令和　7年（ケ）第　　53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）
1～3	4,851,000 3,880,800	一括	970,200	31,090	0
1	1,463,000				
2	1,841,000				
3	1,547,000				
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（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂

　　地　　番　　２２番３４

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１１４平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂

　　地　　番　　２２番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６５．９７平方メートル

３　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂　２２番地３

　　家屋　番号　　２２番３の１

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板交葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．４７平方メートル
　　２階　３９．６６平方メートル

　（現況）

　　床　面　積　　１階　概測約８９．２７平方メートル
　　２階　概測約６６．１０平方メートル

令和　７年（ケ）第　　５３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　原　　謙太郎

１　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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
【物件番号１】
隣地（地番２２番７）との境界が不明確である。
【物件番号２】
隣地（地番２２番３、２２番１６、２２番２２、２２番７）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。

令和　７年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂

　　地　　番　　２２番３４

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１１４平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂

　　地　　番　　２２番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６５．９７平方メートル

３　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂　２２番地３

　　家屋番号　　２２番３の１

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板交葺２階建

　　床面積　　１階　６２．４７平方メートル
　　２階　３９．６６平方メートル

　（現況）

　　床面積　　１階　概測約８９．２７平方メートル
　　２階　概測約６６．１０平方メートル

令和 7 年(ケ)第 53 号

令和 7 年 8 月 8 日受理

令和 7 年 9 月 22 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）

令和　７年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂

　　地　　番　　２２番３４

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１１４平方メートル

２　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂

　　地　　番　　２２番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６５．９７平方メートル

３　所　　在　　豊橋市大岩町字火打坂　２２番地３

　　家屋　番号　　２２番３の１

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板交葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．４７平方メートル
　　２階　３９．６６平方メートル

（　　枚）

（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（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（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土地上には物置が２個存在し、物件２土地には井戸が存在している。物件１土地及び物件２土地は、不動産登記記録上は山林であるが、現況は宅地として利用されていると認められ、上記現況地目は宅地とした。
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　約８９．２７平方メートル ２階　約６６．１０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	■建物所有者（債務者兼所有者）　□その他の者 上記の者が本建物を店舗及び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	物件３建物の１階及び２階は不動産登記記録上の床面積と相違していると認められ、未登記増築部分が存在していると見受けられるが、未登記部分の詳細（物件３建物内の場所及び位置等）は不明であり、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

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建物には私が住んでいます。 2　物件３建物は、リフォーム及び増改築工事はしていないと思いますが、詳しいことは分かりません。 物件３建物は、かなり老朽化しており、１階店舗の天井には雨漏りによる相応の穴が開いており、床も所々たわんだりしており、いろいろな場所に不具合が見受けられます。 3　１階の店舗は、亡くなった両親が食料品をはじめとして日用品の販売もする何でも屋みたいな商売をしていました。 店を閉めてから、約２０年は経過していると思います。 今は、物置として利用しているだけです。 4　１階の北側の玄関から廊下に通じて突き当りに車庫がありますが、今は、全く使用していません。 5　２階もほとんど上ったことがないので、どうのような状況になっているのか分かりませんが、立ち入っていただいて構いません。 6　室内でペットは飼育していません。 7　煙草は吸いますが、１階店舗で吸います。 8　物件２土地には井戸があり、今も使用しています。 井戸は、北側隣地（地番２２番７）及びその北側に住んでいる親族と共同で使用しています。 井戸の利用について、何らかの取り決め等はありませんし、何らかの費用を負担していることもありません。 飲料水として使用することはできませんが、生活用水として使用しています。 9　隣地の方々とは、境界等についての争いはありませんが、隣地の方より木の枝を伐採して欲しいとの申出があり、伐採してくれる業者を手配しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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土地は西側道路と接しており、西側道路は北側から南側に緩やかに下って傾斜して南側の道路に接続している（写真①参照）。

物件１土地北側の物置の前の駐車場として利用されている敷地部分は、西側道路とほぼ等高に接していると見受けられたが、物件１土地は駐車場として利用されている敷地部分から南側に傾斜して下っており、物件１土地の中程から南側道路方向に向かって敷地は西側道路より低い位置で接していると見受けられた。

物件２土地は南側道路に面しており、道路とほぼ等高に接している。

3　物件１土地及び物件２土地は北側に敷地が広がっており、不整形な地形となっている（土地建物配置図(概略）参照）。

4　物件２土地と接している南側の間口部分及び物件１土地と接している西側道路部分を概測したところ、接道部分の長さが公図と概測で異なるのではないかと見受けられた。

物件２土地は法務局備付けの測量図が存在するが、昭和45年2月作成の図面で作成後約55年経過しており、物件１土地の地積測量図は東側隣地(地番22番3)の測量を実施したときの残地面積の記載であることから、物件１土地及び物件２土地の境界及び面積の確定のためには、専門家による調査及び測量手続が必要になると思わる。

5　物件２土地東側隣地(22番3及び22番16)並びに物件１土地及び物件２土地北側隣地(22番7)との各隣地との境界標等は見当たらなかったが、境界と見受けられる場所にはコンクリートブロックが埋設されている場所が見受けられ各隣地とは区画されているが、上記４記載と同様に境界の確定のためには、測量手続が必要になると思われる。

6　物件１土地及び物件２土地は雑草が生い茂っており、西側道路及び各隣地の敷地に越境しているのが見受けられた。

また、物件２土地北側は雑草及び竹が生い茂っており、竹が成長して立ち入りが困難な場所が存在している。

7　物件１土地及び物件２土地は北側から南側に傾斜した形状の土地となっており、敷地北側方向の周辺が駐車スペース、井戸、大量の竹及び雑草が繁茂している敷地となっており、敷地の南側に物件３建物が存在して、敷地は二段の段差が存在する状況になっている。

物件１土地及び物件２土地の敷地を上段と下段に区画している部分には、コンクリート製の擁壁が存在しており、擁壁の高低差は約140cm程度であり、物件３建物が存在している敷地が低くなっている（写真③参照）。

