

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 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 7 年 11 月 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 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 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） 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）
1～6	2,702,000 2,161,600	一括	540,400	56,660	0
1	49,000				
2	336,000				
3	294,000				
4	14,000				
5	1,666,000				
6	343,000				

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|--------------------|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 | 番 | 1 番 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 7 5 . 7 7 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 | 番 | 1 番 2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 6 6 5 . 5 1 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 | 番 | 1 番 3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 7 3 1 . 5 5 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 | 番 | 1 番 9 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 5 . 4 4 平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | 1 番地 2、1 番地 3、1 番地 9 |
| | 家屋 | 番号 | 1 番 2 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 16.56 平方メートル

(現況)

種 類 物置

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 32.48 平方メートル

(現況)

種 類 物置

6 所 在 新城市作手善夫字カイリケ 1 番地 3

家屋 番号 1 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 130.83 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき平家建

物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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5, 6】

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4】

本件土地の一部は、売却対象外の隣地の住人の通行のため無償で利用されている。

【物件番号1～4】

隣地(地番7番1、8番、9番、字笹沢50番地、字笹沢37番1)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

- | | | | | |
|---|----|----|--------------------|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 | 番 | 1 番 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 7 5 . 7 7 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 | 番 | 1 番 2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 6 6 5 . 5 1 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 | 番 | 1 番 3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 7 3 1 . 5 5 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 | 番 | 1 番 9 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 5 . 4 4 平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | 1 番地 2、1 番地 3、1 番地 9 |
| | 家屋 | 番号 | 1 番 2 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 16.56 平方メートル

(現況)

種 類 物置

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 32.48 平方メートル

(現況)

種 類 物置

6 所 在 新城市作手善夫字カイリケ 1 番地 3

家屋 番号 1 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 130.83 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき平家建



22

令和 7 年(ケ)第 5 号

令和 7 年 8 月 11 日受理

令和 7 年 4 月 30 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 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 番 | 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 5 . 7 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 番 | 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 6 5 . 5 1 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 番 | 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 3 1 . 5 5 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | |
| | 地 番 | 1 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 . 4 4 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 新城市作手善夫字カイリケ | 1 番地 2、1 番地 3、1 |
| | | 地 9 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |

番

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 16.56 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 32.48 平方メートル

6 所 在 新城市作手善夫字カイリケ 1 番地 3

家屋 番号 1 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 130.83 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件1～物件4					
現況地目	■宅地(物件1～3) ■進入路(物件4) □ ()					
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(債務者兼所有者) ■その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。なお、物件4土地の一部は、その他の者が進入路として利用している。 ■「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5					
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(□主である建物 ■附属建物) 符号1 ■種 類：物置 符号2 ■種 類：物置 □構 造： □構 造： □床面積： □床面積：					
物件目録にない附属建物	■ない { 種 類： □ある { 構 造： { 床面積：					
占有者及び占有状況	■建物所有者(債務者兼所有者) □その他の者 上記の者が本建物を居室として使用している □「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						
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日					
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物配置図(概略)のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件4土地一部	
占有者		☐ 債務者 ■隣地住人	
占有状況		☒ 敷地(一部) ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼所有者 ☐ 占有者())の陳述 / ☐ 提示文書()			
占有権原		☐ 貸借権 ■使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成27年頃月日不詳	
最初の契約等	契約日	平成27年頃月日不詳	
	期間	平成27年頃月日不詳 ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■債権者兼所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■隣地住人 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 物件5建物及び物件6建物に、私と家族で住んでいます。 2 物件6建物は古い家屋のため老朽化が激しく、天井、壁及び床等に相応の不具合が見受けられます。 なお、物件6建物の屋根は、平成17年頃だと思いますが、瓦葺からスレート葺に吹き替えました。 3 台所の天井には、雨漏りの跡と思われるシミが散見され、一部は、ハクビシンの排泄物の影響で天井に穴が開いたのではないかとと思われる箇所もあります。 4 物件5建物は、平成22年11月新築ですので、不具合等はありません。 5 なお、物件5建物は浴室が設置されていないため、入浴は物件6建物の浴室を利用しています。 また、物件5建物のキッチンは狭小なため、簡単な食事は物件5建物の1階キッチンで調理できますが、通常は物件6建物の台所・食堂を利用して食事をしています。 6 物件4土地の敷地の一部は、10年前くらいになるかと思いますが隣地の方が進入路として利用させて欲しいとの依頼があり、物件4土地の一部を隣地の方が舗装して進入路として利用しています。 隣地の方から、使用料等は貰っていません。無償です。 7 北西側の市道に面した場所の敷地に地蔵がありますが、誰が何時頃置いたのかは分かりません。 8 物件1土地の南西側の敷地上に街灯が設置してありますが、地域の防犯のために設置要請があり、8年位前になると思いますが、物件1土地の敷地に設置することに私の亡父が同意して、新城市の補助金で街灯が設置されたと思います。 街灯の所有者は物件1土地所有者の私ではありません。誰が所有者か分かりませんが、新城市の作手善夫地区の所有ではないかと思いますが、明確なことは分かりません。 街灯の敷地の使用料等は頂戴していません。無償です。 9 物件2土地上に橋梁工事完成の石碑が埋設されていますが、これも

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
	どのような経緯で物件2土地上に埋設されたのかは不明です。 石碑の刻印によると昭和46年に設置されたことになっています。 10 物件2土地南東側隣地の地番7番1土地との境界は、境界と思われる場所の一部にブロック塀が存在し区画されています。 そのブロックの延長線上が物件3土地南東側隣地の地番7番1、地番8番及び地番9番の各土地の境界になるのではないかと思います。 物件3土地北東側隣地との境界は、物件5建物附属建物符号1の建物の北東側の壁面の辺りで法面の下部が境界になるのではないかと思います。いずれにしても、物件1土地乃至物件4土地の各隣地との境界は分かりません。 なお、隣地の方々と境界についての争いはありません。 11 物件6建物内で猫を飼育していますが、外に出ていったり、他の建物に入り込んだりしています。 12 私が、物件6建物に住んでから水害が発生したのは、30年以上前になるかと思います。 それ以降は、周辺は整備されて水害は発生していないと思います。
■ 新城市役所資産管理課担当者	1 物件1土地にある街灯が設置されていますが、新城市の所有ではないと思います。 2 おそらく、地域の方々の要望があり、市が補助金を拠出して物件1土地の所有者の方の同意を得て、街灯を設置したと思われます。
■ 新城市市民自治推進課作手自治振興事務所担当者	1 物件1土地に存在する街灯については、善夫行政区の要請で街灯を設置したものと思われます。 2 新城市からの補助金により物件1土地に街灯を設置したと思われます。なお、街灯の設置時期等は分かりません。 設置された街灯の所有者は、作手地区善夫行政区の所有になると思われます。 3 物件1土地所有者の方に、街灯の使用料等はお支払いしていないと思います。

