

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 5月13日から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月27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 6月17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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 4月28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 | 豊川市一宮町下新切 |
| | 地 番 | 76番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市一宮町下新切 76番地8 |
| | 家屋 番号 | 76番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.73平方メートル
2階 49.69平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月12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 | 豊川市一宮町下新切 |
| | 地 番 | 76番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市一宮町下新切 76番地8 |
| | 家屋 番号 | 76番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.73平方メートル
2階 49.69平方メートル |



令和 7 年(7)第 73 号

令和 7 年12月16日受理

令和 8 年 1 月 21 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 豊川市一宮町下新切
地 番 76番8
地 目 宅地
地 積 163.82平方メートル
- 2 所 在 豊川市一宮町下新切 76番地8
家屋 番号 76番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 52.73平方メートル
2階 49.69平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>(電話聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は、現在、仕事の関係で長期で地方に在住しなければならないため、物件2建物はしばらく留守にしています。 2 物件2建物を買受けてから、リフォーム工事等はしていません。また、物件2建物に不具合はないと思います。 3 物件2建物を購入したときから、太陽光発電システムは設置されていました。 4 太陽光発電システムの設置及び購入費用は、住宅ローンに含まれており、建物の建築費用と併せて支払済みであると思います。 5 物件2建物は全館空調システムが設置されています。 6 室内でペットは飼育していませんし、煙草も吸っていません。 7 お隣の方々と境界等について争いはありません。 8 物件1土地と東側で接している道路に設置してある側溝が、大雨のときに溢れたことがあり、トイレの水の流れが悪化したことがありました。 9 豊川市が数年後に側溝の改良工事を実施するとのことは聞きましたが、詳細は分かりません。 10 物件1土地及び物件2建物は競売になりましたが、なんとか債権者と協議して、競売手続による売却を止めることができると思っています。

(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)、添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は平坦な土地で、東側道路と等高に接して、地形はほぼ正方形の整形地となっており物件1土地東側及び南側は駐車スペースが設置されており、一部、庭のようなスペースが存在する(土地建物配置図(概略)及び写真①参照)。
物件1土地上は雑草が散見され、物件2建物の西側の敷地上には多数の空き缶等が放置されたような状態で残置されていた。
- 3 本件土地の北側隣地(地番76番2)、西側隣地(地番76番1及び76番7)及び南側隣地(地番76番9)との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も存在しており境界は確認できると思われる。
本件土地を概測したところ面積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、公簿とほぼ一致するのではないかと思われる。
- 4 物件2建物は、外観上は雨漏り、壁のクロスの損傷及び床のたわみ等の不具合は見受けられず壁のクロス汚損等も数か所見受けられる程度であり、物件2建物の劣化は経年程度と見受けられた。
- 5 物件2建物は、債務者兼所有者によると全館空調システムが設置されているとのことで、1階階段下のスペース及び2階洋室1のウォークインクローゼット内に空調システムの機械室が設置され機器が格納されていた(建物配置図(概略)及び写真⑤参照)。
- 6 物件2建物のリビングダイニングキッチン西側の一部に和風スペースとして、畳シートが敷かれて設置されていた(建物配置図(概略)及び写真②参照)。
- 7 物件2建物内には、冷蔵庫等及びテレビ等の家電製品及び債務者兼所有者及びその家族のものと思われる家財道具等の多数の動産類が存在した。
なお、1階リビングダイニングキッチンのキッチン台の上に、債務者兼所有者宛の多数の郵便物が置かれていた。
- 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)

