

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月16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 3月 4日から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月18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 4月 8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 3月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月25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 8年 2月16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）
1～4	25,760,000 20,608,000	一括	5,152,000	106,680	45,740
1	1,480,000				
2	2,380,000				
3	4,670,000				
4	17,230,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊川市御津町広石広国 |
| | 地 番 | 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市御津町広石広国 |
| | 地 番 | 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊川市御津町広石広国 |
| | 地 番 | 1 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5. 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊川市御津町広石広国 1 6 番地 2、1 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2. 2 7 平方メートル
2 階 5 3. 2 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 12 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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】

隣地（道路）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 16 番 3、道路、河川用地）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

隣地（道路、地番 16 番 5、河川用地）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



- 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。

- 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 | 豊川市御津町広石広国 |
| | 地 番 | 16 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市御津町広石広国 |
| | 地 番 | 16 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.33 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊川市御津町広石広国 |
| | 地 番 | 16 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.37 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊川市御津町広石広国 16 番地 2、16 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 16 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 102.27 平方メートル
2 階 53.20 平方メートル |



令和 7 年(7)第 25 号

令和 7 年 5 月 23 日受理

令和 7 年 10 月 27 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 豊川市御津町広石広国
地 番 16 番
地 目 宅地
地 積 49.58 平方メートル

所有者

2 所 在 豊川市御津町広石広国
地 番 16 番 2
地 目 宅地
地 積 79.33 平方メートル

所有者

3 所 在 豊川市御津町広石広国
地 番 16 番 6
地 目 宅地
地 積 155.37 平方メートル

所有者

4 所 在 豊川市御津町広石広国 16 番地 2、16 番地 6
家屋 番号 16 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 102.27 平方メートル
2 階 53.20 平方メートル

所有者

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1～3				
現況地目	■宅地(物件1～3) □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					
建物	物件4				
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が異なる(☐ 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 ☐ ある { 種類: 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	■南西側に差掛けがある。				
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				
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

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1～3所有者会社代表者)	1 私は、物件1～3の所有者である株市会社フカヤ（以下「フカヤ」という。）の代表者です。物件4の所有者であるBは、私の長男です。 2 Bが、物件1～3を物件4の敷地として使用するにつき、フカヤとBとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく、無償で貸しています。 3 物件4には、現在、Bが家族と一緒に居住しています。 4 物件4に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 5 物件4を増改築したことはありません。 6 物件4でペットを飼ったことはありません。 7 物件1～3が隣地と境界等の争いになったことはありません。 8 物件1～4が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。

(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

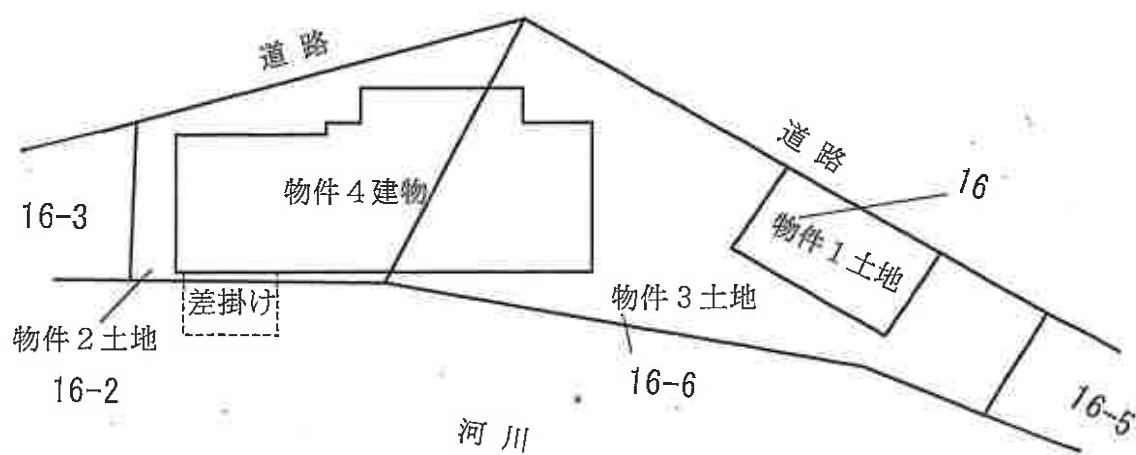
- 1 物件1～4の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2、3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1～3は、一体として、物件4の敷地となっている。物件1～3は、北側が道路に接面しており、物件4の南側は、急峻な法面となっており、法面の下方は、河川となっている。物件1～3の南東角には、境界杭が認められたが、北西角、北角、北東角及び南西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることはできなかった。物件1～3の範囲は、概ね白く舗装された範囲であると思われるが、物件2と16番3の土地との境界、物件2と道路との境界、物件3と道路との境界、物件1と道路との境界、物件3と16番5の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件4の南西側に差掛けがあり、差掛けの一部が南側河川に越境している可能性がある。
- 4 物件2の東側に社がある。

