

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 陣 内 大 輔

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29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) 買受申出の保証額に相当する金銭の当裁判所指定口座への振り込みを証する保管金受入手続添付書 (2) 民事執行規則第40条1項4号の文書	
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 6年 4月16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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	27,270,000 21,816,000	一括	5,454,000	226,643	69,115
1	10,320,000				
2	16,950,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 蒲郡市神ノ郷町地蔵ケ崎                        |
|   | 地 番   | 9番6                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 482.93平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 蒲郡市神ノ郷町地蔵ケ崎 9番地6                   |
|   | 家屋 番号 | 9番6                                |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 149.59平方メートル<br>2階 103.51平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月12日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 坂 本 光 昭

---

---

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(破産管財人)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2】

一部隣地との境界が不明確な部分がある。



## 《 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   | 蒲郡市神ノ郷町地蔵ケ崎                        |
|   | 地 番   | 9番6                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 482.93平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 蒲郡市神ノ郷町地蔵ケ崎 9番地6                   |
|   | 家屋 番号 | 9番6                                |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 149.59平方メートル<br>2階 103.51平方メートル |



令和 5 年(ㄉ)第 59 号

令和 5 年12 月11 日受理

令和 6 年2 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 蒲郡市神ノ郷町地蔵ヶ崎                        |
|   | 地 番   | 9番6                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 482.93平方メートル                       |
|   | 所有者   |                                    |
| 2 | 所 在   | 蒲郡市神ノ郷町地蔵ヶ崎 9番地6                   |
|   | 家屋 番号 | 9番6                                |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 149.59平方メートル<br>2階 103.51平方メートル |
|   | 共有者   | 持分4分の3                             |
|   | 共有者   | 持分4分の1                             |



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)															
<b>土地</b>	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(破産管財人) □その他の者 上記の者が本件土地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	■南西側に引込用ポールがある。															
<b>建物</b>	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(□主たる建物 □附属建物) □種類： □構造： □床面積：															
物件目録にない附属建物	■ない □ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> </tr> </table>					{	種類：	構造：	床面積：							
{	種類：															
	構造：															
	床面積：															
占有者及び占有状況	■建物所有者(破産管財人) □その他の者 上記の者が破産管財人業務の一環として、本件建物に破産者を居住させて占有している。															
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	■東側に差掛けがある。 ■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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>					{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号											
	保管開始日	平成	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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (破産管財人)</p>	<p>1 私は、物件1所有者兼物件2共有者であるB及び物件2共有者であるCの破産管財人です。</p> <p>2 私が、物件1、2を管理占有していますが、物件2については、現在、破産管財人業務の一環として、B、Cを物件2に居住させて占有しています。</p>
<p>■ D (破産者B、Cの長男)</p>	<p>1 私は、現在、物件3にB、C及び家族と一緒に居住しています。物件1は、もともとは、父であるBの所有で、物件2は、Bと母であるCとの共有になっています。</p> <p>2 物件3に雨漏りや水回り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件3を増改築したことはありません。</p> <p>4 物件3で、ペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。</p> <p>6 物件1、2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。</p> <p>7 物件1の南西側にある引込用ポールは、庭園灯の電気を引き込むためのポールです。</p>

