

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 6月17日 午前10時00分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 7月 8日 午前 9時50分 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24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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 | 豊川市市田町下新屋 |
| | 地 番 | 20番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市市田町下新屋 20番地8 |
| | 家屋 番号 | 20番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 51.34平方メートル
3階 23.18平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 16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 | 豊川市市田町下新屋 |
| | 地 番 | 20番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市市田町下新屋 20番地8 |
| | 家屋 番号 | 20番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 51.34平方メートル
3階 23.18平方メートル |



令和 7 年(7)第 71 号

令和 7 年 11 月 28 日受理

令和 8 年 1 月 14 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 | 豊川市市田町下新屋 |
| | 地 番 | 20番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊川市市田町下新屋 20番地8 |
| | 家屋 番号 | 20番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 51.34平方メートル
3階 23.18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
■ 近隣住人	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2建物にお住まいになっていた方々は、よく覚えていませんが6ヶ月くらい前に引越しました。 2 物件2建物には、誰も住んでいないと思います。
■ 債務者兼所有者の 継母	<ol style="list-style-type: none"> 1 息子(債務者兼所有者)が、物件1土地及び物件2建物を買って、奥さんと子供と奥さんの両親と一緒に住んでいたみたいですが、しばらくして、物件2建物から出て行ったようです。 2 物件2建物の様子は分かりません。 3 息子(債務者兼所有者)が物件2建物から出て行ってから、どこか別の場所に住んでいたようですが、今、私が住んでいるこの家に来てしばらく住んでいましたが、もう2年以上前になると思いますがこの家から出て行ったきり、何処で暮らしていて、何の仕事をしているのかは分かりませんし、連絡も取れない状態です。 4 息子(債務者兼所有者)の住民票上の登録住所が、私の住んでいるこの家の住所が登録されているようなので、郵便物等の書面が来るので困ってます。

(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)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は南側及び東側で道路にほぼ等高に接して角地となっており、地形は不整形な台形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件1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、物件1土地と西側隣地(地番20番7)及び北側隣地(地番20番4)との境界はフェンスで区画されていることから、物件1土地と各隣地との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となっており、車両の大きさにもよるが、カーポートの場所も含めて乗用車が3台駐車できるのではないかと見受けられた(写真①参照)。
- 5 物件2建物は物件1土地より約40cm程度高い位置に存在しており、東側道路の門扉から物件2建物の玄関入口までは階段が設置されている。
- 6 物件2建物は外観上雨漏り及び床のたわみ等の不具合は見受けられず、壁のクロス、床面及び天井等は多少の汚損及び損傷は見受けられたことから、物件2建物は経年程度の劣化の状況であると思われた。
- 7 物件2建物は1階及び2階にキッチンスペースが設置されており、1階及び2階は独立した生活スペースとなっていると見受けられたことから、二世帯住宅の仕様であると思われる。
- 8 物件2建物の室内は、家電製品及び家財道具等の動産類のほとんどは搬出されており、空き家の状態であった(写真②乃至⑥参照)。
なお、物件2建物の電気及び水道の供給契約は解除されていた。
- 9 債務者兼所有者の住民票住所地に物件2建物の利用状況等の照会書を送付したが、あて所に尋ねあたりませんとのことで回答は得られなかった。
- 10 物件2建物は上記8及び9記載の状況であり、また、関係人の陳述等記載の状況から債務者兼所有者が空き家の状態で占有していると認めた。
- 11 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 4日(木) 9:00 - 9:10	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 9日(火) 15:15 - 15:35	目的物件所在地	現況調査実施通知投函、占有状況調査(近隣住人聴取)、物件確認
R7年12月19日(金)	当庁(郵送)	現況調査実施期日及び解錠立入通知書送付(債務者兼所有者住民票住所地)
R7年12月22日(月) 18:50 - 19:05	債務者兼所有者住民票住所地	債務者兼所有者所在調査(債務者兼所有者継母に聴取)
R7年12月23日(火) 9:50 - 11:30	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
-		

(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 7年12月23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。