(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
7年5月26日 (月)	(郵便)	住民票取寄 (豊川市役所) (B)
7年5月26日 (月) 15:40-16:00	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6月2日 (月) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年7月2日 (水) 14:50-16:00	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, 物件1～3所有者会社代表者立会い, 聴取
年 月 日 ()		
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

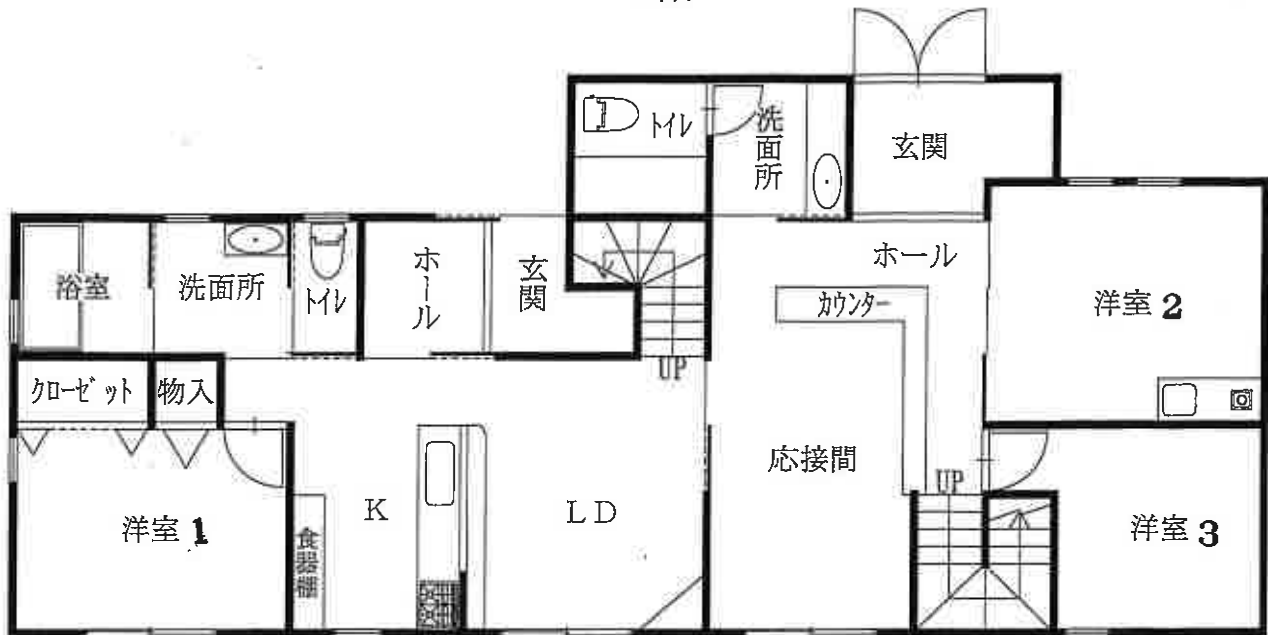
土地建物配置図(概略)



