

## 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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 豊橋市船町                            |
|   | 地 番   | 120番29                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 148.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 豊橋市船町 120番地29                    |
|   | 家屋 番号 | 120番29                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造陸屋根2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 29.81平方メートル<br>2階 55.62平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月30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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

---

---

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 在   | 豊橋市船町                            |
|   | 地 番   | 120番29                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 148.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 豊橋市船町 120番地29                    |
|   | 家屋 番号 | 120番29                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造陸屋根2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 29.81平方メートル<br>2階 55.62平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 63 号

令和 7 年10月27日受理

令和 7 年 12月 23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   | 豊橋市船町                            |
|   | 地 番   | 120番29                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 148.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 豊橋市船町 120番地29                    |
|   | 家屋 番号 | 120番29                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造陸屋根2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 29.81平方メートル<br>2階 55.62平方メートル |





占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者兼物件1土地及び物件2建物所有者(A) ■占有者(B)の陳述) / <input type="checkbox"/> 提示文書の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和5年12月日不詳
最初の契約日	令和5年12月日不詳
契約等	期間 令和5年12月日不詳から <input type="checkbox"/> 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 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(A) <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者(B) <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 金 円 ( ) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) ) ( <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) )
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
■ 近隣住人	<p>1 物件2建物にお住まいの方は、転居されたと思います。 何処に行かれたのかは分かりません。</p> <p>2 ただ、物件2建物には、たまにどなたかが来て、窓を開けに來たりしているみたいです。</p> <p>3 また、物件2建物は夜になると明かりが点灯しているときがありますし、玄関の前に駐車したままの車両以外に、別の車が停まっているときがありますので、どなたかが来ているのかもしれませんが、詳しいことは分かりません。</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 私は、物件2建物に住んでいましたが、仕事の都合で、2年位前になると思いますが転居しました。物件2建物には住んでいません。</p> <p>2 物件2建物には、私の知人であるBが住んでいます。</p> <p>3 賃貸借契約書等の書面の取り交わしはありません。 Bに物件2建物に住んでみてはと打診したところ、利用したいとのことで、Bが住んでいます。</p> <p>4 賃料の名目で、毎月30,000円を振込んでくれているのではないかと思います。</p> <p>5 物件2建物は、リフォーム工事等はしていません。</p> <p>6 物件2建物は、平成30年11月新築の物件なので雨漏り等の不具合はないと思います。</p> <p>7 ペットは飼育していませんでした。</p> <p>8 私が物件2建物に住んでいた時は、室内で煙草は吸っていました。</p> <p>9 隣地の方々と境界等についての争いはありません。</p> <p>10 豊川がすぐ近くですが、私が物件2建物に住んでから、水害等の被害はありませんでした。</p> <p>11 物件2建物の玄関の前に車両が置いてありますが、私が所有者です。なお、競売になりましたので、いずれ撤去するつもりでいます。</p> <p>12 物件2建物には屋上が設置されていることになってはいますが、屋上への昇降用の階段は設置されていないので、私は屋上に上がったことは、ほとんどありませんし、現状、どのような状態になっている</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
	<p>のかも分かりません。</p> <p>13 物件2建物内にある家財道具等の動産類は、大半が私のものです。</p> <p>14 私の母親が物件2建物に時々出入りしているようなので、現況調査を実施する日時に物件2建物に立ち入りできるように手配しておきます。</p> <p>調査が終わったら、私に連絡してください。</p>
<p>■ B (物件2建物占有者)</p>	<p>1 私が、Aから物件2建物を借りて、約2年前の令和5年12月から住んでいます。</p> <p>2 契約書のような書面は取り交わしていません。</p> <p>3 当初は、50,000円をAの指定口座に振り込んでいましたが、私が光熱費を支払うようになってから、30,000円に減額して振込んでいます。</p>
<p>■ 株式会社NTTフィールドテクノ 担当者</p>	<p>1 物件1土地上に埋設されている電柱と支線はNTT西日本が所有して敷地料を所有者の方にお支払いしております。</p> <p>2 敷地の使用料は、電柱及び支線とも年間各1,500円ですので年間3,000円になります。</p> <p>3 なお、支払いは、3年毎に3年分を一括して所有者の方にお支払いしております。</p> <p>4 物件1土地を買受けた方は、所有権移転登記後に当社にご連絡いただき、お支払いにつきお話しできればと思っております。</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

