

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典子

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 5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 6月16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 | 豊橋市新栄町字東小向
5 3 番 1
宅地
7. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市新栄町字東小向
5 4 番 1
宅地
4. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市新栄町字東小向
5 4 番 3
宅地
1 6 4. 5 6 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊橋市新栄町字東小向
5 4 番 4
宅地
9 4. 1 1 平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種
構 | 在
番号
類
造 | 豊橋市新栄町字東小向 5 4 番地 3、5 4 番地 4
5 4 番 3
居宅
木造かわらぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	98.54平方メートル
	2階	59.83平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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1～5】

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1～5】

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1～4】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番54番7）への通行のため無償で利用されている。

《 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 | 豊橋市新栄町字東小向 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市新栄町字東小向 |
| | 地 番 | 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊橋市新栄町字東小向 |
| | 地 番 | 5 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊橋市新栄町字東小向 |
| | 地 番 | 5 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4. 1 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊橋市新栄町字東小向 5 4 番地 3、5 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	98.54	平方メートル
	2階	59.83	平方メートル



令和 8 年(又)第 2 号

令和 8 年 3 月 11 日受理

令和 8 年 4 月 30 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 | 豊橋市新栄町字東小向 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市新栄町字東小向 |
| | 地 番 | 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊橋市新栄町字東小向 |
| | 地 番 | 5 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊橋市新栄町字東小向 |
| | 地 番 | 5 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4. 1 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊橋市新栄町字東小向 5 4 番地 3、5 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	98.54	平方メートル
	2階	59.83	平方メートル



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1～4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> <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"> </input>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(債務者) <input type="checkbox"/> その他の者 債務者が本土地上に下記建物を所有し、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1土地及び物件2の北西側に、双方の土地に跨って祠が置かれている。													
建物	物件5													
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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>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(債務者) <input type="checkbox"/> その他の者 債務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 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

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	<p>1 物件5建物に私と妻で住んでいます。</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建物には太陽光発電システムは設置していませんが、オール電化の仕様になっています。</p> <p>4 ペットは飼育していません。</p> <p>5 煙草はキッチンの換気扇の下でしか吸いません。</p> <p>7 物件5建物の周辺で大雨による道路や敷地の冠水とかはありません。</p> <p>8 物件5建物の南側隣地(地番54番7)の家屋には、私の母親が住んでいます。</p> <p>競売で物件4土地の所有者が代わると、南側隣地(地番54番7)と北側道路との通行ができなくなるかもしれませんので、それでは困りますので、買受人の方とは南側隣地(地番54番7)から北側道路への通行について相談しなければならないと思っています。</p> <p>9 物件3土地南側のブロック塀が南側隣地(地番54番7)の敷地上に、一部越境しているのではないかと思います。</p> <p>10 物件1乃至物件4土地の各隣地との境界は、確認できる状況にあると思います。</p> <p>近隣の方々と境界の争いはありません。</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

