

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,500,000 8,400,000	一括	2,100,000	99,283	17,728
1	8,500,000				
2	2,000,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市神野新田町字タノ割 |
| | 地 番 | 6 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市神野新田町字タノ割 |
| | 地 番 | 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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, 2】

本件土地の一部は、売却対象外の隣地への通行のため無償で利用されている。

《 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 | 豊橋市神野新田町字タノ割 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊橋市神野新田町字タノ割 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 3 平方メートル |



令和 7 年(又)第 18 号

令和 7 年 7 月 14 日受理

令和 7 年 8 月 19 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 | 豊橋市神野新田町字タノ割 |
| | 地 番 | 6 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市神野新田町字タノ割 |
| | 地 番 | 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 3 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

(1-2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 私は、物件 1 土地及び物件 2 土地の所有者です。 2 物件 1 土地及び物件 2 土地は、現在は更地の状態です。 3 物件 1 土地及び物件 2 土地は、私が代表者として経営していました株式会社奉仕堂印刷の従業員のための駐車場として利用していました。 4 物件 1 土地及び物件 2 土地を私が買受けた時は、畑であったと思います。 5 近隣の方々との境界の争いはなかったと思います。 6 私が会社を経営していた時は、隣地にお住まいの方が、よく物件 1 土地を利用して出入りしたり、車を止めていたりしていましたが、最近では、現地に行っていないので、どのような状況になっているのかは分かりませんが、以前と変わらず物件 1 土地を通行したりしていると思います。 物件 1 土地を通行する等についての使用料等の支払とか、書面等の取り交わしはありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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土地は、北西側の道路として利用されている暗渠の水路及び道路に、ほぼ等高に接している(土地配置図(概略)及び写真①参照)。
なお、物件2土地南東側隣地(地番63番9及び63番5)は、未舗装の通路として利用されており、車両が通行しているのが見受けられた。
- 3 物件1土地及び物件2土地は更地の状態で、ほぼ平坦な敷地で長方形の整形地であり、物件1土地及び物件2土地は駐車場として一体として利用されていたと思われ、物件1土地及び物件2土地との境界等は見当たらなかった(土地配置図(概略)及び写真①参照)。
- 4 物件1土地及び物件2土地には、外観上は不法投棄されたような残置物及び埋設物等は見受けられなかったが、土壌汚染も含めて土地の調査が必要になる可能性は否定できないと思料される。
- 5 物件1土地北西側隣地(地番63番8及び63番18)及び物件1土地及び物件2土地南東側隣地(地番63番9及び63番5)との各境界には境界標等は見当たらなかったが、物件1土地及び物件2土地との各境界と見受けられる場所は、タイヤが埋設されロープで区画された状態になっている。
- 6 物件1土地及び物件2土地については、法務局備付けの地積測量図が存在しており、各隣地との境界は確認できるものと思われる。
また、現地にて物件1土地及び物件2土地を概測したところ、法務局備付けの地積測量図と概ね一致する状況であると思料され、上記5記載のとおりタイヤが埋設されロープ等により区画された場所が各隣地との境界になるのではないかとと思われる。
- 7 現地調査時には、物件1土地及び物件2土地には車両等及び動産類は何も存在しなかった。
- 8 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。

(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
R7年 7月22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22日(火) 11:20 — 11:40	目的物件所在地	物件確認
R7年 8月 5日(火) 13:20 — 14:00	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 8月 7日(木) 16:00 — 16:10	債務者自宅	債務者（物件利用状況等聴取）

(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、立会人を立ち会わせ、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

