

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 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 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～8	28,720,000 22,976,000	一括	5,744,000	304,896	0
4	3,850,000				
5	4,750,000				
6	3,420,000				
7	7,240,000				
8	9,460,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 4 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ |
| | 地 番 | 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2. 7 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ |
| | 地 番 | 8 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 7. 7 3 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ |
| | 地 番 | 8 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 9. 2 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 3. 9 9 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ 8 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 7 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |

物 件 目 録

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 193.99平方メートル

(現況)

床 面 積 約244.29平方メートル

所 在 新城市富岡字大廻り87番地2、87番地1

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 20 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号 4～8】

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 4～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7、8】

本件建物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

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。

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

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 4 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ |
| | 地 番 | 87 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 402.74 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ |
| | 地 番 | 87 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.73 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ |
| | 地 番 | 87 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 289.26 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ 87 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 87 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 193.99 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 新城市富岡字大廻リ 87 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 87 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 193.99平方メートル

(現況)

床 面 積 約244.29平方メートル

所 在 新城市富岡字大廻り87番地2、87番地1



令和 6 年(ケ)第 98 号

令和 7 年 1 月 24 日受理

令和 7 年 3 月 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 4 ～ 8)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

4 所 在 新城市富岡字大廻リ
 地 番 87 番 1
 地 目 宅地
 地 積 402.74 平方メートル

所有者

5 所 在 新城市富岡字大廻リ
 地 番 87 番 2
 地 目 宅地
 地 積 497.73 平方メートル

所有者

6 所 在 新城市富岡字大廻リ
 地 番 87 番 3
 地 目 宅地
 地 積 289.26 平方メートル

所有者

7 所 在 新城市富岡字大廻リ 87 番地 1
 家屋 番号 87 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 193.99 平方メートル

所有者

物 件 目 録

8 所 在 新城市富岡字大廻リ 87 番地 2
家屋 番号 87 番 2
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 193.99 平方メートル
所有者

(3 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 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：約 244.29 平方メートル
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(会社) ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・工場(いずれも空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	物件 8 建物の現況所在地は「新城市富岡字大廻り 87 番地 2, 87 番地 1」である。 小屋裏物置あり
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
敷地	「物件 4～6 土地」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
4	■物件7建物敷地 部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・12・22	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	会社	自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	■物件8建物敷地 部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・12・22	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	会社	自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		
5	■物件8建物敷地 部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・12・22	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	会社	自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		
6	■全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・12・22	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	会社	自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件 4 ～ 6 所有者兼物件 7, 8 所有者会社代表 者)	1 物件 7, 8 建物は, 私が代表者を務める会社が工場等として使用していましたが, 令和 6 年 6 月以降は会社は稼働しておらず, 同各建物は使用していません。なお, 同建物内にあった機械器具類は借金の担保でしたので, 工場の稼働が停止になる前に債権者に引き取られました。 2 物件 4 ～ 8 土地建物は, 第三者に貸している部分はありません。 3 私が所有する物件 4 ～ 6 土地を会社が物件 7, 8 建物の敷地等として使用していることに関して, 私と会社との間に地代等の金銭授受はありません。 4 物件 7, 8 建物は, それぞれ別々の建物として建築しましたが, 完成後に両建物を繋げて, 外観上は一体建物である構造にしました。 5 物件 8 建物のトイレは, 建築当初からあるもので, 増築ではありません。 6 物件 8 建物には小屋裏物置があり, 資材等の置き場として使用していました。 7 物件 4 ～ 6 土地は, 境界で問題になったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

