

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

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 4 | 所 在 | 豊川市東上町北岡 |
| | 地 番 | 17番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.05平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊川市東上町北岡 |
| | 地 番 | 17番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.16平方メートル |
| 6 | 所 在 | 豊川市東上町北岡 |
| | 地 番 | 18番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 542.66平方メートル |
| 7 | 所 在 | 豊川市東上町北岡 18番地2、17番地6 |
| | 家屋 番号 | 18番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 208.40平方メートル |

物件明細書

令和 8年 4月 7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4～7】

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

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

隣地(地番17番2)との境界が不明確である。

【物件番号6】

隣地(地番19番12)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

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 4 | 所 在 | 豊川市東上町北岡 |
| | 地 番 | 17番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.05平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊川市東上町北岡 |
| | 地 番 | 17番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.16平方メートル |
| 6 | 所 在 | 豊川市東上町北岡 |
| | 地 番 | 18番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 542.66平方メートル |
| 7 | 所 在 | 豊川市東上町北岡 18番地2、17番地6 |
| | 家屋 番号 | 18番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 208.40平方メートル |



令和 7 年(5)第 34 号

令和 7 年 9 月 4 日受理

令和 7 年 12 月 15 日提出

現況調査報告書
(物件4~物件7)

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 新城市城北一丁目
地 番 7番8
地 目 畑
地 積 111平方メートル
所有者
- 2 所 在 新城市城北一丁目
地 番 7番17
地 目 畑
地 積 82平方メートル
所有者
- 3 所 在 新城市城北一丁目 7番地8、7番地17
家屋 番号 7番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 72.21平方メートル
2階 55.08平方メートル
所有者
- 4 所 在 豊川市東上町北岡
地 番 17番6
地 目 宅地
地 積 76.05平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社吉田家

5 所 在 豊川市東上町北岡
地 番 17番8
地 目 宅地
地 積 43.16平方メートル

所有者 有限会社吉田家

6 所 在 豊川市東上町北岡
地 番 18番2
地 目 宅地
地 積 542.66平方メートル

所有者 有限会社吉田家

7 所 在 豊川市東上町北岡 18番地2、17番地6
家屋 番号 18番2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 208.40平方メートル

所有者 有限会社吉田家

~~8 所 在 新城市城北一丁目
地 番 8番2
地 目 雑種地~~



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4～6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4、5、6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) 上記の者が本土地上に下記建物を賃借し占有している <input checked="" 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 <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6土地に簡易物置が設置されており、ポール(照明灯)が埋設されている。														
建物	物件7														
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) 上記の者が本建物を店舗として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	物件7建物の休憩室部分を占有者のCが居宅として利用して生活している。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <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
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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 <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4～7関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者兼所有者代表者妻(B)■占有者(C)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和1年年8月2日
最初の契約日	令和1年8月2日
契約等	期間 令和1年8月2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年8月1日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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 令和4年8月2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月1日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金64,800円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 ()) <input checked="" type="checkbox"/> 保証金68,400円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記賃料は物件4土地乃至物件6土地及び物件7建物の利用に係る合計の賃料である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ C (物件7建物占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件7建物を有限会社吉田家から店舗として賃借して、個人事業で飲食店を経営しています。 物件7建物の賃料は毎月64,800円です。賃料は抵当権を設定している金融機関から差押えの申立てがあり、令和7年3月からだと思いますが、金融機関に直接支払っています。 2 なお、私と妻は物件7建物の休憩室を居室として利用して生活しています。 3 物件7建物は、建築後約47年経過しているもので、相応に不具合があります。 4 店舗出入口付近の天井が雨漏りの影響で黒ずんで汚損しています。雨漏りの影響によるものかは不明ですが、厨房の天井等汚損している場所があります。 5 店舗の客席4の床が南側の豊川河川敷側に傾いてしまったため、西側の客席2と接している壁面の部分が剥離して破損してしまい、隙間ができています。 6 また、物件7建物には2階が設置されていたとのことですが、今は、階段は取り外されて、どこが2階の出入口だったのかは分かりませんが、2階部分は屋根裏部屋みたいな構造になっていたようです。今は、ネズミ等が入り込んでいると思われ、ネズミを狙ってヘビも入り込んでいるようです。 また、ムカデとかたくさん虫もいます。 7 私が物件7建物を借りる前は、喫茶店の店舗として利用されていたみたいです。 8 物件5土地と西側隣地(地番17番2)に植えられている樹木の根が成長して、物件7建物の敷地部分に入り込んでいるみたいです。 9 隣地との境界については、よく分かりません。 10 西側隣地(地番17番2)の駐車場は有限会社吉田家が借りて、店舗の駐車場として利用していますが、代表者のAさんが入院することになったため、支払いが困難になったようです。 有限会社吉田家が地主さんに駐車場としての使用料として年間35

