

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 3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 9月18日 午前 9時00分から 令和 7年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 2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10月16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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月 9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 9月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

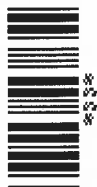


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額：（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,350,000 6,680,000	一括	1,670,000	67,171	0
1	1,770,000				
2	6,580,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊田市竹町谷間 |
| | 地 | 番 | 64番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.14平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊田市竹町谷間 |
| | 地 | 番 | 66番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 145.26平方メートル |



物件明細書

令和 7年 8月13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, 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 | 豊田市竹町谷間 |
| | 地 | 番 | 64番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.14平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊田市竹町谷間 |
| | 地 | 番 | 66番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 145.26平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 34 号

令和 7 年 6 月 9 日受理

令和 **7** 年 **7** 月 **14** 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 | 豊田市竹町谷間 |
| | 地 | 番 | 64番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.14平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊田市竹町谷間 |
| | 地 | 番 | 66番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 145.26平方メートル |

(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, 2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が本件土地に、下記建物を所有し、占有している。 ☐ 土地所有者が雑草等が繁茂する雑種地の状態で占有している。 ☒ 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 ☐ 土地位置関係図 (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
■ A (債務者兼所有者会社の特別代理人)	1 私は、債務者兼所有者会社の破産管財人でしたが、破産手続は廃止となり、終了しています。 2 物件1および2一体土地（以下、「本件土地」という。）は、破産財団から既に放棄されています。私は、現在、債務者兼所有者会社の特別代理人となっています。 3 本件土地は、現在、空き地であり、他人には貸していません。 4 債務者兼所有者会社は、建売業者であり、本件土地は販売物件でした。
■ 豊田市役所土木管理課 担当者	1 本件土地が北西側で接する道路は、市が管理する市道です。 2 本件土地が北側で接する無地番の土地は、市道ではありません。市が管理する土地ですが、現況道路としては整備されていないため、道路かどうか判りません。

