

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 15 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）
1～3	3,070,000 2,456,000	一括	614,000	50,561	15,600
1	690,000				
2	780,000				
3	1,600,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新城市平井字若杉 |
| | 地 番 | 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新城市平井字若杉 |
| | 地 番 | 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8. 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新城市平井字若杉 3 番地 1 1、3 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5. 8 7 平方メートル
2 階 6 7. 0 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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 ～ 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 1 ～ 3】

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

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 3 番 2, 3 番 3）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 新城市平井字若杉
 地 番 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 9 5 . 8 6 平方メートル

- 2 所 在 新城市平井字若杉
 地 番 3 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 8 . 4 2 平方メートル

- 3 所 在 新城市平井字若杉 3 番地 1 1、3 番地 1 2
 家屋 番号 3 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 5 . 8 7 平方メートル
 2 階 6 7 . 0 7 平方メートル



令和 8 年(又)第 8 号

令和 8 年 4 月 22 日受理

令和 8 年 6 月 16 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 新城市平井字若杉
 地 番 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 9 5 . 8 6 平方メートル

- 2 所 在 新城市平井字若杉
 地 番 3 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 8 . 4 2 平方メートル

- 3 所 在 新城市平井字若杉 3 番地 1 1、3 番地 1 2
 家屋 番号 3 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 5 . 8 7 平方メートル
 2 階 6 7 . 0 7 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	1 物件3建物には、私が住んでいます。 2 物件3建物の西側隣地（地番3番2及び地番3番3）には、以前、私の親戚が住んでいましたが、親戚は土地建物を売却して転居して今は、全く別の方がお住まいになったことから、境界の確定をすることになり、北側道路に面した場所に境界標を埋設しました。 3 私としては、もう少し西側になるのかなと考慮していましたが、現状は境界標が埋設された場所が西側隣地との境界であると思っています。 4 なお、玄関の前の差し掛けが西側隣地の敷地に出っ張ってしまっています。 5 以前は、物件1土地及び物件2土地には雑草や木が生い茂っていましたが、甥っ子たちが来てくれて木を伐採してくれたり、雑草を刈り取ってくれたりしてくれて、庭はかなりきれいになりました。 6 隣地の方々と境界についての争い等はありません。 7 室内で煙草は吸います。 8 ペットは飼育していません。 9 私が物件3建物の各部屋を増改築とかしたことはありません。 10 物件3建物はかなり古い建物なので、不具合はあると思いますが、現状は困るようなことはありません。 なお、何時頃かは覚えていませんが、1階玄関の横の和室1の窓側の付近で雨漏りが発生しました。 今は、修繕しましたので、雨漏りは止まっています。 11 近くに川が流れていますが、水が溢れた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、物件2土地（以下「本件土地」という）及び物件3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 本件土地の地形は長方形の整形地であり（土地建物配置図（概略）参照）、北側で道路とほぼ等高に接して南側は水路と接している。
本件土地と南側水路とは約70cm程度の高低差があり、本件土地が高い位置に存在している。
また、北側道路と物件3建物は約60cm程度の高低差があり、物件3建物が高い位置にあり物件3建物の玄関付近から、南側道路に向かって傾斜して下った状態になっている。
- 3 本件土地の西側隣地（地番3番2）の境界は、北側道路に面した場所に境界標が埋設されている場所があることから（写真④参照）、西側隣地（地番3番2）との境界は確認できるのではないかとと思われるが、物件3土地西側隣地（地番3番3）との境界周辺は雑草雑木が生い茂っていたため、南側水路側に面した場所の境界標の有無は確認することができなかった。
なお、物件3建物玄関に設置されている差し掛けが、西側隣地（地番3番2）に約1m程度越境しているのが見受けられた。
- 4 物件2土地と東側隣地（地番3番9）との境界は境界標等は見当たらなかったが、ブロック塀で区画されていることから、ブロック塀が境界になるのではないかと見受けられたが、相当古いブロック塀であると見受けられ、ブロック塀は劣化して歪んでいる場所も見受けられた。
- 5 物件1土地及び物件2土地については法務局備付けの地積測量図が存在しておらず、一部境界標が存在しているが、上記3及び4記載の状況であることから、各隣地との境界を確定させるためには、測量手続を実施すべきではないかと思われる。
- 6 物件3建物は、北側の家屋と南側の家屋を廊下で接続して、双方の家屋から往来できるような構造になっている（土地建物配置図（概略）及び建物間取図（概略）参照）。
- 7 物件3建物は、不動産登記記録上では新築年月日は記載されていないが、固定資産公課証明書によれば、建築年は昭和39年との記載があり、その後、昭和48年に2回、昭和60年に増築との記載がなされている。
物件3建物は建築後約62年経過していることから、建物は相当老朽化した状況であり、壁面及び床面の汚損及び床の軋み等が散見される状況であり、物件3建物は経年以上に劣化した状況であると見受けられた。
また、物件3建物内の各部屋の扉及び引戸等も破損して、開閉が困難な状況になっているのが散見された。
- 8 物件3建物の北側の家屋の1階及び2階は無造作に残置された大量の動産類が山積した状況になっており、各部屋の家財道具等のほとんどの動産類は埃に覆われた状況になっており、物件3建物の北側の家屋の各部屋は立ち入ることが困難な状況であった。
なお、物件3建物の南側の家屋は、人の出入りがほとんど無いような状況であると見受けられ南側の家屋の各部屋の動産類は、北側の家屋の各部屋に比べて整理されて残置されているように見受けられた。
物件3建物の南側の家屋の1階和室4及び和室5の双方の部屋には仏壇が置かれていた。
- 9 物件3建物を使用収益するためには、買受人は改修工事費用及び動産類の処分費用を相応に負担することになると思料される。
- 10 占有関係は2枚目記載のとおりである。

