

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月18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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4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 4月28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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 豊田市竹元町二ツ池                        |
|   | 地 番   | 6番9                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 162.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 豊田市竹元町二ツ池 6番地9                   |
|   | 家屋 番号 | 6番9                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 45.96平方メートル<br>2階 26.44平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 24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   | 豊田市竹元町二ツ池                        |
|   | 地 番   | 6番9                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 162.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 豊田市竹元町二ツ池 6番地9                   |
|   | 家屋 番号 | 6番9                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 45.96平方メートル<br>2階 26.44平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 100 号

令和 7 年 12 月 18 日受理

令和 8 年 1 月 15 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   | 豊田市竹元町二ツ池      |             |
|   | 地 番   | 6番9            |             |
|   | 地 目   | 宅地             |             |
|   | 地 積   | 162.06平方メートル   |             |
| 2 | 所 在   | 豊田市竹元町二ツ池 6番地9 |             |
|   | 家屋 番号 | 6番9            |             |
|   | 種 類   | 居宅             |             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建  |             |
|   | 床 面 積 | 1階             | 45.96平方メートル |
|   |       | 2階             | 26.44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)
<b>土 地</b>	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	■本件土地上の西部に電柱が1本ある。
<b>建 物</b>	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	■本建物の南部に差し掛けがある。
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 (債務者兼所有者)	1 物件2建物(以下,本件建物という)には,私が単身で居住しています。 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 私は建て売り住宅の物件として本件土地建物を買いました。 4 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。 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、南側および西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲の概ねの部分には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、これらの杭等で囲まれた部分であると思われる。
- 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 本件建物内の床が、全体的に歩くとたわむ。
- 6 本件建物のベランダが破損している（写真No.③参照）。
- 7 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、ベランダの破損等および床のたわみの状況等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 8 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。

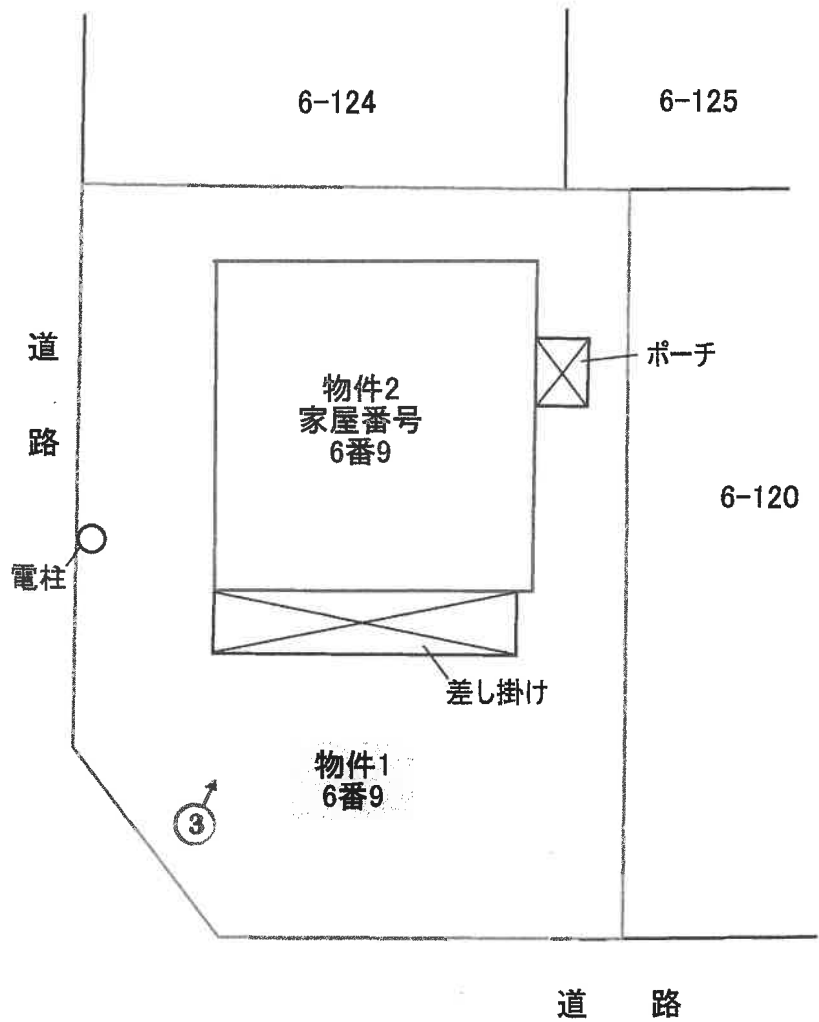
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 12月 18日 (木) 15:25-15:50	物件所在地	物件確認, Aから面談聴取, 外部写真撮影
7年 12月 24日 (水)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年 12月 25日 (木) 9:15-9:25	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
7年 1月 5日 (月) 9:50-10:35	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
<del>年 月 日 (-) : - :</del>		
<del>年 月 日 (-) : - :</del>		
<del>年 月 日 (-) : - :</del>		
<del>年 月 日 (-) : - :</del>		
(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

