

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 16 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 8 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,980,000 7,184,000	一括	1,796,000	82,207	18,575
1	3,980,000				
2	5,000,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊橋市飯村南一丁目 |
| | 地 番 | 6 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市飯村南一丁目 6 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 6 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 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 1, 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 豊橋市飯村南一丁目
地 番 6 番 3 5
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 6 9 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市飯村南一丁目 6 番地 3 5
家屋 番号 6 番 3 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル



令和 8 年 (7) 第 9 号

令和 8 年 3 月 25 日受理

令和 8 年 5 月 27 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 豊橋市飯村南一丁目
地 番 6 番 3 5
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 6 9 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市飯村南一丁目 6 番地 3 5
家屋 番号 6 番 3 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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 (債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は物件 2 建物に長男と住んでいます。 2 私の母親も一緒に暮らしていましたが、昨年、物件 2 建物の 1 階和室で亡くなりました。 和室 1 は、母親のかかなりの量の家財道具が置かれたままになっていますので、室内の奥までは入れないと思います。 3 2 階洋室 1 は長男が使用していますが、長男は室内で煙草を吸っていますので、室内は煙草の匂いがすると思います。 4 物件 2 建物に太陽光発電システムは設置していません。 5 1 階リビングダイニングキッチンの天井東側の明用ソケットの辺りで雨漏りがありましたので、少し汚れていると思います。 補修しましたので、今は、雨漏りはないと思います。 6 物件 2 建物の改修工事はありません。 7 室内でペットは飼育していません。 8 大雨が降った時に物件 1 土地南西側の道路が冠水するようなことはなかったと思います。

(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土地は平坦な土地で南西側の道路とほぼ等高に接しており、地形は長方形の整形地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
物件1土地南西側の敷地には車両が2台程度駐車できる駐車スペースが設置されている(写真①参照)。
なお、物件1土地は駐車スペースの北東側から南西側の道路に向かって緩やかに傾斜して下っている(写真①参照)。
- 3 物件1土地南東側隣地(地番6番23)との道路に面した場所には境界標が埋設されており、物件1土地北東側隣地(地番6番9)との境界に境界杭が埋設されているのが見受けられた。
物件1土地北西側隣地(地番6番28)との境界には境界標のプレートがコンクリート製の塀の下に埋もれているように見受けられたが、境界標としての金属プレートなのかどうかは確認できなかった。
物件1土地北東側隣地(地番6番10)との境界は、物件1土地の北東側の敷地に立ち入ることができなかつたため、境界標は確認することができなかった。
物件1土地南東側(地番6番23)、南西側(地番6番28)及び北東側(6番9)の各隣地の境界付近の植木及雑草が隣地に一部越境しているように見受けられた。
- 4 物件1土地と接している各隣地との境界は、上記3記載のとおりであるが、物件1土地と各隣地との境界上はフェンスで区画されており、また、法務局備付けの地積測量図も存在することから、各隣地との境界は確認できる状況にあると思われる。
- 5 物件2建物は物件1土地より概測で約60cm程度高い位置に存在している。
また、物件1土地と北東側隣地(地番6番9)との高低差は凡そ1.2m程度ではないかと思受けられ、物件1土地が高い位置に存在している。
- 7 物件2建物の各部屋の壁のクロス、天井及び床面は汚損が目立つ場所も散見され、リビングダイニングキッチン東側の天井の照明用ソケットの周辺で雨漏りが生じたとのことで、雨漏りによる汚れと思われる跡が見受けられた(写真④参照)。
また、廊下及び物件2建物各部屋の床及び壁のクロス等については、目立った破損及び床のたわみ等の不具合は見受けられなかったが、リビングダイニングキッチンの天井の雨漏り、各部屋の壁のクロス及び床面の汚れまた、バルコニーの防水塗装の劣化が見受けられることから、建物の保守管理のための改修工事が未済の状況であると思われ、物件2建物は経年以上に劣化した状況ではないかと思受けられた。
物件2建物を使用収益するためには、買受人は改修工事が必要になり工事費用を負担することになると思われる。
- 8 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 3月27日(金) 9:10 - 9:20	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
R8年 3月27日(金) 15:30 - 15:50	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
R8年 3月28日(土) 12:00 - 12:10	目的物件所在地	現況調査実施通知及び現況調査実施期日協議、占有状況等聴取（債務者兼所有者）
R8年 4月 1日(水) 9:30 - 9:35	当庁（電話）	現況調査実施期日調整（債務者兼所有者）
R8年 4月15日(水) 9:30 - 10:40	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)

