令和　７年（ヌ）第　　１７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２５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　４月　９日　午前　９時００分から 令和　８年　４月１６日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　４月２３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　５月１４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　４月３０日　午前　９時００分から 令和　８年　４月３０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　３月２５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	3, 888, 000 3, 110, 400	一括	777, 600	40, 058	0
1	1, 716, 000				
2	2, 172, 000				
備考	上記売却基準価額は民事執行規則３０条の３第１項の規定により変更したものである。				

令和　７年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊田市幸町宮浦

　　地　　番　　３６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３３．７５平方メートル

２　所　　在　　豊田市幸町宮浦　３６番地３

　　家屋　番号　　３６番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．４０平方メートル
　　２階　　４２．１６平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　１７号

物　件　明　細　書

令和　7年　9月　4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。

令和　７年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊田市幸町宮浦

　　地　　番　　３６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３３．７５平方メートル

２　所　　在　　豊田市幸町宮浦　３６番地３

　　家屋　番号　　３６番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．４０平方メートル
　　２階　　４２．１６平方メートル

令和 7 年(ヌ)第 17 号

令和 7 年 5 月 20 日受理

令和 7 年 6 月 23 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

(執 No. 3)

令和　7年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊田市幸町宮浦

　　地　　番　　３６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３３．７５平方メートル

２　所　　在　　豊田市幸町宮浦　３６番地３

　　家屋　番号　　３６番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．４０平方メートル
　　２階　　４２．１６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
	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）	1　物件２建物（以下，本件建物という）には，現在，私が妻と２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　本件建物内で犬を１匹飼育しています。 4　本件建物内の１階の和室２で雨漏りがします。 5　本件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が，南側の土地所有者に，当方のブロックが控えずに，境界ぎりぎりの所に造られていると言われたことがあります。 6　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。
■豊田市役所土木管理課担当者	1　本件土地が東側で接する水路は，市が管理する水路です。その東側は市が管理する道路です。水路は道路敷地には含まれていません。 2　本件土地が西側で接する水路は，市が管理する水路です。その西側は市が管理する道路です。水路は道路敷地には含まれていません。 3　本件土地が接する水路に関する占用許可は，本件土地以外の同一路線の他の土地には，許可を取得している土地もあります。本件土地の現在の所有者は，占用許可を取得していません。本件土地が売却された場合には，買受人は水路の占用について，市と協議をする必要があります。

（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，東側および西側で水路に隣接している。

3　本件土地は，東側で水路を介して道路に出入りする形態となっている。なお，豊田市役所土木管理課担当者によれば，現所有者は水路に関する占用許可は取得しておらず，買受人は，水路の占用に関して，市と協議をすることが必要となるとのことである。

4　本件土地の周囲には境界標等は散見されなかったが，本件土地および周辺を評価人と共に簡易計測した結果，本件土地の範囲は，東側および西側水路とその他はコンクリートブロック，フェンス等で囲まれた部分であると思われる。

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　本件建物の和室２に雨漏り跡が見られる（写真№⑥参照）。

7　本件建物内の床が，全体的に歩くとたわむ。

8　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，和室２の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。

9　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 5月 21日（水） 12：25－12：40	物件所在地	物件確認，占有調査（居住者不在），期日通知書差置，外部写真撮影
7年 5月 23日（金）	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年 5月 23日（金） 16：05－16：15	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 5月 27日（火） 14：45－15：25	物件所在地	評価人と共に立入調査，聞取り確認，屋内写真撮影，外部写真撮影
7年 6月 17日（火） 14：20－14：25 17：00－17：05	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
7年 6月 18日（水） 13：00－13：05	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
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。