(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>万円を支払っていたと思います。</p> <p>私としては、駐車場が使用できないと困りますので、物件7建物の賃料から何とかできないかと金融機関に申出ましたが、賃料から駐車場の賃料相当分を捻出することはできないとのことでした。</p> <p>11 なお、現在も隣地(地番17番2)は駐車場として利用しています。</p>
<p>■ B (債務者兼物件4土地乃至物件6土地及び物件7建物所有者有限会社吉田家代表者Aの妻)</p>	<p>1 私はAの妻ですが、物件4土地乃至物件6土地及び物件7建物の詳細については、よく分かりません。物件5土地西側隣地(地番17番2)は駐車場として有限会社吉田家かAのどちらかが、年間35万円だと思いましたが、支払っていました。</p> <p>2 Aが入院して事業継続ができなくなったため、地主さんに事情を説明して、駐車場の使用料の支払いができない旨を申入れしました。</p> <p>3 地主さんには、今後は駐車場の使用料等については、Cさんと協議して欲しい旨をお伝えしました。</p>
<p>■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者</p>	<p>1 物件6土地上に斜めに埋設されている電柱は、物件6土地南側の道路(国道)に埋設されている電柱の支柱として利用しています。</p> <p>2 物件6土地上の電柱(支柱)の使用料は年間1,500円で3年毎に3年分を物件6土地の所有者の方に一括でお支払いしております。</p> <p>3 現在は、有限会社吉田家さんにお支払いしています。</p> <p>4 物件6土地を買受けた方とは、所有権移転登記後に当社にご連絡いただき、お支払いについて協議させていただきます。</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4土地乃至物件6土地（以下「本件土地」という）及び物件7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 本件土地は北側で道路（国道）に接しており、地形はほぼ長方形の整形地となっている（土地配置図(概略)参照）。
本件土地は北側の道路側(国道)に接している部分が法面となっている場所があり、敷地は物件7建物北側の壁面部分の駐車場として利用されている敷地部分から道路側に向かって傾斜して下っている。
道路部分から物件7建物の北側壁面の敷地部分までは傾斜して法面となっており、高低差は概測したところ、概ね約1m程度と思われる（写真①参照）
- 3 本件土地の南側も不動産登記記録上は公衆用道路となっている敷地と接しているが、現況は大量の雑草が繁茂した河川敷のようになっており、道路としての形態は認められなかった。
なお、本件土地と南側の登記記録上の地目が公衆用道路となっている敷地とは、擁壁で区画され高低差があり、本件土地が高い位置となっており、公衆用道路である敷地は雑草が大量に繁茂して敷地上に降りて立ち入ることができなかつたため、概測することはできなかつたが、垂直に切り立って相応の高低差が存在している。
- 4 本件土地の東側隣地（地番19番12）及び西側隣地（地番17番2）との境界標等は見当たらなかつた。
なお、法務局備付けの地積測量図が物件6土地については昭和43年10月作成の図面が存在し、物件4土地については昭和44年7月作成の図面が存在しているが、双方とも50年以上前に作成された図面であり、現地で調査したところ、境界上を区画するフェンス等は設置されておらず、境界と思われる場所が判然としないことから、境界については確認することができなかつた。
境界の確定のためには、専門家による調査及び測量手続きが必要になると思われる。
- 5 本件土地東側の看板が設置されているが、北側の道路に一部越境していると見受けられた（写真①参照）。
- 6 本件土地北側の道路に電柱が埋設されており、道路上に埋設されている電柱の支柱として、物件6土地上には斜めの状態の電柱が（支柱）が存在している（写真①参照）。
- 7 評価人の調査によると、物件7建物に引き込まれている水道管は、本件土地西側隣地(地番17番2)の敷地の下を通じて引き込まれているとのことであることから、買受人は本件土地西側隣地（地番17番2）の所有者と協議するか、新たな水道管を南側道路から引き込むための工事を行うか、どちらかの対応が必要になるのではないかとと思われる。
- 7 物件7建物は昭和53年6月新築で建築後約47年経過しており、賃貸人有限会社吉田家代表者Aから建築後の増改築、改修工事及び保守管理の状況等を聴取することができなかつたため物件の状況等については不明であるが、物件7建物は老朽化による不具合及び雨漏り等による汚損及び破損が散見され、経年以上に劣化した状況であると見受けられた。
関係人の陳述等でCが述べたように客席4の床面が豊川河川敷側に傾斜したため、建物の躯体についての不具合も見受けられることから、物件7建物を使用収益するためには、相応の改修工事費用を買受人は負担することになると思われる。
- 8 占有関係は3枚目及び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

(7 枚目)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 9月24日(水) 9:15 - 9:25	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・地積測量図・建物図面取得
R7年 9月24日(水) 13:20 - 13:50	目的物件所在地	現況調査実施通知(Cの妻)、占有状況調査、物件確認
R7年 9月26日(金) 9:30 - 9:35	当庁(電話)	現況調査実施期日協議(C)
R7年10月 9日(木) 8:30 - 11:00	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、C立会