☐ 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 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。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

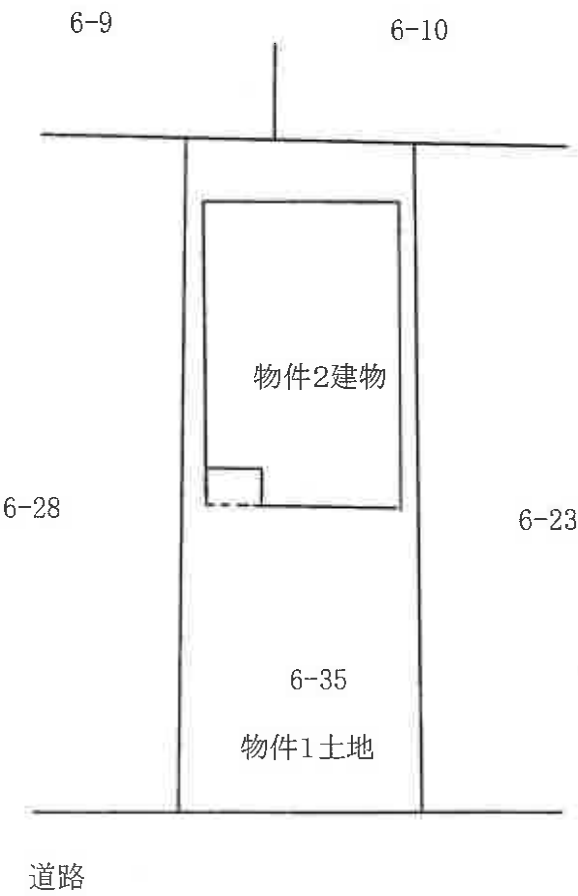
☐ 令和 年 月 日

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。

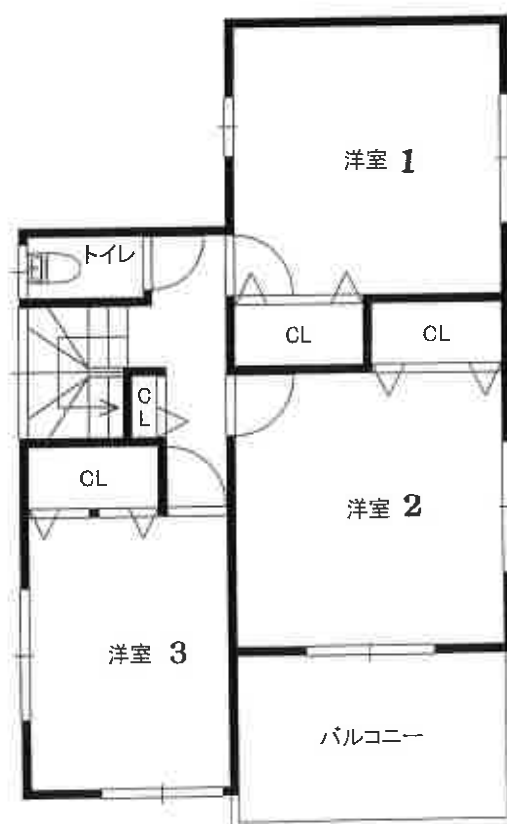
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



