

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 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 9 時 5 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 5 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	7,610,000 6,088,000	一括	1,522,000	81,270	19,864
1	1,860,000				
2	170,000				
3	5,580,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲郡市大塚町小深田
 地 番 4 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 3. 6 2 平方メートル

- 2 所 在 蒲郡市大塚町小深田
 地 番 4 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3. 9 6 平方メートル

- 3 所 在 蒲郡市大塚町小深田 4 1 番地 1、4 2 番地 2
 家屋 番号 4 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 5. 0 0 平方メートル
 2 階 4 8. 5 0 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 6 5. 0 0 平方メートル
 2 階 4 8. 5 0 平方メートル
 3 階 約 1 9. 5 0 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

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 蒲郡市大塚町小深田
 地 番 4 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 3. 6 2 平方メートル

- 2 所 在 蒲郡市大塚町小深田
 地 番 4 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3. 9 6 平方メートル

- 3 所 在 蒲郡市大塚町小深田 4 1 番地 1、4 2 番地 2
 家屋 番号 4 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 5. 0 0 平方メートル
 2 階 4 8. 5 0 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 6 5. 0 0 平方メートル
 2 階 4 8. 5 0 平方メートル
 3 階 約 1 9. 5 0 平方メートル



令和 8 年(又)第 7 号

令和 8 年 5 月 12 日受理

令和 8 年 6 月 17 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 | 蒲郡市大塚町小深田 |
| | 地 番 | 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市大塚町小深田 |
| | 地 番 | 4 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3. 9 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蒲郡市大塚町小深田 4 1 番地 1、4 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5. 0 0 平方メートル
2 階 4 8. 5 0 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, 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上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	☒ 物件 1 の南西側に簡易物置がある。			
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:木造スレートぶき3階建 ☒ 床面積:3階 約19.50㎡(概測)			
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 ☐ その他の者 上記の者が本件建物に居住して占有している。 ☐ 「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	☒ 北東側にヒートポンプ給湯機がある。 ☒ 南東側にウッドデッキがある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号			
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
☒ 債務者	1 私は、物件1～3の所有者です。私は、物件3に家族と一緒に居住しています。物件3は、オール電化になっています。 2 物件3に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件3を増改築したことはありません。 4 物件3でペットを飼ったことはありません。 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。 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。 7 物件1、2の北側約50メートル付近にJR東海道本線の線路がありますが、電車の通過音等は、まったく気になりません。

(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3は、現況、3階建（木造スレートぶき3階建住宅、3階床面積約19.50㎡（概測））となっている。物件1, 2は、西側が道路に接面している。物件1, 2の北東角には、境界杭が認められたが、南西角、南東角及び北西角には、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の南側、東側及び北側は、それぞれブロック塀で囲まれている。南側ブロック塀、東側ブロック塀及び北側ブロック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2階洋室2及び洋室3に上部ロフトがある。
- 4 物件3の北東側にヒートポンプ給湯機がある。ヒートポンプ給湯機は、配管等が物件3内部の機器と繋がっていることから、物件3に付合していると思われる。
- 5 物件3は、建築後約14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。
- 6 物件3の南東側にウッドデッキがある。
- 7 物件1の南西側に簡易物置がある。
- 8 物件1, 2の北側約50メートル付近をJR東海道本線の線路が通過している。現況調査時、数本の電車が通過したが、当職には、かなり大きな走行音が感じられた。音の感じ方には個人差があるが、買受人は、毎日、約50メートル付近を1時間に約5, 6本程度の電車が走行音を発しながら通過することを十分認識した上で、入札に参加することが相当であると思われる。

(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5月13日（水） 15:40-16:00	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5月13日（水）	（郵便）	住民票取寄（蒲郡市役所）
8年5月20日（水）	（郵便）	立入調査期日通知及び占有照会等（回答なし）
8年5月27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6月1日（月） 14:40-16:20	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，債務者立会い，聴取
年 月 日（ ）		
年 月 日（ ）		

