

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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊橋市西幸町字笠松 64番1 雑種地 239平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊橋市西幸町字笠松 64番3 雑種地 264平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊橋市西幸町字笠松 65番1 雑種地 495平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊橋市西幸町字笠松 66番2 雑種地 223平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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1～4】

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

【物件番号2, 3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（所在：豊橋市西幸町字笠松65番地2、64番地2・家屋番号：65番2）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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者（破産管財人）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1～3】

隣地（地番64番2、65番2）との境界が不明確である。

【物件番号4】

本件土地上のカーポートの屋根部分につき、株式会社カクイチが賃貸借契約に基づいて占有している。

本件土地の北側にある階段を利用して本件土地に立ち入るには、北側隣地（地番66番8、売却対象外）を通る必要がある。

《 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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊橋市西幸町字笠松 64番1 雑種地 239平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊橋市西幸町字笠松 64番3 雑種地 264平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊橋市西幸町字笠松 65番1 雑種地 495平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 豊橋市西幸町字笠松 66番2 雑種地 223平方メートル |



31

令和 7 年(令)第 68 号

令和 7 年 11 月 8 日受理

令和 8 年 1 月 19 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 | 豊橋市西幸町字笠松 |
| | 地 | 番 | 64番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 239平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊橋市西幸町字笠松 |
| | 地 | 番 | 64番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 264平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊橋市西幸町字笠松 |
| | 地 | 番 | 65番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 495平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 豊橋市西幸町字笠松 |
| | 地 | 番 | 66番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 223平方メートル |



| 占有者及び占有権原 (物件4関係) | |
|---|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4土地の敷地上の一部に存在するカーポートの屋根 |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社カクイチ |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 太陽電池モジュール設置場所 |
| ■関係人(■(破産管財人A)■(占有者(株式会社カクイチ担当者))の陳述/■提示文書(e-hizashi 屋根スペース賃貸借契約書)の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 |
| 占有開始時期 | 平成29年4月25日 売電契約開始日 (契約開始日) |
| 最初の契約等 | 契約日 平成28年12月15日 |
| 契約等 | 期間 平成29年4月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和19年4月24日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 年 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者 | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 年間 金 円 (分支払) <input checked="" type="checkbox"/> 前払 (20年間分一括前払い済 150,000円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

