

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月18日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月17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 7年 7月31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 7年 7月24日 午前 9時00分から 令和 7年 7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 7年 6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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 730, 000 10, 984, 000	一括	2, 746, 000	147, 040	39, 917
1	3, 390, 000				
2	10, 340, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市竜美旭町 |
| | 地 番 | 8番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市竜美旭町 8番地7 |
| | 家屋 番号 | 8番7 |
| | 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 61.27平方メートル
2階 53.82平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6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 大河内 真 澄

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】

(1) 本件土地の一部(共用通路部分)は、売却対象外の土地(地番8番6)(以下「隣地」という。)への通行のため無償で利用されている。

(2) 本件土地の一部(共用通路部分)について、隣地の土地建物所有者との間に、概ね次の内容等を承諾することの覚書が存在する。

① 隣地の土地建物所有者が無償で共用通路部分を通行すること

② 共用通路部分に隣地に係る各種配管(上下水道・ガス配管等)が埋設されていること

③ 上記各種配管の維持修繕等のために共用通路部分で掘削工事等を実施すること

《 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 岡崎市竜美旭町
地 番 8 番 7
地 目 宅地
地 積 210.36 平方メートル
- 2 所 在 岡崎市竜美旭町 8 番地 7
家屋 番号 8 番 7
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 61.27 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル

令和 6 年(ケ)第 44 号

令和 6 年 7 月 19 日受理

令和 6 年 8 月 20 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岡崎市竜美旭町 |
| | 地 番 | 8番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡崎市竜美旭町 8番地7 |
| | 家屋 番号 | 8番7 |
| | 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 61.27平方メートル
2階 53.82平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(所有者)	1 物件2建物は私が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、同建物内で犬や猫も飼っていません。 2 物件2建物の屋根には太陽光発電パネル(以下「パネル」という。)が設置されています。このパネルは同建物を建てる際に一緒に設置したもので、設置費用等は住宅ローンに含まれています。 3 パネルによる電力は全て売電しており、物件2建物内では使用していません。 4 物件2建物は、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。 5 物件2建物は、雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合はありませんし、同建物内で事件、事故が起きたこともありません。 6 物件1土地は境界で問題になったことはありませんが、同土地の一部は共用通路として利用することを隣家(地番 8-6)の所有者との間に合意ができています(「覚書」と題する書面を提示した。)

(執行官の意見用)