(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土地乃至物件4土地、物件5建物及び物件6建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地乃至物件4土地の地形は概ね四角形であり、物件1土地及び物件2土地は南西側で市道に面しており、物件1土地乃至物件4土地は北西側で市道と面しており、物件1土地乃至物件4土地は角地の状況となっており、南西側及び北西側道路とほぼ等高に接している(土地建物配置図(概略)参照)。物件1土地及び物件2土地と南西側で接している市道との間には、雨水排水用の側溝が存在している。物件1土地乃至物件4土地と北西側の道路は一定の幅員で接しておらず、幅員が広い部分と狭い部分があり、物件1土地乃至物件4土地と接している部分は、蛇行している状態となっておりまた、道路境界は不明瞭な状況である。
- 3 関係人の陳述等記載のとおり、地形が三角形の物件4土地の一部は隣地の住人の進入路として利用されている。なお、隣地の住人から進入路としての使用料等の支払いはなく、無償とのことである。
- 4 物件1土地南西側の敷地上に街灯が設置されており、鉄製の支柱が埋設されている(土地建物配置図(概略)及び写真①及び写真③参照)。同街灯は債務者兼所有者及び新城市の所有ではないとのことであり、設置当時の物件1土地の所有者の同意を得て新城市の補助金により埋設したのではないかとのことである。なお、所有者は新城市の作手地区善夫行政区の所有ではないかとのことであるが、詳細は不明とのことである。債務者兼所有者によると、街灯の設置に係る土地の使用料等の収受は無いとのことである。
- 5 物件2土地の北西側の敷地上には地蔵が存在しており、物件2土地上に置かれている状況から相応の期間が経過していると見受けられた。また、物件2土地南西側市道に面した猪除けの柵の南東側の敷地には、昭和46年に完工したと刻印された橋梁工事完工記念の小さな石碑が埋設されている。
- 6 物件3土地北東側と隣地との境界は急傾斜の法地となっており、法面の下部が境界と思料されるが、境界と思料される周辺は草木及び大量の雑草が繁茂して立ち入ることができなかったため境界の状況を確認することはできなかった。物件2及び物件3土地南東側の隣地(地番7番1、地番8番及び地番9番)との境界は、市道部分からブロック塀で区画されている部分があることから、ブロック塀から北東側の急傾斜の法面の下部までが境界と思料されるが、北東側の法面周辺は草木及び雑草が大量に繁茂しており立ち入ることができなかったため、境界は確認することができなかった。上記のとおり、各隣地との境界は不明瞭な状況であり、買受人が各隣地及び市道との境界を画定するためには、測量手続きが必要になると思われる。
- 7 物件1土地及び物件2土地上にはビニールハウス及び耕作されていない畑が存在した。
- 8 物件6建物は不動産登記記録上によると昭和26年新築とのことであり、新築後約75年経過していることもあり、物件6建物の各部屋は老朽化による劣化が相応に見受けられた。物件6建物のキッチン天井には雨漏り等の影響による汚損及び損傷が見受けられ、各部屋の床の軋み及びたわみも散見され、各部屋の壁面も汚損が見受けられ、各和室の畳も汚損及び擦り切れた状況が見受けられた。また、浴室の壁面及び天井はカビで黒く汚損されており、床のタイルが剥がれている状況が見受けられた。物件6建物は経年劣化以上に劣化している状況が多数見受けられることから、買受人が物件6建物を使用収益する場合には、相当の改修費用を負担することになると思われる。物件6建物内には、債務者兼所有者及び家族の家財道具及びの動産類が多数存在した。物件6建物内で猫を飼育しているとのことであるが、外へ出て行ったり、他の建物に出入りしているとのことである。
- 9 物件6建物の屋根は、不動産登記記録上の構造ではかわらぶきとなっているが、現状は、スレートぶきとなっている。

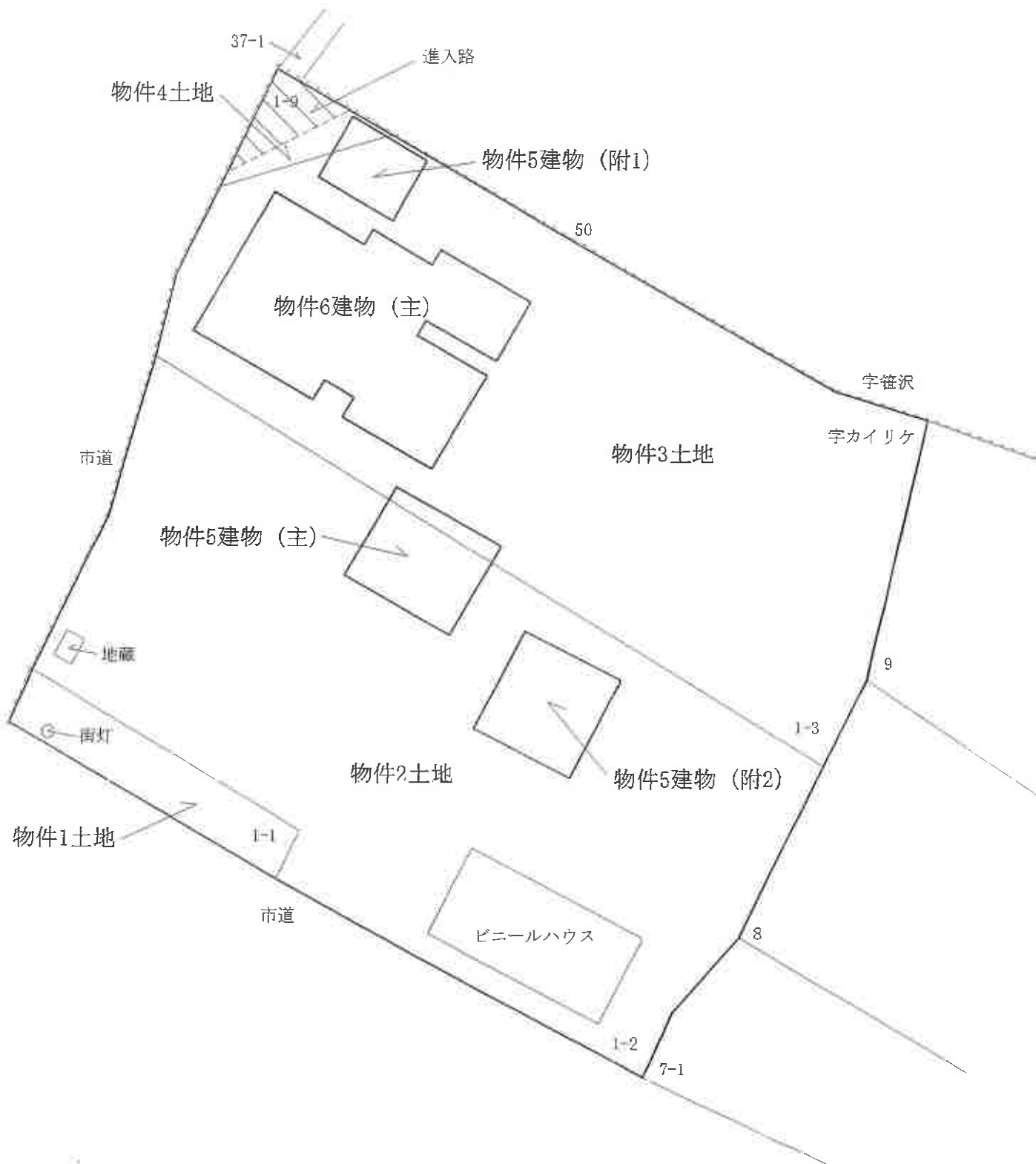
- 10 物件6建物と室6には仏壇が存在した。
- 11 物件5建物には特段の不具合等は見受けられなかった。
関係人の陳述等記載のとおり浴室は設置されておらず、1階家事室に小型のキッチンが設置されていた。
物件5建物の附属建物符号1の建物は、同建物は物件6建物の北側に存在しており、物件6建物の北東側に設置された出入口と渡り板で往来できるような構造になっている。
- 物件5建物附属建物の符号1の建物は、現在は誰も居住しておらず空き家の状態であり、室内には使用されていない学習机及び寝具等の動産類が多数存在し、債務者兼所有者によると物置として使用しているとのことである。
- 12 物件5建物附属建物の符号2の建物は物件5建物の南東側に隣接して存在しており、従前は車庫として利用されていたとのことであるが、現在は物置として使用しており、車庫としては使用していないとのことで、建物の内部には多数の動産類が存在した。
なお、物件5建物附属建物の符号2の建物の出入口にはシャッターが2枚設置されているが、建物の南東側のシャッターが車両との接触により一部破損しているため、開閉が困難な状況であるとのことである。
- 13 物件5建物内には、債務者兼所有者及び家族の家財道具及び動産類が多数存在した。
- 14 占有関係は3枚乃至5枚目記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 2月19日(水) 9:10 - 9:20	名古屋法務局	登記記録事項証明書、公図、地積測量図、建物図面 交付申請
R7年 4月 2日(水) 12:00 - 13:10	目的物件所在地	物件確認、外観調査、写真撮影、現況調査実施通知 投函
R7年 4月14日(月) 17:00 - 17:05	当庁(電話)	現況調査期日通知(債務者兼所有者)
R7年 4月16日(水) 9:30 - 11:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状 況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者 兼所有者立会
R7年 4月16日(水) 13:00 - 13:20	新城市役所	物件1土地上の街灯の所有者等調査
R7年 4月22日(火) 15:00 - 15:10	当庁(電話) 新城市市民自治推進 課作手自治振興事務 所	物件1土地上の街灯の所有者等について聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨 場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入っ た。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)



