

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 3 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 日 午後 1 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法・	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続添付書。 (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 9 月 3 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）
1～3	17,190,000 13,752,000	一括	3,438,000	119,087	31,283
1	150,000				
2	4,750,000				
3	12,290,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岡崎市伊賀町字五丁目
 地 番 64 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6.01 平方メートル
- 2 所 在 岡崎市伊賀町字五丁目
 地 番 64 番 2
 地 目 宅地
 地 積 182.46 平方メートル
- 3 所 在 岡崎市伊賀町字五丁目 64 番地 2
 家屋 番号 64 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.89 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

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 | 岡崎市伊賀町字五丁目 | | |
| | 地 番 | 6 4 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 6. 0 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岡崎市伊賀町字五丁目 | | |
| | 地 番 | 6 4 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 8 2. 4 6 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 岡崎市伊賀町字五丁目 6 4 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5. 8 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3. 0 6 平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 22 号

令和 7 年 5 月 29 日受理

令和 7 年 6 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岡崎市伊賀町字五丁目 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市伊賀町字五丁目 |
| | 地 番 | 6 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2. 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岡崎市伊賀町字五丁目 6 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 8 9 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 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, 2	
現況地目	■宅地(物件1, 2) □公衆用道路(物件) □宅地(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 ■概ね土地建物位置関係図(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である(□) □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	■ない □ある	
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 □ある 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件3建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、私が家族と共に居住しています。 2 物件1および2一体土地（以下、「本件土地」という。）および本件建物のいずれも、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ B (Aの妻)	1 本件建物には、現在、私と夫（債務者兼所有者A）と子供2人の家族合計4人が居住しています。 2 本件土地および本件建物のいずれも、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。

(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

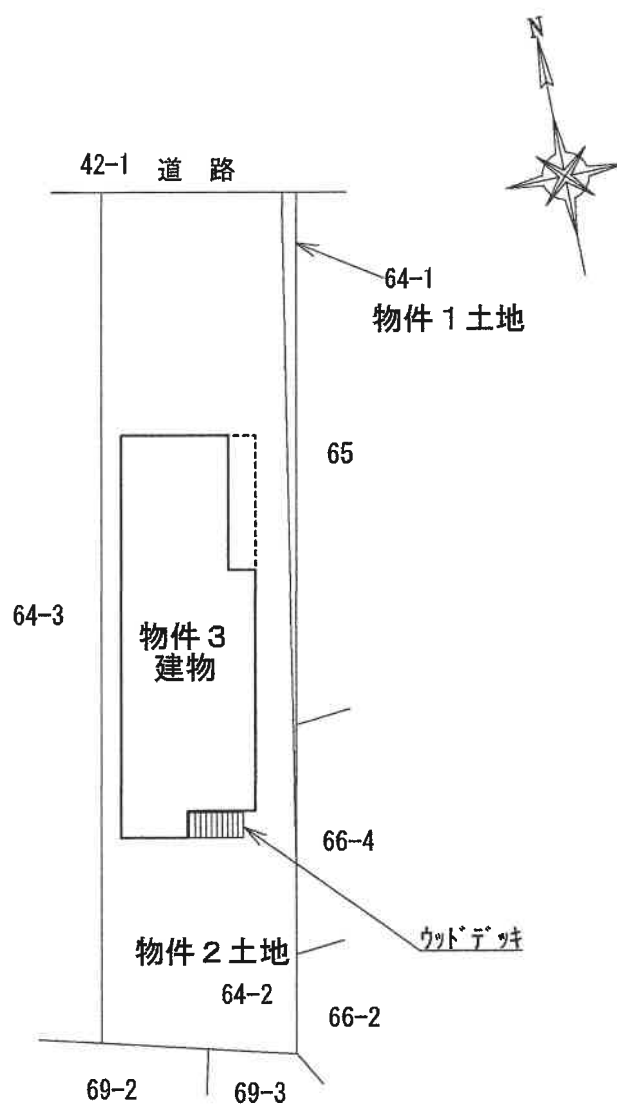
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、北側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北西角および北東角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、北側道路と、その他はフェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内の洋室3の壁に破損が見られる。
- 6 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、洋室3の壁の破損等から劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 7 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