8　物件１土地北側には老朽化により劣化した物置が存在しており、物件２土地東側には井戸が設置されていた。

物件２土地上の井戸の利用については、債務者兼所有者によれは、近隣の親族も利用しているとのことであり、詳細は不明であるが、買受人が井戸を継続して利用する場合には、何らかの協議が必要になる可能性は否定できないと思われる。

9　物件３建物南側の西側道路に接しているコンクリート製の基礎が、西側道路に一部越境しているのではないかと見受けられた(写真①参照)。

10　物件３建物を調査したところ、１階及び２階の床面積が不動産登記記録上の面積と相違していると見受けられ、未登記増築部分が存在していると思われる。

なお、物件３建物の未登記増築部分の場所、位置等は不明であり、増築年月日は不詳である。

11　物件３建物は昭和40年5月新築で建築後約60年経過しており、改修工事等による保守管理が実施されていないと見受けられ、かなり老朽化した状況であり経年以上に劣化していると見受けられた。

12　物件３建物１階廊下の床がたわんで、場所によっては床が抜け落ちており、各部屋も床の軋み及びたわみが散見された。

また、物件３建物の１階店舗の天井は雨漏りの影響で崩落したと思われる相応の大きさの穴が開いているのが見受けられた（写真⑥参照）。

また、２階の洋室３の天井も雨漏りで崩落して穴が開いており、洋室５の天井も雨漏りで汚損されていた（写真⑧参照）。

13　物件３建物の１階及び２階の各部屋には、債務者兼所有者の家財道具及び多数の動産類が残置されており、１階店舗には大量の雑品類が詰め込まれた多数のビニール袋が残置されていた。

14　物件３建物を使用収益する場合には、買受人は相応の改修工事費を負担しなければならないと思われる。

　また、物件３建物内の動産類の処分が必要になった場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。

　物件３建物１階洋室①に仏壇が存在した。

15　占有関係は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14日(木) 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14日(木) 13:40 ― 14:20	目的物件所在地	現況調査実施通知投函、占有状況調査（近隣住人聴取）、物件確認、外観調査
R7年 8月20日(水) 17:00 ― 17:05	当庁（電話）	現況調査期日協議（債務者兼所有者）
R7年 9月 9日(火) 10:20 ― 12:10	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。

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

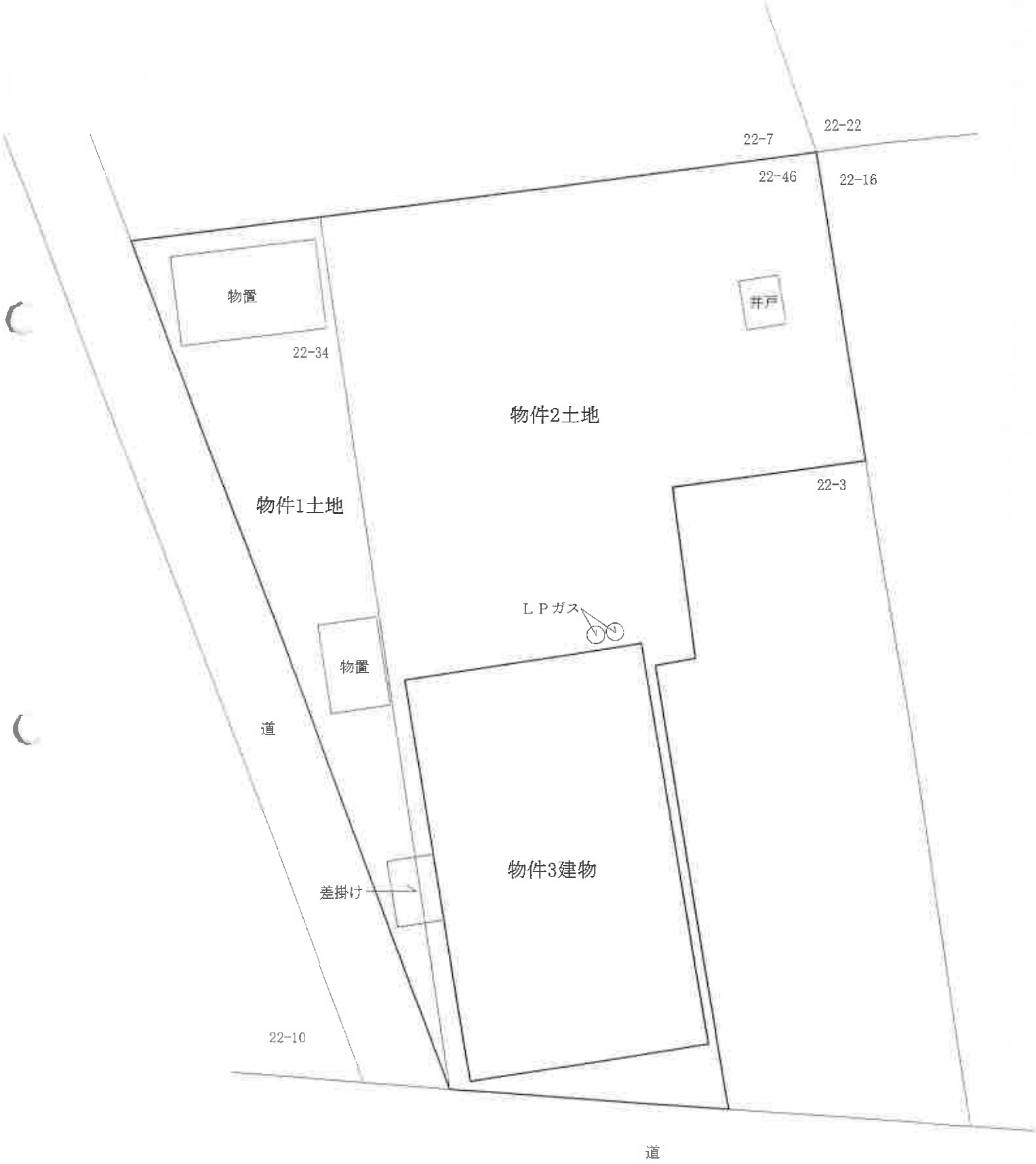
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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

