

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 場 所	令和 8 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 50 分 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	17,080,000 13,664,000	一括	3,416,000	118,927	23,716
1	3,090,000				
2	13,990,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊橋市東幸町字大山 |
| | 地 番 | 1 9 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市東幸町字大山 1 9 9 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 9 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 5 8 平方メートル
2 階 5 5. 5 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 0 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】

本件共有者らが占有している。

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 9 9 番 1 2、1 9 9 番 1 5）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 | 豊橋市東幸町字大山 |
| | 地 番 | 1 9 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市東幸町字大山 1 9 9 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 9 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 5 8 平方メートル
2 階 5 5 . 5 8 平方メートル |



令和 8 年(7)第 4 号

令和 8 年 3 月 26 日受理

令和 8 年 5 月 7 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 | 豊橋市東幸町字大山 |
| | 地 番 | 1 9 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 3 1 平方メートル |
| | 共有者 | 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 | 持分 2 分の 1 |
| 2 | 所 在 | 豊橋市東幸町字大山 1 9 9 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 9 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 5 8 平方メートル |
| | | 2 階 5 5 . 5 8 平方メートル |
| | 共有者 | 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 | 持分 2 分の 1 |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼物件1, 2共有者)	1 私は、物件1, 2の共有者です。物件1, 2は、妻であるBとの共有になっています。私は、現在、物件2にBと一緒に居住しています。物件2は、オール電化になっています。 2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件2で、現在、犬を1匹飼っています。 4 物件2を増改築したことはありません。 5 物件2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 6 物件2の屋根にあるソーラーパネルは、物件2の建築の際に設置しました。ソーラーパネルの設置費用は、住宅ローンに含まれています。

(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

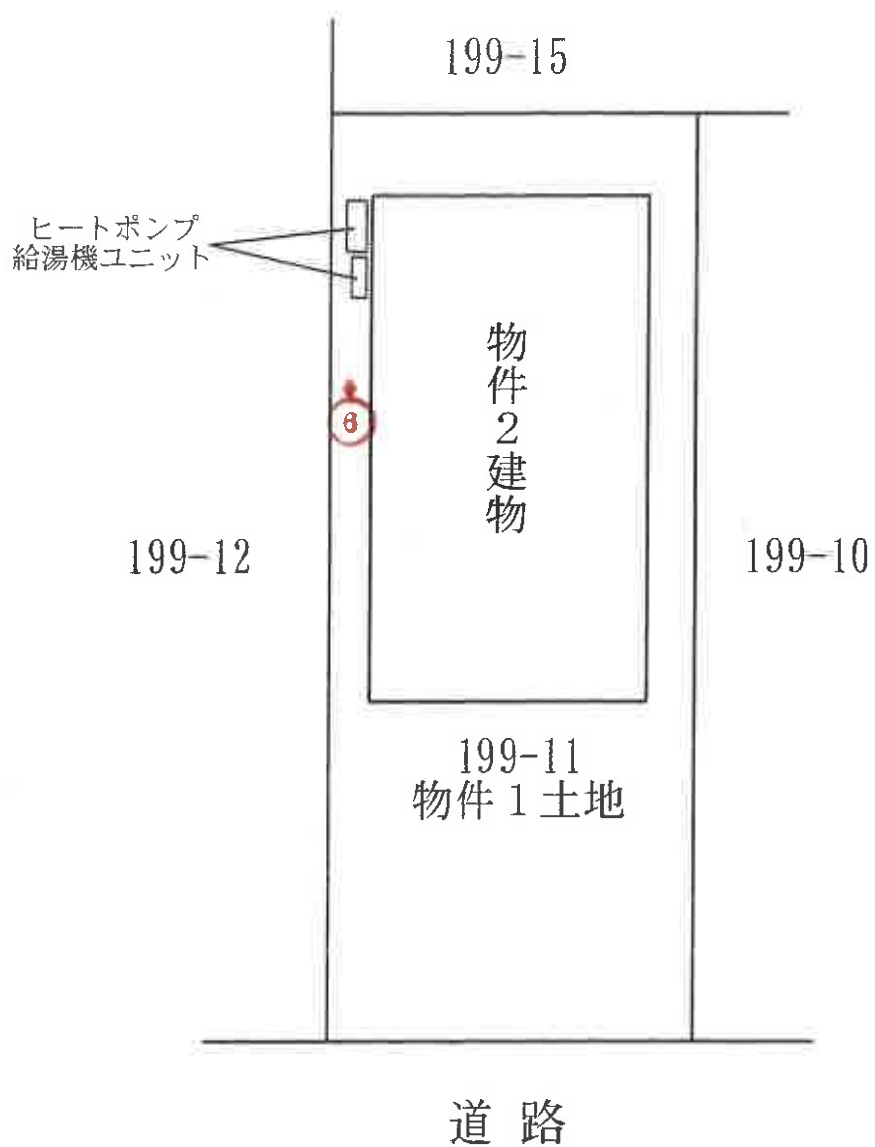
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件2は, 南西側が道路に接面している。物件1の西角, 東角及び南角には, それぞれ境界杭が認められたが, 北角には, 一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 北西側をフェンスで, 北東側及び南東側をそれぞれブロックで囲まれている。北西側フェンス, 北東側ブロック及び南東側ブロックで囲まれた範囲が, 概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2は, 建築後約8年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 4 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。
- 5 物件2の北側にヒートポンプ給湯機ユニットがある。ヒートポンプ給湯機ユニットは, 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。

