

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日
 名古屋地方裁判所豊橋支部
 裁判所書記官 原 謙太郎

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 7年 3月25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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,403,000 9,122,400	一括	2,280,600	111,519	26,581
1	2,751,000				
2	8,652,000				
備考	民事執行規則30条の3第1項の規定により売却基準価額を変更する。				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蒲郡市三谷北通三丁目 |
| | 地 番 | 266番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市三谷北通三丁目 266番地3 |
| | 家屋 番号 | 266番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 51.03平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年10月28日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

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

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 蒲郡市三谷北通三丁目
地 番 266番3
地 目 宅地
地 積 181.50平方メートル
- 2 所 在 蒲郡市三谷北通三丁目 266番地3
家屋 番号 266番3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 51.03平方メートル



令和 6 年(ケ)第 47 号

令和 6 年 9 月 3日受理

令和 6 年 10 月 9 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲郡市三谷北通三丁目
地 番 266番3
地 目 宅地
地 積 181.50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 蒲郡市三谷北通三丁目 266番地3
家屋番号 266番3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床面積 1階 48.60平方メートル
2階 51.03平方メートル
共有者 持分2分の1
共有者 持分2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)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者A, B 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)し, 占有している <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件 土地上に下記建物を所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は, 「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者A, B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣家の住民	1 物件2建物には、名前は知りませんが外国人家族が住んでいましたが、最近は全く見かけません。

(執行官の意見用)

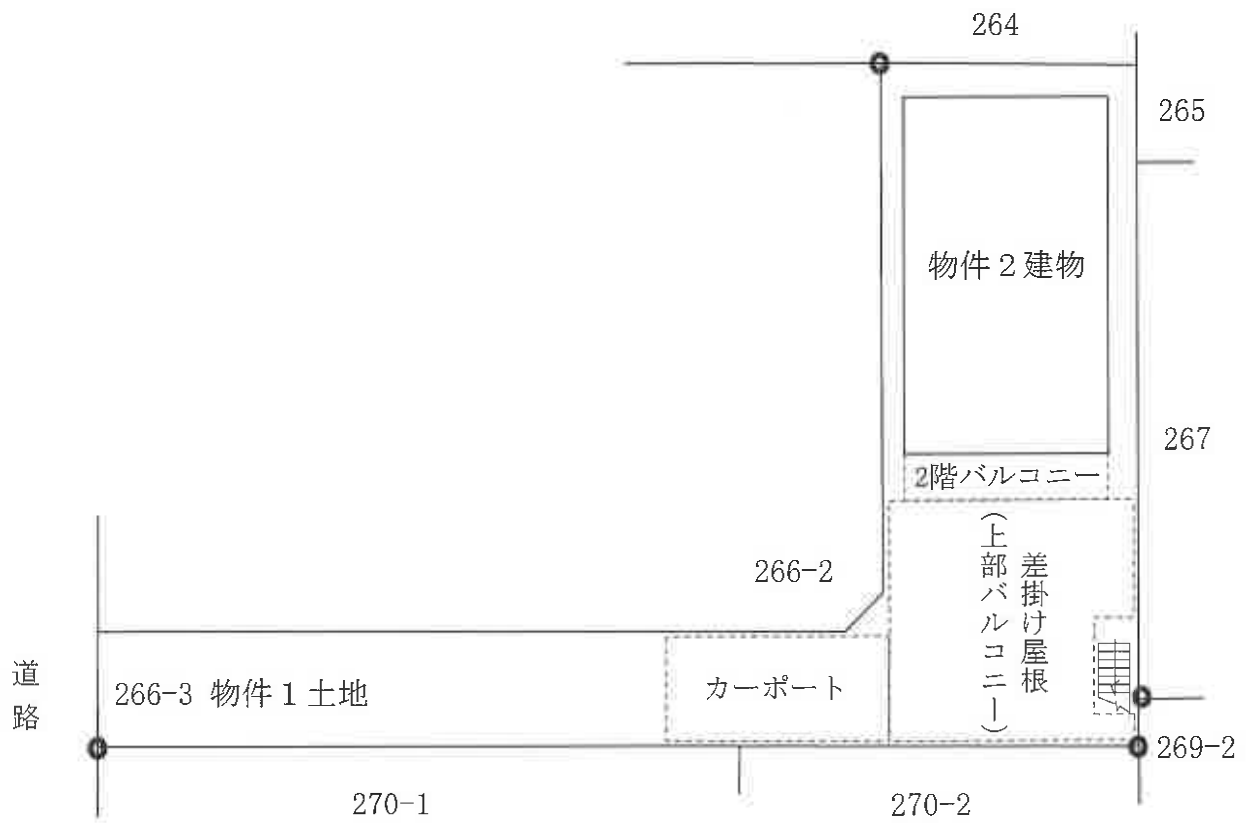
執行官の意見
<p>1 物件1, 2土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図及び添付写真のとおりである。</p> <p>2 物件1土地は、旗竿地の形状をしており、竿地部分の概ね北西側が道路に接しており、旗地部分に物件2建物が建てられている。同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場である。</p> <p>3 物件2建物の占有状況については、同建物所有(共有)者A, Bに通知書を送付したが、同人らから連絡はなく、調査当時も不在であったので、同人らから事情を聴取することはできなかったが、同建物内には家財道具が一切なく、生活感が全くないこと、郵便受け内にA宛の郵便物が存在したこと、関係人の陳述、第三者が占有する徴表が認められないこと及びその他現認した状況から2枚目に記載のとおり認めた。</p> <p>4 物件2建物の状況については、同建物は築6年目の比較的新しい建物であり、経年劣化の程度は低く、比較的良好な状態にあるものと思料する。</p> <p>5 物件2建物の屋根には太陽光パネルが設置されている。</p> <p>6 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたこと及びその他現認した状況から明らかになっているものと思料する。</p> <p>7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月4日(水) 16:30-16:40	名古屋法務局 豊橋支局 当庁	公函, 土地建物登記事項証明書等申請 所有(共有)者A, Bに通知書送付
6年9月6日(金) 9:50-10:20	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影, 隣家住民から事情聴取
6年10月2日(水) 10:00-10:55	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月2日 物件2建物は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせて, 解錠技術者に解錠させて, 同建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物配置図(概略)



