

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 | 蒲郡市鹿島町鬼越 |
| | 地 番 | 34番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市鹿島町鬼越 34番地11 |
| | 家屋 番号 | 34番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 49.27平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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 | 蒲郡市鹿島町鬼越 |
| | 地 番 | 34番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市鹿島町鬼越 34番地11 |
| | 家屋 番号 | 34番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 49.27平方メートル |



令和 7 年(7)第 65 号

令和 7 年 11 月 11 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 岩尾正昭

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蒲郡市鹿島町鬼越 |
| | 地 番 | 34番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市鹿島町鬼越 34番地11 |
| | 家屋 番号 | 34番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 49.27平方メートル |

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	<p>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。</p> <p>2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件2を増改築したことはありません。</p> <p>4 物件2でペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。</p> <p>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。</p> <p>7 屋根にあるソーラーパネルは、物件2の建築後、約200万円の費用で設置しました。現在も、月額約2万円ずつ、ローンの返済をしています。</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

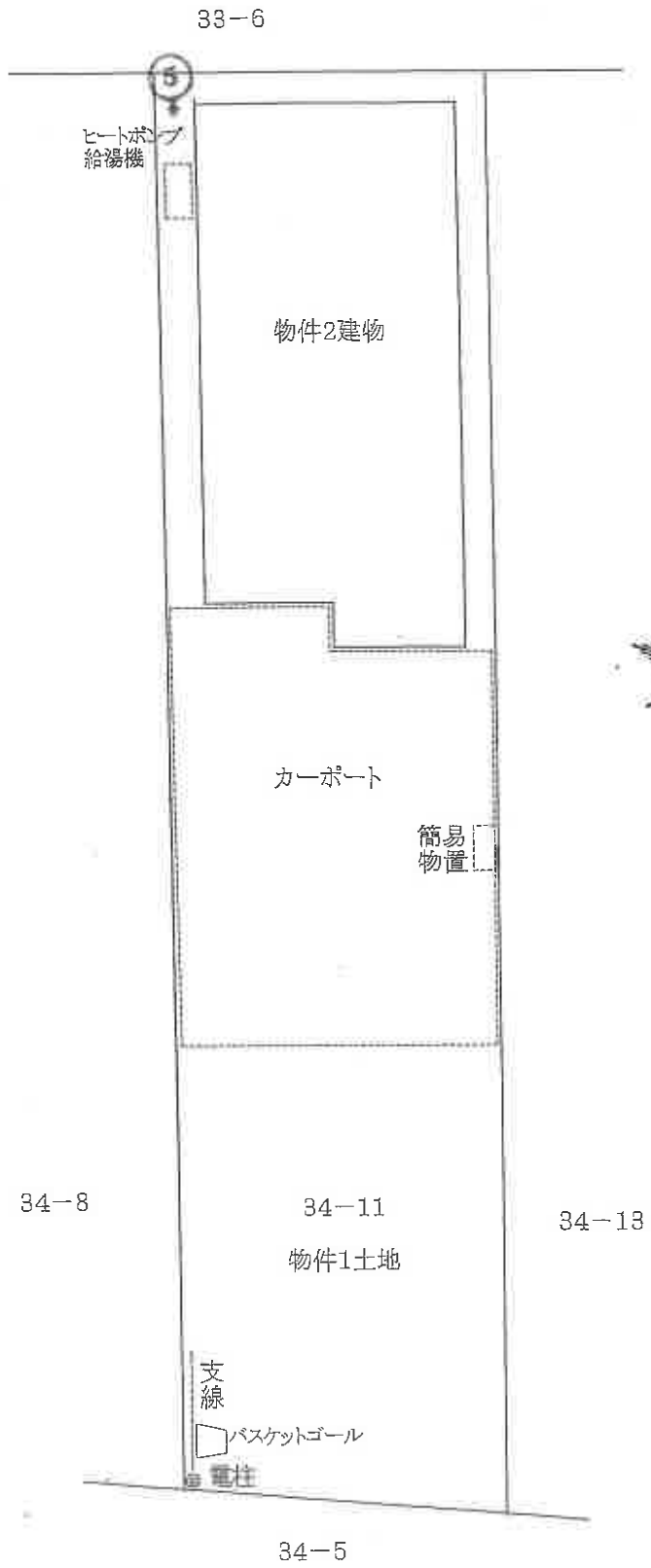
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南側が道路に接面している。物件1の南東角及び南西角には, それぞれ境界杭が認められたが, 北西角及び北東角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかつた。物件1は, 西側, 北側及び東側を, それぞれフェンスで囲まれている。西側フェンス, 北側フェンス及び東側フェンスで囲まれた範囲が, 概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の屋根にソーラーパネルが, 北西側にヒートポンプ給湯機が, それぞれある。ソーラーパネル及びヒートポンプ給湯機は, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, いずれも物件2に付合していると思われる。
- 4 物件2は, 建築後約5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。
- 5 物件1の中央付近にカーポートがある。
- 6 物件1の東側に簡易物置がある。
- 7 物件1の南西側にバスケットゴールがある。
- 8 物件1の南西側に電柱及び支線がある。
- 9 債務者兼所有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つた。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月12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11月18日(火)	(郵便)	住民票取寄(蒲郡市役所)
7年12月3日(水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
7年12月3日(水)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
7年12月24日(水) 9:50-11:10	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
年 月 日()		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月24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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠して, 本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

