

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 | 豊田市保見ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 101番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市保見ヶ丘三丁目 101番地 |
| | 家屋 番号 | 101番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.96平方メートル |
| | | 2階 52.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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】

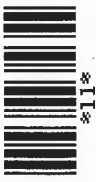
本件所有者が占有している。

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 | 豊田市保見ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 101番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市保見ヶ丘三丁目 101番地 |
| | 家屋 番号 | 101番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.96平方メートル
2階 52.96平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 1 号

令和 8 年 2 月 13 日受理

令和 8 年 3 月 12 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 豊田市保見ヶ丘三丁目
地 番 101番
地 目 宅地
地 積 191.85平方メートル
- 2 所 在 豊田市保見ヶ丘三丁目 101番地
家屋 番号 101番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 52.96平方メートル
2階 52.96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 種類: □ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 建物所有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	■本建物の屋根に太陽光パネルがある。
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
<input checked="" type="checkbox"/> 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、現在、私が妻と子供1人と共に家族合計3人で居住しています。 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 本件建物の屋根の上にある太陽光パネルは、9年後くらい前に、パナソニック株式会社で、160万円くらい掛けて設置しました。現金で私が支払いましたので、本件建物の太陽光パネルの所有者は私です。太陽光パネル関係の書類は今ありません。 4 本件建物内で犬を一匹飼育しています。 5 本件建物内の浴室の扉が破損しています。 6 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

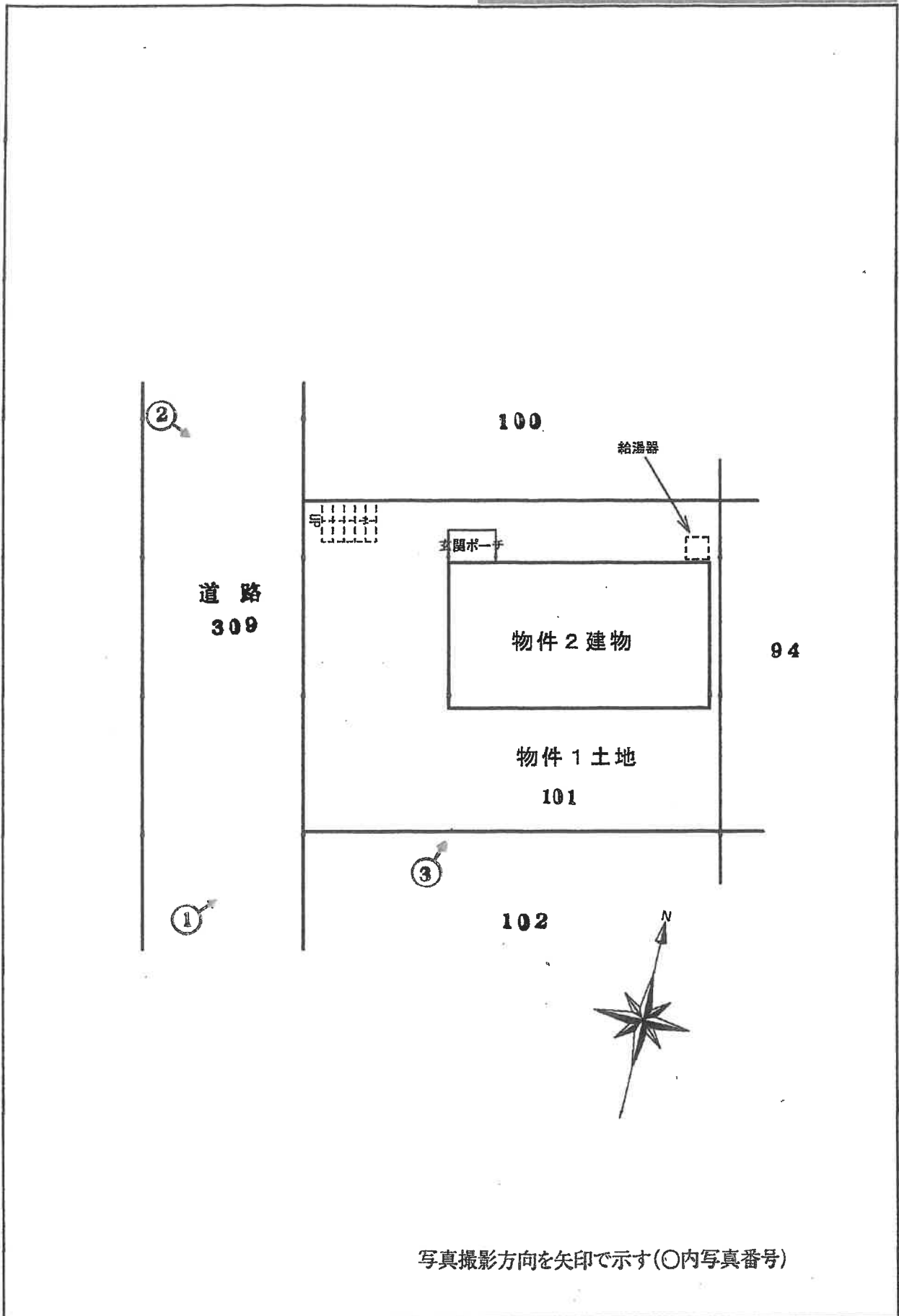
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北西角、北東角および南東角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物の2階の屋根には太陽光パネルが設置されている（写真No.③参照）。
- 6 本件建物内の浴室の扉に破損等が見られる（写真No.⑦参照）。
- 7 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、経年劣化程度と思われる。
- 8 その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
8年 2月 13日 (金) 17:05-17:30	物件所在地	物件確認, Aの妻から面談聴取, 外部写真撮影
8年 2月 17日 (火) 13:15-13:25	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
8年 2月 20日 (金) 15:20-16:05	物件所在地	評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 所有者照会書持参, 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 () : - :		
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"/>		

