

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 20 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	15, 470, 000 12, 376, 000	一括	3, 094, 000	118, 467	0
1	2, 690, 000				
2	12, 780, 000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市神野新田町字セノ割 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市神野新田町字セノ割 20 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.51 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 15 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, 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】

本件債務者兼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 | 豊橋市神野新田町字セノ割 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市神野新田町字セノ割 20 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.51 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |



令和 6 年(今)第 81 号

令和 6 年 12 月 9 日受理

令和 7 年 1 月 22 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 | 豊橋市神野新田町字セノ割 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市神野新田町字セノ割 20 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.51 平方メートル
2 階 52.99 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)					
土地	物件1					
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □(物件)					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐					
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
その他の事項						
建物	物件2					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>				{	種類: 構造: 床面積:
{	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に居住して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)					
その他の事項	■東側にエコジョーズがある。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日					
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

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、現在、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。

(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

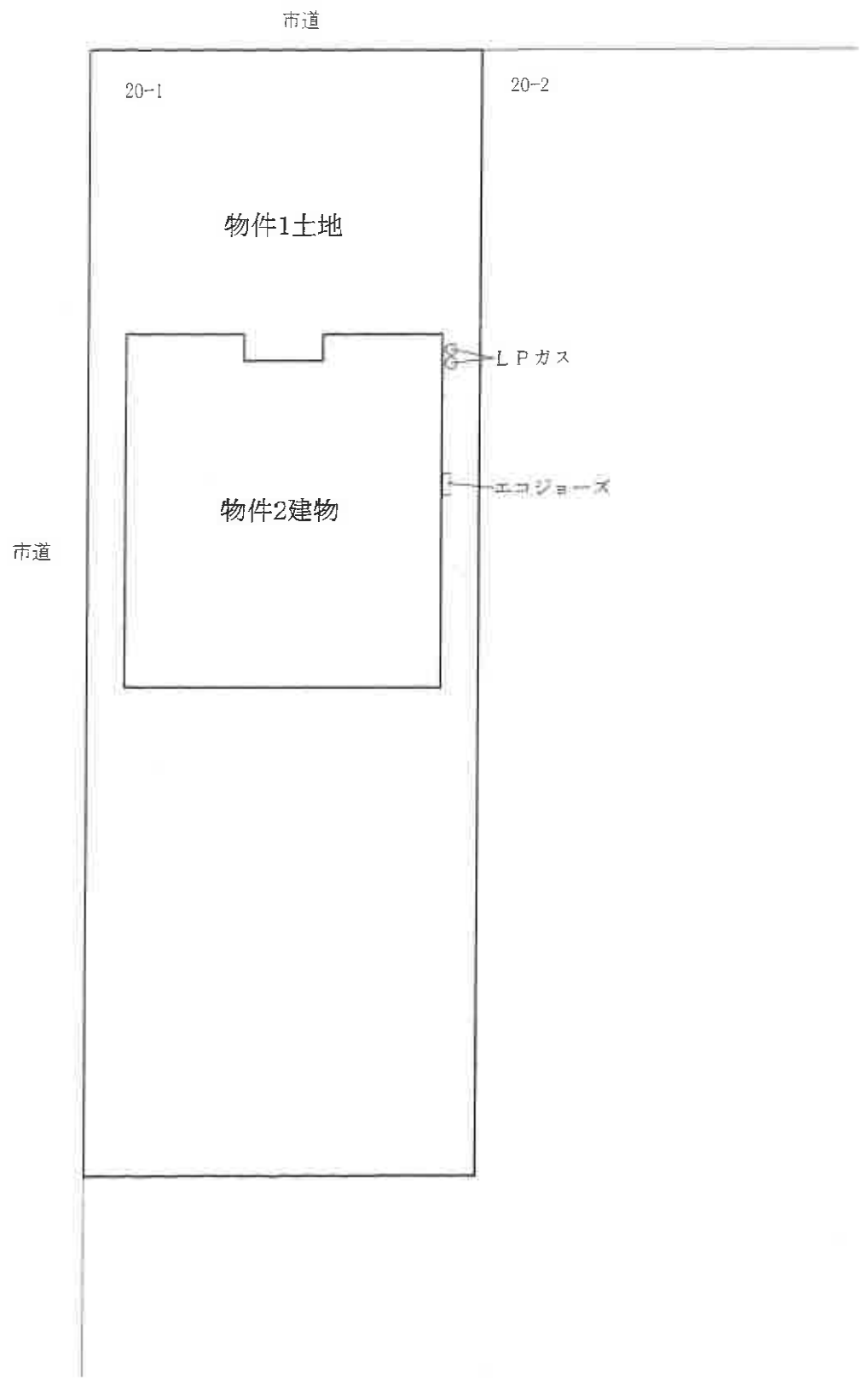
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 北側及び西側が道路に接面している。物件1の南西角には, 一見して, 境界杭等を認めることができなかったが, 南東角, 北東角及び北西角には, それぞれ境界杭が認められた。物件1は, 南側をブロックで, 東側をフェンスで, それぞれ囲まれている。南側ブロック, 東側フェンス, 北側道路及び西側道路で囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の東側にエコジョーズがある。エコジョーズは, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 4 物件2は, 建築後約4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。

