

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 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 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,511,000 6,008,800	一括	1,502,200	90,680	0
1	2,380,000				
2	665,000				
3	4,011,000				
4	455,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 新城市川田字堀合 |
| | 地 番 | 5 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 3. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新城市川田字堀合 |
| | 地 番 | 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新城市川田字堀合 5 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 9. 1 2 平方メートル
2 階 8 9. 4 3 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 7 7 平方メートル
2 階 約 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新城市川田字堀合 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 番 6 |

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 23.18 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 5 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 1 ～ 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3、4】

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 新城市川田字堀合
地 番 5 番 2 5
地 目 宅地
地 積 4 9 3. 2 2 平方メートル
- 2 所 在 新城市川田字堀合
地 番 5 番 6
地 目 宅地
地 積 1 3 7. 7 7 平方メートル
- 3 所 在 新城市川田字堀合 5 番地 2 5
家屋 番号 5 番 2 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 9. 1 2 平方メートル
2 階 8 9. 4 3 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 約 7 7 平方メートル
2 階 約 5 4 平方メートル
- 4 所 在 新城市川田字堀合 5 番地 6
家屋 番号 5 番 6

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	23.18平方メートル



令和 8 年(ㄅ)第 1 号

令和 8 年 3 月 11 日受理

令和 8 年 4 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新城市川田字堀合 |
| | 地 番 | 5 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 3. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新城市川田字堀合 |
| | 地 番 | 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新城市川田字堀合 5 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 9. 1 2 平方メートル
2 階 8 9. 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新城市川田字堀合 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3. 1 8 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 1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 (債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物 (物件 3、物件 4) を所有し、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 1 土地上に祠が置かれており、物件 2 土地上に電柱及び支線が埋設されている。		
建物	物件 3		
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 ☒ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫・倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 床面積：1 階 約 7 7 平方メートル 2 階 約 5 4 平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (債務者兼所有者) ☐ 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	物件 3 未登記附属建物は評価証明書によると平成 8 年 (年月日未記載) 新築と記載されている。		
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

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					
現況地目				☐ 宅地() ☐ 公衆用道路() ☐ ()	
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 ☐ 「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					
建物	物件4				
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 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
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(債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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 ☐ ある	[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	☐ 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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は物件3建物に同居人と住んでいます。 2 物件3建物は、2世帯住宅の仕様になっており、私たちは2階で生活しています。 1階は生活する場所としては利用していません。 3 物件3建物を建ててから、リフォーム工事等はありません。 なお、約15年前に200万円くらいの費用だと思いますが、外壁塗装工事を実施しました。 4 室内は雨漏り等の不具合はありませんが、2階のダイニングキッチン及び数か所の壁のクロスが損傷して剥がれています。 従前、飼育していた猫が引掻いた跡です。 5 今は、ペットは飼育していません。 6 煙草も体調を考慮して、半年位前に止めました。 7 物件3建物には太陽光発電システムが設置されており、購入費用は500万円位かかったと思います。 8 購入費用はクレジット会社から借りて、分割払いで支払っていましたが、今は、支払いは停止しています。 9 物件4建物は、私の実弟が住居として住んでいましたが、約7年位前だと思いますが、病気で建物内で亡くなりました。 物件4建物の室内は亡くなった時の状態のままで空き家です。 10 私の弟が亡くなってから、物件4建物内に立入ったことは無いので室内がどのような状況なのか分かりません。 11 物件3建物未登記附属建物（以下「未登記建物」という）は、2階建で1階は車庫及び農機具を格納しており、2階は資材等を保管する倉庫として利用していました。 2階倉庫には工事用資材の積み下ろしのためのクレーンを設置しています。 12 近隣の方々とは境界等について争いはありません。 また、各隣地とはブロック等で区画されています。 13 物件3建物の周辺で、水害が発生したことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者	1 物件2土地には当社の電柱と支線が各々1本埋設されています。 2 敷地の使用料は、各々年間1,500円で合計3,000円になります。 所有者の方へは、敷地使用料の3年分を3年毎に一括でお支払いしています。 3 物件2土地を買受けた方は、敷地料のお支払い等についてのご相談をいたしたいので、当社にご連絡いただければと思っております。
■ オリエン트コーポレーション株式会社 担当者	1 当社は債務者兼所有者の方に、物件3建物に設置した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 債務者兼所有者の方からは、分割弁済の約定でご返済いただきましたが、現在は債務者兼所有者の方からの約定弁済は滞っており延滞した状態になっています。 3 太陽光発電システムは当社の所有権留保扱いとなっていますが、弁済停止となった場合でも、当社が太陽光発電システムを物件3建物から取り外して引き上げる等の措置は考えていません。

(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1土地及び物件2土地（以下「本件土地」という）並びに物件3建物及び物件4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。

＜本件土地について＞

- 2 物件1土地及び物件2土地は一体として利用されており、本件土地は西側で道路にほぼ等高に接しており、不整形な地形となっている（土地建物配置図(概略)）参照）。

本件土地のほぼ中央に駐車スペースが設置されており、敷地は未舗装で砂利が敷かれた状態である（写真1参照）。

- 3 本件土地と北側で接している隣地（地番5番24、地番5番3及び地番5番19）の境界は、境界標は見当たらなかったが、境界部分はコンクリートの塀及びブロックで区画されていることから上記各隣地との境界は確認できると思われる。

- 4 本件土地と南側で接している隣地（地番5番7）との境界上は西側道路に面して境界標は見受けられなかったが、物件1土地南側と地番5番7の土地の東側で交差している場所に境界標が設置されているのが見受けられ、また、上記隣地との境界はフェンスで区画されていることから境界は確認できると思われる。

なお、本件土地南側隣地の地番5番26及び地番5番27は平成16年9月に新城市に所有権移転登記がなされて公衆用道路として地目の変更登記が実施されている。

- 5 本件土地と鍵型の地形で接している（土地建物配置図(概略)参照）東側及び南側接地（地番4番1）は、鍵型になっている角の場所に境界標が埋設されているのが見受けられた。

