

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 7 年 5 月 20 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,050,000 5,640,000	一括	1,410,000	64,516	16,060
1	2,630,000				
2	4,420,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊川市長沢町大覚 |
| | 地 番 | 796番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市長沢町大覚 796番地 |
| | 家屋 番号 | 796番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 59.62平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 16 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 豊川市長沢町大覚
地 番 796 番
地 目 宅地
地 積 200.41 平方メートル
- 2 所 在 豊川市長沢町大覚 796 番地
家屋 番号 796 番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 91 号

令和 7 年 1 月 15 日受理

令和 7 年 3 月 12 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊川市長沢町大覚 |
| | 地 番 | 796番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市長沢町大覚 796番地 |
| | 家屋 番号 | 796番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 59.62平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (B の破産管財人)	1 物件1, 2土地・建物(以下「本件物件」という。)は, 破産財団から放棄済です。
■ B (所有者)	1 物件2建物は, 私たち家族4人が住んでおり, 同建物内では猫を2匹飼っています。 2 物件2建物では市の上下水道を使用しており, ガスは都市ガスです。なお, お風呂については電気給湯器を使用しています。 3 物件2建物に雨漏りする箇所や水回り等に不具合な箇所はいずれもなく, 白蟻による被害もありません。また, 本件物件で事件・事故が起きたこともありません。 4 物件1土地は, 境界で問題になったことはありません。

執行官の意見
1 本件物件の状況は, 別紙配置図, 建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり, 物件1土地は概ね北側並びに東側が道路に接する角地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で, カーポート, 電柱及び簡易物置が設置されている。 2 物件2建物の占有状況については, 関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお, 本件物件について, 第三者が占有する徴表は認められなかった。 3 物件2建物の状況については, 同建物は築約20年の木造建物であるから経年に相当する劣化は認められるが, その程度は比較的低いものと思料する。 4 物件1土地と隣地との境界については, 同土地に関する地積測量図が存在すること, 別紙配置図中の赤丸付近に境界標が存在すること及び関係人の陳述から明らかになっているものと思料する。また, 現地において同土地を概測したところ, その数値は概ね同測量図の数値と一致したので, 同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。なお, 物件2建物の敷地部分と接道する道路(879)と間には約2.5mの高低差がある。 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月16日(木) 9:00-9:10 9:30-9:40	名古屋法務局 岡崎支局 名古屋地方裁判所 岡崎支部	公図, 土地建物登記事項証明書申請 破産管財人Aから事情聴取(電話)
7年1月17日(金) 12:45-12:55	名古屋地方裁判所 岡崎支部	所有者Bから事情聴取(電話)
7年1月21日(火) 15:50-16:00	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
7年3月5日(水) 13:50-14:30	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Bから事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は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。

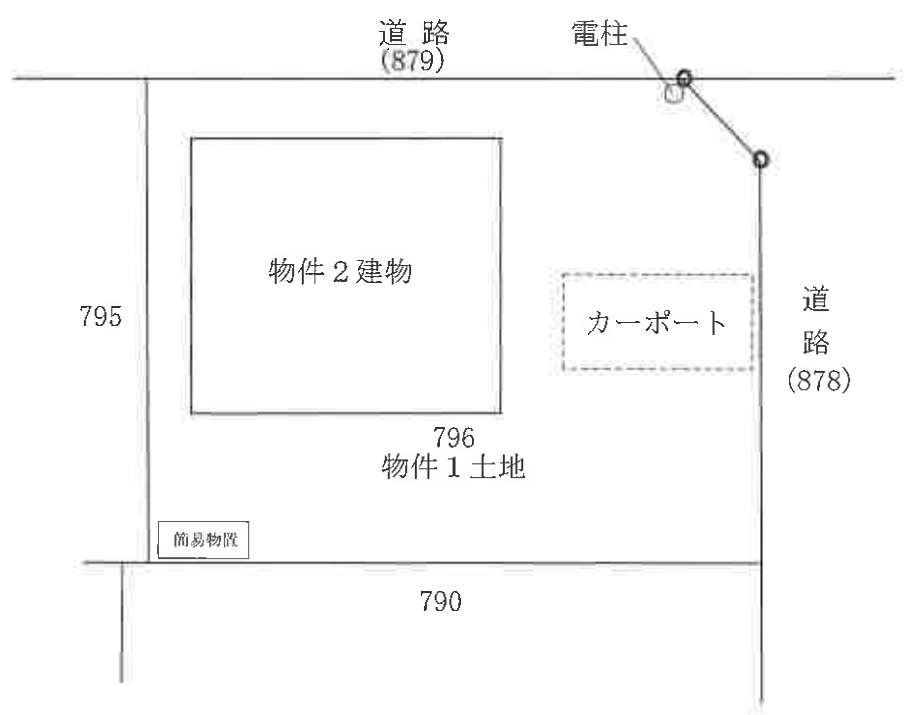
☐ 令和 年 月 日
物件 建物是不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)