(物件2建物)

①



物件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)

③



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））

④



雨漏りの跡と思われる部分

屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチンの天井の東側）

⑤



屋内の状況（2階 洋室2）

⑥



屋内の状況（2階 洋室3）

（10 枚目）

令和8年（ケ）第9号
令和8年3月27日受理
令和8年4月15日現地調査
令和8年4月30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 8,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,980,000 円
物件 2 (建物)	金 5,000,000 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 積	豊橋市飯村南一丁目 6番35 宅地 170.69m ²	同左
2	所 家 種 構 床 面 在 屋 番 号 類 造 積	豊橋市飯村南一丁目 6番地35 6番35 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 61.27m ² 2階 49.68m 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	J R 東海道本線「豊橋」駅の南東方 道路距離約 4. 1 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種低層住居専用地域 60% 100% — 建築物の高さの限度10m 居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 170. 69㎡ 間口 約8m 奥行 約21. 9m 形状 長方形	
接面道路の状況	南西側幅員約7. 5m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面	
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：あり ガス配管：あり	
土壤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、対象地における土壤サンプル調査を実施していないため、実際の土壤汚染の有無は不明である。	
特記事項	・愛知県の水害情報マップによると浸水実績がある。 ・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19年8月10日新築 経過年数 約19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 内壁：クロス等 天井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、下水、都市ガス等
床面積(現況)	1階 61.27㎡ 2階 49.68㎡ 延床面積 110.95㎡
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	やや劣る
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	・床の汚れが散見される。 ・建具、内壁等の劣化が進んでいる。 ・LDKの天井に染みがある。

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）

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	80,700	1.02	170.69	0.90	12,650,000

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 豊橋(県)－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

80,700円/㎡×100/100×100/102×100/98 = 80,700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)102

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位(南西)1.02

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	132,000	110.95	0.11	1,610,000

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3年／(経済的残存耐用年数3年＋経過年数19年)}]×(1－観察減価等35%)＝0.11

※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 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	12,650,000	0.50 法定地上権	6,330,000

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	12,650,000	－6,330,000	0	0.90	0.70	3,980,000
2	1,610,000	＋6,330,000	0	0.90	0.70	5,000,000
一括価格（合計）						8,980,000

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 豊橋(県)－11

所 在：豊橋市飯村南4丁目9番26

価 格：80,700円/㎡

位 置：JR東海道本線「豊橋」駅の南東方道路距離約5.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西側6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率60%，容積率100%)

