

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8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 7年10月23日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月 6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 場 所	令和 7年11月20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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月13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10月 8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	15, 120, 000 12, 096, 000	一括	3, 024, 000	112, 144	27, 563
1	3, 500, 000				
2	11, 620, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 岡崎市矢作町字北河原 | | |
| | 地 番 | 48番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 103.85平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岡崎市矢作町字北河原 48番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 48番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.57平方メートル | |
| | | 2階 | 48.19平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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】

本件所有者らが占有している。

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 | 岡崎市矢作町字北河原 | | |
| | 地 番 | 48番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 103.85平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岡崎市矢作町字北河原 48番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 48番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.57平方メートル | |
| | | 2階 | 48.19平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 23 号

令和 7 年 5 月 16 日受理

令和 **7** 年 **6** 月 **12** 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 岡崎市矢作町字北河原
 地 番 48番3
 地 目 宅地
 地 積 103.85平方メートル
 共有者 持分2分の1
 共有者 持分2分の1

- 2 所 在 岡崎市矢作町字北河原 48番地3
 家屋 番号 48番3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 46.57平方メートル
 2階 48.19平方メートル
 共有者 持分2分の1
 共有者 持分2分の1

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 ☒ 概ね土地建物位置関係図(概略)のとおり(物件1)	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(共有者) A, B ☐ 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	☒ 本土地上の東部にカーポート(工作物)がある。	
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	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者) A, B ☐ その他の者 上記の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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある 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
■ A (債務者兼土地建物共有者)	1 物件2建物(以下、本件建物という)では、現在、私が妻(B)と2人で居住しています。 2 物件1土地(以下、本件土地という)および本件建物は、私とBとの共有になっていますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係ありません。また、本件土地および本件建物のいずれも他の誰とも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、今から2年くらい前に、200万円くらい掛けて設置しました。豊田信用金庫でローンを組みました。 4 本件建物内で犬を1匹、猫を1匹飼育しています。 5 本件建物内の所々のクロスに、ペットが作った損傷があります。 6 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。
■ 豊田信用金庫審査部 融資管理課担当者	執行官から、Aは当方でローンを組んで本件建物に太陽光パネルを設置されているとお聞きしたため、検索しましたが、見つかりませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

