

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 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 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	55,140,000 44,112,000	一括	11,028,000	604,492	123,114
1	10,700,000				
2	22,220,000				
3	22,220,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市神野新田町字イノ割
 地 番 102番
 地 目 宅地
 地 積 1342.14平方メートル

- 2 所 在 豊橋市神野新田町字イノ割102番地
 家屋 番号 102番の1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 211.99平方メートル
 2階 211.99平方メートル

- 3 所 在 豊橋市神野新田町字イノ割102番地
 家屋 番号 102番の2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 211.99平方メートル
 2階 211.99平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10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

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1】

別紙賃借権等目録記載の賃借人等欄記載の賃借人のうち兼信工業株式会社(物件2、4号室)を除く賃借人らが、各駐車スペースを駐車場として使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2、3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 豊橋市神野新田町字イノ割
 地 番 102番
 地 目 宅地
 地 積 1342.14平方メートル

- 2 所 在 豊橋市神野新田町字イノ割102番地
 家屋 番号 102番の1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 211.99平方メートル
 2階 211.99平方メートル

- 3 所 在 豊橋市神野新田町字イノ割102番地
 家屋 番号 102番の2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 211.99平方メートル
 2階 211.99平方メートル



賃借権等目録

物件 番号	範 囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金・保証金	備 考
2	1号室	B	令和8年5月31日まで	48,000	なし	明渡猶予
2	2号室	C	令和9年3月19日まで	48,000	なし	明渡猶予
2	3号室	D	令和7年8月31日まで	48,000	なし	明渡猶予
2	4号室	兼信工業株式会社	令和8年7月8日まで	48,000	なし	明渡猶予
2	5号室	原田工業株式会社	令和9年5月31日まで	48,000	なし	明渡猶予
2	6号室	E	令和7年9月17日まで	48,000	なし	明渡猶予
2	7号室	F	令和9年2月18日まで	48,000	なし	明渡猶予
2	8号室	G	令和7年12月23日まで	49,000	なし	明渡猶予
3	1号室	(空室)				所有者
3	2号室	H	令和8年3月26日まで	45,000	なし	明渡猶予
3	3号室	I	令和9年3月25日まで	48,000	なし	明渡猶予
3	4号室	原田工業株式会社	令和8年4月12日まで	48,000	なし	明渡猶予
3	5号室	兼信工業株式会社	令和8年7月8日まで	48,000	なし	明渡猶予
3	6号室	J	令和8年4月4日まで	48,000	なし	明渡猶予
3	7号室	K	令和8年7月31日まで	48,000	なし	明渡猶予
3	8号室	(空室)				所有者
【備考欄について】						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」・・・「本件所有者が占有している。」						
「明渡猶予」・・・「左記賃借人が占有している。同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」						

令和 6 年(4)第 56 号

令和 6 年 8 月 27 日受理

令和 7 年 6 月 27 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 豊橋市神野新田町字イノ割
 地 番 102番
 地 目 宅地
 地 積 1342.14平方メートル

- 2 所 在 豊橋市神野新田町字イノ割102番地
 家屋 番号 102番の1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 211.99平方メートル
 2階 211.99平方メートル

- 3 所 在 豊橋市神野新田町字イノ割102番地
 家屋 番号 102番の2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 211.99平方メートル
 2階 211.99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 □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	■土地所有者 ■その他の者 土地所有者が本件土地上に下記建物を所有して、その他の者が駐車場として使用して、それぞれ占有している。 ■「占有者及び占有権原 1」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 の北西側にゴミ置き場、LPガス及び駐輪場がある。			
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(□主たる建物 □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 ■その他の者 その他の者が「占有者及び占有権原 1」記載の各室に居住して、占有している。 ■「占有者及び占有権原 1」記載のとおり			
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 平成 年()第 号 □ある [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 ■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