（特記事項）

☐ 令和 年 月 日

債務者兼所有者の抵抗が予想されたため，立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので，解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年6月1日

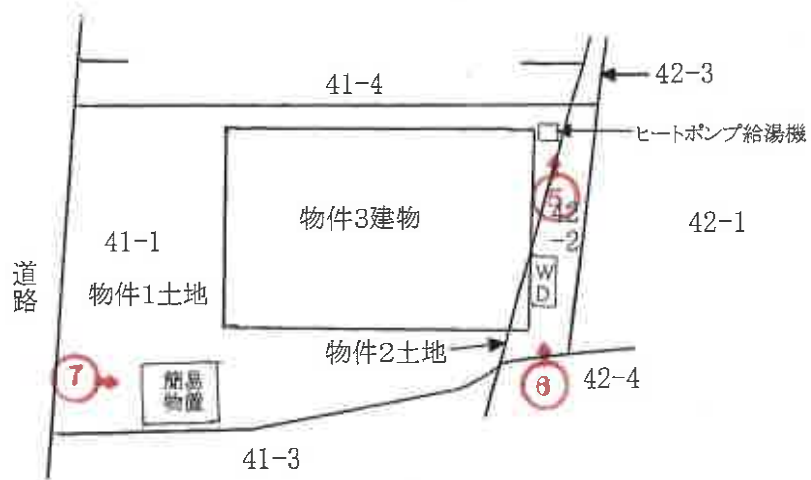
本件建物は，全戸不在で，施錠されていたため，立会人を立ち会わせ，解錠技術者により解錠し，本件建物内に立ち入り，現況調査を行っていたところ，債務者が帰宅したので，以後は，債務者を立ち会わせて，現況調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日

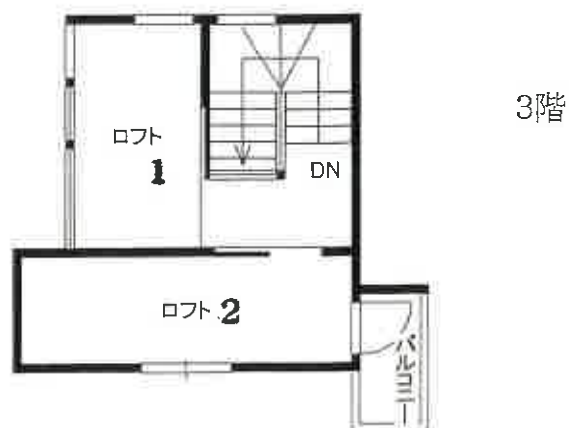
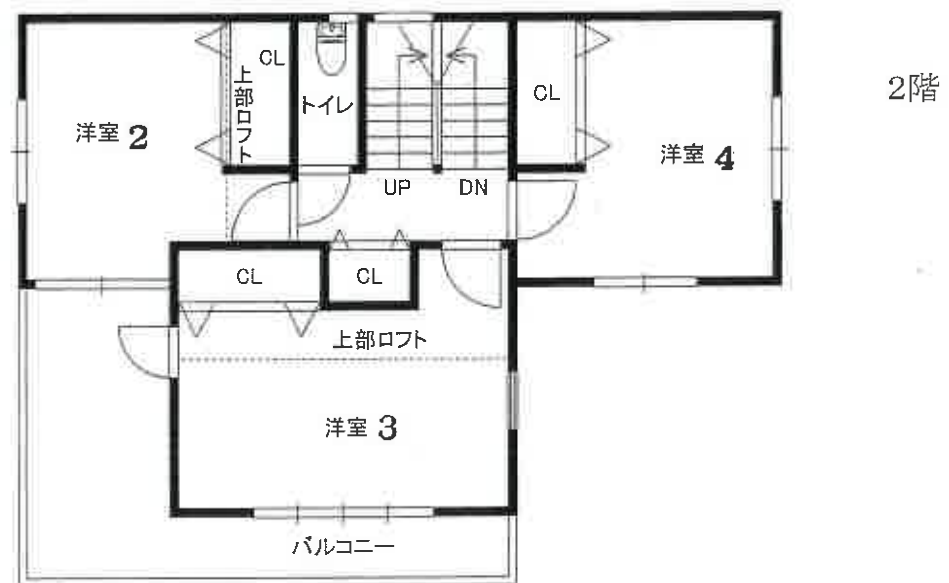
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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屋外の状況
(北西側から
撮影)



