

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 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 10 月 14 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	17, 460, 000 13, 968, 000	一括	3, 492, 000	109, 704	23, 323
1	4, 880, 000				
2	12, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊田市竹元町二ツ池 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市竹元町二ツ池 6 番地 1 3 4 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 2 3 平方メートル
2 階 4 2. 6 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊田市竹元町二ツ池 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市竹元町二ツ池 6 番地 1 3 4 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 2 3 平方メートル
2 階 4 2. 6 4 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 51 号

令和 8 年 6 月 22 日受理

令和 8 年 7 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 | 豊田市竹元町二ツ池 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市竹元町二ツ池 6 番地 1 3 4 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 2 3 平方メートル
2 階 4 2 . 6 4 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			
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が異なる(☐ 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(空き家)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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 保管開始日		
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
■ 近隣者	(面接による聴取) 1 物件2建物は、1年以上前から誰も住んでいないと思います。 2 物件2建物の居住者は、家族とともに住んでいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■占有関係について

- 1 物件2建物の使用状況等は、以下のとおりである。
 - (1) 債務者兼所有者の姓を表示した表札が掲げられている。
 - (2) 郵便受け内にちらし広告が滞留している。
 - (3) 電気、ガス及び水道の供給が停止している。
 - (4) トイレの便器の封水が蒸発した状態である。
 - (5) 室内はほぼ空の状態であり、残置物は、カーテン、照明器具、収納ボックスなど、ごく少量である。
- 2 上記1の状況、近隣者の陳述、室内に債務者兼所有者以外の第三者の占有をうかがう徴表が存在しないことから、2枚目のとおり認定した。なお、債務者兼所有者に対し、照会書を送付したが、現在までに回答はない。

■物件1土地の現況について

- 1 南東側で道路に接する、ほぼ平坦な長方形の宅地である。
- 2 四箇所の角付近において、コンクリート杭又はプラスチック杭が設置されている。また、南東側を除き、周囲にフェンスが設置されている（ただし、南東側については、物件2建物の南東側の一部分にフェンスが設置されている。）。
- 3 駐車場部分にEV・PHEV充電用の屋外コンセント（パナソニック製・200V用）が設置されている。

■物件2建物の現況について

- 1 玄関前に防犯カメラが設置されている。
- 2 リビング・ダイニングの引き戸にこぶし大の穴開きの損傷が見受けられる（写真⑧）。
- 3 下屋収納の天井高は約1.4メートルである（建築面積に算入されていない。）。
- 4 登記記録全部事項証明書によれば、「平成30年6月22日新築」の建物であることが認められる。上記2の損傷及び経年相応の汚れを除き、調査時の目視の限度において、特筆すべき不具合箇所は見受けられない。

(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 6月24日(水) 10:55 — 11:05	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 6月26日(金) 15:25 — 15:30	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 6月26日(金) : — :	(郵便)	債務者兼所有者に対し、現況調査日通知及び照会書送付
R8年 7月13日(月) 11:30 — 12:20	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行 近隣者から聴取
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 8年 7月13日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

