

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 16 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 8 月 10 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

2	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	26番2
	地	目	山林
	地	積	616平方メートル
3	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	26番4
	地	目	山林
	地	積	423平方メートル
4	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	27番1
	地	目	山林
	地	積	875平方メートル
5	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	28番
	地	目	山林
	地	積	257平方メートル
6	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	30番1
	地	目	山林
	地	積	329平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷

地 番 29番

地 目 宅地

地 積 1976.85平方メートル

持分21分の3

8 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷 29番地

家屋 番号 29番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 193.64平方メートル
2階 122.55平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約198.60平方メートル
2階 122.55平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.44平方メートル

(現況)

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 18.44 平方メートル 2 階 約 14.23 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺 平家建
床 面 積	16.56 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺 平家建
床 面 積	19.83 平方メートル
(現況)	
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 19.83 平方メートル 2 階 約 19.83 平方メートル
符 号	7
種 類	物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積	38.98 平方メートル
符 号	8
種 類	車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
床 面 積	64.61 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 21 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

1 不動産の表示

【物件番号 2～8】

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 2～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2～6, 8】

本件所有者が占有している。

【物件番号 7】

本件共有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

隣地（地番 31 番 1）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

隣地（地番 26 番 1、西側道路）との境界が不明確である。

【物件番号 4】

隣地（地番 25 番 1）との境界が不明確である。

【物件番号 5】

隣地（地番 20 番）との境界が不明確である。

【物件番号 6】

隣地（地番 10 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 7】

隣地（地番１９番１，１９番２）との境界が不明確である。

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

2	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	26番2
	地	目	山林
	地	積	616平方メートル
3	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	26番4
	地	目	山林
	地	積	423平方メートル
4	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	27番1
	地	目	山林
	地	積	875平方メートル
5	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	28番
	地	目	山林
	地	積	257平方メートル
6	所	在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地	番	30番1
	地	目	山林
	地	積	329平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷

地 番 29 番

地 目 宅地

地 積 1976.85 平方メートル

持分 21 分の 3

8 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷 29 番地

家屋 番号 29 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 193.64 平方メートル
2 階 122.55 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 198.60 平方メートル
2 階 122.55 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.44 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 18.44 平方メートル
2 階 約 14.23 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.56 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 約 19.83 平方メートル

符 号 7

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 38.98 平方メートル

符 号 8

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 64.61 平方メートル

令和 7 年(又)第 26 号

令和 7 年 11 月 11 日受理

令和 8 年 2 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 2 ～物件 5 ・物件 7 ・物件 8)

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 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 10番1
 地 目 畑
 地 積 204平方メートル

所有者

2 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 26番2
 地 目 山林
 地 積 616平方メートル

所有者

3 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 26番4
 地 目 山林
 地 積 423平方メートル

所有者

4 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 27番1
 地 目 山林
 地 積 875平方メートル

所有者



物 件 目 録

5 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 28番
 地 目 山林
 地 積 257平方メートル

所有者

6 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 30番1
 地 目 山林
 地 積 329平方メートル

所有者

7 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 29番
 地 目 宅地
 地 積 1976.85平方メートル

共有者 持分21分の3

8 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷 29番地
 家屋 番号 29番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 193.64平方メートル



物 件 目 録

2階 122.55平方メートル

(附属建物)

符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.44平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	16.56平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.83平方メートル
符 号	7
種 類	物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	38.98平方メートル
符 号	8
種 類	車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	64.61平方メートル



物 件 目 録

所有者



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 ～ 5		
現況地目	☒ 山林 (物件 2 ～ 5) ☐ 宅地 (物件) ☐ 雑種地 (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物配置図 (概略) のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (A) ☐ その他の者 上記の者が本土地を山林として所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件 2 土地乃至物件 5 土地に接して道路 (いわゆる赤道) が存在している。		
建物			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☐ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☐ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物配置図 (概略) のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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7			
現況地目	☒ 宅地(物件7) ☐ 公衆用道路(物件) <input 4"="" type="checkbox/>(物件)</td></tr><tr><td>形状</td><td colspan="/> ☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者(A、B、C、D、E、F、G) ☐ その他の者() 上記の者らが本土地を所有し、Aが下記建物を所有し、Aが占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	物件7土地につき、Aの持分21分の3の売却である。 物件7土地に接して道路(いわゆる赤道)が存在している。 物件7土地上に井戸屋が存在している。			
建物	物件8			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物) ☒ 床面積: 1階 約198.60平方メートル 2階 122.55平方メートル ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 附属建物符号2) ☒ 構造 木造瓦葺2階建 ☒ 床面積 1階 18.44平方メートル 2階 約14.23平方メートル ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 附属建物符号4) ☒ 構造 木造瓦葺2階建 ☒ 床面積 1階 19.83平方メートル 2階 約19.83平方メートル			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	主である建物1階洋室1南側が約4.96平方メートル、附属建物符号2の2階部分が約14.23平方メートル、附属建物符号4の2階部分が約19.83平方メートル各々増築されており、いずれも未登記である。			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

目的外土地の概況(その1)(物件7関係)		
1	所 在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地 番	29番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1976平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	物件7土地のBの共有持分は21分の3である。
2	所 在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地 番	29番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1976平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	物件7土地のCの共有持分は21分の3である。
3	所 在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地 番	29番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1976平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	物件7土地のDの共有持分は21分の3である。
4	所 在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地 番	29番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1976平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)
	そ の 他 の 事 項	物件7土地のEの共有持分は21分の3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)

目的外土地の概況(その1)(物件7関係)		
5	所 在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地 番	29番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1976平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (F)
	そ の 他 の 事 項	物件7土地のFの共有持分は21分の3である。
6	所 在	新城市八名井字上ミ屋敷
	地 番	29番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1976平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (G)
	そ の 他 の 事 項	物件7土地のGの共有持分は21分の3である。
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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)

目的外土地の概況(その2)(物件7関係)

■関係人(A(占有者)■B、C、F、G(物件7共有者))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和3年9月1日(登記記録上の贈与による所有権一部移転登記年月日)		
最初の契約日	令和3年9月1日(登記記録上の贈与による所有権一部移転登記年月日)		
契約等	期間	令和3年9月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地共有者(B、C、D、E、F、G) ☐ その他の者()	
	借主	■建物所有者(A) ☐ 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	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
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 占有者であるA及びB、C、F、Gの主張は、ほぼ同一であり、B及び他の共有者はAが物件8建物を使用することについては周知しており、AはB及び他の共有者に物件7土地に対しての賃料を支払っていないことが認められることから、占有者A及びB並びに他の共有者との間には、黙示的に使用貸借契約が成立しているものと判断される。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件 8 建物には、私と同居人が住んでいます。 2 物件 8 建物は、当初は 1849 年（嘉永 2 年）に建築されたと聞いており、年代物の建物です。 3 物件 8 建物は、私が買受けてから、1 階の床面を張り替えたり、2 階にキッチン及びトイレを設置しました。 4 私が物件 8 建物を買受ける前も改修工事等が行われたと思いますが詳細は分かりません。 5 改修工事をしましたので、大きな不具合はありませんが、1 階西側の便所の出入口付近の天井に雨漏りの跡があり汚損しています。激しい降雨があると、雨漏りが生じることがあります。 6 約 3 年前に、物件 8 建物 1 階洋室 1 の南側を増築して拡張しました。増築登記はしていません。 7 物件 8 建物の 2 階の中央にキッチンを増築した部屋がありますが、同居人が住んでおり、同居人は心身とも病弱なため、物件 8 建物の 2 階中央にある部屋から、ほとんど出てくることなく、私以外の他人と会うこともできるような精神状態でないため、2 階中央部分の立ち入り及び写真撮影はご容赦ください。 8 物件 8 建物内でペットは飼育していません。 また、私は煙草は吸いません。 9 物件 7 土地は私の他に前妻及び私の子供たちを含めて 7 人の共有持分となっています。 共有者 6 名に対して地代は支払っていません。 また、土地の利用についての契約書等の書面の取り交わしはありません。 10 物件 7 土地には、井戸があり井戸水を使用することができますが現在、汲み上げるポンプが故障して井戸水は使用できません。 水質検査では、飲料は可能のようでしたが、生活用水に使用しています。 11 物件 2 土地乃至物件 5 土地及び物件 7 土地と各隣地との境界は、凡そこの辺りが境界かなという程度でしか分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (債務者の元妻)	本件物件を買受けた時に売主から境界の明示はなく測量も実施していないので、各隣地との境界については明確には分かりません。 1 Aは、私の元夫です。 2 物件7土地は、私の他にAと子供たち5人の共有となっています。 3 Aからは、共有者である私及び子どもたちに、地代等の支払はありませんし、書面の取り交わしとかもありません。 4 私を含めて子供たち5人に、毎年、固定資産税の請求があるだけです。 5 私から子供たちには、執行官から物件7土地の件についての照会があるので、回答書を返送するよう申し伝えておきます。 6 なお、D及びFは海外に在住しておりますので、回答書の提出はできませんが、D及びFもAから地代の支払及び契約書等の取り交わしはありません。
■ C (債務者の長女)	1 物件7土地について状況は詳細は分かりませんし、地代等は受け取っていません。
■ F (債務者の二男)	1 物件7土地の共有持分に対しての地代は受け取っていませんし書面の取り交わしありません。 2 物件7土地について、知っていることはありません。 3 また、兄弟で共有者であるD及びEは海外在住のため、照会書への回答はできませんが、私と同様に地代の受領はしておりませんし、物件7土地について知っていることはないと思います。
■ G (債務者の三女)	1 物件7土地について知っていることはありませんし、地代の受取はありません。

