

期間入札の公告

令和 8年 4月28日
 名古屋地方裁判所豊橋支部
 裁判所書記官 原 謙太郎

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 5月13日から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月17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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 4月28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)
4, 5	2, 877, 000 2, 301, 600	一括	575, 400	32, 308	0
4	1, 666, 000				
5	1, 211, 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。				

物 件 目 録

- 4 所 在 豊橋市嵩山町字向イ
 地 番 12番
 地 目 宅地
 地 積 593.55平方メートル
- 5 所 在 豊橋市嵩山町字向イ 12番地
 家屋 番号 115番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 146.44平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 概測約139.78平方メートル
 2階 概測約72.87平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 60.49平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 概測約33.77平方メートル

物 件 目 録

2階 概測約23.18平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.65平方メートル

(現況)

不存在

物 件 明 細 書

令和 7年12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

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4】

隣地(13番2、13番3、13番4、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

- 4 所 在 豊橋市嵩山町字向イ
 地 番 12番
 地 目 宅地
 地 積 593.55平方メートル
- 5 所 在 豊橋市嵩山町字向イ 12番地
 家屋 番号 115番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 146.44平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 概測約139.78平方メートル
 2階 概測約72.87平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 60.49平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 概測約33.77平方メートル



物 件 目 録

2階 概測約23.18平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.65平方メートル

(現況)

不存在



令和 7 年(7)第 29 号

令和 7 年 5 月 21 日受理

令和 7 年 7 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件4. 物件5)

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 豊橋市東小鷹野四丁目
地 番 20番16
地 目 宅地
地 積 336.61平方メートル
所有者

- 2 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目 20番地16
家屋 番号 20番16
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 79.38平方メートル
2階 79.38平方メートル
所有者

- 3 所 在 豊橋市東小鷹野四丁目 20番地16
家屋 番号 20番16の1
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 64.90平方メートル
2階 71.35平方メートル
3階 69.95平方メートル
所有者

- 4 所 在 豊橋市嵩山町字向イ
地 番 12番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 593.55平方メートル

所有者 サンホームズ株式会社

5 所 在 豊橋市嵩山町字向イ 12番地

家屋 番号 115番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 146.44平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 60.49平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.65平方メートル

所有者 サンホームズ株式会社



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社が物件4土地及び物件5建物を購入したときから、誰も住んでおらず、空き家の状態でした。 2 どれくらい前から空き家になったのかは、分かりませんが、当社が購入するときには、既に20年以上は空き屋の状態であったと思われます。 3 物件5建物に、どのような方が住んでいたのかは分かりません。 4 当社は、物件4土地及び物件5建物の買受けの依頼があり、購入することにしました。 5 土地の境界等は分かりません。 また、境界について争いは無いと思います。 6 物件5建物は、かなり荒廃した状態になっていますので、建物内には十分に気をつけて立ち入ってください。
<p>■ 近隣住人</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件5建物が空き家になってから、相当の年数が経過していると思います。 何年前かと言われても覚えてないくらい前になるかと思っています。 2 物件5建物は、いつ崩れるかという状況なので、物件5建物内に立ち入らない方がいいと思います。 3 物件4土地南西側隣地の私どもの土地(地番7番)土地との間にはネットが張ってあり、猪及び鹿等の獣除けのネットで、境界の目印のために設置したものではありません。

(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4土地及び物件5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4土地と東側道路に面している周辺は、樹木及び雑草が大量に繁茂しており、また道路のアスファルトの割れからも雑草が生い茂っている状況のため、物件4土地と道路との接面状況及び高低差の状況は確認することができなかった(写真①参照)。
- 3 物件4土地の地形は、北東側の一部の敷地が鍵型となっている部分があるため不整形な地形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
 なお、物件4土地北東側隣地(地番13番3及び13番4)は、物件4土地債務者兼所有者であるサンホームズ株式会社が所有者として登記されており、また、カーポートの設置状況及び動産類の残置されている状況等から、一体の敷地として利用されていたものと思われる(土地建物配置図(概略)参照)。
 なお、カーポートは物件4土地北側隣地(地番13番3)に跨って存在していると思受けられた(土地建物配置図(概略)参照)。
- 4 物件4土地と各隣地との境界は、大量の樹木と雑草に覆われていることもあり、また、立ち入ることができない場所もあり、確認することが困難で不明瞭な状況である。
 物件4土地と接している各隣地との境界を確定させるためには、専門家による調査及び測量手続きが必要になると思われる。
 なお、物件4土地西側隣地(地番7番)と接している隣地との境界と思われる付近の場所には、獣除けのネットが張られているのが見受けられた。
 物件4土地南西側の敷地上に、相応の大きさのコンクリート製の円筒状の残置物が存在した。
 物件4土地北東側にカーポートが設置されているが、カーポートの周囲も大量の雑草や樹木に囲まれた状態となっている。
- 5 物件5建物の主である建物、未登記増築部分の建物及び附属建物1については、現地調査したところ増改築が複数回なされていると思受けられた。
 なお、物件5建物の附属建物については、登記上は平家建と記載されているが、増改築が何回も行われたものと思受けられ、未登記増築分の建物及び附属建物1は一体化した状況になっており、現状は2階建て洋室(1)、洋室(2)、和室(5)及び物置が増築された状態になったものと思受けられた(建物図面(概略)参照)。
- 6 物件5建物は添付した写真のとおり、物件5建物南西側の広縁の扉は全て外れて崩落しており(写真⑥参照)、広縁と接している和室(1)及び和室(2)は雨水の流入により汚損されており、床も腐食して抜け落ちている場所が散見された。
 また、その他の部屋も著しく損傷しており、物件5建物の未登記増築部分の建物及び附属建物1の1階洋室(1)部分の屋根は崩落して、崩落した屋根の重みで壁が押し潰されて損傷した状態になっていた(写真⑧参照)。
- 7 物件5建物2階部分の部屋へ上がるための昇降用の梯子等が見当たらなかったため、2階部分に上ることができず、また、崩落する可能性もあったため立ち入ることができなかったが、残置されていた椅子を利用して室内の状況を外観したところ、内部は屋根裏のような状況で乾いた汚泥及び糞のようなものが堆積した状態であると思受けられた。
- 8 物件5建物の各部屋には、壊れたタンス及び家財道具等の動産類が埃にまみれて無造作に放置された状態で残置されており、各部屋の状況から物件5建物は相当長期間空き家の状態であると思われる。
- 9 物件5建物は、上記6乃至8記載のとおり老朽化が激しく、また、汚損及び損傷が激しい状況のため、通常の居宅としての使用は、非常に困難な状況であると思料される。
 また、物件4土地についても、物件5建物への出入り及び通常の使用収益ができる状況にするためにも、物件4土地上の大量の雑草及び相応に成長した樹木の伐採等を行い整地する等の作業が必要になると思料される。
- 10 占有関係は2枚目記載のとおりである。