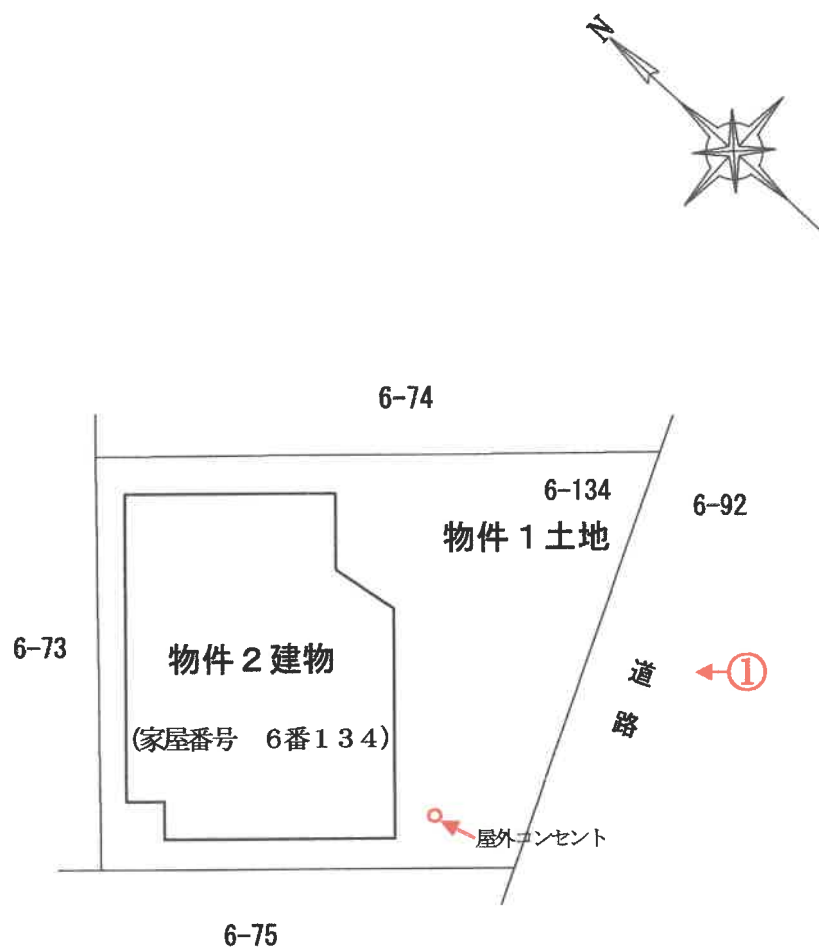
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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会わせて建物内に立ち入った。

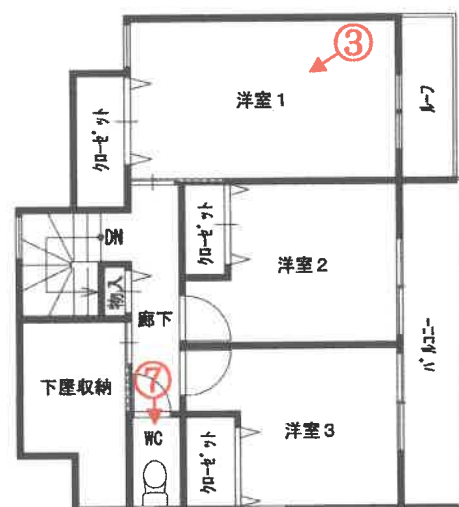
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件2建物の外観



② 屋内の状況（リビング ダイニング）



③ 屋内の状況（洋室1）



④ 屋内の状況（キッチン）



⑤ 屋内の状況（脱衣洗面所）



⑥ 屋内の状況（浴室）



⑦ 屋内の状況（トイレ）



⑧ 引き戸の損傷状況



令和8年(ケ)第51号
令和8年6月24日受理
令和8年7月13日現地調査
令和8年7月29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

鈴木 哲

第1 評価額

一括価格	
金 17,460,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,880,000 円
物件2（建物）	金 12,580,000 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	豊田市竹元町二ツ池 6 番 1 3 4 宅地 1 1 3 . 6 5 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	豊田市竹元町二ツ池 6 番地 1 3 4 6 番 1 3 4 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 4 8 . 2 3 平方メートル 2 階 4 2 . 6 4 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「竹村」駅 南西方 道路距離約1,100m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主に低層住宅が建ち並ぶ、線路に近い住宅地域	
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 50% 80% — 高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住促進区域内、屋外広告物規制：禁止地域（低層住居系）、景観計画区域：市街地ゾーン、排水協議：豊田土地改良区、特定都市河川流域（境川(逢妻川)・猿渡川流域)
画地条件	地積 113.65㎡ 間口 約10m、奥行 約12m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、南東側で幅員約6mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南東側は市道、北西側、北東側、南西側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	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和41年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・ 駐車場にEV/PHEV充電用の屋外コンセントが設置されている。 ・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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30年6月22日新築 経 過 年 数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 22 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス その他 ー
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
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	・現地調査時点において、空き家の状態であり、生活用品等はほぼ置かれていなかった。 ・2階の西部分に下屋収納（床面積不算入）がある。 ・リビングダイニング引き戸に穴が開いている。そのほかに目立った損傷等は認められなかった。 ・建物の劣化、汚損の程度は経年使用相当と見られた。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	138,000	1.04	113.65	0.95	15,500,000

