

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月14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 8年 1月29日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月12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 3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 2月19日 午前 9時00分から 令和 8年 2月19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 8年 1月14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４年度、令和５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	10,880,000 8,704,000	一括	2,176,000	196,943	0
1	1,500,000			40,771	0
2	1,570,000			42,782	0
3	2,180,000			22,288	0
4	5,510,000			88,622	0
5	110,000			2,418	0
6	10,000			62	0
備考	上記固定資産税につき、物件番号１・２・４は令和４年度の金額、物件番号 ３・５・６は令和５年度の高額であり、合計で196,943円となる。				



物 件 目 録

- 1 所 在 豊田市扶桑町六丁目
地 番 92番5
地 目 宅地
地 積 377.97平方メートル
- 2 所 在 豊田市扶桑町六丁目
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 396.61平方メートル
- 3 所 在 豊田市扶桑町六丁目 92番地、122番地1
家屋 番号 92番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.04平方メートル
2階 35.27平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 34.44平方メートル
- 4 所 在 豊田市扶桑町六丁目 92番地5
家屋 番号 92番5



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 77.01 平方メートル

5 所 在 豊田市扶桑町六丁目
地 番 122 番 1
地 目 宅地
地 積 28.02 平方メートル

6 所 在 豊田市扶桑町六丁目
地 番 122 番 2
地 目 宅地
地 積 1.16 平方メートル



変 更 後

物 件 明 細 書

令和 7年12月18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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者亡Aの相続人B及び同Cが占有している。

【物件番号4】

株式会社弘建ホームが占有している。同社は本件建物新築等工事の請負代金に基づく留置権を主張している。本留置権の被担保債権は本件強制競売の請求債権と同一であり、同社は、同留置権を買受人に対して主張しない旨を述べている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 5, 6】

売却対象外の土地(地番93番, 94番1)を通行のため利用している。

【物件番号1～6】

「債権者は、買受人に対して、競売物件に関し、留置権を行使する意向はありませんので、上申いたします。」との上申書が本件強制競売申立債権者株式会社弘建ホームから提出されている。

《 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 豊田市扶桑町六丁目
地 番 92番5
地 目 宅地
地 積 377.97平方メートル
- 2 所 在 豊田市扶桑町六丁目
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 396.61平方メートル
- 3 所 在 豊田市扶桑町六丁目 92番地、122番地1
家屋 番号 92番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.04平方メートル
2階 35.27平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 34.44平方メートル
- 4 所 在 豊田市扶桑町六丁目 92番地5
家屋 番号 92番5



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 77.01平方メートル

5 所 在 豊田市扶桑町六丁目

地 番 122番1

地 目 宅地

地 積 28.02平方メートル

6 所 在 豊田市扶桑町六丁目

地 番 122番2

地 目 宅地

地 積 1.16平方メートル



令和 4 年(ヌ)第 16 号
令和 5 年(ヌ)第 24 号
令和 6 年 10 月 17 日受理

令和 6 年 11 月 20 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 豊田市扶桑町六丁目
地 番 92番5
地 目 宅地
地 積 377.97平方メートル
- 2 所 在 豊田市扶桑町六丁目
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 396.61平方メートル
- 3 所 在 豊田市扶桑町六丁目 92番地、122番地1
家屋 番号 92番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.04平方メートル
2階 35.27平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 34.44平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 豊田市扶桑町六丁目 92番地5

家屋 番号 92番5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 77.01平方メートル

5 所 在 豊田市扶桑町六丁目

地 番 122番1

地 目 宅地

地 積 28.02平方メートル

6 所 在 豊田市扶桑町六丁目

地 番 122番2

地 目 宅地

地 積 1.16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, 6	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 6) ☐ 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(亡A相続人B, C, D) ☐ 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	☒ 本件土地上の北部に電柱が1本ある。 ☒ 本件土地上の北部に引込ポールが1本ある。	
建物	物件4	
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 「その他の事項」(枚目)記載のとおり	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(株式会社弘建ホーム) 上記の者が留置権を主張し, 本建物を占有している。 ☒ 「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

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2, 5		
現況地目	☒ 宅地(物件2, 5) ☐ 公衆用道路(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(亡A相続人B, C, D) ☐ 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 「その他の事項」(枚目)記載のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(亡A相続人B, C) ☐ 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	☒ 本建物の附属建物の北部に差し掛けがある。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4建物関係)		
占有範囲		■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社弘建ホーム
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所
■関係人 (■C (債務者の相続人), D (債務者の相続人), E (占有者会社代表者), F (占有者 (申立債権者) 代理人弁護士)) の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■留置権
占有開始時期		令和2年12月17日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 月分払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		債権者の主張する留置権の被担保債権については、6枚目記載のとおり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

