

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 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 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 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	22, 316, 000 17, 852, 800	一括	4, 463, 200	180, 829	39, 288
1	4, 634, 000				
2	17, 682, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊橋市牛川町字乗小路 |
| | 地 番 | 32番315 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市牛川町字乗小路 32番地315 |
| | 家屋 番号 | 32番315 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.45平方メートル
2階 81.59平方メートル
3階 33.08平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

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】

2階の一部を株式会社グレイスプランニングが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分を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 | 豊橋市牛川町字乗小路 |
| | 地 番 | 32 番 315 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.47 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市牛川町字乗小路 32 番地 315 |
| | 家屋 番号 | 32 番 315 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 89.45 平方メートル
2 階 81.59 平方メートル
3 階 33.08 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 77 号

令和 6 年 11 月 28 日受理

令和 6 年 12 月 20 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 豊橋市牛川町字乗小路
 地 番 32番315
 地 目 宅地
 地 積 264.47平方メートル

- 2 所 在 豊橋市牛川町字乗小路 32番地315
 家屋 番号 32番315
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき3階建
 床 面 積 1階 89.45平方メートル
 2階 81.59平方メートル
 3階 33.08平方メートル

占有者及び占有権原(物件2関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階洋室2		
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社グレイスプランニング(以下「会社」という。)		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A(所有者兼占有者会社代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成31年1月4日(会社成立の年月日)		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 所有者 ☐ 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	会社の本店所在地は本件物件所在地である。		
