

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 鬼 頭 信 博

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 5月15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 5月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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 3月26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	12,300,000 9,840,000	一括	2,460,000	80,273	18,839
1	4,360,000				
2	7,940,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 豊田市乙部ヶ丘四丁目
地 番 11番9
地 目 宅地
地 積 221.20平方メートル
- 2 所 在 豊田市乙部ヶ丘四丁目 11番地9
家屋 番号 11番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 57.96平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約76.99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 2月 6日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 鬼 頭 信 博

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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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 豊田市乙部ヶ丘四丁目
地 番 11番9
地 目 宅地
地 積 221.20平方メートル
- 2 所 在 豊田市乙部ヶ丘四丁目 11番地9
家屋 番号 11番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 57.96平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約76.99平方メートル
2階 57.96平方メートル



令和 6 年(ケ)第 63 号

令和 6 年 9 月 26 日受理

令和 6 年 10 月 28 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 | 豊田市乙部ヶ丘四丁目 |
| | 地 番 | 11番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田市乙部ヶ丘四丁目 11番地9 |
| | 家屋 番号 | 11番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99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	■本件土地上の南東部に電柱が1本ある。 ■本土地上の南部に簡易物置(動産)がある。 ■本件土地上の南西部にバーベキュー釜(動産)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:1階 約76.99平方メートル 2階 57.96平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある 「その他の事項」(枚目)記載のとおり
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	
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
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2建物（以下、本件建物という）では、現在、私が妻と子供3人と共に家族合計5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 本件建物内で、以前に猫を1匹飼育していましたが、今は飼育していません。 4 本件建物内の1階の西側の部屋については、以前は、私が経営していた個人事業のレストラン（店名「KABANA」（豊田市日之出町））の事務所として使用していましたが、2年くらい前に経営をやめたので、今は事務所ではありません。 5 本件建物の未登記増築部分の物置については、平成27年くらいに、400万円くらい掛けて作りました。 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

