

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 7 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 5 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 19 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 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 10 月 7 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）
1～3	3,150,000 2,520,000	一括	630,000	33,812	0
1	1,100,000				
2	1,810,000				
3	240,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 3 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 3 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4 8. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 3 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5. 4 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 16 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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, 2】

本件土地につき, 売却対象外の未登記建物 (①課税上昭和 49 年建築の木造スレート葺平家建・作業所・床面積 91.44 平方メートル、②課税上昭和 44 年建築の木造瓦葺平家建・居宅・床面積 125.40 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 ～ 3】

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。同人所有の売却対象外未登記建物 (上記 2 記載の①及び②の建物) が存在する。

【物件番号 3】

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

【物件番号 1 ～ 3】

隣地 (地番 34 番 1、35 番、39 番 3、38 番 3) 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 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 3 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 3 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4 8. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 3 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5. 4 9 平方メートル |



令和 6 年(又)第 28 号

令和 6 年10 月15 日受理

令和 7 年6 月 26 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 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 34番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 335.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 35番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 548.28平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田原市高松町東脇 |
| | 地 | 番 | 36番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 45.49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) □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 ■現況利用図(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上に、下記目的外建物を所有して、占有している □上記の者が駐車場として使用し、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 年()第 号 保管開始日 平成 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 ■現況利用図(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, 2関係)		
1	所 在	田原市高松町東脇35番地1
	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
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	91.44㎡
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	■昭和49年 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		■上記記載は、いずれも固定資産公課証明書による。
2	所 在	田原市高松町東脇35番地1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) ☐
	種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	125.40㎡
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	■昭和44年 ☐ 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

(4 枚目)