(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

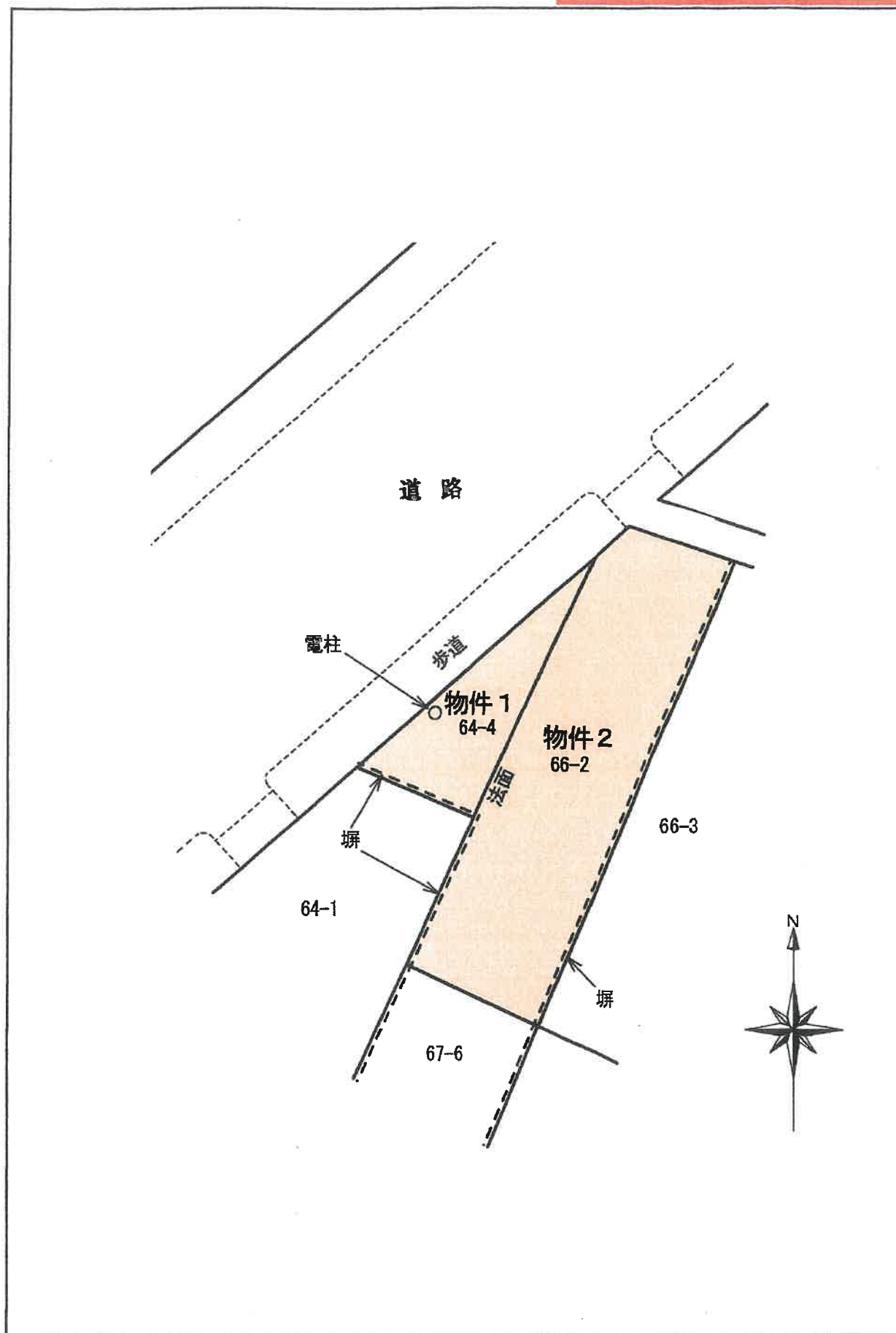
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は北西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲の所々には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、北西側道路と、これらの杭、フェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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
7年 6月 11日 (水) 12:30-12:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年 6月 11日 (水) 14:05-14:15	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図等交付申請
7年 6月 12日 (木)	当庁	A宛照会書面作成郵便送付
7年 6月 24日 (火) 12:45-12:50	携帯電話	Aから電話聴取
7年 6月 25日 (水) 10:55-11:25	物件所在地	評価人と共に物件調査, 写真撮影
7年 6月 27日 (金) 16:25-16:30	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
7年 6月 30日 (月) 9:05-9:10	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
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

土地配置図（概略）



①



物件1および2一体土地

道路

②



物件1および2一体土地

令和7年(ケ)第34号

令和7年6月11日 受 理

令和7年6月25日 現地調査

令和7年6月26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8,350,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金1,770,000円
物件 2 (建物)	金6,580,000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。

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き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また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	所在地目積	豊田市竹町谷間 64番4 宅地 39.14㎡	同左
2	所在地目積	豊田市竹町谷間 66番2 宅地 145.26㎡	同左
番号	特記事項		
1、 2	物件2の南西側に隣接する地番67番6（目的外土地）は、物件1および物件2と同じ所有者であり、また、物件1・2と一体の画地のように造成されている。ただし、地番67番6の登記地目は「田」であり、開発区域には含まれていない。地番67番6は、目的物件が売却された場合に無道路地となる。そのため、物件2には、地番67番6の公道に至るための他の土地の通行権（民法第210条）が生じる可能性がある。		