(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4月1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4月8日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
8年4月8日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (豊橋市役所)
8年4月8日 (水)	(郵便)	立入調査期日通知
8年4月15日 (火) 8:50-9:40	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, 債務者兼物件1, 2 共有者A立会い, 聴取
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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)



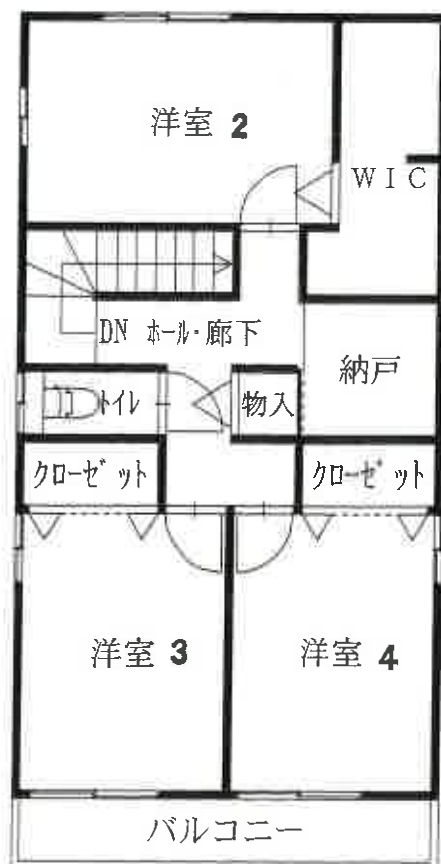
建物間取図（概略）



1 階



2 階



物件 2



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室

ソーラーパネル

物件 2



⑤屋外の状況



⑥屋外の状況

ヒートポンプ給湯機ユニット

令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 3 月 3 0 日 受 理
令和 8 年 4 月 1 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 1 8 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

田 島 拓

第1 評価額

一括価格	
金17,080,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,090,000円
物件2(建物)	金13,990,000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	豊橋市東幸町字大山 199番11 宅地 132.31m ²	同左
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	豊橋市東幸町字大山 199番地11 199番11 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 55.58m ² 2階 55.58m 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4.4km 豊鉄バス「佐藤東」停留所の南東方道路距離約950m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	地積 132.31㎡ 間口 約7.2m、奥行約18.2m 形状 長方形	
接面道路の状況	南西側幅員約4m舗装市道(建築基準法上の道路に該当)に等高接面	
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 引込可(接面公道に低圧導管埋設済み) 下水道 なし(個別浄化槽)	
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等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった(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)。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	

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30年9月25日新築 経 過 年 数：約 8年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード等 内 壁：P Bビニールクロス貼等 天 井：P Bビニールクロス貼等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、I H
床面積(現況)	延111.16㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK+W I C(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	・室内で中型犬1匹を飼育している。 ・太陽光発電システムが設置されている。

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	65,400	1.02	132.31	1.00	8,830,000

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－16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 75,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 110 & = & 65,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位南向1.05

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位南西向1.02

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

(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	200,000	111.16	0.70	15,560,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 2\% + (1 - \text{残価率 } 2\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} + \text{経過年数 } 8 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.70 \end{aligned}$$

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	8,830,000	0.50 法定地上権	4,420,000

