令和　７年（ケ）第　　７７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	22, 490, 000 17, 992, 000	一括	4, 498, 000	79, 387	34, 022
1	4, 760, 000				
2	17, 730, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡崎市元能見町

　　地　　番　　７０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１９．８２平方メートル

２　所　　在　　岡崎市元能見町　７０番地

　　家屋　番号　　７０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　４９．６８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　７７号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月　9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（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡崎市元能見町

　　地　　番　　７０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１９．８２平方メートル

２　所　　在　　岡崎市元能見町　７０番地

　　家屋　番号　　７０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　４９．６８平方メートル

令和 7 年(ケ)第 77 号

令和 7 年 10 月 7 日受理

令和 7 年 ~~11~~ 12 月 1 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　岩 尾 正 昭

（執 No. 3）

令和　7年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡崎市元能見町

　　地　　番　　７０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１９．８２平方メートル

２　所　　在　　岡崎市元能見町　７０番地

　　家屋　番号　　７０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　４９．６８平方メートル

（土地・建物用）

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１）　□公衆用道路（物件　　）　□（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　■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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している。 □「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	■敷地部分東側に電気引込ポールがある。
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（□主たる建物　□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　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本件建物に居住して占有している。 □「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
■　近隣住人	1　債務者兼所有者の姿をときどき見かけることがあります。 2　債務者兼所有者は，物件２に居住しているのではないかと思います。

（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　物件１，２の占有関係は，関係人の陳述及び執行官の現況等から，２枚目に記載のとおりと認められる。

2　物件１は，物件２の敷地となっている。物件１は，通路部分東側が道路に接面している。物件１の通路部分南東角，敷地部分南東角（通路部分南西角），敷地部分南西角，敷地部分北西角，敷地部分北東角，敷地部分東角，敷地部分東側南角（通路部分北西角）及び通路部分北東角には，それぞれ境界杭が認められた。物件１は，通路部分南側，敷地部分南側，敷地部分西側，敷地部分北側，敷地部分東側及び通路部分北側をフェンスで，それぞれ囲まれている。通路部分南側フェンス，敷地部分南側フェンス，敷地部分西側フェンス，敷地部分北側フェンス，敷地部分東側フェンス及び通路部分北側フェンスで囲まれた範囲が，概ね物件１の範囲であると思われる。

3　物件２は，建築後約２年が経過しており，建物内に経年相当の汚れ，傷等が散見される

4　物件１の敷地部分東側に電気引込ポールがある。

5　債務者兼所有者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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10月10日（金） 14:40-15:10	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（外観），占有状況調査，近隣住人に面談，聴取
7年11月5日（水） 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年11月5日（水）	（郵便）	住民票取寄（岡崎市役所）
7年11月5日（水）	（郵便）	立入調査期日通知及び占有照会等（回答なし）
7年11月13日（木） 10:10-11:00	目的物件所在地	（立入調査）聞取確認，写真撮影（屋内外），評価人同行
年　月　日（　）		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

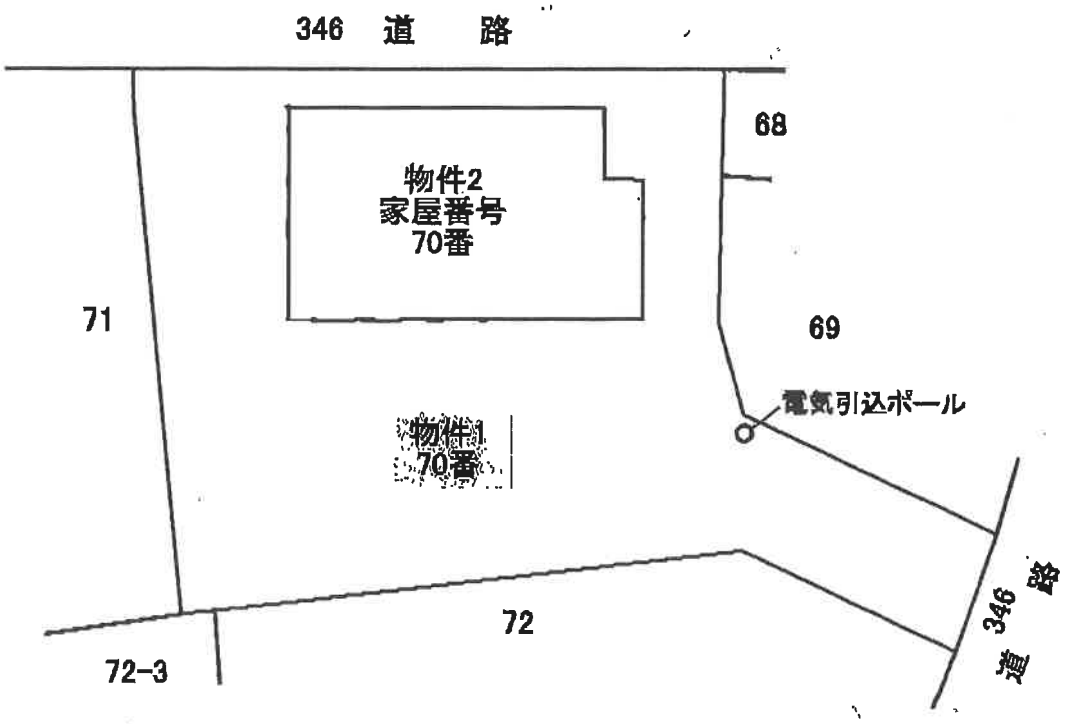
□　令和　　年　　月　　日
全戸不在で施錠されていることが予想されたので，解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。

