

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8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 23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6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 27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 8月 13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 13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 3.3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 7月 8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 | 岡崎市福岡町字八斗目 |
| | 地 番 | 11番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市福岡町字八斗目 |
| | 地 番 | 11番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岡崎市福岡町字八斗目 11番地6、11番地5 |
| | 家屋 番号 | 11番6 |
| | 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 64.59平方メートル
2階 59.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



令和 8 年(ㄈ)第 13 号

令和 8 年 3 月 6 日受理

令和 8 年 4 月 9 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 | 岡崎市福岡町字八斗目 |
| | 地 番 | 11番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市福岡町字八斗目 |
| | 地 番 | 11番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岡崎市福岡町字八斗目 11番地6、11番地5 |
| | 家屋 番号 | 11番6 |
| | 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 64.59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
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣住人	<ol style="list-style-type: none">1 債務者兼所有者の姿は、令和7年10月ころから、見かけていません。2 債務者兼所有者は、物件3に居住していないと思います。

(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

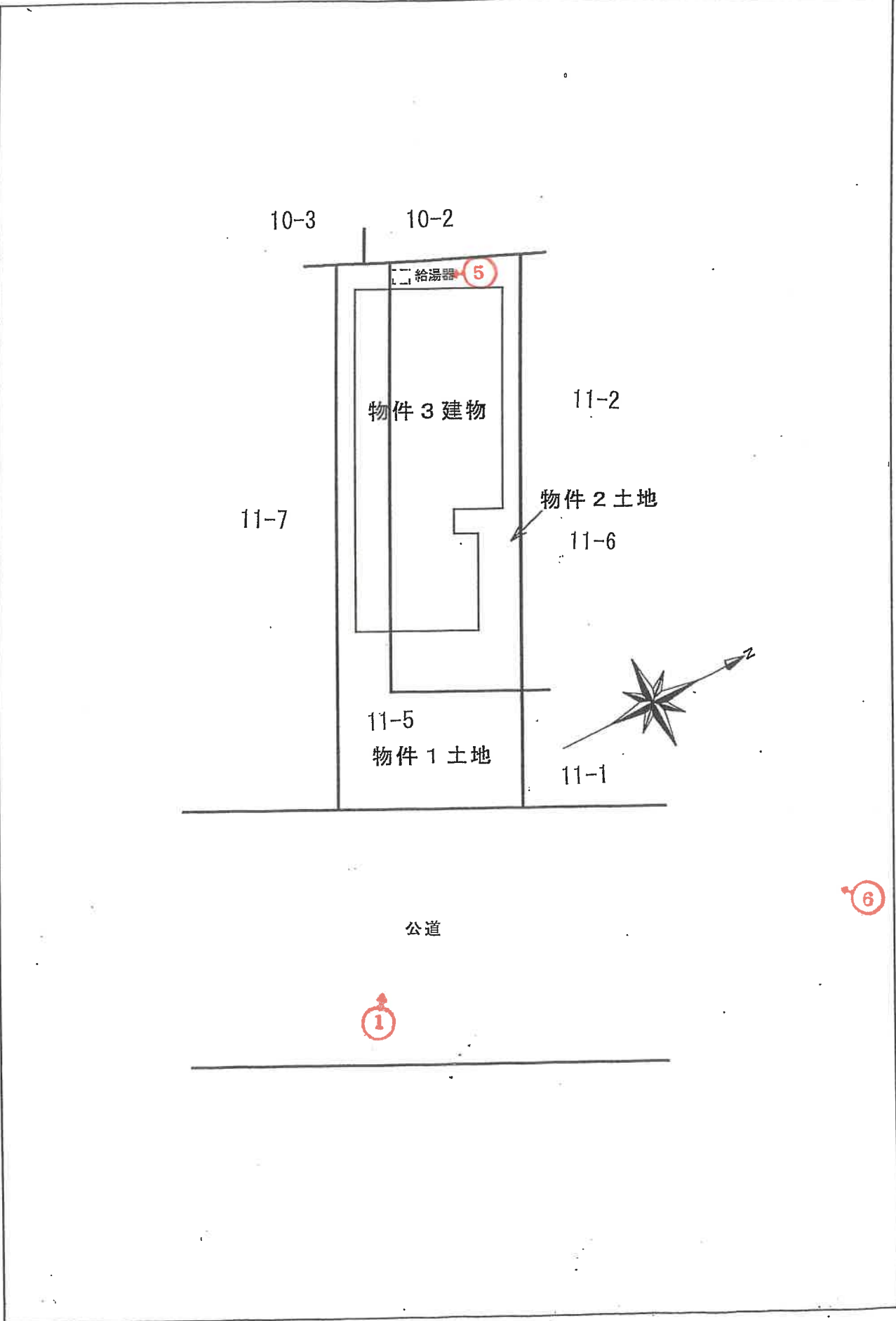
- 1 物件1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1, 2は、一体として、物件3の敷地となっている。物件1, 2は、東側が道路に接面している。物件1, 2の北東角には、境界杭が認められたが、南東角, 南西角及び北西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1, 2は、南側, 西側及び北側をそれぞれコンクリートブロックで囲まれている。南側コンクリートブロック, 西側コンクリートブロック及び北側コンクリートブロックで囲まれた範囲が、概ね物件1, 2の範囲であると思われる。
- 3 物件3の屋根にソーラーパネルがある。ソーラーパネルは、配管等が物件3内部の機器と繋がっていることから、物件3に付合していると思われる。ただし、ソーラーパネルの設置費用, 設置時期, 所有権の帰属等, 詳細については、不明である。
- 4 物件3の西側に給湯器がある。給湯器は、配管等が物件3内部の機器と繋がっていることから、物件3に付合していると思われる。
- 5 物件3の東側にデッキがある。
- 6 物件3は、建築後約5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 債務者兼所有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
8年3月9日(月) 10:10-10:20	目的物件所在地	登記関係書類取得
8年3月9日(月) 14:40-15:10	名古屋法務局岡崎支局	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査, 近隣住人に面談, 聴取
8年3月9日(月)	(郵便)	住民票取寄(茂原市役所)
8年3月23日(月)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
8年4月2日(木) 10:10-11:40	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
年 月 日()		
年 月 日()		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 全戸不在で施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月2日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠して, 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

