

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 8 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 日 午後 1 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手 続添付書。 (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 8 月 6 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）
1～7	7,170,000 5,736,000	一括	1,434,000	39,341	0
1	2,570,000				
2	70,000				
3	30,000				
4	10,000				
5	860,000				
6	80,000				
7	3,550,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 20番39 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 149.86平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 20番42 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.03平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 25番71 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.78平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 20番40 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.52平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 25番72 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 40.57平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 通路

持分 2 分の 1

6 所 在 豊田市若林西町茶屋間

地 番 77 番

地 目 宅地

地 積 3.86 平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分 2 分の 1

7 所 在 豊田市若林西町茶屋間 20 番地 39

家屋 番号 20 番 39

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	70.00 平方メートル
	2 階	28.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月25日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するCが占有している。

【物件番号7】

本件債務者B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1】

東側隣地との境界が不明確である。

【物件番号5, 6】

本件は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号7】

売却対象外の土地(地番77番先)を本件建物のため、無断、かつ、無権限で使用している。

《 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 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 20番39 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 149.86平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 20番42 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.03平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 25番71 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.78平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 20番40 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.52平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 豊田市若林西町茶屋間 |
| | 地 | 番 | 25番72 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 40.57平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 通路

持分 2 分の 1

6 所 在 豊田市若林西町茶屋間

地 番 77 番

地 目 宅地

地 積 3.86 平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分 2 分の 1

7 所 在 豊田市若林西町茶屋間 20 番地 39

家屋 番号 20 番 39

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	70.00 平方メートル
	2 階	28.00 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 67 号

令和 6 年 9 月 26 日受理

令和 6 年 10 月 30 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

1 所 在 豊田市若林西町茶屋間
地 番 20番39
地 目 宅地
地 積 149.86平方メートル
所有者

2 所 在 豊田市若林西町茶屋間
地 番 20番42
地 目 宅地
地 積 4.03平方メートル
所有者

3 所 在 豊田市若林西町茶屋間
地 番 25番71
地 目 宅地
地 積 1.78平方メートル
所有者

4 所 在 豊田市若林西町茶屋間
地 番 20番40
地 目 宅地
地 積 0.52平方メートル
所有者

物 件 目 録

5 所 在 豊田市若林西町茶屋間
 地 番 25番72
 地 目 宅地
 地 積 40.57平方メートル
 共有者 持分2分の1

6 所 在 豊田市若林西町茶屋間
 地 番 77番
 地 目 宅地
 地 積 3.86平方メートル
 共有者 持分2分の1

7 所 在 豊田市若林西町茶屋間 20番地39
 家屋 番号 20番39
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 70.00平方メートル
 2階 28.00平方メートル
 所有者

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, 3, 4	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3, 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(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 ☒ 概ね土地建物配置図(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	☒ 本土地上の北西部にカーポート(工作物)がある。 ☒ 本土地上の北東部に簡易物置(動産)がある。	
建物	物件7	
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 ☐ ある	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として占有している。 ☒ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある 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

(土地用)

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 5, 6
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 通路 (物件 5, 6) ☐
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 ☒ 概ね土地建物配置図 (概略) のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 株式会社KMサービス, C ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に, 下記建物を所有し, 占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として通行して使用している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として通行して使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	☒ 本土地上の東部にカーポート (工作物) がある。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件7 関係)			
所 在	豊田市若林西町茶屋間		
地 番	7 7 番先		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田		
地 積	約9 平方メートル (□全部 ■一部)		
所 有 者	■豊田市 □その他の者		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■ B (物件7 建物占有者) ■豊田市役所土木管理課担当者) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占 有 権 原		□所有権 □賃借権 □使用借権 ■無権原	
占 有 開 始 時 期		令和4 年4 月2 0 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更 新 の 種 別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
	借主	□占有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払		□ない □ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等			
地 代 滞 納		□ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除		□ない □ある	
訴 訟 提 起 等		□ない □ある { 名古屋地方裁判所 令和 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()	
そ の 他			
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件7関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部	
占有者	☒ B (債務者)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 畑 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
■関係人(☒ A (本件土地建物所有者会社代表者) ☒ B (債務者))の陳述／ ☐ 提示文書 ()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年4月20日	
最初の契約等	契約日	令和4年4月20日
	期間	令和4年4月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者(株式会社KMサービス) ☐ その他の者()
	借主	☒ 占有者 B ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 月分払) ☐前払(分 円) ☐相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ B (債務者)	1 物件7建物（以下、本件建物という）には、現在、私が単身で居住しています。 2 クレジットカードが焦げ付いたので、令和4年に株式会社KMサービスに売りました。それ以降は、私が本件建物を株式会社KMサービスから期間の定めなく無償で借りている状態です。その売買のやり取りは、司法書士（株式会社KMサービス代表者）とクレジットカード会社の間の話で、私には判りません。 3 物件5および6一体土地の通路部分は、北側隣家のCさんとの共有になっており、共用の通路として使用していますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係ありません。なお、この共有の通路の上に、ガレージがありますが、これは私が物件1ないし6土地を購入した時からあり、現状のようになっていました。 4 物件1ないし4土地および本件建物は株式会社KMサービスの所有物で、物件5、6土地の共有持分も株式会社KMサービスですが、いずれも、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 5 本件建物内で、犬1匹、猫1匹を飼育しています。 6 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。 7 物件1ないし4土地の南側部分の庭には、蛇が出る時があるので、入らない方がよいと思います。
■ A (所有者会社代表者)	1 本件建物は、Bが株式会社KMサービスから期間の定めなく無償で借りて、居住しています。 2 私はBから、本件土地建物が競売になりそうでしたので、住宅ローンを自分が支払っていくから、買って住まわせて欲しいと頼まれたので、本件土地建物を買いました。今回は、Bがローンの支払いができず、本件土地建物が競売となりました。私はBがローンを完済したら、本件土地建物を売却しようと考えていました。 3 物件5および6一体土地の通路部分は、北側隣家のCさんとの共有になっており、共用の通路として使用していますが、共有者間で使用に関する取り決めや貸借関係はないと思います。また、私の持分に関しては、他の誰とも貸借関係はありません。 4 物件1ないし6土地および本件建物のいずれも、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 5 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はないと思います。
■ C (物件5および6一体土地共有者)	1 物件5および6一体土地は、現在、Bと共に通路として使用しています。 2 物件5および6一体土地は、共有になっていますが、共有者間で使用に

