

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 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 10 月 13 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,630,000 8,504,000	一括	2,126,000	77,984	16,916
1	3,700,000				
2	6,930,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市飯村町字西山 |
| | 地 番 | 25番185 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市飯村町字西山 25番地185 |
| | 家屋 番号 | 25番185 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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 | 豊橋市飯村町字西山 |
| | 地 番 | 2 5 番 1 8 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市飯村町字西山 2 5 番地 1 8 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 1 8 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



令和 8 年(5)第 17 号

令和 8 年 4 月 21 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 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市飯村町字西山 |
| | 地 番 | 25 番 185 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市飯村町字西山 25 番地 185 |
| | 家屋 番号 | 25 番 185 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 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	物件 1 土地には木造カーポートが設置されており、また、物件 1 土地西側の敷地に大型の簡易物置と小型の簡易物置が置かれている。		
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が異なる (☐ 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 物件2建物には、私と家族が住んでいます。 2 物件2建物の1階リビングダイニングキッチンの床が、ストーブの熱で少しの面積ですが損傷しています。 損傷した場所にはテープを貼りつけて補修してあります。 3 物件2建物を買受けてからリフォーム工事や改修工事はしていません。 4 お隣の皆さんと境界等のトラブルはありません。 5 犬を一匹飼育していますが、外の犬小屋で飼育しており物件2建物内には入れていません。 6 物件2建物内で煙草は吸いません。 7 太陽光発電システムは設置していません。 8 大雨が降ったときに、南側の道路に雨水が溢れるようなことはなかったと思います。 9 近くに市営のお墓があるので、夏(お盆)や秋と春(お彼岸)は、お墓参りに来る多くの人で物件2建物の周辺は人通りが多くなる場合があります。

(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)。
- 3 物件1土地と東側隣地(地番25番142)、物件1土地西側隣地(地番25番35)及び北側隣地(地番25番61)との各隣地との境界標は見当たらなかったが、各隣地とはフェンス、ブロック塀及びコンクリート製の塀で区画されており、また、法務局備付けの地積測量図が存在していることから、境界は確認できると思われる(写真①参照)。
- 4 物件1土地上に植えられている樹木が成長して枝葉が伸長して枝葉の一部が上記3記載の物件1土地東側(地番25番142)及び西側(地番25番35)の各隣地に越境しているのが見受けられた。
物件1土地西側の敷地上に簡易物置が置かれており、物件1土地南側の駐車スペースには木造カーポートが設置されている。
なお、木造カーポートの天井はビニールシートのような素材を利用しているように見受けられシートの一部に穴が開いているのが見受けられた。
- 5 物件2建物の1階リビングダイニングキッチンの床面の一部にストーブの熱により損傷した跡が見受けられた。
- 6 物件2建物の外観上は雨漏り及び床のたわみ等の不具合は見当たらなかったが、階段及び廊下の壁のクロス及び床面等には汚損が見受けられた。
物件2建物は保守管理のための改修工事等が実施されていなどのこともあり、外観上から経年以上に劣化した状況ではないかと思われ、物件2建物を使用収益するためには、買受人は改修工事費用を負担することになるのではないかと考慮される。
- 7 物件2建物の1階廊下は動産類が山積して人が通ることができない状態であった。
また、2階洋室1の納戸及び洋室2の室内は大量の動産類が無造作に詰め込まれたような状態になっていたため、納戸内部及び洋室2の室内には立ち入ることができなかった。
なお、上記以外の各部屋にも相応の数量の動産類が残置されていた。
上記の動産類の処分が必要になった場合には、買受人は動産の処理費用も相応に負担することになると思われる。
- 8 物件2建物の東側には市営飯村墓地が存在している。
- 9 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 4月27日(月) 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・地積測量図・建物図面取得
R8年 4月27日(月) 12:00 - 12:20	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 5月 7日(木) 13:00 - 13:05	当庁（電話）	現況調査実施期日調整
R8年 5月11日(月) 12:40 - 14:10	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。

