

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 8 年 4 月 9 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 8 年 3 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 26 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 8 年 2 月 18 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	7,070,000 5,656,000		1,414,000	107,962	38,558



物 件 目 録

1	所	在	豊田市西中山町椋木
	地	番	31番1
	地	目	宅地
	地	積	660.18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（木造瓦・トタン葺2階建、居宅・店舗・倉庫、1階約286.76平方メートル、2階約28.46平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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】

亡Bの相続人ら（本件所有者、C、E、F及びG）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】

隣地（地番30番1、31番2）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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊田市西中山町棕木 |
| | 地 | 番 | 31番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 660.18平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 34 号

令和 7 年 7 月 18 日受理

令和 **7** 年 **8** 月 **19** 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	豊田市西中山町椋木
	地	番	31番1
	地	目	宅地
	地	積	660.18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		
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	☒ 土地所有者（亡Bの相続人） ☒ その他の者（亡B相続人C, E, F, G） ☒ 上記の者が本土地上に、目的外建物を所有し、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	☒ 本土地上の南部に街灯が1本ある。 ☒ 本土地上の南東部に電柱が1本ある。		
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1土地関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（A以外の亡B相続人ら）	
占有者		☐ 債務者 ☒ A以外の亡B相続人ら	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
☒ 関係人（ ☒ A（債務者，亡Bの子） ☐ （　　　）　の陳述／ ☐ 提示文書（　　　） の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 黙示の使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		昭和47年ころ（家屋課税台帳上）	
最初の契約等	契約日	昭和47年ころ	
	期間	昭和47年ころから ☐ 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（　　　　　）
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

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	物件1 土地, 30 番地1, 31 番地2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☒ 倉庫 ☐ 作業所 ☐ 車庫 ☐ 共同住宅 ☐ 工場
構 造	木造瓦・トタン葺2階建
床面積 (概略)	1階 約286.76平方メートル 2階 約28.46平方メートル (家屋課税台帳上)
所 有 者	☒ 土地所有者 (亡Bの相続人) ☒ その他の者 (亡B相続人ら) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和47年新築, 昭和51年および昭和63年増築 ☐ 不明
建 築 者	☒ 亡B ☐ 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, 亡Bの子)	1 物件1土地(以下, 本件土地という)は私の所有地ですが, 私の亡母(B)が所有する目的外建物の敷地として使用しています。目的外建物を, Bが建物を建てた時から, 私がBに期間の定めなく無償で貸しています。 2 目的外建物は, Bが建てましたが, 未登記です。この目的外建物の固定資産税は, 私が支払っています。相続手続はしておりませんが, Bの法定相続人は, Bの長男(C)と亡次男(D)の子(EおよびF), 三男(私)の合計4人です。 3 目的外建物には, 現在, 私と妻が2人で居住しています。また, 店舗(衣料品販売業, 私の個人事業, 屋号は「丹羽商店」)としても使用しています。 4 上記の他は, 本件土地は他の誰とも貸借関係はありません。 5 目的外建物内において, 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。
■ 豊田市役所河川課担当者	本件土地が東側で接する31番4, 31番5の土地は, 市が管理する普通河川「西中山川」の区域内の土地です。

