

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

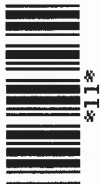
裁判所書記官 長 屋 由紀子

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 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 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,260,000 9,008,000	一括	2,252,000	49,095	16,529
1	5,450,000				
2	5,810,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岡崎市柱町字東荒子
 地 番 90 番
 地 目 宅地
 地 積 155.37 平方メートル

- 2 所 在 岡崎市柱町字東荒子 90 番地
 家屋 番号 90 番
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造かわら・スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 104.11 平方メートル
 2 階 59.96 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
 床 面 積 16.81 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 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 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

【物件番号 1】

隣地（地番 9 1 番 2 及び同 8 8 番）との境界がそれぞれ不明確である。

《 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、関係者の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。



11

物 件 目 録

1 所 在 岡崎市柱町字東荒子
 地 番 90 番
 地 目 宅地
 地 積 155.37 平方メートル

2 所 在 岡崎市柱町字東荒子 90 番地
 家屋 番号 90 番
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造かわら・スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 104.11 平方メートル
 2 階 59.96 平方メートル

(附属建物)

符 号 2
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
 床 面 積 16.81 平方メートル



令和 8 年(5)第 34 号

令和 8 年 4 月 23 日受理

令和 8 年 6 月 2 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 岡崎市柱町字東荒子
 地 番 90番
 地 目 宅地
 地 積 155.37平方メートル

2 所 在 岡崎市柱町字東荒子 90番地
 家屋 番号 90番
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造かわら・スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 104.11平方メートル
 2階 59.96平方メートル

(附属建物)

符 号 2
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
 床 面 積 16.81平方メートル

(土地・建物用)

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) □ (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 ■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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している。 □「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 (□主たる建物 □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 上記の者が本件建物に居住して占有している。 □「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	■主である建物の西側にさしかけ①, ②が, 北側にさしかけ③が, それぞれある。			
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
■ 債務者兼所有者	1 私は、物件1、2の所有者です。私は、現在、仕事の都合で単身赴任中ですが、物件2の主である建物には、家族が居住しているため、週末等には、物件2の主である建物に帰宅しています。 2 物件2の主である建物に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件2の主である建物を増改築したことはありません。 4 平成28年ころから現在まで、物件2の主である建物で、猫を1匹飼っています。 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。 7 物件2の符号2の附属建物は、倉庫になっています。平成20年6月に物件1、2を相続により取得したとき、物件2の符号2の建物内を確認したことはありますが、それ以降、物件2の符号2の附属建物内に立ち入ったことはありません。物件2の符号2の附属建物の鍵を紛失してしまったので、立ち入ることはできません。

(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 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, 南西側東角及び南東角には, それぞれ境界杭が認められた。なお, 北西角及び北東角については, 立ち入ることができなかったため, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は, 北側がコンクリート塀で囲まれているが, 物件1と91番2の土地との境界及び物件1と88番の土地との境界は, いずれも不明確である。
- 3 物件2の主である建物の廊下の壁等, 建物内の各所に猫の爪による引っ掻き傷が認められる。
- 4 物件2の主である建物は, 建築後約44年が経過しており, 建物内外に経年相当の汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 5 物件2の主である建物の西側にさしかけ①, ②が, 北側にさしかけ③が, それぞれある。
- 6 物件2の符号2の附属建物へは, 階段で出入りできるようになっている。なお, 物件2の符号2の附属建物は, 扉を開扉することができなかったため, 立ち入ることができなかった。
- 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