②屋内の状況
LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室



⑤屋外の状況

ヒートポンプ給湯機



⑥屋外の状況

ウッドデッキ



⑦屋外の状況

簡易物置

J R 東海道本線の線路

物件 3



⑧屋外の状況
(南西側から
撮影)

物件 1

令和8年（ヌ）第7号
令和8年5月14日受理
令和8年6月1日現地調査
令和8年6月8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 7, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5, 5 8 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 在番 目積	蒲郡市大塚町小深田 41番1 宅地 153.62㎡	同左
2	所在地 在番 目積	蒲郡市大塚町小深田 42番2 宅地 13.96㎡	同左
3	所 家 種 構 床 面 積	在 屋 番 号 類 造 積 蒲郡市大塚町小深田 41番地1、42番地2 41番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 65.00㎡ 2階 48.50㎡	特記事項の とおり
番号	特 記 事 項		
3	法令上、床面積に算入されるロフトがある。構造及び床面積は下記のとおりである。 構 造：木造スレートぶき3階建 床面積：1階65.00㎡、2階48.50㎡、3階約19.50㎡		

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 東海道本線「三河大塚」駅の西方 道路距離約 1.4 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に農地、事業所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% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 167.58㎡ 間口 約10.6m 奥行 約17m 形状 台形	
接面道路の状況	西側幅員約4.1m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：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、農地、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	・道路の幅員により、容積率は約164%以下に制限される。 ・J R 東海道本線の軌道に近接している。 ・接面市道はJ R 東海道本線の軌道で行き止まりである。 ・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)平成21年8月26日新築 経過年数 約17年 経済的残存耐用年数 約8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(オール電化)、水道、下水等
床面積(現況)	1階 65.00m ² 2階 48.50m ² 3階 約19.50m ² 延床面積 約133.00m ²
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	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	・劣化の程度は経年相応である。 ・3階のロフトの天井には勾配がある。

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1～2）

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	44,100	0.97	153.62	0.90	5,910,000
2	44,100	0.97	13.96	0.90	540,000

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 蒲郡－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$49,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/105 \times 100/106 = 44,100\text{円}/\text{㎡}$ （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（南）105

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：形状0.97

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	176,000	133.00	0.24	5,620,000

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8年／(経済的残存耐用年数8年＋経過年数17年)}〕×(1－観察減価等30%)＝0.24

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	5,910,000	0.50	法定地上権	2,960,000
2	540,000	0.50	法定地上権	270,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	5,910,000	-2,960,000	0	0.90	0.70	1,860,000
2	540,000	-270,000	0	0.90	0.70	170,000
3	5,620,000	+3,230,000	0	0.90	0.70	5,580,000
一括価格（合計）						7,610,000

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

地価公示価格 蒲郡一 1 2

所 在：蒲郡市大塚町下長尾 1 2 番 7

価 格：49,600円/㎡

位 置：JR東海道本線「三河大塚」駅の西方道路距離約1.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側4.3m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：一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 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

大塚町

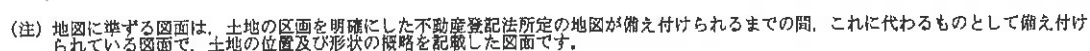
目的物件 ● 西大塚

海陽町 (二)

海陽町

大塚海浜緑地





大塚町小深田

ABC

大大大大

請 部 分	所 在	蒲郡市大塚町小深田			地 番	41番1	
出 縮	力 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 又 番 号 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	明治21年5月			備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 項		

(1/1)

