令和　７年（ケ）第　　８６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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	1,800,000 1,440,000		360,000	39,337	7,024
備考					

令和　7年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊橋市西浜町　１５番地９

家屋　番号　　１５番９

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　７６．１８平方メートル
２階　６４．５９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　86号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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
【物件番号1】
本件建物のために，その敷地（地番15番9，地積274．96平方メートル，所有者A）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《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。

令和　7年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

1　所　　在　　豊橋市西浜町　１５番地９

家屋　番号　　１５番９

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　1階　７６．１８平方メートル
2階　６４．５９平方メートル

令和 7 年(ケ)第 86 号

令和 8 年 2 月 20 日受理

令和 8 年 5 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

令和　7年（ケ）第　　86号

物　件　目　録

1　所　　在　　豊橋市西浜町　15番地9

家屋　番号　　15番9

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺2階建

床　面　積　　1階　76．18平方メートル
2階　64．59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）
建物	物件１
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 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
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」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

（目的外土地用〈単独〉）

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	豊橋市西浜町
地番	１５番９
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	２７４．９６平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（A）
その他の事項	

■関係人（■債務者兼所有者（建物所有者）　■目的外土地所有者管理会社担当者）の陳述／■提示文書（一般定期借地権設定契約書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１０年１１月２０日
最初の契約等	契約日	平成１０年６月１３日
	期間	平成１０年７月１日から　■平成６０年６月３０日まで　５０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　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎月金２２，２５２円（毎月末日限り翌月分を振込支払）
地代前払		■ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金２３１，６００円　■保証金２，９００，０００円）
特約等		借地権の譲渡可（借地借家法第２２条の特約）
地代滞納		■ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　円）
契約解除		■ない　□ある（　）
訴訟提起等		■ない □ある［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　）］
その他		賃料の改定は，３年ごとの固定資産税の評価替えの年の６月１日に行う。
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

（ ３ 枚目）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1　私は，物件１の所有者です。私は，令和７年３月ころ，物件１を退去して，現在は，別の場所に居住しています。令和７年３月ころ以降，物件１は，空き家の状態です。 2　物件１に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3　物件１を増改築したことはありません。 4　令和７年３月ころまで，物件１で，猫を５匹飼っていました。 5　物件１が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 6　物件１には，潮風が直接当たるので，湿度が高く，壁のクロスののりが溶けて，クロスが剥がれてしまった箇所がたくさんあります。 7　物件１の敷地である豊橋市西浜町１５番９の土地（以下「目的外土地」という。）については，目的外土地の所有者であるＡとの間で，一般定期借地権設定契約（以下「契約」という。）が締結され，一番定期借地権設定契約書（以下「契約書」という。）が作成されています。契約内容等については，契約書に記載のとおりです。
■ サーラ不動産株式会社（目的外土地管理会社）担当者	（電話回答要旨） 1　私は，サーラ不動産株式会社（以下「サーラ不動産」という。）の担当者です。サーラ不動産は，目的外土地の所有者であるＡとの間で，管理委託契約を締結し，目的外土地の地代の徴収等の管理業務を行っています。契約内容等については，管理業務委託契約書に記載のとおりです。 2　目的外土地の地代については，３年ごとの固定資産税の評価替えの年の６月１日に地代の改定を行うことになっています。現在の地代は，月額２２，２５２円になっており，令和８年４月３０日現在，地代の滞納はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　物件１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の２階ホールの床等，建物内の随所に猫の糞尿による著しい汚れが認められる。

3　物件１の２階ホールの壁等，建物内の随所に猫の爪による引っ掻き傷が認められる。

4　物件１の２階ホールの壁等，建物内の随所にクロスの剥がれが認められる。

5　物件１は，建築後約２８年が経過しているが，建物内には，経年相当の汚れ，傷等をはるかに超える著しい汚れ，傷等が散見される。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月25日（水） 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
8年2月25日（水）	（郵便）	住民票取寄（豊橋市役所）
8年2月25日（水） 14:20-14:40	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（外観），占有状況調査
8年3月18日（水）	（郵便）	立入調査期日通知
8年3月25日（水） 15:50-16:40	目的物件所在地	（立入調査）聞取確認，写真撮影（屋内外），評価人同行，債務者兼所有者立会い，聴取
8年4月30日（木） 15:20-15:30	（電話）	目的外土地の地代の滞納等調査（目的外土地管理会社担当者）
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

