

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6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 7月 8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 8年 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 5月19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	2, 870, 000 2, 296, 000	一括	574, 000	99, 284	0
1	1, 290, 000				
2	1, 580, 000				
備考	民事執行規則 30 条の 3 第 1 項の規定により売却基準価額を変更する。				

## 物 件 目 録

- |   |        |                                   |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在    | 豊橋市船渡町字船渡                         |
|   | 地 番    | 22番1                              |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 409.91平方メートル                      |
| 2 | 所 在    | 豊橋市船渡町字船渡 22番地1                   |
|   | 家屋 番号  | 22番1                              |
|   | 種 類    | 居宅                                |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積  | 1階 140.77平方メートル<br>2階 71.21平方メートル |
|   | (附属建物) |                                   |
|   | 符 号    | 1                                 |
|   | 種 類    | 物置・ボイラー室                          |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                     |
|   | 床 面 積  | 12.42平方メートル                       |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月22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 豊橋市船渡町字船渡  
地 番 22番1  
地 目 宅地  
地 積 409.91平方メートル
- 2 所 在 豊橋市船渡町字船渡 22番地1  
家屋 番号 22番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 140.77平方メートル  
2階 71.21平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置・ボイラー室  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 12.42平方メートル



令和 7 年(ケ)第 52 号

令和 7 年 8 月 8 日受理

令和 7 年 9 月 24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 豊橋市船渡町字船渡  
地 番 22番1  
地 目 宅地  
地 積 409.91平方メートル
- 2 所 在 豊橋市船渡町字船渡 22番地1  
家屋 番号 22番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 140.77平方メートル  
2階 71.21平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置・ボイラー室  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 12.42平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ C (債務者株式会社北三 代表者兼所有者A代 理人弁護士)	1 私がAさんの代理人弁護士です。 2 Aさんは、物件2建物から既に転居しましたので、現況調査の指定日には立会いができないと思うので、物件2建物の近くに住んでいる親族の方に立会いをお願いしておきますので、連絡のうえ日程調整して下さい。
■ B (債務者株式会社北三 代表者兼所有者Aの 妹)	1 私はAの妹です。兄が現況調査に立会いができませんので、私が立会うことになりました。 2 物件2建物には誰も住んでいませんが、私が時々来て、風を通したりしています。 3 Aも数カ月に1回程度戻ってくる場合があります。
■ A (債務者株式会社北三 代表者兼所有者)	1 物件2建物には私が住んでいましたが、今は、転居しました。 2 現在は、2カ月に1回程度は物件2建物に戻っています。 3 物件2建物は、約25年前に大規模な増改築工事を行い、外壁補修土壁の塗り替え、室内のクロスの張替え、リビングダイニングキッチン等のリフォーム等を実施しました。 費用は、総額で約3,000万円程度だと思います。 4 物件2建物に不具合はありません。 5 隣地の方々と境界等についての争いはありません。 6 室内でペットは飼育していませんでした。 7 室内で煙草は吸いませんでした。 8 物件2建物に住んでから、水害等の被害に遭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土地は北側及び西側の道路に面して角地となっており、物件1土地は道路とは約90cm程度の高低差があり、物件1土地は道路より高い位置に存在している。  
物件1土地は台形の地形で、東側隣地(地番22番2)が物件1土地に僅かだが入り込んでいるがほぼ整形な地形と思われる(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地東側隣地(地番22番2及び地番24番1)及び南側隣地(地番23番1及び23番2)との境界は堀瓦の土壁と見受けられるような塀で区画されており、物件1土地と各隣地との境界は確認できるとと思われる。
- 4 物件1土地北側門扉から物件2建物附属建物符号1の物置ボイラー室(以下「附属建物」という)の前の通用口の階段の辺りまでは庭木が植えられており、相応の大きさの庭石が置かれていた。
- 5 物件1土地南側の庭の敷地には伸びた雑草が多少見受けられたが、繁茂して雑然とした状態にはなっている状況ではなかった。  
物件1土地南側の庭の敷地には、相応の大きさの複数の庭石が置かれていた。
- 6 物件2建物は建築後約53年経過しているが、不動産登記記録によると複数回にわたり増改築を行っていたものと見受けられ、また、Aによれば大規模な増改築及びリフォーム工事を実施したとのことで、外観上は雨漏り等の不具合は見受けられなかった。  
物件2建物2階の和室3及び洋室3の出入口の扉が、開けると自動的に閉まってしまうような状況であることから、2階廊下の床面の一部が傾斜している可能性があるものと思われる。  
その他、床面の剥がれ及びきしみ等が見受けられることから、物件2建物は経年程度に劣化した状況であると見受けられた。
- 7 物件2建物の1階及び2階の各部屋には債務者兼所有者の家財道具及び多数の動産類が存在した。
- 8 附属建物内にはゴルフバッグ等の動産類が置かれていたが、ほとんど搬出されたものと見受けられた。  
なお、附属建物内には、現在は使用されていないと思われるボイラーが設置されていた。
- 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

