

注 意 書

本件の売却対象物件は、**物件番号2**です。

現況調査報告書及び補充評価書には物件1及び2について記載されていますが、物件1は売却対象外です。

なお、補充評価前の評価書は今回提供していません。

入札の際には、物件番号に注意してください。

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

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 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 目 録

2 所 在	岡崎市中町字天神入 41番地4
家屋 番号	41番4
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 52.17平方メートル 2階 45.54平方メートル



物件明細書

令和 7年10月20日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番41番4）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 岡崎市中町字天神入 41番地4
家屋 番号 41番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 45.54平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 40 号

令和 6 年 11 月 1 日受理

令和 6 年 12 月 6 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 | 岡崎市中町字天神入 |
| | 地 番 | 4 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市中町字天神入 4 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 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	■本土地上の北部にカーポート(工作物)がある。 ■本土地上の南東部に簡易物置(動産)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
■ A (債務者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件2建物（以下、本件建物という）には、現在、私が子供と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 本件土地の西側のブロックは、西側隣地所有者との共有となっています。4 南側隣地との境界は、擁壁の下部付近だと思います。5 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

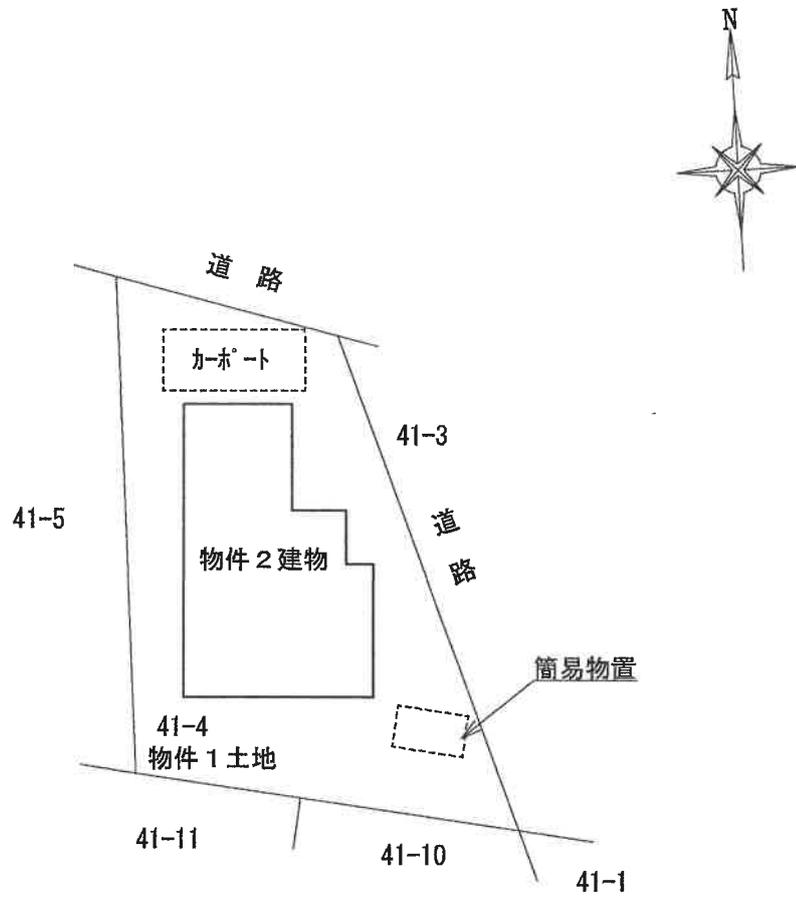
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、北側および東側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北西の角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されているおり、東側で道路に接しているが、当該東側道路とは約2メートルの高低差がある。
- 5 本件建物の浴室の壁に黒カビ等と思われる汚れが見られる（写真No.⑤参照）。
- 6 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、浴室の壁の黒カビ等の状況等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 7 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

