令和　８年（ケ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午後　１時００分 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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月１８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	16, 440, 000 13, 152, 000	一括	3, 288, 000	104, 959	25, 394
1	3, 490, 000				
2	12, 950, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡崎市矢作町字橋塚

　　地　　番　　２２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６６．６６平方メートル

２　所　　在　　岡崎市矢作町字橋塚　２２番地４

　　家屋　番号　　２２番４

　　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　５３．８８平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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

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（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡崎市矢作町字橋塚

　　地　　番　　２２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６６．６６平方メートル

２　所　　在　　岡崎市矢作町字橋塚　２２番地４

　　家屋　番号　　２２番４

　　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　５３．８８平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

令和 8 年(ケ)第 58 号

令和 8 年 6 月 25 日受理

令和 8 年 8 月 17 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

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　　岡崎市矢作町字橋塚

　　地　　番　　２２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６６．６６平方メートル

2　所　　在　　岡崎市矢作町字橋塚　２２番地４

　　家屋　番号　　２２番４

　　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　５３．８８平方メートル
　　２階　５２．１７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が異なる（□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 □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 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 □「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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└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
■ 近隣住人	1　令和７年６月ころから，債務者兼所有者の姿を見かけていません。 2　債務者兼所有者は，物件２に居住していないのではないかと思います。

（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１，２の占有関係は，関係人の陳述及び執行官の現況調査の結果等から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，通路部分西側が道路に接面している。物件１の通路部分北西角及び通路部分北東角（敷地部分西角）には，それぞれ境界杭が認められたが，通路部分北角，通路部分北側南角，敷地部分北角，敷地部分東角，敷地部分南角，通路部分南角，通路部分南側北角及び通路部分南西角には，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は，通路部分北側をフェンスで，敷地部分北西側をフェンスで，敷地部分北東側をブロックで，通路部分南東側をブロック及びフェンスで，敷地部分南西側から通路部分南側にかけて一部フェンスで，それぞれ囲まれている。

3　物件２の２階廊下の壁に著しい損傷（穴）が認められる。

4　物件２は，建築後約８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。

5　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6月26日（金）	（郵便）	住民票取寄（岡崎市役所）
8年6月29日（月） 14:20-14:50	目的物件所在地	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7月16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7月16日（木） 13:20-13:30	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取寄
8年7月29日（水） 13:30-15:10	目的物件所在地	（立入調査）聞取確認，写真撮影（屋内外），評価人同行
年 月 日（ ）		
年 月 日（ ）		

（特記事項）

□ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で，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。

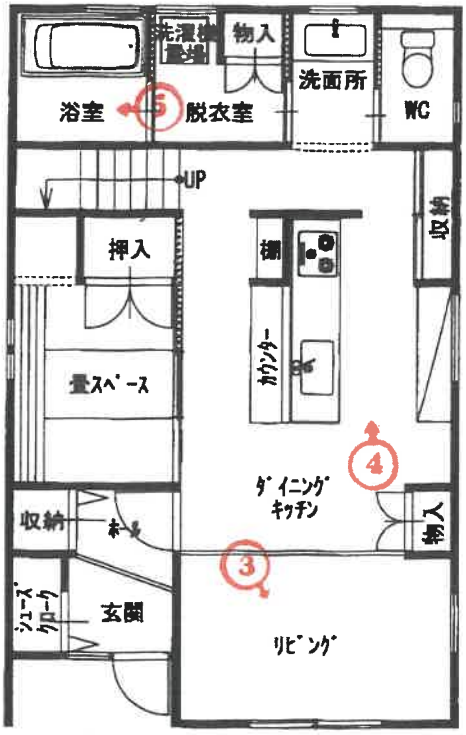
■ 令和８年７月２９日
本件建物は全戸不在で施錠されていたので，立会証人を立ち会わせ，解錠技術者により解錠し，本件建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

