

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 8 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 9 月 2 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	20,190,000 16,152,000	一括	4,038,000	123,050	25,334
1	3,860,000				
2	16,330,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市森岡町 |
| | 地 番 | 19 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.34 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市森岡町 19 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 19 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.45 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 12 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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 | 豊橋市森岡町 |
| | 地 番 | 19 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.34 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市森岡町 19 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 19 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.45 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 97 号

令和 7 年 1 月 24 日受理

令和 7 年 3 月 5 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 | 豊橋市森岡町 |
| | 地 番 | 19 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.34 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市森岡町 19 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 19 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.45 平方メートル
2 階 44.71 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
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	
建物	物件 2
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 □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 □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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ■配置図のとおり

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 物件2建物に住んでいたAさんは引っ越したようで、現在、同建物には誰も住んでいないようです。

(執行官の意見用)

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る。	
2 物件1土地は、概ね北東側が道路に接する土地で、同土地にオール電化の物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、簡易物置とヒートポンプ給湯器ユニットがそれぞれ設置されている。なお、同建物に太陽光発電システムの設置はないものと思料する。	
3 物件2建物の占有状況については、所有者宛に通知書を送付したが連絡はなく、調査期日当日にも不在であったので、同人から事情を聴取することはできなかったが、 (1) 郵便受け内に所有者宛の郵便物が複数存在する。 (2) 物件2建物内に所有者宛の郵便物が大量に存在する。 (3) 所有者宛以外の郵便物等は存在しなかった。 (4) 電気及び水道の供給が停止されていた。 (5) 別事件で令和6年3月29日に実施した調査時に同建物内に存在した家財道具類のほとんどが搬出されていた。 (6) 同建物内には生活感がなく、第三者が占有する徴表も認められなかった。 (7) 関係人の陳述 以上の点を総合して、2枚目に記載のとおり認めた。	
4 物件2建物の状況については、同建物は築7年目の建物であり、経年による劣化の程度は低く、比較的良好な状態にあるものと思料する。	
5 物件1土地と隣地との境界については、物件1土地に関する地積測量図が存在すること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。また、同土地を現地において概測したところ、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。	
6 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27日(月) 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等申請
7年1月28日(火)	名古屋地方裁判所 岡崎支部	所有者に通知書送付
7年1月29日(水) 8:00-8:15	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, 近隣住民から事情聴取
7年2月20日(木) 10:00-10:45	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