■　令和７年１１月１３日
本件建物は，全戸不在で施錠されていたため，立会人を立ち会わせ，解錠技術者により解錠して，本件建物内に立ち入った。

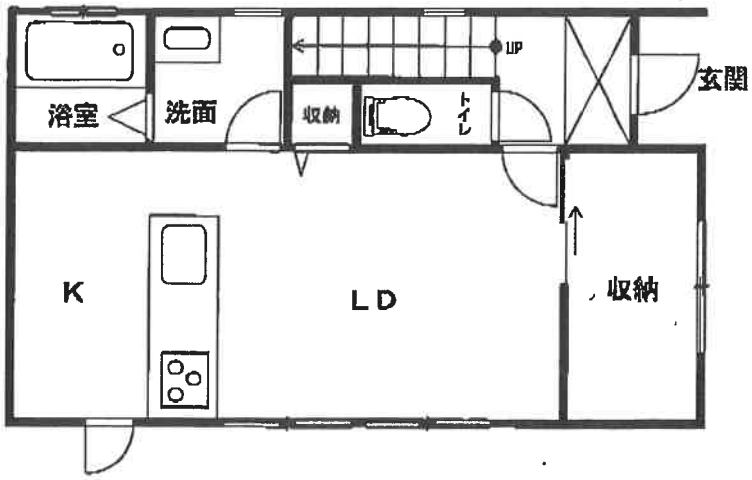
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

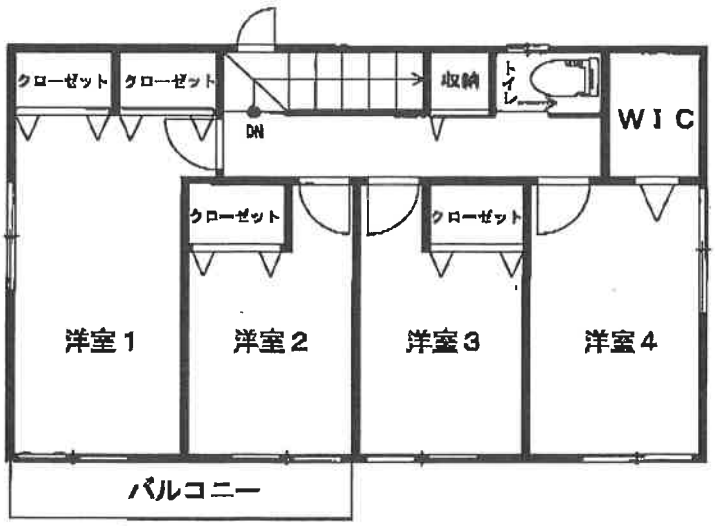
土地建物配置図（概略）



1F



2F



建物間取図
（概略）

物件２

①屋外の状況

物件１

②屋内の状況

ＬＤ

③屋内の状況
K

④屋内の状況
浴　室

令和７年（ケ）第　　７７　　号
令和７年１０月　９日　受　　理
令和７年１１月１３日　現地調査
令和７年１１月２５日　評　　価
発行番号　　２０２５０３０　　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

