

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）
1～7	29,240,000 23,392,000	一括	5,848,000	245,523	76,426
1	22,860,000				
2	80,000				
3	30,000				
4	2,180,000				
5	3,300,000				
6	270,000				
7	520,000				

物 件 目 録

1 所 在 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 6 7
地 目 宅地
地 積 1 2 2 6 . 4 3 平方メートル

2 所 在 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 3 3
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 1 0 分の 2

3 所 在 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 1 3 3
地 目 宅地
地 積 4 7 . 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 1 0 分の 2

4 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 6 7
家屋 番号 1 番 6 7 の 2

物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 134.15平方メートル

5 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1番地64、1番地67

家屋 番号 1番64

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 110.96平方メートル

(現況)

所 在 豊橋市飯村町字南池上1番地67

6 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1番地67

家屋 番号 1番67

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 59.62平方メートル

7 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1番地67

家屋 番号 1番67の3

種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 41.40平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月22日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

所有者Dが占有している。

【物件番号5、7】

所有者(有限会社セイシン)が占有している。

【物件番号6】

本件共有者ら(有限会社セイシン、C)が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番1番145、1番64)との境界が不明確である。

《 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 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 6 7
地 目 宅地
地 積 1 2 2 6 . 4 3 平方メートル

2 所 在 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 3 3
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 1 0 分の 2

3 所 在 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 1 3 3
地 目 宅地
地 積 4 7 . 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 1 0 分の 2

4 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 6 7
家屋 番号 1 番 6 7 の 2



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 134.15 平方メートル

5 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 64、1 番地 67

家屋 番号 1 番 64

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 110.96 平方メートル

(現況)

所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 67

6 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 67

家屋 番号 1 番 67

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 59.62 平方メートル

7 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 67

家屋 番号 1 番 67 の 3

種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 41.40 平方メートル



令和 7 年(ㄗ)第 6 号

令和 7 年 3 月 26 日受理

令和 7 年 5 月 23 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 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 6 7
地 目 宅地
地 積 1 2 2 6 . 4 3 平方メートル

所有者

2 所 在 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 3 3
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 5 6 平方メートル

共有者
共有者

持分 1 0 分の 1
持分 1 0 分の 1

3 所 在 豊橋市飯村町字南池上
地 番 1 番 1 3 3
地 目 宅地
地 積 4 7 . 6 6 平方メートル

共有者
共有者

持分 1 0 分の 1
持分 1 0 分の 1

4 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 6 7
家屋 番号 1 番 6 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 134.15 平方メートル

所有者

5 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 64、1 番地 67

家屋 番号 1 番 64

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 110.96 平方メートル

所有者

6 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 67

家屋 番号 1 番 67

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 59.62 平方メートル

共有者 持分 100 分の 50

共有者 持分 100 分の 50

7 所 在 豊橋市飯村町字南池上 1 番地 67

家屋 番号 1 番 67 の 3

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 41.40 平方メートル

所有者



(3 枚目)

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2～3		
現況地目	☐ 宅地() ☒ 雑蒔地(物件2、3) ☐ (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 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上を通路として使用して占有している ☐ 「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	本件物件2土地及び本件物件3土地につき、有限会社セイシン及び亡B相続財産の持分各々10分の1の売却である。		
建物	物件5		
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(有限会社セイシン) ☐ 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 令和 年()第 号 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

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			
現況地目	☐ 宅地() ☒ 通路(物件2、物件3) <input 3"="" type="checkbox/>(物件)</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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 ☐ 「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6		
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	☒ 建物共有者(有限会社セイシン、C) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を倉庫(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 令和 年()第 号 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

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			
現況地目	☐ 宅地() ☒ 通路(物件2、物件3) ☐ (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 ☐ 「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7		
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(有限会社セイシン) ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫(空家)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 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ D (物件4建物所有者)	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (亡B相続財産代表者相続財産管理人) ☐ 占有者 ())の陳述 / ☐ 提示文書 ()		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	令和1年7月30日(物件4建物の所有権移転年月日)	
最初の契約等	契約日	令和1年7月30日(物件4建物の所有権移転年月日)
	期間	令和1年7月30日 ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 (亡B相続財産) ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 (C) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 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	物件4所有者Dは、所有権等の権利を主張するつもりはないと述べた。	
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

(/ 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (物件 2 土地及び物件 3 土地共有者亡 B 相続財産管理人並びに物件 1 土地所有者、物件 2 土地及び物件 3 土地共有者、物件 5 建物所有者、物件 6 建物共有者及び物件 7 建物所有者有限会社セイシン代表者)	1 私が、亡 B の相続財産管理人に選任されました。 また、債務者である有限会社セイシンの代表取締役役に就任して、本件競売目的物件の処分に携わっています。 2 物件 4 建物乃至物件 7 建物は、全て空き家の状態です。 3 私が、相続財産管理人に選任された令和 3 年 1 2 月には、物件 4 建物乃至物件 7 建物には誰も住んでおらず空き家の状態でした。 4 居宅である物件 4 建物及び物件 5 建物の室内の家財道具等の動産類は、ある程度搬出されていますが、物件 6 建物及び物件 7 建物の各倉庫内には、相応の量の動産類が残置されています。 5 物件 4 建物乃至物件 7 建物は、相当期間空き家の状態ですので、不具合があると思います。 6 また、物件 1 土地には、車両が残置されており、相応の大きさの庭石も置かれています。
■ C (物件 6 建物共有者)	1 私は、亡 B の長男です。 2 本件競売目的物件である物件 1 土地乃至物件 7 建物には、2 年以上前に立ち寄っただけで、それ以降、行ったことはありませんし、約 3 年以上前から誰も住んでいないと思います。 3 私は、物件 4 建物及び物件 5 建物には、何年前か忘れましたが、相当前から住んでいません。 4 物件 6 建物に私の共有持分があるとのことですが、相続放棄をしており、住むつもりもありませんので、本件競売目的物件について何らかの主張をするつもりはありません。
■ D (物件 4 建物所有者)	1 亡 B は私の実父です。 2 私は、B の相続が発生して相続放棄しました。 3 私は、本件競売目的物件には、B が存命中には B の面倒を見るために、たまに行くことはありましたが、B が亡くなってからは、本件競売目的物件には、ほとんど行っていません。 4 私は、物件 4 建物の所有権を有しているとのことですが、今後、物