土地建物配置図 (概略)

②

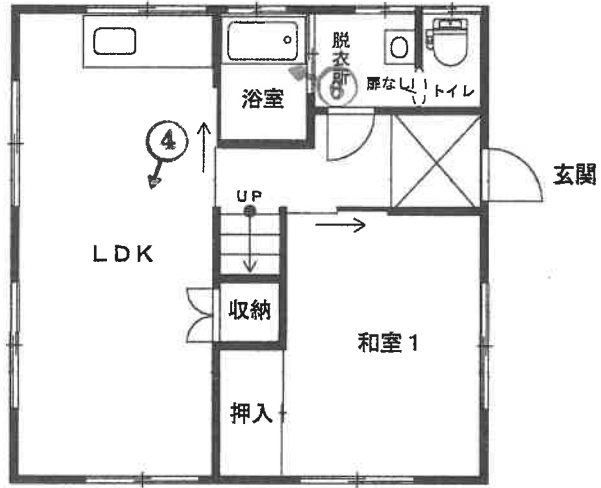


①

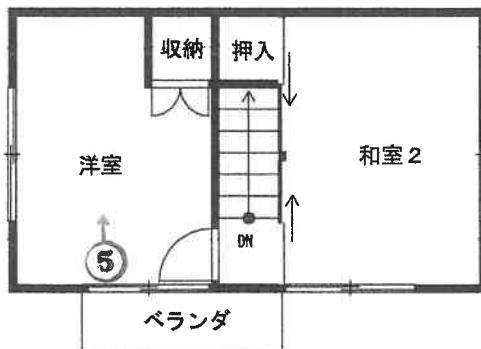
写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



1F



2F



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

本件建物



本件土地

道路

②

本件建物



本件土地

道路

③

ベランダの状況



④

屋内の状況 LDK



⑤

屋内の状況 洋室



⑥

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第100号  
令和7年12月22日受理  
令和8年1月5日現地調査  
令和8年2月3日評価  
発行番号 2025038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

渡辺 一成

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,430,000 円
物件2 (建物)	金 7,960,000 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	所在地目積	豊田市竹元町二ツ池 6番9 宅地 162.06平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市竹元町二ツ池6番地9 6番9 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 45.96平方メートル 2階 26.44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	名鉄三河線「竹村」駅 南西方 道路距離約1.2km ふれあいバス「産直若林」バス停 北東方 道路距離約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域	
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 50% 80% - 宅地造成等工事規制区域 高さ制限10m
画地条件	地積 162.06㎡ 南側間口 約11m、奥行 約16m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側にて幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に、西側にて幅員約4.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高から約1.5m高く接面する角地である。	
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 あり 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. 西側道路及び北側隣地との間に高さ約1.5mの擁壁があり、老朽化がやや進行しつつある。 2. 北側隣地より約1.5m高い。東側隣地とは概ね等高である。 3. 敷地内に電柱、ポーチ、差し掛けあり(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) 昭和50年10月31日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス、合板等 天井 石膏ボード、合板等 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 72.40㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK (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	やや劣る
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. 建物は当面使用可能であるが、老朽化が進行している。 2. 玄関付近や脱衣所の床にタワミがある。

