

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 6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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月17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 岡崎市岡町字東金山  
地 番 23番  
地 目 宅地  
地 積 244.62平方メートル

2 所 在 岡崎市岡町字東金山 23番地

家屋 番号 23番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 68.99平方メートル

(現況)

床 面 積 約78.7平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック・軽量鉄骨造2階建

床 面 積 1階 約26平方メートル  
2階 約19平方メートル





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 岡崎市岡町字東金山  
地 番 23番  
地 目 宅地  
地 積 244.62平方メートル
- 2 所 在 岡崎市岡町字東金山 23番地  
家屋 番号 23番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 68.99平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約78.7平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 コンクリートブロック・軽量鉄骨造2階建  
床 面 積 1階 約26平方メートル  
2階 約19平方メートル



令和7年(ヌ)第61号

令和8年1月7日受理

令和8年2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   | 岡崎市岡町字東金山      |
|   | 地 番   | 23番            |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 244.62平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 岡崎市岡町字東金山 23番地 |
|   | 家屋 番号 | 23番            |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 68.99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)
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 宅地(物件 )
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上の南西部に慰霊碑(工作物)がある。
<b>建 物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約78.7平方メートル
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 「その他の事項」(3枚目)記載のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物の未登記附属建物の西部に差し掛けがある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## その他の事項

■ 物件目録にない附属建物

■ 未登記附属建物

- (1) 種類：物置
- (2) 構造：コンクリートブロック・軽量鉄骨造 2階建
- (3) 床面積：1階 約26平方メートル  
2階 約19平方メートル

※ 未登記附属建物の位置は、「土地建物配置図（概略）」記載のとおり

(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
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 物件2建物(以下、本件建物という)には、現在、私が単身で居住しています。</p> <p>2 本件土地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。</p> <p>3 本件建物の未登記附属建物は、私の亡夫が30年くらい前に建てました。200万円くらい掛かりました。この未登記附属建物内では、私が内職をしています。軍手を縫っています。</p> <p>4 本件建物の未登記附属建物内の2階の内職の作業部屋で、猫を1匹飼育しています。</p> <p>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。</p> <p>6 本件土地上に戦没者の慰霊碑が建っています。これは墓ではありません。建てたのは当家を含む原田姓の一族(周辺の11軒くらい)だと思います。義母(亡夫の母)から、お参りするよう頼まれています。</p>
<p>■ 岡崎市役所道路維持課担当者</p>	<p>1 本件土地が南側で接する道路は、市道です。</p> <p>2 本件土地が西側で接する道路は、市が管理する道路です。</p>

