

## <注意事項>

- 本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 8年 6月 3日から<br>令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分<br>場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時50分<br>場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部  |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 6月24日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月24日 午後 4時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>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。<br>(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<br>(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<br>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3月24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 新城市富栄字貝津田  
地 番 15番  
地 目 宅地  
地 積 419.83平方メートル
- 2 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 14番2  
地 目 宅地  
地 積 92.56平方メートル
- ☆3 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 14番1  
地 目 畑  
地 積 218平方メートル  
(現況)  
地 目 (一部)宅地
- ☆4 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 11番1  
地 目 畑  
地 積 390平方メートル  
(現況)  
地 目 (一部)宅地

物 件 目 録

- ☆5 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 1 1 番 4  
地 目 畑  
地 積 3 5 平方メートル  
(現況)  
地 目 (一部) 公衆用道路
- 6 所 在 新城市富栄字貝津田 1 4 番地 2、1 4 番地 1、1 1 番地 1  
家屋 番号 1 4 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 1 1 9 . 8 2 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 約 1 9 平方メートル
- 7 所 在 新城市富栄字貝津田 1 5 番地  
家屋 番号 7 8 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建

## 物 件 目 録

床 面 積 165.28平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約177平方メートル  
2階 約29平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 4.95平方メートル

(現況)

種 類 不存在

符 号 2

種 類 畜舎

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 12.89平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 約28平方メートル  
2階 約11平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約18平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年 5月23日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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

【物件番号7】

売却対象外の土地(地番13番1)の一部につき、本件建物の附属建物(符号2のもの及び未登記のもの)のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

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

買受適格証明書を要する。

【物件番号3】

隣地(地番13番1)との境界が不明確である。

【物件番号5】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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 新城市富栄字貝津田  
地 番 15番  
地 目 宅地  
地 積 419.83平方メートル
  
- 2 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 14番2  
地 目 宅地  
地 積 92.56平方メートル
  
- 3 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 14番1  
地 目 畑  
地 積 218平方メートル  
(現況)  
地 目 (一部)宅地
  
- 4 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 11番1  
地 目 畑  
地 積 390平方メートル  
(現況)  
地 目 (一部)宅地

物 件 目 録

- 5 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 11番4  
地 目 畑  
地 積 35平方メートル  
(現況)  
地 目 (一部) 公衆用道路
- 6 所 在 新城市富栄字貝津田14番地2、14番地1、11番地1  
家屋 番号 14番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 119.82平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 約19平方メートル
- 7 所 在 新城市富栄字貝津田15番地  
家屋 番号 78番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 165.28平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階約177平方メートル  
2階約29平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 4.95平方メートル

(現況)

種 類 不存在

符 号 2

種 類 畜舎

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 12.89平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 約28平方メートル  
2階 約11平方メートル

(未登記附属建物)

## 物 件 目 録

|       |            |
|-------|------------|
| 種 類   | 物置         |
| 構 造   | 木造かわらぶき平家建 |
| 床 面 積 | 約18平方メートル  |

令和 5 年(令)第 24 号

令和 5 年 8 月 22 日受理

令和 6 年 5 月 14 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 岩尾正昭

物 件 目 録

1 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 15番  
地 目 宅地  
地 積 419.83平方メートル  
共有者 持分2分の1  
共有者 持分2分の1

2 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 14番2  
地 目 宅地  
地 積 92.56平方メートル  
共有者 持分2分の1  
共有者 持分2分の1

3 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 14番1  
地 目 畑  
地 積 218平方メートル  
共有者 持分2分の1  
共有者 持分2分の1

4 所 在 新城市富栄字貝津田  
地 番 11番1  
地 目 畑  
地 積 390平方メートル

物 件 目 録

- |   |            |                            |
|---|------------|----------------------------|
|   | 共有者<br>共有者 | 持分2分の1<br>持分2分の1           |
| 5 | 所 在        | 新城市富栄字貝津田                  |
|   | 地 番        | 11番4                       |
|   | 地 目        | 畑                          |
|   | 地 積        | 35平方メートル                   |
|   | 共有者<br>共有者 | 持分2分の1<br>持分2分の1           |
| 6 | 所 在        | 新城市富栄字貝津田14番地2、14番地1、11番地1 |
|   | 家屋 番号      | 14番2                       |
|   | 種 類        | 居宅                         |
|   | 構 造        | 木造スレート葺平家建                 |
|   | 床 面 積      | 119.82平方メートル               |
|   | 共有者<br>共有者 | 持分2分の1<br>持分2分の1           |
| 7 | 所 在        | 新城市富栄字貝津田15番地              |
|   | 家屋 番号      | 78番                        |
|   | 種 類        | 居宅                         |
|   | 構 造        | 木造瓦葺平家建                    |
|   | 床 面 積      | 165.28平方メートル               |
|   | (附属建物)     |                            |

物 件 目 録

|       |             |
|-------|-------------|
| 符 号   | 1           |
| 種 類   | 便所          |
| 構 造   | 木造杉皮葺平家建    |
| 床 面 積 | 4.95平方メートル  |
| 符 号   | 2           |
| 種 類   | 畜舎          |
| 構 造   | 木造杉皮葺平家建    |
| 床 面 積 | 12.89平方メートル |
| 共有者   | 持分2分の1      |
| 共有者   | 持分2分の1      |



(別紙)

1 主である建物

■ 構 造 木造瓦葺 2階建

■ 床面積 1階約177㎡ 2階約29㎡ (いずれも概測)

2 符号2の附属建物

■ 種 類 居宅・物置

■ 構 造 木造かわらぶき 2階建

■ 床面積 1階約28㎡ 2階約11㎡ (いずれも概測)

3

■ 物件7の現況所在地は、新城市富栄字貝津田15番地、13番地1、14番地1である。

■ 目的外土地(13番1の土地)付近に、未登記附属建物(木造かわらぶき平家建物置、床面積約18㎡(概測))がある。

| 目的外土地の概況 (物件7関係)                  |  |     |  |    |   |
|-----------------------------------|--|-----|--|----|---|
| 所在地                               | 新城市富栄字貝津田  |     |  |    |   |
| 地番                                | 13番1   |     |  |    |   |
| 地目                                | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |     |  |    |   |
| 地積                                | 198平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)   |     |  |    |   |
| 所有者                               | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |     |  |    |   |
| その他の事項                            |  |     |  |    |   |
| ■関係人(■A(物件1～7共有者))の陳述/□提示文書( )の要旨 |  |     |  |    |   |
| 占有権原                              | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                       |     |  |    |   |
| 占有開始時期                            | 不明   |     |  |    |   |
| 最初の契約等                            | <table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br/><input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>  | 契約日 |  | 期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約日                               |  |     |  |    |   |
| 期間                                | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input 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                            | <table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/>平成 年 月 日まで 年間<br/><input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>                                  | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |    |   |
| 期間                                | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |     |  |    |   |
| 契約等貸主                             | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |     |  |    |   |
| 当事者借主                             | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |     |  |    |   |
| 地代・支払時期等                          | 毎 金 円 (毎 限り 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"/> 保証金 円)  |     |  |    |   |
| 特約等                               |  |     |  |    |   |
| 地代滞納                              | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)   |     |  |    |   |
| 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 平成 年( )第 号<br>□係属中 □終局 ( ) ]  |     |  |    |   |
| その他                               |  |     |  |    |   |
| 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

|                |   |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
|----------------|---|----|----|-------|----|----------------|-------|--------------|--|-------|----|---|---|---|
| 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2～4   |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | ■宅地(物件2) ■農地(一部宅地)(物件3, 4)  |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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   |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本件土地に下記建物を共有して占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)  |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| その他の事項         | ■物件4土地に未登記附属建物(木造スレートぶき平家建物置, 床面積約19㎡(概測))がある。  |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| 建物             | 物件6   |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| 種類, 構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:  |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造スレートぶき平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約19㎡(概測)</td> </tr> </table>  |    | {  | 種類:物置 |    | 構造:木造スレートぶき平家建 |       | 床面積:約19㎡(概測) |  |       |    |   |   |   |
| {              | 種類:物置   |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
|                | 構造:木造スレートぶき平家建  |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
|                | 床面積:約19㎡(概測)  |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本件建物を空き家の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」記載のとおり  |    |    |       |    |                |       |              |  |       |    |   |   |   |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> |    | [  | 地方裁判所 | 支部 | 平成             | 年( )第 | 号            |  | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [              | 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      | <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