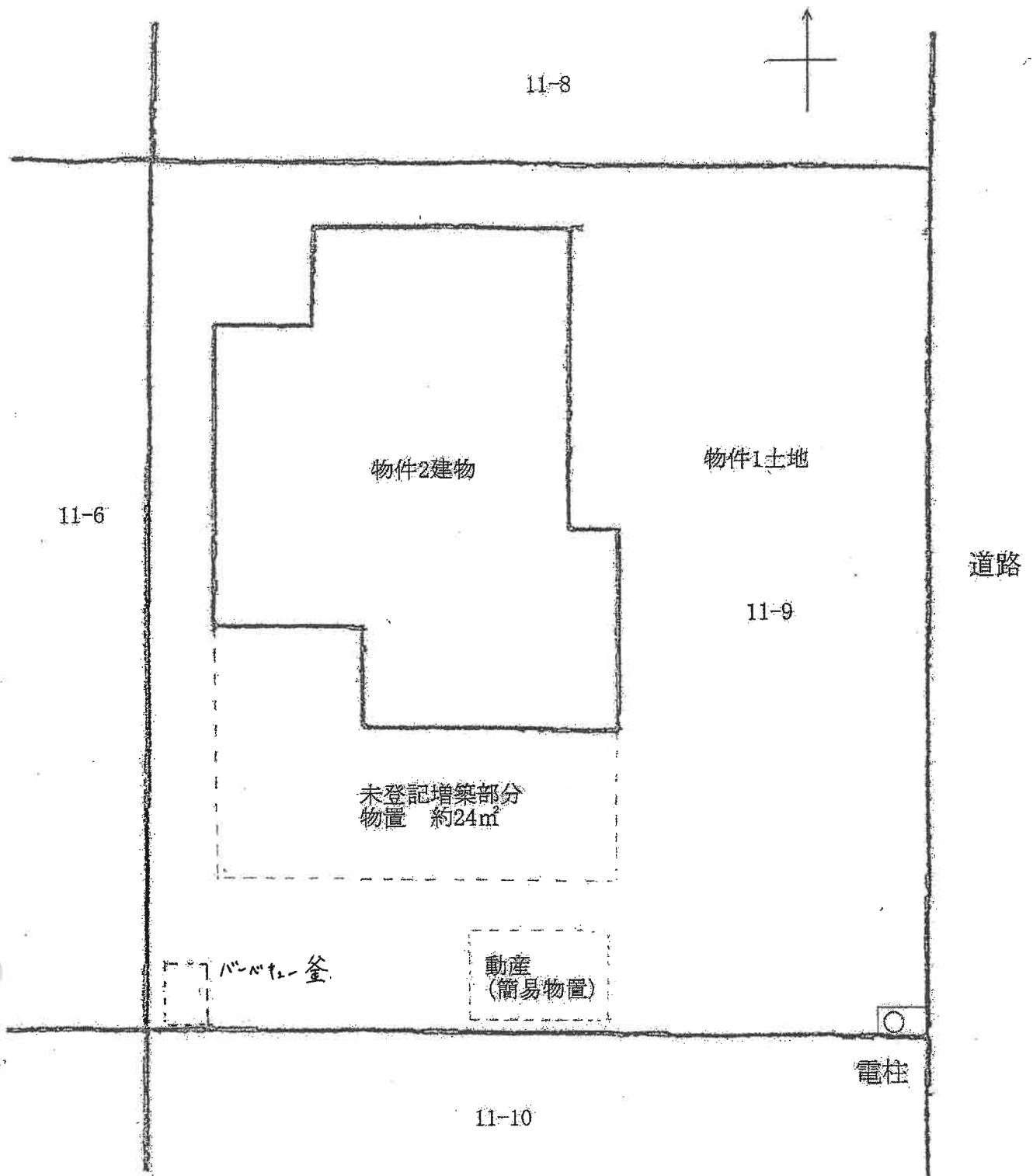
執行官の意見

- 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 本件建物内の所々の壁に損傷等が見られる（写真No.⑦⑧参照）。
- 6 本件建物の1階の南側の未登記の増築部分（物置）については、土地との定着性があり、外気の分断性もあるので建物部分と認めた。
- 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。