渡邊一成

第１　評価額

一　括　価　格	
金　２２，４９０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　４，７６０，０００　円
物件２（建物）	金　１７，７３０，０００　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	岡崎市元能見町 ７０番 宅地 ２１９．８２平方メートル	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	岡崎市元能見町７０番地 ７０番 居宅 木造スレートぶき２階建 １階　　４８．０２平方メートル ２階　　４９．６８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「北岡崎」駅　南東方　道路距離約１．１ｋｍ 名鉄バス「神明社前」バス停　西方　道路距離約１５０ｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心とする住宅地域	
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 準工業地域 ６０％ ２００％ 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　２１９．８２㎡ 間口　約３．２ｍ、奥行　最大約２４ｍ 形状　旗竿地	
接面道路の状況	南東側にて幅員約２．３ｍの舗装市道（建築基準法第４２条２項道路）に、北側にて幅員約１．４ｍの道路に各々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（プロパンガス） 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．道路について 　南東側市道は４２条２項道路であり、中心後退によるセットバック（約３㎡弱）が必要である。現地では敷地内に後退杭が設置されている。 　北側道路は市道認定のない岡崎市所有の道路である。建築基準法の道路には該当しないため、セットバックは不要である（岡崎市建築指導課にて聴取）。 ２．岡崎市洪水ハザードマップで以下の区域に該当する。 　浸水深（矢作川氾濫）　５．０～１０．０ｍ ３．敷地内に電気引込ポールあり（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)　　令和５年３月２２日新築 経 過 年 数　　約　３年 経済的残存耐用年数　　約２２年
仕　　様	構　造　木造２階建 屋　根　スレートぶき 外　壁　サイディング等 内　壁　クロス等 天　井　クロス等 　床　　フローリング等 設　備　電気、ガス、給排水等 その他　　－
床面積(現況)	登記床面積　９７．７０㎡ 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＋Ｓ+ＷＩＣ （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．建物は築浅であり、大きな損傷は見られなく、経年相応である。 ２．１階リビングに隣接して大きな収納部屋がある。

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	87,000	0.79	219.82	1.00	15,110,000

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　岡崎（県）－４

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
126,000 円／㎡	×	101 ／ 100	×	100 ／ 106	×	100 ／ 138	＝	87,000　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1.06
◇地域格差　：　街路1.08 × 交通0.98 × 環境1.30 × 行政1.00 ＝ 1.38

イ　個別格差：　旗竿地0.80×セットバック0.99×二方路1.00（特段の効用なし）＝ 0.79
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　0　％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	97.70	0.88	17,020,000

ウ　現価率：

・現価率 ＝［残価率　3 ％ ＋（1－残価率　3 ％）× $\frac{\text{経済的残存耐用年数　22　年}}{\text{経済的残存耐用年数　22　年 ＋（経過年数　3　年）}}$］

× （ 1 － 観察減価等　0　％）＝　0.88

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	15,110,000	0.55	法定地上権	8,310,000

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	15,110,000	− 8,310,000		1.00	0.70	4,760,000
2	17,020,000	＋ 8,310,000	0	1.00	0.70	17,730,000
一括価格（合計）						22,490,000

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　岡崎（県）－４

所　　在：愛知県岡崎市六供町字清水４番１

価　　格：126,000 円／㎡

位　　置：名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北方道路距離1.8ｋｍ

価格時点：令和７年７月１日

地　　積：宅地　156㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接面街路：南東側6.0ｍ市道に接面