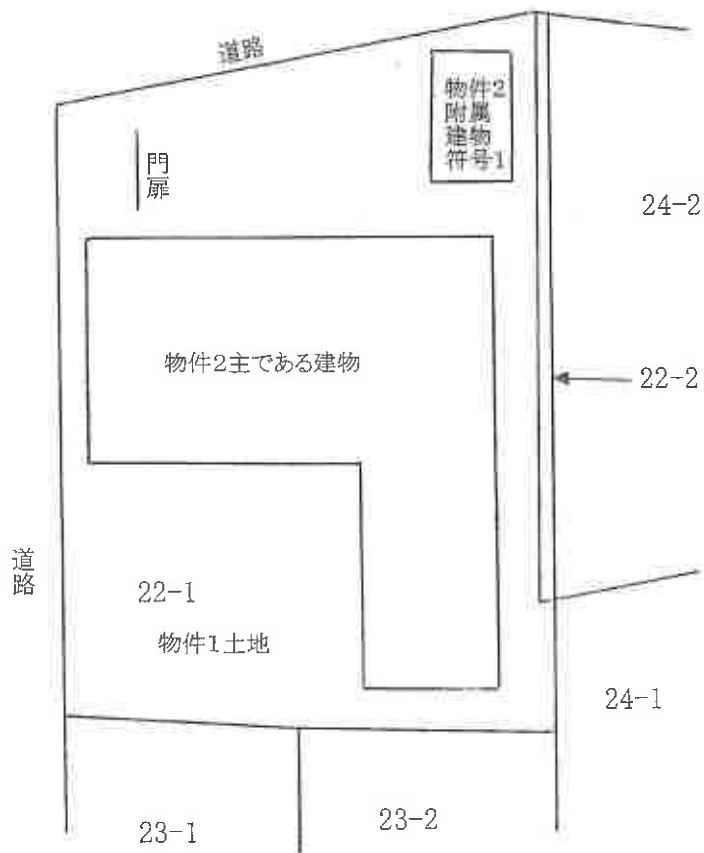
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 8月13日(水) 14:40 - 15:10	目的物件所在地	占有状況調査(近隣住人聴取)、物件確認、外観調査
R7年 8月14日(木) 9:00 - 9:10	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 8月18日(月) 14:00 - 14:10	当庁(電話)	現況調査期日日程調整等(Cと電話)
R7年 8月27日(水) 11:30 - 13:30	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、B立会
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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合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)