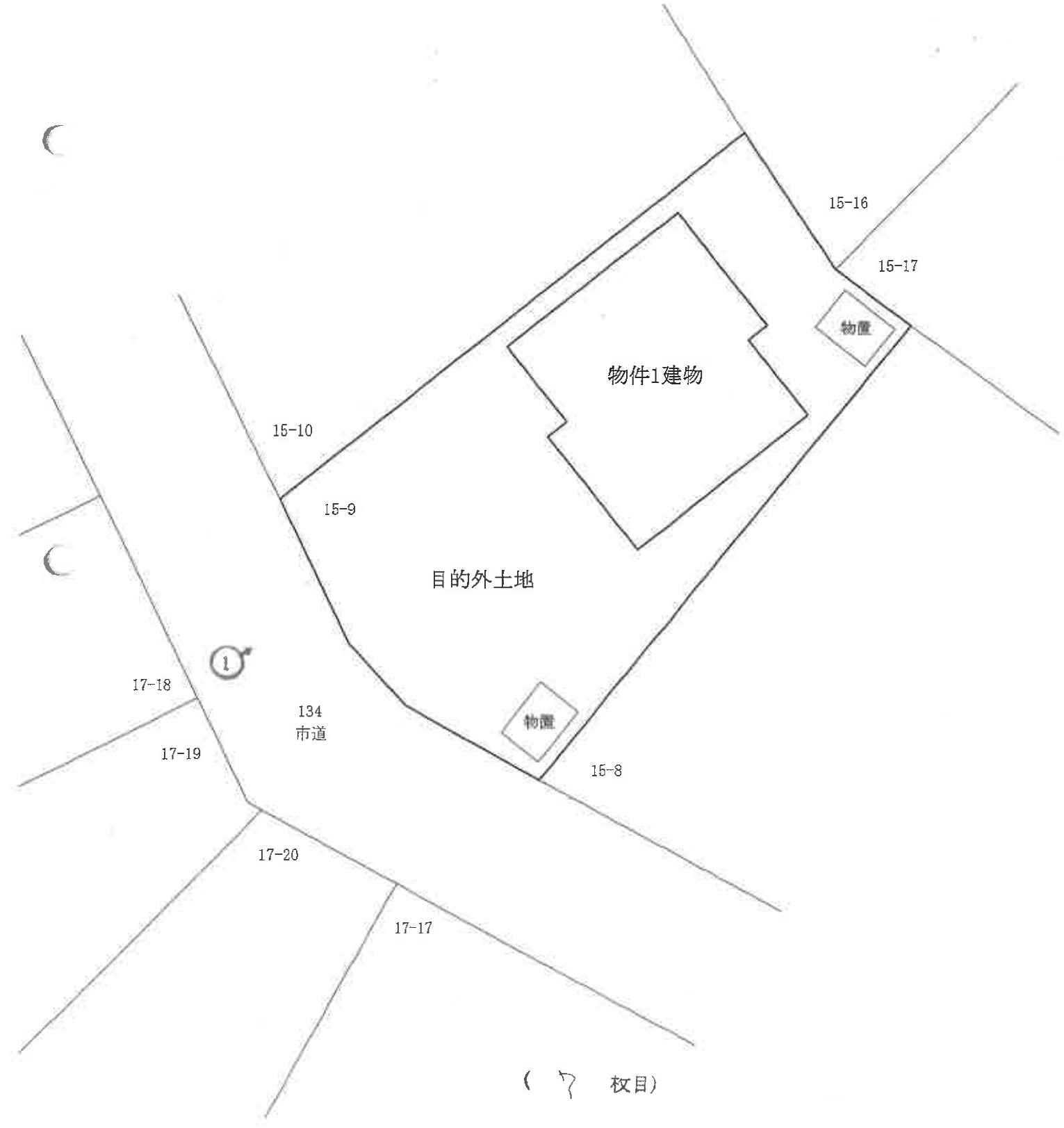
本件建物は，全戸不在で，施錠されていたため，立会人を立ち会わせ，不動産業者から拝借した合い鍵により解錠し，本件建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日