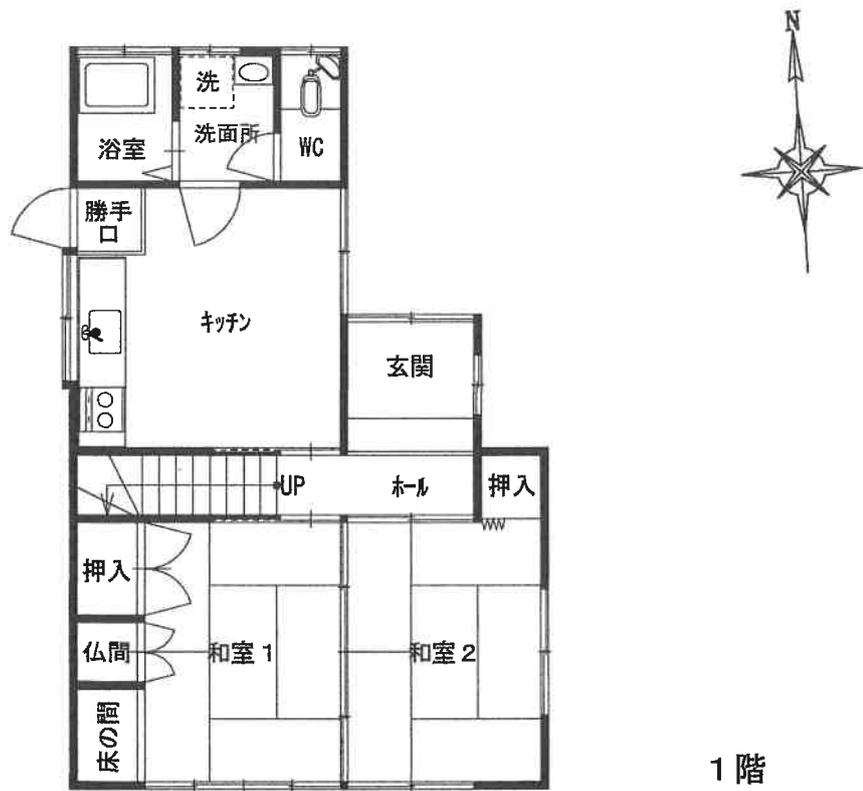
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 11月 5日 (火) 12:50-13:15	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
6年 11月 13日 (水)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
6年 11月 13日 (水) 12:15-12:25	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
6年 11月 19日 (火) 15:55-16:35	物件所在地	評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

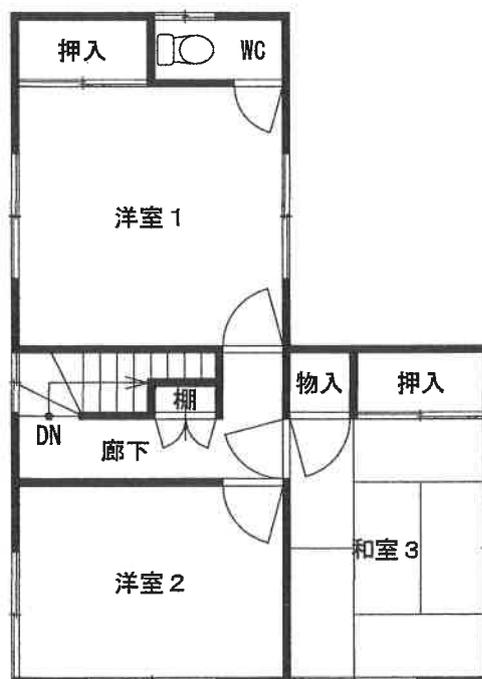
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階

