

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月23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 7年 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月25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, 2	3, 890, 000 3, 112, 000	一括	778, 000	48, 771	8, 709
1	3, 230, 000				
2	660, 000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市飯村南四丁目
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 178.30平方メートル

持分14分の6

- 2 所 在 豊橋市飯村南四丁目
地 番 1番7
地 目 宅地
地 積 29.52平方メートル

持分14分の6

物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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1】
売却対象外建物(家屋番号1番19)の一部が本件土地上に存在する。
-
- 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1, 2】
隣地(地番1番19、1番8)との境界が不明確である。
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 豊橋市飯村南四丁目
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 178.30平方メートル

持分14分の6

2 所 在 豊橋市飯村南四丁目
地 番 1番7
地 目 宅地
地 積 29.52平方メートル

持分14分の6



令和 6 年(又)第 21 号

令和 6 年 8 月 26 日受理

令和 7 年 2 月 19 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 豊橋市飯村南四丁目
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 178.30平方メートル
共有者 持分14分の6
- 2 所 在 豊橋市飯村南四丁目
地 番 1番7
地 目 宅地
地 積 29.52平方メートル
共有者 持分14分の6

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■南西側の一部約21.9㎡ (概測)
占有者	■A
占有状況	■敷地 (物件1) □通路 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □寄宿舍
■関係人(■目的外建物占有者)の陳述/□提示文書の要旨	
占有権原	■所有権 □賃借権 □使用借権
占有開始時期	平成23年11月ころ
最初の契約日	平成 年 月 ころ
契約等期間	平成 年 月 ころから □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等期間	平成 年 月 ころから □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	□所有者 □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	豊橋市飯村南四丁目1番地19, 1番地8, 1番地20
家屋番号	■1番19
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫
構造	木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	60.45㎡
所有者	■土地共有者A <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	■平成8年1月ころ
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■ 土地共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 ■ 土地共有者Aが駐車場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	
執行官保管の仮処分	■ ない <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場(物件2) <input type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 寄宿舍
■関係人(■目的外建物占有者)の陳述/□提示文書の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成23年10月ころ
最初の契約日	平成 年 月 ころ
契約等	期間 平成 年 月 ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成 年 月 ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ 目的外建物占有者	<p>1 私は、目的外建物をAから賃借して、居酒屋を営業しています。</p> <p>2 物件1は、目的外建物の敷地の一部となっており、物件2は、駐車場の一部になっています。</p> <p>3 Aから、物件1及び物件2の所有権について、Bと争いになっている、という話を聞いたことがあります。実際、Bから、目的外建物で居酒屋を営業していることについて、文句を言われたことがあります。</p>

