

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 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 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 20 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	6,321,000 5,056,800	一括	1,264,200	57,061	16,955
1	2,996,000				
2	3,325,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蒲郡市府相町二丁目 |
| | 地 番 | 203番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市府相町二丁目 203番地 |
| | 家屋 番号 | 203番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.89平方メートル
2階 58.79平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 15 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】

本件所有者（相続財産清算人）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 | 蒲郡市府相町二丁目 |
| | 地 番 | 203番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市府相町二丁目 203番地 |
| | 家屋 番号 | 203番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.89平方メートル
2階 58.79平方メートル |



令和 6 年(4)第 63 号

令和 6 年 10 月 8 日受理

令和 6 年 12 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 蒲郡市府相町二丁目
 地 番 203 番
 地 目 宅地
 地 積 151.81 平方メートル

- 2 所 在 蒲郡市府相町二丁目 203 番地
 家屋 番号 203 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 67.89 平方メートル
 2 階 58.79 平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (亡B相続財産清算人)	(電話回答要旨) 1 私は、亡B相続財産清算人です。私が、物件1, 2を管理占有しています。 2 Bは、令和3年9月ころ、死亡しましたが、死亡する前の令和3年8月ころから入院しており、令和3年8月ころ以降、物件2は、空き家の状態です。

(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

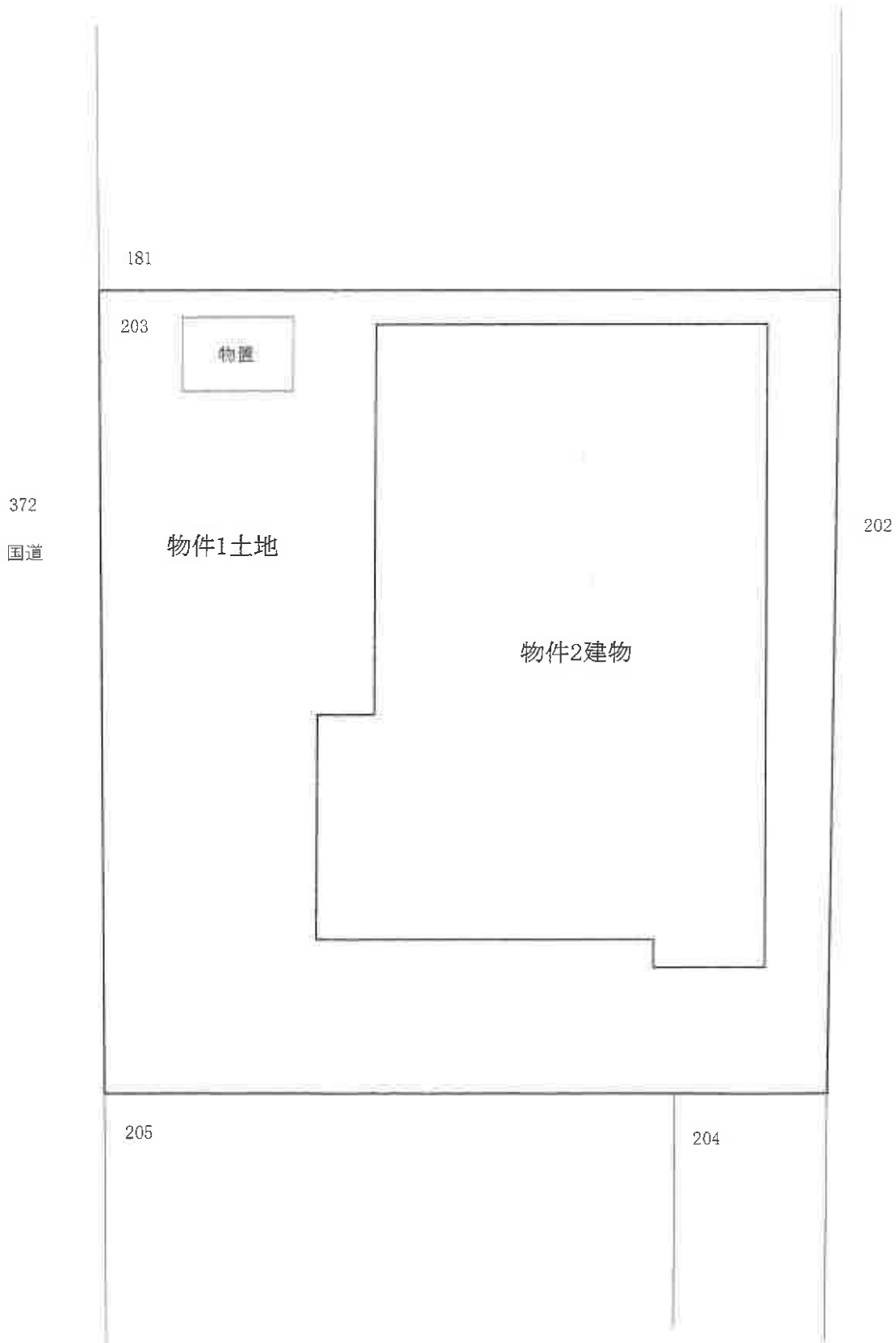
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 西側が道路に接面している。物件1の南東角及び北東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 南西角及び北西角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 南側をフェンスで, 東側をブロック塀で, 北側をフェンスで, それぞれ囲まれている。南側フェンス, 東側ブロック塀及び北側フェンスで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の建物内の各居室等の床の随所にたわみが認められる。
- 4 物件2は, 建築後約35年が経過しており, 建物内外に経年相当の汚れ, 傷, 劣化等が散見される
- 5 物件1の北西側に簡易物置がある。
- 6 物件1の西側境界付近の植栽が西側道路に越境している可能性がある。

