

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月 5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 8年 1月29日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29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12月24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	23, 900, 000 19, 120, 000	一括	4, 780, 000	126, 330	26, 901
1	5, 910, 000				
2	17, 990, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 豊田市永覚新町一丁目 | |
| | 地 番 | 7 6 番 1 3 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 2. 3 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 豊田市永覚新町一丁目 7 6 番地 1 3 4 | |
| | 家屋 番号 | 7 6 番 1 3 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6. 7 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8. 6 0 平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月18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, 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 | 豊田市永覚新町一丁目 | | |
| | 地 番 | 76番134 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 132.30平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊田市永覚新町一丁目 76番地134 | | |
| | 家屋 番号 | 76番134 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.70平方メートル | |
| | | 2階 | 48.60平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 75 号

令和 7 年 9 月 22 日受理

令和 **7** 年 **10** 月 **21** 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 | 豊田市永覚新町一丁目 | | |
| | 地 番 | 76番134 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 132.30平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊田市永覚新町一丁目 76番地134 | | |
| | 家屋 番号 | 76番134 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.70平方メートル | |
| | | 2階 | 48.60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) ☐ 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
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件2建物（以下、本件建物という）には、現在、私が妻と子供2人と共に家族合計4人で居住しています。 2 物件1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 本件建物内の洋室1の扉に、1箇所穴が開いています。 4 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、南西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には境界標等は散見されなかった。本件土地の範囲は、南西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 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 6 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 9 月 24 日 (水) 16 : 20 - 16 : 45	物件所在地	物件確認, Aから面談聴取, 期日通知書差置
7 年 9 月 25 日 (木) 12 : 05 - 12 : 15	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 10 月 1 日 (水) 9 : 50 - 10 : 25	物件所在地	評価人と共に立入調査, A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。

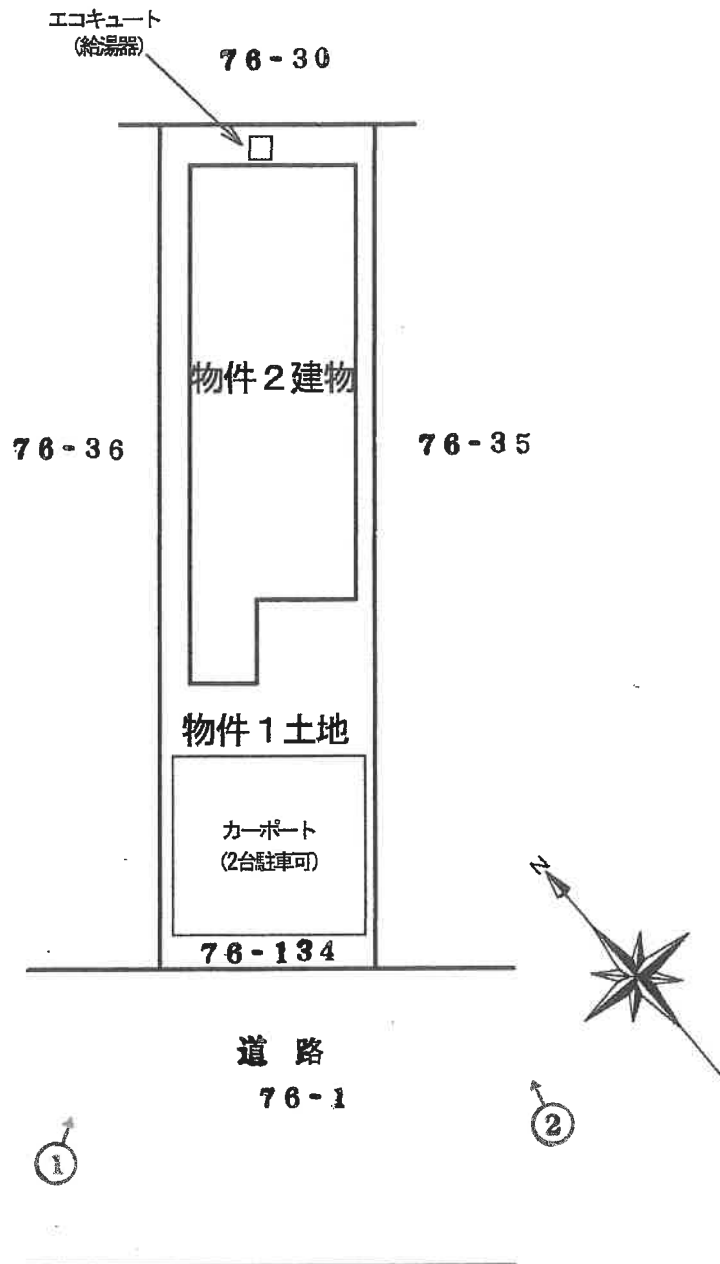
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