(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2土地乃至物件5土地及び物件7土地並びに物件8建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2土地乃至物件5土地及び物件7土地(以下「本件土地」という)は一体で利用されており、法務局備付けの公図によると敷地内の西側から本件土地のほぼ中央を経由して東の方向に道路(いわゆる赤道)が存在しており、本件土地は道路部分も含めて一体として利用されていると見受けられた(土地建物配置図(概略)参照)。

また、本件土地は敷地の一部が凹凸になっている場所が見受けられるが、大きな傾斜はなく、ほぼ平坦な状態であると見受けられた。
- 3 本件土地は南側で道路に接しており、車両等の出入口の周辺は道路とほぼ等高に接している。
- 4 本件土地の北側は道路(県道)と接しており、本件土地と道路(県道)との境界は相応の高さの擁壁で区画されており、本件土地が道路より相応の高低差があり、本件土地が道路(県道)より相応に高い位置に存在している(写真①参照)。

なお、物件2土地及び物件4土地の東側にコンクリート製の杭が埋設されており、本件土地と道路(県道)との境界の杭ではないかと思われ、本件土地北側隣地(地番26番2及び地番27番2)の道路(県道)については法務局備付けの測量図が存在していることから、本件土地及び上記道路(県道)との境界は確認できると思われる。
- 5 本件土地のうち物件4土地東側隣地(地番25番1)との境界は、物件4土地と東側隣地(25番1)と道路とが交差している場所にコンクリート製の杭が埋設されているのが見受けられ、境界杭から北側の方向の延長線上が境界ではないかと思われたが、法務局備付けの地積測量図等の境界関係の資料等が存在していないことから境界は不明確な状況である。

なお、物件4土地の敷地の一部は竹林となっている。
- 6 本件土地のうち物件5土地南側隣地(地番20番)との境界は確認できなかったが、物件5土地と隣地(20番)と接している場所は、南側から北側に向けて湾曲して接しており(土地建物配置図(概略)参照)、湾曲した場所が法面となっており、地番20番の土地が物件5土地よりも高い位置に存在していると思われ、当該法面の場所が境界になるのではないかとと思われるが、境界は不明確な状況である。
- 7 本件土地のうち物件7土地と東側隣地(地番19番1及び地番19番2)の境界は境界標等は見当たらなかったが、隣地との境界と思われる場所は植込みで区画されており、植込みの場所が境界になるのではないかと思われたが明確な境界は確認できなかった。
- 8 本件土地のうち物件2土地西側隣地(地番31番1)の境界は境界標等は見当たらなかったが、境界と思われる場所は西側に傾斜して下った法地となっており、法地の場所の辺りが境界になるのではないかとと思われるが、境界は不明確な状況である。
- 9 本件土地のうち物件3土地は西側で道路と接しており、物件3土地、物件3土地西側隣地(地番26番1)及び西側の道路が交差していると思われる場所にコンクリート製の赤色の杭が見受けられ、当該赤色の杭が道路と物件3土地及び地番26番1との3カ所の境界になるのではないかとと思われるが、法務局備付けの地積測量図等の境界関係資料等が存在せず、また赤色の杭の付近は雑草雑木が生い茂っている状況のため境界は確認することができず不明確な状況である。
- 10 本件土地の各隣地との状況については、上記5乃至9記載のとおりであり、本件土地と各隣地との境界の確定のためには、専門家による調査及び測量手続が必要になるとと思われる。

なお、物件3土地上に祠が置かれていた。

また、物件2土地乃至物件5土地には、相応の樹齢の大木及び成長した竹が植えられており、鬱蒼とした雑木林と竹林のような状況となっている(写真①乃至⑤参照)。
- 11 本件土地のうち物件7土地については、債務者の持分は21分の3の共有持分のみであることから、買受人は物件7土地を物件8建物の使用収益のために利用する場合には、地代の支払及び敷地の利用について他の共有者6名との協議が必要になるとと思われる。
- 12 物件8建物主である建物は固定資産公課証明書によると明治元年新築とのことであり、また、債務者によれば1849年(嘉永2年)に建築されたと述べており、相当古い建物のため、一部、雨漏りの跡が見受けられ、床面も一部軋みが見受けられたが、改修工事等を実施し保守管理がなされていると思われ、1階の玄関及び和室部分は修復された古民家のような状況になっており、

- 床や天井が崩落したような不具合による劣化は見受けられなかったが、相応に古い建物であることから、場所によっては床面及び壁面等が劣化した状況が見受けられる状況である。
- 13 附属建物符号2乃至4の各建物のうち附属建物符号2は倉庫として利用されており、附属建物符号3及び4は物置として利用されている。
- 上記各附属建物の内部には相応の動産類が残置されていた。
- 上記の各附属建物は保守管理がなされていないと思われ、また、公課証明書によると明治31年建築との記載されており、附属建物符号2乃至4の外観及び建物内部は相応に劣化した状況であると見受けられた。
- 14 附属建物符号7の物置1は動産類が残置されており物置として利用されており、附属建物符号7の物置2は動産類はほとんど置かれておらず、ゴルフの練習用の道具等が置かれていた。
- 附属建物符号8の用途は車庫であるが現状は倉庫として利用されており、内部は動産類が残置されていた。
- 附属建物符号7及び附属建物符号8の建物は外観上、経年程度の劣化した状況にあると見受けられた。
- 15 なお、物件8建物2階中央の部屋（建物間取図（概略）2階内部不詳記載部分）に立ち入ることができなかったため、当職及び評価人の立入が困難であればAによる撮影写真の提供を要請したが、Aからの協力が得られなかったため、物件8建物主である建物2階中央の部屋についての現況調査は実施することができなかった。
- 16 占有関係は5枚目乃至9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

