

## <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 7月 7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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年10月14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12月 2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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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7月 7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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2☆	710,000 568,000		142,000	887	0
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

☆2 所 在 豊橋市石巻本町字石畑  
地 番 100番  
地 目 畑  
地 積 611平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1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】

一部を、株式会社ジーワンが、縦2700mm×横3600mm(1枚)、縦1350mm×横3600mm(1枚)、縦2700mm×横3600mm(2枚)の看板を設置して占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

一部を、株式会社ベストワークが、縦540cm×横270cm(1枚)、縦270cm×横360cm(1枚)の看板を設置して占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

その他の部分を、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】

隣地(地番99番1、101番)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

2 所 在 豊橋市石巻本町字石畑  
地 番 100番  
地 目 畑  
地 積 611平方メートル



令和 7 年(7)第 10 号

令和 7 年 6 月 23 日受理

令和 7 年 9 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書  
物件 2

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 大澤 雅人

物件目録

~~1-1 所 在 豊橋市石巻本町字池田  
 地 番 5番  
 地 目 田  
 地 積 991平方メートル  
 共有者 持分3分の1  
 共有者 持分3分の1  
 共有者 持分6分の1  
 共有者 持分6分の1~~

1-2 所 在 豊橋市石巻本町字大道  
 地 番 58番  
 地 目 田  
 地 積 991平方メートル  
 共有者 持分3分の1  
 共有者 持分3分の1  
 共有者 持分6分の1  
 共有者 持分6分の1

2 所 在 豊橋市石巻本町字石畑  
 地 番 100番  
 地 目 畑  
 地 積 611平方メートル  
 共有者 持分3分の1  
 共有者 持分3分の1  
 共有者 持分6分の1  
 共有者 持分6分の1

~~3-1 所 在 豊橋市石巻本町字大道~~



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)
<b>土地</b>	物件2土地
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地( ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路( ) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件2 ) <input type="checkbox"/> 雑種地( ) <input type="checkbox"/> 山林( ) <input type="checkbox"/> ( ) <input type="checkbox"/>
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"/> 現況図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地について上記の者らが農地(休耕地)として所有しており、野立看板を設置するための看板用地として賃貸している <input type="checkbox"/> 上記の者が畑(休耕地)として占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件2土地には野立看板が存在し看板用地として賃貸している
執行官保管の仮処分	<input checked="" 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
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)
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地西側の敷地の一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ジーワン広告
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■株式会社ジーワン広告担当者(占有者) <input type="checkbox"/> )の陳述/■提示文書(広告看板用地賃貸借契約書)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3年2月1日
最初の契約日	令和3年2月1日
契約等	期間 令和3年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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6年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年1月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	3年間 金105,000円 (3年毎の1月末限りに翌3年分を支払い) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記契約は、物件2土地西側に存在する野立看板1枚分(縦2,700mm×横3,600mm)の賃貸借契約である
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

( 3 枚目 )

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地南側の敷地の一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ジーワン広告
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■株式会社ジーワン広告担当者(占有者) <input type="checkbox"/> の陳述/■提示文書(広告看板用地賃貸借契約書)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	平成31年2月1日
最初の契約日	平成31年2月1日
契約等	期間 平成31年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年1月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" 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6年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年1月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	1年間 金90,000円(毎年1月末限りに翌1年分を支払い) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記契約は、物件2土地南側の道路沿いに存在する野立看板(縦1,350mm×横3,600mm(1枚)及び縦2,700mm×横3,600mm(2枚))の賃貸借契約である
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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地南側の敷地の一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ベストワーク
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■株式会社ベストワーク担当者(占有者) <input type="checkbox"/> )の陳述/■提示文書(看板用地賃貸借に関する契約書)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	平成30年11月1日
最初の契約日	平成30年5月8日
契約等期間	平成30年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和元年10月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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6年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	1年間 金50,000円 (毎年10月末限りに翌1年分を支払い) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記契約は、物件2土地南側の道路沿いに存在する野立看板(縦540cm×横270cm (1枚))の賃貸借契約である
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