(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
■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者	件4建物に住むつもりはありませんし、何か権利を申し出るつもりもありません。 5 どなたかに、買い取っていただければと思っております。 1 物件1土地上に埋設されて存在している電柱及び支線2本の所有者の方への電柱及び支線の年間使用料は、電柱が1, 500円、支線が1本1, 500円ですので、年間で4, 500円の使用料をお支払いすることになっております。 2 物件1土地所有者の方には、令和元年7月分から令和4年6月分までの3年分の使用料13, 500円を令和2年2月21日にお支払いしております。 3 なお、令和4年7月分以降の使用料は、現在、支払いを一時的に停止しております。 4 物件1土地の新所有者の方と、所有権移転後に、電柱及び支線2本の使用料について協議させていただくことになると思います。

(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

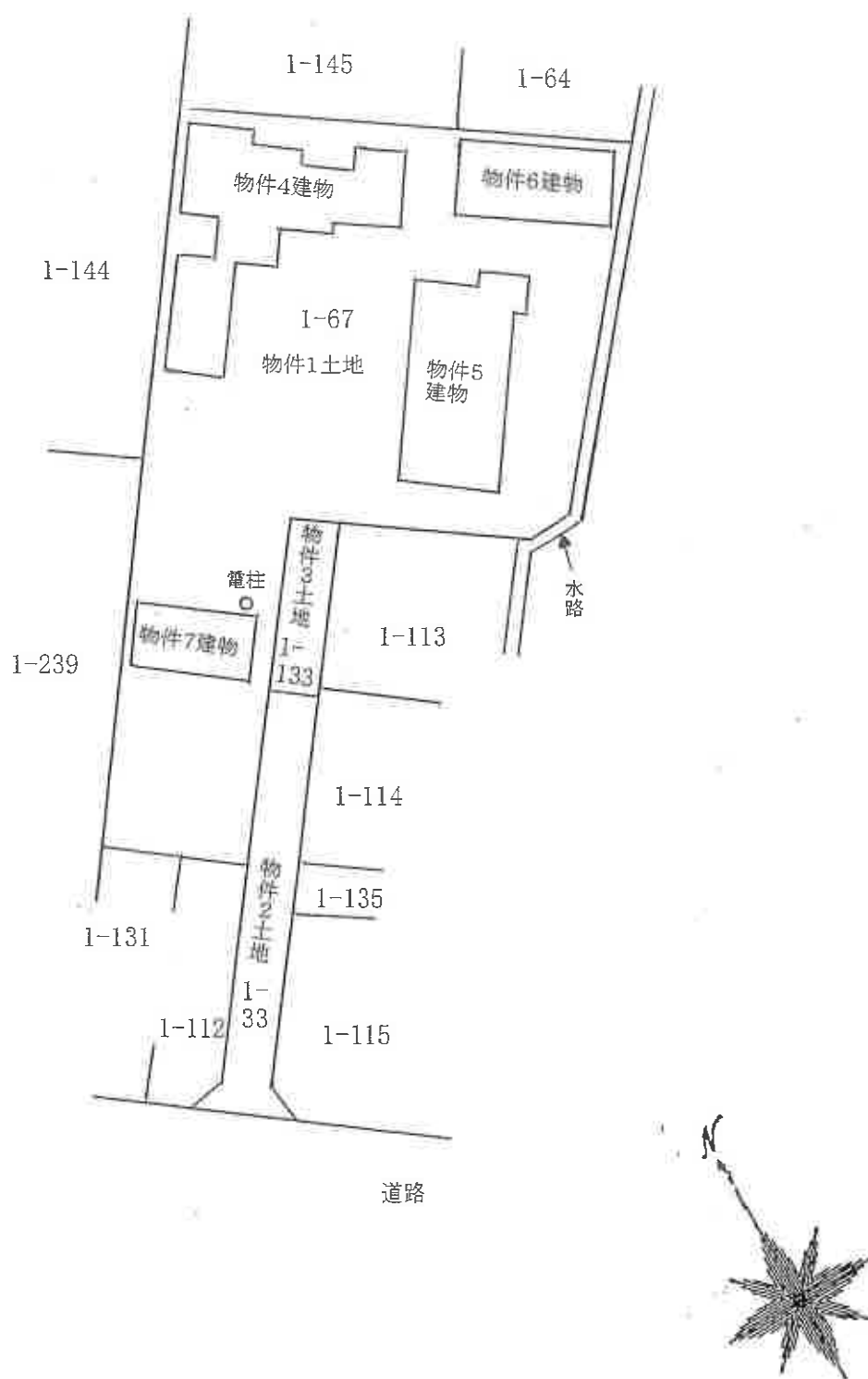
- 1 物件1土地乃至物件3土地及び物件4建物乃至物件7建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は通路として利用されている物件2土地及に物件3土地と南西側でほぼ等高に接しており、地形は不整形な旗竿地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
 なお、物件1土地の敷地のほとんどが雑草に覆われており、物件1土地南西側の車両の出入口付近に車両が雑草に埋もれた状態で残置されており、物件1土地南西側の敷地には相応の大きさの庭石が雑草に埋もれて置かれている。
- 3 物件2土地及び物件3土地は各共有者の通路として利用されており、物件2土地南西側で道路とほぼ等高に接している(写真①参照)。
- 4 物件1土地の北西側隣地(地番1番239及び地番1番144)、物件1土地北東側隣地(地番1番113番)との境界は境界標等は見当たらなかったが、各隣地とはコンクリート製の塀及びフェンスで区画されており各境界は確認できる状況であると思料される。
- 5 物件1土地の南西側に存在する物件7建物の前の敷地部分は車両が3台程度駐車できるスペースとなっており(写真④参照)、南西側隣地(地番1番131及び1番112番)との境界はコンクリートブロックで区画されていることから境界は確認できると思われる。
- 6 物件1土地南東側は隣地とは水路で区画されている。
- 7 物件1土地北東側隣地(地番1番145及び地番1番64)との境界は、大量の雑草が繁茂して立ち入ることができなかったため、境界は確認することができなかった。
- 8 物件4建物は居宅として利用されていたと思われ、ベッド、タンス及びソファ等の家財道具類が相応に残置されていた。
 物件4建物は相応の期間空き家の状態であったため、各部屋は埃が堆積しており、壁、天井、床等に汚損が見受けられ、経年以上に劣化した状態であると思われる。
- 9 物件5建物も居宅として利用されていたと思われ、ダイニングキッチンの冷蔵庫、洋室1のアップライトピアノ及び和室1の座卓が目立った動産として残置されており、家財道具等は相応に搬出された状態であった。
 物件5建物も相応の期間空き家の状態であったため、各部屋は埃が堆積しており、壁、天井、床等に汚損が見受けられ、廊下及び洋室1の床の一部がたわんでおり、物件5建物も経年以上に劣化した状態であると思われる。
 買受人が、物件4建物及び物件5建物を使用収益するためには、相応の改修費用が必要になると思われる。
 また、動産の処分が必要になる場合には、買受人は動産の撤去費用を負担することになると思われる。
- 10 物件6建物及び物件7建物は倉庫及び物置として利用されていたと思われ、物件6建物及び物件7建物の内部には、埃が堆積した相応の動産類が残置されており、双方の建物の状況も経年以上に劣化した状態であると見受けられた。
 買受人が倉庫として利用されていたと思われる物件6建物及び物件7建物を使用収益する場合には、改修費用の負担が発生することになると思われ、併せて動産類の撤去も必要になった場合には、相応の撤去費用を負担することになると思われる。
- 11 物件4建物所有者D及び物件6建物共有者Cは所有権等の権利を主張しないと述べていることから、同人らの占有はないものと認めた。
- 12 占有関係は3枚目乃至5枚目記載のとおりである。

