

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 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 7 年 6 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 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 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 4 月 11 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	9,600,000 7,680,000	一括	1,920,000	48,751	0
1	4,240,000				
2	5,360,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊橋市西七根町字むつみね台 |
| | 地 番 | 1 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市西七根町字むつみね台 1 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 8 3 平方メートル
2 階 6 1 . 9 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 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 豊橋市西七根町字むつみね台
 地 番 14 番 9
 地 目 宅地
 地 積 194.10 平方メートル

- 2 所 在 豊橋市西七根町字むつみね台 14 番地 9
 家屋 番号 14 番 9
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 60.83 平方メートル
 2 階 61.97 平方メートル



令和 6 年(7)第 86 号

令和 6 年12 月20 日受理

令和 7 年 2 月 28 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 | 豊橋市西七根町字むつみね台 |
| | 地 番 | 1 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市西七根町字むつみね台 1 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 8 3 平方メートル
2 階 6 1. 9 7 平方メートル |

(2 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、2の所有者です。私は、物件2に家族と一緒に居住しています。 2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件2を増改築したことはありません。 4 物件2でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件1、2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 7 物件2の屋根にあるソーラーパネルは、平成20年ころ、約200万円の費用で設置しました。ソーラーパネルのローンは、既に完済しています。

(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

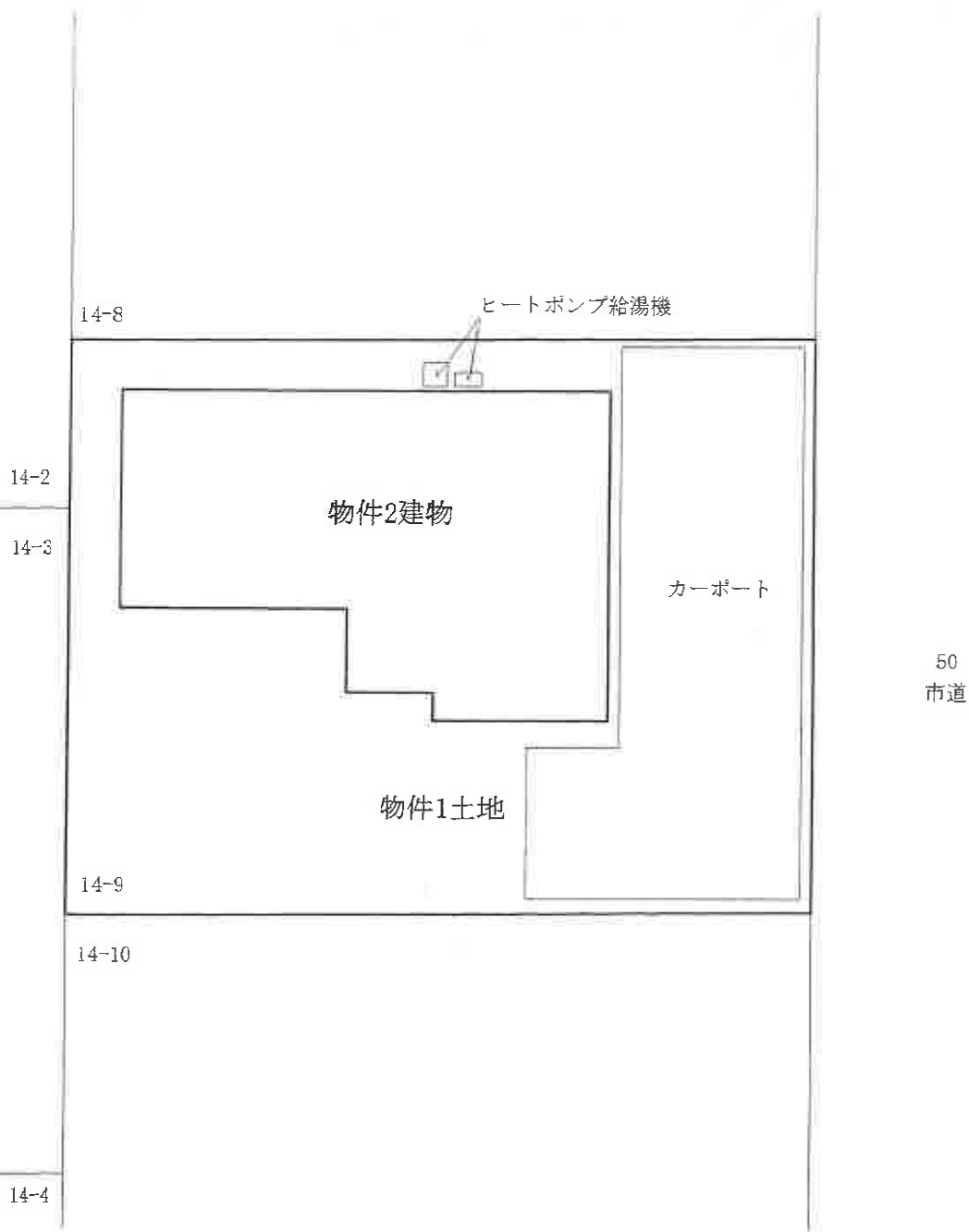
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 東側が道路に接面している。物件1の南東角, 南西角, 北西角及び北東角には, それぞれ境界杭が認められた。物件1は, 南側, 西側及び北側が, それぞれフェンスで囲まれている。南側フェンス, 西側フェンス及び北側フェンスで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の各居室, 廊下及び階段等, 物件2の建物内の随所に, 段ボール箱及び生活ゴミ等が大量に放置されている。買受人は, 大量の段ボール箱及び生活ゴミ等を撤去するために多額の費用を要することを十分認識した上で, 入札に参加するのが相当であると思われる。
- 4 物件2の屋根にソーラーパネルがある。ソーラーパネルは, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 5 物件2の北側にヒートポンプ給湯機がある。ヒートポンプ給湯機は, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 6 物件2の2階に小屋裏収納があり, 2階ホールから梯子で出入りできるようになっている。
- 7 物件2は, 建築後約22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。
- 8 物件1の東側にカーポートがある。