本件土地と地番4番1土地との境界部分はブロックで区画されていることから、境界は確認できると思われる。

なお、本件土地と東側及び南側隣地（地番4番1）とは高低差があり、南側隣地（地番4番1）の敷地は物件1土地より約70cm程度低い位置となっており、南側隣地（地番4番1）は耕作地として利用されている（写真12参照）。

- 6 本件土地と東側隣地（5番23）との境界は、物件1土地と東側隣地（地番5番23）とが南側で交差している場所に境界標が見受けられ、境界はブロックで区画されていることから、境界は確認できると思われる。

- 7 本件土地と各隣地との状況は、上記3乃至6記載のとおりであることから、各隣地との境界は確認できる状況にあると思われる。

- 8 物件1土地の北西側に祠が置かれており、物件2土地の西側には電柱及び支線（写真10参照）が埋設されている（土地建物配置図(概略)参照）。

＜物件3主である建物について＞

- 9 物件3主である建物（以下「物件3建物」という）は、外観上雨漏り等の不具合は見当たらなかったが、1階ダイニングキッチン、洗面所及び浴室はほとんど使用されていないように見受けられ、洗面所及び浴室は埃による汚損が見受けられた。

- 10 物件3建物2階は生活スペースとして利用されていると見受けられ、従前、飼育していたペットによるものと思われる壁のクロスの損傷及び汚損が散見された。

- 11 物件3建物は、外観上大きな不具合等は見当たらなかったことから、経年相当の劣化状況と見受けられたが、平成6年9月新築以降保守管理のための修繕等を実施していないとのことであることから、物件3建物を使用収益するためには、買受人は改修工事等が必要になる可能性があるのではないかとと思われる。

- 12 物件3建物の屋根には太陽光発電システムのパネルが置かれているのが見受けられた。

- 13 物件3建物内には家財道具等の大量の動産類が存在しており、1階和室2には仏壇が置かれていた。

＜物件3未登記附属建物について＞

- 14 物件3未登記附属建物（以下「未登記附属建物」という）の利用状況は1階は車庫、2階は未登記附属建物の建築後に倉庫として利用するために増築されたとのことであるが、現状、2階は

ほとんど利用されていないような状況であり、2階倉庫にはクレーンが設置されていた(写真13及び写真14参照)。

- 15 未登記附属建物は外観上は雨漏り及び破損等は見受けられなかった。
未登記附属建物の状況は経年劣化程度ではないかと思われる。

<物件4建物について>

- 16 物件4建物は約7年間空き家の状態で誰も出入りしていないとの状態のため、室内は埃が堆積して汚損しており、床面は一部たわんだような状態になっていた。

また、物件4建物内には埃だらけの家電製品、書籍及びその他の動産類が残置されており(写真11参照)、物件4建物西側の和室は大量の動産類が放置されたような状態で残置されていたため、室内の奥まで立ち入ることができなかった。

物件4建物は債務者兼所有者の実弟が亡くなって以降、長期間空き家の状態であったとのことであることから、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。

- 17 物件4建物は経年以上に劣化した状況であると見受けられ、物件4建物を使用収益するためには買受人は改修工事費用と動産の処理が必要になる場合には処理費用を相応に負担することになるとと思われる。

- 18 物件4建物は本件土地の敷地部分より低く存在しているように見受けられ、玄関周辺の敷地は本件土地より約20cm程度下に位置して存在しているように見受けられた。

- 19 占有関係は2枚目及び3枚目記載のとおりである。

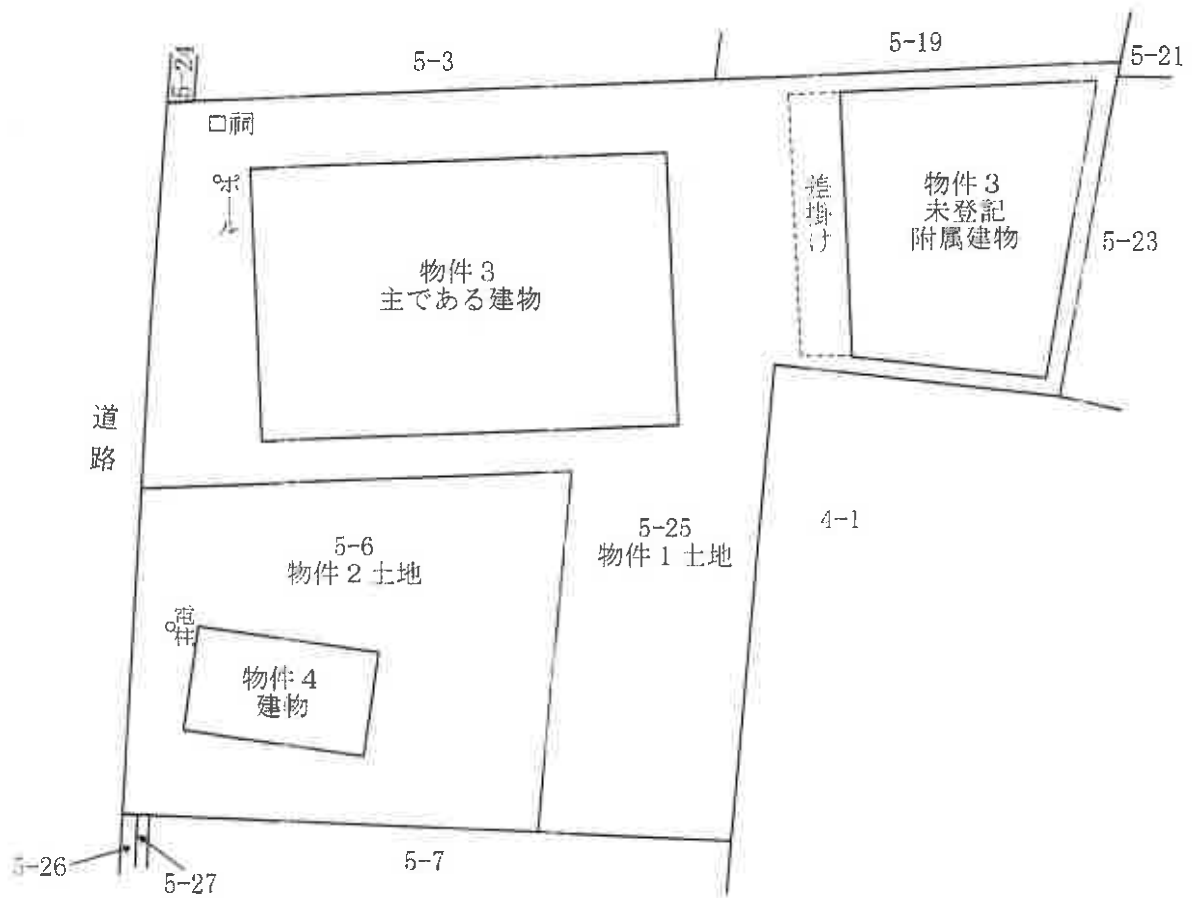
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 3月16日(月) 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・建物図面取得
R8年 3月25日(水) 12:20 - 13:00	目的物件所在地	現況調査実施通知及び調査期日調整(債務者兼所有者)、占有状況調査、物件確認、土地外観調査
R8年 4月14日(火) 9:30 - 12:00	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、債務者兼所有者立会
(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。 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)