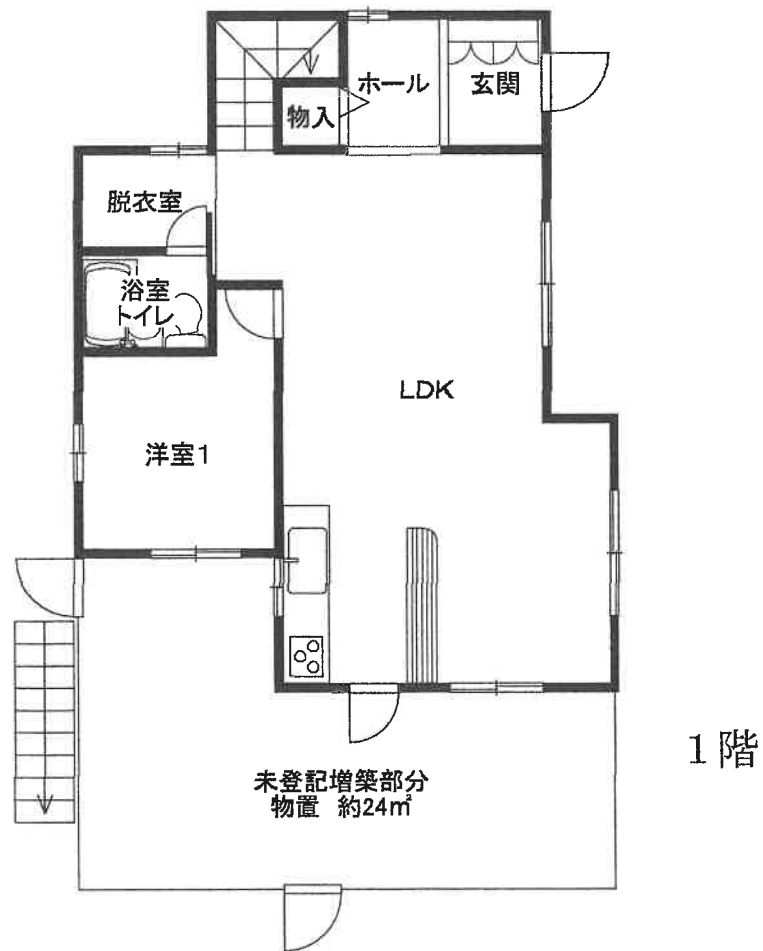
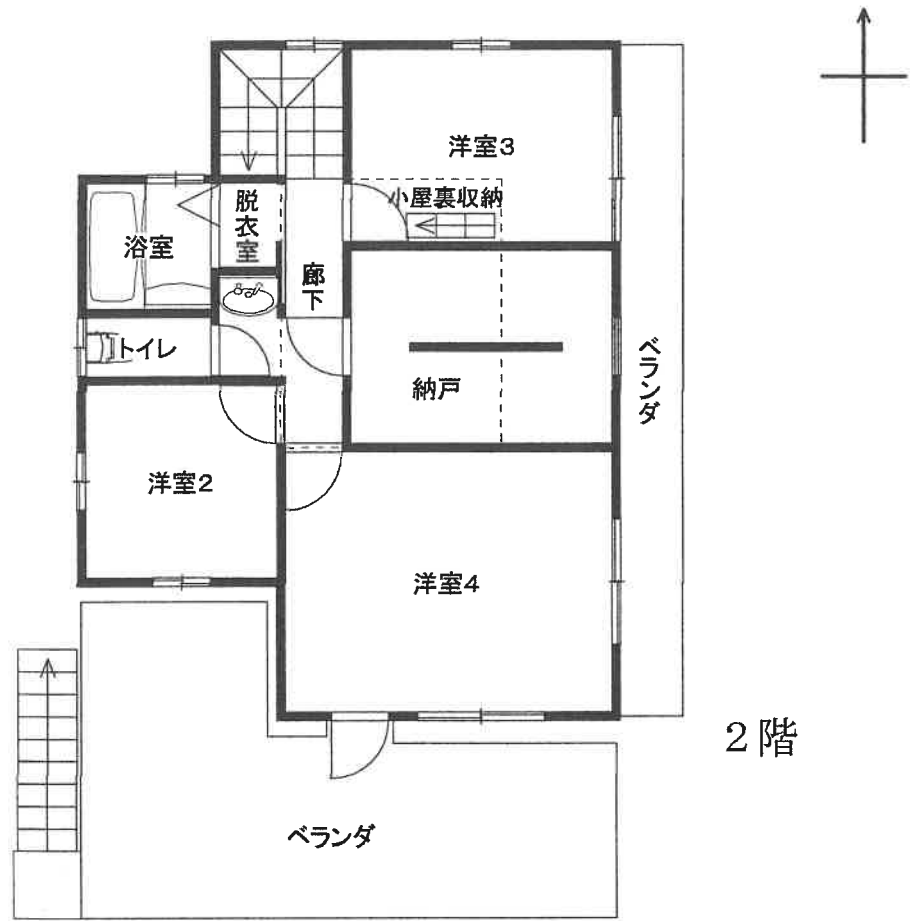
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月27日(金) 11:40-12:05	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9月27日(金) 15:05-15:15	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9月30日(月)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
6年10月7日(月) 10:00-10:45	物件所在地	評価人と共に立入調査, A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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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



道路

本件土地

③ 本件建物の未登記増築部分（物置） 本件建物



本件土地

④ 屋内の状況 LDK



⑤

屋内の状況 洋室4



⑥

屋内の状況 浴室



⑦ 屋内の状況 洋室1 壁の損傷等



⑧ 屋内の状況 玄関 壁の損傷等



令和6年(ケ)第 63号
令和6年9月30日 受理
令和6年10月7日 現地調査
令和6年10月9日 評価
発行番号 24-0901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12,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金4,360,000円