①

本件建物



道路

本件土地

②

本件建物



道路

本件土地

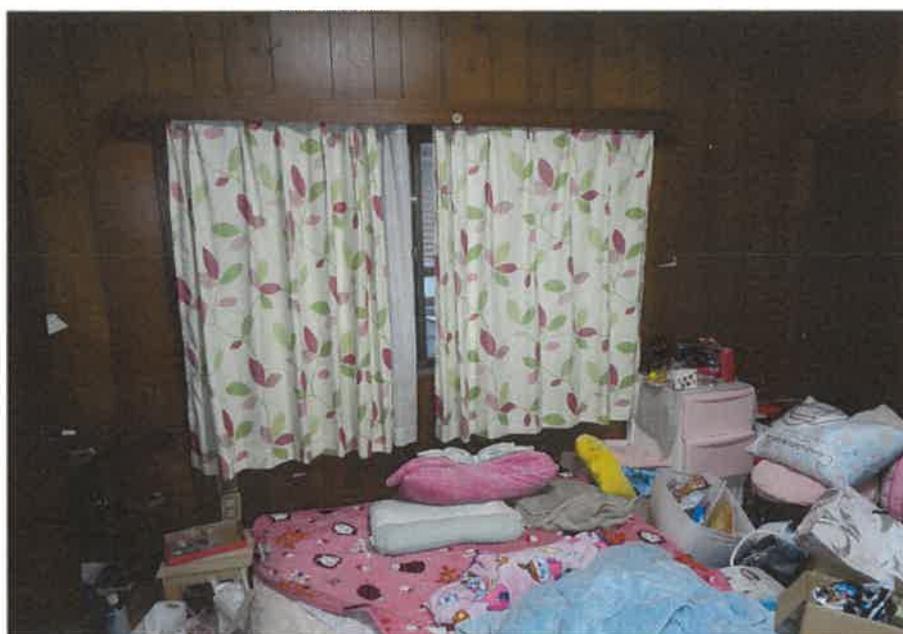
③

屋内の状況 和室1



④

屋内の状況 洋室1



⑤

屋内の状況 浴室



副

令和6年(又)第40号
令和6年11月5日受理
令和6年12月9日評価
令和7年9月29日補充評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 哲

第1 評価額

個 別 価 格	
物件1 (土地)	金 3,150,000 円
物件2 (建物)	金 4,000,000 円
個 別 価 格 合 計	
金 7,150,000 円	

- 1 個別価格は、物件1、2の各不動産について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 物件1の個別価格は物件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の個別価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 3 本件評価は、既提出の令和6年(ヌ)第40号の評価書について、物件1及び物件2の各不動産について個別で売却する場合の各評価額を求める補充評価である。

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 地目 地積	岡崎市中町字天神入 41番4 宅地 148.76平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市中町字天神入 41番地4 41番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 52.17平方メートル 2階 45.54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	名鉄名古屋本線「東岡崎」駅 北東方 道路距離約1,800m 名鉄バス「梅二公民館」停 東方 道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺に学校、公園等が見られる、一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 第一種高度地区（最高高さ18m）、景観形成一般地区 屋外広告物条例の規制：許可地域（第一種低層を除く住居系用途地域）、宅地造成工事規制区域内 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 148.76㎡ 間口 約6.4m、奥行 約15m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	物件1土地は、北側で幅員約6mの舗装市道とほぼ等高に接している（建築基準法第42条1項1号の道路）。また、東側で幅員約2.8m～4.2mの舗装道路に0～約3m高く接している（建築基準法上の道路ではない）。当該東側道路は、本件所有者が持分を有しない私道（地番41番3の土地、地目：公衆用道路）及び赤道である。公図上、当該私道の東側に赤道が存在しており、岡崎市道路維持課によれば、物件1土地の東側道路は民地（地番41番3の土地）と赤道が混在していると思われるとのこと。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地及び駐車場として利用されている。物件1土地の北側は市道、東側は道路、西側及び南側は一般住宅である。	
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 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図（昭和34年以降）による地歴調査を行った結果、物件2建物が建設される以前は未利用地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、本件土地は土壌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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の北部分にカーポート、南東部分に簡易物置が設置されている。 ・本件土地は東側及び南側隣地よりも高く、擁壁が設置されている。 ・本件土地は、愛知県建築基準条例第8条（がけ条例）の規制対象となる可能性がある。 ・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）昭和55年8月25日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 化粧合板、繊維壁等 天井 クロス、敷目板張等 床 フローリング、畳等 設備 電気、水道、ガス その他 ー
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 5K (附属資料7 建物間取図（概略）のとおり)
品等	普通
保守管理の状況	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物内は、キッチンの床の黒ずみ、襖、障子の破損等が見られる。また、浴室の壁はタイルが剥がれ、カビ等で変色している。 ・本件建物は建築後相当年数が経過しており、全体的に劣化、傷み等が見られる。 ・本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。

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/㎡)	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	123,000	0.76	148.76	0.9	12,520,000

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-45

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 119,000\text{円}/\text{㎡} & \times 105.7/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & = 123,000\text{円}/\text{㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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：角地 1.02

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.95 × 隣地との高低差 0.80 = 0.76

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	132,000	97.71	0.02	260,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}44\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02 \end{aligned}$$

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	12,520,000	0.55	法定地上権	6,890,000

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) 個別価格

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	12,520,000	-6,890,000	/	0.8	0.7	3,150,000
2	260,000	+6,890,000	0	0.8	0.7	4,000,000
合 計						7,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：(物件1) 法定地上権の付着した土地の市場流通性を考慮した。
(物件2) 法定地上権付建物の市場流通性を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

