

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 令和 8年 4月22日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午前 9時50分 場 所 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊川市西豊町一丁目 |
| | 地 番 | 175番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市西豊町一丁目 |
| | 地 番 | 176番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊川市西豊町一丁目 176番地、175番地 |
| | 家屋 番号 | 176番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.94平方メートル
2階 76.18平方メートル
3階 74.52平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月20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1～3】

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

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 | 豊川市西豊町一丁目 |
| | 地 番 | 175番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市西豊町一丁目 |
| | 地 番 | 176番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊川市西豊町一丁目 176番地、175番地 |
| | 家屋 番号 | 176番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.94平方メートル
2階 76.18平方メートル
3階 74.52平方メートル |



令和 7 年(又)第 23 号

令和 7 年 9 月 19 日受理

令和 7 年 11 月 10 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 | 豊川市西豊町一丁目 |
| | 地 番 | 175番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市西豊町一丁目 |
| | 地 番 | 176番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊川市西豊町一丁目 176番地、175番地 |
| | 家屋 番号 | 176番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.94平方メートル
2階 76.18平方メートル
3階 74.52平方メートル |



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図（概略）のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（債務者） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地を所有し、本土地上に下記建物を所有して占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：													
	構造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（債務者） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<p>1 物件3建物には、約10年前から誰も住んでいません。 私は、約20年くらい前までは、物件3建物に住んでいましたが、転居しました。 物件3建物は、空き家の状態です。</p> <p>2 なお、私は時々物件3建物の様子を見に来て、換気のため窓を開けたりしています。</p> <p>3 1階の駐車場の部分は、約30年程前までは、私の父親が作業場として利用していました。 何を作って何の作業をしていたのかは分かりませんが、工具とかを使用して作業していたと思います。 今は、駐車スペースになっています。</p> <p>4 私が、物件3建物に住んでいた時は、雨漏り等の不具合はなかったと思います。</p> <p>5 10年以上前になるかと思いますが、私の母親が3階のどこかの部屋の天井を修理をしたと聞きました。</p> <p>6 20年位前になるかと思いますが、外壁の塗装工事を実施したと思います。</p> <p>7 物件3建物のバルコニー及び1階車庫の出入口のシャッターは電動式なので、物件3建物の電気の供給契約を解除して通電しませんので、シャッターを手動で開けると閉めることができなくなるので、シャッターの開閉はしないでください。</p> <p>8 太陽光発電システムは設置していません。</p> <p>9 室内でペットは飼育していませんでした。</p> <p>10 室内で喫煙はしていませんでした。</p> <p>11 隣地の方々と境界等についてのトラブル等はありません。</p> <p>12 私が、物件3建物に住んでいた時には、水害等はありませんでした。</p> <p>13 物件3建物内には、相応の量の家財道具等が残っていますが、私は動産類を搬出することができませんので、物件3建物内に置いたままの状態になると思います。</p>

