

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月15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 8月 5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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月16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   | 蒲郡市拾石町本郷                         |
|   | 地 番   | 25番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 193.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 蒲郡市拾石町本郷 25番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 25番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル<br>2階 50.51平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 12日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

---

---

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   | 蒲郡市拾石町本郷                         |
|   | 地 番   | 25番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 193.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 蒲郡市拾石町本郷 25番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 25番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル<br>2階 50.51平方メートル |



令和 7 年(5)第 76 号

令和 8 年 1 月 13 日受理

令和 8 年 3 月 11 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 蒲郡市拾石町本郷  
地 番 25番4  
地 目 宅地  
地 積 193.52平方メートル
- 2 所 在 蒲郡市拾石町本郷 25番地4  
家屋 番号 25番4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 50.51平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □(物件 )	
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物配置図(概略)のとおり □	
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	■屋根にソーラーパネルがある。 ■西側にヒートポンプ給湯機ユニットが、北側にエコジョーズがそれぞれある。	
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物配置図(概略)のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、令和7年1月ころ、物件2を退去して、現在は、別の場所に居住しています。</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。物件2は、オール電化です。</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 物件2の屋根にあるソーラーパネルは、物件2を建築するときに設置しました。ソーラーパネルの費用は、住宅ローンに含まれています。</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

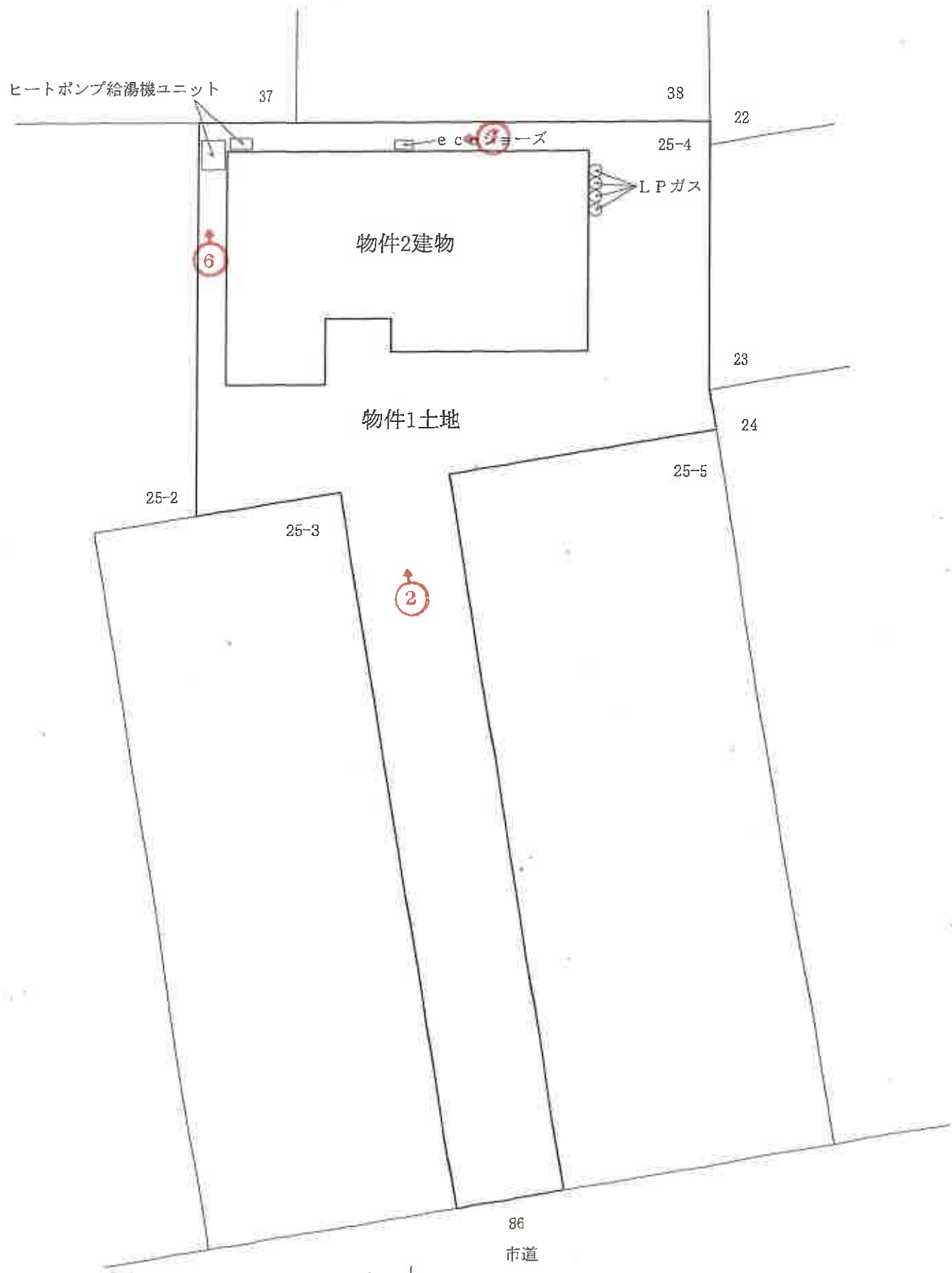
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 通路部分南側が道路に接面している。物件1の敷地部分南西角及び敷地部分北東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 通路部分南西角, 通路部分北西角(敷地部分南側西角), 敷地部分南東角, 通路部分北東角(敷地部分南側東角)及び通路部分南東角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。なお, 敷地部分北西角については, 立ち入ることができなかったため, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は, 通路部分西側, 敷地部分南側, 敷地部分西側, 敷地部分北側, 敷地部分東側及び通路部分東側は, それぞれフェンスで囲まれている。
- 3 物件2の屋根にソーラーパネルがある。ソーラーパネルは, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 4 物件2の北西側にヒートポンプ給湯機ユニットが, 北側にエコジョーズが, それぞれある。ヒートポンプ給湯機ユニット及びエコジョーズは, いずれも配管等が物件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。
- 5 物件2は, 建築後約7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。
- 6 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月14日(水) 14:20-14:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
8年1月16日(金)	(郵便)	住民票取寄(蒲郡市役所)
8年1月16日(金)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
8年2月10日(火) 14:20-15:40	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
8年2月18日(水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
年 月 日( )		
年 月 日( )		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月10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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図 (概略)