土地建物配置図（概略）

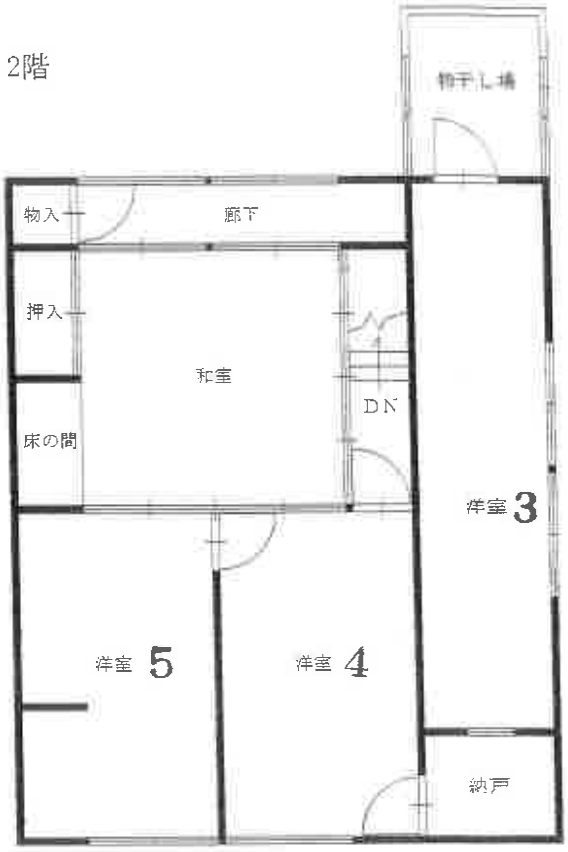

22-22
22-7
22-46
22-16
物置
井戸
22-34
物件2土地
22-3
物件1土地
ＬＰガス
物置
道
物件3建物
差掛け
22-10
道

建物間取図（概略）

N

1階

2階



（物件建物３）　①

差掛け

物件３建物のコンクリート製の基礎が西側道路に越境していると見受けられる場所

屋外の状況

（物件２土地）　②

屋外の状況（井戸が設置されている場所）

③

（物件３建物）

玄関

上段の土地との擁壁

物件１

屋外の状況（物件３建物北側　玄関・通路）

④

屋内の状況（１階　台所・食堂（キッチン台））

⑤

屋内の状況（１階　洋室１）

⑥

屋内の状況（１階　店舗から洋室１方向撮影）

⑦

（２階　洋室４から和室及び階段方向撮影）

⑧

雨漏りで点天井が汚損している状況

雨漏りの水受け用たらい

屋内の状況（２階　洋室５）

令和　７年（ケ）第５３号
令和　７年　８月１２日　　受　　理
令和　７年　９月　９日　　現地調査
令和　７年　９月３０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６，９３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，０９０，０００円
物件２（土地）	金２，６３０，０００円
物件３（建物）	金２，２１０，０００円

１　一括価格は、物件１～３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、物件３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	豊橋市大岩町字火打坂 ２２番３４ 山林 １１４㎡	「特記事項記載のとおり」
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	豊橋市大岩町字火打坂 ２２番４６ 宅地 ２６５．９７㎡	「同左」
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	豊橋市大岩町字火打坂　２２番地３ ２２番３の１ 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板交葺２階建 １階　６２．４７㎡ ２階　３９．６６㎡	「特記事項記載のとおり」
番号	特　記　事　項		
1 3	登記上の地目は山林であるが、現況は宅地として利用されている。 未登記部分があり、床面積は概測で１階約８９．２７㎡、２階約６６．１０㎡、延１５５．３７㎡である。		

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東海道本線「二川」駅の西方道路距離約１．２ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	事務所や一般住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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％ － 岩屋風致地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　３７９．９７㎡ 間口　約８．４ｍ、奥行　約２６．５ｍ 形状　不整形	
接面道路の状況	南側現況幅員約１６．４ｍ舗装県道及び西側現況幅員約２．５～２．９ｍ舗装市道とほぼ等高接面する角地である。（南側道路及び西側道路は建築基準法上の道路であるが、西側道路は幅員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、２土地は、物件３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　　なし 下水道　　なし（個別浄化槽）	
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、旧来より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。 ・本件土地上の西側に物置、北東側に井戸があるほか、土地の北側部分は竹を始めとする雑木が繁茂している。 ・公図や地積測量図と現況利用との間に形状等の相違が見られるため、土地の境界や面積、建物や物置、井戸の位置の確定等には専門職による調査が必要である。 ・物件３建物の北側に擁壁が見られ、本件土地内において高低差が見られる。	

	・物件２土地は市街化区域線引前の宅地であるが、建物の建築の可否等については担当課（豊橋市役所建築指導課）に確認する必要がある。 ・岩屋風致地区（第二種風致地区）の区域内にあるため、建物の建築等については許可が必要であり、詳細は担当課（豊橋市役所都市計画課）に確認する必要がある。 ・樹木の枝が隣接地に越境している。

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２２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４０年　５月　１日新築 経　過　年　数　　約６０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　木造 屋　　根　瓦・亜鉛メッキ鋼板 外　　壁　カラー鋼板 内　　壁　クロス、化粧合板等 天　　井　ボード等 　床　　フローリング等 設　　備　電気、給排水、ガス等 そ　の　他　－
床面積(現況)	約１５５．３７㎡（概測）
現況用途等	現況用途 店舗兼居宅 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	・建物各所に床のたわみや雨漏りによる天井の損傷、建具の破損等が散見される。 ・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。 ・未登記部分を含めた床面積は概測で約１５５．３７㎡であるが、床面積や未登記部分の位置等の確定には専門職による調査が必要である。 ・１階基礎の部分が西側道路に一部越境している可能性がある。 ・現行の岩屋風致地区（第二種風致地区）の規制に適合していない可能性があるため、詳細は担当課（豊橋市役所都市計画課）に確認する必要がある。

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	53,600	0.61	114	1.00	3,730,000
2	53,600	0.61	265.97	0.90	7,830,000
合計					11,560,000

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

48,800 円／㎡ × 100.0／100 × 100／100 × 100／91 ＝ 53,600 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：交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮。