土地建物配置図(概略)



①

②

建物間取図(概略)

1階



2階



物件 2



①屋外の状況

物件 1

カーポート



②屋内の状況

LD



③屋内の状況

K



④屋内の状況

浴室



⑤屋外の状況

ヒートポンプ給湯機

物件2

ソーラーパネル



⑥屋外の状況

令和7年（ケ）第65号
令和7年11月12日 受理
令和7年12月24日 現地調査
令和8年1月5日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 松 島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

一括価格	
金10,220,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,140,000円
物件2(建物)	金8,080,000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 地積	蒲郡市鹿島町鬼越 34番11 宅地 197.41m ²	同左
2	所 家 種 構 床 面 積	蒲郡市鹿島町鬼越 34番地11 34番11 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.65m ² 2階 49.27m 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）

位置・交通	名鉄蒲郡線「三河鹿島」駅の東方 道路距離約1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、農地等が混在する、海岸に近い住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 都市機能誘導区域、居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積：197.41㎡ 間口：約6.8m 奥行：約28.7m 形状：長方形	
接面道路の状況	南側が34番5の土地に等高接面 ・34番5の土地の概要 所有者：蒲郡市 登記地目：公衆用道路 市道認定：なし 幅員：約5m 舗装：あり ・建築基準法第42条の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし(個別浄化槽) ガス配管：なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、農地及び営業所の敷地として利用されていたが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第42条の道路に接面していないため、建築等には建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要である。建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：東三河建設事務所（建築課） ・蒲郡市の高潮ハザードマップによると、浸水想定区域に該当する。 ・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)令和3年2月12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：スレート 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、水道、浄化槽、プロパンガス等
床面積(現況)	1階 54.65㎡ 2階 49.27㎡ 延床面積 103.92㎡
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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・第三者が所有する太陽光発電システムが設置されていることによるリスクがある。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	39,400	0.92	197.41	0.95	6,800,000

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-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

54,200円/m²×99.3/100×100/102×100/134 = 39,400円/m²(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(東)102

◇地域格差: 街路条件1.04×交通条件1.03×環境条件1.25=1.34

イ 個別格差: 方位(南)1.05×間口狭小0.97×奥行長大0.90=0.92

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5%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	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	162,000	103.92	0.56	9,430,000

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20年 / (経済的残存耐用年数20年 + 経過年数5年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.56

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	6,800,000	0.50	法定地上権	3,400,000

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	6,800,000	-3,400,000	0	0.90	0.70	2,140,000
2	9,430,000	+3,400,000	0	0.90	0.70	8,080,000
一括価格 (合計)						10,220,000