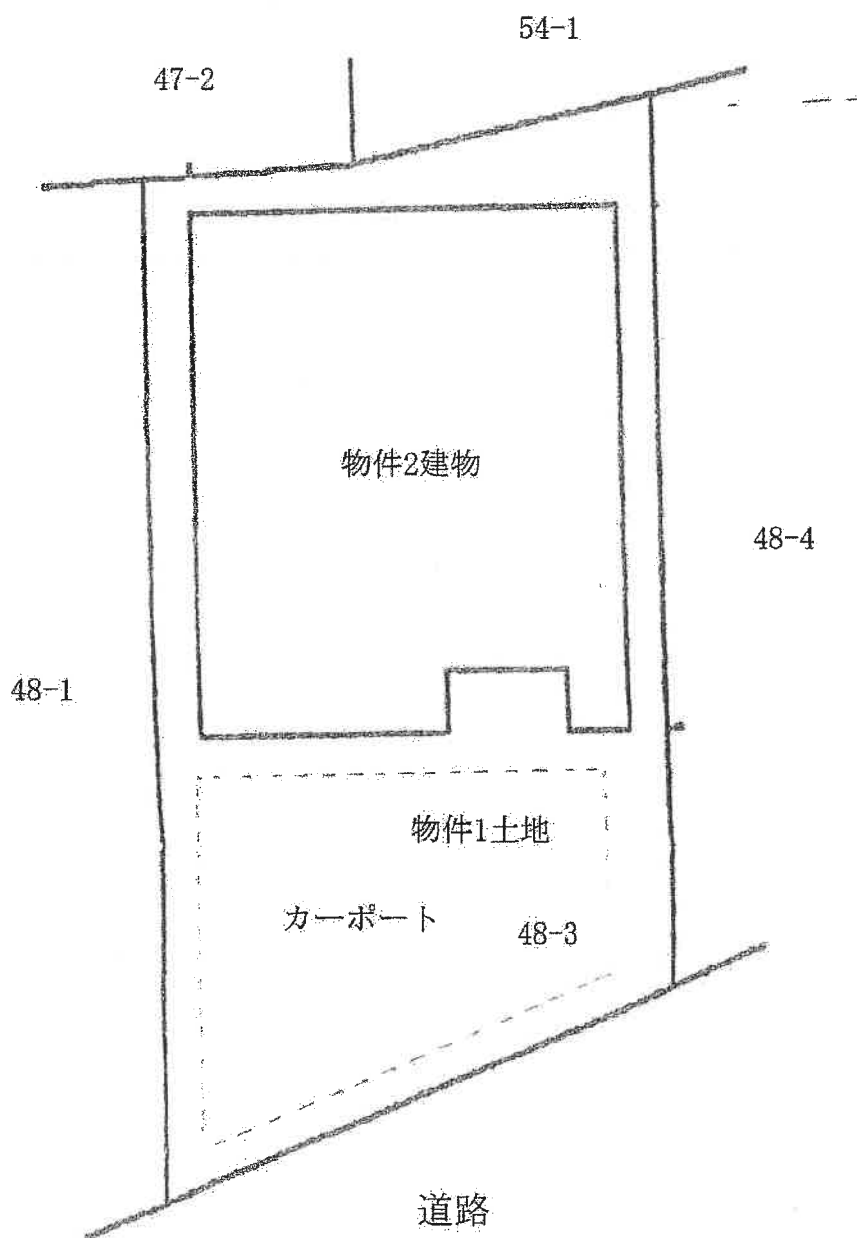
執行官の意見

- 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、東側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、これらの杭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）。これについては、Aの陳述によれば、豊田信用金庫でローンを組んで設置したとのことであったので、豊田信用金庫に照会を行ったところ、顧客としての情報が見つからないとのことであった。
- 6 本件建物内の所々の壁に損傷等が見られる（写真No.⑦参照）。
- 7 本件建物内を見渡した範囲においては、所々に見受けられる壁の損傷等から、本件建物内の傷みの程度は、劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 8 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。

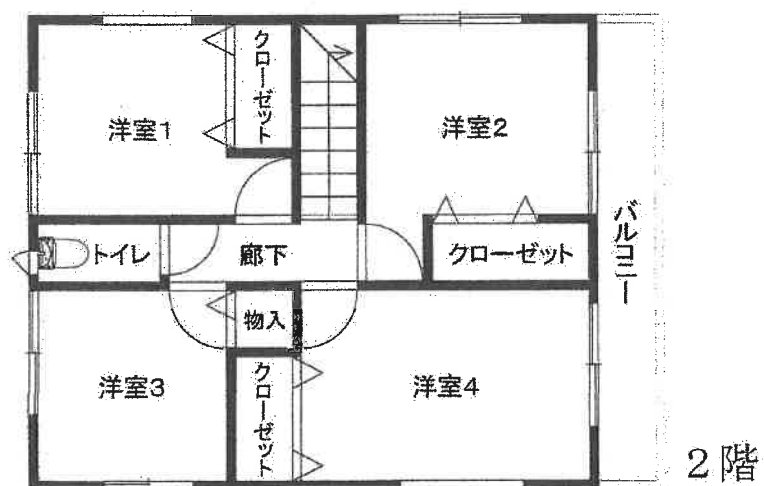
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 5 月 20 日 (火) 11:05-11:30	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 期日通知書差置, 外部写真撮影
6 年 5 月 20 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者 A, B 宛)
6 年 5 月 23 日 (金) 16:15-16:25	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 5 月 28 日 (水) 15:40-16:15	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
6 年 6 月 11 日 (水) 15:40-15:45	携帯電話	豊田信用金庫審査部融資管理課担当者から電話聴取
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)



建物間取図(概略)