物件2(建物)	金7,940,000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き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 地目 地積	豊田市乙部ヶ丘四丁目 11番9 宅地 221.20m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田市乙部ヶ丘四丁目 11番地9 11番9 居宅 木造スレートぶき 2階建 1階 52.99m ² 2階 57.96m ²	下記特記 事項参照
番号	特記事項		
2	1階に未登記増築部分約24m ² が見られた。 1階床面積：52.99m ² ＋約24m ² ＝約76.99m ²		

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	愛知環状鉄道「保見」駅の北東方道路距離約2.7km とよたおいでんバス「さくら公園前」停留所の北方約270m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	豊田市街地北部の戸建住宅が建ち並ぶ大型住宅団地	
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1種低層住居専用地域 60% 100% ————— 乙部ヶ丘地区計画(高さ制限、建物用途制限、壁面後退、最低敷地規模等) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 がけ条例等
画地条件	地積 221.20㎡ 間口 約16m、奥行 約14m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	東側幅員約9.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。	
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 敷地の南東端部分に電柱の設置が見られた。 ② 南・東垂れの丘陵地に存するため、接面道路との間に高低差(入口部分は東側道路とほぼ等高に接面し、南端部分は東側道路面より約1.4m程度高い)及び隣地との間に高低差が存し(北側及び西側隣地は対象地より約2m高く、南側隣地は対象地より約1.4m低い)、コンクリート擁壁が設置されている。 ③ 物件2建物の南側にベランダ(1階部分物置)が設置されている。	

