

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 9 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 9 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	17,680,000 14,144,000	一括	3,536,000	73,521	31,520
1	3,830,000				
2	13,850,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊川市御油町古御堂 |
| | 地 番 | 19番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市御油町古御堂 19番地2 |
| | 家屋 番号 | 19番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.79平方メートル
2階 55.06平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊川市御油町古御堂 |
| | 地 番 | 19 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市御油町古御堂 19 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 19 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.79 平方メートル
2 階 55.06 平方メートル |



令和 7 年(5)第 22 号

令和 7 年 5 月 15 日受理

令和 7 年 0 月 11 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 日 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊川市御油町古御堂 |
| | 地 番 | 19番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市御油町古御堂 19番地2 |
| | 家屋 番号 | 19番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.79平方メートル
2階 55.06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 (債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 (債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) として使用している ☐ 「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の	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 物件2建物にお住まいの方は、もう6ヶ月以上見かけていませんし車両の出入りも、ありません。 2 物件2建物には、誰も住んでいないと思います。 3 なお、お隣の方とかは、雑草が生い茂ってきており、敷地内まで伸びてきているので、伐採してもらえないかなと言っていました。
■ 債務者兼所有者	1 物件2建物には誰も住んでいません。空き家です。 2 物件2建物に住んでから、リフォーム及び増改築工事はしていません。 3 物件2建物に、雨漏り等の不具合はありません。 4 室内でペットは飼育していませんでした。 5 物件2建物内で煙草は吸っていました。 6 隣地の方々と、境界等のトラブルはありません。

(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土地及び物件2建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は西側道路に面しており、道路とほぼ等高に接している。
物件1土地の地形は旗竿地のような地形で不整形な地形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地西側道路側(地番134番)に、物件1土地北側隣地(地番19番1)及び物件1土地南側隣地(地番19番3)との境界標が見受けられた。
また、物件1土地北側隣地(地番19番1)と物件1土地の通路と鍵型に接している両端の境界部分の2カ所に境界標が埋設されている。
なお、物件1土地北側隣地(地番19番1及び地番22番)、物件1土地南側及び東側隣地(地番19番3)及び物件1土地東側隣地(地番19番3)との境界の周囲はフェンスで区画されており、各隣地の境界は確認できると思われる。
なお、物件1土地を概測したところ面積及び間口は法務局備付けの地積測量図のとおりであると思われる。
- 4 物件1土地西側は駐車スペースとなっている。
物件1土地の駐車場スペースから門扉を通過して玄関までの敷地上には、空のペットボトル、空き缶及びビニール袋が放置された状態で置かれていた。
- 5 物件1土地上に植えられている樹木の枝及び雑草の一部が物件1土地各隣地(地番19番1及び19番3)に越境しているのが見受けられた。
- 6 物件2建物は令和3年3月30日新築の物件であることから、各部屋の壁のクロス及び天井は経年程度の汚損等が見受けられる程度であり、雨漏り等の不具合は見受けられなかった。
なお、物件2建物の床面は長期間清掃されていないと思われ、各部屋の床面は埃が山積した状況である。
また、物件2建物の浴室の浴槽内には動産類が放置されており、洗面所及び浴室も長期間使用されていない状況であると見受けられた。
- 7 物件2建物の1階及び2階の各部屋に多数の動産類が無造作に放置された状態で残置されており、大量の空き缶及び空のペットボトルがリビングダイニングキッチン及び2階洋室4に残置されていた。
また、雑品類が詰め込まれた豊明市指定の赤色のゴミ袋が多数残置されていた。
物件2建物内には、テレビ、洗濯機及び電子レンジ等の家電製品は搬出されており、リビングダイニングキッチンに冷蔵庫が残置されていた。
物件1土地上及び物件2建物内の動産類の処分が必要になった場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。
- 8 物件2建物内には債務者兼所有者宛の郵便物等が存在しており、物件1土地上の門扉に設置されている郵便受は、郵便物及びチラシ等で満杯の状態であると見受けられた。
- 9 物件2建物は上記4乃至8記載の状況及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が空き家の状態で占有していると認めた。
- 10 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

(4 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月22日(木) 10:30 - 11:10	目的物件所在地	現況調査期日通知投函、占有状況調査（近隣住人聴取）、物件確認、外観調査（写真撮影）
R7年 6月 4日(水) 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・建物図面取得
R7年 6月 6日(金) 8:40 - 10:20	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影（屋内外）、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R7年 6月 6日(金)	当庁（郵送）	占有状況等回答書送付

