令和　８年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００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　９年　１月　６日　午前　９時５０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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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）
1, 2	10, 794, 000 8, 635, 200	一括	2, 158, 800	245, 531	43, 841
1	4, 935, 000				
2	5, 859, 000				
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。				

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市大橋通三丁目

　　地　　番　　１２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１８．７１平方メートル

２　所　　在　　豊橋市大橋通三丁目　１２番地

　　家屋　番号　　１２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　２７１．８０平方メートル
　　２階　１４７．６４平方メートル
　　３階　１７４．５４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　工場・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　約１８５．０２平方メートル
　　２階　　約５１．１０平方メートル
　　３階　約１７６．７９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６号
（物件１，２）

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１，２】
Ａ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１】
隣地（地番９番，１０番１，１０番２，１１番１，１１番２，１１番３，１３番１，１３番２，１３番３，１３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。

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市大橋通三丁目

　　地　　番　　１２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１８．７１平方メートル

２　所　　在　　豊橋市大橋通三丁目　１２番地

　　家屋　番号　　１２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　２７１．８０平方メートル
　　２階　１４７．６４平方メートル
　　３階　１７４．５４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　工場・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　約１８５．０２平方メートル
　　２階　　約５１．１０平方メートル
　　３階　約１７６．７９平方メートル

令和８年(ケ)第　６　号

令和８年２月12日受理

令和８年４月30日提出

現　況　調　査　報　告　書

（物件１、物件２）

名古屋地方裁判所　豊橋支部

執行官　大　澤　雅　人

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市大橋通三丁目

　　地　　番　　１２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１８．７１平方メートル

２　所　　在　　豊橋市大橋通三丁目　１２番地

　　家屋　番号　　１２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　２７１．８０平方メートル
　　２階　１４７．６４平方メートル
　　３階　１７４．５４平方メートル

３　所　　在　　豊橋市船町

　　地　　番　　１７６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７．７３平方メートル

４　所　　在　　豊橋市船町　１７６番地２、２１番地５、８０番地１１

　　家屋　番号　　１７６番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８４．４６平方メートル
　　２階　７３．２８平方メートル

物　件　目　録

５　所　　在　豊橋市船町

　　地　　番　２１番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５２．９９平方メートル

６　所　　在　豊橋市船町

　　地　　番　８０番１１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６．９８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
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□（物件　　）
形状	□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（Ｂ）　■その他の者（破産管財人Ａ） 上記の者（Ｂ）が物件１土地上に下記建物を所有して、その他の者（債務者有限会社織九破産管財人Ａ）が占有している ■「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	物件１土地の駐車スペースの東側の敷地にＬＰガス供給設備が設置されている
建物	物件２
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が異なる（■主である建物　□附属建物） ■種　類：工場・倉庫 ■構　造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 ■床面積：１階　約１８５．０２㎡ ２階　約５１．１０㎡ ３階　約１７６．７９㎡
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（Ｂ）■その他の者（破産管財人Ａ） Ｂが物件２建物を所有して、有限会社織九破産管財人Ａが、工場及び倉庫（いずれも空き家）として占有している ■「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	物件２建物の１階は約86.78㎡減築され、ボイラー室約6.34㎡及び荷物用エレベーター室約4.14㎡が増築されている。２階は約96.54㎡減築され、３階は荷物用エレベーター室約4.14㎡の増築を含めて約2.25㎡増築されている。 上記の床面積の増築及び減築の変更登記は、いずれも未了である。
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

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■債務者破産者有限会社織九破産管財人Ａ　□
占有状況	■敷地　■駐車場　□居宅　■事務所　■工場　■倉庫　□