(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

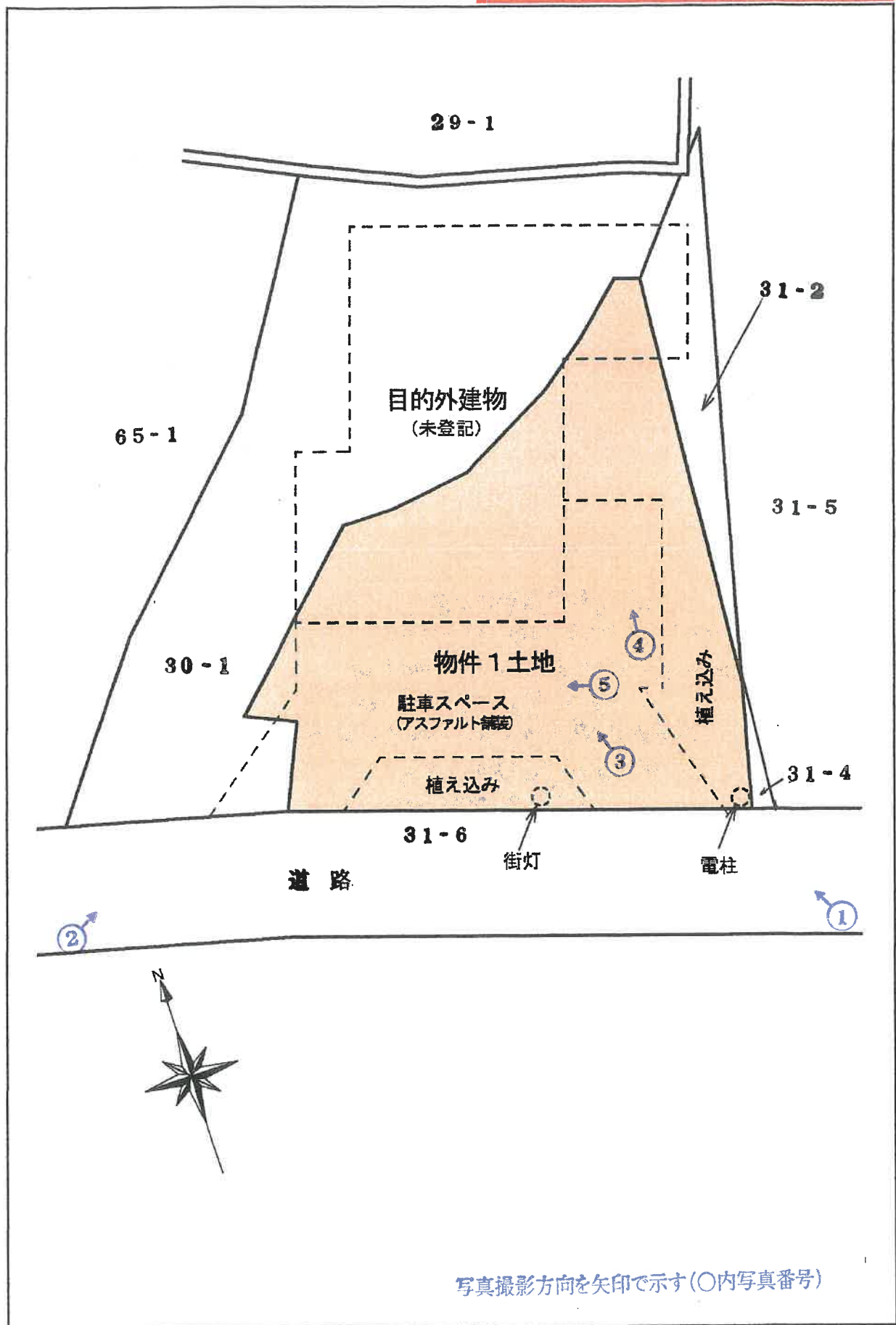
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は南側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には境界標等は散見されなかったが、公図等を基に、本件土地の概ねの範囲を確認した。本件土地の正確な位置及び境界並びに地積の確定には専門家による測量等を要するものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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 7 月 23 日 (水) 11:10-11:35	物件所在地	物件確認, Aから面談聴取, 写真撮影
7 年 7 月 23 日 (水) 13:25-13:35	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図等交付申請
7 年 7 月 28 日 (月) 10:25-11:05	物件所在地	評価人と共に物件調査, Aから面談聴取, 写真撮影
7 年 7 月 29 日 (火) 14:05-14:15	豊田市役所市民課	亡Bの戸籍謄本等交付申請
7 年 7 月 29 日 (火) 14:15-14:25	豊田市役所資産税課	目的外建物の建物図面交付申請
7 年 7 月 30 日 (水)	当庁	刈谷市役所市民課宛亡Dの戸籍謄本等交付申請書 面作成郵便送付
7 年 8 月 18 日 (月) 9:45-9:50 10:35-10:40	携帯電話	豊田市役所河川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

