

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊川市中野川町二丁目 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市中野川町二丁目 35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35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 57.41平方メートル
2階 53.82平方メートル |

物件明細書

令和 8年 2月27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, 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 | 豊川市中野川町二丁目 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市中野川町二丁目 35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35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 57.41平方メートル
2階 53.82平方メートル |



令和 7 年(7)第 62 号

令和 7 年10月27日受理

令和 7 年 12月 3 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 目 録

1 所 在 豊川市中野川町二丁目
地 番 35番2
地 目 宅地
地 積 188.60平方メートル

持分100分の1
持分100分の99

2 所 在 豊川市中野川町二丁目 35番地2
家屋 番号 35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 57.41平方メートル
2階 53.82平方メートル

持分100分の1
持分100分の99



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼物件1土地及び物件2建物共有者)</p>	<p>1 物件2建物には、私と家族が住んでいます。</p> <p>2 物件2建物は、令和3年1月新築の物件ですので、雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>3 また、リフォーム工事等も行っていません。</p> <p>4 室内でペットは飼育していません。</p> <p>5 煙草も吸いません。</p> <p>6 物件2建物には、太陽光発電システムが設置されています。 太陽光発電システムは、物件2建物を購入したときには、既に設置されていました。 太陽光発電システムの購入代金等は、物件1土地及び物件2建物の購入資金に含まれていたと思います。</p> <p>7 1階のリビングダイニングキッチンの床には床暖房が設置してありキッチン台付近の床まで暖房設備が設置されていると思います。</p> <p>8 物件1土地北側にエコキュートが設置してあります。</p> <p>9 物件2建物の北側に屋内用の物干し場としてサンルームが設置してあります。 サンルームは、当初から物件2建物に設置してあり、洗濯室に出入りするためのドアがあります。</p> <p>10 近隣の方々と境界等についてトラブル等はありません。</p> <p>11 物件2建物に住んでから、大雨の影響で道路が冠水して、玄関周辺まで浸水するようなことは、ありませんでした。</p>

(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土地は南側道路に面して道路とほぼ等高に接しており、地形は長方形の整形地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1土地と東側隣地(地番36番)、北側及び西側隣地(地番35番1)との各境界には境界標は見当たらなかったが、各隣地との境界はフェンスで区画されており、また、法務局備付けの地積測量図が存在しており、境界は確認できると思われる。
- 4 物件1土地南側は駐車スペース及び庭として利用されていると見受けられ、南側道路と接している場所の間口が概測で約6m、南側道路から奥行きが概測で約6mの長さの場所が駐車スペースとなっており、アスファルトが敷かれて整地されている(写真②参照)。
アスファルトで整地された駐車スペース以外の場所は、未舗装の土面及び砂利が敷かれた敷地となっており、敷地上には刈り取られた枯れた雑草等が残置されており、簡易物置が置かれていた(写真②参照)。
- 5 物件2建物の1階及び2階の各部屋には、A及びAの家族の家財道具及び衣類等の相応の量の動産類が残置されていた。
- 6 物件2建物内は、上記5記載のとおり相当量の動産類が残置された状況であったが、雨漏り等の不具合、壁のクロスが剥がれ及び汚損等は外観上見受けられなかった。
- 7 物件2建物は太陽光発電システムが設置されている。
- 8 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10月29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10月30日(木) 15:00 - 15:20	目的物件所在地	現況調査実施通知投函、占有状況調査、物件確認
R7年11月6日(木) 12:00 - 13:05	当庁(電話)	現況調査実施期日協議及び通知(A)
R7年11月25日(火) 13:20 - 14:30	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、A及びB立会

(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 年 月 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。