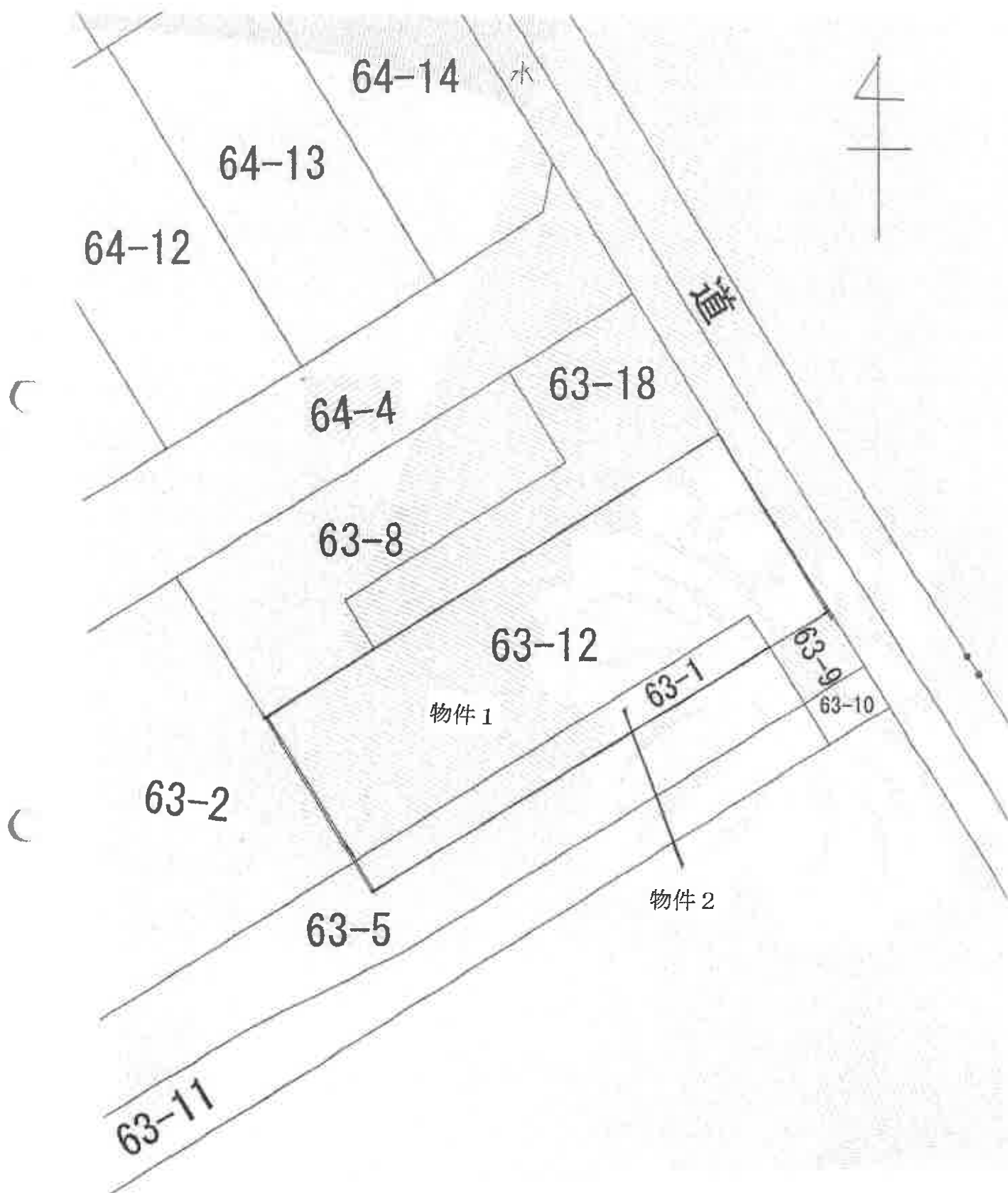
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

土地配置図（概略）



(物件 1 土地 物件 2 土地)

①



(物件 1 土地 物件 2 土地)

②



(物件 1 土地 物件 2 土地)

③



物件 1

隣地(地番63番9及び63番5)との境界の目印として埋設されたと思われるタイヤ及びロープ

(物件 1 土地)

④



物件 1 土地に面している暗渠の水路及び道路

(7 枚目)