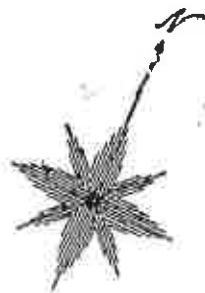
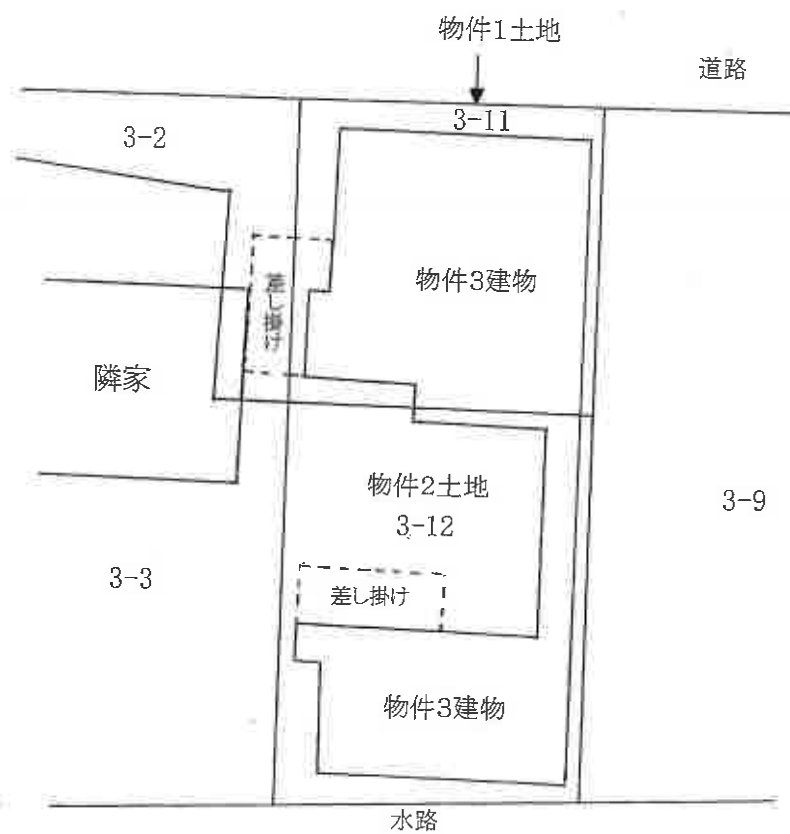
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 5月 8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・建物図面取得
R8年 5月 8日(金) 13:30 ― 14:10	目的物件所在地	現況調査実施通知(債務者)、占有状況調査、物件確認、土地外観調査
R8年 5月14日(木) 14:30 ― 14:40	当庁(電話)	現況調査期日調整(債務者)
R8年 5月20日(水) 9:40 ― 11:40	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 8年 5月20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り後、しばらくしてから債務者が帰ってきたので、以後、債務者が立ち会った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

