

<注意事項>

本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、
農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月16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 5月13日から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 5月27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 7月 8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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 2月16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）
12-1～12-7 , 13☆	10,040,000 8,032,000	一括	2,008,000	58,013	0
12-1	580,000				
12-2	80,000				
12-3	880,000				
12-4	3,860,000				
12-5	1,420,000				
12-6	1,820,000				
12-7	180,000				
13	1,220,000				
	</				



物 件 目 録

12-1	所 在	豊橋市石巻本町字的場
	地 番	63番1
	地 目	宅地
	地 積	290.90平方メートル
12-2	所 在	豊橋市石巻本町字的場
	地 番	63番2
	地 目	宅地
	地 積	42.97平方メートル
12-3	所 在	豊橋市石巻本町字的場
	地 番	63番3
	地 目	宅地
	地 積	441.58平方メートル
☆12-4	所 在	豊橋市石巻本町字的場
	地 番	61番
	地 目	畑
	地 積	1044平方メートル
☆12-5	所 在	豊橋市石巻本町字的場
	地 番	62番1
	地 目	畑
	地 積	383平方メートル

物 件 目 録

☆12-6 所 在 豊橋市石巻本町字的場

地 番 63 番 5

地 目 畑

地 積 492 平方メートル

☆12-7 所 在 豊橋市石巻本町字的場

地 番 63 番 6

地 目 畑

地 積 49 平方メートル

13 所 在 豊橋市石巻本町字的場 63 番地

家屋 番号 164 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 75.90 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約72.40 平方メートル
2階 約23.10 平方メートル所 在 豊橋市石巻本町字的場 63 番地3、63 番地1、
63 番地2

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 91.17 平方メートル
2 階 34.38 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1 階 約 103.00 平方メートル
2 階 約 51.30 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

存在しない

(未登記附属建物)

種 類 炊事場・浴場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 19 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 7.4 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約 2.4 平方メートル



物 件 明 細 書

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 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号12-1～12-7、13】

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12-1～12-7、13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12-4～12-7、13】

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12-3】

隣地(地番59番1、60番)との境界が不明確である。

【物件番号12-4】

隣地(地番26番1、27番、60番)との境界が不明確である。

【物件番号12-5】

隣地(地番26番1、27番)との境界が不明確である。

《 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

12-1 所 在 豊橋市石巻本町字的場
地 番 63 番 1
地 目 宅地
地 積 290.90 平方メートル

12-2 所 在 豊橋市石巻本町字的場
地 番 63 番 2
地 目 宅地
地 積 42.97 平方メートル

12-3 所 在 豊橋市石巻本町字的場
地 番 63 番 3
地 目 宅地
地 積 441.58 平方メートル

12-4 所 在 豊橋市石巻本町字的場
地 番 61 番
地 目 畑
地 積 1044 平方メートル

12-5 所 在 豊橋市石巻本町字的場
地 番 62 番 1
地 目 畑
地 積 383 平方メートル



物 件 目 録

12-6 所 在 豊橋市石巻本町字的場
地 番 63 番 5
地 目 畑
地 積 492 平方メートル

12-7 所 在 豊橋市石巻本町字的場
地 番 63 番 6
地 目 畑
地 積 49 平方メートル

13 所 在 豊橋市石巻本町字的場 63 番地

家屋 番号 164 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 75.90 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 72.40 平方メートル
2 階 約 23.10 平方メートル

所 在 豊橋市石巻本町字的場 63 番地 3、63 番地 1、
63 番地 2

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 91.17 平方メートル
2 階 34.38 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1 階 約 103.00 平方メートル
2 階 約 51.30 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

存在しない

(未登記附属建物)

種 類 炊事場・浴場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 19 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 7.4 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約2.4平方メートル



令和 7 年(ケ)第 10 号

令和 7 年 6 月 23 日受理

令和 7 年 9 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件12-1 ~ 12-7・物件13)

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

12-1 所 在 豊橋市石巻本町字的場

地 番 63 番 1

地 目 宅地

地 積 290.90 平方メートル

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

12-2 所 在 豊橋市石巻本町字的場

地 番 63 番 2

地 目 宅地

地 積 42.97 平方メートル

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

12-3 所 在 豊橋市石巻本町字的場

地 番 63 番 3

地 目 宅地

地 積 441.58 平方メートル



物 件 目 録

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

12-4 所 在 豊橋市石巻本町字的場
 地 番 61 番
 地 目 畑
 地 積 1044 平方メートル

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

12-5 所 在 豊橋市石巻本町字的場
 地 番 62 番 1
 地 目 畑
 地 積 383 平方メートル

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

12-6 所 在 豊橋市石巻本町字的場
 地 番 63 番 5
 地 目 畑
 地 積 492 平方メートル



物 件 目 録

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

12-7 所 在 豊橋市石巻本町字的場

地 番 63 番 6

地 目 畑

地 積 49 平方メートル

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

13 所 在 豊橋市石巻本町字的場 63 番地

家屋 番号 164 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 75.90 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	91.17 平方メートル
	2 階	34.38 平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.83 平方メートル
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