執行官の意見

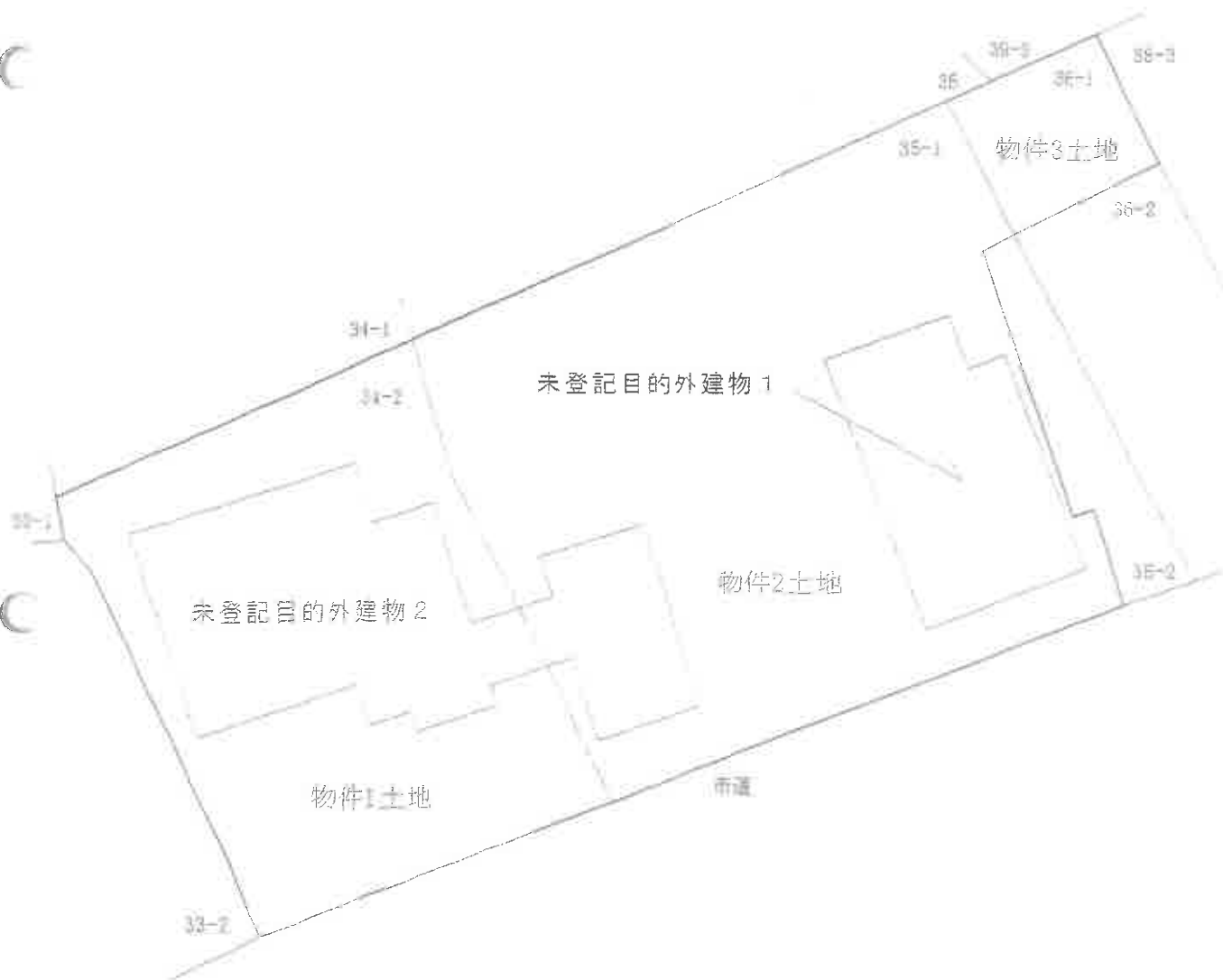
- 1 物件1～3の占有関係は、執行官の現況等から2～4枚目に記載のとおりと認められる。物件1、2は、未登記目的外建物1（木造スレート葺平家建作業所、床面積約91.44㎡）及び未登記目的外建物2（木造瓦葺平家建居宅、床面積125.40㎡）（いずれも固定資産税公課証明書による）の敷地となっており、物件3は、雑木等が繁茂する山林となっており、物件1～3は、一体となっている。物件1～3は、南側が道路に接面している。
- 2 物件1～3の南西角には境界杭が認められたが、南東角、南東側北角、南東側西角、北東側西角、北東側南角及び北西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。なお、北東角については、立ち入ることができなかったため、境界杭等を確認することができなかった。物件1～3の西側は、ブロック塀で、北側の一部は、ブロック塀で、東側の一部は、ブロックで、それぞれ囲まれている。
- 3 債務者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日 (火) 14:10-14:30	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12月2日 (月) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年2月7日 (金) 10:20-11:10	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋外), 境界確認等, 評価人同行
7年2月7日 (金)	(郵便)	住民票取寄 (田原市役所)
7年2月25日 (火)	(郵便)	占有照会等 (回答なし)
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。本件は立会人を立ち会わせて現況調査を実施した。 ☐ 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, 立会人とともに同所に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で無施錠であったため, 立会人とともに同所に立ち入った。 ☐ 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

現況利用図 (概略)



未登記目的外建物 2



①南西側境界
付近の状況

物件 1

未登記目的外建物 1



②南東側境界
付近の状況

物件 2

未登記目的外建物 1



③屋外の状況

物件 2

未登記目的外建物 2



④屋外の状況

物件 1

物件 2

令和 6 年（又）第 28 号

令和 6 年 10 月 17 日 受 理

令和 7 年 2 月 7 日 現地調査

令和 7 年 4 月 24 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 3,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,100,000 円
物件2 (土地)	金 1,810,000 円
物件3 (土地)	金 240,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は、目的外建物符号1及び符号2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 地	在番 目 積 田原市高松町東脇 34番2 宅地 335.00㎡	「特記事項記載 のとおり」
2	所在地 地 地	在番 目 積 田原市高松町東脇 35番1 宅地 548.28㎡	「特記事項記載 のとおり」
3	所在地 地 地	在番 目 積 田原市高松町東脇 36番1 宅地 45.49㎡	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
1、2	・未登記の目的外建物符号1（課税上昭和49年建築、木造スレート葺平家建・作業所、床面積91.44㎡）及び未登記の附属建物符号2（課税上昭和44年建築、木造瓦葺平家建・居宅、床面積125.40㎡）の敷地等として利用されている。		
3	・登記上の地目は宅地であるが、現況は山林としての利用である。		

