

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 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 8 月 5 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）
1～3	16,650,000 13,320,000	一括	3,330,000	153,149	0
1	5,030,000				
2	4,660,000				
3	6,960,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 新城市富岡字屋敷
 地 番 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 416.48 平方メートル

- 2 所 在 新城市富岡字屋敷
 地 番 3 番 6
 地 目 宅地
 地 積 208.15 平方メートル

- 3 所 在 新城市富岡字屋敷 .3 番地 1
 家屋 番号 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 182.86 平方メートル
 2 階 102.68 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 20 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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】

現地において、隣地（地番 1 3 3 番、1 3 4 番 1、2 番 5、2 番 3、3 番 2）との境界が明確ではない。

《 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 | 新城市富岡字屋敷 | |
| | 地 番 | 3 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 6 . 4 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 新城市富岡字屋敷 | |
| | 地 番 | 3 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 0 8 . 1 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 新城市富岡字屋敷 3 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 8 2 . 8 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 0 2 . 6 8 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 98 号

令和 7 年 1 月 24 日受理

令和 7 年 3 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1 ～ 3)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- 1 所 在 新城市富岡字屋敷
地 番 3 番 1
地 目 宅地
地 積 416.48 平方メートル
所有者
- 2 所 在 新城市富岡字屋敷
地 番 3 番 6
地 目 宅地
地 積 208.15 平方メートル
所有者
- 3 所 在 新城市富岡字屋敷 3 番地 1
家屋 番号 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 182.86 平方メートル
2 階 102.68 平方メートル
所有者

(2 枚目)

(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2
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
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 ☒ 配置図のとおり ☐
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 ☐ 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(所有者)	1 物件3建物は、私たち家族5人が住んでいます。なお、同建物内で犬や猫等は飼っておらず、第三者に貸している部分はありません。 2 物件3建物内には雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。また、同建物内で事件・事故が起きたこともありません。 3 物件3建物では市の上水を使用しており、下水は集中浄化槽で、ガスはプロパンです。なお、井戸はありますが、井戸水は同建物内では使用しておらず、草木への水やり用として使用するくらいです。 4 境界については、物件3建物の庇が北側隣地に越境しているとして問題になったことはありましたが、現状のまま使用するというで話がついており、現在は特に争いはありません。 5 物件2土地は我が家が駐車場として使用しており、第三者に貸している部分はありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 物件1～3土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。 2 物件1土地は物件3建物の敷地として、物件2土地は駐車場としてそれぞれ使用されている。なお、物件1土地のその余の敷地は庭地である。 3 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物を第三者が占有する徴表は認められなかった。 4 物件3建物の状況は、同建物は築約28年の木造建物であるから、経年に相当する劣化は認められるが、その程度は比較的少ないものと思料する。また、同建物の内装は、一枚板の扉であったり、寄せ木細工が施されていたり、彫刻欄間が使用されていたりと贅沢な造りになっている。 5 物件3建物1階和室1には仏壇が供えられている。 6 物件1、2土地の境界については、同各土地に関する地積測量図が存在することから、明らかになっていると思われるが、境界標の存在は殆ど確認できなかったこと、北側隣地との間で問題になったことがあることから、現状では明確になっているとは言えない。 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