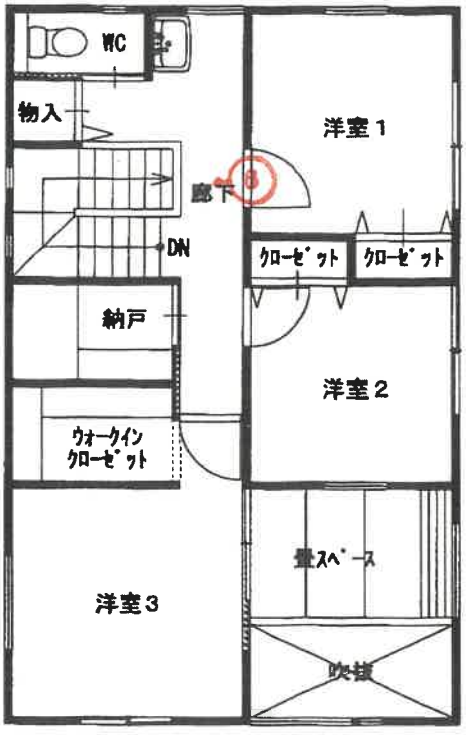
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）





1階



2階

建物間取図（概略）

物件２

①屋外の状況



物件１

２２番５の土地

物件２

②屋外の状況



物件１



③屋内の状況
リビング



④屋内の状況
ダイニング
キッチン



⑤屋内の状況
浴　室



⑥屋内の状況
２階廊下の
壁の状況

副

令和８年（ケ）第５８号
令和８年　６月２９日受　理
令和８年　７月２９日現地調査
令和８年　８月１９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　１６，４４０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　３，４９０，０００　円
物件２（建物）	金　１２，９５０，０００　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	岡崎市矢作町字橋塚 ２２番４ 宅地 １６６．６６平方メートル	同左
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市矢作町字橋塚　２２番地４ ２２番４ 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階　５３．８８平方メートル ２階　５２．１７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	名鉄名古屋本線「矢作橋」駅　南方　道路距離約780m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	大工場周辺に一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域	
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 工業地域 60% 200% ― 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、景観形成一般地区、屋外広告物条例の規制：許可地域
画地条件	地積　166.66㎡ 間口　約3m、奥行　約21m 形状　不整形	
接面道路の状況	本件土地は、北西側で幅員約4.5mの市道認定外の舗装道路（岡崎市が管理する道路）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）。 当該道路の北東方に段差があり、歩行者は通行可能であるが、車両は行き止まりとなっている。	
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、北西側は道路及び駐車場、南西側及び南東側は一般住宅等、北東側は工場、駐車場等である。	
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　なし 下水道　あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌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、本件土地は土壌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	・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。 ・本件土地は、岡崎市の水害ハザードマップ（矢作地区）によると洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に該当する。	

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）平成30年12月7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　合金メッキ鋼板ぶき 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、畳等 設　備　電気、水道、プロパンガス その他　―
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＋ウォークインクローゼット＋納戸 （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	・２階の廊下の壁の一部に穴が開いている。 ・上記のほか、本件建物内は経年使用相当の汚れ、損傷等が見られた。

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／㎡） 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	87,600	0.80	166.66	0.95	11,100,000

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-64

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
105,000円／㎡	×	100.6／100	×	100／104	×	100／116	＝	87,600円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇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　1.04

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：形状　0.80

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／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	198,000	106.05	0.59	12,390,000

ウ　現価率：

・現価率＝［残価率3%＋（１－残価率3%）×｛経済的残存耐用年数22年／（経済的残存耐用年数22年＋経過年数8年）｝］×（１－観察減価等20%）＝ 0.59

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	11,100,000	0.55	法定地上権	6,110,000

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	11,100,000	−6,110,000		1.0	0.7	3,490,000
2	12,390,000	+6,110,000	0	1.0	0.7	12,950,000
一括価格（合計）						16,440,000