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1～3）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約6.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅を主体とする古くからの住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 渥美半島県立自然公園普通地域
画地条件 (規模、形状等)	地積 928.77㎡ 間口 約40.0m、奥行 約22.0m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	南側現況幅員約3.1m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地である。(南側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	現況は目的外建物符号1及び符号2の敷地等(一部山林)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(農業集落排水)	
土壌汚染の可能性の調査	目視では土壌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、旧来から宅地等として利用されているが、土壌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	・物件1土地及び物件2土地上に目的外建物符号1及び符号2が建てられているが、未登記建物で法務局備付の図面等もないため床面積や位置等の確定には専門職による調査が必要である。 ・担当課(田原市役所建築課)に確認した結果、物件1土地は市街化区域線引後の宅地、物件2土地及び物件3土地は市街化区域線引前の宅地との回答であった。建物の建築の可否等については担当課に確認する必要がある。 ・本件土地と周辺土地との境界は一部不明確であり、境界等の確定に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、2）

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	14,500	0.86	335.00	0.90	3,760,000
2	14,500	0.86	548.28	0.90	6,150,000
3	14,500	0.86	45.49	1.00	570,000
合計					10,480,000

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 田原（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700 \text{ 円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/100 = 14,500 \text{ 円/㎡}$
 （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：交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：幅員0.97×形状0.95×公法上の規制0.93＝0.86

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 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
			イ	
1	3,760,000	0.30	法定地上権	1,130,000
2	6,150,000	0.30	法定地上権	1,850,000
3	570,000	—	—	—
合計				2,980,000

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30%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) エ	市場 性修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評 価 額 (円) $\langle \{ (ア \pm イ) \times ウ \} - エ \rangle \times$ オ $\times$ カ
1	3,760,000	-1,130,000		0.60	0.70	1,100,000
2	6,150,000	-1,850,000		0.60	0.70	1,810,000
3	570,000	—		0.60	0.70	240,000
一括価格(合計)						3,150,000

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：目的外建物が存在する土地の市場流通性が劣ること等を考慮して40%を減価した。

カ 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 田原（県）－6

所 在：田原市高松町東脇65番1

価 格：14,700円/㎡

位 置：豊鉄渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約6.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：517㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5.5m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：農家住宅を主体とする古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・地積測量図写
- 5 現況利用図（概略）
- 6 現況写真