(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土地及び物件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土地及び物件2土地（以下「本件土地」という）は西側の道路に面しており、道路とほぼ等高に接した状況になっている。
本件土地は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 本件土地と接している各隣地との境界標等は見当たらなかったが、物件2土地北東側隣地（地番180番及び地番179番1）との境界上はコンクリートの塀及びフェンスで区画されていると見受けられ、また、本件土地南西側隣地（地番174番及び地番177番）との境界上もコンクリートの塀で区画されていると見受けられることから、本件土地と接している各隣地との境界は確認できるのではないかと思われる。
なお、本件土地上の繁茂した雑草及びつる草が、各隣地に越境しているのではないかと見受けられた。
- 4 物件1土地及び物件2土地の法務局備付けの地積測量図は存在するが、約53年前の昭和47年9月作成の図面であることから、境界を確定するためには、再度、測量手続きを実施する必要があるのではないかと思われる。
- 5 物件3建物は、電気、ガスが供給停止になっており、家財道具等は全く使用されていない状況であり、各部屋も掃除がなされていないような状況であることから、債務者が述べたとおり、空き家の状態であると見受けられた。
- 6 物件3建物の2階和室の天井の一部が汚損して剥がれ落ちそうな状態になっていた。
また、3階洋室3の南東のバルコニー側の壁のクロスが、雨漏りの影響ではないかと思われるが、相応の面積で剥がれているのが見受けられた（写真⑥参照）。
- 7 上記6以外は、外観上大きな不具合は見受けられなかったが、長期間空き家の状態であり、通常の清掃が行われていないため埃が堆積している場所も散見され、保守管理もなされていない状況であると見受けられ、各部屋は汚損している場所も散見されることから、経年以上に劣化している状況であると見受けられた。
- 8 物件3建物1階の駐車場のスペースには工具等が残置されていることから、従前、作業場として利用されていたと見受けられた。
作業場として利用されていた駐車場のスペースには、日常的に油等を使用したと思われる汚損等は見受けられなかったが、土壤汚染の懸念があるか否かは不明であり、土壤汚染の有無等の詳細については調査が必要になるとと思われる。
- 9 物件3建物2階の北東側のバルコニーのシャッターの開閉ができなかったため、バルコニーの状況は確認できなかったが、窓の隅間から鳩の排泄物が堆積しているのが見受けられ、道路から2階バルコニーを見ていたところ、鳩が出入りしており、物件3建物の屋外階段に通じるエントランス部分にはカラスに襲われたと見受けられた鳩の死骸も放置されていたことから、2階バルコニーに鳩が巣を作っている可能性があると思われた。
- 10 物件3建物の2階バルコニー周辺の外壁が剥落しているのが見受けられ、北東側の外壁も汚損しているのが見受けられた。
- 11 物件3建物の屋上は、排水口の詰まり及び防水の不具合は見受けられなかったが、室内と同様に清掃等がなされていないため、改めて防水工事等が必要になるのではないかと思われる。
- 12 物件3建物を使用収益するためには、外壁及び室内の改修工事が必要になると思われまた、残置された動産類の処分が必要になる場合には、改修工事費用も含めて相応の費用を買受人は負担することになるとと思われる。
2階和室に仏壇が置かれていた。
- 13 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

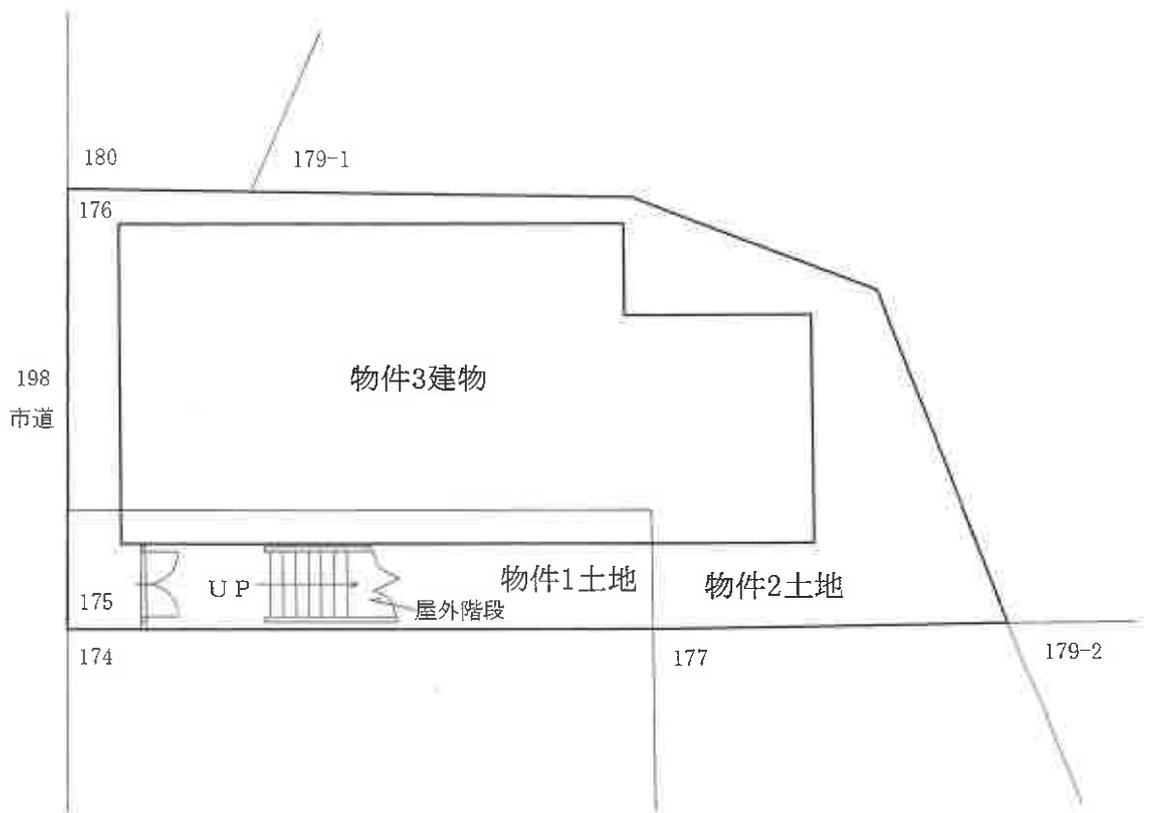
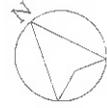
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 9月25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10月 1日(水) 15:00 - 15:20	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査(近隣住人聴取)
R7年10月20日(月) 18:30 - 18:35	当庁(電話)	現況調査実施期日通知及び解錠立会要請(債務者)
R7年10月22日(水) 12:40 - 14:40	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、債務者立会
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月22日 目的物件は債務者が立会いのうえ解錠したが、解錠後の立会いはできないとの申し出が債務者からなされたので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 なお、目的物件は解錠手続きが必要になることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