(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件5関係)                     |  |
|---------------------------------------|--|
| 占有範囲                                  | ■不明  |
| 占有者                                   | ■その他の者ら  |
| 占有状況                                  | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 車庫 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路<br><input type="checkbox"/> 敷地 |
| ■関係人(■A (物件1～7共有者), 近隣住人)の陳述/□提示文書の要旨 |  |
| 占有権原                                  | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権原 <input checked="" type="checkbox"/> 不明   |
| 占有開始時期                                | 不明   |
| 最初の契約日                                | 令和 年 月 ころ  |
| 契約等期間                                 | 平成 年 月 日まで 年間<br><input 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                              | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間  |
| 契約等貸主                                 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者  |
| 当事者借主                                 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |
| 賃料・支払時期等                              | 毎月金 円 (毎年 月 日限り 分を持参して支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)  |
| 敷金・保証金                                | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)  |
| 特約等                                   | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>  |
| その他                                   |  |
| 執行官の意見                                | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等  |
|-----------------------|--|
| <p>■ A (物件1～7共有者)</p> | <p>(電話回答要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、物件1～7の共有者です。</li> <li>2 物件1～7は、もともとは、私の母であるCの所有でしたが、令和元年5月ころ、Cが死亡したため、私と私の弟であるBとが、物件1～7を相続しました。Cが死亡して以降、親族間で、物件1～7をどのように相続するのか、ということについて揉めていましたが、親族間での相続問題が解決しないうちに債権者から競売の申立てをされてしまったため、法定相続人である私とBとが物件1～7を相続したことになります。</li> <li>3 物件1～7の共有者であるBは、Cが死亡した令和元年5月ころから行方不明になっており、現在も、Bとはまったく連絡が取れない状況になっています。私とBの住民票上の住所地が同じなのは、親族間で相続問題で揉めているのがいやだったため、行方不明になっているBの住民票を異動して、私の住民票上の住所地と一緒にしただけで、Bと一緒に住民票上の住所地に同居しているという訳ではありません。</li> <li>4 物件6は、令和元年5月ころまで、Bが居住していました。Bは、令和元年5月ころ以降、行方不明になってしまったため、令和元年5月ころ以降、物件6は空き家の状態になっています。物件4土地にある未登記附属建物は、Bが建築したものである、ということもCから聞いていました。未登記附属建物は、Bが農機具等を収納するための物置として使用していました。未登記附属建物がいつころ建てられたのか等、詳細については分かりません。</li> <li>5 物件7には、Cが居住していました。Cは、平成31年1月ころ、病気のため入院して、そのまま病院で亡くなってしまったため、平成31年1月ころ以降、物件7は、空き家の状態になっています。私も物件7に居住していましたが、昭和59年ころに結婚して物件7を出てからは、ときどき帰省する程度だったため、物件7の詳細な使用状況等については分かりません。物件7には、私が子供のころから2階部分がありました。物件7の2階部分は、私が子供のころから、物置状態でほとんど使用することがありませんでした。物件7が建築当初から2階建であったのか等、詳細については分かりません。</li> <li>6 物件7の符号2の附属建物は、父が趣味で集めた物等を収納するために建築したものだ、ということもCから聞いていましたが、詳細については分かりません。</li> <li>7 物件7の未登記附属建物は、現在は物置になっていますが、私が子供のころには、山羊を飼っており、物件7の未登記附属建物を山羊の飼育小屋として使用していました。物件7の未登記附属建物は、私の父が建てたものである、ということもCから聞いていますが、未登記附属建物がいつころ建築されたのか等、詳細については分かりません。物件7の未登記附属建物は、13番1の土地(以下「目的外土地」という。)付近に建っていますが、目的外土地もCの所有地です。今回の不動産競売で、何故、目的外土地が競売の対象から除外されているのか等、詳細については分かりません。</li> </ol> |

(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<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等   |
|                       | <p>8 執行官から、物件5の土地の一部が北東側道路に含まれているのではないか、という質問がありました。私は子供のころから、物件4の北東側はすべて道路であるという認識でしたし、Cからも、物件5がCの所有地である、ということを知ったことはなかったため、Cも、物件5が道路である、と認識していたのではないかと思います。</p> <p>9 11番3の土地、14番3の土地及び13番2の土地（以下「南東側の土地」という。）を他人に売却した、という話をCから聞いていました。執行官から、南東側の土地の所有者が、道路に出るために物件5の東側の一部を通過しているのではないかと、という質問がありました。私としては、物件4の北東側は、すべて道路であるという認識でしたし、Cからも南東側の土地の所有者が道路に出るために、物件5を通過している、という話を聞いたこともありません。</p> <p>10 私が子供のころから、物件1～5が隣地と境界等について争いになったことはありませんし、Cからも、物件1～5が隣地と境界等について争いになったことがある、ということを知ったことはありません。</p> <p>11 私が子供のころから、物件1～7が大雨等の災害で被害に遭ったことはありませんし、Cからも、物件1～7が大雨等の災害で被害に遭ったことがある、ということを知ったことはありません。</p> |
| <p>■ D(南東側の土地所有者)</p> | <p>1 私は、南東側の土地の所有者です。南東側の土地は、私の母が平成27年2月ころ、Cから売買により購入しました。その後、母が死亡したことにより、令和4年12月ころ、私が相続により所有権を取得しました。</p> <p>2 執行官から、北東側道路に出るために、物件5を通過していることを認識しているか、という質問がありました。私としては、11番3の土地の北東側は、すべて道路である、という認識でいつも北東側の道路に出ており、11番3の土地と北東側道路との間に、物件5が存在しているということを知ったことはありません。また、母からも、11番3の土地の北東側に物件5が存在しているということを知ったことはありませんし、Cからも、北東側道路と11番3の土地との間に、物件5が存在しているということを知ったことはありません。</p> <p>3 Cから、北東側道路に出るにあたり、物件5の使用料等を請求されたことはありませんし、母や私から、Cに対し、物件5の使用料等を支払ったこともありません。</p>  |
| <p>■ 新城市農業委員会</p>     | <p>(令和5年9月15日付け照会に対する回答要旨)</p> <p>物件3～5について</p> <p>1 照会の土地の現況地目<br/>一部宅地、一部農地</p> <p>2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか<br/>適用対象。登記地目又は現況地目が宅地であれば、農地法規制対象である。</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

| 関係人の陳述等                                |   |
|--|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                      | 陳述内容等   |
| <p>■ 豊川総合用水土地改良区</p> <p>■ 新城市土地改良区</p> | <p>3 転用許可がされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的ならびに許可申請者の住所・氏名<br/>文書保存期限内においては、農地法の規定に基づく手続きの申請の記録はない。保存期限以前については、記録が残っておらず、手続き実態については不明である。</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨<br/>上記2のとおり。<br/>過去に手続きを行った状態であっても、現在の登記地目が農地であり、農地法の規制範囲内であるため、転用申請等を行うことが望ましい。</p> <p>5 賃借（小作）の有無（台帳登載の有無）<br/>該当なし。</p> <p>6 買受適格証明書の要否<br/>上記2のとおり、必要となる。</p> <p>7 その他参考となる事項<br/>その他地域（都市計画法外）。<br/>農業振興地域農用地区域外。</p> <p>物件3～5については、受益地ではありません。</p> <p>物件3～5については、受益地ではありません。</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1～7の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から4～9枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1～5は、不整形な形状で、北東側及び東側の一部が道路に接面している。物件1～4及び新城市富栄字貝津田13番1の土地(以下「目的外土地」という。)は、一体として、物件6、7の敷地となっている。物件5と北東側道路及び東側道路との境界は不明確であり、物件5の一部もしくは全部が北東側道路及び東側道路となっている可能性があるが、正確には測量によらなければ、特定できないものと思われる。物件1～4の北角、南側東角、南側北角、北東角及び物件5南東角には、それぞれ境界杭が認められたが、北側南角、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確認することができなかった。物件1～4の北角から北側南角にかけては、ブロックで、北側南角から北西角にかけては、石垣擁壁で、北西角から南西角にかけては、石垣擁壁で、南西角から南側東角にかけては、コンクリート擁壁で、南東角から北東角にかけては、石垣擁壁で、それぞれ囲まれている。ただし、物件3と目的外土地との境界は、不明確である。
- 3 物件6は、建築後約29年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 4 物件6の北東側に未登記附属建物(木造スレートぶき平家建物置、床面積約19㎡(概測))がある。物件6と未登記附属建物とは、差掛けで繋がっている。
- 5 物件7の主である建物の1階DKの天井が腐食して崩落している。
- 6 物件7の主である建物の1階洗面の床が腐食して崩落している。
- 7 物件7の主である建物の屋根瓦が崩落している。
- 8 物件7の主である建物の現況は、木造瓦葺2階建となっており、現況床面積は、1階約177㎡、2階約29㎡(いずれも概測)となっている。
- 9 物件7の主である建物は、建築後約103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。
- 10 物件7の符号1の附属建物は、現況滅失して存在しない。
- 11 物件7の符号2の附属建物の現況は、種類が、居宅・物置、構造が、木造かわらぶき2階建、床面積が、1階約28㎡、2階約11㎡(いずれも概測)となっている。なお、符号2の附属建物の外階段が朽廃しており、2階に立ち入ることができなかった。
- 12 目的外土地付近に物件7の未登記附属建物(木造かわらぶき平家建物置、床面積約18㎡(概測))がある。
- 13 物件7の現況所在地は、新城市富栄字貝津田15番地、13番地1、14番地1となっている。
- 14 物件1と物件3との境界付近に井戸がある。
- 15 物件1の南側付近に電柱がある。
- 16 11番3の土地、14番3の土地及び13番2の土地(以下「南東側の土地」という。)の所有者が、公道に出るために物件5の東端付近を通過している可能性がある。関係人の陳述によれば、物件1～7共有者及び南東側の土地の所有者等は、物件5を含む北東側の土地がすべて道路に含まれているものと認識していることがうかがわれるが、詳細については不明であり、正確には測量によらなければ特定できないものと思われる。
- 17 物件1～5は、不整形な形状であり、現況、公図の形状と異なっている箇所が見受けられる。物件1～5が、これまで近隣土地所有者らとの間で、境界等に関する紛争が生じてこなかったのは、永年にわたる良好な近隣関係にもとづくものであり、買受人は、将来的に、近隣土地所有者らとの間で、境界に関する紛争が生じる可能性があることを十分認識した上で、入札に参加することが相当であると思われる。
- 18 物件1～7共有者らに対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