(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

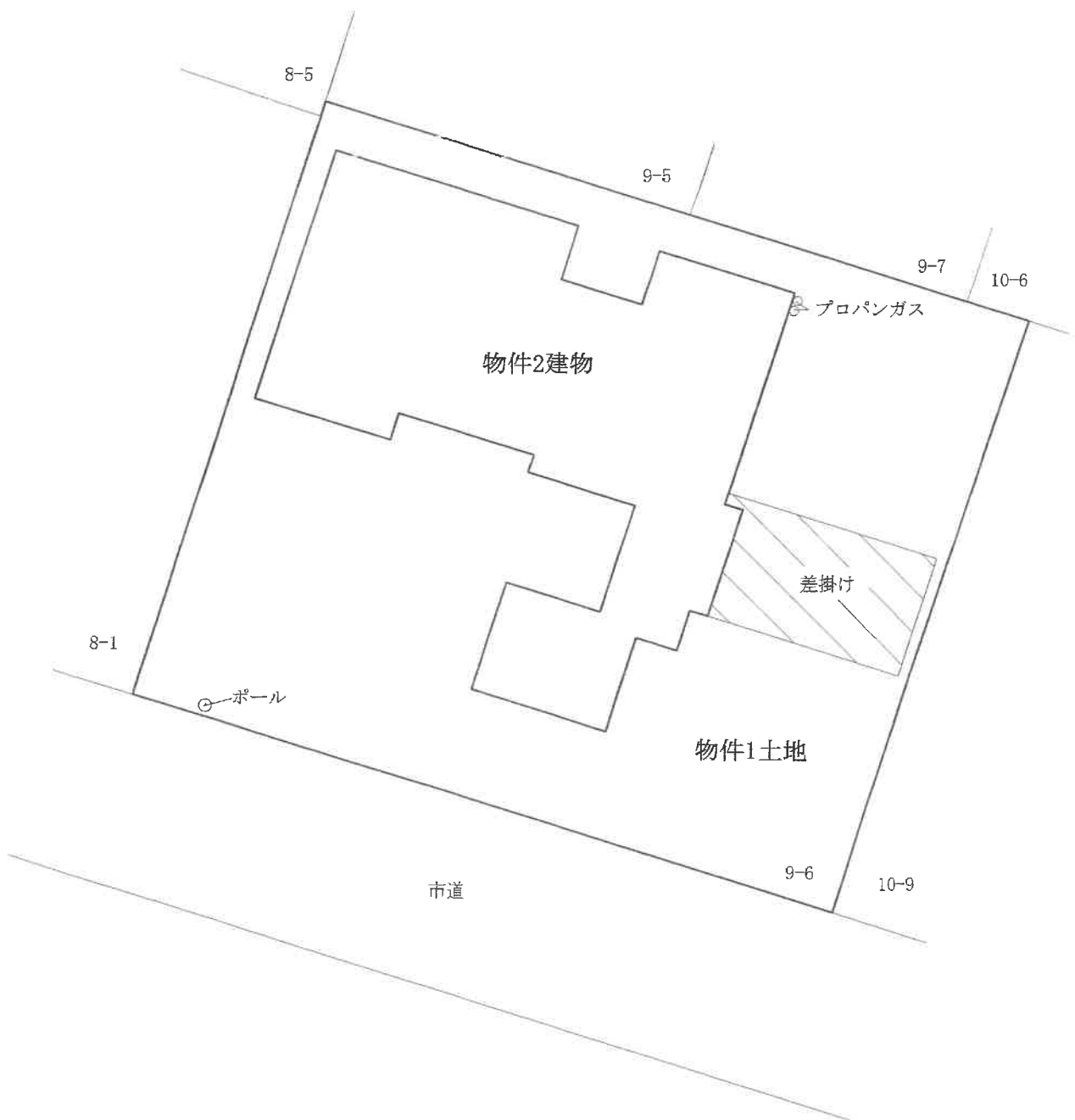
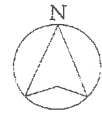
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南側が道路に接面している。物件1の南西角には境界杭が認められたが, 北西角, 北東角及び南東角には, いずれも一見して, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は, 西側, 北側及び東側をフェンスでそれぞれ囲まれている。西側フェンス, 北側フェンス及び東側フェンスで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の東側に差掛けがある。
- 4 物件2の南東側にウッドデッキがあるが, ウッドデッキは朽廃している。
- 5 物件2は, 建築後約23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1の南西側に引込用ポールがある。

(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
5年12月13日(水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
5年12月13日(水) 13:40-14:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
5年12月14日(木) 15:30-15:40	(電話)	占有状況等調査(A)
6年2月7日(水) 14:30-14:40	蒲郡市役所	住民票取得(B, C)
6年2月9日(金) 11:10-11:20	蒲郡市役所	住民票取得(D)
6年2月14日(水) 13:50-15:20	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, 破産者B, Cの長男(D)立会い, 聴取
年 月 日( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 債務者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち合わせて執行した。施錠されていることが予想されたため, 解錠技術者を同行した。  <input type="checkbox"/> 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

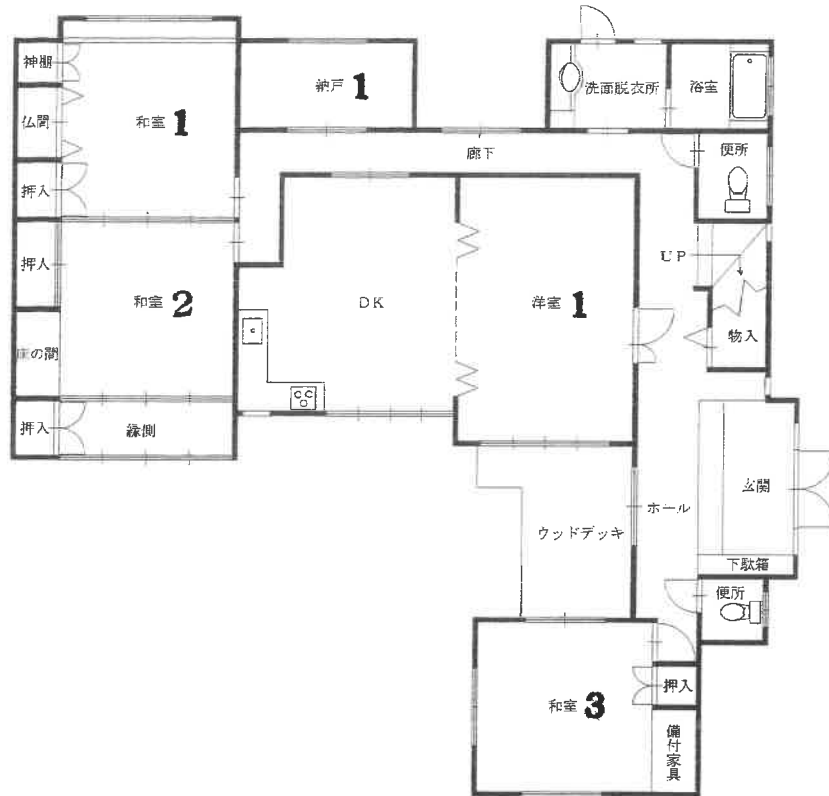
# 土地建物配置図 (概略)