執行官の意見

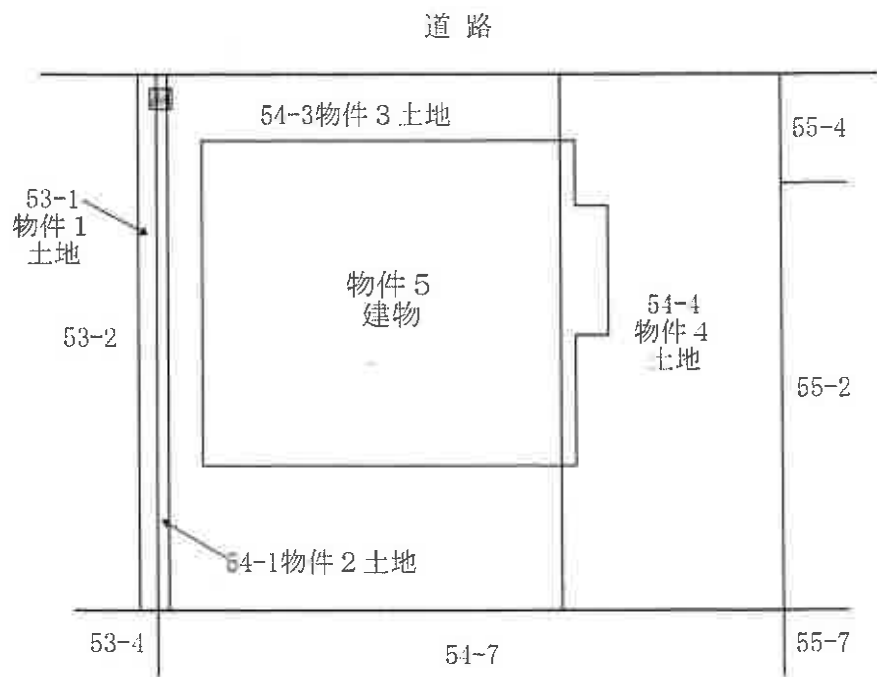
- 1 物件1土地乃至物件4土地(以下「本件土地」という)及び物件5建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は北側で道路として接しており、接道部分から南側に傾斜して上っており、地形はほぼ長方形の整形地となっている(土地建物配置図(概略)及び写真①参照)。
なお、本件土地の接道部分から物件5建物の敷地部分までは約70cm程度高い位置に存在している(写真①参照)。
本件土地の北西側に祠が置かれている。
- 3 本件土地東側の物件4土地の敷地が未舗装の駐車スペースになっており、また、本件土地南側隣地(地番54番7)の家屋に居住している債務者の母親が、物件4土地を日常的に通路として利用しているとのことである。
物件4土地は本件土地南側隣地(地番54番7)の家屋の居住者の通路として利用されていることから、買受人は物件4土地を通路としての利用することについて何らかの協議が必要になると思われる。
- 4 本件土地と東側隣地(地番55番4)との境界には、北側道路に面して境界杭が埋設されているのが見受けられた。
- 5 本件土地と地番55番2及び54番7との境界は、物件4土地と地番55番2及び54番7の各土地が交差している場所に赤色の杭が埋設されているのが見受けられた。
なお、関係人の陳述等のとおり、物件3土地及び物件4土地上に存在しているブロック塀が南側隣地(地番54番7)に一部越境しているのではないかと見受けられた(写真②参照)。
- 6 本件物件西側隣地(地番53番2)との境界は、物件1土地、地番53番2及び地番53番4の各土地が交差している場所に設置されているコンクリート製の塀に金属プレートの境界票が設置されており、物件1土地と西側隣地(地番53番2)との境界は北側道路に面して境界杭が埋設されているのが見受けられた。
- 7 本件土地と各隣地との境界は、上記4乃至6のとおり境界標が見受けられ、また、法務局備付けの地積測量図が存在していることから各隣地との境界は確認できると思われる。
- 8 物件5建物は、外観上は雨漏り及び床のたわみ等の不具合は見当たらず、物件5建物の状況は経年劣化相当ではないかと見受けられた。
1階和室に仏壇及び神棚が置かれていた。
なお、玄関外の出入口の敷石(タイル)の南側の一部が、物件4土地の敷地と乖離している状況が見受けられた。
- 9 占有関係は3枚目記載のとおりである。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 3月16日(月) 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
R8年 3月24日(火) 12:50 - 13:20	目的物件所在地	現況調査、占有状況調査、物件確認
R8年 3月31日(火) 10:30 - 10:35	当庁(電話)	現況調査実施期日調整(債務者)
R8年 4月11日(土) 9:40 - 10:50	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、債務者立会
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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、立会人を立ち会わせ、目的物件建物の鍵を借り受けて解錠して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 type="checkbox"/> 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、「■」の箇所の記事のとおり

(6 枚目)

土地建物配置図(概略)



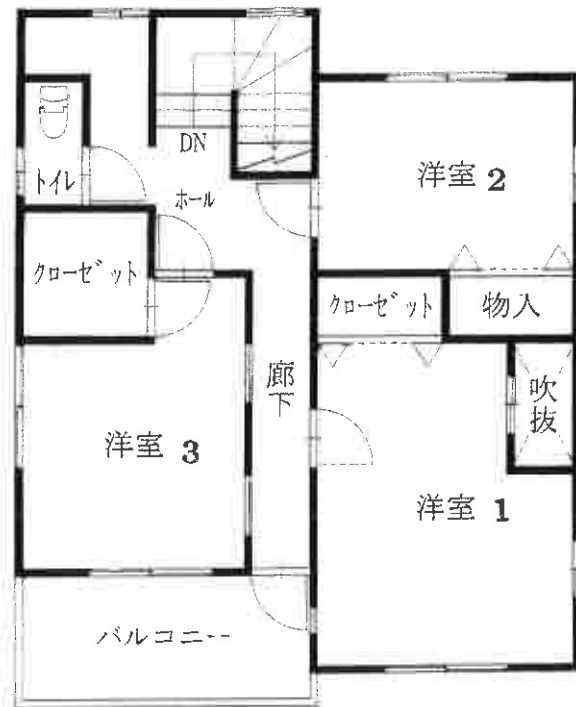
建物間取図 (概略)



1 階



2 階



(物件5建物)

①



祠

敷地と玄関の敷石(タイル)が剥離している場所

物件4

物件3

屋外の状況

(物件5建物)

②



地番54番7敷地上に一部越境していると思われるブロック塀

物件3

屋外の状況 (物件5建物南側の敷地の状況)

