

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典子

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 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 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 7月 8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24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番878
雑種地
92平方メートル |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番1の13
雑種地
14平方メートル |
| 12 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番1の15
雑種地
338平方メートル |
| 13 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番1の12
宅地
62.71平方メートル |
| 14 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番949
宅地
142.98平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 15 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番950
雑種地
2.27平方メートル |
| 16 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番951
宅地
275.61平方メートル |
| 17 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番952
雑種地
9.13平方メートル |
| 18 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番953
宅地
144.00平方メートル |
| 19 | 所
地
地 | 在
番
目 | 新城市野田字上市場
25番954
雑種地 |

物 件 目 録

	地 積	6.93平方メートル
20	所 在	新城市野田字上市場
	地 番	25番955
	地 目	雑種地
	地 積	11平方メートル
21	所 在	新城市野田字上市場 25番地951、25番地953
	家屋 番号	25番951
	種 類	店舗
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	床 面 積	1階 191.00平方メートル 2階 53.50平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 4月24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10～21】

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10～21】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10～20】

本件債務者が物件番号21を所有して占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号21】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番878
雑種地
92平方メートル |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番1の13
雑種地
14平方メートル |
| 12 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番1の15
雑種地
338平方メートル |
| 13 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番1の12
宅地
62.71平方メートル |
| 14 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番949
宅地
142.98平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 15 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番950
雑種地
2.27平方メートル |
| 16 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番951
宅地
275.61平方メートル |
| 17 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番952
雑種地
9.13平方メートル |
| 18 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新城市野田字上市場
25番953
宅地
144.00平方メートル |
| 19 | 所
地
地 | 在
番
目 | 新城市野田字上市場
25番954
雑種地 |



物 件 目 録

地 積	6.93平方メートル
20 所 在	新城市野田字上市場
地 番	25番955
地 目	雑種地
地 積	11平方メートル
21 所 在	新城市野田字上市場 25番地951、25番地953
家屋 番号	25番951
種 類	店舗
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 191.00平方メートル 2階 53.50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10～物件21)

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 大澤 雅人

物件目録

地積 540平方メートル

所有者

9 所在 新城市城北一丁目 8番地2

家屋番号 8番2

種類 店舗

構造 鉄骨造スレートぶき平家建

床面積 146.92平方メートル

所有者

10 所在 新城市野田字上市場

地番 25番878

地目 雑種地

地積 92平方メートル

所有者

11 所在 新城市野田字上市場

地番 25番1の13

地目 雑種地

地積 14平方メートル

所有者

12 所在 新城市野田字上市場

地番 25番1の15



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 338平方メートル

所有者

13 所 在 新城市野田字上市場

地 番 25番1の12

地 目 宅地

地 積 62.71平方メートル

所有者

14 所 在 新城市野田字上市場

地 番 25番949

地 目 宅地

地 積 142.98平方メートル

所有者

15 所 在 新城市野田字上市場

地 番 25番950

地 目 雑種地

地 積 2.27平方メートル

所有者

16 所 在 新城市野田字上市場

地 番 25番951



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 275.61平方メートル

所有者

17 所 在 新城市野田字上市場

地 番 25番952

地 目 雑種地

地 積 9.13平方メートル

所有者

18 所 在 新城市野田字上市場

地 番 25番953

地 目 宅地

地 積 144.00平方メートル

所有者

19 所 在 新城市野田字上市場

地 番 25番954

地 目 雑種地

地 積 6.93平方メートル

所有者

20 所 在 新城市野田字上市場

地 番 25番955



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 11平方メートル

所有者

21 所 在 新城市野田字上市場 25番地951、25番地953

家屋 番号 25番951

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 191.00平方メートル
2階 53.50平方メートル

所有者 有限会社吉田家



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10～20														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件10～20) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> <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"> </input>														
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(債務者有限会社吉田家) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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13土地に電柱及び支線2本が存在している。														
建物	物件21														
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が異なる(<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; margin-left: 10px;"> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(債務者有限会社吉田家) <input type="checkbox"/> 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 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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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>			[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

(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件21関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(有限会社吉田家) <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>

