

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 岡崎市六名新町
地 番 1番4
地 目 宅地
地 積 352.00平方メートル
- 2 所 在 岡崎市六名新町 1番地4
家屋 番号 1番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 111.79平方メートル
2階 59.62平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造かわらぶき3階建
床 面 積 1階 111.79平方メートル
2階 59.62平方メートル
3階 約34平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月21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】

破産管財人Aが管理占有している。

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 岡崎市六名新町
地 番 1番4
地 目 宅地
地 積 352.00平方メートル
- 2 所 在 岡崎市六名新町 1番地4
家屋 番号 1番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 111.79平方メートル
2階 59.62平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造かわらぶき3階建
床 面 積 1階 111.79平方メートル
2階 59.62平方メートル
3階 約34平方メートル



令和 7 年(7)第 89 号

令和 7 年 10 月 30 日受理

令和 8 年 2 月 4 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市六名新町 |
| | 地 番 | 1番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 352.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市六名新町 1番地4 |
| | 家屋 番号 | 1番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.79平方メートル
2階 59.62平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人)	(電話回答要旨) 1 私は、Bの破産管財人です。 2 私が物件1、2を管理占有していますが、現在、破産管財人業務の一環として、物件2にBを居住させて占有しています。
■ C (破産者の妻)	(平成7年12月10日付け口頭陳述要旨) 1 私は、破産者Bの妻です。私は、現在、物件2に破産者及び家族と一緒に居住しています。 2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件2を増改築したことはありません。 4 物件2でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件1、2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。
■ C (破産者の妻)	(令和8年1月15日付け口頭陳述要旨) 1 3階部分は、平成23年6月ころに増築しました。 2 破産者も私も2階の上にあった空間を生かして、収納にしたので、増築したという認識はありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