土地建物配置図（概略）



①

目的外建物



本件土地

道路

②

目的外建物



道路

本件土地

③

目的外建物



本件土地

④

目的外建物



本件土地

⑤

目的外建物



本件土地

令和7年(又)第34号

令和7年7月22日 受理

令和7年7月28日 現地調査

令和7年7月29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

評価額
7,070,000円

- 1 物件 1 の価格は目的外建物（未登記）のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	豊田市西中山町椋木 31番1 宅地 660.18㎡	同左
番号	特記事項		
1	物件1土地及び2筆の目的外土地（地番30番1、31番2）は一体利用されている。3筆を敷地として以下の目的外建物（未登記）が建てられている。 目的外建物の概要（家屋課税台帳登録事項記載） 構造：木造瓦・トタン葺2階建 用途：居宅・店舗・倉庫 面積：1階 286.76㎡、2階 28.46㎡、延べ 315.22㎡ 建築時期：昭和47年新築、昭和51年及び昭和63年増築 目的外建物の建築当初、所有者は土地所有者の親族であり、地代の授受がなく無償で敷地を利用していたことから、当時の敷地利用権は使用借権であったと認められる。その後、建物所有者の死亡により相続が発生し、目的外建物は、土地所有者を含む複数の相続人が共有する状況にあり、土地所有者が目的外建物を占有している。なお、現在は相続登記が未了である。 相続発生後も地代の支払いはなく、依然として無償での利用実態に変化はない。したがって、現在の敷地利用権を以下のように判断した。 - 土地所有者（建物共有者）の持分： 所有権（自己利用） - その他の建物共有者の持分： 黙示の使用借権 物件1土地と、一体利用されている目的外土地（地番30番1、31番2）との境界は不明である。		

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）

位置・交通	愛知環状鉄道「四郷」駅 北方 道路距離約4.9km とよたおいでんバス「下中山」停留所 北西方 道路距離約420m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅とアパートのほか、農地や未利用地が介在する旧藤岡町内に所在する住宅地域	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% —— 居住誘導区域内
画地条件	地積 660.18㎡ 間口 約26m、奥行 約19m 形状 不整形	
接面道路の状況	南西側で幅員約6.1mの舗装市道（藤岡西中山加納線）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は、2筆の目的外土地（地番30番1、31番2）と一体利用されていて、目的外建物（未登記）の敷地として利用されている。南東側は河川である。	
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 ガス配管 下水道	引込可 引込可 引込可
土壌汚染の可能性の調査	目的土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。 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	ハザードマップに特段の記載はない。	

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	66,500	0.71	660.18	0.90	28,050,000

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-45

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 78,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{115} & = & 66,500\text{円/㎡} \\ & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：方位東向きを考慮。

地域格差：環境条件等を考慮。

イ 個別格差：方位1.05×形状0.80×規模0.85=0.71

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 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、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=ウ
1	28,050,000	0.55	法定地上権	15,430,000

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	$\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	28,050,000	- 15,430,000		0.80	0.70	7,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：一体利用されている土地の一部のみの売却である点、複数筆にまたがる高築年の建物の敷地である点から、需要が減退する事を考慮して、市場修正を行った。

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-45
所 在	: 豊田市西中山町後田97番9外
価 格	: 78,100円/㎡
位 置	: 愛知環状鉄道「四郷」駅 道路距離約5.3km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 137㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 東側にて幅員約5.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

