

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 近 田 汐 美

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 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月26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 2月18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	20, 090, 000 16, 072, 000	一括	4, 018, 000	78, 971	28, 203
1	4, 230, 000				
2	15, 860, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊田市市木町日影 |
| | 地 番 | 66番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市市木町日影 66番地27 |
| | 家屋 番号 | 66番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月23日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 近 田 汐 美

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】

本件共有者B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 | 豊田市市木町日影 |
| | 地 番 | 66番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市市木町日影 66番地27 |
| | 家屋 番号 | 66番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 71 号

令和 7 年 9 月 25 日受理

令和 7 年 10 月 22 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 | 豊田市市木町日影 |
| | 地 番 | 66番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.12平方メートル |
| | 共有者 | 持分2分の1 |
| | 共有者 | 持分2分の1 |
| 2 | 所 在 | 豊田市市木町日影 66番地27 |
| | 家屋 番号 | 66番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 49.68平方メートル |
| | 共有者 | 持分2分の1 |
| | 共有者 | 持分2分の1 |

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(共有者) A, B ☐ 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(共有者) B ☐ 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
■ B (債務者兼土地建物共有者)	1 私は日本語を書けませんので、照会に対しては口頭で回答します。 2 物件2建物（以下、本件建物という）には、現在、私が夫と2人で居住しています。私たちの子であるA（債務者兼土地建物共有者）は別の所に住んでいます。 3 物件1土地（以下、本件土地という）および本件建物は、私とAとの共有になっていますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係ありません。また、本件土地および本件建物のいずれも他の誰とも貸借関係はありません。 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。
■ A (債務者兼土地建物共有者)	1 本件建物には、以前は、私が居住していました。 2 本件土地および本件建物は、私とBとの共有になっていますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係ありません。また、本件土地および本件建物のいずれも他の誰とも貸借関係はありません。 3 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

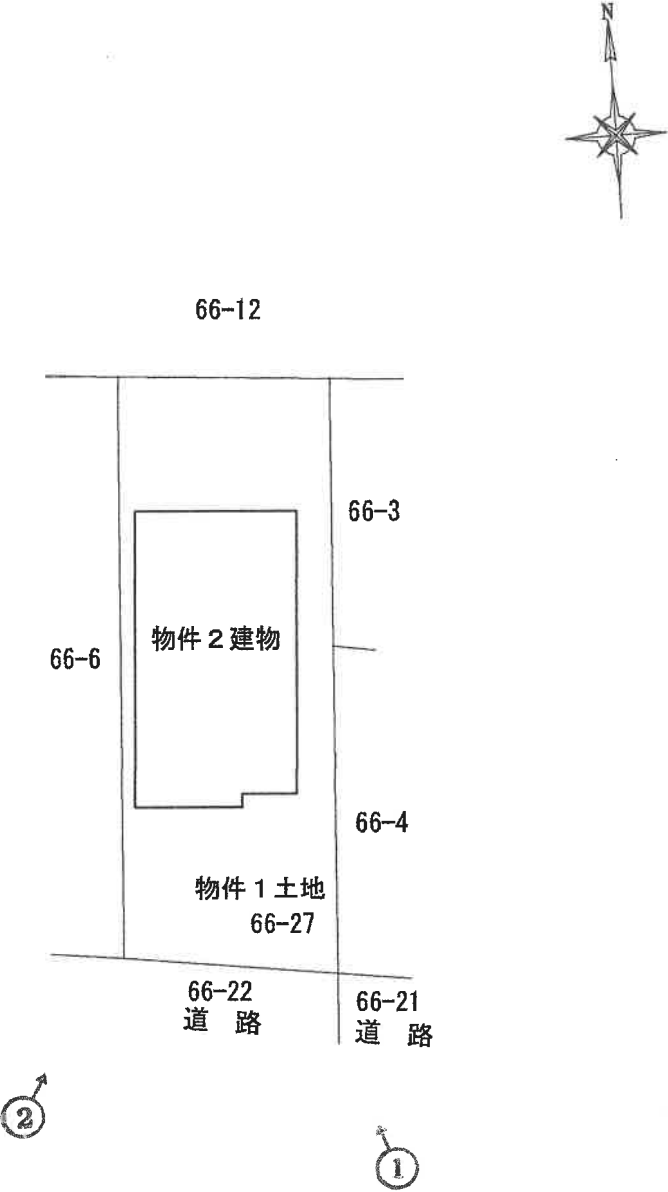
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、南側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の南側には境界標等は散見されなかった。北側は崖になっており、フェンス等もなく、危険であり、また、道路等もなく進入できなかったため、北側の状況を詳細に確認できなかった。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、経年劣化程度と思われる。
- 6 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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 26 日 (金) 13 : 05 - 13 : 30	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影, 期日通知書差置
7 年 9 月 26 日 (金) 14 : 55 - 15 : 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 10 月 1 日 (水) 11 : 30 - 12 : 25	物件所在地	評価人と共に立入調査, B から面談聴取, 間取り 確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7 年 10 月 1 日 (水)	当庁	A 宛照会書面作成郵便送付
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)

