

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 豊橋市東脇三丁目
地 番 8番9
地 目 宅地
地 積 363.00平方メートル
- 2 所 在 豊橋市東脇三丁目 8番地9
家屋 番号 8番9
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建
床 面 積 1階 191.90平方メートル
2階 83.51平方メートル
(現況)
種 類 居宅

物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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

なし

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 豊橋市東脇三丁目
地 番 8番9
地 目 宅地
地 積 363.00平方メートル
- 2 所 在 豊橋市東脇三丁目 8番地9
家屋 番号 8番9
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建
床 面 積 1階 191.90平方メートル
2階 83.51平方メートル
(現況)
種 類 居宅



令和 7 年(ケ)第 80 号

令和 8 年 1 月 29 日受理

令和 8 年 3 月 9 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 | 豊橋市東脇三丁目 |
| | 地 番 | 8番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市東脇三丁目 8番地9 |
| | 家屋 番号 | 8番9 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 191.90平方メートル
2階 83.51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
■ 債務者兼所有者	<p>1 物件2建物には私と家族で住んでいます。</p> <p>2 物件2建物は私の父が新築して以降、私は物件2建物に住んでいます。</p> <p>3 約15年程まえに1階の浴室を改修して、2階の洋室1及び洋室2の各部屋の壁のクロスの変換等のリフォーム工事を行いました。</p> <p>4 また、自分で資材を購入してDIYのように、廊下、階段及び一部部屋の床にフローリングシートを貼りました。</p> <p>5 物件2建物の倉庫の上が屋上のようになっており、屋上の北側にニワトリ小屋を造作して烏骨鶏を飼育しています。</p> <p>また、屋上の南側には家庭菜園を造って、作物を収穫しています。</p> <p>6 物件2建物は不具合はありませんが、何時頃が良く覚えていませんが、1階リビングダイニングキッチンの天井から雨漏りが発生して目立つほどではありませんが、天井に雨漏りの跡の汚れが見受けられます。</p> <p>2階の南側のバルコニーからリビングダイニングキッチンの天井に雨水が入り込んできたのだと思います。</p> <p>雨漏りが発生した場所は修復しましたので、今は雨漏りはありません。</p> <p>7 物件2建物2階洋室2には、ドアが2枚設置されていますが、私が子供の頃は洋室2を兄弟2人で使用していましたので、中央に仕切りを設置して2間の区画としていましたので、ドアを2カ所設置しました。</p> <p>8 室内で、猫を2匹と犬を1匹飼育しています。</p> <p>9 隣地の方々とは境界等のトラブルはありません。</p> <p>10 物件2建物に住んでから道路が冠水して床下に浸水したとかはありません。</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土地は南東側及び南西側で道路とほぼ等高に接しており、南東側及び南西側と接している道路の交差した角に位置しており角地の状態となっている(土地建物配置図(概略)及び写真①参照)。
物件1土地は南側の道路と接している場所の一部が隅切りになっているが、長方形の整形な地形になっている(土地建物配置図(概略))参照)。
- 3 物件1土地と北西側隣地(地番8番8)との境界は境界標等は見当たらなかったが、双方の境界上はコンクリートの塀で区画されていることから境界は確認できると思われる。
- 4 物件1土地と北東側隣地(地番8番10)との境界には境界標等は見当たらなかったが、コンクリートで区画されており、また、コンクリートブロックも置かれて区画されていることから、境界は確認できるのではないと思われる。
- 5 物件2建物は、リビングダイニングキッチンの天井に雨漏りの跡の汚損が見受けられたが、それ以外の床のたわみ等の不具合は見当たらなかった。
- 6 物件2建物の和室2とリビングダイニングキッチンとの仕切りの引戸の下が、猫に引っ掻かれたような損傷が見受けられたが、それ以外は目立った損傷及び汚損は見受けられなかった。
- 7 物件2建物は上記5及び6記載の状況のとおり、外観上は大きな不具合及び補修工事が必要な場所は見受けられず、物件2建物の状況は経年程度の劣化ではないと思われるが、物件2建物は不動産登記記録上は昭和60年4月新築で建築後約41年経過していることから、物件2建物を使用収益するに際して改修工事が必要になる可能性が考慮され、買受人が改修工事費用を負担する可能性は否定できないと思料される。
- 8 物件2建物の1階及び2階には、家電製品等及び債務者兼所有者とその家族の家財道具等が多数置かれていた。
和室1に仏壇が置かれていた。
- 9 物件2建物リビングダイニングキッチンと倉庫とは屋内で往来できる構造になっており、リビングダイニングキッチンと倉庫との通路部分は約70cm程度の段差が存在しており、リビングダイニングキッチンが倉庫より高い位置となっている(写真④参照)。
- 10 物件2建物の倉庫出入口付近の外壁に防犯用と思われるセンサー式ライトが設置されており、センサー式ライトは市道に越境しているのではないかと見受けられた。
- 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