(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
■豊田市役所土木管理課担当者	関する取り決めはありませんし、貸借関係もありません。 3 物件5および6一体土地上にあるガレージは、Bが使用していますが、昔から現状のままでしたので、私の車が通行できれば問題はありません。 1 物件5土地が西側で隣接している25番94の土地は、道路区域内の土地です。したがって、物件5土地は西側で市道に接しています。 2 物件1土地と物件3土地の間にある無地番の土地は、市道ではありませんが、市が管理する公道（赤道）です。この土地が、住宅の敷地となっているとのことですが、特に土地の利用について文書を交わしていないので、物件1土地および物件3の土地所有者が、無断で使用しているものと思われます。この土地を通行することについては問題はありません。この土地に物を造ることは禁止ですし、許可を申請しても許可は下りません。なお、この赤道上に建物が建っているかどうかについては、測量を実施しないと判りません。 3 物件1土地の東側の水路についてのご質問ですが、水路について、豊田土地改良区に確認したところ、東側の西千間は、土地改良区のほ場整備事業が行われた区域ですが、水路はこの区域外とのことで、西千間ではなく、物件1土地に入っているのではないかとのことでした。物件1ないし6一体土地は、昔の開発ですので、大雑把に行われたかもしれません。法務局で旧図を取りましたので、参考までにお送りします。法務局備付の昭和55年に作成された地積測量図では、物件1土地の東側隣接地は、水路と表されています。これらのことから、測量を実施しないと、水路が物件1土地に入っているか否かは判りません。なお、公図上の水路の所在は不明ですが、現実的に存在する水路については、実質的には市が管理しています。

(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 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件建物の敷地である物件1ないし4一体土地については、通路である物件5および6一体土地を通して、西方の市道へ出入りする形態となっている。この部分については、評価人と共に簡易計測を行って、その位置を確認した。
- 3 Cとの共有地である物件5および6一体土地の東部に、株式会社KMサービスのカーポートがあり、この部分については、株式会社KMサービスが独占的に使用しているが、Cの供述によれば、Cの通行の妨げにならない限り、現状で問題はないとのことであった。
- 4 物件1土地と物件3土地との間にある無地番の目的外土地については、測量を実施しなければ正確な位置は把握できないが、法務局備付の建物図面によれば、本件建物の南西角付近に位置している。この部分が本件建物の下を通過しているかどうかは判らないが、この建物図面を前提に現況を見ると、本件建物の玄関前のポーチがその上に存していることとなる。この土地は市が管理する公道であるが、実態上は物件1ないし4一体土地の中に、本件建物の敷地として組み込まれており、株式会社KMサービスに独占的に使用されている。また、この土地上に構造物を造ることは禁止されているので、買受人はこの点につき、豊田市との協議が必要になるものと思われる。
- 5 物件1土地の東側に現実に存する水路は、豊田市が管理する水路とのことである。物件1土地の東側の公図を見ると、字は西千間となり、字境線も入っており、この区域のほ場整備事業を行った豊田土地改良区も、水路は区域に入っていないとのことであるので、水路は本件土地を含む字である茶屋間に存するものと思われる。しかしながら、この水路が物件1土地内に含まれるか、その東側に水路敷地が存するのかは、公図、公図の旧図、法務局備付の地積測量図等を参照しても不明であった。したがって、物件1土地の東側の範囲の認定が困難であったため、これについて明らかにするためには、専門家による測量等を要するものと思われる。
- 6 物件7建物は、物件1ないし4一体土地と目的外土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 7 本件建物内の所々の壁に破損等が見られる（写真No.④参照）。
- 8 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、壁の損傷等の状況等から劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 9 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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26日(木) 16:25-17:00	物件所在地	物件確認, Bから面談聴取, 外部写真撮影
6年9月27日(金) 14:55-15:05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
6年10月2日(水) 9:55-11:10	物件所在地	評価人と共に立入調査, Bから面談聴取, Cから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影, 簡易計測
6年10月2日(木)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付(所有者宛, 件外の通路共有者宛)
6年10月16日(水) 11:55-12:00	当庁	Aから電話聴取
6年10月17日(木) 8:55-9:00 14:15-14:20	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
6年10月21日(月) 11:30-11:35	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
6年10月28日(月) 12:10-12:25	物件所在地	物件1土地の東側の境界, 水路等を調査, 外部写真撮影

