

## <注意事項>

本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、  
農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

## 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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 15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 8月 26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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 22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 目 録

- |    |       |                   |
|----|-------|-------------------|
| 1  | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上       |
|    | 地 番   | 29番4              |
|    | 地 目   | 宅地                |
|    | 地 積   | 165.47平方メートル      |
| 2  | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上       |
|    | 地 番   | 29番5              |
|    | 地 目   | 宅地                |
|    | 地 積   | 159.72平方メートル      |
| ☆3 | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上       |
|    | 地 番   | 29番3              |
|    | 地 目   | 畑                 |
|    | 地 積   | 342平方メートル         |
| ☆4 | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上       |
|    | 地 番   | 29番20             |
|    | 地 目   | 畑                 |
|    | 地 積   | 176平方メートル         |
| 5  | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上 29番地4 |
|    | 家屋 番号 | 29番4              |
|    | 種 類   | 居宅                |
|    | 構 造   | 木造瓦葺2階建           |

## 物 件 目 録

床面積	1階 72.04平方メートル 2階 55.48平方メートル
6 所 在	豊橋市石巻西川町字道上 29番地5
家屋 番号	29番5
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積	69.56平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1～6】

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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

【物件番号6】

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2】

隣地(地番29番6番)との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地(地番29番1、30番4)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

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上       |
|   | 地 番   | 29番4              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 165.47平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上       |
|   | 地 番   | 29番5              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 159.72平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上       |
|   | 地 番   | 29番3              |
|   | 地 目   | 畑                 |
|   | 地 積   | 342平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上       |
|   | 地 番   | 29番20             |
|   | 地 目   | 畑                 |
|   | 地 積   | 176平方メートル         |
| 5 | 所 在   | 豊橋市石巻西川町字道上 29番地4 |
|   | 家屋 番号 | 29番4              |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建           |

## 物 件 目 録

床 面 積 1階 72.04平方メートル  
2階 55.48平方メートル

6 所 在 豊橋市石巻西川町字道上 29番地5

家屋 番号 29番5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 69.56平方メートル



令和 7 年(ケ)第 43 号

令和 7 年 7 月 22 日受理

令和 7 年 9 月 18 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 豊橋市石巻西川町字道上  
地 番 29番4  
地 目 宅地  
地 積 165.47平方メートル

所有者

2 所 在 豊橋市石巻西川町字道上  
地 番 29番5  
地 目 宅地  
地 積 159.72平方メートル

所有者

3 所 在 豊橋市石巻西川町字道上  
地 番 29番3  
地 目 畑  
地 積 342平方メートル

所有者

4 所 在 豊橋市石巻西川町字道上  
地 番 29番20  
地 目 畑  
地 積 176平方メートル

所有者



## 物 件 目 録

5 所 在 豊橋市石巻西川町字道上 29番地4

家屋 番号 29番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 72.04平方メートル  
2階 55.48平方メートル

共有者 持分5分の4  
共有者 持分5分の1

6 所 在 豊橋市石巻西川町字道上 29番地5

家屋 番号 29番5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 69.56平方メートル

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3、4														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地( ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件3、4)														
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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 物件3土地及び物件4土地について上記の者が農地(休耕地)として所有している <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3土地の一部に動産類等(リサイクル用物品類)が残置されており、簡易物置として利用されている業務用冷蔵庫が存在する。														
建物	物件6														
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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用して、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼物件1土地乃至物件4土地所有者並びに物件5建物共有者及び物件6建物所有者)</p>	<p>1 私が家族と物件5建物に住んでいます。</p> <p>2 物件5建物は、雨漏り等の不具合はないと思います。</p> <p>3 物件5建物を建ててから、リフォーム工事等は行ってません。</p> <p>4 室内でペットは飼育していませんが、煙草を吸いますので、リビングダイニングキッチンの壁面等が汚れています。</p> <p>5 物件6建物は倉庫として利用しています。 倉庫内は、リサイクルのための動産類等が多数格納してあります。</p> <p>6 倉庫のシャッターは電動の可動式で動きます。</p> <p>7 物件3土地に置いてある動産類はリサイクル品として売却処分できるものもあるので、処分できる物は処分しようと思っています。</p> <p>8 物件3土地にある、業務用冷蔵庫は搬出できるかどうか分かりません。</p> <p>9 物件2土地に置いてある簡易物置は、動産類を入れて使用しているので搬出しようと考えています。</p> <p>10 物件3土地及び物件4土地の東側隣地(地番30番4)の敷地の地下に水路が埋設されているはずですが。</p> <p>11 競売となったので、家族が住める転居先を探していますが、なかなか見つかりません。</p> <p>12 物件5建物の共有者であるBは、相当前に物件5建物から出て行き連絡もつかない状況で、どこに住んでいるのかもよく分かりません。</p> <p>13 Bは自分の家財道具等はほとんど持って行きましたが、まだ、いくつか動産類は置いてあります。</p> <p>14 物件3土地及び物件4土地は畑ですが、賦課金は支払っていません。</p>
<p>■ 豊橋北部土地改良区 担当者</p>	<p>1 物件3土地及び物件4土地は土地改良区の受益地の対象外なので、賦課金の負担はありません。</p>
<p>■ 豊川総合用水土地改良区 担当者</p>	<p>1 物件3土地及び物件4土地は土地改良区の受益地の対象外なので、賦課金の負担はありません。</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
■ 豊橋市農業委員会	<p>(令和7年8月22日付け照会書に対する回答) (物件3土地について)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>照会土地の現況地目 畑</li> <li>農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請又は5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる)</li> <li>転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、 転用許可がされていない</li> <li>転用許可がされていないときは、その旨 転用許可がされていない</li> <li>転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している 場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 石巻西川町字道上29-4と隣接するの農地の一部において廃棄物等 が置かれている。 原状回復命令が発せられる見込み：有 ※譲受人において廃棄物等を撤去した上で農地法の許可証明書の 交付を実施する場合があります。</li> <li>賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借 (小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期 賃借権設定 無</li> <li>買受適格証明書の要否 要</li> <li>その他、参考となる事項 都市計画法：市街化調整地域 建物の関係については市建築指導課へ相談 農振法：農業振興地域 外</li> </ol> <p>(令和7年8月22日付け照会書に対する回答) (物件4土地について)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>照会土地の現況地目 畑</li> </ol>