調査の経過

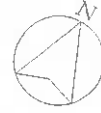
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 2月 6日(金) 9:15 - 9:25	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図・建物図面取得
R8年 2月13日(金) 11:35 - 13:00	目的物件所在地	現況調査実施通知書投函、占有状況調査、物件確認、土地外観調査
R8年 2月13日(金) 17:55 - 18:05	目的物件所在地	現況調査期日調整及び物件状況聴取
R8年 2月25日(水) 13:50 - 15:20	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者兼所有者立会
(特記事項)		
<input 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。		
<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

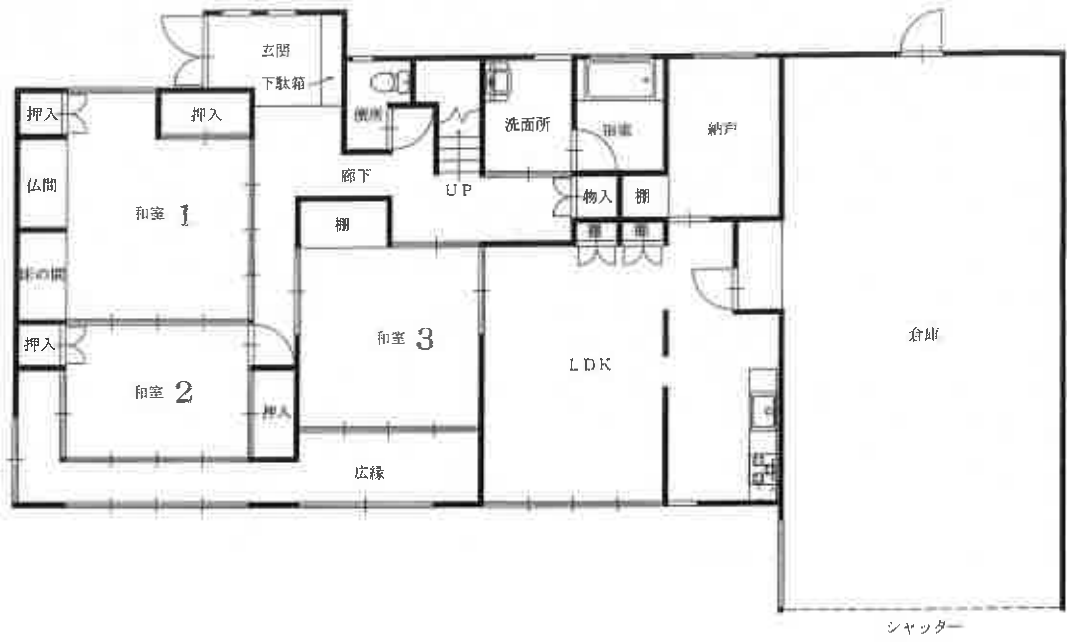
土地建物配置図 (概略)