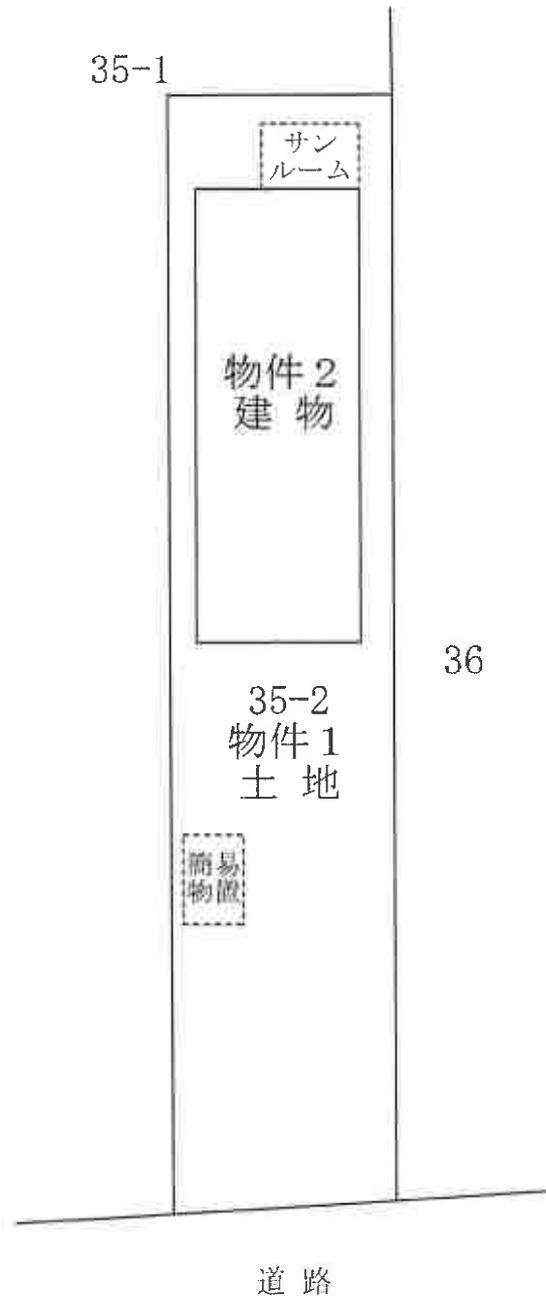
令和 年 月 日

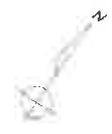
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

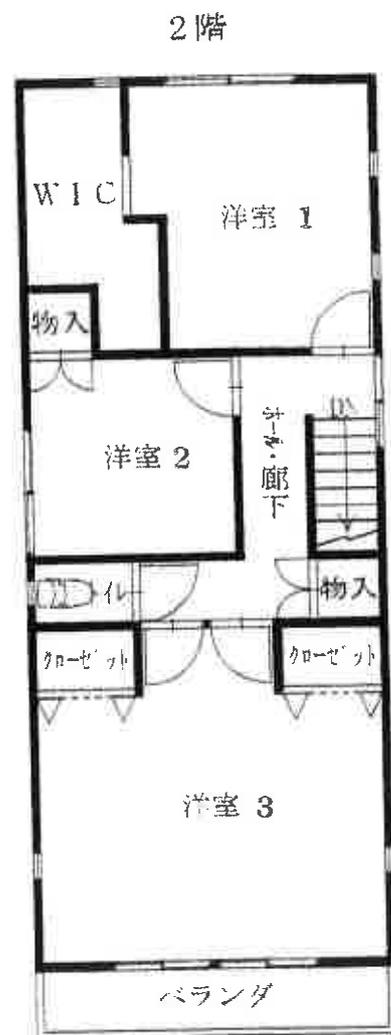
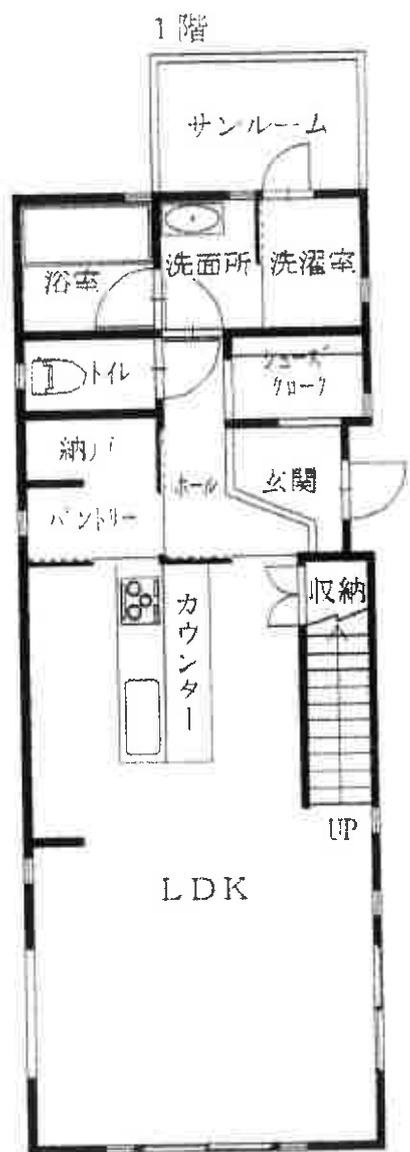
(5 枚目)

