

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 9 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 9 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）
1～4	5,900,000 4,720,000	一括	1,180,000	171,361	46,956
1	2,640,000				
2	300,000				
3	2,660,000				
4	300,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市中部町二丁目
 地 番 63 番 1
 地 目 宅地
 地 積 290.24 平方メートル
- 2 所 在 豊川市中部町二丁目
 地 番 63 番 4
 地 目 宅地
 地 積 23.37 平方メートル
- 3 所 在 豊川市中部町二丁目
 地 番 64 番 1
 地 目 宅地
 地 積 311.91 平方メートル
- 4 所 在 豊川市中部町二丁目 64 番地
 家屋 番号 64 番
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 106.14 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 便所

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 1.44 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 9.93 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 20 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

売却対象外建物（家屋番号 6 3 番 1）が本件土地上に存在する。

【物件番号 3】

一部が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 4】

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 豊川市中部町二丁目
 地 番 63 番 1
 地 目 宅地
 地 積 290.24 平方メートル

- 2 所 在 豊川市中部町二丁目
 地 番 63 番 4
 地 目 宅地
 地 積 23.37 平方メートル

- 3 所 在 豊川市中部町二丁目
 地 番 64 番 1
 地 目 宅地
 地 積 311.91 平方メートル

- 4 所 在 豊川市中部町二丁目 64 番地
 家屋 番号 64 番
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 106.14 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 便所



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 1.44 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 9.93 平方メートル



令和 6 年(4)第 35 号

令和 6 年 7 月 9 日受理

令和 7 年 1 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1 ～ 4)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- 1 所在地 豊川市中部町二丁目
 地番 63番1
 地目 宅地
 地積 290.24平方メートル
 所有者 持分2分の1
 所有者 持分2分の1

- 2 所在地 豊川市中部町二丁目
 地番 63番4
 地目 宅地
 地積 23.37平方メートル
 所有者 持分2分の1
 所有者 持分2分の1

- 3 所在地 豊川市中部町二丁目
 地番 64番1
 地目 宅地
 地積 311.91平方メートル
 所有者 持分2分の1
 所有者 持分2分の1

- 4 所在地 豊川市中部町二丁目64番地
 家屋番号 64番
 種類 工場
 構造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床面積 106.14平方メートル
 (附属建物)
 符号 2
 種類 便所
 構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床面積 1.44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)			
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 ■ その他の者が目的外建物の敷地として、占有している。 ■「占有者及び占有権原1」のとおり			
その他の事項	■ 目的外建物(軽量鉄骨造かわらぶき2階建居宅、床面積1階70.81㎡、2階61.56㎡)がある。 ■ 敷地部分南側にカーポートがある。 ■ 敷地部分東側に引込電柱がある。			
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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)			
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 1 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■D	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 寄宿舍	
■関係人(■A (物件 1～3 共有者) ■E (目的外建物所有者Dの妻)) の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権	
占有開始時期		平成20年10月ころ	
最初の 契約等	契約日	平成20年10月ころ	
	期間	平成20年10月ころから ☐ 平成 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	令和3年1月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	■共有者ら ☐ 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 円 (毎年 月 日限り 年分を して支払) ☐ 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			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	豊川市中部町二丁目63番地1
家 屋 番 号	■63番1
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫
構 造	軽量鉄骨造かわらぶき2階建
床面積 (概略)	1階 70.81㎡ 2階 61.56㎡
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(D) □不明
建 築 時 期	■平成20年10月7日
建 築 者	■現所有者 □その他の者() □不明
その他の事項	