| 関係人の陳述等 | |
|---|---|
| 陳述者 (当事者との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ A (債務者兼所有者合資 会社北河連治商店 破産管財人)</p> | <p>1 私が破産者の破産管財人です。</p> <p>2 物件1土地乃至物件4土地には、相応の数の簡易倉庫及び簡易物置等が、現在は15個置かれていると思います。 また、資材等の動産類も残っています。</p> <p>3 なお、本件土地には倉庫、物置の他に仮設事務所のような物件もありますが、いずれも土台となる基礎が無く、敷地上に置かれていたり、土地に据え付けられているだけです。いずれも動産と判断しています。</p> <p>4 隣地(地番64番2及び地番65番2)上の建物の一部が物件2土地及び物件3土地に越境しているのではないかと見受けられます。</p> <p>5 倉庫、簡易物置等については、可能な限り売却処分するつもりですが、老朽化した倉庫及び物置等については残置物として残すことにならざるを得ないと思います。</p> <p>5 物件4土地にある太陽光パネル一体型カーポートの屋根に太陽光パネルの設置場所として太陽光発電システムの所有者である株式会社カクイチにカーポートの屋根を貸しています。</p> <p>6 賃貸借契約期間は20年間で、賃料は20年間分の賃料15万円を一括で賃借人が破産者に支払っています。</p> <p>7 太陽光パネルの設置場所としての屋根貸しの賃貸借契約は買受人に承継してもらうこととなりますので、太陽光パネル及び太陽光発電システムムの撤去、また、それに伴う賃料の精算が必要になる場合には、買受人において対応していただくこととなります。</p> |
| <p>■ B (債務者兼所有者合資 会社北河連治商店元 代表社員)</p> | <p>1 物件4土地の雑草が生えているブロックで囲まれている場所は家庭菜園として利用していました。</p> <p>2 相当前から野菜等の耕作はしていません。</p> <p>3 物件4土地北側の階段を利用して物件4土地に立ち入るためには、北側隣地の地番66番8の土地を通る必要があるため、土地の所有者の方に毎月3,000円換算で年間3万6,000円を敷地の通行料として支払っていました。</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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者との関係) | 陳述内容等 |
| ■ 株式会社カクイチ 担当者 | <p>4 なお、契約書等の書面の取り交わしはありません。</p> <p>1 物件4土地上のカーポートの屋根に売電のため太陽電池モジュールいわゆる太陽光パネルを設置するため、合資会社北河連治商店と屋根の利用のための賃貸借契約を締結しています。</p> <p>2 賃貸借契約書によれば、契約開始日は売電開始日より20年間となっており、契約書上には売電開始日は記載されていませんが、電力会社が当社の太陽光発電システムからの電気の買取開始日は、平成29年4月25日となっていますので、契約期間は同日から20年間ということになります。</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土地乃至物件4土地（以下「本件土地」という）の状況は、現況図（概略）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は一体で利用され、地形は長方形の整形地であり、南側道路とほぼ等高に接して平坦な土地である（現況図（概略）、写真①及び③参照）。
なお、物件1土地は南側道路からフェンス及び車両等の出入口までは約2.3m程度の間隔が存在している（現況図（概略）、写真①及び写真③参照）。
- 3 本件土地西側隣地（地番74番5及び地番220番）、北側隣地（66番5及び66番8）及び東側隣地（66番4）との境界は境界標等は確認できなかったが、各隣地とはフェンスで区画されていることから境界は確認できると思われる。
- 4 本件土地と東側隣地（地番64番2及び地番65番2）とは破産者合資会社北河連治商店が一体として利用していたことから、境界標等は見当たらなかったが、本件土地と東側各隣地との境界と思われる場所には排水用の側溝が設置されていることから、概測したところ側溝の西側部分が東側各隣地との境界になるのではないかと思われる。
- 5 本件土地の形状は法務局備付けの公図のとおりであると見受けられ、面積についても公簿と概ね一致するのではないかと見受けられた。
なお、物件1土地及び物件2土地については昭和42年11月作成、物件3土地については昭和42年10月作成の法務局備付けの地積測量図が各々存在するが、約58年前に作成された図面であることから、面積及び各隣地の境界を確定するためには、測量手続が必要になると思われる。
- 6 物件4土地と北側隣地（地番66番5及び地番66番8）は約1.5m程度の高低差があり、物件4土地が双方の隣地より高い位置に存在しており、段差部分はコンクリート製の擁壁で区画されている（写真②参照）。
- 7 物件2土地及び物件3土地の東側隣地（地番64番2及び地番65番2）上に存在する家屋番号65番2主である建物の未登記増築部分が、約60cmほど物件2土地及び物件3土地上に越境しているの見受けられた（現況図（概略）参照及び写真②参照）。
また、物件3土地上に置かれているコンテナ①が約90cm東側隣地地番65番2の敷地上に越境して置かれているの見受けられた。
- 8 本件土地上には、倉庫、簡易物置及び仮設会議室等が置かれており（現況図（概略）参照）、各倉庫等には資材等の動産類が存在した。
また、本件土地の一部は駐車場として利用されていた。
- 9 本件土地上に存在する現況図（概略）に記載されている各物件は、クレーン等の重機により移動及び搬出が可能と見受けられ、土台となる基礎が見受けられないことから動産と判断した。
破産管財人Aによれば、売却処分可能な倉庫等の動産類は処分撤去することであるが、売却処分することができずに残置された動産類の処理が必要になると思料されることから、買受人は動産類の処分が必要になる場合には、相応の処分費用を負担することになると思われる。
- 10 関係人の陳述等記載のとおり、物件4土地西側に設置されている太陽光パネル一体型カーポートの屋根には太陽光パネル（太陽電池モジュール）が設置されているの見受けられ、屋根貸しの賃貸借契約書も存在していることから、契約の解除及び太陽光発電システムの撤去が必要になる場合には一括で支払われている賃料の精算も含めて、買受人は賃借人との交渉等が必要になると思われる。
- 11 物件4土地北側通路には階段が設置されており、北側からも本件土地に出入りできる構造になっているが、北側出入口の利用に際しては、地番66番8土地を通る必要があるため、Cによると年間36,000円の通行使用料を土地所有者に支払っていると述べていることから、買受人が物件4土地北側の階段及び通路を利用して出入りする場合には、地番66番8土地所有者と協議が必要になると思われる。
- 12 本件土地について土壌汚染及び地中埋設物等については不明であり、調査が必要になる可能性は否定できないと思われる。
- 13 占有関係は2枚目及び3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

（ 6 枚目）

調査の経過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|-------------------------------|------------|--|
| R7年11月18日(火) 9:20 - 9:25 | 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・地積測量図取得 |
| R7年11月18日(火) 10:40 - 11:10 | 目的物件所在地 | 物件確認 |
| R7年11月25日(火) 11:10 - 11:15 | 当庁(電話) | 現況調査期日調整(破産管財人A) |
| R7年12月10日(水) 9:20 - 11:20 | 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、A立会 |
| R8年1月15日(木) 16:40 - 16:45 | 当庁(電話) | 太陽光パネル設置に係る賃貸借契約について聴取 (株式会社カクイチ名古屋営業所担当者) |
| | | |
| | | |