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、2）

位置・交通	名鉄三河線「竹村」駅 北方 道路距離約1.0km 周辺にバス停はない （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、中小工場、農地及び未利用地等が見られる、トヨタ自動車提工場に近い住工混在地域	
主な公法上の規制等	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	市街化調整区域 ——— 60% 200% ——— 豊田土地改良区、宅地造成等工事規制区域 開発許可あり（特記事項参照）
画地条件	地積 184.40㎡ 間口 約16.8m、奥行 約9.8m 形状 不整形	
接面道路の状況	北西側で幅員約16mの舗装市道（小坂若林2号線）と、北側で幅約1.6mの舗装された認定外道路とそれぞれ等高に接面する角地。北西側道路は建築基準法42条1項1号道路であり、北側道路は42条2項道路である。北側道路のためにセットバックを要する可能性がある。	
土地の利用状況等	物件1、2は更地として所有者が占有している。	
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 ガス配管 下水道	あり なし なし
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺は古くは農地地域であった。対象不動産が工場等の敷地となった履歴はない。 目的土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。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	■開発許可に関して 物件1および物件2は、令和4年12月22日に開発許可を受けた開発区域の一部である。検査済証も交付され、完了公告も行われている。許可番号は「第041-074号」であり、予定建築物等の用途は専用住宅（建築物の高さは10m以下）となっている。そのため、予定建築物等の用途であれば、新たに許可を取り直すことなく建築が可能である。詳細は、豊田市開発調整課で確認すること。 ■高低差等について 北西側道路側が低くなっていて、敷地内に約1.3mの高低差がある。 地番64番1、66番3との隣地境界にはコンクリートブロック製の塀・擁壁が建てられている。66番3は物件2土地より約0.9m高い。 ■その他工作物 物件1土地に電柱が立てられている。
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1、2）

目的土地の更地価格を算出し、これに市場性修正等を施して、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	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	土地価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	84,000	0.77	39.14	1.00	0.70	1,770,000
2	84,000	0.77	145.26	1.00	0.70	6,580,000
計						8,350,000

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）

地価調査 豊田(県)-33

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 92,400\text{円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{110} & = & 84,000\text{円/㎡} \end{array}$$

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：方位西向きを考慮。

地域格差：環境条件、街路条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：形状0.9×敷地内高低差0.9×通行権が生じる可能性0.95=0.77

ウ 地積：登記数量による。

エ 市場性修正率：特になし。

オ 競売市場修正率：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(県)-33
所 在	: 豊田市広田町稻荷山20番24
価 格	: 92,400円/㎡
位 置	: 名鉄三河線「竹村」駅 道路距離約710m
価格時点	: 令和9年7月1日
地 積	: 266㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス
接面街路	: 西側にて幅員約4.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第 7 附属資料の表示

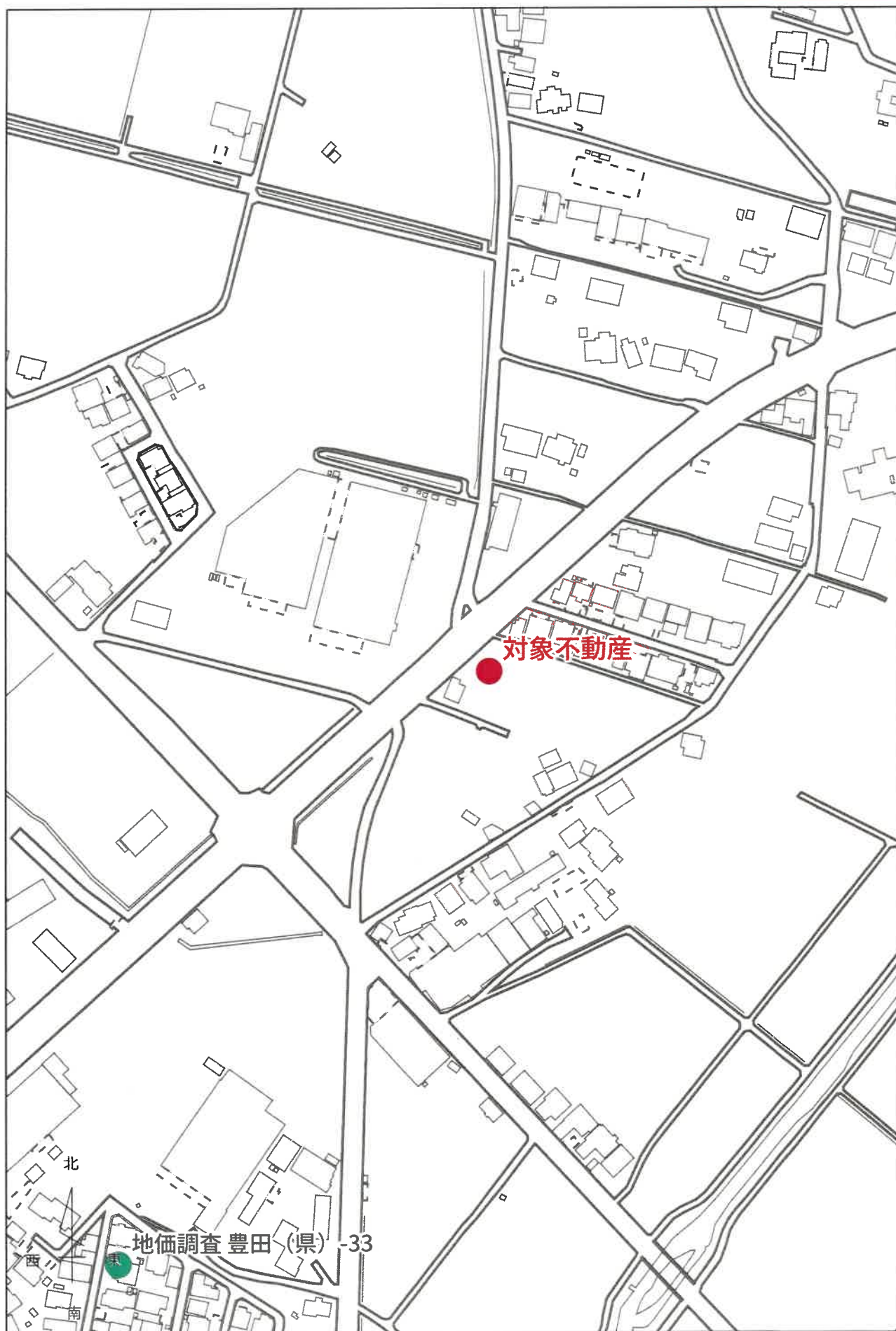
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 土地配置図（概略）
- 6 現況写真