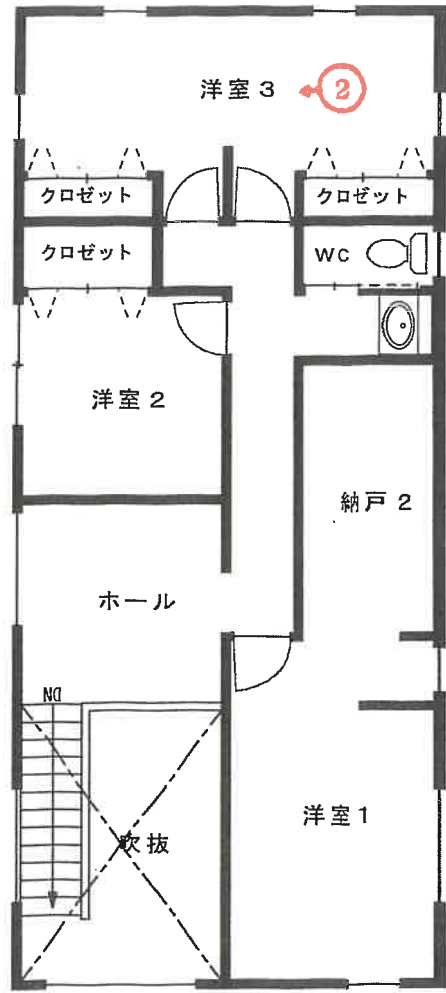
土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