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

執行手続の適正確保のため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 6月 6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

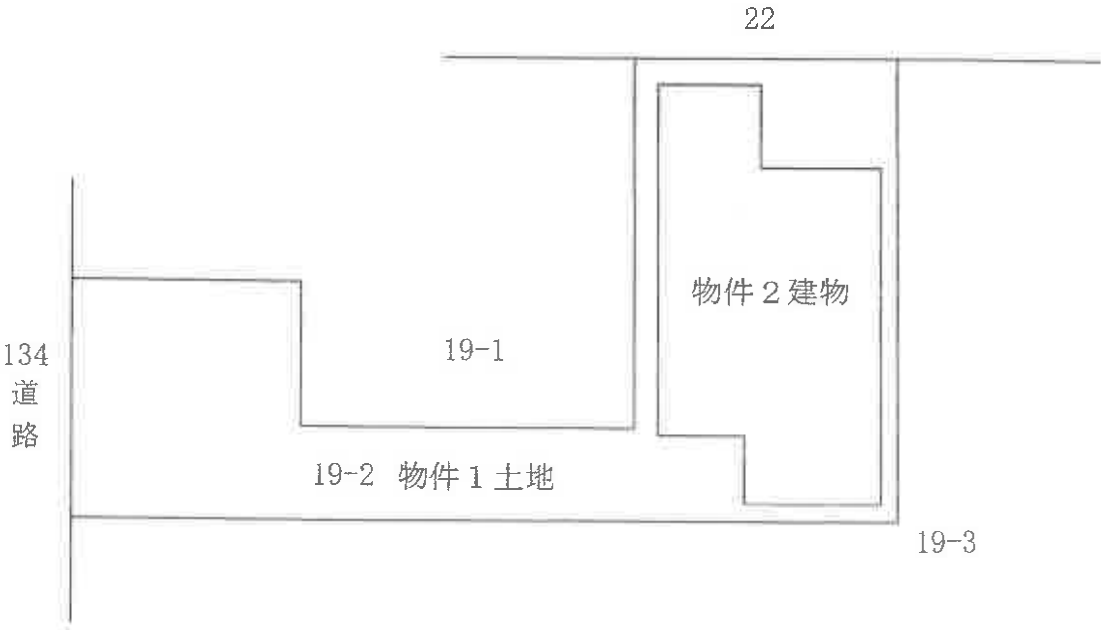
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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)

土地建物配置図(概略)



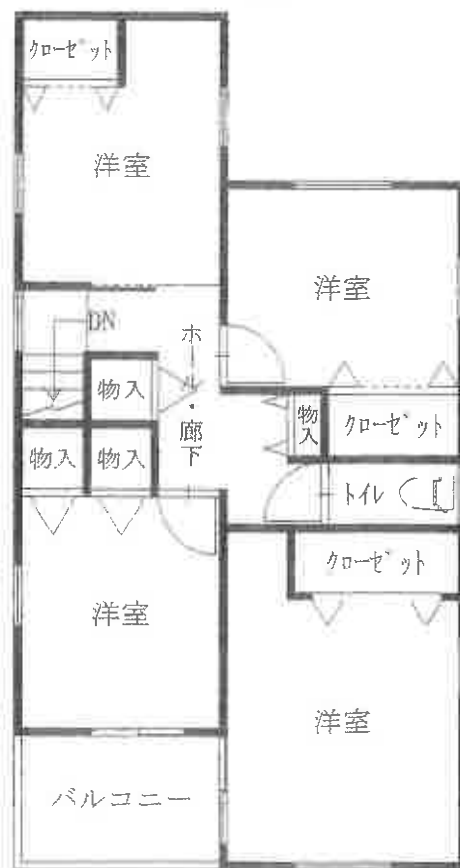
建物間取図（概略）



1 階



2 階



(物件 2 建物)

①



隣地(地番19番1)

物件 1

屋外の状況

(物件 2 建物)

②



物件 1

屋外の状況

(8 枚目)

③



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン）

④



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 5 月 19 日 受理
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 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17,680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,830,000円
物件2(建物)	金13,850,000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	豊川市御油町古御堂 19番2 宅地 148.19㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊川市御油町古御堂 19番地2 19番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 52.79㎡ 2階 55.06㎡	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	名鉄名古屋本線「御油」駅の南西方道路距離約1 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	区画整理後の空地も見られる住宅地域	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	地積 148.19㎡ 間口 約6m、奥行 約21.9m 形状 不整形（袋地形状に近似）	
接面道路の状況	西側幅員約12m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に等高接面	
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 あり 下水道 あり	
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	

