

## 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 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番14  
地 目 宅地  
地 積 129.27平方メートル

2 所 在 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番16  
地 目 宅地  
地 積 30.31平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番17  
地 目 公衆用道路  
地 積 157平方メートル

持分6分の1

4 所 在 豊橋市東幸町字東明 98番地14  
家屋 番号 98番14  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 51.03平方メートル  
2階 51.03平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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

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2、4】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

土地共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2、3】

本件土地は通路(私道)として利用されている。

### 《 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 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番14  
地 目 宅地  
地 積 129.27平方メートル

2 所 在 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番16  
地 目 宅地  
地 積 30.31平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番17  
地 目 公衆用道路  
地 積 157平方メートル

持分6分の1

4 所 在 豊橋市東幸町字東明 98番地14  
家屋 番号 98番14  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 51.03平方メートル  
2階 51.03平方メートル



令和 7 年(5)第 66 号

令和 7 年 11 月 12 日受理

令和 7 年 12 月 3 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 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番14  
地 目 宅地  
地 積 129.27平方メートル

所有者

2 所 在 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番16  
地 目 宅地  
地 積 30.31平方メートル

所有者

3 所 在 豊橋市東幸町字東明  
地 番 98番17  
地 目 公衆用道路  
地 積 157平方メートル

共有者 持分6分の1

4 所 在 豊橋市東幸町字東明 98番地14  
家屋 番号 98番14  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 51.03平方メートル  
2階 51.03平方メートル

( 1 枚目)



物 件 目 録

所有者





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 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(    ) <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(債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地を所有し、公衆用道路として利用して占有している <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	物件 2 土地は、不動産登記記録上の地目は宅地であるが、現況は公衆用道路として利用されている物件 3 と一体で利用され、道路地として利用されていることから、公衆用道路と認めた。		
建物			
種類、構造及び床面積の概略	<input 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 type="checkbox"/> ない    { 種類: <input type="checkbox"/> ある    { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者(債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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 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 type="checkbox"/> ない    [                    地方裁判所                    支部    令和    年(    )第                    号 <input type="checkbox"/> ある    [ 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 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

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3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3 ) <input checkbox"="" type="checkbox/&gt;(物件 )&lt;/td&gt;&lt;/tr&gt;&lt;tr&gt;&lt;td&gt;形状&lt;/td&gt;&lt;td&gt;&lt;input type="/> 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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地を所有し、道路として利用して占有している <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	本件土地につき、債務者兼所有者の持分6分の1の売却である、
建物	
種類、構造及び床面積の概略	<input 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 type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者(債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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 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 type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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
■ 債務者兼所有者	<p>1 物件4建物には私が住んでいます。 体調を崩してしまい、現在は物件4建物で自宅療養しています。</p> <p>2 私の母親が来てくれますので、日常生活はできます。</p> <p>3 私は、物件4建物から転居することを検討しています。</p> <p>4 物件4建物は、リフォーム工事等は行っていません。</p> <p>5 雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>6 ペットは飼育していません。</p> <p>7 煙草は1階のリビングダイニングキッチンで吸っています。</p> <p>8 隣地の方々と境界の争い等はありません。</p> <p>9 私が物件4建物に住んでから、大雨による冠水等の被害はありませんでした。</p> <p>10 物件4建物は、太陽光発電システムが設置されています。 太陽光発電システムの購入設置費用は、クレジット会社から借入れており、まだ、支払いは終わっていません。 太陽光発電システムの取扱いについては、借入先のクレジット会社がどのようにするのかは分かりません。</p>
■ 債務者兼所有者の母親	<p>1 物件1土地の北西側隣地(地番98番4)の敷地上に植えられている樹木が成長して、物件1土地に枝葉が越境してきているのが気になっており、伐採してもらいたいと思っています。</p>
■ 株式会社オリエンテーションコーポレーション 担当者	<p>1 物件4建物に設置してある太陽光発電システムの購入設置費用については、当社が債務者兼所有者の方にご融資して、所有権留保となっています。</p> <p>2 当社がご融資した貸付金はお支払いいただいておりませんが、当社は太陽光発電システムの所有権を主張して取り外すようなことは考えておりません。</p>
■ 中部電力パワーグリッド株式会社	<p>1 物件1土地には電柱1本及び支線1本が埋設されています。</p> <p>2 電柱及び支線の敷地の使用料は各々年間1,500円となっております。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
担当者	<p>物件1 土地には電柱及び支線が埋設されていますので、年間使用料は合計で3,000円となります。</p> <p>3 なお、電柱の使用料は債務者兼所有者の方にお支払いしています。</p> <p>4 敷地の使用料は、3年毎に3年分を一括してお支払いしております。</p> <p>5 物件1 土地を買受けた新所有者の方とは、所有権移転登記確認後に協議のうえ、使用料をお支払いすることになると思いますので、当社に申し出ていただければと思います。</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土地乃至物件3土地及び物件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土地は平坦な土地で、道路として利用されている南東側の物件2土地及び地番98番15の敷地とほぼ等高に接しており、地形は長方形の整形地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件2土地及び物件3土地は南東側の市道にほぼ等高に接しており、近隣住人の各人が共有持分を有して公衆用道路として各々利用しており、債務者兼所有者についても6分の1の共有持分を有して公衆用道路として利用している。  
物件3土地はアスファルトで舗装されているが、物件2土地の敷地は、大半が未舗装の状況である(写真②参照)。
- 4 物件1土地と北西側(地番98番4)、南西側(地番99番1)、南東側(地番98番13)及び北東側(97番7)の各隣地との境界には境界標としてコンクリート杭及び金属プレートが設置されており、また、物件1土地と各隣地とはフェンスで区画されている。  
なお、物件1土地乃至物件3土地については、法務局備付けの地積測量図が存在しており、上記のとおり境界標も存在しており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。
- 5 物件1土地の北西側隣地(地番98番4)に植えられている樹木が成長して枝葉が伸長しており枝葉の一部が物件1土地に越境しているのが見受けられた。
- 7 物件4建物のリビングダイニングキッチン及び廊下等の壁のクロスの一部は煙草のヤニの影響で汚れが見受けられたが、外観上は雨漏り等の不具合は見当たらず、物件4建物は概ね経年劣化程度の状況であった。
- 8 物件4建物内には債務者兼所有者の家財道具等が置かれていたが、相応に整理された状態で置かれており、各部屋のほとんどの動産類は整然と片付けられていた。
- 9 占有関係は3枚目乃至5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