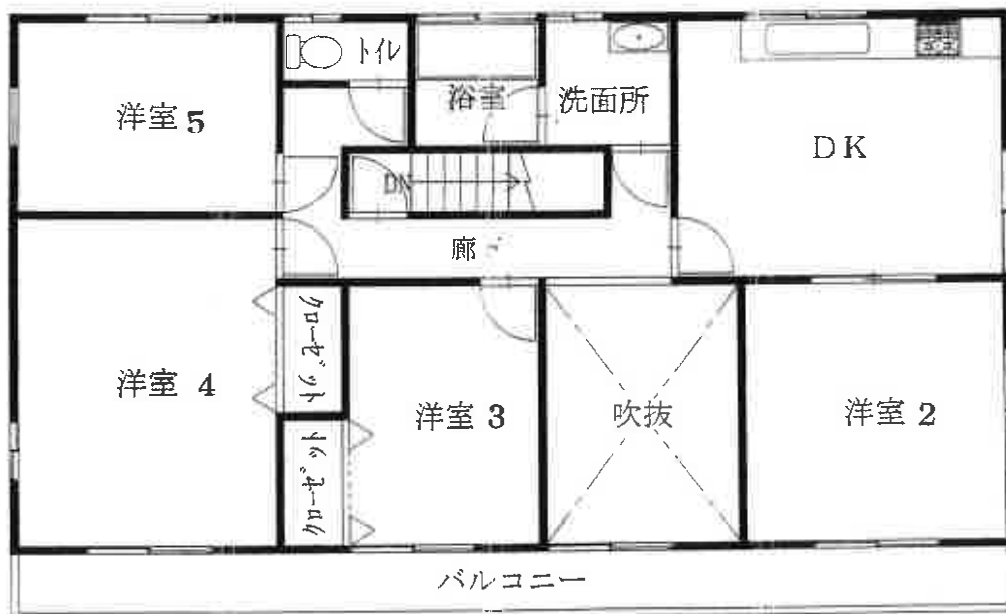
土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)
 物件 3
 主である建物
 1 階



2 階

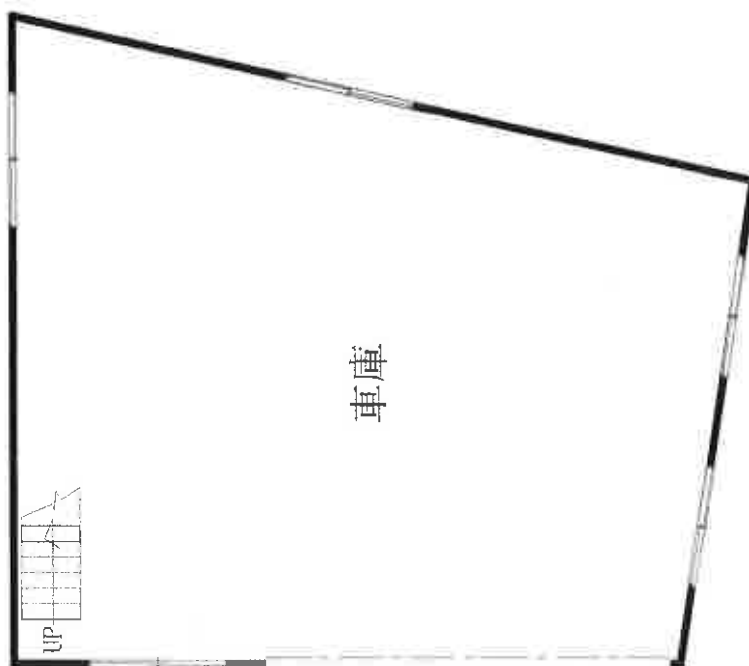


建物間取図 (概略)

