

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。	



913

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	8, 580, 000 6, 864, 000	一括	1, 716, 000	49, 937	0
1	3, 650, 000				
2	4, 930, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊田市深見町木戸 |
| | 地 番 | 369番101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市深見町木戸 369番地101 |
| | 家屋 番号 | 369番101 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.62平方メートル
2階 56.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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 | 豊田市深見町木戸 | |
| | 地 番 | 369番101 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 213.21平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 豊田市深見町木戸 369番地101 | |
| | 家屋 番号 | 369番101 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.62平方メートル |
| | | 2階 | 56.62平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 54 号

令和 7 年 7 月 17 日受理

令和 **7** 年 **8** 月 **19** 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 | 豊田市深見町木戸 | | |
| | 地 番 | 369番101 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 213.21平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊田市深見町木戸 369番地101 | | |
| | 家屋 番号 | 369番101 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.62平方メートル | |
| | | 2階 | 56.62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	■本土地上の東部にカーポート(工作物)がある。 ■本件土地上の南部に簡易物置(動産)が3個ある。
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
■近隣居住者	物件2建物（以下、「本件建物」という。）には、A（債務者兼所有者）さんが単身で居住しています。
■近隣居住者	本件建物には、Aさんが単身で居住しています。

(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 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。本件建物の占有関係については、近隣居住者の陳述、表札、住民票、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、Aが本件建物を住居として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも、回答が得られなかった。
- 3 物件1土地（以下、「本件土地」という。）は北側および東側で道路に隣接している。
- 4 本件土地の北西角、北東角および南東角には、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、西側および東側と、その他はフェンス等で囲まれた部分であると思われる。なお、南西角については、雑草が繁茂しており、進入ができなかった。
- 5 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。
- 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、玄関の扉の破損等の状況等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 7 本件調査では立ち入りに対し、Aの抵抗を受けたが、豊田警察署の援助を受けて抵抗を排除して調査を開始したところ、Aは立ち去った。
- 8 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7月17日(木) 17:20-17:45	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
7年7月18日(金) 11:55-12:05	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7月18日(金)	当庁	所有者宛照会書面, 期日通知書作成郵便送付
7年7月22日(火)	当庁	豊田市市民課宛Aの住民票交付申請書面作成郵便送付
7年7月22日(火)	当庁	照会書面作成郵便送付(中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 豊田市役所上下水道局宛)
7年7月23日(水) 10:35-10:45	豊田警察署	豊田警察署に援助申請
7年7月23日(水) 11:45-12:00	物件所在地	評価人と共に臨場するも占有者不在, 居住者宛期日通知書差置, 近隣居住者から面談聴取
7年8月5日(火) 12:30-13:15	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影

(特記事項)

