

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 9 時 5 0 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 5 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）
3～6	7,640,000 6,112,000	一括	1,528,000	66,947	14,856
3	1,180,000				
4	5,700,000				
5	580,000				
6	180,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 豊橋市船町 |
| | 地 番 | 1 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 7 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊橋市船町 1 7 6 番地 2、2 1 番地 5、8 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 7 3 . 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊橋市船町 |
| | 地 番 | 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 9 9 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 豊橋市船町 |
| | 地 番 | 8 0 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 . 9 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 17 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

1 不動産の表示

【物件番号 3～6】

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 3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

隣地（地番 1 7 6 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 4】

占有者 B がリフォーム工事費用を支出した旨主張している。

《 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

- 3 所 在 豊橋市船町
地 番 1 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 7 . 7 3 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市船町 1 7 6 番地 2、2 1 番地 5、8 0 番地 1
家屋 番号 1 7 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 7 3 . 2 8 平方メートル
- 5 所 在 豊橋市船町
地 番 2 1 番 5
地 目 宅地
地 積 5 2 . 9 9 平方メートル
- 6 所 在 豊橋市船町
地 番 8 0 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 6 . 9 8 平方メートル



令和 8 年(5)第 6 号

令和 8 年 2 月 21 日 受理

令和 8 年 4 月 30 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 3、物件 4、物件 5、物件 6)

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 豊橋市大橋通三丁目
地 番 1 2 番
地 目 宅地
地 積 3 1 8. 7 1 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市大橋通三丁目 1 2 番地
家屋 番号 1 2 番
種 類 店舗・居宅・工場
構 造 木・軽量鉄骨・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 2 7 1. 8 0 平方メートル
2 階 1 4 7. 6 4 平方メートル
3 階 1 7 4. 5 4 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市船町
地 番 1 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 7. 7 3 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市船町 1 7 6 番地 2、2 1 番地 5、8 0 番地 1
家屋 番号 1 7 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4. 4 6 平方メートル
2 階 7 3. 2 8 平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 5 | 所 | 在 | 豊橋市船町 |
| | 地 | 番 | 2 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2 . 9 9 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 豊橋市船町 |
| | 地 | 番 | 8 0 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 . 9 8 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3、5、6			
現況地目	☒ 宅地(物件3、5、6) ☐ 公衆用道路(物件) <input 4"="" type="checkbox/>(物件)</td></tr><tr><td>形状</td><td colspan="/> ☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者() Aが本土地上に下記建物を所有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件4			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☒ その他の者(B) Aが本建物を所有し、Bが居宅として使用して占有している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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4関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B (物件4建物所有Aの長男)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗・事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人((☒ A(物件4建物所有者) ☒ B(物件4建物所有者Aの長男))の陳述/□提示文書() の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	令和3年10月20日(Bが物件4建物住所地に住所を定めた住民票記載の年月日)	
最初の契約日	令和3年10月20日(Bが物件4建物住所地に住所を定めた住民票記載の年月日)	
契約等	期間	令和3年10月20日から ☐ ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	☐ ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 物件4建物所有者(A) ☐ その他の者()
当事者	借主	☒ 占有者(物件4建物所有者長男B) ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月	☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 ☐ 保証金)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ A (物件3土地、物件5土地及び物件6土地並びに物件4建物所有者)	1 私が物件3土地、物件5土地及び物件6土地並びに物件4建物を所有者していますが、現在、私は物件4建物に住んでいません。 2 長男の家族が住んでいます。 3 物件4建物は長男の家族が住むことになり、たぶん7年位前になるのかと思いますが、室内のリフォーム工事を行いました。 4 リフォーム工事費用の金額は分かりませんが、かなりの金額になったと思います。 5 太陽光発電システムは設置していません。 6 室内では、猫を2匹飼育しています。 7 私も長男も煙草は吸いません。 8 物件4建物への通路として利用している敷地部分は、細長い旗竿のような地形となっています。 9 従前、物件3土地と接している西側道路に面した北側隣地(地番176番3)との境界上に境界標を設置してあったと思いますが、今は敷地上から無くなってしまったみたいで、見当たりません。 物件3土地の西側道路部分の間口部分の幅は軽トラックが十分入ることができる程度の幅であったと思います。 10 近隣の方々との境界の争いとかは、ありません。 11 物件4建物の周辺で水が溢れて道路や敷地が冠水したようなことはありませんでした。 12 物件4建物は長男の家族が住んでいますが、長男からは賃料等は貰っていませんし、書面の取り交わしのようなものはありません。
■ B (物件3土地、物件5土地及び物件6土地並びに物件4建物所有者Aの長男)	1 物件4建物には、私や家族が住んでいます。 2 物件4建物のリフォーム工事を行ったときに、父親のAも住めるようにしたのですが、Aは独り身がいいとのことで、今は、一緒に暮らしていません。 3 物件4建物には私たち家族が住んでいますが、Aには賃料等は支払っていません。 4 物件4建物のリフォーム工事を実施したのは、Aは約7年前と申し上げたようですが、工事を実施したのは5年位前です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
	5 物件4建物の室内の壁のクロスを全て張替えました。 なお、床面は表面を綺麗にして、フローリングシートを貼りました。 総額で1,000万円以上かかったと思います。 6 なお、外壁塗装等を行いませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件3土地、物件5土地及び物件6土地（以下「本件土地」という）及び物件4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 本件土地のうち物件3土地は西側で道路とほぼ等高に接しており、西側道路と接している間口部分が狭くなっており、地形は不整形な旗竿地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件3土地西側道路と接している細長い通路部分の北側隣地(地番176番3)との境界上には境界標等は見当たらなかったため境界は不明確な状況である。