①

本件建物



道路

本件土地

②

本件建物



本件土地

道路

③

太陽光パネル

本件建物



④

屋内の状況 LDK



⑤

屋内の状況 洋室2



⑥

屋内の状況 浴室



⑦

屋内の状況 洗面所 壁の損傷等



令和7年（ケ）第 23号
令和7年 5月21日 受理
令和7年 5月28日 現地調査
令和7年 5月31日 評価
発行番号 25-0503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

福岡洋介

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 15, 120, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 500, 000 円
物件 2 (建物)	金 11, 620, 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。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	岡崎市矢作町字北河原 48番3 宅地 103.85㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡崎市矢作町字北河原 48番地3 48番3 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 46.57㎡ 2階 48.19㎡	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」駅の北方道路距離約610m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	岡崎市の西部、矢作川の西側に位置し、戸建住宅、共同住宅、併用住宅等が混在する旧来からの住宅地域	
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% 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 矢作地区計画等
画地条件	地積 103.85㎡ 間口 約8.1m、奥行 約14m 形状 ほぼ台形地	
接面道路の状況	東側幅員約4.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地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 マップあいち「水害情報マップ」によれば、対象物件周辺は、洪水浸水想定区域図において想定最大浸水深5.0m以上の区域が想定されている。 ② 駐車場部分にカーポートの設置が見られた。	

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2年9月2日新築
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	太陽光発電システム、モニター付インターフォン、乾燥 暖房機能付風呂、温水便座等
	そ の 他	——
床面積(現況)	延べ床面積：94.76㎡ 未登記増築部分無し	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK (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（下記特記事項参照）	
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	① 建物の築年はまだ新しい(築後5年)ものの、室内でペット(犬一匹、猫一匹)を飼っており、室内のあちこちにペットによると思われる傷跡が見られた。 ② 第三者が所有する太陽光発電システムが設置されていることによるリスクがある。	

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	115,000	0.93	103.85	1.00	11,110,000

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-72

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 127,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 107 & = & 115,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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(1.04)

◇ 地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状(0.90)×方位(1.03) ≒ 0.93

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	243,000	94.76	0.56	12,890,000

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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数 } 20 \text{ 年} + \text{経過年数 } 5 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30 \%) = 0.56 \end{aligned}$$

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	11,110,000	0.50	法定地上権	5,560,000

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	11,110,000	－ 5,560,000		0.90	0.70	3,500,000
2	12,890,000	＋ 5,560,000	0	0.90	0.70	11,620,000
一括価格（合計）						15,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正： 第三者が所有する太陽光発電システムが設置されていることによるリスクを有する物件の市場性等を考慮。

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－72）

所 在：岡崎市矢作町字馬場77番3

価 格：127,000 円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「矢作橋」駅から道路距離約420m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：宅地 119 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西側4.5m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域・第一種住居地域