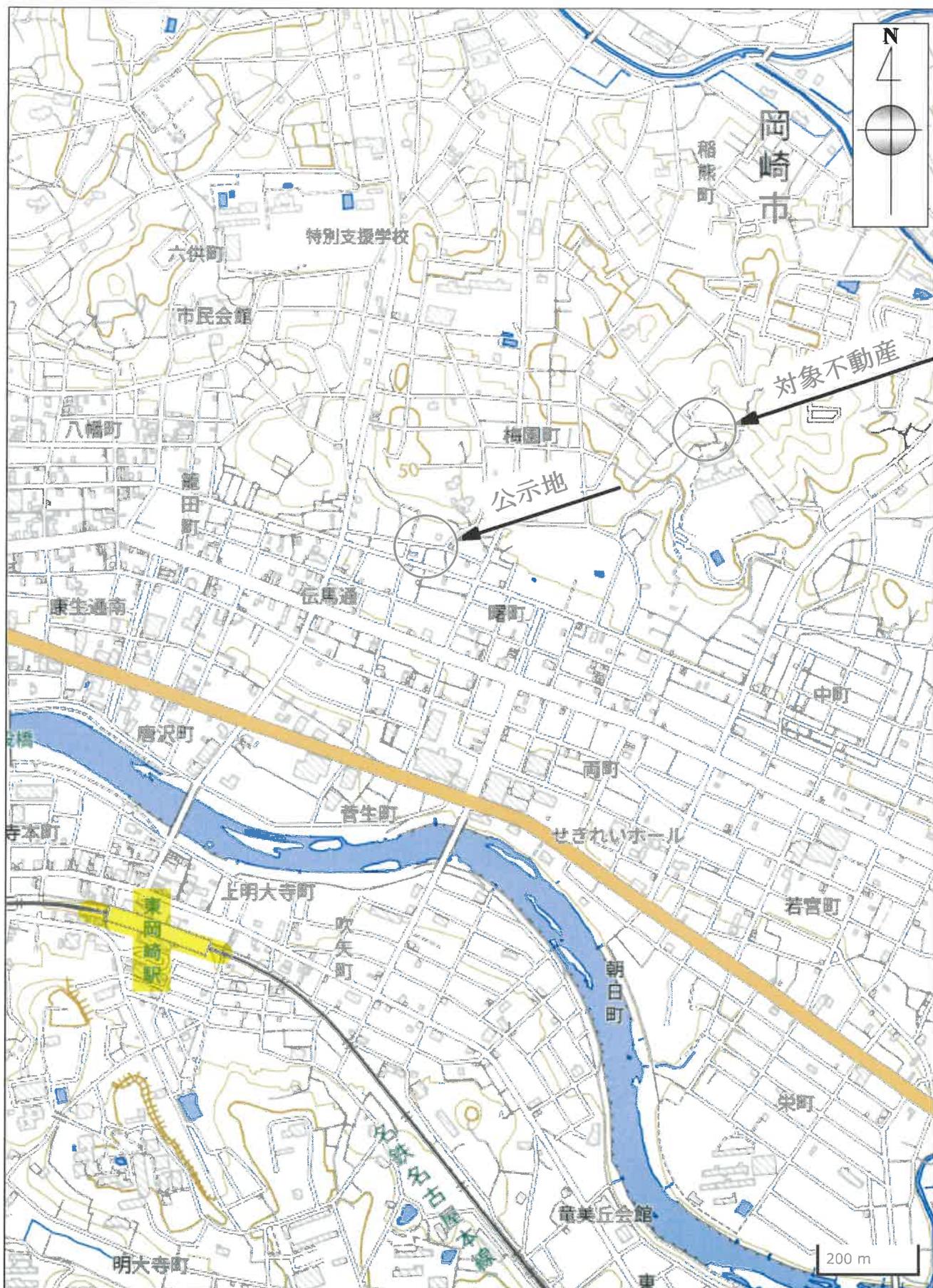
地価公示価格（岡崎-45）

所 在：岡崎市門前町7番
価 格：119,000円／㎡
位 置：名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北東方道路距離約1,000m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：169㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員3.7m市道に接面、東側道
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅のほか営業所等が見られる既成住宅地域