土地建物配置図(概略)





建物間取図 (概略)



(物件 2 建物)

①



隣地(地番35番1)

物件 1

隣地(地番36番)

屋外の状況

(物件 1 土地)

②

簡易物置



屋外の状況 (2階 ベランダから撮影)

③



屋外の状況（1階 リビングダイニングキッチン）

④

パントリー



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

（ 9 枚目）

ウォークインクローゼット

⑤



屋内の状況（2階 洋室1）

（物件2建物）

⑥



屋内の状況（2階 洋室3）

（10 枚目）

令和 7年(ケ)第 62号
令和 7年10月29日 受理
令和 7年11月25日 現地調査
令和 7年12月18日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 田 島 拓
不動産鑑定士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22, 810, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5, 950, 000 円
物件2 (建物)	金 16, 860, 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 目積	豊川市中野川町二丁目 35番2 宅地 188.60㎡	同左
2	所 家屋 種 構 床 在 番 号 類 造 積 面 積	豊川市中野川町二丁目 35番地2 35番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.41㎡ 2階 53.82㎡	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	名鉄豊川線「諏訪町」駅の南東方道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか共同住宅等が見られる市中心部に近い住宅地域	
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（都市機能誘導区域、居住誘導区域）
画地条件	地積 188.60㎡ 間口 約6.1m、奥行 約30.8m 形状 長方形	
接面道路の状況	南東側幅員約6m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	<ul style="list-style-type: none"> ・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1月26日新築 経 過 年 数：約5年 経済的残存耐用年数：約20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、都市ガス、IH
床面積(現況)	延111.23㎡
現況用途等	現況用途：居宅 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	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)

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	93,900	0.96	188.60	1.00	17,000,000

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-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 93,700 \text{ 円/㎡} \times & 100.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 = & 93,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位北東向1.00

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口狭小0.95×奥行長大0.96×方位南東向1.05=0.96

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	182,000	111.23	0.77	15,590,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} + \text{経過年数 } 5 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.77$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	17,000,000	0.50	法定地上権	8,500,000

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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$\{(\text{ア} \pm \text{イ}) - \text{ウ}\} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	17,000,000	- 8,500,000	/	1.00	0.70	5,950,000
2	15,590,000	+ 8,500,000	0	1.00	0.70	16,860,000
一括価格 (合計)						22,810,000

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－5）

所 在 : 豊川市四ツ谷町3丁目37番2
価 格 : 93,700円/㎡
位 置 : 名鉄豊川線「諏訪町」駅の南方道路距離約860m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側8m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 : 一般住宅のほかにアパート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 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