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

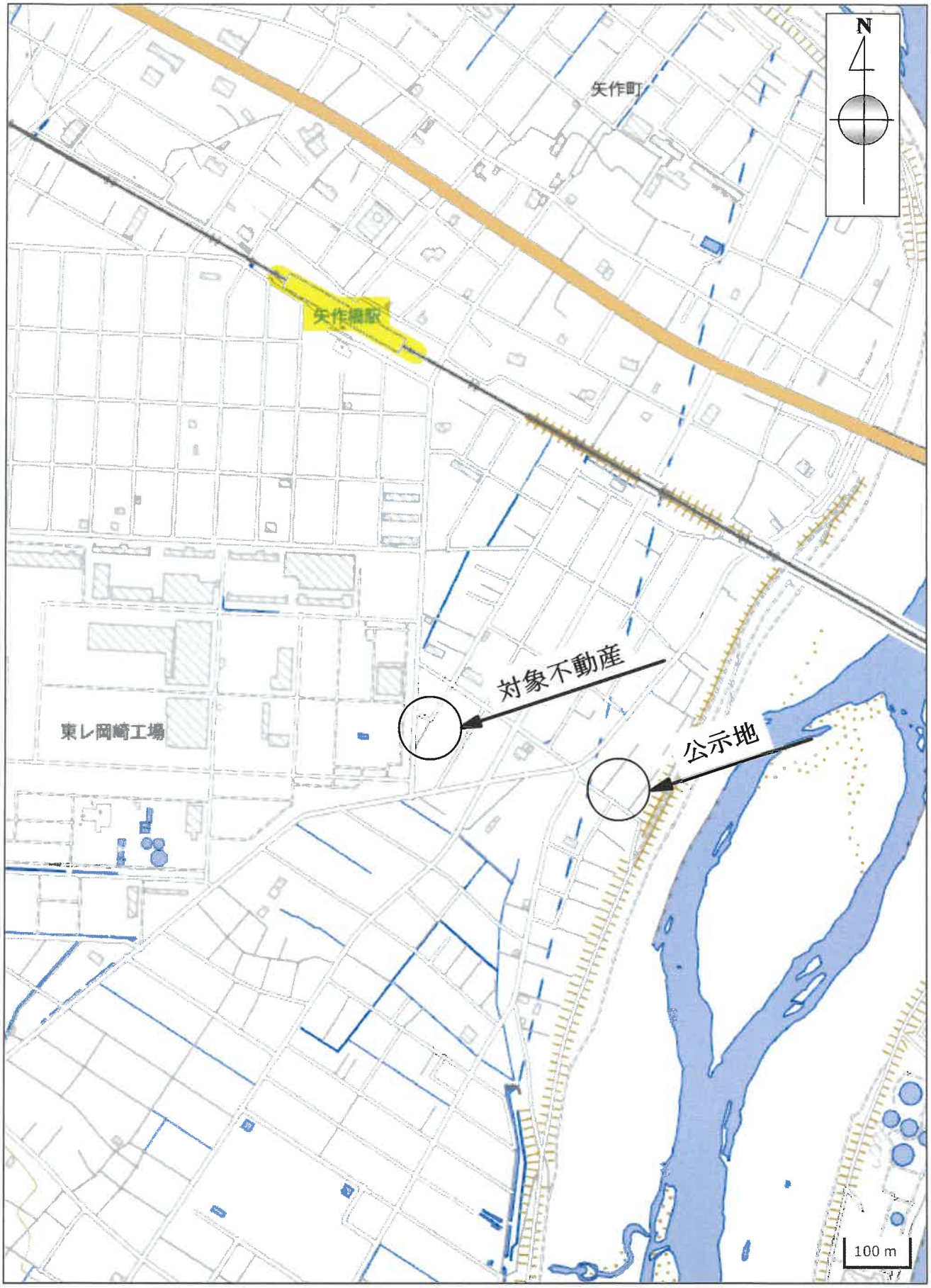
地価公示価格（岡崎-64）

所　　在：岡崎市渡町字大榎３５番
価　　格：105,000円／㎡
位　　置：名鉄名古屋本線「矢作橋」駅の南東方道路距離約920m
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：254㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接面街路：南西側幅員5.7m市道に接面
用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に事務所等が混在する既成住宅地域