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）



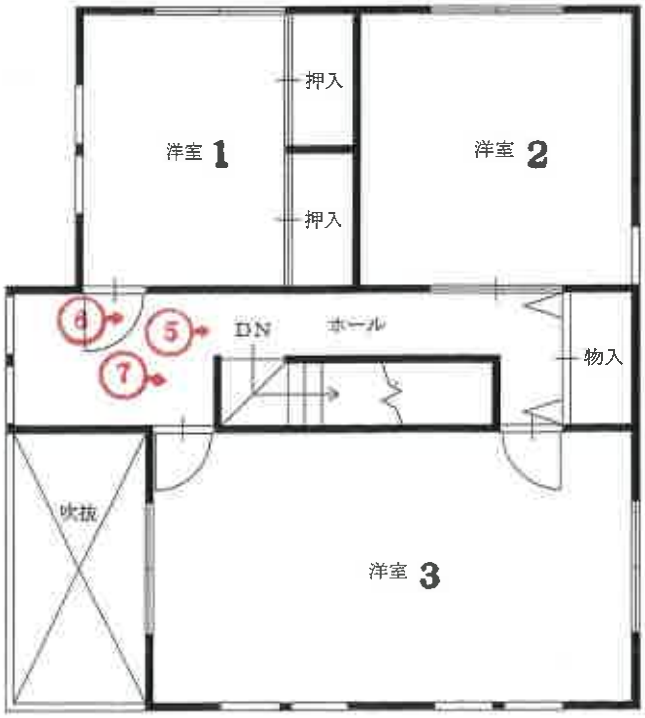
（ 7 枚目）

建物間取図（概略）

1階



2階



物件１



①屋外の状況

目的外土地（１５番９の土地）



②屋内の状況

ＬＤ



③屋内の状況

K



④屋内の状況

浴　室



⑤屋内の状況
ホールの床
の状況



⑥屋内の状況
ホールの壁
の状況



⑦屋内の状況
ホールの壁
の状況

令和　７年（ケ）第８６号
令和　８年　２月２４日　受　　理
令和　８年　３月２６日　現地調査
令和　８年　６月　１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

物件番号	評　　価　　額
物件１（建物）	金１，８００，０００円

１　物件１の価格は土地利用権等の付着した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 （主）	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	豊橋市西浜町　１５番地９ １５番９ 居宅 木造スレート葺２階建 １階　７６．１８㎡ ２階　６４．５９㎡	「同左」
番号	特　記　事　項		
	なし		

第４　目的物件の位置・環境等

１　目的外土地の概況及び利用状況等（物件１の建物敷地）

位置・交通	ＪＲ東海道本線「西小坂井」駅の南西方道路距離約３．０ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅の中に空地も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	－
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　２７４．９６㎡ 間口　約１４．８ｍ、奥行　約２３．４ｍ 形状　ほぼ台形	
接面道路の状況	南西側幅員約６．０ｍ舗装市道より０～約０．６ｍ高く接面する中間画地（南西側道路は建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況等	目的外土地は物件１建物の敷地等として利用されている。 （詳細は「現況調査報告書」記載のとおり）	
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　あり 下水道　あり	
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過去に畑として利用されており、その後宅地に地目が変更されているが、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。 ・本件土地の南西角の生垣の枝が道路に越境している。 ・マップあいち（水害情報マップ及び高潮浸水マップ、津波災害情報マップ）によれば、目的外土地は洪水浸水想定区域内及び高潮浸水想定区域内、津波災害警戒区域内にあることから水害の危険性を有する。 ・登記上及び一般定期借地権設定契約書上、平成１０年７月１日付にて建物所有を目的とする借地権（一般定期借地権）が設定されており、存続期間は平成１０年７月１日から平成６０年６月３０日までとされているほか借地借家法第２２条の特約がある。また契約時の保証金は２，９００，０００円、敷金は２３１，６００円、年間賃料は２３１，６００円であるが、関係者からの聴聞等によれば、現行の年間賃料は２６７，０２４円（月額２２，２５２円）である。	

2　建物の概況及び利用状況（物件１）

区　　分	主である建物 ＜家屋番号１５番９＞
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１０年１１月２０日新築 経　過　年　数　　約２８年 経済的残存耐用年数　　経済的耐用年数を満了している
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、ガス等 そ　の　他　－
床面積(現況)	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間　取　り　５ＬＤＫ （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	・関係者からの聴聞によれば、過去に猫を飼育しており、猫による引っ掻き傷や糞尿による汚れが見られるほか、建具や床、天井等建物各所に損傷が見られる。 ・建築年よりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地価格（目的外土地）