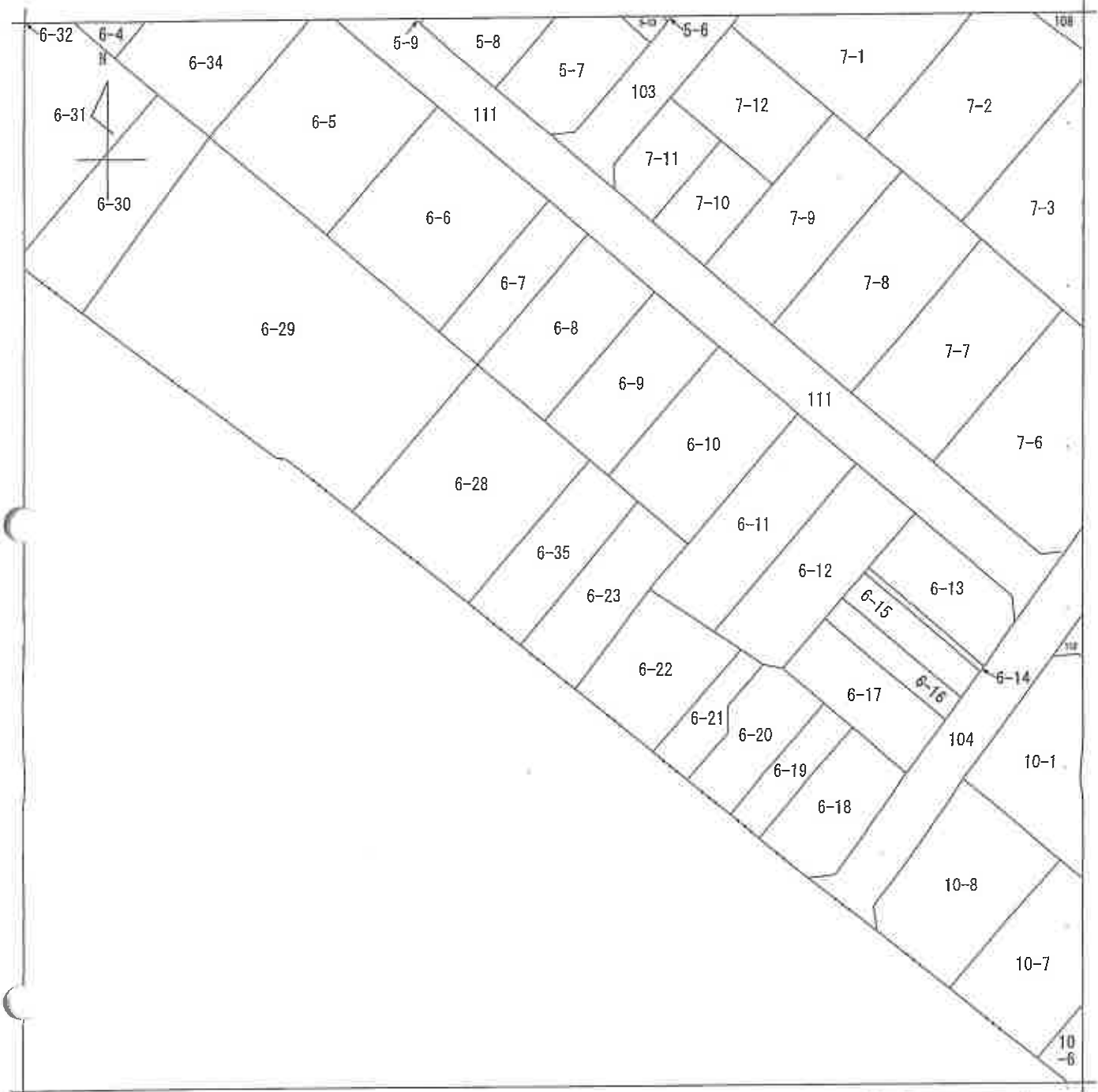
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が混在する区画整理後の住宅地域

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





地番区域見出
飯村南
1丁目

請求部	所在	豊橋市飯村南一丁目				地番	6番35			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年3月26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。

