

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月17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 8年 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 8年 4月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 新城市井代字大貝津 89番地、50番地2
- 家屋 番号 89番1
- 種 類 店舗・事務所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 105.16平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗
- 床 面 積 約167.54平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 便所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 25.84平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月 9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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

本件建物のために、その敷地（①地番50番2、地積142.14平方メートル、所有者C、②地番89番、地積462.80平方メートル（目的外建物が存在するため一部の可能性あり）、所有者D）に賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 新城市井代字大貝津 89番地、50番地2

家屋 番号 89番1

種類 店舗・事務所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 105.16平方メートル

(現況)

種類 店舗

床面積 約167.54平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 便所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 25.84平方メートル



令和 7 年(又)第 17 号

令和 7 年 8 月 26 日受理

令和 7 年 8 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 大澤 雅人

物件目録

- 1 所 在 新城市井代字大貝津 89番地、50番地2
- 家屋 番号 89番1
- 種 類 店舗・事務所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 105.16平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 便所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 25.84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)
建物	物件1
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) ■種類: 店舗 □構造: ■床面積: 約167.54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 ┌ 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(A) □その他の者 上記の者が本建物を店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 ┌ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ├ 保管開始日 令和 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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 ■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

目的外土地符号 1 の概況 (物件 1 附属建物符号 1 関係)		
所 在	新城市井代字大貝津	
地 番	50番2	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	142.14平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> (債務者の母親B) <input type="checkbox"/> 土地所有者)の陳述 / ■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占 有 開 始 時 期	令和3年11月1日 (土地賃貸借契約書記載の年月日)	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	令和3年10月27日
	期 間	<input checked="" type="checkbox"/> 令和3年11月1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年10月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間 <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年11月1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借 主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年 金 293,000円 (毎年 10月末日限り翌年分支払)	
地 代 前 払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/>)	
特 約 等	賃貸借契約期間満了6ヶ月前までに、貸主及び借主のいずれかより解約の意思表示がない場合には、更に3年間更新するものとする。	
地 代 滞 納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
契 約 解 除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴 訟 提 起 等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
そ の 他	土地賃貸借契約書では目的外土地符号1(地番50番2、142.14㎡)の他に地番46番2(58㎡)、47番1(471㎡)、49番(271㎡)の各土地の合計の面積に対して年間地代293,000円となっていることから、各土地の登記記録上の面積を按分して年間地代に乗じた金額を目的外土地符号1の地代として記載した。なお、上記地代は、目的外土地符号1の地代の凡そ目安として算出したものである。	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

目的外土地符号2の概況(物件1主である建物関係)

所 在	新城市井代字大貝津
地 番	89番
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	462.80平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者
そ の 他 の 事 項	目的外土地符号2の土地には、物件1建物の他に家屋番号89番2の目的外建物符号1が存在する。

■関係人((債務者の母親B) 土地所有者)の陳述/ 提示文書()の要旨

占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占 有 開 始 時 期	令和3年11月29日 (Aが物件1建物の所有権を取得した年月日)	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	令和3年11月29日
	期 間	<input checked="" type="checkbox"/> 令和3年11月29日 から <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 契 約 等	期 間	<input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借 主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年 金151,000円 (毎年1月末日限り翌年分支払)	
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/>)	
特 約 等		
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
そ の 他	貸主及び借主間の目的外土地符号2の土地の書面による賃貸借契約書は締結していないなどのことである。	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (債務者Aの母親)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Aは私の長女です。 2 物件1建物で私とAで飲食店とお土産物屋を営業しています。 Aは体調を崩して療養中のため、今は店で働くことができませんので、物件1建物の現況調査には私が立ち会います。 3 道路沿いには、鳳来盆栽センターという看板を掲示していますが、以前は盆栽の販売とゴルフの打ちっ放しも運営していましたが、約10年ほど前に止めて、飲食店及び土産物屋のみの営業にしました。 4 物件1建物は、令和3年8月に鳳来盆栽センター有限会社の代表者である私の夫が亡くなり会社を清算しましたので、Aが同社から買受けました。 5 物件1建物は、亡夫が何度も増築しましたので、登記面積より相当広くなっていると思います。 6 なお、私は具体的な増築部分については分かりません。 7 物件1建物には附属建物符号1（以下「附属建物」という）がありますが、附属建物は男女別のトイレとなっています。 今は、水漏れの不具合が生じているので使用していません。 近隣で、イベント等がある場合は、特別に開放して使用できるようにしています。 8 附属建物のトイレが使用できない状況で、物件1建物内にもトイレ及び洗面設備が設置されていないので、トイレと洗面設備は目的外建物符号1の建物内に設置しました。 9 物件1建物の未登記増築部分の店舗(2)び店舗(3)の2カ所の天井から雨漏りが生じています。 10 物件1建物の敷地は借地で、地代を地主さんにお支払いしています 目的外土地符号1の地番50番2（以下「地番50番2土地」という）及び目的外土地符号2の地番89番（以下「地番89番土地」）を借りています。 地番50番2土地の土地賃貸借契約書はありますが、地番89番土地の契約書はありません。 11 地番50番2土地は、新城市井代字大貝津46番2、47番1、49番及び50番2の各土地の合計で土地賃貸借契約を締結しており

