

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 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 3 0 日 午前 9 時 5 0 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 7 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 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, 2	17, 170, 000 13, 736, 000	一括	3, 434, 000	121, 458	44, 914
1	2, 950, 000				
2	14, 220, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市伊奈町並松
地 番 7 2 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 5 0 平方メートル
- 2 所 在 豊川市伊奈町並松 7 2 番地 5
家屋 番号 7 2 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 7 9 平方メートル
2 階 7 3 . 7 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 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, 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 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

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 | 豊川市伊奈町並松 |
| | 地 番 | 7 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市伊奈町並松 7 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 9 平方メートル
2 階 7 3 . 7 9 平方メートル |



令和 7 年(7)第 1 号

令和 7 年 2 月 14 日受理

令和 7 年 3 月 31 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 豊川市伊奈町並松
地 番 7 2 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 5 0 平方メートル
- 2 所 在 豊川市伊奈町並松 7 2 番地 5
家屋 番号 7 2 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 7 9 平方メートル
2 階 7 3 . 7 9 平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 債務者兼所有者	1 私は、物件2に家族と一緒に居住しています。 2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件2を増改築したことはありません。 4 物件2で、現在、猫を2匹飼っています。 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 令和5年6月の豪雨の際には、物件2の床下付近まで浸水しました。 7 物件2の屋根にあるソーラーパネルは、令和5年ころ、約150万円の費用をかけて設置しました。ソーラーパネルのローンは、まだ完済していません。

(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

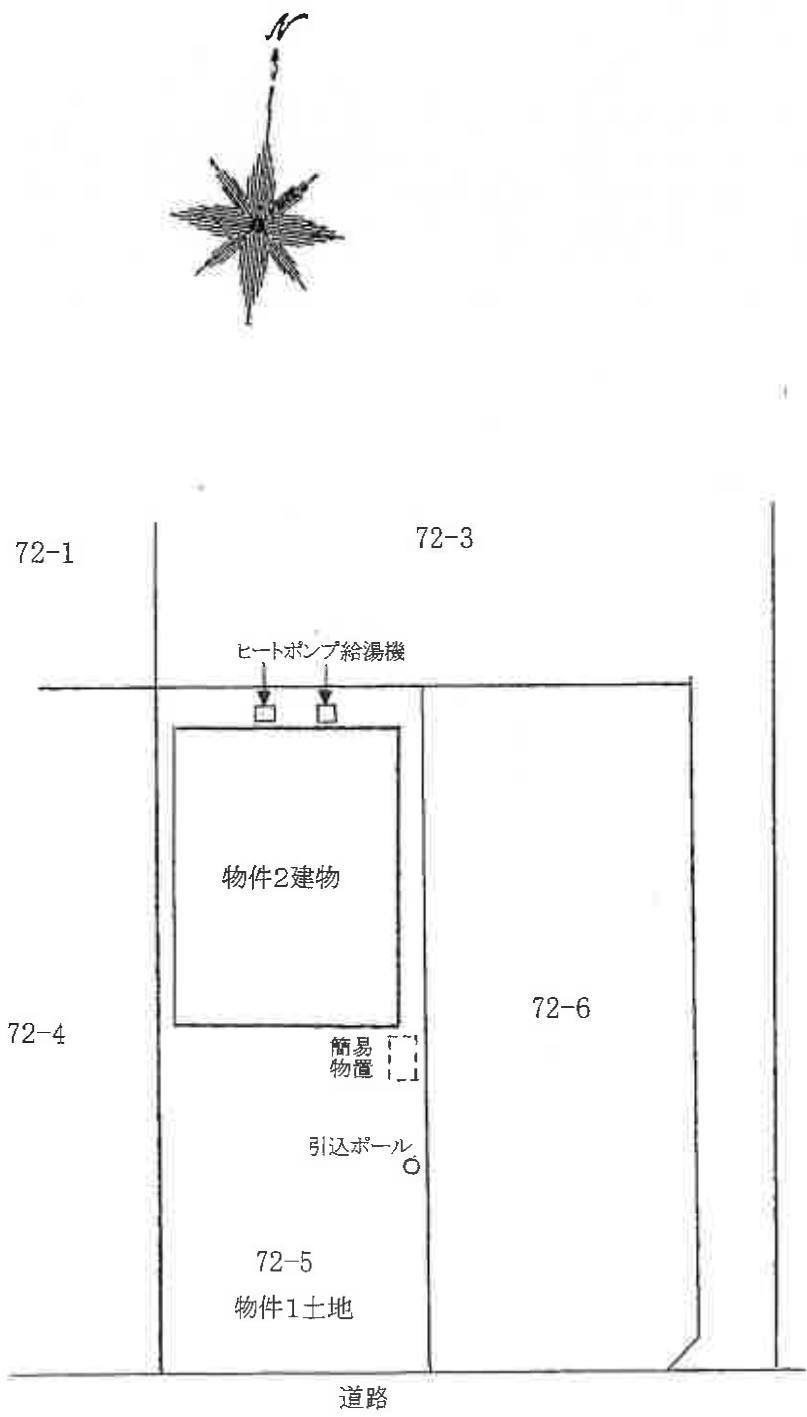
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南側が道路に接面している。物件1の南東角には, 境界杭が認められたが, 北東角, 北西角及び南西角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 東側, 北側及び西側をそれぞれブロックで囲まれている。東側ブロック, 北側ブロック及び西側ブロックで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の屋根にソーラーパネルがある。ソーラーパネルは, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 4 物件2の北側にヒートポンプ給湯機がある。ヒートポンプ給湯機は, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 5 物件2は, 建築後約3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。
- 6 物件1の東側境界付近に簡易物置がある。
- 7 物件1の東側境界付近に引込ポールがある。
- 8 債務者兼所有者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
7年2月18日（火） 10:40-11:00	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2月27日（木）	（郵便）	住民票取寄（豊川市役所）
7年3月4日（火） 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12日（水）	（郵便）	立入調査期日通知及び占有照会等（回答なし）
7年3月18日（火） 14:40-16:20	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，債務者兼所有者立会い，聴取
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ）		
（特記事項） ■ 令和7年3月18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ので，立会証人を立ち会わせ，解錠技術者により解錠し，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)



