令和　７年（ケ）第　　４４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２４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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">令和　８年　４月　８日から
令和　８年　４月１５日　午後　５時００分まで</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　４月２２日　午前１０時００分
名古屋地方裁判所豊橋支部</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　５月１３日　午前　９時５０分
名古屋地方裁判所豊橋支部</td></tr>
<tr><td>特別売却実施期間</td><td colspan="2">令和　８年　４月３０日　午前　９時００分から
令和　８年　４月３０日　午後　４時００分まで</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の保証の提供方法</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td>☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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３月２４日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</td></tr>
</table>

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）
1～4	8,770,000 7,016,000	一括	1,754,000	103,738	24,325
1	3,650,000				
2	60,000				
3	4,800,000				
4	260,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊川市大崎町宮之坪

　　地　　番　　６４番３

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　２２８平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　豊川市千両町日焼

　　地　　番　　８０番２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　３．５４平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　豊川市大崎町宮之坪　６４番地３

　　家屋　番号　　６４番３の２

　　種　　類　　工場　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３９．１２平方メートル
　　２階　１２９．１８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　１３９．１２平方メートル
　　２階　約１３４．１４平方メートル

令和　７年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

４　所　　在　　豊川市大崎町宮之坪　６４番地３

家屋　番号　　６４番３の１

種　　類　　事務所

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

令和　7年（ケ）第　　44号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月　3日
名古屋地方裁判所豊橋支部
裁判所書記官　伊　藤　祐　加

1　不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3、4】
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　　豊川市大崎町宮之坪

　　地　　番　　６４番３

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　２２８平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　豊川市千両町日焼

　　地　　番　　８０番２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　３．５４平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　豊川市大崎町宮之坪　６４番地３

　　家屋　番号　　６４番３の２

　　種　　類　　工場　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３９．１２平方メートル
　　２階　１２９．１８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　１３９．１２平方メートル
　　２階　約１３４．１４平方メートル

令和　７年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

４　所　　在　　豊川市大崎町宮之坪　６４番地３

家屋　番号　　６４番３の１

種　　類　　事務所

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

令和 7年(ケ)第 44 号

令和 7 年 7 月 24 日受理

令和 7 年 9 月 18 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

(執 No. 3)

物　件　目　録

１　所　　在　　豊川市大崎町宮之坪

　　地　　番　　６４番３

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　２２８平方メートル

２　所　　在　　豊川市千両町日焼

　　地　　番　　８０番２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　３．５４平方メートル

３　所　　在　　豊川市大崎町宮之坪　６４番地３

　　家屋　番号　　６４番３の２

　　種　　類　　工場　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３９．１２平方メートル
　　２階　１２９．１８平方メートル

４　所　　在　　豊川市大崎町宮之坪　６４番地３

　　家屋　番号　　６４番３の１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９．９３平方メートル

（土地・建物用）

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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（　　）　□原野（　　）
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	■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（物件３建物及び物件４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土地上に電柱が存在している。 物件１土地及び物件２土地は不動産登記記録上の地目は原野であるが、現状は下記建物の敷地として利用されており現況地目は宅地と認めた。
建物	物件３
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：１階　１３９．１２平方メートル ２階　約１３４．１４平方メートル
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	■債務者兼所有者　□ 上記の者が本建物を工場・住居（いずれも空き家）として占有している □「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	本件物件３建物２階東側に約４．９６平方メートルの未登記増築部分があり、増築登記は未了である。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 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

（土地・建物用）

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	
現況地目	□宅地（　　）　□公衆用道路（　　）　□山林（　　）
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	□　□その他の者 □「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 □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■債務者兼所有者　□ 上記の者が本建物を事務所（空き家）として占有している □「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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者との関係）	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1　物件３建物の２階に私が住んでいましたが、今は誰もん住んでいません。 空き家の状態です。 2　物件３建物１階で個人経営で溶接工場を営んでいましたが、令和５年１０月に工場は閉鎖しました。 3　工作機械類は全て搬出しました。 使用しない動産類が残っているだけです。 4　キュービクル（変電設備）は約４０年前に設置しました。 ＰＣＢについては、まだ残っているのか処置したのかは分かりませんが、多分、処理が必要になるかもしれません。 5　溶接なので、油はそんなに使用していませんでしたが、部品を洗浄するために油を使用していましたので、油で汚れている場所が一部あると思います。 ただ、工場の床はコンクリートを敷いて厚くしてありますので、地面にまでは沁み込んでいなと思いますので、土壌汚染の懸念はないと思います。 6　物件３建物及び物件４建物内の動産類のうち必要な物品は７月に搬出しましたが、残りの動産類は搬出及び処分することができないので、買受けた方に処分していただくことになるかと思います。 7　室内でペットは飼育していませんでした。 8　室内で煙草は吸っていました。 9　隣地の方々と境界のトラブル等はありません。

（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土地及び物件２土地並びに物件３建物及び物件４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土地及び物件２土地は、土地建物配置図（概略）のとおり、台形の不整形な地形で平坦な状況であり、北側及び東側の公道にほぼ等高に接して角地の状況である。

3　物件１土地と南側隣地（地番64番4）及び西側隣（地番65番4）の境界上には、境界標等は見当たらなかったが、南側隣地（地番64番4）との境界上はフェンスで区画されており、西側隣地（地番65番4）との境界上はコンクリートブロックの塀で区画されており境界は確認できると思われる。

物件１土地及び物件２土地の北側及び物件１土地及び物件２土地の東側を概測したところ、法務局備付けの地積測量図と面積はほぼ同じではないかと思われるが、地積測量図は昭和47年11月1日と約53年前に作成された図面であることから、境界及び面積の確定のためには測量手続が必要になる可能性があると思われる。

4　物件１土地西側に雑草が巻き付いた電柱が埋設されており、債務者兼所有者によると工場に設置された変電設備等に電線を引込む必要があり当該電柱を設置したとのことで、電力会社等の電柱ではないとのことである。

