

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）
5～9	10,860,000 8,688,000	一括	2,172,000	205,114	47,498
5	6,130,000				
6	1,210,000				
7	730,000				
8	2,480,000				
9	310,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 新城市字町並 |
| | 地 番 | 331番・332番合併 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 403.30平方メートル |
| 6 | 所 在 | 新城市字町並 |
| | 地 番 | 333番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.51平方メートル |
| 7 | 所 在 | 新城市字町並331番・332番合併地 |
| | 家屋 番号 | 331番の1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.62平方メートル
2階 54.62平方メートル |
| 8 | 所 在 | 新城市字町並331番・332番合併地 |
| | 家屋 番号 | 331番の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 218.18平方メートル
2階 206.16平方メートル
3階 59.60平方メートル |

物 件 目 録

9 所 在 新城市字町並 3 3 3 番地、3 3 1 番・3 3 2 番合併地

家屋 番号 3 3 3 番

種 類 倉庫・居宅

構 造 軽量鉄骨・木造スレート・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 90.07 平方メートル
2 階 74.94 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 92.07 平方メートル
2 階 約 83.04 平方メートル

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 5～9】

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 5～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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 8、9】

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

【物件番号 5、6】

西側隣地及び東側隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 新城市字町並 |
| | 地 番 | 331番・332番合併 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 403.30平方メートル |
| 6 | 所 在 | 新城市字町並 |
| | 地 番 | 333番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.51平方メートル |
| 7 | 所 在 | 新城市字町並331番・332番合併地 |
| | 家屋 番号 | 331番の1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.62平方メートル
2階 54.62平方メートル |
| 8 | 所 在 | 新城市字町並331番・332番合併地 |
| | 家屋 番号 | 331番の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 218.18平方メートル
2階 206.16平方メートル
3階 59.60平方メートル |



物 件 目 録

9 所 在 新城市字町並 3 3 3 番地、3 3 1 番・3 3 2 番合併地

家屋 番号 3 3 3 番

種 類 倉庫・居宅

構 造 軽量鉄骨・木造スレート・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 0 . 0 7 平方メートル
2 階 7 4 . 9 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 2 . 0 7 平方メートル
2 階 約 8 3 . 0 4 平方メートル



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 5 ~ 9)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

物件目録

- | | | | |
|---|--------------------------|------------------------|---|
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市字町並
331番・332番合併
宅地
403.30平方メートル |
| | 所有者 | | |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市字町並
333番
宅地
79.51平方メートル |
| | 所有者 | | |
| 7 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 新城市字町並331番・332番合併地
331番の1
事務所・居宅
木造瓦葺2階建
1階 54.62平方メートル
2階 54.62平方メートル |
| | 所有者 | | |
| 8 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 新城市字町並331番・332番合併地
331番の2
店舗・居宅・倉庫
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建
1階 218.18平方メートル
2階 206.16平方メートル
3階 59.60平方メートル |
| | 所有者 | | |

物 件 目 録

9 所 在	新城市字町並333番地, 331番・332番 合併地
家屋 番号	333番
種 類	倉庫・居宅
構 造	軽量鉄骨・木造スレート・瓦葺2階建
床 面 積	1階 90.07平方メートル 2階 74.94平方メートル
所有者	

C

(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5, 6				
現況地目	■宅地(物件5, 6)				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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					
建物	物件8				
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(破産者ヒラマツヤ破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本件建物に管財人業務の一環として、亡Bの家族を居住させて占有している。				
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

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 5, 6			
現況地目	■宅地 (物件 5, 6)			
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上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				
建物	物件 9			
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: 1階 約92.07㎡, 2階 約83.04㎡ (いずれも概測)			
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 (破産者ヒラマツヤ破産管財人) ☐ 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	☒ 未登記増築部分 (1階南西側約2㎡, 2階北西側約8.1㎡ (いずれも概測) がそれぞれある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件5, 6 関係)

占有範囲		■全部	
占有者		■破産者ヒラマツヤ破産管財人	
占有状況		■敷地（物件5，6） □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42年11月ころ	
最初の	契約日	昭和42年11月ころ	
契約等	期間	昭和42年11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	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

