令和　７年（ヌ）第　　９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

入札期間	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	
開札期日	日　時 場　所	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
売却決定期日	日　時 場　所	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
特別売却実施期間	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	
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　３月２４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	3, 080, 000 2, 464, 000	一括	616, 000	25, 076	0
1	2, 394, 000				
2	686, 000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項の規定により売却基準価額を変更する。				

令和　７年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市賀茂町字代官屋敷

　　地　　番　　４３番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　６８４平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　畑・雑種地

２　所　　在　　豊橋市賀茂町字代官屋敷

　　地　　番　　４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．６３平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　９号

物　件　明　細　書

令和　７年１１月１３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１，２】

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２】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記、居宅、木造瓦葺平家建、床面積約１０４．８６平方メートル）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】

本件所有者が占有している。

【物件番号２】

本件所有者及びＢが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

５　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号２】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号７２番、７３番）の登記が存在する。

《　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。

令和　７年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市賀茂町字代官屋敷

　　地　　番　　４３番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　６８４平方メートル

（現況）

　　地　　目　　畑・雑種地

２　所　　在　　豊橋市賀茂町字代官屋敷

　　地　　番　　４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．６３平方メートル

令和 7 年(又)第 9 号

令和 7 年 5 月 16日受理

令和 7 年 7 月 9 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　　豊橋市賀茂町字代官屋敷

　　地　　番　　４３番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　６８４平方メートル

２　所　　在　　豊橋市賀茂町字代官屋敷

　　地　　番　　４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．６３平方メートル

（土地用）

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２　　）□公衆用道路（　　）□（　　） ■雑種地（物件１　）□山林　　（　　）■畑（物件１　） □
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　■現況利用図（概略）のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　■その他の者 ■物件１土地を雑種地として上記の土地所有者が占有している。なお、物件１土地の一部が果樹が植えられて果樹畑となっている。 物件２土地を上記の土地所有者及びその他の者が、宅地として占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１．物件２土地上に未登記の目的外建物が存在しており、井戸及び祠が存在している。 ２．物件１土地及び物件２土地所にプレハブ便所・物置、プレハブ物置及び納屋が存在している。 ３．物件１土地及び物件２土地に跨って物置が２個存在している。
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
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）
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（Ａの母親）
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ａ　■占有者（Ｂ）Ａの母親）の陳述　／□提示文書（　　）

占有権原		□賃借権　■使用借権　□所有権
占有開始時期		昭和４３年月日不詳（物件２土地上の目的外建物の新築した年）
最初の契約等	契約日	令和５年７月１０日（物件１土地の所有権がＡに移転した年月日）
	期間	令和５年７月１０日　□　年　月　日まで　年間 ■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　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（Ａ）□その他の者（　　）
	借主	■占有者（Ｂ）□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金　　円（毎月末日限り翌月分支払） □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		
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

目的外建物の概況（物件２関係）	
所在	豊橋市加茂町字代官屋敷４３番地２
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□物置
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	約１０４．８６平方メートル（増築面積約２９．８１平方メートルを含む）
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■昭和４３年建築 ■昭和５４年増築
建築者	□不明　■その他の者（Ａの亡父親）　）　□不明
その他の事項	１．建築時期について、家屋証明書の記載を参考に昭和４３年とし、増築時期も家屋証明書記載を参考に昭和５４年とした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者との関係）	陳述内容等
■ B （Aの母親・目的外建物占有者）	1　私は、この家に亡夫と結婚して以降住み続けています。 2　Aは私の長男で、最近は仕事が忙しいみたいで会っていませんし、連絡ももらっていません。 3　私は物件１土地及び物件２土地の境界等についての詳しいことは分かりませんが、近隣の方々と境界等の件で争いになったことは、ありません。 4　物件１土地は、亡夫が物件１土地を所有していた方から平成８年に買取りました。 物件１土地の南西側の一部で果樹が植えられています。 5　物件２土地上に建っている目的外建物は、亡夫が建てました。 築年数は覚えていませんが、かなり前に建てました。 物件２土地上の目的外建物は平家で屋根裏が物置となっています。 6　物件１土地及び物件２土地の北東側にプレハブ便所・物置、プレハブ物置及び納屋があります。 7　納屋にある軽トラック及び農機具類は、次男が別の場所で作物を耕作していますので、耕作に使用するために取りに来ています。
■ A （債務者）	（電話聴取） 1　Bから連絡があったので、電話しました。 2　物件１土地及び物件２土地の北東側にあるプレハブ便所・物置、プレハブ物置及び納屋は固定資産税は課税されていません。 また、土台で固定されてないので、不動産としての建物には該当しないと思います。 3　目的外建物は未登記ですが、課税対象物件です。 4　亡父親から境界杭は埋設されている場所があるはずだが、古くなって地中に埋もれてしまって分からなくなったと聞かされました。 現状では、物件１土地南西側及び西側にある井溝（地番４４番１）の部分が境界になると思いますが、境界は不明です。 5　なお、隣地の方々と境界について争いはありません。 6　物件１土地は賦課金の対象地ではないと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者との関係）	陳述内容等
■豊橋市農業委員会	（令和７年６月２３日付け照会書に対する回答） （物件１土地について） 1　照会土地の現況地目 非農地 2　農地法３条又は５条の適用対象地になるかどうか いずれも不要 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、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名 許可年月日　　平成８年１月３１日 許可条項　　農地法５条許可 転用目的　　農業用施設 許可申請者の住所及び氏名 譲受人　氏名　　Ａの亡父親 譲渡人　氏名　　個人 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る 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 転用許可がされている 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(小作）無 7　買受適格証明書の要否 不要 8　その他、参考となる事項 都市計画法：市街化調整地域 建物の関係につては市建築指導課へ相談 農振法：農業振興地域内