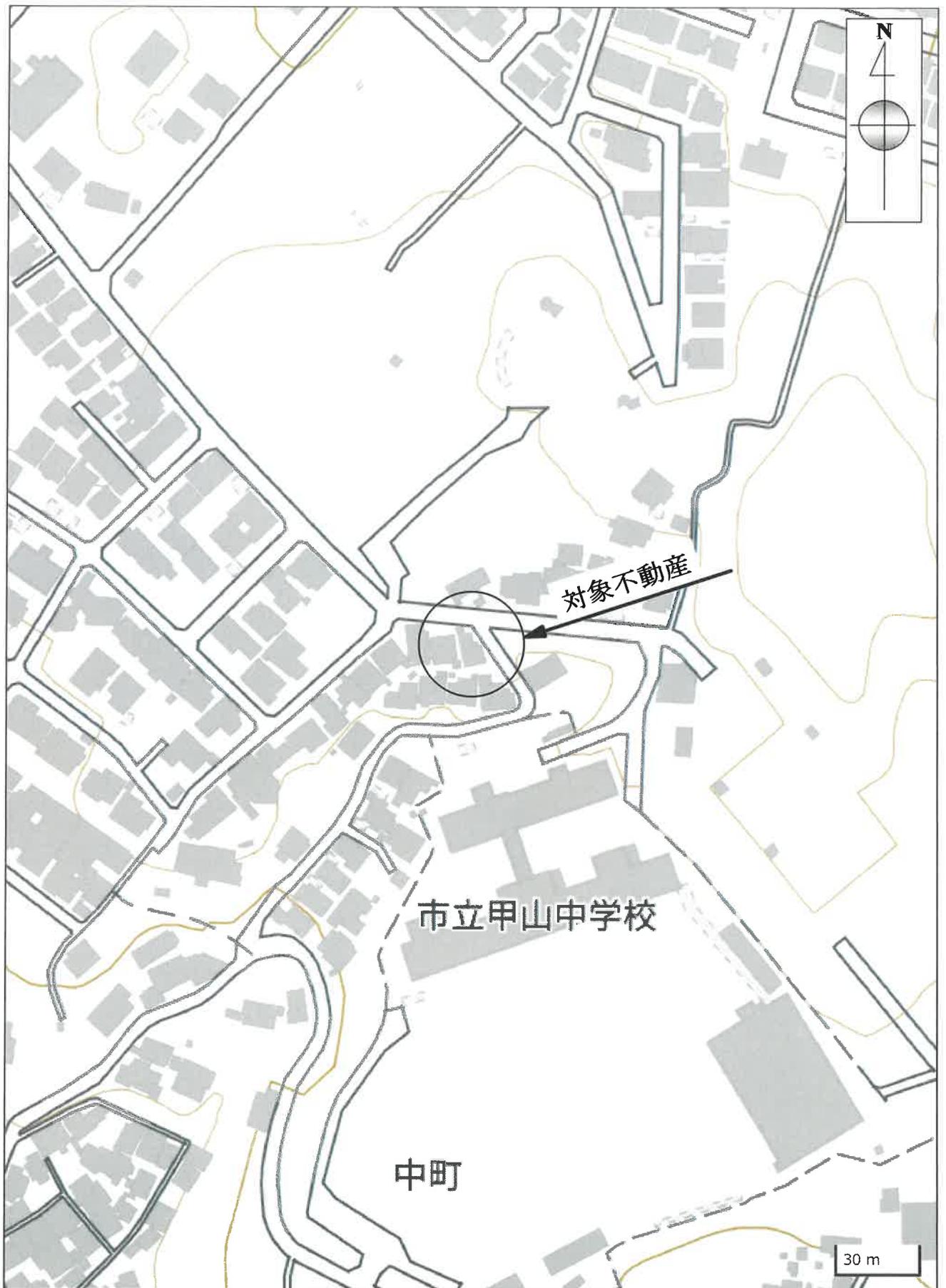
第7 附属資料

- 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 写真撮影図
- 9 現況写真

位置図



付近案内図



イ 2-7 ハ 18-4 ホ 29-6 ト 42-4
 ロ 2-5 ニ 29-1 ヘ 30-2



(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	所在	岡崎市中町字天神入		地番	41番4	
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
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和6年10月1日