(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

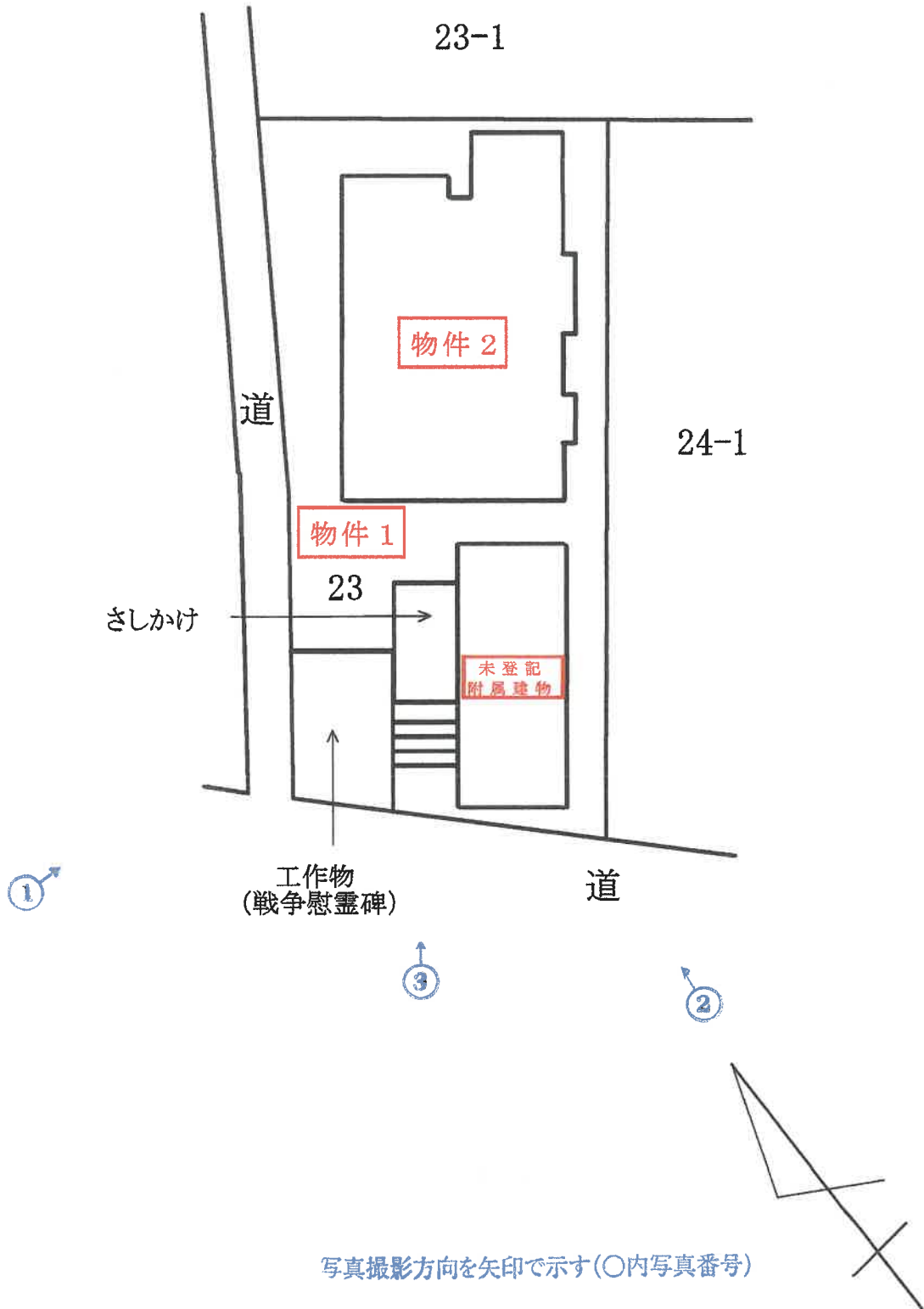
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、西側および南側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、これらの杭等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものであると思われる。
- 6 本件建物の1階の北西側の未登記の増築部分（物置）については、建物との一体性があり、外気の分断性もあるので建物部分と認めた。
- 7 未登記附属建物の物置については、地面に定着し、外気の分断性があり、本件建物との利用関係等から附属建物と認めた。
- 8 本件土地上の南西部に慰霊碑が建立されている。これについては、買受人は、Aと取扱い等について、協議をする必要があると思われる。
- 9 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
8年 1月 8日 (木) 13:45-14:10	物件所在地	物件確認, 外部写真撮影, 期日通知書差置
8年 1月 9日 (金)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
8年 1月 16日 (金) 13:35-13:45	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 19日 (月) 15:50-16:25	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
8年 2月 5日 (木) 12:05-12:10 13:40-13:45	道路維持課	岡崎市役所道路維持課担当者から電話聴取
<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"/>		

