

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 長 屋 由紀子

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。

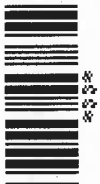
記

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 | 豊田市鴛鴨町上高根 |
| | 地 番 | 69番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市鴛鴨町上高根 69番地8 |
| | 家屋 番号 | 69番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 52.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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, 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊田市鴛鴦町上高根 |
| | 地 番 | 69番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市鴛鴦町上高根 69番地8 |
| | 家屋 番号 | 69番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 102 号

令和 7 年 12 月 19 日受理

令和 8 年 1 月 21 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 | 豊田市鴛鴦町上高根 |
| | 地 番 | 69番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市鴛鴦町上高根 69番地8 |
| | 家屋 番号 | 69番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 52.99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 本件建物内で,3年くらい前に,少しの間だけ犬を1匹飼育していました。今はペットを飼育していません。 4 本件土地建物を購入した時に,不動産仲介業者から,西側隣家の屋根が,本件土地へ越境していると言われました。 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

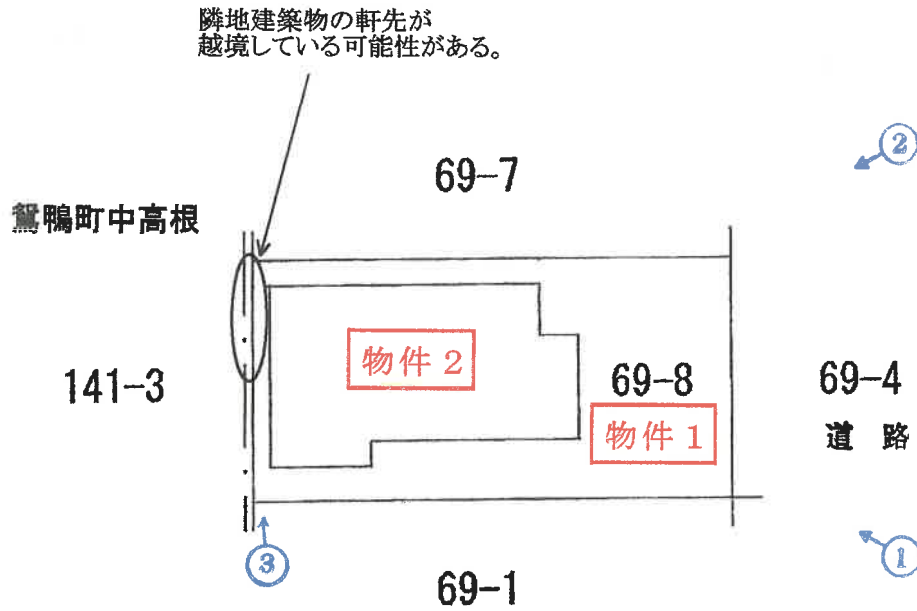
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、北東側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北角および東角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、北東側道路と、その他はコンクリートブロック、フェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件土地の西側隣家の庇、雨樋等が、本件土地に越境している可能性があるものと思われる(写真No.③参照)。
- 5 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図(概略)のとおり使用されている。
- 6 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 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

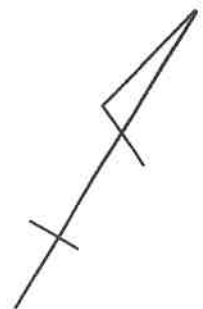
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月22日(月) 16:20-16:45	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 期日通知書差置, 外部写真撮影
7年12月24日(水)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年12月25日(木) 9:05-9:15	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
8年1月6日(火) 10:20-10:55	物件所在地	評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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 _____ を立ち会わせ, 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)