※ ●は境界標を示す。

建物間取図（概略）



1 階



2 階

床下収納(斜線部)

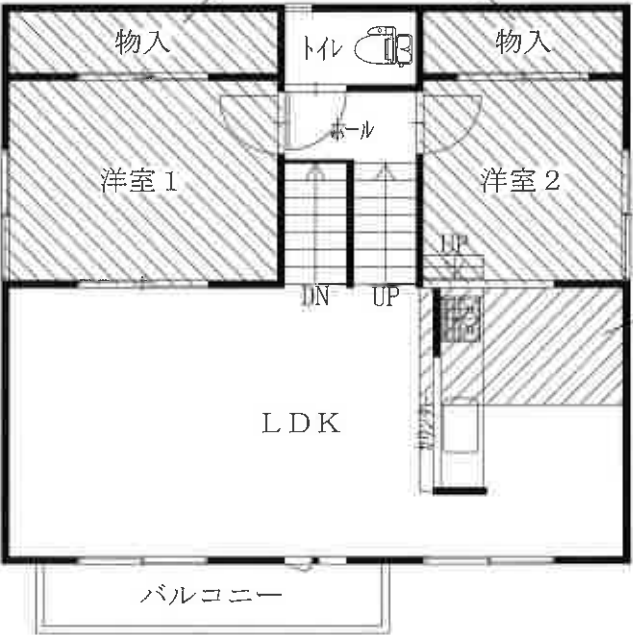




写真 3

物件 2 建物

1 階室内(和室)

