

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 16 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	14,950,000 11,960,000	一括	2,990,000	100,890	20,794
1	2,930,000				
2	12,020,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊田市青木町五丁目 |
| | 地 番 | 150番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市青木町五丁目 150番地35 |
| | 家屋 番号 | 150番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.17平方メートル
2階 46.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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

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



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。

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 | 豊田市青木町五丁目 | | |
| | 地 番 | 150番35 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 111.59平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊田市青木町五丁目 150番地35 | | |
| | 家屋 番号 | 150番35 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.17平方メートル | |
| | | 2階 | 46.17平方メートル | |



令和 8 年(ケ)第 25 号

令和 8 年 4 月 16 日受理

令和 8 年 5 月 22 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 | 豊田市青木町五丁目 | | |
| | 地 番 | 150番35 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 111.59平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊田市青木町五丁目 150番地35 | | |
| | 家屋 番号 | 150番35 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.17平方メートル | |
| | | 2階 | 46.17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) ☐ (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 ☒ 土地建物位置関係図(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	カーポート(工作物)が設置されている			
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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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	南側にウッドデッキが設置されている			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
■ 債務者兼所有者	(面接による聴取) 1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件2建物には私と私のパートナーが住んでいます。 3 物件2建物は、いわゆる建売りの住宅です。令和1年に購入してから増改築はしていません。カーポートとウッドデッキについては、物件2建物の購入後に設置しました。 4 室内でペットを飼育したことはありません。 5 物件1土地の旗状部分の西側のフェンスとその下のブロックは隣地(150番25)との共有です。また、竿状部分の北側のフェンスは隣地(150番25)のもので、その下のブロックは隣地との共有です。

(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

■占有関係について

- 1 物件2建物には表札が掲げられていない。
- 2 債務者兼所有者の陳述、現況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 西側で道路に接する旗竿形状の宅地である。
- 2 旗状部分の北東角付近を除く各角付近にコンクリート杭又は金属標が設置されている。また、西側道路と接する部分を除き、周囲にブロック及びフェンスが設置されている。債務者兼所有者の陳述、境界標の設置位置、フェンスの形状を総合すると、旗状部分の西側フェンス及びその下のブロックは隣地（150番25）との共有、竿状部分の北側フェンスは同隣地所有、その下のブロックは同隣地との共有であることが認められる。

