

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 場 所 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 19 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 660, 000 1, 328, 000	一括	332, 000	5, 962	0
1	740, 000				
2	920, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市石巻町字小柴 |
| | 地 番 | 1 5 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市石巻町字小柴 |
| | 地 番 | 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 8 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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1, 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

【物件番号1】

隣地（地番22番15）との境界が不明確である。

《 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 | 豊橋市石巻町字小柴 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊橋市石巻町字小柴 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 6 平方メートル |



令和 7 年(7)第 88 号

令和 7 年 5 月 21 日受理

令和 7 年 7 月 4 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 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊橋市石巻町字小柴 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊橋市石巻町字小柴 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 6 平方メートル |

(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、物件2				
現況地目	☐ 宅地 () ☐ 公衆用道路 () ☐ 農地 () ☒ 雑種地 (物件1、物件2) ☐ 山林 () ☐ ☐				
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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 物件1及び物件2について、上記の者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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者サ ンホーム株式会社代 表者)	1 当社は物件 1 土地及び物件 2 土地を、現状と同様の状態で買い受けました。 2 物件 1 土地及び物件 2 土地を買い受けた時から建物はありませんでしたし、物件 2 土地上の石の塊は既に置かれていたと思います。石の塊が何であったのかは、分かりません。 3 物件 1 土地西側隣地（地番 1 5 番 3）の方より、雑草が隣地へ越境していたため、刈り取って欲しいとの申出がありましたが、隣地の方々と境界等について、争いはありません。

(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土地及び物件2土地の状況は、土地配置図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地及び物件2土地は、南側道路及び北側道路の二方路に接している状況である(土地配置図(概略)参照)。
物件1土地及び物件2土地と北側道路との間には、雨水を排水していると思われる井溝(通水路)が存在している。
- 3 物件1土地及び物件2土地は更地の状態であり、物件1土地の南側の一部が鍵型の地形をしており不整形な地形となっている。
なお、物件1土地の鍵型の地形となっている部分と接している南側隣地(地番22番15)は本件競売事件の債務者兼所有者であるサンホームズ株式会社及び同社代表取締役のAが持分各2分1を所有している(土地配置(概略)参照)。
- 4 物件1土地及び物件2土地の敷地内に立ち入ったが、雑草及び樹木が繁茂しており敷地の状況は確認することができなかった。
物件1土地及び物件2土地の敷地上には、外観上、不法投棄されたような残置物等は見当たらなかったが、物件2土地のほぼ中央に繁茂した雑草に埋もれた状態のコンクリートで固められたと思われる石の塊のような残置物が見受けられた(写真③参照)。なお、コンクリートで固められたと思われる石の塊が残置された事由等の詳細は不明である。
上記状況のため、地中埋設物等の有無については、調査が必要になると思われる。
- 5 物件1土地及び物件2土地は、北側から南側に傾斜して上っており、高低差約3mの法地の状況になっている。
- 6 物件2土地東側隣地(地番16番)との間に境界杭が埋設されているのが見受けられ、物件2土地及び南側道路との境界ではないかと思料される。
なお、同境界杭から直線に北側から南側に向かって側溝が存在しており、側溝を境に物件2土地と東側隣地(地番16番)との境界ではないかと思料される(写真③参照)。
- 7 物件1土地と西側隣地(地番15番3)との境界は、境界標等は見当たらなかったが、隣地とはコンクリートの塀で区画されており、境界は確認できる状況であると思われる。
- 8 物件2土地については法務局備付けの測量図面が存在しているが、物件1土地は測量図面が存在していなかった(残地面積で記載)。
物件1土地及び物件2土地との境界には境界標等が見当たらなかったため、境界は不明な状況であるが、物件2土地の測量図によると、物件2土地の東端から8.1mの地点が物件1土地との境界と思われたため、物件2土地の東端から約8.1m概測したところ、物件1土地及び物件2土地上の北側に存在する樹木の辺りが、物件1土地及び物件2土地との凡その境界になるのではないかと思料される(写真①及び写真②参照)。
- 9 物件1土地南側及び東側で接している隣地(地番22番15)との境界については境界標等は見当たらなく、物件1土地と敷地が一体となった状態のため境界は不明である。
- 10 各境界については上記6乃至9記載のとおり状況であることから、境界を確定させるためには測量手続きが必要になると思われる。
- 11 物件1土地及び物件2土地の占有関係は2枚目記載のとおりである。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 6月12日(木) 12:20 - 13:10	目的物件所在地	物件確認
R7年 6月17日(火) 9:05 - 9:15	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請、公図、地積測量図取得
R7年 7月 1日(火) 13:00 - 14:20	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R7年 7月 4日(金) 12:30 - 12:40	当庁(電話)	債務者兼所有者サンホームズ株式会社代表取締役 A より物件 1 土地及び物件 2 土地についての現況聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在と予想されたので、立会人を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

