

<注意事項>

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 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 9 年 1 月 6 日から 令和 9 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 9 年 1 月 20 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 9 年 3 月 17 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 9 年 1 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 9 年 1 月 27 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 目 録

1 所 在 新城市日吉字上貝津
地 番 3 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 5 . 9 5 平方メートル

☆ 2 所 在 新城市日吉字上貝津
地 番 4 2 番 5
地 目 畑
地 積 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆ 3 所 在 新城市日吉字上貝津
地 番 4 2 番 7
地 目 畑
地 積 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 新城市日吉字上貝津
地 番 4 5 番
地 目 山林
地 積 4 1 3 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

☆6 所 在 新城市日吉字上貝津

地 番 7 8 番 2

地 目 畑

地 積 1 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 新城市日吉字上貝津

地 番 7 8 番 7

地 目 宅地

地 積 9 7 0. 4 6 平方メートル

9 所 在 新城市日吉字上貝津

地 番 7 8 番 8

地 目 宅地

地 積 2 8. 9 6 平方メートル

1 0 所 在 新城市日吉字上貝津 3 7 番地、4 2 番地 5、7 8 番地 2

家屋 番号 3 7 番の 2

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 190.39 平方メートル
2 階 59.55 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 39.33 平方メートル

(現況)

(存在しない)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 40.32 平方メートル
2 階 28.76 平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.99 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所・居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 112.20 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 井戸屋形
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 6. 3 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 畜舎
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 1 4 0. 0 0 平方メートル

1 1 所 在 新城市日吉字上貝津 7 8 番地 7

家屋 番号 7 8 番 7

種 類 工場
構 造 鉄骨造アルミニウム亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4 1 9. 1 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 2 5 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 1 ～ 4， 6， 8 ～ 1 1】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4， 6， 9， 1 0】

本件所有者が占有している。

【物件番号 8， 1 1】

有限会社カネナカこうじ店が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1， 4， 6， 8】

隣地（地番 7 8 番 1， 7 8 番 3， 本件土地北側及び西側道路）との境界が不明確である。

【物件番号 1， 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 7 番の 1）の登記が存在する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異

なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 新城市日吉字上貝津
地 番 3 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 5 . 9 5 平方メートル

2 所 在 新城市日吉字上貝津
地 番 4 2 番 5
地 目 畑
地 積 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 新城市日吉字上貝津
地 番 4 2 番 7
地 目 畑
地 積 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 新城市日吉字上貝津
地 番 4 5 番
地 目 山林
地 積 4 1 3 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目	雑種地
6 所 在	新城市日吉字上貝津
地 番	7 8 番 2
地 目	畑
地 積	1 7 6 平方メートル

(現況)

地 目	宅地
8 所 在	新城市日吉字上貝津
地 番	7 8 番 7
地 目	宅地
地 積	9 7 0. 4 6 平方メートル

9 所 在	新城市日吉字上貝津
地 番	7 8 番 8
地 目	宅地
地 積	2 8. 9 6 平方メートル

1 0 所 在	新城市日吉字上貝津 3 7 番地、4 2 番地 5、7 8 番地 2
---------	------------------------------------

家屋 番号 3 7 番の 2

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 190.39平方メートル
2階 59.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 39.33平方メートル

(現況)

(存在しない)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 40.32平方メートル
2階 28.76平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.99平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所・居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約112.20平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	井戸屋形
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 6. 3 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	畜舎
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約 1 4 0. 0 0 平方メートル

1 1 所 在 新城市日吉字上貝津 7 8 番地 7

家屋 番号 7 8 番 7

種 類	工場
構 造	鉄骨造アルミニューム亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	4 1 9. 1 7 平方メートル

令和 8 年(ㄗ)第 7 号

令和 8 年 3 月 25 日受理

令和 8 年 6 月 11 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1 ～物件 4 ・物件 6 ・物件 8 ～物件 1 1)

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 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 番 | 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 5. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 番 | 4 2 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 番 | 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 番 | 4 5 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 4 1 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 番 | 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 2 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 | 番 | 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 6 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 | 番 | 7 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 6 5 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 | 番 | 7 8 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 7 0. 4 6 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 新城市日吉字上貝津 |
| | 地 | 番 | 7 8 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8. 9 6 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 新城市日吉字上貝津 3 7 番地、4 2 番地 5、7 8 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 3 7 番の 2 |

物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 190.39 平方メートル
2 階 59.55 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 39.33 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 40.32 平方メートル
2 階 28.76 平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.99 平方メートル

1 1 所 在 新城市日吉字上貝津 78 番地 7

家屋 番号 78 番 7

種 類 工場

構 造 鉄骨造アルミニウム亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 4 1 9 . 1 7 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1～4、物件6、物件9			
現況地目	■宅地(物件1～3、6、9) □畑() ■雑種地(物件4)			
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(破産管財人A) □その他の者 上記の者が本土地上に、下記建物を所有して占有している □「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、物件3土地及び物件6土地は不動産登記記録上の地目は畑であり、物件4土地は不動産登記記録上の地目は山林であるが、現況から宅地と認めた。 物件1土地と物件3土地に跨ってカーポートが設置されている。			
建物	物件10			
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 ■附属建物符号4) ■種類:倉庫・事務所・居宅 ■構造:木造スレート葺平家建 ■床面積:約112.20平方メートル			
物件目録にない附属建物	□ない ■ある - 種類:井戸屋形 - 構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 - 床面積:約6.34平方メートル - 種類:畜舎 - 構造:木造スレート葺平家建 - 床面積:約140.00平方メートル			
占有者及び占有状況	■建物所有者(破産管財人A) □その他の者 上記の者が物件10主である建物を居宅(空き家)として使用し、附属建物4を倉庫、事務所及び居宅(空き家)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			
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	不動産登記記録上に記載されている物件10附属建物符号1(倉庫)は、現況を確認したところ存在していないが滅失登記は未了である。			
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

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 8		
現況地目	☒ 宅地 (物件 8) ☐ 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 (破産管財人) ☒ その他の者 A が本土地上に下記建物を所有し、上記の者が占有している ☒ 「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			
建物	物件 1 1		
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (破産管財人 A) ☒ その他の者 A が本建物を所有し上記の者が工場 (空き工場) として占有している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件11関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■有限会社カネナカこうじ店 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■(債務者破産管財人A) ■(B))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ■使用借権 ■所有権	
占有開始時期		平成17年3月9日 (物件11建物の不動産登記記録上の新築年月日)	
最初の契約等	契約日	平成17年3月9日 (物件11建物の不動産登記記録上の新築年月日)	
	期間	平成17年3月9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 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
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
■ A (債務者B兼物件1土地乃至物件4土地、物件6土地、物件8土地及び物件9土地並びに物件10建物及び物件11建物所有者破産管財人)	1 私は債務者であるBさんの破産管財人です。 私は現況調査に立会いはできませんので物件10建物及び物件11建物、またその他の建物に立ち入っていただき調査をしてください。物件11建物の工場の鍵はお貸しします。 2 物件11建物は麴を製造していた工場として使用されていました。工場は令和6年11月に廃業しました。 3 工場内の動産類は、だいぶ処分して搬出しました。 4 Bさんの自宅の物件10建物及び附属建物も誰も住んでいませんので立ち入って調査して構いません。 5 物件10主である建物の他の附属建物及び未登記附属建物の畜舎には大量の動産類が残置されていますが、残置されている動産類は処分するしかないと思います。
■ 破産者債務者B	1 私は物件10建物に住んでおり、物件11建物で麴の製造販売をしていました。 2 今は、転居して物件10建物には住んでいません。 3 物件10建物及び各附属建物には家財道具等の大量の動産類がありますが、どうするかは破産管財人のA弁護士と相談しなければと思っています。 4 物件11建物は有限会社カネナカこうじ店という法人が米麴や甘酒等の製品を製造販売する工場として利用していました。 5 私が物件11建物を所有して有限会社カネナカこうじ店が工場として利用していました。 6 私が所有していた物件11建物を有限会社カネナカこうじ店が利用することによる賃料等については帳簿上は何らかの記載はあったのかと思いますが、実際は賃料等の収受はありませんでしたし、書面の取り交わしありませんでした。 7 物件4土地上の建物は、私の父親が畜舎として利用して豚を飼育していましたが、40年以上前になるかと思いますが養豚業は止めました。畜舎はそれ以降は物置となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 豊川総合用水土地改良区 担当者 ■ 新城市土地改良区 担当者 ■ 新城市農業委員会	8 物件10主である建物の北側にある井戸屋形に設置してある井戸は かなり前から使用していませんし、水質調査は全くしていませんので、 井戸水は使用できないと思います、 1 物件2土地、物件3土地及び物件6土地は賦課金の対象となる受益 地には該当しませんので、賦課金の負担はありません。 1 物件2土地、物件3土地及び物件6土地は賦課金の負担はありません。 (令和8年4月2日付け照会書に対する回答) (物件2土地、物件3土地及び物件6土地について) 1 照会土地の現況地目 宅地 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか その他 20年以上、宅地敷地して利用されていることが確認とれるため、 5条許可申請もしくは現況証明にて対応可能。 競売前に、現所有者による転用手続き（現況証明願）が望ましい。 3 転用許可（届出）がされている場合は、許可年月日、許可条項、 無し 4 転用許可がされていないときは、その旨 転用許可履歴なし 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している 場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 無し'（令和8年4月7日愛知県へ確認済み） 6 賃借（小作）の有無（台帳登載の有無）。有のときは、その賃借 （小作）人の住所、氏名、賃借（小作）の開始時期 無し

(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
	7 買受適格証明書の要否 要 8 その他、参考となる事項 都市計画法：市街化調整地域

(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

(物件1土地乃至物件4土地、物件6土地、物件8土地及び物件9土地について)

- 1 物件1土地乃至物件4土地、物件6土地、物件8土地及び物件9土地並びに物件10建物及び物件11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1土地乃至物件4土地、物件6土地、物件8土地及び物件9土地(以下「本件土地」という)は一体で利用されており、本件土地には物件10建物、物件10附属建物符号2及び符号4、物件11建物、未登記附属建物である井戸屋形及び畜舎が存在している。

