

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月 8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12月25日 午前 9時00分から 令和 7年12月25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11月19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	15,750,000 12,600,000	一括	3,150,000	121,422	21,306
1	6,240,000				
2	9,510,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下
 地 番 177 番
 地 目 宅地
 地 積 173.23 平方メートル

- 2 所 在 額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下 177 番地
 家屋 番号 177 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 52.01 平方メートル
 2 階 45.76 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下 | |
| | 地 番 | 1 7 7 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 3 . 2 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下 1 7 7 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 2 . 0 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 5 . 7 6 平方メートル |



令和 7 年(7)第 26 号

令和 7 年 5 月 20 日受理

令和 7 年 8 月 12 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1 所 在 額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下

地 番 177 番

地 目 宅地

地 積 173.23 平方メートル

2 所 在 額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下 177 番地

家屋 番号 177 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 52.01 平方メートル
2 階 45.76 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） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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 2			
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 { 種 類 : 構 造 : 床面積 : }			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物に居住して占有している。 ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 近隣住人	1 債務者兼所有者の姿を時々見かけることがあります。 2 債務者兼所有者は、物件2に居住しているのではないかと思います。

(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, 2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, 物件2の敷地となっている。物件1は, 北側が道路に接面している。物件1の北東角, 南東角, 南西角及び北西角には, それぞれ境界杭が認められた。物件1の東側, 南側及び西側は, それぞれフェンスでかこまれている。東側フェンス, 南側フェンス及び西側フェンス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2の2階洋室③の床及び廊下が犬の糞尿で著しく汚損されている。
- 4 物件2の2階は, 犬の糞尿による著しい異臭が認められた。
- 5 債務者兼所有者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

(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
7年5月27日 (火) 13:40-14:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査, 近隣住人に面談, 聴取
7年7月2日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年7月4日 (金) 9:10-9:20	(郵便)	住民票取寄 (幸田町役場)
7年7月4日 (金)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
7年7月8日 (火) 9:20-10:50	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		

(特記事項)

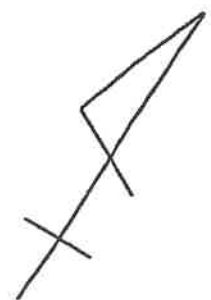
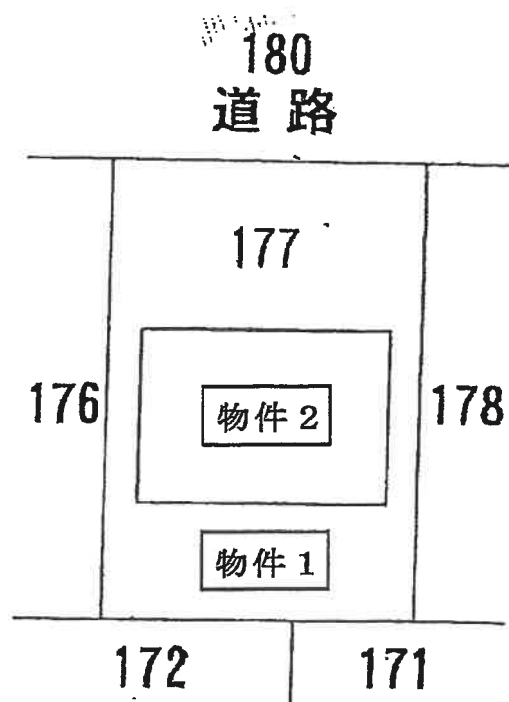
☐ 令和 年 月 日
債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月8日
本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。