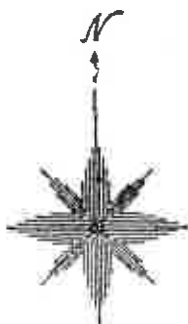
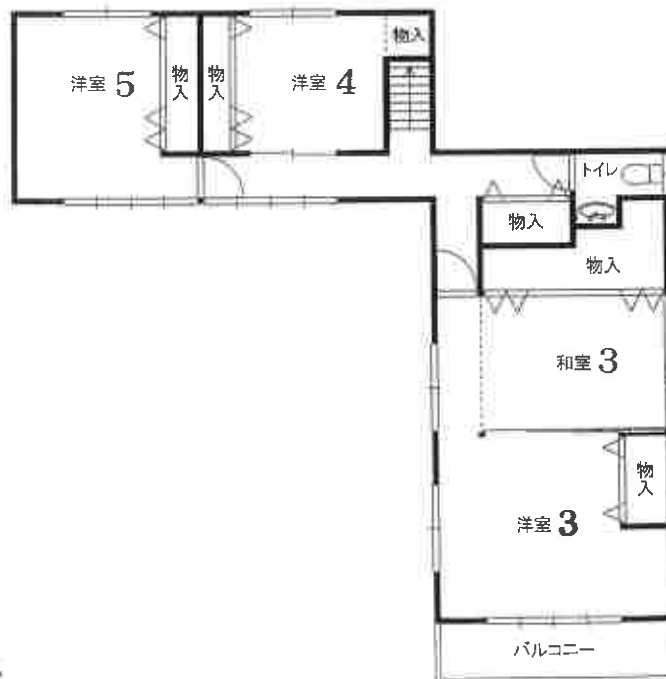


附属建物  
符号1

主である建物  
1階



主である建物  
2階



(物件 2 建物)

①



屋外の状況

(物件 2 建物)

②



屋外の状況 (物件 1 土地 門扉)

③



屋内の状況（和室1から洋室1撮影）

④



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチンから洋室2及び和室2方向撮影）

⑤



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

⑥



屋内の状況（和室2から洋室2及びリビングダイニングキッチン方向撮影）

⑦



(2階 洋室3から和室3方向撮影)

⑧



屋外の状況 (附属建物 物置ボイラー室)

(11 枚目)

令和7年(ケ)第52号  
令和7年8月12日 受理  
令和7年8月27日 現地調査  
令和7年9月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4,110,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,850,000円
物件2 (建物)	金2,260,000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 地目積	豊橋市船渡町字船渡 22番1 宅地 409.91m <sup>2</sup>	同左
2	所 家屋番 種 構 床面積	豊橋市船渡町字船渡 22番地1 22番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 140.77m <sup>2</sup> 2階 71.21m <sup>2</sup>	同左
	(附属建物) 符 種 構 床面積	1 物置・ボイラー室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 12.42m <sup>2</sup>	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 5.7 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	住宅、事業所、農地等が混在する既成住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記地積 409.91㎡ 間口 約21m 奥行 約16m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	西側幅員約2.6m舗装市道(建築基準法上の道路) 北側幅員約1.5m舗装市道(建築基準法上の道路) ・路面との高低差：路面よりも約0.8m～約1m高い ・幅員が4m未満のため、セットバックが必要である。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域線引前からの宅地である。</li> <li>・市街化調整区域に所在するため、建築等には都市計画法上の許可が必要である。建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：豊橋市役所（建築指導課）</li> <li>・敷地の四方がコンクリート塀(塀瓦付)で囲まれている。</li> <li>・門扉(瓦屋根付)が設置されている。</li> <li>・駐車スペースがない。</li> <li>・庭石が多い。</li> <li>・公図、建物図面、航空写真等によると、本件土地の地積は登記地積よりも小さいものと推定されるが、正確な地積の把握には測量が必要である。</li> <li>・豊橋市の河川浸水想定マップによると、梅田川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。</li> <li>・豊橋市の高潮浸水想定マップによると、浸水想定区域に該当する。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地(船渡遺跡)に該当するため、建築工事等を行う場合には、工事着手60日前までに文化財保護法に基づく届出が必要である。詳細は当局に問い合わせること。 問い合わせ窓口：豊橋市文化財センター</li> </ul>	