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 1								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■ 1 号室 ----- B	■居 □事 □店 □倉 □他	R 4. 6. 1 ----- 自R 6. 6. 1 至R 8. 5. 31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	管 理 費 3,000円 駐車場使用料 5,000円
2	■ 2 号室 ----- C	■居 □事 □店 □倉 □他	R 5. 3. 20 ----- 自R 7. 3. 20 至R 9. 3. 19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	管 理 費 3,000円 駐車場使用料 5,000円
2	■ 3 号室 ----- D	■居 □事 □店 □倉 □他	R 5. 9. 1 ----- 自R 5. 9. 1 至R 7. 8. 31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円 駐車場使用料 2,000円
2	■ 4 号室 ----- 兼信工業株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R 6. 7. 9 ----- 自R 6. 7. 9 至R 8. 7. 8	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円
2	■ 5 号室 ----- 原田工業株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R5. 6. 1 ----- 自R 7. 6. 1 至R 9. 5. 31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円 駐車場使用料 2,000円
2	■ 6 号室 ----- E	■居 □事 □店 □倉 □他	R 3. 9. 18 ----- 自R 5. 9. 18 至R 7. 9. 17	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円 駐車場使用料 5,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 1								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■ 7 号室 F	■ 居 □ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	R 5. 2. 19 自 R 7. 2. 19 至 R 9. 2. 18	□ 所 ■ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	■ 所 □ 務 □ 借 □ 他	■ 合 □ 自 □ 法	■ 月 □ 年 48,000円 □ 敷 □ 保 円	管 理 費 3,000円 駐 車 場 使 用 料 2,000円
2	■ 8 号室 G	■ 居 □ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	R 5. 12. 24 自 R 5. 12. 24 至 R 7. 12. 23	□ 所 ■ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	■ 所 □ 務 □ 借 □ 他	■ 合 □ 自 □ 法	■ 月 □ 年 49,000円 □ 敷 □ 保 円	共 益 費 3,000円 駐 車 場 使 用 料 2,000円
		□ 居 □ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	R . . 自 R . . 至 R . .	□ 所 □ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	□ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 円 □ 敷 □ 保 円	
		□ 居 □ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	R . . 自 R . . 至 R . .	□ 所 □ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	□ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 円 □ 敷 □ 保 円	
		□ 居 □ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	R . . 自 R . . 至 R . .	□ 所 □ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	□ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 円 □ 敷 □ 保 円	
		□ 居 □ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	R . . 自 R . . 至 R . .	□ 所 □ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	□ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 円 □ 敷 □ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 2								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	■ 2号室 ----- H	■居 □事 □店 □倉 □他	R 4. 3.27 ----- 自R 6. 3.27 至R 8. 3.26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 45,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円 駐車場使用料 5,000円
3	■ 3号室 ----- I	■居 □事 □店 □倉 □他	R 5. 3.26 ----- 自R 7. 3.26 至R 9. 3.25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	管 理 費 3,000円 駐車場使用料 5,000円
3	■ 4号室 ----- 原田工業株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R 6. 4.13 ----- 自R 6. 4.13 至R 8. 4.12	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円 駐車場使用料 5,000円
3	■ 5号室 ----- 兼信工業株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R 6. 7. 9 ----- 自R 6. 7. 9 至R 8. 7. 8	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円 駐車場使用料 2,000円
3	■ 6号室 ----- J	■居 □事 □店 □倉 □他	R 6. 4. 5 ----- 自R 6. 4. 5 至R 8. 4. 4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円 駐車場使用料 2,000円
3	■ 7号室 ----- K	■居 □事 □店 □倉 □他	R 2. 8. 1 ----- 自R 6. 8. 1 至R 8. 7. 31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 ----- □敷 □保 円	共 益 費 3,000円 駐車場使用料 5,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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（債務者兼物件1～3所有者会社代表者	1 私は、物件1～3を所有者する株式会社山口興業（以下「債務者兼所有者会社」という。）の代表者です。物件1は、物件2、3の敷地になっており、物件2、3は、共同住宅になっています。 2 物件2、3は、株式会社ニッショー（以下「ニッショー」という。）にすべて管理を委託しています。詳細は、総合管理委託契約書に記載のとおりです。
■ 管理会社担当者	1 私は、ニッショーの従業員です。ニッショーは、債務者兼所有者会社との間で、管理委託契約を締結して、物件2、3の入居者の管理、募集、賃貸借契約の締結等の管理業務等を行っています。契約内容等については、総合管理委託契約書に記載のとおりです。 2 物件2、3は、共同住宅になっており、それぞれ8室あり、の合計16室があります。物件3の1号室及び8号室は、現在、空き家の状態です。駐車場は28台分の駐車スペースがあります。駐車場使用料は、1台分が月額2,000円で、2台目からは、月額3,000円になります。
■ B（2-1号室占有者）	1 私は、物件2の1号室に居住しています。契約内容等については、建物賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 1号室に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 1号室を増改築したことはありません。 4 1号室でペットを飼ったことはありません。
■ C（2-2号室占有者）	1 私は、物件2の2号室に居住しています。契約内容等については、建物賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 2号室に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 2号室を増改築したことはありません。 4 2号室でペットを飼ったことはありません。
■ 菱信工業株式会社 （2-4号室、3-5号室占有者会社）従業員	1 私は、菱信工業株式会社（以下「菱信工業」という。）の従業員です。 2 菱信工業は、物件2の4号室及び物件3の5号室を社員寮として賃借しています。契約内容等については、賃貸借契約書に記載のとおりです。
■ 原田工業株式会社 （2-5号室、3-4号室占有者会社）従業員	1 私は原田工業株式会社（以下「原田工業」という。）の従業員です。 2 原田工業は、物件2の5号室及び物件3の4号室を社員寮として賃借しています。契約内容等については、賃貸借契約書に記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (2-6号室占有者)	1 私は、物件2の6号室に居住しています。契約内容等については、賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 6号室に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 6号室を増改築したことはありません。 4 6号室でペットを飼ったことはありません。
■ F (2-7号室占有者)	1 私は、物件2の7号室に居住しています。契約内容等については、建物賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 7号室に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 7号室を増改築したことはありません。 4 7号室でペットを飼ったことはありません。
■ H (3-2号室占有者)	1 私は、物件3の2号室に居住しています。契約内容等については、建物賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 2号室に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 2号室を増改築したことはありません。 4 2号室でペットを飼ったことはありません。
■ J (3-6号室占有者)	1 私は、物件3の6号室に居住しています。契約内容等については、賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 6号室に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 6号室を増改築したことはありません。 4 6号室でペットを飼ったことはありません。
■ K (3-7号室占有者)	1 私は、物件3の7号室に居住しています。契約内容等については、賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 7号室に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 7号室を増改築したことはありません。 4 7号室でペットを飼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1～3の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2～6枚目に記載のとおりと認められる。
物件1は、物件2、3の敷地となっている。物件1は、西側が道路に接面している。物件1の北西角及び南西角には、それぞれ境界杭が認められたが、北東角及び南東角には、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は、北側、東側及び南側をそれぞれフェンスで囲まれている。北側フェンス、東側フェンス及び南側フェンスで囲まれた範囲が、概ね物件1の範囲であると思われる。
- 2 物件2、3は、建築後約18年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 3 物件1の北西側にゴミ置き場、LPガス及び駐輪場がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

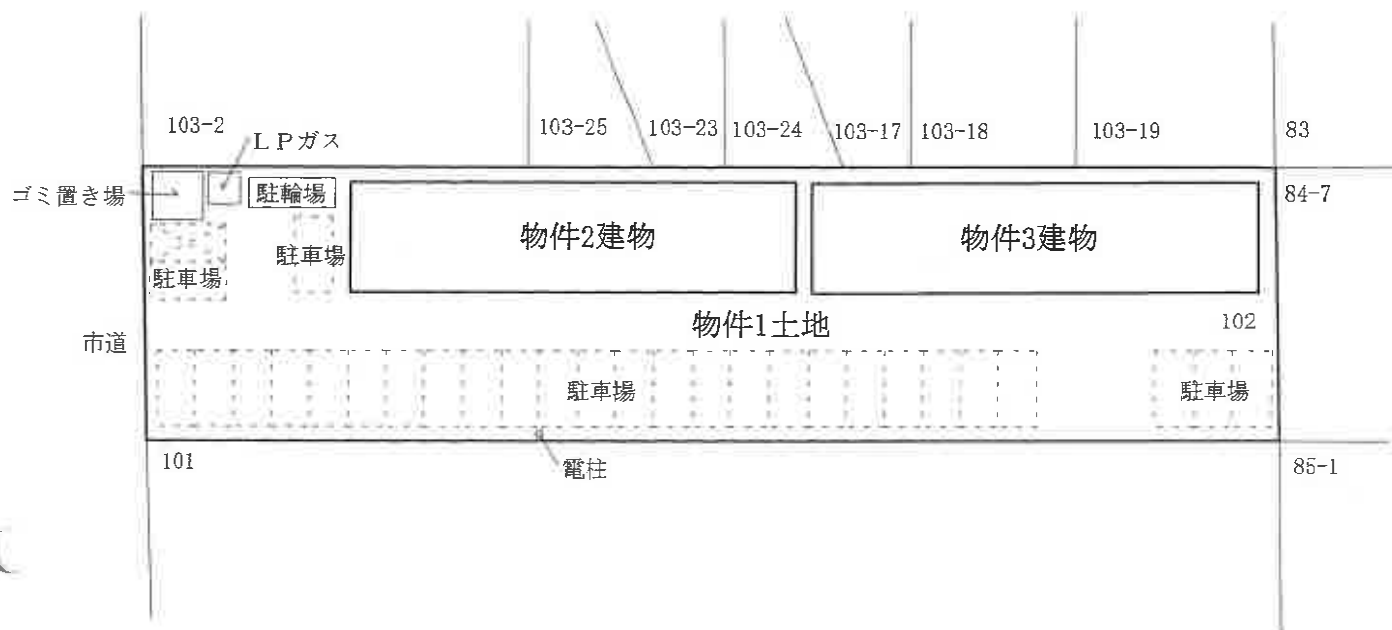
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月2日 (月) 10:40-11:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
6年10月8日 (火) 14:40-14:50	豊橋市牛川町	占有関係等調査, 債務者会社代表者に面談, 聴取
6年10月17日 (木) 13:20-13:30	豊橋市前田南町	管理委託契約等調査, 管理会社担当者と面談, 聴取
6年11月13日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年1月24日 (金) 13:30-15:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認 (2-4号室, 3-5号室, 3-1号室, 2-7号室, 2-6号室, 2-5号室, 3-4号室), 写真撮影 (屋内), 評価人同行, 各室占有者立会い, 聴取
7年1月28日 (火) 14:30-15:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認 (3-2号室, 3-7号室, 3-6号室) 写真撮影 (屋外), 評価人同行, 各室占有者立会い, 聴取
7年2月25日 (火) 14:00-14:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認 (2-1号室, 2-2号室, 3-8号室), 写真撮影 (屋内), 評価人同行, 各室占有者立会い, 聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 管理会社から拝借した合い鍵により解錠し, 各室内に立ち入った。 ☐ 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