(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>2 農地法 3 条又は 5 条の適用対象地になるかどうか 3 条許可申請又は 5 条許可申請が必要(いずれの許可も認められる)</p> <p>3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、 転用許可がされていない</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 転用許可がされていない</p> <p>5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している 場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 農地として利用されている</p> <p>6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借 (小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期 賃借権設定 無</p> <p>7 買受適格証明書の要否 要</p> <p>8 その他、参考となる事項 都市計画法：市街化調整地域 建物の関係については市建築指導課へ相談 農振法：農業振興地域 外</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土地並びに物件5建物及び物件6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土地乃至物件3土地は西側の道路とほぼ等高に接しており、物件2土地は北側道路にも接しており角地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
 

物件1土地乃至物件4土地は、物件2土地が北側に張り出した旗竿地のような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2土地と北側道路との接道部分は約80cmの高低差の段差が存在し、物件2土地が道路よりも高い位置に存在している。

物件1土地乃至物件3土地と接している西側道路は、南側から北側に緩やかに下っている。
- 3 物件2土地東側隣地である地番29番6土地との境界には境界標等は見当たらなかったが、境界と思われる場所はコンクリートブロックで区画されている。
 

物件1土地及び物件4土地北側隣地(地番29番6及び地番29番7)との境界には境界標等は見当たらなかったが、物件1土地及び隣地(地番29番6)との境界の一部はコンクリートブロックで区画されている。

また、物件1土地及び物件4土地は法務局備付けの地積測量図が存在しており、物件1土地と隣地(地番29番6)及び物件4土地と隣地(29番7)との境界は確認できるものと思われる。

物件3土地及び南側隣地(地番29番1)との境界には境界標等は見当たらず、コンクリートブロック等による区画も見受けられなかったが、物件3土地及び隣地(地番29番1)との境界と思われる場所は、隣地の雑草が刈り込まれて通路のような場所が見受けられることから物件3土地の雑草が繁茂した場所と隣地の通路のような場所の辺りが境界となるのではないかと思われる。
- 4 物件1土地及び物件4土地は法務局備付けの地積測量図が存在するが、物件2土地及び物件3土地は地積測量図及び境界となる目印等は存在しないことから、物件1土地乃至物件4土地との各隣地との境界の確定及び土地面積の確定のためには、測量手続等が必要になると思われる。
- 5 物件3土地上には簡易物置として利用されていると思われる業務用冷蔵庫が置かれており、敷地上には、リサイクルのための多数の動産類が無造作に残置されていた(写真③参照)。
- 6 物件1土地及び物件4土地との境界は約60cmから70cm程度の段差が存在しており、物件1土地が物件4土地よりも高い位置となっている。
 

なお、物件4土地の敷地の一部に樹木が植えられているが、物件3土地及び物件4土地は雑草が繁茂している場所も散見された。
- 7 物件5建物は外観上雨漏り及び床のたわみ等の不具合は見受けられなかったが、壁のクロス及び天井の汚損が散見され、建築後約23年経過しているがリフォーム等による補修工事もなされていないように見受けられ、物件5建物は経年相当に劣化している状況であると見受けられた。
- 8 物件5建物1階和室には動産類が積上げられた状態になっており、2階洋室4の室内も大量の動産類が残置されていたため、室内の奥まで立ち入ることができなかった。
 