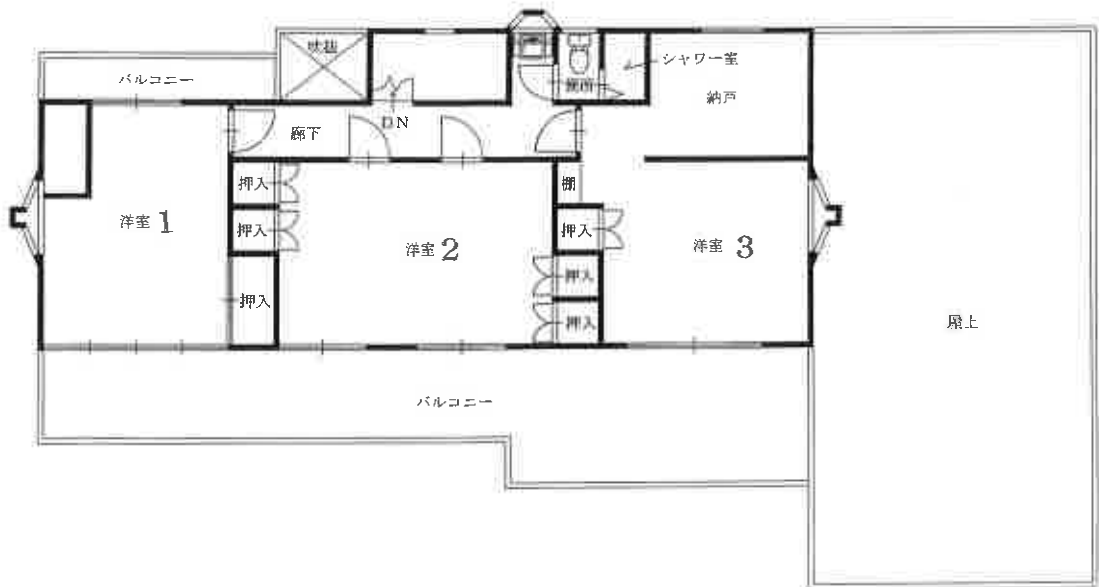
建物間取図 (概略)



1階



2階



(物件2建物)

①



屋外の状況

(物件2建物)

②

センサー式照明(道路上に越境しているように見受けられる)

物件2

物件2(倉庫)



地番8番10

屋外の状況

(8 枚目)

③



屋内の状況（1階 和室1から和室2撮影）

④

リビングダイニングキッチンと倉庫との通路



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（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

⑥



屋内の状況（1階 倉庫）

（ 0 枚目）

⑦



屋内の状況（2階 洋室1）

⑧



屋内の状況（2階 洋室2）

（ 111 枚目）

⑨



屋内の状況（2階 洋室3）

倉庫の屋根上の屋上

⑩



屋外の状況（2階 南側 バルコニー）

（12 枚目）

令和 7年 (ケ) 第80号

令和 8年 2月18日 受 理

令和 8年 2月25日 現地調査

令和 8年 3月24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23,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金10,990,000円
物件2（建物）	金12,900,000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 地目 地積	豊橋市東脇三丁目 8番9 宅地 363.00m ²	「同左」
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊橋市東脇三丁目 8番地9 8番9 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建 1階 191.90m ² 2階 83.51m ²	「特記事項記載のとおり」
番号	特記事項		
2	登記上の種類は居宅・店舗であるが、現況は居宅兼倉庫として利用されている。		

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「豊橋」駅の南西方道路距離約 1.7 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や事業所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 工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 363.00㎡ 間口 約13.3m、奥行 約25.5m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南西側幅員約10.0m舗装市道(両側歩道有)及び南東側幅員約12.0m舗装市道(両側歩道有)とほぼ等高接面する角地 (南西側及び南東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	引込可
	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田として利用されており、その後宅地に地目が変更されているが、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件土地の南西角の生垣の枝が道路に越境している。 ・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あることから水害の危険性を有する。 	