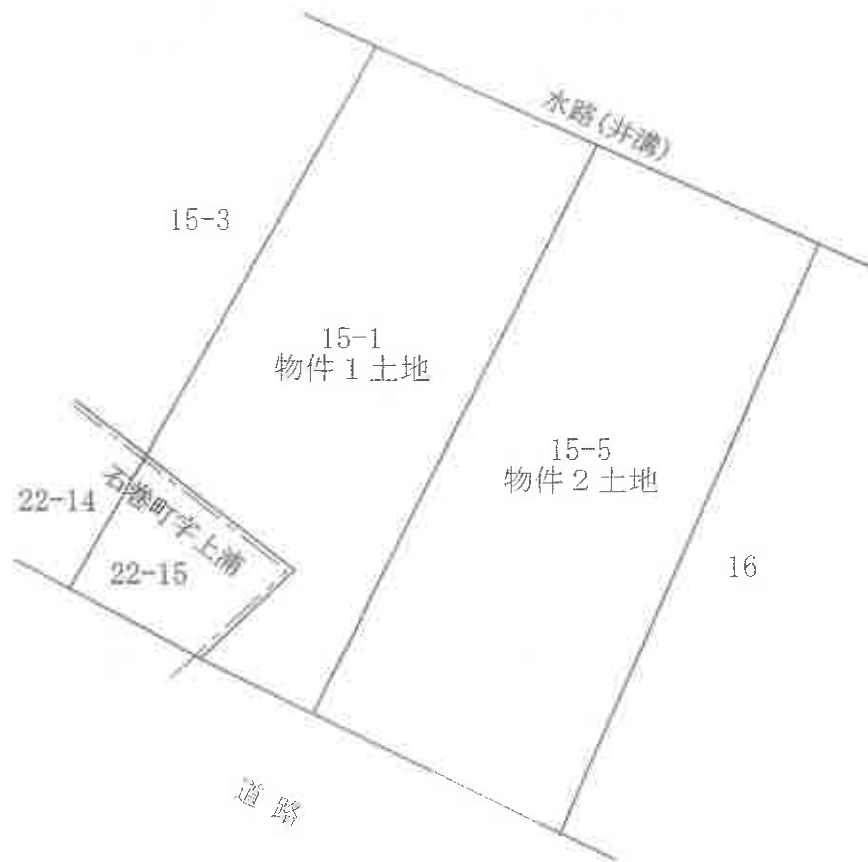
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

土地配置図 (概略)



(物件 1 土地 物件 2 土地)

①

隣地(地番16番)



物件1及び物件2の凡その境界と思われる辺り

隣地(地番15番3)

(物件 1 土地 物件 2 土地)

②



隣地(地番16番)

物件1及び物件2の凡その境界と思われる辺り

(物件 2 土地)

③



雑草で覆われた石の境

隣地(地番16)との境界標と思料される杭及び側溝

隣地(地番16)

(物件 1 土地)

④



隣地(地番22番15)と思われる辺り

令和7年(ケ)第28号
令和7年5月23日受理
令和7年7月1日現地調査
令和7年7月17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

田 島 拓

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 2 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。