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

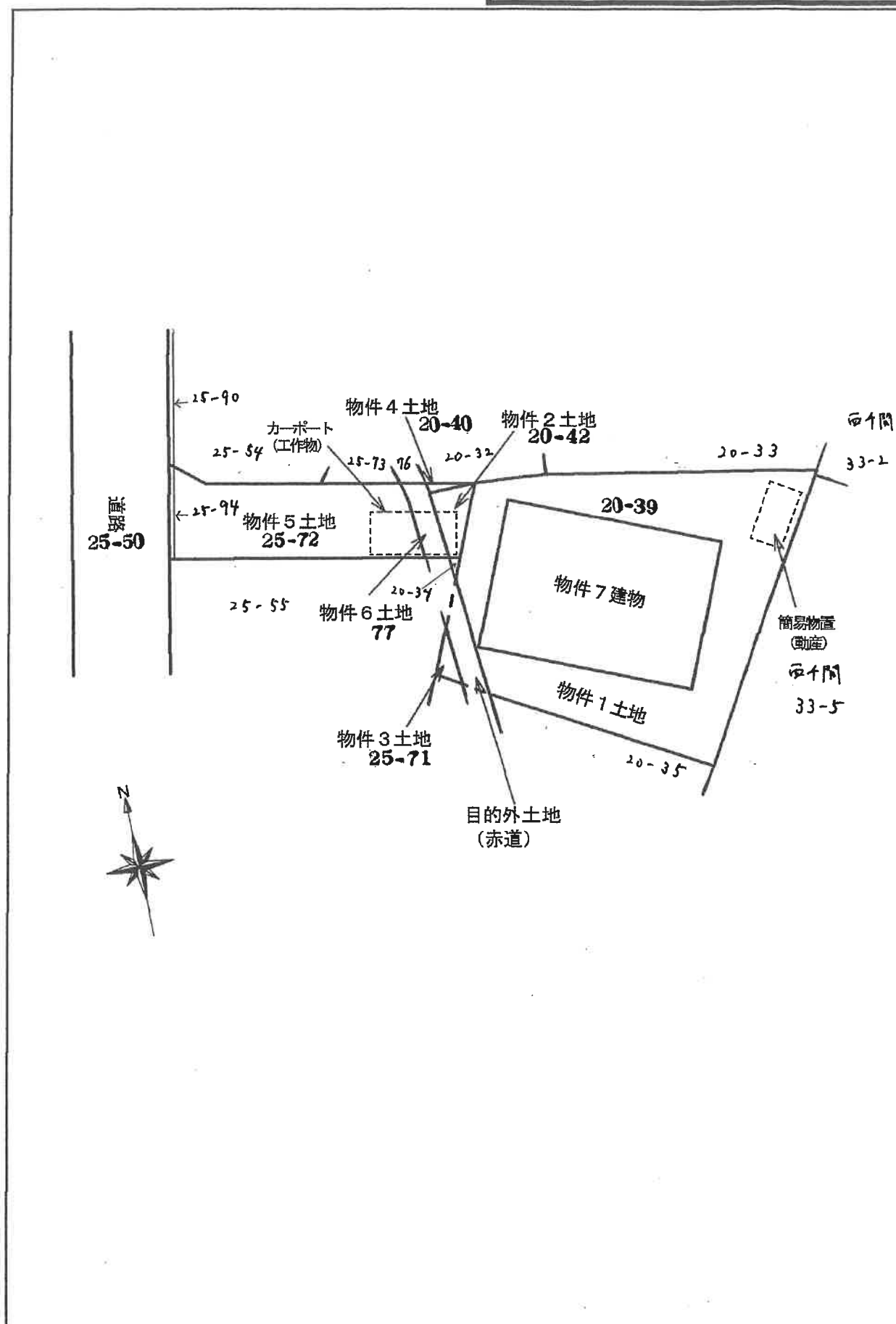
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

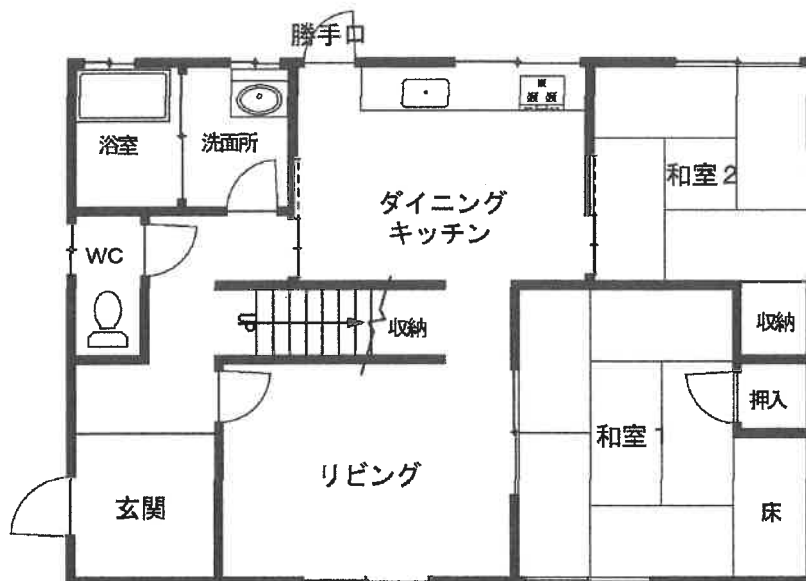
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

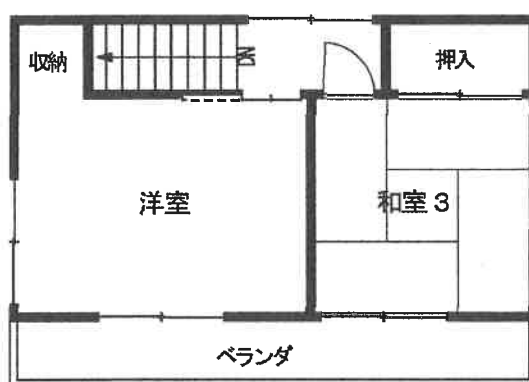
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階