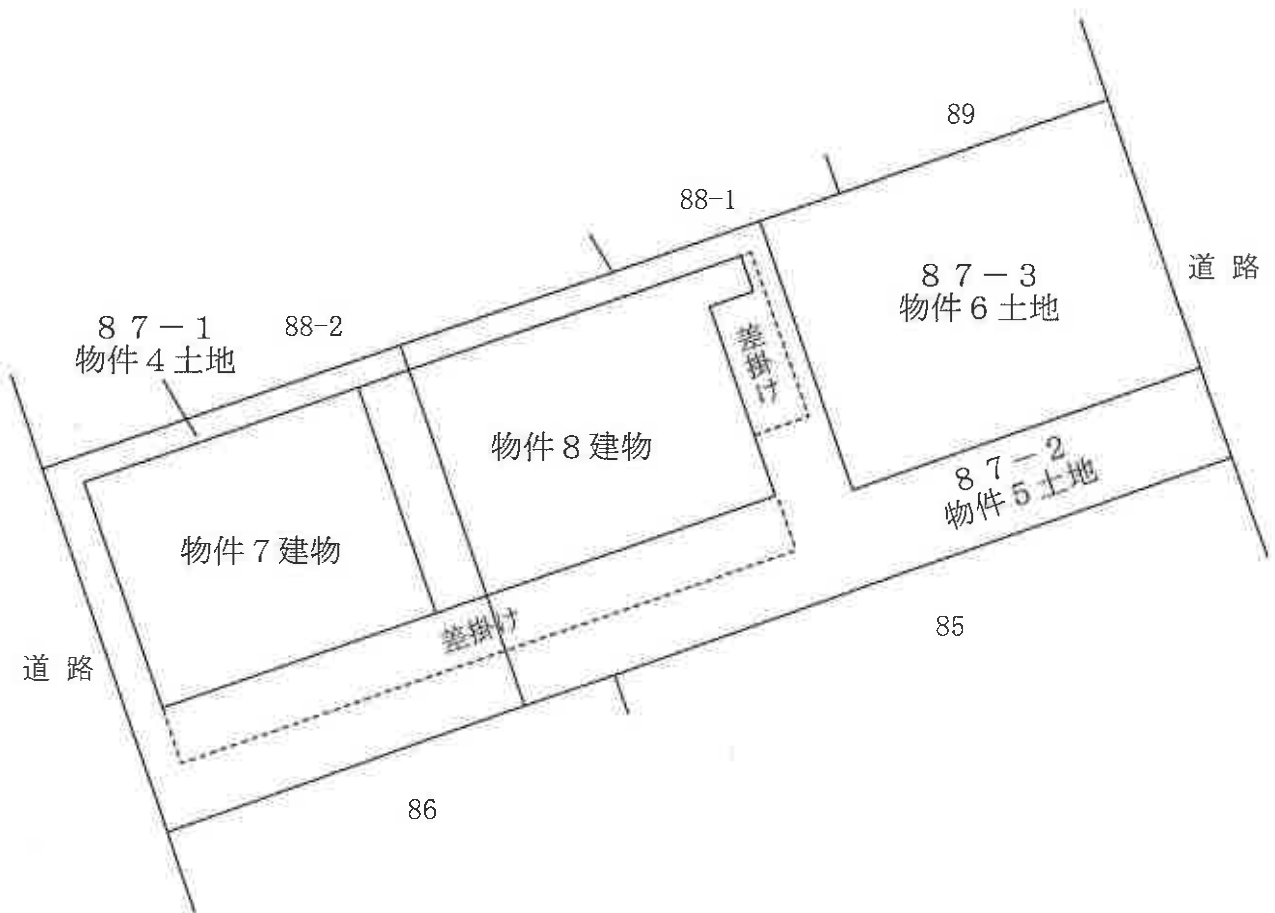
- 1 物件4～8土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。なお、物件8建物にある小屋裏物置については、階段等がなく上がることができなかったもので、同部分の調査は未了である。
- 2 物件4～6土地は一体敷地として利用されており、物件4土地上に物件7建物が、物件4、5土地上に物件8建物がそれぞれ建てられており、物件6土地上是会社の資材等が置かれている。
- 3 物件7、8建物内には機械器具類は存在しなかったが、大量の木材資材等が残されている。
- 4 物件7、8建物の占有状況は、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表が認められなかったことから2枚目並びに3枚目に記載のとおり認定した。
- 5 A所有の物件4～6土地に対する会社の占有権原は、会社代表者と各土地所有者は同一人であること、地代等の金銭授受がないと思われることから、その権限は使用借権であると思料する。
- 6 未登記増築部分については、どちらの建物の増築であるかは定かではないが、同増築部分には物件8建物からのダクトが多く繋がれていることから、同増築部分は物件8建物の未登記増築であると認めた。
- 7 物件4～6土地の境界については、関係人の陳述及び現認した状況から特に争いは生じていないものと思料する。
- 8 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月27日(月) 14:20-14:30 16:30-16:40	名古屋地方裁判所 岡崎支部 名古屋法務局 岡崎支局	所有者Aから事情聴取(電話) 公図, 土地建物登記事項証明書, 建物図面及び地積測量図交付申請
7年1月30日(木) 10:20-10:30	目的物件所在地	目的物件確認, 物件4～6土地調査, 外観写真撮影
7年2月25日(火) 11:05-11:55	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
(特記事項) ☐ 令和 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25日 物件7, 8建物は不在で施錠されていたので, 会社代表者Aから借用した鍵で解錠し, 立会人を立ち合わせ, 同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
(8 枚目)