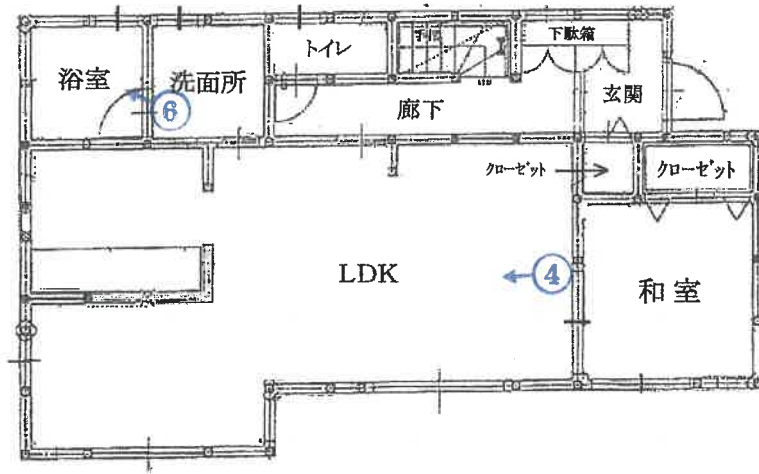


写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

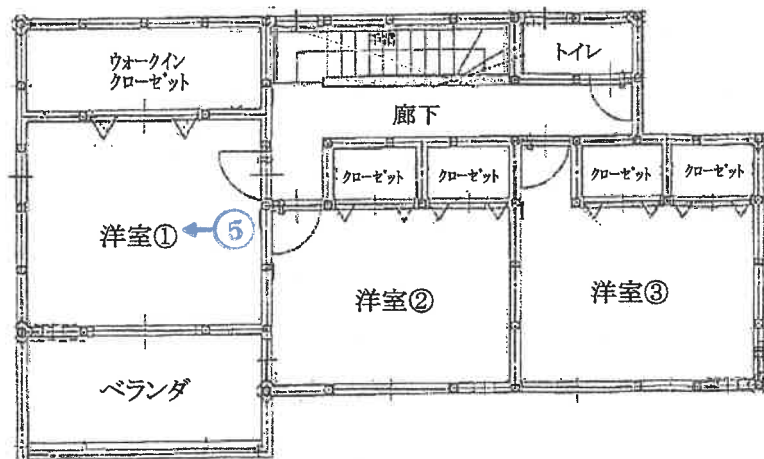


建物間取図 (概略)

1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



①

本件建物



本件土地

道路

②

本件建物



道路

本件土地

③ 西側隣地との境界付近の状況



④ 屋内の状況 LDK



⑤

屋内の状況 洋室①



⑥

屋内の状況 浴室



令和 7 年 (ケ) 第 102 号
令和 7 年 12 月 22 日 受 理
令和 8 年 1 月 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 20 日 評 価
発行番号 つ鑑第 25-029 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

一 括 価 格	
金 24,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,320,000円
物件2 (建物)	金 18,440,000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 地目 地積	豊田市鴛鴦町上高根 69番8 宅地 144.12㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市鴛鴦町上高根 69番地8 69番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 60.45㎡ 2階 52.99㎡	同左
番号	特記事項		
1 ・ 2	物件1には、附属資料6に示す通り、物件2が存在並びに物件1の南 西方の隣地（中高根141番3）の建築物の軒先が物件1へ越境してい る可能性が認められる。		

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「末野原」駅 南西方 道路距離約1.0km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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% — 高さ制限10m
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	144.12㎡ 約8.4m 約16.9m 長方形 —
接面道路の状況	北東側幅員約4.5m市道に接面。 (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、物件2建物の敷地として利用されている。	
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 ガス配管 下水道	あり あり 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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地は戸建住宅等である。 ・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、豊田市役所備付けのハザードマップ及びマップあいちによると、当該区域に該当しない。 	

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和3年5月14日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板ぶき等 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上下水道、都市ガス等 -
床面積(現況)	延113.44㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 4LDK+ウォークインクローゼット (附属資料7 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	普通程度	
保守管理の状 態	普通程度	
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	経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

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	132,000	0.95	144.12	1.00	18,070,000

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 豊田-34

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 137,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.0 / 100 & \times & 100 / 107 & \times & 100 / 100 & = & 132,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇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1.05×二方路1.02=1.07