## 執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2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北東側の道路及び南東側道路とほぼ等高に接しており、地形は道路の隅切り部分があるため、少々不整形な地形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地は北東側道路及び南東側道路に接道した角地の状況になっている(土地建物配置図(概略)参照)。  
なお、南東側道路は北東側道路と接している場所から南西側の方向に緩やかに下っている。
- 4 物件1土地の北東側隣地(地番122番2)は国土交通省(登記上は建設省)の敷地となっており、物件1土地及び地番122番2土地との境界上には国及び建設省と刻印されたコンクリートの境界杭が埋設されているのが見受けられた。  
なお、地番122番2土地上に雑草が繁茂している場所が見受けられ、物件1土地と北西側の隣地(地番123番8)との境界標から地番122番2土地上に概測で約40cm程度一部越境しているように見受けられた。
- 5 物件1土地北東側の道路と接している隅切り部分に道路境界標と思われる赤い境界杭が埋設されている。
- 6 物件1土地北西側隣地(地番123番8)との境界には、北東側の地番122番2土地(所有者国土交通省)と交差している場所に境界杭が埋設されており、コンクリートブロックで区画されている。  
また、物件1土地南西側隣地(120番30)との境界は、道路に接した南西側の場所には境界杭が埋設されており、北西側の地番123番8の敷地と交差している場所の境界の区画として設置されているコンクリートブロック上に金属プレートが埋め込まれている。
- 7 各隣地との境界について上記4乃至6記載のとおり状況であり、法務局備付けの地積測量図も存在することから境界は確認できると思われる。
- 8 物件1土地には、A所有の長期間駆動していないと見受けられた乗用車(ステーションワゴン)が残置されている。  
また、物件2建物の玄関方向のエントランス部分に長さ約5m程度のコンクリート製の通路が設置されており、玄関の前の敷地上にはオブジェのような動産が置かれていた(写真③参照)。  
物件1土地上の玄関前の周辺の敷地上には、電動式芝刈機及び資材等の動産類が無造作に残置されていた。
- 9 物件2建物は部屋の区画の壁が斜めの状態となっている場所もあり(建物間取図(概略)参照)、1階洋室1は天井の高さが約4m程度の吹抜の構造となっており、また、2階リビングダイニングキッチンの天井の高さは約2.1mと通常の家屋の天井より低い構造となっている。
- 10 物件2建物の各部屋は、外観上は雨漏り及び床のたわみ等の不具合は見受けられず、また、壁のクロス、天井及び床面も汚れが目立つような場所も見受けられなかった。  
以上の状況から、物件2建物は経年劣化程度の状況ではないかと思われる。
- 11 物件2建物には屋上が設置されているとのことであるが、屋上への昇降用の階段は設置されていないと見受けられ、屋上へはバルコニーに置かれている脚立を利用して昇降することになると思われるが、リビングダイニングキッチンから昇降用の脚立の状況を見たところ、脚立は相応の期間バルコニー上に置かれたままの状態であると見受けられ、Aが述べたとおり屋上への人の出入りはほとんどないと思われる。  
なお、2階リビングダイニングキッチンに設置されているバルコニーに出入りするための出入口用の窓の開閉用の部品の一部が損傷しているように見受けられたため、開閉すると破損するおそれがあったため、バルコニー及び屋上へは立ち入ることはできなかった。
- 12 物件2建物内には家電製品、家財道具及び衣類等の動産類が多数残置されており、Aによると、動産類のほとんどはAの所有であるとのことである。
- 13 現在、Bが物件2建物をAの同意を得て住居として利用していると述べており、契約書等の取り交わしはないが、Bは毎月30,000円を賃料として支払っているとのことである。
- 14 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10月29日(水) 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10月30日(木) 11:10 - 11:30	目的物件所在地	現況調査実施通知投函、物件確認
R7年11月13日(木) 11:00 - 11:20	目的物件所在地	解錠立入予告通知投函(A宛)、占有状況調査(近隣住人聴取)
R7年11月17日(月) 19:20 - 19:40	目的物件所在地	占有状況調査(夜間占有者在宅調査)
R7年11月18日(火) 15:05 - 15:10	目的物件所在地	現況調査実施期日通知投函(A及びB宛)
R7年11月24日(月) 15:50 - 16:30	豊橋市役所	占有者調査(住民台帳閲覧等)
R7年11月26日(水) 15:05 - 15:15	当職携帯電話(A)	占有状況等現状聴取、解錠手続協議
R7年11月27日(木) 12:50 - 13:00	当職携帯電話(B)	占有状況等現状聴取、立入通知
R7年11月28日(金) 8:50 - 10:10	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

## (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。

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、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。