■物件2建物の現況について

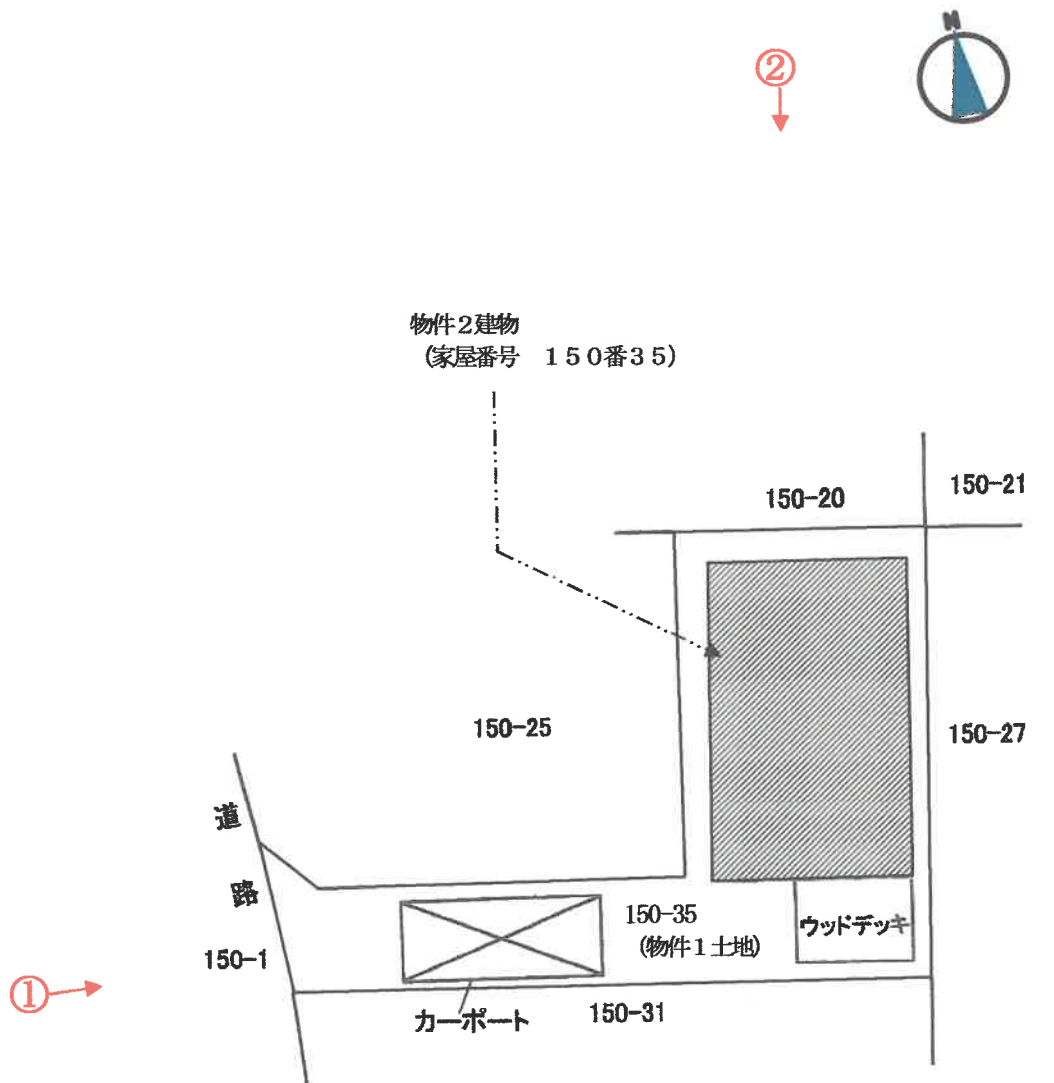
- 1 登記記録全部事項証明書によれば「令和1年7月25日新築」の建物である。経年相応の傷みや汚れの外、階段壁面の壁紙クロスに軽微な剥離、LDとホールとの間の開き戸にこぶし大の穴開きの損傷（写真⑥）が見受けられる。

(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
R8年 4月21日(火) 11:10 - 11:15	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 4月22日(水) 9:45 - 9:55	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 債務者兼所有者の同居者に対し事務連絡(現況調査 日程調整)を交付
R8年 4月30日(木) : - :	(郵便)	債務者兼所有者に対し現況調査日通知
R8年 5月13日(水) 14:30 - 15:40	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行 債務者兼所有者立会・聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 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

土地建物位置関係図（概略）

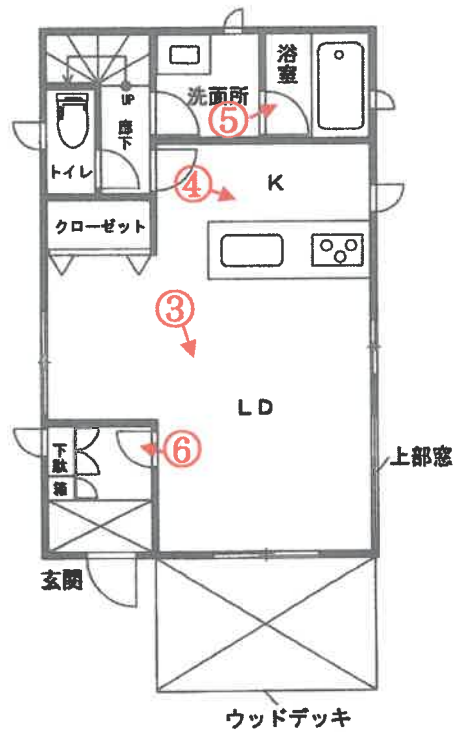


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

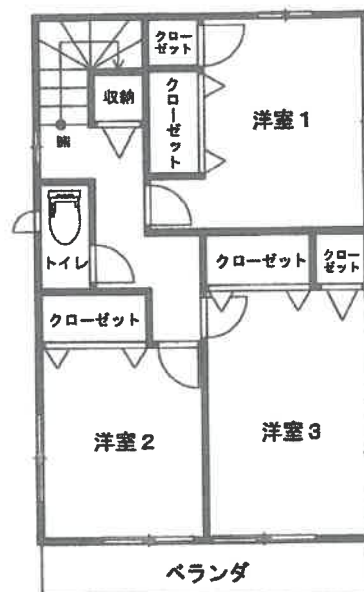
建物間取図（概略）



1F



2F



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

（ 7 枚目）



① 物件 2 建物の外観



② 物件 2 建物の外観



③ 屋内の状況（LD）



④ 屋内の状況（K・キッチン）



⑤ 屋内の状況（浴室）



⑥ 開き戸の損傷状況

令和8年(ケ)第 25 号
令和8年 4月20日 受理
令和8年 5月13日 現地調査
令和8年 5月28日 評価
発行番号 2026011 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