用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域

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 現況写真

以　上

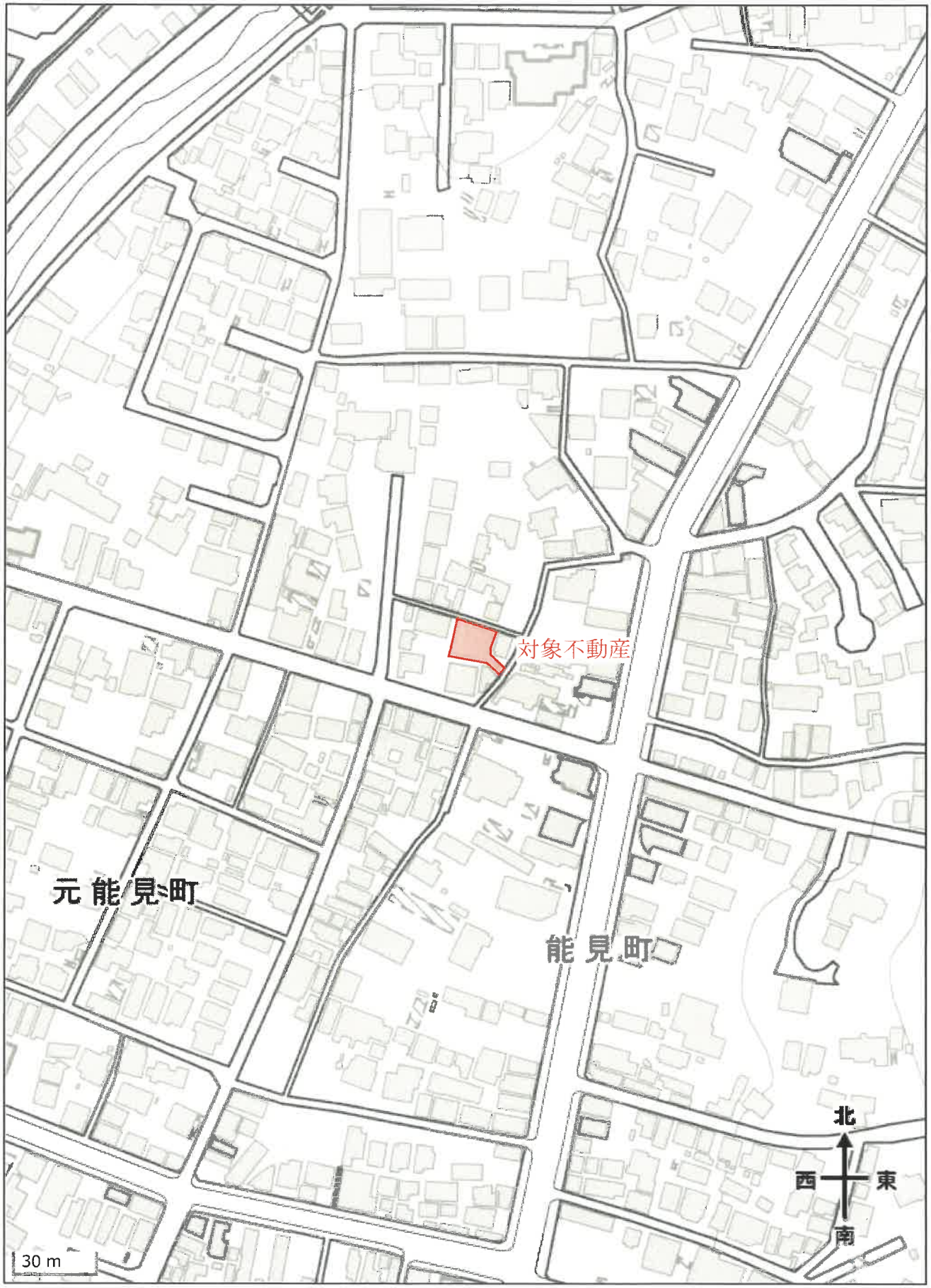
位 置 図

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

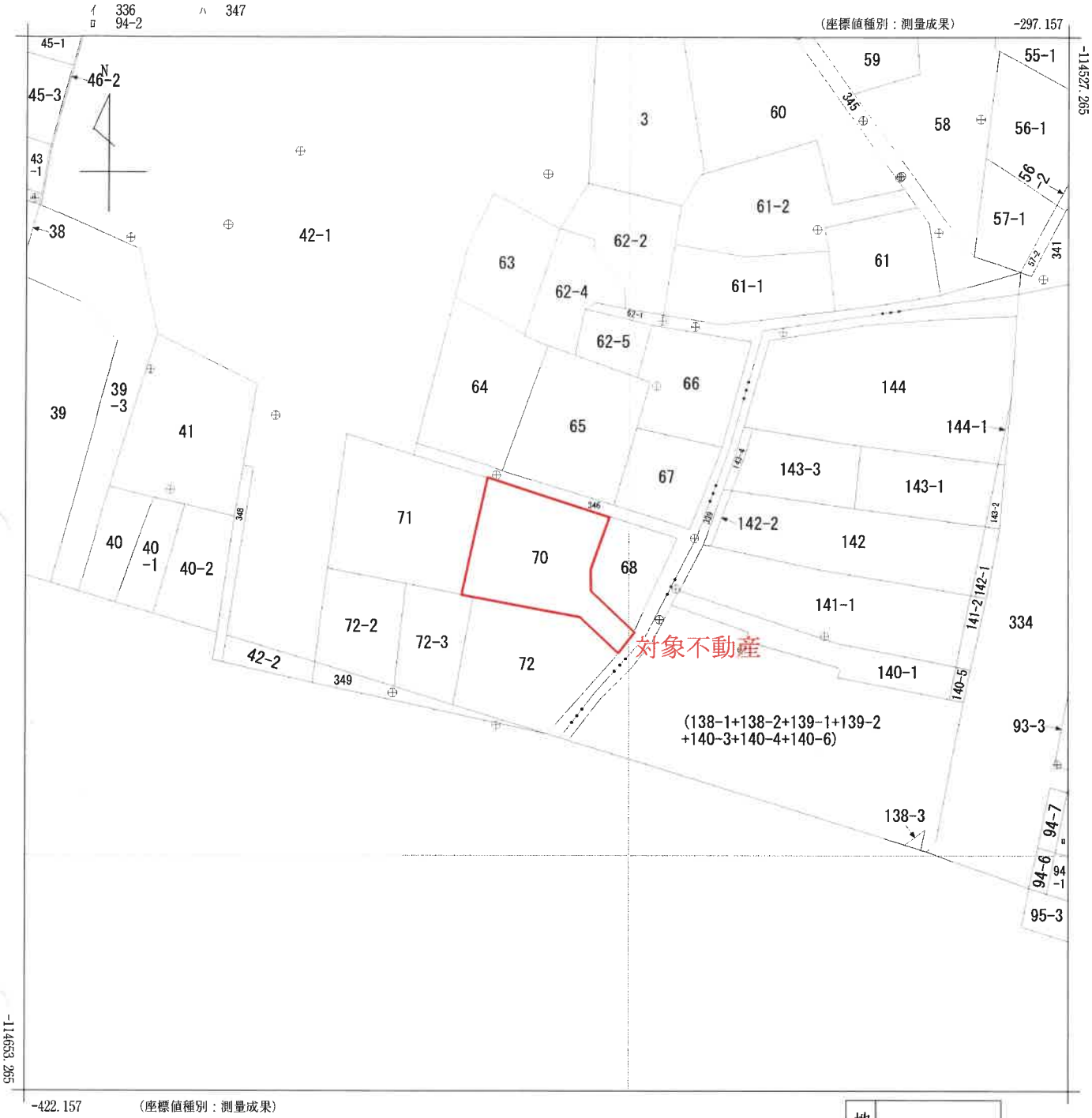
地理院地図
GSI Maps

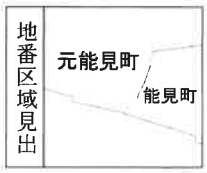


出典：国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp/)
・地理院タイル　(ベースマップ) を加工して作成

表示年月日：２０２５／１０／１５

Ａ４判に縮小





請求部分	所　在	岡崎市元能見町					地　番	70番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	令和7年5月7日			補記事項	

(1/1)

[redacted]

