

令和6年（ヌ）第44号

注 意 書

本件土地は、共有持分6分の1についての売却です。
買受人は、本件土地を当然に使用収益できるとは限りません。

名古屋地方裁判所岡崎支部 競売係

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 大河内 真 澄

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 場 所	令和 7 年 9 月 4 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 18 日 午後 1 時 00 分 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	1,730,000 1,384,000		346,000	86,378	0



物 件 目 録

- 1 所 在 豊田市和会町山根
地 番 56番2
地 目 宅地
地 積 495.87平方メートル
持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者が占有している。同人所有の下記①ないし④の売却対象外建物が本件土地上に存在する。

記

- ① 未登記 木造瓦葺2階建 居宅 床面積：1階約126平方メートル，2階約63平方メートル
- ② 未登記 木造瓦葺平家建 倉庫 床面積：約30平方メートル
- ③ 未登記 木造瓦葺平家建 倉庫 床面積：約30平方メートル
- ④ 未登記 木造瓦葺平家建 居宅兼農業用倉庫 床面積：約67平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 本件土地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。
- ・ 隣地（地番56番1）との境界が不明確である。



《 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 豊田市和会町山根
地 番 56番2
地 目 宅地
地 積 495.87平方メートル
持分6分の1



令和 6 年(ヌ)第 44 号

令和 6 年 12 月 26 日受理

令和 7 年 2 月 4 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 豊田市和会町山根
地 番 56 番 2
地 目 宅地
地 積 495.87 平方メートル
共有者 持分 6 分の 1

(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1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □畑(物件) □雑種地(物件) □通路(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	■土地共有者 A □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。 □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。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成・令和 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	目的外建物 1 (豊田市和会町山根 5 6 番地 2)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □作業所 □車庫
構 造	木造瓦葺 2 階建
床面積 (概略)	1 階 約 1 2 6 平方メートル 2 階 約 6 3 平方メートル
所 有 者	■土地共有者 A □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和 4 2 年ころ □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	
所 在	目的外建物 2 (豊田市和会町山根 5 6 番地 2)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □作業所 ■倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約 3 0 平方メートル
所 有 者	■土地共有者 A □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和 7 年ころ □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	目的外建物3 (豊田市和会町山根56番地2)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □作業所 ■倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約30平方メートル
所 有 者	■土地共有者 A □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和10年ころ □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	
所 在	目的外建物4 (豊田市和会町山根56番地2)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■農業用倉庫 □作業所 □物置
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約67平方メートル
所 有 者	■土地共有者 A □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■平成13年ころ □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■ A (債務者)	1 物件1土地(以下、本件土地という)は、私と私の母(D)と姉(C、E)の合計4名の共有になっていますが、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。また、本件土地は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。 2 本件土地上にある目的外建物1ないし4は、全て私の所有物です。 3 本件土地および目的外建物1ないし4は、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。 4 目的外建物1には、私が妻と子供3人と母と共に家族合計6人が住んでいます。目的外建物2および3は倉庫として、私が使用しています。目的外建物4は、農業に従事している私が、農業の仕事部屋と農業用の倉庫として使用していました。現在は、仕事部屋は使用していませんが、倉庫の部分を倉庫として使用しています。 5 平成8年ころに、1階の玄関から東側をリフォームしました。 6 目的外建物1ないし4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。
■ B (債務者の子)	1 目的外建物1ないし4には、私と両親と弟2人と祖母の家族合計6人が住んでいます。父(A)が世帯主です。 2 本件土地および目的外建物1ないし4について、親族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。
■ C (債務者の姉)	目的外建物1ないし4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。