第７　附属資料

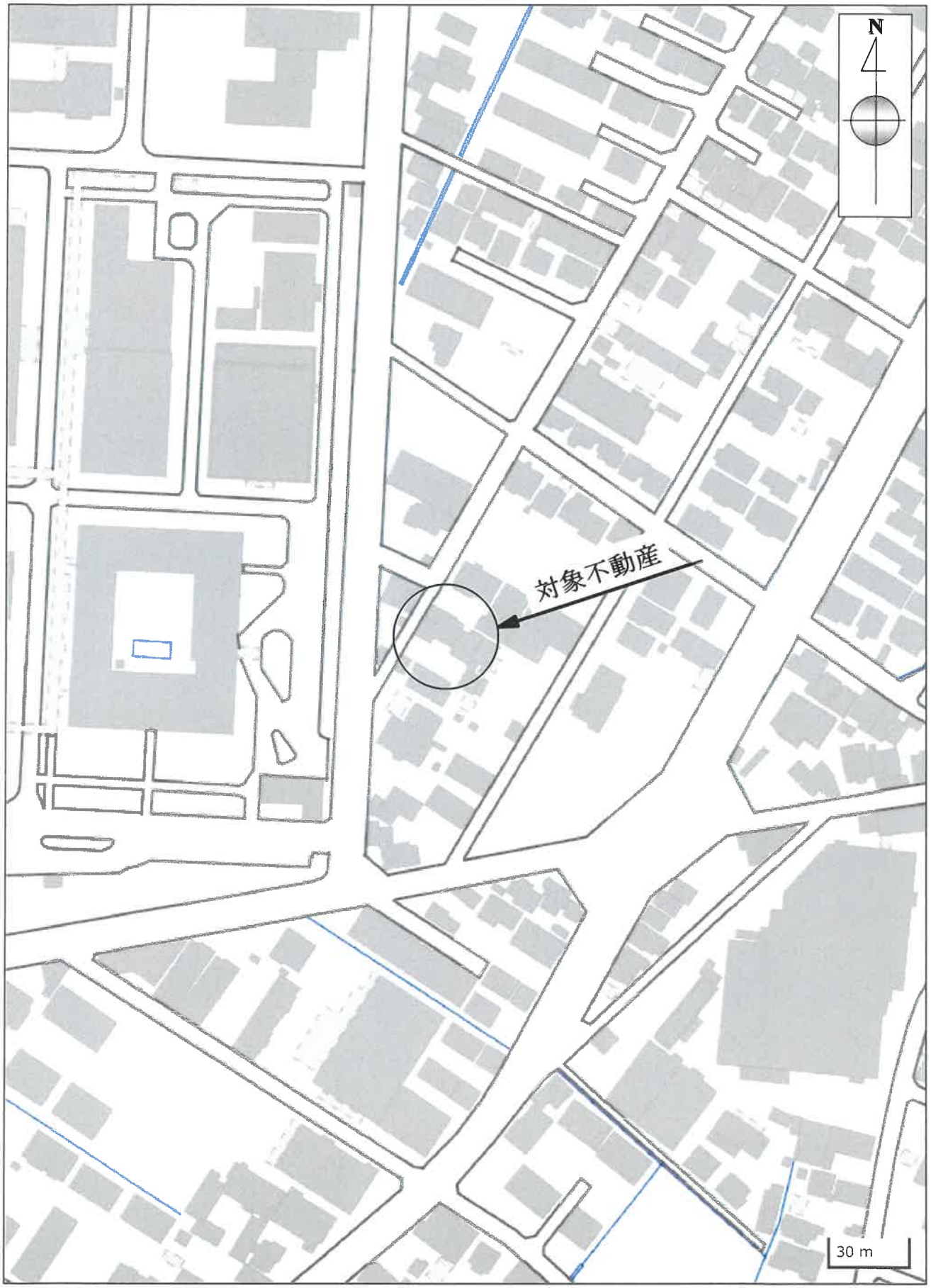
１　位置図
２　付近案内図
３　公図写
４　地積測量図写
５　建物図面・各階平面図写
６　土地建物配置図（概略）
７　建物間取図（概略）
８　写真撮影図
９　現況写真