☐ 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

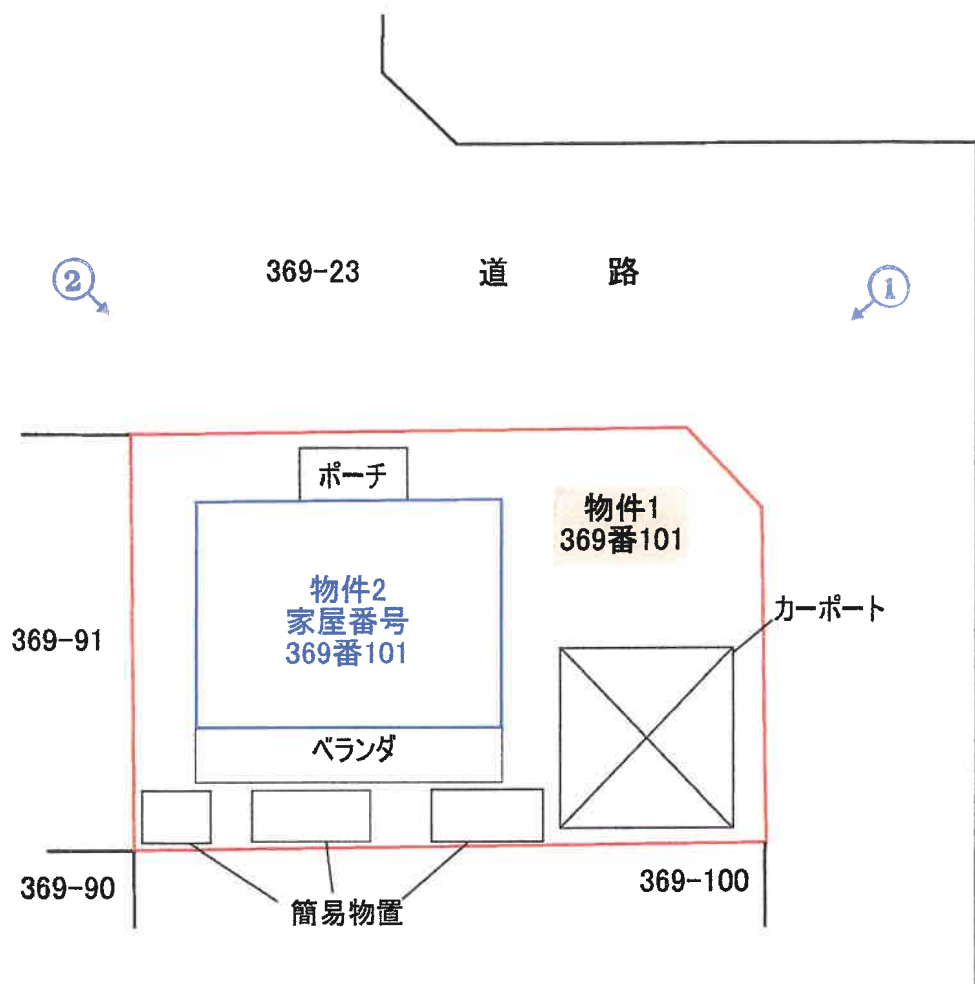
■ 令和7年8月5日

Aの抵抗が予想されたので, 令和7年7月23日付けの援助要請書を豊田警察署に持参し, 本調査日における警察上の援助を請求した。

本調査日には本件建物は施錠されており, 当職が何度も呼び掛けたが応答がなかったため, 立会人を立ち合わせ, 解錠業者に解錠させて警察官と共に本件建物内に立ち入ったところ, 債務者が在宅していた。在宅していたAは, 本件建物内に立ち入ることを強く拒絶し, 抵抗したため, 豊田署警察官4名の援助を受けて, Aの抵抗を排除して調査を開始したところ, Aはスマートフォンで動画を撮影する等, 抵抗をしながら立ち去った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