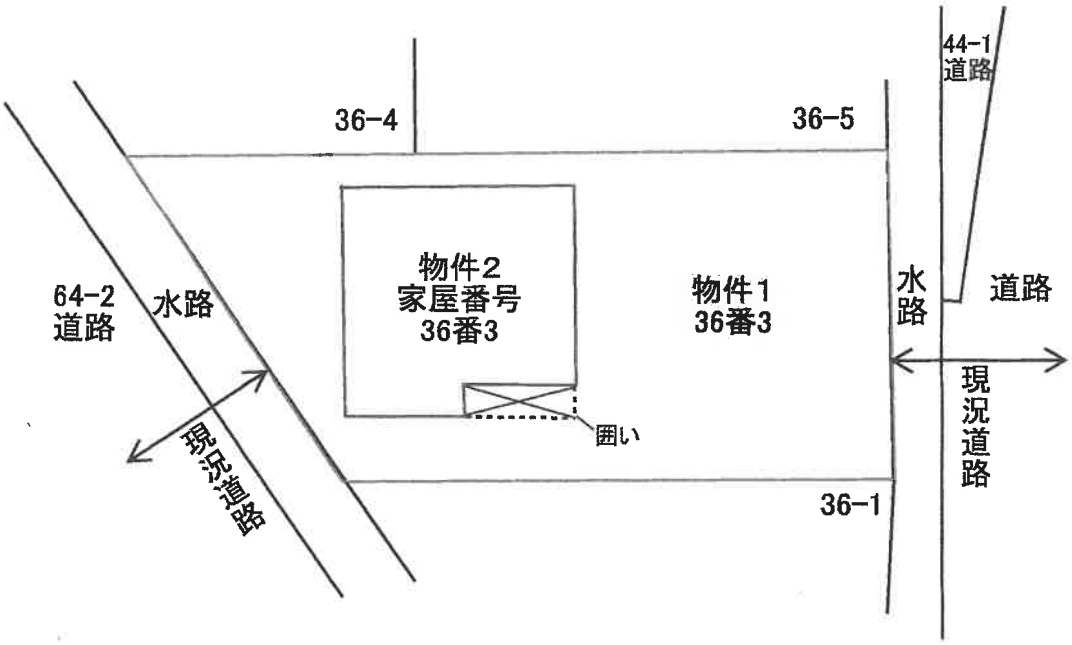
□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

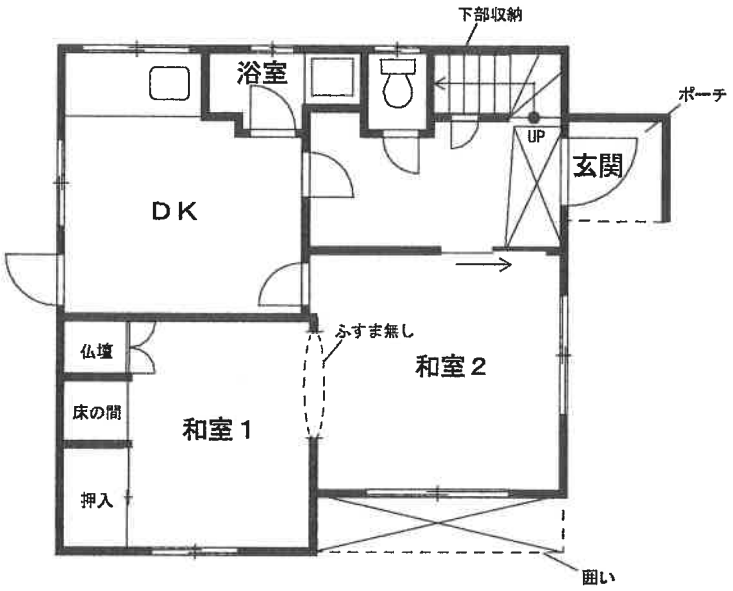
□

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

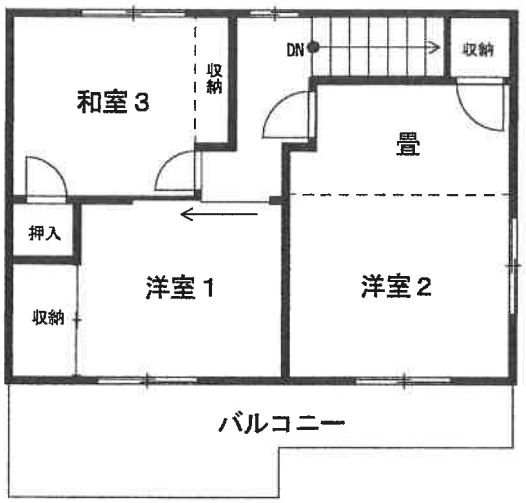
土地建物配置図（概略）


44-1
道路
36-4
36-5
物件2
家屋番号
36番3
物件1
36番3
64-2
道路
水路
水
路
道路
現
況
道
路
囲い
現況道路
36-1

1F



2F



建物間取図
（概略）

①

②

③　　屋内の状況　DK

④　　屋内の状況　洋室2

⑤　　屋内の状況　浴室

⑥　　屋内の状況　和室2　天井の雨漏り跡

令和７年（ヌ）第　　１７　　号
令和７年　５月２２日　受　　理
令和７年　５月２７日　現地調査
令和７年　７月　７日　評　　価
発行番号　　２０２５０１２　　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