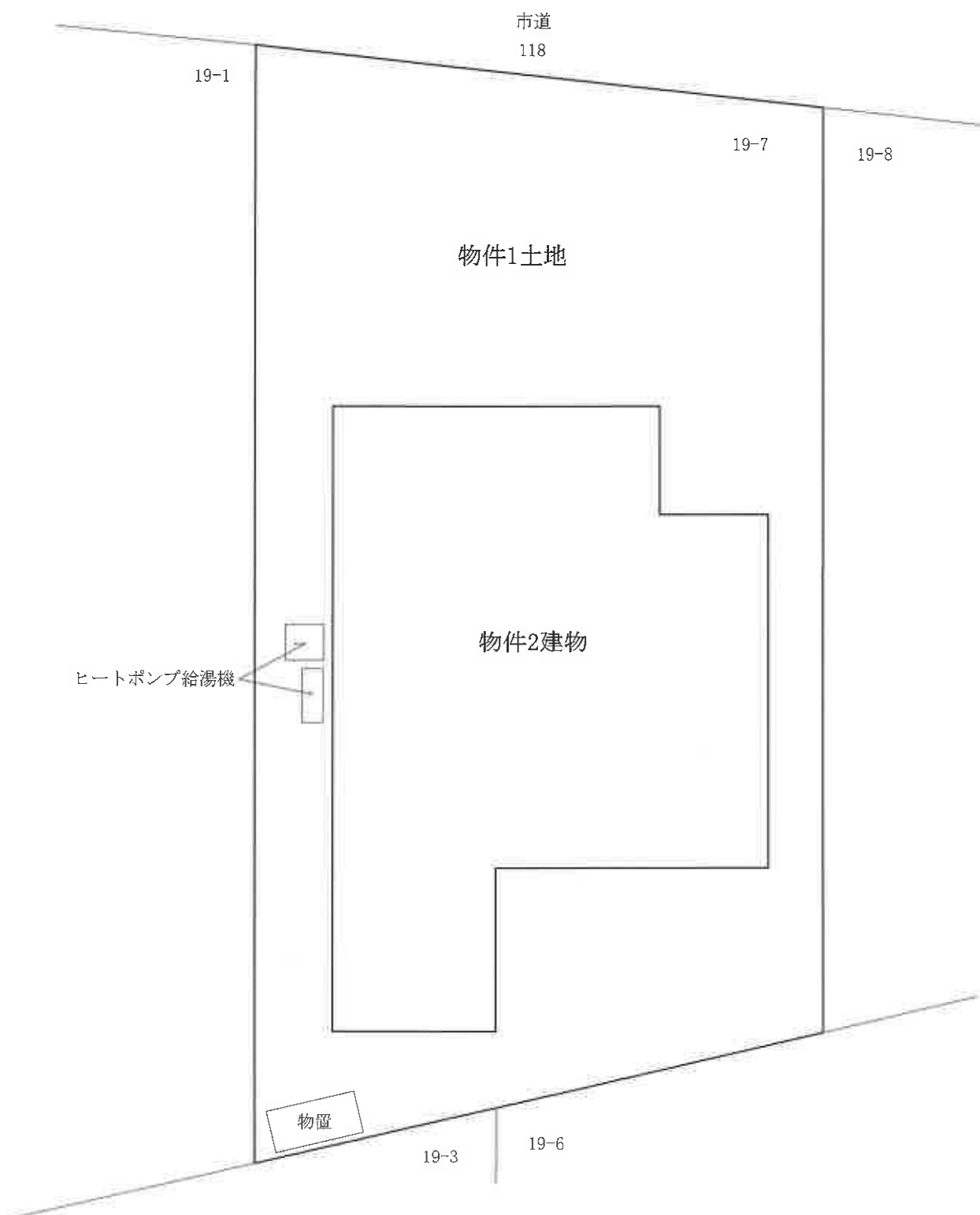
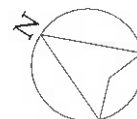
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年2月20日
物件2建物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同建物内に立ち入った。

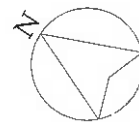
☐

(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)



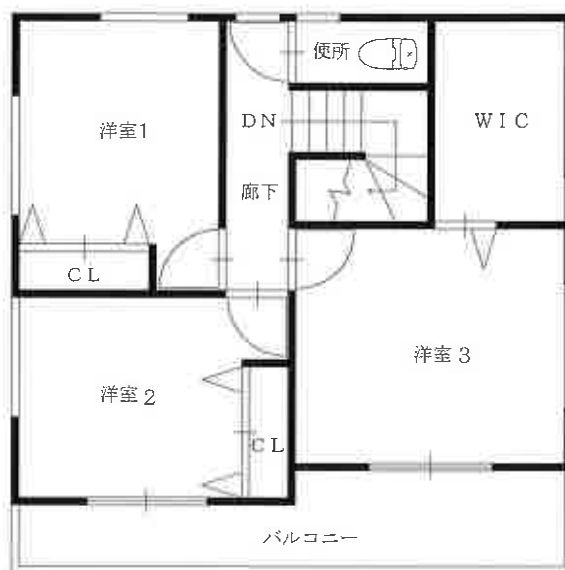
建物間取図 (概略)



1階



2階



令和6年(ケ)第97号

(6枚目)

写真 1

物件 2 建物



道路(118)

物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物



道路(118)

物件 1 土地

写真 3

物件 2 建物

1 階室内(LDK)



写真 4

物件 2 建物

1 階室内(LDK)



写真 5

物件 2 建物

1 階室内(和室)



写真 6

物件 2 建物

1 階室内(浴室)