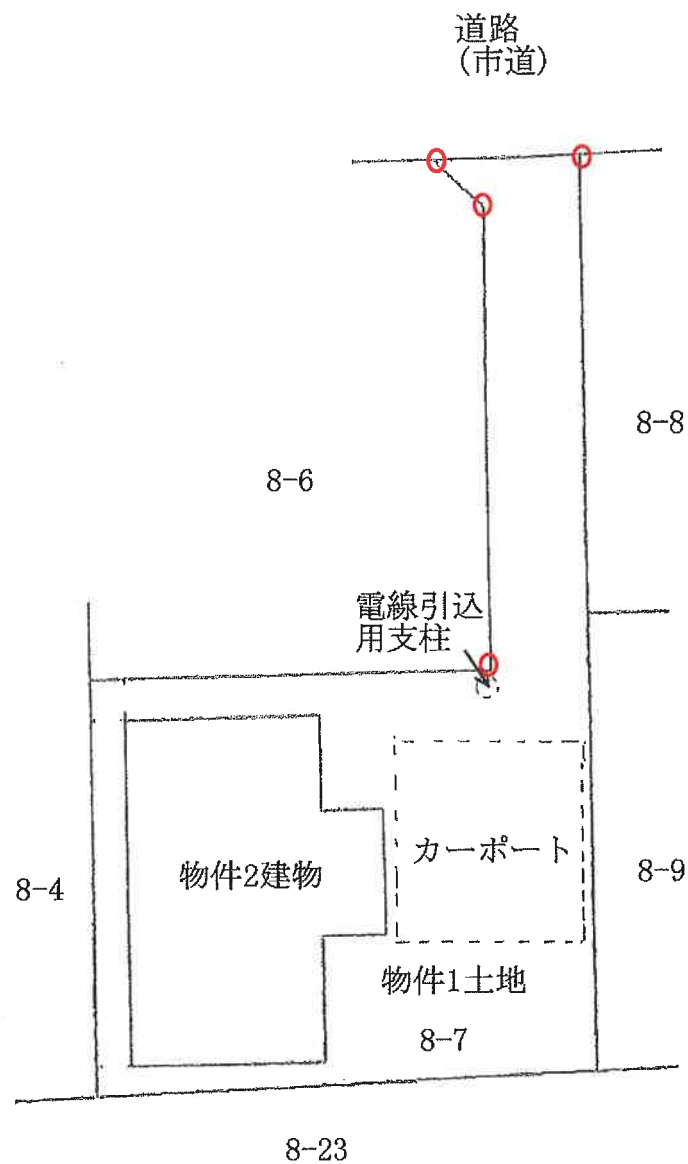
執行官の意見
1 物件1, 2土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地は旗竿地の形状をしており、竿地部分の北東部分が道路に接しており、旗地部分に物件2建物が建てられている。なお、同土地の旗地部分のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、カーポートと電線引込用支柱が設置されている。 2 物件1土地の竿地部分は、隣家(8-6)との間に概ね次の内容等を承諾することの覚書が取り交わされており、売買又は相続等によって所有権が移転したとしても本件内容を承継させる責を負うことも記載されている。 (1) 竿地部分を共用通路として無償で通行すること (2) 竿地部分(地中)に隣家の各種配管(上下水道、ガスパ等)が埋設されていること (3) 各種配管の維持修繕等のために竿地部分で掘削工事等を実施すること 3 物件2建物の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。 4 物件2建物の状況については、同建物は築7年目の木造建物であるが、室内には多くの落書きがあり、壁紙クロスが剥がれも認められ、状態は良くない。 5 物件1, 2土地建物の北東方向には名鉄本線が通っており、室外では列車の通過音が響くが、窓を閉めた室内では特に気にはならなかった。 6 物件1土地の境界については、同土地に関する不動産登記法第14条第1項地図が存在すること、別紙配置図の赤丸付近に境界標の存在を確認できたこと、その他現認した状況及び関係人の陳述から概ね明らかになっているものと思料する。 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月19日(金) 10:00-10:10 10:30-10:50	名古屋法務局 岡崎支局 目的物件所在地	公図等, 土地建物登記事項証明書申請 目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
6年7月29日(月)	当庁	所有者Aに通知書送付
6年8月13日(火) 9:50-10:40	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取(評価人同行)
(特記事項) ■ 令和6年8月13日 物件2建物は不在で施錠されていることが予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行した。 ■ 令和6年8月13日 物件2建物は不在で, 玄関は施錠されていたが, ダイニングの窓サッシが無施錠であったので, 立会人を立ち会わせ, 同所から同建物内に立ち入ったところ, 同建物2階に所有者Aは在宅していた。 ☐ 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)



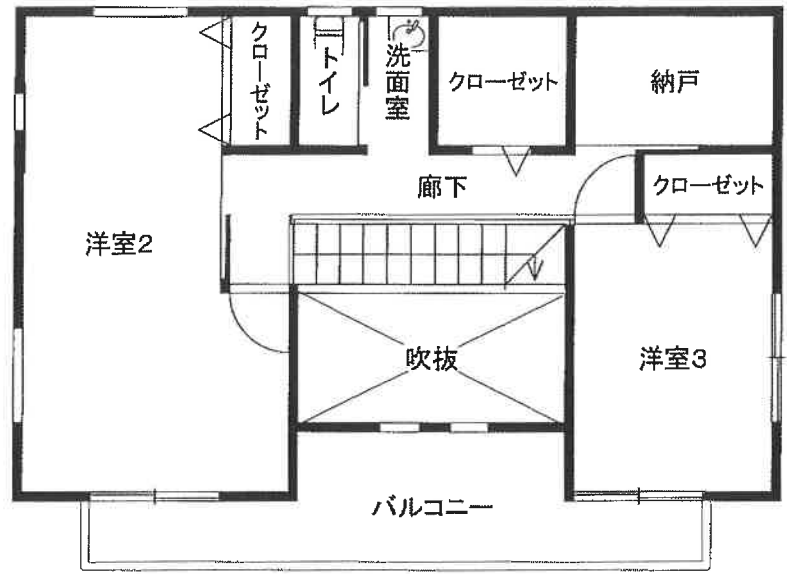
※ ○は境界標を示す。

令和6年(ケ)第44号
←○写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)



物件 2 建物



2 階



1 階

写真1



写真2



写真3

物件2建物

カーポート



写真4

物件2建物 落書き

1階室内(洋室1)