（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土地の状況は、現況利用図(概略)及び添付した写真のとおりである。

2　物件２土地は北東側道路に面しており道路とほぼ等高に接しており、物件１土地及び物件２土地は敷地として一体となっており、形状は平坦で、ほぼ長方形の地形である(現況利用図(概略)及び写真①及び写真②参照）。

物件２土地と道路と接している部分の間口を概測したところ、公図と概ね同様の約20mであった。

また、物件２土地北東側に目的外建物居住者及び車両が出入りする間口約6m程度の通路が設置されている。

3　物件１土地及び物件２土地の南東側隣地（地番44番）との境界上には境界標等は見当たらなかったが、北東側から南西側にほぼ直線に土が盛られた状態となっており、北東側の道路部分から南西に伸びている隆起した畦のような部分が隣地（地番44番）との境界部分ではないかと思われる。

4　物件１土地南西側隣地（地番45番及び地番45番1）との境界には通水路としての井溝（地番44番1）が設置されており、井溝が境界部分であると思料される。

5　物件１土地及び物件２土地北西側隣地（地番39番1及び40番4）との境界は、物件２土地北東側の道路部分から南西側隣地(地番44番1)とはコンクリート製の塀で区画されている部分が境界部分ではないかと思われる。

また、物件１土地と北西側隣地(地番39番1)との境界上には通水路である井溝が存在していることから、物件１土地と井溝が接している部分が境界であると思われる。

6　なお、物件１土地の南西側の井溝と接している鍵型の場所に境界杭と思われる赤い杭が埋設されているのが見受けられた。

埋設されている赤い境界杭が物件１土地と接している井溝との境界であるかは、法務局備付けの地積測量図が存在しておらず、境界に関する資料等も確認できないため詳細は不明である。

7　物件１土地及び物件２土地の境界の確定のためには、測量手続きが必要になると思われる。

8　物件２土地上に存在している目的外建物と物件２土地と接している道路との間に井戸が設置されており、物件２土地の北西側の角に祠が存在している（写真⑦及び写真⑧参照）。

9　物件２土地上の北東側の敷地上には目的外建物が存在しており、Ｂが居宅として使用しており物件１土地及び物件２土地に跨って敷地上には物置が２個存在している（現況利用図（概況）参照）。

10　物件１土地及び物件２土地の南東側にはプレハブ便所・物置、プレハブ物置及び納屋が存在しているが、いずれも建物の柱を支える土台は見当たらず、基礎工事もなされていないように見受けられ、コンクリート製の柱を地中に埋め込んでいるだけの状況であると見受けられた。

また、目的外建物は評価証明書に課税対象物件の記載はあるが、上記のプレハブ便所・物置、プレハブ物置及び納屋は評価証明書には記載はされていない。

以上により、物件１土地及び物件２土地上に存在しているプレハブ便所・物置、プレハブ物置及び納屋は、不動産としての目的外建物とは認められないと思われるが、不動産としての登記の可否は専門家による調査が必要になると思われる。

11　物件１土地の南西側の井溝に接している敷地の一部には果樹が植えられており、その他の敷地部分は雑種地であると思料される。

12　占有関係は２枚目及び４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 6月 2日(月) 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 公図取得
R7年 6月 2日(月) 10:45 ― 11:15	目的物件所在地	物件確認、外観調査
R7年 6月 4日(水) 11:15 ― 11:25	A住所地	現況調査期日通知投函、居住状況等聴取（A居住マンション管理人）
R7年 6月 4日(水) 14:15 ― 14:35	目的物件所在地	現況調査期日通知投函、占有状況調査（近隣住人聴取）、物件確認、外観調査（写真撮影）
R7年 6月20日(金) 12:00 ― 13:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影（屋外）、目的外建物占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、B立会
R7年 6月27日(金) 17:10 ― 17:20	当庁（電話）	A（電話聴取）

