

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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 7年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月19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 7年 7月 3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 7年 6月26日 午前 9時00分から 令和 7年 6月26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 7年 5月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	25, 660, 000 20, 528, 000	一括	5, 132, 000	131, 321	34, 363
1	6, 380, 000				
2	19, 280, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 岡崎市上地三丁目 | | |
| | 地 番 | 26番17 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 144.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岡崎市上地三丁目 26番地17 | | |
| | 家屋 番号 | 26番17 | | |
| | 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 | 50.10平方メートル | |
| | | 2階 | 57.96平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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】

本件破産管財人が管理占有している。

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 | 岡崎市上地三丁目 | |
| | 地 番 | 26番17 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 144.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岡崎市上地三丁目 26番地17 | |
| | 家屋 番号 | 26番17 | |
| | 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 | 50.10平方メートル |
| | | 2階 | 57.96平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 90 号

令和 6 年12月20日受理

令和 **7** 年 **1** 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 久 林 靖

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市上地三丁目 | |
| | 地 番 | 26番17 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 144.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岡崎市上地三丁目 26番地17 | |
| | 家屋 番号 | 26番17 | |
| | 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 | 50.10平方メートル |
| | | 2階 | 57.96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) ☐ 宅地(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 ☒ 概ね土地建物配置図(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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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 建物所有者が本建物を居宅として占有している。 ☐ 「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	☒ 本建物の屋根に太陽光パネルがある。													
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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 ☒ 土地建物位配置図(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
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件2建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、私が妻と子供1人と共に家族合計3人で居住しています。 2 物件1土地（以下、「本件土地」という。）および本件建物のいずれも他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
☒ B (Aの妻)	1 本件建物には、現在、私とAと子供1人が居住しています。 2 本件土地および本件建物のいずれも他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物の屋根の上にある太陽光パネルは、本件建物を建築してから1年後くらいに、イオンプロダクトファイナンス株式会社でローンを組んで、350万円くらい掛けて設置しました。その後、令和4年に、太陽光パネルのローンを本件建物のローンと共に、債権者の一般社団法人日本労働者信用基金協会に借り換えをしました。債権者がイオンプロダクトファイナンス株式会社に、太陽光パネルのローンの残額を返済し、本件建物のローンと太陽光パネルのローンが、まとめて債権者のローンとなりました。したがって、本件建物の太陽光パネルの所有者は、Aだと思います。 4 本件建物内で、犬を2匹飼育しています。 5 本件建物内にはロフトがあります。 6 本件土地の東側のフェンスは東側隣家との共有物です。 7 本件土地の西側のフェンスは、私どもの物です。 8 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。

(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

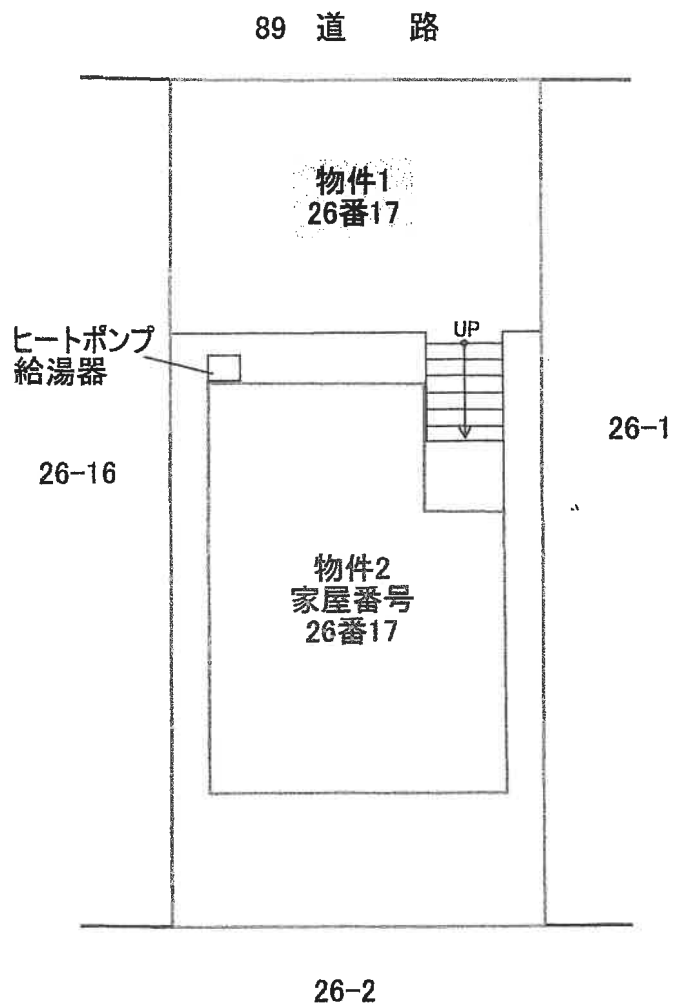
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、北西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の西角には、境界標と思われるプレートが設置されていた。本件土地の範囲は、北西側道路とその他はフェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物の2階の屋根には太陽光パネルが設置されている（写真No.③参照）。
- 6 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、経年劣化程度と思われる。
- 7 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

