

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 8月 21日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4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 9月 18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 9月 11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 11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）
1, 2	22, 740, 000 18, 192, 000	一括	4, 548, 000	129, 204	32, 322
1	5, 610, 000				
2	17, 130, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 西尾市平坂吉山二丁目 | | |
| | 地 番 | 21番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 215.17平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 西尾市平坂吉山二丁目 21番地 | | |
| | 家屋 番号 | 21番 | | |
| | 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 | 57.13平方メートル | |
| | | 2階 | 52.17平方メートル | |



物件明細書

令和 7年 7月11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

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 | 西尾市平坂吉山二丁目 | | |
| | 地 番 | 21番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 215.17平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 西尾市平坂吉山二丁目 21番地 | | |
| | 家屋 番号 | 21番 | | |
| | 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 | 57.13平方メートル | |
| | | 2階 | 52.17平方メートル | |



令和 7 年(7)第 14 号

令和 7 年 3 月 25 日受理

令和 7 年 5 月 19 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 西尾市平坂吉山二丁目 | |
| | 地 番 | 21番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 215.17平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西尾市平坂吉山二丁目 21番地 | |
| | 家屋 番号 | 21番 | |
| | 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 | 57.13平方メートル |
| | | 2階 | 52.17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) ☐ (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 ☒ 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 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、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	☒ 北西側境界付近に電柱がある。			
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(☐ 主たる建物 ☐ 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 { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 ☐ 「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	☒ 西側にヒートポンプ給湯器がある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
■ 近隣住人	1 令和5年ころから、債務者兼所有者が物件2に出入りしているのを見かけていません。 2 債務者兼所有者は、物件2に居住していないのではないかと思います。

(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 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 北東側が道路に接面している。物件1の北西角, 南西角及び北東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 南東角には, 一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 西側, 南側及び東側をそれぞれフェンスで囲まれている。西側フェンス, 南側フェンス及び東側フェンスで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の2階廊下の壁に損傷(穴)が認められる。
- 4 物件2の1階和室の押入のふすまが取り外されている。
- 5 中2階(下部収納)があり, 2階から階段で出入りできるようになっている。
- 6 物件2は, 建築後約10年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 7 物件2の西側にヒートポンプ給湯器がある。ヒートポンプ給湯器は, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 8 債務者兼所有者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

(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4月8日 (火) 10:40-11:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査, 近隣住人と面談, 聴取
7年4月8日 (火) 11:20-11:30	西尾市役所	住民票取得
7年4月9日 (水)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
7年4月22日 (火) 10:10-10:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
7年4月28日 (月) 13:50-15:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		

(特記事項)