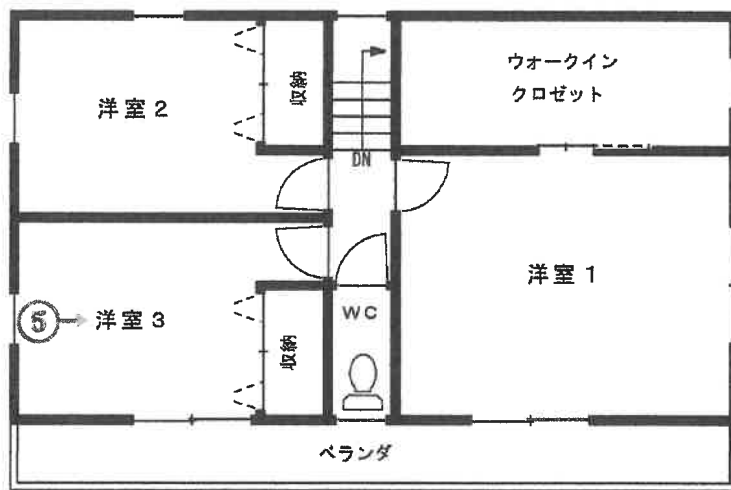
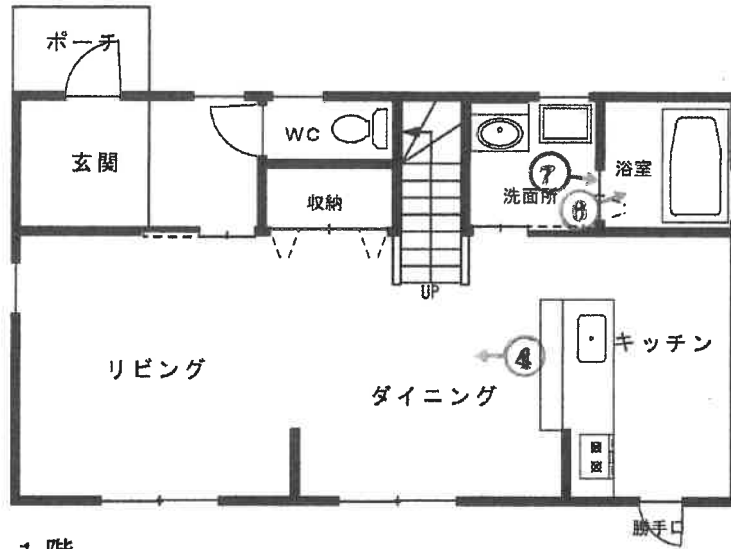
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