位置図



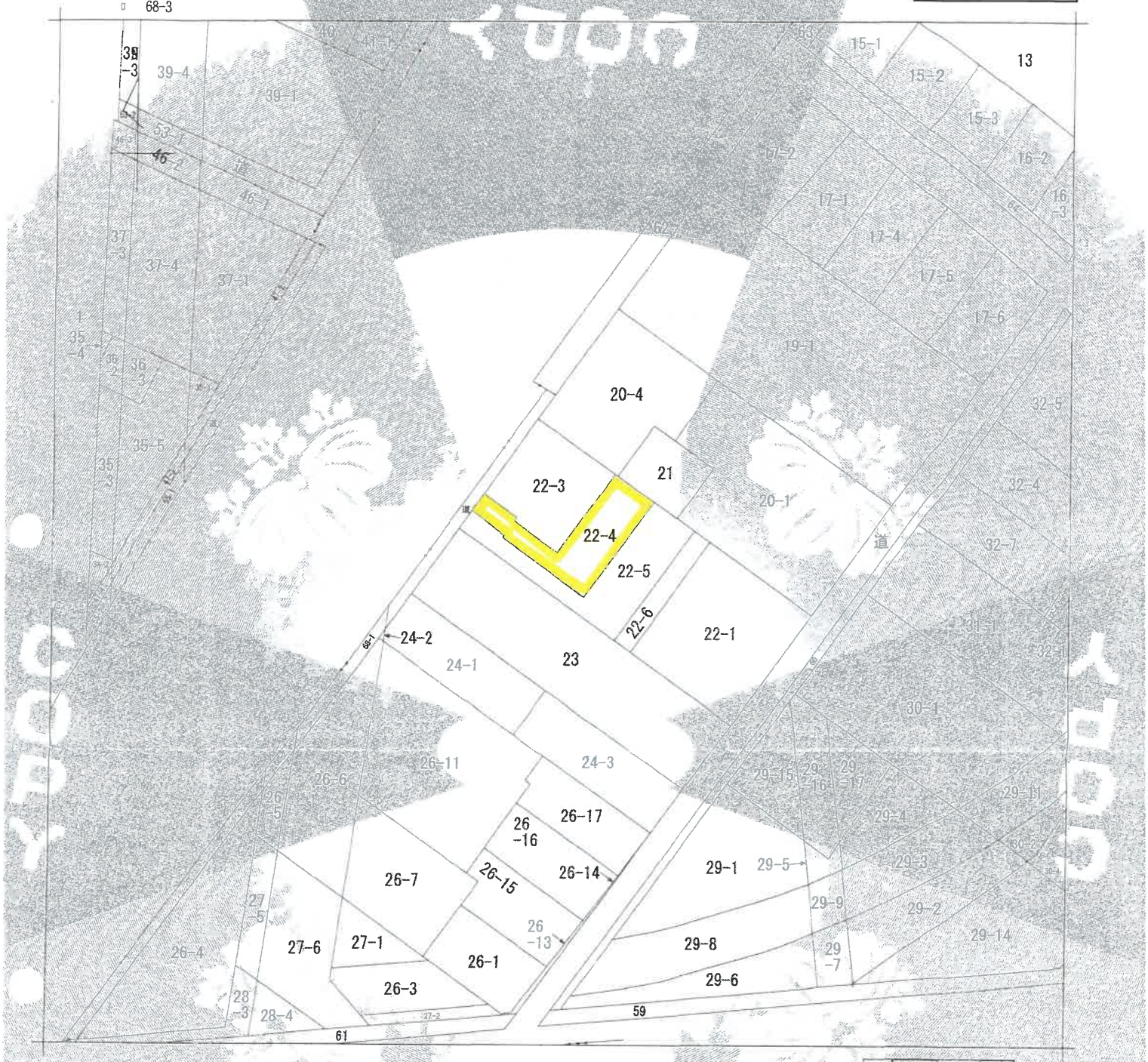
国土地理院「地理院地図」

付近案内図



国土地理院「地理院地図」

A４判に縮小



(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。

請求部分	所在	岡崎市矢作町字橋塚		地番	22番4		
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5月14日
名古屋法務局岡崎支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M34357
(1/1)

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5月14日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

登記年月日：昭和59年1月7日

1702858

[redacted]

前22-3分筆

地番	22-3　22-4 22-5
土地の所在	岡崎市矢作町字橋塚

地積測量図

㋑ 22-3

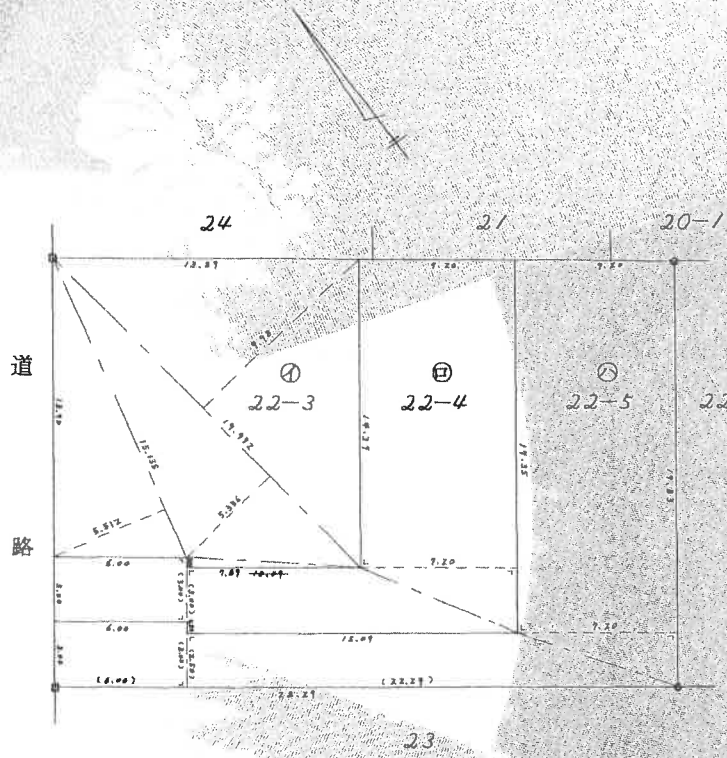
19.992 × (5.336 + 9.98)	×	1/2	=	153.098736
15.135	× 5.512	× 1/2	=	41.71206
7.89	× 0.50	× 1/2	=	1.9725
		計		196.783296
		地積		196.78 ㎡