(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
6年10月10日 (木) 13:40-14:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
6年10月10日 (木) 16:40-16:45	(電話)	占有状況等調査 (相続財産清算人)
6年10月30日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年11月25日 (月) 13:20-14:50	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☒ 令和6年11月25日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, , 立会証人を立ち会わせて, 相続財産清算人から拝借した合い鍵により解錠し, 本件建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 解錠技術者により解錠し, 立会人とともに本件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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

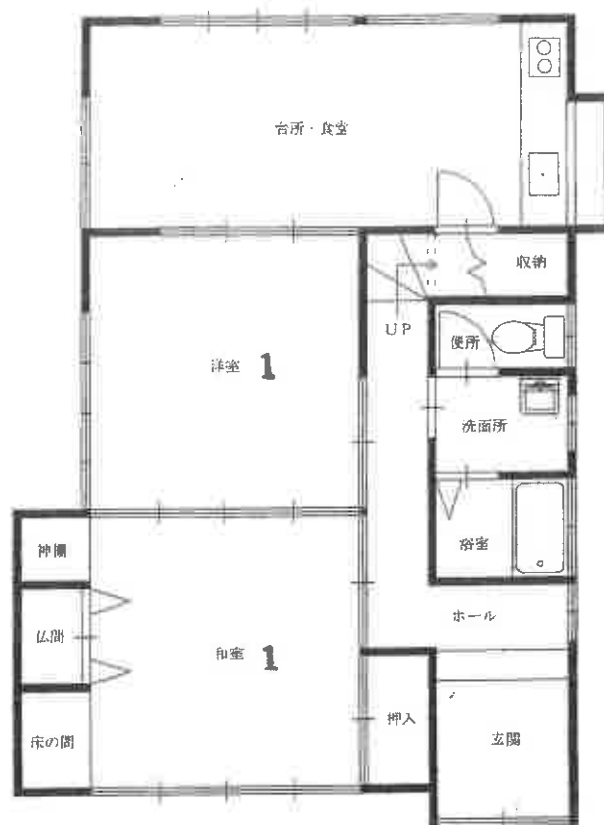
土地建物配置図 (概略)



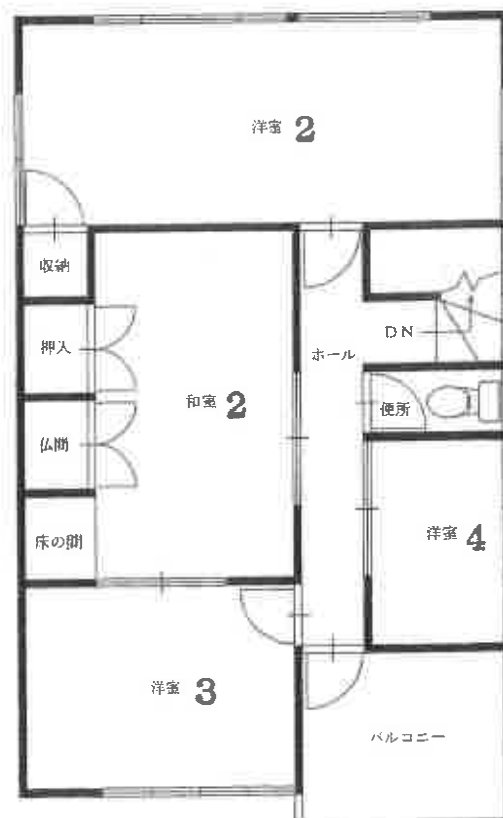
建物間取図 (概略)