(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
	<p>上記4筆の合計で、契約面積は974㎡(293坪)として、年間293,000円の地代を地主さんにお支払いしています。</p> <p>当初の契約期間は、令和3年11月1日から令和4年10月31日で期間満了6ヶ月前までに賃貸人及び賃借人が解約の意思表示がない場合は、更に3年間契約期間を更新することになっています。</p> <p>なお、50番2土地のみの契約書はありません。</p> <p>12 土地賃貸借契約書の写しは差し上げます。</p> <p>13 地番89番土地は土地賃貸借契約書は存在しませんが、契約面積は138坪で年間151,000円を地主さんにお支払いしています。契約期間は定めていないと思います。</p> <p>14 競売となったので、今後、お店をどうするか考えなければと思っています。</p>

(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建物の状況は、土地建物配置図(概略)及び建物間取図(概略)、また添付した写真のとおりである。
- 2 物件1建物の主である建物は、目的外土地符号1の西側の道路沿いに鳳来盆栽センターという看板が掲示されており、飲食店及び土産物店としての店舗として利用されていた。
- 3 物件1建物の主である建物は、関係人の陳述等記載のとおり、増改築が何回も行われたものと見受けられ、相応の面積の未登記増築部分が存在する(建物間取図(概略)参照)。
- 4 物件1建物の主である建物の店舗(2)及び店舗(3)の天井は雨漏りが見受けられた(店舗(3)の天井の状況は写真④参照)。
- 5 物件1建物の主である建物の店舗(3)部分と目的外建物符号1建物の間には、天井に雨除けの差掛けが存在しており、双方、往来できるような構造になっている。なお、物件1建物の主である建物と目的外建物符号1とは構造上独立した建物となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 6 物件1建物の主である建物の北側は厨房及び焼き場が設置されており、業務用冷蔵庫、多数の食器及び調理器具等の動産類が存在し、また、食材等が置かれているのが見受けられた。
- 7 物件1建物の主である建物の内部の壁及び天井は老朽化しており、経年以上の劣化が見受けられる状況であった。
- 8 物件1附属建物符号1(以下「附属建物」という)は男性用及び女性用の便所として存在しており建物内に立ち入ったところ、関係人の陳述等記載のとおり現状は使用されていないと見受けられた。
附属建物も老朽化が進んでおり、保守管理もなされていないと思われ、経年以上の劣化が見受けられる状況であった。
- 9 目的外土地符号1及び目的外土地符号2の各土地は、物件1建物の敷地として利用されており、敷地全体は旗竿地のような不整形な地形となっており、地番50番2土地西側の道路とほぼ等高に接している。
なお、目的外土地符号2の土地には、物件1建物の他に目的外建物符号1が存在している。
目的外土地符号2の東側は道と接している(土地建物配置図(概略)参照)。
- 10 目的外土地符号1の土地についての土地賃貸借契約書は、目的外土地符号1以外の土地も含まれた土地賃貸借契約書となっている。
年間地代の支払金額は上記契約書に記載されている土地(地番46番2、地番47番1、地番49番及び目的外土地符号1)の土地面積の合計974.00㎡が土地賃貸借契約書記載の土地面積となっており、不動産登記記録上の面積合計942.14㎡と相違しており、土地賃貸借契約書記載の面積合計が土地賃貸借契約の賃借料となっていることから、目的外土地符号1の地代は、年間支払地代を不動産登記記録上の面積で按分して算出した金額を、目的外土地符号1の凡その目安として算出した(目的外土地の概況(目的外符号1の土地)参照)。
- 11 Bによれば、目的外土地符号2の土地賃貸借契約書は締結していなとのことで、年間の土地の賃借料は151,000円を所有者に支払っているとのことで、契約面積は138坪とのことである。
- 12 物件1建物の占有関係は2枚目乃至4枚目記載のとおりである。