関係人(債務者代表者兼所有者Aの妻(B) 占有者()の陳述) / 提示文書()の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成21年11月24日(不動産登記記録上の新築年月日)
最初の契約日	平成21年11月24日(不動産登記記録上の新築年月日)
契約等	期間 平成21年11月24日から <input type="checkbox"/> 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金 円() <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 type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金) (<input type="checkbox"/> 保証金)
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 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
<p>■ B (債務者兼物件10土地乃至物件20土地所有者並びに物件21建物所有者有限会社吉田家代表者Aの妻)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私の夫であるAが有限会社吉田家の商号で飲食店を経営しており、物件21建物でうどん屋の店舗を運営していました。 2 Aは病気で入院しすることになり、店舗を承継してくれる人を探しましたが、引き継いでくれる人が見つかりませんでしたので、今年1月に店舗を閉鎖して、会社は事業を停止しました。 3 うどん店の経営は、全てAが取り仕切っていましたので、私は物件10土地乃至物件20土地及び物件21建物の状況等は、ほとんど分かりません。 4 物件21建物は、電気、ガス、水道の供給契約は解除しており、空き店舗になっています。 5 物件21建物の屋根に太陽光パネルが設置してありますが、太陽光発電システムの状況等は分かりません。 6 太陽光発電システムは、物件21建物の建築後に、後付けで設置したと思います。 なお、購入費用はどこかの金融機関かクレジット会社から借入れたと思いますが、どこから借りたのかは分かりません。 なお、クレジット会社からの書面が来ていましたので、電話で問い合わせさせていただいて構いません。 7 物件10土地乃至物件20土地はAの所有となっており、物件21建物は有限会社吉田家になっておりますが、Aは会社から賃料等は貰っていなかったはずで、建物の使用について何らかの書面等の取り交わしもしていないと思います。 8 私は、立会ができないので鍵をお貸ししますので、建物に立ち入っていただいて構いません。
<p>■ 株式会社オリコプロダクトファイナンス担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社がAさんに、物件21建物に設置してある太陽光発電システムの購入設置費用をご融資しました。 2 太陽光発電システムは所有権留保になっており、Aさんから借入金全額をお支払いいただいていませんので、所有権は当社に帰属していることとなります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ 株式会社NTTワールドテクノ 担当者</p>	<p>3 物件2 1 建物に設置してある太陽光発電システムを当社が引取るかどうかは、申し上げることができません。</p> <p>1 物件1 3 土地に埋設されている電柱はNTT西日本の電柱です。</p> <p>2 電柱の敷地の使用料は、年間1,500円です。 敷地の使用料は、3年毎に3年分を一括でお支払いしております。</p> <p>3 物件1 3 土地を買受けた方は、所有権移転登記後に当社までご連絡していただき、敷地の使用料のお支払いについて協議させていただければと思っております。</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1 3 土地には、当社が所有する支線2本が埋設されています。</p> <p>2 敷地上に埋設されている支線2本は、物件1 3 土地に埋設されているNTT西日本所有の電柱の支線として利用されています。</p> <p>3 支線の敷地の使用料は、年間1,500円で2本埋設されていますので年間3,000円になります。 敷地の使用料は、3年毎に3年分を一括でお支払いしています。</p> <p>4 物件1 3 土地を買受けた方は、所有権移転登記後に当社までご連絡していただき、敷地の使用料のお支払いについて協議させていただければと思っております。</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10土地乃至物件20土地（以下「本件土地」という）並びに物件21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 本件土地は南側及び東側で道路に接して角地の状況となっており、三角形のような不整形な地形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
なお、南側道路は東側から西側に傾斜して緩やかに下っている。
- 3 本件土地と南側道路とは高低差があり、本件土地と道路が接している西側で約1m、また、東側で約40cmの高低差が各々存在しており、本件土地が南側道路より高い位置に存在している。
- 4 本件土地の敷地はコンクリートが敷いてあり、物件21建物が存在している敷地以外は駐車場として利用されていたと見受けられ、車両の駐車区画のラインが引かれていた。
本件土地は、敷地の北側から南側方向に緩やかに傾斜して下った状況になっており、また、東側側から西側にも緩やかに下って傾斜している。
本件物件南側の道路沿いに「うどん久五郎」の看板が存在している。
- 5 本件土地と各隣地との境界については、物件12土地北西側隣地(地番25番1-17)及び南西側隣地(30番2(字山田))とが交差した境界上に、木製の境界標と思われる黄色の杭が埋設されていたのが見受けられたが、その他の各隣地との境界上には境界標等は見当たらなかった。
なお、本件土地の敷地の全面がコンクリートが敷かれて整地されており、本件土地の各隣地は本件土地より低い位置にあり土面となっていることから、各隣地との区画は概ね確認することができると思われる。
また、本件土地の北西側の物件17土地及び物件19土地との境界上はコンクリートで区画されていることから、各隣地との境界は確認できるのではないかと思われる。
- 6 南側道路と接している物件13土地の道路沿いに道路境界標が埋設されているのが見受けられた。
- 7 本件土地(物件20土地)の北東側に擁壁が設置されているが、擁壁の北東側に接して側溝が設置されていることから、側溝の部分が北東側の道路との境界になるのではないかと見受けられたが、雑草が繁茂していることから境界標等の標目を確認することはできなかつた。
また、物件20土地と北東側で接している道路と本件土地(物件20土地)は、コンクリートが敷かれ、本件土地と一体となって利用されている状況になっている(写真③参照)。
- 8 なお、本件土地については、法務局備付けの地積測量図が存在しており、各隣地及び道路との境界は確認することはできるものと思われる。
- 9 本件土地には南側道路沿いには電柱及び支線2本が埋設されている。
- 10 物件21建物は1階が飲食店の店舗となっており、2階が物置として利用されていたと見受けられ、一部に事務スペース及び更衣用のロッカーが設置されていた。
1階店舗内から2階への昇降用の階段等は設置されておらず、2階の部屋には物件21建物の北東側に設置されている外階段を利用する構造になっている(写真②参照)。
- 11 物件21建物1階店舗内の客室スペースには座布団等は置かれていたが、動産類等はほとんど見受けられず、相応に整理された状態であった。
1階店舗内の客室は、店舗出入口付近にカウンター席が設置され、相応の数の板張りの座敷席及びテーブル席が壁で仕切られたボックス型の状態で設置されていた(写真④乃至写真⑦参照)。
- 12 厨房内は、業務用冷蔵庫が数個、ガス器具、多数の寸胴鍋等の厨房設備が置かれており、多数の配膳用プレート、調理器具及び食器類が食器棚等に相応に整理された状態で置かれていた(写真⑧及び写真⑨参照)。
- 13 物件21建物2階の倉庫等に利用されていた室内は、1階店舗で利用する備品及び調度品、また、着替えのためロッカー、事務机等の大量の動産類及び書類が無造作に放置されたような状況で残置されていた(写真⑩参照)。
- 14 物件21建物の1階及び2階は、外観上は雨漏り等の不具合、壁面及び床の目立った破損等は見受けられなかったが、物件21建物を使用収益するためには、買受人は清掃作業及び改修工事等は必要になると思われ、また、動産類の処分が必要になる場合には、買受人は処理費用を相応に負担することになると思われる。
- 15 物件21建物は太陽光発電システムが設置されているが、当該太陽光発電システムは所有権留保となっていることから、買受人は物件21建物に設置されている太陽光発電システムを引き続