1階



2階



物件3



①屋外の状況

物件1 デッキ 物件2

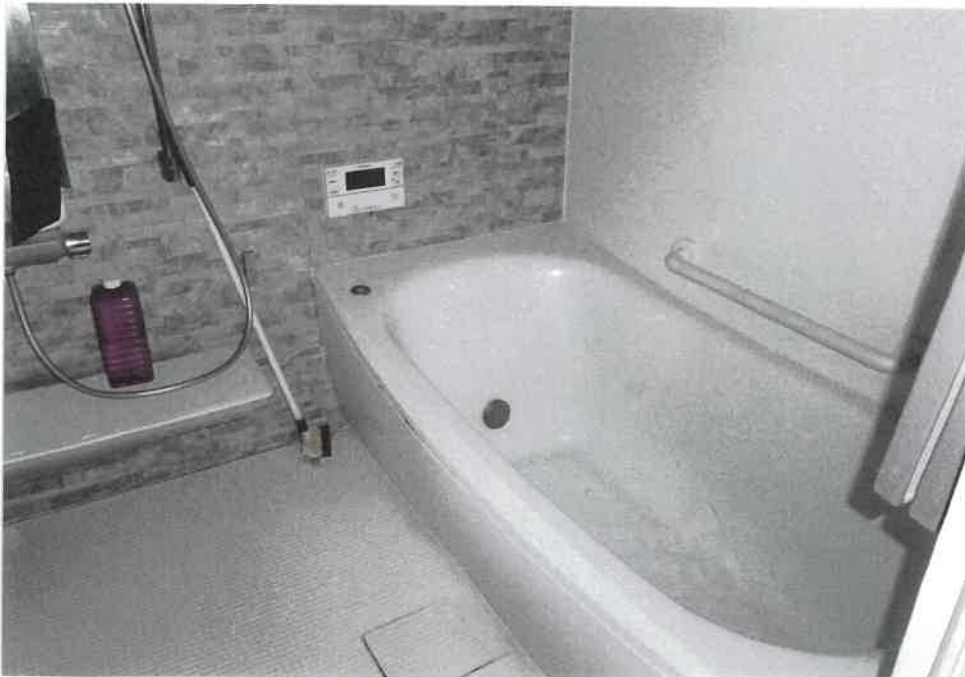


②屋内の状況

洋室3



③屋内の状況
キッチン



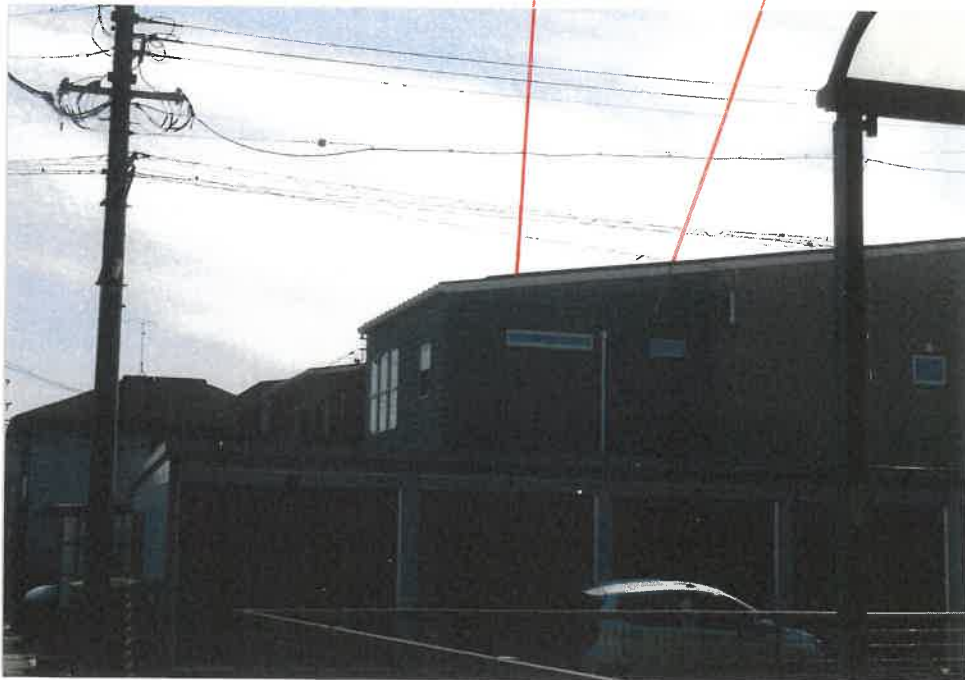
④屋内の状況
浴室



⑤屋外の状況

給湯器

ソーラーパネル 物件3



⑥屋外の状況

令和8年(ケ)第13号

令和8年3月9日

受 理

令和8年4月2日

現地調査

令和8年4月3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

西 村 研 二

第1 評価額

一括価格	
金24,660,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,910,000円
物件2(土地)	金2,480,000円
物件3(建物)	金20,270,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	岡崎市福岡町字八斗目 11番5 宅地 60.28 m ²	同左
2	所在地 地目 地積	岡崎市福岡町字八斗目 11番6 宅地 78.32 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市福岡町字八斗目 11番地6、11番地5 11番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 64.59 m ² 2階 59.62 m ² 延 124.21 m ²	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、2）

位置・交通	JR 東海道本線「相見」駅 北西方 道路距離約 2.4km 名鉄東部バス「高須」停留所 南西方 道路距離約 380m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建つ、近年開発が進みつつある郊外の住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% —— 居住誘導区域内、第一種高度地区（最高高さ 18m）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 138.60 m ² 間口 約 6.8m、奥行 約 20.3m 形状 長方形	
接面道路の状況	南東側で幅員約 9.7mの舗装市道（福岡永野線）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 1～2 土地は、物件 3 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 あり
土壌汚染の可能性の調査	対象地及び周辺は古くは農地であり、その後戸建住宅地域となった。工場等の敷地となった履歴はない。 対象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。 対象地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）	令和3年8月18日
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約30年
仕様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板葺 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 ほか