5　物件３建物は１階が工場（以下「１階工場という」として利用されており、２階が居宅（以下「２階居宅」という）として利用されていたと見受けられた。

6　１階工場内には溶接工場として使用していた工作機械類は搬出されたものと見受けられ、自転車、事務机等、不要となった相応の数量の動産類等が残置されていた。

7　１階工場には上記動産類の他に変電設備が残置されていた（建物間取図（概略）及び写真②参照）。

１階工場の南西側で溶接後の部品を工業用の油で洗浄していたとのことであり、１階工場南西側の床面が、一部、黒ずんでいるのが見受けられた（写真④参照）。

債務者兼所有者は、変電設備内のＰＣＢの残存の有無及びＰＣＢの処理の有無については分からないと述べており、買受人は変電設備を撤去する場合には、法令に基づきＰＣＢの処理を行い、かつ処理費用を負担しなければならない可能性があると思われる。

また、債務者兼所有者は１階工場は相応に厚いコンクリートの床面であると述べており、土壌汚染の懸念は無いのではないかと述べているが、工業用の油を相応の期間使用していたと思われ、買受人は土壌汚染の調査が必要になる可能性は否定できないと思われる。

8　１階工場には、建物の東西に鋼材の運搬用のクレーンが設置されている（写真②参照）。

9　２階居宅は債務者兼所有者が述べたとおり、空き家の状態であると見受けられた。

10　２階居宅の室内には、冷蔵庫、テレビ、洗濯機及びテーブル等の相応の数量の家財道具が残置されており、その他の多数の動産類も無造作に放置された状態で残置されていた。

11　２階居宅は外観上、雨漏り等の不具合は見受けられなかったが、各部屋の床の軋み及びたわみが散見された。

室内は長期間清掃作業等が行われていないものと見受けられ、天井、壁のクロス、襖、床等に汚損が散見された。

物件３建物は昭和61年3月新築以降、改修工事等が実施されていないものと見受けられ、１階工場、２階居宅の双方とも老朽化により経年以上に劣化している状況であると見受けられた。

12　２階居宅北東側に未登記増築部分が存在しており（建物間取（概略）参照）、学習机及び書籍等が残置されていることから学習室のような部屋として利用されていたものと思われる。

13　物件４建物は事務所として使用されていたものと見受けられた。

物件４建物の建築年月日は不動産登記記録場上には記載がなく不詳であるが、所有権保存登記の登記受付年月日は昭和50年12月5日となっており、外観上からも建築後相当の年数が経過しているものと見受けられ老朽化しており、また、室内全般に汚損が見受けられ、室内外ともに相当劣化している状況であると見受けられた。

また、物件３建物と物件４建物の敷地の間には、雨ざらしにされた動産類が放置さたような状態で残置されていた。

14　物件３建物の外階段の手摺りは塗装が剥げ落ちており、相応に錆びついた状態であった。

15　物件３建物及び物件４建物を使用収益する場合には、買受人は相当の改修工事費用を負担する

ことになると思われる。

また、上記７記載のＰＣＢの処理が必要になる場合には、買受人は法令に基づく処理をしなければならないと思われ、ＰＣＢの処理費用及び変電設備の撤去費用の負担が相応に必要になると思われる。

また、動産類の処分が必要になる場合には、動産類の処分費用を負担することになると思われる。

16　占有関係は２－１枚目及び２－２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

（調査経過用）

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) 9:00 ― 9:10	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) 11:50 ― 12:20	目的物件所在地	現況調査実施通知及び照会書投函、物件確認、占有状況調査（近隣住人聴取）、境界等確認
R7年 8月13日(水) 11:30 ― 11:35	当庁（電話）	現況調査期日協議（債務者兼所有者）
R7年 9月 1日(月) 9:50 ― 11:50	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、債務者兼所有者立会

（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　　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。