( 5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地南側の敷地の一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ベストワーク
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■株式会社ベストワーク担当者(占有者) <input type="checkbox"/> )の陳述/■提示文書(看板用地賃貸借に関する契約書)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	平成30年11月1日
最初の契約日	平成30年5月8日
契約等	期間 平成30年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和元年10月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" 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6年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	1年間 金50,000円(毎年10月末限りに翌1年分を支払い) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記契約は、物件2土地南側の道路沿いに存在する野立看板(縦270cm×横360cm(1枚))の賃貸借契約である
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」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
■ 株式会社ジーワン広告 担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 当社は、物件2土地南側の道路沿いと西側に野立看板の設置のため地主のFさんから敷地の一部を賃借しています。</li> <li>2 西側の看板1枚と南側に3社の集合看板を設置しています。</li> <li>3 賃料は指定口座への振込と一部は現金で指定された共有者の方にお支払しております。</li> <li>4 賃貸借契約書はお送りしますので、ご確認ください。</li> </ol>
■ 株式会社ベストワーク 担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 当社は、物件2土地の南側の道路沿いに、所有者のFさんから敷地の一部を借りて看板を2枚設置しています。</li> <li>2 賃料は指定口座に振り込んでいます。</li> <li>3 賃料等の契約内容は、賃貸借契約書を送付しますので、ご確認ください。</li> </ol>
■ 豊川総合用水土地改良区 担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2土地については、賦課金の負担はありません。</li> </ol>
■ 豊橋北部土地改良区 担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2土地については、賦課金の負担はありません。</li> </ol>
■ 豊橋市農業委員会	<p>(令和7年7月22日付け照会書に対する回答) (物件2土地について)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 照会土地の現況地目 畑</li> <li>2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請が必要</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</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>場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 保全管理されている</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：農業振興地域内</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 本件物件2土地の状況は現況図(概略)及び添付した写真のとおりであり、台形状の地形で北側で道路とほぼ等高に接しており、南側は道路と接しているが物件3土地と南側道路とは高低差がある段差が存在しており、南側道路から物件3土地の敷地に入入りすることはできないと思われる(土地配置図(概略)及び写真①、②、④参照)。また、南側道路は西側から東側に傾斜して下っている。
- 2 物件2土地東側隣地(地番99番1)及び西側隣地(101番)との境界標等は見受けられなかった。また、物件2土地は、雑草が生い茂っており敷地内に立ち入ることができなかった。
- 3 物件2土地東側隣地(地番99番1)及び西側隣地(101番)は雑草が刈り取られており、双方の隣地の雑草が伐採されている場所と物件2土地の雑草が繁茂している場所の周辺が境界になると見受けられたが、物件2土地と各隣地との境界の確定のためには、測量手続が必要になると思われる。
- 4 物件2土地の南側道路沿いの敷地上に野立看板が設置されており、法人2社が敷地の一部を賃借しているとのことである。
- 5 物件2土地については、競売手続の入札に当たり、買受適格証明書を要することになる。
- 6 物件2土地の占有関係は2枚目乃至6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

( 9 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 6月30日(月) 9:10 - 9:20	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22日(火) 11:50 - 12:00	豊橋市農業委員会	農地等の照会書提出
R7年 8月 1日(金) 12:35 - 13:00	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R7年 8月12日(火) 16:00 - 16:10	豊川総合用水土地改良区	賦課金照会書提出
R7年 8月18日(月) 14:00 - 14:05	当庁(電話) 株式会社ジーワン広告	看板用地賃貸借契約の内容等照会
R7年 8月18日(月) 14:10 - 14:15	当庁(電話) 株式会社ベストワーク	看板用地賃貸借契約の内容等照会
R7年 8月18日(月) 15:30 - 15:40	豊橋北部土地改良区	賦課金照会書提出