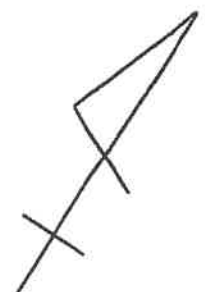
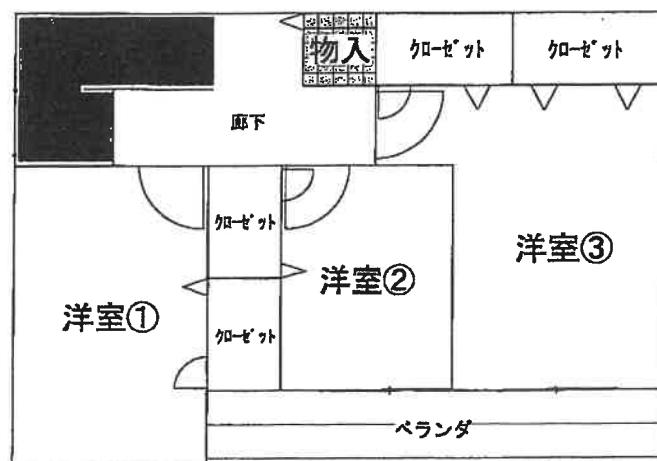
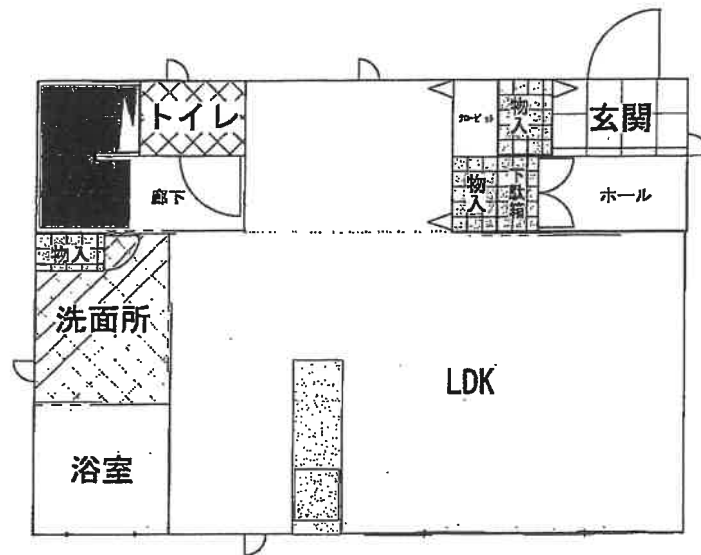
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



建 物 間 取 図 (概 略)



物件 2



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室



⑤ 屋内の状況
2 階洋室③
の床の状況

令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 5 月 22 日 受 理
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 日 評 価
発行番号 つ鑑第 25-009 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

一 括 価 格	
金 15,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,240,000円
物件2 (建物)	金 9,510,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下 1 7 7 番 宅地 1 7 3 . 2 3 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下 1 7 7 番地 1 7 7 番 居宅 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 5 2 . 0 1 m ² 2階 4 5 . 7 6 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	物件1には、附属資料5に示す通り、物件2が存在する。		

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	J R 東海道本線「幸田」駅 南西方 道路距離約750m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画地条件	地積 173.23㎡ 間口 約10.8m 奥行 約16.0m 形状 長方形 その他 —	
接面道路の状況	北西側幅員約6.0m町道に接面。 (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、物件2建物の敷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 ガス配管 下水道	有り 有り 有り
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、登記事項証明書上・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	・隣地は戸建住宅等 ・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、マップあいち及び幸田町地図閲覧サービス洪水ハザードマップによると想定最大浸水深1.0～3.0m未満の区域に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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30年1月24日新築	
	経 過 年 数	約7年	
	経済的残存耐用年数	約18年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造	
	屋 根	陸屋根等	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	フローリング等	
	設 備	電気、上下水道、都市ガス等	
	そ の 他	－	
床面積(現況)	延97.77㎡		
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 3LDK (附属資料6 建物間取図(概略)のとおり)	
品 等	普通程度		
保守管理の状 態	劣る		
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	・ペット(犬)を飼育している。 ・衣類や家財道具等の散財、ペット飼育に伴う臭気、糞尿の汚れ、 内装の傷み等の他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。		

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	103,000	1.00	173.23	1.00	17,840,000

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 幸田-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 108,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.5 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 103 & = & 103,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.03

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 北西向きの標準的な画地1.00

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無と判定した。

(2) 建物価格 (物件2)

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	185,000	97.77	0.58	10,490,000

ウ 現価率

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ & \text{残存耐用年数 } 18 \text{ 年} + \text{経過年数 } 7 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20 \%) = 0.58 \end{aligned}$$

