

<注意事項>

本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、
農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 9 年 1 月 6 日から 令和 9 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 20 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 9 年 3 月 17 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 9 年 1 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 9 年 1 月 27 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 10 月 13 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☆	2,030,000 1,624,000		406,000	7,659	3,282

物 件 目 録

☆1	所 在	蒲郡市三谷町諏訪山
	地 番	80 番 10
	地 目	畑
	地 積	96 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 8 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】

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】

本件共有者らが占有している。

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 | 蒲郡市三谷町諏訪山 |
| | 地 | 番 | 80番10 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 96平方メートル |



令和 7 年(5)第 77 号

令和 7 年 12 月 23 日受理

令和 8 年 3 月 11 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 | 蒲郡市三谷町諏訪山 |
| | 地 番 | 80番10 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 96平方メートル |
| | 共有者 | 持分2分の1 |
| | 共有者 | 持分2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)
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	☒ 土地共有者ら ☐ ☒ 上記の者らが耕作して占有している。 ☐ 上記の者が農地として占有している。 ☐ 「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 ☐ 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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1 共有者)	1 私は、物件1の共有者です。物件1は、私と夫であるBとの共有です。 2 私は、物件1で、Bと一緒にネギ、ブロッコリー等を栽培しています。ただし、あくまでも私とBが食べたり、近所に配ったりする程度の量のもので。物件1を第三者に貸したりしたことはありません。 3 物件1の南西側にあるブロックは、母が農機具等を収納するために使用していた物置の跡です。物置は、平成18年ころに取り壊しました。
■ 蒲郡市農業委員会	(令和8年1月7日付け照会に対する回答) 物件1について 1 照会の土地の現況地目 宅地 2 農地法3条又は5条の適用対象になるかどうか 3条許可申請又は5条届出が必要 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請書の住所及び氏名 届出受理年月日：昭和55年7月3日、許可条項：5条、転用目的：不明 届出申請者：(譲受人) A、B 住所不明 (譲渡人) C 住所不明 4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨) なし 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している場合は、現状回復命令が発せられる見込みの有無 なし 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) なし 7 買受適格証明書の要否 要 8 その他参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等) なし

(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枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、家庭菜園として使用されている。物件1は、南西側が道路に接面している。物件1の南角には、境界杭が認められたが、西角、北角及び東角には、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。物件1は、北西側をコンクリート壁で、北東側をコンクリート壁で、南東側をコンクリートブロックで、それぞれ囲まれている。北西側コンクリート壁、北東側コンクリート壁及び南東側コンクリートブロックで囲まれた範囲が、概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件1の南西側にコンクリートブロックがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月7日 (水) 15:20-15:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有状況調査
8年1月7日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (蒲郡市役所)
8年1月7日 (水)	(郵便)	農地等の照会 (蒲郡市農業委員会)
8年2月10日 (火) 13:20-14:00	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
8年2月18日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
8年2月25日 (水) 15:10-15:20	蒲郡市三谷北通	占有状況等調査, Aに面談, 聴取
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で無施錠であったため, 立会人を立ち会わせ, 本件建物内に立ち入った。 ☐ 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 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）



④

(1/2 枚目)