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(所有者)	1 物件2建物は私が住んでおり、2階洋室2は私が代表者を務める会社の事務所として使用していますが、私と会社との間に家賃等の金銭授受は4、5年程前からありません。なお、同建物内では犬を2匹飼っています。 2 物件2建物は、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。 3 物件2建物は、雨漏りする箇所や水回りに不具合な箇所はなく、また、同建物で事件・事故が起きたこともありません。 4 物件2建物は全館空調システムが備わっており、現在も正常に作動しますが、同システムは15年程使用していますので、そろそろ故障するかもしれません。また、同システムは物件2建物全体に冬は暖かい空気を、夏は冷たい空気を送るもので、一部のフロアや一部の部屋だけに同システムを作動することはできません。そのため電気代は高額です。 5 物件2建物1階（ホールとL）の床は大理石です。 6 物件1土地は境界で問題になっ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

執 行 官 の 意 見

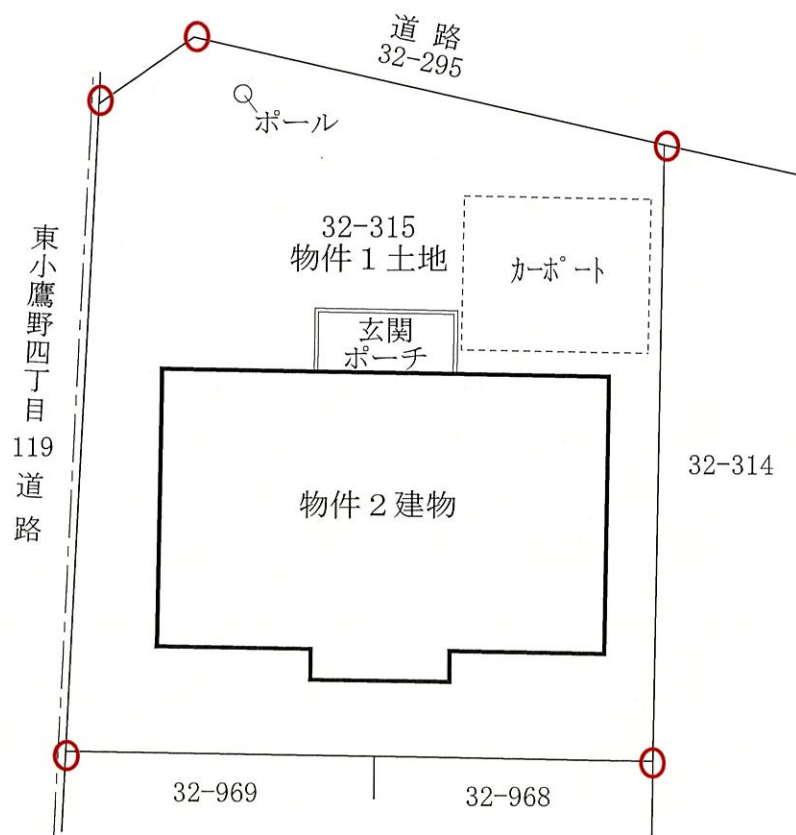
- 1 物件1, 2土地建物の状況は, 別紙配置図, 建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり, 物件1土地は概ね北側と西側が道路に接する角地であり, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 物件1土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で, カーポートとポールが設置されている。
- 2 物件2建物の占有状況は, 関係人の陳述及び現認した状況から2, 3枚目に記載のとおり認めた。
- 3 物件2建物の状況については, 同建物は築15年目の輸入住宅であり, 経年に相当する劣化は認められるが, その程度は比較的低いものと思料する。また, 同建物には玄関(出入り口に設けられた空間)はなく, 2階のベランダは飾りで, 同所に出ることはできない。なお, 同建物内では犬が2匹飼われているが, 犬による目立った引っ掻き傷は認められなかった。
- 4 物件1土地の境界については, 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, 関係人の陳述及び現認した状況から, 明らかになっているものと思料する。
- 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
6 年 11 月 29 日(水) 9 : 00—9 : 10	名古屋法務局 岡崎支局	公図, 土地建物登記事項証明書申請
6 年 12 月 2 日(月) : — :	名古屋地方裁判所 岡崎支部	所有者 A に通知書送付
6 年 12 月 10 日(火) 17 : 20—17 : 30	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
6 年 12 月 11 日(水) 15 : 15—16 : 20	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, 所有者 A から事情聴取(評価人同行)
6 年 12 月 13 日(金) 9 : 00—9 : 10	名古屋法務局 岡崎支局	会社の現在事項証明書申請
(特記事項) ☒ 令和 6 年 1 2 年 1 1 日 物件 2 建物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。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は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)