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、ほぼ平坦な敷地であると見受けられた。

本件土地は南側で物件6土地及び物件8土地が道路に面しており、物件6土地南側が物件建物10及び各附属建物への車両等の出入口となっており、物件8土地は麴の製造工場として利用されていた物件11建物の敷地(写真25)として利用されている。

- 3 物件1土地南側の隣地物件5土地(地番78番1・ビニールハウスが存在する休耕地)との境界は境界標等が存在せず境界付近は雑草が繁茂し立ち入ることができなくなったため境界は不明である。

物件11建物(工場)の敷地である物件8土地と東側及び北側で接している隣地(地番78番3)との境界は、物件7土地の敷地はコンクリートであり、コンクリートの敷地と区画されている場所が境界ではないかと思受けられた。

- 4 物件1土地と東側で接して休耕地となっている物件7土地隣地(地番78番3)との境界は境界標等が見当たらず、物件1土地の東側敷地と隣地の物件7土地(地番78番3)とは、ほぼ一体で利用されているように見受けられるが、物件1土地との境界は不明である。

- 5 畜舎が存在する物件4土地と南側で接している物件7隣地(地番78番3)との境界は、休耕地である南側隣地(地番78番3)とほぼ一体で利用されている状況から境界は不明である。

物件1土地、物件8土地の休耕地となっている各隣地(物件5土地地番78番1及び物件7土地地番78番3)の所有者Aは本件土地と同一である。

なお、各隣地との境界確定のためには、測量手続を実施する必要があると思われる。

- 6 本件土地のうち物件1土地及び物件4土地東側から、また、物件4土地の北側は道路に囲まれて接しており(土地建物配置図(概略)参照)、接面している道路は路面に雑草が生えてほとんど通行に利用されていないように見受けられ、物件4土地北側で接している道路は雑草雑木が繁茂して倒木もあり、道と見受けられる場所の北側に沿って猪及び鹿の進入を防止するためのフェンスが設置してあり獣道のような状況であった。

物件1土地及び物件4土地と西側で道路と接している場所は、道路側に下った雑草と雑木が繁茂して急傾斜の敷地となっており、傾斜した下部の西側道路の場所の辺りが境界ではないかと思われるが境界は不明な状況である。

また、物件4土地と北側で接している道路は、上記記載のとおり獣道のような状況であることから、物件4土地と北側で接している道路との境界は不明である。

物件1土地及び物件4土地と接している道路との境界の確定のためには測量手続が必要になるとと思われる。

(物件10主である建物について)

- 7 物件10建物主である建物は、Bの居宅として利用されていたと見受けられ、1階及び2階の各部屋及び物置には大量の動産類が無造作に放置されたよう状態で残置されていた。

不動産登記記録上には新築年月日の記載はないが、固定資産税公課証明書によると物件10主である建物の建築年は明治36年と記載されており建物の内部は増改築が複数回行われ浴室等の設備の更新等が行われたものと見受けられたが、建物の老朽化による床のたわみ壁及び床の汚損等が相応に散見され、2階の洋室3及び物置2の天井には広範に雨漏りの影響と思われる汚損が見受けられた。

なお、物件10主である建物の2階の天井高は凡そ2m程度と見受けられ、一般的な家屋に比べて天井高が低くなっている。

また、2階小屋裏収納内には何らかの動物の排泄物が堆積しているのが散見されたことから

建物の老朽化により動物が入り込むことが可能な隙間等の損傷があるものと思われた。

(物件10未登記附属建物(井戸屋形及び畜舎)について)

- 8 物件10建物の未登記附属建物として井戸屋形が物件10主である建物の北側に存在しており井戸が設置されていた。

物件10建物の未登記附属建物として畜舎が物件4土地に存在しているが建物は老朽化が顕著であり、建物の支柱が傾いているようにも見受けられ、建物内には大量の動産類が無造作に残置されていた。

- 9 物件10未登記附属建物の井戸屋形及び畜舎を使用収益する場合には、買受人は相応の改修費用及び畜舎については動産類の撤去費用についても負担が必要になると思われる。

なお、井戸屋形に設置してある井戸は、相当期間不使用で水質調査も実施していないなどのことであり、飲料及び生活用水に使用できるか否か不明である。

(物件10附属建物符号2(物置)について)

- 10 物件10附属建物符号2(物置)も建物は老朽化していると思われ、1階物置内部は大量の動産類が格納されていたため、奥まで立ち入ることができなかった。

また、1階の天井には2階へ上るための出入口と梯子が設置されていたが、大量の動産類が存在したため2階へ上ることはできなかった。

- 11 物件10附属建物符号2の倉庫については老朽化による劣化が顕著であり、建物内には大量の動産類が存在していることから上記建物を使用収益するためには、買受人は相応の改修工事費用を負担しなければならないと思われ、建物内の動産の処分が必要になった場合には相応の処分費用の負担が必要になると思われる。

(物件10附属建物符号4について)

- 12 物件10附属建物符号4は不動産登記記録上の種類は倉庫であるが、倉庫、事務所及び居宅として利用されていたものと見受けられた。

- 13 附属建物符号4の南側の区画が事務所となっており、室内は事務用の机及び椅子が残地され、Bが経営していた有限会社カネナカこうじ店のものと思われる帳簿等の関係書類が放置されたような状態で山積していた。

- 14 附属建物符号4の中央の辺りが倉庫となっているが、内部は大量の動産類が山積していたため倉庫の奥までは立ち入ることができなかった。

- 15 附属建物符号4の北側が居宅として利用されていたと思われ、出入口を入ってすぐの廊下に接してトイレが設置された構造になっている。

附属建物符号4の洋室1にはグランドピアノが置かれていたが、洋室2には動産類はほとんど存在しなかった。

- 16 附属建物符号4の事務所、倉庫及び居宅部分の外観上は雨漏り等の不具合は見受けられなかったが、壁のクロスは剥がれ汚損等が散見され、建物の保守管理も実施されていないように見受けられることから、建物は経年以上に劣化した状況ではないかと思われた。

なお、物件10附属建物符号4を使用収益するためには買受人は動産類の処分費用及び建物の改修工事費用を負担する可能性があるのではないかと思われる。

(滅失登記未了の物件について)

- 17 不動産登記記録上に記載されている物件10附属建物符号1建物(倉庫)は取り壊されて存在しなかったが、滅失登記は未了である。

上記建物が存在した場所には、現在、カーポートが設置されている。

- 18 また、物件1土地上及び物件3土地上に跨って建てられていた、家屋番号37番の1の居宅・倉庫についても、取り壊されて存在しなかったが滅失登記は未了である。

(物件11建物について)

- 19 麴の製造工場として利用されていた物件11建物は食品工場として利用されていたことから、日常的に清掃作業が実施されていたと思われ目立った汚損等は見当たらなかった。

工場内の動産類はほとんど搬出されたものと思われ、工場内には製麴庫が2台、冷蔵庫が1台

設置されており、相応の数の木製パレットが置かれていたが整然とした状態であった(写真28乃至34参照)。

- 20 また、外の粉塵が工場内に入り込まないよう、エアーシャワーが設置されており、風除室1及び2にも、外の粉塵等が入り込まないよう開閉のスピードが速い高速シャッターが設置されていた。

なお、事務所内には相応の数量の書類関係が山積しており、事務用机及び椅子等が残置されていた。

- 21 物件11建物は目立った汚損等は見当たらず、天井に穴が開いて雨漏り等が生じているような場所も見たらなかったことから、物件の状況は経年相当の劣化ではないかと思われる。

工場として使用収益するためには、製麺庫及、冷蔵庫及び高速シャッターの設備の稼働状況等の点検調査が必要になると思われ、また、工場内も含めて改修工事が必要になる場合には工事費用等の負担及び事務所内及び工場内パレット等の動産類の処分費用等の負担が発生することになるのではないかと思われる。