物件5建物内には、A及びその家族の家財道具等の動産類が多数存在した。

物件5建物1階和室1には仏壇が存在した。
- 9 物件6建物はリサイクル等の動産類を保管する倉庫として利用されている。
 

倉庫西側にシャッターが設置されており、電動で開閉する状況は確認することができた。

倉庫内にはリサイクル品も含めて、多数の動産類が残置されていた(写真⑥参照)。
- 10 買受人は、物件3土地上の動産類並びに物件5建物及び物件6建物内の動産類の処分が必要になった場合には、相応の処分費用を負担することになると思われる。
- 11 物件5建物の共有者であるBの住民票住所地に、物件5建物の使用状況等につき照会書を送付したが回答等はなく協力は得られなかった。
 

Aによれば、Bは物件5建物から出て行って相応の期間が経過しているとのことであるが、Bの動産類が残置されているとのことであり、Bは動産類を残置してAと物件5建物を占有していると認めた。
- 12 占有関係は3枚目及び4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 7月31日(木) 9:00 - 9:10	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 7月31日(木) 11:20 - 11:50	目的物件所在地	物件確認、現況調査実施通知投函、占有状況調査
R7年 8月 5日(火) 12:30 - 12:35	当庁(電話)	A(現況調査実施通知及び占有状況等聴取)
R7年 8月21日(木) 13:40 - 15:20	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
R7年 8月22日(金) 14:50 - 15:00	豊橋市農業委員会	農地等の現況についての照会書提出
R7年 8月22日(金) 16:30 - 16:35	当庁(電話)	豊橋北部土地改良区(賦課金調査)
R7年 8月22日(金) 16:50 - 16:55	当庁(電話)	豊川総合用水土地改良区(賦課金調査)

## (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。

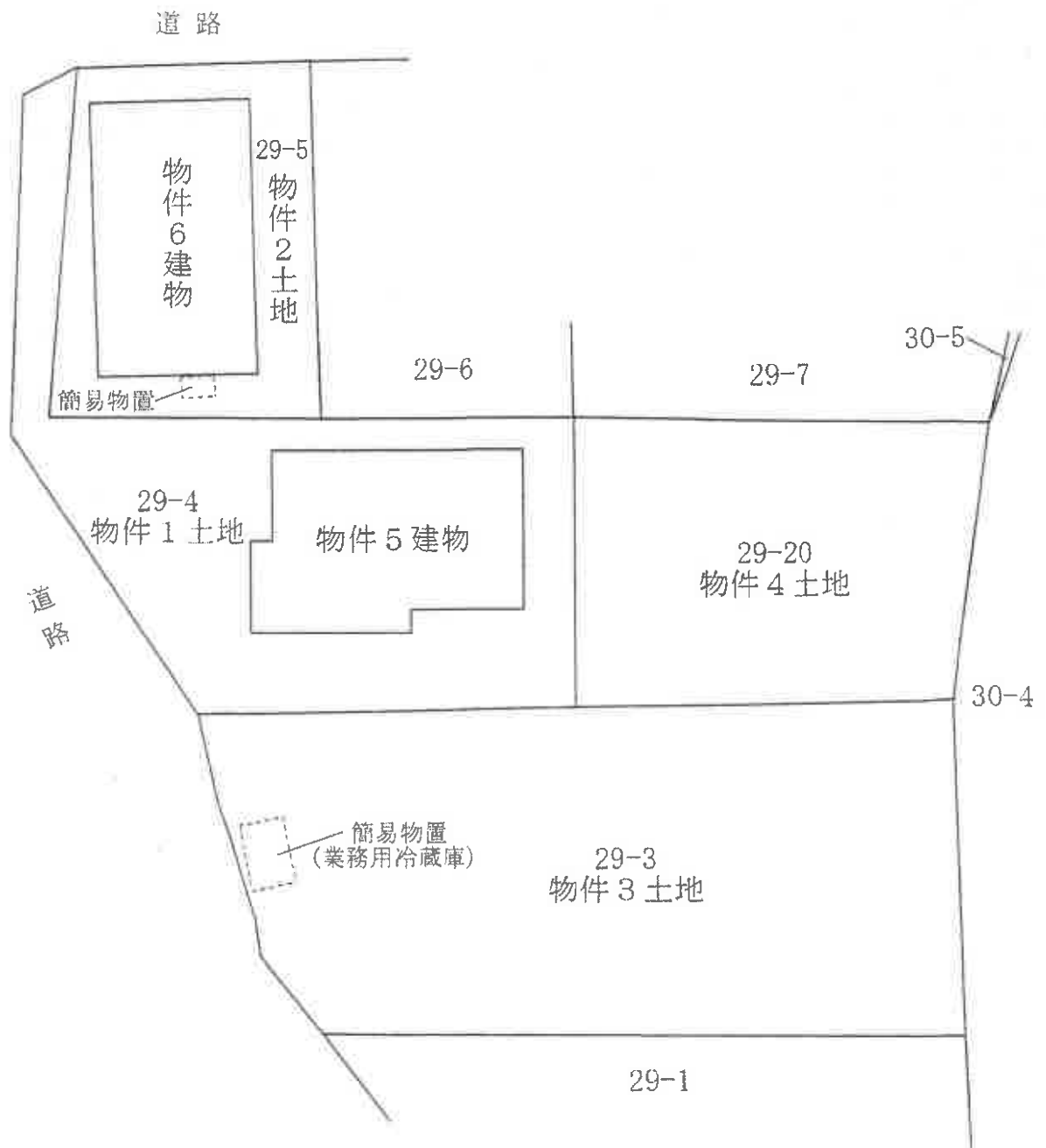
令和 年 月 日

目的物件は無施錠の場所があったが、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。

なお、目的物件は施錠されていると予想されたので、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  
( 9 枚目)