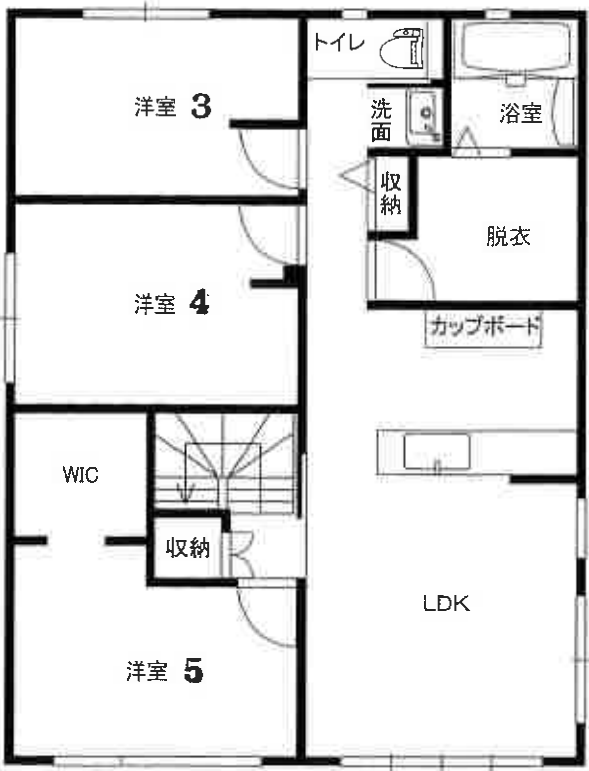
建物間取図(概略)



1階



2階



物件 2



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

1階LD



③屋内の状況
1階K



④屋内の状況
1階浴室



⑤屋外の状況

ヒートポンプ給湯機
ソーラーパネル



⑥屋外の状況

物件2



⑦屋外の状況

簡易物置

令和 7 年(今)第 1 号

令和 7 年 2 月 14 日受理

令和 7 年 5 月 21 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(訂 正)

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

執行官の意見

- 1 物件1, 2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, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南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, 北西角及び南西角には, 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, 北側及び西側をそれぞれブロックで囲まれている。東側ブロック, 北側ブロック及び西側ブロックで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の屋根にソーラーパネルがある。ソーラーパネルは, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。ただし, 所有権の帰属等については, 不明である。
- 4 物件2の北側にヒートポンプ給湯機がある。ヒートポンプ給湯機は, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 5 物件2は, 建築後約3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。
- 6 物件1の東側境界付近に簡易物置がある。
- 7 物件1の東側境界付近に引込ボールがある。
- 8 債務者兼所有者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

