

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 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 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 令和 7年 6月19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 3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 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。	



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）
1～3	19,190,000 15,352,000	一括	3,838,000	106,391	25,791
1	2,680,000				
2	420,000				
3	16,090,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 安城市和泉町庄司作
 地 番 4 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 113.06 平方メートル

- 2 所 在 安城市和泉町庄司作
 地 番 4 番 3 2
 地 目 宅地
 地 積 17.91 平方メートル

- 3 所 在 安城市和泉町庄司作 4 番地 1 2
 家屋 番号 4 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 60.75 平方メートル
 2 階 57.51 平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月28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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 安城市和泉町庄司作
 地 番 4 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 113.06 平方メートル
- 2 所 在 安城市和泉町庄司作
 地 番 4 番 3 2
 地 目 宅地
 地 積 17.91 平方メートル
- 3 所 在 安城市和泉町庄司作 4 番地 1 2
 家屋 番号 4 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 60.75 平方メートル
 2 階 57.51 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 89 号

令和 7 年 1 月 9 日受理

令和 7 年 2 月 6 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 安城市和泉町庄司作
 地 番 4 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 113.06 平方メートル

- 2 所 在 安城市和泉町庄司作
 地 番 4 番 3 2
 地 目 宅地
 地 積 17.91 平方メートル

- 3 所 在 安城市和泉町庄司作 4 番地 1 2
 家屋 番号 4 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 60.75 平方メートル
 2 階 57.51 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、2	
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 破産管財人が、本土地上を下記建物の敷地として管理している。 □「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3	
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		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 破産管財人が、本建物を居宅(空き家)として管理している。 □「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
■ B (破産管財人弁護士)	1 物件1および2一体土地（以下、本件土地という）および物件3建物（以下、「本件建物」という。）は、破産管財人が占有管理する物件です。 2 本件建物は、以前は、人に貸していましたが、令和6年4月末ころから現在まで、空き家の状態です。 3 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。 4 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。 5 本件建物は、不動産会社に仲介の依頼をしていますので、同社と連絡を取って、現況調査を進めて下さい。
■ 仲介業者担当者	1 当社は、Bから本件土地建物の仲介の依頼を受けています。 2 本件建物の鍵については、執行官なので信頼してお貸しします。 3 現況調査の日時をお知らせ下さい。また、調査が終了した時点で、その旨を電話にて私まで報告してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