(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11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12月11日 (水)	(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	登記関係書類取得
6年12月26日 (木)	(郵便)	立入調査期日通知
7年1月16日 (木) 9:20-11:00	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, 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)



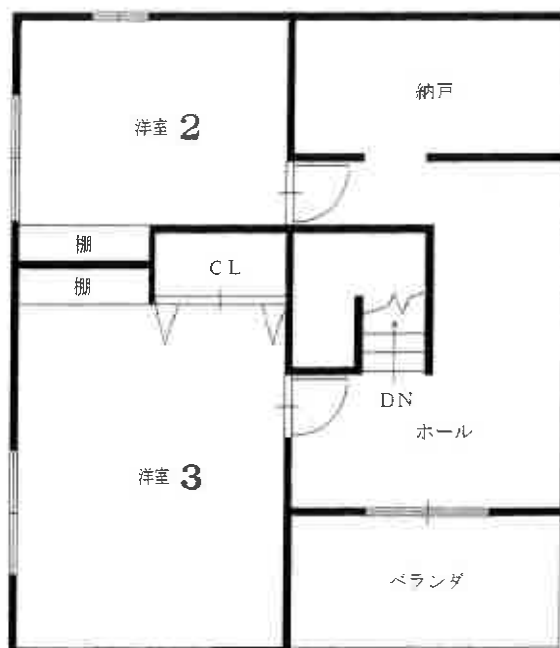
建物間取図 (概略)



