

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 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 場 所	令和 7 年 7 月 30 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 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,010,000 6,408,000	一括	1,602,000	115,547	0
1	2,350,000				
2	5,660,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市平井町倉狭間
地 番 1 7 番 1
地 目 宅地
地 積 3 6 6 . 5 7 平方メートル
- 2 所 在 豊川市平井町倉狭間 1 7 番地 1
家屋 番号 1 7 番 1
種 類 居宅・物置
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 約 7 4 . 5 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 5 月 3 1 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, 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 豊川市平井町倉狭間
地 番 1 7 番 1
地 目 宅地
地 積 3 6 6 . 5 7 平方メートル
- 2 所 在 豊川市平井町倉狭間 1 7 番地 1
家屋 番号 1 7 番 1
種 類 居宅・物置
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 約 7 4 . 5 2 平方メートル

令和 6 年(今)第 8 号

令和 6 年 3 月 25 日受理

令和 6 年 4 月 26 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 | 豊川市平井町倉狭間 |
| | 地 番 | 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 6. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市平井町倉狭間 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 5 2 平方メートル
2 階 6 1. 2 7 平方メートル |

(2 枚目)

(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
■ 近隣住人	ときどき債務者兼所有者の姿を見かけるので、債務者兼所有者は、物件2に居住していると思います。

(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, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1の北側部分には駐車スペースがあるが, 雑草等が繁茂した状態になっている。物件1は, 北側及び南西側の一部が道路に接面している。ただし, 評価人の調査によれば, 南西側道路が, 建築基準法上の道路である, とのことである。物件1の北西角, 西角, 西側東角, 南西角, 南東角及び北東角には, いずれも一見して境界杭等を確認することができなかった。物件1の西側, 南側及び東側は, ブロックでそれぞれ囲まれている。西側ブロック, 南側ブロック及び東側ブロックで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の2階物置の四隅に合計約13.25㎡(概測)の未登記増築部分がある。
- 4 物件2は, 建築後約9年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 5 物件1の南西側に電柱がある。
- 6 債務者兼所有者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3月26日 (火) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年3月26日 (火) 10:40-10:50	豊川市役所	住民票取得
6年3月26日 (火) 11:20-11:40	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4月8日 (月)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
6年4月16日 (火) 13:50-15:00	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
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		

(特記事項)

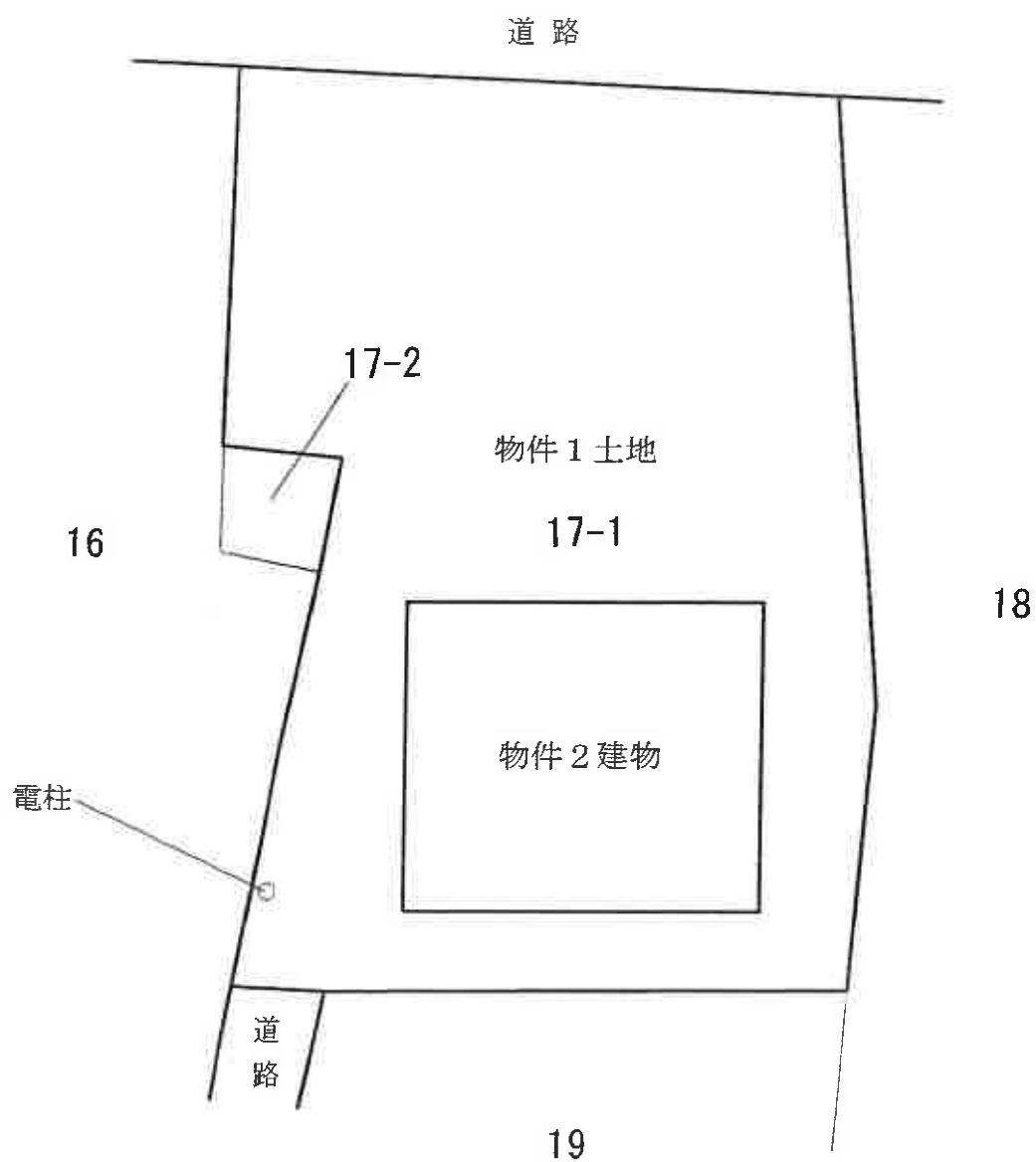
☐ 令和 年 月 日
本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち会わせ, 債務者兼所有者から拝借した合鍵により解錠し, 本件建物に立ち入った。

