

<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 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 3 月 18 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 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 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 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 目 録

☆1 所 在 蒲郡市鹿島町向前
地 番 33番59
地 目 宅地
地 積 306.18平方メートル
(現況)
地 目 雑種地・農地（休耕地）

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 2 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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】

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

【物件番号 1】

隣地（地番 33 番 102 及び 33 番 103）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 蒲郡市鹿島町向前
- 地 番 33 番 59
- 地 目 宅地
- 地 積 306.18 平方メートル
- (現況)
- 地 目 雑種地・農地（休耕地）



令和 6 年(7)第 29 号

令和 6 年 6 月 5 日受理

令和 6 年 9 月 4 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 | 蒲郡市鹿島町向前 |
| | 地 | 番 | 33番59 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 306.18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	■農地(休耕地)(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 ■土地現況図(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 ■ その他の者が物件1の一部を駐車場として使用して占有し、土地所有者がその余の部分を農地(休耕地)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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■中央付近約10㎡ (概測)	
占有者	■愛知自動車株式会社	
占有状況	■駐車場 (物件1) □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □寄宿舍	
■関係人(■A (所有者) ■B (占有者会社取締役)) の陳述/□提示文書の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権	
占有開始時期	令和4年6月ころ	
最初の契約日	令和4年6月ころ	
契約等	期間	令和4年6月ころから □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月ころから □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()
当事者	借主	□占有者 □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 して支払) □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

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所有者)	(電話回答要旨) 1 私は、物件1の所有者です。 2 物件1は、現在、更地の状態ですが、愛知自動車株式会社（以下「占有者会社」という。）が駐車場として使用しています。占有者会社が、物件1を駐車場として使用するにつき、占有者会社との間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で貸しています。
■ B (占有者会社取締役)	(電話回答要旨) 1 私は、占有者会社の取締役で、現在、占有者会社の財務関係を担当しています。占有者会社は、自動車の整備、修理、販売等を主な業務内容としています。 2 物件1に駐車されている自動車（以下「本件自動車」という。）は、占有者会社が所有する自動車です。本件自動車は、占有者会社の所有車ですが、実際に本件自動車を使用しているのは、占有者会社の現在の会長で、私の父であるCです。 3 Cは、物件1の近所に居住しており、足が悪く歩行に不自由していることから、本件自動車を移動手段として使用しており、占有者会社は、平成26年ころから、物件1の所有者であるAから、物件1を駐車場として借りていました。Aからは、物件1の全部を駐車場として使用してもらってもよい、ということと言われていましたが、実際に駐車場として使用しているのは、物件1の中央付近の自動車1台分程度のスペースです。 4 令和4年6月ころ、私とCと2人で、Aの自宅に物件1の賃料を支払いに行き、引き続き、物件1を駐車場として使用させて欲しい旨のお願いに出向いたところ、Aから、自分は、物件1を引き続き、駐車場として使用してもらっても構わないが、物件1は、豊川信用金庫の管理になっているので、契約の更新はちょっと待ってくれ、ということと言われ、そのままになってしまっています。したがって、令和4年6月ころ以降、物件1の賃料をAに支払うことなく、そのままになってしまっています。その後、豊川信用金庫に、物件1を駐車場として使用させて欲しい、旨の話をしたところ、そのまま駐車場として使用してもらうのは構わない、ということ言われたので、そのまま使用させてもらっています。 5 占有者会社としては、両親とも足が不自由で、移動手段として、本件自動車を使用せざるを得ず、Cの自宅のすぐ近くの物件1は、駐車場として使用するのに最適であることから、たとえ、競売で所有者が代わってしまっても、賃貸借契約を締結して、賃料を支払った上で、物件1を引き続き使用させていただきたい、と思っています。
■ 蒲郡市農業委員会	(令和6年8月5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 畑

(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
	2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請又は5条許可申請が必要 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 該当なし 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) 転用許可がされていません 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 無 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) 無 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) 都市計画法(調整区域) 農振法(農振地域)
■ 蒲郡市農業委員会担当者	1 農地であるか否かの判断は、農林水産省の「農地法関係事務に係る処理基準」に基づいています。 2 所有権取得時に、「農地」として申請し、税法上の減税措置を受けている以上、所有権移転時に、登記記録上の地目が「宅地」、現在は耕作されていなくても、耕作しようとするればいつでも耕作できるような土地(休耕地等)であれば、農地として認定されます。 3 物件1についても、「現在は耕作されていなくても耕作しようとするればいつでも耕作できるような土地」と認められることから、農業委員会は、物件1を農地(休耕地)として認定しています。