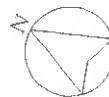
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月12日（水） 13:30-14:10	目的物件所在地	（立入調査）間取確認（2-1号室、2-2号室、3-8号室）、 写真撮影（屋内）、評価人同行
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
（特記事項） ☒ 令和7年3月12日 2－3号室、2－8号室及び3－3号室は、全戸不在で、施錠されていたため、立会証人を立ち会 わせ、解錠技術者により解錠し、各室に立ち入った。 ☐ 令和 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

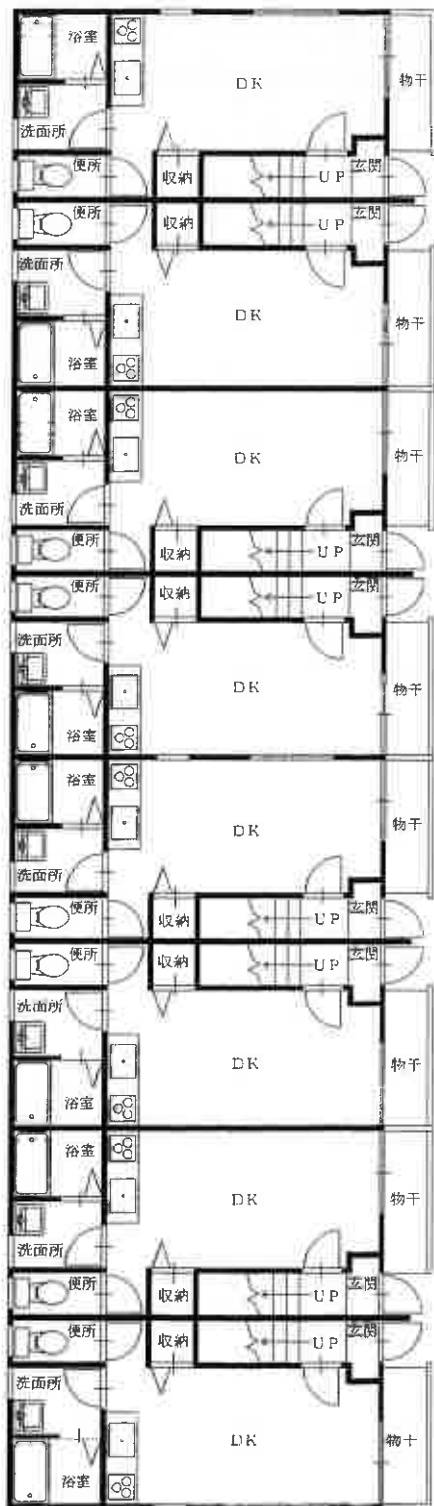
土地建物配置図 (概略)



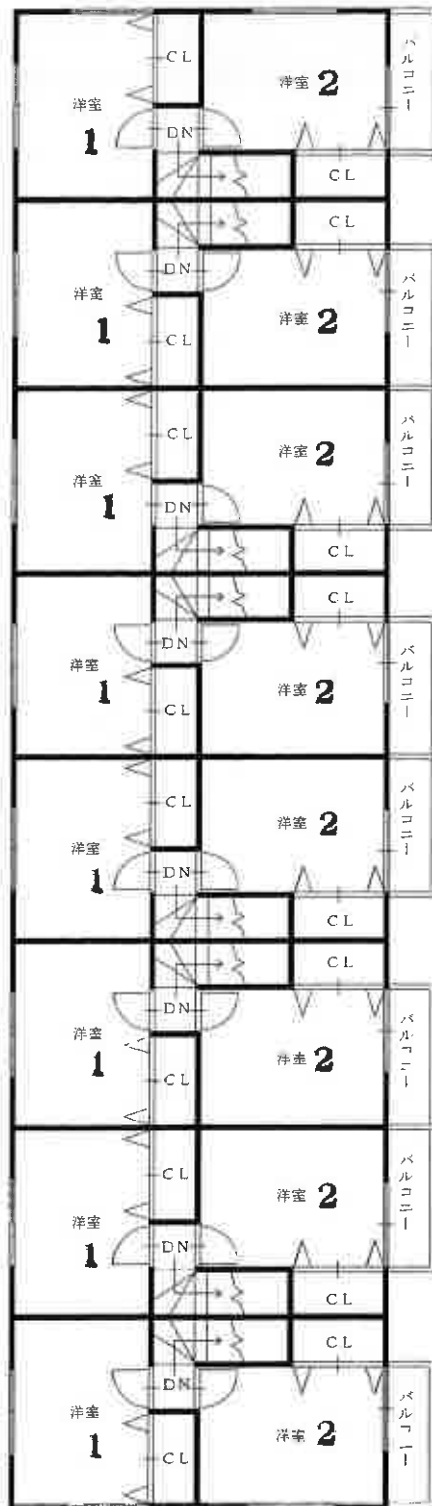
建物間取図 (概略)