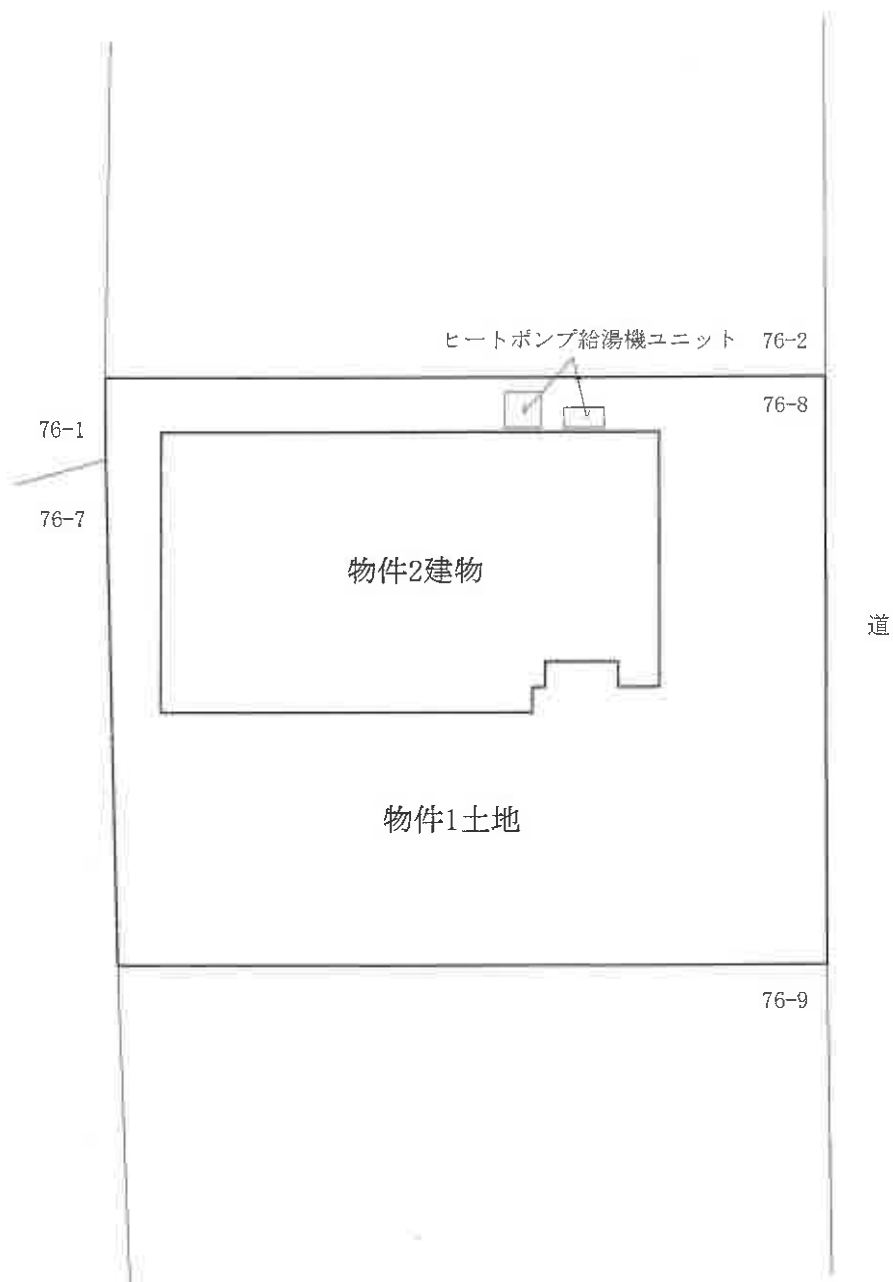
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月24日(水) 9:25 - 9:35	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12月24日(水) 11:20 - 11:40	目的物件所在地	現況調査実施通知投函、物件確認
R8年 1月13日(火) 11:30 - 13:00	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、
R8年 1月15日(木) 11:10 - 11:20	電話	債務者兼所有者より当職携帯電話に連絡あり
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月13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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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)



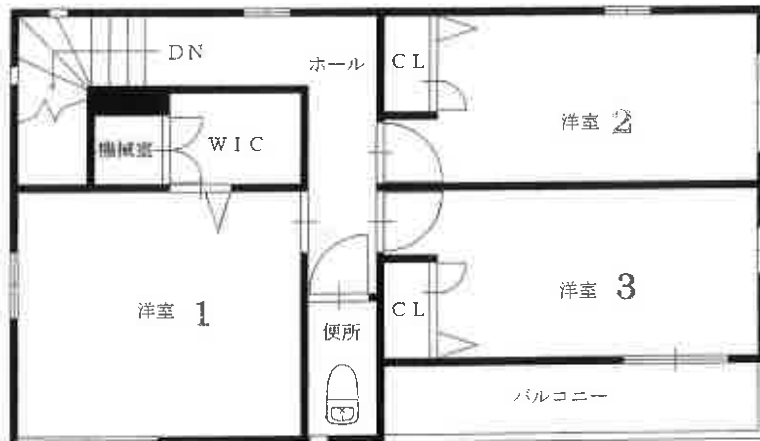
建物間取図 (概略)



1階



2階



(物件2建物)

①



物件1

屋外の状況

②



和風スペース

屋内の状況 (リビングダイニングキッチン)

