

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 11 月 18 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	29, 570, 000 23, 656, 000	一括	5, 914, 000	164, 368	51, 244
1	12, 150, 000				
2	17, 420, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市西高師町字西浦
地 番 31 番 19
地 目 宅地
地 積 348.69 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市西高師町字西浦 31 番地 19
家屋 番号 31 番 19
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 94.40 平方メートル
2 階 65.41 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月10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 | 豊橋市西高師町字西浦 |
| | 地 番 | 31 番 19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 348.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市西高師町字西浦 31 番地 19 |
| | 家屋 番号 | 31 番 19 |
| | 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 94.40 平方メートル
2 階 65.41 平方メートル |



令和 7 年(7)第 31 号

令和 7 年 6 月 20 日受理

令和 7 年 7 月 22 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 豊橋市西高師町字西浦
地 番 31 番 19
地 目 宅地
地 積 348.69 平方メートル
共有者 持分 2 分の 1
共有者 持分 2 分の 1
- 2 所 在 豊橋市西高師町字西浦 31 番地 19
家屋 番号 31 番 19
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 94.40 平方メートル
2 階 65.41 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 (A、B) ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に、A 名義の下記建物を所有し、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 土地上にカーポート及び簡易物置が設置されている。		
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が異なる (☐ 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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼物件 1 土地共有者及び物件 2 建物所有者)	1 物件 2 建物には、私と家族で住んでいます。 2 物件 2 建物は、不具合等はありません。 また、リフォーム工事等はありません。 3 隣地の方々と境界等について、争いはありません。 4 物件 2 建物内では煙草は吸いません。 5 室内で、犬を一匹飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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土地は北東側の道路とほぼ等高に接しており、長方形の地形で整形地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地北側隣地(地番31番16)及び南側隣地(地番31番20及び地番31番21)との境界は北東側で接している道路上に双方の土地との境界標が見受けられる。
物件1土地北側隣地(地番31番16)との境界上はブロック及びフェンスで区画されており、物件1土地南側隣地(地番31番20及び地番31番21)との境界はブロックで区画されており、双方の隣接地との境界は確認できると思われる。
なお、物件1土地南側隣地(31番21)土地との境界は約1.6mの高低差がありコンクリート製の擁壁が設置され、物件1土地が隣地(31番21)より高い位置に存在している。
- 4 物件1土地西側隣地(地番31番18)とはコンクリート製の擁壁が設置されており、境界は確認できると思料される。
物件1土地及び隣地(31番18)との境界は約3.8mの高低差が存在し、物件1土地が隣地(31番18)より高い位置に存在している。
- 5 物件1土地上にはカーポートが設置されており、カーポートの敷地以外に車両2台分程度の駐車スペースが設置されている(土地建物配置図(概略)及び写真①参照)。
また、物件1土地北側には簡易物置が設置されている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 6 物件2建物は令和3年8月2日新築で、築年数は約4年の物件であり、通常の保守管理もなされていると見受けられることから、室内及びルーフバルコニーについては外観上は不具合等は見受けられなかった。
- 7 物件2建物1階のリビングダイニングキッチンが2階天井までの吹抜の構造となっている(写真②及び写真③参照)。
- 8 物件2建物に囲まれるように、物件1土地のほぼ中央付近に人工芝が敷かれた中庭が存在している。
- 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 6月19日(木) 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・建物図面取得
R7年 6月20日(金) 14:40 — 15:10	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
R7年 6月23日(月) 8:50 — 8:55	当庁(電話)	現況調査期日調整(A)
R7年 7月 1日(火) 16:50 — 18:10	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、A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