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 9

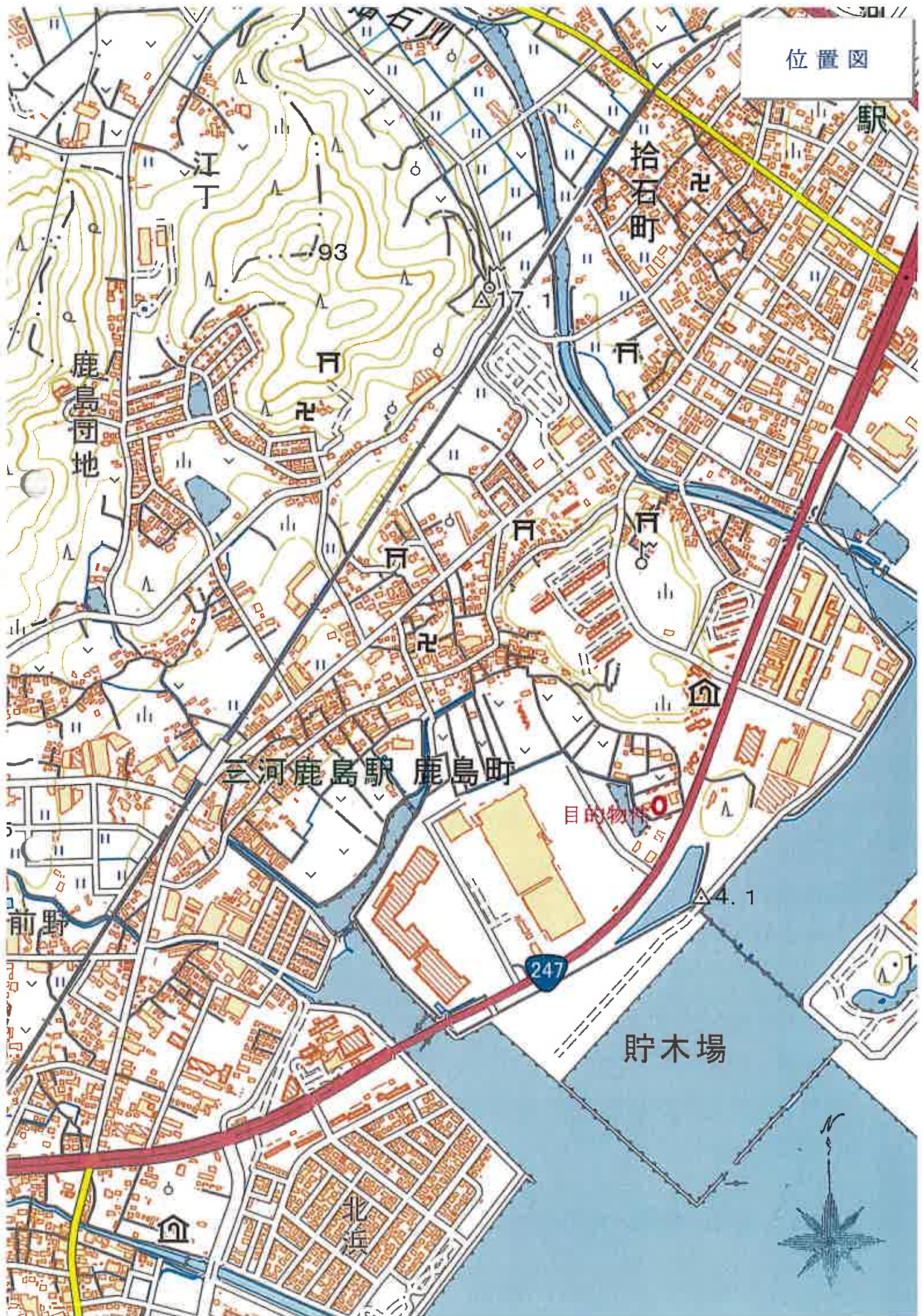
所 在：蒲郡市鹿島町中郷33番2外
価 格：54,200円/m²
位 置：名鉄蒲郡線「三河鹿島」駅の北東方道路距離約380m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：167m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側4m市道
用途指定等：準工業地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅等が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 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