公用

登記年月日：昭和63年5月10日

これは図面に記載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8年5月27日

名古屋法務局豊橋支局

登記簿

公用

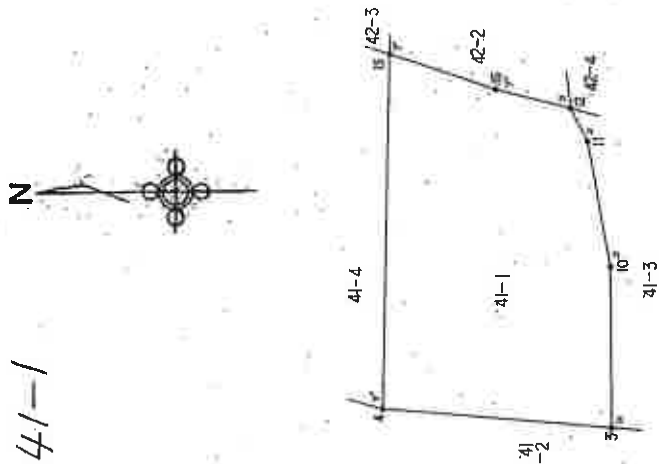
請求番号：4-5

地積測量図

地番	41-1
土地の所在	蒲郡市大塚町小深田

0503781

前・後・新 41-1



座標求積表

点番	X	Y	DX	DY	X+DY	L
3	-12.674	-0.840				
4	-2.018	0.100	17.251		-34.812518	10.697
15	-2.383	16.411	14.688		-35.001504	16.315
16	-7.251	14.788	-2.501		18.134751	5.131
12	-10.742	13.910	-2.407		25.855994	3.800
11	-11.550	12.381	-7.343		84.811650	1.729
10	-12.578	6.567	-13.221		166.306959	5.904
3	-12.674	-0.840			81.962758	7.408
				方位角	307.258090	
				面積	153.6290450	
				地積	153.62㎡	



境界線の種類
ミニエンクリート杭
ブラスチック杭

(全頁専用)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和68年4月12日作製)
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

登記年月日：昭和52年3月2日

地積測量図

地番	42-3, 42-2
土地の所在	蒲郡市大塚町小深田

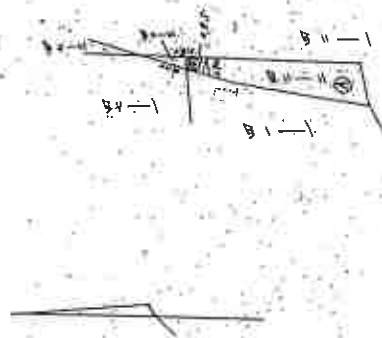
0503767

前 42-2

後

新 42-2

42-3



面積

⑧ $400 \times 0.85 \div 2 = 170 \text{ m}^2$

52.3.2

作製年月日

昭和52年3月2日

作製者

申請人

単位

注記

縮尺 1/300

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管轄)

令和8年5月27日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

公用

登記年月日：平成21年9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。
(名古屋法務局豊川出張所管轄)
令和8年5月27日 名古屋法務局豊橋支局

登記簿

公用

請求番号：4-7

建物図面

41-1

家屋番号

蒲郡市大塚町小深田41番地1、42番地2

建物の所在

0501298

1501298

1階

① 10.00 x 5.50 = 55.00000

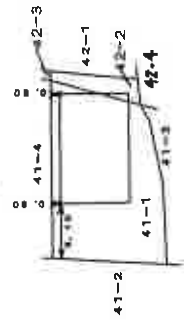
床面積 55.00 m²

2階

② 10.00 x 3.50 = 35.00000
③ 4.50 x 3.00 = 13.50000

計

床面積 48.50 m²



単位：m



作成者

(21年)

