

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 令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 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 8 年 4 月 8 日 午前 9 時 50 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 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, 2	4, 310, 000 3, 448, 000	一括	862, 000	37, 434	10, 082
1	1, 950, 000				
2	2, 360, 000				

物 件 目 録

1 所 在 蒲郡市三谷町東一丁目
 地 番 10番
 地 目 宅地
 地 積 193.19平方メートル

2 所 在 蒲郡市三谷町東一丁目 10番地
 家屋 番号 10番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 81.15平方メートル
 2階 28.98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約9.92平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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 その他買受への参考となる事項

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 蒲郡市三谷町東一丁目
 地 番 10 番
 地 目 宅地
 地 積 193.19 平方メートル

- 2 所 在 蒲郡市三谷町東一丁目 10 番地
 家屋 番号 10 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 81.15 平方メートル
 2 階 28.98 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 9.92 平方メートル

令和 7 年(ㄗ)第 35 号

令和 7 年 7 月 7 日受理

令和 7 年 12 月 24 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 蒲郡市三谷町東一丁目

地 番 10 番

地 目 宅地

地 積 193.19 平方メートル

2 所 在 蒲郡市三谷町東一丁目 10 番地

家屋 番号 10 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 81.15 平方メートル
2 階 28.98 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上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	☒ 北東側に未登記附属建物(木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建物置, 床面積約9.92㎡(概測))がある。				
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 ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約9.92㎡(概測) </td> </tr> </table>			{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約9.92㎡(概測)
{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約9.92㎡(概測)				
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

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1，2の所有者です。私は、現在、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、ペットを飼ったことはありません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことは在りません。 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 平成27年ころ、物件2の2階洋室からボヤが出たことがあります。現在、洋室は使用していません。 8 物件1の北側約50m付近をJR東海道本線の線路が通過していますが騒音等は気になりません。