調 査 の 経 過

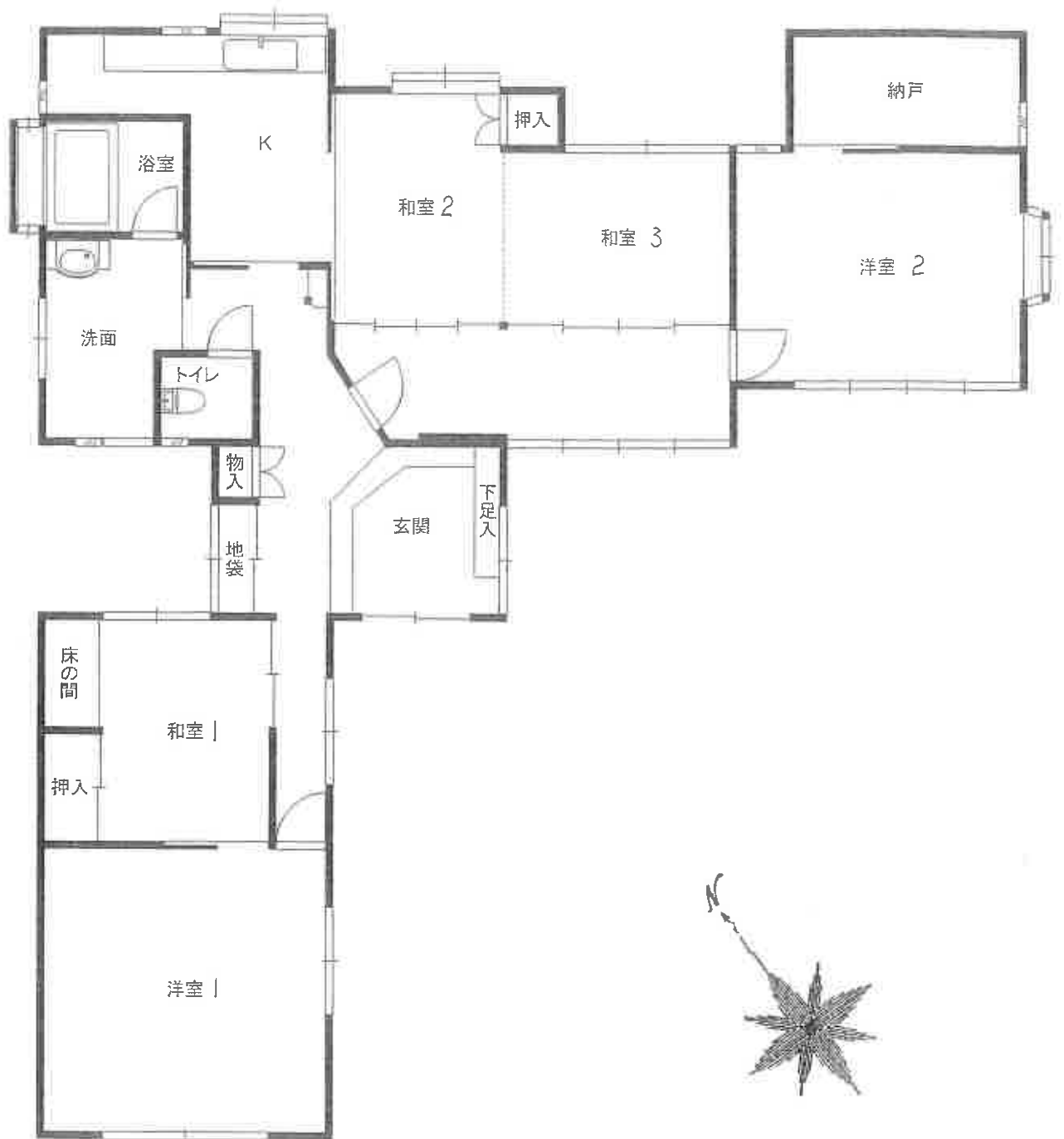
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 4月 4日(金) 9:10 - 9:20	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請 公図・地積測量図・建物図面取得
R7年 4月 7日(月) 14:30 - 15:00	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査
R7年 4月 7日(月) 17:30 - 17:40	当庁(電話)	物件状況等聴取(A)、現況調査実施通知
R7年 4月25日(金) 9:40 - 11:50	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R7年 4月30日(水) 15:25 - 15:55	目的物件所在地	立入調査(物件5建物(洋室1及びトイレ))、写真撮影(屋内外)、図面作成、評価人同行
R7年 5月19日(月) 14:00 - 14:05	当庁(電話)	占有状況等照会聴取(C)
R7年 5月20日(火) 19:40 - 19:45	当庁(電話)	占有状況等照会聴取(D)
(特記事項) ☒ 令和7年 4月25日 目的物件4建物及び物件5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、合鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年 4月25日 全戸不在であったため立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年 4月30日 目的物件5建物の洋室1及びトイレは全戸不在で、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洋室1及びトイレ内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日		