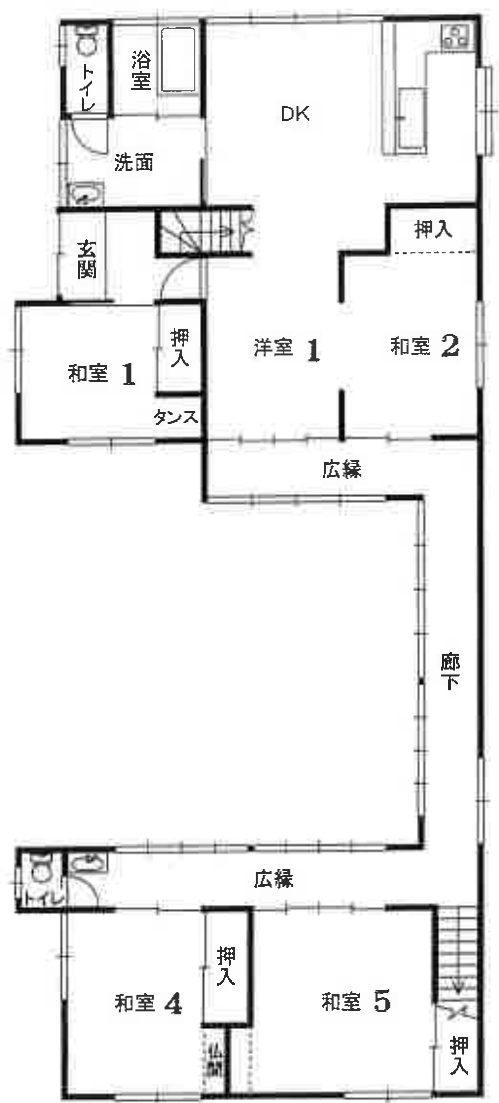
(5 枚目)

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

1階



2階



(物件3建物)

①

隣地に越境している差し掛け



屋外の状況

(物件3建物)

②

物件3南側の家屋

物件3南北の家屋の往来のための廊下部分

物件3北側の家屋



地番3番9

境界と見受けられる場所に設置されたブロック塀

物件1

屋外の状況

(物件3建物)

③



屋外の状況 (物件3建物 北側の家屋2階バルコニーから撮影)

(物件3建物)

④



屋外の状況 (西側隣地(地番3番3)との境界及び差し掛けが越境している状況)

⑤



屋内の状況（1階 ダイニングキッチンから洗面方向撮影）

⑥



屋内の状況（1階 ダイニングキッチン（キッチン））

⑦



屋内の状況（2階 納戸 洋室2）

⑧



屋内の状況（1階 廊下（北側の家屋側から南側の家屋方向撮影）

⑨



屋内の状況（1階 和室4）

⑩



屋内の状況（2階 洋室3）

令和8年《ヌ》第8号
令和8年4月24日受理
令和8年5月20日現地調査
令和8年5月28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 3,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 690,000 円
物件2 (土地)	金 780,000 円
物件3 (建物)	金 1,600,000 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 地 地 地 在 番 目 積	新城市平井字若杉 3番11 宅地 95.86㎡	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	新城市平井字若杉 3番12 宅地 108.42㎡	同左
3	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 積 面 積	新城市平井字若杉 3番地11、3番地12 3番11 居宅 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 125.87㎡ 2階 67.07㎡	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	J R飯田線「東新町」駅の東方 道路距離約160m (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 204.28㎡ 間口 約10m 奥行 約22.6m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側幅員約6.3m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面との高低差：等高～路面よりも約0.6m高い	
土地の利用状況等	・物件3建物の敷地として利用されている。物件3建物は北棟と南棟が廊下で接続され、1戸の居宅となっている。 ・その他は現況調査報告書の記載のとおりである。	
供給処理施	上水道：あり 下水道：あり 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	・物件3北棟の差し掛けが西側隣地3番2に越境している。 ・駐車スペースが西側隣地3番2に越境している。 ・物件1に設置された公共汚水マスの端部が西側隣地3番2に僅かに越境している可能性がある。この公共汚水マスは下記のとおり西側隣家と共用である。 ・物件3南棟のトイレの排水を、西側隣地3番2及び3番3の敷地内排水管内に流している。西側隣家の生活排水は全て同敷地内排水管内に流され、これが物件1に設置された公共汚水マスに合流している。 ・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48年8月30日増築、昭和60年9月24日増築 (固定資産公課証明書記載) 建築年 昭和39年、昭和48年、昭和60年 経過年数 約41年～約62年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：木造 屋根：瓦、亜鉛メッキ鋼板 外壁：トタン、カラー鋼板等 内壁：繊維壁、土壁、合板等 天井：合板、ボード等 床：畳、合板等 設備：電気、水道、下水、プロパンガス等
床面積(現況)	1階 125.87㎡ 2階 67.07㎡ 延床面積 192.94㎡
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	劣る
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	・北棟には、大量の残置物が放置されており、目視不能箇所が多い。立入困難箇所もある。 ・建具、内壁、床等の汚損が散見される。 ・水回りの管理状態が悪い。 ・南棟の外壁に、つる草が繁茂している。 ・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	52,900	1.00	95.86	0.65	3,300,000
2	52,900	1.00	108.42	0.65	3,730,000

