

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典子

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時50分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 8年 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市御津町上佐脇犬田  
地 番 61番  
地 目 宅地  
地 積 423.14平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月19日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典子

---

---

1 不動産の表示

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

隣接する赤道及び隣地(地番44番、70番)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 豊川市御津町上佐脇犬田  
地 番 61番  
地 目 宅地  
地 積 423.14平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和 7 年(又)第 22 号

令和 7 年 9 月 5 日受理

令和 8 年 2 月 25 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 | 豊川市御津町上佐脇犬田  |
|   | 地 | 番 | 61番          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 423.14平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 (物件1) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 共同住宅 (物件 )
■関係人(■A (占有者)) の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和3年ころ
最初の契約日	令和3年ころ
契約等期間	令和3年ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和3年ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎年 月 日限り 年分を振込して支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ A (占有者)	<p>1 私は、57番1の土地で、喫茶店を営業しています。</p> <p>2 令和3年ころ、私が営業している喫茶店の店舗の駐車場が手狭で、すぐに満車になってしまうことから、どこか駐車場として利用できる場所はないか、と探していたところ、物件1を所有している債務者から、物件1は使用していないので、駐車場として使用してもよい、という話があり、物件1を駐車場として使用させてもらうことにしました。</p> <p>3 債務者からは、物件1を自由に使ってもらってよい、といわれていますが、実際には、店舗の駐車場が満車のときのみ、使用させてもらっています。物件1を駐車場として使用するにつき、債務者との間で、賃料等のやりとりはありません。期間を定めることなく無償で借りています。</p>

(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

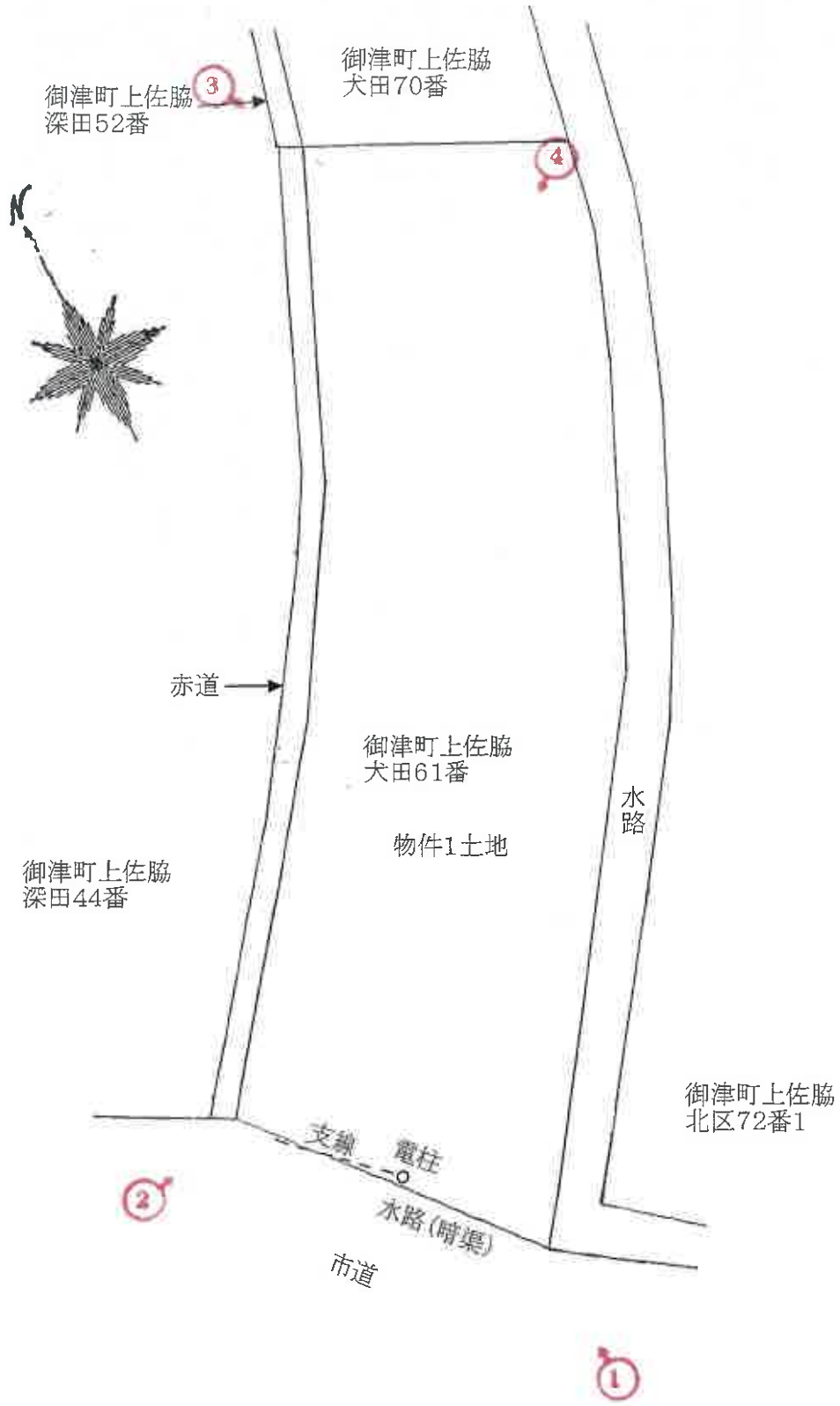
- 1 物件1の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2、3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、更地となっている。物件1は、南側が道路に接面している。物件1の西側及び北側は、佐脇神社の境内地となっており、東側は、用悪水路となっている。物件1の南東角、北西角及び北東角には、それぞれ境界杭が認められたが、南西角については、一見して、境界杭等を認めることができなかった。公図上、物件1と44番の土地との間に、赤道が存在するが、目視の範囲内で、赤道の存在を認めることはできなかった。物件1と赤道及び44番の土地との境界及び物件1と70番の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件1の南側に電柱及び支線がある。
- 4 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
7年9月10日(水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年9月10日(水) 14:40-15:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
7年12月2日(火)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
7年12月2日(火)	(郵便)	住民票取寄(豊橋市役所)
7年12月17日(水) 15:20-16:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( )		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 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