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)×エ×オ
1	8,830,000	－ 4,420,000		1.00	0.70	3,090,000
2	15,560,000	＋ 4,420,000	0	1.00	0.70	13,990,000
一括価格（合計）						17,080,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：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

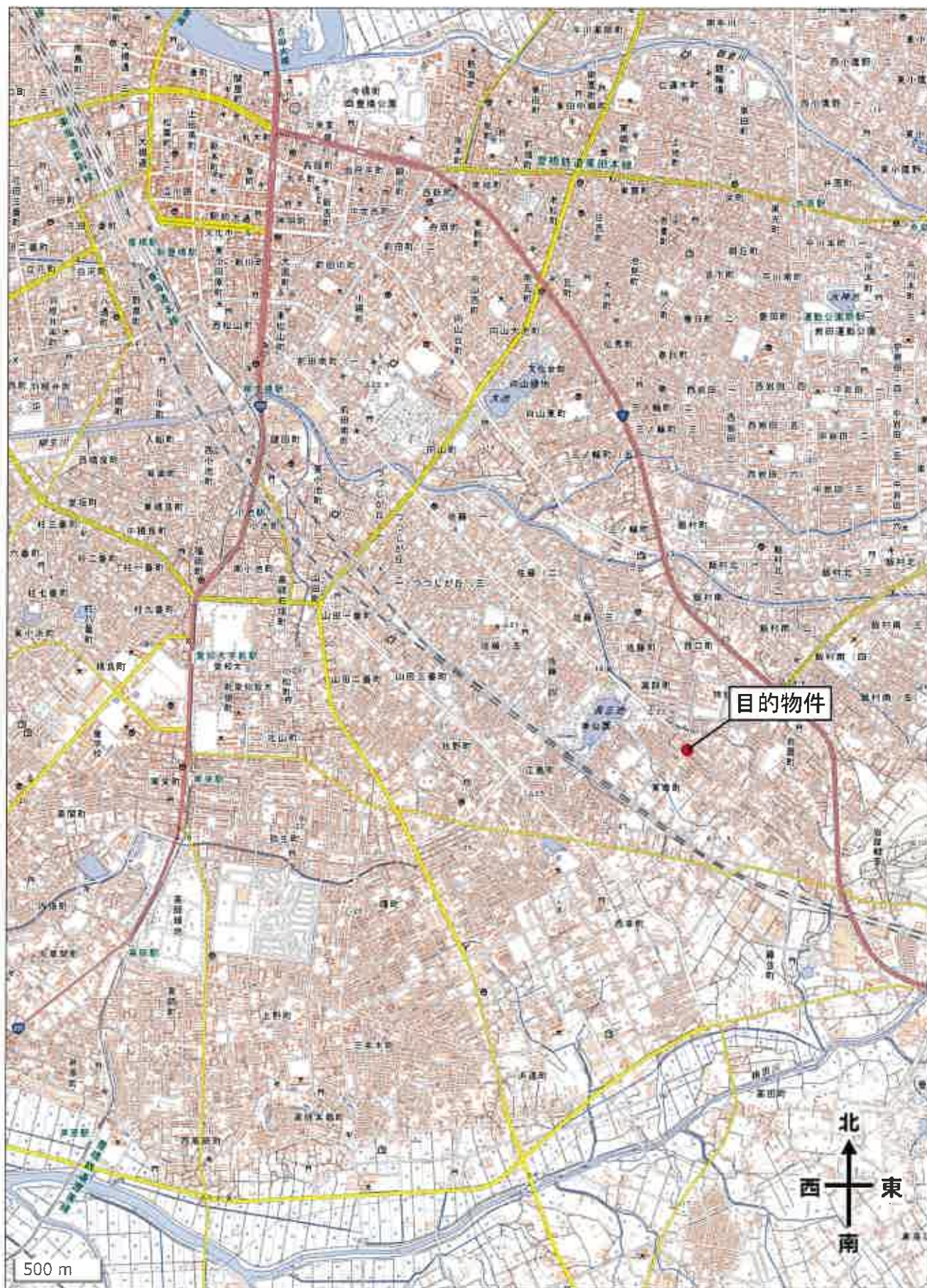
地価公示価格（豊橋－16）

所 在 : 豊橋市西口町字西ノ口4番36
価 格 : 75,500円/㎡
位 置 : JR東海道本線「豊橋」駅の南東方道路距離約4.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 160㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南側5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率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