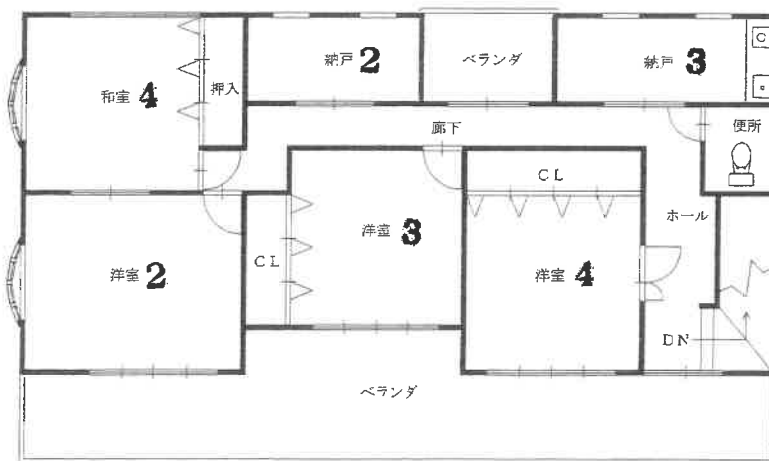
# 建物間取図 (概略)



1階



2階



物件 2

差掛け



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況  
洋室 1



③屋内の状況  
DK

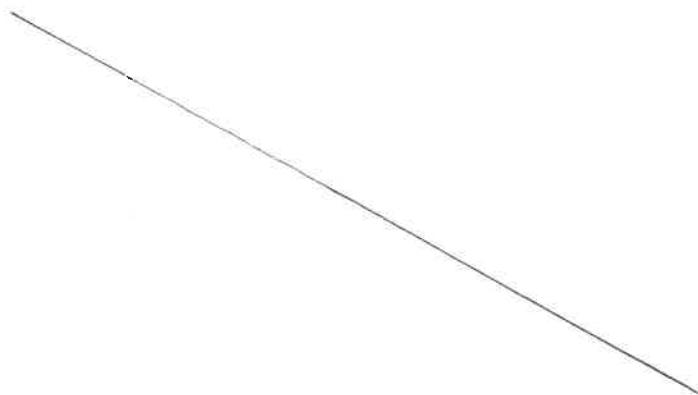


④屋内の状況  
浴室





⑤屋外の状況  
ウッドデッキ



令和 5年(ケ)第59号  
令和 5年12月13日 受 理  
令和 6年 2月14日 現地調査  
令和 6年 2月20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

小 笠 原 貴 洋

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金27,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金10,320,000円
物件2 (建物)	金16,950,000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 地地地	在番目積 蒲郡市神ノ郷町地蔵ヶ崎 9番6 宅地 482.93㎡	「同左」
2	所家屋番 種 号 構 類 床 面 積	在番号類 蒲郡市神ノ郷町地蔵ヶ崎 9番地6 9番6 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 149.59㎡ 2階 103.51㎡	「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「蒲郡」駅の西方道路距離約 1.3 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主体に共同住宅等も見られる住宅地域である。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 立地適正化計画区域(居住誘導区域)
画地条件 (規模,形状等)	地積 間口 奥行 形状	482.93㎡ 約23.6m 約20.3m 整形
接面道路の状況	南側幅員約6.0m舗装市道より0～約0.4m高く接面する中間画地である。(南側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地等として利用されている。	
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 下水道：あり	
土壌汚染の可能性の調査	目視では土壌汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば、旧来は農地や雑種地等としての利用であるが土壌汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	
特記事項	・物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・サーラエナジー株式会社によれば前面道路に都市ガス管は埋設されているが、本件土地への引込管はないとの回答である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物 <家屋番号9番6>	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年4月5日新築 約23年 約7年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦等 タイル等 クロス等 ボード、化粧合板等 フローリング、畳等 電気、給排水、プロパンガス等 IHコンロ
床面積（現況）	登記数量と同じ	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 8DK+納戸等 (附属資料「建物間取図（概略）」のとおり)	
品等	やや優る	
保守管理の状況	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物各所に経年相応の劣化が見られる。</li> <li>・建築年よりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。</li> </ul>	

## 第5 評価算出の過程

### 1 基礎となる価格の判定

#### (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	73,900	1.02	482.93	0.90	32,760,000

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-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $77,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/100 = 73,900 \text{ 円/㎡}$

(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)を考慮。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位1.05×規模0.97=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現況から見て▲10%と査定。

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、現在の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	198,000	253.10	0.21	10,520,000