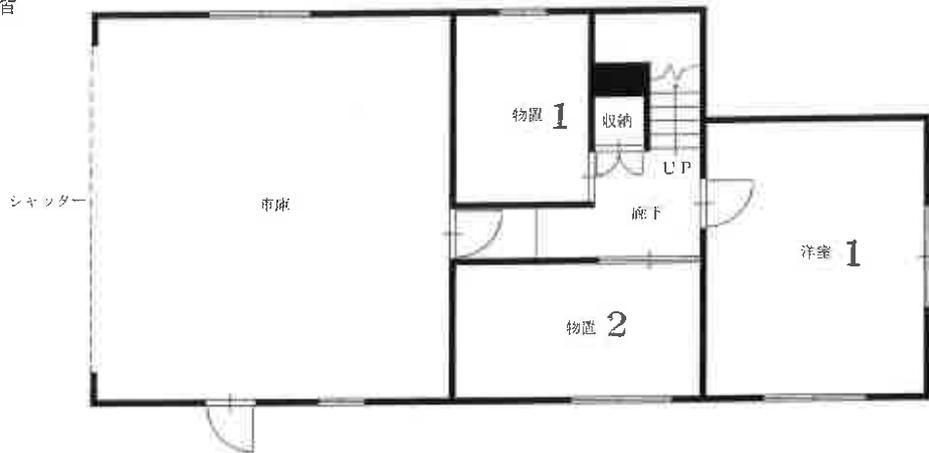
土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



1階



2階



3階



DN



(物件3建物)

①



屋外の状況

②



屋内の状況 (1階 車庫)

(8 枚目)

③



屋内の状況（2階 リビングダイニングキッチン）

④



屋内の状況（2階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

（ 9 枚目）

⑤



屋内の状況（3階 洋室3）

⑥



雨漏りによると思われる影響で天井付近の壁のクロスが剥がれている状況

屋内の状況（3階 洋室3）

（10 枚目）

⑦



屋内の状況（3階 洋室4）

⑧



屋外の状況（屋上）

（11 枚目）

令和 7年(又)第23号

令和 7年 9月22日 受 理

令和 7年10月22日 現地調査

令和 7年11月10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, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 4 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 3 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3, 9 5 0, 0 0 0 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1、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	豊川市西豊町一丁目 175番 宅地 26.41m ²	「同左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	豊川市西豊町一丁目 176番 宅地 113.85m ²	「同左」
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	豊川市西豊町一丁目 176番地、 175番地 176番 居宅・車庫 木・鉄骨造スレート葺3階建 1階 79.94m ² 2階 76.18m ² 3階 74.52m ²	「同左」
番号	特 記 事 項		
	なし		