令和7年（ケ）第1号
令和7年2月18日受理
令和7年3月18日現地調査
令和7年4月3日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書
(修正)

評価人 松島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

一括価格	
金17,170,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,950,000円
物件2（建物）	金14,220,000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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該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	所在地 在番 目積	豊川市伊奈町並松 72番5 宅地 199.50m ²	同左
2	所家屋番 種号 構類 床面 造積	豊川市伊奈町並松 72番地5 72番5 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 73.79m ² 2階 73.79m 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）

位置・交通	J R東海道本線「西小坂井」駅の北西方 道路距離約1.3 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所、農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 準工業地域 60% 200% — 大規模集客施設制限地区、居住誘導区域
画地条件	地積：199.50㎡ 間口：約8.9m 奥行：約22.3m 形状：長方形	
接面道路の状況	南側幅員約3m～約4m舗装市道(建築基準法上の道路) ・路面との高低差：等高 ・本件土地間口部分の幅員は約3mである。 ・セットバック済み(72番2の土地)である。	
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：なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、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	・豊川市の洪水ハザードマップによると、佐奈川、豊川放水路等が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・愛知県の水害情報マップによると、浸水実績がある。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)令和4年7月22日新築 経過年数 約3年 経済的残存耐用年数 約22年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：ステンレス鋼板 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気(オール電化)、水道、下水等
床面積(現況)	1階 73.79㎡ 2階 73.79㎡ 延床面積 147.58㎡
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	・二世帯住宅仕様であるが、玄関は共用である。 ・屋根に太陽光パネルが設置されているが、所有権については不明である。 ・第三者が所有する太陽光発電システムが設置されていることによるリスクがある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	50,200	1.05	199.50	1.00	10,520,000

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）

地価調査 豊川(県)－10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

72,800円/㎡×100/100×100/100×100/145 = 50,200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：なし

◇地域格差：街路条件1.04×交通条件1.03×環境条件1.35=1.45

イ 個別格差：方位(南)1.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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
2	220,000	147.58	0.62	20,130,000

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22年／(経済的残存耐用年数22年＋経過年数3年)}]×(1－観察減価等30%)＝0.62

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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。

(1) 土地利用権等価格

番号	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
1	10,520,000	0.50 法定地上権	5,260,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 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	評価額 (円) {(ア±イ)ーウ} ×エ×オ
1	10,520,000	－5,260,000	0	0.80	0.70	2,950,000
2	20,130,000	＋5,260,000	0	0.80	0.70	14,220,000
一括価格（合計）						17,170,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：二世帯住宅の市場性、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