(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12月24日（火） 14:40-15:00	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12月24日（火）	（郵便）	住民票取寄（豊橋市役所）
6年12月26日（木） 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
7年1月15日（水）	（郵便）	立入調査期日通知
7年2月14日（金） 9:50-11:10	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，債務者兼所有者立会い，聴取
年 月 日（ ） ： - ：		
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。 ☐ 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 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)



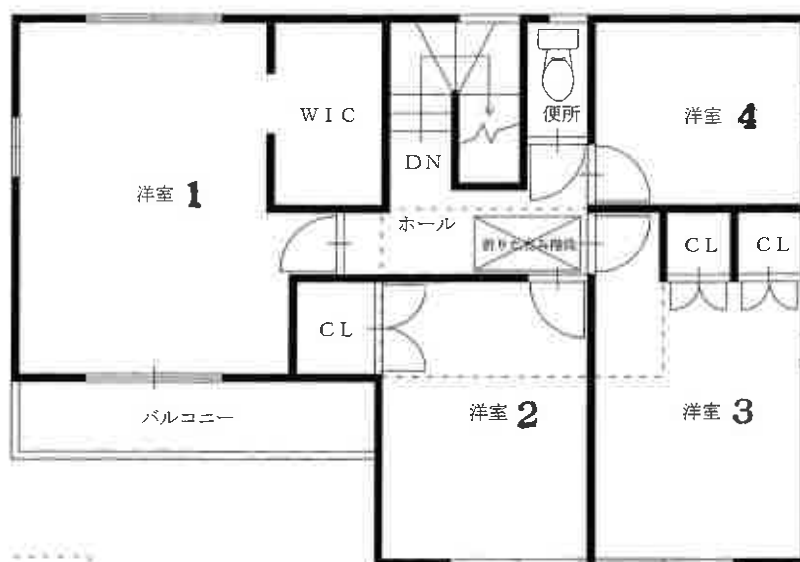
建物間取図 (概略)