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」駅の北東方道路距離約700m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅等が混在する住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% - 立地適正化計画(都市機能誘導区域、居住誘導区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 140.26㎡ 間口 約8.8m、奥行 約17.0m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	北西側現況幅員約4.8m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地 (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 ガス配管 下水道	あり 引込可 あり
土壤汚染の可能性の調査	目視では土壤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、過去に事業所(作業場)敷地として利用されていた可能性を有するが、土壤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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物件3建物の南東側は植物が繁茂しており、隣接地に越境している可能性がある。 	

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176番>
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）平成 3年 4月29日新築 経 過 年 数 約35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・鉄骨造 屋 根 スレート 外 壁 タイル張り 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 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）	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途 居宅兼車庫 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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の外壁に一部損傷等が見られるほか、南東側の外壁やバルコニーに蔓性の植物が多数絡まっている。 ・屋内階段の他に屋外階段でも2階への出入りは可能である。 ・2階和室の天井に損傷が見られるほか、3階南東側の洋室は雨漏りによるものと思われる天井や壁紙の損傷が見られる。 ・関係者からの聴聞によれば長期間空き家のため電気が通っておらず、1階車庫と2階バルコニーの電動式シャッターは開閉できないとのことである。またシャッターが閉じられていたため、バルコニー部分の確認はできなかったが、2階バルコニーに鳩が巣を作っている可能性がある。 ・3階から屋上への出入りが可能であり、建物の南東側部分に屋上がある。（建物間取図（概略）参照）

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	85,500	0.95	26.41	0.90	1,930,000
2	85,500	0.95	113.85	0.90	8,320,000
合計					10,250,000

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-14

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$89,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/102 = 85,500 \text{ 円/㎡}$$

(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：方位(南西)を考慮。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.95

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	209,000	230.64	0.04	1,930,000

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4%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	1,930,000	0.50	法定地上権	970,000
2	8,320,000	0.50	法定地上権	4,160,000
合計				5,130,000

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	1,930,000	-970,000		0.80	0.70	540,000
2	8,320,000	-4,160,000		0.80	0.70	2,330,000
3	1,930,000	+5,130,000	0	0.80	0.70	3,950,000
一括価格(合計)						6,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：中古建物付で建物の規模等に伴う不動産の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 豊川ー14

所 在：豊川市西豊町三丁目127番

価 格：89,000円/㎡

位 置：JR飯田線「豊川」駅の北方道路距離約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：203㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西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：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