③

本件建物

太陽光パネル



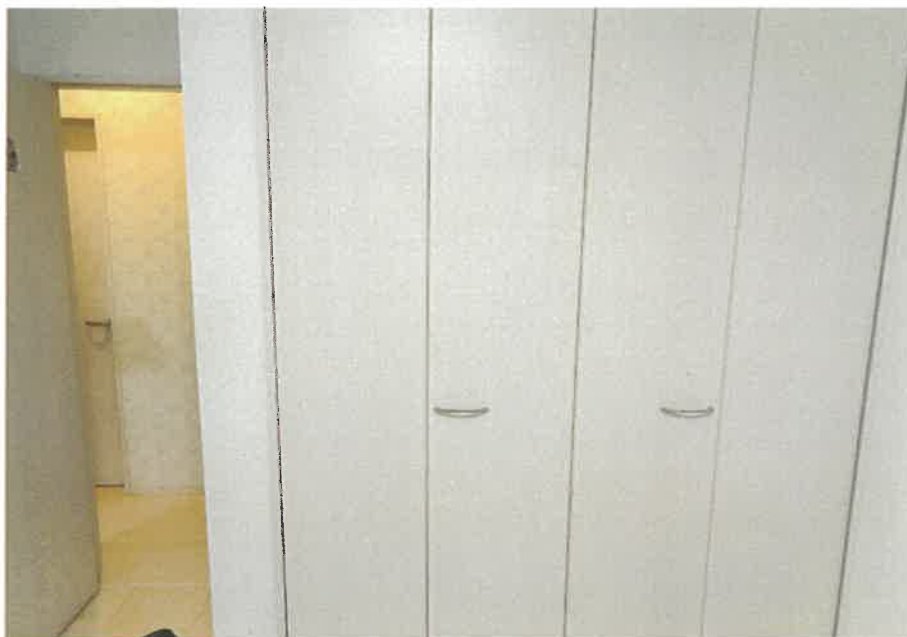
④

屋内の状況 リビング



⑤

屋内の状況 洋室3



⑥

屋内の状況 浴室



⑦ 屋内の状況 浴室 扉の破損等



令和8年(ケ)第1号

令和8年2月16日

令和8年2月20日

令和8年3月3日

受 理

現地調査

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

西 村 研 二

第1 評価額

一括価格	
金18,510,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,990,000円
物件2（建物）	金14,520,000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合計価格である。
- 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	豊田市保見ヶ丘三丁目 101番 宅地 191.85㎡	同左
2	所在家屋番号種類構造床面積	豊田市保見ヶ丘三丁目 101番地 101番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 52.96㎡ 2階 52.96㎡ 計 105.92㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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	愛知環状鉄道「保見」駅 北方 道路距離約1.9km おいでんバス「公団住宅前」停留所 北方 道路距離約270m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	保見団地と称する、南垂れ緩傾斜地に旧住都公団が造成した、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 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 60% 100% ———— 高さ制限10m、居住誘導区域内
画地条件	地積 191.85㎡ 間口 約13.0m、奥行 約15.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	西側で幅員約6.0mの舗装市道（保見団地23号線）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	物件1土地は、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 引込可（特記事項参照） あり
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺は山林を開発・造成されて造られた戸建住宅地域であり、工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	前面道路に都市ガスは埋設されているが、これを敷地内に引き込んでいない。 道路側に、中型車1台分、小型車2台分（縦列）の駐車スペースあり。	

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28年3月28日
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺 ほか
	外壁	サイディングボード張 ほか
	内壁	クロス貼 ほか
	天井	クロス貼ほか
	床	フローリング、Pタイル貼ほか
	設備	電気、給排水衛生設備 ほか
	その他	オール電化住宅、太陽光発電設備あり
床面積（現況）	105.92㎡（第3 目的物件記載のとおり）	
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	<p>やや優る</p> <p>浴室に至る扉の取手が僅かに破損しているとのことである。そのほかはよく維持管理・清掃されていて、特筆すべき破損箇所や汚れ等はない。</p>	
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	<p>東側隣地に高さ約2.5～3mの間知石練積擁壁あり。当該擁壁は、旧住都公団が団地造成時に築造したものと思われる。また、物件2建物は、適法に建築確認及び完了検査が行われている。建築計画概要書では、当該擁壁ががけ条例第8条第1項但し書きの規定に該当するかどうかは確認できなかった。</p>	