(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)



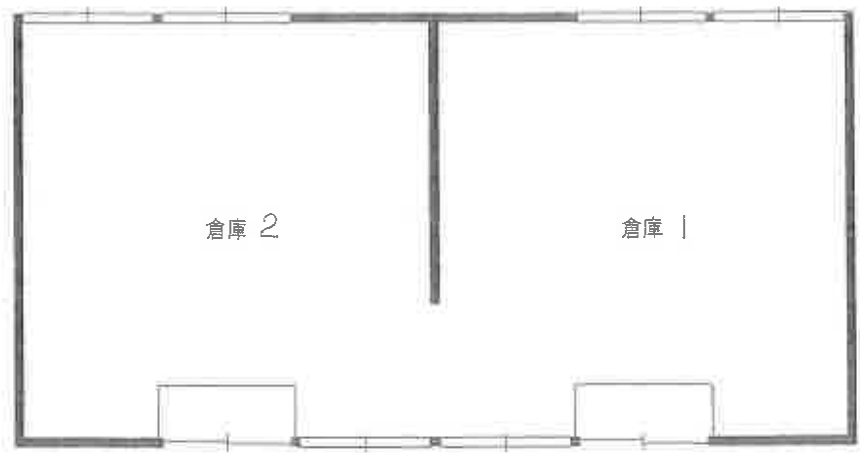
物件4



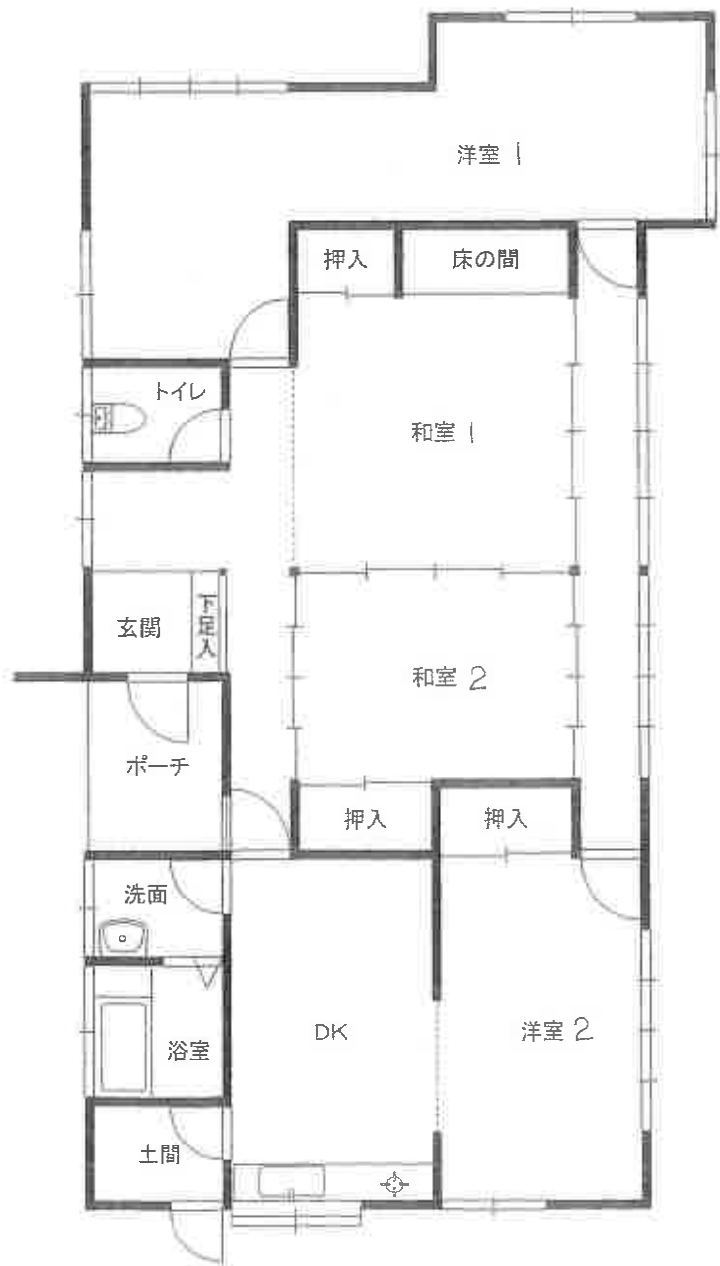
物件7



物件6



物件5



(物件 2 土地 物件 3 土地)

①

物件 4



物件 2

物件 3

屋外の状況

(物件 4 建物)

②



物件 3

屋外の状況

(/ 5 枚目)

(物件6建物 物件5建物)

③



残置されている車両

屋外の状況

(物件7建物)

④



屋外の状況

(16 枚目)

(物件 4 建物)

⑤



屋内の状況 (洋室 1)

(物件 4 建物)

⑥



屋内の状況 (和室 3 から和室 2 及びキッチン方向撮影)

(17 枚目)

(物件4建物)

⑦



屋内の状況 (キッチン)

(物件5建物)

⑧



屋内の状況 (和室1から和室2方向撮影)

(物件 5 建物)

⑨

土間



屋内の状況（ダイニングキッチン）

(物件 5 建物)

⑩



屋内の状況（洋室 1）

(物件6建物)

⑪



屋外の状況（物件6出入口（2カ所））

(物件6建物)

⑫



屋内の状況（倉庫1から倉庫2方向撮影）

(20枚目)

(物件 7 建物)

⑬



物件 1

屋外の状況

(物件 7 建物)

⑭



屋内の状況 (倉庫)

(2 / 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 3 月 2 8 日 受 理
令和 7 年 4 月 3 0 日外 現地調査
令和 7 年 5 月 1 9 日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 松 島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 22,860,000 円
物件2 (土地持分)	金 80,000 円
物件3 (土地持分)	金 30,000 円
物件4 (建物)	金 2,180,000 円
物件5 (建物)	金 3,300,000 円
物件6 (建物)	金 270,000 円
物件7 (建物)	金 520,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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4～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～7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。
物件2～3の内訳価格は雑種地（共用舗装進入路）としての持分価格である。