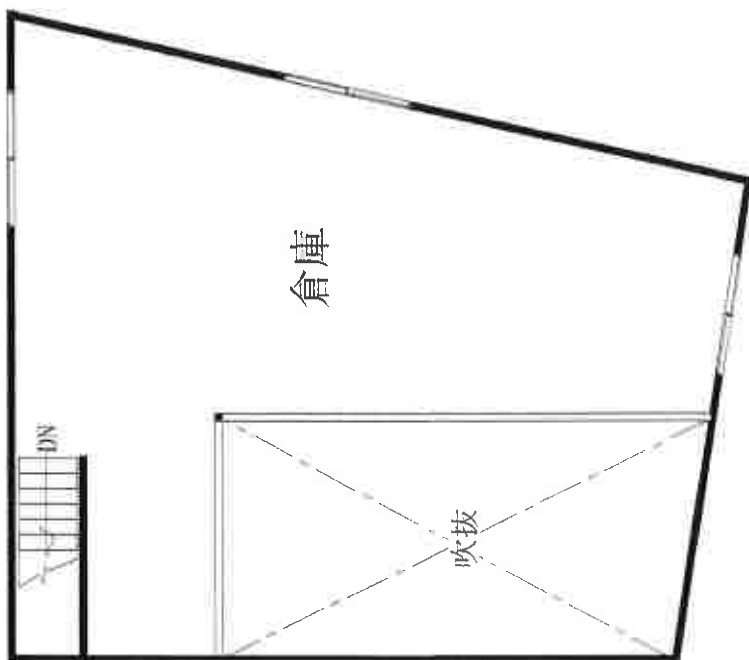
物件3
未登記附属建物



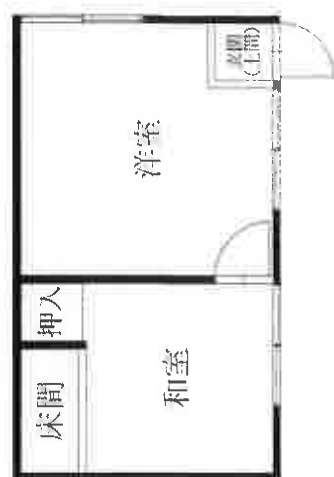
1 階



2 階



物件4



(物件3主である建物)

1

太陽光パネル



物件2

物件1

屋外の状況

(物件3主である建物)

2



屋内の状況 (1階 ホール 玄関)

(12 枚目)

(物件3主である建物)

3



屋内の状況 (1階 和室2から和室1方向撮影)

(物件3主である建物)

4



洋室1

ホール・階段

屋内の状況 (1階 ダイニングキッチンから洋室1及びホール方向撮影)

(13 枚目)

(物件3主である建物)

5



屋内の状況 (1階 ダイニングキッチン (キッチン))

(物件3主である建物)

6



屋内の状況 (1階 洋室1)

(14 枚目)



屋内の状況 (2階 洋室4)

(物件3主である建物)



屋内の状況 (2階 ダイニングキッチンから洋室2及び廊下方向撮影)



屋内の状況 (2階 ダイニングキッチン 壁面の損傷の状況)



物件2

物件1

物件3主である建物

屋外の状況



屋内の状況（洋室）

(物件3主である建物 物件3未登記附属建物)



物件1

区画のためのブロック

地番4番1

屋外の状況(物件1土地と隣地(地番4番1)との状況

(物件 3 未登記附属建物)

13

クレーン



屋内の状況 (1 階 車庫 2 階 倉庫)

(物件 3 未登記附属建物)

14

クレーン



屋内の状況 (2 階 倉庫)

(18 枚目)

令和8年(ケ)第	1号
令和8年3月16日	受理
令和8年4月14日	現地調査
令和8年4月22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 1 0 , 7 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 , 4 0 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 5 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5 , 7 3 0 , 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 6 5 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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 地積	新城市川田字堀合 5番地25 宅地 493.22m ²	同左
2	所在地 地積	新城市川田字堀合 5番地6 宅地 137.77m ²	同左
3	所家屋番 種構床面 在号類造積	新城市川田字堀合 5番地25 5番地25 居宅 木造瓦葺2階建 1階 139.12m ² 2階 89.43m ²	特記事項記 載のとおり
4	所家屋番 種構床面 在号類造積	新城市川田字堀合 5番地6 5番地6 居宅 木造セメント瓦葺平家建 23.18m ²	同左
番号	特記事項		
3	物件1土地内に下記の未登記附属建物あり 種類：車庫・倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：1階 約77m ² 2階 約54m ²		

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、2）

位置・交通	J R飯田線「東上」駅の北東方道路距離約1.5 km 豊鉄バス「川田平」停留所の北方道路距離約450 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅を中心とする農家集落地域	
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
画地条件	地積 630.99 m ² 間口 約24.8 m 奥行 約21～33 m 形状 不整形	
接面道路の状況	・西側幅員約2 m舗装道路に概ね等高接面 ・当該道路は建築基準法第42条第2項に規定する道路に該当し、セットバックを要する。	
土地の利用状況等	・物件1は物件3建物の敷地として、物件2は物件4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（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 ・物件1は登記上、いわゆる線引き後に畑から地目変更された宅地である（専用住宅、都市計画法第43条第1項許可(令36条第1項3号ハ)、5令新総第1402-17号、平成5年9月9日）。建替、用途変更等を企図する際は、事前に新城市都市計画課又は愛知県東三河建設事務所建築課に照会のこと。 ・物件2は線引き前に畑から宅地に地目変更されている（登記の日付：平成5年11月22日、現況証明履歴あり(5令新林第6-29号、平成5年10月8日)）。	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件3：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6年9月15日新築 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：亜鉛鉄板成型板吹付仕上等 内 壁：繊維壁、PBクロス貼り等 天 井：竿縁天井、インシュレーションボード等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、LPガス、太陽光発電システム
床面積(現況)	延228.55㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：8間+2DK(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DK壁クロスに猫による引っ掻き傷と剥がれあり

区 分	物件3：附属建物(未登記)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年(課 税 台 帳)：平成8年新築 経 過 年 数：約30年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛鉄板成型板等 内 壁：PB現し等 天 井：折板現し等 床：土間コンクリート、合板等 設 備：電気
床面積(現況)	延約131㎡
現況用途等	現況用途：車庫・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	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	農業用住宅に係る増築(農業用倉庫)として建築確認申請済み。

区 分	物件４：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４５年１０月日不詳新築 経 過 年 数：約５６年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：亜鉛鉄板等 内 壁：繊維壁、合板等 天 井：目透かし等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気
床面積(現況)	23.18㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：2間（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（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	現所有者によれば、本件建物に居住していた親族が約７年前に玄関先付近で病死し、以後、空家の状態とのこと。