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月14日(金) 9:13 — 9:17	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11月17日(月) 13:10 — 13:30	目的物件所在地	物件確認、占有状況等調査、現況調査実施通知(A)
R7年11月21日(金) 13:20 — 13:30	東三河農林水産事務所林務課	森林計画図及び森林簿の照会書提出
R7年12月13日(土) 14:00 — 16:00	目的物件所在地	物件確認、本件土地(物件2～5及び物件7)立入調査、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、A立会 (物件7建物立入できず後日調査)
R7年12月25日(木) 12:20 — 13:50	目的物件所在地	物件確認、物件7建物立入調査(2階中央の部屋は立入りできず)、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、A立会
R8年 1月19日(月) 9:00 — 9:05	当庁(電話)	物件7建物2階中央の部屋への立ち入り調査依頼。立入困難の場合A撮影による写真提出依頼。
R8年 1月23日(金) 17:05 — 17:10	当庁(電話)	物件7建物2階中央の部屋への立ち入り調査につき再度依頼し、立入困難の場合A撮影による写真提出を再度依頼。

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

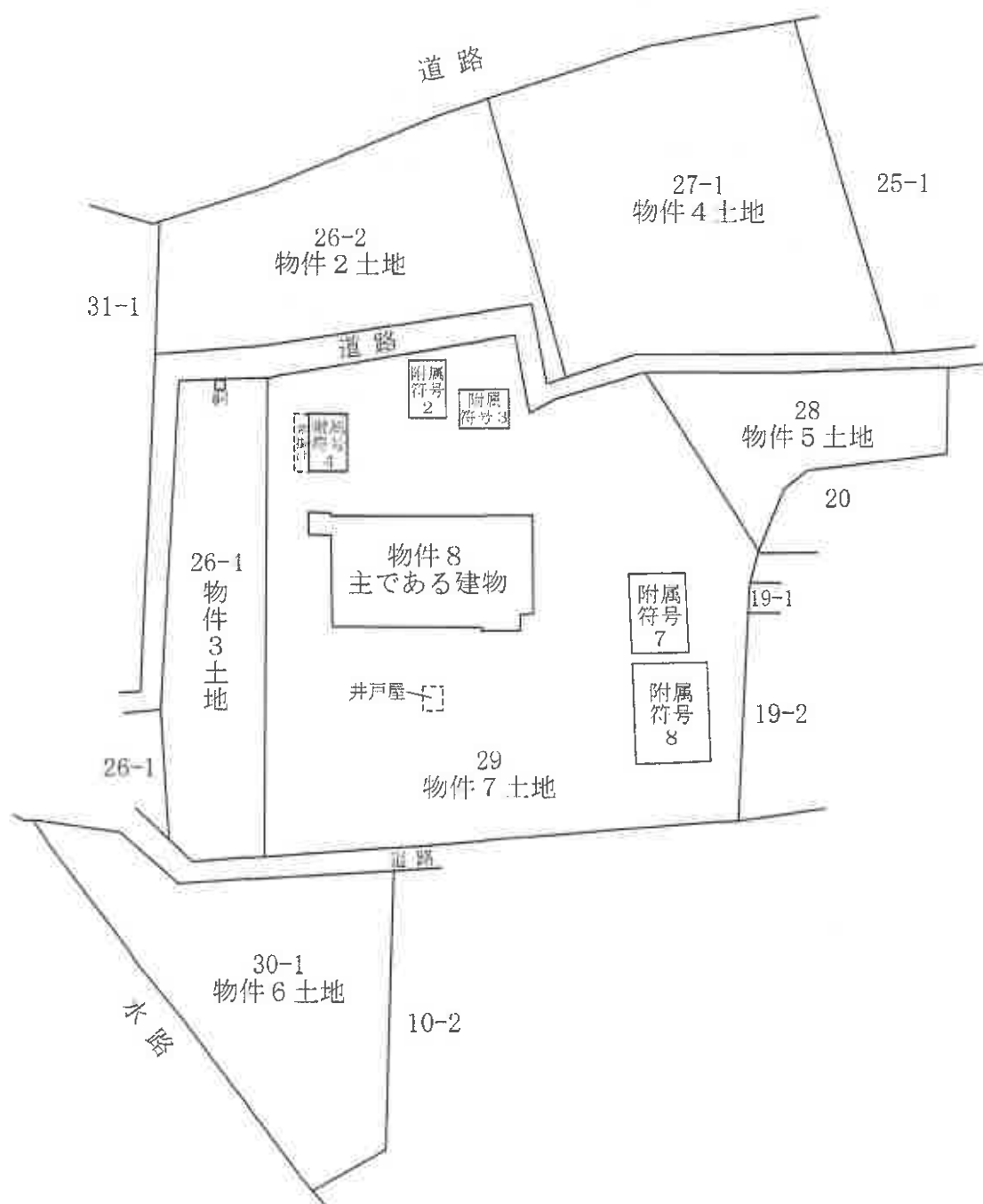
☐ 令和 年 月 日

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合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(14 枚目)

土地建物配置図(概略)

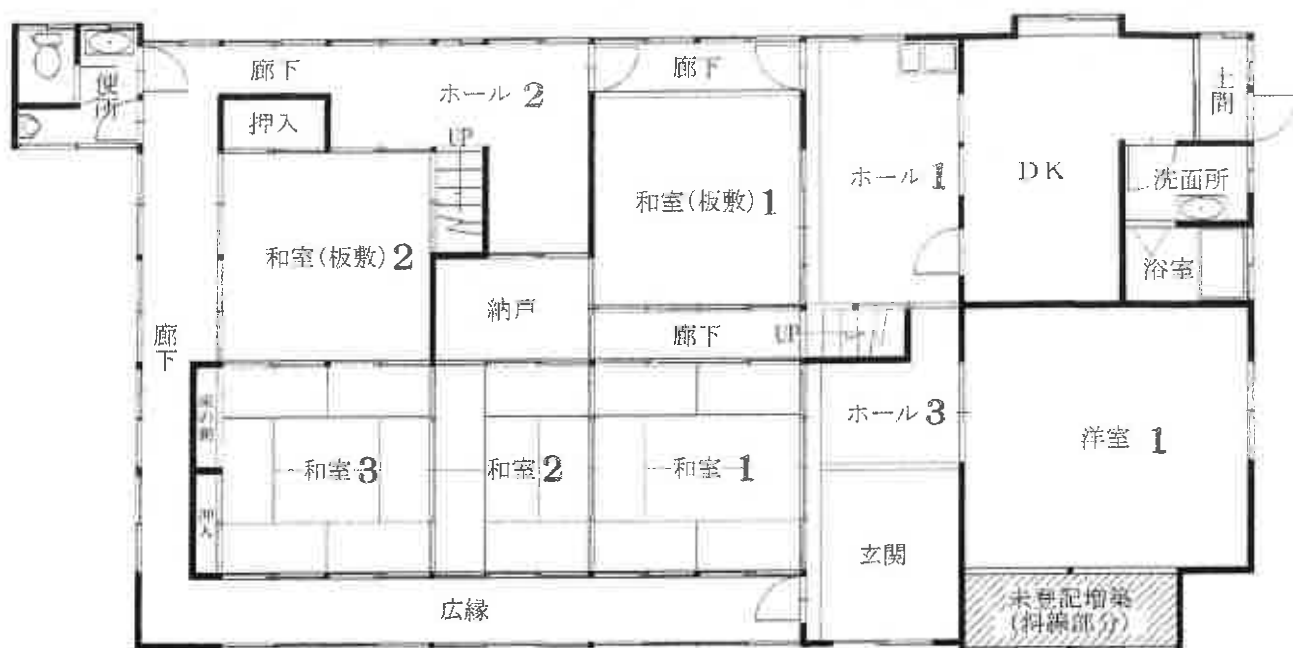


建物間取図（概略）

主である建物



1 階



2 階



建物間取図（概略）

附属建物

※斜線部は未登記部分



符号4
1階



符号2
1階



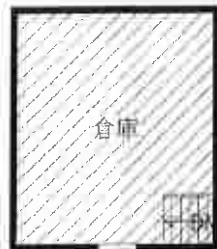
符号3



2階



2階



符号7



符号8



(物件4土地 物件2土地)

1

物件8



道路擁壁

屋外の状況（北側道路の道路擁壁との接道状況）

(物件3土地)

