

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 11 月 18 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	15,760,000 12,608,000		3,152,000	165,714	0

物 件 目 録

1	所 在	豊橋市雲谷町字ハシヅメ
	地 番	2 番 9
	地 目	宅地
	地 積	608.26 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月23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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番2番5）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 | 豊橋市雲谷町字ハシヅメ |
| | 地 番 | 2番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 608.26平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 37 号

令和 7 年 7 月 7 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 豊橋市雲谷町字ハシヅメ
- 地 番 2 番 9
- 地 目 宅地
- 地 積 608.26 平方メートル
- 共有者 持分 20 分の 11
- 共有者 持分 20 分の 3
- 共有者 持分 20 分の 3
- 共有者 持分 20 分の 3



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 () ☐ 農地 () ☐ 雑種地 () ☐ 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 ☒ 現況図 (概略) のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☒ 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	物件 1 土地上に電柱 2 本及び支線 1 本が存在している。				
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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (申立人兼物件1土地 共有者)	1 私は、物件1土地の共有者で共有者は私以外に3名です。 2 物件1土地は更地の状態です。 3 物件1土地は、昭和30年頃から製材所の方に口頭の契約で貸していましたが、相続が発生したのを契機として、昨年、建物を取壊して立退いてもらいました。 4 隣地の方々とは境界の争い等は無いと思います。 5 各隣地との境界の詳細は分かりませんが、東側の隣地の盛り上がっている下部の辺りが境界になるのではないかと思います。
■ 株式会社NTT西日本フィールドテクノ 担当者	1 物件1土地上にはNTT西日本の電柱2本及び支柱1本が存在しており、各々敷地料を当社に登録されている共有者の方にお支払いしております。 2 敷地料は、年間各々1,500円で、合計4,500円をお支払いしており、支払い方法は3年分を3年毎にお支払いしております。 3 なお、電柱1本は令和5年7月に3年分4,500円、もう1本の電柱は令和6年7月に3年分4,500円、そして支線の電柱は令和7年7月に3年分4,500円を各々お支払いしております。 4 物件1土地を買受けた新所有者の方とは、電柱の敷地料については所有権移転確認後に協議させていただきます。

(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土地の状況は、現況図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は、西側の道路とほぼ等高に接しており、物件1土地と道路に面した北側に電柱及び支線が各々1本埋設されており、物件1土地西側道路に面した南側にも電柱1本が埋設されている(現況図(概略)及び写真①参照)。
- 3 物件1土地は更地の状態でありほぼ平坦な敷地で、地形はほぼ長方形の整形地である(現況図(概略)及び写真①参照)。
- 4 物件1土地北側隣地(地番2番57)との境界は物件1土地西側の道路に面した場所に境界標と思料される杭が埋設されており、また、物件1土地北側各隣地(2番57、2番58、2番51及び2番53)との境界上はコンクリート製の塀で区画されていることから境界は確認できると思料される。
- 5 物件1土地東側隣地(地番2番5)との境界は、物件1土地東側隣地の地番2番5及び地番2番53の鍵型の部分の場所には境界標は見当たらなかったが、物件1土地東側隣地地番2番5及び物件1土地南側隣地である雲谷町上ノ山216番との鍵型の部分の場所には境界標と思料される境界杭が埋設されているのが見受けられた。
なお、上記の境界標が埋設されている場所から東側に上って傾斜した法地となっていることから、関係人の陳述等記載のとおり法地の下部の辺りが境界になるではないかと思われる。
- 6 物件1土地を現地にて概測したところ、法務局備付けの公図と比較して土地の面積が相違するのではないかと思料され、物件1土地については法務局備付けの地積測量図が存在していないことから、境界及び面積の確定のためには専門家による調査及び測量手続きが必要になると思われる。
- 7 物件1土地の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。
また従前、物件1土地上には溶液及び薬品等を使用することがない製材所が存在していたと
のことであり、土壤汚染の懸念は少ないと思われるが、土壤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。
- 8 物件1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) 9:10 — 9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請、公図取得
R7年 7月22日(火) 12:40 — 13:10	目的物件所在地	物件確認
R7年 7月28日(月) 17:10 — 17:20	当庁(電話)	A (物件利用状況等聴取)
R7年 7月31日(木) 9:40 — 10:40	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