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、2）

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
1	26,300	0.77	493.22	0.90	8,990,000
2	26,300	0.77	137.77	0.90	2,510,000
合計			630.99		11,500,000

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 新城ー4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 109 & = & 26,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：角地1.00

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.95×セットバック0.97×一部許可宅地0.84=0.77

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1、2について地上建物等の存在による減価率をそれぞれ10%と査定した。

(2) 建物価格（物件3・4）

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
3(主)	180,000	228.55	0.07	2,880,000
3(附)	80,000	約131	0.25	2,620,000
				5,500,000
4	120,000	23.18	0.01	30,000

ウ 現価率：

物件3主である建物

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年}}{\text{残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 32 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.07$$

物件3未登記附属建物

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年}}{\text{残存耐用年数 } 10 \text{ 年} + \text{経過年数 } 30 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.25$$

物件4建物

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 56 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.01$$

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 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	8,990,000	0.40	法定地上権	3,600,000
2	2,510,000	0.40	法定地上権	1,000,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3建物、同4建物とも法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ40%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	$\{(\text{ア} \pm \text{イ}) - \text{ウ}\} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	8,990,000	－ 3,600,000		0.90	0.70	3,400,000
2	2,510,000	－ 1,000,000		0.90	0.70	950,000
3	5,500,000	＋ 3,600,000	0	0.90	0.70	5,730,000
4	30,000	＋ 1,000,000	0	0.90	0.70	650,000
一括価格 (合計)						10,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的物件周辺の市況動向、目的建物の築後経過年数等を考慮し、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

地価公示価格（新城－4）

所 在 : 新城市豊栄字山下4 3 2 番外
価 格 : 28,900円/㎡
位 置 : J R 飯田線「野田城」駅の北方道路距離約1. 5 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 4 7 5 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側5. 6 m市道、南側道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率6 0 %、容積率2 0 0 %)
地 域 の 概 要 : 農家住宅と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 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

地理院地図

GSI Maps

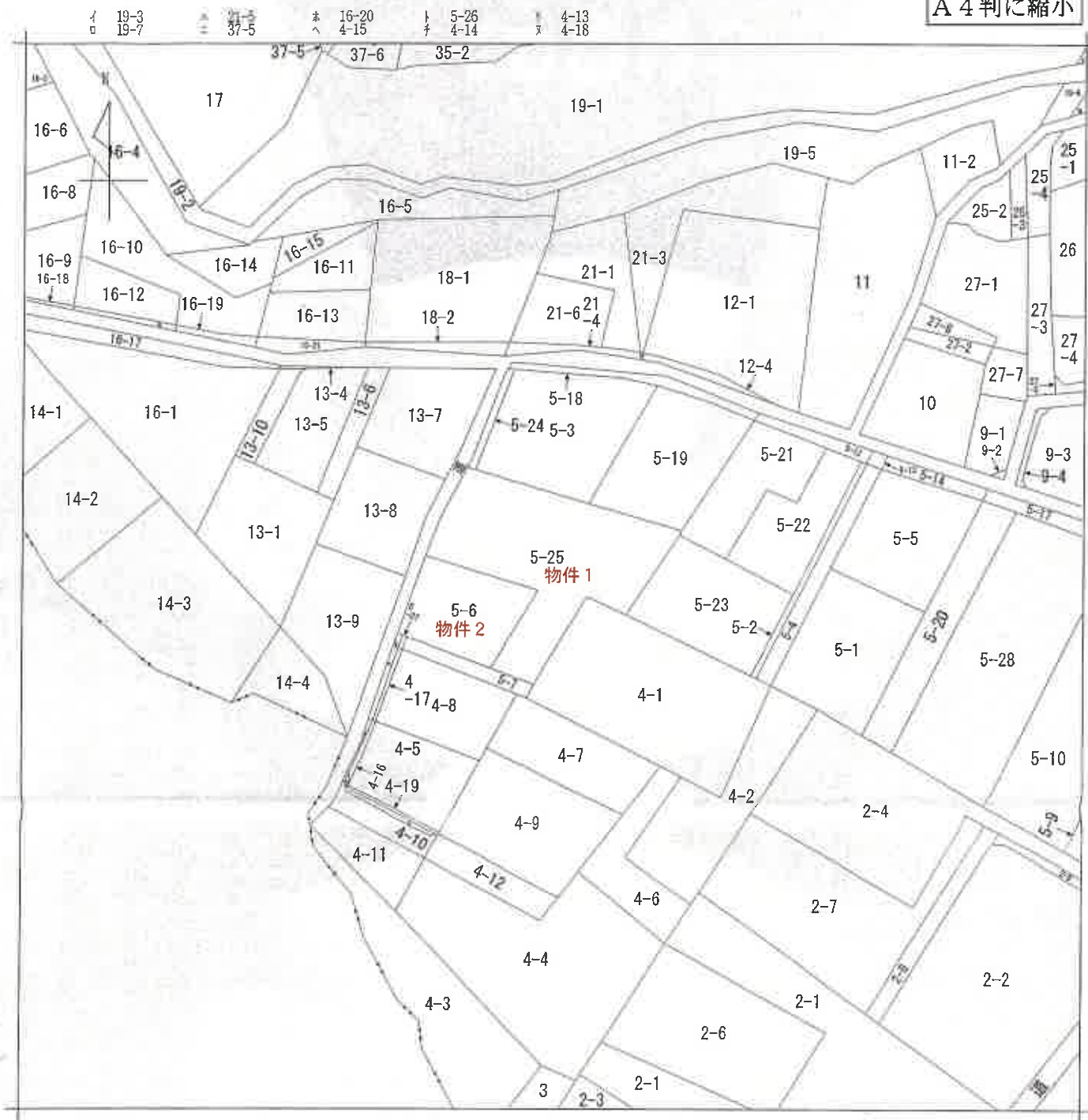


位置図



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、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

川田字堀合

請 求 部 分	所 在	新城市川田字堀合				地 番	5番25			
出 力 尺	1/600	精 度 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 事 記 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7年12月9日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