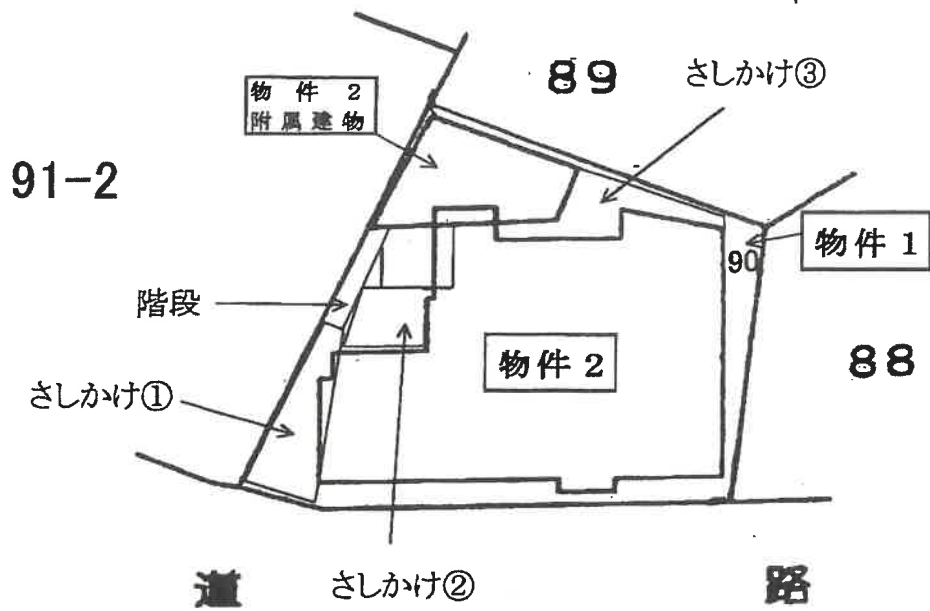
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月24日 (金)	(郵便)	住民票取寄 (岡崎市役所)
8年5月7日 (木) 10:30-10:50	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
8年5月14日 (木)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
8年5月21日 (木) 15:50-16:40	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, 債務者兼所有者立会い, 聴取
8年5月28日 (木) 16:10-16:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年5月21日 本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていることが予想されたため, 立会人及び解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)

8



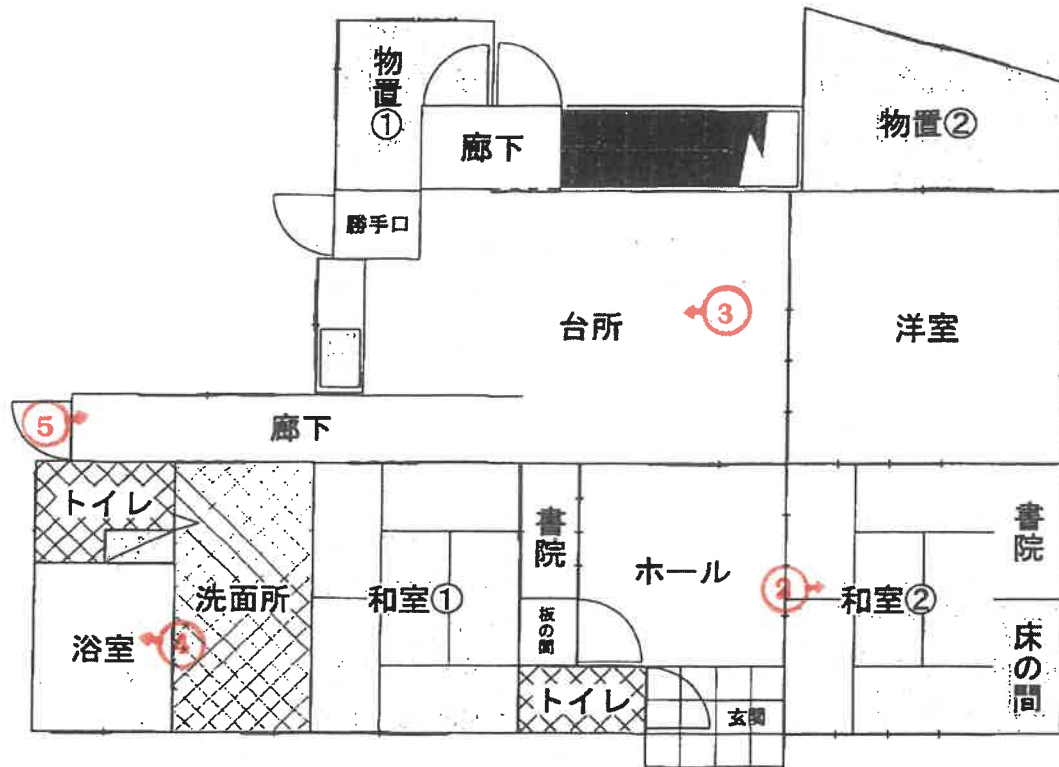
1



建物間取図 (概略)