1階



2階



：小屋裏収納

物件 2



①屋外の状況

カーポート

物件 1



②屋内の状況

LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室

ソーラーパネル

物件2



⑤屋外の状況



⑥屋外の状況

ヒートポンプ給湯機

令和 6 年（ケ）第 86 号

令和 6 年 12 月 24 日 受 理

令和 7 年 2 月 14 日 現地調査

令和 7 年 3 月 3 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

一 括 価 格	
金 9, 6 0 0 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 2 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 3 6 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 地積	在番 目積 豊橋市西七根町字むつみね台 14番9 宅地 194.10㎡	「同左」
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積 豊橋市西七根町字むつみね台 14番地 9 14番9 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 60.83㎡ 2階 61.97㎡	「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	豊橋鉄道渥美線「植田」駅の南東方道路距離約5.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に空地が点在する大規模開発された住宅地域である。	
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% 100% — 宅地造成等工事規制区域、むつみね台地区計画
画地条件 (規模,形状等)	地積 194.10㎡ 間口 約12.2m、奥行 約15.7m 形状 長方形	
接面道路の状況	東側幅員約6.0m舗装市道より0～約0.4m高く接面する中間画地である。(東側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地等として利用されている。	
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 あり 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	目視では土壤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、旧来は畑としての利用であり、その後宅地として利用されているが、土壤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。 ・本件土地はむつみね台地区計画により、敷地面積の最低限度や容積率、建築物の用途等について制限があるため、建物の建築の可否等についての詳細は担当課（豊橋市役所都市計画課及び建築指導課）に確認する必要がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 ＜家屋番号14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13年 3月27日新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約6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 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、都市ガス そ の 他 ヒートポンプ給湯機、太陽光発電設備
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+WIC+小屋裏収納 （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	・経年相応の使用状況にあり、屋内に多数の動産が放置されている。 ・2階ホールに折りたたみ階段があり、小屋裏収納に出入りできる。なお小屋裏収納については天井の高さ等から建築基準法等における階数及び床面積には算入されないものと推測されるが、詳細は担当課（豊橋市役所建築課）に確認するとともに専門職による調査が必要である。 ・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 評価算出の過程

1 基礎となる価格の判定

(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	48,600	1.02	194.10	0.90	8,660,000

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-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$54,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/109 = 48,600 \text{ 円/㎡}$

（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（東）を考慮。

◇地域格差：交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位1.02

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見て10%と査定。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、現在の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	229,000	122.80	0.18	5,060,000

ウ 現価率：[残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数6年 / (経済的残存耐用年数6年 + 経過年数24年)}] × (1 - 観察減価率20%) = 0.18

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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	8,660,000	0.30	法定地上権	2,600,000

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30%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	8,660,000	-2,600,000		1.00	0.70	4,240,000
2	5,060,000	+2,600,000	0	1.00	0.70	5,360,000
一括価格(合計)						9,600,000

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

地価公示価格 豊橋－21

所 在：豊橋市天伯町字高田山3番81

価 格：54,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「二川」駅の南西方道路距離約3.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東6m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