☒ 令和6年4月16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て, 本件建物内に立ち入った。施錠されていることが予想されたため, 解錠技術者を同行した。

☐ 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）

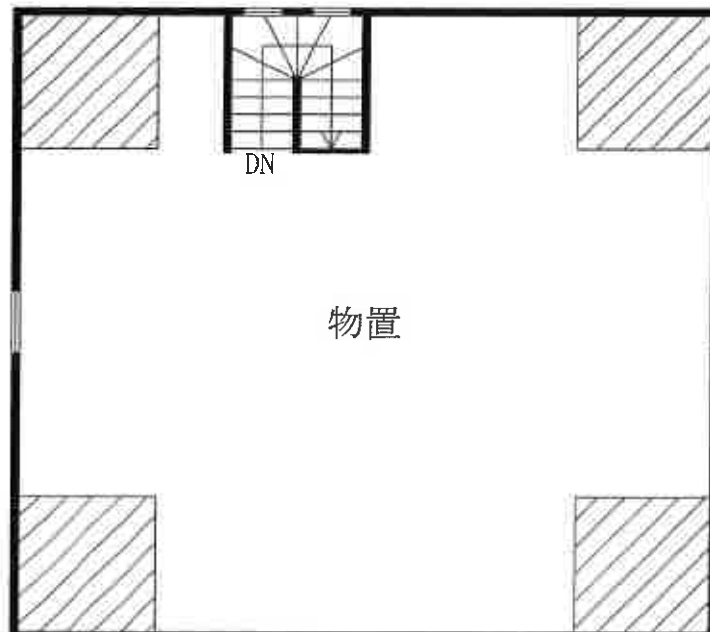


1 階



2 階

斜線部は未登記増築箇所



物件 2



①屋外の状況
(南西側から
撮影)

物件 1

物件 2



②屋外の状況
(北西側から
撮影)

物件 1



③屋内の状況
LD



④屋内の状況
K



⑤屋内の状況
浴室



⑥屋内の状況
2階物置

令和 6 年 (ケ) 第 8 号
令和 6 年 1 1 月 1 8 日 受 理
令和 6 年 1 2 月 1 8 日 現 地 調 査
令和 6 年 1 2 月 1 9 日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書
(再)

評 価 人 田 島 拓
不動産鑑定士

第1 評価額

一括価格	
金 8, 010, 000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2, 350, 000 円
物件2(建物)	金 5, 660, 000 円

本件は、令和6年4月18日付にて評価した本事件に係る評価書について、過去の不売の事実等を考慮して再評価を行ったものである。

- 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 番目積	豊川市平井町倉狭間 17番1 宅地 366.57m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊川市平井町倉狭間 17番地1 17番1 居宅・物置 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 74.52m ² 2階 61.27m ²	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
2	2階現況床面積は約74.52m ² （未登記増築部分約13.25m ² ）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）