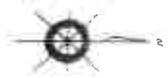
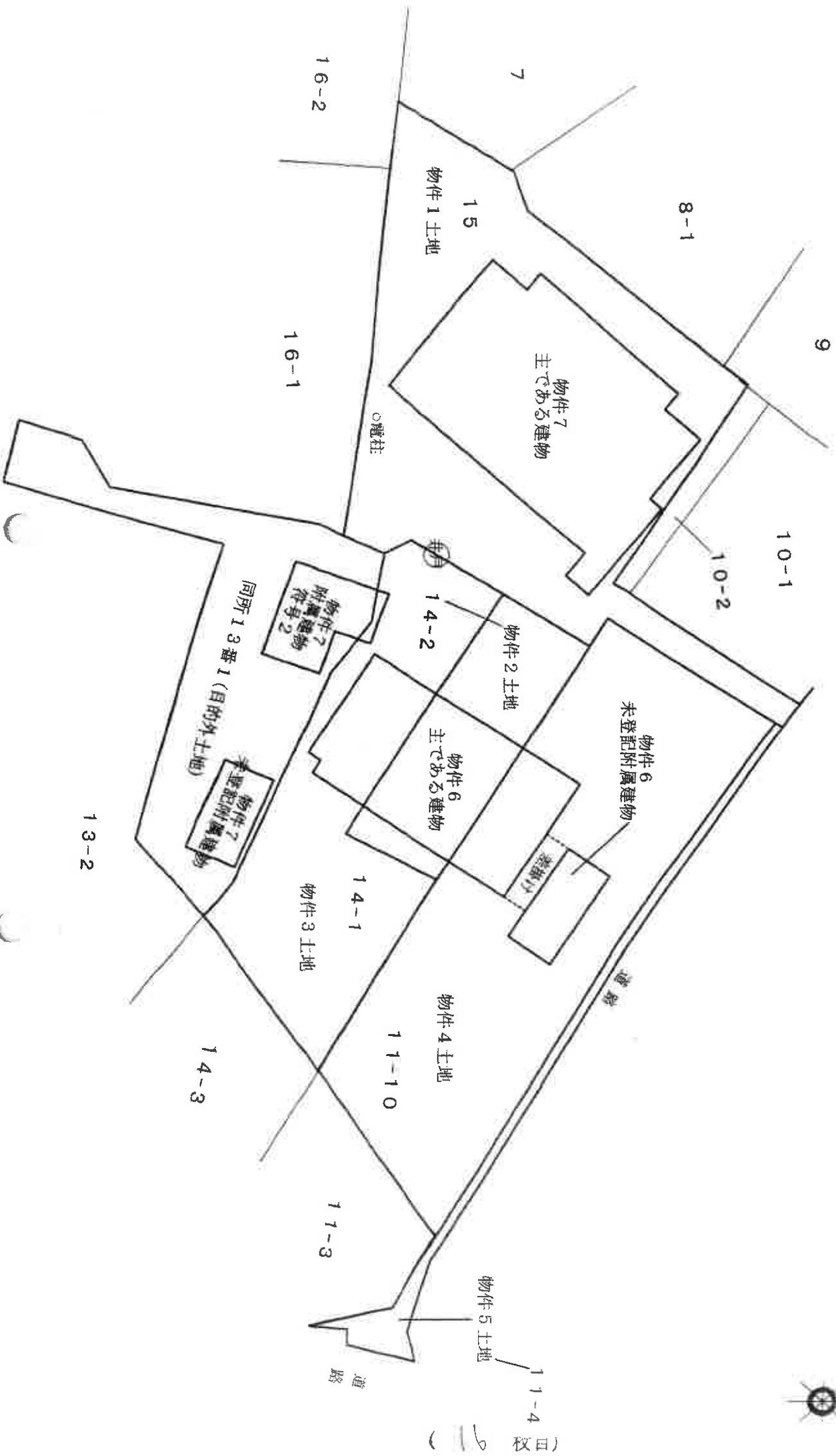
| 調査の経過  |            |                                    |
|--|------------|------------------------------------|
| 調査の日時  | 調査の場所等     | 調査の方法等                             |
| 5年8月28日(月)<br>13:40-14:00  | 目的物件所在地    | 物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査             |
| 5年9月4日(月)<br>9:10-9:20   | 名古屋法務局豊橋支局 | 登記関係書類取寄                           |
| 5年9月15日(金)   | (郵便)       | 農地の現況等照会(新城市農業委員会)                 |
| 5年10月10日(火)  | (郵便)       | 立入調査期日通知及び占有照会等(物件1~7共有者ら)(回答なし)   |
| 5年10月17日(火)<br>13:20-15:40   | 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 |
| 5年11月9日(木)<br>17:40-18:00  | (電話)       | 占有関係等調査(物件1~7共有者A)                 |
| 6年2月21日(水)<br>14:20-14:30  | 目的物件所在地    | (立入調査)境界確認等, 南東側の土地所有者Dに面談, 聴取     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年10月17日<br/>本件建物は, 全戸不在で無施錠であったため, 立会証人を立ち合わせ, 本件建物に立ち入った。施錠されていることが予想されたため, 解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>債務者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち合わせて執行した。施錠されていることが予想されたため, 解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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

| 調査の経過   |             |                     |
|---|-------------|---------------------|
| 調査の日時   | 調査の場所等      | 調査の方法等              |
| 6年2月28日(水)<br>14:20-14:25   | 豊橋市今橋町      | 賦課金等調査(豊川総合用水土地改良区) |
| 6年3月6日(水)<br>13:20-13:25  | 新城市西入船      | 賦課金等調査(新城市土地改良区)    |
| <del>年 月 日( )<br/>: - :</del>   | <del></del> | <del></del>         |
| <del>年 月 日( )<br/>: - :</del>   | <del></del> | <del></del>         |
| <del>年 月 日( )<br/>: - :</del>   | <del></del> | <del></del>         |
| <del>年 月 日( )<br/>: - :</del>   | <del></del> | <del></del>         |
| <del>年 月 日( )<br/>: - :</del>   | <del></del> | <del></del>         |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>本件建物は全戸不在で、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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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