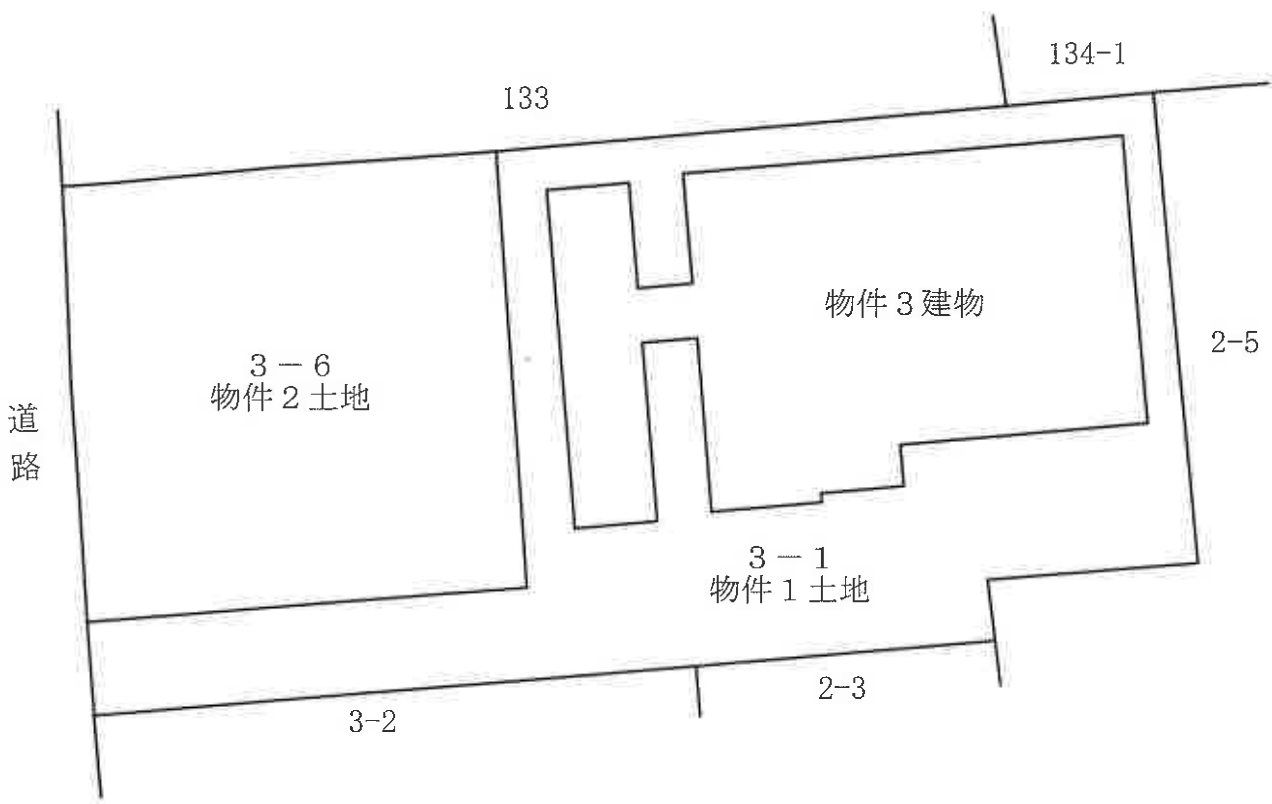
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月27日(月) 14:00-14:20	名古屋地方裁判所 岡崎支部	所有者Aから事情聴取(電話)
16:30-16:40	名古屋法務局 岡崎支局	公図, 土地建物登記事項証明書, 建物図面及び地積測量図交付申請
7年1月30日(木) 10:00-10:15	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1, 2土地調査, 外観写真撮影
7年2月25日(火) 9:50-11:00	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年2月25日 物件3建物は不在で施錠されていたので, 所有者Aから借用した鍵で解錠し, 立会人を立ち合わせ, 同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

(5 枚目)

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

物件 3 建物

1 階



2 階



写真1

物件2 土地

物件3 建物

物件1 土地



写真2

物件3 建物



物件2 土地

物件1 土地

写真 3

物件 2 土地



物件 1 土地

写真 4

物件 3 建物

1 階室内(和室 2 ～和室 1)



写真 5

物件 3 建物

1 階室内(和室 1)



写真 6

物件 3 建物

1 階室内(和室 3)



写真 7

物件 3 建物

1 階室内(和室 4)



写真 8

物件 3 建物

1 階室内(DK)



写真 9

物件 3 建物

1 階室内(和室 5)



写真 1 0

物件 3 建物

1 階室内(浴室)



写真 1 1

物件 3 建物

2階室内(和室 2)



写真 1 2

物件 3 建物

2階室内(洋室 1)



令和6年(ケ)第	98号
令和7年1月27日	受理
令和7年2月25日	現地調査
令和7年3月18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 5 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 , 0 3 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 , 6 6 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6 , 9 6 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	新城市富岡字屋敷 3 番 1 宅地 4 1 6 . 4 8 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新城市富岡字屋敷 3 番 6 宅地 2 0 8 . 1 5 m ²	同左
3	所 在 家屋番 種 号 構 類 床 造 面 積	新城市富岡字屋敷 3 番地 1 3 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 8 2 . 8 6 m ² 2 階 1 0 2 . 6 8 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 飯田線「野田城」駅の南東方道路距離約 5 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が多い中に店舗兼住宅等の見られる既成住宅地域	
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 — 60% 200% — —
画地条件	地積 624.63㎡ 間口 約17.4m、奥行約36.4m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	西側幅員約14.5m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高ないし約0.7m上方接面	
土地の利用状況等	・物件1は物件3建物の敷地として、物件2は駐車場としてそれぞれ利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし(浄化槽)	
土壌汚染の可能性の調査	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、過去の住宅地図等に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(但し、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する)。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・物件1、2は登記上旧来の宅地である。尚、建替等を企図する際は下記部署まで照会のこと。 (新城市建設部都市計画課又は愛知県東三河建設事務所建築課) ・浸水実績図内(昭和49年7月洪水。マップあいち「水害情報マップ」による。)	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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9年3月30日新築 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：約 2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：亜鉛鉄板成型板、漆喰等 内 壁：聚楽、PBクロス貼等 天 井：目透かし、PBクロス貼等 床 ：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延285.54㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：9DK+納戸ほか(附属資料「建物間取図(概略)」 のとおり)
品 等	上位
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	現況調査報告書の記載のとおり