登記年月日：平成5年7月2日

0012820

新 5-6 (接新)

地 積 測 量 図

番 5-6. 5-25

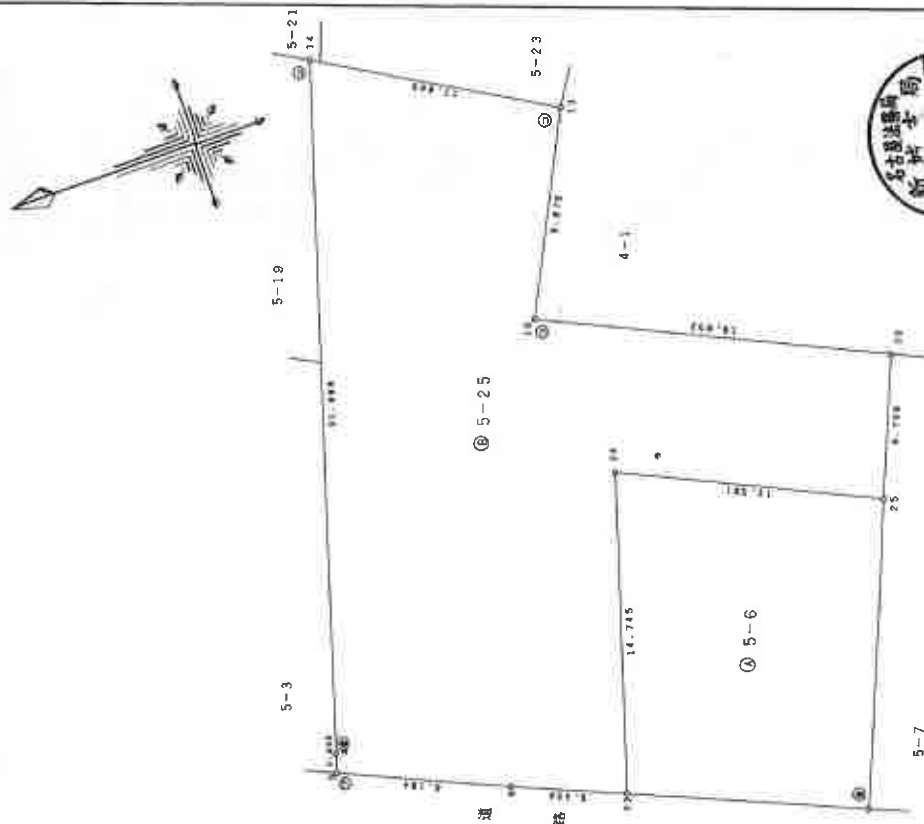
土地の所在 新城市川田字堀合

求 積 表

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
新 5-25	14	101.719	235.794	-24.819	-2504.220061
	4	111.148	205.248	-31.407	-3490.782422
	5	111.415	204.387	-4.179	-465.603285
	6	103.935	201.007	-5.418	-563.119830
	23	98.955	198.989	11.901	1186.569405
	24	94.607	213.058	8.756	828.378892
	25	83.212	207.725	0.888	73.882256
	26	80.699	213.846	13.280	1071.882720
	10	95.781	221.005	15.919	1524.737738
	13	91.419	229.885	14.789	1331.995591
				合 計	-986.448995
				合 計 面 積	493.224975
				合 計 地 積	493

地番	① 5-6	② 5-25	合 計
面積	493.224975	187.7755025	681.0004775

地番	① 5-6	② 5-25	合 計
面積	137	493	630



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

年 6 月 29 日 作 製

(愛知県土地家屋調査士会紙)

(会 員 専 用)

これは図面に記載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12月9日 名古屋法務局津島支局 登記官