その他の事項

債権者（株式会社弘建ホーム）債務者（A）間の名古屋地方裁判所岡崎支部令和3年（ワ）第762号請負代金請求事件の執行力ある判決正本主文第1項に表示された下記金員。

- 1 元金 643万5960円
- 2 確定遅延損害金 624円
- 3 損害金

上記判決正本第1項に表示された元金金643万5960円に対する令和3年1月7日から支払済みまで年3分の割合による遅延損害金

(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3建物には、お母さん（B）と息子さん（C）が住んでおられます。息子さんはほぼ毎日来ます。お母さんは見かけません。
■ C (債務者の相続人)	1 物件3主である建物の一部取壊しおよび物件4建物の新築等に至る経緯については、以下のとおりです。 (1) 元々物件1土地および物件2土地は、1筆の土地（分筆前の豊田市扶桑町六丁目92番の土地）で、物件5土地および物件6土地も1筆の土地（分筆前の同所122番の土地）であり、これらの土地上に（一部取壊し前の）物件3主である建物および附属建物が建てられていました。しかし、近年になり、建物が老朽化してきたため、物件3主である建物を一部取り壊した上で、リフォームするとともに、取壊しで空いた土地に、平家建住宅を新築することにしました。 (2) 上記（1）記載の工事は、次の①から④の順序で行うことにしたと亡Aから聞いていましたが、費用の一部の支払いが滞ったため、③が完了したところで工事が止まっています。施工業者である株式会社弘建ホーム（申立債権者）から、物件4建物の引渡しも受けていません。 ①物件3主である建物を一部取壊し ②上記（1）記載の土地を物件1および6一体土地（取壊しにより更地になった土地）と物件2および5一体土地（物件3建物の残存部分の敷地）に分筆 ③物件1および6一体土地上に物件4建物を新築 ④物件3主である建物をリフォームし、物件4建物と渡り廊下で接続 2 物件3建物には、現在、私が母（債務者の相続人B）と2人で居住しています。 3 上記1（2）①において、物件3主である建物の居間と水回り（台所、浴室およびトイレ）を取壊しました。したがって、現在は、水回りはありませんので、私は職場で、母は施設で入浴しています。 4 物件3主である建物の1階の広縁の柱や天井に雨漏り跡があります。現在、雨漏りするかは判りません。 5 上記1記載の経緯により、施工業者である株式会社弘建ホーム（申立債権者）から物件4建物の鍵の引渡しを受けていません。このため、物件4建物は未使用の状態です。 6 物件3建物および物件4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。 7 物件1および6一体土地、物件2および5一体土地、物件3建物および物件4建物のいずれも他の誰とも貸借関係はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	8 物件1および6一体土地, 物件2および5一体土地の隣地所有者との間で, 境界に関する紛争はありません。 9 物件1および6一体土地, 物件2および5一体土地は, 全体として北西側で道路に接していますが, 北西側道路とは約2メートルの高低差があり, 車両の出入りができません。このため, 車両で本土地へ出入りする際には, 物件1土地の東側から私の弟(D)の所有する隣地(93番の土地)および亡Aの所有する土地(94番1の土地)を経由して, 南東方向にある道路へ出入りしています。なお, D所有の土地(93番の土地)は, 無償で使用しています。 10 平成12年の東海豪雨の際, 物件1および6一体土地, 物件2および5一体土地の西方約200メートル付近を流れる矢作川から水があふれ, 物件1および6一体土地, 物件2および5一体土地の北西側の道路まで水に浸かりました。物件1および6一体土地, 物件2および5一体土地は, 道路よりも2メートル高くなっているため, 浸水被害は受けていません。また, 物件3主である建物が浸水被害を受けたことはありません。
■ D (債務者の相続人)	1 物件3主である建物には, 以前は私も居住していました。 2 物件1および6一体土地, 物件2および5一体土地, 物件3建物および物件4建物のいずれも他の誰とも貸借関係はありません。 3 物件3建物, 物件4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。
■ E (株式会社弘建ホーム (申立債権者) 代表者)	1 物件4建物を令和2年12月17日ごろから, 当社が留置しています。ここに判決正本の写しを提出します。 2 物件4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。
■ F (株式会社弘建ホーム (申立債権者) 代理人)	1 株式会社弘建ホームは, Aから物件3主である建物の一部取壊しおよびリフォームならびに物件4建物の新築工事を請け負いましたが, Aが工事の進捗に応じて支払う約定となっていた工事代金を一部支払わなかったため, 同社が留置権を行使して物件4建物を占有し, 現在に至っています。物件4建物の鍵については, 債権者が保管しています。 2 上記1記載の留置権の被担保債権は, 本件競売事件に係る請求債権と同一で, その内容は6枚目に記載のとおりです。

(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

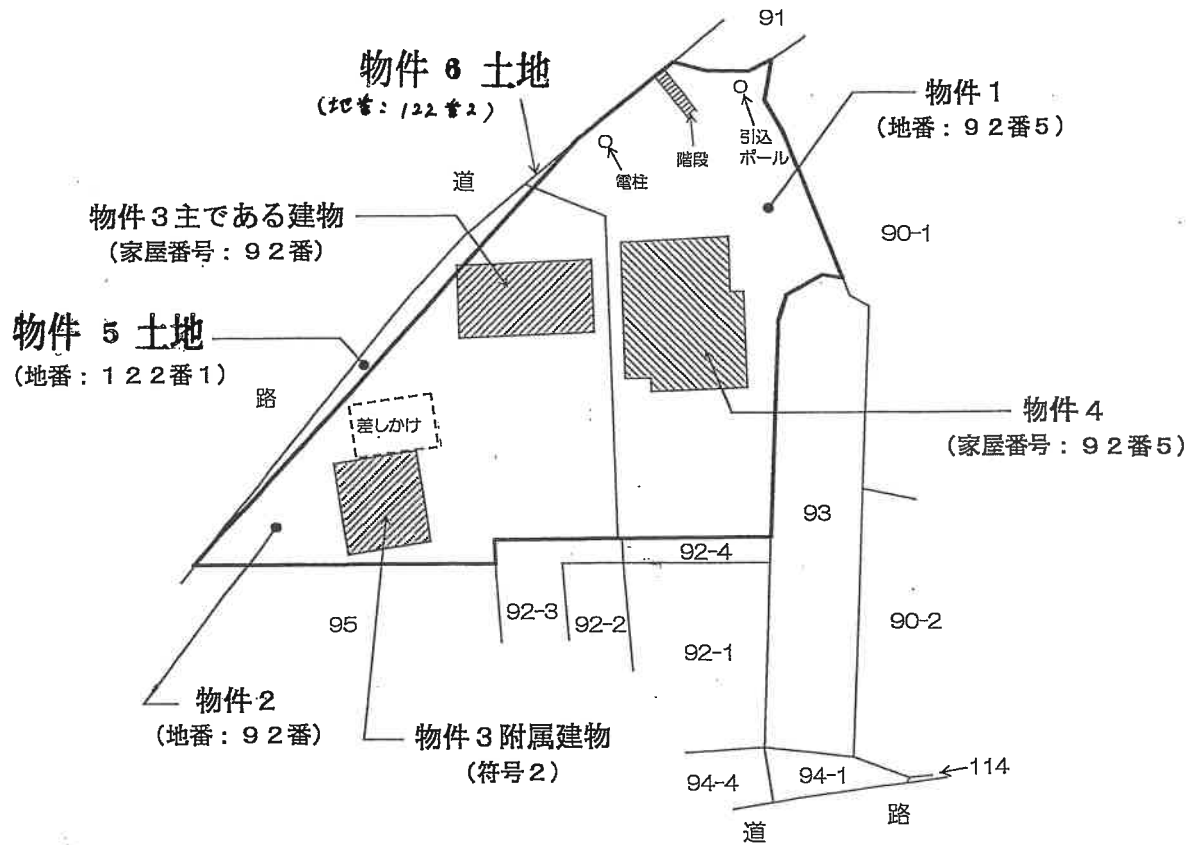
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 物件1および6一体土地は、物件4建物の敷地ならびに駐車場等として使用されている。物件1および6一体土地は、北西側で道路に接しているが、当該北西側道路とは約2メートルの高低差がある。また、物件1および6一体土地の北部に、簡易的な階段が設けられている。
- 3 物件2および5一体土地は、物件3主である建物および符号2の附属建物の敷地ならびに駐車場として使用されており、北西側で道路に接しているが、当該北西側道路とは約2メートルの高低差がある。
- 4 物件1および6一体土地、物件2および5一体土地および物件5土地から、北西側道路への車両による出入りができない。したがって、車両を使用する場合には、物件1土地の南東側から、豊田市扶桑町六丁目93番（所有者はD（亡Aの相続人））および同所94番1（所有者は亡A）の各土地を経由して物件1、2、5、6土地の南東方向に位置する道路へ出入りすることとなる。このため、買受人は、通路となっている当該各土地の所有者（Dおよび亡A相続人）と土地の使用に関して協議する必要がある。
- 5 物件1および6一体土地、物件2および5一体土地の周囲の所々には、境界標と思われる杭等が散見された。
- 6 物件3主である建物は、物件2および5一体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。
- 7 物件4建物は、物件1および6一体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。
- 8 Cの陳述によれば、物件3主である建物は、その一部（登記記録によると約100平方メートル）の取壊しにより、水回り設備（台所、洗面所および浴室）が存在しない状態である。また、建物南東部は工事途中のままであり、外壁には応急処置がされている。
- 9 物件3主である建物内の1階の広縁の柱や天井に雨漏り跡が見られる（写真No.⑦参照）。
- 10 物件3主である建物内の床が歩くとたわむ。
- 11 物件3主である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、雨漏り跡等の状況等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 12 物件4建物は、ほぼ未使用の状態であり、クロスや床面にめだった汚れや損傷箇所は見受けられなかった。
- 13 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
6 年 10 月 18 日 (金) 16 : 35 - 17 : 00	物件所在地	物件確認, 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
6 年 10 月 21 日 (月) 13 : 15 - 13 : 20	当庁	債権者代理人 F から電話聴取
6 年 10 月 21 日 (月) 13 : 20 - 13 : 25	当庁	C から電話聴取
6 年 10 月 24 日 (木) 11 : 45 - 11 : 55	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
6 年 10 月 28 日 (月)	当庁	占有に関する照会書面作成郵便送付 (B, D, E 宛)
6 年 10 月 31 日 (木) 12 : 10 - 12 : 20	申立債権者所在地	E から鍵を借用, E から面談聴取
6 年 10 月 31 日 (木) 13 : 00 - 14 : 15	物件所在地	立入調査, C から面談聴取, 所有者照会書持参, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
6 年 10 月 31 日 (木) 14 : 50 - 14 : 55	申立債権者所在地	E に鍵を返却
6 年 11 月 1 日 (金) 12 : 40 - 12 : 45	当庁	F から電話聴取
(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 6 年 10 月 31 日 物件 4 建物は全戸不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 債権者から事前に借用した鍵を用いて解錠し, 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。 ☐		