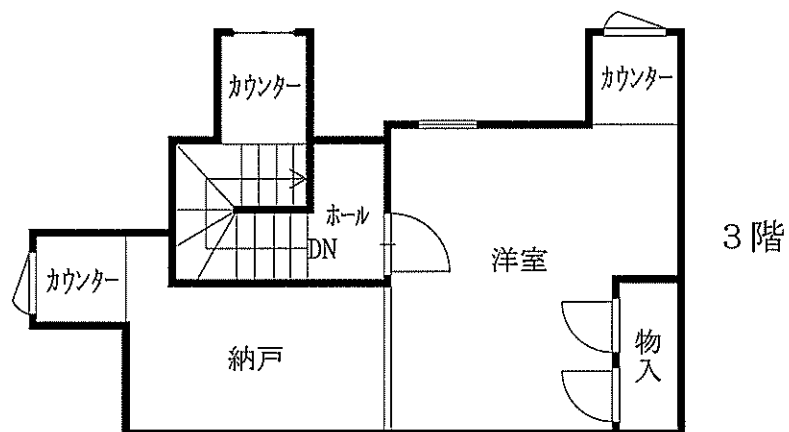
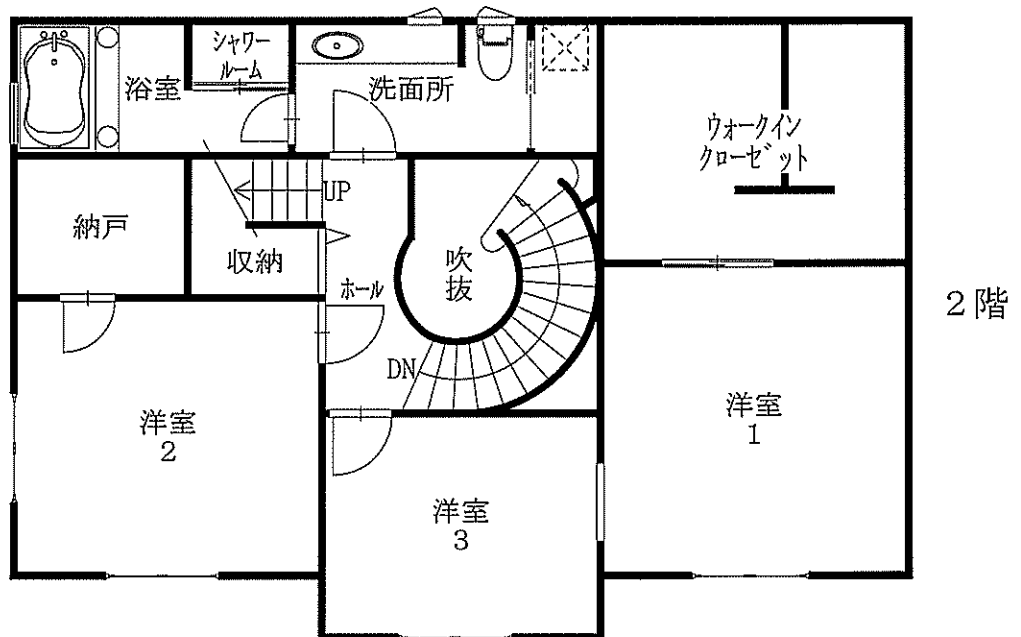
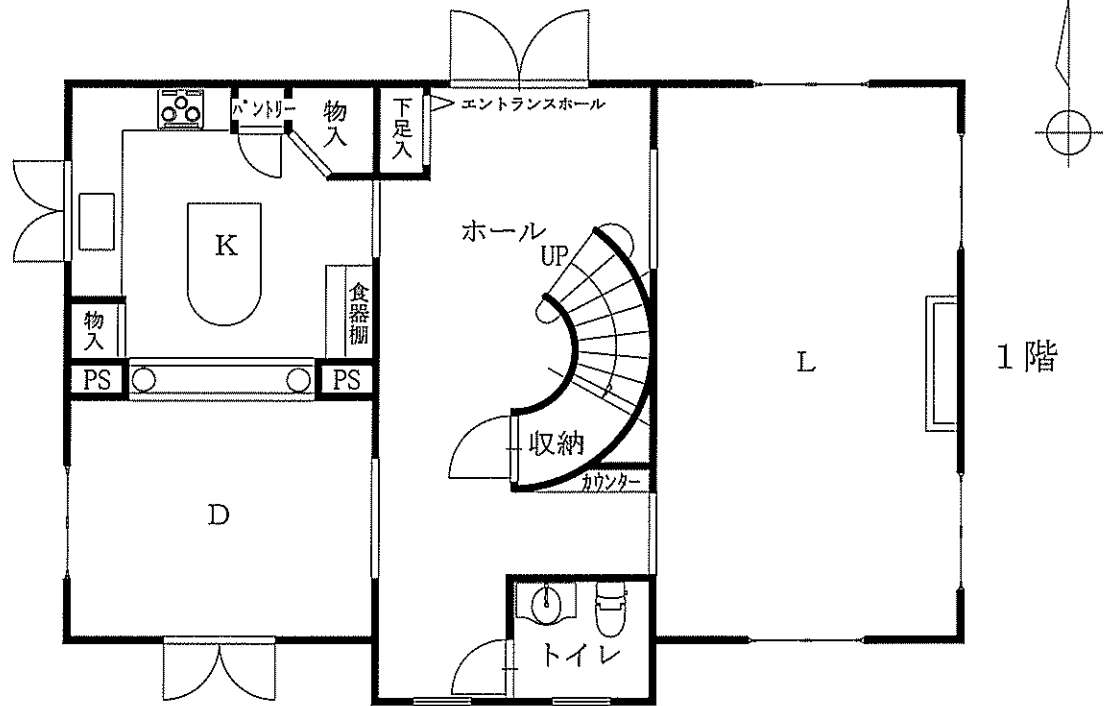