(5-2 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、物件5～7を管理占有しています。 2 物件5及び6は、物件7～9の敷地になっています。物件7には、相続財産清算業務の一環として、亡Bの家族を居住させています。
■ C (破産管財人)	(電話回答要旨) 1 私は、株式会社ヒラマツヤ（以下「ヒラマツヤ」という。）の破産管財人です。私が、物件8及び9を管理占有しています。 2 物件9は、令和3年5月以降、使用しておらず、空き家の状態です。物件8には、破産管財業務の一環として、亡Bの家族を居住させています。 3 物件5及び6を物件8及び9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。
■ D (亡Bの長女)	1 私は、亡Bの長女です。物件7の1階部分は、令和3年5月ころ以降、使用していませんが、2階部分には、私の長女夫婦が居住しています。物件8の1階部分は、ヒラマツヤの店舗及び商品倉庫等として使用していました。Bが亡くなってからは、私が引き継いで、現在も贈答品等を扱うギフトショップとして営業していますが、ほぼ開店休業状態です。物件8の2階及び3階部分は、私と母とが居住しています。物件9は、ヒラマツヤの倉庫として、令和3年5月ころ以降まで、使用していましたが、令和3年5月ころ以降は、使用しておらず、空き家の状態です。 2 物件7、9に雨漏りや水回り等の不具合はありません。大雨が降ると、物件8の2階倉庫1の天井からポタポタと雨漏りがして、床が水浸しになるため、2階倉庫1の床は腐食して、たわんでいる状況です。 3 物件7～9を増改築したことはありません。 4 物件7～9でペットを飼ったことはありません。 5 物件5、6が隣地と境界等の争いになったことはありません。ただし、物件7～9の各建物は、東側隣地及び西側隣地の建物とほぼ接着するかたちで建築されているため、建築した当初、東側隣地及び西側隣地の居住者から、各建物が各隣地に越境しているのではないか、といった苦情が出たことはあります。 6 大雨が降ると北側道路付近まで水に浸かることがあります。 7 Bは、令和3年ころ以降、体調をくずして、物件8の2階和室1で療養していましたが、新型コロナウイルスに感染して、急激に体調が悪化してしまい、令和4年5月ころ、物件8の2階和室1で、そのまま息を引き取りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件5～9の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、3～5枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件5, 6は、一体として、物件7～9の敷地となっている。物件5, 6は、北側及び南側が道路に接面している。物件5, 6の北東角, 北西角, 南西角及び南東角には、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5, 6の北東側及び北西側の一部は、フェンスで、それぞれ囲まれている。物件7～9の各建物は、東側隣地建物及び西側隣地建物の各建物とほぼ接着して建築されており、東側境界及び西側境界を確認することができなかった。物件7～9の各建物及び西側隣地建物及び東側隣地建物は、相互に越境している可能性がある。
- 3 物件7の2階洋室1, 2にタバコのヤニによると思われる黄ばみが認められる。
- 4 物件7は、建築後約95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7の南側に井戸がある。
- 6 物件8の2階倉庫1, 2の天井に雨漏りによるシミが認められる。
- 7 物件8の2階倉庫1の床が腐食してたわんでいる。
- 8 物件8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。
- 9 物件8の南側に差掛けがある。
- 10 物件9の1階南西側に約2㎡(概測)の未登記増築部分が、北西側に約8.1㎡(概測)の未登記増築部分が、それぞれある。
- 11 物件9は、建築後約78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。
- 12 物件9の北側に差掛けがある。
- 13 物件9の北西側に祠がある。
- 14 物件5の南西側に街灯ポールが、南東側に看板ポールが、それぞれある。

(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 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) 13:40-14:10	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29日 (月) 14:20-14:25	(電話)	占有状況等調査 (相続財産清算人)
6年7月29日 (月) 17:30-17:35	(電話)	占有状況等調査 (破産管財人)
6年9月4日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
6年9月5日 (木) 9:40-11:50	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, D立会い, 聴取, 簡易計測
7年5月12日 (月)	(郵便)	改製原戸籍等取得 (新城市役所)
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 年 月 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, 解錠技術者により解錠し, 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