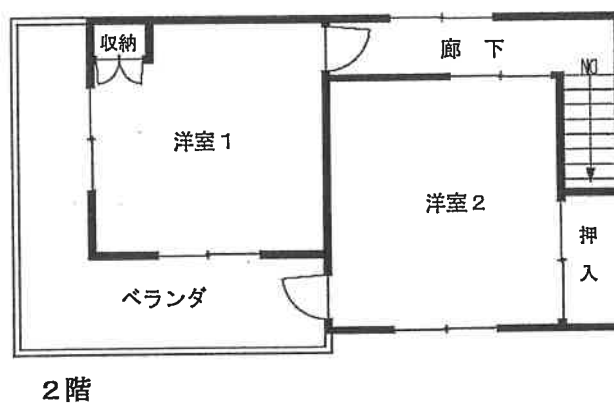
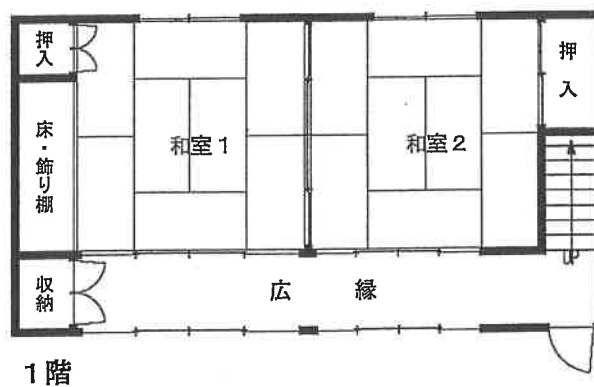
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

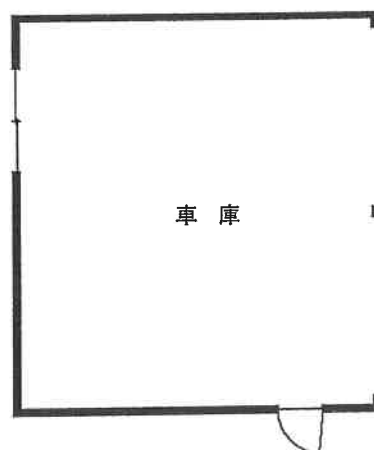


建物間取図（概略）

< 物件3主である建物 >

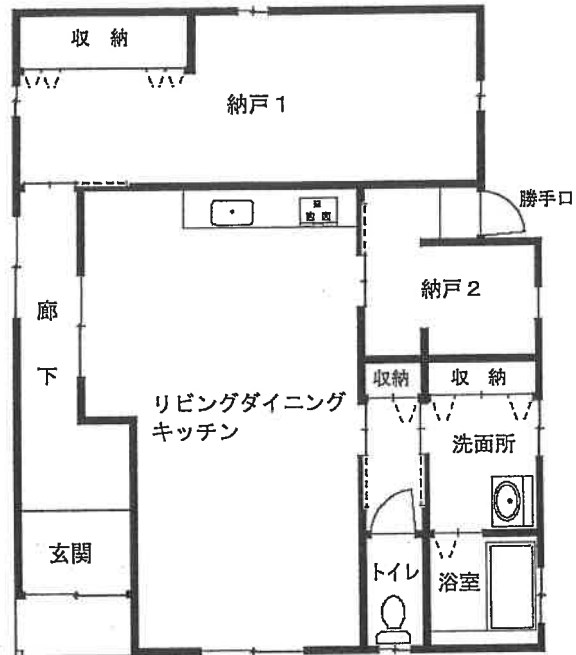


< 物件3附属建物 >



建物間取図（概略）

< 物件 4 >



①

物件3主である建物

物件4建物



物件1および6一体土地

②

物件3主である建物

物件4建物



物件2および5一体土地

③

物件3建物(附属建物)



物件2および5一体土地

④

物件4建物

物件3主である建物



物件2および5一体土地

道路

⑤ 屋内の状況 物件3建物 和室1



⑥ 屋内の状況 物件3建物 洋室2



⑦ 屋内の状況 物件3建物 広縁 天井の雨漏り跡



⑧ 屋内の状況 物件4建物 リビングダイニングキッチン



⑨ 屋内の状況 物件4建物 納戸1



⑩ 屋内の状況 物件4建物 浴室



令和4年(又)第16号
令和5年(又)第24号
令和6年10月21日 受理
令和7年1月10日外 現地調査
令和7年1月11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10,880,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,500,000円
物件2(土地)	金1,570,000円
物件3(建物)	金2,180,000円
物件4(建物)	金5,510,000円
物件5(土地)	金110,000円
物件6(土地)	金10,000円

- 1 一括価格は、物件 1 ～6の各不動産について、一括売却(民事執行法 6 1 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 ～2、5の内訳価格は物件3～4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 ～4 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。
- 5 目的物件は、前回の期間入札・特別売却において売買の申し出がなかったものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	豊田市扶桑町六丁目 92番5 宅地 377.97㎡	同左
2	所在地 地目 地積	豊田市扶桑町六丁目 92番 宅地 396.61㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	豊田市扶桑町六丁目 92番地、122番地1 92番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 44.04㎡ 2階 35.27㎡ 延 79.31㎡ 2 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 34.44㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市扶桑町六丁目 92番地5 92番5 居宅 木造かわらぶき平家建 77.01㎡	同左

