

## 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   | 豊川市御油町筑前ケ谷                       |
|   | 地 番   | 13番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 9.42平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 豊川市御油町筑前ケ谷                       |
|   | 地 番   | 16番14                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 155.87平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 豊川市御油町筑前ケ谷 16番地14                |
|   | 家屋 番号 | 16番14                            |
|   | 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<br>2階 57.96平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 6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1～3】

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

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1～3】

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 豊川市御油町筑前ケ谷                       |
|   | 地 番   | 13番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 9.42平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 豊川市御油町筑前ケ谷                       |
|   | 地 番   | 16番14                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 155.87平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 豊川市御油町筑前ケ谷 16番地14                |
|   | 家屋 番号 | 16番14                            |
|   | 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<br>2階 57.96平方メートル |



令和 7 年(ㄱ)第 39 号

令和 8 年 2 月 25 日受理

令和 8 年 3 月 6 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   | 豊川市御油町筑前ケ谷                       |
|   | 地 番   | 13番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 9.42平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 豊川市御油町筑前ケ谷                       |
|   | 地 番   | 16番14                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 155.87平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 豊川市御油町筑前ケ谷 16番地14                |
|   | 家屋 番号 | 16番14                            |
|   | 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<br>2階 57.96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
<p>■ 債務者兼所有者の妻</p>	<p>1 物件3建物には夫である債務者兼所有者と私と子供が住んでいます。</p> <p>2 リフォーム工事等はしていません。</p> <p>3 雨漏り等の不具合はありますが、1階のリビングダイニングキッチンの階段の壁のクロスが破損して穴が2カ所空いています。</p> <p>あと、1階リビングダイニングキッチンの南側の壁に落書きの跡がありますが、今は、段ボールで隠してあります。</p> <p>それ以外は、目立った壁面の汚損及び破損等はありません。</p> <p>4 ペットは飼育していません。</p> <p>5 煙草は約2年程前まで夫が吸っていましたが、今は、室内での喫煙はしていません。</p> <p>6 お隣の方々と境界の争い等はありません。</p> <p>7 物件4建物に太陽光発電システムは設置していません。</p> <p>8 1階リビングダイニングキッチンにはキッチン台の前の床も含めて床暖房を設置してあります。</p> <p>9 物件3建物の玄関前を含めて、近隣周辺で大雨による冠水等の被害はないと思います。</p>
<p>■ 株式会社NTTワールドテクノ 担当者</p>	<p>1 物件2土地には電柱1本及び支線1本が埋設されています。</p> <p>2 電柱及び支線の敷地の使用料は各々年間1,500円となっており物件2土地には電柱及び支線が埋設されていますので、年間使用料は合計で3,000円となります。</p> <p>3 なお、電柱の使用料は債務者兼所有者の方にお支払いしています。</p> <p>4 敷地の使用料は、3年毎に3年分を一括してお支払いしております。</p> <p>5 物件2土地を買受けた新所有者の方とは、所有権移転登記確認後に協議のうえ、使用料をお支払いすることになると思いますので、当社に申し出ていただければと思います。</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土地及び物件2土地（以下「本件土地」という）並びに物件3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 本件土地は平坦な土地で北側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）。  
本件土地の北側の敷地は未舗装で砂利が敷いてある駐車スペースとなっており、物件3建物の周囲の敷地にも砂利が敷かれていた。
- 3 本件土地東側隣地(16番15)、西側隣地(16番13)及び南側隣地(13番20)との各隣地との境界には境界標及び境界杭が埋設されており、各隣地との境界上はコンクリートブロックで区画されている(写真①参照)。  
また、法務局備付けの地積測量図が存在していることから境界は確認できる状況にあると思料される。  
物件3建物の周辺は区画整然とした住宅地となっている。
- 4 物件3建物は令和5年1月新築の築年数の浅い物件であることから、雨漏り等の不具合等は見当たらず、壁のクロス汚損等もほとんど見受けられない状態であり、物件3建物は経年劣化程度の状況であると見受けられた。
- 5 なお、1階リビングダイニングキッチン階段の壁面に穴が空いており、一部は壁面の奥まで破損しているのが見受けられた(写真④参照)。
- 6 物件3建物内には、相応の数量の債務者兼所有者及び家族の家財道具及び家電製品等の動産類が置かれており、一部の部屋には雑然とした状態で動産類が残置されているのが散見された。
- 7 物件3建物の玄関の西側の壁面には、電気自動車の充電用のコンセントが設置されている(写真①参照)。
- 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
R8年 2月25日(水) 15:50 - 16:20	目的物件所在地	現況調査実施通知書投函、物件確認、占有状況調査 (近隣住人聴取)
R8年 2月26日(木) 9:15 - 9:25	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
R8年 2月26日(木) 14:50 - 14:55	当庁(電話)	現況調査期日調整(債務者兼所有者の妻)
R8年 3月 4日(水) 15:50 - 17:00	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、債務者 兼所有者の妻立会

