

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 | 蒲郡市西浦町原門戸 |
| | 地 番 | 26番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市西浦町原門戸 |
| | 地 番 | 26番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.07平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蒲郡市西浦町原門戸 26番地3、26番地4 |
| | 家屋 番号 | 26番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.44平方メートル
2階 61.49平方メートル |

物 件 明 細 書

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 久保田 典子

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】

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 | 蒲郡市西浦町原門戸 |
| | 地 番 | 26番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市西浦町原門戸 |
| | 地 番 | 26番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.07平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蒲郡市西浦町原門戸 26番地3、26番地4 |
| | 家屋 番号 | 26番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.44平方メートル
2階 61.49平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 70 号

令和 7 年 11 月 28 日受理

令和 8 年 2 月 18 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 蒲郡市西浦町原門戸
地 番 26番3
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル
所有者
- 2 所 在 蒲郡市西浦町原門戸
地 番 26番4
地 目 宅地
地 積 77.07平方メートル
所有者
- 3 所 在 蒲郡市西浦町原門戸 26番地3、26番地4
家屋 番号 26番3の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 100.44平方メートル
2階 61.49平方メートル
所有者

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, 2
現況地目	■宅地(物件 1, 2) □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	北東側に井戸がある。
建物	物件 3
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が異なる(□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(相続財産清算人) □その他の者 左記の者が、相続財産清算人業務の一環として、本件建物にBを居住させて占有している。 □「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	
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
<p>■ A (亡C相続財産清算人)</p>	<p>(電話回答要旨)</p> <p>1 私は、亡Cの相続財産清算人です。</p> <p>2 私が、物件3を管理占有していますが、相続財産清算人業務の一環として、現在、Bを物件3に居住させて占有しています。</p> <p>3 物件1、2を物件3の敷地として使用するにつき、Bとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で借りています。</p>
<p>■ B (物件1、2所有者)</p>	<p>1 私は、物件1、2の所有者です。私は、現在、物件3に居住しています。物件3は、もともとは、Cの所有でしたが、令和4年3月にCが死亡し、親族が相続放棄したため、Aが管理占有しています。Aが、物件1、2を物件3の敷地として使用するにつき、Aとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で貸しています。Cとの間でも、賃料等のやり取りはなく、期間を定めることなく無償で貸していました。</p> <p>2 物件3に雨漏りや水回り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件3を増改築したことはありません。</p> <p>4 現在、物件3で、猫を2匹飼っています。</p> <p>5 物件1、2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1～3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1、2の北東側にある井戸は、植木や花の水遣りのために、現在も使用しています。</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

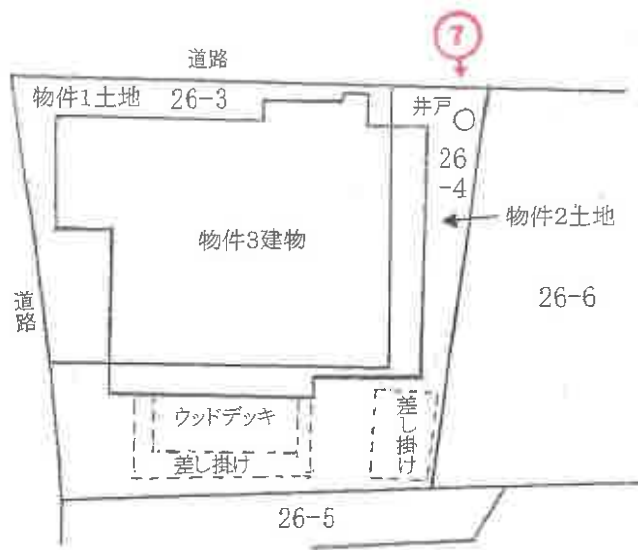
- 1 物件1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1, 2は、一体として、物件3の敷地となっている。物件1, 2は、西側及び北側が道路に接面している。物件1, 2の北西角には、境界杭が認められたが、南西角、北東角及び南東角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1, 2は、東側をフェンスで、南側をコンクリート塀で、それぞれ囲まれている。西側道路、北側道路、東側フェンス及び南側コンクリート塀で囲まれた範囲が概ね物件1, 2の範囲であると思われる。
- 3 物件3の1階DKの天井に雨漏りによると思われるシミが認められる。
- 4 物件3の2階廊下の壁等に猫の爪によると思われる引っ掻き傷が認められる。
- 5 物件3の建物内の床等にたわみが認められる。
- 6 物件3は、建築後約40年が経過しているので、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 7 物件1, 2の北東側に井戸がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月3日(水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年12月3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
8年1月6日(火)	(郵便)	住民票取寄(蒲郡市役所)(B)
8年1月7日(水) 15:10-15:15	(電話)	占有状況等調査(A)
8年1月14日(水)	(郵便)	立入調査期日通知
8年1月14日(水)	(郵便)	戸籍全部事項証明書取寄(蒲郡市役所)(C)
8年1月21日(水) 13:50-15:10	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, 物件1, 2所有者立会い, 聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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)