以 上

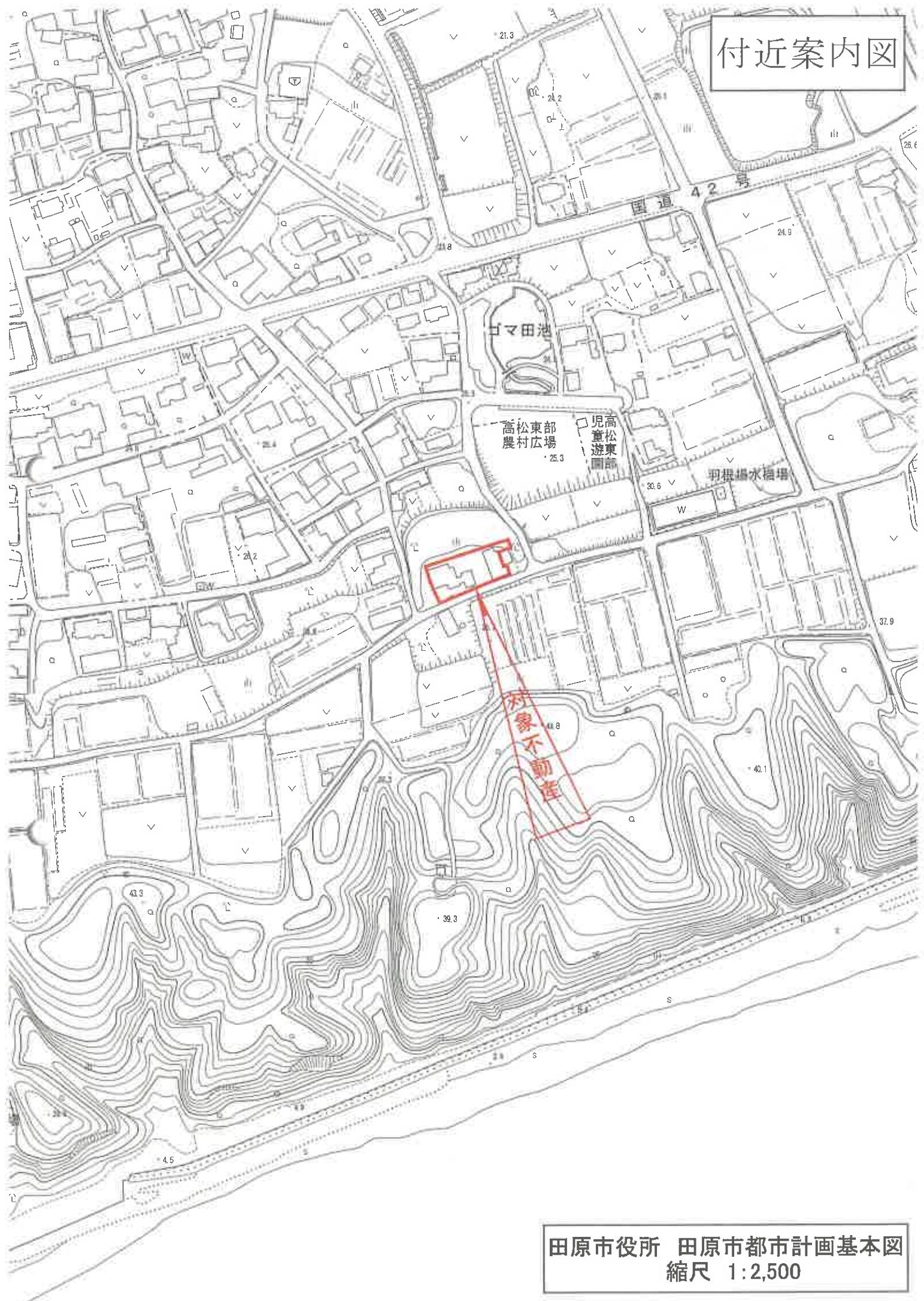
位置図



地価調査
田原(県)6

対象不動産

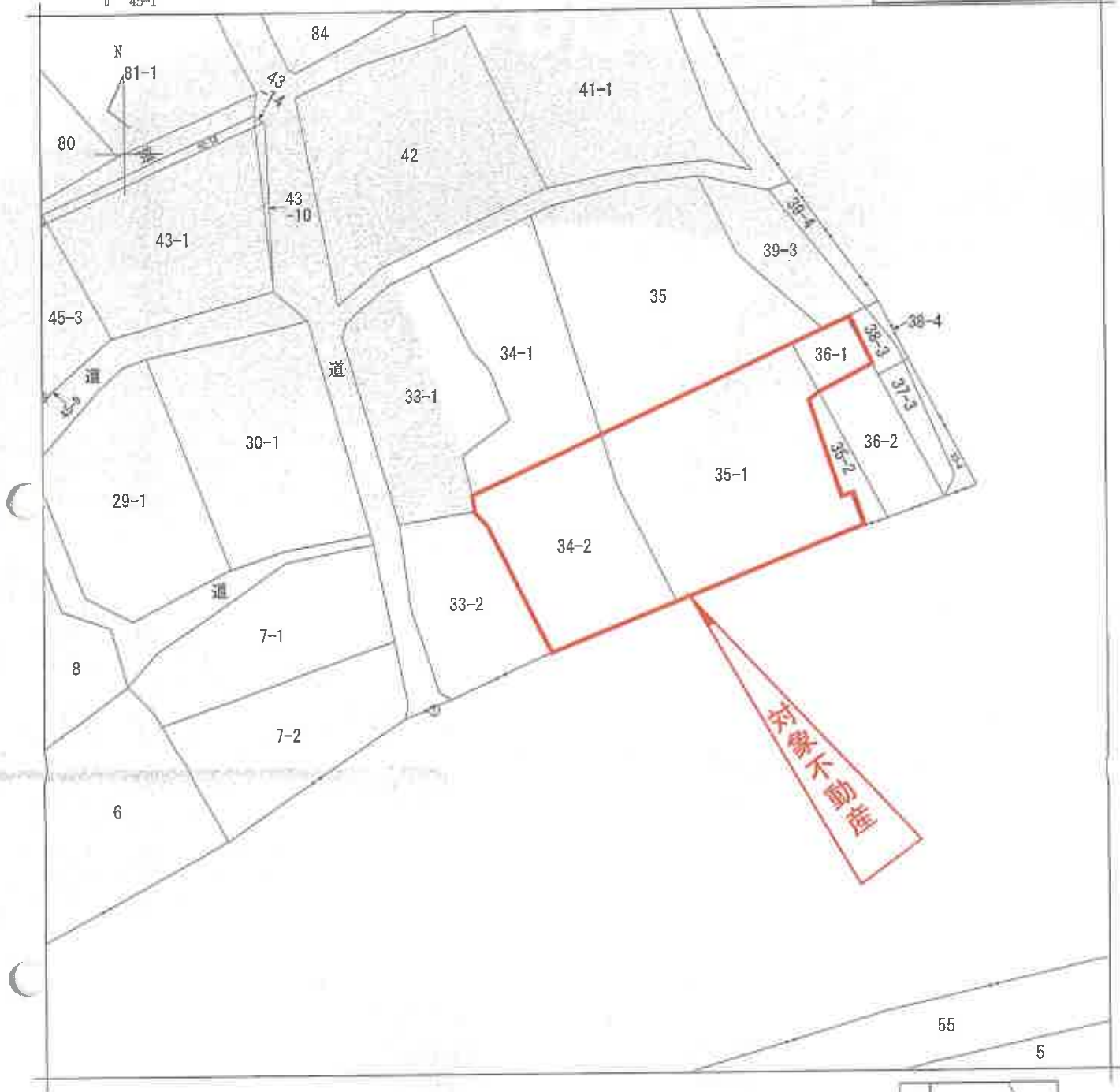
付近案内図



A 4 判に縮小

イ 45-7
45-1

ハ 45-8



地番区域見出
高松町東脇
高松町羽根

請求部	所在	田原市高松町東脇				地番	34番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	昭和50年7月20日			備付年月日(原図)		補記事項				

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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年9月13日

札幌法務局

地図整理番号：M23909

