

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	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 50 分 場 所 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,740,000 7,792,000		1,948,000	86,662	15,475
</					

物 件 目 録

1 所 在 豊橋市山田三番町
地 番 100番2
地 目 原野
地 積 181平方メートル
(現 況)
地 目 宅地

物 件 明 細 書

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

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】

本件共有者らが更地の状態で占有している。

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 豊橋市山田三番町
地 番 100番2
地 目 原野
地 積 181平方メートル
(現 況)
地 目 宅地



令和 6 年(7)第 83 号

令和 6 年12 月25 日受理

令和 7 年5 月 2 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	豊橋市山田三番町
	地	番	100番2
	地	目	原野
	地	積	181平方メートル
	共有者		持分36分の13
	共有者		持分36分の13
	共有者		持分4分の1
	共有者		持分72分の1
	共有者		持分72分の1

(土地用)

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) ☐ 農地(物件) ☐ 山林(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 ☒ 現況図(概略)のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有して、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが更地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	☒ 北西側及び北東側にポールがそれぞれある。
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]
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)
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
■ A (申立人兼物件1 共有者)	(書面及び電話回答要旨) 1 私は、物件1の共有者です。物件1は、私とB、C、D及びEとの共有になっています。物件1は、私の父であるFの所有でしたが、平成26年1月26日にFが死亡したことにより、A～Eとの共用になりました。 2 物件1には、平成28年ころまで、Fが居住する住居（以下「住居」という。）が建っていましたが、平成29年ころに住居を取り壊して、更地になりました。平成29年ころ以降、物件1は、更地の状態のままになっています。物件1は、周辺住民から、草が伸びて困る、等の苦情が出たため、私がときどき、草を刈ったりして、管理しています。 3 物件1には、境界杭があります。 4 物件1には、有害物質等は埋まっています。 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が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。
■ E (相手方兼物件1 共有者)	(書面回答要旨) 1 物件1を現在、誰が占有しているのかについては、分かりません。 2 物件1は、現在、更地の状態になっています。 3 物件1に境界杭があるかどうかについては、分かりません。 4 物件1に有害物質等が埋まっているかどうかについては、分かりません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことがあるかどうかについては、分かりません。 6 物件1が大雨等の災害で被害にあったかどうかについては、分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

