

令和7年（ヌ）第5号

ご注意ください。

本件の「現況調査報告書」及び「補充評価書」には、物件1、2に関する記載がありますが、売却対象物件は、物件3（物件1、2は売却対象外）です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 6 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 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 8 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 8 年 4 月 8 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 8 年 3 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 5 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 8 年 2 月 1 6 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）
3 ,	4,580,000 3,664,000		916,000	80,643	0

物 件 目 録

3 所 在 蒲郡市三谷町田尻 35 番地

家屋 番号 35 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 84.00 平方メートル
2 階 74.00 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 88.00 平方メートル
2 階 74.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 2 8 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 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

【物件番号 3】

売却対象外の土地（地番 3 5 番、3 6 番 5）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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

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

3 所 在 蒲郡市三谷町田尻 35 番地

家屋 番号 35 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 84.00 平方メートル
2 階 74.00 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 88.00 平方メートル
2 階 74.00 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 5 号

令和 7 年 4 月 8 日受理

令和 7 年 7 月 23 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 | 蒲郡市三谷町田尻 |
| | 地 番 | 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市三谷町田尻 |
| | 地 番 | 3 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7. 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蒲郡市三谷町田尻 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4. 0 0 平方メートル
2 階 7 4. 0 0 平方メートル |

(2 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
■ 債務者	1 私は、物件1～3の所有者です。私は、物件3に、家族と一緒に居住しています。 2 物件3に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件3を増改築したことはありません。令和2年ころ、物件3の外壁の塗装を塗り直しました。 4 物件3で、令和4年ころまで、犬を1匹飼っていました。 5 物件1，2が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件1～3が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 7 私は、平成27年ころまで、物件3でマッサージ治療院を開院していましたが、平成27年ころ以降は、治療を行っていません。

(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1～3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, 2は、一体として、物件3の敷地となっている。物件1, 2は、東側及び西側が道路に接面している。物件1, 2の南東角には、境界杭が認められたが、北東角、北西角及び南西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1, 2は、北側及び南側をフェンスでそれぞれ囲まれている。東側道路、北側フェンス、西側道路及び南側フェンスで囲まれた範囲が概ね物件1, 2の範囲であると思われる。
- 3 物件3の南東側に未登記増築部分約4,00㎡(概測)がある。
- 4 物件3の北西側にヒートポンプ給湯機がある。ヒートポンプ給湯機は、配管等が物件3内部の機器と繋がっていることから、物件3に付合していると思われる。
- 5 物件3は、建築後約19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。
- 6 物件1, 2の北西側及び北側に簡易物置がそれぞれある。
- 7 物件1, 2の南東側に看板がある。
- 8 物件1, 2は、現況と公図及び地積測量図(物件2)の形状、面積等が相違している可能性があることから、正確には、測量等、専門家の調査によらなければ確定できないものと思われる。
- 9 債務者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

