

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 令和 8年 6月17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 7月 8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 | 田原市高松町名幸 |
| | 地 番 | 3番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 412.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市高松町名幸 3番地 |
| | 家屋 番号 | 3番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31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 4月 17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

【物件番号 1】

隣地(地番 1 番、2 番)との境界が不明確である。

《 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 | 田原市高松町名幸 |
| | 地 番 | 3番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 412.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市高松町名幸 3番地 |
| | 家屋 番号 | 3番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 53.82平方メートル |



令和 7 年(又)第 33 号

令和 8 年 1 月 6 日受理

令和 8 年 2 月 25 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 | 田原市高松町名幸 |
| | 地 番 | 3番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 412.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市高松町名幸 3番地 |
| | 家屋 番号 | 3番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 53.82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	<p>1 私と家族で物件2建物に住んでいます。</p> <p>2 物件2建物を買受けてから、室内のリフォーム工事等はありません。</p> <p>3 物件2建物は、目立った不具合等はありませんが、一部、壁のクロスが剥がれているところがあります。</p> <p>4 物件2建物に、約10年位前に太陽光発電システムを設置して、同時に蓄電池も設置しました。 屋根の補修及び外壁工事も同時に行ったと思います。 設置費用等についての詳細はよく覚えていませんが、800万円程度だと思います。 なお、設置費用の一部については補助金を利用しました。</p> <p>5 設置費用は借入れたと思いますが、何処の金融機関で借り入れたのかは覚えていません。 借入金の支払いは、まだ、残っていると思いますが詳細は分かりません。</p> <p>6 物件2建物で、ペットは飼育していません。</p> <p>7 室内で煙草は吸いません。</p> <p>8 物件2建物に住んでから、水害はありません。 物件1土地は、南側に傾斜していますので、北側から流れてくる雨水は物件1土地西側の側溝に集中して南側の方に流れていきますが物件1土地の敷地の一部は斜面となっていますので、斜面となっている場所にも流れてきます。</p> <p>9 物件1土地の境界は、西側は側溝の辺りと思われ、東側は擁壁で区画されているので、概ね境界は分かるのではないかと思います。</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土地は南側で道路にほぼ等高に接しており、少々不整形であるが、ほぼ長方形に近い地形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
なお、物件1土地に接している南側道路は、西から東に傾斜して下っている。
- 3 物件1土地北側隣地(地番4番)との境界は擁壁で区画されており、擁壁付近は雑草が生い茂っており近くまで立ち入ることができなかったが、物件1土地より高い位置にある物件1土地北側隣地(地番4)とは概ね約4m程度の擁壁で区画されている。
- 4 物件1土地と物件1土地西側隣地(地番1番及び地番2番)との境界と見受けられる場所には、雨水を排水するための側溝が設置してあることから、側溝の辺りが境界になるのではないかと思われるが、境界標等が見当たらず、また、測量図等の境界の関係資料等も存在しないため明確な境界の位置は不明である。
- 5 物件1土地と物件1土地東側隣(地番6番)との境界は、物件1土地の擁壁が設置されていることから、擁壁の東側が境界になるのではないかと見受けられた。
- 6 物件1土地東側の敷地は平坦な庭のようなスペースが存在しており、南側の道路と接している場所には道路から約160cm程度の高低差の擁壁が設置されており、物件2建物及び庭のスペースの敷地と道路との高低差は東側で概ね約150cm程度と見受けられた。
また、物件1土地の南側は砂利が敷いてある駐車スペースが存在しており、敷地の中央から西側の敷地は南側道路方向に緩やかに下っている。
- 7 物件2建物は、外観上雨漏り等の不具合は見当たらなかったが、建築後約31年経過しており債務者は物件2建物の建築後は室内のリフォーム等は実施していないと述べていることから、室内の壁のクロス汚損等の経年による劣化等及び損傷により改修工事が必要になる可能性は否定できないと思われ、買受人は改修工事等が必要になる場合があることを考慮すべきであると思われる。
- 8 物件2建物には、太陽光発電システム及び蓄電池が設置されているが、太陽光発電システム設置に係る設置費用について、現状の借入先及び借入金の弁済状況等について、現状、不明とのことと回答が得られなかったため、買受人は太陽光発電システム及び蓄電池を継続して利用できるか否かは不明である。
- 9 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