建物間取図（概略）

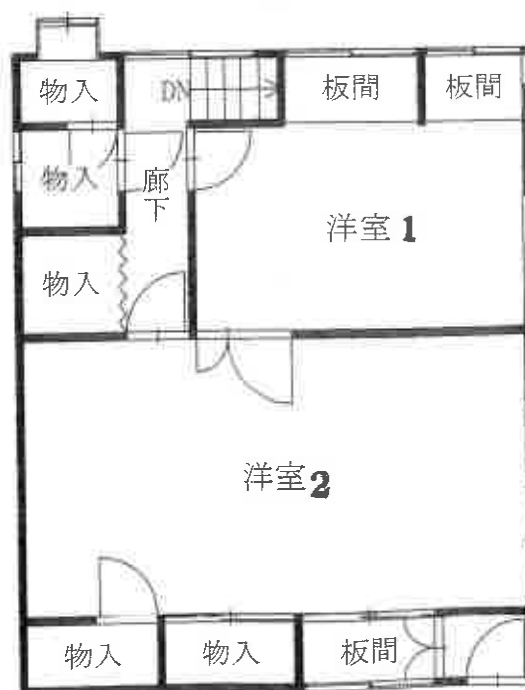
物件 7



1 階

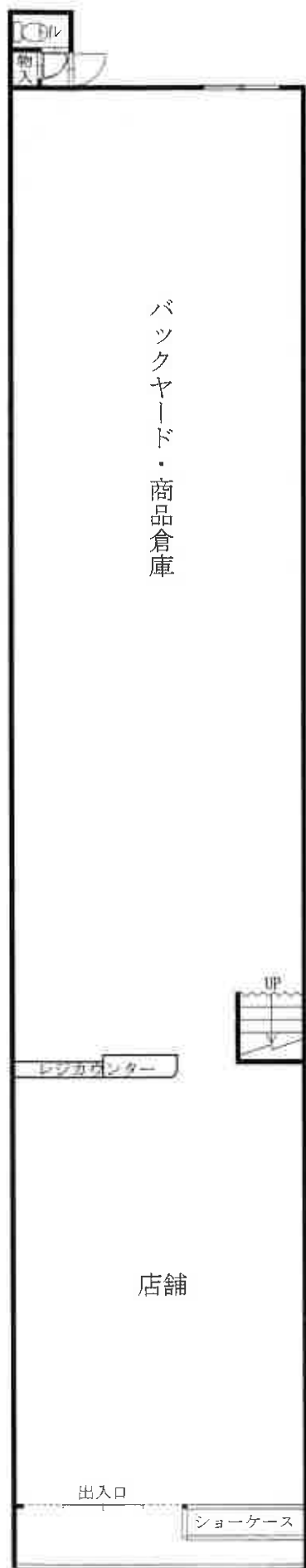


2 階



建物間取図（概略）

物件 8



1 階



2 階



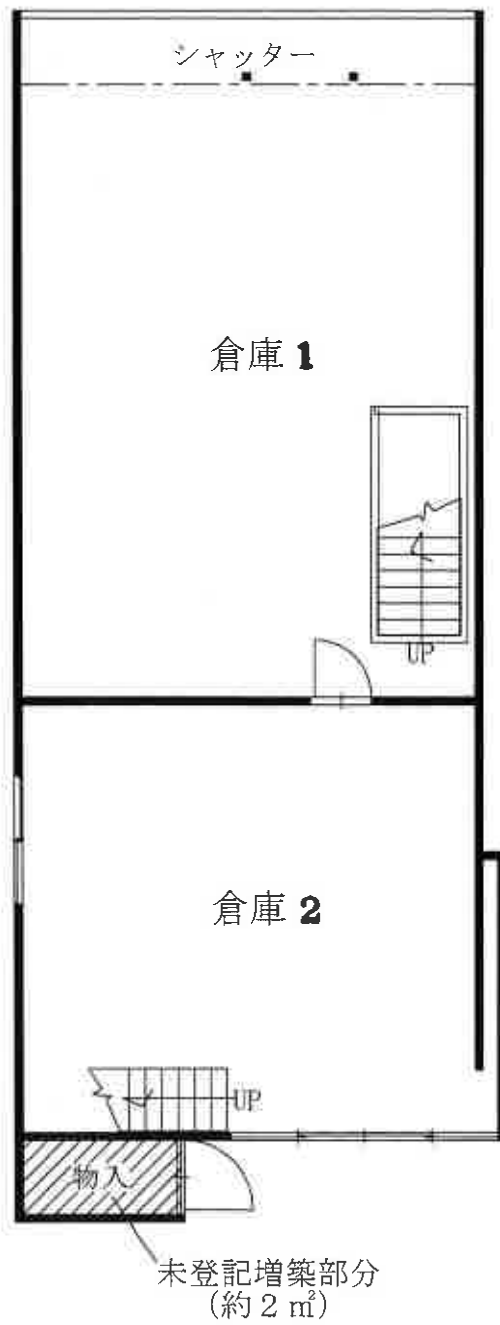
3 階

建物間取図（概略）

物件 9



1 階



2 階



物件 9



①屋外の状況
(北側から
撮影)

物件 6

物件 8



②屋外の状況
(南側から
撮影)

物件 5



③屋外の状況
(北東側から
撮影)



④屋外の状況
(北西側から
撮影)

物件 6

物件 5



⑤屋内の状況
洋室2
(物件7)



⑥屋内の状況
店 舗
(物件8)



⑦屋内の状況
洋室1
(物件8)



⑧屋内の状況
DK
(物件8)



⑨屋内の状況
浴室
(物件8)



⑩屋内の状況
倉庫2の天井
の状況
(物件8)



⑪屋内の状況
倉庫1の天井
の状況



⑫屋内の状況
倉庫1の床の
状況



⑬屋内の状況
倉庫 1
(物件 9)