位置図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

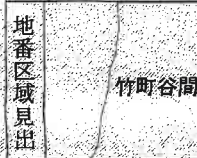
付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)



(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	豊田市竹町谷間				地番	64番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					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7年5月7日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

A 4 判に縮小

地積測量図写

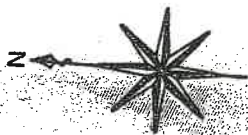
登記年月日：平成17年7月12日

2405701

地番	(2) 64番4
土地の所在	豊田市竹町谷間

地積測量図

対象不動産



座標求積表

地番	(2) 64-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1		126.140	138.833	385.678008
8		117.446	127.122	1458.204040
10		114.670	133.368	1150.807392
値面積				78.281360
地積				39.1406800
				39.14 m ²

座地番	(1) 64-1
全積	218.66 m ²
地積	39.1406800
地積	178.903200
地積	178.90 m ²



(1) 64番1

道 路

(2) 64番4

66番

67番3

63番1

コンクリート舗

縮尺 1/250

平成17年7月8日作製

(愛知県土地家屋調査士会印)

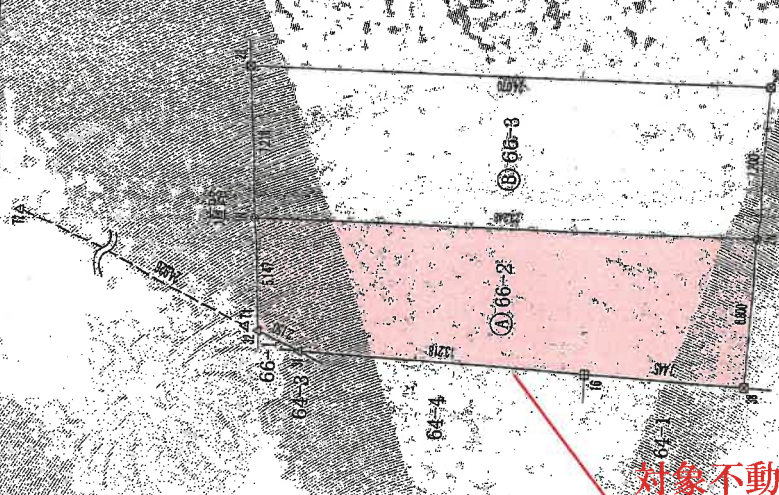
これは図面に記録されている内容と一致する旨を証明する。
(名古屋法務局豊田支局登録)
令和5年12月26日
名古屋法務局登録出簿所