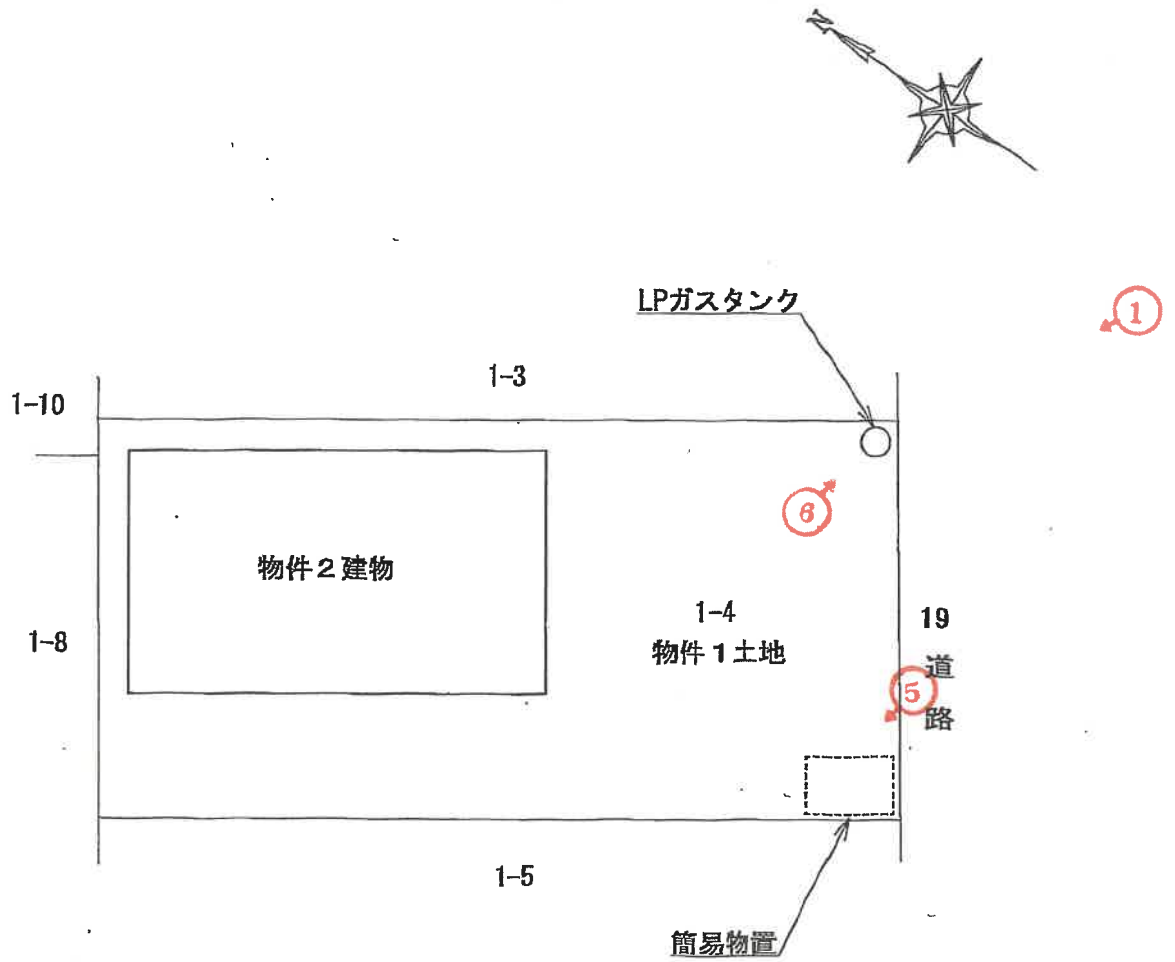
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南側が道路に接面している。物件1の南西角, 北東角及び南東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 北西角には, 一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 西側をコンクリート塀で, 北側及び東側をそれぞれブロックで囲まれている。西側コンクリート塀, 北側及び東側ブロックで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の1階リビングに薪ストーブがある。
- 4 物件2の各部屋に大量の生活ゴミ等が放置されている。買受人は, これらの大量の生活ゴミ等を撤去するのに多額の費用を要することを十分認識した上で, 入札に参加することが相当であると思われる。
- 5 物件2は, 登記記録上, 2階建であるが, 現況3階建となっており, 3階に未登記増築部分約34.0㎡(概測)がある。
- 6 物件2は, 建築後約16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。
- 7 物件1の南東側にLPガスタンクがある。
- 8 物件1の南西側に簡易物置がある。
- 9 破産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。

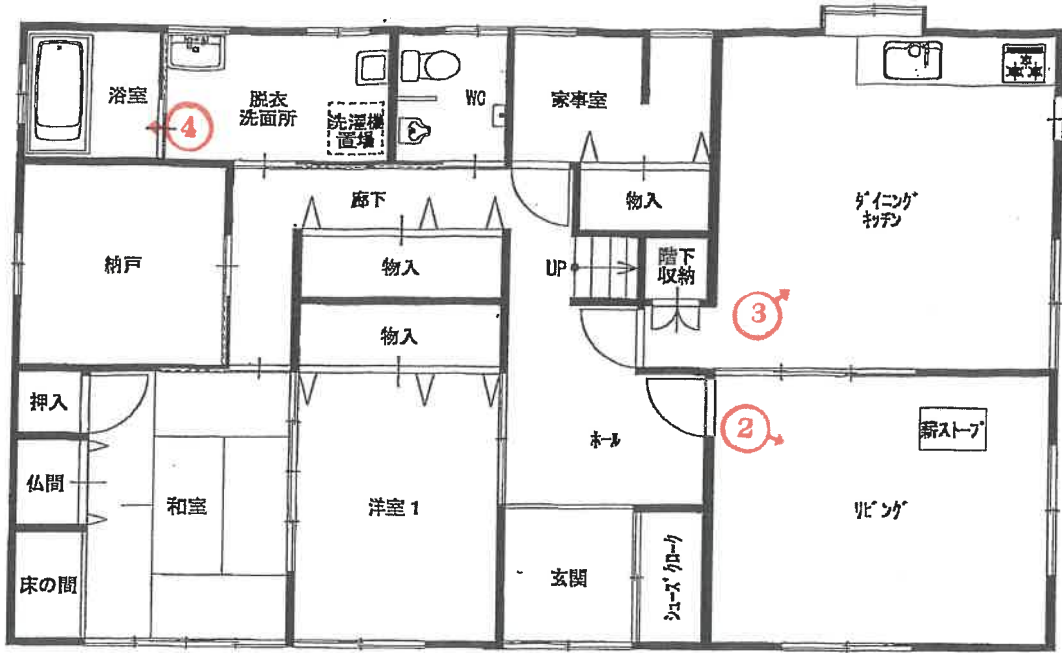
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月31日(金) 11:10-11:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
7年10月31日(金) 16:10-16:20	(電話)	占有状況等調査(破産管財人)
7年11月12日(水)	(郵便)	住民票取寄(岡崎市役所)
7年12月1日(月)	(郵便ポストに投函)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
7年12月10日(水) 13:20-14:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行, 破産者の妻立会い, 聴取
7年12月15日(月) 9:40-9:50	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年1月15日(木) 13:20-13:40	目的物件所在地	(立入調査) 未登記部分確認, 写真撮影(屋内), 破産者の妻立会い, 聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月10日 全戸不在で施錠されていることが予想されたため, 立会証人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 立会証人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