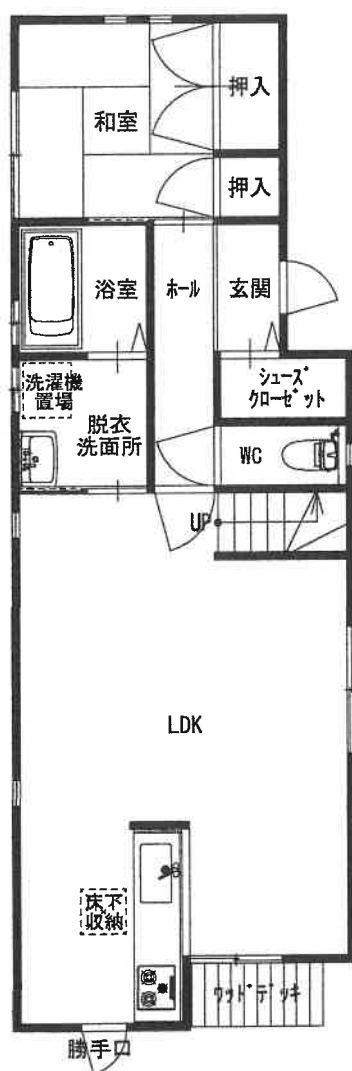
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 5 月 21 日 (水) 15 : 10 - 15 : 35	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
7 年 5 月 30 日 (金) 11 : 25 - 11 : 35	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7 年 5 月 30 日 (金)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7 年 6 月 4 日 (水) 10 : 30 - 11 : 05	物件所在地	評価人と共に立入調査, Bから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて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

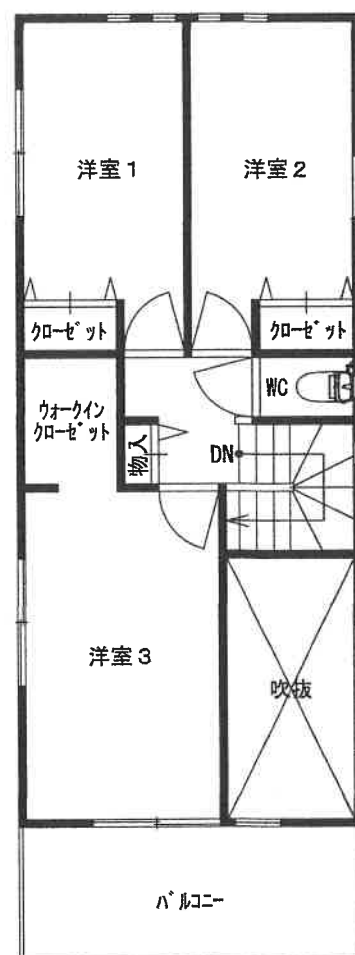
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階

