

令和7年（ケ）第4号

注 意 書

本件の売却対象物件は、**物件番号2**です。

入札の際には、物件番号に注意してください。

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 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	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 8 年 1 月 8 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 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 8 月 6 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）
2☆	970,000 776,000		194,000	7,820	0



物 件 目 録

☆2 所 在 西尾市室町上屋敷

地 番 8 1 番 1

地 目 畑

地 積 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 10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2】

隣地との境界が不明確である。

《 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

2 所 在 西尾市室町上屋敷

地 番 8 1 番 1

地 目 畑

地 積 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 7 年(ケ)第 4 号

令和 7 年 2 月 25 日受理

令和 7 年 3 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 2)

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

2	所 在	西尾市室町上屋敷
	地 番	8 1 番 1
	地 目	畑
	地 積	9 1 平方メートル

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

令和7年3月21日受付の西尾市農業委員会からの回答書要旨

1 照会の土地の現況地目

宅地

2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか

㊦ 3条許可申請又は5条許可申請が必要

3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名

無

4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨)

転用許可歴なし

5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無

無

6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借(小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期

無

7 買受適格証明書の要否

要

8 その他、参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等)

農振地域・農用地区域外、市街化調整区域

(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 (所有者 A の次男)	1 物件 2 土地は、祖母が生前の頃は同人が畑として耕作していましたが、祖母が亡くなった以降は、耕作はしていませんので、20 年以上は特に何も利用していません。 2 物件 2 土地は誰にも貸していません。 3 物件 2 土地の境界については、問題になったことはありません。

執行官の意見
1 物件 2 土地の状況は、別紙配置図及び添付写真のとおりである。なお、同土地の概ね南東角は隅切りの形状にコンクリートが設置されている(写真 2 参照)。 2 物件 2 土地上に建物、工作物等は存在しておらず、畑として耕作されている状況にもない。これらの状況及び西尾市農業委員会の回答を総合して、同土地の占有状況は 2 枚目に記載のとおり認定した。なお、同委員会からの回答要旨は 3 枚目に記載のとおりである。 3 物件 2 土地の地中には、物件 3 主建物からの排水管が埋設されている可能性がある。 4 物件 2 土地の境界については、同土地に関する地積測量図は存在せず、境界標も確認できなかったことから、明確になっているとは言えないが、同土地の形状、現認した状況及び関係人の陳述から、特に争いは生じていないものと思料する。 5 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
7年2月25日(火) 9:00-9:10	名古屋法務局 豊橋支局	公図, 土地登記事項証明書申請
7年2月28日(金) 13:45-13:55	当庁 目的物件所在地	所有者Aに通知書送付 目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年3月11日(火)	当庁	西尾市農業委員会に照会書送付(3/21 回答書到着)
7年3月25日(火) 11:15-11:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, Bから事情聴取, 写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 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, 解錠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）