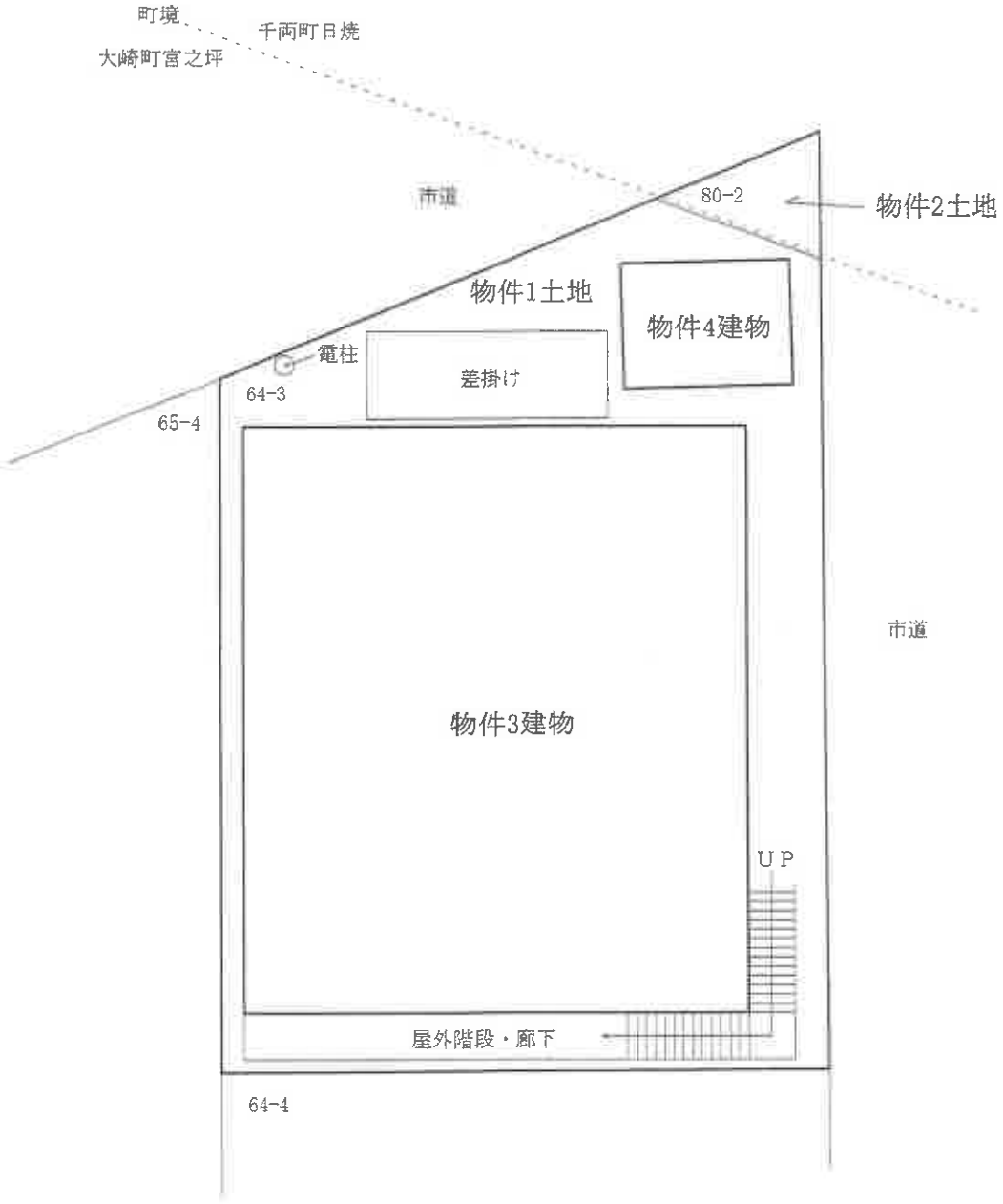
□　令和　　年　　月　　日

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

土地建物配置図（概略）

N


町境
千両町日焼
大崎町宮之坪
市道
80-2
物件2土地
物件1土地
物件4建物
電柱
差掛け
64-3
65-4
市道
物件3建物
UP
屋外階段・廊下
64-4

建物間取図（概略）

物件3建物　1階

物件3建物　2階

物件4建物

（物件３建物　物件４建物）　①

屋外の状況

（物件３建物）　②

屋内の状況（１階　工場）

（物件３建物）　③

トイレ　動産類が残置されている状況

屋内の状況（１階　工場）

（物件３建物）　④

屋内の状況（１階　工場　北西側の油を使用してと思われる場所）

（物件３建物）　⑤

屋内の状況（２階　台所・食堂）

（物件３建物）　⑥

屋内の状況（２階　台所・食堂（キッチン））

（物件３建物）　⑦

屋内の状況（2階　洋室３　学習室（未登記増築部分））

（物件４建物）　⑧

屋外の状況

令和　７年（ケ）第４４号
令和　７年　７月２８日　　受　　理
令和　７年　９月　１日　　現地調査
令和　７年　９月２６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８，７７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，６５０，０００円
物件２（土地）	金６０，０００円
物件３（建物）	金４，８００，０００円
物件４（建物）	金２６０，０００円

１　一括価格は、物件１～４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、２の内訳価格は、物件３、４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３、４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　　番 地　　目 地　　積	豊川市大崎町宮之坪 ６４番３ 原野 ２２８㎡	「特記事項記載のとおり」
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	豊川市千両町日焼 ８０番２ 原野 ３．５４㎡	「特記事項記載のとおり」
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	豊川市大崎町宮之坪　６４番地３ ６４番３の２ 工場　居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１３９．１２㎡ ２階　１２９．１８㎡	「特記事項記載のとおり」
4	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	豊川市大崎町宮之坪　６４番地３ ６４番３の１ 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ９．９３㎡	「同左」

番号	特　記　事　項
1	登記上の地目は原野であるが、現況は宅地として利用されている。
2	登記上の地目は原野であるが、現況は宅地として利用されている。
3	２階に未登記増築部分が概測で約４．９６㎡あるため、１階１３９．１２㎡、２階約１３４．１４㎡、延約２７３．２６㎡を評価対象数量とする。

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、２）

位置・交通	ＪＲ飯田線「豊川」駅の北西方道路距離約４．２ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅の中に共同住宅や中小工場も見られる住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 ６０％ ２００％ － 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　２３１．５４㎡ 間口　約２０．４ｍ、奥行　約１３．０ｍ 形状　ほぼ台形	
接面道路の状況	東側現況幅員約５．０ｍ舗装市道及び北西側現況幅員約５．４ｍ舗装市道とほぼ等高接面する角地である。（東側道路及び北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、２土地は、物件３、４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　　あり ガス配管　　あり 下水道　　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、旧来は原野であり、その後は現在の用途での利用が継続し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。 ・本件土地上の北西角付近に電柱、北側に差掛けがある。 ・登記上の土地面積と地上建物の合計床面積の関係より、建蔽率超過の可能性があるため、詳細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３）

区　　分	主である建物 ＜家屋番号６４番３の２＞
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６１年　３月３１日新築 経　過　年　数　　約３９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　鉄骨造 屋　　根　亜鉛メッキ鋼板 外　　壁　カラー鋼板 内　　壁　ボード、クロス等 天　　井　鋼板、クロス等 　床　　コンクリート、フローリング等 設　　備　電気、給排水、都市ガス等 そ　の　他　－
床面積(現況)	約２７３．２６㎡（概測）
現況用途等	現況用途 工場兼居宅 間　取　り　（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	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	・建物各所に床のシミやたわみ、壁の穴、クロスの損傷や煙草による変色、外壁の損傷等の劣化が見られる。 ・建物の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。 ・１階工場にホイストと変電設備があるが、変電設備についてはＰＣＢ含有の可能性があるため詳細は専門職による調査が必要である。 ・２階北東部分に概測で約４．９６㎡の未登記増築部分があるが、床面積の確定には専門職による調査が必要であるとともに当該部分の取り扱いについては担当課（豊川市役所建築課）に確認する必要がある。 ・１階から２階への出入りは屋外階段・廊下を利用している。

（物件４）

区　　分	主である建物 ＜家屋番号６４番３の１＞
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５１年１２月１０日新築 経　過　年　数　　約４９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　軽量鉄骨造 屋　　根　亜鉛メッキ鋼板 外　　壁　化粧合板 内　　壁　クロス 天　　井　ボード 　床　　フローリング 設　　備　電気 そ　の　他　－
床面積（現況）	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途　事務所 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	・建物各所に外壁の損傷や雨樋の破損、クロスの汚れ等の劣化が見られる。 ・建物の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。 ・登記上は家屋番号６４番３の附属建物符号１として建築されたが、昭和６１年２月２８日に主たる建物に変更されて家屋番号６４番３の１となっている。