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 豊田-52

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 146,000\text{円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/106 & \times & 100/100 & = & 138,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.06

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（南東向き） 1.06 × 形状 0.98 = 1.04

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	176,000	90.87	0.59	9,440,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}22\text{年} + \text{経過年数}8\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.59 \end{aligned}$$

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	15,500,000	0.55	法定地上権	8,530,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	15,500,000	-8,530,000		1.0	0.7	4,880,000
2	9,440,000	+8,530,000	0	1.0	0.7	12,580,000
一括価格（合計）						17,460,000

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

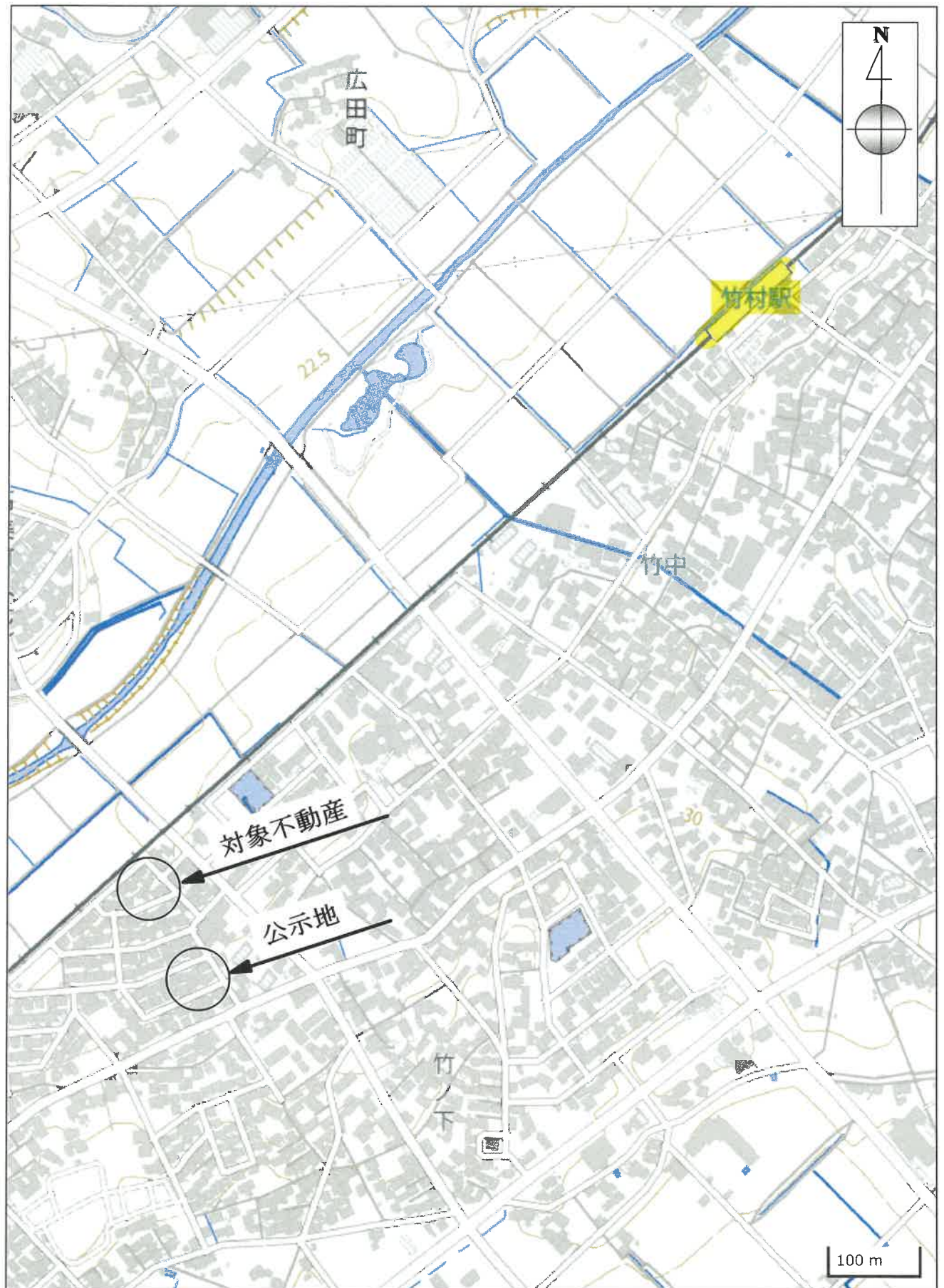
地価公示価格（豊田-52）

所 在：豊田市竹元町二ツ池6番42
価 格：146,000円／m²
位 置：名鉄三河線「竹村」駅の南西方道路距離約1,100m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：176m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南東側幅員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50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