(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 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、農地（休耕地）になっている。物件1は、北東側が道路に接面している。物件1の東角には境界杭が認められたが、北角、西角及び南角には、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、北西側がブロック塀で囲まれている。物件1の南西側から南東側にかけては竹等が自生する雑木林となっている。物件1と33番102の土地との境界及び物件1と33番103の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件1の一部を愛知自動車株式会社（以下「占有者会社」という。）が、駐車場として使用しているが、占有者会社の占有権原につき、所有者であるAは、占有者会社が物件1を使用するにつき、使用してもらっても構わない、という程度であるが、従前から、占有者会社が、物件1を使用して、Aに物件1の賃料を支払っていたことがうかがわれること、現況調査時点で、占有者会社が物件1を使用することについて、Aが積極的に異議も述べることなく、黙認していること等を総合的に判断すると、黙示の使用借権と思われる。なお、占有者会社の物件1の占有範囲については、関係人の陳述及び現況から、中央付近約10㎡（概測）と認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月7日 (金) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年6月7日 (金) 11:10-11:30	目的物件所在地	(立入調査) 物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有状況調査
6年6月10日 (月) 14:10-14:20	(電話)	占有状況等調査 (所有者) (A)
6年7月16日 (火) 10:50-11:40	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋外), 評価人同行
6年7月22日 (月) 13:20-13:30	愛知運輸支局豊橋自動車検査登録事務所	登録事項証明書取得
6年8月2日 (金) 15:40-16:00	(電話)	占有状況等調査 (占有者会社取締役) (B)
6年8月5日 (月)	(郵便)	農地等の現況について (照会) (蒲郡市農業委員会)
(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。 ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月14日 (水) 13:10-13:30	蒲郡市農業委員会	農地認定の基準等調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

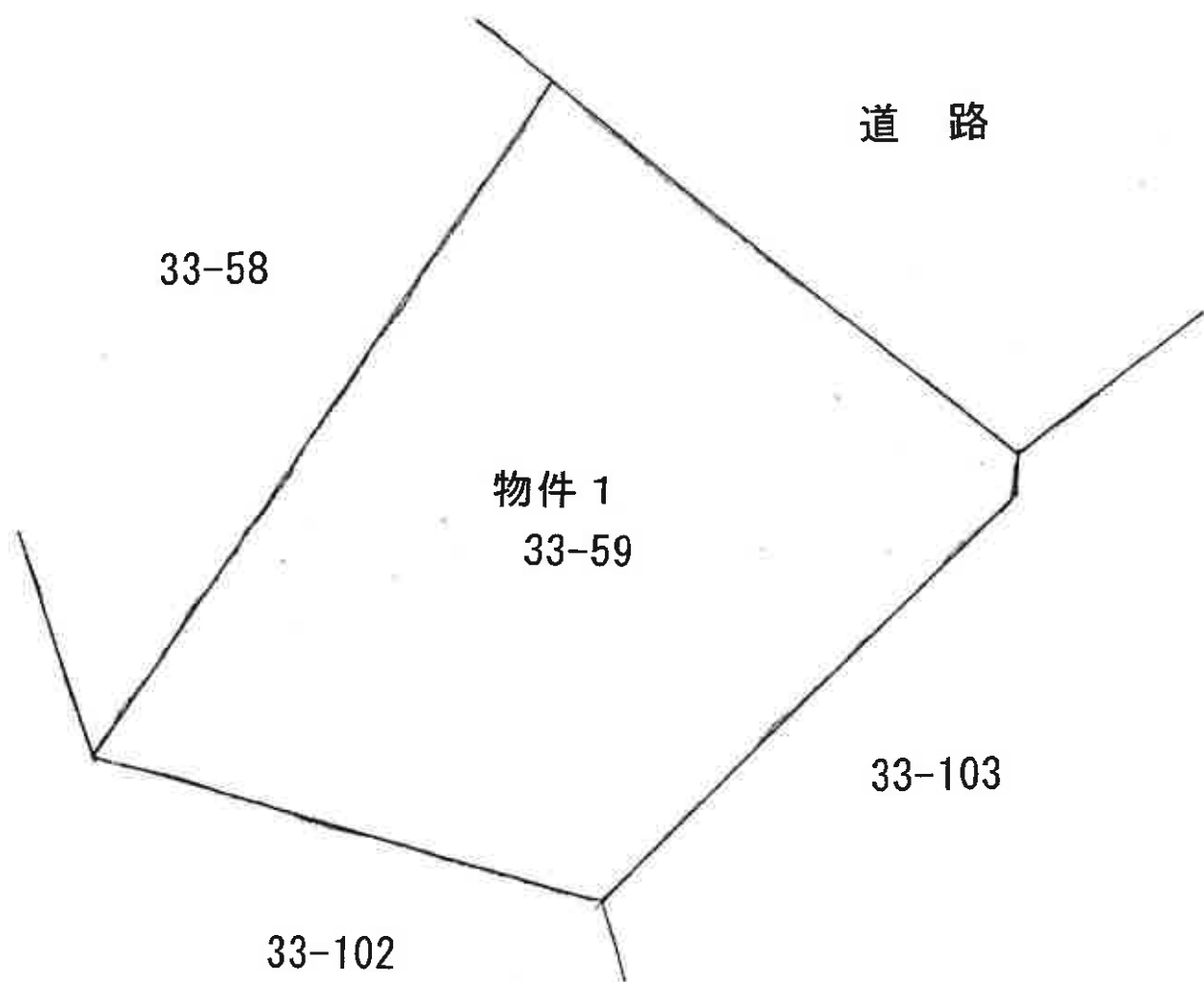
☐ 平成 年 月 日
本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 平成 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。