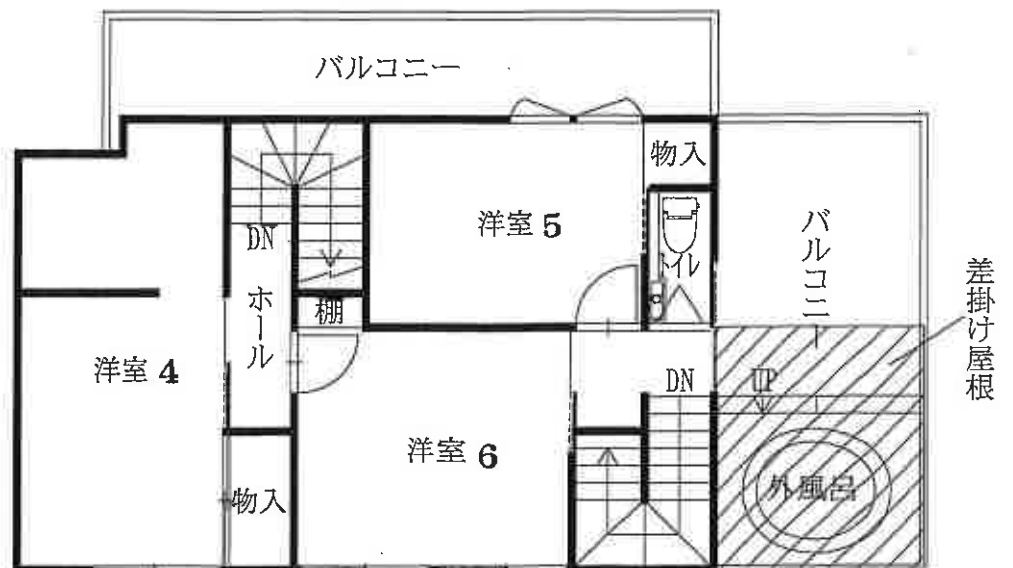
建物間取図（概略）



1 階



2 階





①屋外の状況

物件 3

物件 2

物件 4



②屋外の状況
(東側から撮影)

物件 3

物件 1



③屋内の状況
洋室2



④屋内の状況
K



⑤屋内の状況
浴室



⑥屋外の状況

令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 5 月 26 日 受理
令和 7 年 7 月 2 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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25,760,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,480,000円
物件2(土地)	金2,380,000円
物件3(土地)	金4,670,000円
物件4(建物)	金17,230,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地 地 地 在 番 目 積	豊川市御津町広石広国 1 6 番 宅地 4 9 . 5 8 m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市御津町広石広国 1 6 番 2 宅地 7 9 . 3 3 m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市御津町広石広国 1 6 番 6 宅地 1 5 5 . 3 7 m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	豊川市御津町広石広国 1 6 番地 2、1 6 番地 6 1 6 番 2 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 1 0 2 . 2 7 m ² 2 階 5 3 . 2 0 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1～3）

位置・交通	J R 東海道本線「愛知御津」駅の北方道路距離約 1. 5 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅が混在する狭あい道路の多い住宅地域	
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 % — 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	地積 284. 28 m ² 間口 約 36. 5 m、奥行約 9. 5 m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	・北側幅員約 3. 4 m 舗装市道に等高接面 ・北東側幅員約 1. 9 m 舗装市道に等高接面 ・両道路は建築基準法上の道路に該当し、いずれもセットバックを要する。	
土地の利用状況等	・物件 1～3 は物件 4 建物の敷地等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	上水道 あり ガス配管 なし 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 ・物件 4 建物に係る差掛けが河川用地に越境している可能性がある。尚、目的土地全般に境界が判然としない為、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。 ・浸水実績図内（昭和 49 年 7 月洪水ほか）	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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5年2月23日新築 経 過 年 数：約 2年 経済的残存耐用年数：約23年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 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、LPガス
床面積(現況)	延155.47㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：6LDK+応接間(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	なし

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1～3）

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	54,200	0.88	49.58	1.00	2,360,000
2	54,200	0.88	79.33	1.00	3,780,000
3	54,200	0.88	155.37	1.00	7,410,000
合計			284.28		13,550,000

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 豊川－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 54,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位西向1.00

◇地 域 格 差：街路条件1.09×環境条件1.15＝1.25

イ 個別格差：奥行短小0.96×形状0.97×方位北向1.00×角地1.00×側道セットバック0.94＝0.88

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4）

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
4	170,000	155.47	0.88	23,260,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} + \text{経過年数 } 2 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.88 \end{aligned}$$