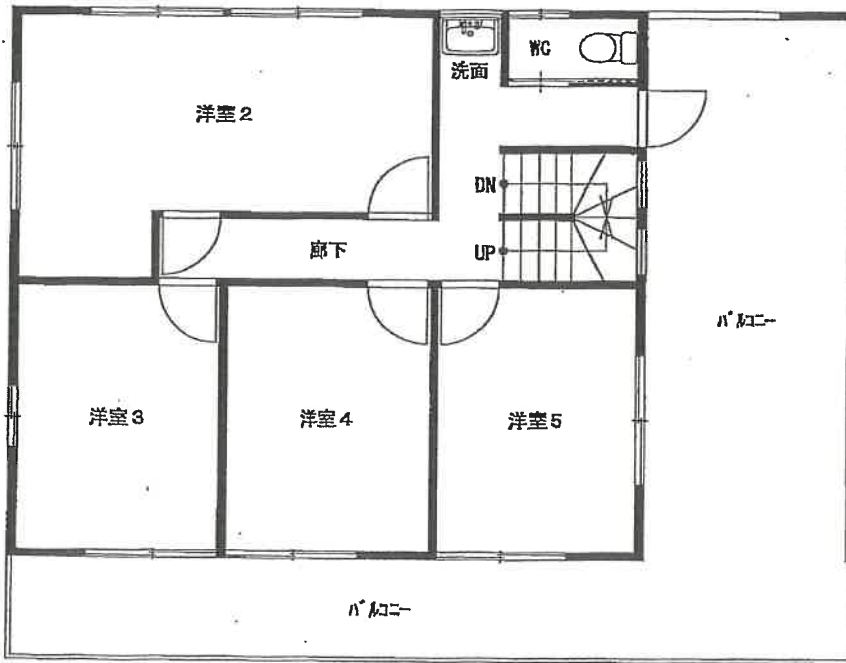
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)

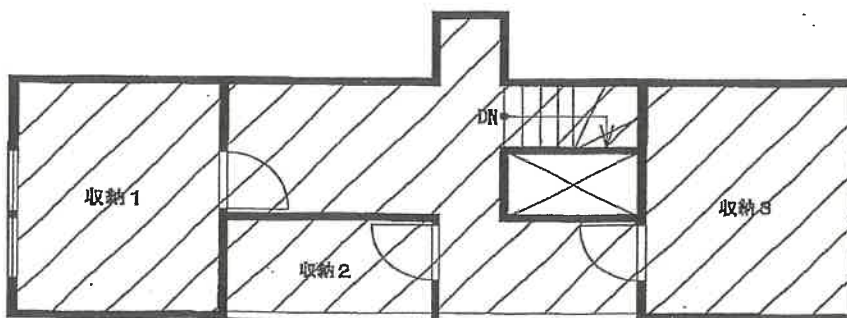




1階



2階



3階

 未登記部分：約34.0㎡

(7 枚目)

