

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月19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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12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10月 7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	1,980,000 1,584,000		396,000	25,772	5,522
			</		

物 件 目 録

1 所 在 豊川市八幡町西六光寺 4番地142

家屋 番号 4番142

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 38.92平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番4番142、地積181.82平方メートル、所有者：B・C）につき一般定期借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 豊川市八幡町西六光寺 4番地142

家屋 番号 4番142

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 38.92平方メートル



令和 7 年(7)第 3 号

令和 7 年 3 月 11 日受理

令和 7 年 7 月 9 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 豊川市八幡町西六光寺 4 番地 1 4 2

家屋 番号 4 番 1 4 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 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)
建 物	物件 1
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 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
その他の事項	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所	在	豊川市八幡町西六光寺		
地	番	4 番 1 4 2		
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地	積	1 8 1 . 8 2 平方メートル		(■全部 □約 平方メートル)
所	有	者	□建物所有者 ■その他の者ら (B, C)	
そ の 他 の 事 項				
■関係人(■債務者兼所有者(建物所有者) ■A(目的外土地所有者ら代理人)の陳述/■提示文書(一般定期借地権設定契約公正証書)の要旨				
占 有 権 原		□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期		平成11年2月13日		
最初の	契約日	平成11年2月13日		
契約等	期 間	平成11年2月13日から ■平成62年2月12日まで 51年間 □期間の定めなし		
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の	期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約等	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()		
当事者	借主	■建物所有者 □その他の者 ()		
地代・支払時期等		毎月金32,363円(毎年1月,7月末日限り翌6か月分を振込支払)		
地 代 前 払		■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金		□ない ■ある(□敷金 円 ■保証金1,500,000円)		
特 約 等		借地権の譲渡可(借地借家法第22条の特約)		
地 代 滞 納		■ない □ある(令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除		■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等		■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他		賃料は,3年ごとに改定し,改定前の賃料額に5パーセントを加算した額が改定後の賃料となっている。		
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり □「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼物件1所有者	(電話回答要旨) 1 私は、現在、物件1に居住しています。 2 物件1に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件1を増改築したことはありません。 4 物件1でペットを飼ったことはありません。 5 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。 6 物件1の敷地である豊川市八幡町西六光寺4番142の土地（以下「目的外土地」という。）については、所有者であるB及びCとの間で、定期借地権が設定されています。契約内容等については、一般定期借地権設定契約公正証書（以下「公正証書」という。）に記載のとおりです。地代はしばらく支払っていません。どのくらい支払っていないのか等、詳細については記憶にありません。
■ A（目的外土地所有者ら代理人）	1 私は、ほがらか不動産という屋号で、不動産業の売買、仲介等を行っています。私は、目的外土地の所有者であるB及びCの代理人として、物件1の地代等の管理を行っています。物件1については、債務者兼物件1所有者と目的外土地所有者であるB及びCとの間で、定期借地権が設定されています。 2 物件1地代については、滞納がありましたが、すべて債権者が代払いしています。現在、令和7年2月分から7月分までの6か月分が滞っていますが、現在の滞納分についても債権者が代払いする予定です。

(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

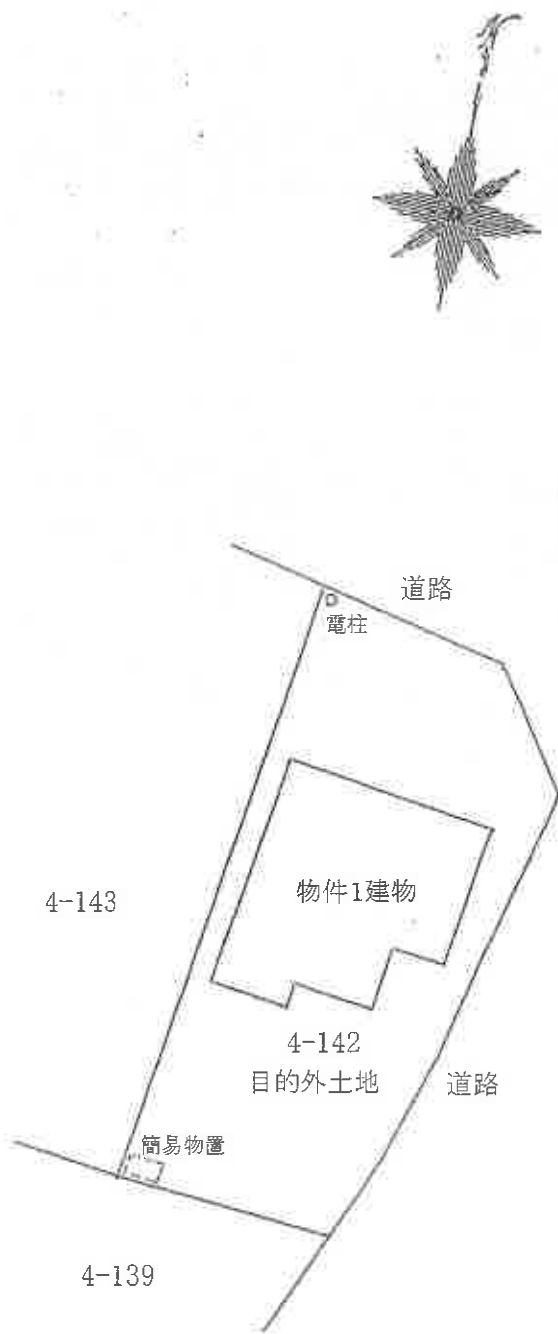
- 1 物件1の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる
- 2 物件1は、建築後約26年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