令和 7年(又)第18号

令和 7年 7月16日 受理

令和 7年 8月 5日 現地調査

令和 7年 8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

小笠原 貴 洋

第1 評価額

一括価格	
金10,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金8,500,000円
物件2（土地）	金2,000,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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。

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 地 地	在番 目 積 豊橋市神野新田町字タノ割 63番12 雑種地 267m ²	「特記事項記載 のとおり」
2	所在地 地 地	在番 目 積 豊橋市神野新田町字タノ割 63番1 雑種地 63m ²	「同左」
番号	特記事項		
1	・地積測量図記載の求積面積は267.32m ² であり、これを評価対象数量とする。		

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」駅の南西方道路距離約 3.9 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅、事業所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 工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域
画地条件 (規模,形状等)	地積 330.32㎡ 間口 約11.5m、奥行 約28.8m 形状 長方形	
接面道路の状況	北東側現況幅員約6.3m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地である。(北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	現況は雑種地としての利用である。	
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:引込可 ガス配管:引込可 下水道:なし	
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、旧来から雑種地としての利用が継続しているが、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。 ・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、津波災害警戒区域内にあり、水害の危険性がある。 ・南西側隣接地に工場がある。	

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	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	49,900	0.91	267.32	1.00	12,140,000
2	49,900	0.91	63	1.00	2,860,000
基礎となる価格の合計額					15,000,000

基礎となる価格 (円)	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円)
オ	カ	キ	カ×キ×ク
12,140,000	1.00	0.70	8,500,000
2,860,000	1.00	0.70	2,000,000
合計額			10,500,000

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-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$64,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/126 = 49,900 \text{ 円/㎡}$

(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(南西)を考慮

◇地域格差：街路条件0.96×交通・接近条件1.02×環境条件1.27×行政的条件1.01
=1.26

イ 個別格差：工場隣接0.96×規模0.95=0.91

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：更地であるため必要なし。

カ 市場性修正：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 豊橋ー12

所 在：豊橋市神野新田町字イノ割170番2外

価 格：64,100円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の南西方道路距離約3.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南西3m市道に接面

用途指定等：第一種住居区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅が多く、空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