ウ 現価率：[残価率3% + (1-残価率3%) × {経済的残存耐用年数7年 / (経済的残存耐用年数7年 + 経過年数23年)}] × (1-観察減価率20%) = 0.21

## 2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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	32,760,000	0.50	法定地上権	16,380,000

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	32,760,000	-16,380,000	—	0.90	0.70	10,320,000
2	10,520,000	+16,380,000	—	0.90	0.70	16,950,000
一括価格(合計)						27,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：築年数の古い中古建物付不動産の市場流通性が劣ること等を考慮して10%を減価した。

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 5

所 在：蒲郡市竹谷町江尻 8 番 4

価 格：77,600円/㎡

位 置：JR東海道本線「蒲郡」駅の西方道路距離約1.4km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南6m市道に接面

用途指定等：第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域

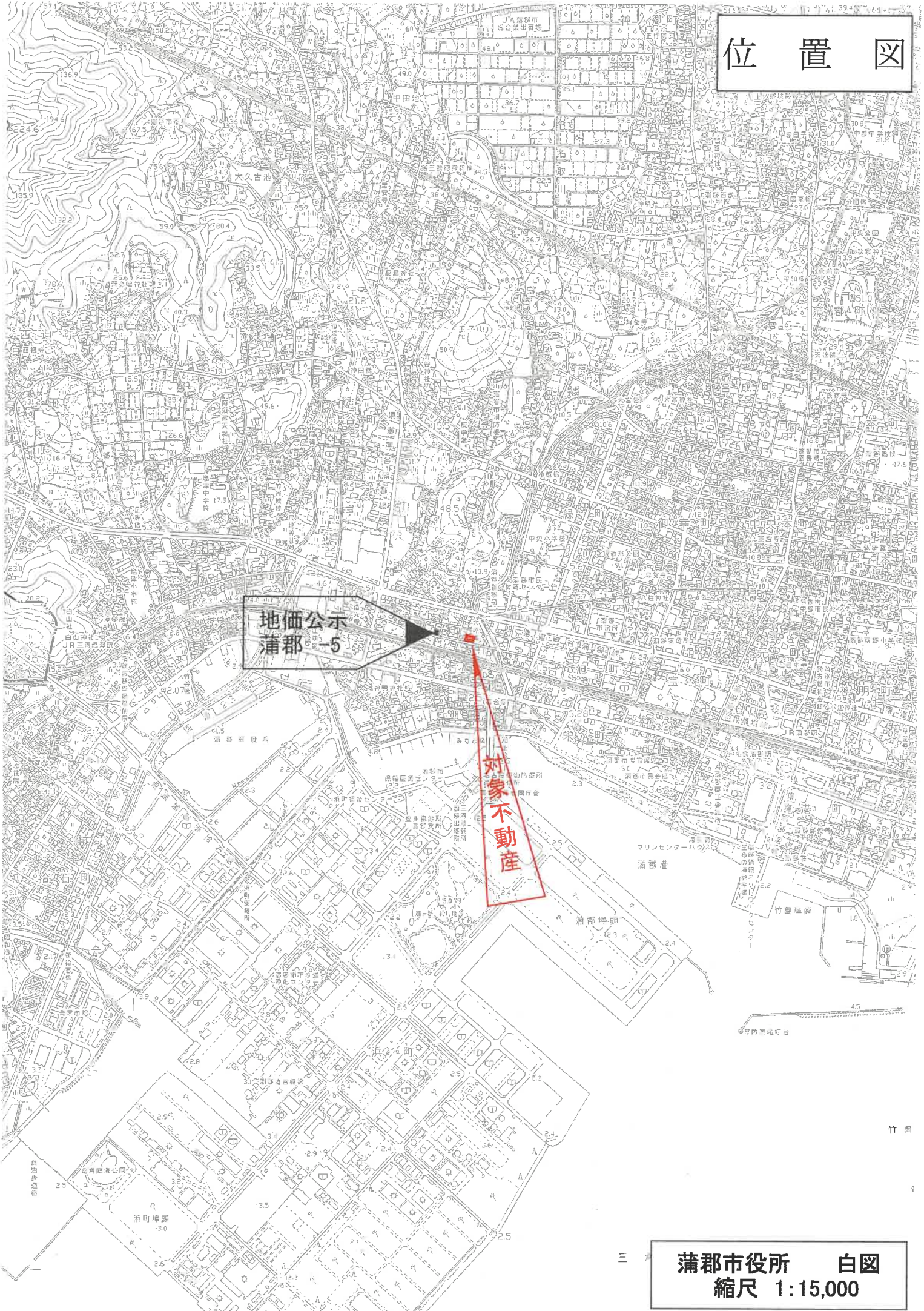
地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 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