(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。

執行手続の適正確保のため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

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。

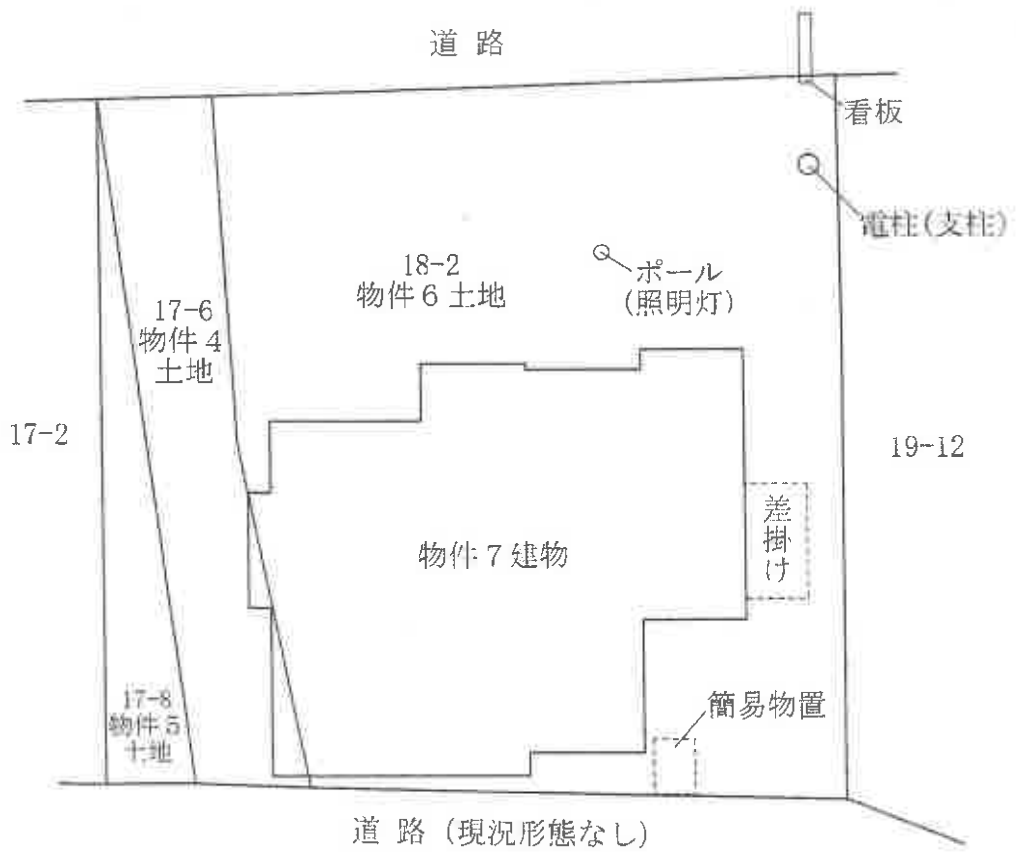
令和 年 月 日

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。

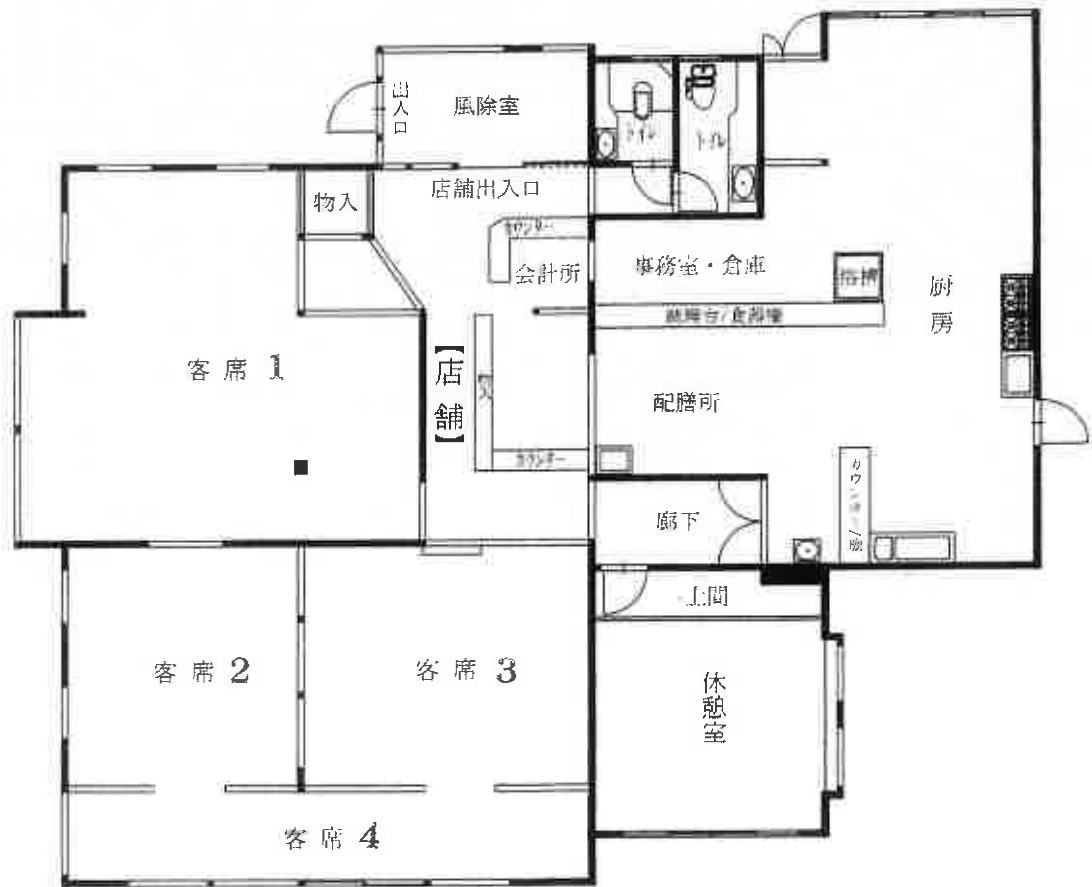
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



①



支柱 電柱 (物件7建物) ホール(照明灯)

看板 道路(国道) 物件6

屋外の状況

②



(物件7建物)

屋外の状況 (西側隣地(地番17番2)駐車場から撮影)

③



屋内の状況（客席 1）

④



屋内の状況（客席 2 客席 3 客席 4）

⑤



客席4の床面が南側(豊川河川敷方向)に傾斜しているため西側壁面に損傷(隙間)が生じている様子
屋内の状況(客席4)

⑥



浴槽

屋内の状況(厨房)

⑦



屋内の状況（配膳所）

⑧



屋内の状況（休憩室）

令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年 9月 8日 受理
令和 7年10月 9日 現地調査
令和 8年 1月 5日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 田 島 拓
不動産鑑定士