第 7 附属資料の表示

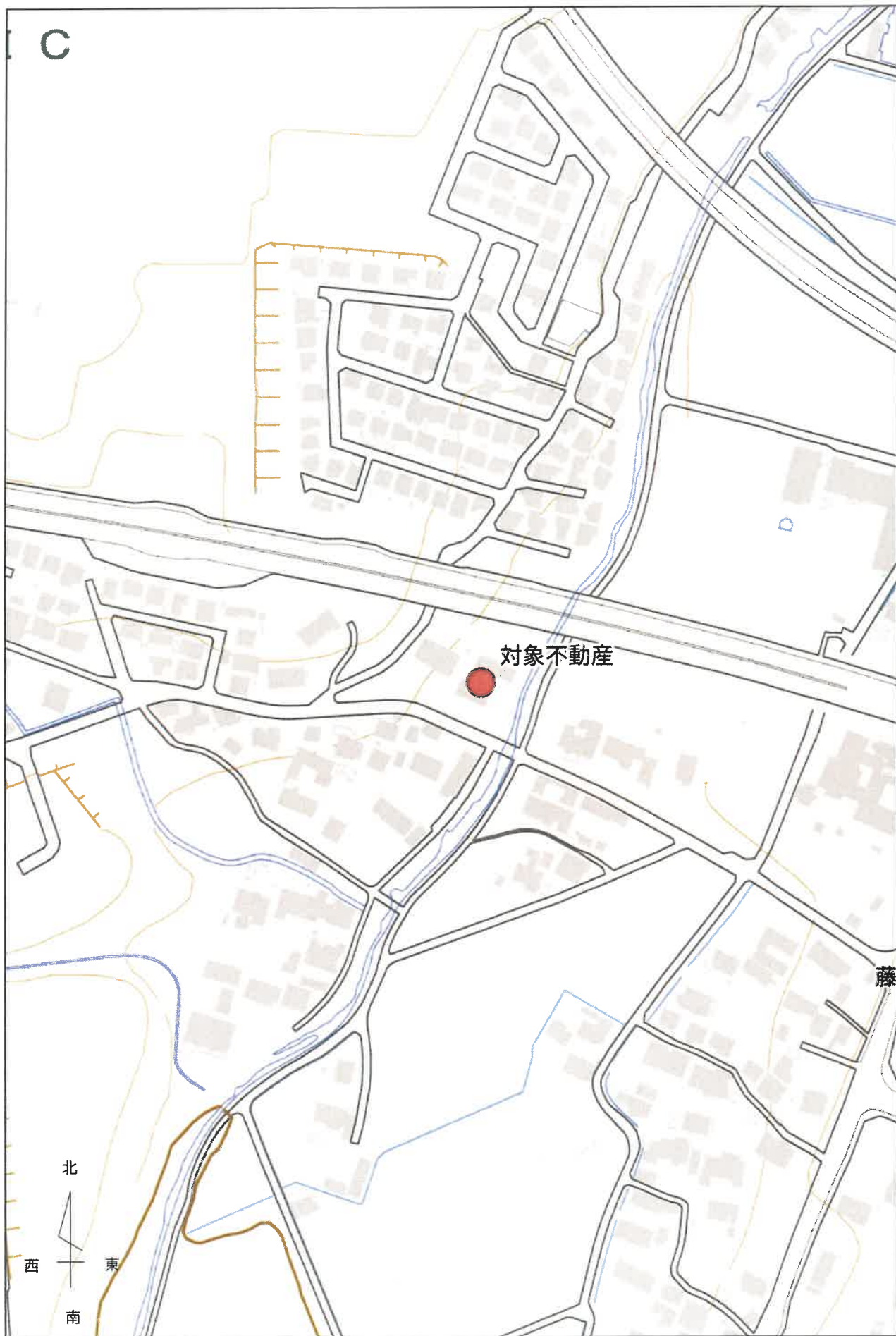
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 現況写真

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>)