⑭屋外の状況

井 戸

祠



⑮屋外の状況

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10,860,000円	
内訳価格	
物件5(土地)	金6,130,000円
物件6(土地)	金1,210,000円
物件7(建物)	金730,000円
物件8(建物)	金2,480,000円
物件9(建物)	金310,000円

- 1 一括価格は、物件5～9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5、6の内訳価格は物件7～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～9の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	新城市字町並 3 3 1 番・3 3 2 番合併 宅地 4 0 3 . 3 0 m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	新城市字町並 3 3 3 番 宅地 7 9 . 5 1 m ²	同左
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新城市字町並 3 3 1 番・3 3 2 番合併地 3 3 1 番の1 事務所・居宅 木造瓦葺2階建 1階 5 4 . 6 2 m ² 2階 5 4 . 6 2 m ²	同左
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新城市字町並 3 3 1 番・3 3 2 番合併地 3 3 1 番の2 店舗・居宅・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 1階 2 1 8 . 1 8 m ² 2階 2 0 6 . 1 6 m ² 3階 5 9 . 6 0 m ²	同左
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新城市字町並 3 3 3 番地、3 3 1 番・3 3 2 番合併地 3 3 3 番 倉庫・居宅 軽量鉄骨・木造スレート・瓦葺2階建 1階 9 0 . 0 7 m ² 2階 7 4 . 9 4 m ²	特記事項 記載のと おり
番号	特 記 事 項		
9	1階現況床面積は約92.07m ² （未登記増築部分約2m ² ）、2階現況 床面積は約83.04m ² （未登記増築部分約8.1m ² ）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5、6）

位置・交通	J R飯田線「新城」駅の南方道路距離約260m 豊鉄バス「新城栄町・新城駅口」停留所の北方近接 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	街道沿いに店舗兼住宅、事務所、一般住宅等の建ち並ぶ古くからの商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 一部都市計画道路事業予定地内、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 482.81㎡ 間口 約6.7m 奥行 約67.6m 形状 带状のほぼ長方形	
接面道路の状況	・南東側幅員約9m舗装市道に等高接面 ・北西側幅員約4.6m舗装市道に等高接面 ・両道路は建築基準法上の道路に該当 ・北西側市道の内、幅約1.3mは暗渠水路	
土地の利用状況等	・物件5、6は物件7～9建物の敷地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 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・目的土地の境界が全般に判然とせず、目的建物の一部越境、隣家の目的土地への越境等の可能性がある。 ・南東側市道は都市計画道路(町並線)として幅員16mに拡幅予定あり(但し、調査時点にて事業化時期未定)。 ・浸水実績図内(北西側市道周辺)	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件7：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(課税台帳)：昭和6年新築 (登記)：昭和37年9月1日増築 経過年数：約94年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：亜鉛鉄板等 内壁：PB下地塗壁、繊維壁、合板等 天井：目透かし、合板、ボード等 床：フローリング、土間コンクリート等 設備：電気
床面積(現況)	延109.24㎡
現況用途等	現況用途：事務所・居宅 間取り：附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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	経年相応の損耗等が進行している。

区 分	物件8：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)：昭和52年9月16日新築 経過年数：約47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、陸屋根 外壁：ALC版等 内壁：PBクロス貼等 天井：PBクロス貼等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延483.94㎡
現況用途等	現況用途：店舗・居宅・倉庫 間取り：店舗+9DK+倉庫等(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	複数箇所に雨漏りあり(現況調査報告書参照)

区 分	物件 9 : 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(課税台帳) : 昭和 2 2 年新築(木造部分)、昭和 4 2 年新築(軽量鉄骨造部分) (登 記) : 昭和 4 2 年 1 1 月 1 日増築 経 過 年 数 : 約 7 8 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨・木造 屋 根 : スレート・瓦 外 壁 : 亜鉛鉄板等 内 壁 : 繊維壁、亜鉛鉄板現し等 天 井 : 合板、折板現し等 床 : 畳、土間コンクリート等 設 備 : 電気
床面積(現況)	延約 1 7 5 . 1 1 m ² (未登記増築部分延約 1 0 . 1 m ² を含む)
現 況 用 途 等	現況用途 : 倉庫・居宅 間 取 り : 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
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	2 階居室部分へ通ずる階段は崩落の恐れがあるとのこと

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5、6）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	61,200	0.67	403.30	0.90	14,880,000
6	61,200	0.67	79.51	0.90	2,930,000
合計			482.81		17,810,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,900 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 = 61,200 \text{ 円/㎡}$
 （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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口狭小0.97×奥行逓減0.87×奥行長大0.87×地積大0.90×二方路1.02＝0.67

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7～9）

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
7	135,000	109.24	0.01	150,000
8	165,000	483.94	0.05	3,990,000
9	110,000	約175.11	0.01	190,000