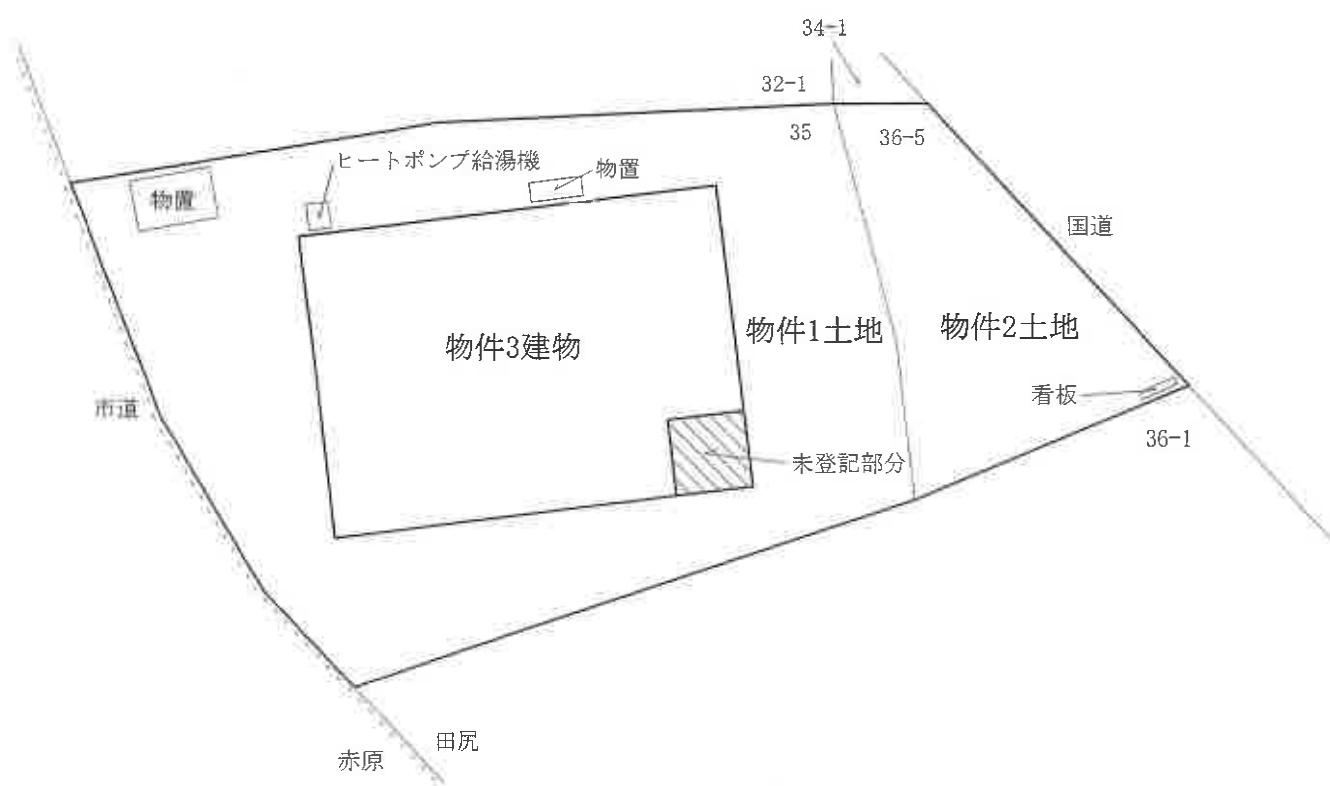
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月9日 (水) 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4月9日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (蒲郡市役所)
7年4月28日 (月)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
7年5月12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5月23日 (金) 13:50-15:30	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, 債務者立会い, 聴取, 簡易計測
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7年5月23日 本件建物は, 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, 本件建物内に立ち入ったところ, 本件建物内から債務者が出てきたため, 以後は, 債務者を立ち会わせて執行した。 ☐ 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

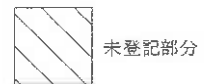
土地建物配置図 (概略)



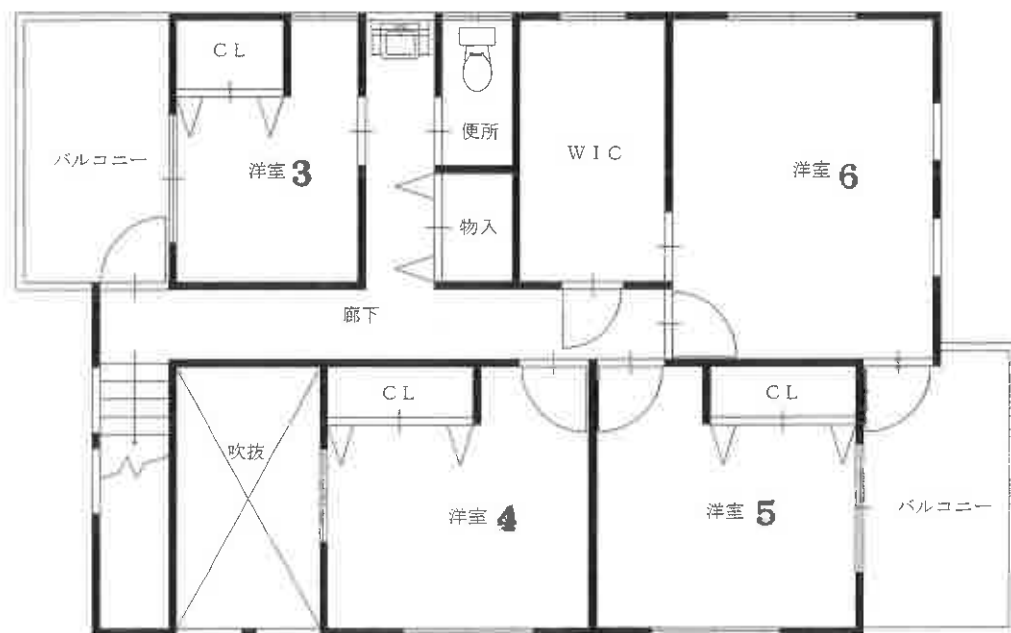
建物間取図 (概略)