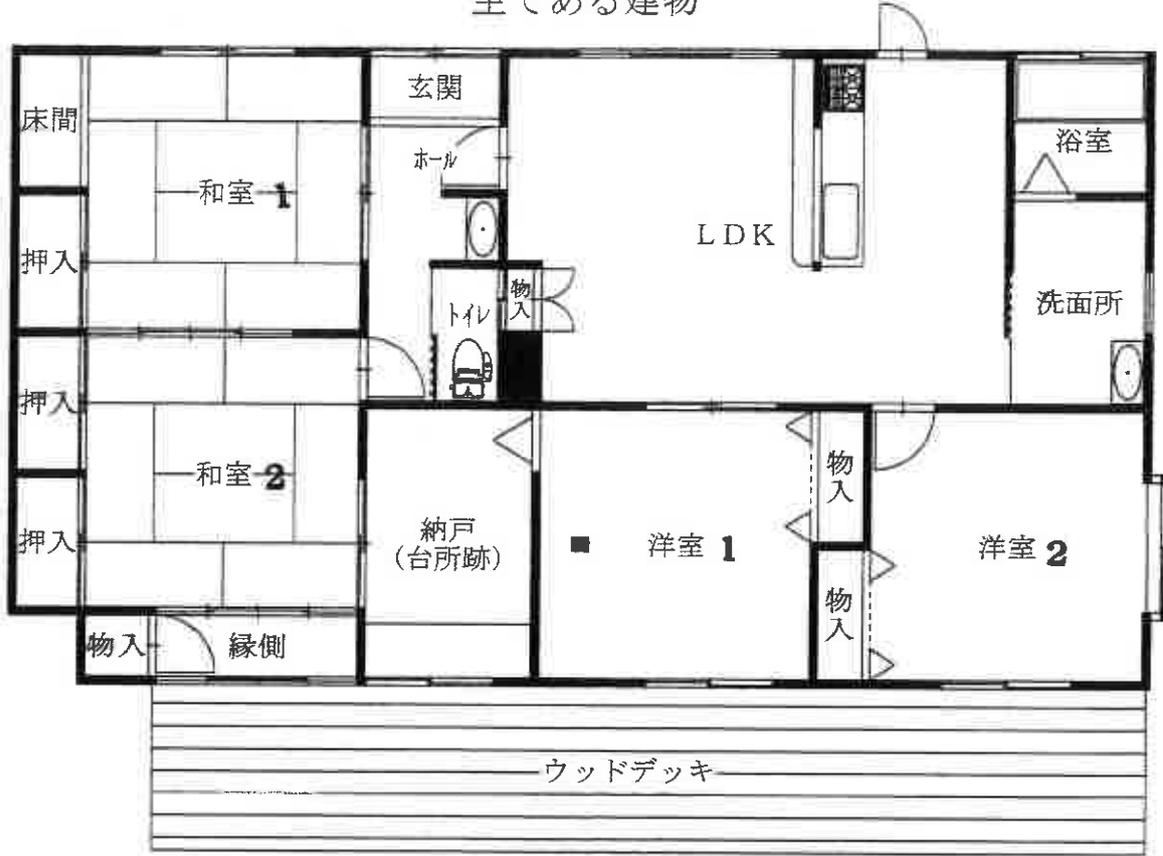
# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図 (概略)



## 物件6 主である建物



## 未登記附属建物



# 建物間取図 (概略)

物件 7  
主である建物



1階



2階



附属建物  
符号 2  
1階



未登記附属建物



2階



物件 6 (未登記附属建物)      物件 6 (主である建物)



①屋外の状況

物件 4      差掛け      物件 2      物件 3



②屋内の状況

LD

(物件 6)

(主である  
建物)



③屋内の状況

K

(物件6)

(主である  
建物)



④屋内の状況

浴室

(物件6)

(主である  
建物)



⑤屋内の状況  
物置3  
(物件6)  
(未登記  
附属建物)

物件7



⑥屋外の状況

物件1



⑦屋内の状況  
和室5  
(物件7)  
(主である  
建物)



⑧屋内の状況  
DK  
(物件7)  
(主である  
建物)



⑨屋内の状況  
浴室  
(物件7)  
(主である  
建物)



⑩屋内の状況  
DKの天井  
の状況  
(物件7)  
(主である  
建物)



⑪屋内の状況  
洗面の床の  
状況  
(物件7)  
(主である  
建物)



⑫屋外の状況  
屋根の状況  
(物件7)  
(主である  
建物)

物件7 (符号2の附属建物)



⑬屋外の状況



⑭屋内の状況  
洋室1  
(物件7)  
(符号2の  
附属建物)

物件 7 (未登記附属建物)



⑮屋外の状況



⑯屋内の状況

物置 1  
(物件 7)  
(未登記  
附属建物)



⑰屋外の状況

井戸



⑱屋外の状況  
物件5の<sup>東側</sup>側  
境界付近の状況

11番3の土地

物件5

令和 5年 (ケ) 第 24号  
令和 7年 2月10日 受理  
令和 7年 3月 3日外 現地調査  
令和 7年 3月27日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書  
(再)

評 価 人 田 島 拓  
不動産鑑定士

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 4, 9 0 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 1 6 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地)           | 金 2 5 0, 0 0 0 円    |
| 物件 3 (土地)           | 金 6 0 0, 0 0 0 円    |
| 物件 4 (土地)           | 金 1, 0 7 0, 0 0 0 円 |
| 物件 5 (土地)           | 金 1 5 0, 0 0 0 円    |
| 物件 6 (建物)           | 金 6 9 0, 0 0 0 円    |
| 物件 7 (建物)           | 金 9 8 0, 0 0 0 円    |

本件は、令和5年11月27日付にて評価した本事件に係る評価書について、過去の不売の事実等を考慮して再評価を行ったものである。

- 1 一括価格は、物件1～7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1～4の内訳価格は物件6、7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6、7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                  |
|----|---|--|---------------------|
| 1  | 所在地<br>在番目積   | 新城市富栄字貝津田<br>15番<br>宅地<br>419.83㎡  | 同左                  |
| 2  | 所在地<br>在番目積   | 新城市富栄字貝津田<br>14番2<br>宅地<br>92.56㎡  | 同左                  |
| 3  | 所在地<br>在番目積   | 新城市富栄字貝津田<br>14番1<br>畑<br>218㎡   | 現況地目：<br>畑(一部宅地)    |
| 4  | 所在地<br>在番目積   | 新城市富栄字貝津田<br>11番1<br>畑<br>390㎡   | 現況地目：<br>畑(一部宅地)    |
| 5  | 所在地<br>在番目積   | 新城市富栄字貝津田<br>11番4<br>畑<br>35㎡  | 現況地目：<br>畑(一部公衆用道路) |
| 6  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 新城市富栄字貝津田 14番地2、14番地1、11番地1<br>14番2<br>居宅<br>木造スレート葺平家建<br>119.82㎡   | 特記事項記載のとおり          |
| 7  | 家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br><br>(附属建物)<br>符号<br>種類<br>構造<br>床面積<br><br>符号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 新城市富栄字貝津田 15番地<br>78番<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>165.28㎡<br><br>1<br>便所<br>木造杉皮葺平家建<br>4.95㎡<br><br>2<br>畜舎<br>木造杉皮葺平家建<br>12.89㎡ | 特記事項記載のとおり          |
| 番号 | 特記事項  |  |                     |
| 6  | 物件4土地上に下記の未登記附属建物が存する。<br>種類：物置<br>構造：木造スレートぶき平家建<br>床面積：約19㎡                               |  |                     |
| 7  | ・現況所在は同所15番地、13番地1、14番地1である。<br>・主である建物の現況構造は木造瓦葺2階建であり、現況床面積は1階約177㎡、2階約29㎡である。            |  |                     |

- ・附属建物符号1は現況滅失している。
- ・附属建物符号2の現況種類は居宅・物置、現況構造は木造かわらぶき2階建、現況床面積は1階約28㎡、2階約11㎡である。
- ・本件目的外土地（同所13番1）付近に下記の未登記附属建物が存する。  
 種類：物置  
 構造：木造かわらぶき平家建  
 床面積：約18㎡

本件目的外土地概要

| 番号 | 所在等         | 登記                             | 現況               |
|----|-------------|--------------------------------|------------------|
| 一  | 所在地<br>在番目積 | 新城市富栄字貝津田<br>13番1<br>畑<br>198㎡ | 現況地目：<br>畑（一部宅地） |

#### 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1～5)

|  |   |   |
|--|---|---|
| 位置・交通                                    | J R 飯田線「本長篠」駅の北東方道路距離約1.4 km<br>(附属資料「位置図」参照)   |   |
| 付近の状況                                    | 山間の農家集落地域   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>—<br>土砂災害警戒区域 |
| 画地条件                                     | 地積 1,155.39㎡<br>間口 約38m、奥行 約23m<br>形状 不整形   |   |
| 接面道路の状況                                  | ・北東側幅員約2m舗装市道に等高乃至約1m上方接面<br>・東側幅員約3.9m舗装市道に等高乃至約1m上方接面   |   |
| 土地の利用状況等                                 | ・物件1～4及び目的外土地は物件5、6建物の敷地等として利用されている。物件5は一部境界不詳であるが、大半が現況公衆用道路として利用されているものと推定される。<br>・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 (敷地内に井戸が存するが利用状況不詳)<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし (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                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし</li> <li>・物件3～5は登記地目が農地(畑)であり、農地法規制対象である(以下、新城市農業委員会回答骨子)。<br/>現況地目：一部宅地、一部農地<br/>転用許可履歴：なし(文書保存年限内)<br/>耕作権者の有無：無(台帳上)<br/>買受適格証明書の要否：要</li> <li>・全般に、法務局備付の公図と各物件土地の形状等が符合していない(附属資料「土地建物配置図(概略)」は法務局備付の地積測量図等を基としたが、正確には専門家による境界査定を要するものと思料する)。</li> <li>・物件3、4南東端の一部が南側隣家進入路の一部等として利用されている可能性があるが、前記より詳細は不明である。</li> </ul> |   |