イ　個別格差：角地1.01×形状0.85×地勢0.98×伐採費用0.95×セットバック0.96×公法上規制0.79＝0.61

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）

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	155.37	0.03	820,000

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	3,730,000	－	－	－
2	7,830,000	0.40	法定地上権	3,130,000
合計				3,130,000

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	3,730,000	－		0.80	0.70	2,090,000
2	7,830,000	－3,130,000		0.80	0.70	2,630,000
3	820,000	＋3,130,000	0	0.80	0.70	2,210,000
一括価格（合計）						6,930,000

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等の可能性があるとともに土地の境界及び面積等の確定が必要で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

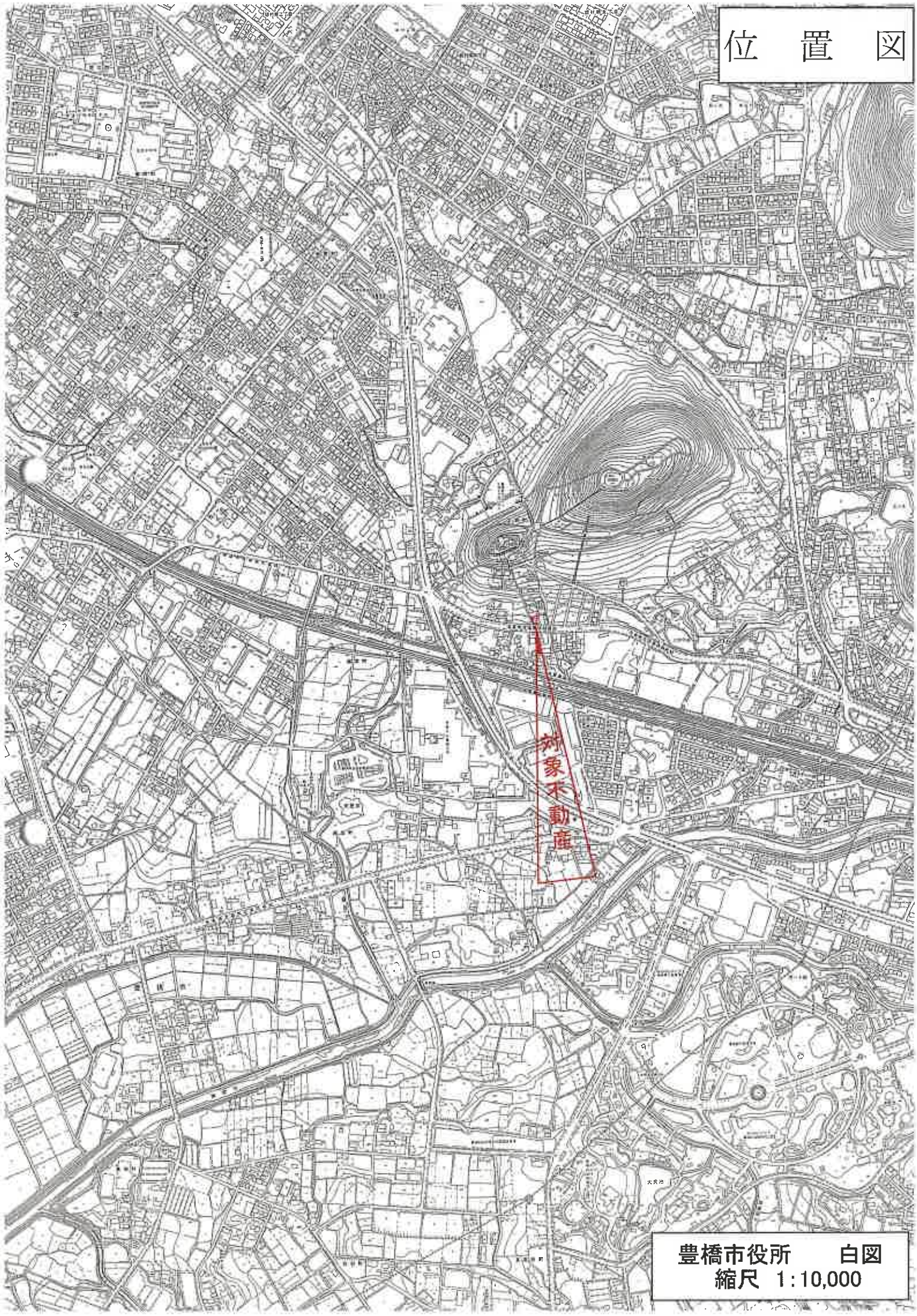
地価公示価格　豊橋５－１４
所　　在：豊橋市大崎町字東里中３２番
価　　格：４８，８００円／㎡
位　　置：ＪＲ東海道本線「豊橋」駅の南西方道路距離約６．４ｋｍ
価格時点：令和７年１月１日
地　　積：２７１㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南東１３ｍ県道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率６０％，容積率２００％）
地域の概要：店舗、営業所、住宅等が混在する近隣商業地域