目的外土地の（準）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	（準）建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
目的外土地	51,300	0.97	274.96	0.90	12,310,000

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-31

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

47,000 円／㎡ × 99.4／100 × 100／100 × 100／91 ＝ 51,300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（北東）1.00

◇地域格差：交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：方位1.02×形状0.95＝0.97

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みて▲10％と査定した。

（２）建物価格（物件１）

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
1	198,000	140.77	0.03	840,000

ウ　現価率：耐用年数を超えた建物であり、維持管理の状態等に基づき3%と査定した。

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	（準）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
目的外土地	12,310,000	0.23	定期借地権	2,830,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を定期借地権と判定し、その割合を23%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	840,000	＋2,830,000	0	0.70	0.70	1,800,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正：第4の特記事項等を考慮し、上記のとおり査定した。
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

１　地価公示価格　豊橋－３１

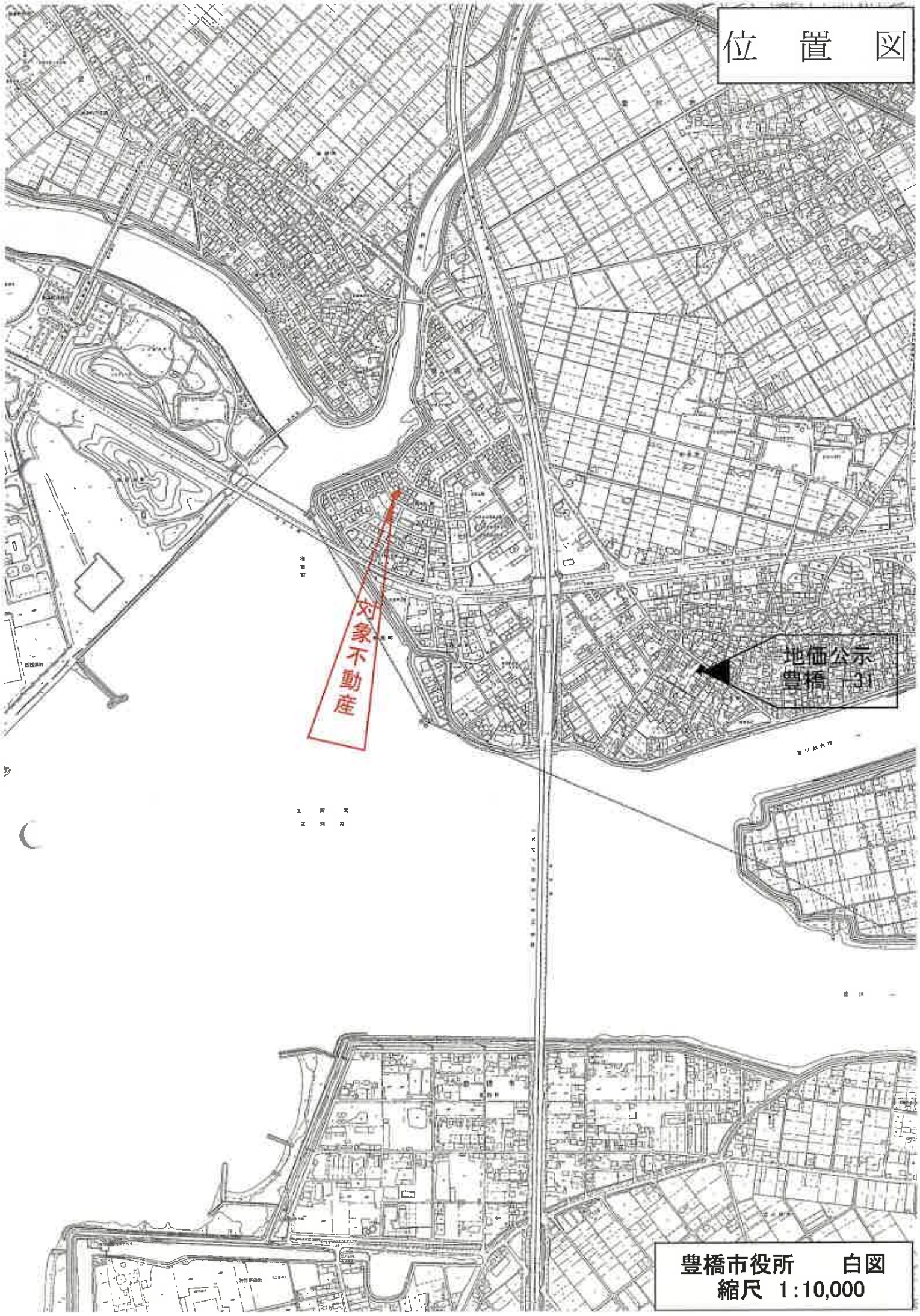
所　　在：豊橋市前芝町字青木４７番１４
価　　格：４７，０００円／㎡
位　　置：ＪＲ東海道本線「西小坂井」駅の南西方道路距離約２．９ｋｍに位置する。
価格時点：令和８年１月１日
地　　積：１６３㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：北東６ｍ市道に接面
用途指定等：第一種住居地域（建蔽率６０％，容積率２００％）
地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