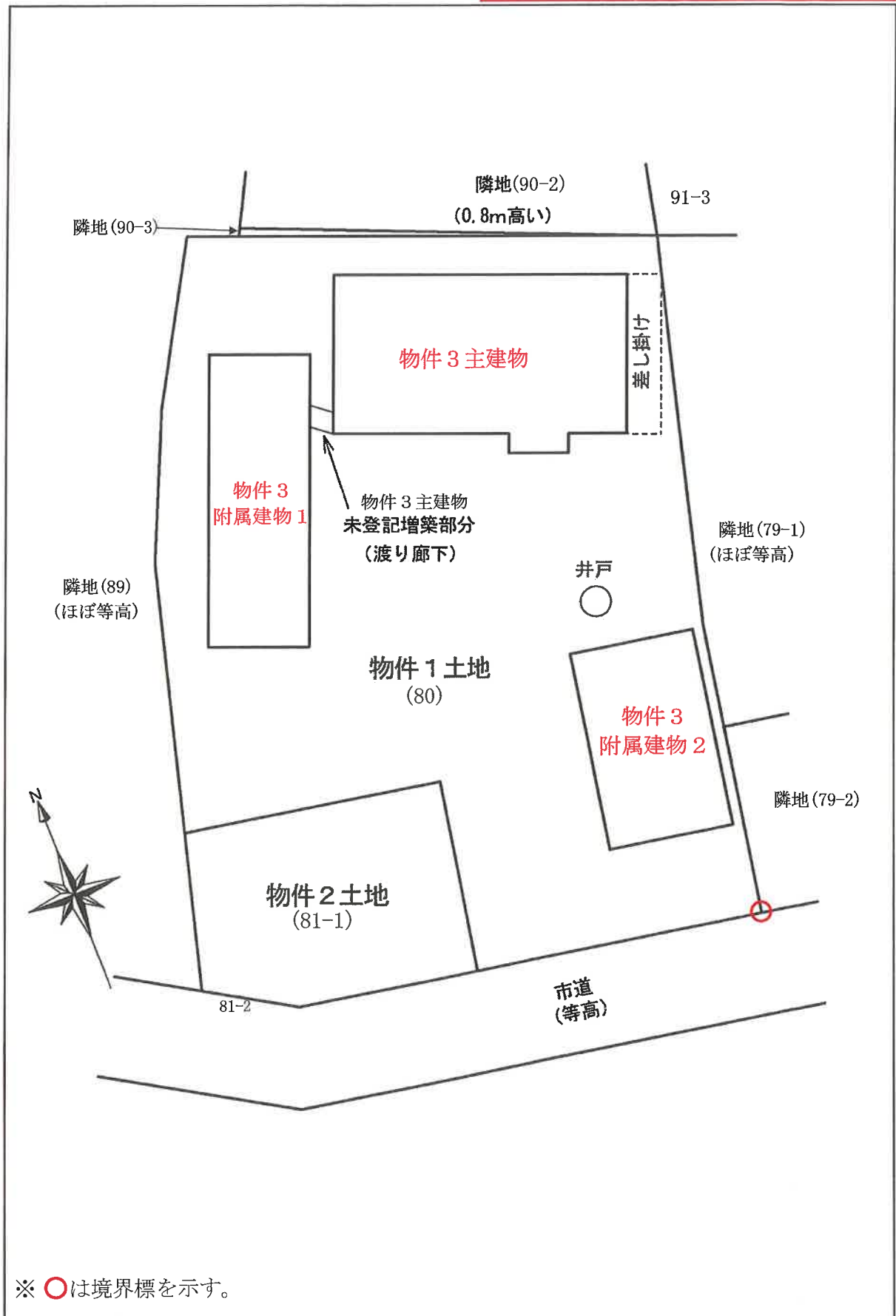


写真1

物件2 土地

物件3 附属建物2



隣地(地番 81-2)

写真2

物件2 土地



物件1 土地

写真3 物件3 附属建物1

物件2 土地

物件3 附属建物2



隣地(地番 89)

隣地(地番 81・2)

令和7年(ケ)第4号

令和7年2月28日 受理

令和7年3月25日 現地調査

令和7年4月13日 評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

第 1 評価額

一括価格	
物件 2 (土地)	金970,000円

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、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
2	所在地目積	西尾市室町上屋敷 81番1 畑 91m ²	特記事項参照
番号	特記事項		
2	西尾市農業委員会からの回答は以下のとおり 現況地目：宅地 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか：農地法3条又は5条 許可申請が必要 転用許可の有無：なし 原状回復命令発令の見込：なし 賃借（小作）の有無：なし 買受適格証明書の要否：必要 農振・農用地の別：農振地域・農用地区域外		

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2）

位置・交通	名鉄西尾線「西尾」駅 東方 道路距離約4.2km 名鉄東部交通「家武」停留所 西方 道路距離約300m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農家住宅、一般住宅のほか、田地や畑地等もみられる、市街化調整区域内の地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 ——— 60% 200% ——— 特になし
画地条件	地積91㎡ 間口 約11.0m、奥行 約9.0m 形状 やや台形	
接面道路の状況	南側で幅員約4.7mの舗装市道（室27号線）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	特段の利用はされていない。	
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 ガス配管 下水道	あり なし 引込可（農業集落排水）
土壌汚染の可能性の調査	目的土地が工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	市街化調整区域内の非宅地である。既存宅地の要件はなく、建物敷地とするためには都市計画法における許可を要する。 西尾市洪水ハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域（想定浸水深5.0～10.0m）に該当する。 隣接する地番80番（別途売却予定の物件1土地）に至る下水道引込管が埋設されている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件2）

物件2土地の種別を宅地見込地と判定し、標準画地価格に個別格差と地積を乗じ、これに市場性修正等を施して、下記のとおり求めた土地価格をもって評価額とした。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ ×オ
2	43,600	0.50	91	0.70	0.70	970,000

特に注記のない場合、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 西尾-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 43,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：考慮不要。