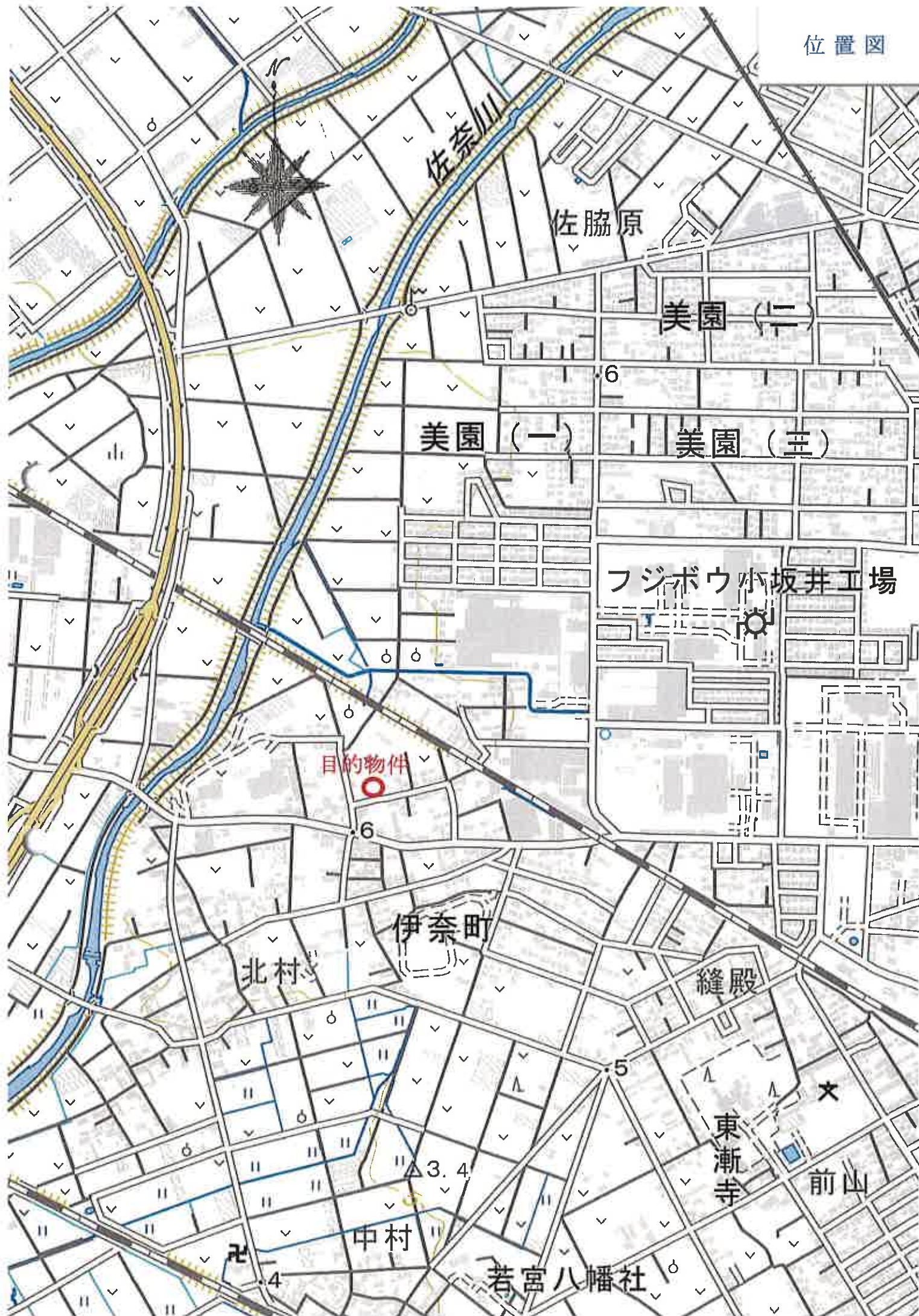
地価調査価格 豊川(県)－10
所 在：豊川市伊奈町出口93番2
価 格：72,800円/㎡
位 置：JR東海道本線「西小坂井」駅の西方道路距離約550m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：130㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側5m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中に農地が見られる住宅地域

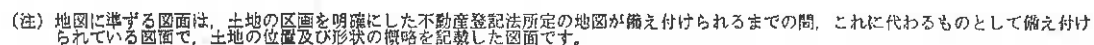
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 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

位置図





伊奈町並松

(1/1)

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。
(名古屋法務局豊川出張所管轄)
令和7年3月4日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

土地積測量図

地番 72-3、72-5、72-6

土地の所在 豊川市伊奈町並松

求積表

地番	④ 72-3								
NO.	X	Y	DX	DMD	併面積				
7002	-132941.074	159655.890	-16.427	3.635	-59.712145				
7007	-132957.501	15969.525	1.914	16.013	30.648882				
7016	-132955.587	15978.268	1.915	33.499	64.150566				
7018	-132953.672	15967.011	-20.787	46.842	-973.704554				
7022	-132974.459	15981.611	-1.191	50.681	-60.381071				
7023	-132975.650	15990.650	0.749	53.339	39.950911				
5414	-132974.901	15994.266	9.325	54.695	510.030875				
5196	-132965.576	15992.209	14.140	49.503	699.972420				
5200	-132951.436	15986.077	5.426	45.173	245.108698				
5199	-132946.010	15987.676	10.200	42.148	429.909600				
5198	-132935.810	15986.052	-4.055	25.181	-102.108855				
5405	-132939.865	15970.909	-1.209	5.019	-6.067971				
合計面積					408.9085875				
併面積					408.90				m ²

地番	④ 72-5								
NO.	X	Y	DX	DMD	併面積				
7007	-132957.501	15969.525	-21.764	4.817	-104.837188				
7001	-132979.265	15974.342	1.915	18.377	35.191955				
7015	-132977.350	15983.085	21.763	22.303	485.380189				
7016	-132955.587	15978.268	-1.914	8.743	-16.734102				
合計面積					394.000854				
併面積					199.5004270				
併面積					199.50				m ²