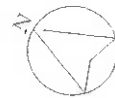
物件2建物 1階



物件2建物 2階

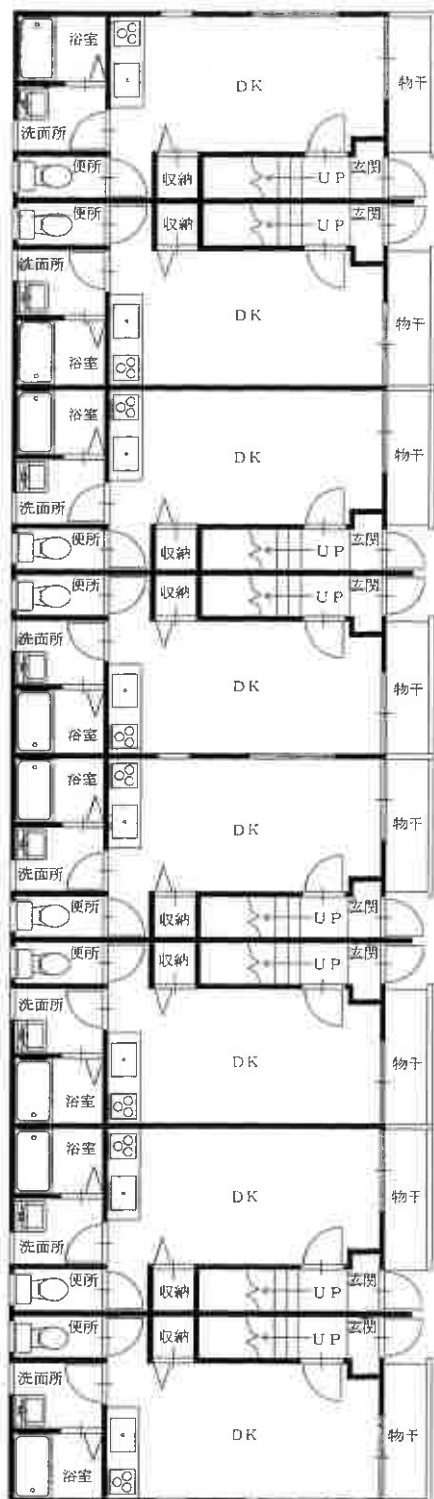


建物間取図 (概略)



物件3建物 1階

物件3建物 2階



II-8

II-7

II-6

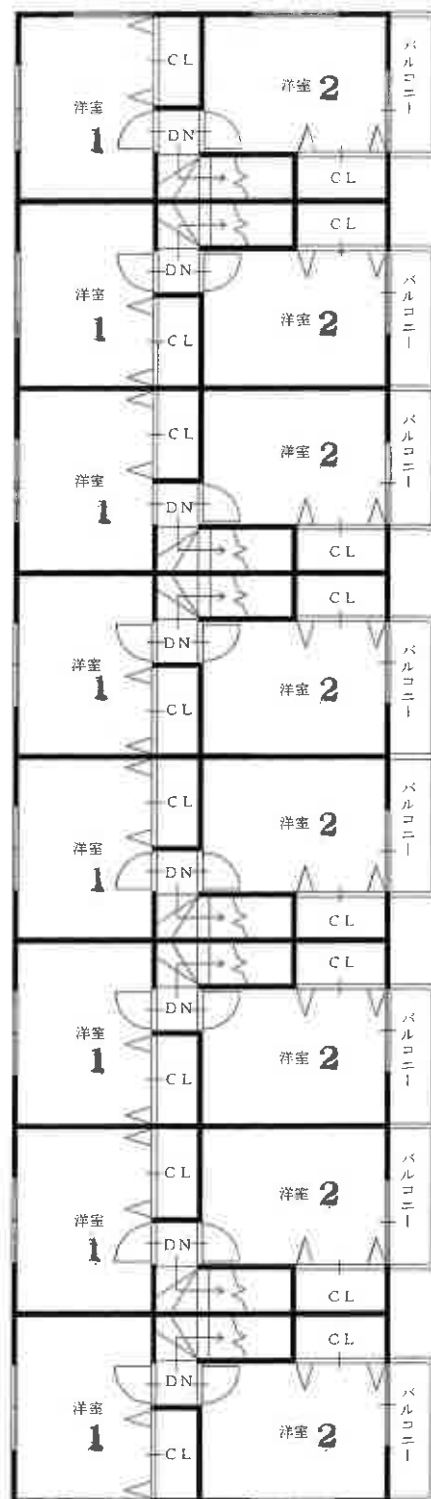
II-5

II-4

II-3

II-2

II-1





①屋外の状況



②屋内の状況

DK

(物件 2)

(8号室)



③屋内の状況

浴室
(物件2)
(8号室)



④屋内の状況

洋室2
(物件2)
(8号室)

物件 2

物件 3



⑤屋外の状況

物件 1



⑥屋内の状況

DK

(物件 3)

(8号室)



⑦屋内の状況
浴室
(物件3)
(8号室)



⑧屋内の状況
洋室2
(物件3)
(8号室)



⑨屋外の状況

ゴミ置場



⑩屋外の状況

LPガス

⑪屋外の状況



駐輪場

令和 6年(ケ)第56号

令和 6年 8月28日 受 理

令和 7年 1月24日外 現地調査

令和 7年 7月10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55,140,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,700,000円
物件2（建物）	金22,220,000円
物件3（建物）	金22,220,000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及び物件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2及び物件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き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	在番 目積 豊橋市神野新田町字イノ割 102番 宅地 1,342.14㎡	「同左」
2	所家屋番 種構 床面	在号 類造 積 豊橋市神野新田町字イノ割102番地 102番の1 共同住宅 木造スレートぶき2階建 1階 211.99㎡ 2階 211.99㎡	「同左」
3	所家屋番 種構 床面	在号 類造 積 豊橋市神野新田町字イノ割102番地 102番の2 共同住宅 木造スレートぶき2階建 1階 211.99㎡ 2階 211.99㎡	「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」駅の南西方道路距離約 3.5 k m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅等が混在する住宅地域	
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 第一種住居地域 60 % 200 % — 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	地積 1,342.14 m ² 間口 約 18.1 m、奥行 約 73.6 m 形状 長方形	
接面道路の状 況	南西側幅員約 3.5 m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地である。 (南西側道路は建築基準法上の道路であるが、幅員 4 m未満であるため所謂セットバックが必要である)	
土地の利用状 況等	物件1土地は、物件2建物及び物件3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 なし (個別浄化槽)
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、旧来は田としての利用でその後現在の利用 が継続しているが、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。 ・ 本件土地の北西側にゴミ置き場やLPガス供給設備、駐輪場があるほか、物件2建物の南東側に電柱がある。 ・ 本件土地のほぼ中央の上空を北西から南東にかけて高圧電線(名称：豊橋牟呂線、電圧77,000V)が通過しているが、詳細は中部電力パワーグリッド株式会社豊橋支社に確認する必要がある。	

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102番の1＞
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1日新築 経過年数 約15年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート 外 壁 サイディング 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水、LPガス そ の 他 ー
床面積(現 況)	登記数量と同じ
現 況 用 途 等	現 況 用 途 共同住宅 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	・経年相応の劣化状態にある。

(物件 3)