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	豊橋市飯村町字南池上 1番67 宅地 1226.43m ²	同左
2	所在地 地持 地積 分	豊橋市飯村町字南池上 1番33 宅地 160.56m ² 10分の2	雑種地
3	所在地 地持 地積 分	豊橋市飯村町字南池上 1番133 宅地 47.66m ² 10分の2	雑種地
4	所 家 種 構 床 面	豊橋市飯村町字南池上 1番地67 1番67の2 居宅 木造瓦葺平家建 134.15m ²	同左
5	所 家 種 構 床 面	豊橋市飯村町字南池上 1番地64、1番地67 1番64 居宅 木造瓦葺平家建 110.96m ²	1番地67
6	所 家 種 構 床 面	豊橋市飯村町字南池上 1番地67 1番67 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 59.62m ²	同左
7	所 家 種 構 床 面	豊橋市飯村町字南池上 1番地67 1番67の3 倉庫 木造スレート葺平家建 41.40m 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1～3）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の南東方 道路距離約 5. 2 km (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 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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記地積 1434. 65㎡ 間口 約3. 5m 奥行 約70m 形状 不整形	
接面道路の状況	南西側幅員約12. 9m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：なし(個別浄化槽) ガス配管：なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、住宅、作業場、倉庫等の敷地として利用されていたが、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	・物件2～3は、接面市道から物件1に至る共用舗装進入路であり、水道本管が埋設されている。 ・物件2の地積は、登記地積よりも少ないものと推定され、正確な地積の把握には測量が必要である。 ・物件1にコンクリート塀、ブロック塀、門扉、電柱、放置自動車等がある。 ・物件1には庭石が散見され、雑草が繁茂している。 ・物件1の南東側が、幅約1mの水路に接しており、角切り状になっている部分が公図の形状と異なる。水路についての詳細は不明である。 ・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4)

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1月20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 外壁：板張り、土壁等 天井：クロス、目透かし等 設備：電気、給排水等 屋根：瓦 内壁：クロス、ジュラク等 床：フローリング、畳等
床面積(現況)	134.15㎡
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	劣る
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	・経年相応に老朽化が進んでいる。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

(物件5)

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)昭和42年2月1日新築 経過年数 約58年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：木造 外壁：吹付等 天井：クロス、合板等 設備：電気、給排水等 屋根：瓦 内壁：クロス、合板等 床：フローリング、畳等
床面積(現況)	110.96㎡
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	劣る
保守管理の状態	劣る
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	・床の撓みが広がり、全体的に老朽化が著しい。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

(物件6)

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(移記前登記記載)昭和36年10月1日新築 経過年数 約64年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造:木造 外壁:トタン 天井:ボード 設備:電気 屋根:亜鉛メッキ鋼板 内壁:合板 床:フローリング
床面積(現況)	59.62㎡
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	・老朽化が著しい。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意 が必要である。

(物件7)

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1年12月15日新築 経過年数 約35年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造:木造 外壁:カラー鋼板 天井:合板 設備:電気 屋根:スレート 内壁:合板 床:コンクリート
床面積(現況)	41.40㎡
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	・経年相応に老朽化が進んでいる。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意 が必要である。

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1～3）

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	71,900	0.77	1,226.43	0.85	57,710,000
2	71,900	0.07	160.56	1.00	810,000
3	71,900	0.10	47.66	1.00	340,000

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）

地価調査 豊橋(県)－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

80,700円/㎡×100/100×100/102×100/110 = 71,900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)102

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差

物件1：接道状況0.85×規模・奥行・形状等0.90＝0.77

物件2：共用進入路0.10×縄縮み0.70＝0.07

物件3：共用進入路0.10

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価

物件1：地上建物等の存在による減価率を15%と査定した。

物件2～3：必要なし

(2) 建物価格（物件4～7）

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
4	165,000	134.15	0.07	1,550,000
5	132,000	110.96	0.01	150,000
6	50,000	59.62	0.01	30,000
7	50,000	41.40	0.01	20,000

ウ 現価率

物件4

・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

物件5～7

仕様及び老朽化の程度等を考慮して、現価率を上記のとおり査定した。

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	57,710,000	$0.10 \times 614.43\text{m}^2 / 1,226.43\text{m}^2$	物件4 使用借権	2,890,000
		$0.50 \times 280\text{m}^2 / 1,226.43\text{m}^2$	物件5 法定地上権	6,590,000
		$0.10 \times 112\text{m}^2 / 1,226.43\text{m}^2$	物件6 場所的利益	530,000
		$0.10 \times 220\text{m}^2 / 1,226.43\text{m}^2$	物件7 場所的利益	1,040,000

イ 土地利用権等割合

物件4～7建物に係る土地利用権等を上記のとおり判定し、使用借権及び場所的利益の割合を10%、法定地上権の割合を50%と査定した。

各建物の配置等を考慮して、土地利用権等の及ぶ範囲を、物件5について約280㎡、物件6について約112㎡、物件7について約220㎡と判定した。また、残余部分には物件4に係る土地利用権等が及ぶものと判定した。

(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	共有 持分 カ	評価額 (円) {(ア±イ)ーウ} ×エ×オ×カ
1	57,710,000	－11,050,000	0	0.70	0.70		22,860,000
2	810,000		0	0.70	0.70	2/10	80,000
3	340,000		0	0.70	0.70	2/10	30,000
4	1,550,000	＋2,890,000	0	0.70	0.70		2,180,000
5	150,000	＋6,590,000	0	0.70	0.70		3,300,000
6	30,000	＋530,000	0	0.70	0.70		270,000
7	20,000	＋1,040,000	0	0.70	0.70		520,000
一括価格 (合計)							29,240,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物用途の特殊性、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

地価調査価格 豊橋(県)ー11

所 在：豊橋市飯村南4丁目9番26

価 格：80,700円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の南東方道路距離約5.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西側6m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%)

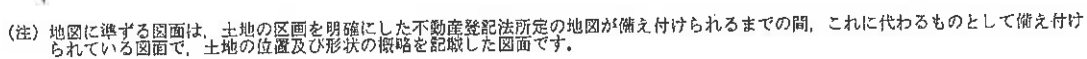
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が混在する区画整理後の住宅地域

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





飯村町
字南池上

請求番号：3-9
(1/1)

昭和四〇年九月三日

地番	前 1-33 (後・銀) 1-33, 1-133	0281392	地積測量図
土地の所在	豊橋市飯村町字南地止		
作製年月日	昭和 40 年 8 月 30 日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