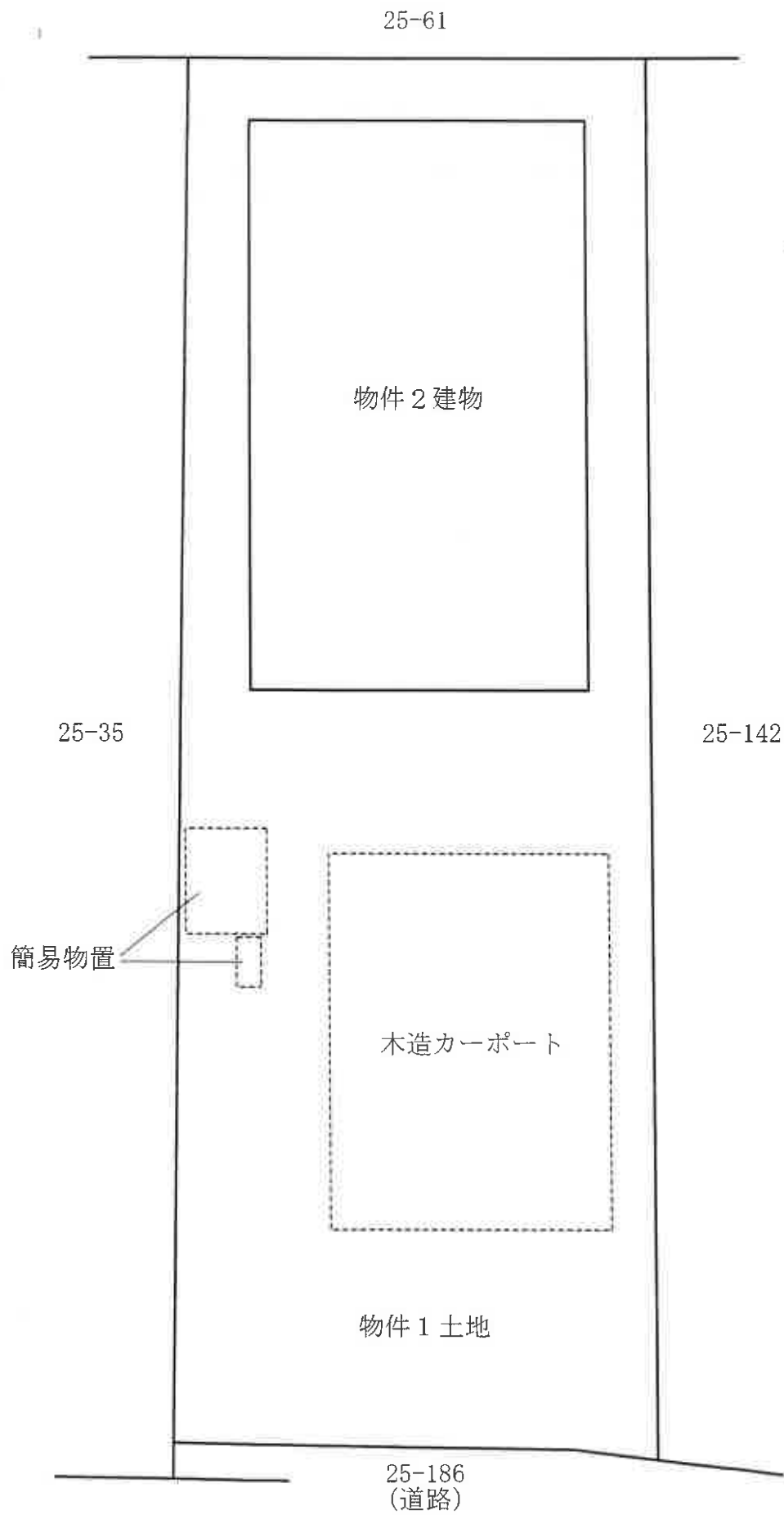
☐ 令和 年 月 日

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）



1 階



2 階

(物件2建物)