(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	物件2			
現況地目	■宅地(物件2)			
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☒ 土地共有者らが更地として、占有している。 ☐ 上記の者が農地として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	☒ 北側に簡易物置がある。 ☒ 南東側に引込電柱がある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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)			
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	物件 3		
現況地目	■宅地(物件 3) □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(有限会社豊川商会, E) 有限会社豊川商会が物件 4 の敷地として, D が敷地部分以外の土地を駐車場として, それぞれ占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原 2, 3」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	■北西側に簡易物置 2 個がある。		
建物	物件 4		
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: 居宅 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約 9. 9 3 m² (概測)		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 ☐ 「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 平成 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 2 (物件3関係)		
占有範囲	■物件4の敷地部分約118㎡(概測)	
占有者	■有限会社豊川商会	
占有状況	■敷地 □通路 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □寄宿舍	
■関係人(■A(物件1～3共有者) ■E(目的外建物所有者Dの妻))の陳述		
占有権原	□賃借権 ■使用借権	
占有開始時期	昭和45年2月ころ	
最初の契約等	契約日	昭和45年2月ころ
契約等	期間	昭和45年2月ころから □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年1月ころから □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主	■共有者ら □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 円(毎年 月 日限り 年分を して支払) □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		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 3 (物件3関係)			
占有範囲		■物件4の敷地部分約118㎡(概測)を除く部分	
占有者		■D	
占有状況		☒ 駐車場 ☐ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 寄宿舎	
■関係人(■A(物件1～3共有者) ■E(目的外建物所有者Dの妻))の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権	
占有開始時期		平成20年10月ころ	
最初の 契約等	契約日	平成20年10月ころ	
	期間	平成20年10月ころから ☐ 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 契約等	期間	令和3年1月ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	■共有者ら ☐ 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 円 (毎年 月 日限り 年分を して支払) ☐ 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			
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
■ A (物件1～3共有者)	1 私は、物件1～3の共有者です。物件1～3は、私と私の妻であるBとの共有になっています。物件1～3は、元々は、私の父であるCの所有でしたが、令和3年1月ころ、Cが死亡したため、相続により所有権を取得して、Bとの共有になりました。 2 物件1上にある目的外建物は、私の娘であるEの夫Dの所有です。Dが物件1を目的外建物の敷地として使用するにつき、Dとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で貸しています。 3 物件3上にある物件4の建物は、有限会社豊川商会（以下「豊川商会」という。）が所有する建物です。物件4の建物は、令和元年ころまで、クリーニング工場として稼働していましたが、令和元年ころから使用しておらず、令和元年ころ以降、空き家の状態です。豊川商会の代表者であるFは、私の遠縁の親戚にあたります。私と父は、豊川商会のクリーニング業に携わっていたため、豊川商会の取締役になっています。豊川商会が物件3を物件4の敷地として使用するにつき、豊川商会との間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で貸しています。 4 物件3にある未登記附属建物は、物件4のクリーニング工場で働く従業員の休憩室として使用していましたが、物件4のクリーニング工場が稼働を停止した令和元年ころ以降は、使用しておらず、空き家の状態になっています。未登記附属建物は、昭和50年ころ、Cが建築しました。 5 現在、物件3のうち、物件4の敷地以外の部分をDが駐車場として使用しています。Dが物件3のうち、物件4の敷地以外の部分を駐車場として使用するにつき、Dとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で貸しています。
■ E (目的外建物所有者Dの妻)	(電話回答要旨) 1 物件1にある目的外建物は、私の夫であるDの所有です。Dは、目的外建物を平成20年10月ころに建築しました。 2 物件1は、元々は、私の祖父であるCの所有でしたが、令和3年1月ころ、Cが死亡したため、相続により、私の父であるA及び私の母であるBが所有権を取得して、A及びBの共有になっています。物件1を目的外建物の敷地として使用するにつき、A及びBとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で借りています。また、Cとの間でも、賃料等のやり取りはなく、期間を定めることなく無償で借りていました。 3 物件3上にある物件4の建物は、豊川商会が所有する建物で、令和元年ころまで、クリーニング工場として稼働していました。豊川商会の代表者であるFは、Bの遠縁の親戚にあたります。私は、豊川商会のクリーニング業を手伝っていたため、豊川商会の取締役になっていました。豊川商会が物件3を物件4の敷地として使用するにつき、豊川商会とA及びBとの間で、賃料等のやり取りはなかったと思います。また、豊川商会とCの間でも賃料等のやり取りはなかったと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	4 現在、物件3のうち、物件4の敷地以外の部分を駐車場として使用しています。物件3のうち、物件4の敷地以外の部分を駐車場として使用するにつき、A及びBとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で借りています。また、Cとの間でも、賃料等のやり取りはなく、期間を定めることなく無償で借りていました。

(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1～4の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2～8枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、目的外建物（軽量鉄骨造かわらぶき2階建居宅、床面積1階70.81㎡、2階61.56㎡）の敷地となっており、物件2は、雑草等が繁茂する更地となっており、物件3は、物件4の敷地となっている。物件1～3は、一体となっており、通路部分南側が道路に接面している。物件1～3の通路部分南西側南角には境界杭が認められたが、通路部分南西側北角、敷地部分南側西角（通路部分北西角）、敷地部分南西角、敷地部分北西角、敷地部分南東角、敷地部分南側東角（通路部分北東角）、通路部分南東側北角及び通路部分南東側南角には、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。なお、敷地部分北東角は、立ち入ることができなかったため、境界杭等を確認することができなかった。物件1～3の通路部分西側はフェンスで、敷地部分南側はフェンスで、敷地部分西側はブロックで、敷地部分北側はフェンスで、敷地部分東側はフェンスで、通路部分東側はフェンスで、それぞれ囲まれている。物件1と物件2との境界、物件1と物件3との境界及び物件2と物件3との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件1の敷地部分南側にカーポートがある。
- 4 物件1の敷地部分東側に引込電柱がある。
- 5 物件2の北側に簡易物置がある。
- 6 物件2の南東側に引込電柱がある。
- 7 物件4の主である建物は、建築後約54年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される。物件4の主である建物には、つる草が繁茂しており、一見して、建物の形状が判別できないような状況になっている。
- 8 物件4の符号2の附属建物は、建築後約54年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される。
- 9 物件3の西側に未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建居宅、床面積約9.93㎡（概測））がある。未登記附属建物は、建築後約49年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷、劣化等が散見される。
- 10 物件3の北西側に簡易物置が2個ある。
- 11 D及び有限会社豊川商会に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月12日 (金) 15:20~15:50	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8月15日 (木) 13:40~13:50	豊川市役所	住民票取寄 (A, B, D)
6年11月1日 (金) 9:10~9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年11月5日 (火) 13:20~15:10	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
6年11月13日 (水) 10:40~10:50	豊川市役所	改製原戸籍取得 (A)
6年11月15日 (金)	(郵便)	占有照会等 (D, 有限会社豊川商会)
6年11月21日 (木) 14:40~15:00	豊川市	占有状況等調査 (A)
(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ため, , 立会証人を立ち会わせて, 相続財産清算人から拝借した合い鍵により解錠し, 本件建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 解錠技術者により解錠し, 立会人とともに本件建物内に立ち入った。 ■ 令和6年11月5日 本件建物は, 全戸不在で, 無施錠であったため, 立会証人を立ち会わせ, 本件建物に立ち会った。 ☐ 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
6年11月21日 (木) 18:10-18:20	(電話)	占有状況等調査 (E)
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		

(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ため、立会証人を立ち会わせて、相続財産清算人から拝借した合鍵により解錠し、本件建物内に立ち入った。

