

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 11 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	6,050,000 4,840,000		1,210,000	138,261	24,689
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 田原市田原町本町 |
| | 地 番 | 5 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 6 . 5 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 13 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

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】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記）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

なし

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 田原市田原町本町
地 番 5 0 番 5
地 目 宅地
地 積 3 0 6 . 5 8 平方メートル



令和 6 年(又)第 17 号

令和 6 年 8 月 21 日受理

令和 7 年 2 月 19 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	田原市田原町本町
	地	番	50番5
	地	目	宅地
	地	積	306.58平方メートル

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 ■ 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 ☒ 土地所有者が未登記目的外建物の敷地として占有している。 ☐ 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	☒ 物件 1 の北側に未登記目的外建物 (木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建事務所, 床面積約 46.37 m ² (概測)) がある。			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	田原市田原町本町50番地5
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ■事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	約46.37㎡ (概測)
所 有 者	■土地所有者 ☐ その他 ☐ 不明
建 築 時 期	■平成19年ころ
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 私は、物件1の所有者です。 2 物件1上にある未登記目的外建物は、私が所有する建物で、平成19年ころに私が建築しました。 3 未登記目的外建物は、現在、田原商事株式会社（以下「田原商事」という。）及び田原証券株式会社（以下「田原証券」という。）にそれぞれ賃貸しています。ただし、田原商事及び田原証券は、いずれも令和3年ころから営業を停止しているため、現在は、使用していません。

(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

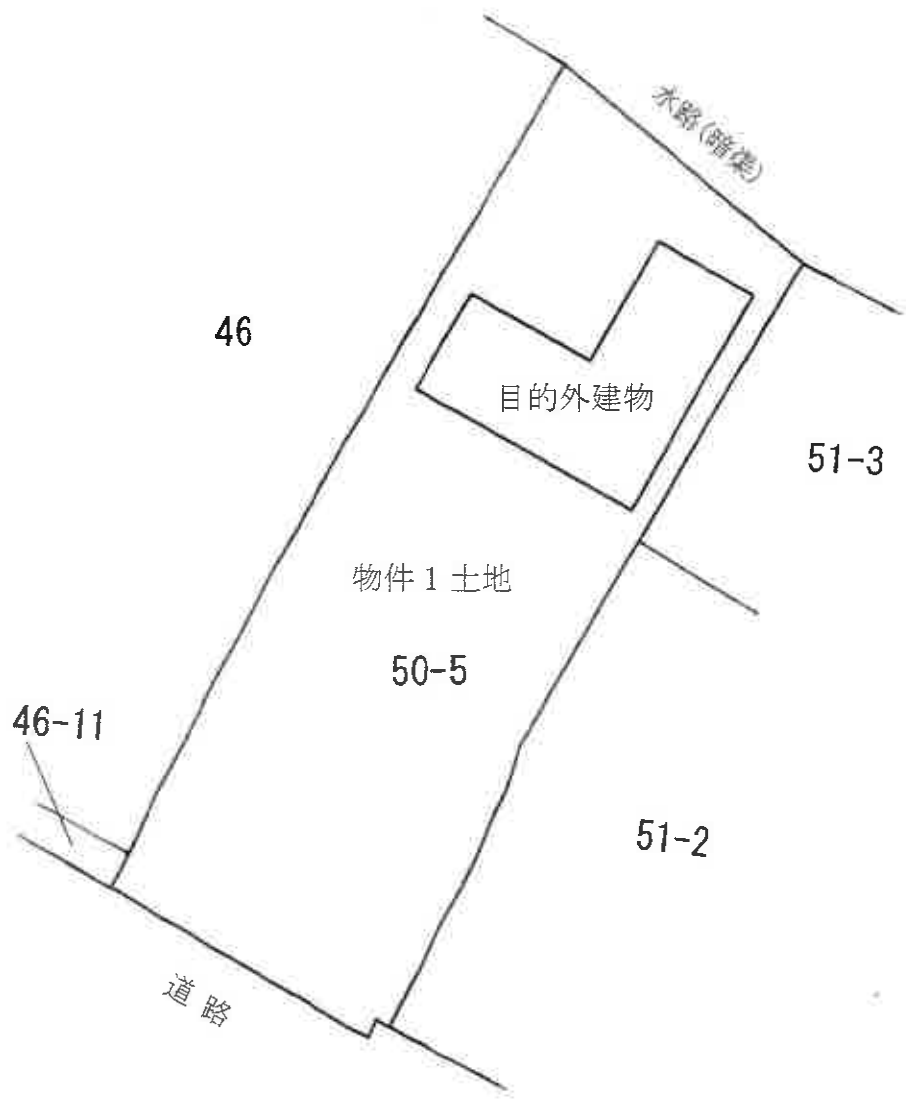
- 1 物件1の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、未登記目的外建物（木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建事務所、床面積約46.37平方メートル（概測））の敷地となっている。物件1は、南側が道路に接面している。物件1の北側は、水路（暗渠）となっている。物件1の南東角及び南西角には、それぞれ境界杭が認められたが、北東角及び北西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1は、東側をコンクリートブロックで、西側をフェンスで、それぞれ囲まれている。