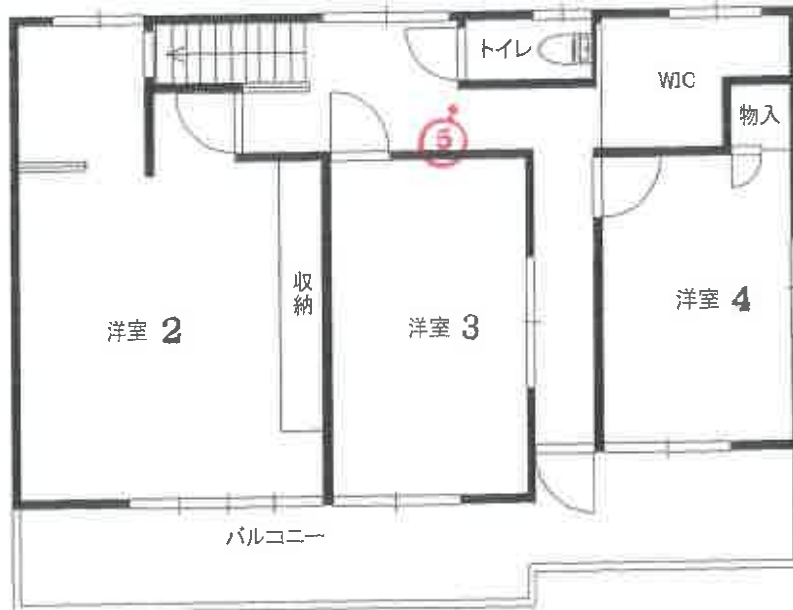


建物間取図(概略)

1階



2階



物件 3



①屋外の状況

物件 1

物件 2



②屋内の状況

洋室 1



③屋内の状況
DK



④屋内の状況
浴室



⑤ 屋内の状況
2階廊下の
壁の状況



⑥ 屋内の状況
DKの天井
の状況



⑦屋外の状況

井戸

令和7年(ケ)第70号
令和7年12月1日受理
令和8年1月21日現地調査
令和8年2月9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3,000,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,140,000円
物件2 (土地)	金890,000円
物件3 (建物)	金970,000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 地積	蒲郡市西浦町原門戸 26番3 宅地 99.00m ²	同左
2	所在地 地積	蒲郡市西浦町原門戸 26番4 宅地 77.07m ²	同左
3	所 家屋番 種 構 床 面 積	在 番 目 積 蒲郡市西浦町原門戸 26番地3、26番地4 26番3の2 居宅 鉄骨造かわらぶき2階建 1階 100.44m ² 2階 61.49m 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1～2）

位置・交通	名鉄蒲郡線「西浦」駅の南西方 道路距離約580m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、空地等が混在する旧来からの住宅地域	
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1種住居地域 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 176.07㎡ 間口 約14m 奥行 約13.8m 形状 台形	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> 西側幅員約2m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面幅員が4m未満のため、セットバックが必要である。 北側幅員約1.2m舗装市道に等高接面建築基準法上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：取付管は設置されているが未接続である。個別浄化槽を使用している。 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、住宅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"> 道路の幅員により、容積率は160%以下に制限される。 駐車スペースがない。 物件2の北東角に井戸がある。 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3）

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)昭和61年7月22日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：瓦 外壁：サイディング 内壁：クロス、繊維壁、ジュラク等 天井：クロス、目透かし等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、浄化槽、プロパンガス等
床面積(現況)	1階 100.44㎡ 2階 61.49㎡ 延床面積 161.93㎡
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	劣る
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"> ・内壁の汚損が広範囲に見られる。 ・1階には床板が撓む箇所がある。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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1～2)

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	31,200	0.93	99.00	0.90	2,590,000
2	31,200	0.93	77.07	0.90	2,010,000