地積計算式 1-133

$$\begin{aligned} 6.95 \times 205 &= 14,207.5 \\ 6.95 \times 210 &= 14,595.0 \\ \hline &28,802.5 \\ &1002125 \end{aligned}$$

1002125 坪

S 40 9.3

縮尺 1/300

登記年月日：昭和40年9月3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4日 名古屋法務局豊橋支局

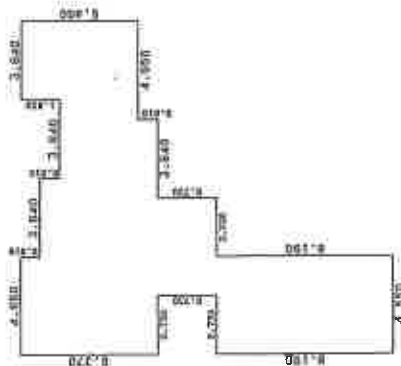
登記官

圖面평평各

五

1-67-2

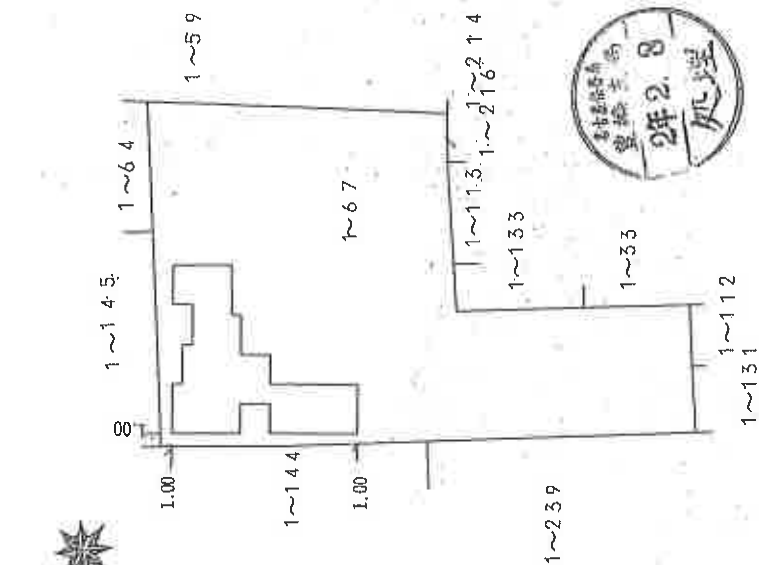
豊橋市飯村町字南池上1番地67



表積求

2,730	×	6,370	=	17,380,100
2,730	×	8,190	=	22,385,700
1,620	×	17,120	=	27,817,400
2,730	×	8,190	=	22,385,700
0,910	×	5,460	=	4,988,600
2,730	×	4,550	=	12,431,650
0,910	×	3,640	=	3,312,400
3,640	×	5,460	=	19,877,400
		合計		134,115,200

床面積 134.15 m²



單位は凡

作者

申請人

縮尺

1/250

以

5

(平成2年1月27日)

(會員專用)

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年4月4日 名古屋法務局豊橋支局

2014.05.14

請求番号: 3-11

登記年月日：昭和42年2月4日

4280726

建築物階平面図

家屋番号	1-42
建物の所在	豊橋市飯村町字南地上ノニ64

1 14.56 x 7.28 = 105.9968
2 0.91 x 2.73 = 2.4843
3 0.91 x 2.73 = 2.4843
4 110.9654

縮尺	1/500	1/500
----	-------	-------

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

A4判に縮小

42-2-4

これは図面に記録されている内容を証明した平面である。
令和7年4月4日 名古屋法務局豊橋支局

登記官

4280730

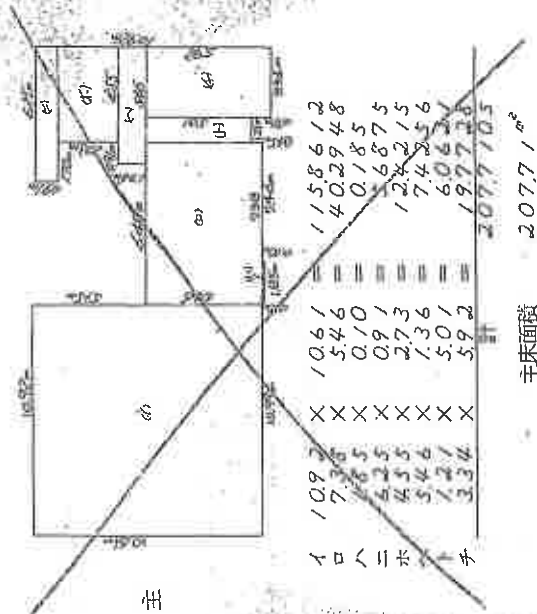
區面平階各

1番.6.7

物 變

豊橋市飯村町字南池上／番地67

A4判に縮小

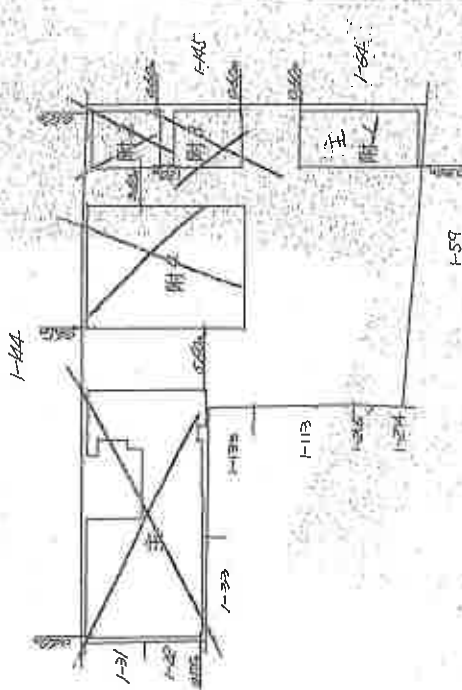


辛床面積

207.7, m²


$$54.6 \times 10.92 = 59.6232$$

附/床面箱 59623m³



音成作

昭和56年5月

申·羅·以

縮尺 L/λ

民
總

 $\frac{1}{100}$

556-5.29

登記年月日：平成2年5月31日

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4月4日 名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：3-1