# 土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)

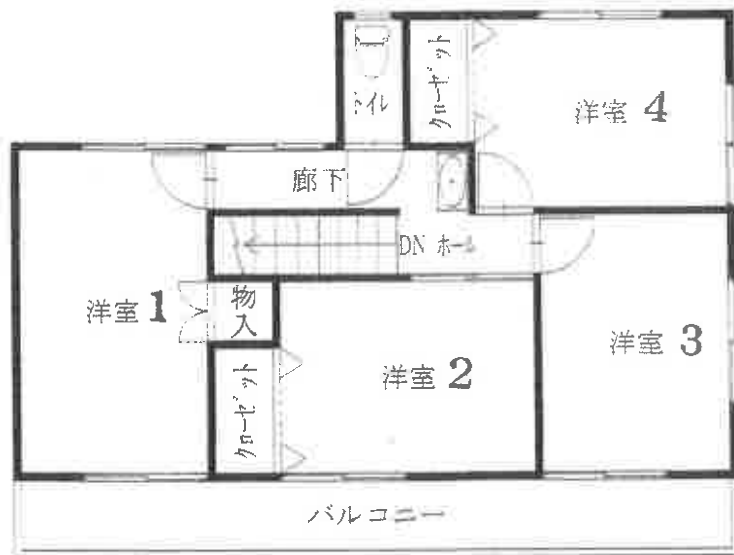
物件 5



1階

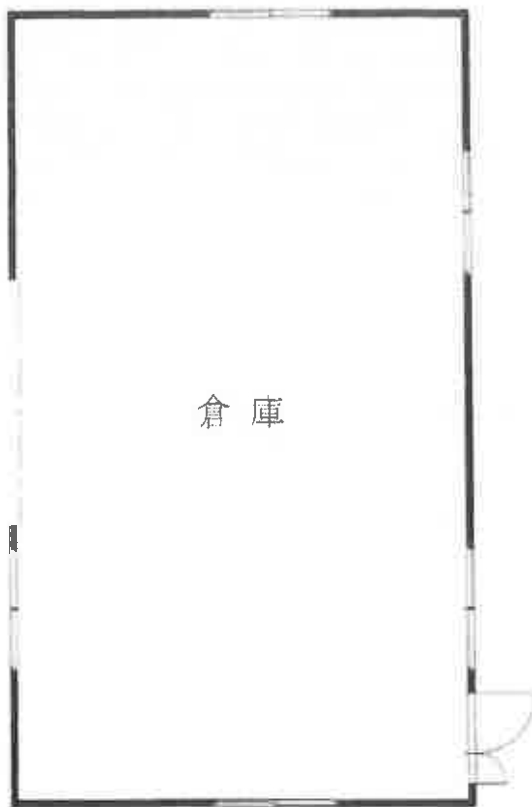


2階



建物間取図 (概略)

物件 6



(物件6建物

物件5建物)

①

簡易物置



物件1

屋外の状況

(物件5建物

物件6建物)

②



物件4

物件2

隣地(地番29番7)

隣地(地番29番6)

屋外の状況

(物件3土地)

③

簡易物置(業務用冷蔵庫)



屋外の状況 (物件3土地の状況)

(物件5建物)

④



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン)

( / 枚目)

(物件 5 建物)

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))

(物件 6 建物)

⑥



屋内の状況 (倉庫内の状況)

( / 5 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 43号  
令和 7年 7月24日 受理  
令和 7年 8月21日 現地調査  
令和 7年 9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 田 島 拓  
不動産鑑定士

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 2 0 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 6 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 7 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 5、6 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、6 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 5 8 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	豊橋市石巻西川町字道上 29番4 宅地 165.47m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地積	豊橋市石巻西川町字道上 29番5 宅地 159.72m <sup>2</sup>	同左
3	所在地 地積	豊橋市石巻西川町字道上 29番3 畑 342m <sup>2</sup>	同左
4	所在地 地積	豊橋市石巻西川町字道上 29番20 畑 176m <sup>2</sup>	同左
5	所家屋番 種構面 積	豊橋市石巻西川町字道上 29番地4 29番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 72.04m <sup>2</sup> 2階 55.48m <sup>2</sup>	同左
6	所家屋番 種構面 積	豊橋市石巻西川町字道上 29番地5 29番5 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 69.56m <sup>2</sup>	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1～4）