位置・交通	J R 東海道本線「西小坂井」駅の南方道路距離約1.2 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地の多い中に農家住宅、一般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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60 % 200 % — —
画地条件	地積 366.57 m ² 間口 約15.5 m、奥行約24 m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	・北西側幅員約1.8 m舗装市道にほぼ等高接面 ・南西側幅員約1.8 m舗装市道にほぼ等高接面 ・南西側市道は建築基準法第42条第2項に該当し、北西側市道は同法定外道路である。	
土地の利用状況等	・物件1は物件2建物の敷地として利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
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 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった（但し、正確には土壤サンプル調査等の専門的測定を要する）。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・物件1は、物件2建物新築に際し、都市計画法第43条第1項の許可を受けている（開発審査会基準第17号に該当。建築物の用途：専用住宅，番号：26豊川市指令建第104-31号，許可年月日：平成26年8月13日）。建替等に係る照会は豊川市建設部建築課まで。 ・洪水浸水想定区域図内（豊川、豊川放水路、佐奈川） 浸水予想図内（佐奈川流域） 高潮浸水想定区域図内	

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)：平成27年2月3日新築 経 過 年 数：約10年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 内 壁：PBビニールクロス貼等 天 井：PBビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、IH
床面積(現況)	延約149.04㎡(未登記増築部分約13.25㎡を含む)
現況用途等	現況用途：居宅・物置 間 取 り：1LDK+物置、納戸(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	やや劣る（現況空家）
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	なし

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/㎡) 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	26,400	1.00	366.57	0.90	8,710,000

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 豊川ー27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 152 & = & 26,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：二方路1.01

◇地 域 格 差：街路条件1.05×環境条件1.45=1.52

イ 個別格差：形状0.99×二方路1.01=1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり査定する。

(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	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	100,000	約149.04	0.61	9,090,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 2\% + (1 - \text{残価率 } 2\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} + \text{経過年数 } 10 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.61 \end{aligned}$$

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	8,710,000	0.40 法定地上権	3,480,000

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	8,710,000	－ 3,480,000		0.90	0.50	2,350,000
2	9,090,000	＋ 3,480,000	0	0.90	0.50	5,660,000
一括価格（合計）						8,010,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：接面両道路幅員が狭あいだで目的土地への自動車乗り入れが困難であることや過去の競売入札状況等を勘案し、市場性修正として上記のとおり減価する。

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－27）

所 在 : 豊川市御津町上佐脇屋敷41番
価 格 : 40,600円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「小田渚」駅の西方道路距離約1.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 463㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側6.5m県道、背面道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