■関係人（（■債務者有限会社織九破産管財人Ａ■債務者有限会社織九前代表者兼物件１土地及び物件２建物所有者Ｂ）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		平成３年１月２３日（物件１土地及び物件２建物のＢへの所有権移転登記年月日）
最初の契約等	契約日	平成３年１月２３日（物件１土地及び物件２建物のＢへの所有権移転登記年月日）
	期間	平成３年１月２３日から　□ ■期間の定めなし
更新の種別		□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
契約等当事者	貸主	■物件１土地及び物件２所有者（Ｂ）　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（債務者有限会社織九破産管財人（Ａ））□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月 毎月 □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　）　□
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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者との関係）	陳述内容等
■ A （破産者債務者有限会社織九破産管財人）	1　私は、債務者有限会社織九の破産管財人として同社の資産処分等の破産管財業務を行っています。 2　なお、有限会社織九代表者Ｂさんの破産管財人ではありませんので物件１土地及び物件２建物の処分には関与しておりませんが、工場は有限会社織九が占有して使用していましたので、工場内の機械等の動産類の処分を行っています。 3　物件１土地及び物件２建物については、債権者が競売を申立てましたので、競売手続により処分することになると思います。 4　なお、Ｂさんは物件１土地及び物件２建物の所有者であり、有限会社織九はＢさん所有の不動産を利用して事業を行っていましたが、同社は所有者のＢさんに賃借料等の支払はしていなかったとのことで、使用貸借になるのかと思います。 5　今後、工場内の残置されている動産類は破産財団から放棄することなると思います。
■ B （物件１土地及び物件２建物所有者兼債務破産者有限会社織九取締役）	1　私は有限会社織九の前代表者でした。今は、息子のＣが代表者となっています。 2　有限会社織九は昨年の８月に事業を停止して、破産手続を申立てました。 令和７年１０月に破産手続開始となり、現在は破産管財人が破産手続を進めています。 3　本日、久しぶりに工場内に立入りましたが、機械等の動産類が相応に搬出されていますので破産管財人が、だいぶ処分したと思います。 4　物件２建物は、何度か増改築を行っていますので、建物の状況は新築当初のときとは大幅に違っています。 建築当初は住居部分もありましたが、物件２建物は全て食品製造工場の建物となっています。 5　１階は蒟蒻の製造工場として利用していました。 １階工場の東側に冷凍庫と冷蔵庫を設置してあり、蒟蒻芋を冷蔵し製品を冷凍したりしていました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者との関係）	陳述内容等
	6　１階工場の天井には製品等の運搬用にクレーンを取り付けました。 7　工場２階南側の敷地にはボイラー室とコンプレッサーを設置しています。 8　１階北側は製品の保管及び搬出のための倉庫となっています。 9　物件２建物２階は資材等を置く倉庫と事務室となっています。 ２階は改修工事により中２階のようなフロアーにして、１階の工場の天井部分を吹抜にしました。 10 物件２建物３階の製造場では焼麩を作っていました。また、作業場ではラスクを作っていました。 11 ３階倉庫は出来上がった麩を乾燥するための保管場所として利用していました。 12 ３階から１階に製品を搬出するために、荷物用エレベーターを物件２建物の北側に設置しました。 13 ３階には事務室と休憩室も併設しています。 麩の製造は高温の作業となるため、汗を流すためのシャワールームが休憩室内に設置してあります。 14 物件２建物は雨漏り等の不具合はないと思います。 15 物件１土地北側は駐車スペースを設けるために、建物の一部を撤去しました。 その時に、敷地の東側と西側にブロックを埋設しましたが、隣地との区画のためだけに埋設しただけで、境界の標目として設置したものではありません。 16 また、物件１土地東側隣地（地番１３番１、地番１３番３、地番１３番４及び地番１３番２）と西側隣地（地番９番及び地番１０番１）との境界は測量を実施したこともなく境界は分かりませんし、双方の近隣の方々とは昔からのお付き合いの中で、現況の境界の状況で何か問題が生じたようなことはないと思います。 17 物件２建物南側の敷地には、ビニールハウスが設置されていますがだいぶ前から作物等は耕作していません。 18 物件１土地南側隣地（地番１１番１、地番１１番２、地番１１番３）との境界上がフェンスで区画されており、区画された場所が境界に

（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
	なるのかなと思いますが、測量手続とかは行っていませんのでフェンスの場所が境界になるのかは分かりません。 19 私が会社を経営していたときは、近隣の方々と境界等について争いはありませんでした。 20 私が物件１土地及び物件２建物の所有者ですが、有限会社織九からは賃料等は収受していませんでした。 また、何らかの書面の取り交わし等もありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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土地は北側道路とほぼ等高に接しており、地形は長方形の整形地となっており、敷地の北側は駐車スペースが設けられている（土地建物配置図（概略）参照）。

3　物件１土地東側隣地（地番13番1）及び西側隣地（地番9番）との境界上には境界標等は見受けられなかった。

なお、双方の隣地の境界と見受けられる辺りにはブロックが埋設されているが、Ｂによると駐車スペースとの区画のために埋設しただけであるとのことである。

4　物件１土地の東側及び西側の各隣地との境界は、物件２建物と各隣地の家屋との間隔が狭小のため立ち入ることが困難であったため確認することはできなかった。

5　物件１建物南側隣地（地番11番1、地番11番2及び地番11番3）との境界上は隣地所有者により設置されたと思われるフェンスで区画されていたが、境界標等は見当たらなかった。

なお、物件１土地南側の敷地上には、増築された未登記のボイラー室が設置されており、コンプレッサーが置かれていた（写真４参照）。

また、敷地上には使用されていないビニールハウスも残存していた。

6　物件１土地と各隣地との境界の状況は上記３乃至５記載のとおりであり、また、関係人の陳述等の記載のとおりの状況であることから、物件１土地と各隣地との境界は不明確な状況であることから、物件１土地と各隣地との境界を確定するためには、専門家による調査及び測量手続が必要になると思われる。