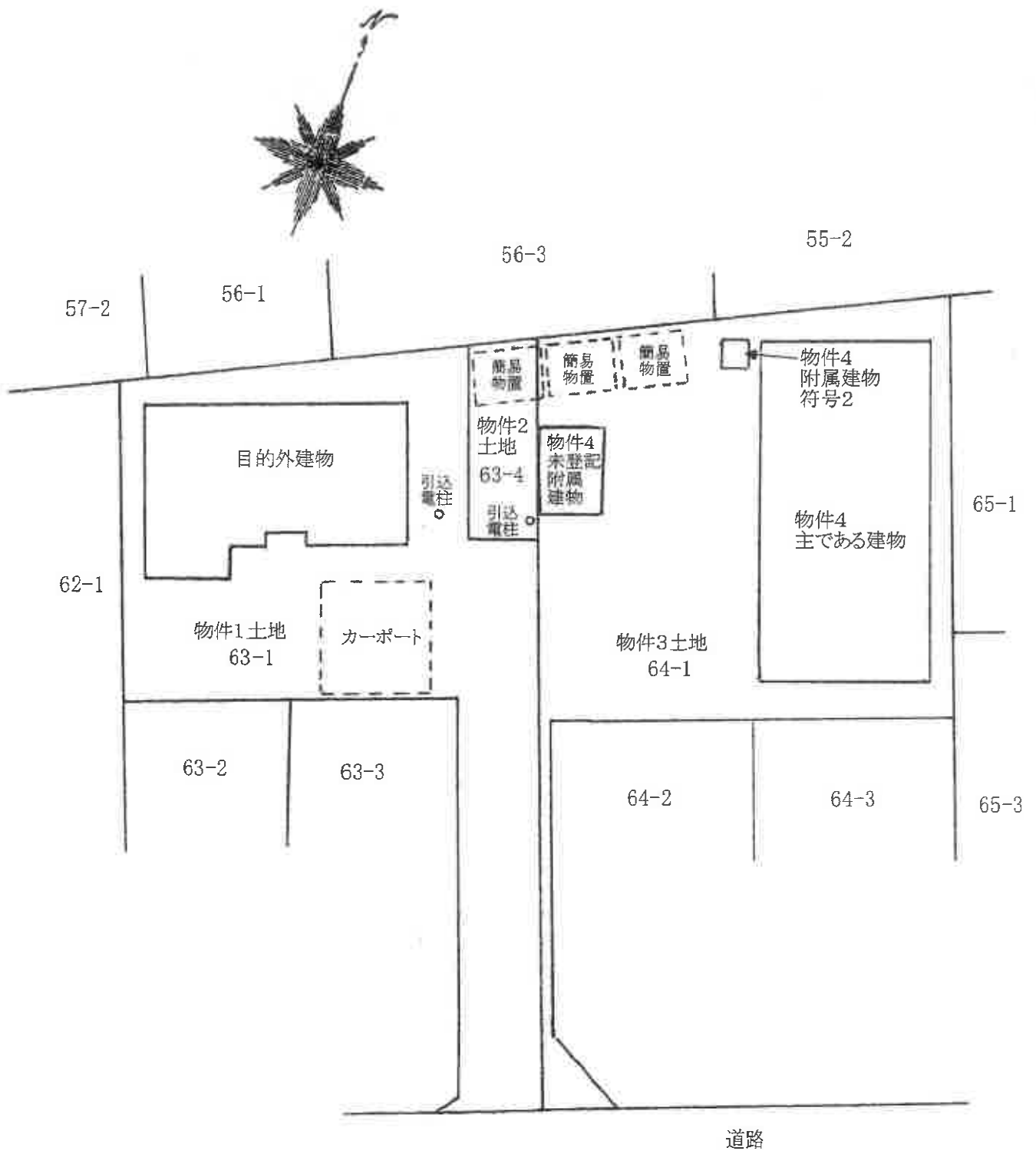
☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で施錠されていたので、解錠技術者により解錠し、立会人とともに本件建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
本件建物は、全戸不在で、無施錠であったため、立会証人を立ち会わせ、本件建物に立ち会った。

