令和　７年（ケ）第　　７０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　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　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 場　所	令和　８年　４月２３日　午前１０時００分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１４日　午後　１時００分 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	2,390,000 1,912,000		478,000	26,855	0
備考					

令和　７年（ケ）第　　７０号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡崎市細川町字徳林

　　地　　番　　６８番３４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３３０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　70号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月　4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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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（ケ）第　　７０号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡崎市細川町字徳林

　　地　　番　　６８番３４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３３０平方メートル

令和 7 年(ケ)第 70 号

令和 7 年 9 月16 日受理

令和 7 年10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

(執 No. 3)

令和　7年（ケ）第　　70号

物　件　目　録

1　所　　在　　岡崎市細川町字徳林

　　地　　番　　68番34

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　330平方メートル

（土地用）

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　　）　□公衆用道路（物件　　）　□畑（物件　　） ■雑種地（物件１　）　□通路（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　□その他の者 □上記の者が本土地上に，目的外建物を所有し，占有している。 □上記の者が公衆用道路として通行して使用している。 ■上記の者が駐車場の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成・令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
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）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　□土地位置関係図（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

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１土地（以下，本件土地という）は，債務者会社が，客や従業員の駐車場として使用していましたが，現在は，誰も使用していません。なお，本件土地は近隣居住者への貸駐車場ではありません。今も誰にも貸していないと思います。
■　A （土地所有者）	本件土地は，私が使用しており，他の誰とも貸借関係はありません。
■　B （債務者会社の特別代理人弁護士）	1　私は，元は債務者会社の破産管財人です。 2　現在，Aが本件土地を貸しているかは不明です。

（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　本件土地は北側で道路に隣接している。

3　本件土地の北西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。本件土地と北西側隣地との境界は一見してはっきりとはしていないが，本件土地の範囲は，北側道路とその他はコンクリートブロック，フェンス等により囲まれた，概ね駐車場として舗装された部分であると思われる。

4　本件土地上の東側のフェンスが東方へ傾いており，東側隣地へ越境している可能性がある（写真№③参照）。

5　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

（調査経過用）

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） 10：05－10：10	携帯電話	Ｂから電話聴取
7年 9月 25日（木） 11：55－12：05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本，公図等交付申請
7年 9月 26日（金） 13：50－14：15	物件所在地	物件確認，近隣居住者から面談聴取，写真撮影
7年 9月 30日（火）	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年10月　8日（水） 13：20－13：45	物件所在地	評価人と共に物件調査，Ａから面談聴取，写真撮影
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。