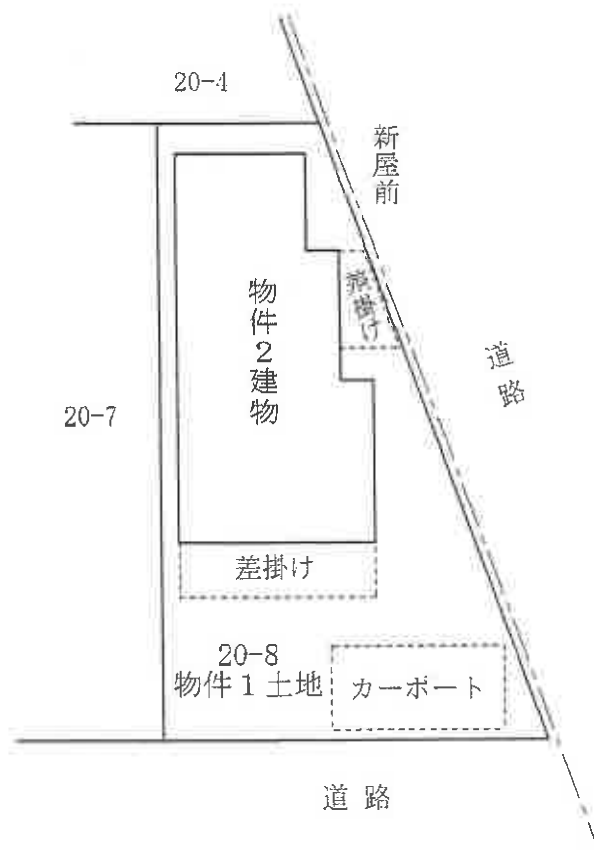
令和 年 月 日

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)



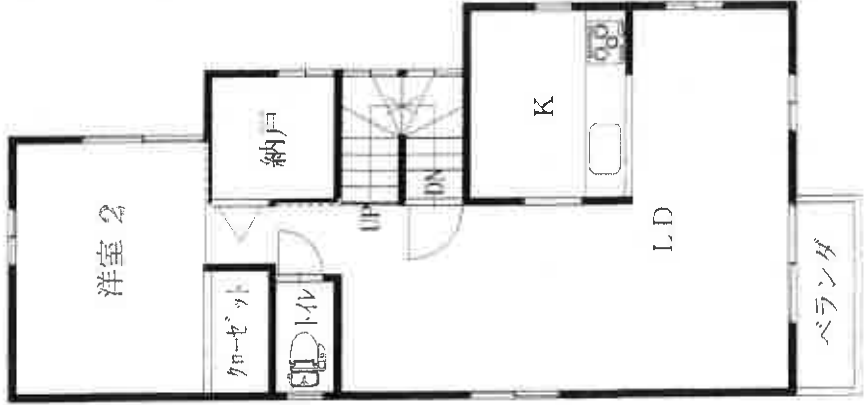
建物間取図 (概略)



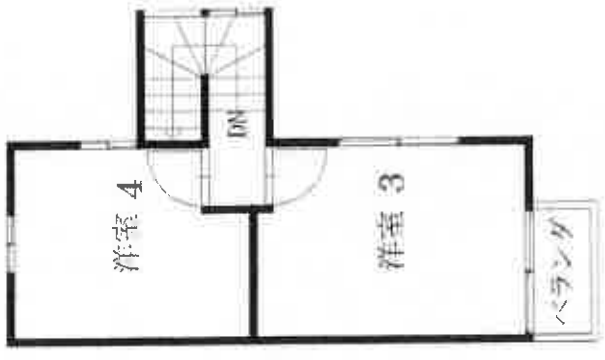
1階



2階



3階



(物件2建物)