- 22 物件1土地西側の未登記附属建物である井戸屋形の近くに地神が置かれている(土地建物配置図(概略)及び写真11参照)。

また、物件10主である建物1階和室3に仏壇及び神棚が置かれており、物件10附属建物符号4の事務所及び物件11建物の事務室に各々神棚が置かれていた。

- 23 物件2土地、物件3土地及び物件6土地については、競売手続の入札に当たり、買受適格証明書を要することになる。

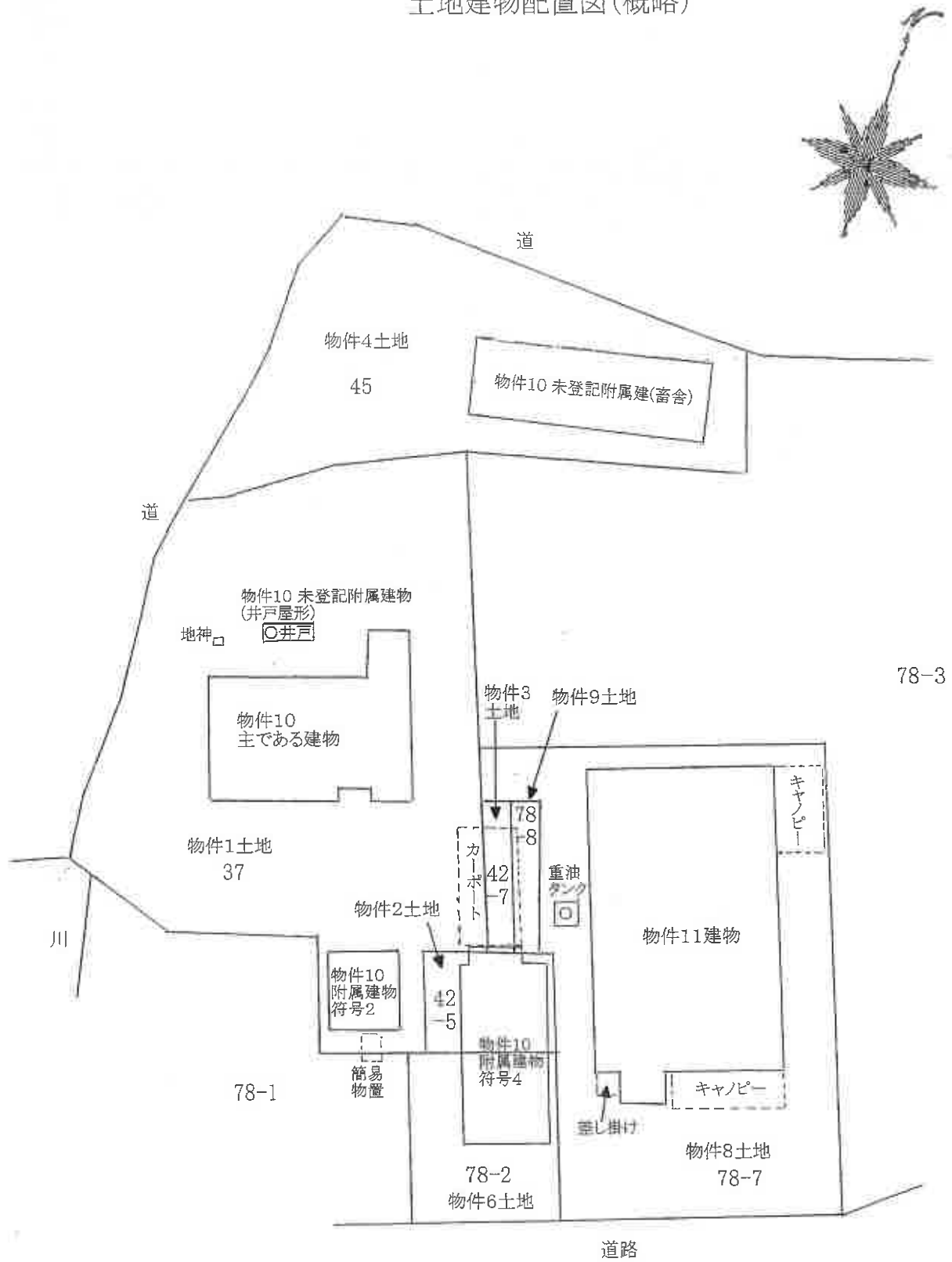
- 24 占有関係は5枚目乃至7枚目記載のとおりである。

(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27日(金) 9:10 - 9:14	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
R8年 4月 2日(木) 11:40 - 12:20	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査
R8年 4月 2日(木) 13:20 - 13:30	新城市農業委員会	農地等の現況照会(照会書提出)
R8年 4月20日(月) 9:30 - 9:40	破産管財人A事務所	物件11建物(工場)の鍵借受、物件状況聴取
R8年 4月21日(火) 9:40 - 14:00	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
R8年 5月16日(土) 11:45 - 12:30	目的物件所在地	滅失登記未了物件存否確認 工場の賃貸借の件及び物件状況聴取(B)
(特記事項) ■ 令和 8年 4月21日 目的物件11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 8年 4月21日 目的物件10主である建物及び物件10附属建物符号4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

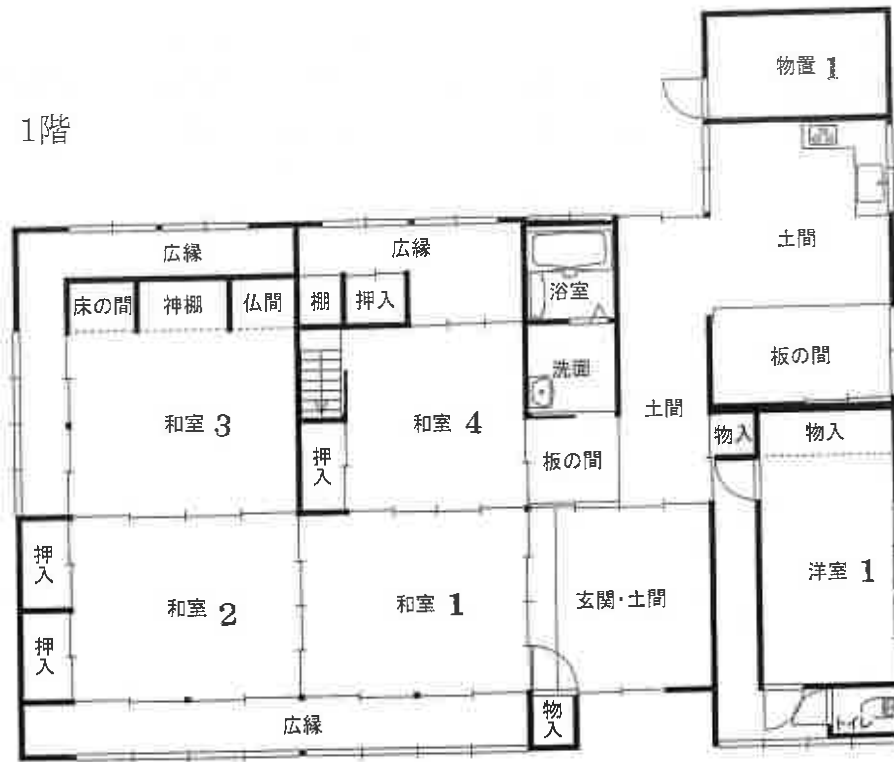
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

物件10 主である建物

1階



2階



建物間取図(概略)

物件10 未登記附属建物(井戸屋形)



物件10 未登記附属建物(畜舎)



建物間取図(概略)

物件10 附属建物 符号2

1階



2階

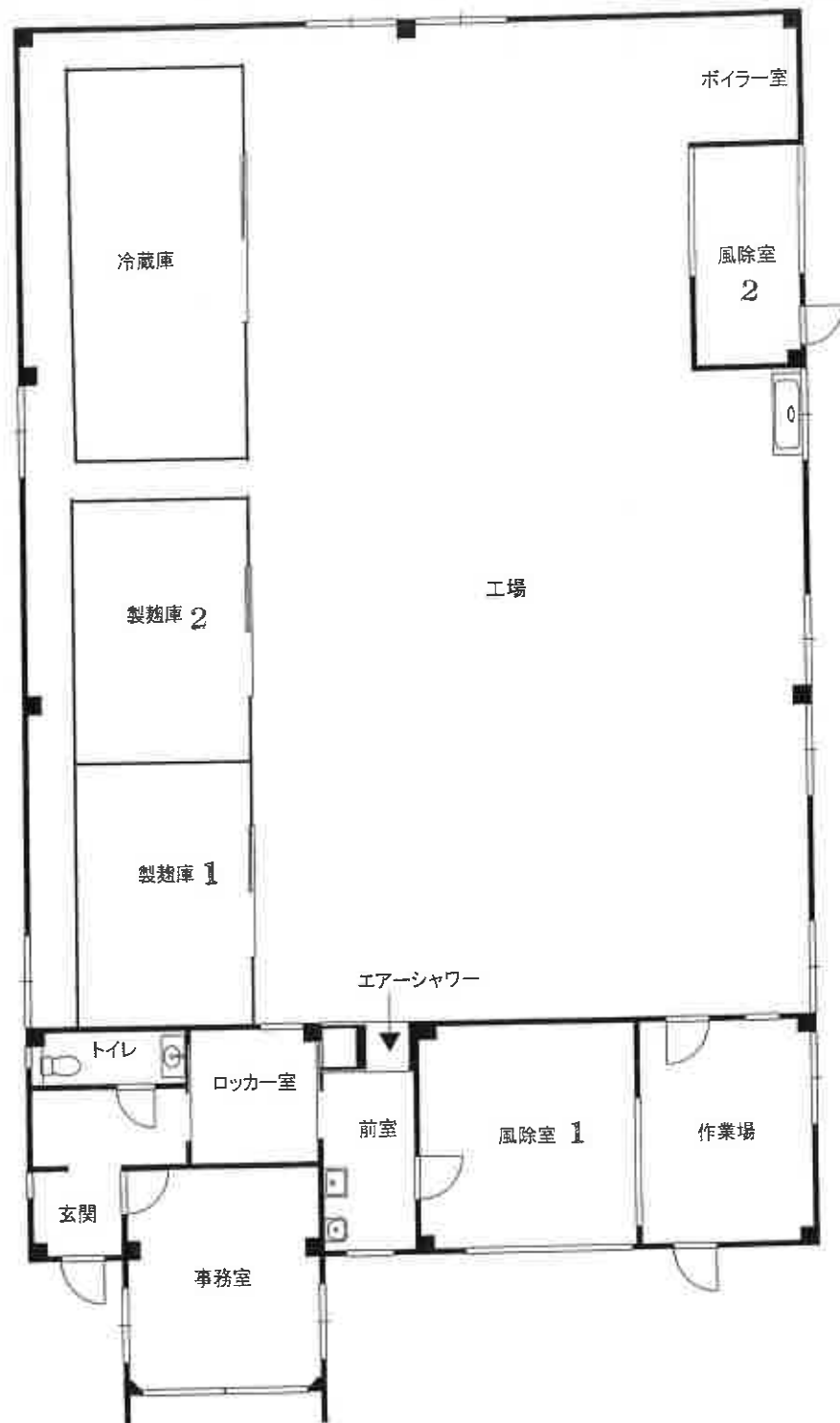


物件10 附属建物 符号4



建物間取図(概略)

物件11



(物件10主である建物及び附属建物 物件11建物)

1

物件10主である建物

物件10附属建物符号2

物件10附属建物符号4

物件11



屋外の状況 (物件10主である建物・附属建物2・4 物件11建物 遠景)

(物件10主である建物)

2



物件1

屋外の状況

(20 枚目)

(物件10主である建物)

3



屋内の状況 (1階 玄関・土間)

(物件10主である建物)

4



屋内の状況 (1階 玄関・土間から和室1及び和室2方向撮影)

(2 | 枚目)

(物件 10 主である建物)

5



屋内の状況 (1 階 和室 3 から和室 2 方向撮影)

(物件 10 主である建物)

6



土間

板の間

屋内の状況 (1 階 土間 板の間 (流し台))

(22 枚目)

(物件10主である建物)

7



屋内の状況 (1階 洋室1)

(物件10主である建物)

8



屋内の状況 (2階 洋室2)

(23 枚目)



屋内の状況 (2階 洋室3 天井の雨漏りの状況)



屋内の状況 (2階 小屋裏収納)

(物件１０主である建物)

11



地神

屋外の状況（未登記附属建物（井戸屋形））

(物件１０主である建物)