①

本件建物



物件5および6一体土地

道路

②

本件建物



物件1ないし4一体土地

③

南側隣地との境界付近の状況



④

屋内の状況 リビング



⑤

屋内の状況 洋室



⑥

屋内の状況 浴室



⑦

屋内の状況 リビング 壁の損傷等



⑧

本件建物



水路

⑨ 本件建物



水路

令和6年(ケ)第67号

令和6年9月30日 受理

令和6年10月2日 現地調査

令和6年10月27日 評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

第1 評価額

一括価格	
金7,170,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,570,000円
物件2(土地)	金70,000円
物件3(土地)	金30,000円
物件4(土地)	金10,000円
物件5(土地)	金860,000円
物件6(土地)	金80,000円
物件7(建物)	金3,550,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～4の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	在 豊田市若林西町茶屋間 番 20 番 39 目 宅地 積 149.86 m ²	同左
2	所在地 地目 地積	在 豊田市若林西町茶屋間 番 20 番 42 目 宅地 積 4.03 m ²	同左
3	所在地 地目 地積	在 豊田市若林西町茶屋間 番 25 番 71 目 宅地 積 1.78 m ²	同左
4	所在地 地目 地積	在 豊田市若林西町茶屋間 番 20 番 40 目 宅地 積 0.52 m ²	同左
5	所在地 地目 地積	在 豊田市若林西町茶屋間 番 25 番 72 目 宅地 積 40.57 m ²	現況地目は通路
6	所在地 地目 地積	在 豊田市若林西町茶屋間 番 77 番 目 宅地 積 3.86 m ²	現況地目は通路
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 豊田市若林西町茶屋間 20 番地 39 番 20 番 39 目 居宅 積 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 1 階 70.00 m ² 2 階 28.00 m ² 延 98.00 m ²	同左

番号	特記事項
5、6	物件 5、6 は、2人の共有であり、持分 2 分の 1 のみの売却である。
1 ～ 7	物件 1～7(内、物件 5、6 は持分)は、令和 4 年 4 月 20 日に、占有者(債務者兼旧所有者)から、現所有者に所有権が移転したが、所有権移転後も占有者が継続して居住している。また、物件 1～7 のローンは所有権移転後も占有者が支払っていた。 占有者は、現所有者から口頭により物件 1～7 を無償で使用する許可を得ている。土地・建物の使用に関する書面による契約書等はない。 上記を鑑み、物件 1～7 の占有権原は使用借権と判断した。

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1～6）

位置・交通	名鉄三河線「若林」駅 北西方 道路距離約 2.0km ふれあいバス路線「高岡本町会館」停留所 東方 道路距離約 620m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ、古くに開発された住宅地域。市街化調整区域内にあるが、居住環境及び利便性は比較的良好である。	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化調整区域
	用途地域	——
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	——
	その他の規制	居住誘導区域：外、都市機能誘導区域：外 建物再築に関しては、特記事項参照
画地条件	地積 200.62 m ² 間口約 4.4m、奥行約 28m 形状 不整形（間口奥行及び形状は、特記事項参照）	
接面道路の状況	西側で幅員約 4.5mの舗装市道（茶屋間住宅 1 号線）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42 条 1 項 1 号道路）である。	
土地の利用状況等	物件1～4 は、物件 7 建物の敷地として利用されている。また、物件 5～6 は、物件 1～4 及び目的外土地（地番 20 番 32、25 番 73、76 番）に至る共有の敷地内通路である。	
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	あり
	下水道	なし（浄化槽を使用）
土壌汚染の可能性の調査	対象地及び周辺は古くからの戸建住宅地域であり、工場等の敷地となった履歴はない。 対象地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 対象地に土壌汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	登記記録によれば、物件 1～6 の地目は、線引き前である昭和 42 年 6 月 29 日時点で宅地であったことが確認できる。既存宅地であるため、一定の条件の下で建替等が許可される公算が高い。都市計画法の許可および再建築の条件等は豊田市都市整備部開発調整課で要確認。 画地は前面道路と接道長さ約 4.4m で接し、幅約 3.4m、延長約 13m の敷地内通路を介して、12m×15m の不整形な有効宅地がある。また、物件 1 と物件 3 の間に赤道が介在する。 豊田市洪水ハザードマップ等によると、本件土地周辺は内水浸水想定区域(想定浸水深 0.2～0.5m)に該当する。 物件 1 土地に簡易物置(動産)あり。物件 2、5、6 土地にカーポート(工作物)あり。詳細は「土地建物配置図(概略)」を参照のこと。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 50 年 11 月 25 日新築 約 49 年 経済的残存耐用年数を超過
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 瓦葺 ほか サイディングボード張 ほか クロス貼 ほか クロス貼、化粧合板張 ほか フローリング、畳敷、塩ビシート張 ほか 電気、給排水衛生設備、都市ガス ほか ——
床面積(現況)	98.00 m ² （第 3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK（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 2 階の一部の収納に建具がない。1階リビングの壁、建具にキズあり。これら以外は概ね経年相応の汚損状況である。	
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	特になし	

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1～6）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ	共有持分 比率 カ	持分価格 (円) オ×カ
1	87,900	0.86	149.86	0.90	10,200,000	1分の1	10,200,000
2	87,900	0.86	4.03	0.90	270,000	1分の1	270,000
3	87,900	0.86	1.78	0.90	120,000	1分の1	120,000
4	87,900	0.86	0.52	0.90	40,000	1分の1	40,000
5	87,900	0.86	40.57	1.00	3,070,000	2分の1	1,540,000
6	87,900	0.86	3.86	1.00	290,000	2分の1	150,000

特に注記のない場合、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 豊田-40

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 65,700\text{円/㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{75} & = & 87,900\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：角地を考慮。