## (特記事項)

令和 8年 3月 4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。

令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

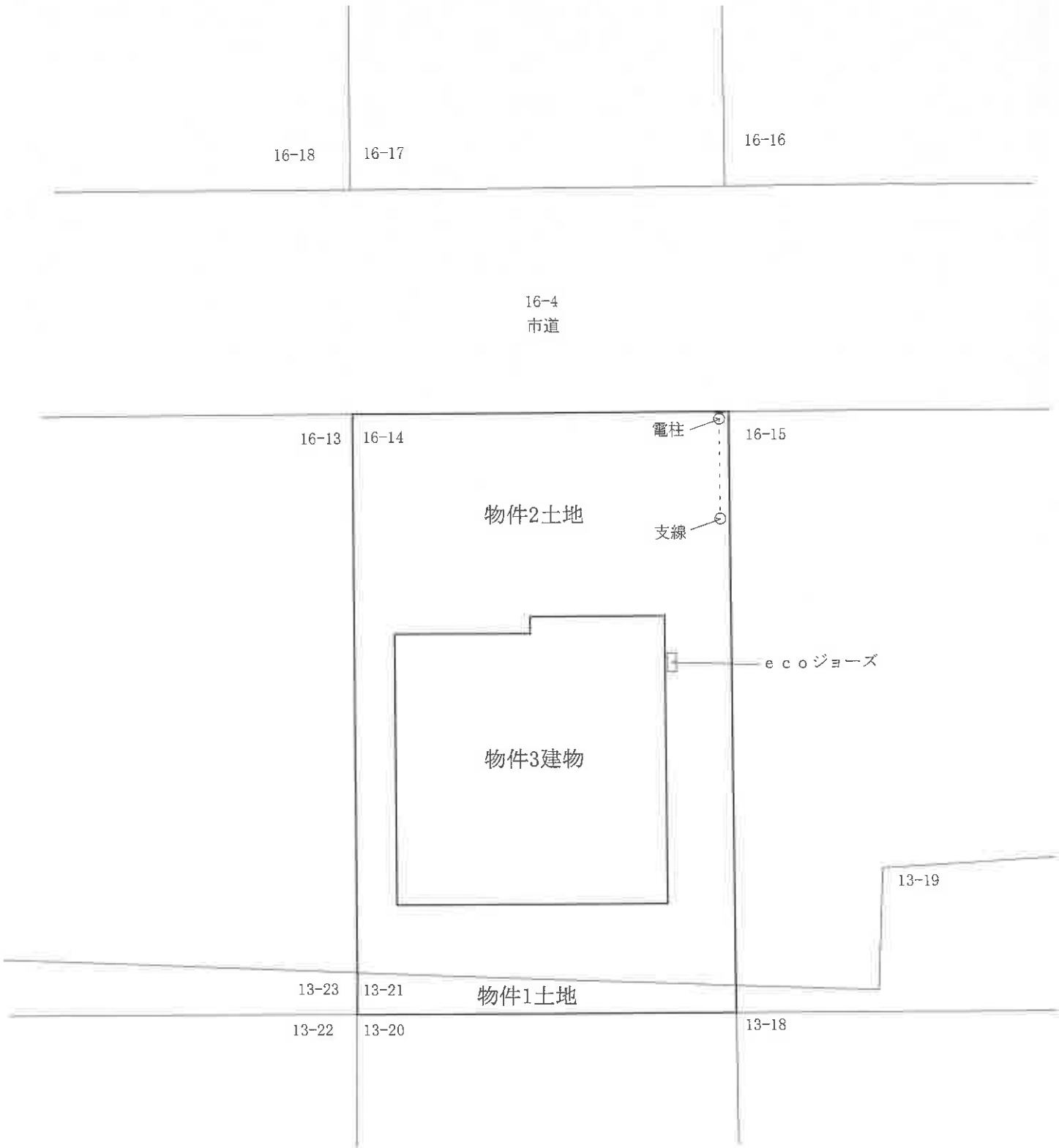
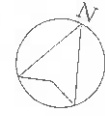
令和 年 月 日