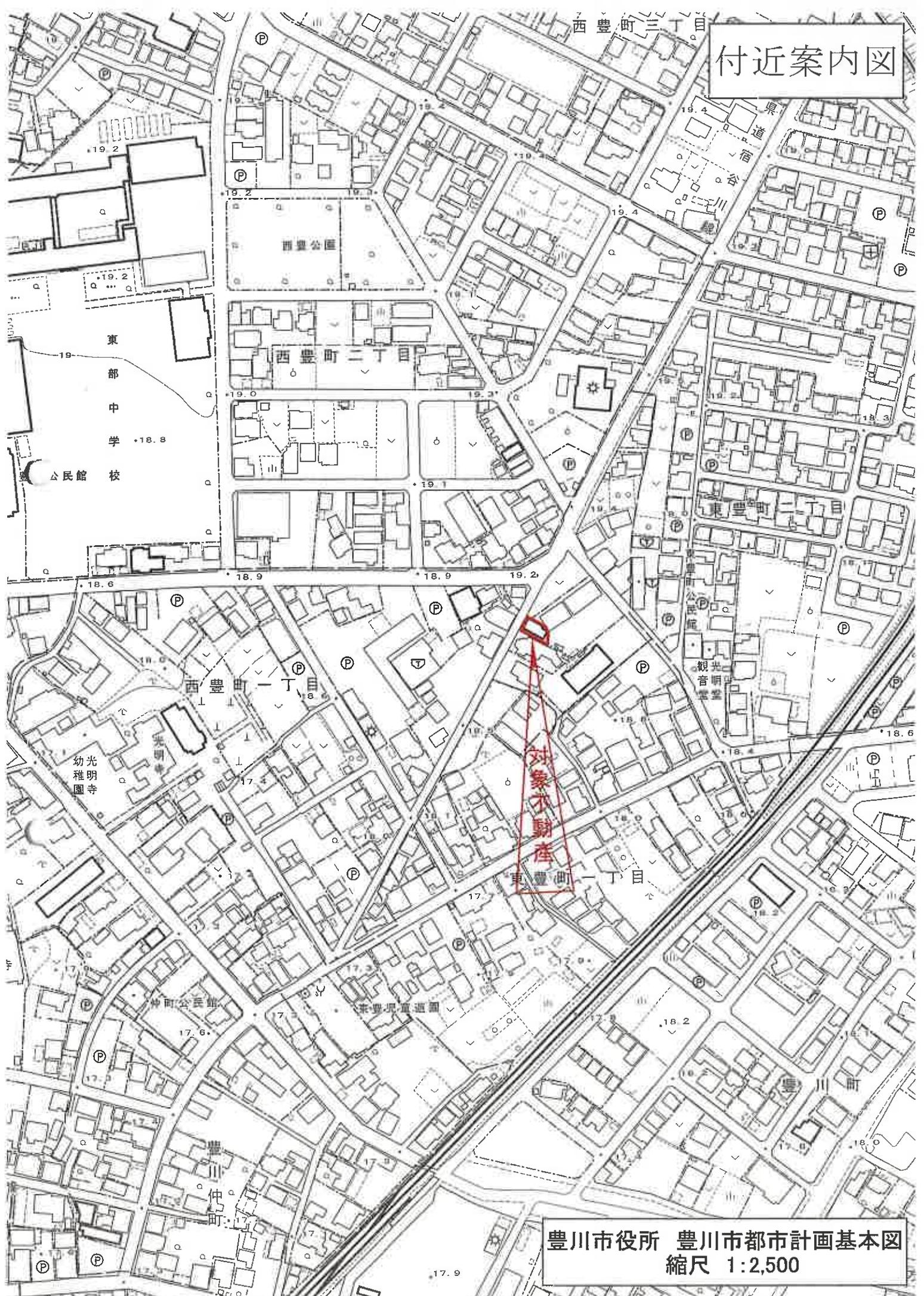
位置図

地価公示
豊川 14

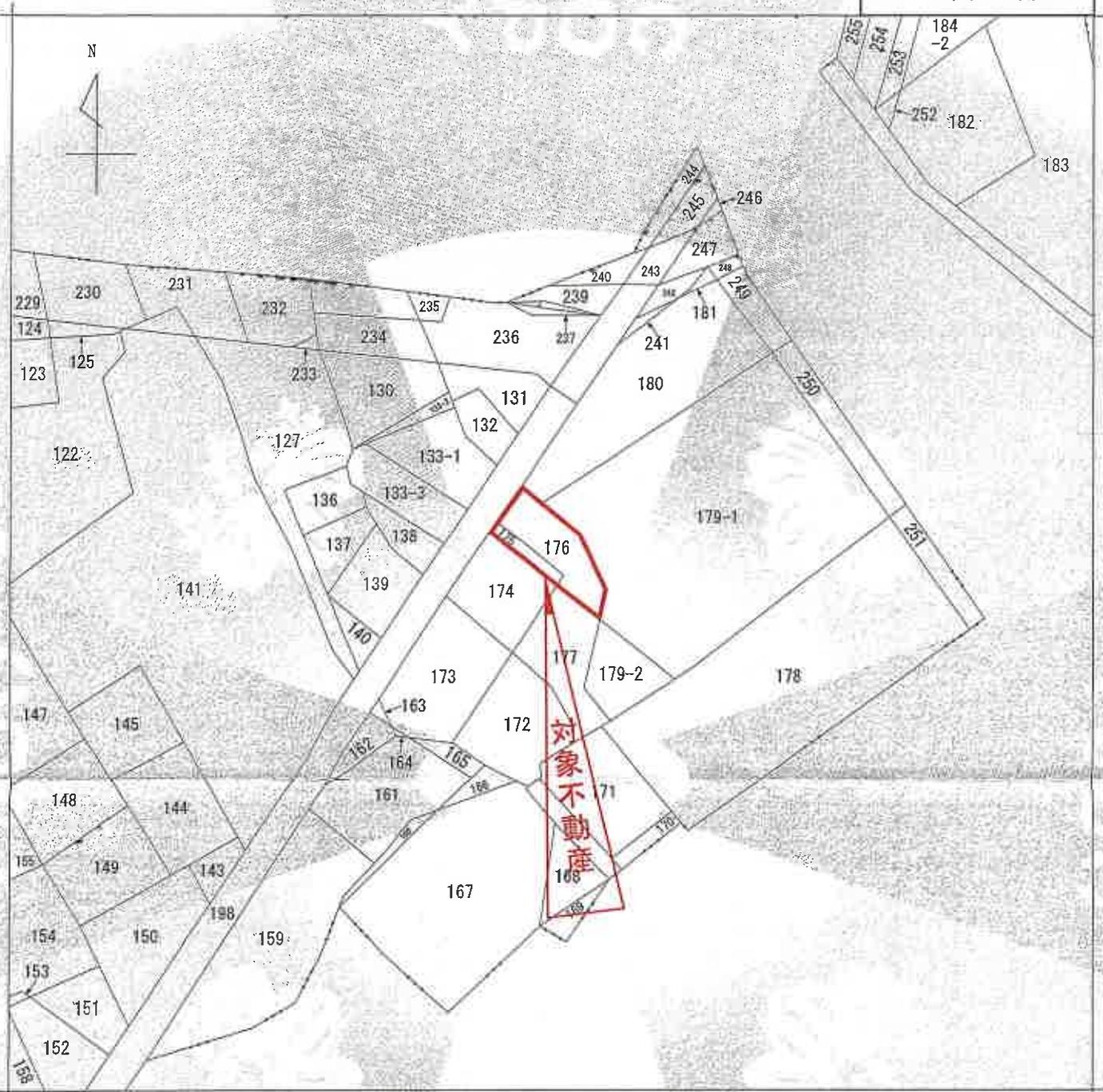
対象不動産

豊川市役所 白図
縮尺 1:10,000

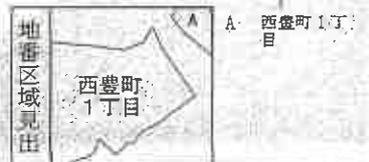
付近案内図



豊川市役所 豊川市都市計画基本図
縮尺 1:2,500



(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所定図面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	所在	豊川市西豊町一丁目		地番	176番	
出方尺	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
作成年月日	昭和52年9月1日		備付年月日(原図)		地記項	旧土地台帳附属地区

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。

(名古屋法務局豊川出張所官印)
 令和7年7月28日
 名古屋法務局

登記年月日：昭和47年9月27日

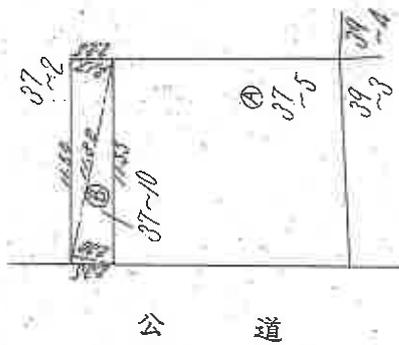
地積測量図

地番 37-10 175

土地の所在 豊川市西豊町一丁目

0028360

前 37-5 (豊川町守通)
 後 37-5, 37-10 (豊川町守通)
 新 174, 175 (西豊町一丁目)