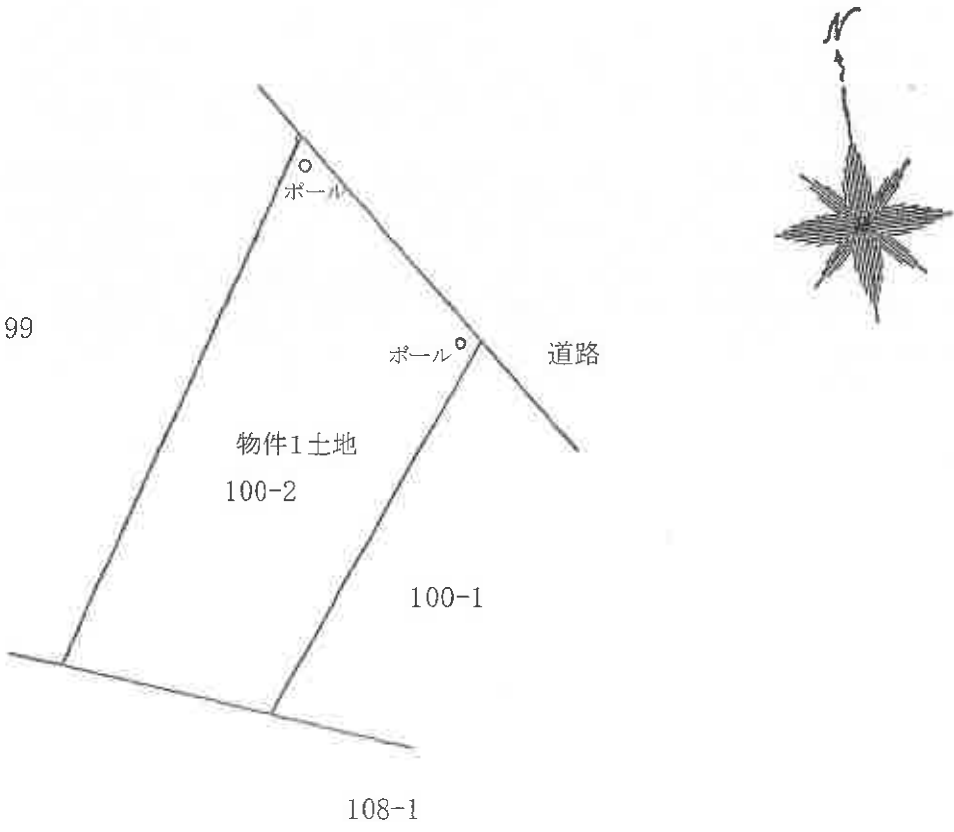
執行官の意見

- 1 物件1の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2～4枚目に記載のとおりと認められる。物件1は、更地となっており、北側が道路に接面している。物件1の南東角には、境界杭が認められたが、北東角、南西角及び北西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1は、東側をブロック塀で、南側をブロックで、西側をコンクリート塀で、それぞれ囲まれている。東側ブロック塀、南側ブロック及び西側コンクリート塀で囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 2 物件1の北西側及び北東側にポールがそれぞれある。
- 3 物件1共所有者B～D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12月26日 (木) 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
7年1月20日 (月) 9:10-9:20	名古屋法務局豊川支局	登記関係書類取得
7年1月20日 (月) 10:40-10:50	豊川市役所	住民票取得 (A)
7年4月4日 (金) 13:20-14:00	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋外), 境界確認等, 評価人同行
7年4月10日 (金)	(郵便)	住民票取寄 (豊橋市役所) (B~E)
7年4月10日 (金)	(郵便)	占有照会等 (A~E) (回答なし B~D)
7年4月28日 (火) 17:40-17:50	(電話)	占有状況等調査 (A)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。本件は立会人を立ち会わせて現況調査を実施した。 ☐ 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, 立会人とともに同所に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で無施錠であったため, 立会人とともに同所に立ち入った。 ☐ 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





①北東側境界
付近の状況

物件 1



②南東側境界
付近の状況

物件 1



③南西側境界
付近の状況

物件 1



④北西側境界
付近の状況

物件 1

令和6年（ケ）第83号
令和6年12月27日受理
令和7年4月4日現地調査
令和7年4月10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

評価額	
物件1（土地）	9,740,000円

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 在番目積 地地積	豊橋市山田三番町 100番2 原野 181m ²	宅地
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「南栄」駅の北東方 道路距離約1.9km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に農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 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、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 181m ² 間口 約10.9m 奥行 約20m 形状 台形	
接面道路の状 況	北東側幅員約4.5m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、住宅の敷地として利用されていたものと推定されるが、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	・道路の幅員により、容積率は約180%以下に制限される。 ・東海道新幹線の走行音が聞こえる。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	オ×カ×キ
1	83,600	0.92	181	1.00	13,920,000	1.00	0.70	9,740,000

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。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊橋－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$91,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/102 \times 100/107 = 83,600\text{円}/\text{㎡}$ (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：形状0.92

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

カ 市場性修正：必要なし

キ 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－17

所 在：豊橋市牧野町59番9

価 格：91,000円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「南栄」駅の東方道路距離約2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西側5m市道