③



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン）

④



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

（ 10 枚目）

⑤



屋内の状況（2階 洋室2）

⑥



クローゼット扉

屋内の状況（2階 洋室3）

令和 8年 (又) 第 2号
令和 8年 3月16日 受 理
令和 8年 4月13日 現 地 調 査
令和 8年 4月30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 18,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 190,000 円
物件 2 (土地)	金 110,000 円
物件 3 (土地)	金 3,960,000 円
物件 4 (土地)	金 2,270,000 円
物件 5 (建物)	金 12,420,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4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
1	所在地 地積	豊橋市新栄町字東小向 53番1 宅地 7.68m ²	同左
2	所在地 地積	豊橋市新栄町字東小向 54番1 宅地 4.55m ²	同左
3	所在地 地積	豊橋市新栄町字東小向 54番3 宅地 164.56m ²	同左
4	所在地 地積	豊橋市新栄町字東小向 54番4 宅地 94.11m ²	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊橋市新栄町字東小向 54番地3、54 番地4 54番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 98.54m ² 2階 59.83m ²	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	J R 東海道本線「豊橋」駅の北西方道路距離約 1.8 km 豊鉄バス「荒木西」停留所の北西方道路距離約 230 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート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 建ぺい率 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% — 特別用途地区（大規模集客施設制限地区） 立地適正化計画（居住誘導区域、歩いて暮らせるまち区域）
画地条件	地積 270.90㎡ 間口 約18m、奥行約15m 形状 長方形	
接面道路の状況	・北側幅員約3.6m舗装市道に等高乃至約0.7m上方接面 ・当該道路は建築基準法上の道路に該当し、セットバックを要する。	
土地の利用状況等	・物件1～4は物件5建物の敷地等として利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
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 引込可 下水道 あり	
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・南側隣家（本件目的物件に係る所有者兼債務者の親族が居住中）の給排水管が本件土地を通過している可能性がある。また、当該隣家の敷地である同所54番7土地は現状袋地となっており、物件4一部に囲繞地通行権を主張される可能性がある。 ・南側隣家との間のブロック塀が物件1～4南側と54番7土地との筆界と合致していない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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20年1月23日新築 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：約 7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング等 内 壁：PBクロス貼等 天 井：PBクロス貼等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、IH
床面積(現況)	延158.37㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK+納戸(附属資料「建物間取図(概略)」の とおりに)
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	なし

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	80,500	1.00	7.68	0.90	560,000
2	80,500	1.00	4.55	0.90	330,000
3	80,500	1.00	164.56	0.90	11,920,000
4	80,500	1.00	94.11	0.90	6,820,000
合計			270.90		19,630,000

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-40

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 90,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 107 & = & 80,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位南向1.05

◇地 域 格 差：街路、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位北向1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり査定。

(2) 建物価格 (物件5)

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	215,000	158.37	0.26	8,850,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} + \text{経過年数 } 18 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.26$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	560,000	0.50	法定地上権	280,000
2	330,000	0.50	法定地上権	170,000
3	11,920,000	0.50	法定地上権	5,960,000
4	6,820,000	0.50	法定地上権	3,410,000
合計				9,820,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1～4とも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)	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	560,000	- 280,000		0.95	0.70	190,000
2	330,000	- 170,000		0.95	0.70	110,000
3	11,920,000	- 5,960,000		0.95	0.70	3,960,000
4	6,820,000	- 3,410,000		0.95	0.70	2,270,000
5	8,850,000	+ 9,820,000	0	0.95	0.70	12,420,000
一括価格 (合計)						18,950,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：南側隣地・隣家との位置関係等を考慮し、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