①



物件1

カーポート

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から廊下及び洋室1方向撮影）

④



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

⑤



屋内の状況（2階 リビングダイニング）

⑥



屋内の状況（2階 キッチン）

令和 7年(ケ)第 71号
令和 7年12月 1日 受理
令和 7年12月23日 現地調査
令和 8年 1月16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10,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,560,000円
物件2(建物)	金6,840,000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 地目積	豊川市市田町下新屋 20番8 宅地 131.40m ²	同左
2	所家屋番 種類 構造 床面積	豊川市市田町下新屋 20番地8 20番8 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 50.51m ² 2階 51.34m ² 3階 23.18m 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	名鉄豊川線「八幡」駅の北東方道路距離約1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 立地適正化計画(都市機能誘導区域、居住誘導区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 131.40㎡ 間口 約10.6m、奥行 約17.2m 形状 台形	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側幅員約5m舗装市道に等高接面 ・東側幅員約8m舗装市道に等高乃至約0.4m上方接面 ・両市道は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路に該当 	
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 引込可(接面両公道に低圧導管埋設済み) 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)：平成18年10月30日新築 経 過 年 数：約19年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 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、IH
床面積(現況)	延125.03㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4間+LDK×2(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	現況空家状態

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	81,200	1.06	131.40	0.90	10,180,000

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-34

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 81,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 81,200 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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：方位北向1.00

◇ 地域格差：同一地域内につき格差なし

イ 個別格差：幅員1.02×形状0.95×方位南向1.05×角地1.04=1.06

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり査定。

(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	170,000	125.03	0.22	4,680,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned}
 \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} + \text{経過年数 } 19 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.22
 \end{aligned}$$

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	10,180,000	0.50	法定地上権	5,090,000

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	{(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
1	10,180,000	- 5,090,000	/	1.00	0.70	3,560,000
2	4,680,000	+ 5,090,000	0	1.00	0.70	6,840,000
一括価格 (合計)						10,400,000