※ ●は境界標を示す。

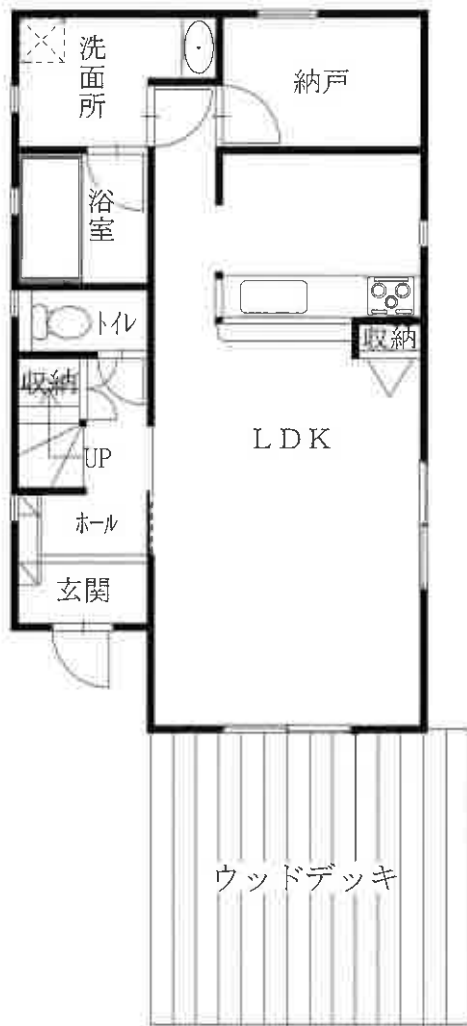
令和6年(ケ)第47号

建物間取図 (概略)



物件 2 建物

1階



2階



写真1

物件2建物

太陽光パネルの設置状況



写真2

物件2建物



物件1土地

写真 3

物件 2 建物

1 階室内(LDK)



写真 4

物件 2 建物

1 階室内(LDK)



写真 5

物件 2 建物

1 階室内(浴室)



写真 6

物件 2 建物

2 階室内(洋室 3)



写真7

物件2建物

2階室内(洋室4)



写真8

物件2建物

2階室内(洋室1)



写真9

物件2建物

バルコニー



写真10

物件2建物

バルコニー



令和 6年(ケ)第 47号
令和 6年 9月 5日 受理
令和 6年10月 2日 現地調査
令和 6年10月 7日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 田 島 拓
不動産鑑定士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,930,000 円
物件2(建物)	金 12,360,000 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 地目 地積	蒲郡市三谷北通三丁目 266番3 宅地 181.50㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	蒲郡市三谷北通三丁目 266番地3 266番3 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 48.60㎡ 2階 51.03㎡	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	JR東海道本線「三河三谷駅」駅の北西方道路距離約950m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗、駐車場等の混在する区画整理済の地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	地積 181.50㎡ 間口 約3m(路地状部分)、約17.8m(有効宅地部分) 奥行 約20.5m(路地状部分)、約6.7m(有効宅地部分) 形状 不整形(袋地)	
接面道路の状況	西側幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高接面	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 下水道 あり	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・浸水予想図内(西田川流域L2、L1) 	

