

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 2 0 日から 令和 7 年 8 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 7 日 午前 9 時 5 0 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 9 月 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 0 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 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, 2	9,830,000 7,864,000	一括	1,966,000	81,313	20,442
1	2,930,000				
2	6,900,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新城市石田字東末旨 |
| | 地 番 | 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新城市石田字東末旨 1 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 9 1 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月26日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新城市石田字東末旨 |
| | 地 番 | 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新城市石田字東末旨 1 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 9 1 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル |



令和 7 年(今)第 2 号

令和 7 年 2 月 4 日受理

令和 7 年 4 月 2 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 | 新城市石田字東末旨 |
| | 地 番 | 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新城市石田字東末旨 1 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 9 1 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル |

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 (物件) ☐ (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 ☒ 土地建物配置図 (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 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	☒ 南東側に簡易物置が 2 個ある。			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物に居住して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日			
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。物件2は、オール電化になっています。 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。北側隣地（12番1の土地）は、私の父が所有する土地です。令和8年ころに、北側隣地（12番1の土地）と物件1との間に壁を設置する予定です。 6 物件1、2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 7 物件1の北西側及び南西側が西側道路よりはみ出したかたちになっているのは、道路拡幅工事が途中で終わってしまったからです。

(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, 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, 西側及び東側が道路に接面している。物件 1 の北西角及び北東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 南西角及び南東角には, 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 の南側は, ブロック塀で囲まれている。
- 3 物件 2 の 2 階ホールの壁等にビニールテープで補修した跡が認められる。
- 4 物件 2 は, 建築後約 16 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。
- 5 物件 1 の南東側に簡易物置が 2 個ある。

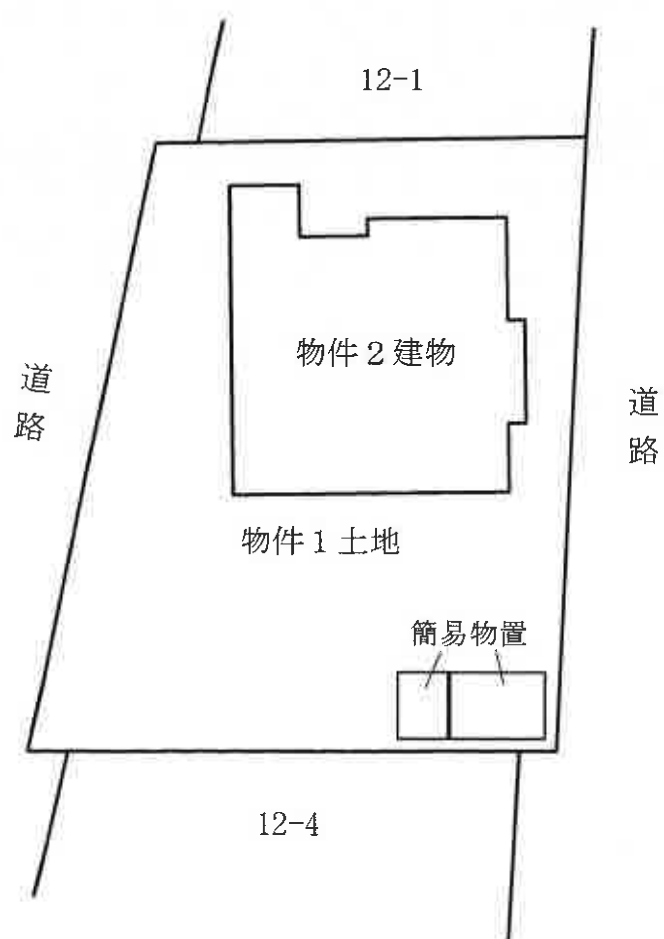
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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5日 (水) 14:20-14:40	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7日 (金)	(郵便)	住民票取寄 (新城市役所)
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4日 (火)	(郵便)	立入調査期日通知
7年3月24日 (月) 10:20-11:10	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 年 月 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)