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

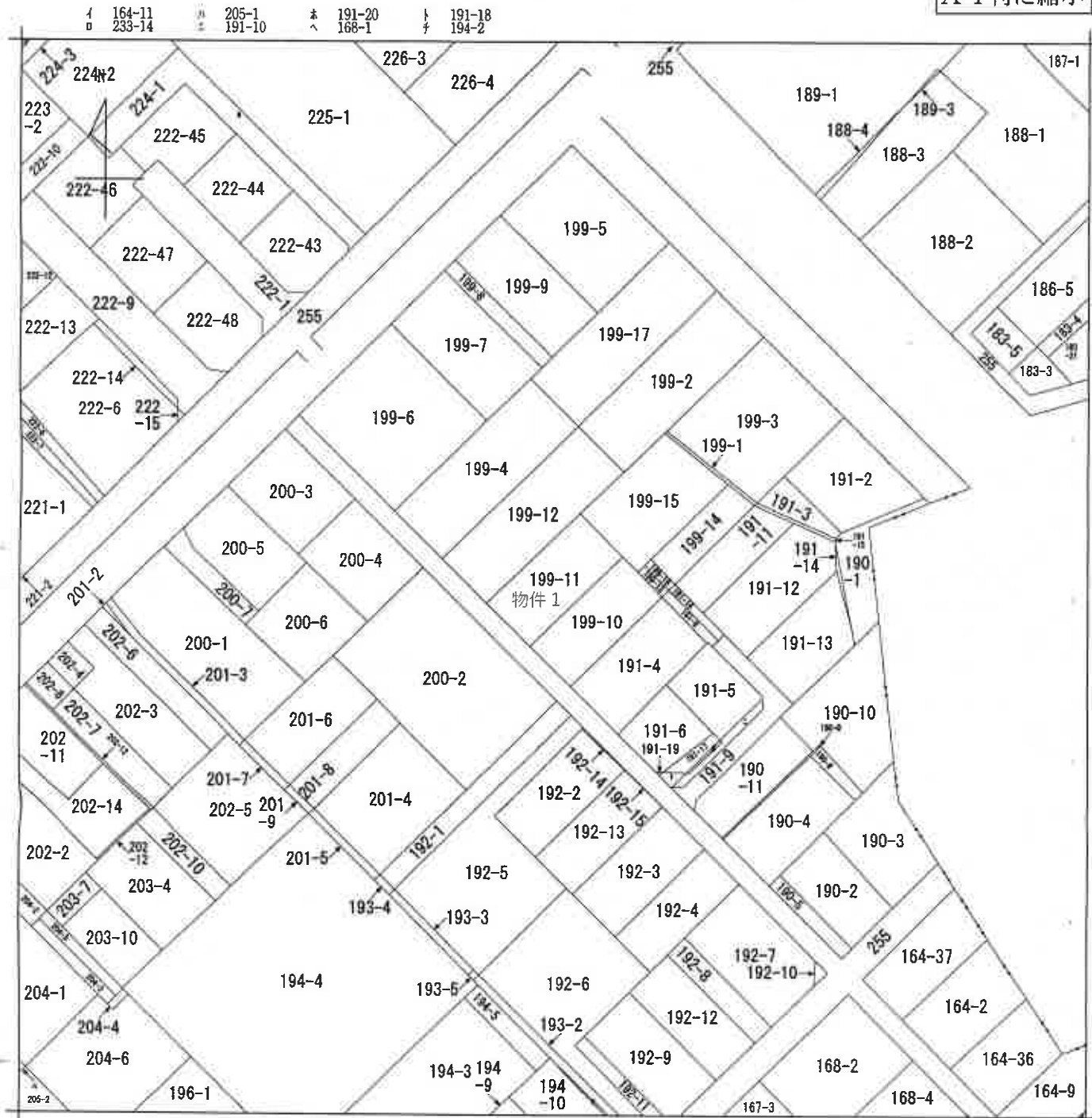


中心地 | 豊橋市東幸町 付近

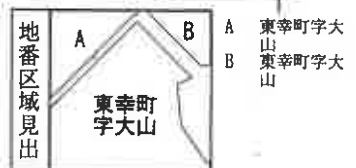


付近案内図

A 4 判に縮小



(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。



請 求 部 分	所 在 豊橋市東幸町字大山				地 番	199番11				
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	その他
作 成 年 月 日	昭和45年3月				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。