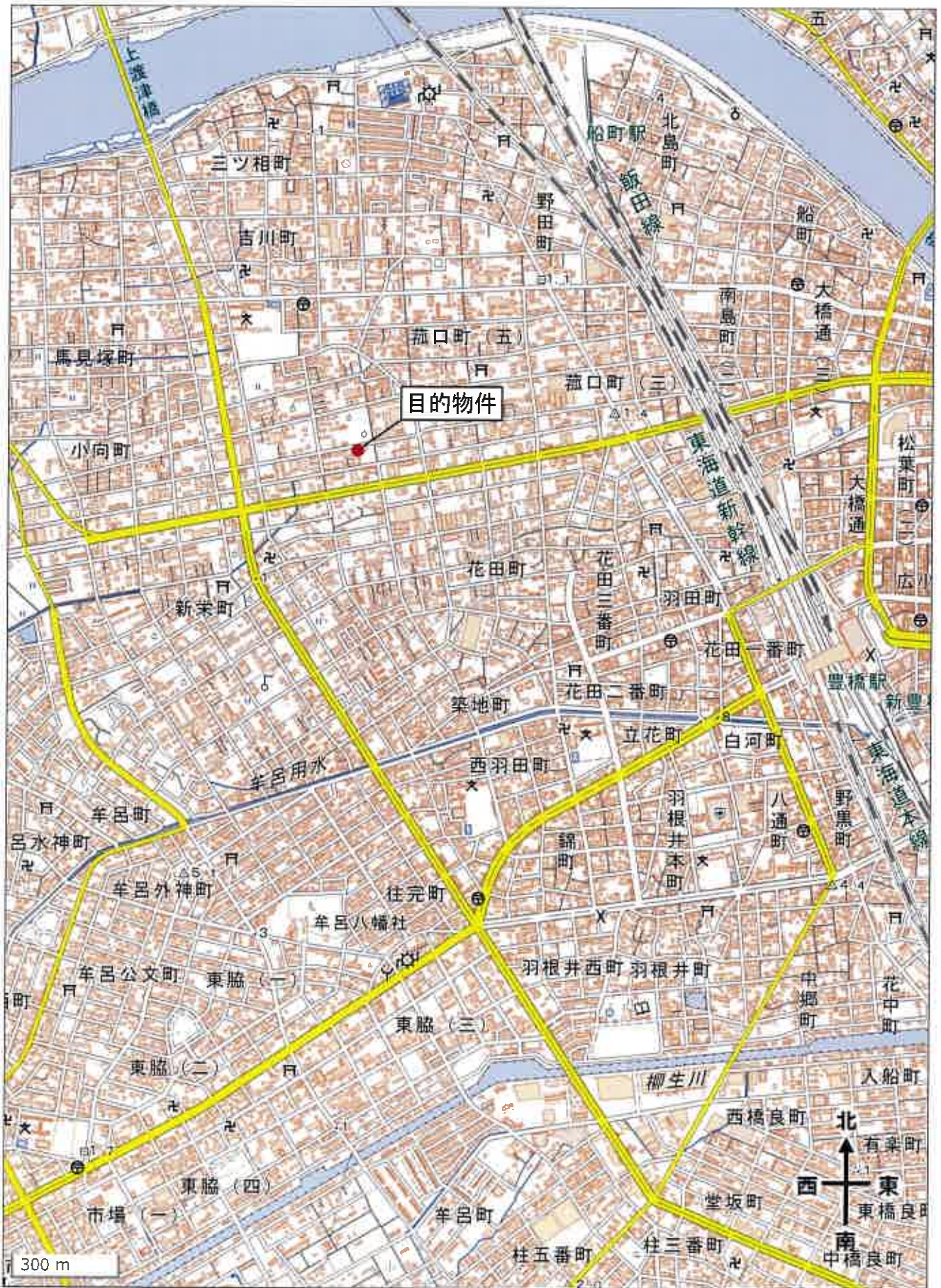
地価公示価格（豊橋－40）

所 在 : 豊橋市菰口町5丁目78番2
価 格 : 90,400円/m²
位 置 : JR東海道本線「豊橋」駅の北西方道路距離約1.6km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 155m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側5.9m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