（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

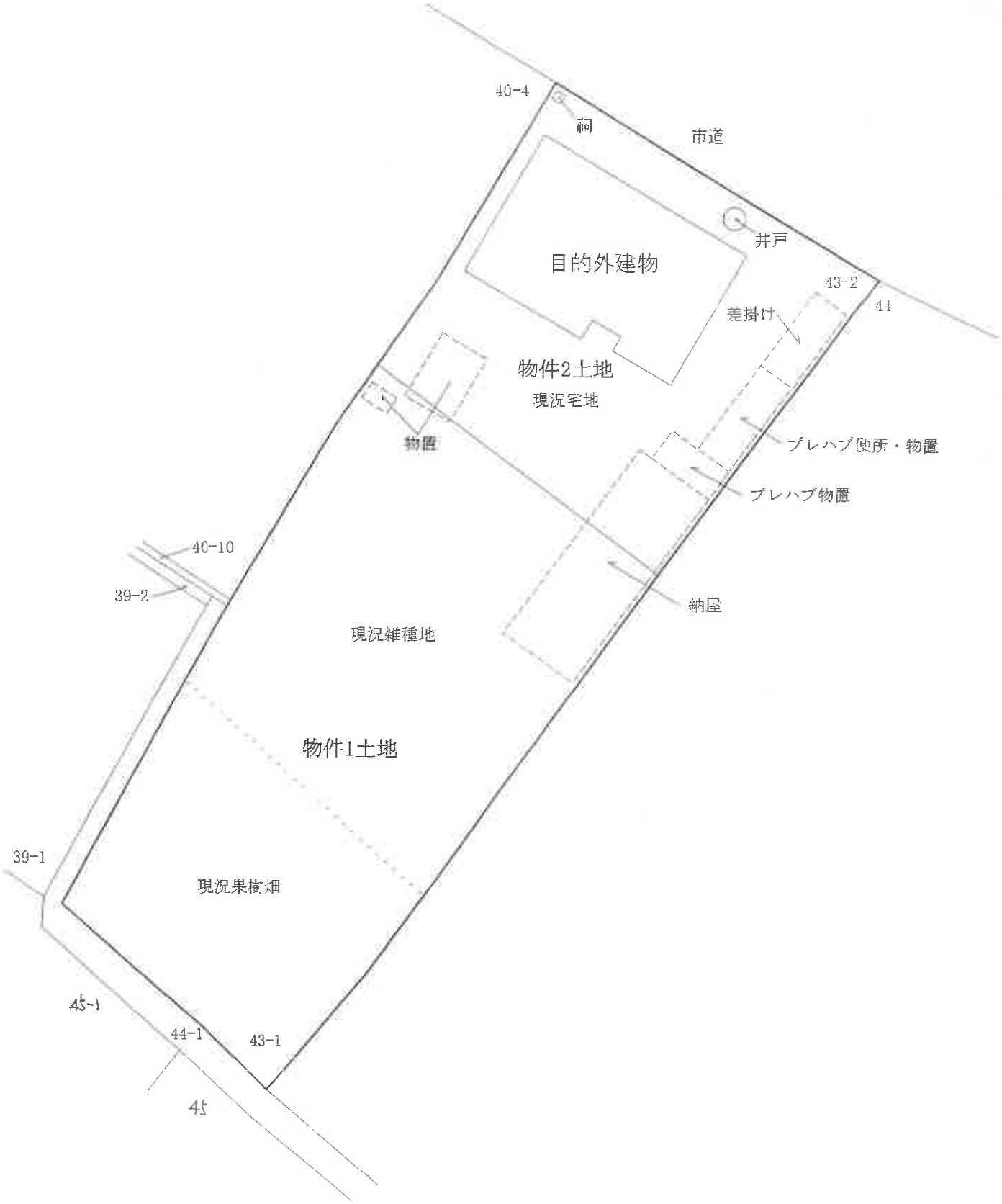
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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