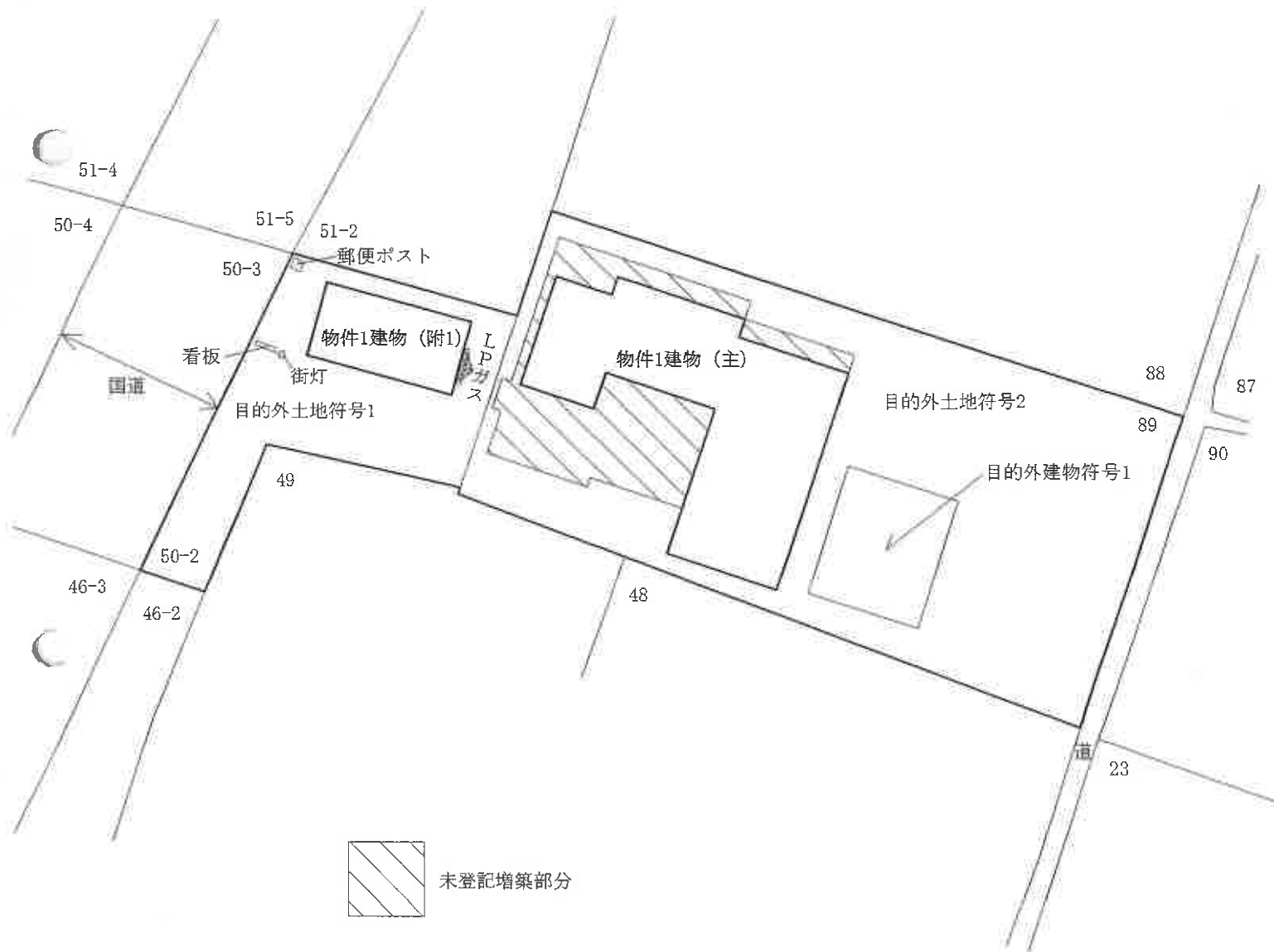
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 6月27日(金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図・建物図面取得
R6年 7月 3日(水) 13:30 - 14:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査、現況調査期日通知(B)
R7年 7月15日(火) 10:20 - 12:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査、土地概則、図面作成、評価人同行、B立会い
-		
-		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在と予想されたので、立会人を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。		

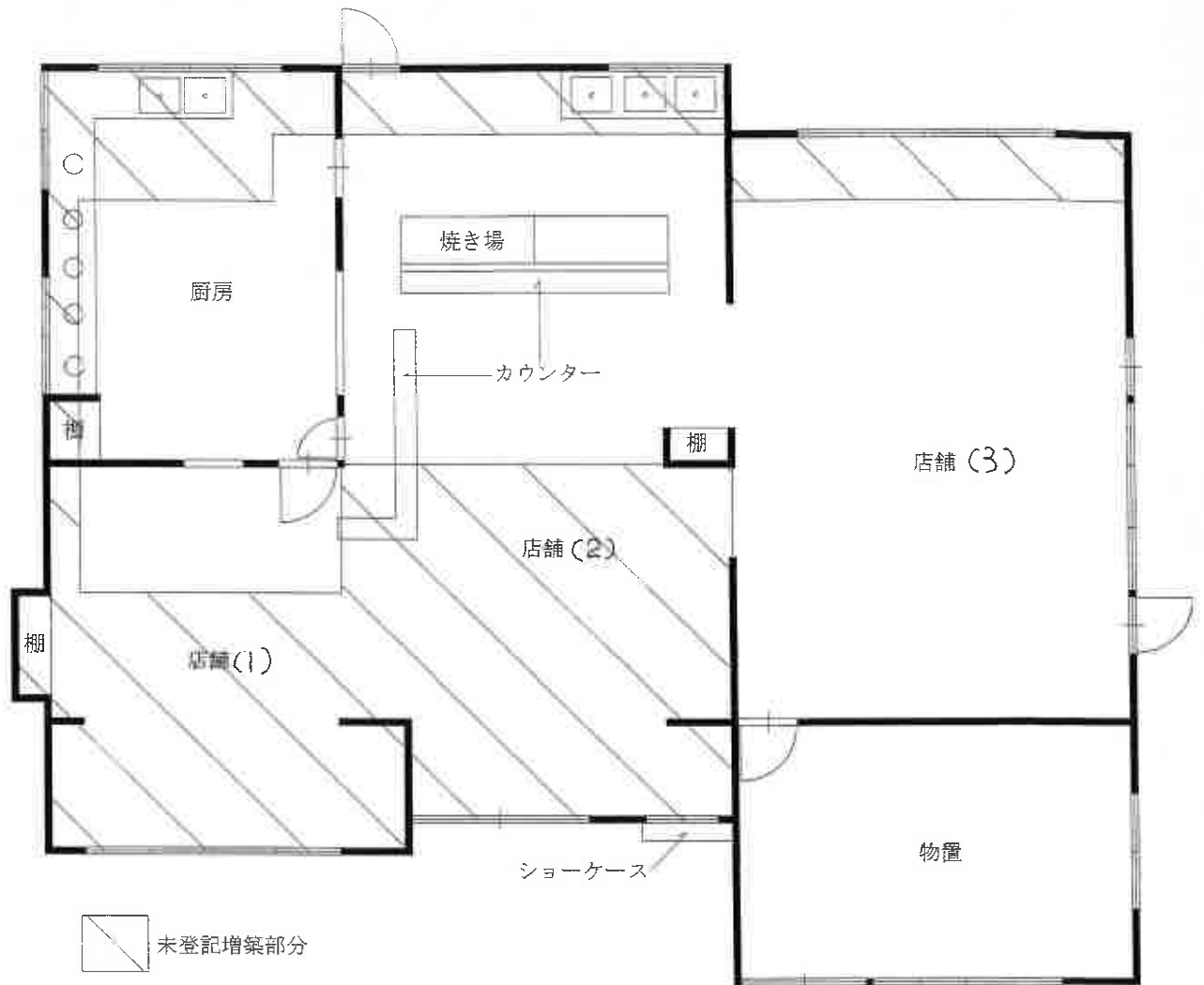
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