( 8 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14日(金) 9:15 - 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・建物図面取得
R7年11月17日(月) 10:20 - 10:50	目的物件所在地	現況調査実施通知及び調査実施期日調整、物件状況聴取、物件確認
R7年11月26日(水) 9:20 - 10:30	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、債務者兼所有者及び同人の母親立会

## (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

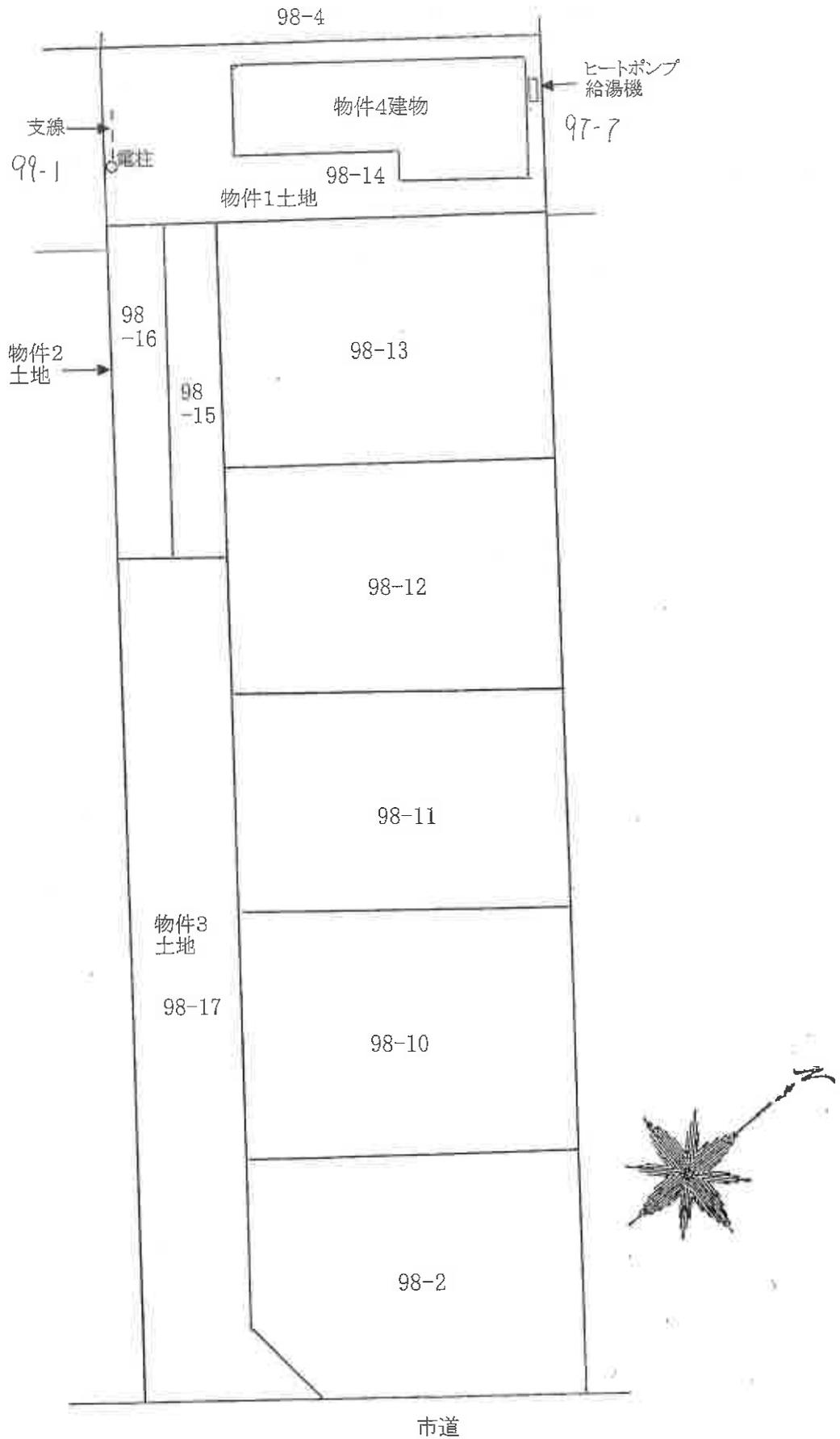
休日・夜間執行許可の提示をした。

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)



建物間取図(概略)



1階



2階



(物件4建物)

①



物件1

屋外の状況

(物件4建物)

②

電柱



物件1

物件2

物件3

地番98番15

屋外の状況 (物件2土地の凡その区画)

(物件4建物)

太陽光パネル

③



物件3 市道  
屋外の状況 (物件3土地と南東側市道との接続状況)

④



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン)

( 13 枚目)

⑤



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン(キッチン)）

⑥



屋外の状況（2階 洋室1）

令和7年(ケ)第66号  
令和7年11月12日 受理  
令和7年11月26日 現地調査  
令和7年12月8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8,680,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,800,000円
物件2 (土地)	金890,000円
物件3 (土地持分)	金50,000円
物件4 (建物)	金5,940,000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の内訳価格は物件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。  
物件3の内訳価格は位置指定道路の持分価格である。

## 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 地積	豊橋市東幸町字東明 98番14 宅地 129.27㎡	同左	
2	所在地 地積	豊橋市東幸町字東明 98番16 宅地 30.31㎡	同左	
3	所在地 地積 持分	豊橋市東幸町字東明 98番17 公衆用道路 157㎡ 6分の1	同左	
4	所 家 種 構 床 面	在 番 号 類 造 積	豊橋市東幸町字東明 98番地14 98番14 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 51.03㎡ 2階 51.03㎡	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1～3）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の南東方 道路距離約 5. 2 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、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1種中高層住居専用地域 60% 200% — 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	物件1～2 地積：159. 58㎡ 間口：約2. 25m 奥行：約18m(有効宅地部分) 形状：不整形  物件3 地積：157㎡ 形状：幅員約4. 5m、延長約34mの路地状敷地	
接面道路の状況	物件3 舗装私道であるが、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路である。南東端部が幅員約5. 2mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接続している。  物件1～2 物件2の南東端部が、物件3（上記位置指定道路）の行き止まり部分に等高接面している。	
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：あり 下水道：なし(個別浄化槽) ガス配管：引込可	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、住宅の敷地として利用されていたものと推定されるが、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"> <li>道路の幅員により、容積率は約180%以下に制限される。</li> <li>行き止まり部分に位置すること、駐車スペースに電柱が存在すること等により、自動車の乗り入れ及び転回に難がある。</li> <li>埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
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28年9月12日新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構造：木造 屋根：ルーフィング 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気(オール電化)、水道、浄化槽等
床面積(現況)	1階51.03㎡ 2階51.03㎡ 延床面積102.06㎡
現況用途等	現況用途 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	普通
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	屋根に太陽光パネルが設置されている。詳細は現況調査報告書の記載のとおりである。