12



屋外の状況（未登記附属建物（畜舎））

(25 枚目)



屋外の状況 (未登記附属建物 (畜舎内部))

(物件10主である建物 附属建物符号2・符号4)

14

物件10附属建物符号2

物件10主である建物

物件10附属建物符号4



物件5

物件6

屋外の状況



屋外の状況（物置 1 階）



物置 2 階への出入口

昇降用梯子

屋内の状況（物置 1 階 内部）

(物件10附属建物符号4)

17



物件6

屋外の状況

(カーポート 物件10附属建物符号4)

18



物件1

物件3

屋外の状況

(28 枚目)



玄関・土間

屋内の状況 (事務室)



屋内の状況 (事務室 (キッチン台))



屋内の状況 (倉庫)



グランドピアノ

屋内の状況 (洋室 1)



屋内の状況 (トイレ 廊下 出入口)

(物件 10 附属建物符号 4)



屋内の状況 (洗面 洋室 2)

(物件 1 1 建物)

25

物件10附属建物符号4



物件8

屋内の状況

(物件 1 1 建物)

26



屋内の状況 (事務室)

(32 枚目)



屋内の状況 (前室 エアーシャワー)



屋内の状況 (工場)

(物件 1 1 建物)

29

製麺庫1

製麺庫2

冷蔵庫



屋内の状況 (工場)

(物件 1 1 建物)

30



屋内の状況 (工場)

(34 枚目)



屋内の状況 (工場 製麹庫 1 内部)



屋内の状況 (工場 冷蔵庫内部)



屋内の状況（工場 洗い場）



高速シャッター

屋内の状況（ボイラー室 風除室 2）

令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 3 月 27 日 受 理
令和 8 年 4 月 21 日 現地調査
令和 8 年 5 月 14 日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

物件 1 ～ 4、6、8 ～ 11

評 価 人
不動産鑑定士

松 島 教

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～4、6、8～11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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～4、6、9の内訳価格は物件10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の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件10～11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き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 在番目積	新城市日吉字上貝津 37番 宅地 1285.95㎡	同左
2	所在地 在番目積	新城市日吉字上貝津 42番5 畑 76㎡	宅地
3	所在地 在番目積	新城市日吉字上貝津 42番7 畑 11㎡	宅地
4	所在地 在番目積	新城市日吉字上貝津 45番 山林 413㎡	雑種地
6	所在地 在番目積	新城市日吉字上貝津 78番2 畑 176㎡	宅地
8	所在地 在番目積	新城市日吉字上貝津 78番7 宅地 970.46㎡	同左
9	所在地 在番目積	新城市日吉字上貝津 78番8 宅地 28.96㎡	同左
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新城市日吉字上貝津 37番地、42番地5、 78番地2 37番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 190.39㎡ 2階 59.55㎡	特記事項のと おり
	(附属建物) 符 種類 構造 床面積	1 倉庫 木造瓦葺平家建 39.33㎡	存在しない
	符 種類 構造 床面積	2 物置 木造瓦葺2階建 1階 40.32㎡ 2階 28.76㎡	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
1 0	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 0 5 . 9 9 m ²	特記事項のと おり
1 1	所 在 家屋番 種 類 構 造 床 面 積	新城市日吉字上貝津 7 8 番地 7 7 8 番 7 工場 鉄骨造アルミニウム亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 4 1 9 . 1 7 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1 3	登記が残っている下記建物は滅失しており、跡地にカーポートが設置されている。 所 在：新城市日吉字上貝津 3 7 番地、4 2 番地 7 家屋番号：3 7 番の 1 種 類：居宅・車庫 構 造：木・鉄骨造瓦葺 2 階建 床 面 積：1 階 5 6 . 5 8 m²、2 階 4 7 . 2 0 m²		
1 0	・物件 1 土地上に未登記附属建物がある。 種 類：井戸屋形 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 6 . 3 4 m² ・物件 4 土地上に未登記附属建物がある。 種 類：畜舎 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約 1 4 0 . 0 0 m² ・附属建物符号 4 の現況は下記のとおりである。 種 類：倉庫・事務所・居宅 床面積：約 1 1 2 . 2 0 m² 未登記増築部分（廊下、トイレ、洗面）がある。		

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1～4、6、8～9）

位置・交通	J R 飯田線「東新町」駅の東方 道路距離約3.4 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中に農家住宅、山林、工場等が見られる地域	
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 建蔽率 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 桜淵県立自然公園(普通地域)
画地条件	地積 2961.37㎡ 間口 約36.7m	奥行 約75m 形状 不整形
接面道路の状況	南側幅員約5m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面 北側～北西側が有効幅員約2m～2.5m(新都市の認定幅員1.5m)未舗装市道に接面しているが、道路の範囲が不明確である。物件10主である建物の敷地部分は、未舗装市道よりも約5m高い。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道：あり 下水道 ・南側接面市道に農業集落排水の本管が埋設されているが、引込まれておらず、個別浄化槽を利用している。敷地内延長距離、敷地内高低差、本管の機能的限界等から接続できない可能性がある。 ガス配管：なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、住宅、倉庫、麵製造工場等の敷地及び農地として利用されていたが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	・物件1は市街化調整区域線引前からの宅地である。 ・市街化調整区域に所在するため、建築等には都市計画法上の許可が必要である。建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：東三河建設事務所（建築課） ・物件1の北西端部は竹や雑草が繁茂する下り急傾斜地となっており、僅かな部分が土砂災害警戒区域の範囲に該当する。 ・物件4は北垂れの傾斜地で、北端部及び北西端部は未舗装市道に向かって下り急傾斜地となっている。 ・物件4の大半の部分に竹や雑草が繁茂している。 ・物件2～3、6は、20年以上宅地として利用されているが、登記地目が農地であるため、買受適格証明が必要である。 ・各物件間の境界、隣地との境界が不明確である。 ・物件6及び物件8の南端部に豊川総合用水土地改良区の農業用水管が埋設されている。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件10)

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(固定資産公課証明書記載)明治36年建築 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：板張り、カラー鋼板、トタン等 内壁：土壁、合板、クロス等 天井：竿縁、板張り、ボード等 床：畳、板張り、コンクリート等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	1階 190.39㎡ 2階 59.55㎡ 延床面積 249.94㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特記事項	・老朽化が著しい。 ・井戸水を利用している。 ・水道接続状況の詳細は不明である。 ・2階に雨漏りの痕跡がある。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

区 分	附属建物 符号 2
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)昭和 5 7 年月日不詳増築 建築年月日(固定資産公課証明書記載)明治元年建築 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：木造 外壁：トタン、板張り等 天井：板張り 設備：電気 屋根：瓦 内壁：土壁、板張り等 床：板張り、コンクリート
床面積(現況)	1 階 4 0 . 3 2 m ² 延床面積 6 9 . 0 8 m ² 2 階 2 8 . 7 6 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	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	・老朽化が著しい。 ・残置物が多く立入が困難であるため、間取りの確認はできなかった。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

区 分	附属建物 符号 4
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)平成 1 1 年 7 月 2 0 日新築 経 過 年 数 約 2 7 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
仕 様	構造：鉄骨造 外壁：カラー鋼板 天井：クロス、鋼板等 床：フローリング、コンクリート等 設備：電気、給排水等 屋根、亜鉛メッキ鋼板 内壁：クロス、ボード等
床面積(現況)	約 1 1 2 . 2 0 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫・事務所・居宅 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	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	・未登記増築された水廻りのスペースが狭い。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

区 分	未登記附属建物(井戸屋形)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産公課証明書記載)昭和33年建築 経済的耐用年数を既に経過している。	
仕 様	構造：木造 外壁：板張り、トタン等 天井：板張り 設備：電気	屋根：瓦、亜鉛メッキ鋼板 内壁：板張り、タイル等 床：コンクリート
床面積(現況)	約6.34㎡	
現況用途等	現況用途 井戸屋形 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特記事項	・老朽化が著しい。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。	

区 分	未登記附属建物(畜舎)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 不詳 経済的耐用年数を既に経過している。	
仕 様	構造：木造 壁：板張り	屋根：スレート 天井：板張り
床面積(現況)	約140.00㎡	
現況用途等	現況用途 畜舎 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり	
品 等	著しく劣る	
保守管理の状態	著しく劣る	
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	・廃屋同然で立入が困難であり、間取りの確認はできなかった。 ・アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。	

(物件 1 1)

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 1 7 年 3 月 9 日新築 経 過 年 数 約 2 1 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：アルミニウム亜鉛メッキ鋼板 外壁：カラー鋼板 内壁：カラー鋼板、ボード、クロス等 天井：鋼板、ボード、クロス等 床：コンクリート、フロアシート等 設備：電気、給排水、エアーシャワー、高速シートシャッター等
床面積(現況)	4 1 9 . 1 7 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 工場 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	建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～4、6、8～9）

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	19,400	0.63	1,285.95	0.60	9,430,000
2	19,400	0.56	76	0.80	660,000
3	19,400	0.56	11	0.80	100,000
4	19,400	0.17	413	0.20	270,000
6	19,400	0.56	176	0.80	1,530,000
8	19,400	0.56	970.46	0.80	8,430,000
9	19,400	0.56	28.96	0.80	250,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

16,000円/㎡×99.2/100×100/100×100/82 = 19,400円/㎡(上三桁未満四捨五入)

◇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、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差

物件1：形状・規模・奥行等0.70×一部傾斜地0.90＝0.63

物件2～3：形状・規模・奥行等0.70×線引後宅地0.80＝0.56

物件4：形状・規模・奥行等0.70×雑種地0.30×地勢0.80＝0.17

物件6：形状・規模・奥行等0.70×線引後宅地0.80＝0.56

物件8～9：形状・規模・奥行等0.70×線引後宅地0.80＝0.56

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物及び地上工作物の存在による減価率を、各建物の配置、老朽化の程度等を考慮して査定した。

(2) 建物価格 (物件10～11)

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	区分	再調達原価 (円/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
10	主である建物	143,000	249.94	0.01	360,000
	附属建物 符号2		69.08		8,000
	附属建物 符号4	116,000	112.20	0.09	1,170,000
	未登記附属建物(井戸屋形)		6.34		1,000
	未登記附属建物(畜舎)		140.00		1,000
11	主である建物	148,000	419.17	0.15	9,310,000