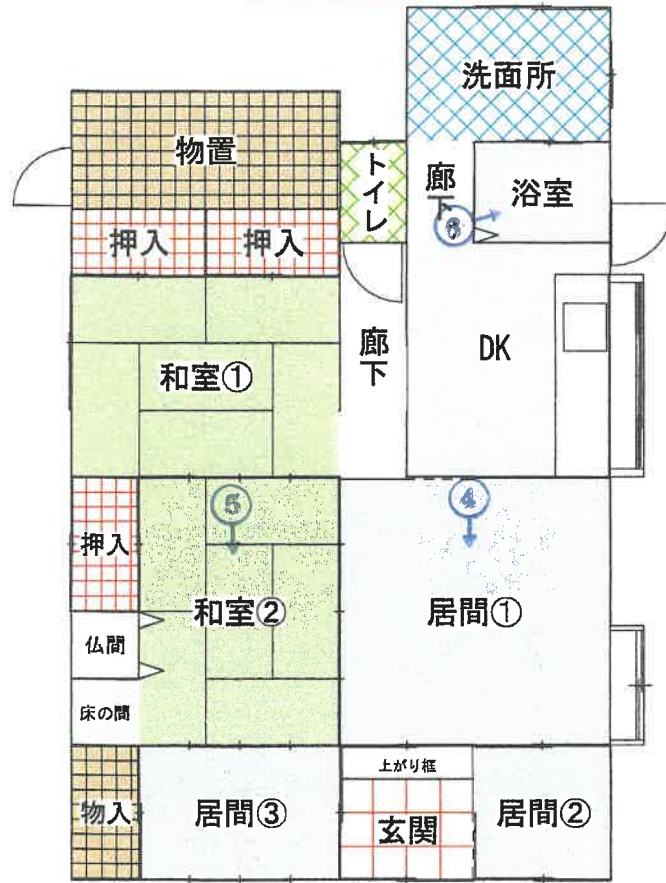
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図 (概略)



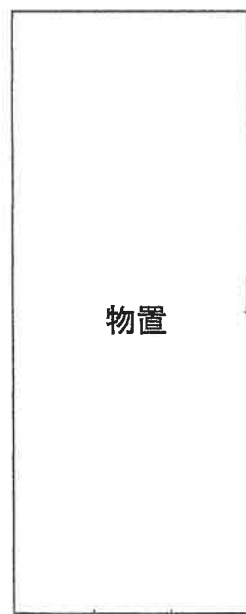
物件 2

建物間取図  
(概略)



未登記  
附属建物

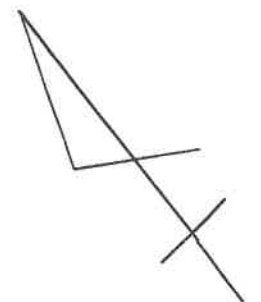
1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



( 8 枚目)

①

本件建物

本件建物の未登記附属建物



本件土地

道路

②

本件建物の未登記附属建物



道路

本件土地

③

本件建物

本件建物の未登記附属建物



本件土地

道路

④

屋内の状況 居間①



⑤

屋内の状況 和室②



⑥

屋内の状況 浴室



⑦ 屋内の状況(未登記附属建物)



令和 7 年 (又) 第 61 号  
令和 8 年 1 月 9 日 受 理  
令和 8 年 1 月 19 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 17 日 評 価  
発行番号 つ鑑第 25-031 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 5,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,590,000円
物件2 (建物)	金 2,820,000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 地番 地目 地積	岡崎市岡町字東金山 23番 宅地 244.62㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市岡町字東金山 23番地 23番 居宅 木造瓦葺平家建 68.99㎡	現況床面積は約78.7㎡である。
番号	特記事項		
1 ・ 2	物件1には、附属資料5に示す通り、物件2のほか未登記附属建物（種類：物置、構造：コンクリートブロック造（1階部分）及び軽量鉄骨造（2階部分）2階建、床面積：1階約26㎡、2階約19㎡）、さしかけ、工作物（戦争慰霊碑）がそれぞれ存在する。		

#### 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	名鉄名古屋本線「美合」駅 北東方 道路距離約1.4km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	農地、雑種地の他一般住宅、事業所等が見られる地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	244.62㎡ 約9.8m 約22.0m ほぼ長方形 —
接面道路の状況	南西側幅員約4.0m市道に接面。 (上記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。) 北西側幅員約1.6m道路に接面。 (上記道路は建築基準法第42条第2項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 なし(プロパンガス使用) 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"> <li>・隣地は戸建住宅、雑種地等である。</li> <li>・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、岡崎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、当該区域は洪水ハザードマップ最大浸水深1.0～3.0m未満の区域に該当する。</li> <li>・物件1は岡崎市教育委員会社会教育課に確認したところ、文化財保</li> </ul>	

護法に規定する埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：岡城跡）に該当する。文化財保護法に規定する制限を受ける。

・ 物件 1 は市街化調整区域内の線引後宅地である。岡崎市都市政策部において確認したところ、物件 1 について都市計画法第 29 条の適用除外の手続きにより敷地利用された土地である。建築物の増改築等について原則許可を要する。