(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

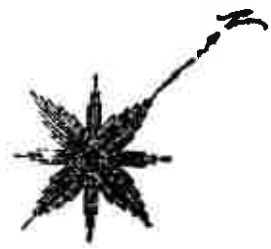
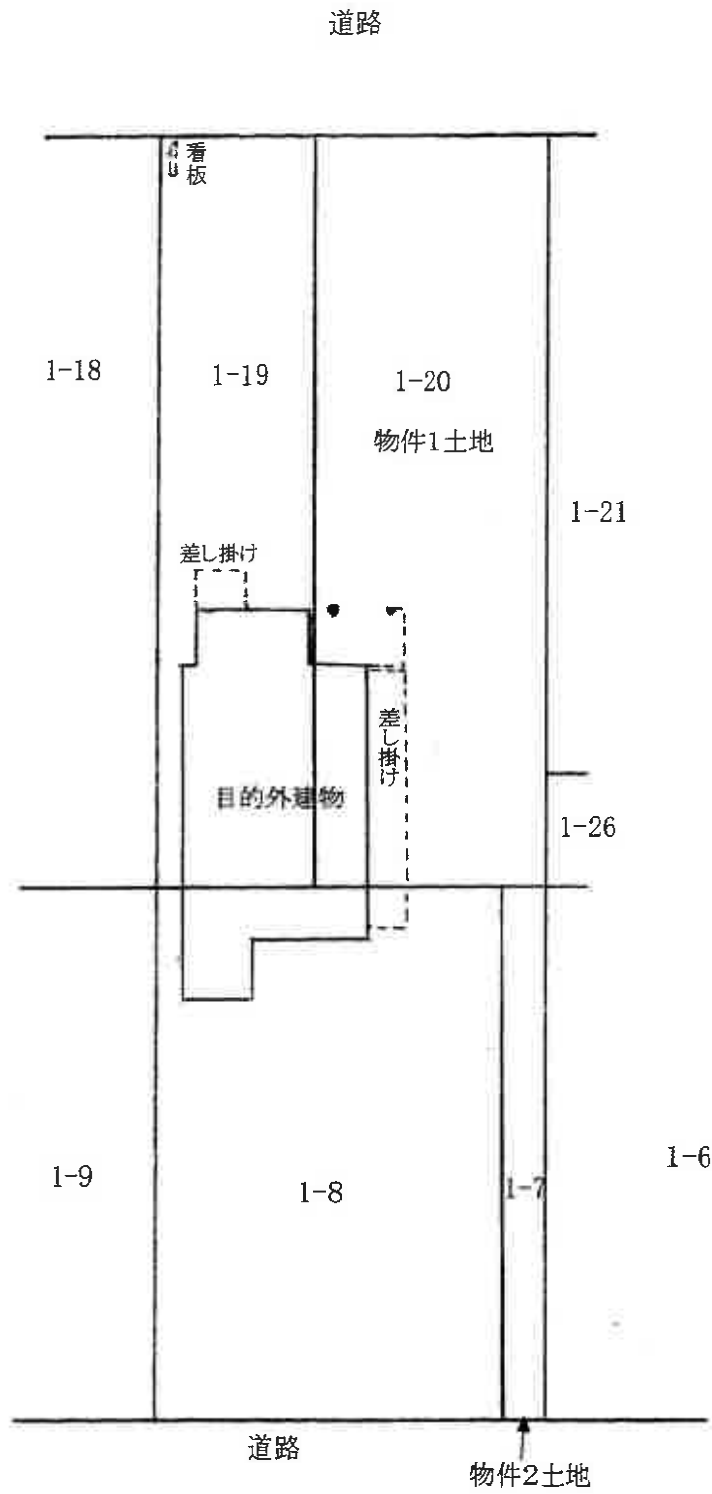
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2~6枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1, 2は, 一体となっており, 物件1は, 目的外建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建店舗, 床面積60.45㎡)の敷地の一部となっており, 物件2は, 駐車場の一部となっている。物件1は北側が, 物件2は南側が, それぞれ道路に接面している。物件2の南東角, 物件1の北東角, 物件1の北西角, 物件2の北西角及び物件2の南西角には, いずれも一見して, 境界杭等を確認することができなかった。物件1及び物件2は, 東側がフェンスで囲まれているが, 物件1と1番19の土地との境界, 物件1と1番8の土地との境界, 物件1と物件2との境界, 物件2と1番8の土地との境界はいずれも不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月28日(水) 10:20-10:40	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9月11日(水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年10月17日(木) 9:50-10:40	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影(屋外), 評価人同行, 目的外建物占有者に面談, 聴取, 簡易計測
6年10月17日(水)	(郵便)	住民票取寄(豊川市役所)
6年10月17日(水)	(郵便)	住民票取寄(豊橋市役所)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち合わせて執行した。施錠されていたことが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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)



目的外建物



①物件2南東側
境界付近の
状況

1番8の土地

物件2

目的外建物



②物件2南西側
境界付近の
状況

1番8の土地

物件2

目的外建物



③物件1北東側
境界付近の
状況

物件1

1番19の土地
目的外建物



④物件1北西側
境界付近の
状況

物件1

1番19の土地

令和6年(又)第21号
令和6年8月26日受理
令和6年10月17日現地調査
令和6年10月21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3,890,000円	
内訳価格	
物件1 (土地持分)	金3,230,000円
物件2 (土地持分)	金660,000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の内訳価格は目的外建物ための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地目 地持	在番目積分 豊橋市飯村南四丁目 1番20 宅地 178.30㎡ 14分の6	同左
2	所在地 地目 地持	在番目積分 豊橋市飯村南四丁目 1番7 宅地 29.52㎡ 14分の6	同左
番号	特記事項		
1	<p>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。</p> <p>所在地：豊橋市飯村南四丁目 1番地19、1番地8、1番地20 家屋番号：1番19 種類：店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：60.45㎡</p>		

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1～2）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の南東方 道路距離約 5 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域
画地条件	地積 207.82㎡ 間口 約7.5m 奥行 約2.4m～約4.1m 形状 不整形	
接面道路の状況	北西側幅員約30m舗装県道(建築基準法上の道路)に等高接面 南東側幅員約8m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：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、空地、店舗の敷地等であったが、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"> 豊橋市の内水ハザードマップによると、物件1の北西部分は、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。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（建付地価格）

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	89,900	0.83	178.30	0.90	11,970,000
2	89,900	0.83	29.52	1.00	2,200,000