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) 昭和47年11月日不詳新築、昭和59年3月18日増築 平成11年10月17日一部取毀、増築  経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 約3年
仕様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：カラー鋼板 内壁：合板、繊維壁、クロス等 天井：合板、目透かし、クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、浄化槽、プロパンガス等
床面積(現況)	1階 140.77㎡                      2階 71.21㎡ 延床面積 211.98㎡
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	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	・経年相応の劣化が認められる。 ・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	附属建物 符号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)昭和47年12月日不詳新築 経過年数 約53年 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：カラー鋼板                              内壁：ボード、合板等 天井：ボード、合板等                              床：コンクリート 設備：電気
床面積(現況)	12.42㎡
現況用途等	現況用途 物置、ボイラー室 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	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)

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	35,000	0.73	409.91	0.60	6,280,000

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-36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$37,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 = 35,000\text{円}/\text{m}^2$  (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: 縄縮み0.85×セットバック0.90×高低差0.95×角地1.01=0.73

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 地上建物、工作物等の存在による減価率を40%と査定した。

#### (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	区分	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物	165,000	211.98	0.06	2,100,000
	附属建物符号1				10,000

ウ 現価率

主である建物

・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53年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.06

※附属建物は市場流通性が劣るため、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	6,280,000	0.40	法定地上権	2,510,000

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40%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	6,280,000	-2,510,000	0	0.70	0.70	1,850,000
2	2,110,000	+2,510,000	0	0.70	0.70	2,260,000
一括価格 (合計)						4,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：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

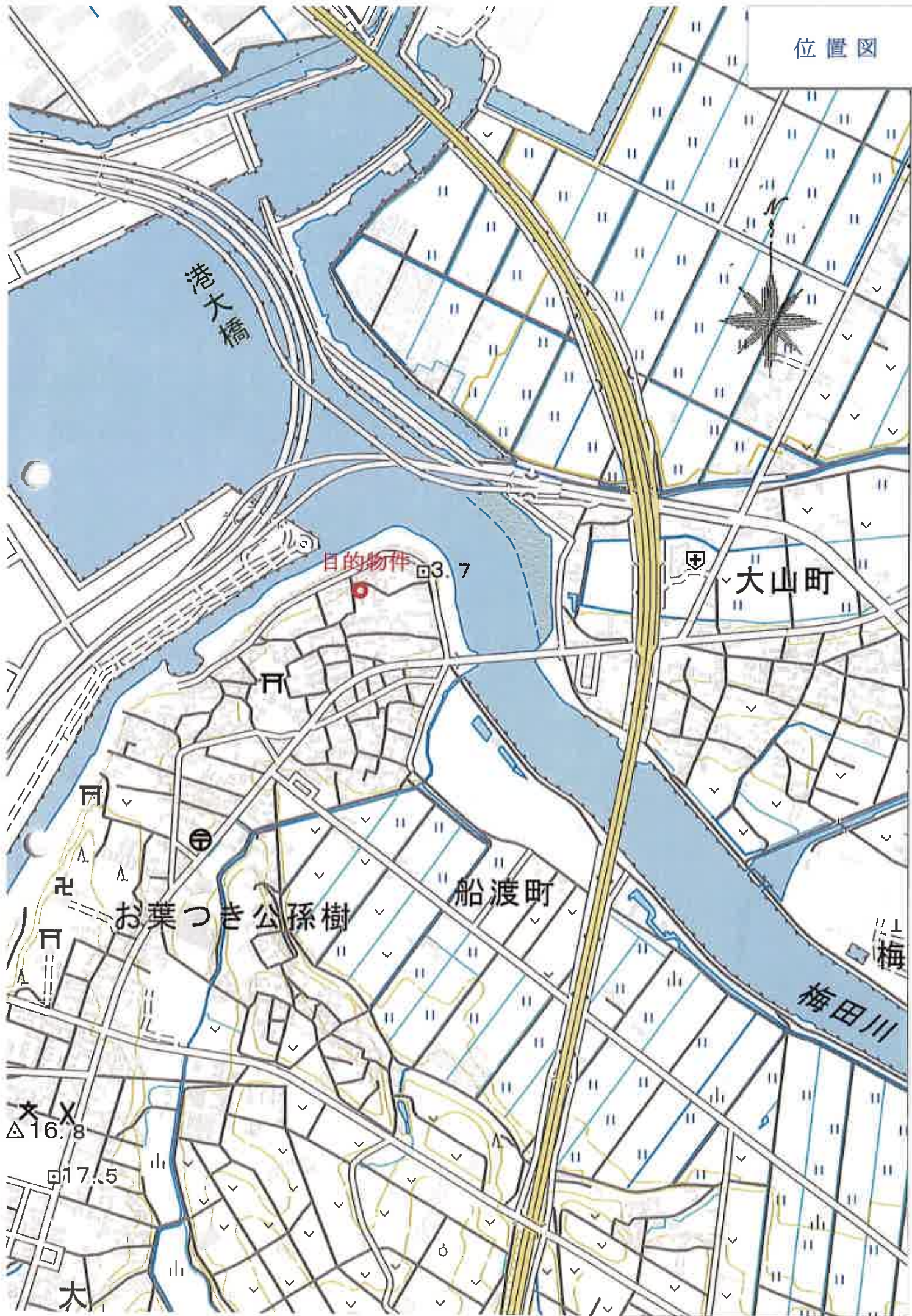
地価公示価格 豊橋-36  
所 在 : 豊橋市野依町字上鷺田3番  
価 格 : 37,100円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「植田」駅の南東方道路距離約2.1km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 393m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水、ガス  
接面街路 : 南西側5m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率60%,容積率200%)  
地域の概要 : 農家住宅の中に一般住宅が見られる既成住宅地域