①西側境界
(西角)
付近の状況

80番1の土地

物件1



②北側境界
(北角)
付近の状況

物件1



③東側境界
(東角)
付近の状況

物件1



④南側境界
(南角)
付近の状況

物件1

80番9の土地

令和 7年(ケ)第77号

令和 7年12月24日 受 理

令和 8年 2月10日 現地調査

令和 8年 3月11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

番号	評 価 額
物件1（土地）	金2,900,000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 番 地 目 地 積	蒲郡市三谷町諏訪山 80番10 畑 96㎡	「同左」
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	J R 東海道本線「三河三谷」駅の北東方道路距離約 6 0 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主体に空地等が介在する住宅地域	
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	市街化区域 第一種住居地域 6 0 % 2 0 0 % — 立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 9 6 m ² 間口 約 5. 4 m、奥行 約 1 7. 9 m 形状 長方形	
接面道路の状況	南西側員約 6. 0 m 舗装市道より 0 ～ 約 0. 5 m 高く接面する中間画地である。 (南西側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	物件 1 土地は、現況畑地として利用されている。 (詳細は「現況調査報告書」記載のとおり)	
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 なし 引込可
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、以前から畑地として利用されていたと推測され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	・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・ 北東側隣接地とは高低差が大きく、北東側隣接地には擁壁が設置されているが、愛知県建築基準条例第 8 条の条件を充足するものであるかは不明であり、詳細は専門職による調査及び担当課（愛知県建築指導課）に確認する必要がある。 ・ 南西方に J R 東海道新幹線の線路があり、騒音がある。 ・ 蒲郡市農業委員会によれば、本件土地は昭和 5 5 年 7 月 3 日に農地法第 5 条に基づく届出が出されているほか、買受適格証明書が必要である。	

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	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	54,100	0.84	96	1.00	4,360,000

基礎となる価格 (円)	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円)
オ	カ	キ	カ×キ×ク
4,360,000	0.95	0.70	2,900,000

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 蒲郡-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,100 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/102 \times 100/99 = 54,100 \text{ 円/㎡}$

(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：方位(南西)を考慮。

◇地域格差：交通・接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位1.02×規模0.95×間口狭小0.91×整地費用0.95＝0.84

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：更地であるため必要なし。

カ 市場性修正：第4の特記事項等を考慮して、上記のとおり査定した。

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 蒲郡－2

所 在：蒲郡市三谷町東一丁目41番

価 格：55,100円/㎡

位 置：JR東海道本線「三河三谷」駅の東方道路距離約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：289㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m市道に接面

用途指定等：第一種住居区域（建蔽率60%，容積率200%）

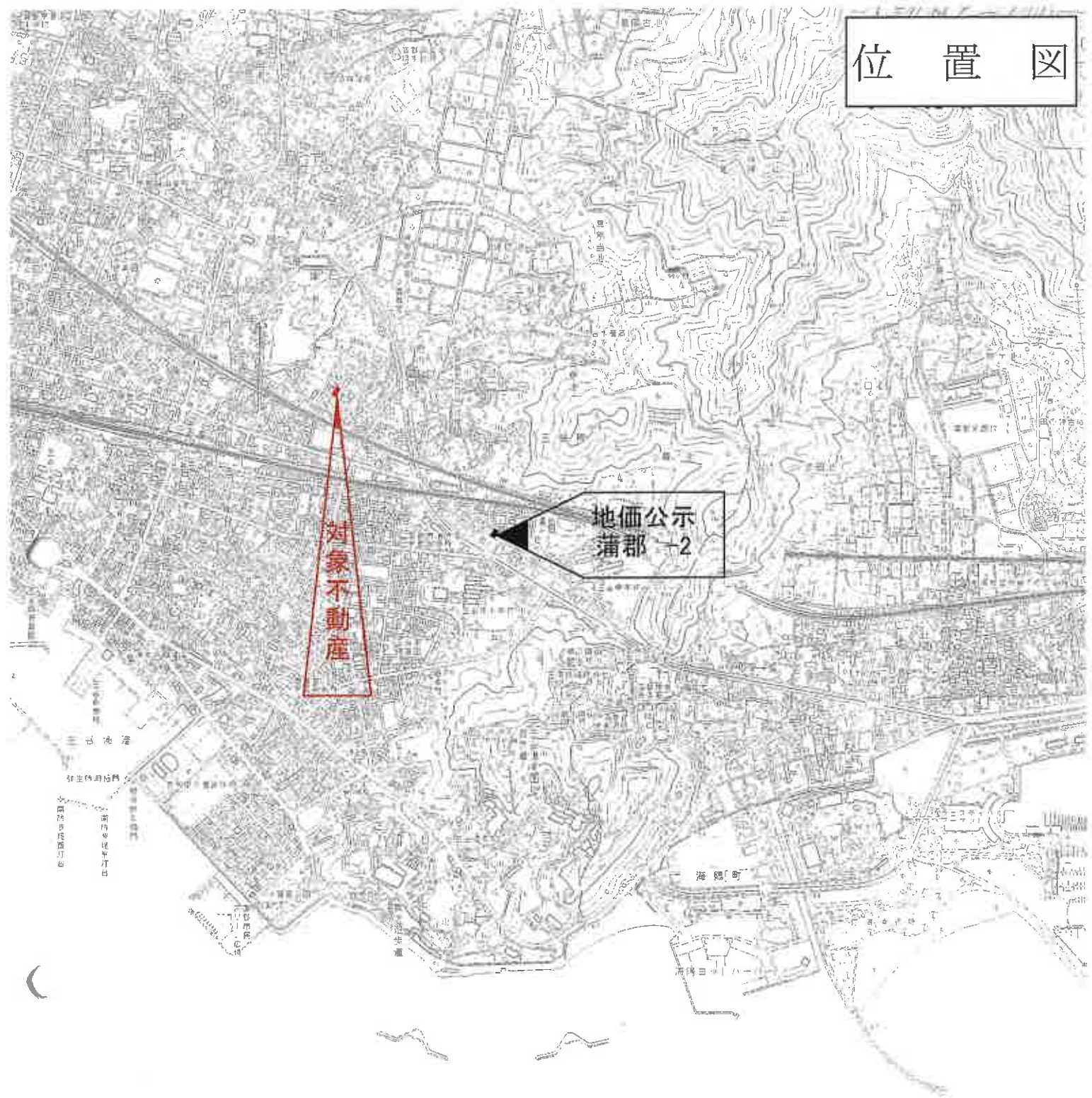
地域の概要：一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