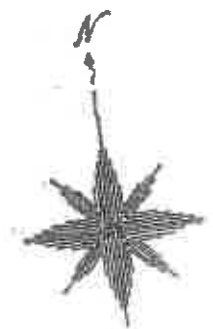
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月12日（水） 13:40-13:50	豊川市役所	住民票取得
7年3月12日（水） 14:10-14:30	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（外観），占有状況調査
7年3月13日（木） 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年3月19日（水）	（郵便）	立入調査期日通知
7年4月9日（水） 10:20-11:10	目的物件所在地	（立入調査）間取確認，写真撮影（屋内外），評価人同行，債務者兼物件1所有者立会い，聴取
7年4月16日（水） 13:20-13:30	豊川市	定期借地権等調査（目的外土地所有者ら代理人A）
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。施錠されている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，施錠されていたため，立会人を立ち会わせ，不動産業者から拝借した合鍵により解錠し，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)



物件 1



①屋外の状況

目的外土地 (4番 1 4 2の土地)



②屋内の状況

LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 13 日 受 理
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 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

松 島 教

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金1,980,000円

物件1の評価額は目的外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 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	豊川市八幡町西六光寺 4番地142 4番142 居宅 木造瓦葺2階建 1階 51.34㎡ 2階 38.92㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	・借地借家法第22条の特約に基づく、一般定期借地権付建物である。 ・定期借地権設定地の登記事項 所 在：豊川市八幡町西六光寺 地 番：4番142 地 目：宅地 地 積：181.82㎡		

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（目的外土地）

位置・交通	名鉄名古屋本線「国府」駅の北東方 道路距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、空地等が混在する住宅地域	
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種低層住居専用地域 60% 100% — 建築物の高さの限度10m 上宿地区計画 都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	地積: 181.82㎡ 間口: 約6.5m 奥行: 約21m 形状: ほぼ台形	
接面道路の状況	北側幅員約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 東側幅員約4m～約5m舗装市道(建築基準法上の道路) ・路面との高低差 北側: 等高 東側: 等高～路面よりも約1.7m高い	
土地の利用状況等	物件1建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり 下水道: 引込まれているが、未接続で個別浄化槽を利用している。 ガス配管: なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図によると農地であったが、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	・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・借地権の存続期間は、平成11年2月13日から平成62年2月12日までである。 ・一般定期借地権の契約内容は、現況調査報告書の記載のとおりである。 ・借地借家法第22条の特約に基づく、一般定期借地権について十分理解した上で入札に参加することが肝要である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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11年7月2日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：サイディング 内壁：クロス、合板等 天井：クロス、目透かし等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、浄化槽、プロパンガス等
床面積(現況)	1階 51.34㎡ 2階 38.92㎡ 延床面積 90.26㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 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	・2階北側洋室は煙草による着色で状態が悪い。 ・建具等には経年相応の劣化が散見される。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
70,600	0.98	181.82	0.90	11,320,000

試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－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$91,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 = 70,600\text{円}/\text{㎡}$ (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：なし