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 新城－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

51,200円/㎡×99.2/100×100/100×100/96 = 52,900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：なし

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物、工作物等の存在による減価率を35%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	143,000	192.94	0.01	280,000

ウ 現価率：保守管理の状態及び老朽化の程度等を考慮して現価率を査定した。

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	3,300,000	0.50	法定地上権	1,650,000
2	3,730,000	0.50	法定地上権	1,870,000

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)ーウ} ×エ×オ
1	3,300,000	－1,650,000	0	0.60	0.70	690,000
2	3,730,000	－1,870,000	0	0.60	0.70	780,000
3	280,000	＋3,520,000	0	0.60	0.70	1,600,000
一括価格（合計）						3,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：周辺地域の標準的な流通物件よりも建物規模が大きいこと、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

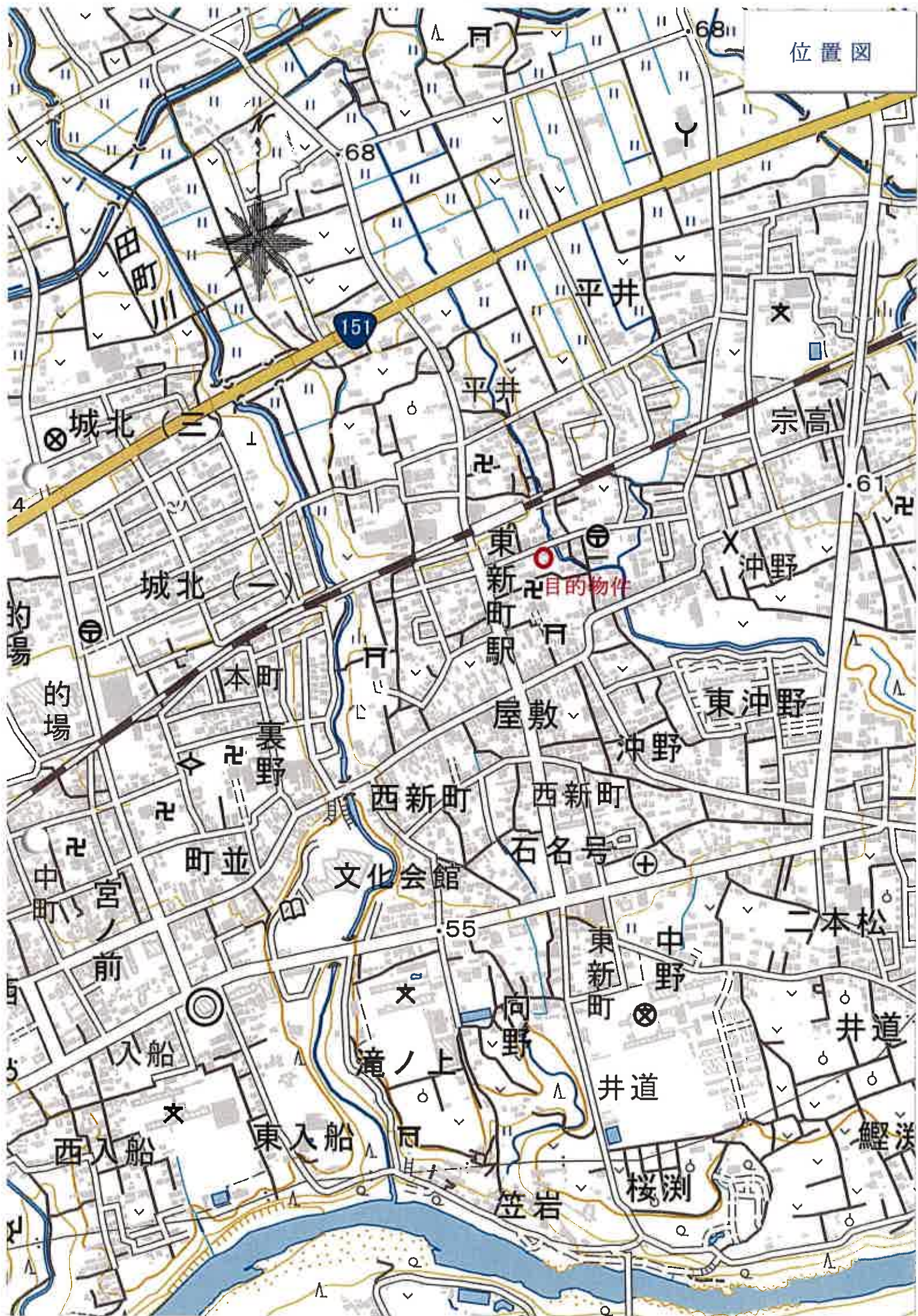
地価公示価格 新城－1

所 在：新城市字石名号17番9