## 2 建物の概況及び利用状況

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 区 分                     | 物件6：主である建物   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載)：平成7年11月14日新築<br>平成12年11月21日増築<br>経 過 年 数：約29年<br>経済的残存耐用年数：約1年   |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：スレート<br>外 壁：亜鉛鉄板等<br>内 壁：PBクロス貼等<br>天 井：PBクロス貼、目透かし等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、給排水、LPガス                           |
| 床面積(現況)                 | 119.82㎡  |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅<br>間 取 り：4LDK+納戸(附属資料「建物間取図(概略)」<br>のとおり)  |
| 品 等                     | 普通   |
| 保守管理の状態                 | 劣る(現況空家)   |
| 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"> <li>・経年相応の損耗が進行している。</li> <li>・ウッドデッキは損傷が著しい。</li> <li>・北東側に近接して未登記附属建物(物置)が存する。</li> </ul> |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 区 分                     | 物件7：主である建物   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年(固定資産課税台帳)：大正10年新築<br>経 過 年 数：約104年<br>経済的残存耐用年数：満了                           |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：瓦<br>外 壁：亜鉛鉄板等<br>内 壁：繊維壁等<br>天 井：目透かし等<br>床：畳等<br>設 備：電気、給排水、LPガス |
| 床面積(現況)                 | 延約206㎡   |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅<br>間 取 り：8DK+物置(附属資料「建物間取図(概略)」の<br>とおり)                                 |
| 品 等                     | 普通   |
| 保守管理の状態                 | 劣る(現況空家)   |
| 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"> <li>・経年相応の損耗が進行している。</li> </ul>               |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 特記事項                    | ・目的外土地付近に未登記附属建物（物置）あり。  |
| 区分                      | 物件7：附属建物符号2  |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年(固定資産課税台帳)：昭和28年新築<br>経過年数：約72年<br>経済的残存耐用年数：満了               |
| 仕様                      | 構造：木造<br>屋根：瓦<br>外壁：板張り等<br>内壁：ボード等<br>天井：ボード等<br>床：板間等<br>設備：不詳 |
| 床面積(現況)                 | 延約39㎡  |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅・物置<br>間取り：附属資料「建物間取図(概略)」のとおり                            |
| 品等                      | 劣る   |
| 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階は居室と推定されるが入口建具付近が朽廃しており、内部への立入は困難である。                          |

## 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1～5)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------------|
| 1  | 23,600               | 0.74          | 419.83         | 0.90          | 6,600,000               |
| 2  | 23,600               | 0.74          | 92.56          | 0.90          | 1,450,000               |
| 3  | 23,600               | 0.74          | 218            | 0.90          | 3,430,000               |
| 4  | 23,600               | 0.74          | 390            | 0.90          | 6,130,000               |
| 5  | 23,600               | 0.74          | 35             | 1.00          | 610,000                 |
| 合計 |                      |               | 1,155.39       |               | 18,220,000              |

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) - 3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 126 & = & 23,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位1.05

◇地域格差：街路条件1.05×環境条件1.20=1.26

イ 個別格差：規模大0.85×形状等0.93×角地1.00×登記地目農地含む0.94=0.74

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(物件5を除く)。

#### (2) 建物価格 (物件6・7)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 6(主である建物) | 150,000             | 119.82             | 0.03     | 540,000              |
| 7(主である建物) | 150,000             | 約206               | 0.01     | 310,000              |

ウ 現価率：

物件6未登記附属建物並びに物件7両附属建物について、各目的建物の構造、築後経過年数、規模、現況調査等を踏まえ、いずれも価値零と査定した。

物件6主である建物

$$\cdot \text{現価率} = [ \text{残価率} 1\% + ( 1 - \text{残価率} 1\% ) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 1 \text{年} / ( \text{経済的残存耐用年数} 1 \text{年} + \text{経過年数} 29 \text{年} ) \} ] \times ( 1 - \text{観察減価等} 30\% ) = 0.03$$

物件7主である建物

$$\cdot \text{現価率} = [ \text{残価率} 1\% + ( 1 - \text{残価率} 1\% ) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / ( \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} + \text{経過年数} 104 \text{年} ) \} ] \times ( 1 - \text{観察減価等} 30\% ) = 0.01$$

## 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      | 土地利用権等割合  |       | 土地利用権等価格  |
|-------------------|------------|-----------|-------|-----------|
|                   | (円)        |           |       | (円)       |
|                   | ア          | イ         |       | ア×イ       |
| 1                 | 6,600,000  | 0.30×0.38 | 法定地上権 | 750,000   |
| 2                 | 1,450,000  | 0.30×0.38 | 法定地上権 | 170,000   |
| 3                 | 3,430,000  | 0.30×0.38 | 法定地上権 | 390,000   |
| 4                 | 6,130,000  | 0.30×0.38 | 法定地上権 | 700,000   |
| 目的外土地             | ※1,810,000 | 0.30×0.38 | 法定地上権 | 210,000   |
| 物件6建物に係る土地利用権等価格計 |            |           |       | 2,220,000 |
| 1                 | 6,600,000  | 0.30×0.62 | 法定地上権 | 1,230,000 |
| 2                 | 1,450,000  | 0.30×0.62 | 法定地上権 | 270,000   |
| 3                 | 3,430,000  | 0.30×0.62 | 法定地上権 | 640,000   |
| 4                 | 6,130,000  | 0.30×0.62 | 法定地上権 | 1,140,000 |
| 目的外土地             | ※1,810,000 | 0.30×0.62 | 法定地上権 | 340,000   |
| 物件7建物に係る土地利用権等価格計 |            |           |       | 3,620,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件6建物(建築面積比約38%)、同7建物(同約62%)とも法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ30%と査定した。

※目的外土地に係る建付地価格は下記のとおり算定した。

$$23,600\text{円}/\text{m}^2 \times 0.74 \times 115\text{m}^2 (\text{土地利用権等範囲概測面積}) \times 0.90 = 1,810,000\text{円}$$

(2) 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正<br>(円) | 市場<br>性修<br>正 | 競売<br>市場<br>修正 | 評 価 額<br>(円)      |
|-----------|----------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|-------------------|
|           | ア              | イ                              | ウ                     | エ             | オ              | {(ア±イ)-ウ}<br>×エ×オ |
| 1         | 6,600,000      | - 1,980,000                    |                       | 0.50          | 0.50           | 1,160,000         |
| 2         | 1,450,000      | - 440,000                      |                       | 0.50          | 0.50           | 250,000           |
| 3         | 3,430,000      | - 1,030,000                    |                       | 0.50          | 0.50           | 600,000           |
| 4         | 6,130,000      | - 1,840,000                    |                       | 0.50          | 0.50           | 1,070,000         |
| 5         | 610,000        | - 0                            |                       | 0.50          | 0.50           | 150,000           |
| 6         | 540,000        | + 2,220,000                    | 0                     | 0.50          | 0.50           | 690,000           |
| 7         | 310,000        | + 3,620,000                    | 0                     | 0.50          | 0.50           | 980,000           |
| 一括価格 (合計) |                |                                |                       |               |                | 4,900,000         |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的物件に係る取引市場の需給動向、規模、個性、現況利用状態、過去の入札状況等を勘案し、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