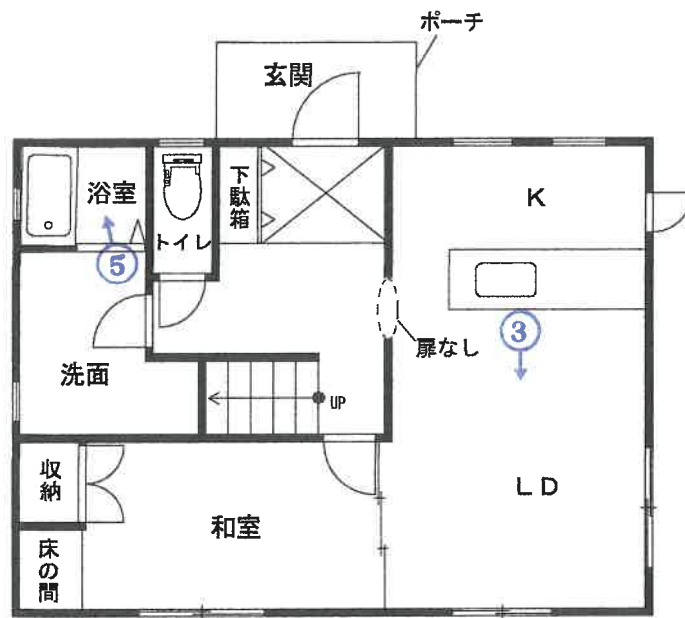
土地建物配置図（概略）



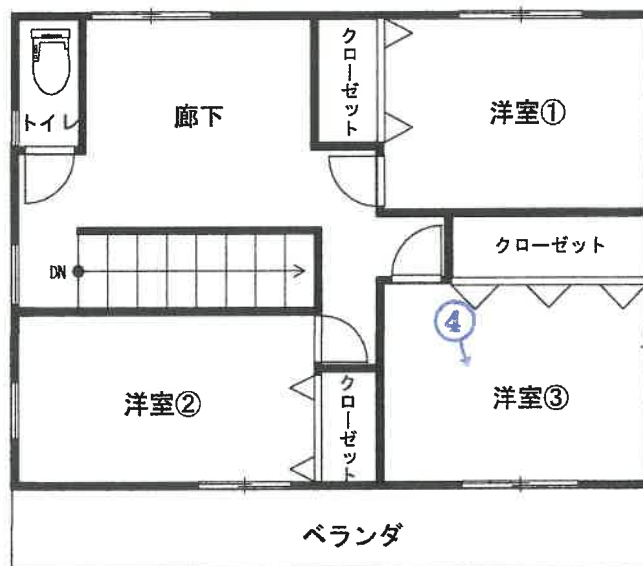
写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



1F



2F



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



建物間取図
(概略)

①

本件建物



本件土地

道路

②

本件建物



道路

本件土地

③

屋内の状況 LD



④

屋内の状況 洋室③



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第 54 号
令和7年 7月22日 受理
令和7年 8月 5日 現地調査
令和7年 8月28日 評価
発行番号 2025022 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

許文邊 一成

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,580,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	3,650,000 円
物件2（建物）	金	4,930,000 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	所在地目積	豊田市深見町木戸 369番101 宅地 213.21平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市深見町木戸369番地101 369番101 居宅 木造スレート葺2階建 1階 56.62平方メートル 2階 56.62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）

位置・交通	愛知環状鉄道線「四郷」駅 北方 道路距離約8.2km とよたおいでんバス「ふかみ台団地」バス停 北方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 213.21㎡ 間口 北西側約18m、奥行 約12m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	北西側にて幅員約8.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、北東側にて幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、各々概ね等高に接面する準角地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅等である。	
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（集中プロパン） 下水道 あり	
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	1. 対象不動産が存する旧藤岡町は平成12年4月に線引きされたため、登記事項証明書から線引前宅地であることが確認できる。 2. 敷地内にカーポート、簡易物置あり。 (土地建物配置図（概略）参照)	

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7年1月21日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス、杉板等 床 フローリング、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 ー
床面積（現況）	登記床面積 113.24㎡ 未登記増改築部分なし
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	やや劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書に記載のとおり」
特 記 事 項	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	58,600	1.03	213.21	0.90	11,580,000

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）

地価公示地等：基準地 豊田（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 62,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 100 & = & 58,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.05

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.00 × 準角地1.03 = 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。

(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	198,000	113.24	0.03	670,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 31 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.03 \end{aligned}$$

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	11,580,000	0.55	法定地上権	6,370,000

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±イ)-ウ} ×エ×オ
1	11,580,000	－ 6,370,000		1.00	0.70	3,650,000
2	670,000	＋ 6,370,000	0	1.00	0.70	4,930,000
一括価格(合計)						8,580,000

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

地価公示価格等 : 基準地 豊田 (県) - 2

所 在 : 愛知県豊田市深見町木戸369番67

価 格 : 62,100 円/㎡

位 置 : 愛知環状鉄道線「四郷」駅の北方道路距離8.0km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 宅地 215㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 南西側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