(8 枚目)

③



屋内の状況（リビングダイニングキッチン（キッチン））

④



ウォークインクローゼット

屋内の状況（2階 洋室1）

（ 9 枚目）

⑤



屋内の状況（2階 洋室1（ウォークインクローゼット内の全館空調用機械室内部））

⑥



屋外の状況（2階 洋室2）

令和 7年(ケ)第73号

令和 7年12月17日 受 理

令和 8年 1月13日 現地調査

令和 8年 1月23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

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,070,000 円
物件2 (建物)	金 17,910,000 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	豊川市一宮町下新切 76番8 宅地 163.82㎡	「同左」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	豊川市一宮町下新切 76番地8 76番8 居宅 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 52.73㎡ 2階 49.69㎡	「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	JR飯田線「三河一宮」駅の南東方道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や墓地等が混在する住宅地域	
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
画地条件	地積 163.82㎡ 間口 約11.6m、奥行 約14.1m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	東側現況幅員約7.2m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地 (東側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地等として利用されている。 (詳細は「現況調査報告書」記載のとおり)	
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 ガス配管 下水道	あり なし なし(個別浄化槽)
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、旧来より宅地として利用されていたと推測され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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・担当課(豊川市役所建築課)に聴聞した結果、本件土地は平成29年10月19日付にて、愛知県開発審査会規準第17号による許可を受けているとの回答であった。建物の建築の可否等については担当課に確認する必要がある。 ・担当課(豊川市役所下水整備課)に聴聞した結果、令和9年度に周辺地域で下水道の供用開始が予定されおり、本件土地については希望すれば接続は可能との回答であった。詳細は担当課に確認する必要がある。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物 <家屋番号76番8>
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30年 3月 9日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約22年
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 陸屋根（塩化ビニル鋼板） 外壁 タイル 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ユニット、太陽光発電システム、セントラル換気システム、IHキッチン、屋外コンセント等
床面積（現況）	登記数量と同じ
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	優る
保守管理の状 態	優る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・壁紙に一部汚れ等が見られるが、経年相応の使用状況にある。 ・大手ハウスメーカー施工の物件である。 ・屋根上にソーラーパネルが設置されている。（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり） ・1階階段下と2階WICの隣に機械室がある。 ・東側外壁に自動車用の屋外コンセントが設置されている。

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	47,000	1.00	163.82	0.95	7,310,000

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) - 17

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$37,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/80 = 47,000 \text{ 円/㎡}$$

(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：ない。

◇地域格差：街路条件0.97×交通・接近条件0.91×環境条件0.91=0.80

イ 個別格差：なし。

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5%と査定。

(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	316,000	102.42	0.70	22,660,000

ウ 現価率：[残価率3% + (1-残価率3%) × {経済的残存耐用年数22年 / (経済的残存耐用年数22年 + 経過年数8年)}] × (1-観察減価率5%) = 0.70

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	7,310,000	0.40	法定地上権	2,920,000

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40%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	7,310,000	-2,920,000		1.00	0.70	3,070,000
2	22,660,000	+2,920,000	0	1.00	0.70	17,910,000
一括価格(合計)						20,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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）－17

所 在：豊川市豊津町神ノ木109番4

価 格：37,600円/㎡

位 置：JR飯田線「三河一宮」駅の東方道路距離約2.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南4m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