土地建物配置図 (概略)

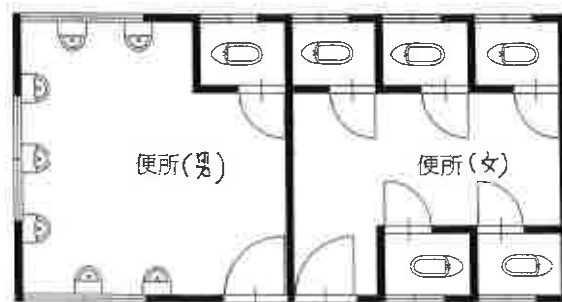


建物間取図 (概略)

物件1 主である建物



物件1 附属建物符号1



(物件1 建物附属建物1 物件1 建物)

①

目的外土地符号2



目的外土地符号1

屋外の状況

(物件1 建物)

②



屋内の状況 (店舗2) 出入口

(// 枚目)

(物件 1 建物)

物件 1 建物と目的外建物符号 1 との通路 ③



屋内の状況 (店舗(3))

(物件 1 建物)

④



屋内の状況 (店舗(3)) 天井の雨漏りの修復状況

(12 枚目)

(物件 1 建物)

⑤



屋内の状況 (厨房)

(物件 1 建物)

⑥



屋内の状況 (厨房 (流し台))

(/ 3 枚目)

(物件 1 建物)

⑦



屋内の状況 (店舗2) 雨漏りによる天井の損傷の状況

(物件 1 建物附属建物 1)

⑧



屋外の状況 (附属建物 1 出入口)

(物件1 建物附属建物1)

⑨



屋内の状況 (男性用便所)

(物件1 建物附属建物1)

⑩



屋内の状況 (女性用便所)

(/ 5 枚目)

令和 7年(又)第17号
令和 7年 6月30日 受 理
令和 7年 7月15日 現地調査
令和 7年 8月15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

物件番号	評 価 額
物件1（建物）	金2,130,000円

- 1 物件1の価格は土地利用権等の付着した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 (主)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新城市井代字大貝津 89番地、50番地2 89番1 店舗・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 105.16㎡	「特記事項記載のとおり」
1 (附1)	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 25.84㎡	「同左」
番号	特記事項		
1 (主)	・未登記増築部分が概測で約62.38㎡あるため、評価対象となる床面積は約167.54㎡である。また登記上は店舗・事務所であるが現況は店舗として利用されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等（物件1の建物敷地）

位置・交通	J R 飯田線「湯谷温泉」駅の南方道路距離約1.0 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅の中に店舗等も見られる国道沿いの住宅地域	
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 — — — — 宅地造成等工事規制区域
面地条件 (規模,形状等)	地積 604.94 m ² (登記地積) 間口 約16.7 m、奥行 約41.8 m 形状 不整形	
接面道路の状況	西側幅員約8.2 m舗装国道とほぼ等高、東側幅員約1.3 m舗装道路より約0.4 m低く接面する二方路地	
土地の利用状況等	目的外土地符号1及び符号2は物件1建物及び目的外建物符号1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	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
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、旧来は畑でその後宅地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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件土地の西側に郵便ポスト、看板、街灯が設置されている。 ・目的外土地符号1上に物件1建物の附属建物符号1、目的外土地符号2上に物件1建物の主である建物と目的外建物符号1が建てられている。 ・関係者からの聴聞等によれば、目的外土地符号1については建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が存在し、土地賃貸借契約書によれば、契約の対象となっている目的外土地符号1を含む4筆の登記面積の合計は942.14㎡(土地賃貸借契約書記載の面積は974㎡)で地代は年額293,000円とのことである。以上より登記面積により案分した目的外土地符号1の年額地代は44,205円と査定した。また目的外土地符号2について土地賃貸借契約書は存在せず、地代は年額151,000円との回答であった。(建物所有を目的とする土地賃借権と判断) ・目的外建物符号1について登記上の概要は下記のとおりである。 所在：新城市井代字大貝津89番地、家屋番号：89番2、種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：34.78㎡ なお目的外建物符号1の土地利用権等については詳細不明であるが、使用借権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1）