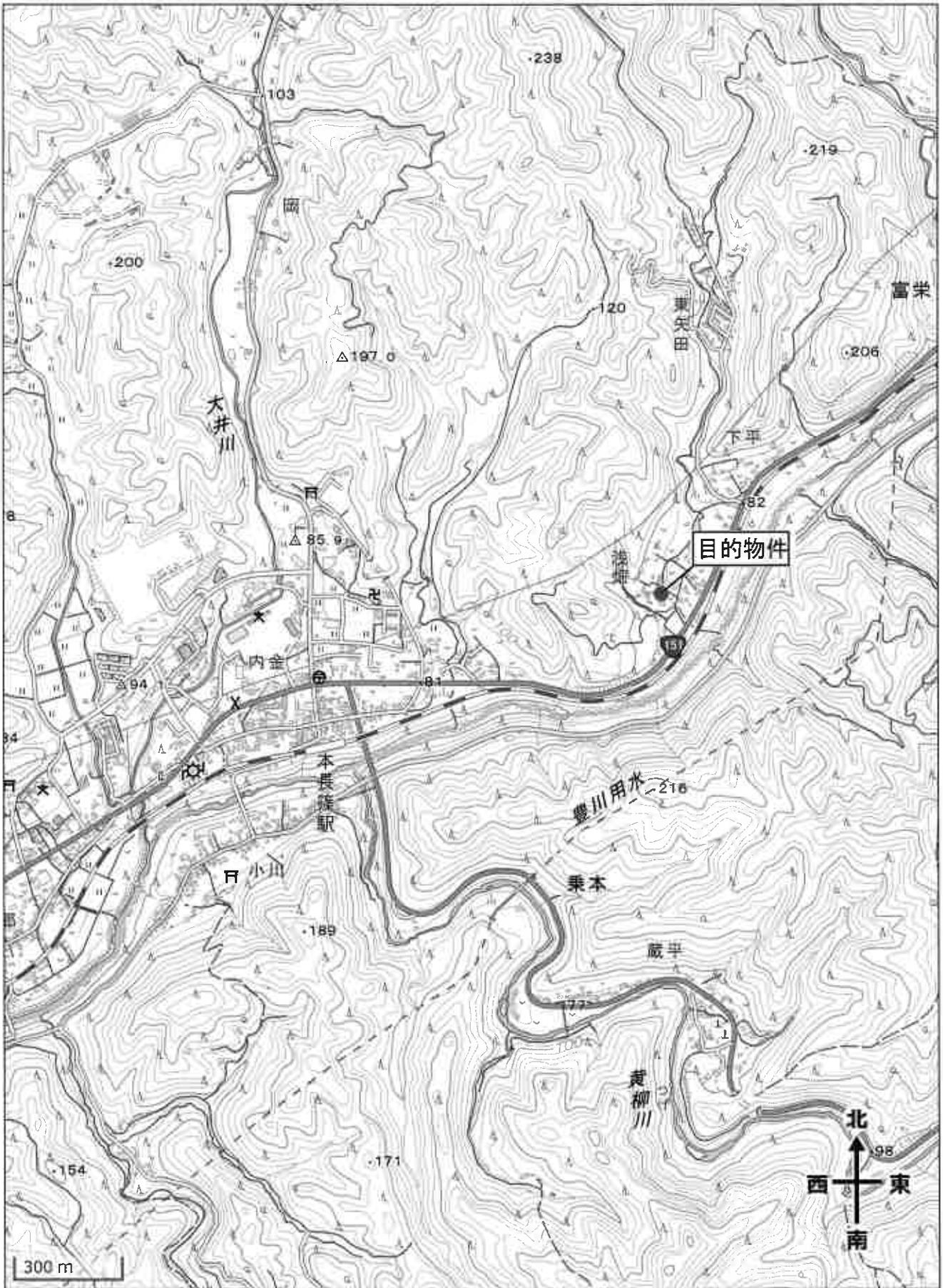
### 地価調査価格（新城(県)－3）

所 在 : 新城市長篠字西野々11番22  
価 格 : 31,500円/㎡  
位 置 : JR飯田線「長篠城」駅の西方道路距離約1.2km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 218㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南側5m市道  
用途指定等 : 準都市計画区域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域