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

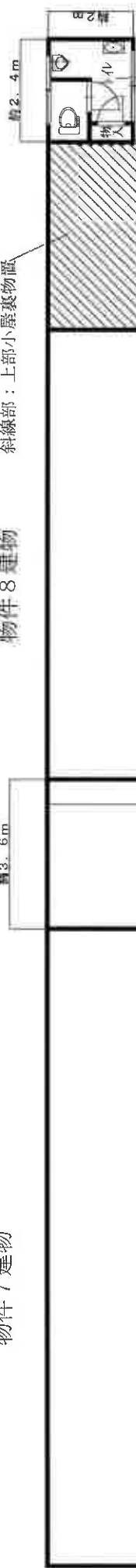


物件 7 建物

物件 8 建物

幅 3.6 m

斜線部：上部小屋裏物置



(物件 8 未登記増築部分約 45.5 m²)

未登記部分約 4.8 m²

工場

工場

写真 1

物件 7, 8 建物



物件 4 ~ 6 土地

写真 2

物件 7, 8 建物

物件 8 建物未登記部分



写真 3

物件 7 建物

物件 8 建物

物件 8 建物(未登記部分)



物件 8 建物(未登記増築部分)

写真 4

物件 7 建物室内(工場)



写真 5

物件 8 建物室内(事務所)



写真 6

物件 8 建物室内(土間)



写真 7

物件 8 建物室内(工場)



写真 8

物件 8 建物室内(未登記増築部分)



写真 9

物件 8 建物室内(未登記部分 トイレ)



写真 1 0

物件 8 建物室内(物置)



写真 1 1

物件 8 建物室内(屋根裏への出入り口)



令和 6 年 (ケ) 第 9 8 号
令和 7 年 1 月 2 7 日 受 理
令和 7 年 2 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 1 8 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 28,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件4(土地)	金 3,850,000 円
物件5(土地)	金 4,750,000 円
物件6(土地)	金 3,420,000 円
物件7(建物)	金 7,240,000 円
物件8(建物)	金 9,460,000 円

- 1 一括価格は、物件4～8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4、5の内訳価格は物件7、8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、8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
4	所在地 地積	新城市富岡字大廻リ 87番1 宅地 402.74m ²	同左
5	所在地 地積	新城市富岡字大廻リ 87番2 宅地 497.73m ²	同左
6	所在地 地積	新城市富岡字大廻リ 87番3 宅地 289.26m ²	同左
7	所家屋番 種号 構類 床面造積	新城市富岡字大廻リ 87番地1 87番1 工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 193.99m ²	同左
8	所家屋番 種号 構類 床面造積	新城市富岡字大廻リ 87番地2 87番2 事務所・工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 193.99m ²	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
8	・現況所在は、同所87番地2、87番地1である。 ・現況床面積は約244.29m²（未登記増築部分約45.5m²、未登記部分約4.8m²）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4～6）