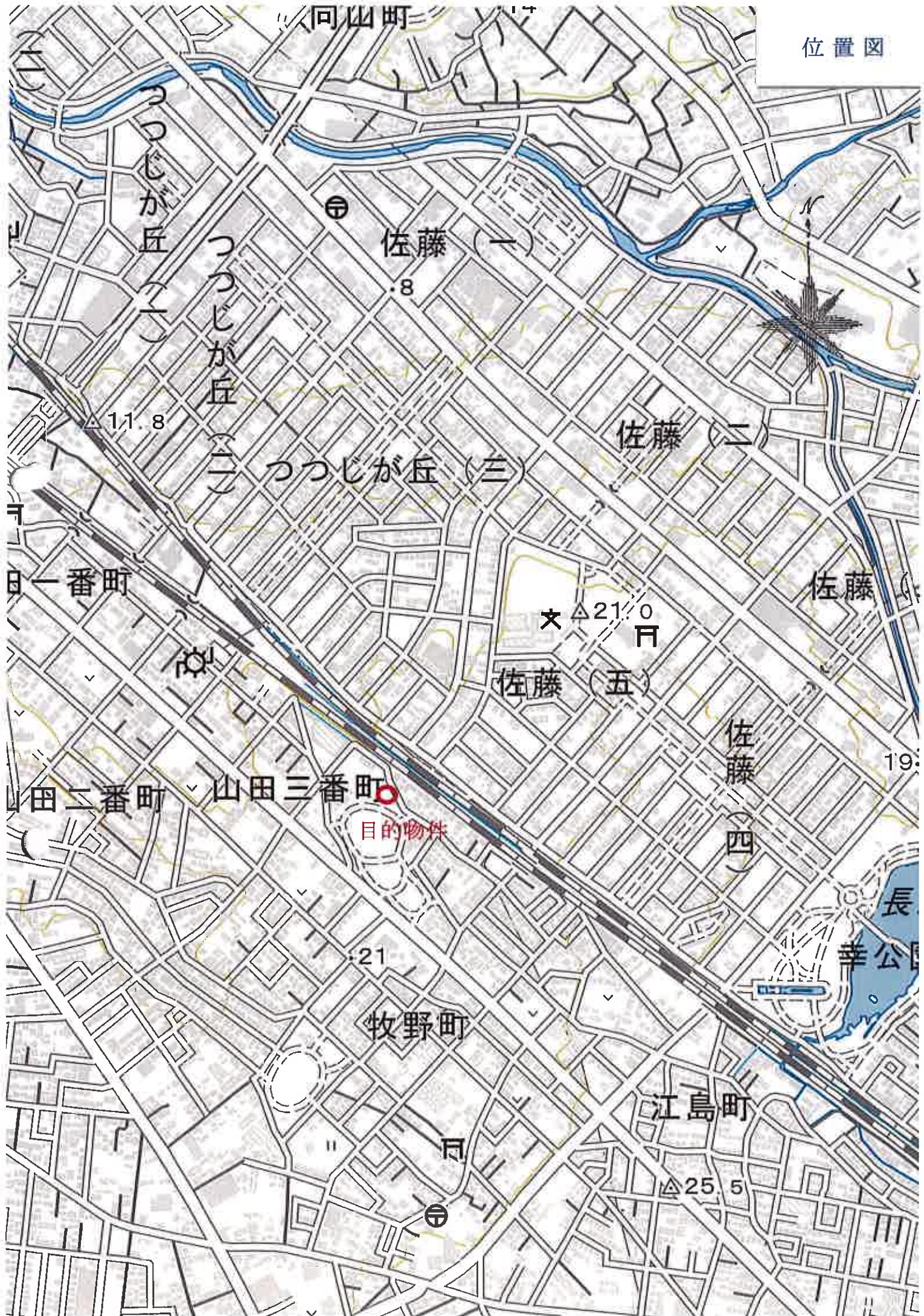
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