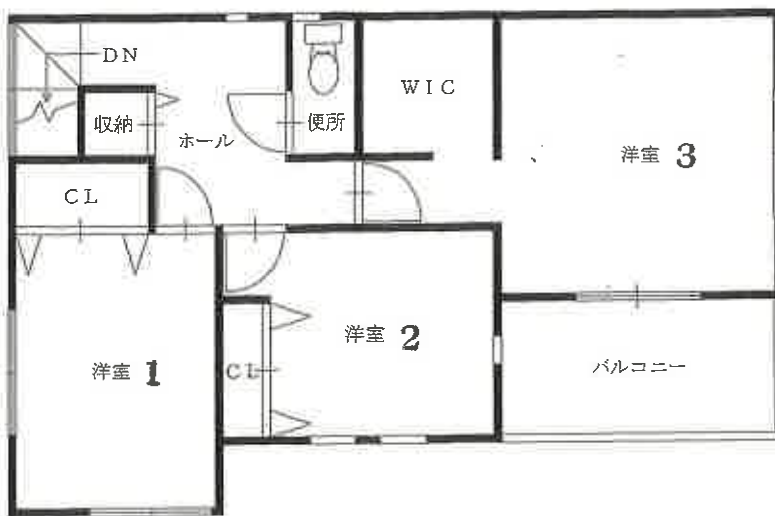
# 建物間取図 (概略)



1階



2階



物件2



①屋外の状況

物件1

ソーラーパネル

物件2



②屋外の状況

物件1



③屋内の状況

LD



④屋内の状況

K



⑤屋内の状況  
浴室



⑥屋外の状況

ヒートポンプ給湯機 ユニット



⑦屋内の状況

エコジョーズ

令和 7年(ケ)第76号  
令和 8年 1月14日 受理  
令和 8年 2月10日 現地調査  
令和 8年 3月11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 17,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,960,000 円
物件2 (建物)	金 14,450,000 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	蒲郡市拾石町本郷 25番4 宅地 193.52m <sup>2</sup>	「同左」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	蒲郡市拾石町本郷 25番地4 25番4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 55.48m <sup>2</sup> 2階 50.51m <sup>2</sup>	「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	J R 東海道本線「三河塩津」駅の南方道路距離約1.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や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% - 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 193.52㎡ 間口 約3.0m、奥行 約29.4m 形状 袋地	
接面道路の状況	南西側幅員約8.0m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地 (南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	あり
	ガス配管	なし
	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、過去に鉄工所敷地として利用されていた可能性を有するが、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・マップあいち(水害情報マップ及び高潮浸水マップ)によれば、本件土地は洪水浸水想定区域内及び高潮浸水想定区域内に位置することから水害の危険性を有する。</li> </ul>	

