

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 7 年 11 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,170,000 9,736,000	一括	2,434,000	225,174	48,250
1	1,470,000				
2	7,630,000				
3	2,010,000				
4	1,060,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新城市石田字黒坂 |
| | 地 番 | 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新城市石田字黒坂 |
| | 地 番 | 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 8 . 0 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 新城市石田字黒坂 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・休憩室 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 . 2 6 平方メートル
2 階 3 0 . 3 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 新城市石田字黒坂 4 番地 2、4 番地 1 |
| 4 | 所 在 | 新城市石田字黒坂 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 76.44 平方メートル
2 階 59.64 平方メートル

(現況)
所 在 新城市石田字黒坂 4 番地 2、4 番地 1

物 件 明 細 書

令和 7年10月30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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者Bの相続財産清算人が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 新城市石田字黒坂
 地 番 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 109.17 平方メートル
- 2 所 在 新城市石田字黒坂
 地 番 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 568.04 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・公衆用道路
- 3 所 在 新城市石田字黒坂 4 番地 2
 家屋 番号 4 番 2 の 1
 種 類 事務所・休憩室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 35.26 平方メートル
 2 階 30.34 平方メートル
 (現況)
 所 在 新城市石田字黒坂 4 番地 2、4 番地 1
- 4 所 在 新城市石田字黒坂 4 番地 2
 家屋 番号 4 番 2 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 76.44平方メートル
 2階 59.64平方メートル

(現況)
所 在 新城市石田字黒坂4番地2、4番地1



令和 6 年(7)第 46 号

令和 6 年 7 月 19 日受理

令和 7 年 6 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件1～4)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- 1 所 在 新城市石田字黒坂
地 番 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 1 7 平方メートル
所有者
- 2 所 在 新城市石田字黒坂
地 番 4 番 2
地 目 宅地
地 積 5 6 8 . 0 4 平方メートル
所有者
- 3 所 在 新城市石田字黒坂 4 番地 2
家屋 番号 4 番 2 の 1
種 類 事務所・休憩室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 5 . 2 6 平方メートル
2 階 3 0 . 3 4 平方メートル
所有者
- 4 所 在 新城市石田字黒坂 4 番地 2
家屋 番号 4 番 2 の 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 4 4 平方メートル
2 階 5 9 . 6 4 平方メートル
所有者

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, 2				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 宅地(一部公衆用道路)(物件2) ☐ (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(亡B相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本件土地上下に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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	☒ 西側境界付近に簡易物置が2個ある。				
建物	物件3				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(亡B相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 ☐ 「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	☒ 東側に差掛けがある。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号				
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

(土地・建物用)

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, 2				
現況地目	■宅地(物件 1) ■宅地(一部公衆用道路)(物件 2) □(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(亡B相続財産) ■その他の者(破産者ヒラマツヤ破産管財人) 上記の者が本件土地に下記建物を所有して占有している。 ■「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	■西側境界付近に簡易物置が2個ある。				
建物	物件 4				
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:				
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	■建物所有者(破産管財人) □その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 □「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	■東側に差掛けがある。				
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物配置図(概略)のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件1, 2関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■C	
占有状況		☒ 敷地(物件1, 2) ☐ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 寄宿舍	
■関係人(■C(破産者ヒラマツヤ破産管財人))の陳述/□提示文書の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期		昭和58年10月ころ	
最初の契約等	契約日	昭和58年10月ころ	
契約等	期間	昭和58年10月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 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	平成 年 月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎月金 円(毎年 月 日限り 年分を して支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
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

(3-2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (亡B相続財産清算人)	(電話回答要旨) 1 私は、亡Bの相続財産清算人です。私が、現在、物件1～3を管理占有しています。 2 令和3年5月ころまで、物件3は、株式会社ヒラマツヤ（以下「ヒラマツヤ」という。）の事務所として、使用していましたが、令和3年5月ころ以降、物件3は、空き家の状態です。
■ C (破産管財人)	(電話回答要旨) 1 私は、ヒラマツヤの破産管財人です。 2 令和3年5月ころまで、物件4は、ヒラマツヤの倉庫として、使用していましたが、令和3年5月ころ以降、物件4は、空き家の状態です。 3 物件1、2を物件4の敷地として使用するにつき、Bとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく、無償で借りています。