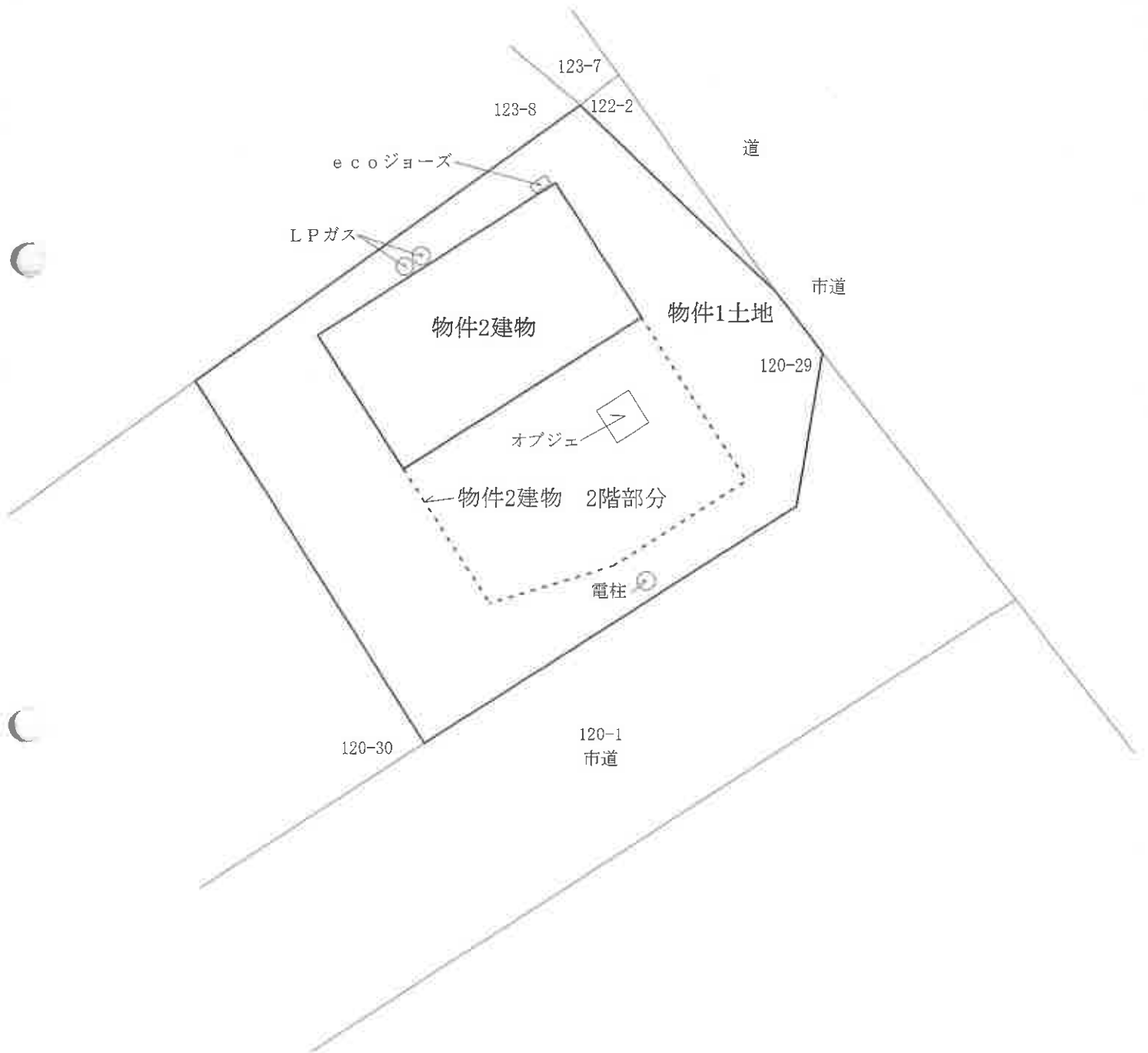
令和 7年11月28日

目的物件は: 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。

解錠手続が必要な場合に備えて、解錠技術者を同行した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図 (概略)



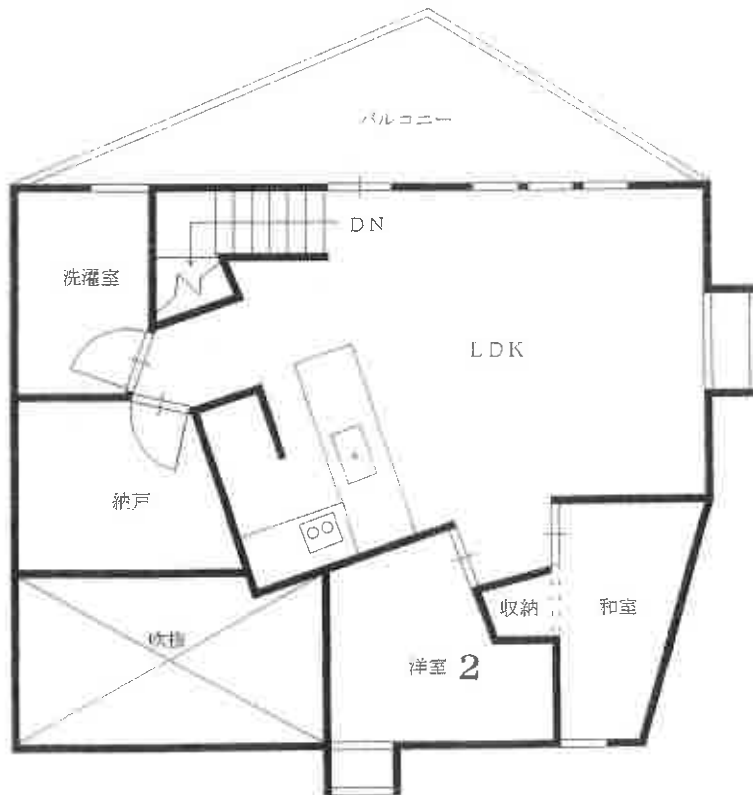
# 建物間取図 (概略)



1階



2階



①



(物件2建物)

電柱

支線

屋外の状況

(物件2建物)

②



隣地(地番120番30)

境界(コンクリート塀)

物件1

電柱

支線

屋外の状況

(10枚目)

(物件2建物)

③



物件1  
オブジェ  
屋外の状況 (玄関の通路の状況)

④



屋内の状況 (2階 リビングダイニングキッチン)

⑤



屋内の状況（2階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

⑥



屋内の状況（2階 洋室2）

（12 枚目）

令和 7年(ケ)第63号  
令和 7年10月29日 受 理  
令和 7年11月28日 現地調査  
令和 7年12月16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16,360,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,070,000円
物件2（建物）	金12,290,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	豊橋市船町 120番29 宅地 148.05m <sup>2</sup>	「同左」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	豊橋市船町 120番地29 120番29 居宅 木造陸屋根2階建 1階 29.81m <sup>2</sup> 2階 55.62m <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）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の北方道路距離約 1.3 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主体に空地等も見られる住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)、河川 保全区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 148.05㎡ 間口 約14.4m、奥行 約11.4m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	南東側現況幅員約5.0m舗装市道及び北東側幅員約4.5m舗装市道とほぼ等高接面する角地 (南東側及び北東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土地は、物件2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	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
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、過去にも宅地として利用されていたと推測され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"> <li>・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。</li> <li>・本件土地上の南東側道路沿いにN T T 西日本の電柱及び支線が設置されているほか、南西側隣接地及び南東側道路との境界付近のブロック塀が破損している。</li> <li>・北東側隣接地(122番2)の土地を一部越境利用している可能性がある。</li> <li>・マップあいち(水害情報マップ、高潮浸水マップ)によれば、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に含まれており、水害の危険性を有する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物 <家屋番号120番29>
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30年11月20日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18年
仕様	構造 木造 屋根 陸屋根 外壁 板貼り等 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 間取り 3LDK+納戸+WIC等 (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上が設置されているとのことであるが、屋上への昇降用の階段は見受けられず、バルコニーに置かれた脚立を利用することになると思われるが、バルコニーへの出入り口である扉に不具合の可能性があったためバルコニー及び屋上へは立ち入ることができなかった。また2階和室についても残置物が多数あり、立ち入ることができなかった。</li> <li>・1階、2階のいずれも通常の住宅より天井高が低い（各階2.1m程度、1階洋室は約4.1m程度）と思料されるため、やや圧迫感を感じる設計となっている。</li> <li>・関係者からの聴聞では令和5年12月日不詳より賃借権に基づき第三者が居住しているとのことであるが、詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。</li> </ul>

## 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)

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	81,400	1.07	148.05	0.95	12,250,000

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)

地価調査 豊橋 (県) -26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$84,400 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/104 = 81,400 \text{ 円/㎡}$$