	設備	電気、給排水衛生設備 ほか
	その他	太陽光発電システム、オール電化
床面積（現況）	124.21 m ² （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 一般的な建材を使用し、通常程度の施工の質と量である。	
保守管理の状態	やや優る 室内には、若干の家具や家財道具が残置されている。階段にマジックペンの落書きが僅かにある。これ以外に、建物外部及び内部に目立つ汚れや破損はない。	
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	特になし。	

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1～2）

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	94,800	1.06	60.28	1.00	6,060,000
2	94,800	1.06	78.32	1.00	7,870,000

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）

地価調査 岡崎(県)-49

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 92,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101.8}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{98} & = & 94,800\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位北東向きを考慮。

地域格差：街路条件等を考慮。

イ 個別格差：方位南東向き 1.06

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3)

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
3	217,000	124.21	0.79	21,290,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムの価格を含む。

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}30\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}30\text{年} + \text{経過年数}5\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}8\%) = 0.79$$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,060,000	0.55	法定地上権	3,330,000
2	7,870,000	0.55	法定地上権	4,330,000
計				7,660,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	6,060,000	- 3,330,000		1.00	0.70	1,910,000
2	7,870,000	- 4,330,000		1.00	0.70	2,480,000
3	21,290,000	+ 7,660,000	0	1.00	0.70	20,270,000
一括価格(合計)						24,660,000