なお、物件3土地西側道路と接している細長い通路として利用されている敷地の西側の間口部分は、公図によると凡そ2.5m程度であることから、物件3土地西側道路と接している細長い通路部分の南側隣地(地番176番)のコンクリート製の塀から2.5m程度北側の場所が北側隣地（地番176番3）との境界になるのではないかとと思われる。

また、物件3土地西側道路と接している細長い通路部分は、西側道路と接している場所から旗竿状の通路部分の東端の門扉までは概測で約17mの長さで、門扉から約7m程度東側に物件4建物の玄関が設置されている。
- 4 物件3土地西側道路と接している細長い通路部分(土地建物配置図(概略)及び写真②参照)の南側隣地(地番176番及び地番21番1南側)との境界には境界標等は見当たらなかったが、物件3土地と南側隣地(地番176番及び地番21番1南側)との境界上には西側道路部分からほぼ直線に設置されているコンクリート製の塀及びフェンスで区画されていることから、境界は確認できるのではないかとと思われる(写真②参照)。
- 5 本件土地との各隣地(地番21番1東側、地番20番、80番18、80番14及び176番3西側)との各境界上には境界標等は見当たらなかったが、本件土地と上記の各隣地とはコンクリート製の塀、ブロック及びフェンスで区画されていることから、各隣地との境界は確認できるのではないかと見受けられた。
- 6 なお、本件土地と各隣地と境界の状況は上記3乃至5記載のとおり状況であり、各隣地との境界標等の標目は存在せず、また、法務局備付けの地積測量図も存在しないことから、本件土地と各隣地との境界を確定するためには測量手続が必要になるのではないかとと思われる。
- 7 物件4建物は2階洋室2の壁面に穴が開いて床面のシートが少々剥がれているのが見受けられたが、それ以外は全面リフォーム工事が実施されていることから目立った汚損及び損傷は見受けられず、雨漏り等の不具合も見受けられなかった。

物件4建物内は全面リフォーム工事の実施により経年劣化による損傷等も修復されたものと見受けられ、物件4建物は新築から約31年経過しているが、室内の状況は築年数の浅い物件のように見受けられた。