(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1～4の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2、3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1、2は、一体として、物件3、4の敷地となっているが、物件2の一部は、現況、公衆用道路に含まれていると思われる。物件1、2は、北側及び西側が道路に接面している。物件1、2の北西角、西角及び南西角には、それぞれ境界杭が認められたが、北東角及び南東角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1、2の南側は、一部フェンスで、東側は、フェンス及びブロック塀で、それぞれ囲まれている。
- 3 物件3の東側に差掛けがある。
- 4 物件3は、建築後約48年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される
- 5 物件4は、建築後約42年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される
- 6 物件3、4の所在は、現況、新城市石田字黒坂4番地2、4番地1である。
- 7 物件1、2の西側境界付近に簡易物置が2個ある。
- 8 物件1、2の西側境界付近に電柱がある。

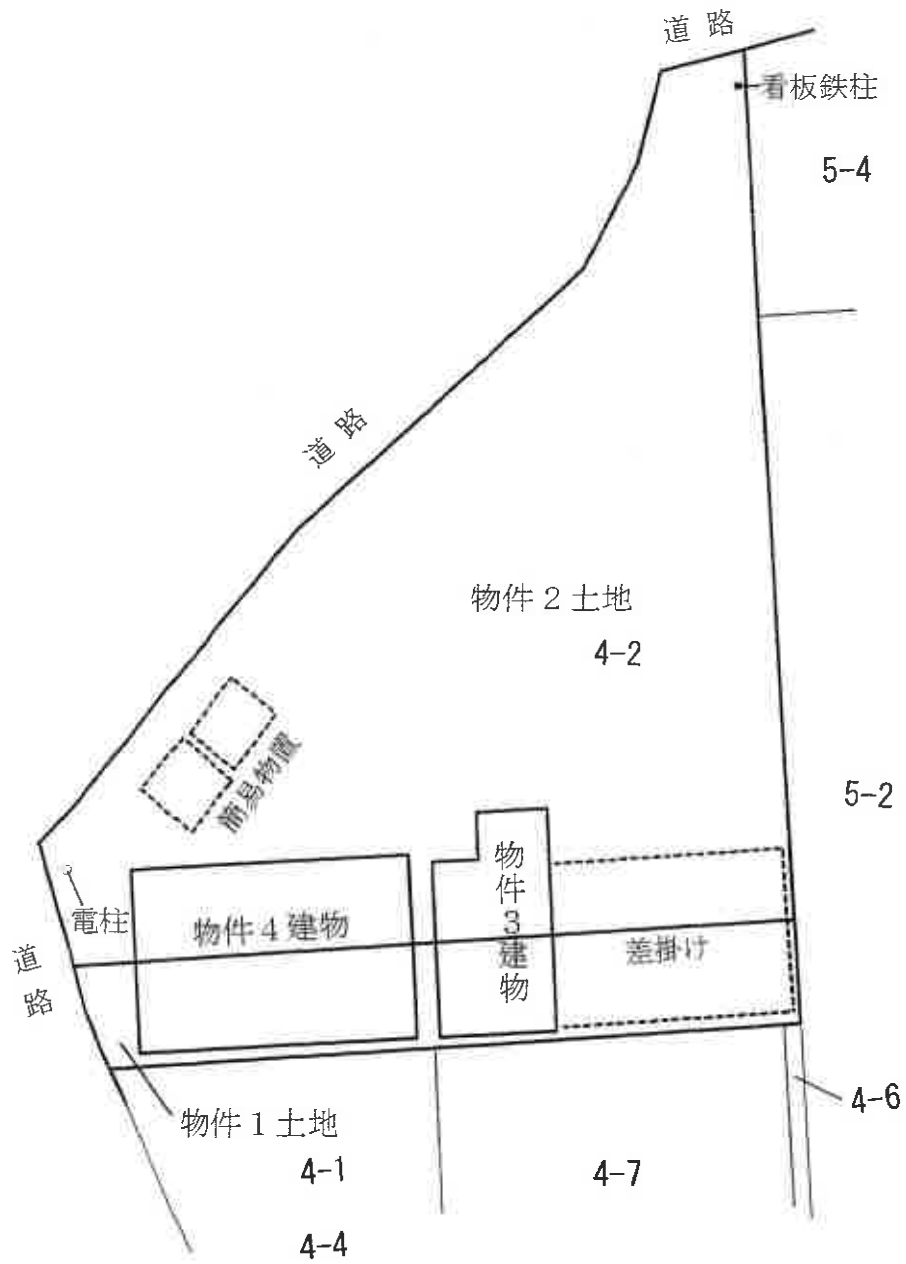
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年7月24日 (水) 14:20-14:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
6年7月26日 (金) 15:10-15:15	(電話)	占有状況等調査 (相続財産清算人)
6年7月26日 (金) 17:25-17:30	(電話)	占有状況等調査 (破産管財人)
6年9月5日 (木) 13:10-14:50	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 簡易計測
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年9月5日 本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 破産管財人から拝借した合鍵により解錠し, 本件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。		