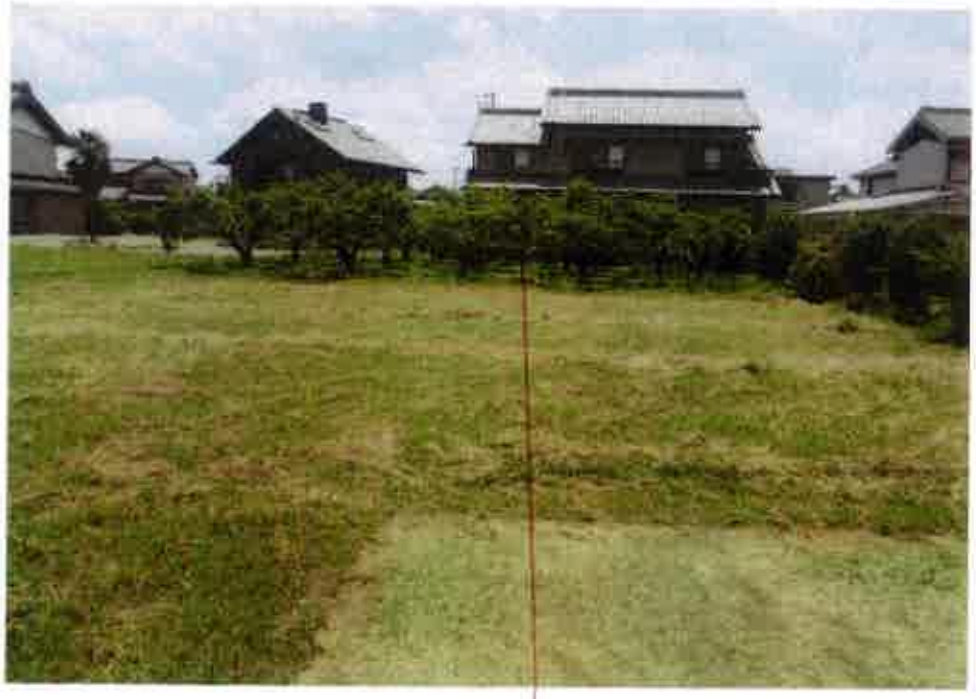
現況利用図（概略）


40-4
祠
市道
井戸
目的外建物
43-2
44
差掛け
物件2土地
現況宅地
物置
プレハブ便所・物置
プレハブ物置
40-10
39-2
納屋
現況雑種地
物件1土地
39-1
現況果樹畑
45-1
44-1
43-1
45

（物件１土地　　物件２土地）　①

屋外の状況

（物件１土地）　②



屋外の状況（物件１土地　南西側の果樹畑の状況）

（物件１土地　物件２土地）　③

物件１

隣地と畦のような土で区画されおおよその境界と思われる場所の状況

物件1南東側隣地（地番44）

屋外の状況（物件１土地及び物件２土地南東側の境界と思われる辺りの状況）

（物件１土地）　④

物件１果樹畑

地番44番（井溝）

隣地（地番44番）

屋外の状況（物件１土地南西側　井溝との状況）

（物件１土地）　⑤

物件１北西側に位置する（地番39番1）　隣地地番44番1（井溝）との境界の目印と思われる杭

屋外の状況（物件１土地北西側境界の状況）

（物件１土地と北西側の状況）　⑥

地番39番1

物件１　地番44番1（井溝）

屋外の状況（物件１土地及び物件１土地北西側の状況）

（物件２土地）　⑦

目的外建物

屋外の状況（物件２土地上に存在する井戸）

（物件２土地）　⑧

目的外建物

屋外の状況（物件２土地上に存在する祠）

令和　７年（ヌ）第９号
令和　７年　５月１９日　受　　理
令和　７年　６月２０日　現地調査
令和　７年　７月１５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４，４００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，４２０，０００円
物件２（土地）	金９８０，０００円

１　一括価格は、物件１及び物件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２の内訳価格は、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	豊橋市賀茂町字代官屋敷 ４３番１ 畑 ６８４㎡	「特記事項記載のとおり」
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	豊橋市賀茂町字代官屋敷 ４３番２ 宅地 ３６３．６３㎡	「特記事項記載のとおり」

番号	特　記　事　項
1	・登記上の地目は畑であるが、現況は果樹畑及び雑種地としての利用である。
2	・未登記建物（課税上、木造瓦葺平家建・居宅・床面積１０４．８６㎡）が建てられている。なお登記上家屋番号７２番及び７３番の建物があるが、現地調査において登記上の建物の存在を確認することができなかった。

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東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約１１．０ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農家住宅が建ち並び周辺に農地も見られる既成住宅地域	
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	市街化調整区域 － ６０％ ２００％ － 宅地造成等工事規制区域、農業振興地域、洪水浸水想定区域、埋蔵文化財包蔵地「善心寺遺跡」
画地条件（規模,形状等）	地積　1,０４７．６３㎡ 間口　約２０．３ｍ、奥行　約５３．４ｍ 形状　ほぼ長方形	
接面道路の状況	北東側現況幅員約３．０ｍ舗装市道とほぼ等高接面する中間画地である。（北東側道路は建築基準法上の道路であるが、幅員４ｍ未満であるため所謂セットバックが必要である）	
土地の利用状況等	物件１土地は果樹畑及び雑種地として利用されているとともに物件２土地は目的外建物の敷地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：なし 下水道：なし	
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、過去は宅地及び農地としての利用で、その後現在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「善心寺遺跡」の指定区域内にあるため、土木工事等を行う際には事前に担当部署（豊橋市教育委員会）と協議する必要がある。詳細については担当部署への確認が必要である。 ・物件１土地は登記上の地目は畑、課税上の地目は雑種地であるが、調査時点において南西側は果樹畑、北東側は雑種地として利用されている。 ・物件２土地は市街化区域線引前からの宅地であるが、建物の建築等の可否については担当課（豊橋市役所建築指導課）に確認する必要がある。 ・物件２土地上に未登記建物（課税上昭和４３年建築、昭和５４年増築、木造瓦葺平家建の居宅で床面積は１０４．８６㎡）が建てられている。 ・登記上は物件２土地上に家屋番号７２番の建物（木造瓦葺平家建の居宅で床面積５２．６２㎡）及び家屋番号７３番の建物（木造瓦葺平家建の物置で床面積４５．２８㎡）があるが、現地調査において当該建物の存在を確認することはできなかった。 ・本件土地上の南東側に差掛けやプレハブの便所・物置、プレハブの物置、納屋があるが建物としては課税されておらず、当該物件が建物として取り扱われるかについては専門職による調査が必要である。 ・物件２土地上の北西角に祠、未登記建物の北東角付近に井戸があるほか未登記建物の南西方に物置が２つある。 ・未登記建物やプレハブの便所・物置、プレハブの物置、納屋の位置や面積の確定には専門職による調査が必要である。 ・マップあいち（水害情報マップ）によれば、本件土地は洪水浸水想定区域内にあるほか、昭和４９年７月洪水及び令和５年６月洪水の浸水実績があるため水害の危険性を有する。 ・豊橋市農業委員会に聴聞した結果、本件土地は平成８年１月３１日付にて農地法第５条の許可（転用目的：農業用施設）を受けており、買受適格証明書は不要であるとの回答であった。