位置・交通	JR東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約12.6km 豊鉄バス「二本松」停留所の北方道路距離約1.6km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地の多い中に一般住宅、農家住宅等が見られる地域	
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 建ぺい率 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 農業振興地域(農用地区域外)
画地条件	地積 843.19㎡ 間口 約39m 奥行 約12～31m 形状 不整形	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側幅員約4.5m舗装市道に等高接面</li> <li>・北側幅員約3.8m舗装市道に等高乃至約0.8m上方接面</li> <li>・両市道は建築基準法上の道路に該当し、北側市道は境界査定の結果、4m未満の箇所についてはセットバックを要する。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は物件5、6建物の敷地として、物件2は物件6建物の敷地として、物件3、4は農地として利用されている。尚、物件3の北西側一部から物件1に掛けて廃棄物と思しき動産が多数置かれている。</li> <li>・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。</li> </ul>	
供給処理施設	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	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった(但し、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する)。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし</li> <li>・物件1、2は登記上、いわゆる線引き後に畑から地目変更された宅地である。建替、用途変更等を企図する際は、事前に豊橋市建築指導課に照会のこと。</li> <li>・豊橋市農業委員会の回答によれば、物件3、4の現況地目はいずれも畑であり、取得に際しては買受適格証明書を要すること。尚、農地法に係る許可証明書の交付に際して、譲受人にて物件3土地に存する廃棄物等の撤去(原状回復命令)を求める場合があるとのこと。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件5：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14年2月3日新築 経 過 年 数：約24年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング等 内 壁：PBクロス貼り、合板等 天 井：目透かし、PBクロス貼り等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延127.52㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：6LDK(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	農業用住宅の届出による建築物
区 分	物件6：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12年9月25日新築 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：スレート等 内 壁：スレート板現し等 天 井：木毛セメント板等 床：土間コンクリート等 設 備：電気
床面積(現況)	69.56㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 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	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	・(農業用)作業場兼倉庫の届出による建築物 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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1～4)

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	15,900	0.35	165.47	0.90	830,000
2	15,900	0.35	159.72	0.90	800,000
3	15,900	0.35	342	1.00	1,900,000
4	15,900	0.35	176	1.00	980,000
合計			843.19		4,510,000

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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 113 & = & 15,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 : 形状0.95×角地1.01×側道セットバック0.99×新宅地・農地0.37=0.35

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件1、2について地上建物等の存在による減価率を10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件5・6)

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
5	165,000	127.52	0.10	2,100,000
6	90,000	69.56	0.15	940,000

ウ 現価率 :

$$\text{物件5 現価率} = [\text{残価: 1\%} + (1 - \text{残価率 1\%}) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 3年} / (\text{経済的残存耐用年数 3年} + \text{経過年数 24年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 20\%}) = 0.10$$

$$\text{物件6 現価率} = [\text{残価: 3\%} + (1 - \text{残価率 3\%}) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 5年} / (\text{経済的残存耐用年数 5年} + \text{経過年数 25年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 20\%}) = 0.15$$

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	(円)			(円)
	ア	イ		ア×イ
1	830,000	0.30×0.90	法定地上権	220,000
物件5建物に係る土地利用権等価格				220,000
1	830,000	0.30×0.10	法定地上権	20,000
2	800,000	0.30	法定地上権	240,000
物件6建物に係る土地利用権等価格計				260,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件5建物、同6建物とも法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ30%と査定した。尚、物件1土地内における両建物の土地利用権等の及ぶ範囲を現況利用状態から物件5建物は約90%、同6建物は約10%と判定し、上記のとおり面積按分した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	{(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
1	830,000	- 240,000		0.90	0.70	370,000
2	800,000	- 240,000		0.90	0.70	350,000
3	1,900,000	- 0		0.90	0.70	1,200,000
4	980,000	- 0		0.90	0.70	620,000
5	2,100,000	+ 220,000	0	0.90	0.70	1,460,000
6	940,000	+ 260,000	0	0.90	0.70	760,000
一括価格 (合計)						4,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物建築の経緯、一部農地物件、廃棄物の存在等を考慮し、上記のとおり修正する。

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1.1km  
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 : 北西側3.3m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率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