(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）

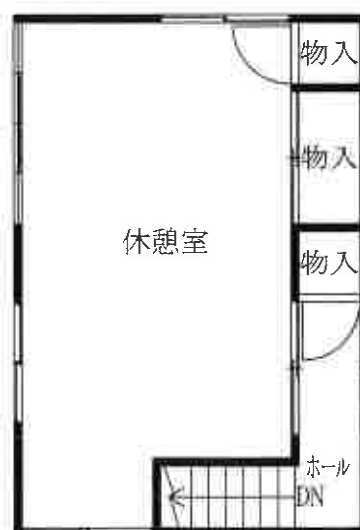
物件 3



1 階



2 階

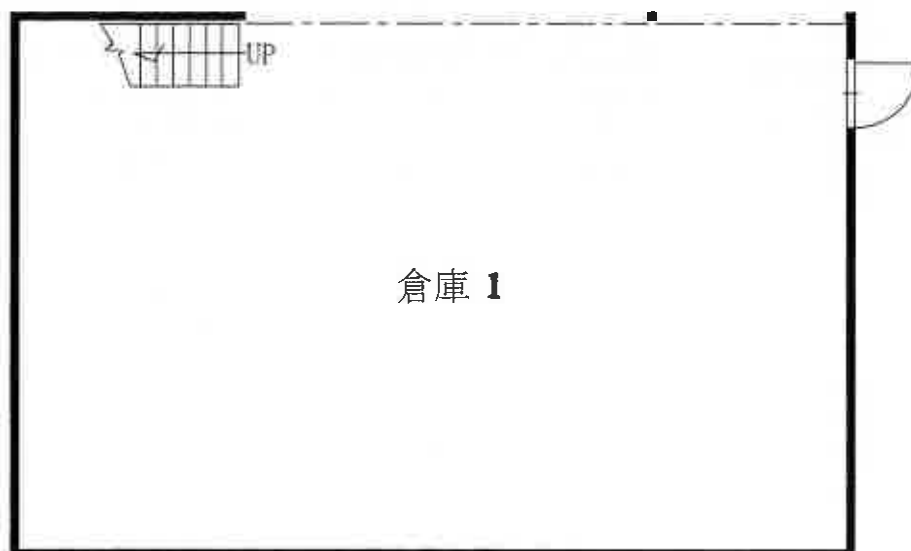


建物間取図（概略）

物件 4

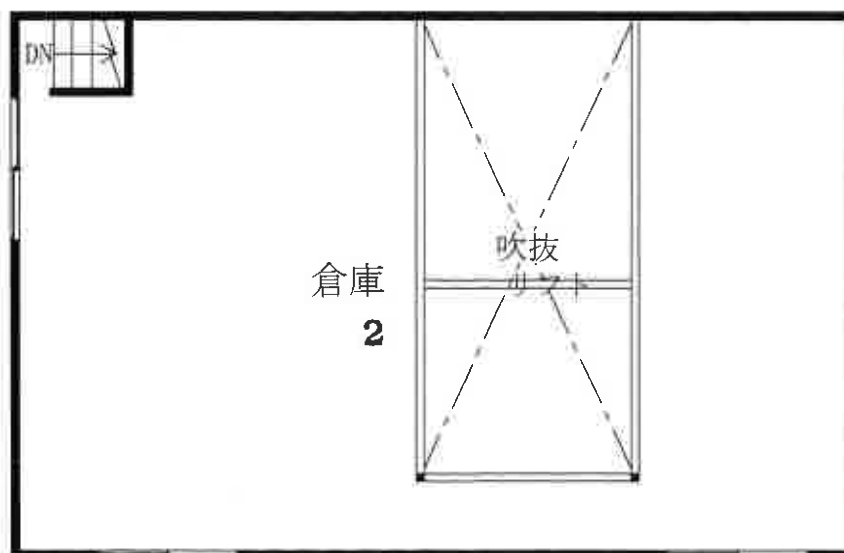


1 階



倉庫 1

2 階



倉庫 2

差掛け

物件 3

物件 4



①屋外の状況

物件 2

南側隣地建物

物件 3



②屋外の状況

差掛け

物件 2



③屋内の状況
事務所2
(物件3)