位置・交通	J R飯田線「野田城」駅の南東方道路距離約5.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地の多い中に農家住宅のほか工場等の見られる農家集落地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — —
画地条件	地積 1189.73㎡ 間口 約20m、奥行約59m 形状 略長方形	
接面道路の状況	・東側幅員約4.4m舗装市道に等高接面 ・西側幅員約4m未舗装市道に約0.5～0.7m上方接面 ・両道路は建築基準法第42条第1項第1号に該当	
土地の利用状況等	・物件4は物件7、8建物の敷地として、物件5は物件8建物の敷地として、物件6は資材置場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 なし（個別浄化槽）	
土壤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壤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、正確には土壤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 ・物件4～6はいずれも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。 ・物件4は物件7建物新築時に都市計画法第43条第1項の規定による建築許可を受けている（工場(建具製作), 26東建第62-23号, 平成26年6月25日）。 ・物件5は物件8建物新築時に都市計画法第43条第1項の規定による建築許可を受けている（工場(建具製作), 26東建第62-24号, 平成26年6月25日）。 （照会先：愛知県東三河建設事務所建築課）	

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(登記記載)：平成 26 年 12 月 22 日新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：亜鉛鉄板成型板等 内 壁：合板等 天 井：折板等 床：土間コンクリート等 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	193.99㎡
現況用途等	現況用途：工場 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	なし

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(登記記載)：平成 26 年 12 月 22 日新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：亜鉛鉄板成型板等 内 壁：合板等 天 井：折板等 床：土間コンクリート等 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	約 244.29㎡(未登記増築部分約 45.5㎡、未登記部分 約 4.8㎡を含む)
現況用途等	現況用途：事務所・工場 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	・西側部分が増築され、物件 7 建物と合体されている。 ・北東側トイレ室部分は登記に反映されていない(但し新築時 建築確認申請書には記載なし)。

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4～6）

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
4	23,100	0.73	402.74	0.90	6,110,000
5	23,100	0.73	497.73	0.90	7,550,000
6	23,100	0.73	289.26	1.00	4,880,000
合計			1,189.73		18,540,000

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)－7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & = & 23,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：規模大0.90×二方路1.01×許可宅地0.80＝0.73

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件4及び5につき、地上建物の存在による減価率を10%と査定した。

(2) 建物価格（物件7・8）

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	83,000	193.99	0.61	9,820,000
8	85,000	約244.29	0.61	12,670,000

ウ 現価率：

物件7

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} + \text{経過年数 } 10 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.61$$

物件8

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} + \text{経過年数 } 10 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.61$$

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
4	6,110,000	0.10×0.845	場所的利益	520,000
4	6,110,000	0.10×0.155	場所的利益	90,000
物件7・8建物に係る土地利用権等価格計				610,000
5	7,550,000	0.10	場所的利益	760,000

イ 土地利用権等割合：物件4・5土地に係る同7・8建物の土地利用権等をいずれも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4土地内における物件7・8建物に係る土地利用権等の及ぶ範囲を両建物直下敷地面積比（物件7建物約84.5%、同8建物約15.5%）と算定した。

(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	
4	6,110,000	－ 610,000		1.00	0.70	3,850,000
5	7,550,000	－ 760,000		1.00	0.70	4,750,000
6	4,880,000	－ 0		1.00	0.70	3,420,000
7	9,820,000	＋ 520,000	0	1.00	0.70	7,240,000
8	12,670,000	＋ 850,000	0	1.00	0.70	9,460,000
一括価格 (合計)						28,720,000