番号	所在等	登記	現況
5	所在地目積	豊田市扶桑町六丁目 122番1 宅地 28.02㎡	同左
6	所在地目積	豊田市扶桑町六丁目 122番2 宅地 1.16㎡	同左
番号	特記事項		
1～6	物件4以外の現地調査は、令和7年1月10日に行った。 物件4の建物内部調査は令和4年5月26日に行った。物件4の建物は、債権者により施錠されていて、原則として内部に立ち入れない。 評価書の記載および評価は上記調査時点における現状に基づいており、調査日以降発生した物件の現状変更は現況調査報告書に記載された事項以外は考慮していない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況および利用状況等（物件1、2、5、6）

位置・交通	名鉄三河線「平戸橋」駅 南東方 道路距離約1.8km おいでんバス「扶桑町」停留所 南方 道路距離約170m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、農家住宅、作業所、農地等が混在する、矢作川に近い 既存集落地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% —— 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 豊田土地改良区、大規模既存集落 開発許可等は特記事項を参照のこと
画地条件	地積 803.76㎡ 間口 約46.2m、奥行 約21m 形状 不整形	
接面道路の状況	北西側で幅員約4.0mの舗装道路（認定外道路）から約2m高く 接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条2項道 路）である。接面道路は概ね幅員4mを確保しているが、4m未満 の部分についてはセットバックを要する。	
土地の利用状況 等	物件1は物件4建物の敷地として利用されている。また、物件 2、5は物件3建物の敷地として利用されている。物件6は法面 であり、庭の一部として利用されている。ほかに工作物があるた め、特記事項を参照のこと。	
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	引込可（特記事項参照） なし なし

土壌汚染の可能性の調査	登記記録、昭和32年頃の住宅地図、昭和54～58年頃の空中写真を調査したが、対象地が工場等の敷地となった履歴はない。 対象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け出はなく、周辺にも届け出のある施設はない。 対象地に土壌汚染の存する可能性は低い。
特記事項	閉鎖登記簿によれば、物件1、2土地は昭和36年12月23日に宅地へと地目変更された記録がある。また、物件5土地は物件3建物（昭和37年に所有権保存）の敷地であることから、線引き前の宅地と判定される可能性が高い。また、物件6は物件5からの分筆であるため、線引き前の宅地と判定される可能性が高い。市街化調整区域のため制限はあるが、建物の建替等は可能と思われる。詳細は豊田市役所開発調整課に問い合わせのこと。 高低差があるため、現況では前面道路から物件1、2、5、6土地へ車の乗り入れができない。現在は歩行者・自動車の乗り入れは目的外土地（地番93番、94番1）を使用している。競落後に当該土地を使用できるかどうかは不明である。 上水道は、北西側道路に埋設管はなく、直接面しない南東側道路から上記の目的外土地（地番93番、94番1）を経由して引き込んでいる。他人地経由を解消するためには、北西側道路に埋設された、付近の水道管（100m以内）を延伸のうえ、敷地内引込工事を行う必要がある。水道管延伸の期間は事前協議を含めて約6ヶ月間、工事費用は市が負担となる。敷地内引込工事は買受人負担となる。 物件1土地上に中部電力が所有する電柱と自用の引込ポールがある。 物件2土地上に差しかけがあるが、建物とは認定しなかった。差しかけの位置等は附属資料の「土地建物配置図（概略）」を参照のこと。 北西側道路は東海豪雨浸水箇所に該当し、浸水実績がある。ただし、その後に河川整備が行われ、現在は氾濫の恐れは低下した。また、浸水想定区域（浸水想定3.0～5.0m）に該当する。

2 建物の概況および利用状況（物件3）

区分	主である建物	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	築年不明 特記事項参照 約63年 耐用年数超過
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか サイディングボード張 ほか 砂壁、合板張 ほか 化粧合板張、石膏ボード張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気 ほか（特記事項参照） ——
床面積（現況）	79.31㎡ （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 4室 （附属資料「建物間取図」のとおり）	
品等	劣る 建築年度が古く、現在の一般的な住宅と比較すると品等は劣る。 水回り（バス・トイレ・キッチン）は取り壊されていて、当該 建物のみでは居住の用に適さない。	
保守管理の状態	劣る 建物の一部を取り壊して応急的な補修がされた状態である（特 記事項参照）。2階の床下に不具合があるなど、建物自体の傷みは 大きい。清掃状況は概ね良い。	
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	登記記録に新築年月の記載はないが、所有権保存は昭和37年2月2日と記録されている。 建物内に水道の引込はなく、屋外の散水用水道を使用している。ガスの引込はない。 当初は物件4建物と渡り廊下でつなぐ予定であったが、その工事が中止している状況である。接合部分の壁が撤去された跡が、コンパネや防水シート等で簡易に補修されている。 物件3建物（主である建物）はがけ条例に抵触する可能性がある。なお、がけ（擁壁）部分は物件5土地である。	

建物の概況および利用状況（物件3）

区分	附属建物 符号2	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年11月1日新築 約22年 耐用年数超過
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 ほか 鋼板張 ほか 仕上なし 仕上なし モルタル仕上 電気 ——
床面積（現況）	34.44㎡ （第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 車庫 間取り 自家用車3台駐車可（附属資料「建物間取図」のとおり）	
品等	普通 一般的な車庫としては普通の品等である。	
保守管理の状態	やや劣る 屋根（亜鉛メッキ鋼板）およびシャッターに錆が出ている状態である。	
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	当該建物の南側に庭石等が置かれているため、出入りが制限されている。	

建物の概況および利用状況（物件４）

区分	主である建物	
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）	令和2年12月17日新築
	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	瓦葺 ほか
	外 壁	サイディングボード張 ほか
	内 壁	クロス貼、板張 ほか
	天 井	クロス貼、板張 ほか
	床	フローリング ほか
	設 備	電気、給排水衛生設備、プロパンガス ほか
	その他	——
床面積（現況）	77.01㎡ （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	1LDK （附属資料「建物間取図」のとおり）
品等	比較的良好	
保守管理の状態	— 竣工後に使用されてはいない（特記事項参照）。	
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	物件４建物は竣工後引き渡し前に債権者が留置し、空き家のまま占有している。そのため、建物内部は使用された形跡はない。 物件４建物は物件３建物と一体として利用されることを前提として設計されている。寝室・個室・仏間等は物件３建物を使用する予定であったため、物件４建物はLDK・浴室・トイレ等が床面積の大部分を占めている。	

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、2、5、6）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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）。

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	55,900	0.50	377.97	0.90	9,510,000
2	55,900	0.50	396.61	0.90	9,980,000
5	55,900	0.50	28.02	0.90	700,000
6	55,900	0.50	1.16	1.00	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 豊田(県)-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 55,900\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：考慮不要（角地であるが効用は認められない）