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１、２）

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	61,700	1.03	228	0.90	13,040,000
2	61,700	1.03	3.54	0.90	200,000
合計					13,240,000

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－35

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

80,100 円／㎡ × 100.2／100 × 100／100 × 100／130 ＝ 61,700 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：街路条件1.01×交通・接近条件1.06×環境条件1.20×行政的条件1.01＝1.30

イ　個別格差：角地1.03×形状0.98×方位1.02＝1.03

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３、４）

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
3	176,000	273.26	0.05	2,400,000
4	110,000	9.93	0.03	30,000

ウ　現価率：耐用年数を越えた建物であり、維持管理の状態等に基づき物件3建物については現価率を5％、物件4建物については3％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		土地利用権等価格（円）ア×イ
1	13,040,000	0.50	法定地上権	6,520,000
2	200,000	0.50	法定地上権	100,000
合計				6,620,000

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	13,040,000	−6,520,000		0.80	0.70	3,650,000
2	200,000	−100,000		0.80	0.70	60,000
3	2,400,000	+6,180,000	0	0.80	0.70	4,800,000
4	30,000	+440,000	0	0.80	0.70	260,000
一括価格（合計）						8,770,000

イ　土地利用権等価格の控除及び加算：物件3建物及び物件4建物の1階床面積割合に基づき案分した。

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：中古建物付で建蔽率超過及びＰＣＢ含有の可能性がある不動産の市場流通性等を考慮して、20%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

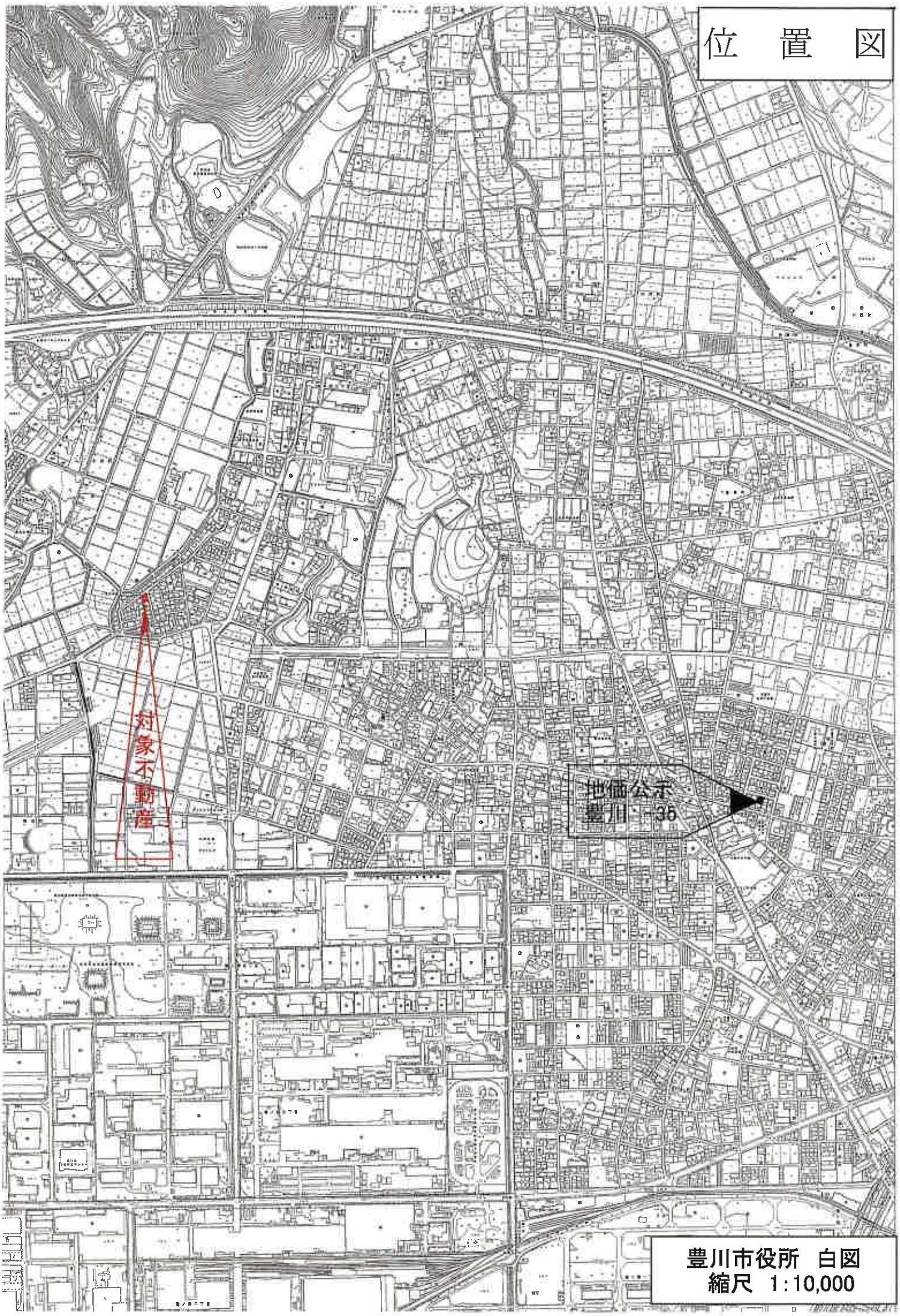
地価公示価格　豊川－３５
所　　在：豊川市三蔵子町宮前１５番６
価　　格：８０，１００円／㎡
位　　置：ＪＲ飯田線「豊川」駅の北西方道路距離約２．８ｋｍ
価格時点：令和７年１月１日
地　　積：２１４㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北６ｍ市道に接面
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率６０％，容積率２００％）
地域の概要：一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域