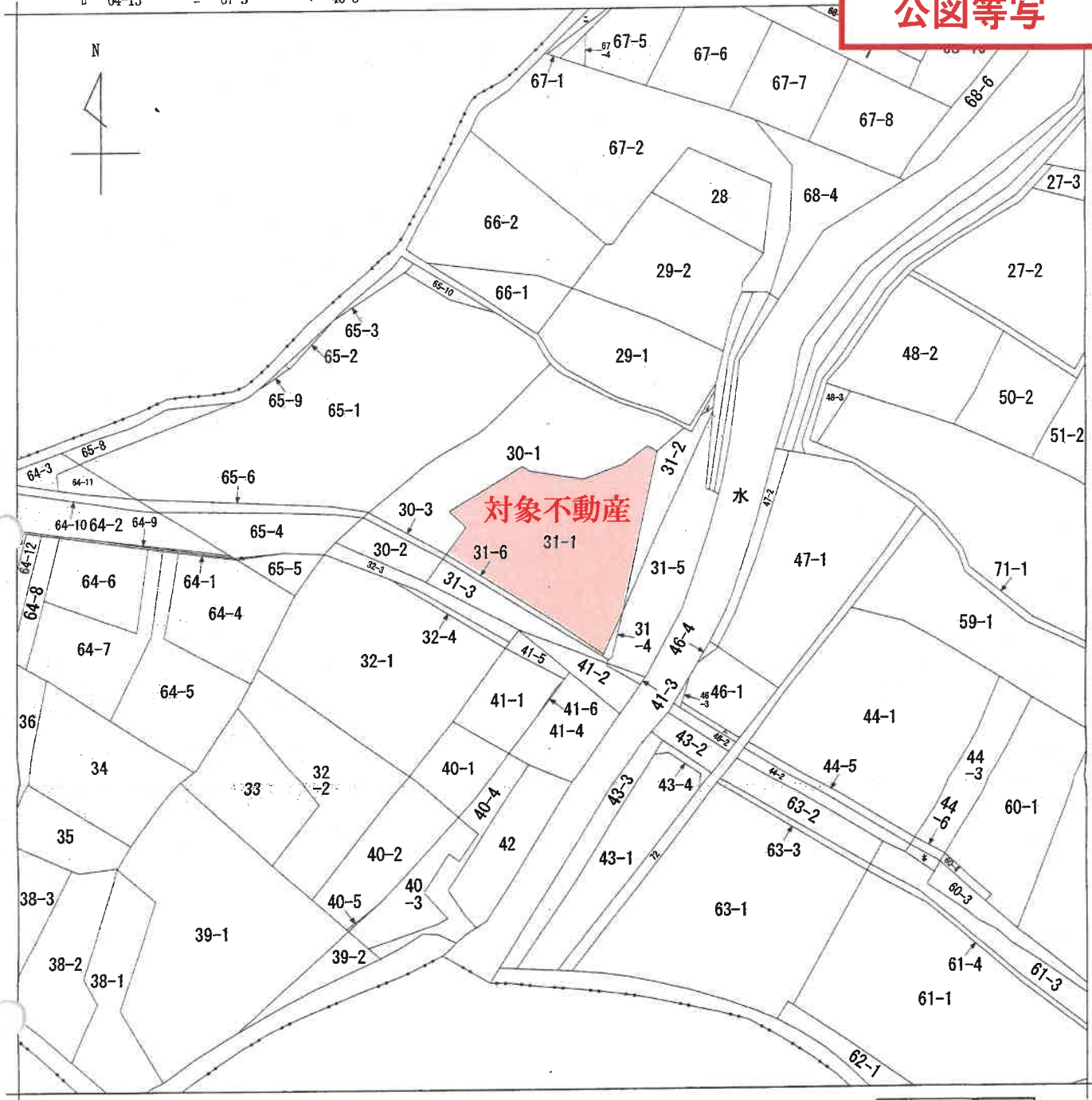
付近案内図



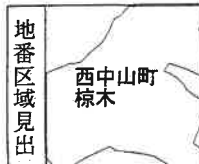
地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

イ 31-7 ハ 65-7 ホ 44-4
ロ 64-13 ニ 67-3 ヘ 46-5

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 分	所 在	豊田市西中山町椋木				地 番	31番1			
出 力 縮 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					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。