写真5

物件2建物

1階室内(DK)



写真6

物件2建物

1階室内(浴室)

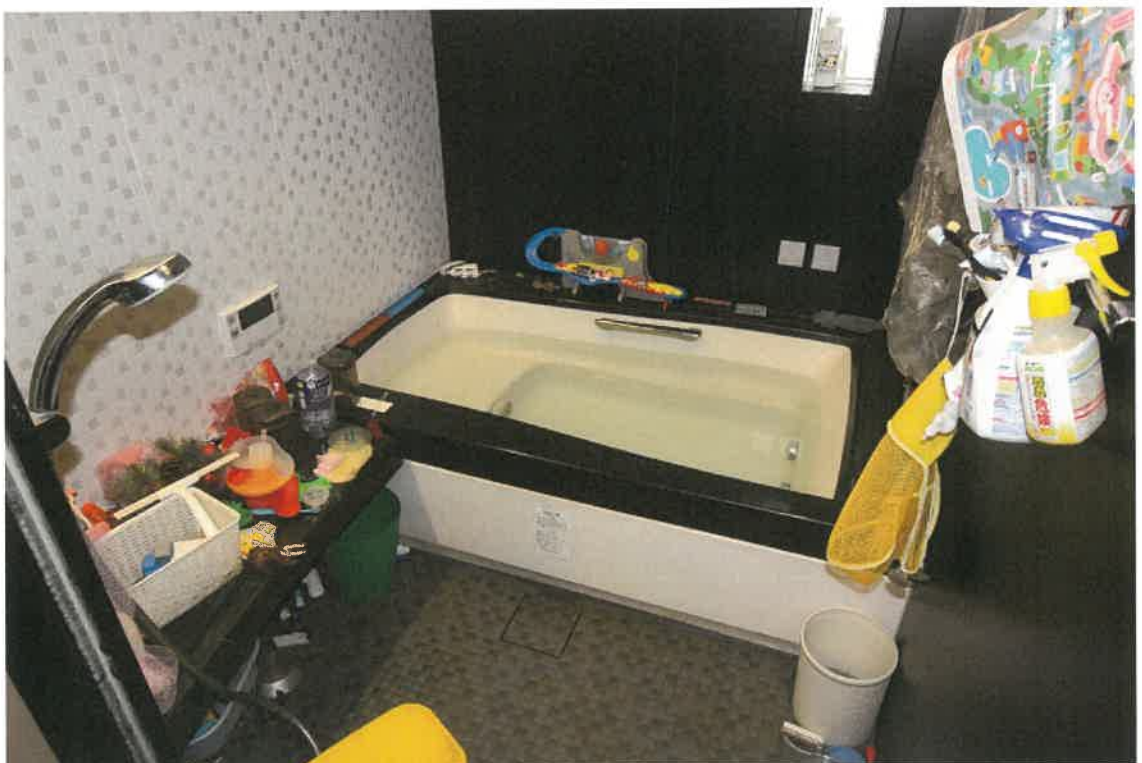


写真7

物件2建物

2階室内(洋室2)



写真8

物件2建物

2階室内(洋室3)



令和6年（ケ）第 44号
令和7年 3月28日 受理
令和7年 5月13日 現地調査
令和7年 5月15日 評価
発行番号 25-0401号

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福岡 洋介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,390,000円
物件2(建物)	金 10,340,000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合計価格である。
- 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、瑕疵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等で公開された資料に基づくものである。
- 5 目的物件は、前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかったものであり、再評価にあたっては当該事項を反映させた価格とする。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	岡崎市竜美旭町 8番7 宅地 210.36㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡崎市竜美旭町 8番地7 8番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 61.27㎡ 2階 53.82㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	特に無し		

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「男川」駅の北西方道路距離約960m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	北東垂れの傾斜地に戸建住宅が建ち並ぶ環境良好な区画整理済の住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 第一種高度地区、宅地造成区域規制区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内等
画地条件	地積 210.36㎡ 間口 約4m、奥行 約27m 形状 不整形地（旗竿地）	
接面道路の状況	北東側幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場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 あり ガス配管 あり 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調査したところ、有害物質特定施設の届出はなく、過去の登記事項証明書記載事項、住宅地図等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	
特記事項	① 敷地内に電線引込用支柱が見られる。また物件1土地上に物件2建物のほか、カーポートが存する。 ② 北東垂れの傾斜地に存するため、建物敷地部分は前面道路より約1m程度高く、隣地との間に高低差が存し(南西側隣地は対象地より約2m程度高い)、擁壁が設置されている。 ③ 前面道路を挟んで、対象物件建物から約30m程度に名鉄名古屋本線が位置するため、列車通過時には騒音が聞こえる。 ④ 接面道路からの進入路部分は、隣家（8番6）と共用通路として利用するための覚書が作成されている。	