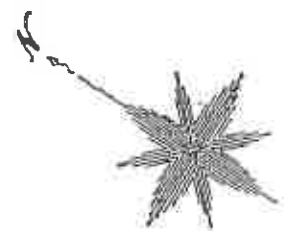
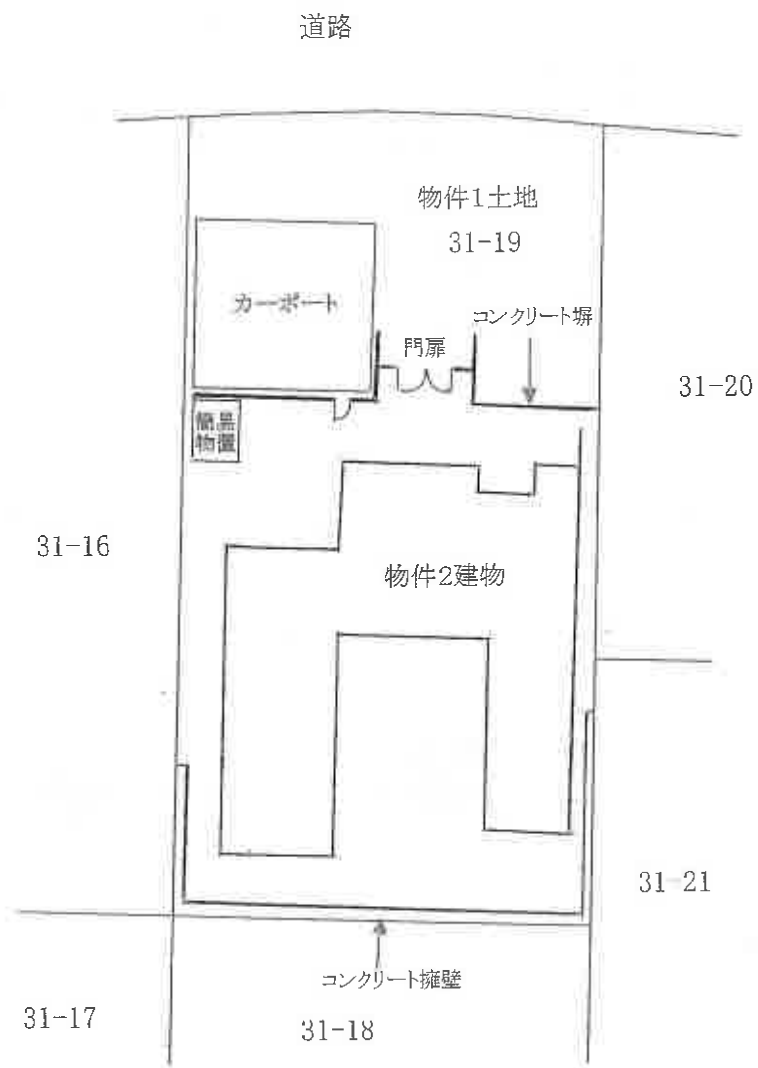
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