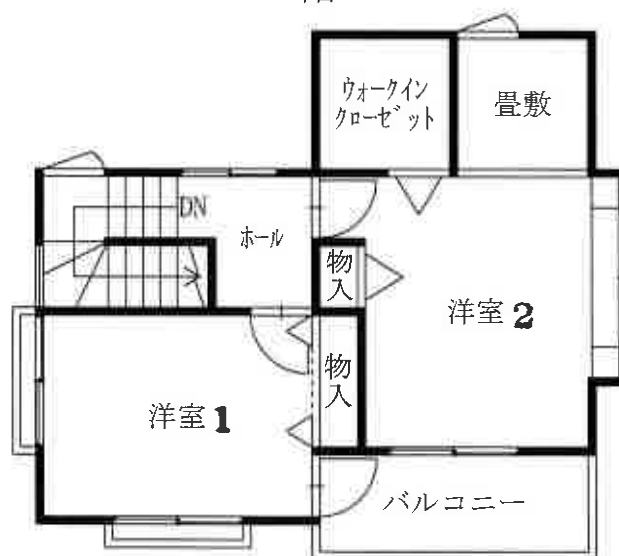
建物間取図（概略）



1 階



2 階



物件 2



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

L D



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室



⑤屋内の状況
ホールの壁
の状況



⑥屋外の状況

簡易物置

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 2 月 6 日 受 理
令和 7 年 3 月 2 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 2 6 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 9, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 9 0 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。
- 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き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 在 地 番 地 目 地 積	新城市石田字東末旨 1 2 番 5 宅地 1 9 9 . 5 0 m ²	同左
2	所 在 家屋番 種 号 構 類 床 造 面 積	新城市石田字東末旨 1 2 番地 5 1 2 番 5 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 5 4 . 9 1 m ² 2 階 3 6 . 4 3 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）

位 置 ・ 交 通	J R 飯田線「新城」駅の南西方道路距離約860m 豊鉄バス「新城市民病院」停留所の南方道路距離380m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ狭あい街路が拡幅整備されつつある既成住宅地域	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 石田・橋向地区計画 都市機能誘導区域(一部)、居住誘導区域
画地条件	地積 199.50㎡ 間口 約16m、奥行 約12.7m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状 況	・西側幅員約3.4m舗装市道に等高接面 ・東側幅員約4.2m未舗装市道に等高接面 ・両市道は建築基準法上の道路に該当する（両道路とも幅員5mに拡幅整備中）。	
土地の利用状 況等	・物件1は物件2建物の敷地として利用されている。 ・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 (敷地内引込の 有無を基準と している)	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 排水可（現況個別浄化槽）	
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	・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定地域内（遺跡名称：末旨遺跡）に存し、土木工事等に際しては文化財保護法第93条第1項の規定による届出を要する為、建設工事に際しては事前に新城市教育部生涯共育課設楽原歴史資料館まで照会されたい。 ・本件土地の存する地区は新城市が施行中の狭あい道路整備等促進事業地内に存し、本件土地の一部も拡幅整備事業の対象となっている為、買受後は新城市都市計画課と協議されたい。	

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)：平成21年3月12日新築 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング等 内 壁：PBビニールクロス貼等 天 井：PBビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、IH
床面積(現況)	延91.34㎡
現況用途等	現況用途：住宅 間 取 り：3LDK+WIC(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	・経年相応の減価が認められる。 ・室内で猫2匹を飼育しており、クロス一部に傷が散見される。

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	45,700	1.02	199.50	0.90	8,370,000

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 新城－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 100 & = & 45,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位東向1.02

◇地 域 格 差：街路、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位西向1.00×二方路1.02＝1.02

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在を考慮し、上記のとおり査定。

(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	200,000	91.34	0.31	5,660,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} + \text{経過年数 } 16 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 15\%) = 0.31 \end{aligned}$$

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	8,370,000	0.50	法定地上権	4,190,000

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)-ウ} ×エ×オ
1	8,370,000	－ 4,190,000		1.00	0.70	2,930,000
2	5,660,000	＋ 4,190,000	0	1.00	0.70	6,900,000
一括価格（合計）						9,830,000

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

地価公示価格（新城－3）

所 在 : 新城市字西入船106番4
価 格 : 46,700円/㎡
位 置 : JR飯田線「新城」駅の南東方道路距離約600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 194㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側2.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