第５　評価算出の過程

１　基礎となる価格の判定

（１）建付地価格（物件１、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	18,600	0.48	684	1.00	6,110,000
2	18,600	0.48	363.63	0.90	2,920,000
合計					9,030,000

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－38

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

18,000 円／㎡ × 100.0／100 × 100／100 × 100／97 ＝ 18,600 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、交通・接近条件、環境条件格差を考慮

イ　個別格差：一部現況農地及び雑種地0.48

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　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 ウ		土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウ
1	6,110,000	—	—	—
2	2,920,000	0.40	法定地上権	1,170,000
合計				1,170,000

ウ　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） 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	6,110,000	—		0.80	0.70	3,420,000
2	2,920,000	−1,170,000		0.80	0.70	980,000
一括価格（合計）						4,400,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正：一部に雑種地等を含み、目的外建物が存在することによる市場流通性の低下等を考慮して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。

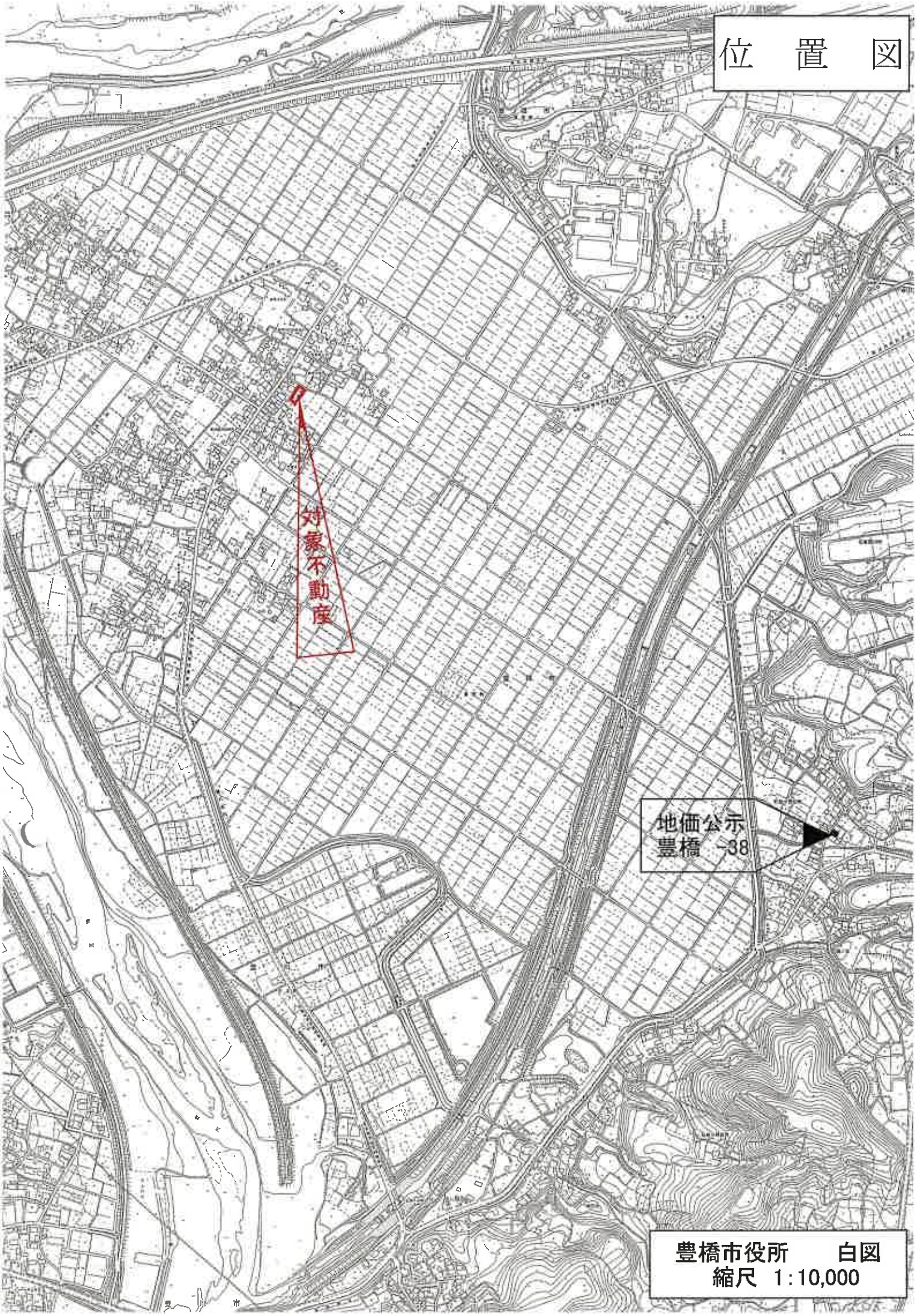
第６　参考価格資料

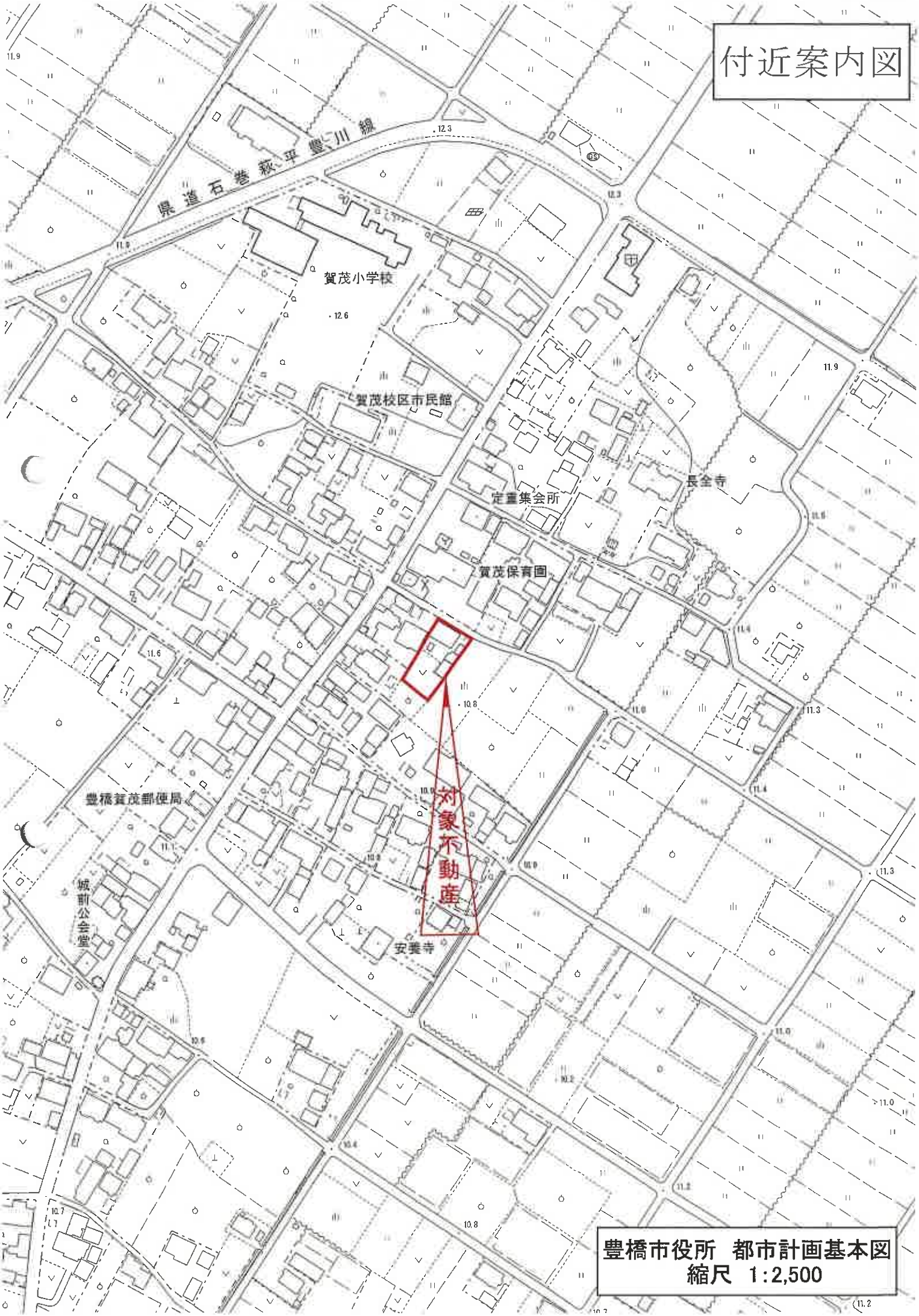
地価公示価格　豊橋－３８
所　　在：豊橋市石巻小野田町字宮下２６番２外
価　　格：１８，０００円／㎡
位　　置：ＪＲ東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約１１．０ｋｍ
価格時点：令和７年１月１日
地　　積：５３９㎡
供給処理施設：水道
接面街路：北西３．３ｍ市道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率６０％，容積率２００％）
地域の概要：農家住宅、作業所が見られる農地の多い住宅地域