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成18年9月8日新築 約18年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレートぶき サイディング、タイル等 クロス等 クロス等 フローリング等 システムキッチン、追炊き機能付き風呂、モニター付き インターフォン等 ――
床面積(現況)	延べ床面積：約134.95㎡ 1階に未登記増築部分約24㎡が見られた。 1階床面積：52.99㎡+約24㎡=約76.99㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+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(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	<p>① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。</p> <p>② 室内は、壁面、ドア、柱等にペットと思われるひっかき傷が各所に見られ、壁面については下地が露出しているところも見られた。</p> <p>③ 2階部分に小屋裏収納が見られた。</p> <p>④ 物件2建物の南側にベランダが設置され、1階部分に外壁を設け、未登記増築部分の物置として使用している。</p>	

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	63,900	0.98	221.20	0.90	12,470,000

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-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 119 & = & 63,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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(1.03)×高低差(0.95)÷0.98

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	180,000	134.95	0.21	5,100,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} + \text{経過年数 } 18 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30 \%) = 0.21$$

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	12,470,000	0.50	法定地上権	6,240,000

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	12,470,000	- 6,240,000	/	1.00	0.70	4,360,000
2	5,100,000	+ 6,240,000	0	1.00	0.70	7,940,000
一括価格 (合計)						12,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：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（豊田-2）

所 在：豊田市保見ヶ丘1丁目67番

価 格：80,600 円/㎡

位 置：愛知環状鉄道「保見」駅から道路距離約1,000m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：宅地 178 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東側8m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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 资 料

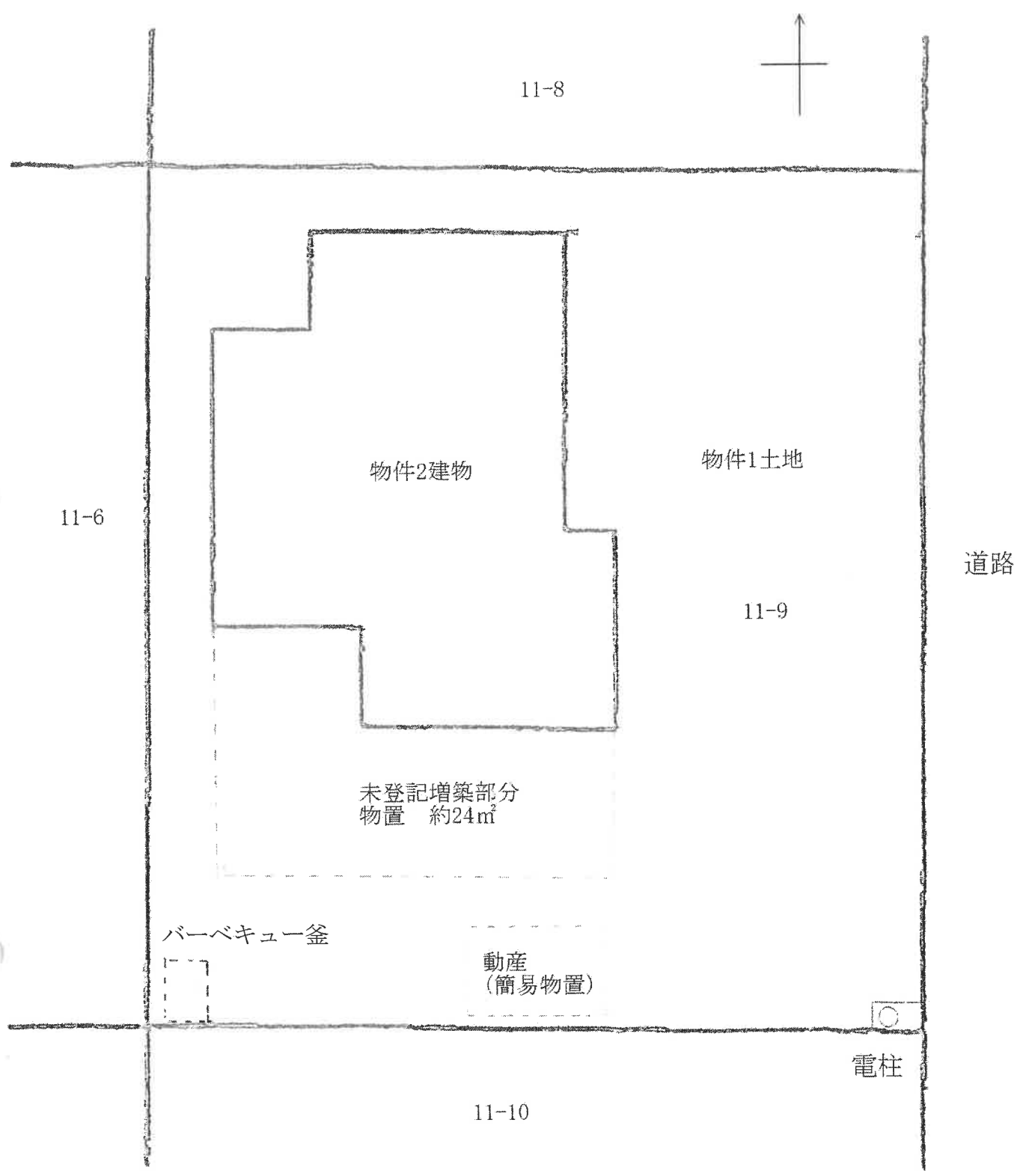
1. 位 置 图
2. 近 隣 案 内 图
3. 土 地 建 物 配 置 图 (概 略)
4. 公 图 写
5. 地 積 測 量 图 写
6. 建 物 图 面 · 各 階 平 面 图 写
7. 建 物 間 取 图 (概 略)
8. 現 況 写 真