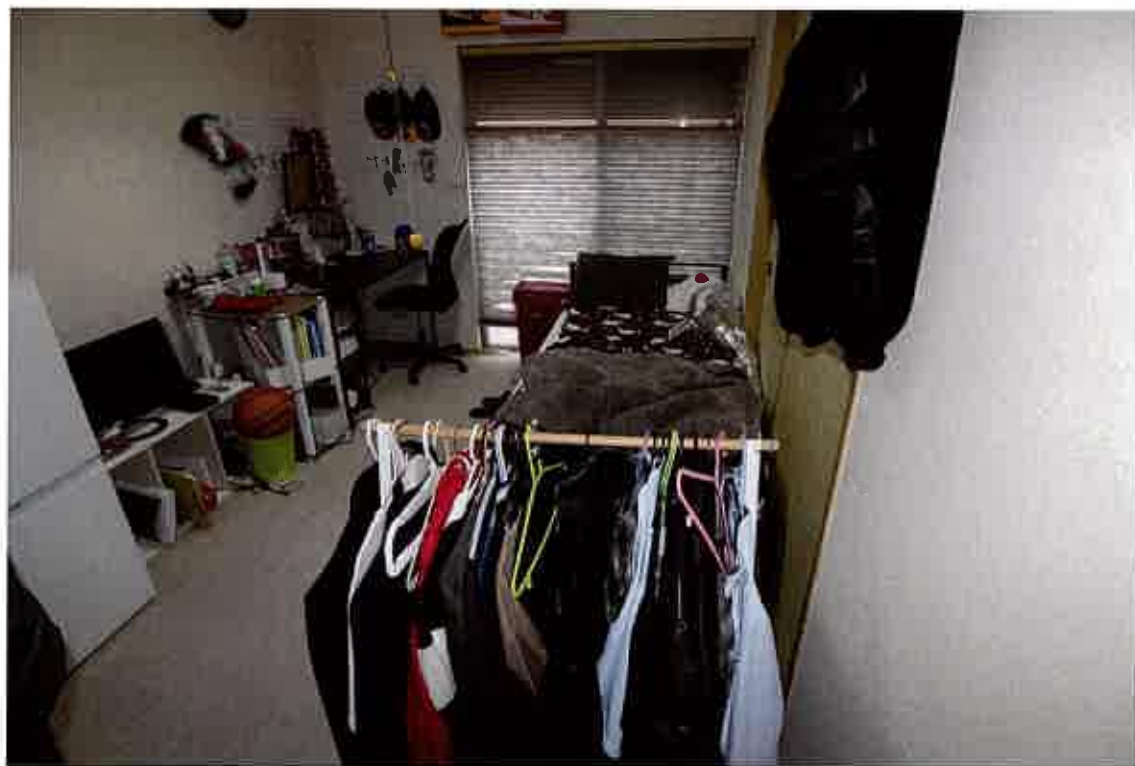


写真 4

物件 2 建物

1 階室内(浴室)



写真 5

物件 2 建物

2 階室内(LDK)



写真 6

物件 2 建物

2 階室内(LDK)



写真 7

物件 2 建物

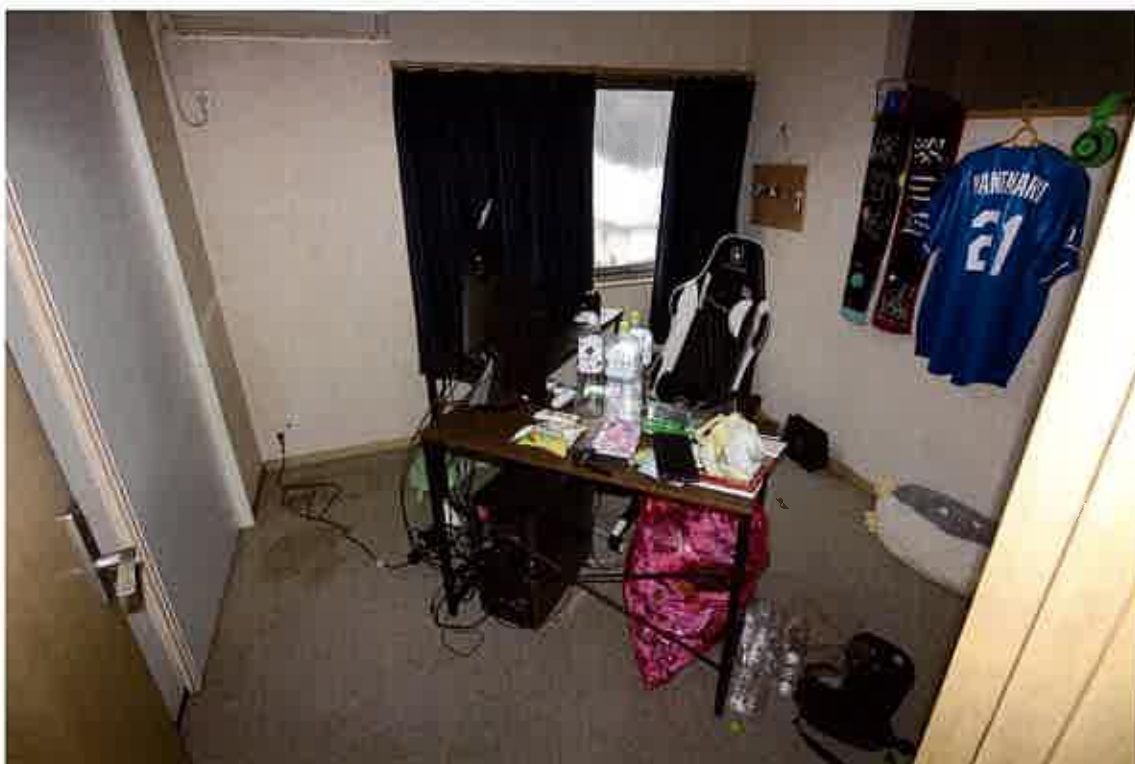
2 階室内(洋室 1)



写真 8

物件 2 建物

2 階室内(洋室 2)



令和 6 年 (ケ) 第 9 1 号
令和 7 年 1 月 1 7 日 受 理
令和 7 年 3 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 7 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 7, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 6 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 4 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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
1	所在地 地目積	豊川市長沢町大覚 796番 宅地 200.41m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊川市長沢町大覚 796番地 796番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 58.79m ² 2階 59.62m ²	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1）