物件 2

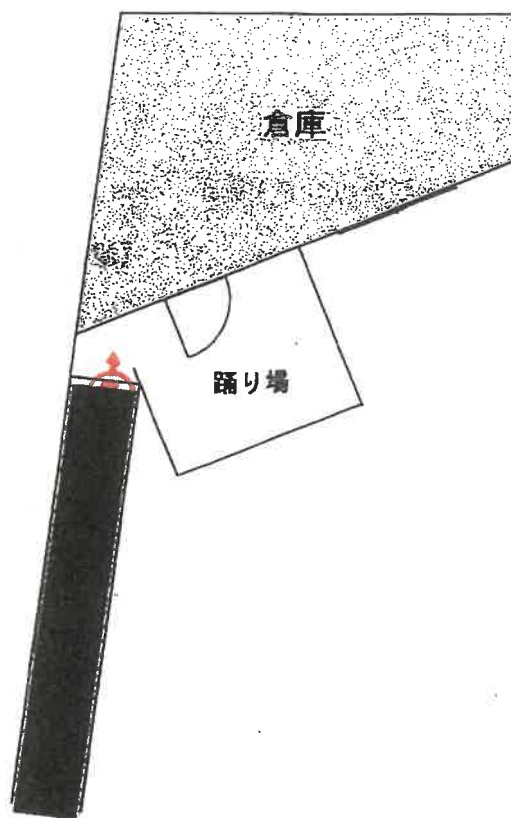
1 階



2 階



物件 2
附属建物



さしかけ①

物件2（主である建物）

①屋外の状況



物件1



②屋内の状況
和室②



③屋内の状況
台 所



④屋内の状況
浴 室



⑤屋内の状況
廊下の壁の
状況

物件 2（符号 2 の附属建物）



⑥屋外の状況

物件 2（符号 2 の附属建物）



⑦屋外の状況

物件 2（主である建物）

物件 2（符号 2 の附属建物）



⑧屋外の状況
（北西側から
撮影）

令和 8 年 (ケ) 第 34 号
令和 8 年 4 月 28 日 受 理
令和 8 年 5 月 21 日 現地調査
令和 8 年 5 月 26 日 評 価
発行番号 つ鑑第 26-006 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 11,260,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	5,450,000円
物件2 (建物)	金	5,810,000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	岡崎市柱町字東荒子 90番 宅地 155.37m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	岡崎市柱町字東荒子90番地 90番 居宅 木・鉄骨造かわら・スレートぶき2階建 1階 104.11m ² 2階 59.96m ² 2 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建 16.81m ²	現況用途は居 宅・倉庫並び に附属建物に ついては、 倉庫である。
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及び附属建物のほか、さしかけ①乃至③、階段が存在する。		

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）

位置・交通	J R 東海道本線「岡崎」駅 南東方 道路距離約800m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の他作業所、共同住宅、未利用地等が見られる地域。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 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	155.37㎡ 約16.5m 約12.0m 不整形 —
接面道路の状況	南東側幅員約6.6m市道に接面。 (当該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。)	
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 あり（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	・隣地は戸建住宅、未利用地等である。 ・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、当該区域に該当しない。 ・物件1にかかる現況の建ぺい率（約78%）について、建築基準法に規定する基準建ぺい率に対して超過が認められる。経緯等詳細については不明である。	

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)	新築日不詳、昭和57年月日不詳一部取壊し、構造変更、増築
	経 過 年 数	約44年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	かわら・スレートぶき等
	外 壁	鋼板、コンクリートブロック等
	内 壁	クロス、合板等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	電気、上下水道、プロパンガス等
	そ の 他	—
床面積(現況)	延167.07㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅、倉庫として使用。 台所＋洋室＋和室（2部屋）＋物置（2部屋）＋倉庫 (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	・床の撓み、柱の破損、ペット飼育に伴うペット臭等の他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。 ・ペット（猫）を飼育している。	

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和60年月日不詳新築
	経 過 年 数	約41年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき等
	外 壁	鋼板等
	内 壁	—
	天 井	—
	床	—
	設 備	電気等
	そ の 他	—
床面積(現況)	16.81㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫として使用。(聴取による。) 倉庫 (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	経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

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/㎡) 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	147,000	1.01	155.37	0.90	20,760,000

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-41

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 164,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 108 & \times & 100 / 104 & = & 147,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.08

◇地域格差：環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差：南東向1.06×不整形0.95＝1.01

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△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	164.07	0.02	650,000
2 (附)	132,000	16.81	0.02	40,000

ウ 現価率

2 (主)

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 44 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02$$

2 (附)

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 41 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02$$

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	20,760,000	0.50	法定地上権	10,380,000