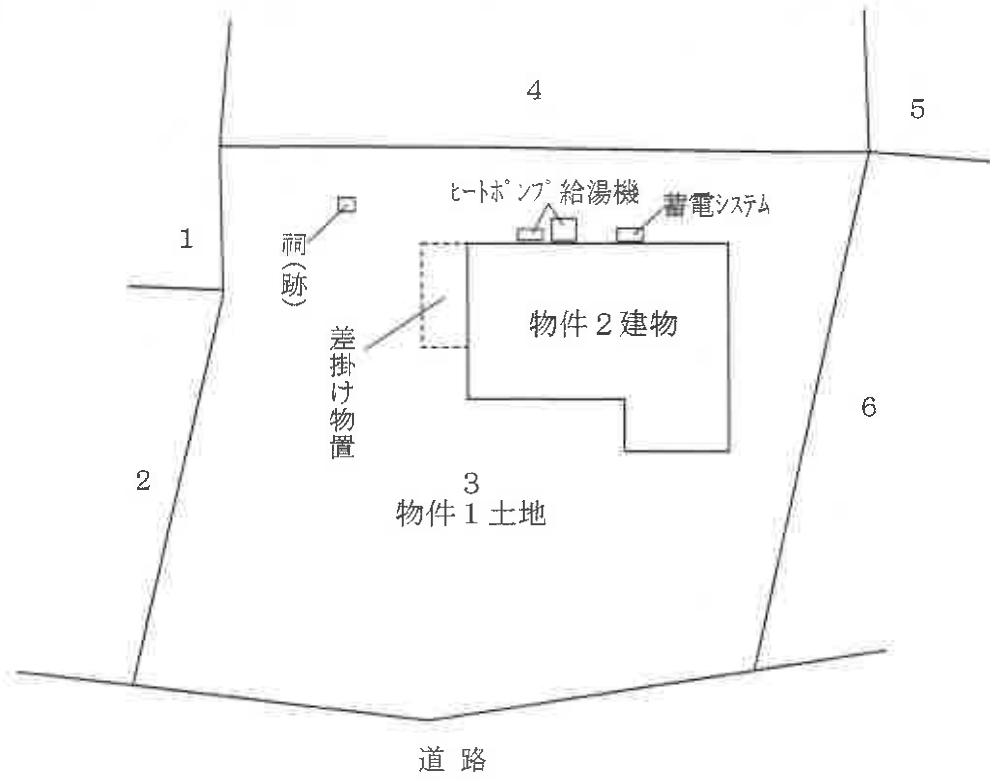
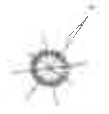
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 1月 8日(木) 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・建物図面取得
R8年 1月 9日(金) 14:10 - 14:40	目的物件所在地	現況調査実施通知書投函、占有状況調査（近隣住人調査）、物件確認、土地外観調査
R8年 1月14日(水) 16:00 - 16:55	当庁（電話）	現況調査期日調整（債務者）
R8年 1月27日(火) 15:40 - 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、債務者立会
(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 type="checkbox"/> 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。 <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。		

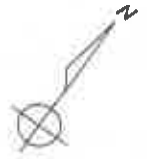
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物配置図(概略)