①

本件建物



道路

物件1および2一体土地

②

本件建物



物件1および2一体土地

道路

③

屋内の状況 LDK



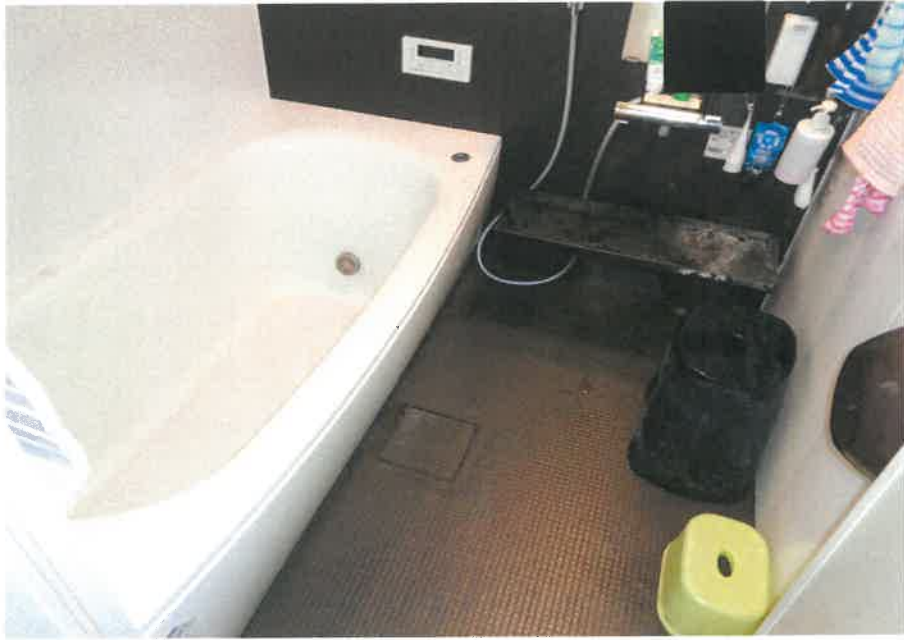
④

屋内の状況 洋室1



⑤

屋内の状況 浴室



副

令和7年（ケ）第22号
令和7年6月2日受理
令和7年6月4日現地調査
令和7年7月10日評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 150,000 円
物件2 (土地)	金 4,750,000 円
物件3 (建物)	金 12,290,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	岡崎市伊賀町字五丁目 6 4 番 1 宅地 6. 0 1 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	岡崎市伊賀町字五丁目 6 4 番 2 宅地 1 8 2. 4 6 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡崎市伊賀町字五丁目 6 4 番地 2 6 4 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 5 5. 8 9 平方メートル 2 階 4 3. 0 6 平方メートル	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、2）

位置・交通	愛知環状鉄道「北岡崎」駅 東方 道路距離約1,400m 名鉄バス「石神橋」停 南西方 道路距離約260m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% — 第二種高度地区（最高高さ25m）、景観形成重点地区：景観形成一般地区、屋外広告物条例の規制：許可地域（第一種低層を除く住居系用途地域）、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導重点区域内
画地条件	地積 188.47㎡ 間口 約6.5m、奥行 約28.5m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約5.2mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件3の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、北側は市道、東側は住宅及び店舗併用住宅、西側は住宅、南側は住宅及び駐車場等である。本件土地の北側隣地（地番42番1の土地）は用悪水路であるが、岡崎市建築指導課によれば、当該土地は市道の一部とのことである。	
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 あり 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和32年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は農地、未利用地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・ 本件敷地内に段差があり建物敷地部分が北部分より約0.5m高い。 ・ 本件土地の南部分にウッドデッキが設置されている。 ・ 南側隣地よりも約3.8m低い。南側に擁壁が設置されている。 ・ 本件土地は、愛知県建築基準条例第8条（がけ条例）の規制対象となる可能性がある。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 本件土地は、岡崎市のハザードマップ「浸水深マップ（矢作川が氾濫したら）」によれば、浸水想定区域（最大浸水深0.5m未満、0.5m～3m未満）に該当し、「浸水深マップ（乙川が氾濫したら）」によれば、浸水想定区域（最大浸水深0.5m～3m未満）に該当する。岡崎市浸水実績図によると本件土地は平成20年8月末豪雨の浸水区域（0.30mから0.45m未満）に該当する。 ・ 本件土地は国土調査対象エリアのため、「公図」「地積測量図」の取得が調査時点においてできず、岡崎市土木管理課にて、それらに代わる「愛知県岡崎市地籍図」「座標面積計算書」を取得した。
--------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日（登記記載）平成29年3月1日新築 経 過 年 数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 22 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK＋ウォークインクローゼット （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・洋室3の東側の壁の一部に損傷がある。 ・本件建物内は全体的に経年使用相当の汚損、劣化等が見られた。

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、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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	113,000	0.77	6.01	0.95	500,000
2	113,000	0.77	182.46	0.95	15,080,000
合計			188.47		15,580,000

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 岡崎-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 123,000\text{円/㎡} & \times & 101.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 113,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口と奥行の関係 $0.85 \times$ 高低差 $0.90 = 0.77$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	154,000	98.95	0.59	8,990,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}22\text{年} + \text{経過年数}8\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.59 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	500,000	0.55	法定地上権	280,000
2	15,080,000	0.55	法定地上権	8,290,000
合計				8,570,000