(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

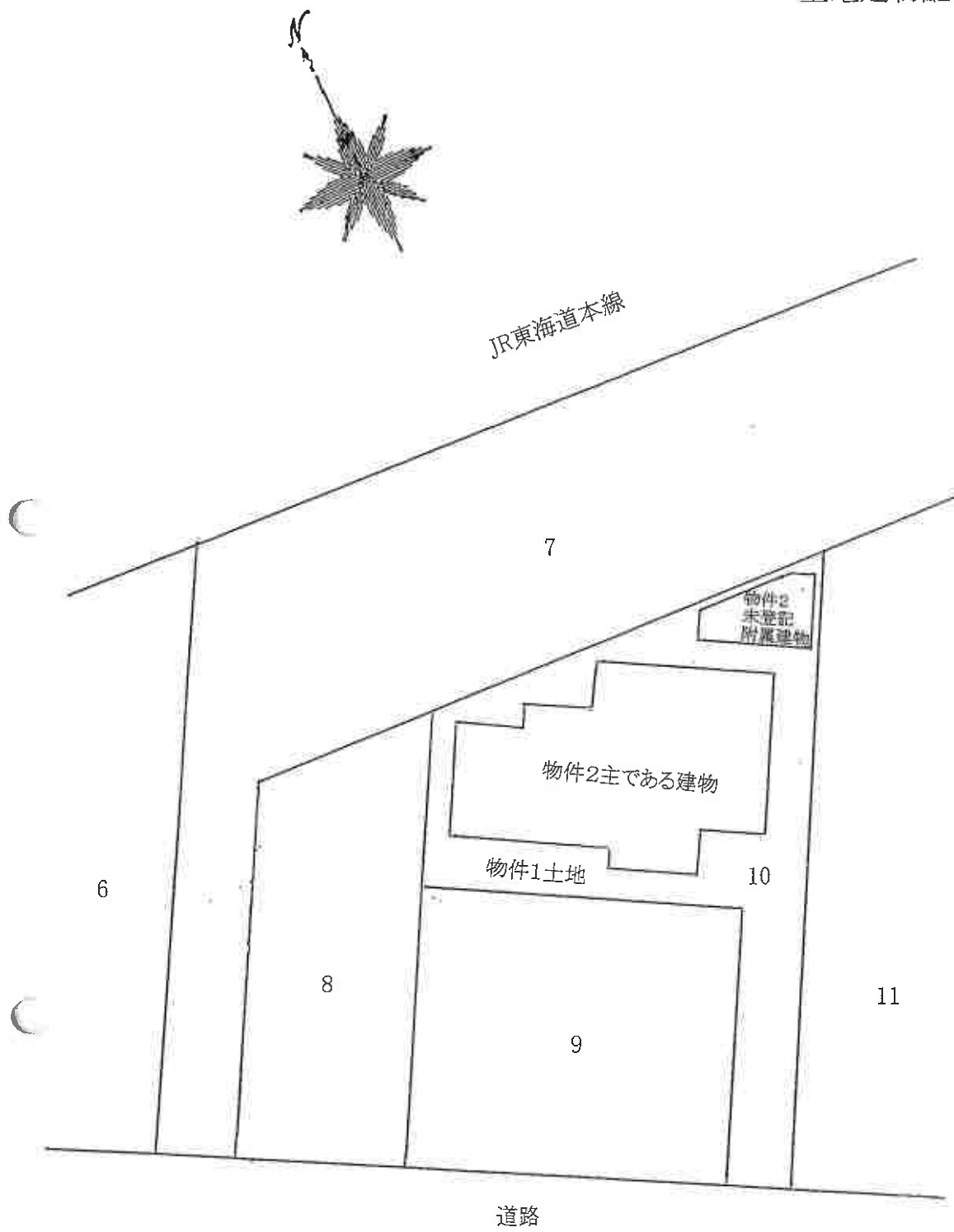
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 通路部分南側が道路に接面している。物件1の通路部分南西角, 敷地部分南東角(通路部分北西角)及び通路部分南東角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。なお, 敷地部分南西角, 敷地部分北西角及び敷地部分北東角については, 立ち入ることができなかったため, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は通路部分西側をブロック塀で, 敷地部分南側をブロック塀で, 敷地部分北側をブロック塀で, 通路部分東側から敷地部分東側にかけて, 一部フェンスで, それぞれ囲まれている。なお, 敷地部分西側については, 立ち入ることができなかったため, 境界等を確認することができなかった。
- 3 物件2の浴室の扉が破損して, ガムテープ等で補修されている。
- 4 物件2の各居室の床にたわみが認められる。
- 5 物件2は, 建築後約46年が経過しており, 建物内外に経年相当の汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 6 債務者兼所有者の陳述によれば, 平成27年ころ, 物件2の2階洋室からボヤが出た, とのことであるが, 焼損箇所等, 詳細については, 目視の範囲内で確認することができなかった。
- 7 物件2の各居室は, 衣類, 生活ごみ等で, 足の踏み場もない状態になっている。買受人は, これらの生活ごみ等を撤去するために多額の費用を要することを十分認識した上で, 入札に参加することが相当であると思われる。また, 各居室が上記状態になっていることから, 現況等の確認は, あくまでも目視の範囲内にとどまることから, 生活ごみ等を撤去した際, 床等に思わぬ損傷等が発見される可能性もあることも十分認識した上で, 入札に参加することが相当であると思われる。
- 8 物件1の北東側に未登記附属建物(木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建物置, 床面積約9.92㎡(概測))がある。
- 9 物件1の北側約50メートル付近をJR東海道本線の線路が通過している。債務者兼所有者の陳述によれば, 騒音等は気にならない, とのことである。しかしながら, 音の感じ方等には個人差があることから, 買受人は, 物件1のすぐそばを電車が走行音を発しながら頻繁に通過することを十分認識した上で, 入札に参加することが相当であると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