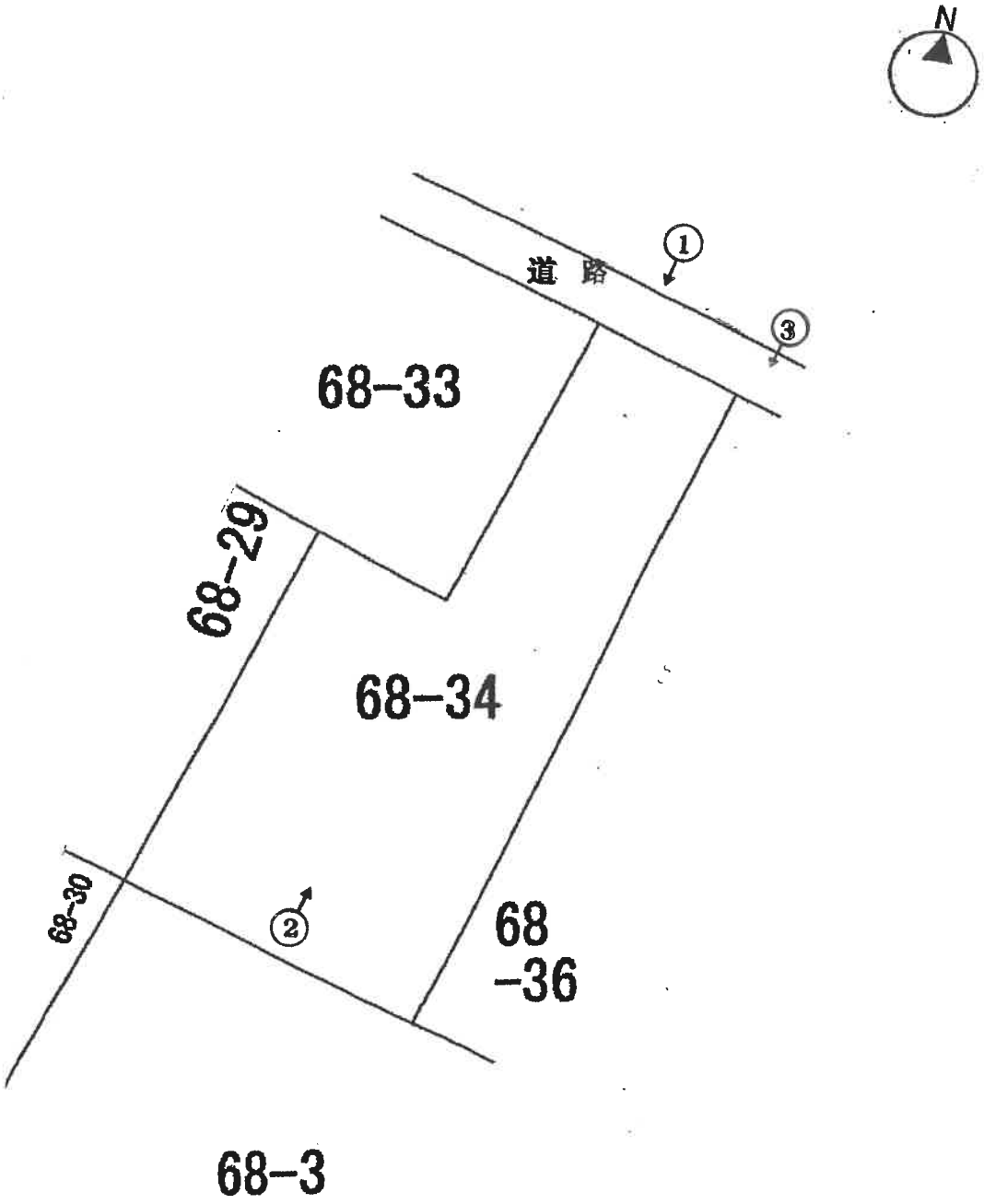
□　令和　　年　　月　　日

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

土地位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す（○内写真番号）

①

本件土地　　道路

②

本件土地

③

東側隣地　　本件土地

令和７年　（ケ）第　７０　号
令和７年　９月２２日　受　　理
令和７年１０月　８日　現地調査
令和７年１０月２８日　評　　価
発行番号　つ鑑第２５－０１８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

青山　幸憲

第１　評価額

番　号	評　価　額
物件１（土地）	金　　２，３９０，０００円

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	岡崎市細川町字徳林 ６８番３４ 雑種地 ３３０㎡	同左

番号	特　　記　　事　　項
1	物件１は駐車場として利用されており、アスファルト敷になっている。

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「永覚」駅　東方　道路距離約3.9㎞ 名鉄バス「細川」停留所　北西方　道路距離約540m （附属資料１「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅の他工場、雑種地、農地等が見られる地域である。	
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　330㎡ 間口　約6.6m、奥行約17.1～30.8m 形状　不整形	
接面道路の状況	北東側幅員約5.0m市道に接面。 （尚、当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。）	
土地の利用状況等	物件１は駐車場として利用されている土地である。	
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　　引込可 ガス配管　なし 下水道　　引込可	
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・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	・隣地は一般住宅、雑種地等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、マップあいち及び岡崎市役所備付けのハザードマップ等によると、当該区域に該当しない。	

第５　評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地　積（㎡） ウ	建付減価 エ	基礎となる価格（円） ア×イ×ウ×エ ＝オ
1	43,100	0.30	330.00	1.00	4,270,000

基礎となる価格（円） オ	土地利用権等価格の控除（円） カ	市場性修正 キ	競売市場修正 ク	評価額（円） （オ－カ）×キ×ク
4,270,000	－	0.80	0.70	2,390,000

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　　岡崎-65

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
33,600 円／㎡	×	100.0 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 78	≒	43,100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：　方位　1.00

◇地域格差　：　幅員劣る0.98×駅接近劣る0.99×利用環境劣る0.8＝0.78

イ　個別格差：　不整形0.85×雑種地劣る0.35＝0.3

ウ　地　　積：　登記数量による。

エ　建付減価：　無し

カ　市場性修正：雑種地に対する市場性減退に伴う減価を考慮。

キ　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　　岡崎－65

所　　在：岡崎市桑原町字稲場40番

価　　格：　33,600 円／㎡

位　　置：名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北方道路距離約10.0km

価格時点：令和7年1月1日

地　　積：宅地　　423㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：北西側約4.3m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：農家住宅が建ち並ぶ旧道沿いの住宅地域