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

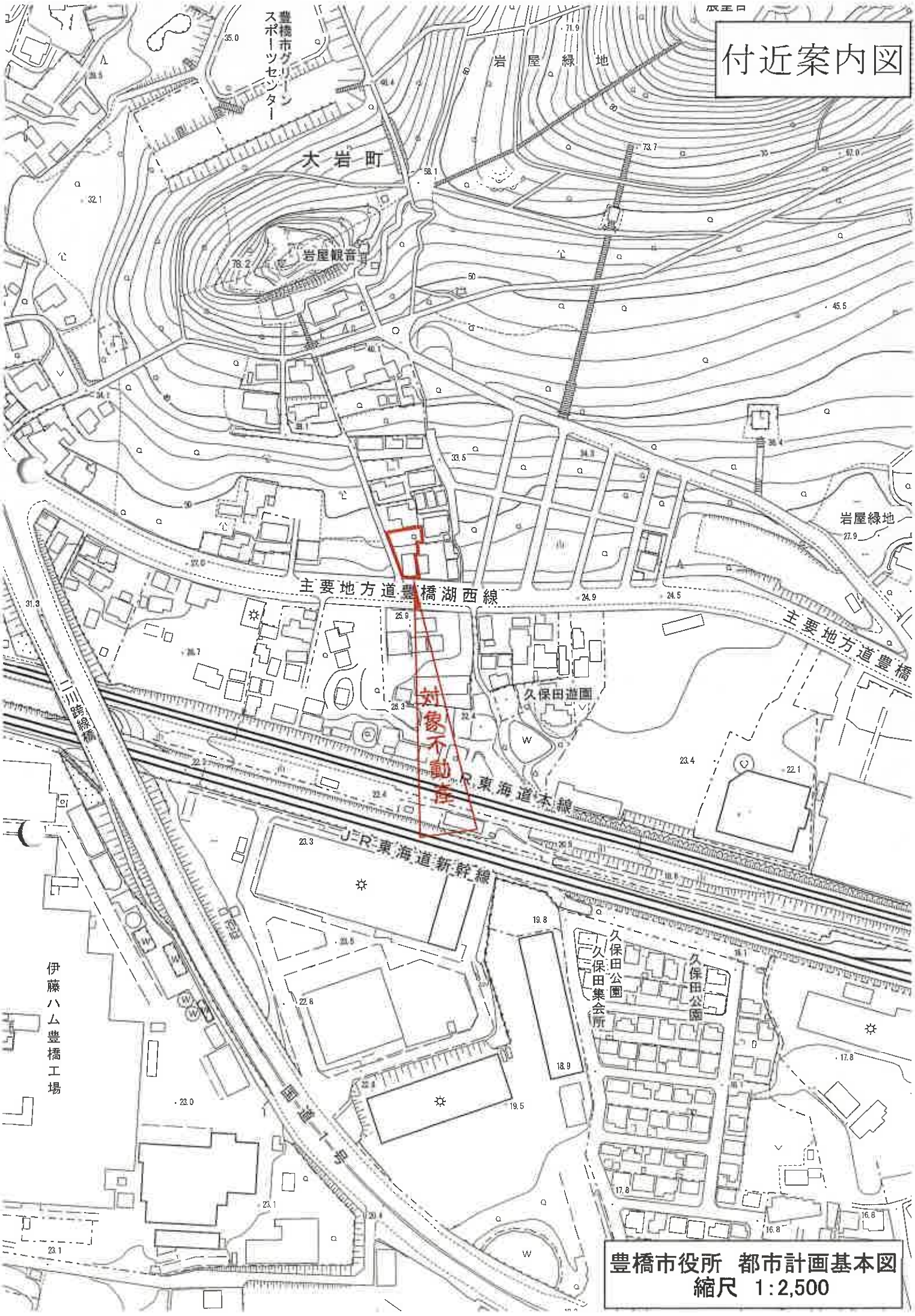
位　置　図



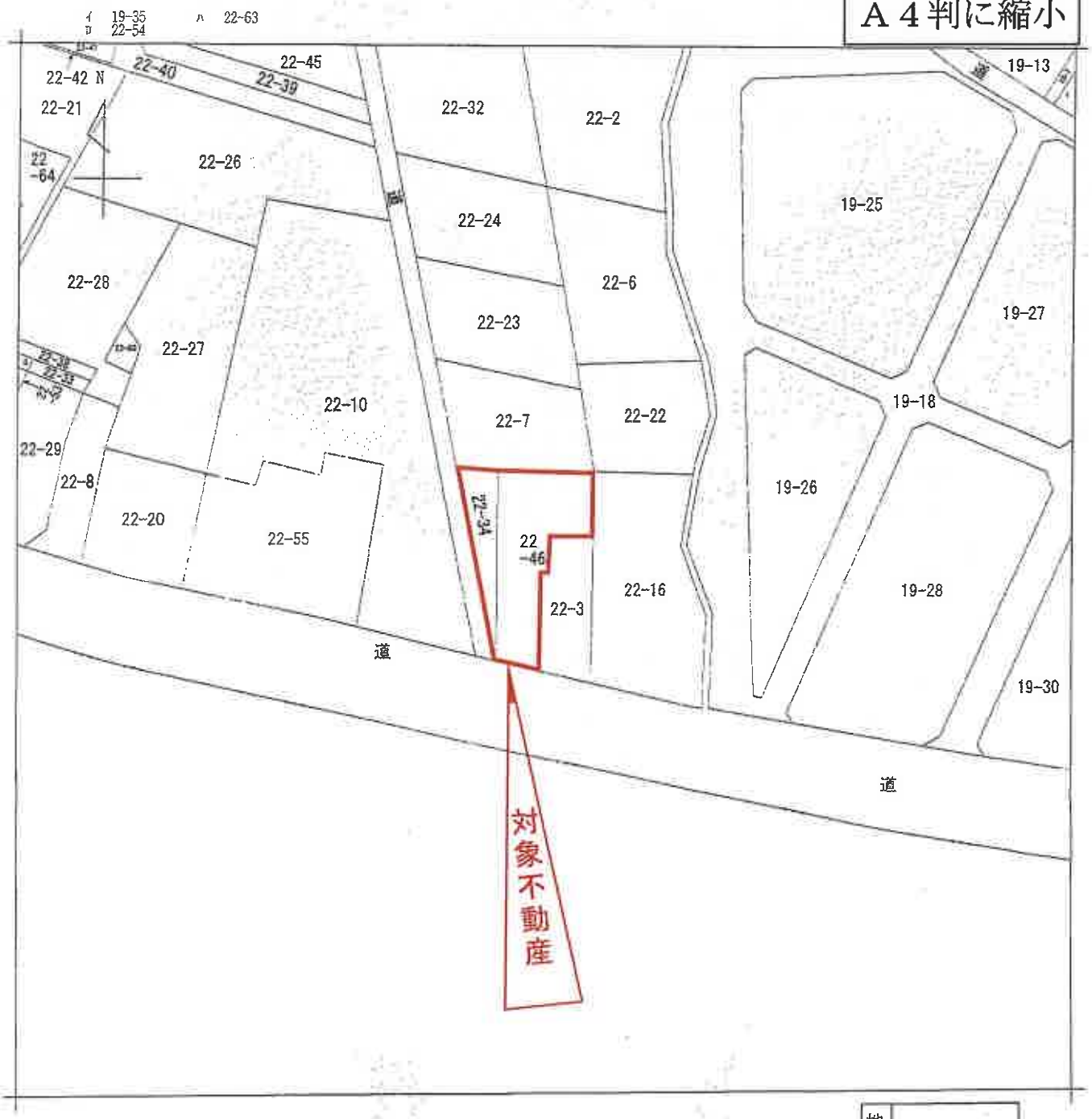
豊橋市役所　　白図
縮尺　1:10,000

位　置　図

豊橋市役所　　白図
縮尺　1:10,000


付近案内図
豊橋市グリーンスポーツセンター
岩屋緑地
大岩町
岩屋観音
岩屋緑地
主要地方道豊橋湖西線
主要地方道豊橋
久保田遊園
対象不動産
JR東海道本線
JR東海道新幹線
二川跨線橋
伊藤ハム豊橋工場
久保田公園
久保田集会所
久保田公園
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。