区分	主である建物 ＜家屋番号89番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）昭和48年 6月 2日新築 経過年数 約52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 亜鉛メッキ鋼板 外壁 カラー鋼板、合板等 内壁 化粧合板等 天井 クロス等 床 タイル等 設備 電気、給排水、プロパンガス その他 -
床面積（現況）	概測約167.54㎡
現況用途等	現況用途 店舗 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・東側の扉に不具合があるほか、東側の天井に雨漏りの跡、北西側厨房の天井に損傷が見られる等、建物各所が劣化している。 ・未登記増築部分が概測で約62.38㎡あるが、床面積等の確定には専門職による調査が必要である。またその取扱いについては担当課（愛知県東三河建設事務所建築課）に確認する必要がある。

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（課税上） 昭和48年建築 経過年数 約52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 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 モルタル塗装 内 壁 モルタル塗装 天 井 ボード 床 タイル 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 便所 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	・経年相応の劣化状況である。 ・一部便器等に不具合があり、使用できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格の判定

(1) 建付地価格（目的外土地符号1及び符号2）

目的外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
目的外土 地符号1	22,500	0.93	142.14	0.90	2,680,000
目的外土 地符号2	22,500	0.93	462.80	0.90	8,720,000
合計					11,400,000

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）-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,500 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/64 = 22,500 \text{ 円/㎡}$

（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：角地だが、格差なし。

◇地域格差：街路条件1.01×交通・接近条件0.92×環境条件格差0.70×行政的條件格差
 $0.98 = 0.64$

イ 個別格差：二方路地1.00×奥行0.98×形状0.95=0.93

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みて▲10%と査定した。

(2) 建物価格

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	
1	(主)	176,000	約167.54	0.03	880,000
	(附1)	132,000	25.84	0.03	100,000
	合計				980,000

ウ 現価率：物件1（主）及び（附1）

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
目的外土地 地符号1	2,680,000	0.30	借地権	800,000
目的外土地 地符号2	8,720,000	0.30	借地権	2,620,000
合計				3,420,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を30%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) 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±イ)-ウ}×エ×オ
1	980,000	+3,370,000	—	0.70	0.70	2,130,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：目的外土地符号1の借地権価格及び目的外土地符号2の借地権価格の内、目的外建物符号1に係る使用借権相当額を控除した価格を加算した。

{目的外土地符号1の借地権価格+ (目的外土地符号2の借地権価格-目的外建物符号1に係る使用借権相当額)}

※目的外建物符号1に係る使用借権相当額：目的外土地符号2の借地権価格2,620,000円×{目的外建物符号1の床面積34.78㎡/ (物件1建物(主)の床面積167.54㎡+目的外建物符号1の床面積34.78㎡)}×10%=50,000円

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：都市計画区域外に位置しており、耐用年数を満了している中古建物の市場流通性が劣ること等を考慮して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

1 地価調査価格 新城（県）－4

所 在：新城市能登瀬字大道西82番1

価 格：14,500円/㎡

位 置：JR飯田線「湯谷温泉」駅の北方道路距離約1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：444㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西10m国道、南側道に接面

用途指定等：都市計画区域外、国定公園第二種特別地域

地域の概要：農家住宅等が多い国道沿いの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 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