1階



2階



物件 2



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

和室 1



③屋内の状況
台所・食堂



④屋内の状況
浴室



⑤屋外の状況

簡易物置



⑥屋外の状況
西側境界付近
の状況

令和 6 年（ケ）第 63 号

令和 6 年 10 月 24 日 受 理

令和 6 年 11 月 25 日 現地調査

令和 7 年 1 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 不動産鑑定士

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,280,000 円
物件2 (建物)	金 4,750,000 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 地目 積	蒲郡市府相町二丁目 203番 宅地 151.81m ²	「同左」
2	所家屋番 種号 構類 床面積	蒲郡市府相町二丁目 203番地 203番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 67.89m ² 2階 58.79m 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「蒲郡」駅の北東方道路距離約 1.1 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗と一般住宅等が混在する商業地域である。	
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 準工業地域 60% 200% — 立地適正化計画区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域）
画地条件 (規模,形状等)	地積 間口 奥行 形状	151.81㎡ 約13.0m 約11.8m 長方形
接面道路の状況	西側幅員約22.0m舗装国道（両側歩道有）とほぼ等高接面する中間画地である。（西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：なし 下水道：あり	
土壤汚染の可能性の調査	目視では土壤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、旧来から宅地としての利用であるが土壤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	・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・植栽が一部西側道路に越境している可能性を有する。 ・担当課（蒲郡市役所区画整理課）に聴聞した結果、本件土地は蒲郡蒲南土地区画整理事業による換地処分が完了（登記上は令和3年11月13日）しているが、清算金（元金）が1,211,328円あるとの回答であった。当該清算金については令和5年1月27日時点の官報に記載され、令和5年2月10日が納付期限とのことであるが、詳細は担当課に確認する必要がある。	

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203番>		
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 1 年 9 月 2 0 日新築 約 3 5 年 経済的耐用年数を満了している	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設 その他	造 根 壁 壁 井 等 等 等 等 備 他	木造 瓦 カラー鋼板 クロス等 ボード等 フローリング等 電気、給排水、LPガス 凍結防止ヒーター
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 6DK (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	・建具やクロスの損傷、床のたわみ等経年相応の劣化が見られる。 ・建物の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。		

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	89,500	1.00	151.81	0.90	12,230,000

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）

地価調査 蒲郡（県）5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$94,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/105 = 89,500 \text{ 円/㎡}$

（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：なし。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

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	176,000	126.68	0.03	670,000

ウ 現価率：耐用年数を越えた建物であり、維持管理等の状態に基づき現価率を3%と査定した。

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	12,230,000	0.50	法定地上権	6,120,000

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	12,230,000	-6,120,000	—	1.00	0.70	4,280,000
2	670,000	+6,120,000	—	1.00	0.70	4,750,000
一括価格(合計)						9,030,000

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

地価調査価格 蒲郡（県）5－4

所 在：蒲郡市八百富町1丁目94番外

価 格：94,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「蒲郡」駅の東方道路距離約760m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：262㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北15m県道に接面

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要：飲食店、小売店舗等が多い県道沿いの既成商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