1階



2階



物件 3



①屋外の状況

物件 2

物件 1



②屋内の状況
リビング



③屋内の状況
ダイニング
キッチン



④屋内の状況
浴室



⑤屋外の状況

ヒートポンプ給湯機



⑥屋外の状況

簡易物置



⑦屋外の状況

簡易物置

上 申 書

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

令和 7 年 1 2 月 5 日

評価人 不動産鑑定士 小笠原 貴洋

補 充 評 価 書

事件番号 令和 7 年（ヌ）第 5 号の既提出の評価書につき、下記事項における鑑定評価額を後記のとおり補充評価致します。

1. 別紙物件目録 1、2 記載の物件を一括売却する場合の評価額及び内訳価額
2. 別紙物件目録 3 記載の物件を個別売却する場合の評価額

第1 評価額

<物件1、2>

一 括 価 格	
金3,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,580,000円
物件2（土地）	金510,000円

<物件3>

物件番号	評 価 額
物件3（建物）	金4,580,000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及び物件2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の評価額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 地地地	在番 目積 蒲郡市三谷町田尻 35番 宅地 241.32m ²	「同左」
2	所在地 地地地	在番 目積 蒲郡市三谷町田尻 36番5 宅地 47.72m ²	「同左」
3	所家屋番 種構床 面	在号 類造 積 蒲郡市三谷町田尻 35番地 35番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 84.00m ² 2階 74.00m ²	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
3	・概測で1階部分に約4.00m ² の未登記部分があるため、1階床面積は約88.00m ² 、2階床面積は74.00m ² 、合計床面積は約162.00m ² である。		

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 東海道本線「三河三谷」駅の南東方道路距離約1.7 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗や一般住宅、農地等が混在する国道沿いの商業地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、三河湾国定公園普通地域
画地条件 (規模,形状等)	地積 289.04 m ² 間口 約10.1 m、奥行 約19.7 m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	北東側現況幅員約15 m舗装国道（両側歩道有）及び西側現況幅員約1.7～1.9 m舗装市道とほぼ等高接面する二方路地である。（北東側道路及び西側道路は建築基準法上の道路であり、西側道路は幅員4 m未満であるため、所謂セットバックが必要である）	
土地の利用状況等	物件1及び物件2土地は、物件3建物の敷地等として利用されている。	
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：あり	
土壤汚染の可能性の調査	目視では土壤汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば、過去は畑としての利用であり、その後宅地として利用されているが、土壤汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	

特 記 事 項	・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・ 物件 1 土地は市街化区域線引前の宅地、物件 2 土地は市街化区域線引後の宅地であるが、建物の建築の可否等については担当課（愛知県東三河建設事務所建築課及び蒲郡市役所建築住宅課）に確認する必要がある。 ・ 西側道路は担当課（蒲郡市役所土木管理課）に聴聞した結果、昭和 63 年 9 月 20 日付にて官民境界の査定が行われており、幅員は約 1.7～1.9 m である。（現況の舗装部分は約 1.2～1.5 m）担当課及び関係者からの聴聞によれば西側道路沿いの用悪水路は本件土地の一部と思われるとの回答であり、現地調査の結果より西側道路沿いについて本件土地は既にセットバック済みであると判断される。なお建築計画概要書に添付された図面上では西側道路の幅員は 1.7 m～2.0 m、道路台帳上の幅員は 2.5 m である。 ・ 本件土地については現況と公図、地積測量図との間に相違が見られる。物件 2 土地については法務局備付の地積測量図があるが、物件 1 土地については形状や面積、境界等の確定には専門職による調査が必要である。 ・ 物件 1 土地上の北西角及び北側に物置、物件 2 土地上の南東角に看板が設置されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物 ＜家屋番号35番＞
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18年3月10日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	構造 木造 屋根 スレート 外壁 カラー鋼板 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気、給排水等 その他 ヒートポンプ給湯機、IHキッチン
床面積（現況）	概測約162.00㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6LDK+WIC （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品等	普通
保守管理の状況	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	・建築年よりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。 ・概測で1階部分に約4.00㎡の未登記部分がある。 ・建物各所に経年相応の劣化が見られる。 ・担当課（愛知県東三河建設事務所建築課及び総務課）に聴聞した結果、本件建物は平成17年9月16日付にて物件1土地を敷地として、建築許可が出されている。