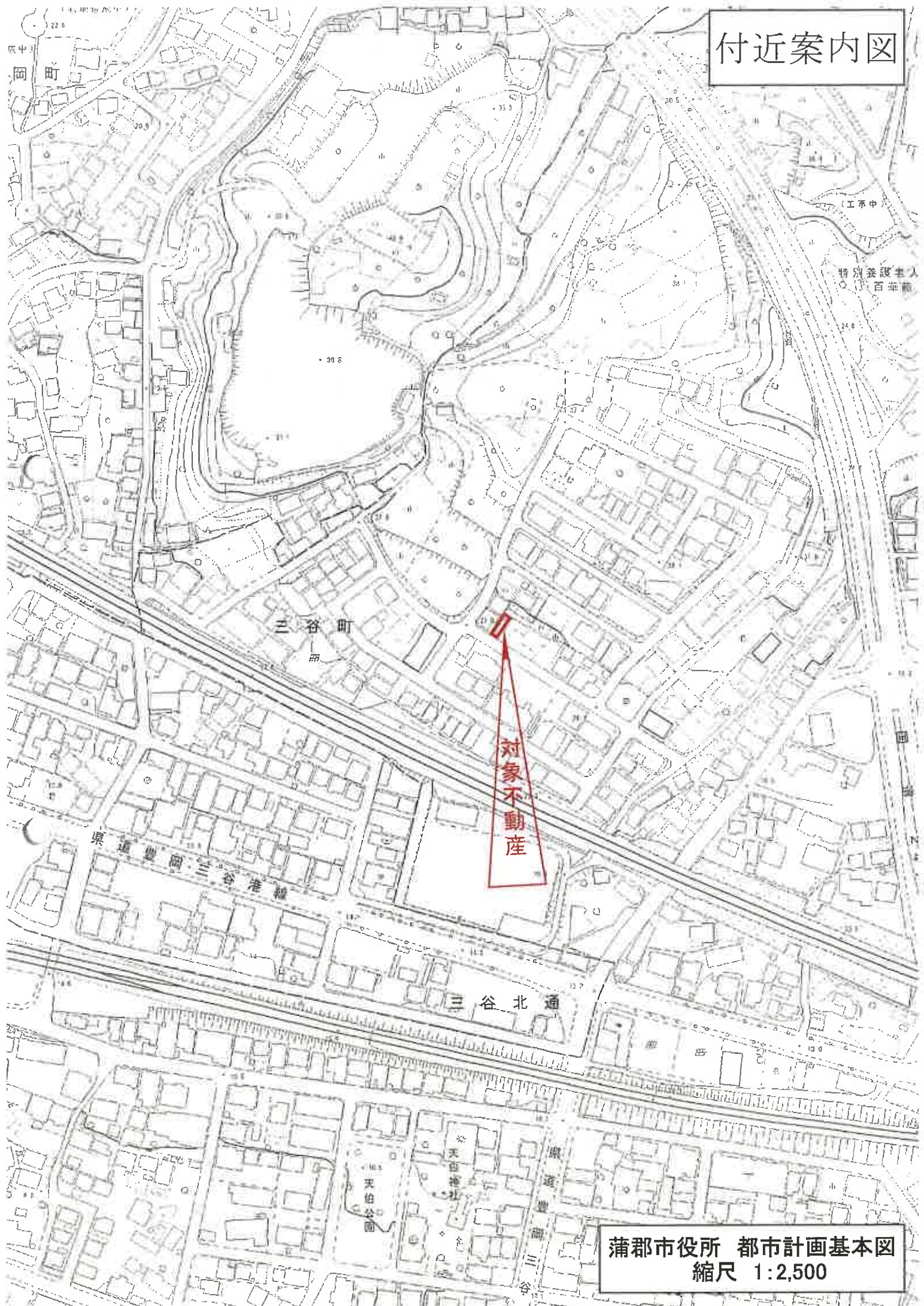
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 現況利用図（概略）
- 6 現況写真