(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。

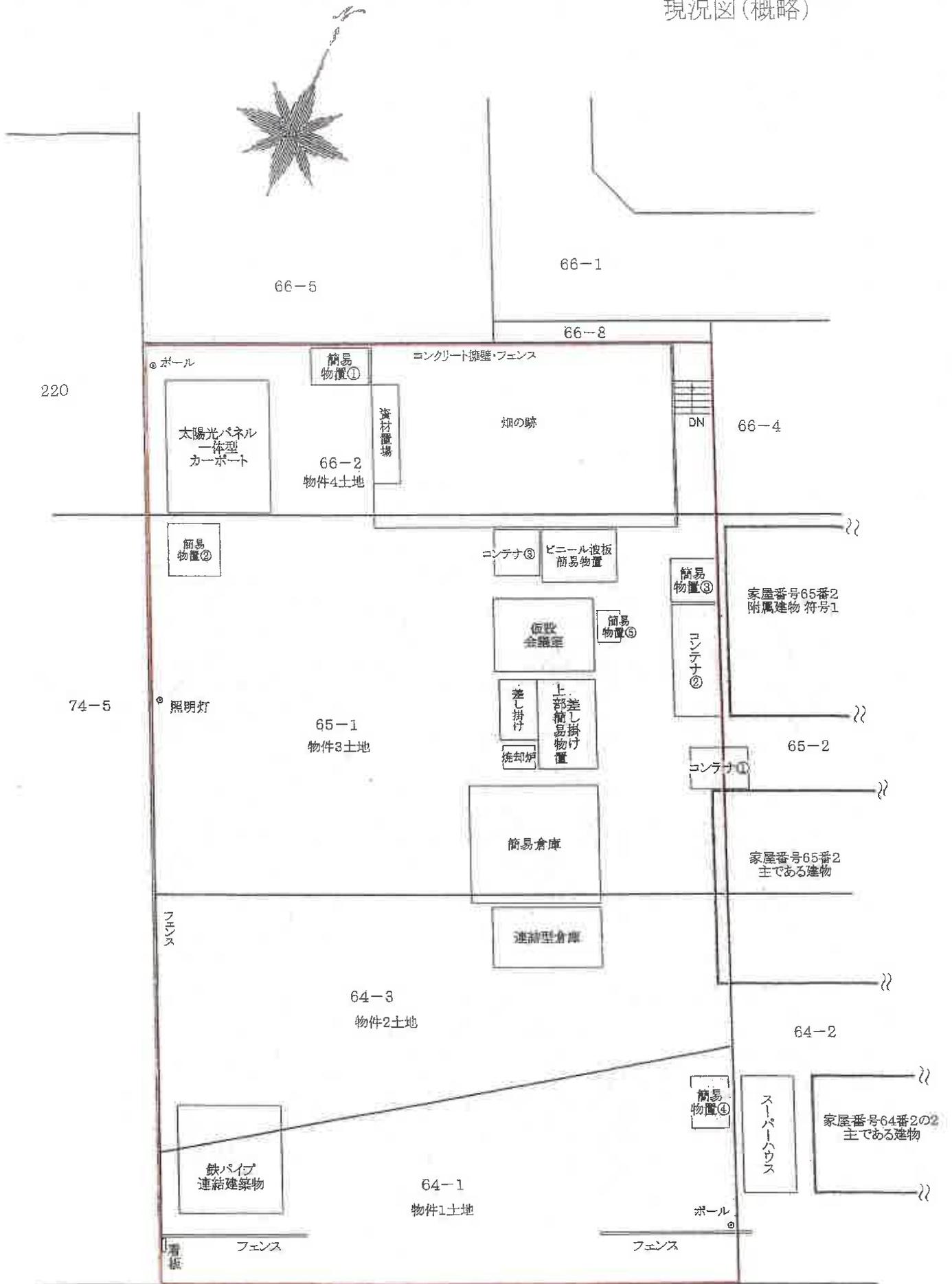
令和 年 月 日

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

(7 枚目)

現況図(概略)



(物件1土地)

①

看板

鉄パイプ連結建築物



物件1

車両等出入口

屋外の状況 (南側道路との接道状況)

(物件4土地)

②



通路として利用している凡その場所

北側隣地(地番66番8)

屋外の状況 (物件4土地北側 (通路及び階段 コンクリート擁壁・フェンス) の状況)

(物件1土地乃至物件4土地)

③

簡易物置②

太陽光パネル一体型カーポート

差し掛け上部簡易物置



物件1

簡易倉庫

連結型倉庫

屋外の状況 (敷地全景 (南側車両等出入口から北側方向撮影))

(物件1土地乃至物件4土地)

④

焼却炉煙突

上部簡易物置

コンテナ①

(本件外)家屋番号62番2主である建物の未登記増築部分



連結型倉庫

地番64番2

東側隣地(地番64番2及び65番2)上の建物(家屋番号62番2)が物件2土地及び物件3土地に越境している状況

屋外の状況

(物件3土地)

⑤

仮設会議室

差し掛け上部簡易物置

焼却炉

簡易倉庫

(本件外)家屋番号65番2主である建物

コンテナ③



屋外の状況 (物件3土地上の簡易倉庫等の状況)

(物件4土地)

⑥

太陽光パネル



屋外の状況 (物件4土地上の太陽光パネル一体型カーポート)