(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。

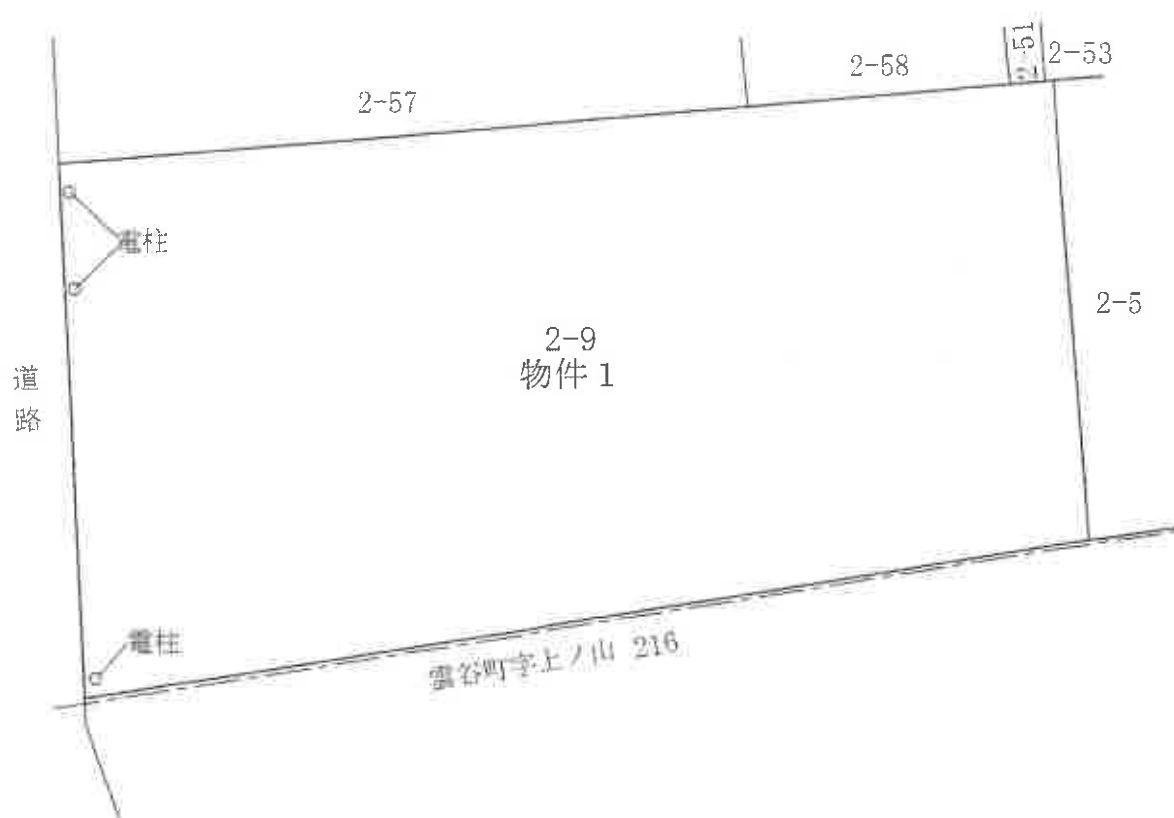
☐ 令和 年 月 日

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

(5 枚目)

現況図（概略）



(物件 1 土地)

①



西側道路側より撮影

(物件 1 土地)

②

電柱

電柱



物件 1 土地東側より撮影

令和 7 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 7 月 7 日 受理
令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 7 年 8 月 27 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

番 号	評 価 額
物件1 (土地)	金15,760,000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 地目積	豊橋市雲谷町字ハシヅメ 2番9 宅地 608.26㎡	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「二川」駅の東方道路距離約 2. 2 km 豊鉄バス「大脇」停留所の東方道路距離約 5 0 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか工場等の見られる住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 6 0 % 2 0 0 % — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積 6 0 8. 2 6 m ² 間口 約 1 8. 6 m、奥行 約 3 5 m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	・西側幅員約 4. 8 m 舗装市道に概ね等高接面 ・当該道路は建築基準法上の道路に該当	
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 引込可 下水道 なし	
土壌汚染の可能性の調査	平成 2 年 1 1 月発行の住宅地図によれば、従前は製材関連事業所敷地として利用されていた模様である。尚、当該事業場は有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、目視の限りでは対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の端緒は見出せなかったが、土壌汚染の有無について明確にする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 ・本件土地は登記上旧来の宅地である。建築許可等の照会は下記まで。 (豊橋市建築指導課開発審査グループ) ・公図形状と現況利用形態に若干差異が認められる為、土地境界を明確にするには専門家による測量等を要するものと思料する。	