写真 7

物件 2 建物

2 階室内(洋室 3)



写真 8

物件 2 建物

2 階室内(洋室 1)



令和 6 年 (ケ) 第 9 7 号

令和 7 年 1 月 2 8 日 受 理

令和 7 年 2 月 2 0 日 現地調査

令和 7 年 3 月 4 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

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一括価格	
金20,190,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,860,000円
物件2（建物）	金16,330,000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 地目 積	豊橋市森岡町 19番7 宅地 162.34m ²	「同左」
2	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	豊橋市森岡町 19番地7 19番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 60.45m ² 2階 44.71m 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」駅の北東方道路距離約 5.6 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主体に共同住宅等も見られる住宅地域	
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 蔽 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% — 立地適正化計画区域内（居住誘導区域、歩いて暮らせるまち区域）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	地積 162.34㎡ 間口 約9.6m、奥行 約17.0m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状 況	北東側幅員約8.0m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地である。 (北東側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状 況等	物件1土地は、物件2建物の敷地等として利用されている。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり 引込可 あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	目視では土壌汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば、旧来から宅地等として利用されているが土壌汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	
特 記 事 項	・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・ サラエナジー株式会社に確認した結果、本件土地の前面道路には都市ガス管が埋設されているとの回答であった。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物 ＜家屋番号19番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）平成30年11月16日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約19年
仕様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板 外壁 合金メッキ鋼板等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング、畳等 設備 電気、給排水、IHキッチン その他 ヒートポンプ給湯機
床面積（現況）	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+WIC （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品等	普通
保守管理 の状況	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	・経年相応の使用状況にある。

第5 評価算出の過程

1 基礎となる価格の判定

(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	71,500	1.00	162.34	0.95	11,030,000

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-32

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,300 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/96 = 71,500 \text{ 円/㎡}$

（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：方位（北東）を考慮。

◇地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（北東）で格差なし。

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現況から見て5%と査定。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、現在の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	220,000	105.16	0.77	17,810,000

ウ 現価率： $[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}19\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}19\text{年} + \text{経過年数}6\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価率}0\%) = 0.77$

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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	11,030,000	0.50	法定地上権	5,520,000

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	11,030,000	-5,520,000		1.00	0.70	3,860,000
2	17,810,000	+5,520,000	0	1.00	0.70	16,330,000
一括価格(合計)						20,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 豊橋一 3 2

所 在 : 豊橋市森岡町1 6 番2

価 格 : 6 8, 3 0 0 円/㎡

位 置 : J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約 5. 8 k m

価 格 時 点 : 令和6 年1 月1 日

地 積 : 2 0 3 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東 6 m 市道に接面

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率 6 0 %, 容積率 1 0 0 %)