地域格差：環境条件、街路条件、交通接近条件等を考慮

イ 個別格差：形状0.80×規模0.90×高低差0.70＝0.50

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３、４）

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およ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
3主である 建物	120,000	79.31	0.03	290,000
3附属 建物	70,000	34.44	0.03	70,000
4	220,000	77.01	0.62	10,500,000

ウ 現価率：

物件３主である建物、附属建物：既に耐用年数を超過しているため、残価率をもって現価率とした。

物件４：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} + \text{経過年数}4\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.62$$

なお、単独では汎用性の乏しい間取りのため、観察減価を30%としている。

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÷ウ
1	9,510,000	0.55	法定地上権	5,230,000
2	9,980,000	0.55	法定地上権	5,490,000
5	700,000	0.55	法定地上権	390,000
計				11,110,000

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) 内訳価格および一括価格

番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	9,510,000	- 5,230,000		0.50	0.70	1,500,000
2	9,980,000	- 5,490,000		0.50	0.70	1,570,000
3	360,000	+ 5,880,000	0	0.50	0.70	2,180,000
4	10,500,000	+ 5,230,000	0	0.50	0.70	5,510,000
5	700,000	- 390,000		0.50	0.70	110,000
6	30,000	- 0		0.50	0.70	10,000
一括価格(合計)						10,880,000

ア 基礎となる価格：物件3の基礎となる価格は主である建物と附属建物の合計額。

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件3の敷地は物件2・5、物件4の敷地は物件1とした。

ウ 占有減価修正：物件4は申立債権者が留置しているため、占有減価は必要なし。

エ 市場性修正：分割困難な形状・規模、擁壁等に費用が必要、単独で使用困難な2棟の建物の存在により市場性が減退する点及び前回までの期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した。

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

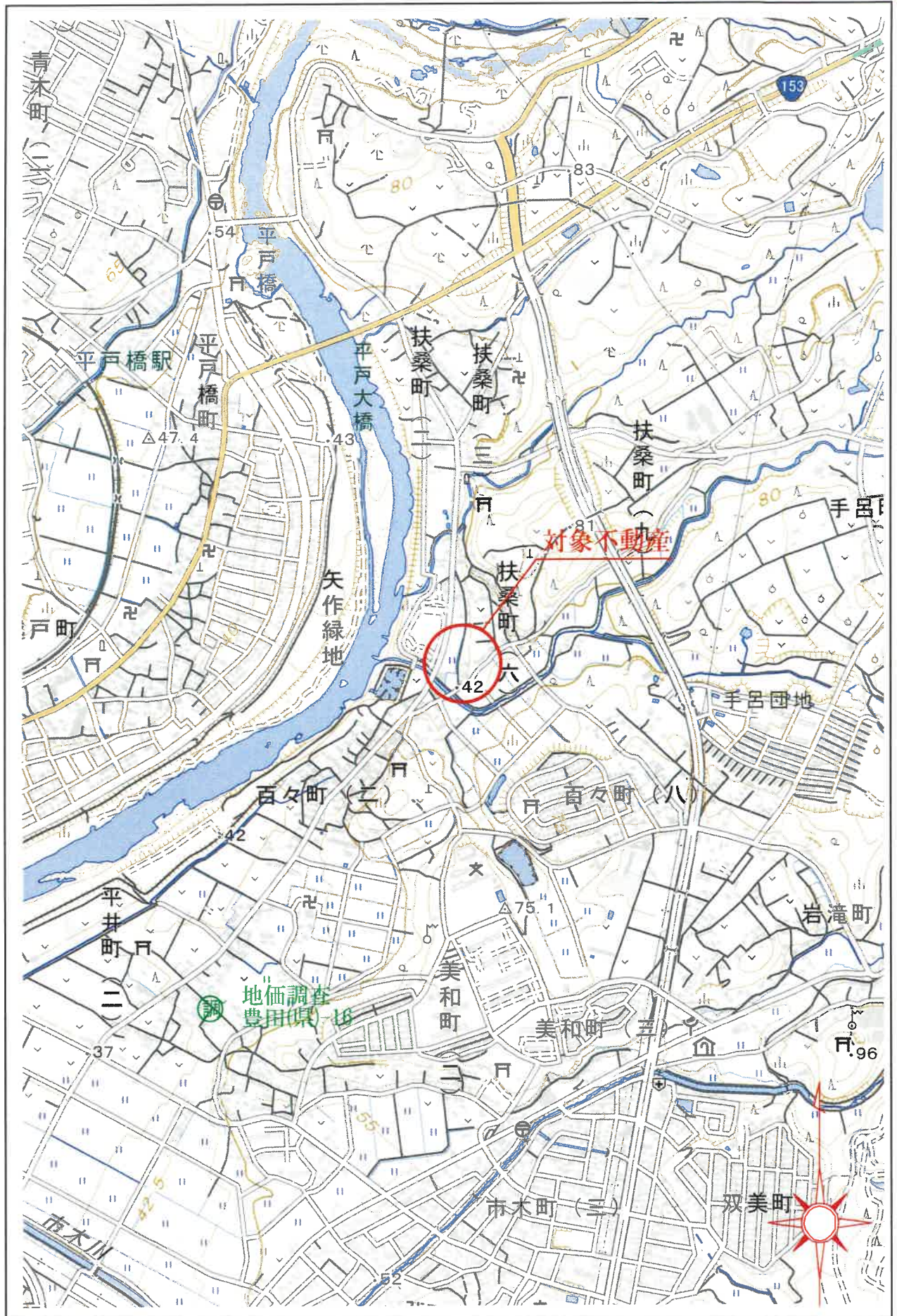
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	豊田(県)-16
所 在	: 豊田市平井町6丁目80番外
価 格	: 61,100円/㎡
位 置	: 名鉄三河線 「越戸」 駅 道路距離約2.7km
価格時点	: 令和6年7月1日
地 積	: 620㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 北東側にて幅員約4.5mの市道、および北西側の側道に 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	: 農家住宅と畑地が混在する住宅地域