(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

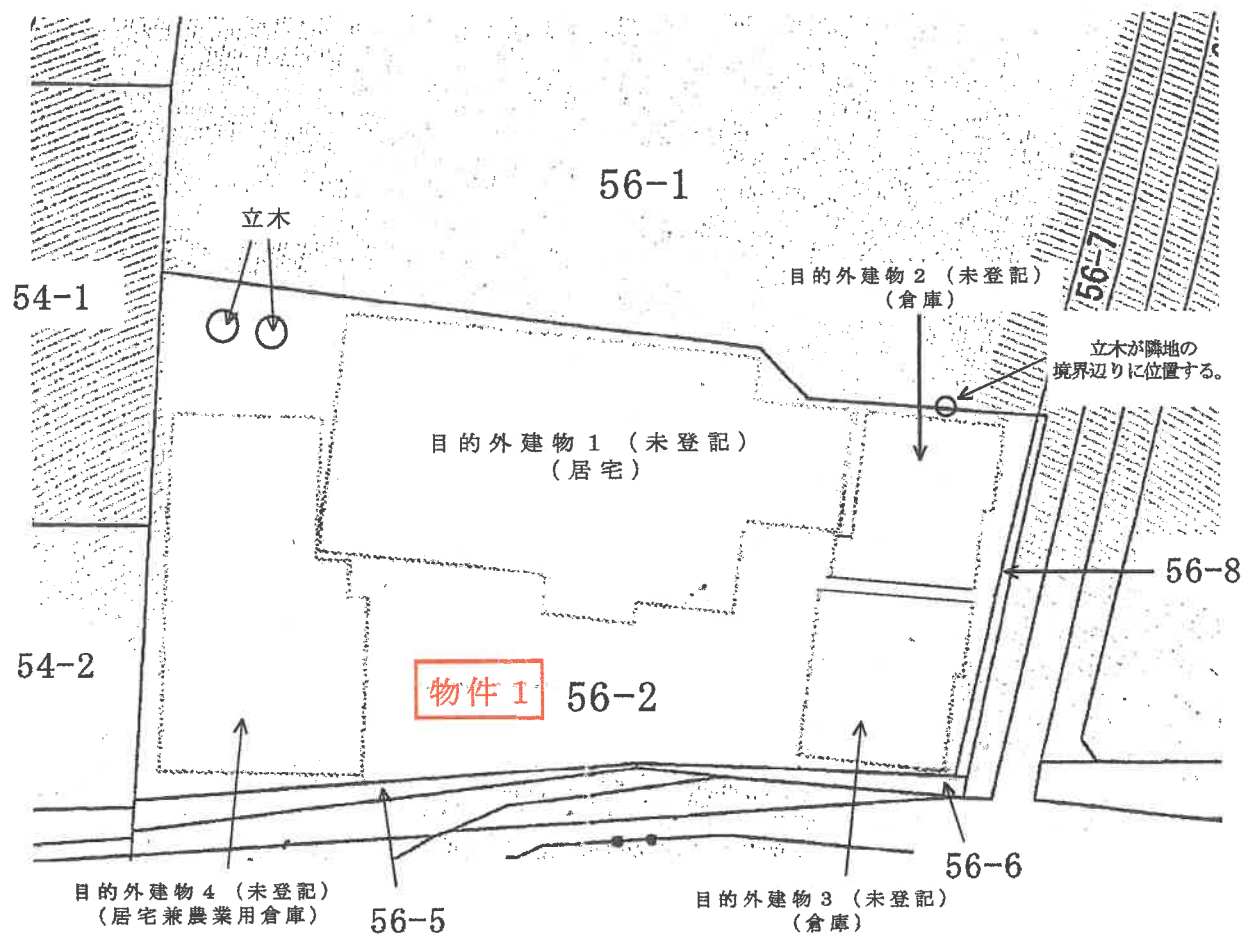
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は南側および東側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北側の境界は、一見してはっきりとはしていない。
- 4 本件申立て時に債権者が添付した家屋番号55番（所在：豊田市和会町山根55番地）の建物の閉鎖登記簿謄本を、名古屋法務局豊田支局で取得したが、この建物が本件土地上の滅失した建物なのか等、詳細は不明である。なお、地番55番の土地の登記簿は見当たらない。
- 5 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 12 月 27 日 (金) 16 : 30 - 16 : 55	物件所在地	物件確認, B から面談聴取, 写真撮影
7 年 1 月 7 日 (火) 13 : 05 - 13 : 15	豊田市役所市民課	家屋評価台帳登録事項閲覧申請
7 年 1 月 7 日 (火) 13 : 15 - 13 : 25	豊田市役所資産税課	目的外建物の家屋調査表等交付申請
7 年 1 月 7 日 (火) 15 : 45 - 15 : 55	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図等交付申請
7 年 1 月 7 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 件外の所有者 3 名宛)
7 年 1 月 14 日 (火) 11 : 00 - 11 : 50	物件所在地	評価人と共に物件調査, A から面談聴取, 簡易計 測, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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)



