

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 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 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 | 安城市二本木町西切替 |
| | 地 | 番 | 76番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 309平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 安城市二本木町西切替 |
| | 地 | 番 | 77番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 140平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 22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

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1, 2】

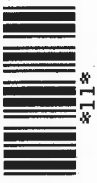
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

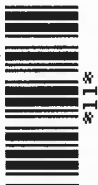
《 注 意 書 》

- 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 | 安城市二本木町西切替 |
| | 地 | 番 | 76番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 309平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 安城市二本木町西切替 |
| | 地 | 番 | 77番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 140平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 30 号

令和 8 年 3 月 27 日受理

令和 8 年 4 月 23 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 今井達裕

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 安城市二本木町西切替 |
| | 地 | 番 | 76番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 309平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 安城市二本木町西切替 |
| | 地 | 番 | 77番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 140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, 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> 土地位置関係図 (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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「執行官の意見」記載のとおり
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>(面談による聴取)</p> <p>1 私は、物件1土地及び物件2土地（以下「本件土地」という。）の所有者です。また、債務者である有限会社愛丸（以下「会社」という。）の代表者です。</p> <p>2 本件土地については、会社の残土や廃材置き場として使用してきました。会社は、外構工事、埋立て、基礎工事、建築工事などを業務としていますが、現在は廃業しています。</p> <p>3 本件土地上に置いてある簡易物置、はしご、木材、鉄板などはすべて私の所有物です。会社の商号が書かれたものもありますが、現在の所有者は私個人であるという認識です。なお、私は、会社としてではなく、個人としても外構工事、建築工事などを請け負って行ってきました。</p> <p>4 本件土地を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>5 本件土地の南側隣地（76番13）は、私の妻の親族が所有する土地です。</p>
<p>■南側隣地（76番13）関係者 (所有者の妻の親族)</p>	<p>(面談による聴取)</p> <p>1 私は、76番13土地所有者の親族です。また、Aの妻の親族でもあります。</p> <p>2 76番13土地上の残土の一部が物件1土地上に越境して置かれているのではないかとのお尋ねですが、執行官が示す場所が境界付近であることを認め、76番13土地所有者にその旨を伝えたところ、同所有者は、速やかに撤去すると言っていました。</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

執行官の意見

■占有関係について

- 1 Aの陳述、現況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地及び物件2土地（以下「一体地」という。）の現況について

- 1 一体地は、北側、東側及び西側で道路に接する、ほぼ平坦な雑種地である。
- 2 一見したところ、土地位置関係図（概略）のA点、B点及びF点において境界標と思われるプラスチック杭が設置されている。また、一体地の北側及び西側にフェンスが設置されている。
- 3 一体地上には、鉄板、はしご、廃木材、廃プラスチック類、残土、植木鉢、ビニールハウス、焼却炉、ブロック、伸縮門扉、簡易物置などの大量の動産が置かれている（写真①②③）。
- 4 土地位置関係図（概略）のA点及びB点を起点とし、地積測量図に基づいて簡易計測したところ、物件1土地と76番13土地との境界付近に、76番13土地の土砂及び油圧ショベルが存在することが認められた（写真④）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