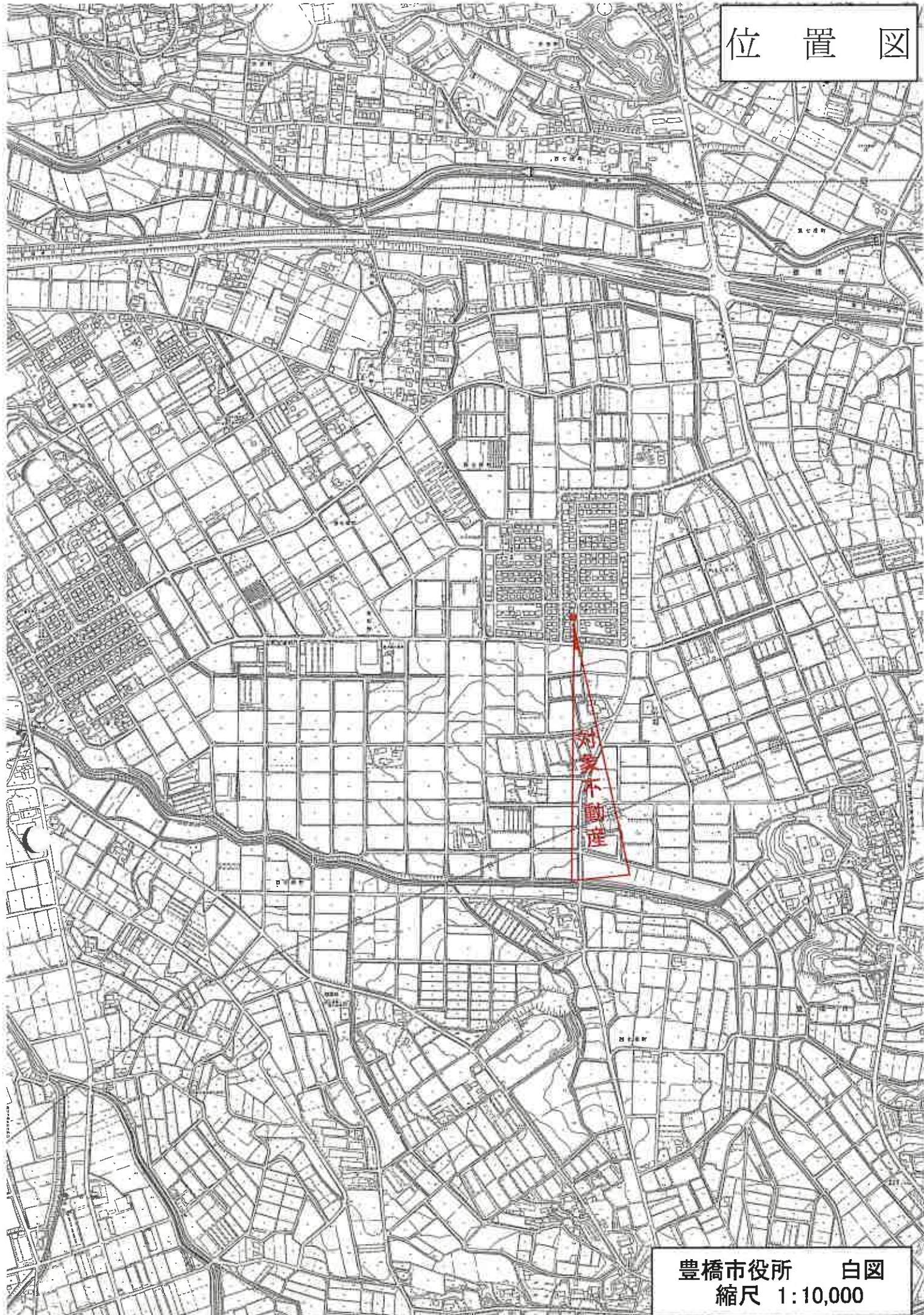
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 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