## (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

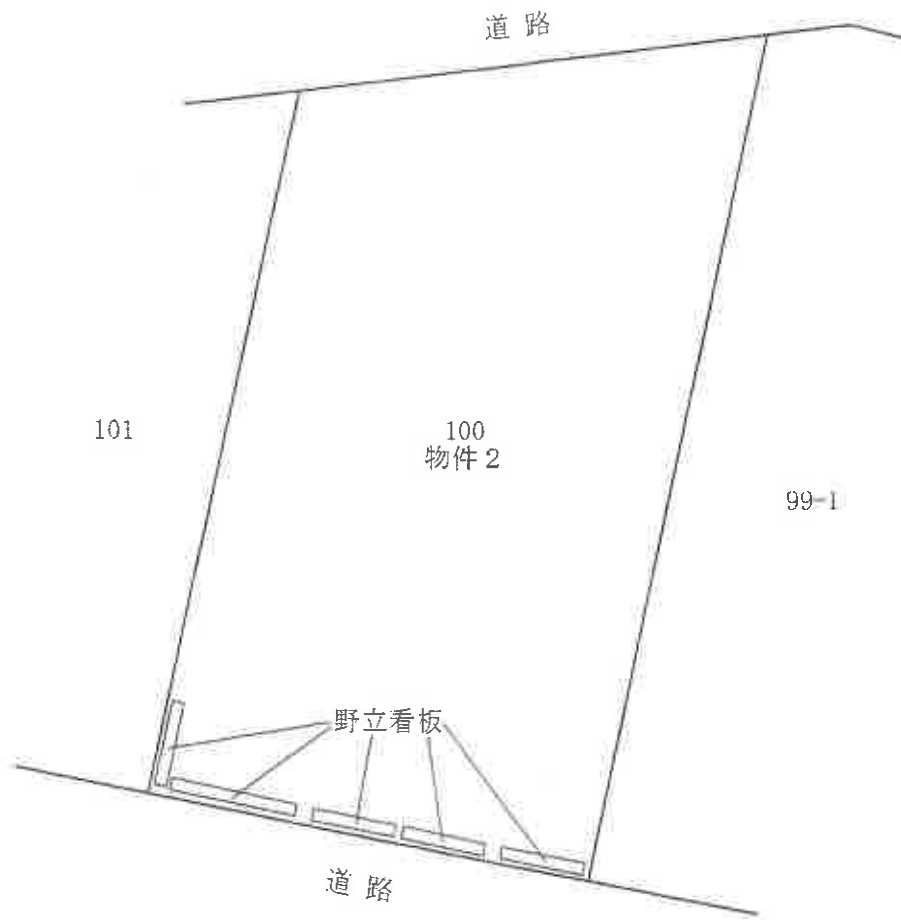
休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 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、「■」の箇所の記載のとおり

# 現況図 (概略)



隣地(地番99番1)上の野立看板

(物件2土地)

物件3土地上の野立看板

①



隣地(地番99番)

(物件2土地)

②



隣地(地番99番1)

南側道路上より撮影

( 12 枚目)

(物件 2 土地)

③



北側道路との状況

(物件 2 土地)

④



物件 2 土地上の野立看板の状況

( 13 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 10号  
令和 7年 6月 25日 受理  
令和 7年 8月 1日 現地調査  
令和 7年 9月 11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

番 号	評 価 額
物件2(土地)	金1,020,000円

## 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
2	所在地 在番 地目 積	豊橋市石巻本町字石畑 100番 畑 611m <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

##### 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	J R東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約7.4 km	
付近の状況	畑地主体の農地地域	
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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% 農業振興地域（農用地区域） 一部河川保全区域
画地条件	東西約18.6 m、南北約33 mの台形地	
自然的条件	地 勢：平坦 日 照：普通 土地改良等：施行済 その他：—	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北西側幅員約6 m舗装市道に接面する。</li> <li>・道路面から見て本件土地は概ね等高に位置する。</li> <li>・公団上、南側幅員約12.5 m舗装国道にも接面するが、当該道路面から見て本件土地は約1～2 m下方に位置しており、現況出入り困難である。</li> </ul>	
土地の利用状況等	現況調査報告書に記載のとおりである。	
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>・買受適格証明を要する。</li> <li>・農地法規定の許可を受けた耕作権者は存しない。</li> <li>・洪水浸水想定区域図内（豊川L2、L1）</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有 減価 修正 エ	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場性 修正 カ	競売市場 修正 キ	評 価 額 (円) オ×カ×キ
2	3,000	1.00	611	1.00	1,830,000	0.80	0.70	1,020,000

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。

### ア 標準画地価格

本件土地の評価上の種別は農地であり、規準とすべき同種別の地価公示地等は存しないため、周辺類似の取引価格等を比較考量し、農地としての収益性等も参酌の上、近隣地域における畑地としての標準画地価格を1㎡当たり3,000円(10ア当たり300万円)と査定した。