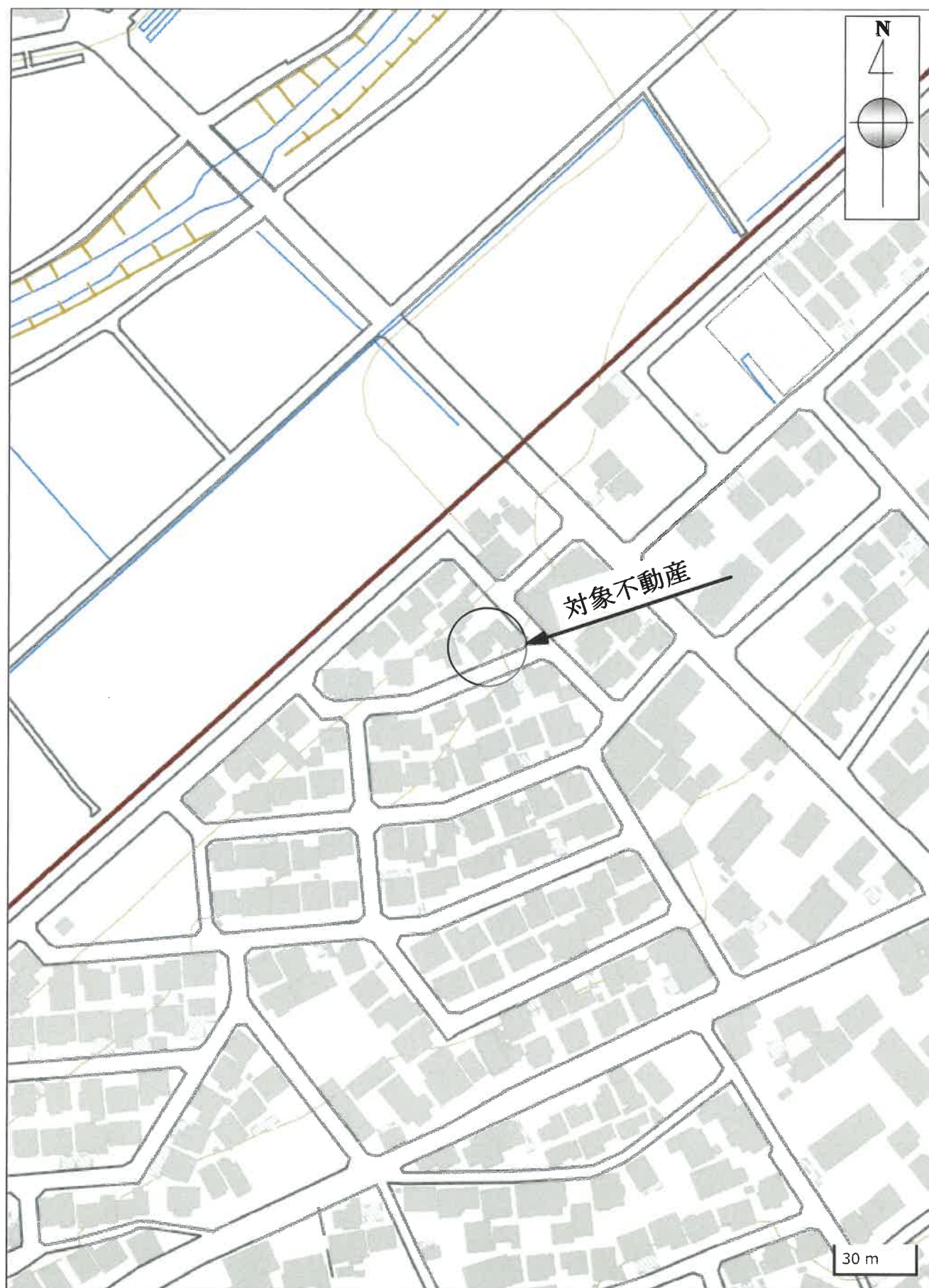
第7 附属資料

- 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 写真撮影図
- 9 現況写真

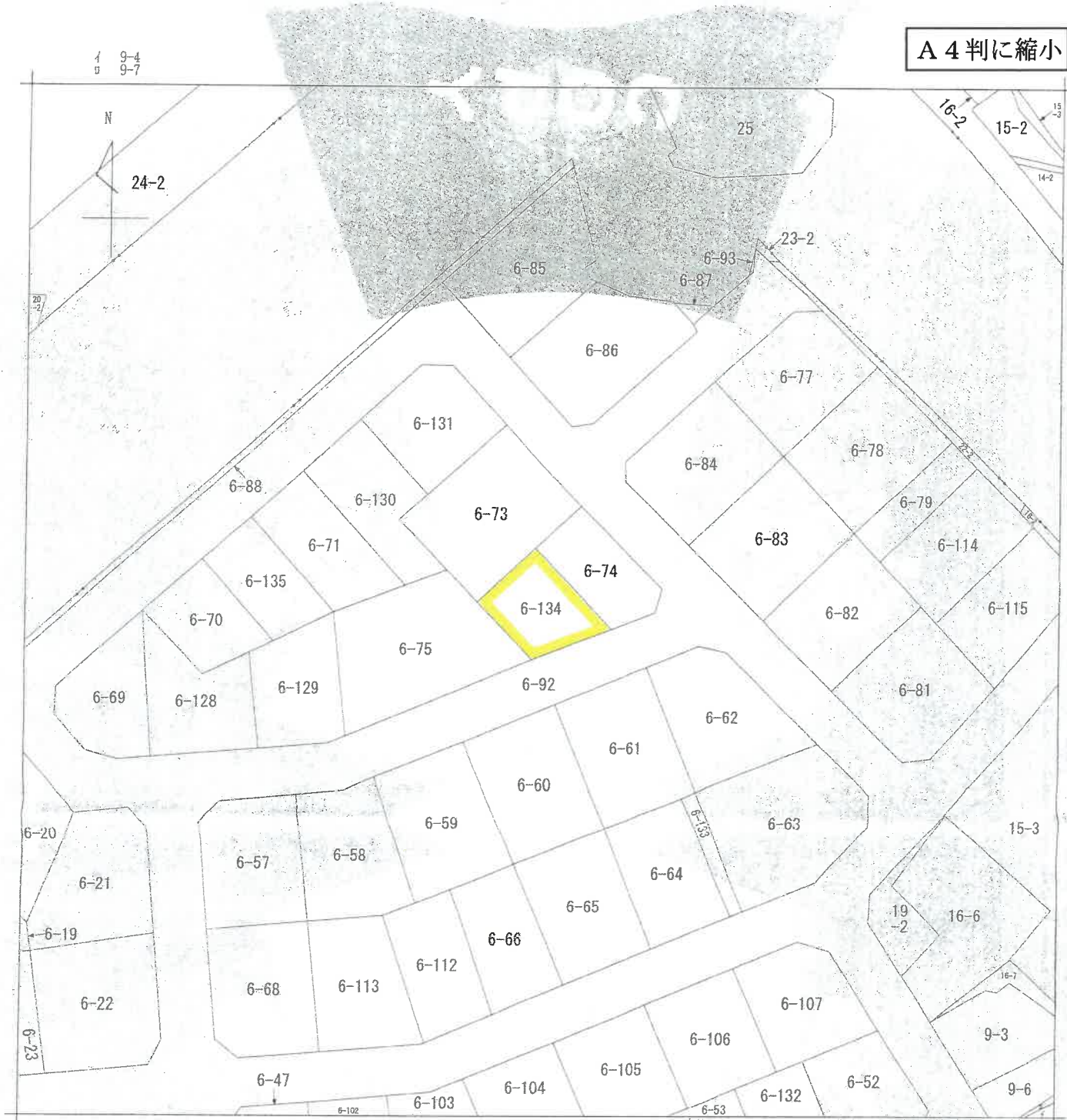
位置図



付近案内図



国土地理院「地理院地図」



(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

A 竹元町赤羽根
B 竹元町前田下
C 竹元町ニツ池

請求部	所在	豊田市竹元町ニツ池				地番	6番134			
出力縮尺	1/500	精度区分		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					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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和8年3月18日

東京法務局

地図整理番号：M98954

登記官

登記年月日：平成30年2月19日

土地積測量図