地域格差：環境条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：形状(0.9)×赤道介在(0.95)=0.86

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(2) 建物価格（物件7）

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
7	166,000	98.00	0.03	490,000

ウ 現価率：経済的耐用年数を超過しているため、残価率をもって現価率とした。

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、さらに市場性修正等を施して、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	10,200,000	0.55	法定地上権	5,610,000
2	270,000	0.55	法定地上権	150,000
3	120,000	0.55	法定地上権	70,000
4	40,000	0.55	法定地上権	20,000
計				5,850,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) {(ア±イ)×ウ} ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	10,200,000	- 5,610,000		0.80	0.70	2,570,000
2	270,000	- 150,000		0.80	0.70	70,000
3	120,000	- 70,000		0.80	0.70	30,000
4	40,000	- 20,000		0.80	0.70	10,000
5	1,540,000	- 0		0.80	0.70	860,000
6	150,000	- 0		0.80	0.70	80,000
7	490,000	+ 5,850,000	0	0.80	0.70	3,550,000
一括価格(合計)						7,170,000

ウ 占有減価修正：占有権原が使用借権のため、占有減価修正は行わない。なお、第三者が占有することにより明け渡しに手間を要する点は市場性修正で勘案する。

エ 市場性修正：敷地内通路が共有持分である点、現に第三者が建物を占有していることによる市場性の減退を考慮した。

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。

以下余白

第 6 参考価格資料

地価公示価格等	豊田-40
所 在	: 豊田市竹元町外田64番1外
価 格	: 65,700円/㎡
位 置	: 名鉄三河線「若林」駅 道路距離約1.7km
価格時点	: 令和6年1月1日
地 積	: 364㎡
供給処理施設	: 上水道
接面街路	: 南東側にて幅員約4.5mの市道、南西側で側道に接面
用途指定等	: 都市計画区域、市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 農家住宅の中に農地も見られる既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