### イ 個別格差：なし

### ウ 地 積：登記数量による。

### エ 占有減価修正：なし

### カ 市場性修正：農地市場の閉鎖性、局地性及び需要減等に鑑み、上記のとおり修正する。

### キ 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。

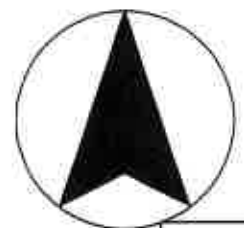
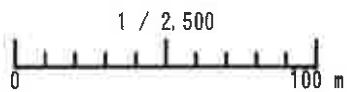
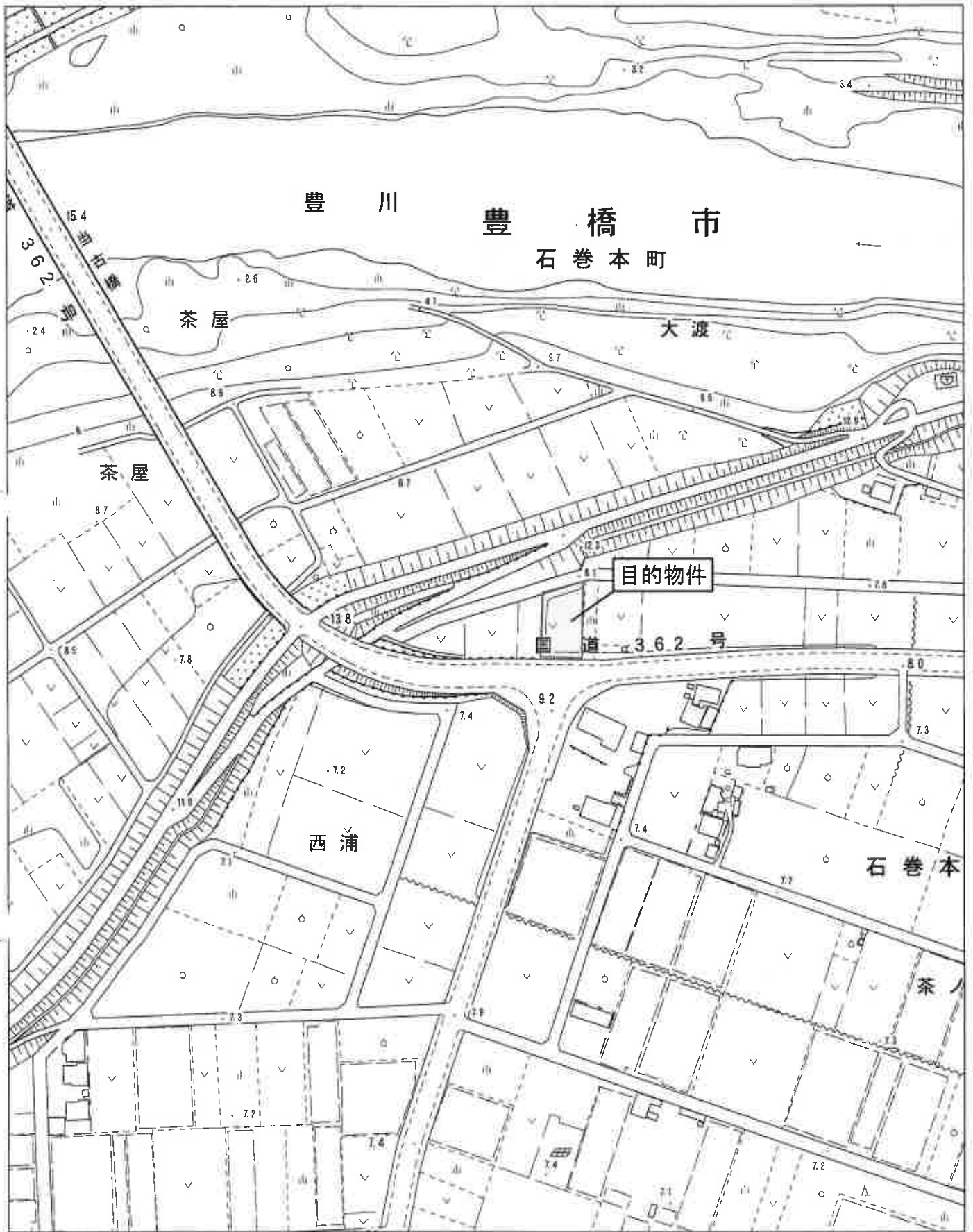
## 第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況図(概略)
- 5 現況写真