地番 6番74.6番134
土地の所在 豊田市竹元町ニッ池



求積表

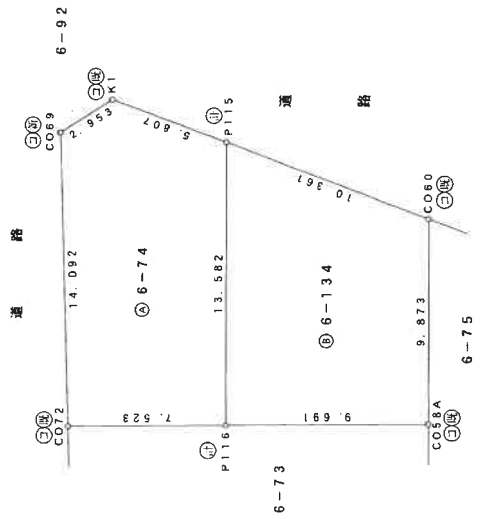
地番 ① 6-74				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P115	-107118.852	-5346.211	14.663	-1569612.538356
K1	-107116.637	-5340.843	6.102	-653625.718974
CO69	-107113.777	-5340.109	-9.187	984054.269299
CO72	-107103.770	-5350.030	-15.387	1648005.708990
P116	-107108.939	-5355.496	3.819	-409049.038041
合計			-227.317082	
合計面積			113.6585410	m

地番 ② 6-134				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
CO60	-107122.803	-5355.789	16.327	-1748994.004581
P115	-107118.852	-5346.211	0.293	-31385.823636
P116	-107108.939	-5355.496	-16.327	1748767.647053
CO58A	-107115.597	-5362.538	-0.293	31384.869921
合計			-227.311249	
合計面積			113.6556215	m

基準点の名称及び座標値

名称	座標値
	X Y
補助点 3B685	-107079.874 -5369.627
補助点 3B686	-107166.843 -5459.295
測地系	世界測地系
平均真角座標系の記号	W
測設年月日	平成30年2月9日

記号	境界標の種類
①	刻金
②	コンクリート杭
③	計算点
④	金
⑤	プラスチック杭
⑥	既設境界標
⑦	新設境界標



A4判に縮小

作成者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/250

登記年月日：平成31年4月9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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和8年3月18日