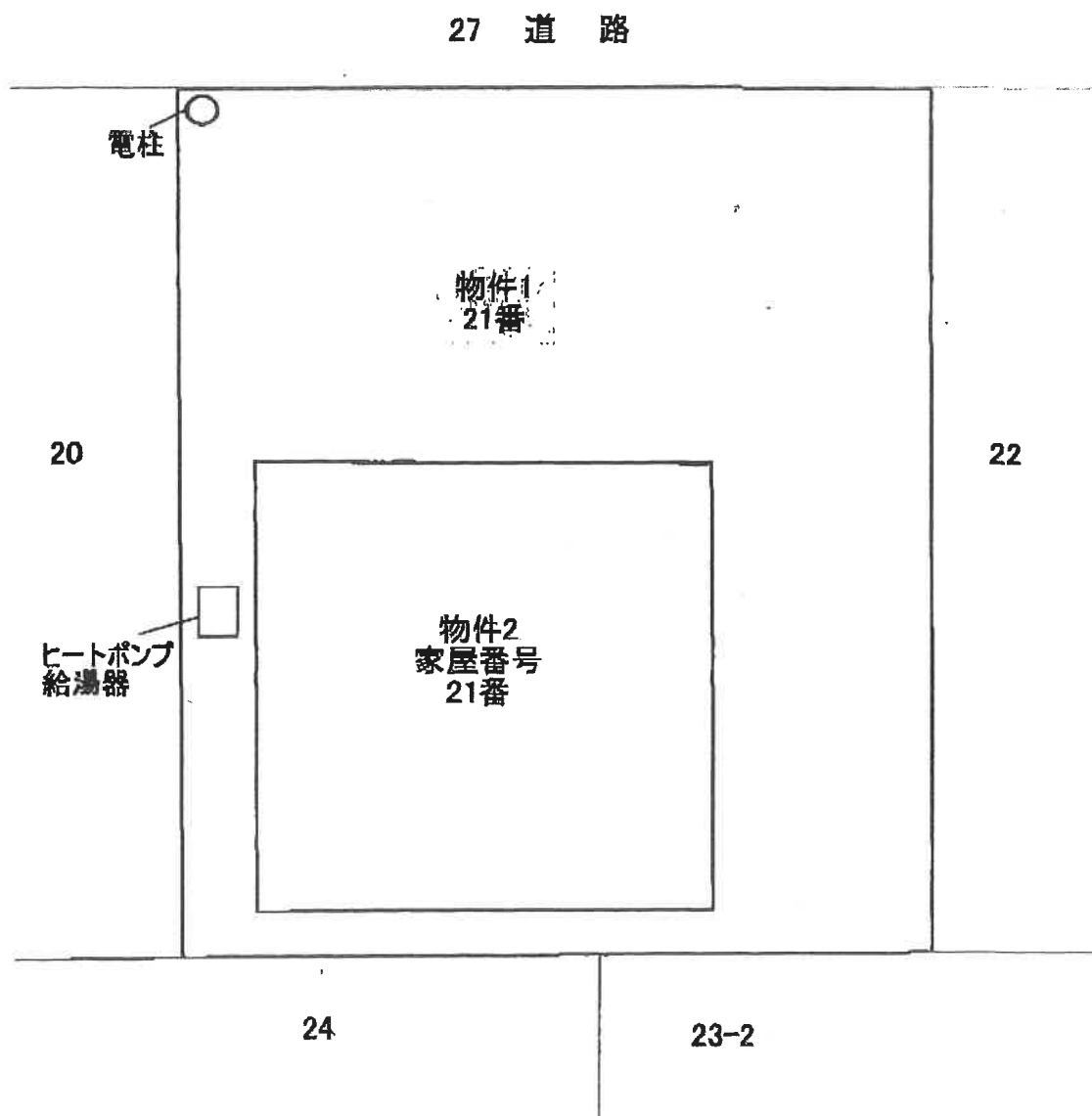
☐ 令和 年 月 日
債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 4 月 2 8 日
本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。

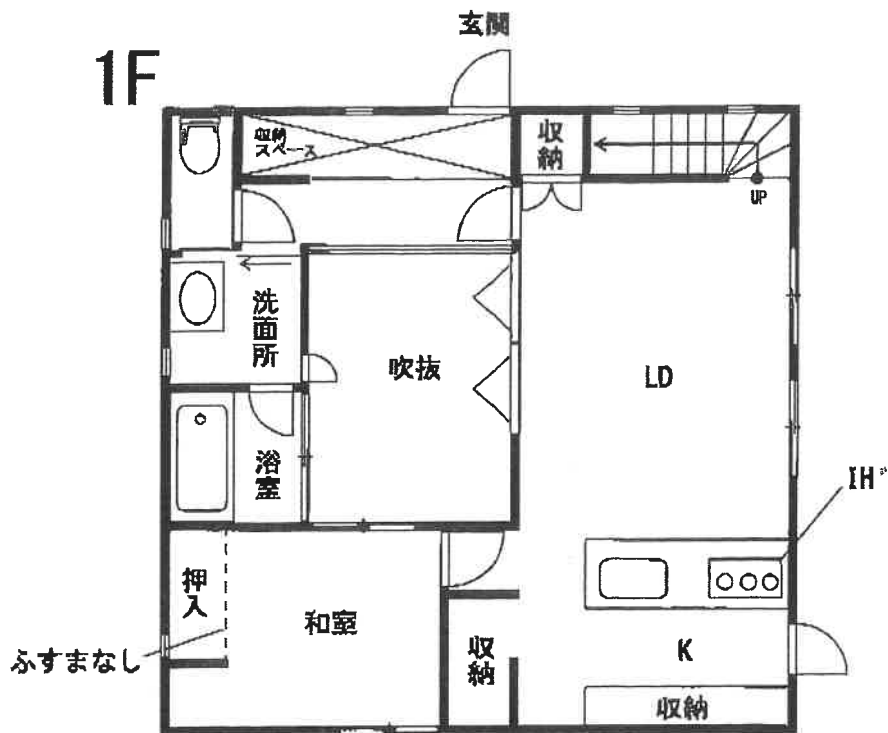
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