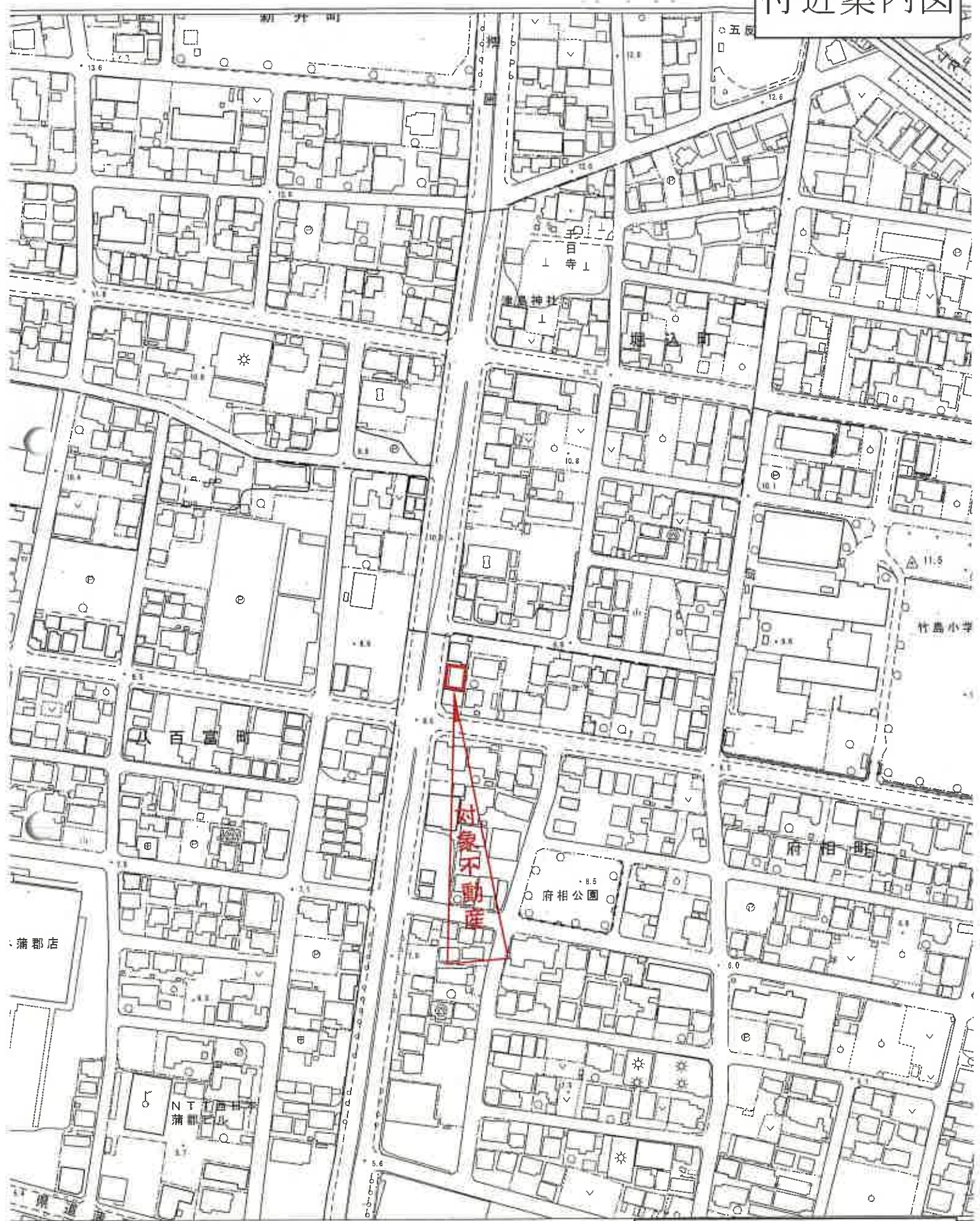
以 上

位置図

地価調査
蒲郡(県)5-4

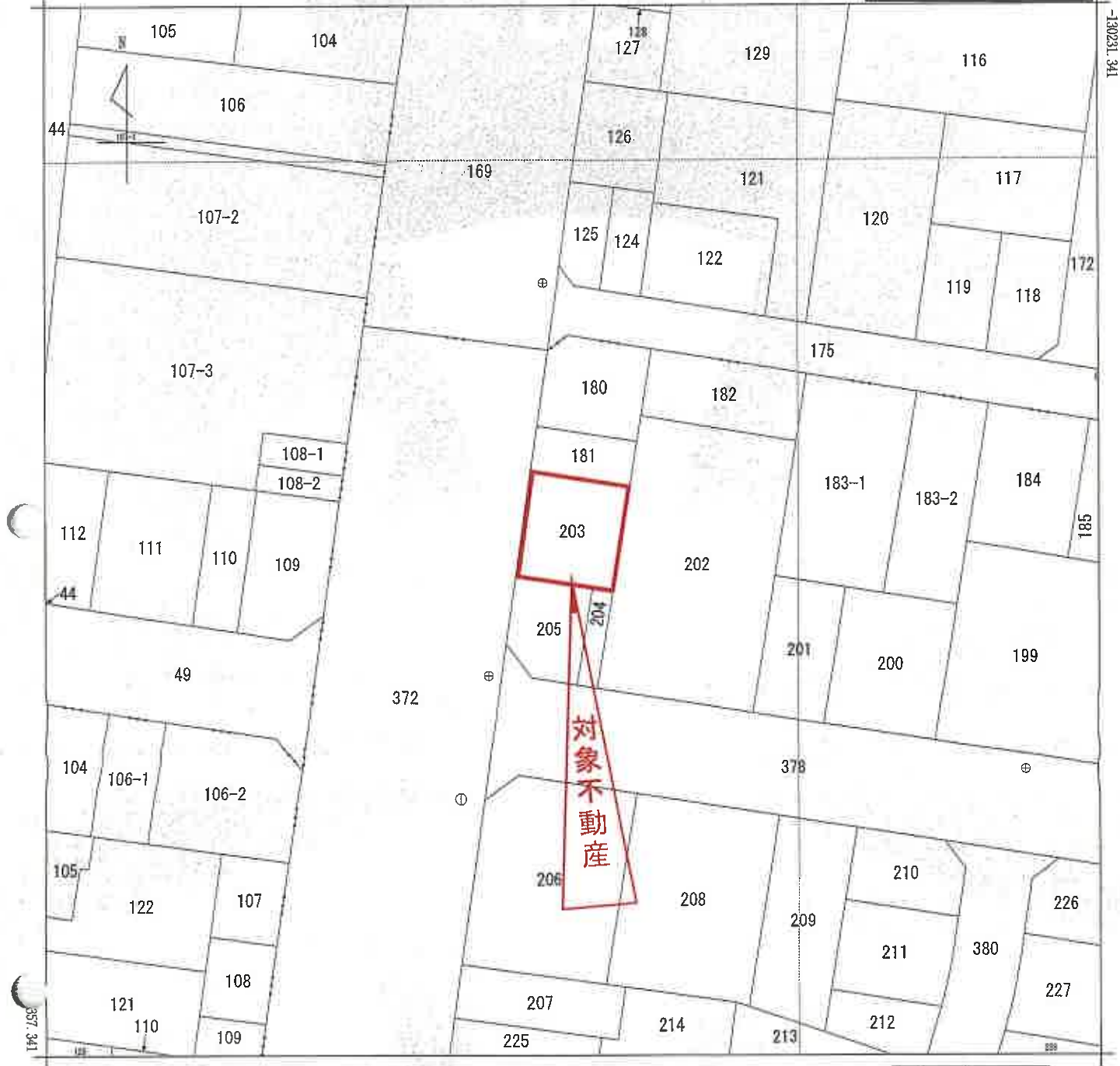
対象不動産

付近案内図



蒲郡市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500

A 4 判に縮小



+6210.785 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
八百五町
3丁目
府相町
2丁目
八百五町2丁目

請 求 部 分	所 在 蒲郡市府相町二丁目					地 番 203番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	令和3年11月12日				備 付 年 月 日 (原図)	令和3年11月15日		補 事 記 項	