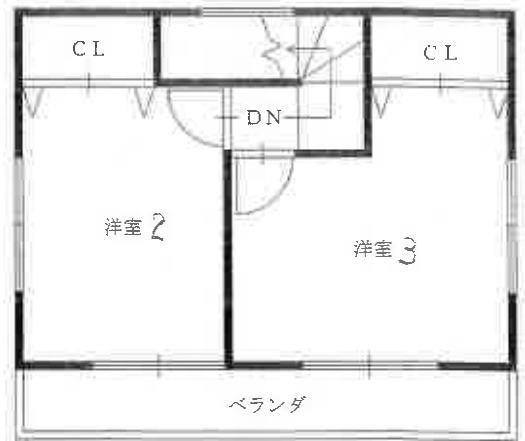
建物間取図 (概略)



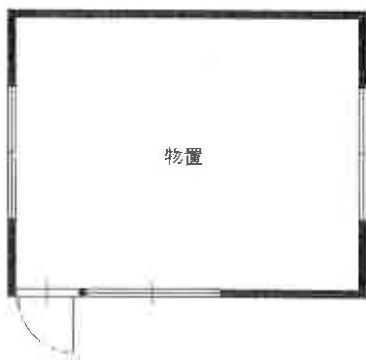
物件5建物 (主) 1階



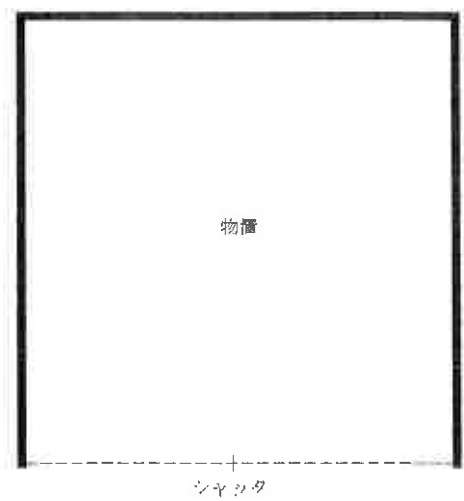
物件5建物 (主) 2階



物件5建物 (附1)



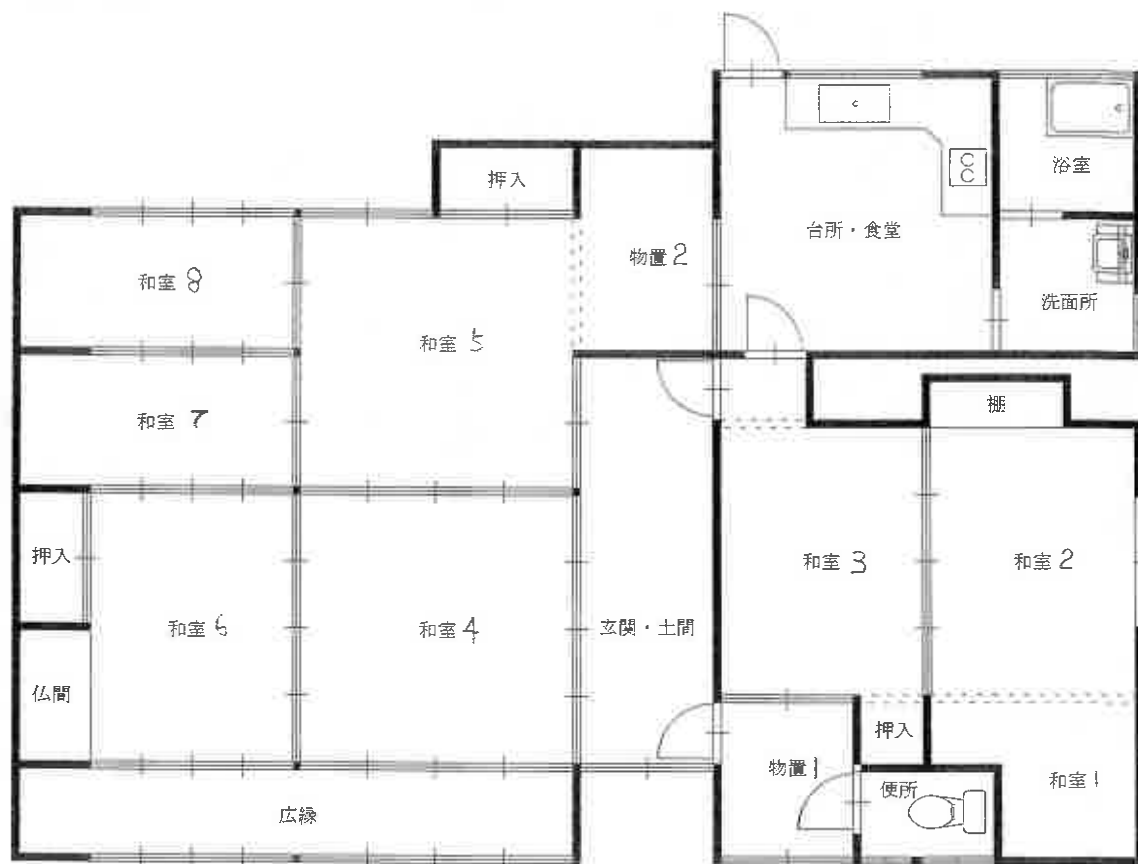
物件5建物 (附2)



建物間取図 (概略)



物件6建物



(物件 6 建物 物件 5 建物)

①

附属建物 2

附属建物 1

街灯



屋外の状況

(物件 5 建物 附属建物符号 1 物件 6 建物)

②



物件 4

市道

屋外の状況

(14 枚目)

③



街灯

地蔵

市道

屋外の状況

(物件5建物)

④



屋内の状況 (1階 家事室)

(15 枚目)

(物件 5 建物)

⑤



屋内の状況 (1階 洋室1)

(物件 6 建物)

⑥



(台所・食堂)

(1 6枚目)

(物件6建物)