④屋外の状況

物件2



⑤屋内の状況
倉庫1
(物件4)



⑥屋外の状況

簡易物置

令和 6 年 (ケ) 第 4 6 号
令和 6 年 7 月 2 2 日 受 理
令和 6 年 9 月 5 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 1 3 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 1 2 , 1 7 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 , 4 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 , 6 3 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2 , 0 1 0 , 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1 , 0 6 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 在番 目積	新城市石田字黒坂 4番1 宅地 109.17m ²	同左
2	所在地 在番 目積	新城市石田字黒坂 4番2 宅地 568.04m ²	特記事項記 載のとおり
3	所家屋番 種類 構造 床面積	新城市石田字黒坂4番地2 4番2の1 事務所・休憩室 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 35.26m ² 2階 30.34m ²	特記事項記 載のとおり
4	所家屋番 種類 構造 床面積	新城市石田字黒坂4番地2 4番2の2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 76.44m ² 2階 59.64m ²	特記事項記 載のとおり
番号	特記事項		
2	現況地目は一部公衆用道路である。		
3	現況所在は同所4番地2、4番地1である。		
4	現況所在は同所4番地2、4番地1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、2）

位置・交通	J R 飯田線「新城」駅の南西方道路距離約740m 豊鉄バス「新城市民病院」停留所の南方道路距離約300m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	準幹線道路沿いに低層店舗、事業所兼居宅、一般住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域（一部第一種中高層住居専用地域） 60% 200% — 石田・橋向地区計画、立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域）
画地条件	地積 677.21㎡ 間口 約3.3m、奥行約37.5m 形状 略台形	
接面道路の状況	・北側幅員約16m舗装市道に等高接面 ・北西側幅員3.2m舗装市道に等高接面 ・南西側幅員約5m舗装市道に等高接面 ・各道路は建築基準法上の道路に該当 ・上記北西側市道幅員は新城市道路台帳上の幅員であり、物件2土地一部を道路用地として供出しているものと推定される。	
土地の利用状況等	・物件1、2は物件3、4建物の敷地等として利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 排水可（現況個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった（但し、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する）。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件 3 : 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 5 2 年 6 月 3 0 日新築 平成 5 年 1 1 月 1 日増築 経 過 年 数 : 約 4 7 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 亜鉛鉄板成型板等 内 壁 : 合板、P B クロス貼等 天 井 : ボード等 床 : クッションフロア、フローリングブロック等 設 備 : 電気、給排水、L P ガス
床面積(現況)	延 6 5 . 6 0 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 事務所・休憩室 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(詳細は現況調査報告書参照)。

区 分	物件 4 : 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 5 8 年 1 0 月 1 0 日新築 経 過 年 数 : 約 4 1 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 : 亜鉛鉄板成型板等 内 壁 : 現し等 天 井 : 折板等 床 : 土間コンクリート、合板等 設 備 : 電気
床面積(現況)	延 1 3 6 . 0 8 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 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	経年相応の損耗が進行している(詳細は現況調査報告書に記載のとおり)。

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、2）

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	57,200	0.69	109.17	0.90	3,880,000
2	57,200	0.69	568.04	0.90	20,180,000
合計			677.21		24,060,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。（以下同じ）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新城(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 108 & = & 57,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口狭小0.87×奥行通減0.93×形状0.93×規模やや大0.95×三方路1.02×一部公衆用道路0.94=0.69

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3・4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	100,000	65.60	0.04	260,000
4	80,000	136.08	0.05	540,000

ウ 現価率：

物件3

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 47 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.04$$

物件4

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 41 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.05$$