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 隣地からの越境物の可能性に伴う減価0.95

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 無し

(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	113.44	0.77	17,300,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} + \text{経過年数 } 5 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.77$$

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	18,070,000	0.50	法定地上権	9,040,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を50%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	18,070,000	- 9,040,000	/	1.00	0.70	6,320,000
2	17,300,000	+ 9,040,000	0	1.00	0.70	18,440,000
一括価格(合計)						24,760,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：特に無し

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 豊田-34
所 在： 豊田市鴛鴦町上高根49番3
価 格： 137,000 円/m²
位 置： 愛知環状鉄道「末野原」駅の南西方道路距離約1.0km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 宅地 164m²
供給処理施設： ガス・水道・下水
接 面 街 路： 南西側約4.5m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： 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

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
- 5 建物図面
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真

以 上

附属資料 1

位置図



附属資料 2

付近案内図

永覚新町二丁目

対象不動産



1
S = ———
1,875

公 図 写



対象不動産

(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	豊田市鷺嶋町上高根		地番	69番8	
出力尺	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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年11月6日

東京法務局

地図整理番号：M93910

登記官

A 4 判に縮小

ヲ 1-60 (2/2)
リ 1-58 (2/2)
カ 46-1
ヨ 46-5
コ 46-9
ク 47-12
レ 47-6
ソ 114-1
サ 114-3
シ 114-3
ス 138-2

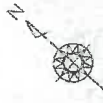
A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
69番8

建物の所在
豊田市鷺鷥町上高根69番地8

単位: m



求積表

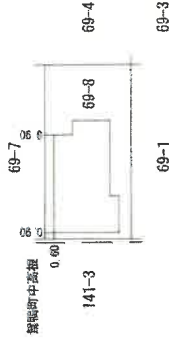
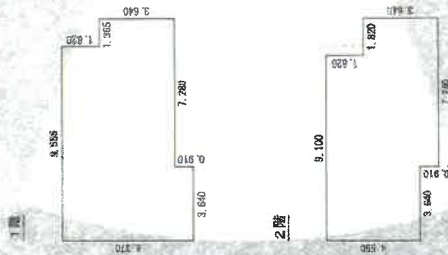
9.556	x	5.450	=	52.170300000
3.940	x	0.810	=	3.211400000
1.385	x	3.640	=	5.041400000
			計	60.483100000

床面積 60.45 m²

求積表

3.640	x	4.950	=	18.038000000
5.480	x	5.480	=	29.849600000
1.820	x	3.640	=	6.624800000
			計	54.512400000

床面積 54.51 m²



作成者

(令和3年5月22日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日: 令和3年5月26日

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。

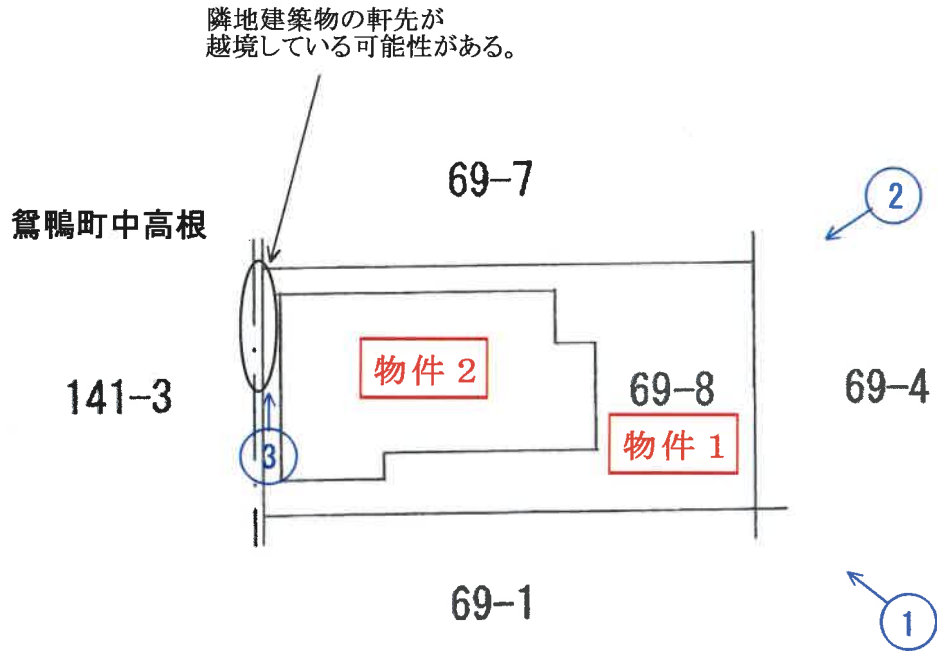
(名古屋法務局豊田支局登記)