(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 (北) で格差なし

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.05×角地1.02=1.07

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5%と査定。

#### (2) 建物価格 (物件2)

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
2	198,000	85.43	0.73	12,350,000

ウ 現価率：[残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数18年 / (経済的残存耐用年数18年 + 経過年数7年)}] × (1 - 観察減価率0%) = 0.73

## 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	12,250,000	0.50	法定地上権	6,130,000

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	12,250,000	-6,130,000	/	0.95	0.70	4,070,000
2	12,350,000	+6,130,000	0	0.95	0.70	12,290,000
一括価格(合計)						16,360,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：第4の特記事項等を考慮して、上記のとおり査定した。

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）－26

所 在：豊橋市北島町字北島24番3

価 格：84,400円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の北方道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北4.5m市道に接面

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅の中に共同住宅、事務所等が混在する既成の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

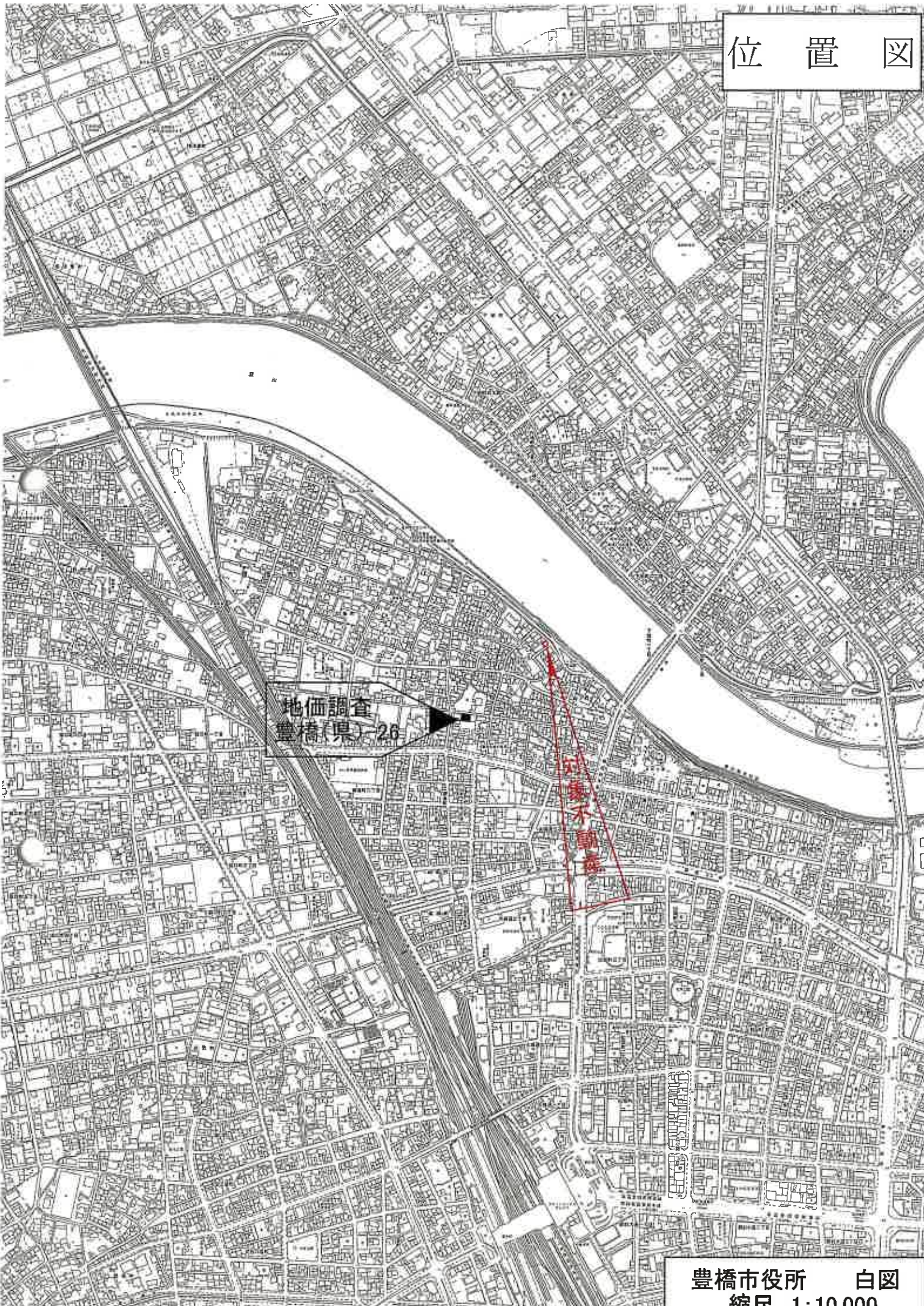
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