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8番9>
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60年 4月 5日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕様	構造 鉄骨造 屋根 スレート等 外壁 吹付塗装等 内壁 クロス等 天井 化粧合板、ボード等 床 フロアシート、畳等 設備 電気、給排水、LPガス等 その他 -
床面積（現況）	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途 居宅兼倉庫 間取り 6LDK+納戸+倉庫 (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"> ・登記上は居宅・店舗であるが、現況は居宅兼倉庫として利用されており、屋内で猫や犬等の動物が飼育されている。 ・建物各所に経年相応の劣化が見られるほか、動物による引っ掻き傷やLDKの天井に雨漏りの跡等が見られる。 ・LDKと倉庫の間には段差があるものの相互に出入り可能である。 ・倉庫の屋上は家庭菜園と鶏小屋置場として利用されているほか、倉庫外壁に設置されたカメラが南東側道路に越境している可能性を有する。

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)

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	98,000	1.09	363.00	0.90	34,900,000

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 豊橋-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/93 = 98,000 \text{ 円/㎡}$

(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(南東)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：方位1.02×角地1.07=1.09

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10%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	220,000	275.41	0.05	3,030,000

ウ 現価率：耐用年数を超えた建物であり、維持管理の状態等に基づき5%と査定した。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	34,900,000	0.50	法定地上権	17,450,000

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	34,900,000	-17,450,000		0.90	0.70	10,990,000
2	3,030,000	+17,450,000	0	0.90	0.70	12,900,000
一括価格(合計)						23,890,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地及び建物の規模、経過年数等による市場流通性の低下等を考慮して10%を減価した。

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

地価公示価格 豊橋-30

所 在：豊橋市牟呂市場町11番3

価 格：95,700円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の南西方道路距離約2.6km

価格時点：令和8年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南東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：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