第5 評価算出の過程

1 基礎となる価格の判定

(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	47,600	0.85	241.32	0.90	8,790,000
2	47,600	0.85	47.72	0.90	1,740,000
合計					10,530,000

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 蒲郡（県）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,800 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/102 \times 100/126 = 47,600 \text{ 円/㎡}$
 （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：二方路1.02

◇地域格差：交通・接近条件1.02×環境条件1.07×行政的条件1.15=1.26

イ 個別格差：二方路1.01×セットバック0.96×形状0.90×公法上の規制0.97=0.85

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現況から見て▲10%と査定。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、現在の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	176,000	約162.00	0.18	5,130,000

ウ 現価率：〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数5年／（経済的残存耐用年数5年＋経過年数20年）}〕×（1－観察減価率20%）＝0.18

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,790,000	0.40	法定地上権	3,520,000
2	1,740,000	0.40	法定地上権	700,000
合計				4,220,000

ウ 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

<物件1、2>

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	8,790,000	-3,520,000		0.70	0.70	2,580,000
2	1,740,000	-700,000		0.70	0.70	510,000
一括価格(合計)						3,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内の土地の個別売却であること等を考慮して、30%減価した。

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。

< 物件 3 >

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
3	5,130,000	+4,220,000	0	0.70	0.70	4,580,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内の建物の個別売却であること等を考慮して30%減価した。

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

地価調査価格 蒲郡（県）5－1

所 在：蒲郡市三谷町東前78番3

価 格：61,800円/㎡

位 置：JR東海道本線「三河三谷」駅の南方道路距離約1.0km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：242㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西20m市道、背面道に接面