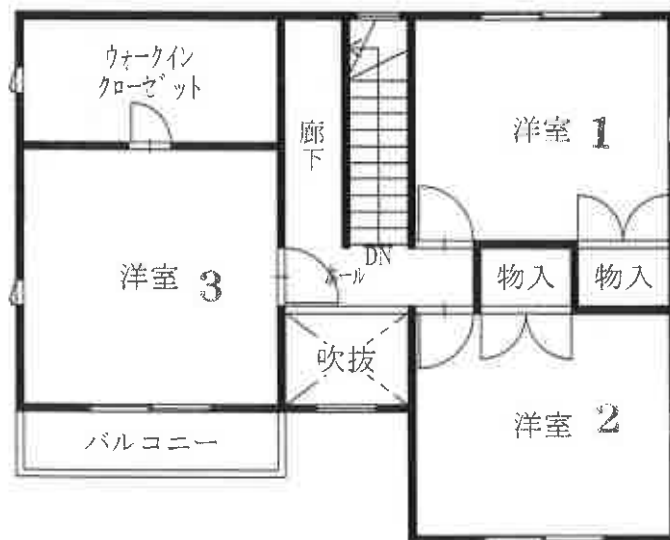
建物間取図（概略）



1階



2階



(物件 2 建物)

①



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）

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））

（ 9 枚目）

⑤



屋内の状況（2階 洋室1）

⑥



ウォークインクローゼット

屋内の状況（2階 洋室3）

（ 0 枚目）

令和 7年(又)第 33号
令和 8年 1月 8日 受理
令和 8年 1月 27日 現地調査
令和 8年 3月 3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 3, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 4 0 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	田原市高松町名幸 3番 宅地 412.00m ²	同左
2	所 家屋番 種 構 床 面 積	田原市高松町名幸 3番地 3番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 56.31m ² 2階 53.82m 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	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約7.6km 豊鉄バス「高松一色」停留所の南方道路距離約110m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅も見られる海岸部に近い農家集落地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 渥美半島県立自然公園（普通地域） 観光開発計画区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 412.00㎡ 間口 約21.6m、奥行約19.9m 形状 略正方形	
接面道路の状況	南東側幅員約3m舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当し、セットバックを要する）に等高乃至約1.5m上方接面	
土地の利用状況等	・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 なし 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リストに掲載は無く、本件目的建物が築造される前は農地として利用されていた模様である。また、目視では土壌汚染の可能性を示す端緒は見られなかった（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為、土壌汚染の有無については不明）。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・本件土地は都市計画法第43条第1項に規定する建築許可を受けた宅地と推定される（専用住宅(分家住宅)）。 (用途変更、建替等に関する照会先：田原市都市建設部建築課)	

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6年7月14日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約3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ビニールクロス貼等 天井：PBビニールクロス貼、目透かし等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、IH
床面積(現況)	延110.13㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK+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	太陽光発電システムの設置あり

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	10,700	0.80	412.00	0.90	3,170,000

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 田原(県) - 6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,400 \text{ 円/㎡} & \times & 98.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 133 & = & 10,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件1.02×環境条件1.30=1.33

イ 個別格差：許可宅地0.80

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/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	110.13	0.09	1,780,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 32 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.09$$

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	3,170,000	0.10	場所的利益	320,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	3,170,000	- 320,000		0.95	0.70	1,900,000
2	1,780,000	+ 320,000	0	0.95	0.70	1,400,000
一括価格 (合計)						3,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：代金完済前の太陽光発電システムの存在等を考慮し、上記のとおり修正する。

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（田原(県)－6）

所 在 : 田原市高松町東脇65番1
価 格 : 14,400円/m²
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約6.2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 517m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側5.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅を主体とする古くからの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