## 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1～3)

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	62,000	0.75	129.27	0.95	5,710,000
2	62,000	0.75	30.31	1.00	1,410,000
3	62,000	0.05	157	1.00	490,000

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-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$75,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/116 = 62,000\text{円}/\text{m}^2$  (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)105

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差

物件1～2：間口狭小・形状等0.75

物件3：現況私道(位置指定道路)0.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価

物件1：地上建物の存在による減価率を5%と査定した。

#### (2) 建物価格 (物件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
4	140,000	102.06	0.46	6,570,000

ウ 現価率

・現価率 =  $\{ \text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}16\text{年} + \text{経過年数}9\text{年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.46$

## 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	5,710,000	0.50 法定地上権	2,860,000

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	共有 持分 カ	評価額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ×カ
1	5,710,000	-2,860,000	0	0.90	0.70		1,800,000
2	1,410,000		0	0.90	0.70		890,000
3	490,000		0	0.90	0.70	1/6	50,000
4	6,570,000	+2,860,000	0	0.90	0.70		5,940,000
一括価格 (合計)							8,680,000

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

地価公示価格 豊橋一16  
所 在：豊橋市西口町字西ノ口4番36  
価 格：75,500円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の南東方道路距離約4.5km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：160m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：南側5m市道  
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

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

以 上

位置図



飯村南 (一)

飯村南 (二)

飯村南

西口町

飯村南 (四)

特別支援学校

飯村南 (五)

