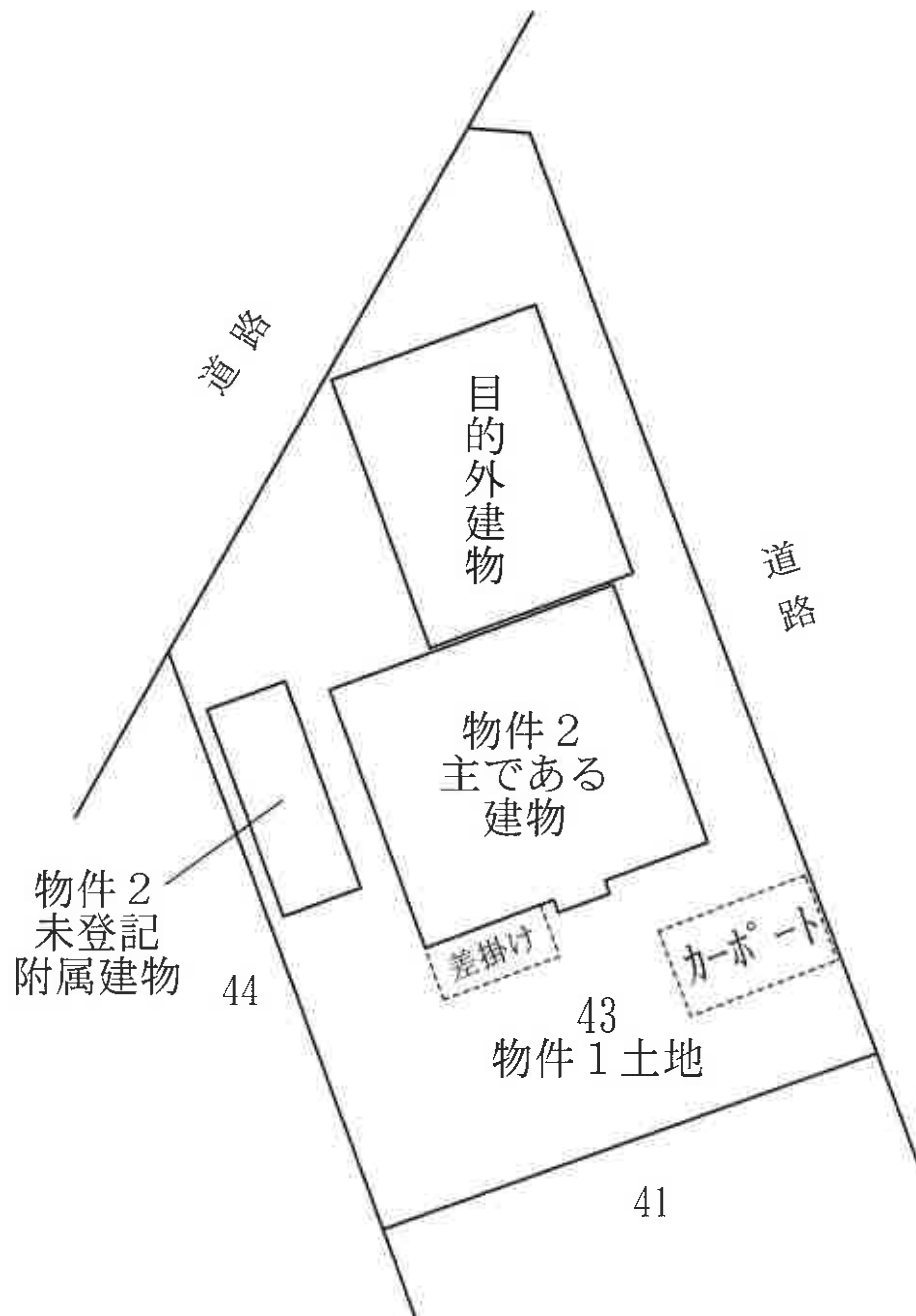
300 m

位置図



請 部 分	所 在	豊川市当古町東本郷					地 番	43番		
出 力 縮 尺	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 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和54年2月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

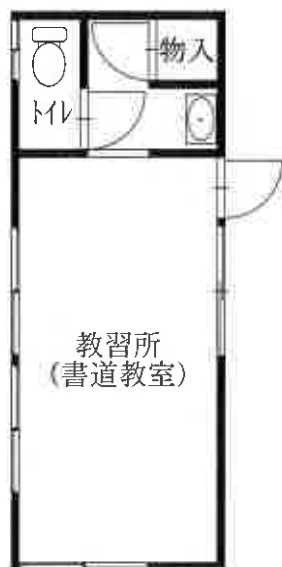
土地建物配置図 (概略)



建物間取図（概略）



未登記附属建物



主である建物
1階



2階