◇地域格差：街路条件1.03×環境条件1.26＝1.30

イ 個別格差：角地1.02×間口狭小・形状等0.96＝0.98

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) 建物価格（物件1）

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
1	154,000	90.26	0.11	1,530,000

ウ 現価率

・現価率＝[残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数4年／(経済的残存耐用年数4年＋経過年数26年)}]×(1－観察減価等30%)＝0.11

2 評価額の判定

(1) 土地利用権等価格

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
11,320,000	0.25	一般定期借地権	2,830,000

イ 土地利用権等割合：契約上の残存期間等を考慮して査定した。

(2) 評価額

建物価格に土地利用権等価格を加算し、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	建物価格 (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	名義 書換料 相当額 (円) カ	評価額 (円) {(ア+イ)ーウ} ×エ×オーカ
1	1,530,000	+2,830,000	0	0.65	0.70	0	1,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：一般定期借地権付住宅の市場性、第4特記事項等を考慮して査定した。

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。

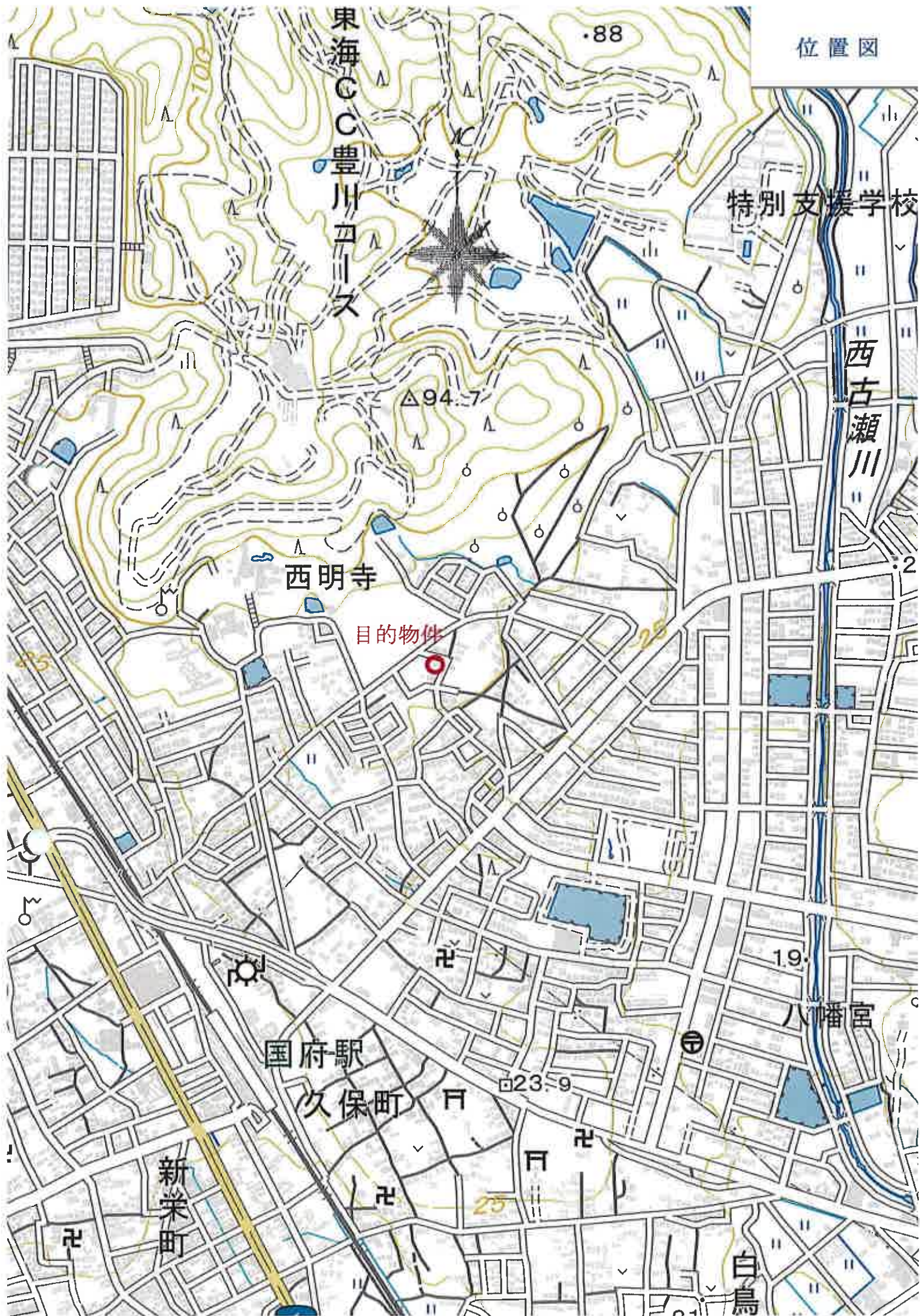
第6 参考価格資料

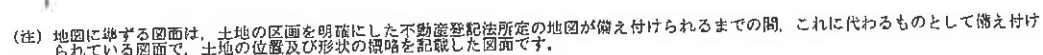
地価公示価格 豊川ー15
所 在：豊川市八幡町下六光寺14番14
価 格：91,500円/㎡
位 置：名鉄名古屋本線「国府」駅の北東方道路距離約900m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：189㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北側6m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用域(建蔽率60%，容積率150%)
地域の概要：一般住宅が増えつつある区画整理中の住宅地域