第７　附属資料の表示

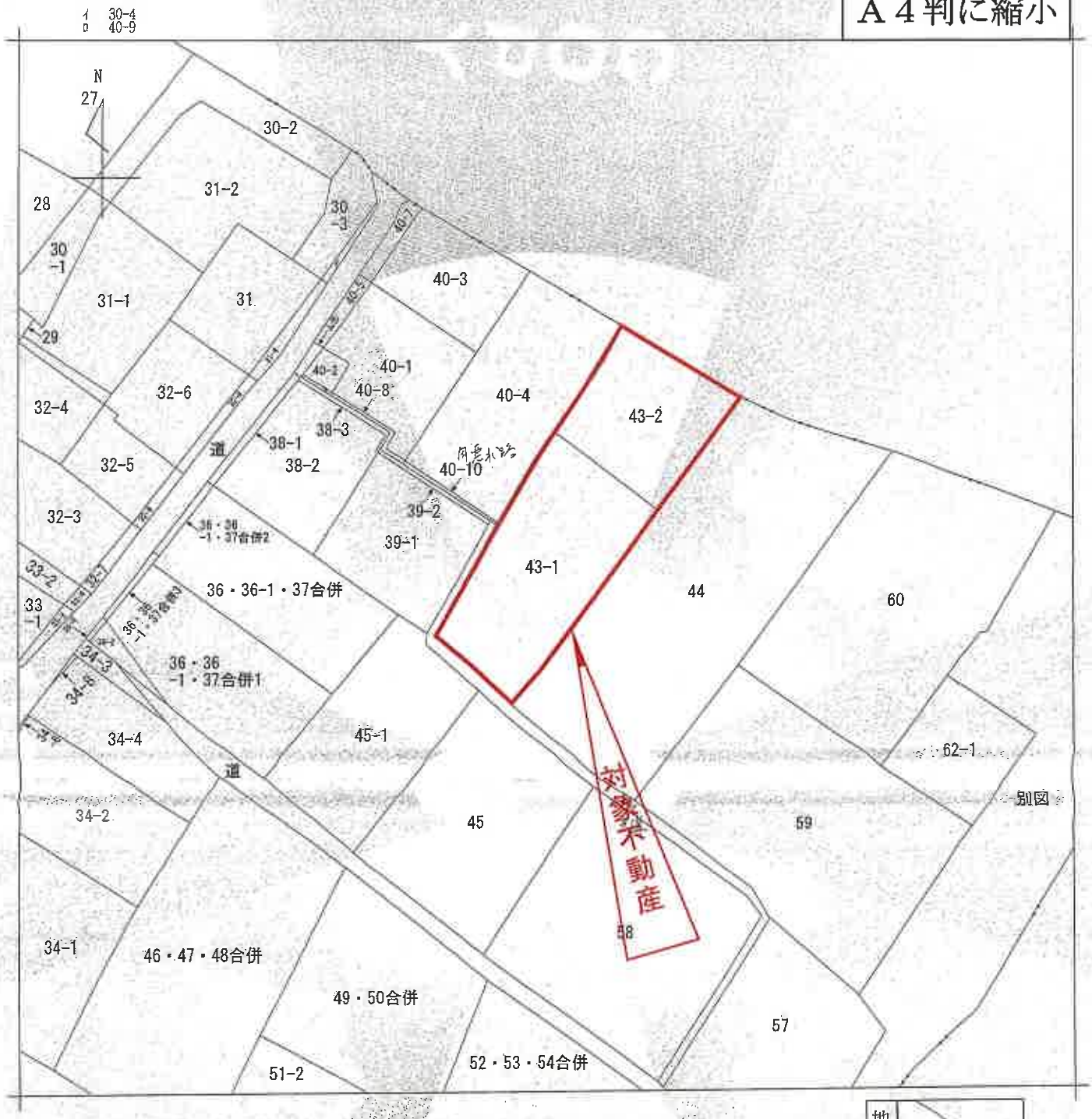
１　位置図
２　付近案内図
３　公図写
４　現況利用図（概略）
５　現況写真

以　上

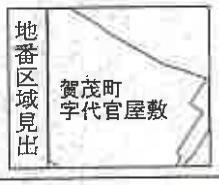

位　置　図
対象不動産
地価公示
豊橋 -38
豊橋市役所　　白図
縮尺 1:10,000


付近案内図
県道石巻萩平豊川線
賀茂小学校
賀茂校区市民館
定宣集会所
長全寺
賀茂保育園
豊橋賀茂郵便局
城前公会堂
安養寺
対象不動産
豊橋市役所　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	豊橋市賀茂町字代官屋敷					地番	43番1	
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	明治22年4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。