令和7年11月6日 東京法務局

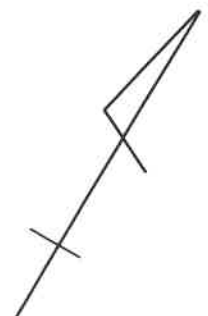
登記簿

附属資料 6

土地建物配置図 (概 略)



○➡ は撮影方向を示す

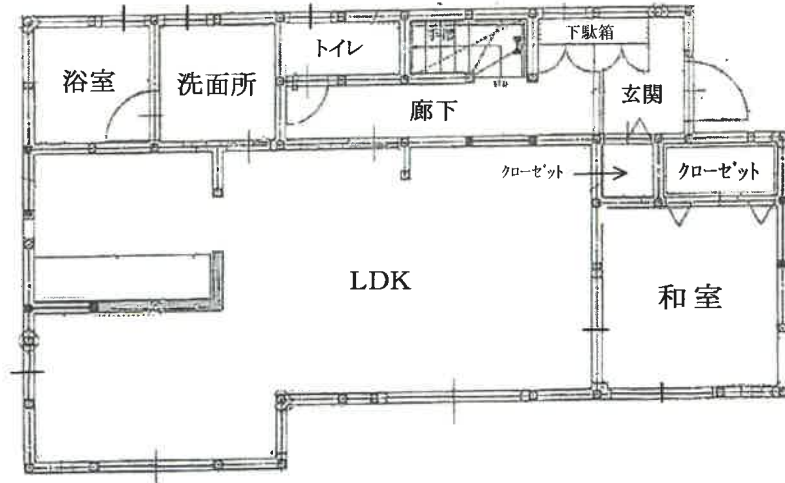


附属資料 7

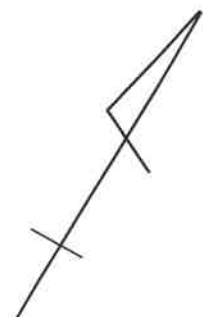
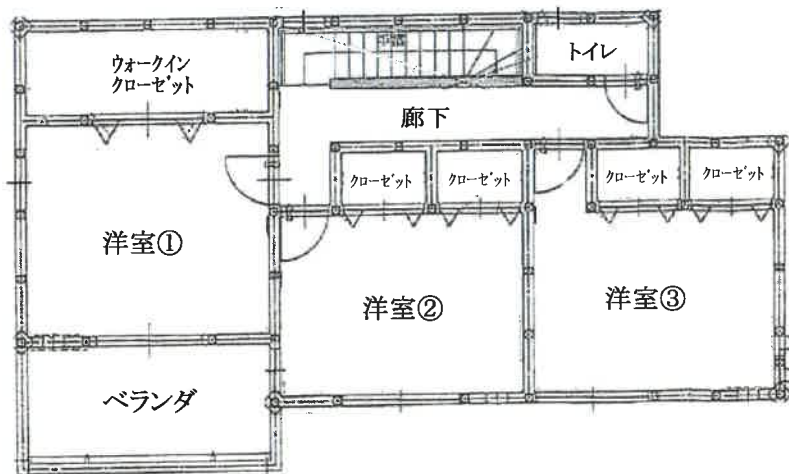
建物間取図

(概 略)

1 階



2 階



①



②



③

