

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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10月23日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 6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11月20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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月13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10月 8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	岡崎市井田町字一丁目
	地	番	162番2
	地	目	宅地
	地	積	75.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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

【物件番号1】

本件土地所有者所有の未登記の売却対象外の建物（種類、構造及び床面積は下記のとおり）が、本件土地上に存在する。

記

種 類	居宅
構 造	木造鋼板葺2階建
床面積	1階 約45平方メートル
	2階 約29平方メートル

《 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。



11

物 件 目 録

1	所	在	岡崎市井田町字一丁目
	地	番	162番2
	地	目	宅地
	地	積	75.87平方メートル



令和 7 年(ケ)第 33 号

令和 7 年 5 月 28 日受理

令和 7 年 7 月 8 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	岡崎市井田町字一丁目
	地	番	162番2
	地	目	宅地
	地	積	75.87平方メートル

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	物件 1 土地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業所 ☐ 車庫
構 造	木造鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 4 5 平方メートル 2 階 約 2 9 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 令和 5 年 1 2 月ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ A ☐ 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
■近隣居住者	1 物件1土地（以下、本件土地という）上にあった建物が、2年くらい前に火事で焼けました。その後、誰か本件土地を買った方が、本件土地上にある目的外建物を建築していましたが、結局1年くらい前から放置されています。
■ A (債務者兼所有者)	1 私が本件土地を前所有者から購入し、4,000万円くらいで株式会社Sweet Styleに建築工事を発注しました。令和5年12月ころに着工しましたが、私の資金不足で工事代金が支払えていないため、工事が中断しています。現状は、棟上げが済んでいるので、建物だと思います。この建物は私の所有物です。 2 目的外建物の工事はもう続行はしませんので、解体することになると思います。これについては、買受人と協議することになると思います。 3 私は、本件土地で火事があったことは聞いていません。 4 本件土地および建築中の目的外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。 5 本件土地上に存する目的外建物内において、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 (株式会社Sweet Style 担当者)	1 本件土地上に存する目的外建物については、請負契約は解除していませんが、弁護士に依頼し、整理してもらう予定です。入金、着工金とかはいただいています。その後は入金はなく工事も中断しています。 2 現在、目的外建物に組まれている足場は、リース物件です。下請業者は回収したいと思っています。足場については、競売になれば、買受人と協議することになると思います。
■岡崎消防署中消防署本署長	本件土地上では、令和5年5月18日に火災が発生しました。ここに罹災証明書を発行します。