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3年3月30日新築 経 過 年 数：約 4年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 内 壁：PBクロス貼等 天 井：PBクロス貼等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、都市ガス
床面積(現況)	延107.85㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK(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	経年相応の損耗あり（詳細は現況調査報告書記載のとおり）

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）

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	82,000	0.90	148.19	1.00	10,940,000

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）－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 77,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 94 & = & 82,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位北西向1.00

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状等0.90×方位西向1.00＝0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特段の減価は不要と判定。

(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	166,000	107.85	0.80	14,320,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 21 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 21 \text{ 年} + \text{経過年数 } 4 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.80 \end{aligned}$$

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	10,940,000	0.50	法定地上権	5,470,000

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	10,940,000	- 5,470,000		1.00	0.70	3,830,000
2	14,320,000	+ 5,470,000	0	1.00	0.70	13,850,000
一括価格（合計）						17,680,000

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（豊川（県）－2）

所 在 : 豊川市御油町栗木山189番
価 格 : 77,100円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「御油」駅の西方道路距離約1.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側6m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150%)
地 域 の 概 要 : 区画整理後の空地も見られる住宅地域

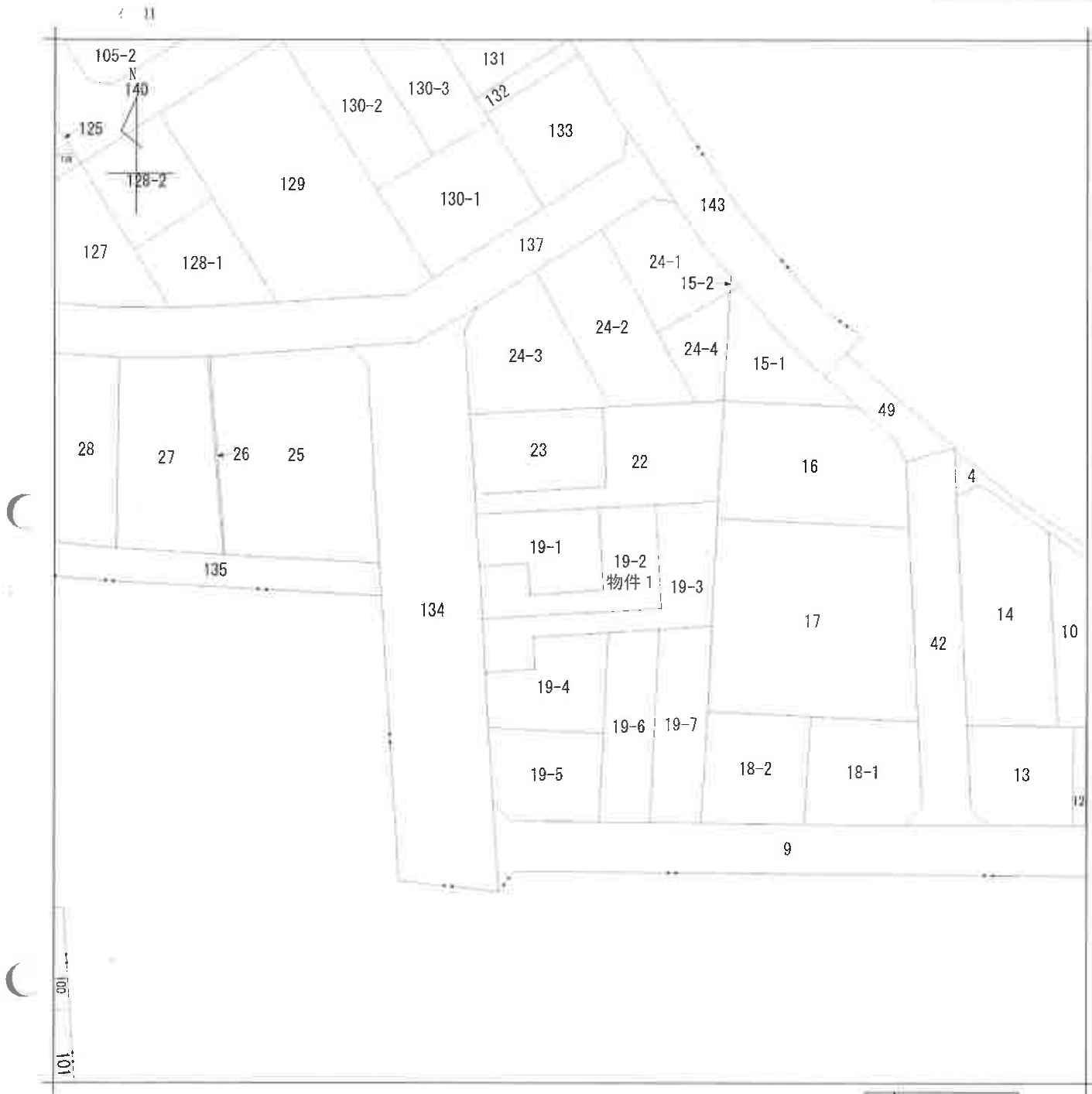
第7 附属資料

- 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



地番区域見出

御油町古御堂

御油町一ノ坪

請求部	所在	豊川市御油町古御堂				地番	19番2			
出力尺	1/500	精度分		座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成29年9月22日			備付年月日 (原図)		補記事項				

登記年月日：令和2年12月21日

土地積測量図

1/2

地番	19番Jないし 19番7
土地の所在	豊川市御油町古御堂

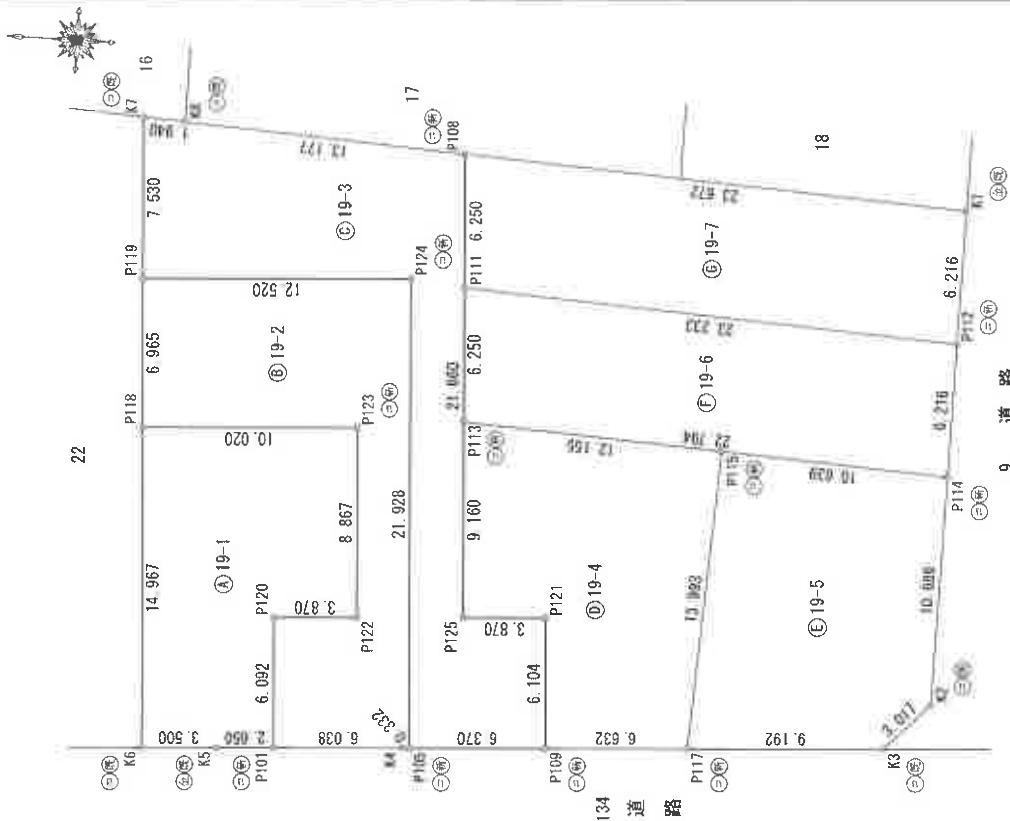
求積表

地番	④ 19-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
K6	-128512.925	13789.927	-14.717	1891324.717225	
K5	-128516.418	13790.149	0.381	-48964.785258	
P101	-128519.053	13790.308	6.240	-801958.063120	
P120	-128518.894	13786.389	6.315	-811595.552610	
P122	-128522.557	13786.623	9.085	-1167627.430345	
P123	-128522.019	13805.474	8.243	-1059407.002617	
P118	-128512.018	13804.866	-15.547	1997976.343646	
合計			-252.632879		
合計面積			126.31	㎡	