ウ 現価率

物件10

- ・主である建物：保守管理の状態及び老朽化の程度等を考慮して現価率を査定した。
- ・附属建物符号4

現価率＝[残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数3年／(経済的残存耐用年数3年＋経過年数27年)}]×(1－観察減価等30%)＝0.09

※附属建物符号2、未登記附属建物は、劣化状態からみて市場流通性が劣るため、建物価格を上記のとおり3棟合計で10,000円と査定した。

物件11

現価率＝[残価率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21年)}]×(1－観察減価等30%)＝0.15

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	9,430,000	物件10	0.40 法定地上権	3,770,000
2	660,000	物件10	0.40 法定地上権	260,000
3	100,000	物件10	0.40 法定地上権	40,000
4	270,000	物件10	0.40 法定地上権	110,000
6	1,530,000	物件10	0.40 法定地上権	610,000
8	8,430,000	物件11	0.40 法定地上権	3,370,000
9	250,000	物件10	0.40 法定地上権	100,000

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) 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価 修正 (円) ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	9,430,000	－3,770,000	0	0.60	0.70	2,380,000
2	660,000	－260,000	0	0.60	0.70	170,000
3	100,000	－40,000	0	0.60	0.70	30,000
4	270,000	－110,000	0	0.60	0.70	70,000
6	1,530,000	－610,000	0	0.60	0.70	390,000
8	8,430,000	－3,370,000	0	0.60	0.70	2,130,000
9	250,000	－100,000	0	0.60	0.70	60,000
10	1,540,000	＋4,890,000	0	0.60	0.70	2,700,000
11	9,310,000	＋3,370,000	0	0.60	0.70	5,330,000
一括価格 (合計)						13,260,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物用途の特殊性、第4特記事項等を考慮して査定した。

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

所 在：新城市中宇利字御屋敷14番2

価 格：16,000円/㎡

位 置：JR飯田線「野田城」駅の南東方道路距離約7.8km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：723㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側3.5m市道

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%，容積率200%)

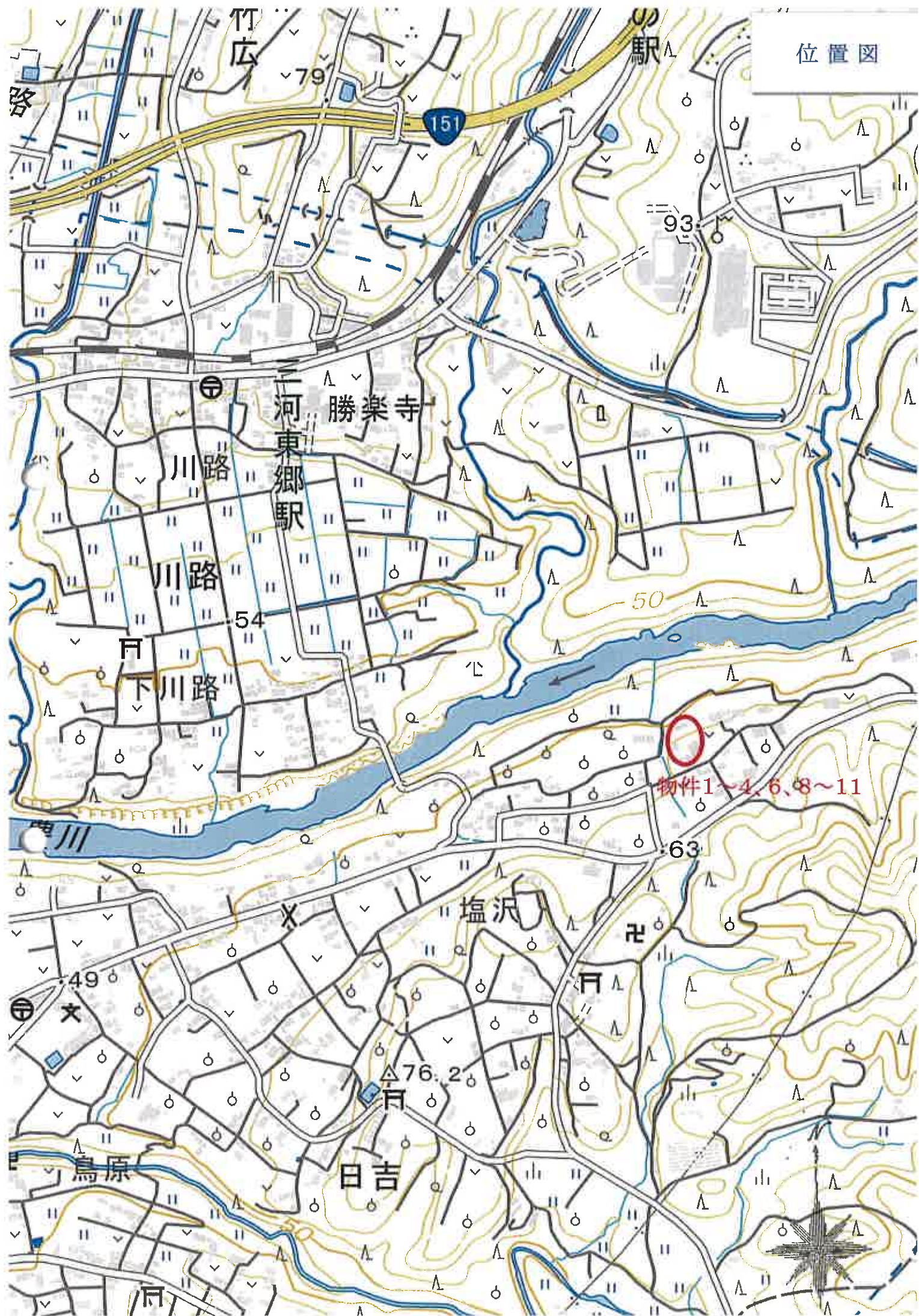
地域の概要：農家住宅と一般住宅が見られる住宅地域

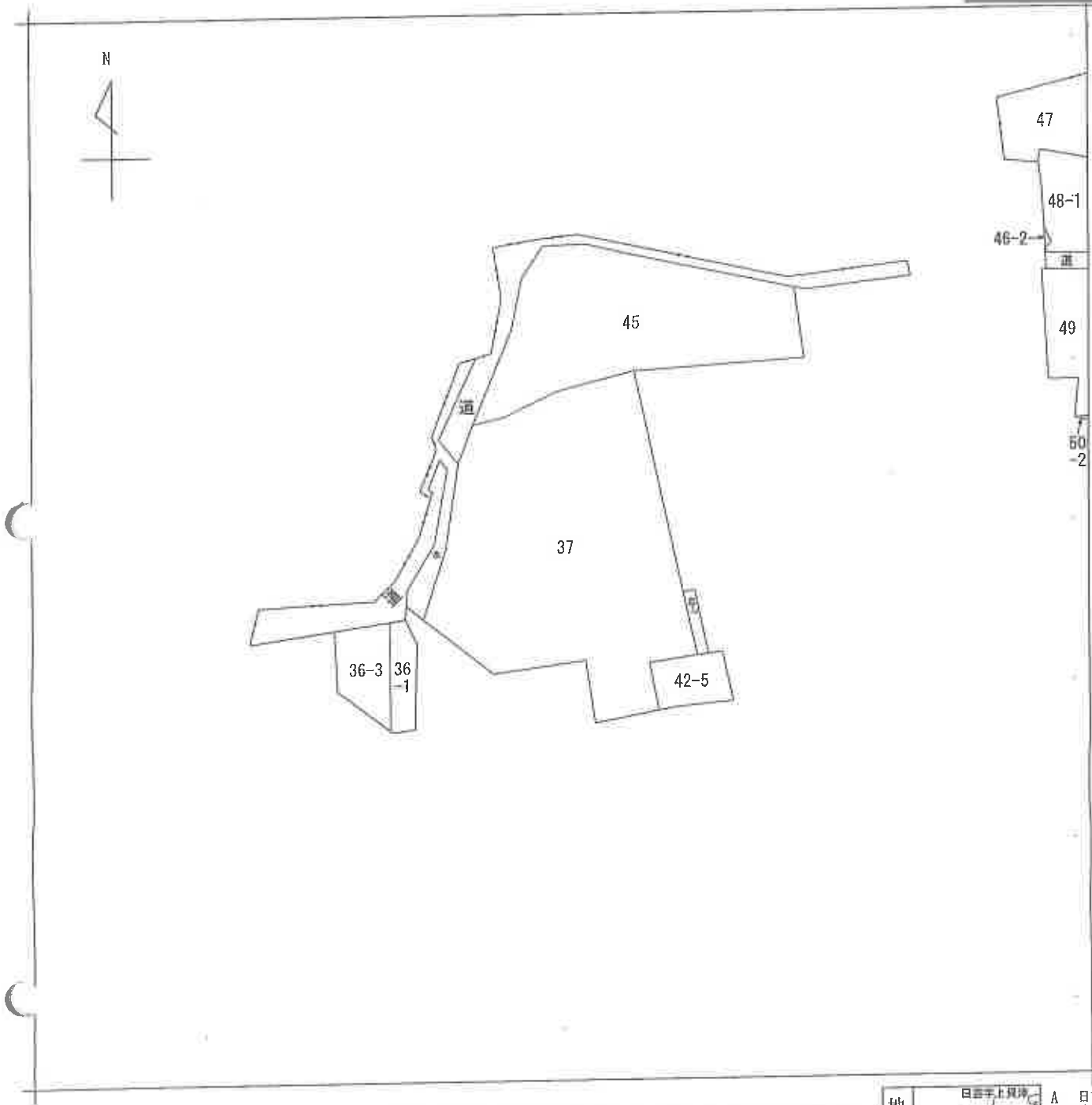
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 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

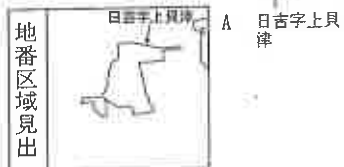
以 上

位置図





(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。



請求部	所在	新城市日吉字上貝津				地番	37番			
出カ尺	1/600	精度区	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	明治22年4月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局新城支局管轄)

