

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,080,000 4,864,000	一括	1,216,000	99,849	18,658
1	590,000				
2	300,000				
3	5,190,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 田原市福江町下地
 地 番 35 番 2
 地 目 宅地
 地 積 112.39 平方メートル

- 2 所 在 田原市福江町下地
 地 番 35 番 3
 地 目 宅地
 地 積 56.85 平方メートル

- 3 所 在 田原市福江町下地 35 番地 2、35 番地 3
 家屋 番号 35 番 2
 種 類 居宅・共同住宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 92.77 平方メートル
 2 階 75.26 平方メートル
 (現況)
 種 類 共同住宅

物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

株式会社宿福が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番35番1)との境界が不明確である。

【物件番号3】

占有者株式会社宿福が改築費を支出した旨主張している。

《 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 田原市福江町下地
 地 番 35 番 2
 地 目 宅地
 地 積 112.39 平方メートル

- 2 所 在 田原市福江町下地
 地 番 35 番 3
 地 目 宅地
 地 積 56.85 平方メートル

- 3 所 在 田原市福江町下地 35 番地 2、35 番地 3
 家屋 番号 35 番 2
 種 類 居宅・共同住宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 92.77 平方メートル
 2 階 75.26 平方メートル
 (現況)
 種 類 共同住宅



令和 6 年(4)第 51 号

令和 6 年 8 月 7 日受理

令和 7 年 6 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- 1 所 在 田原市福江町下地
 地 番 35番2
 地 目 宅地
 地 積 112.39平方メートル

- 2 所 在 田原市福江町下地
 地 番 35番3
 地 目 宅地
 地 積 56.85平方メートル

- 3 所 在 田原市福江町下地 35番地2、35番地3
 家屋 番号 35番2
 種 類 居宅・共同住宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 92.77平方メートル
 2階 75.26平方メートル

(2 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)

占有範囲		■全部	
占有者		■株式会社宿福	
占有状況		☐ 敷地（物件 ） ☐ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■共同住宅（物件3）	
■関係人（■債務者兼物件3所有者） ■A（占有者会社代表者）の陳述の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期		平成29年ころ	
最初の	契約日	平成29年ころ	
契約等	期間	平成29年ころから ☐ 令和 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	期間	平成29年ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金150,000円（毎年6月30日限り翌年分を振込して支払） ☐ 前払（ ）円 ☐ 相殺（ ）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			
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
■ 債務者兼物件1～3所有者	(電話回答要旨) 1 私は、物件1～3所有者です。 2 物件3には、もともと私の母が居住していましたが、平成29年ころに母が別の場所に転居したため、平成29年ころから、物件3を株式会社宿福（以下「宿福」という。）に賃貸しています。宿福との間で、物件3の賃貸借契約書を作成していません。賃料がいくらくらいだったのか等、詳細については、はっきり記憶していません。また、宿福が物件3をどのような用途で使用しているのか等についても把握していません。
■ A（占有者会社代表者）	1 私は、宿福の代表者です。宿福は、旅館業等を主な業務内容としています。宿福は、平成29年ころから、物件3を債務者兼所有者から賃借しています。債務者兼所有者との間で、物件3の賃貸借契約書を作成していません。賃料は、月額150,000円を6カ月分まとめて債務者兼所有者の口座に振り込んでいます。年額180万円を賃料として税務申告していますが、実際に、債務者兼所有者との間で、賃料等のやり取りはありません。債務者兼所有者は、私の夫になります。 2 現在、物件3は、宿福の従業員寮として使用しています。宿福は、平成29年ころ、物件3を約1000万円の費用をかけて、従業員寮に改築しました。従業員寮は、世帯用の居室が1部屋と単身者用の居室が6部屋の合計7部屋があります。世帯用は、月額48,000円を、単身用は、月額16,000円を、それぞれ居住者の給料から天引きしています。 3 従業員寮の改築のため、多額の費用を要しているため、物件3が落札された場合、KやUB等の設備を撤去するつもりでいます。