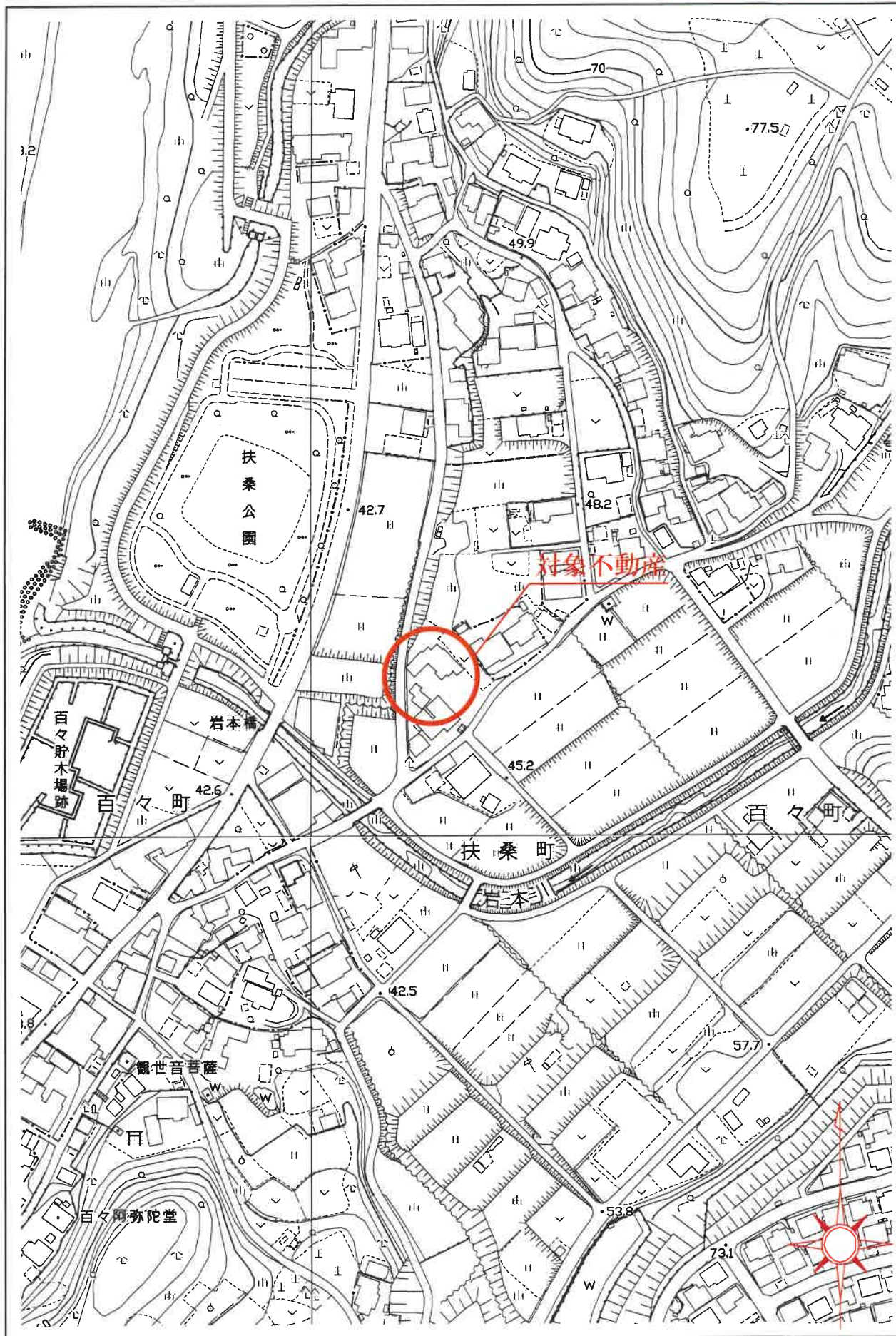
第 7 附属資料の表示

- 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
- 8 現況写真

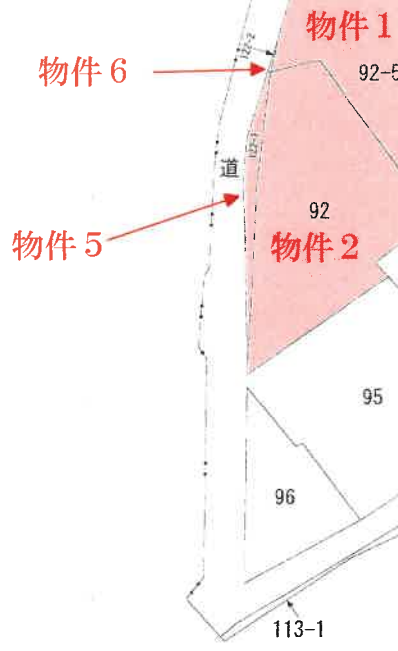
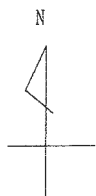
位置図



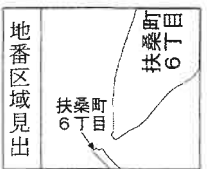
付近案内図



公図等写



(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。



請求部分	所在	豊田市扶桑町六丁目				地番	122番1			
出力縮尺	縮尺不明	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。

令和5年4月17日
名古屋法務局豊田支局
登記官

地図整理番号：M16124
(1/1)

A 4 判に縮小

地 番 92番、92番5

土地の所在
豊田市扶桑町六丁目

地 番	④	9 Z	Yn	Yn-1	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
NO		Xn				
M13		156. 609	133. 387	-20. 968	-3232. 809512	
K26		128. 728	117. 594	3. 813	479. 400664	
K30		130. 922	137. 200	19. 120	2503. 228840	
M9		132. 346	136. 714	7. 523	995. 631435	
M15		134. 487	144. 723	1. 848	248. 495016	
M14		155. 009	138. 562	-11. 336	-1757. 182024	
合 計			面 積	合 計	-783. 235881	
			地 積		396. 61	

地 番	92-5	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
	Xn				
K14	163.427	148.497	-8.167	-1334.708309	
K15	165.022	146.913	-1.755	-289.613610	
K16	167.693	146.742	-1.506	-252.545658	
K17	166.562	145.407	-3.965	-660.418330	
K18	165.866	142.777	-5.090	-844.307940	
K19	165.897	140.317	-7.631	-1263.960007	
K20	158.937	135.146	-6.930	-1101.433410	
M13	155.609	133.387	3.416	531.560344	
M14	156.009	134.562	11.336	1757.182024	
M15	134.467	144.722	6.389	859.1599603	
M10	134.527	144.951	9.750	1311.638250	
M11	137.050	154.473	6.490	889.454500	
K35	151.241	151.441	-2.957	-447.219637	
K36	152.624	151.516	2.113	322.971122	
K37	154.790	153.554	3.564	591.671660	
K13	154.900	155.080	-5.057	-783.329300	
		合 計	合 計	合 計	合 計
				377.9763740	377.97

774. 5941645 m²

任意座標

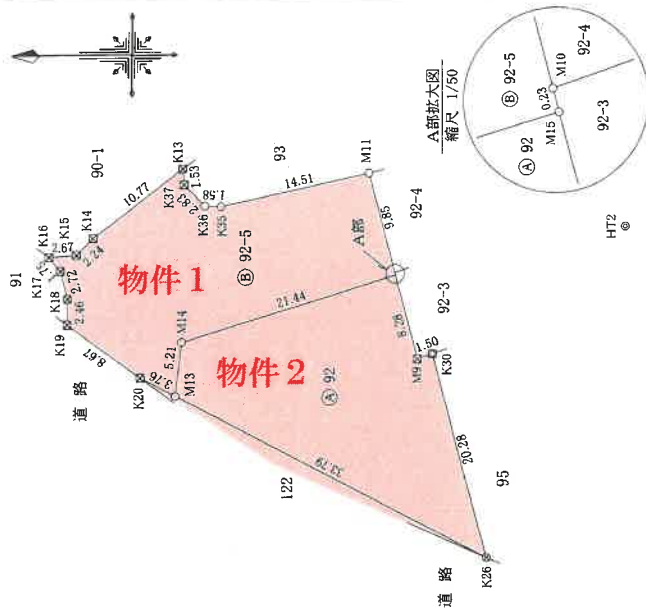
点 名	X座標	Y座標	備 考
HT1	99.814	100.667	刻 印
HT2	112.437	149.110	刻 印