用途指定等：商業地域（建蔽率80％、容積率400％）、準防火地域

地域の概要：飲食店、スーパー、住宅等が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

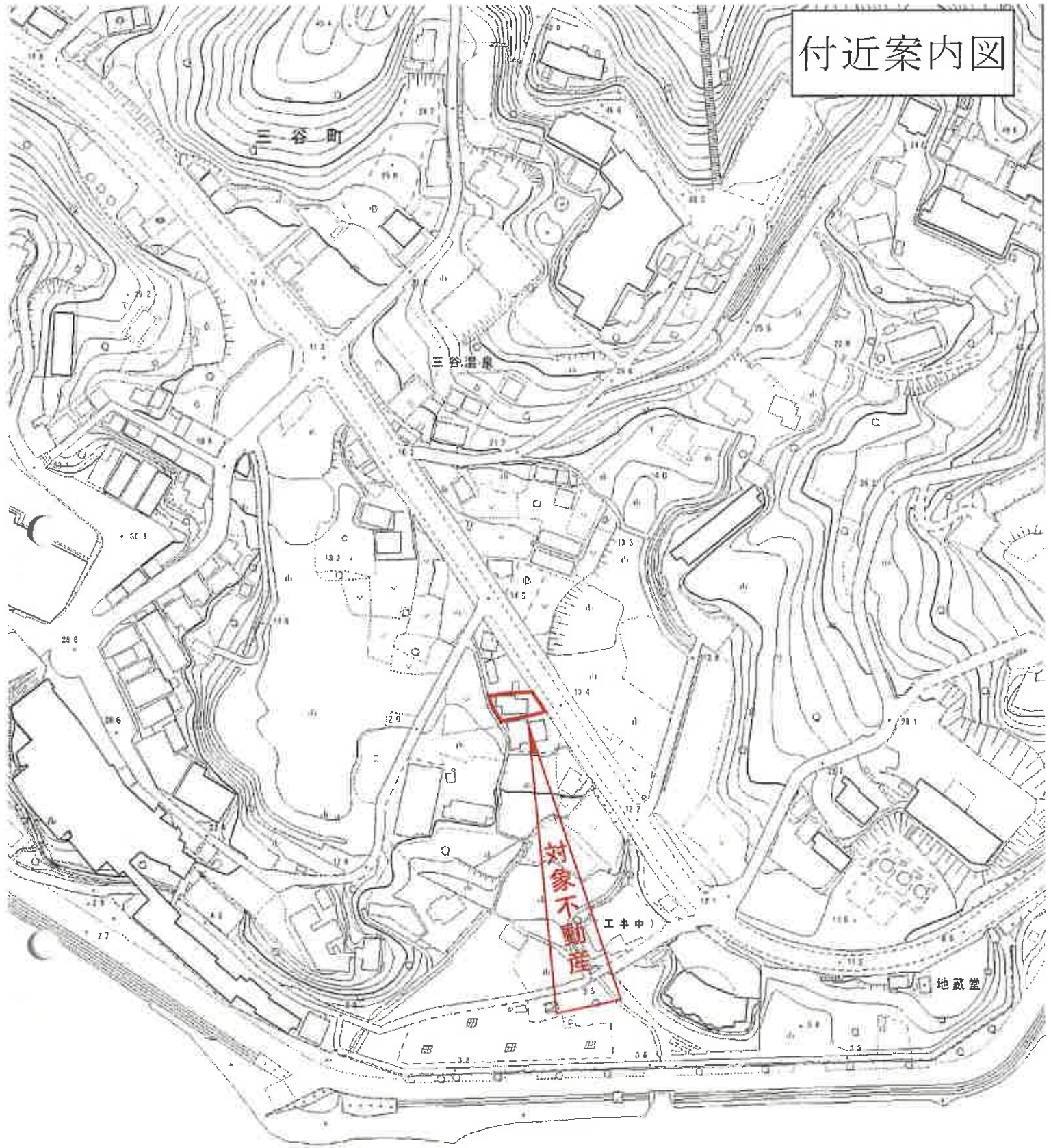
位置図

地価調査
蒲郡(県)5-1

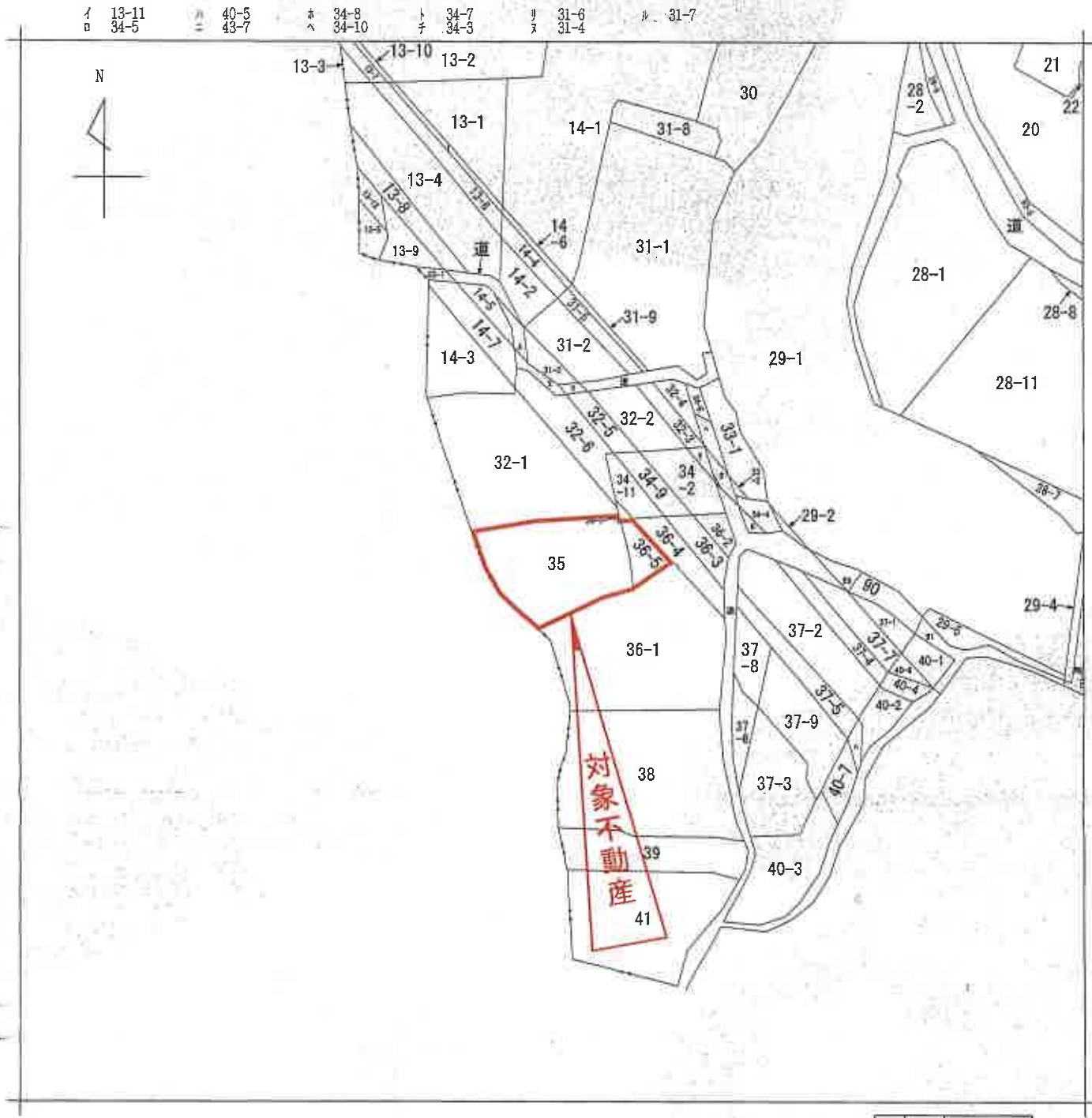
対象不動産

蒲郡市役所 白図
縮尺 1:15,000

付近案内図



蒲郡市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在				蒲都市三谷町田尻		地 番	35番	
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年1月27日