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55%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) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	500,000	-280,000		1.0	0.7	150,000
2	15,080,000	-8,290,000		1.0	0.7	4,750,000
3	8,990,000	+8,570,000	0	1.0	0.7	12,290,000
一括価格 (合計)						17,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

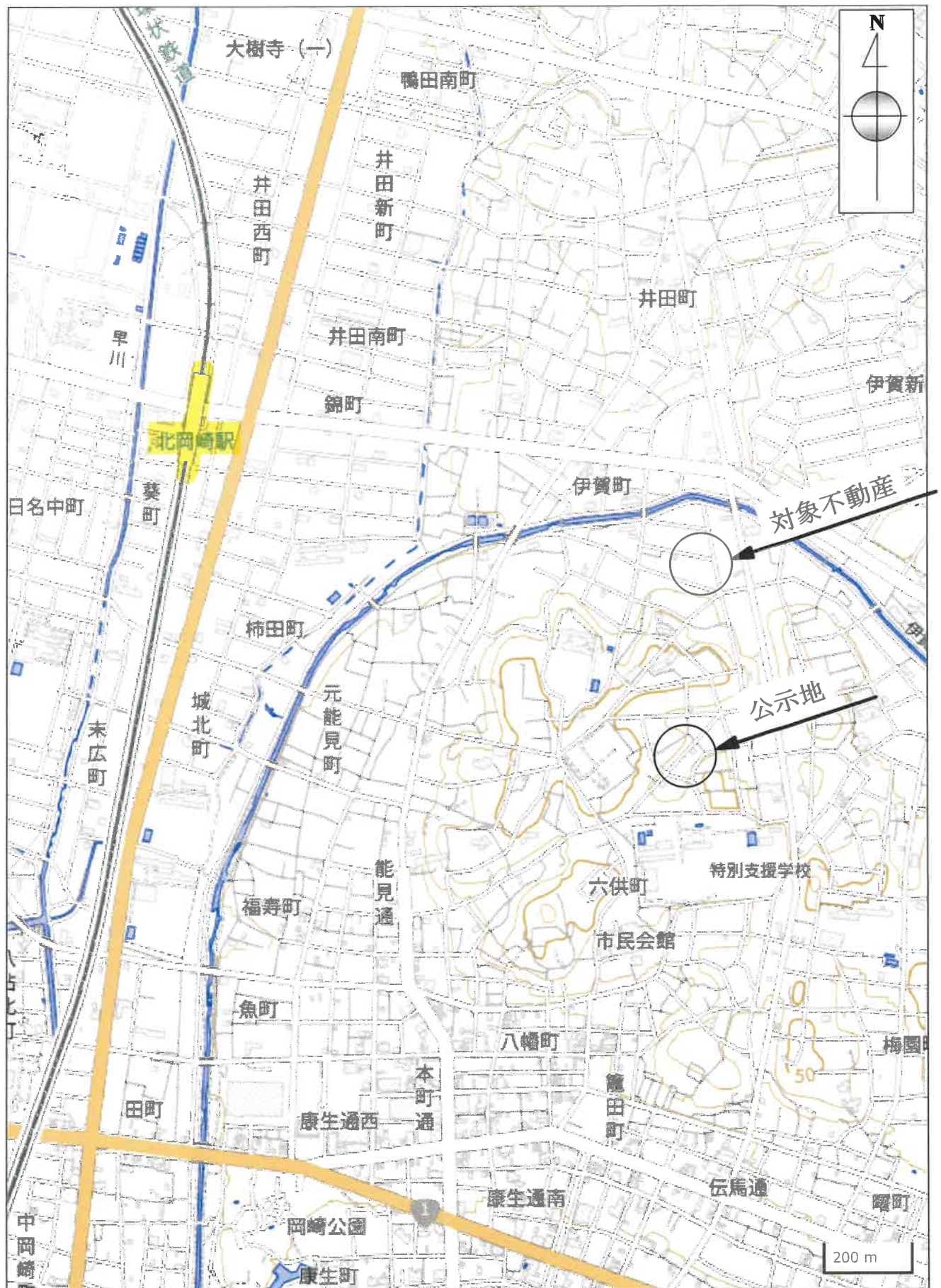
地価公示価格（岡崎-2）

所 在：岡崎市六供町字1丁目54番2
価 格：123,000円／m²
位 置：名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北方道路距離約1,900m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：168m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北西側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 愛知県岡崎市地籍図写
- 4 座標面積計算書写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