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：既存宅地要件のない新宅地：0.50

ウ 地積：登記数量による。

エ 市場性修正率：入札には農地法の適格要件が必要な点、隣地の埋設管がある可能性を考慮した。

オ 競売市場修正率：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。

以下余白

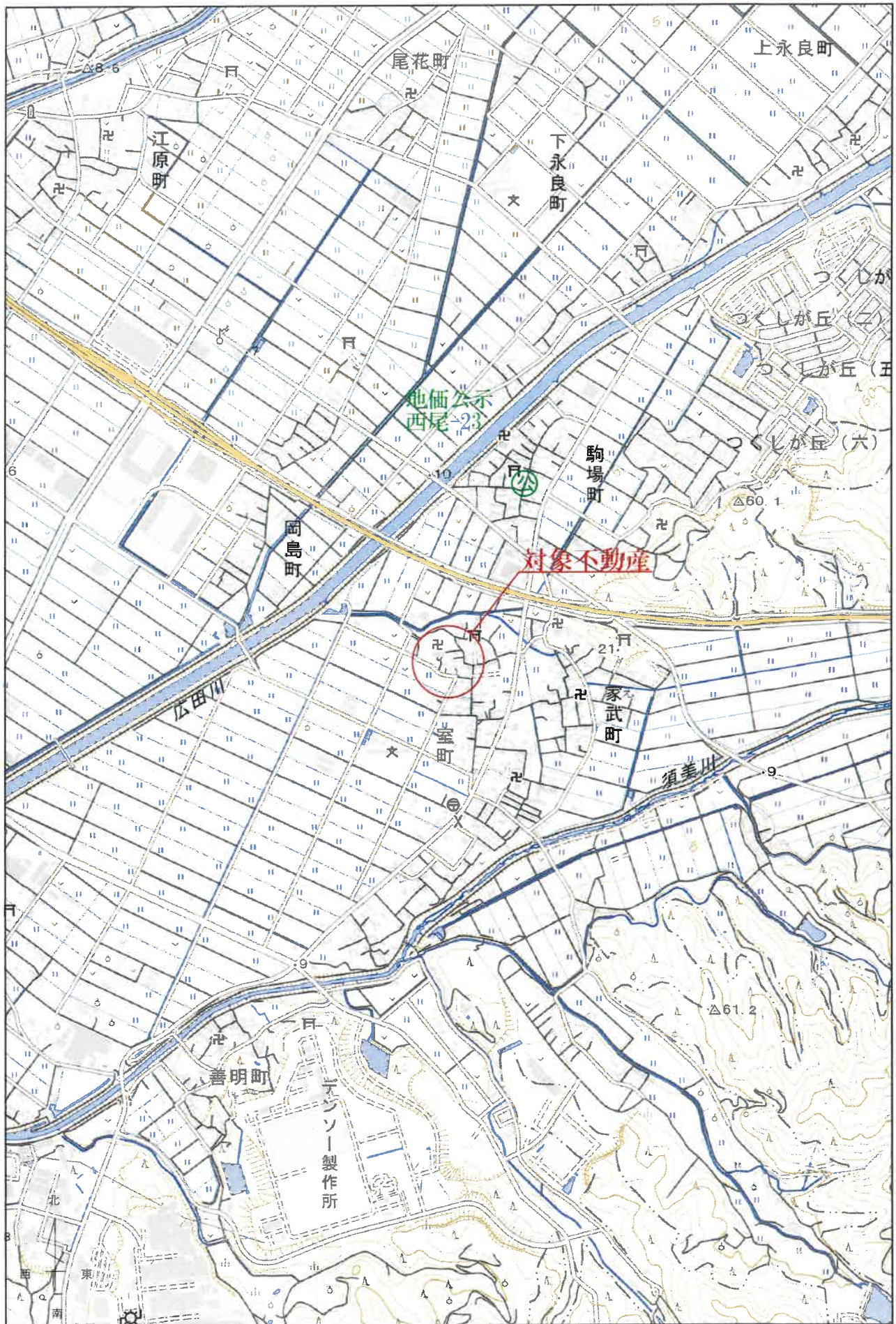
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	西尾-23
所 在	: 西尾市駒場町屋敷71番
価 格	: 44,900円/㎡
位 置	: 名鉄西尾線「西尾口」駅 道路距離約4.0km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 403㎡
供給処理施設	: 水道、下水道
接面街路	: 西側にて幅員約3.7mの市道に接面
用途指定等	: 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 現況写真