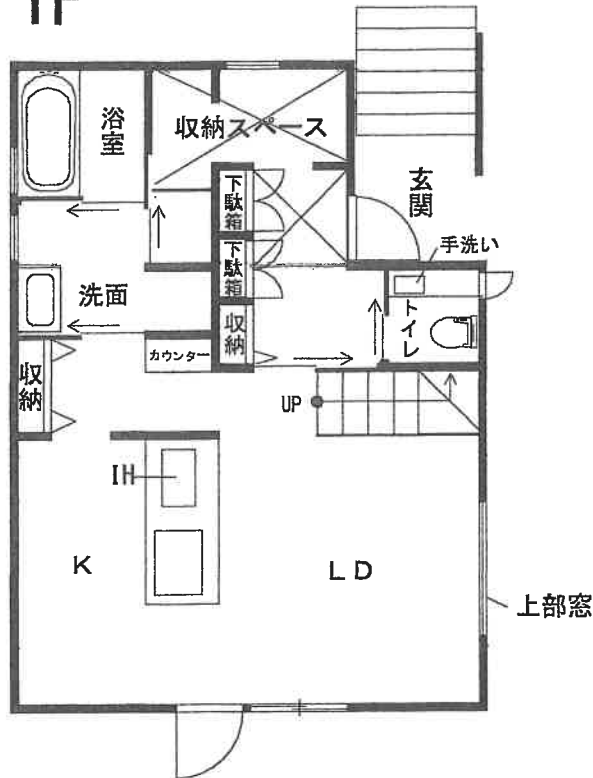
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 12 月 25 日 (水) 11:05-11:15	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
6 年 12 月 25 日 (水) 12:35-13:00	物件所在地	物件確認, Bから面談聴取, 外部写真撮影
6 年 12 月 25 日 (水)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7 年 1 月 8 日 (水) 14:00-14:35	物件所在地	評価人と共に立入調査, Bから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