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	72,400	0.96	191.85	0.95	12,670,000

特に注記のない場合、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-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 80,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{106} & \times \frac{100}{105} & = 72,400\text{円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位南東向きを考慮。

地域格差：街路条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：方位西1.01×隣地高低差0.95=0.96

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(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	200,000	105.92	0.65	13,770,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}25\text{年} + \text{経過年数}10\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.65$$

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、さらに市場性修正等を施して、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	12,670,000	0.55	法定地上権	6,970,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	12,670,000	- 6,970,000		1.00	0.70	3,990,000
2	13,770,000	+ 6,970,000	0	1.00	0.70	14,520,000
一括価格(合計)						18,510,000

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。

以下余白

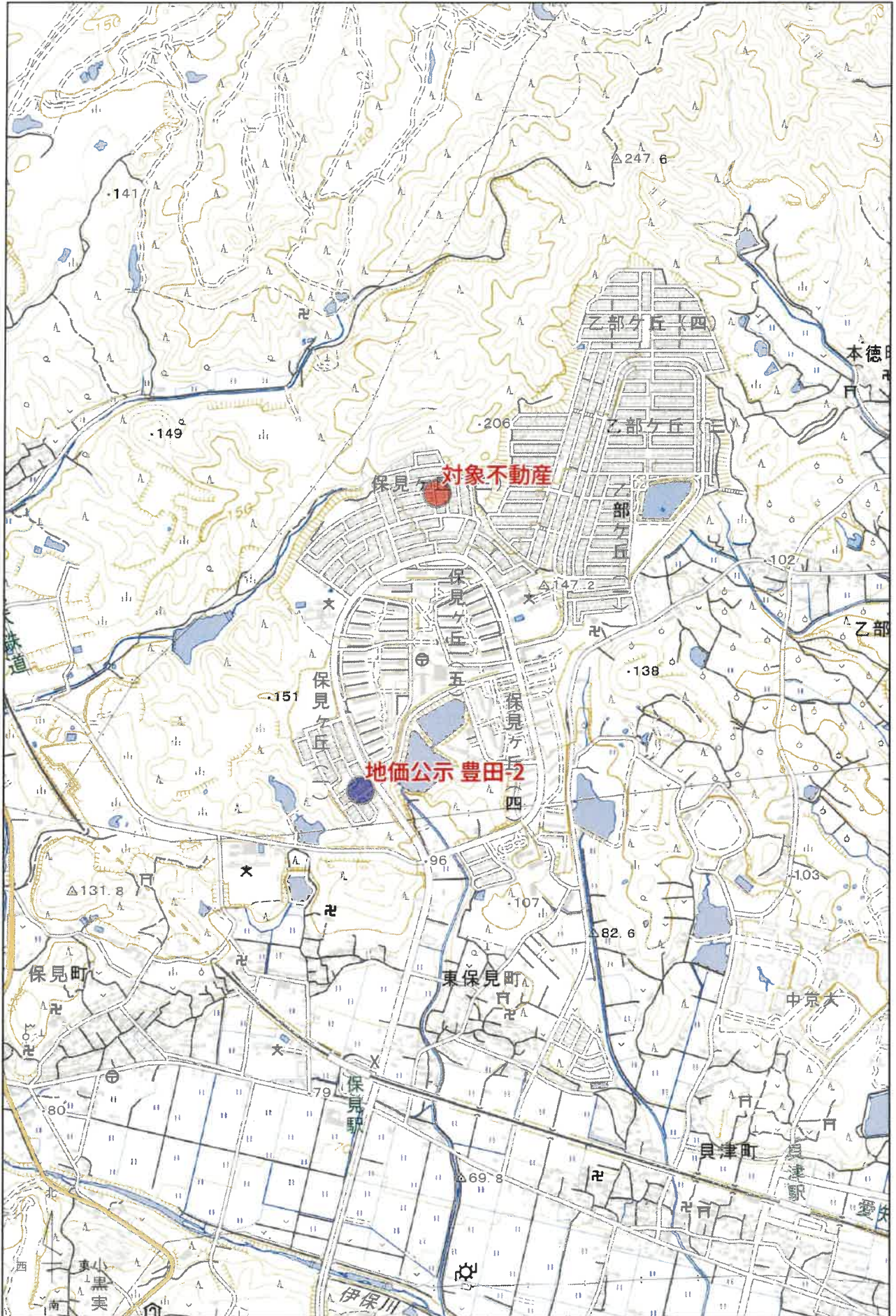
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	豊田-2
所 在	: 豊田市保見ヶ丘1丁目67番
価 格	: 80,600円/㎡
位 置	: 愛知環状鉄道「保見」駅 道路距離約1.0km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 178㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 南東側にて幅員約8.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種低層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率100%)
地域の概要	: 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料の表示