建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

附 属 資 料

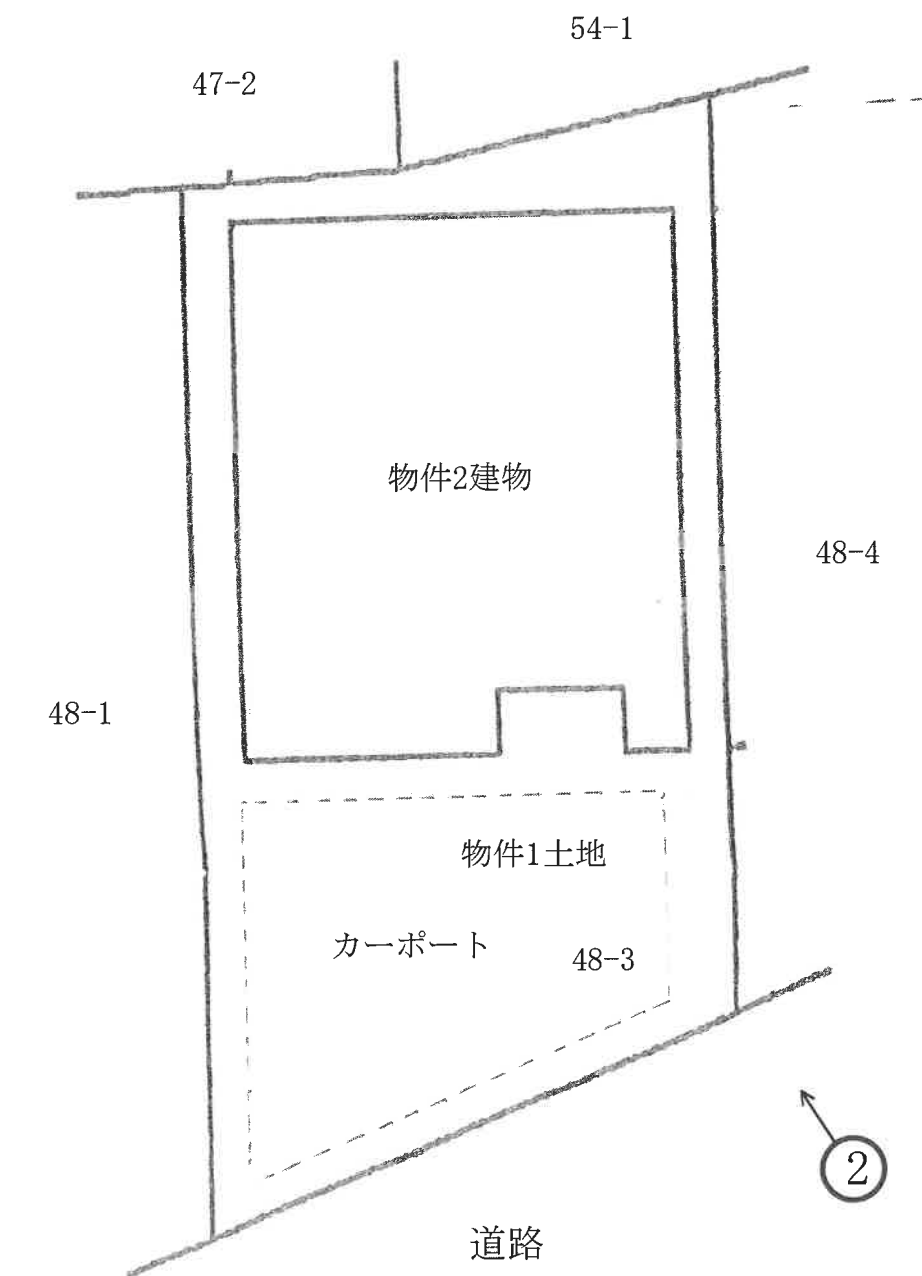
1. 位 置 図
2. 近 隣 案 内 図
3. 土 地 建 物 配 置 図 (概 略)
4. 公 図 写
5. 地 積 測 量 図 写
6. 建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
7. 建 物 間 取 図 (概 略)
8. 現 況 写 真



