

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 7 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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 7 年 10 月 22 日から<br>令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                      |                                              |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                                | 令和 7 年 11 月 5 日 午前 10 時 00 分<br>名古屋地方裁判所豊橋支部 |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                                | 令和 7 年 11 月 19 日 午前 9 時 50 分<br>名古屋地方裁判所豊橋支部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 12 日 午後 4 時 00 分まで                                                                          |                                              |
| 買受申出の保証の<br>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。<br>(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<br>(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<br>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 7 年 10 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～6  | 26,290,000<br>21,032,000 | 一括       | 5,258,000  | 349,759  | 0        |
| 1    | 10,050,000               |          |            |          |          |
| 2    | 3,560,000                |          |            |          |          |
| 3    | 830,000                  |          |            |          |          |
| 4    | 6,510,000                |          |            |          |          |
| 5    | 760,000                  |          |            |          |          |
| 6    | 4,580,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      | </                       |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 980.18 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 15  
 地 目 宅地  
 地 積 347.94 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 16  
 地 目 宅地  
 地 積 80.51 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4 番地 1  
 家屋 番号 4 番 1  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 146.01 平方メートル  
 (現 況)  
 床 面 積 約 175.01 平方メートル
- 5 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4 番地 15、4 番地 16

## 物 件 目 録

家屋 番号 4 番 1.5  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 58.18 平方メートル

(現 況)

種 類 事務所

6 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4 番地 15

家屋 番号 4 番 15 の 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 79.49 平方メートル  
 2 階 69.54 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 12 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 ～ 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 1 ～ 6】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

野立看板設置部分（約 1 平方メートル）を有限会社メディカルアイが占有している。同人の賃借権は対抗要件を有していない。

【物件番号 4、5】

本件所有者が占有している。

【物件番号 6】

本件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

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 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 980.18 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 15  
 地 目 宅地  
 地 積 347.94 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 16  
 地 目 宅地  
 地 積 80.51 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4 番地 1  
 家屋 番号 4 番 1  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 146.01 平方メートル  
 (現 況)  
 床 面 積 約 175.01 平方メートル
- 5 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4 番地 15、4 番地 16



## 物 件 目 録

家屋 番号 4 番 1 5  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 58.18 平方メートル  
 (現 況)  
 種 類 事務所

6 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4 番地 1 5

家屋 番号 4 番 1 5 の 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 79.49 平方メートル  
 2 階 69.54 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 96 号

令和 7 年 1 月 17 日受理

令和 7 年 3 月 5 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 池 上 浩 美

# 物 件 目 録

1 所 在 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 980.18 平方メートル

所有者

2 所 在 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 15  
 地 目 宅地  
 地 積 347.94 平方メートル

所有者

3 所 在 豊橋市石巻本町字重行  
 地 番 4 番 16  
 地 目 宅地  
 地 積 80.51 平方メートル

所有者

4 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4 番地 1  
 家屋 番号 4 番 1  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 146.01 平方メートル

物 件 目 録

所有者

5 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4番地15、4番地16

家屋 番号 4番15

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 58.18平方メートル

所有者

6 所 在 豊橋市石巻本町字重行 4番地15

家屋 番号 4番15の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 79.49平方メートル  
2階 69.54平方メートル

共有者 持分27分の12

共有者 持分27分の15

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |   |                                 |   |                            |   |      |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---------------------------------|---|----------------------------|---|------|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |   |                                 |   |                            |   |      |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)のとおり                                                                                                                                                                                                                               |  |   |                                 |   |                            |   |      |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>上記の者が本土地上に野立看板を設置し、占有している<br><input checked="" 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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |   |                                 |   |                            |   |      |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |   |                                 |   |                            |   |      |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約175.01平方メートル                                                                                                                                                                                          |  |   |                                 |   |                            |   |      |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <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 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を工場として使用している<br><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<br><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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所    支部    平成    年( )第    号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日    平成    年    月    日</td> </tr> </table>                                  |  | { | 地方裁判所    支部    平成    年( )第    号 | { | 保管開始日    平成    年    月    日 |   |      |
| {              | 地方裁判所    支部    平成    年( )第    号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |   |                                 |   |                            |   |      |
| {              | 保管開始日    平成    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"/> 配置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |   |                                 |   |                            |   |      |

(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)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建 物                  | 物件 6                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種 類 :<br><input type="checkbox"/> 構 造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 : |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>種 類 :<br>構 造 :<br>床面積 :                                                                                                                                                                    |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を居宅(空き家)として占有している<br><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                         |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                              |
| 敷 地                  | 「物件 2 土地の概況」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 checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり                                                                                                                                                                              |

(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)

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) |         |                                                                                                                                                                                                                  |  |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲              |         | <input type="checkbox"/> 全部 ■物件4建物敷地部分                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者               |         | <input type="checkbox"/> 債務者 ■同建物所有者                                                                                                                                                                             |  |
| 占有状況              |         | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |  |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   |         | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (■A(Bの孫))<br><input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )                                                                                                     |  |
| 占有権原              |         | <input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期            |         | 令和24年9月15日                                                                                                                                                                                                       |  |
| 最初の契約等            | 契約日     | 年 月 日                                                                                                                                                                                                            |  |
|                   | 期間      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                               |  |
| 更新の種類             |         | <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      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                               |  |
|                   | 貸主      | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                                    |  |
| 契約等当事者            | 借主      | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                                    |  |
|                   | 賃料・支払時期 | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                         |  |
| 敷金・保証金            |         | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> 金 円                                                              |  |
| 特約等               |         | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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<br><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

(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6建物敷地部分                                                                                                                                                                 |  |
| 占有者                               |          | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                              |          | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input 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(■D(亡E相続財産清算人)の陳述/□提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                              |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                            |          | 平成18年12月4日(新築登記年月日)                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 最初の<br>契約等                        | 契約日      | 年    月    日                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                   | 期間       | 年    月    日から <input type="checkbox"/> 年    月    日まで    年間<br><input 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<br>契約等                        | 期間       | 年    月    日から <input type="checkbox"/> 年    月    日まで    年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                            |  |
|                                   | 貸主       | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                            |  |
| 契約等<br>当事者                        | 借主       | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                            |  |
|                                   | 賃料・支払時期等 | 毎    金    円(毎    限り    分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払(    分    円)<br><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    円 <input type="checkbox"/> 保証金    円)                                                                                                              |  |
| 特約等                               |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める                                                                                                                                                                                                        |  |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■ D (亡 E 相続財産清算人) | 1 私は、本件債権者である蒲郡信用金庫からの申し出によって相続財産清算人に選任されていますので、本件不動産についての詳細は分かりませんが、物件 1 土地に物件 4 建物が建てられていることについて、地代等の対価の支払いがあるとは聞いたことはありません。また、物件 2 土地に C が持分を有する物件 6 建物が建てられていることについても、地代等の対価の支払いがあるとは聞いたことはありません。                                                                       |
| ■ 有限会社メディカルアイ社員   | 1 物件 1 土地に設置されている看板に関する契約は、当社と B との間で締結しています。<br>2 土地の賃借料として毎年 7 月 31 日限り、翌年 7 月分までの年額 2 万 5 0 0 0 円を当社から B に持参払いしています。<br>3 契約書を送信いたします。                                                                                                                                   |
| ■ A               | 1 私は B の孫です。同人は認知症を患っていますので、私が代わりにお話しします。<br>2 B と E は親子です。<br>3 物件 1 土地に物件 4 建物が建てられていることに関して、同建物所有者から地代等の金銭は支払われてはいません。<br>4 物件 4 建物は株式会社 T SUGUMI の工場でしたが、現在は使用されていないと思います。<br>5 物件 5 建物、同 6 建物も現在は空き家です。<br>6 物件 1 土地に看板が設置されており、土地使用料として年額 2 万 5 0 0 0 円を B は受け取っています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 物件1～6土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1～3土地は一体敷地として利用されており、物件1土地上に物件4建物が、物件2土地及び物件3土地上に物件5建物が、物件2建物上に物件6建物がそれぞれ建てられており、同各土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場である。なお、物件1土地には野立看板、電柱(N T T)及びポール(3本)が、物件2土地上に簡易物置がそれぞれ設置されている。
- 3 物件4～6建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から3～6枚目に記載のとおり認めた。なお、いずれの建物についても、第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 4 物件4～6建物の状況について
  - (1) 物件4建物は、公課証明書によると平成25年建築であり、経年に相当する劣化は認められる。なお、同建物内に機械器具類は存在しない。
  - (2) 物件5建物は、公課証明書によると昭和57年建築であるが、登記記録によると、平成18年に現在の構造等に変更されて、平成22年12月に現在の床面積に増築されていることから、経年による劣化の程度は低い。
  - (3) 物件6建物は、公課証明書によると平成18年建築であり、経年による劣化は認められる。また、壁や床には落書きや汚れが認められ、ドアガラス等には大量のキャラクターシールが貼られている。
- 5 物件1～3土地の境界については、各土地に関する地積測量図が存在すること、現認した状況から、明らかになっているものと思われるが、殆どの境界標の存在は確認できなかった。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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                                                       |
| 7年1月21日(火)<br>12:00-12:15<br>16:20-16:30 | 名古屋地方裁判所<br>岡崎支部<br>名古屋法務局<br>豊橋支局<br>当庁 | 亡E相続財産清算人から事情聴取(電話)<br><br>公図等の閲覧謄写<br>土地建物登記事項証明書申請<br>BとCに通知書送付 |
| 7年1月22日(水)<br>12:50-13:20                | 目的物件所在地                                  | 目的物件確認, 外観写真撮影                                                    |
| 7年2月18日(火)<br>9:50-12:05<br>12:45-12:50  | 目的物件所在地<br><br>当庁                        | 目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影<br>(評価人同行)<br>有限会社メディカルアイ社員から事情聴取<br>(電話)   |
| 7年2月19日(水)<br>10:00-10:15                | 名古屋地方裁判所<br>岡崎支部                         | Aから事情聴取(電話)                                                       |
|                                          |                                          |                                                                   |
|                                          |                                          |                                                                   |
|                                          |                                          |                                                                   |