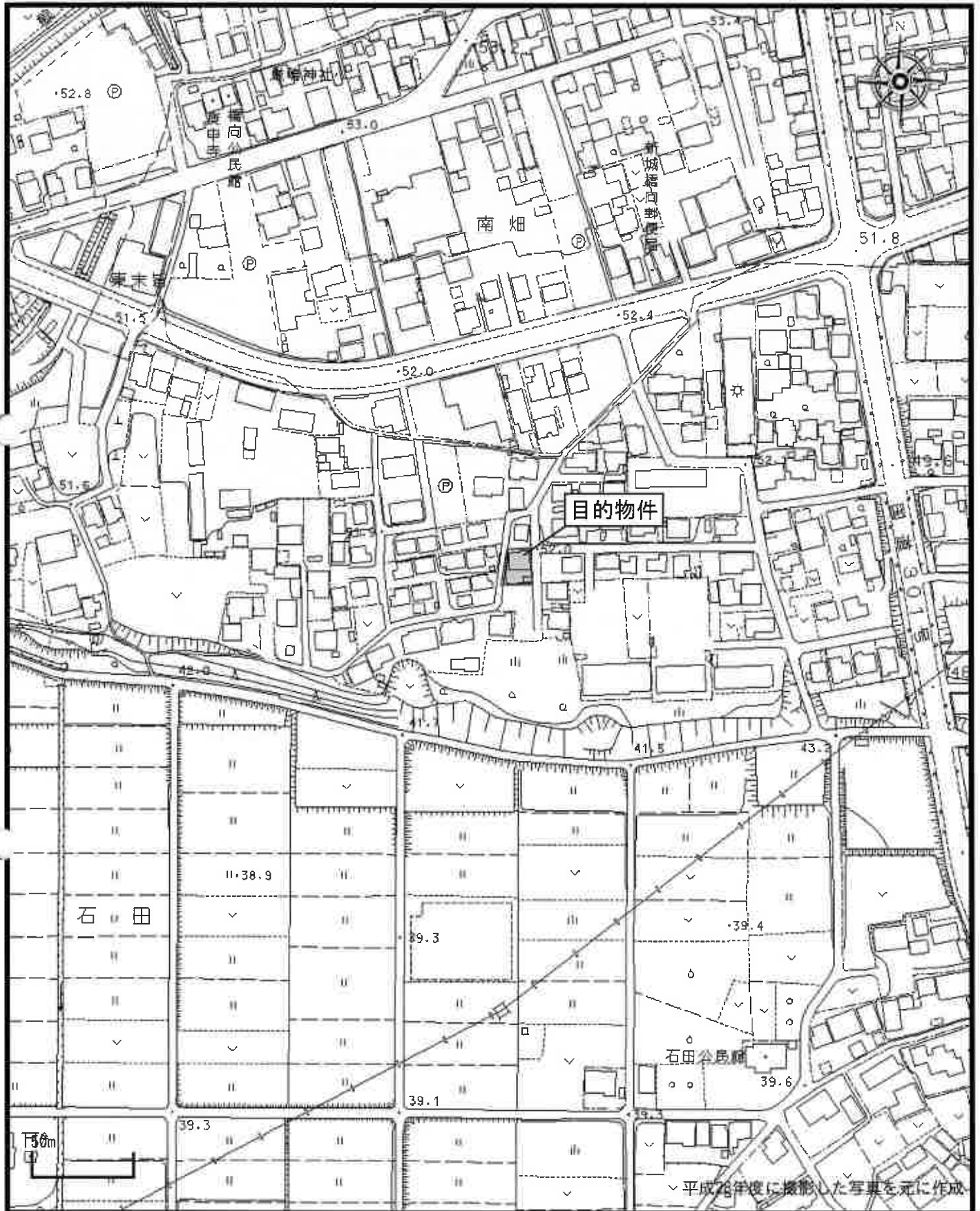
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上



位置図

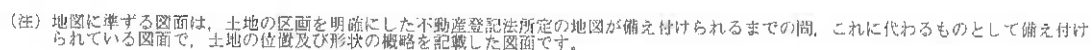
付近案内図



1 / 2,500

注釈：――

新城市地理情報システム



石田字東末旨

請 求 部 分	所 在	新城市石田字東末旨				地 番	12番5			
出 力 尺 寸	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治22年4月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