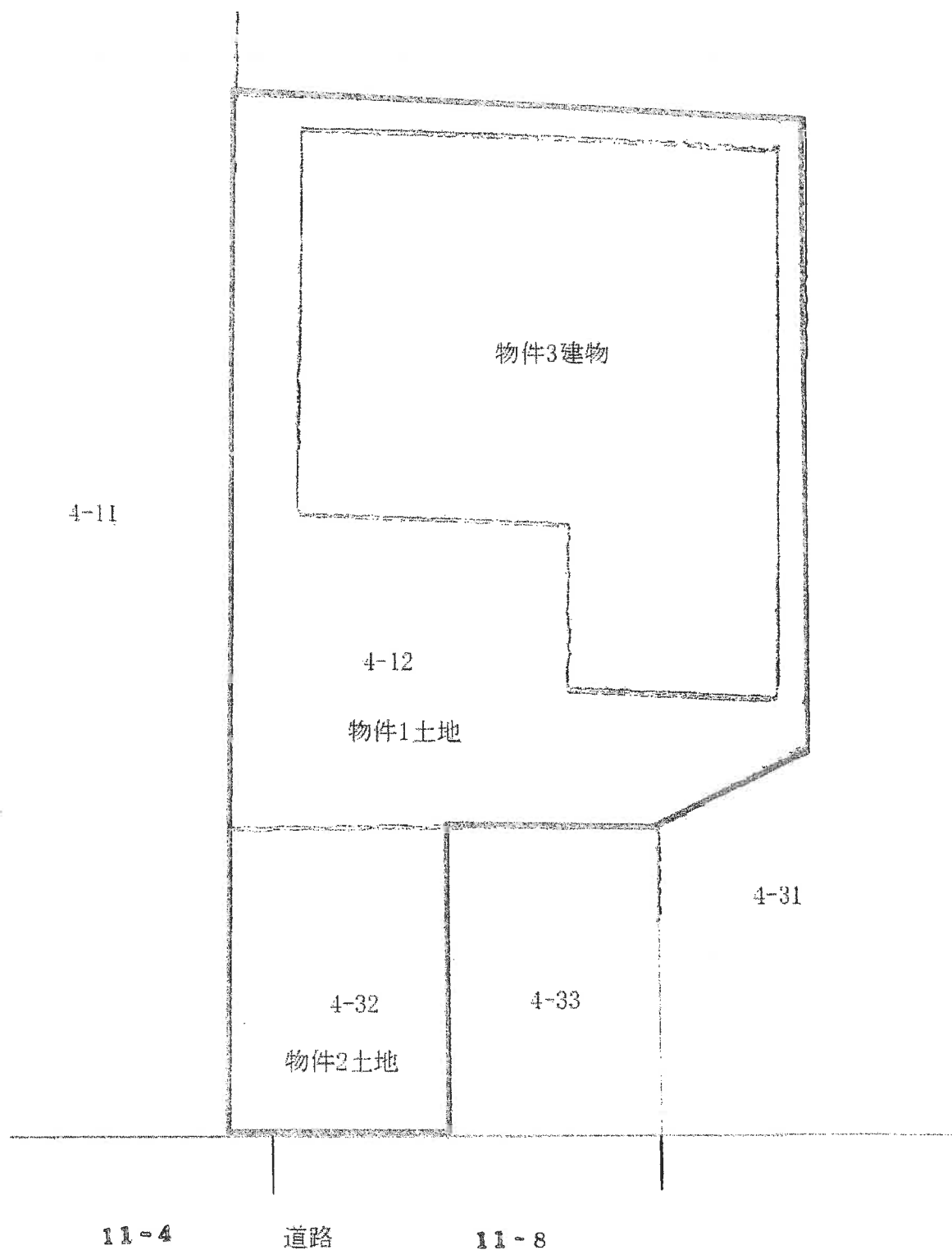
執 行 官 の 意 見

- 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、南側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の概ねの部分には、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、これらの杭等と南側道路、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）のとおりとなっている。
- 5 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は、経年劣化程度のものと思われる。
- 6 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。

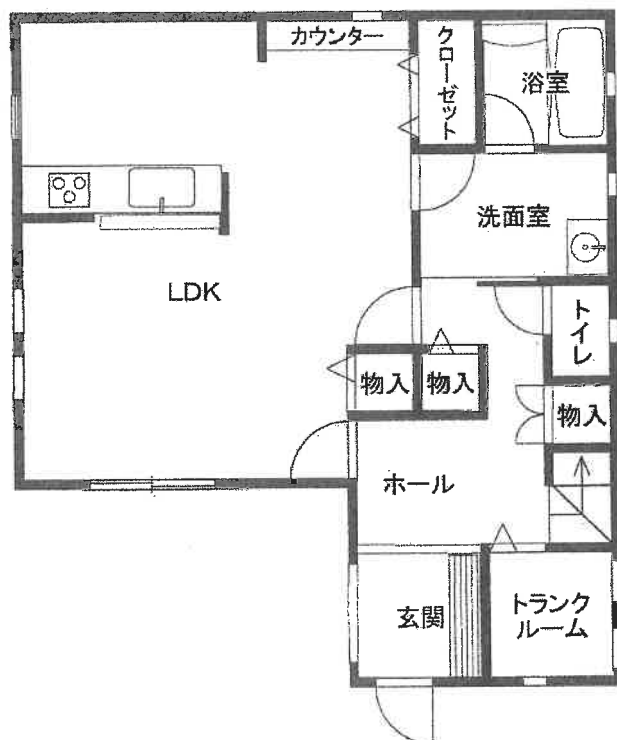
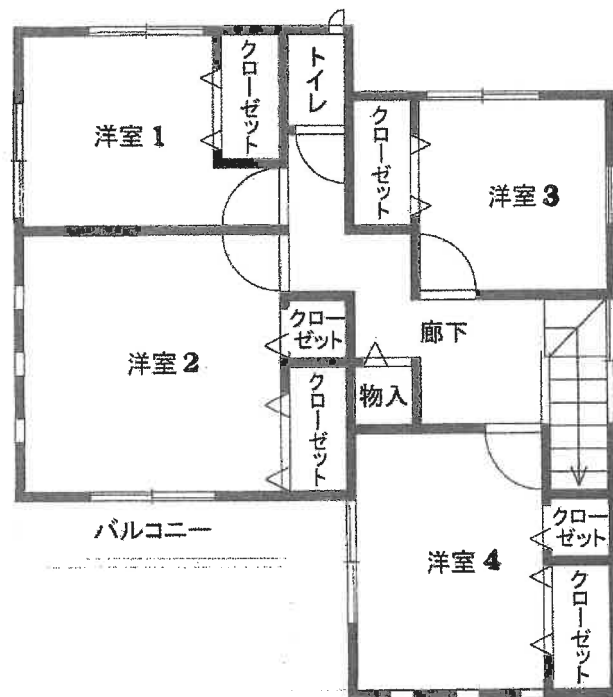
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月 10日 (金) 15:10-15:35	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
7年 1月 10日 (金) 15:40-15:45	携帯電話	Bから電話聴取
7年 1月 14日 (火)	当庁	B宛照会書面作成郵便送付
7年 1月 15日 (水) 14:05-14:15	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
7年 1月 21日 (火) 11:00-11:35	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, 評価人と共に簡易計測, 外部写真撮影
7年 1月 21日 (火) 11:35-11:40	携帯電話	仲介業者担当者へ電話にて調査が終了したことを報告
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7年 1月21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, 仲介業者から預かった鍵にて解錠し, 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