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) - 1 1

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/㎡×100/100×100/102×100/88 = 89,900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：奥行・形状等0.83×二方路1.00=0.83

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10%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	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	11,970,000	0.10 場所的利益	1,200,000

イ 土地利用権等割合

目的外建物の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	共有 持分 カ	評価額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ×カ
1	11,970,000	-1,200,000	0	1.00	0.70	6/14	3,230,000
2	2,200,000		0	1.00	0.70	6/14	660,000
一括価格 (合計)							3,890,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

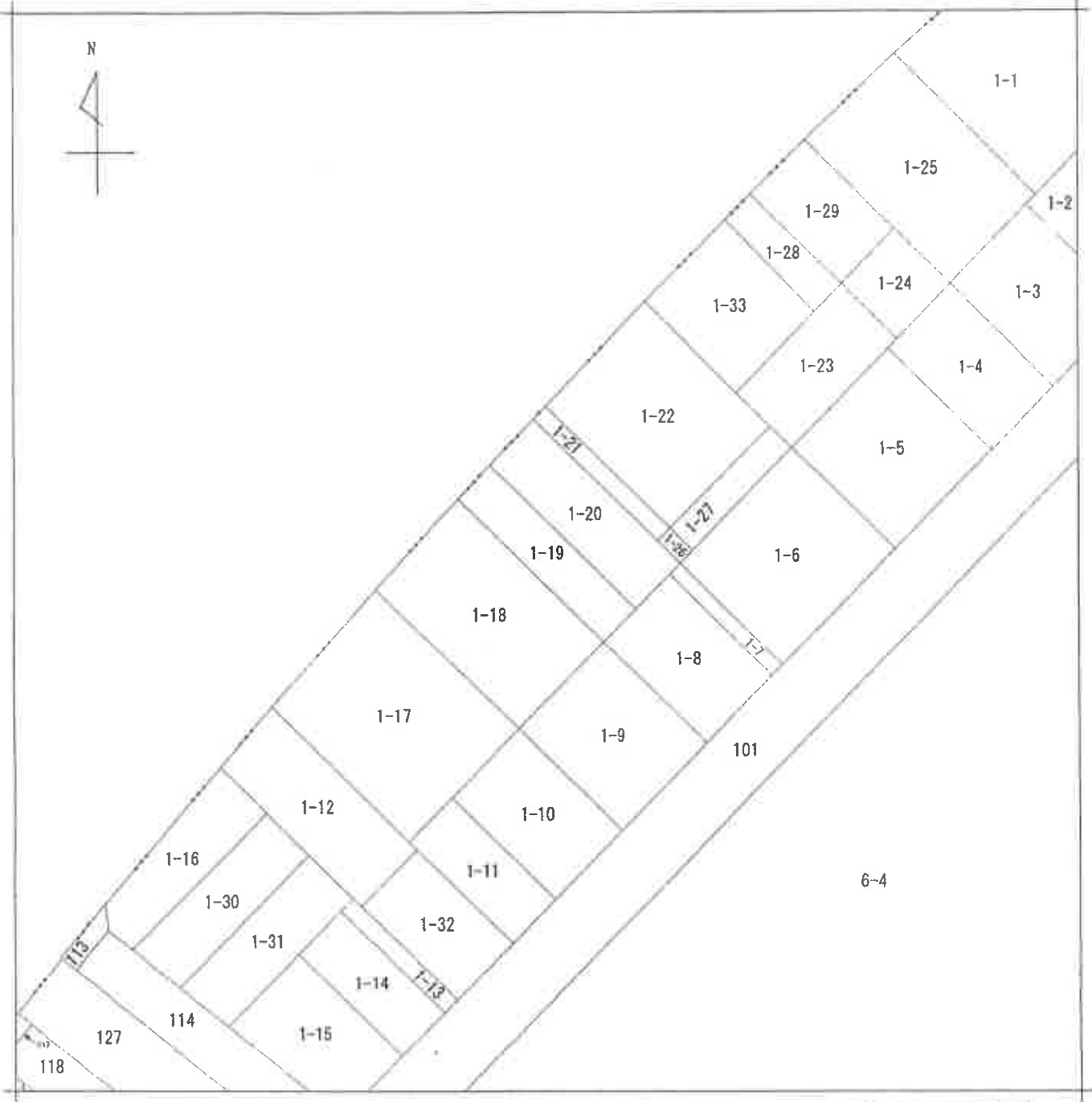
地価調査価格 豊橋(県)－11
 所 在：豊橋市飯村南4丁目9番26
 価 格：80,700円/m²
 位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の南東方道路距離約5.4km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：229m²
 供給処理施設：水道、下水、ガス
 接 面 街 路：南西側6m市道
 用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率60%，容積率100%)
 地域の概要：一般住宅の中にアパート等が混在する区画整理後の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物配置図(概略)
- 4 現況写真