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1月19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 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 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 食洗器付システムキッチン、モニター付きインターフォ ン、温水便座、建物換気システム、自動湯はり機能付き 風呂、太陽光発電システム（売電用）等 そ の 他
床面積（現況）	延べ床面積：115.09㎡ 未登記増築部分：なし
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 3DK＋納戸等 （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	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	保守管理の状況は、経年相応の劣化のほか、室内は多数の生活雑貨等 が散乱した状態で、壁紙には落書きや剥がれ部分等が見られた。

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	170,000	0.43	210.36	0.90	13,840,000

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）

地価公示等 岡崎-20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 175,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & = & 170,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状(0.60)×騒音(0.80)×日照(0.90) $\div$ 0.43

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地と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	280,000	115.09	0.44	14,180,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。なお、観察減価については、現況の保守管理の状況を反映し、査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数 } 18 \text{ 年} + \text{経過年数 } 7 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等 } 40 \%) = 0.44 \end{aligned}$$

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	13,840,000	0.50	法定地上権	6,920,000

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	13,840,000	－ 6,920,000		0.70	0.70	3,390,000
2	14,180,000	＋ 6,920,000	0	0.70	0.70	10,340,000
一括価格（合計）						13,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正： 評価条件(再評価)、敷地の一部に他人との共用利用する部分が含まれる物件等の市場性を考慮した。

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-20)

所 在：岡崎市竜美旭町2番12

価 格：175,000 円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「東岡崎」駅から道路距離約1,600m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：宅地 188 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域・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：中規模一般住宅が多い高台で閑静な住宅地域

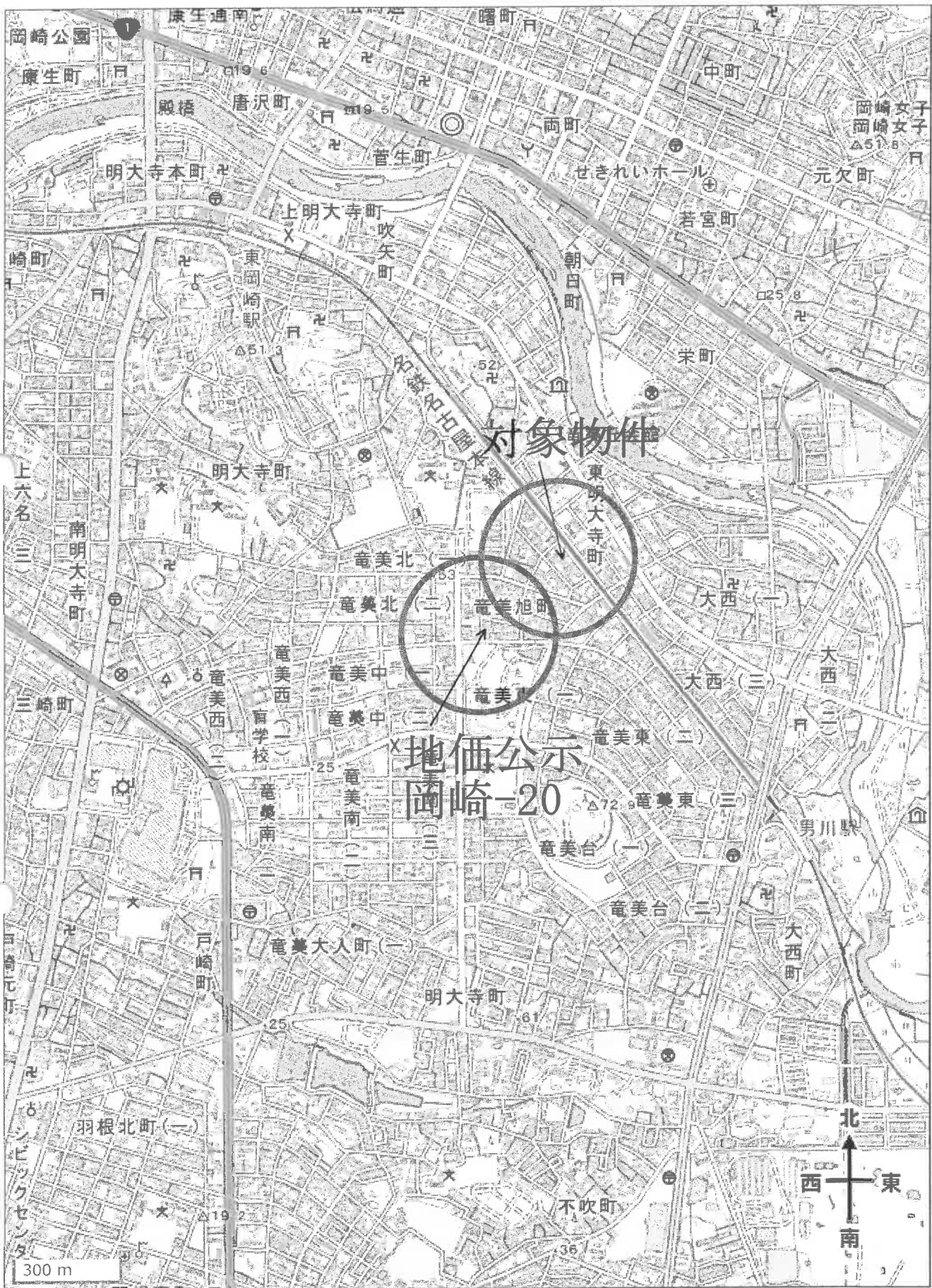
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 近隣案内図
- 3 土地建物配置図(概略)
- 4 公図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