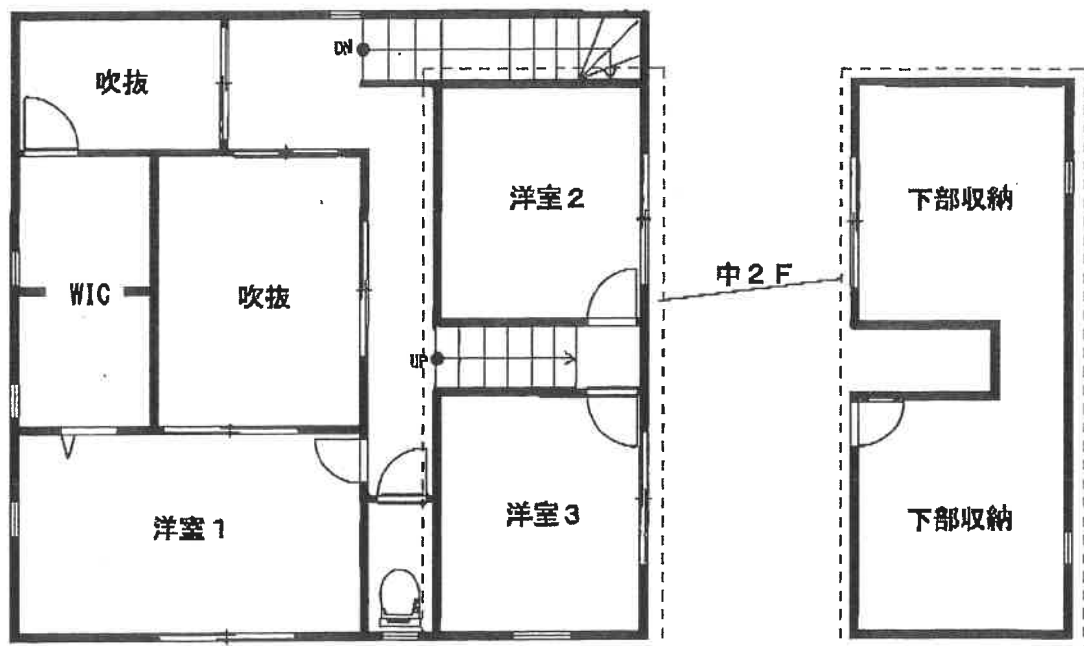
土地建物配置図（概略）



1F



2F



建物間取図
(概略)