位置・交通	名鉄名古屋本線「名電長沢」駅の東方道路距離約1.3km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ山間部の住宅団地(グリーンヒル音羽)	
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% — 土砂災害警戒区域 グリーンヒル音羽建築協定
画地条件	地積 200.41㎡ 間口 約12.5m、奥行約16.2m 形状 略長方形	
接面道路の状況	・東側幅員約6m舗装市道に等高乃至約2.5m上方接面 ・北側幅員約6m舗装市道に約1.8～2.5m上方接面 ・両道路は建築基準法第42条第1項第1号に該当	
土地の利用状況等	・物件1は物件2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 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
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 ・グリーンヒル音羽建築協定概要については豊川市建築課まで照会されたい。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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17年3月21日新築 経 過 年 数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 内 壁：PBビニールクロス貼等 天 井：PBビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、都市ガス
床面積(現況)	延118.41㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK+床下収納等(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	室内で猫を飼育しているとのこと(その他詳細は現況調査報告書の記載のとおり)。

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)

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	34,000	1.02	200.41	0.90	6,260,000

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 豊川(県)－12

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 125 & = & 34,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位南東向1.05

◇地 域 格 差：環境条件+25

イ 個別格差：方位東向1.02×高低差0.97×角地1.03＝1.02

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を上記のとおり査定した。

(2) 建物価格 (物件2)

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
2	170,000	118.41	0.19	3,820,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} + \text{経過年数 } 20 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.19 \end{aligned}$$

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	6,260,000	0.40 法定地上権	2,500,000

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	6,260,000	- 2,500,000		1.00	0.70	2,630,000
2	3,820,000	+ 2,500,000	0	1.00	0.70	4,420,000
一括価格 (合計)						7,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：なし