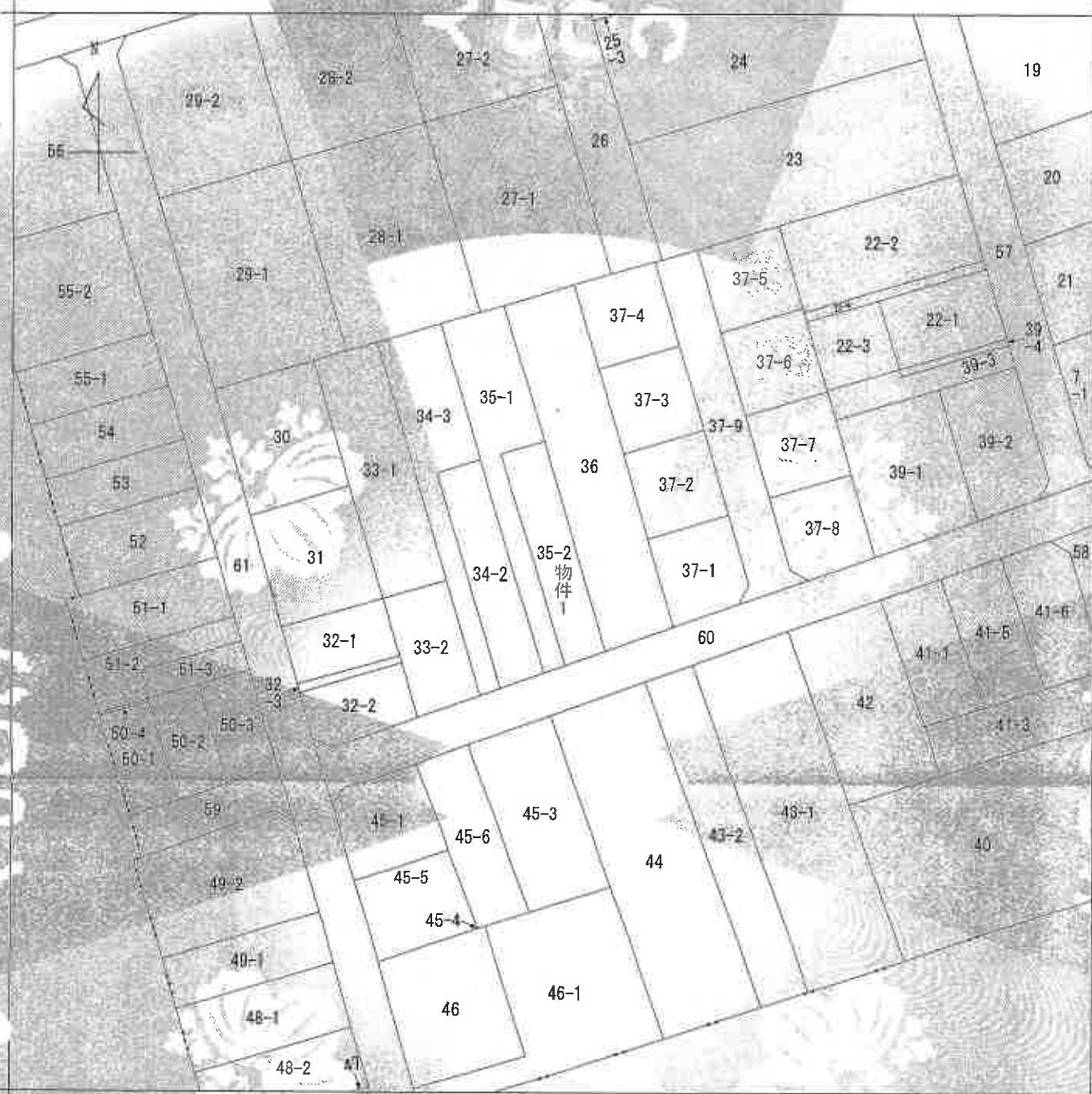
以 上



位置図



付近案内図



(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た図面であり、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。

地番区画見出し
中野川町
2丁目

請求書	所在	豊川市中野川町二丁目		地番	35番2
出願日	1/600	精度区分	原簿系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原簿)	補記事項	
				種類	土地区画整理所在図