2

物件8



物件3

屋外の状況（物件3土地から物件7土地及び物件8建物（主である建物）方向撮影）



道路と思われる場所と見受けられるが、明確な道路の場所は不明 凡その目安として場所
屋外の状況（物件4土地及び物件5土地の状況）



物件5土地、隣地(地番25番1)及び道路が交差していると思われる場所に埋設されている杭の場所

屋外の状況（物5土地及び道路と思われる場所の状況（東側方向を撮影））



物件7

祠

道路と思わる場所

屋外の状況（物件3 土地上の祠）



物件4

道路境界標と思わる杭

道路擁壁

屋外の状況（物件4 土地及び道路擁壁の状況）

(物件8主である建物)

7



物件7 (通路(車両等出入口))

屋外の状況 (物件7土地 物件8主である建物)

(物件8主である建物 附属建物の状況)

8

附属建物符号4



附属建物符号2

附属建物符号3

屋外の状況

(21 枚目)



屋内の状況 (1 階 玄関 ホール 3)



屋内の状況 (1 階 ダイニングキッチンからホール 1 方向撮影)



屋内の状況（1階 ダイニングキッチン（キッチン））



屋内の状況（1階 和室 1 から和室 2 及び和室 3 方向撮影）

(物件 8 附属建物符号 2 物件 8 附属建物符号 3)

13



屋外の状況

(物件 8 附属建物符号 7 物件 8 附属建物符号 8)

14

物件8主である建物



物件7(通路)

屋外の状況

(24 枚目)

令和 7 年(又)第 26 号

令和 7 年 11 月 11 日受理

令和 8 年 2 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 6)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

5 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 28 番
 地 目 山林
 地 積 257 平方メートル

所有者

6 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 30 番 1
 地 目 山林
 地 積 329 平方メートル

所有者

7 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷
 地 番 29 番
 地 目 宅地
 地 積 1976.85 平方メートル

共有者 持分 21 分の 3

8 所 在 新城市八名井字上ミ屋敷 29 番地
 家屋 番号 29 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 193.64 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件6土地
現況地目	☐ 宅地() ☐ 公衆用道路() ☐ 畑() ☒ 雑種地(物件6) ☐ 山林() ☐ 田() ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 物件6土地について上記の者が更地の状態で所有している ☐ 上記の者が畑(休耕地)として占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件6土地は不動産登記記録上の地目は山林であるが、敷地上には樹木及び竹木等は見受けられず更地の状態であることから、物件6土地の現況は雑種地と認めた。 物件6土地と各隣地との境界は不明確のため、境界の確定のためには測量手続きが必要である。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物配置図(概略)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 私が物件6土地を買受けたときから、敷地の状況は変わっていません。 2 物件6土地を買受けた時には所有者の方からは、境界についての説明はありませんでしたので、境界は明確には分かりません。 3 物件6土地東側隣地の地番10番2との境界は、黒いビニールシートが敷いてある東側の端の辺りが境界になるのではないかと思います。が、明確には分かりません。 4 物件6土地西側は水路があり、法面になっており水路側に傾斜して下っていますので、法面の上の辺りが境界になるのではないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

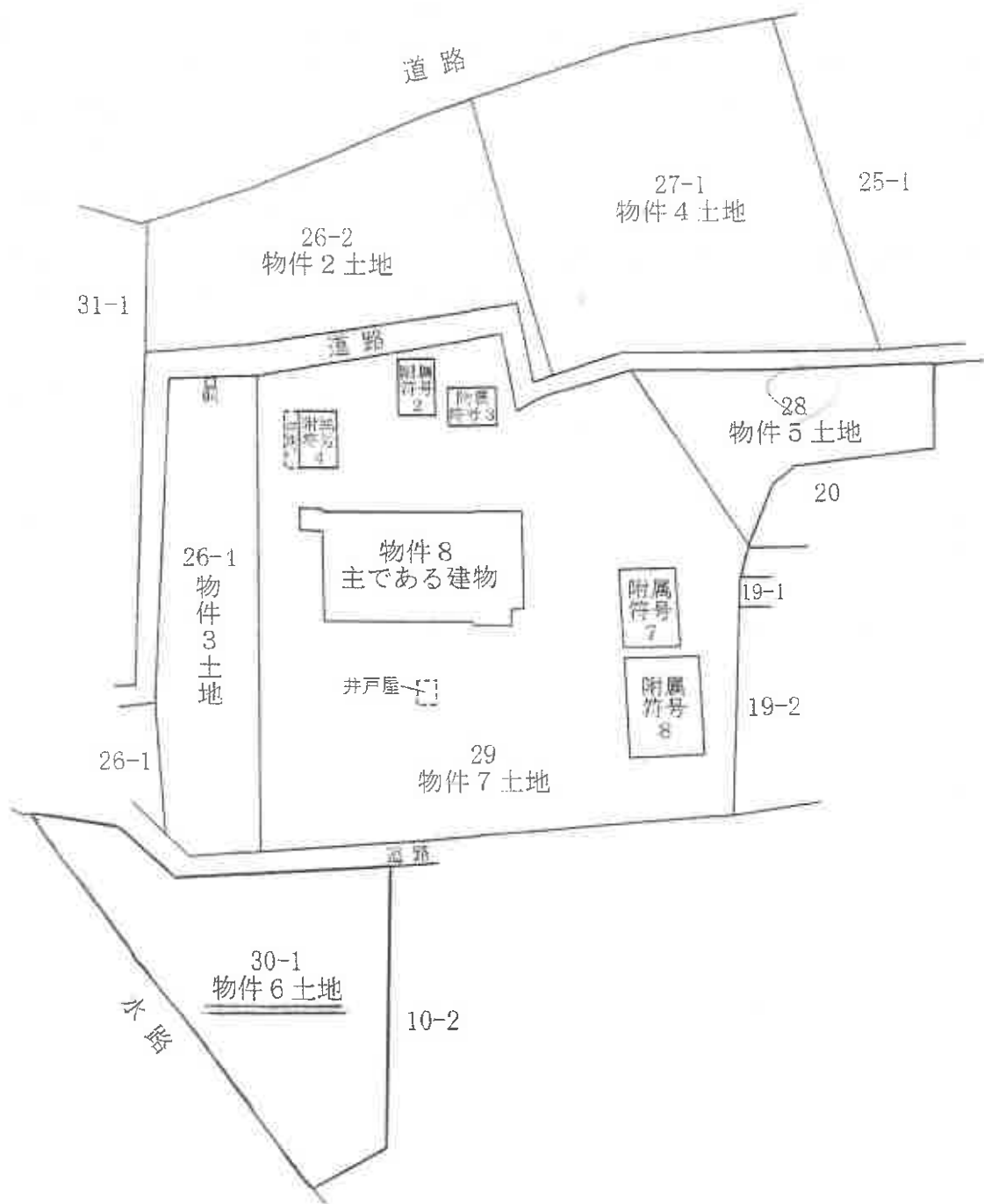
- 1 物件6土地は、物件3土地及び物件7土地の南側に接している道路を挟んだ南側に存在しており、北側で道路に等高に接しており、地形は不整形で敷地は平坦な状況である（土地建物配置図（概略）及び写真①乃至④参照）。
- 2 物件6土地東側隣地（地番10番2）との境界は、債務者によると敷地上に設置した黒色のシートの東端の場所が隣地（地番10番2）との境界になるのではないかとのことであるが、境界標等は見えず、また、法務局備付けの地積測量図等の資料も存在しないため、境界は不明確な状況である。
- 3 物件6土地西側隣地は水路になっており、敷地は水路側に下った傾斜した法地で、雑木及び雑草が繁茂して立ち入ることができなかったため、境界を確認することができなかったが、法地の上部が境界になるのではないかと見受けられたが境界は不明である。
- 4 上記2及び3記載の状況であることから、物件6土地の境界を確定するためには、測量手続きが必要になると思われる。
- 5 物件6土地の不動産登記記録上の地目は山林であるが、現状、敷地上には竹木等の樹木等は存在しておらず、大きめの鉢植が多数置かれており、ほぼ更地の状況であることから雑種地であると認めた（写真②乃至④参照）。
- 6 占有関係は2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11月14日(金) 9:17 - 9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図取得
R7年11月17日(月) 13:30 - 13:40	目的物件所在地	物件確認、占有状況等調査、現況調査実施通知(債務者)
R7年11月21日(金) 13:30 - 13:35	東三河農林水産事務所 所林務課	森林計画図及び森林簿の照会書提出
R7年12月13日(土) 16:00 - 16:20	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者立会
(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。		
☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
☐ 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合わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