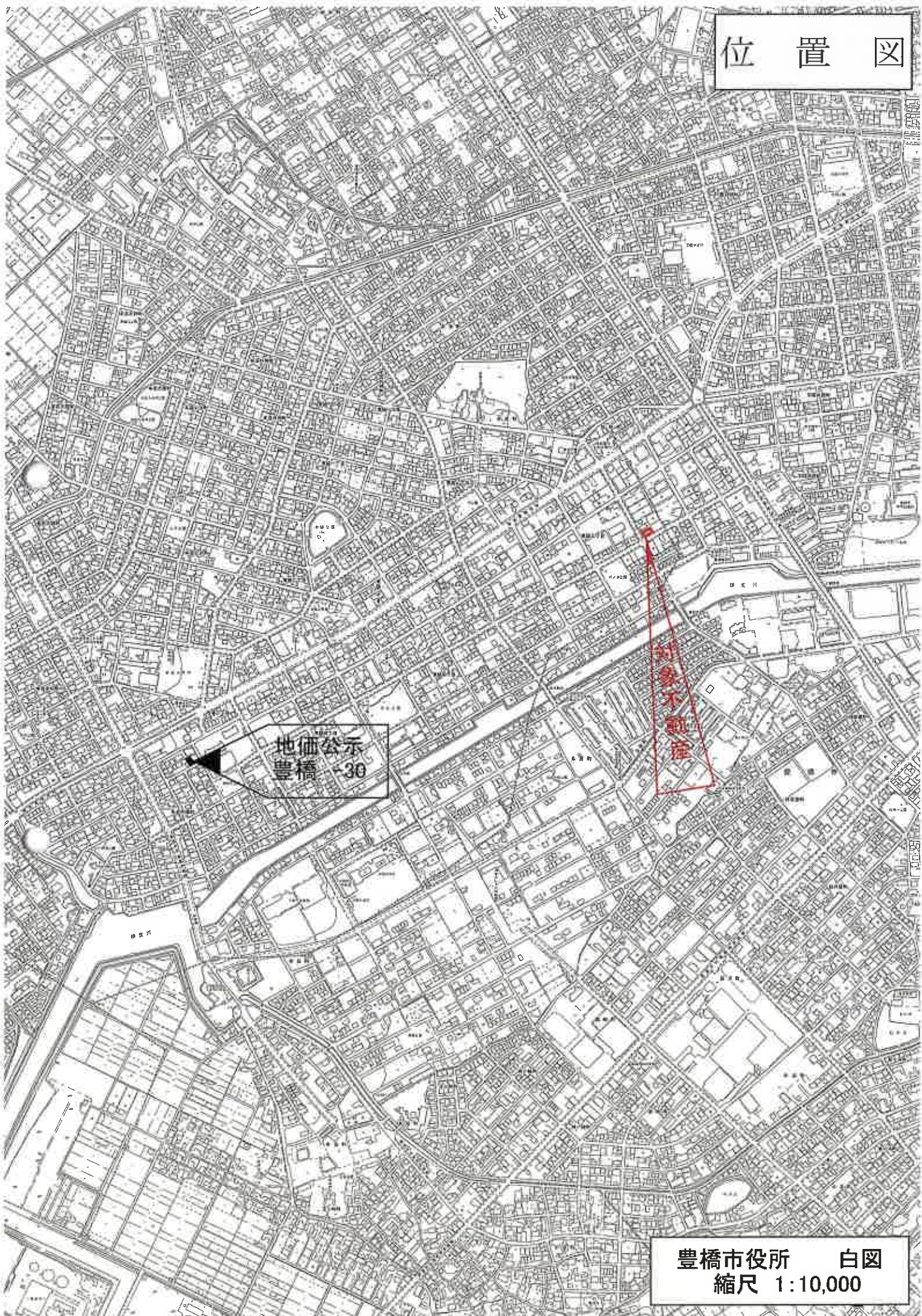
以 上

位置図

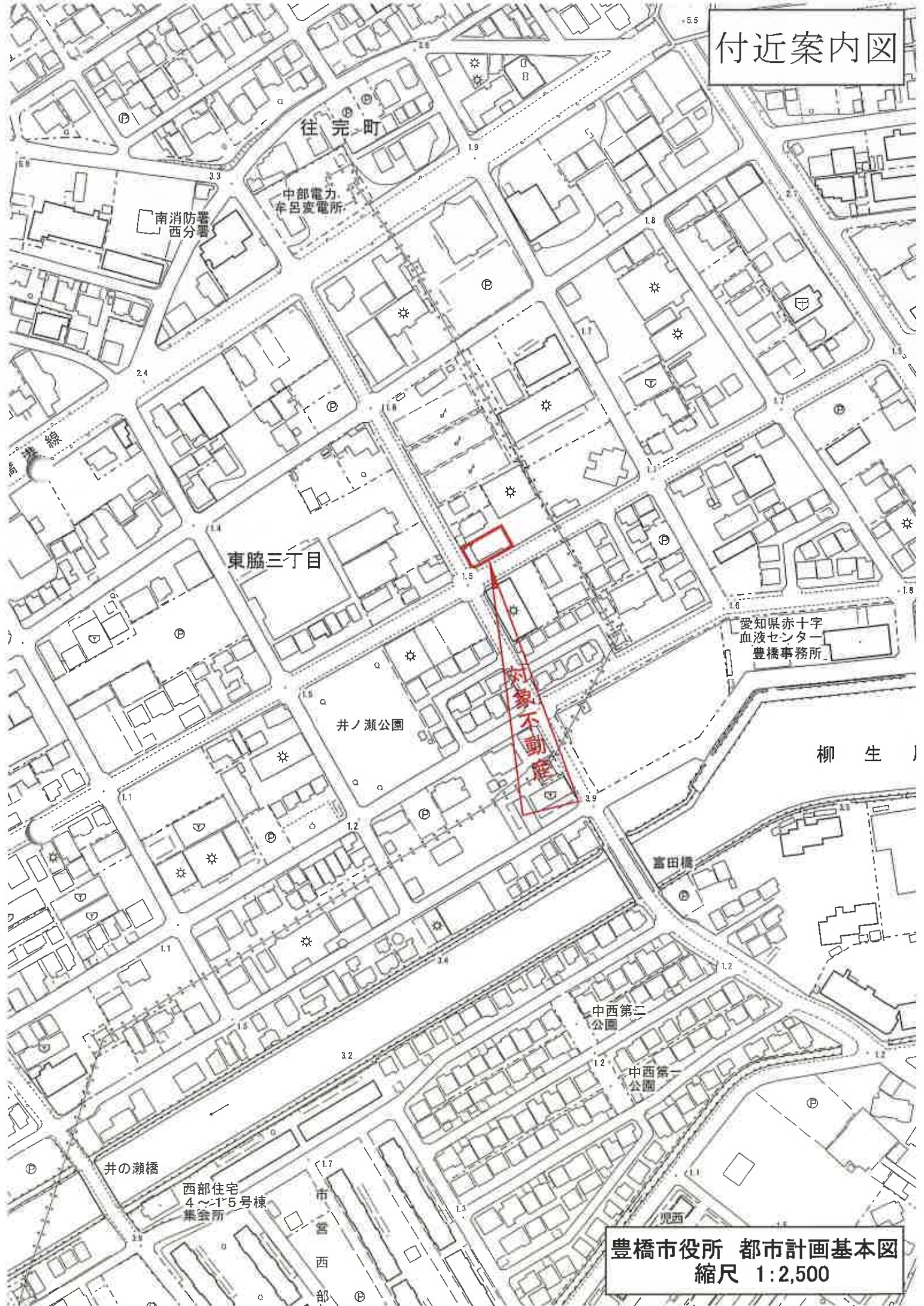
地価公示
豊橋 -30