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8月18日
名古屋法務局豊川出張所
登記課

土地積測量図

地番 35-1・35-2

土地の所在 豊川市中野川町二丁目

求積表

地番	① 35-1	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K3	-130890.236	18949.104	15.249	-1995945.208764
K6	-130888.869	18951.774	-9.967	1304669.257653
K8	-130860.615	18936.137	-7.021	918772.377915
K11	-130858.137	18944.753	-2.402	314321.245074
K12	-130840.199	18936.735	-16.385	2143816.662615
K2	-130843.891	18928.368	-20.210	27477.217110
K8	-130862.123	18936.525	20.736	-2713556.965528
合計				-545.432925
合計面積				272.7164625
合計面積				272.71

物件1

地番	② 35-2	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K6	-130888.859	18951.774	18.090	-2367779.459310
K11	-130896.046	18957.227	-7.021	916950.928966
K11	-130858.137	18944.753	-18.090	2367223.696350
K8	-130860.615	18939.137	7.021	-918772.377915
合計				-377.206929
合計面積				188.6049645
合計面積				188.60

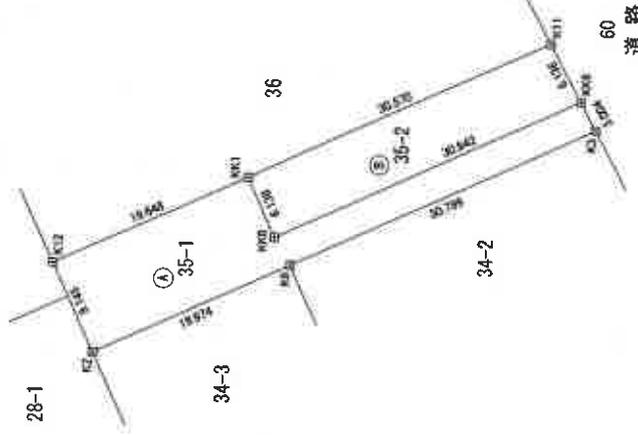
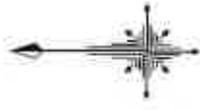
総合計面積

461.3214270 m²

基本三角点等の名称及び座標値

座標系番号	別名	名称	種類	座標値	
符号	名	種	類	座 標 値	
				X	Y
4A366	補助点	4級基準点	金属板	-130808.084	18873.593
4A405	補助点	4級基準点	金属板	-130950.658	18939.288

令和2年1月5日 測量



境界線の種類	田	畑	溝	柵	鉄	ア	レ	ー	ト	み
境界点	コンクリート杭	プラスチック杭	鉄	ア	レ	ー	ト	み		

単位：メートル

(会員専用)

作成者 土地家屋調査士

(令和2年1月12日作成)

縮尺 1/

申請人

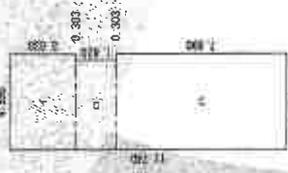
縮尺 1/500

各階平面図 建築物図面

建築番号 35-2

建築物の所在 豊川市中野川町二丁目35番地2

1階



求積表

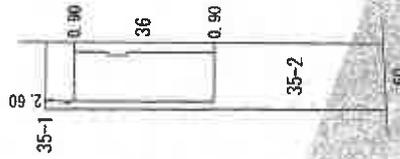
イ	4.550 x 3.030	13.786500
ロ	4.277 x 1.820	7.785140
ハ	4.550 x 7.890	35.899500
合計		57.471140
床面積		57.41 m ²