## 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

位置図



大橋

目的物件 3.7

大山町

船渡町

お葉つき公孫樹

梅田川

△16.8

□17.5

大



7210234

建築物図面

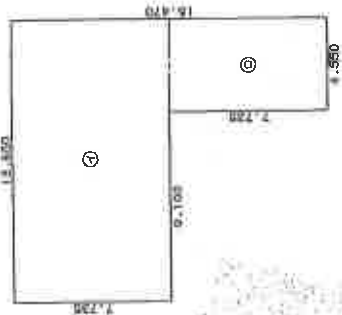
22-1

家屋番号

建築物の所在  
豊橋市船渡町宇給渡2番地1

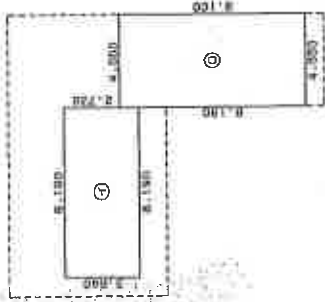
各階平面図

(主)1階平面図



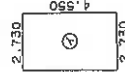
(主)1階平面図 140.77㎡

(主)2階平面図

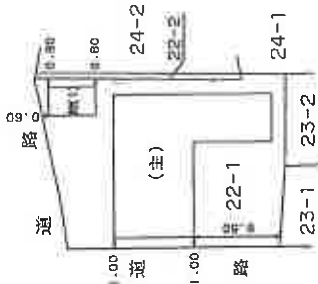
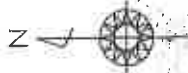


(主)2階平面図 71.21㎡

附(1)平面図



附(1)床面積 12.42㎡



単位：メートル

作業者

(平成11年10月20日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会専用紙)