※ ○ は境界標を示す。

令和6年(ケ)第77号

(7 枚目)

建物間取図（概略）



令和6年(ケ)第77号

写真1 カーポート 物件2建物 ポール



道路(32-295)

物件1土地

写真2 カーポート 物件2建物 ポール



物件1土地

道路(32-295)

写真 3

物件 2 建物

1 階室内(K)



写真 4

物件 2 建物

1 階室内(D)

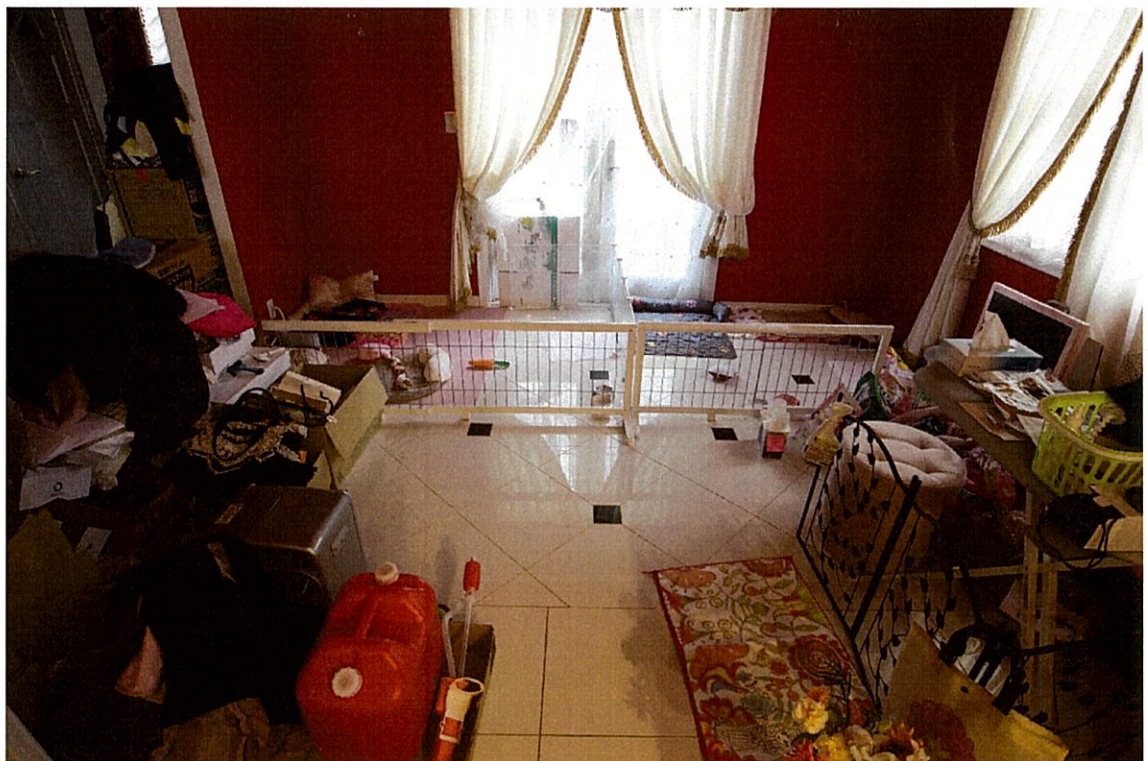


写真 5

物件 2 建物

1 階室内(L)



写真 6

物件 2 建物

2 階室内(洋室 3)



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)



写真 9

物件 2 建物

2 階室内(浴室)