(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
6年9月2日 (月) 13:40-14:00	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1月9日 (木) 13:30-14:20	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋外), 評価人同行, 債務者立会い, 聴取, 簡易計測
7年2月7日 (金)	(郵便)	住民票取寄 (田原市役所)
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
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たので, 立会証人を立ち会わせ, 債務者代理人から拝借した 合い鍵により解錠し, 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, 立会人とともに本件建物内 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)



目的外建物



①南東側境界
付近の状況

物件 1
目的外建物



②北東側境界
付近の状況

物件 1

目的外建物



③北西側境界
付近の状況

物件 1

目的外建物

東側隣地建物



④南西側境界
付近の状況

物件 1

令和 6 年 (又) 第 1 7 号
令和 6 年 8 月 2 3 日 受 理
令和 7 年 1 月 9 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 2 6 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

田 島 拓

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(土地)	金6,050,000円

物件1の価格は目的外建物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 番地 目地 積	田原市田原町本町 50番5 宅地 306.58㎡	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
1	物件1土地に下記の目的外建物が存する（田原市固定資産課税台帳登録事項による）。 所在地：田原市田原町本町 50番地5 家屋番号：未登記 種類：事務所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約46.37㎡		

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	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の北方道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかに事務所等が見られる市中心部に近い住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域）
画地条件	地積 306.58㎡ 間口 約10.3m、奥行約30m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	・北東側幅員約9m舗装市道に概ね等高接面 ・南西側幅員約5m舗装市道に概ね等高乃至約1m下方接面 ・両道路は建築基準法第42条第1項第1号に該当	
土地の利用状況等	・物件1は目的外建物の敷地として利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
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 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった（但し、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する）。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・本件目的外建物（「第3 目的物件」特記事項欄に記載のとおり）が本件土地内に存する。	

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	84,200	0.93	306.58	0.90	21,610,000

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 田原－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 84,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 84,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位西向1.00

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積やや大0.97×奥行逓減0.97×奥行長大0.97×方位北東向1.00×二方路1.02＝0.93

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり減価する。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	21,610,000	0.50	法定地上権	10,810,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア-イ)-ウ} ×エ×オ
1	21,610,000	－ 10,810,000		0.80	0.70	6,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件土地上の目的外建物の存在を勘案し、市場性修正として20%減価する。