物件
1

地番	⑤ 19-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
P118	-128512.018	13804.866	-6.245	815408.754210	
P123	-128522.019	13805.474	-8.243	1059407.002617	
P122	-128522.557	13796.623	-9.085	1167627.430345	
P120	-128518.894	13796.389	-6.315	811595.552610	
P101	-128519.053	13790.308	-5.719	735000.521297	
K4	-128525.050	13790.670	0.382	-49096.584380	
P105	-128525.422	13790.690	21.909	-2815734.945176	
P124	-128524.082	13812.578	21.129	-2715385.539868	
P119	-128511.595	13811.819	-7.712	991081.420640	
合計			-296.387705		
合計面積			148.19	㎡	

地番	⑥ 19-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
P119	-128511.595	13811.819	-6.757	868332.847415	
P124	-128524.082	13812.578	-21.129	2715385.539868	
P105	-128525.422	13790.690	-21.510	2764581.877220	
P109	-128531.781	13791.068	6.471	-831729.154861	
P121	-128531.410	13797.161	5.858	-752935.999780	
P125	-128527.548	13796.976	21.385	-2748561.613980	
P108	-128526.235	13818.546	22.308	-2467163.250380	
K3	-128513.076	13819.234	0.789	-101395.818064	
K7	-128511.139	13819.335	-7.415	952910.095085	
合計			-357.525767		
合計面積			178.76	㎡	



※境界線の表記のない箇所は全て計算点

株式会社
代表取締役

作成者
土地家屋調査士法人
土地家屋調査士 (令和 2 年 12 月 16 日 作成)

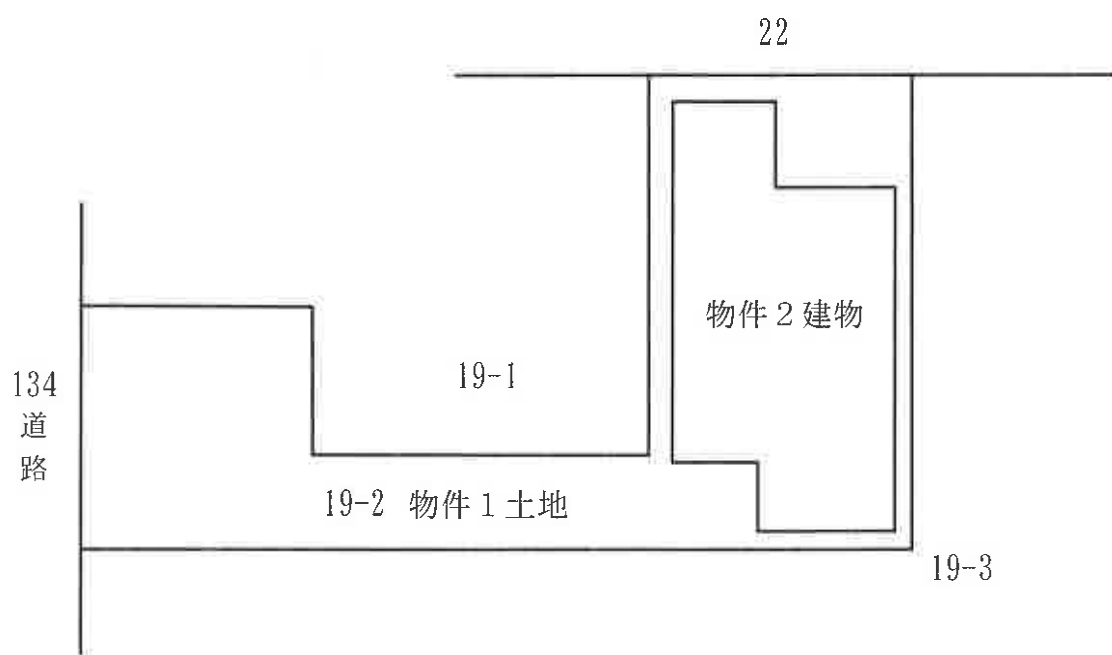
縮尺

申請人

株式会社
代表取締役

縮尺

土地建物配置図 (概略)



建物間取図（概略）



1 階



2 階