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

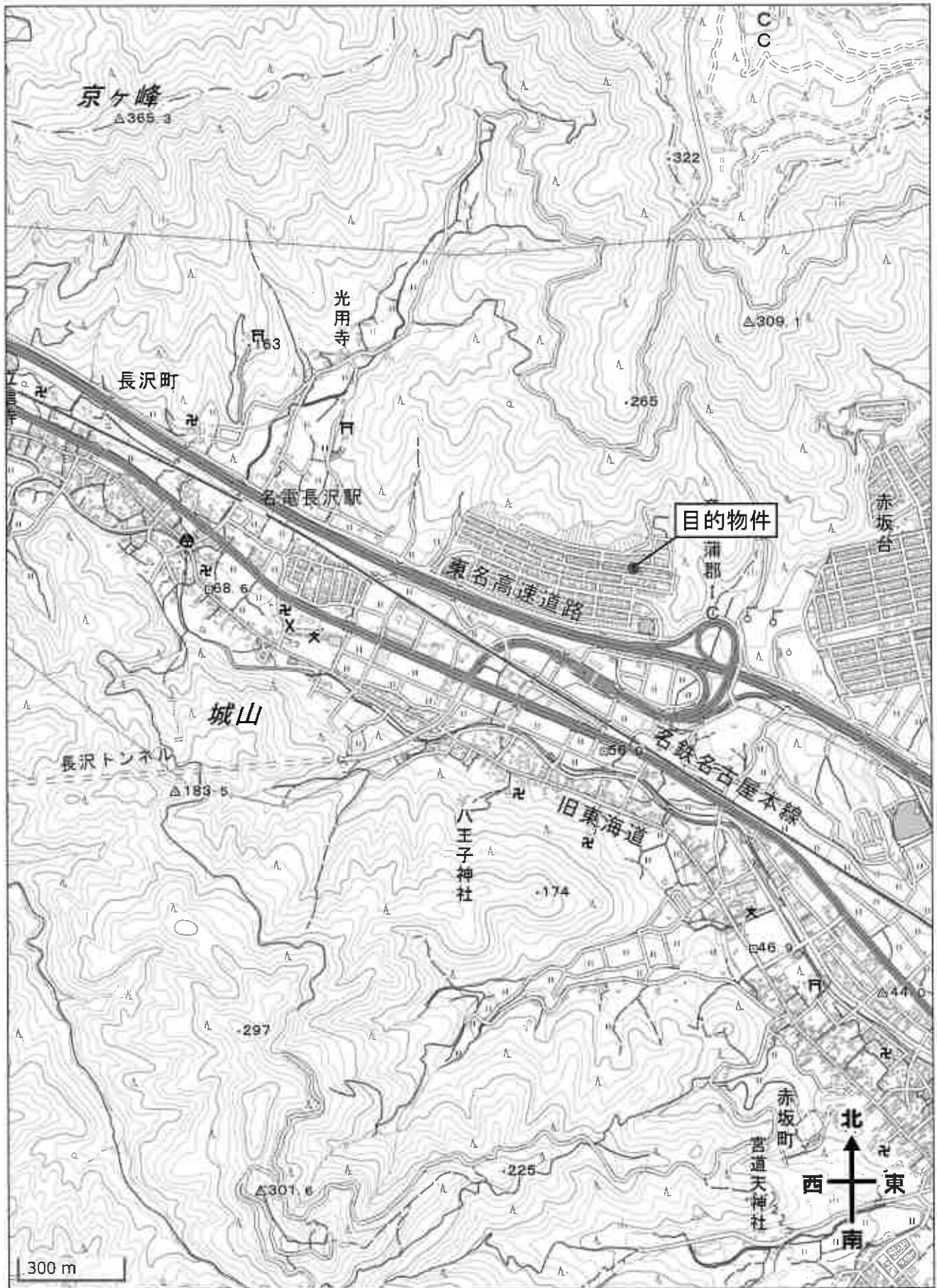
地価調査価格（豊川(県)－12）

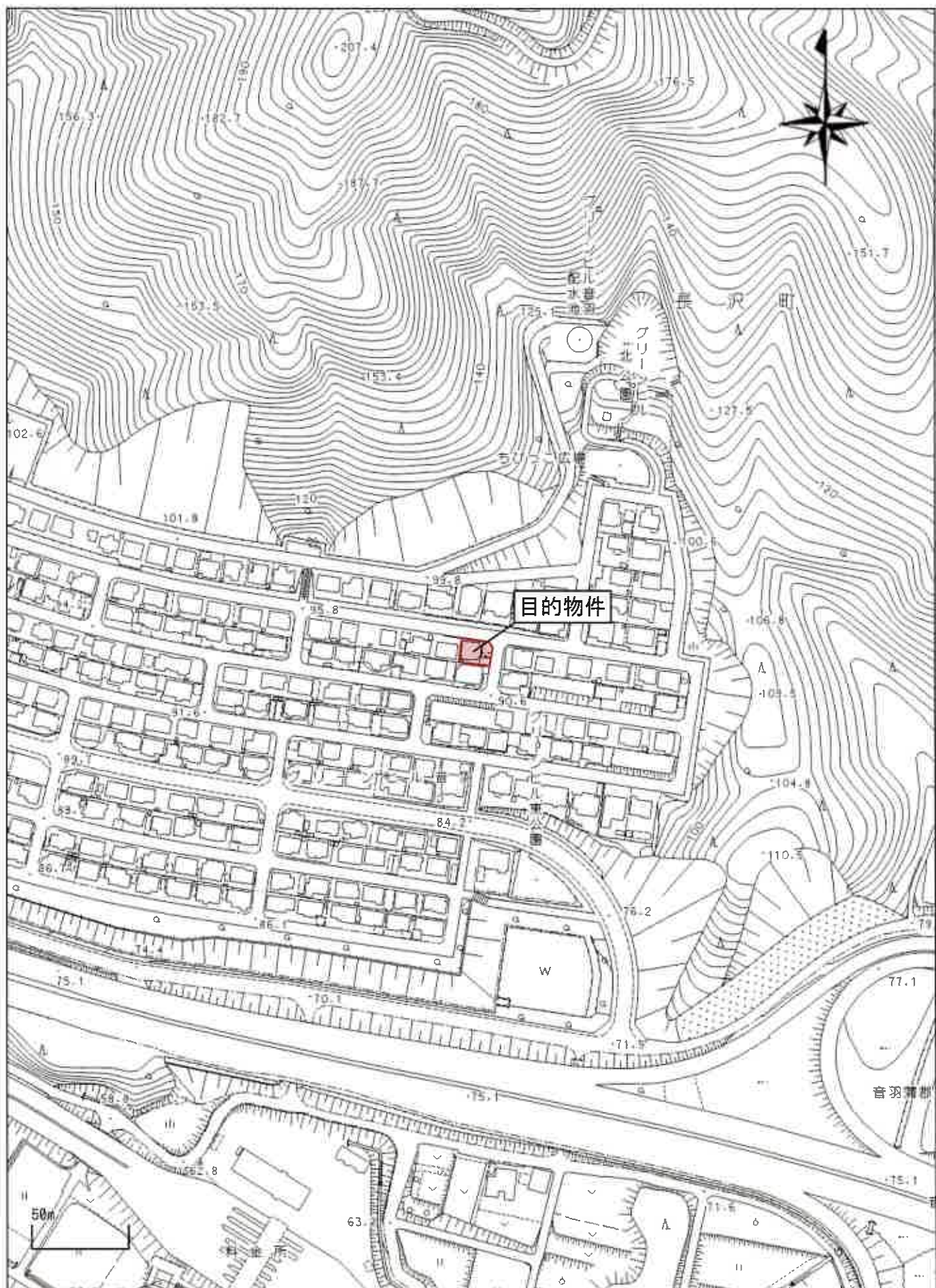
所 在 : 豊川市赤坂台921番
価 格 : 44,800円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「名電赤坂」駅の北方道路距離約1.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