4280733

各階平面図

家屋番号 1-67-3

建物図面

建物の所在 豊橋市飯村町宇南池上1番地67



1 階



床積表

9.100 x 4.550 = 41.405000
合計 41.405000
床面積 41.40 m ²



単位はM

作製者

申請人

縮尺

1/500

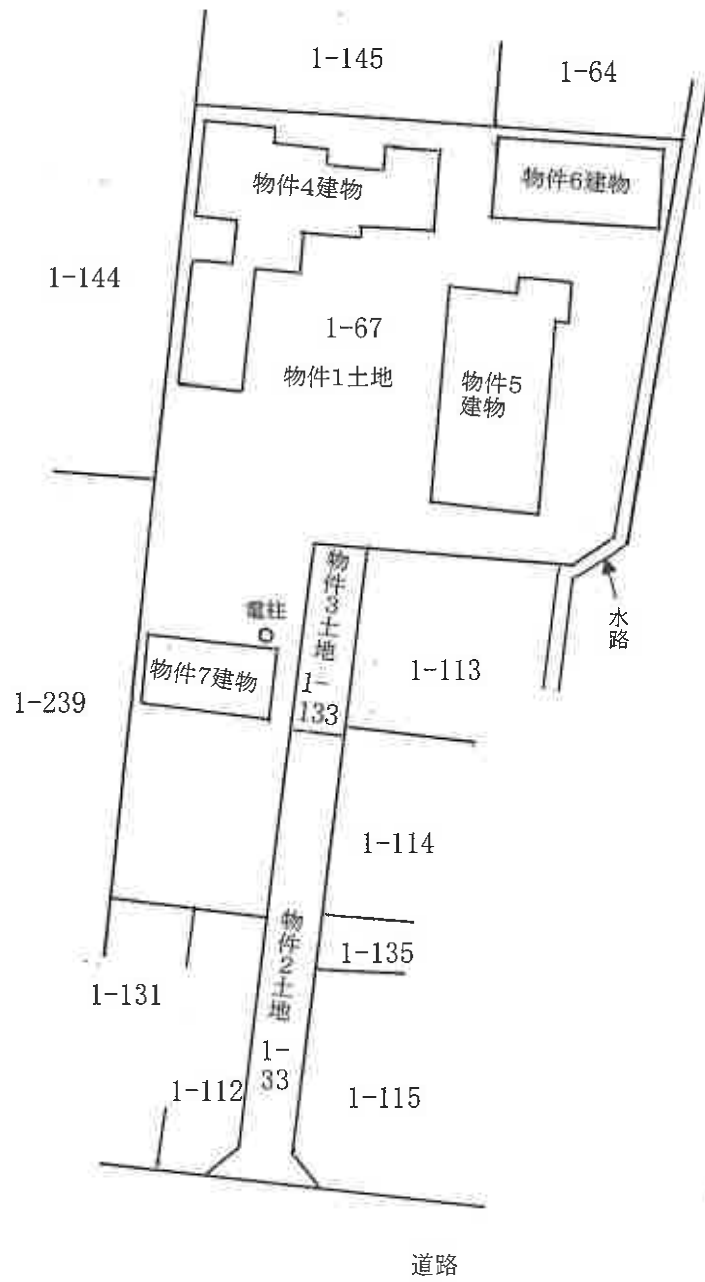
縮尺 1/250

(平成2年5月19日)

(愛知県土地家屋調査士会(紙))

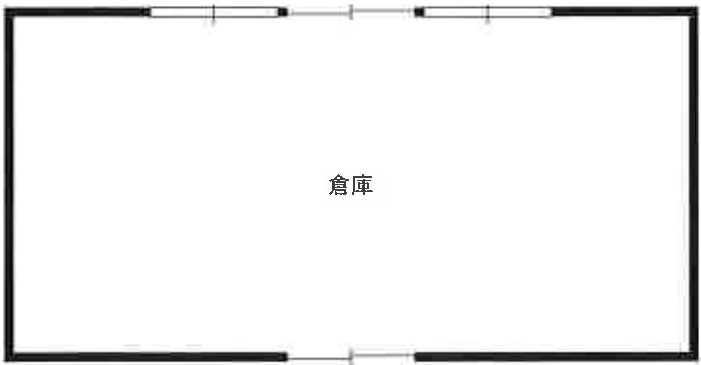
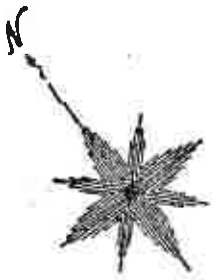
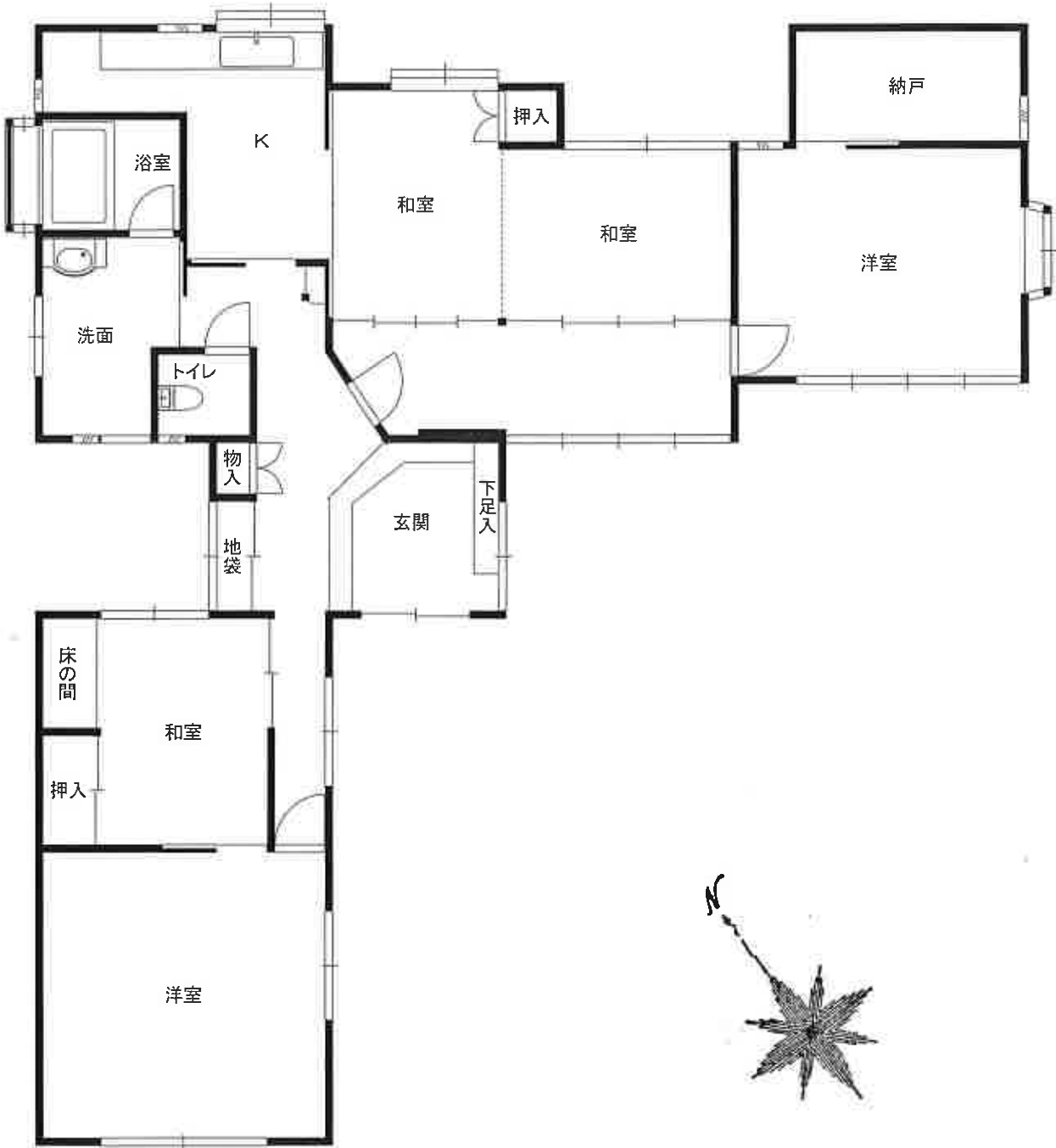
A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