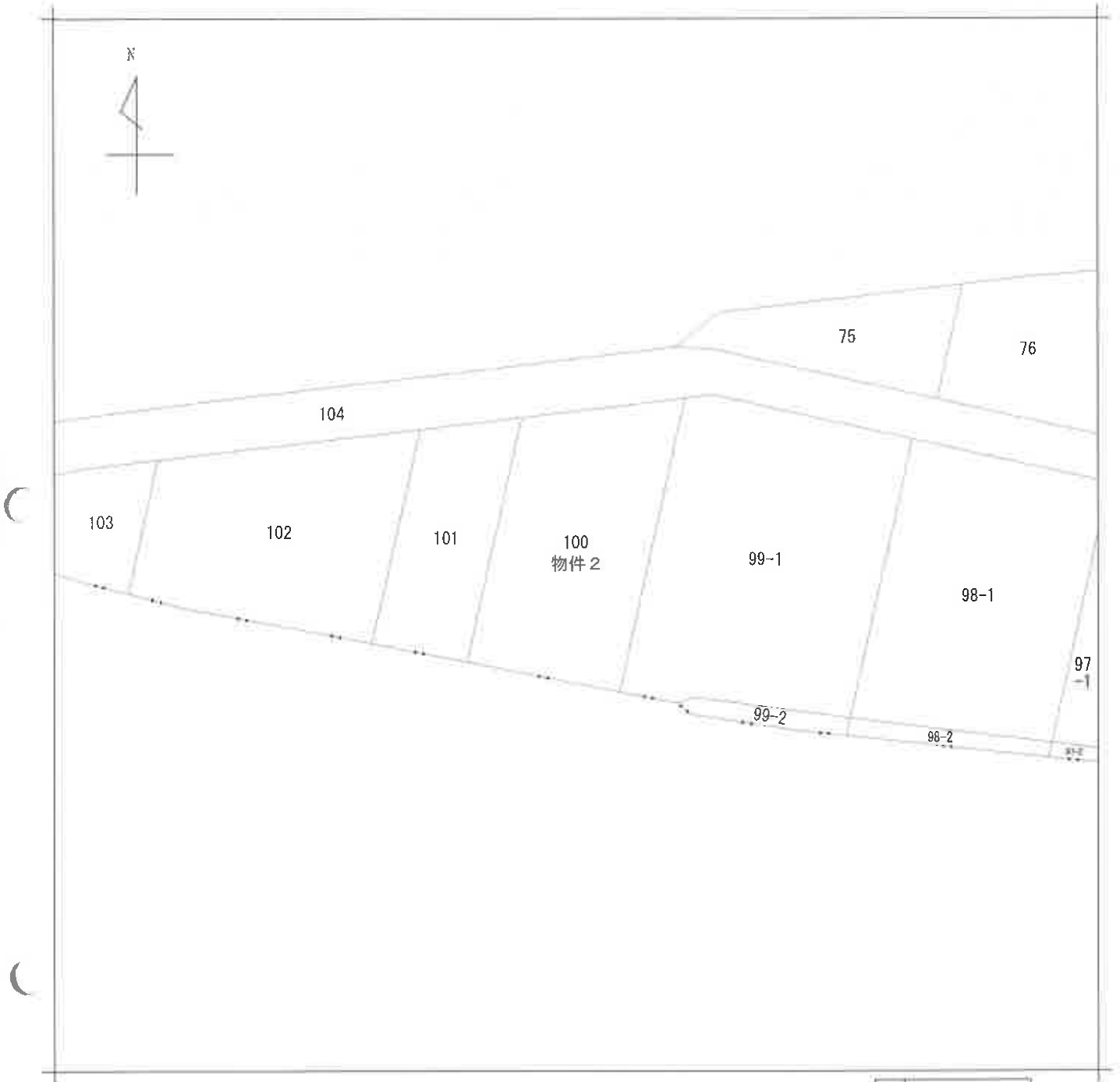
以 上



位置図



付近案内図



地番区域見出  
石巻本町字石畑

請求部	所在	豊橋市石巻本町字石畑				地番	100番		
出力縮	1/500	精度区分	座標系 番号 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和60年4月19日			備付年月日 (原図)			補記事項		

# 現況図 (概略)