位置図



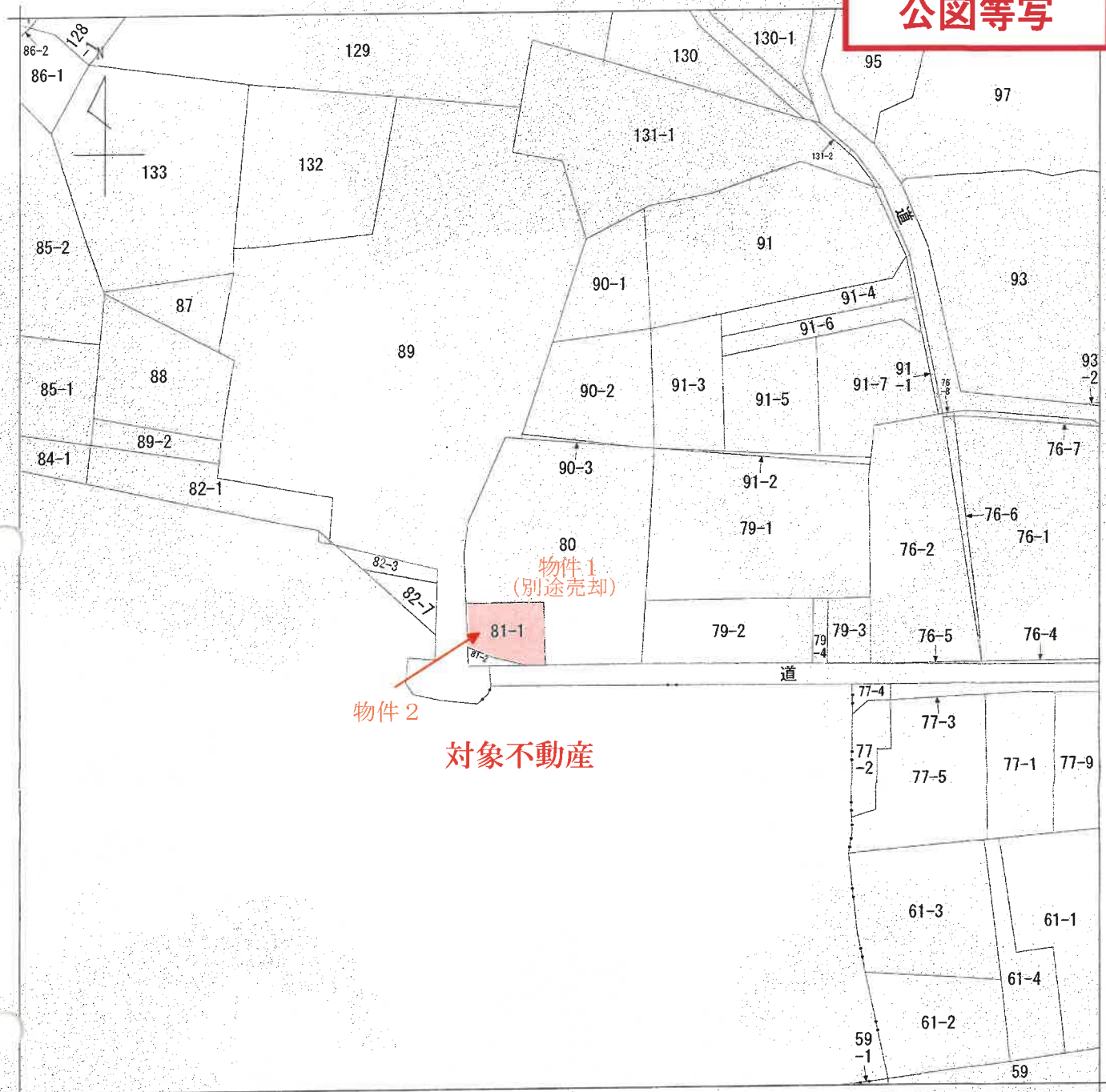
地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図

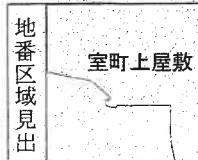


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

公図等写



(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。



請 求 部 分	所 在 西尾市室町上屋敷				地 番 80番		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 座 番 号 又 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 項 目

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。

令和6年10月8日
名古屋法務局西尾支局
登記官

地積測量図写

登記年月日：昭和62年12月8日

043513

前 後・新

地番	81-1・81-2
土地の所在	西尾市室町上屋敷

求 積

㊦ 81-2

$$\begin{array}{rcl} 2.42 \times 0.72 & = & 1.7424 \\ 2.79 \times 1.44 & = & 4.0176 \\ 4.22 \times 0.90 & = & 3.7980 \\ 5.89 \times 0.60 & = & 3.5340 \\ 7.43 \times 0.35 & = & 2.6005 \\ \hline \text{計} & 15.6925 \\ \frac{1}{2} & = & 7.84625 \end{array}$$