(特記事項)

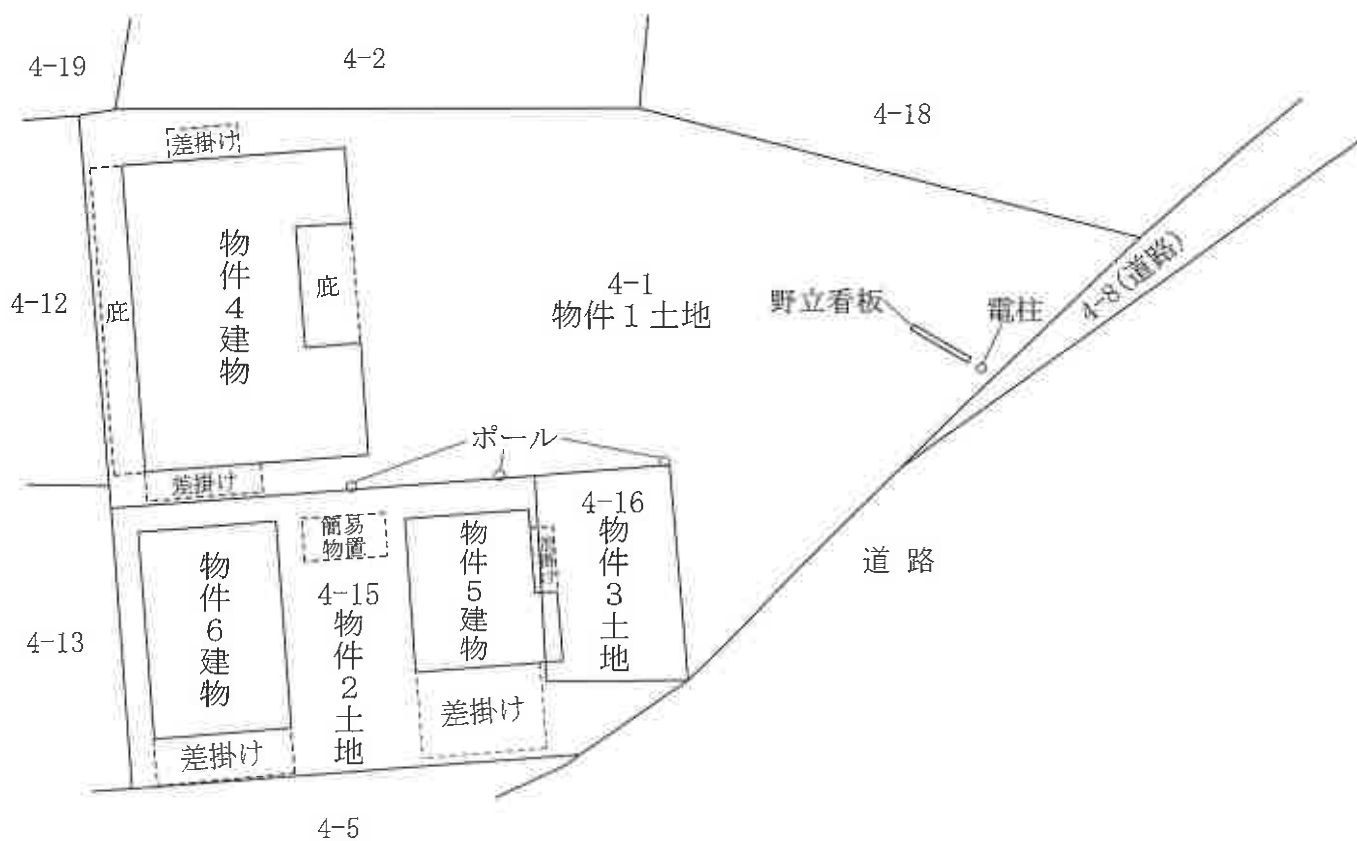
☐ 平成    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年2月18日  
(1) 物件4建物及び物件5建物は、立会人を立ち会わせて、同各建物内に立ち入った。  
(2) 物件6建物は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同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

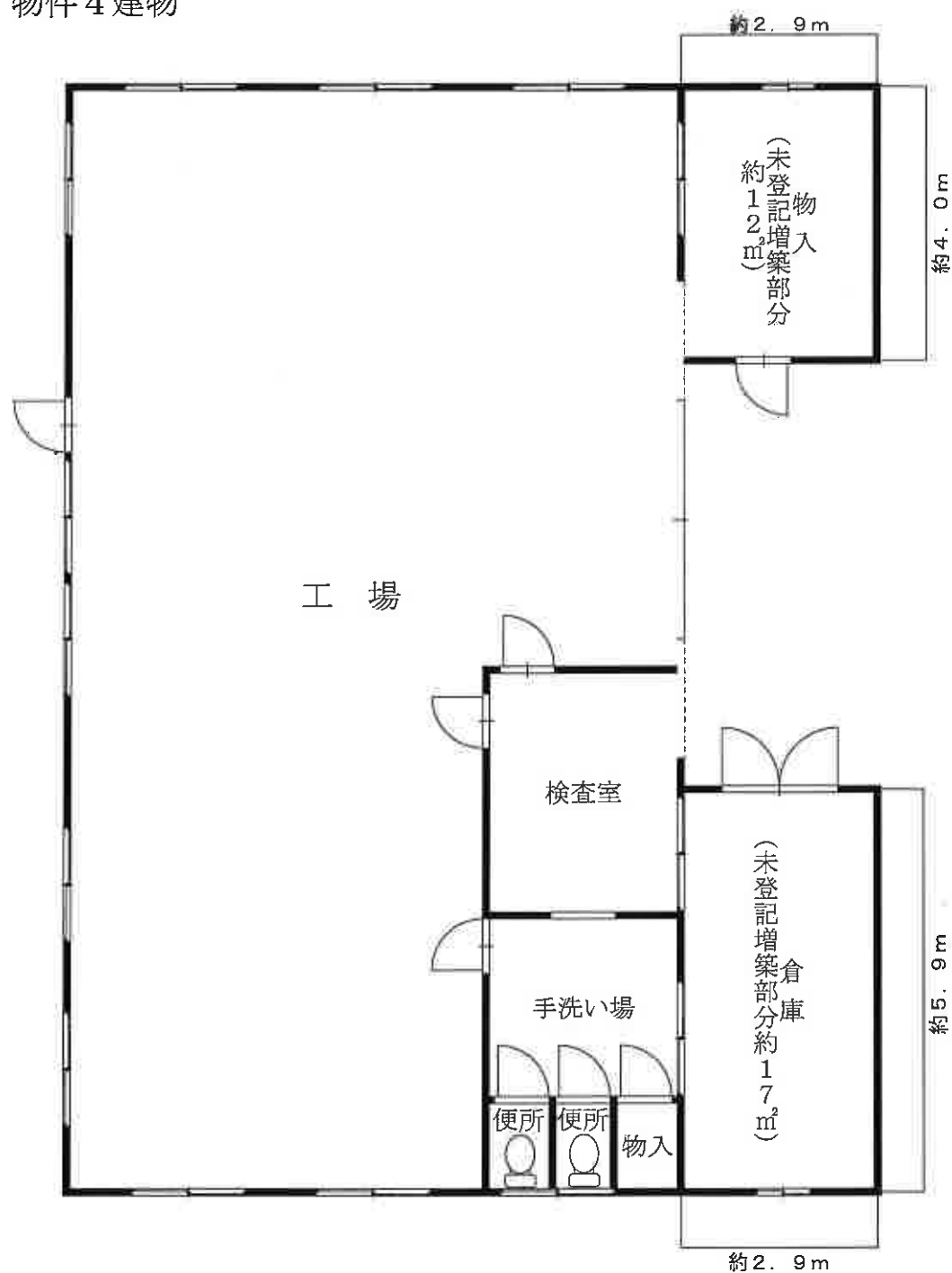
# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図（概略）