1.4 所 在 豊橋市石巻本町字山下

地 番 8 番 2 3

地 目 山林

地 積 624 平方メートル

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1



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13建物に、今は誰も住んでいません。 2 空き家になってから既に約5年以上になるのではないかと思います。 3 物件12-1、物件12-5及び物件12-6の各土地に面している道路は通学路のため雑草が生い茂ると見通しが悪くなり、事故発生の懸念があり危険なため、止むを得ず道路上にはみ出している雑草は、近隣の方々の協力で刈り取っています。
■ A (申立人B法定代理人 後見人)	1 物件13建物等には誰も住んでいませんので、立ち入っていただき現況調査を実施してください。
■ 豊橋北部土地改良区 担当者	1 物件12-4土地乃至物件12-7土地の各土地は賦課金の対象地とはなっていません。
■ 豊川総合用水土地 改良区 担当者	1 物件12-4土地乃至物件12-7土地の各土地は豊川総合用水の賦課金の対象地とはなっていません。
■ 豊橋市消防本部総務 課 担当者	1 物件12-5土地に設置してある防火水槽は所有者の方のご協力で設置しました。 2 防火水槽が設置してある敷地の使用料は年間1,000円です。 3 令和元年分まではお支払いしておりましたが、記録によると令和2年分以降は、所有者の方から受け取りを辞退するとの申出があり、同年以降はお支払いしていません。 4 物件12-5土地を買受けた方とは、敷地料の支払等についてどのような対応になるかは分かりませんが、協議させていただくことになると思います。
■ 豊橋市役所道路維持 課 担当者	1 物件12-6土地上に埋設されたカーブミラーポールは地元の方々の要望があり、所有者の方のご協力により設置しました。 2 敷地の使用料等はお支払いしていません。無償で設置させてもらっています。

(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 2 - 6 土地には電柱 1 本が埋設されています。 2 電柱の敷地の使用料は年間 1, 7 3 0 円となっております。 3 契約者は F さんのままです。 4 令和 2 年 4 月に敷地の使用料 3 年分 5, 1 9 0 円をお支払いしておりますが、以後はお支払いは停止しております。 5 物件 1 2 - 6 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。
■ 豊橋市農業委員会	(令和 7 年 7 月 2 2 日付け照会書に対する回答) (物件 1 2 - 4 土地及び物件 1 2 - 5 土地について) 1 照会土地の現況地目 畑 2 農地法 3 条又は 5 条の適用対象地になるかどうか 3 条の許可が必要 (3 条許可しか認められない、転用困難) 3 転用許可 (届出) がされている場合は、許可年月日、許可条項、 転用許可がされていない 4 転用許可がされていないときは、その旨 転用許可がされていない 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している 場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 遊休農地となっている 6 賃借 (小作) の有無 (台帳登載の有無)。有のときは、その賃借 (小作) 人の住所、氏名、賃借 (小作) の開始時期 賃借権設定 無 7 買受適格証明書の要否 要 8 その他、参考となる事項 都市計画法：市街化調整地域 建物の関係については市建築指導課へ相談 農振法：農用地区域 外

(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
	(令和7年7月22日付け照会書に対する回答) (物件12-6土地及び物件12-7土地について) 1 照会土地の現況地目 畑 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条の許可が必要(3条許可しか認められない、転用困難) 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、 転用許可がされていない 4 転用許可がされていないときは、その旨 転用許可がされていない 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している 場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 遊休農地となっている。農地の一部に建築物が設置されている。 取り壊しによる現状回復又は農業施設(農業用倉庫)として使用する 場合は、農地転用許可不要とすることができる場合がある。 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借 (小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期 賃借権設定 無 7 買受適格証明書の要否 要 8 その他、参考となる事項 都市計画法:市街化調整地域 建物の関係については市建築指導課へ相談 農振法:農用地区域 外