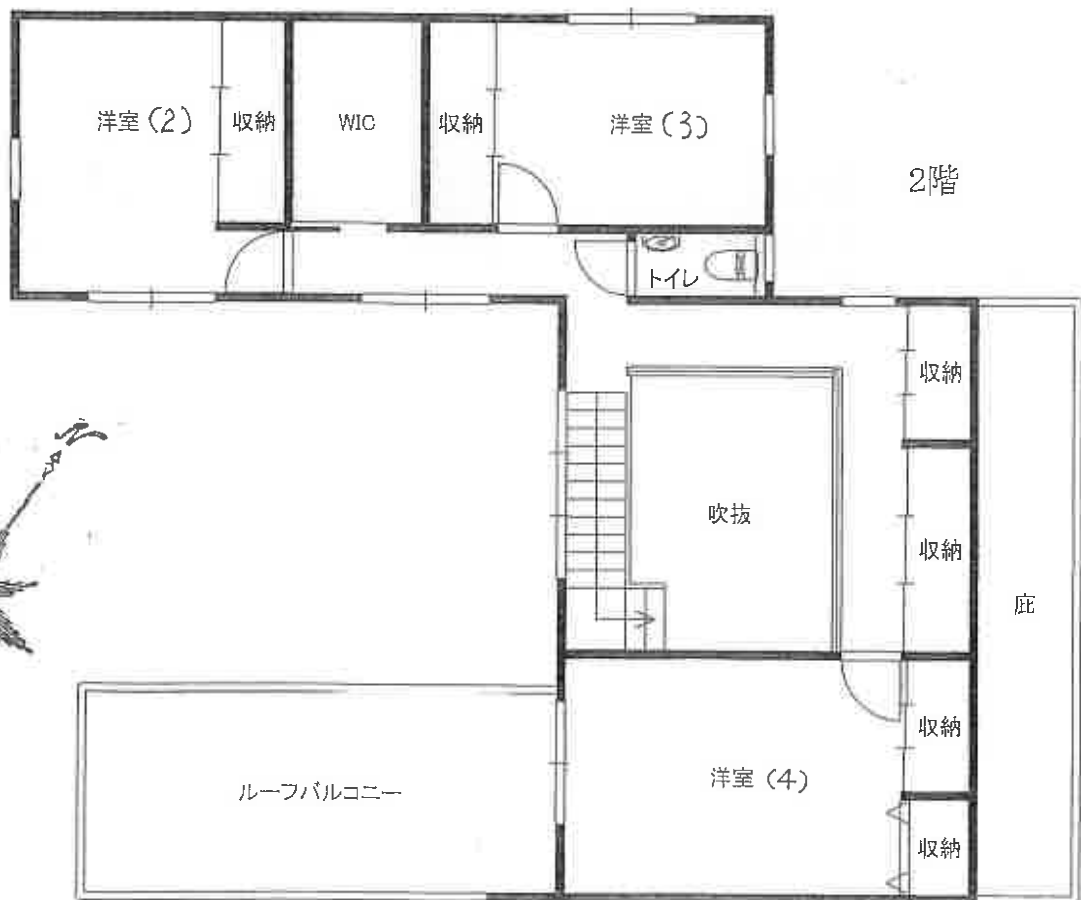
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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)



(物件2建物)

①

カーポート



隣地(地番31番20)

物件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



2階部分から撮影(吹抜の状況)

屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン)

④



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン (キッチン))

⑤



屋内の状況（2階 洋室(3)）

⑥



屋外の状況（2階 バルコニー）

令和7年（ケ）第31号
令和7年5月22日受理
令和7年7月1日現地調査
令和7年7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
不動産鑑定士

松島 教

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 9 , 5 7 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 2 , 1 5 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 7 , 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 番地 積	豊橋市西高師町字西浦 31番19 宅地 348.69m ²	同左
2	所 家 種 構 床 面 積 在 番 号 類 造 積	豊橋市西高師町字西浦 31番地19 31番19 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 94.40m ² 2階 65.41m 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「芦原」駅の東方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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1種低層住居専用地域 60% 100% — 建築物の高さの限度10m 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 348.69㎡ 間口 約13.2m 奥行 約26m 形状 長方形	
接面道路の状況	北東側幅員約6.4m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面	
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	過去の住宅地区等によると、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	・本件土地の地盤は、隣地31番18よりも約3.8m高く、隣地31番21よりも約1.6m高い。また、隣地31番16よりも高い部分がある。当該箇所には古くからの既設コンクリート擁壁が残されている。 ・北西側境界線が、土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域が混在する範囲に接している。 ・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) 令和3年8月2日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約21年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フロアタイル等 設備：電気、水道、下水、都市ガス等
床面積(現況)	1階 94.40㎡ 2階 65.41㎡ 延床面積 159.81㎡
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	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	なし

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	76,800	0.90	348.69	1.00	24,100,000

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－22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

73,000円/㎡×100/100×100/100×100/95 = 76,800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：隣地との高低差0.93×奥行0.97＝0.90

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

(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	264,000	159.81	0.68	28,690,000

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21年／(経済的残存耐用年数21年＋経過年数4年)}]×(1－観察減価等20%)＝0.68

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	24,100,000	0.10 場所的利益	2,410,000

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)－ウ} ×エ×オ
1	24,100,000	－2,410,000	0	0.80	0.70	12,150,000
2	28,690,000	＋2,410,000	0	0.80	0.70	17,420,000
一括価格（合計）						29,570,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：周辺地域の標準的な流通物件よりも規模が大きいこと、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。