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 地 地 地 在 番 目 積	豊橋市石巻町字小柴 1 5 番 1 雑種地 1 5 2 m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	豊橋市石巻町字小柴 1 5 番 5 雑種地 1 8 6 m ²	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・2）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約 7. 6 km 豊鉄バス「金田」停留所の東方道路距離約 1 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地の多い中に一般住宅、農家住宅の見られる地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60 % 200 % — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積 338㎡ 間口(北側)約16. 4m、奥行約21. 5m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	・北側幅員約7m舗装市道に約1～3m上方接面 ・南側幅員約6. 3m舗装市道に等高乃至約3m下方接面 ・両道路とも建築基準法第42条第1項第1号に該当	
土地の利用状況等	現況調査報告書に記載のとおり	
供給処理施設	上水道 引込可 ガス配管 なし 下水道 排水可	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図に拠れば従前は畜舎の一部として利用されていた模様である。現況調査においては対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかったが、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要するものと思料する。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・上下水道の引込、接続については、建築予定建物の用途、規模等を明示の上、所要の分担金等費用も含めて豊橋市上下水道局と事前に協議のこと。	

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場性 修正 カ	競売市場 修正 キ	評 価 額 (円) オ×カ×キ
1	30,400	0.33	152	1.00	1,520,000	0.70	0.70	740,000
2	30,400	0.33	186	1.00	1,870,000	0.70	0.70	920,000
合計			338		3,390,000			1,660,000

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。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊橋ー44

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & = & 30,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.97×高低差0.85×二方路1.01×市街化調整区域内雑種地0.40＝0.33