① 目的外建物4 目的外建物3 目的外建物1 目的外建物2



本件土地

道路

② 目的外建物4 目的外建物3



本件土地

道路



令和6年 (又) 第 44 号
令和7年 1月 6日 受 理
令和7年 1月 14日 現地調査
令和7年 1月 23日 評 価
発行番号 つ鑑第24-024号

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

青山 幸憲

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 1,730,000円

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	所在地目地積共有持分	豊田市和会町山根 56番2 宅地 495.87㎡ 共有者 持分6分の1	同左
番号	特記事項		
1	附属資料5に示す通り、物件1土地内には、目的外建物4棟（所有者A）、のほか立木が存在する。各目的外建物の概要は以下の通りである。 ○目的外建物1（居宅）＜未登記＞ ・構造等；木造瓦葺2階建 ・建築年月日；昭和42年月日不明、平成8年増改築 ・床面積；1階約126㎡ 2階約63㎡ 延床面積約189㎡ ○目的外建物2（倉庫）＜未登記＞ ・構造等；木造瓦葺平家建 ・建築年月日；昭和7年月日不明 ・床面積；約30㎡ ○目的外建物3（倉庫）＜未登記＞ ・構造等；木造瓦葺平家建 ・建築年月日；昭和10年月日不明 ・床面積；約30㎡ ○目的外建物4（居宅兼農業用倉庫）＜未登記＞ ・構造等；木造瓦葺平家建 ・建築年月日；平成13年月日不明 ・床面積；約67㎡		

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	愛知環状鉄道「三河上郷」駅 南西方 道路距離約2.0km チョイソコにここバス（豊田市上郷地域バス） 「和会蓮台」停留所 西方 道路距離約180m （附属資料1「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅の他、農地、未利用地等が見られる地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 － 60% 200% － －
画地条件	地積 495.87㎡ 間口 約30.1m、奥行約15.0～21.1m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側幅員約6.0m市道に接面。 （当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。） 東側幅員約4.0m道路に接面。 （当該道路は建築基準法第42条第1項第2号に規定する道路である。）	
土地の利用状況等	物件1は目的外建物（4棟）等の敷地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 なし	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性（正確には専門的測定を要す）を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	・隣地は一般住宅等 ・附属資料5に示す通り、物件1内の北東部分に存在する立木は、隣地の境界辺りに位置している。 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、マップあいち及び豊田市役所備付けのハザードマップ等によると、当該区域に該当しない。 ・物件1は市街化調整区域内の線引前宅地に該当する。このため、建築物の増改築について、都市計画法に設定する許可等は不用である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の基礎となる価格を求め、土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を実施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	73,700	1.00	495.87	1 / 6	0.90	5,480,000

基礎となる価格 (円) カ	土地利用権等価格 の控除 キ	市場性修正 ク	競売市場 修正 ケ	評価額 (円) (カ－キ) × ク × ケ
5,480,000	550,000	0.5	0.70	1,730,000

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 豊田-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,400 \text{ 円/㎡} & \times & 102.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 85 & \div & 73,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 : なし

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 不整形0.98×角地1.02＝1.00

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 建付減価 : 地上建物の存在による減価率を△10%と判定した。

キ 土地利用権等価格の控除 : 土地利用権等を場所的利益と判断し、以下の通り算定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{基礎となる価格} & \text{土地利用権等割合} & \text{土地利用権等価格} \\ 5,480,000 \text{ 円} & \times 0.1 & = 550,000 \text{ 円} \end{array}$$

ク 市場性修正 : 共有持分による市場性減退に伴う減価を考慮。

ケ 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 豊田－27
所 在： 豊田市和会町東郷5番
価 格： 61,400 円／m²
位 置： 愛知環状鉄道「三河上郷」駅の南西方道路距離約2.5km
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 宅地 648m²
供給処理施設： 水道
接 面 街 路： 北側約3.5m市道に接面
用 途 指 定 等： 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要： 農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