## 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	140,000	1.00	162.06	0.90	20,420,000

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 : 公示地 豊田-52

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 145,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 100 & = & 140,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.06

◇地域格差 : 街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 : 方位1.08 × 角地1.03 × 擁壁の状態0.90 = 1.00

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	72.40	0.01	140,000

ウ 現価率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[ \text{残価率 } 1 \% + (1 - \text{残価率 } 1 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 50 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.01 \end{aligned}$$

## 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	20,420,000	0.55	法定地上権	11,230,000

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	20,420,000	- 11,230,000	/	1.00	0.70	6,430,000
2	140,000	+ 11,230,000	0	1.00	0.70	7,960,000
一括価格(合計)						14,390,000

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。

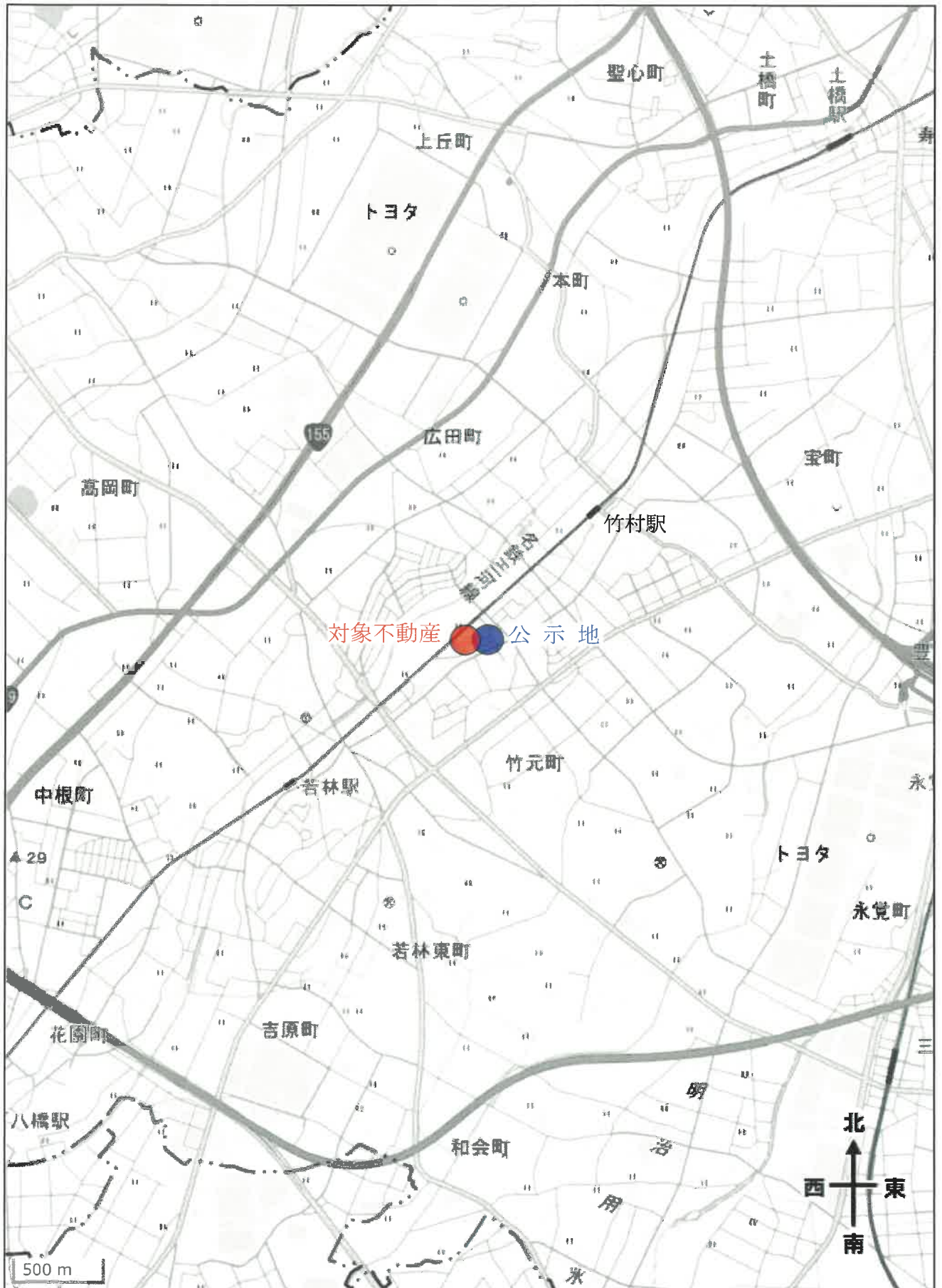
## 第6 参考価格資料

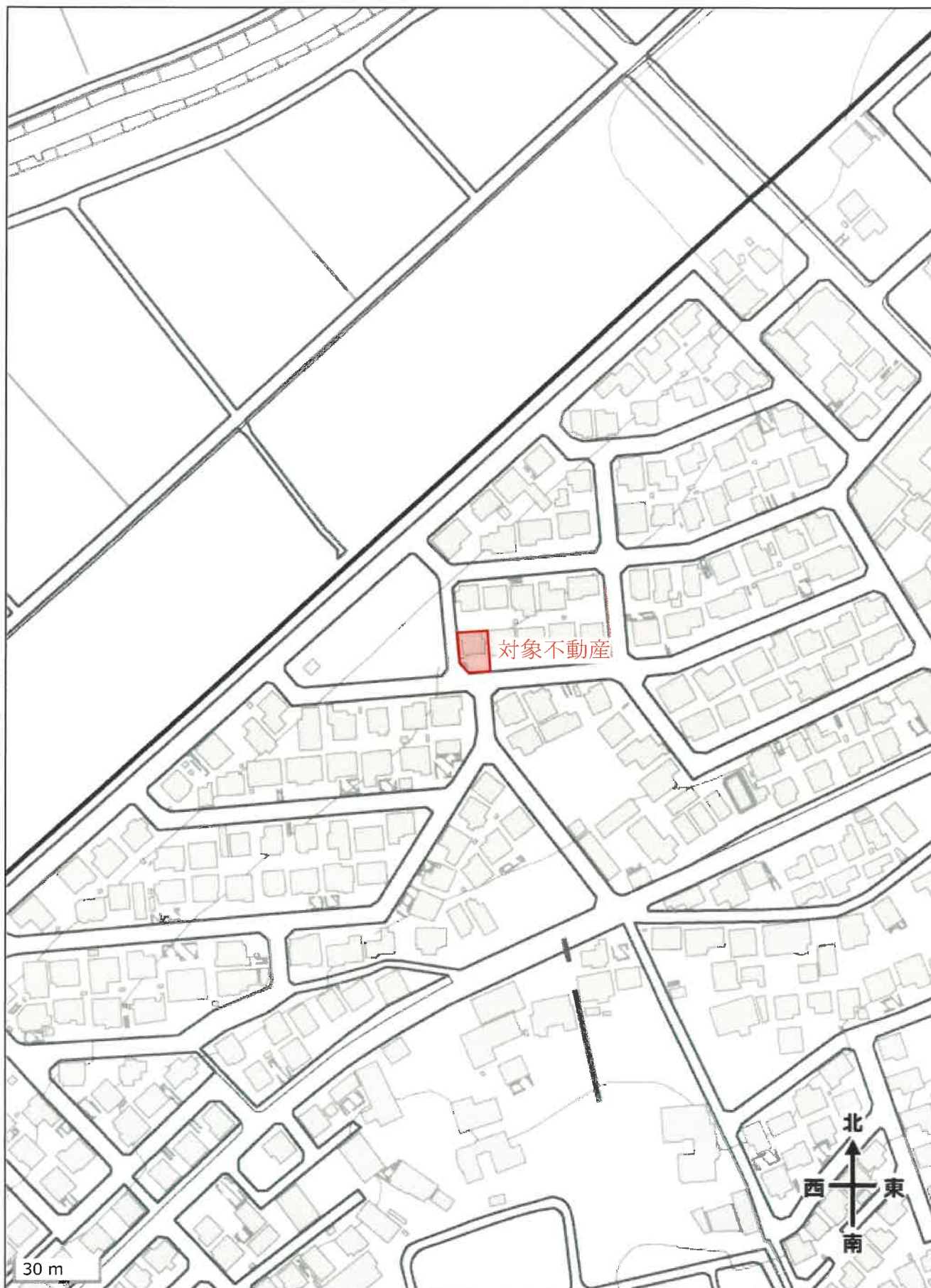
地価公示価格等 : 公示地 豊田－52  
所 在 : 愛知県豊田市竹元町二ツ池6番42  
価 格 : 145,000 円/㎡  
位 置 : 名鉄三河線「竹村」駅の南西方道路距離1.1km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 宅地 176㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 南東側6.0m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