# 位置図



地価公示  
蒲郡 -5

対象不動産

蒲郡市役所 白図  
縮尺 1:15,000



# 付近案内図

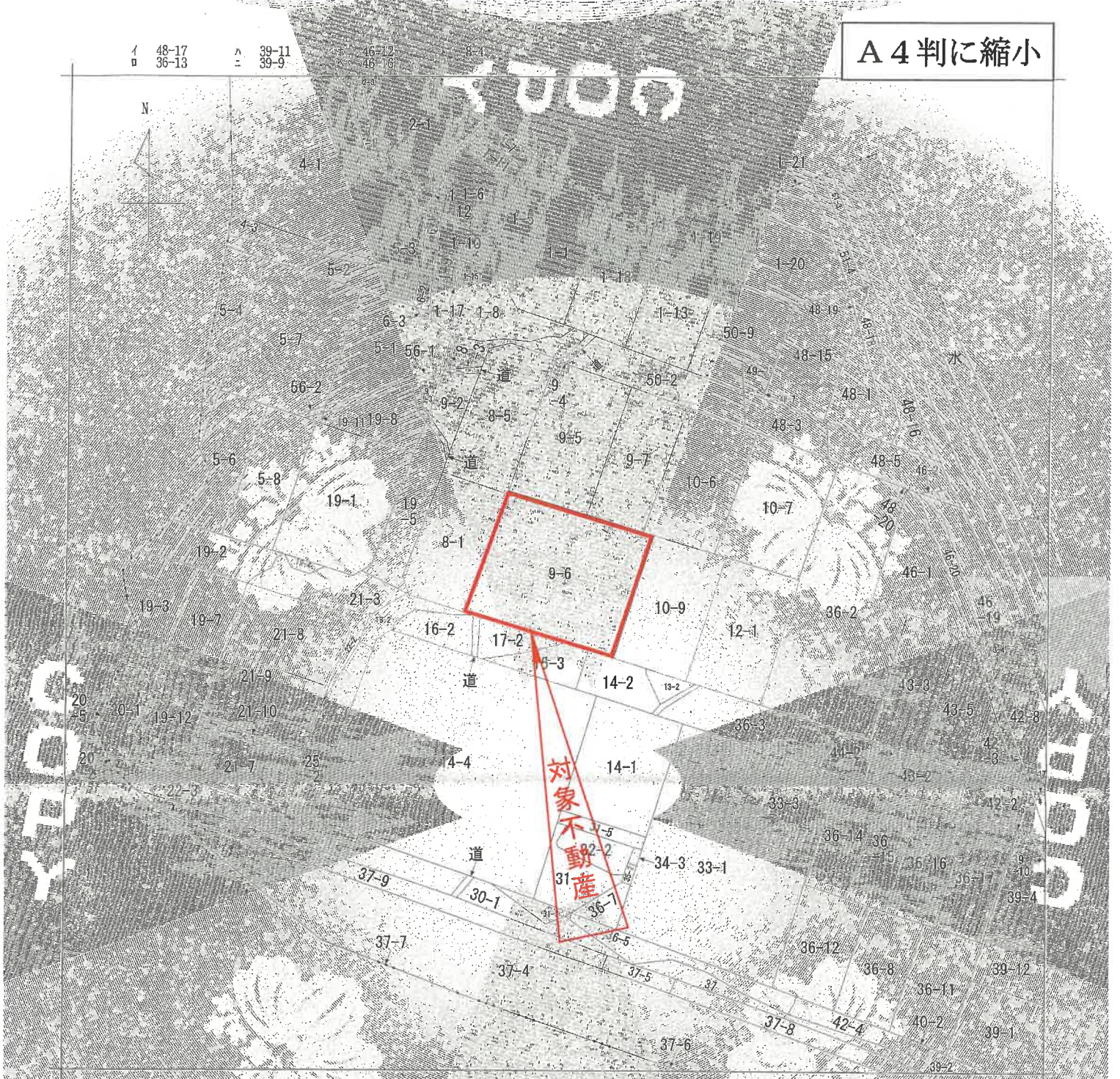


蒲郡市役所 都市計画基本図  
縮尺 1:2,500



A4判に縮小

イ 48-17  
 □ 36-13  
 ハ 39-11  
 ニ 39-9  
 ホ 46-12  
 ヘ 46-16  
 9-4



(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。

地番区域見出し  
 神ノ郷町地蔵ヶ崎

請求部	所在	蒲郡市神ノ郷町地蔵ヶ崎	地番	9番6			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	種類	地蔵ヶ崎準ずる図面	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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)  
 令和5年9月15日  
 名古屋法務局 登記官



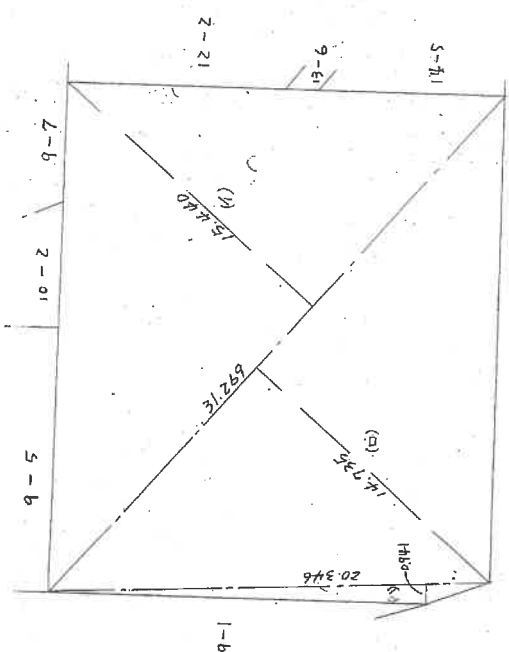
A4判に縮小

地積測量図

地番 9~6  
土地の所在 蒲郡市神ノ郷町地藏ヶ崎

新 部 後 新 9-6

0521890



地積計算式

(9-6)