令和7年6月20日
名古屋法務局豊田支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

A 4 判に縮小

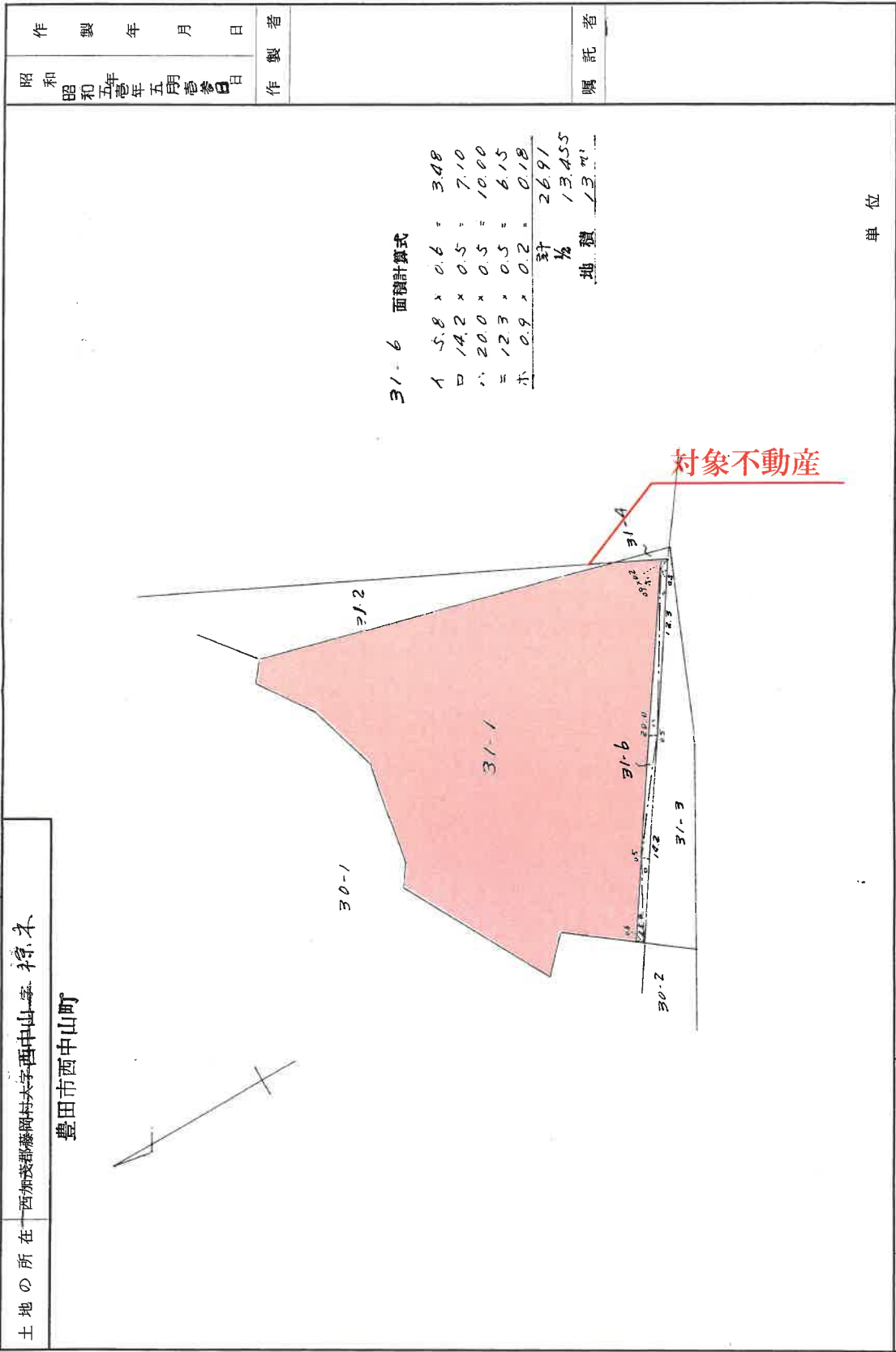
地積測量図写

登記年月日：昭和51年6月22日

4072473 前 31-1 後・新

地番	31-1, 31-6