物件1および2一体土地

道路

②

本件建物



道路

物件1および2一体土地

③

屋内の状況 LDK



④

屋内の状況 洋室2



⑤

屋内の状況 浴室



令和 6 年（ケ）第 89 号
令和 7 年 1 月 11 日 受 理
令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 1 月 24 日 評 価
発行番号 25-0101 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19,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,680,000円
物件2(土地)	金420,000円
物件3(建物)	金16,090,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	安城市和泉町庄司作 4番12 宅地 113.06m ²	同 左
2	所在地 地目 地積	安城市和泉町庄司作 4番32 宅地 17.91m ²	同 左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安城市和泉町庄司作 4番地12 4番12 居宅 木造ルーフィングぶき 2階建 1階 60.75m ² 2階 57.51m ²	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1～2）

位置・交通	名鉄西尾線「南桜井」駅の北西方道路距離約3.6km あんくるバス「庄司作」バス停の北西方道路距離約450m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	安城市の南西方に位置し、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 工業地域 60% 200% ——— 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件	地積 130.97㎡ 間口 約3.6m、奥行 約17m 形状 不整形地	
接面道路の状況	南側幅員約4.5m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、2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。（物件2は、道路との接道に必要な土地であり、物件3建物の敷地と判定した）	
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 ガスパ管 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無く、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	安城市「水害ハザードマップ」によれば、対象物件周辺は、浸水想定区域図において想定最大浸水深0.5m未満程度が想定されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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28年2月17日新築
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	木造2階建
	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	モニター付インターホン、温水便座、自動湯はり乾燥暖房機能付風呂、システムキッチン等
	そ の 他	——
床面積（現況）	延べ床面積：118.26㎡ 未登記増築部分：なし	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK＋トランクルーム等 (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	概ね良好	
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 保守管理の状況は、目視の限り目立った損傷等は確認できず、概ね良好な状態であった。 ② 所有者からの聞取りが出来なかったため、設備が正常に稼働するかは不明である。 ③ 対象物件の東方約60m程度の場所に高架式の国道23号が位置しており、通過車両の騒音が聞こえる場合がある。	

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から2）

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	90,300	0.79	113.06	0.95	7,660,000
2	90,300		17.91	0.95	1,210,000
合計			130.97		8,870,000

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 安城-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 121,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 138 & = & 90,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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：交通接近条件 (1.10) × 環境条件 (1.25) ÷ 1.38