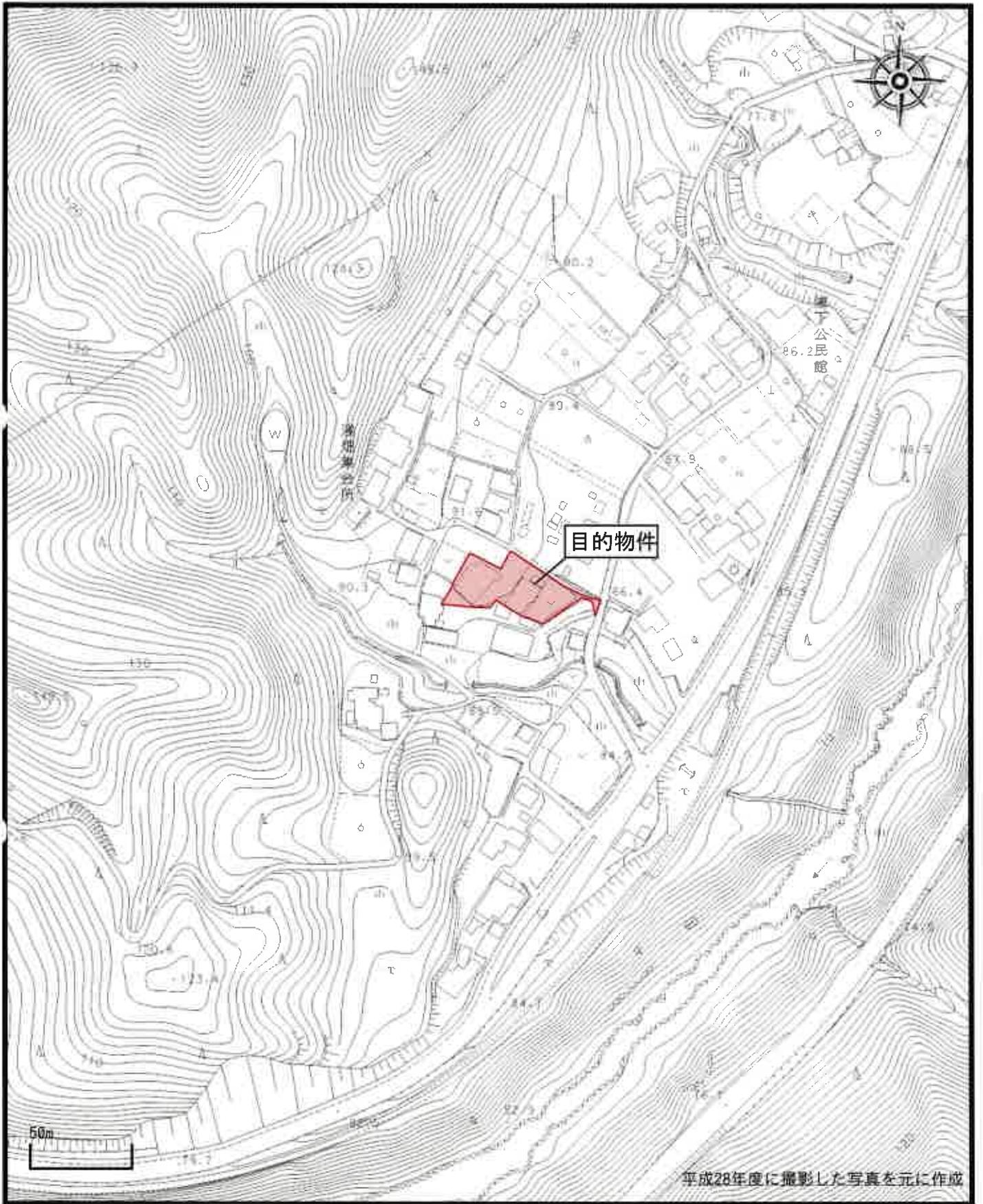
## 第7 附属資料

- 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



位置図

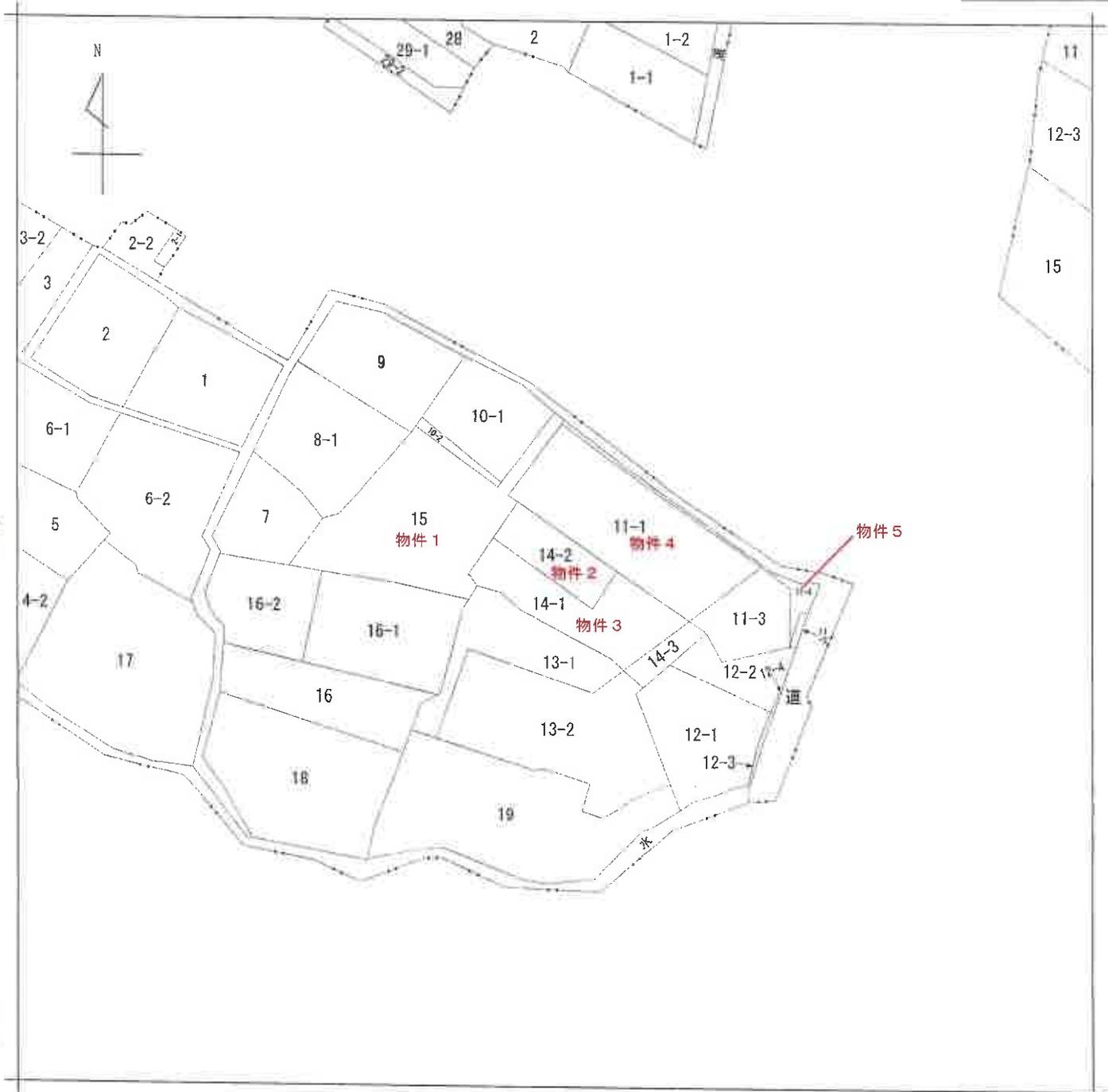


1 / 2,500

注釈：

新城市地理情報システム

付近案内図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図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。



A 富栄字中貝津

|           |               |         |  |                   |     |          |         |           |
|-----------|---------------|---------|--|-------------------|-----|----------|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 新城市富栄字貝津田 |         |  |                   | 地 番 | 14番2     |         |           |
| 出 縮 尺     | 縮尺不明          | 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 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5年9月4日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：10-1

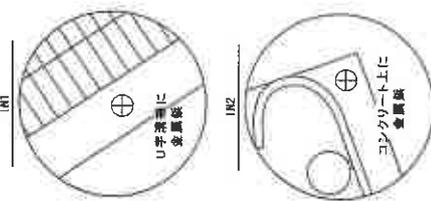
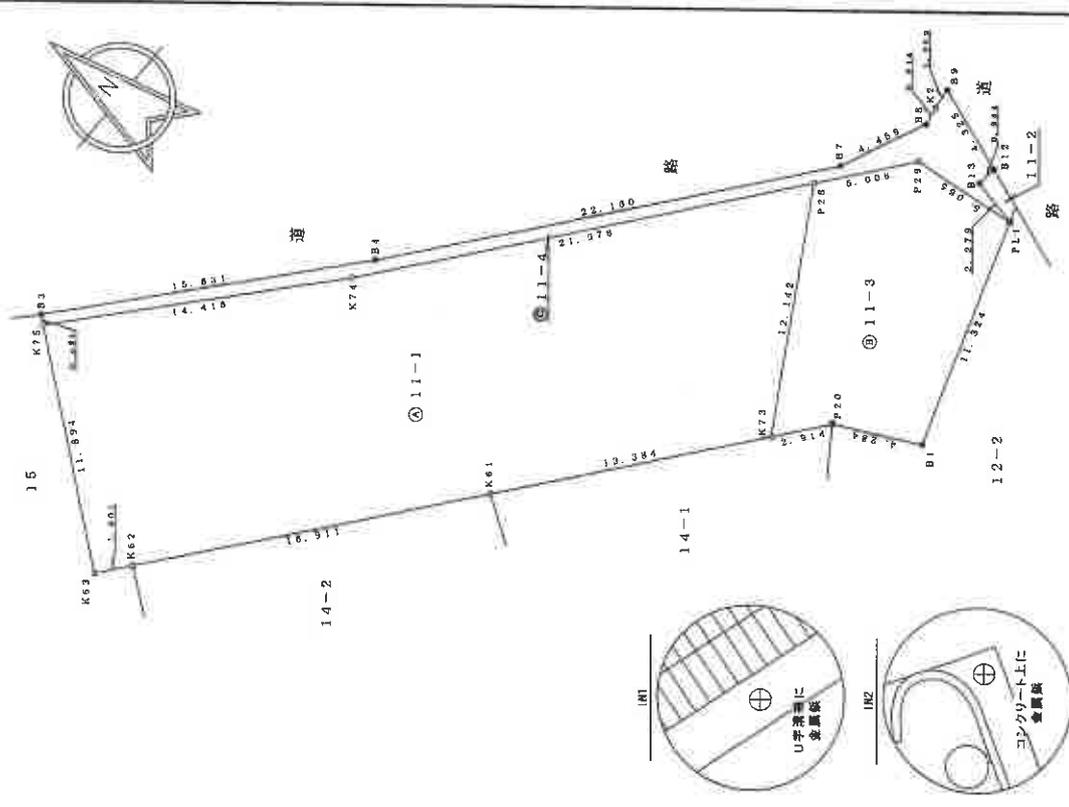
(1/1)





測量所在地積土地図

地番 Ⅱ-1 Ⅱ-3 Ⅱ-4  
 土地の所在 新城市富栄字員津田



求積表

| 地番   | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub> ) | Y <sub>n</sub> · (X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub> ) |
|------|------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|---|---|
| 物件 4 | K73  | 71.080         | 113.983        | -20.959           | -4489.765720      |   |   |
|      | K61  | 79.538         | 103.610        | -23.480           | -1867.552240      |   |   |
|      | K82  | 90.224         | 90.503         | -14.503           | -1308.518672      |   |   |
|      | K63  | 91.362         | 89.107         | 6.248             | 570.828776        |   |   |
|      | K75  | 106.475        | 96.751         | 18.394            | 1848.137150       |   |   |
|      | K74  | 90.870         | 107.503        | 27.818            | 2527.821560       |   |   |
|      | P28  | 77.027         | 124.669        | 6.482             | 499.298014        |   |   |
|      | 合計   |                |                |                   | 760.246988        |   |   |
|      | 合計面積 |                |                |                   | 390.1209480       |   |   |
|      | 平均   |                |                |                   | 390               |   |   |

| 地番   | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub> ) | Y <sub>n</sub> · (X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub> ) |
|------|------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|---|---|
| 物件 5 | P29  | 71.080         | 113.983        | 8.320             | 591.385600        |   |   |
|      | P28  | 77.027         | 124.669        | 14.474            | 1114.888788       |   |   |
|      | P29  | 73.873         | 128.457        | 4.350             | 321.347550        |   |   |
|      | PL1  | 68.829         | 128.919        | -10.330           | -711.038570       |   |   |
|      | B1   | 65.388         | 118.127        | -12.670           | -828.592660       |   |   |
|      | P20  | 116.249        | 116.249        | -4.144            | -298.963712       |   |   |
|      | 合計   |                |                |                   | 201.062006        |   |   |
|      | 合計面積 |                |                |                   | 100.5310030       |   |   |
|      | 平均   |                |                |                   | 100               |   |   |

| 地番   | NO  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub> ) | Y <sub>n</sub> · (X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub> ) |
|------|-----|----------------|----------------|-------------------|-------------------|---|---|
| 物件 5 | PL1 | 68.829         | 128.919        | -0.993            | -68.347197        |   |   |
|      | P29 | 73.873         | 128.457        | -4.350            | -321.347550       |   |   |
|      | P28 | 77.027         | 124.669        | -20.956           | -1814.177812      |   |   |
|      | K74 | 90.870         | 107.501        | -27.818           | -2527.821660      |   |   |
|      | K75 | 100.475        | 96.751         | -10.435           | -1048.456625      |   |   |
|      | B3  | 100.851        | 12.081         | 1218.280931       |                   |   |   |
|      | B4  | 90.560         | 108.832        | 28.934            | 2690.263940       |   |   |
|      | BF  | 76.546         | 126.000        | 21.220            | 1624.389780       |   |   |
|      | B8  | 74.842         | 130.052        | 4.955             | 370.074085        |   |   |
|      | K2  | 74.842         | 130.955        | 1.965             | 140.574010        |   |   |
|      | B9  | 74.960         | 131.957        | -0.568            | -42.577280        |   |   |
|      | B12 | 70.850         | 130.387        | -2.507            | -177.821510       |   |   |
|      | B13 | 71.045         | 129.450        | -1.468            | -104.294060       |   |   |
| 合計   |     |                |                | 70.818152         |                   |   |   |
| 合計面積 |     |                |                | 35.4090760        |                   |   |   |
| 平均   |     |                |                | 35                |                   |   |   |