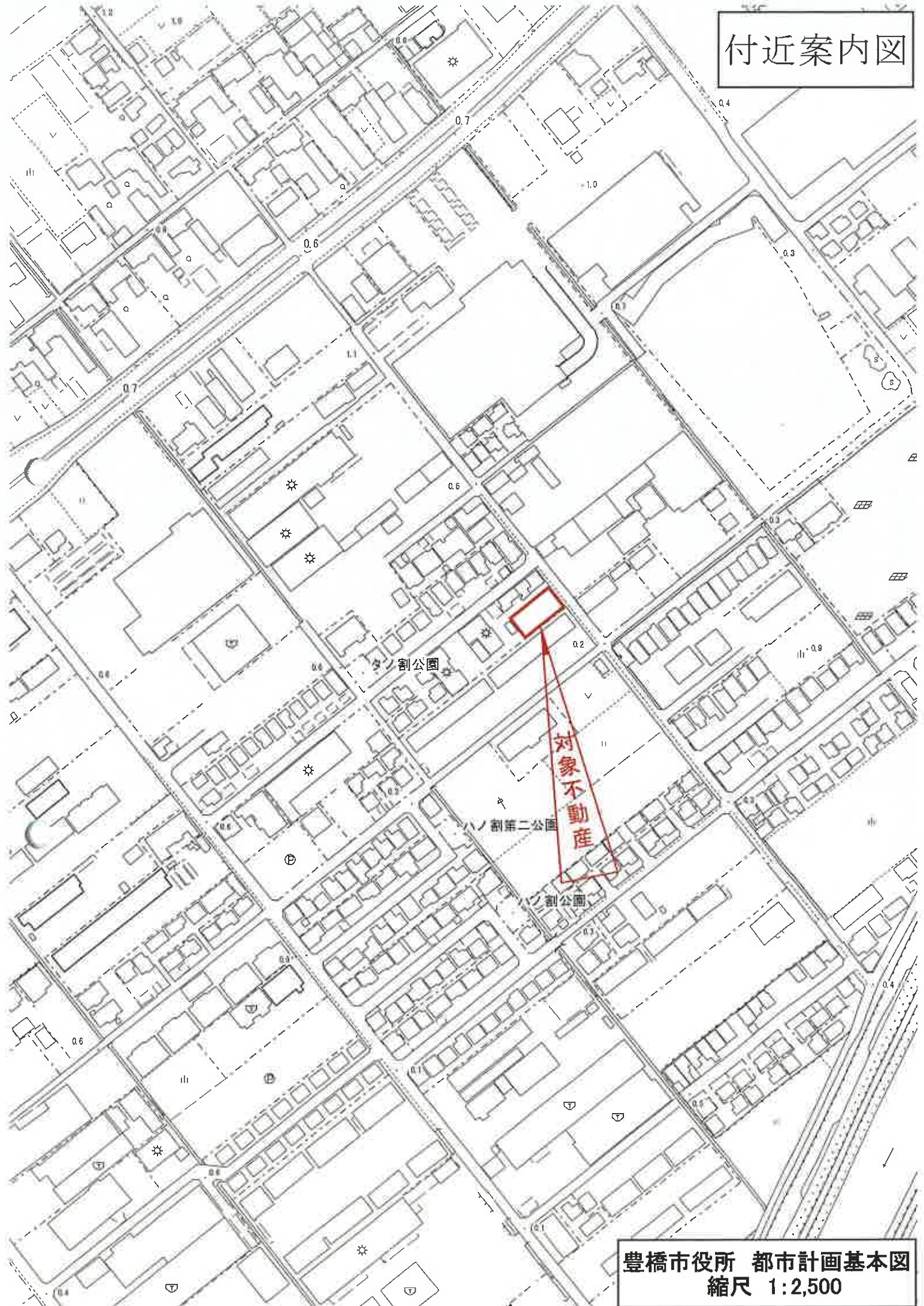
位置図

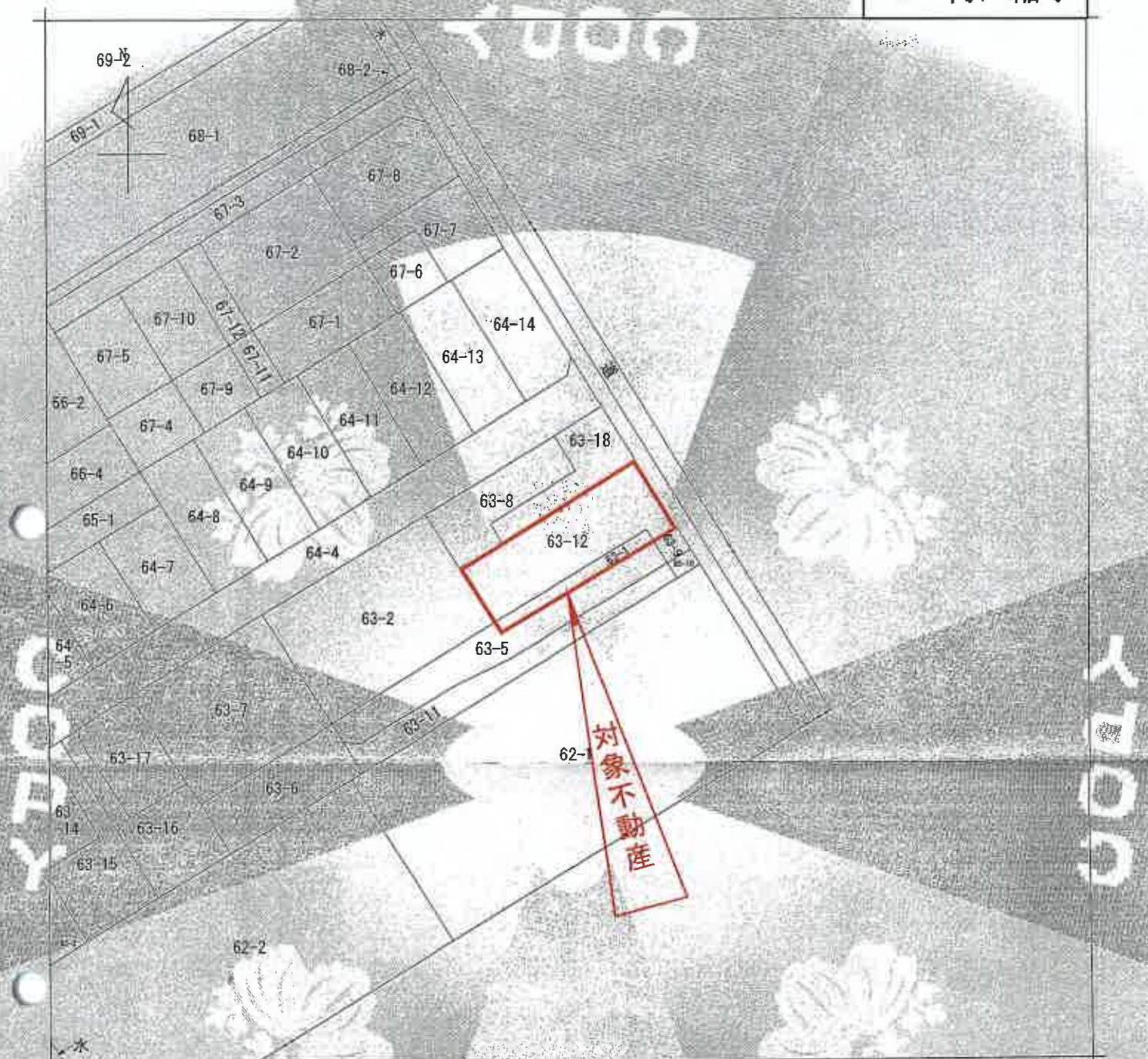
地価公示
豊橋 -12

対象不動産

豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

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。

地番区域見出し

地番区域見出し

請求部	所 在		豊橋市神野新田町字タノ野			地 番	63番12			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		基準系番号 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項		