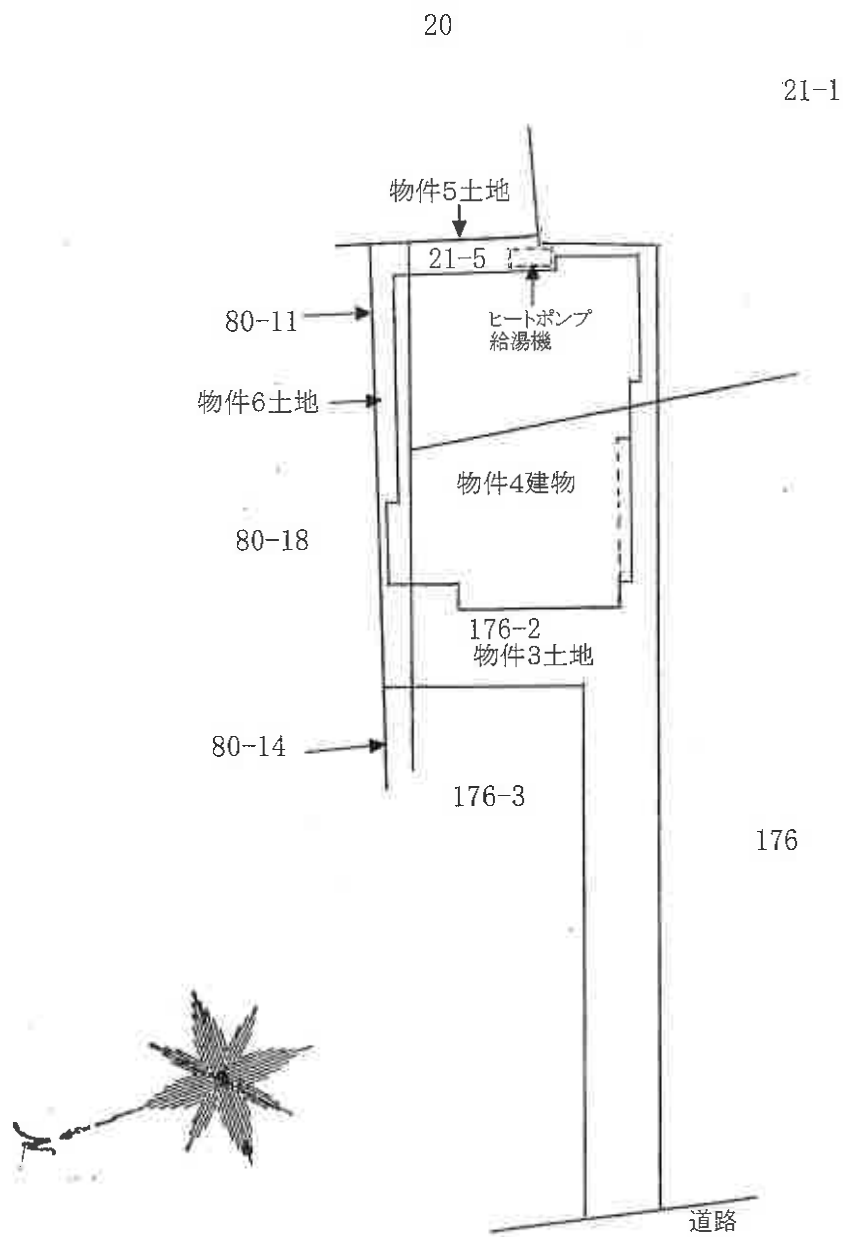
なお、外装工事は実施していないとのことであることから、外壁の劣化の状況次第では、買受人は改修工事費等を負担することになると思われる。
- 8 物件4建物の室内にはA及び家族の家財道具等が存在したが、各部屋の動産類は整理されており整然とした状況であった。

1階洋室1には仏壇が置かれていた。
- 9 物件4建物の居住者(占有者)であるBによれば、全面リフォーム工事費用を約1,000万円以上抛出したと述べていることから、買受人はBが負担したリフォーム工事費用の取扱いについて、Bと何らかの協議が必要になる可能性があるのではないかと思料される。
- 10 占有関係は3枚目及び4枚目記載のとおりである。