位置図

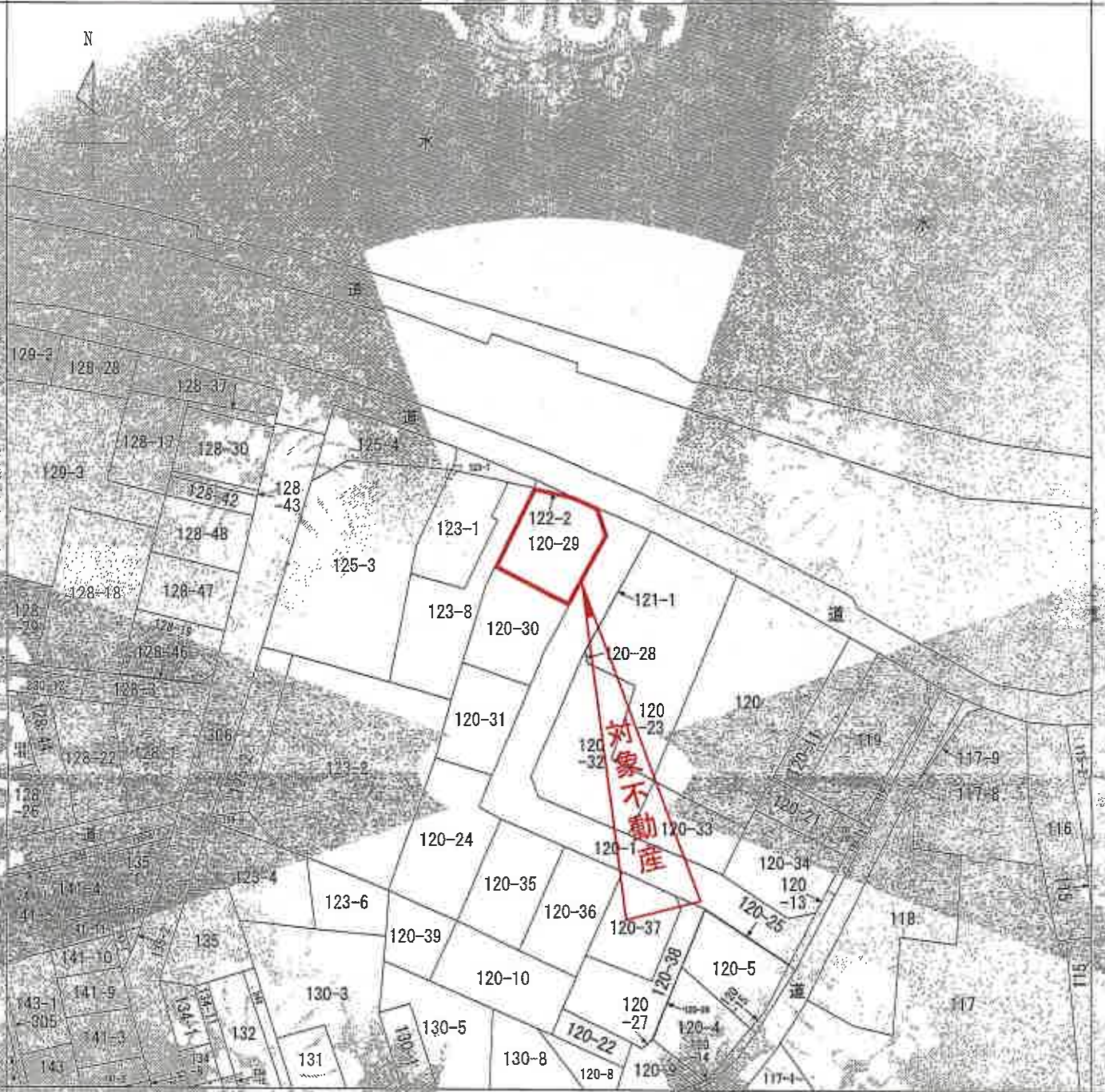
地価調査  
豊橋(県) 26

対象不動産





1 128-41    2 243-3  
 2 243-2    3 134-2



（注）地図に準ずる地面は、土地台帳に基き明瞭にした不動産登記簿決定の地図が備え付けられるまでの間、これに代り台帳の決定で備え付けられている図面が、土地台帳位置及び形状の指針を記載した図面となります。



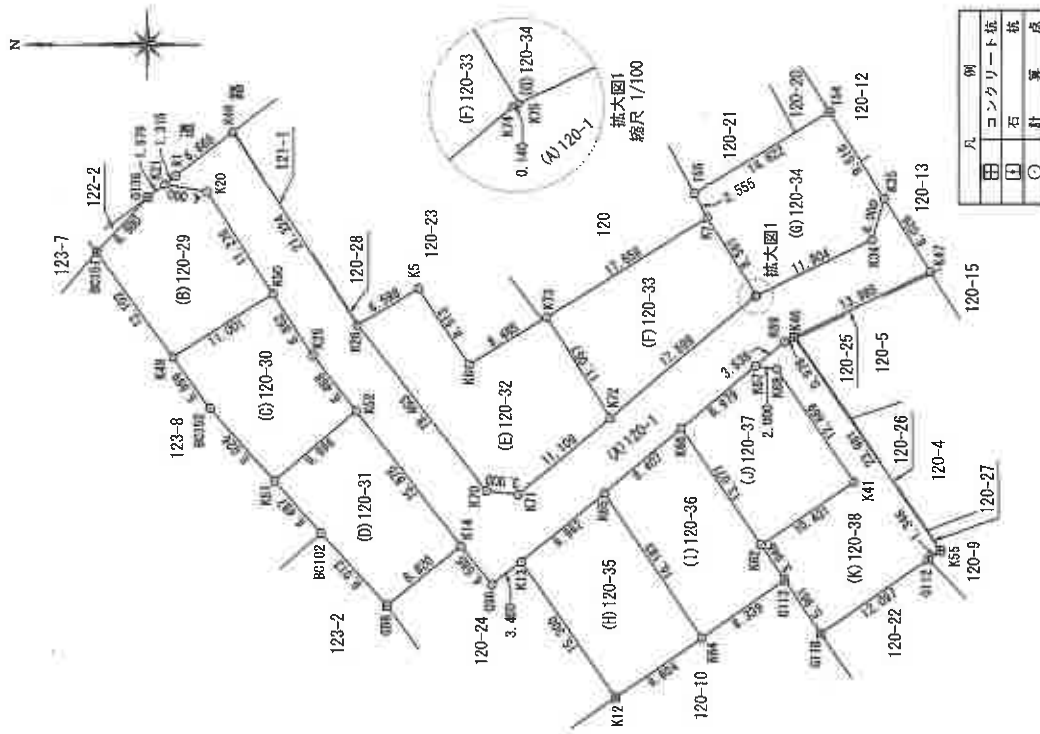
表号	冊数	標準市地型	地番	120番29
出図	1/600	精度	分類	地区に準ずる図面
作成年月日		備考	種類	自主地台帳附属地区

これは地図に準ずる図面を記載したもので、台帳決定証明の充当面である。

令和7年8月29日  
 名古屋法務局豊橋支局

地積測量図(1/3)