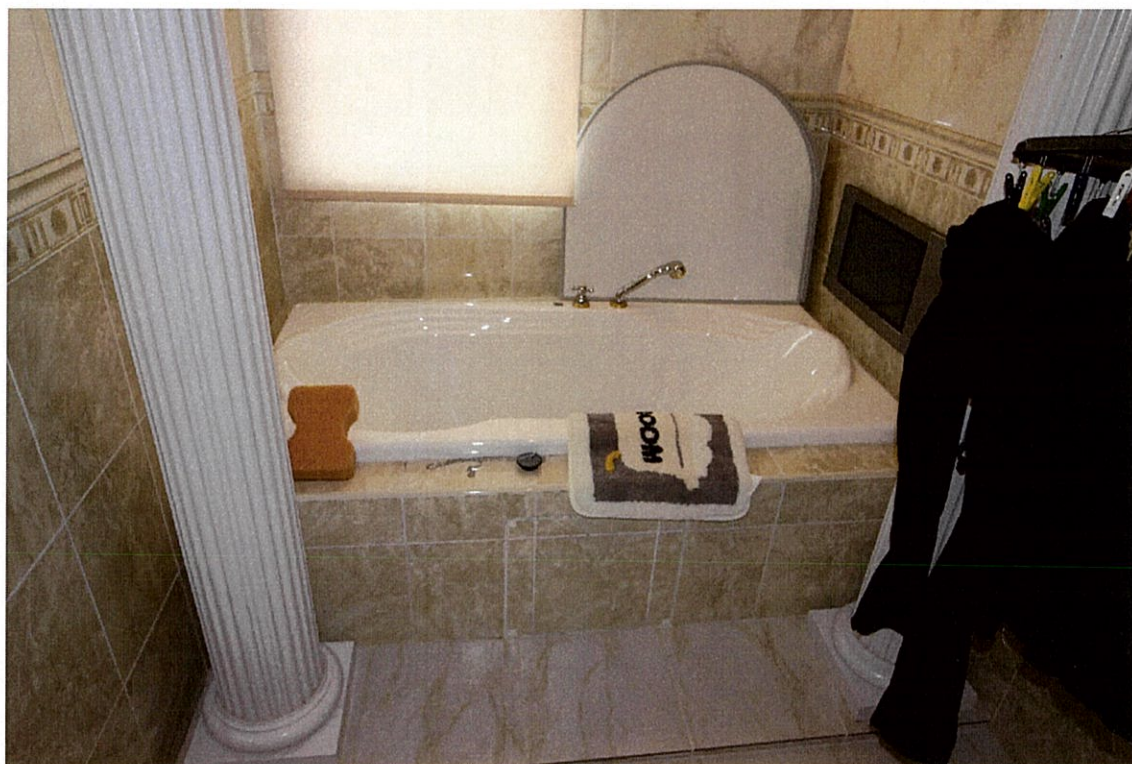


写真 1 0

物件 2 建物

3 階室内(納戸)



令和 6 年 (ケ) 第 77 号
令和 6 年 12 月 2 日 受 理
令和 6 年 12 月 11 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 16 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 31,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,620,000 円
物件2(建物)	金 25,260,000 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 番 地 目 地 積	豊橋市牛川町字乗小路 3 2 番 3 1 5 宅地 2 6 4 . 4 7 m ²	同左
2	所 在 家屋番 種 号 構 類 床 造 面 積	豊橋市牛川町字乗小路 3 2 番地 3 1 5 3 2 番 3 1 5 居宅 木造ルーフィングぶき3階建 1階 8 9 . 4 5 m ² 2階 8 1 . 5 9 m ² 3階 3 3 . 0 8 m 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	J R 東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約 5.5 km 豊橋鉄道市内線東田本線「赤岩口」停留場の北東方道路距離約 1.1 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60% 100% — 高さ制限 10 m 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	地積 264.47 m ² 間口 約 15 m、奥行 約 18 m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	・北側幅員約 5.9 m 舗装市道に等高乃至約 0.7 m 上方接面 ・西側幅員約 5.9 m 舗装市道に約 1.2 m 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	

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22年3月25日新築 経 過 年 数：約15年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング 外 壁：サイディング等 内 壁：PBクロス貼、AEP塗装等 天 井：PBクロス貼、AEP塗装等 床：カーペット、タイル貼等 設 備：電気、給排水、都市ガス、IH、全館空調
床面積（現況）	延204.12㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK+2納戸+WIC（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	やや優る
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	室内で小型犬2匹を飼育中。

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	69,500	1.03	264.47	1.00	18,930,000

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 豊橋－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 100 & = & 69,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位南向1.05

◇地 域 格 差：格差なしと判定

イ 個別格差：方位北向1.00×角地1.03＝1.03

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特段の減価は不要と判断。

(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	266,000	204.12	0.49	26,610,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 15 \text{ 年} + \text{経過年数 } 15 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.49 \end{aligned}$$

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	18,930,000	0.50	法定地上権	9,470,000

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50%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	18,930,000	- 9,470,000		1.00	0.70	6,620,000
2	26,610,000	+ 9,470,000	0	1.00	0.70	25,260,000
一括価格 (合計)						31,880,000