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

位置図

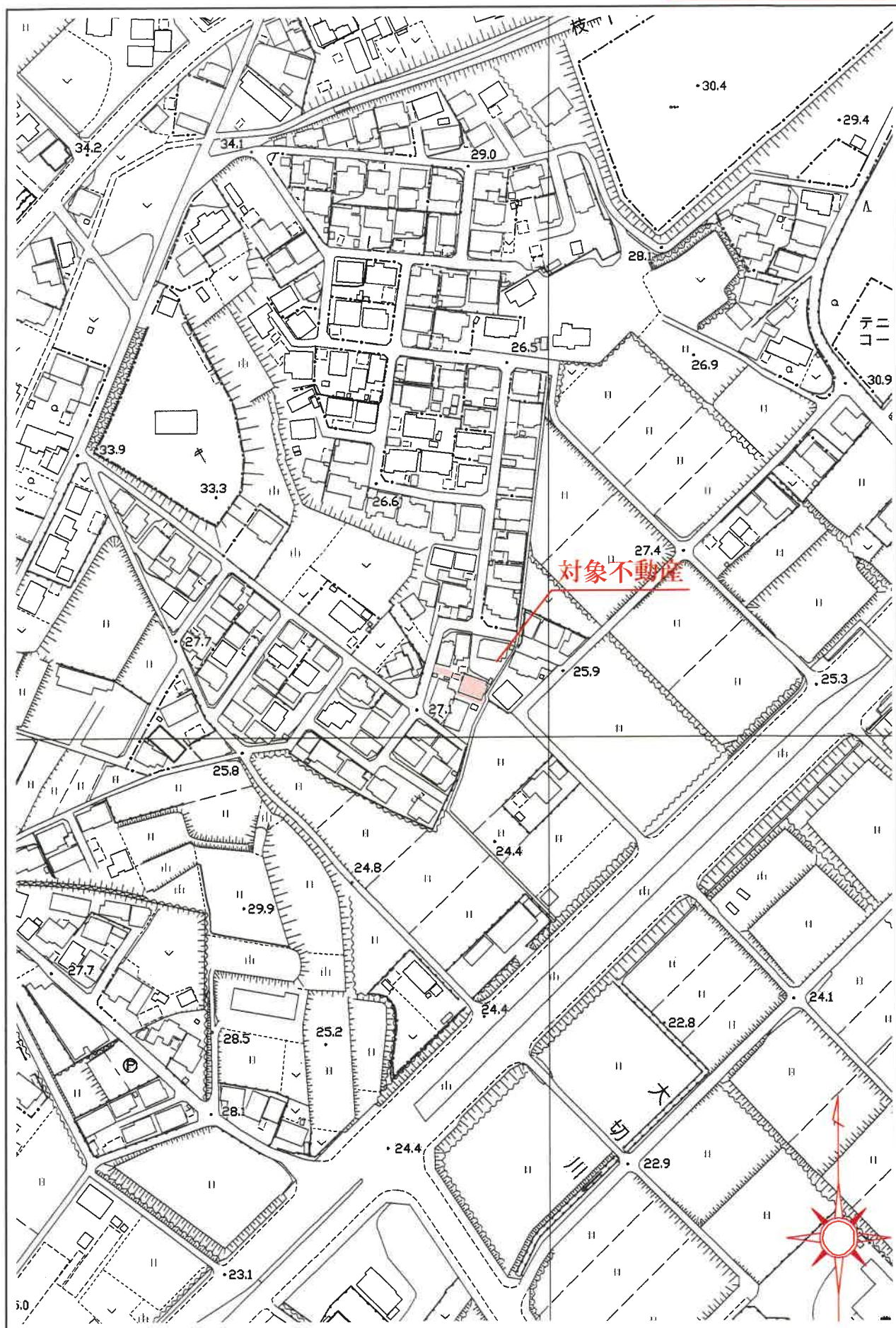


位置図

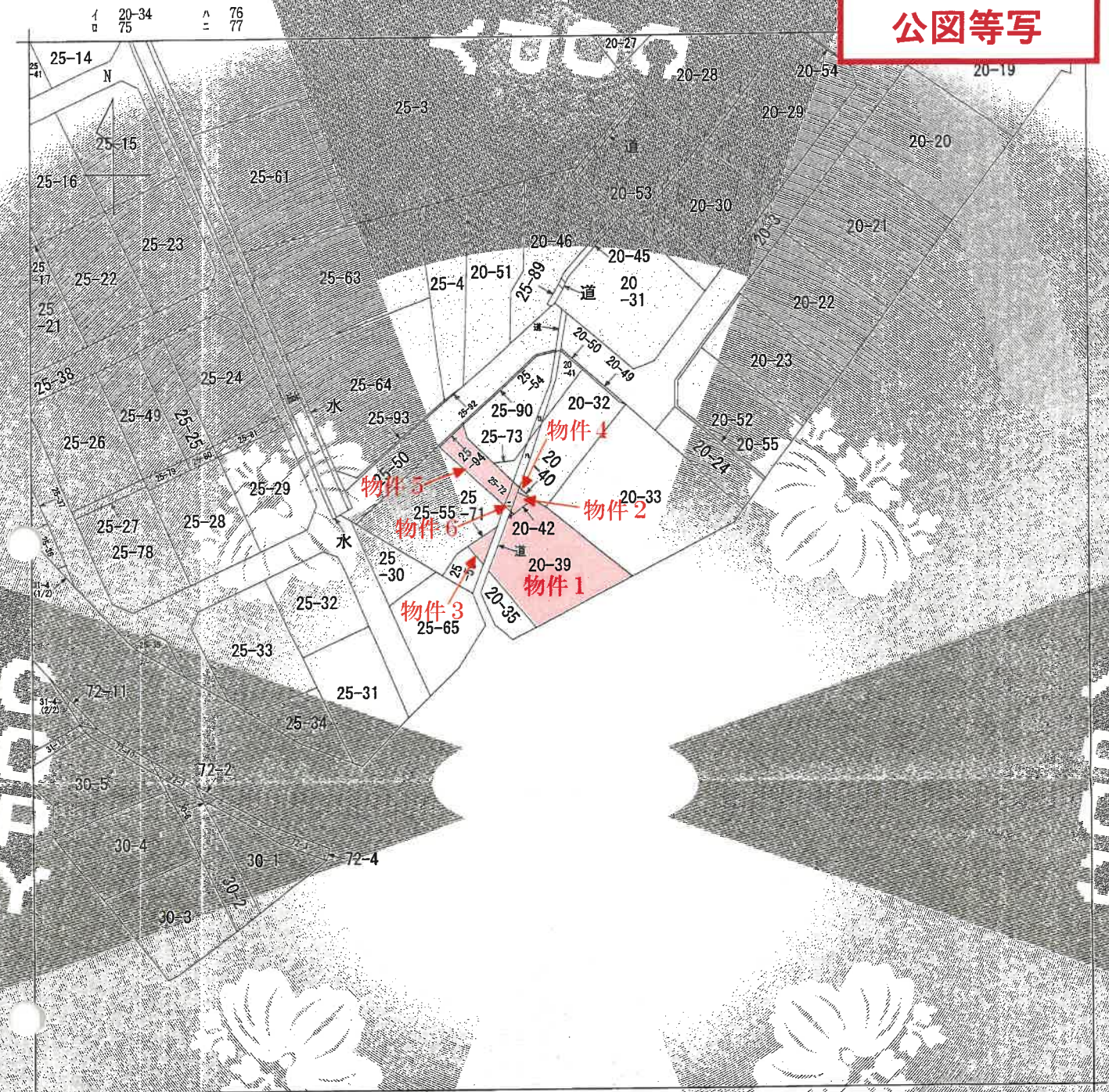


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:25,000
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

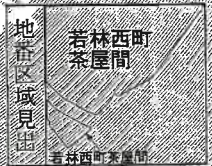
付近案内図



公図等写



(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。



請求部	所在	豊田市若林西町茶屋間				地番	20番39		
出力縮尺	1/600	精度区分		原簿系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備考		種類	旧土地台帳附属地図		
				備考		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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和6年8月7日

名古屋法務局

地図整理番号：M60922

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

物件 2

2644228

20-34

地番 20番42, 20-34

地積測量區

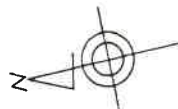
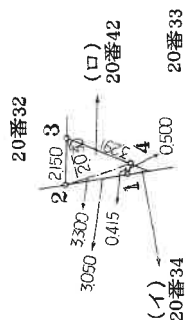
土地の所在

(ロ)・20番42の求積

3. 300×2 .	030 =	6. 6990
3. 300×0 .	415 =	1. 3695
	計	8. 0685
	$\frac{1}{2}$	4. 03425

(イ) 20番34 の求積

11. 00—4. 03425= 6. 96575



筆界	凡	例
1	境界杭の種類	
2	合成樹脂杭	
3	"	
4	"	

单位=M

作成者

(昭和55年12月6日作成)