地番	(A)120-1 (B)120-29ないし(K)120-38
土地の所在	豊橋市船町



A4判に縮小

凡例	例
田	コンクリート葺
田	石葺
○	計算点
○	境界

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1 /	1 / 500

A 4判に縮小

地積測量図(2/3)

地番 (A) 120-1 (B) 120-29ないし(K)120-38

土地の所在 豊橋市船町

単積表

地番名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K21	-135977.0816	19730.0091	4.000	-5713.071477
K20	-135981.0224	19730.7233	11.276	-197678.07635593
K50	-135991.0007	19720.6257	6.462	-192606.65746680
K25	-135990.7994	19714.8462	6.468	-150595.79566794
K62	-135994.7394	19709.7169	13.875	-268283.04381083
K14	-136004.4101	19697.1272	4.565	-247235.37090163
G96	-136007.2913	19693.5863	3.480	-110888.67637941
K13	-136010.0408	19696.8888	9.962	-204291.54176452
K65	-136017.6637	19702.1002	9.407	-292006.79727422
K66	-136024.8619	19708.1553	8.979	-272774.05098470
K67	-136031.7327	19715.9359	3.539	-168626.00180927
K69	-136034.4402	19716.2148	0.976	-70716.14762316
K46	-136035.3194	19716.6395	13.985	-265014.66068620
K47	-136047.9118	19722.7222	8.026	-164379.02817550
K25	-136043.6539	19729.5261	4.000	106676.62886304
K34	-136042.5454	19726.6828	11.904	233301.50818044
K75	-136031.8766	19720.5051	0.140	213857.04550644
K74	-136031.7010	19720.4444	17.589	288046.19641812
K72	-136018.2343	19708.1145	11.109	432950.11822150
K70	-136009.7240	19701.9630	3.000	226231.70954010
K71	-136006.7516	19702.2859	19.463	292358.32462303
K26	-135983.4008	19735.6825	6.666	331018.70829950
K48	-135978.1227	19731.6119	1.315	124689.97507967
K1			積面積	956.608786
			面積	478.3043930
			地積	478.30

地番名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
B0151	-135970.7460	19724.5040	12.102	-45770.71152200
K49	-135977.8347	19714.6957	11.001	-322447.64846049
K50	-135987.1007	19720.6257	11.276	-62863.43854389
K20	-135981.0224	19730.7233	4.000	197678.07635593
K21	-135977.0816	19730.0091	1.979	108681.24268462
G136	-135975.5142	19723.6002	6.980	126018.58462732
			積面積	296.107130
			面積	148.0536550
			地積	148.05

地番名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K49	-135977.8347	19714.6957	5.869	114881.33213089
B0162	-135981.0224	19703.9390	9.026	-104810.24030350
K61	-135987.2112	19703.1409	9.996	-265330.37661676
K52	-135984.7394	19709.7169	6.468	-70722.40618058
K25	-135990.7994	19714.8462	6.862	150695.79666794
K50	-135987.1007	19720.6257	11.001	255671.99601279
			積面積	286.097981
			面積	148.0489905
			地積	148.04

地番名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K51	-135987.2112	19703.1409	6.487	64240.12059036
B2102	-135991.4780	19698.7550	9.013	-203569.84647200
G98	-135997.5456	19691.5889	8.820	-254633.90522479
K14	-136004.4101	19697.1272	15.875	55274.07634864
K52	-135994.7394	19709.7169	9.996	338985.44099141
			積面積	296.087233
			面積	148.0486165
			地積	148.04

地番名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K26	-135994.8953	19717.7220	19.463	-122626.48468020
K70	-136006.7516	19702.2869	3.000	-292356.32462303
K71	-136009.7240	19701.9630	11.109	-228231.70954010
K72	-136018.2343	19709.1145	11.057	-52459.75006465
K73	-136012.3957	19718.5043	8.486	257216.05749092
K6	-136005.1899	19714.0237	8.613	233871.40596784
K5	-136000.5325	19721.1501	6.598	203021.35181946
			積面積	434.525150
			面積	217.2625750
			地積	217.26

地番名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K72	-136012.3957	19718.5043	11.057	178878.38560288
K72	-136018.2343	19709.1145	17.599	-380490.35815685
K74	-136031.7010	19720.4444	0.140	-268046.19641812
K75	-136031.8266	19720.5051	8.561	86673.69796501
K7	-136027.3059	19727.7754	17.558	383328.43101966
			積面積	343.842017
			面積	171.9210085
			地積	171.92

作成者

縮尺

申請人

縮尺

A 4 判に縮小

地積測量図 (3/3)

地番 (A)120-1  
(B)120-29ないし(K)120-38  
土地の所在 豊橋市船町

地点名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離 (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K75	-136031.8266	19720.5051	11.904
K34	-136042.6454	19725.6628	4.000
K35	-136043.6539	19729.5761	9.516
I54	-136038.6060	19737.5930	14.622
I55	-136026.0850	19730.0250	2.555
K7	-136027.3059	19727.7154	8.561
倍面積			340.248214
面積			170.1246070
地積			170.12 m <sup>2</sup>

地点名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離 (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K13	-136010.0408	19695.6668	15.300
K12	-136016.7161	19683.0855	9.604
K64	-136026.7487	19688.7081	16.163
K65	-136017.6537	19702.1002	9.962
倍面積			310.356379
面積			155.1781895
地積			155.17 m <sup>2</sup>

地点名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離 (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K55	-136017.6537	19702.1002	16.163
K64	-136026.7487	19688.7081	9.339
I113	-136034.4002	19694.0640	3.946
K62	-136032.1683	19697.3320	13.071
K66	-136024.8519	19708.1563	9.407
倍面積			310.324455
面積			155.1622330
地積			155.16 m <sup>2</sup>

地点名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離 (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K66	-136024.8519	19708.1563	13.071
K62	-136032.1683	19697.3320	10.431
K41	-136040.9267	19703.1788	12.669
K68	-136033.7138	19713.6626	2.000
K67	-136031.7327	19713.9369	8.979
倍面積			281.644546
面積			140.8222730
地積			140.82 m <sup>2</sup>