A4判に縮小

地積測量図写

地積測量図

地番	66-2 66-3
土地の所在	豊田市竹町谷間



図例	説明
田	田
畑	畑
水	水
道	道
界	界
地	地

縮尺	1 / 250
----	---------

求積表

順	点	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	距離
1	66-1	197.156	204.031	168.210	15.145	3.14
2	66-2	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
3	66-3	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
4	66-4	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
5	66-5	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
6	66-6	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
7	66-7	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
8	66-8	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
9	66-9	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
合計						145.28 m

順	点	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	距離
1	66-1	197.156	204.031	168.210	15.145	3.14
2	66-2	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
3	66-3	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
4	66-4	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
5	66-5	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
6	66-6	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
7	66-7	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
8	66-8	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
9	66-9	195.551	194.523	168.210	15.145	2.15
合計						145.28 m

総面積	375.608165 ㎡
-----	--------------

借入地物の名称及び面積

順	名称	面積	面積
1	借入地物	200.000	200.000
2	借入地物	175.608	175.608
合計		375.608	375.608

令和5年2月2日測量

測量士

測量士補

測量士

測量士補

測量士

測量士補

測量士

測量士補

測量士

測量士補

測量士

測量士補

測量士

測量士補

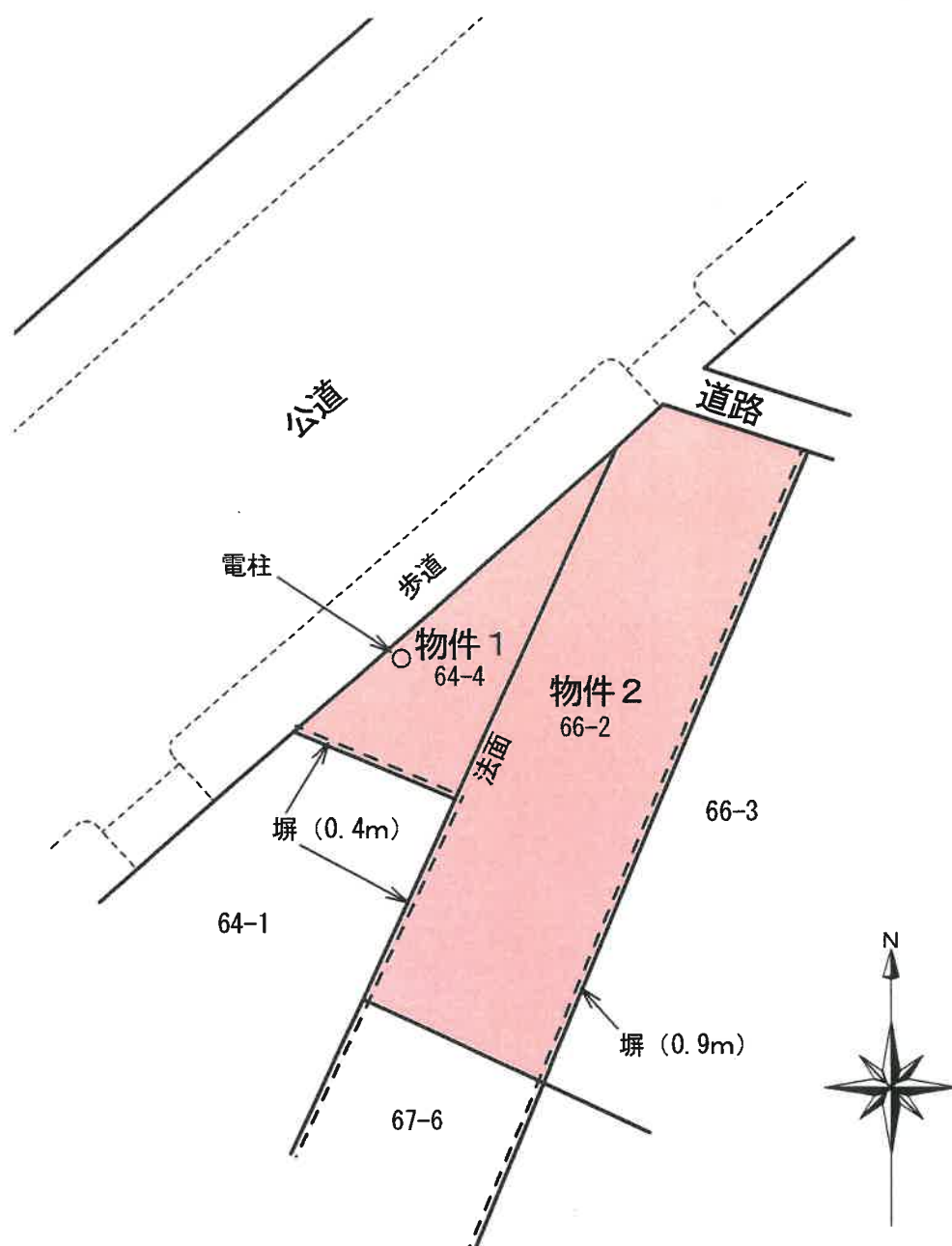
登記年月日：令和5年3月7日

これは図面に記録された内容であり、測量図である。
(名古屋法務局豊田支局管轄)
令和5年12月26日
名古屋法務局豊田支局

登記

A4判に縮小

土地配置図（概略）



現況写真

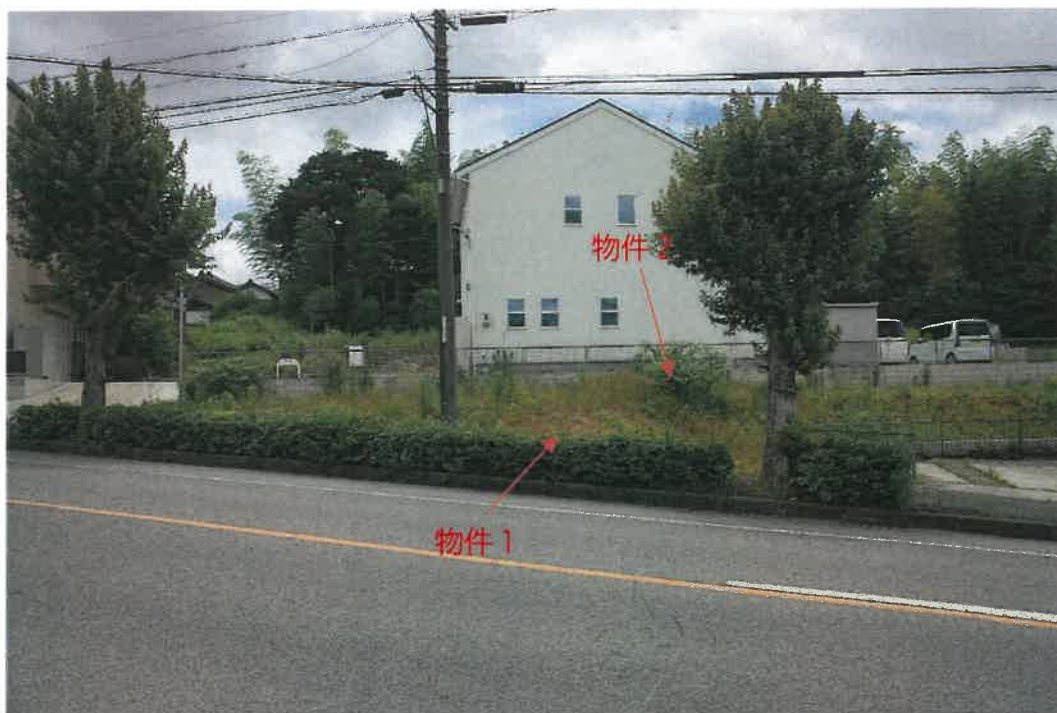


写真1 外観写真



写真2 物件1、2の状況