物件4建物



令和6年(ケ)第96号

# 建物間取図（概略）

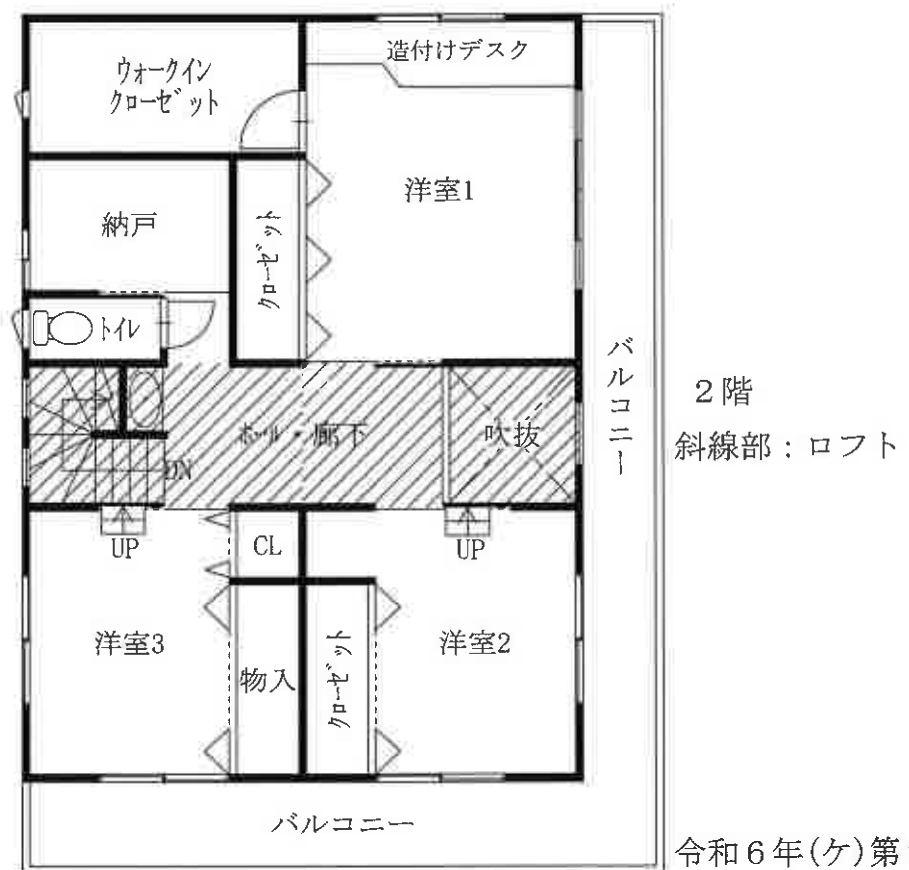


## 物件 5 建物



# 建物間取図（概略）

## 物件6 建物



令和6年(ケ)第96号

(1/2枚目)

写真1      ポール      物件5建物      物件6建物      物件4建物



物件1～3土地

写真2      物件5建物      物件6建物      野立看板      物件4建物



電柱(NTT)      物件1～3土地

写真 3

物件 4 建物



未登記増築部分

写真 4

物件 5 建物

物件 6 建物



物件 1, 3 土地

写真 5

物件 6 建物

簡易物置



物件 2 土地

写真 6

物件 4 建物室内(工場)



写真 7

物件 4 建物(未登記増築部分室内：倉庫)



写真 8

物件 2 建物(未登記増築部分：物入)



写真 9

物件 5 建物室内(応接室)



写真 1 0

物件 5 建物室内(板間)



写真 1 1

物件 5 建物室内(事務室)



写真 1 2

物件 6 建物

1 階室内(DK)



写真 1 3

物件 6 建物

1 階室内(L)



写真 1 4

物件 6 建物

1 階室内(浴室)



写真 1 5

物件 6 建物

1 階室内(和室)



写真 1 6

物件 6 建物

2 階室内(洋室 3)



写真 1 7

物件 6 建物

2階室内(洋室 1)



写真 1 8

物件 6 建物(バルコニー)



令和 6 年 (ケ) 第 9 6 号  
令和 7 年 1 月 2 0 日 受 理  
令和 7 年 2 月 1 8 日 現 地 調 査  
令和 7 年 3 月 1 1 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

田 島 拓

## 第1 評価額

| 一 括 価 格                 |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| 金 2 6 , 2 9 0 , 0 0 0 円 |                         |
| 内 訳 価 格                 |                         |
| 物件 1 (土地)               | 金 1 0 , 0 5 0 , 0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地)               | 金 3 , 5 6 0 , 0 0 0 円   |
| 物件 3 (土地)               | 金 8 3 0 , 0 0 0 円       |
| 物件 4 (建物)               | 金 6 , 5 1 0 , 0 0 0 円   |
| 物件 5 (建物)               | 金 7 6 0 , 0 0 0 円       |
| 物件 6 (建物)               | 金 4 , 5 8 0 , 0 0 0 円   |

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3の内訳価格は物件4～6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～6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             |
|----|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1  | 所在地<br>在番目積                    | 豊橋市石巻本町字重行<br>4番1<br>宅地<br>980.18㎡                                       | 同左             |
| 2  | 所在地<br>在番目積                    | 豊橋市石巻本町字重行<br>4番15<br>宅地<br>347.94㎡                                      | 同左             |
| 3  | 所在地<br>在番目積                    | 豊橋市石巻本町字重行<br>4番16<br>宅地<br>80.51㎡                                       | 同左             |
| 4  | 所家屋番<br>種構面<br>在号類<br>造積       | 豊橋市石巻本町字重行 4番地1<br>4番1<br>工場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>146.01㎡               | 特記事項記<br>載のとおり |
| 5  | 所 在<br>家屋番<br>種構面<br>在号類<br>造積 | 豊橋市石巻本町字重行 4番地15、4番地<br>16<br>4番15<br>居宅<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>58.18㎡    | 現況種類：<br>事務所   |
| 6  | 所家屋番<br>種構面<br>在号類<br>造積       | 豊橋市石巻本町字重行 4番地15<br>4番15の2<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 79.49㎡<br>2階 69.54㎡ | 同左             |
| 番号 | 特記事項                           |                                                                          |                |
| 4  | 現況床面積は約175.01㎡（未登記部分約29㎡）である。  |                                                                          |                |