(物件6土地)

①

物件6



地番10番2

物件6土地及び東側隣地(地番10番2)との遠景

(物件6土地)

②



黒色ビニールシートの間の辺りが境界と思料されるが境界は不明確
の物件6土地と隣地(地番10番2との境界と思料される場所の状況

(7 枚目)

(物件 6 土地)

③



物件 6 土地南端側から撮影

(物件 6 土地)

④



水路

物件 6

(物件 6 土地及び西側の水路との状況 (雑草雑木が繁茂しており境界は不明))

令和 7 年 (又) 第 26 号
令和 7 年 11 月 13 日 受 理
令和 7 年 12 月 25 日 外 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 27 日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人
不動産鑑定士

田 島 拓

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件 2～8 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 の内訳価格は物件 8 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 8 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 5 8 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
2	所在地 在番目積	新城市八名井字上ミ屋敷 26番2 山林 616m ²	同左
3	所在地 在番目積	新城市八名井字上ミ屋敷 26番4 山林 423m ²	同左
4	所在地 在番目積	新城市八名井字上ミ屋敷 27番1 山林 875m ²	同左
5	所在地 在番目積	新城市八名井字上ミ屋敷 28番 山林 257m ²	同左
6	所在地 在番目積	新城市八名井字上ミ屋敷 30番1 山林 329m ²	同左
7	所在地 在番目積	新城市八名井字上ミ屋敷 29番 宅地 1976.85m ² (共有者持分21分の3)	同左
8	所家屋番 種構床面 在号類造積 (附属建物) 符種構床面 符種構床面 符種構床面 符種構床面 符種構	新城市八名井字上ミ屋敷 29番地 29番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 193.64m ² 2階 122.55m ² 2 倉庫 木造瓦葺平家建 18.44m ² 3 物置 木造瓦葺平家建 16.56m ² 4 物置 木造瓦葺平家建 19.83m ² 7 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 38.98m ² 8 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	特記事項記 載のとおり

	床面積	64.61m ²	
番号	特記事項		
8	・主である建物1階現況床面積：約198.6m² ・附属建物符号2現況構造：木造瓦葺2階建 現況床面積：1階18.44m²、2階約14.23m² ・附属建物符号4現況構造：木造瓦葺2階建 現況床面積：1階19.83m²、2階約19.83m²		

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2～7）

位置・交通	J R 飯田線「野田城」駅の南西方道路距離約3.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅の周囲に工場、倉庫等の見られる農家集落地域	
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 地域森林計画対象民有林(物件2～6)
画地条件	地積 4,476.85㎡ 間口 約44.7m、奥行約47.4m(物件7) 形状 不整形	
接面道路の状況	・南側幅員約2.8m舗装市道に概ね等高接面 ・物件3、7、5と2、4の間に未舗装道路(赤道)あり ・北西側幅員約12.5m舗装県道にも接するが物件2、4からみて道路面は約4m下方に位置している。 ・南側市道及び北西側県道は建築基準法上の道路に該当し、南側市道はセットバックを要する。	
土地の利用状況等	・物件2～6は林地として、物件7は物件8建物の敷地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	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし(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。 ・登記上、物件7は旧来宅地である。建替等を企図する際は新城市都市計画課又は愛知県東三河建設事務所建築課まで照会されたい。 ・南側市道に農業集落排水本管が敷設されており、接続可能な状態にある(但し、組合加入義務あり)。詳細は新城市上下水道部経営課まで。	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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(固定資産課税台帳)：明治元年新築 経 過 年 数：約158年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：漆喰、土壁、亜鉛鉄板等 内 壁：漆喰、土壁等 天 井：竿縁天井等 床 ：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	延約321.15㎡(1階未登記増築部分約4.96㎡含む)
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：11DK+物置+納戸等（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	2階中央付近の間取不詳

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年(固定資産課税台帳)：明治31年新築 経 過 年 数：約128年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：土壁、板張り等 内 壁：土壁等 天 井：板張り等 床 ：土間等 設 備：一
床面積(現況)	延約32.67㎡（未登記部分約14.23㎡含む）
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	経年による損耗等が著しく進行している。

区 分	附属建物 符号 3
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年(固定資産課税台帳)：明治31年新築 経 過 年 数：約128年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：亜鉛鉄板等 内 壁：土壁等 天 井：板張り等 床：土間等 設 備：電気
床面積(現況)	16.56㎡
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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	経年による損耗等が著しく進行している。

区 分	附属建物 符号 4
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年(固定資産課税台帳)：明治31年新築 経 過 年 数：約128年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：土壁、板張り等 内 壁：土壁等 天 井：板張り等 床：土間等 設 備：—
床面積(現況)	延約39.66㎡(未登記増築部分約19.83㎡含む)
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	経年による損耗等が著しく進行している。

区 分	附属建物 符号 7
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 5 1 年 月 日 不 詳 新 築 経 過 年 数 : 約 5 0 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : ほ ぼ 満 了
仕 様	構 造 : 鉄 骨 造 屋 根 : 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 外 壁 : 亜 鉛 鉄 板 等 内 壁 : 亜 鉛 鉄 板 現 し 等 天 井 : 折 板 現 し 等 床 : 土 間 コ ン ク リ ー ト 等 設 備 : 一
床面積 (現況)	3 8 . 9 8 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 物置 間 取 り : 附 属 資 料 「 建 物 間 取 図 (概 略) 」 の と お り
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	経年による損耗等が進行している。

区 分	附属建物 符号 8
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 8 年 月 日 不 詳 新 築 経 過 年 数 : 約 3 0 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 鉄 骨 造 屋 根 : 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 外 壁 : 亜 鉛 鉄 板 等 内 壁 : 亜 鉛 鉄 板 現 し 等 天 井 : 折 板 現 し 等 床 : 土 間 コ ン ク リ ー ト 等 設 備 : 電 気
床面積 (現況)	6 4 . 6 1 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 車庫 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	なし

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2～7）

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
2	17,200	0.33	616	—	3,500,000
3	17,200	0.33	423	—	2,400,000
4	17,200	0.33	875	—	4,970,000
5	17,200	0.33	257	—	1,460,000
6	17,200	0.33	329	—	1,870,000
7	17,200	0.33	1,976.85×3/21	0.90	1,440,000
合計			4,476.85		15,640,000

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)－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,200 \text{ 円/㎡} & \times & 98.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 122 & = & 17,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件1.02×環境条件1.20＝1.22

イ 個別格差：地積過大0.85×奥行逓減0.85×形状0.97×二方路1.00×一部山林含む0.47＝0.33

ウ 地 積：登記数量による（物件7は対象共有持分割合を乗じる）。

エ 建付減価：物件7につき、地上建物等の存在を考慮して上記のとおり査定した。

(2) 建物価格（物件8）

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
8(主)	150,000	約321.15	0.01	480,000
8(附・符7)	90,000	38.98	0.02	70,000
8(附・符8)	90,000	64.61	0.12	700,000
計				1,250,000

ウ 現価率：主である建物、附属建物符号7、8につき下記のとおり判定。その他附属建物は現況調査等の結果より評価ゼロと査定。

主である建物・現価率＝1%＋(1－残価率1%)×{経済的残存耐用年数0年／(経済的残存耐用年数0年＋経過年数158年)}×(1－観察減価等30%)＝0.01

附属建物符号7・現価率＝3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数0年／(経済的残存耐用年数0年＋経過年数50年)}×(1－観察減価等30%)＝0.02