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 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





地畚区域見出

八幡町
西六光寺

請求部	所在	豊川市八幡町西六光寺				地番	4番142			
出力縮尺	1/600	精度区		座標系又は 番号又は 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	明治22年4月				備考 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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年1月15日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

測量図

地積

地番

4-138-4-142
4-143

土地の所在
愛知県八幡町西六光寺

0039782

前 4-138 後 ④ 4-138,
4-142,
4-143,
4-147.

求積表

順	地番	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面
1	P003	558.775	632.114	593.58700	11.081
2	P002	558.775	629.568	-4915.202175	5.000
3	N001	561.593	623.339	-6193.803197	6.494
4	N002	541.156	618.639	1508.742928	20.970
5	P011	539.960	626.127	5378.541568	7.582
6	P004	545.265	628.600	3264.501555	5.853
		合計		-363.657529	
		合計面積		181.8288145	m ²
				181	m

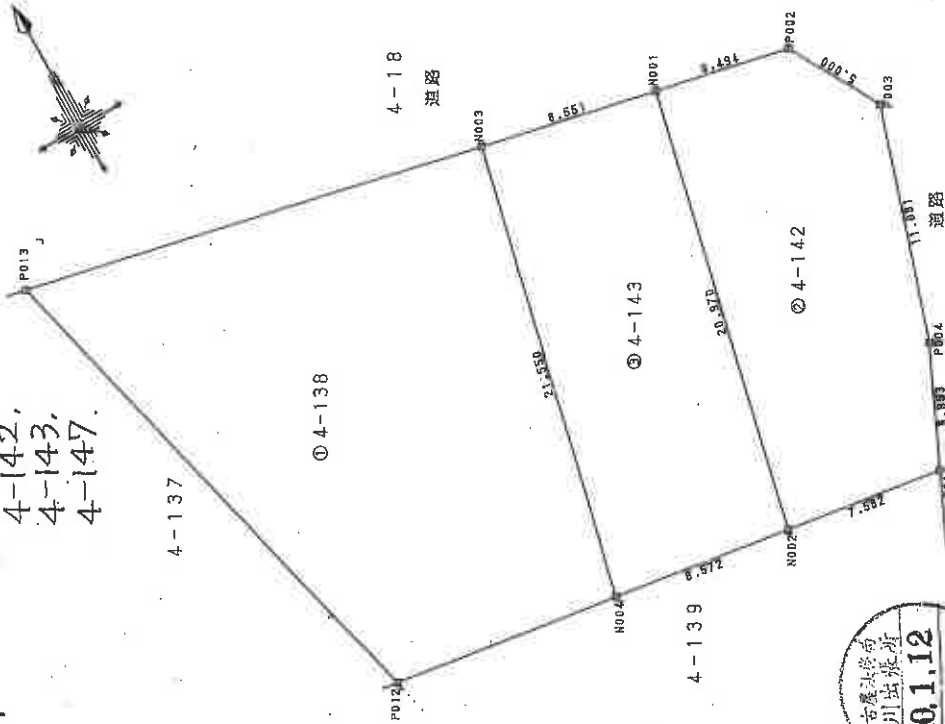
順	地番	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面
1	N002	541.156	618.639	7124.318740	8.572
2	N001	561.593	623.339	-2040.828962	20.970
3	N003	563.510	615.008	-7418.609150	8.551
4	N004	542.508	610.174	1971.474072	21.550
		合計		-363.645300	
		合計面積		181.8225500	m ²
				181	m