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件4～7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4～6の内訳価格は物件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
4	所在地 地積	豊川市東上町北岡 17番6 宅地 76.05m ²	同左
5	所在地 地積	豊川市東上町北岡 17番8 宅地 43.16m ²	同左
6	所在地 地積	豊川市東上町北岡 18番2 宅地 542.66m ²	同左
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊川市東上町北岡 18番地2、17番 地6 18番2 店舗 鉄骨造スレートぶき平家建 208.40m ²	同左
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「江島」駅の南西方道路距離約670m 豊鉄バス「江島」停留所の西方道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに店舗、住宅等が散在する河川に近い商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 河川保全区域 土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件(規模、形状等)	地積 661.87㎡ 間口 約25.8m、奥行約24.5m 形状 略正方形	
接面道路の状況	・北西側幅員約1.1m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高乃至約1m上方接面 ・公図上、南東側幅員約2～3m未舗装道路にも接面するが現況道路形態はない。また、当該道路は物件4～6から見て約4m下方の河川敷付近に位置している。	
土地の利用状況等	・物件4～6は物件7建物の敷地及び駐車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 (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 排水可(現況個別浄化槽)	
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(平成4年発行版に拠ると飲食店舗名が表記されている)等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった(但し、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する)。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・上水道給水管は南西側隣接地等(本件外駐車場)を通過している可能性がある。 ・北側看板が一部道路用地に越境している可能性がある(占用許可の履歴なし)。 ・登記上、物件4、5は線引前からの宅地であり、同6は線引後に農地から宅地に地目変更されている。 ・洪水浸水想定区域図内(豊川L2、L1)	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	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)：昭和53年6月12日新築 年月日不詳増築 経 過 年 数：約48年 経済的残存耐用年数：約 2年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 内 壁：PBクロス貼、羽目板貼等 天 井：PBクロス貼等 床 ：フローリング、クッションフロア、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、プロパンガス等
床面積(現況)	208.40㎡
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
保守管理の状態	やや劣る
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"> ・ 建築年が古い為、建築許可等の履歴は不詳。 ・ 経年に伴う損耗が進行している（詳細は現況調査報告書に記載のとおり）。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

(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	49,600	0.84	76.05	0.90	2,850,000
5	49,600	0.84	43.16	0.90	1,620,000
6	49,600	0.84	542.66	0.90	20,350,000
合計			661.87		24,820,000

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)

地価公示 新城5-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,800 \text{ 円/㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 103.9 & \times & 100 / 109 & = & 49,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：形状0.98×三方路1.06=1.039

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路1.00×一部線引後宅地0.84=0.84

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在を考慮し、減価率を10%と査定した。

② 建物価格 (物件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 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	150,000	208.40	0.05	1,560,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率} 3\% + (1 - \text{残価率} 3\%) \right] \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数} 2 \text{年}}{\text{経済的残存耐用年数} 2 \text{年} + \text{経過年数} 48 \text{年}} \right\} \times (1 - \text{観察減価等} 30\%) = 0.05$$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	2,850,000	0.40	法定地上権	1,140,000
5	1,620,000	0.40	法定地上権	650,000
6	20,350,000	0.40	法定地上権	8,140,000
合計				9,930,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 積算価格

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 端数調整 エ
4	2,850,000	- 1,140,000	0.70	1,200,000	0.065
5	1,560,000	- 650,000	0.70	640,000	0.035
6	20,350,000	- 8,140,000	0.70	8,550,000	0.464
7	1,560,000	+ 9,930,000	0.70	8,040,000	0.436
合計				18,430,000	1.000

ウ 市場性修正：老朽化が進んだ収益物件の市場流通性、周辺の商況性の程度等を考慮し、上記のとおり修正する。

エ 構成比：土地利用権価格等を控除、加算した物件毎の積算価格割合。

2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている不動産であるため、現行の賃貸条件を基に収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
777,600	1.00	0.090	1.00	8,640,000

ア 総収益 : 現況調査報告書記載の現行賃料を基に上記のとおり算定した。

イ 家賃等補正 : 必要なし

ウ 粗利回り : 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗利回り：償却率・経費率を含む）を基準として、建物の築年数、入居状況等を勘案の上、本件粗利回りを9.0%と決定した。

エ その他補正 : 現時点若しくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性を考慮した修正率、占有者の存在、賃料の前払い等により、将来にわたって収益の一部が徴収できない期間と金額を考慮した減価率。

3 評価額の判定

本件目的不動産は収益用不動産であるため、収益価格を重視し、積算価格1、収益価格3の割合で加重平均して調整後の価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比で按分し、競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円)	構成比	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	11,090,000	0.065	0.70	500,000
5		0.035	0.70	270,000
6		0.464	0.70	3,600,000
7		0.436	0.70	3,380,000
一括価格（合計）				7,750,000