駅

拾石町

江丁

鹿島町地

三河鹿島駅 鹿島町

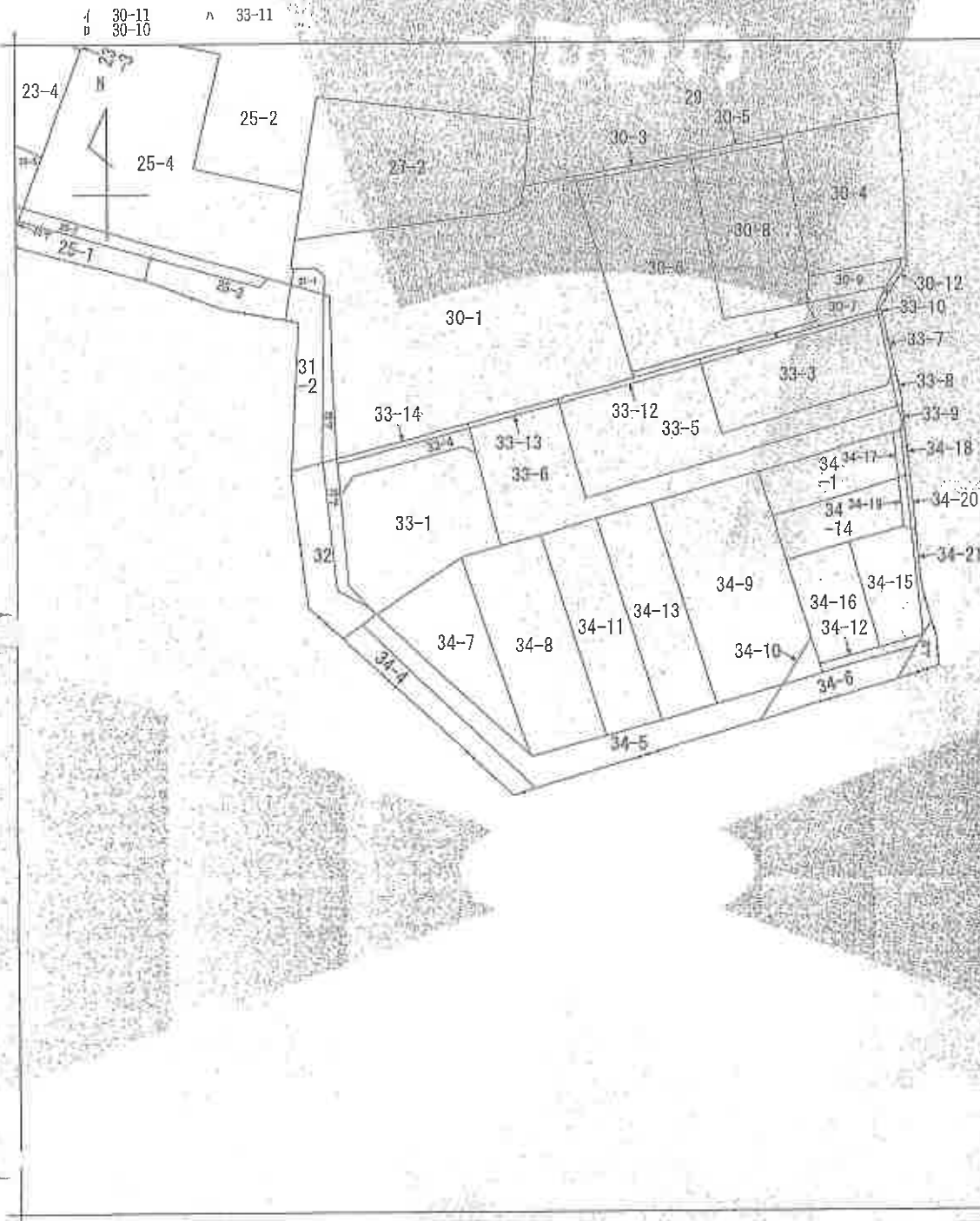
目的物件

前野

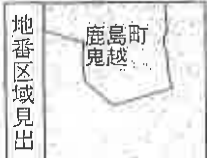
貯木場

北浜





(注) 地籍に準ずる図面は、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	蒲郡市鹿島町鬼越		地番	34番11	
出縮	力尺	1/600	精度区分	原簿系番号又は記号	分類	地籍に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項