以 上

位置図



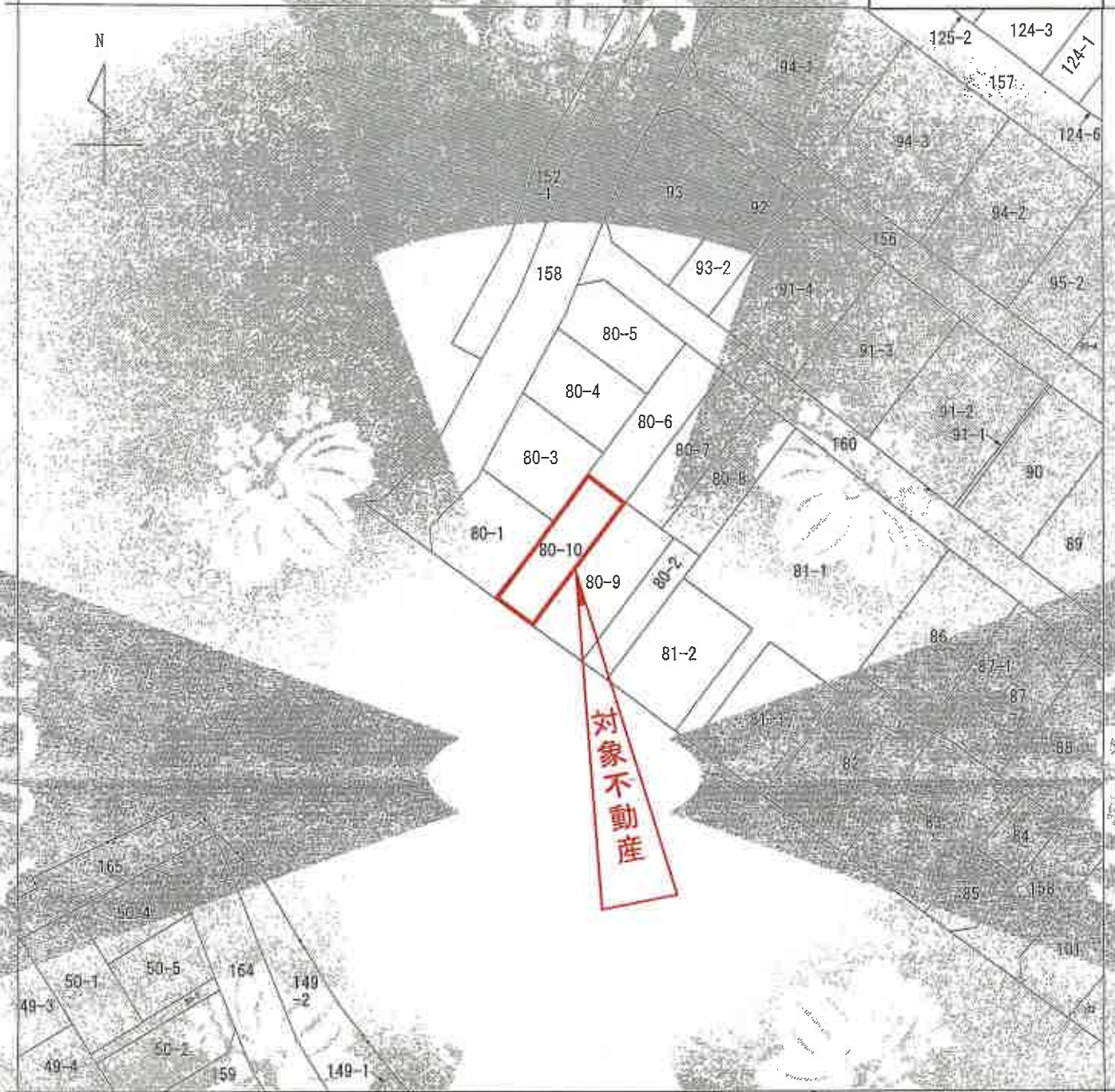
付近案内図



対象不動産

蒲郡市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500

A 4 判に縮小



対象不動産

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記簿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あり、その位置関係等の概略を記載した図面です。



請求部	所在	三谷町三谷山			地番		80番10	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 記号文 化記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和44年12月20日			備付年月日 (原図)	補正 記号			

これは地図に準ずる図面に記載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9日

名古屋法務局豊川支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

前 80-1後(新)80-1, 80-3~80-10

地番	80-3, 80-4, 80-5, 80-6, 80-7, 80-8, 80-9, 80-10
----	---