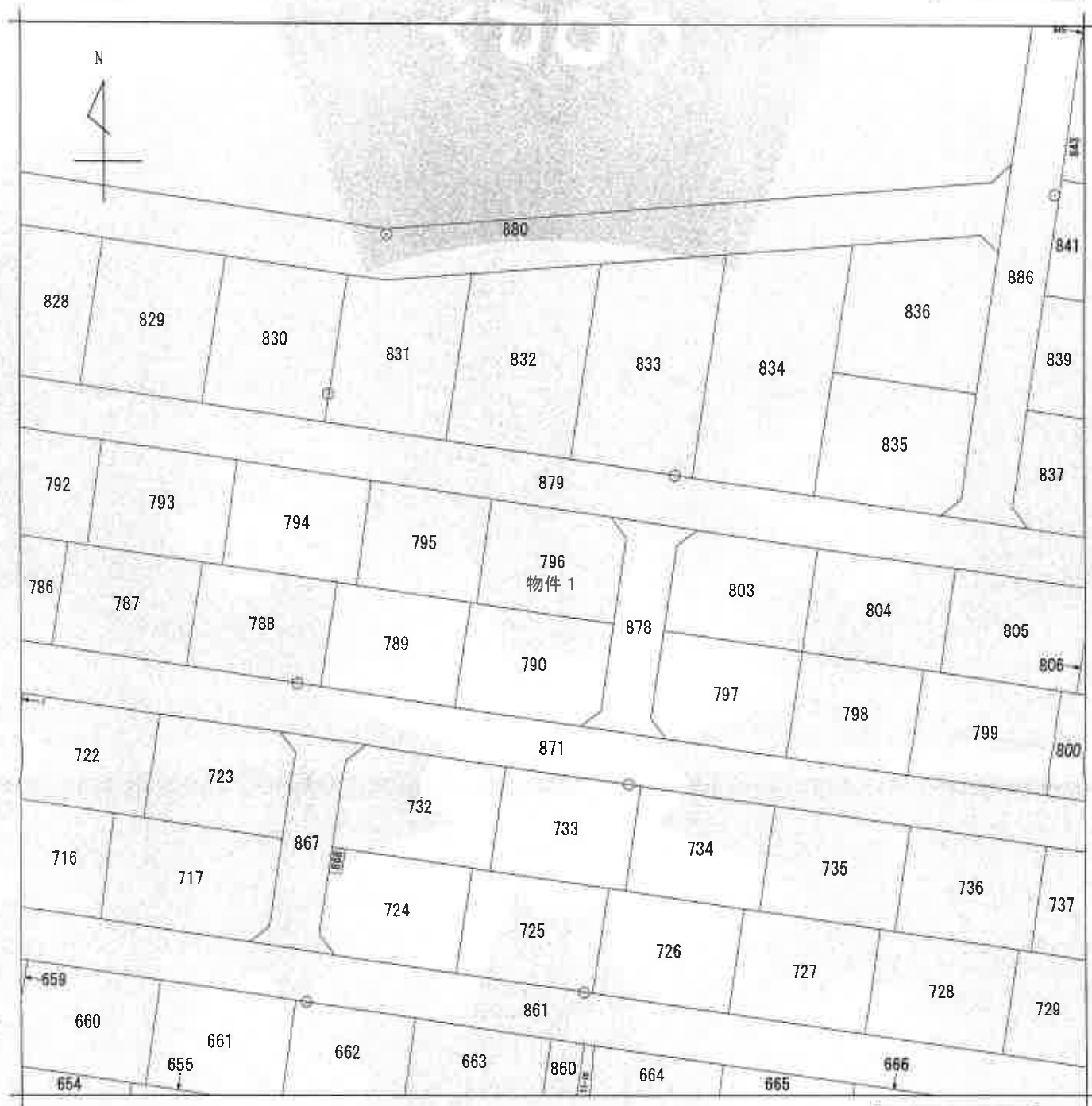
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