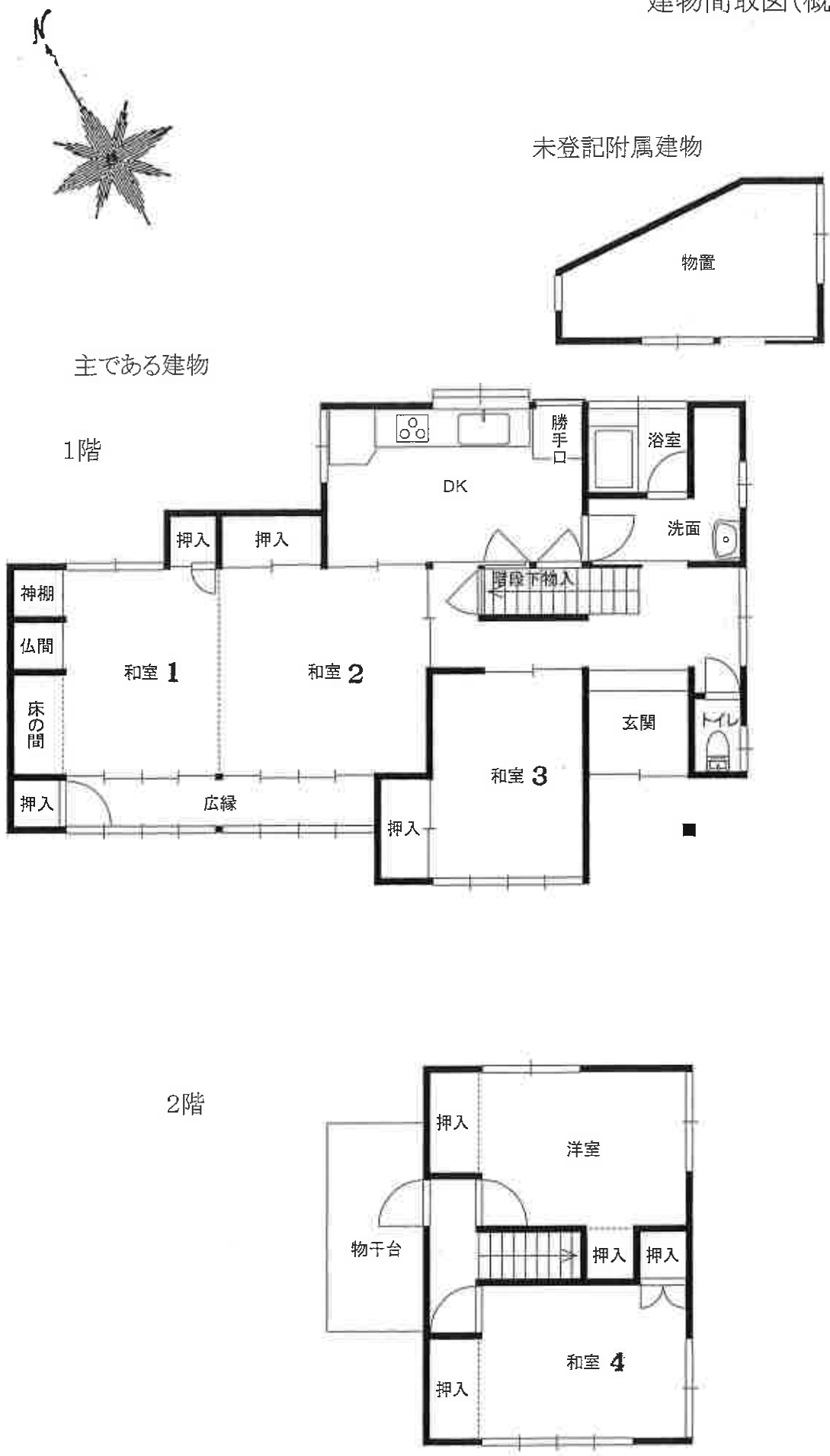
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月9日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年7月9日 (水) 14:40-15:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
7年7月9日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (蒲郡市役所)
7年8月8日 (金)	(郵便)	立入調査期日通知
7年8月15日 (金) 15:00-	目的物件所在地	債務者兼所有者が病気のため立ち会えず中止
7年8月26日 (火) 14:00-	目的物件所在地	債務者兼所有者が病気のため立ち会えず中止
7年9月16日 (火) 13:50-15:10	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, 簡易計測
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 全戸不在で施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者及び立会証人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ため, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠して, 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)