区 分	主である建物 ＜家屋番号 1 0 2 番の 2 ＞
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 2 年 3 月 1 日新築 経 過 年 数 約 1 5 年 経済的残存耐用年数 約 1 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート 外 壁 サイディング 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水、L P ガス そ の 他 ー
床面積（現 況）	登記数量と同じ
現 況 用 途 等	現 況 用 途 共同住宅 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	・経年相応の劣化状態にあり、1 号室はやや汚れ等が目立つ。

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、試算価格を調整のうえ、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）

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	57,700	0.56	1,342.14	0.90	39,030,000

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-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$64,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/109 = 57,700 \text{ 円/㎡}$

(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（南西）を考慮。

◇地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：規模0.75×奥行逓減0.80×奥行長大0.96×高压線下地0.97＝相乗積0.56

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▲10%と査定

② 建物価格（物件2、3）

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	423.98	0.33	30,780,000
3	220,000	423.98	0.33	30,780,000
合 計				61,560,000

ウ 現価率（物件1、2）：[残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数10年 / (経済的残存耐用年数10年 + 経過年数15年)}] × (1 - 観察減価率20%)
= 0.33

(2) 積算価格の査定

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	39,030,000	0.50	法定地上権	19,520,000

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 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	39,030,000	-19,520,000	0.90	17,560,000	0.194
2	30,780,000	+9,760,000	0.90	36,490,000	0.403
3	30,780,000	+9,760,000	0.90	36,490,000	0.403
合 計				90,540,000	1.000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件2建物及び物件3建物の1階床面積割合に応じて案分した。

ウ 市場性修正：建物の経済的耐用年数や用途、構造等を考慮して10%を減価した。

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

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建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
8,040,000	1.00	0.12	1.00	67,000,000

ア 総収益：現況調査報告書に記載された契約賃料の総額を参考に査定した。

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（共同住宅等）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12.0%と決定した。

エ その他補正：必要なし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。本件においては、物件の収益性を反映した収益価格と費用性を反映した積算価格を相互に関連づけ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案分し、競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を考慮して、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	その他の控除 減価 (円) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウーエ
1	78,770,000	0.194	0.70	—	10,700,000
2		0.403	0.70	—	22,220,000
3		0.403	0.70	—	22,220,000
一括価格 (合計)					55,140,000

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。

エ その他の控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 豊橋ー12

所 在：豊橋市神野新田町字イノ割170番2外

価 格：64,100円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の南西方道路距離約3.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南西3m市道に接面