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
リビング



③屋内の状況
ダイニング
キッチン



④屋内の状況
浴室



⑤屋外の状況

簡易物置



⑥屋外の状況

LPガスタンク

副

令和7年(ケ)第89号
令和7年11月4日受理
令和7年12月10日現地調査
令和8年1月16日評価

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

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 36,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,400,000 円
物件2 (建物)	金 23,750,000 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	岡崎市六名新町 1番4 宅地 352.00平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市六名新町 1番地4 1番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 111.79平方メートル 2階 59.62平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	<p>本件建物は、未登記の3階部分（床面積約34.0㎡）がある。現況は下記のとおりである。</p> <p>現況の構造：木造かわらぶき3階建</p> <p>現況の床面積：1階 111.79平方メートル 2階 59.62平方メートル 3階 約34.0平方メートル</p>		

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「六名」駅 北東方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか、事業所等が混在する土地区画整理済みの住宅地域	
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 準住居地域 60% 200% — 第二種高度地区(最高高さ25m)、土地区画整理区域(南部(完了))、景観形成重点地区:景観形成一般地区、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、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)
画地条件	地積 352.00㎡ 間口 約13.5m、奥行 約26.5m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、南東側で幅員約12mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南東側は市道、北東側は駐車場、北西側は共同住宅、店舗等、南西側は宗教施設等である。	
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(特記事項のとおり) 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を昭和41年まで遡って調査した結果、当該物件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"> ・本件土地の接面道路にガスの本管が埋設されているが、本件土地への引込みはない。 ・本件土地の南東角にLPガスタンク、南角に簡易物置が設置されている。 ・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。 ・本件土地は、岡崎市のハザードマップによると洪水浸水想定区域(矢作川流域:浸水深3m~5m未満・家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)、乙川流域:浸水深3m~5m未満)に該当する。 	

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）平成22年6月3日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構造 木造3階建 屋根 かわらぶき 外壁 窯業系サイディング貼等 内壁 クロス貼等 天井 板張、クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気、水道、プロパンガス その他 薪ストーブ
床面積（現況）	1階 111.79㎡ 2階 59.62㎡ 3階（未登記部分） 約34.00㎡ 合計 約205.41㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6LDK+収納3室+納戸 （附属資料6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	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"> ・本件建物の3階は未登記の収納部分（床面積約34.0㎡）である。 ・本件建物内は適切な維持管理がなされておらず、室内は生活用品、段ボール等が山積みになっており、足の踏み場もない状態であった。そのため、壁面の一部、床等の損傷等の状態を目視し確認することは困難であった。 ・屋根に煙突が設置されている。

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	138,000	0.90	352.00	0.9	39,350,000

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-19

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 134,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 103.9/100 & \times 100/101 & \times 100/100 & = 138,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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 1.01

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：面積大 0.90

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	176,000	205.41	0.34	12,290,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}14\text{年} + \text{経過年数}16\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%\text{※}) = 0.34$$

※観察減価等：維持管理の状態等を考慮した。

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	39,350,000	0.55	法定地上権	21,640,000

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	39,350,000	-21,640,000	/	1.0	0.7	12,400,000
2	12,290,000	+21,640,000	0	1.0	0.7	23,750,000
一括価格 (合計)						36,150,000

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（岡崎-19）

所 在：岡崎市六名新町7番19
価 格：134,000円／m²
位 置：JR東海道本線「岡崎」駅の北方道路距離約2,200m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：158m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北東側幅員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：一般住宅を中心とする区画整理済の住宅地域

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・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真撮影図
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