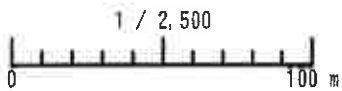
## 第7 附属資料

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

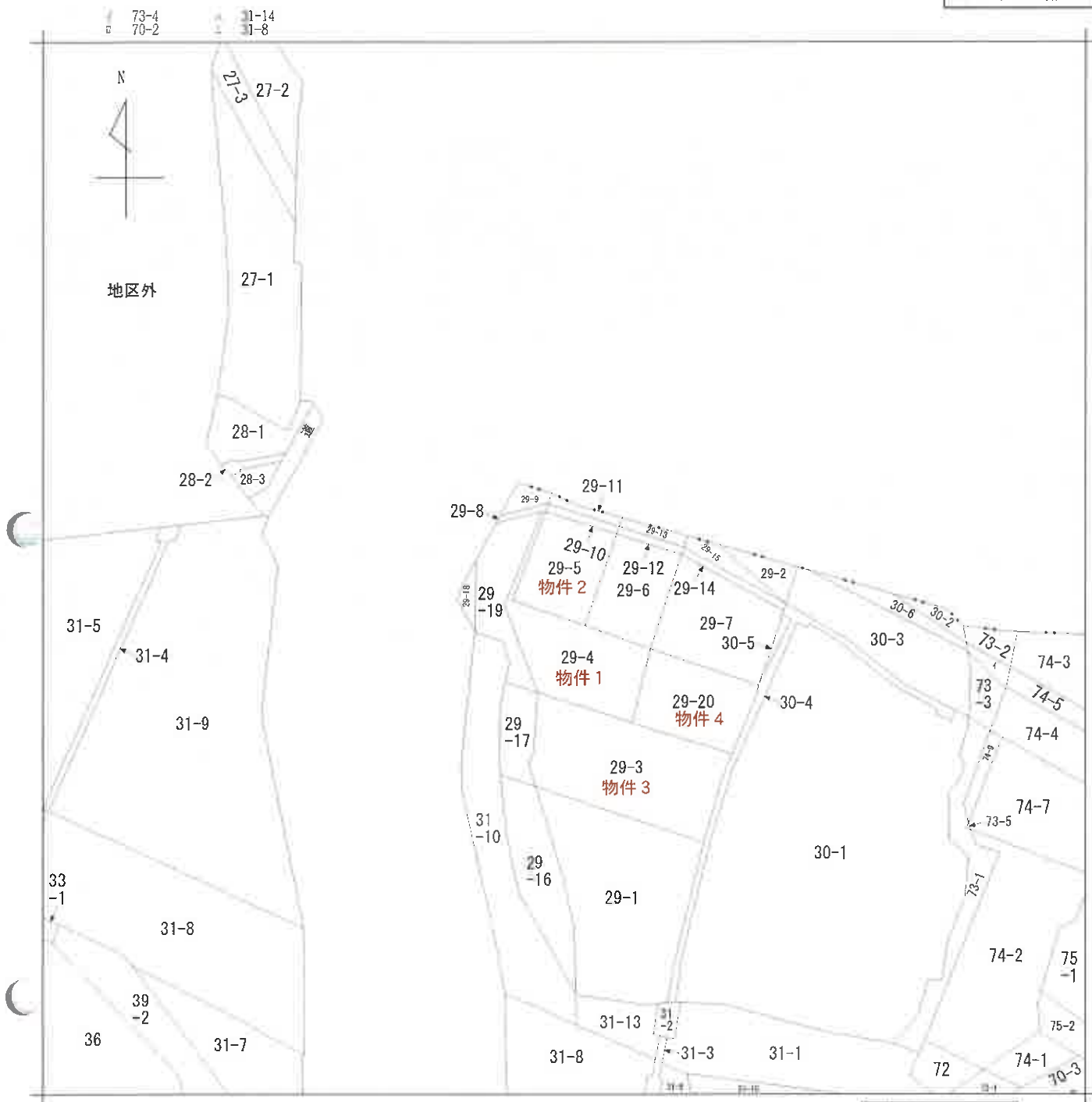
以 上



位置図



付近案内図



請求部分	所在	豊橋市石巻西川町字道上			地番	29番5		
出力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	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	明治22年4月			備付年月日(原図)			補記事項	