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	17,840,000	0.50	法定地上権	8,920,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1について法定地上権と判断し、その割合を50%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±イ)-ウ} ×エ×オ
1	17,840,000	－ 8,920,000		1.00	0.70	6,240,000
2	10,490,000	＋ 8,920,000	0	0.70	0.70	9,510,000
一括価格(合計)						15,750,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2建物について屋内の状況（動産等の散財並びにペット飼育に伴う臭気、糞尿等の汚れ）に伴う市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 幸田－2
所 在： 額田郡幸田町大字芦谷字北屋敷5 2 番2 0
価 格： 108,000 円／㎡
位 置： J R 東海道本線「幸田」駅の東方道路距離約420m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 宅地 165㎡
供給処理施設： ガス・水道・下水
接 面 街 路： 東側約4.0m町道に接面
用 途 指 定 等： 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要： 中規模の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 建物図面
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真

以 上

附属資料 1

位置図



附属資料 2

付近案内図

対象不動産

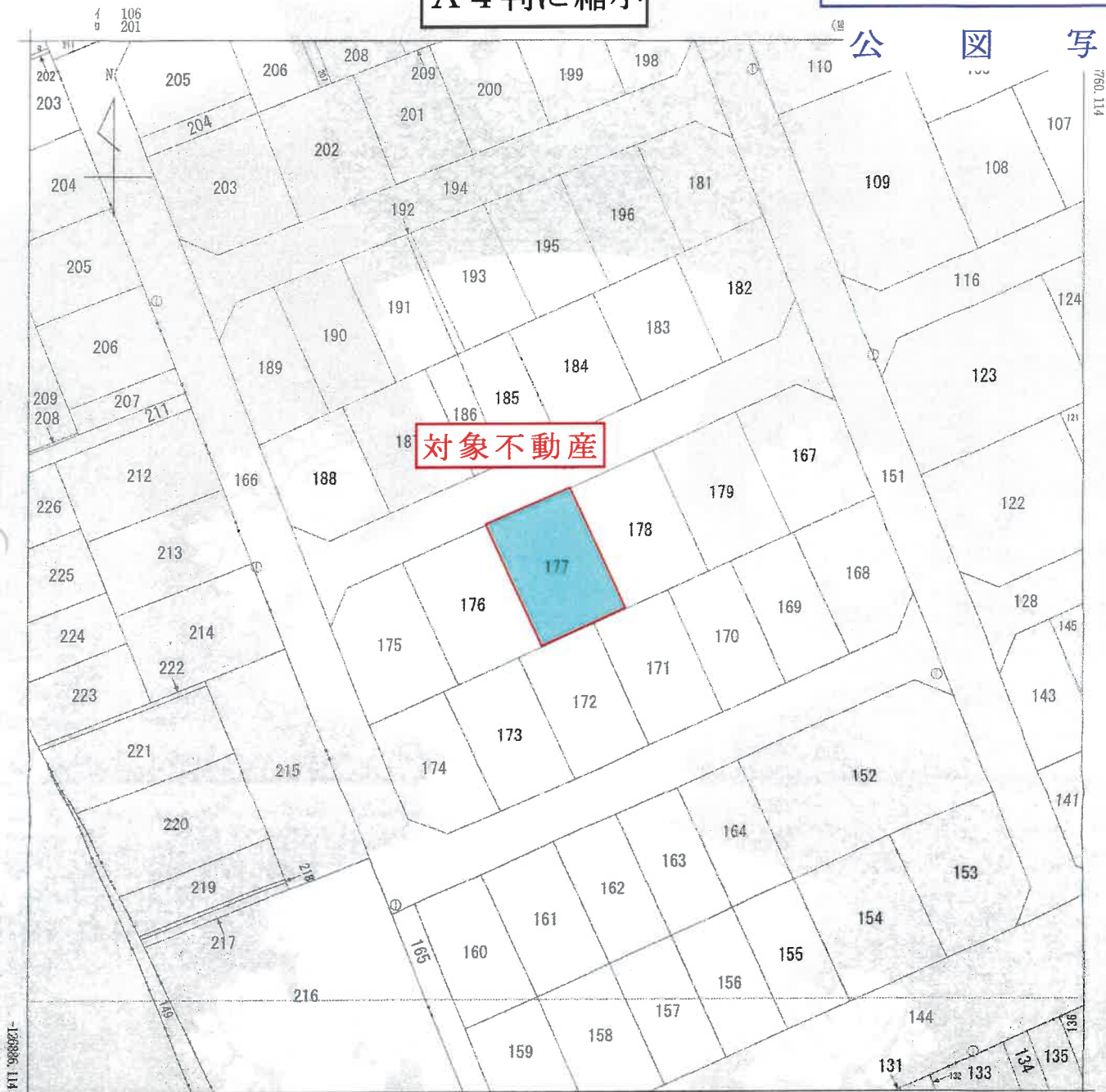


1
S = 1,875

附属資料 3

A 4 判に縮小

公 図 写



地番区域見出
大字六栗字竹ノ下
大字六栗字高瀬

請 求 分	所 在	額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下					地 番	177番		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	令和5年9月19日		補 事 記 項		