(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

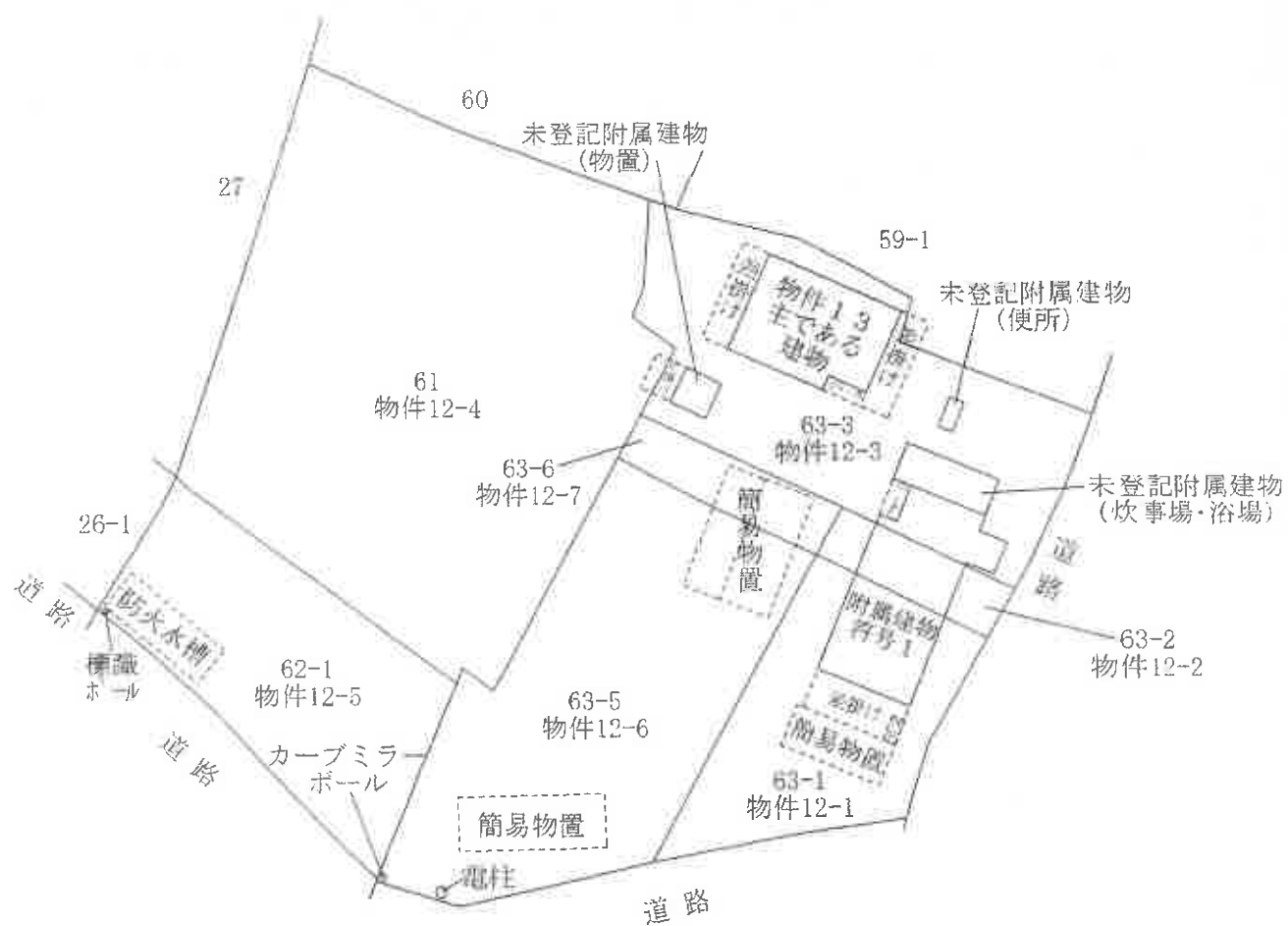
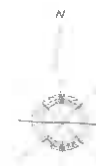
- 1 本件物件12-1土地乃至物件12-7土地及び物件13建物の状況は土地建物配置図(概略)及び添付した写真のとおりであり、物件12-1土地乃至物件12-7土地の地形は不整形である(土地建物配置図(概略)参照)。
- 2 物件12-1乃至物件12-7土地のほとんどの敷地は、大量の雑草、雑木及び相応に成長した樹木が生い茂った状態であり、特に、物件12-4土地及び物件12-5土地は雑草等が繁茂しており立ち入ることができなかった。
また、上記以外の敷地上にも大量の雑草が繁茂しており、立ち入ることが困難な場所が散見された。
- 3 物件12-1土地、物件12-5土地及び物件12-6土地は南側道路にほぼ等高に接しており、物件12-1土地の北側で道路と接している場所に雑草を伐採した約6m程度の間口の出入口として利用されていると思われる場所が見受けられ、道路と接している出入口から北側の方向に凡その目安で、約25m程度の場所に物件13主である建物附属建物符号1の玄関が存在している(写真①参照)。
物件12-5土地の敷地上には防火水槽及び標識ポールが設置されており、物件12-6土地の敷地上には電柱が埋設され、カーブミラーポールが設置されている。
- 4 物件12-1土地、物件12-2土地及び物件12-3土地が東側で道路にほぼ等高に接しており、物件12-1土地と道路が接している付近にコンクリート製の土管が放置されたような状態で残置されている。
- 5 物件12-1土地乃至物件12-7土地の各敷地上は大量の雑草が生い茂っており、また、一部の敷地上には放置されたような状態で残置物が存在している。
- 6 物件12-5土地及び物件12-4土地西側隣地(地番26番1及び地番27番)との境界は境界標等は見当たらなかったため、境界は不明であるが、防火用水及び防火用水の標識ポールの付近が各隣地との境界になるのではないかと思料される。
- 7 物件12-3土地北側隣地(地番59番1)との境界の境界標等は見当たらなかったため境界は不明であるが、隣地(地番59番1)との境界と思料される周辺の雑草が取り払われている場所が見受けられたことから、その周辺が境界になるのではないと思われる。
- 8 買受人が各隣地との境界の確定及び敷地面積の確定のためには、専門家による調査と測量手続きが必要になると思われる。
- 9 物件12-6土地道路側に簡易物置が存在しており、また、物件12-6土地及び物件12-7土地に跨って簡易物置が存在しており、双方の簡易物置は老朽化が激しく、トタン屋根が傾いた部分もあり、各簡易物置の内部には劣化した相応の数量の動産類が残置されていた。
- 10 物件13主である建物は公課証明書によると昭和5年建築となっており、物件13主である建物附属建物符号1は昭和16年建築となっており、上記各物件は建築後増改築を重ねて現状の建物になったものと思われ、物件13主である建物の未登記附属建物の物置、物件13主である建物附属建物符号1について炊事場・浴場及び便所が増築されており未登記である。
なお、各未登記附属建物を含めて上記各物件は老朽化が激しく、また、長期間空き家の状態であったと見受けられ、床はたわんでいる場所も散見され、床面、壁及び天井は経年以上の汚損及び損傷が見受けられ劣化していた。
- 11 物件13主である建物及び物件13主である建物附属建物符号1に接している差掛け及び簡易物置の内部には劣化した動産類が山積していた。
- 12 上記9乃至11記載のとおり、物件13主である建物及び物件13主である建物附属建物符号1を使用収益するためには相応の改修工事費用及び敷地の整地等費用が必要になると思われる。
また、上記各建物内及び各簡易物置内の残置されている動産類の処分及等が必要になる場合には、買受人は相当の処分費用を負担することになると思われる。
- 13 物件12-1土地乃至物件12-7土地並びに物件13主である建物及び物件13主である建物附属建物符号1の占有関係は5枚目記載のとおりである。
なお、現地調査及び公課証明書によると不動産登記記録上に記載されている物件13主である建物附属建物符号2(物置)は滅失されて存在しないと思われる。

(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30日(月) 9:10 - 9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図取得
R7年 7月11日(金) 11:50 - 12:50	目的物件所在地	物件確認、近隣住人聴取
R7年 7月15日(火) 9:30 - 9:35	A (当庁 電話)	物件状況等聴取
R7年 7月22日(火) 11:50 - 12:00	豊橋市農業委員会	農地等の照会書提出
R7年 7月28日(月) 10:50 - 14:20	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R7年 8月 4日(月) 13:30 - 13:40	豊橋市役所 (道路維持課)	カーブミラーポールの敷地使用関係聴取
R7年 8月 4日(月) 13:45 - 13:55	豊橋市消防本部総務課(豊橋市役所)	防火水槽の敷地使用関係聴取
R7年 8月12日(火) 16:00 - 16:10	豊川総合用水土地改良区	賦課金照会書提出
R7年 8月18日(月) 15:30 - 15:40	豊橋北部土地改良区	賦課金照会書提出
(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。 ☒ 令和7年 7月28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
(10 枚目)