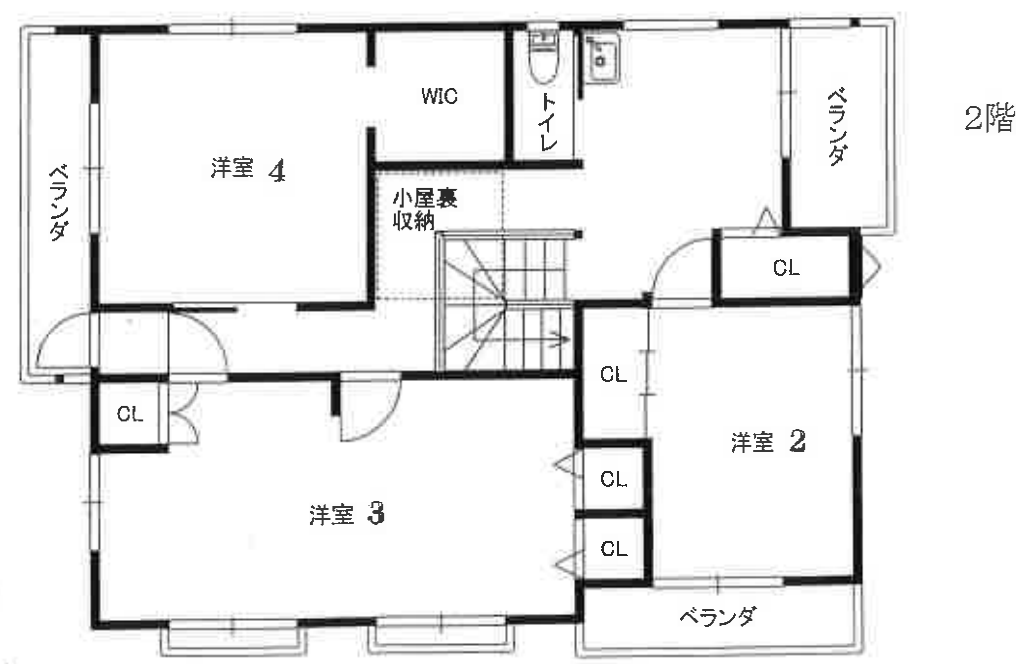
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 3月16日(月) 9:10 - 9:15	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図・地積測量図・建物図面取得
R8年 3月24日(火) 11:10 - 11:30	目的物件所在地	現況調査実施通知投函、占有状況調査、物件確認、 土地外観調査
R8年 3月30日(月) 9:30 - 9:35	当庁(電話)	現況調査実施期日調整(A)
R8年 4月16日(木) 9:20 - 11:00	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状 況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、(A立 会)
R8年 4月16日(木) 14:30 - 14:40	当庁(電話)	物件4建内の状況等聴取(B)
(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、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



物件4



(物件 4 建物)

①



屋外の状況

(物件 4 建物)

②

南側道路から物件3土地門扉方向撮影



地番176番3

道路

物件3

地番176番

屋外の状況 (物件 3 土地西側隣地 (地番 1 7 6 番 3) との境界の状況の目安としての凡そのイメージ)

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））

⑤



屋内の状況（2階 洋室3）

⑥



小屋裏収納昇降用吊り階段

屋内の状況（2階 小屋裏収納）

令和8年（ケ）第6号
令和8年3月16日受理
令和8年4月16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

物件3～6

評価人
不動産鑑定士

松島 教

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1, 1 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 5, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 5 8 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3～6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3、5～6の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所 地 地 地 在 番 目 積	豊橋市船町 176番2 宅地 107.73m ²	同左
4	所 家 種 構 在 番 号 類 造 床 面 積	豊橋市船町 176番地2、21番地5、80番地11 176番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 84.46m ² 2階 73.28m ²	同左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	豊橋市船町 21番5 宅地 52.99m ²	同左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	豊橋市船町 80番11 宅地 16.98m 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3、5～6）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の北方 道路距離約 1 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	
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 居住誘導区域、歩いて暮らせるまち区域 大規模集客施設制限地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 177.70㎡ 間口 約2.5m 奥行 約31m 形状 不整形	
接面道路の状況	西側幅員約2.8m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面・幅員が4m未満のため、セットバックが必要である。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：引込まれているが、オール電化住宅に改装したため現在は使用していない。	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、住宅の敷地であったものと推定されるが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	・豊橋市の河川浸水想定マップによると、豊川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・豊橋市の高潮浸水想定マップによると、浸水想定区域に該当する。 ・庭石、石灯籠等がある。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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7年4月14日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：吹付等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、フローリングシート等 設備：電気(オール電化)、給排水等
床面積(現況)	1階 84.46㎡ 2階 73.28㎡ 延床面積 157.74㎡
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	普通
保守管理の状態	特記事項のとおり
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	・約5年前に、間取及び内装が全面的にリフォームされ、同時に外壁塗装も実施された。当該工事費用は占有者が負担したとのことである。 ・買受人は占有者からリフォーム等に係る有益費の償還を請求される可能性がある。 ・リフォームにより、従前の窓枠を内側から壁を設置して塞いだ箇所が散見される。 ・2階南東角洋室に内壁の損傷、フローリングシートの剥離等が見られるが、全体的に管理状態は良好である。 ・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3、5～6)