令和8年3月27日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

登記年月日：平成19年5月21日

令和8年3月27日 名古屋佐務局豊橋支局

登記官

土地積測量図

A4判に縮小

地番 6-23, 6-35

土地の所在 豊橋市飯村南一丁目

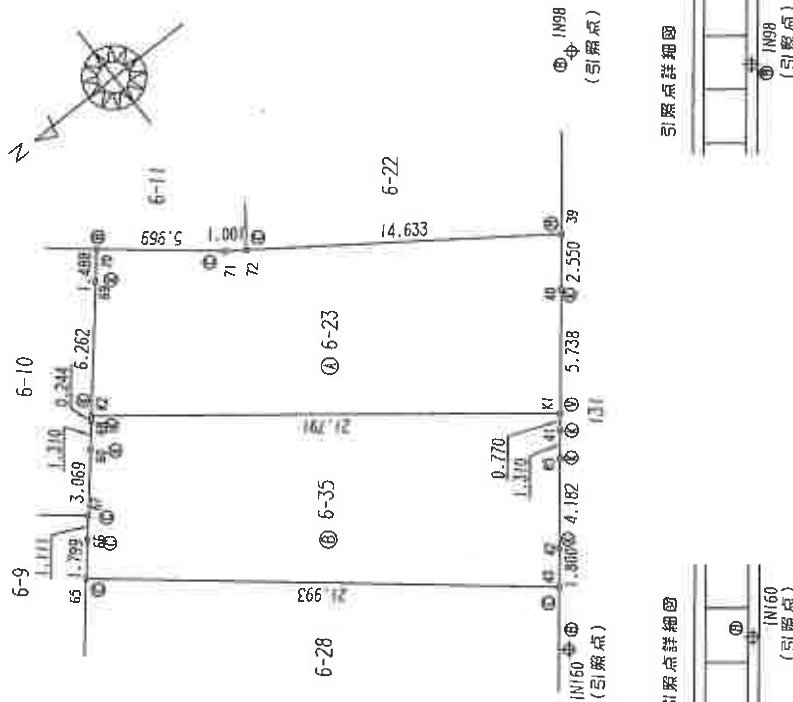


座標求積表

地番	⑥ 6-23	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
測点				
K1		-139636.720	23205.622	-479822.648094
40		-139640.266	23210.133	-118882.301226
39		-139641.842	23212.138	239386.779194
72		-139629.953	23220.669	294948.937638
71		-139629.140	23221.253	125743.084995
70		-139624.538	23225.054	128968.724862
69		-139623.587	23223.909	114935.125641
K2		-139619.589	23219.090	-304936.308970
		密 西 伍	341.396040	
		西 伍 積	170.6980200	
		地 積	170.69	㎡
		坪 数	51.63	

地番	⑥ 6-35	X_n	Y_n	$\{X_{n+1} - X_{n-1}\} Y_n$
K2		-139619.589	23219.090	401388.408830
68		-139619.433	23218.902	23056.369686
60		-139618.596	23217.894	64917.231624
67		-139616.637	23215.532	61962.254908
66		-139615.927	23214.677	43086.440512
65		-139614.781	23213.290	-367002.114900
43		-139631.737	23199.284	-419164.663312
42		-139632.849	23200.699	-85772.984203
85		-139635.434	23203.987	-78777.538665
41		-139636.244	23205.017	-29841.551862
K1		-139636.720	23205.622	366489.634410
			坪	341.388828
			面	170.6949140
			地積	170.69 m ²
			厚	51.63

総計 341.3929340



引張点詳細図

引張点詳細図

引張点表

P 1	IN160	X 座標	-139630.354
		Y 座標	23196.718
P 2	IN98	X 座標	-139647.448
		Y 座標	23218.547

境界線の種類	番号	長さ
コンクリート杭	①	
アスファルト杭	②	
金属杭	③	
木杭	④	

申請人

縮尺 1/250

作成者

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

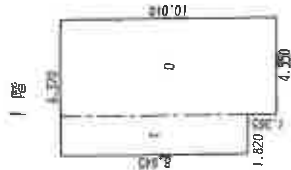
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月27日 名古屋法務局豊橋支局

登記官

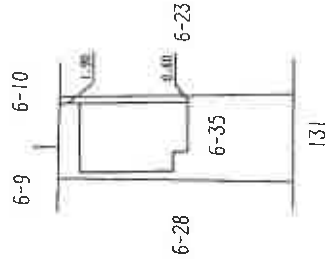
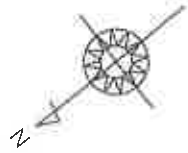
4300073

建築物平面図

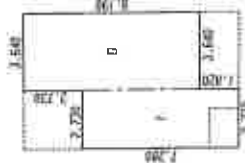
家屋番号	6-35
建物の所在	豊橋市飯村南一丁目6番地35



求積表	
T	$8.645 \times 1.820 = 15.733900$
D	$10.010 \times 4.550 = 45.545500$
合計	61.279400
床面積	61.27 m ²