物件2（主である建物）



①屋外の状況

物件1

物件2（主である建物）



②屋外の状況

物件1



③屋内の状況
和室1



④屋内の状況
DK



⑤屋内の状況
浴室



⑥屋内の状況
浴室の扉の
状況

未登記附属建物



⑦屋外の状況



⑧屋内の状況
物置
(未登記
附属建物)

令和7年(ケ)第35号
令和7年7月7日受理
令和7年9月16日現地調査
令和7年9月22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

松島 教

第1 評価額

一括価格	
金4,310,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,950,000円
物件2（建物）	金2,360,000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 番 地 目 地 積	蒲郡市三谷町東一丁目 10番 宅地 193.19m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積 造 積	蒲郡市三谷町東一丁目 10番地 10番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 81.15m ² 2階 28.98m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2	未登記附属建物が存在する。 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約9.92m ²		

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「三河三谷」駅の東方 道路距離約 9 5 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	
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 第1種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 193.19㎡ 間口 約2.5m 奥行 約25m 形状 不整形	
接面道路の状況	南西側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：引込可	
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、住宅の敷地として利用されていたが、対象地における土壤サンプル調査を実施していないため、実際の土壤汚染の有無は不明である。	
特記事項	・雑草が繁茂している。 ・J R 東海道本線の軌道に近接している。 ・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)昭和54年11月3日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：カラー鋼板、吹付等 内壁：クロス、合板、ジュラク等 天井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、下水、プロパンガス等
床面積(現況)	1階 81.15㎡ 2階 28.98㎡ 延床面積 110.13㎡
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	劣る
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	・ 建具、内壁等の汚損が著しい。 ・ 1階の広範囲に床の撓みが認められる。 ・ 2階北側部分は火災で焼けた後に、和室から洋室へリフォームしたとのことである。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(資産公課証明書記載)昭和55年建築 経過年数 約45年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：木造 壁：トタン 床：コンクリート 屋根：亜鉛メッキ鋼板 天井：板張り 設備：電気
床面積(現況)	約9.92㎡
現況用途等	現況用途 物置 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	・ 老朽化が進んでいる。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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	53,600	0.75	193.19	0.80	6,210,000

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 蒲郡-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

55,100円/㎡×99.3/100×100/102×100/100 = 53,600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: 方位(南西)102

◇地域格差: 街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差: 間口狭小・形状等0.75

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 地上建物の存在による減価率を20%と査定した。

(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	区分	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	主である建物	143,000	110.13	0.04	630,000
	未登記附属建物				10,000

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2年 / (経済的残存耐用年数2年 + 経過年数46年)}] × (1 - 観察減価等40%) = 0.04

※建物の保守管理の状態等を考慮して観察減価率を査定した。

※未登記附属建物は市場流通性が劣るため、建物価格を上記のとおり査定した。

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	6,210,000	0.50	法定地上権	3,110,000

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	6,210,000	－3,110,000	0	0.90	0.70	1,950,000
2	640,000	＋3,110,000	0	0.90	0.70	2,360,000
一括価格（合計）						4,310,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：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

地価公示価格 蒲郡一 2

所 在：蒲郡市三谷町東1丁目41番

価 格：55,100円/㎡

位 置：JR東海道本線「三河三谷」駅の東方道路距離約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：289㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西側6m市道