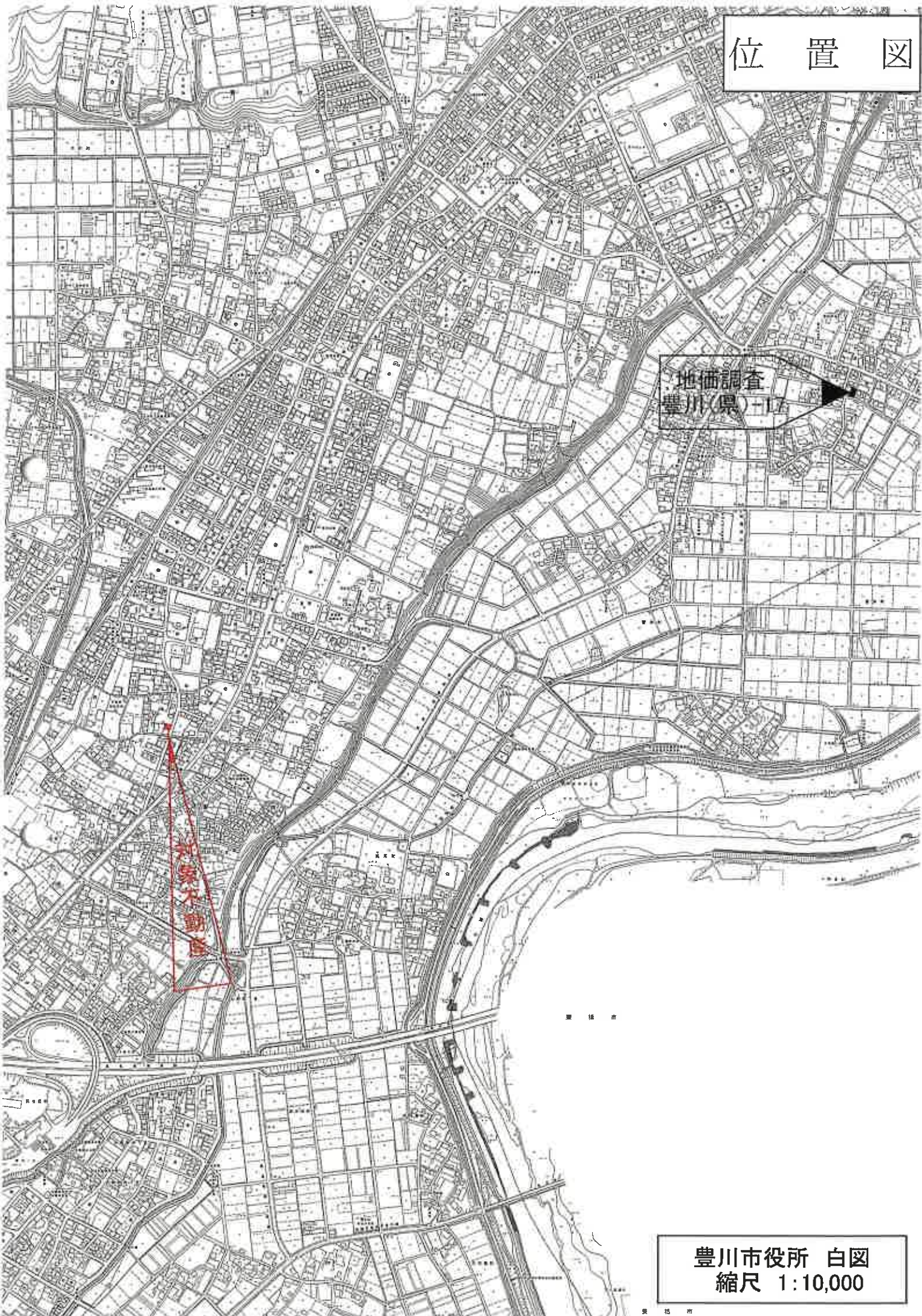
地域の概要：農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域