対象不動産

豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

位置図

地価公示
豊橋 21

豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図

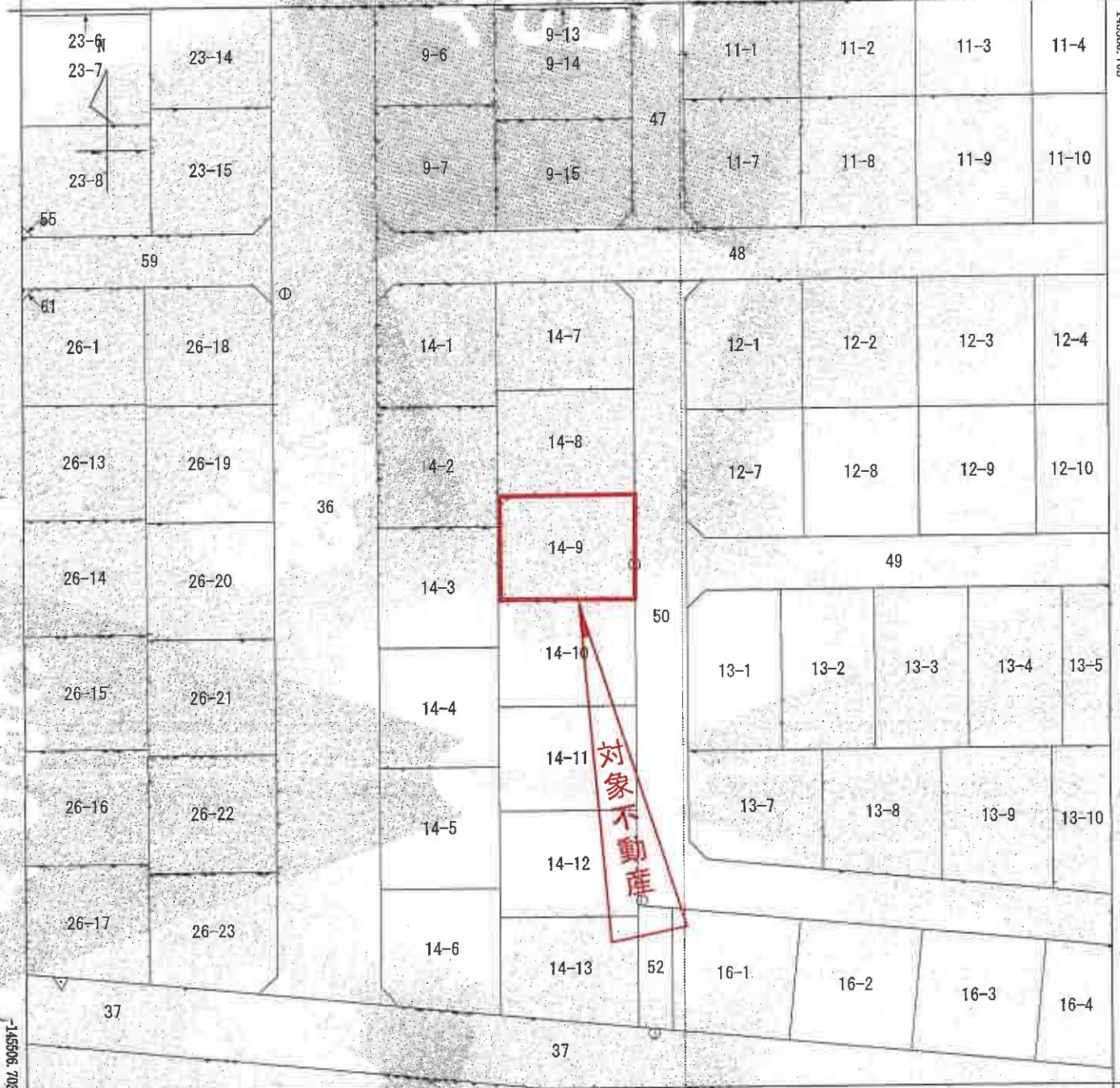


A 4 判に縮小

(座標値種別：測量成果)

+22527.136

145380.703



+22402.136

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
西七根町
字むつみね台

請求部	所在	豊橋市西七根町字むつみね台				地番	14番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第9-5指定)	4条第1項)国調法1	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成15年3月19日				備付年月日(原図)					補記事項

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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

登記年月日：平成13年4月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局豊橋支局管理)
令和6年11月1日 東京法務局中野出張所 登記官

各階平面図 6270354

建物図面

家屋番号

276-3

建物の所在

豊橋市七郎町字八ツ木番地3-276(旧豊橋市七郎町字八ツ木番地3-1番地)

家屋番号

14番

建物の所在

豊橋市七郎町字八ツ木番地3-14番地

求積表

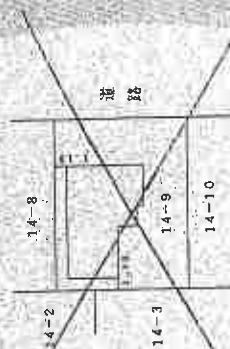
1.800 x 4.680 = 22.464000
5.580 x 6.480 = 36.158400
1.800 x 0.600 = 2.160000
計 60.832200

床面積 60.83 m²

求積表

5.580 x 7.080 = 39.508400
4.800 x 4.680 = 22.464000
計 61.972400

床面積 61.97 m²



(会員専用)