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25番4>
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 1年12月 5日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約19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 ヒートポンプ給湯機ユニット、太陽光発電システム
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 (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	・経年相応の使用状況にある。 ・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）

## 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	61,400	0.75	193.52	0.95	8,470,000

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

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

$$54,200 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/102 \times 100/86 = 61,400 \text{ 円/㎡}$$

(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：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：袋地0.75

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	212,000	105.99	0.73	16,400,000

ウ 現価率：[残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数19年 / (経済的残存耐用年数19年 + 経過年数6年)}] × (1 - 観察減価率5%) = 0.73

## 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	8,470,000	0.50	法定地上権	4,240,000

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	8,470,000	-4,240,000	/	1.00	0.70	2,960,000
2	16,400,000	+4,240,000	0	1.00	0.70	14,450,000
一括価格(合計)						17,410,000

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 蒲郡一 9

所 在：蒲郡市鹿島町中郷33番2外

価 格：54,200円/㎡

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：167㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東4m市道に接面

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

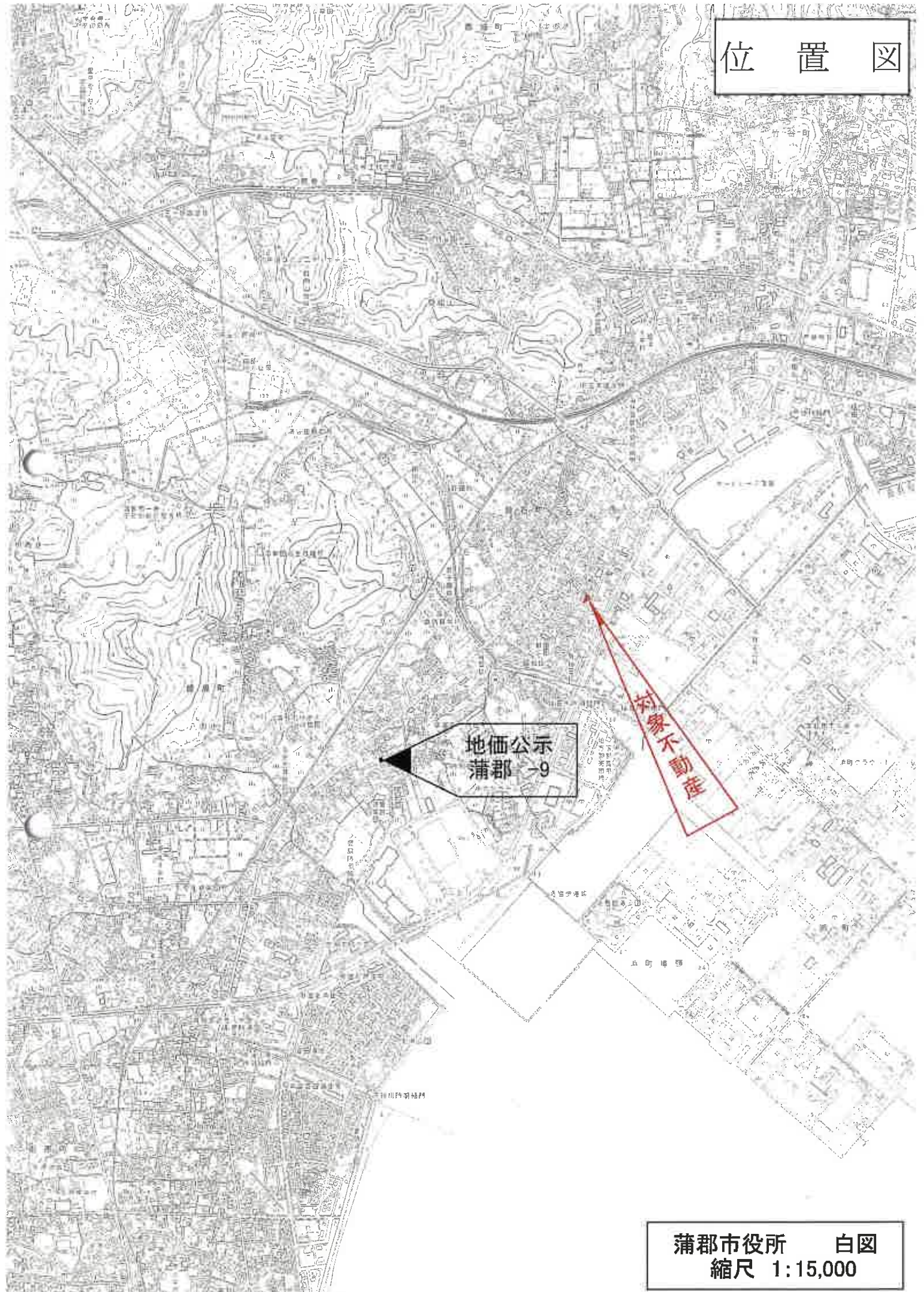
地域の概要：中規模一般住宅等が多い既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 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