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・2）

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	32,000	1.00	416.48	0.90	11,990,000
2	32,000	1.00	208.15	1.00	6,660,000
合計			624.63		18,650,000

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 新城(県)－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 67 & = & 32,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：街路条件0.94×交通・接近条件1.02×環境条件0.70＝0.67

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1につき、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3）

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
3	200,000	285.54	0.09	5,140,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 28 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.09 \end{aligned}$$

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	11,990,000	0.40 法定地上権	4,800,000

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40%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)-ウ} ×エ×オ
1	11,990,000	－ 4,800,000		1.00	0.70	5,030,000
2	6,660,000	－ 0		1.00	0.70	4,660,000
3	5,140,000	＋ 4,800,000	0	1.00	0.70	6,960,000
一括価格 (合計)						16,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：なし

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

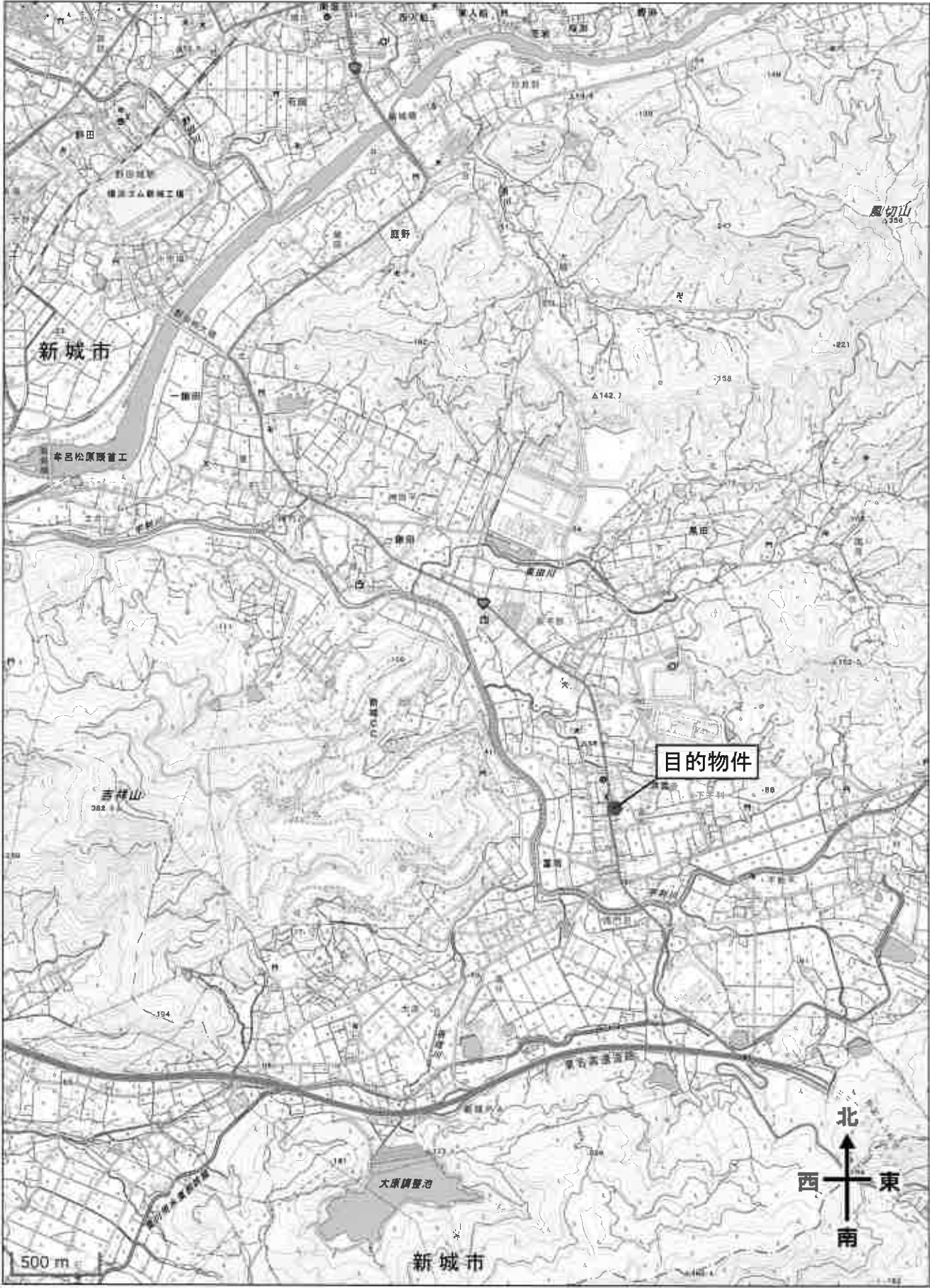
地価調査価格（新城(県)－7）

所 在 : 新城市一鍬田字小深田26番4
価 格 : 21,600円/㎡
位 置 : JR飯田線「野田城」駅の南東方道路距離約2.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 639㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側4m市道
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