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：雑種地のため減価なし

カ 市場性修正：目的土地に係る個性、周辺不動産市況等を勘案し、上記のとおり修正する。

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

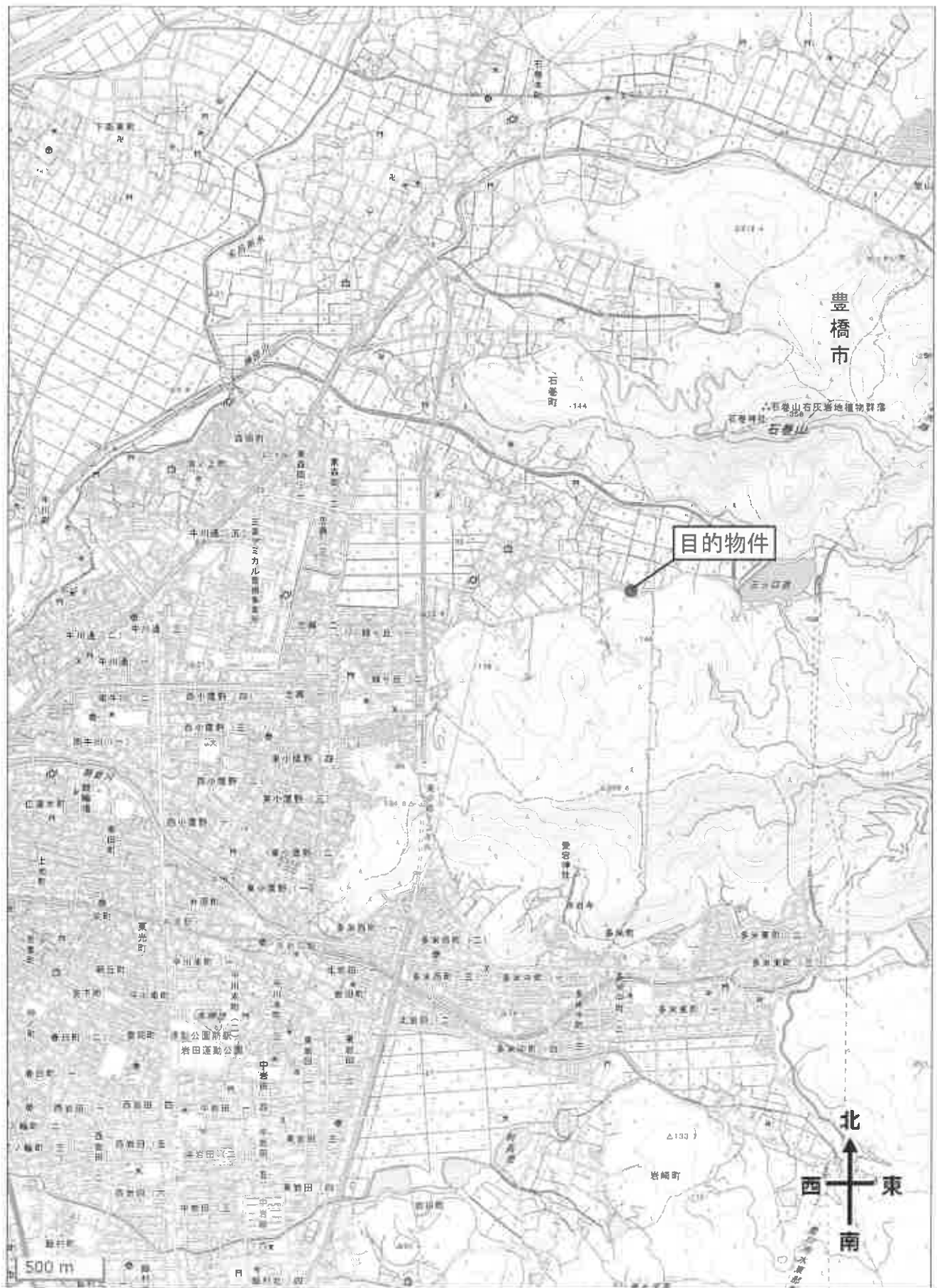
地価公示価格（豊橋－44）

所 在 : 豊橋市石巻本町字大清水34番5
価 格 : 31,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「豊橋」駅の北東方約7.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 340㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅や一般住宅、農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