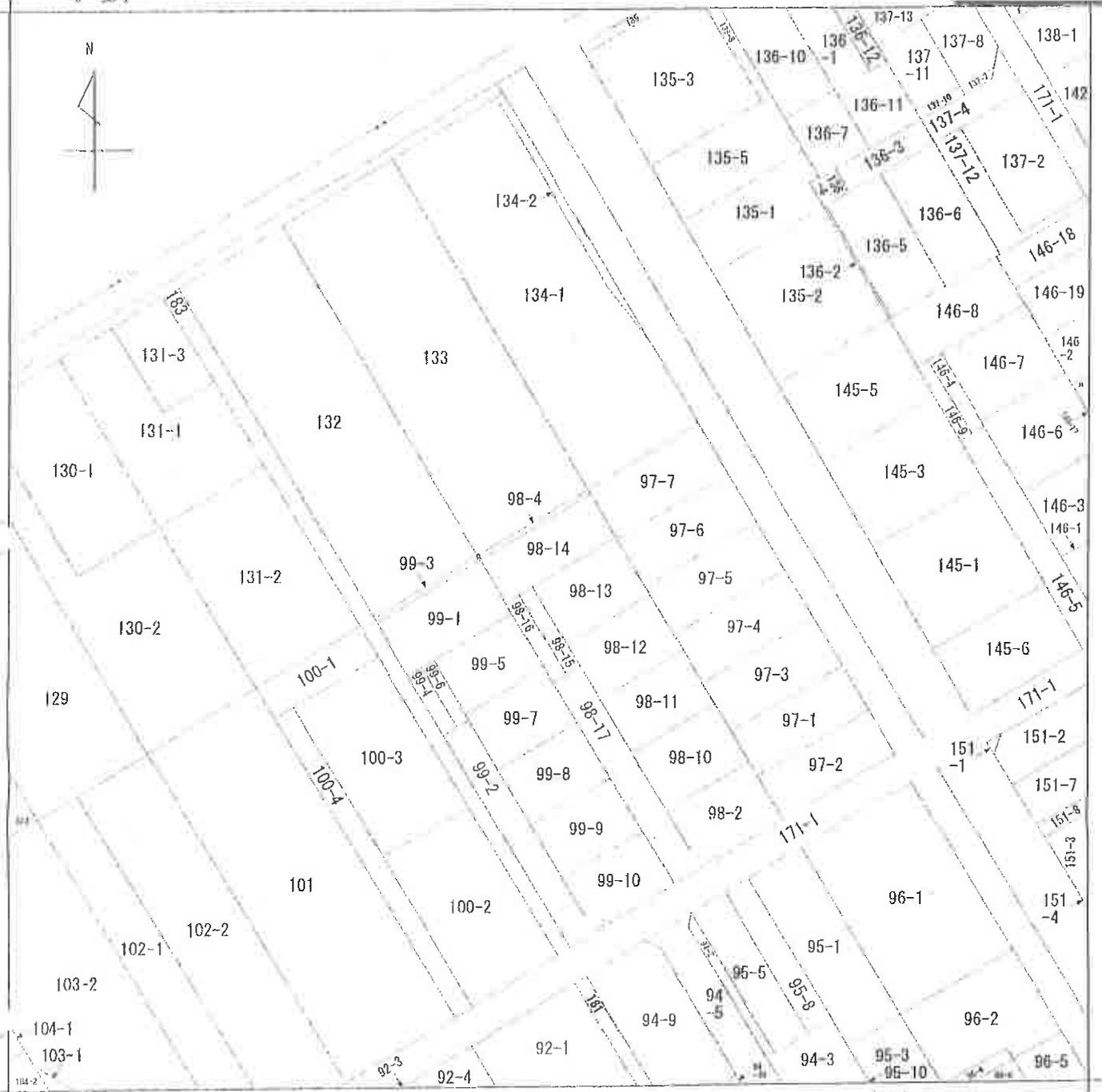
岩屋町

東幸町

目的物件

岩屋観音

藤



(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  
東幸町  
字東明

請求 部分	所在	豊橋市東幸町字東明				地番	98番14	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成 年月日	昭和45年3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。

令和7年11月14日  
名古屋法務局豊橋支局  
登記官



本図面に記載されている内容を証明した地図である。  
 令和7年11月14日 名古屋法律事務所 登記官

地積測量図

地番 98-2-98-10~99-17  
 土地の所在 豊橋市東幸町字栗崎

172

陸境求積表

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	X <sub>n-1}</sub>
98-1	-140481.460	23291.929	-0.935		47064.295800	
98-2	-140475.129	23263.945	-16.963		294547.029827	
98-3	-140483.553	23273.048	-3.684		513332.210662	
98-4	-140490.059	23260.292	9.216		-106478.363744	
98-5	-140489.752	23284.281	11.036		-155044.903072	
合計					-259.757427	
99-1	129.3781135				129.3781135	
99-2	129.3781135				129.3781135	