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

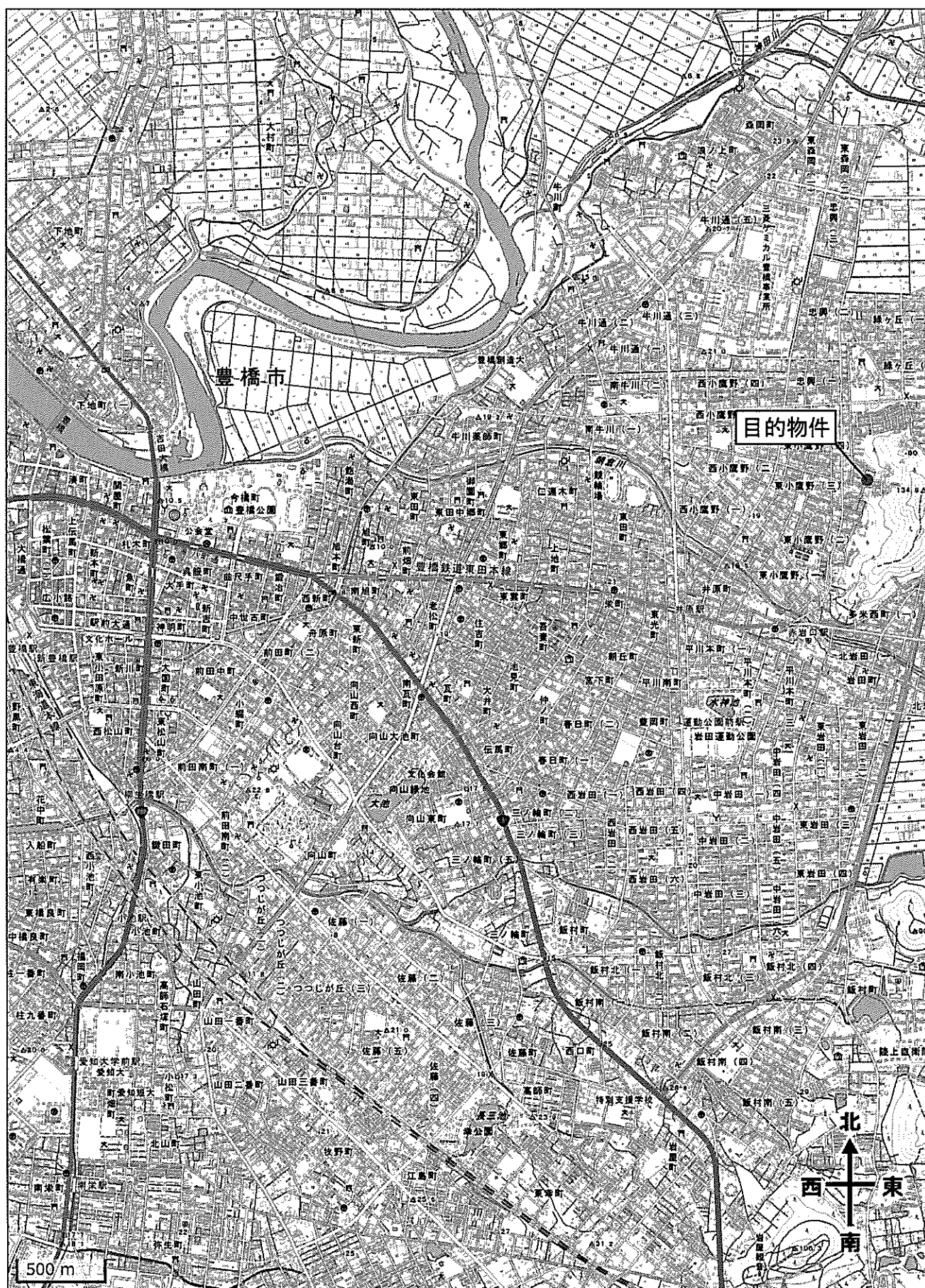
地価公示価格（豊橋－3）

所 在：豊橋市牛川町字乗小路32番483
価 格：73,000円/㎡
位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約5.7km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：180㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側7.8m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60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

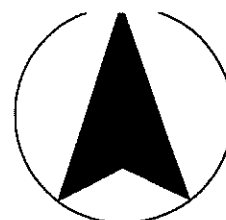
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





1 / 2,500
0 100 m



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

請 求 部 分	所 在	豊橋市牛川町字乗小路				地 番	32番315			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 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 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。

令和6年9月30日

名古屋法務局豊橋支局

請求番号：2-17

登記官

(1/1)

登記年月日：平成21年6月8日

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。
令和 6 年 9 月 30 日 名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：2-18

土地所在図

地番 32-315、32-968、
32-969

土地の所在 豊橋市牛川町字兼小路

物件 1

32-315

地番	㊦ 32-315					地番
NO.	X	Y	DX	DMD		
606	-136367.013	24437.293	16.033	1.422	22.79892600	
500	-136350.980	24438.715	3.703	-9.313	-34.48603900	
578	-136347.277	24426.558	-1.553	-24.058	37.36207400	
605	-136348.830	24423.970	-16.823	-28.675	482.39525000	
607	-136365.653	24421.941	-1.360	-15.352	20.87872000	
				合計	528.95320600	
				合計	264.476603000	264.47 ㎡