現況図(概略)





①南東側境界  
付近の状況

物件 1



②南西側境界  
付近の状況

物件 1



③北西側境界  
付近の状況

物件 1



④北東側境界  
付近の状況

物件 1

令和7年(又)第22号  
令和7年9月8日受理  
令和7年12月17日現地調査  
令和7年12月22日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

# 評 価 書

評 価 人 松 島 教  
不動産鑑定士

## 第1 評価額

評価額	
物件1 (土地)	1,830,000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 在番 地目 積	豊川市御津町上佐脇犬田 61番 宅地 423.14㎡	雑種地
番号	特記事項		
	なし		

#### 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	名鉄名古屋本線「小田渕」駅の北西方 道路距離約1.5 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地の中に農家住宅、農業倉庫等が見られる地域	
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% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 423.14 m <sup>2</sup> 間口 約13 m 奥行 約39 m 形状 不整形	
接面道路の状況	南西側幅員（暗渠の水路敷を含む）約5.4 m～約7.5 m舗装市道に等高接面している。建築基準法上の道路である。 ・公図では北西側に幅員約1 mの赤道が記載されているが、現地においては、その範囲が不明確であり効用は乏しい。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道：引込可 下水道：なし ガス配管：なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、住宅の敷地として利用されていたものと推定されるが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域に所在する現況雑種地であり、原則として建築等は不可能である。</li> <li>・都市計画法上の許可手続き、建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：豊川市役所（建築課）</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地（久保田城跡）に該当するため、建築工事等を行う場合には、工事着手60日前までに文化財保護法に基づく届出が必要である。詳細は当局に問い合わせること。 問い合わせ窓口：豊川市役所（生涯学習課）</li> <li>・豊川市防災マップによると、音羽川水系河川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。</li> <li>・敷地内に約1 mの高低差がある。</li> <li>・間口の中央部に電柱がある。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円) オ×カ×キ
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	
1	35,400	0.25	423.14	1.00	3,740,000	0.70	0.70	1,830,000

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。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊川-27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$40,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/113 = 35,400\text{円}/\text{m}^2$  (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：二方路101

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：現況雑種地 $0.30 \times$ 形状・奥行 $0.88 \times$ 敷地内高低差 $0.95 = 0.25$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