令和8年4月8日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

請求番号：6-3

(1/1)

公
用

登記年月日：昭和44年12月30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。
令和8年4月8日 名古屋法務局豊橋支局

登記官

公用

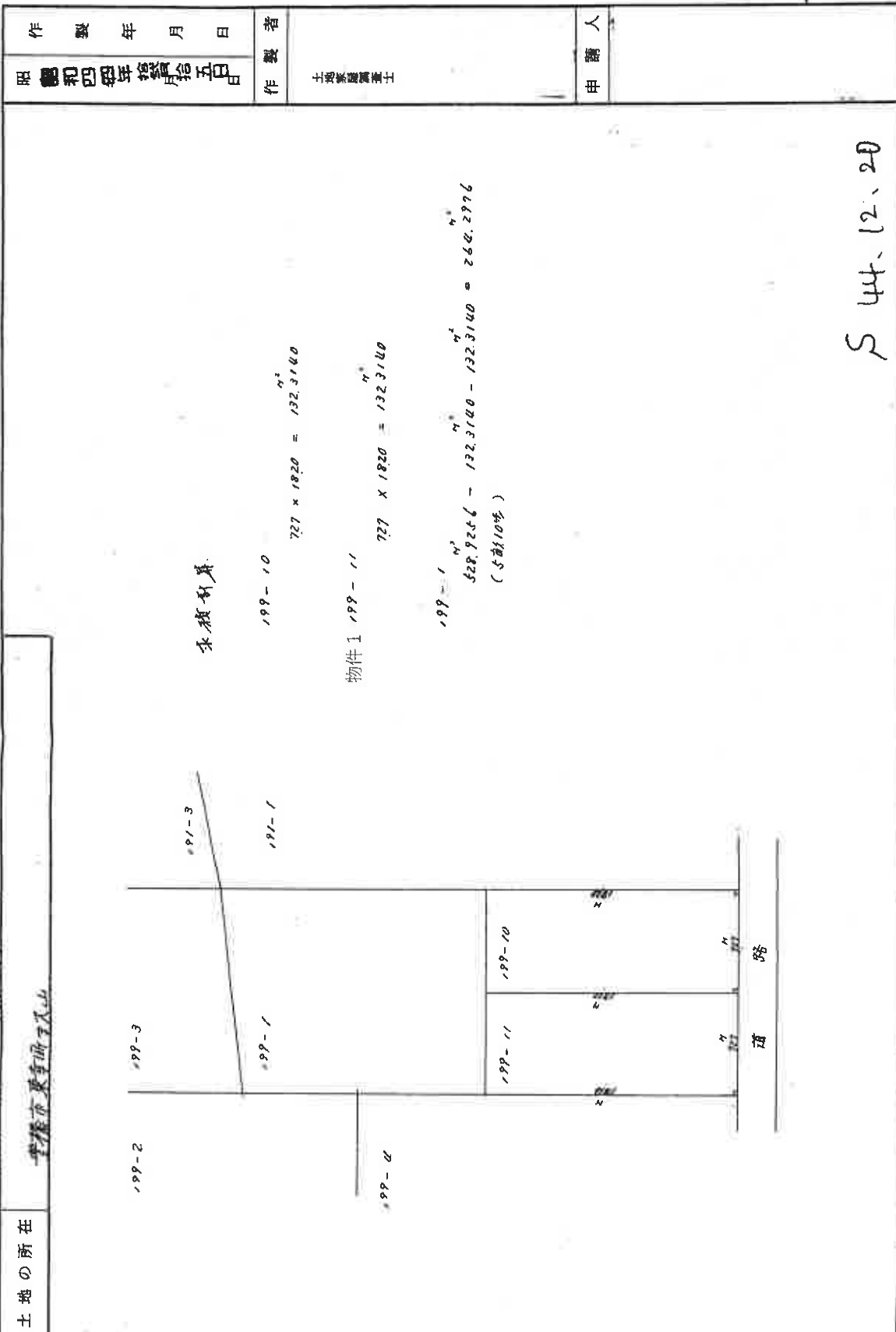
請求番号：6-4

前 199-1 199-1 199-10 199-11 199-13 ~ 199-15

測量図

2900627

地番	199-1
土地の所在	豊橋市東幸町三丁目



昭和四十四年拾五日

作製年月日

作製者

土地家屋調査士

申請人

会員専用

A4判に縮小

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成30年10月2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。