物件 2



①屋外の状況

物件 1

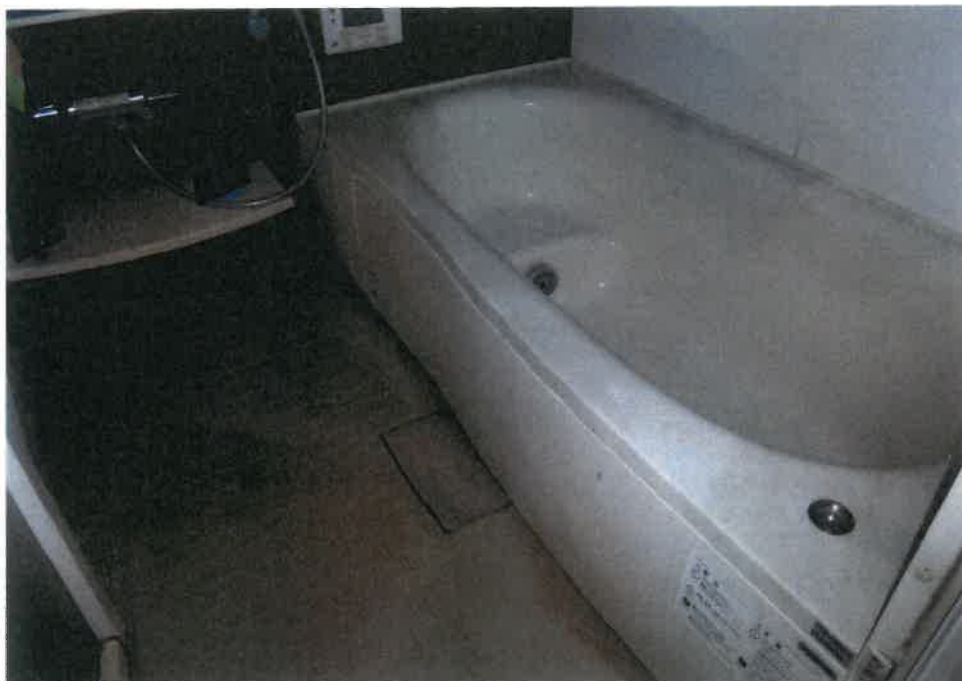


②屋内の状況

LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室



⑤屋内の状況
2階廊下の壁
の状況



⑥屋外の状況

ヒートポンプ給湯器

令和7年(ケ)第 14 号
令和7年 3月27日 受理
令和7年 4月28日 現地調査
令和7年 5月14日 評価
発行番号 2025008 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

許文逸 一 石

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,610,000 円
物件2 (建物)	金 17,130,000 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、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	西尾市平坂吉山二丁目 21番 宅地 215.17平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市平坂吉山二丁目21番地 21番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.13平方メートル 2階 52.17平方メートル	同左
番号	特記事項		
	なし		

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

- 3 -

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27年10月21日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 合金メッキ鋼板 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気（オール電化）等 その他 -
床面積（現況）	登記床面積 109.30㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+2S （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	普通
建物の利用状 況	「現況調査報告書に記載のとおり」
特 記 事 項	1. 当事者不在のため詳細は不明であるが、IHコンロであることから、建物はオール電化と思われる。 2. 二階洋室2・3の下に、中二階として収納あり（附属資料 建物間取図（概略）参照）。 3. 中二階の天井高は約1.4m弱であるため、登記床面積に含まれないことを確認した。

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	87,200	1.00	215.17	0.95	17,820,000

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）

地価公示地等：公示地 西尾－37

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 82,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 94 & = & 87,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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1.01

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を 5 %と判定した。

(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	220,000	109.30	0.61	14,670,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 10 \text{ 年})}] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.61 \end{aligned}$$

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	17,820,000	0.55	法定地上権	9,800,000

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55%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	17,820,000	－ 9,800,000		1.00	0.70	5,610,000
2	14,670,000	＋ 9,800,000	0	1.00	0.70	17,130,000
一括価格(合計)						22,740,000

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 : 公示地 西尾ー37

所 在 : 愛知県西尾市富山2丁目3番12

価 格 : 82,800 円/㎡

位 置 : 名鉄西尾線「福地」駅の西方道路距離2.9km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 宅地 198㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北東側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率150%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