附 属 資 料

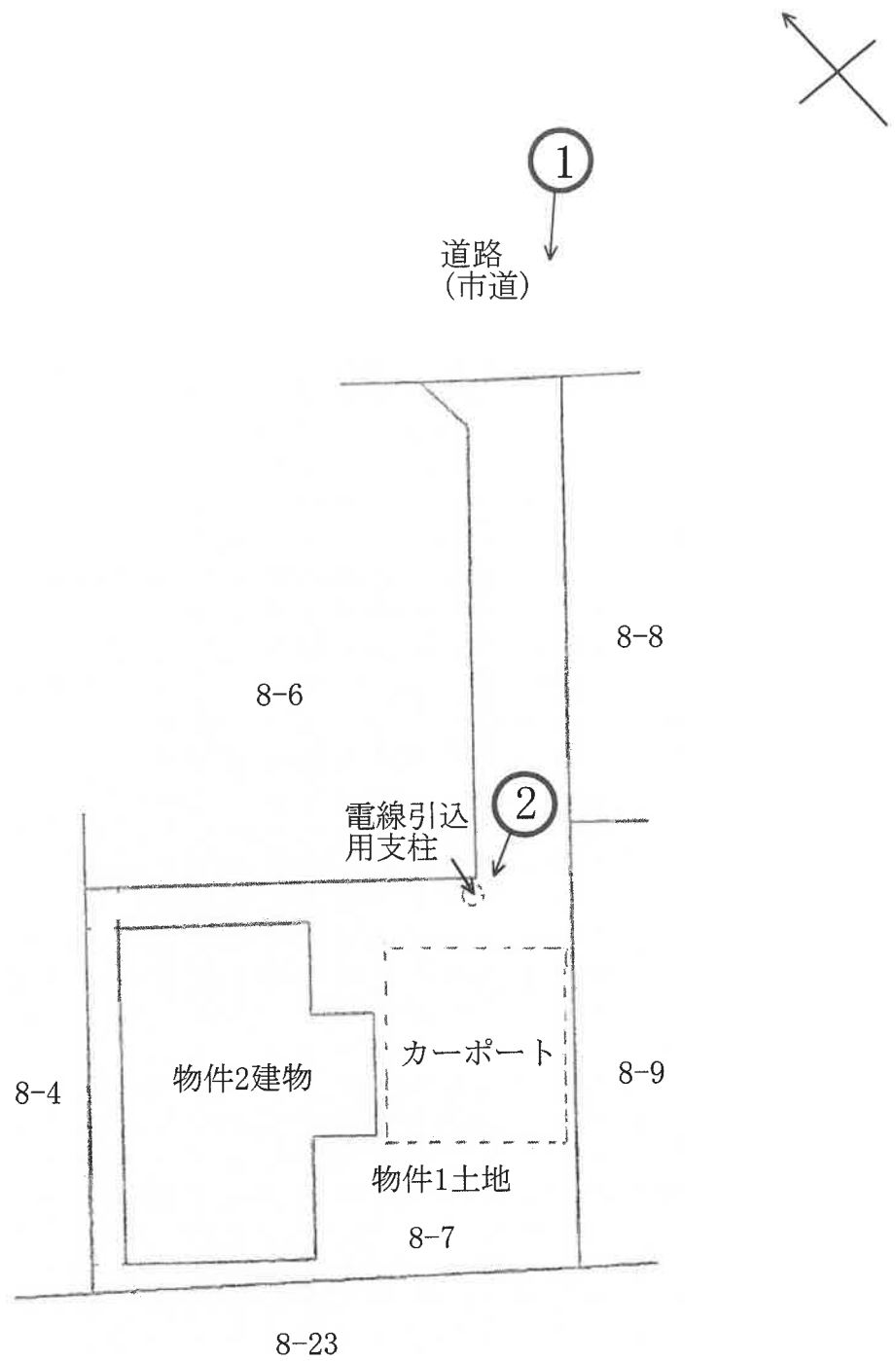
- 1 位 置 図
- 2 近 隣 案 内 図
- 3 土 地 建 物 配 置 図 (概 略)
- 4 公 図 写
- 5 建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
- 6 建 物 間 取 図 (概 略)
- 7 現 況 写 真