$$1. 31269 \times 15.440 = 482.79336$$

$$2. 31269 \times 14.735 = 460.748715$$

$$3. 20346 \times 0.941 = 19.145586$$

計 762.687661  
左 481,343,305

単位 m<sup>2</sup>

作製年月日 昭和五拾貳年九月参拾日

作製者

申請人

注:82

縮尺 1/250

登記年月日：平成13年6月01日

これは図面に記録された内容の証明となる図面です。  
(名古屋法務局兼川出事務所蔵)  
令和5年0月15日 名古屋法務局

COOPY

請求番号：22-2

(愛知県土地家屋調査士会印紙)

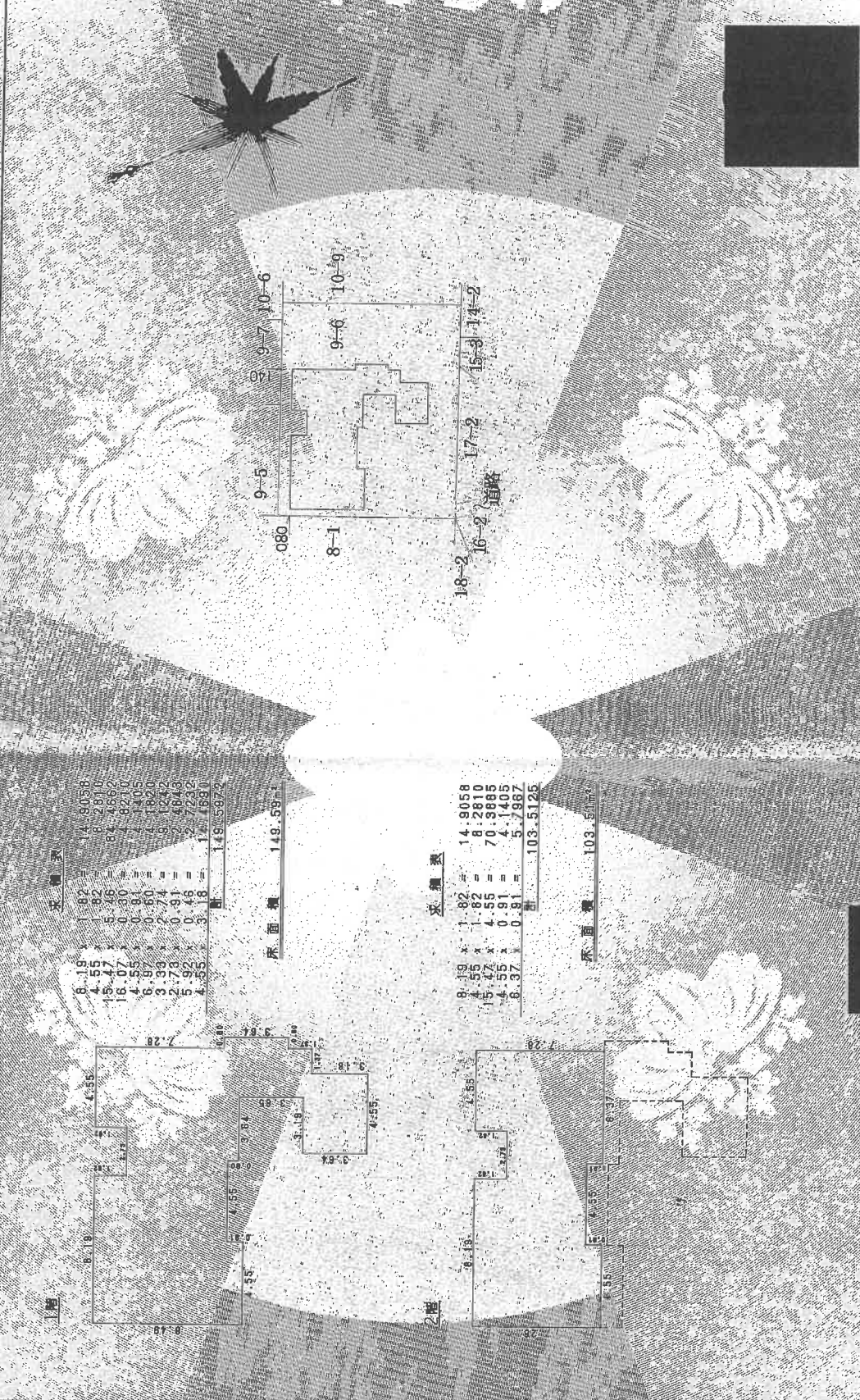
各階平面図

建物図面

家屋番号 9番6

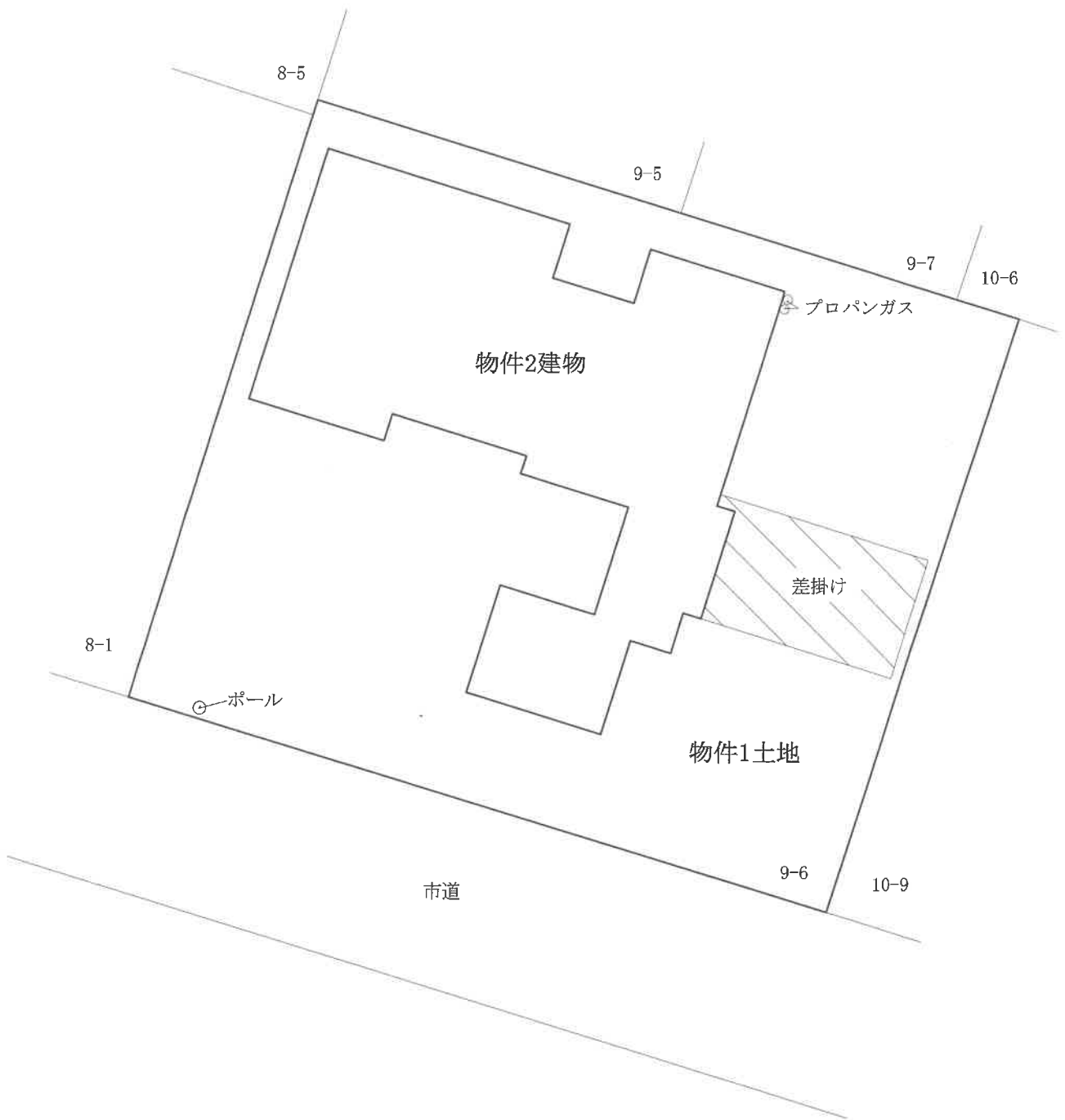
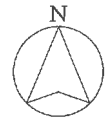
建物の所在 蒲郡市袖ノ郷町地蔵ヶ崎9番地6