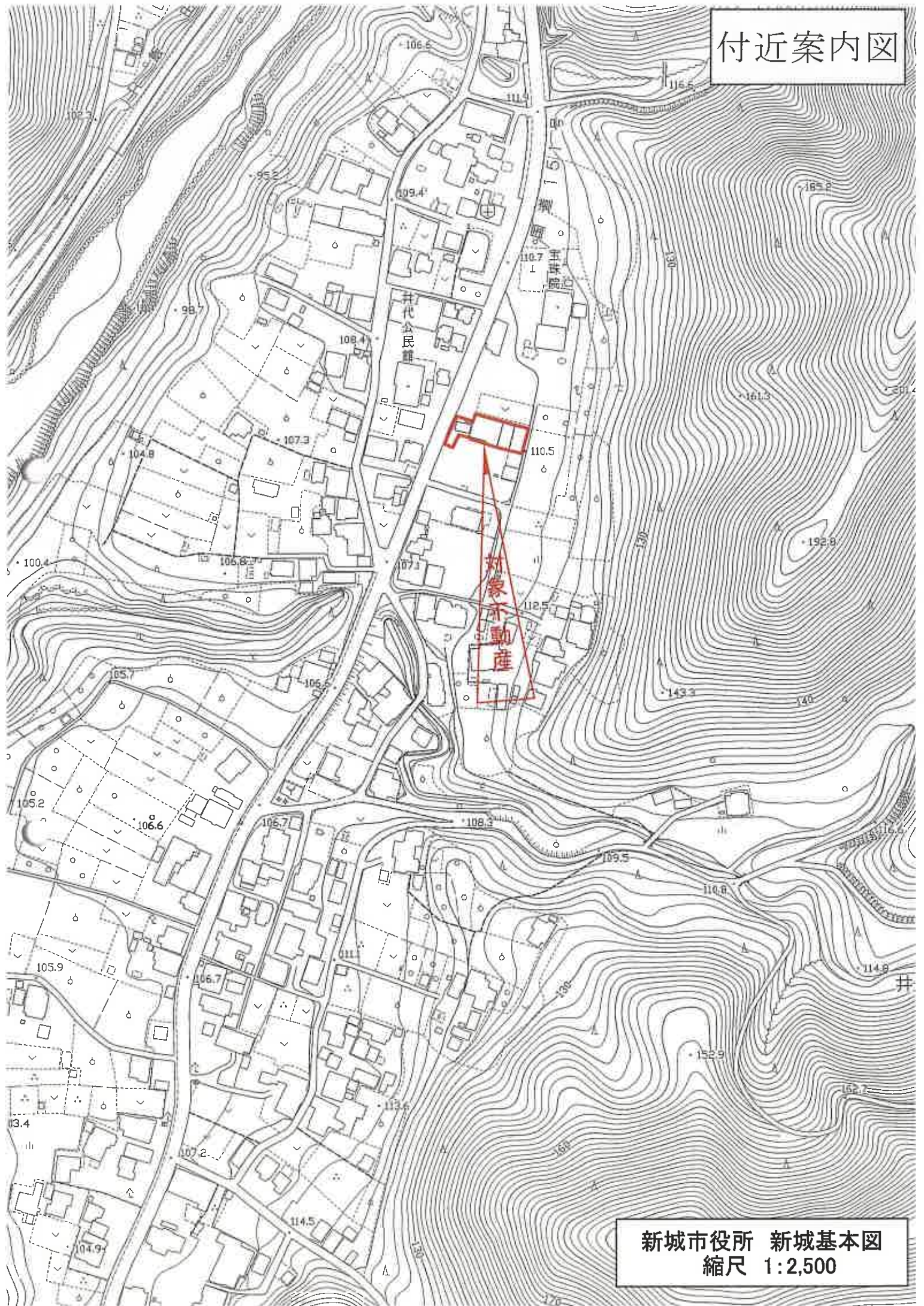


地価調査
新城(県)-4

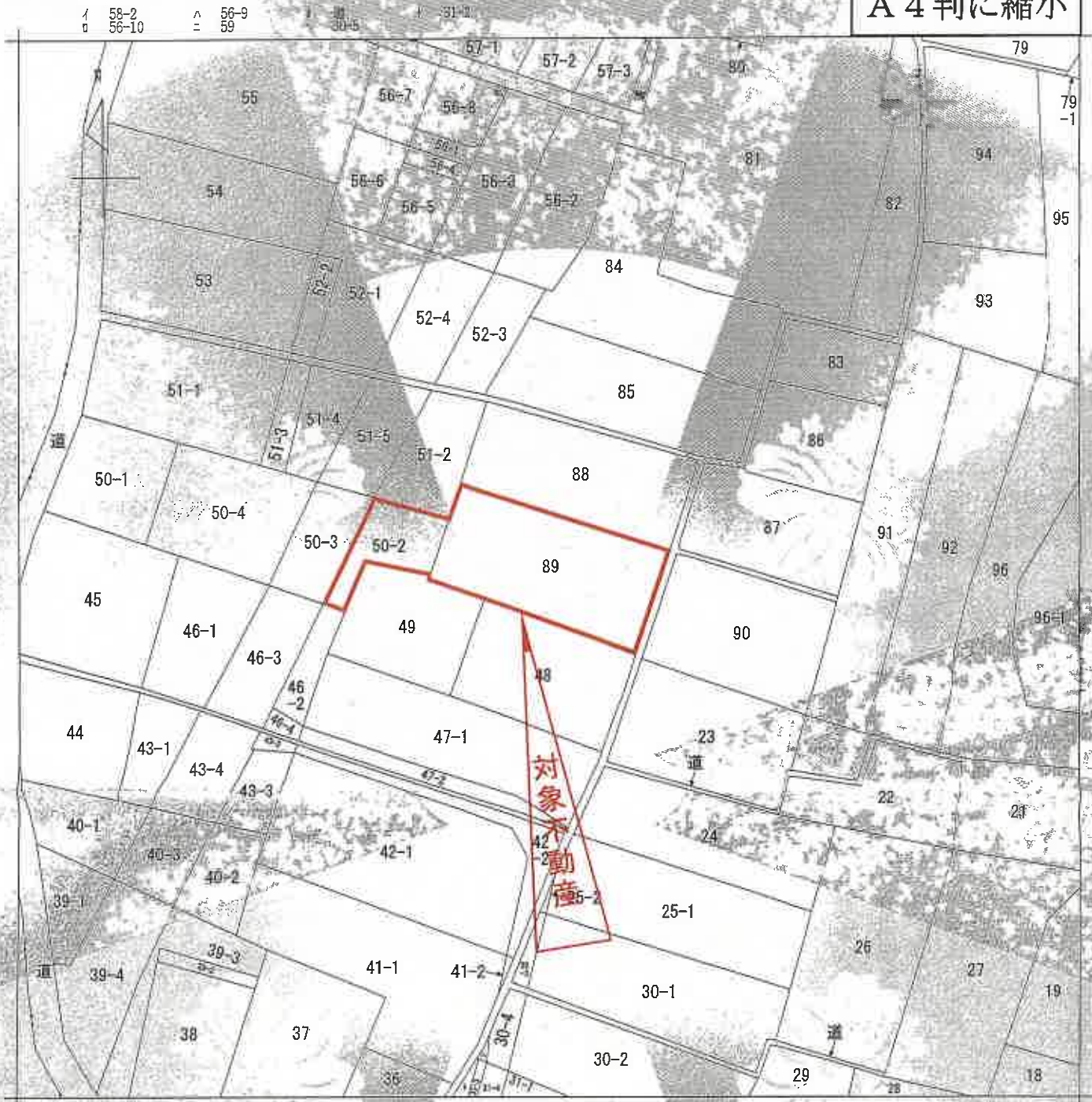
地価調査

新城市役所 鳳来町全図
縮尺 1:25,000

付近案内図



新城市役所 新城基本図
縮尺 1:2,500



(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補え付けられている図面で、土地の位置及び形状の細略を記載した図面です。