土地建物配置図(概略)



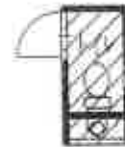
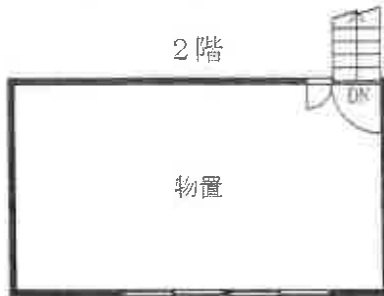
建物間取図（概略） （斜線は未登記附属建物）



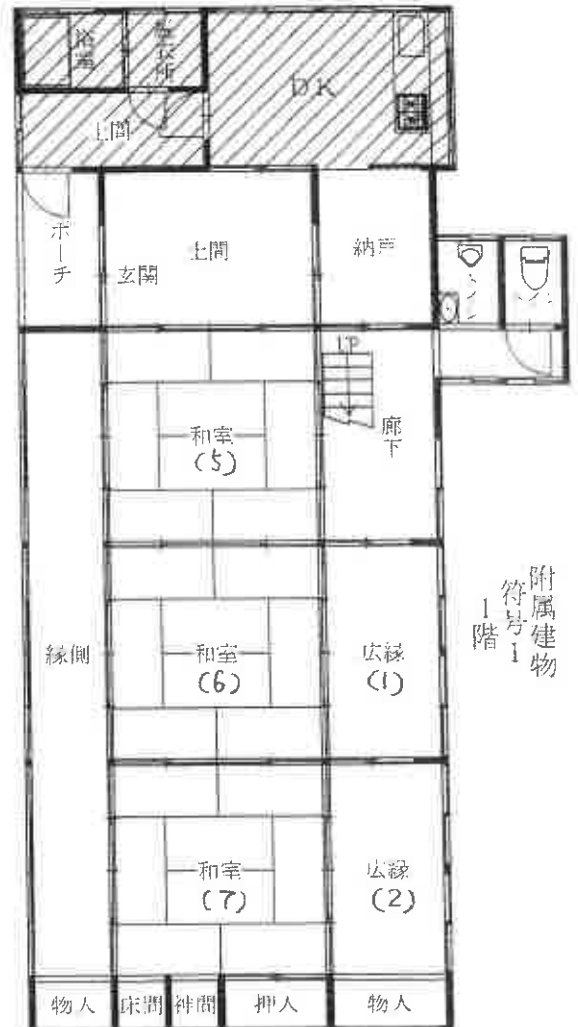
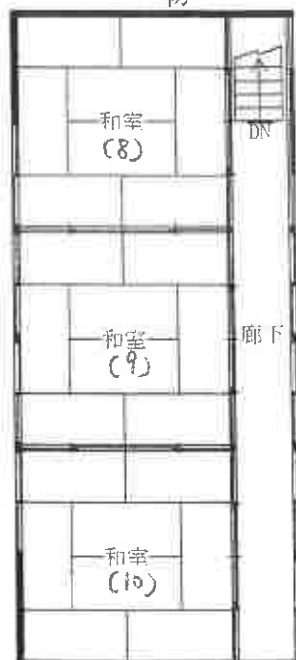
主である建物
1階



2階



附属建物
符号1
2階



附属建物
符号1
1階

(物件 1 3 主である建物 附属建物符号 1)

1



屋外の状況 (物件 1 2 - 1 土地 出入口部分)

(物件 1 2 - 5 土地)

電柱

2



カーブミラーポール

標識ポール

防火水槽

屋外の状況 (物件 1 2 - 5 土地 接道状況)

(物件13主である建物)

3



屋外の状況

(物件13主である建物)

4



屋内の状況 (1階 玄関 土間)

(14 枚目)

(物件 1 3 主である建物)

5



屋内の状況 (1階 和室1)

(物件 1 3 主である建物)

6



屋内の状況 (2階 物置)

(/ 5 枚目)

(物件 1 3 主である建物附属建物符号 1)

7



屋外の状況

(物件 1 3 主である建物附属建物符号 1)

8



屋外の状況 (未登記附属建物出入口

ポーチ・玄関



屋内の状況（ダイニングキッチン（キッチン））

(物件 1 3 主である建物附属建物符号 1)

10



屋内の状況（1 階 土間から和室(5)乃至和室(7)方向撮影）

(物件 1 3 主である建物附属建物符号 1)

11



屋内の状況 (2階 和室(9))

(物件 1 3 主である建物附属建物符号 1)

12



屋外の状況(南側隣接 簡易物置 差掛け)

(/ 8 枚目)



屋外の状況 (差掛けから物置内部を撮影)



屋外の状況 (便所)