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。

第6 参考価格資料

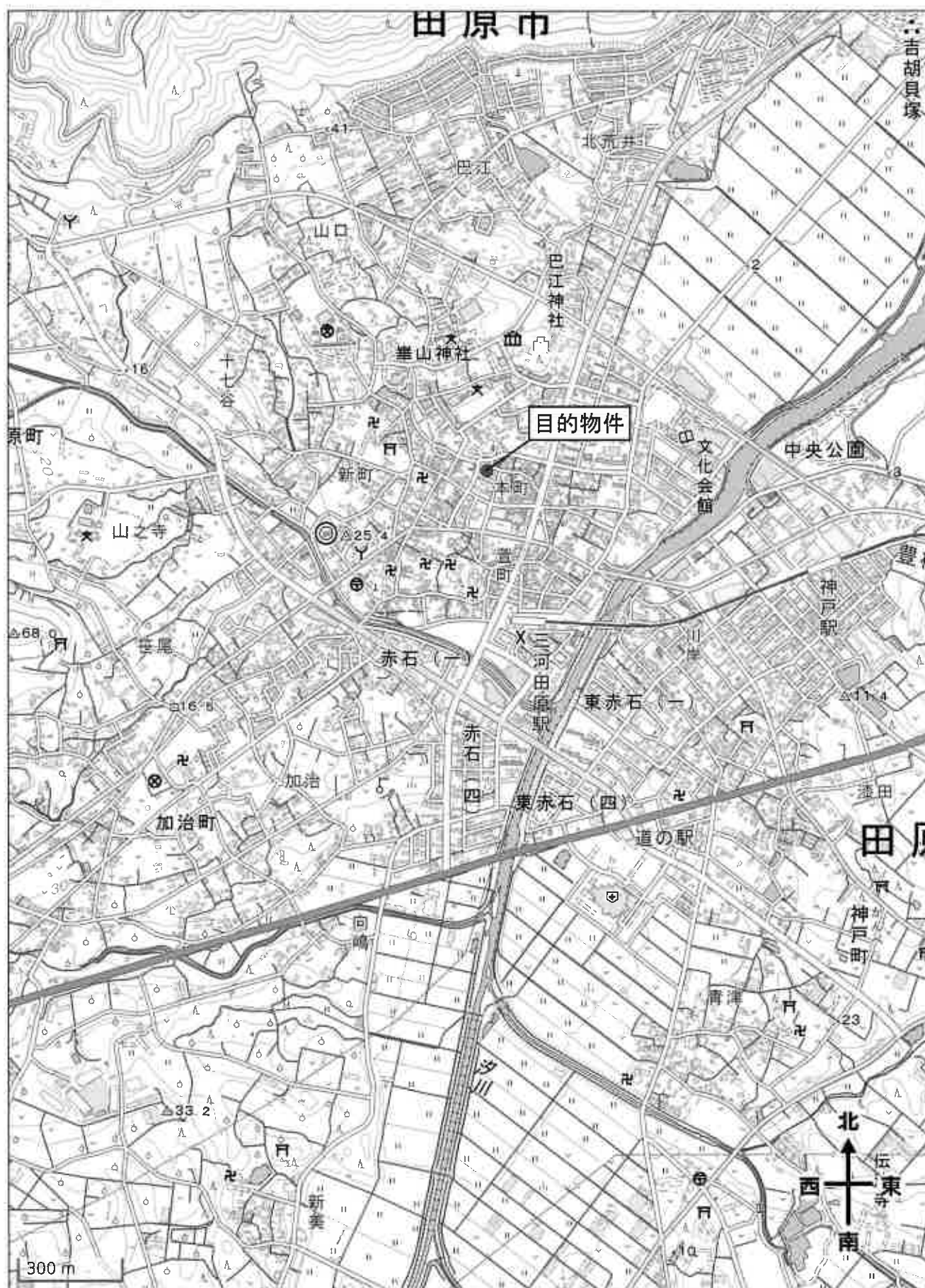
地価公示価格（田原－6）

所 在 : 田原市田原町本町1 1 番3
価 格 : 84,100円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の北西方道路距離約7 5 0 m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 1 7 7 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側6 m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率6 0 %、容積率2 0 0 %）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