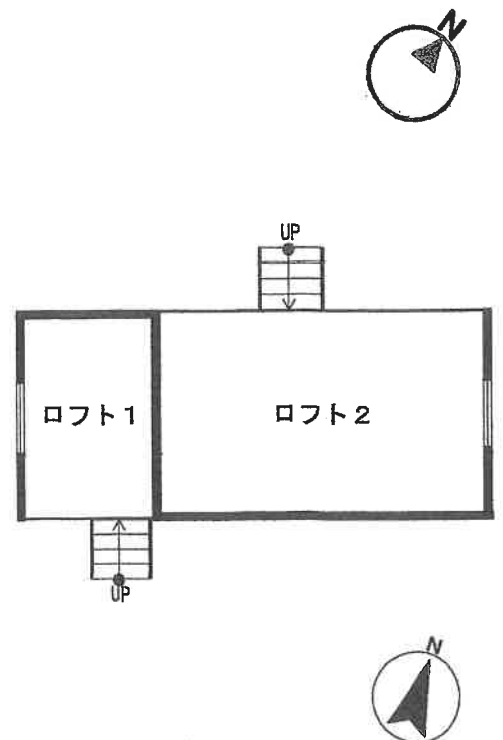
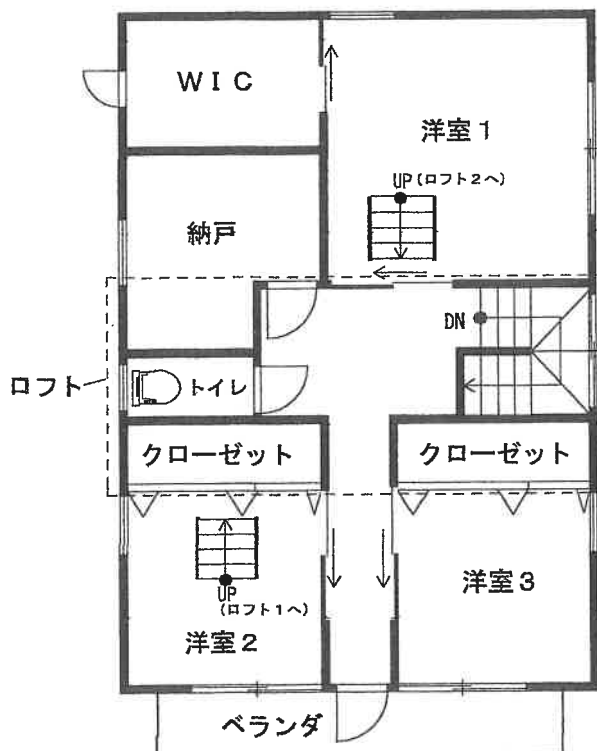
土地建物配置図（概略）



1F



2F



建物間取図
(概略)

①

本件建物



本件土地

道路

②

本件建物



道路

本件土地

③

本件建物

太陽光パネル



④

屋内の状況 LDK



⑤

屋内の状況 洋室3



⑥

屋内の状況 浴室



令和6年(ケ)第 90 号
令和6年12月23日 受 理
令和7年 1月 8日 現地調査
令和7年 2月 7日 評 価
発行番号 2024028 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

森 邊 一 石

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,380,000 円
物件2（建物）	金 19,280,000 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	岡崎市上地三丁目 26番17 宅地 144.00平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡崎市上地三丁目26番地17 26番17 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 50.10平方メートル 2階 57.96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	JR東海道本線「岡崎」駅 南東方 道路距離約2.1km 名鉄バス「総合学習センター」バス停 南方 道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 144.00m ² 間口 約8.0m、奥行 約18m 形状 長方形	
接面道路の状況	北西側にて幅員約6.0m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 引込可 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. 北西側の道路接道部分は、道路と概ね等高な駐車場である。奥側の建物敷地部分は道路より約1m高い。 2. 前面道路には都市ガス配管があり引込可であるが、建物はオール電化である。	

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） 平成31年3月22日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約19年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 合金メッキ鋼板、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 オール電化、給排水等 その他 -
床面積（現況）	登記床面積 108.06㎡ 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+3SR（納戸1室、ロフト2室） （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	普通
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. 建物屋根上に太陽光発電システムが設置されている。詳細については現況調査報告書に記載のとおりである。

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	148,000	1.00	144.00	0.95	20,250,000

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 岡崎－43

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 145,000 \text{ 円/㎡} & \times & 106 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & = & 148,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.00

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.00

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	220,000	108.06	0.69	16,400,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 19 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 6 \text{ 年})} \right] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.69 \end{aligned}$$

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	20,250,000	0.55	法定地上権	11,140,000

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	20,250,000	－ 11,140,000		1.00	0.70	6,380,000
2	16,400,000	＋ 11,140,000	0	1.00	0.70	19,280,000
一括価格(合計)						25,660,000