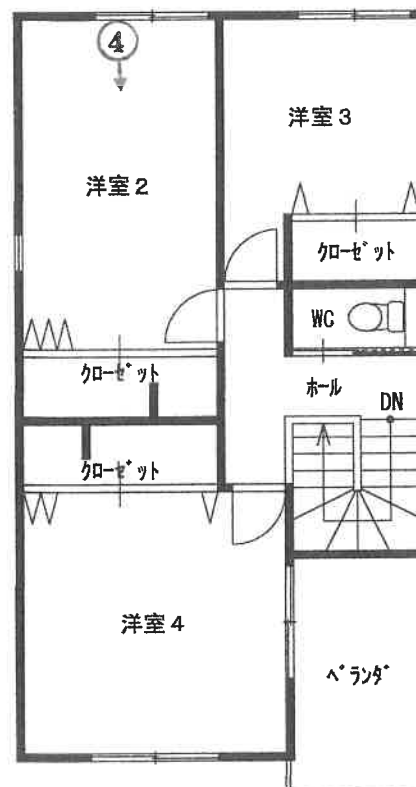


写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図(概略)



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

本件建物



道路

本件土地

②

本件建物



本件土地

道路

③

屋内の状況 LDK



④

屋内の状況 洋室2



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第71号
令和7年9月29日受理
令和7年10月1日現地調査
令和7年10月27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

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,230,000 円
物件2 (建物)	金 15,860,000 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	豊田市市木町日影 6 6 番 2 7 宅地 1 4 0 . 1 2 平方メートル 共有者 持分 2 分の 1 共有者 持分 2 分の 1	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	豊田市市木町日影 6 6 番地 2 7 6 6 番 2 7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル 共有者 持分 2 分の 1 共有者 持分 2 分の 1	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	名鉄三河線「越戸」駅 南東方 道路距離約3,200m とよたおいでんバス「第三区民会館前」停 北方 道路距離約270m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	狭小な街路沿いに主に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 60% 100% — 高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域、拠点形成区域外、居住促進区域内、屋外広告物規制：禁止地域（低層住居系）、景観計画区域：市街地ゾーン
画地条件	地積 140.12㎡ 間口 約7m、奥行 約20m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約2.7mの市道認定外の舗装道路にほぼ等高に接面する（建築基準法第42条2項の道路）。当該接面道路は西方で行き止まりとなっている。 豊田市建築相談課に聴取したところ、南側で隣接する地番66番22の土地は道路後退による寄附となっており、本件土地はセットバック済みとのことである。	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南側は道路、北側、東側、西側は一般住宅等である。また、近隣に墓地がある。	
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 なし（特記事項のとおり） 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和41年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・都市ガスの本管は本件土地の接面道路に埋設されているが、本件土地内への引込みは無い。 ・本件土地は北側隣地に高く接しており、本件土地側に約2.5mの高さの擁壁が設置されている。 ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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5年3月21日新築 経 過 年 数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 27 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、プロパンガス その他 なし
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK (附属資料7 建物間取図（概略）のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
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	・ 本件建物の汚損等は経年使用程度であり、目立つ損傷等は見られなかった。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	91,300	1.05	140.12	1.0	13,430,000

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 豊田-7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 125,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.8/100 & \times & 100/101 & \times & 100/138 & = & 91,300\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.01

◇地域格差：街路条件 1.15 × 環境条件 1.20 = 1.38

イ 個別格差：方位（南向き） 1.08 × 高低差 0.97 = 1.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	182,000	103.50	0.81	15,260,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}27\text{年} + \text{経過年数}3\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.81 \end{aligned}$$

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	13,430,000	0.55	法定地上権	7,390,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	13,430,000	-7,390,000		1.0	0.7	4,230,000
2	15,260,000	+7,390,000	0	1.0	0.7	15,860,000
一括価格 (合計)						20,090,000