令和7年(ケ)第68号
令和7年11月17日 受理
令和7年12月10日 現地調査
令和7年12月22日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 松 島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

| | |
|--------------|-------------|
| 一括価格 | |
| 金10,860,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金2,180,000円 |
| 物件2 (土地) | 金2,380,000円 |
| 物件3 (土地) | 金4,310,000円 |
| 物件4 (土地) | 金1,990,000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2～3の内訳価格は、越境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き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 地地 | 在番目積 豊橋市西幸町字笠松 64番1 雑種地 239㎡ | 同左 |
| 2 | 所在地 地地 | 在番目積 豊橋市西幸町字笠松 64番3 雑種地 264㎡ | 同左 |
| 3 | 所在地 地地 | 在番目積 豊橋市西幸町字笠松 65番1 雑種地 495㎡ | 同左 |
| 4 | 所在地 地地 | 在番目積 豊橋市西幸町字笠松 66番2 雑種地 223㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 2 3 | 次頁特記事項のとおり、隣地上の建物が越境している。 | | |

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1～4）

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | 豊橋鉄道渥美線「高師」駅の東方 道路距離約2.9km (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 事業所、資材置場、農地等が混在する地域 | |
| 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 |
| 画地条件 | 地積：1221m ² 間口：約27.7m 奥行：約44.4m 形状：長方形 | |
| 接面道路の状況 | 南東側幅員約7.4m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面 | |
| 土地の利用状況等 | 現況調査報告書の記載のとおり | |
| 供給処理施設 | 上水道：引込可 下水道：なし ガス配管：なし | |
| 土壌汚染の可能性の調査 | 過去の住宅地図等によると、農地、雑種地等であったが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域に所在する雑種地であり、原則として建築等は不可能である。 ・都市計画法上の許可手続き、建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：豊橋市役所（建築指導課） ・接面市道との境界から奥行約12mの範囲は、都市計画道路（3・2・4東三河環状線、幅員30m）の区域内に該当し、都市計画法第53条の制限が適用される。道路整備の事業化は未定である。 ・北東側隣地64番2、同65番2と一体として利用されており、この2筆に跨がって建てられている家屋番号65番2主である建物の未登記増築箇所の端部が、物件2～3土地に約0.6m越境している。 ・物件4土地の太陽光パネル一体型カーポートについての詳細は現況調査報告書の記載のとおりであり、第三者が所有する太陽光発電システムが設置されていることによるリスクがある。 ・物件4土地の階段から66番1の私道に出るためには、介在する第三者所有地66番8を通行しなければならない。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 | |

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1～4）

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 | 61,000 | 0.27 | 239 | 0.99 | 3,900,000 |
| 2 | 61,000 | 0.27 | 264 | 0.99 | 4,300,000 |
| 3 | 61,000 | 0.27 | 495 | 0.95 | 7,750,000 |
| 4 | 61,000 | 0.27 | 223 | 0.97 | 3,560,000 |

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）

地価調査 豊橋(県)－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$59,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 = 61,000\text{円}/\text{㎡}$ (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、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：雑種地 $0.30 \times$ 規模・奥行 $0.90 = 0.27$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：越境建物、工作物等の位置を考慮して減価率を査定した。

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 |
|----|-------------------|--|-------|------------------------|
| 2 | 4,300,000 | $7.20\text{㎡}/264\text{㎡} \times 0.40$ | 法定地上権 | 50,000 |
| 3 | 7,750,000 | $8.80\text{㎡}/495\text{㎡} \times 0.40$ | 法定地上権 | 60,000 |

イ 土地利用権等割合

越境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。土地利用権等の及ぶ範囲を越境部分の概測面積等を考慮して上記のとおり判定した。

(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 | 3,900,000 | 0 | 0 | 0.80 | 0.70 | 2,180,000 |
| 2 | 4,300,000 | －50,000 | 0 | 0.80 | 0.70 | 2,380,000 |
| 3 | 7,750,000 | －60,000 | 0 | 0.80 | 0.70 | 4,310,000 |
| 4 | 3,560,000 | 0 | 0 | 0.80 | 0.70 | 1,990,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 10,860,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：第4特記事項等を考慮して査定した。

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

地価調査価格 豊橋(県)－17

所 在：豊橋市西幸町字浜池291番5

価 格：59,800円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「高師」駅の東方道路距離約3.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南側5.4m市道