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

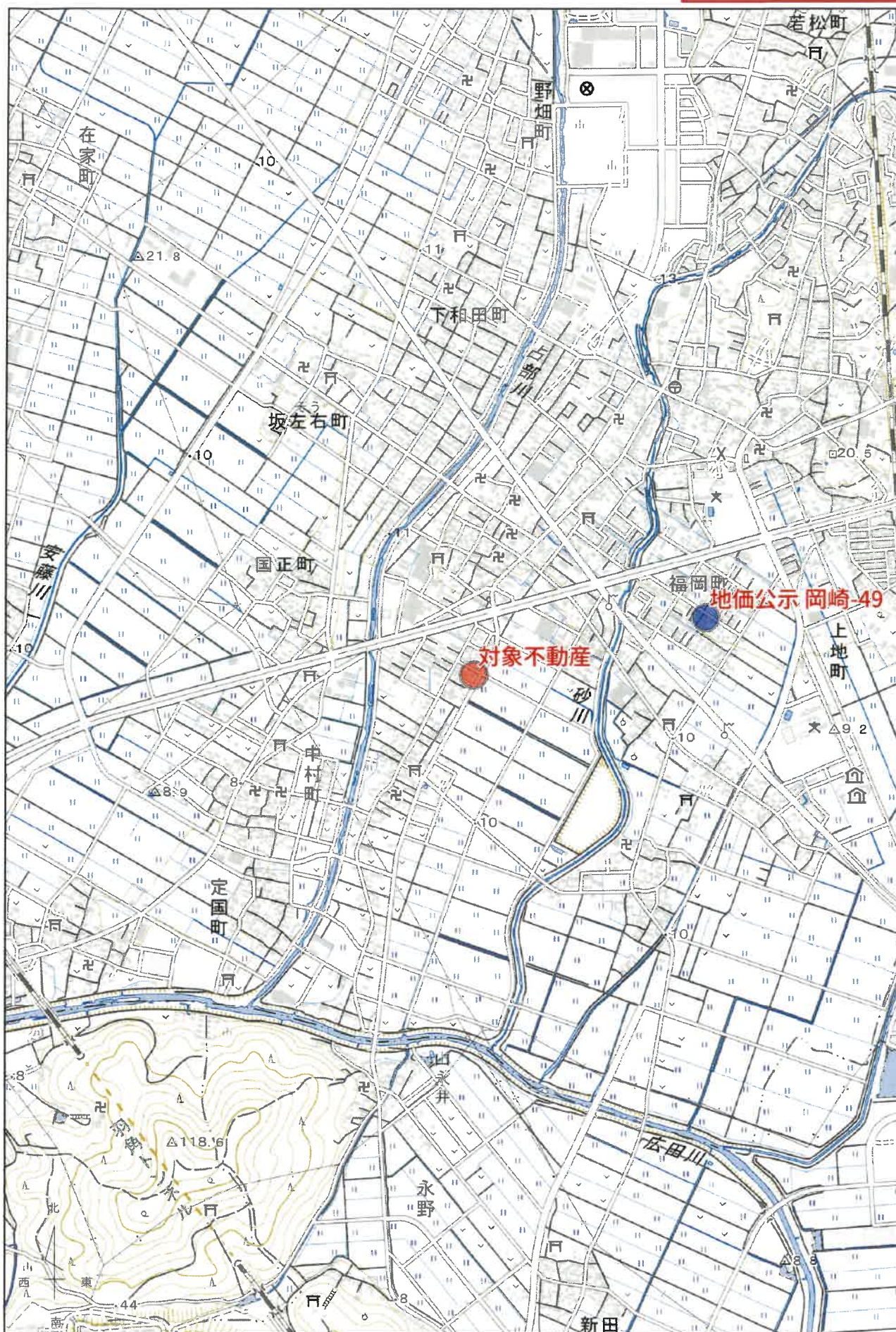
第6 参考価格資料

地価公示価格等	岡崎(県)-49
所在	: 岡崎市福岡町字通長6番2
価格	: 92,200円/㎡
位置	: JR東海道本線「相見」駅 道路距離約2.4km
価格時点	: 令和7年7月1日
地積	: 158㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 北東側にて幅員約4.7mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 建売分譲住宅が増えつつある郊外の住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 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

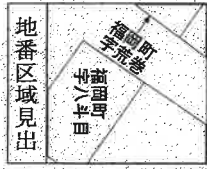


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

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。



請求部	所在	岡崎市福岡町字八斗目			地番	11番6		
出力縮尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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8年1月8日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

地図整理番号：M33714
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：令和3年3月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和8年1月8日 名古屋法律事務所 支店 登記官

地積測量図

地番 11-5、11-7、11-8

土地の所在 岡崎市福岡町字八斗目

求積表

地番	(A)11-5	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
N0					
Z4	96.611	72.157	1517.468977	20.299	6.777
Z2	85.130	88.898	1751.464620	4.368	6.777
M5	90.719	92.731	20.866370	4.900	6.777
M11	93.190	89.128	-596.136430	4.900	6.777
P4	89.164	86.334	-1421.006668	15.991	6.777
P3	98.273	73.191	-1393.216321	1.957	6.777
			-120.560452		
合計面積	60.2802260				
合計地積	60.28		m ²		