ウ 現価率：

物件7

・現価率＝〔残価率 1 % ＋ (1 －残価率 1 %) × { 経済的残存耐用年数 0 年 / (経済的残存耐用年数 0 年＋ 経過年数94年) } 〕 × (1－ 観察減価等 30%) ＝ 0.01

物件8

・現価率＝〔残価率 3 % ＋ (1 －残価率 3 %) × { 経済的残存耐用年数 2 年 / (経済的残存耐用年数 2 年＋ 経過年数47年) } 〕 × (1－ 観察減価等 30%) ＝ 0.05

物件9

・現価率＝〔残価率 1 % ＋ (1 －残価率 1 %) × { 経済的残存耐用年数 0 年 / (経済的残存耐用年数 年＋ 経過年数78年) } 〕 × (1－ 観察減価等 30%) ＝ 0.01

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
5	14,880,000	0.50×0.15	法定地上権	1,120,000
6	2,930,000	0.50×0.15	法定地上権	220,000
物件7建物に係る土地利用権等価格計				1,340,000
5	14,880,000	0.10×0.60	場所的利益	890,000
6	2,930,000	0.10×0.60	場所的利益	180,000
物件8建物に係る土地利用権等価格計				1,070,000
5	14,880,000	0.10×0.25	場所的利益	370,000
6	2,930,000	0.10×0.25	場所的利益	70,000
物件9建物に係る土地利用権等価格計				440,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の及ぶ範囲を各建物の建築面積比とし、物件7建物は15%、同8建物は60%、同9建物は25%と算定した。また、各建物に係る土地利用権原を物件7建物は法定地上権、同8・9建物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	
5	14,880,000	－ 2,380,000		0.70	0.70	6,130,000
6	2,930,000	－ 470,000		0.70	0.70	1,210,000
7	150,000	＋ 1,340,000		0.70	0.70	730,000
8	3,990,000	＋ 1,070,000		0.70	0.70	2,480,000
9	190,000	＋ 440,000		0.70	0.70	310,000
一括価格 (合計)						10,860,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的建物の築後経過年数、物件規模、画地個性等から一般市場に於いても市場流通性に相当劣ると思料される為、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 土地建物配置図（概略）
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