以 上





地番区域見出
飯村南
4丁目

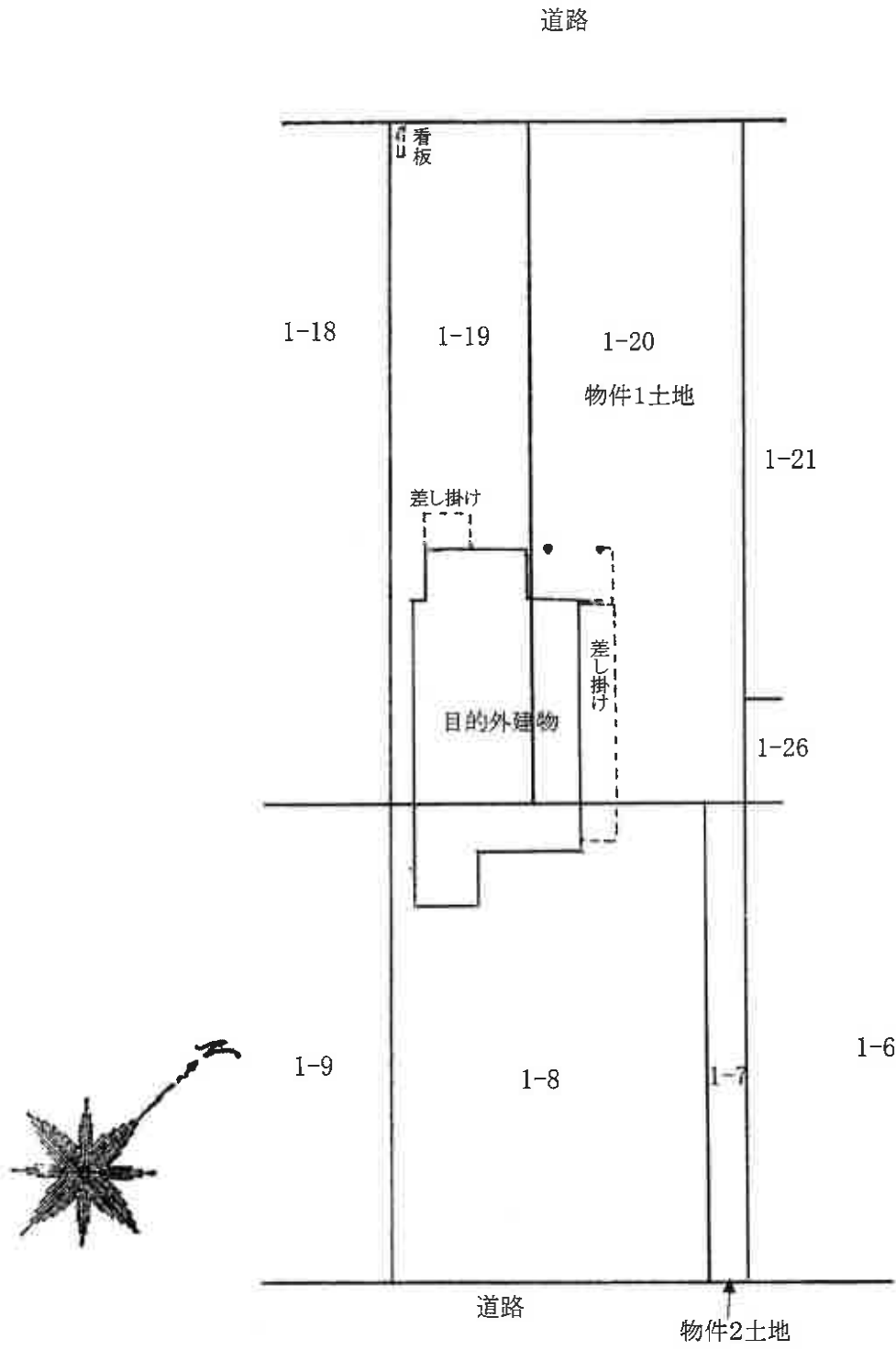
請求部分	所在	豊橋市飯村南四丁目			地番	1番19		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年3月26日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月11日
名古屋法務局豊橋支局
登記官



土地建物配置図(概略)



物件 1 土地



写真撮影 (1)

物件 1 土地



写真撮影 (2)

物件 2 土地