附属建物符号8・現価率＝3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数5年／(経済的残存耐用年数5年＋経過年数30年)}×(1－観察減価等30%)＝0.12

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
7	1,440,000	0.10	場所的利益	140,000

イ 土地利用権等割合：物件8建物に係る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	
2	3,500,000	－ 0		0.70	0.70	1,720,000
3	2,400,000	－ 0		0.70	0.70	1,180,000
4	4,970,000	－ 0		0.70	0.70	2,440,000
5	1,460,000	－ 0		0.70	0.70	720,000
6	1,870,000	－ 0		0.70	0.70	920,000
7	1,440,000	－ 140,000		0.70	0.70	640,000
8	1,250,000	＋ 140,000	0	0.70	0.70	680,000
一括価格（合計）						8,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的土地一部が共有持分であることや周辺地域の需給動向等を勘案し、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)－7）

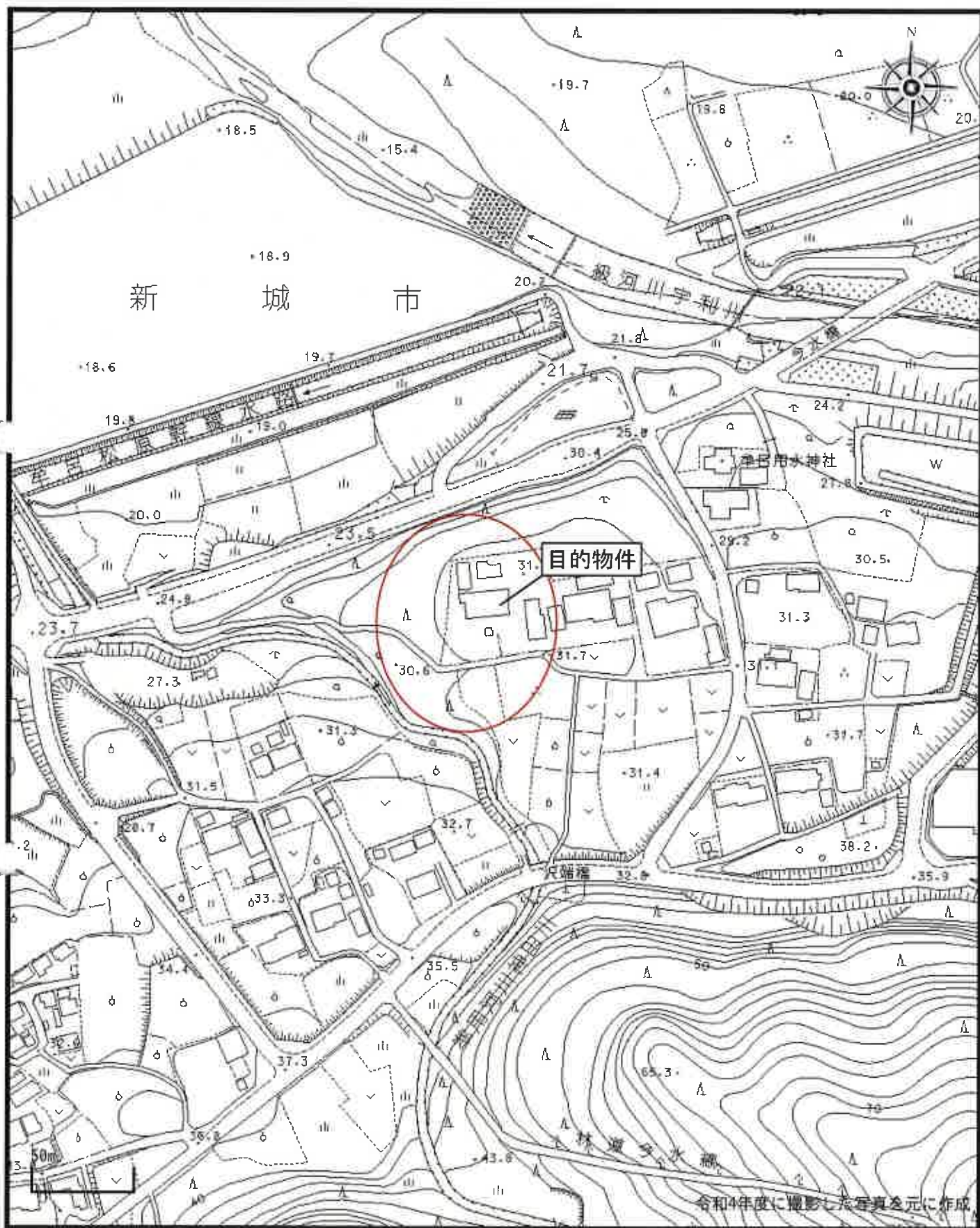
所 在 : 新城市一鍬田字小深田26番4
価 格 : 21,200円/㎡
位 置 : JR飯田線「野田城」駅の南東方道路距離約2.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 639㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

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

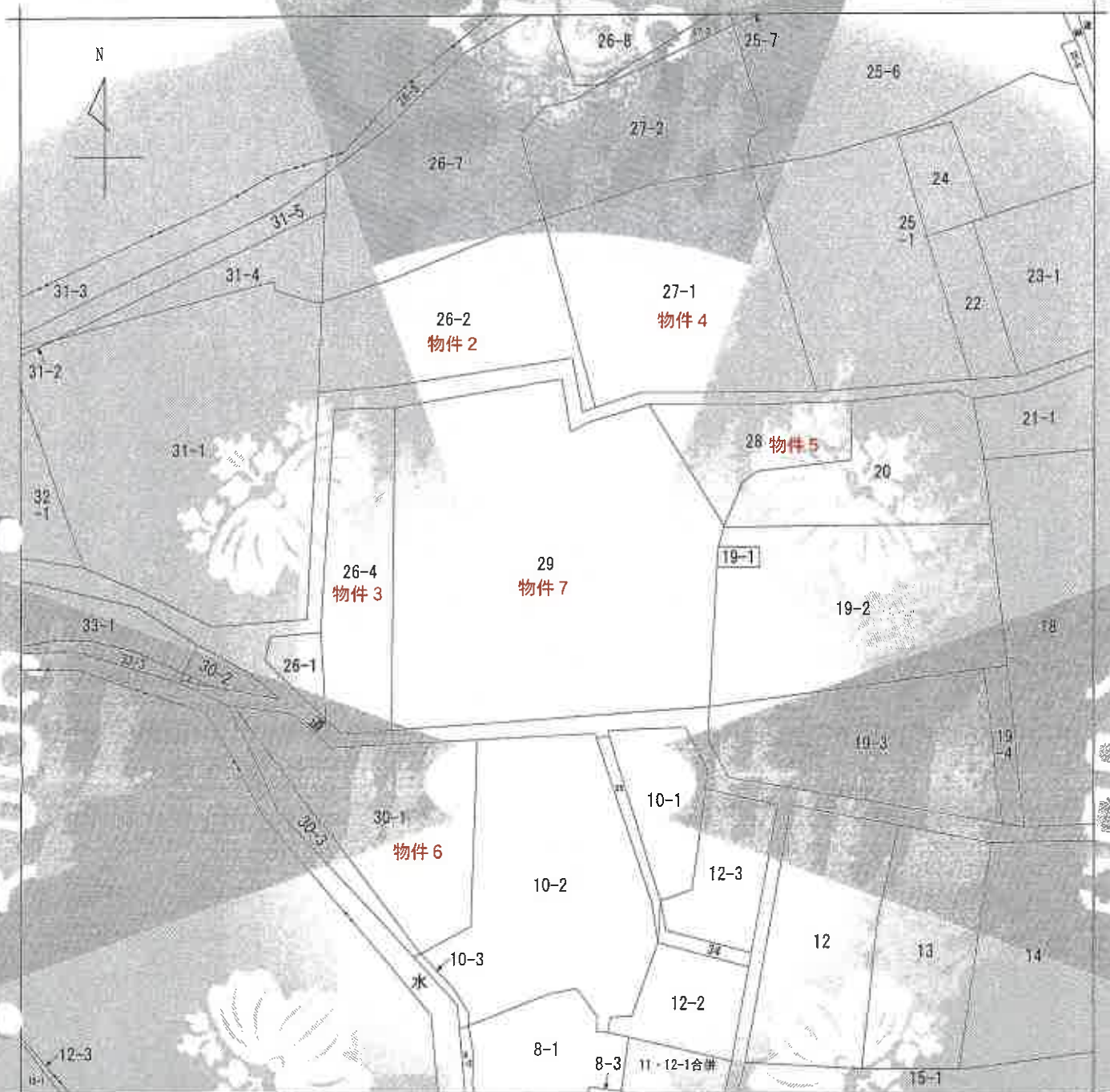
以 上





1 / 2,500

付近案内図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明瞭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精確を記載した図面です。

