

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	8,300,000 6,640,000	一括	1,660,000	48,286	12,730
1	6,810,000				
2	1,490,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊橋市東小池町 |
| | 地 番 | 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市東小池町 1 5 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 3 4 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 13 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 | 豊橋市東小池町 |
| | 地 番 | 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市東小池町 1 5 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 3 4 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



令和 7 年(ㄥ)第 18 号

令和 7 年 4 月 17 日受理

令和 7 年 6 月 19 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 豊橋市東小池町
地 番 159番2
地 目 宅地
地 積 158.60平方メートル

共有者
共有者

2 所 在 豊橋市東小池町 159番地2
家屋 番号 159番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.34平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者

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 ☐ 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	☒ 土地共有者 (B) ☐ 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	物件 1 土地にヒートポンプ給湯器が設置されている。	
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 (☐ 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 (B) ☐ 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 [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者株式会社フレンドリー兼物件1土地共有者及び物件2建物所有者B破産管財人)	1 私は債務者である株式会社フレンドリー兼物件1土地共有者及び物件2建物所有者であるBの破産管財人です。 2 物件2建物には、今は誰も住んでおらず、空き家の状態だと思います。 3 現況調査の立会いについては、私からBに伝えておきますので、日程調整のうえ立ち入り調査を実施してください。
■ C (物件1土地共有者兼物件2建物所有者Bの妻)	1 物件2建物には、Bと私たち家族が住んでいました。 2 競売で売却になるとのことで、私たちは引っ越しました。今は、空き家で誰も住んでいません。 3 物件2建物は、平成27年5月頃にリフォーム工事を行い、トイレ浴室、洗面台を交換しました。 また、ヒートポンプ給湯器も設置しました。 ただ、物件2建物は築35年経過していますので、床の軋み及び壁のクロスの汚損等の不具合があります。 4 近隣の方々とのトラブル等は、ありません。 5 平成20年8月の豪雨のときに、物件2建物北側の柳生川が氾濫して、物件2建物の南側に面している道路が水没するくらいまで浸水しました。 物件2建物は道路より高い位置にありますので、家屋が浸水の被害に遭うことはありませんでした。 なお、柳生川は氾濫しましたが、物件1土地の北東側及び西側の水路からは水が溢れ出ることはなかったと思います。 それ以後は、豊橋市が河川の整備をしたようで、水害による被害は発生していないと思います。 6 物件2建物内でペットは飼育していませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1土地及び物件2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土地は南西側及び東側で道路とほぼ等高に接しており、物件1土地の北東側及び西側は水路に面している。
物件1土地は不整形な地形となっており、南側の道路(地番159番1)と接している部分は隅切り部分となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地は南西側、南側及び南東側の道路とは、物件1土地の角に道路境界標が埋設されており、北東側及び西側の水路とはフェンスで区画されていることから、道路及び水路との境界は確認できると思われる。
- 4 物件1土地南側は駐車スペースを兼ねた芝生が敷かれた庭になっている。
- 5 物件2建物は物件1土地の約60cmの段差の上に存在している(写真①参照)。
物件1土地北東側にヒートポンプ給湯器が設置されている。
- 6 物件2建物は雨漏り等の不具合は見受けられなかったが、1階廊下の床がたわんでおり、リビングダイニングキッチンの床の軋み、壁のクロスのはび割れ及び汚損が見受けられ、各部屋とも経年以上の劣化が散見される状況である。
- 7 物件2建物の洗面、浴室及びトイレはリフォーム工事が実施されたと見受けられた。
- 8 物件2建物の各部屋の家財道具等の動産類は相応に搬出されたものと見受けられたが、各部屋には多数の動産類が残置されており、買受人は残置された動産類の処理が必要になった場合には、処理費用を負担することになると思われる。
また、物件2建物を使用収益する場合には、買受人は相応の改修費用を負担することになると思われる。
- 9 占有関係は2枚目記載のとおりである。