価 格：51,200円／ m^2
位 置：JR飯田線「東新町」駅の南東方道路距離約520m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：175 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側5.2m市道
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要：一般住宅を中心に医院等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上





(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	所在	新城市平井字若杉				地番	3番11			
出力縮	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。

(名古屋法務局新城支局管轄)

令和8年5月8日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

登記年月日：昭和60年9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。
(名古屋法務局新城支庁管轄)
令和8年5月8日 名古屋法務局機軸支局

登記書

請求番号：2-2

各階平面図

建物図

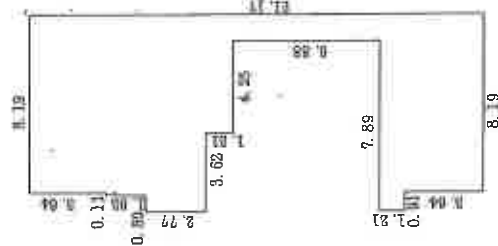
面

家屋番号 3~11

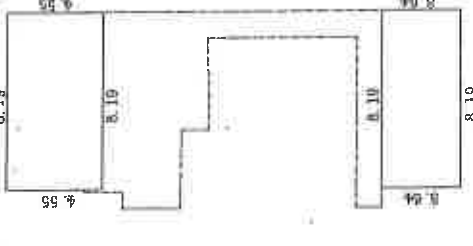
建物の所在 新城市平井字若杉3番地11, 3番地12

2010478

1 階



2 階



1 階求積

3.64 x 8.19 = 29.8116
1.82 x 8.30 = 15.1060
2.77 x 9.10 = 25.2070
1.21 x 5.46 = 6.6066
6.88 x 1.21 = 8.3248
1.21 x 9.10 = 11.0110
3.64 x 8.19 = 29.8116