(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

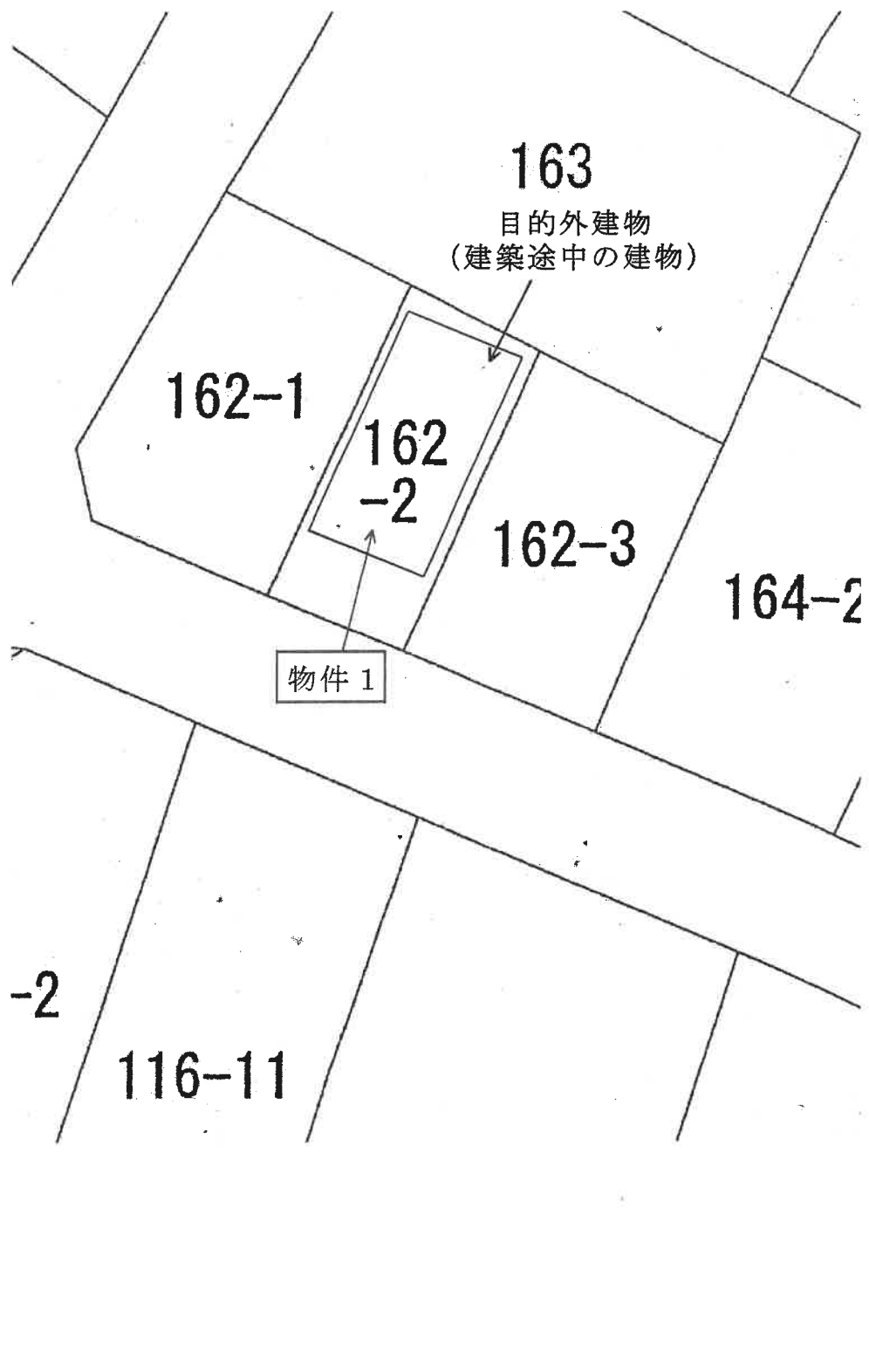
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は南西側で道路に隣接している。
- 3 岡崎消防署中消防署本署長の陳述によれば、本件土地上では、令和5年5月18日に火災が発生したとのことである。
- 4 本件土地上に建築途中の目的外建物が存し、足場が組まれたまま放置されている。本件土地が競売された場合に、買受人は、目的外建物の取り扱いや処分、足場に対する処理等について、Aおよび株式会社Sweet Style代表者代表取締役Bと協議をする必要があると思われる。また、買受人は、これらに関する処分費用等を負担する可能性があるものと思われる。
- 5 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 29日 (木) 11:15-11:40	物件所在地	物件確認, 近隣居住者から面談聴取, 写真撮影
7年 5月 29日 (木) 12:35-12:45	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図等交付申請
7年 5月 30日 (金) 15:10-15:35	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年 6月 2日 (月) 10:50-10:55	当庁	岡崎市役所建築指導課担当者から電話聴取
7年 6月 3日 (火) 13:55-14:05	岡崎市役所建築指導課	建築計画概要書交付申請
7年 6月 10日 (火) 12:15-12:20	携帯電話	Aから電話聴取
7年 6月 12日 (木)	当庁	株式会社 Sweet Style に照会書面作成 郵便送付
7年 6月 17日 (火) 12:50-13:05	物件所在地	評価人と共に物件調査, 写真撮影
7年 6月 24日 (火) 15:30-15:35	携帯電話	Bから電話聴取
7年 6月 24日 (火) 16:55-17:00	当庁	岡崎市消防本部中消防署本署担当者から電話聴取
7年 6月 25日 (水) 13:00-13:05	当庁	岡崎市消防本部中消防署本署担当者から電話聴取
7年 6月 25日 (水)	当庁	郵送にて岡崎市消防本部中消防署本署長宛罹災証明書等交付申請
(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

土地概況図
(概略)