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	3,880,000	0.50×0.32	法定地上権	620,000
2	20,180,000	0.50×0.32	法定地上権	3,230,000
物件3建物に係る土地利用権等価格計				3,850,000
1	3,880,000	0.10×0.68	場所的利益	260,000
2	20,180,000	0.10×0.68	場所的利益	1,370,000
物件4建物に係る土地利用権等価格計				1,630,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3建物(建築面積比約32%)は法定地上権、同4建物(建築面積比約68%)は場所的利益と判定し、その割合を前者50%、後者10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	{(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
1	3,880,000	－ 880,000		0.70	0.70	1,470,000
2	20,180,000	－ 4,600,000		0.70	0.70	7,630,000
3	260,000	＋ 3,850,000	0	0.70	0.70	2,010,000
4	540,000	＋ 1,630,000	0	0.70	0.70	1,060,000
一括価格（合計）						12,170,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各建物に係る築後経過年数、目的土地の面地条件、現下の当市市況動向等を総合的に勘案し、上記のとおり修正する。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格（新城(県)5-1）

所 在 : 新城市字町並222番9外
価 格 : 61,900円/㎡
位 置 : JR飯田線「新城」駅の東方道路距離約470m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側18m県道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 県道沿いに店舗のほか住宅等が見られる商業地域