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%，容積200%）

地域の概要：一般住宅が多く、空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

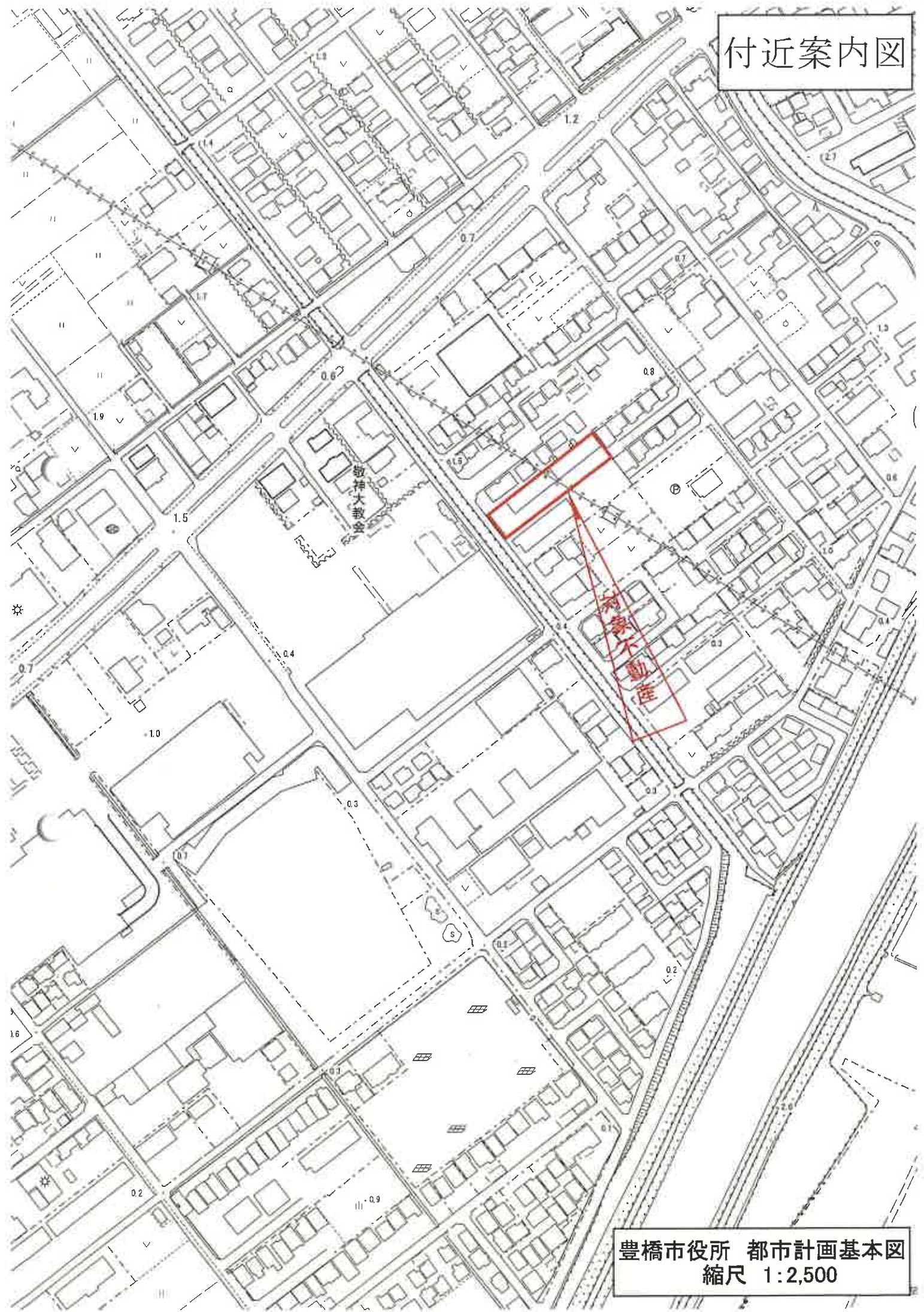
以 上

位置図

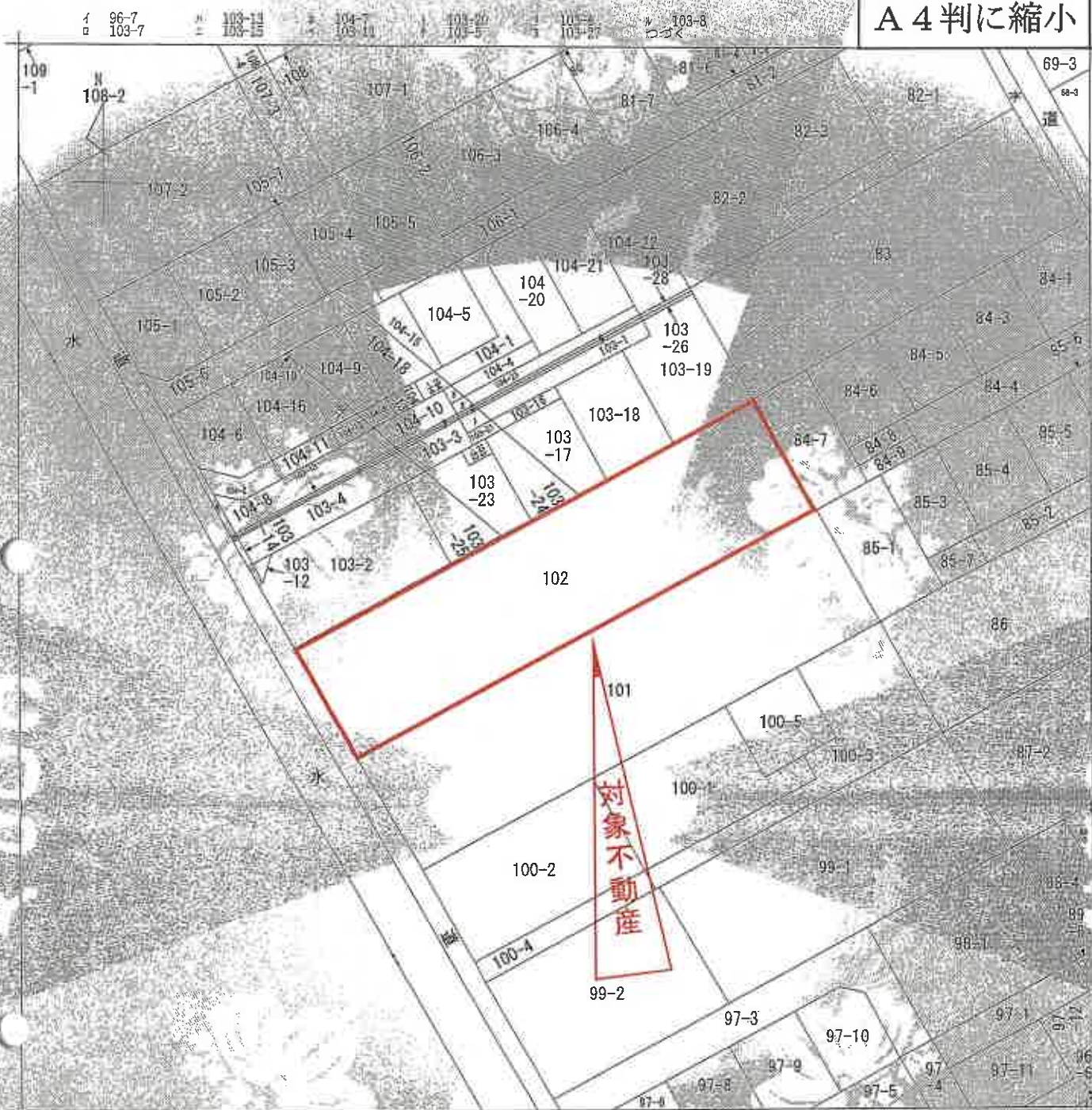
地価公示
豊橋 12

対象不動産

付近案内図



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。

地番区域見出し
神野新田町
字イノ割

請 求 部 分	所 在 豊橋市神野新田町字イノ割				地 番	102番			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 註 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画である。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年7月11日

名古屋法務局

地図整理番号：M60322

登記官



登記

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

名古屋法務局

改訂品名

地圖整理番号:M603223

A 4判に縮小

面圖

102番の1

豊後市神野新田町字イノ割102番地

研究所在

103-19

1123-1B

103-17A

103-24

103-23

03-25

103-2

1階~2階
(各層同型)