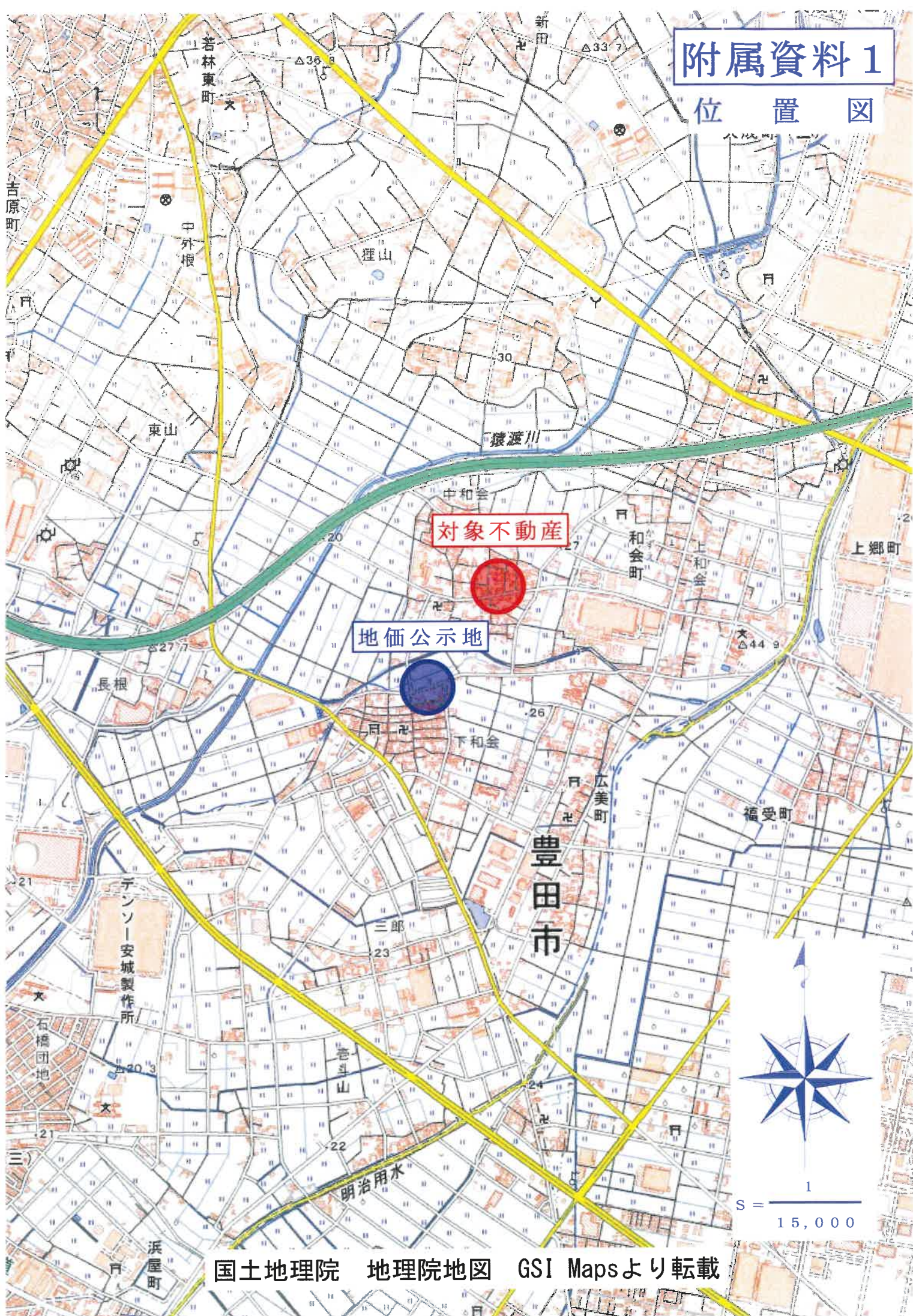
第7 附属資料の表示

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

以 上

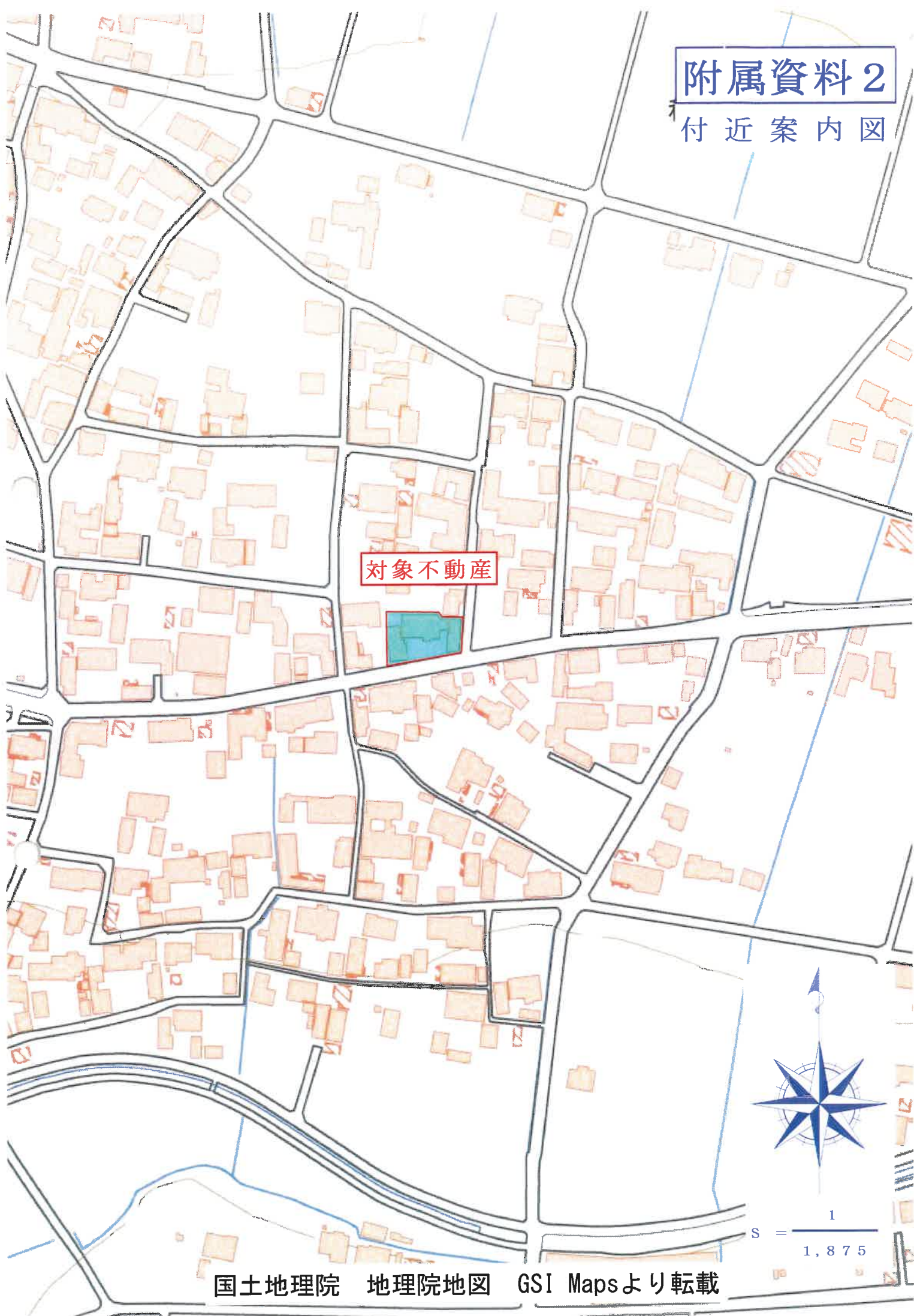
附属資料 1

位置図



附属資料 2

付 近 案 内 図



対象不動産

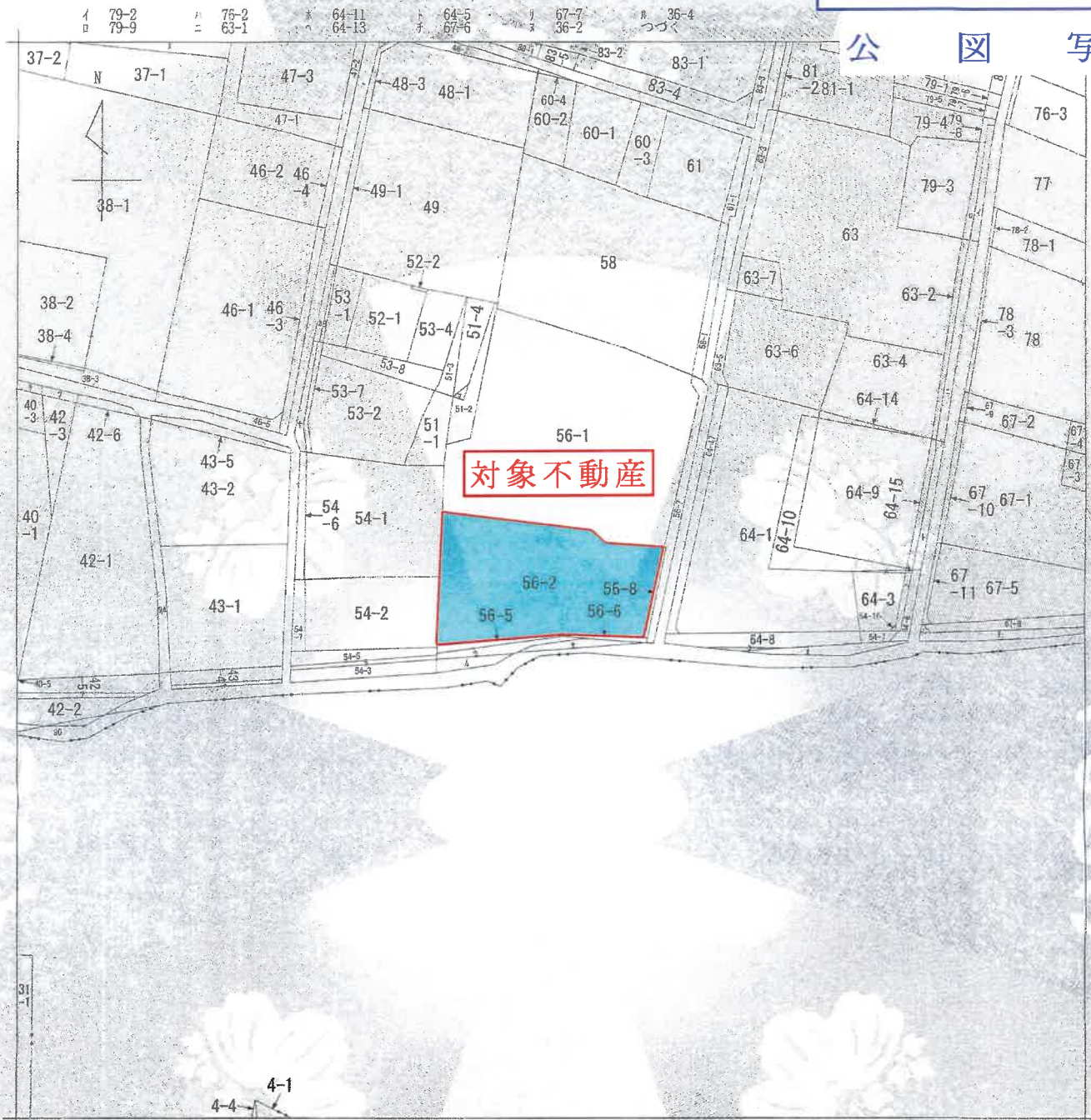


1
S = 1,875

A 4 判に縮小

附属資料 3

公 図 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。

地番区域見出し	和会町山根
A	和会町岩谷
B	和会町岩谷

請 求 部	所 在	豊田市和会町山根				地 番	56番2			
出 力 縮	方 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号 又は記号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治21年5月				