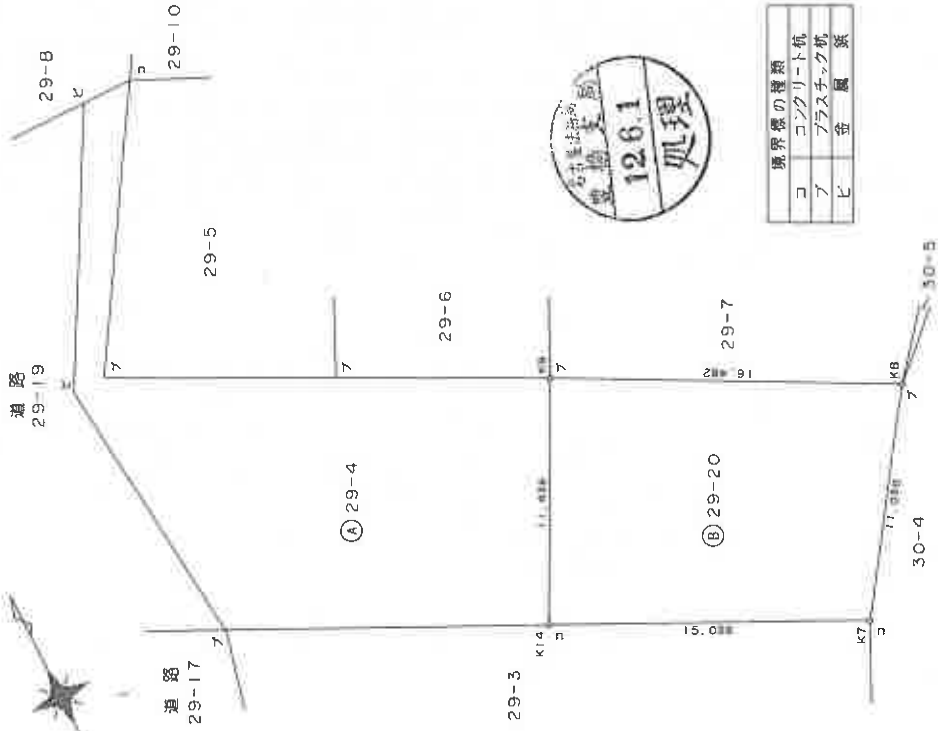
0182654

冊 29-4 後(別) 29-4, 29-20

地積測量図

地番 29-4・29-20

土地の所在 豊橋市石巻西川町字道上



座標求積表

物件 4		① 29-20		$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	
測点	Xn	Yn			
K7	190.183	174.254		433.718206	
K8	199.271	180.505		3030.678950	
K9	206.973	165.933		-413.007237	
K14	196.782	160.744		-2698.891760	
		延面積		352.498159	
		面積		176.2490795	
		地積		176	m <sup>2</sup>

物件 1		② 29-4	
測点	Xn	Yn	
K7	341.72629	176.2490795	
K8		165.4771705	
		地積	165
			m <sup>2</sup>

(会員専用)