これは地図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6年7月18日

大阪法務局堺支局

地図整理番号：M61693

登記官

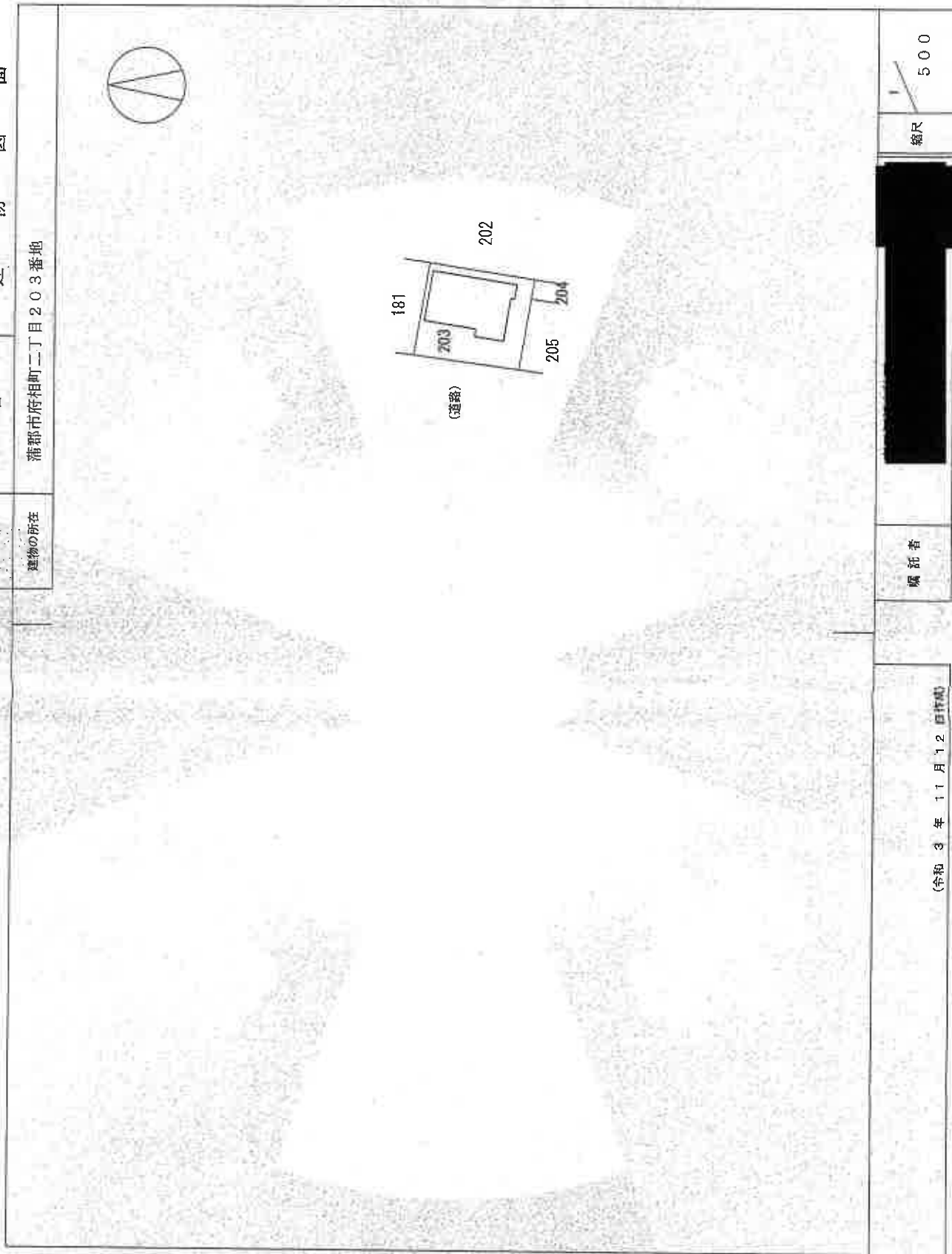
登記年月日：令和3年11月15日

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。
令和6年7月22日 名古屋法務局豊川出張所

登記官

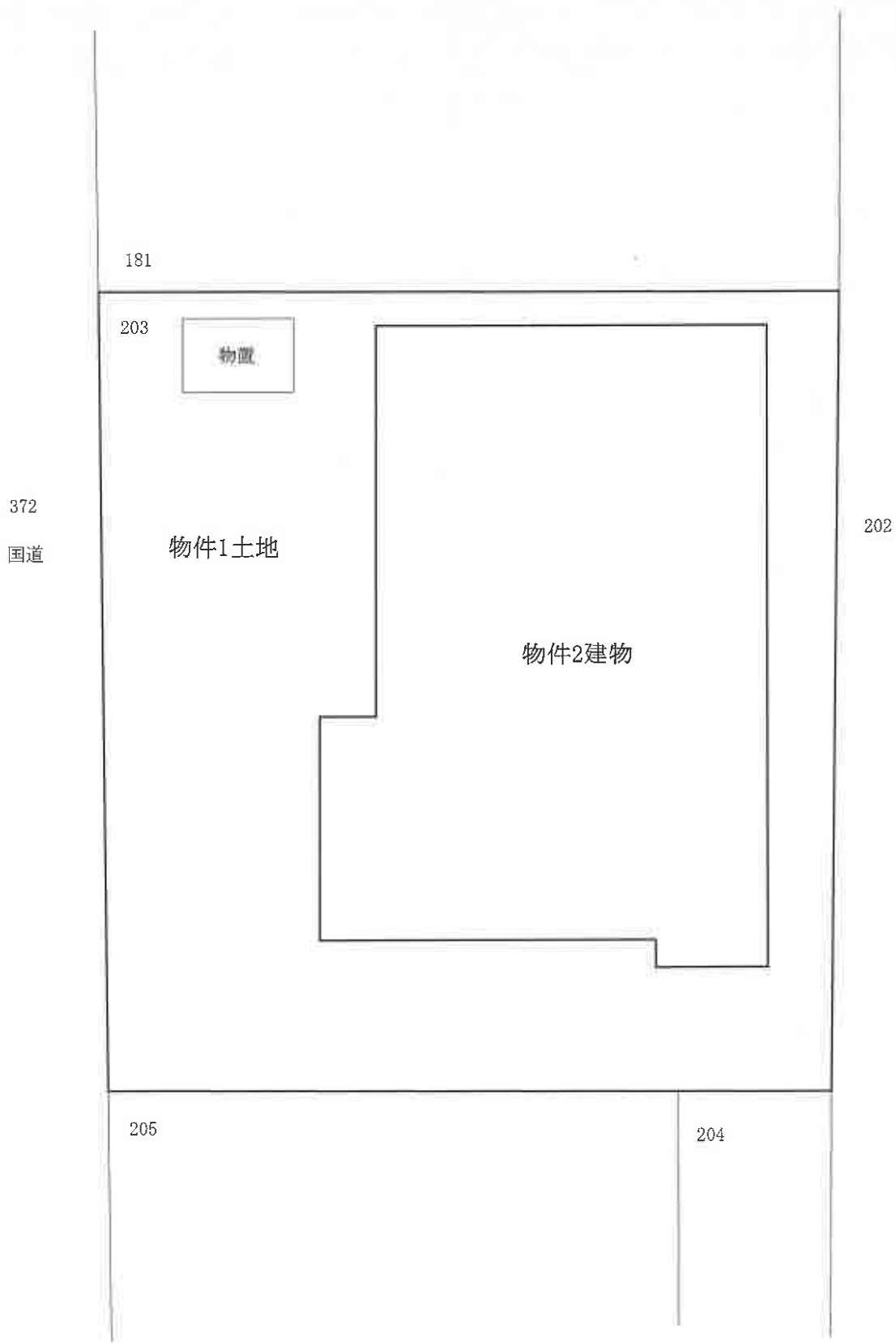