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

地価調査価格（新城（県）－7）

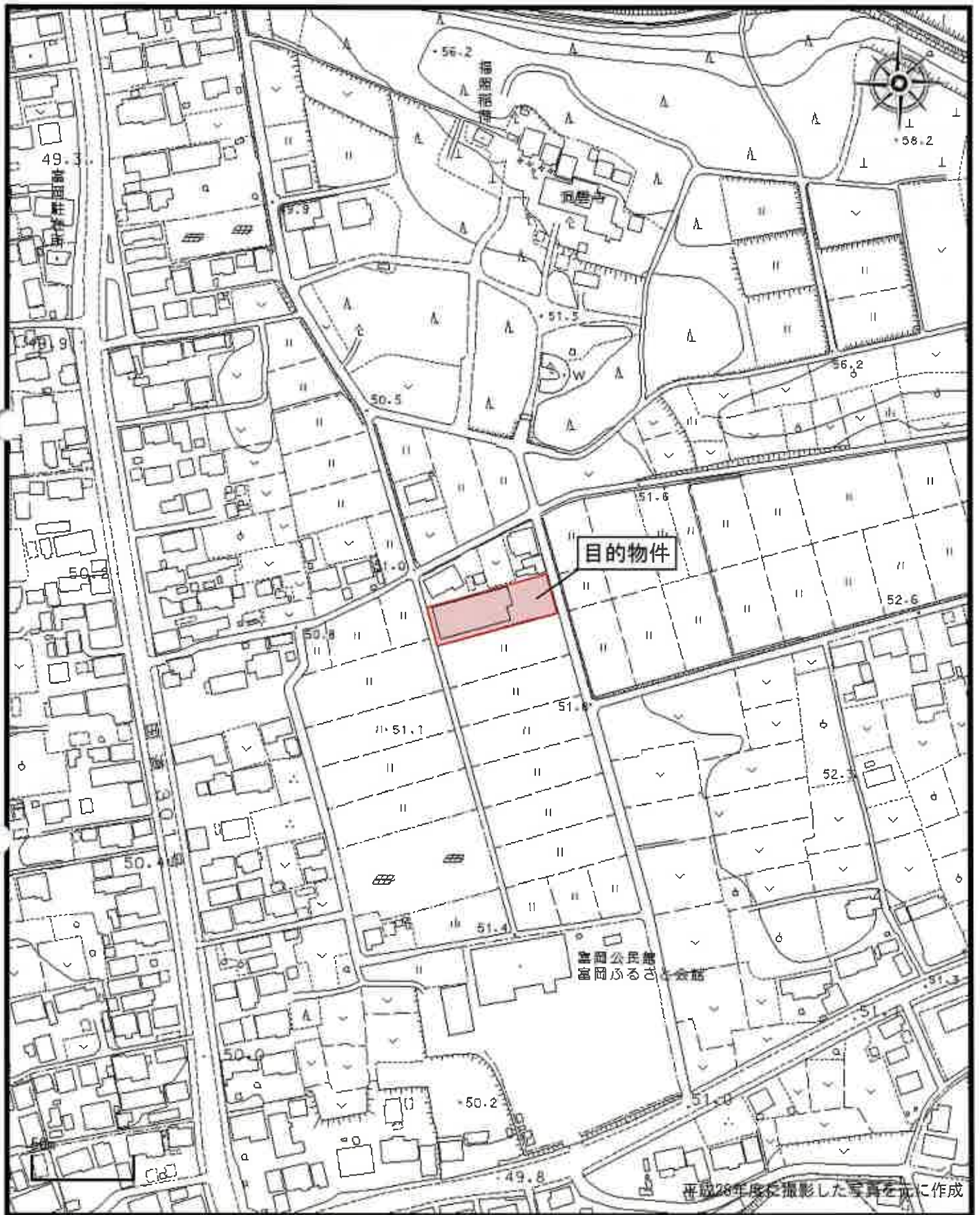
所 在 : 新城市一鍬田字小深田26番4
価 格 : 21,600円/㎡
位 置 : J R 飯田線「野田城」駅の南東方道路距離約2.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 639㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