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/㎡) 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	39,800	0.93	608.26	1.00	22,510,000	1.00	0.70	15,760,000

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）

地価調査 豊橋(県)－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 36,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 91 & = & 39,800 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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：規模やや大0.93

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物が存しないため減価なし

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

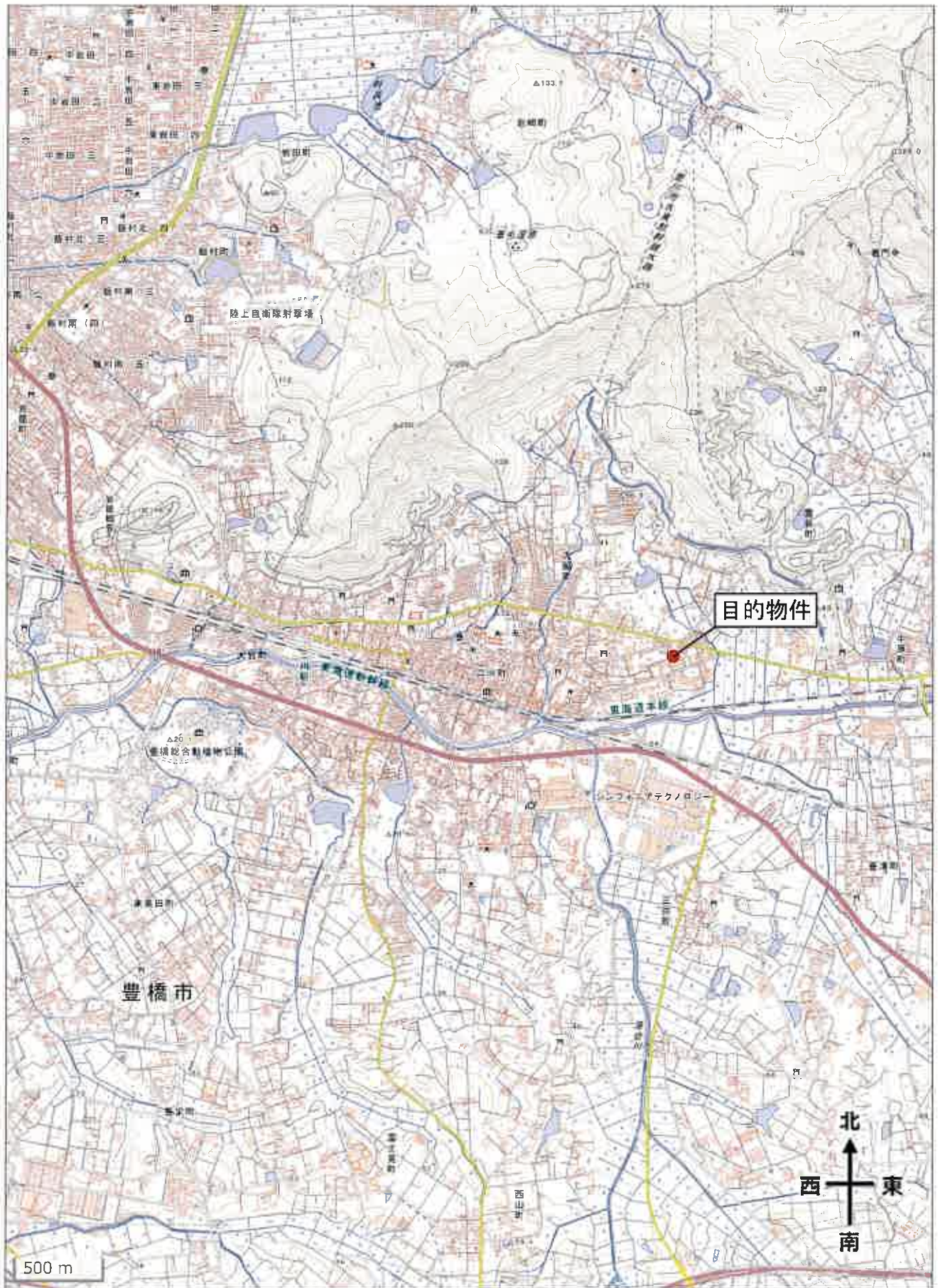
地価調査価格（豊橋(県)－10）

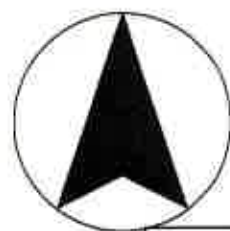
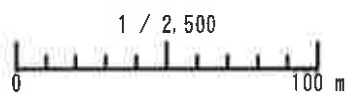
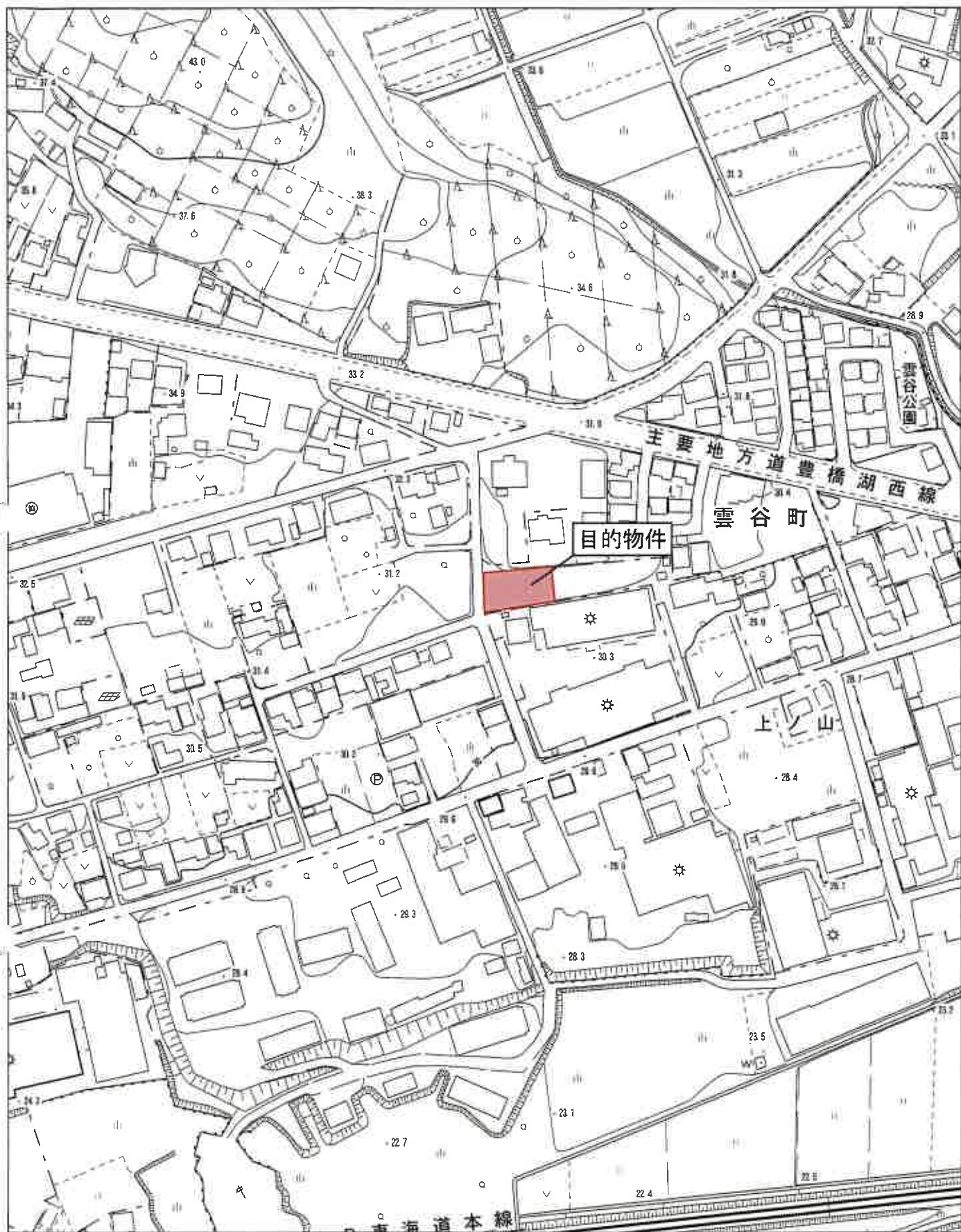
所 在 : 豊橋市中原町字瓶焼25番
価 格 : 36,200円/㎡
位 置 : JR東海道本線「新所原」駅の西方約1.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 482㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側4.3m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