7　物件２建物は、公課証明書によると昭和21年に倉庫及び居宅が建築されたことになっており、その後、複数回増改築が行われ、平成２年に２階及び３階を増改築したものと見受けられた。

8　物件２建物の１階は蒟蒻の製造工場として利用されていたとのことであり、冷蔵庫及び冷凍庫等の設備が設置されており、天井には荷物の積み下ろしのためのクレーンが設置されている。

１階工場内にはパレット等の動産類は残置されていたが、製造機械等の動産類は見受けられなかったことから、１階工場内は大半の動産類が搬出されたものと見受けられた（写真２参照）。

9　物件２建物２階の倉庫及び事務室は築年数が相応に経過していると見受けられ、また、資材等の動産類も無造作に残置されており、物件２建物２階倉庫及び事務室は相応に劣化した状況であると見受けられた（写真６及び写真７参照）。

10　物件２建物３階は焼麩及びラスクの食品製造工場として利用されていたとのことである。

物件２建物３階は２階ほどの劣化した状況は見受けられなかったが、壁面のクロスが剥がれている部分も見受けられ、物件２建物３階は経年相当に劣化した状況であると見受けられた。

物件２建物３階製造工場には焼麩の製造のための機材等が残置されていた（写真12参照）。

また、３階作業場には業務用冷蔵庫等が残置されており、事務所内には事務用デスク及び書庫等の動産類が残置され、倉庫には製品を保管運搬するためのパレット等の資材が残置されており休憩室にも動産類が残置されていた。

物件２建物３階事務室と休憩室はパーテーションのような壁で区画してあり、天井部分は隙間が開いた状態になっていた。

物件２建物は１階及び２階の屋内に３階への昇降用階段が設置されていないため、物件２建物３階へは北側に設置された外階段を利用して出入りする構造になっている（写真①参照）。

11　物件２建物１階及び３階の北側にエレベーター室が増築されており未登記である。

12　物件２建物は増改築を重ねてきており、各階によって建物内の劣化の状況が異なっているが、物件２建物を使用収益するためには、買受人は外壁の補修工事も含めて相応の改修工事費用の負担が必要になると思われる。

また、物件２建物内に残置されている動産類の処分が必要になる場合には、買受人は相応の処分費用も負担することになると思われる。

13　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

（調査経過用）

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) 9:05 ― 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) 9:20 ― 9:25	当庁（電話）	現況調査実施通知、物件状況及び占有状況聴取（A）
R8年 3月24日(火) 11:40 ― 12:00	目的物件所在地	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（B）
R8年 4月16日(木) 11:00 ― 13:50	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、（B立会）