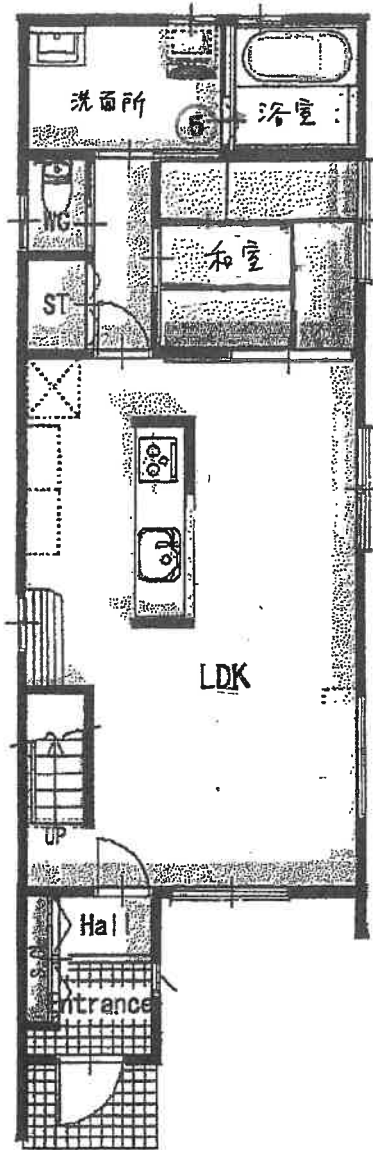
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

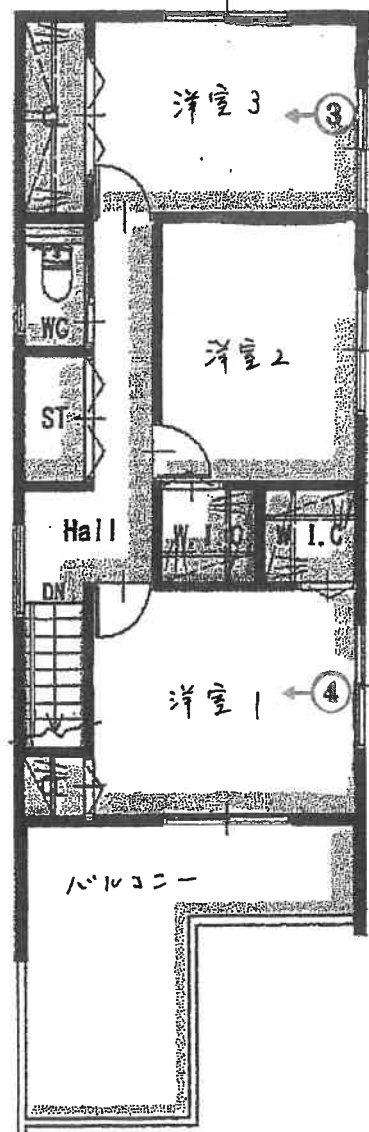


写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

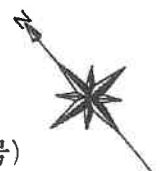
建物間取図（概略）



1F平面図



2F平面図



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

本件建物



本件土地

道路

②

本件建物



本件土地

道路

③

屋内の状況 洋室3



④

屋内の状況 洋室1



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第75号

令和7年9月24日 受 理

令和7年10月1日 現地調査

令和7年10月2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

西 村 研 二

第 1 評価額

一括価格	
金23,900,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金5,910,000円
物件 2 (建物)	金17,990,000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合計価格である。
- 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	所在地目積	豊田市永覚新町一丁目 76番134 宅地 132.30㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市永覚新町一丁目 76番地134 76番134 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 56.70㎡ 2階 48.60㎡ 計 105.30㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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）