求積計算

③ 37-10

$$11.82 \times (2.20 + 2.17) \times \frac{1}{2} = 20.4177 \text{ m}^2$$

地積 20.41 m²

④ 37-5

$$185.68 - 20.4177 = 159.2623 \text{ m}^2$$

地積 159.26 m²

S52.9.1 豊川町守通 37-5, 37-10 並
 西豊町一丁目 174, 175 = 変更

単位 = メートル

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/5000

A4判に縮小

昭和四十七年九月二十六日

会員専用

昭和四十七年九月二十六日
 作製年月日

作製者

申請人

0028360

S 47.9.27

0028361

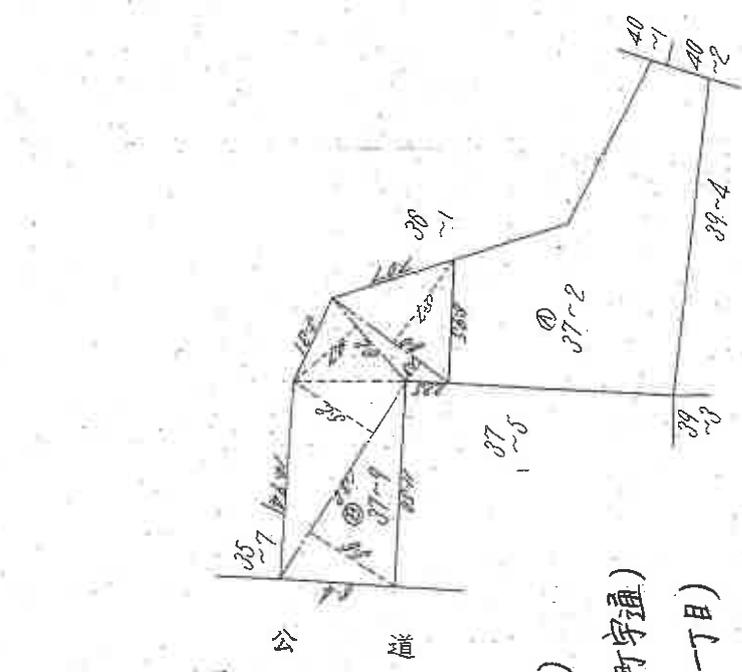
地番	37-9 176
土地の所在	豊川市西豊町一丁目

地積測量図

昭和四十七年九月二十六日
作製年月日

作製者
申請人

S 47.9.27



新 37-2 (豊川町守通)
 従 37-2, 37-9 (豊川町守通)
 新 177, 176 (西豊町一丁目)

求積計算

③ 37-9
 $132 \times (60 + 52) = 142.50$
 $6.2 \times 47 = 29.14$
 $80 \times (43 + 57) = 80 \times 100 = 8000$
 $\frac{1}{2} \times 227.70 = 113.85 \text{ m}^2$
 地積 113.85 m²

④ 37-2
 $204.00 - 113.85 = 90.15 \text{ m}^2$
 地積 90.15

S 52.9.1 豊川町守通 37-2, 37-9 迄
 西豊町一丁目 177, 176 に変更

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

単位メートル

A4判に縮小

会員専用

昭和四十七年九月二十六日

登記年月日：平成35年5月14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管轄)
令和7年7月28日 名古屋法務局

登記簿

請求番号：17-2

各階平面図

1025884

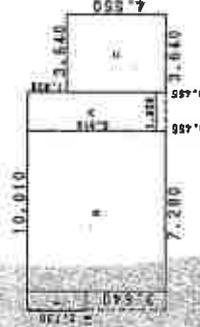
1 階



求積表

イ	6.370 X 9.950	=	63.381500
ロ	4.550 X 3.640	=	16.562000
合計			79.943500
床面積			79.94 ㎡

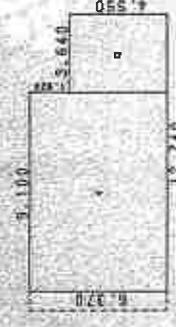
2 階



求積表

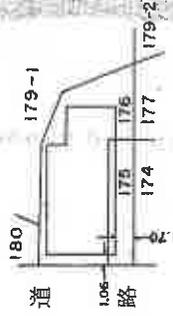
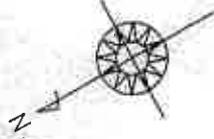
イ	2.730 X 0.910	=	2.484300
ロ	5.370 X 7.280	=	46.373500
ハ	5.915 X 1.820	=	10.765300
ニ	4.550 X 3.640	=	16.562000
合計			76.185200
床面積			76.18 ㎡

3 階



求積表

イ	6.370 X 9.100	=	57.957000
ロ	4.550 X 3.640	=	16.562000
合計			74.519000
床面積			74.52 ㎡