許文邊一郎

第１　評価額

一　括　価　格	
金　６，４８０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，８６０，０００　円
物件２（建物）	金　３，６２０，０００　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	豊田市幸町宮浦 ３６番３ 宅地 ２３３．７５平方メートル	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	豊田市幸町宮浦３６番地３ ３６番３ 居宅 鉄骨造陸屋根２階建 １階　　５２．４０平方メートル ２階　　４２．１６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「永覚」駅　南東方　道路距離約２．２ｋｍ 名鉄バス「岩脇」バス停　西方　道路距離約２．１ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農家住宅と一般住宅が混在する農地が多い住宅地域	
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	市街化調整区域 － ６０％ ２００％ － 宅地造成等工事規制区域 一部河川保全区域
画地条件	地積　２３３．７５㎡ 間口　約１０ｍ、奥行　約２３ｍ 形状　台形	
接面道路の状況	東側にて幅員約３．１～４．５ｍの舗装市道（建築基準法第４２条２項道路）に、西側にて幅員約４．３ｍの舗装道路（建築基準法第４２条２項道路）に概ね等高に接面する二方路地である。	
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　なし 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．東側道路は公図上の水路部分まで含めて市道認定されており、道路台帳上の幅員は約３.１ｍである（豊田市土木課にて聴取）。また、建築基準法第４２条２項道路であり、対側地は矢作川の河川用地であるため、幅員４ｍ未満の部分については一方後退によるセットバックが必要な可能性がある。 ２．　西側道路は市道認定のない豊田市所有の道路である。また、公図上の水路部分も現況道路（暗渠）となっている。建築基準法第４２条２項道路であり、幅員４ｍ未満の部分については中心後退によるセットバックが必要であるが、現況幅員は４ｍ以上である。 ３．敷地の概ね東側半分が矢作川の河川保全区域（河川区域から約１８ｍ）に該当する。 ４．登記履歴から線引後宅地であることが確認される。豊田市開発調整課にて聴取したところ、過去に開発許可の履歴はないが、建築許可を取得した履歴がある、とのことである（詳細は個人情報のため未聴取）。 ５．豊田市洪水ハザードマップで以下の区域に該当する。 浸水深　５～１０ｍ

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)　昭和５１年７月２日新築 経 過 年 数　約４９年 経済的残存耐用年数　約０年
仕　　様	構　造　鉄骨造２階建 屋　根　陸屋根 外　壁　ＡＬＣ板等 内　壁　京壁、クロス等 天　井　杉板、化粧石膏ボード等 　床　フローリング、畳等 設　備　電気、ガス、給排水等 その他　－
床面積(現況)	登記床面積　９４．５６㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　５ＤＫ （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
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	１．当事者に聴取したところ、現在の所有者は平成１９年に売買により取得しており、建築許可等については知らない、とのことであった。 ２．買受人は建築許可の申請について、豊田市開発調整課にて協議を要する。 ３．建物は老朽化が進行している。

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）

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	67,300	0.64	233.75	0.90	9,060,000

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）－３６

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
68,000 円／㎡	×	101 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 102	＝	67,300 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇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：　標準的
◇地域格差　：　街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：　二方路1.02 × 線引後宅地0.80 × 台形0.98 × 河川近接0.80　＝　0.64
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	94.56	0.01	190,000

ウ　現価率：

・現価率 ＝［残価率　１％＋（1－残価率　１％）×$\frac{\text{経済的残存耐用年数　0　年}}{\text{経済的残存耐用年数　0　年＋（経過年数　49　年）}}$］

×（１－観察減価等　0　％）＝　0.01

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	9,060,000	0.55	法定地上権	4,980,000

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	9,060,000	− 4,980,000		1.00	0.70	2,860,000
2	190,000	＋ 4,980,000	0	1.00	0.70	3,620,000
一括価格（合計）						6,480,000

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）－３６
所　　在：愛知県豊田市配津町南屋敷３番
価　　格：　68,000 円／㎡
位　　置：愛知環状鉄道線「三河上郷」駅の東方道路距離2.5ｋｍ
価格時点：令和６年７月１日
地　　積：宅地　　416㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接面街路：南東側4.4m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：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