(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

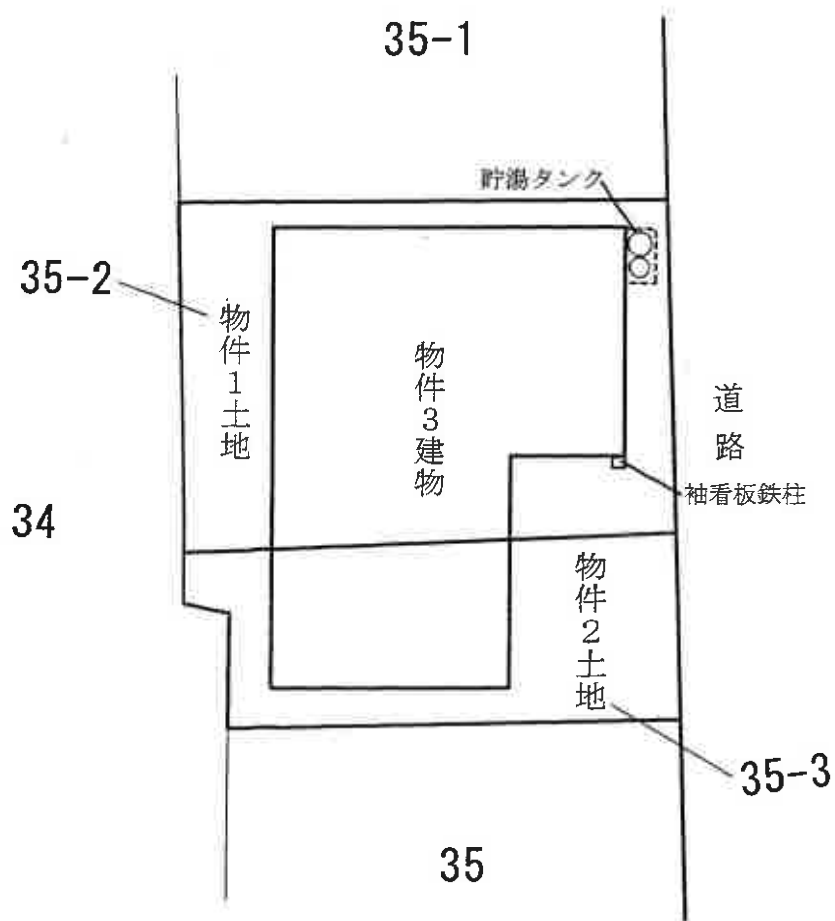
- 1 物件1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2～3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1，2は、一体として、物件3の敷地となっている。物件1，2は、東側が、道路に接面している。物件1，2の南東角，南西角，南西側北角及び西角には、それぞれ境界杭が認められたが、北西角及び北東角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1と35番1の土地との境界は、不明確である。
- 3 物件1の北東側に貯湯タンクがある。
- 4 物件3の東側に袖看板鉄柱がある、
- 5 物件3に対する株式会社宿福（以下「宿福」という。）の占有権原につき、債務者兼務所有者及び宿福代表者は、賃借権の存在を主張しているが、宿福と債務者兼所有者との間で、賃貸借契約書が作成されていないこと、債務者兼所有者の妻が代表者である会社への貸借であること、債務者兼所有者と宿福との間で、実際に賃料等のやり取りが行われていないことがうかがわれること等、総合的に判断すると、物件3に対する宿福の占有権原は、使用借権であると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月9日 (金) 11:20-11:30	(電話)	占有状況等調査 (債務者兼所有者)
6年8月13日 (火) 13:40-14:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
6年9月11日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
6年9月20日 (金) 13:20-15:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 占有者会社代表者立会い, 聴取
7年1月7日 (火)	(郵便)	住民票取寄 (田原市役所)
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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)