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

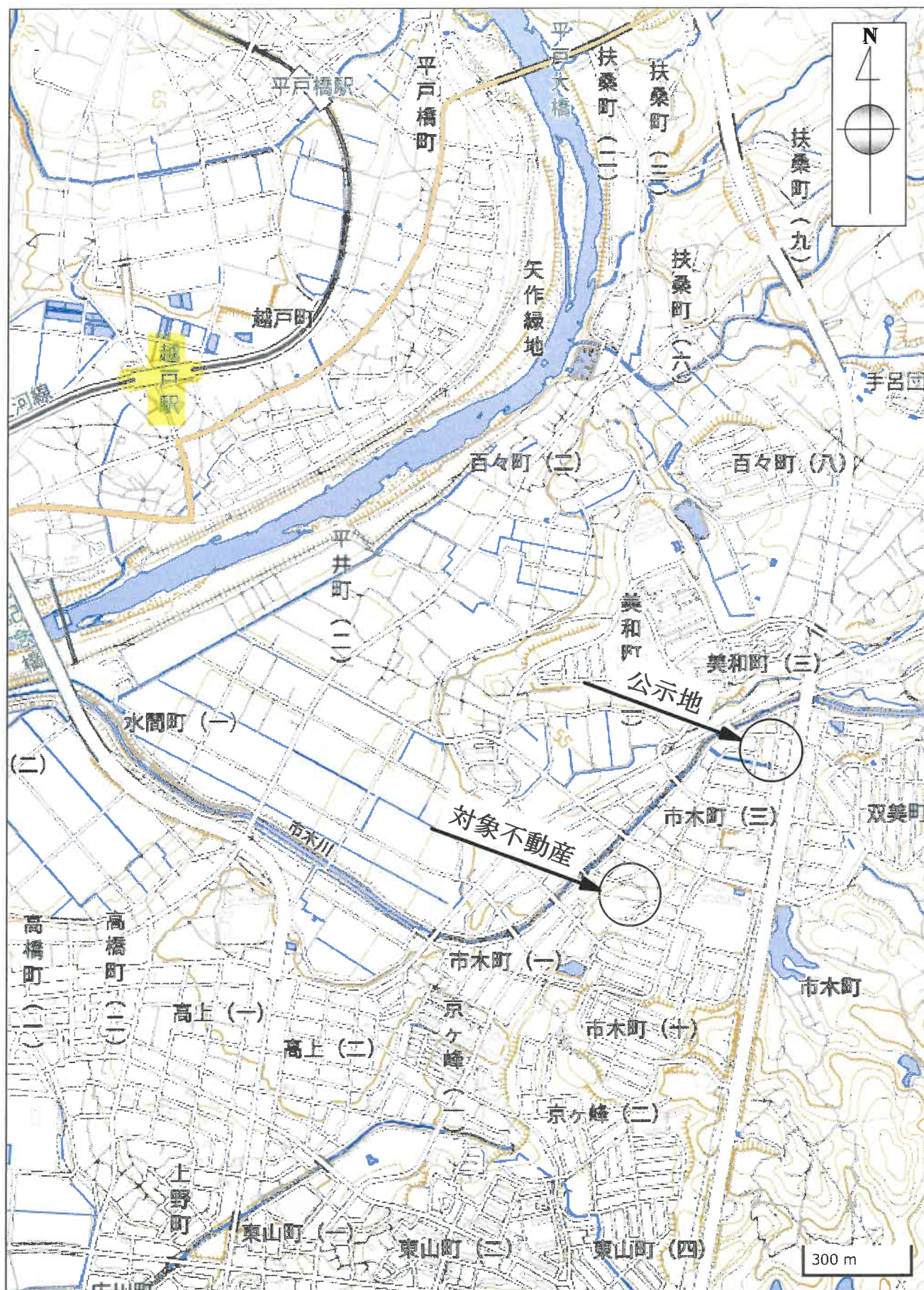
地価公示価格（豊田-7）

所 在：豊田市市木町4丁目8番11
価 格：125,000円／㎡
位 置：名鉄豊田線・三河線「豊田市」駅の北東方道路距離約4,600m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：283㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：西側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

位置図



付近案内図



イ 66-19
ロ 66-20

ハ 67-5



(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

市木町
日影

請求部	所在	豊田市市木町日影				地番	66番27		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 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7月16日

福岡法務局

地図整理番号：M74662

登記官

(1/1)