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

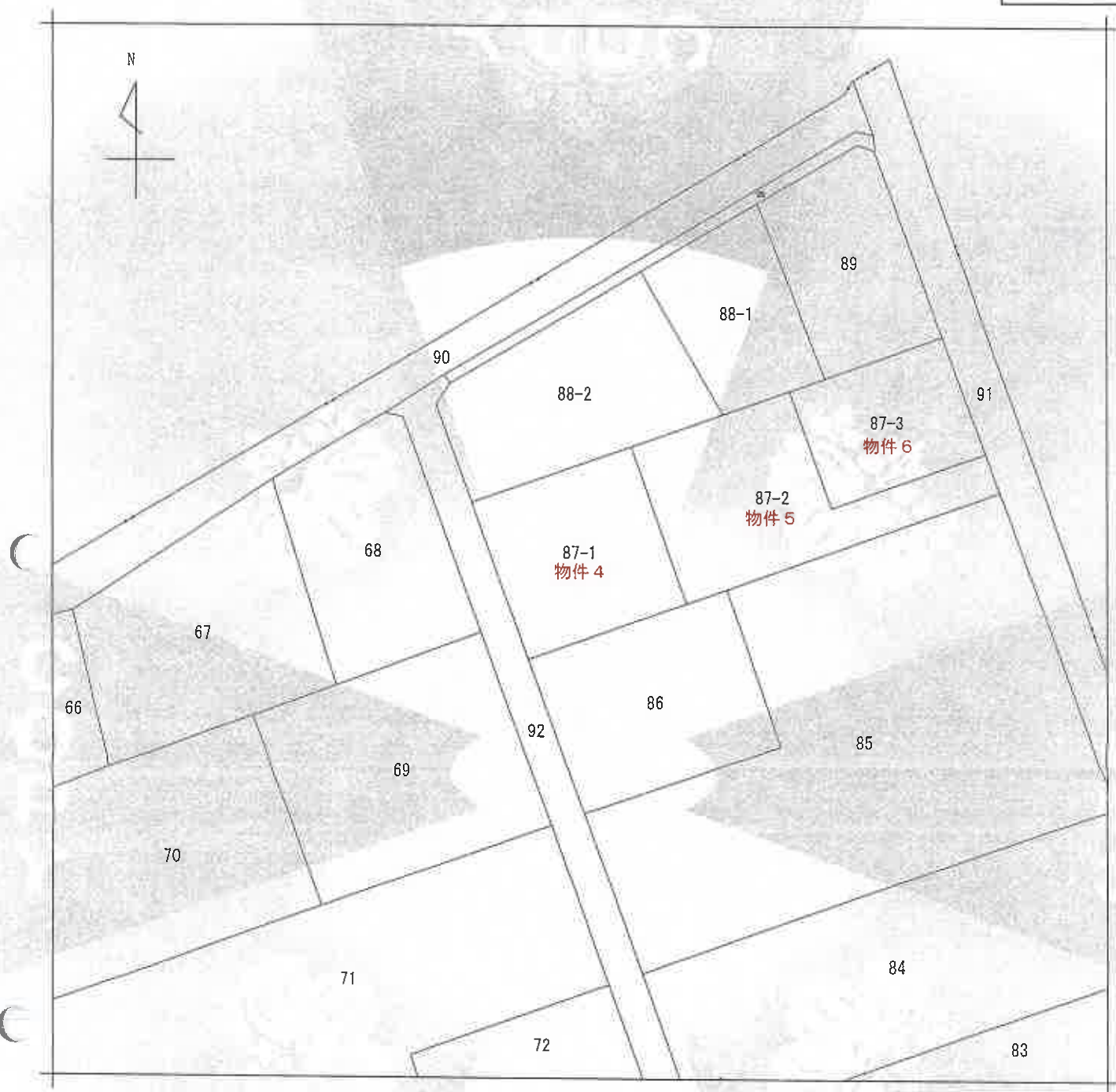
以 上



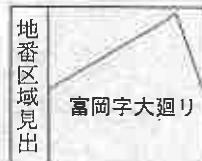


1 / 2,500

付近案内図



(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	新城市富岡字大廻り					地番	87番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和46年10月9日				備付年月日 (原図)	昭和47年3月18日			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月5日
名古屋法務局新城支局
登記官

87-1, 87-2,	雜
-------------	---

土地の所在
新城市富岡字大廻り

求積表

地番	②	87-1	X_n	Y_n	$Y_{B+1} - Y_{B-1}$	$X_B \cdot (Y_{B+1} - Y_{B-1})$
NO			124 940	97.216	-15.842	-1979.299480
K1-3						
K7-1			105 164	101.024	23.477	2468.935228
X129				120.693	15.842	1737.728520
X127			128.758	116.966	-23.477	-3022.851566
					合計	-806.487298
					合計面積	402.7436490
						402