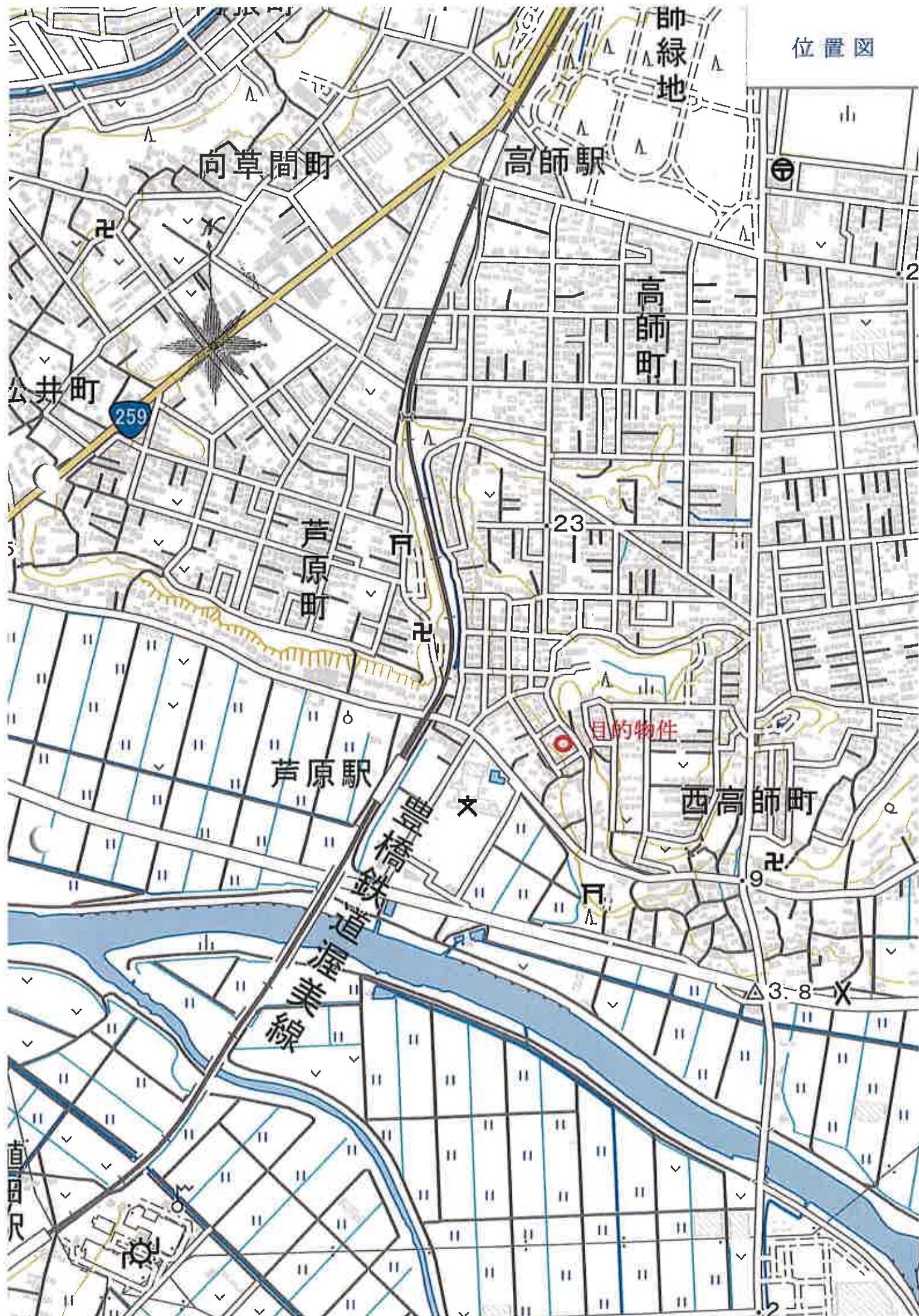
第6 参考価格資料

地価公示価格 豊橋－22
所 在：豊橋市高師本郷町字山腰7番5
価 格：73,000円／ m^2
位 置：豊橋鉄道渥美線「高師」駅の南東方道路距離約1.8km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：203 m^2
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北側6.8m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上