名古屋法務局

地図整理番号：M64616

登記官

登記年月日：平成11年3月2日

地積測量図

36-1, 36-5

所在地 蒲郡市三合町田尻

地番

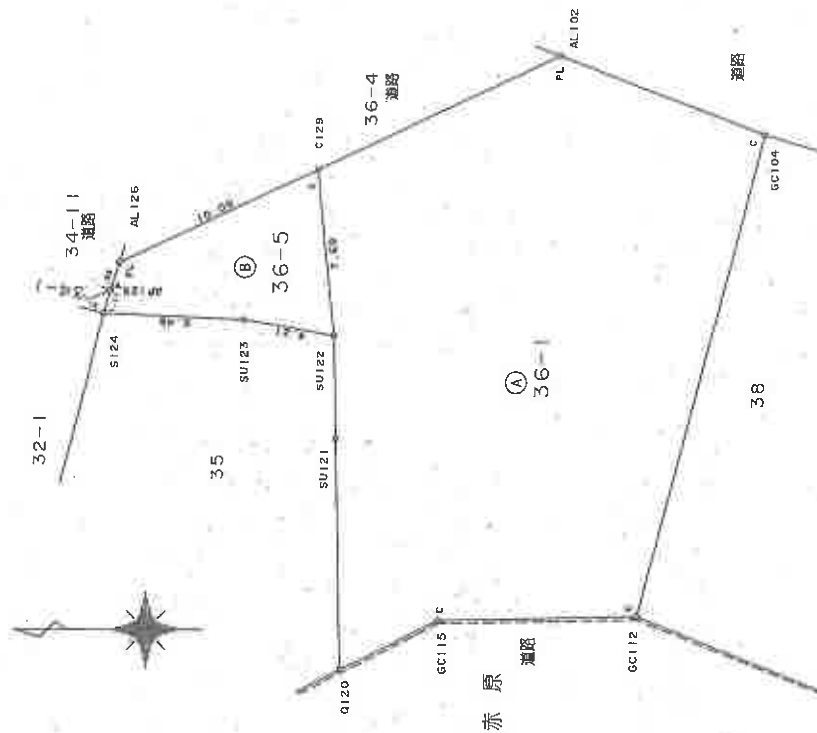
土地の所在

0555243

座標求積表

地番④	36-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
AL126	3.019	-17.127	-162.980532	1.35	
AP125	3.410	-16.419	-13.114328	1.11	
S124	3.731	-19.482	20.009120	6.48	
SUI23	-2.750	-19.742	209.857460	4.21	
SUI22	-6.899	-20.463	68.673828	7.69	
C129	-6.106	-12.804	-126.990072	10.09	
		総面積	95.455476		
		地面積	47.727380		
		地積	47.72	m ²	

地番④	36-1	面積	地積
公積	441.6500	地積	47.7277380
		地積	393.9222620
		地積	393.92



前 36-1

後

新 36-1, 36-5



製作者

申請人

縮尺

1/250

平成11年2月15日作成

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

A4判に縮小

登記年月日：平成18年3月14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1月27日 名古屋法務局

登記官

地図整理番号：164617

各階平面図

建物図面

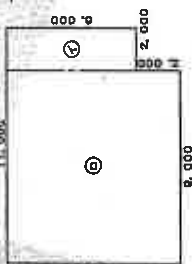
家屋番号 35

建物の所在 蒲都市三谷町田尻35番地

1520414

1階

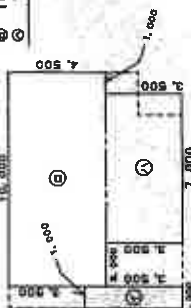
床面積
① 2,000 × 8,000 = 12,000,000
② 8,000 × 8,000 = 72,000,000
計 84,000,000



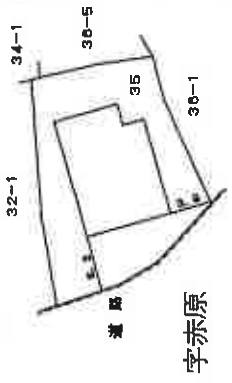
床面積 84.00 m²

2階

床面積
① 1,000 × 4,500 = 4,500,000
② 10,000 × 4,500 = 45,000,000
③ 7,000 × 3,500 = 24,500,000
計 74,000,000