製作者

3月28日作製

縮尺

1/250

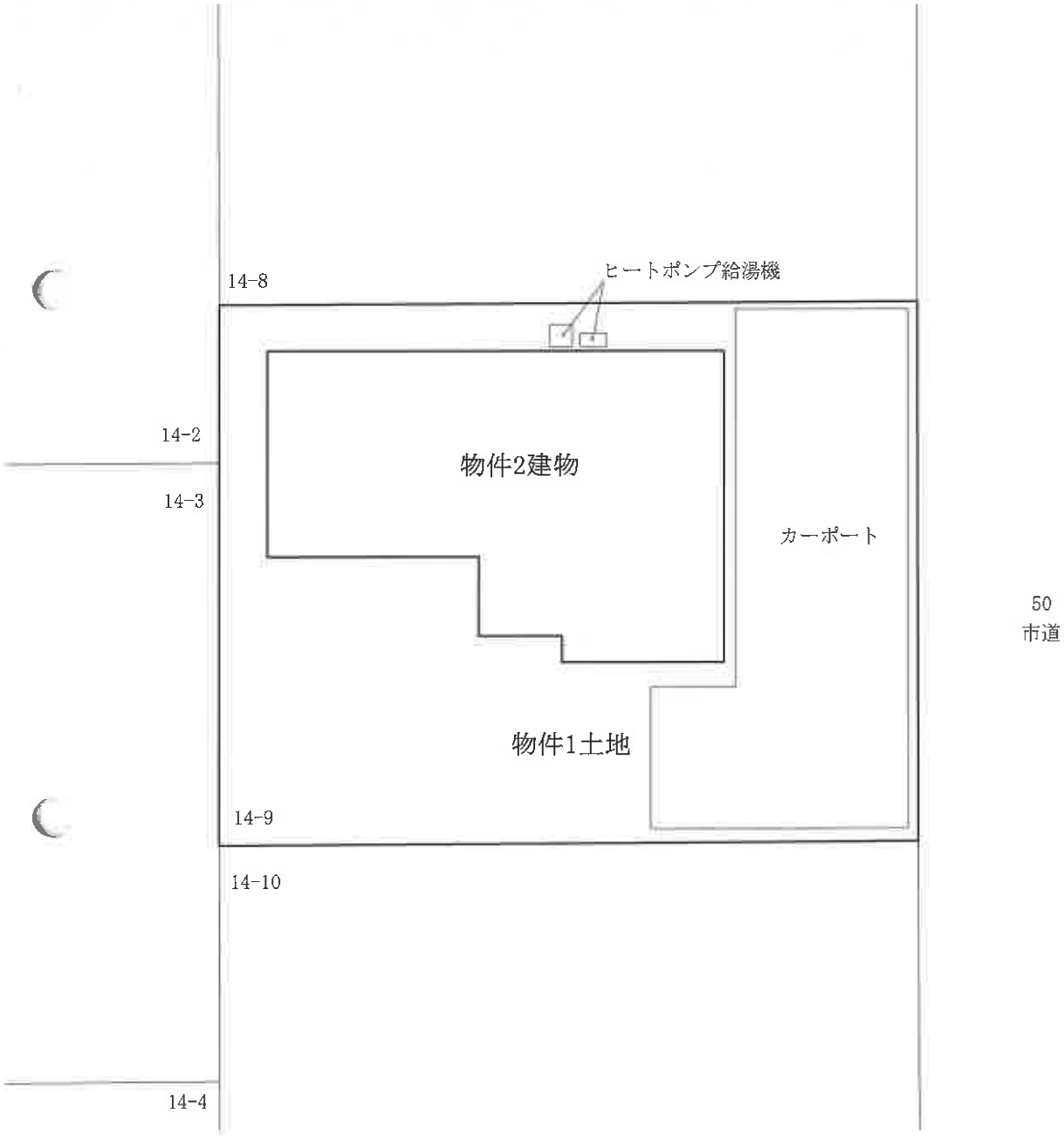
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



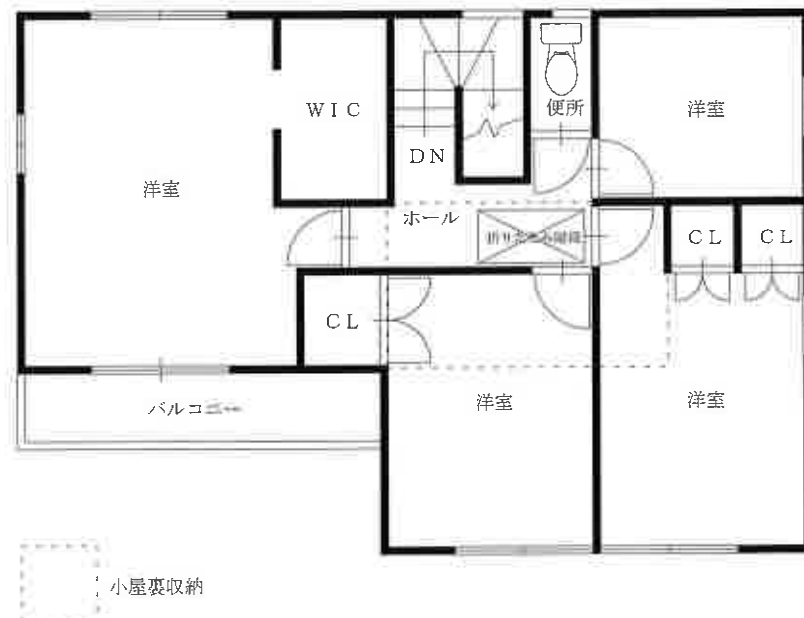
建物間取図 (概略)



1階



2階





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 2

物件 2 建物