許文邊一成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,930,000 円
物件2（建物）	金 12,020,000 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 番 地 目 地 積	豊田市青木町五丁目 1 5 0 番 3 5 宅地 1 1 1 . 5 9 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	豊田市青木町五丁目 1 5 0 番地 3 5 1 5 0 番 3 5 居宅 木造ルーフィングぶき 2 階建 1 階 4 6 . 1 7 平方メートル 2 階 4 6 . 1 7 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	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	名鉄三河線「猿投」駅 南方 道路距離約700m とよたおいでんバス「猿投駅」バス停 南方 道路距離約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 60% 100% — 宅地造成等工事規制区域 高さ制限10m
画地条件	地積 111.59㎡ 間口 約3.4m、奥行 約17.4m ※特記事項参照 形状 旗竿地	
接面道路の状況	西側にて幅員約7.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅等である。	
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 あり 下水道 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	1. 敷地の形状について 旗竿地であり、進入路は幅員約2.6m、延長約10.5m、有効宅地部分は東西約6.7m、南北約12m（約80㎡）の長方形である。 2. 境界上のブロック及びフェンスについて 有効宅地部分の西側ブロック及びフェンスは隣地（150番25）との共有である。 進入路部分の北側ブロックは隣地（150番25）との共有であり、ブロック上のフェンスは隣地（150番25）の所有である。 ※詳細は現況調査報告書を参照。 3. 敷地内にカーポート、ウッドデッキあり（土地建物配置図（概略）参照）。
---------	--

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) 令和1年7月25日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 ルーフィングぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 92.34㎡ 未登記増改築部分なし
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	やや劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書に記載のとおり」
特 記 事 項	1. 室内の壁に一部クロスの剥離や、穴がある。 2. 室内には一部を除いてカーテンレールが設置されてい ない。 3. 建物の外壁北面に植物が生い茂っている。

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/㎡) 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	125,000	0.70	111.59	0.95	9,280,000

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）

地価公示地等：公示地 豊田ー58

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 127,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 102 & = & 125,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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1.01

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：旗竿地0.70

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 5 %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	198,000	92.34	0.66	12,070,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 7 \text{ 年})}] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.66 \end{aligned}$$

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	9,280,000	0.55	法定地上権	5,100,000

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	9,280,000	- 5,100,000		1.00	0.70	2,930,000
2	12,070,000	+ 5,100,000	0	1.00	0.70	12,020,000
一括価格(合計)						14,950,000

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

地価公示価格等 : 公示地 豊田ー58

所 在 : 愛知県豊田市青木町5丁目136番3

価 格 : 127,000 円/㎡

位 置 : 名鉄三河線「猿投」駅の南方道路距離500m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 宅地 167㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 西側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率100%)