人請申

(令和2年6月4日作成)

尺縮

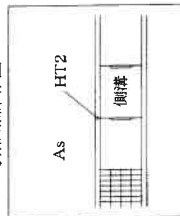
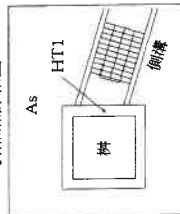
500



14H

引照点詳細図

圖 8-1-1 照像與攝影



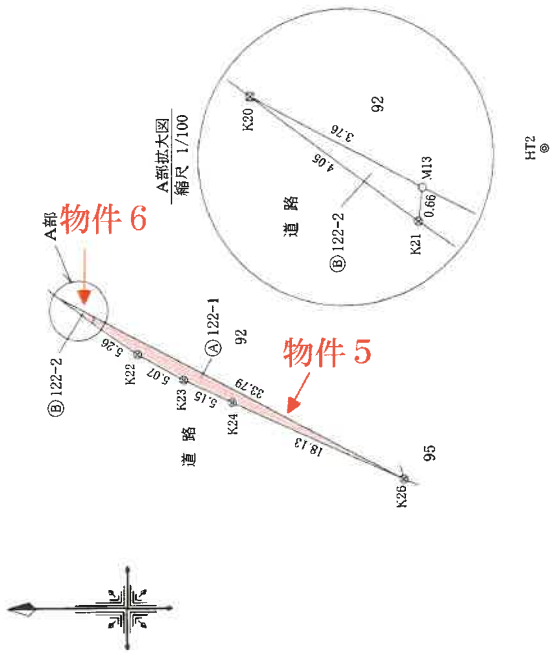
マーク	境界標の種類
田	コンクリート杭
☒	プラスチック杭
⊗	金属杭
☒	プレート
△	印
○	計算点

(单位:m)

地積測量図

地番 122番1、122番2

土地の所在 豊田市扶桑町六丁目



求積表

地番	A 122-1				合計	面積	地積
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
K21	155.685	132.730	-3.944	-567.316140			
K22	151.944	129.743	-5.482	-829.667808			
K23	146.925	127.248	-4.680	-687.609000			
K24	142.253	125.063	-9.954	-1373.310462			
K26	125.728	117.594	8.324	1046.559872			
M13	155.609	133.387	15.136	2356.297824			
合計					-56.045714	28.028570	28.02 m ²

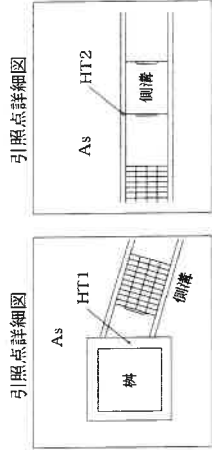
地番	B 122-2				合計	面積	地積
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
K20	158.937	135.146	-0.637	-104.421609			
K21	155.685	132.730	-1.759	-273.849915			
M13	155.609	133.387	2.416	375.951344			
合計					-2.320180	1.160900	1.16 m ²

総合計面積 29.189470 m²

測量年月日 令和2年5月29日
座標系 任意座標

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
HT1	99.814	100.667	刻印
HT2	112.437	149.110	刻印



マーク	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
⊗	金 属 釘
▽	ア レ ート
△	刻 印
○	計 算 点

(単位:m)

作成者

申請人

(令和2年6月4日作成)

縮尺 1/500

登記年月日：令和3年2月25日

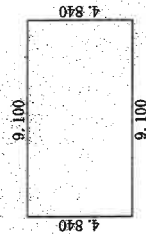
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和4年3月22日 名古屋法務局豊田支局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 92番

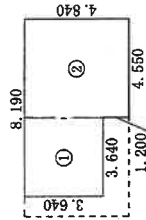
建物の所在 豊田市扶桑町六丁目92番地、122番地1

主である建物
1階



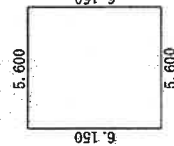
求積表	
9.100×4.840	$= 44.040000$
合計	44.040000
床面積	44.04 m ²

2階

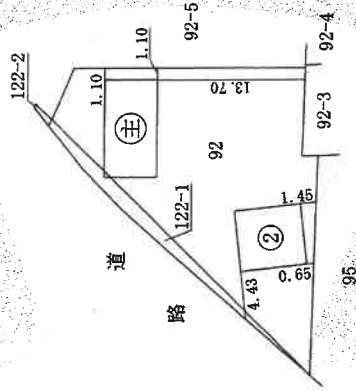


求積表	
① 3.640×3.640	$= 13.249600$
② 4.550×4.840	$= 22.022000$
合計	35.271600
床面積	35.27 m ²

附属建物 符号2



求積表	
5.600×6.150	$= 34.440000$
合計	34.440000
床面積	34.44 m ²



物件 3

作成者

(令和3年2月19日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A 4 判に縮小

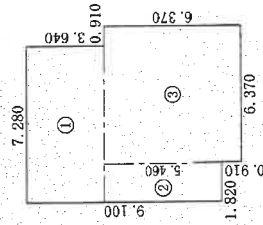
登記年月日：令和3年2月19日

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。
令和4年5月26日 名古屋法務局豊田支局 登記官

建物図面
各階平面図

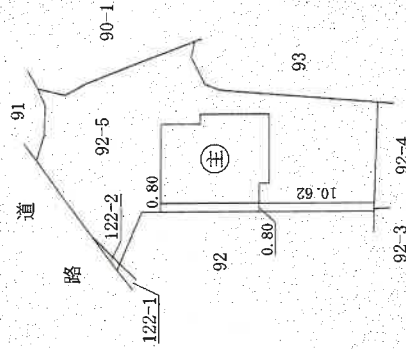
家屋番号
92番5

建物の所在
豊田市扶桑町六丁目92番地5



求 積 表

①	7.280 × 3.640	=	26.499200
②	1.820 × 5.460	=	9.937200
③	6.370 × 6.370	=	40.576900
合 計			77.013300
床面積			77.01 m ²