合計					129.3781135	

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	X <sub>n-1}</sub>
98-10	-140475.129	23263.946	5.044		-706556.590676	
98-11	-140471.827	23280.109	-7.407		1040474.822569	
98-12	-140468.756	23276.539	-12.445		1748133.569420	
98-13	-140479.172	23257.664	-1.474		207066.299528	
98-14	-140485.553	23275.065	16.202		-2267365.713946	
合計					-267.534065	
面積					133.7670425	
合計					133.7670425	

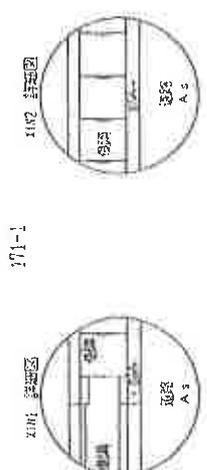
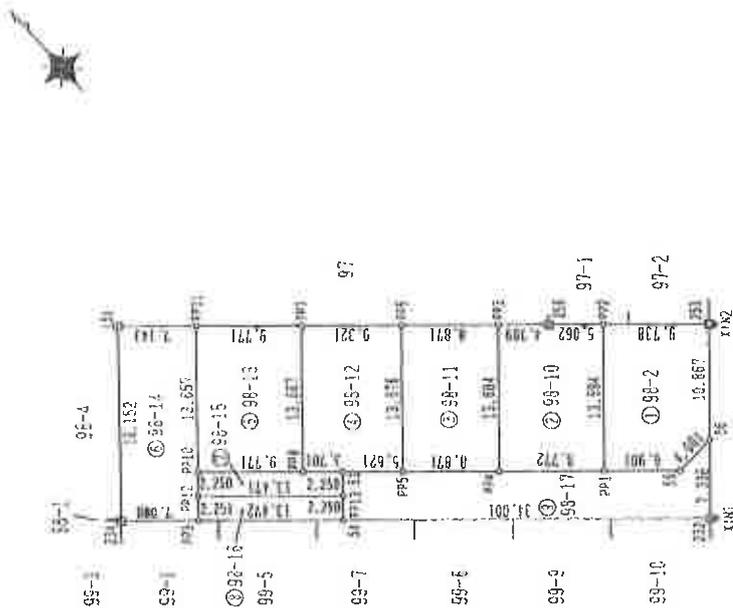
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	X <sub>n-1}</sub>
98-15	-140488.756	23276.539	2.151		-302145.294156	
98-16	-140482.970	23269.815	-15.594		2190379.554160	
98-17	-140473.380	23260.945	-2.151		302158.240380	
98-18	-140479.172	23267.664	15.594		-2190632.206169	
合計					-242.707764	
面積					121.3539820	
合計					121.3539820	