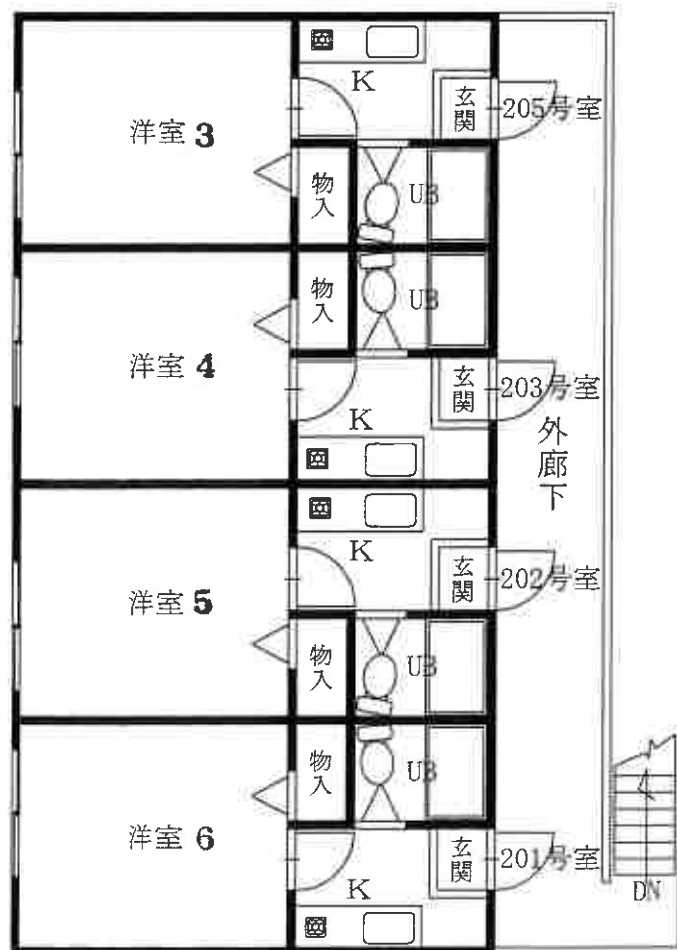


建物間取図（概略）

1 階



2 階



物件 3



①屋外の状況

物件 2

物件 1



②屋内の状況

洋室 4



③屋内の状況

K



④屋内の状況

UB

⑤屋外の状況



貯湯タンク

令和 6 年 (ケ) 第 5 1 号
令和 6 年 8 月 8 日 受 理
令和 6 年 9 月 2 0 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 2 6 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 6, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5, 1 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	田原市福江町下地 35番2 宅地 112.39m ²	同左
2	所在地 地積	田原市福江町下地 35番3 宅地 56.85m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	田原市福江町下地35番地2、35番地3 35番2 居宅・共同住宅 木造スレートぶき2階建 1階 92.77m ² 2階 75.26m ²	現況種類： 共同住宅
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・2）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約18km 豊鉄バス「福江」停留所の西方道路距離約180m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	住宅、店舗兼住宅、旅館等の混在する地域	
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 近隣商業地域 80% 200% — 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	地積 169.24㎡ 間口 約13.3m、奥行約12m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	北東側幅員約3.3mタイル舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当しセットバックを要する）に等高接面	
土地の利用状況等	・物件1、2は物件3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 なし 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	・本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定地域内（「畠貝塚」）に存し、土木工事等に際しては文化財保護法第93条第1項の規定による届出を要する。 (照会先：田原市教育部文化財課) ・浸水予想図内（免々田川流域L2、L1） 津波災害警戒区域図内 浸水実績図内（令和5年6月洪水） 高潮浸水想定区域図内	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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30日新築 経 過 年 数：約19年 経済的残存耐用年数：約 6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード等 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、LPガス
床面積(現況)	延168.03㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：2LDK×1戸＋1K×6戸（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	・所有者親族が代表を務める法人が賃借し、当該法人の従業員に転貸している（詳細は現況調査報告書参照）。 ・経年相応の損耗あり

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	16,700	1.00	112.39	0.90	1,690,000
2	16,700	1.00	56.85	0.90	850,000
合計			169.24		2,540,000

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 田原－9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 129 & = & 16,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件1.10×環境条件1.20×行政的条件0.98＝1.29