合計面積 363.6514645 m²

地番	面積	地積
728-5564240	363.6514645	364.9049595
合計	364	364

地番	面積	地積
4-138	364	364
4-142	181	181
4-143	181	181

凡 例	
プラスチック杭	⊗
コンクリート杭	⊕
金 属 杭	⊖
列 杭	⊙
金属プレート	⊠
金属杭	⊡
石 杭	⊢
基準点	○



右側測量所
愛知県測量所
10.1.12
処理

製作者

申請人

縮尺

1/250

(平成10年1月8日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会 員 専 用)

登記年月日：平成11年7月13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。
(名古屋法務局豊川出張所寄附)
令和7年1月15日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-2

建物図面

家屋番号 4番142

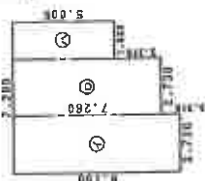
建物の所在 豊川市八幡町西六光寺4番地142

1035105



1図

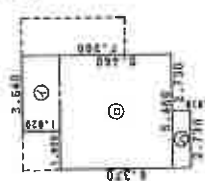
① 2.730 × 9.190 = 25.358700
② 2.730 × 7.289 = 19.914400
③ 1.820 × 5.009 = 9.109100
計 54.382200



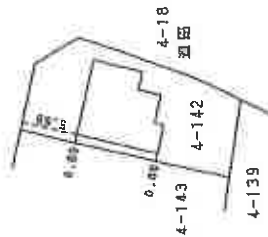
計 54.382200

2図

① 3.640 × 1.820 = 6.624800
② 5.450 × 5.450 = 29.811000
③ 2.730 × 0.910 = 2.484300
計 38.920100



計 38.920100



(全頁等用)

作製者

(平成11年7月2日)

(愛知県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

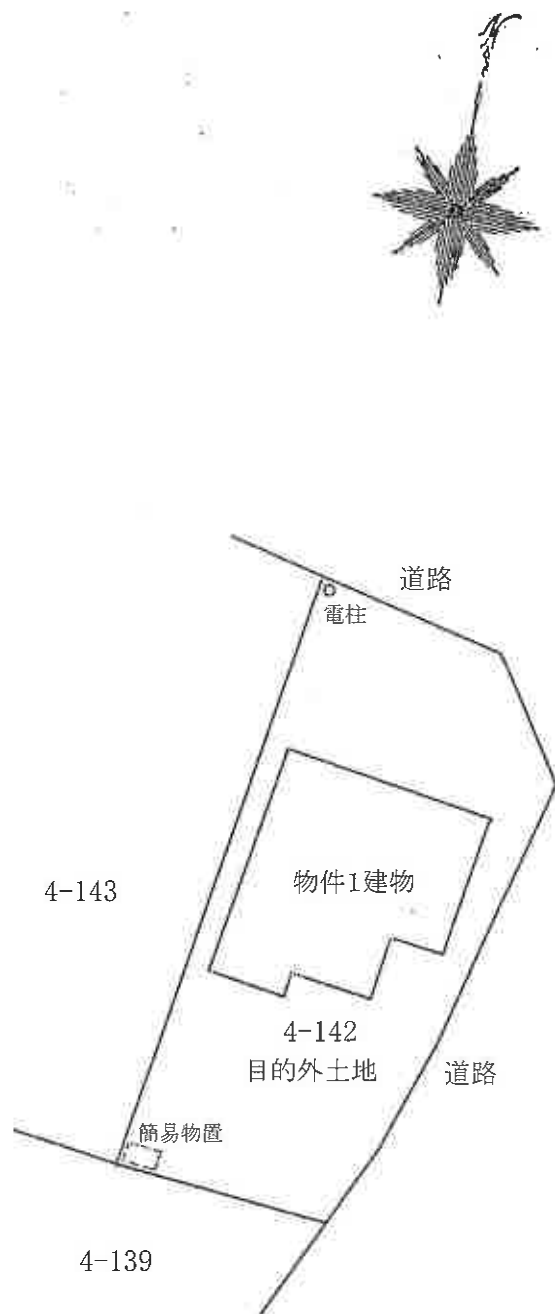
申請人

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 建物



写真撮影 (1)

目的外土地

物件 1 建物



写真撮影 (2)

目的外土地