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。

第6 参考価格資料

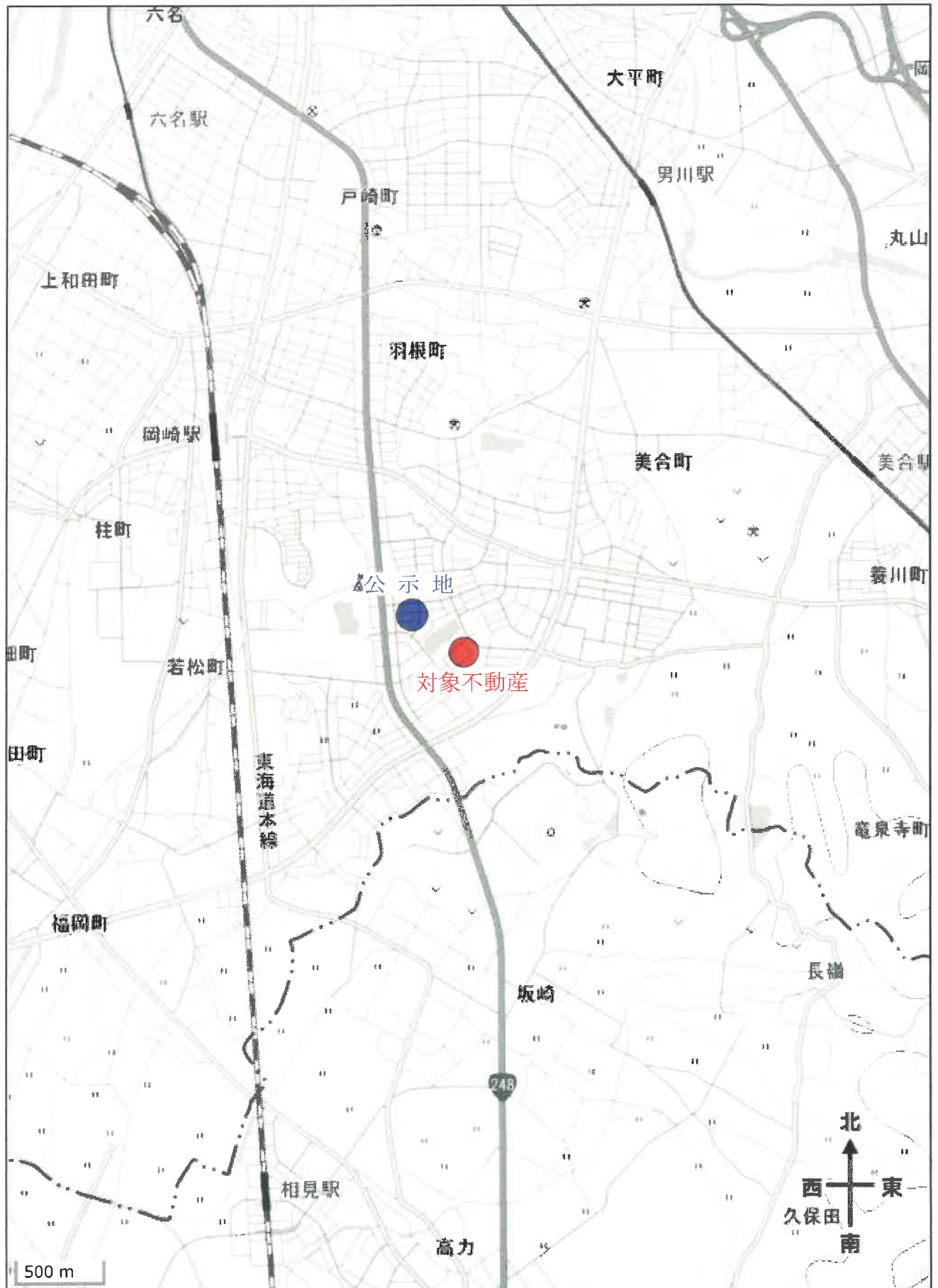
地価公示価格等 【岡崎－43】

所 在： 愛知県岡崎市若松東2丁目11番25
価 格： 145,000 円／㎡
位 置： JR東海道本線「岡崎」駅の南東方道路距離1.9km
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 宅地 161㎡
供給処理施設： ガス、水道、下水
接 面 街 路： 北側6.0m市道に接面
用 途 指 定 等： 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅の多く見られる住宅地域