き利用することができるか否かは不明である。

また、物件21建物に設置してある太陽光発電システムが、正常に稼働するのか等も含めて設備機器の状況等についても不明である。

16 占有関係は5枚目から6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

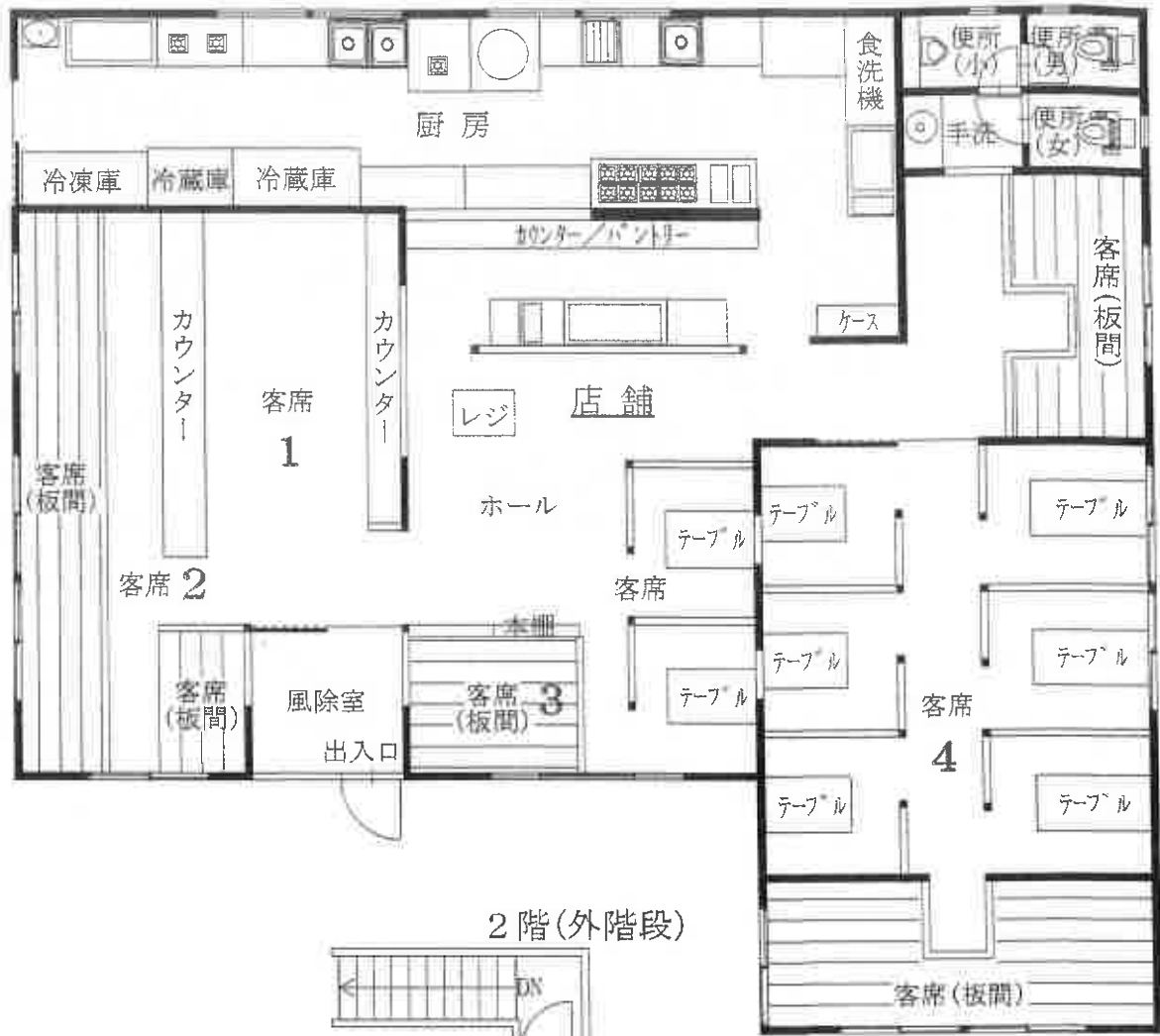
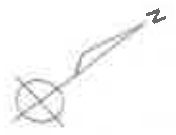
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 9月24日(水) 9:15 - 9:25	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図・地積測量図・建物図面取得
R7年 9月24日(水) 15:00 - 15:40	目的物件所在地	占有状況調査、物件確認
R7年10月22日(水) 11:40 - 12:00	新城保健所	物件2 1建物図面(確定図写) 交付申請
R7年10月29日(水) 9:30 - 9:35	当庁(電話)	現況調査実施期日協議(B)
R7年11月11日(火) 12:40 - 15:40	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月11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、Bから借り受けた鍵を使用して解錠し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

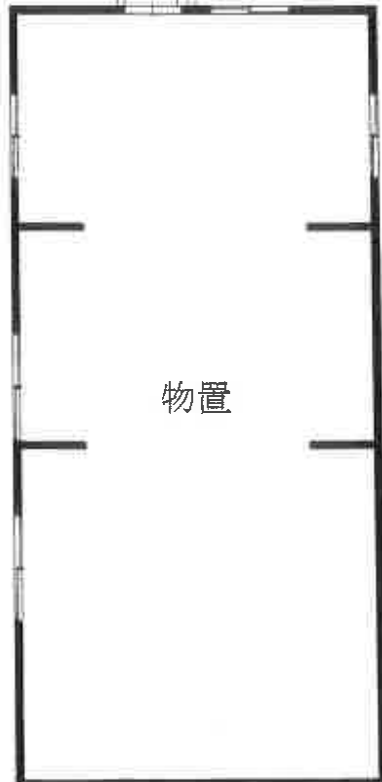
(11 枚目)

建物間取図 (概略)

1階



2階(外階段)



(物件2 1 建物)

店舗看板

支線 電柱 支線

①



屋外の状況 (物件1 0 土地乃至物件2 0 土地及び物件2 1 建物 全景)

(物件2 1 建物)

ソーラーパネル

②



2階物置への昇降用階段設置場所

厨房出入口

屋外の状況 (駐車場敷地 南西側から撮影)

(物件21建物)

③

照明灯



支線

物件14

物件20

道路

屋外の状況 (物件20土地及び道路の境界について凡その目安としての状況を撮影)

④



屋内の状況 (客席1 カウンター席から風除室方向撮影)

(15枚目)

⑤



屋内の状況（客席 2（板間））

⑥



屋内の状況（客席 4 テーブル席通路から客席（板間）方向撮影）

⑦



屋内の状況（客席4 テーブル席（ボックス））

⑧



屋内の状況（厨房（洗い場・食洗器設置場所））

（ 17 枚目）

⑨



屋内の状況（厨房）

⑩



屋内の状況（2階 物置（内部））

（18 枚目）

令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年 9月 8日 受理
令和 7年 11月 11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 19,030,000円	
内 訳 価 格	
物件10(土地)	金 1,260,000円
物件11(土地)	金 190,000円
物件12(土地)	金 4,630,000円
物件13(土地)	金 700,000円
物件14(土地)	金 1,590,000円
物件15(土地)	金 30,000円
物件16(土地)	金 3,060,000円
物件17(土地)	金 130,000円
物件18(土地)	金 1,600,000円
物件19(土地)	金 90,000円
物件20(土地)	金 150,000円
物件21(建物)	金 5,600,000円

- 1 一括価格は、物件10～21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13、14、16、18の内訳価格は物件21のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件21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
10	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番878 雑種地 92m ²	同左
11	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番1の13 雑種地 14m ²	同左
12	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番1の15 雑種地 338m ²	同左
13	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番1の12 宅地 62.71m ²	同左
14	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番949 宅地 142.98m ²	同左
15	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番950 雑種地 2.27m ²	同左
16	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番951 宅地 275.61m ²	同左
17	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番952 雑種地 9.13m ²	同左
18	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番953 宅地 144.00m ²	同左
19	所在地 在番目積	新城市野田字上市場 25番954 雑種地 6.93m ²	同左

20	所在地 地積	新城市野田字上市場 25番955 雑種地 11㎡	同左
21	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新城市野田字上市場 25番地951、 25番地953 25番951 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 191.00㎡ 2階 53.50㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