## 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







登記年月日：昭和50年10月8日

2406615 前 6-9 後・新

地番 6-9, 6-120, 5, 11, 6-127

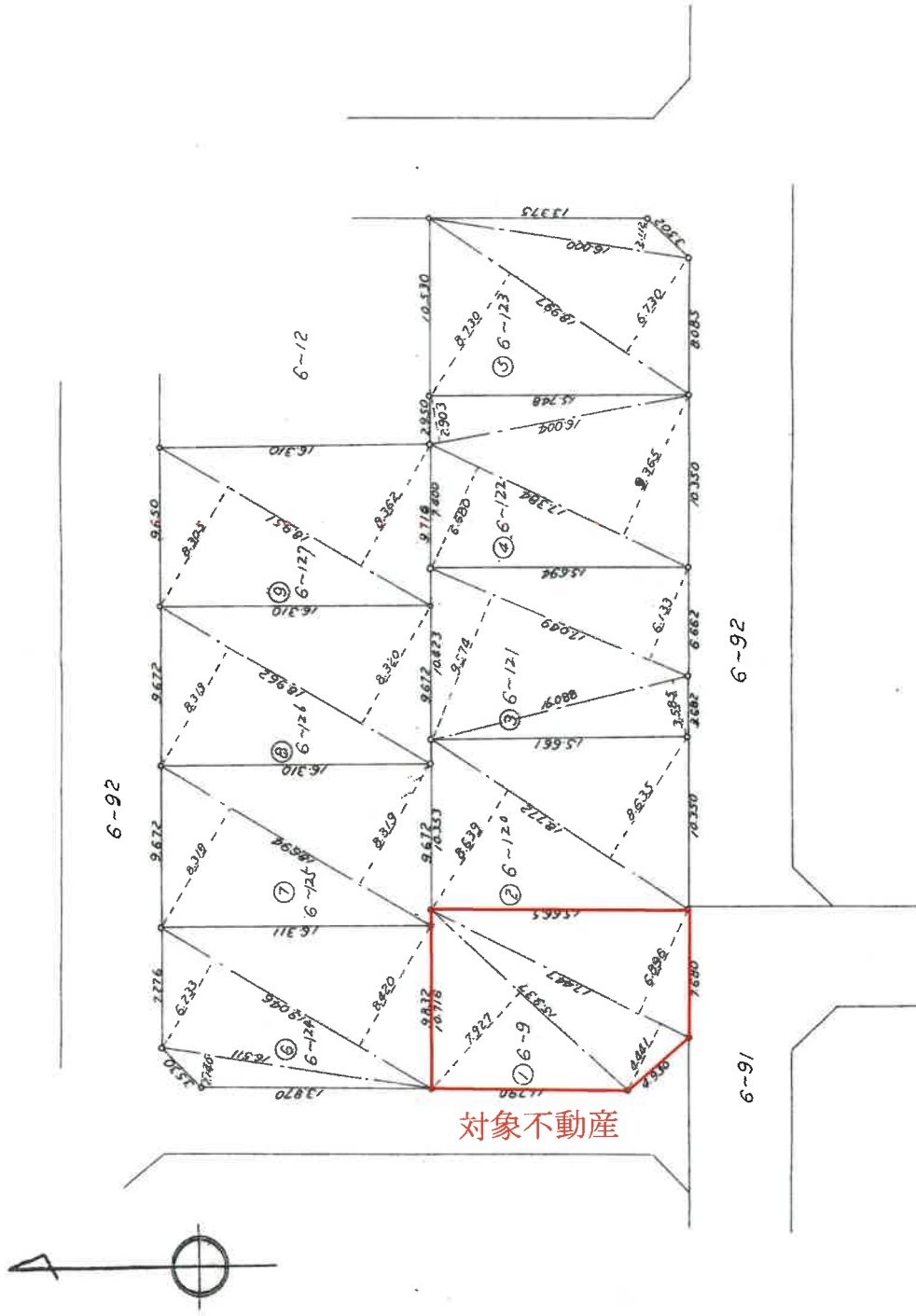
土地の所在 豊田市竹元町ニツ池

地積測量図

作製年月日	作製者	申請人
昭和五〇年〇月〇日		

A4判に縮小

会員専用



(名古屋土地家屋調査士会 用紙) 50.10.8

縮尺 1/300

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。  
令和7年10月17日 名古屋法務局豊田支局

登記官

登記年月日：昭和50年10月8日

2406616 前 1枚目に同じ後新

地番 6-9, 6-120, 6-121, 6-122  
土地の所在 豊田市竹元町ニツ池

地積測量図

面積計算

1.	6-9		
15.937	X	7.927	= 126.3325990
17.447	X	4.441	= 77.4821270
17.447	X	6.896	= 120.5145120
		借面積	324.1292380
		借面積	162.0646190

対象不動産

4.	6-122		
17.384	X	6.680	= 116.1251200
17.384	X	9.365	= 162.8011600
16.004	X	2.903	= 46.4596120
		借面積	325.3858920
		借面積	162.6929460

7.	6-126		
18.964	X	8.319	= 157.7615160
18.964	X	8.319	= 157.7615160
		借面積	315.5230320
		借面積	157.7615160

2.	6-120		
18.772	X	8.639	= 162.1713080