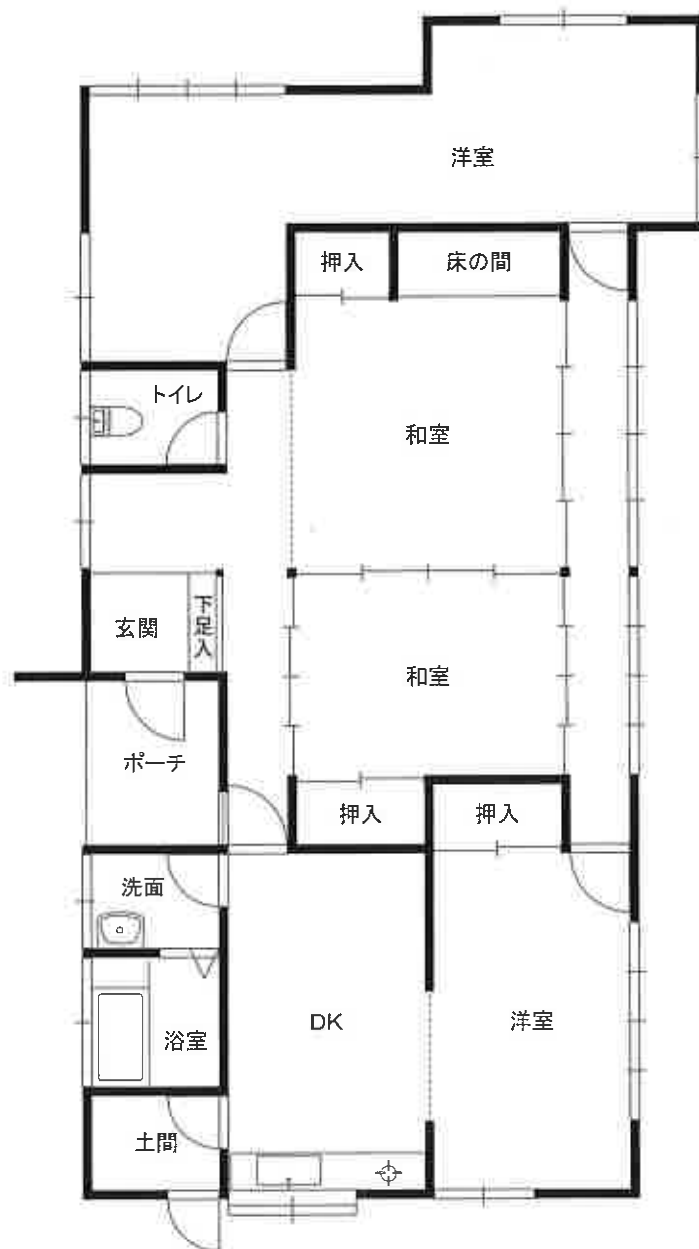
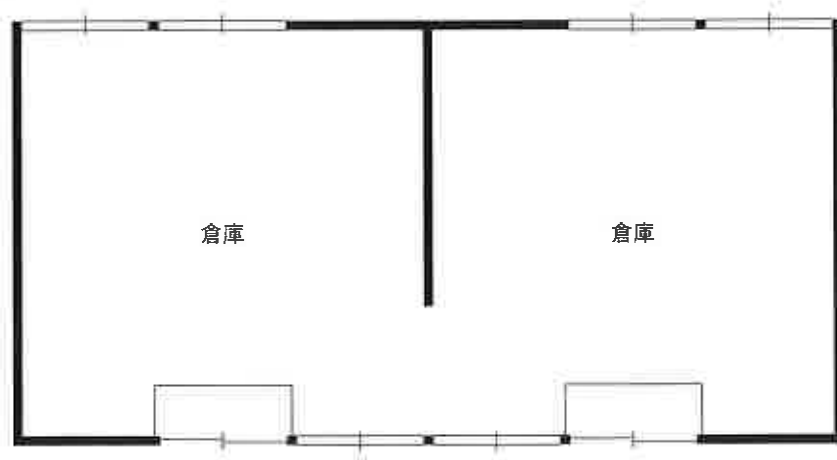
物件4



物件7

建物間取図(概略)

物件6



物件5



写真撮影 (1)

物件 1 土地



写真撮影 (2)

物件 2 ~ 3 土地