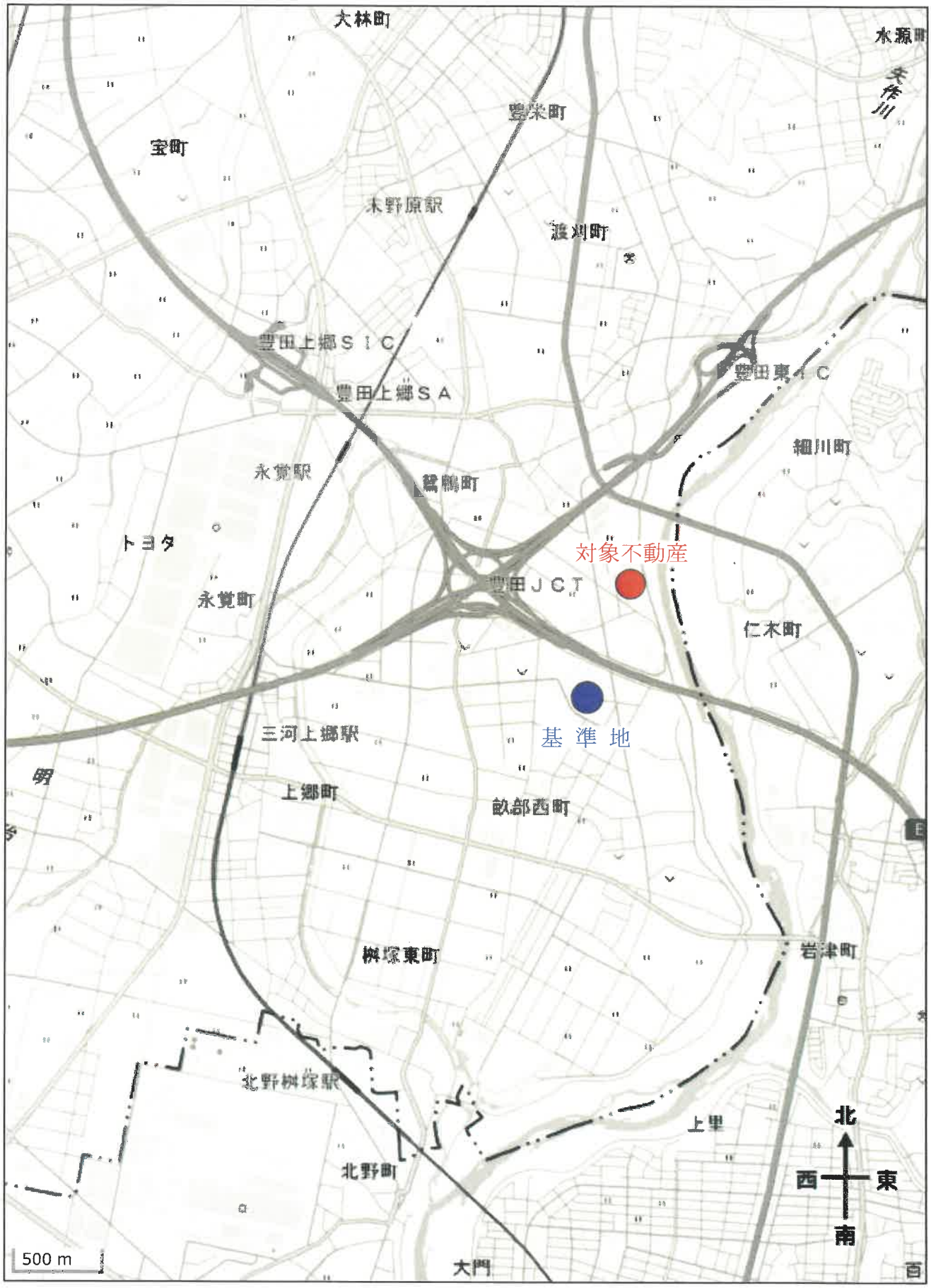
第７　附属資料

1 位置図
2 付近案内図
3 公図（写）
4 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

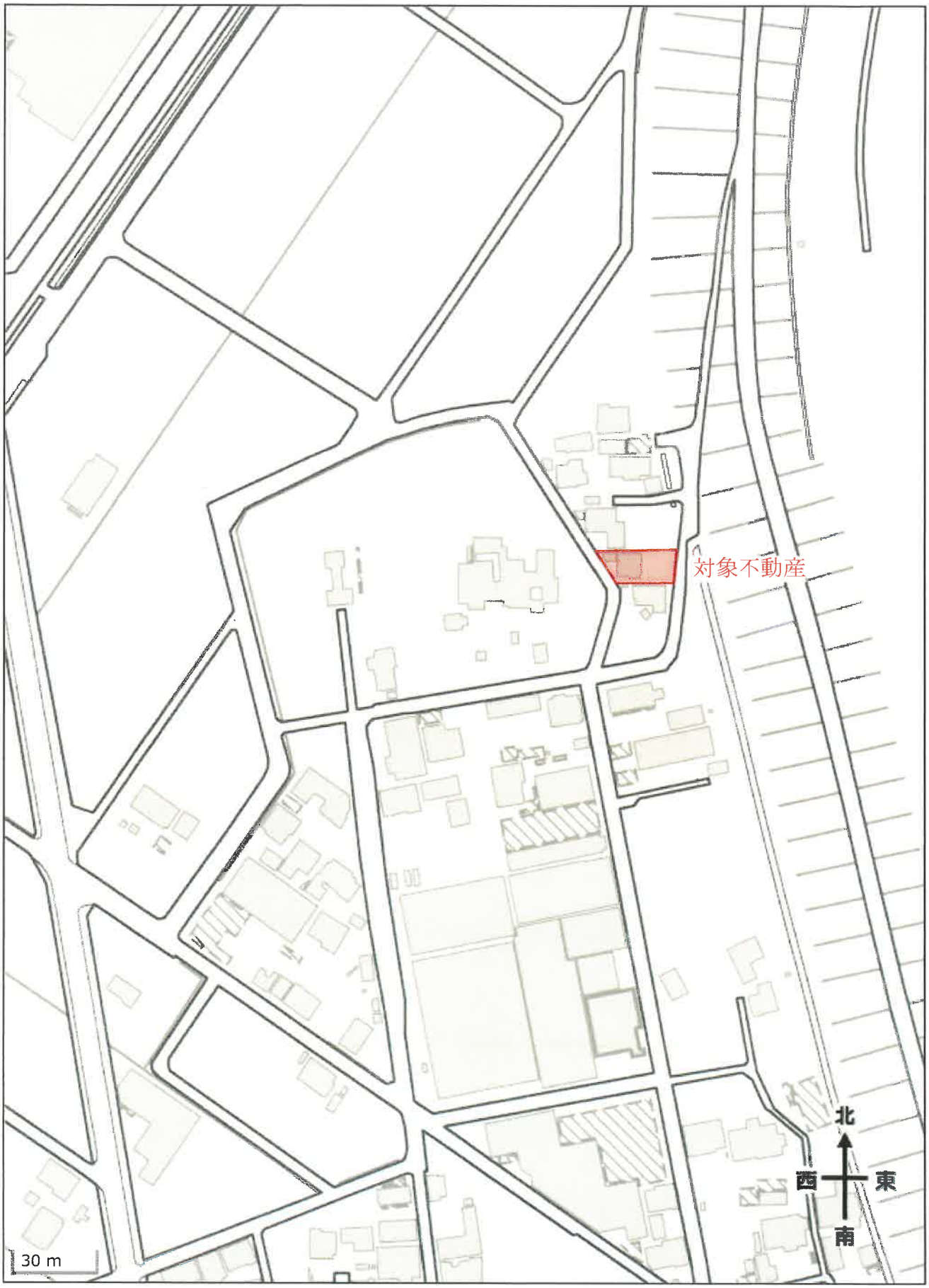
地理院地図
GSI Maps



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

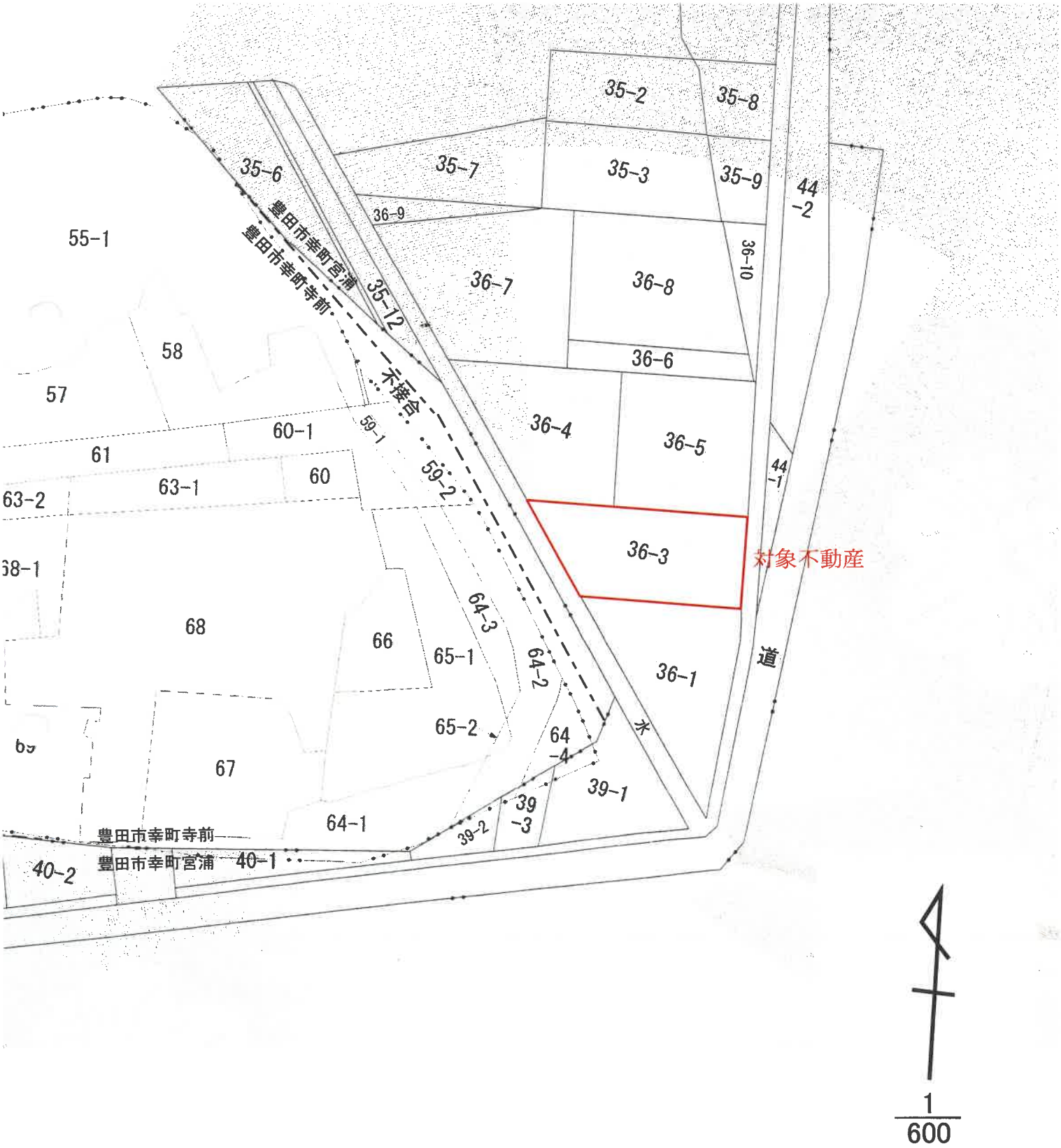