☐ 平成 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

土地現況図（概略）





①北側境界
付近の状況



②西側境界
付近の状況



③南側境界
付近の状況



④東側境界
付近の状況

上 申 書

名古屋地方裁判所
豊橋支部 御中

令和 7 年 8 月 28 日

評 価 人
不動産鑑定士

小笠原貴洋

評 価 書

事件番号 令和6年（ケ）第29号の既提出の評価書につき、下記事項を考慮した鑑定評価額を後記のとおり再評価致します。

1. 差押不動産の評価のために必要とする関連不動産の調査を含む
2. 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金3,260,000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 地積	蒲郡市鹿島町向前 33番59 宅地 306.18㎡	「特記事項記載 のとおり」
番号	特 記 事 項		
1	・登記上の地目は宅地であるが、現況農地（休耕地）及び雑種地の状態にある。また令和6年度資産公課証明書によれば課税上の地目は228.87㎡が一般畑、77.31㎡が雑種地である。		

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	名鉄蒲郡線「三河鹿島」駅の北方道路距離約550m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主体に雑種地等も見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — —
画 地 条 件 (規模,形状等)	地 積 間 口 奥 行 形 状	306.18㎡ 約17.0m 約20.3m ほぼ台形
接面道路の状 況	北東側幅員約4.0m舗装市道より0～約0.8m高くする中間画地 である。(北東側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状 況等	現況農地(休耕地)及び雑種地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 : なし	
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、旧来は宅地としての利用であ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	・ 本件土地は過去には建物敷地（宅地）として利用されていた（登記上では地上建物は昭和41年11月4日新築、平成2年9月28日取壊）が、調査時点においては農地（休耕地）及び雑種地として利用されている。 ・ 本件土地は登記上市街化区域線引前からの宅地であるが、課税上の地目は一般畑及び雑種地となっている。蒲郡市農業委員会に聴聞した結果、農地法の適用を受けるとともに所有権移転に際しては買受適格証明が必要であるとの回答であった。 ・ 本件土地と南東側及び南西側隣接地との境界は不明確であり、本件土地の一部に傾斜地を含む可能性があるが、境界等の確認には専門職による調査が必要である。 ・ 関係者からの聴聞によれば、本件土地の一部を駐車場（雑種地：約10㎡）として使用し、その他の部分を土地所有者が農地（休耕地）として使用している。なお駐車場部分については使用借権による占有と推測されるが、詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
---------	--

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	46,700	0.95	306.18	1.00	13,580,000

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
13,580,000	0.40	0.60	3,260,000

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 蒲郡(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/73 = 46,700\text{円}/\text{㎡}$