東京法務局

登記官

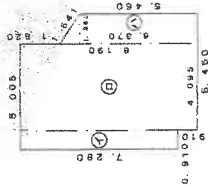
A4判に縮小

建物図面図

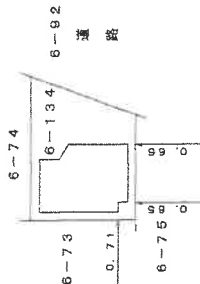
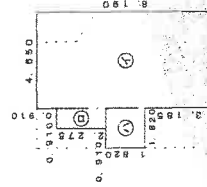
家屋番号 6番134

建物の所在 豊田市竹元町ニッ池6番地134

1階



2階



作成者

(平成31年4月5日作成)

縮尺

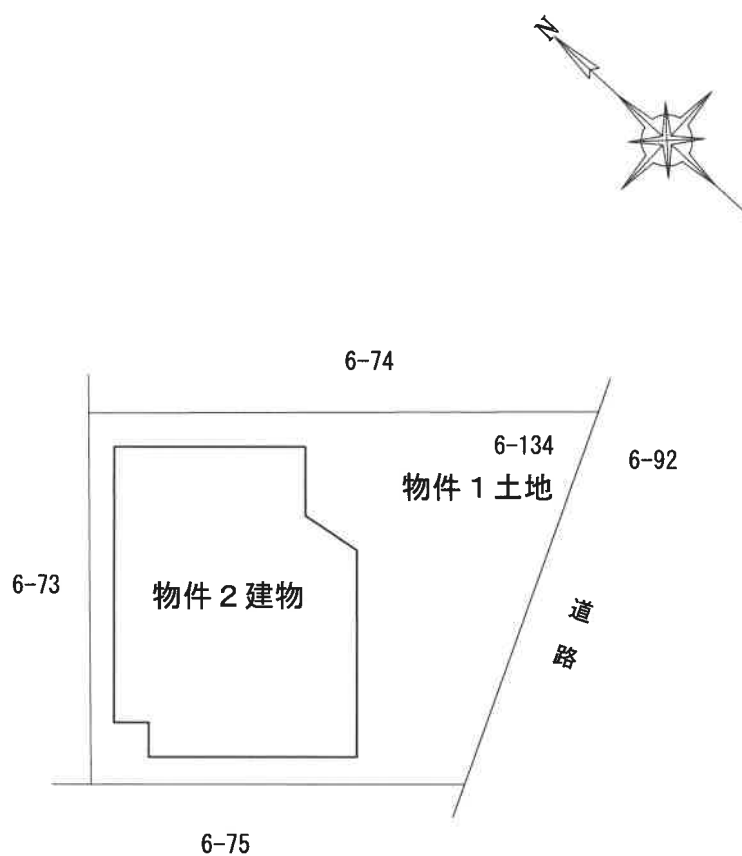