位置・交通	愛知環状鉄道「末野原」駅 南西方 道路距離約900m 周辺にバス停はない （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中規模の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等	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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% —— 居住誘導区域内、まちづくりルール『永覚新町 都市景観「まちづくりの約束」』あり
画地条件	地積 132.30㎡ 間口 約5.8m、奥行 約22.7m 形状 長方形	
接面道路の状況	南西側で幅員約6.0mの舗装市道（永覚東部線）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	物件1土地は、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	あり 引込可 あり
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺は、住宅地として造成される以前は農地であった。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	前面道路に都市ガスの埋設管はあるが、敷地内に引き込まれていない。 前面道路に面して、2台駐車可能なカーポートあり。	

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）	令和3年4月19日
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約28年
仕様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺 ほか
	外 壁	サイディングボード張 ほか
	内 壁	クロス貼 ほか
	天 井	クロス貼 ほか
	床	フローリング、畳敷 ほか
	設 備	電気、給排水衛生設備 ほか
	その他	オール電化住宅
床面積（現況）	105.30㎡ （第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	普通	
保守管理の状態	普通 主にLDKにて、家財道具等が散乱している。2階主寝室の建具に穴があり。前記以外に目視可能な範囲で、特筆すべき建物の傷みや汚れはない。	
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	特になし。	

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	135,000	1.05	132.30	1.00	18,750,000

特に注記のない場合、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 豊田-34

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 137,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times \frac{100}{107} & \times \frac{100}{97} & = & 135,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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（南西） $1.05 \times$ 背面道 $1.02 = 1.07$

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：方位（南西）1.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(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	105.30	0.79	15,390,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用} \\ & \text{年数}28\text{年} + \text{経過年数}4\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.79 \end{aligned}$$

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、さらに市場性修正等を施して、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	18,750,000	0.55	法定地上権	10,310,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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±イ)－ウ} ×エ×オ
1	18,750,000	- 10,310,000		1.00	0.70	5,910,000
2	15,390,000	+ 10,310,000	0	1.00	0.70	17,990,000
一括価格(合計)						23,900,000

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。

以下余白

第 6 参考価格資料

地価公示価格等	豊田-34
所 在	: 豊田市鴛鴨町上高根49番3
価 格	: 137,000円/㎡
位 置	: 愛知環状鉄道「末野原」駅 道路距離約1km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 164㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 南西側にて幅員約4.5mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種低層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料の表示