2 階



求積表	
T	$7.260 \times 2.730 = 19.874400$
D	$8.190 \times 3.640 = 29.811600$
合計	49.686000
床面積	49.68 m ²



(会員専用)

作成者

(平成19年10月23日作成)

縮尺

1/250

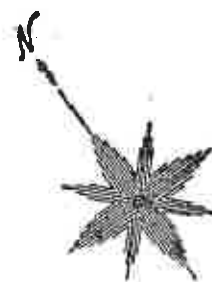
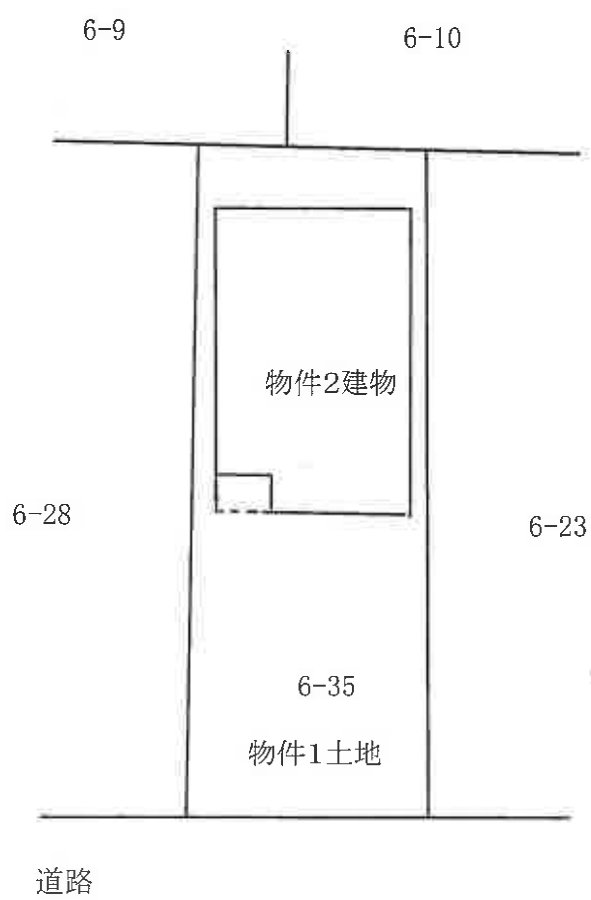
申請人

縮尺

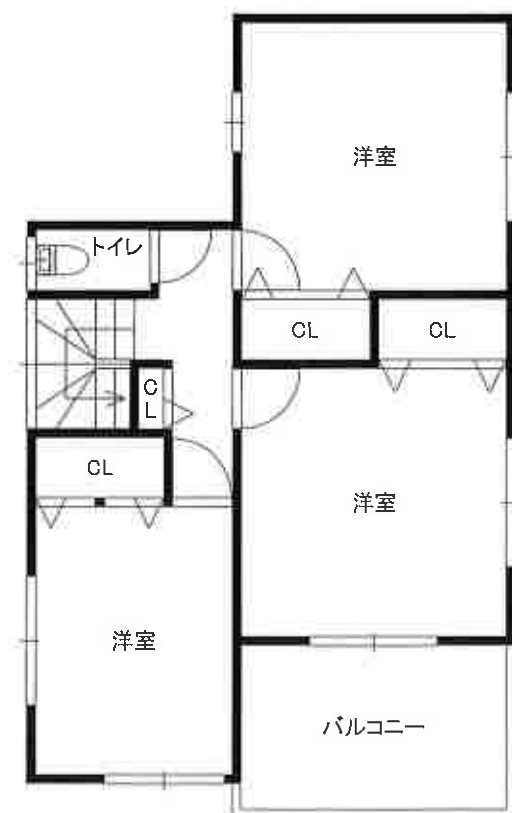
1/500

A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件 2 建物



写真撮影 (1)

物件 1 土地

物件 2 建物



写真撮影 (2)

物件 1 土地