（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

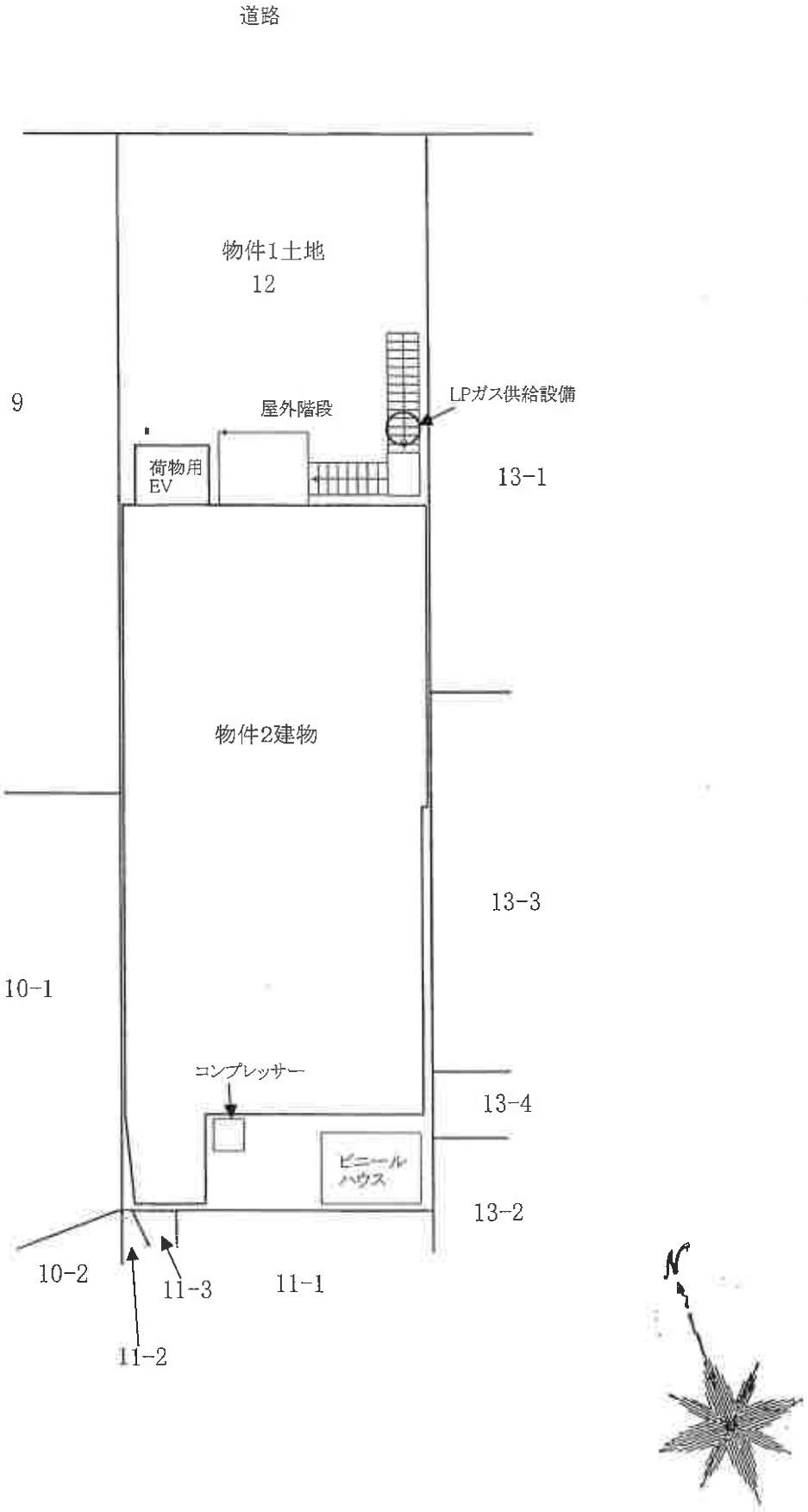
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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。

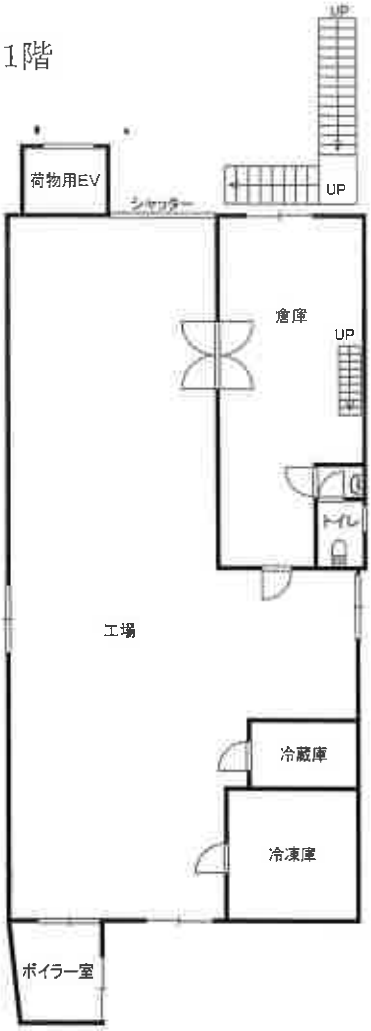
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)


道路
物件1土地
12
9
屋外階段
LPガス供給設備
荷物用
EV
13-1
物件2建物
13-3
10-1
コンプレッサー
13-4
ビニール
ハウス
13-2
10-2
11-3
11-1
11-2
N

建物間取図(概略)　物件2

1階



3階





2階



1

（物件２建物）



ＬＰガス供給設備　　物件1　　荷物用エレベーター

屋外の状況

2

クレーン



屋内の状況（１階　工場）

3



屋内の状況（１階　工場）

4



屋外の状況（１階　工場南側の敷地に設置されているボイラー室）

5



１階倉庫

屋内の状況（２階　倉庫　昇降用階段）

6



屋内の状況（２階　倉庫から事務室方向撮影）

7



屋内の状況（２階　事務室）

8



屋内の状況（３階　出入口）

9



屋内の状況（３階　事務室）

10



荷物用エレベーター

屋内の状況（３階　集荷室）

11



屋内の状況（３階　倉庫）

12



屋内の状況（３階　製造場）

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１～２

評　価　人
不動産鑑定士　松島　　教

第１　評価額

一　括　価　格	
金１５，４２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金７，０５０，０００円
物件２（建物）	金８，３７０，０００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	豊橋市大橋通三丁目 １２番 宅地 ３１８．７１㎡	同左
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊橋市大橋通三丁目　１２番地 １２番 店舗・居宅・工場 木・軽量鉄骨・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 ３階建 １階　２７１．８０㎡ ２階　１４７．６４㎡ ３階　１７４．５４㎡	特記事項のとおり