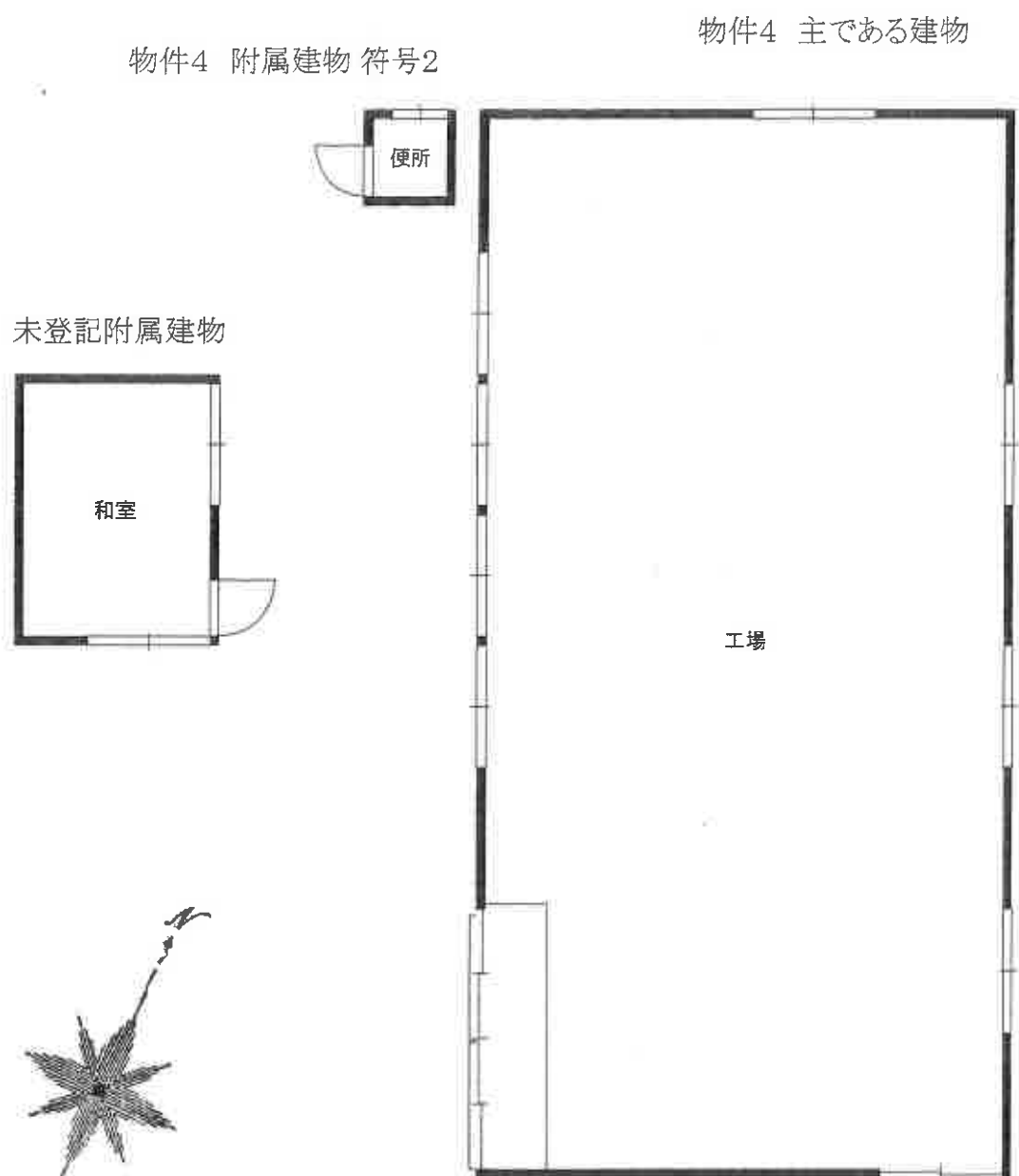
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 4（符号 2 の附属建物）

物件 4（主である建物）



①屋外の状況

物件 3



②屋内の状況

工場

（物件 4）

（主である
建物）

物件 4 (符号 2 の附属建物)



③屋外の状況

物件 4 (未登記附属建物)

簡易物置



④屋外の状況

物件 3



⑤屋内の状況
和 室
(物件 4)
(未登記附属
建物)



カーポート

目的外建物

⑥屋外の状況

物件 1

物件 2

令和6年（ケ）第35号
令和7年9月10日受理
令和7年10月15日現地調査
令和7年10月27日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

物件1～4

評価人 松島 教
不動産鑑定士

本件は、過去の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮して再評価を行ったものである。

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,640,000 円
物件 2 (土地)	金 300,000 円
物件 3 (土地)	金 2,660,000 円
物件 4 (建物)	金 300,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 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 の内訳価格は目的外建物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 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件 4 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	豊川市中部町二丁目 6 3 番 1 宅地 2 9 0 . 2 4 m ²	特記事項のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市中部町二丁目 6 3 番 4 宅地 2 3 . 3 7 m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市中部町二丁目 6 4 番 1 宅地 3 1 1 . 9 1 m ²	特記事項のとおり
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	豊川市中部町二丁目 6 4 番地 6 4 番 工場 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 1 0 6 . 1 4 m ²	特記事項のとおり
	(附属建物) 符 種 類 構 造 床 面 積	2 便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 1 . 4 4 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	目的外建物が存在する。同建物の登記事項は下記のとおりである。 家屋番号：6 3 番 1 種 類：居宅 構 造：軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 床 面 積：1 階 7 0 . 8 1 m² 2 階 6 1 . 5 6 m²		
3	物件 4 未登記附属建物が存在する。 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積：約 9 . 9 3 m²		
4	建築後に土地が分筆されたため、所在地番は 6 4 番地 1 である。		

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	名鉄豊川線「諏訪町」駅の南西方 道路距離約750m (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種中高層住居専用地域 60% 200% — 都市機能誘導区域、居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 625.52㎡ 間口 約4m 奥行 約32.6m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面 ・公区幅員約6m ・豊川市の認定幅員4.9m ・概測有効幅員約4.9m	
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：引込可	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、工場及び住宅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1～3の境界が不明確である。 ・つる草が繁茂している。 ・豊川市防災マップによると、佐奈川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・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(固定資産公課証明書記載)昭和45年建築 経過年数 約55年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート 壁：スレート 天井：合板 床：板張り 設備：電気
床面積(現況)	106.14㎡
現況用途等	現況用途 工場 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	・給排水なし。 ・経年劣化が著しい。 ・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。

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産公課証明書記載)昭和45年建築 経過年数 約55年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：コンクリートブロック造 屋根：陸屋根 壁：コンクリートブロック等
床面積(現況)	1.44㎡
現況用途等	現況用途 便所 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	著しく劣る
保守管理の状態	著しく劣る
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	・豊川市の記録によると、給排水は未接続である。汲み取り便所と推定される。 ・扉が劣化し、開閉不能である。 ・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。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 不詳 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：ボード 内壁：合板 天井：合板 床：畳 設備：電気
床面積(現況)	約 9. 9 3 m ²
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	・給排水なし。 ・劣化が著しい。 ・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。