位置図



付近案内図



登記年月日：平成29年10月2日

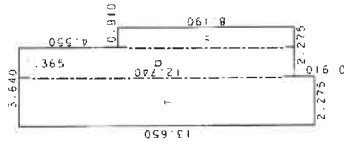
表示年月日：2025/05/30

建物図面図

各階平面図

家屋番号	64番2
建物の所在	岡崎市伊賀町五丁目64番地2

1 階

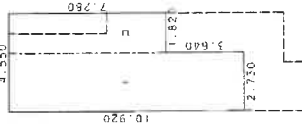


求 積 表

Y	3.650 × 2.275 =	31.053750
D	2.740 × 1.365 =	17.390100
A	8.190 × 0.90 =	7.452900

合計 55.896750
床面積 55.89 ㎡

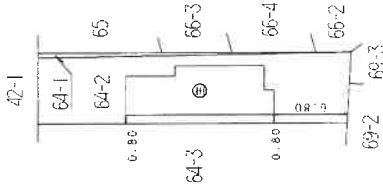
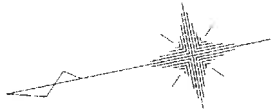
2 階



求 積 表

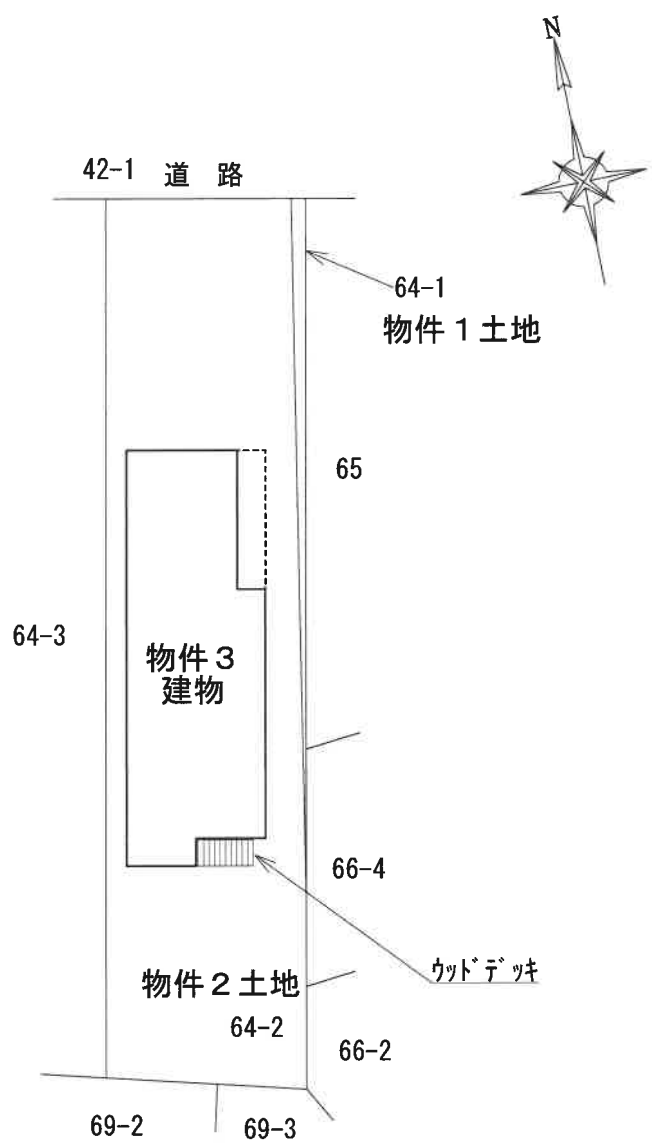
Y	10.920 × 2.730 =	29.811600
D	7.280 × 1.820 =	13.249600