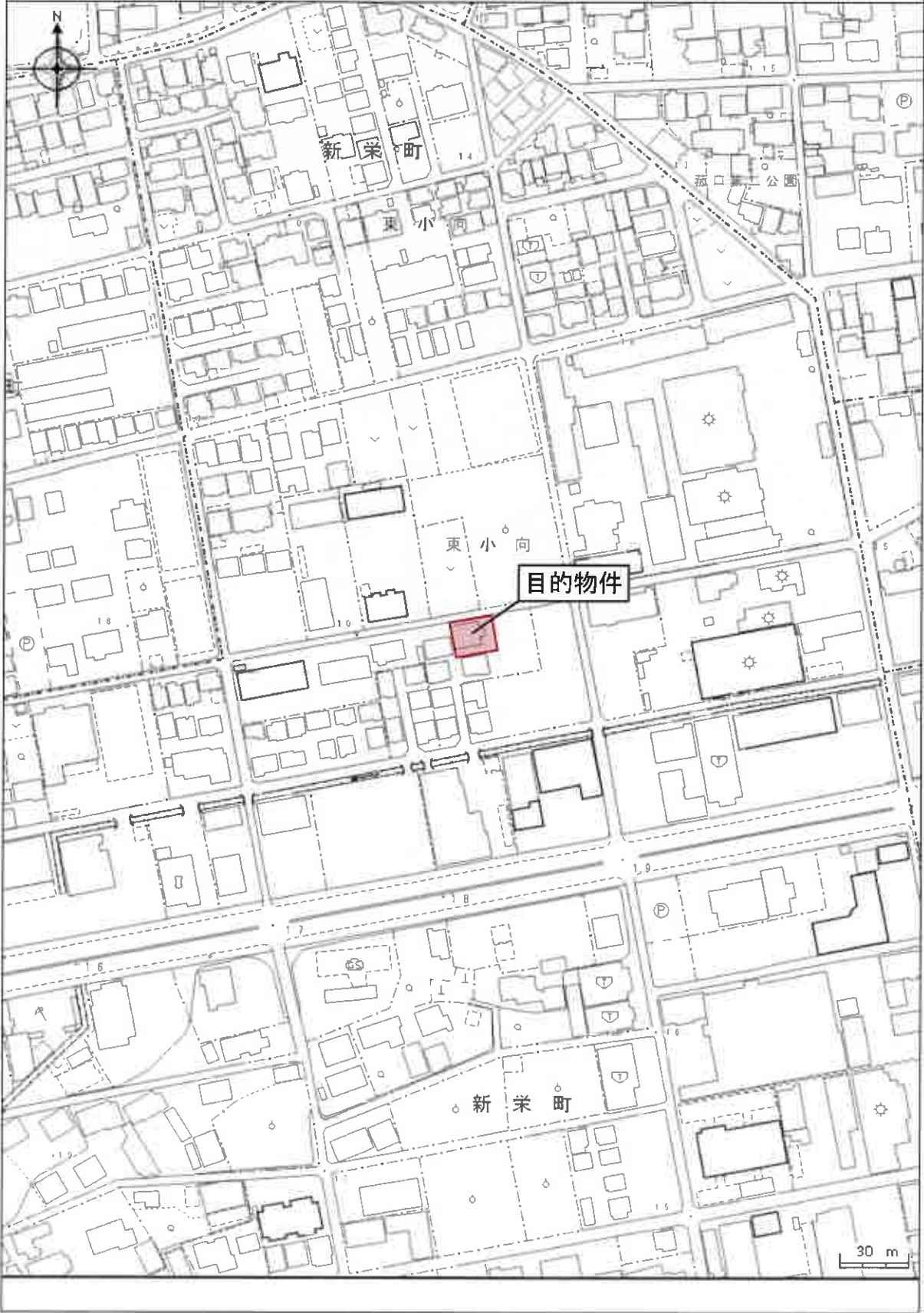
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