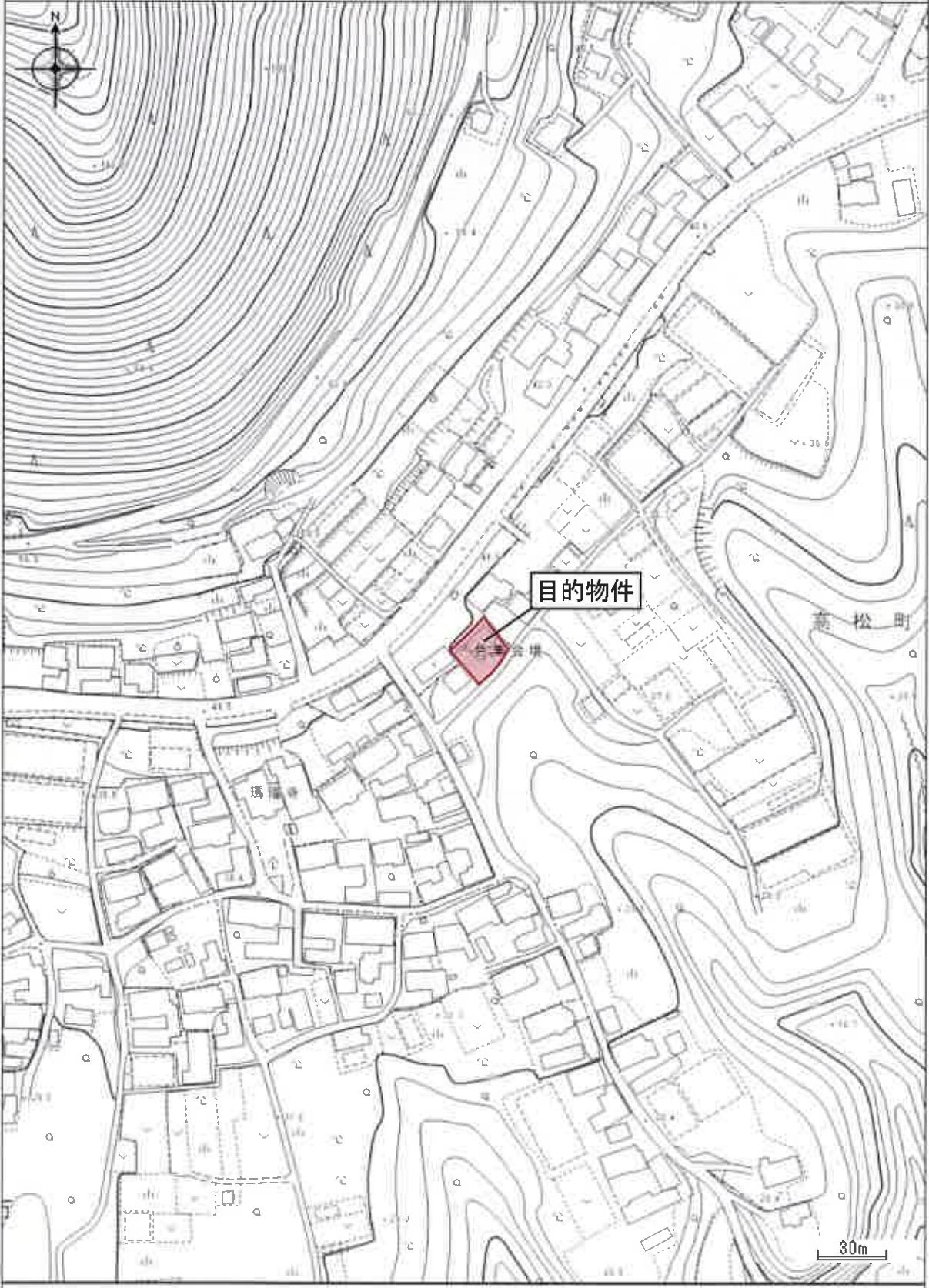
地理院地図

GSI Maps



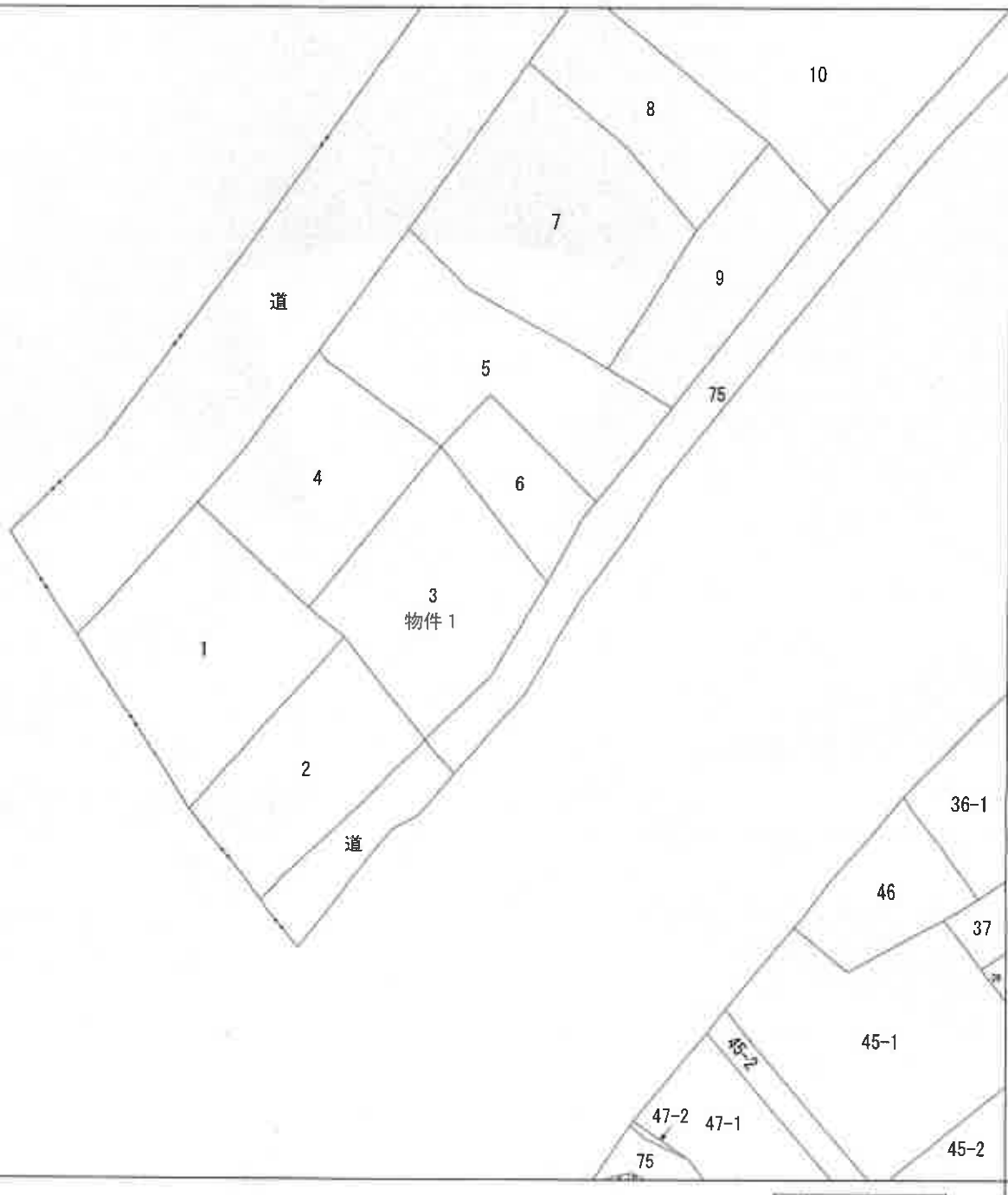
位置図

中心地 | 田原市高松町 付近



付近案内図

イ 48-2
ロ 49



請求部	所在	田原市高松町名幸			地番	3番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年7月23日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和7年11月25日
東京法務局