地番	④ 72-6								
NO.	X	Y	DX	DMD	併面積				
7016	-132955.587	15978.268	-21.763	4.817	-104.837188				
7015	-132977.350	15983.085	1.700	17.399	29.578300				
7023	-132975.650	15990.950	1.191	25.925	30.876675				
7022	-132974.459	15991.611	20.787	22.086	459.101882				
7018	-132953.672	15967.011	-1.915	8.743	-16.742845				
合計面積					397.981441				
併面積					198.9907205				
併面積					198.99				m ²

総合面積	807.3997350 m ²
測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	72
測量の年月日	平成30年5月30日

街区基準点図解一覧

点名	X座標	Y座標	設置の年度
1009A	-132836.863	16020.109	街区三角点
10A42	-132850.005	16124.003	街区角点
10A58	-133058.383	16207.254	街区角点

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

単位：メートル

凡 例	
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
口	金属プレート標
◎	金属 鉄
○	経緯管理点
△	マーカー
◎	基準点
中	引照点

A4判に縮小

（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。
（名古屋法務局豊川出張所管轄）
令和7年3月4日 名古屋法務局豊橋支局

登記官

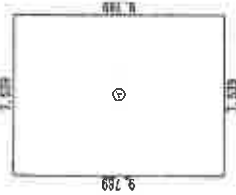
建物図面図
各階平面図

A4判に縮小

家屋番号 72番5

建物の所在 豊川市伊奈町並松72番地5

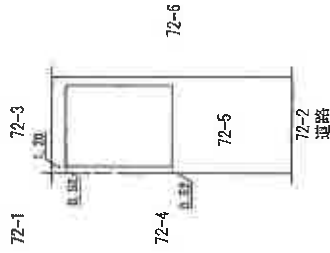
1階2階(各階同型)