第７　附属資料の表示

1 位置図
2 付近案内図
3 公図写
4 地積測量図
5 写真

以　上

附属資料１

位　置　図

国土地理院　地理院地図　GSI Mapsより転載

附属資料２

付近案内図

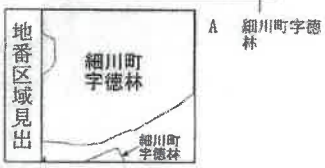
国土地理院　地理院地図　GSI Mapsより転載

A４判に縮小

附属資料３

公　図　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	岡崎市細川町字徳林				地　番	68番34		
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				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7年7月31日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

1518912

前68-5 後新68-3, -34

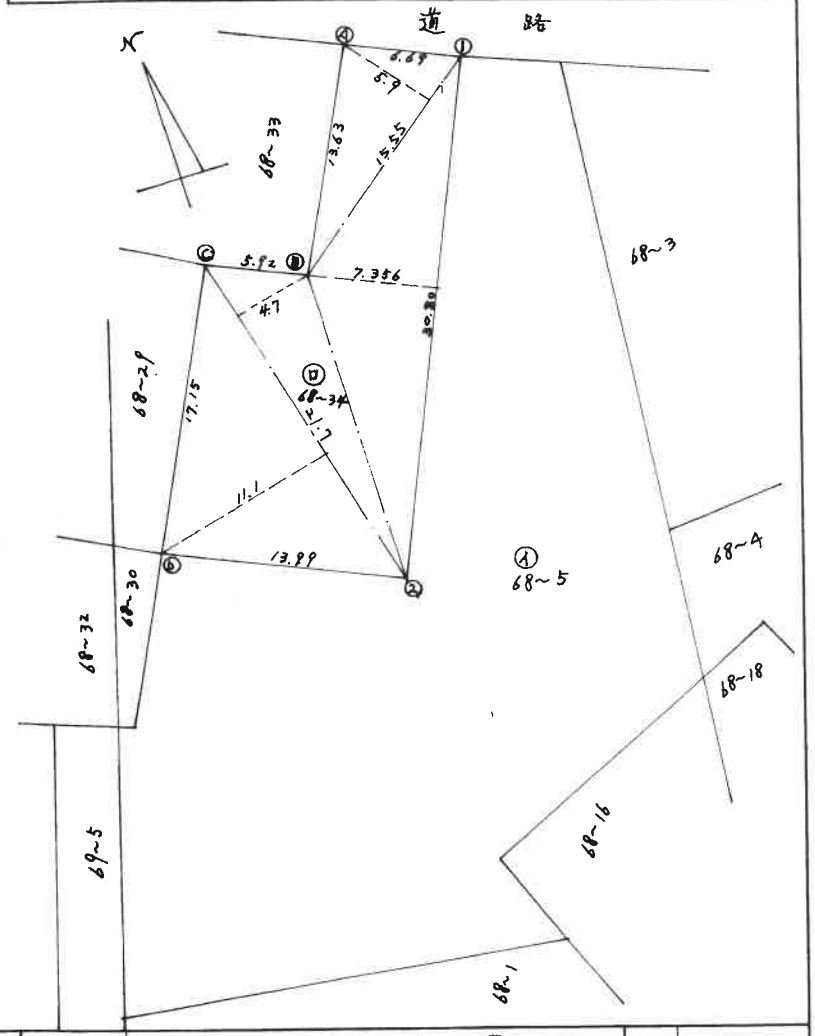
地番	68～34, -5
土地の所在	岡崎市細川町字徳林

地積測量図

(ロ) 68～34番求積（単位メートル）

15.55 × 5.9	=	91.745
30.80 × 7.356	=	226.564
21.7 × 4.7	=	101.99
21.7 × 11.1	=	240.87
合計		661.169
2除		330.5845 m²

番号	境界標の種類	
Ⓐ	合成樹脂杭	既設
Ⓑ	〃	〃
Ⓒ	コンクリート杭	〃
Ⓓ	〃	〃
①	合成樹脂杭	新設
②	〃	〃



作製者	平成6年6月14日作製）

（会員専用）

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

申請人		縮尺	1/300

554.6.15

A4判に縮小

附属資料4

地積測量図

附属資料５

写　　真

①

②

③