⑦

物件5建物附属建物符号1へ出入りするための板敷きの通路への出入口部分



屋内の状況（和室4から和室5方向撮影）

(物件6建物)

⑧



屋内の状況（台所・食堂の天井の損傷の状況）

(17枚目)

令和 7年(ケ)第 5号

令和 7年 3月13日 受 理

令和 7年 4月16日 現地調査

令和 7年 6月 2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

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一括価格	
金3,860,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金70,000円
物件2（土地）	金480,000円
物件3（土地）	金420,000円
物件4（土地）	金20,000円
物件5（建物）	金2,380,000円
物件6（建物）	金490,000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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2、3の内訳価格は、物件5、6のための土地利用率等価格を控除した価格であり、物件5、6の内訳価格は当該土地利用率等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	在番 目積 新城市作手善夫字カイリケ 1番1 宅地 75.77m ²	「同左」
2	所在地 地目 地積	在番 目積 新城市作手善夫字カイリケ 1番2 宅地 665.51m ²	「同左」
3	所在地 地目 地積	在番 目積 新城市作手善夫字カイリケ 1番3 宅地 731.55m ²	「同左」
4	所在地 地目 地積	在番 目積 新城市作手善夫字カイリケ 1番9 宅地 25.44m ²	「同左」
5 (主)	所 家屋番 種号 構類 床面 積	在 新城市作手善夫字カイリケ 1番地2、 1番地3、1番地9 1番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 34.78m ² 2階 28.98m ²	「同左」
5 (附1)	(附属建物) 符 種 構 床面 積	号 類 造 積 1 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 16.56m ²	「特記事項記載 のとおり」
5 (附2)	(附属建物) 符 種 構 床面 積	号 類 造 積 2 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 32.48m ²	「特記事項記載 のとおり」
6	所 家屋番 種号 構類 床面 積	在 新城市作手善夫字カイリケ 1番地3 1番3 居宅 木造かわらぶき平家建 130.83m ²	「同左」

番号	特 記 事 項
5	・附属建物符号1は登記上居宅であるが、現況は物置として利用されている。また附属建物符号2は登記上車庫であるが、現況は物置として利用されている。
6	・登記上の屋根はかわらぶきであるが、現況はスレートぶきである。

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1～4）

位置・交通	JR飯田線「新城」駅の北方道路距離約25.3km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が点在し、周辺に農地等が多く見られる既成住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 一部土砂災害特別警戒区域及び警戒区域
画地条件 (規模、形状等)	地積 1,498.27㎡ 間口 約37.6m、奥行 約20.1m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南西側現況幅員約5.3～6.0m舗装市道とほぼ等高接面、北西側現況幅員約2.2～3.7m舗装市道とほぼ等高接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1～4土地は、物件5、6建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり
土壌汚染の可能性の調査	目視では土壌汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば、旧来から宅地等として利用されているが土壌汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	

特 記 事 項	・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・ 本件土地の南西角付近に街灯及び地蔵、南側に石碑、南東角付近にビニールハウスがあるほか耕作していない畑がある。 ・ 本件土地と北西側道路及び周辺隣接地との境界は不明確であり、境界の確定には専門職による調査が必要である。 ・ 本件土地の東側の一部は土砂災害特別警戒区域及び警戒区域内にあるほか、北東側隣接地との境界付近にがけがあり、愛知県建築基準条例第8条の適用を受ける可能性がある。（詳細は専門職による調査が必要である） ・ 物件1～4土地の登記地積と公図等から求積した概測地積には相違が見られるため、各筆の境界及び面積の確定には専門職による調査が必要である。 ・ 担当部署（新城市役所上下水道部）によれば、本件土地は農業集落排水に接続しているが、配管等の詳細については不明との回答であった。よって地中配管の状況等については専門職による調査が必要である。 ・ 担当課（新城市役所土木課）に聴聞した結果、南西側道路は認定幅員約6.0m、北西側道路は認定幅員約2.7～4.2mとの回答であり、詳細は担当課に確認する必要がある。 ・ 関係者からの聴聞によれば本件土地の北西角の一部は第三者のための進入路として利用されているが、地代の授受等はないとの回答であることから使用貸借によるものと推測される。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5、6）

（物件5）

区分	主である建物 ＜家屋番号1番2＞
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22年11月25日新築 経過年数 約15年 経済的残存耐用年数 約10年
仕様	構造 木造 屋根 瓦 外壁 カラー鋼板 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気、給排水 その他 -
床面積（現況）	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途 住宅 間取り（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品等	普通
保守管理の状況	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	・経年相応の劣化状況である。

区 分	附属建物 ＜符号1＞
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18年月日不詳新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 天 井 ボード 床 フローリング 設 備 電気 そ の 他 ー
床面積（現 況）	登記数量と同じ
現 況 用 途 等	現 況 用 途 物置 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	・経年相応の劣化状況である。 ・登記上居宅であるが、現在は物置として利用されている。

区 分	附属建物 <符号2>
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12年月日不詳新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 カラー鋼板 内 壁 カラー鋼板 天 井 亜鉛メッキ鋼板 床 コンクリート 設 備 電気 そ の 他 -
床面積(現 況)	登記数量と同じ
現 況 用 途 等	現 況 用 途 物置 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	・経年相応の劣化状況である。 ・登記上車庫であるが、現在は物置として利用されている。 ・関係者からの聴聞によれば、自動車の衝突によりシャッターの一部にへこみが見られるほか開閉できない状況にあるとの回答であった。

(物件6)

区 分	主である建物 ＜家屋番号1番3＞
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26年月日不詳新築 経 過 年 数 約74年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート 外 壁 カラー鋼板 内 壁 塗壁、化粧合板等 天 井 化粧合板、ボード等 床 畳等 設 備 電気、給排水、LPガス そ の 他 ー
床面積（現 況）	登記数量と同じ
現 況 用 途 等	現 況 用 途 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	・登記上の屋根はかわらぶきであるが、現況はスレートぶきである。 ・浴室の天井にカビがあり、床のタイルが一部剥がれているとともに台所・食堂の天井にも損傷が見られる。また建物各所の床がブカブカしており、建具の損傷も散見される。

第5 評価算出の過程

1 基礎となる価格の判定

(1) 建付地価格（物件1～4）

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	2,350	0.77	75.77	1.00	140,000
2	2,350	0.77	665.51	0.90	1,080,000
3	2,350	0.77	731.55	0.90	1,190,000
4	2,350	0.77	25.44	0.90	40,000
合計					2,450,000

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）-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,850 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/163 = 2,350 \text{ 円/㎡}$

（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：不整形、角地を考慮

◇地域格差：街路条件1.03×交通・接近条件1.07×環境条件1.48=1.63

イ 個別格差：角地1.01×崖地を含む0.95×公法上の規制0.80=0.77

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を現況から見て10%と査定。

(2) 建物価格（物件5、6）

目的建物の再調達原価を、現在の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
5	(主)	165,000	63.76	0.33	3,470,000
	(附1)	132,000	16.56	0.21	460,000
	(附2)	143,000	32.48	0.17	790,000
	合計				4,720,000
6		176,000	130.83	0.03	690,000

ウ 現価率：

<物件5（主）>

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数10年／（経済的残存耐用年数10年＋経過年数15年）}〕×（1－観察減価率20%）＝0.33

<物件5（附1）>

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数6年／（経済的残存耐用年数6年＋経過年数19年）}〕×（1－観察減価率20%）＝0.21