製作者 土地家屋調査士

(平成12年 5月 29日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺

1/250

単位：m

登記年月日：昭和41年9月12日

前番 29-5 後(新) 29-5, 29-10, 29-11

0182648

積測地

地番 29-5, 29-10, 29-11

土地の所在 豊橋市石巻西川町字道上

昭和四十年六月廿四日

製作者

住所氏名

申請人

氏名

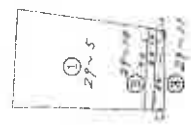
昭和四十年九月廿五日

求積

② 29~10 (8.2 x 8.8) x 0.5 x 1.0 = 9.00 m<sup>2</sup>

③ 29~11 8.4 x 1.2 = 10.08  
8.9 x 1.0 = 8.90  
17.58 / 2 = 8.79

物件2 ① 29~5 17.00 + 8.79 = 25.79 m<sup>2</sup>



S 41. 9. 12

縮尺 1 / 600

登記年月日：昭和46年7月20日

前 29-3 後 29-3 29-17 地

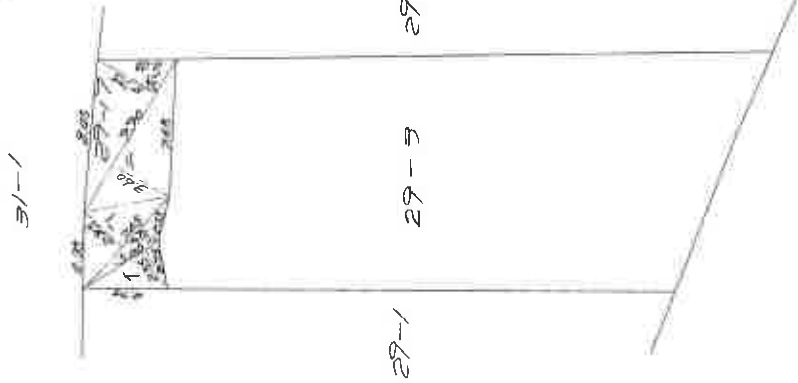
0182652

積 測 量 図

地番 29-17 29-3

土地の所在 豊橋市石巻西川町字通上

作 製 年 月 日	作 製 者	住 所	申 請 人	氏 名
昭和 26 年 6 月 8 日		氏 名		



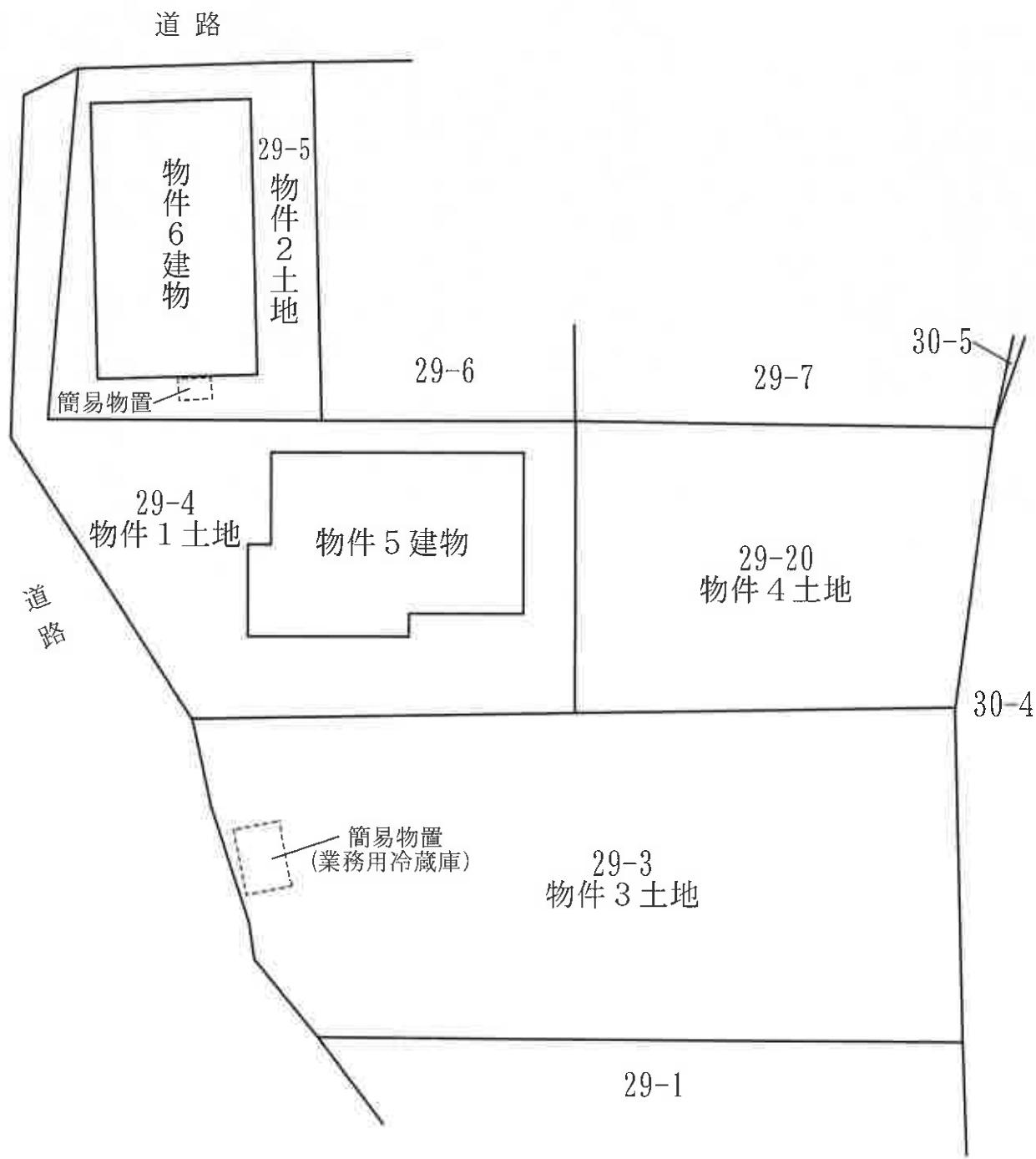
29-17	5.00	x	2.55	=	12.750
1	7.05	x	1.20	=	8.460
2	7.05	x	2.85	=	20.0925
3	9.90	x	3.60	=	35.640
4	9.90	x	3.75	=	37.125
計					110.0675
					57,033.75

物件3 29-3 000<sup>m</sup>2 - 57,033.75 = 302,966.25

S 46. 7. 20

縮 尺 1/300

# 土地建物配置図(概略)



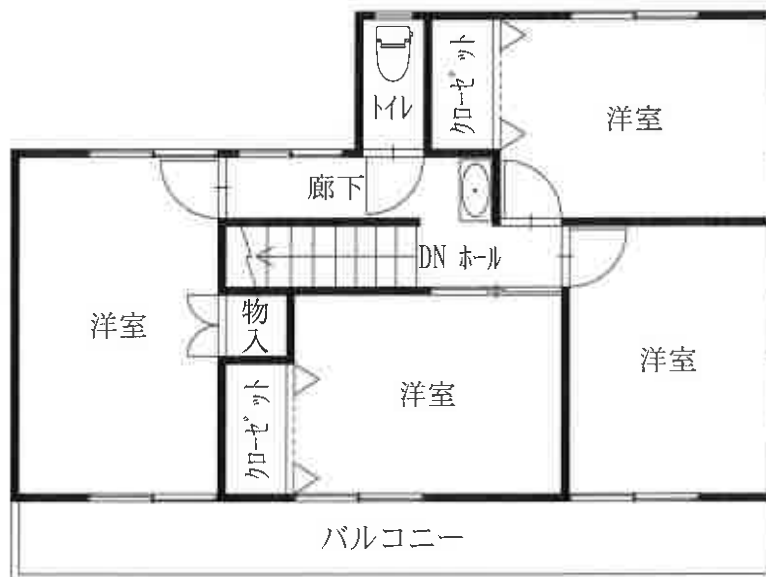
建物間取図 (概略)  
物件 5



1階



2階



建物間取図 (概略)

物件 6