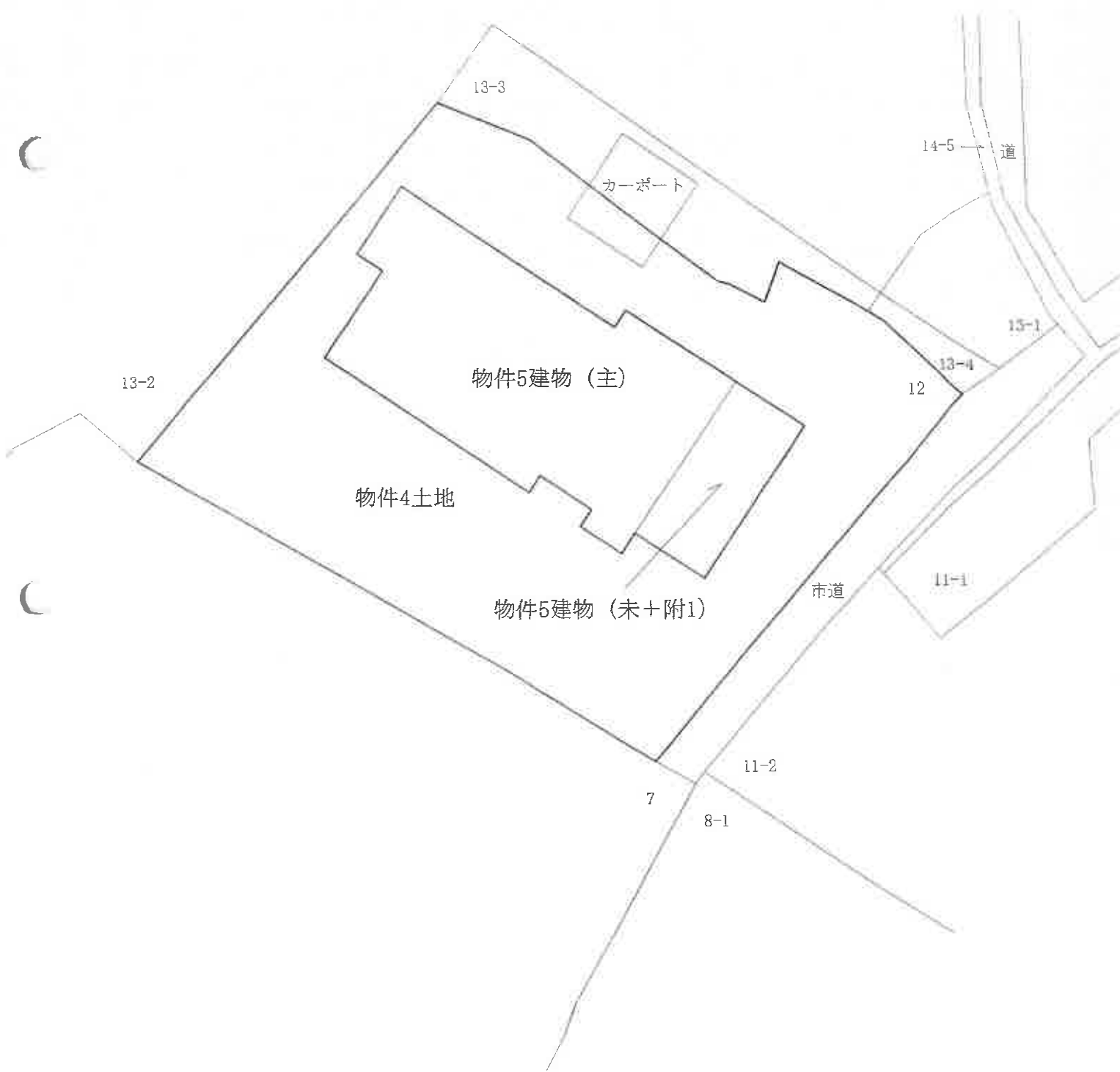
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 6月13日(金) 12:10 - 13:00	目的物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有状況調査、近隣住人聴取
R7年 6月17日(火) 9:30 - 9:35	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 7月 4日(金) 8:40 - 10:40	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
R7年 7月 4日(金) 12:35 - 12:40	当庁(電話)	債務者兼所有者サンホームズ株式会社代表取締役Aより物件4土地及び物件5建物についての現況聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在と予想されたので、立会人を同行して臨場した。		
<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、立会人を立ち合わせ、合鍵を使用してに解錠し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 7月 4日 目的物件は [REDACTED]、全戸不在であったため立会人を立ち合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、「■」の箇所記載のとおり