1/250

申請人

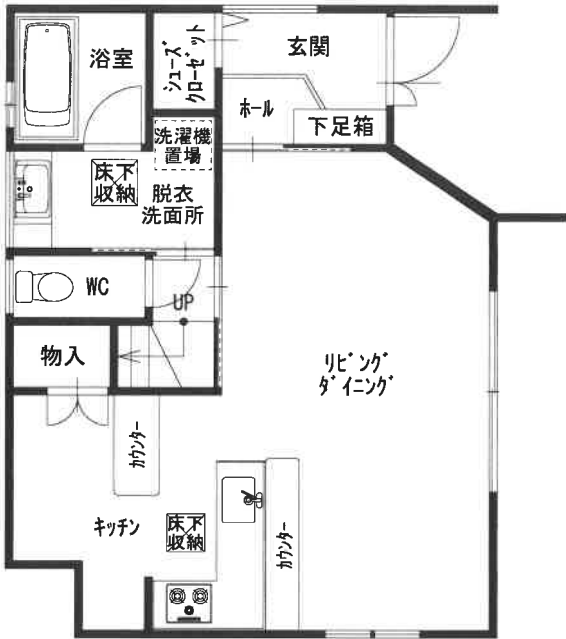
縮尺

1/500

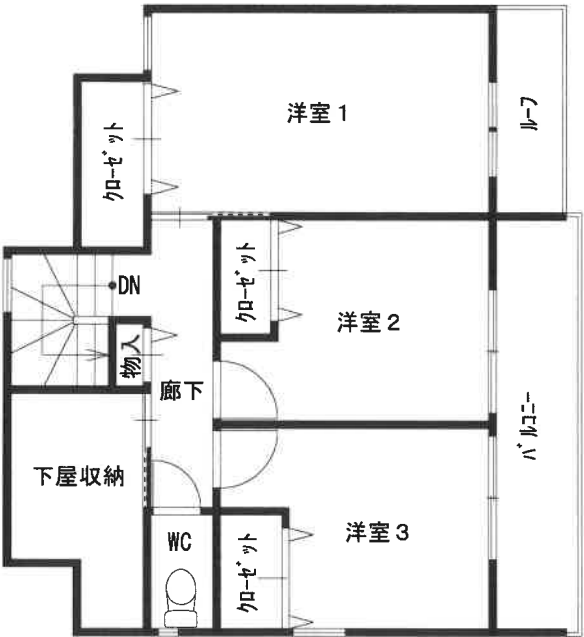
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

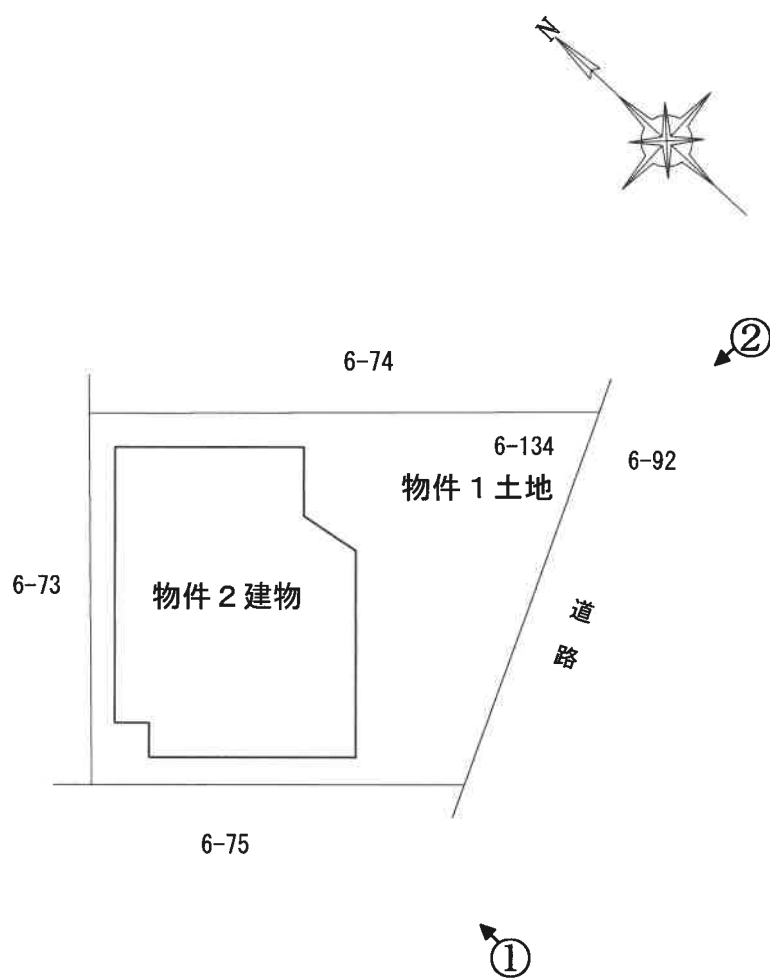


1 階



2 階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