番号	特記事項
２	種　類：工場・倉庫 構　造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 床面積：１階　約１８５．０２㎡ ２階　約５１．１０㎡ ３階　約１７６．７９㎡

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	ＪＲ東海道本線「豊橋」駅の北方　道路距離約１km （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗、事務所、住宅等が混在する既成の商業地域	
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　３１８．７１㎡ 間口　約９．８m 奥行　約３２．５m 形状　長方形	
接面道路の状況	北側幅員約２０m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高接面	
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：引込可	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、店舗兼住宅・倉庫・工場（食品製造業）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	・隣地との境界が不明確である。 ・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。 ・豊橋市の内水ハザードマップによると、接面市道付近は浸水想定区域に該当する。 ・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２）

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) 昭和４５年１月１０日合体、昭和４５年２月１０日増築、 昭和６１年月日不詳増築、平成２年１０月１５日増築 (固定資産公課証明書記載)昭和２１年建築 経 過 年 数　　約５６年 経済的残存耐用年数　　約２年
仕　　様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：成形セメント板、カラー鋼板等 内壁：成形セメント板、ボード、クロス等 天井：鋼板、ボード等 床　：コンクリート、鋼板、板張り、フロアシート等 設備：電気、給排水、ＬＰガス、荷物用エレベーター等
床面積(現況)	１階　約１８５．０２㎡ ２階　　約５１．１０㎡ ３階　約１７６．７９㎡ 延床面積　約４１２．９１㎡
現況用途等	現況用途　工場・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	・合体、増改築、減築が繰り返されているが、詳細は不明である。 ・経年相応に老朽化が進んでいる。 ・２階は中２階構造であり、天井高が低い。１階の２階床下部分も同様に天井高が低い。 ・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）

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	114,000	0.99	318.71	0.70	25,180,000

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５－４
公示価格等　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格
122,000円/㎡×100.7／100×100／100×100／108 ＝ 114,000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：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：奥行長大0.99
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30％と査定した。

（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	143,000	412.91	0.04	2,360,000

ウ 現価率
・現価率＝[残価率3％＋(1－残価率3％)×｛経済的残存耐用年数2年／（経済的残存耐用年数2年＋経過年数56年)｝]×(1－観察減価等30％)＝0.04

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	25,180,000	0.50	法定地上権	12,590,000

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	25,180,000	－12,590,000	0	0.80	0.70	7,050,000
2	2,360,000	＋12,590,000	0	0.80	0.70	8,370,000
一括価格（合計）						15,420,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正：建物用途の特殊性、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。