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	20,760,000	－ 10,380,000		0.75	0.70	5,450,000
2	690,000	＋ 10,380,000	0	0.75	0.70	5,810,000
一括価格(合計)						11,260,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：築40年以上経過した中古建物並びに違反建築物（基準建ぺい率の超過）の可能性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－41

所 在： 岡崎市柱町字福部池 9 6 番

価 格： 164,000 円／m²

位 置： J R 東海道本線「岡崎」駅の南東方道路距離約1.1km

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 宅地 207m²

供給処理施設： ガス・水道・下水

接 面 街 路： 南側約5.0m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%）、準防火地域

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域

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

柱曙



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

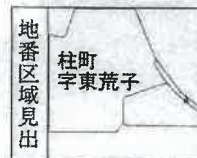
A 4 判に縮小

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。



A 柱町字下井当

請求部分	所 在 岡崎市柱町字東荒子				地 番	90番			
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	昭和8年10月16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3月3日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

附属資料 4

建物図面

A 4 判に縮小

建物図面各階平面図

家屋番号 90番

建物の所在 岡崎市柱町字東荒子90番地



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成 20 年 6 日作成)
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

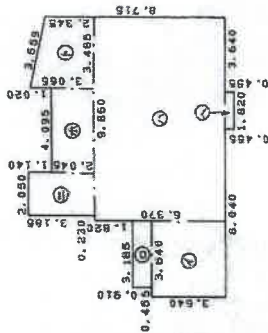
作成者

(会員専用)

登記年月日：平成20年7月31日

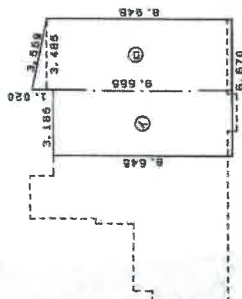
2503471

主たる建物1階



床面積 104.11

主たる建物2階



床面積 59.96

附属建物(付帯2)



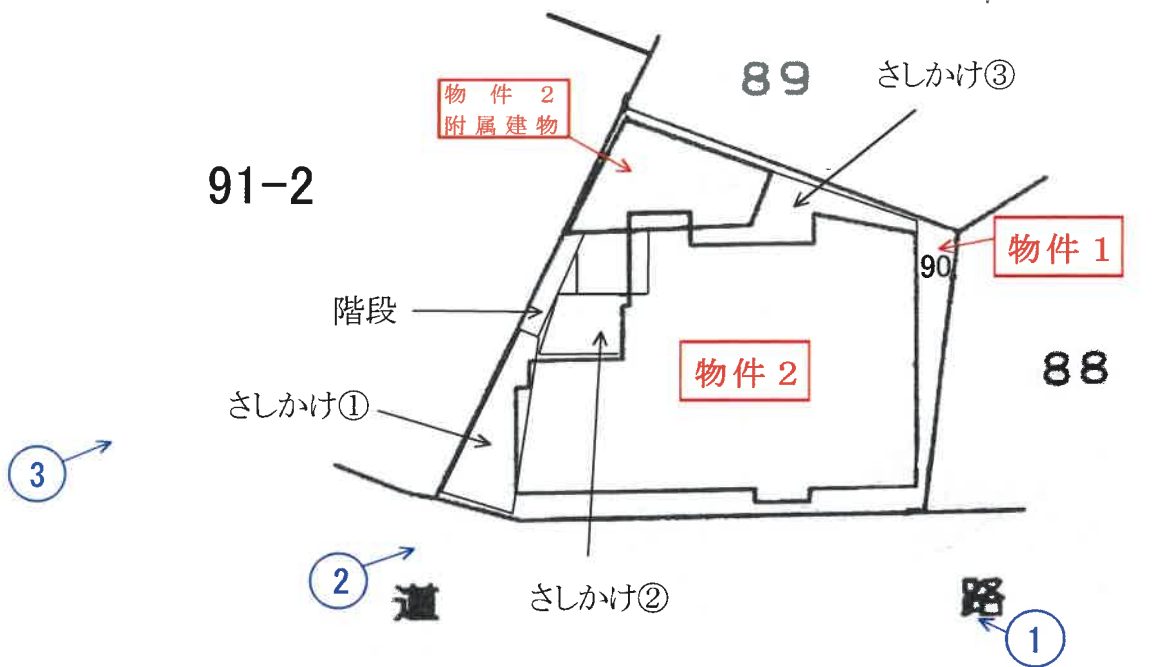
床面積 16.81

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 3 月 3 日 名古屋法律事務所 岡崎支所

登記官

附属資料 5

土地建物配置図 (概 略)