令和 7 年 (ケ) 第	10 号
令和 7 年 6 月 25 日	受理
令和 7 年 7 月 28 日	現地調査
令和 7 年 9 月 11 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 1 0 , 0 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件12-1(土地)	金 5 8 0 , 0 0 0 円
物件12-2(土地)	金 8 0 , 0 0 0 円
物件12-3(土地)	金 8 8 0 , 0 0 0 円
物件12-4(土地)	金 3 , 8 6 0 , 0 0 0 円
物件12-5(土地)	金 1 , 4 2 0 , 0 0 0 円
物件12-6(土地)	金 1 , 8 2 0 , 0 0 0 円
物件12-7(土地)	金 1 8 0 , 0 0 0 円
物件13(建物)	金 1 , 2 2 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件12-1～12-7・13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12-1～12-3の内訳価格は物件13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13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
12-1	所在地 在番目積	豊橋市石巻本町字の場 63番1 宅地 290.90m ²	同左
12-2	所在地 在番目積	豊橋市石巻本町字の場 63番2 宅地 42.97m ²	同左
12-3	所在地 在番目積	豊橋市石巻本町字の場 63番3 宅地 441.58m ²	同左
12-4	所在地 在番目積	豊橋市石巻本町字の場 61番 畑 1044m ²	同左
12-5	所在地 在番目積	豊橋市石巻本町字の場 62番1 畑 383m ²	同左
12-6	所在地 在番目積	豊橋市石巻本町字の場 63番5 畑 492m ²	同左
12-7	所在地 在番目積	豊橋市石巻本町字の場 63番6 畑 49m ²	同左
13	所家屋番 種構床面 在号類造積 (附属建物) 符種構床面 号類造積 符種構床面 号類造積	豊橋市石巻本町字の場 63番地 164番 居宅 木造瓦葺平家建 75.90m ² 1 蚕室 木造瓦葺2階建 1階 91.17m ² 2階 34.38m ² 2 物置 木造瓦葺平家建 19.83m ²	特記事項記 載のとおり
番号	特記事項		
13	・現況所在：同所63番地3、63番地1、63番地2 ・主である建物現況構造：木造瓦葺2階建 ・主である建物現況床面積：1階約72.4m²、2階約23.1m² ・附属建物符号1現況種類：居宅 ・附属建物符号1現況床面積：1階約103m²、2階約51.3m² ・附属建物符号2：現況滅失		

番号	特 記 事 項
13	・ 物件12-3土地内に下記の未登記附属建物が存する。 <u>附属建物符号1の北側に隣接する位置</u> 種 類：炊事場・浴場 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約19㎡ <u>主である建物の南西側に近接する位置</u> 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約7.4㎡ <u>主である建物の東側に近接する位置</u> 種 類：便所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約2.4㎡

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12-1～7）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約 8. 2 km 豊鉄バス「和田辻北」停留所の南西方道路距離約 4 5 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅や一般住宅、農地等が見られる住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 6 0 % 2 0 0 % — 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域（農用地区域外）
画地条件	地積 2, 7 4 3. 4 5 m ² 間口(南側)約 3 4. 5 m、奥行約 4 5. 5 m(最深部) 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	・南側幅員約 3. 3 m 舗装市道に概ね等高接面 ・東側幅員約 3. 6 ~ 6. 2 m 舗装市道に概ね等高接面 ・南西側幅員約 3. 3 m 舗装市道に概ね等高接面 ・各道路は建築基準法上の道路に該当し、境界査定の結果、4 m 未満の箇所についてはセットバックを要する。	
土地の利用状況等	・物件12-1～3は物件13建物の敷地として、物件12-4～7は畑（現況遊休農地）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 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。 ・登記上、物件12-1～3は旧来宅地である。建替等を企図する際は豊橋市建築指導課まで照会されたい。 ・豊橋市農業委員会の回答によれば、物件12-4～7の現況地目はいずれも畑であり、取得に際しては買受適格証明書を要すること。 ・本件目的土地内に防火水槽、カーブミラーポール等が存する（詳細は現況調査報告書を参照のこと）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件13）

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(固定資産課税台帳)：昭和5年新築 経 過 年 数：約96年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：亜鉛鉄板波板等 内 壁：土壁等 天 井：一重廻縁等 床：畳、土間コンクリート等 設 備：電気
床面積(現況)	延約95.5㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4間+物置、納戸等（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	・経年による損耗等が著しく進行している。 ・「第3 目的物件」特記事項欄に記載の未登記附属建物が3棟認められる。内、浴場兼炊事場は課税台帳から昭和54年頃の建築物と推認されるが、その余の建築物の建築時期は不詳である。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年(固定資産課税台帳)：昭和16年新築 経 過 年 数：約85年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：亜鉛鉄板成型板等 内 壁：繊維壁等 天 井：一重廻縁等 床：畳、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	延約154.3㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：6間+納戸等（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	経年による損耗等が著しく進行している。

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12-1～7）

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
12-1	29,000	0.26	290.90	0.90	1,970,000
12-2	29,000	0.26	42.97	0.90	290,000
12-3	29,000	0.26	441.58	0.90	3,000,000
12-4	29,000	0.26	1,044	—	7,870,000
12-5	29,000	0.26	383	—	2,890,000
12-6	29,000	0.26	492	—	3,710,000
12-7	29,000	0.26	49	—	370,000
合計			2,743.45		20,100,000

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－4 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 29,000 \text{ 円/㎡}$
 （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：なし

◇地 域 格 差：環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積過大0.85×奥行逓減0.85×三方路1.04×要セットバック0.97×一部農地含む0.35
 $= 0.26$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件12-1～3につき、地上建物等の存在を考慮して上記のとおり査定した。

(2) 建物価格（物件13）

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
13(主)	150,000	約95.5	0.01	140,000
13(附・符1)	150,000	約154.3	0.01	230,000
計				370,000

ウ 現価率：主である建物、附属建物符号1につき下記のとおり判定。未登記附属建物は現況調査等の結果より評価ゼロと査定。

主である建物・現価率＝ $1\% + (1 - \text{残価率} 1\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} + \text{経過年数} 96 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等} 50\%) = 0.01$

附属建物符号1・現価率＝ $1\% + (1 - \text{残価率} 1\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} + \text{経過年数} 85 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等} 30\%) = 0.01$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
12-1	1,970,000	0.40	法定地上権	790,000
12-2	290,000	0.40	法定地上権	120,000
12-3	3,000,000	0.40	法定地上権	1,200,000
合計				2,110,000