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

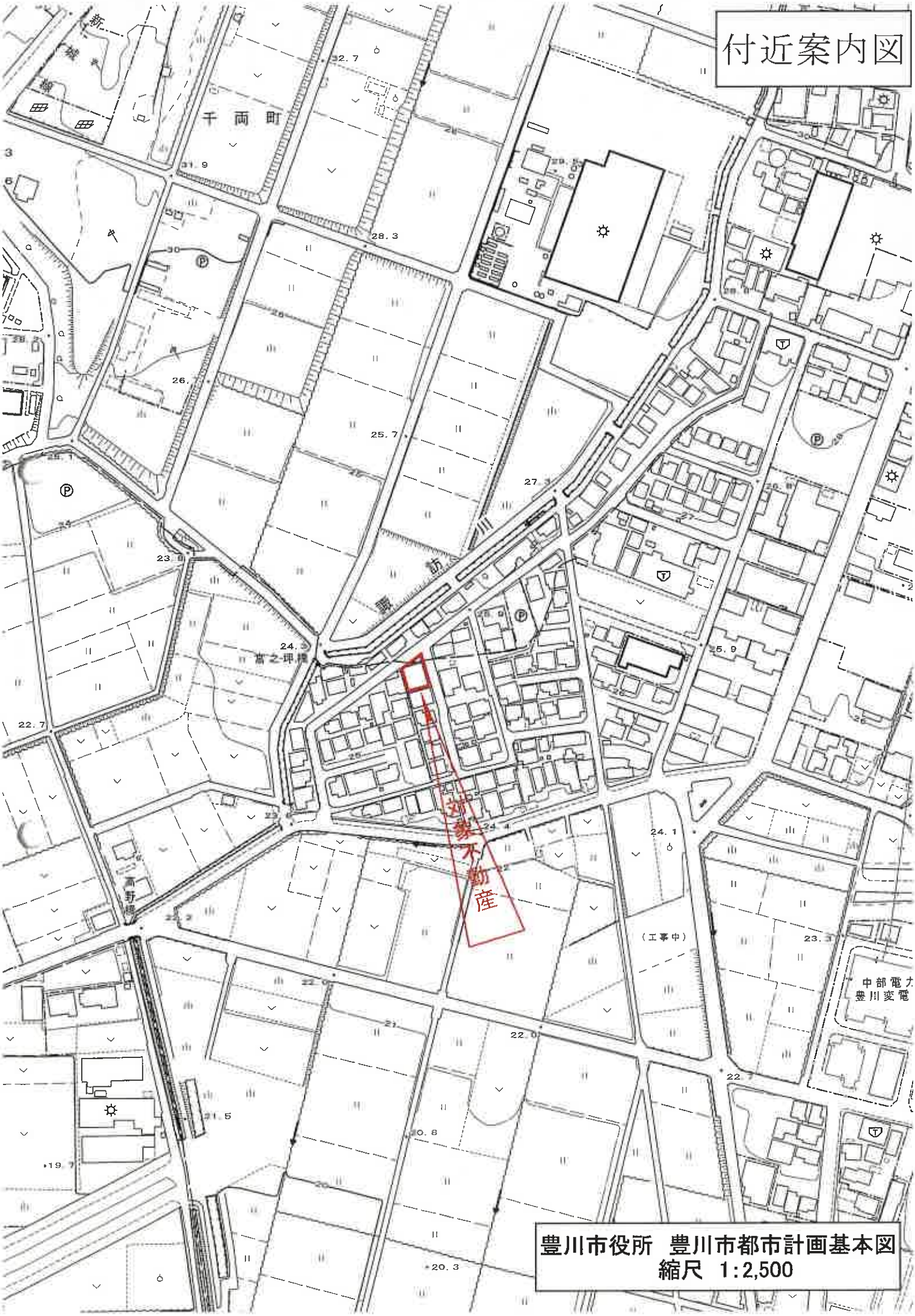
以　上

位　置　図



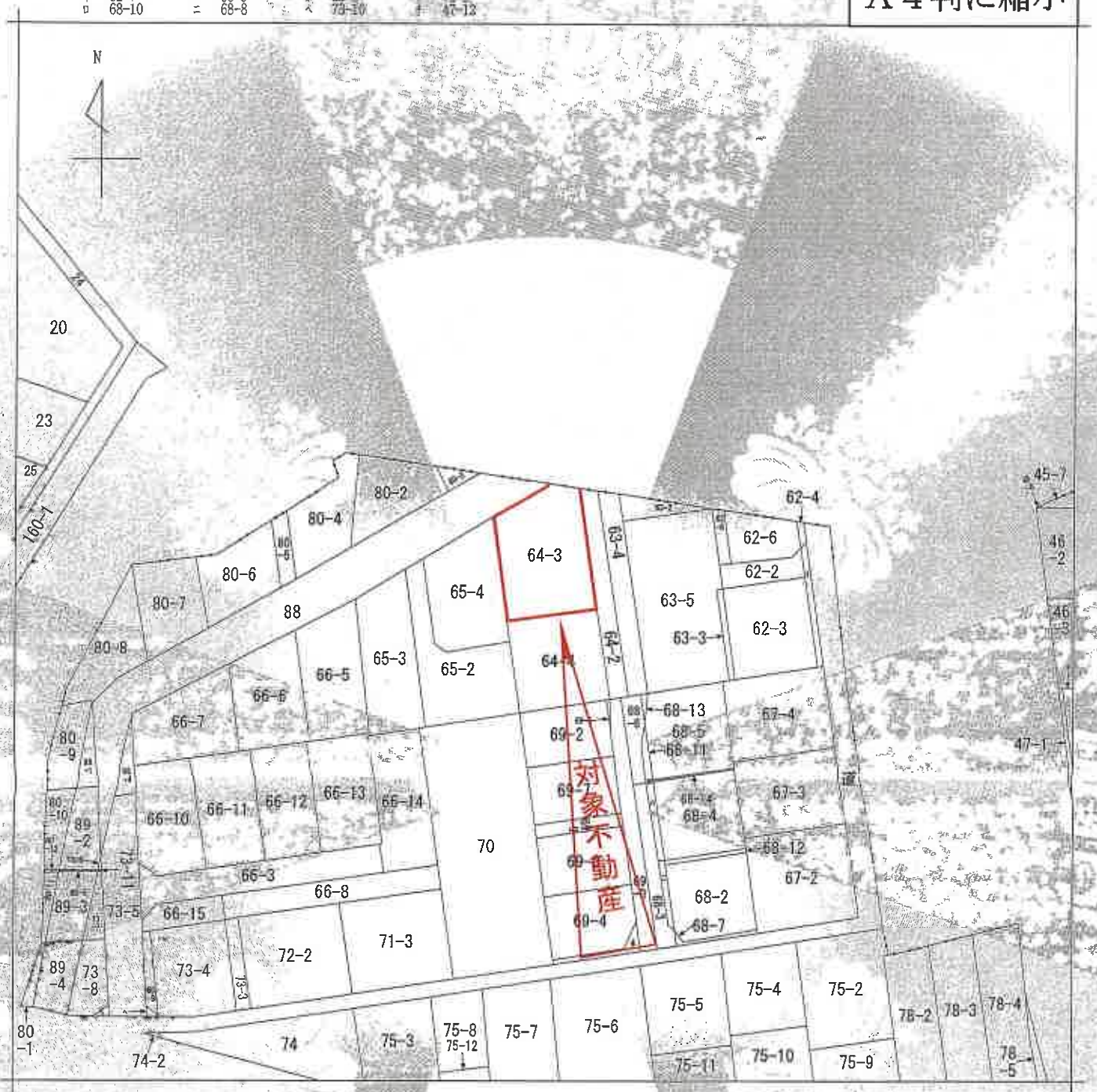
豊川市役所　白図
縮尺　1:10,000

付近案内図



豊川市役所　豊川市都市計画基本図
縮尺　1:2,500

Ａ４判に縮小



（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概略を記載した図面です。

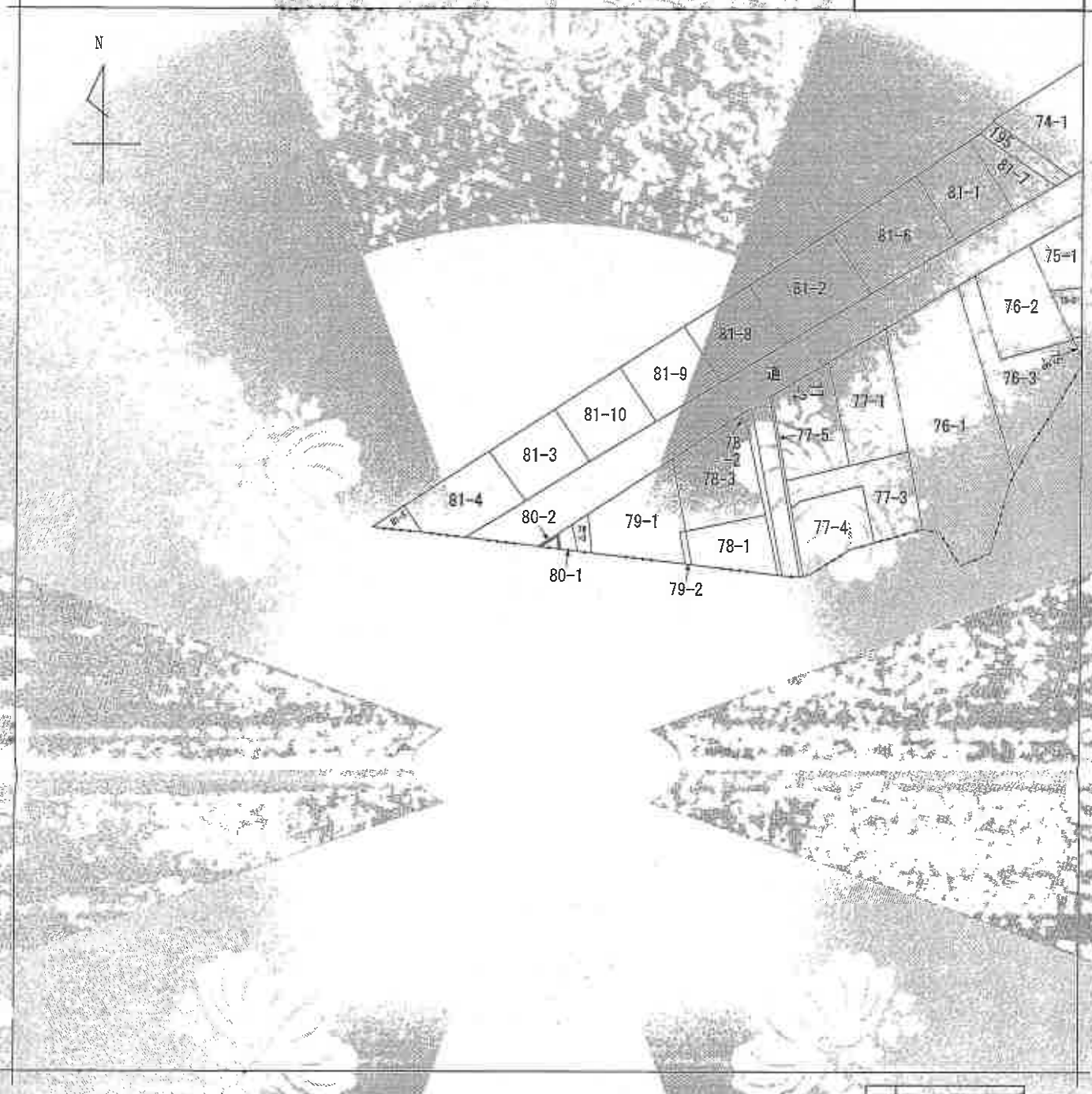
請求部分	所在	豊川市大崎町宮之坪				地番	64番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

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。

令和7年5月28日
名古屋法務局豊川出張所
登記官 [redacted]

請求番号：11-1
(1/1)

Ａ４判に縮小



（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施行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概略を記載した図面です。

請求部分	所在	豊川市千両町日焼					地番	80番2	
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考 年月日（旧図）			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。

令和7年5月28日
名古屋法務局豊川出張所
登記官 [redacted]

請求番号：10-4
(1/1)