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10～20）

位置・交通	JR飯田線「野田城」駅の西方道路距離約1.2km 豊鉄バス「豊島口」停留所の北方道路距離約800m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに一般住宅、事業所等が散在する地域	
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% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 1,098.63㎡ 間口 約52m、奥行約21m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側幅員約23m舗装国道に等高乃至約1m上方接面 ・北東側幅員約0.8m未舗装市道に等高乃至約2m下方接面 ・両道路は建築基準法上の道路に該当 ・北東側市道はセットバックを要し、物件15、17、19、20は当該セットバック部分と推認される。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件13、14、16、18は物件21建物の敷地として、同10～12は駐車場として、同15、17、19、20は雑種地としてそれぞれ利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。 	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし（個別浄化槽）	
土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"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・登記上、物件13、14、16、18は線引き以降に畑から宅地に地目変更されている（都市計画法第29条第1項 開発行為許可 21新設建第40-2号 平成21年9月28日） 	

2 建物の概況及び利用状況（物件21）

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)：平成21年11月24日新築 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング等 内 壁：PBクロス貼、ケイカル板EP塗装等 天 井：PBクロス貼、ケイカル板EP塗装等 床：クッションフロア、タイル、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延244.50㎡
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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築計画概要書上、本件建物は飲食店(ラーメン・うどん店)として建築確認申請が為されている(H21確認サービス第S942-817号平成21年10月28日、完了検査済証交付年月日：平成22年5月21日)。 (照会先：愛知県東三河建設事務所建築課) ・屋根にソーラーパネルが設置されている(稼働状況等不詳)。

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10～20)

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
10	47,400	0.59	92	1.00	2,570,000
11	47,400	0.59	14	1.00	390,000
12	47,400	0.59	338	1.00	9,450,000
13	47,400	0.59	62.71	0.90	1,580,000
14	47,400	0.59	142.98	0.90	3,600,000
15	47,400	0.59	2.27	1.00	60,000
16	47,400	0.59	275.61	0.90	6,940,000
17	47,400	0.59	9.13	1.00	260,000
18	47,400	0.59	144.00	0.90	3,620,000
19	47,400	0.59	6.93	1.00	190,000
20	47,400	0.59	11	1.00	310,000
合計			1,098.63		14,980,000

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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,800 \text{ 円/㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 103.9 & \times & 100 / 114 & = & 47,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：形状0.93×二方路1.00×一部線引後宅地等0.63=0.59

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件13、14、16、18につき、地上建物等の存在による減価率を10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件21)

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
21	130,000	244.50	0.31	9,850,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率} 1\% + (1 - \text{残価率} 1\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 9 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数} 9 \text{ 年} + \text{経過年数} 16 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等} 15\%) = 0.31$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
13	1,580,000	0.10	場所的利益	160,000
14	3,600,000	0.10	場所的利益	360,000
16	6,940,000	0.10	場所的利益	690,000
18	3,620,000	0.10	場所的利益	360,000
合 計				1,570,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	{(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
10	2,570,000	— 0		0.70	0.70	1,260,000
11	390,000	— 0		0.70	0.70	190,000
12	9,450,000	— 0		0.70	0.70	4,630,000
13	1,580,000	— 160,000		0.70	0.70	700,000
14	3,600,000	— 360,000		0.70	0.70	1,590,000
15	60,000	— 0		0.70	0.70	30,000
16	6,940,000	— 690,000		0.70	0.70	3,060,000
17	260,000	— 0		0.70	0.70	130,000
18	3,620,000	— 360,000		0.70	0.70	1,600,000
19	190,000	— 0		0.70	0.70	90,000
20	310,000	— 0		0.70	0.70	150,000
21	9,850,000	+ 1,570,000	0	0.70	0.70	5,600,000
一括価格 (合計)						19,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的建物の用途、周辺利用状況、立地条件等を考慮の上、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