付近案内図

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

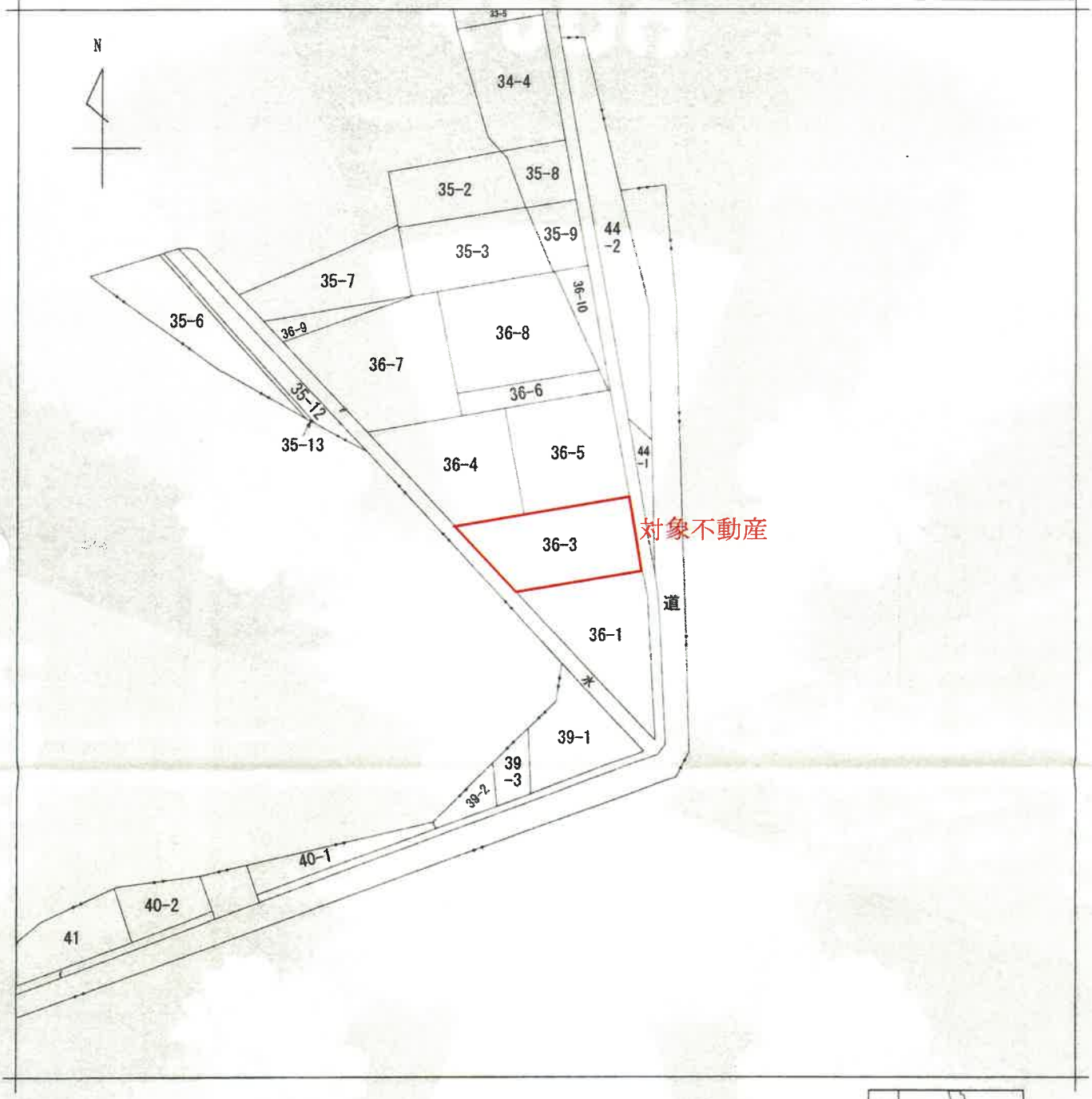
公 図（写）



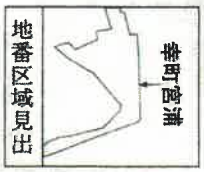
1
600

※隣接する公図を
評価人にて合成

Ａ４判に縮小



（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	豊田市幸町宮浦				地　番	36番3		