<物件5（附2）>

・現価率＝〔残価率5%＋（1－残価率5%）×{経済的残存耐用年数5年／（経済的残存耐用年数5年＋経過年数25年）}〕×（1－観察減価率20%）＝0.17

<物件6>

・現価率＝耐用年数を越えた建物であり、維持管理の状態等に基づき現価率を3%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	140,000	—	—	—	—
2	1,080,000	—	0.10	使用借権	110,000
3	1,190,000	0.13	0.10	使用借権	20,000
		0.87	0.30	法定地上権	310,000
4	40,000	—	0.10	使用借権	—
合計					440,000

イ 敷地割合：物件3土地について物件5建物（主と附1）及び物件6建物の1階床面積割合等に基づき案分した。

ウ 土地利用権等割合：物件5建物の敷地部分については使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。また物件6建物の敷地部分については土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。なお物件4土地の使用借権については建物所有を目的とするものではないため土地価格からの控除はないものと判断した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価 格 (円) ア	土地利用権等 価 格 の 控 除 及 び 加 算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$ オ
1	140,000	—		0.70	0.70	70,000
2	1,080,000	－110,000		0.70	0.70	480,000
3	1,190,000	－330,000		0.70	0.70	420,000
4	40,000	—		0.70	0.70	20,000
5	4,720,000	＋130,000	0	0.70	0.70	2,380,000
6	690,000	＋310,000	0	0.70	0.70	490,000
一括価格(合計)						3,860,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：使用借権に基づくものは物件5建物、法定地上権に基づくものは物件6建物に加算した。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地の利用状況、建物の築年数や土地利用権、所在地の市場流通性等を考慮して30%を減価した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 新城（県）－6

所 在：新城市作手大和田字持竈8番1

価 格：3,850円/㎡

位 置：JR飯田線「新城」駅の北方道路距離約22km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：489㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東7.0m県道に接面

用途指定等：都市計画区域外、土砂災害警戒区域

地域の概要：県道沿いに農家住宅等が見られる山間の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

位置図

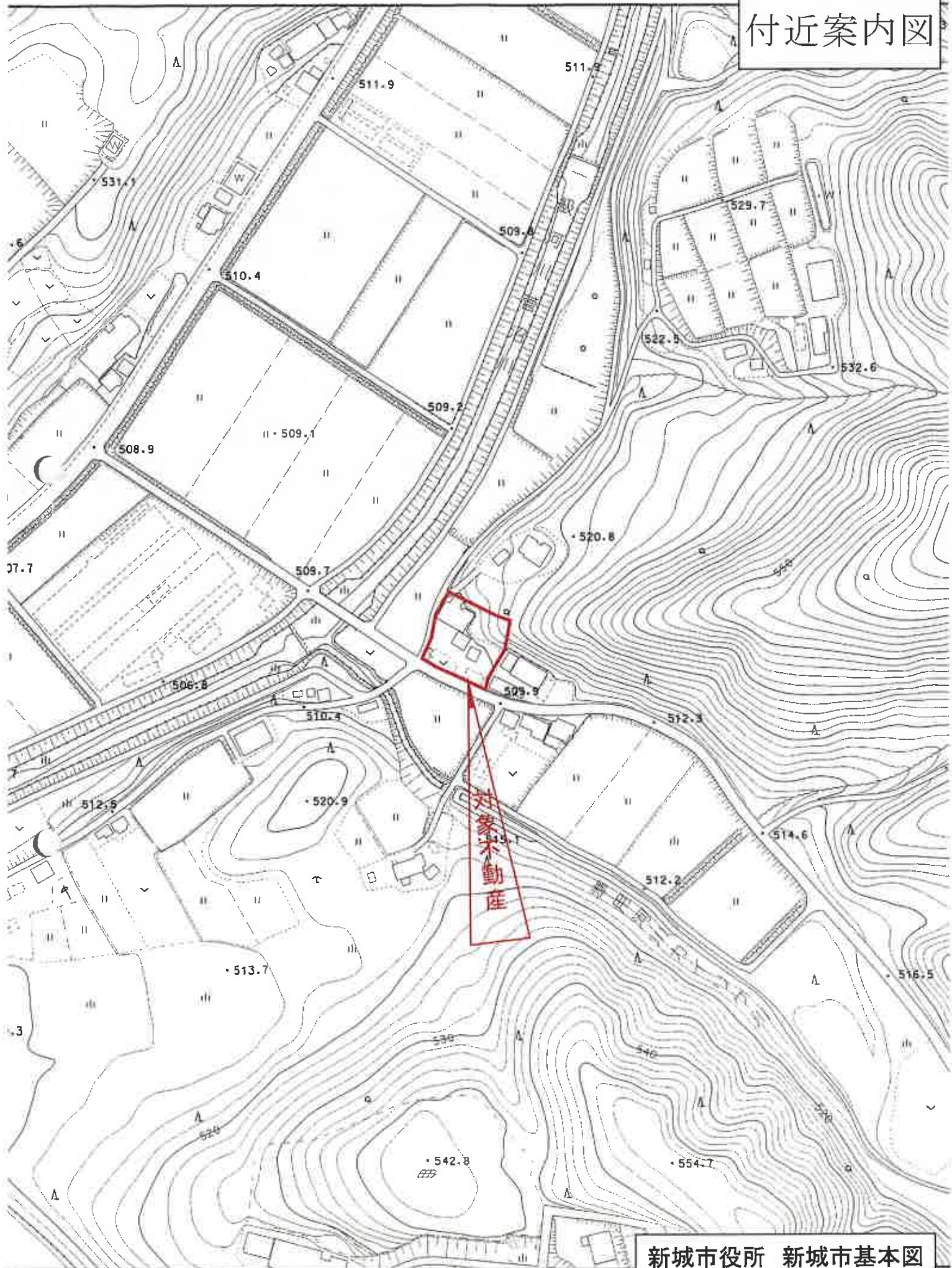
対象不動産

位置図

地価調査
新城(県)-6

新城市役所 新城市地形図
縮尺 1:20,000

付近案内図



新城市役所 新城市基本図
縮尺 1:2,500

イ 19-2
ロ 7-2ハ 1-8
ニ 11-3

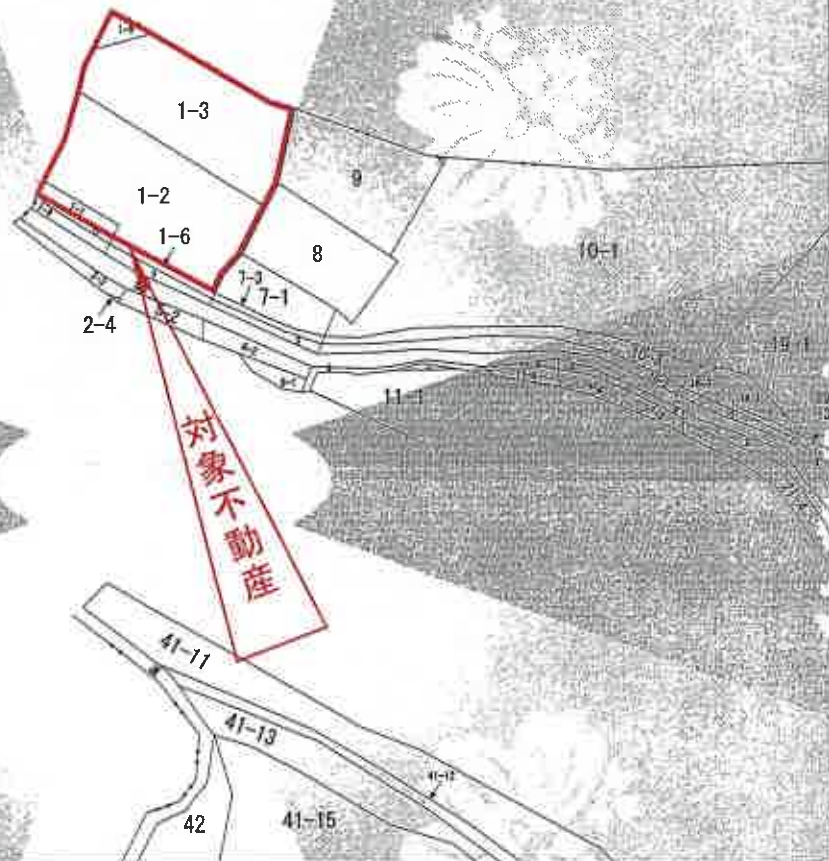
ヘ 11-3

ト 19-1

チ 18-2

リ 21-6
11-5+1+1

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簿に添付された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	新城市作手善夫字カイリケ				地 番	1番2			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原簿)			補 記 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7年1月22日