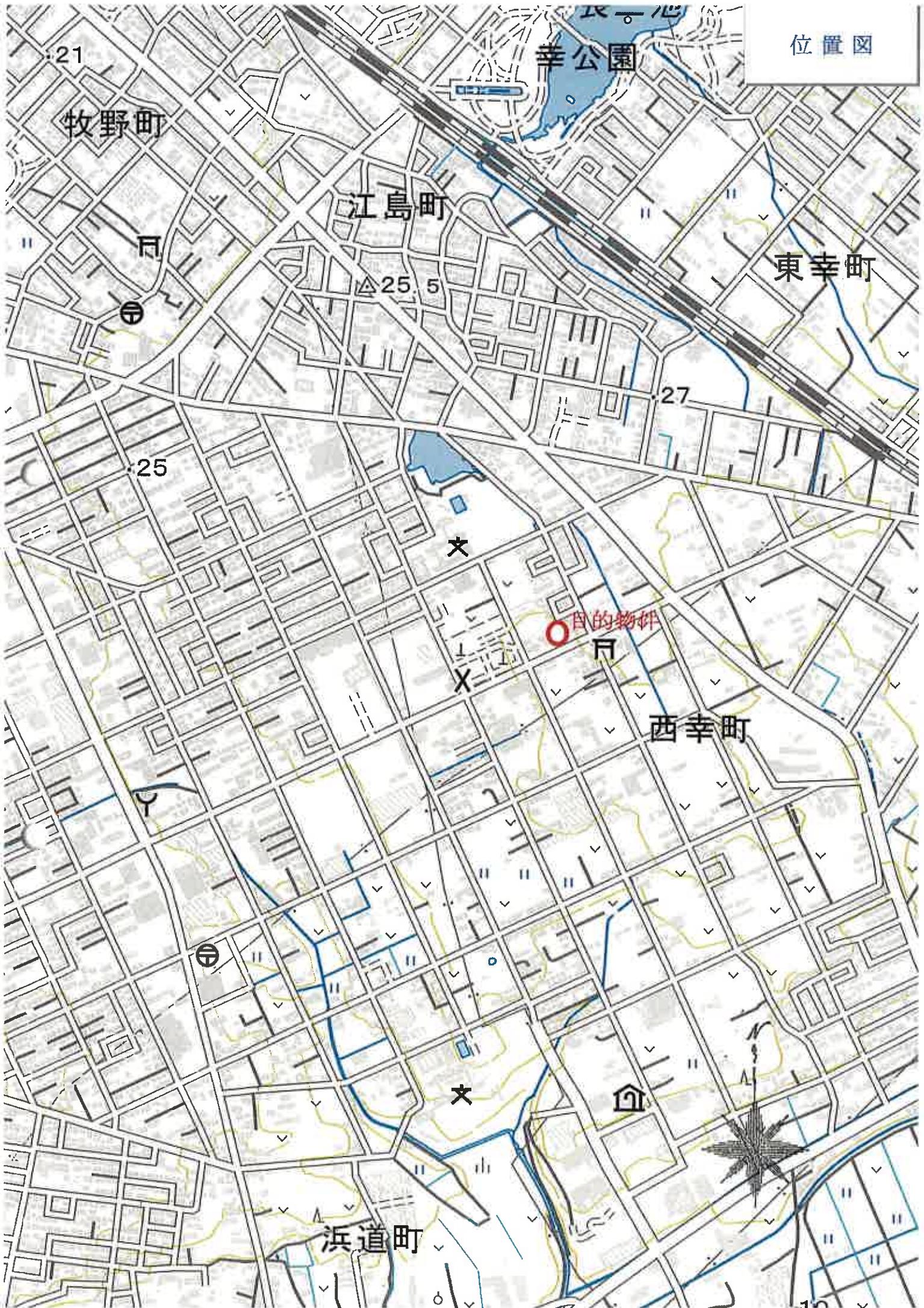
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%，容積率200%)

地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

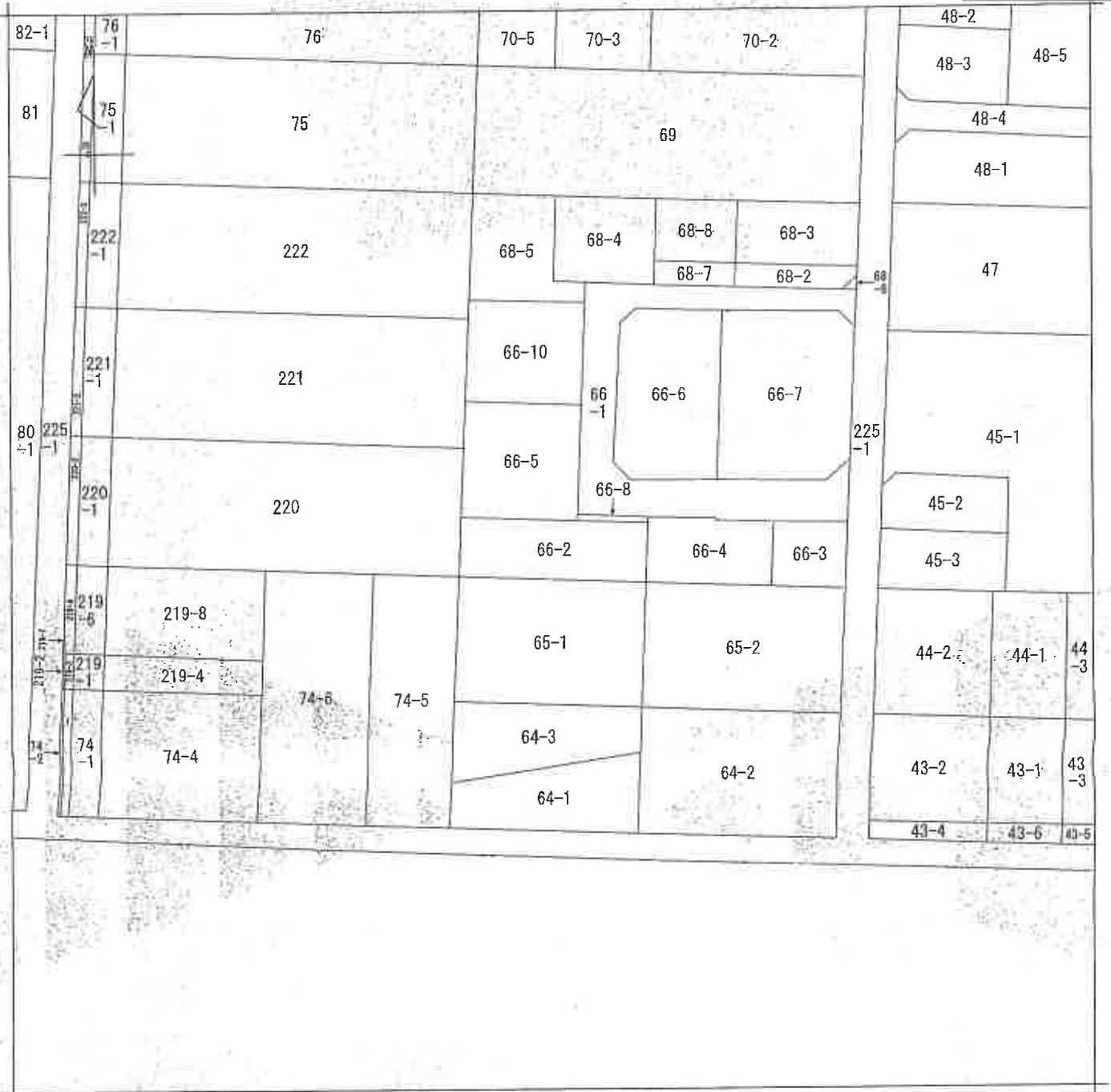
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 現況図(概略)
- 5 現況写真