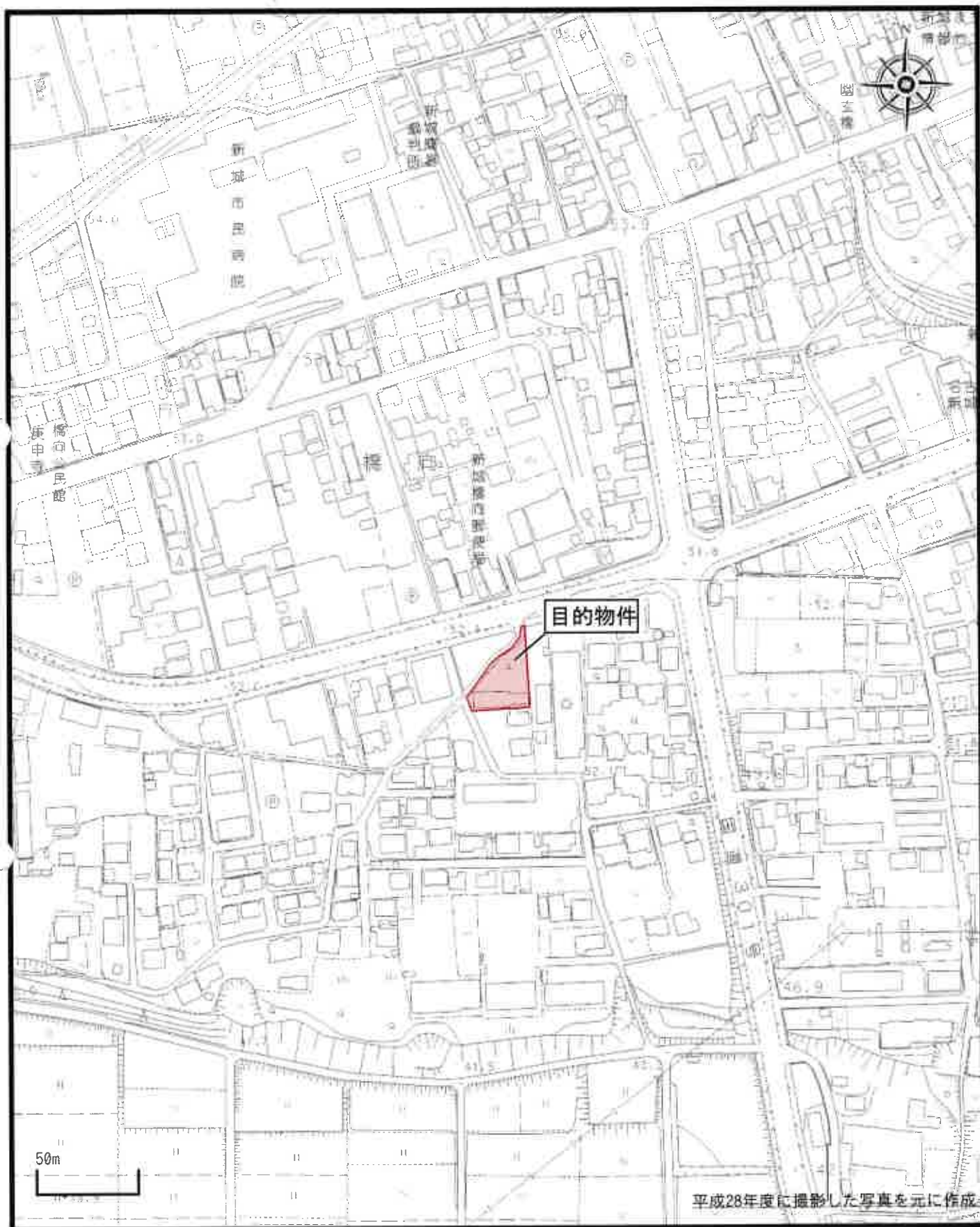
第7 附属資料

- 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



位置図



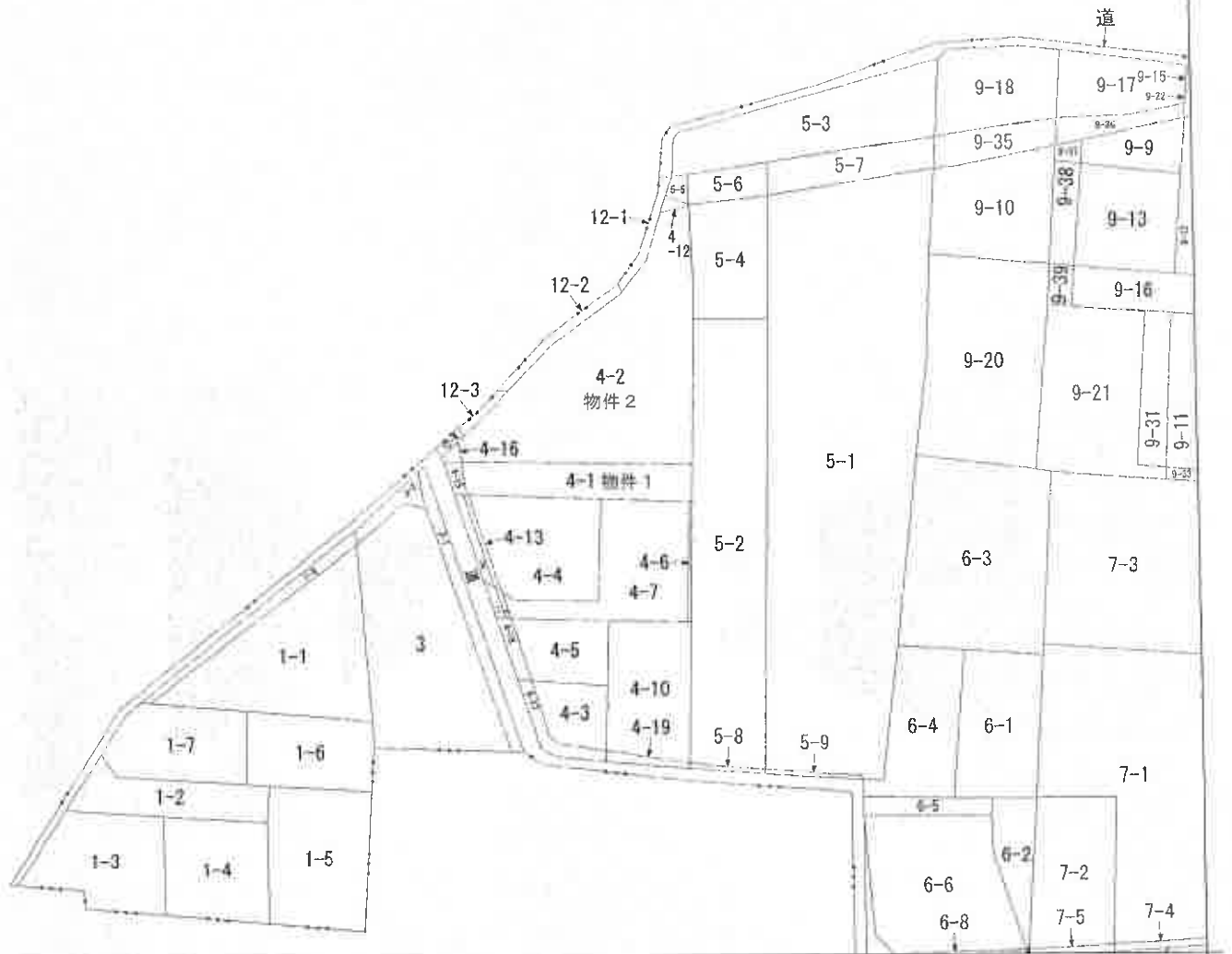
1 / 2,500

イ 道
B 4-9

4-14
4-8

ホ 6-7

A 4 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	所在	新城市石田字黒坂				地番	4番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	明治22年4月			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。