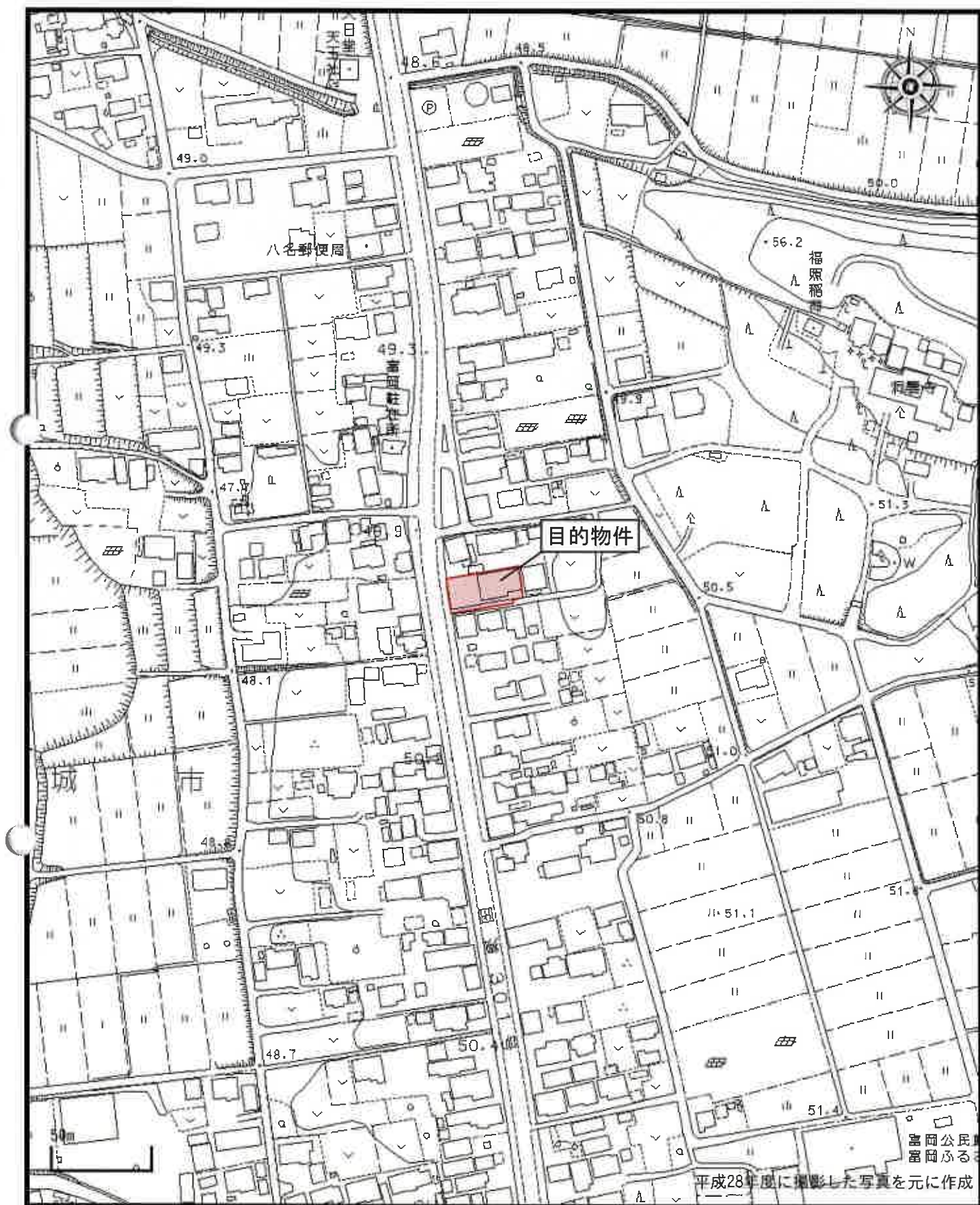
第7 附属資料

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

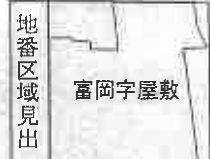


位置図



1 / 2,500

付近案内図



請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：平成20年3月18日