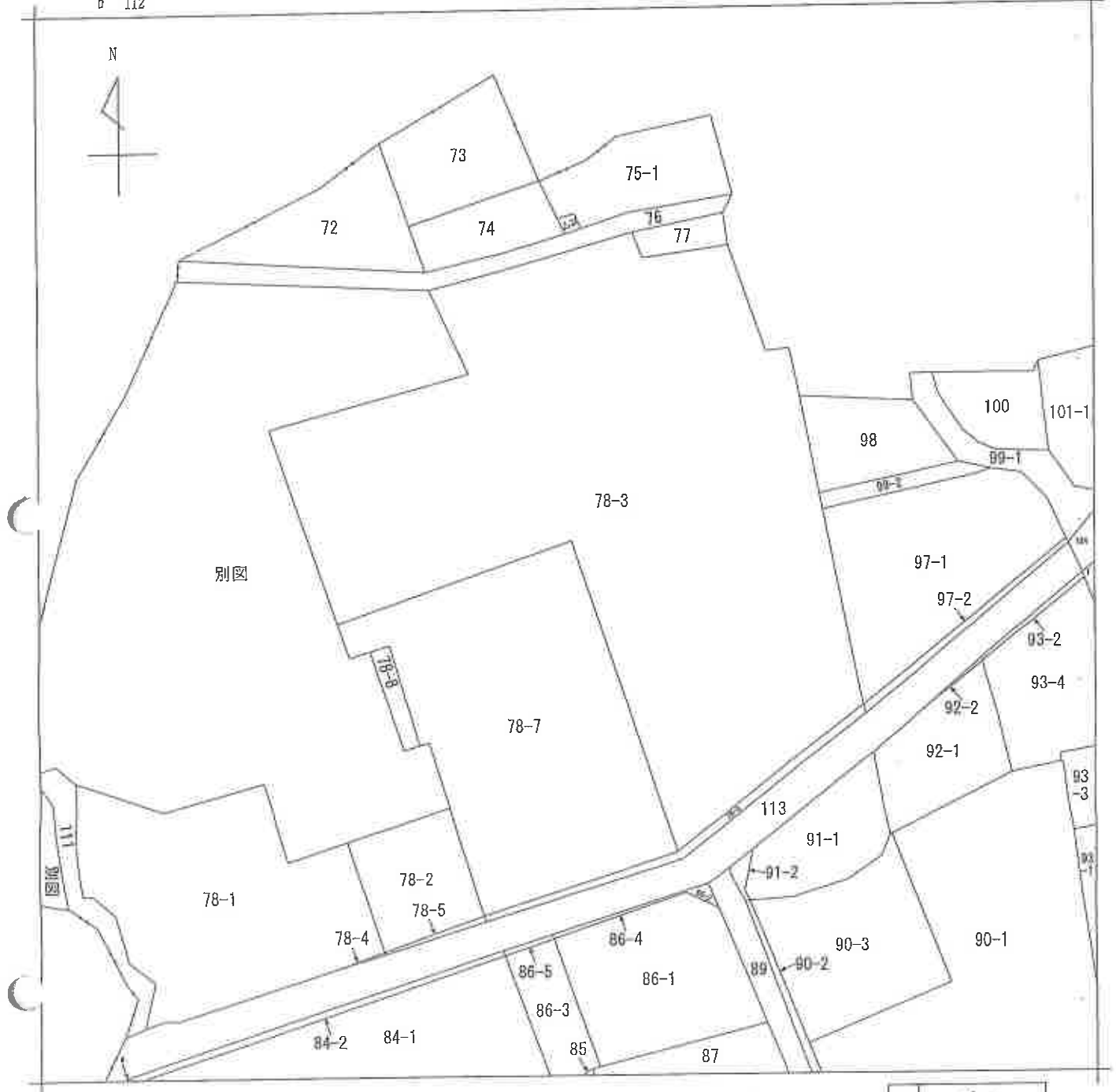
令和8年3月27日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

4 別図
D 112

(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。



請求部	所在	新城市日吉字上貝津				地番	78番3			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年2月22日				備付年月日(原図)	昭和52年5月23日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局新城支局管轄)

令和8年3月27日

名古屋法務局豊橋支局
登記官

請求番号：2-2

(1/1)

登記年月日：昭和48年4月28日

前 42 新 42-5 42-7

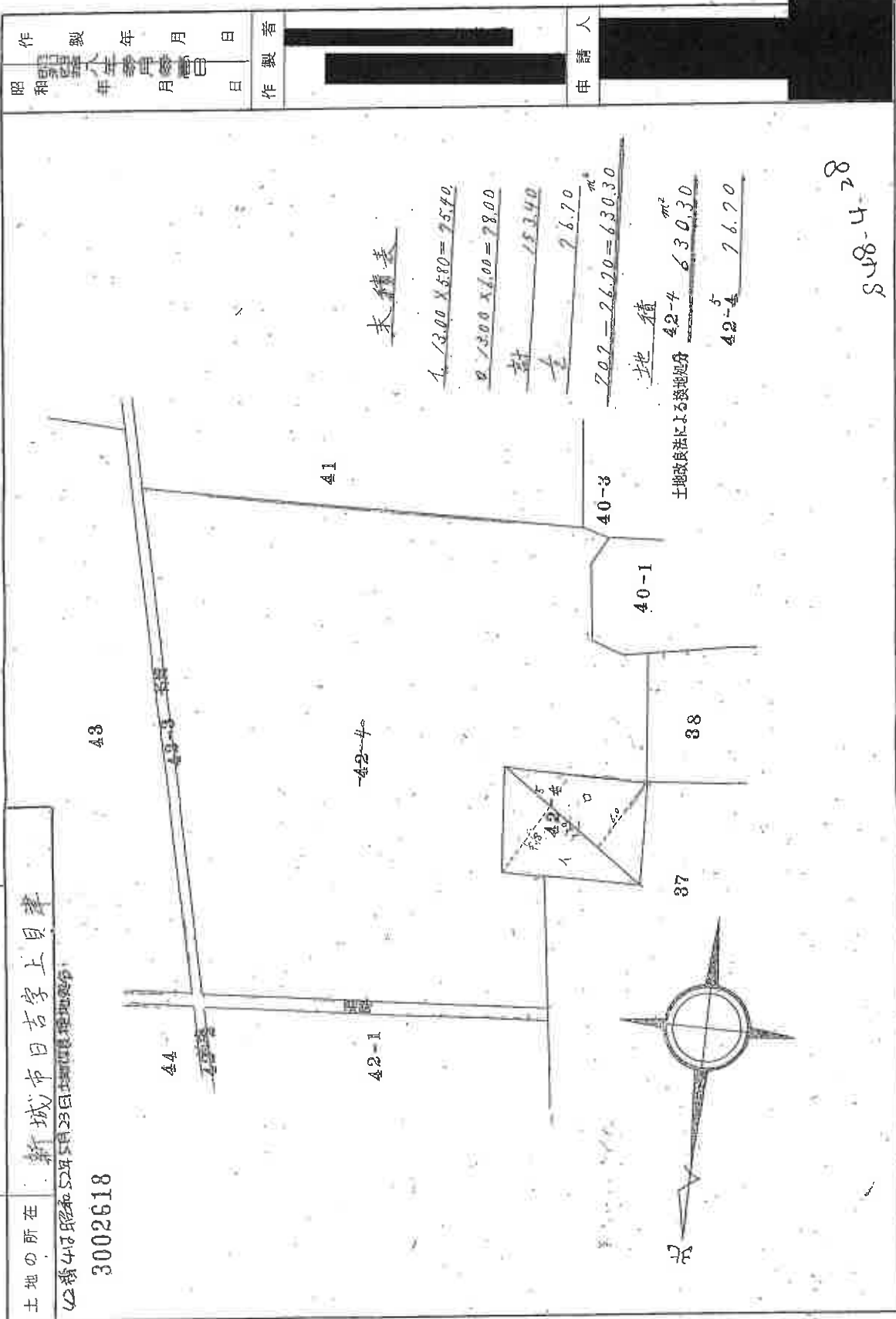
地 番 42-4 42-4

土地の所在 新城市日吉字上貝津

42番4は昭和52年5月23日土地改良法による換地処分

3002618

地 積 測 量 図



縮 尺 1/300

848-428

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。
(名古屋法務局新城市支局管轄)