地点名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離 (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
K67	-136031.7327	19713.9369	2.000
K68	-136033.7138	19713.6626	12.669
K41	-136040.9267	19703.1788	10.431
K62	-136032.1683	19697.3320	3.946
I113	-136034.4002	19694.0640	5.961
I118	-136037.7416	19689.1272	12.097
I112	-136047.6763	19696.0271	1.346
K55	-136048.7835	19696.7945	23.981
K46	-136035.3194	19716.6395	0.976
K69	-136034.4402	19716.2148	3.538
倍面積			351.996825
面積			175.9944125
地積			175.99 m <sup>2</sup>

合計面積 2109.9208635 m<sup>2</sup>

基準点種別	点番号	X	Y	備考
街区多角点	10451	-136014.3340	19706.4740	金属
街区補助点	4111	-136035.8270	19704.1140	金属

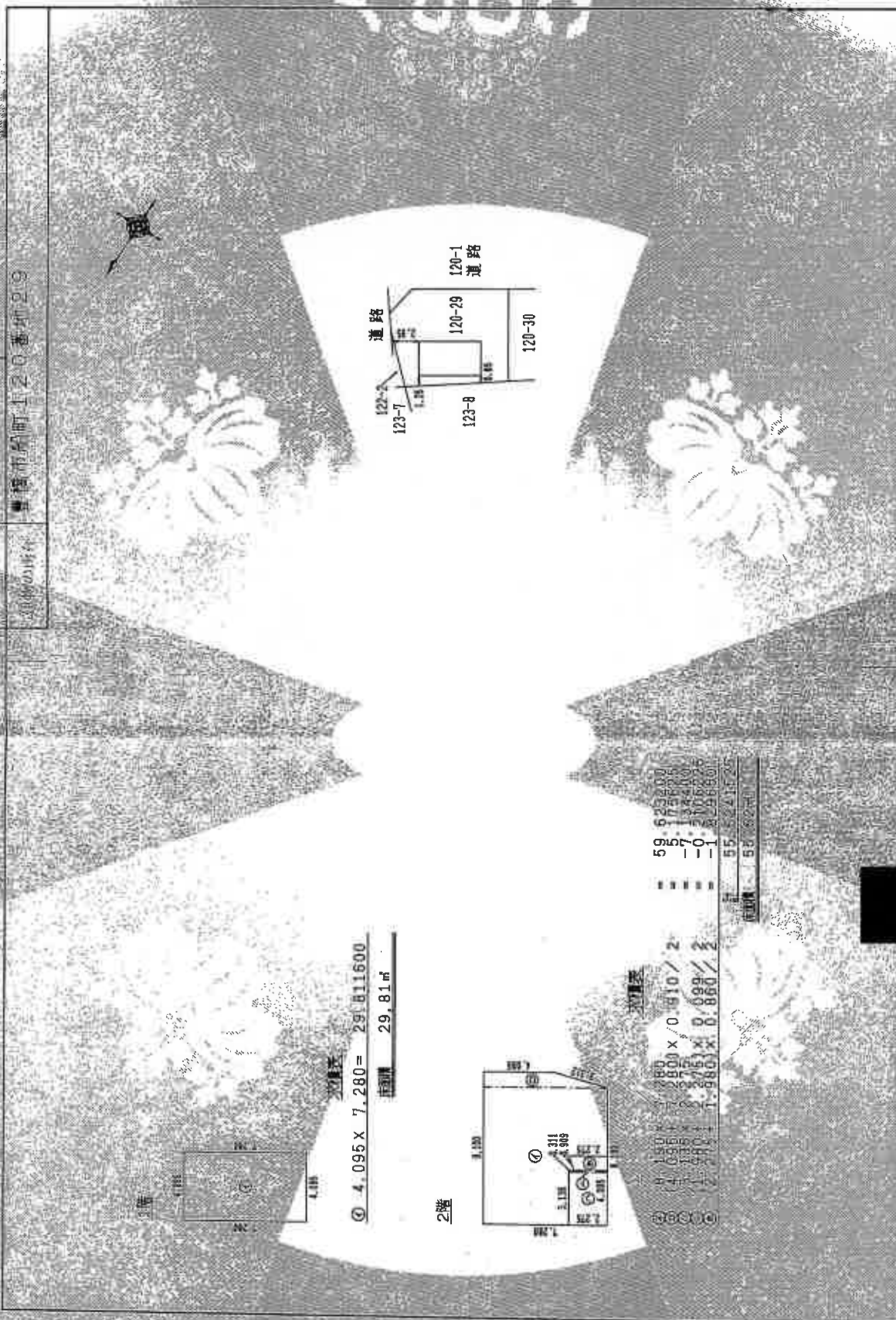
測地系 世界測地系(楕系) 測量年月日 平成27年5月12日

作成者  縮尺  申請人  縮尺 

A4判に縮小

面  
図  
建  
物  
附  
属  
各  
種  
平  
面  
図

120番地  
120番29  
豊後市高野町工字0番地29



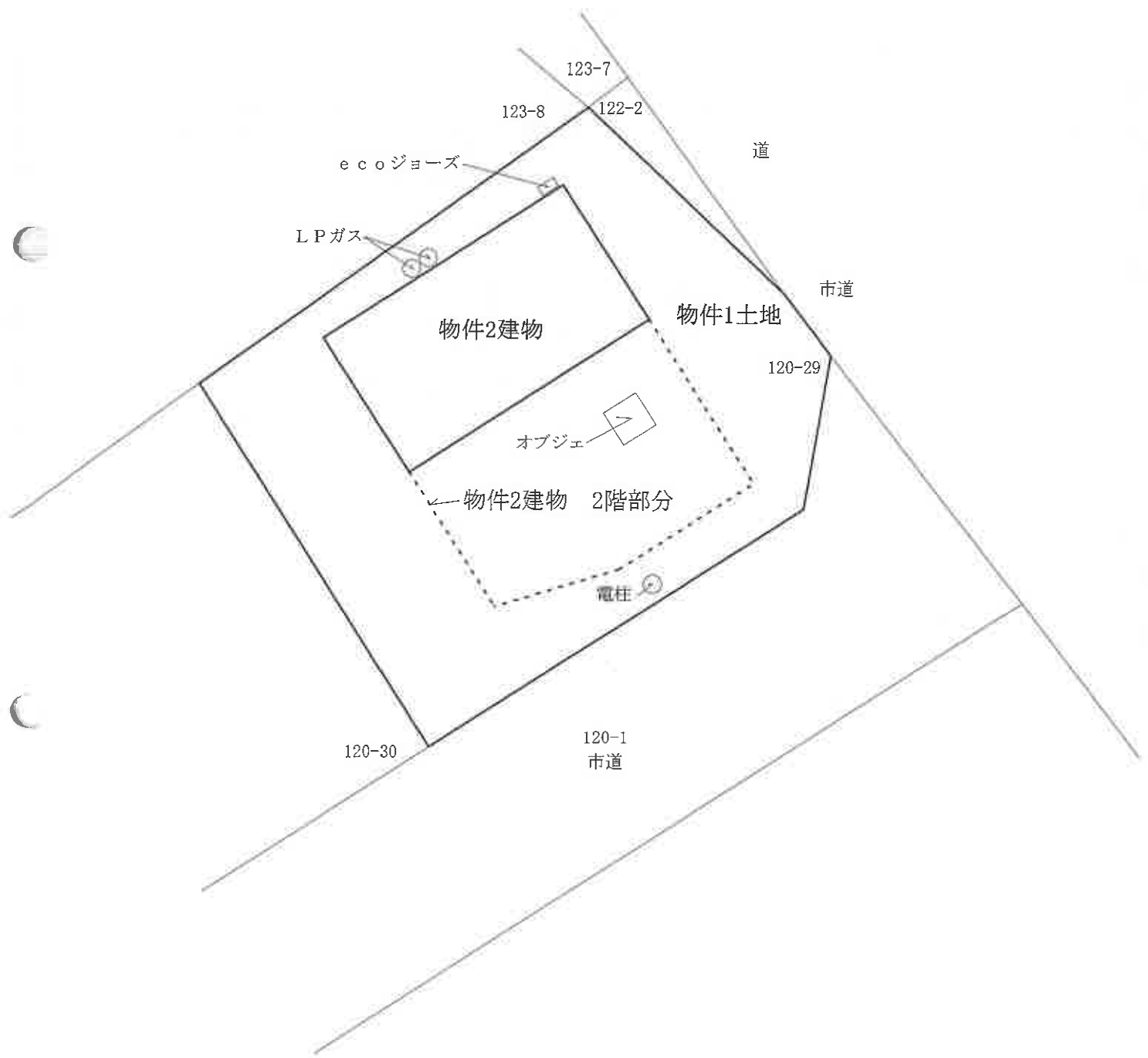
500

呈出年月日：平成30年10月10日

これは図面に記録され、  
令和7年8月29日  
各戸屋上敷位敷地主宛

地図整理番号：H24372

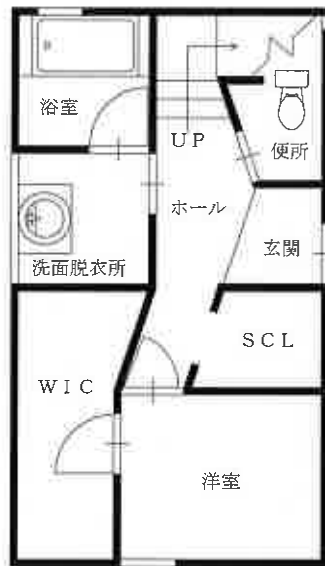
# 土地建物配置図 (概略)



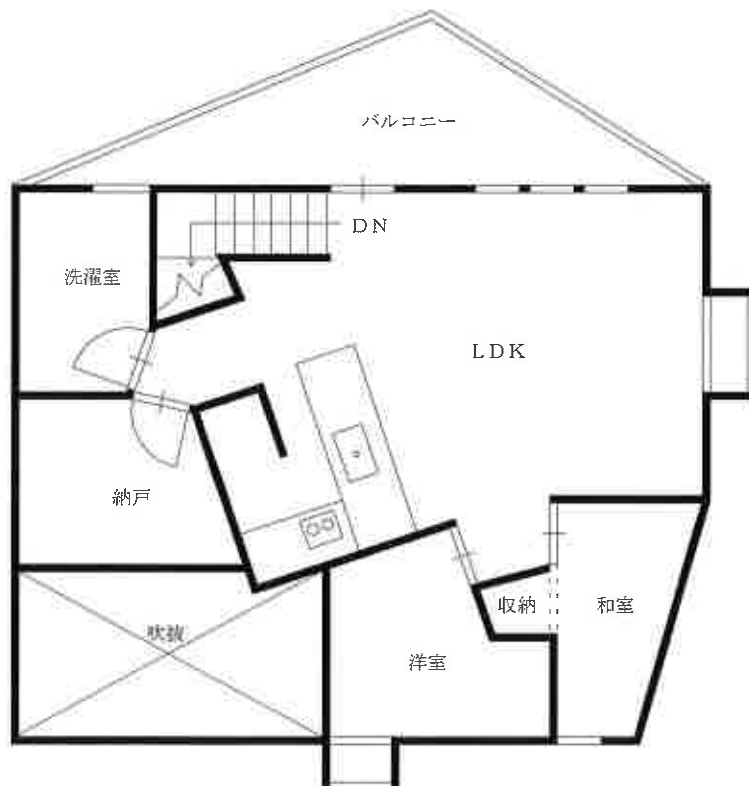
# 建物間取図 (概略)



1階



2階





物件1 土地

写真番号 1

物件2 建物



物件2 建物

写真番号 2

物件1 土地