イ 土地利用権等割合：物件13建物に係る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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円) [(ア±イ)-ウ] ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
12-1	1,970,000	－ 790,000		0.70	0.70	580,000
12-2	290,000	－ 120,000		0.70	0.70	80,000
12-3	3,000,000	－ 1,200,000		0.70	0.70	880,000
12-4	7,870,000	－ 0		0.70	0.70	3,860,000
12-5	2,890,000	－ 0		0.70	0.70	1,420,000
12-6	3,710,000	－ 0		0.70	0.70	1,820,000
12-7	370,000	－ 0		0.70	0.70	180,000
13	370,000	＋ 2,110,000	0	0.70	0.70	1,220,000
一括価格 (合計)						10,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農地物件を含み需要者が限定されることや周辺地域の需給動向等を勘案し、上記のとおり修正する。

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－44）

所 在 : 豊橋市石巻本町字大清水34番5
価 格 : 31,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約7.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 340㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側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 : 農家住宅や一般住宅、農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

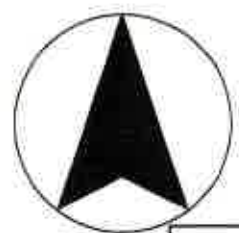
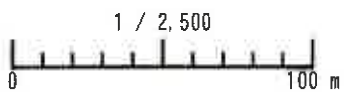
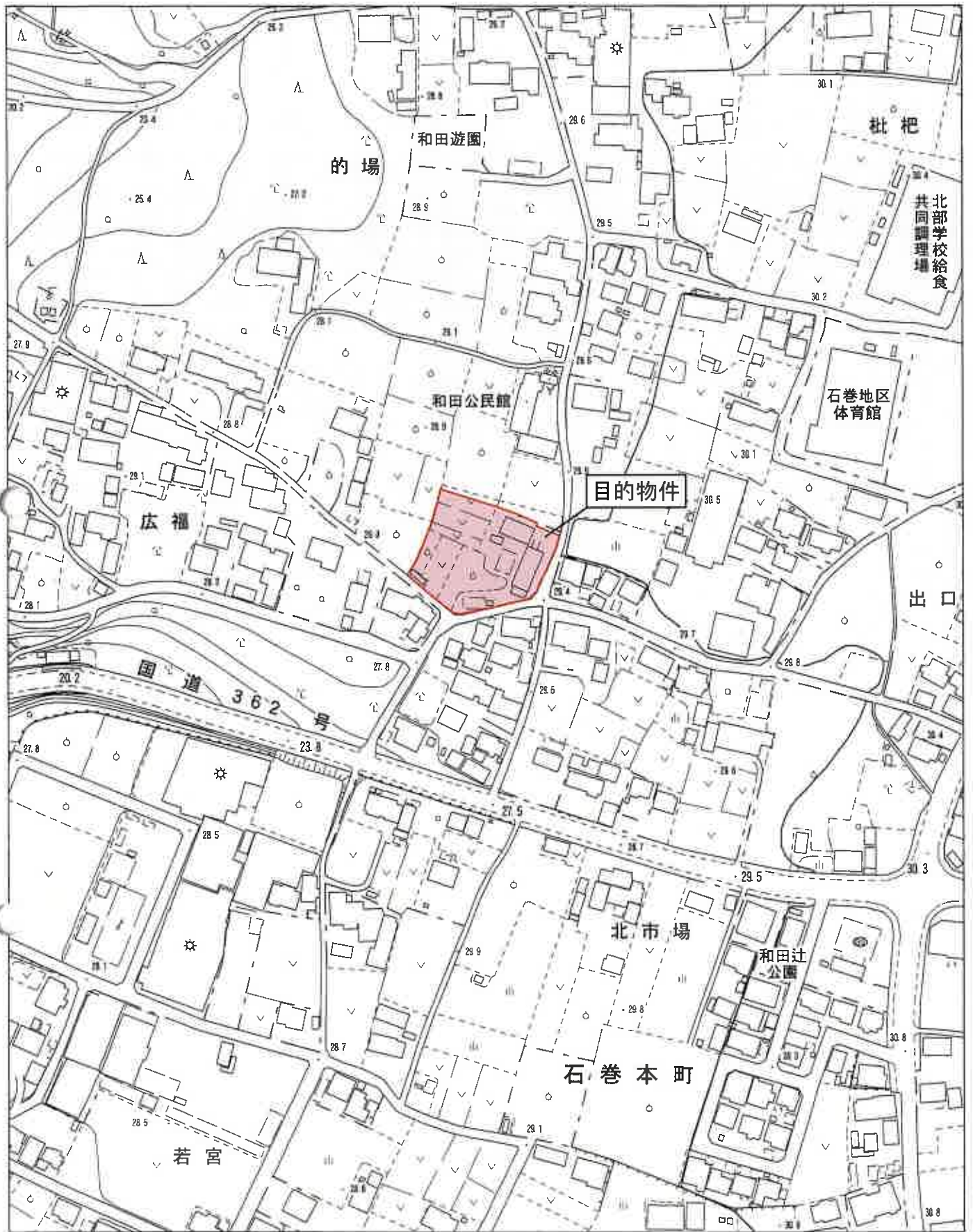
以 上