土地建物配置図 (概略)



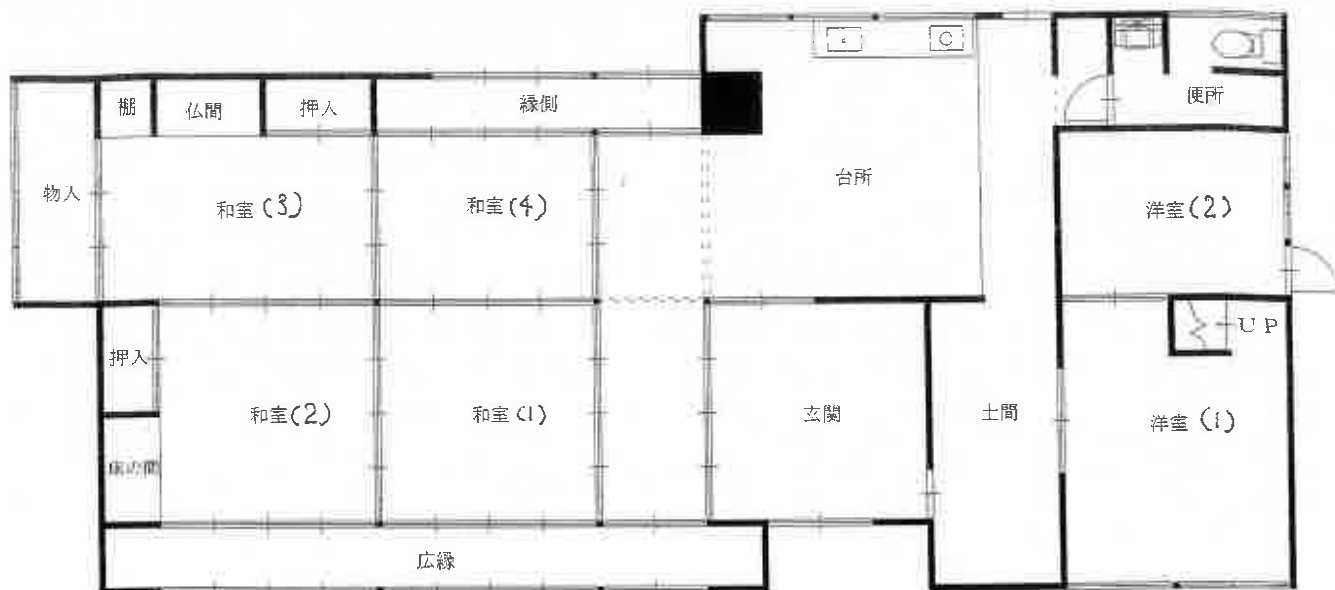
建物間取図 (概略)



1階

物件5建物 (主)

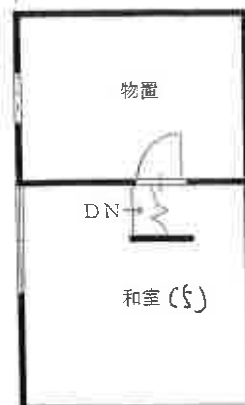
物件5建物 (未+附1)



2階

物件5建物 (主)

物件5建物 (未+附1)



(物件5建物)

物件5建物 (雑草及び樹木に覆われて建物は見えない)

①



物件4土地に接道している市道の北側方向から物件5建物方向撮影
屋外の状況

(物件5建物)

②



屋外の状況 (物件5建物の市道からの出入口部分から撮影)

物件 5

(物件 4 土地)

カーポート ③



屋外の状況 (物件 4 土地)

(物件 5 建物)

④



屋内の状況 (1階 玄関)

(10 枚目)

(物件 5 建物)

⑤



屋内の状況 (1階 和室(2)から和室(1)方向撮影)

(物件 5 建物)

⑥



屋内の状況 (1階 広縁 (扉が外れて崩落している状況))

(2) 枚目

(物件 5 建物)

⑦



屋内の状況 (台所)

(物件 5 建物)

⑧



天井が押し潰されて壁が崩落している状況

屋内の状況 (1階 未登記増築及び附属建物)

(12 枚目)

令和 7年 (ケ) 第29号

令和 7年 5月23日 受 理

令和 7年 7月 4日 現地調査

令和 7年 7月29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4,110,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金2,380,000円
物件5（建物）	金1,730,000円