縮尺

1/250

申請人

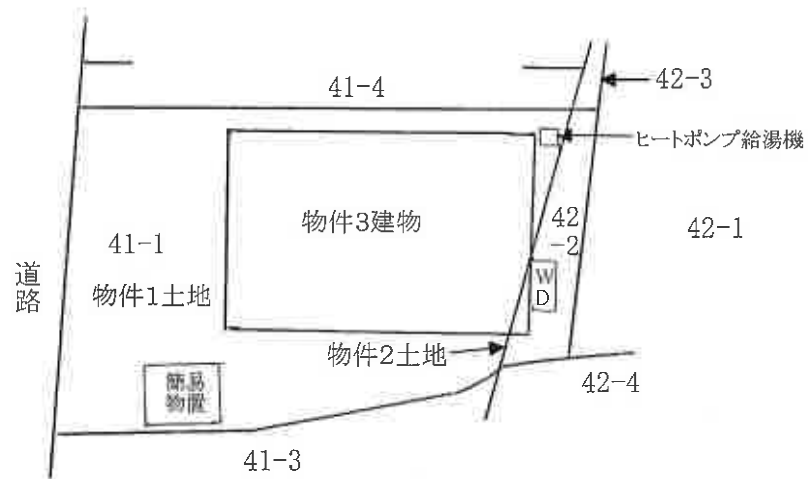
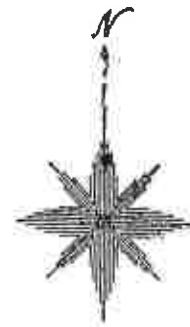
縮尺

1/500

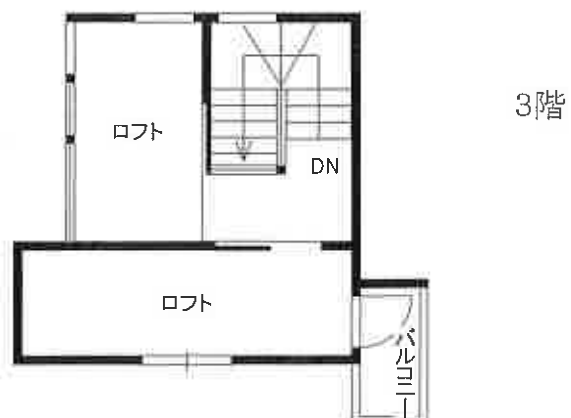
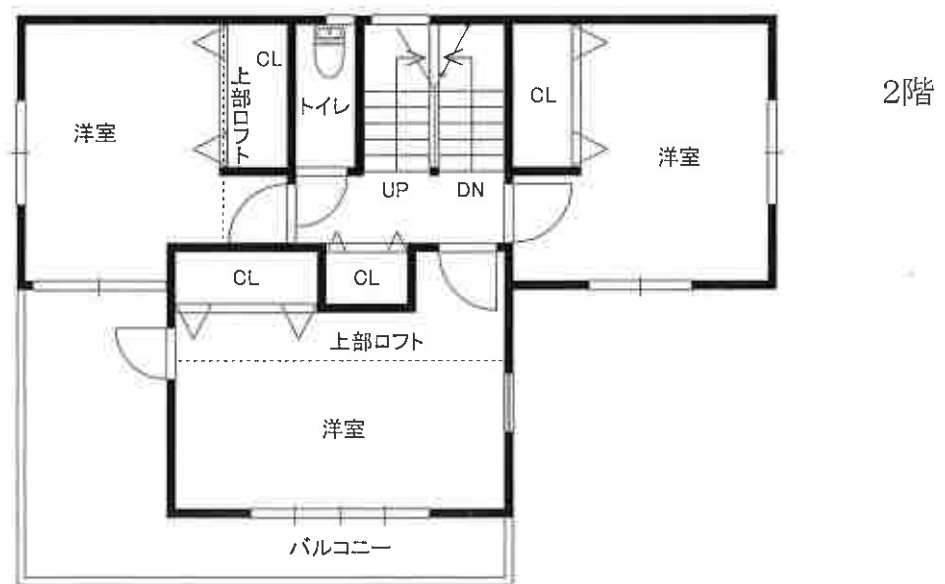
（会員専用）

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



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 1 土地