物件 4

地番	NO	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n-1} - Y_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
物件 5	X127	128.758	116.866	-7.740	-996.586920
	X129	109.060	120.693	8.684	947.077040
	K6-1	110.022	125.550	38.629	4250.039838
	K5-1	116.712	159.322	32.806	3828.853872
	X138	121.618	158.356	-19.945	-2475.671010
	X137	117.858	139.377	-21.837	-2573.665146
	X143	132.573	136.519	-10.944	-1450.878912
	K2	131.005	128.433	-19.653	-2574.641265
			合計		-996.472503
			面積	合計	497.736255
			延積		497

物件の

地番	87-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
X13		132.573	136.519	-1.485	-196.870905
X14		137.859	139.377	21.837	2673.865146
X17		117.859	158.556	16.092	1957.076866
X18		121.618	158.556	-17.494	-2384.187294
K4		136.298	156.469	-18.950	-2628.214250
K3		133.415	140.862		-578.530437
			合計		289.2652185
			面積		280
			地積		

物件⑥

総合計面積	1189.7451180 m ²
-------	-----------------------------

地	番	地	積
87-1			402
87-2			497
87-3			289

引張点	名 称	X 座標	Y 座標
131	コンクリートリフト部に打設した金属板	121.485	159.012
132	コンクリート部に打設した金属板	69.171	175.700

恒久的地物の名称及び運搬値

作成者	土地家屋調査士	平成 26 年	縮尺	1/
			日作成)	

土地家屋調査士

年 26 (平成

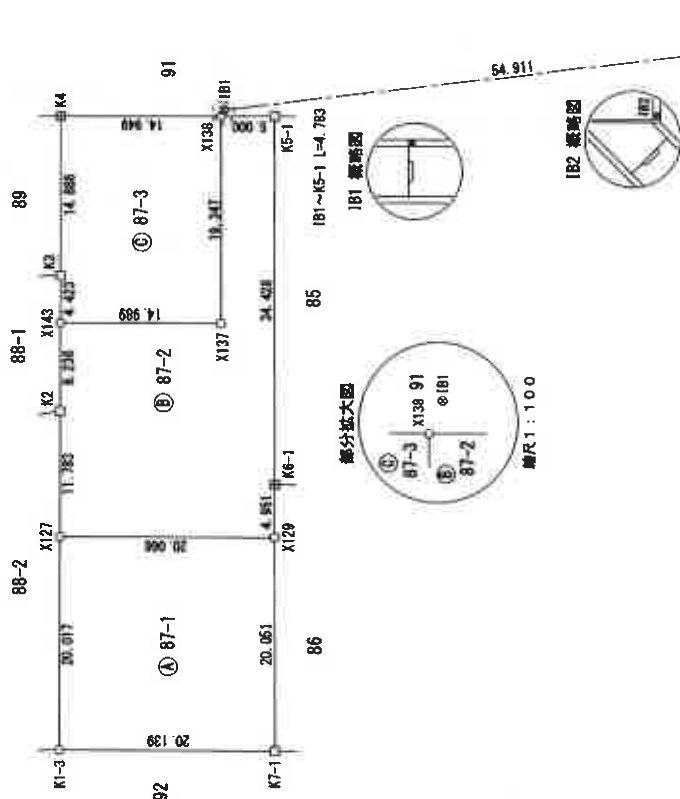
田作成)

請人

測量完了年月日 平成26年4月16日

(單位: m)