地理院地図

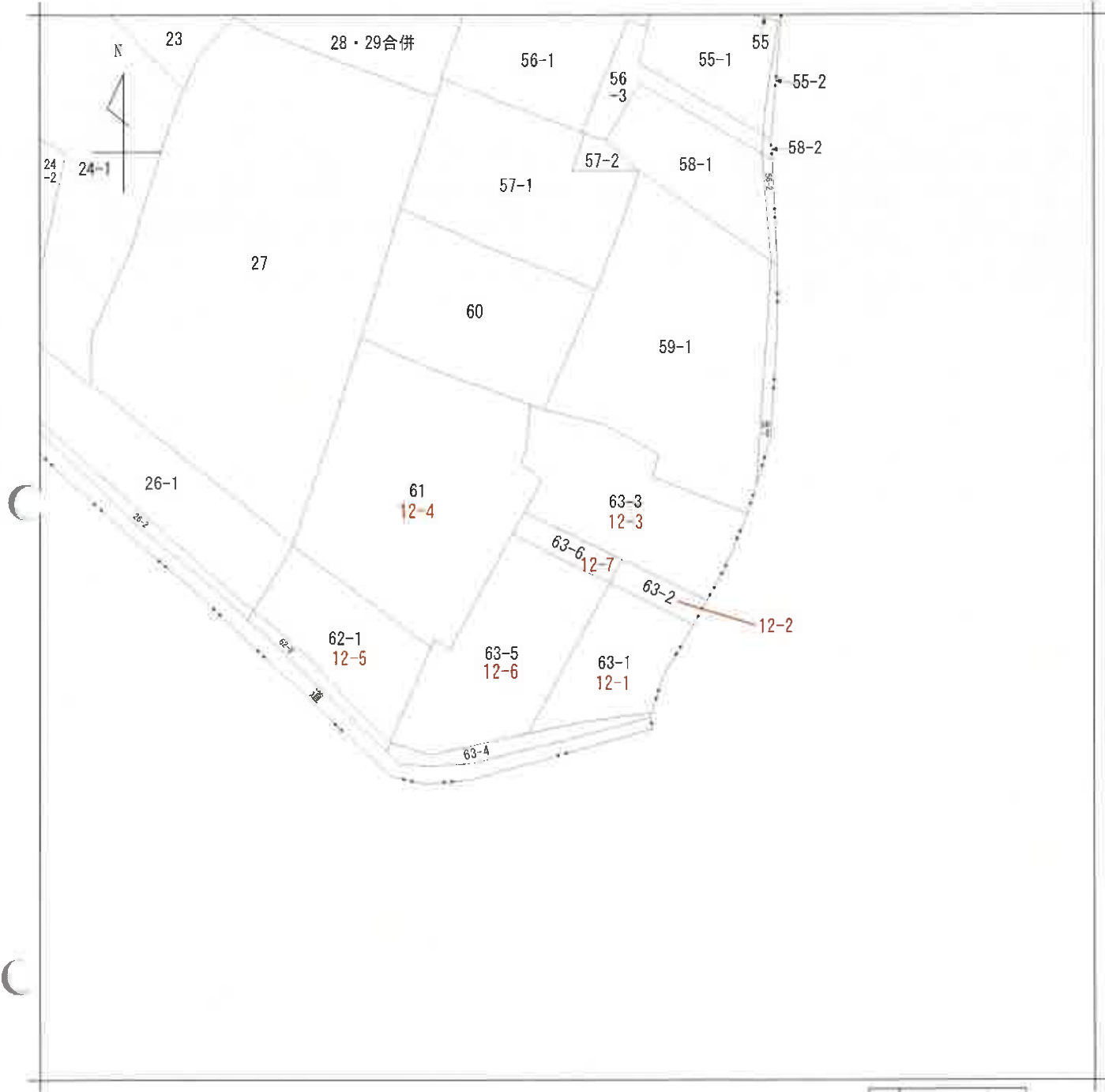
GSI Maps



位置図



付近案内図

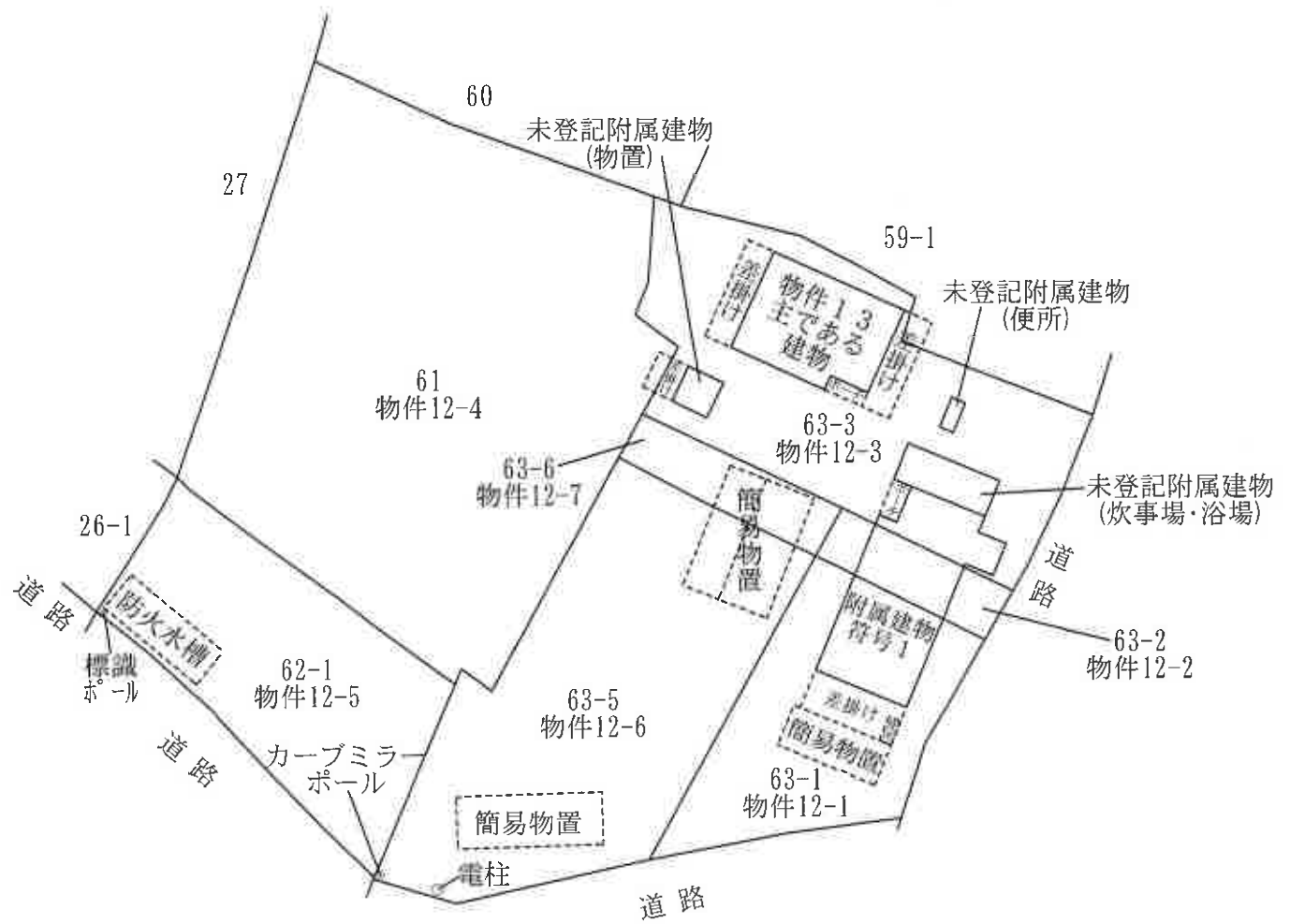
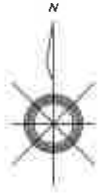