イ 個別格差：方位 (1.05) × 形状 (0.75) ÷ 0.79

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3）

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
3	253,000	118.26	0.62	18,550,000

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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数 } 16 \text{ 年} + \text{経過年数 } 9 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5 \%) = 0.62 \end{aligned}$$

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	7,660,000	0.50	法定地上権	3,830,000
2	1,210,000	0.50	法定地上権	610,000

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	7,660,000	－ 3,830,000		1.00	0.70	2,680,000
2	1,210,000	－ 610,000		1.00	0.70	420,000
3	18,550,000	＋ 4,440,000	0	1.00	0.70	16,090,000
一括価格 (合計)						19,190,000

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（安城-18）

所 在：安城市桜井町西町上3番2

価 格：121,000 円/㎡

位 置：名鉄西尾線「桜井」駅から道路距離約870m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：宅地 163 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側7.0m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：一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

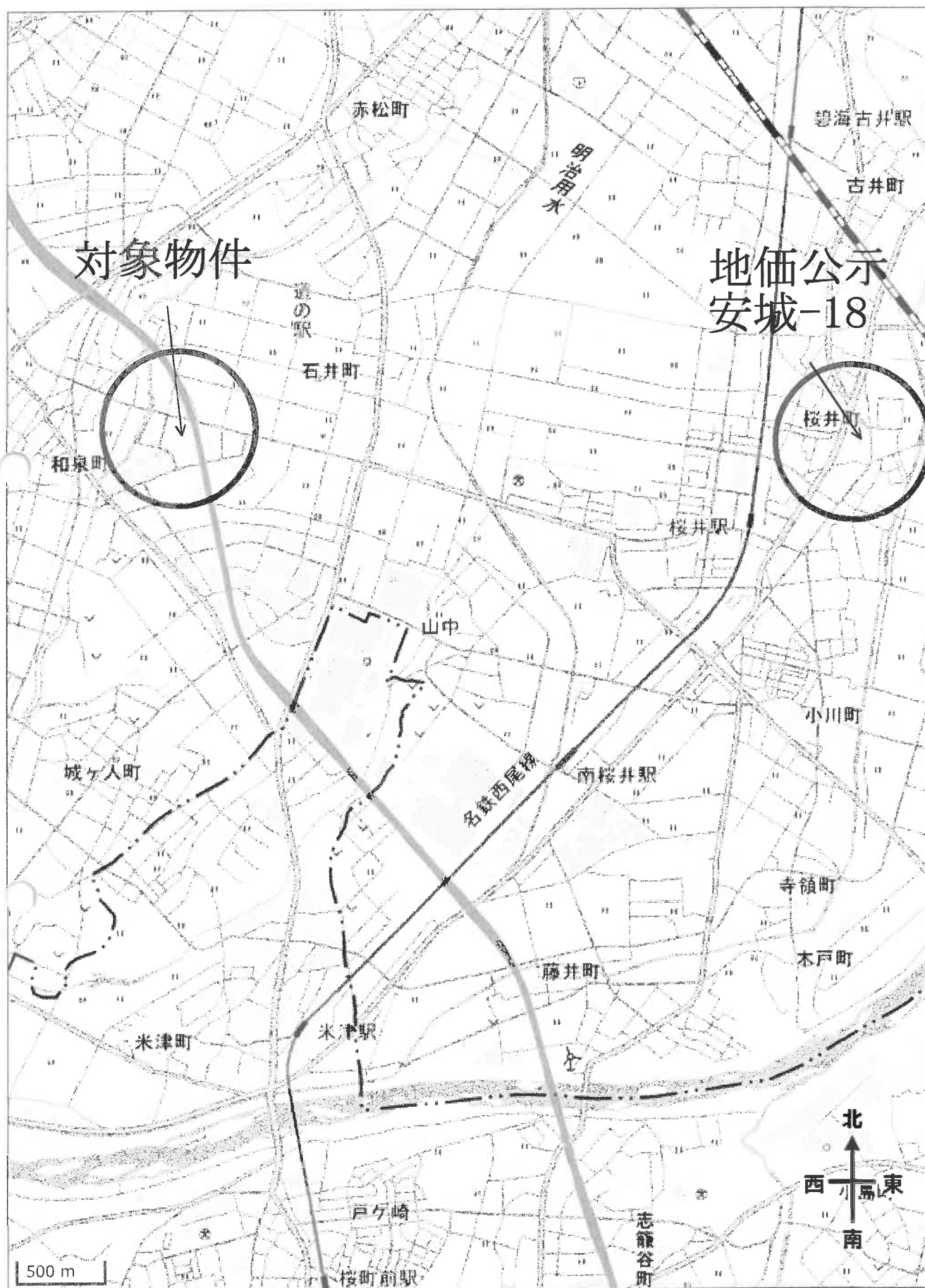
第7 附属資料の表示

- 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

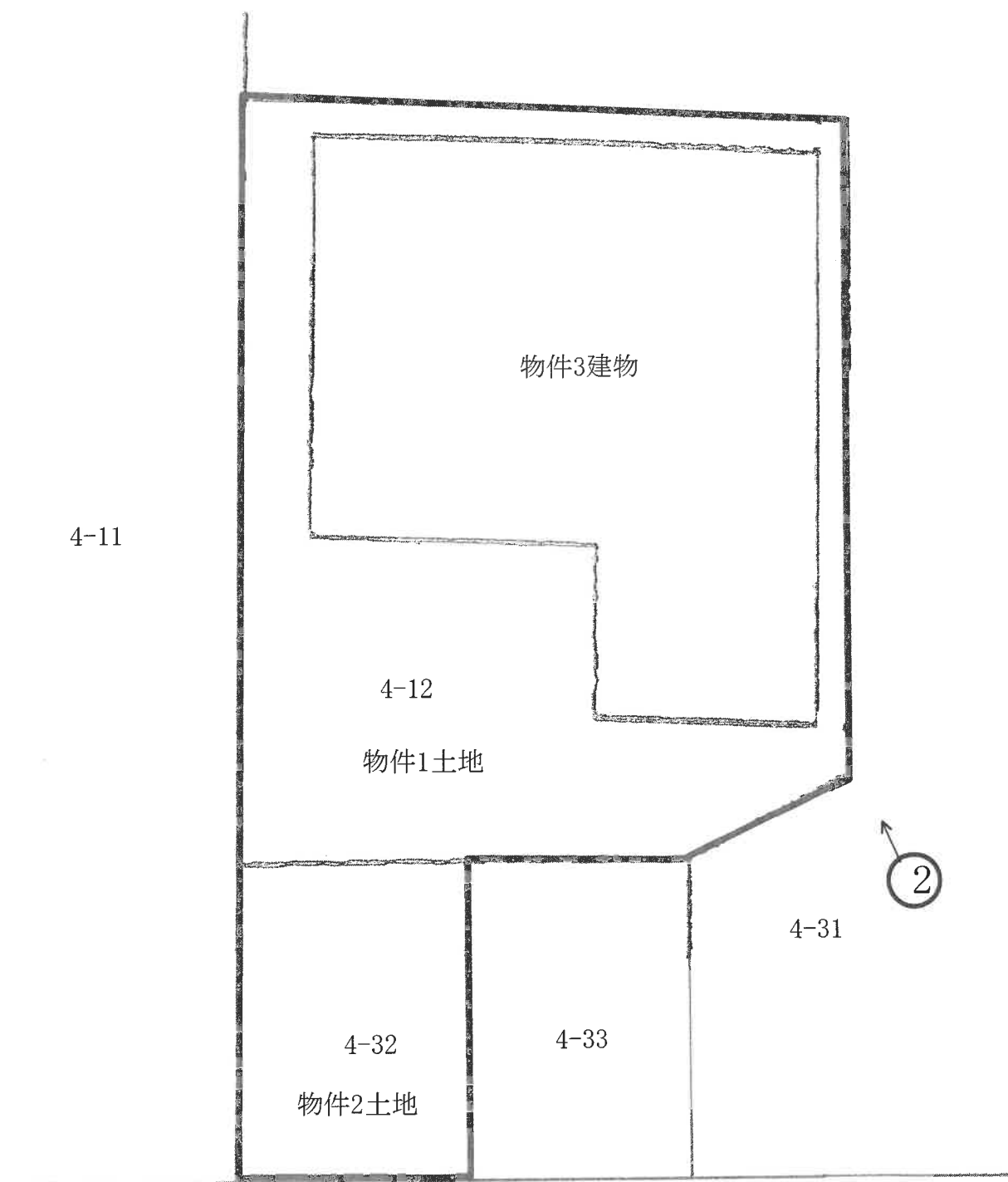
附 属 資 料

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





近隣案内図

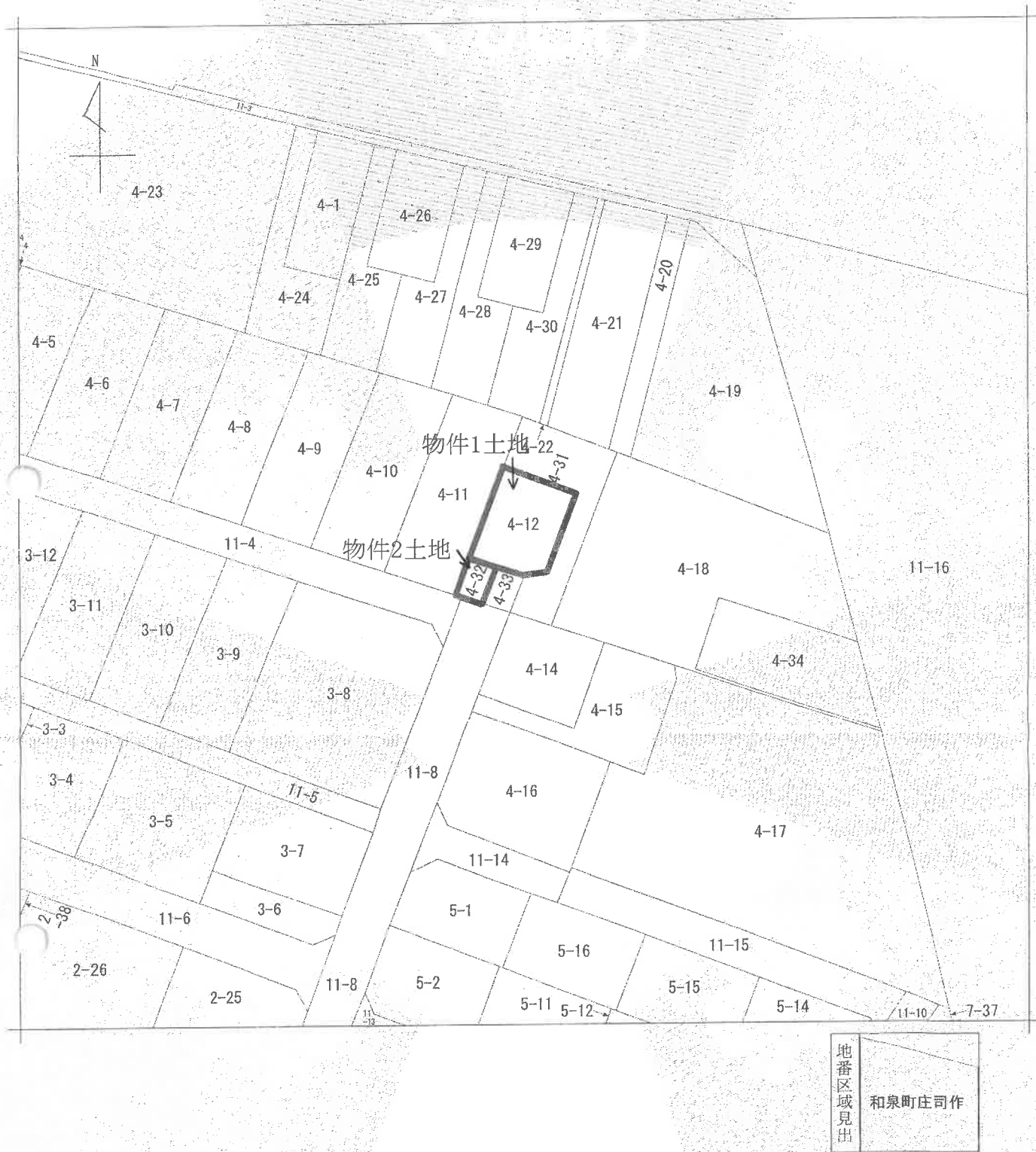


道路

○→は撮影方向を示す



土地建物配置図(概略)