地番区域見出	大岩町字火打坂

請求部分	所在	豊橋市大岩町字火打坂				地番	22番46		
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6月16日

名古屋法務局津島支局

登記官 [redacted]

請求番号：8-1

(1/1)

登記年月日：昭和56年11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。
（名古屋法務局豊橋支局管轄）
令和7年6月16日　名古屋法務局津島支局　登記官

[redacted]

[redacted]

0594855

前 22-3　後・現 22-3

地番	22－3、22-46
土地の所在	豊橋市大岩町字火打坂

地積測量図

求積

A22－3　17.353 ×（5.918＋1.105 ）×½ ＝ 60.9350595

21.173 × 6.034 ×½ ＝ 63.878941

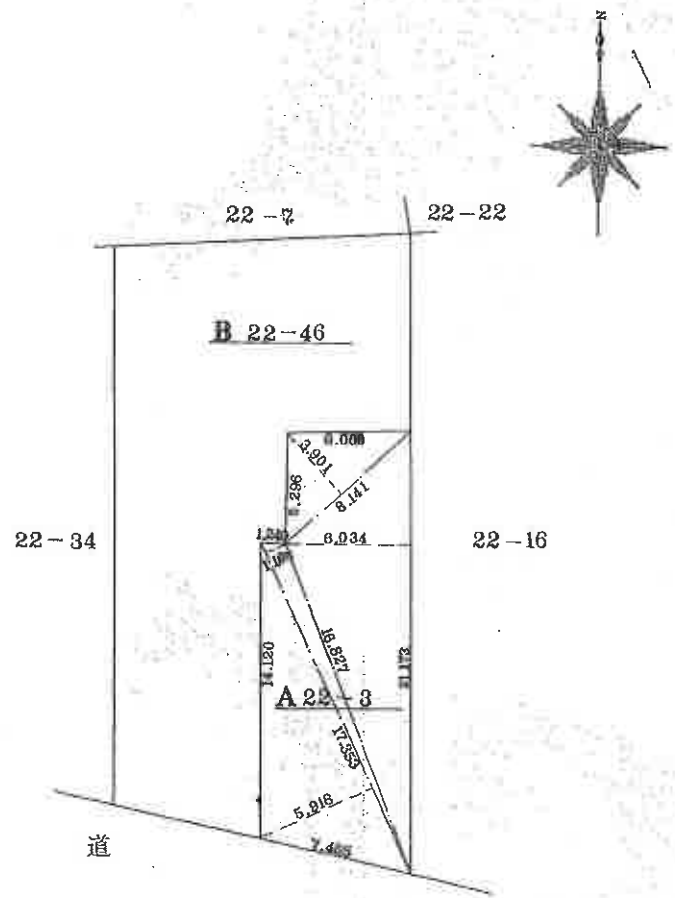
8.141 × 3.901 ×½ ＝ 15.8790205

※ 140.69 ㎡　140.6930210

B22－46　406.67 － 140.6930210 ＝265.9769790

※ 265.97 ㎡

※ 単位：m，㎡



A4判に縮小

（会員専用）

作製者	[redacted]（昭和56年11月16日作製）

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	56.11.24
		尺 1/250

請求番号：8-2

登記年月日：昭和45年2月7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。
（名古屋法務局豊橋支局管轄）
令和7年6月16日　名古屋法務局津島支局

登記官

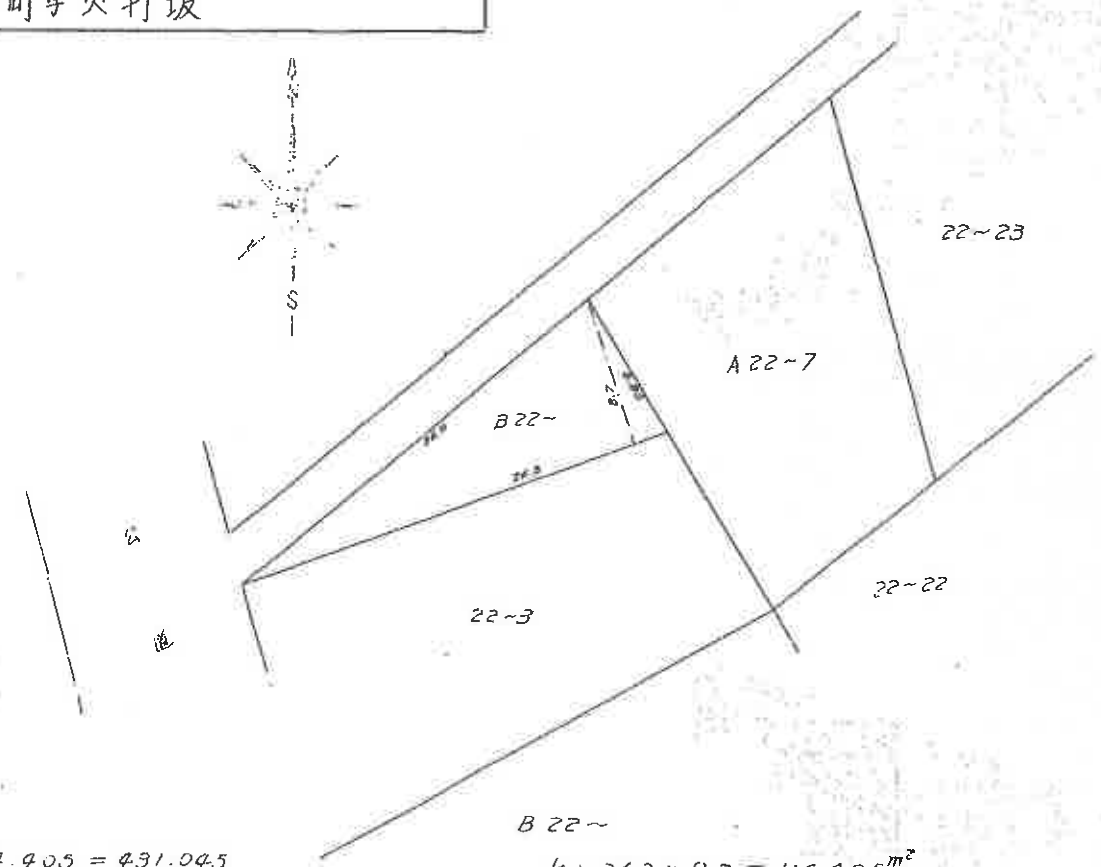
[redacted]