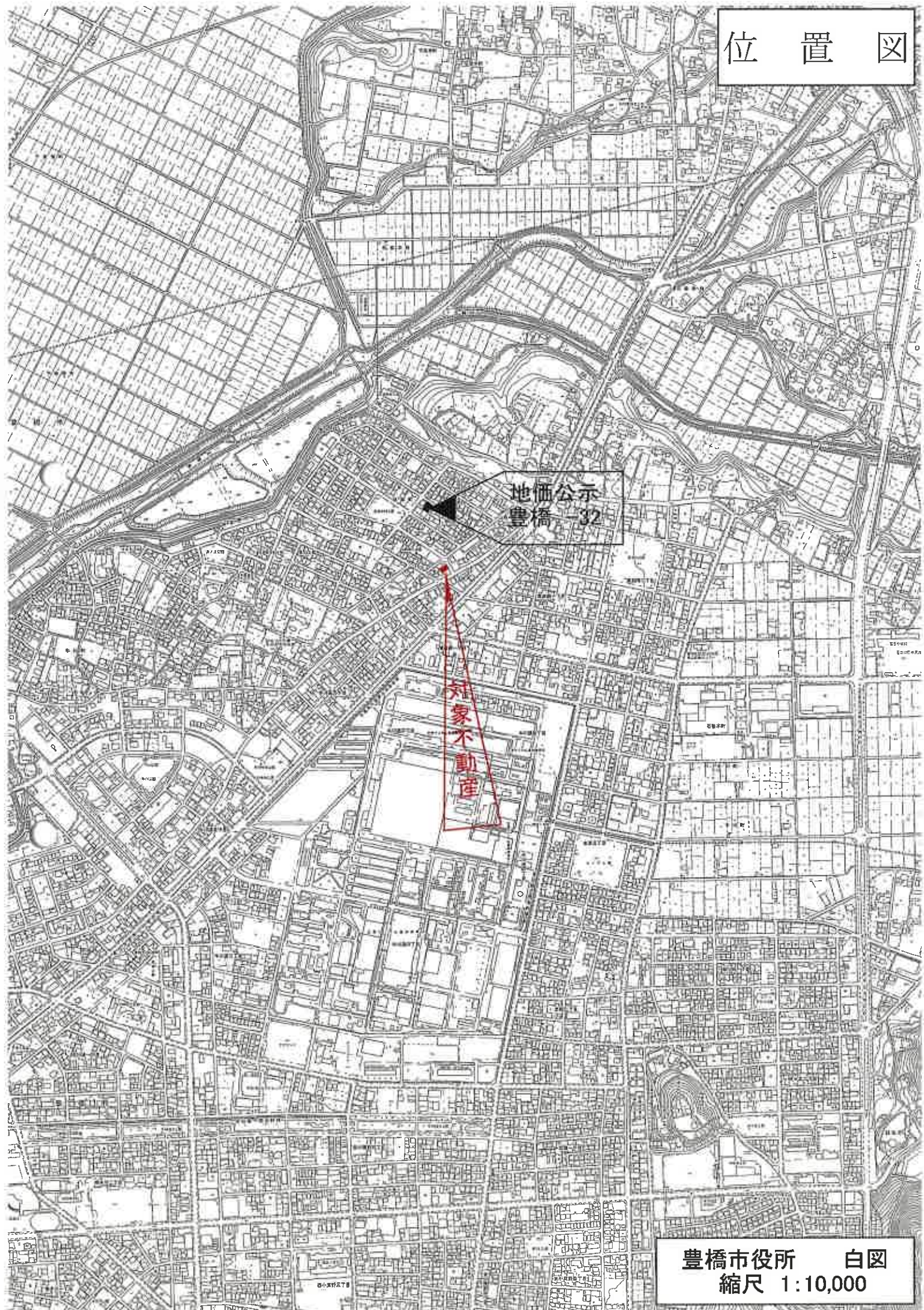
地域の概要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・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