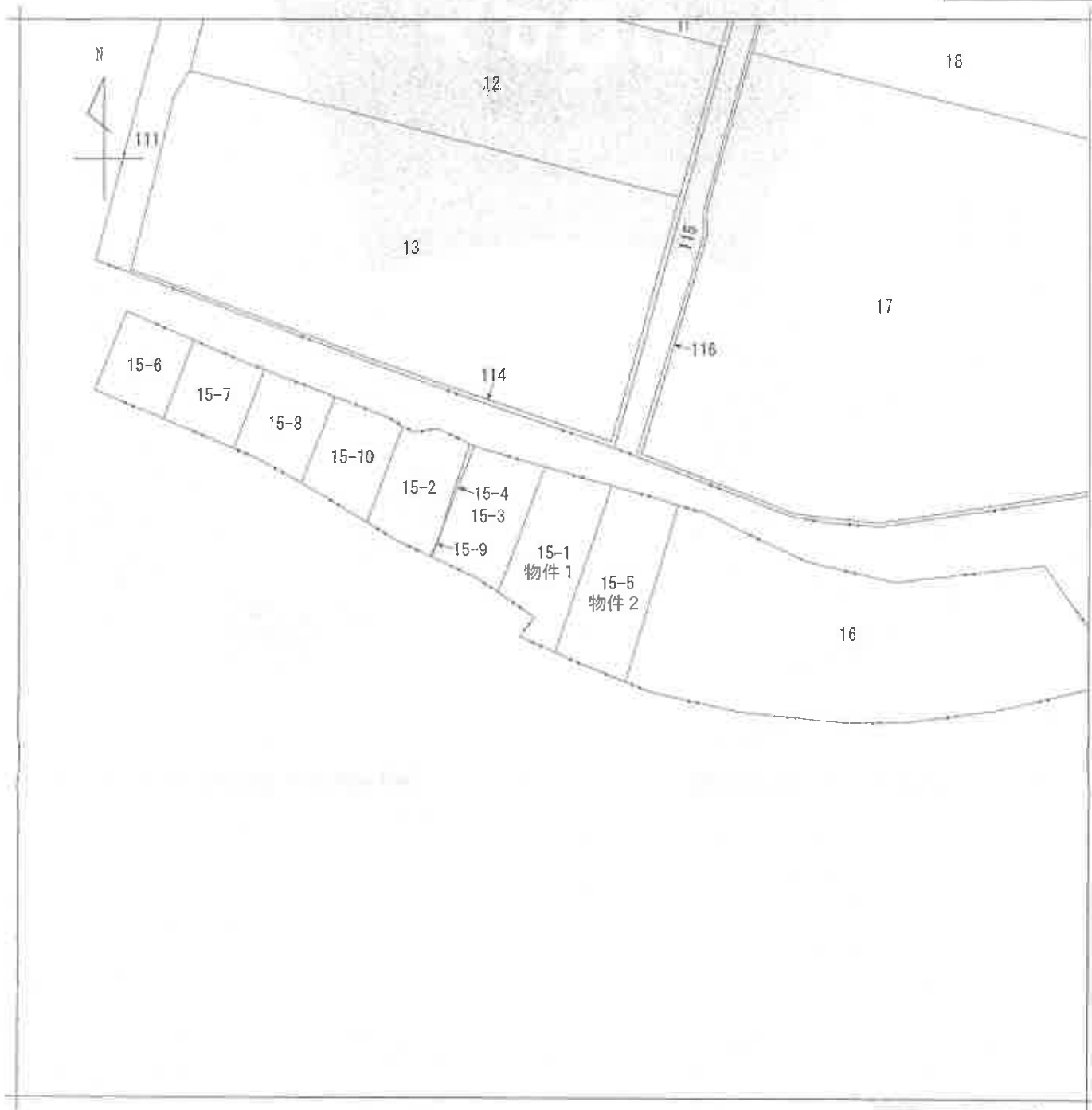




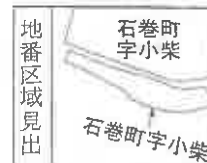
1 / 2,500
0 100 m



付近案内図



(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。



請求部分	所在	豊橋市石巻町字小柴				地番	15番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和54年6月7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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和7年3月7日

名古屋法務局岡崎支局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成4年5月29日

0140944

前 (5-1) 15-1.15-3~15-5

地 番 15-1.15-3 / 5-4.15-5 積 測 量 図

土地の所在 豊橋市石巻町字小柴

三 斜 求 積 表

物件 2

測量区画番号	測量区画	高さ	積
イ	23.341	8.438	195.904678
ロ	23.341	7.507	177.088187
	合計		373.992865
	測量区画		188.9864215
	総積		188.99 ㎡

物件 1

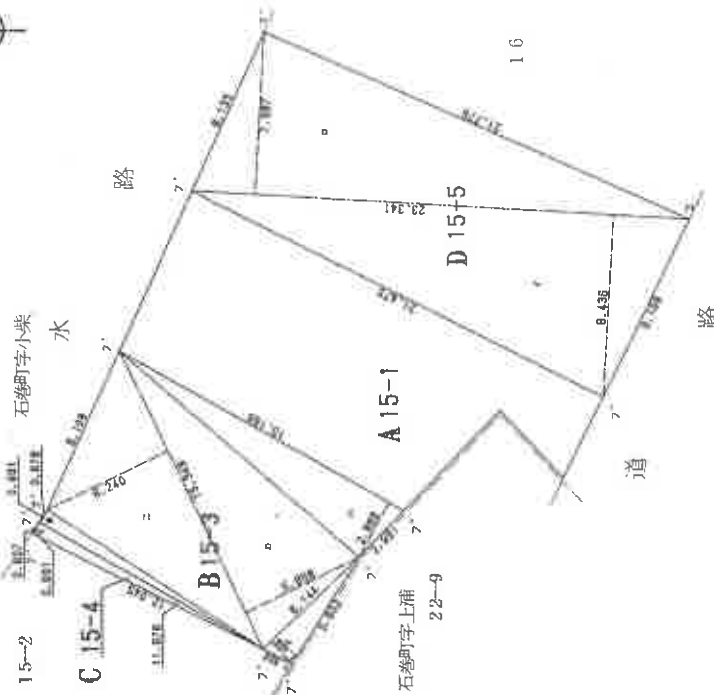
測量区画番号	測量区画	高さ	積
イ	12.045	0.801	7.239045
	合計		7.239045
	測量区画		3.615225
	総積		3.61 ㎡

物件 3

測量区画番号	測量区画	高さ	積
イ	8.144	1.408	9.858988
ロ	15.349	5.058	89.914442
ハ	16.188	2.088	43.807022
ニ	15.348	6.240	95.777760
ホ	11.978	0.678	8.118728
	合計		248.375848
	測量区画		123.107824
	総積		123.18 ㎡

物件 1

測量区画番号	測量区画	公積	積
		485.9845855	
	合計	313.803888	
	測量区画	152.1807185	
	総積	152.18 ㎡	



凡 例
石 積
コ コンクリート杭
受 金 量 冊
7° プラスチック杭
7° 板 プラスチック板



作 製 者 土地家屋調査士

(平成 4 年 5 月 1 日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人 株式会社 代表取締役

縮尺 1/250

現況図（概略）