1階



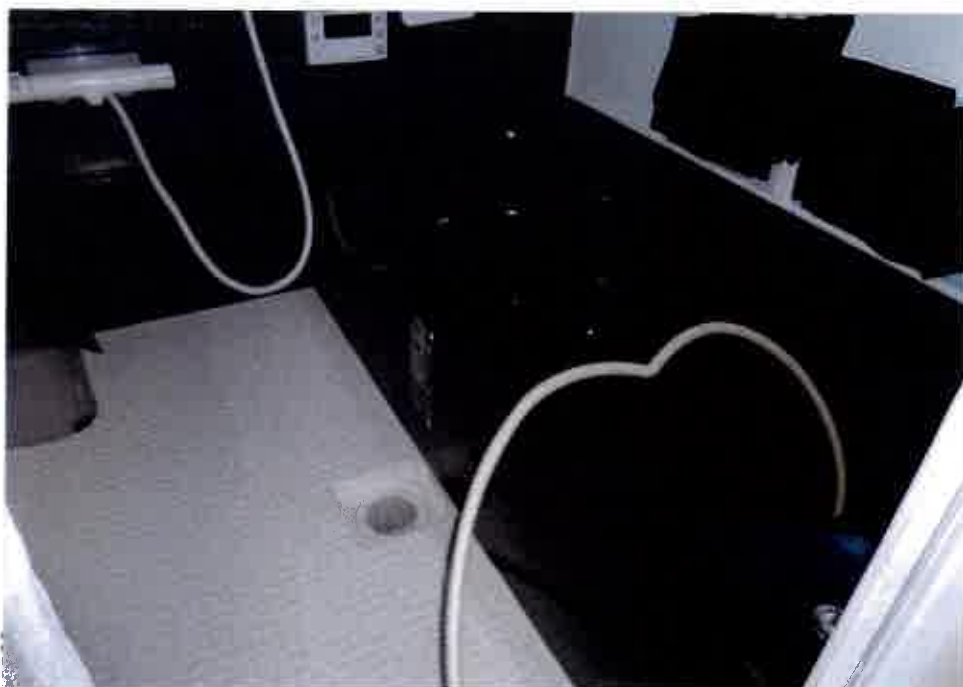
2階







③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室



⑤屋外の状況

エコジョーズ

令和 6 年（ケ）第 8 1 号

令和 6 年 1 2 月 1 1 日 受 理

令和 7 年 1 月 1 6 日 現地調査

令和 7 年 1 月 2 2 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 15,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,690,000 円
物件2（建物）	金 12,780,000 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	豊橋市神野新田町字セノ割 20番1 宅地 231.38㎡	「同左」
2	所家屋番 種号 構類 床面積	豊橋市神野新田町字セノ割 20番地1 20番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 58.51㎡ 2階 52.99㎡	「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」駅の西方道路距離約 6.2 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が多く、周囲に農地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 建蔽率 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 (規模,形状等)	地積 間口 奥行 形状	231.38㎡ 約25.5m 約9.1m 長方形
接面道路の状況	西側幅員約10.5m舗装市道及び北側幅員約4.5m舗装市道とほぼ等高接面する角地である。(西側道路及び北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：引込可 下水道：あり(農業集落排水)	
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、旧来から宅地としての利用であ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。 ・本件土地は市街化区域線引前からの宅地であるが、建物の建築の可否等については担当課(豊橋市役所建築指導課)に確認する必要がある。 ・マップあいち(水害情報マップ・高潮浸水マップ・津波災害情報マップ)によれば、本件土地は洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域に含まれており、水害の危険性を有する。	

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20番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）	令和 2年 8月 7日新築	
	経 過 年 数	約 4年	
	経済的残存耐用年数	約21年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	合金メッキ鋼板	
	外 壁	カラー鋼板	
	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、LPガス	
	そ の 他	エコジョーズ	
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 3LDK＋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	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	27,100	1.02	231.38	1.00	6,400,000

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）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,200 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/100 = 27,100 \text{ 円/㎡}$

（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：なし。

◇地域格差：格差なし。

イ 個別格差：角地1.02

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なしと査定。

(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	176,000	111.50	0.80	15,700,000

ウ 現価率：[残価率3% + (1－残価率3%) × {経済的残存耐用年数21年 / (経済的残存耐用年数21年 + 経過年数4年)}] × (1－観察減価率5%) = 0.80

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	6,400,000	0.40	法定地上権	2,560,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	6,400,000	-2,560,000	—	1.00	0.70	2,690,000
2	15,700,000	+2,560,000	—	1.00	0.70	12,780,000
一括価格(合計)						15,470,000

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）－2

所 在：豊橋市神野新田町字セノ割33番

価 格：27,200円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の西方道路距離約6.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：743㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西10.5m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%）