これは地図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7日

東京法務局

地図整理番号：M86394

登記官

附属資料 4

建物図面

A 4 判に縮小

建物図面

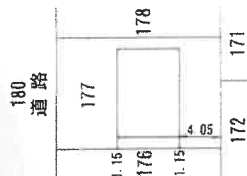
177番

家屋番号

額田郡幸田町大字六栗字竹ノ下177番地

建物の所在

大字六栗
字竹ノ下



単位: m

縮尺 1/500

申請人

縮尺

作成者

(令和5年8月1日)

登記年月日: 令和5年9月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

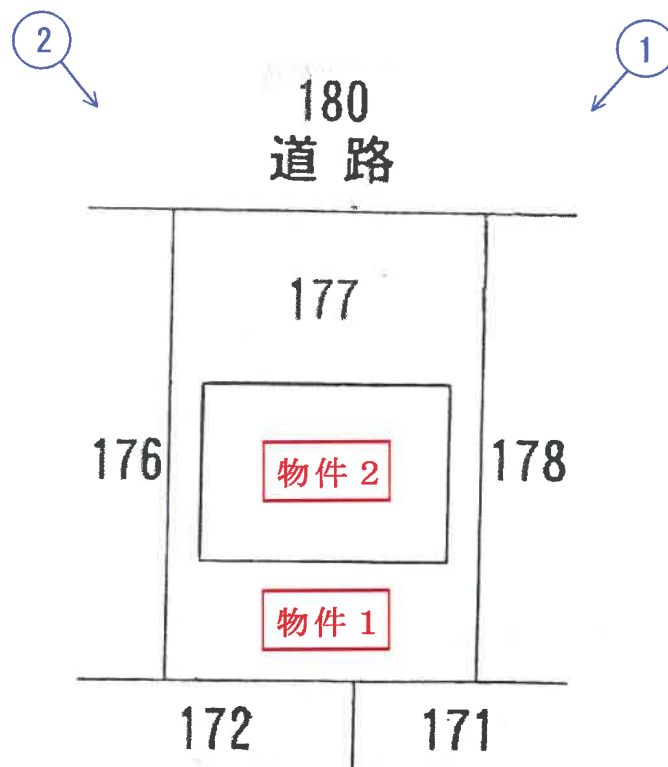
(名古屋法務局岡崎支庁管轄)

令和7年4月7日 東京法務局

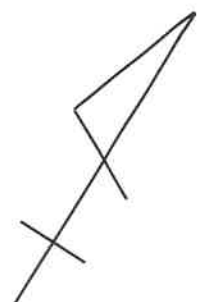
登記官

附属資料 5

土地建物配置図
(概 略)



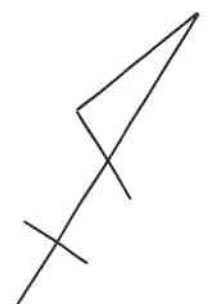
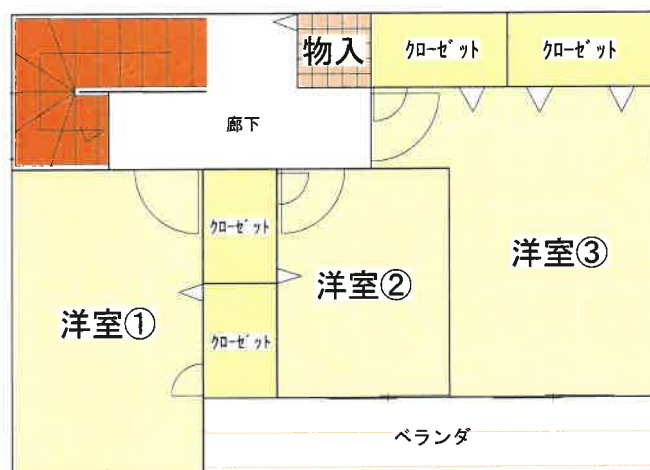
○➡ は撮影方向を示す



附属資料 6

建物間取図

(概 略)



①



②