対象不動産

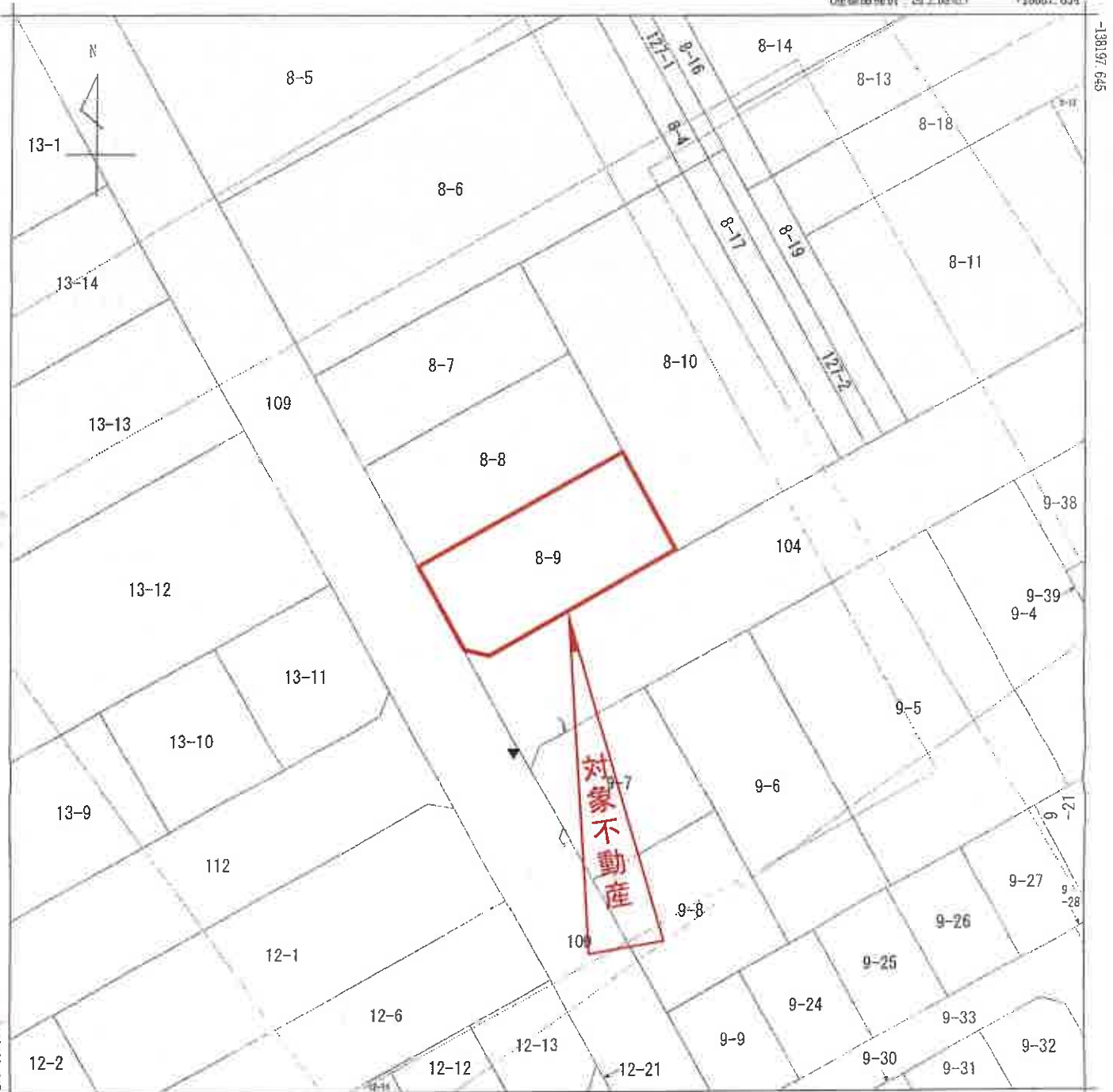
豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000