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	2,360,000	0.10	場所的利益	240,000
2	3,780,000	0.10	場所的利益	380,000
3	7,410,000	0.10	場所的利益	740,000
合計				1,360,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1～3とも場所的利益と判定し、その割合を10%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	2,360,000	－ 240,000		1.00	0.70	1,480,000
2	3,780,000	－ 380,000		1.00	0.70	2,380,000
3	7,410,000	－ 740,000		1.00	0.70	4,670,000
4	23,260,000	＋ 1,360,000	0	1.00	0.70	17,230,000
一括価格 (合計)						25,760,000

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

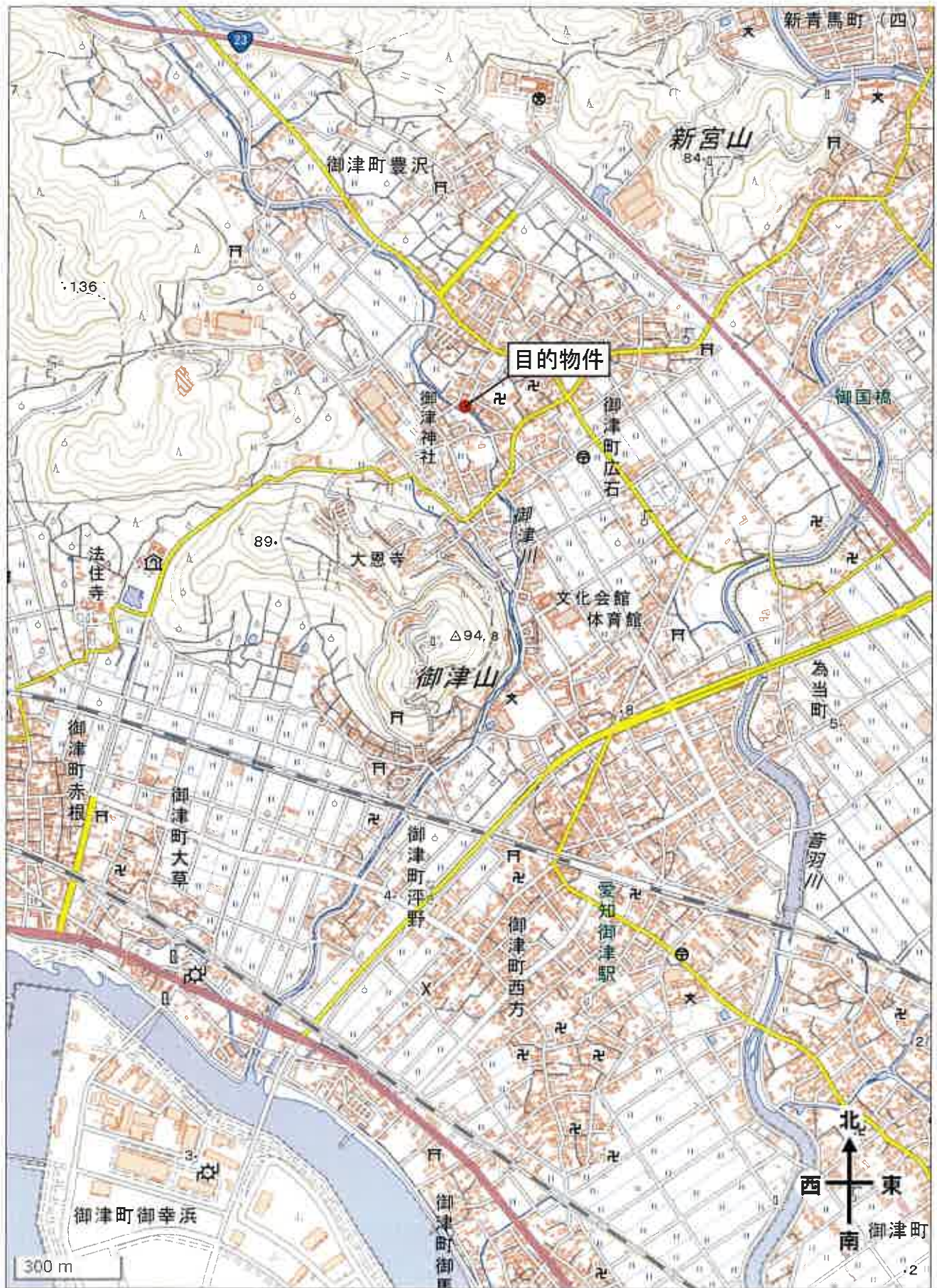
地価公示価格（豊川－6）

所 在 : 豊川市御津町広石日暮22番12
価 格 : 67,700円/㎡
位 置 : JR東海道本線「愛知御津」駅の北方道路距離約800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側4m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 : 中小規模一般住宅を中心とする住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