これは地図に準ずる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轄)

令和7年4月23日

名古屋法務局

請求番号：7-1

(1/1)

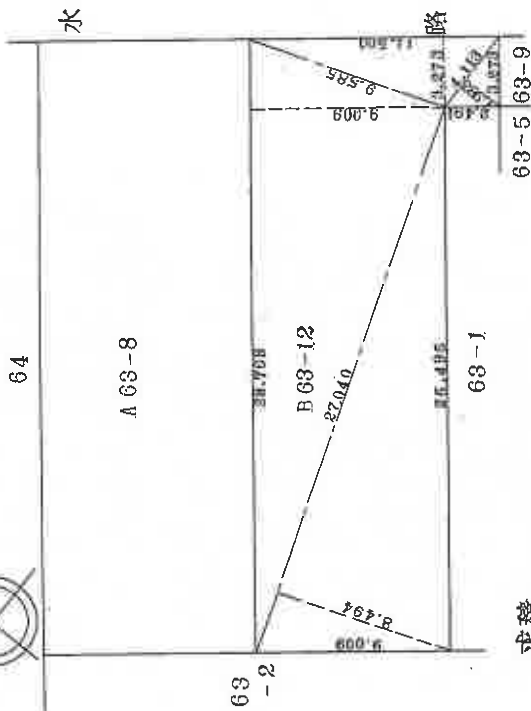
登記官

登記年月日：昭和53年3月17日

1431811

前 63-8 新 63-8, 63-12, 63-8, 63-12, 63-18
地 番 63-12, 63-8 地 積 測 量 図

土地の所在 豊橋市神野新田町字タノ割



求積

$$A\ 63-8\ 548.474617 - 267.320089 = 281.154528$$

$$\approx 281.15\ m^2$$

$$B\ 63-12\ 28.708 \times \frac{1}{2} \times 9.009 \times \frac{1}{2} = 129.585456$$