- 1 一括価格は、物件4、5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4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所在地 地積	豊橋市嵩山町字向イ 12番 宅地 593.55㎡	「同左」
5 (主)	所 家屋番 種 構 床面積	在 号 類 造 積 豊橋市嵩山町字向イ 12番地 115番 居宅 木造瓦葺平家建 146.44㎡	「特記事項記載のとおり」
5 (附1)	(附属建物) 符 種 構 床面積	号 類 造 積 1 物置 木造瓦葺平家建 60.49㎡	「特記事項記載のとおり」
5 (附2)	(附属建物) 符 種 構 床面積	号 類 造 積 2 便所 木造瓦葺平家建 1.65㎡	「特記事項記載のとおり」
番号	特記事項		

5 (主)	<p>・現況は木造瓦葺2階建の居宅であり、床面積は概測で1階約139.78㎡、2階約72.87㎡、延約212.65㎡である。</p>
5 (附1)	<p>・現況は木造瓦葺2階建の居宅兼物置であり、主である建物の未登記部分と一体化していると推測される。また床面積は概測で1階約33.77㎡、2階約23.18㎡、延約56.95㎡である。(いずれも未登記部分との合計床面積)</p>
	<p>なお、令和7年度家屋証明書に記載された未登記部分(未)及び附属建物符号1(附1)の概要は下記のとおりである。</p>
	<p><未登記部分></p>
	<p>建築年：平成4年、現況構造・屋根・階層・現況種類：木造・スレート葺・平家建・居宅、現況床面積：34.58㎡</p>
	<p>※令和7年度固定資産(土地・家屋)公課証明書及び令和7年度家屋証明書の記載事項より、当該未登記部分は物件5建物(主)の増築部分と推測される。</p>
	<p><附属建物符号1></p>
	<p>建築年：大正8年、現況構造・屋根・階層・現況種類：木造・瓦葺・平家建・物置、現況床面積：20.13㎡</p>
5 (附2)	<p>・令和7年度家屋明細書及び家屋見取図並びに令和7年度固定資産(土地・家屋)公課証明書には記載がなく、すでに滅失しているものと推測されることから評価対象から除外する。</p>

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4）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約 1 1. 3 k m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が点在し、周辺に農地が多く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、一部土砂災害警戒区域、埋蔵文化財包蔵地「向イ遺跡」区域内
画地条件 (規模, 形状等)	地積 593.55m ² 間口 約21.3m、奥行 約26.3m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	南東側現況幅員約2.0m未舗装市道（一部舗装有）とほぼ等高接面する中間画地である。（南東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4土地は、物件5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 なし 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、旧来から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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「向イ遺跡」の指定区域内にあることから、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。 ・本件土地は雑木や雑草が繁茂し、周辺土地との境界は不明確であり、境界や面積の確定等には専門職による調査が必要である。また本件土地と北東側隣接地13番3に跨る形でカーポートが設置されている。 ・本件土地上に物件5建物（主）及び未登記（増築）部分並びに附属建物符号1（附1）が建てられているが、法務局備付の建物図面はなく、詳細な位置等の確定には専門職による調査が必要である。 ・個別浄化槽を利用していたと推測されるが、現地調査においてその存在を確認することはできなかったため、詳細は専門職による調査が必要である。 ・豊橋市上下水道局に聴聞した結果、本件土地に上水道は引き込まれているが、メーターは撤去されているとの回答であった。 ・前面道路の内、市道として認定されている範囲については担当課（豊橋市役所土木管理課）に確認する必要がある。 ・本件土地の南東側の一部は土砂災害警戒区域に含まれている。 ・本件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。
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況

(物件5の主である建物)

区分	主である建物 <家屋番号115番>
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(課税上) 明治22年建築 平成4年増築 経過年数 約136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 外壁 板貼り等 内壁 塗壁等 天井 ボード等 床 畳等 設備 電気、給排水等 その他 -
床面積(現況)	概測約212.65㎡(未登記(増築)部分を含まない)
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	劣る
保守管理 の状況	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"> ・既に建物は朽廃しており、通常の使用は困難な状況にある。 ・南東側で未登記(増築)部分及び附属建物符号1と接続している。 ・登記上は平家建の居宅で床面積は146.44㎡であるが、現況は2階建の居宅である。床面積は概測で1階約139.78㎡、2階約72.87㎡、延約212.65㎡であるが、床面積の確定には専門職による調査が必要である。(課税上は平家建であり、増築部分を含めた床面積は181.02㎡)なお2階部分に昇る階段が存在せず立ち入ることができなかつたため、2階部分の間取や用途、面積等の詳細は不明である。 ・課税上平成4年に増築が行われた(未登記)と推測されるが、現況は未登記(増築)部分と附属建物符号1は一体化しているものと推測され、未登記(増築)部分と附属建物符号1の判別は困難である。 ・附属建物符号2については、令和7年度家屋明細書及び家屋見取図並びに令和7年度固定資産(土地・家屋)公課証明書には記載がなく、すでに滅失しているものと推測される。

(物件5の附属建物符号1)