18.772	X	8.635	= 162.0962200
		借面積	324.2675280
		借面積	162.1337640

5.	6-123		
18.997	X	8.730	= 165.8438100
18.997	X	6.730	= 127.8498100
16.000	X	2.112	= 33.7920000
		借面積	327.4856200
		借面積	163.7428100

8.	6-126		
18.962	X	8.319	= 157.7448780
18.962	X	8.320	= 157.7638400
		借面積	315.5087180
		借面積	157.7543590

3.	6-121		
16.088	X	3.585	= 57.6754800
17.049	X	9.574	= 163.2271260
17.049	X	6.133	= 104.5615170
		借面積	325.4641230
		借面積	162.7320615

6.	6-124		
16.511	X	2.140	= 35.3335400
19.046	X	6.233	= 118.7137180
19.046	X	8.420	= 160.3673200
		借面積	314.4145780
		借面積	157.2072890

9.	6-127		
18.951	X	8.305	= 157.3880550
18.951	X	8.362	= 158.4668620
		借面積	315.8563170
		借面積	157.9281585

昭和五〇年〇月〇日  
作製者

申請人

会員専用

A4判に縮小

縮尺 1/1000 (名古屋土地家屋調査士会 用紙) 50.10.8

令和7年10月17日 名古屋法務局豊田支局 登記官

登記年月日：昭和51年1月21日

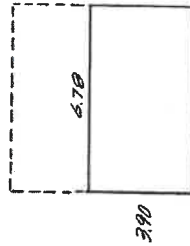
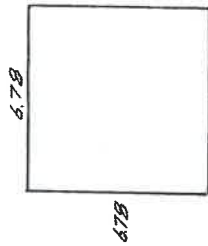
1017422