1507891



A4判に縮小

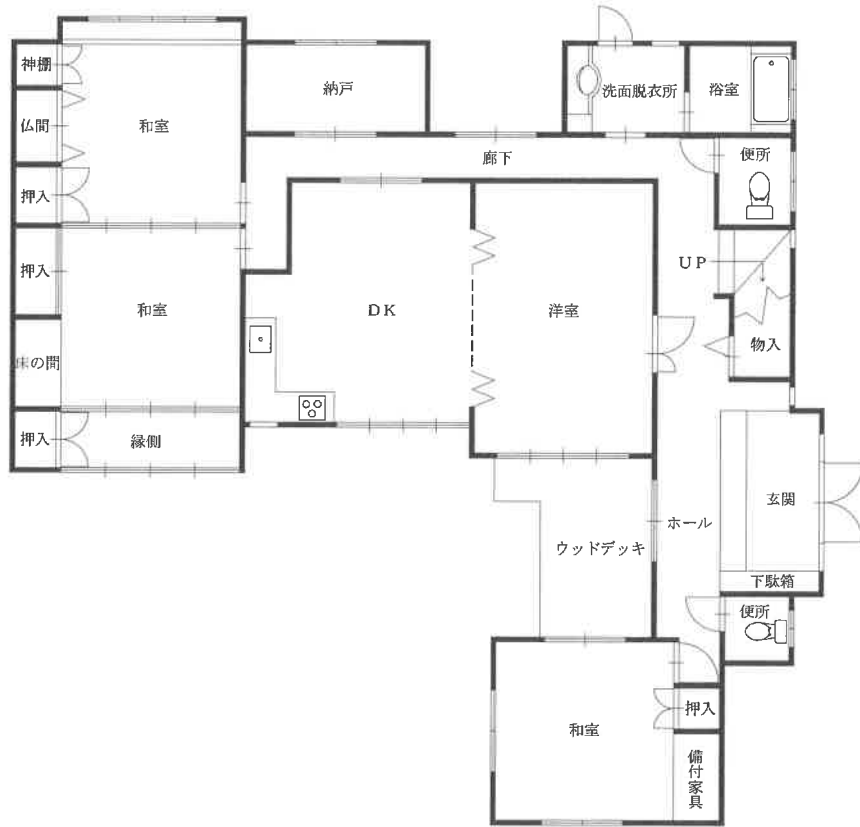
# 土地建物配置図 (概略)



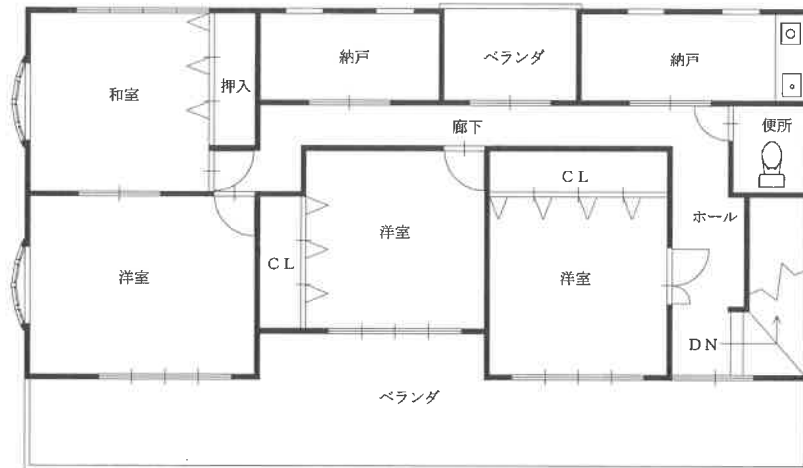
# 建物間取図 (概略)



## 1階



## 2階



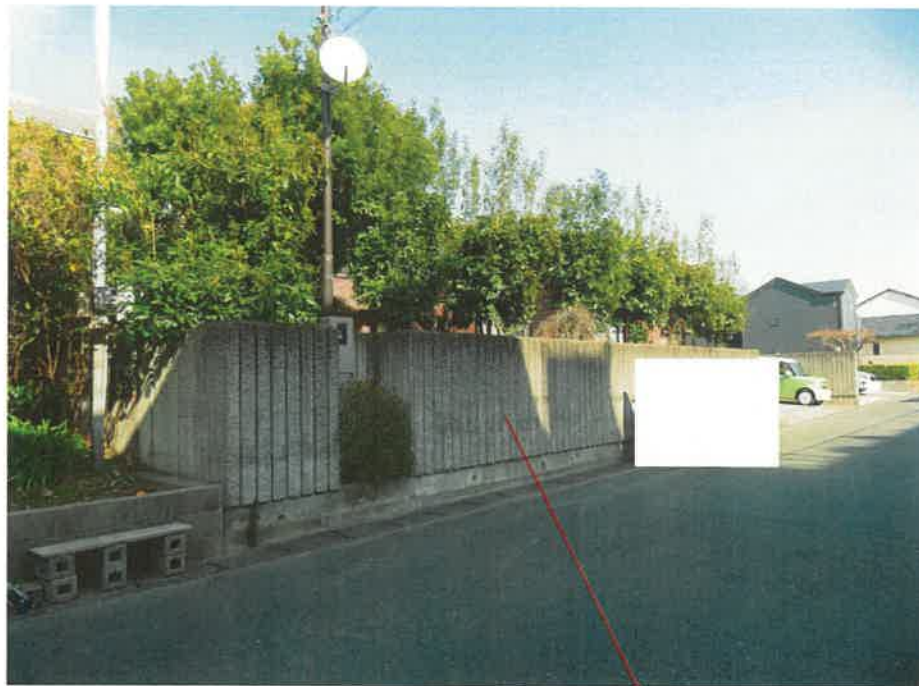




物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



写真番号 2

物件 1 土地