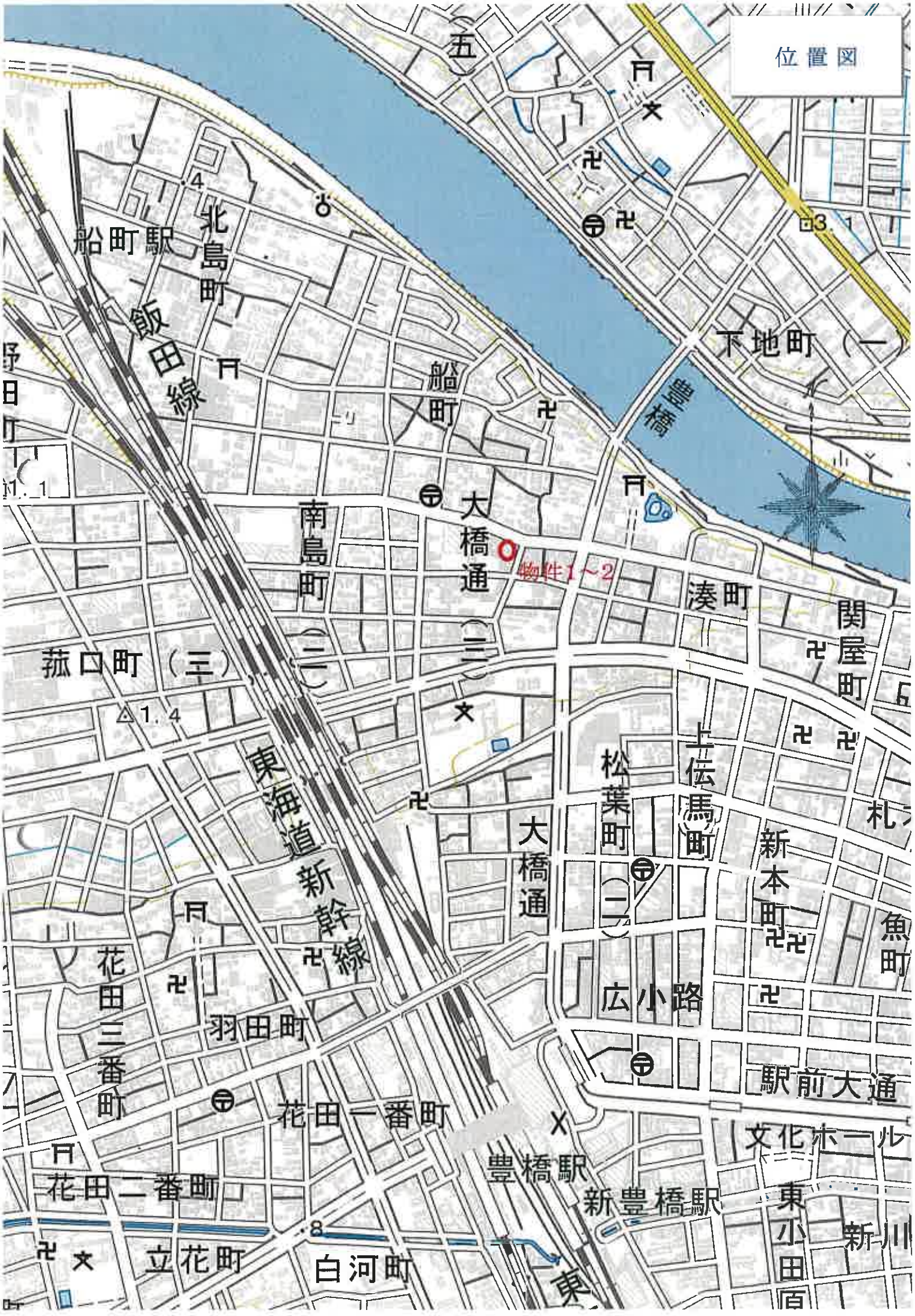
第６　参考価格資料

地価公示価格　豊橋５－４
所　　在：豊橋市湊町３番
価　　格：１２２，０００円／㎡
位　　置：ＪＲ東海道本線「豊橋」駅の北方道路距離約１km
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：２４２㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南側２０ｍ市道
用途指定等：近隣商業地域(建蔽率８０％，容積率２００％)
地域の概要：店舗、事務所、住宅等が混在する既成の商業地域

第７　附属資料の表示

１　位置図
２　公図写
３　建物図面・各階平面図写
４　土地建物配置図(概略)
５　建物間取図(概略)
６　現況写真

以　上


位置図
物件1～2
船町駅
北島町
飯田線
船町
南島町（二）
大橋通（二）
豊橋
下地町（一）
湊町
関屋町
菰口町（三）
東海道新幹線
松葉町（二）
上伝馬町
大橋通
新本町
魚町
広小路
駅前大通
花田三番町
羽田町
花田一番町
花田二番町
豊橋駅
新豊橋駅
文化ホール
立花町
白河町
東小田原
新川

A4判に縮小



(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。

請求部分	所在	豊橋市大橋通三丁目		地番	12番		
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
種類	旧土地台帳附属地図						
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和8年3月16日
名古屋法務局豊橋支局
登記官 [redacted]

請求番号：9-14
(1/1)

登記年月日：平成3年1月23日

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　名古屋法務局豊橋支局

登記官

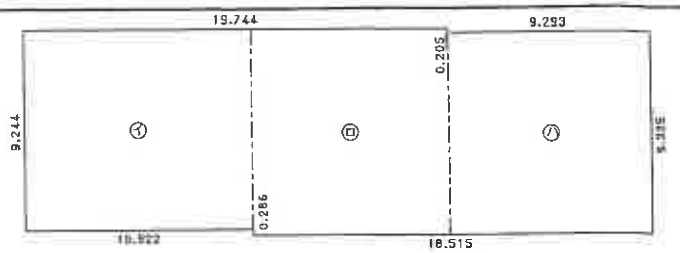
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