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	90,300	0.56	290.24	0.80	11,740,000
2	90,300	0.56	23.37	1.00	1,180,000
3	90,300	0.56	311.91	0.75	11,830,000

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 豊川－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

$105,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/114 = 90,300\text{円}/\text{㎡}$ （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：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：間口・奥行・形状等 $0.70 \times \text{規模} 0.80 = 0.56$

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各建物の配置等を考慮して査定した。

(2) 建物価格（物件4）

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	区分	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	主である建物		106.14		10,000
	附属建物符号2		1.44		
	未登記附属建物		9.93		

ウ 現価率

・各建物は劣化が著しく、市場性も乏しいため、建物価格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	11,740,000	目的外建物	0.10	1,170,000
3	11,830,000	物件4	0.10	1,180,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	11,740,000	-1,170,000	0	0.50	0.50	2,640,000
2	1,180,000		0	0.50	0.50	300,000
3	11,830,000	-1,180,000	0	0.50	0.50	2,660,000
4	10,000	+1,180,000	0	0.50	0.50	300,000
一括価格（合計）						5,900,000

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

地価公示価格 豊川ー12

所 在：豊川市萩山町3丁目45番

価 格：105,000円/㎡

位 置：名鉄豊川線「諏訪町」駅の西方道路距離約600m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：304㎡

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種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

豊川公

体育館

諏訪 (二)

新道町

萩山町

諏訪町駅

佐奈川町

中部町

中野川町

下野川町

物件1~4

四ッ谷町

明野町

光明町

川花町

堺町

西塚町

新桜町通

高見町

西香ノ木町

文

文化会館

13

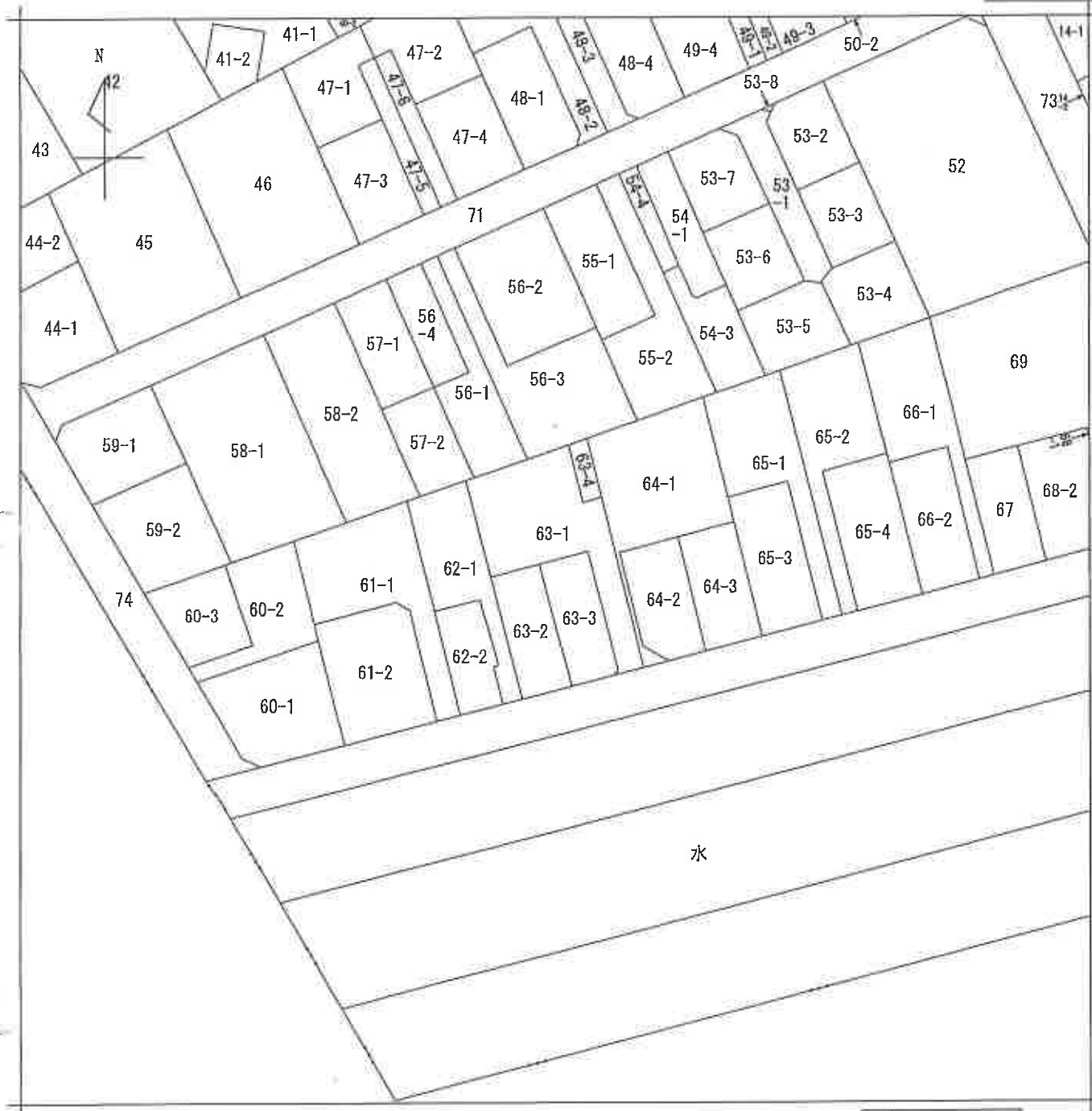
△13.0

14.7

12

11.X

△11.0



地番
区域見出

中部町2丁目

請求部	所在	豊川市中部町二丁目				地番	63番1			
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	土地区画整理所在図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補事項		