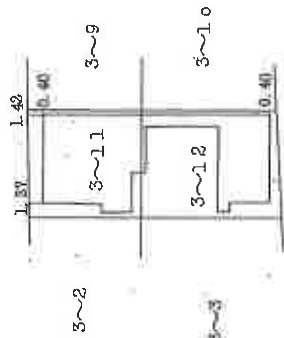
合計 125.8786
床面積 125.87 m²

2 階求積

3.64 x 8.19 = 29.8116
4.55 x 8.19 = 37.2645

合計 67.0761
床面積 67.07 m²

道路



水路

作製者

昭和60年9月28日

縮尺 1/250

申請人

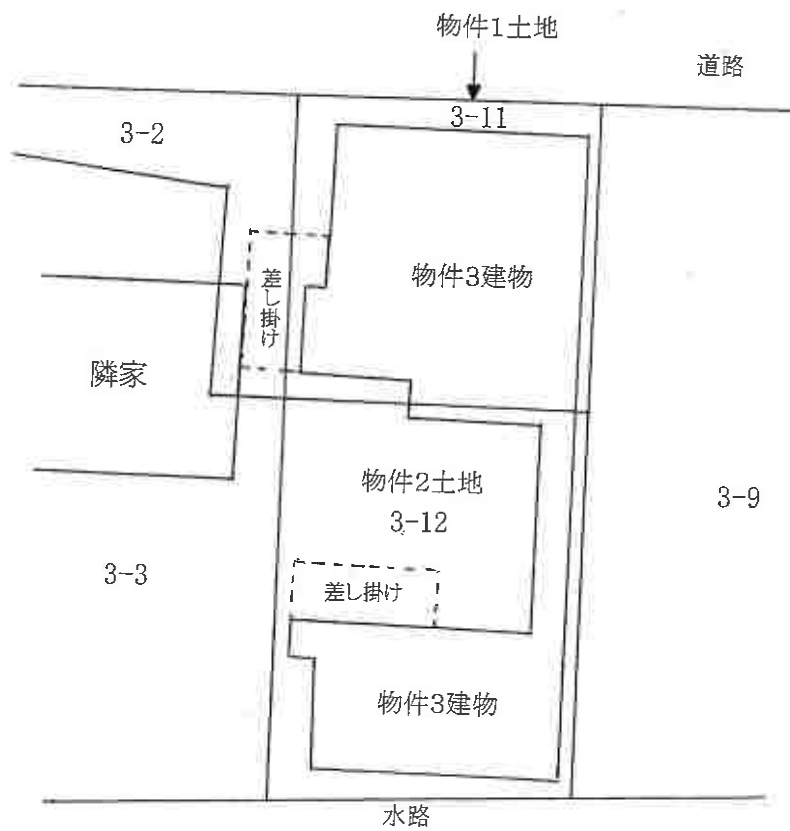
縮尺

1/500

560.9.30.

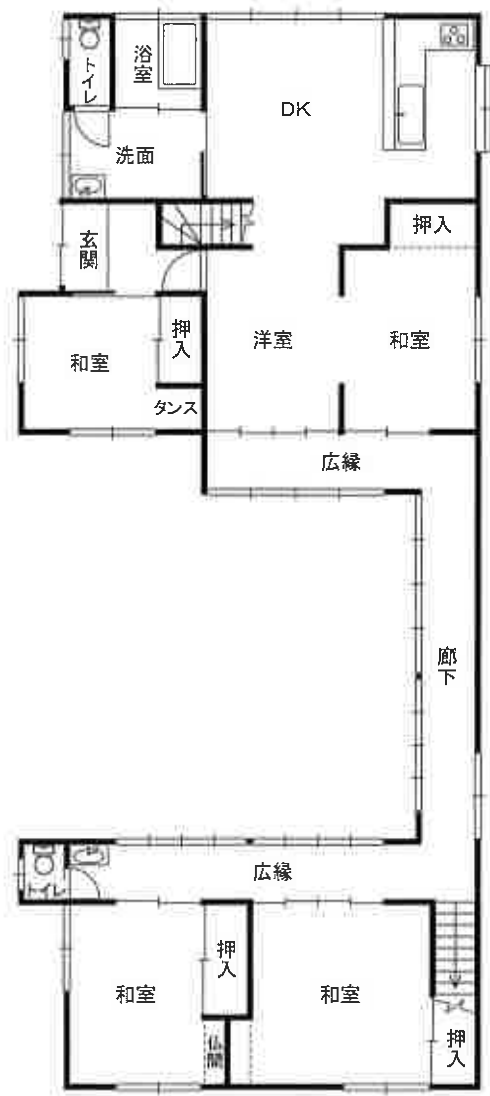
A4判に縮小

土地建物配置図(概略)

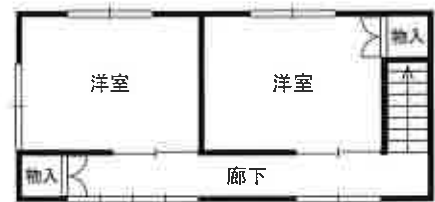


建物間取図(概略)

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