地番区域見出

石巻本町
字的場

請求部	所在	豊橋市石巻本町字的場				地番	63番6			
出力尺	1/600	精度分		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	明治22年4月			備付年月日(原図)				補記事項		

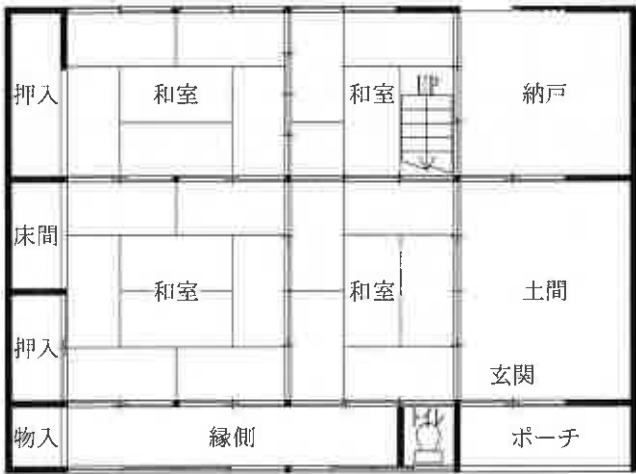
土地建物配置図(概略)



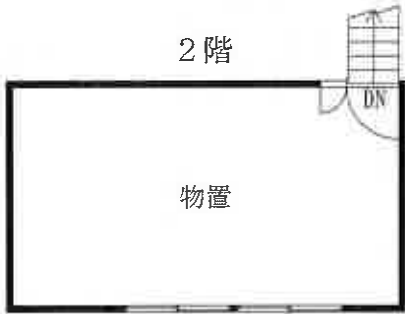
建物間取図（概略） （斜線は未登記附属建物）



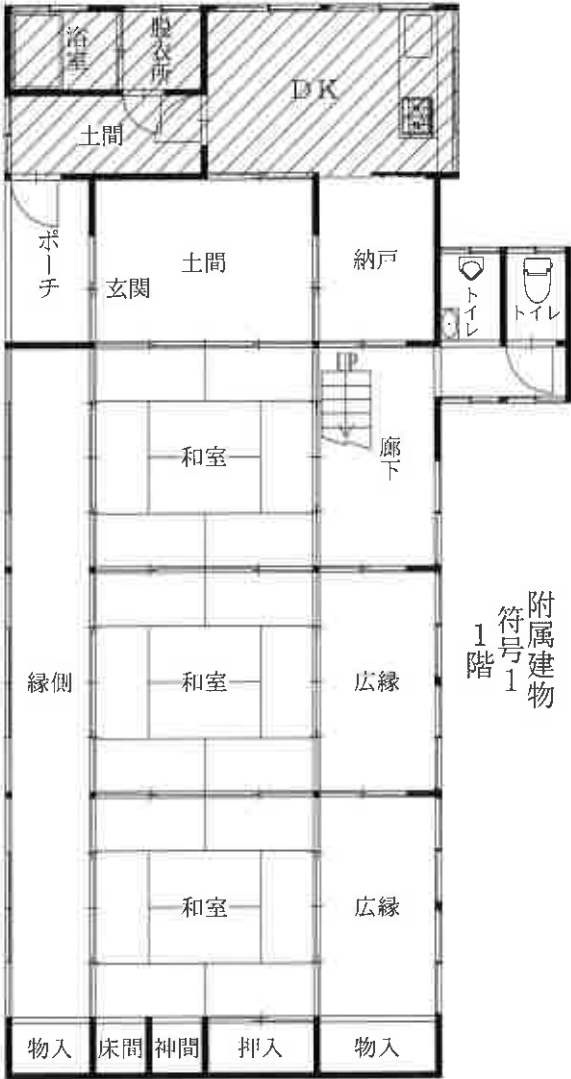
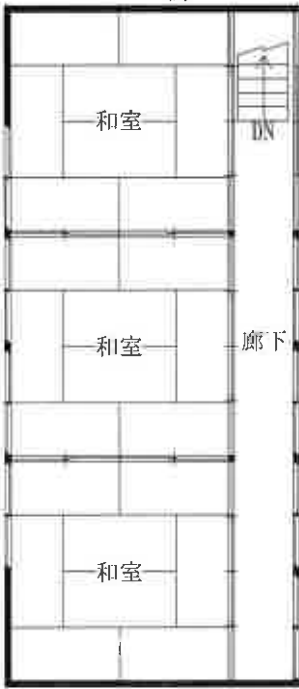
主である建物
1階



2階



附属建物
符号1
2階



附属建物
符号1
1階