以 上



1 74-3



(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
西幸町字笠松

| | | | | | | |
|-------|-------|-----------|-----------|----|----------|-------|
| 請求部 | 所在 | 豊橋市西幸町字笠松 | | 地番 | 66番2 | |
| 出縮力尺 | 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 其他 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補事項 |

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11月18日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)



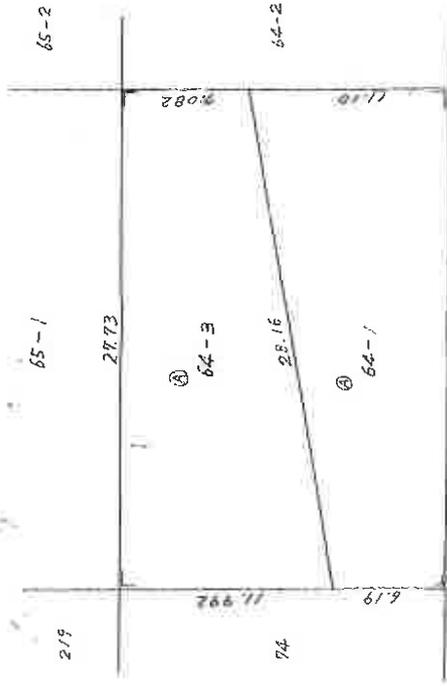
登記年月日：昭和42年11月14日

前番地積測量図 64-1、64-3 2310205

| | | |
|-------|-----------|------|
| 地番 | 64-3 | 64-1 |
| 土地の所在 | 愛知県西尾市宇野松 | |