土地所在図
地積測量図

地番	63-1 63-4
土地の所在	豊川市中部町二丁目

0025288

求積表

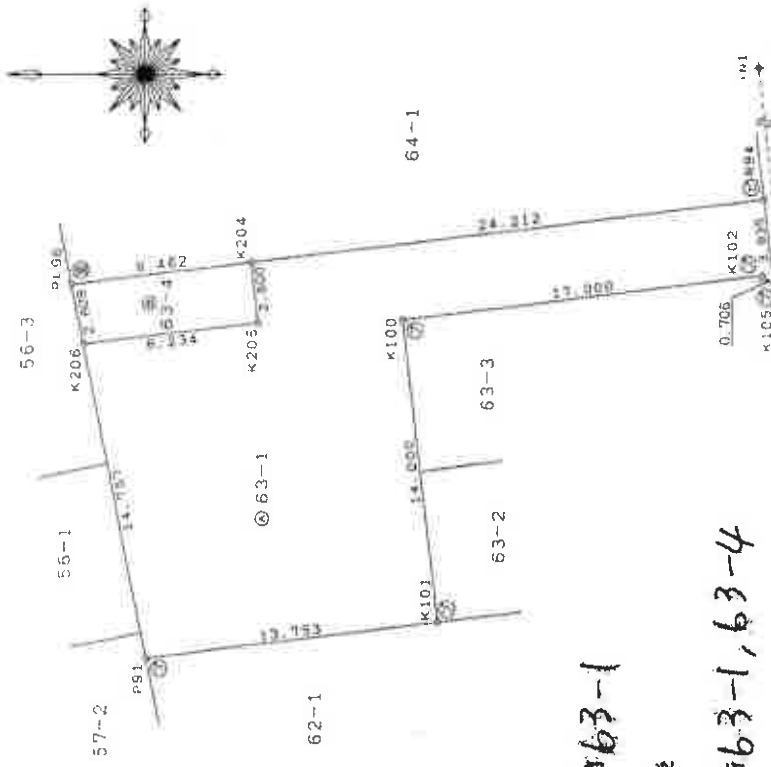
NO	X n	Y n	$Y_{n-1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-1})$
K105	107.783	98.831	-3.472	-374.222576
K102	108.338	95.257	-1.588	-172.040744
K106	125.217	97.243	-15.928	-1994.456376
K101	123.582	93.339	-15.542	-1920.711444
P91	137.237	91.701	12.831	1760.887947
K205	140.140	96.170	15.430	2162.360200
K204	131.962	97.131	3.742	493.801804
K204	132.289	99.912	5.508	741.876712
B94	108.243	102.739	-1.081	-117.010683
合計面積				580.484840
合計地積				290.2424200
合計地積				290.24 m ²

NO	X n	Y n	$Y_{n-1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-1})$
K205	131.962	97.131	-3.742	-493.801804
K206	140.140	96.170	1.793	251.271020
PL96	140.693	98.924	3.742	526.473206
K204	132.289	99.912	-1.793	-237.194177
合計面積				46.748245
合計地積				23.37 m ²

総合計面積 313.5165425 m²

恒久的地加名称及び座標値

符号	名称	座標値	X	Y
IN1	引戻点 金属ビヨ-	110.895	129.216	
IN2	引戻点 金属ビヨ-	102.947	61.619	



新63-1

後

新63-1, 63-4



単位:メートル

境界点	境界線の種類	植
①	木	植
②	金	植
③	コンクリート	植
④	プラスチック	植
⑤	ビニール	植
⑥	マーキング	植

(会員専用)

作成者

(平成 20年 10月 27日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

土地積測量図

地番 64-1 64-2

土地の所在 豊川市中郡町二丁目

0025289

面積表

地番	A 64-1		Y	Y n-1 - Y n	X n	Y n+1 - Y n	Y n+1 - Y n - 1
	X	Y					
P800	126.488	118.174	-18.385	-2088.978120			
P801	124.472	101.362	-15.231	-1885.833032			
P802	111.288	102.843	4.818	547.314384			
P803	108.858	106.280	-0.204	-22.168430			
P804	108.243	102.738	-7.358	-758.235508			
PL88	140.893	88.924	3.731	524.925983			
K38	142.701	106.470	17.169	2444.782888			
P200	144.172	116.113	11.257	1822.844204			
K30	130.307	117.727	2.081	288.862727			
			合計	623.828791			
			合計面積	311.9143955			m ²
			合計	311.91			m ²

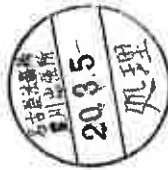
B 64-2					
NO	X	Y	Y _n + Y _{n-1}	X _n	(Y _n + Y _{n-1}) ²
P803	108.859	106.280	-17.128	-1861.111352	
P802	111.288	102.843	-4.918	-547.314384	
P801	124.472	101.362	15.231	1885.833032	
P800	126.488	118.174	18.709	2386.463982	
K700	170.281	120.071	-11.894	-1311.882214	
合計				542.168074	
合計面積				271.9845370	E
				271.98	