登記年月日：平成6年7月15日

9280179
各階平面図

建築物図面

家屋番号 3

建築物の所在
千葉県高松市高松区画を田原市高松町と変更
平成15年8月20日

1階

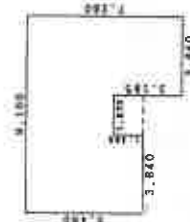


求積表

9.100 x 5.460 =	49.686000
3.640 x 1.820 =	6.624800
計	56.310800

床面積 56.31m²

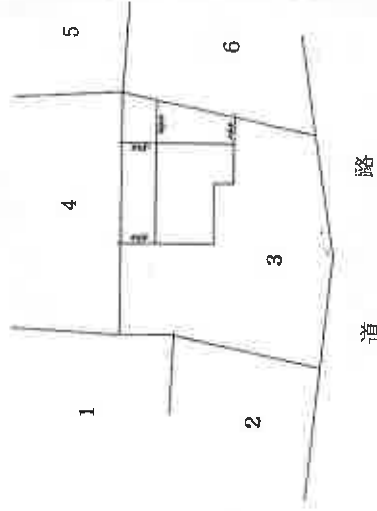
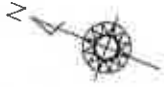
2階



求積表

9.100 x 4.095 =	37.264500
3.640 x 1.365 =	4.968600
3.640 x 3.185 =	11.593400
計	53.826500

床面積 53.82m²



(会員専用)

作製者

土地家屋調査士 (平成 6年7月14日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

単位形

A4判に縮小

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。

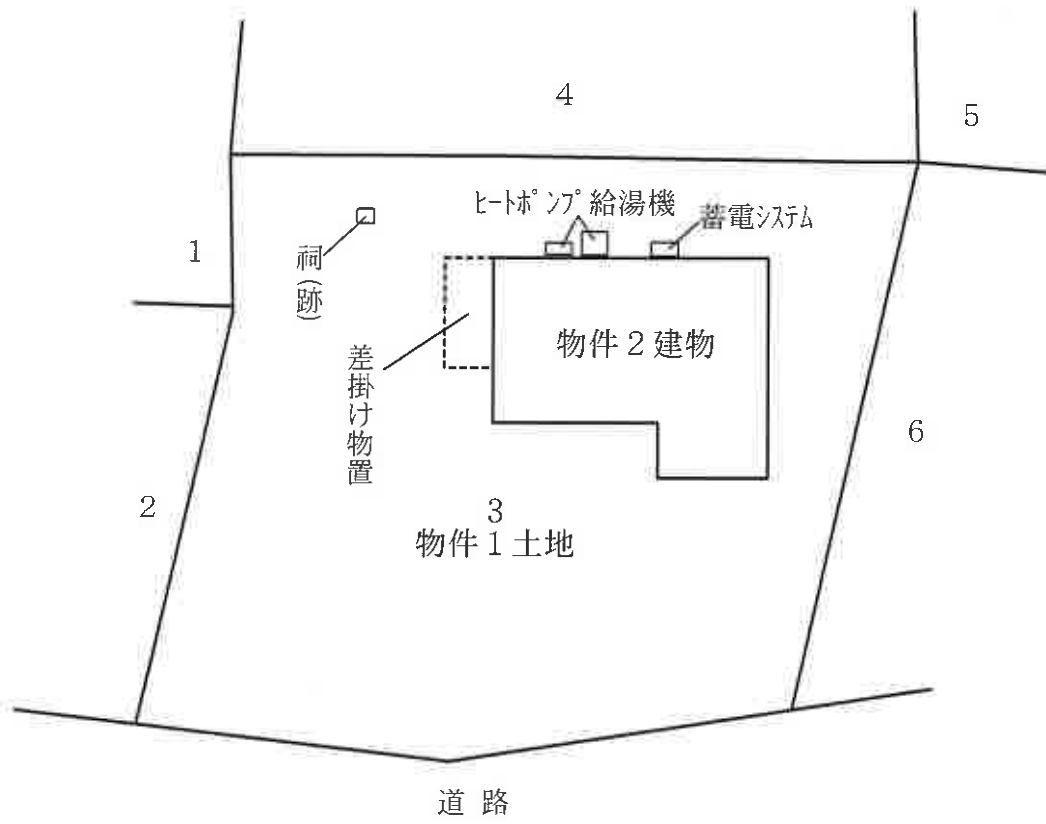
(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和7年11月25日 東京法務局

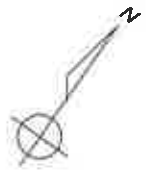
登記官

請求番号：6-2

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



1階



2階