地番	(B)11-7	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
N0					
Z4	96.611	72.157	-1963.425853	6.783	6.777
Z3	90.850	88.576	1172.691800	19.995	6.777
Z1	79.541	86.065	1616.511743	6.777	6.777
Z2	85.130	88.898	-1098.858040	20.299	6.777
合計面積	-273.078850				
合計地積	136.5399250				
	136.53		m ²		

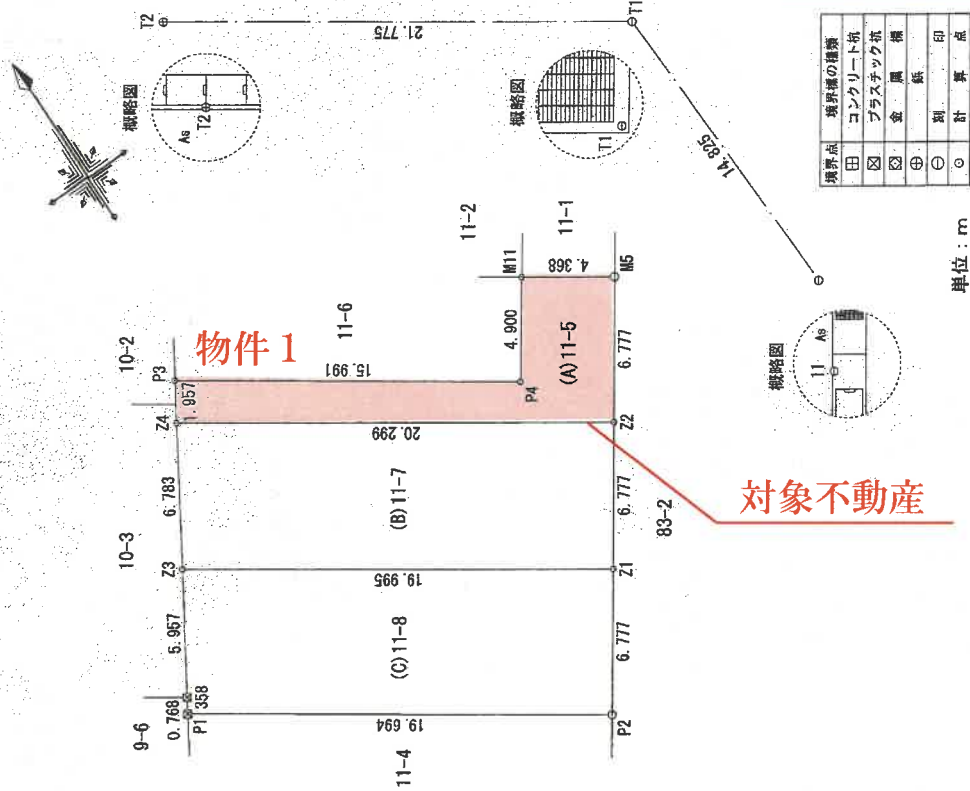
地番	(C)11-8	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
N0					
P1	85.139	65.023	1345.451617	19.694	6.777
P2	73.952	81.232	1482.145984	6.777	6.777
Z1	79.541	85.065	-1006.750437	19.995	6.777
Z3	90.850	88.576	-1783.930600	5.957	6.777
358	85.791	65.429	-304.729632	0.768	6.777
合計面積	-267.813068				
合計地積	133.9065340				
	133.90		m ²		

総合計面積 330.7266850 m²

測量年月日 令和3年3月9日
 座標系 任意座標系

恒久的地物の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	基本測に刻印
T2	112.337	82.057	側溝補強Coに金属釘
11	85.180	100.409	側溝に刻印



地積測量図写

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
金	金属杭
⊕	鉄
⊖	銅
○	計算点

単位：m

作成者

（令和3年3月9日作成）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：令和3年3月3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。
令和8年1月8日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