位置図



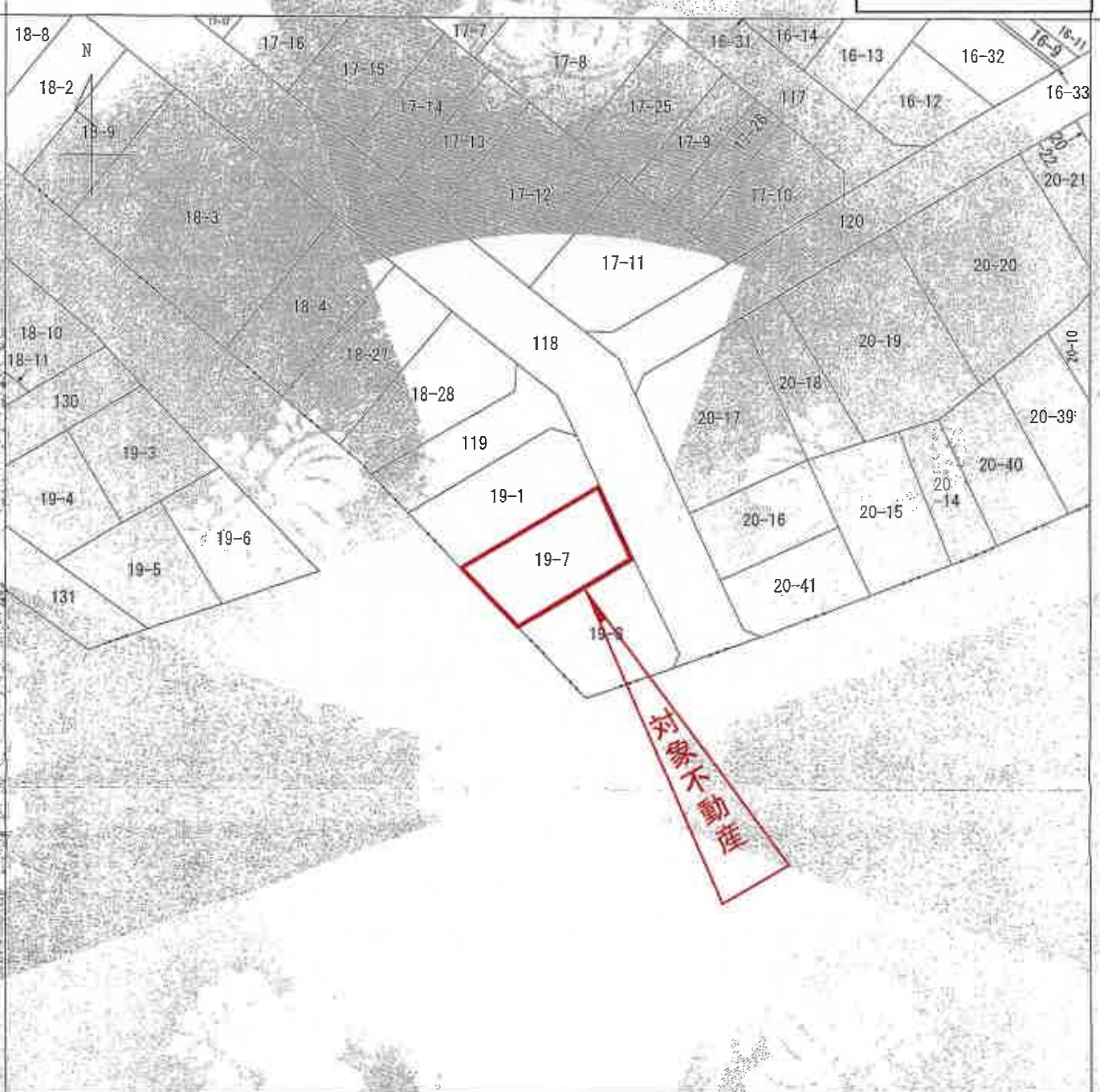
豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図



豊橋市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500

A 4 判に縮小



(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所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代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。



図面部分	所 在 豊橋市森岡町				地 番	19番7			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 考 年 月 日 (原図)			補 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。

(名古屋法務局豊橋支局官轄)

令和6年11月29日

東京法務局

地図整理番号：M81541

(1/1)

登記官



登記年月日：平成28年10月19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。

(名古屋法務局登録支庁管轄)

令和6年11月29日 東京法務局

登記官

土地積測量図

地番 19-1, 19-7, 19-8

土地の所在 豊橋市砂町

表積算

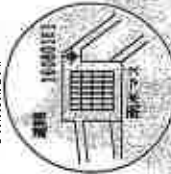
NO	① 19-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
K5	134539.446	23867.017	-10.479	-2486154.422634		
4	-134550.878	23872.288	-8.880	1194831.795840		
336	-134556.649	23878.937	21.719	-2922436.859631		
335	-134545.584	23893.987	11.810	-1588983.347040		
K6	134540.014	23890.747	-6.170	830111.888360		
				-344.101017		
合計				170.5505085		
				170.55		m

NO	② 19-7	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
335	-134545.584	23893.987	-19.853	2671133.479152		
337	-134556.649	23878.937	-7.683	1033780.734267		
337	-134563.024	23886.304	19.853	-2671479.715472		
338	-134553.844	23898.790	7.683	-1033777.183452		
				-324.685505		
合計				162.3427525		
				162.34		m