カ 市場性修正：第4特記事項等を考慮して査定した。

キ 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 豊川-27

所 在：豊川市御津町上佐脇屋敷41番

価 格：40,500円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「小田渕」駅の西方道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：463㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側6.5m県道

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%，容積率200%)

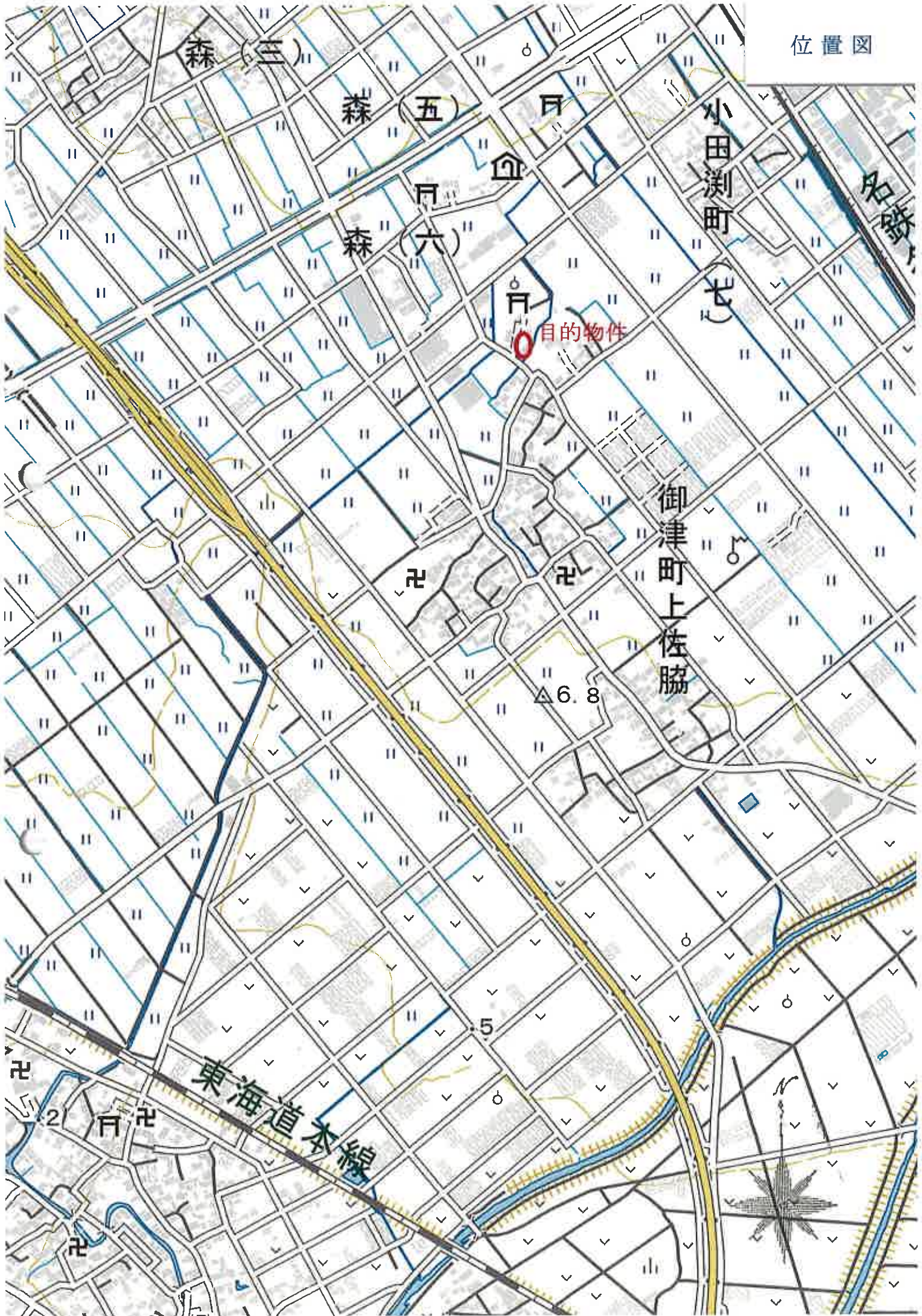
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