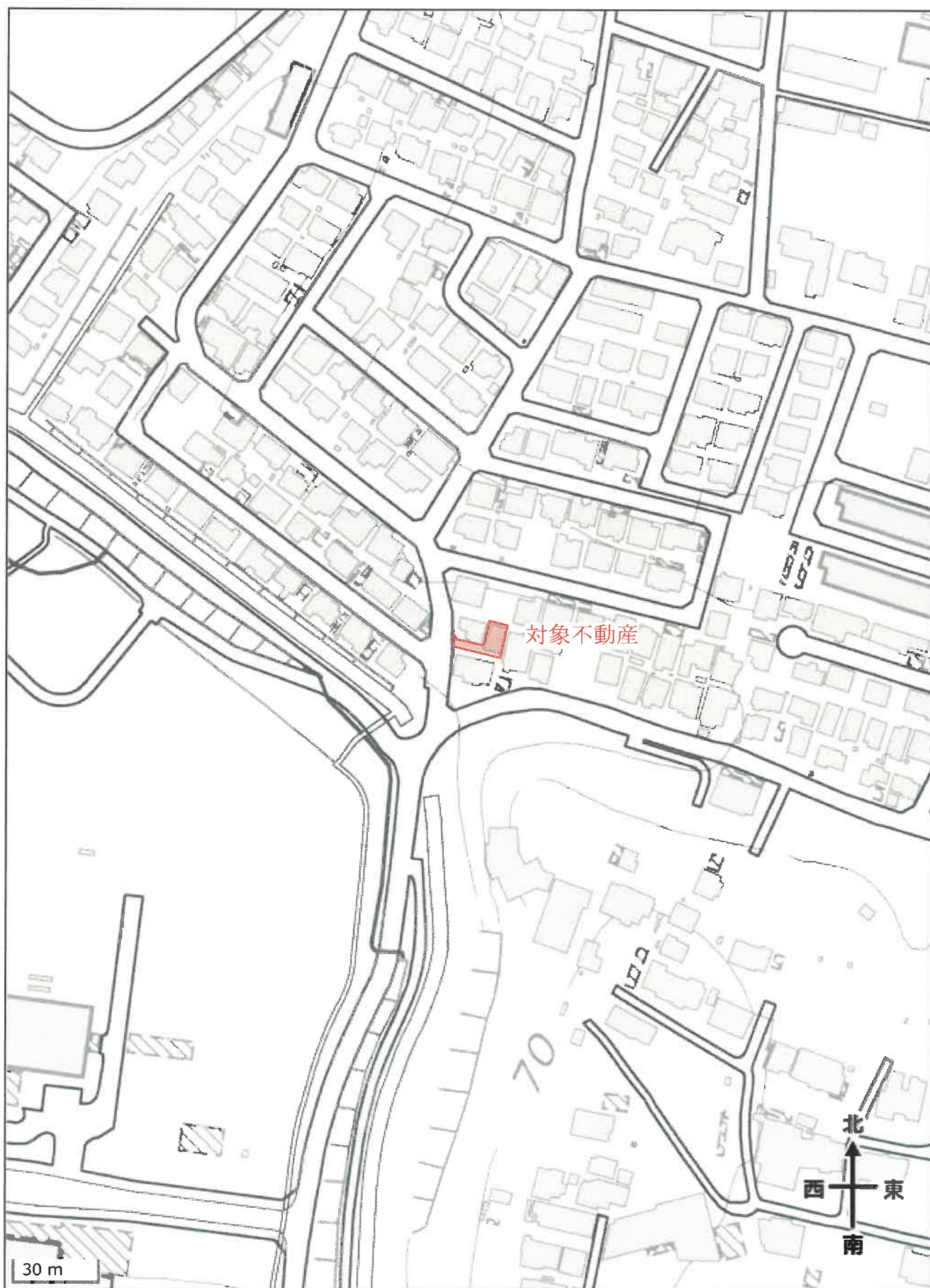
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図(写)
- 4 地積測量図(写)
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上





イ 136-4
ロ 146-3

ハ 156-4



(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

青木町
5丁目

請求部分	所在	豊田市青木町五丁目				地番	150番35			
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2月12日
名古屋法務局豊田支局
登記官

地 積 測 量 図

地 番 150-25, 150-35

土地の所在 豊田市青木町五丁目

求積表

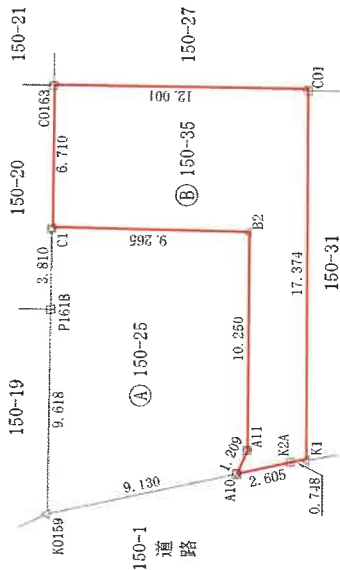
地 番	④150-25	⑤150-35	⑥150-35
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
K019	-97925.920	892.648	9.477
P1618	-97928.065	861.963	13.049
C1	-97928.987	865.697	1.477
B2	-97937.580	863.470	-12.214
A11	-97935.674	853.483	-10.954
A10	-97934.949	852.516	-0.935
合 計			239.721537
合 計 面 積			114.8607685
地 積			114.86
㎡			