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

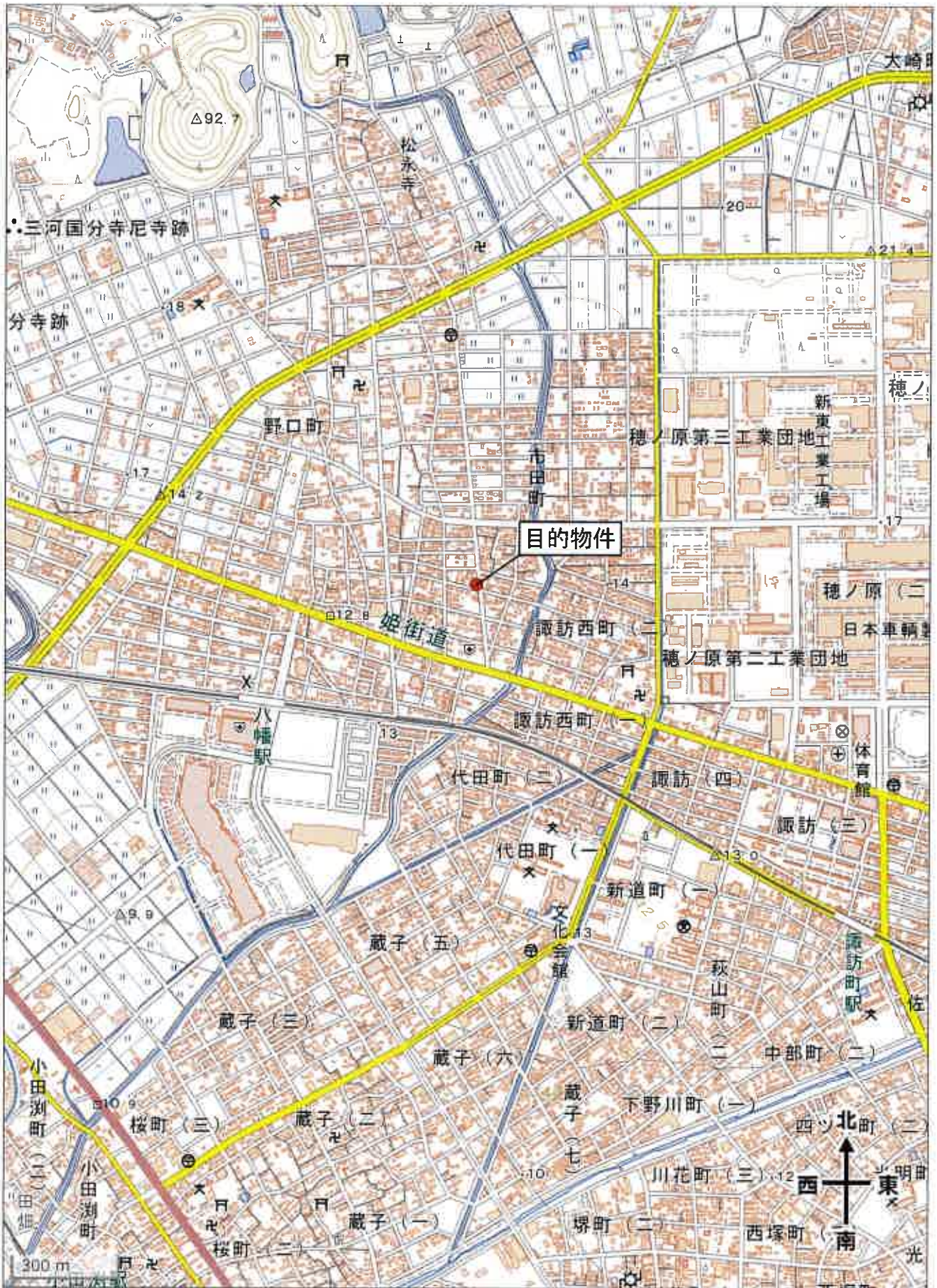
地価公示価格（豊川－34）

所 在 : 豊川市市田町下新屋27番1
価 格 : 81,200円/㎡
位 置 : 名鉄豊川線「八幡」駅の北東方道路距離約850m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側4m市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅を中心に共同住宅等が混在する住宅地域