合計 43.061200
床面積 43.06 ㎡



作 製 者	縮 尺	1/250	縮 尺	1/500
-------	-----	-------	-----	-------

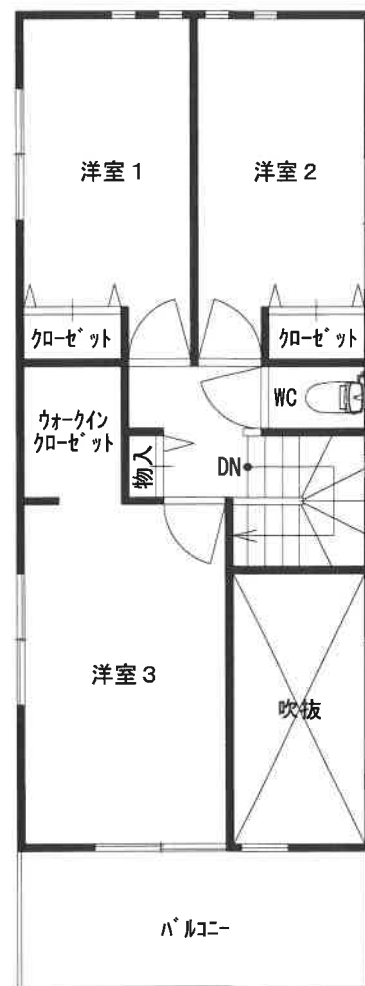
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

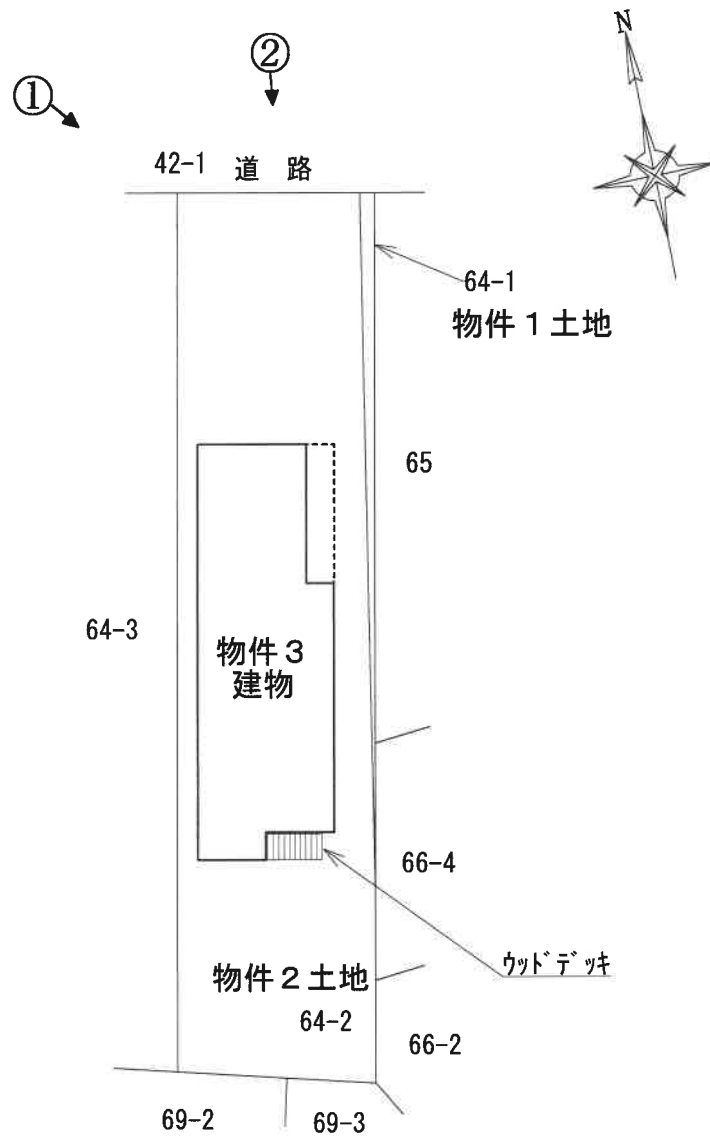


1 階



2 階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