令和8年3月27日 名古屋法務局新城市支局

登記官

登記年月日：昭和48年11月27日

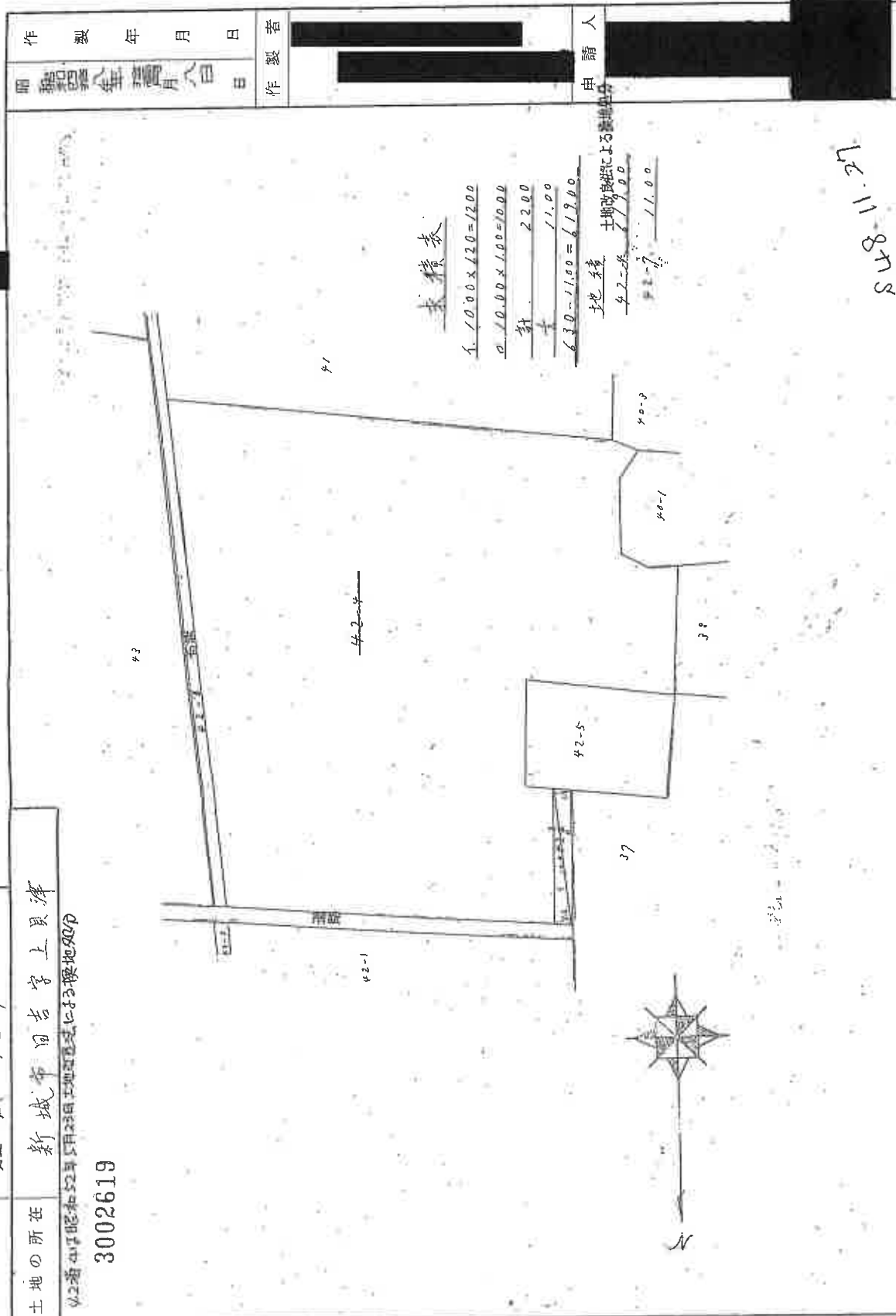
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局新城支局筆跡)
令和8年3月27日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

前 42-4 ⑤ 新 42-7

地 番 42-4 42-7
土地の所在 新城市旧吉上貝津
42番 42-7 昭和52年5月23日土地改良による土地処分

3002619

地 積 測 量 図



縮 尺 1/300

A4判に縮小

請求番号：2-4

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8年3月27日 名古屋法務局新城支局 登記官

前 78-2

修 訂

地 番 78-2-78-5 地 積 測 量 図

3002642

土地の所在 新 城 市 日 吉 寺 上 民 津

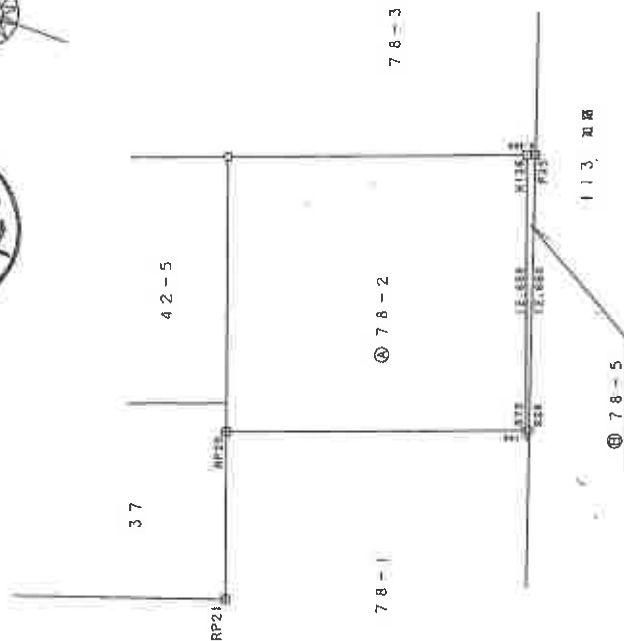
座 標 求 値 表

地 番	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距
78-5	S72	979.253	1030.928	-6395.877312	0.144
	S26	979.387	1031.001	6888.117681	12.560
	P35	985.944	1020.171	6329.140884	0.409
	K136	985.591	1019.954	-6814.379484	12.659
		面 積		7.001769	
		面 積		3.5008845	
		地 積		3.50	㎡

地 番	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距
78-2	S72	179.5010470	1030.928	-6395.877312	0.144
	S26	179.5010470	1031.001	6888.117681	12.560
	P35	179.5010470	1020.171	6329.140884	0.409
	K136	179.5010470	1019.954	-6814.379484	12.659
		面 積		7.001769	
		面 積		3.5008845	
		地 積		3.50	㎡

恒久的地物の名称及び座標値

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
ブラスチック地	RP20	967.231	1023.889	
ブラスチック地	RP21	963.342	1030.542	



測 点 名	X	座 標	Y	座 標
ブラスチック地	RP20	967.231	1023.889	
ブラスチック地	RP21	963.342	1030.542	

作 製 者

(平成13年 7月 7日作成)

申 請 人

縮 尺 1/250

A4判に縮小

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8年3月27日 名古屋法務局新城支局

登記号

3002645

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
K136		965.591	1019.954	13.832	13532.694712	
M19		973.521	1012.961	-11.072	-10779.931712	
P29		966.665	1008.892	-3.091	-2987.961515	
A1		965.970	1009.870	-6.903	-5782.120910	
A2		955.277	1002.989	-4.719	-4507.952163	
S24		954.023	1005.151	4.334	4134.735682	
S25		952.763	1007.323	0.075	71.457225	
26		949.040	1005.226	-27.700	-26288.408000	
27		953.819	979.623	-6.097	-5876.404443	
K305		997.616	999.129	40.341	40244.827856	
		合計			970.4679560	970.4679560

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
M20		964.753	1011.581	-4.719	-4552.669407	
S24		954.023	1005.151	-6.592	-8196.965616	
A2		955.277	1002.989	4.719	4507.952163	
A1		965.970	1009.870	8.592	8299.614240	
		合計			57.931380	28.9656900

合計面積 999.4336560 m²

恒久的地物の名称及び座標値

地番	名称	X座標	Y座標	設置場所
N1 (3002645)	1005.385	975.159	1021.448	排水マス
N2 (3002645)	990.037	1021.448	1021.448	排水マス



(会員専用)

作製者

(平成17年3月17日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

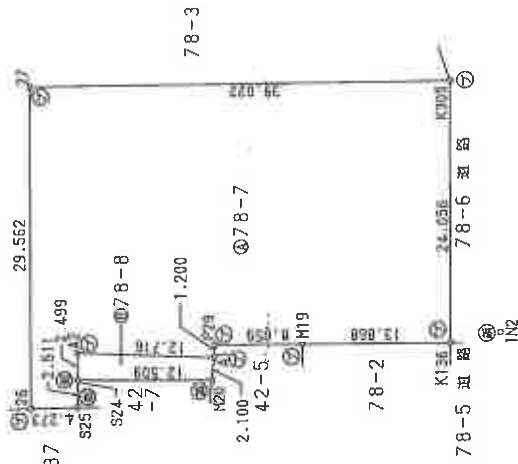
申請人

縮尺

1/500

単位=メートル

境界点	境界線の種類	備考
①	金	み
②	金	み
③	コンクリート杭	
④	プラスチック杭	
⑤	金	み
⑥	金	み



積測量図

土地の所在 新城市日吉寺上員津

地番 78-7, 78-8

前 78-7

登記年月日：平成11年12月24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蔵)

令和8年3月27日

名古屋法務局新城支局

登記官

請求番号：2-9

A4判に縮小

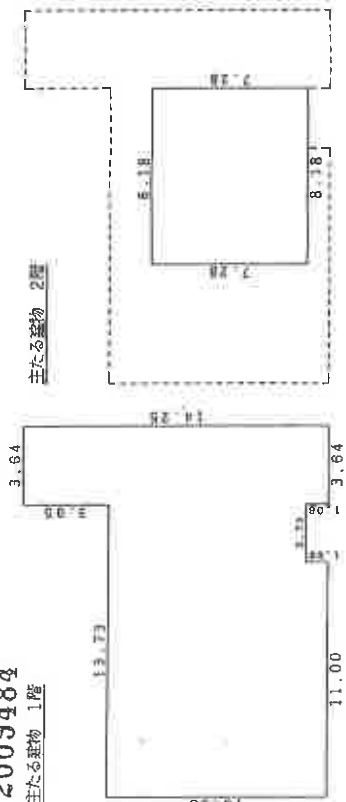
各階平面図 建築物図面

家屋番号 37~2

建物の所在 新城市日吉字上民津37番地・42番地5・78番地2

2009484

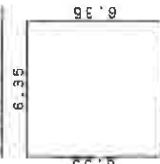
主たる建物 1階



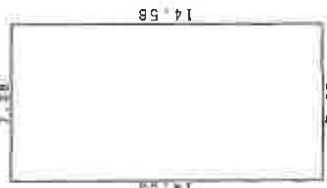
求積表

$8.18 \times 7.28 =$	59.5504
床面積	59.55 m ²

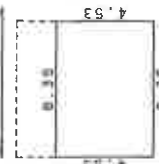
附属建物 (第2) 1階



附属建物 (第4)

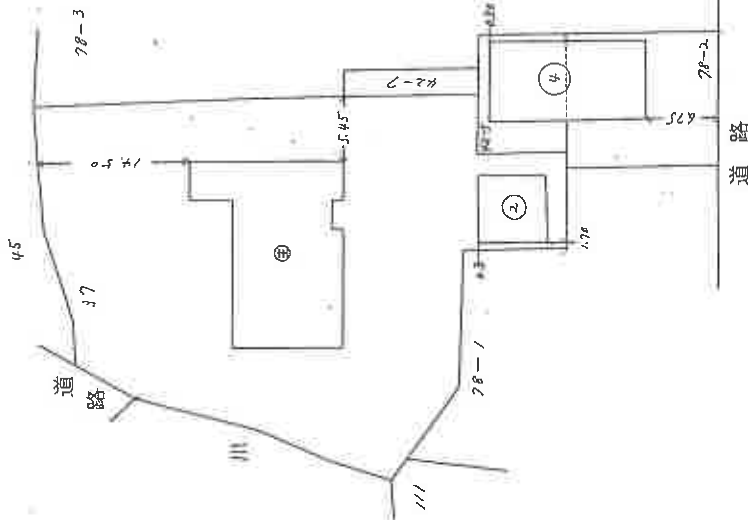


附属建物 (第2) 2階



求積表

$6.35 \times 4.53 =$	28.7655
床面積	28.76 m ²



(単位：m)