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 蒲郡(県)－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$38,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.2/100 \times 100/102 \times 100/120 = 31,200\text{円}/\text{㎡}$ (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1.07×環境条件1.12=1.20

イ 個別格差：角地1.01×セットバック0.92=0.93

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10%と査定した。

(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	187,000	161.93	0.05	1,510,000

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2年 / (経済的残存耐用年数2年 + 経過年数40年)}] × (1 - 観察減価等40%) = 0.05

※建物の保守管理の状態、老朽化の程度等を考慮して観察減価率を査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	2,590,000	0.10	場所的利益	260,000
2	2,010,000	0.10	場所的利益	200,000

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) 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	2,590,000	-260,000	0	0.70	0.70	1,140,000
2	2,010,000	-200,000	0	0.70	0.70	890,000
3	1,510,000	+460,000	0	0.70	0.70	970,000
一括価格 (合計)						3,000,000

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

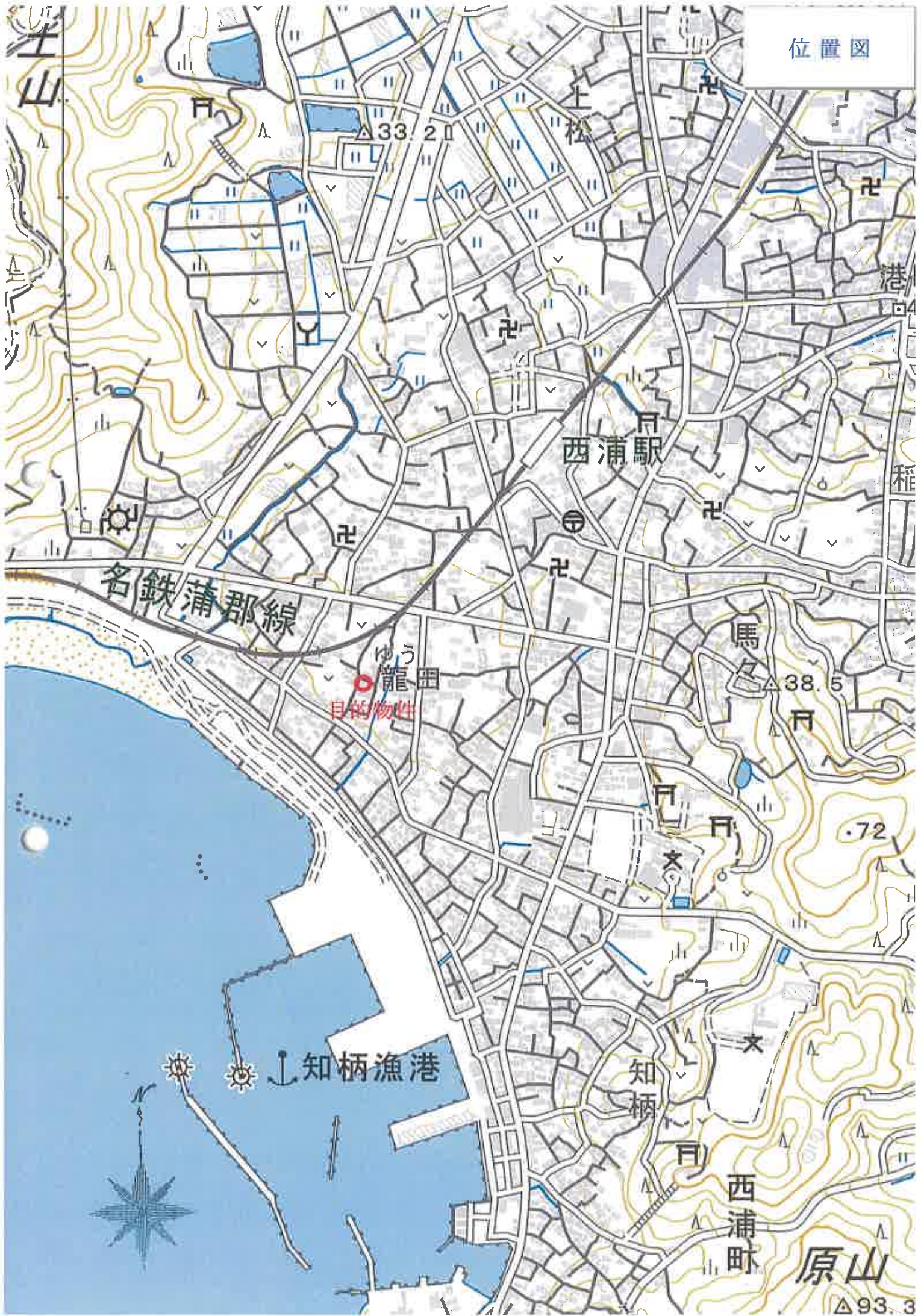
地価調査価格 蒲郡(県) - 7
所 在 : 蒲郡市西浦町神谷門戸44番1
価 格 : 38,900円/m²
位 置 : 名鉄蒲郡線「西浦」駅の南西方道路距離約400m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 304m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側4.5m市道
用途指定等 : 準工業地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 住宅の中に作業所等が見られる既成住宅地域