○➡ は撮影方向を示す



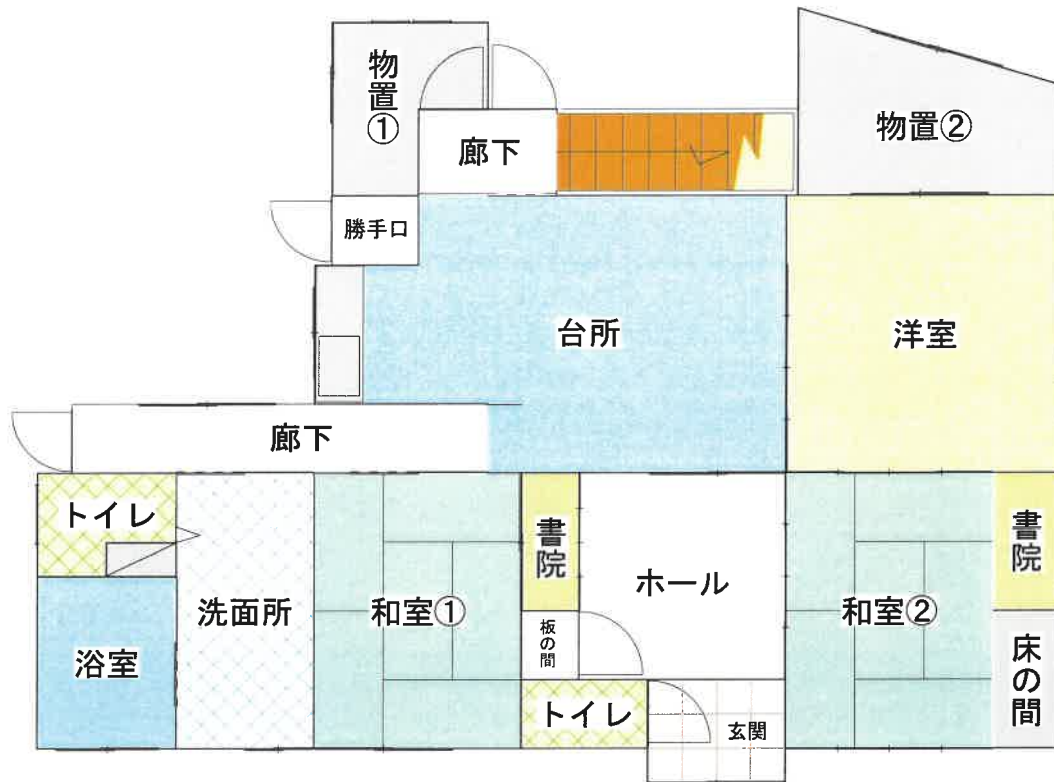
附属資料 6

物件 2

1 階

建物間取図

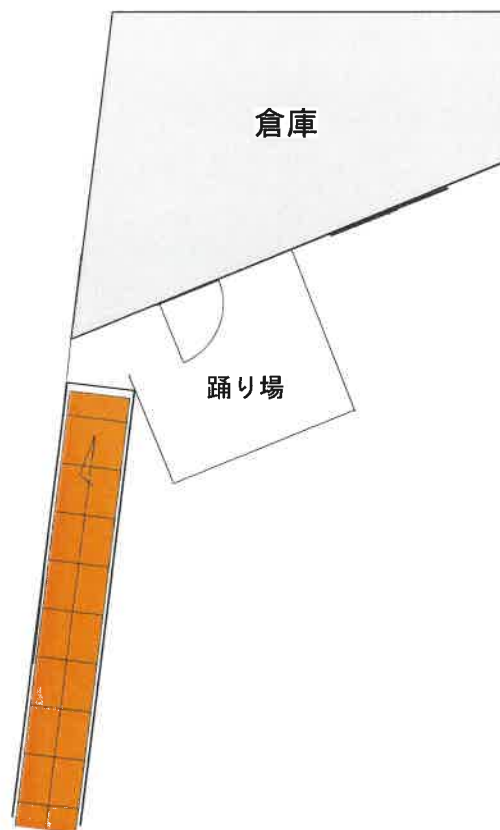
(概 略)



2 階



物件 2
附属建物



①



②



③