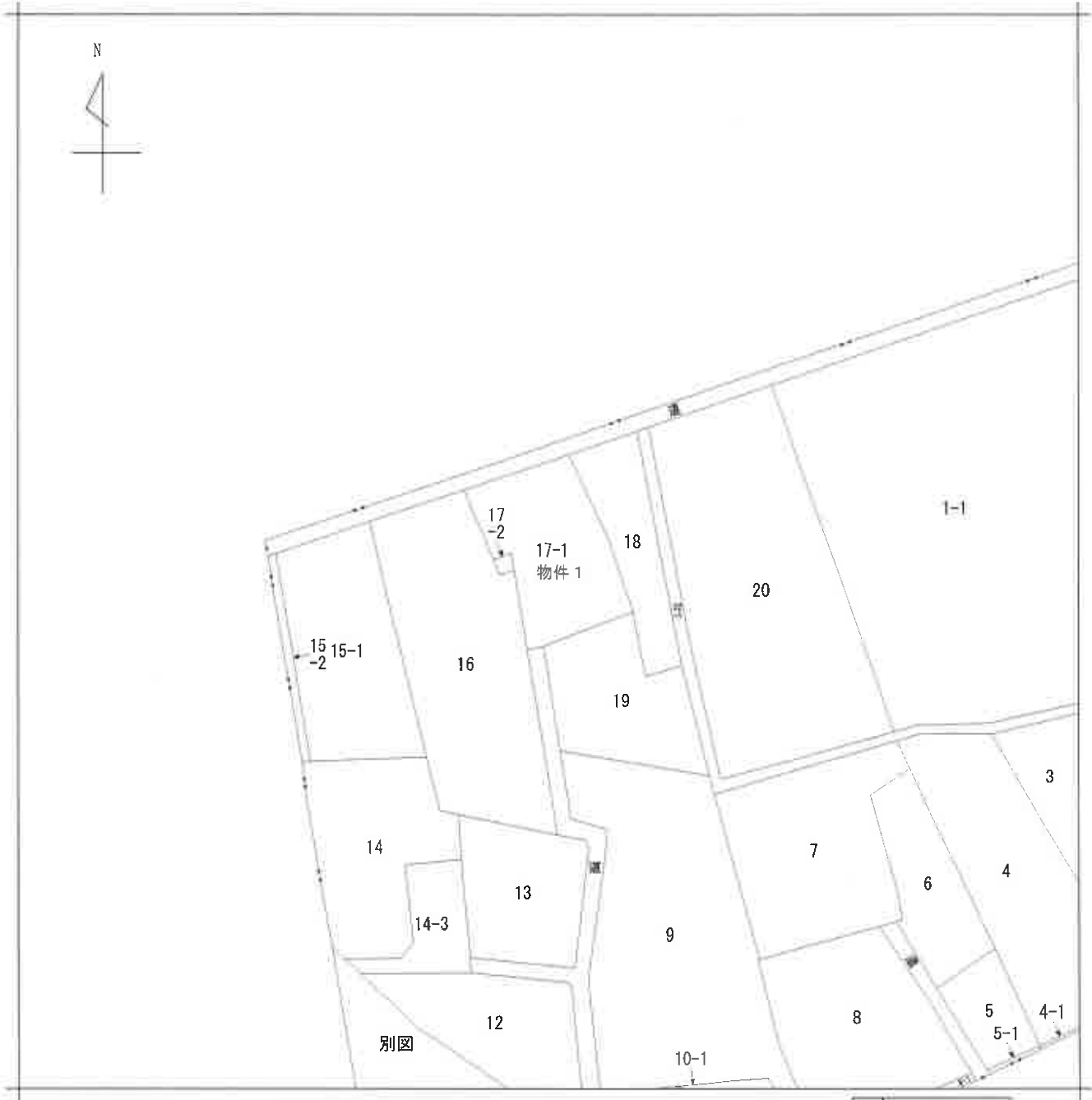
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





付近案内図



請求部	所在	豊川市平井町倉狭間				地番	17番1			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は 番号は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補事項		