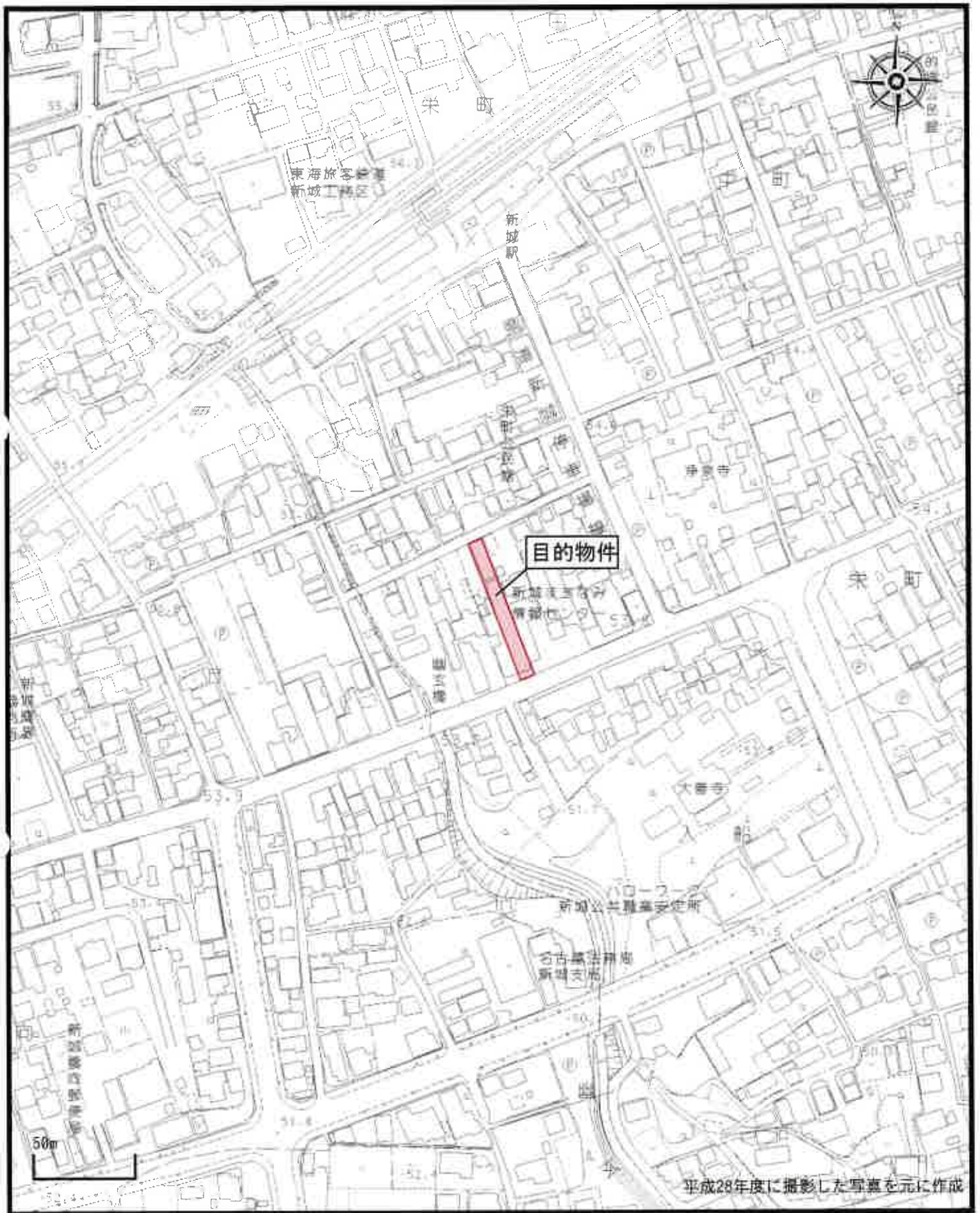
以 上

地理院地図

GSI Maps

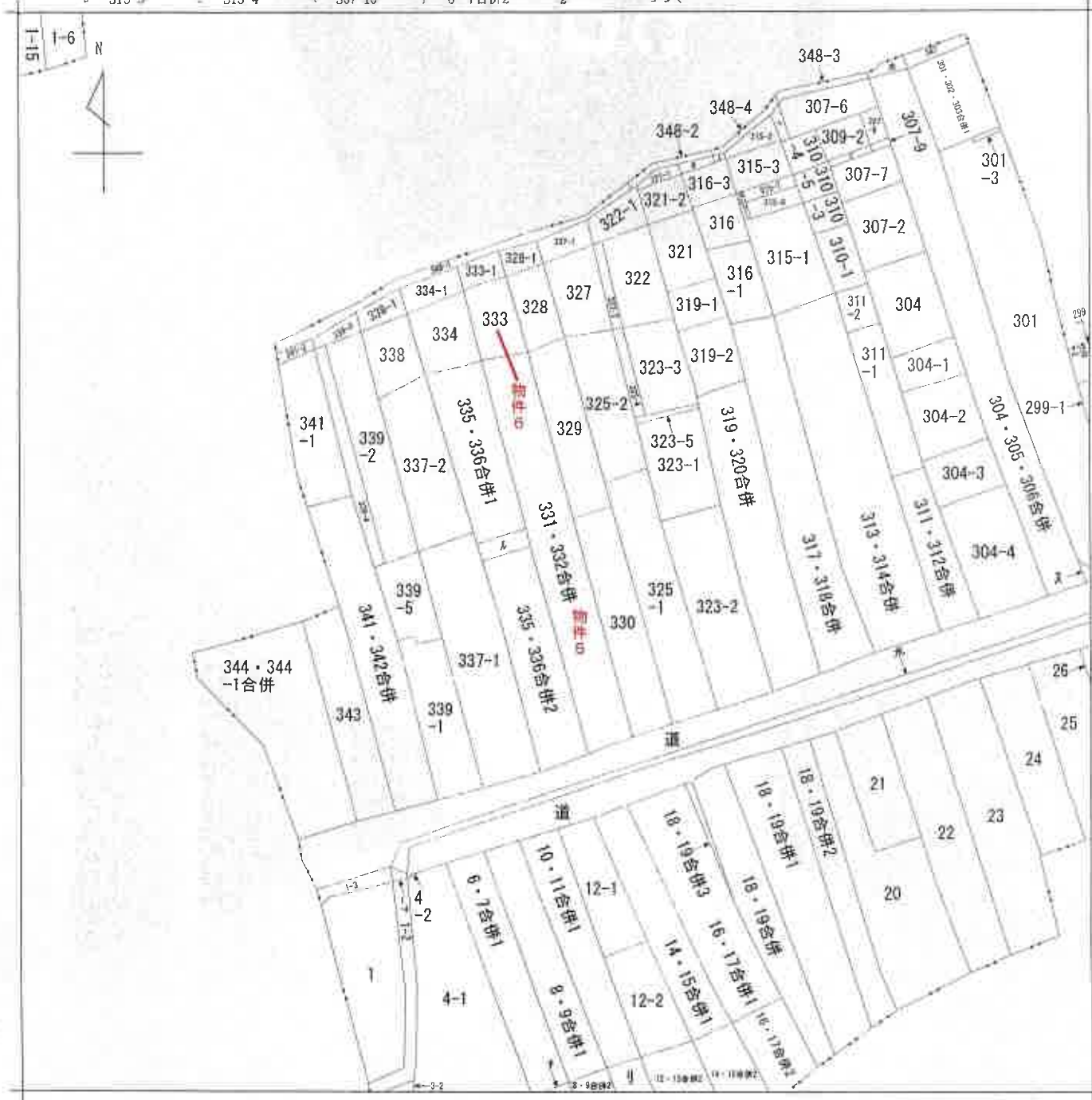


位置図

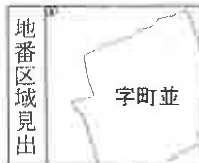


1 / 2,500

イ 309-3 315-5 H 315-6 315-4 ホ 316-2 307-10 ト 316-4 6・7合併2 リ 10・11合併2 ス 301・302・つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 