(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				地番		31番19			
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7年6月19日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年6月19日 名古屋港務局登録支局 登記官

各階平面図

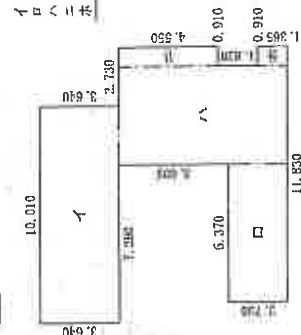
建物図面

家屋番号 31-19

建物の所在 豊橋市西高師町字西蒲31番地19

建物の所在

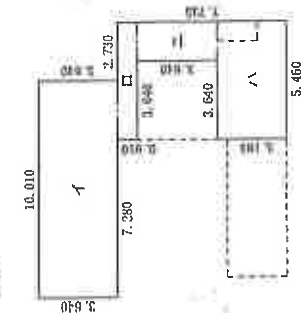
1階



求積表

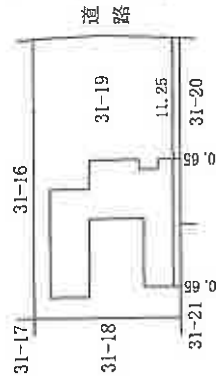
イ	10.010 x 3.640	36.436400
ロ	6.370 x 2.730	17.390100
ハ	4.550 x 7.735	35.194250
ニ	0.910 x 4.550	4.140500
ホ	0.910 x 1.365	1.242150
計		94.403400
床面積		94.40 m ²

2階



求積表

イ	10.010 x 3.640	36.436400
ロ	5.460 x 0.910	4.968600
ハ	5.460 x 3.185	17.390100
ニ	1.820 x 3.540	6.442800
計		65.419900
床面積		65.41 m ²



作成者

縮尺

1/250

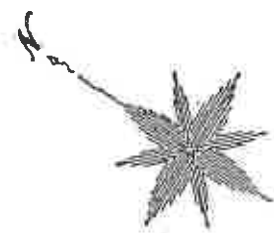
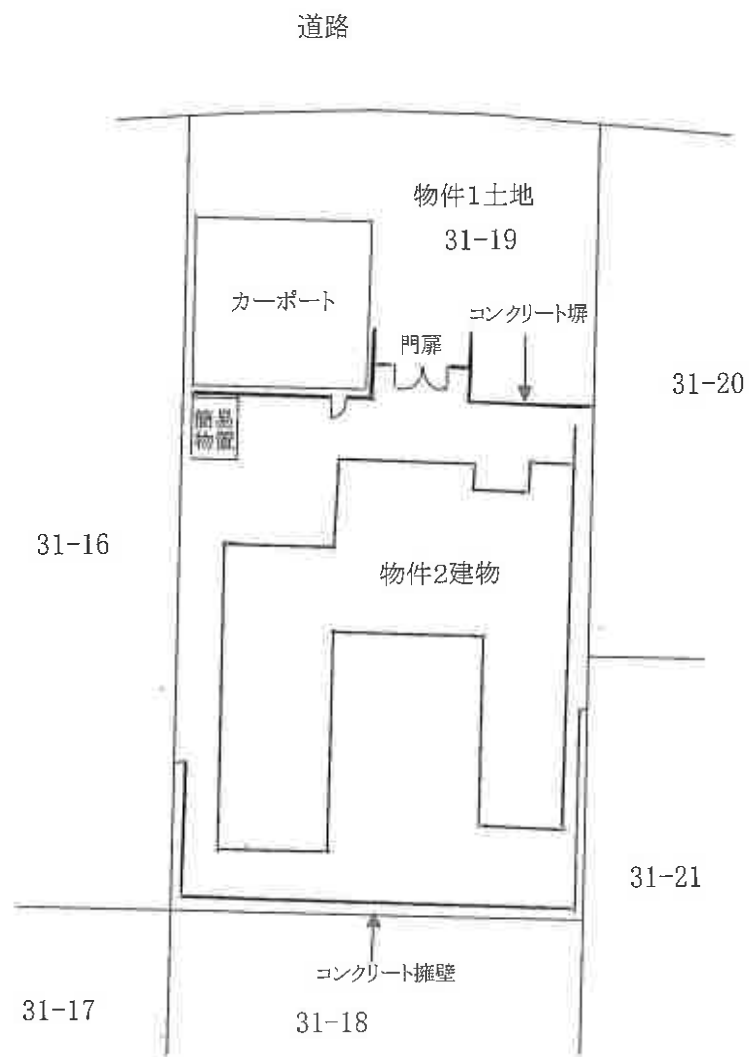
申請人