区 分	附属建物 <符号1>
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(課税上) 大正8年建築 経過年数 約106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 外 壁 カラー鋼板等 内 壁 化粧合板等 天 井 ボード等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水等 そ の 他 -
床面積(現況)	概測約56.95㎡
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	劣る
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"> ・既に建物は朽廃しており、通常の使用は困難な状況にある。 ・北西側で主である建物と接続している。 ・登記上は平家建の物置で床面積は60.49㎡であるが、現況は2階建の居宅であって、主である建物の未登記(増築)部分と一体化しており、床面積は概測で1階約33.77㎡、2階約23.18㎡、延約56.95㎡(いずれも未登記(増築)部分と附属建物符号1の合計床面積)であるが、床面積等の確定には専門職による調査が必要である。

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
4	17,600	0.86	593.55	0.90	8,090,000

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
 $18,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/102 = 17,600 \text{ 円/㎡}$

(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：ない。

◇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：形状0.96×土地の利用状況0.90×一部土砂災害警戒区域0.99=0.86

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5)

目的建物の再調達原価を、現在の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	
5	(主)	110,000	約212.65	0.01	230,000
	(未+附1)	110,000	約56.95	0.01	60,000
	合計				290,000

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現価率を1%と査定した。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
4	8,090,000	0.40	法定地上権	3,240,000

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) $\{(ア±イ)-ウ\}×エ×オ$
4	8,090,000	-3,240,000	/	0.70	0.70	2,380,000
5	290,000	+3,240,000	0	0.70	0.70	1,730,000
一括価格(合計)						4,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地及び建物の状況、公法上の規制等に伴う市場流通性の低下等を考慮し、30%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%）

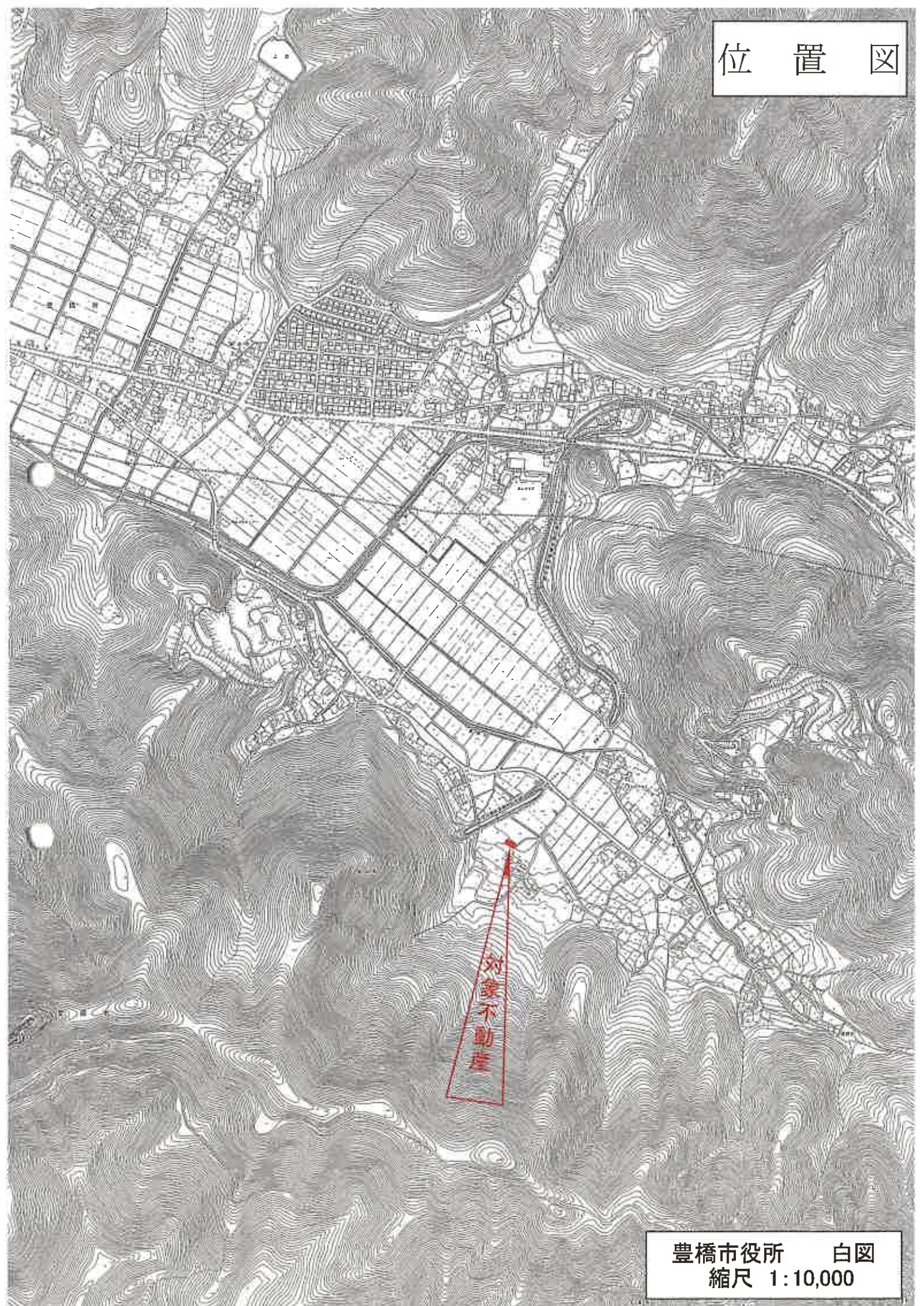
地域の概要：農家住宅、作業所が見られる農地の多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