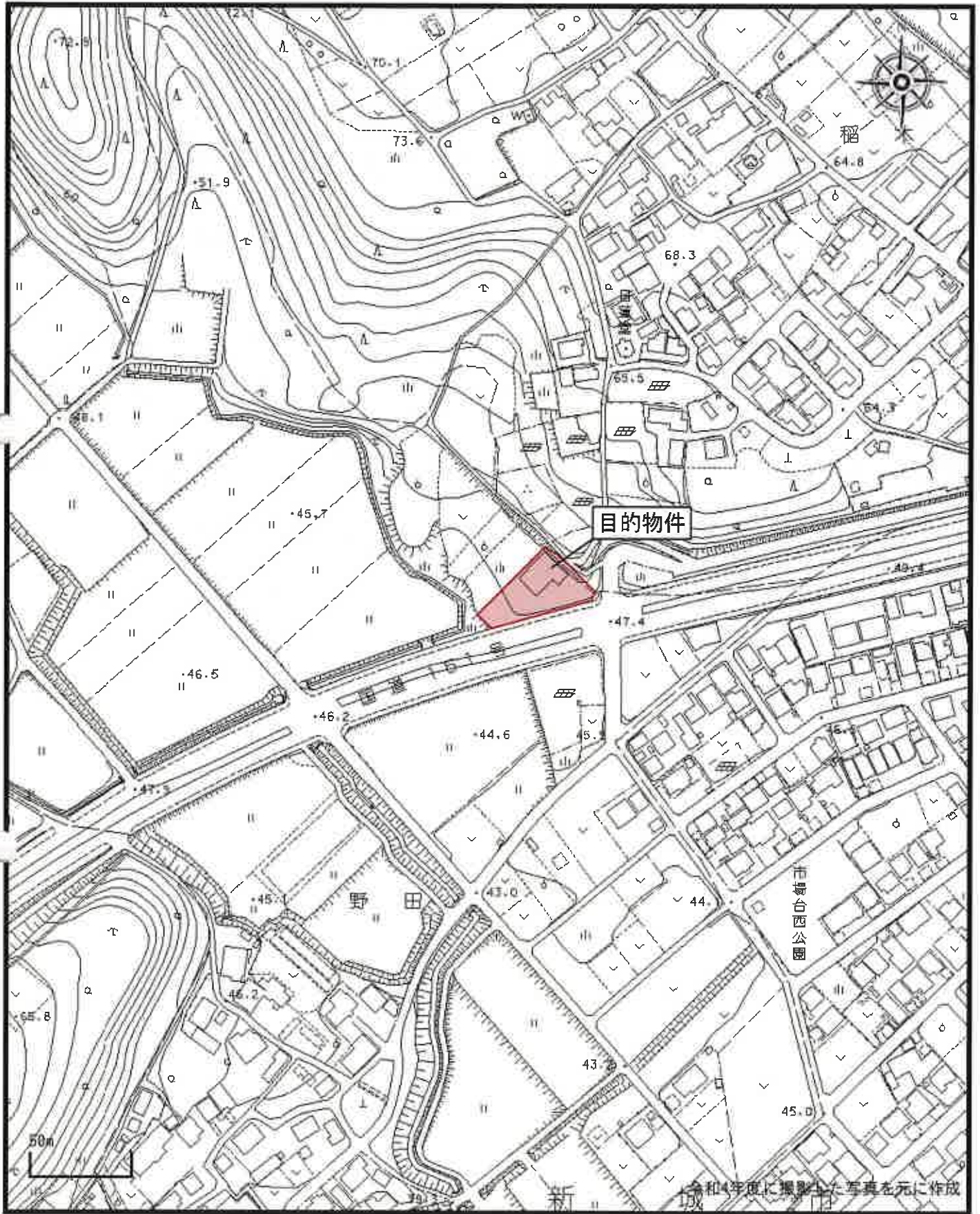
第7 附属資料

- 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

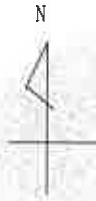


位置図



1 / 2,500

付近案内図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	新城市野田字上市場		地番	25番951	
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	
作成年月日	大正15年1月		冊・村年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月1日
名古屋法務局新城支局
登記官

登記年月日：平成21年8月3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。
 (名古屋法務局新城支庁管轄)
 令和7年9月24日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

(会員専用)

土地積測量図

前 地番 25-878, 25-953, 25-954

土地の所在 新城市野田字上市場

0029480

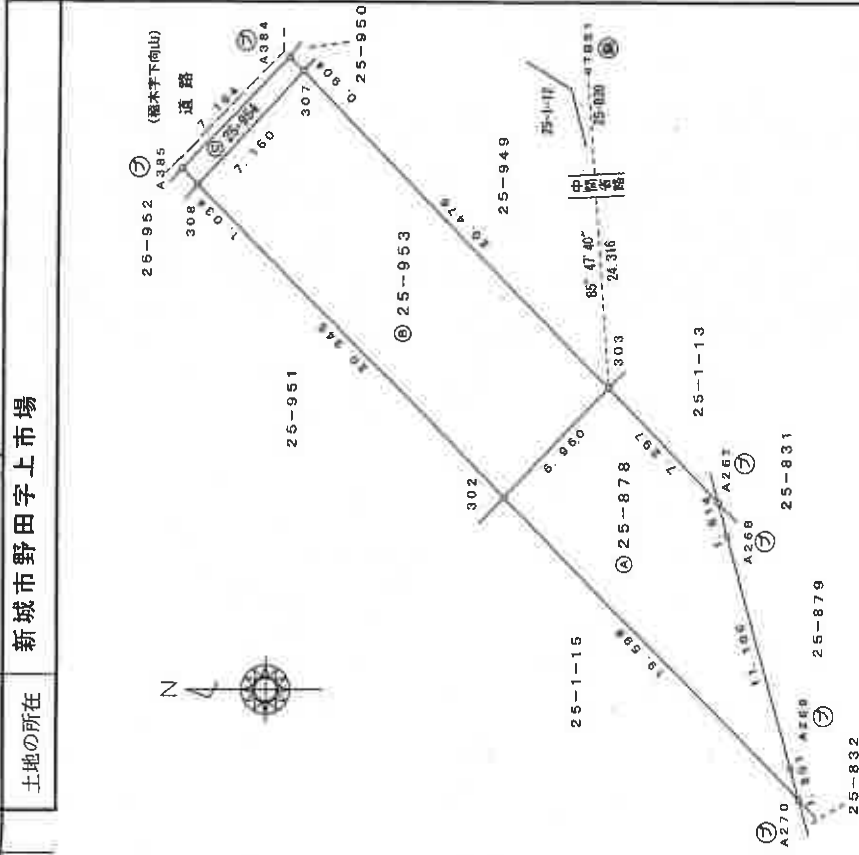
求積表

NO	地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}
302	25-878	-123305.518	27354.640	18.918	-2332693.789524
303		-123310.361	27359.639	-0.232	28608.003752
A267		-123315.449	27354.408	-6.788	837065.267812
A268		-123315.876	27352.851	-12.242	1509632.853992
A269		-123316.906	27342.166	-12.130	1495858.329780
A270		-123319.314	27340.721	12.474	-1538285.122896
合計					185.642976
合計面積					92.8214880
合計地積					92

NO	地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}
302	25-953	-123291.195	27359.089	-9.450	1165237.145100
303		-123310.361	27359.639	19.678	-2426501.283758
307		-123296.086	27374.318	9.450	-1165148.012700
308		-123291.195	27369.089	-19.678	2426124.135210
合計					-288.016148
合計面積					144.0080740
合計地積					144

NO	地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}
308	25-954	-123291.195	27369.089	4.494	-554070.630390
307		-123296.086	27374.318	5.877	-724611.087422
A384		-123285.456	27374.966	-4.494	554089.779264
A385		-123290.468	27369.824	-5.877	724578.080436
合計					-13.868052
合計面積					6.9340260
合計地積					6.93

地番	面積	地積
25-878	92	m
25-953	144	m
25-954	6.93	m
合計面積	243.7658880	m



- 境界線の種類
- ① ...プラスチック杭
 - ② ...金 属 釘
 - ③ ...コンクリート杭
 - ④ ...金属プレート
- 単位 m



符号	恒久的地物の名称及び座標値	X座標	Y座標
TB50	測量点(国本柳上の金属釘)	-123326.019	27321.953
TB51	引線(国本柳上の金属釘)	-123308.578	27383.890

作成者 土地家屋調査士 (平成 21年 7月 2日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成21年8月3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管轄)
 令和7年9月24日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

土地積測量図
 土地所在図

前番 25-1-13
 25-1-13.25-949.
 25-950
 新城市野田字上市場

土地の所在

0029478

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
303	-123310.361	27359.639	-8.169	1007322.390009
A267	-123315.449	27354.408	2.938	-362300.788162
A266	-123313.207	27362.577	5.231	-645051.866817
合計面積				-29.835970
合計地積				14.9179850
				14