地番区域見出し
井代字大貝津

請求部	所在	新城市井代字大貝津			地番	89番	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 測図又は記号	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			補正年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面(記録された)の内容を証明した書面である。

(名古屋法務局新城支庁管轄)

令和7年5月14日

東京法務局中野出張所

登記簿

A 4 判に縮小

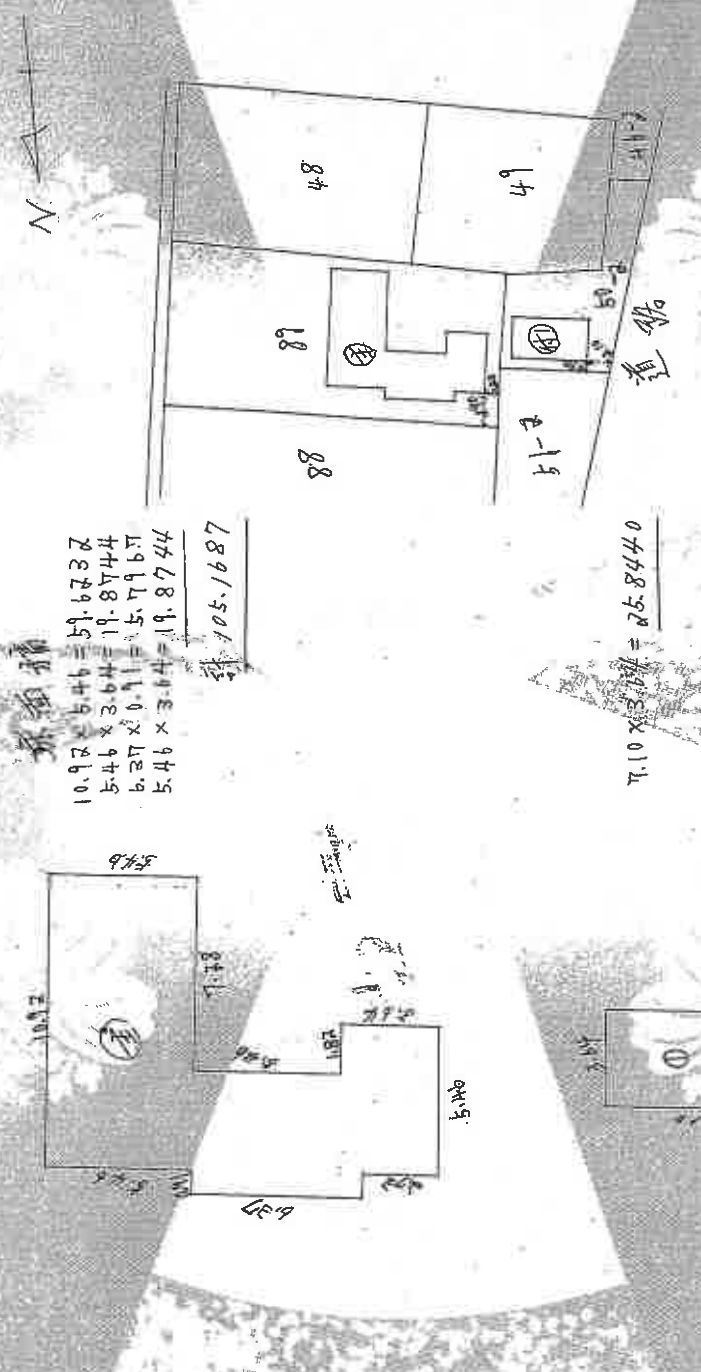
会員専用

制作年月日
制作人

建物平面図

家屋番号 189-1
建物の所在 新城市 新築界野田本筋代官米倉

2100092



床面積
10.92 x 5.46 = 59.6732
5.46 x 3.64 = 19.8744
6.27 x 0.11 = 0.6917
5.46 x 3.64 = 19.8744
計 105.1687

7.10 x 3.64 = 25.8440

548.6.15 筆海.机

(名古屋生野家屋調査会専用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：昭和48年5月15日

これは図面に記載された内容に限り、正確性を保証するものではありません。

(名古屋法務局新城市支店)

令和7年5月14日

東京法務局申出記録

登録

地図整理番号：823773

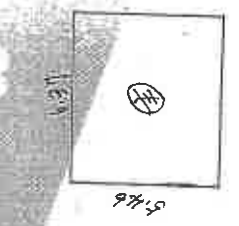
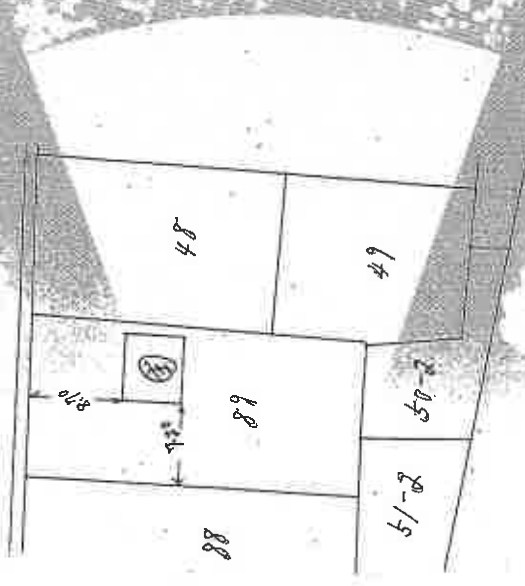
A4判に縮小