位置図

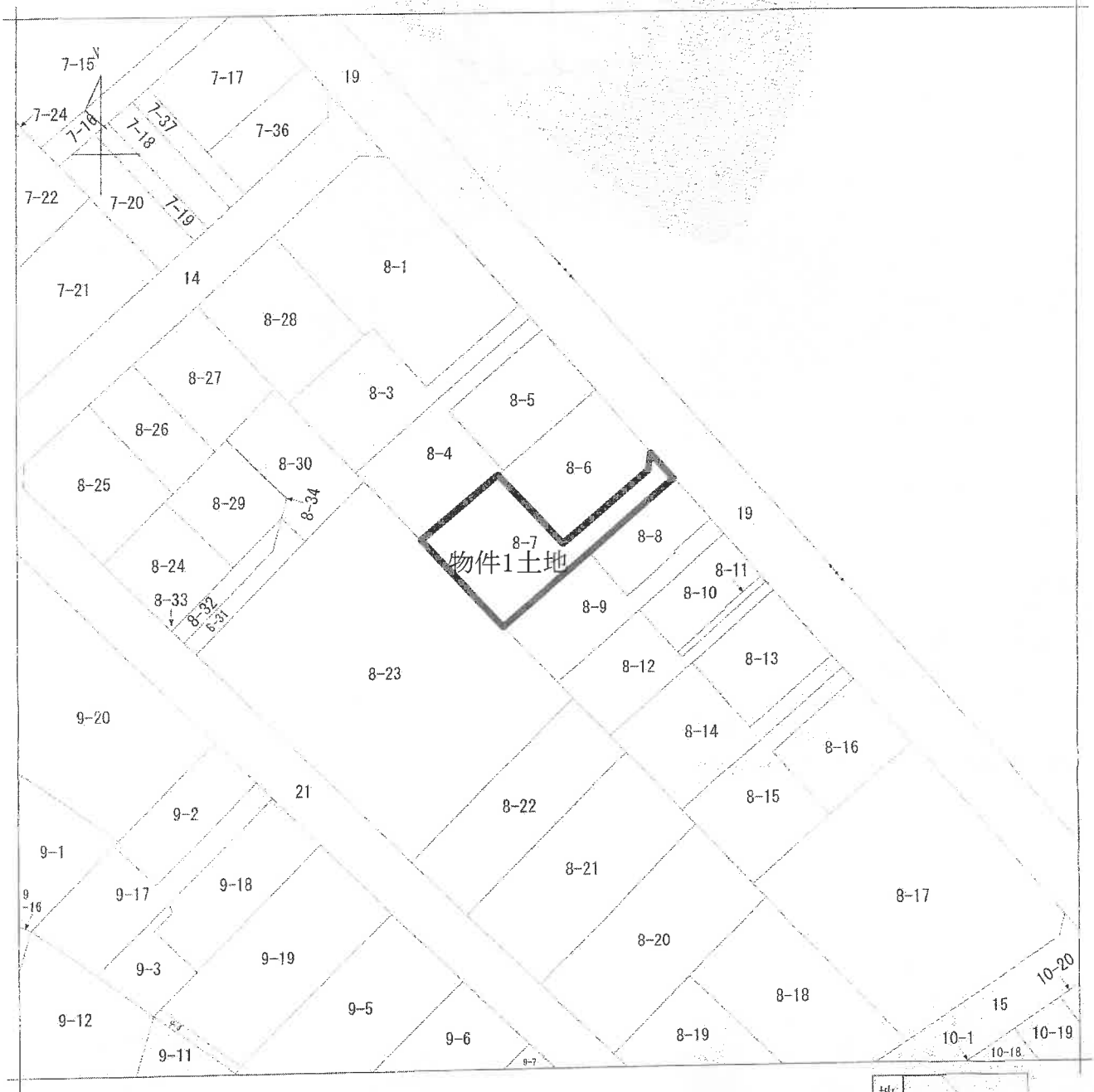


近隣案内図



○→は撮影方向を示す

土地建物配置図(概略)



地番区域見出
竜美旭町

請求部	所在	岡崎市竜美旭町				地番	8番7			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又は 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	昭和63年5月10日				備付 年月日 (原図)			補事 記項		

これは地図に記載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5月31日

東京法務局

地図整理番号：M72649

登記官

(1/1)

A4判に縮小

公 図 写