第７　附属資料の表示

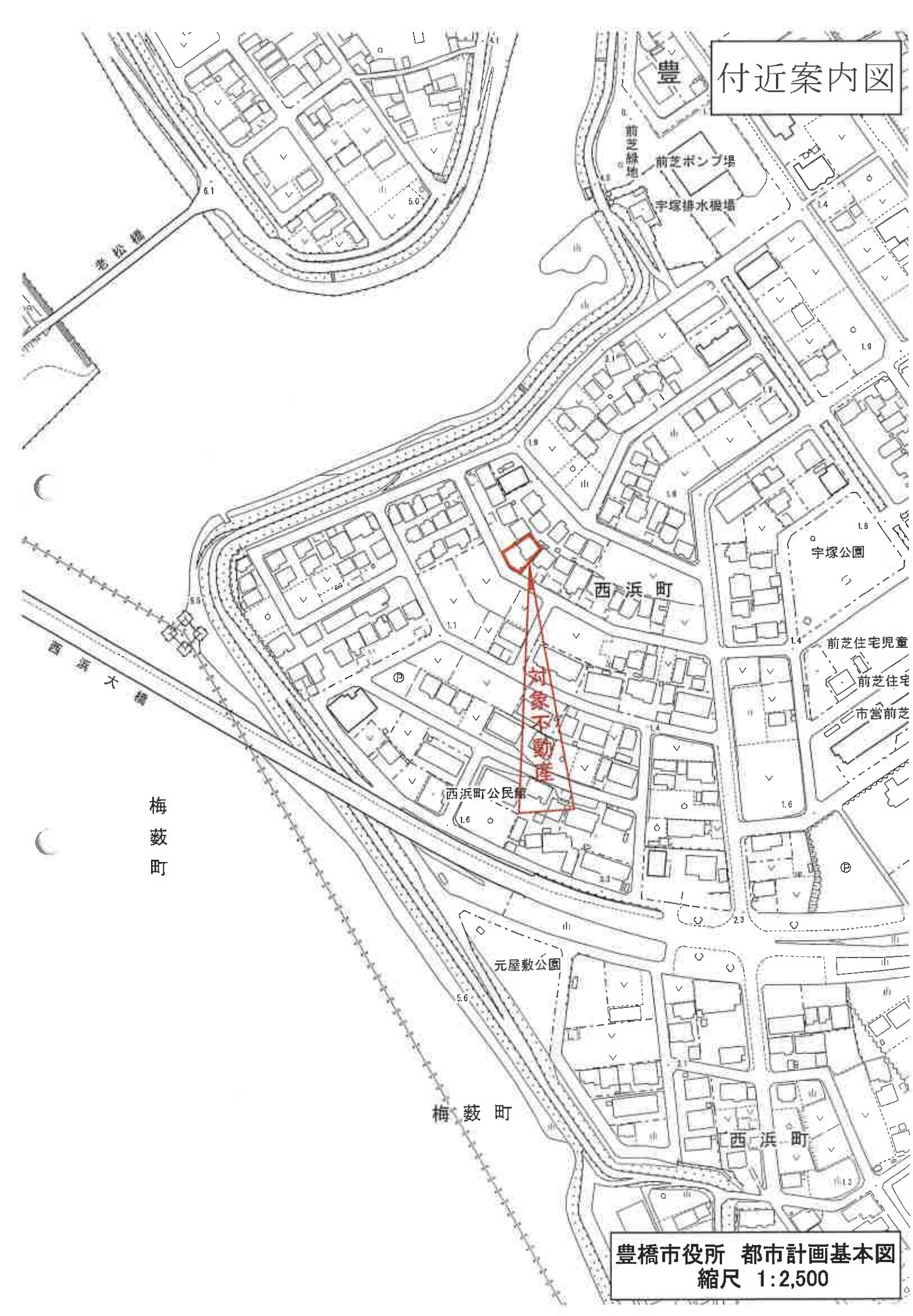
１　受命物件の位置図
２　付近案内図
３　公図写
４　建物図面・各階平面図写
５　土地建物配置図(概略)
６　建物間取図(概略)
７　現況写真