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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和6年11月11日

東京法務局

請求番号: 6-1

(1/2)

登記官

A 4 判に縮小

40-6
48-2
53-5
53-6
86
42-4
42-7
43-3
53-3
54-4
56-3
56-4
64-12
64-2
64-4
89
51-5

チ
ワ
カ
ヨ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ウ
ヤ
フ

附属資料 4

地積測量図

A 4 判に縮小

登記年月日：平成10年1月16日

2222924

前 56-2 後 新

地 番 56-2 56-8

土地の所在 豊田市和会町山根

地 積 測 量 図

座標求積表

地 番	座 標	座 標	座 標	座 標	座 標
56-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座 標	座 標
018	501.151	497.144	-7259.565352	14.846	
K15	486.431	495.217	-7254.929050	0.516	
K19	486.501	495.729	7276.788907	14.730	
020	501.114	497.576	7289.488400	0.433	
		積 面 積	13.782905		
		地 積	6.8914825		

地 番	座 標	座 標	座 標	座 標	座 標
56-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座 標	座 標
公 道	502.77	495.87	6.8914825	495.87	495.87

恒久的地物の名称及び座標値

付 号	名 称	X 座 標	Y 座 標	座 標
T-4	鉄線(金網線)	510.997	464.164	464.164
T-7	刻印(コンクリート)	486.986	495.932	495.932