家屋番号 176番

建物の所在 豊川市西豊町一丁目176番地.175番地

建物図面

A4判に縮小



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

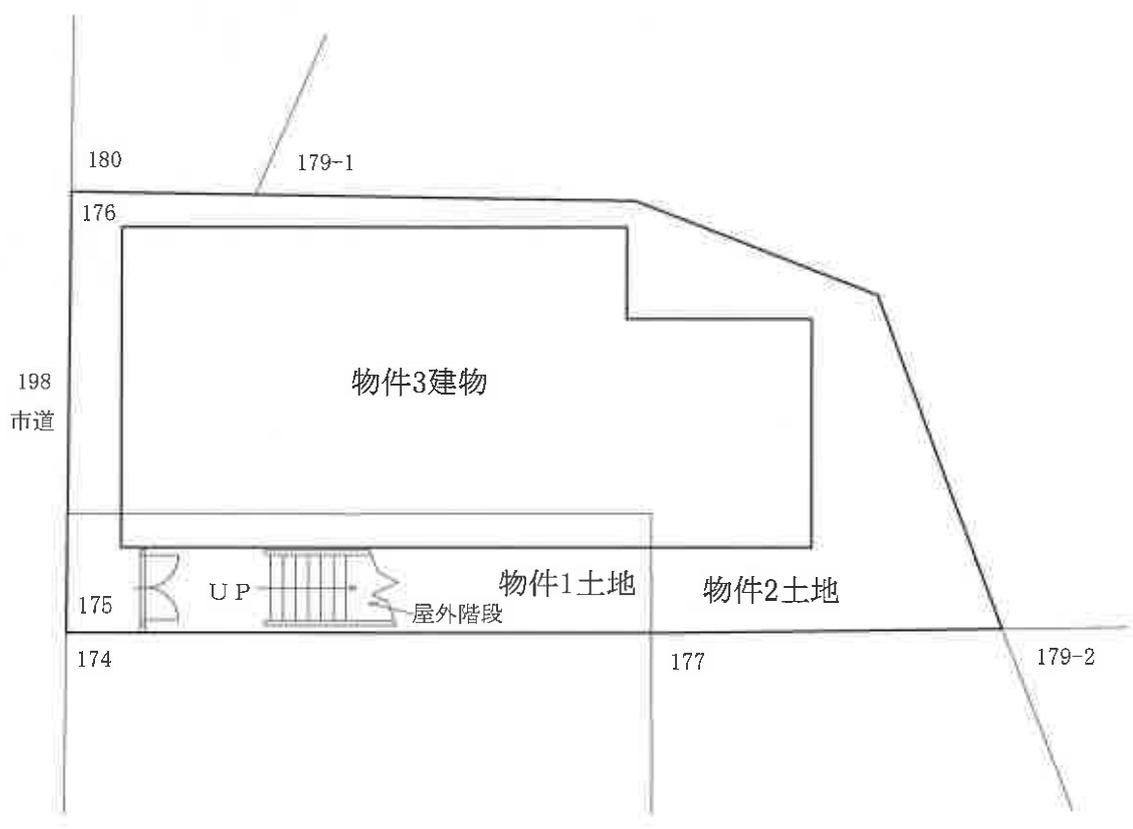
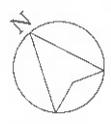
縮尺 1/250

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

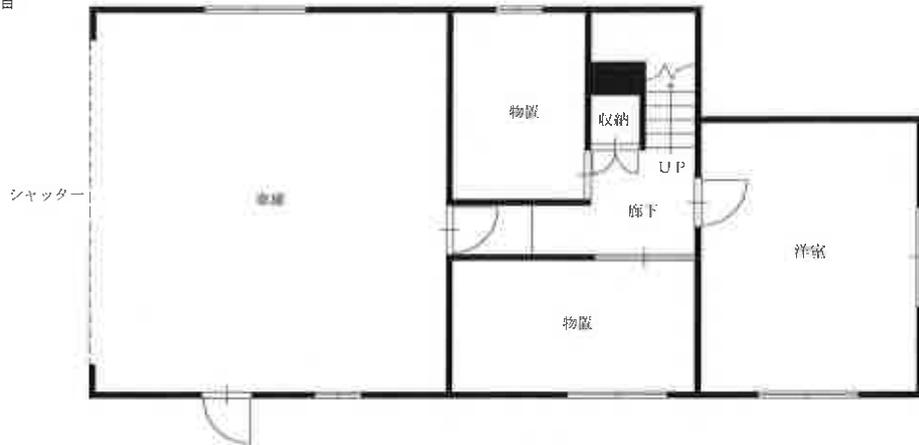
土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



1階



2階



3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