[redacted]

地積測量図

0594862

地番	前 22-7 (地・録 22-7、22-34) 22-7.22～34
土地の所在	豊橋市大岩町字火打坂



A 22～7
545.45 － 114.405 ＝ 431.045
∴ 431.045 m²

B 22～
½ × 26.3 × 8.7 ＝ 114.405 m²
∴ 114.405 m²

S. 45. 2. 7

作製年月日	昭和45年2月6日
作製者	[redacted]

[redacted]

会員専用

A4判に縮小

縮尺	1/300

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

請求番号：8-3

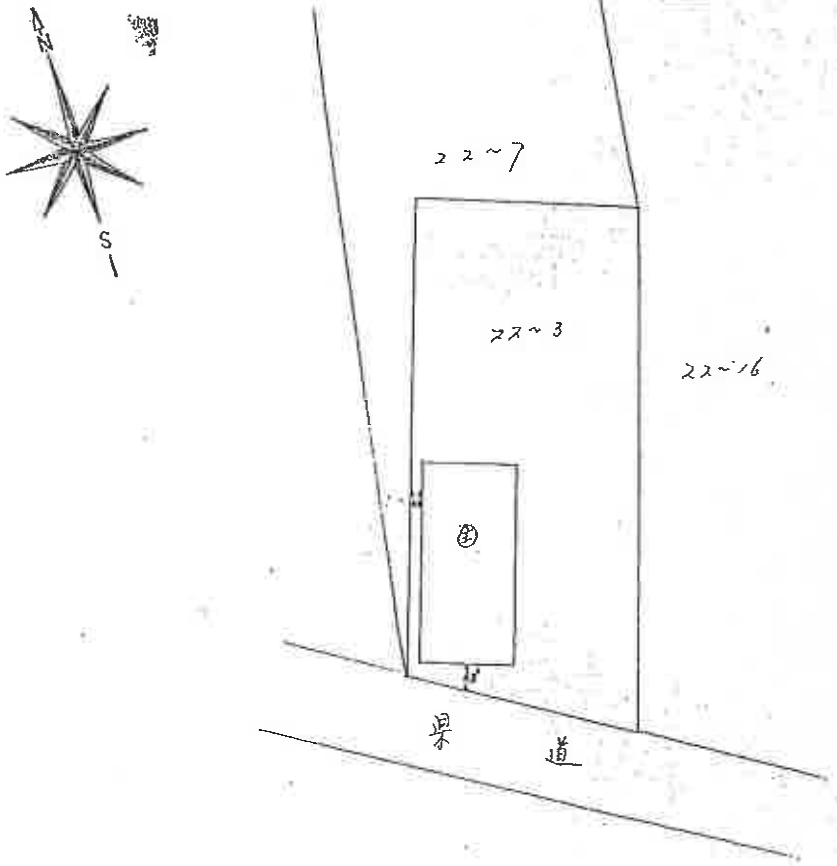
登記年月日：昭和40年7月23日

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。
（名古屋法務局津島支局管轄）
令和7年6月16日　名古屋法務局津島支局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号　4593072　22-3-1

建物の所在　[redacted]橋市大字[redacted]字大打坂22番地の3


N
S
22~7
22~3
22~16
㊞
[redacted]
[redacted]
[redacted]

登記年月日：昭和40年7月23日

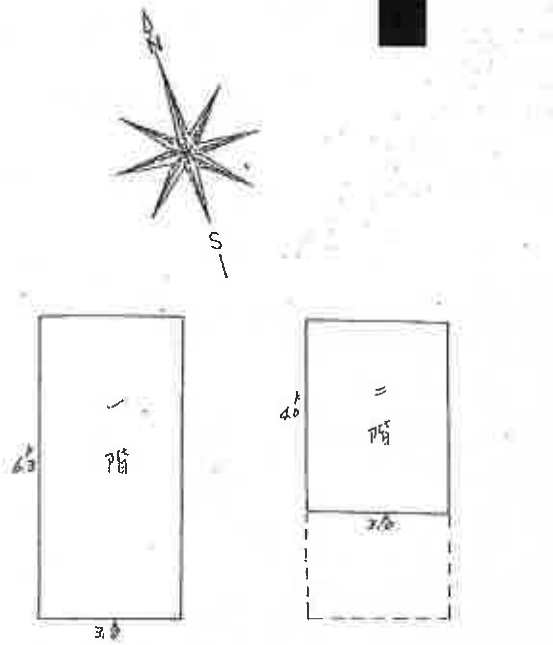
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局豊橋支局管轄）
令和7年6月16日　名古屋法務局津島支局
登記官

4593071

建物図面
各階平面図

家屋番号	22-3-1
建物の所在	豊橋市大岩町字大打坂22番地の3

[redacted]



求積

6.3×3.0＝18.9

18.9㎡

4.0×3.0＝12.00

12㎡

5.40.7.23

昭和40年5月30日	作製年月日
作製者	[redacted]

[redacted]