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31年2月5日新築 経 過 年 数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング 外 壁：サイディング等 内 壁：PBビニールクロス貼等 天 井：PBビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、IH
床面積(現況)	延99.63㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK+納戸+バルコニー等(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	太陽光発電システムの設置が確認されるが稼働状況等は不詳

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	72,700	0.85	181.50	1.00	11,220,000

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-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 96 & = & 72,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位北向1.00

◇地 域 格 差：街路、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：袋地0.85

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特段の減価は不要と判定した。

(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	168,000	99.63	0.72	12,050,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = \left[\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 19 \text{ 年} + \text{経過年数 } 6 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.72$$

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	11,220,000	0.50	法定地上権	5,610,000

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	11,220,000	- 5,610,000	/	1.00	0.70	3,930,000
2	12,050,000	+ 5,610,000	0	1.00	0.70	12,360,000
一括価格 (合計)						16,290,000

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（蒲郡一4）

所 在 : 蒲郡市三谷北通3丁目71番外
価 格 : 69,800円/㎡
位 置 : JR東海道本線「三河三谷」駅の北西方道路距離約570m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 236㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6m市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

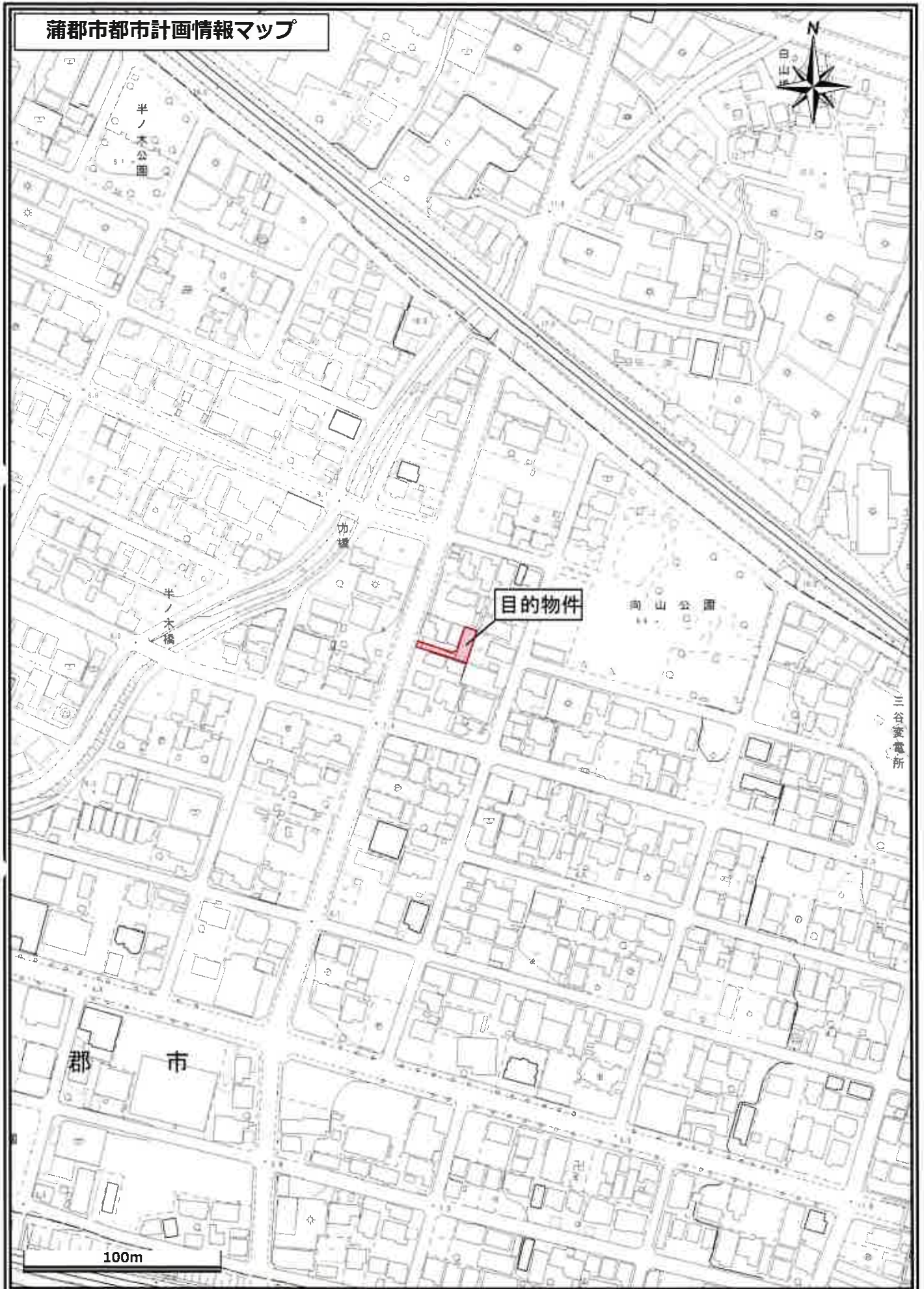
第7 附属資料

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

以 上



蒲郡市都市計画情報マップ



蒲郡市都市計画課

1/2,500

本図の都市計画道路の位置、地域の境界はその概略を示すものであり、その詳細は都市計画課備え付けの指定図書を縦覧してください。

付近案内図

登記年月日：平成30年12月14日

地積測量図

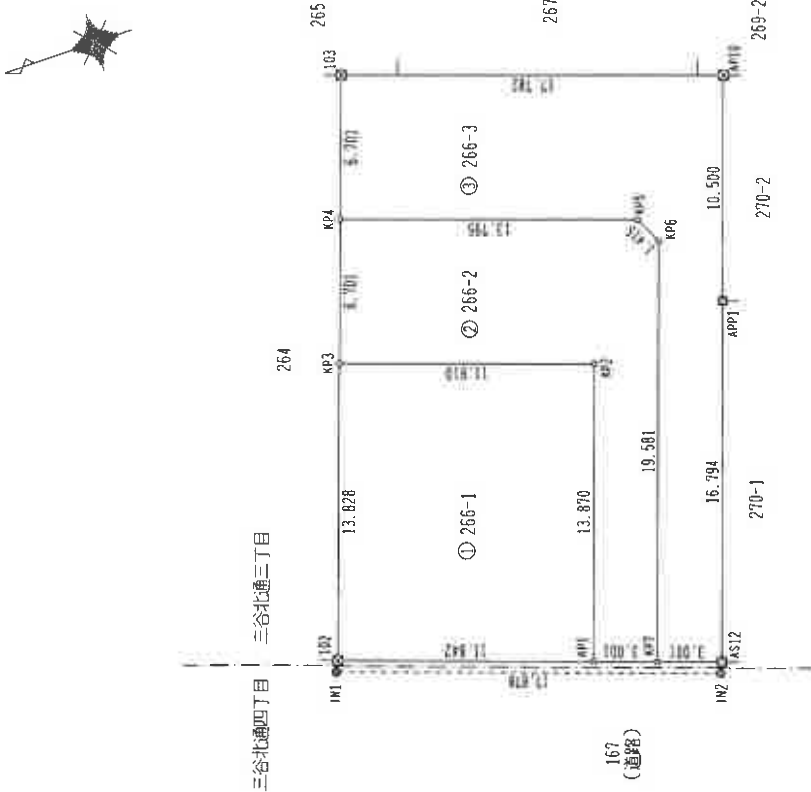
地番 266-1~266-3
土地の所在 蒲郡市三谷北通三丁目

座標求積表

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1, Yn-1, Xn, (Yn+1 - Yn-1), Xn, (Yn+1 - Yn-1). Includes sub-table for 266-1 and a total row.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1, Yn-1, Xn, (Yn+1 - Yn-1), Xn, (Yn+1 - Yn-1). Includes sub-table for 266-2 and a total row.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1, Yn-1, Xn, (Yn+1 - Yn-1), Xn, (Yn+1 - Yn-1). Includes sub-table for 266-3 and a total row.



引照点一覧表

Table with columns: 測点名, X座標, Y座標, 備考. Lists points MI1, MI2 with their coordinates and notes.

Table with columns: 凡例, 積の種類. Lists symbols for boundary points, area, and calculation points.

Table with columns: 測地系, 使用基点, 座標系, 縮尺. Lists measurement standards and scale.