これは地籍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12月3日
 名古屋法務局豊川支店
 登記官



登記年月日：令和2年11月5日

図 図
測 所
積 地
土 地

34-11, 34-13

地 番

蒲郡市鹿島町鬼越

土地の所在

座 標 求 積 表

地番	(A)34-11	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A1	453.183	441.412	-10714.804088	
A2	455.342	447.940	12999.055140	
A1	482.204	436.955	10407.373950	
A1	479.616	430.632	-12497.371272	
		積 算 値	394.594170	
		地 積	197.41	m^2

地番	(B)34-13	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
A2	455.342	447.940	-11075.764440	
A2	457.478	454.401	13382.105450	
A42	484.792	443.339	10962.000114	
A1	482.204	436.955	-12869.208250	
		積 算 値	399.136874	
		地 積	199.56	m^2

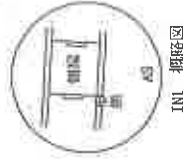
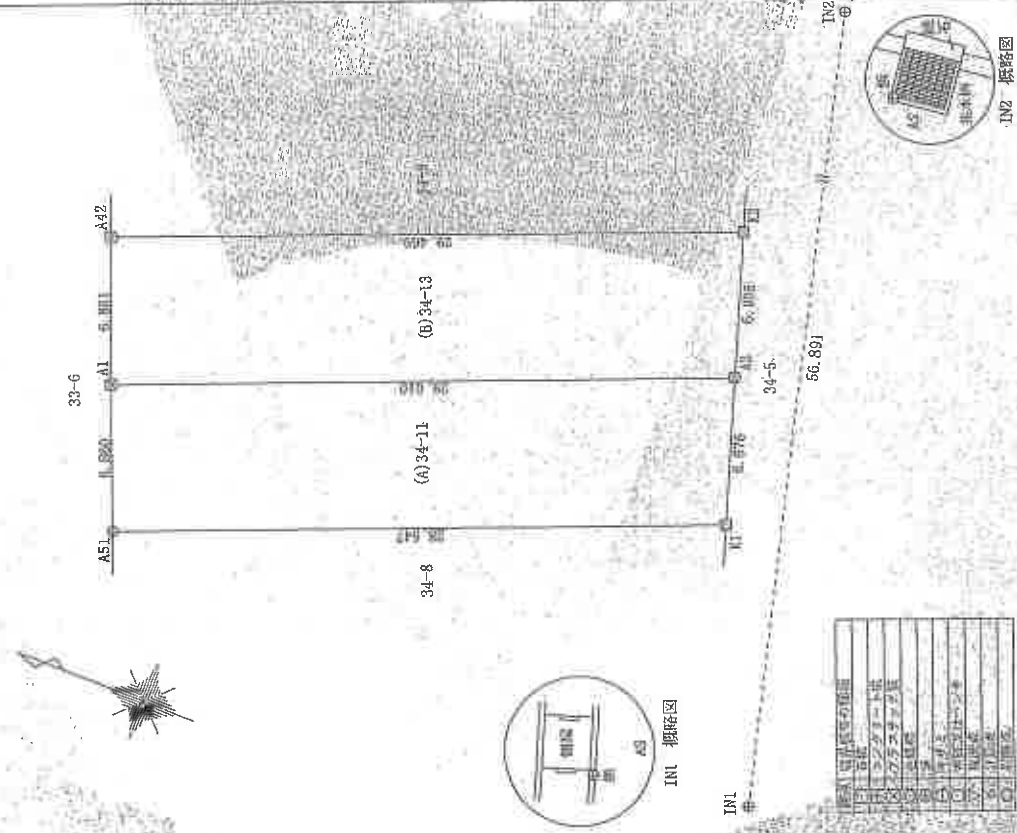
合 計

396.9556720

境界的地の名称および座標値

点名	X座標	Y座標	類別
IN1	447.373	429.602	境界に属
IN2	461.945	484.595	境界に属

令和2年9月29日測量
任意測量証



境界点の座標	座標値
IN1	447.373, 429.602
IN2	461.945, 484.595

IN2 標路図

縮尺 1 / 250

作成者

(令和 年 月 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発行)
令和2年12月3日 名古屋法務局豊川出張所