地番	④ 32-968				地番
NO.	X	Y	DX	DMD	
820	-136356.369	24430.022	-16.995	-1.506	25.59447000
621	-136383.364	24428.516	-0.420	4.279	-1.79718000
505	-136383.784	24435.807	16.771	13.056	218.96217600
806	-136367.013	24437.293	0.644	7.271	4.58252400
				合計	247.44193000
				合計面積	123.720995000
				地	123.72 ㎡

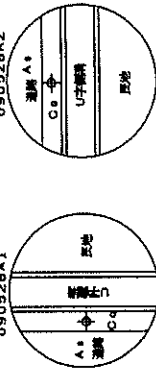
地番	④ 32-969					⑤ 32-968				
NO.	X		Y	DX	DMD	X		Y	DX	DMD
607	-136365.653		24421.941	-14.768	-1.781	-136365.653		24421.941	-14.768	-1.781
62	-136380.421		24420.160	-2.570	-1.593	-136380.421		24420.160	-2.570	-1.593
580	-136382.991		24422.029	-0.373	5.663	-136382.991		24422.029	-0.373	5.663
621	-136383.364		24428.516	16.995	14.656	-136383.364		24428.516	16.995	14.656
620	-136356.369		24430.022	0.716	8.081	-136356.369		24430.022	0.716	8.081
					合計					合計
					283.03223500					283.03223500
					141.51 ㎡					141.51 ㎡

地積面積 529.713715500 ㎡

恒久的地物の名称及び座標値

点番	名称	座 標 値	
		X	Y
090528A1	引張線	-136357.730	24422.404
090528A2	引張線	-136353.408	24448.186
20A27	基準点	-136383.357	24421.428

引張線090528A1
引張線090528A2



境界線の種類	境界線の種類
C コンクリート杭	C コンクリート杭
P プラスチック杭	P プラスチック杭
S 金属杭	S 金属杭
W 木杭	W 木杭
B 金属杭	B 金属杭
() その他	() その他

単位=メートル

(会 員 専 用)

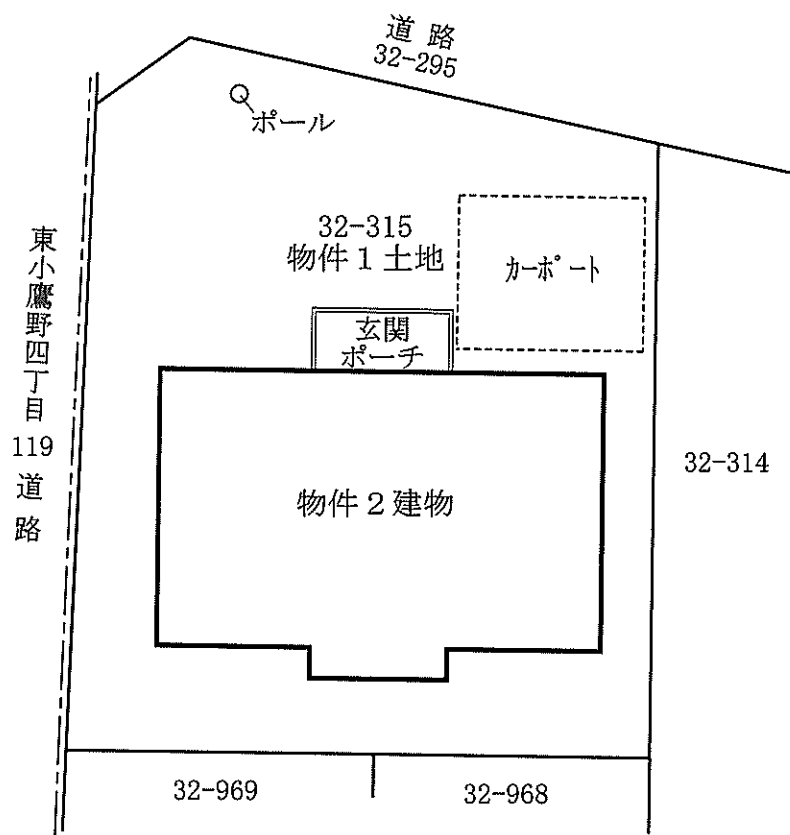
作成者 土地家屋調査士 (平成 21 年 6 月)
(愛知県土地家屋調査士会)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