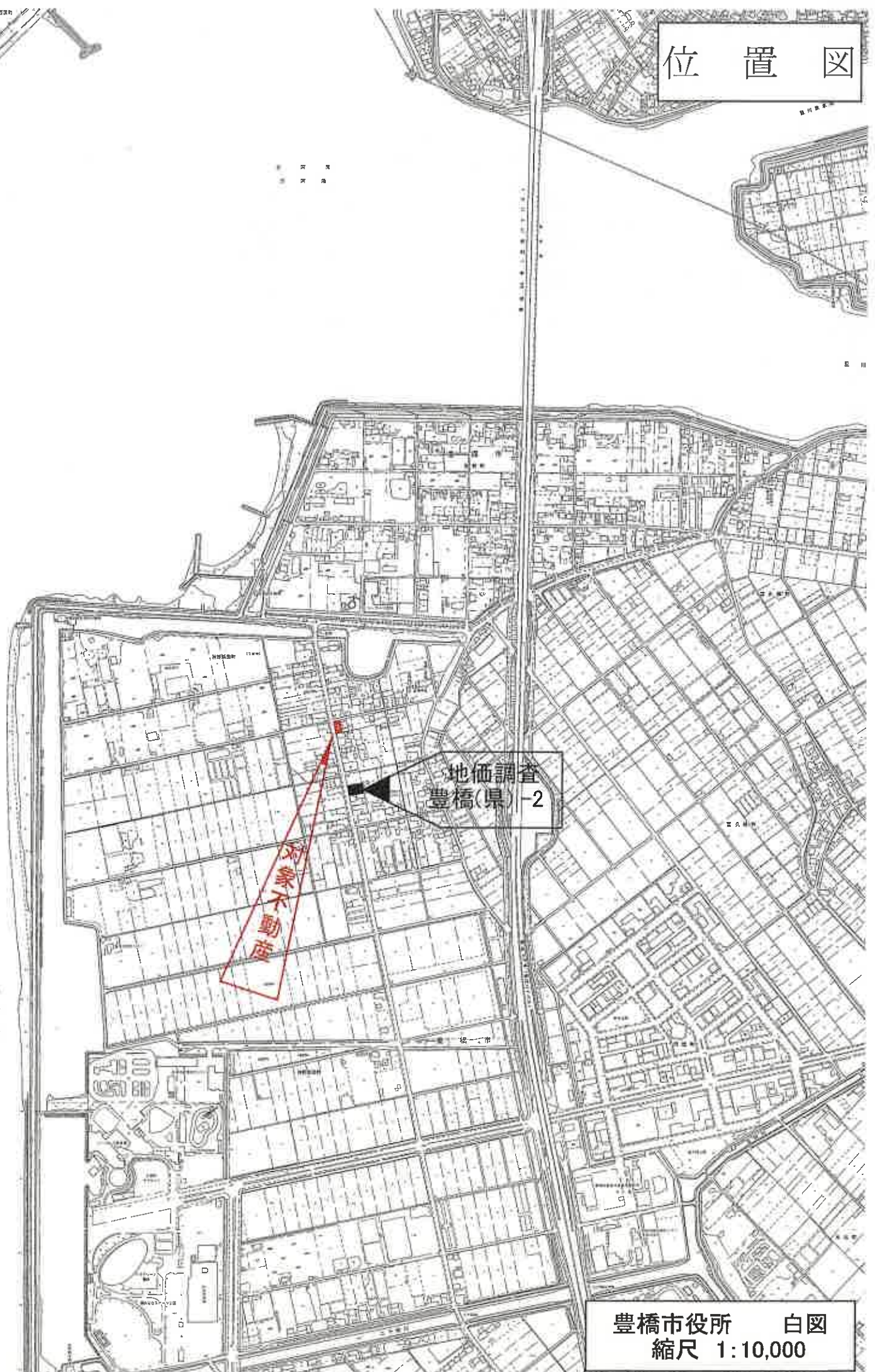
地域の概要：農家住宅が多く、周囲に農地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 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

吉前水神社

吉前排水機場

シーサイド吉前

セノ割橋

(工事中)

野新田町

五郷公民館

五郷神社
五郷神社

対象不動産

豊橋市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに準ずるものとして備え付けられる図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域図
富田新田中井村

情報 部	所在	豊橋市神野新田町字七ノ番			地番	20番1		
出力 寸法	1/680	精度 区分	座標 系及 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地台帳附属地図
作成 年月日				備考 年月日 /画			備考 事項	

これは地図に準ずる図面に記載された内容を確認した書面である。

令和6年10月7日
名古屋法務局豊橋支局
登記部

図図測量所所在地

地番 20-1.20-2.20-3

土地の所在 豊橋市神野新田町字七ノ割

座標求積表

地番 A20-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn 距
K101	795.846	327.617	5512.483642 9.09
SSK-5	791.048	319.896	-8452.292112 25.45
SSK-4	769.424	333.324	-5608.509624 9.09
K103	774.222	341.045	9011.090990 25.45
総面積			462.772896
地積			231.3864480
地積			231.38 m ²

地番 B20-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn 距
K101	795.846	327.617	-8656.296374 25.45
K103	774.222	341.045	-5738.423170 9.09
K102	779.020	348.766	9215.095252 25.45
K100	800.644	335.338	5642.397188 9.09
総面積			462.772896
地積			231.3864480
地積			231.38 m ²