4650010 各階平面図

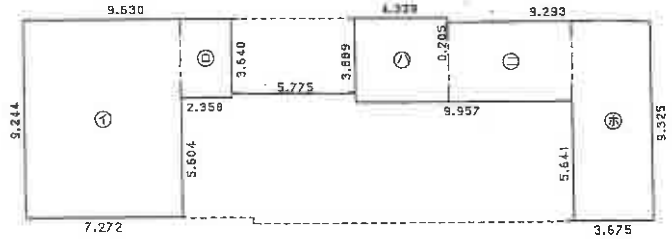
建物図面
各階平面図

家屋番号	12
建物の所在	豊橋市大橋通三丁目12番地

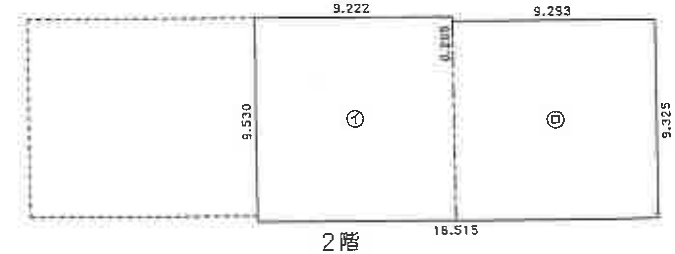
1階



2階

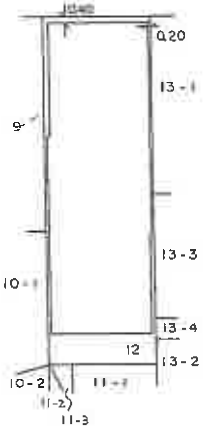


3階





道路



1階

求積表

イ)	10.522 ×	9.244 =	97.265368
ロ)	9.222 ×	9.530 =	87.885660
ハ)	[illegible] ×	9.325 =	86.657225
合計			271.808253
床面積			271.80㎡

2階

求積表

イ)	7.272 ×	9.244 =	67.222368
ロ)	2.358 ×	3.640 =	8.583120
廃れ			
ハ)	4.339 ×	3.869 =	16.874371
ニ)	5.618 ×	3.684 =	20.696712
ホ)	3.675 ×	9.325 =	34.269375
合計			147.645945
床面積			147.64㎡

3階

求積表

イ)	9.222 ×	9.530 =	87.885660
ロ)	9.293 ×	9.325 =	86.657225
合計			174.542885
床面積			174.54㎡