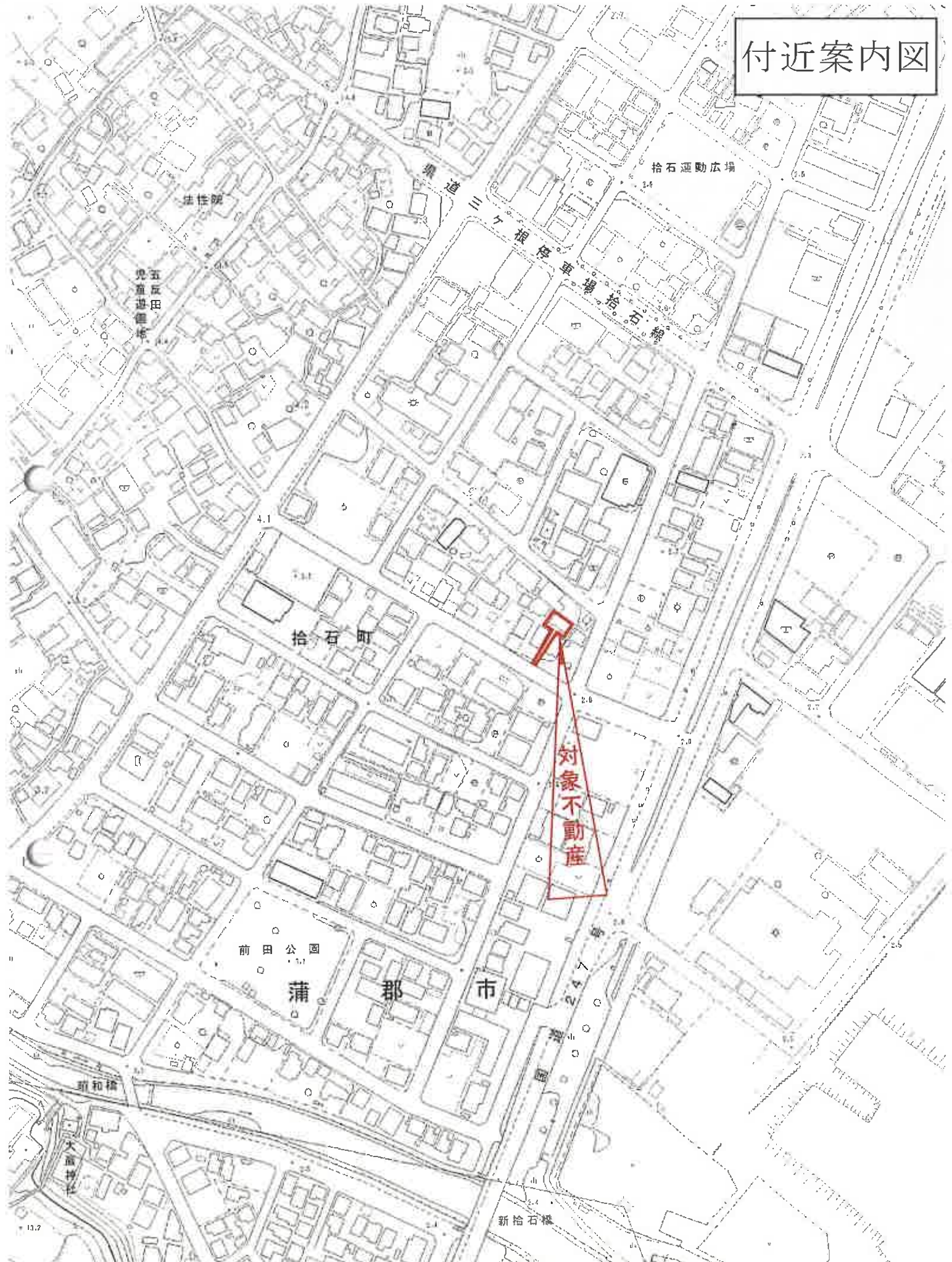


地価公示  
蒲郡 -9

本家不動産

蒲郡市役所 白図  
縮尺 1:15,000

付近案内図



蒲郡市役所 都市計画基本図  
縮尺 1:2,500



次頁に図面に関する変更内容を示す。

# 土地積所測量図

地番 25-1ないし 25-5

土地の所在 蒲郡市拾石町本郷

測地系	世界
座標系	中緯線測地系
測量年月日	令和元年 6月 7日

測量点 25-1

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	-130088.04	3081.843	40399.315310
K2	-130092.194	3094.793	43001.177724
K3	-130098.375	3083.530	-40451.248300
K4	-130095.264	3078.340	-41581.177420
測量面積		708.581936	
測量周長		144.248170	
境界線		144.248170	
境界線		42.84	

測量点 25-2

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K5	-130070.932	3054.172	47348.14480
K6	-130053.704	3024.362	47788.608014