積測量図

土地の所在 蒲郡市三谷町藤山

0554985

求積 80-3
1 $1.50 \times 10.70 = 16.05$
□ $7.55 \times 13.18 = 171.2082$
△ $5.44 \times 0.79 \times 9.82 = 7.7578$
= 195.0160
二除 97.5080 m²

求積 80-4
1 $7.73 \times 13.64 = 195.052$
□ 6.57
二除 97.526 m²

求積 80-5
1 $2.15 \times 13.95 = 29.9925$
□ $2.69 \times 13.98 = 134.4896$
△ $6.93 \times 2.30 \times 13.28 = 30.544$
= 195.0241
二除 97.51205 m²

求積 80-6
1 $5.19 \times 19.26 = 99.9188$
□ 5.19
二除 99.9594 m²

955.
97.5080
97.5260
97.51205
99.9594
99.9518
98.944
131.34735
= 96.6984
134.553

求積 80-7
1 $5.19 \times 19.24 = 99.9036$
□ 5.20
二除 99.9378 m²

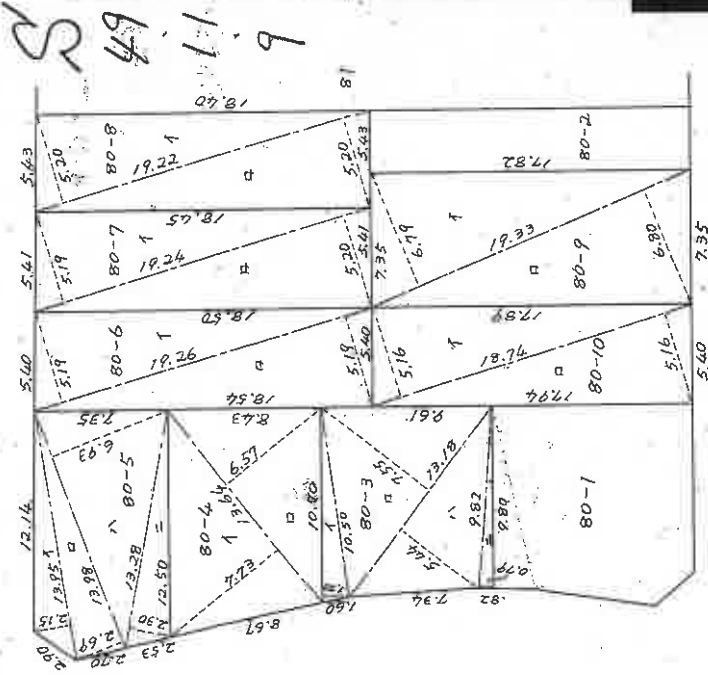
求積 80-8
1 $5.20 \times 19.22 = 99.888$
□ 5.20
二除 99.944 m²