①

簡易物置

木造カーポート



物件1

地番25番142

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)

(8 枚目)

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



屋内の状況（2階 洋室3）

令和8年（ケ）第 17号
令和8年 4月23日 受理
令和8年 5月11日 現地調査
令和8年 6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

古 田 尚 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,700,000円
物件2（建物）	金 6,930,000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き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	豊橋市飯村町字西山 25番185 宅地 168.16m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊橋市飯村町字西山25番地185 25番185 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 49.68m 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 3. 9 k m 豊鉄バス「東三の輪」バス停（シンフォニアテクノロジー行）の東方 道路距離約 6 0 m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	大規模市営墓地に隣接し、一般住宅のほか、共同住宅等も見られる国道 1 号背後の住宅地域	
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 準住居地域（西側部分） 第一種中高層住居専用地域（東側部分） 6 0 % 2 0 0 % — 居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 1 6 8. 1 6 m ² 間口 約 7. 7 m 奥行 約 2 2. 2 m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側幅員約 3. 3 m 舗装市道（建築基準法第 4 2 条 2 項の道路・物件 1 はセットバック済みと推測される）にほぼ等高に接面する。	
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、現況調査報告書の記載のとおり	
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 下 水 道 なし（個別浄化槽） ガス配管 なし	
土 壌 汚 染 の可能性の調査	・過去の住宅地図や登記情報等によれば、現況の住宅利用以前は農地であったものと推測され、目的物件の価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の可能性を示す履歴や端緒は見られなかった。 ・ただし、実際の土壤汚染の有無については不明であり、正確な確認のためには専門的調査が必要である。	
特記事項	・物件 1 について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21年12月24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 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気、水道、浄化槽、プロパンガス等 その他 特になし
床面積（現況）	1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡ 延床面積 99.36㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK＋納戸（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	・LDKの床材及び階段のクロスに一部汚損が見られるほか、 建物全体において概ね経年相応の劣化が見られる。

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	66,600	1.05	168.16	0.90	10,580,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$75,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/108 = 66,600 \text{ 円/㎡}$

(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）1.05

◇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）1.05

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、現況等を考慮し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	172,000	99.36	0.27	4,610,000

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20%)＝0.27

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	10,580,000	0.50	法定地上権	5,290,000

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	10,580,000	-5,290,000		1.00	0.70	3,700,000
2	4,610,000	+5,290,000	0	1.00	0.70	6,930,000
一括価格（合計）						10,630,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（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