(1/1)

会 員 専 用

作 製 年 月 日
昭和四十年五月十五日

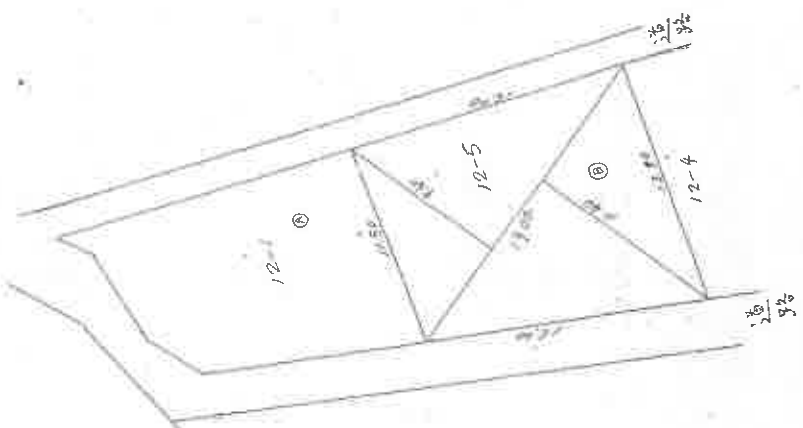
作 製 者
新城市
土地家屋調査士

申 請 人
新城市

地 積 測 量 図

前 地	番 12-1
土地の所在	12-5、12-1 新城市石田字東井崎

0005923



物件 1
12-5 求積

$$\frac{1}{2} \times 199.50 = 99.75$$

$$\begin{array}{r} 12-1 \text{ 差引計算 } m \\ 270.36 \\ - 199.50 \\ \hline \textcircled{A} = 70.86 \end{array}$$

SUR. 12-26

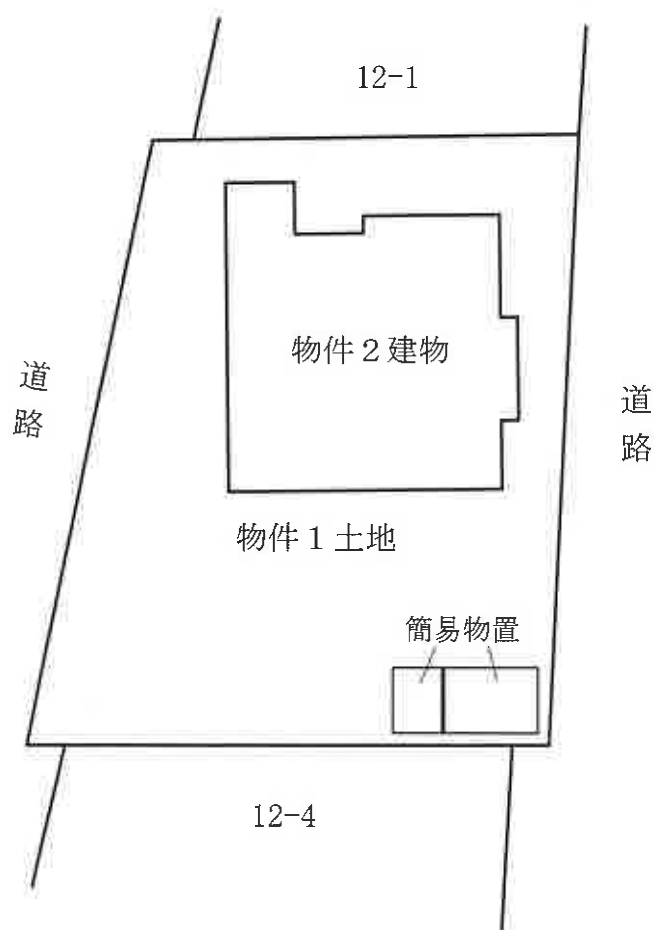
(名古屋土地家屋調査士会 用 紙)

縮 尺	1/300
-----	-------

登記年月日：昭和43年12月26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 鑑 印)
令和7年3月4日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



1 階



2 階