(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：二方路だが格差なし。

◇地域格差：交通・接近条件(0.97)×環境条件格差(0.75)＝0.73

イ 個別格差：形状0.95

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：市街化調整区域内に位置するとともに農地法の適用を受けるため市場流通性が劣ること及び前回売却時に買受の申出がなかったこと等を考慮して60%減価した。

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

地価調査価格 蒲郡（県）－1

所 在：蒲郡市柏原町加治替戸51番1

価 格：34,100円／㎡

位 置：JR東海道本線「蒲郡」駅の北西方道路距離約2.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：541㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西4m市道、背面道に接面

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

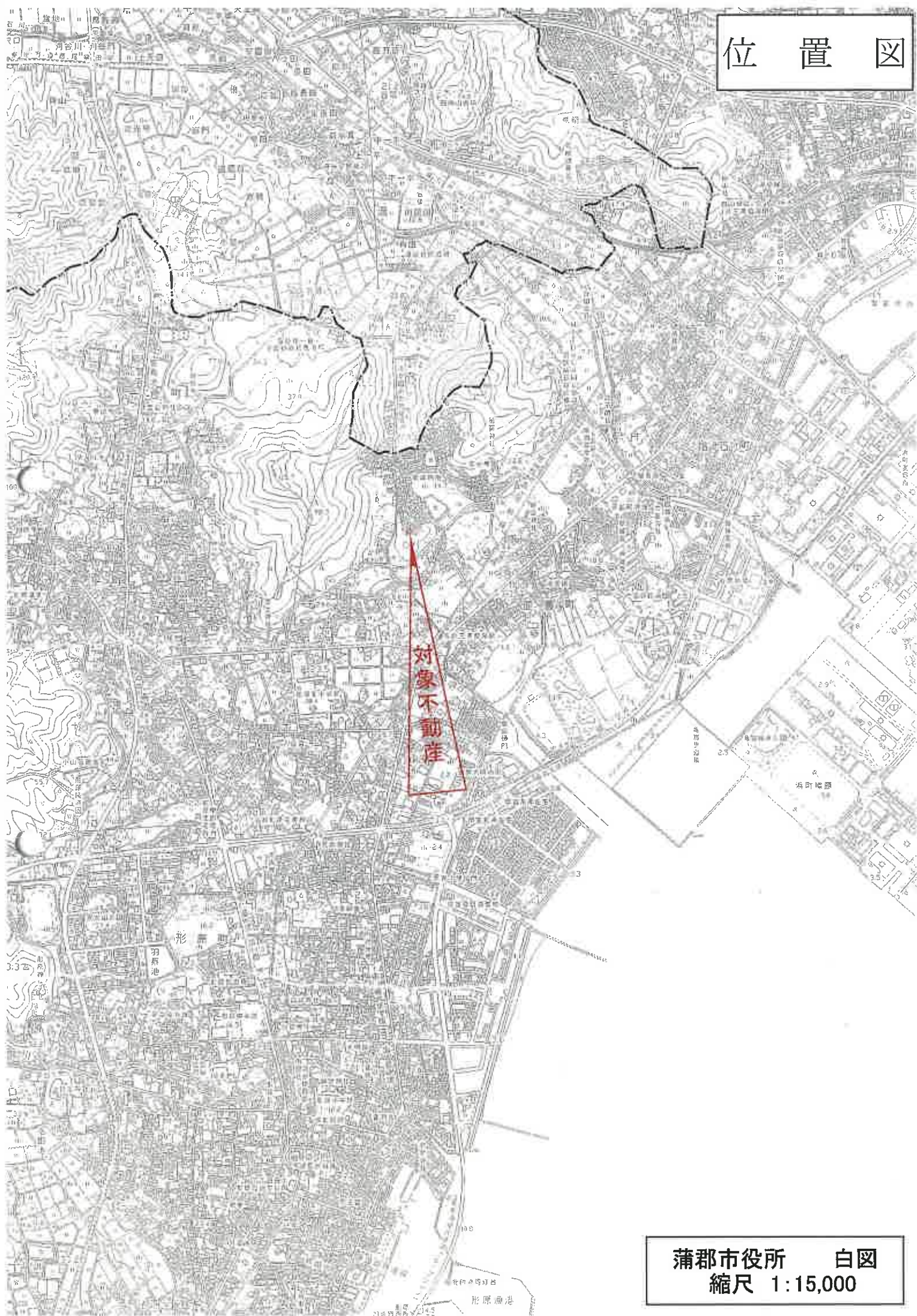
地域の概要：農家住宅と一般住宅等が混在する既成の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況写真