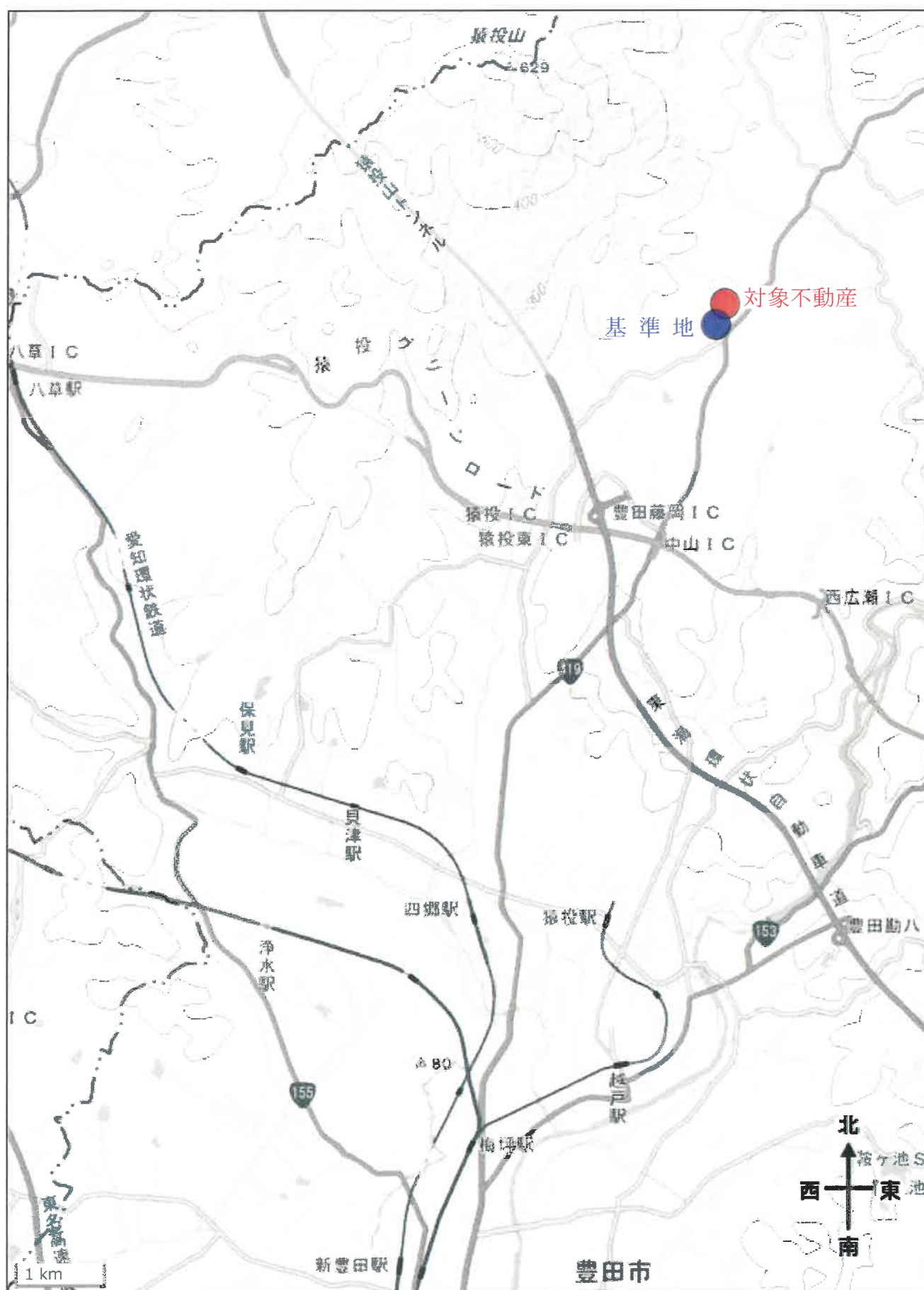
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