新城市字町並				地 番 331番・332番合併			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 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

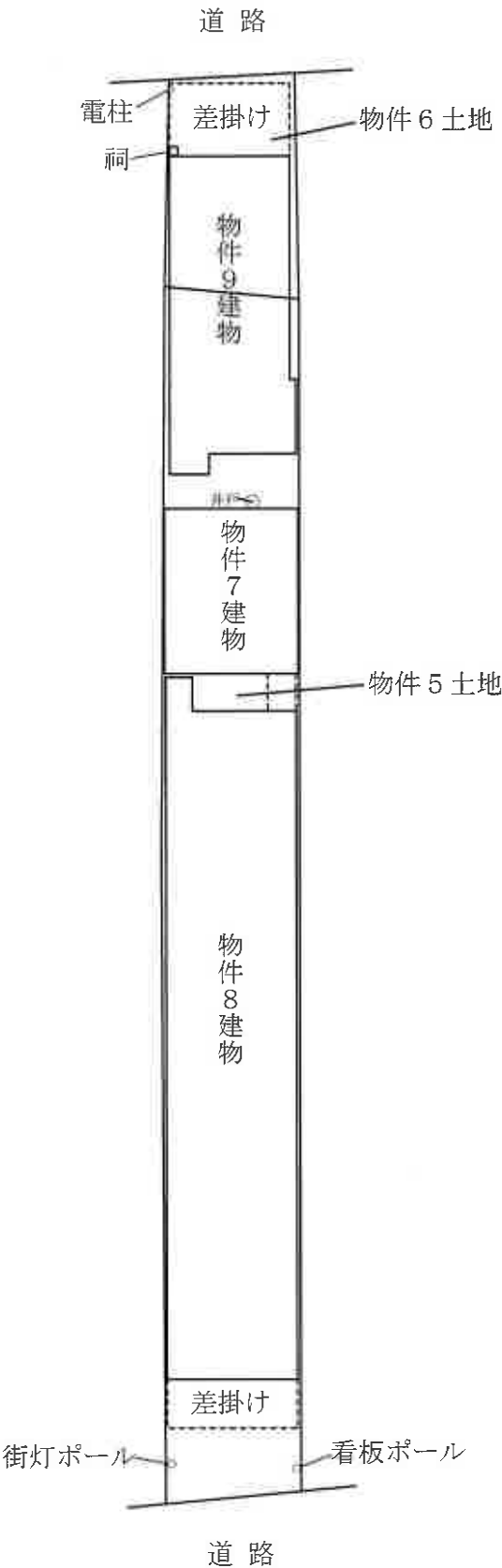
名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：4-5

(1/2)

土地建物配置図(概略)