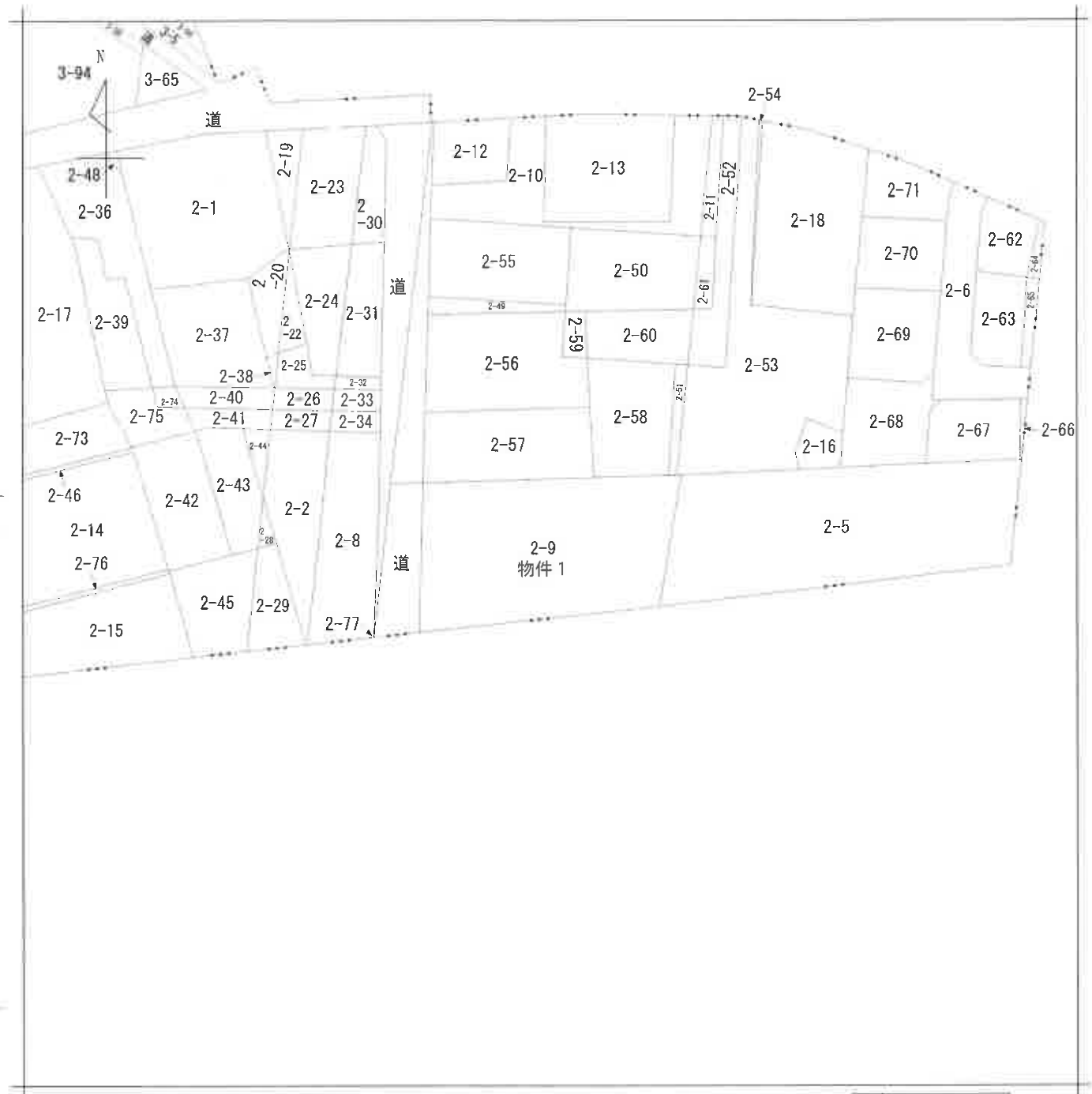
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況図（概略）
- 5 現況写真

以 上





付近案内図



地番区域見出

雲谷町
字ハシツメ

請求部	所在	豊橋市雲谷町字ハシツメ				地番	2番9			
出力尺	1/600	精度分		座標系 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	明治22年4月			備考 年月日 (原図)		補記事項				

現況図（概略）