請求部分	所在地	安城市和泉町庄司作				地番	4番12			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	上地区画整理所在図
作成年月日	平成2年11月17日				備付年月日(原図)	平成2年11月17日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A 4判に縮小

令和6年11月19日
名古屋法務局刈谷支局
登記官

地図整理番号：M36391
(1/1)

公 図 写

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11月19日 名古屋法務局別谷支局 登記官

A4判に縮小

地積測量図写

地図管理番号：M36392

地積測量図

地番	4-12, 4-31, 4-32, 4-33
土地の所在	安城市和泉町庄司作

座標求積表

地番	④-12	④-31	④-32	④-33
NO	X _n	X _n	X _n	X _n
PP2	-119496.616	-10287.238	-10291.475	-10288.071
PP12	-119507.843	-0291.475	-0293.242	-0289.838
PP11	-119508.959	-0288.071	-0285.442	-0284.665
PP5	-119510.077	-0284.665	-0284.665	-0284.665
PP10	-119509.675	-0281.758	-0281.758	-0281.758
PP1	-119500.062	-0278.130	-0278.130	-0278.130
合計				
座標	X _n	X _n	X _n	X _n
HA.10	-119490.275	-10284.845	-10291.475	-10288.071
PP2	-119496.616	-0291.475	-0293.242	-0289.838
PP1	-119500.062	-0278.130	-0278.130	-0278.130
PP5	-119509.675	-0281.758	-0281.758	-0281.758
PP10	-119510.077	-0284.665	-0284.665	-0284.665
P8	-119514.757	-0285.442	-0285.442	-0285.442
P20	-119516.450	-0281.375	-0281.375	-0281.375
PK01	-119494.820	-0271.213	-0271.213	-0271.213
合計				
面積	143.86	143.86	143.86	143.86
座標	X _n	X _n	X _n	X _n
HA.10	-119490.275	-10284.845	-10291.475	-10288.071
PP2	-119496.616	-0291.475	-0293.242	-0289.838
PP1	-119500.062	-0278.130	-0278.130	-0278.130
PP5	-119509.675	-0281.758	-0281.758	-0281.758
PP10	-119510.077	-0284.665	-0284.665	-0284.665
P8	-119514.757	-0285.442	-0285.442	-0285.442
P20	-119516.450	-0281.375	-0281.375	-0281.375
PK01	-119494.820	-0271.213	-0271.213	-0271.213
合計				
面積	143.86	143.86	143.86	143.86
座標	X _n	X _n	X _n	X _n
HA.10	-119490.275	-10284.845	-10291.475	-10288.071
PP2	-119496.616	-0291.475	-0293.242	-0289.838
PP1	-119500.062	-0278.130	-0278.130	-0278.130
PP5	-119509.675	-0281.758	-0281.758	-0281.758
PP10	-119510.077	-0284.665	-0284.665	-0284.665
P8	-119514.757	-0285.442	-0285.442	-0285.442
P20	-119516.450	-0281.375	-0281.375	-0281.375
PK01	-119494.820	-0271.213	-0271.213	-0271.213
合計				
面積	143.86	143.86	143.86	143.86

合計 292.748380

引張点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
IN.1	-119515.900	-10290.145	-10290.145	-10290.145	274-1912(初)
IN.2	-119502.128	-10325.807	-10325.807	-10325.807	御隣地に列み