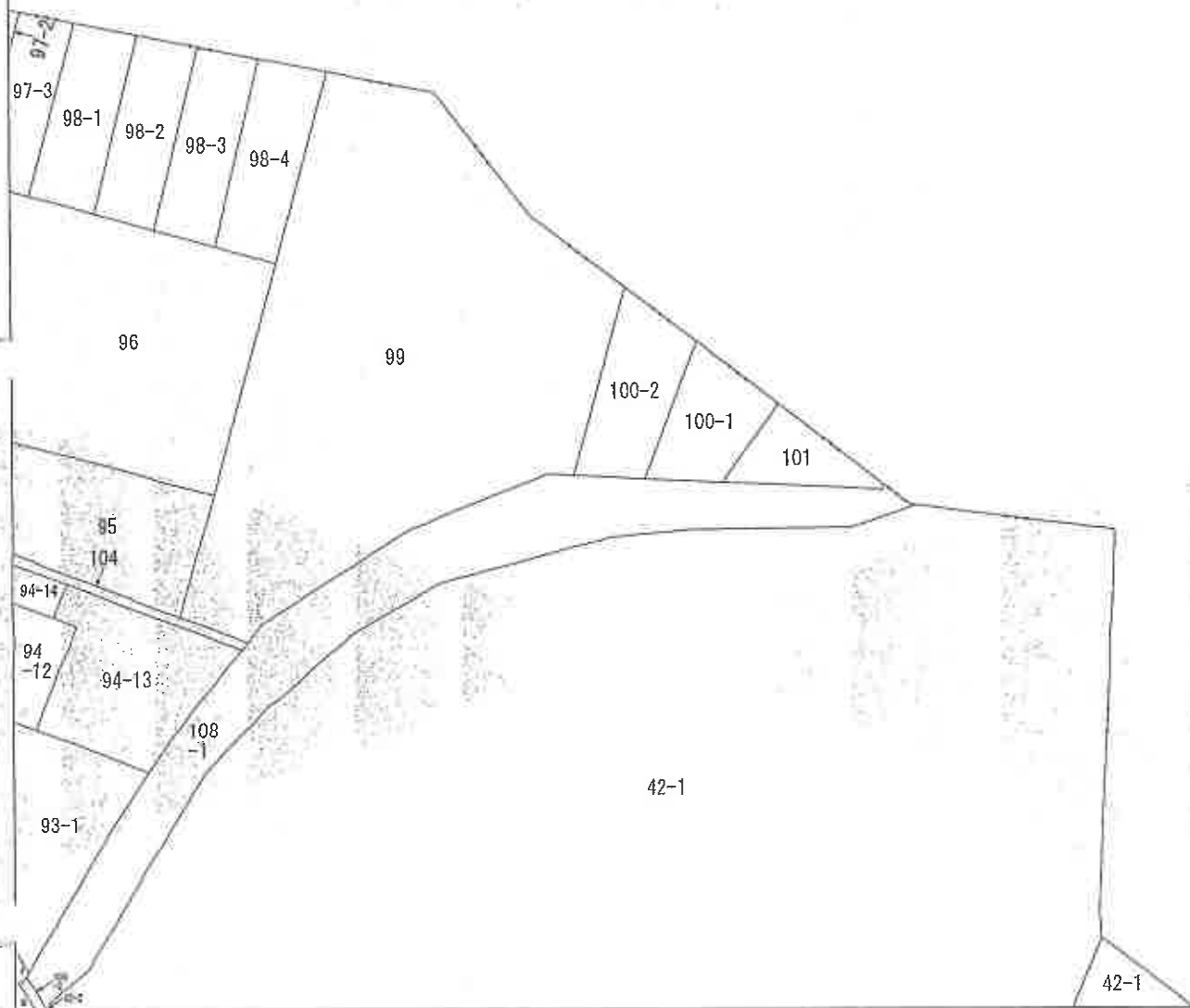
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 現況図(概略)
- 5 現況写真

以 上



イ 105
道

N



(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、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	豊橋市山田三番町				地番	100番2			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図		
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる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1月20日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

登記年月日：昭和47年8月31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1月20日 名古屋法務局登録支局 登記官

3860124

前番 100-1 100-2-100-1

地積測量図

地番	100番2 100-1
土地の所在	豊橋市山田三番町

昭和四拾七年八月拾壹日

作製年月日

作製者

申請人

会員専用

求積

100~1

① $330.57 - 131.21805 = 199.35195 \text{ m}^2$

100~2

② $23.05 \times 9.95 = 229.4425$
③ $20.8 \times 6.567 = 136.5936$
合計 366.0361 m^2
 $\div 2 = 183.01805$

L = 角90°

単位メートル

5478.31

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

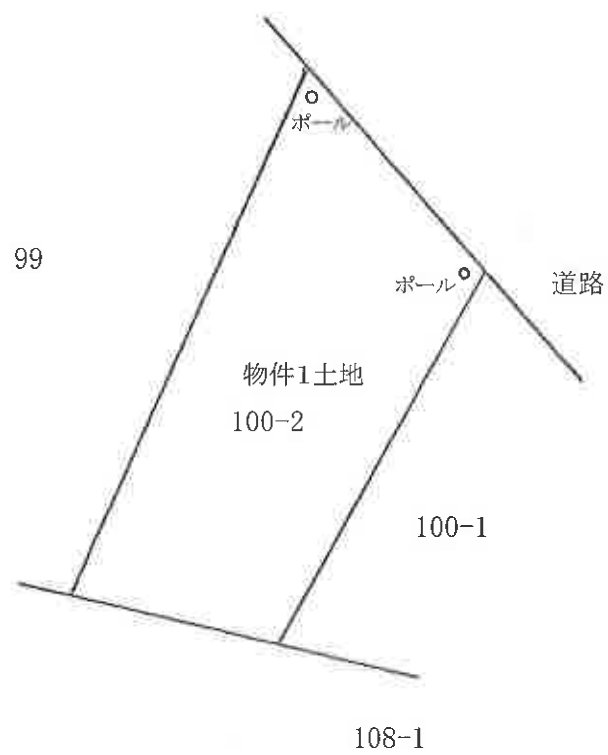
縮尺 1/300

A4判に縮小

附図47.8.31

請求番号：4-6

現況図(概略)





写真撮影（１）

物件 1 土地



写真撮影（２）

物件 1 土地