2階



求積表

イ	4.550 x 11.830	53.733500
合計		57.425500
床面積		57.42 m ²



縮尺 1/500

縮尺

申請人

縮尺 1/750

縮尺

申請人

1/500

申請人

1/750

申請人

1/500

申請人

1/750

申請人

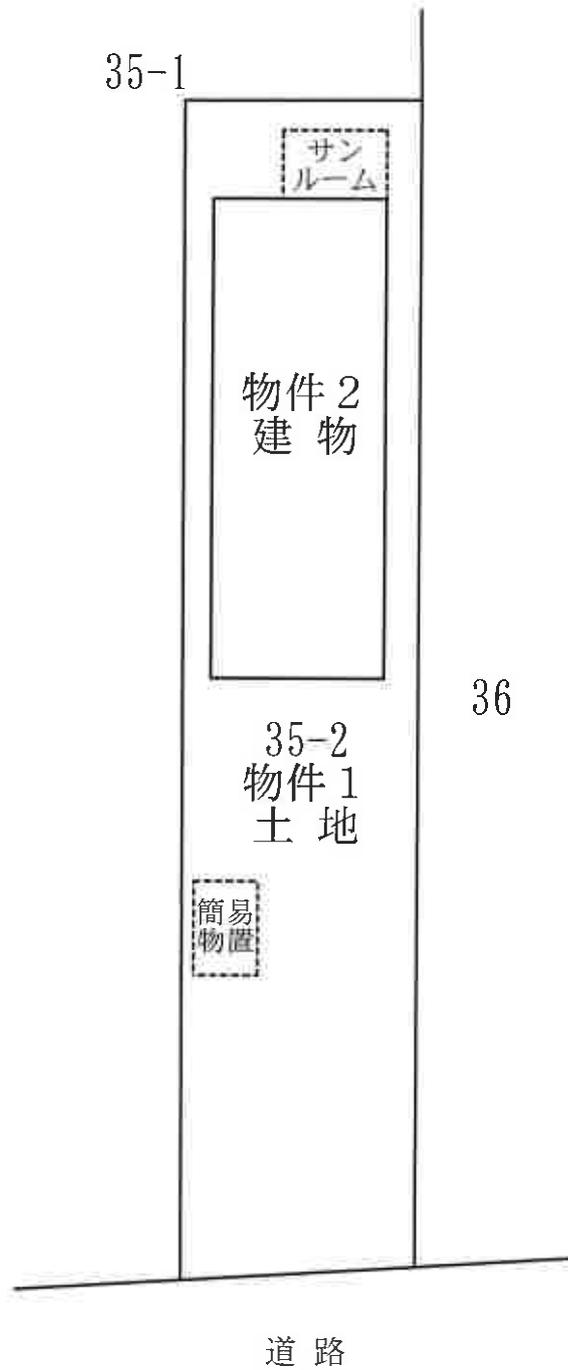
1/500

申請人

1/750

申請人

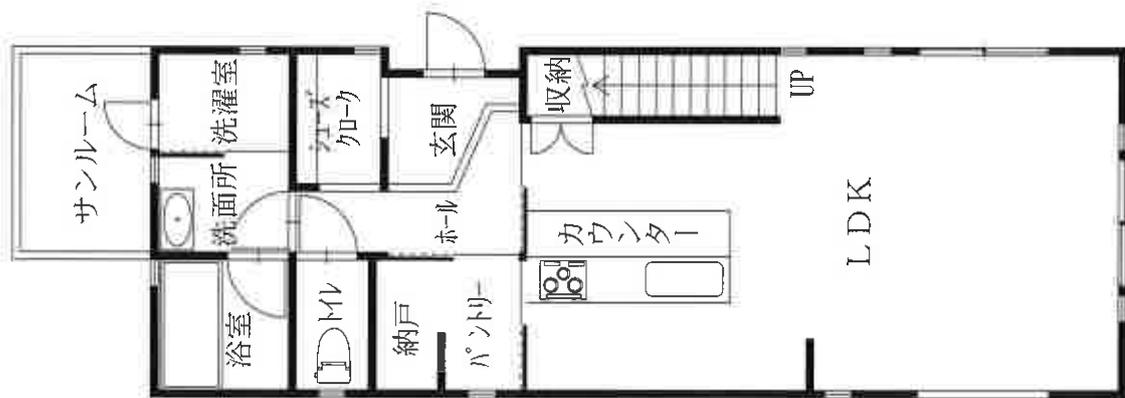
土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)



1階



2階