以　上

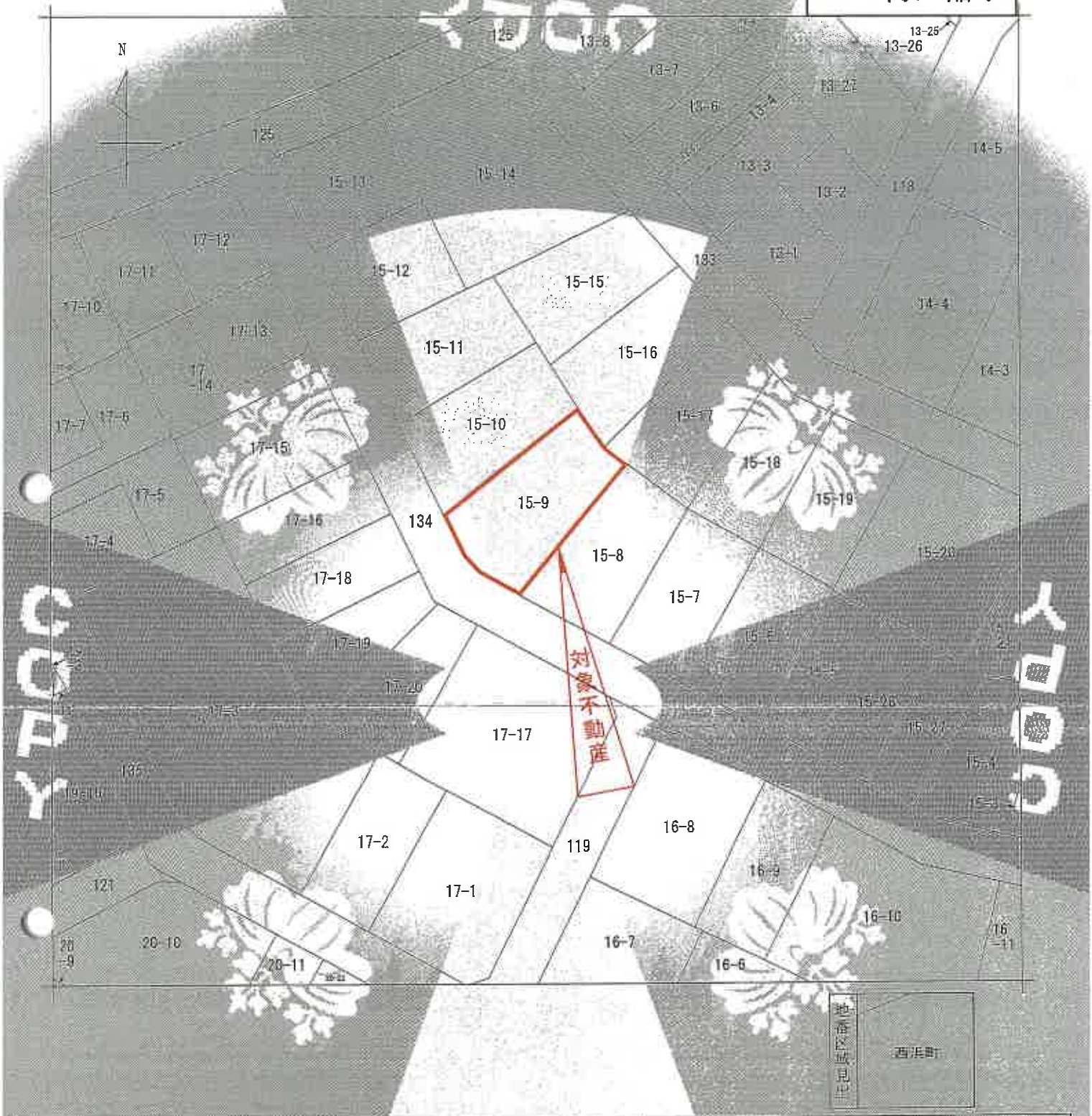
位　置　図



豊橋市役所　　白図
縮尺　1:10,000


付近案内図
豊
前芝緑地
前芝ポンプ場
宇塚排水機場
老松橋
宇塚公園
西浜町
対象不動産
前芝住宅児童
前芝住宅
市営前芝
西浜大橋
西浜町公民館
梅薮町
元屋敷公園
梅薮町
西浜町
豊橋市役所　都市計画基本図
縮尺　1:2,500

Ａ４判に縮小



調製	所管	豊橋市西浜町				地番	15番9		
地図番号	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は図郭		図郭	地図に準ずる図面の1-3指定	種別	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年7月11日	更正年月日		更正不動産番号		地図に準ずる図面の1-3指定		備考	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月3日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

請求番号：1-34
(1/1)

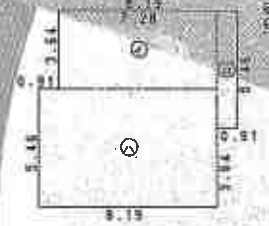
登記年月日：平成10年11月22日

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12月3日　名古屋法務局昭和出張所

7350076
各階平面図

家屋番号	15番9
建物の所在	豊橋市西滝町15番地9

建物図面



求積表

㋑	7.28	× 3.64	=	26.4992
㋺	0.91	× 5.46	=	4.9686
㋩	8.19	× 5.46	=	44.7174
		計		76.1852

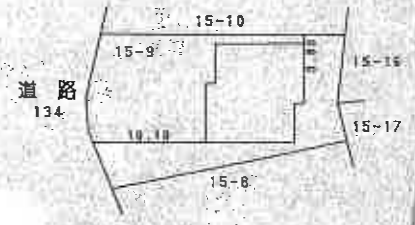
床面積　76.18 ㎡



求積表

㋑	7.28	× 3.64	=	26.4992
㋺	1.82	× 1.82	=	3.3124
㋩	6.37	× 5.46	=	34.7802
		計		64.5918