#### 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1～3）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約 8.9 km<br>豊鉄バス「和田辻北」停留所の北方道路距離約 370 m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
| 付近の状況                                    | 県道沿いに農家住宅、事業所等が見られる農家集落地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 市街化調整区域<br>—<br>60 %<br>200 %<br>—<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 地積 1408.63 m <sup>2</sup><br>間口 約 40 m、奥行約 43 m (最深部)<br>形状 やや不整形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |
| 接面道路の状況                                  | ・南東側幅員約 11 m 舗装県道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当）に等高接面<br>・南東端一部、幅員約 4 m 舗装市道（同上）に等高接面                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |
| 土地の利用状況等                                 | ・物件 1 は物件 4 建物の敷地、物件 2 は物件 5、6 建物の敷地、物件 3 は物件 5 建物の敷地一部としてそれぞれ利用されている。<br>・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                                   | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>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                                     | ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定地域内（遺跡名称：曾根遺跡）に存し、土木工事等に際しては文化財保護法第 93 条第 1 項の規定による届出を要する為、建設工事に際しては事前に豊橋市教育委員会（豊橋市文化財センター）まで照会されたい。<br>・物件 1～3 とともに登記上いわゆる線引き以降に地目変更された宅地である。<br>・物件 1 土地は、物件 4 建物の建築に際して、都市計画法第 43 条第 1 項の許可を受けている（大規模な既存集落における小規模な工場等、建築物の用途：工場（金属の研磨工場）、番号：豊橋市指令建指第 12-216 号、許可年月日：平成 24 年 3 月 16 日）。建替等に係る照会は豊橋市建築指導課まで。<br>・物件 2、3 土地は、物件 5、6 建物の建築に際して、同法同条同項の許可を受けている（既存集落内のやむを得ない自己用住宅、建築物の用途：専用住宅）、番号：豊橋市指令建指第 12-77 号、許可年月日：平成 23 年 8 月 29 日）。 |                                                   |

## 2 建物の概況及び利用状況

| 区 分                     | 物件 4：主である建物                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載)：平成 24 年 9 月 15 日新築<br>経 過 年 数：約 12 年<br>経済的残存耐用年数：約 18 年                          |
| 仕 様                     | 構 造：鉄骨造<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁：亜鉛鉄板成型板等<br>内 壁：合板、現し等<br>天 井：折板現し等<br>床：土間コンクリート等<br>設 備：電気、給水 |
| 床面積(現況)                 | 約 175.01 m <sup>2</sup> (未登記増築部分約 29 m <sup>2</sup> を含む)                                      |
| 現況用途等                   | 現況用途：工場<br>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                 | ・経年相応の損耗が進行している。<br>・本件建物は下水道未接続(豊橋市上下水道局にて聴取)                                                |

| 区 分                     | 物件 5：主である建物                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載)：昭和 52 年 10 月 15 日新築<br>昭和 57 年 3 月 27 日増築、平成 18<br>年 7 月 日不詳一部取壊し、平成 22 年<br>12 月 日不詳増築<br>経 過 年 数：約 47 年<br>経済的残存耐用年数：約 3 年 |
| 仕 様                     | 構 造：鉄骨造<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁：亜鉛鉄板成型板等<br>内 壁：PBクロス貼等<br>天 井：PBクロス貼等<br>床：フローリング、合板等<br>設 備：電気、給排水、IH                                    |
| 床面積(現況)                 | 58.18 m <sup>2</sup>                                                                                                                     |
| 現況用途等                   | 現況用途：事務所<br>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                 | ・経年相応の損耗が進行している。<br>・現況用途(事務所)は建築許可内容に鑑みて目的外使用と<br>なる可能性がある。                                                                             |

|                         |                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 物件 6 : 主である建物                                                                                                               |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載) : 平成 1 8 年 1 2 月 4 日新築<br>経 過 年 数 : 約 1 8 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 7 年                                                |
| 仕 様                     | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 瓦<br>外 壁 : サイディング等<br>内 壁 : P B クロス貼、聚楽、コルク等<br>天 井 : P B クロス貼、一重廻縁等<br>床 : 畳、フローリング等<br>設 備 : 電気、給排水、I H |
| 床面積(現況)                 | 延 1 4 9 . 0 3 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 4 L D K + W I C、納戸 (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                 | 経年相応の損耗が進行している。                                                                                                             |

## 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1～3）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| 1  | 32,300               | 0.56          | 980.18          | 0.90          | 15,960,000              |
| 2  | 32,300               | 0.56          | 347.94          | 0.90          | 5,660,000               |
| 3  | 32,300               | 0.56          | 80.51           | 0.90          | 1,310,000               |
| 合計 |                      |               | 1,408.63        |               | 22,930,000              |

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－44

公示価格等 31,000 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 96 = 標準画地価格 32,300 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、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模大0.85×奥行通減0.85×形状0.97×許可宅地0.80＝0.56

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在による減価率を10%と査定した。

#### (2) 建物価格（物件4～6）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 4  | 80,000              | 約175.01            | 0.55     | 7,700,000            |
| 5  | 155,000             | 58.18              | 0.08     | 720,000              |
| 6  | 160,000             | 149.03             | 0.26     | 6,200,000            |

ウ 現価率：

物件4・現価率＝〔残価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12年））〕×（1－観察減価等10%）＝0.55

物件5・現価率＝〔残価3%＋（1－残価率3%）×（経済的残存耐用年数3年／（経済的残存耐用年数3年＋経過年数47年））〕×（1－観察減価等10%）＝0.08

物件6・現価率＝〔残価1%＋（1－残価率1%）×（経済的残存耐用年数7年／（経済的残存耐用年数7年＋経過年数18年））〕×（1－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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-------------------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1                 | 15,960,000        | 0.10          | 場所的利益 | 1,600,000              |
| 2                 | 5,660,000         | 0.10×0.40     | 場所的利益 | 230,000                |
| 3                 | 1,310,000         | 0.10          | 場所的利益 | 130,000                |
| 物件5建物に係る土地利用権等価格計 |                   |               |       | 360,000                |
| 2                 | 5,660,000         | 0.10×0.60     | 場所的利益 | 340,000                |

イ 土地利用権等割合：物件1土地に係る同4建物の土地利用権等を場所的利益、物件2土地に係る同5、6建物の土地利用権等を場所的利益、物件3土地に係る同5建物の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ10%と査定した。尚、物件2土地内における同5建物に係る土地利用権等の及ぶ範囲を建築面積比から約40%、同6建物は約60%と算定し、上記のとおり配分した。

(2) 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正<br>(円) | 市場<br>性修<br>正 | 競売<br>市場<br>修正 | 評 価 額<br>(円)<br><br>{(ア±イ)-ウ}<br>×エ×オ |
|-----------|----------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|---------------------------------------|
|           | ア              | イ                              | ウ                     | エ             | オ              |                                       |
| 1         | 15,960,000     | － 1,600,000                    |                       | 1.00          | 0.70           | 10,050,000                            |
| 2         | 5,660,000      | － 570,000                      |                       | 1.00          | 0.70           | 3,560,000                             |
| 3         | 1,310,000      | － 130,000                      |                       | 1.00          | 0.70           | 830,000                               |
| 4         | 7,700,000      | ＋ 1,600,000                    | 0                     | 1.00          | 0.70           | 6,510,000                             |
| 5         | 720,000        | ＋ 360,000                      | 0                     | 1.00          | 0.70           | 760,000                               |
| 6         | 6,200,000      | ＋ 340,000                      | 0                     | 1.00          | 0.70           | 4,580,000                             |
| 一括価格 (合計) |                |                                |                       |               |                | 26,290,000                            |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：なし