土地積測量図

地番 11-2-11-6
土地の所在 岡崎市福岡町字八斗目

地積測量図写

座標求積表

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
④ 11-2	16-1	108.999	79.861	90.562374	7.803
	M6	102.372	75.740	-1197.373660	16.234
	M11	93.190	89.128	-501.255872	4.330
	P5	96.748	91.597	737.172656	4.571
	86	101.238	90.737	1111.618987	13.361
	包囲面積		240.724485		
	包囲面積		120.3622425		
	包囲面積		120.36		m ²

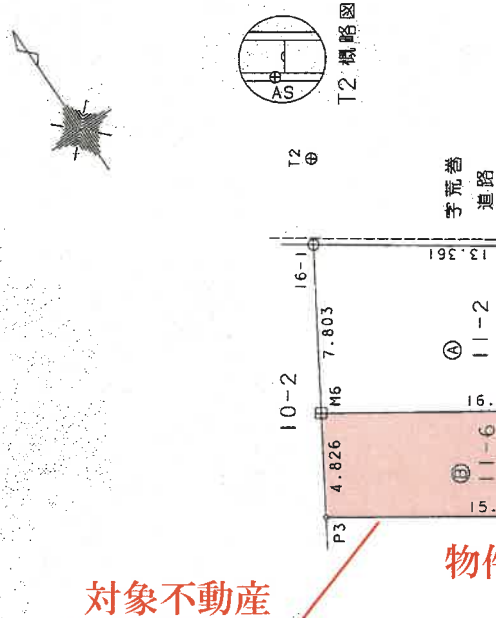
地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
⑤ 11-6	M6	102.372	75.740	384.986420	4.826
	P3	98.273	73.191	-966.706728	15.991
	P4	89.164	86.334	-438.835722	4.900
	M11	93.190	89.128	1177.202624	16.234
		包囲面積		56.646594	
	包囲面積		78.3232970		
	包囲面積		78.32		m ²

総計 198.6855395

恒久的地物の座標及び名称

測点名	X	Y	座標	名称
T1	100.000	100.000	無水準に刻印	
T2	112.337	82.057	側溝に金属鉄	
I1	85.180	100.409	側溝に刻印	

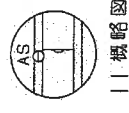
令和3年2月22日：測量



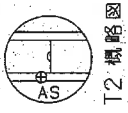
対象不動産

物件2

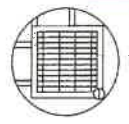
凡例	机の種別
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
⊕	金属鉄
⊗	金属プレート
⊙	刻印
.	計測点



I1 概略図



T2 概略図



T1 概略図

(会員専用)

作成者

(令和3年2月26日作成)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/25

申請人

縮尺 1/25

A4判に縮小

地図整理番号：M33713

登記年月日：令和3年8月23日

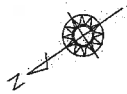
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月8日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

建物図面等写

建物図面
各階平面図

家屋番号 11番6

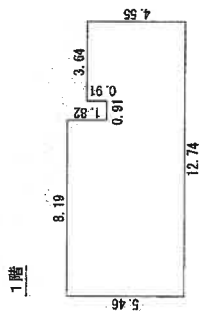
建物の所在 岡崎市福岡町字八斗目11番地6、11番地5



1階

求積数
 $8.10 \times 1.82 = 14.9058$
 $12.74 \times 3.64 = 46.3736$
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 計 64.5918

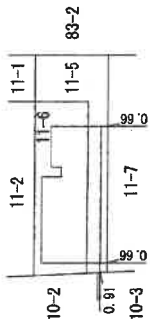
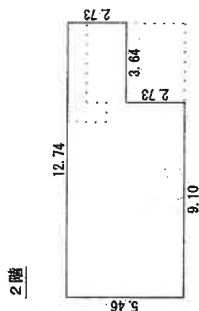
床面積 64.59 m²



2階

求積数
 $9.10 \times 5.46 = 49.6860$
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
 計 59.6232

床面積 59.62 m²



(単位：m)

作成者

(令和3年8月18日作成)