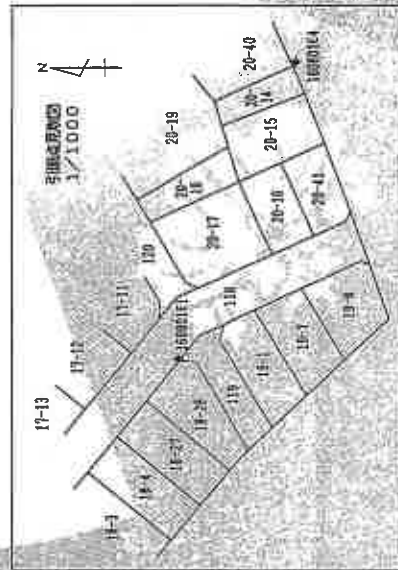
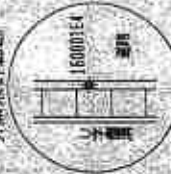
NO	③ 19-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
338	-134553.844	23898.790	-18.611	2504181.590684		
337	-134563.024	23886.304	-4.023	541347.045552		
3	-134570.348	23894.767	18.334	-2487212.760232		
K9	-134565.842	23904.638	10.148	-1365574.164616		
K8	-134564.374	23904.915	-5.848	786932.459152		
				-325.829460		
合計				162.9147300		
				162.91		m

積算面積 496.8079910 m

引張点詳細図



引張点詳細図



点名	X座標	Y座標	距離	面積
160801E1	-134531.937	23893.416		
160801E4	-134548.495	23847.211		

点名	X座標	Y座標	距離	面積
20A06	-134532.744	23835.139		
20A07	-134577.089	23835.132		

項目	単位	値
① 面積	m ²	496.8079910
② 面積	m ²	162.3427525
③ 面積	m ²	162.9147300
④ 面積	m ²	170.5505085
⑤ 面積	m ²	170.55

測量年月日 平成28年9月29日
測量者 世界測量株式会社

1/250

縮尺

申請人

地番

作業者

(使知県土地家屋調査士会印)

(公印専用)