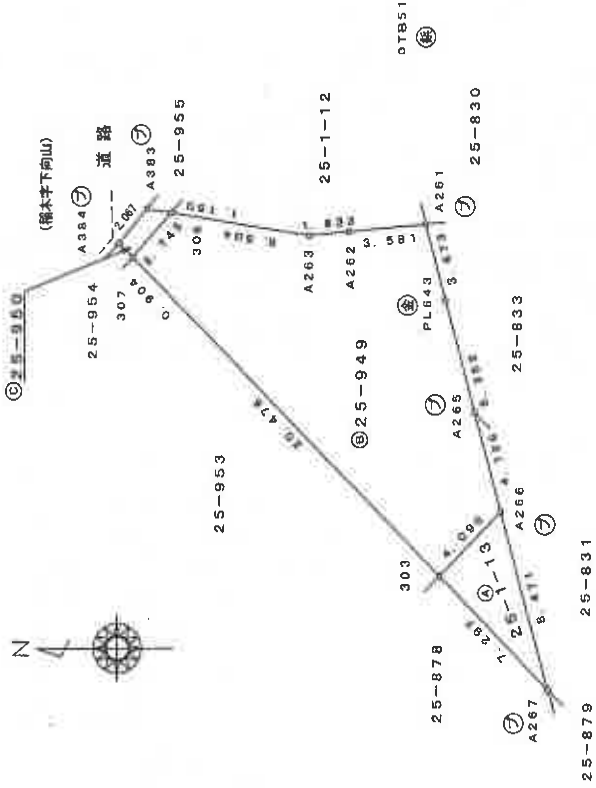
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
307	-123296.086	27374.318	-16.761	2065565.887446
303	-123310.361	27359.639	-11.741	1447786.948503
A266	-123313.207	27362.577	7.502	-925095.878914
A265	-123311.982	27372.310	9.733	-1200195.520806
PL643	-123310.594	27372.310	8.727	-1076131.553838
A261	-123309.681	27375.868	3.513	-396794.005053
A262	-123306.117	27375.523	-0.522	64365.793074
A263	-123304.293	27375.346	0.877	-108137.864861
306	-123287.875	27376.400	-1.028	126750.215500
合計面積				-285.969051
合計地積				142.9845255
				142

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A384	-123295.456	27374.966	-2.268	275534.084206
307	-123296.086	27374.318	1.434	-178806.587325
306	-123297.875	27376.400	2.268	-279639.580500
A383	-123296.740	27376.586	-1.434	176807.525160
合計面積				-4.548456
合計地積				2.2742280
				2.27

合計面積 160.1767385 m²

地番	地積
㉑ 25-1-13	14
㉒ 25-949	142
㉓ 25-950	2.27

(字新山田)



- 境界線の種類
 ㉑...プラスチック杭
 ㉒...金属板
 ㉓...コンクリート杭
 ㉔...金属プレート 単位 m

番号	名称	X座標	Y座標
TB50	引照点(車上鋼上の全図点)	-123326.018	27321.359
TB51	引照点(車上鋼上の全図点)	-123308.578	27383.890

恒久的地物の名称及び座標値

作成者 土地家屋調査士 (平成21年7月27日)
 (愛知県土地家屋調査士会専用)

申請人 縮尺 1/250

登記年月日：平成21年8月3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。
 (名古屋法務局新城支局管轄)
 令和7年9月24日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

0029479

前番 25-1-15, 25-951, 25-952
 土地の所在 新城市野田字上市場

土地積測量図

求積表

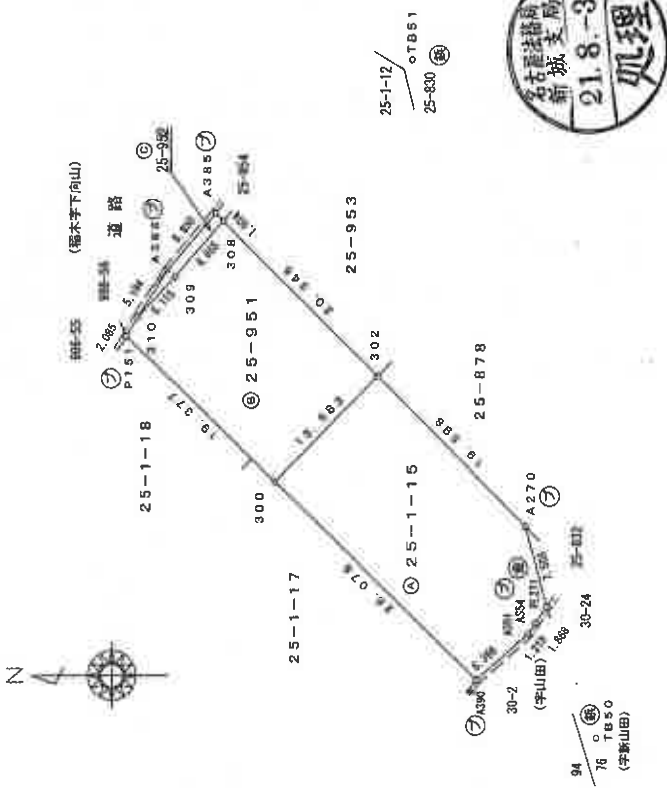
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
12	300	-123285.067	27354.884	-27.901	3440083.566367	
	A380	-123314.797	27326.739	-13.964	1721957.825308	
	A391	-123319.597	27330.920	5.180	-638795.512460	
	AS54	-123320.296	27331.919	2.530	-312000.348880	
	PL271	-123321.367	27333.450	8.802	-1085474.672334	
	A270	-123319.314	27340.721	21.190	-2613136.283660	
	302	-123305.518	27354.640	4.163	-513320.871434	
	合計					-676.278093
	合計面積					338.1390459
	合計地積					338

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
16	P151	-123282.149	27356.366	-15.255	1880659.182995
	300	-123286.067	27344.884	-3.726	459401.145642
	302	-123305.518	27354.640	24.205	-2984610.063190
	308	-123291.195	27359.089	9.295	-1145991.657525
	309	-123286.676	27363.935	-8.950	1103415.750200
	310	-123283.247	27360.139	-5.569	686564.402543
	合計				
合計面積					275.6196676
合計地積					275

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
17	310	-123283.247	27360.139	-0.612	75449.947164
	309	-123286.676	27363.935	8.950	-1103415.750200
	308	-123291.195	27359.089	5.889	-726051.847355
	A385	-123290.468	27366.824	-4.542	599985.305656
	A386	-123285.976	27364.947	-9.685	1194024.677560
	合計				
合計面積					9.135876
合計地積					9.13

総合計面積 622.8923015 m²

地番	地積
① 25-1-15	338
② 25-951	275
③ 25-952	9.13



境界標の種類
 ①・・・プラスチック杭
 ②・・・金属釘
 ③・・・コンクリート杭
 ④・・・金属プレート 単位 m

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
TB50	別添(馬水樋上の金属釘)	-123326.019	27321.359
TB51	引取(馬水樋上の重畳杭)	-123308.576	27383.890

作成者 土地家屋調査士 (平成21年7月2日) 縮尺 1/500

申請人 縮尺 1/500

(会員専用)

登記年月日：平成21年7月30日

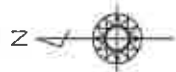
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (名古屋法務局新城支局管轄)
 令和7年9月24日 名古屋法務局管轄支局 登記官