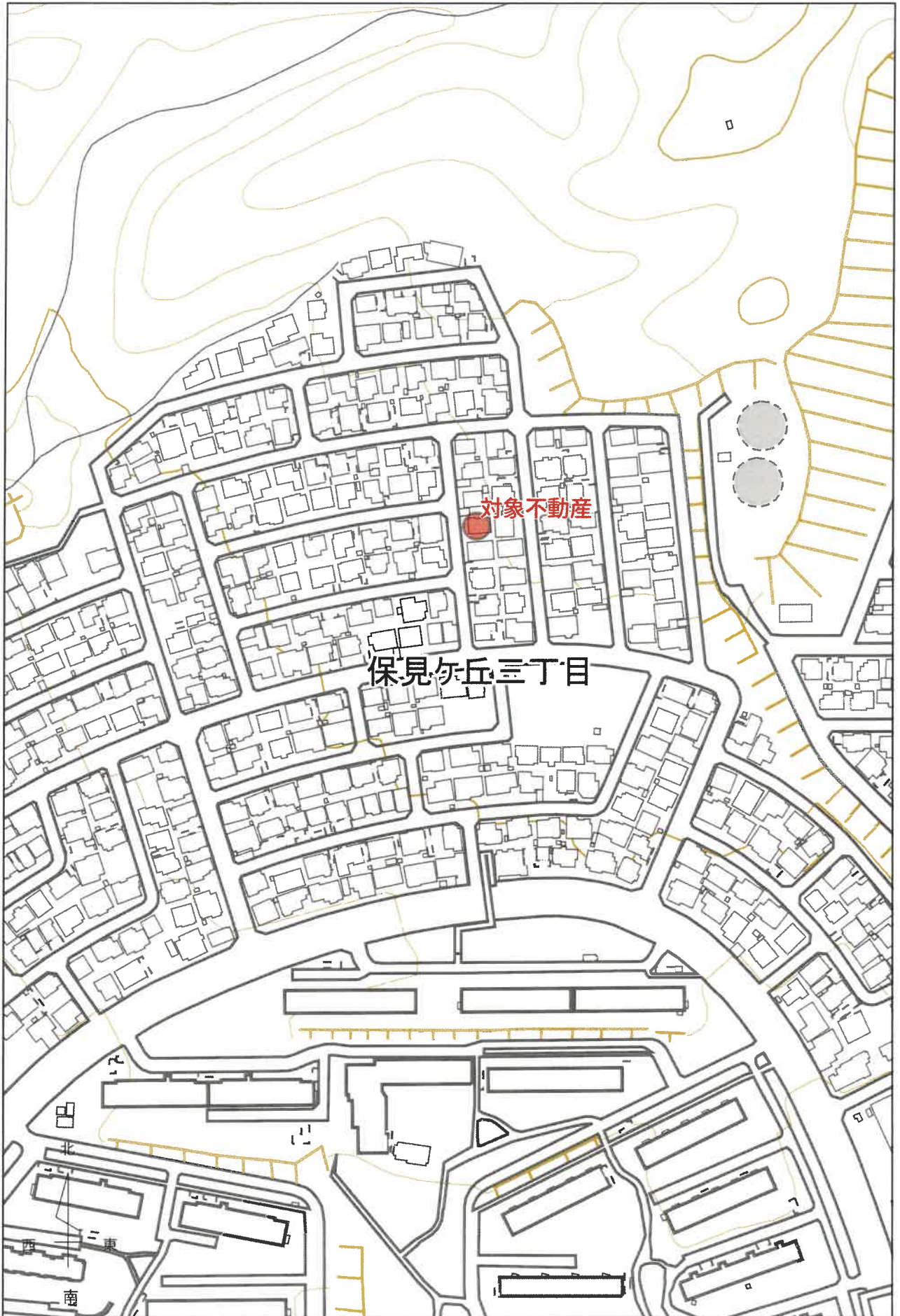
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 建物図面等写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図