K7	-130055.145	3058.763	-26538.402081
K8	-130044.093	3192.884	50317.271184
K9	-130038.104	3092.470	-4411.201128
K10	-130043.142	3082.210	-31138.632324
K11	-130048.375	3085.538	-24081.524208
K12	-130051.164	3081.793	-40399.177724
K13	-130068.842	3081.843	-50818.335114
測量面積		414.266643	
測量周長		217.142915	
境界線		217.14	m
境界線		55.84	

測量点 25-3

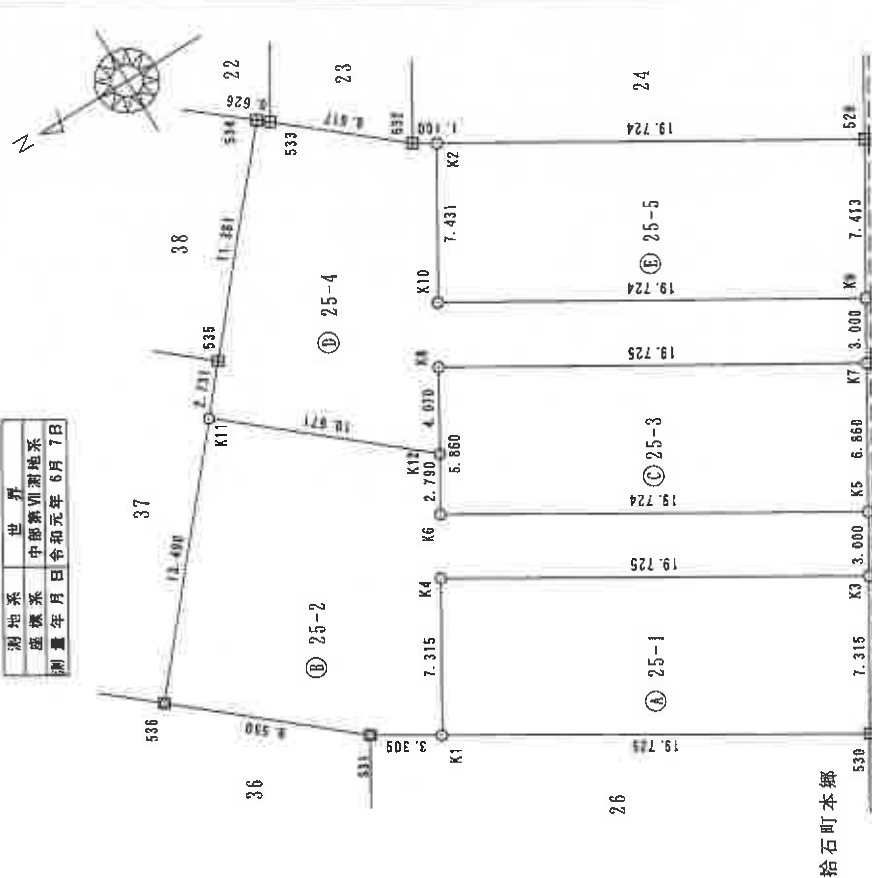
測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K14	-130070.932	3081.843	47348.14480
K15	-130074.131	3080.032	47348.14480
K16	-130074.131	3100.032	51548.07185
K17	-130051.704	3188.302	-41784.26844
測量面積		210.474476	
測量周長		138.313140	
境界線		138.31	m
境界線		48.81	