名古屋法務局

請求番号：10-1

(1/1)

登記官

伊藤祐一

登記年月日：昭和57年3月26日

前 1-2 ④ 新

地 番 1-2 1-7

積 測 量 図

土地の所在 新設東部村大字意美字カイルケ

新城市作手善夫

1106659

③ 1-7

順	号	底	辺	高	寸	法	面	積
1		7.9		2.0			15.80	
口		20.0		2.5			50.00	
ハ		14.3		1.6			22.88	
ニ		2.3		1.3			2.99	
				計			91.67	
				1/2			45.835	

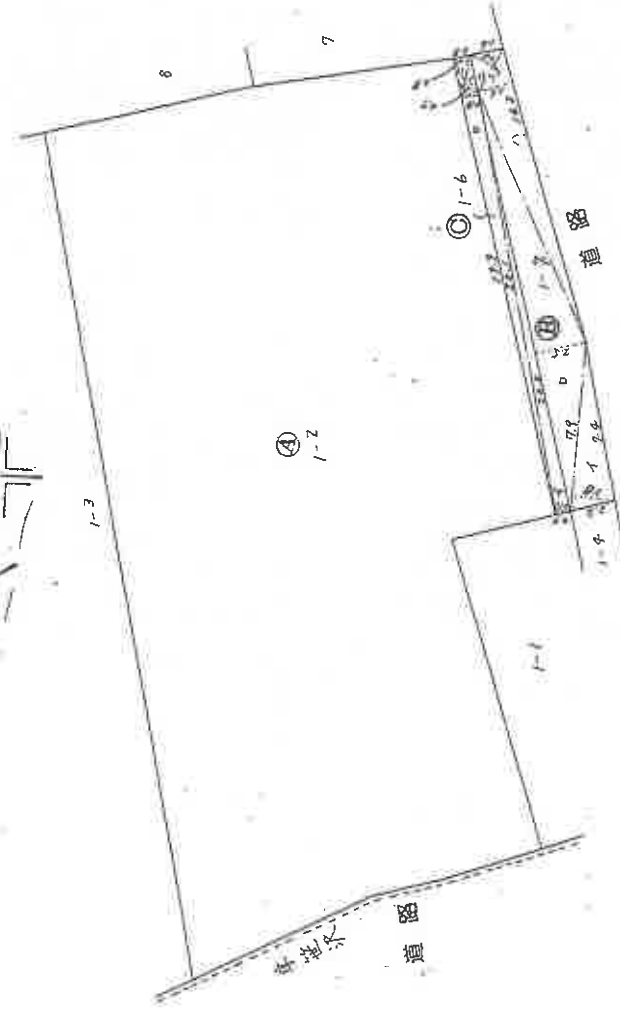
④ 1-6

順	号	底	辺	高	寸	法	面	積
1		20.1		0.7			14.07	
口		20.1		0.8			16.08	
ハ		2.1		0.7			1.47	
ニ		2.1		0.8			1.68	
				計			33.30	
				1/2			16.650	

④ 1-2

$$72.8 \text{ m}^2 (45.835 + 16.650) = 66.5 \text{ m}^2$$

新設東部村大字意美字カイルケ



作製者

昭紀

昭紀

S 57.3.26

(昭和57年12月4日作製)

登記年月日：昭和59年10月9日

1106660

前 1-1 後 8

地 積 測 量 図

地 番 1-1-8

土地の所在 津波要港作手村大字普光寺カイルケ

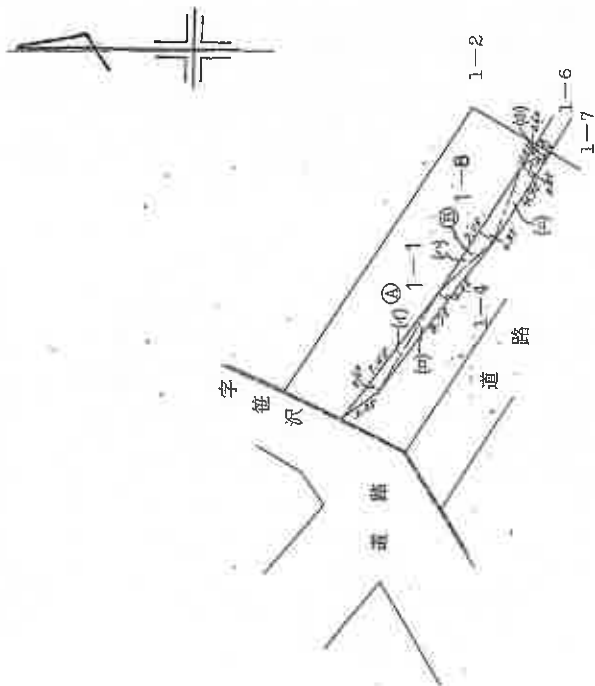
新城市作手普夫

求 積 ⑤

- (イ) $7.45 \times 0.60 = 4.4700$
- (ロ) $8.75 \times 0.55 = 4.8125$
- (ハ) $7.15 \times 0.85 = 6.0775$
- (ニ) $4.95 \times 0.85 = 4.2075$
- (ホ) $1.55 \times 0.60 = 0.9300$

合 計 20.4975
 $1/2 \quad 10.24875$

残 地 $86.1024875 - 75.75125 = 10.35123$
 $86.102 - 10.24875 = 75.85325$



単位 = m

559.10.9

作 製 者

昭和59年 8 月 10日(作製)

嘱 託 者

縮尺 1/250

1106661

前

地 番 1-9, /-3

土地の所在

新城市作手善夫



10.12-2
处理
市古史所
新编支局

福利也

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
S1	-8045.073	540.987	2.445	-67340.568485
S3	-8042.092	550.832	4.152	-37542.765584
S44	-8039.835	545.139	-6.951	62834.502885
S43	-8038.091	543.871	-2.762	15826.878342
S42	-8039.898	543.377	2.884	26071.065832
		合計		-50.887410
		合計		25.4437050
		合計		25

地 區	① 1-3	
合 計	食 料 費 用	用
757	25,437,050	731,556,295.0
		731

地	地	地
① 1-3	7 3 1	m'
② 1-3	2 5	m'

ET 1

宰カイルケ

1-2

況姓字

聖賢

2130

05

1-3

④

地番	名称	計 画 価 値	
		X	Y
恒久橋		-8074.956	526.402
恒久橋		-9037.320	503.016

過去約略時の主軸と運動感

者製作

1月17日作製)