合計 583.00 m²

引張式図

点名	X座標	Y座標	引張式の値
IN1	110.895	126.218	測量所コンクリート上
IN2	102.847	81.818	測量所コンクリート上

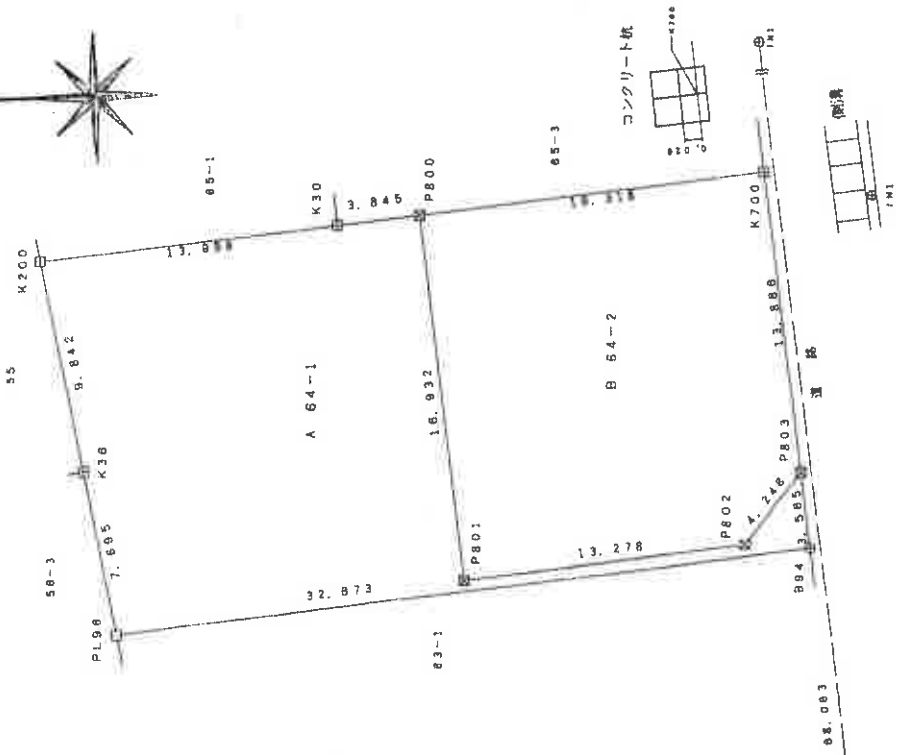
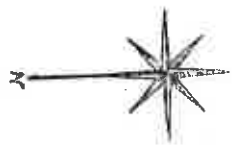
境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	金属板
区	アスファルト杭
△	金属プレート
○	ベント



前 64

後

新 64-1~64-3



単位: m

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

(会員専用)

(平成 20 年 月 日作成)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

建築物図面図面

家屋番号	64番
建築物の所在	豊川市中部町二丁目64番地

1022029

主たる建地

延床面積

7.27 X 14.80 = 108.1420

床面積

108.14 ㎡



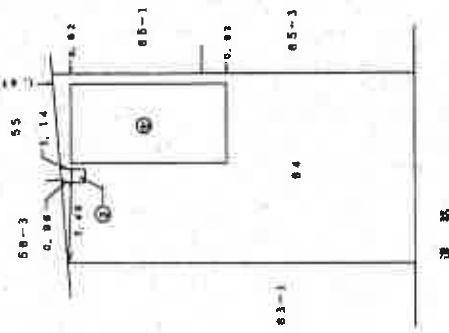
附属建物(番号2)