㊦ 81-1

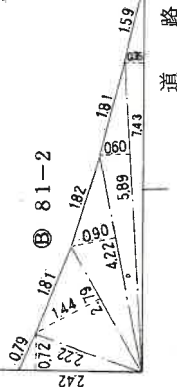
$$\begin{array}{rcl} 33057851 & - & 784625 \\ \hline 9917355 & - & 784625 \\ \hline & = & 91.32730 \end{array}$$

物件 2

㊦ 81-1

89

80



単位：m

62.128

単位：m

作製者

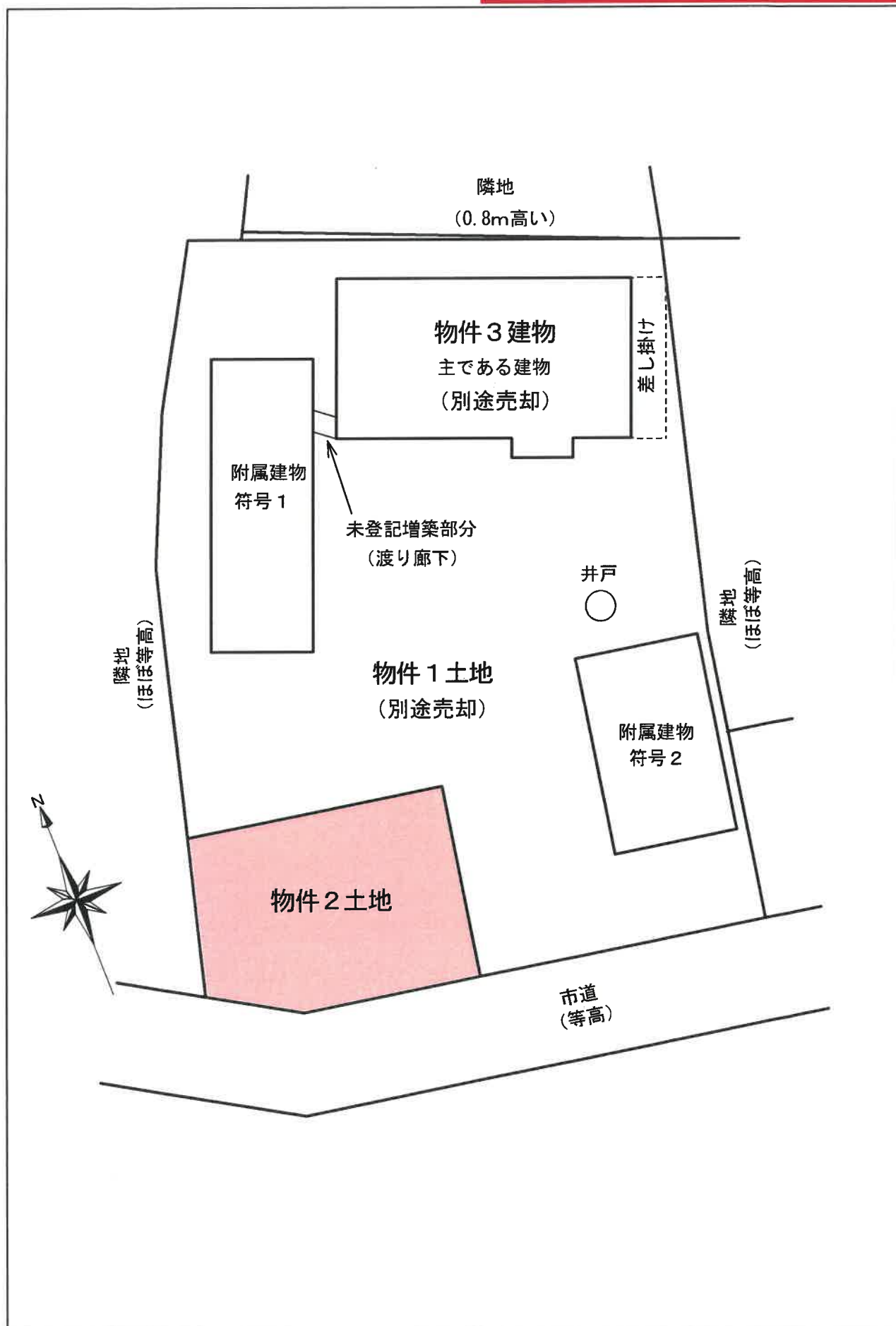
(昭和62年11月20日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{100}$

A 4 判に縮小

土地建物配置図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真