公図等写



(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。

地番区域見出し
保見ヶ丘3丁目

請求分	所在	豊田市保見ヶ丘3丁目			地番	101番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	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	昭和53年5月1日			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。

令和7年12月11日
名古屋法務局豊田支局
登記官

請求番号：24-2
(1/1)

A4判に縮小

建物図面等写

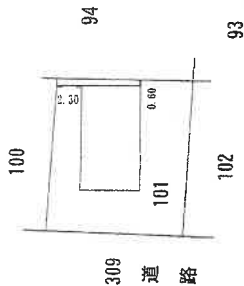
建物図面

家屋番号	101番
建物の所在	豊田市保見ヶ丘三丁目101番地

1階2階 (各階面型)



求積表		
9.70 × 5.46	=	52.9620
合計床面積		52.9620
		52.96 m



作成者

(平成 28 年

3作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

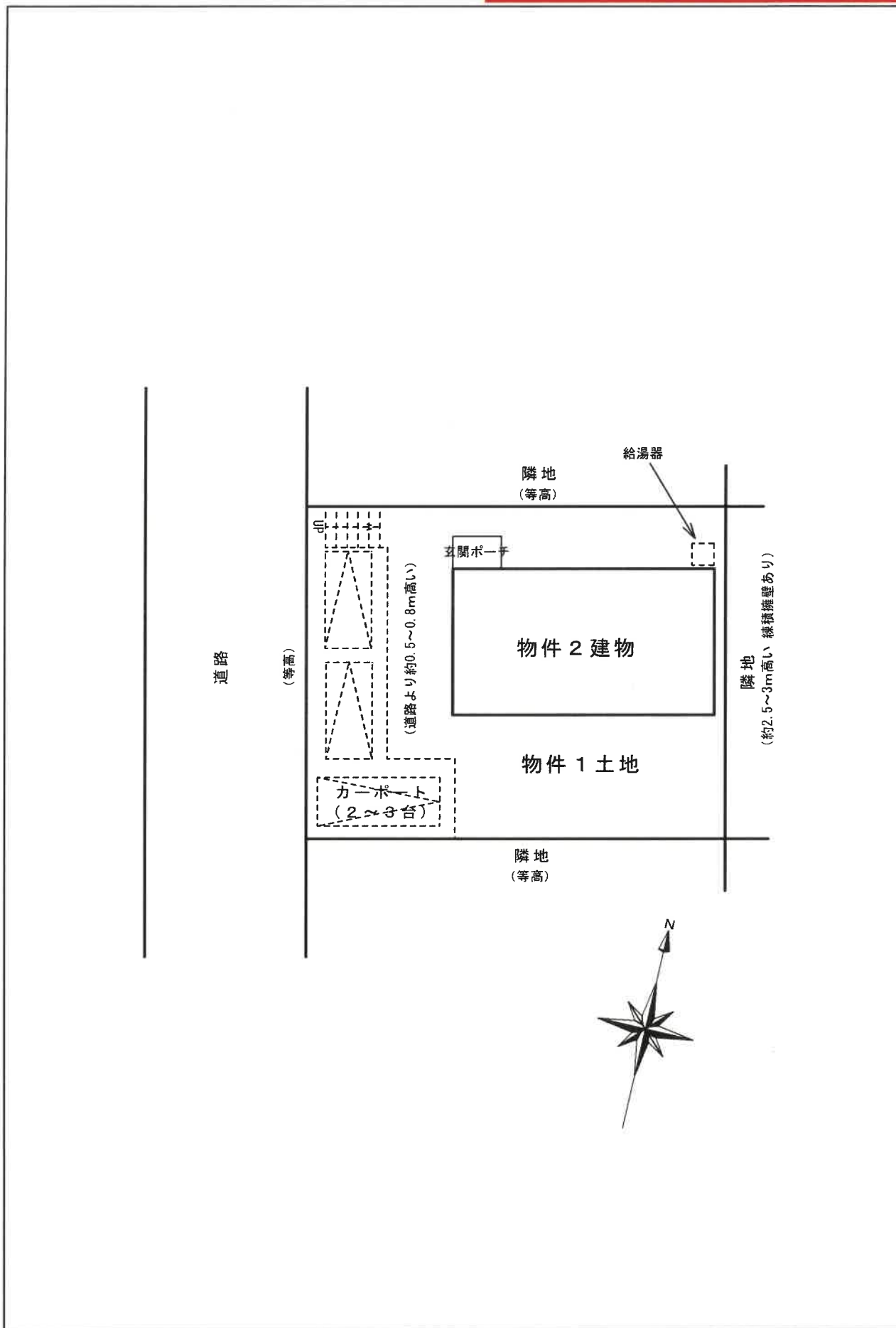
登記年月日：平成28年4月4日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和7年12月11日 名古屋法務局豊田支局