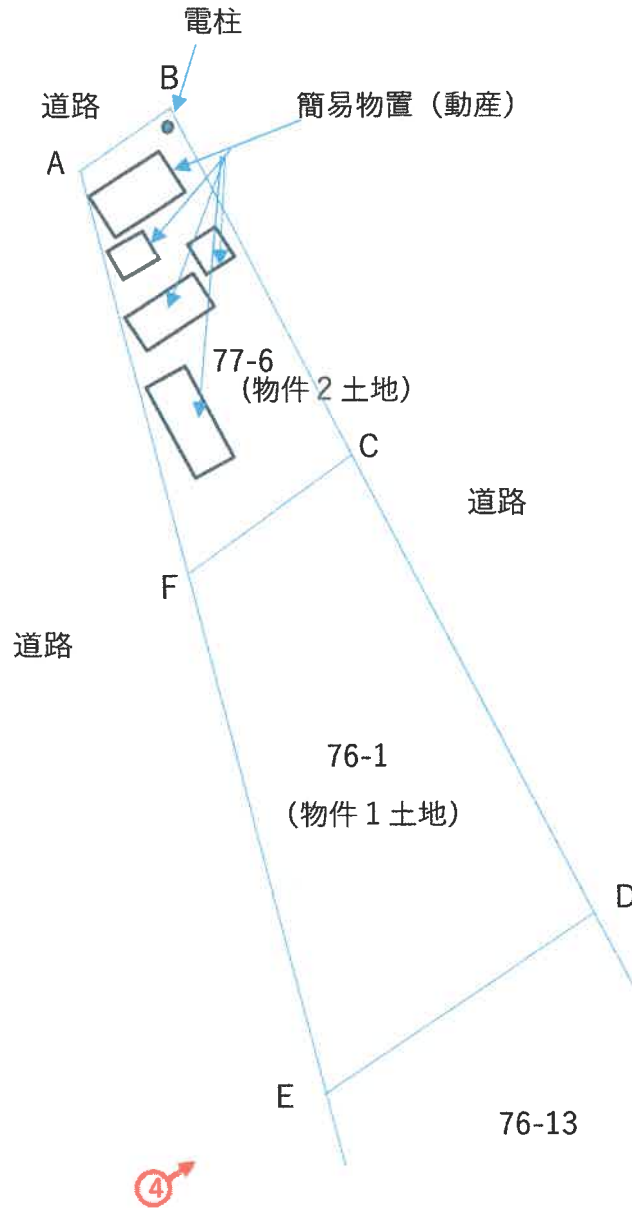
(4 枚目)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 4月 3日(金) 7:50 - 8:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R8年 4月 3日(金) 15:05 - 15:10	名古屋法務局岡崎支局	公函等交付申請
R8年 4月 8日(水) 13:50 - 14:20	目的物件所在地	A及び76番13土地関係者から聴取
R8年 4月13日(月) 14:40 - 14:45	名古屋法務局岡崎支局	76番5土地等の登記記録全部事項証明書交付申請
R8年 4月16日(木) 11:50 - 12:35 13:00 - 13:20	目的物件所在地	土地の形状調査、写真撮影、評価人同行 76番13土地関係者から聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、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 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠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"/> 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

76番13土地

物件1土地



① 物件1土地の状況

物件2土地

物件1土地



② 物件1土地及び物件2土地の状況

物件 2 土地

物件 1 土地



③ 物件 1 土地及び物件 2 土地の状況

物件 1 土地

7 6 番 1 3 土地



④ 物件 1 土地と 7 6 番 1 3 土地との境界付近の状況
(赤色破線は境界付近を目安として示したもの)

(7 枚目)

令和8年 (ケ) 第 30 号
令和8年 3月30日 受 理
令和8年 4月16日 現地調査
令和8年 4月23日 評 価
発行番号 つ鑑第26-002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 5,290,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,640,000円
物件2 (土地)	金 1,650,000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。

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き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	安城市二本木町西切替 76番1 雑種地 309m ²	同左
2	所在地 地目 地積	安城市二本木町西切替 77番6 雑種地 140m ²	同左
番号	特記事項		
1 ・ 2	附属資料5に示す通り、物件1及び2には電柱、残置物（物置等）及び隣地（76番13）から越境物（土砂等）が存在する。		

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、2）

位置・交通	J R 東海道本線「東刈谷」駅 南方 道路距離約1.4km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の他作業所、雑種地、農地等が見られる地域である。	
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 449㎡ 間口 約43.2m、奥行約5.7~15.8m 形状 台形	
接面道路の状況	南西側幅員約14.0m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5.0m道路に接面。 北東側幅員約4.0m道路に接面。 (上記道路は建築基準法第42条第1項第2号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件1及び2は雑種地である。	
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	引込可
	ガス配管	なし
	下水道	なし
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・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"> ・隣地は雑種地等 ・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、マップあいち及び安城市役所備付けのハザードマップ等によると、当該区域に該当しない。 	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ =オ
1	87,700	0.32	309.00	1.00	8,670,000
2	87,700	0.32	140.00	1.00	3,930,000
合計			449.00		12,600,000