表 3

$$20, 12 \times 17, 20 = 211.9936$$

211. 9036

底面積 211.99 m²

合 同 号

東山

 $\sigma_{\text{eff}} = 3.0 \times 10^{-11} \text{ cm}^2$

152

1

下等車

100

且云

009

高州古法酒庄
22.3.16
处理

三
一
二
三
四
五
六
七
八
九

登記年月日：平成28年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

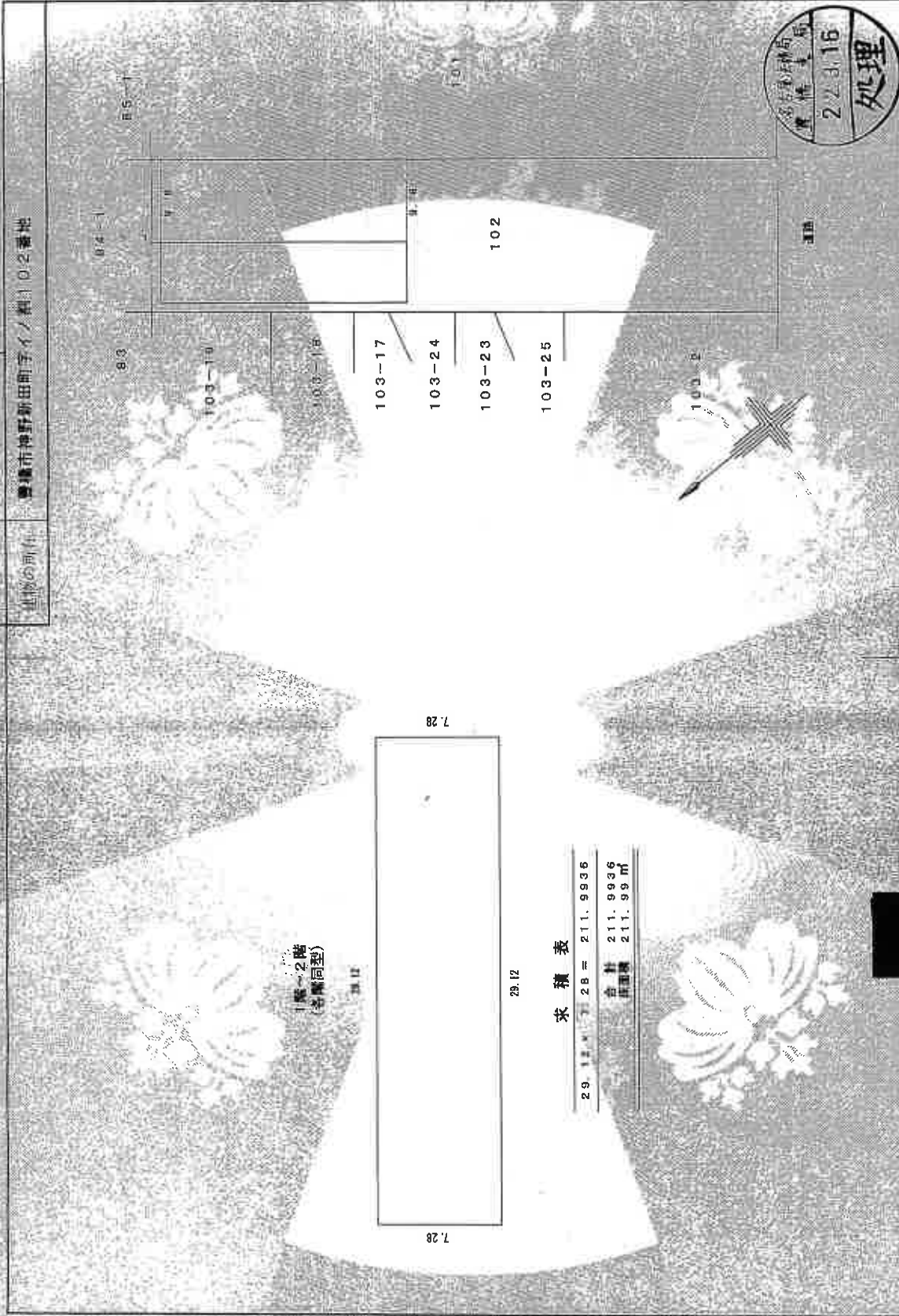
令和6年7月11日

名古屋法務局

登記官

建物図面図

用途・使用	102番の2
建物の所在地	豊橋市神野新田町字イノ瀬102番地



求積表

29.12 × 7.28 =	211.9936
合計	211.9936
床面積	211.99 m

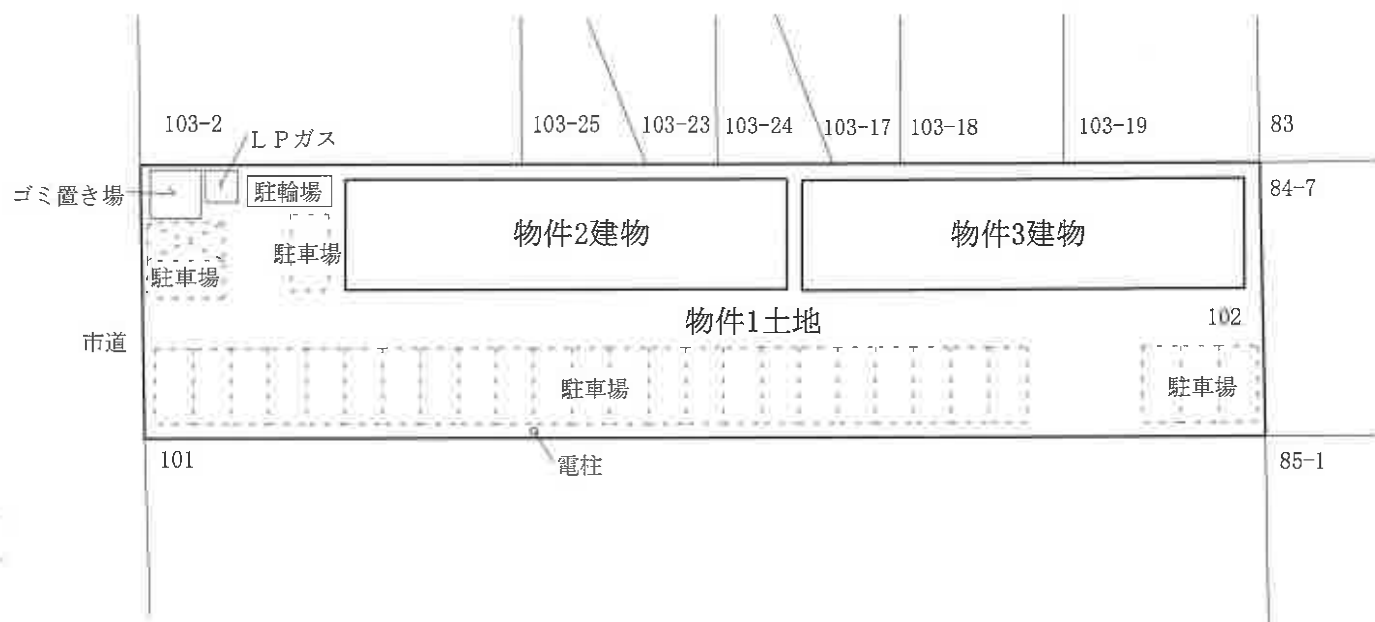
(全戸書写)

作成者	500	500
500	500	500

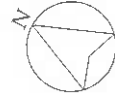
A4判に縮小



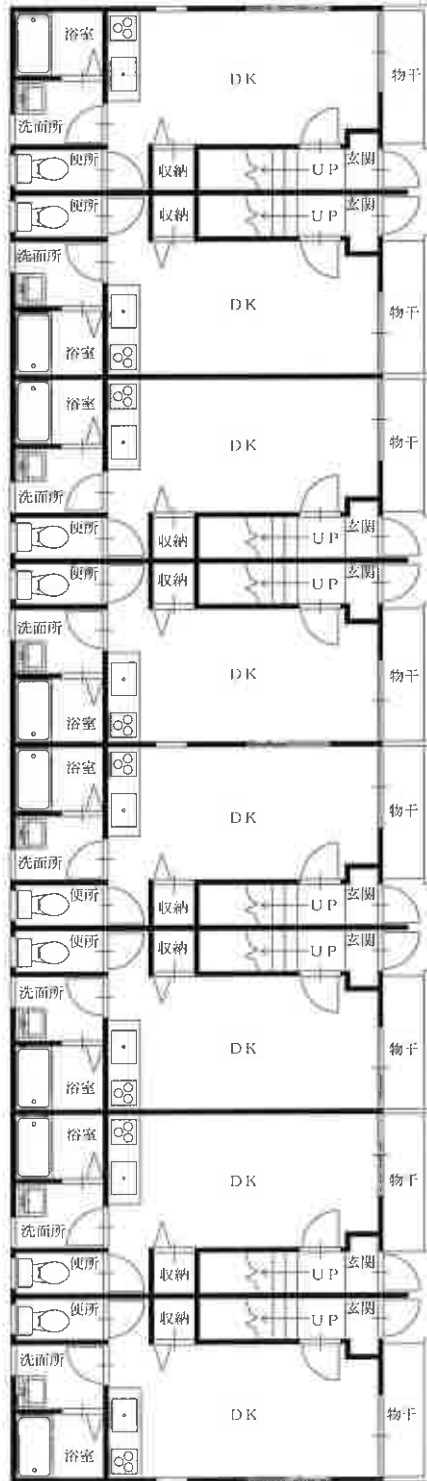
土地建物配置図 (概略)