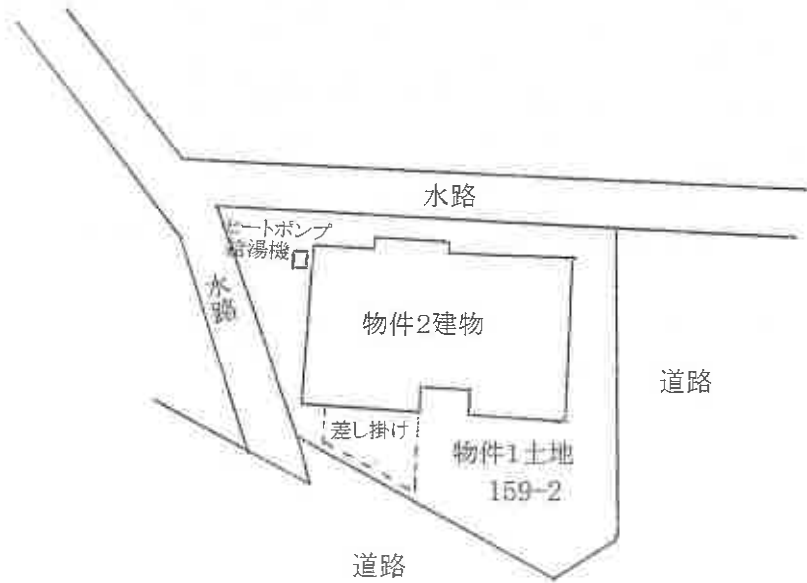
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 4月28日(月) 9:05 — 9:15	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
R7年 4月28日(月) 16:00 — 16:30	目的物件所在地	現況調査期日通知投函、物件確認、占有状況調査 (近隣住人聴取)
R7年 4月30日(水) 8:50 — 8:55	当庁(電話)	現況調査期日調整(A)
R7年 5月 9日(金) 12:20 — 13:40	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、C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
(5 枚目)

土地建物配置図(概略)

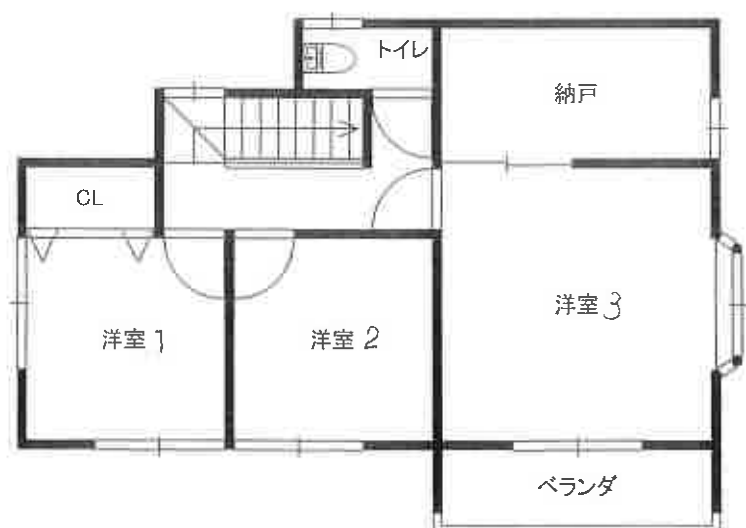


建物間取図(概略)

1階



2階



(物件 2 建物)

①



屋外の状況

②



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン)

(8 枚目)

③



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

④



屋内の状況（1階 和室）

⑤



屋内の状況（2階 洋室1）

⑥



（2階 洋室3）

（ 10 枚目）

令和7年（ケ）第16号
令和7年4月21日受理
令和7年5月9日現地調査
令和7年5月19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