土地の所在	西加茂郡藤岡村大字西中山字 篠木 豊田市西中山町

地積測量図

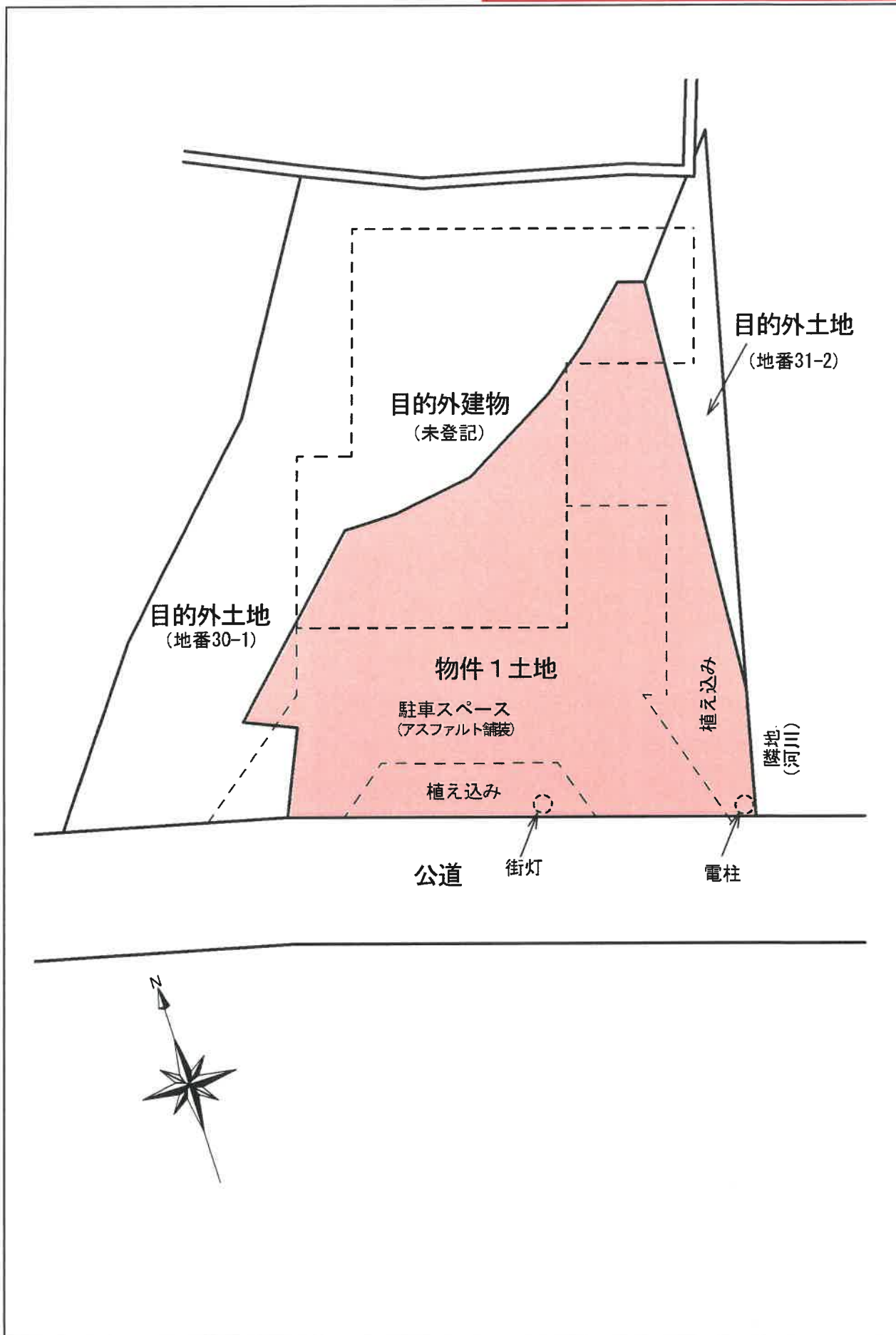


9.51.6.22

縮尺 1/300 註 82

A 4 判に縮小

土地建物配置図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真