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－44）

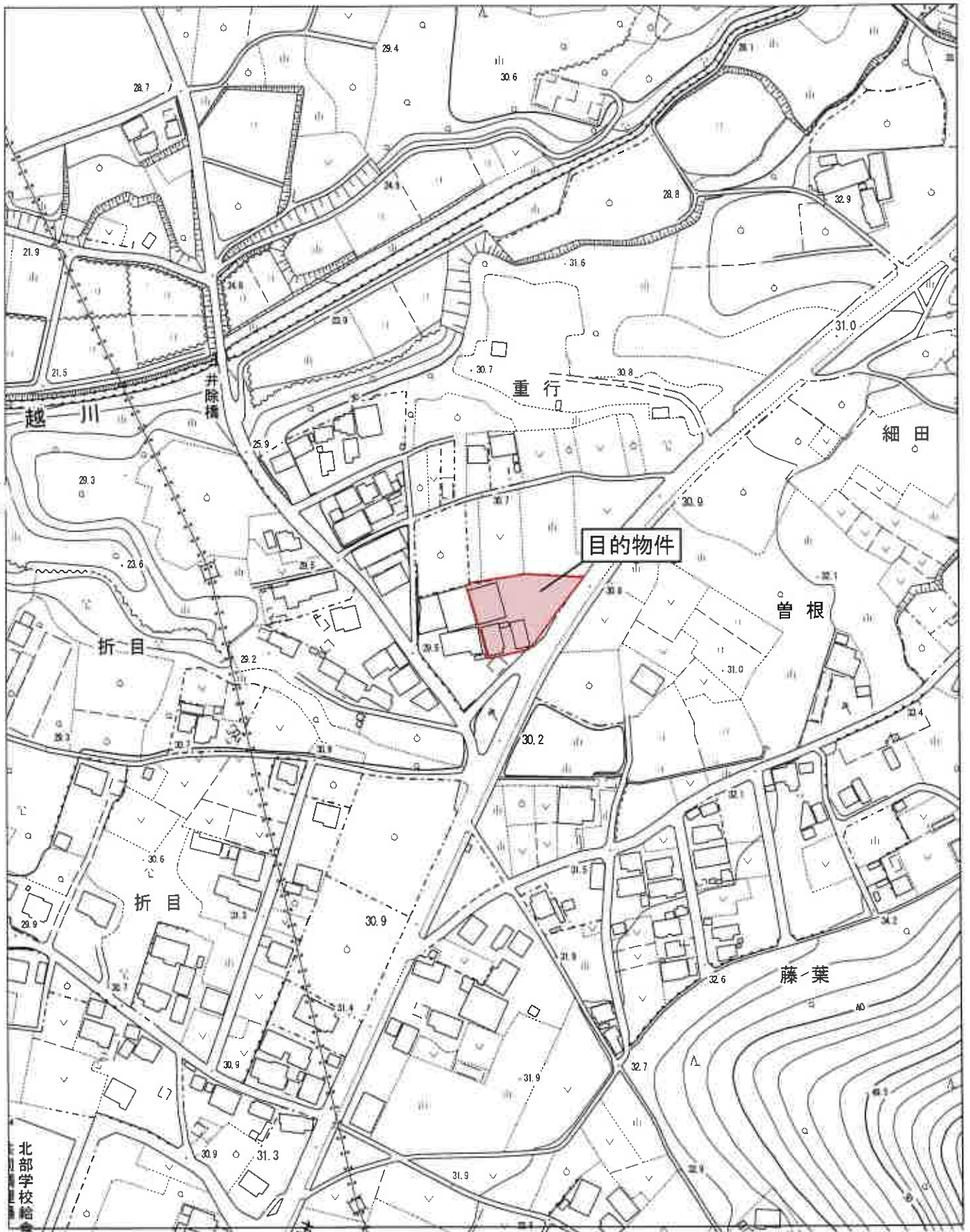
所 在 : 豊橋市石巻本町字大清水34番5外  
価 格 : 31,000円/㎡  
位 置 : J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約7.2km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 329㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側5m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 農家住宅を中心に農地が広がる既成住宅地域

## 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 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

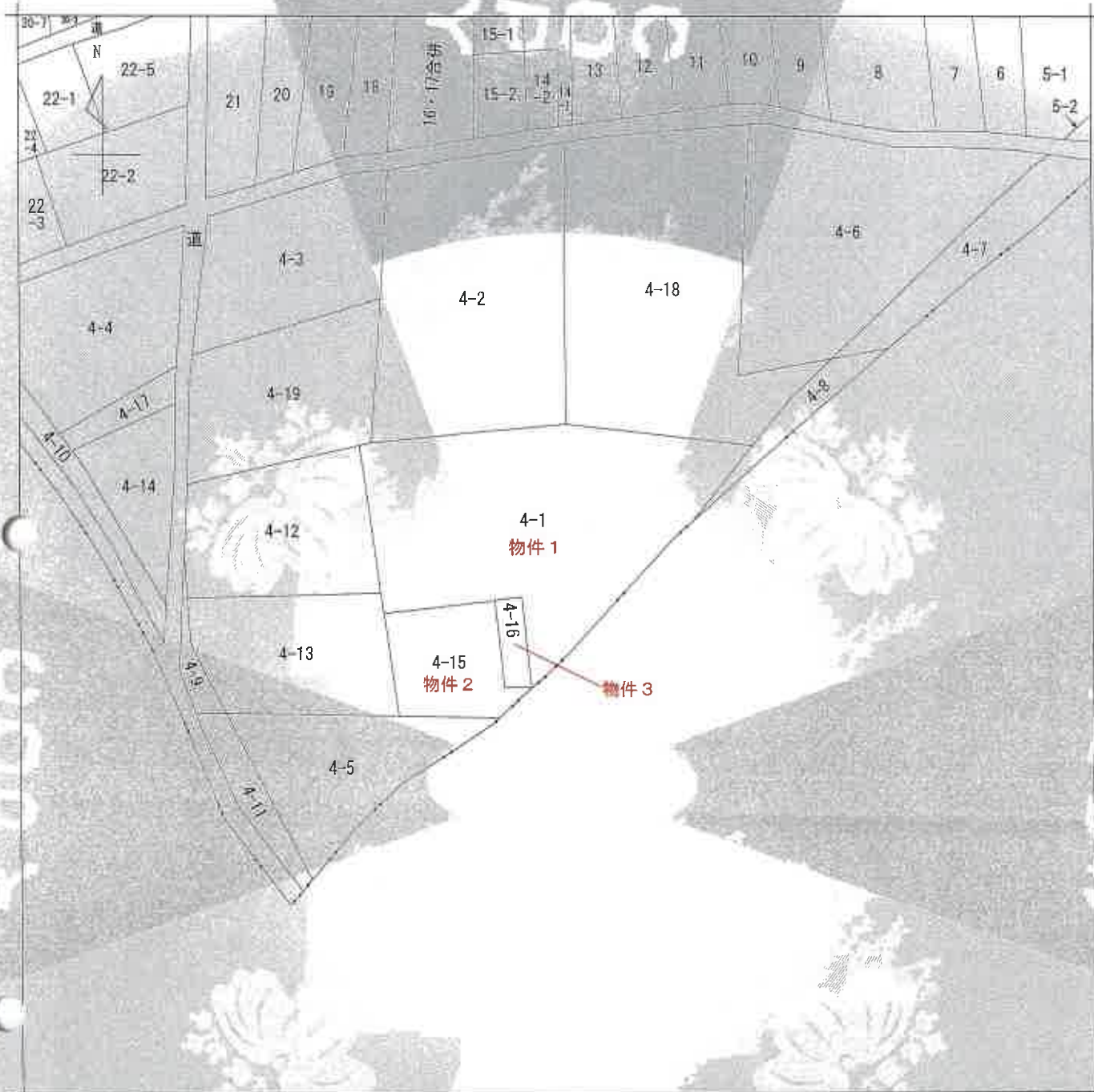




1 / 2,500  
0 100 m



付近案内図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|           |         |            |  |                  |  |        |           |  |  |  |
|-----------|---------|------------|--|------------------|--|--------|-----------|--|--|--|
| 請求<br>区分  | 所在地     | 豊橋市石巻本町字重行 |  |                  |  | 地番     | 4番1       |  |  |  |
| 出力<br>縮尺  | 1/600   | 精度<br>区分   |  | 地番<br>番号又は<br>記号 |  | 分類     | 地図に準ずる図面  |  |  |  |
| 作成<br>年月日 | 明治22年4月 |            |  | 備<br>注<br>(原因)   |  | 種<br>別 | 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。