測量点	X	Y	備考
3019A	-140391.064	23290.516	測量点
3019B	-140893.998	23188.311	測量点

(測量年月日 平成28年5月2日)

引張点座標一覧表

引張点	X	Y	備考
3019A	-140391.064	23290.516	測量点
3019B	-140893.998	23188.311	測量点



項目	単位	数値
面積	㎡	133.76
容積率	%	100
高さ	㎡	10
容積	㎡	1337.6

公用

作成者

申請人

縮尺

1 / 500

(平成28年5月29日作成)

本表は図面に記載している内容を証明しただけの面である。  
令和二年五月十四日 名古屋地務局地籍支局 登記官

公用

作成者

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

地積測量図

地番 98-1-58-10~98-17

土地の所在 豊橋市英華町字東明

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
PP5	-140462.970	23269.915	1.804	-253395.197880		
PP7	-140456.991	23262.749	-15.930	2327476.273830		
PP6	-140457.294	23253.885	-6.061	851372.268934		
S3	-140459.710	23256.588	7.086	-891716.152560		
PP5	-140473.320	23250.945	13.127	-1843994.058260		
合計				-254.867175		
面積積算				127.4335880		
合計地積				127.43		m <sup>2</sup>

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
PP1	-140455.891	23262.749	1.457	-204645.050157		
PP10	-140450.916	23265.343	-16.264	2284287.224752		
PP1	-140450.914	23248.485	-1.457	204651.551658		
PP1	-140467.294	23253.885	16.254	-2284650.058615		
合計				-256.989355		
面積積算				133.4916765		
合計地積				133.49		m <sup>2</sup>

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S1	-140445.893	23249.927	-17.152	2408927.373568		
S34	-140459.706	23238.190	-6.362	893464.188656		
PP9	-140454.340	23243.566	6.836	-850214.228240		
PP12	-140462.627	23245.026	2.918	-410010.408213		
PP10	-140460.914	23246.485	10.316	-1448994.768824		
PP11	-140450.918	23255.342	3.442	-483430.692956		
合計				-256.544799		
面積積算				129.2723995		
合計地積				129.2723995		m <sup>2</sup>

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
PP10	-140450.914	23246.485	-6.859	1244243.237128		
PP12	-140452.627	23245.026	2.744	-1822205.210488		
PP13	-140471.423	23255.229	11.662	-1638177.735026		
S3	-140469.710	23256.688	-1.344	166791.290240		
PP5	-140467.294	23253.885	-10.203	-1433187.800582		
合計				-60.617468		
面積積算				30.3087320		
合計地積				30.3087320		m <sup>2</sup>

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
PP5	-140464.340	23243.566	5.744	-1228220.183960		
S4	-140475.135	23253.770	11.663	-1638338.185168		
PP13	-140471.423	23255.229	-9.744	1228242.122712		
PP12	-140462.627	23245.026	-11.663	1938215.618701		
合計				-50.632715		
面積積算				30.3153575		
合計地積				30.3153575		m <sup>2</sup>