イ 構成比：1(2)②エの比率を採用。

ウ 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

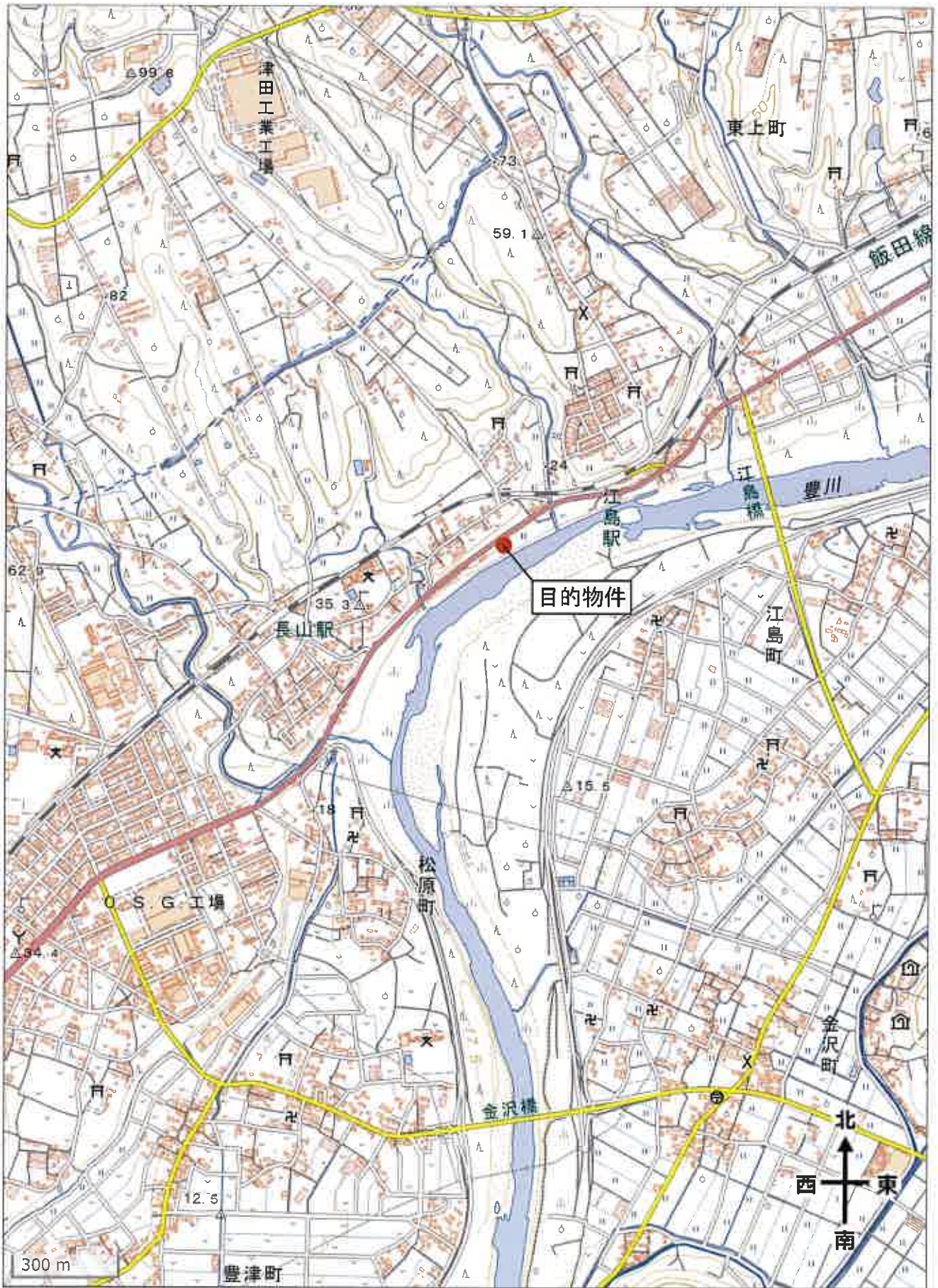
地価公示価格（新城5-2）

所 在 : 新城市市場台1丁目7番5外
価 格 : 56,800円/㎡
位 置 : JR飯田線「野田城」駅の南西方道路距離約1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 817㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側12m市道、三方路
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 店舗、診療所等が見られる路線商業地域

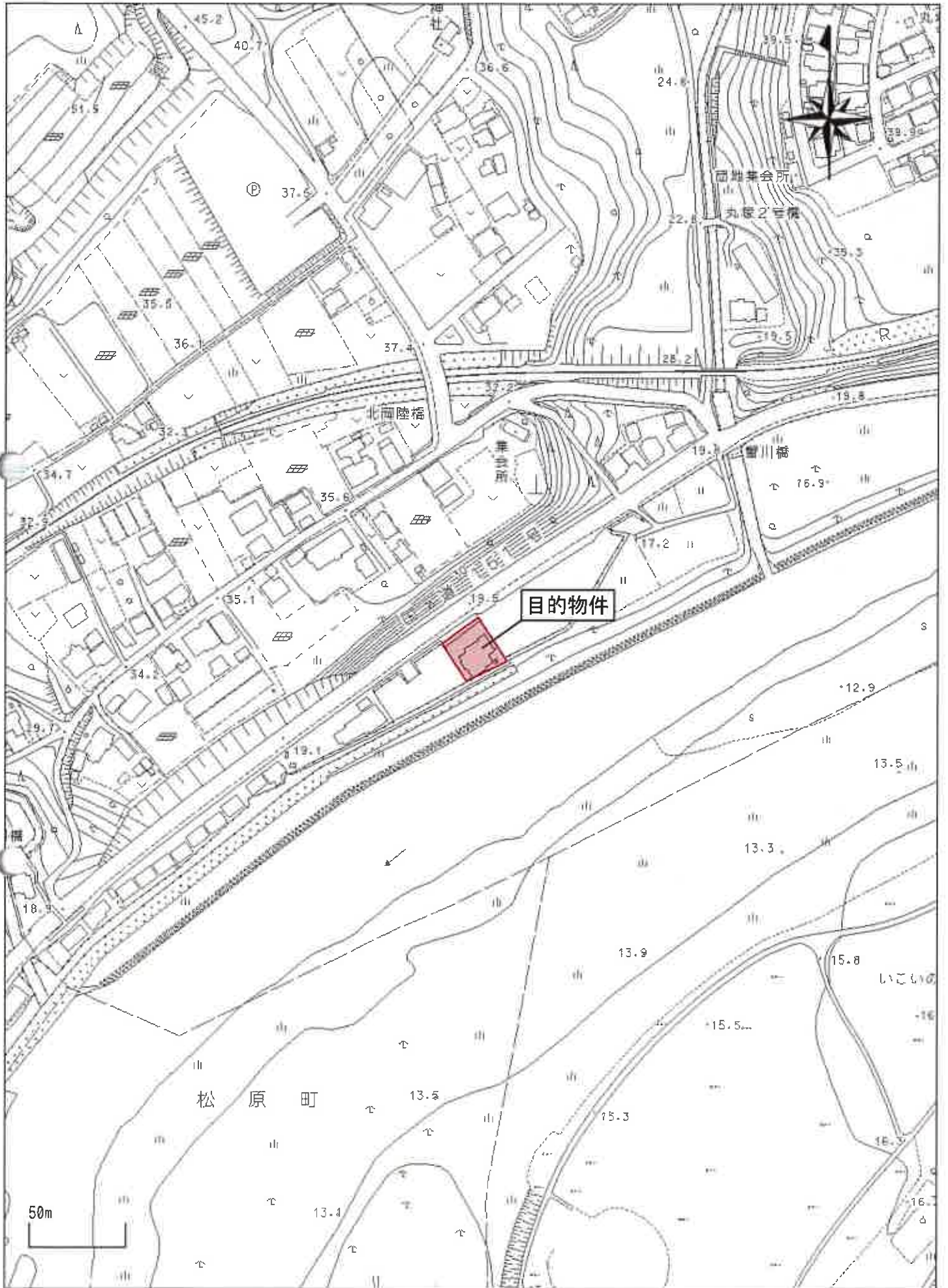
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