八名井字上ノ屋敷
地番文成尾出

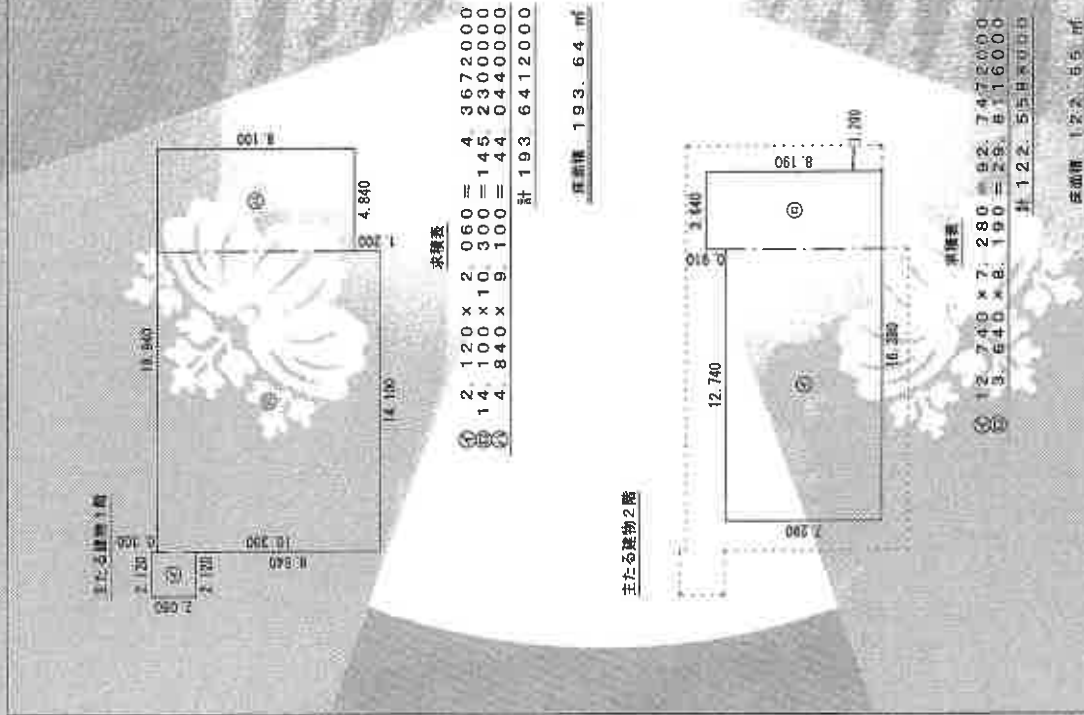
部 分	所 在	新城市八名井字上ノ屋敷		地 番	29番	
出 力	1/600	精 度	区分	原簿系	番号又は記号	分類
作成年月日	明治22年4月1日			備 付	付年月日(原図)	補 記
				種類		
				旧主地台帳附属地図		