縮尺

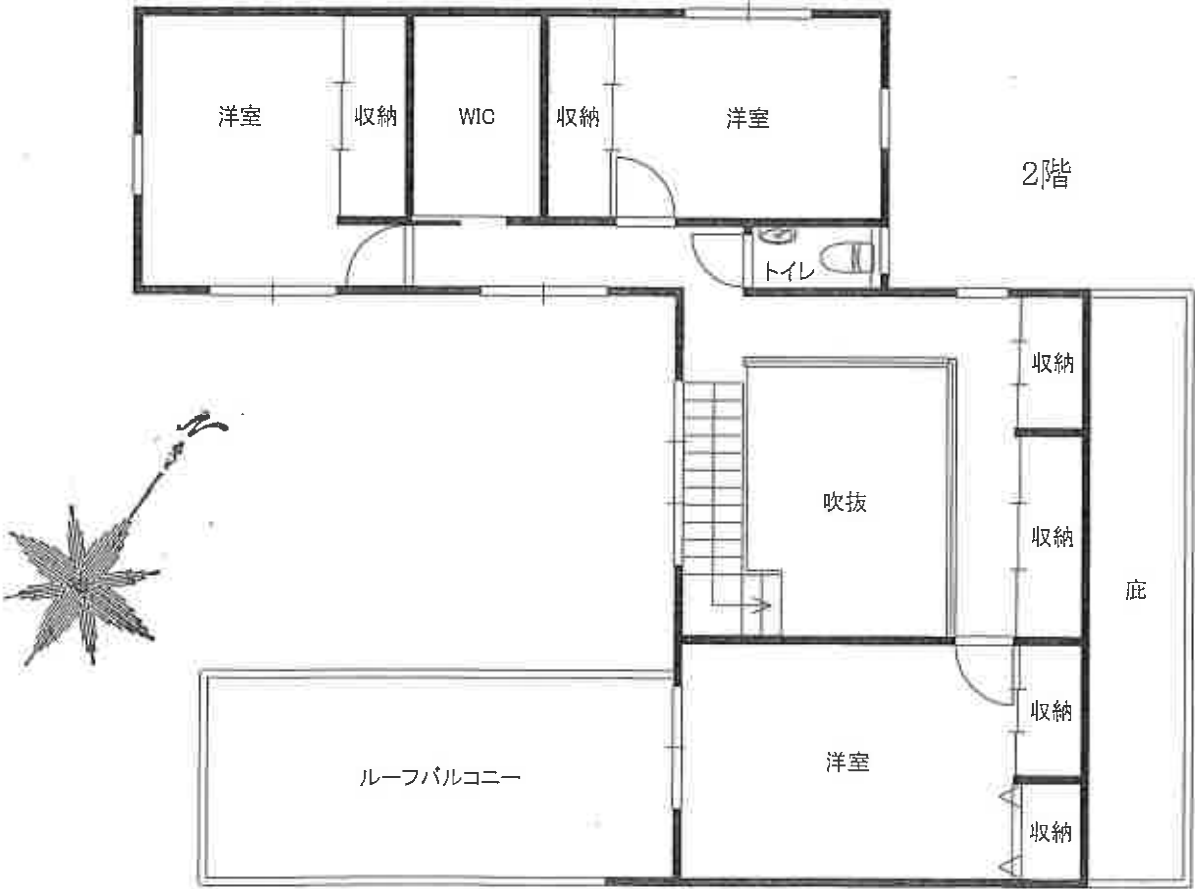
1/500

A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



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