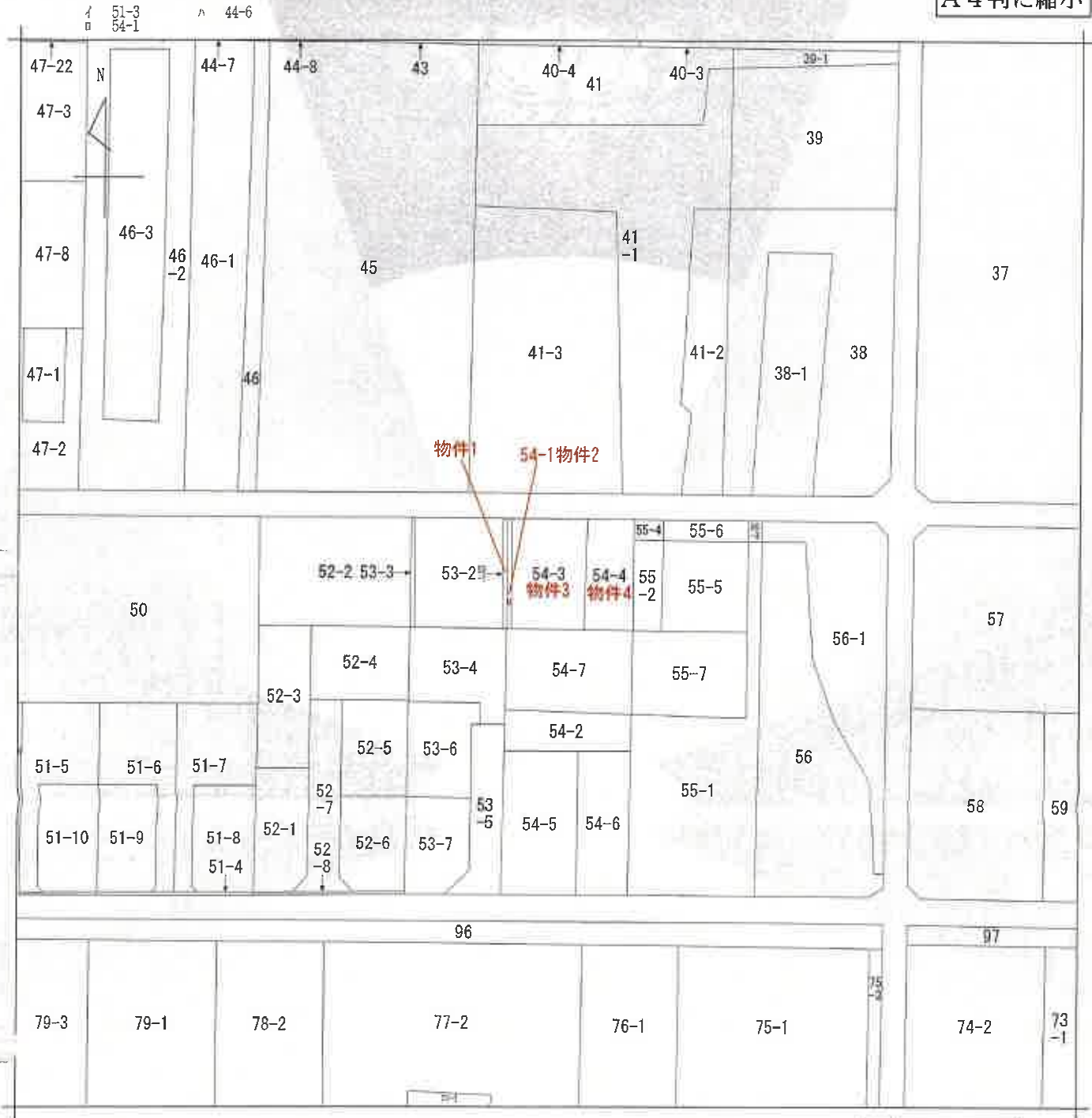


位置図

中心地 | 豊橋市新栄町 付近



付近案内図



(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
新栄町字東小向

請求部	所在	豊橋市新栄町字東小向		地番	54番3	
出力縮尺	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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)
令和7年12月12日
名古屋法務局

登記年月日：昭和53年11月13日

1330437

前 53-1 (地.前) 53-1~53-3

地 番 53-1 ~ 53-3 地 積 測 量 図

土地の所在 豊橋市新栄町三河川向

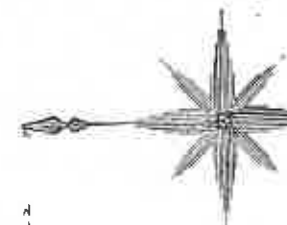
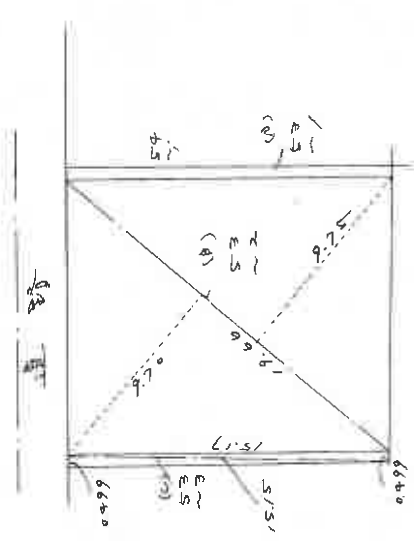
求積表

物件 I

(A) 53-1
 $206 \text{ m}^2 - 2 \times 1.7 = 198.6 \text{ m}^2$
 $198.6 \text{ m}^2 \times 75.034\% = 7.68166$
 ※ 7.68166

(B) 53-2
 $19.66 \times (9.70 + 9.75) \times \frac{1}{2} = 191.1975$
 ※ 191.1975

(C) 53-3
 $15.17 \times 0.499 = 7.570915$
 $15.15 \times 0.499 = 7.560825$
 $\text{計 } 7.564840$
 ※ 7.564840



S53.11.13

製作者	土地家屋調査士	昭和53年11月13日作製	申請人	取寄帳	縮尺	1/250
(会員専用)						