(名古屋法務局新城支局管轄)

令和6年9月4日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

地積測量図

地番 4-1, 4-15

土地の所在 新城市石田字黒坂



求積表

地番 ④ 4-1				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
D513	-122378.260	29660.022	-28.649	3506014.770740
X37	-122380.019	29631.605	-271.949	3420399.151031
LH40	-122381.633	29632.073	1.303	-159463.267799
X72	-122383.515	29632.908	0.979	-119813.461185
K344	-122382.888	29633.052	15.754	-1928034.983652
D504	-122382.888	29648.662	26.906	-3292833.994528
K332	-122382.171	29650.956	11.592	-1418654.125232
	-122382.152	29660.254	0.064	-7832.467728
合計				-216.396553
合計面積				109.1797785
				109.17
				m ²

物件 1

地番 ④ 4-15				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
X37	-122380.019	29631.605	-2.417	295792.505923
D514	-122380.139	29628.656	-0.152	18601.781128
K347	-122383.935	29631.453	2.795	-342063.098325
D515	-122383.875	29632.451	1.598	-195693.816125
X72	-122383.838	29633.052	0.467	-55923.413966
LH41	-122383.515	29632.908	-0.979	119813.461185
LH40	-122381.633	29632.073	-1.303	159463.267799
			合計	-13.312381
合計面積				6.6561905
				6.65
				m ²

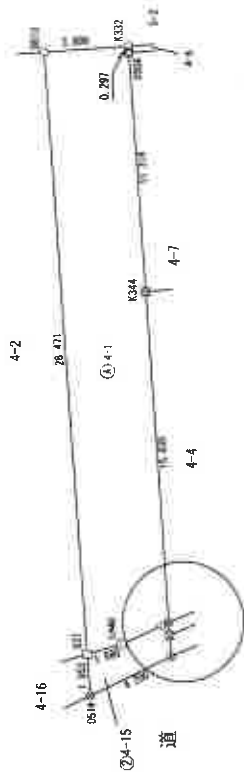
地番	面積
④ 4-1	109.1797785 m ²
④ 4-15	6.6561905 m ²
総合計面積	115.8359670 m ²

基準点座標一覧表

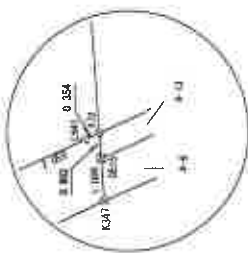
測点名	X	Y	座標
10A63 (街区多角点)	-122559.515	29770.199	
10A64 (街区多角点)	-122557.975	29626.119	

世界測地系 (WGS)

測量年月：平成25年3月



縮尺 1/250



単位 m

境界点の種類	記号
計	○
金	×
属	△
鉄	□
柱	◇
コンクリート	■
金属プレート	▽
木	●
マーキング	+

作成者

(令和元年 11月 15日作成)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

地積測量図

地番 4-2, 4-16

土地の所在 新城市石田字黒坂

求積表

地番	④ 4-2	⑤ 4-16	⑥ 4-16
地番	Xn	Yn	Xn · (Yn-1 - Yn) - 1
D494-1	-122344.542	29658.009	-4.056
D494-1	-122345.378	29654.775	-4.118
D383-1	-122348.902	29653.891	-3.041
K354	-122353.020	29651.734	-5.004
D379	-122355.625	29648.887	-11.140
K353	-122363.213	29640.594	-12.836
D378	-122368.688	29636.051	-8.773
D377	-122373.768	29631.821	-5.157
D376	-122374.713	29630.894	-1.569
X36	-122375.344	29630.282	0.711
X37	-122380.019	29631.565	28.770
D513	-122378.260	29660.022	27.226
D499-1	-122358.317	29658.831	-2.013
合計			568.0420150
合計面積			568.04 m ²

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn-1 - Yn) - 1
X36	-122375.344	29630.282	-2.403
D375	-122376.374	29629.202	-1.904
K341	-122377.373	29628.348	0.454
D514	-122380.139	29629.656	3.257
X37	-122380.019	29631.565	0.596
合計			-17.363651
合計面積			8.6818305
合計面積			8.68 m ²