令和6年10月8日  
名古屋法務局豊橋支局  
登記官

登記年月日：平成23年12月16日

図面所在地

4-1・4-18

豊橋市石巻本町字重行

求積表

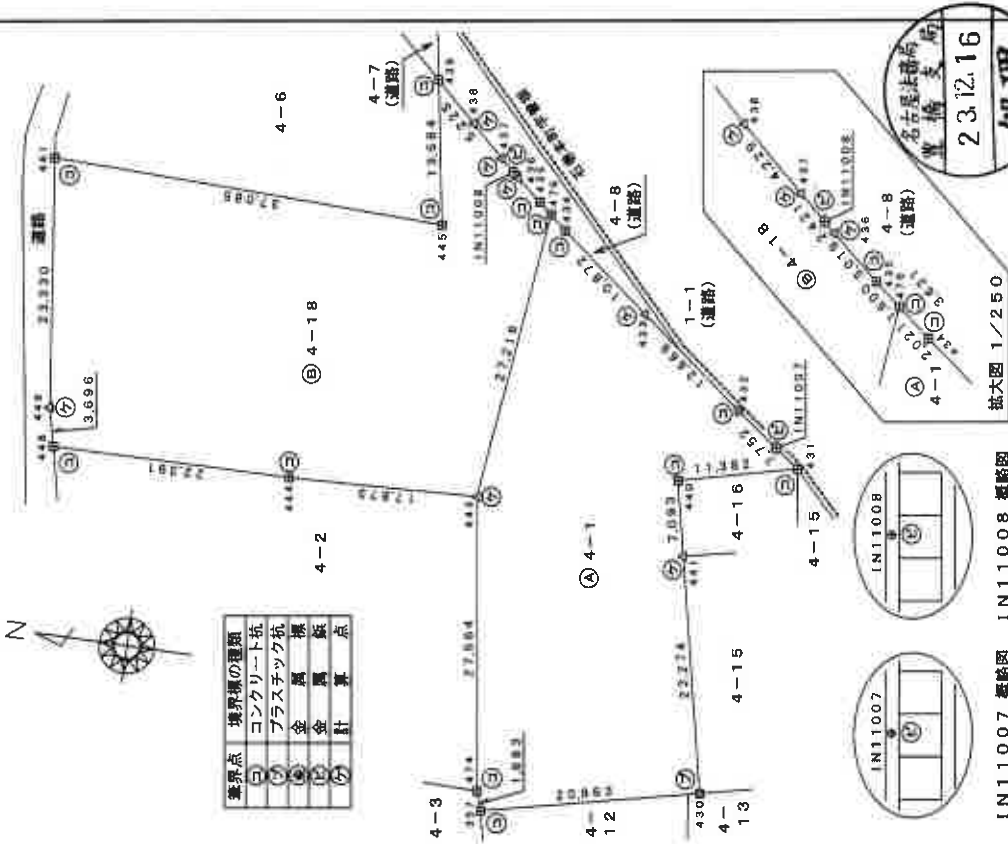
| 物件<br>NO | 4-1      | 4-18     | 4-1     | 4-18          | 4-1 | 4-18 |
|----------|----------|----------|---------|---------------|-----|------|
| 443      | 1466.407 | 1256.075 | -54.275 | -79589.239925 |     |      |
| 474      | 1463.918 | 1228.624 | -29.271 | -42850.343778 |     |      |
| 357      | 1463.434 | 1226.804 | 1.566   | 2438.081044   |     |      |
| 430      | 1442.864 | 1230.290 | 25.473  | 36754.074672  |     |      |
| 441      | 1446.431 | 1252.277 | 28.988  | 41929.141828  |     |      |
| 440      | 1447.566 | 1259.278 | 9.097   | 13168.507902  |     |      |
| 431      | 1436.379 | 1261.374 | 7.025   | 10090.562475  |     |      |
| 432      | 1442.363 | 1256.303 | 13.074  | 18857.453862  |     |      |
| 433      | 1452.066 | 1274.448 | 15.237  | 22125.129642  |     |      |
| 434      | 1460.307 | 1281.540 | 8.451   | 12341.054457  |     |      |
| 476      | 1461.802 | 1282.899 | -25.466 | -37224.787930 |     |      |
| 合計       |          |          |         | -1960.365761  |     |      |
| 合計面積     |          |          |         | 980.1828755   |     |      |
| 坪数       |          |          |         | 980.18        |     |      |
| 坪数       |          |          |         | 296.50        |     |      |

| 物件<br>NO | 4-18     | 4-18     | 4-18    | 4-18          | 4-18 | 4-18 |
|----------|----------|----------|---------|---------------|------|------|
| 448      | 1506.652 | 1257.130 | -4.533  | -6829.653516  |      |      |
| 444      | 1484.279 | 1256.232 | -1.055  | -1556.914345  |      |      |
| 443      | 1466.407 | 1256.075 | 25.667  | 39104.675469  |      |      |
| 476      | 1461.802 | 1282.899 | 27.900  | 40784.275500  |      |      |
| 435      | 1462.986 | 1283.975 | 3.144   | 4599.627984   |      |      |
| 436      | 1465.186 | 1286.043 | 3.768   | 5520.820948   |      |      |
| 437      | 1466.910 | 1287.743 | 4.716   | 6917.947560   |      |      |
| 438      | 1469.875 | 1290.759 | 6.777   | 9961.342875   |      |      |
| 439      | 1473.501 | 1294.520 | -9.737  | -14347.479237 |      |      |
| 445      | 1471.972 | 1281.022 | -10.481 | -15427.738532 |      |      |
| 461      | 1508.934 | 1284.039 | -20.257 | -30566.476038 |      |      |
| 449      | 1507.318 | 1280.765 | -26.909 | -40560.420062 |      |      |
| 合計       |          |          |         | -2408.991194  |      |      |
| 合計面積     |          |          |         | 1204.4955970  |      |      |
| 坪数       |          |          |         | 1204.49       |      |      |
| 坪数       |          |          |         | 364.35        |      |      |

総合計面積 2184.6784725 m<sup>2</sup>

測量の年月日 平成23年12月2日

| 点名      | X座標      | Y座標      | 境界線の種類 |
|---------|----------|----------|--------|
| IN11007 | 1438.495 | 1263.175 | 金属板    |
| IN11008 | 1465.671 | 1266.554 | 金属板    |



IN11007 概略図 IN11008 概略図

拡大図 1/250

23.12.16

処理

作成者

土地家屋調査士

(平成23年12月8日作成)