地番 C20-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn 距
K102	779.020	348.766	-5868.336716 9.09
SSK-145	783.818	356.487	9419.099514 25.45
SSK-144	805.442	343.059	5772.310734 9.09
K100	800.644	335.338	-8860.300636 25.45
総面積			462.772896
地積			231.3864480
地積			231.38 m ²

総計 694.1593440

単位m：m²

作成者 (平成 29年 3月 14日作成)

(会 員 専 用)

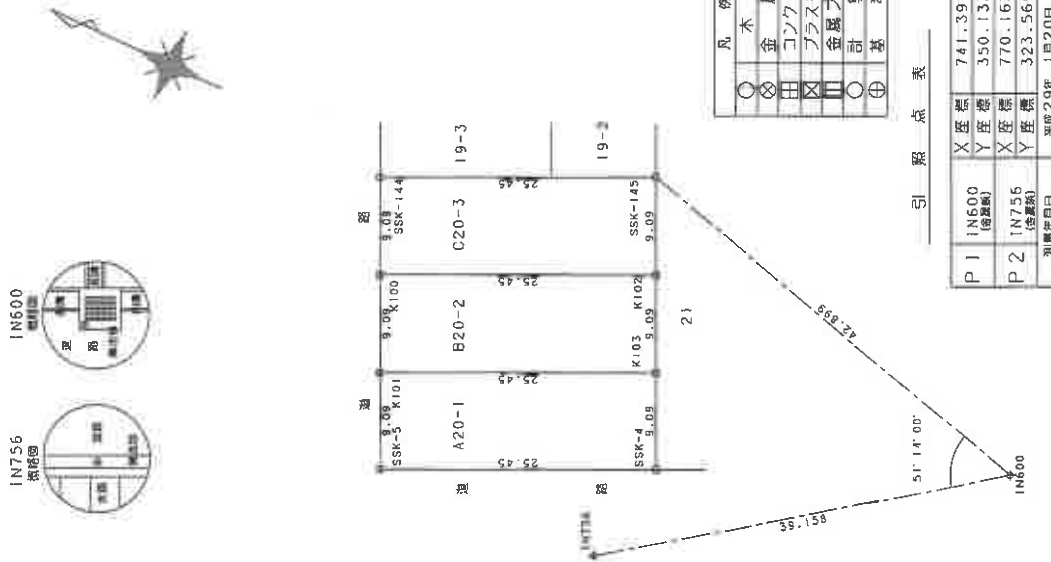
作成者

縮尺 1/500 (愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/500

A 4 判に縮小



登記年月日：令和2年8月18日

令和6年10月7日

名古屋市役所建築部

登記号

A4判に縮小

建物図面図
各階平面図

家屋番号 20番1

建物の所在 豊橋市神野新田町字中ノ島10番地1

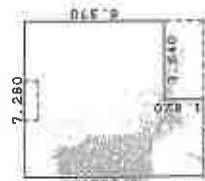


求積表

2,730 X 6,507 = 17,730
2,730 X 6,507 = 17,730
7,280 X 7,583 = 55,204,240
計 58,518,460