## 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	昭和48年12月31日新築 約52年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺等 亜鉛メッキ鋼板等 クロス、砂壁等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上下水道、プロパンガス等 —
床面積(現況)	約78.7㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 DK+居間(3部屋)+和室(2部屋)+物置 (附属資料6 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	やや劣る	
保守管理の状 態	やや劣る	
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床の傷、撓みの他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。</li> <li>・物件2について附属資料4及び6に示す通り、形状が異なる。増改築等を施したとのことであるが、詳細について現況調査報告書記載の通りである。</li> </ul>	

区 分	附属建物（未登記）	
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	約30年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造及び軽量鉄骨造
	屋 根	鋼板等
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	フローリング、コンクリート等
	設 備	電気等
	そ の 他	—
床面積（現況）	延約45㎡	
現況用途等	現 況 用 途	物置、作業所として使用。
	間 取 り	物置＋作業所（2部屋） （附属資料6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状 態	やや劣る	
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年相応の傷み等の劣化等が認められる。</li> <li>・ペット（猫）を飼育している。</li> </ul>	

## 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	55,900	0.86	244.62	0.90	10,580,000

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-67

$$43,300 \text{ 円/㎡} \times 100.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 78 = 55,900 \text{ 円/㎡}$$

（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：なし

◇地域格差：交通接近条件0.97×環境条件0.8=0.78

イ 個別格差：埋蔵物包蔵地指定に伴う減価0.95×線引後宅地0.9=0.86

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物件2について△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 (主)	198,000	78.70	0.02	310,000
2 (附)	165,000	45.00	0.02	150,000

イ 現況延床面積：現況床面積による。

ウ 現価率

2 (主)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 52 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02$$

2 (附)

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 30 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02$$

## 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	10,580,000	0.50	法定地上権	5,290,000

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	10,580,000	- 5,290,000	/	0.70	0.70	2,590,000
2	460,000	+ 5,290,000	0	0.70	0.70	2,820,000
一括価格(合計)						5,410,000

ウ 占有減価額修正： 必要なし

エ 市場性修正： 築50年以上経過した汎用性の乏しい中古建物に伴う市場性の減退を考慮した。

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 岡崎一67  
所 在： 岡崎市小美町字入山手122番  
価 格： 43,300円/m<sup>2</sup>  
位 置： 名鉄名古屋本線「美合」駅の北東方道路距離約3.5km  
価 格 時 点： 令和7年1月1日  
地 積： 宅地 666m<sup>2</sup>  
供給処理施設： 水道・下水  
接 面 街 路： 南側約4.0m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： 農家住宅のほかに作業場等が見られる住宅地域