(愛知県土地家屋調査

人請申

縮尺 $1/500$

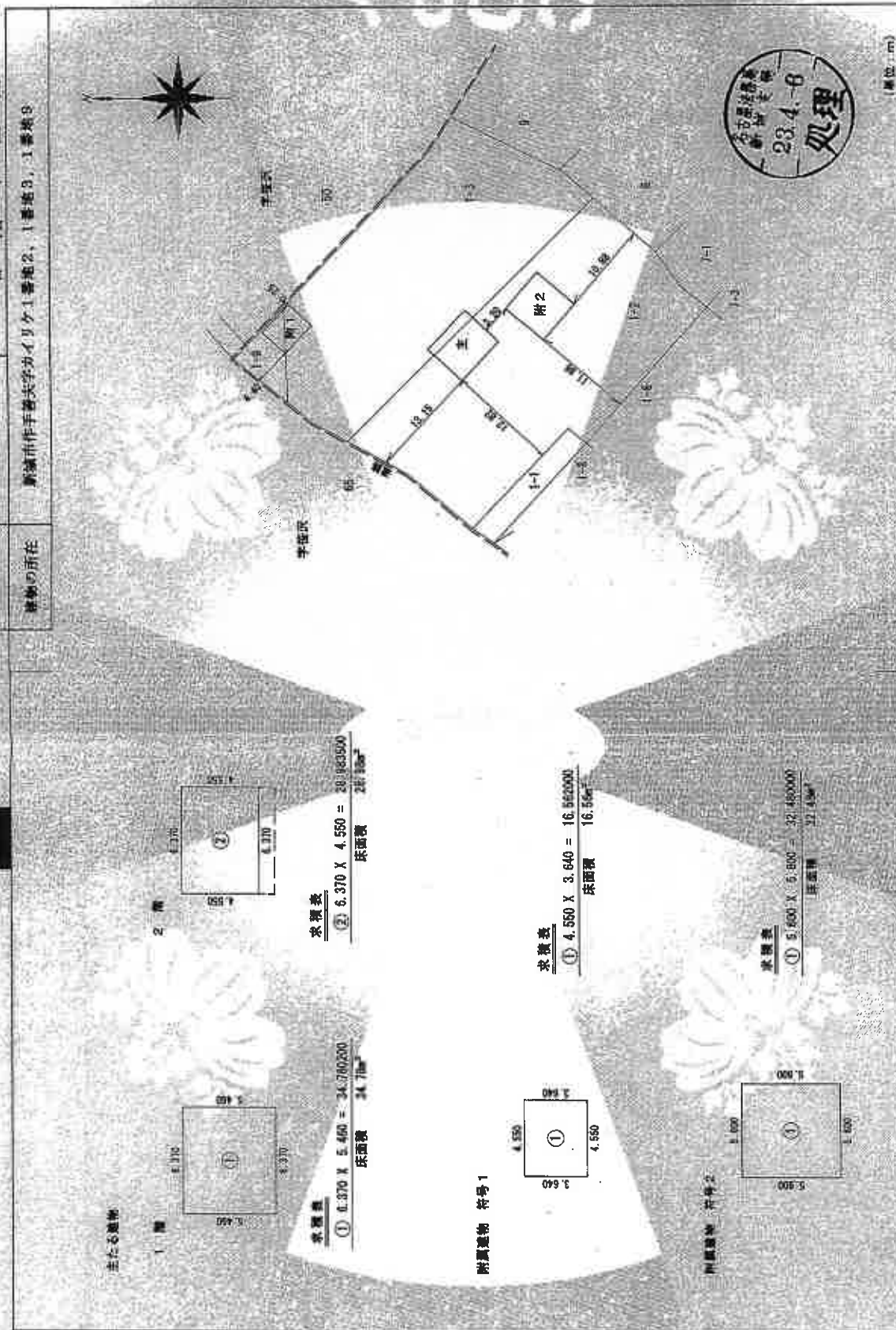
登記年月日：平成23年4月6日

（名古屋法務局新築支局管轄）
令和7年1月22日 名古屋法務局
登記官

A 4 判に縮小

建物図面図

家屋番号	1番3
建物の所在	新城市作手番夫字カイルケ1番地2、1番地3、1番地9



登記年月日：平成23年4月6日

これは図面に記録されている内容多量縮小した図面である。

(名古屋法務局新城支局管轄)

令和7年1月22日

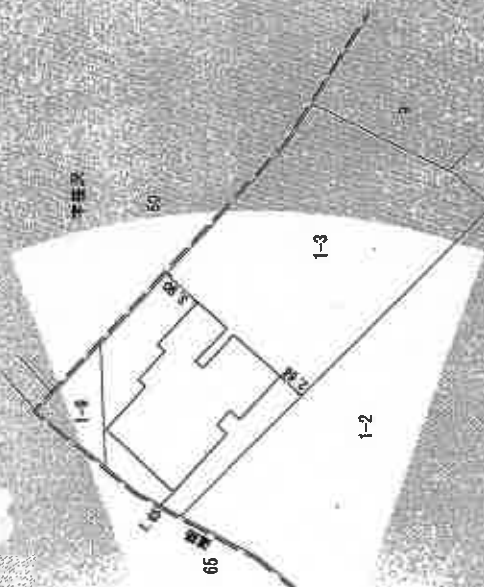
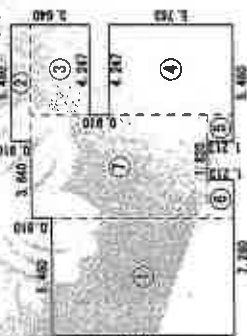
名古屋法務局

登記官

A4判に縮小

建築物平面図

登録番号	1番3
建築物の所在	新城市作手南末字カイヤケ1番地3



床面積

- ① 5.460 X 8.493 = 46.371780
- ② 5.460 X 0.910 = 4.968600
- ③ 4.247 X 2.730 = 11.594310
- ④ 4.247 X 5.763 = 24.475461
- ⑤ 1.213 X 1.313 = 1.471369
- ⑥ 1.820 X 1.213 = 2.207660
- ⑦ 4.853 X 5.190 = 25.196070

合計 130.835290
床面積 130.83㎡



(単位：m)