①

目的外建物



本件土地

道路

②

目的外建物



道路

本件土地

令和7年 (ケ) 第 33 号
令和7年 6月 2日 受 理
令和7年 6月 17日 現地調査
令和7年 6月 24日 評 価
発行番号 つ鑑第25-006号

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

青山 幸憲

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 4,350,000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き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 地目 地積	岡崎市井田町字一丁目 162番2 宅地 75.87m ²	同左
番号	特記事項		
1	・附属資料5に示す通り、物件1土地内には、目的外建物（建築途中の建物）が存在する。 ・当該目的外建物について岡崎市都市政策部にて確認したところ、建築基準法の規定に基づき令和6年2月に建築確認、令和6年5月に中間検査の交付手続きを受けた建築途中の建物（木造鋼板葺2階建；1階床面積約45m²、2階床面積約29m²、延床面積約74m²）であるとのことである。		

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	愛知環状鉄道「北岡崎」駅 北東方 道路距離約1.8km 名鉄バス「井田」停留所 東方 道路距離約520m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の他事務所、作業所等が混在する地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 —
画地条件	地積 75.87㎡ 間口 約5.6m、奥行約13.5m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南西側幅員約6.0m市道に接面。 (尚、当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件1は目的外建物（建築途中の建物）が存在する土地である。	
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 引込可 ガス配管 引込可 下水道 引込可	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	・隣地は一般住宅等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、マップあいち及び岡崎市役所備付けのハザードマップ等によると、当該区域に該当しない。	

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、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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ =オ
1	109,000	1.03	75.87	0.90	7,670,000

基礎となる価格 (円) オ	土地利用権等 価格の控除 (円) カ	市場性修正 キ	競売市場 修正 ク	評価額 (円) (オーカ) × キ × ク
7,670,000	770,000	0.90	0.70	4,350,000

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-52

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \div & 109,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 : 方位 1.00

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 地積過小劣る $0.99 \times \text{方位} 1.04 = 1.03$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 地上建物の存在による減価率を10%と判定した。

カ 土地利用権等価格の控除 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、以下の通り算定した。

基礎となる価格7,670,000円×割合0.1＝土地利用権等価格の控除額770,000円

キ 市場性修正 : 放置 (建築途中) された目的外建物の存在に伴う減価を考慮。

ク 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－52

所 在： 岡崎市井田町字荒居86番外

価 格： 109,000 円／㎡

位 置： 名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北方道路距離約3.1km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 宅地 201㎡

供給処理施設： ガス・水道・下水

接 面 街 路： 西側約6.0m市道に接面

用 途 指 定 等： 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要： 住宅の中にアパート、小工場が見られる住宅地域

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
- 5 土地概況図（概略）
- 6 写真

以 上

附属資料 1

位置図



附属資料 2

付近案内図

井田町

対象不動産



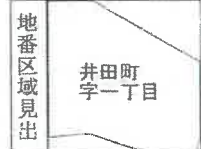
1
S = 1,875

国土地理院 地理院地図 GSI Mapsより転載

市立葵中学校



(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	岡崎市井田町字一丁目				地番	162番2			
出力縮尺	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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和7年4月16日

東京法務局

地図整理番号：M86770

登記官

(1/1)

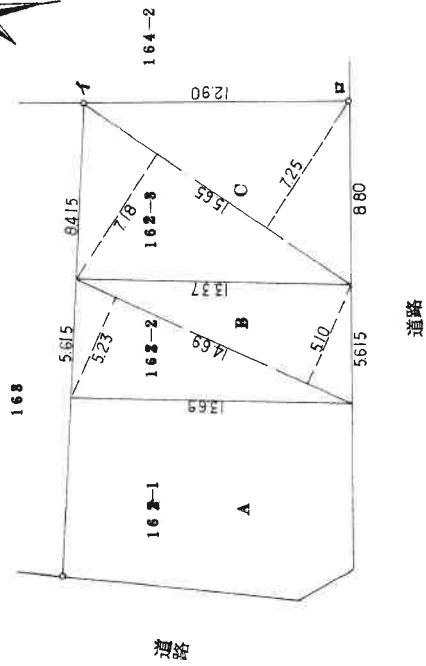
附属資料4
地積測量図

A 4判に縮小

地積測量図

前162 後新
地番 162-1
163-2・163-3
土地の所在 岡崎市井田町字1丁目

1006505



B求積 (163-2)
 $14.69 \times (6.28 + 5.10) \times \frac{1}{2} = 75.87385$
C求積 (163-3)
 $16.69 \times (7.18 + 7.26) \times \frac{1}{2} = 112.91475$
A求積 (163-1)
 $810.7438 - (B + C) = 121.9552$
53.12.15