登記年月日：平成11年10月25日

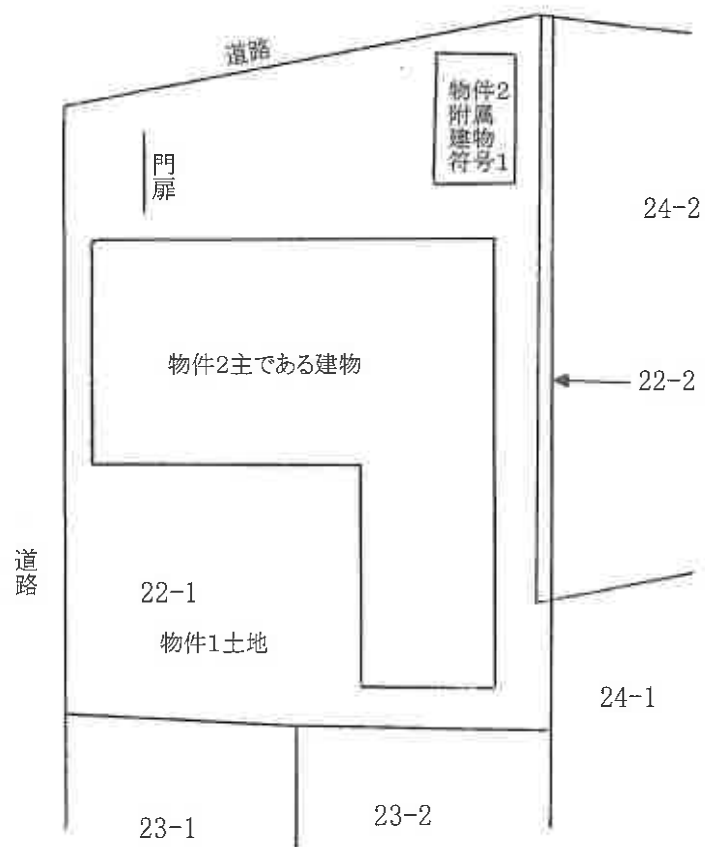
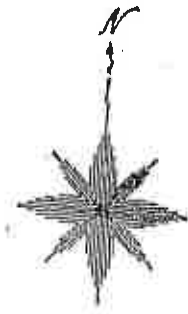
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(名古屋法務局登録支庁管轄地)

令和7年6月25日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

土地建物配置図(概略)

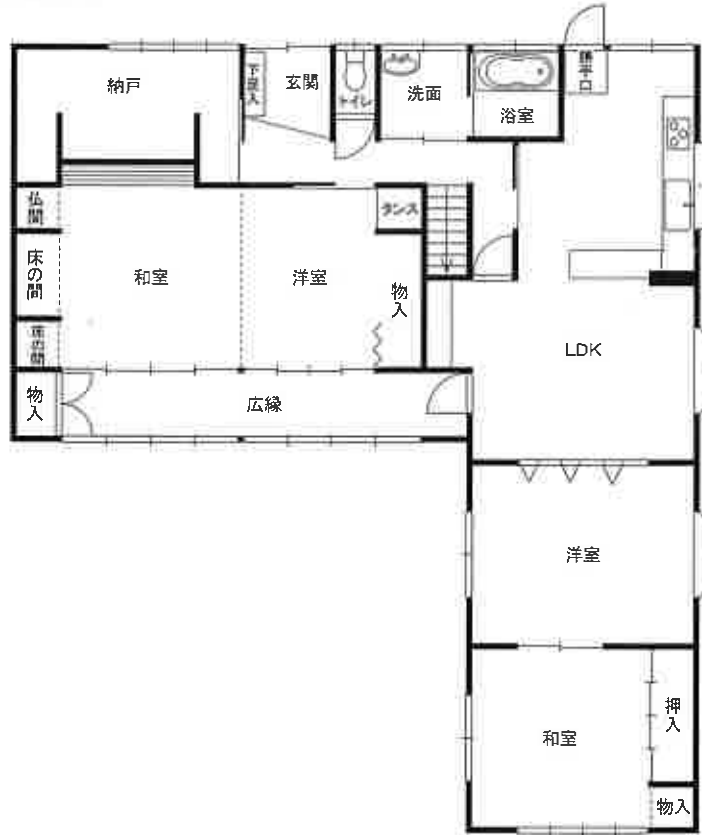


# 建物間取図(概略)

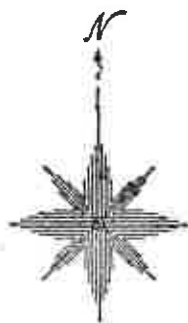


附属建物  
符号1

主である建物  
1階



主である建物  
2階



物件 2 主である建物



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 2 附属建物 符号 1

物件 2 主である建物



写真撮影 (2)

物件 1 土地