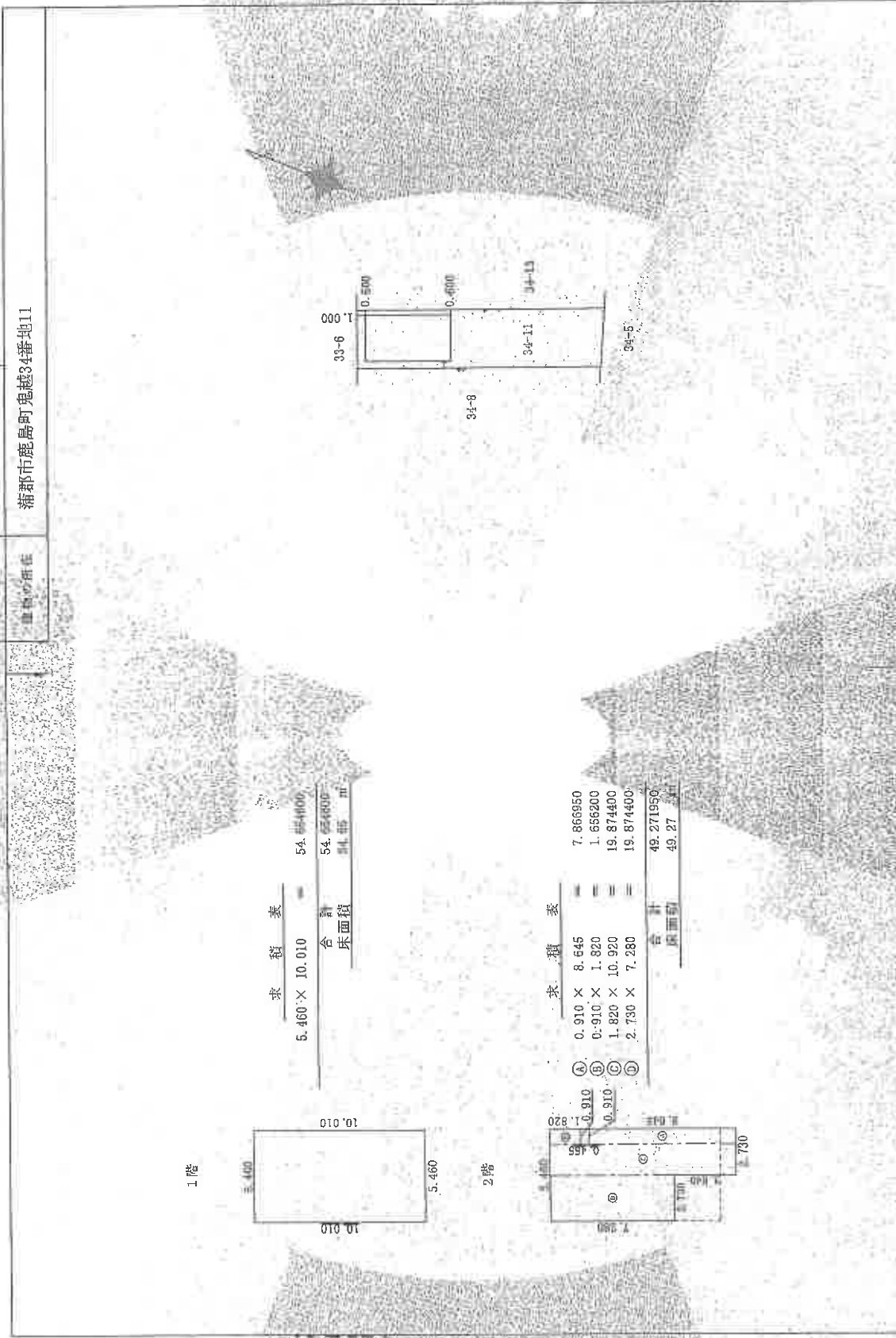
建築物各階平面図

34番11

蒲郡市鹿島町鬼越34番地11

登記年月日：令和3年2月24日

これは図面に記載されている内容を証明する平面図です。
(名古屋法務局豊川出張所簿籍)
令和7年12月3日 名古屋法務局豊川出張所

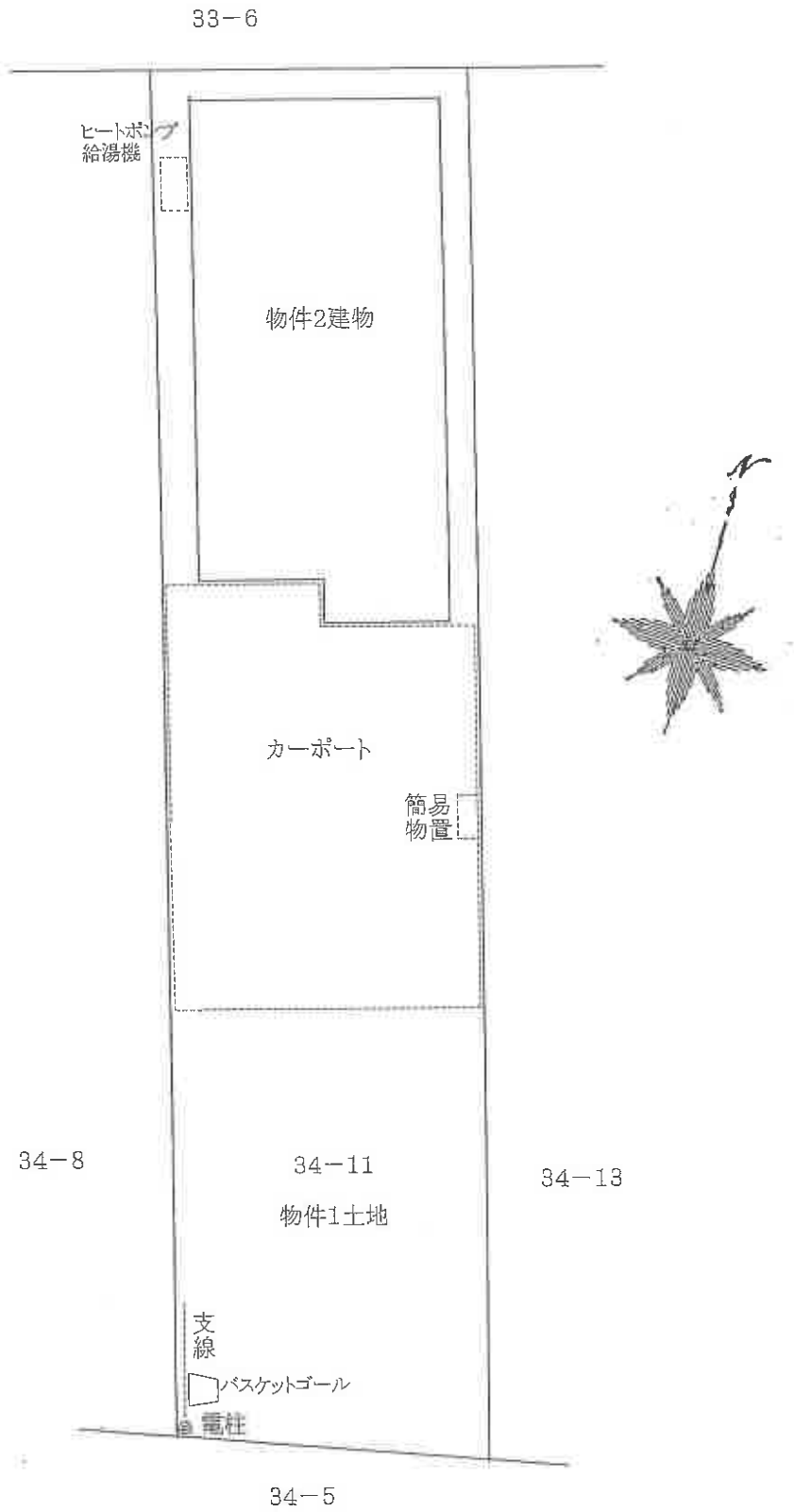


作成者

（令和3年2月24日作成）

縮尺 1/500

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



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 2 建物



写真撮影 (2)

物件 1 土地