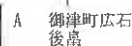
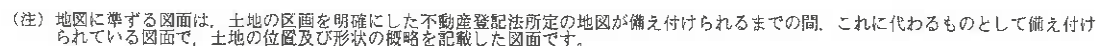
以 上



位置図



付近案内図



これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月2日

請求番号：10-1

 $(1/2)$

登記年月日：令和5年3月6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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年6月2日

名古屋法務局豊橋支局

登記官



請求番号：10-2

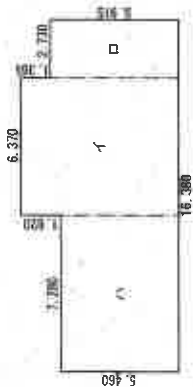
A4判に縮小

建物図面

家屋番号 16番2

建物の所在 豊川市御津町広石田国16番地2、16番地6

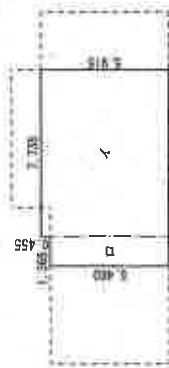
1階



求積表

イ $7.280 \times 6.370 = 46.378600$
ロ $5.915 \times 2.730 = 16.147950$
合 計 $7.290 \times 5.460 = 39.788900$
床面積 102.270㎡

2階

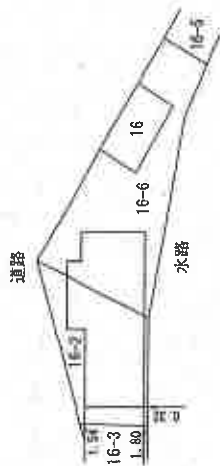


求積表

イ $7.735 \times 9.915 = 77.092525$
ロ $5.460 \times 1.365 = 7.452900$
合 計 53.205425
床面積 53.20㎡

道路

水路



作成者 土地家屋調査士

(令和5年3月1日作成)

縮尺

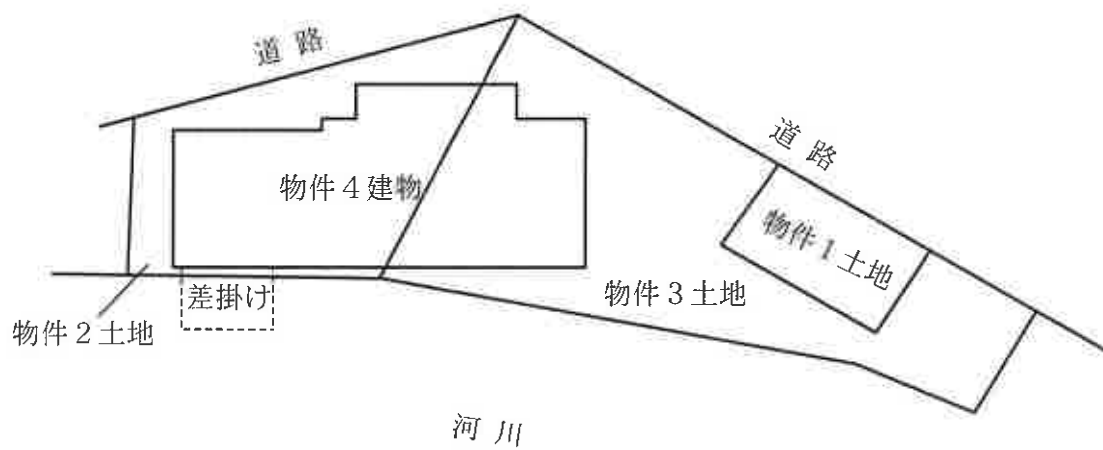
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



1 階



2 階