位置図

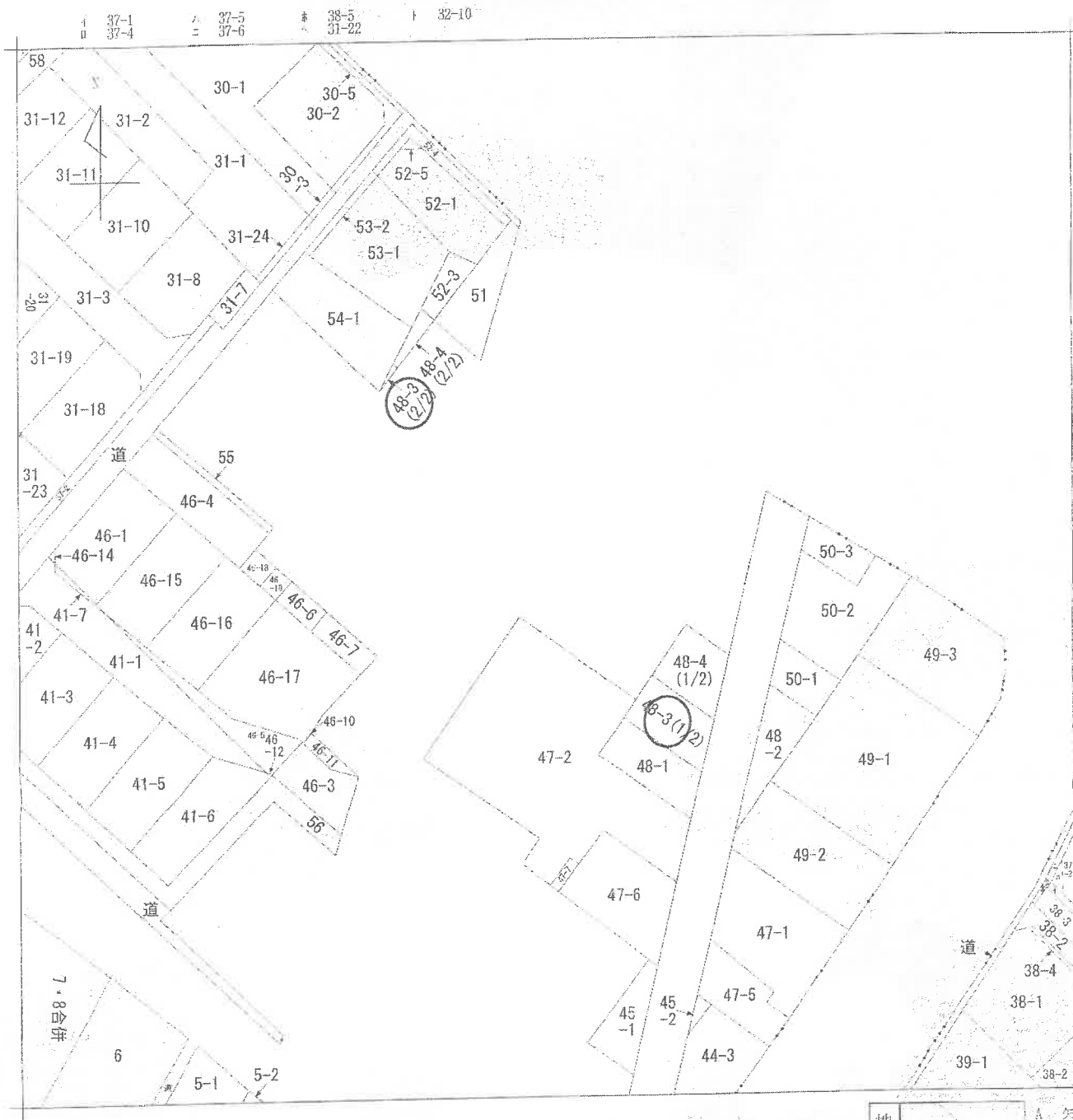


近隣案内図

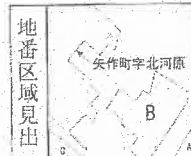


○→は撮影方向を示す

土地建物配置図(概略)



(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。



A 矢作町字北河原
B 矢作町字北河原
C 矢作町字北河原

請求部	所在	岡崎市矢作町字北河原				地番	48番3			
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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和7年3月24日

福岡法務局

地図整理番号：M70052

登記官

A 4判に縮小

公 図 写

登記年月日：令和2年8月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
名古屋地籍図閲覧センター
令和7年3月24日 福岡支局 登記官

地積測量図

地番 48-1, 48-3, 48-4

土地の所在地 岡崎市大井町雲北河原

測量年月日 2023年7月8日
測量者 地籍測量士 堀内 誠 (0.999500)

点名	座標	距離	角度
48-1	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠
48-3	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠
48-4	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠

地番	面積	点間距離	点間角度
48-1	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠
48-3	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠
48-4	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠

地番	面積	点間距離	点間角度
48-1	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠
48-3	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠
48-4	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠

地番	面積	点間距離	点間角度
48-1	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠
48-3	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠
48-4	114746.803	256.245	地籍測量士 堀内 誠