建物図面図

A4判に縮小

家屋番号 19番7

建物の所在 豊橋市森岡町19番地7

1階



求積表

5.160 X 1.820 = 9.937200
7.280 X 5.915 = 43.061200
2.730 X 2.730 = 7.452900

計 60.451300

床面積 60.45 m²

2階

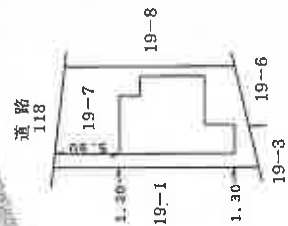


求積表

7.280 X 5.915 = 43.061200
3.640 X 0.455 = 1.656200

計 44.717400

床面積 44.71 m²



作成者

図尺

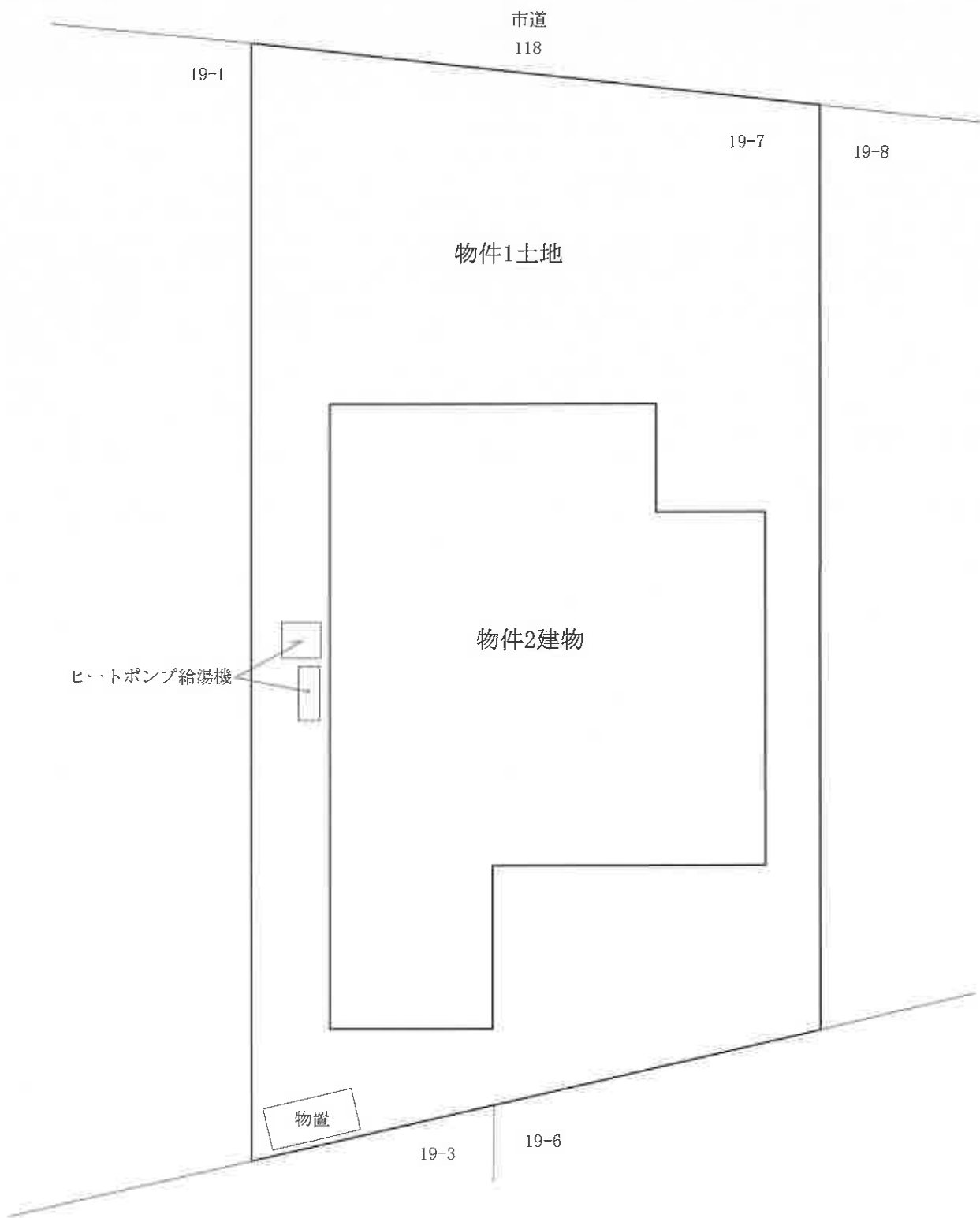
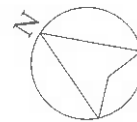
250

申請人

図尺

500

土地建物配置図 (概略)



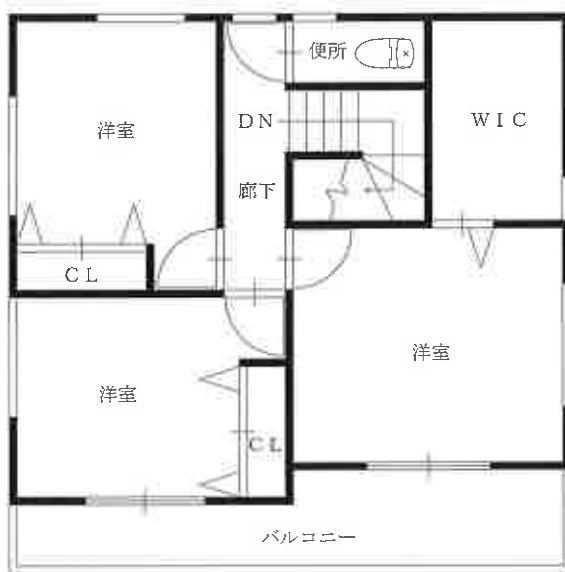
建物間取図 (概略)



1階



2階





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



物件 2 建物

写真番号 2

物件 1 土地