全頁専用

作 製 年 月 日
昭和 51 年 12 月 14 日

作 製 者

土地家屋調査士

申 請 人

地 積 測 量 図

0208746

地 番

17番-1, 17番-2

土地の所在

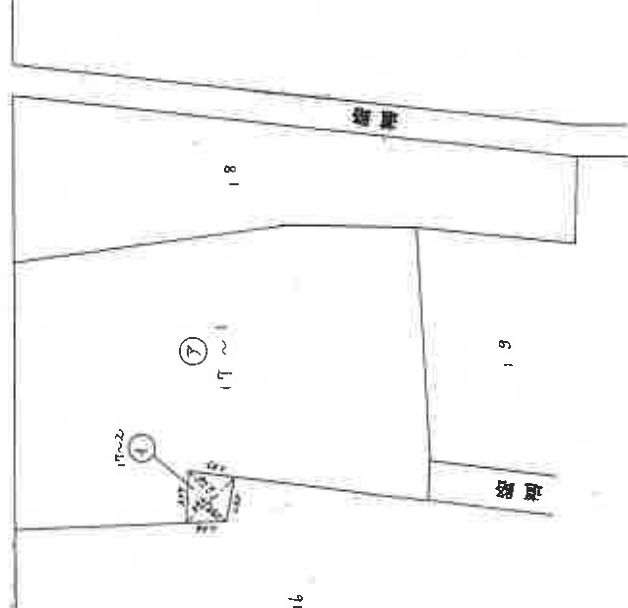
愛媛県喜多郡平井町全区域

豊川市平井町

前 17

後 新 17-1, 17-2

道路



求 積 表

物件 1

⑦ 17 ~ 1

$$373.5537 - 6.9776 = 366.5761$$

面 積 366.57 m²

① 17 ~ 2

$$(2.08 + 1.48) \times 3.92 \times \frac{1}{2} = 6.9776$$

面 積 6.97 m²

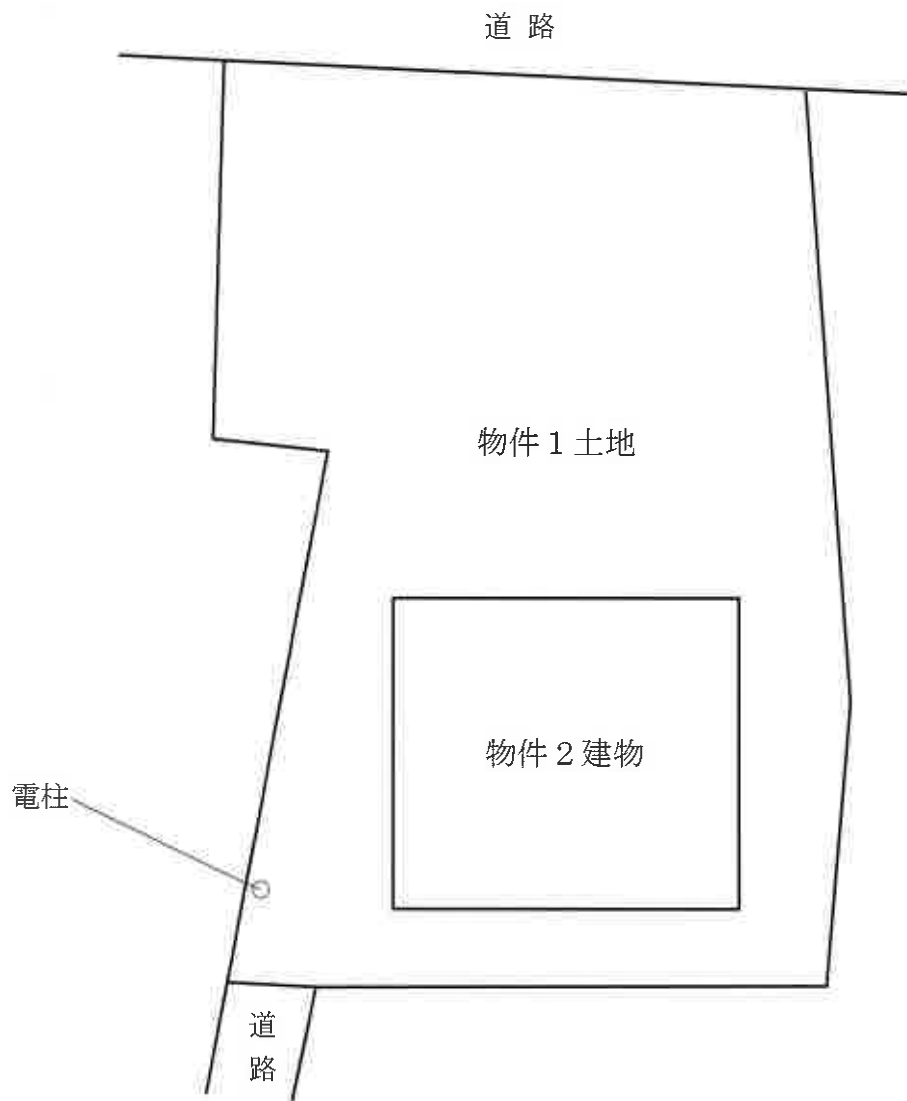
単位 = m

縮 尺

1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用 紙)

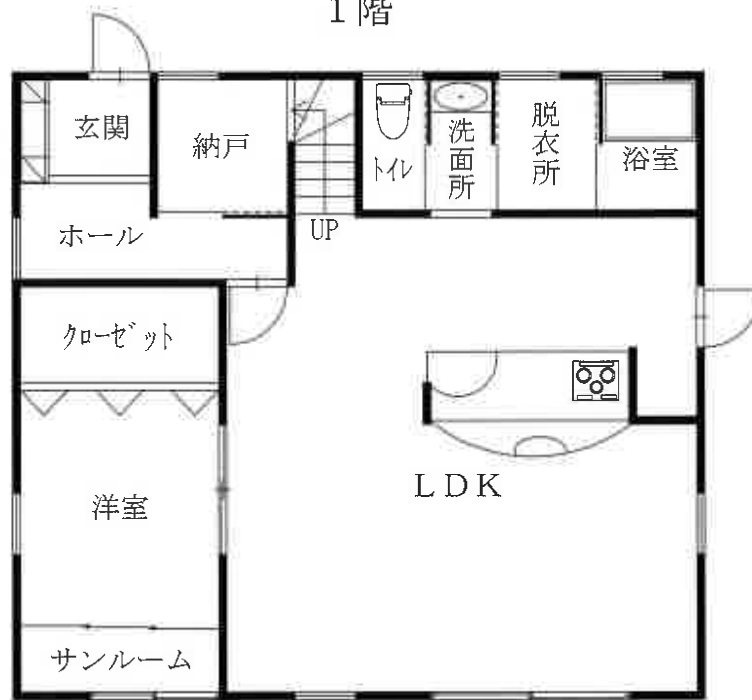
土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



1 階



2 階

斜線部は未登記増築箇所