延床面積

1.20 X 1.20 = 1.4400

床面積

1.44 ㎡



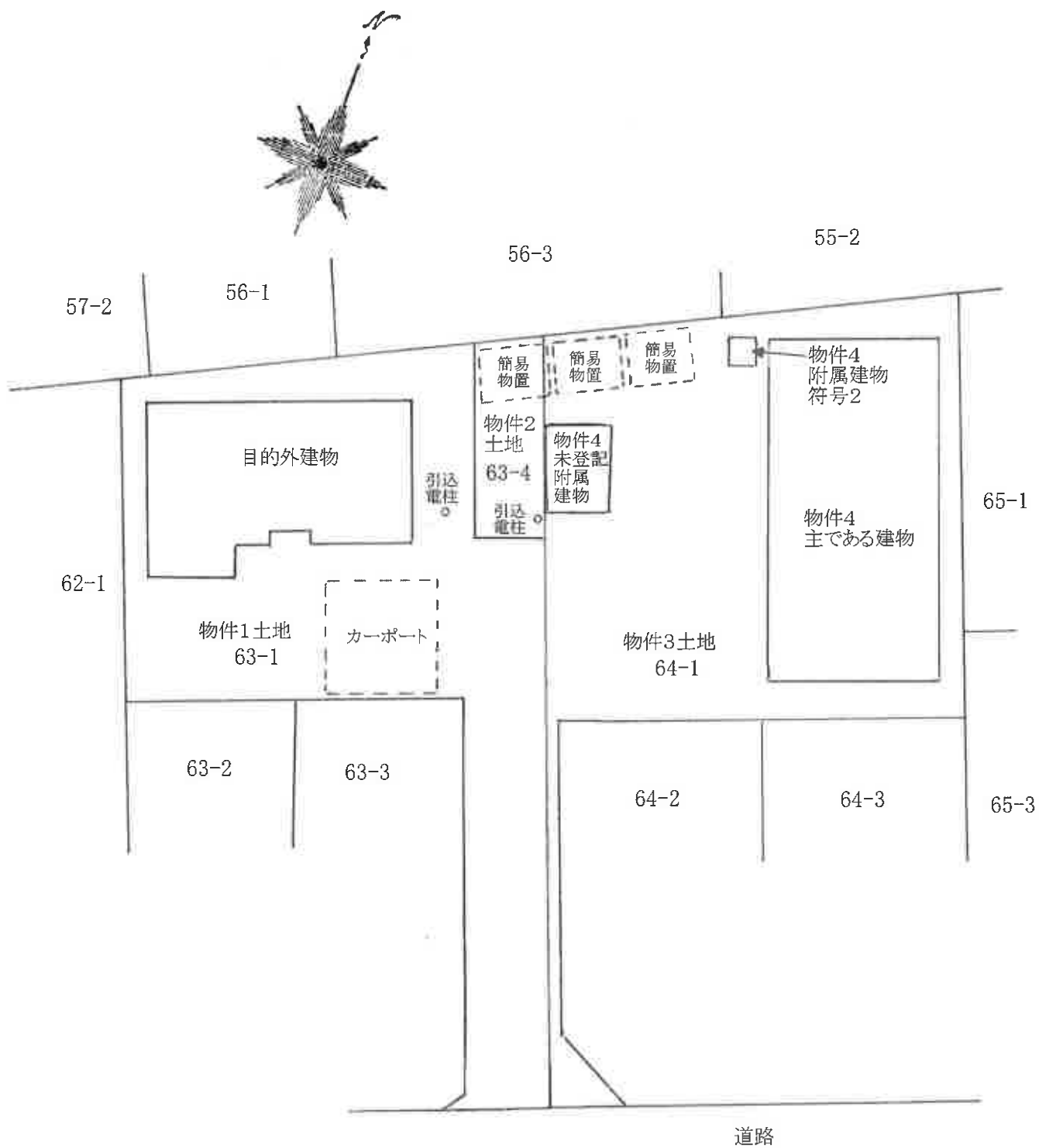
単位：m

(会員専用)

作成者	日作成	縮尺	1/250	申請人	1/500
-----	-----	----	-------	-----	-------

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

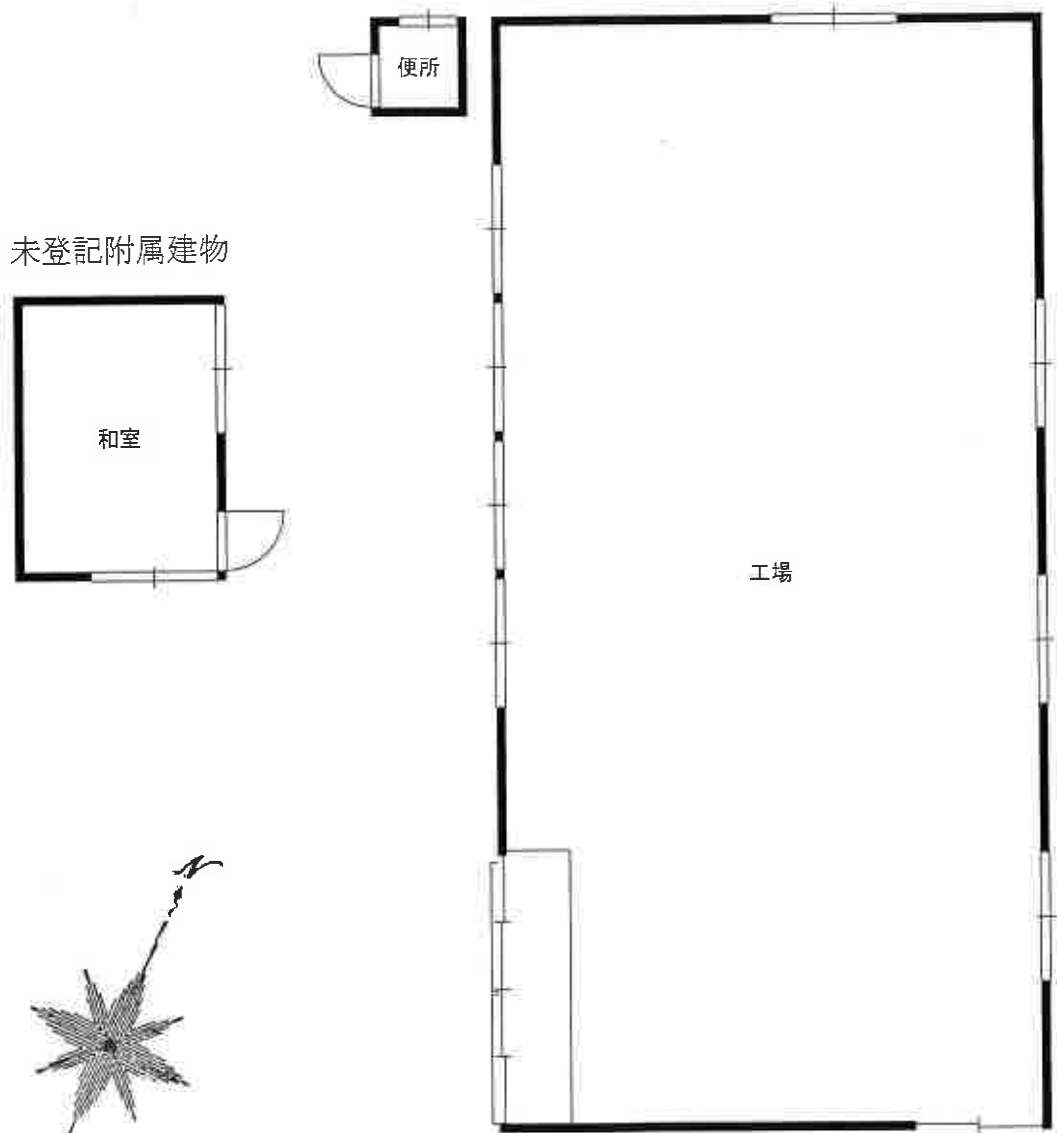
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

物件4 附属建物 符号2

物件4 主である建物



物件 4 未登記附属建物

物件 4 主である建物



写真撮影 (1)

物件 2 土地

物件 3 土地

目的外建物



写真撮影 (2)

物件 1 土地