(測量年月日 平成 30年 11月 22日)

合計 485.6372385

作成者

土地家屋調査士

申請人

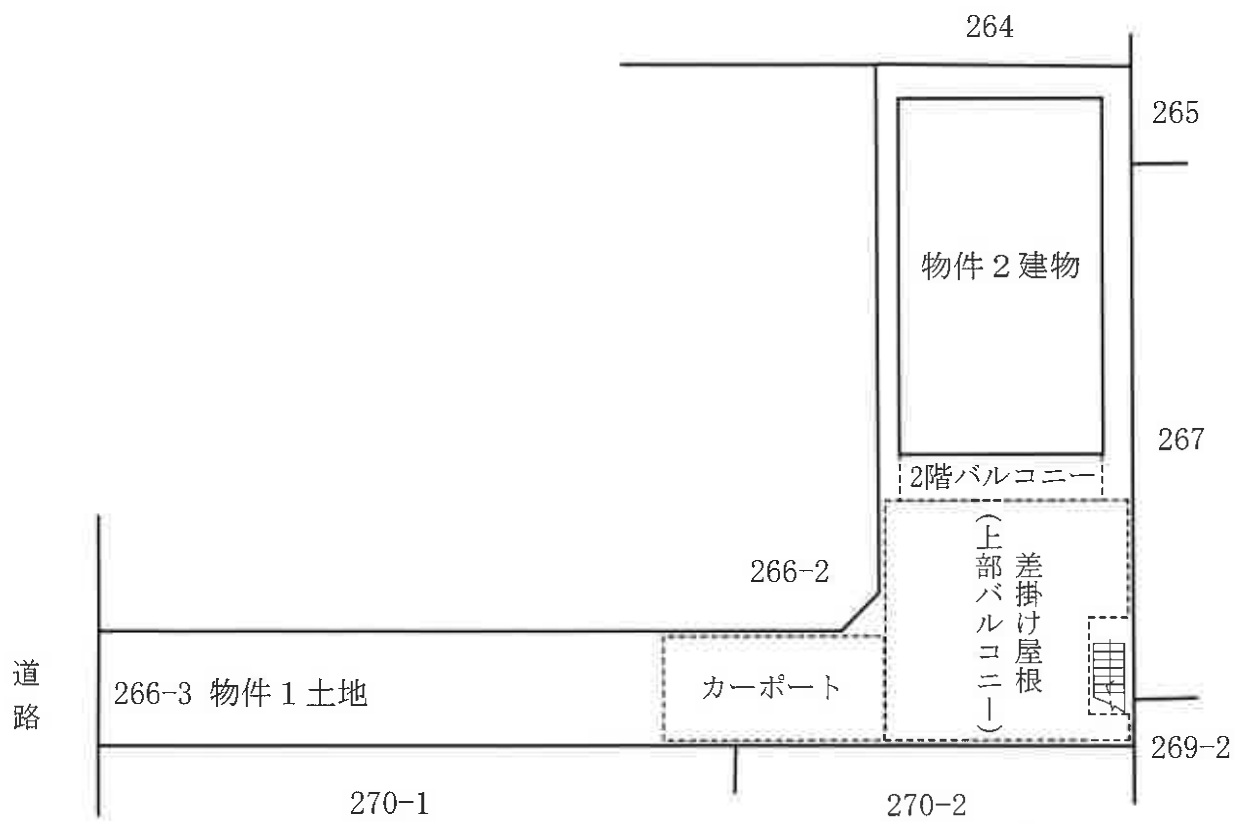
株式会社
代表取締役

縮尺

1 / 250

(平成30年11月29日作成)

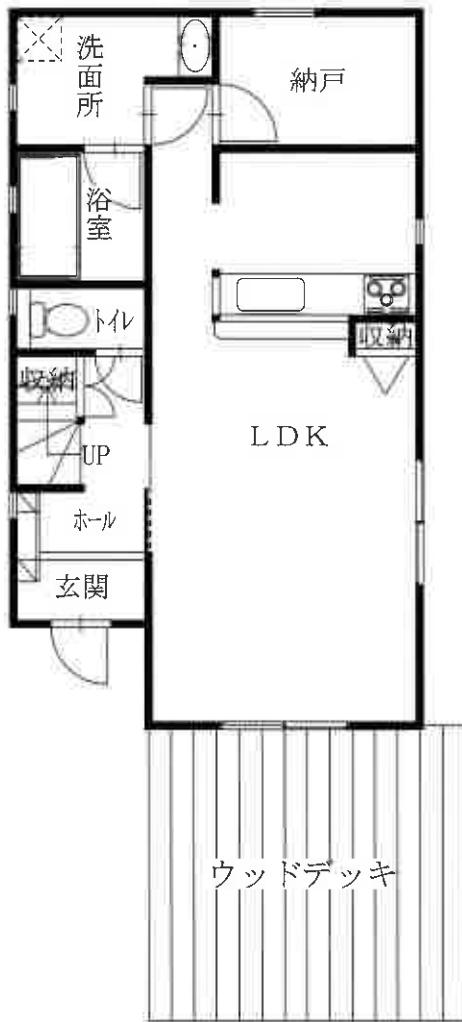
土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)



1階



2階