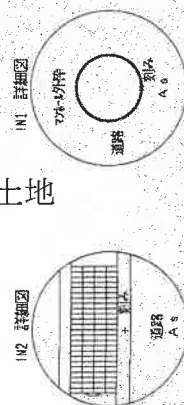
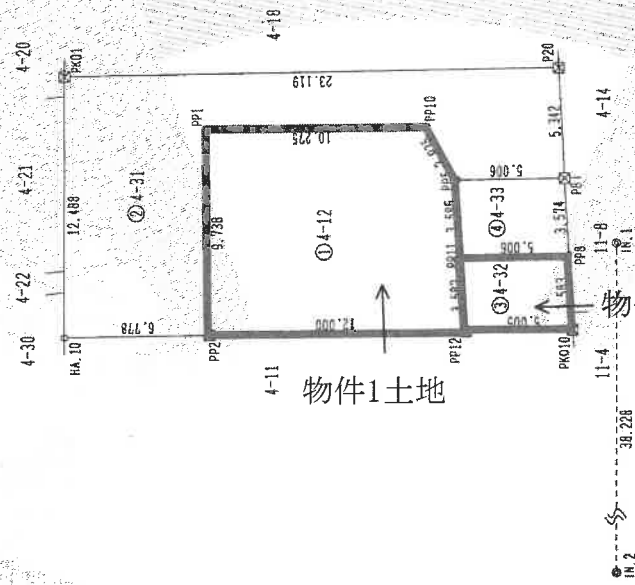
(測量年月日 平成27年11月9日)

作成者

申請人

(平成27年11月11日作成)

縮尺 1/250



凡例	物の種類
◎	境界点・角点
○	田
□	畑
◇	雑草
△	金属物
▽	鉄
◇	計算点

建物図面・各階平面図写

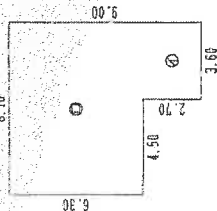
建物図面

家屋番号 4番12

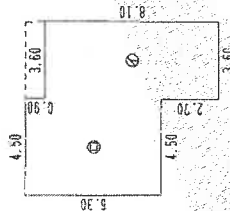
建物の所在 安城市和泉町庄司作4番地12

各階平面図

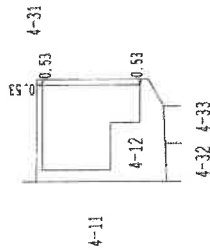
1階		
求積表		
㊦	3.60×2.70	$= 9.7200$
㊧	8.10×6.30	$= 51.0300$
合計		60.7500
床面積		60.75 m ²



2階		
求積表		
㊦	3.60×8.10	$= 29.1600$
㊧	4.50×6.30	$= 28.3500$
合計		57.5100
床面積		57.51 m ²



物件3建物

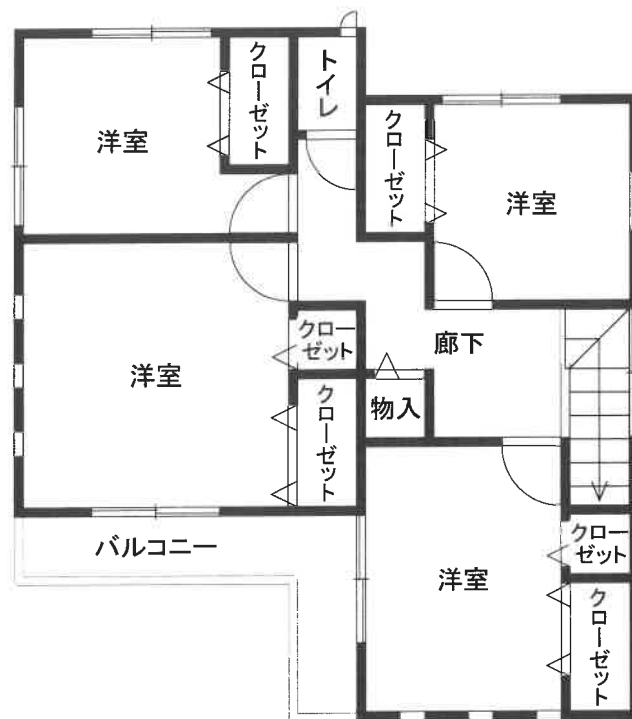


作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



建物間取図(概略)



1



2

現況写真