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合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)



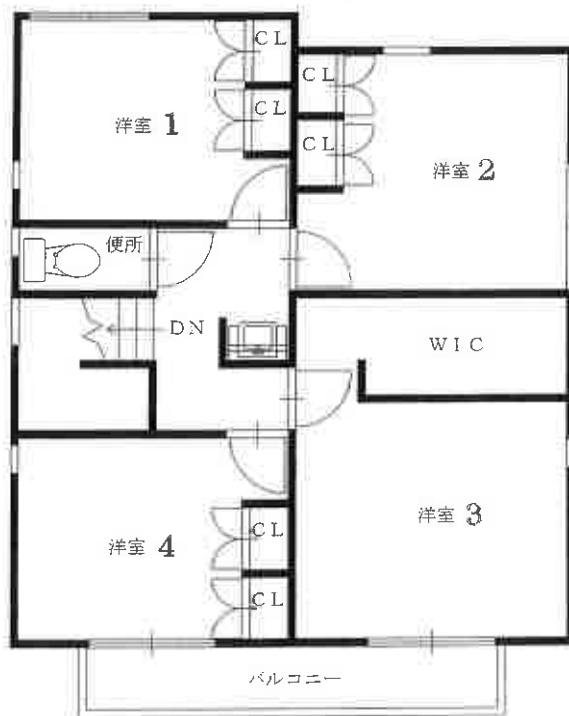
# 建物間取図 (概略)



1階



2階



①



屋外の状況

②



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン)

( 8 枚目)

③



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

④



階段の壁のクロスの損傷の状況(穴)

屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン）

（ 9 枚目）

⑤



屋内の状況（2階 洋室1）

⑥



屋内の状況（洋室4）

（10 枚目）

令和 7年 (ケ) 第39号

令和 8年 2月27日 受 理

令和 8年 3月 4日 現地調査

令和 8年 3月12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 21,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 220,000円
物件2 (土地)	金 3,730,000円
物件3 (建物)	金 17,860,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、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 地目 地積	豊川市御油町筑前ケ谷 13番21 宅地 9.42㎡	「同左」
2	所在地 地目 地積	豊川市御油町筑前ケ谷 16番14 宅地 155.87㎡	「同左」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊川市御油町筑前ケ谷 16番地14 16番14 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.65㎡ 2階 57.96㎡	「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、2）

位置・交通	名鉄名古屋本線「御油」駅の北西方道路距離約1.7km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 立地適正化計画(居住誘導区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 165.29㎡ 間口 約10.3m、奥行 約16.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	北西側幅員約6.0m舗装市道より約0.3m高く接面する中間画地 (北西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、2土地は、物件3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	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	目視では土壌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に畑として利用されており、その後宅地に地目が変更されて、現在の利用になっているが土壌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。	

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16番14>
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 5年 1月21日新築 経過年数 約 3年 経済的残存耐用年数 約22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、給排水、ガス等 その他 床暖房システム
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 4LDK+WIC等 (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"> <li>・関係者からの聴聞によれば1階LDKに床暖房が設置されている。</li> <li>・1階LDKの壁に穴が開いており、落書きの跡がある。また建具の一部に損傷があるほかは経年相応の使用状況にある。。</li> <li>・北西側外壁に自動車用の屋外コンセントが設置されている。</li> </ul>

## 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、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	68,400	1.00	9.42	1.00	640,000
2	68,400	1.00	155.87	1.00	10,660,000
合計					11,300,000

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-17

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

$$62,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/89 = 68,400 \text{ 円/㎡}$$

(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：方位(南西)を考慮。

◇地域格差：交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.00

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必要なしと査定。

#### (2) 建物価格 (物件3)

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
3	210,000	112.61	0.84	19,860,000