登記官

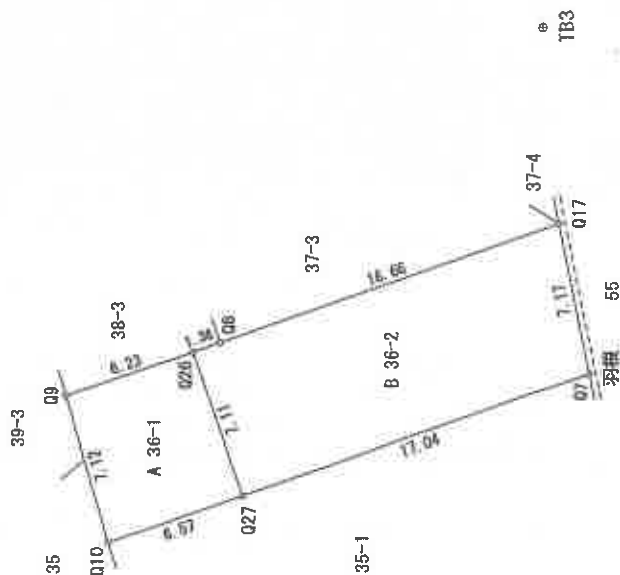
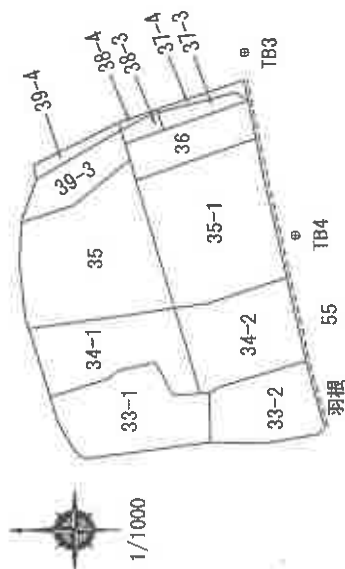
(1/1)

土地積地測量圖

36-1, 36-2

番地

田原市高松町東脇



新華社

站	書	A	36-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	NO			166.301	419.457	-81.957	-1472.927957
	Q9			164.310	412.622	-41.700	-7721.257000
	Q10			158.098	414.757	8.857	1400.273986
	Q27			160.408	424.479	4.700	753.917600
	Q26						-90.993371
					合 計		45.4966855
					合 計	項 數	45.49 m