(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。

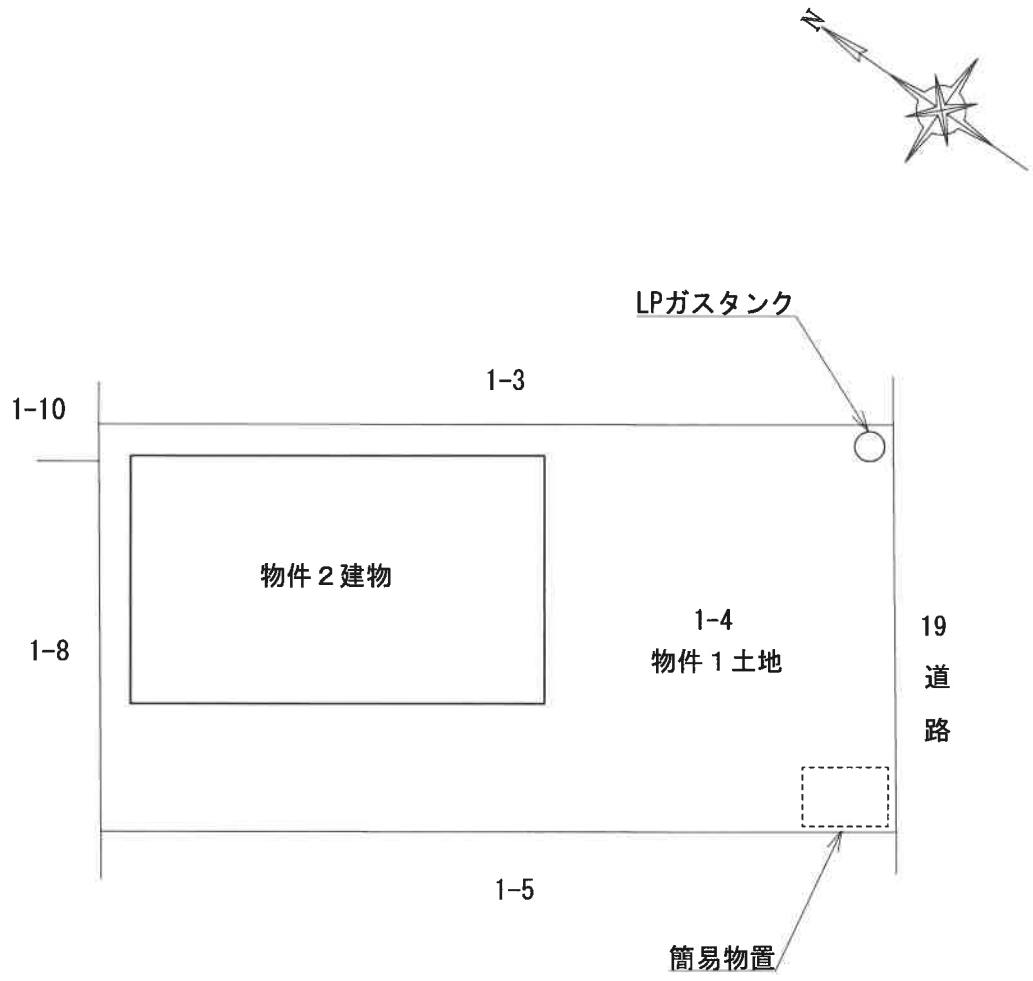
地番区域見出
六名新町

請求部	所在	岡崎市六名新町		地番	1番4				
出力尺	1/500	精度分		座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月		備付年月日(原図)			補事項			