床面積 58.51 m²

2階



求積表

7,280 X 7,583 = 55,204,240
計 55,204,240

床面積 55.20 m²

作成者

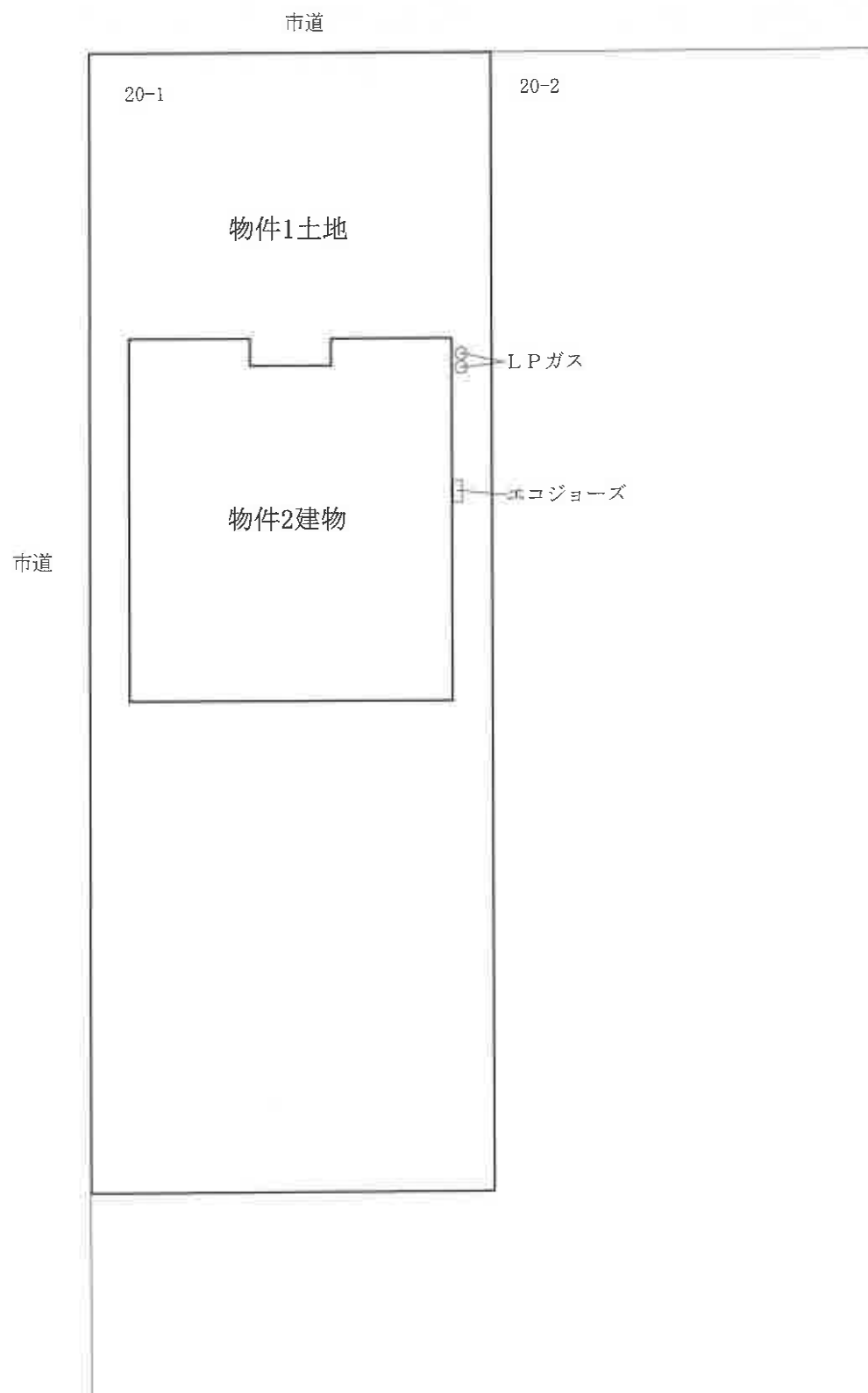
令和2年8月18日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

土地建物配置図 (概略)



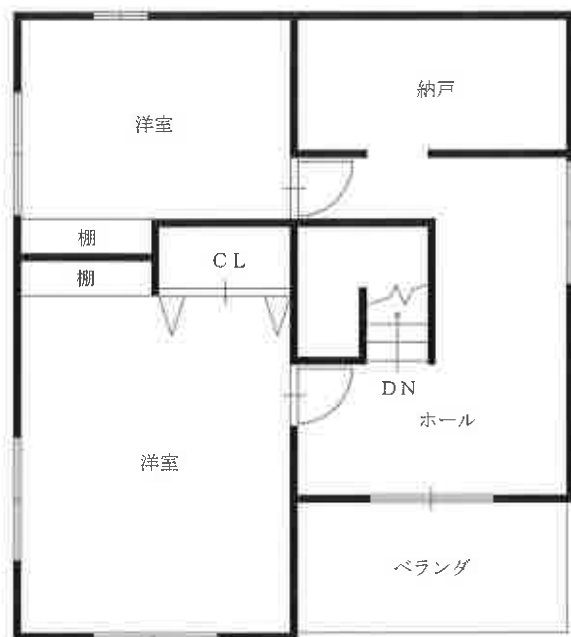
建物間取図 (概略)



1階



2階





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



物件 2 建物

写真番号 2

物件 1 土地