地籍測量図
地籍測量士 堀内 誠
測量年月日 2023年7月8日
測量者 地籍測量士 堀内 誠

250

地積測量図写

A4判に縮小

地図帳番号：870053

登記年月日：令和3年2月16日

各階平面図

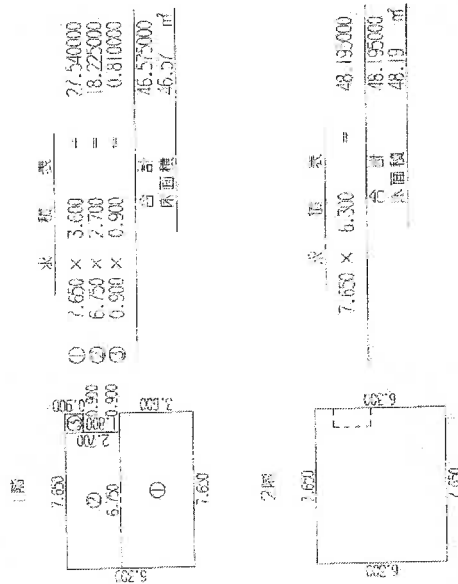
48番3

建物図面

岡崎市矢作町字北河原48番地3

建物番号

建物の所在地



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名主は延岡市岡崎支庁管轄)

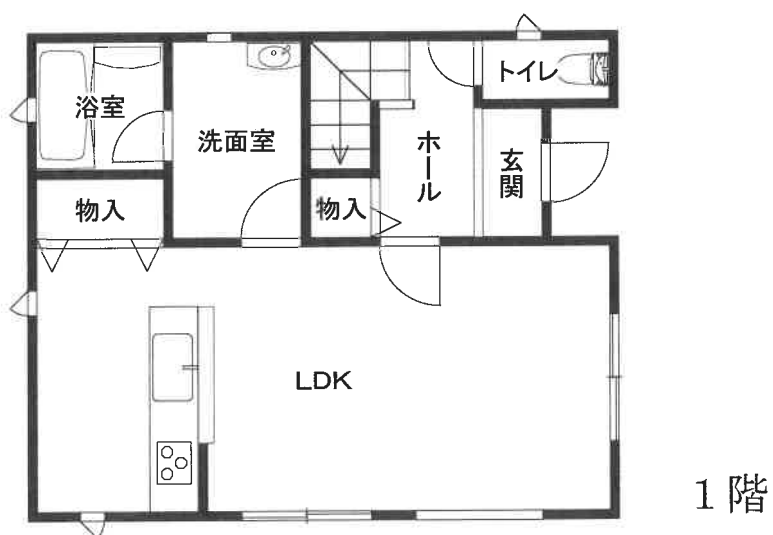
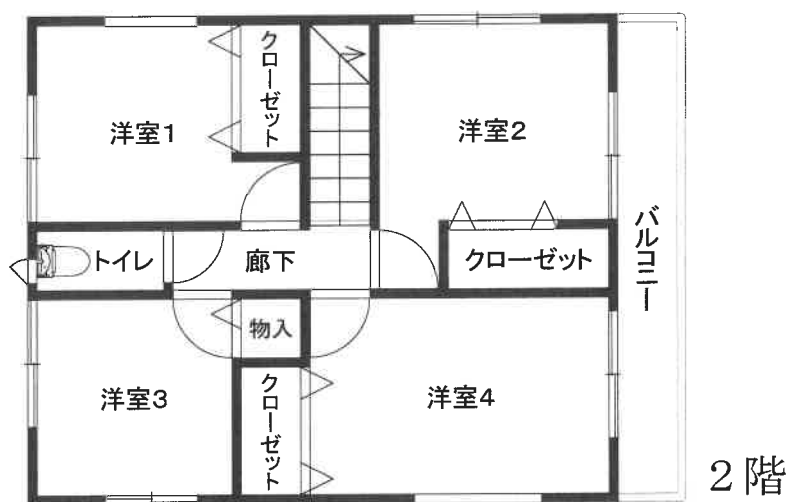
令和3年3月24日 延岡支庁

登記簿

A4判に縮小

地図整理番号：M70054

建物図面・各階平面図写



建物間取図(概略)



1



2

現況写真