求積表

① 7.539 x 9.789 = 73.799271

保面積 73.79㎡



作成者

（令和4年7月27日作成）

縮尺

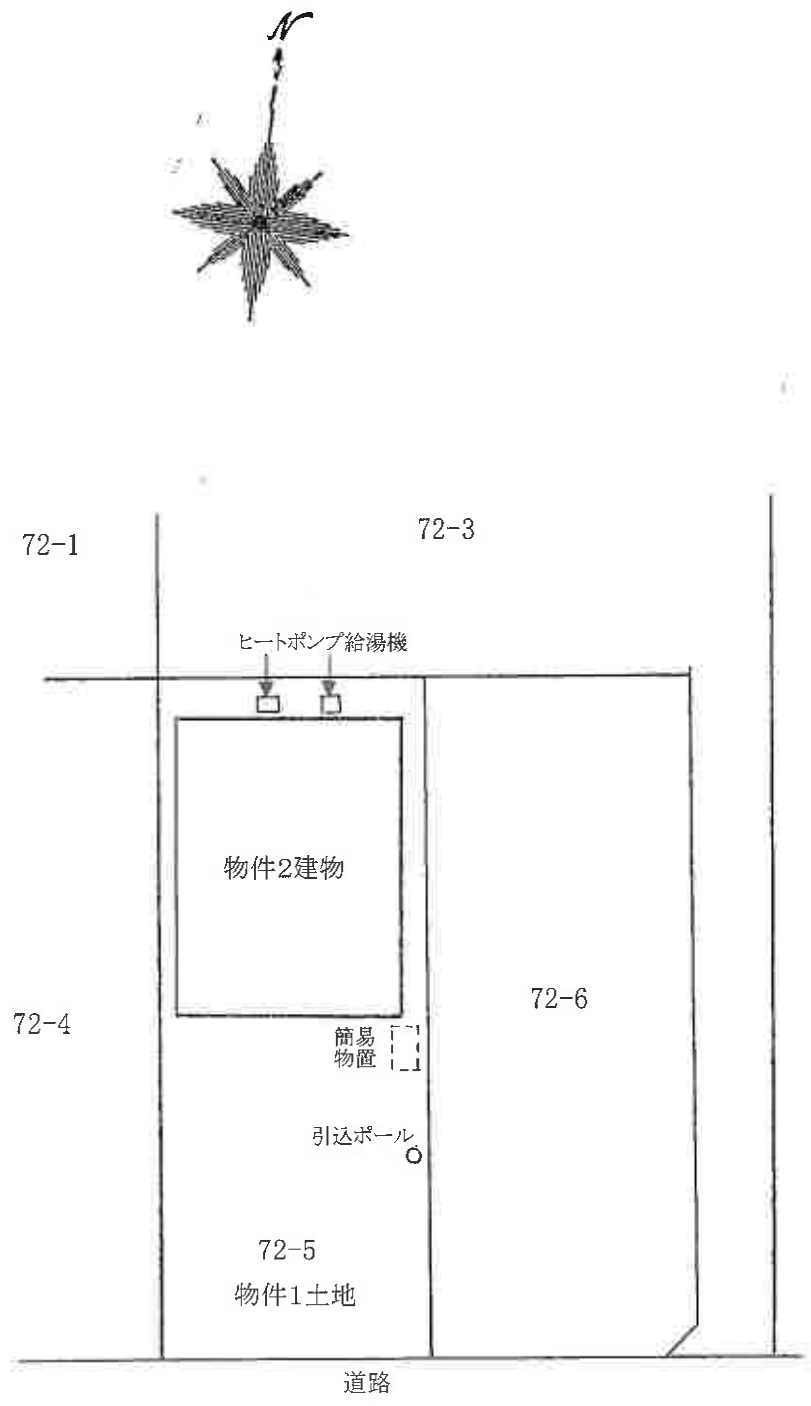
1/250

申請人

縮尺

500

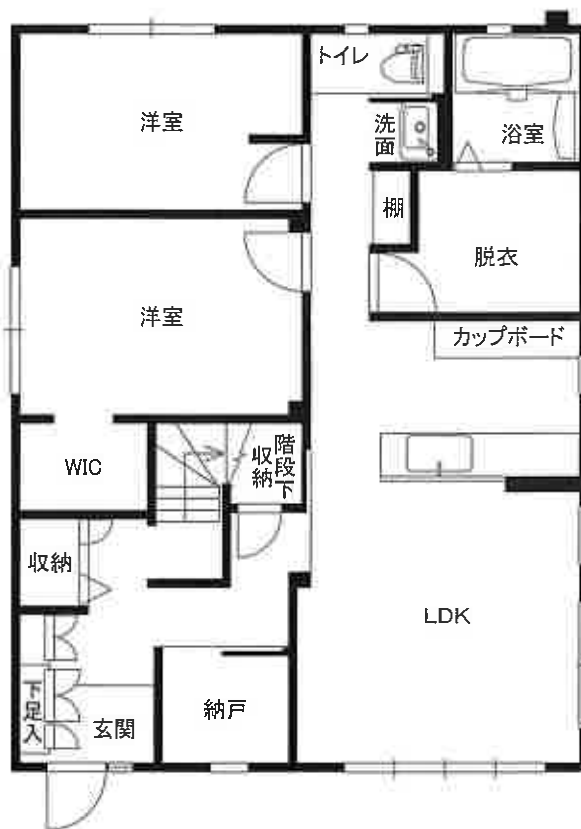
土地建物配置図(概略)



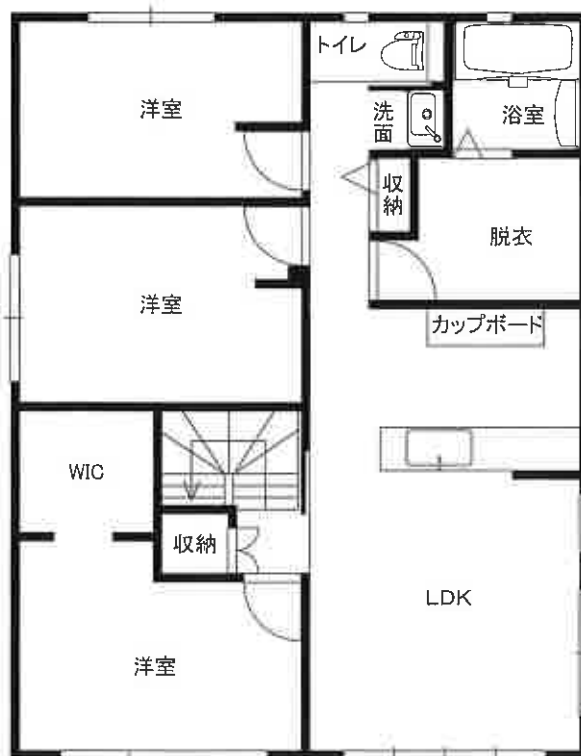
建物間取図(概略)



1階



2階



物件 2 建物



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 2 建物



写真撮影 (2)

物件 1 土地