測量点 25-4

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K18	-130074.131	3098.844	-50817.355184
K19	-130078.846	3097.815	47417.621468
K20	-130088.797	3102.884	40481.592200
K21	-130088.838	3100.197	-4018.308908
K22	-130081.899	3100.732	16857.091168
K23	-130088.048	3114.013	17214.270059
K24	-130088.187	3114.433	24448.128015
K25	-130048.007	3104.162	48258.017449
K26	-130064.003	3104.084	-1887.148102
K27	-130055.145	3080.151	-51800.214214
K28	-130057.747	3100.235	-50817.355184
測量面積		194.526643	
測量周長		193.52	m
境界線		55.34	

測量点 25-5

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K29	-130078.846	3098.844	-4407.747470
K30	-130078.846	3098.844	48441.454180
K31	-130048.007	3104.162	44431.741800
K32	-130051.704	3188.302	-40451.248300
K33	-130055.145	3081.843	181.785236
測量面積		148.333180	
測量周長		148.33	m
境界線		44.24	



境界線の種類

境界線の種類	田
コンクリート杭	田
プラスチック杭	田
金属杭	田
木杭	田
石杭	田

座標一覧表

基準点の種類	測点名	X	Y	座標
街区多角点	10822	-131101.415		3120.382
街区多角点	10820	-130890.595		2966.625

縮尺 1/250

申請人

作成者

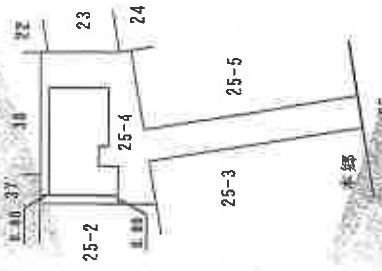
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(1) 令和7年9月20日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

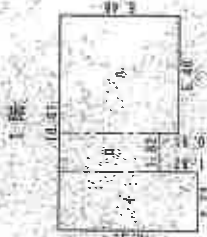
建物平面図

25-4  
 所在地  
 浦賀北橋石町本郷駅前4



求積表

4	6.37	×	2.73	=	17.3901
4	4.55	×	1.82	=	8.2810
A	5.46	×	5.46	=	29.8116
合計					55.4827
床面積					55.48 ㎡



求積表

4	6.37	×	2.73	=	17.3901
4	5.46	×	3.64	=	19.8744
4	3.64	×	3.64	=	13.2496
合計					50.5141
床面積					50.51 ㎡