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

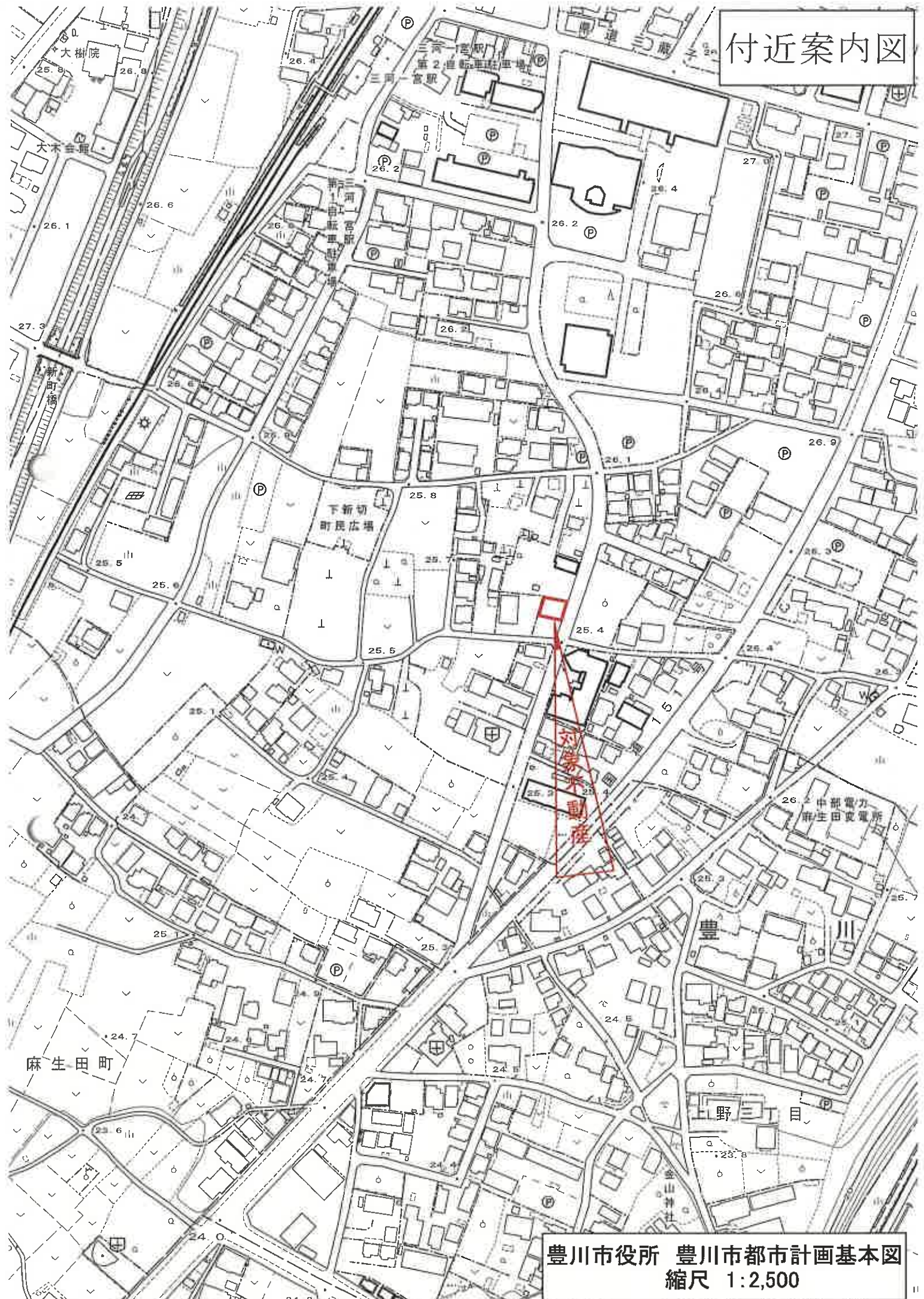


地価調査
豊川(県)17

大塚不動産

豊川市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図



豊川市役所 豊川市都市計画基本図
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	所在	豊川市一宮町下新切			地番	76番8		
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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	昭和39年9月			備付年月日(原図)			補事項	