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9月1日
名古屋法務局新城支局
登記部

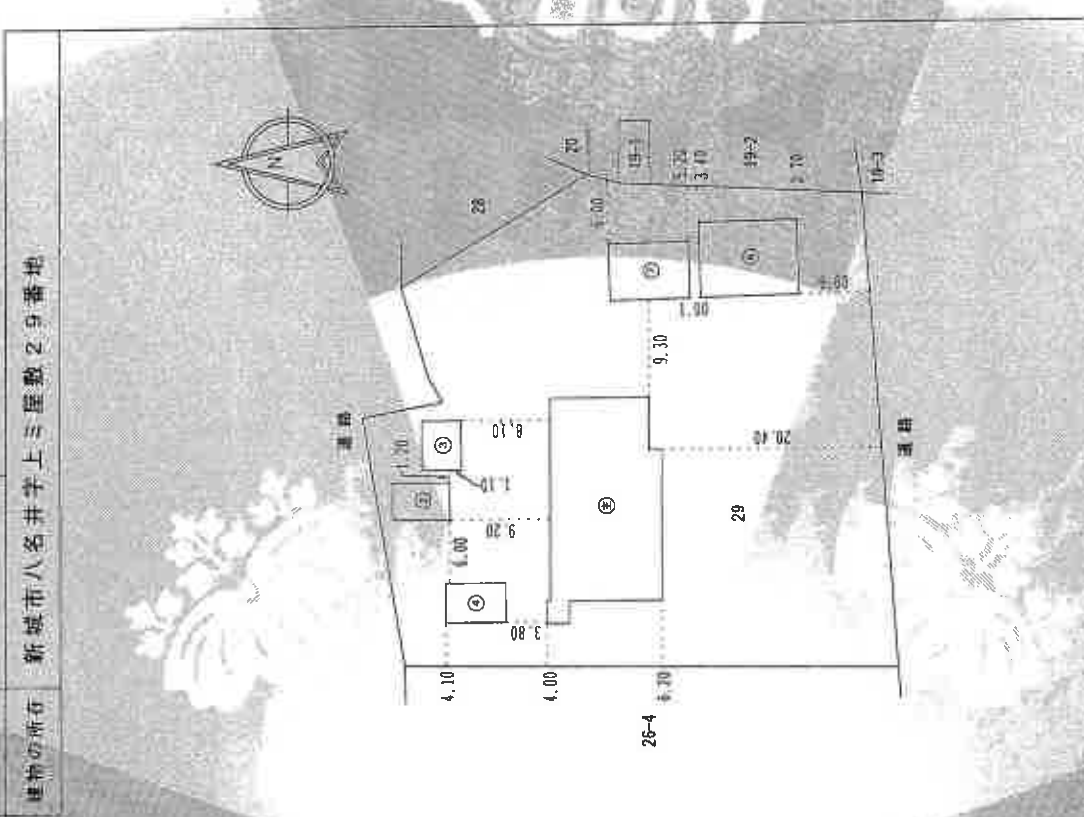
地図整理番号：M03773

各階平面図

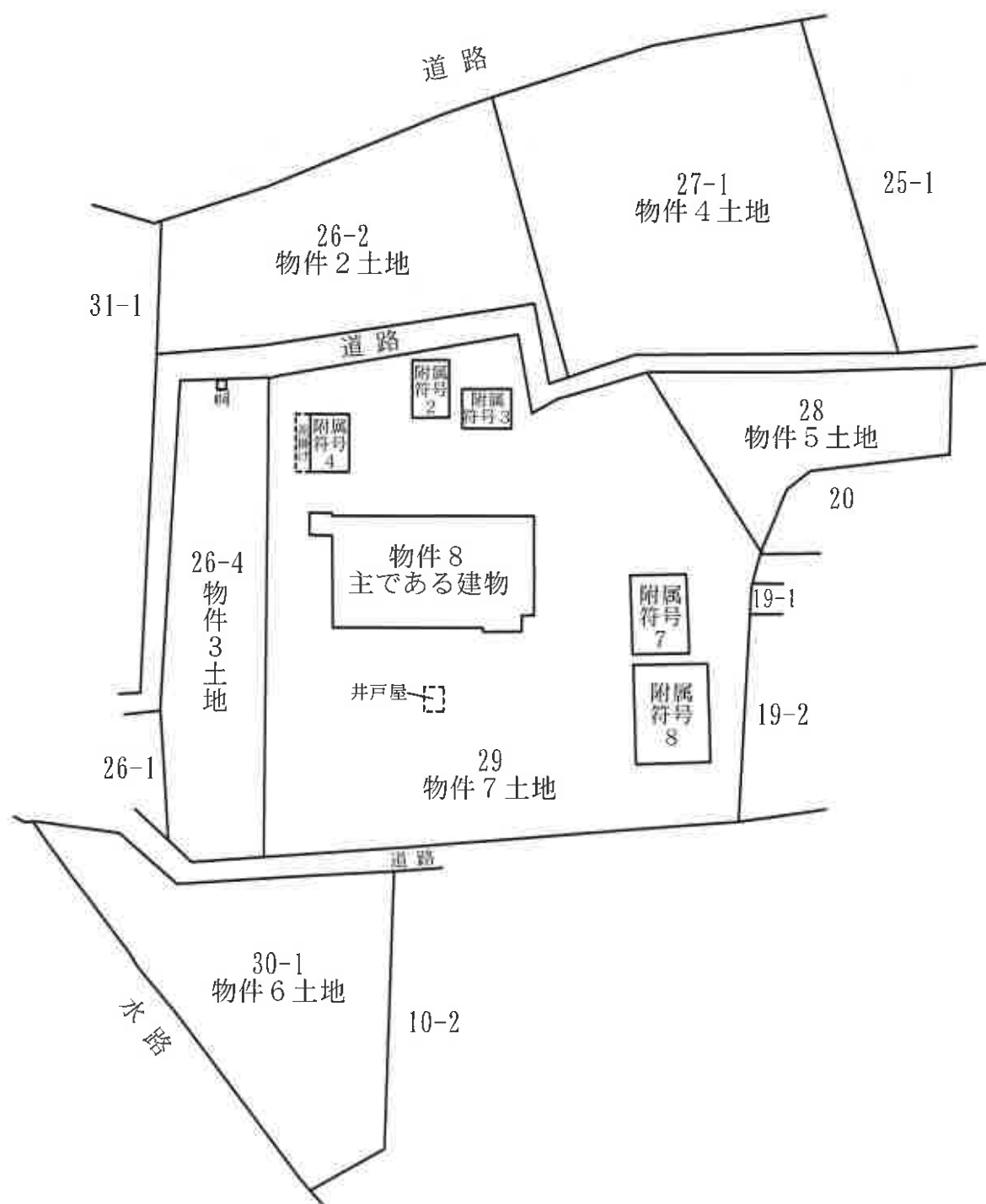


1/2

建物図面



土地建物配置図 (概略)

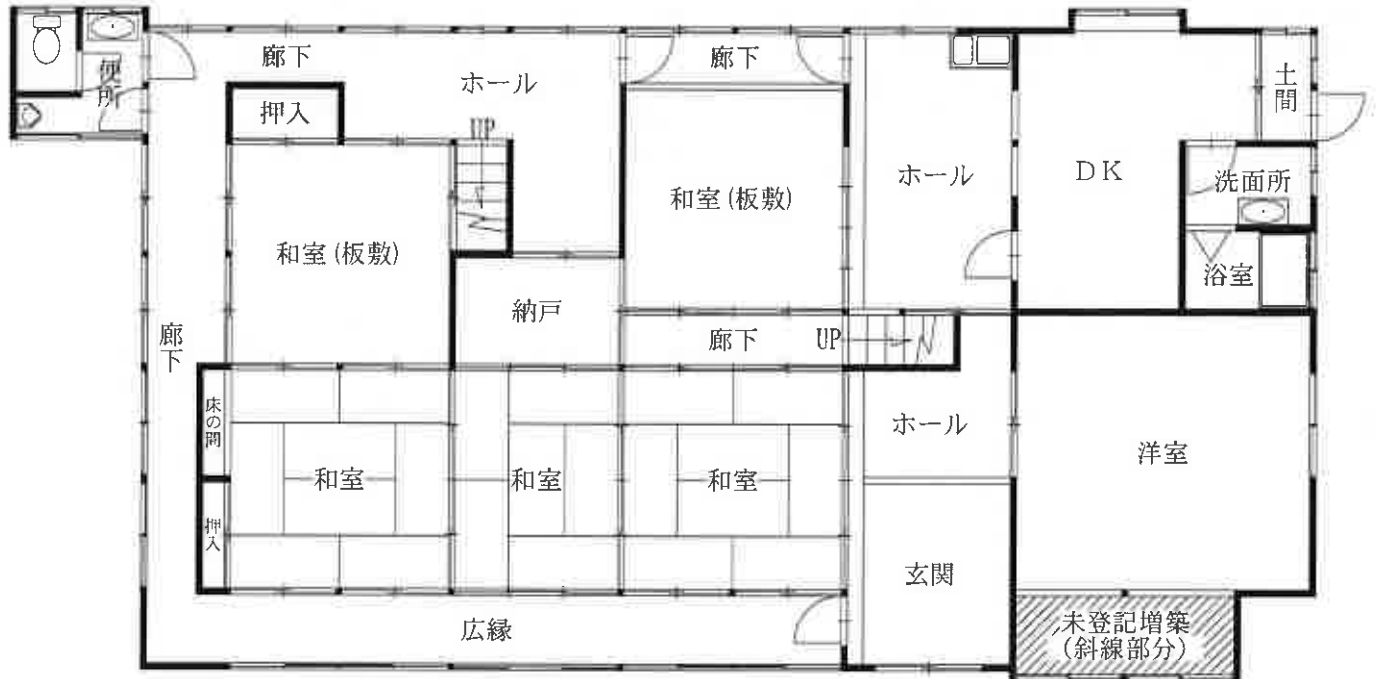


建物間取図（概略）

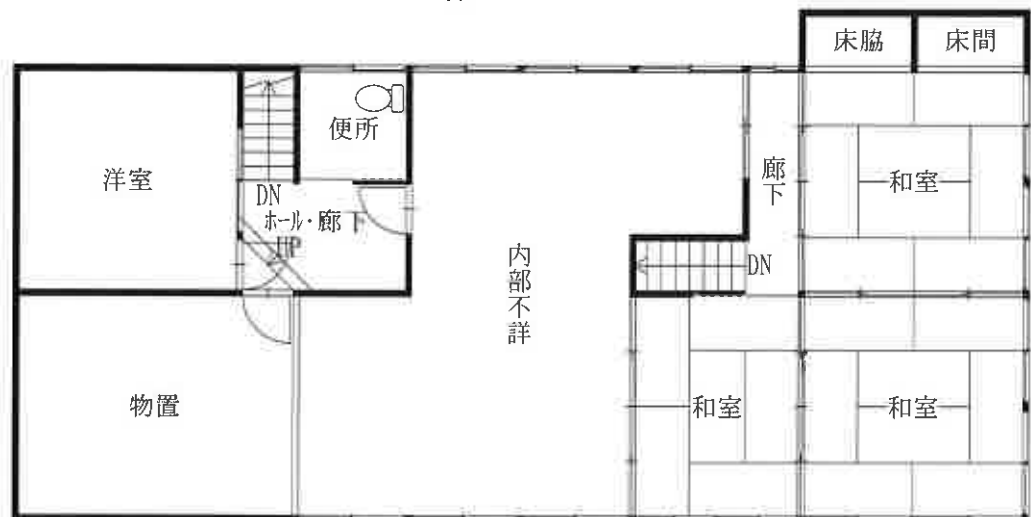
主である建物



1 階



2 階



建物間取図（概略）

附属建物

※斜線部は未登記部分



符号 4
1 階



符号 2
1 階



符号 3



2 階



2 階



符号 7



符号 8