物件 4

建物図面等写

A 4 判に縮小

作成者

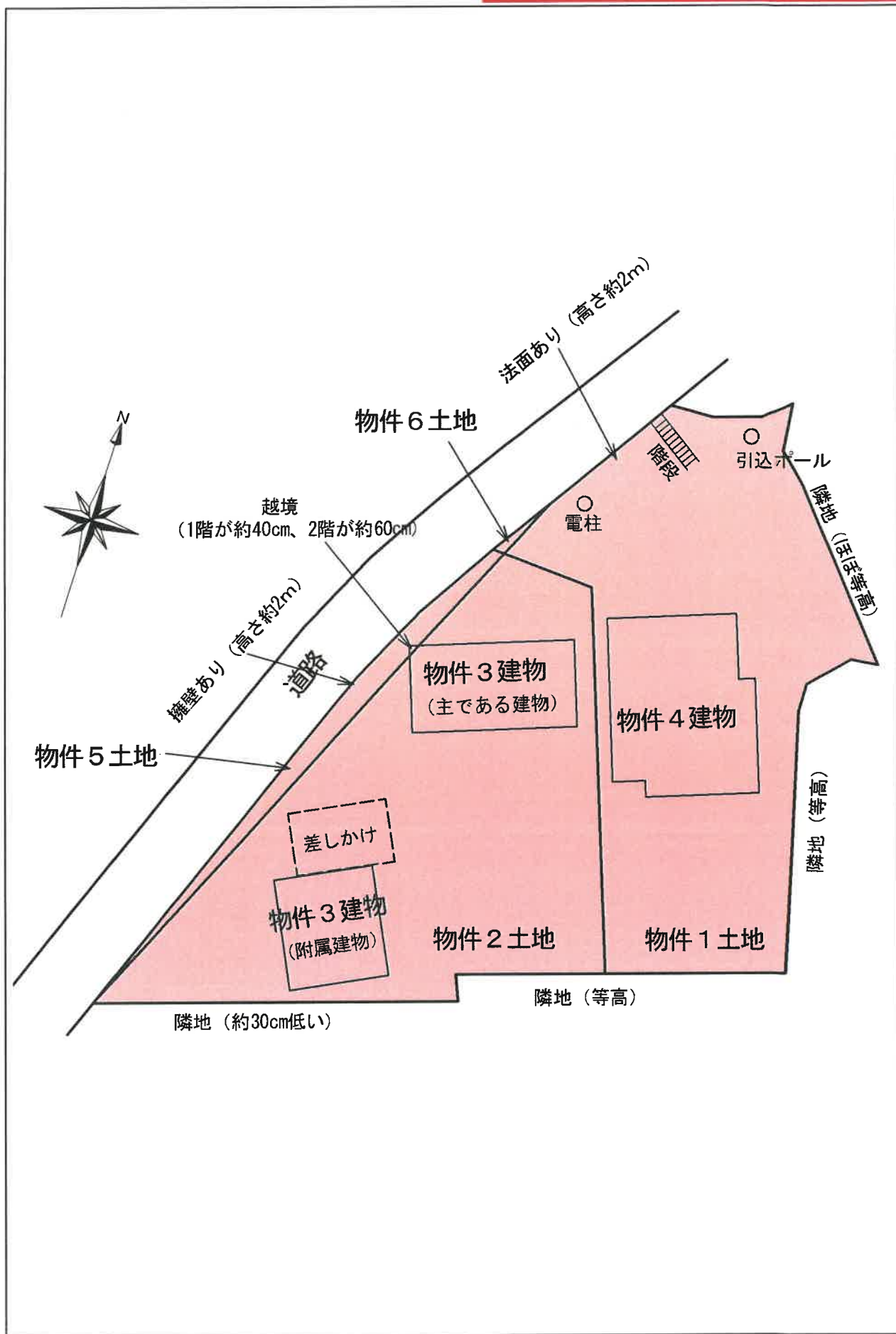
(令和3年2月16日作成)

縮尺 1/250

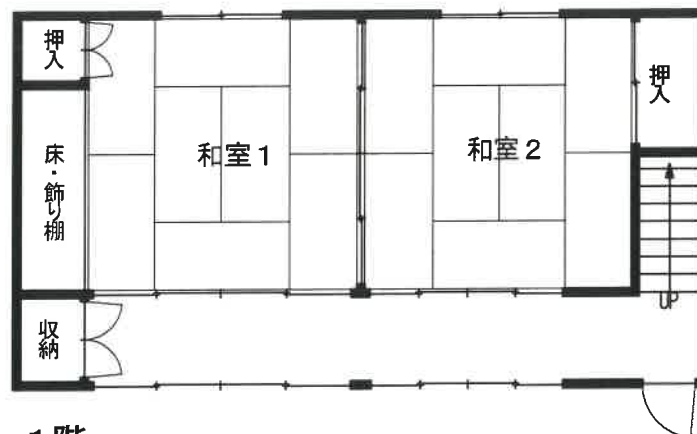
申請人

縮尺 1/500

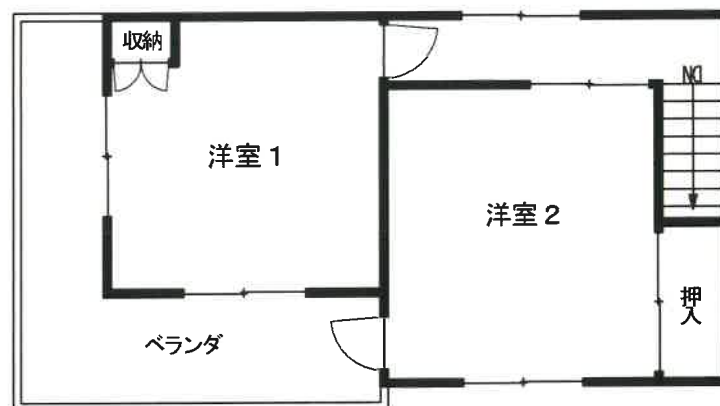
土地建物配置図（概略）



物件3建物（主である建物）



1階

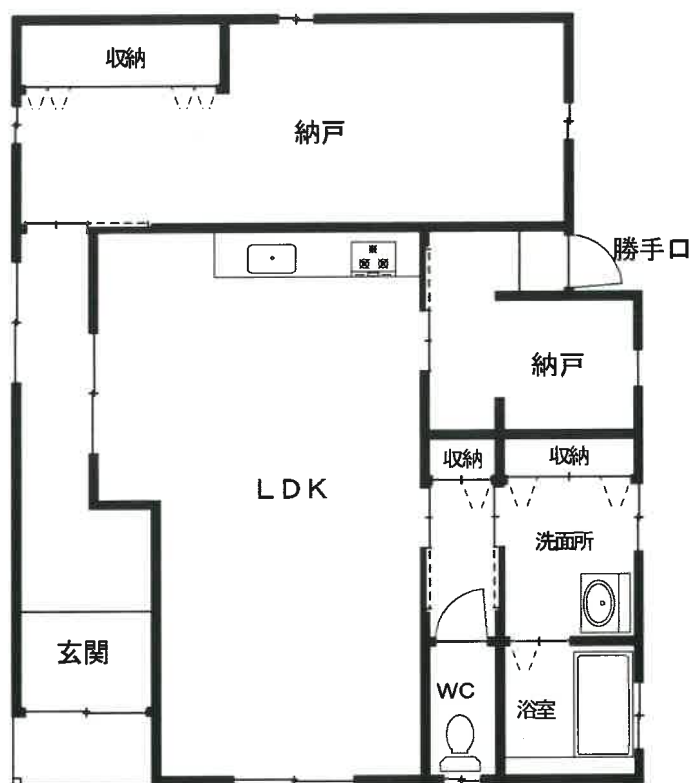


2階

物件3建物（附属建物）



物件 4 建物



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真