付近案内図



地番区域見出
長沢町大覚

請 求 分	所 在	豊川市長沢町大覚				地 番	796番			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成7年1月5日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和6年11月11日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

登記年月日：平成7年1月24日

0305961

地 番 788ないし790
794ないし796 878

土地の所在

千葉県香取市犬毛大字大覺

豊川市長沢町

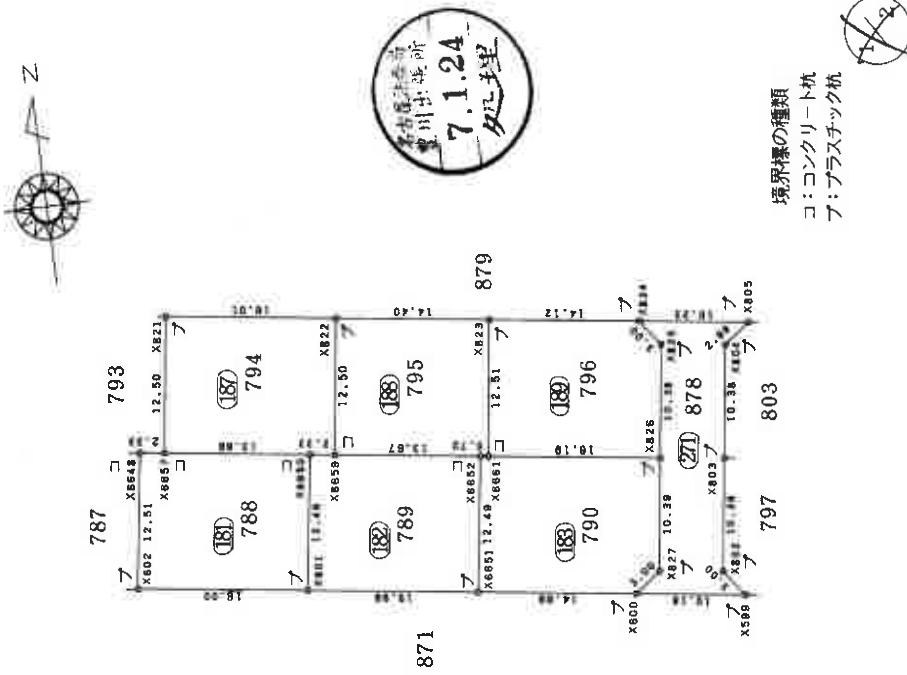
求 積 表

地番 030 788				
NO	X	Y	DX	DMD
X602	-125710.958	12403.788	-2.352	15.826
X601	-125713.310	12418.824	12.341	33.577
X650	-125700.969	12421.549	2.020	21.977
X657	-125698.949	12408.024	0.353	6.144
X648	-125698.586	12405.716	-12.362	1.818
合計面積				400.003061
合計地積				200.0015305
				200 m ²

地番 030 789				
NO	X	Y	DX	DMD
X601	-125713.310	12419.824	-2.369	15.814
X651	-125715.679	12435.438	12.340	33.556
X652	-125703.339	12437.366	2.021	21.968
X659	-125701.318	12423.848	0.348	6.148
X650	-125700.969	12421.549	-12.341	1.925
合計面積				398.400536
合計地積				199.7002680
				199 m ²

地番 030 790				
NO	X	Y	DX	DMD
X651	-125715.679	12435.438	-2.217	14.724
X600	-125717.986	12450.162	1.770	31.870
X627	-125716.126	12452.584	10.278	35.760
X628	-125705.848	12454.082	2.387	21.281
X661	-125703.451	12438.075	0.112	4.565
X652	-125703.339	12437.366	-12.340	1.928
合計面積				418.348729
合計地積				209.6733645
				209 m ²