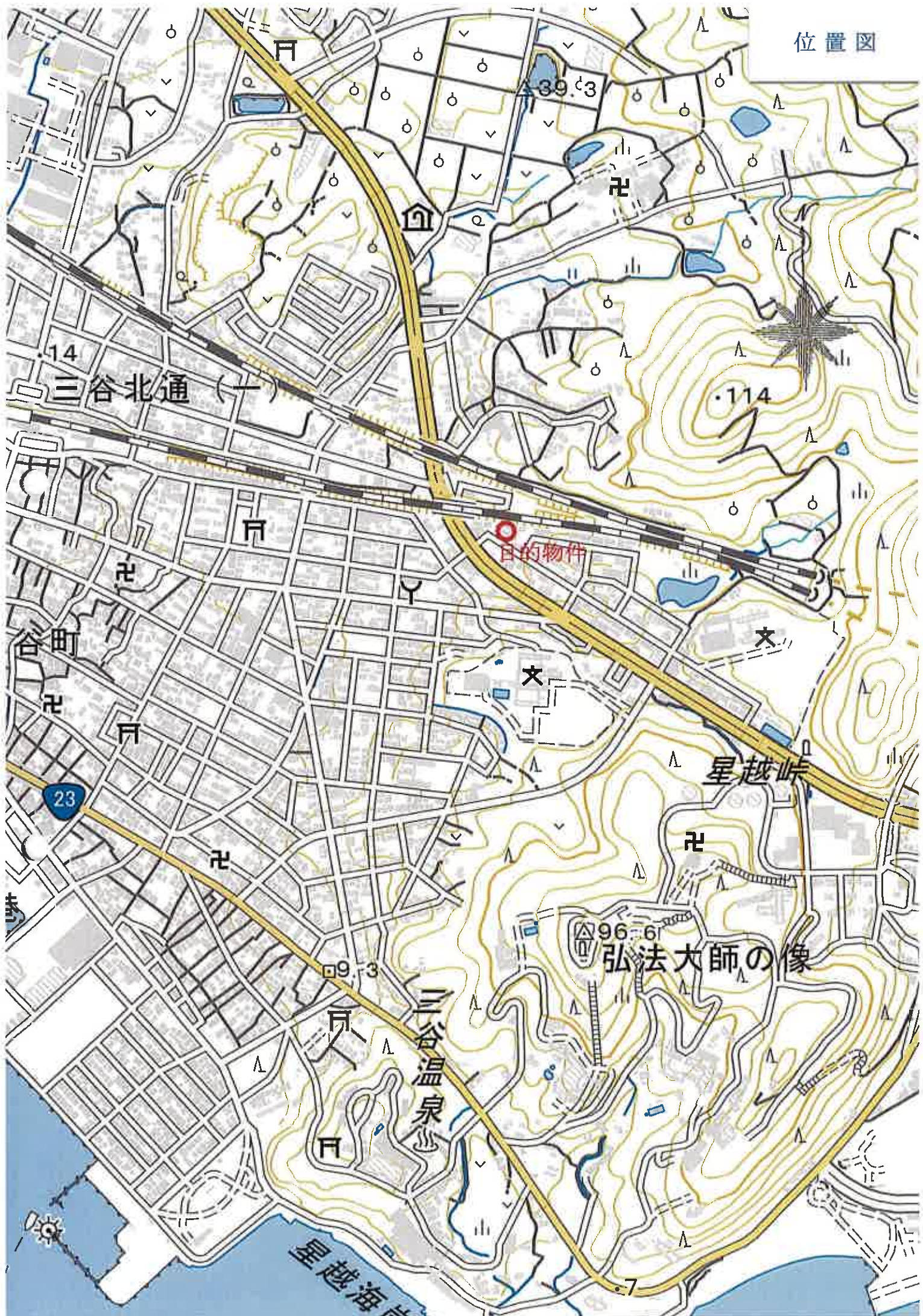
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)