付近案内図



豊橋市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500



+18542.654 (座標値種別：図上測定)

(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
東脇3丁目

請求部分	所在	豊橋市東脇三丁目			地番	8番9				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日			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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和7年11月26日

名古屋法務局津島支局

登記官



登記年月日：昭和60年5月13日

6950085

各階平面図

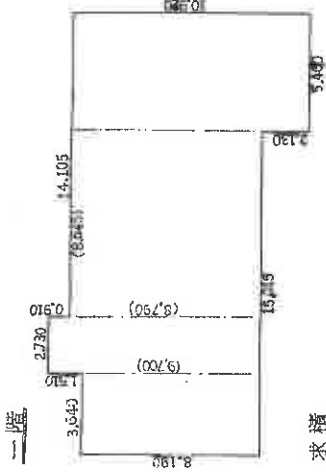
図面

8-9

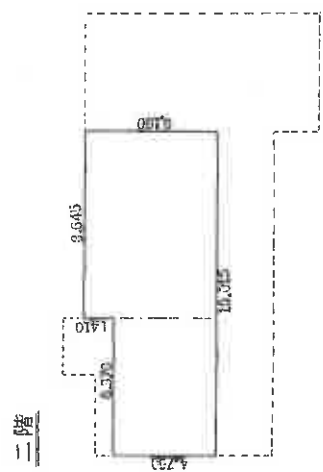
家屋番号

豊橋市東脇三丁目8番地9

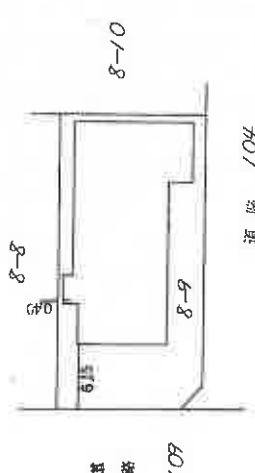
建物の所在



計 191,905,350 一階床面積：191,90 m²



計 83,510,700 二階床面積：83,51 m²



A4判に縮小

(単位：メートル)

縮尺 1/500

60.5-13

申請人

(単位：メートル)

縮尺 1/250

昭和60年4月16日

作製者

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26日

名古屋法務局豊橋支局

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 土地

写真番号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 2

物件 2 建物