登記年月日：平成30年1月25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。

(名古屋法務局岡崎支局発給)

令和6年5月31日

東京法務局

地図簿記番号：M72650

建物図面

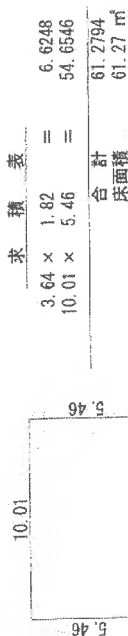
8番7

家屋番号

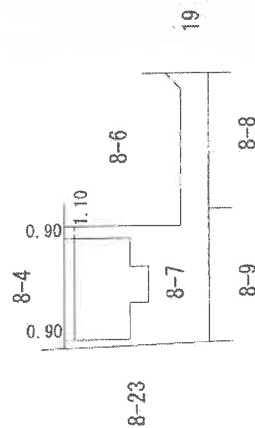
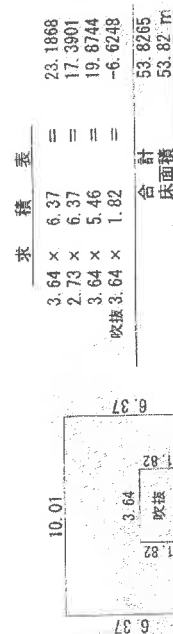
岡崎市竜美旭町8番地7

建物の所在

1階



2階



物件2建物

作成者

縮尺 1/250

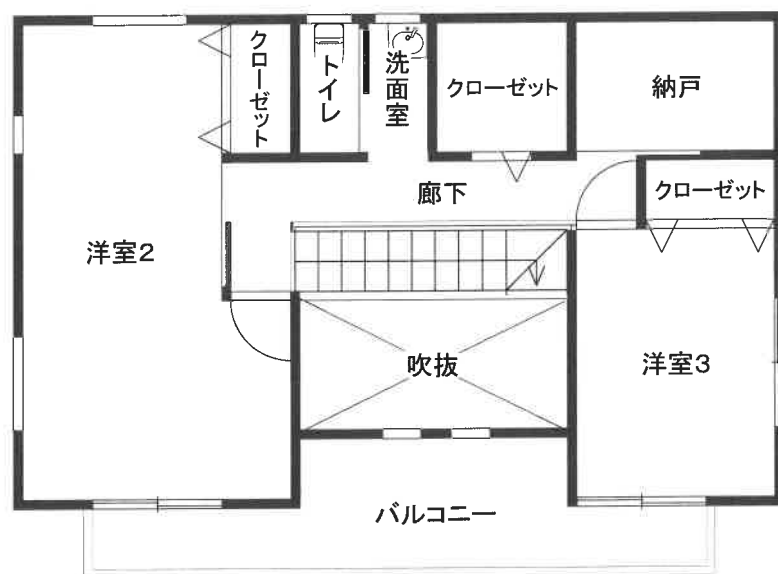
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写



2階



1階

建物間取図(概略)



1



2

現況写真