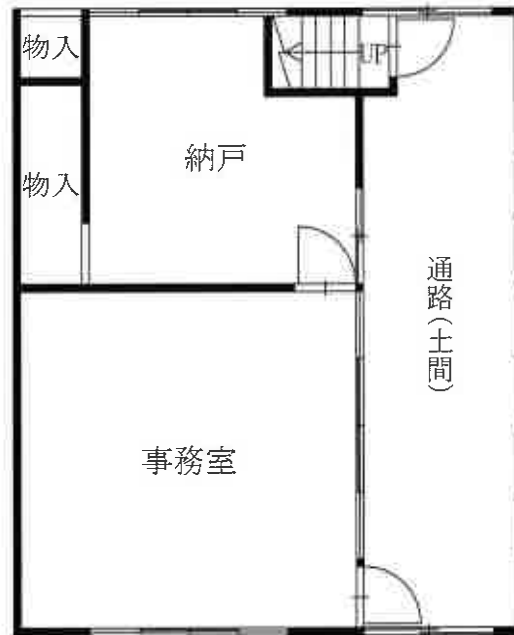


建物間取図（概略）

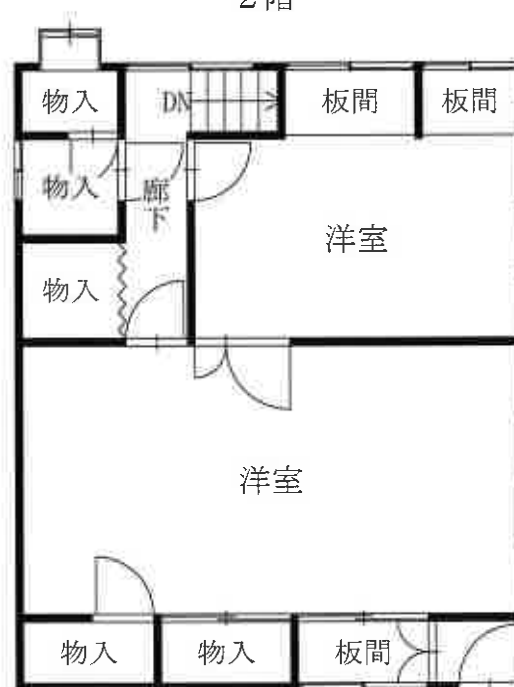
物件 7



1 階

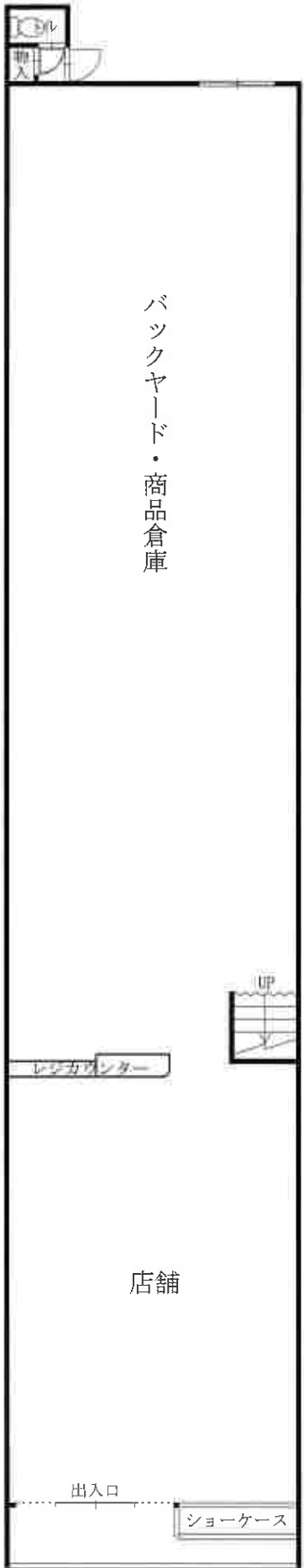


2 階



建物間取図（概略）

物件 8



1階



2階



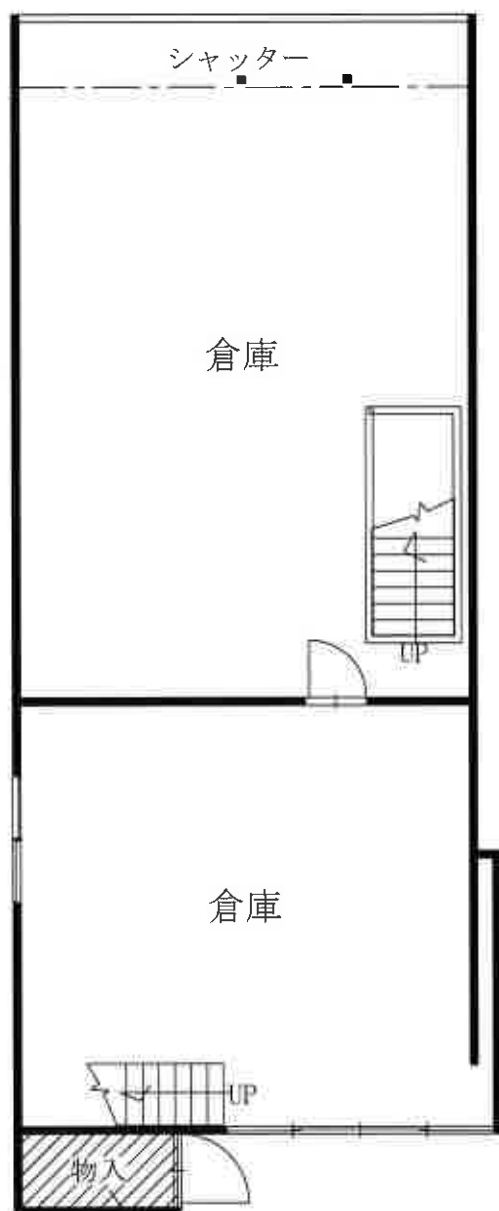
3階

建物間取図（概略）

物件 9



1 階



未登記増築部分
(約 2 m²)

2 階