各階平面図

2004435

家屋番号 5-25

建物の所在 新城市川田字堀合5番地25

建物図面

1階



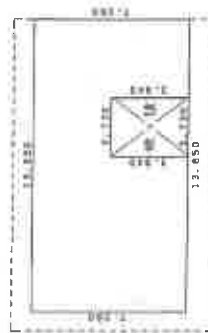
求積表

$14.560 \times 9.555 = 139.1208$

床面積

139.12 m^2

2階



求積表

$13.650 \times 7.280 = 99.3720$
 $2.730 \times 3.640 = 9.9372$
計 89.4348

床面積

89.43 m^2



道路



作製者

(平成6年9月22日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺

$\frac{1}{250}$

縮尺

$\frac{1}{500}$

A4判に縮小

登記年月日：平成16年3月10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12月9日

名古屋法務局津島支局

登記官

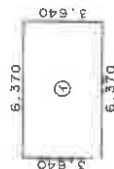
備考欄 15-1

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 5番6

建物の所在
新城市川田字堀合5番地6

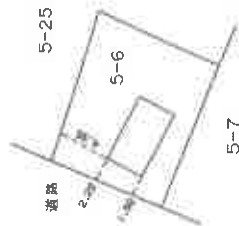
2004428



床面積

① 6.370 x 6.370 = 40.5769

床面積 23.18㎡



作製者

(平成16年 3月 3日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

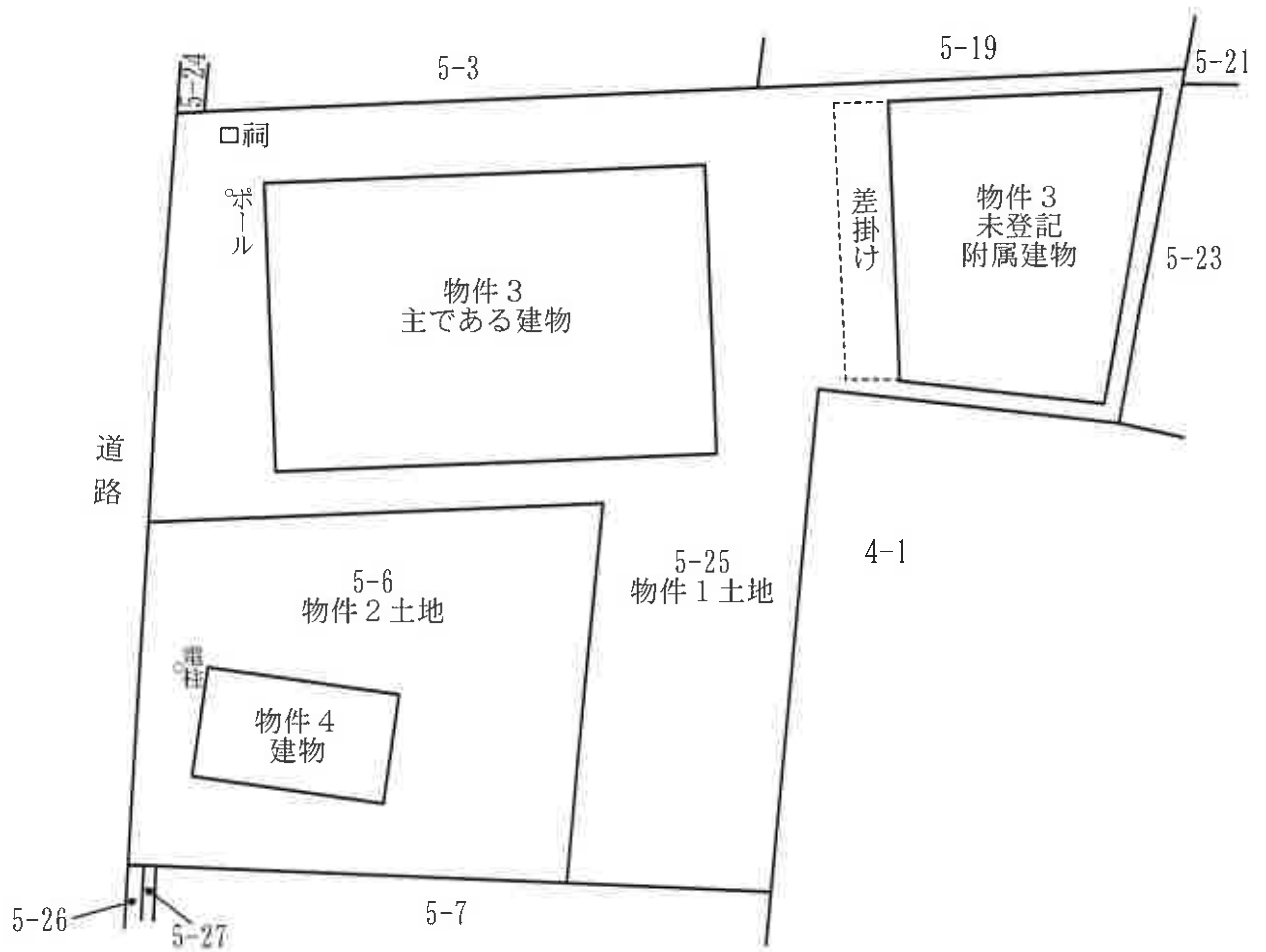
申請人

縮尺

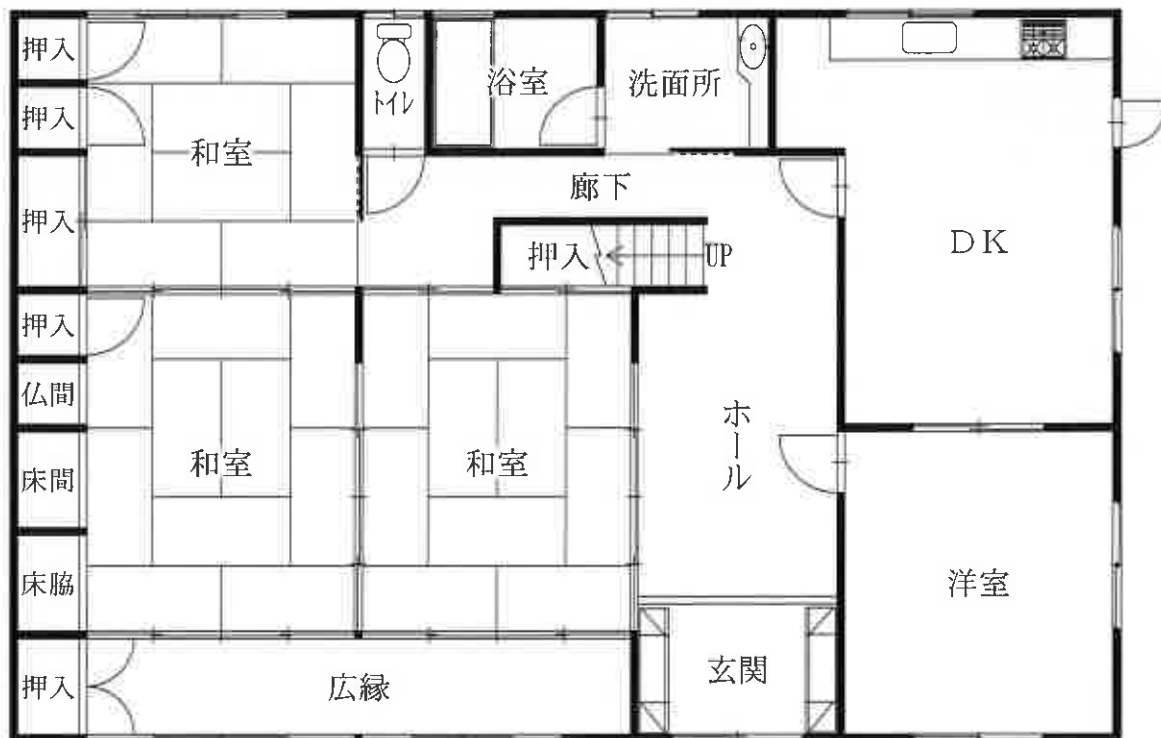
1/500

A4判に縮小

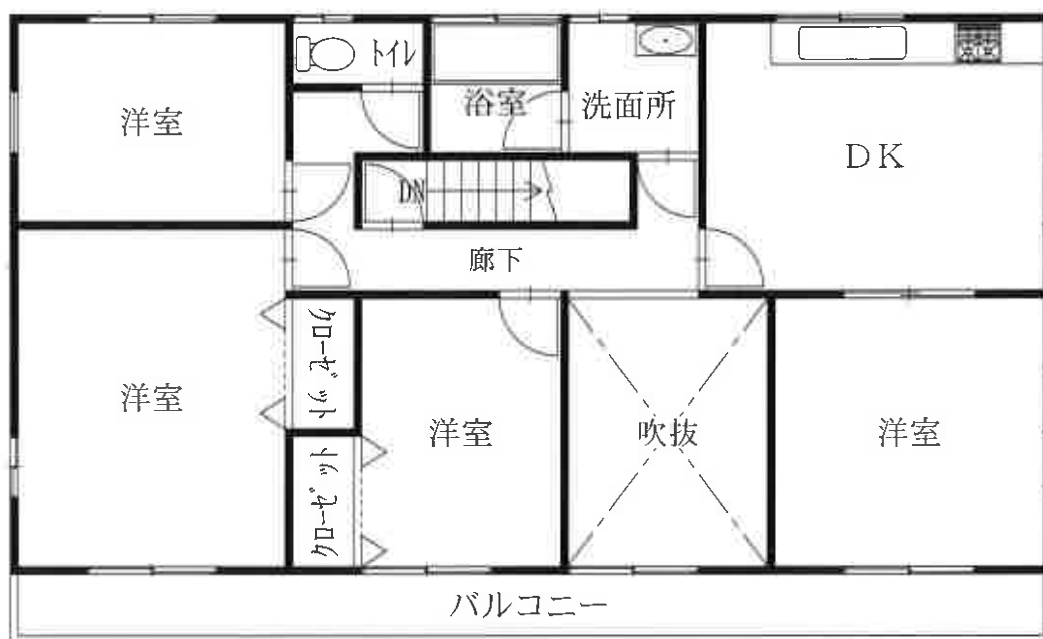
土地建物配置図 (概略)



建物間取図（概略）
 物件 3
 主である建物
 1 階



2 階

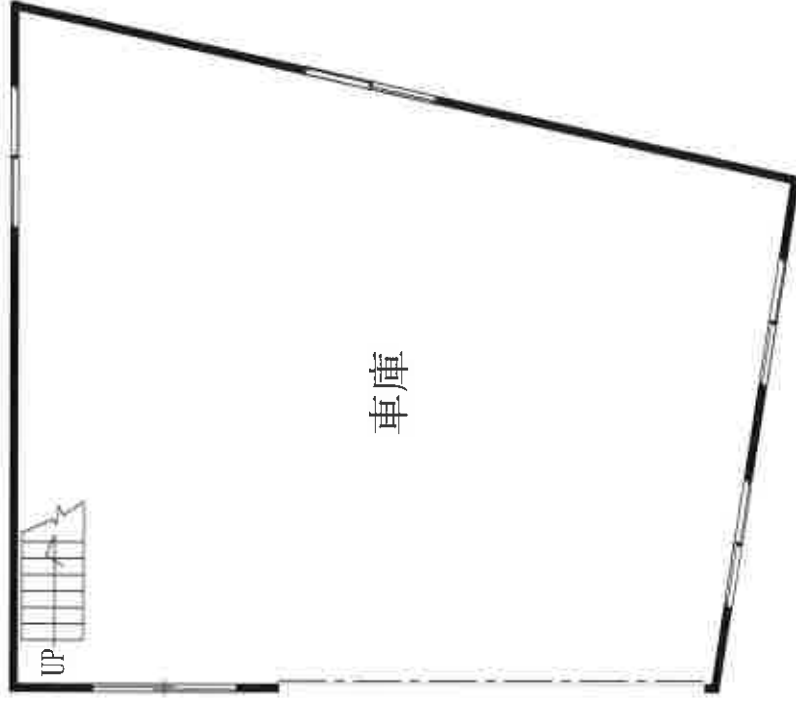


建物間取図 (概略)

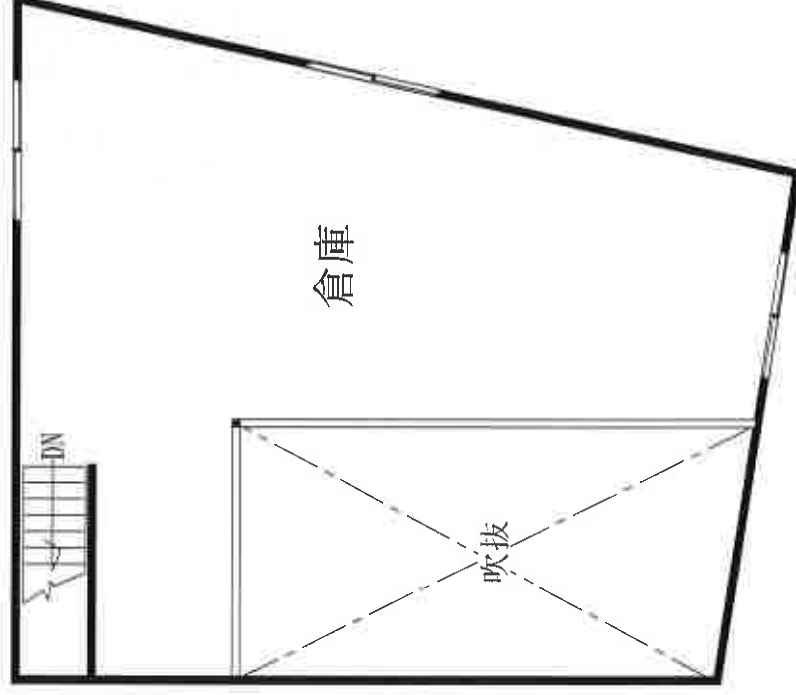


物件 3
未登記附属建物

1 階



2 階



物件 4