基礎となる価格 (円) オ	土地利用権等 価格の控除 (円) カ	市場性修正 キ	競売市場 修正 ク	評価額 (円) (オーカ) ×キ×ク
8,670,000	—	0.60	0.70	3,640,000
3,930,000	—	0.60	0.70	1,650,000
				5,290,000

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 安城-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 102,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 118 & \approx & 87,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 : なし

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 不整形0.90×三方路地1.02×雑種地劣る0.35=0.32

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 無し

キ 市場性修正 : 雑種地に対する市場性減退並びに残置物の存在に伴う減価を考慮。

ク 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。

附属資料 1

位置図



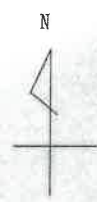
附属資料 2

付近案内図

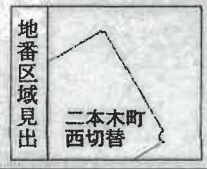
対象不動産



S = $\frac{1}{1,875}$



(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	安城市二本木町西切替		地番	77番6	
出力縮尺	1/500	精度区		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面(国調法1.9-5指定)
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 土地改良所在図

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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)
令和8年2月6日
名古屋法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

附属資料 4

A4判に縮小

地積測量図

土地積所測量図

地番	75-1-76-13
土地の所在	安城市二本木町四功

座標求積表

地番	(a) 76-13		Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn		
KS603	-114649.432	-10891.042		267364.190058
HS6	-114665.859	-10885.965		186632.001520
KS478	-114666.760	-10884.323		-88282.743853
KS479	-114657.748	-10869.225		-119170.182900
KS480	-114655.796	-10868.734		-178660.249492
KS604	-114641.310	-10877.435		-69223.996340
延面積				659.018993
毎面積				329.5094965
地積				329

地番	(b) 76-1		Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn		
KS604	-114641.310	-10877.435		-312062.732715
KS481	-114620.743	-10889.790		-168116.578020
HS11	-114625.872	-10898.323		312661.988547
KS603	-114649.432	-10891.042		168135.906396
延面積				618.584208
毎面積				309.2921040
地積				309

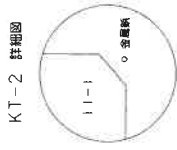
総計 638.8016005

恒久的地物の名称及び座標

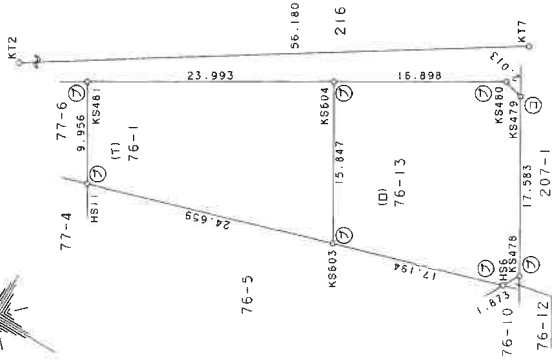
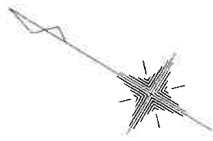
符号	名称	X座標	Y座標
KT2	金属板	-114569.189	-10919.895
KT7	金属板	-114655.917	-10864.626