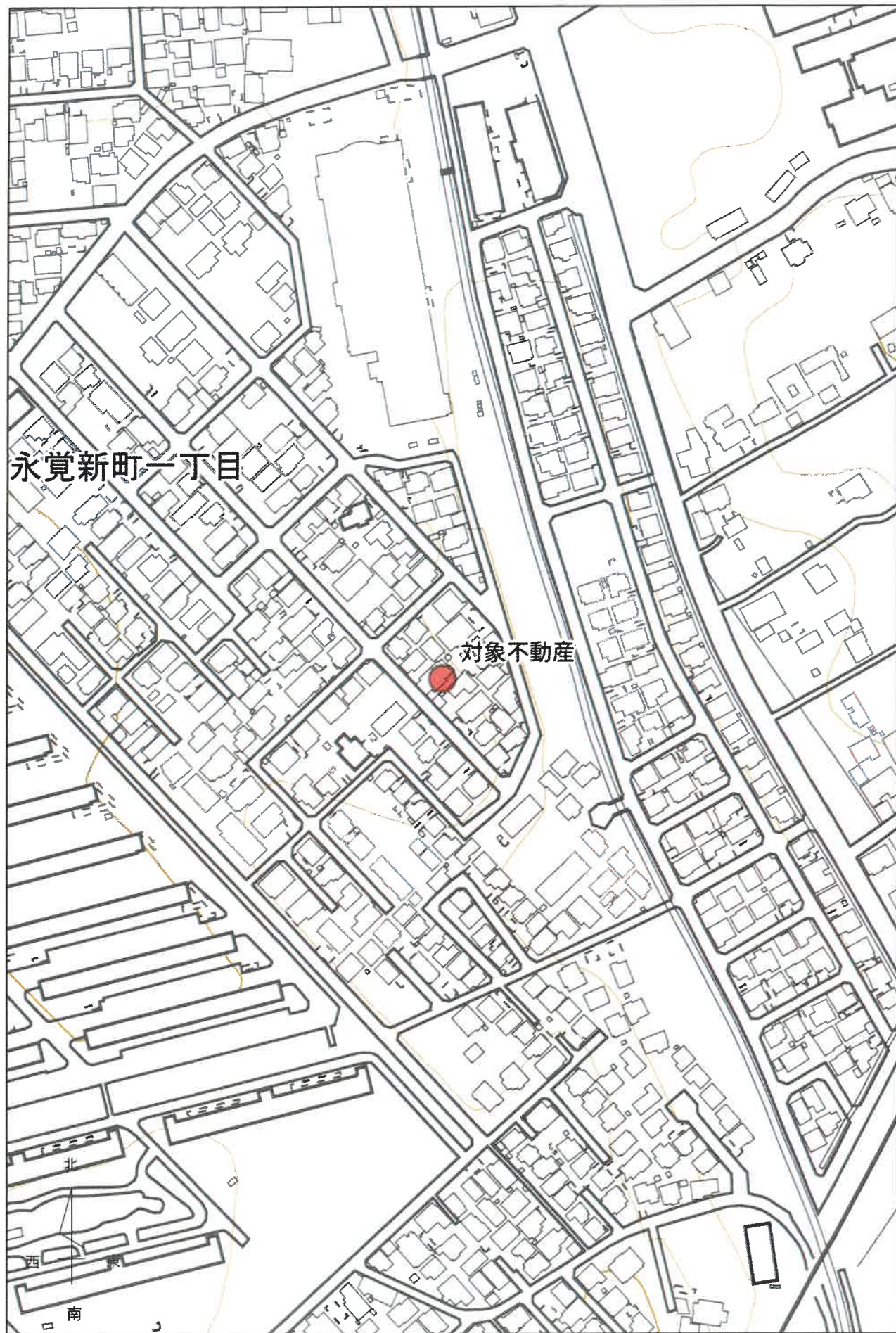
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

公凶等写



(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。

地番区域見出

永寛新町
1丁目

請 求 部 分	所 在	豊田市永寛新町一丁目				地 番	76番134		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年8月7日

東京法務局

地图整理番号：M91086

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

地積測量図写

土地積測量図

地番 76番36、76番134

土地の所在 豊田市永覚新町一丁目

求積表

地番 ④ 76-36					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
HA C2	-106639.442	-2189.001	-20.272	2162200.208224	
HA C1	-106675.327	-2205.386	-12.385	1321173.924895	
KK620	-106679.567	-2201.386	20.272	-2162608.182224	
KK621	-106663.753	-2185.094	12.385	-1321030.580905	
合計				-264.630010	
合計面積				132.3150050	
地積				132.31	m ²

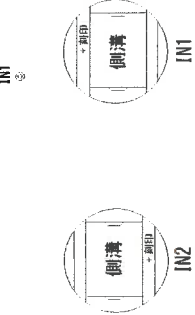
地番 ⑧ 76-134					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
KK620	-106679.567	-2201.386	-12.321	1314398.945007	
Q33	-106683.797	-2197.415	20.243	-2159600.102671	
KK1	-106668.112	-2181.143	12.321	-1314257.807952	
KK621	-106663.753	-2185.094	-20.243	2159194.351979	
合計				-264.613637	
合計面積				132.3068185	
地積				132.30	m ²