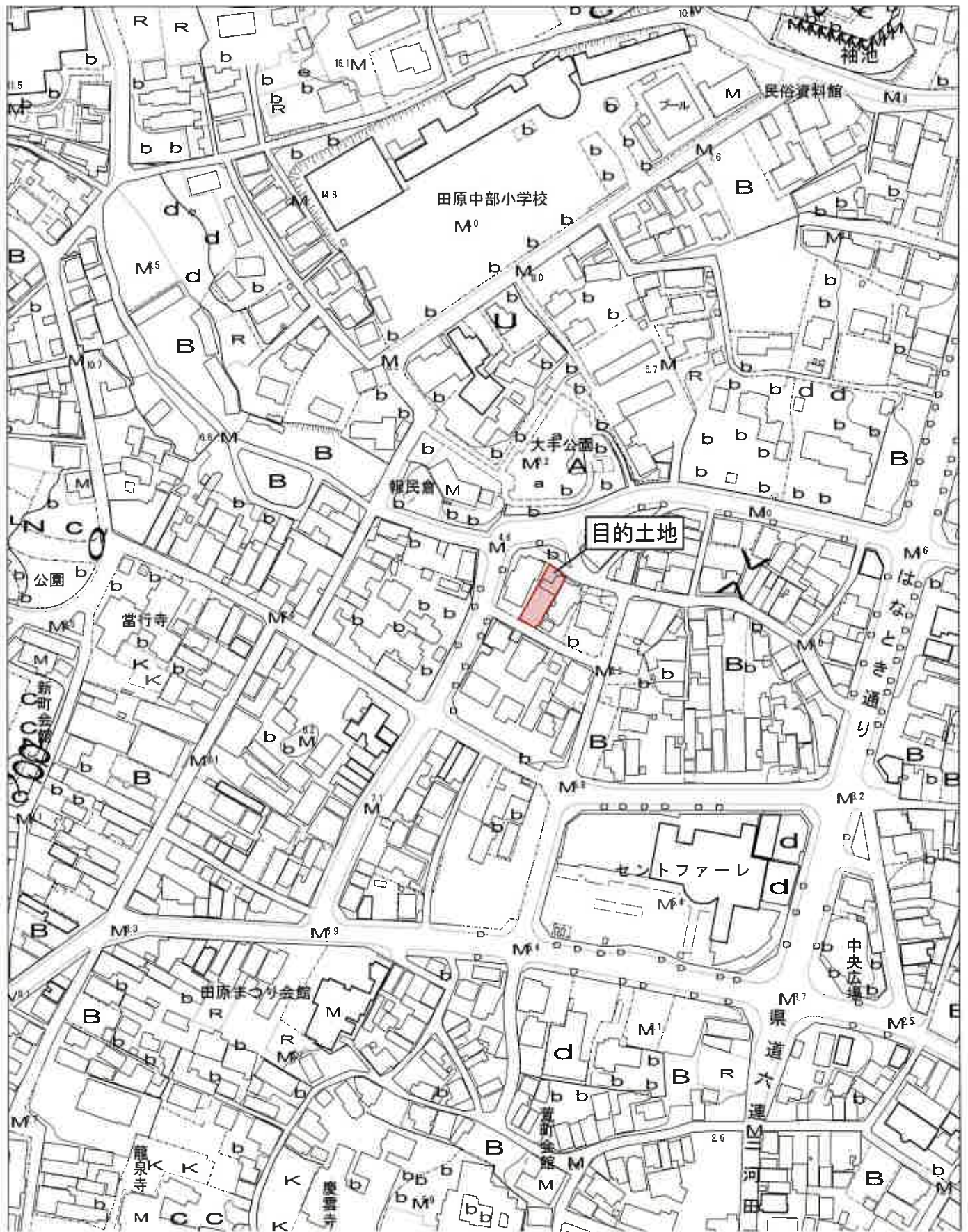
第7 附属資料

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

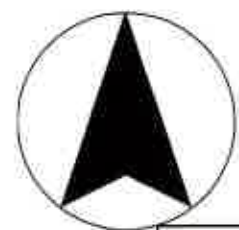
以 上



位置図



1 / 2500
0 100 m

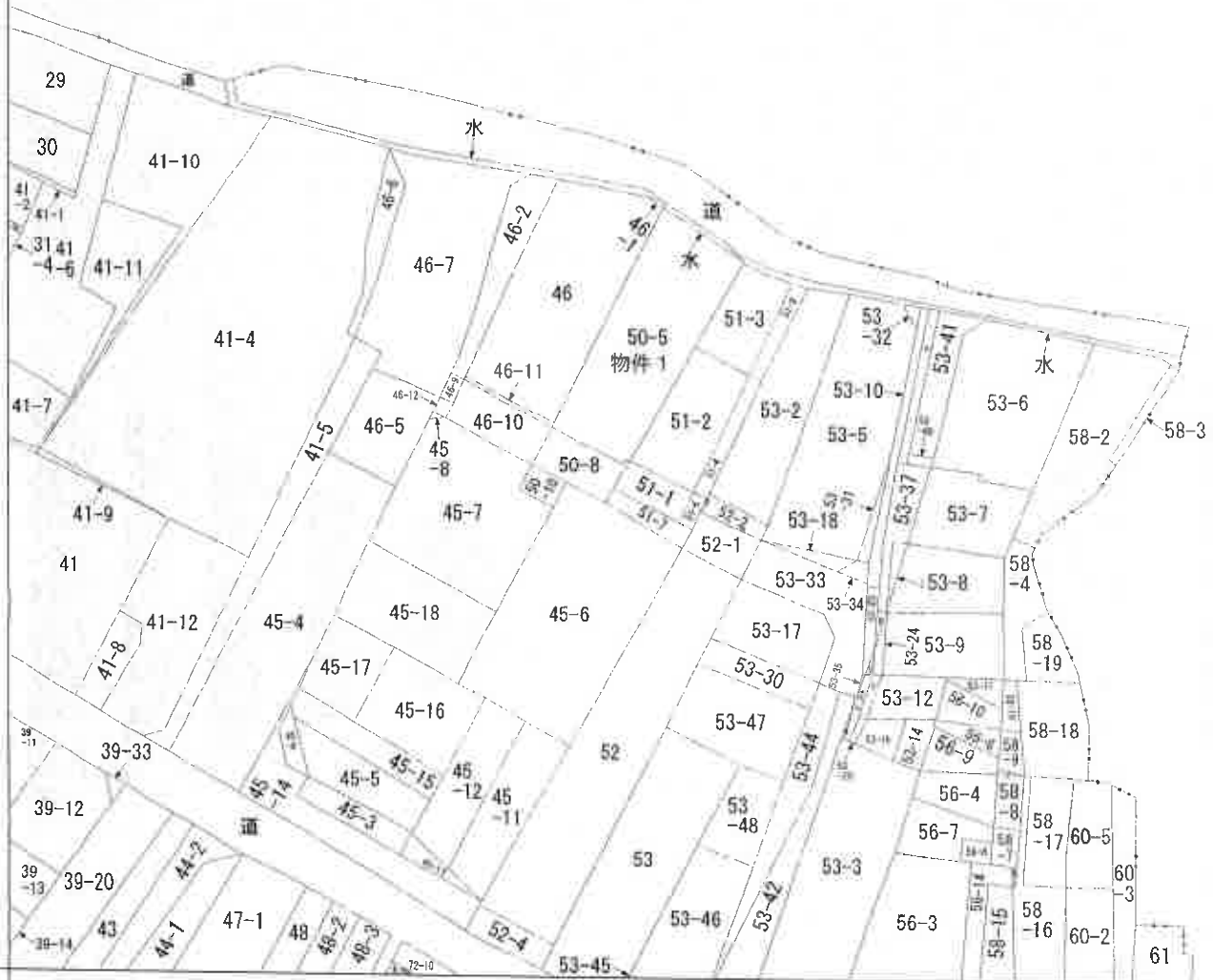


付近案内図

イ 52-3 ハ 53-27 ホ 56-15 ト 53-21 ニ 53-36 ヘ 53-49
 ロ 41-3 ヒ 53-38 ヘ 53-16 テ 53-22 リ 53-39 ツ 53-49



5-11



(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 田原町殿町

請求部	所在	田原市田原町本町				地番	50番5			
出力尺	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6年11月13日
 名古屋法務局豊橋支局
 登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月13日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

8295202

前 50-8 後 新 45-6, 50-8, 50-10

地 番 0-8, 50-9, 50-10 地 積 測 量 図

土地の所在 尾張国大高郡大高町

平成15年8月20日行政区画を田原市田原町と変更

座標求積表

地番	⑤ 50-8					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	離	
N.42	-147831.605	9551.149	-35129.126022		5.00	
N.43	-147836.062	9548.874	-49062.114512		1.38	
RNO1	-147836.743	9550.084	-21869.692360		3.28	
N.11	-147838.352	9552.948	-40486.287728		5.36	
N.41	-147840.979	9557.623	-7751.232253		2.07	
S19	-147839.163	9558.623	47563.708048		3.58	
K-137	-147836.003	9560.321	32428.608832		0.50	
N.48	-147835.771	9559.878	-3212.119008		0.64	
N.49	-147836.339	9559.573	32378.273751		8.07	
LNO1	-147832.384	9552.534	45221.695956		1.58	
		倍面積	101.714604			
		地積	50.8573020			
		地積	50.85			