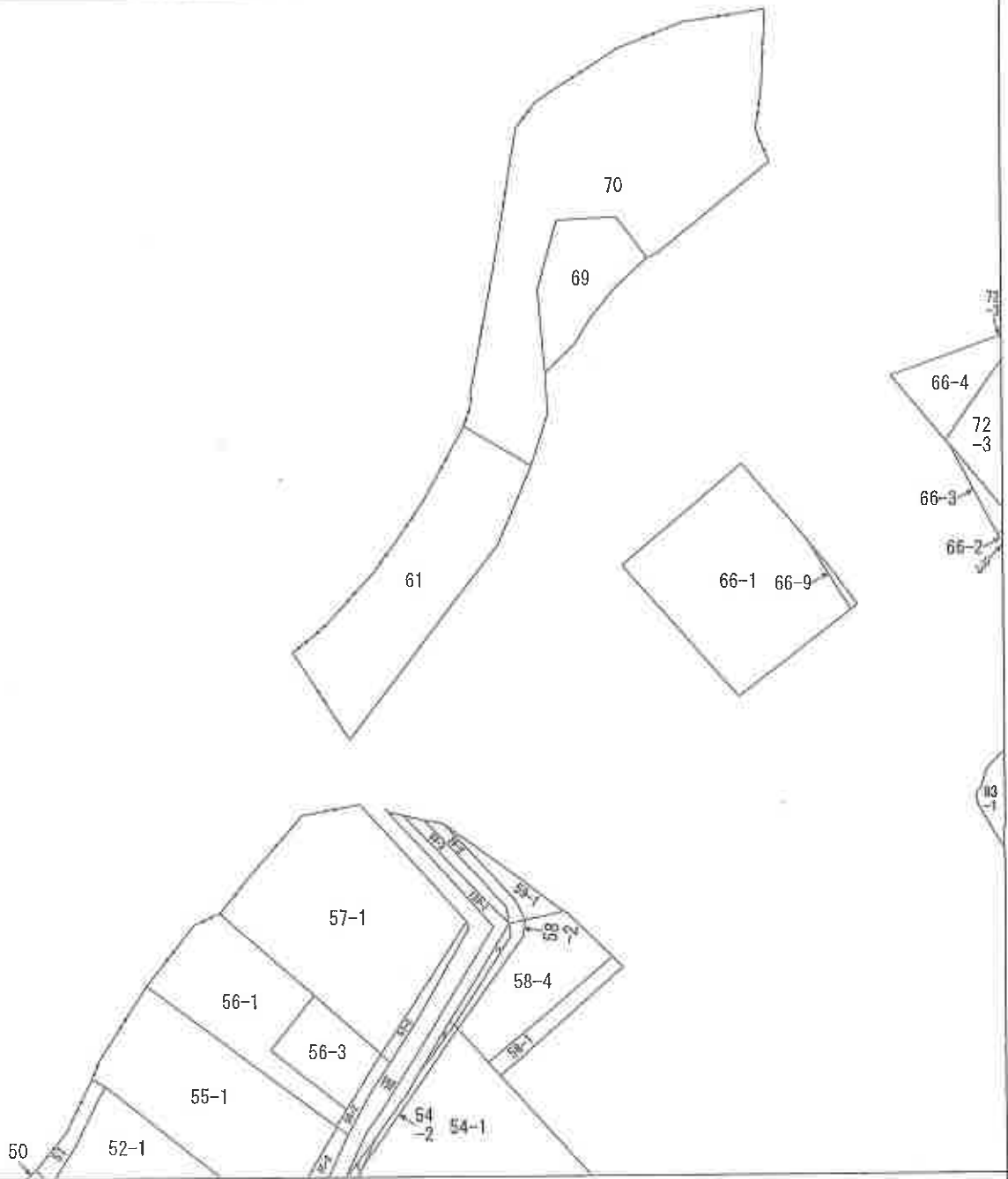
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 現況図(概略)
- 4 現況写真

以上

位置図



イ 129-2    A 58-3  
 B 54-3



(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。



- A 御津町上佐 脇犬田
- B 御津町上佐 脇犬田
- C 御津町上佐 脇犬田
- D 御津町上佐 脇犬田
- E 御津町上佐 脇犬田
- F 御津町上佐 脇犬田