イ 個別格差：なし（セットバック要因は地域格差にて考慮）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり査定。

② 建物価格（物件3）

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	165,000	168.03	0.22	6,100,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \} \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 6 \text{ 年} + \text{経過年数 } 19 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.22 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	1,690,000	0.50	法定地上権	850,000
2	850,000	0.50	法定地上権	430,000
合計				1,280,000

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 積算価格

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 端数調整 エ
1	1,690,000	－ 850,000	1.00	840,000	0.097
2	850,000	－ 430,000	1.00	420,000	0.049
3	6,100,000	＋ 1,280,000	1.00	7,380,000	0.854
合計				8,640,000	1.000

ウ 市場性修正：なし

エ 構成比：土地利用権価格等を控除、加算した物件毎の積算価格割合。

2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている不動産であるため、現行の賃貸条件を基に収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
960,000	1.00	0.110	1.00	8,730,000

ア 総収益 : 転借人及び賃借人間で収受されている賃料を参考とし、上記のとおり査定した。

イ 家賃等補正 : 必要なし

ウ 粗利回り : 一般市場における収益物件（共同住宅）の標準的な還元利回り（粗利回り：償却率、経費率を含む）を基準として、建物の築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを11.0%と決定した。

エ その他補正 : 現時点若しくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性を考慮した修正率、占有者の存在、賃料の前払い等により、将来にわたって収益の一部が徴収できない期間と金額を考慮した減価率。

3 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格をやや重視（1積算価格と2収益価格を1：1.5のウエイトで考慮）して調整後の価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比で按分し、競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	8,690,000	0.097	0.70	590,000
2		0.049	0.70	300,000
3		0.854	0.70	5,190,000
一括価格（合計）				6,080,000