登記年月日：昭和47年11月1日

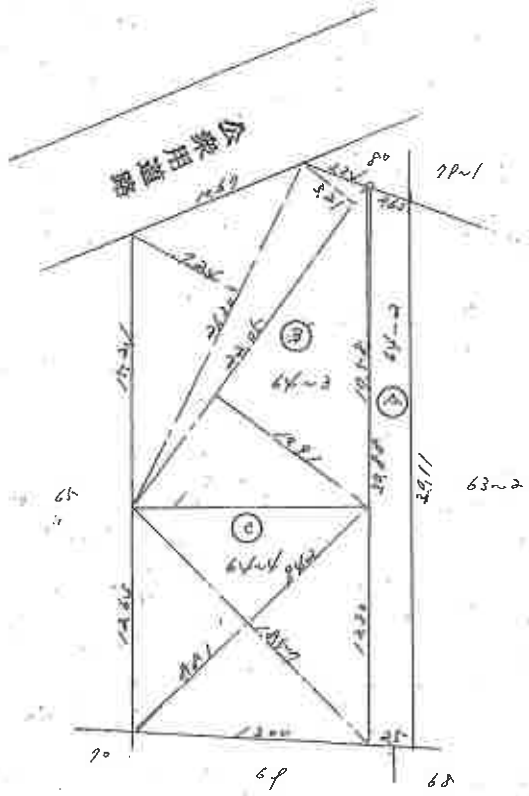
表示年月日：2025/08/04

地　積　測　量　図

地　番	64-2　64番3，64番4
土地の所在	豊川市 大崎町 宮ノ坪

前 64-2　後・新 64-2 ～ 64-4

0005856



求　積

Ⓑ 64～3

2.30 × 7.24 = 16.652
22.05 × 3.21 = 70.7805
22.05 × 10.49 = 231.3045

合計　318.2917
1/2　228.1458　∴ 228 m²

Ⓒ 64～4

18.17 × 9.42 = 171.1914
18.17 × 9.01 = 163.6017

合計　334.7931
1/2　167.2965　∴ 167 m²

Ⓐ 64～2

512.00 − (228.1458 + 167.2965) = 516.56
516 m²

単位 m

縮　尺	1/500

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

S 47. 11. 1

作製年月日	昭和四七年拾一月壱日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]
会員専用	

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年11月1日

0024229

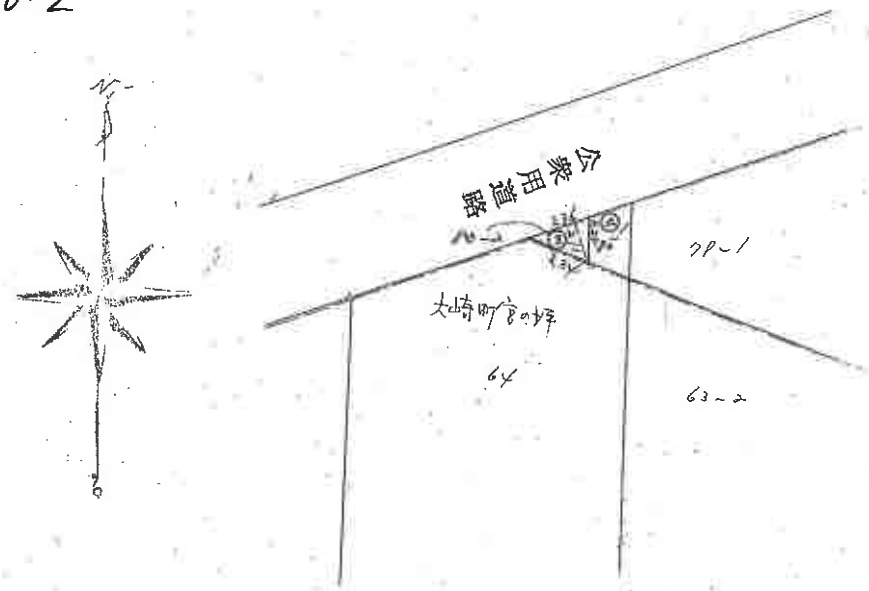
地　積　測　量　図

地　番	80番2，80-1
土地の所在	豊川市 千両町 日焼

前 80

後

新 80-1，80-2



求積

Ⓑ 80～2

$3.36 \times 2.11 \times \frac{1}{2} = 3.544$

∴ 3.54 m²

Ⓐ 80～1

$13.00 - 3.544 = 9.456$

∴ 9.46 m²

S 47 11 1

作製年月日	昭和四七年一一月一日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

会員専用

縮尺 1/500

（名古屋土地・家屋調査士会用紙）

表示年月日：2025/03/04

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年4月24日

令和7年5月28日

これは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

登記官

[redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	64－3
建物の所在	豊川市大崎町宮ノ坪64番地3

1004894

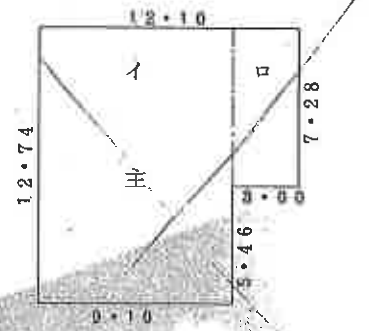
1/2

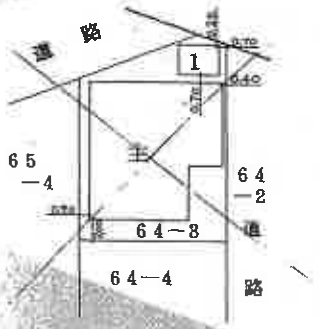
61 4 24

床面積計算表

3・64 × 2・73 = 9・9872

※9・98㎡





床面積計算表

イ	0・10	×	12・74	=	115・934
ロ	3・00	×	7・28	=	21・840
合計					137・774

※137・77㎡

単位：m.㎡

作成者	[redacted]	月10日(作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

請求番号：10-3　(1/2)

登記年月日：昭和61年4月24日

[redacted]