松島 教

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6, 8 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 4 9 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 地 地 地 在 番 目 積	豊橋市東小池町 159番2 宅地 158.60m ²	同左
2	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 積 面 積	豊橋市東小池町 159番地2 159番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 63.34m 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	豊橋鉄道渥美線「柳生橋」駅の南東方 道路距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% — 大規模集客施設制限地区 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	地積 158.60㎡ 間口 約11.4m 奥行 約11.5m 形状 台形	
接面道路の状況	南西側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 南東側幅員約5.3m舗装市道(建築基準法上の道路) ・路面との高低差 南西側：等高～路面よりも約0.6m高い 南東側：等高	
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：あり ガス配管：あり	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、雑種地、住宅の敷地であったものと推定されるが、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	・北東側及び北西側は、幅約2mの水路に接している。 ・豊橋市の河川浸水想定マップによると、柳生川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・豊橋市の内水ハザードマップによると、浸水想定区域に該当するとともに、平成26年10月6日の浸水実績が記載されている。 ・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2年4月26日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：サイディング 内壁：クロス、合板等 天井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、下水、都市ガス等
床面積(現況)	1階 63.34㎡ 2階 44.71㎡ 延床面積 108.05㎡
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	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	約10年前にトイレ、浴室、洗面がリフォームされている。これら以外の既設部分は床板の劣化等が見られ、老朽化の程度は概ね経年相応である。

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）

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	82,500	1.02	158.60	0.90	12,010,000

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－34

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$83,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 = 82,500\text{円}/\text{㎡}$ （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：方位(南西)1.02×角地1.03×形状0.97＝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10%と査定した。

(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	154,000	108.05	0.07	1,160,000

ウ 現価率

・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35年)}〕×(1－観察減価等30%)＝0.07

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	12,010,000	0.10	場所的利益	1,200,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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)ーウ} ×エ×オ
1	12,010,000	－1,200,000	0	0.90	0.70	6,810,000
2	1,160,000	＋1,200,000	0	0.90	0.70	1,490,000
一括価格（合計）						8,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：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 豊橋－34

所 在：豊橋市鍵田町63番1外

価 格：83,300円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「柳生橋」駅の南東方道路距離約600m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：256㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側幅員4m市道

用 途 指 定 等：準工業地域(建蔽率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに中小工場等が混在する住宅地域

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



登記年月日：昭和45年12月5日

令和7年4月28日 名古屋市庶務局登録文庫

登記官

前 159 後 159-1、159-2
地 番 159-2、159-3

土地の所在 豊橋市東川池町

地 積 測 量 図 2820173

昭和四十五年拾月一日
作 製 年 月 日

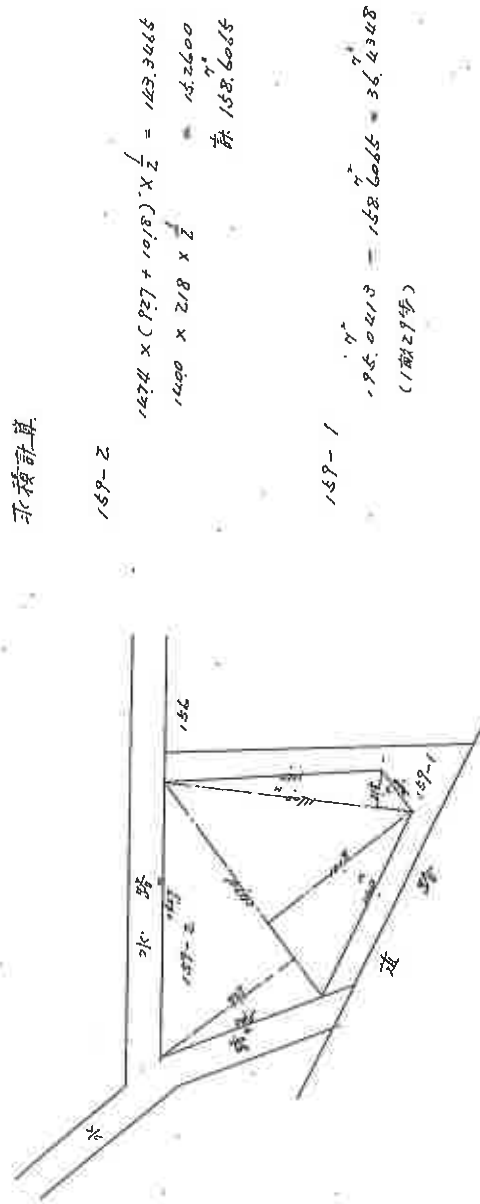
作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用 紙)

A4判に縮小



S 45.12.5

登記年月日：平成2年4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。
令和7年4月28日 名古屋建築局豊橋支局 登記官