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7月16日 福岡法務局

令和7年7月16日 福岡法務局

登記簿

地圖整理番号: M74663

土地積地測量圖

66番6、66番27

豊田市南木町日影

求積表

標 準	① 66-6	Y_n	Y_{n-1}	Y_{n-2}	X_n	$(Y_{n-1} - Y_{n-2})$
NO		-103850.544				-531467.271760
RD. 1143			2553.243		6.230	
RK9		-100396.469	2650.530		8.267	-626977.774563
RK10		-106377.048	2651.510		6.260	631371.831900
PX4		-100376.659	2552.240		8.267	529813.433953
				合 計		-280.271450
			合 計 面 積			-140.1372250
						-140.13 m^2

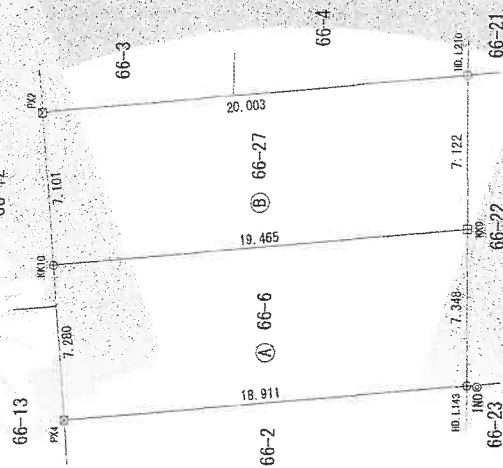
地番	⑤ 55-27	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	X_n	$(Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO						
K9		-100996.489	2530.510	6.083		
HD.1210		-1009397.406	2537.593	8.071		-10711.442587
P2		-100377.429	2538.591	6.083		-10307.459826
KK10		-100377.048	2531.510	-8.071		610595.894524
				合計		810143.154408
				合計		-280.257481
			合計	面積		140.1287405
			合計	地積		140.12 ± 0.2

総合計面積	280.2659655 m ²
-------	----------------------------

点	名	座標	番号	Y座標	備考
下山	X座標	106550.875		13365.677	電子表測定点
愛知香田		-85543.132		7918.311	電子表測定点
日蓮		-96720.119		-1126.966	電子表測定点
EN1		-100401.093		2568.211	集水所に刻印
EN2		-100396.985		2523.124	制鋼所に刻印

平成5年(西暦)8月8日観測

* GPS (VRS-RTK-OTF)にて引照点を観測・測量

[illegible]

縮尺1/1000

作成者

令和4年9月16日(作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和5年3月23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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年7月16日

福岡法務局

登記官

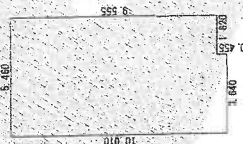
各階平面図

建物図面図

家屋番号 66番27

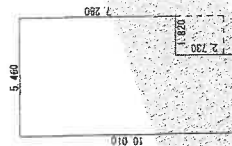
建物の所在 豊田市市木町日影66番地27

1階

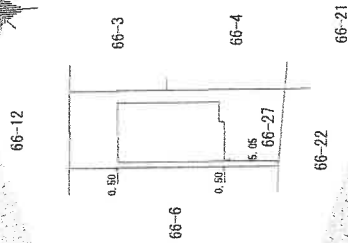


求 積 表		
3.640×10.010	=	36.436400
1.820×9.555	=	17.390100
合 計		53.826500
床面積		53.82 m ²

2階



求 積 表		
3.640×2.730	=	9.937200
5.460×7.280	=	39.748800
合 計		49.686000
床面積		49.68 m ²



作成者

(令和 5年 3月 22日作成)