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3年)}] × (1 - 観察減価率5%) = 0.84

## 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	640,000	0.50	法定地上権	320,000
2	10,660,000	0.50	法定地上権	5,330,000
				5,650,000

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	640,000	-320,000		1.00	0.70	220,000
2	10,660,000	-5,330,000		1.00	0.70	3,730,000
3	19,860,000	+5,650,000	0	1.00	0.70	17,860,000
一括価格(合計)						21,810,000

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

地価公示価格 豊川-17

所 在：豊川市御油町井ノ口30番外

価 格：62,100円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「御油」駅の北西方道路距離約1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西6m市道に接面

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

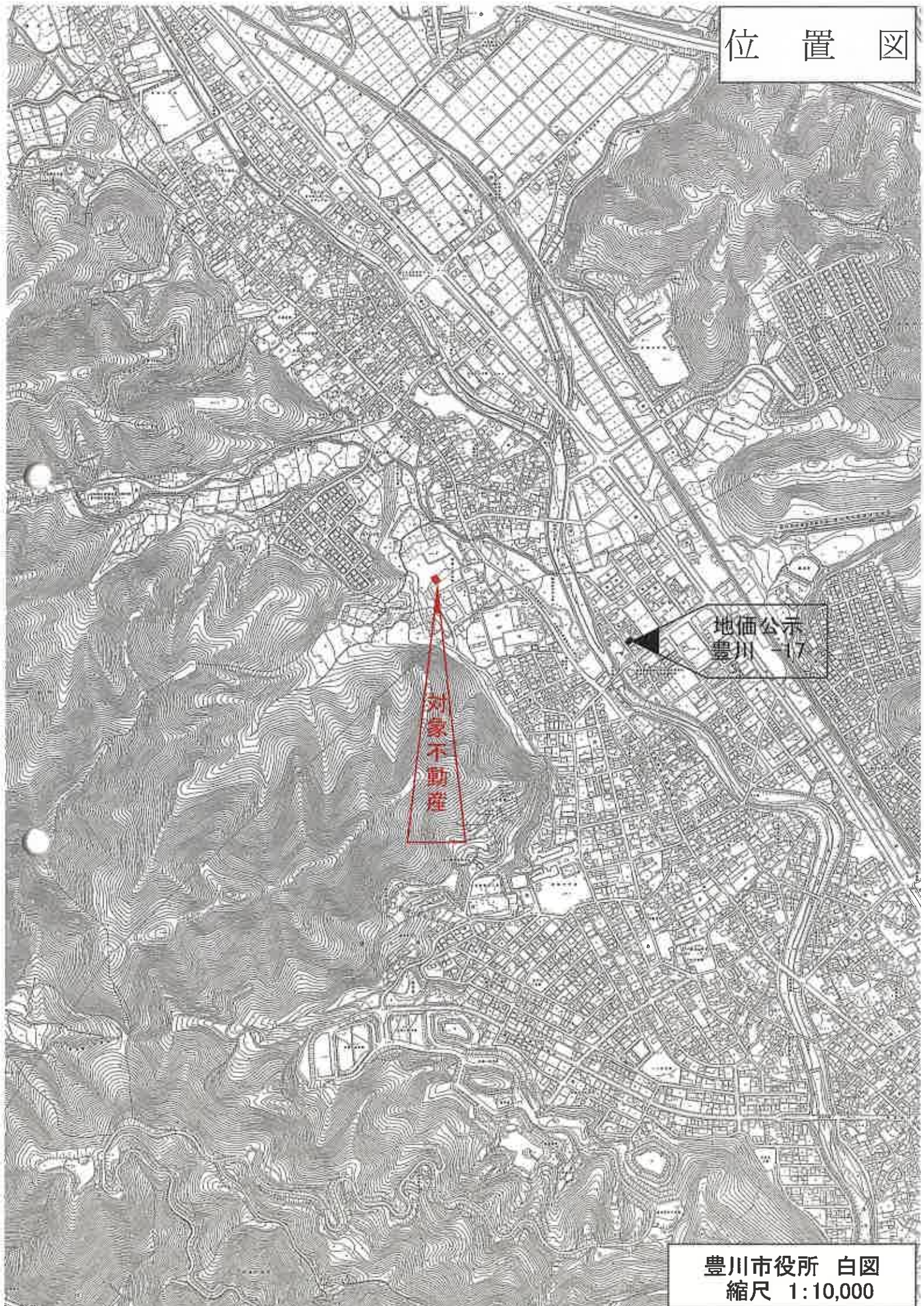
地域の概要：一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・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