以 上

位置図



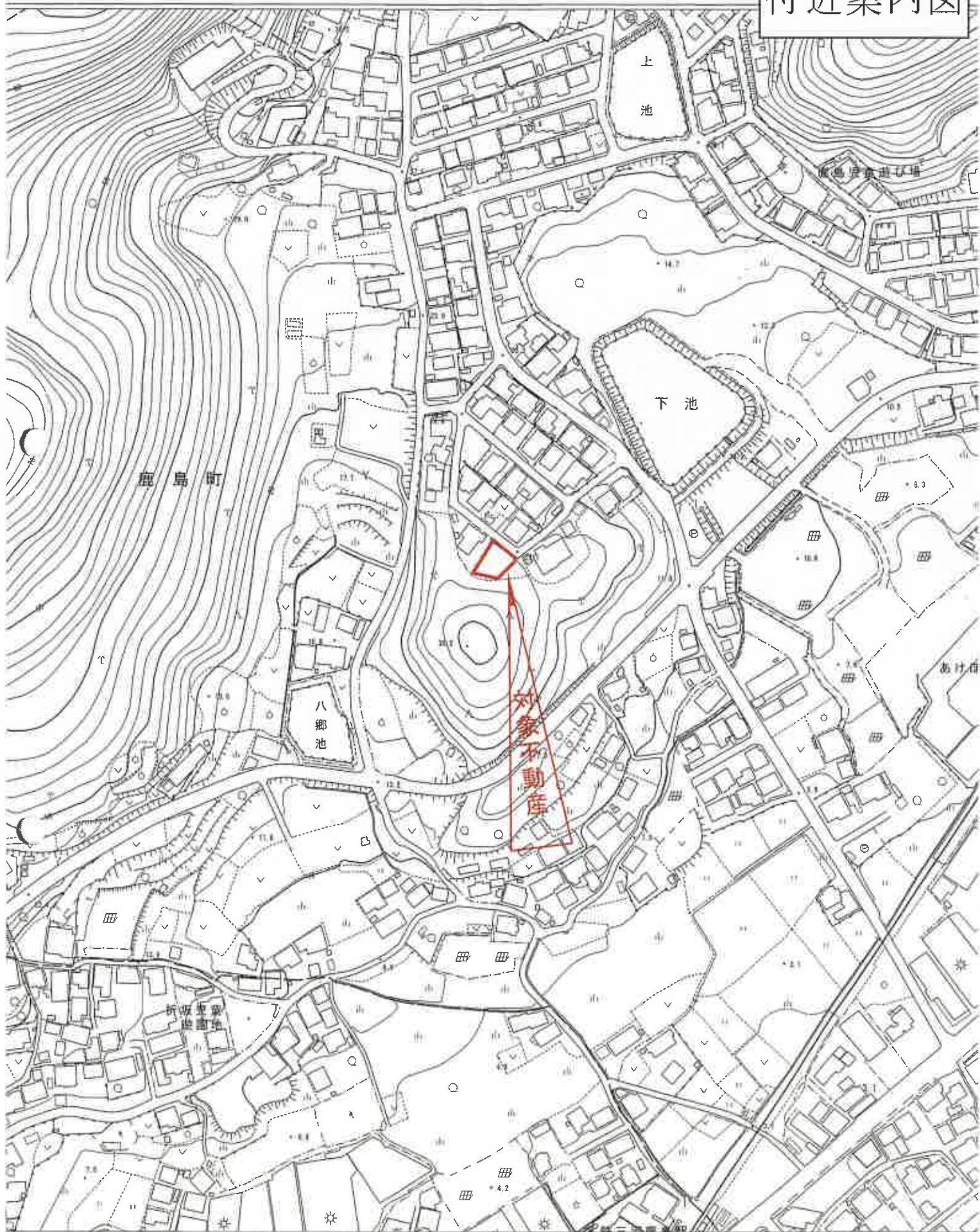
蒲郡市役所 白図
縮尺 1:15,000

位置図

地価調査
蒲郡(県)-1

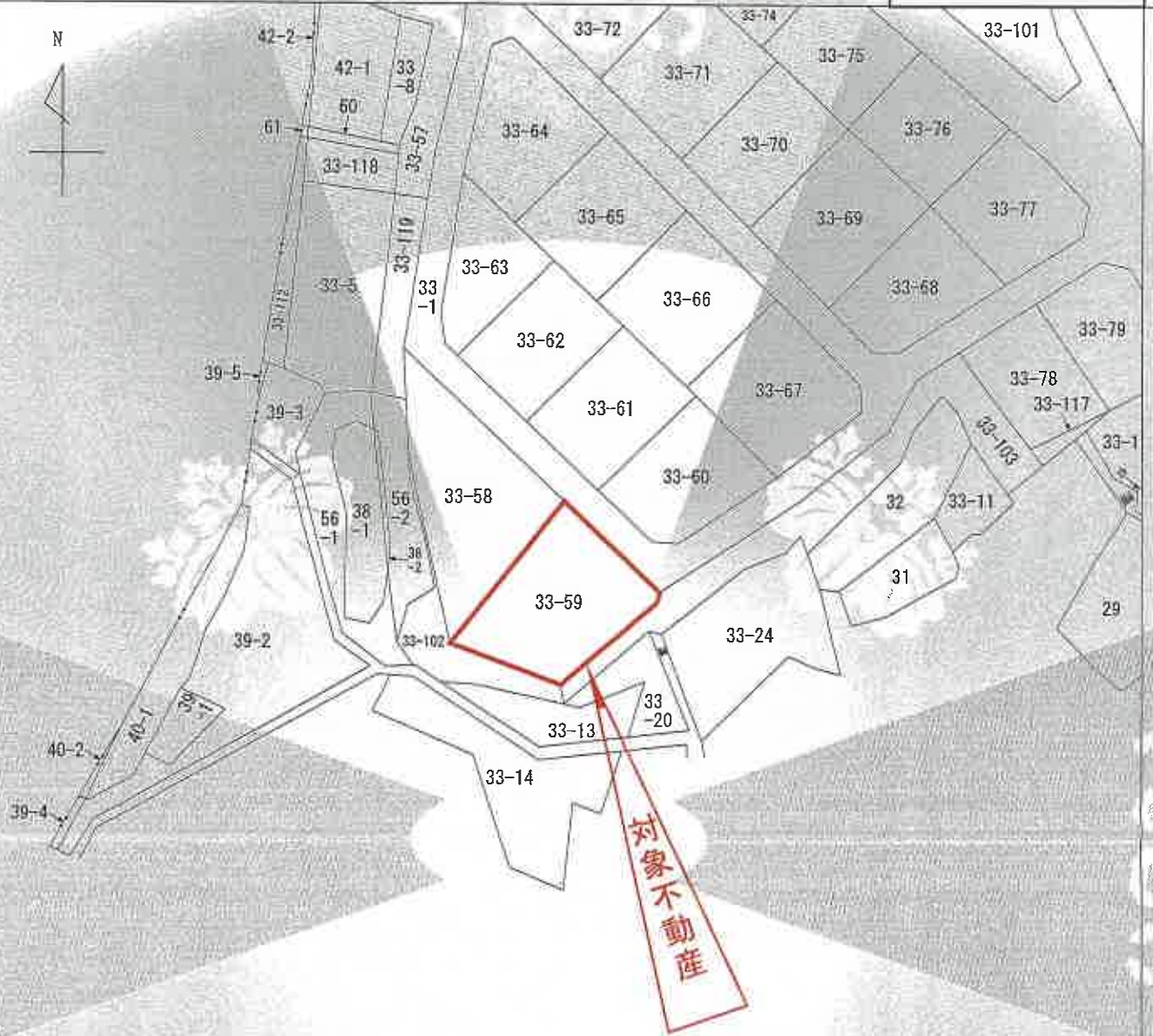
蒲郡市役所 白図
縮尺 1:15,000

付近案内図



蒲郡市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500

A 4 判に縮小



(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	所在	鹿都市鹿島町向所			地番	33番59		
出縮	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		
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4月19日
名古屋法務局豊川出張所
登記官

整理番号：H06264-1
(1/1)



写真番号 1

物件 1 土地



写真番号 2

物件 1 土地