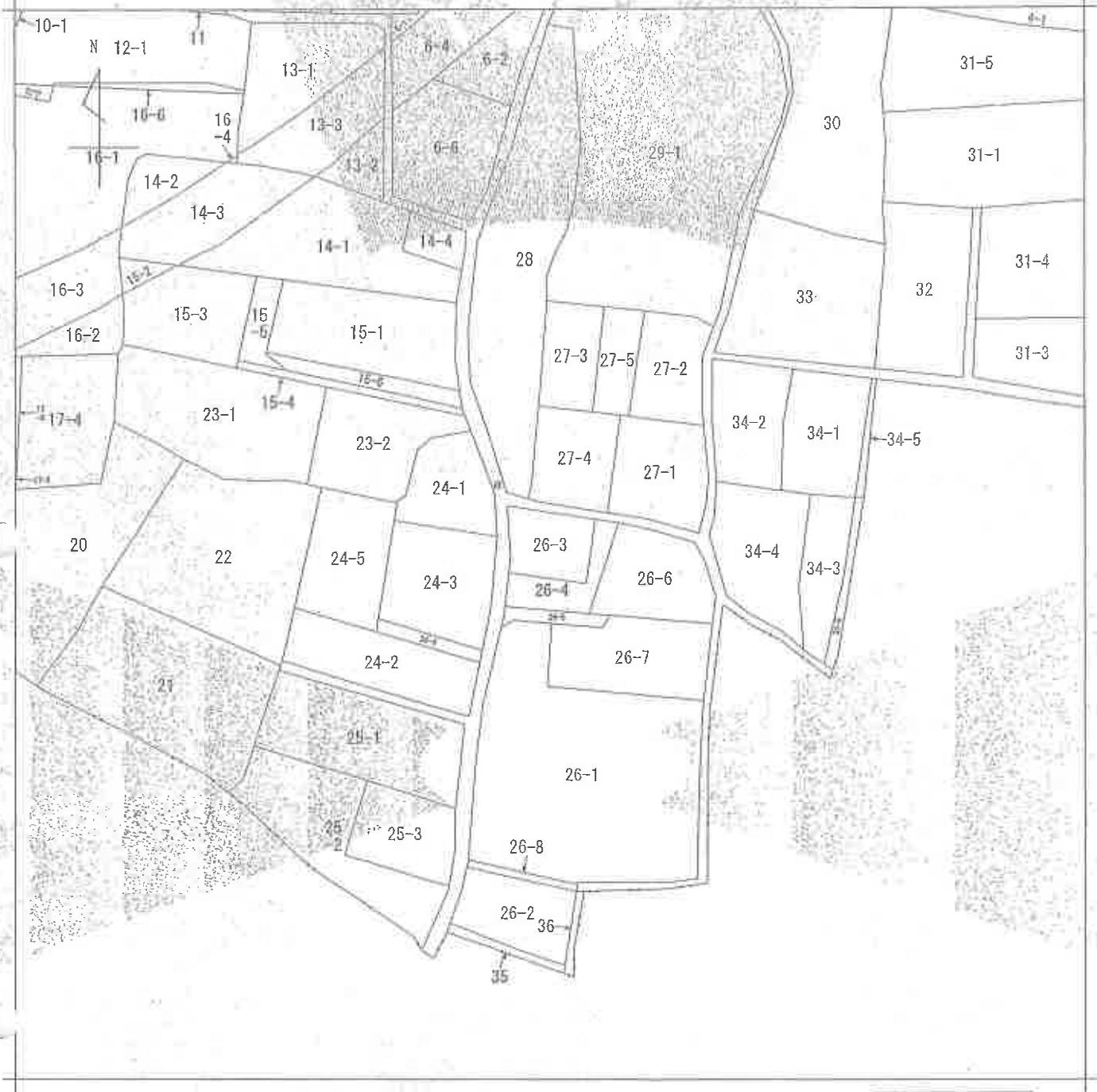
第7 附属資料の表示

- 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





(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た図面で、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	蒲都市西浦町原門戸		地番	26番3				
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	種類	旧土地台帳附属地図
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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年12月3日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号: 4-1