対象不動産

地価公示  
豊川 17

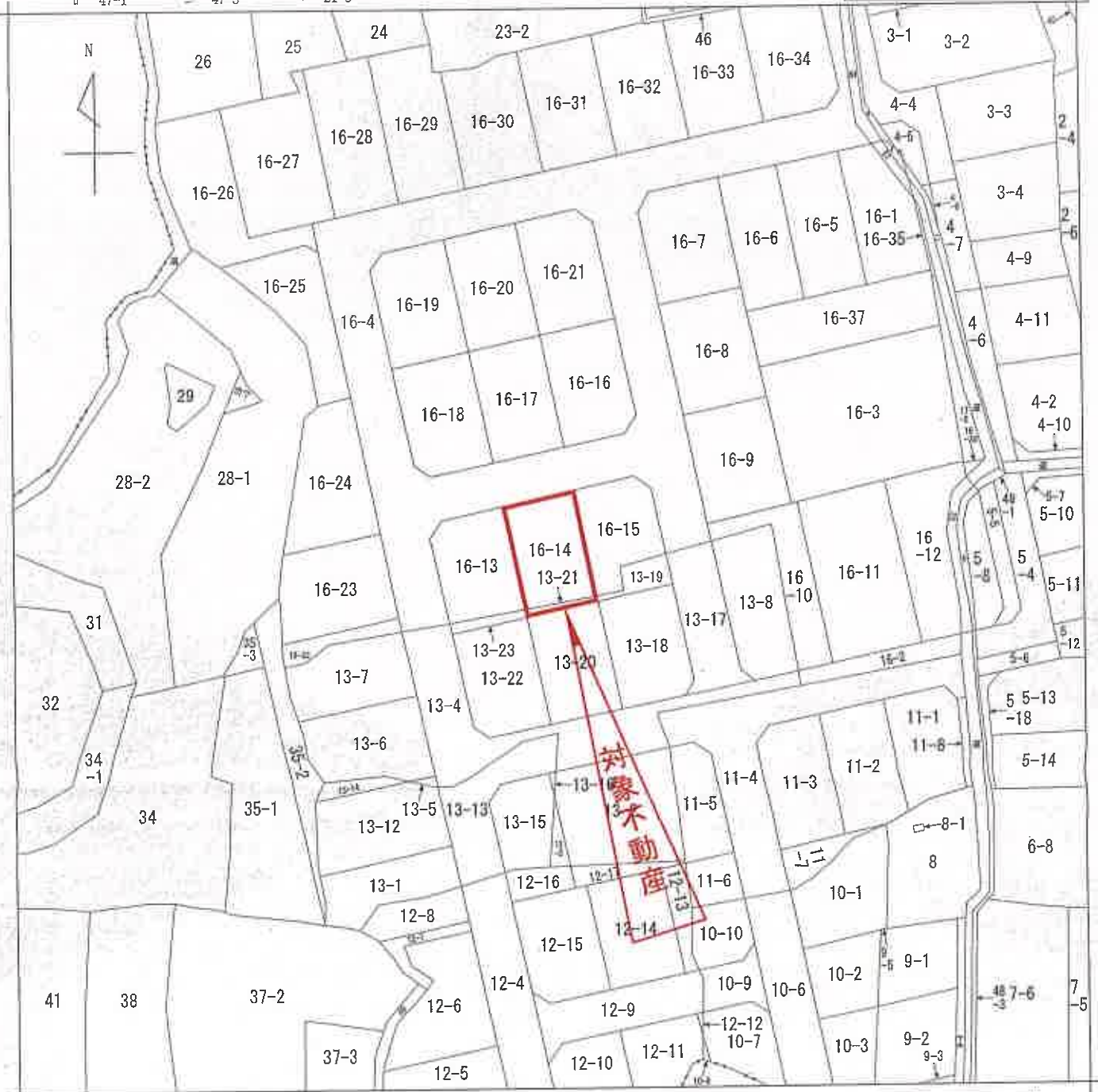
豊川市役所 白図  
縮尺 1:10,000

# 付近案内図



A 4判に縮小

イ 47-2  
ロ 47-1  
ハ 4-12  
ニ 47-3  
ホ 48-2  
ヘ 21-8



(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。

地番区域見出  
御油町筑前ヶ谷

請求部	所在	豊川市御油町筑前ヶ谷		地番	16番14	
出力縮尺	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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		