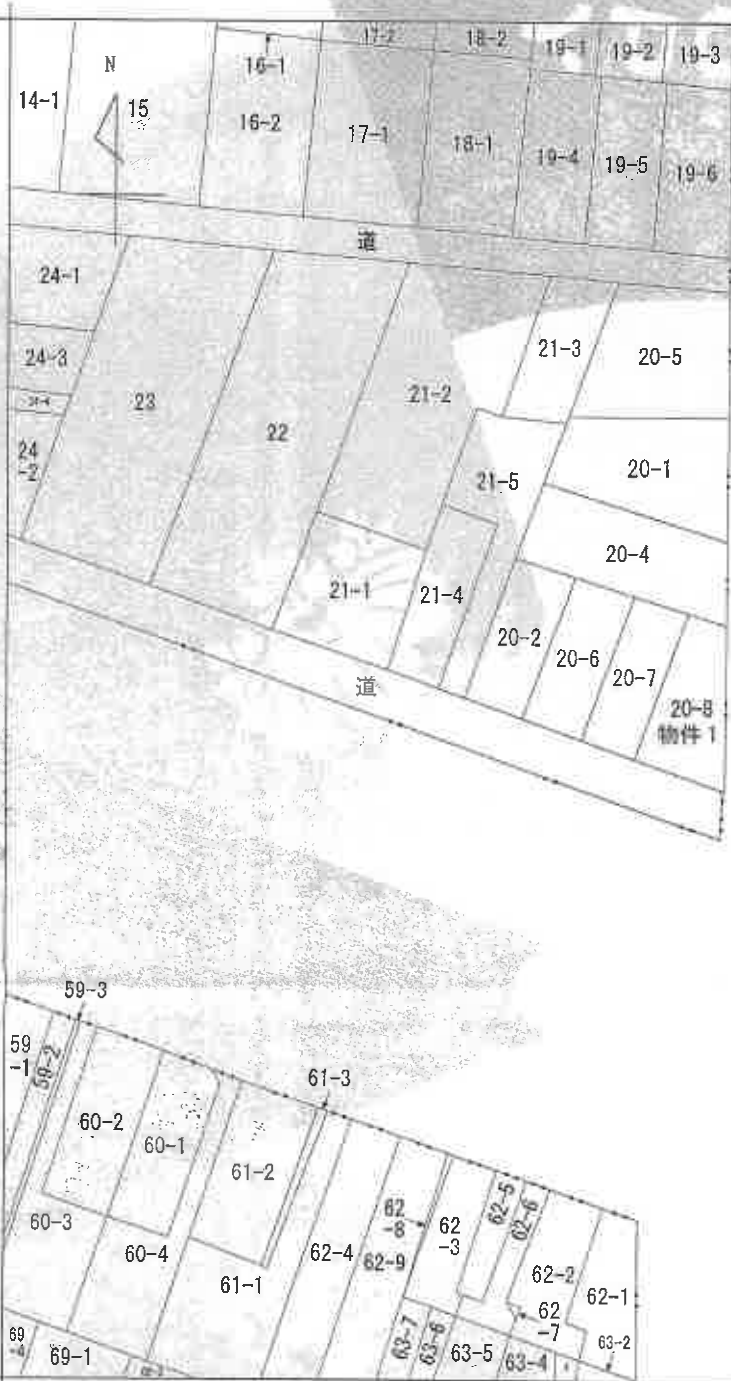
第7 附属資料

- 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



(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繰り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。

地番区域見出し

市田町下新屋

市田町中社

請求部分	所在	豊川市市田町下新屋		地番	20番8	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	土地改良所在図	
				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10月8日
名古屋法務局豊川出張所

地図整理番号：M04562

登記年月日：平成17年12月7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12月4日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

土地所在図
土地積測量図

地番 20-2, 20-6~20-8

土地の所在 豊川市市田町下新屋

0001321

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	n+1-Y _n	n+1-Y _{n-1}	X _n · (Y _n + Y _{n-1})
20-2	A1	561,300	470,707	12,361	6938,229300	
	A2	577,432	476,504	-0,786	453,811552	
	K12	579,579	469,921	-12,361	-7165,412119	
	K11	563,600	464,143	0,786	442,989600	
	合計					119,0273855

地番	NO	X _n	Y _n	n+1-Y _n	n+1-Y _{n-1}	X _n · (Y _n + Y _{n-1})
20-6	A3	559,028	477,191	12,299	6675,495372	
	A4	575,212	483,006	-0,657	-395,170644	
	A2	577,432	476,504	-12,299	-7191,836168	
	A1	561,300	470,707	0,687	385,613100	
	合計					117,9541700

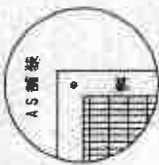
地番	NO	X _n	Y _n	n+1-Y _n	n+1-Y _{n-1}	X _n · (Y _n + Y _{n-1})
20-7	A5	555,988	483,071	11,712	6523,202416	
	A6	573,199	488,903	-0,065	-37,257916	
	A4	575,212	483,006	-11,712	-6736,889944	
	A3	559,028	477,191	0,063	36,386620	
	合計					107,2974215

地番	NO	X _n	Y _n	n+1-Y _n	n+1-Y _{n-1}	X _n · (Y _n + Y _{n-1})
20-8	A6	573,199	488,903	-10,121	-5801,347779	
	A5	556,988	483,071	4,257	2367,670968	
	K10	555,434	483,154	10,121	5687,308914	
	K13	571,734	493,192	-4,251	-2430,441214	
	合計					131,4059155

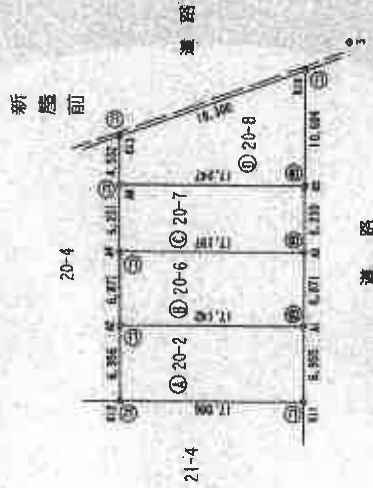
總計面積 475,6848925 ㎡

引換点	X	Y
1	600,165	501,512
3	548,687	494,185

引換点1、3略図



新 20-2 後 20-2, 20-6~20-8



単位：メートル
境界点 測量員の署名
豊川市 豊川出張所
豊川 測量課

申請人 株式会社 代表取締役

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士 (平成17)