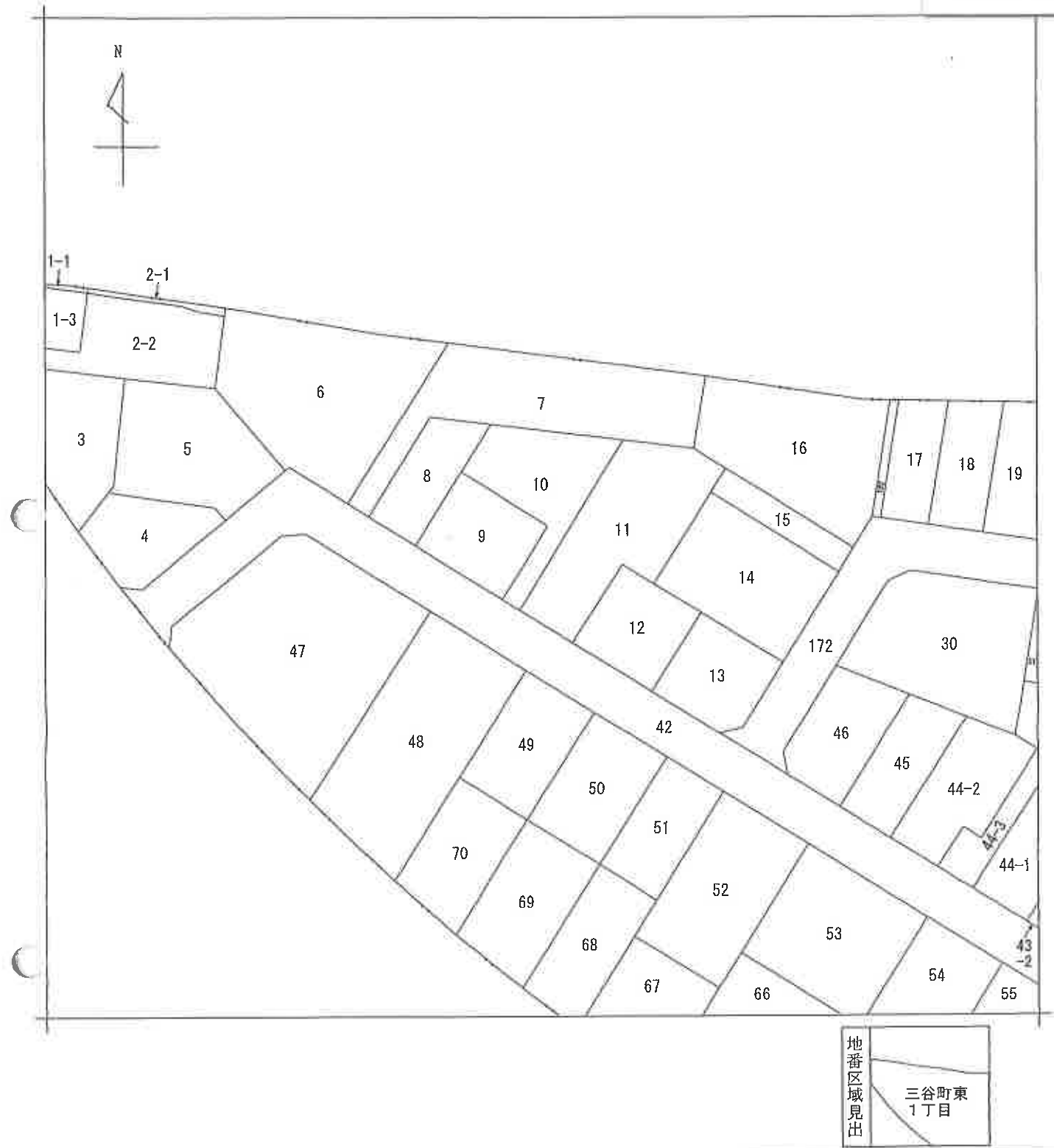
地 域 の 概 要：一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上





請 求 部 分		所 在				蒲郡市三谷町東一丁目				地 番		10番					
出 力 縮 尺		1/500		精 度 区 分		甲一		座標系 番号 又は 記号		分 類		地図(法第14条第1項)		種 類		その他	
作 成 年 月 日		平成2年12月22日						備 付 年 月 日 (原図)						補 事 記 項			