人請母

縮尺

1/250

11.21.55

A 4判に縮小

地積測量図写

物件 3

登記年月日：昭和55年10月16日

2644293

前 25-56 後・新

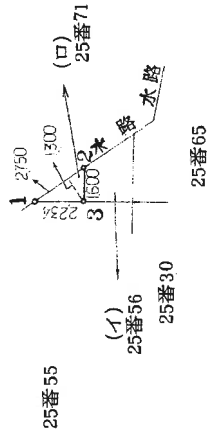
地 積 測 量 図 写

地 番 25-56 25番71

土地の所在 豊田市若林西町茶屋間

(ロ) 25番71 の求積
 $(2.750 \times 1.300) \times \frac{1}{2} = 1.7875$

(イ) 25番56 の求積
 $7.42 - 1.7875 = 5.6325$



凡 例	境界杭の種類
1	合成樹脂杭
2	"
3	"

単位=㎡

作成者

(昭和55年7月4日作成)

申請人

縮尺 1/250

55.10.16

A 4 判に縮小

地積測量図写

物件 4

登記年月日：昭和55年12月11日

前 20-32 後・新

地 積 測 量 図

地 番 20番40 20番41 20-41

土地の所在 豊田市若林西町茶屋間

2644227

(イ) 20番32 の求積

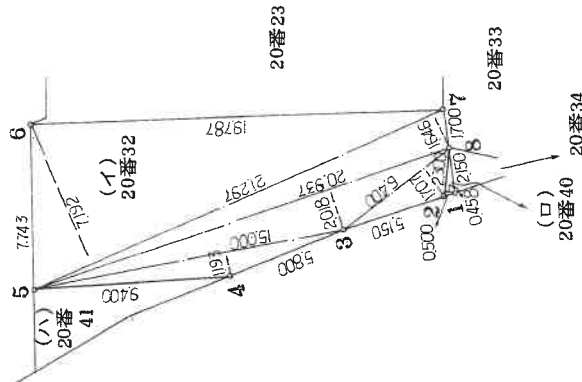
21. 297×7. 192= 153. 168024
21. 297×1. 546= 35. 054862
20. 937×2. 018= 42. 250866
6. 400×1. 707= 10. 924800
15. 000×1. 193= 17. 895000
計 259. 293552
1/2 129. 646776

(ロ) 20番40 の求積

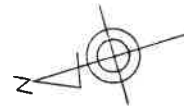
(2. 300×0. 458) ×1/2= 0. 5267

(ハ) 20番41 の求積

169. 89 - (129. 646776+0. 5267) = 39. 716524



凡 例	境界	境界杭の種類
1	合成	合成
2	"	"
3	"	"
4	"	"
5	"	"
6	"	"
7	"	"
8	"	"



単位

作成者

(昭和 55 年 12 月 6 日作成)

申請人

縮尺

1/250

555.12.11

A 4 判に縮小

土地積測所

地番 25-72.25-9を⁴

土地の所在 豊田市若林西町茶屋間

座標求積表

地番	④	25-72	⑤	25-9を ⁴
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
34	84.293	82.738	-253.343756	4.43
38	79.968	81.756	-588.645782	11.87
139D	77.341	93.372	20.641840	2.85
141D	80.188	93.200	342.137200	0.85
142	81.012	92.984	165.748200	3.85
36	81.863	89.251	180.108516	6.18
35	83.030	84.202	204.610860	1.93
地積			81.157070	
地積			40.57	m

地番	④	25-9を ⁴	⑤	25-9を ⁴
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
34	84.293	82.738	371.990048	0.28
125D	84.454	82.540	-352.858500	4.55
126	80.018	81.671	-366.743216	0.23
38	79.968	81.756	349.677900	4.43
地積			2.066232	
地積			1.0331160	
地積			1.03	m

合計 41.8116510㎡

引照点表

点名	境界線の種類	座 標 値	
		X	Y
T1	銅印	105.364	83.443
T7	銅印	81.344	77.965

測量完了年月日平成24年6月1日

(会員専用)

作成者

日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

境界線の種類	種類
田	コンクリート杭
□	プラスチック杭
⊕	金 属 板
⊞	金 属 標
+	刻 印
○	木 杭
△	計 算 点

地積測量図写

物件 6

登記年月日：平成25年3月26日

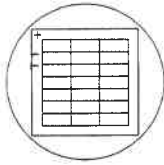
土地積測量図

77

地番

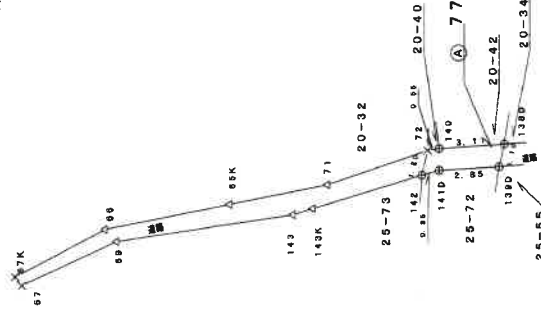
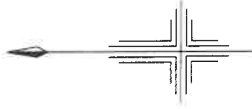
豊田市若林西町茶屋間