名古屋法務局

地図整理番号：M62093

登記官



A 4 判に縮小

会員専用

作 製 年 月 日
昭和五十年五月十五日

作 製 者

申 請 人

地 積 測 量 図

41-3
41-4 ~ 41-9

土地の所在 岡崎市中原字天神入

1405152

地積計算式

41-4 (B)	14.79 X 5.86 = 86.6694	41-7 (E)	18.24 X 9.19 = 167.6256
14.79 X 6.33 = 93.6207		18.24 X 6.92 = 126.2208	
14.60 X 8.03 = 117.2380			
計 1/2	297.5281	計 1/2	293.8464
	148.76405 ^{m²}		146.92320 ^{m²}

41-5 (C)	15.96 X 7.88 = 125.7648	41-8 (F)	16.45 X 5.36 = 88.1720
14.12 X 9.97 = 140.7764		16.45 X 8.20 = 134.8900	
13.78 X 1.29 = 17.7762		15.31 X 3.41 = 52.2071	
計 1/2	284.3174	計 1/2	275.2691
	142.15870 ^{m²}		137.63455 ^{m²}

41-6 (D)	14.09 X 3.85 = 54.2465	41-9 (G)	14.98 X 7.41 = 111.0018
16.20 X 12.10 = 196.0200		17.02 X 4.53 = 77.1006	
16.20 X 6.13 = 99.3060		17.02 X 6.65 = 113.1830	
計 1/2	349.5725	計 1/2	301.2854
	174.78625 ^{m²}		150.64270 ^{m²}

41-3 (A)
973.45^{m²} - (B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)
= 72.54055^{m²}

地 積

(A)	72.54055 ^{m²}
(B)	148.76405 ^{m²}
(C)	142.15870 ^{m²}
(D)	174.78625 ^{m²}
(E)	146.92320 ^{m²}
(F)	137.63455 ^{m²}
(G)	150.64270 ^{m²}

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/

登記年月日：昭和55年8月29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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和6年10月1日

名古屋法務局

登記官

地図整理番号：M62094

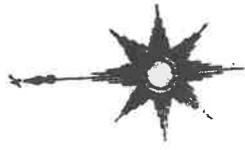
2404954

各階平面図

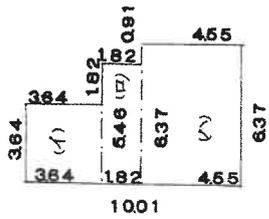
建築物図面

家屋番号 41-4

建築物の所在 岡崎市中町半天神ヶ入41番地4



一階



求積

(イ) $364 \times 364 = 132496 \text{ m}^2$

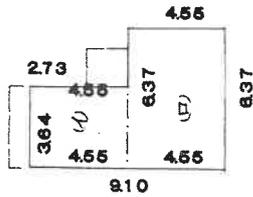
(ロ) $182 \times 546 = 99372 \text{ m}^2$

(ハ) $455 \times 637 = 289835 \text{ m}^2$

合計 521703 m^2

床面積 521703 m^2

二階



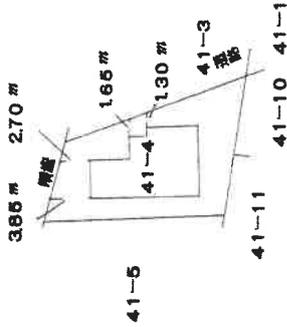
求積

(イ) $455 \times 364 = 165620 \text{ m}^2$

(ロ) $455 \times 637 = 289835 \text{ m}^2$

合計 455455 m^2

床面積 455455 m^2



作成者

(昭和55年8月27日作成)