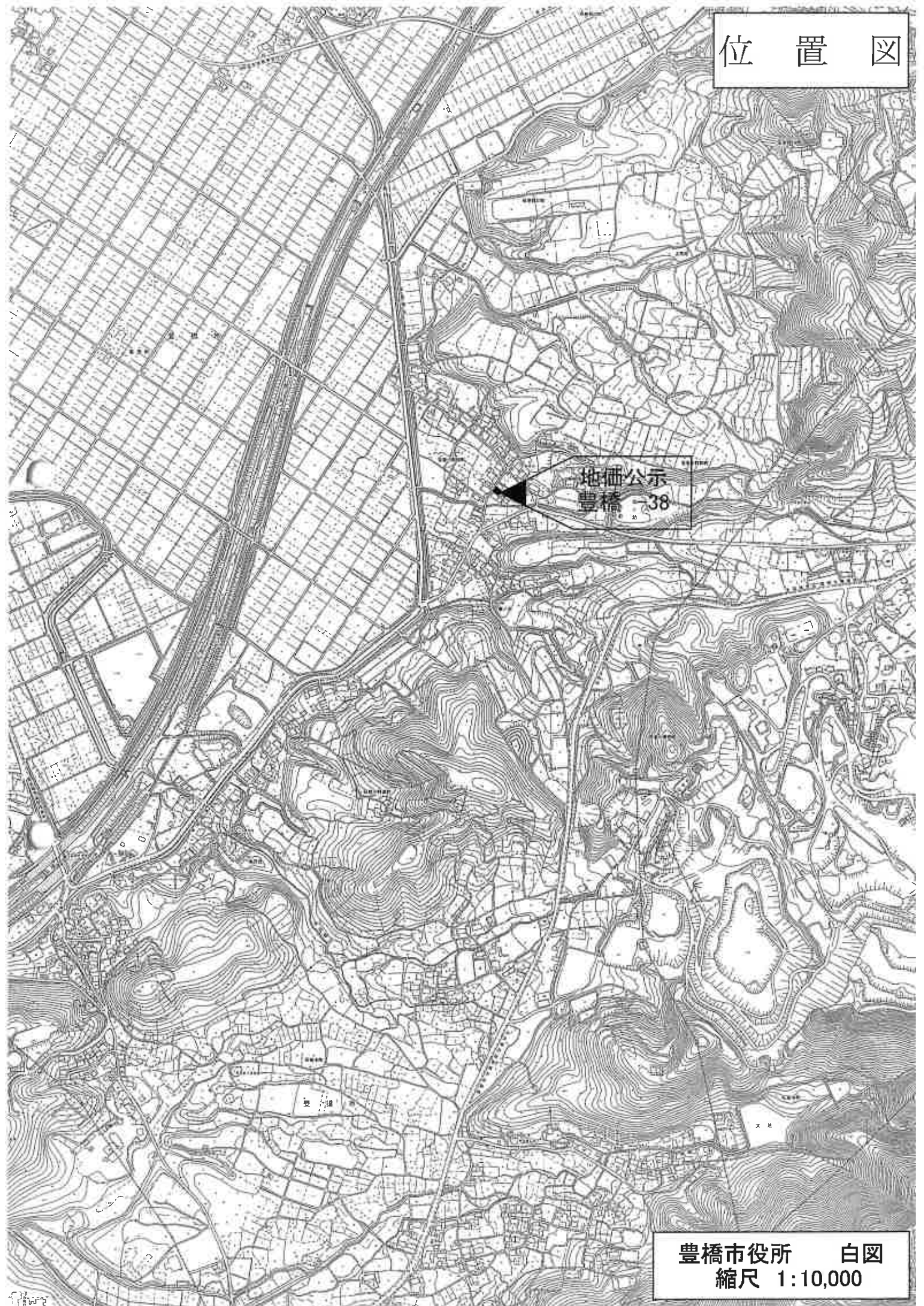
以 上

位置図



豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

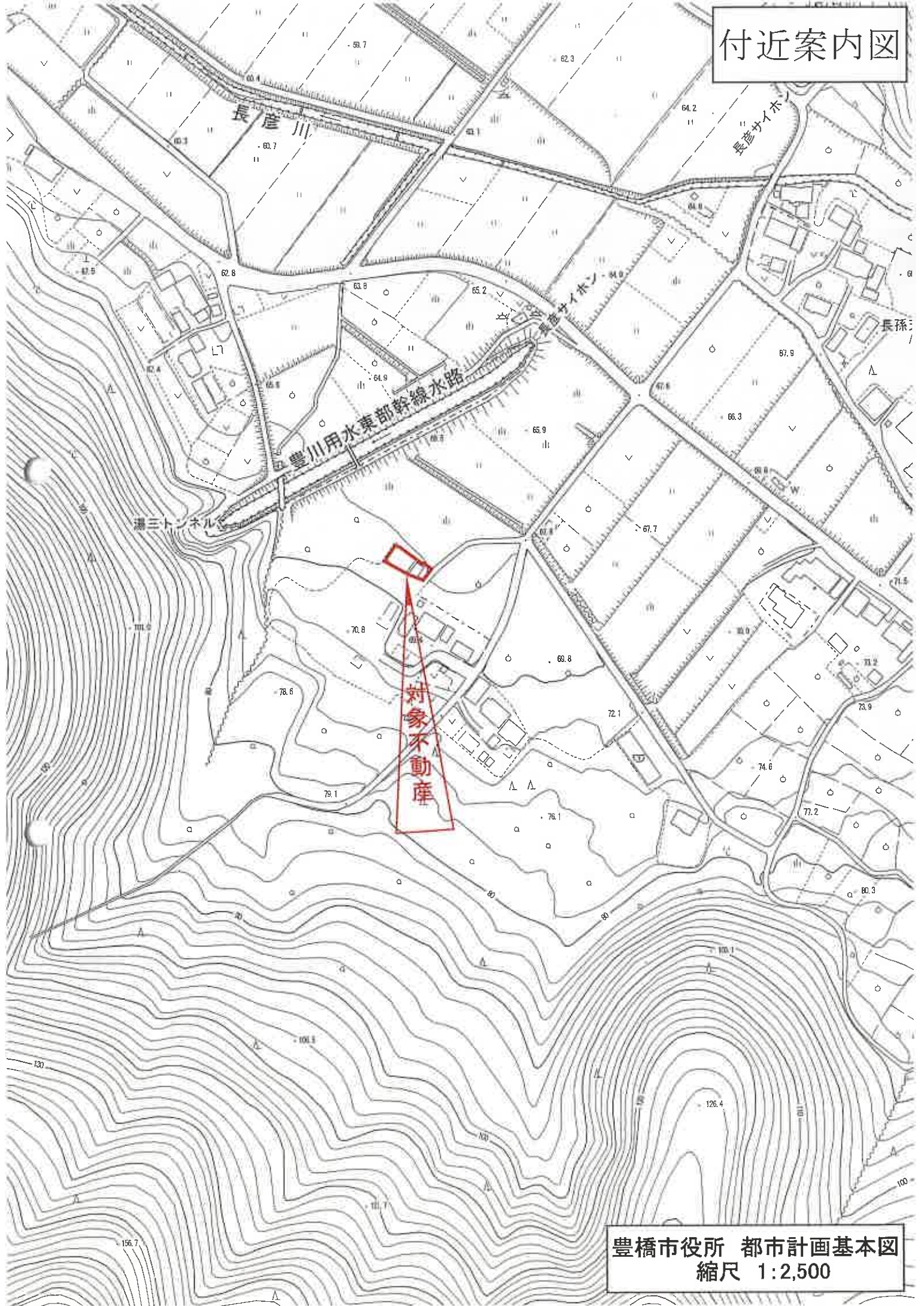
位置図