作製者

(平成11年12月16日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(会員専用)

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8年3月27日

名古屋法務局豊橋支局

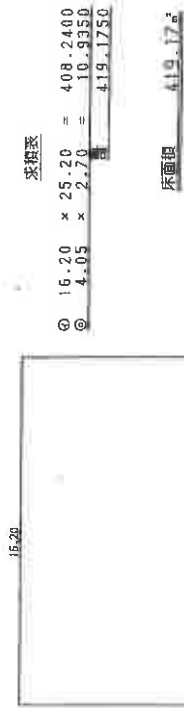
登記官

各階平面図

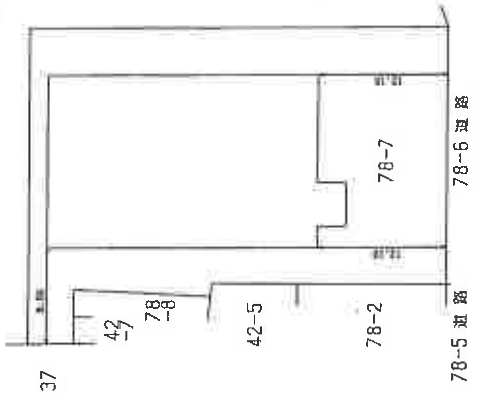
建物図面

家屋番号	78番7
建物の所在	新城市日吉字上貝澤78番地7

2009488



78-3



(会員専用)

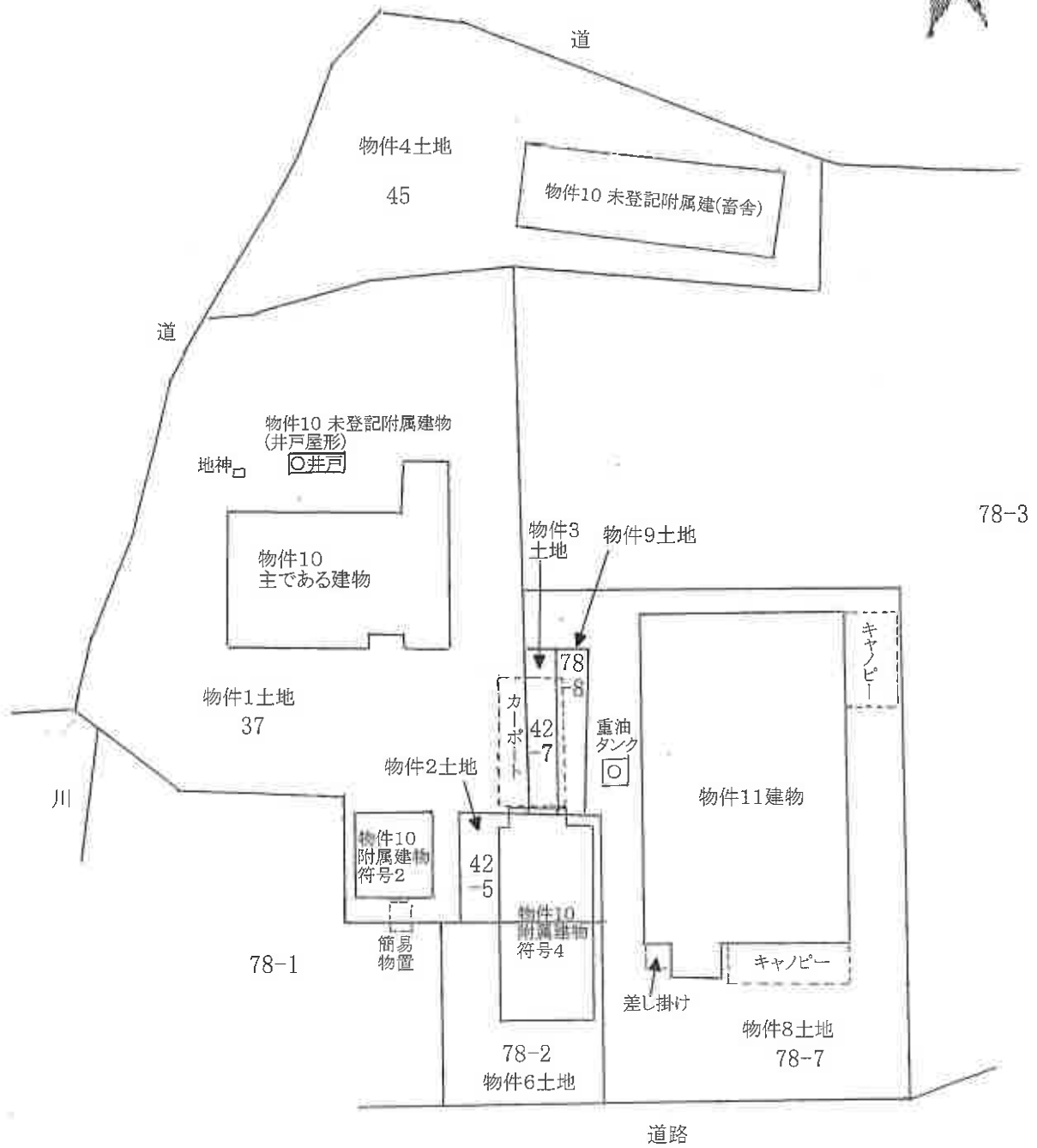
製作者	製作者	縮尺	1/250	申請人	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------	-----	-----	----	-------

単位=メートル

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

物件10 主である建物

1階



2階



建物間取図(概略)

物件10 附属建物 符号2

1階



2階



物件10 附属建物 符号4



建物間取図(概略)

物件10 未登記附属建物(井戸屋形)

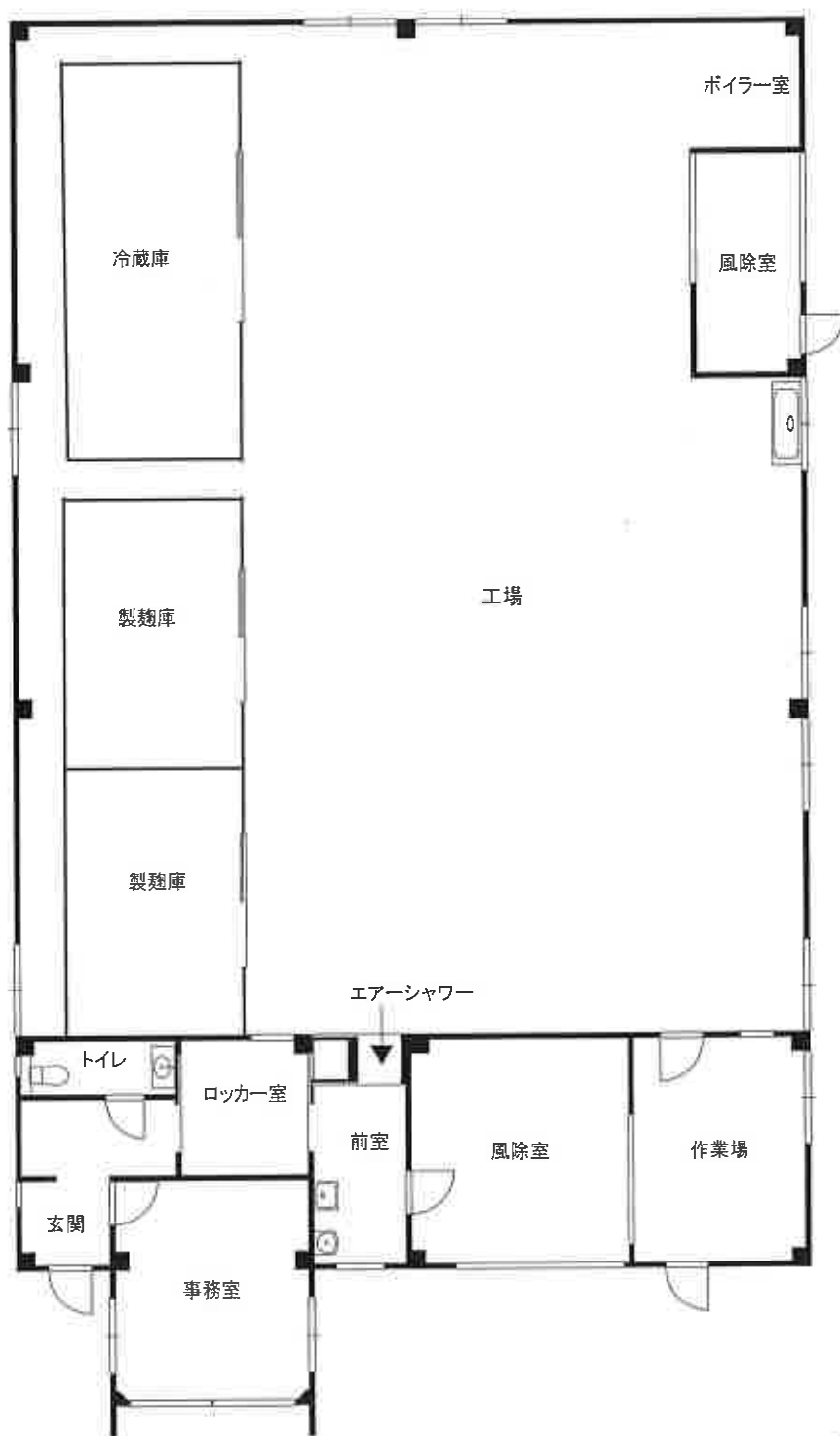


物件10 未登記附属建物(畜舎)



建物間取図(概略)

物件11



物件 1 〇 附属建物符号 4

物件 1 Ⅰ 建物



物件 6 土地

物件 8 土地

写真撮影 (1)

物件 1 Ⅰ 建物



写真撮影 (2)