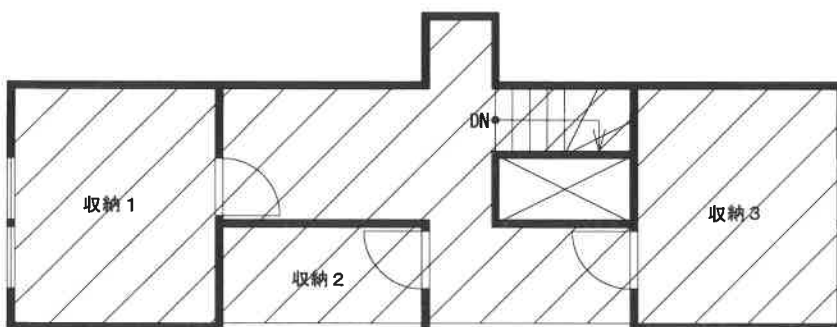
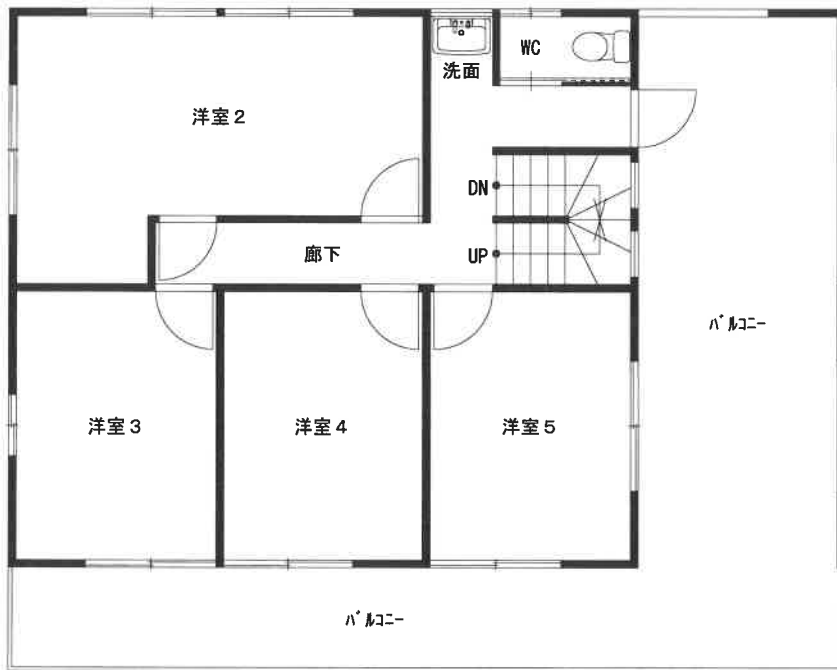
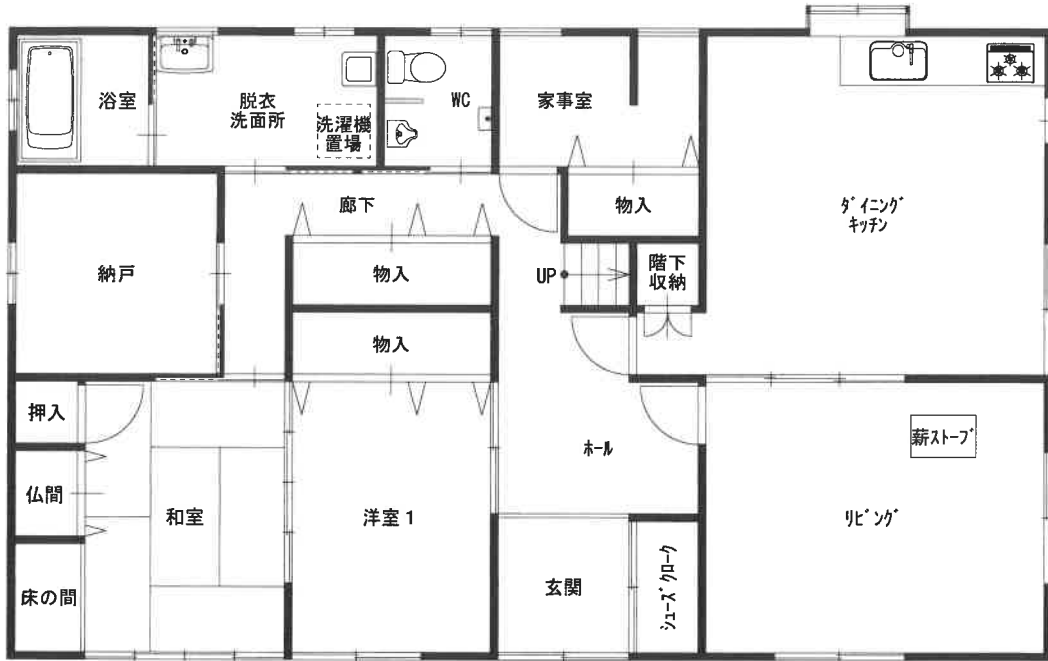
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月18日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