これは地図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7月9日
名古屋法務局豊橋支局
請求番号：3-2
(1/1)



登記年月日：昭和54年12月4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7月9日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：3-1

建物図面

A4判に縮小

家屋番号 31-1-1 10

建物の所在 蒲郡市三谷町量越9-1

7-15番地 蒲郡市三谷町三谷東一丁目10番地

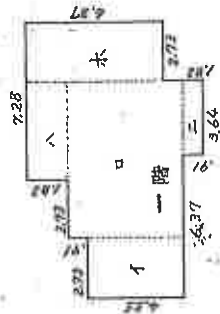
1521249

54
124

各階平面図

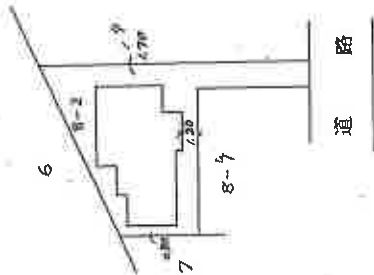
床面積 一階

イ $2.73 \times 4.55 = 12.4215$
ロ $7.28 \times 5.46 = 39.7488$
ハ $4.55 \times 1.82 = 8.281$
ニ $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
ホ $2.73 \times 6.37 = 17.3901$
 81.1538 m^2



床面積 二階

$4.55 \times 6.37 = 28.9835 \text{ m}^2$



作成者

(昭和54年12月1日作成)