前番 25-1-12 (後番) 25-1-12, 25-955

土地積測量図

土地の所在 新城市野田字上市場

0029481



求積表

13

地番	25-1-12		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _{n+1} -X _{n-1}	
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	m	
306	-123297.875	27376.400	-0.245	1139888.854375		
A263	-123304.293	27375.346	-0.877	108197.864961		
A262	-123306.117	27375.823	0.522	-64355.793074		
A261	-123309.681	27375.868	7.511	-926179.013991		
APL29	-123307.841	27383.034	8.723	-1075614.287043		
305	-123305.238	27384.591	-6.634	818006.948892		
合計				-125.435880		
合計面積				62.7179400	m	

20

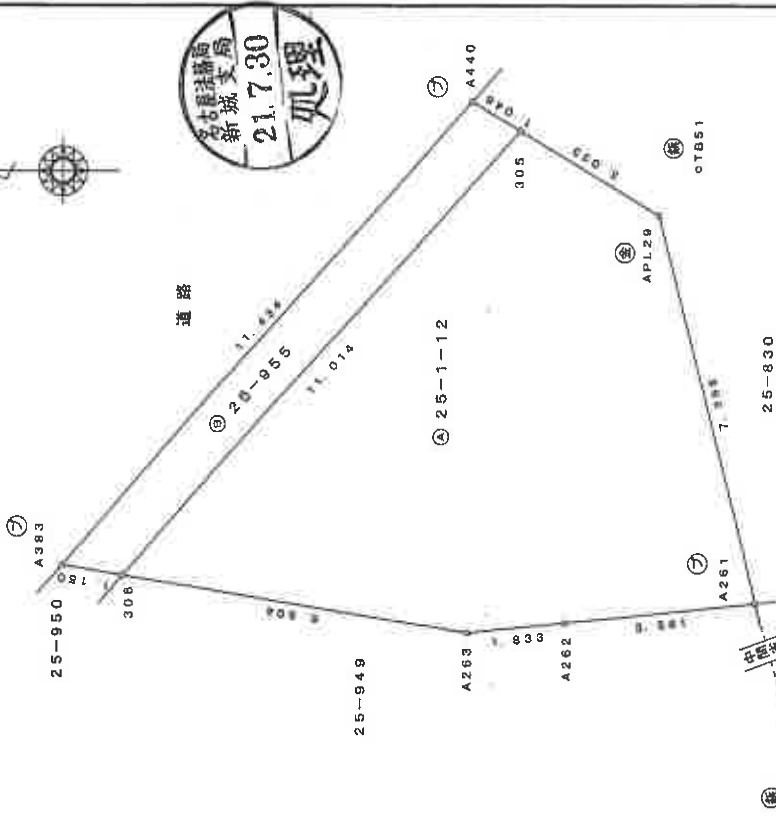
地番	25-955		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _{n+1} -X _{n-1}	
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	m	
A383	-123296.740	27376.586	-8.728	1076133.946720		
306	-123297.875	27376.400	8.005	-986999.489375		
305	-123305.238	27384.591	8.728	-1076208.117264		
A440	-123304.340	27385.128	-8.005	987051.241700		
合計				-22.418219		
合計面積				11.2091095	m	

合計面積 73.9270495 m

地番	X _n	Y _n	面積
25-1-12			62 m
25-955			11 m

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
TB50	引揚点(野田川上の土留)	-123326.019	27321.353
TB51	引揚点(野田川上の土留)	-123308.578	27383.990



- 境界線の種類
- ⑦ ...プラスチック杭
 - ⑧ ...金属板
 - ⑨ ...コンクリート杭
 - ⑩ ...金属プレート

(会員専用)

作成者

土地家屋調査士
 (平成21年7月2日)

申請人

縮尺 1/100

縮尺

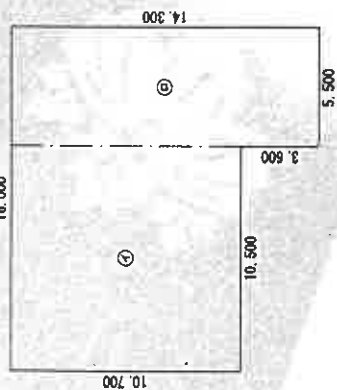
1/100

建物各階平面図

家屋番号 25-951

建物の所在 新城市野田字上市場25番地951、25番地953

1階

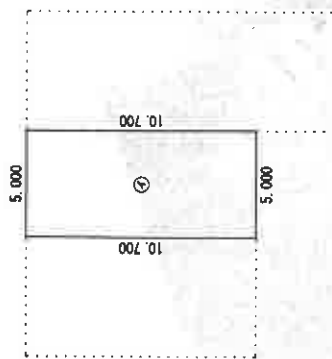


求積数

- ① 10.500 x 10.700 = 112.3500000
- ② 5.500 x 14.300 = 78.6500000
- 計 191.0000000

床面積 191.00 m²

2階



求積数

- ① 5.000 x 10.700 = 53.5000000

床面積 53.50 m²



作成者

土地家屋調査士

(平成28年9月15日)

申請人

縮尺

1/500

(会員専用)