イ 構成比：1（2）②エの比率を採用。

ウ 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

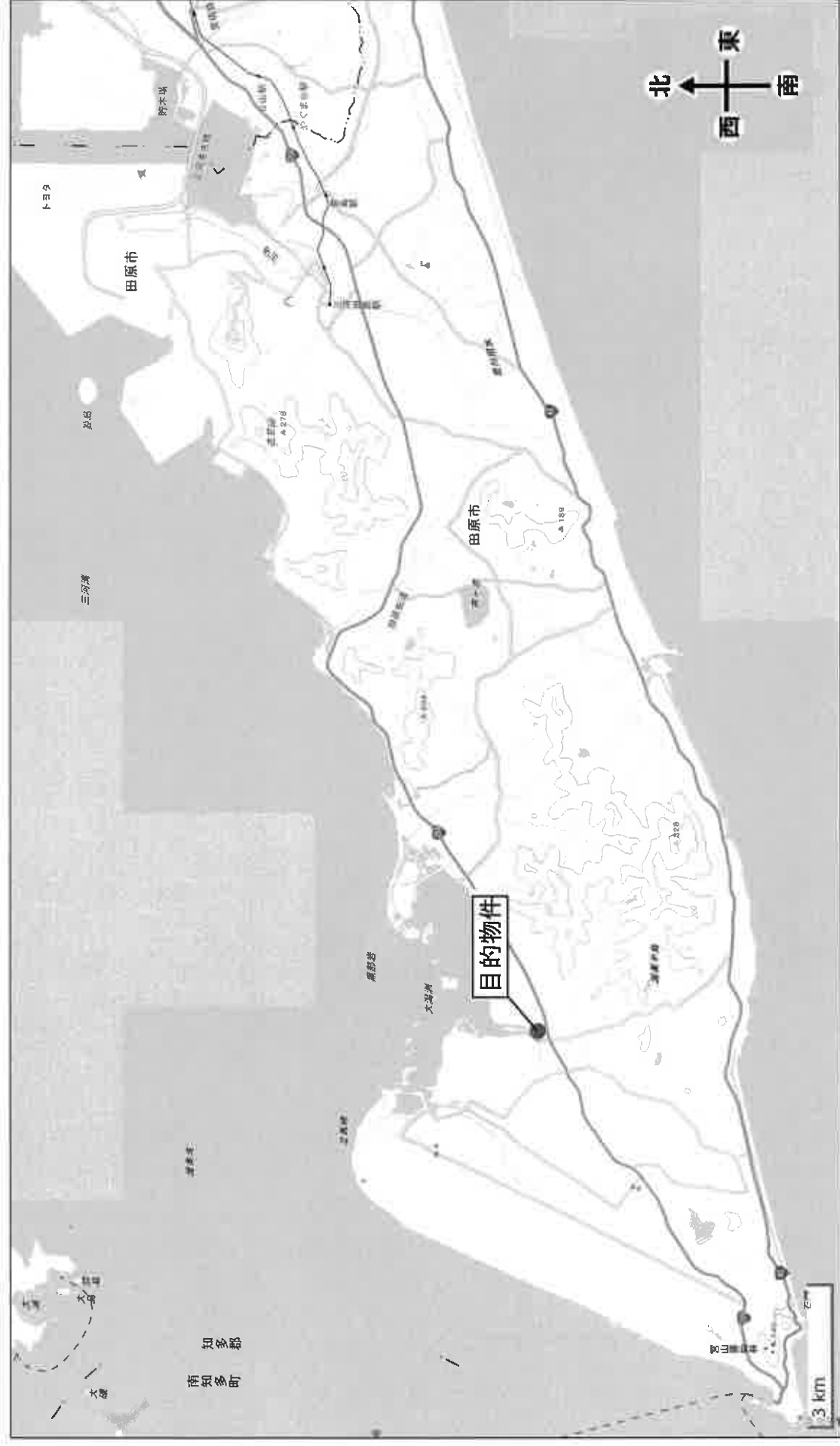
地価公示価格（田原－9）

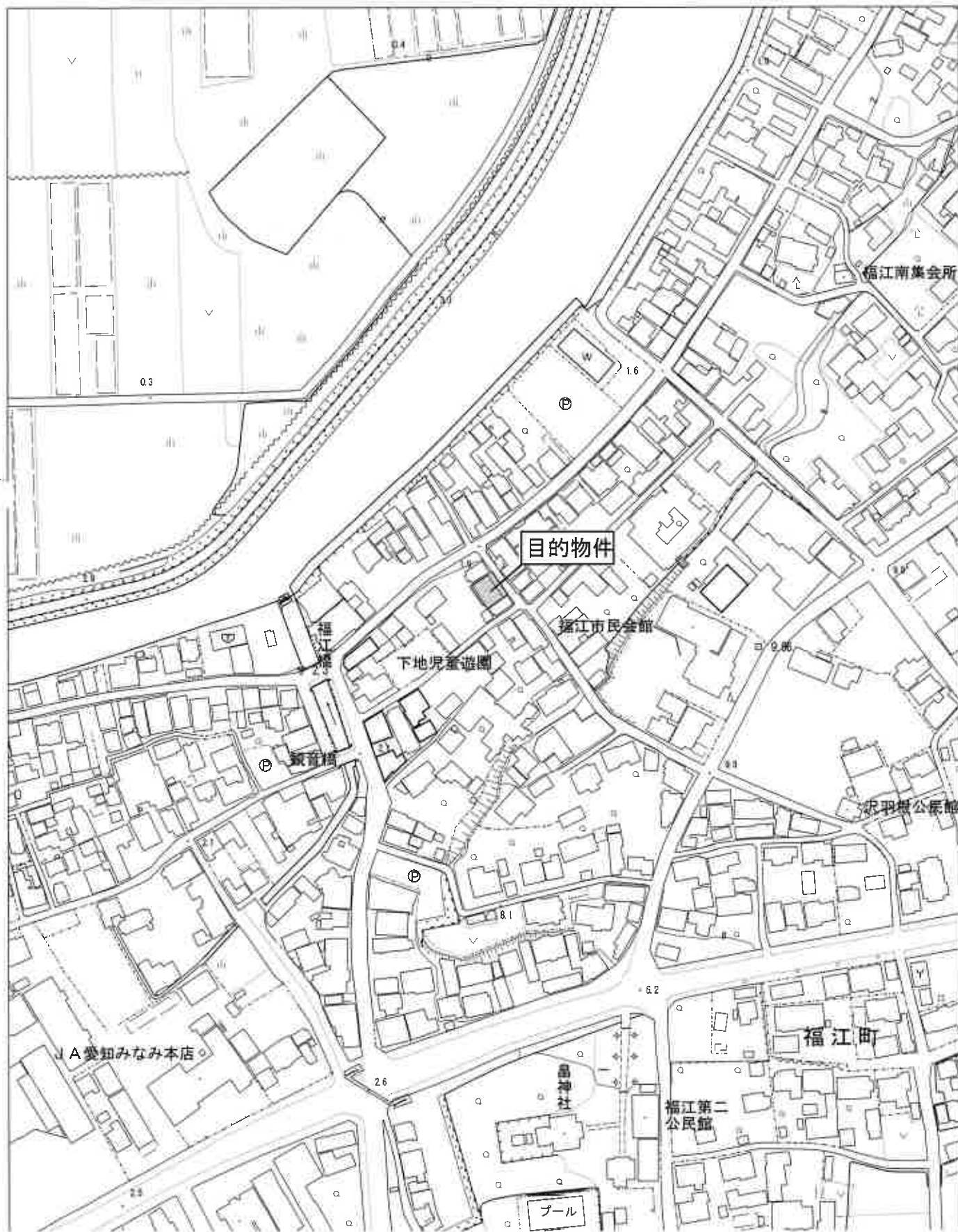
所 在 : 田原市折立町西原畑6 5 番 1
価 格 : 21,800円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約 1.7 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 426㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側9 m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い旧国道沿いの住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