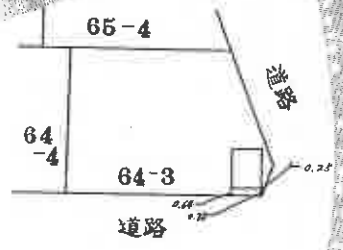
各階平面図

1004895

家屋番号	64－3－1
建物の所在	豊川市大崎町宮ノ坪64番地3

建物図面

2/2



単位m

作製者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月28日

名古屋法務局豊川出張所

登記官

[redacted]

[redacted]

登記年月日：昭和61年4月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月28日
名古屋法務局豊川出張所
登記官
[redacted]

[redacted]

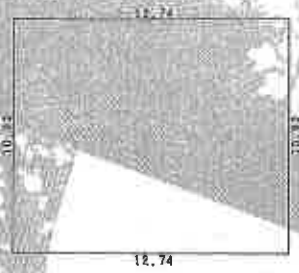
各階平面図

家屋番号	64－3－2
建物所在	豊川市大崎町宮ノ坪64番地3

建物図面

1004896

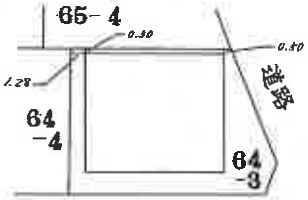
1階



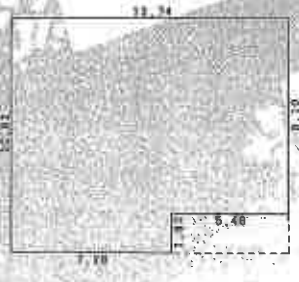
求積表

10.92	×	12.74	= 139.1208

床面積　139.13 ㎡



2階



求積表

8.10	×	12.74	= 115.1340
1.82	×	7.28	= 13.2496
合計			128.1836

床面積　128.18 ㎡

61
4
24

単位m

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

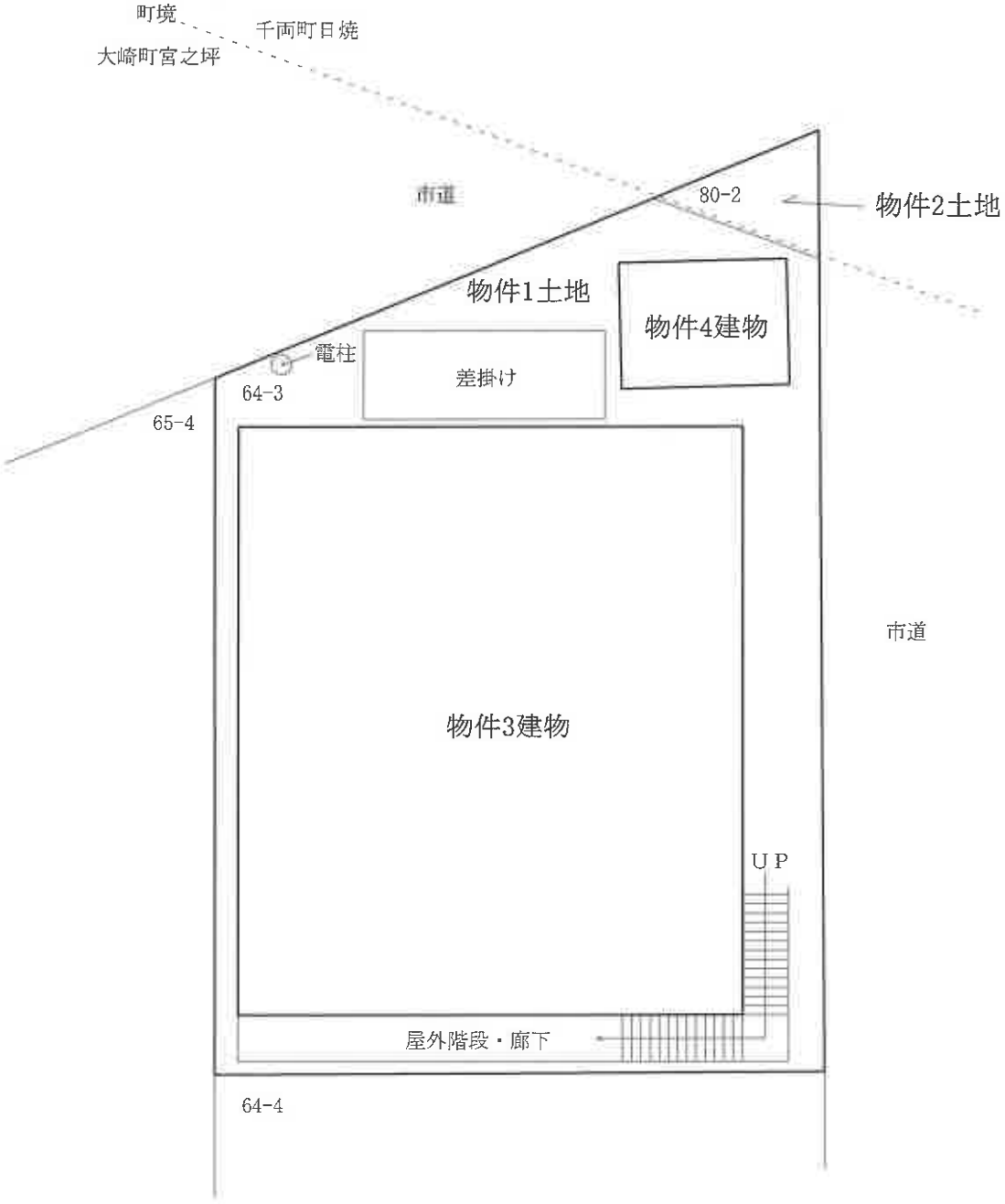
A4判に縮小

[redacted]

請求番号：10-2

土地建物配置図（概略）

N


町境
千両町日焼
大崎町宮之坪
市道
80-2
物件2土地
物件1土地
物件4建物
電柱
差掛け
64-3
65-4
市道
物件3建物
UP
屋外階段・廊下
64-4

建物間取図（概略）

物件3建物　1階

物件3建物　2階

物件4建物

物件１、２土地

写真番号　1

物件３建物
物件４建物

物件３建物

写真番号　2

物件４建物
物件１、２土地