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・各階平面図（写）
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上





請求部	所在地	岡崎市上地三丁目				地番	26番17			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成1年5月23日				備付年月日 (原図)			補記事項		

(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。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和6年11月15日 東京法務局

登記官

A4判に縮小

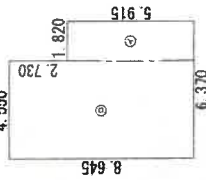
建物図面図

26番17

岡崎市の所在地

岡崎市の所在地 三丁目26番地17

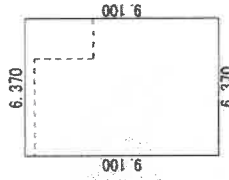
1階



求積表

①	1.820 × 5.915	=	10.765300
②	4.550 × 8.645	=	39.334750
合計			50.100050
床面積			50.10 m ²

2階

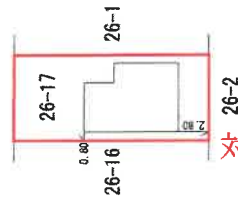


求積表

	6.370 × 9.100	=	57.967000
合計			57.967000
床面積			57.96 m ²

単位：m

89道路



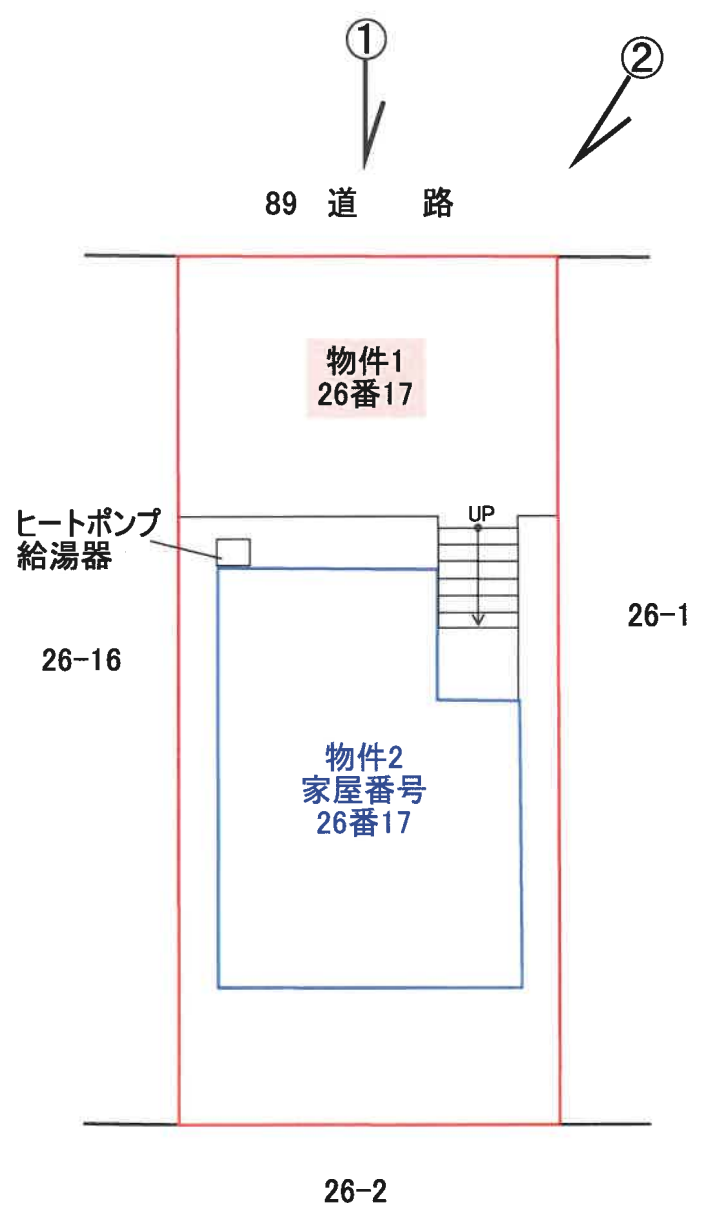
対象不動産

縮小 250

縮小 500

愛知県：地家産調査士登録紙

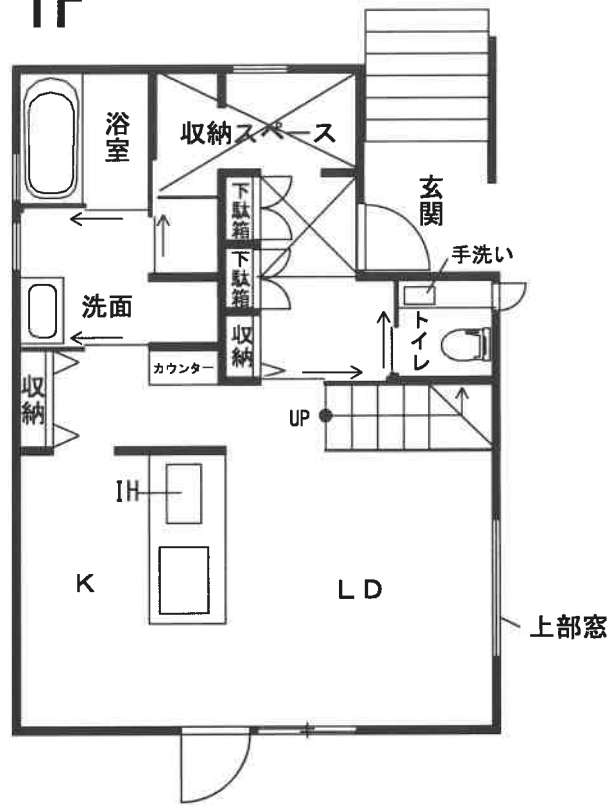
土地建物配置図（概略）



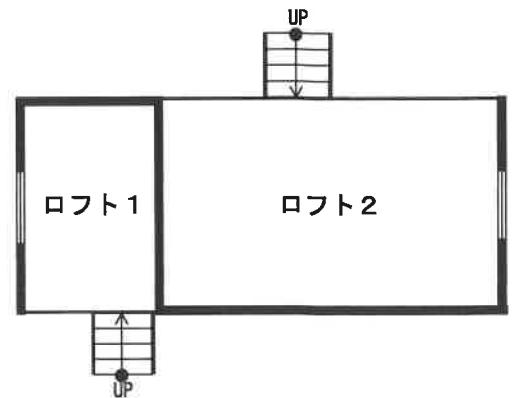
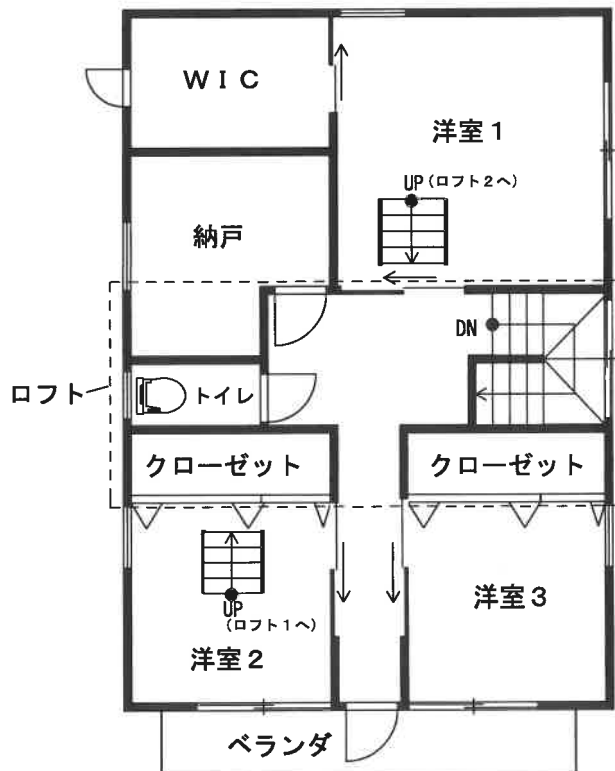
矢印は写真撮影方向を示す



1F



2F



建物間取図
(概略)



写真番号1



写真番号2