2階

1/500

縮尺

申請人

1/500

申請人

1/500

申請人

1/500

申請人

1/500

浦賀北橋石町本郷駅前4

登記年月日：令和7年12月27日

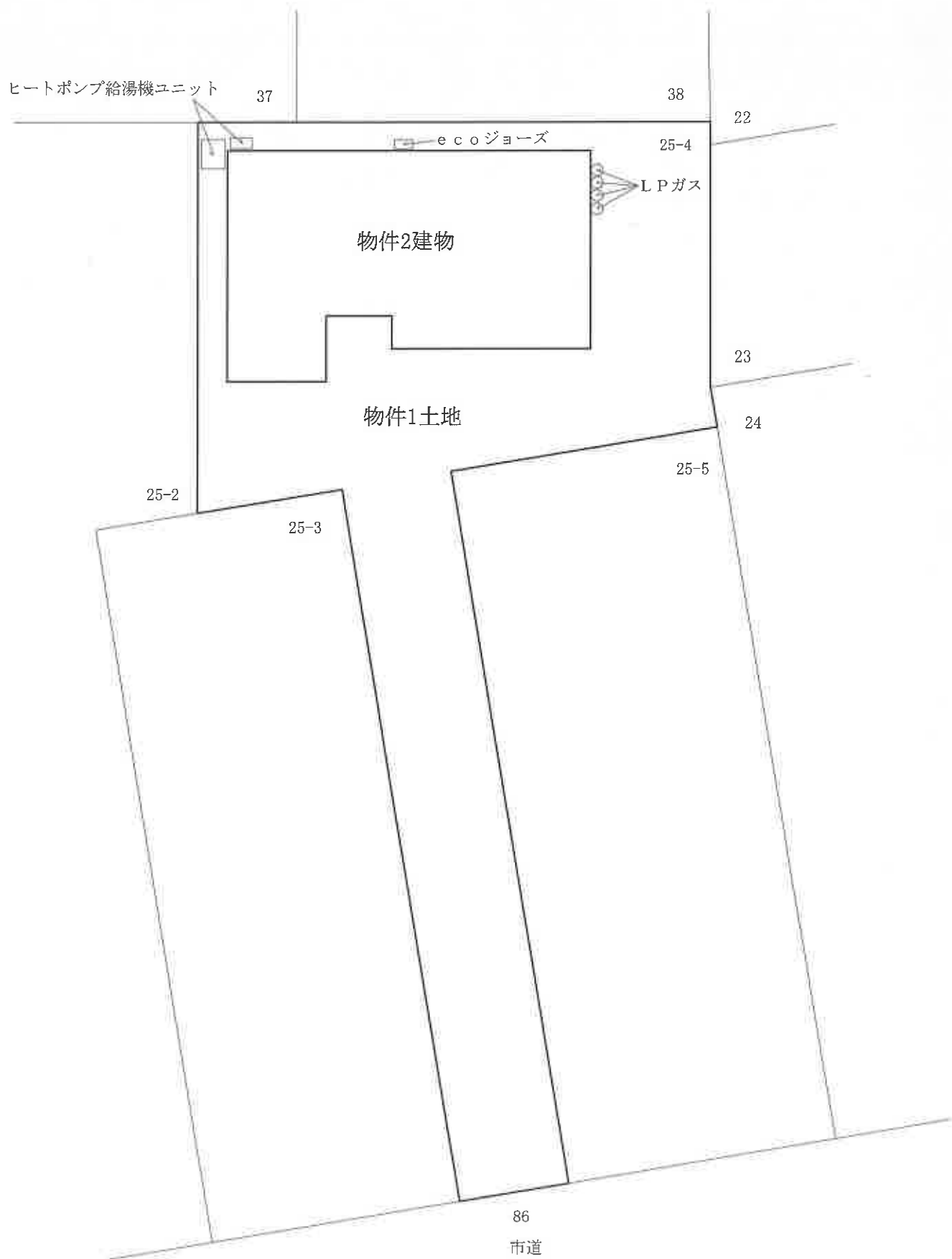
これは図面に記載された内容に準じて、必ずしも正確な内容とは限りません。また、本図面は縮尺1/500で表示されています。

令和7年10月23日

名古屋建設事務所

CGAY

# 土地建物配置図 (概略)



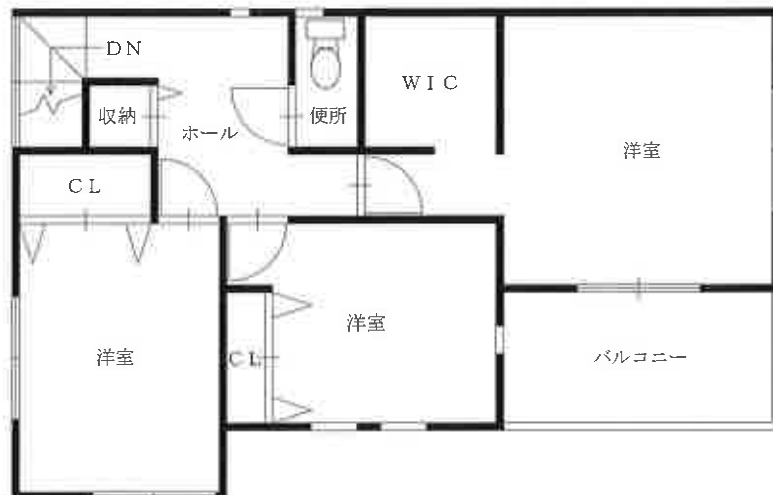
# 建物間取図 (概略)



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