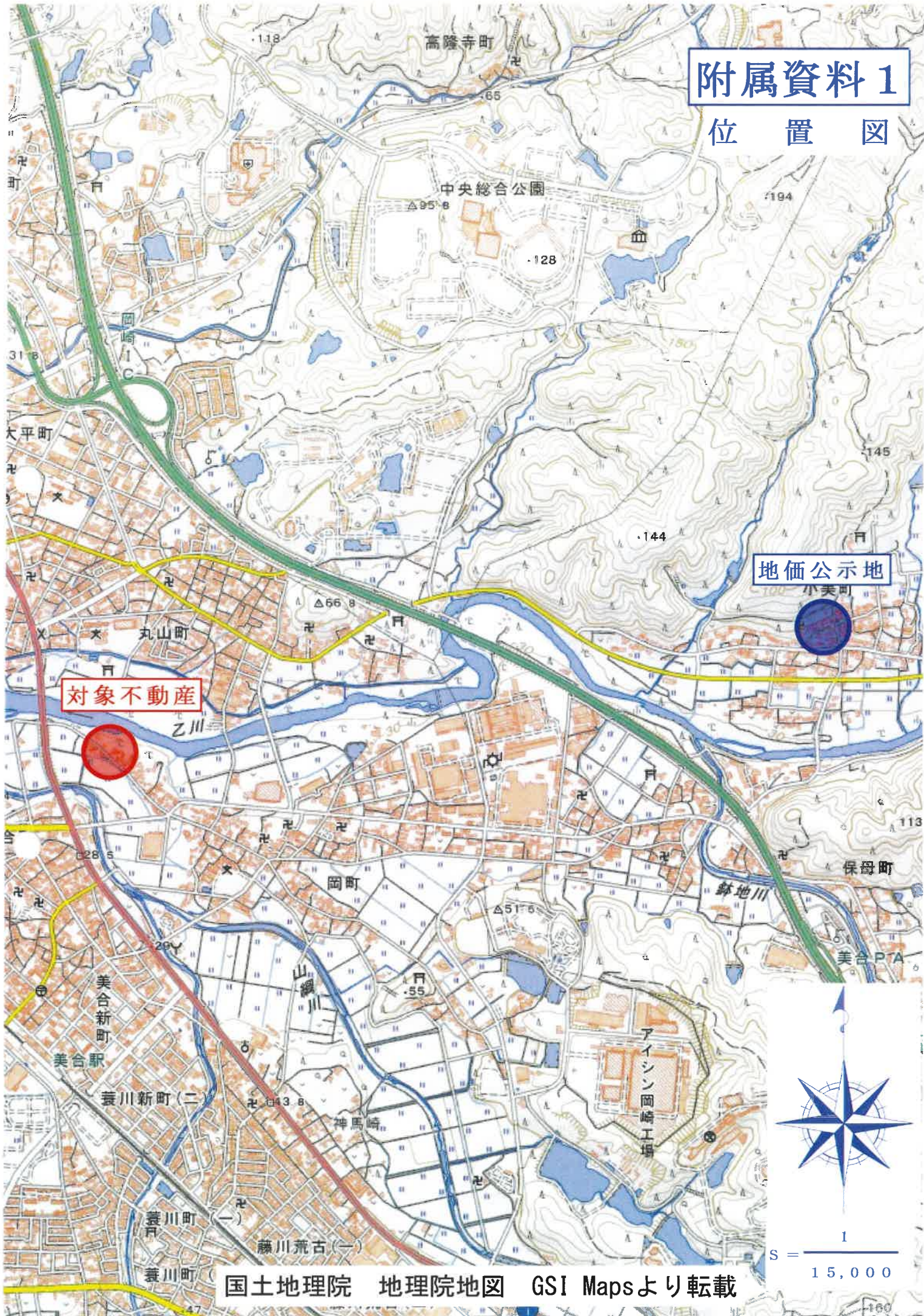
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真