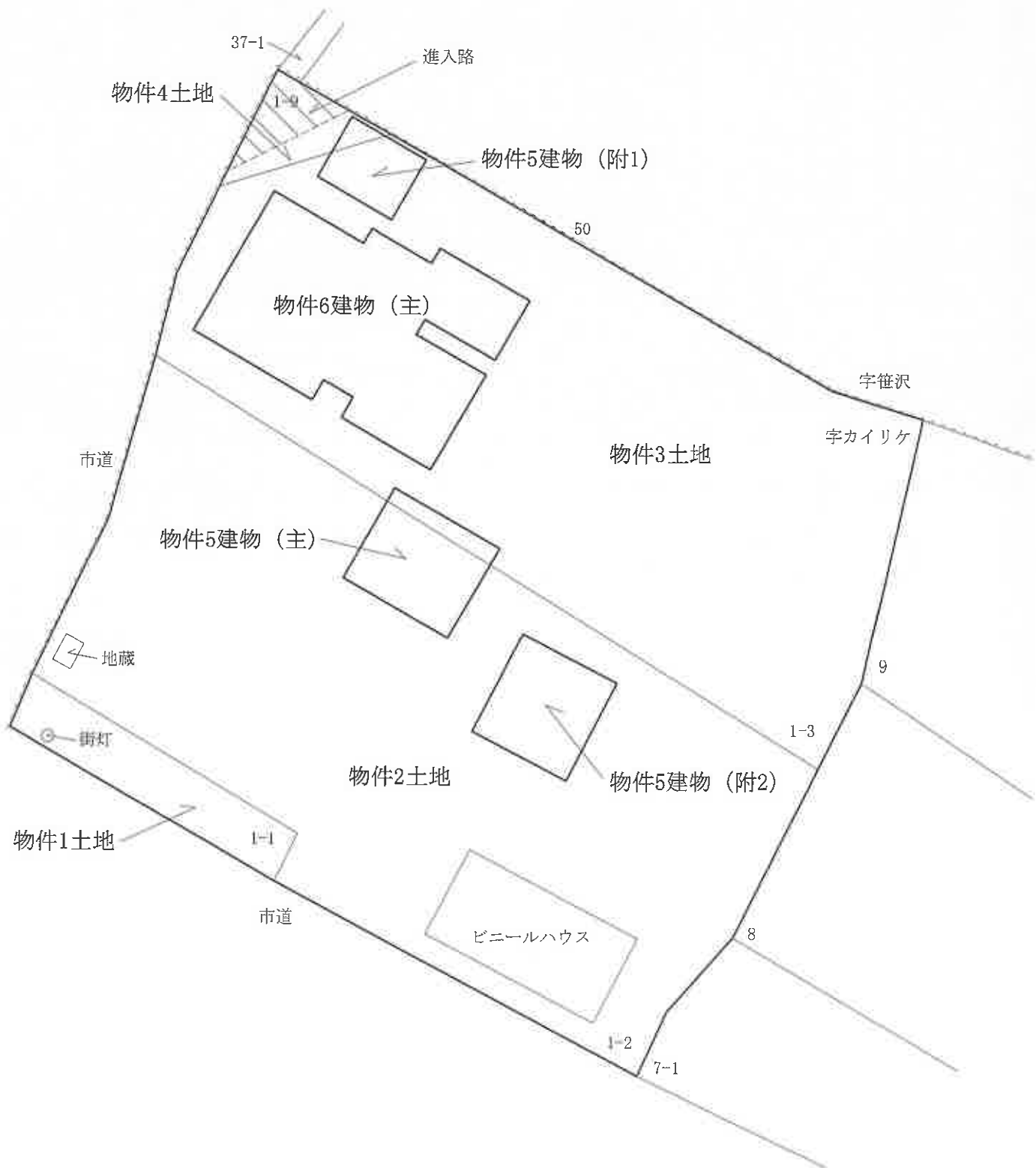
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成者

土地建物配置図 (概略)



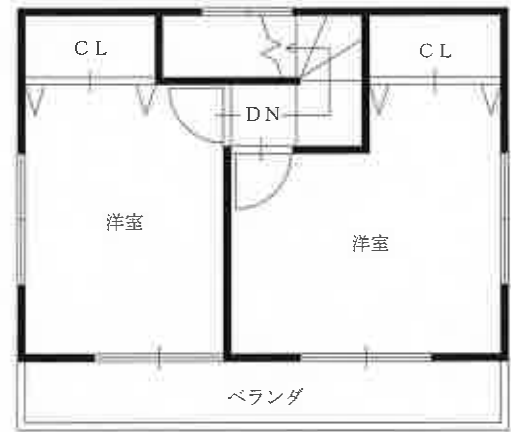
建物間取図 (概略)



物件5建物 (主) 1階



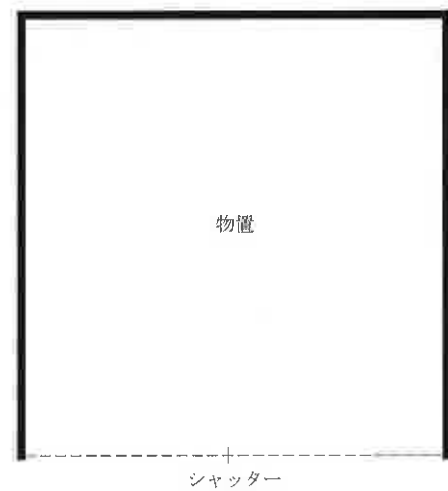
物件5建物 (主) 2階



物件5建物 (附1)



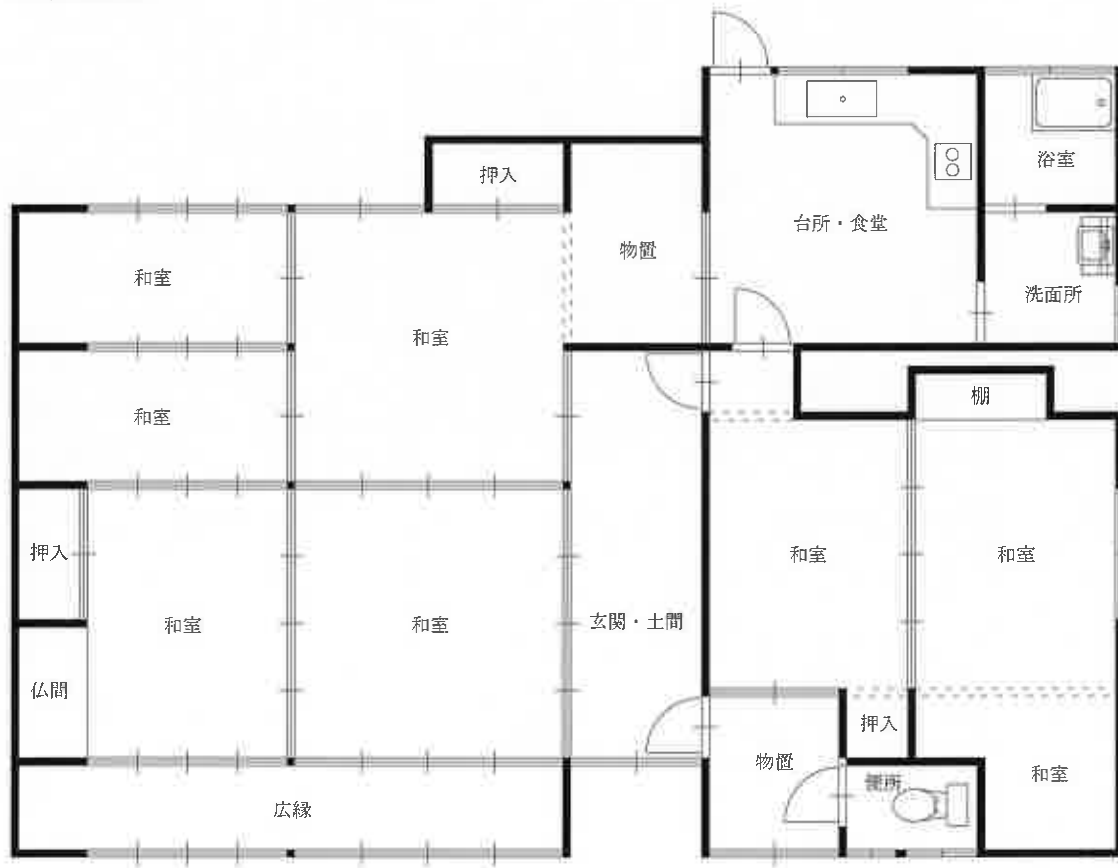
物件5建物 (附2)



建物間取図 (概略)



物件6建物





物件 6 建物

写真番号 1

物件 5 建物(附 2)
物件 5 建物(主)



物件 1 ~ 4 土地

写真番号 2

物件 5 建物(附 2)
物件 5 建物(主)