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
3	73,500	0.79	107.73	0.90	5,630,000
5	73,500	0.79	52.99	0.90	2,770,000
6	73,500	0.79	16.98	0.90	890,000

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

$84,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/115 = 73,500\text{円}/\text{㎡}$ (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: なし

◇地域格差: 街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差: 間口狭小, 奥行長大, 形状等 $0.80 \times \text{セットバック} 0.99 = 0.79$

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10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件4)

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
4	209,000	157.74	0.27	8,900,000

ウ 現価率

・現価率 = $[\text{残価率} 3\% + (1 - \text{残価率} 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} 14\text{年} + \text{経過年数} 31\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等} 20\%) = 0.27$

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
3	5,630,000	0.50	法定地上権	2,820,000
5	2,770,000	0.50	法定地上権	1,390,000
6	890,000	0.50	法定地上権	450,000

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
3	5,630,000	－2,820,000	0	0.60	0.70	1,180,000
4	8,900,000	＋4,660,000	0	0.60	0.70	5,700,000
5	2,770,000	－1,390,000	0	0.60	0.70	580,000
6	890,000	－450,000	0	0.60	0.70	180,000
一括価格（合計）						7,640,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：第4特記事項等を考慮して査定した。

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、下水、ガス

接 面 街 路：北側4.5m市道

用 途 指 定 等：準工業地域(建蔽率60%, 容積率200%)