公用

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：4-2

A4判に縮小

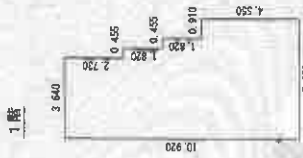
登記年月日：平成18年11月9日

1001266

建物各階平面図

家屋番号 20番8

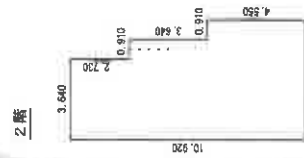
建物の所在 豊川市市田町下新屋20番地8



求積表

3.640	x	2.730	=	9.937200
4.095	x	1.820	=	7.452900
4.550	x	1.820	=	8.281000
5.460	x	4.550	=	24.843000
計				50.514100

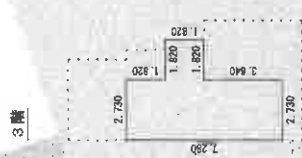
床面積 50.51 m²



求積表

3.640	x	2.730	=	9.937200
4.550	x	3.640	=	16.562000
5.460	x	4.550	=	24.843000
計				51.342200

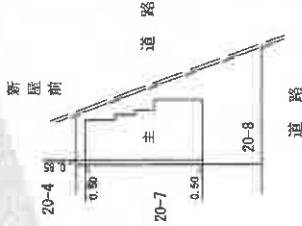
床面積 51.34 m²



求積表

1.820	x	1.820	=	3.312400
2.730	x	7.280	=	19.874400
計				23.186800

床面積 23.18 m²



単位：m



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士 (平成18年10月)

土地家屋調査士

作成者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

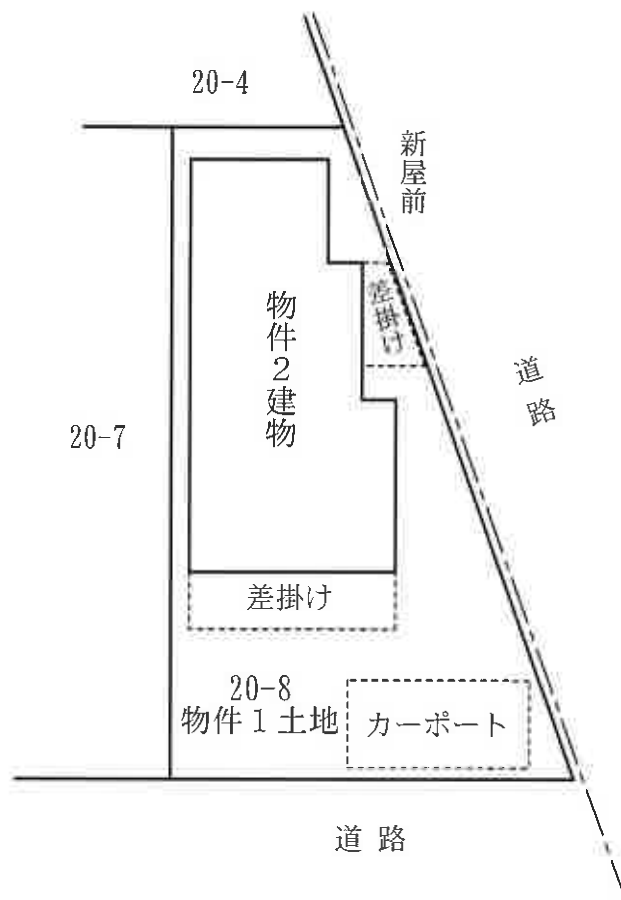
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月8日

名古屋法務局豊川出張所

登記官

土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



1階



2階



3階