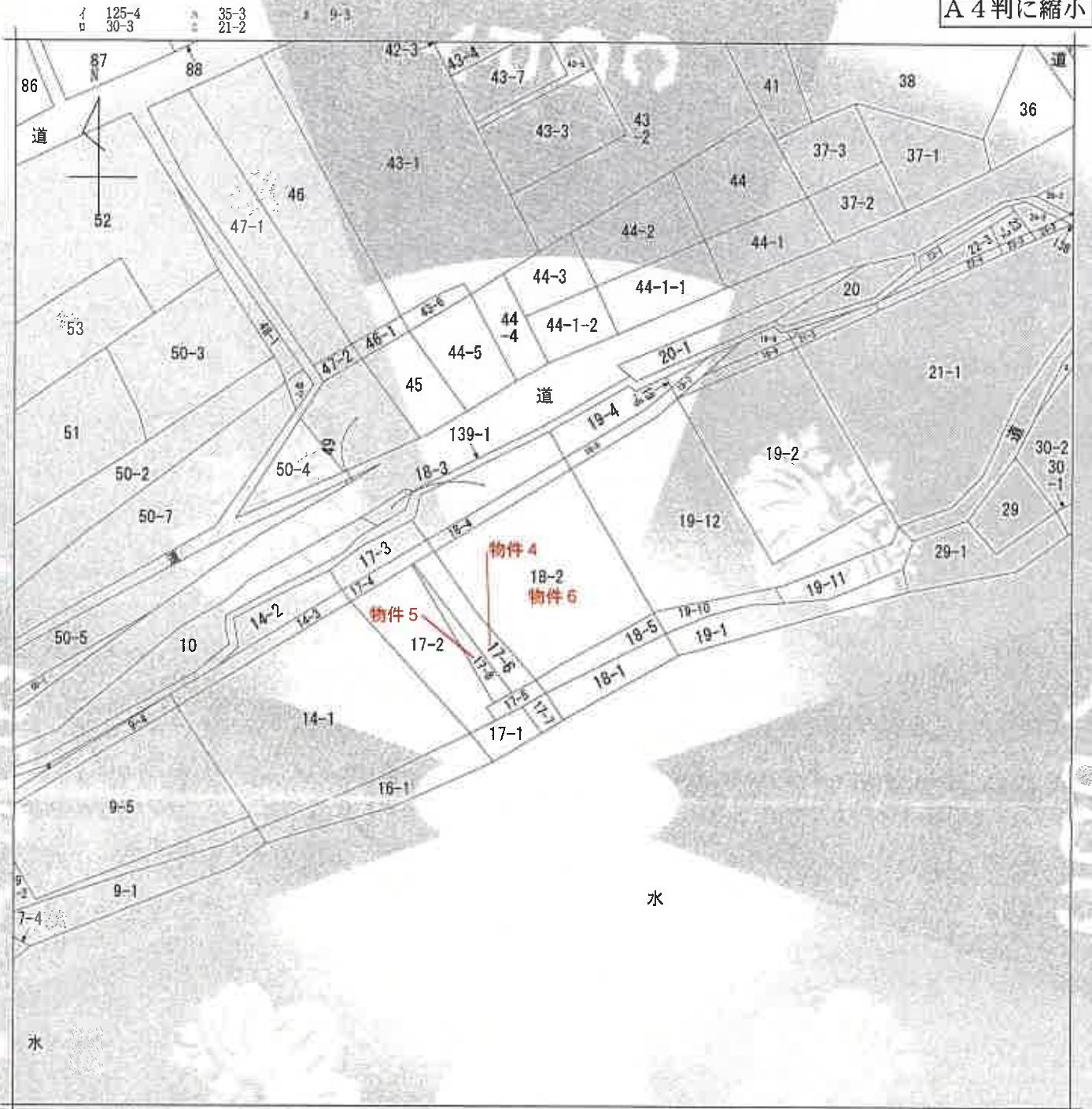


位置図



付近案内図

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。

地番区域見出
東上町北岡

請求部	所在	豊川市東上町北岡			地番	18番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年5月1日