地番	⑥ 50-9					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	離	
N.11	-147838.352	9552.948	-7852.523256		3.95	
N.135	-147841.801	9551.010	-56026.224660		5.39	
S20	-147844.218	9555.838	7854.998836		3.69	
N.41	-147840.979	9557.623	56065.016518		5.36	
		倍面積	41.167438			
		地積	20.5837190			
		地積	20.58			

地番	⑦ 50-10					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	離	
N.43	-147836.062	9548.874	-29009.479212		4.17	
K-146	-147839.781	9546.976	-54790.955264		4.51	
N.135	-147841.801	9551.010	13648.393290		3.95	
N.11	-147838.352	9552.948	48318.810984		3.28	
RNO1	-147836.743	9550.084	21869.692360		1.38	
		倍面積	37.322158			
		地積	18.6610790			
		地積	18.66			

地番	⑧ 50-5					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	離	
N.43	-147836.062	9548.874	-29009.479212		4.17	
K-146	-147839.781	9546.976	-54790.955264		4.51	
N.135	-147841.801	9551.010	13648.393290		3.95	
N.11	-147838.352	9552.948	48318.810984		3.28	
RNO1	-147836.743	9550.084	21869.692360		1.38	
		倍面積	37.322158			
		地積	18.6610790			
		地積	18.66			

物件 1

面積	倍面積	地積
396.69	90.1021000	
	306.5879000	
	100.58	

(会員専用)

作製 社団法人 土地家屋調査士

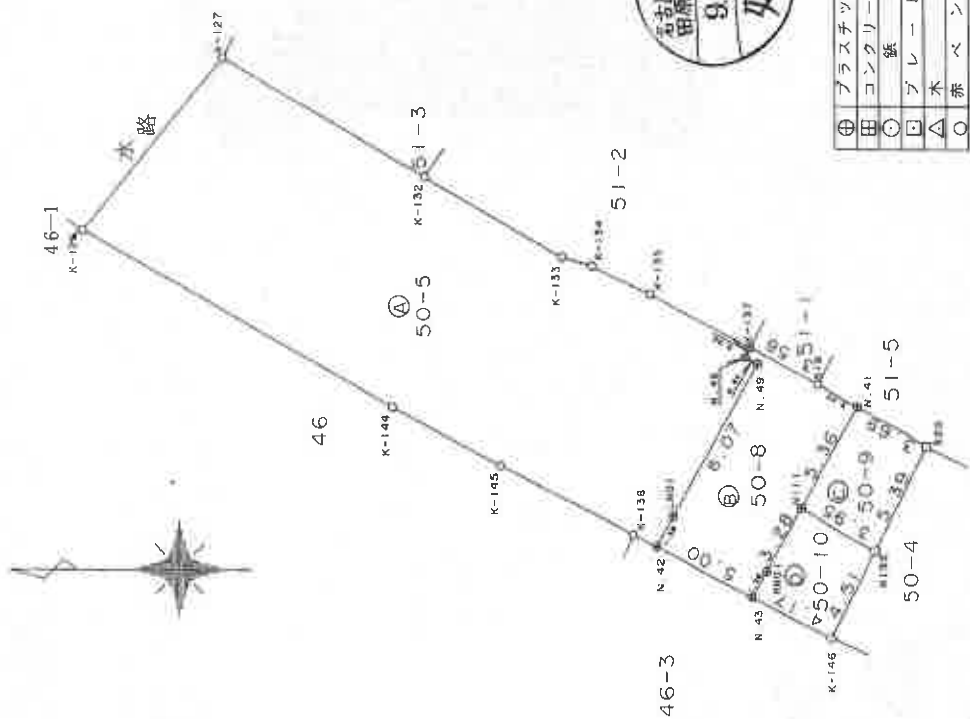
(平成9年3月1日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺

1/250



⊕	プラスチック杭
田	コンクリート杭
○	旗
□	プレート板
△	木杭
○	赤ペンキ

A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