昭和四十二年拾壹月拾四日
 作製年月日
 昭和四十二年拾壹月拾四日
 作成者

作製者
 甲種
 乙種



主種

$$\frac{(11.10 + 2082) \times 27.73 \div 2 = 284.46161}{27.73} = 10.25819$$

$$\frac{(11.10 + 2082) \times 27.73 \div 2 = 284.46161}{27.73} = 239.22535$$

S42.11.14

57

300

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

昭和42年11月18日

名古屋法務局西尾支局

登記官

公用

登記年月日：昭和42年10月2日

2310206

地積測量図

前番地 65-1.65-2

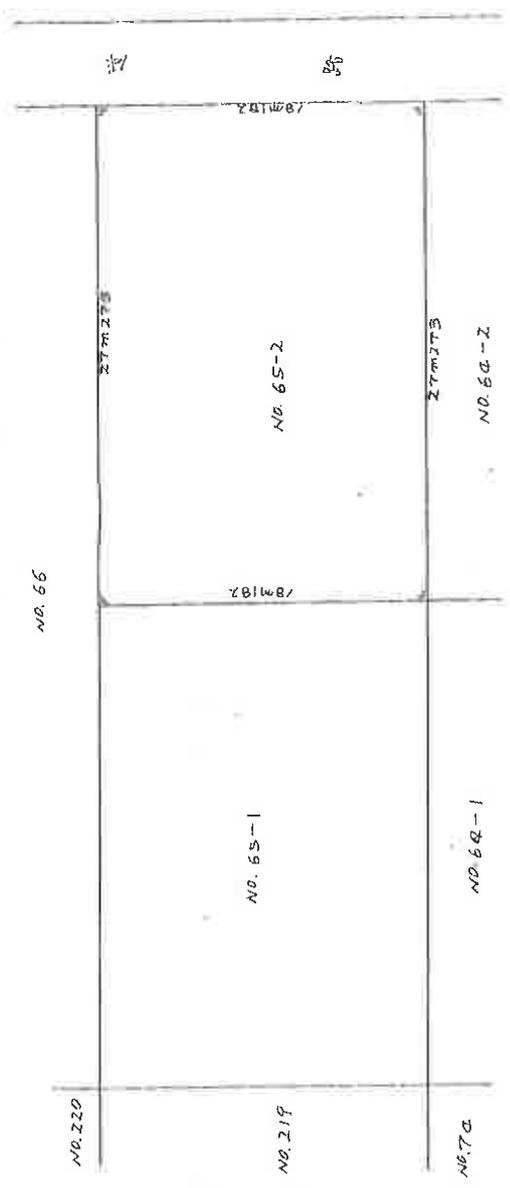
地番 65巻2 65-1

土地の所在 豊橋市西牟田町字笠原

昭和四十二年九月廿一日

作製者

申請人



求積 NO.65-2
 $27.273 \times 19.192 = 495.877686$
 分算額
 NO.65
 (2/3 1500) 991.7355
 分算後
 NO.65-1
 $991.7355 - (495.877686) = 495.857814$

542.10.2

冊 頁 1 / 300

これは図面に記載されていゝ内容を証明した書面である
令和7年11月18日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