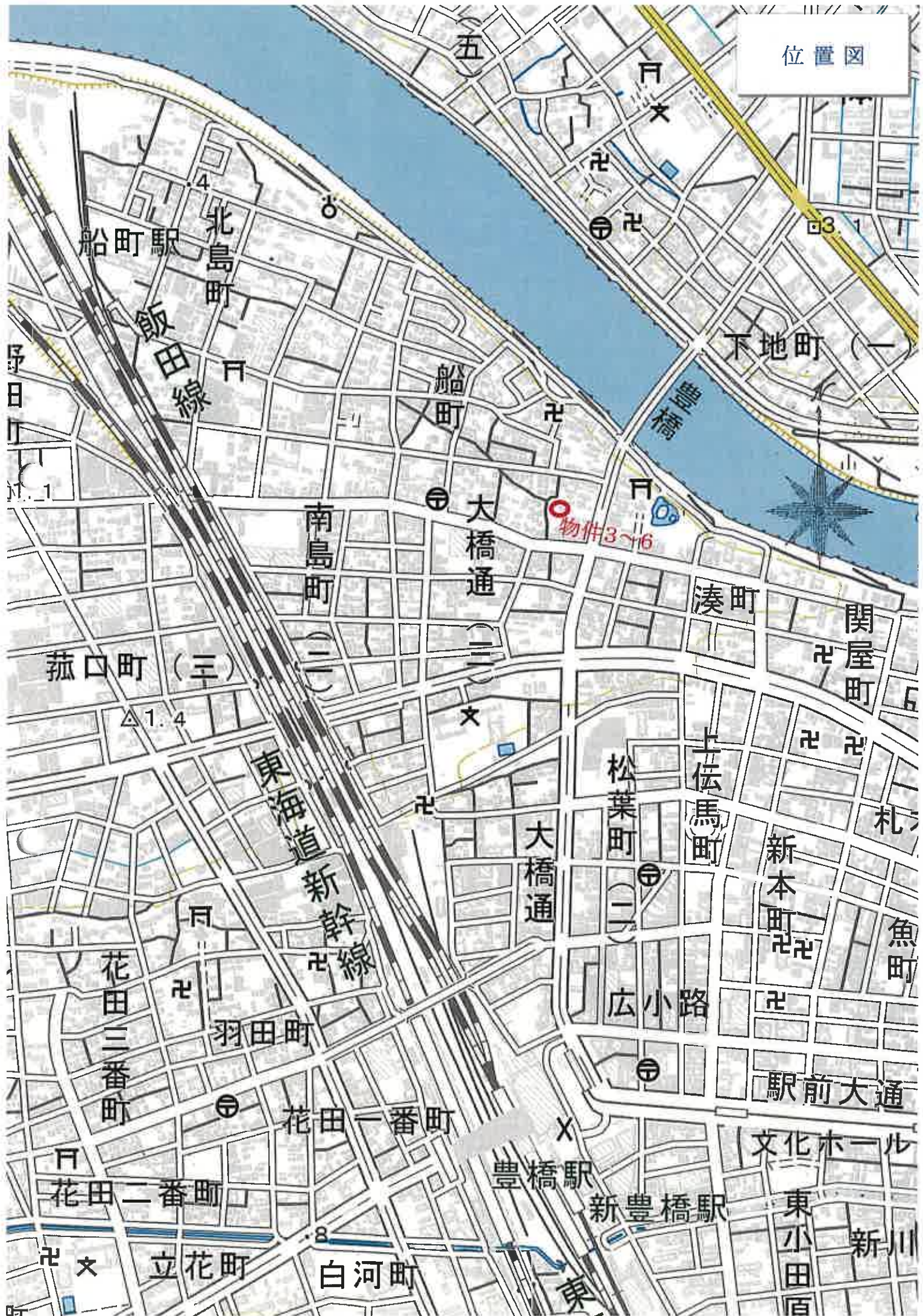
地 域 の 概 要：一般住宅の中に共同住宅、事務所等が混在する既成の住宅地域

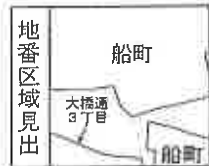
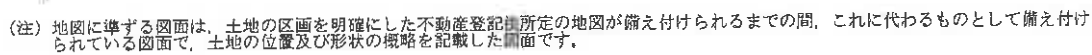
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 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





請 求 部 分	所 在	豊橋市船町				地 番	176番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事 項	

令和8年3月16日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

33333

176-2 176-2 176-3

地 番 176-3 176-2 地積測量図

土地の所在



21-5 21-1

NO.	Y	DX	DMD	電 價 積
319	509.965	8.713	-14.376	-125.258088
326	518.678	-4.977	-31.769	158.114313
328	513.701	-8.215	-20.636	169.524740
328	505.486	494.199	-5.462	134.33356
280	504.674	495.232	-2.220	-11.302020
			合計	194.422301
			電 價 積	97.211505
			合計	97.211505
			電 價 積	97.21

地產公司	97-175-2	合時園	樓址
204.95	97.21150	址	107.73
			107.73

327 新股P
XY 47512:582

976

境界標の種類	C	コンクリート杭
	P	合成樹脂杭
	S	金属標
	W	木杭
	B	金属鋏
		その他()

単位=メートル

作者

或 5 年 5 月 0 日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

人
熱
母

民衆

1/250

A4判に縮小

3230019

地番 80-11 80-13 80-14 80-11, 80-14 地積測量図

土地の所在 豊橋市船町

求積表

測量地 80-13					
NO.	X	Y	DX	DMD	倍面積
50	521.462	465.469	-1.079	-0.524	0.555956
311	520.383	465.955	-0.772	0.329	-0.253988
318	519.611	467.342	1.139	2.272	2.587808
316	520.750	467.906	0.712	1.419	1.010328
合計					3.903544
面積					1.9547720
合計面積					1.95