出力縮尺	1/600	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	昭和53年12月18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3月13日

名古屋法務局

登記官 [redacted]

請求番号：20-1

(1/1)

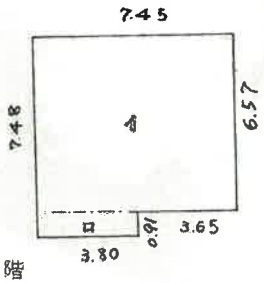
登記年月日：昭和51年7月12日

0070432

建物図面
各階平面図

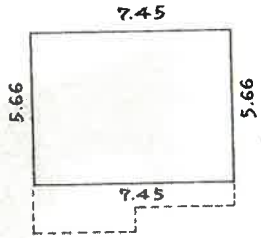
[redacted]

家屋番号	36番3
建物の所在	豊田市幸町宮浦36番地3



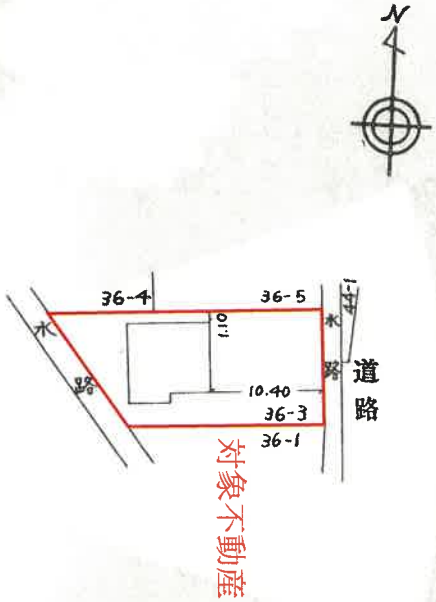
床面積 1階

イ 7.45×6.57＝48.9465
ロ 3.80×0.91＝ 3.4580
計 52.4045㎡



床面積 2階

7.45×5.66＝42.1670㎡



作製年月日
昭和五拾壱年七月七日

[redacted]