縮尺

1/250

申請人

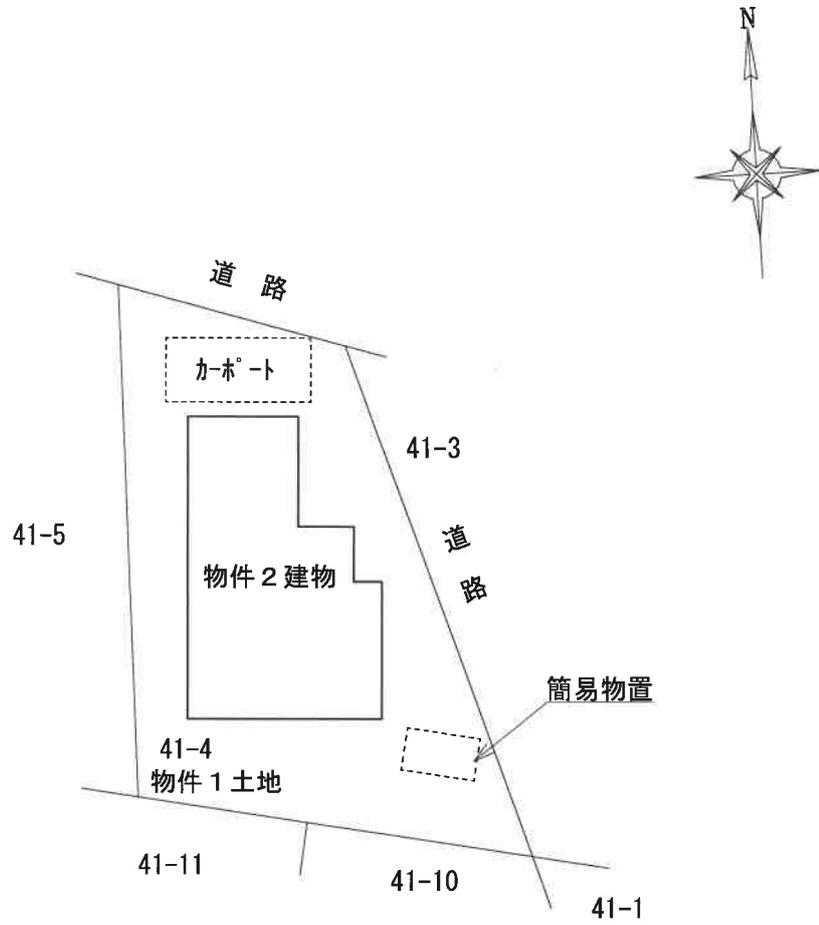
55.8.29

縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

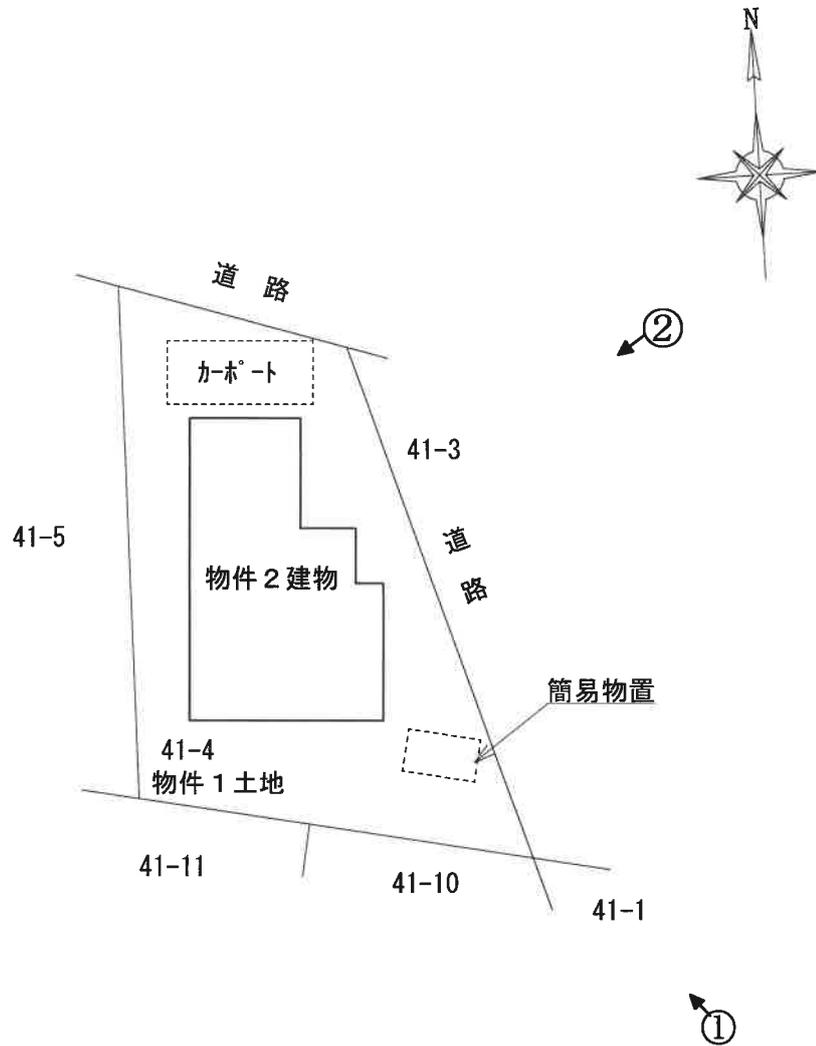


1階



2階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