以 上

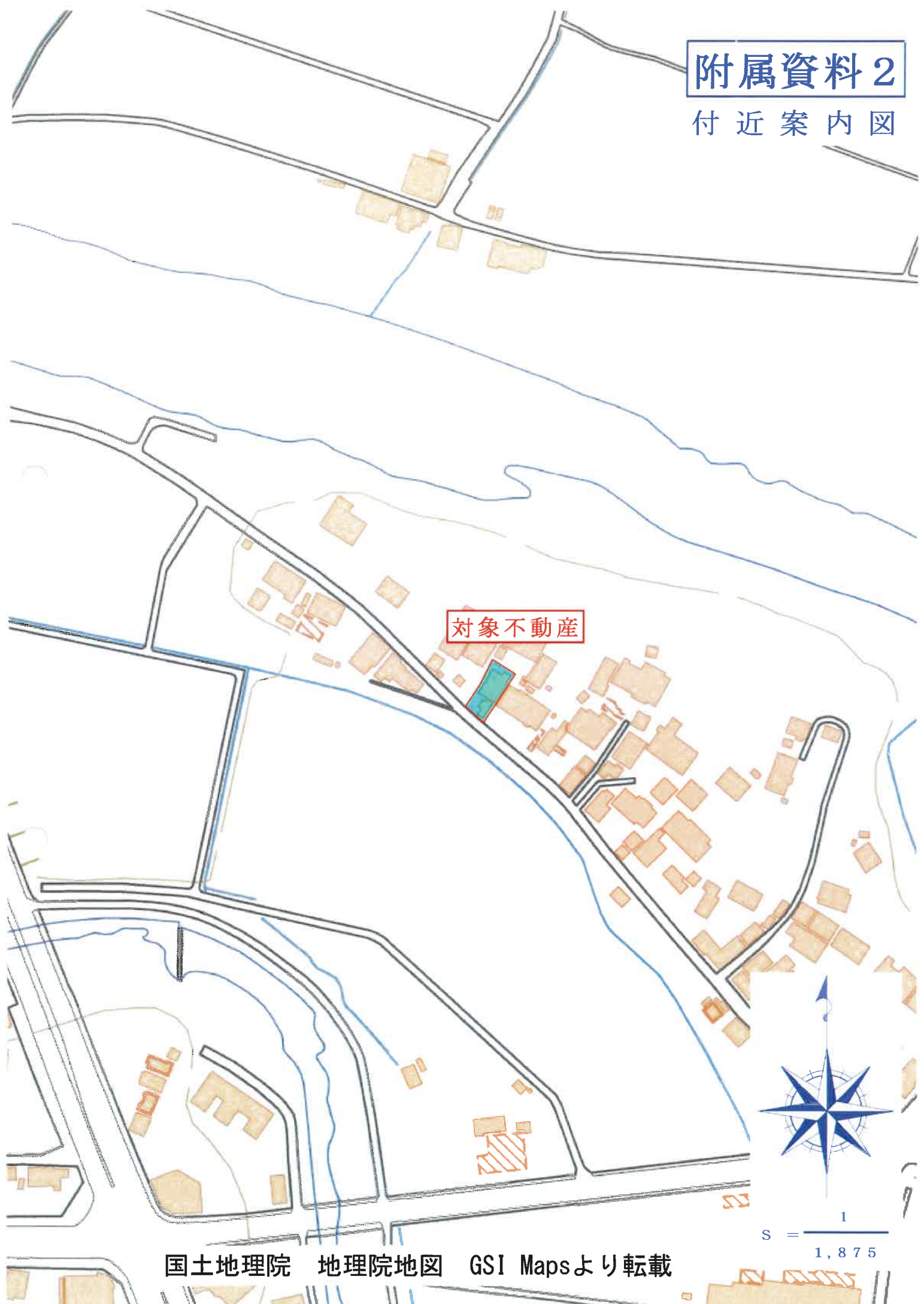
# 附属資料 1

## 位置図



# 附属資料 2

## 付近案内図



対象不動産



S = 1 / 1,875

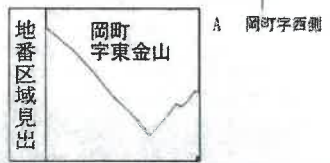
A 4 判に縮小

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。



請求分	所在		岡崎市岡町字東金山		地番	23番		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	明治21年5月		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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和7年11月10日

名古屋法務局一宮支局

地図整理番号：M61343

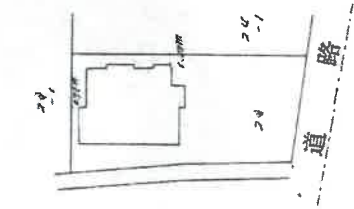
登記官

A4判に縮小

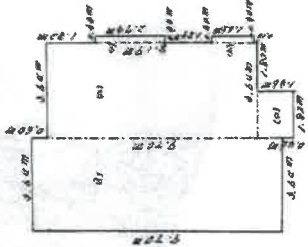
1.29

作製年月日 昭和49年1月26日	作製者	申請人
---------------------	-----	-----

建物階平面図



家屋番号 2502985	2052877
建物の所在 岡崎市岡町字東金山2.3番地	



床面積

(1) 0.60m x 1.70m = 1.0200㎡
(2) 1.00m x 1.30m = 1.3000㎡
(3) 0.60m x 0.19m = 0.1140㎡
(4) 2.70m x 0.30m = 0.8100㎡
(5) 1.65m x 0.40m = 0.6600㎡
<b>合計 6.8940㎡</b>

49.1.29

(名古屋土地家屋調査士会用品)