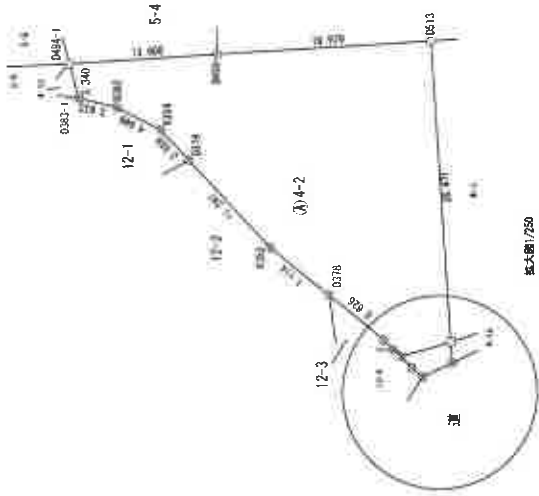
地番	地積
④ 4-2	568.0420150 m ²
⑤ 4-16	6.6818305 m ²
合計面積	574.7238455 m ²

基準点座標一覧表

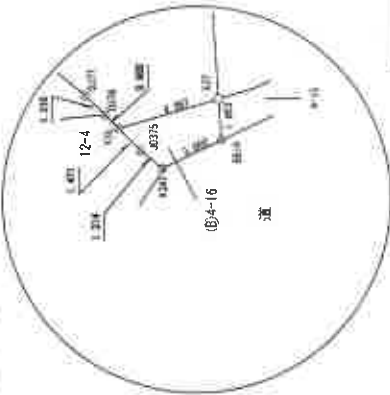
測点名	X	Y	座標
10A63 (街区多角点)	-122559.515	29370.199	
10A64 (街区多角点)	-122557.975	29626.119	

世界測地系 (WGS)

測量年月：平成25年3月



縮尺 1/250



単位：m

境界点	境界線の種類
○	鉄線
●	金線
⊗	プラスチック積
△	金属プレート
▽	マスキング

作成者

申請人

縮尺

1/500

(令和元年 11月 15日作成)

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

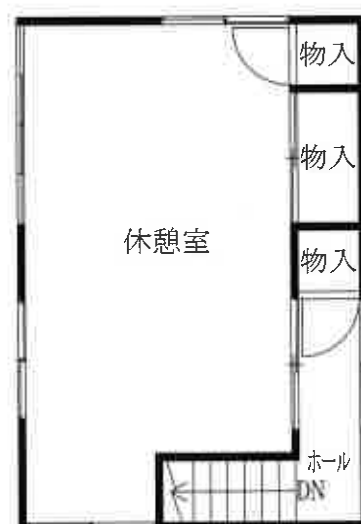
物件 3



1 階



2 階

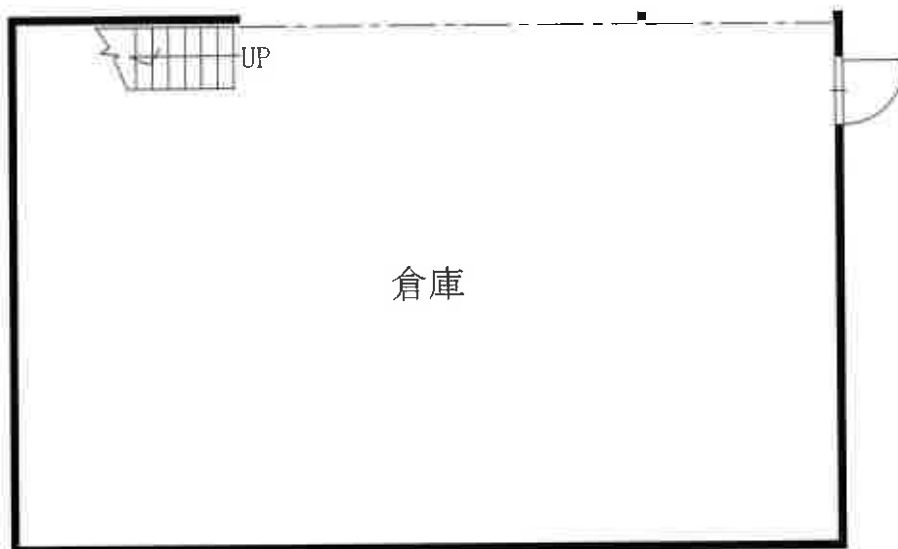


建物間取図（概略）

物件 4



1 階



2 階