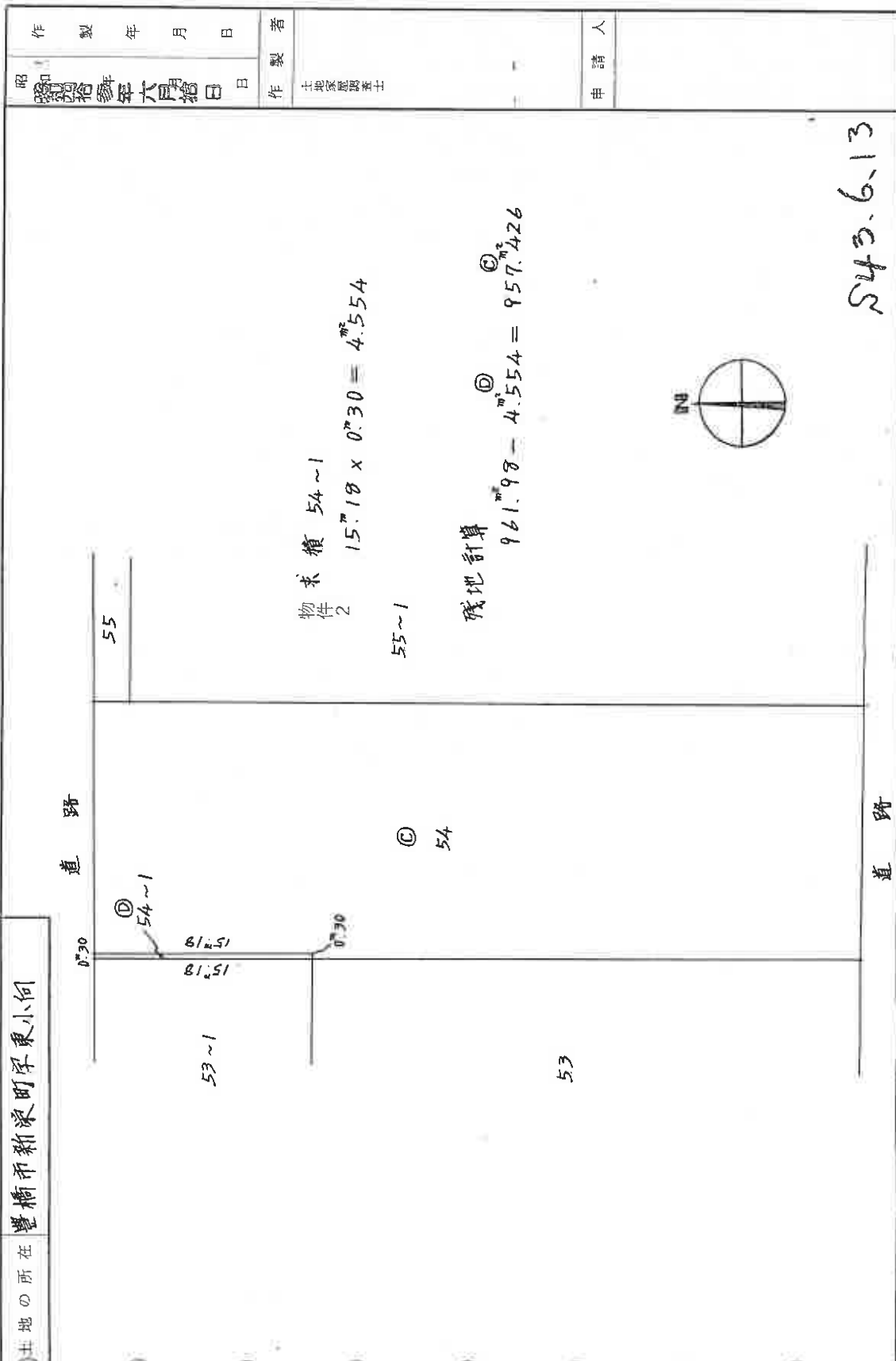
(名古屋土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和43年5月13日