令和8年4月8日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

公用

請求番号：6-5

A4判に縮小

建物図平面図

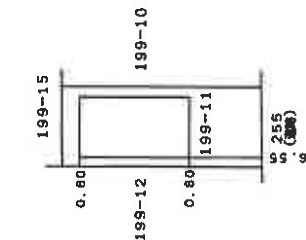
199番11

豊橋市東幸町字大山199番地11

家屋番号

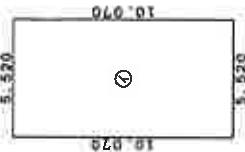
建物の所在

単位=メートル



1層2階 (名称不明) 求積表
⑤ 5.520 x 10.070 = 55.586400

1層2階 55.58 m²



縮尺 1/250

縮尺 1/500

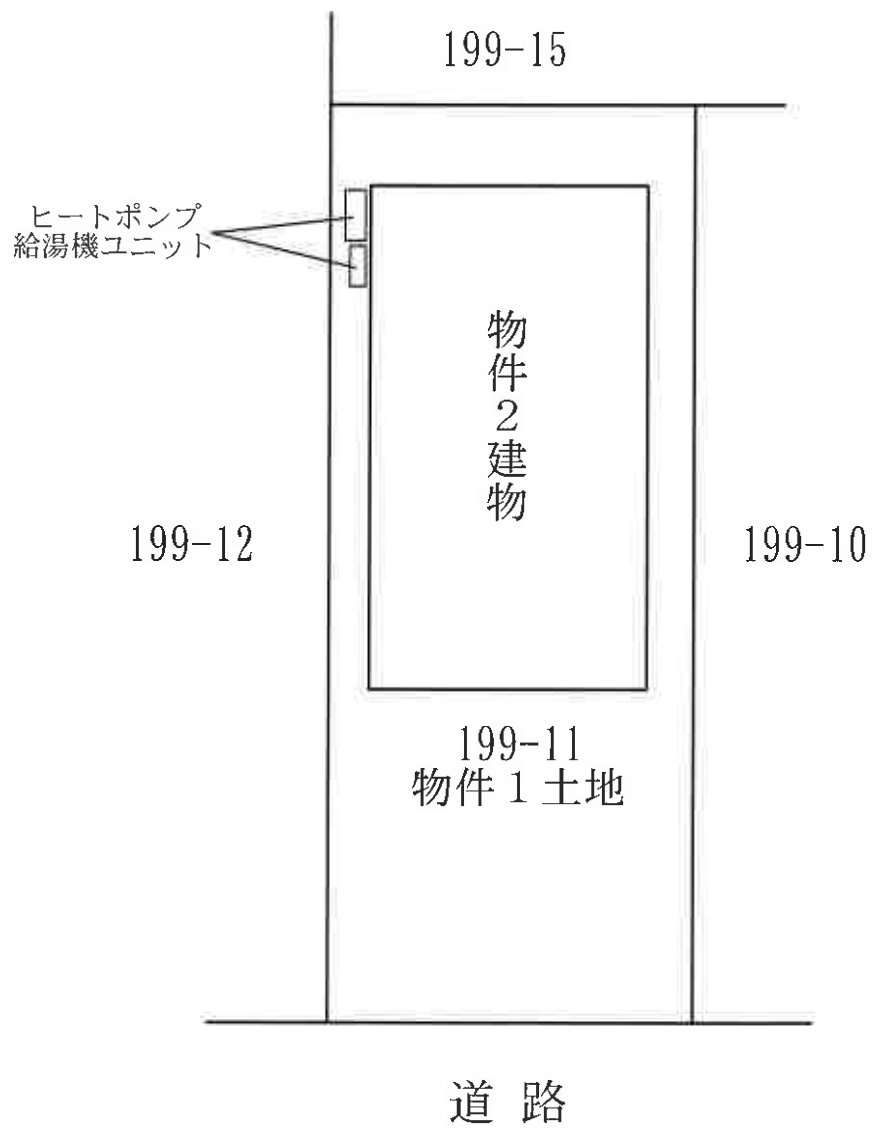
申請人

作成者 土地家屋調査士 (平成30年9月25日)

(愛知県土地家屋調査士会)

(公印)

土地建物配置図 (概略)



建物間取図（概略）



1 階



2 階