総合計面積 264.6218235 m²

この図面は世界測地系に基づく成果である			
点名	X座標	Y座標	備考
日進	-96720.119	-11426.956	電子基準点
知立	-111488.835	-9757.248	電子基準点
下山	-106550.875	13365.677	電子基準点
IN1	-106686.229	-2202.733	御溝に銅印
IN2	-106682.996	-2217.682	御溝に銅印

* GPS (VRS-RTK-QIF) にて引照点を観測・測量

凡例 杭の種類	
☐	石コンクリート杭
☐	プラスチック杭
☐	金属杭
☐	木杭又はベンチ
☐	銅印
☐	計算点
☐	基準点・引照点



対象不動産

作成者

令和3年 1月 15日(作成)

縮尺

1

申請人

縮尺

1 250

A 4 判に縮小

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。
(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年8月7日 東京法務局

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：令和3年5月21日

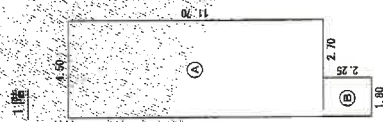
各階平面図

建物図面

家屋番号	76番134
建物の所在	豊田市永覚新町一丁目 76番地134

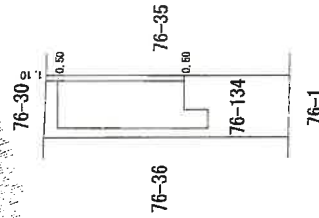
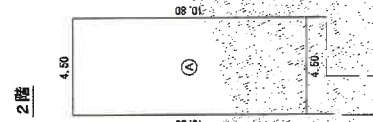
求積表			
①	4.50	× 11.70	= 52.6500
②	1.80	× 2.25	= 4.0500
計			56.7000

床面積 56.70 m²



求積表			
①	4.50	× 10.80	= 48.6000

床面積 48.60 m²



(会員専用)

作成者

(令和3年5月19日作成)

(愛知県土地家屋調査士会紙)