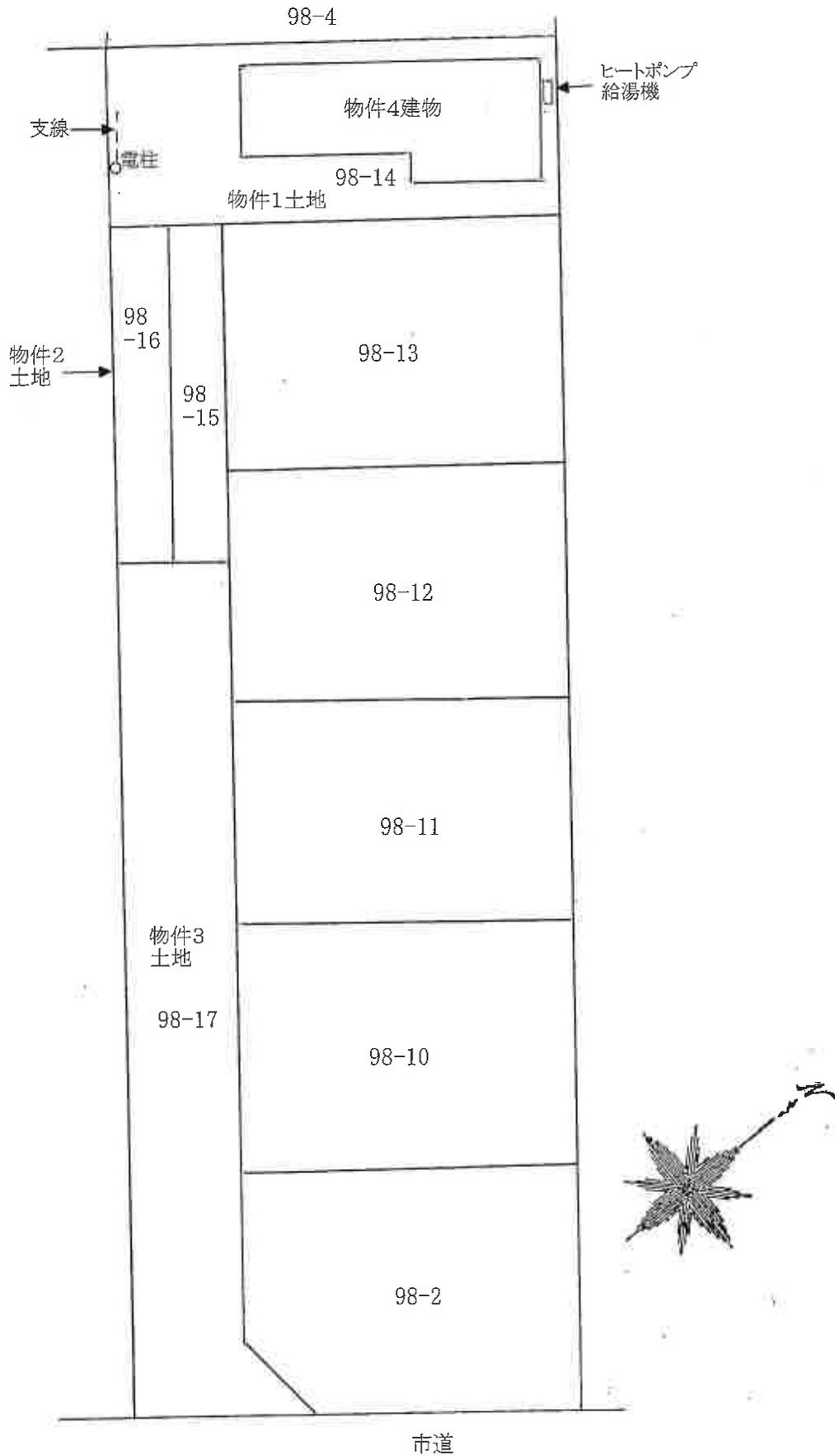
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S4	-140473.155	23253.770	24.294	-3412654.365984		
PP2	-140495.395	23275.523	30.511	-4286693.195696		
PP3	-140480.762	23284.281	0.769	-108036.519228		
PP5	-140490.089	23280.232	-5.219	1294786.383714		
PP1	-140485.553	23275.065	-12.628	1774051.563284		
PP4	-140479.172	23267.664	-14.120	1983565.909640		
PP5	-140473.380	23260.043	-10.375	-541358.218880		
S3	-140469.710	23256.535	-5.718	902924.662260		
PP13	-140471.423	23255.229	-2.918	489895.632314		
合計				-34.032748		
面積積算				157.0169730		
合計地積				157.01		m <sup>2</sup>

合計 992.3387655

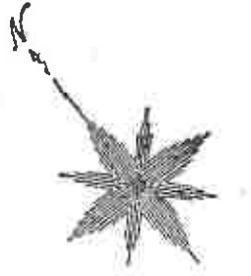
(平成28年5月29日作成)



土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1階



2階



物件 3 土地

物件 2 土地



物件 1 土地

写真撮影 (1)

物件 4 建物



物件 2 土地

物件 1 土地

写真撮影 (2)