縮尺

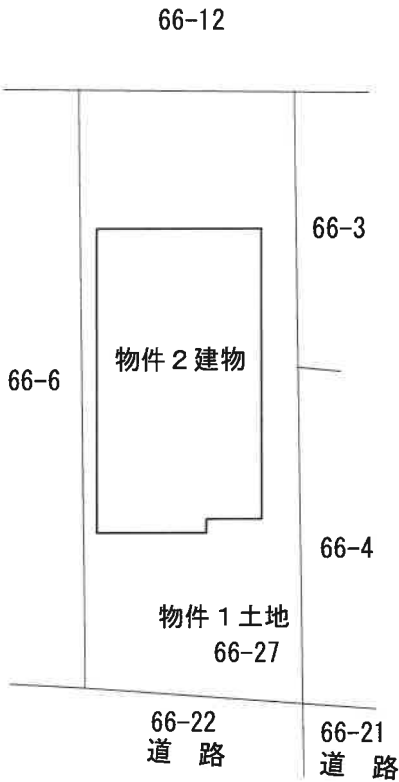
1/250

申請人

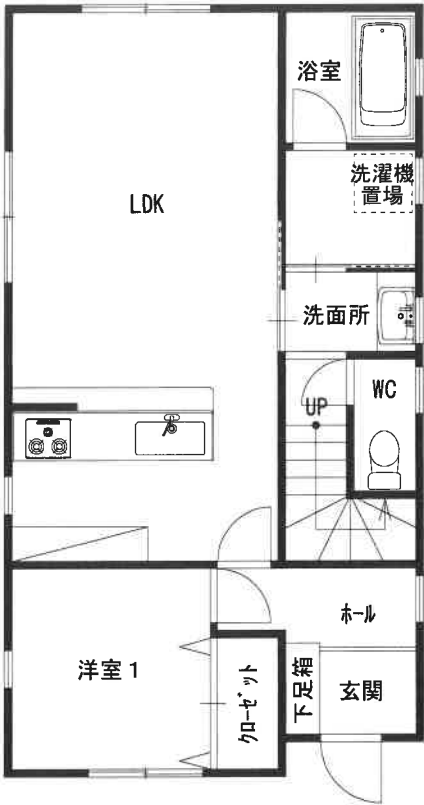
縮尺

1/500

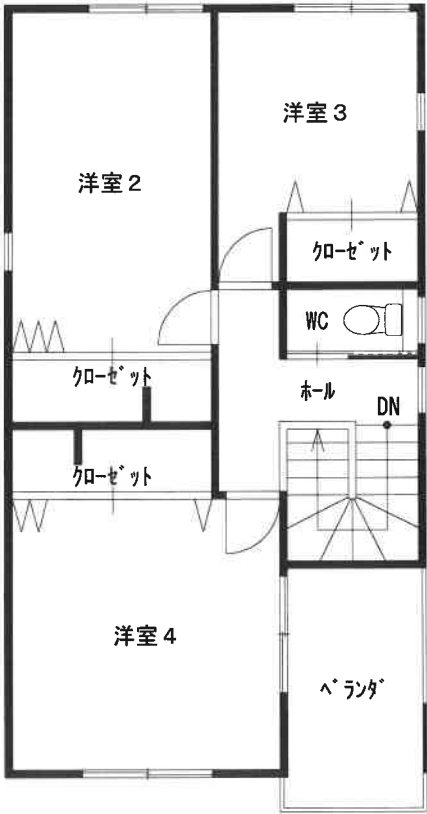
土地建物配置図(概略)



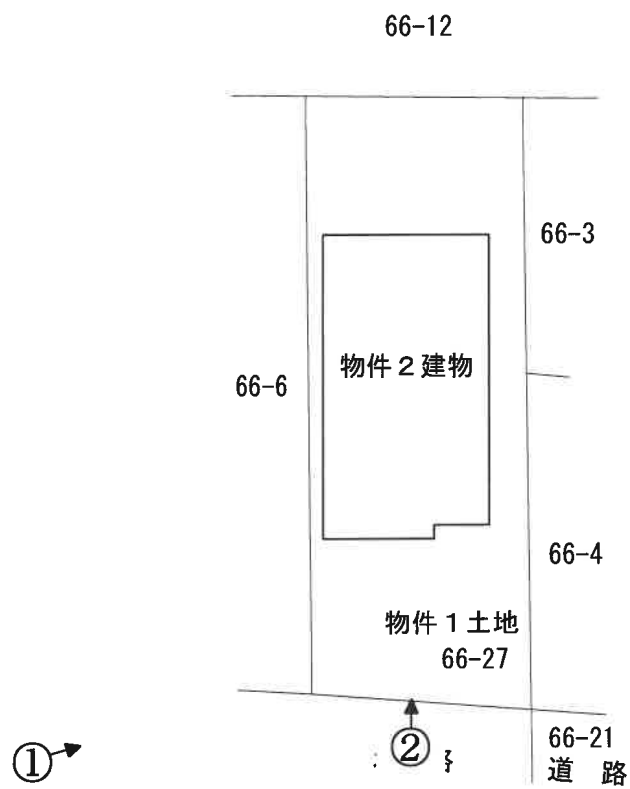
建物間取図(概略)



1 階



2 階



←○ は写真撮影位置を示す