地 區	B	36-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n^*}-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO			160.408	421.479	-7.164	-1149.162912
Q26			158.098	414.757	-1.184	-187.188032
Q27			141.986	420.295	12.570	1784.784020
Q7			141.986	420.295	1.826	233.105612
Q17			143.362	427.327	-5.848	-930.527912
Q8			159.119	421.921		-249.008224
合 計					合 計	124.5041120
合 計					合 計	124.5041120

総合計面積	170.0007975 m
-------	---------------

引原品	X 坐标	Y 坐标
FB3	144.038	436.483
FB4	134.773	402.193

⊕ TB4

Q17 合成樹脂杭

A 4 判に縮小

23.2.9-
处理

平成22年11月20日 測量

(會員専用)

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(愛知県土地家屋調査士会紙)

登記年月日：平成23年2月9日

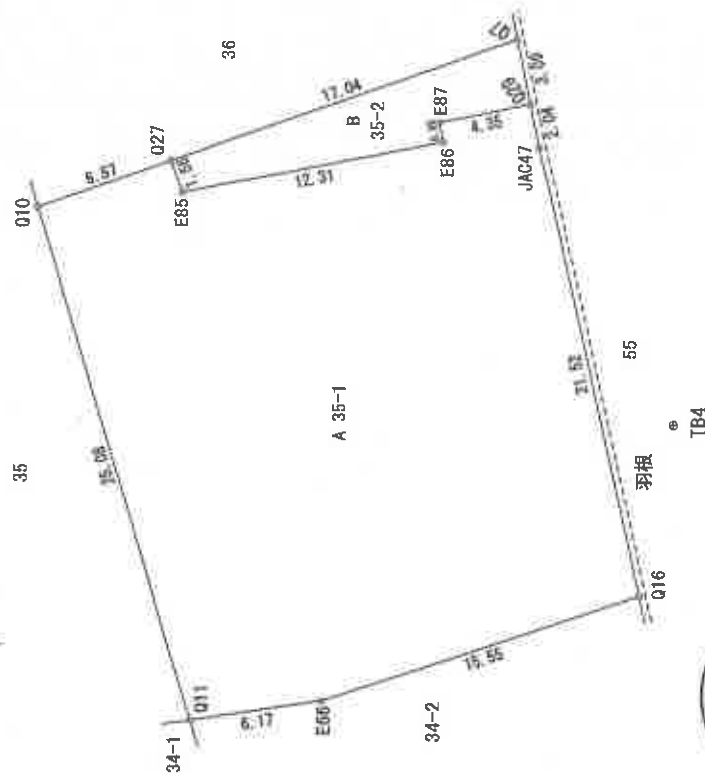
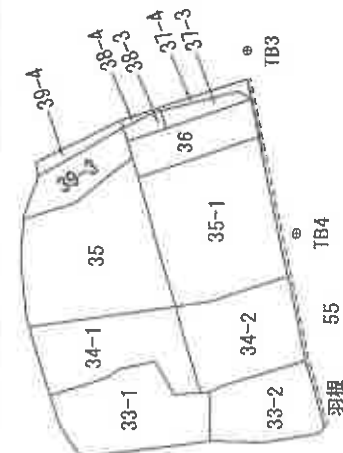
図 所在地 土地積測量図

35-1, 35-2

田原市高松町東脇

地番

土地の所在



A 4判に縮小

JAC47 合成樹脂杭



地番 A 35-1					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
Q27	158.098	414.757	-0.660	-104.344880	
Q10	164.310	412.622	-26.217	-4307.715270	
Q11	167.293	388.540	-23.228	-3663.601804	
E66	151.186	389.394	5.694	860.853084	
Q16	136.408	394.234	25.864	3528.056512	
JAC47	141.000	415.258	23.027	3246.807000	
Q29	141.392	417.261	1.175	166.135500	
E87	145.666	416.433	-1.703	-248.069198	
E86	145.497	415.558	-3.151	-468.461047	
E85	157.591	413.282	-0.801	-126.230391	
合計				-1096.570194	
合計面積				548.2850970	
合計地積				548.28㎡	

地番 B 35-2					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
Q27	158.098	414.757	-7.013	-1108.741274	
E85	157.591	413.282	0.801	126.230391	
E86	145.497	415.558	3.151	456.461047	
E87	145.666	416.433	1.703	248.069198	
Q29	141.392	417.261	3.862	546.065904	
Q7	141.986	420.295	-2.504	-355.532944	
合計				-85.457678	
合計面積				42.7283390	
合計地積				42.72㎡	