家屋番号 6-9

豊田市竹元町ニッ池6番地9

建築物各階平面図

作製年月日	作製者
昭和51年1月21日	昭田和公
申請人	



単位 = m

縮尺 1/500 1/200

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

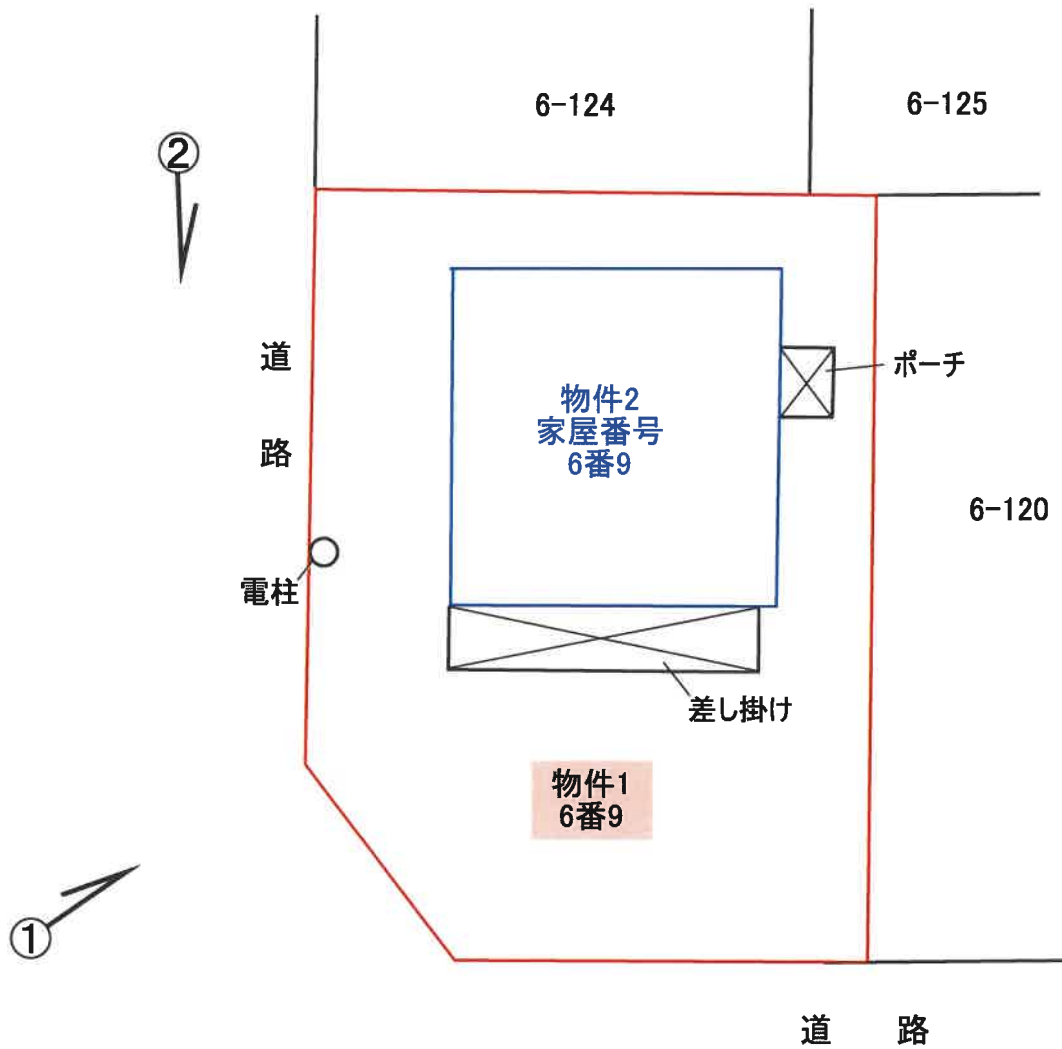
S51.1.21

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。  
令和7年10月17日 名古屋支局豊田支局

登記官

土地建物配置図 (概略)



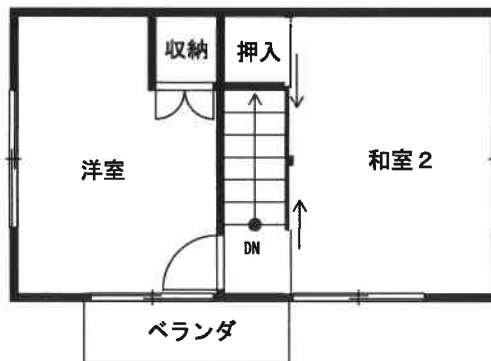
矢印は写真撮影方向を示す



1F



2F





写真番号1



写真番号2