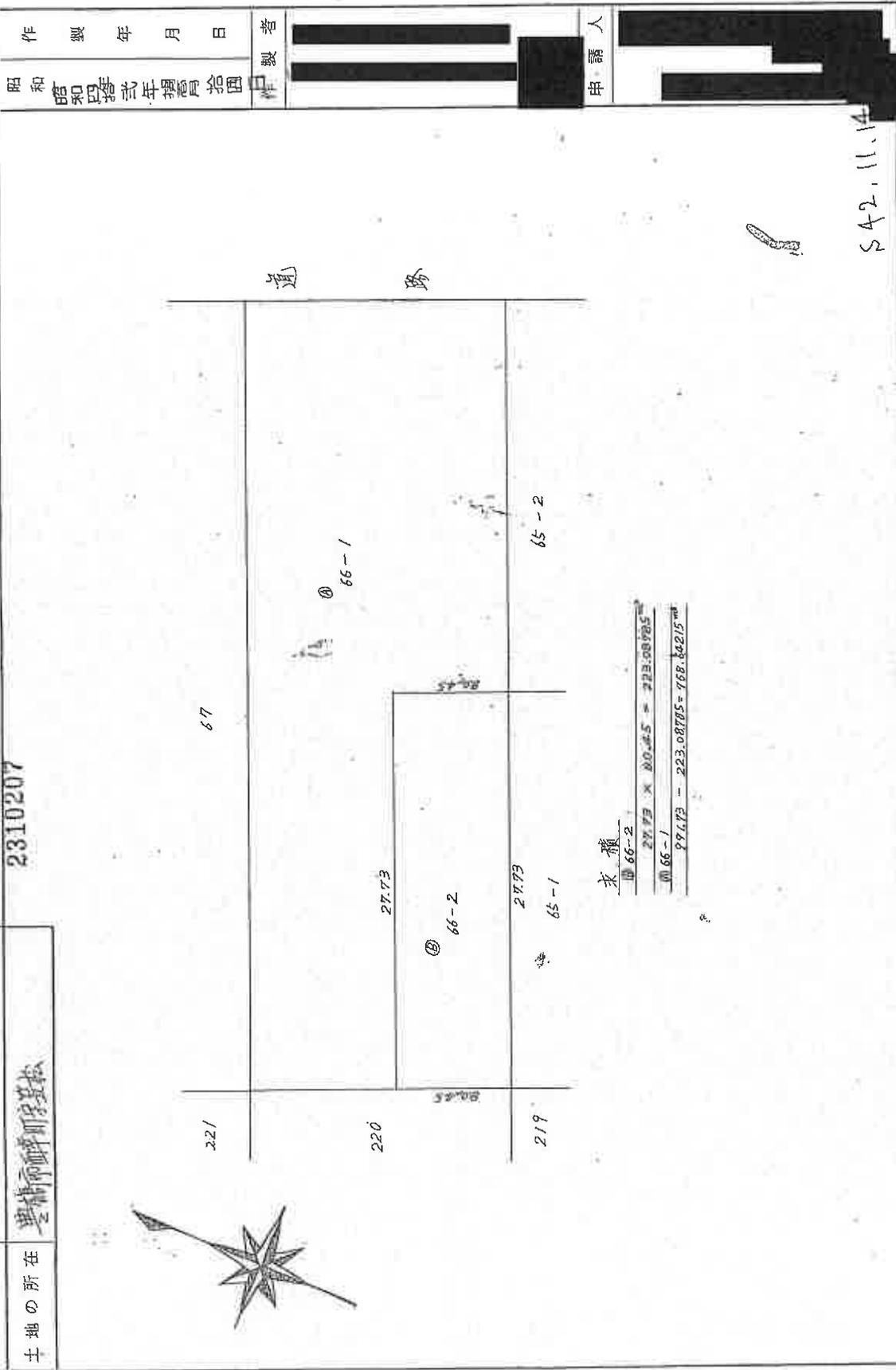


前番 66-2 新番 66-1 集約 66-1 ~ 66-3

| | | |
|-------|----------|------|
| 地番 | 66-2 | 66-1 |
| 土地の所在 | 豊前町新町字基松 | |

2310207

測量積地測量図

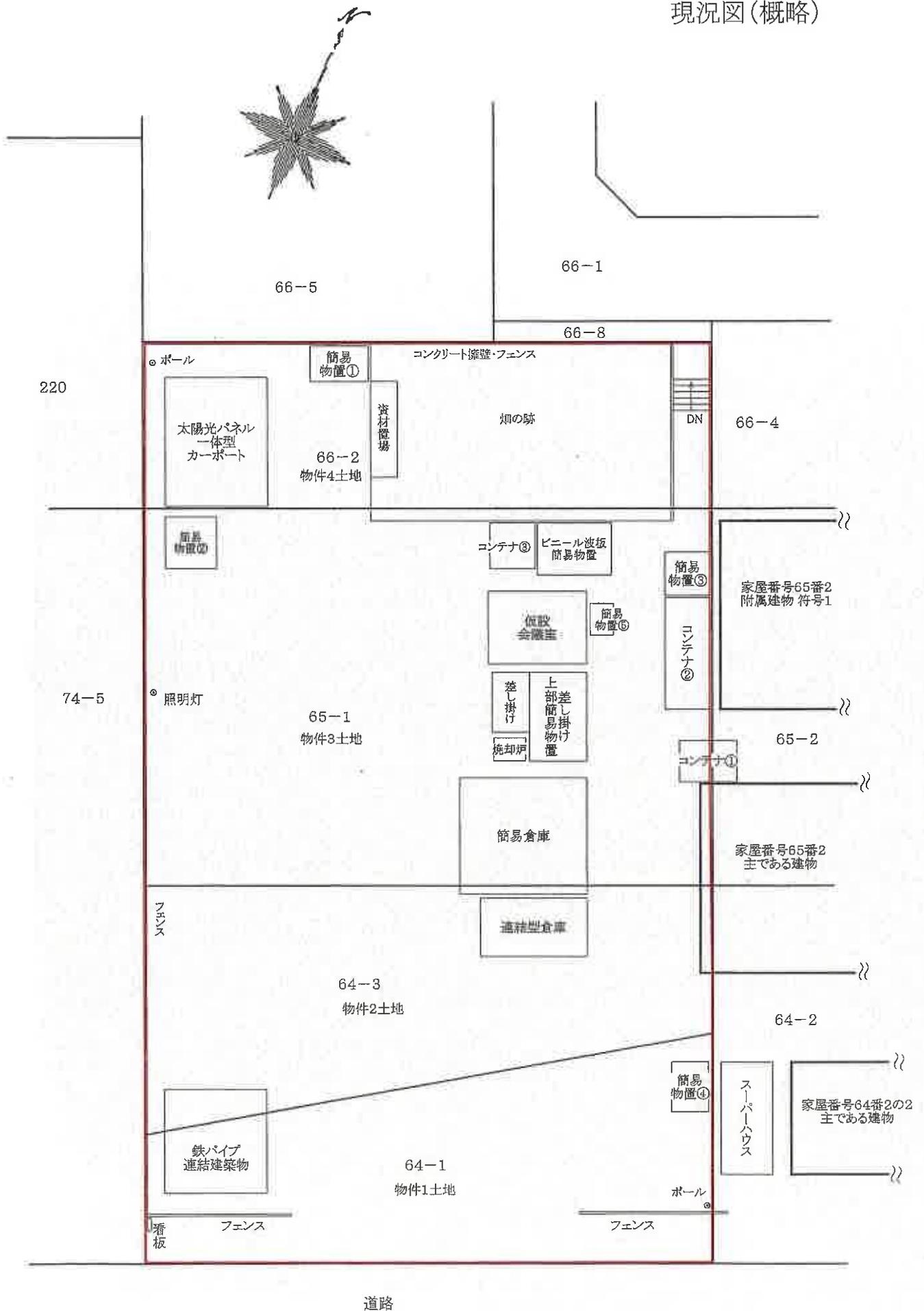


| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

S42.11.14

| | | |
|-------------|------------|------------|
| 昭和42年11月14日 | 製作者 | 申請人 |
| 昭和四拾貳年捌月拾四日 | [Redacted] | [Redacted] |

現況図(概略)





写真撮影（1）

物件1～4一体土地



写真撮影（2）

物件1～4一体土地