請求部	所在	豊川市御津町上佐脇犬田			地番	61番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年9月10日

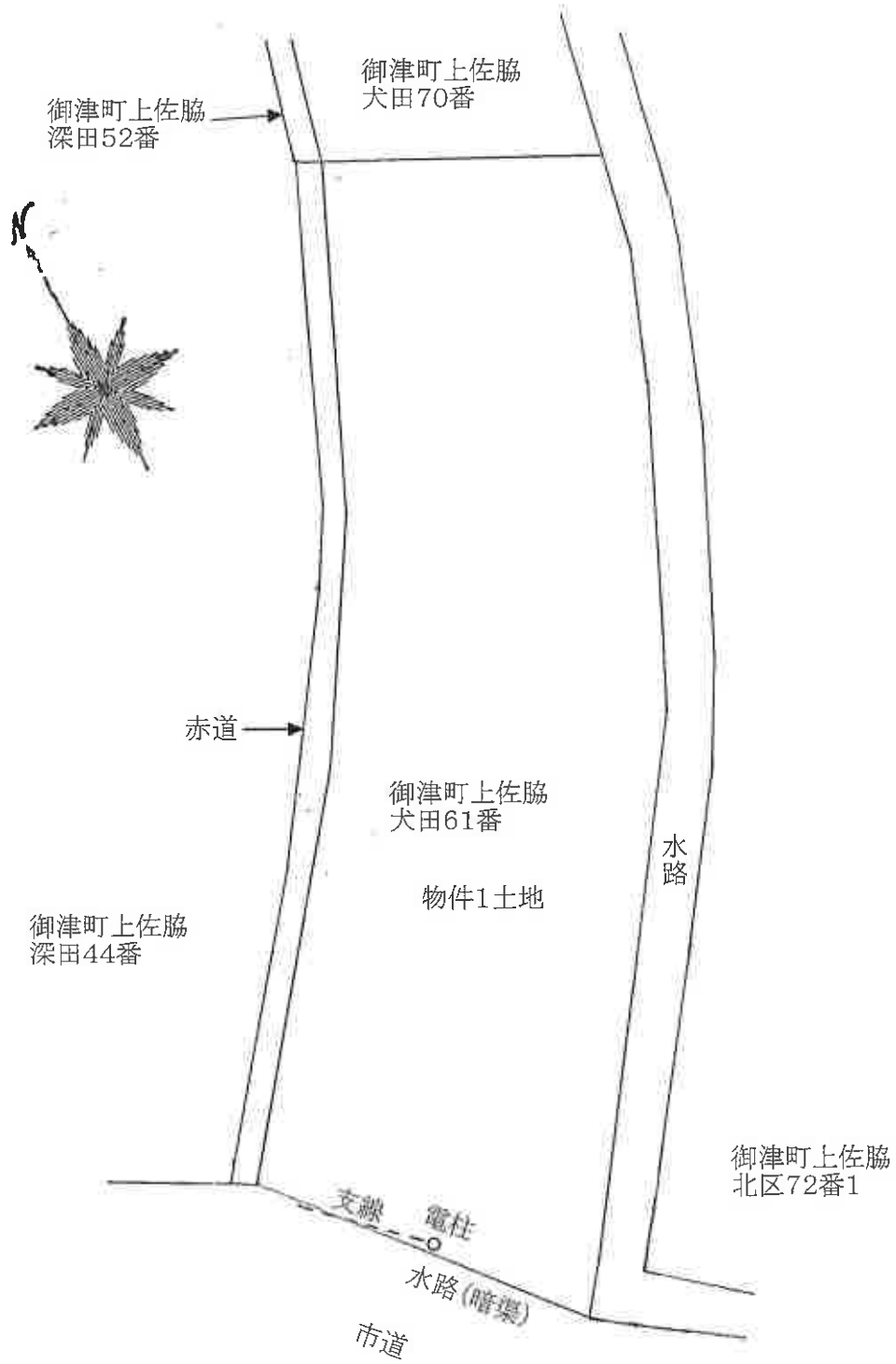
名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：6-1



現況図(概略)





写真撮影 (1)

物件 1 土地



写真撮影 (2)

物件 1 土地