名古屋法務局新城支局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

登記年月日: 昭和44年7月3日

地積測量図

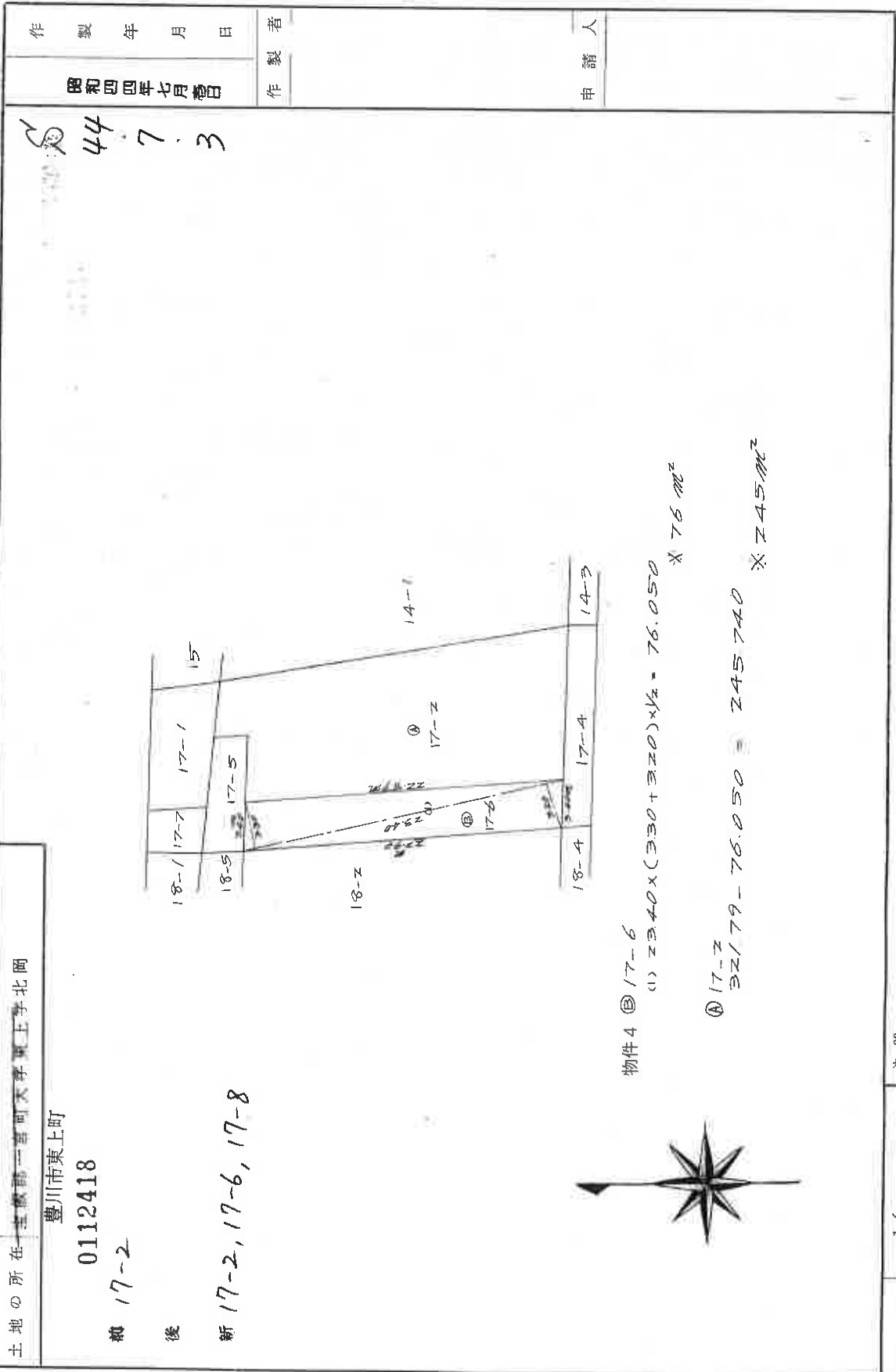
地番 17-6, 17-2
 土地の所在 千葉県一宮町大塚東上字北岡
 豊川市東上町

0112418

積 17-2

後

新 17-2, 17-6, 17-8



作製年月日
 昭和四四年七月三日

作製者

申請人

注. 82

縮尺 1/500

附 44. 7. 3

登記年月日: 昭和三十二年三月十六日

地積測量図

地番 17-8, 17-2

土地の所在 三原郡香野大字東土字北岡

豊川市東上町

0112420

53.3.6

前 17-2

後

新 17-2, 17-8

道路

求積計算表

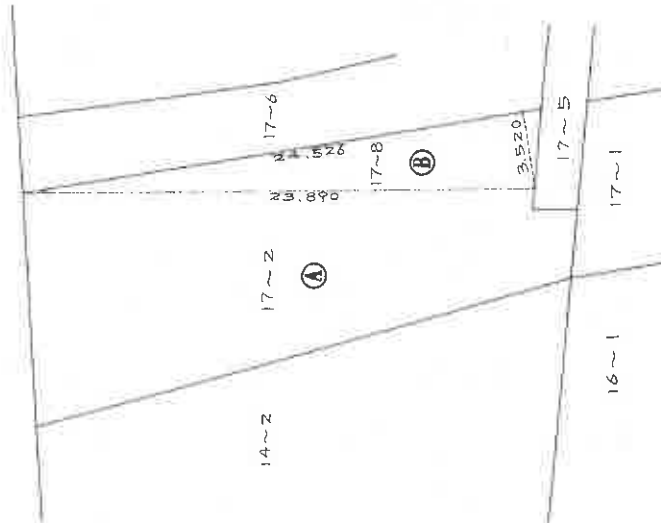
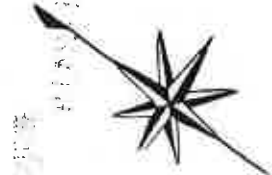
① 17-2
 245.74 - 43.16576 = 202.57424
 ※ 202.57 m²

物件 5

求積計算表

② 17-8
 24.526 × 3.520 × 1/2 = 43.16576
 ※ 43.16 m²

単位: m²



作成者

土他家産

昭和53年3月4日(作成)