登記年月日：平成28年9月16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。

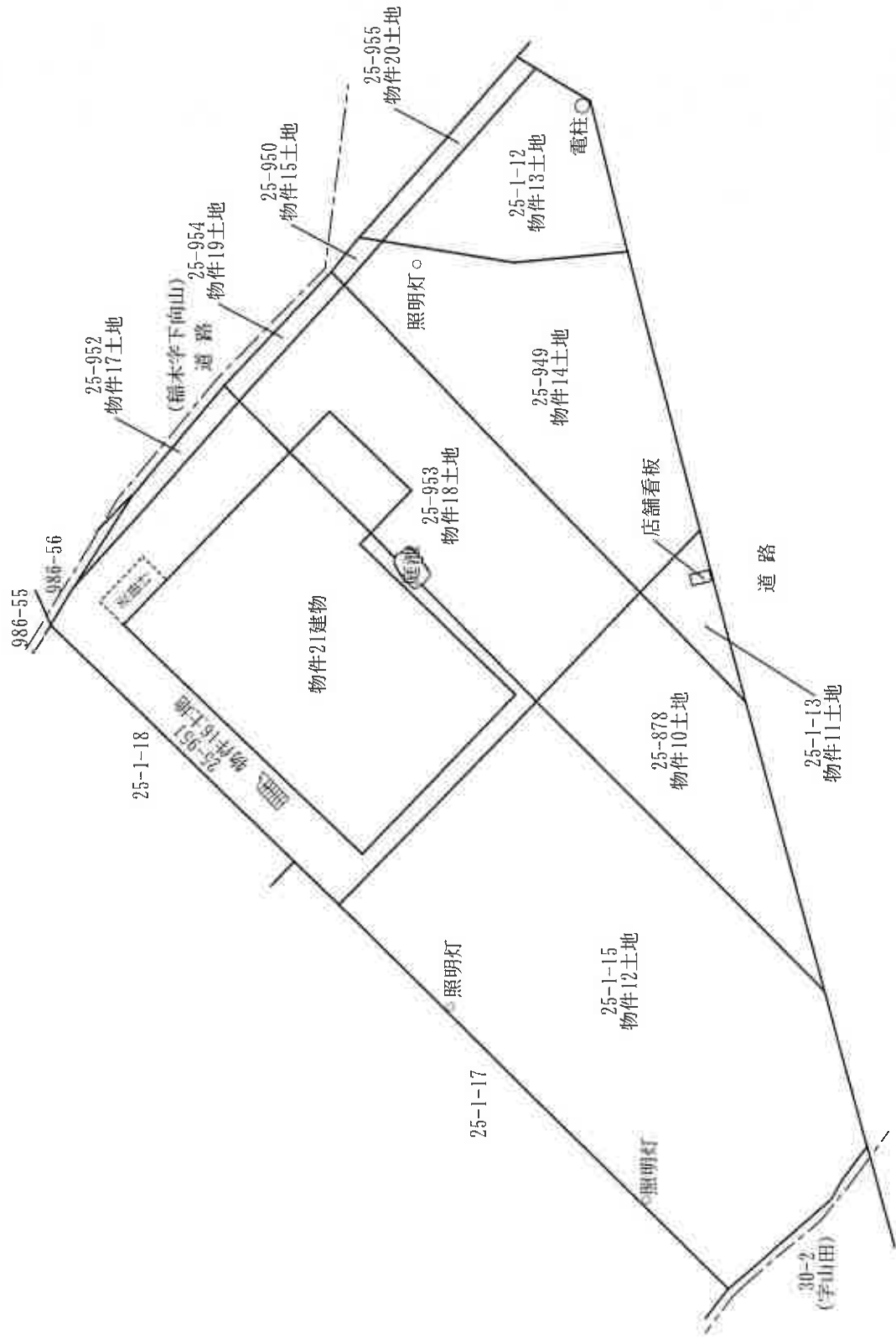
令和7年5月1日

名古屋法務局新城市局

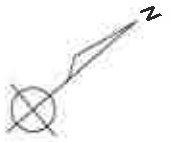
登記官

請求番号：5-56

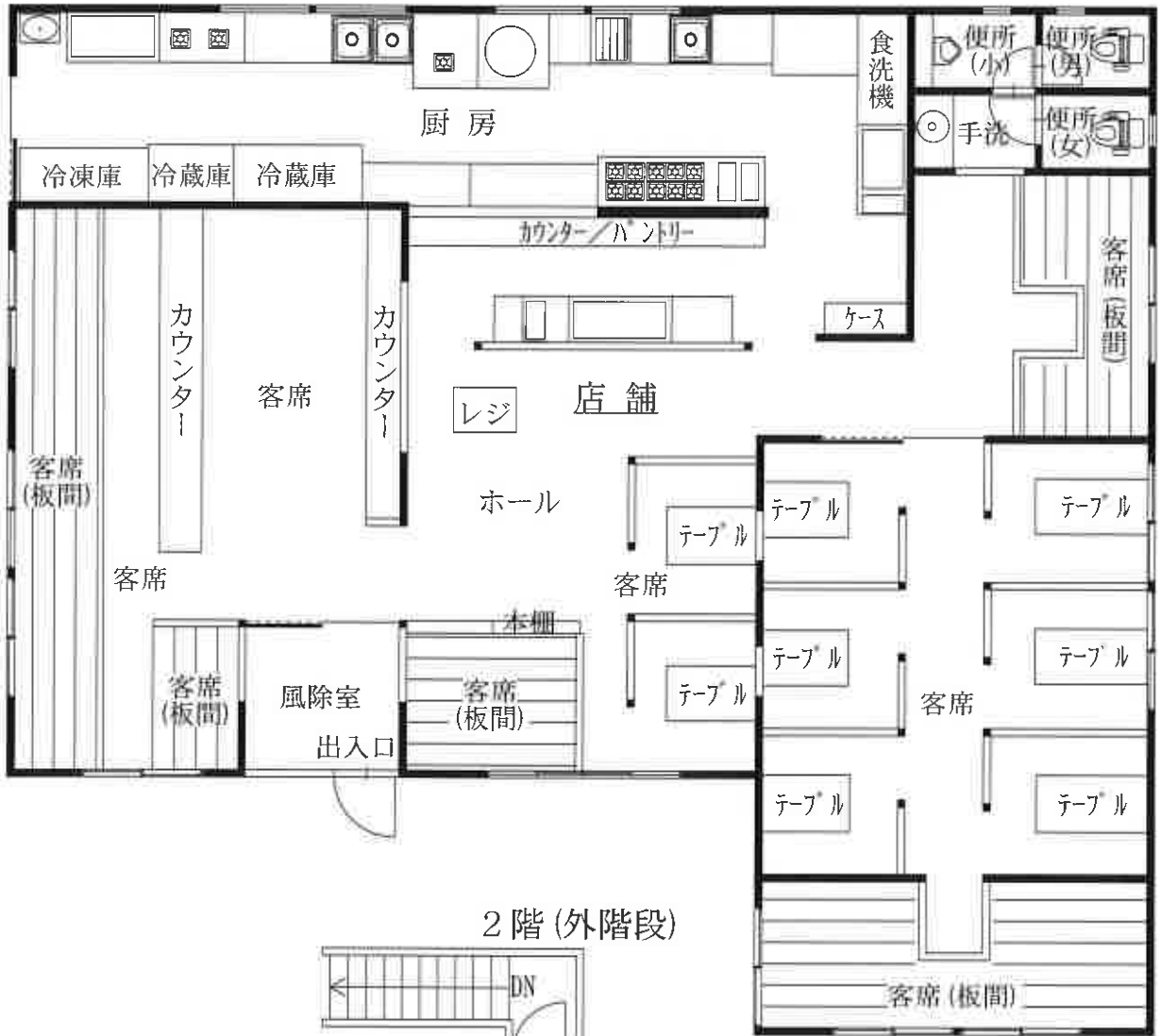
土地建物配置図(概略)



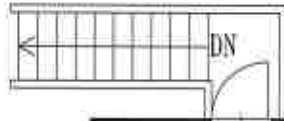
建物間取図 (概略)



1 階



2 階 (外階段)



物置