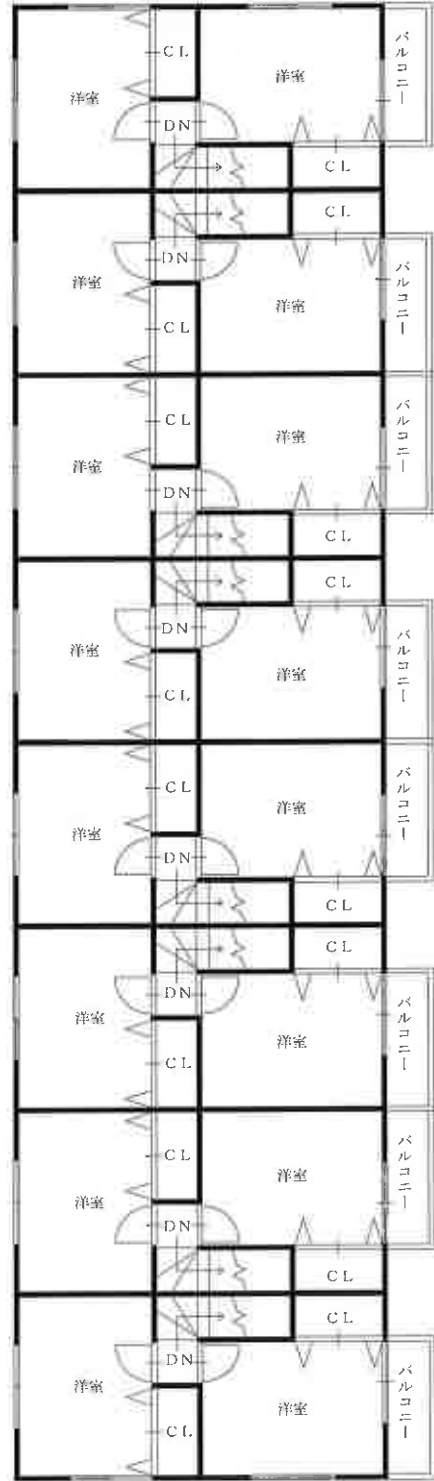
建物間取図 (概略)



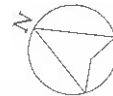
物件2建物 1階



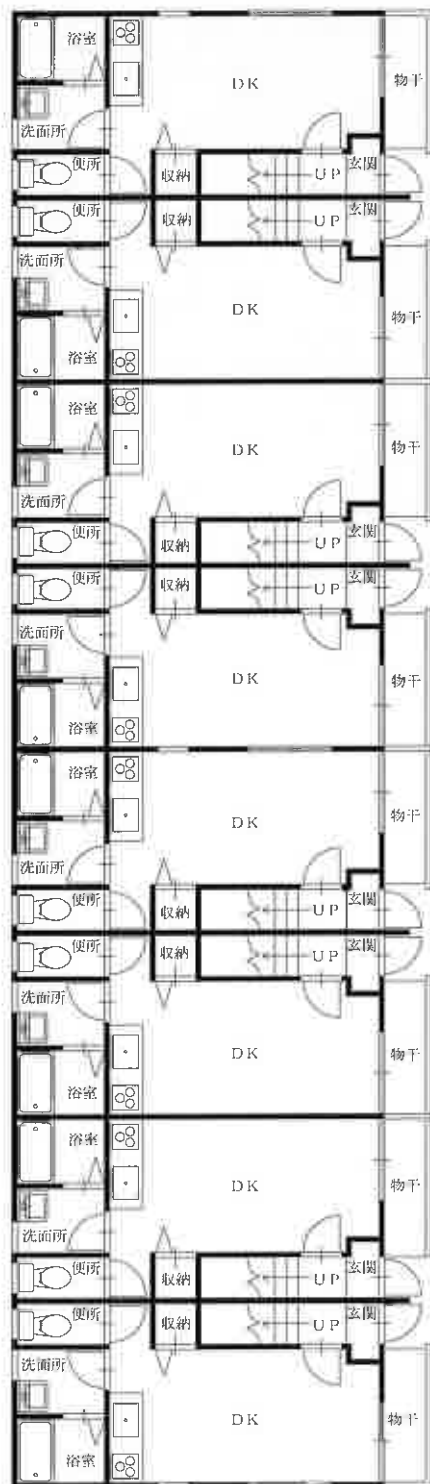
物件2建物 2階



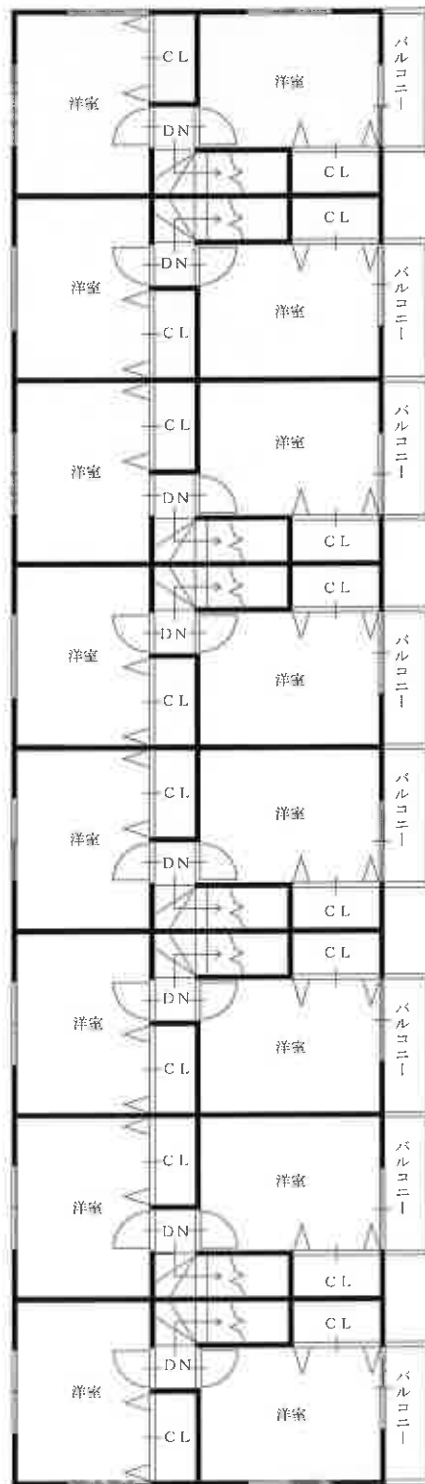
建物間取図 (概略)



物件3建物 1階



物件3建物 2階





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



物件 3 建物

写真番号 2

物件 1 土地