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10月9日

東京法務局中野出張所
登記官

A 4 判に縮小

登記年月日: 平成28年9月28日

地積測量図

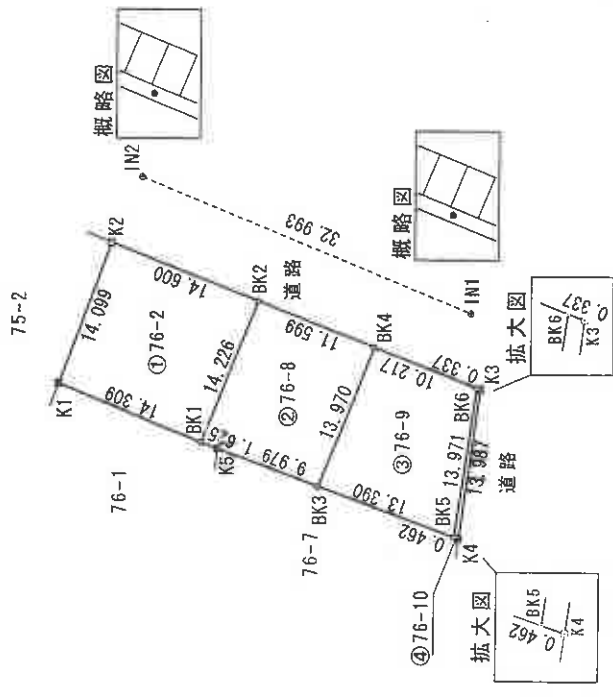
地番	76-2、76-8 76-9、76-10
土地の所在	豊川市一宮町下新切

測点名	X座標	Y座標	標識
IN1	501.456	520.672	側溝横鉄
IN2	531.946	533.277	側溝横鉄

凡例	
プラスチック	線
コンクリート	線
金属プレート	線
石	線
金	線
銅	線
鉄	線
トラスバース	点

恒久的地物の名称及び座標値

地番	X座標	Y座標	①: X(n+1) - X(n-1)	②: X(n+1) - X(n-1)	辺長
測点名 K1	539.655	513.901	4790.045548	14.309	1.625
K2	534.744	527.117	-9745.866213	14.099	1.625
BK2	521.166	521.750	-8355.569000	14.600	1.625
BK1	526.396	508.520	9402.026280	14.276	1.625
估面積					409.363385
地面積					204.6816925
地積					204.6816925
地番 ②76-8					
測点名 BK1	526.396	508.520	-1893.728480	3.724	1.625
BK2	521.166	527.117	-8355.569750	14.226	1.625
BK4	510.379	517.486	-2924.830872	11.599	1.625
BK3	515.514	504.494	7320.712434	13.970	1.625
K5	524.890	507.909	5527.065738	9.979	1.625
估面積					327.850930
地面積					163.8254650
地積					163.8254650
地番 ③76-9					
測点名 BK3	515.514	504.494	3766.462924	13.390	1.625
BK4	510.379	517.486	-7574.442582	13.970	1.625
BK6	500.877	513.730	-3825.233580	10.217	1.625
BK5	502.933	499.911	7317.197307	13.971	1.625
估面積					326.016531
地面積					163.0082655
地積					163.0082655
地番 ④76-10					
測点名 BK5	502.933	499.911	-810.355642	0.462	1.625
BK6	500.877	513.730	-1217.026370	13.971	1.625
K3	500.564	513.606	833.069932	0.337	1.625
K4	502.499	499.753	1183.914857	13.987	1.625
估面積					10.698223
地面積					5.4491115
地積					5.4491115
合計面積					536.96m ²



測量の年月日 平成28年8月31日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

登記年月日：平成30年4月12日

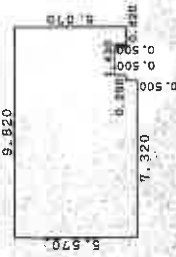
建物図面 各階平面図

家屋番号 76番8

建物の所在 豊川市一宮町下新切76番地8

A4判に縮小

1階



求積表

9.820 X 4.570 =	44.877400
7.320 X 1.000 =	7.320000
0.250 X 0.500 =	0.125000
0.820 X 0.500 =	0.410000
計	52.732400

床面積 52.73 m²

2階



求積表

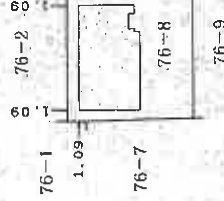
9.820 X 5.570 =	26.847400
5.000 X 4.570 =	22.850000
計	49.697400