床面積 74.00 m²



単位=m

作製者

申請人

縮尺

縮尺

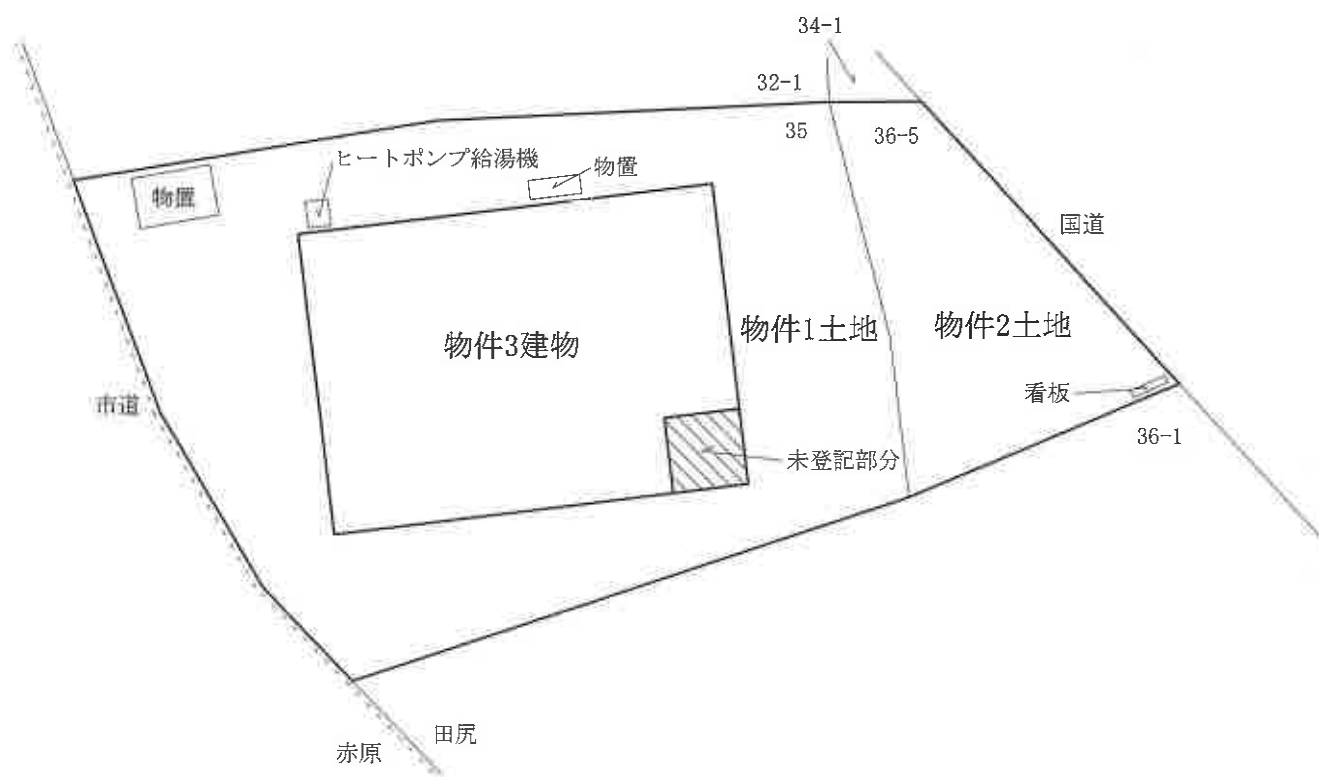
1/500

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)

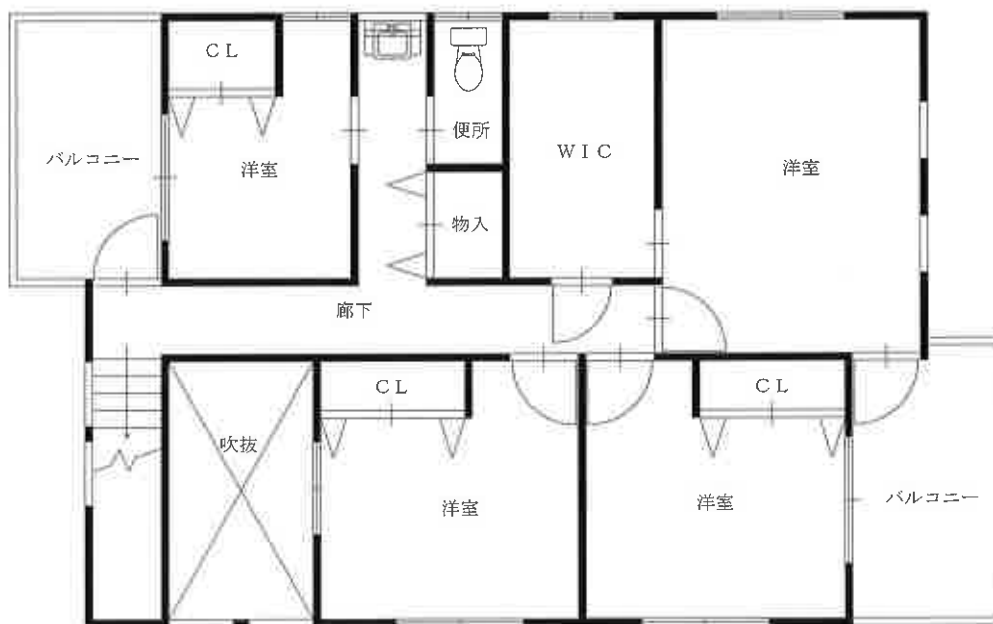


1階



未登記部分

2階





物件 1、2 土地

写真番号 1

物件 3 建物



物件 3 建物

写真番号 2

物件 1、2 土地