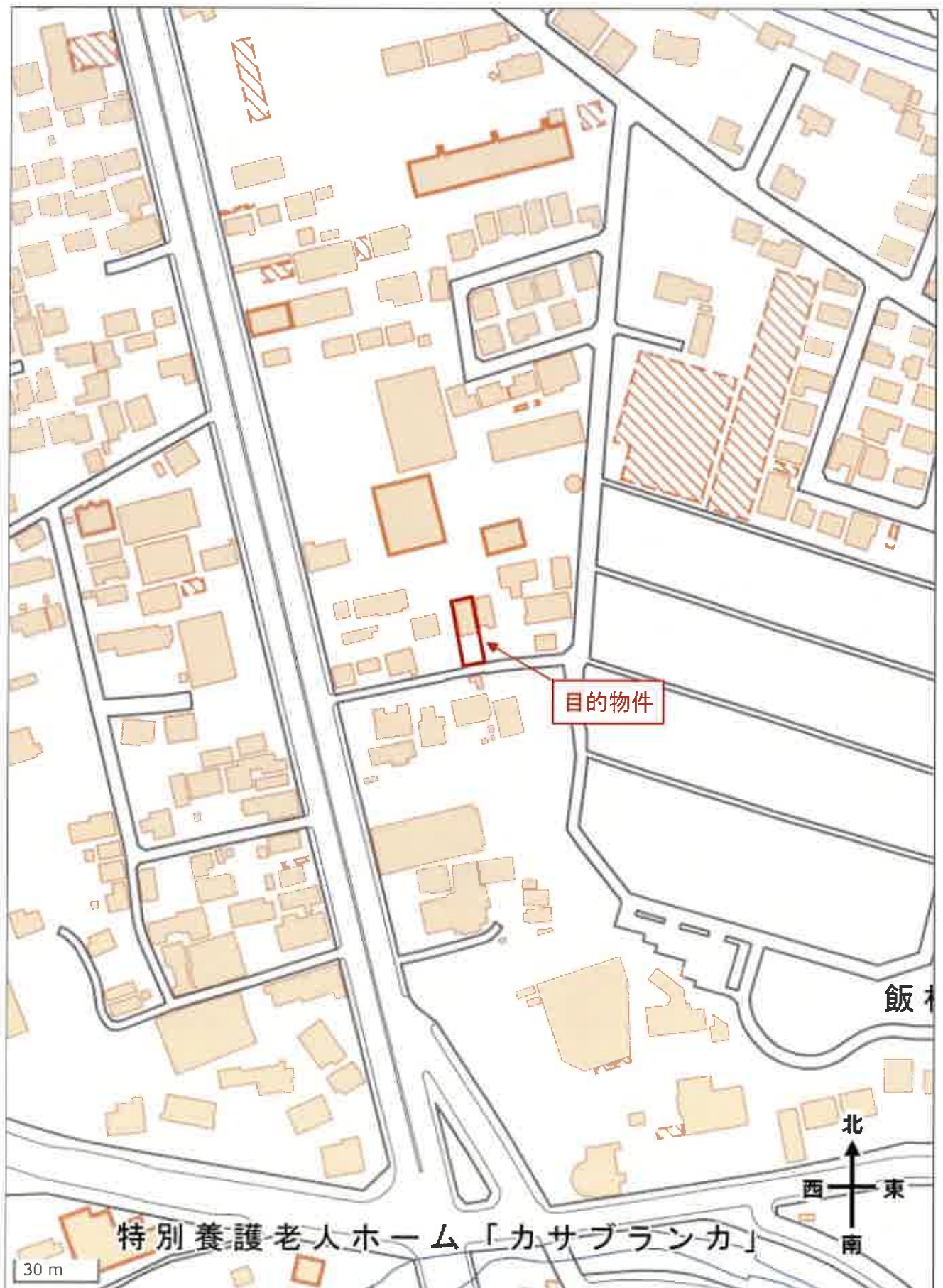
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上



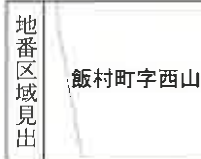
地理院タイルを加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/#13/34.748608/137.414154/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0>)



地理院タイルを加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/#18/34.748608/137.414154/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0>)



(1/1)

A 4 判に縮小

土地積測量図

地番 25番142, 25番185, 25番186

土地の所在 豊橋市飯村町字西山

求積表

地番 ① 25番142					
NO.	X	Y	DMD	倍面積	距離
Y1	100.637	97.332	7.089	2.311014	22.399
SB1	101.023	104.421	13.619	103.186587	7.096
S1	108.586	103.862	11.452	142.107868	7.594
A1	121.005	102.264	9.474	27.076692	12.513
C43	123.853	101.884	1.204	-1.617096	2.882
Y2	122.914	94.484	-2.848	63.274016	7.461
			合計	336.289181	
			合計面積	168.1445905	
			坪数	168.14	m ²
			坪数	50.86	坪

地番 ② 25番185					
NO.	X	Y	DMD	倍面積	距離
SB3	99.988	89.614	6.405	4.150440	22.123
SB2	100.636	96.019	14.123	0.861503	6.438
Y1	100.697	97.332	12.588	279.667596	1.314
Y2	122.914	94.484	2.418	-2.270502	22.399
C54	121.975	87.102	-2.452	53.912124	7.382
			合計	336.321161	
			合計面積	168.1605805	
			坪数	168.16	m ²
			坪数	50.86	坪