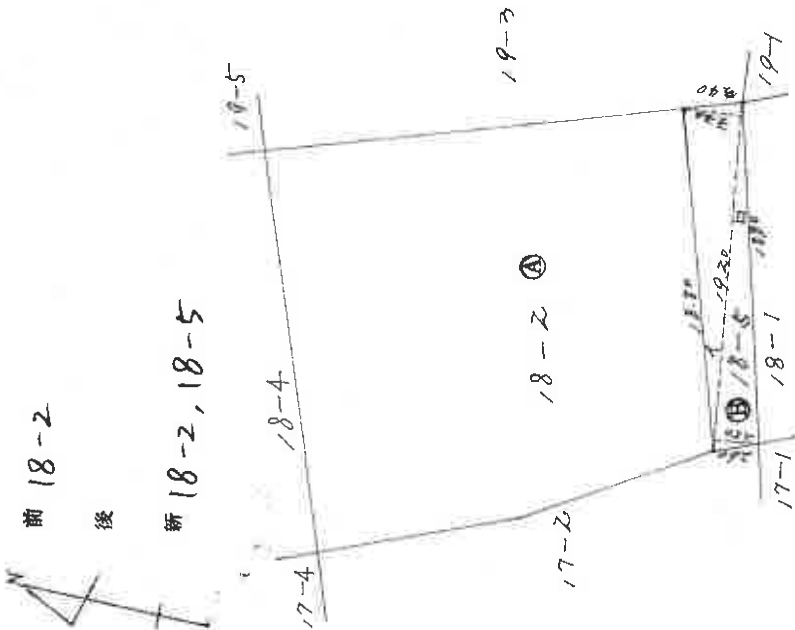
申請人

縮尺 1/250

登記年月日: 昭和43年10月2日

地番	18-5, 18-2
土地の所在	千葉県市川市東上字北 函

豊川市東上町 0112421



前 18-2
後

新 18-2, 18-5

地積測量図

求積計算

㊸ 18-5

1. $19.20 \times 3.30 = 63.36$
 2. $19.20 \times 2.50 = 48.00$

計	111.36
%	55.68
地積	55㎡

㊸ $598.54 - 55.68 = 542.66$ 物件6
 地積 542㎡

単位……㎡

作製者	昭和43年9月31日
嘱託者	

43 10 2

縮尺	300
----	-----

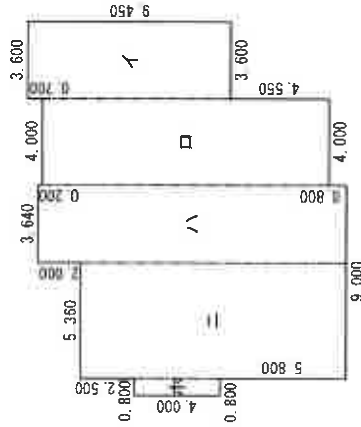
542.66, 2

A4判に縮小

建築物図面

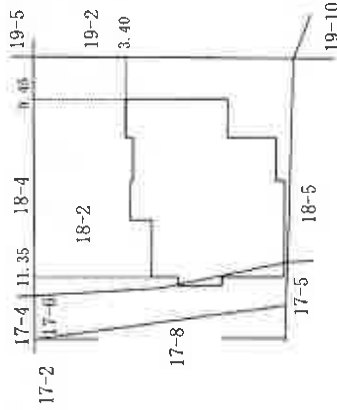
家屋番号 18番2
 建築物の所在 豊川市東上町北岡18番地2、17番地6

各階平面図



求積表

- イ $9,450 \times 3,600 = 34,020,000$
 - ロ $13,300 \times 4,000 = 53,200,000$
 - ハ $14,300 \times 3,640 = 52,052,000$
 - ホ $12,300 \times 5,360 = 65,928,000$
 - ト $0,800 \times 4,000 = 3,200,000$
- 計 208,400,000
 延面積 208.40 m²



作成者

土地家屋調査士

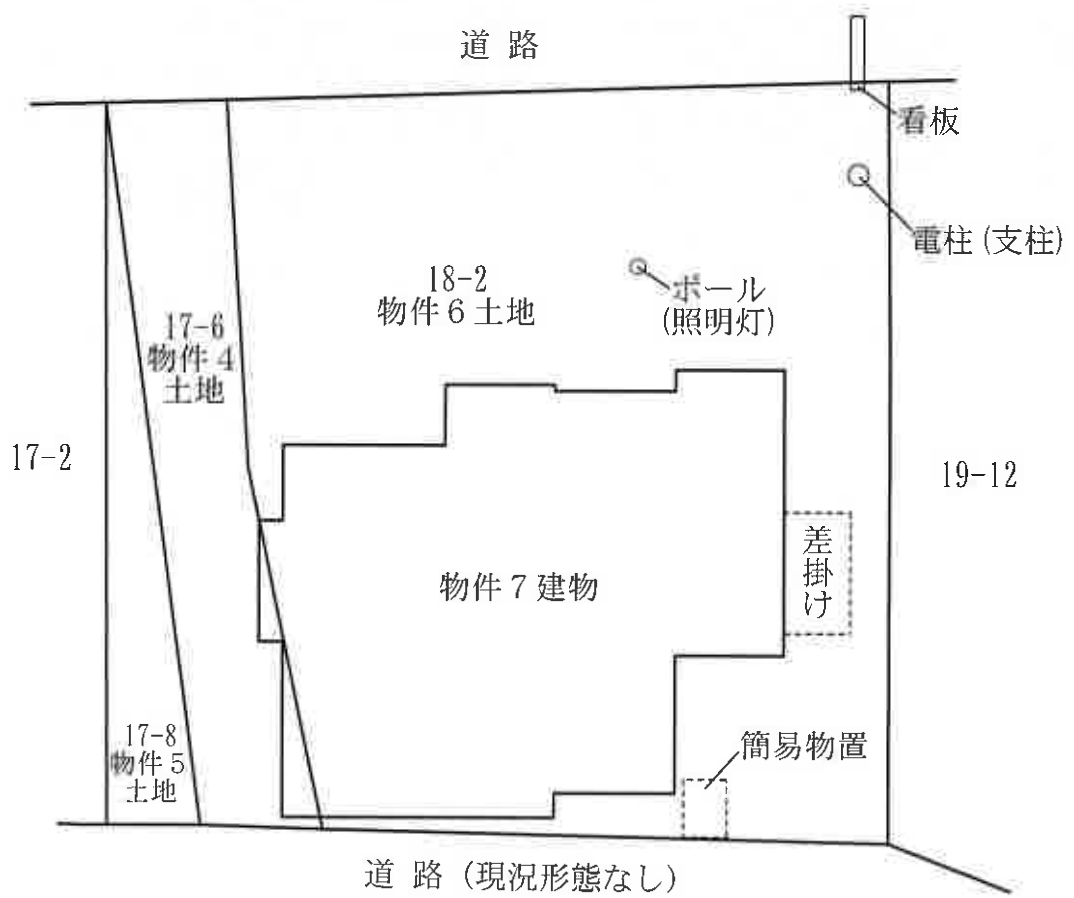
(令和2年4月22日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物配置図 (概略)



建物間取図（概略）