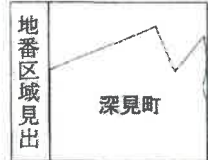


出典：国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/>)
・地理院タイル（ベースマップ）を加工して作成





〔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	豊田市深見町木戸				地番	369番101			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成5年9月16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5月19日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

登記年月日：平成7年2月8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。
(名古屋法務局豊田支局管轄)
令和7年5月19日 東京法務局中野出張所

4011248 各階平面図

建物図面

家屋番号	369-101
建物の所在	西加茂郡蒲町大字深草字木戸369番地101 豊田市深見町

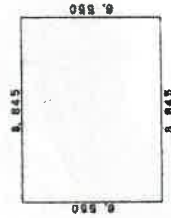
1 階



求積表

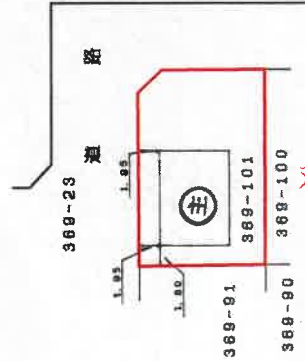
8.645 X 6.550 =	56.624750
床面積	56.62 m ²

2 階



求積表

8.645 X 6.550 =	56.624750
床面積	56.62 m ²



対象不動産



(会員専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

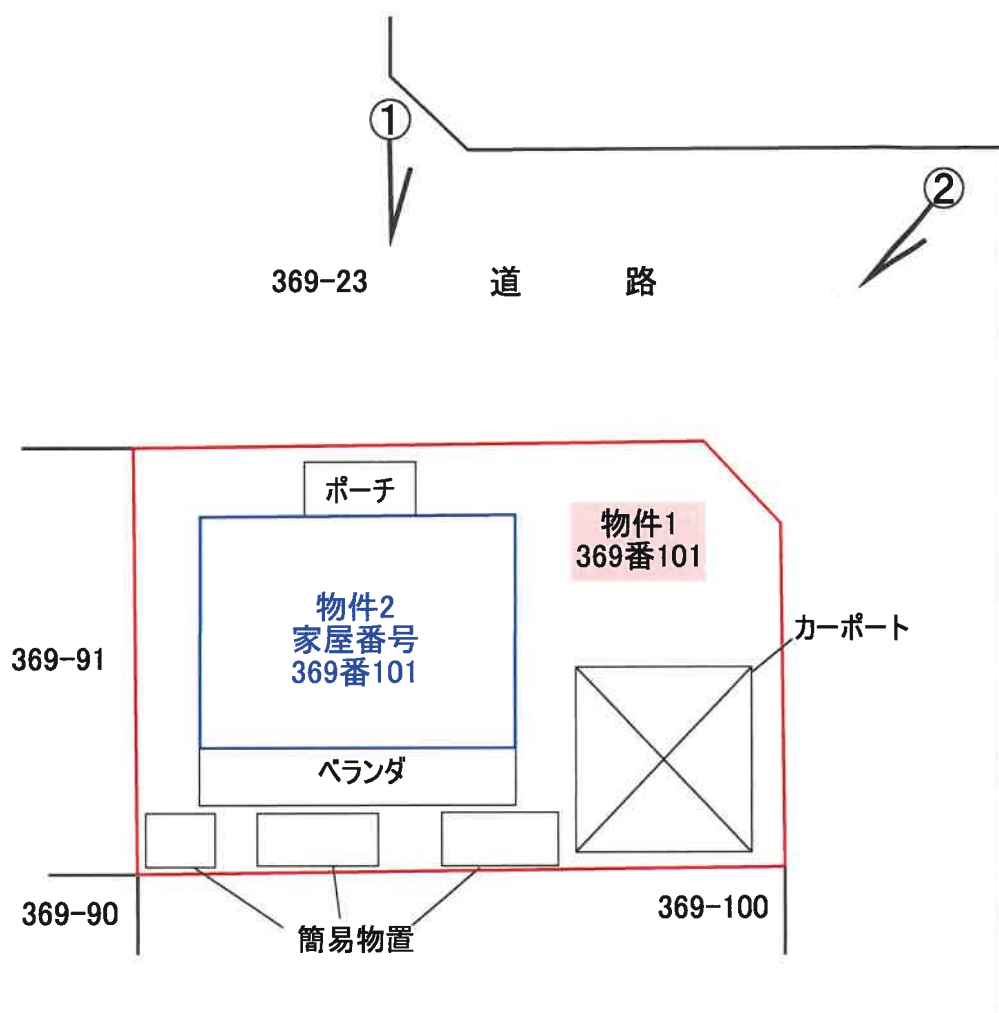
縮尺

1/500

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会印紙)

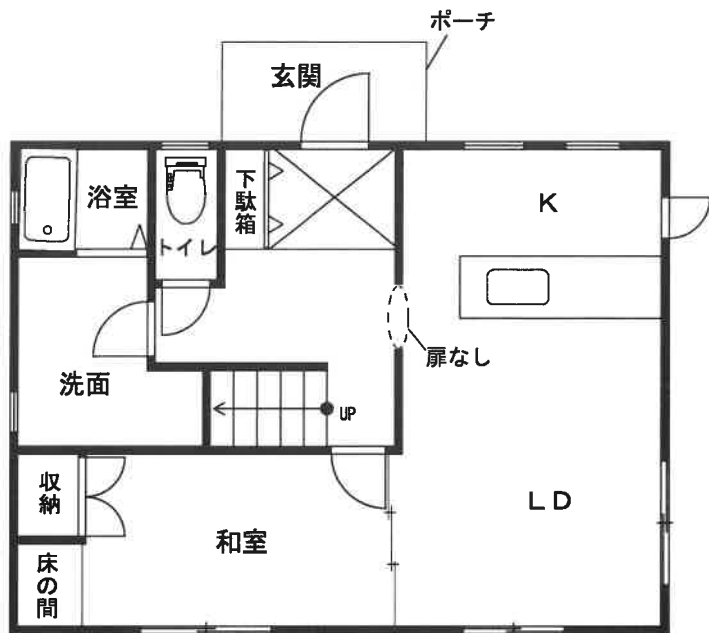
土地建物配置図（概略）



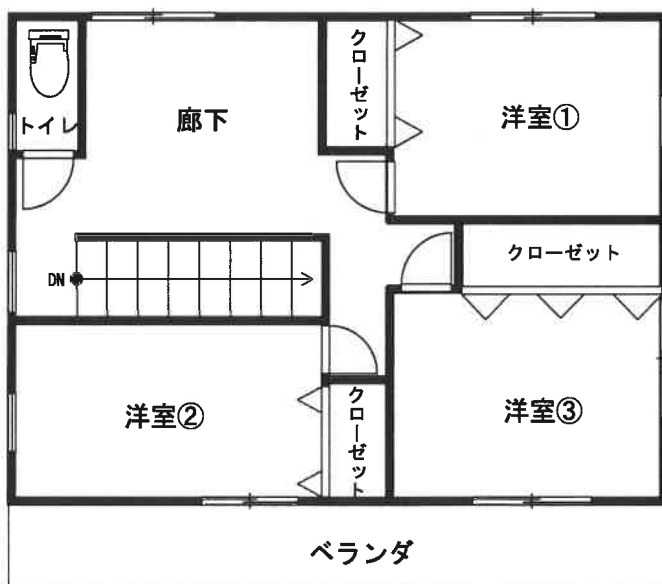
矢印は写真撮影方向を示す



1F



2F





写真番号1



写真番号2