縮尺 1/250

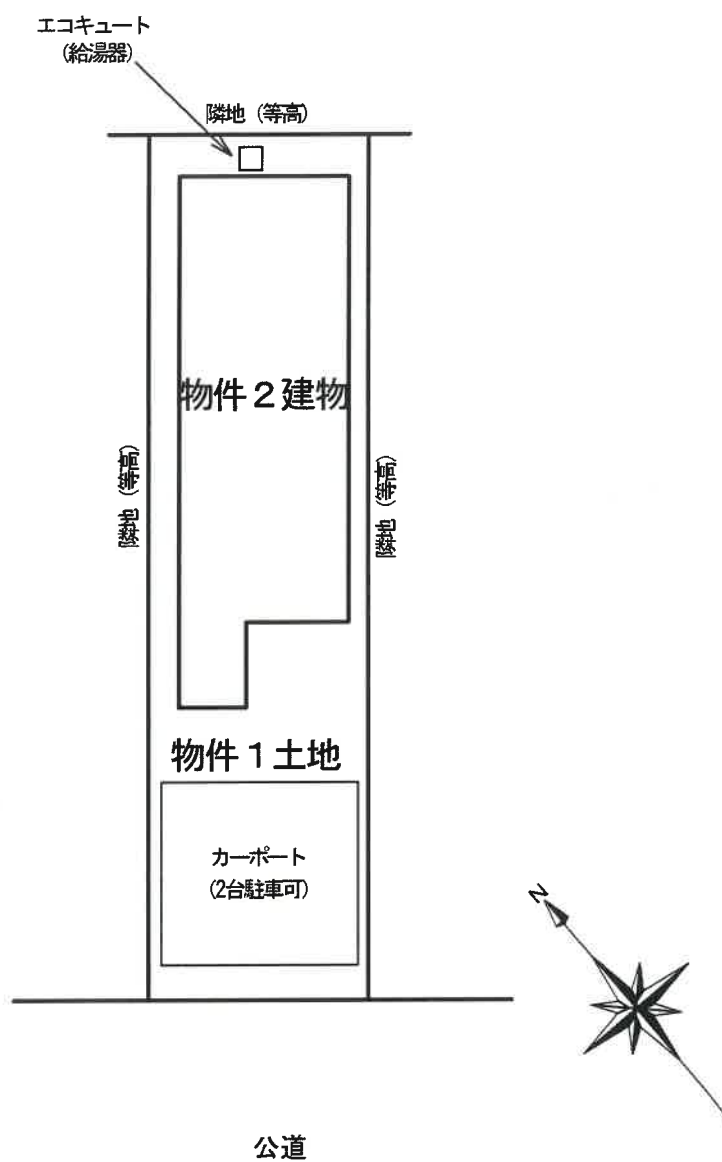
申請人

縮尺

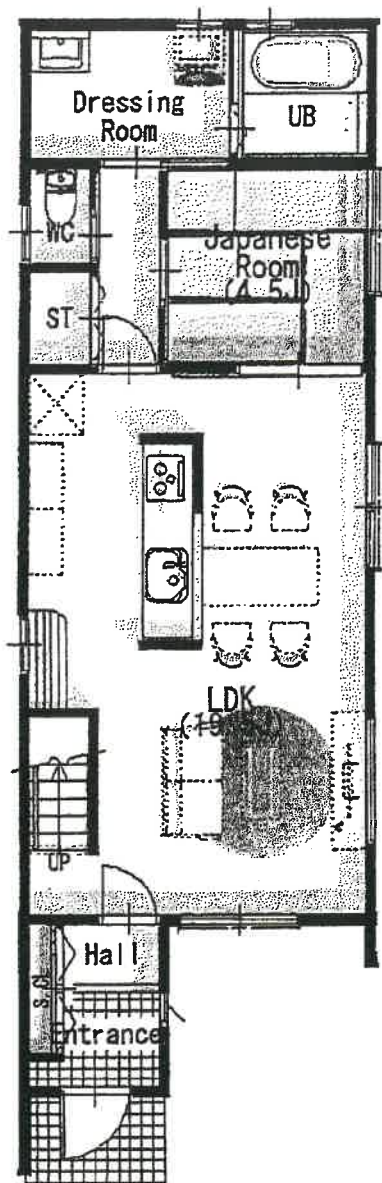
1/500

建物図面等写

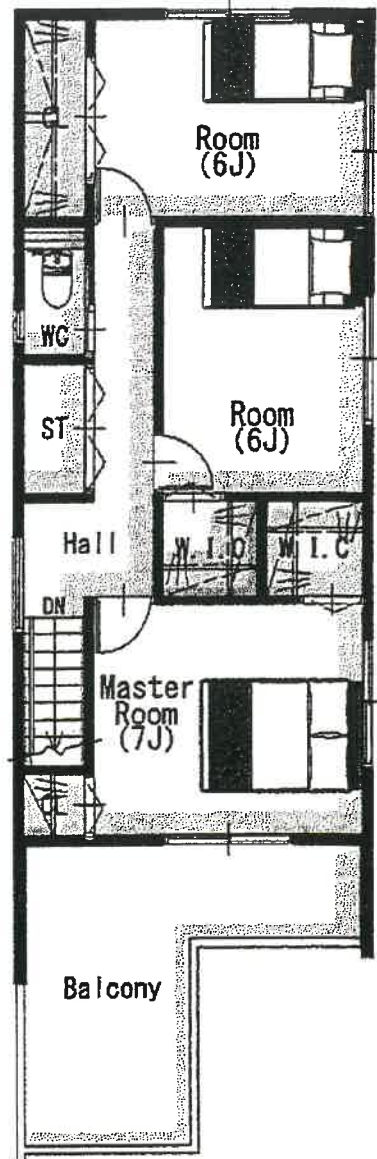
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1F平面図



2F平面図



現況写真



写真 1 外観写真



写真 2 外観写真