㋺ 22-4

(6.00 + 6.00) × 3.00		× 1/2	=	18.0000
(7.89 + 15.09) × 3.00		× 1/2	=	34.4700
(14.37 + 17.35) × 7.20		× 1/2	=	114.1920
		計		166.6620
		地積		166.66 ㎡

㋩ 22-5

(6.00 + 6.00) × 3.00		× 1/2	=	18.0000
(15.09 + 22.29) × 2.50		× 1/2	=	46.7250
(17.35 + 19.83) × 7.20		× 1/2	=	133.8480
		計		198.5730
		地積		198.57 ㎡



凡例
□：コンクリート杭
○：プラスチック杭

作製者	[redacted]（昭和58年12月30日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

59.1.7

地図整理番号：M34358

登記年月日：平成30年12月13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5月14日　名古屋法務局岡崎支局　登記官 [redacted]

各階平面図

家屋番号	22番4
建物の所在	岡崎市矢作町字橋塚２２番地４

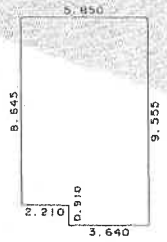
建物図面

1階

求積表

3.640	× 0.910	=	3.312400
5.850	× 8.645	=	50.573250
	計		53.885650

床面積　53.88 ㎡



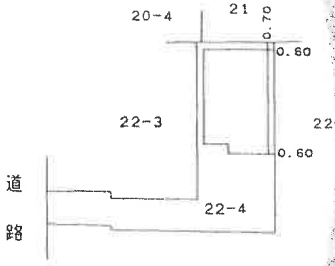
2階

求積表

5.850	× 8.190	=	47.911500
3.120	× 1.365	=	4.258800
	計		52.170300

床面積　52.17 ㎡





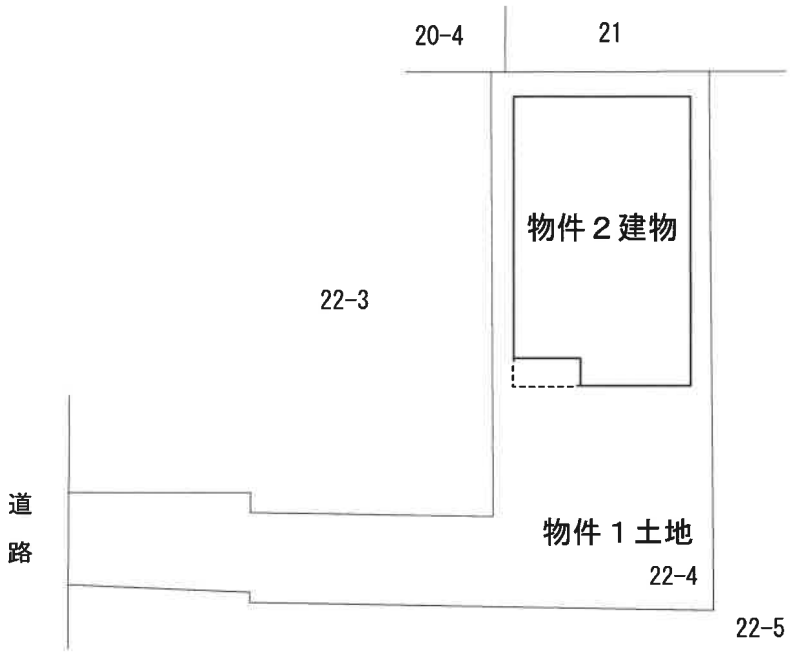
単位＝m

作成者	[redacted]（平成３０年１２月７日 作成）	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