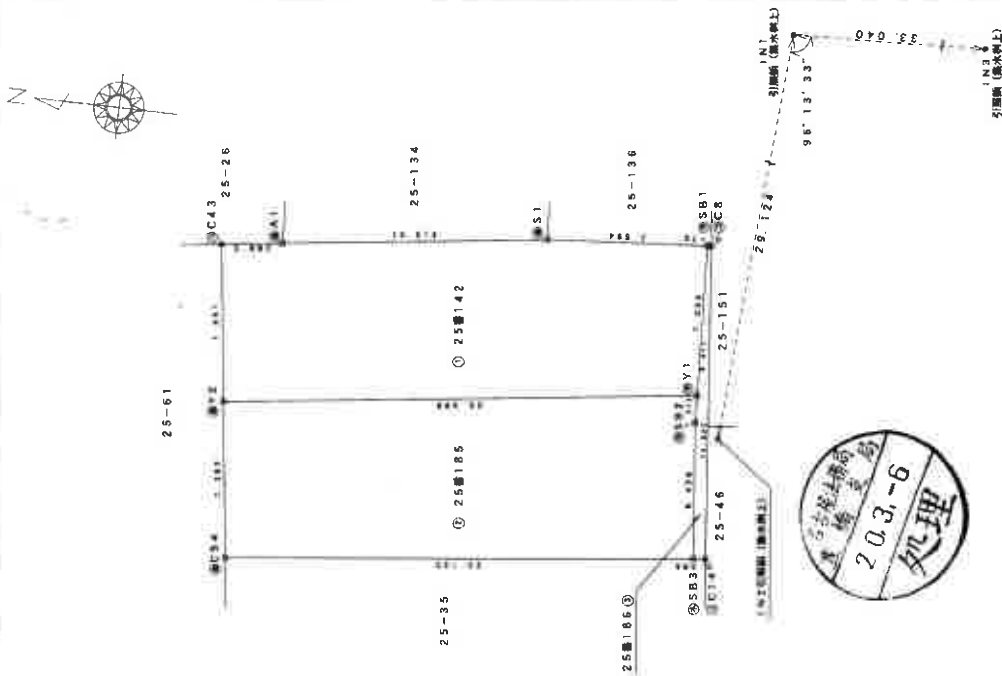
地番 ③ 25番186					
NO.	X	Y	DMD	倍面積	距離
SB1	101.023	104.421	-8.402	3.251574	0.170
SB2	100.636	96.019	-23.209	15.038432	8.411
SB3	99.988	89.614	-29.549	17.187518	6.438
C14	99.406	89.679	-14.730	-21.314310	0.586
C8	100.853	104.433	0.012	0.002040	14.825
			合計	14.178254	
			合計面積	7.081270	
			坪数	7.08	m ²
			坪数	2.14	坪

総合計面積 343.3932980 m²

恒久性物の名称及び座標値

点	X	Y	座標値
Y1	97.882	123.148	引張線(東水側上)
Y2	99.495	95.392	引張線(東水側上)
Y3	64.405	125.683	引張線(東水側上)

境界点	境界線の種類
①	木
②	金
③	金
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭
⑥	金
⑦	金
⑧	金



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。
令和8年3月2日 名古屋公務局豊橋支局 登記官

建築物各階平面図

家屋番号 25番185

建物の所在 豊橋市飯村町字西山25番地185

1～2階
(各階同型)