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。

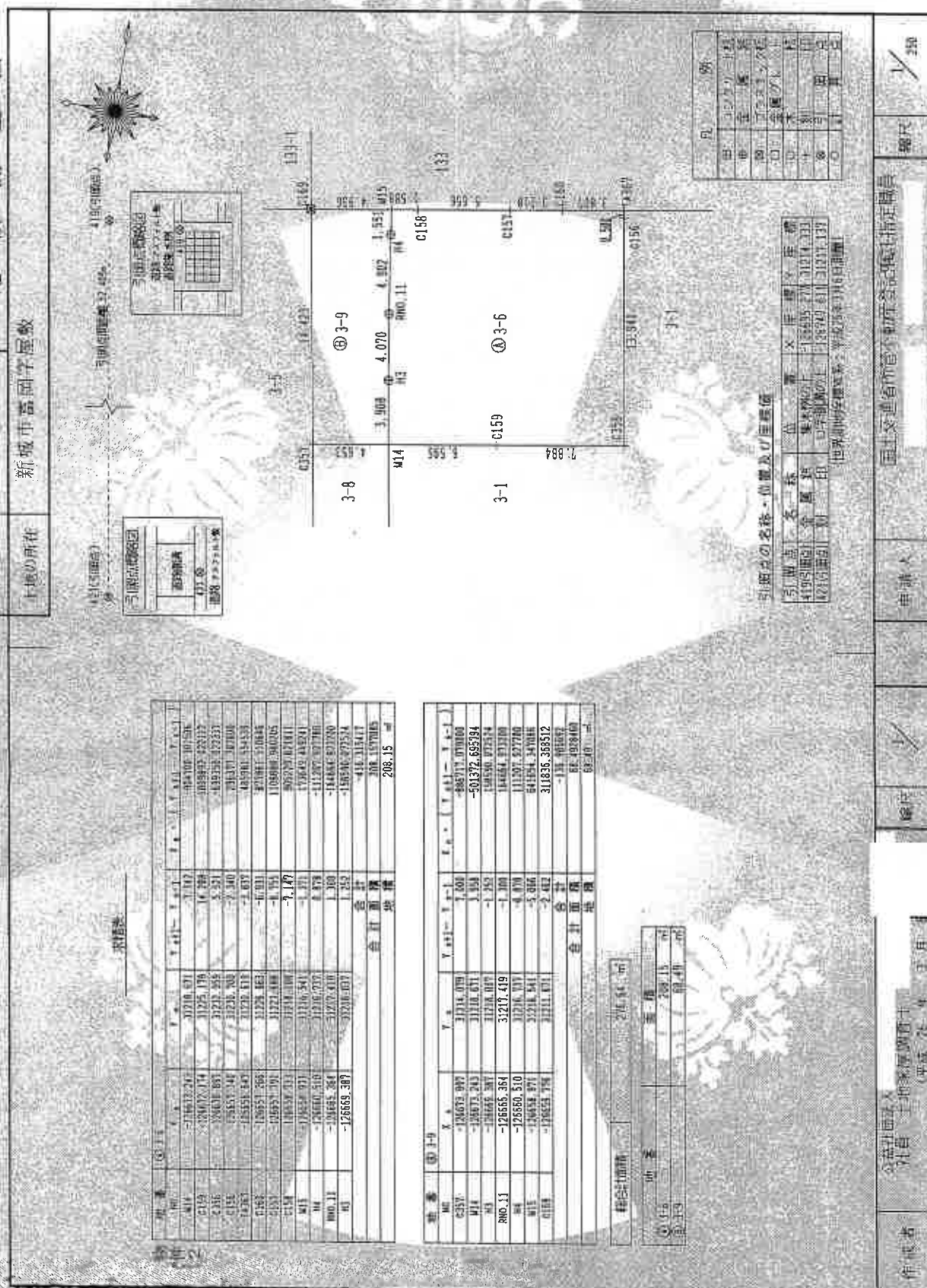
(名古屋法務局新城支局管轄)

令和7年1月30日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号: 5-5



土地建物配置図(概略)