名古屋法務局 豊橋支局 3年1.23 処理

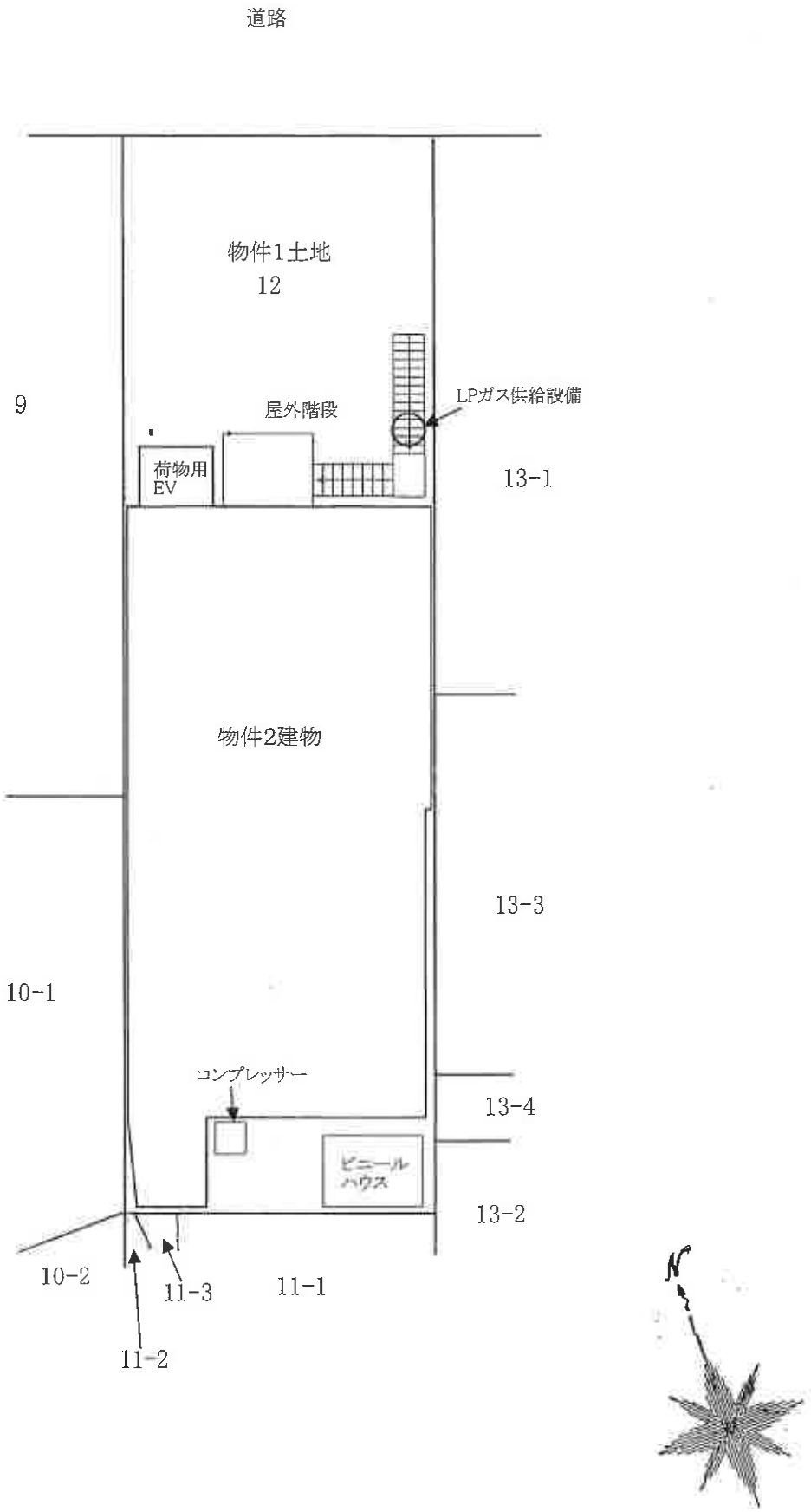
（単位m）

作製者	[redacted] 平成（昭和）3年1月11日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

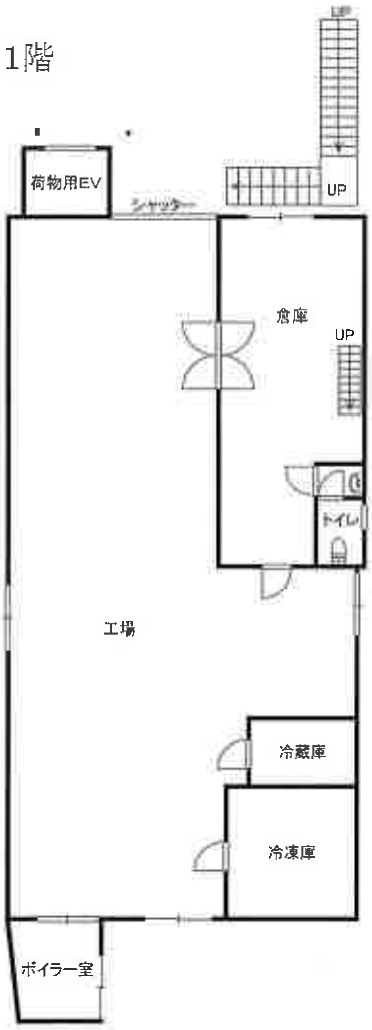
請求番号：9-15

土地建物配置図(概略)


道路
物件1土地
12
9
屋外階段
LPガス供給設備
荷物用
EV
13-1
物件2建物
13-3
10-1
コンプレッサー
13-4
ビニール
ハウス
13-2
10-2
11-3
11-1
11-2
N

建物間取図(概略)　物件2

1階



3階

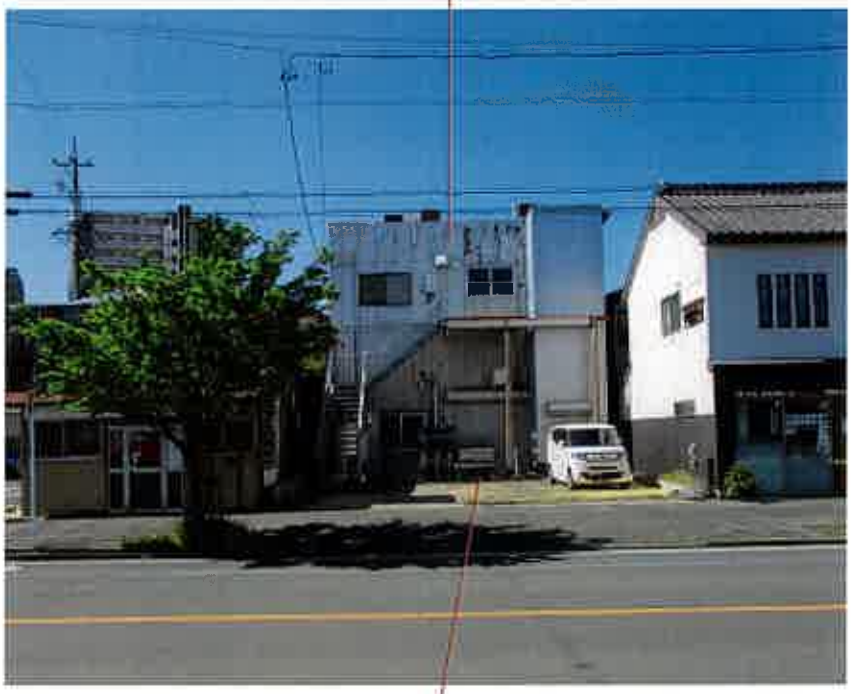




2階



物件２建物



物件１土地

写真撮影（１）

物件２建物



物件１土地

写真撮影（２）