総面積 526.0605630 m<sup>2</sup>

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| 田   | コンクリート杭 |
| 四   | プラスチック杭 |
| 田   | 金 属 杭   |
| 田   | 金 属 杭   |
| △   | ベ イ ン ト |
| ○   | 計 算 点   |

| 点 名 | X座標    | Y座標     | 備考 |
|-----|--------|---------|----|
| IN1 | 73.140 | 134.966 |    |
| IN2 | 48.538 | 121.880 |    |

平成26年11月15日測量

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted] 縮尺 1/

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成26年12月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

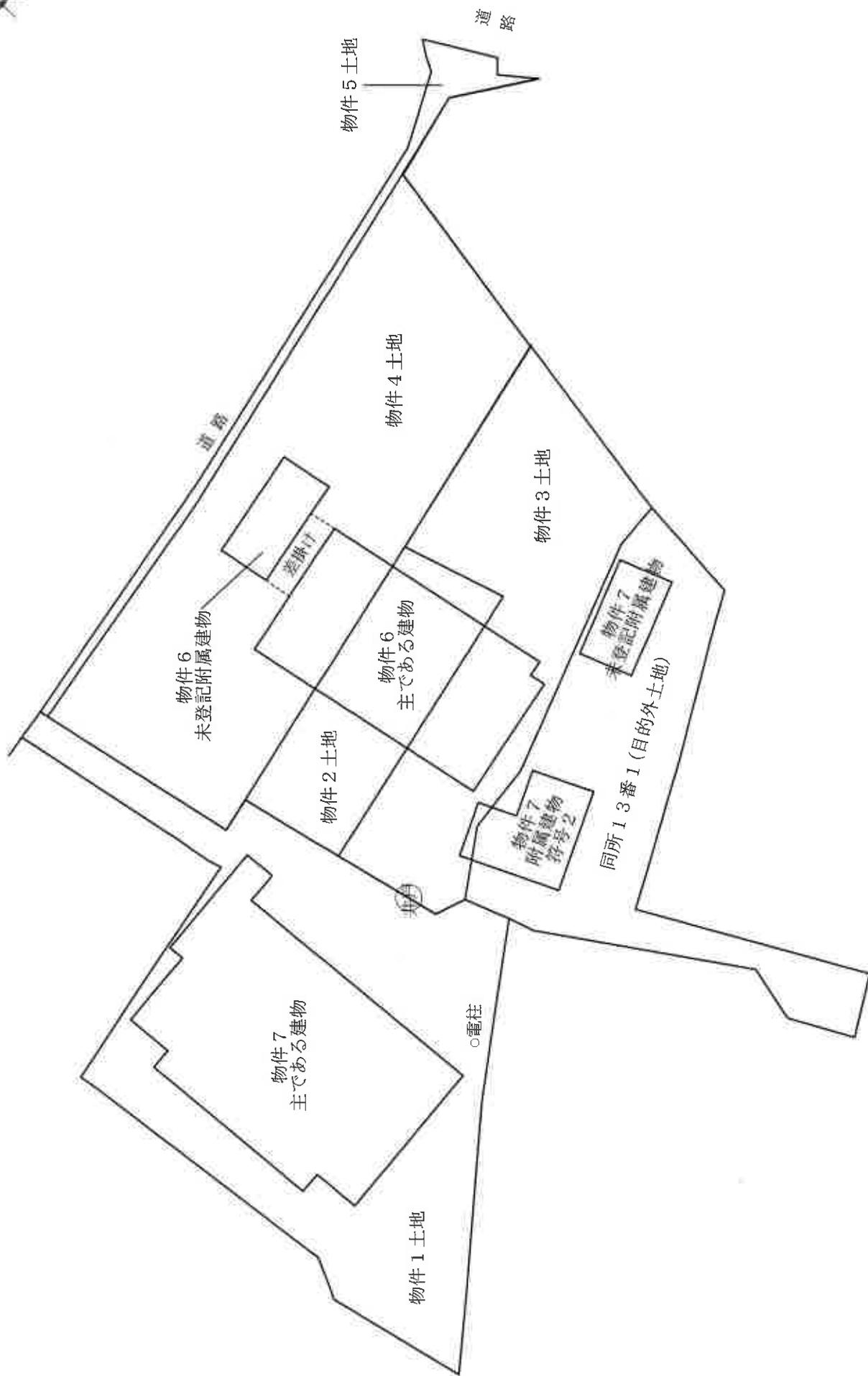
(名古屋法務局新城市支局管轄)

令和5年9月4日

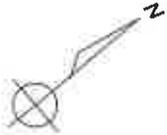
名古屋法務局豊橋支局

登記官

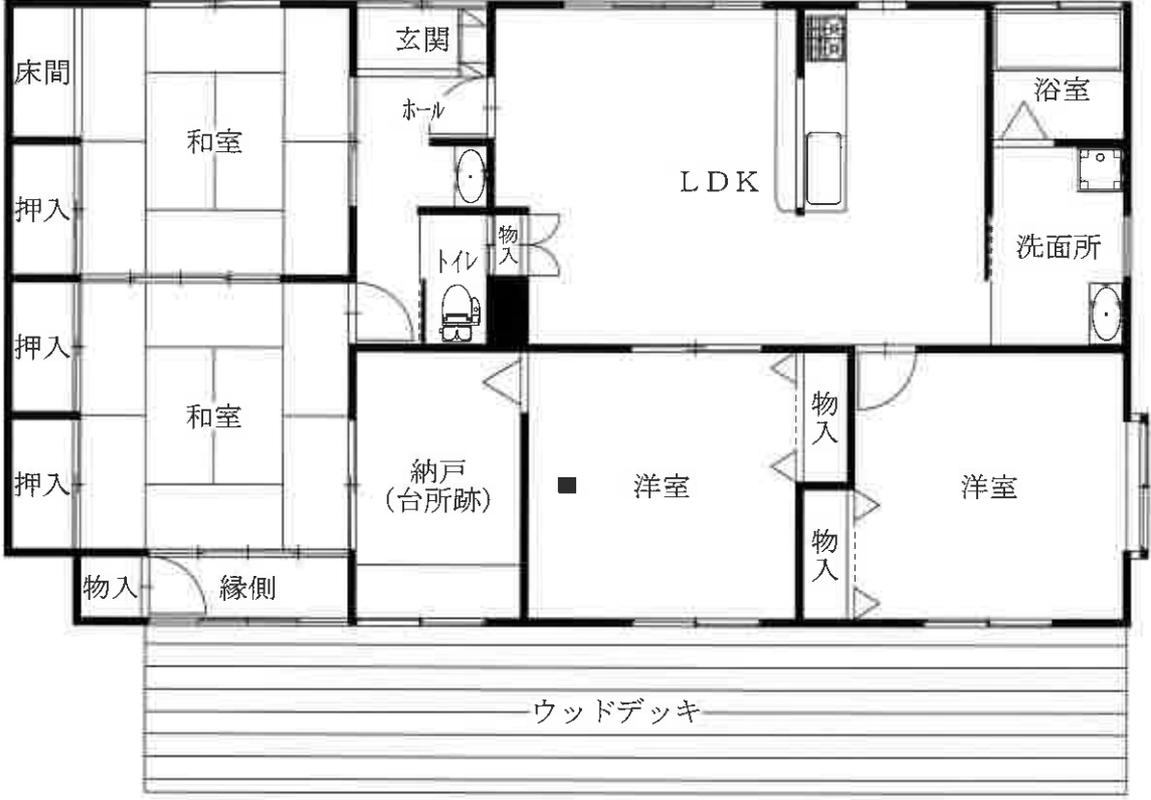
# 土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



物件6  
主である建物



未登記附属建物



# 建物間取図 (概略)

物件 7  
主である建物



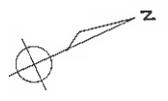
1 階



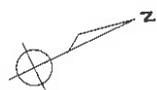
2 階



附属建物  
符号 2  
1 階



未登記附属建物



2 階