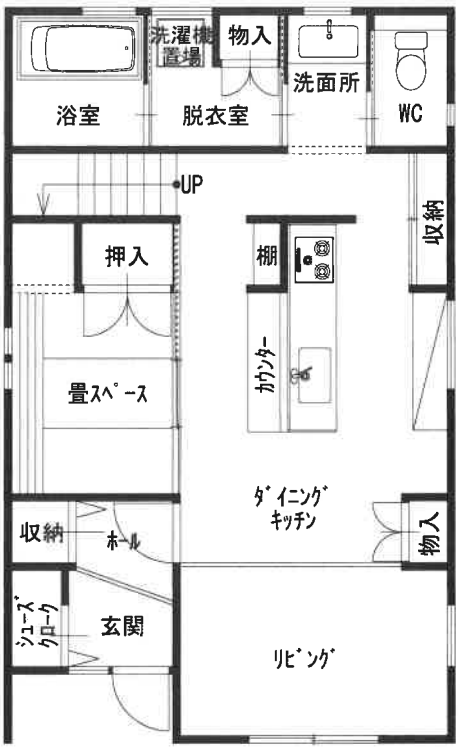
A４判に縮小

地図整理番号：M34359

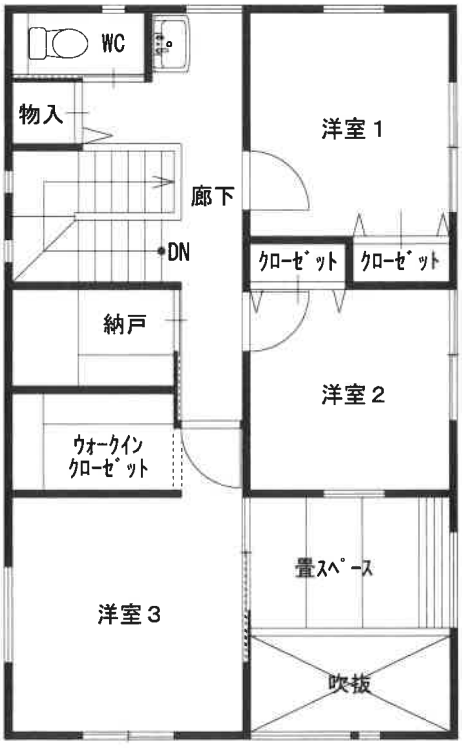
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

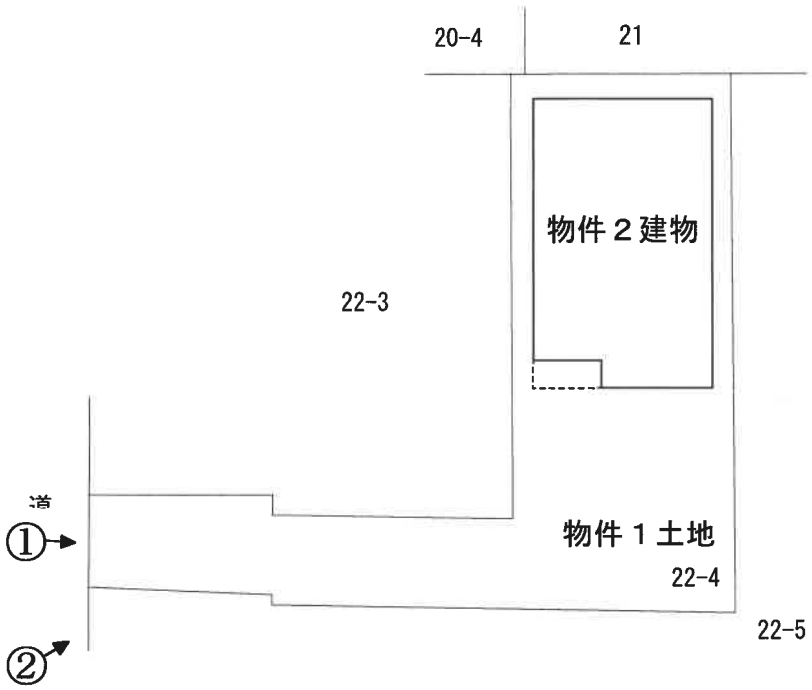


1階



2階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