(1/1)

会員専用

作製年月日

昭和四十七年拾陸月 日

下地番



測量積地図

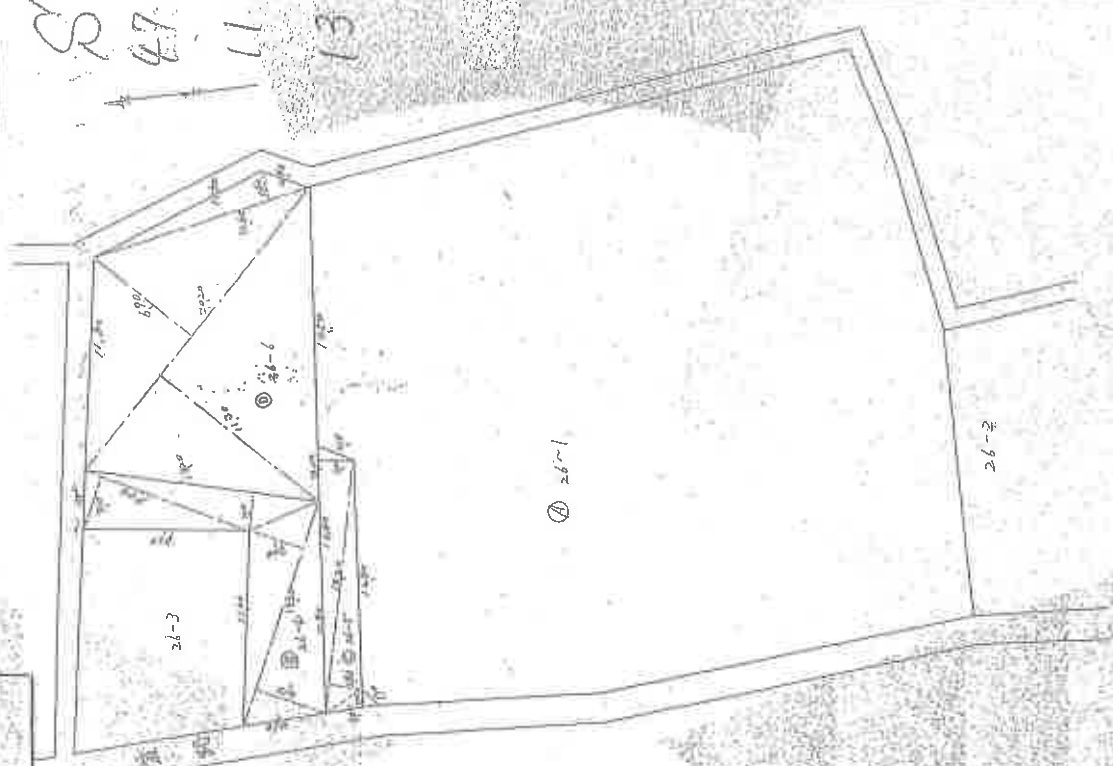
26-1, 26-4 ~ 26-6

地番

土地の所在 蒲郡市西浦町原門戸

前 26-1 後 26-1, 26-4 ~ 26-7

0546163



材料表

① 26~4

$370 \times 310 = 30.07$

$1320 \times 210 = 277.2$

$5320 \times (404320) = 961.36$

$154.15 + 2 = 770.75$

② 26-5

$300 \times 100 = 300$

$7000 \times 180 = 2556$

$1680 \times 200 = 2916$

$58.16 + 2 = 291.88$

③ 26-6

$2020 \times (1130 + 610) = 387.64$

$12.60 \times 160 = 20.16$

$387.80 + 2 = 193.90$

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和47年11月13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。
(名古屋法律局豊川出張所 発給)