6820201

各階平面図

家屋番号 159-2

建築物図面

建築物の所在
豊橋市東小池町159番地2

1階



求積表

10.01	x	5.46	=	54.8546
4.55	x	0.91	=	4.1405
2.73	x	0.455	=	1.24215
3.64	x	0.91	=	3.3124
				81
				63.34865

床面積 63.34㎡

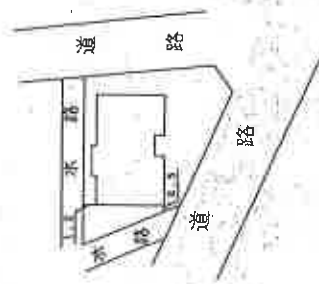
2階



求積表

1.82	x	3.64	=	6.6248
1.82	x	5.28	=	9.6096
5.46	x	5.28	=	28.8128
				81
				44.7172

床面積 44.71㎡



単位 メートル

(全員取用)

作製者

(平成2)

26日(作製)

縮尺

250

申請人

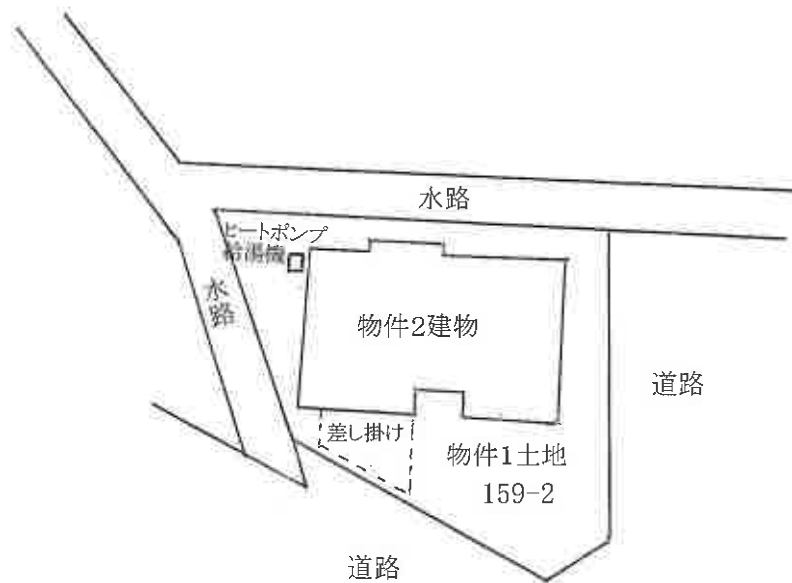
縮尺

1/500

A4判に縮小

請求番号：1-5

土地建物配置図(概略)

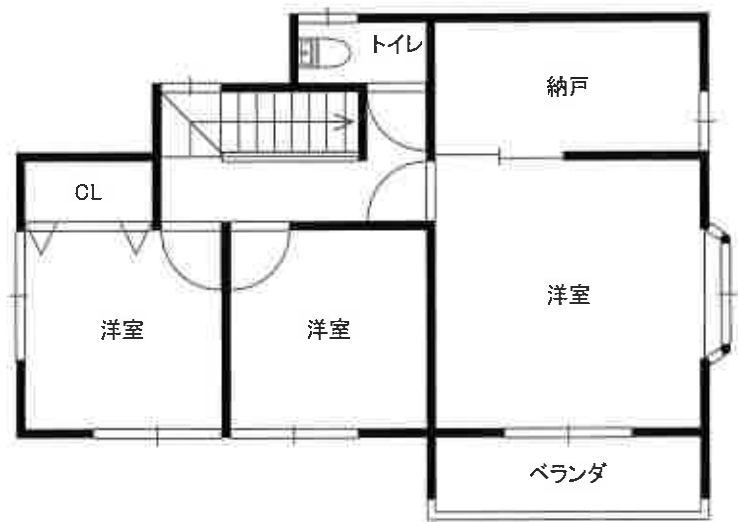


建物間取図(概略)

1階



2階



物件 2 建物



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 2 建物



写真撮影 (2)

物件 1 土地