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。

令和7年5月22日  
名古屋法務局豊川出張所

地図整理番号：M04382  
(1/1)

登記官





登記年月日：令和2年11月16日

これは図面に記載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審判)  
令和7年5月22日 名古屋法務局豊川支店 登記官

図面測量積地所在

地番 13-8.13-17-13-23

土地の所在 豊川市御油町筑前ヶ谷

座標求積表

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) \* Yn, 距, 離. Rows include SK23, SK21, SK22, SK24.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) \* Yn, 距, 離. Rows include SK22, SK61, SK60.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) \* Yn, 距, 離. Rows include JK79, JK78, SK23, SK24.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) \* Yn, 距, 離. Rows include JK42, SK24, SK60, KK162, JK476.

総計 867.1620030

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) \* Yn, 距, 離. Rows include SK10, SK9, JK479, KK65, SK63.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) \* Yn, 距, 離. Rows include SK7, SK9, SK63, SK62, SK8.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) \* Yn, 距, 離. Rows include SK21, SK7, SK8, SK19, SK22.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) \* Yn, 距, 離. Rows include SK19, SK62, KK160, SK61, SK22.

単位:m, m<sup>2</sup>

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：令和5年2月13日

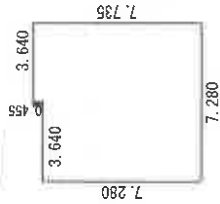
# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 16番14

建物の所在 豊川市御油町筑前ヶ谷1.6番地1.4

1階

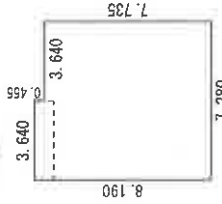


求積表

7.280 x 7.280	=	52.998400
3.640 x 0.455	=	1.656200
<b>計</b>		<b>54.654600</b>

床面積 54.65 m<sup>2</sup>

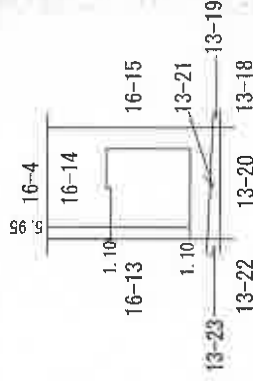
2階



求積表

8.190 x 7.280	=	59.623200
3.640 x 0.455	=	1.656200
<b>計</b>		<b>61.279400</b>

床面積 61.28 m<sup>2</sup>



単位 m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 (令和5年1月28日作成)