対象物件

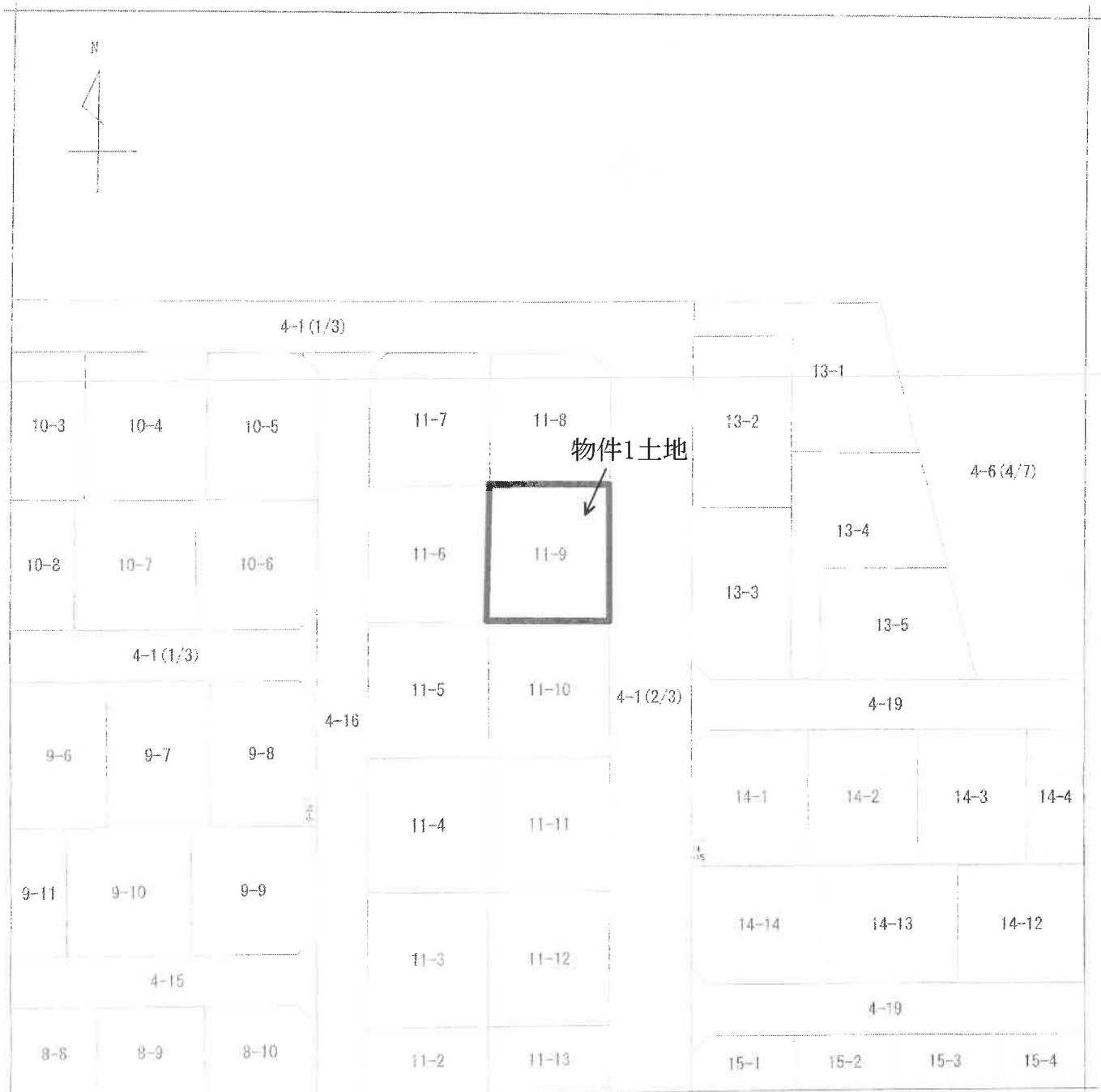




近隣案内図



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之地図が揃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
乙部ヶ丘4丁目

請求部	所在	豊田市乙部ヶ丘4丁目				地番	1番9					
出納	力尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は 座番号又は 法記号	分類	地図に準ずる図面				種類	その他
作成年月日	平成8年10月				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)

A4判に縮小

令和6年1月9日
東京法務局品川出張所
登記官

地図整理番号：M80349
(1/1)

公 図 写

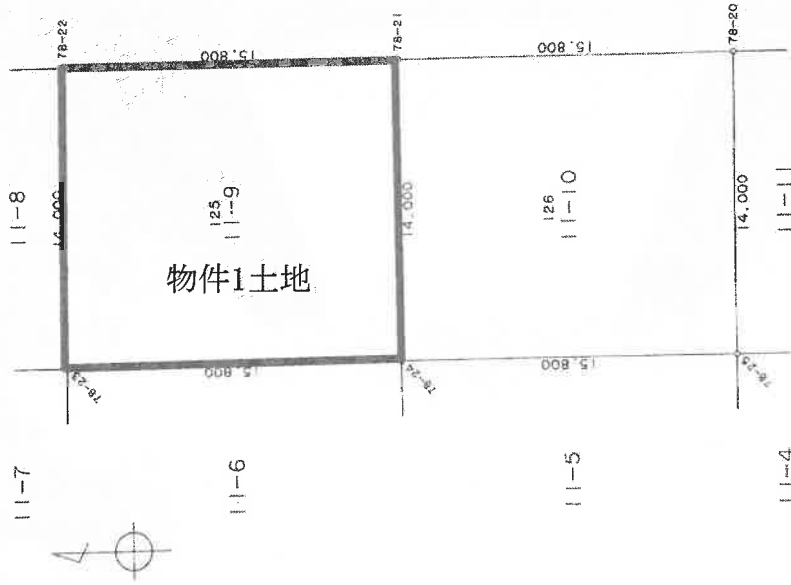
登記年月日：平成8年11月5日

2078152

前 地 積 測 量 図
番 11-9, 11-10
後・新
土地の所在 豊田市乙部ヶ丘四丁目

67
70

境界標・すべてコンクリート杭



単位 = m

縮尺 1/250

面積計算書

地番	125	11-9	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離
78-23	-93881.499	-1843.500	29127.300000	15.800			
78-24	-93897.299	-1843.500	29127.300000	14.000			
78-21	-93897.299	-1829.500	-28906.100000	15.800			
78-22	-93881.499	-1829.500	-28906.100000	14.000			
		借面積	442.400000				
		地積	221.200000				
		地積	221.20	m ²			

地番	126	11-10	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離
78-24	-93897.299	-1843.500	29127.300000	15.800			
78-25	-93913.099	-1843.500	29127.300000	14.000			
78-20	-93913.099	-1829.500	-28906.100000	15.800			
78-21	-93897.299	-1829.500	-28906.100000	14.000			
		借面積	442.400000				
		地積	221.200000				
		地積	221.20	m ²			