縮尺

申請人

縮尺

1/500

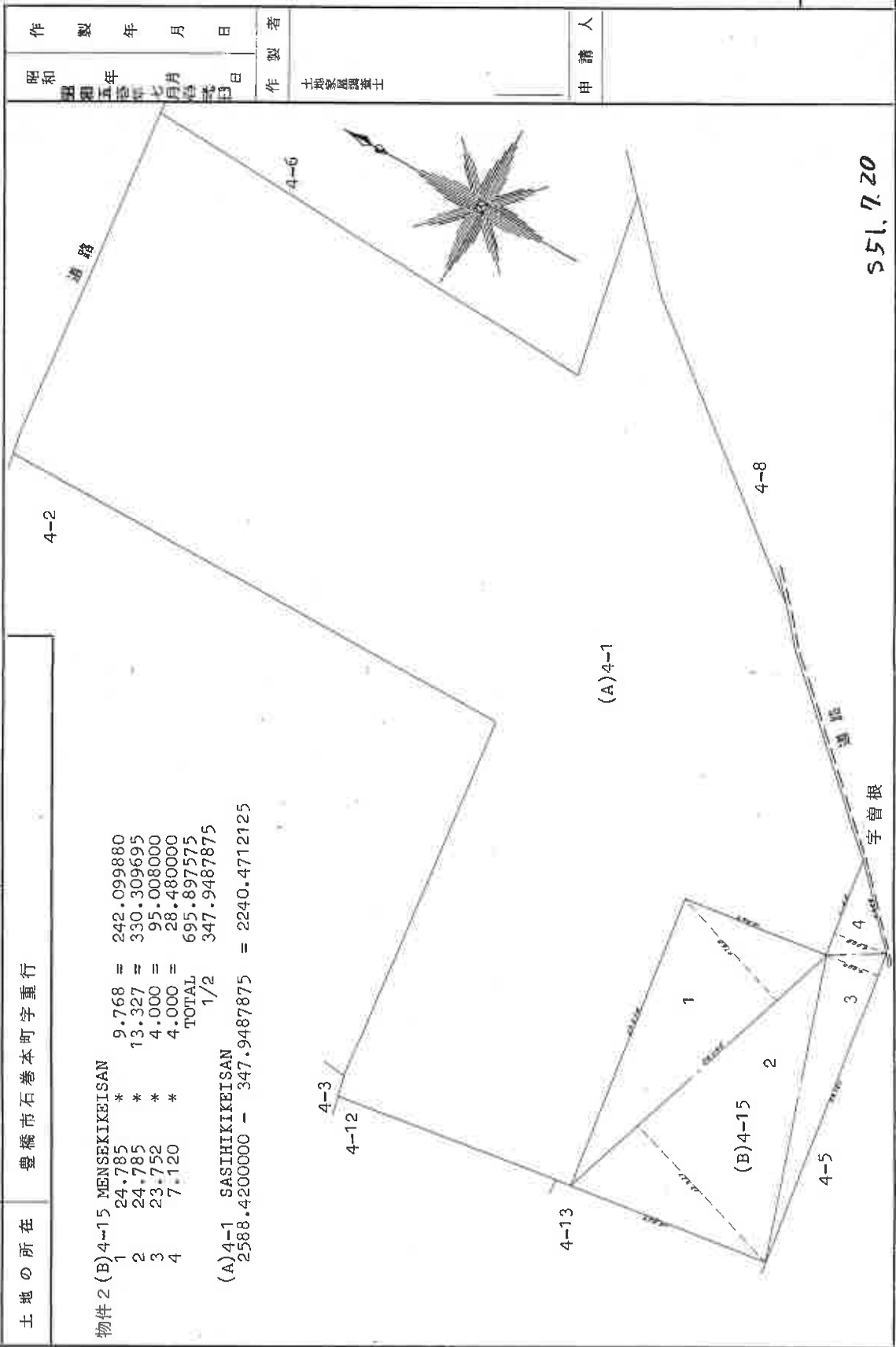
登記年月日：昭和51年7月20日

前 4-1 後 新 4-1・4-15・4-16

地 番 4-15・4-1 地 積 測 量 図 0151172

土地の所在 豊橋市石巻本町字重行

物件2(B)4-15 MENSEKIKEISAN  
1 24.785 \* 9.768 = 242.099880  
2 24.785 \* 13.327 = 330.309695  
3 23.752 \* 4.000 = 95.008000  
4 7.120 \* 4.000 = 28.480000  
TOTAL 695.897575  
1/2 347.9487875  
(A)4-1 SASHIKIKEISAN  
2588.4200000 - 347.9487875 = 2240.4712125



字曾根 (名古屋土地家屋調査士会用地)

縮 尺 1/300

会 員 専 用

作 製 年 月 日  
昭和 51 年 7 月 20 日

作 製 者  
土地家屋調査士

申 請 人

登記年月日：平成34年4月25日

0151173

前 4-1 (理) 4-1 4-16

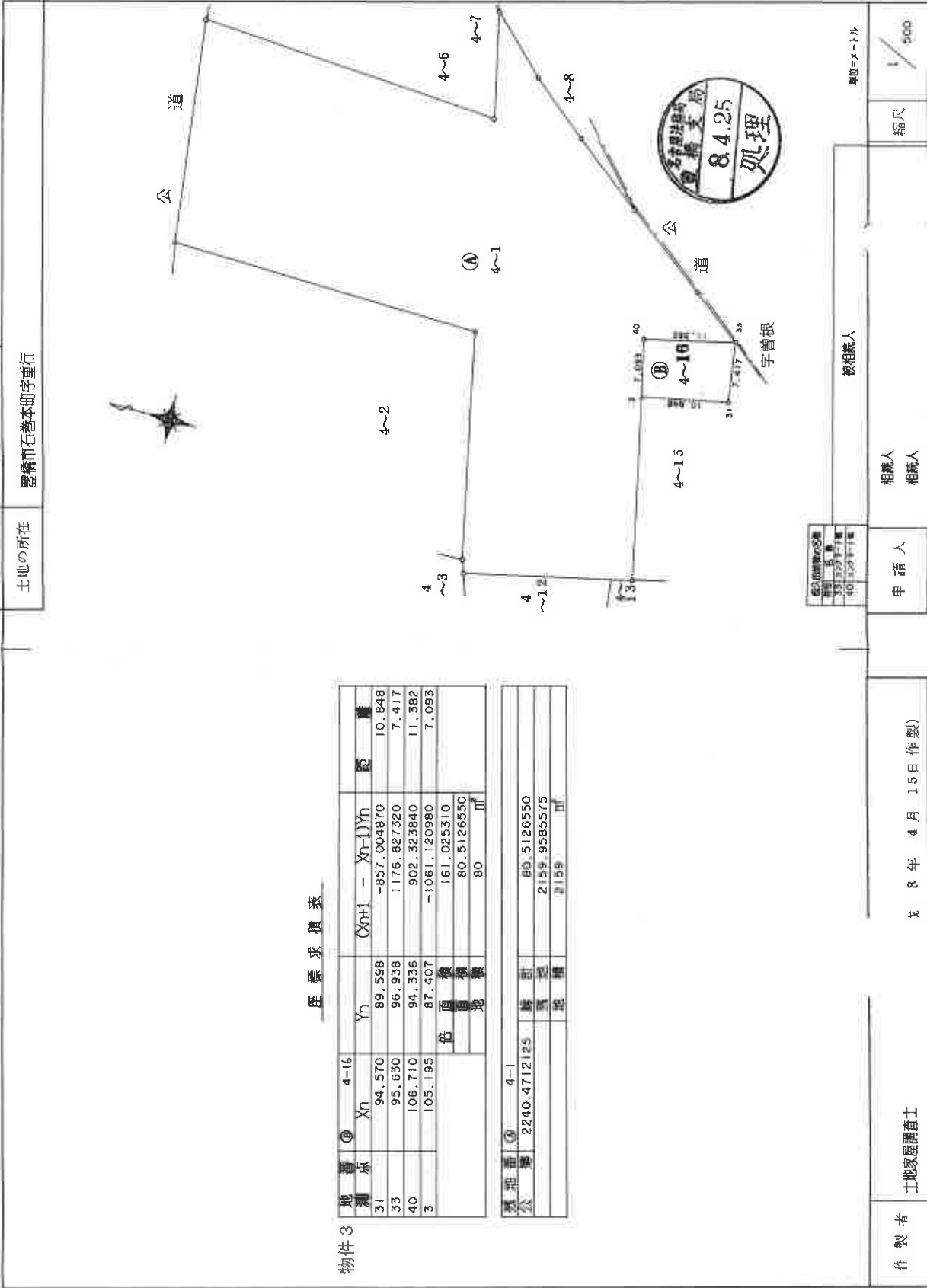
地 積 測 量 図

|       |            |
|-------|------------|
| 地 番   | 4-1 4-16   |
| 土地の所在 | 豊橋市石巻本町字重行 |

座 標 求 積 表

| 測 点   | ④ | 4-16 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n</sub> )Y <sub>n</sub> | 距 離            |
|-------|---|------|----------------|----------------|----------------------------------------------------|----------------|
| 31    |   |      | 94.570         | 89.598         | -857.004870                                        | 10.848         |
| 33    |   |      | 95.630         | 96.938         | 1176.827320                                        | 7.417          |
| 40    |   |      | 106.710        | 94.336         | 902.323840                                         | 11.382         |
| 3     |   |      | 105.195        | 87.407         | -1061.120980                                       | 7.093          |
| 倍 面 積 |   |      |                |                | 161.025310                                         |                |
| 地 積   |   |      |                |                | 80.5126550                                         | m <sup>2</sup> |

|     |   |     |                |                |                                                    |                |
|-----|---|-----|----------------|----------------|----------------------------------------------------|----------------|
| 測 点 | ④ | 4-1 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n</sub> )Y <sub>n</sub> | 距 離            |
| 公 道 |   |     | 2240.4712125   | 80.5126550     | 2159.9585575                                       |                |
| 地 積 |   |     |                |                | 2159                                               | m <sup>2</sup> |