測量年月日 平成22年3月18日

この測量図は、世界測地系に基づき作成される。
座標系は、国土地院院標高系である。



KT-2 詳細図



KT-7 詳細図

- ⊙ コンクリート杭
- ⊙ プラスチック杭

単位メートル

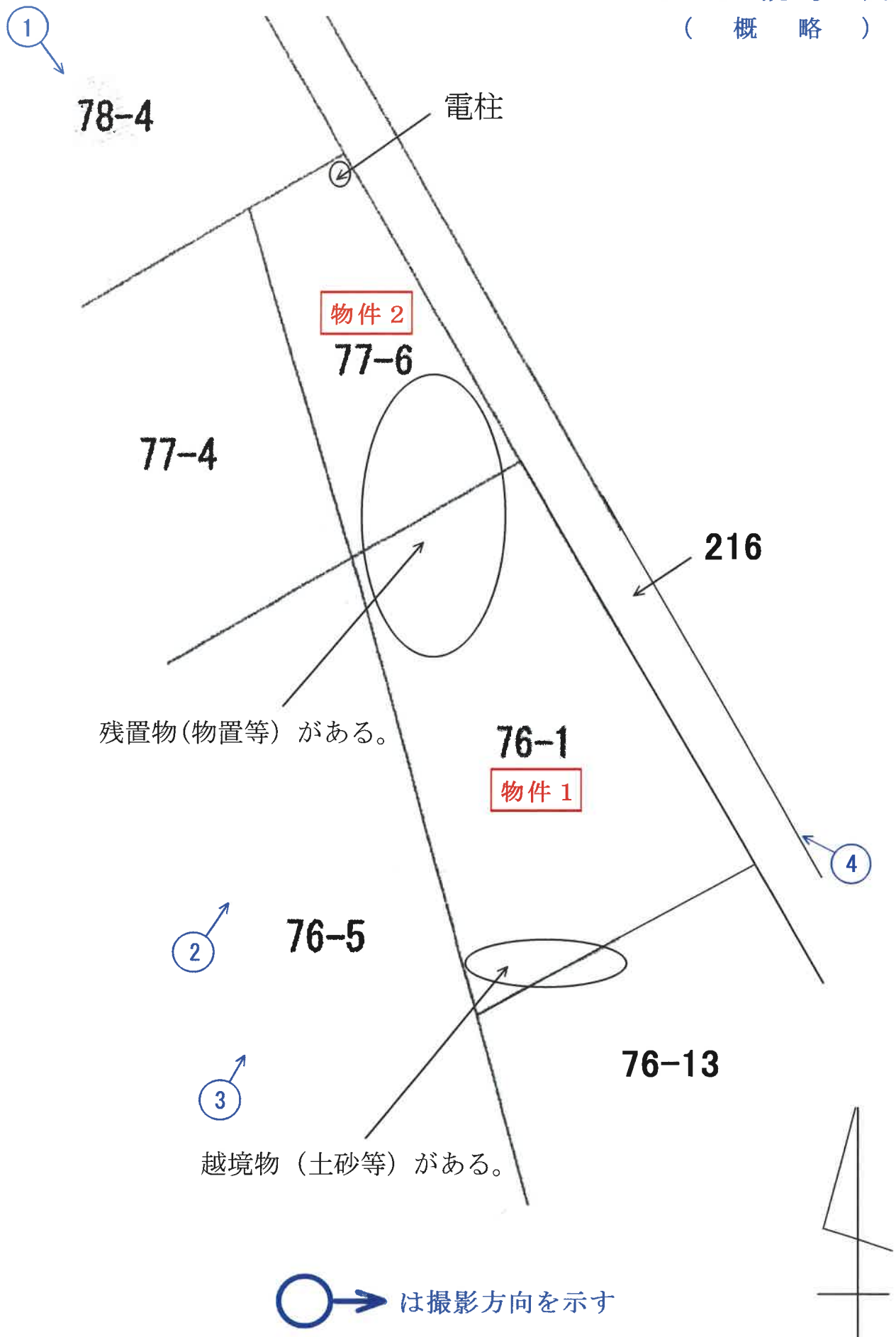
(会員専用)

作成者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/800
(平成26年9月20日作成)			

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

附属資料 5

土地概況図
(概略)



①



②



③



④