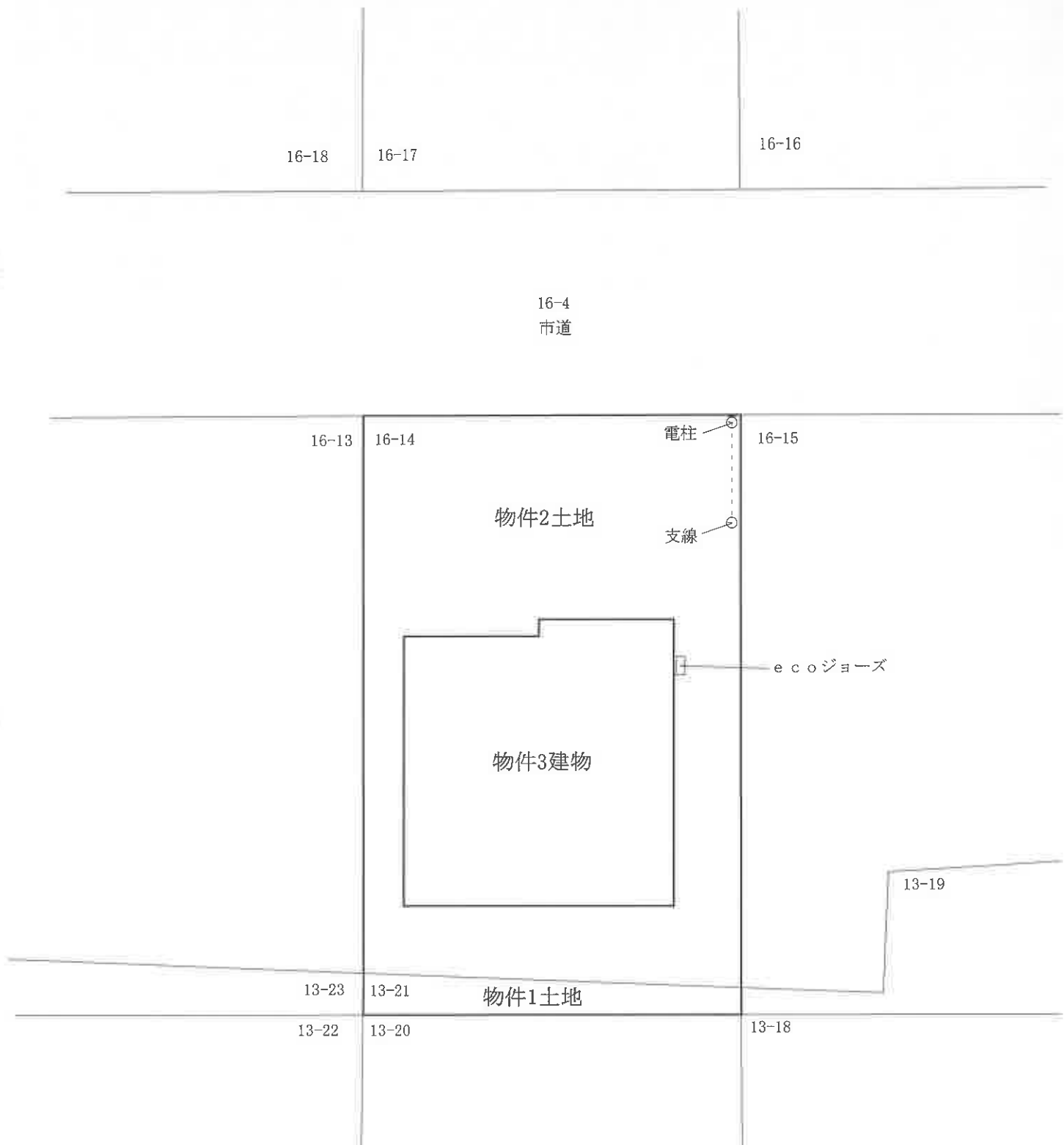
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月22日

名古屋法律事務所 豊川出張所

登記官

# 土地建物配置図 (概略)



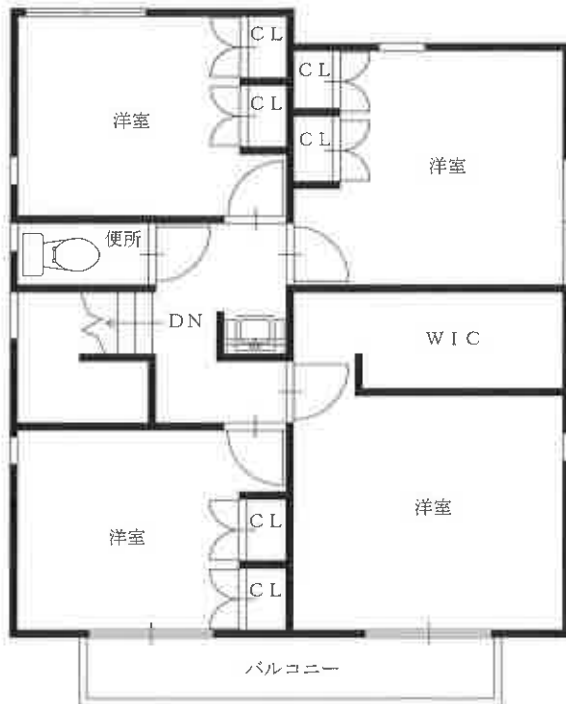
# 建物間取図 (概略)



1階



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