地　番	70
土地の所在	岡崎市元能見町

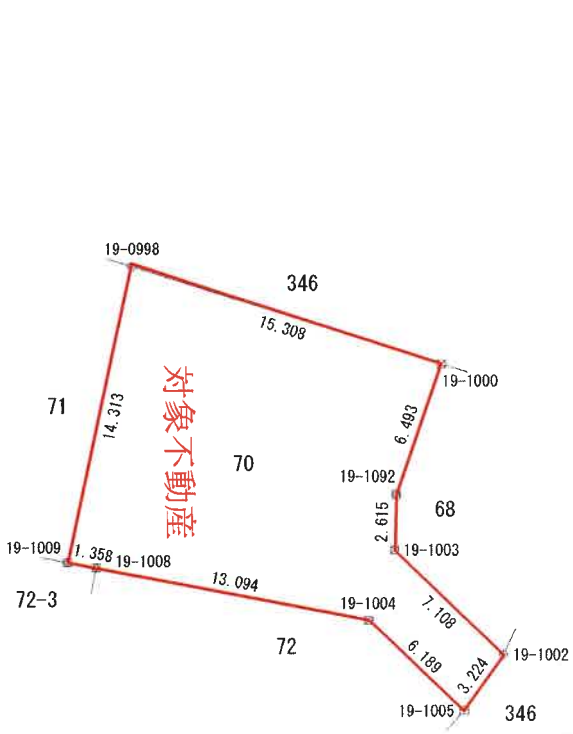
地積測量図

地　番	70				
測　点	X	Y	X－X	Y（X－X）	辺　長
19-0998	-114579.789	-366.920	9.374	-3439.508080	15.308
19-1000	-114584.409	-352.326	-10.758	3790.323108	6.493
19-1092	-114590.547	-354.445	-8.752	3102.102640	2.615
19-1003	-114593.161	-354.511	-7.545	2674.785495	7.108
19-1002	-114598.092	-349.392	-7.581	2648.740752	3.224
19-1005	-114600.742	-351.229	1.601	-562.317629	6.189
19-1004	-114596.491	-355.727	6.717	-2389.418259	13.094
19-1008	-114594.025	-368.587	2.708	-998.133596	1.358
19-1009	-114593.783	-369.923	14.236	-5266.223828	14.313
倍面積					-439.649397
面　積					219.824699
地　積					219.82㎡

対象不動産

この地積測量図は世界測地系に基づく成果である			座標系	Ⅶ系
基準点の名称	基準点の種類	X	Y	
2026A	街区三角点	−114606.989	350.908	
20B20	街区多角点	−114158.123	370.494	
20B22	街区多角点	−114236.199	−105.468	
20B24	街区多角点	−114633.895	−302.206	
K³ 交1	都市部官民境界基本調査基本多角点	−114557.006	−563.614	

令和4年1月21日測量



凡例	杭の種類
□	石杭
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
◇	金属標
⊕	鋲
⊖	刻印
○	木杭
▽	現況点
∘	計算点

作成者	[redacted]	縮尺	1/
	（令和 6年 3月 28日作成）		

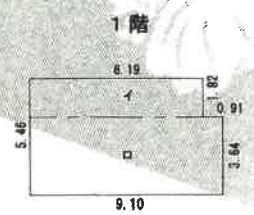
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

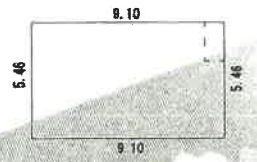
登記年月日：令和5年4月6日

建物図面
各階平面図

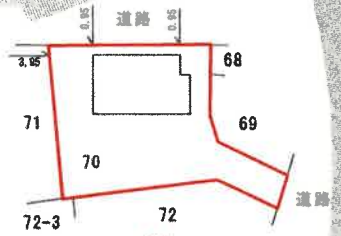
家屋番号	70番
建物の所在	岡崎市元能見町70番地



求積表
イ 8.19 × 1.82 ＝ 14.9058
ロ 9.10 × 3.64 ＝ 33.1240
合計 48.0298
床面積 48.02㎡



求積表
9.10 × 5.46 ＝ 49.6860
床面積 49.68㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（公費専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