測量地 80-14					
NO.	X	Y	DX	DMD	倍面積
328	513.701	480.049	-0.903	-0.547	0.493941
327	512.798	479.502	-7.967	13.124	-104.558908
315	504.831	493.720	0.655	27.821	18.222955
282	505.486	494.199	8.215	14.150	118.222950
合計					30.400038
面積					15.2000190
合計面積					15.20

合計面積 17.1547910 m²

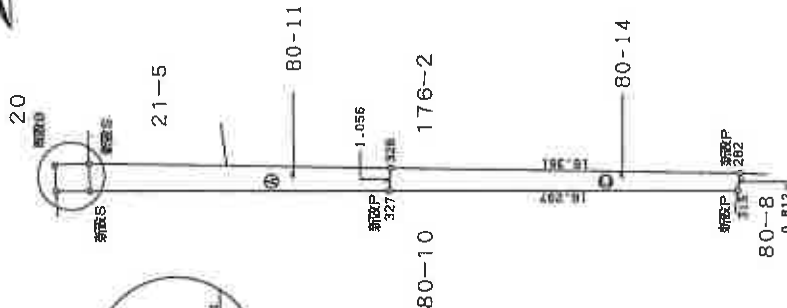
地番	合計面積	残地
34.14	17.1547910	18.9852090
	面積	15.58 m ²



拡大図



縮尺1:100



境界線の種類
C コンクリート杭
P 合成樹脂杭
S 金属標
W 木杭
B 金属鋲
その他()

単位=メートル



製作者

申請人

縮尺 1/250

(会員専用)

平成6年6月20日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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。
令和8年3月16日 名古屋地務局豊橋支局 登記官

7230178 各階平面図

建築物図面

A4判に縮小

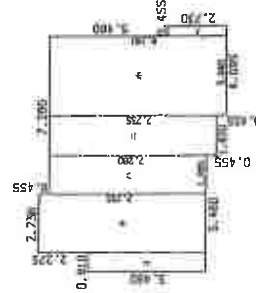
家屋番号

176番2

建築物の所在

豊橋市肥田176番地2・21番地5・80番地11

1 階



求積表

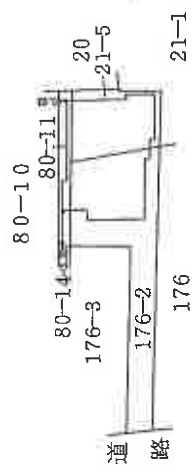
1	5.450 X 0.910	=	4.968500
2	7.735 X 2.730	=	21.116550
3	7.280 X 1.820	=	13.249600
4	7.735 X 1.620	=	12.530700
5	8.190 X 3.640	=	29.811600
6	2.730 X 0.455	=	1.242150
合計			84.466200
床面積			84.46 ㎡

2 階



求積表

1	7.735 X 6.370	=	49.271950
2	7.280 X 2.730	=	19.874400
3	4.550 X 0.910	=	4.140500
合計			73.286850
床面積			73.28 ㎡