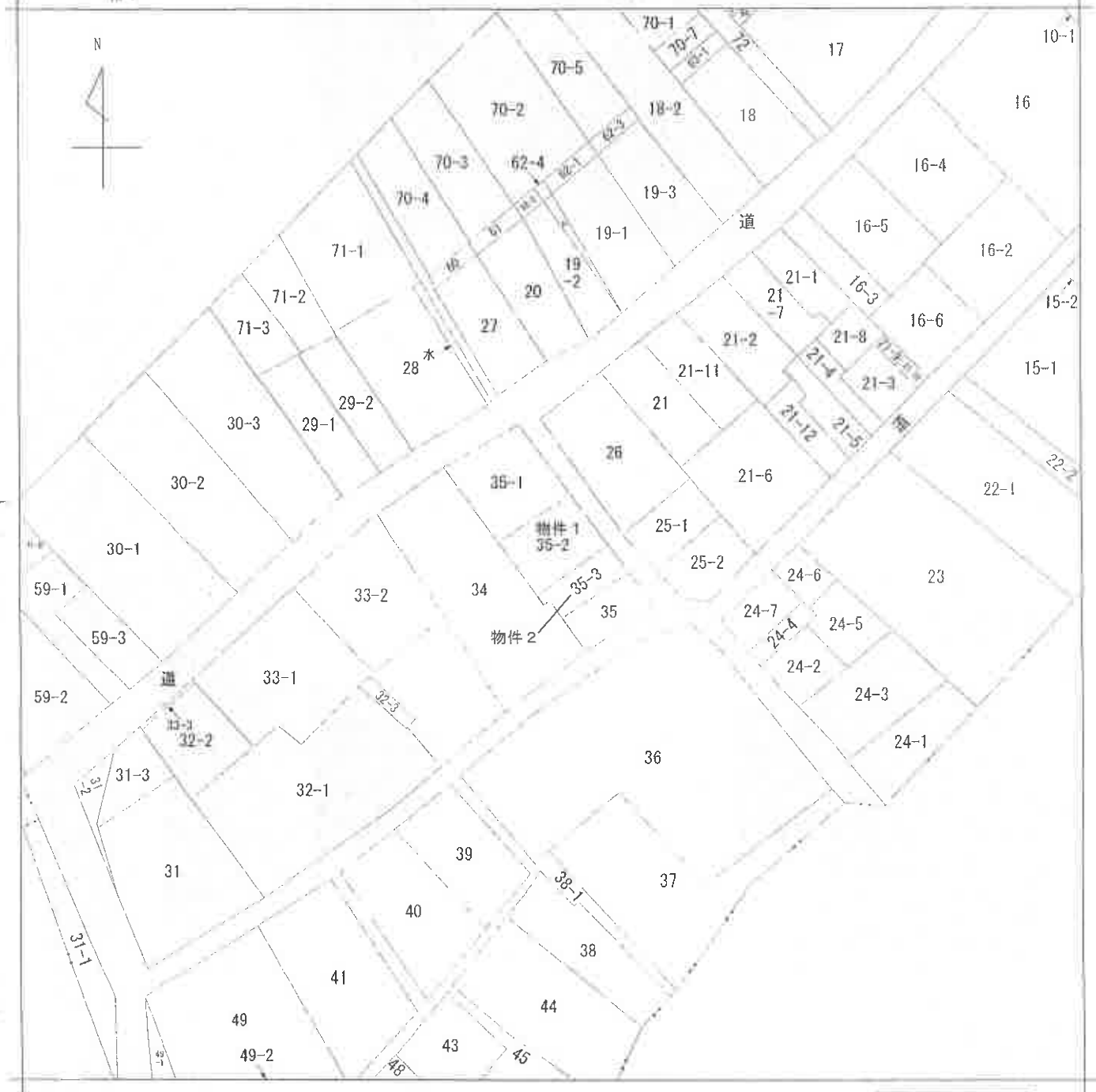




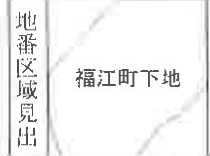
1 / 2500
0 100 m



付近案内図



〔註〕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。

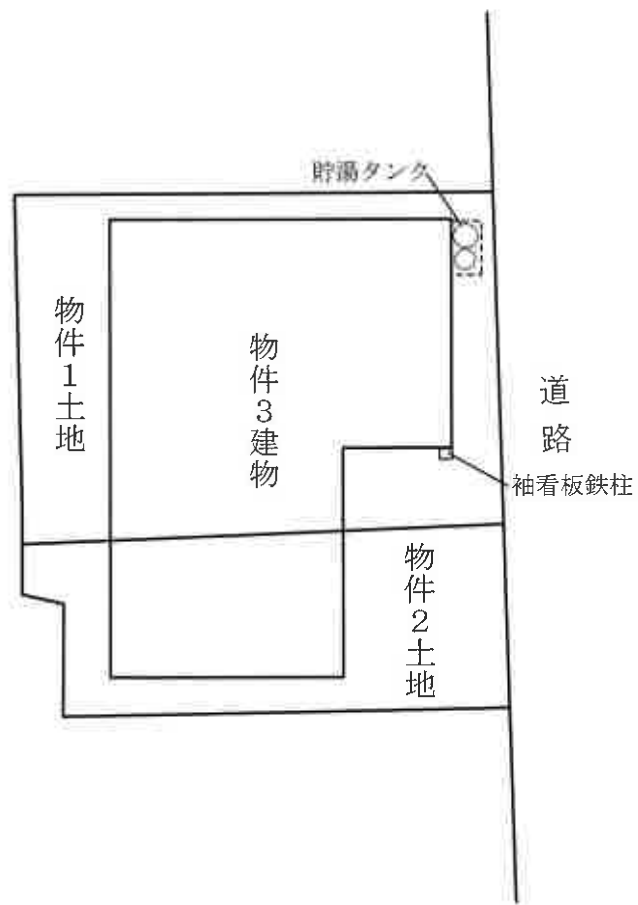


請求部分	所在	田原市福江町下地				地番	35番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和60年1月31日		補記事項		

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11日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

1 階



2 階