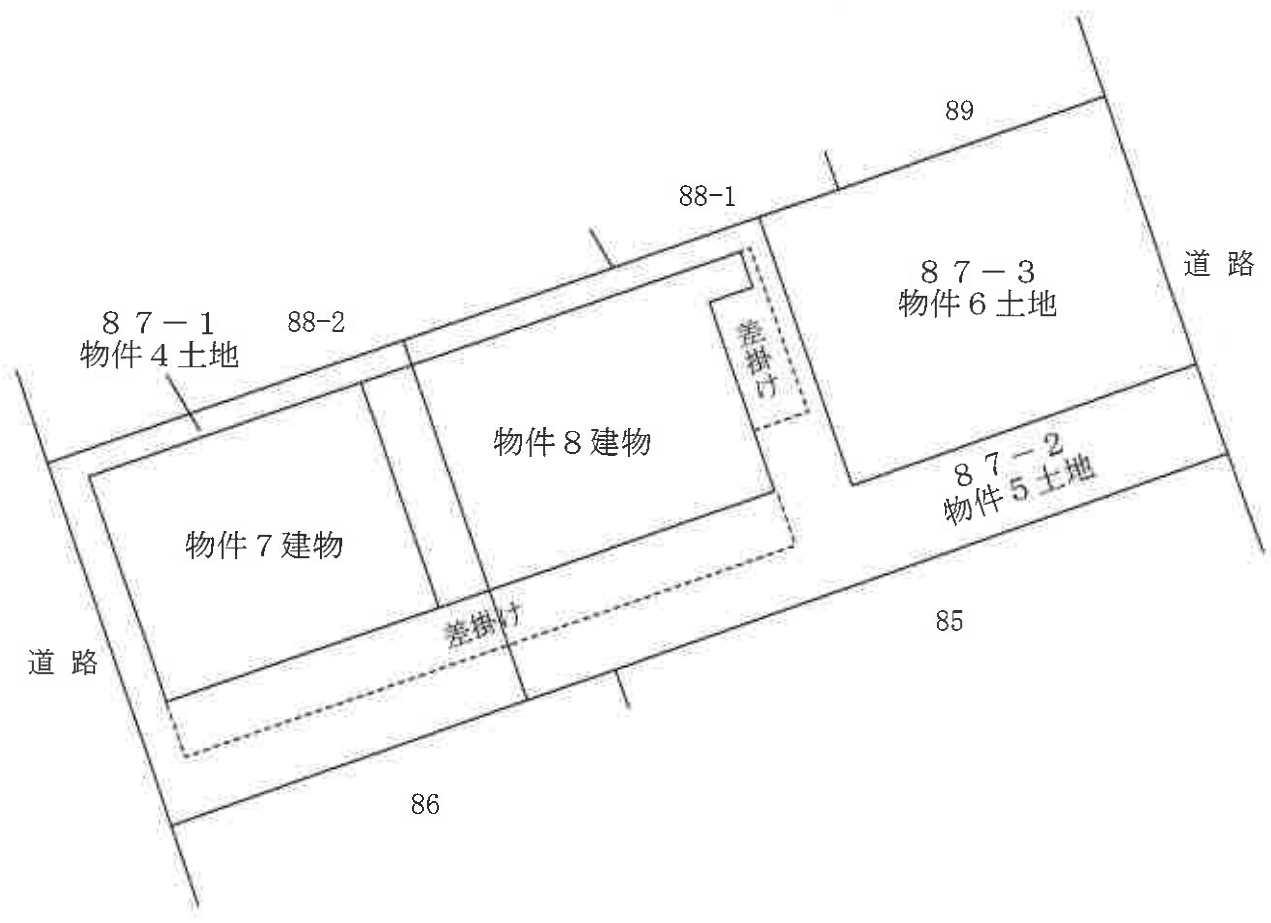
縮尺 $\frac{1}{500}$



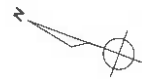
比例尺 1:100

登録マーク	境界線の種類
コンクリート	
プラスチック板	
壁	

土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)

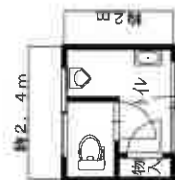


物件 7

物件 8

幅 3.6 m

斜線部：上部小屋裏物置



未登記部分約 4.8 m²

(物件 8 未登記増工築場部分約 45.5 m²)

12.93 m

工場

工場

物置

土間

事務所