土地建物配置図(概略)

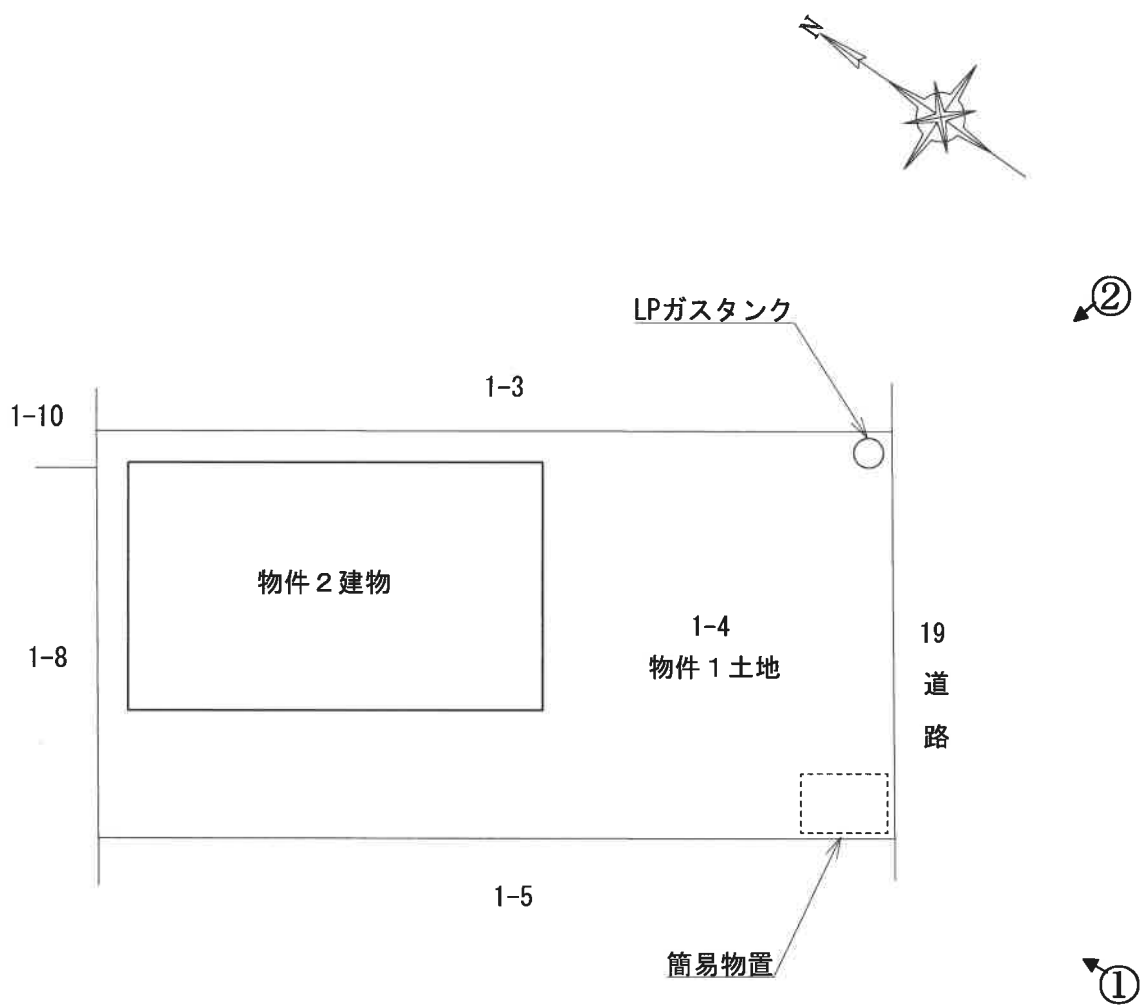


建物間取図(概略)



未登記部分：約34.0㎡

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