地番 030 794				
NO	X	Y	DX	DMD
X657	-125698.949	12408.024	-2.020	13.525
X650	-125700.969	12421.549	-0.348	29.349
X659	-125701.318	12423.848	12.368	33.458
X622	-125698.950	12425.658	2.368	19.438
X621	-125686.584	12409.828	-12.365	1.804
合計面積				386.829891
合計地積				199.9645455
				199 m ²



境界線の種類
コ：コンクリート杭
ブ：プラスチック杭

(会 員 専 用)

作 製 者 土地家屋調査士

(平成 7 年 1 月 6 日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用 紙)

申 請 人 代表取締役 株式会社

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年1月24日

0305962

地番 788ないし790
794ないし796 878

地積 測3量08図

土地の所在 宝飾郡音羽町大字長沢字大覚
豊川市長沢町

地番 (159) 795				
NO	X	Y	DX	DMD
X6659	-125701.318	12423.848	-2.021	13.518
X6652	-125703.339	12437.366	-0.112	27.745
X6681	-125703.451	12438.075	12.372	30.274
X623	-125691.079	12439.895	2.129	17.857
X822	-125688.950	12425.658	-12.368	1.810
合計				359.754083
面積				179.8770415
				179
				m ²

物件1

地番 (159) 796				
NO	X	Y	DX	DMD
X6661	-125703.451	12438.075	-2.397	16.007
X826	-125705.848	12454.082	10.262	33.548
X825	-125695.586	12455.614	2.426	33.320
X824	-125693.160	12453.856	2.081	17.601
X823	-125691.079	12439.895	-12.372	1.820
合計				400.825234
面積				200.4126170
				200
				m ²

地番 (270) 878				
NO	X	Y	DX	DMD
X600	-125717.896	12450.162	-1.510	10.072
X599	-125718.408	12460.234	2.430	18.385
X802	-125718.978	12458.475	10.277	18.161
X803	-125706.999	12460.010	10.265	21.234
X804	-125686.434	12461.548	1.752	25.199
X805	-125694.982	12463.875	1.522	17.507
X824	-125693.160	12453.856	-2.426	9.146
X825	-125695.586	12455.614	-10.262	9.372
X826	-125705.848	12454.082	-10.278	6.342
X827	-125718.126	12452.584	-1.770	2.422
合計				317.035063
面積				158.5175315
				158
				m ²



(会員専用)

作製者

土地家屋調査士

(平成7年1月6日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

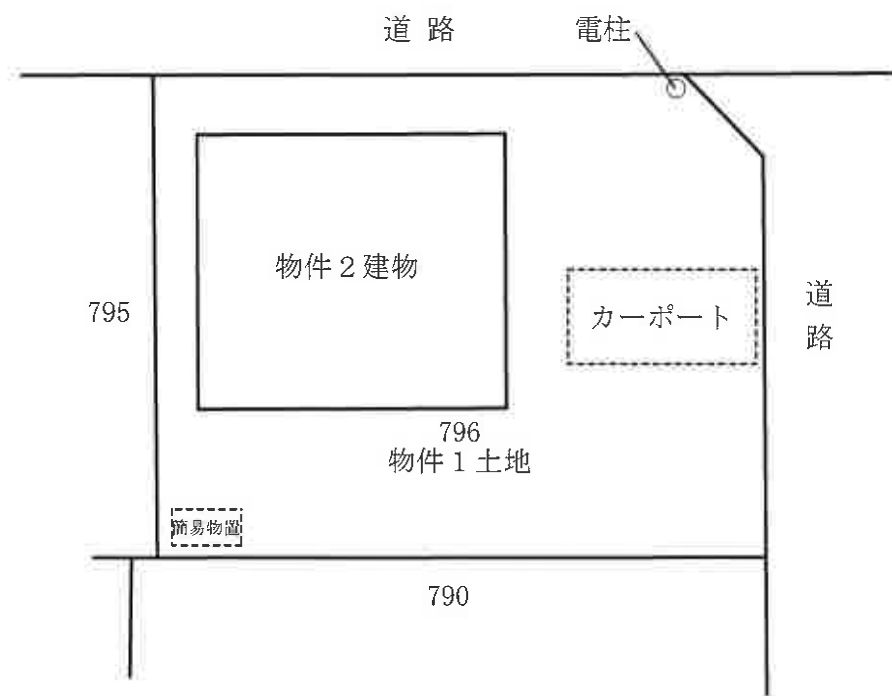
代表取締役

株式会社

縮尺

1/

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



1 階



2 階

床下収納(斜線部)