境界標の種類	種類
田	コンクリート杭
口	プラスチック杭
田	鉄線
田	金網線
田	刻印

縮尺 1/250

申請人

(平成 9 年 12 月 5 日作製)

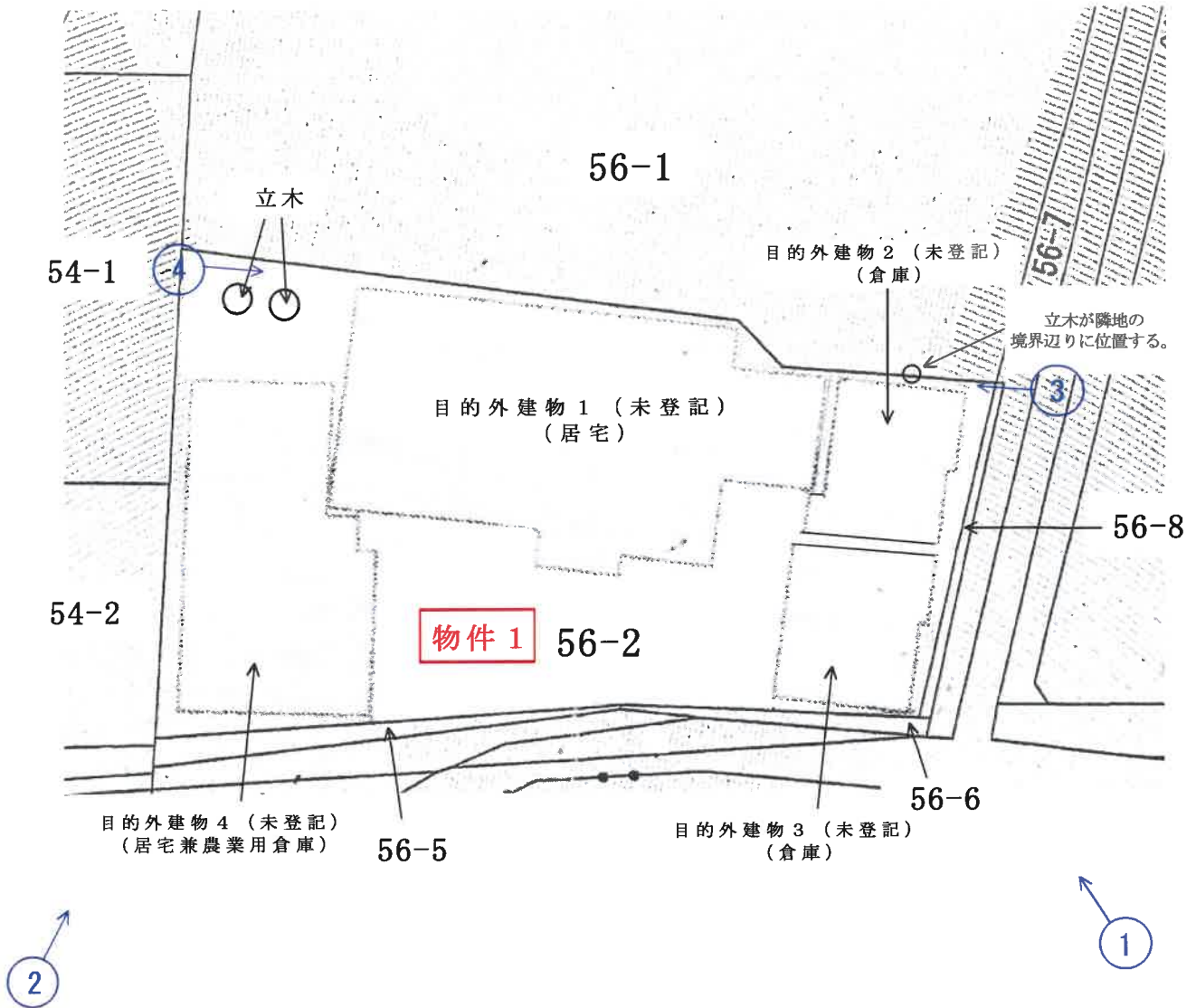
(愛知県土地家屋調査士会 用 紙)

作製者

(会 員 専 用)

附属資料 5

土地建物配置図 (概 略)



○➡ は撮影方向を示す



①



②



③



④