令和7年12月3日 名古屋法律局豊橋支局 登記

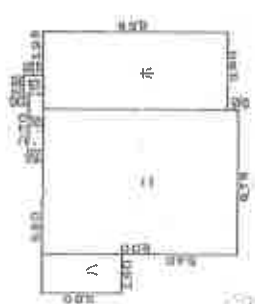
各階平面図 建築物図面

家屋番号 26番3〜2

建築物所在 橋都市西蒲原門戸26番地3、26番地4

1514362

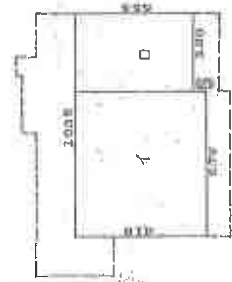
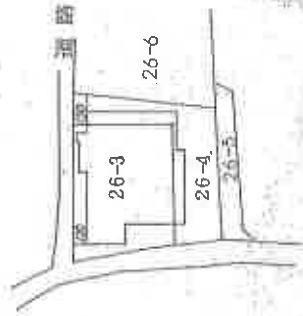
62
3
25



1階床面積

- イ 2.70 X 0.60 = 1.6200
- ロ 0.90 X 0.90 = 0.8100
- ハ 3.60 X 1.80 = 6.4800
- ニ 9.00 X 6.75 = 60.7500
- ホ 3.60 X 8.55 = 30.7800

計 = 100.4400 ㎡



2階床面積

- イ 6.15 X 6.75 = 41.5125
- ロ 3.60 X 5.55 = 19.9800

計 = 61.4925 ㎡

単位：㎡

作製者

日付

縮尺 1/500

申請人

縮尺

500

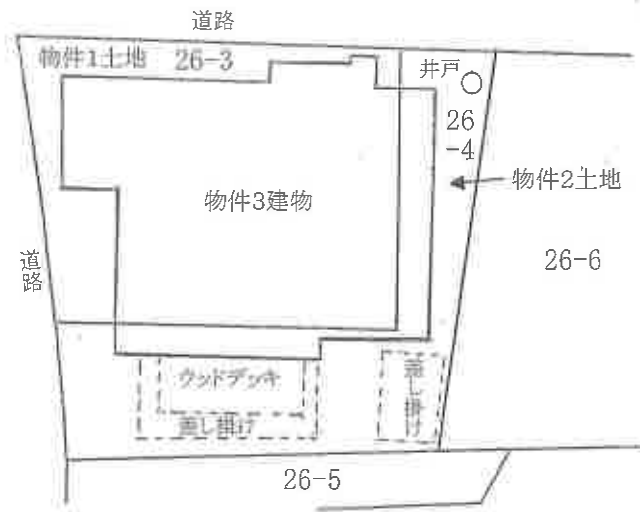
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(名古屋法務局豊川出張所登録)

昭和7年12月3日

名古屋法務局豊川支局

登記簿

土地建物配置図(概略)

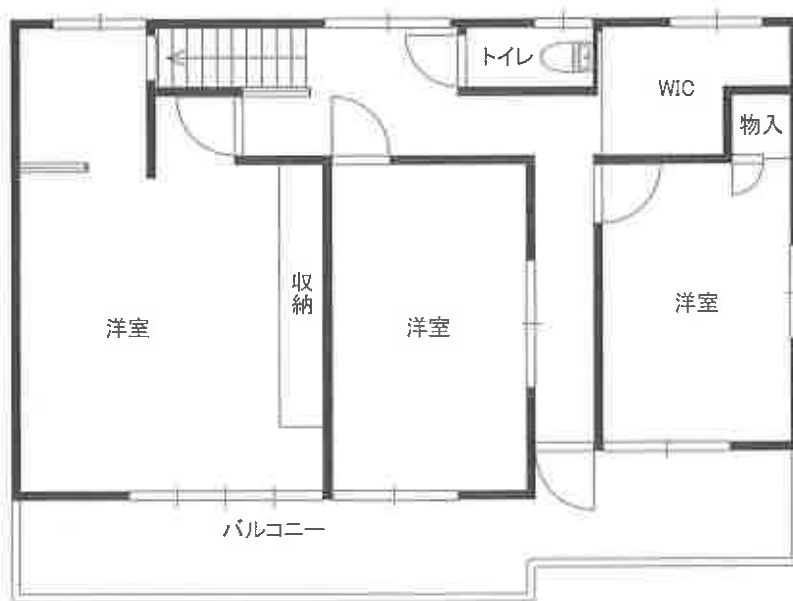


建物間取図(概略)

1階



2階



物件 3 建物



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 3 建物



写真撮影 (2)

物件 2 土地