昭和四〇年七月二十三日

会員専用

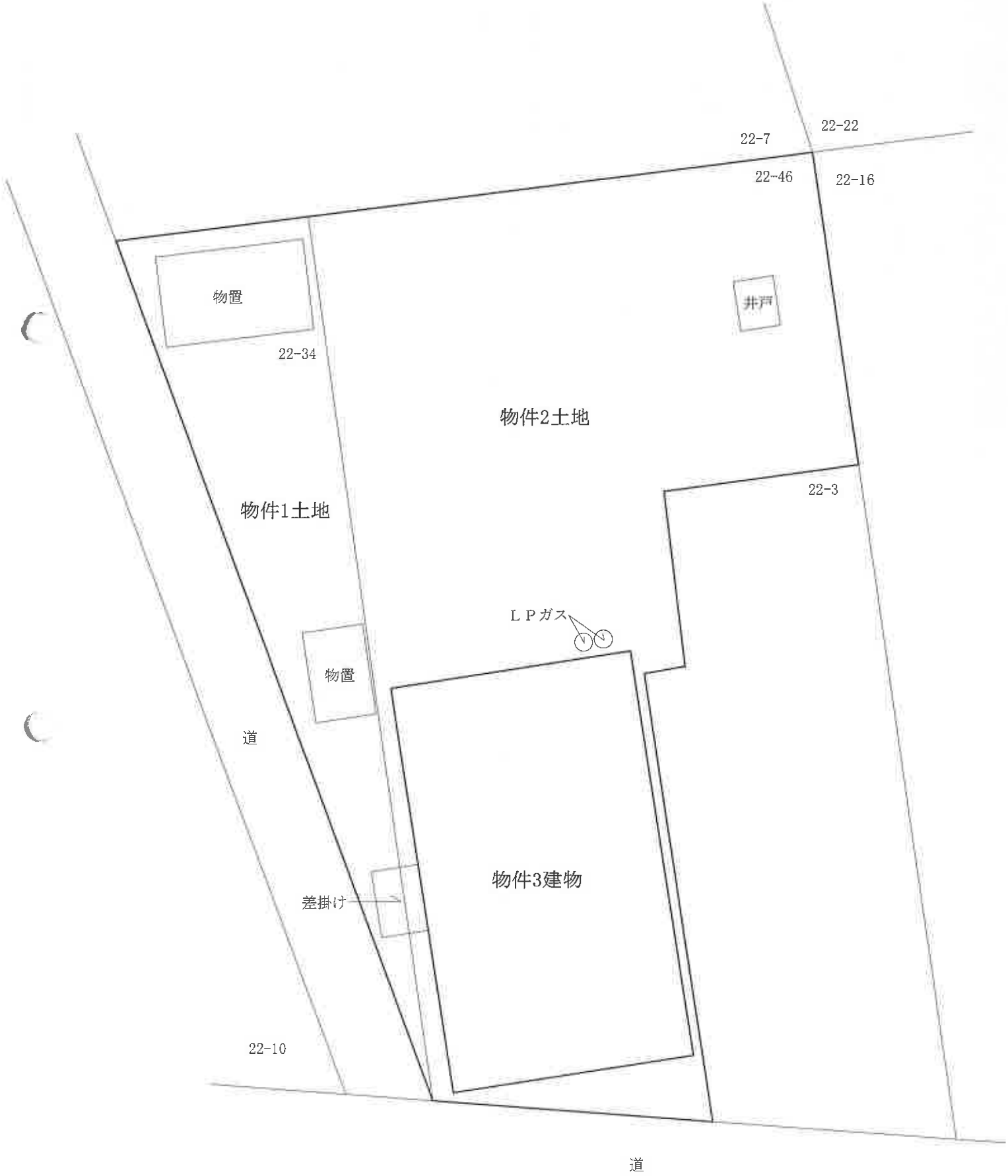
A4判に縮小

縮尺	1/200

（中部六県土地家屋調査士会連合会用紙）

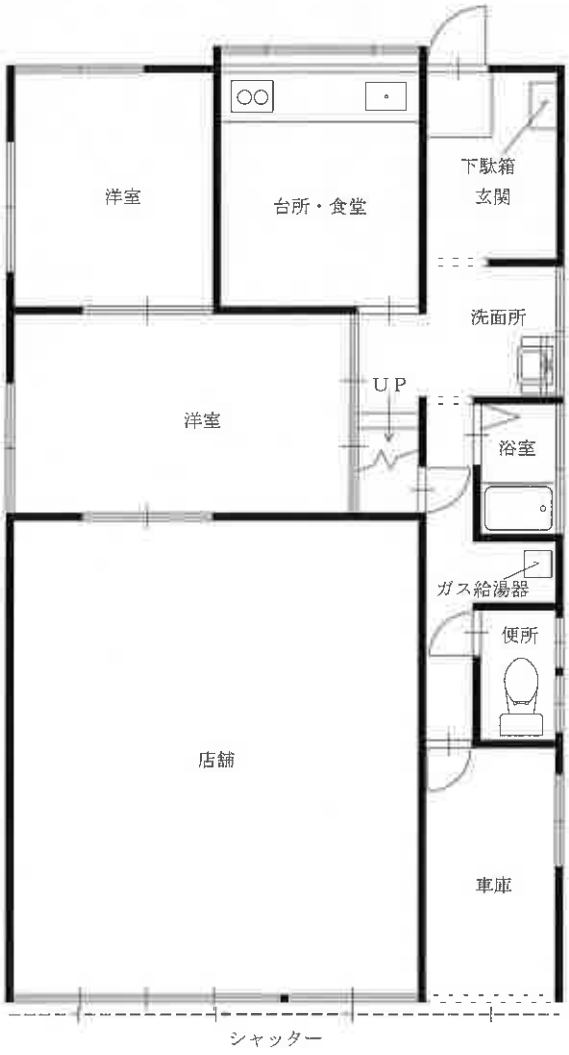
請求番号：8-4　(2/2)

土地建物配置図（概略）


N
22-22
22-7
22-46
22-16
物置
井戸
22-34
物件2土地
22-3
物件1土地
ＬＰガス
物置
道
物件3建物
差掛け
22-10
道

建物間取図（概略）

1階



2階

物件１、２土地

写真番号　1

物件３建物

物件３建物

写真番号　2

物件１、２土地