地 番	④150-35	⑤150-35	⑥150-35
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
C1	-97928.987	865.697	8.750
C0163	-97930.559	872.220	3.639
C01	-97942.306	869.336	-19.813
K1	-97936.509	852.407	-18.558
K2A	-97937.584	852.478	0.100
A10	-97934.949	852.516	1.005
A11	-97935.674	853.483	10.954
B2	-97937.580	863.470	12.214
合 計			223.193348
合 計 面 積			111.5969740
地 積			111.59
㎡			

基 準 点 座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標	備 考
10434	-97993.410	1010.261	街区多角点
14061	-97953.374	866.155	街区多角点
34109	-97893.817	842.981	新号
34128	-97959.866	850.973	補助点

測 地 所	世 界 測 地 所
座標系	W 系
測 量 年 月 日	令 和 1 年 5 月 13 日



対象不動産

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属杭
田	金属杭
田	刻印
田	木杭

単位：m

作成者

(令和 1 年 5 月 16 日作成)

申請人

縮尺

1 / 250

登記年月日：令和1年12月3日

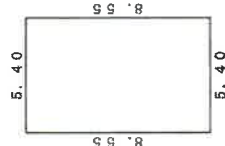
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月12日 名古屋法務局豊田支局

登記書

請求番号：23-1

各階平面図

1階2階（各階口型）



求積表

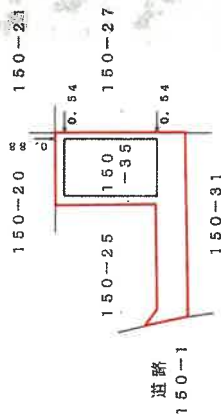
5.40 × 8.55 = 46.1700

床面積 46.17㎡

建物図面図

家屋番号 150番35

建物の所在 豊田市青木町五丁目150番地35



対象不動産

単位：m

作成者

(令和1年11月29日作成)

縮尺 1/250

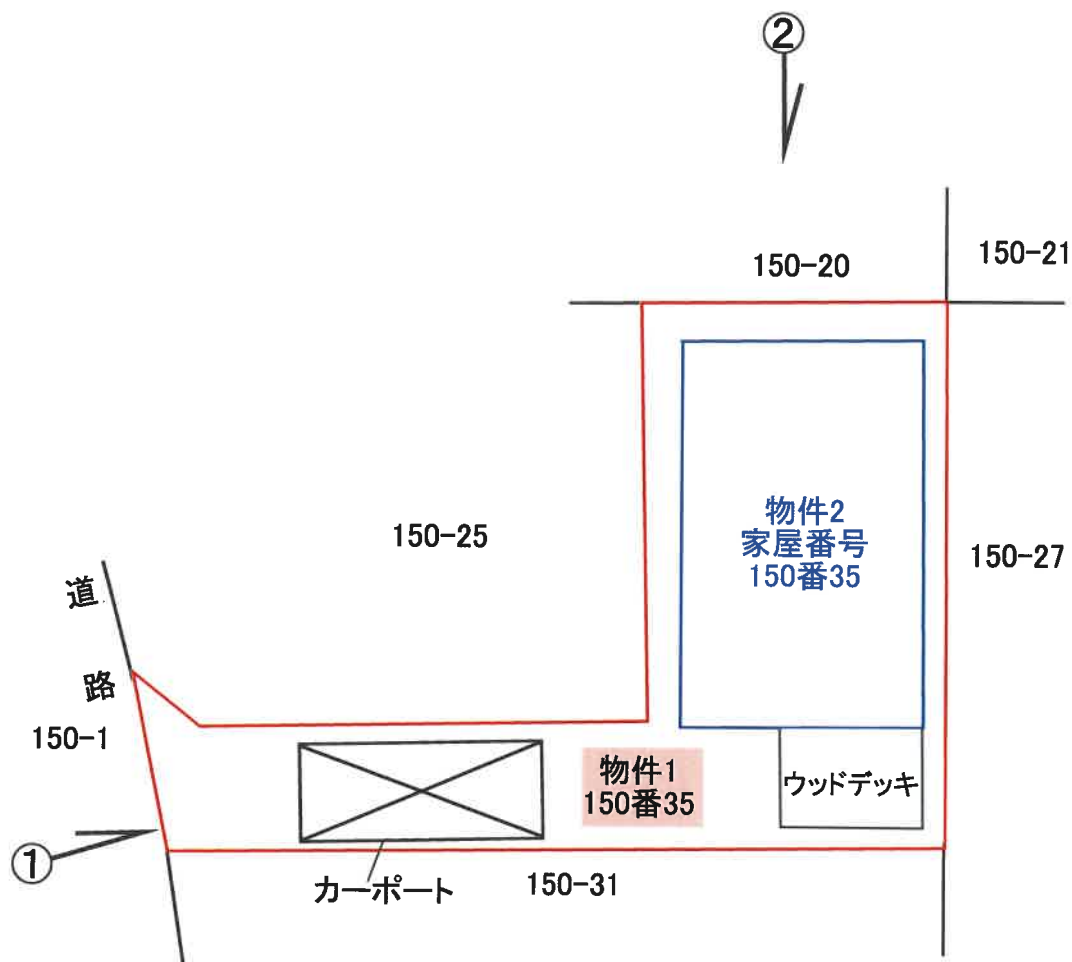
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