$$27.040 \times 8.494 \times \frac{1}{2} = 114.83888$$

$$11.500 \times 3.273 \times \frac{1}{2} = 18.81975$$

$$4.118 \times 1.082 \times \frac{1}{2} = 4.075988$$

$$\approx 267.32\ m^2$$

※ 単位: m, m²

553.3.17

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和53年3月15日作製)

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

A 4 判に縮小

A 4 判に縮小

会員専用

昭和52年3月11日
製作年月日

製作者

申請人

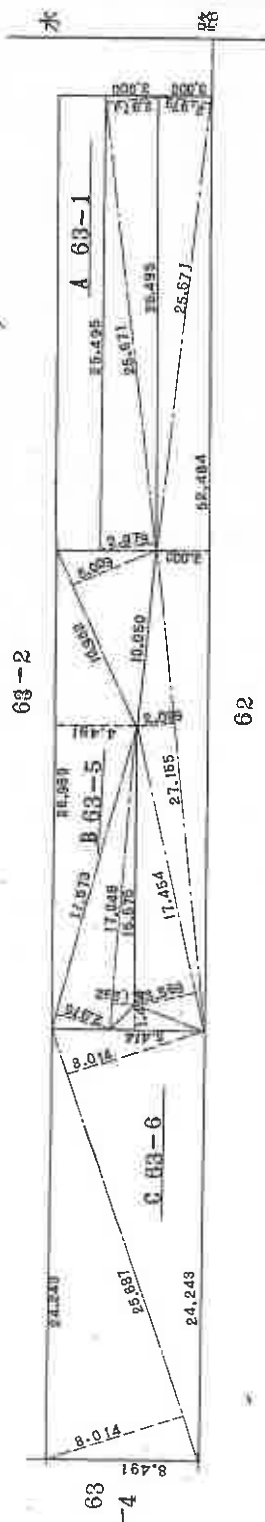
7031341

測量図

新 63-1 63-5, 63-6 63-1, 63-5, 63-6, 63-11
地積測
1431806

土地の所在
豊橋市神野新田町字タノ宮]

番
63-5, 63-6



求積

$$A\ 63-1\ 651,2398694 - (386,2785285 + 201,684883) = 63,2762579$$

$$\times 63,27\ m$$

$$C\ 63-6\ 25,087 \times (8,014 + 8,014) \times \frac{1}{2} = 205,855618$$

$$5,414 \times 1,414 \times \frac{1}{2} = 3,827698$$

$$17,454 \times 3,569 \times \frac{1}{2} = 31,146663$$

$$27,155 \times 2,098 \times \frac{1}{2} = 28,485595$$

$$52,484 \times 3,000 \times \frac{1}{2} = 78,726$$

$$25,671 \times 2,979 \times \frac{1}{2} = 38,2369545$$

$$386,2785285$$

$$\times 386,27\ m$$

$$B\ 63-5\ 26,989 \times 4,491 \times \frac{1}{2} = 60,8037995$$

$$17,573 \times 2,975 \times \frac{1}{2} = 26,1398375$$

$$17,048 \times 1,292 \times \frac{1}{2} = 11,013008$$

$$10,962 \times 5,009 \times \frac{1}{2} = 27,454329$$

$$25,671 \times (2,979 + 2,979) \times \frac{1}{2} = 76,473909$$

$$201,684883$$

$$\times 201,68\ m$$

552.3.14

単位: m, m²

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

13



物件 1、2 土地

写真番号 1



写真番号 2

物件 1、2 土地