土地の所在



T1 X

T2 X



登記年月日：昭和55年11月6日

1215542

各階平面図

家屋番号 20番39

建物図面

建物の所在 豊田市岩手町茶屋間20の地39

式階

床面積計算式

$$440 \times 7.00 = 28.00$$

$$A \quad 28.00 \quad m^2$$

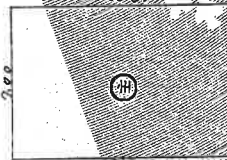


意階

床面積計算式

$$700 \times 10.00 = 70.00$$

$$A \quad 70.00 \quad m^2$$



単位 = m

作成者

縮尺 2/50

申請人

縮尺 1/500

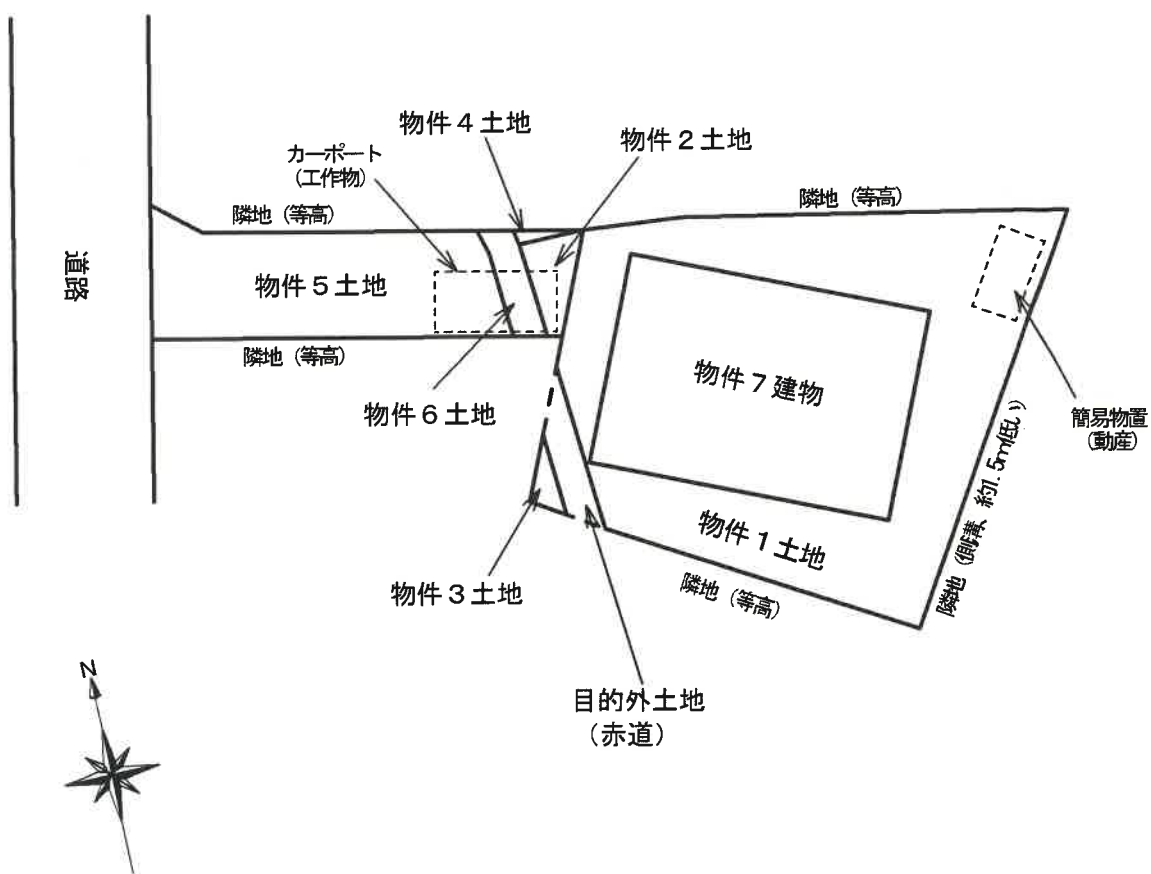
(昭和 55 10月20)

855.11.6

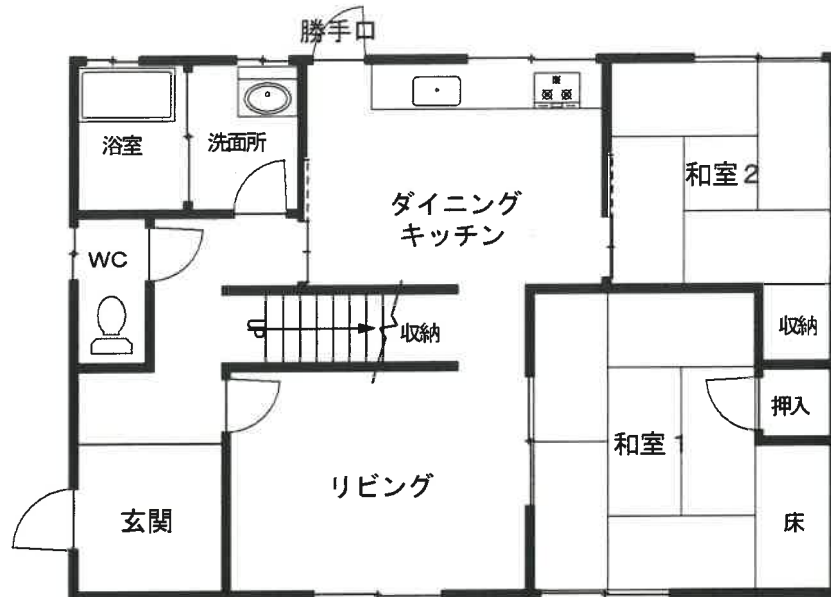
建物図面等写

A 4 判に縮小

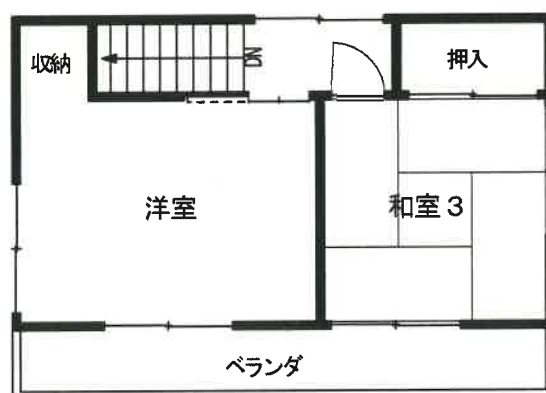
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真