建物図面

家屋番号	203番
建物の所在	蒲郡市府相町二丁目203番地



A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



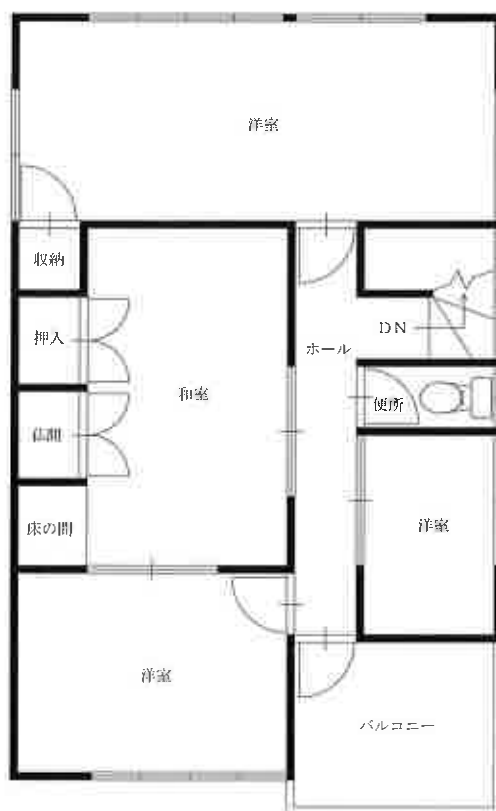
建物間取図 (概略)



1階



2階





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



物件 2 建物

写真番号 2

物件 1 土地