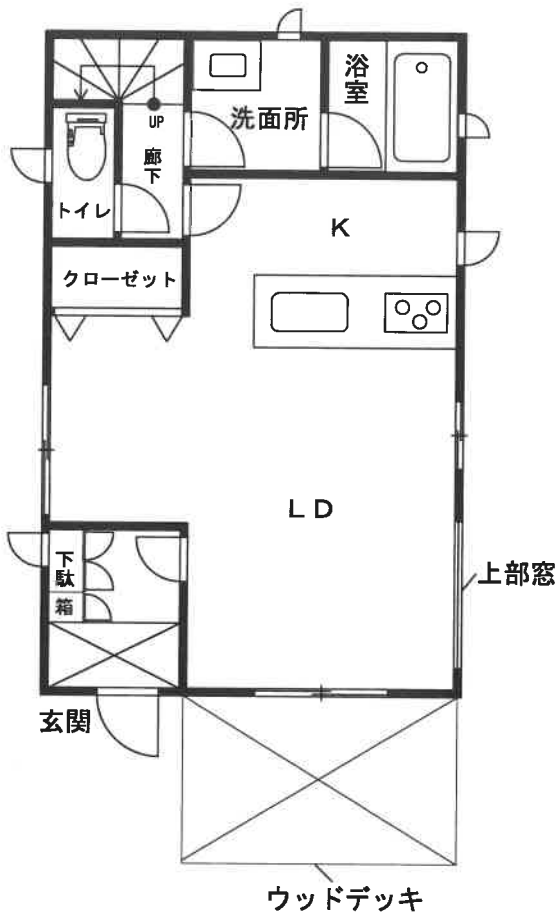
土地建物配置図（概略）



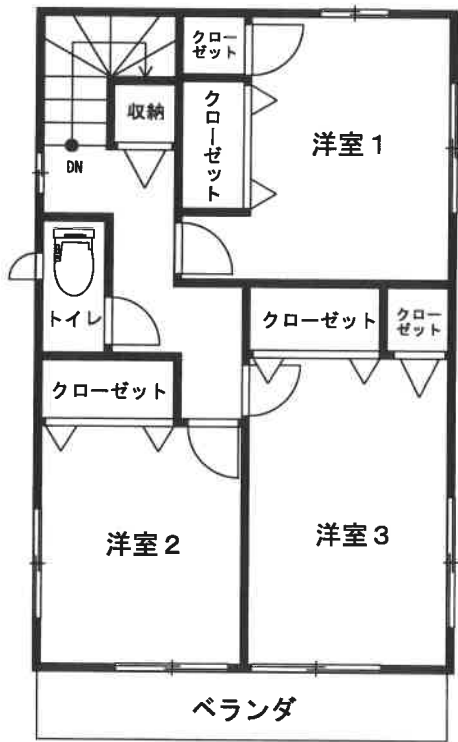
矢印は写真撮影方向を示す



1F



2F



建物間取図
(概略)



写真番号1



写真番号2