縮尺	1/200	1/500

S. 51. 7. 12

A4判に縮小

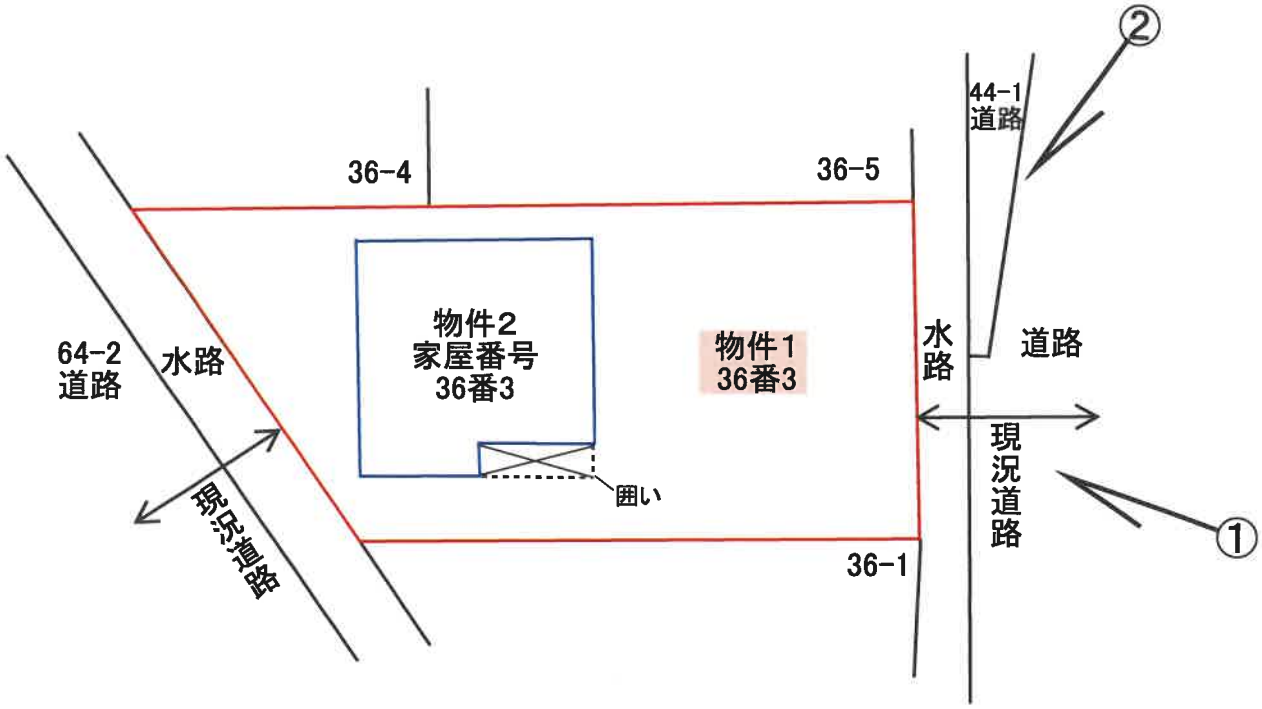
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局豊田支局管轄）
令和7年3月13日 名古屋法務局

登記官

[redacted]

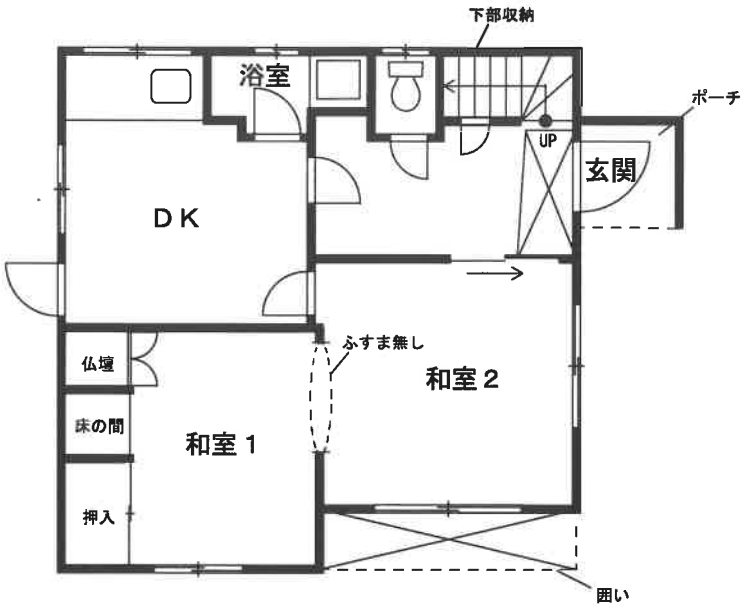
請求番号：20-2

土地建物配置図（概略）

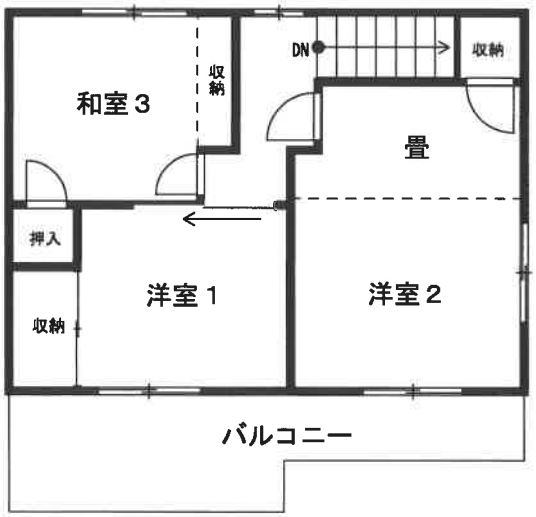


矢印は写真撮影方向を示す

1F



2F



建物間取図
（概略）

写　真

写真番号1

写真番号2