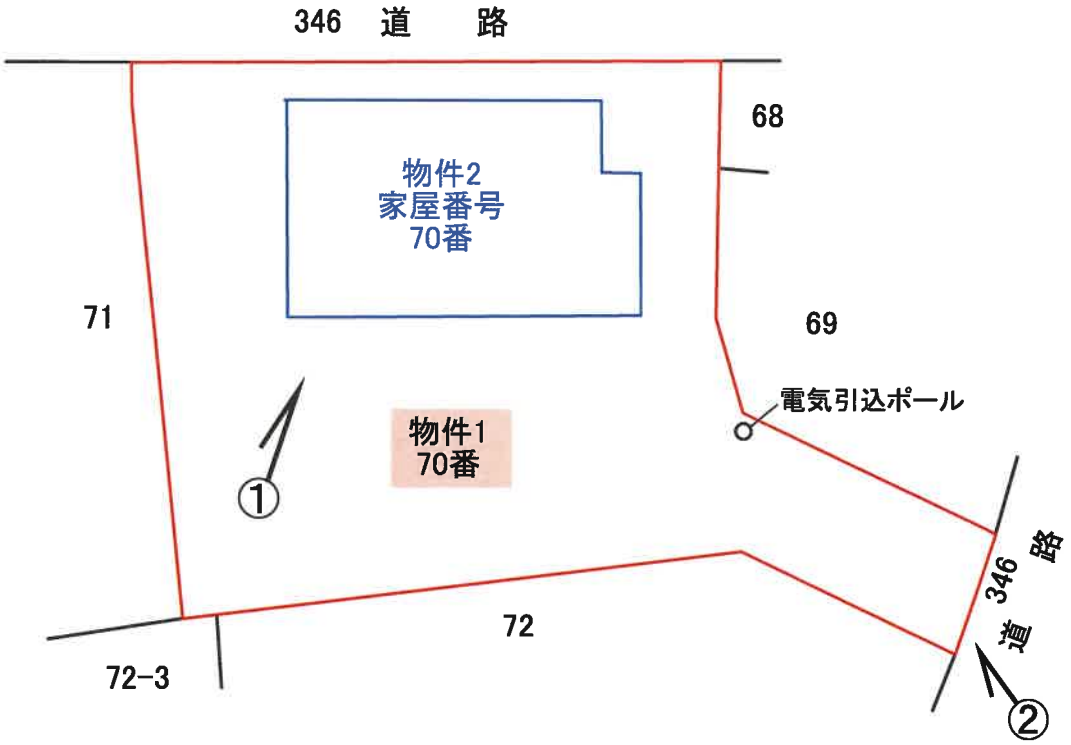
A4判に縮小

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。
（名古屋法務局岡崎支局管轄）
令和7年8月25日　福岡法務局
登記官
[redacted]

地図整理番号：M75995

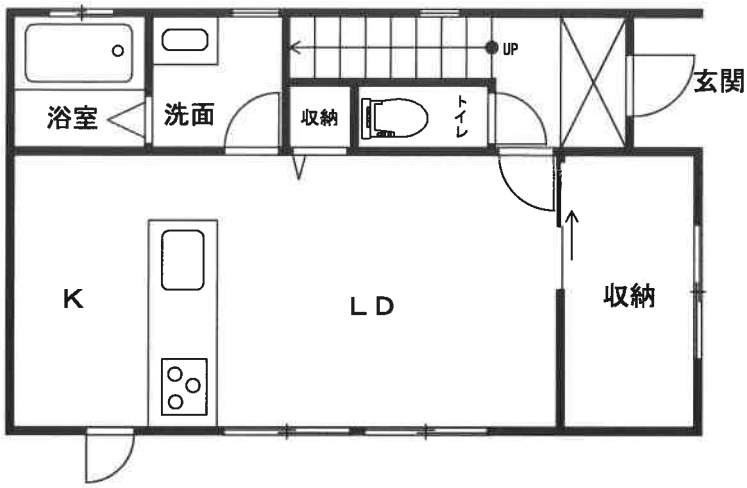
COPY

土地建物配置図（概略）

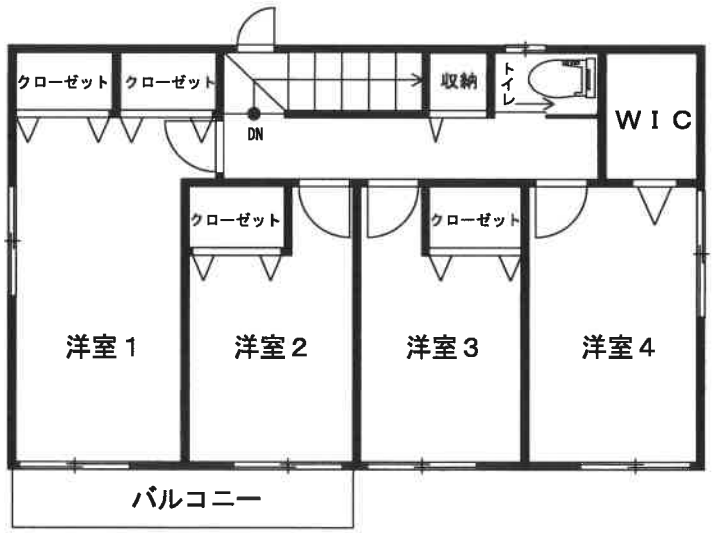


矢印は写真撮影方向を示す

1F



2F



建物間取図
（概略）

写　真

写真番号1

写真番号2