総合計面積 591.0139360 ㎡

引張点	X座標	Y座標
TB3	144.038	436.493
TB4	134.773	402.193

平成22年11月20日測量

(会員専用)

作成者

縮尺

1/

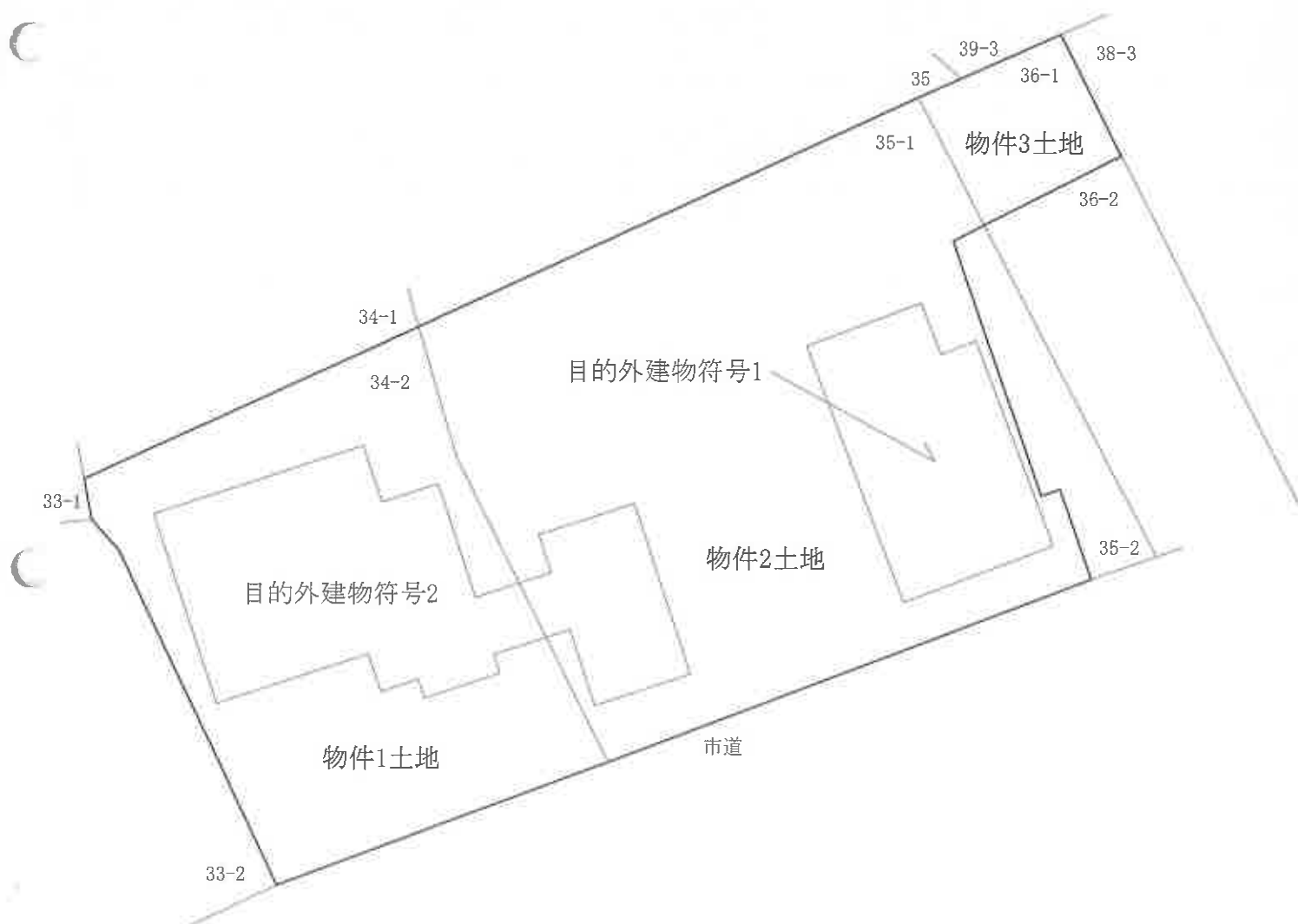
申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

現況利用図（概略）





写真番号 1

物件 1 ～ 3 土地



物件 1 ～ 3 土地

写真番号 2