（名古屋法務局豊橋支局管轄）

令和7年3月24日

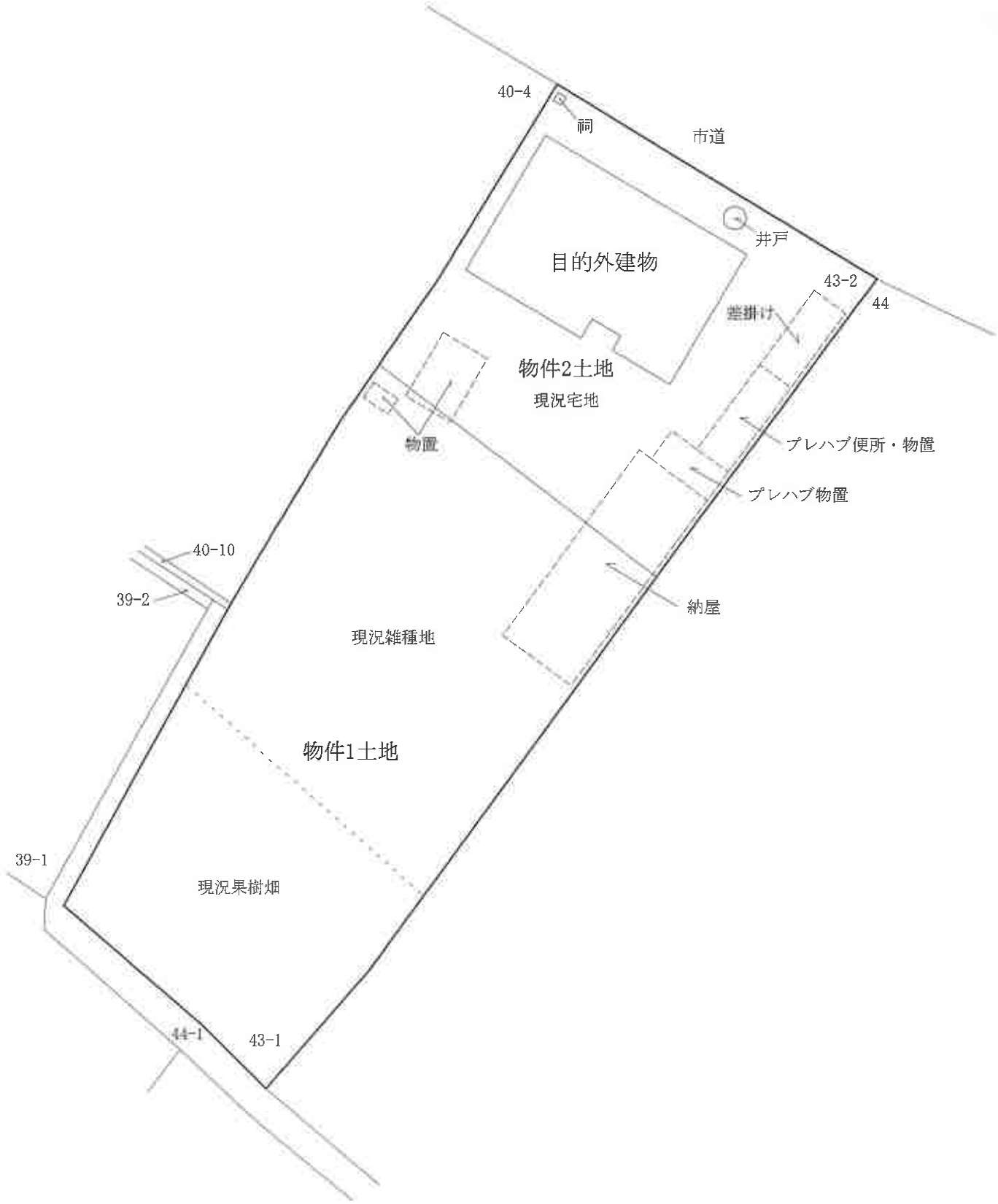
東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：5-1

(1/1)

現況利用図（概略）


N
40-4
祠
市道
井戸
目的外建物
43-2
44
簀掛け
物件2土地
現況宅地
物置
プレハブ便所・物置
プレハブ物置
40-10
39-2
納屋
現況雑種地
物件1土地
39-1
現況果樹畑
44-1
43-1

写真番号　1

物件１、２土地

物件１、２土地

写真番号　2