単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

4 月 24 日 作製

作製者

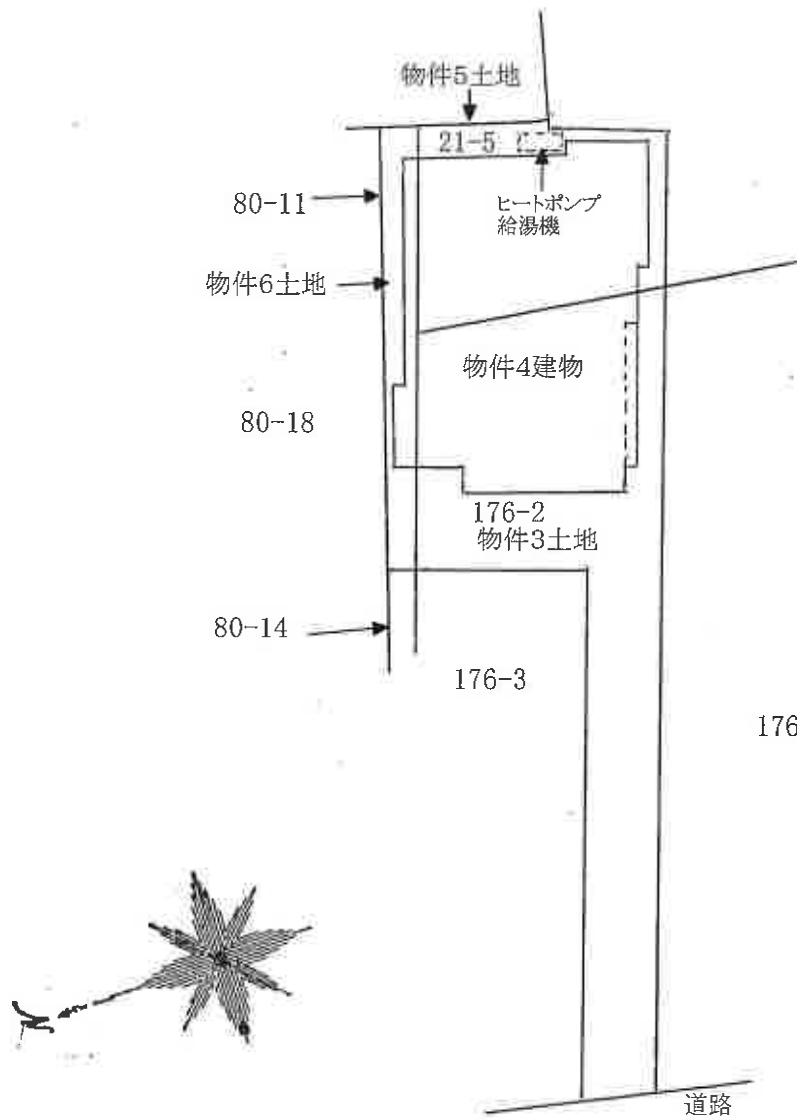
(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

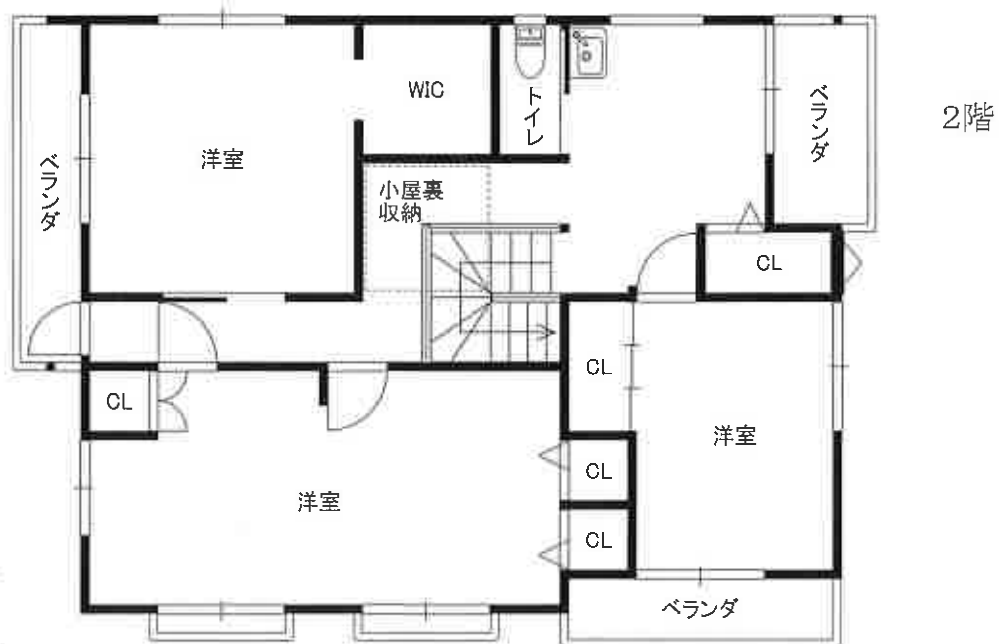
土地建物配置図(概略)

20

21-1



物件4



物件 4 建物



写真撮影 (1)

物件 4 建物



写真撮影 (2)

物件 3 土地