求積 80-9
1 $6.79 \times 19.33 = 262.6947$
□ 6.80
二除 131.34735 m²

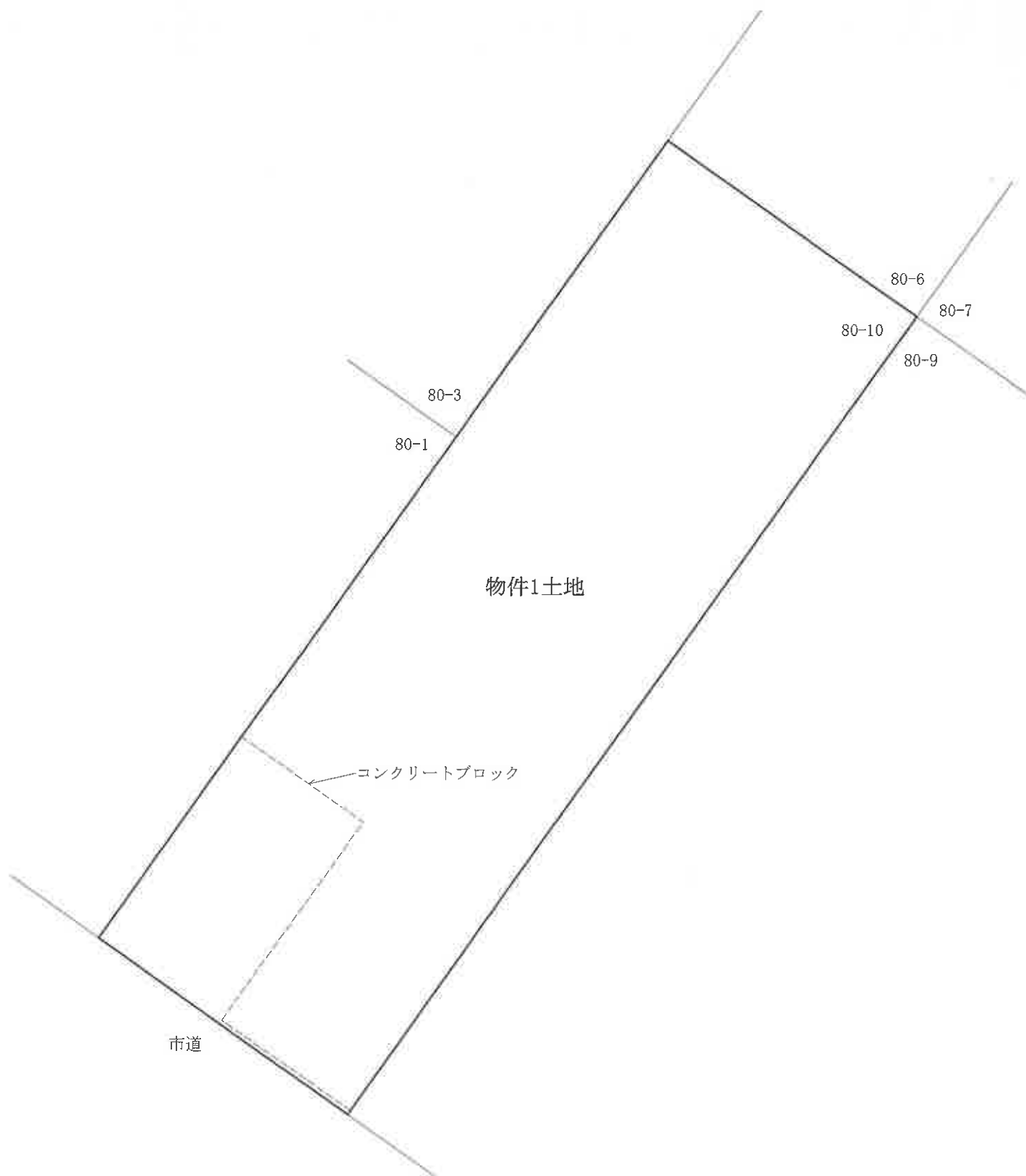
求積 80-10
1 $5.16 \times 18.74 = 93.3968$
□ 5.16
二除 96.6984 m²

昭和四十九年九月六日
作製年月日

作製者
申請人



現況利用図（概略）





写真番号 1

物件 1 土地



物件 1 土地

写真番号 2