申請人

作製者

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6年3月12日

名古屋法律事務所 豊田支局

登記官

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成19年11月26日

0050419

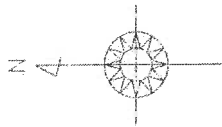
建物図面
各階平面図

1番9

豊田市乙部ヶ丘四丁目1番地9

家屋番号

建物の所在



求積表

4.55 X 1.82 =	8.2810
7.28 X 1.82 =	13.2496
6.37 X 3.64 =	23.1868
4.55 X 1.82 =	8.2810
合計	52.9984

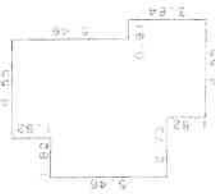
床面積 52.99 ㎡

床積表

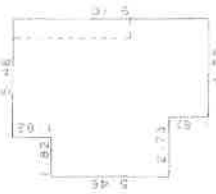
4.55 X 1.82 =	8.2810
7.28 X 5.46 =	39.7488
5.46 X 1.82 =	9.8372
合計	57.8670

床面積 57.86 ㎡

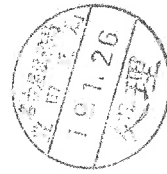
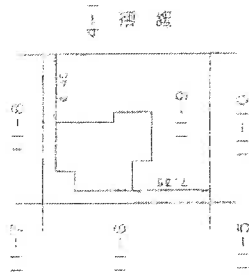
1階



2階



物件2建物



作成者

申請人

縮尺 1/500

(豊知原土地家屋調査士会専用紙)

これは図面に記載されている内容を正確に示す図面である。
名古屋法務局豊田支局等轄

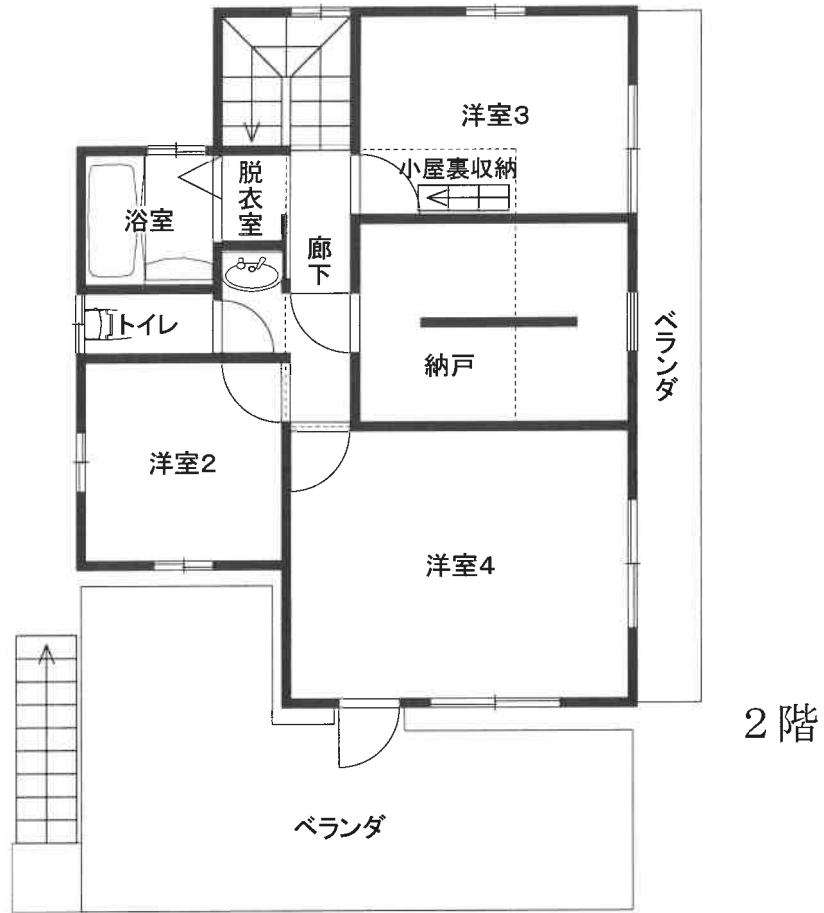
令和6年1月15日 東京法務局豊田出張所

登記番

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

地籍管理番号：MS0370



建物間取図(概略)



1



2

現況写真