床面積 49.69 m²



COPI

道路



作成者

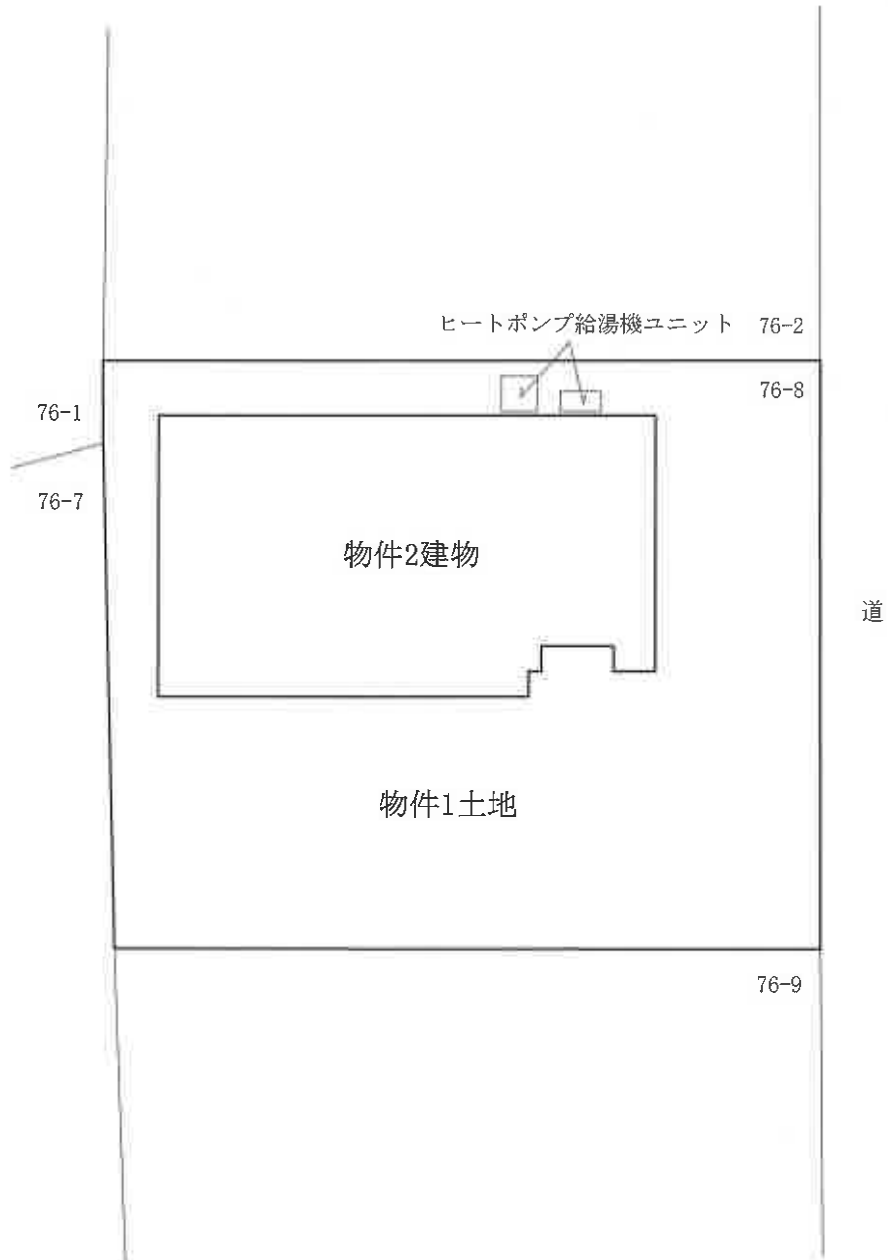
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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発給)
 令和7年10月9日 東京法務局中野出張所

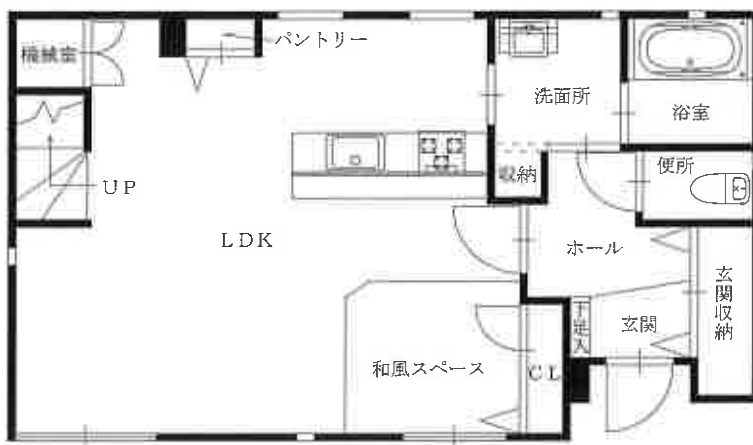
土地建物配置図 (概略)



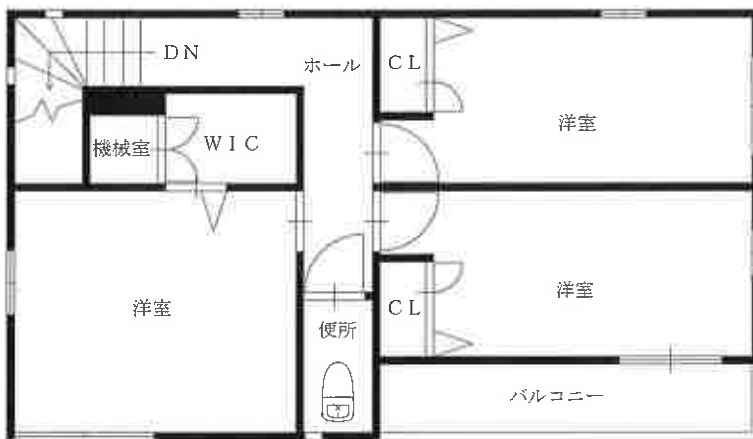
建物間取図 (概略)



1階



2階





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



物件 2 建物

写真番号 2

物件 1 土地