会員専用

作製年月日		作製人	
昭和48年6月15日			

名建築物平面図

家屋番号	89-2
建物の所在	新城市 南張界野原赤坂井代字大里有 8番地
2100093	



床面積
 $6.37 \times 54.6 = 347.802$

1948.6.15
 築屋. 規

(新古屋、主棟兼用調査用紙)

縮尺	1/200
----	-------

登記年月日：昭和48年6月15日

（これは図面に記載されている建物の平面図であり、正確なものは、
 (名古屋建築局) 新城市建設課)

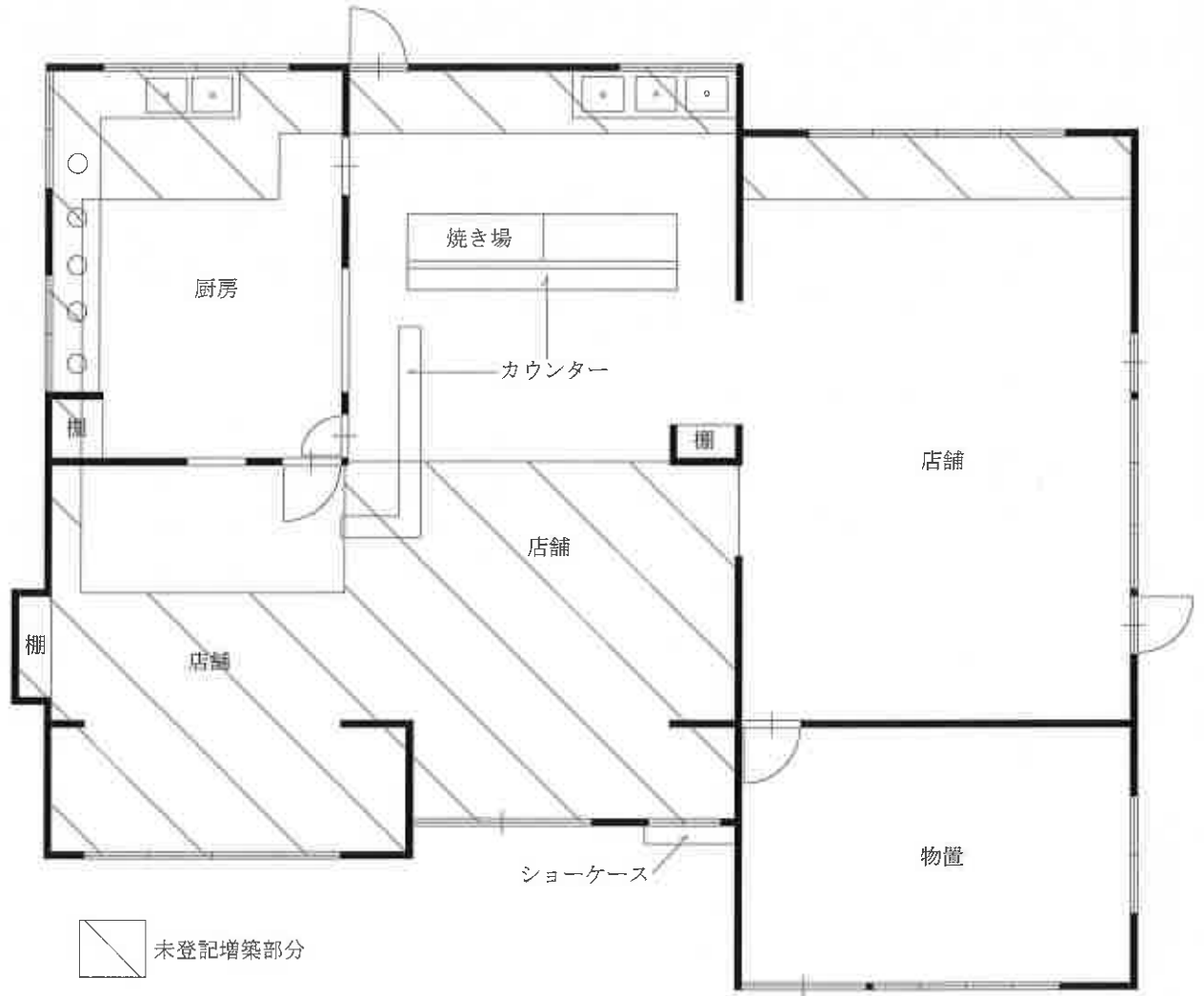
令和7年5月14日

東京建築局印刷部

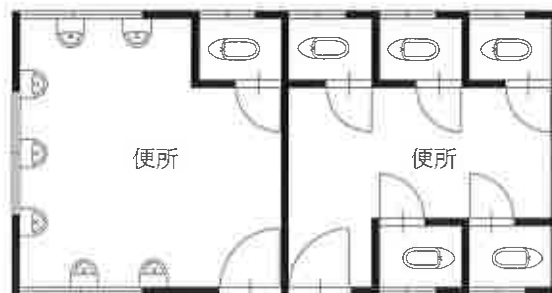
登記簿

建物間取図 (概略)

物件1 主である建物



物件1 附属建物符号1





物件1建物（附1）

写真番号 1

物件1建物（主）



物件1建物（主）

写真番号 2

物件1建物（附1）