床面積　64.59 ㎡



単位＝メートル

作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

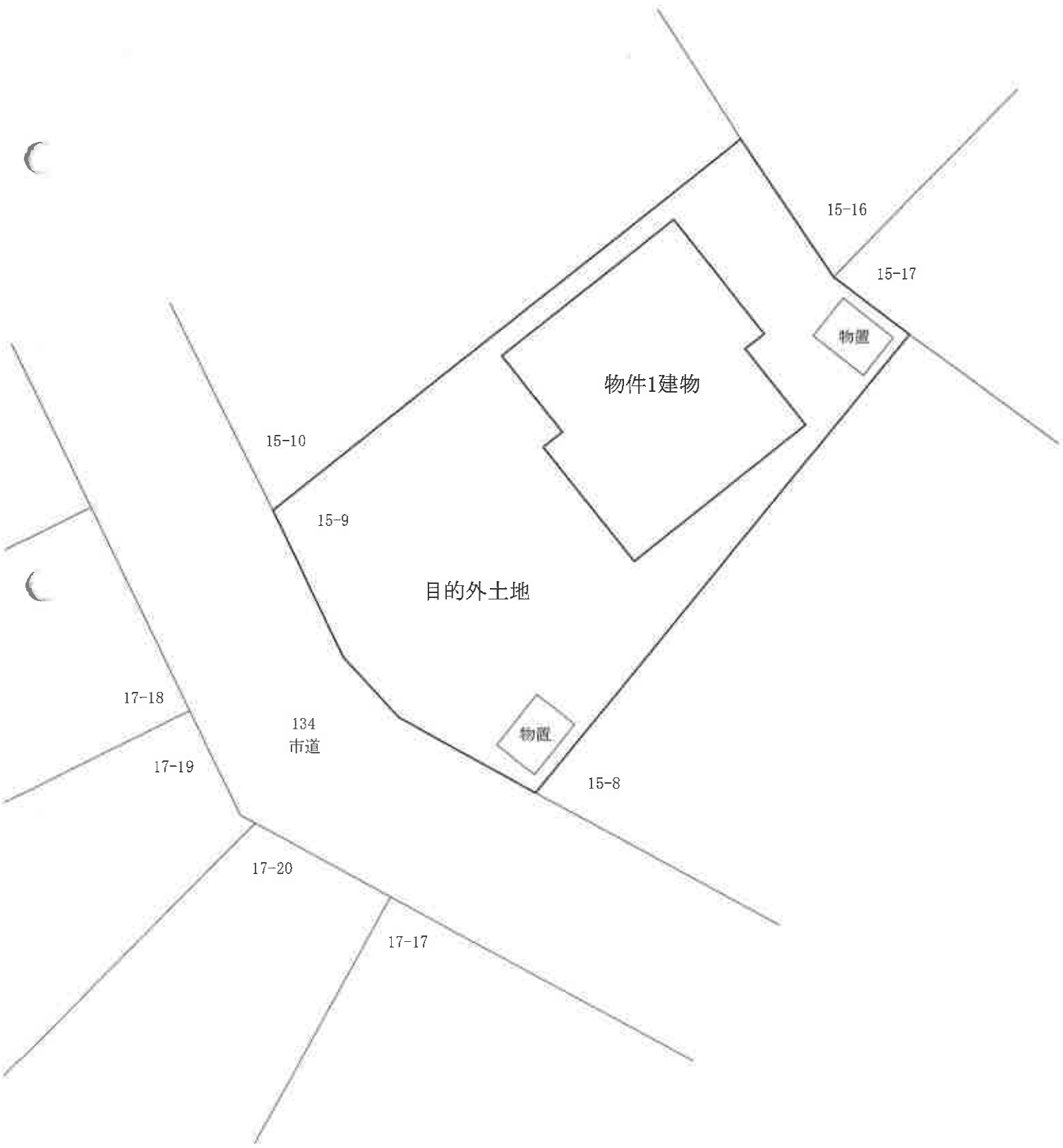
（平成10年11月25日作製）
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

COPY

請求番号：1-35

土地建物配置図（概略）

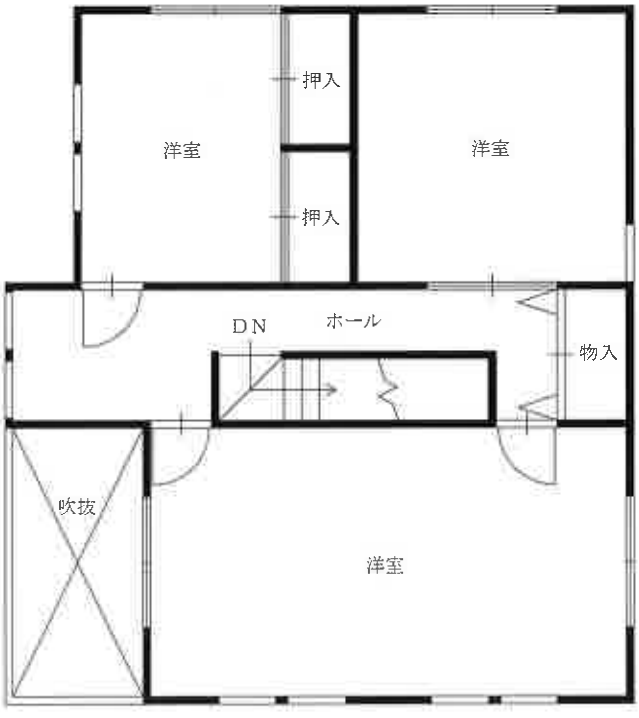

15-16
15-17
物置
物件1建物
15-10
15-9
目的外土地
17-18
134
市道
物置
17-19
15-8
17-20
17-17

建物間取図（概略）

1階



2階





物件１建物

写真番号　1



写真番号　2

物件１建物