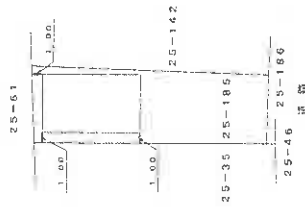
水 箱 室

5.45 9.10 49.6860

49.6860

柱間隔

49.68 m



A 4 判に縮小



縮尺

1/500

申請人

1/250

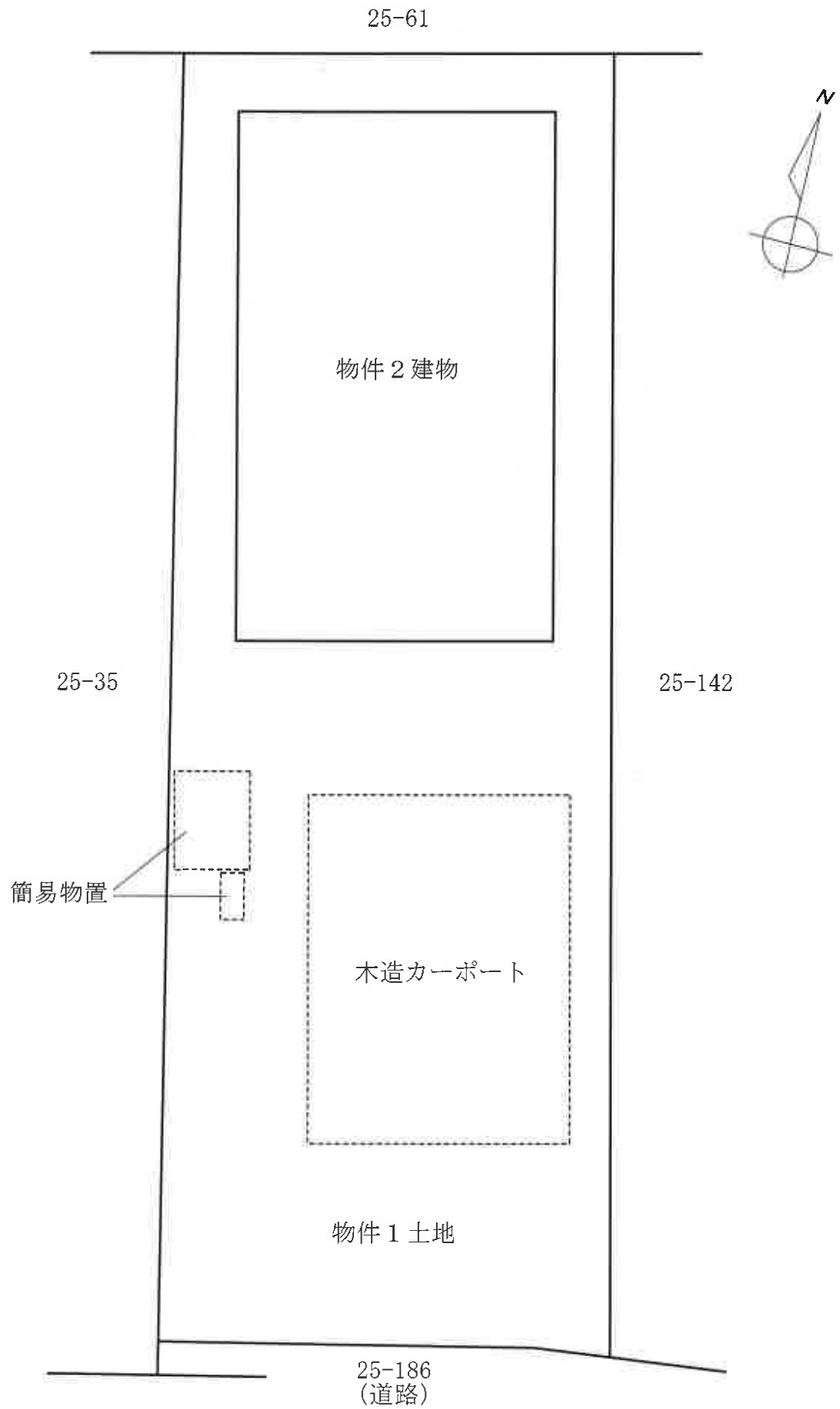
縮尺

作成者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会)

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

現況写真 1



物件 2 建物

物件 1 土地

現況写真 2