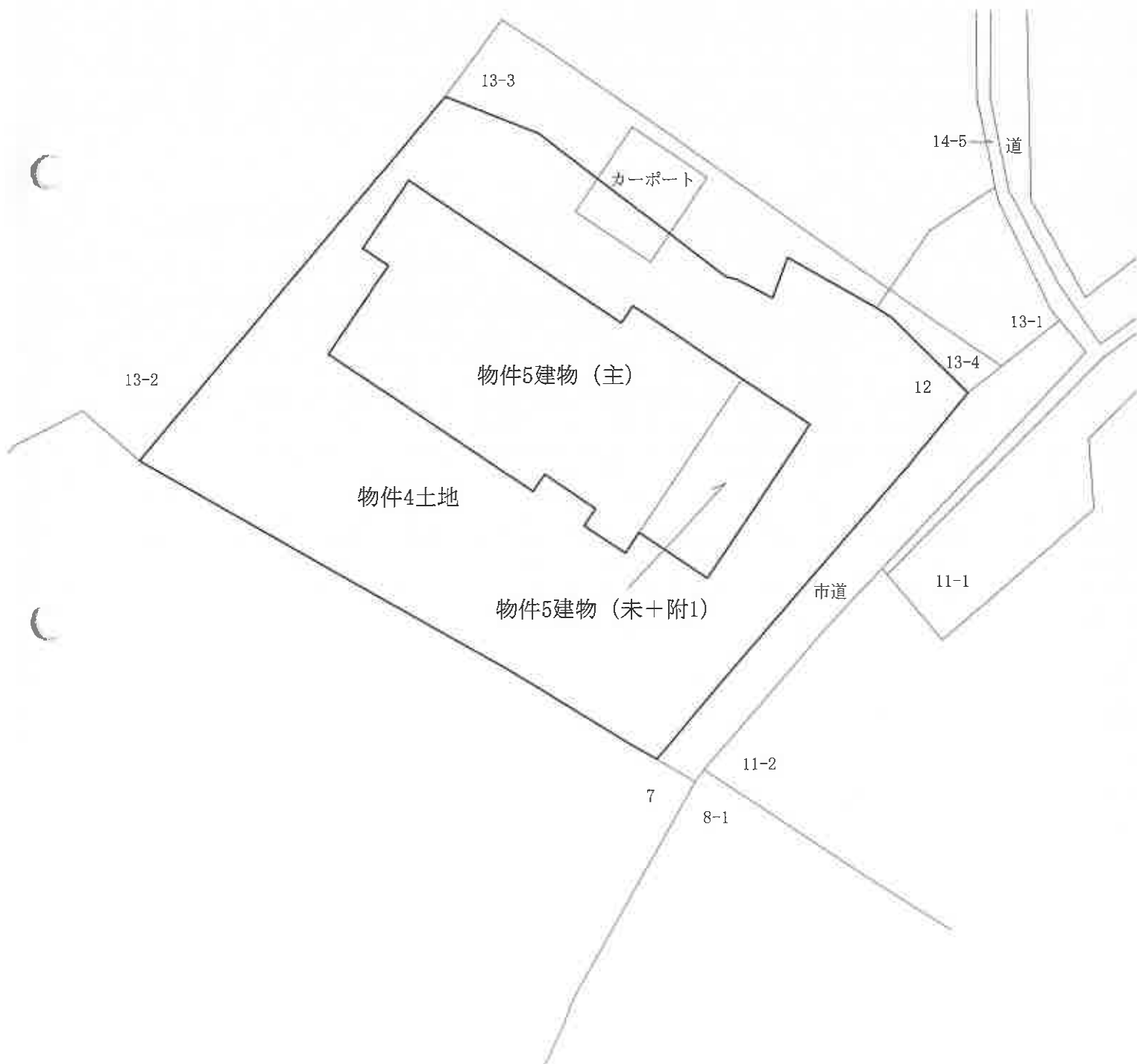
地価公示
豊橋 38

豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図



土地建物配置図 (概略)



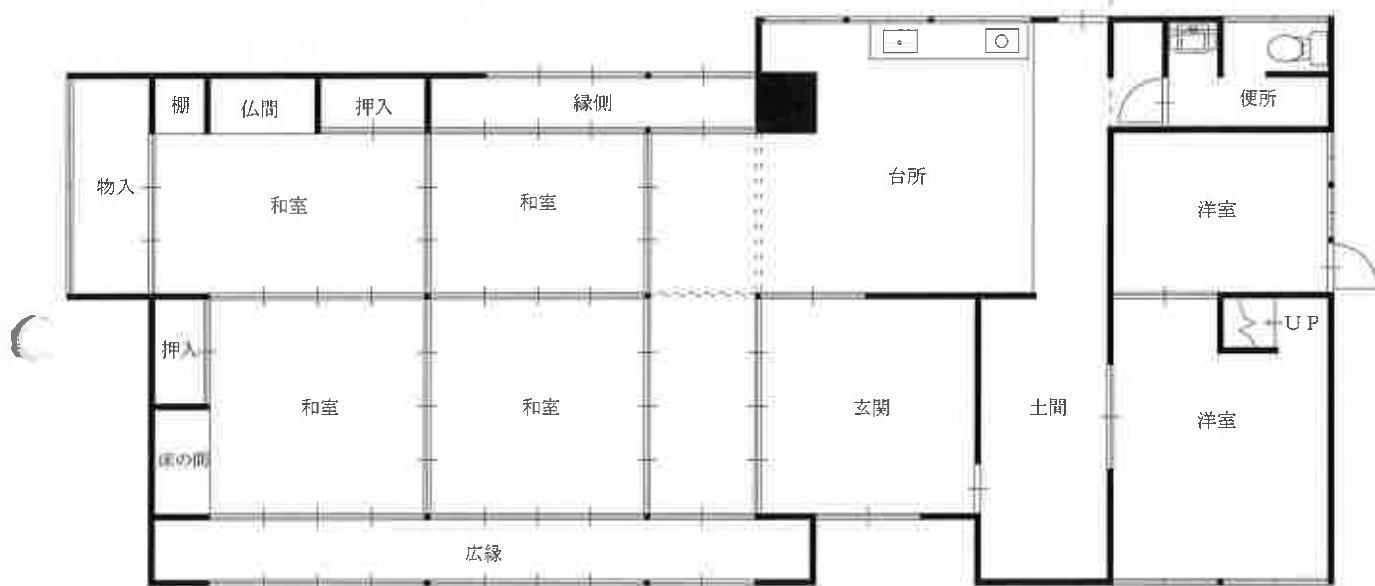
建物間取図 (概略)



1階

物件5建物 (主)

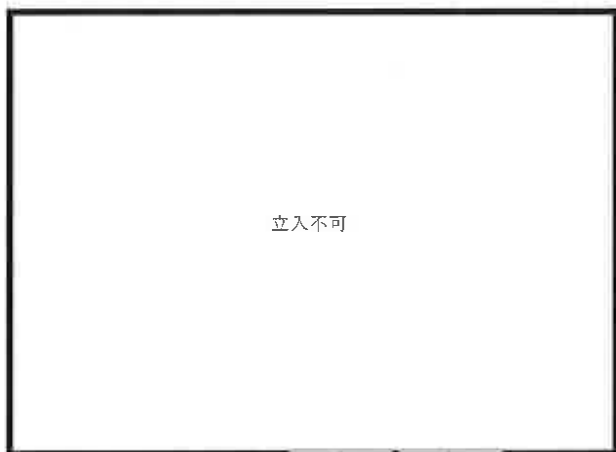
物件5建物 (未+附1)



2階

物件5建物 (主)

物件5建物 (未+附1)





物件 5 建物 (主)
物件 4 土地

写真番号 1

物件 5 建物 (未・附 1)



写真番号 2

物件 4 土地