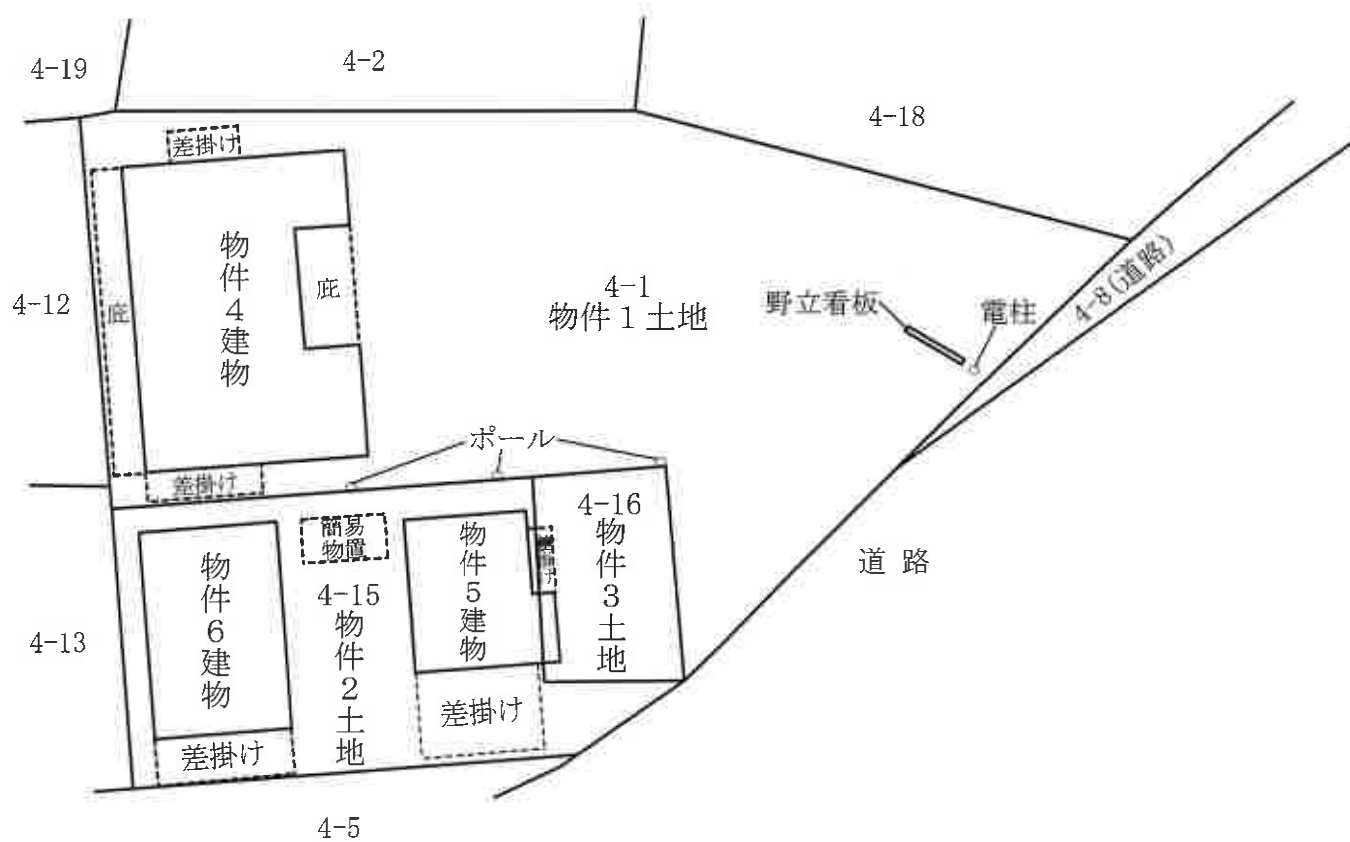


会 員 尊 用

作 製 者 土地家屋調査士 豊 8 年 4 月 15 日 作 製

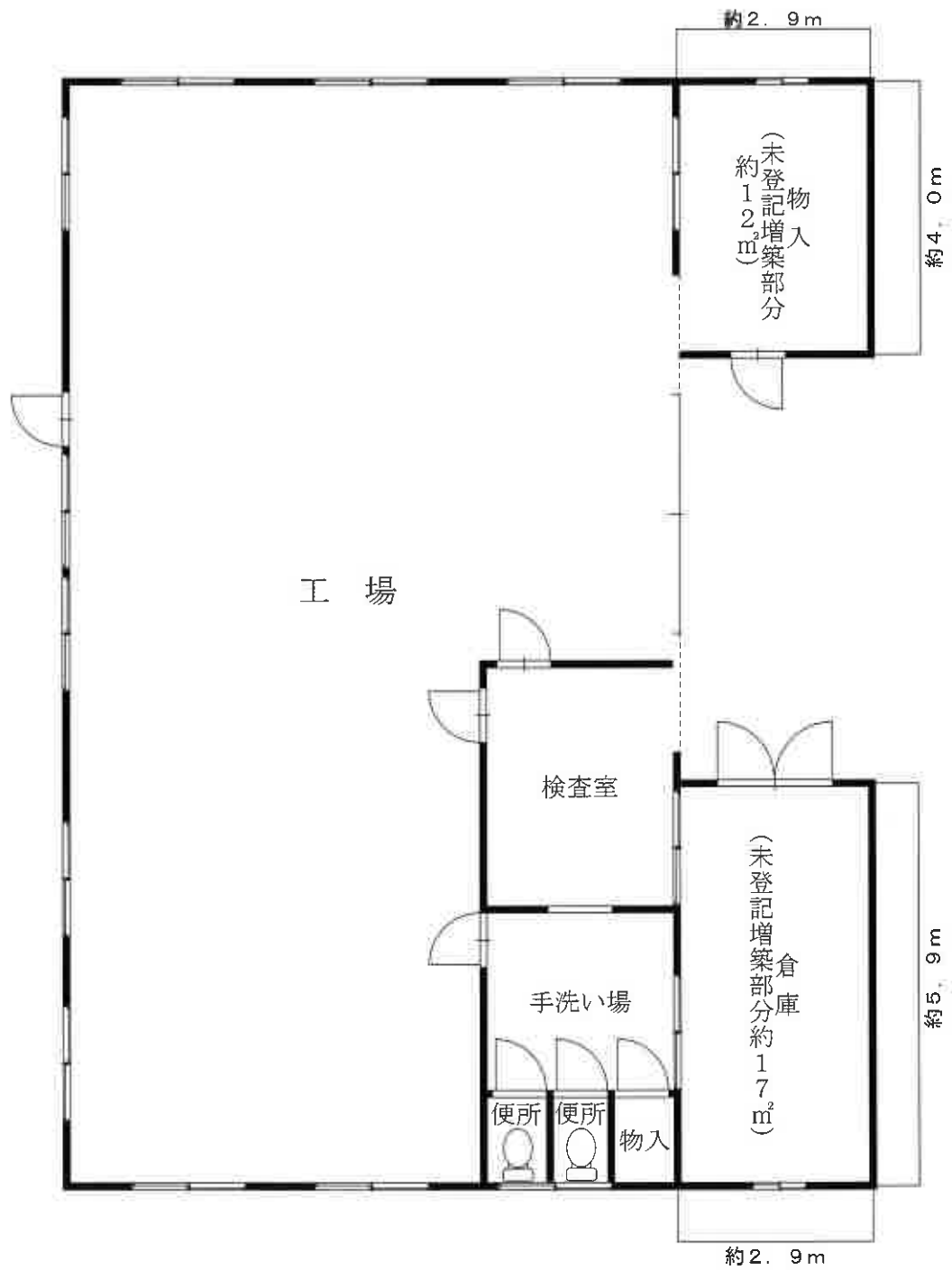
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図（概略）

## 物件 4



# 建物間取図（概略）

物件 5



# 建物間取図（概略）

## 物件 6