前番 54 新 54.54-1 新 54-1~54-4

地番 54, 54~1
土地の所在 豊橋市新浜町深栗小向

地積測量図 1380440



作製年月日	昭和三十九年六月拾日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

(中部六県土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和46年6月24日

前 54 ⑤ 新 54-2, 54-3 ⑤ 54-2 ~ 54-6

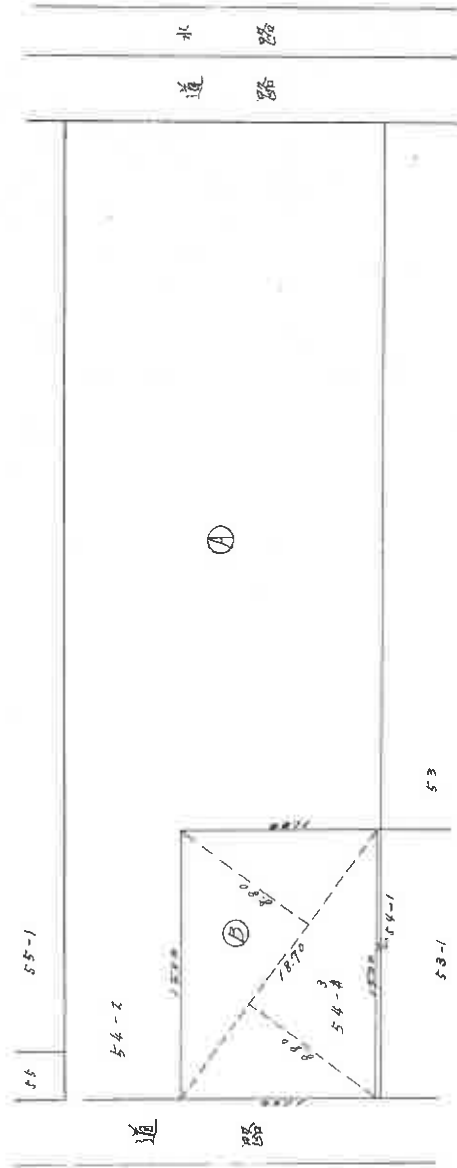
地積・測量図

1380441

地番	54-2 54-3
土地の所在	豊橋市新栄町多東小向

作製年月日	昭和46年6月24日	作製者	豊橋市家屋調査士目録検査 豊橋市家屋調査士 彦坂	申請人	
-------	------------	-----	-----------------------------	-----	--

会員専用



求積

物件 3	②	$18.70 \times 8.80 = 164.56$
		$18.70 \times 8.80 = 164.56$
	計	329.12
		1.2
		164.56
	④	$957.42 - 164.56 = 792.86$

546.6.24

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

2

登記年月日：平成20年2月21日

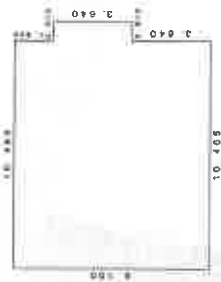
5380702

建物各階平面図

家屋番号 54番3

建物の所在 豊橋市新栄町字東小向54番地3、54番地4

1階

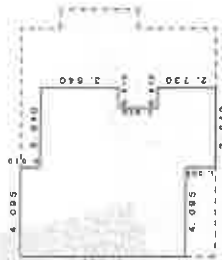


床面積

10.485	x	9.100	=	95.231500
0.910	x	3.640	=	3.312400
計				98.543900

床面積 98.54 m²

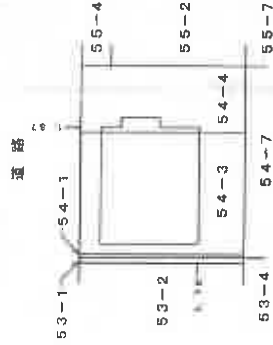
2階



床面積

4.095	x	0.910	=	3.726450
7.735	x	3.640	=	28.155400
6.825	x	1.820	=	12.421500
7.735	x	1.365	=	10.558275
3.640	x	1.365	=	4.968600
計				59.830225

床面積 59.83 m²



(会員専用)

作成者

土地家屋調査士

(平成20年2月)

縮尺 1/50

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊橋支庁管轄)

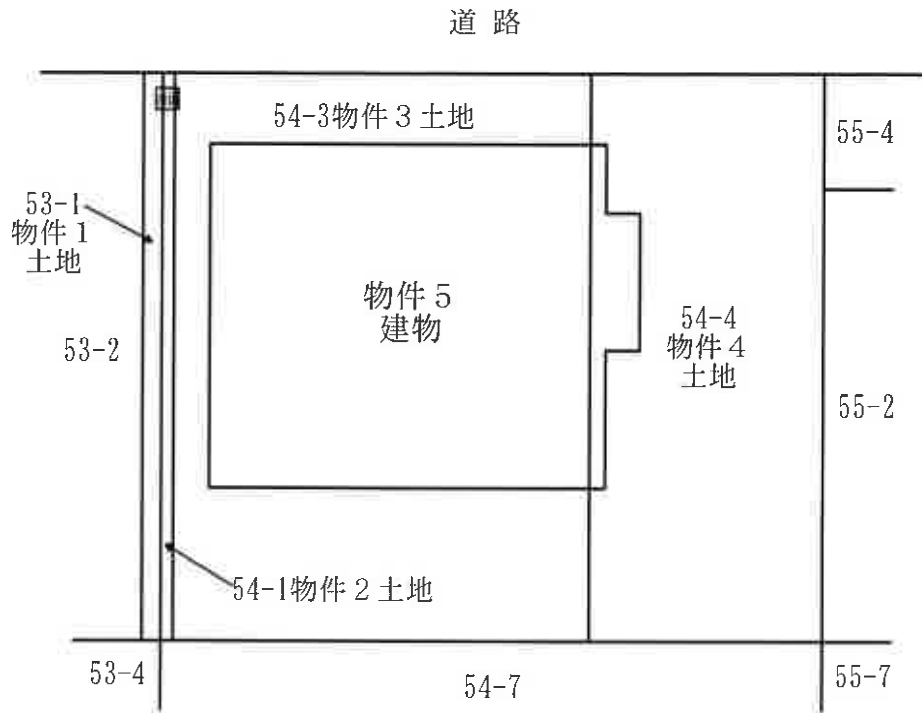
令和7年12月12日

名古屋法務局

登記簿

請求番号: 12-2

土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)



1階



2階