縮尺

1/250

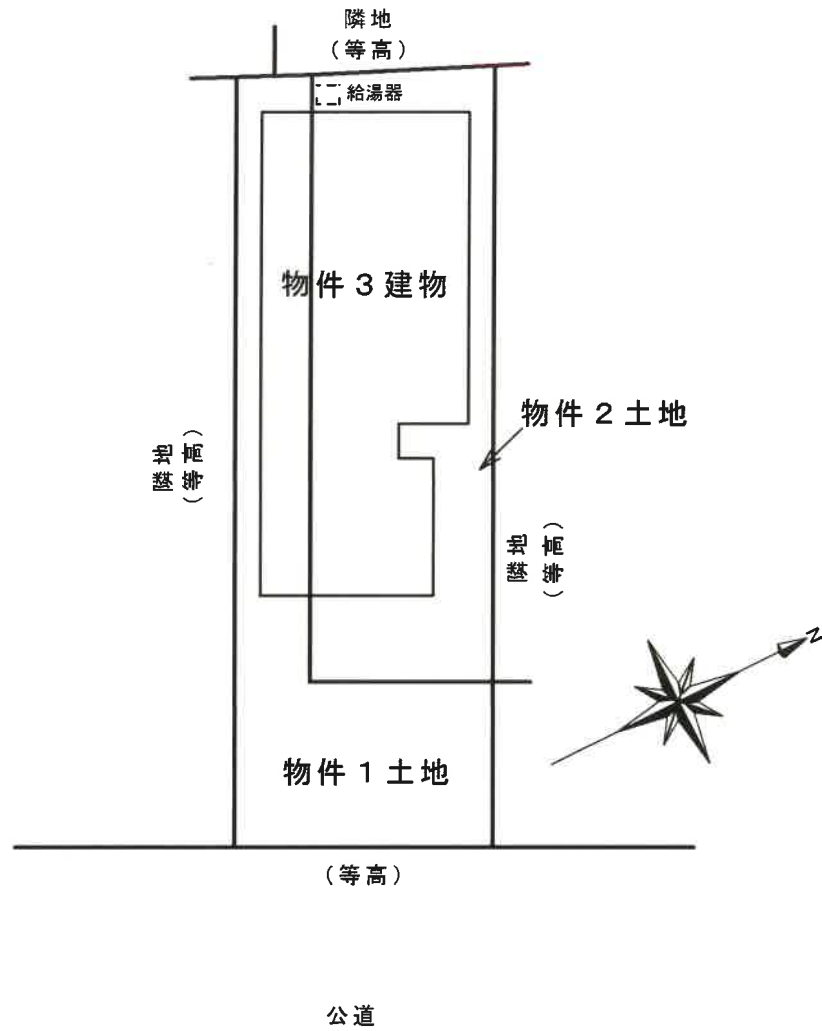
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

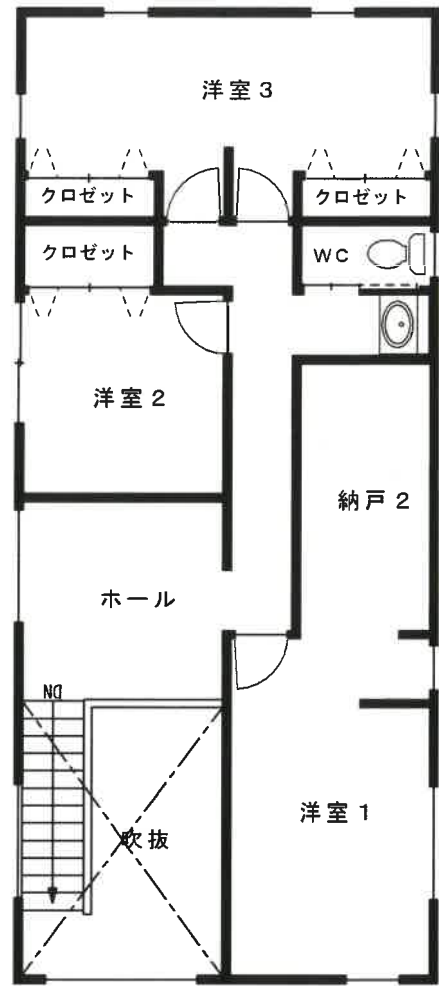
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真