凡例

筆界	境界線の種類
イロ	合成樹脂板

作製者 (昭和53年12月15日作製)

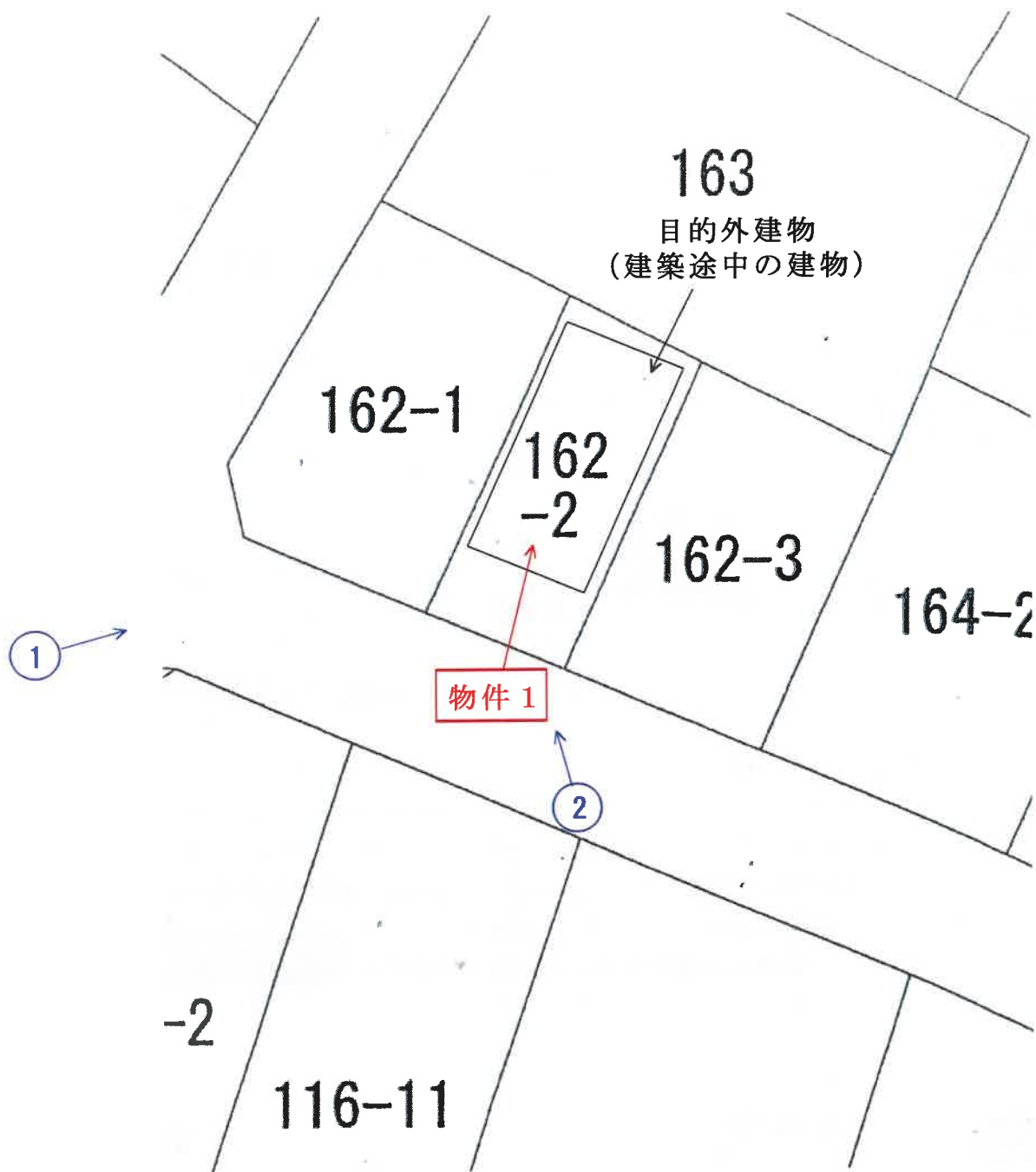
申請人

縮尺 1/250

(会員専用)

附属資料 5

土地概況図
(概略)



○➡ は撮影方向を示す



①



②