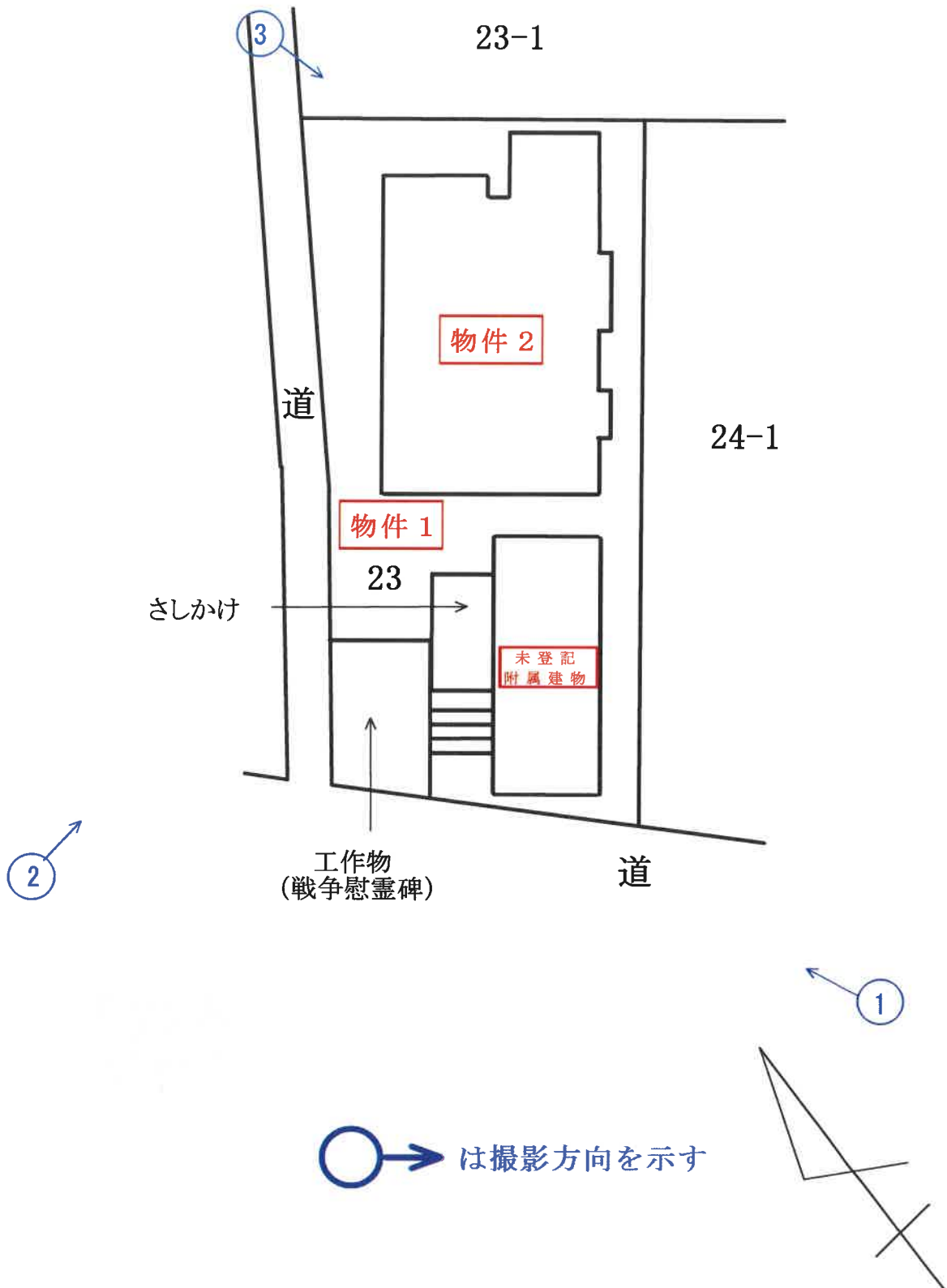
縮尺	1/200	1/200	1/200
----	-------	-------	-------

登記年月日：昭和49年1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7年11月10日 名古屋法務局一宮支局 登記官

# 附属資料 5

## 土地建物配置図 ( 概 略 )



物件 2

附属資料 6

建物間取図  
(概略)

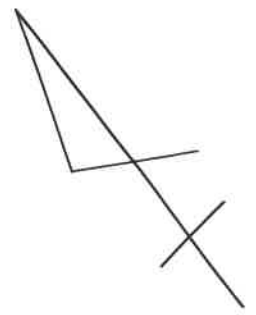


未登記  
附属建物

1階



2階



①



②



③