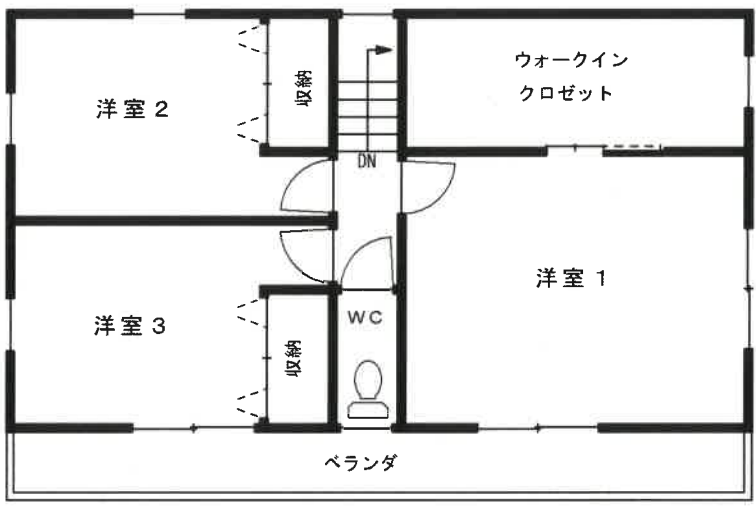
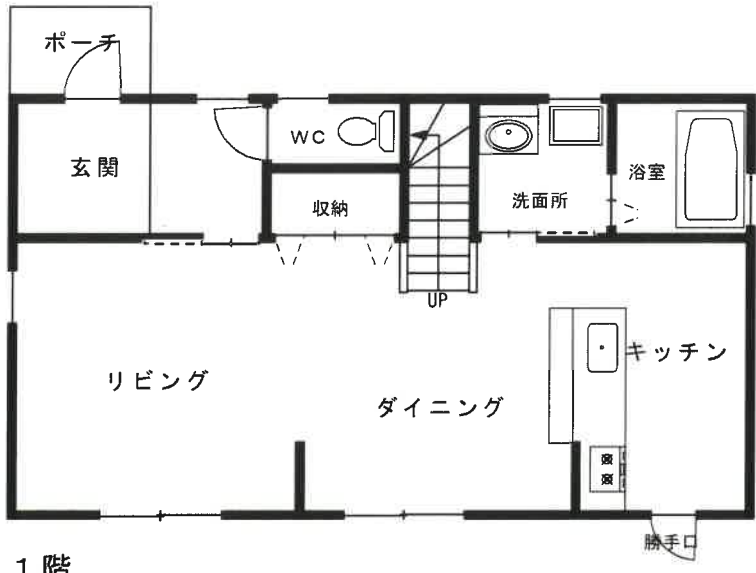
登記官

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真