縮尺

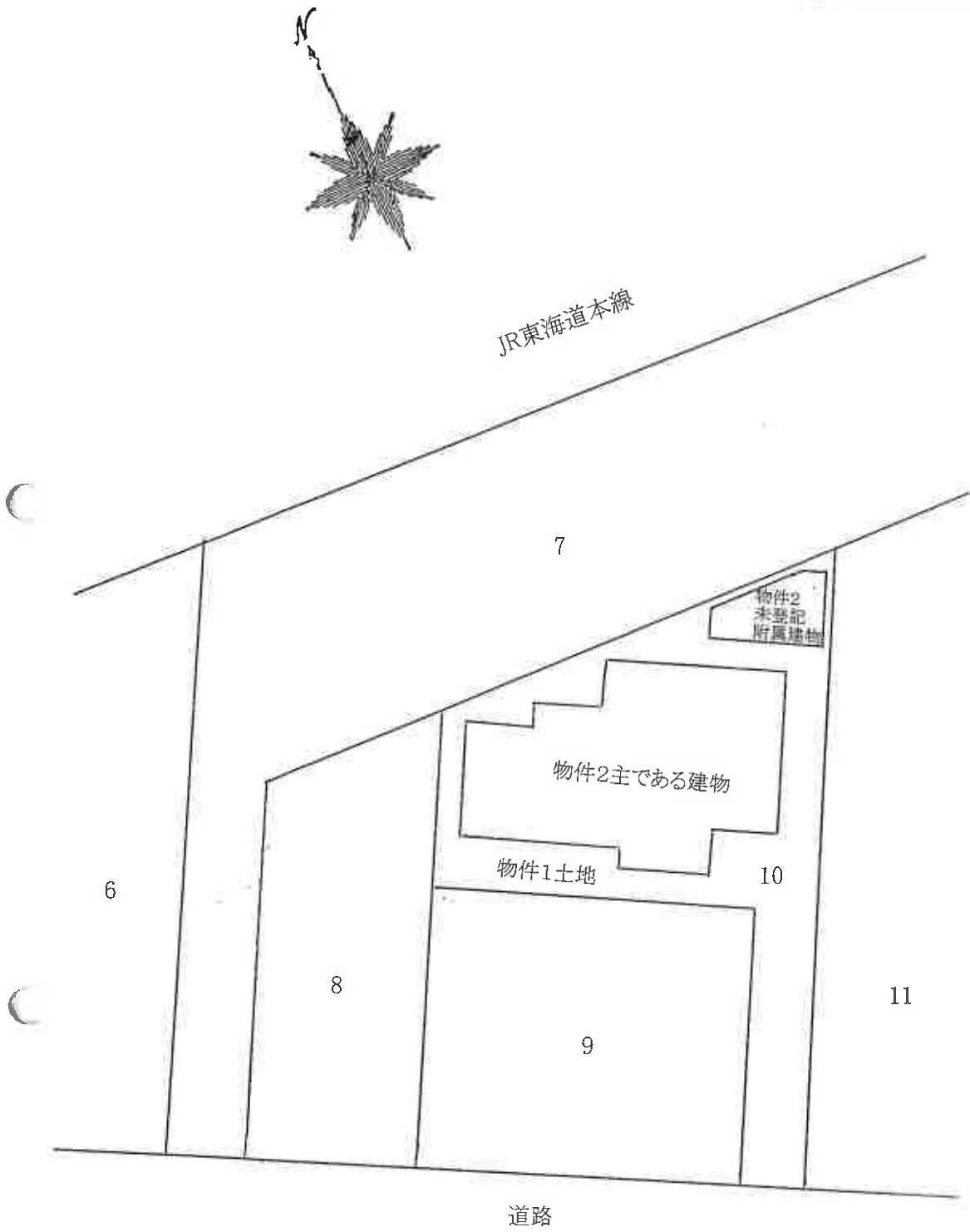
1/250

申請人

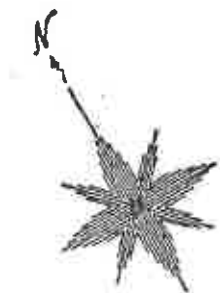
縮尺

1/500

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

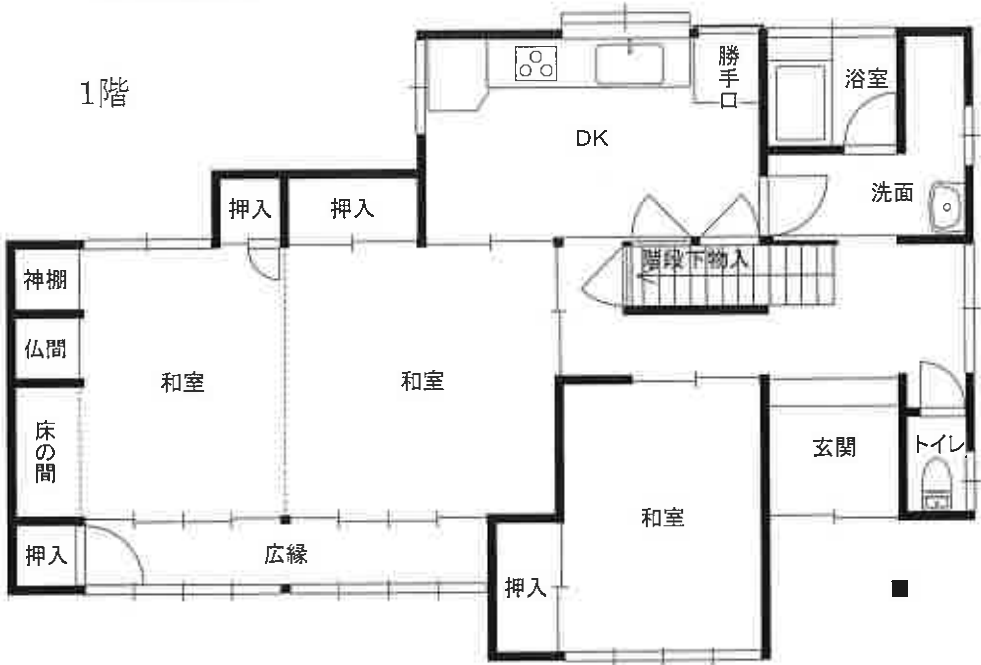


未登記附属建物



主である建物

1階



2階



物件 2 主である建物



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 2 未登記附属建物

物件 2 主である建物



写真撮影 (2)

物件 1 土地