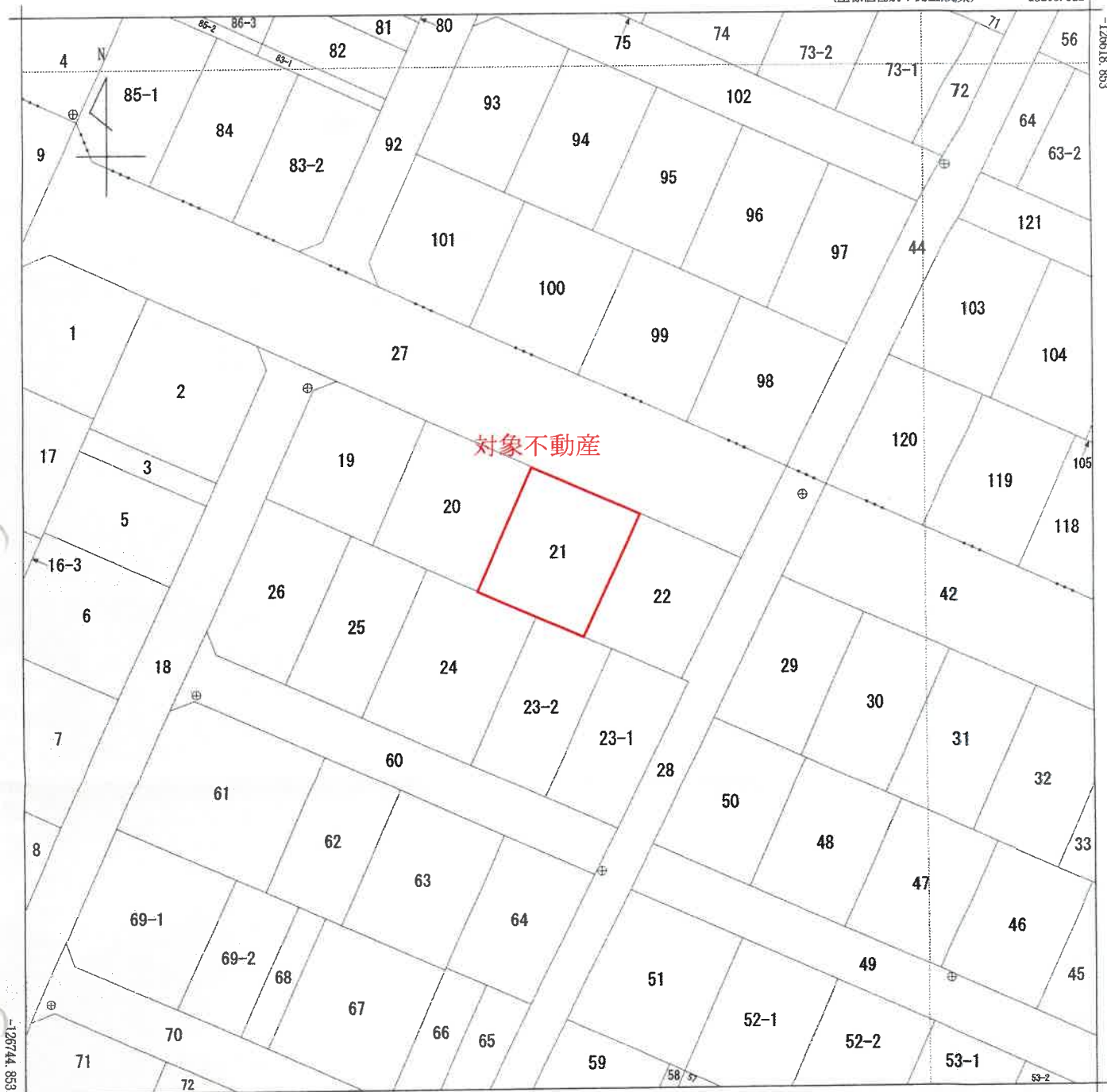
第7 附属資料

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

以 上

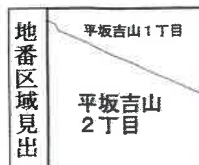






-13230.522

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	西尾市平坂吉山二丁目				地番	21番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成26年5月				備付年月日(原図)	平成26年6月30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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和7年2月13日

名古屋法務局

地図整理番号：M65038

登記官

登記年月日：平成27年11月17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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和7年2月13日

名古屋法務局

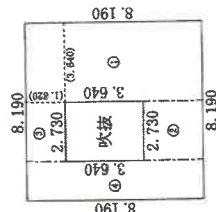
登記官

建物階平面図

家屋番号 21番

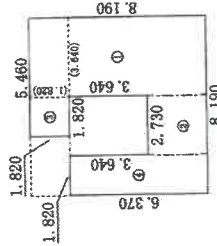
建物の所在 西尾市平坂吉山二丁目21番地

1階

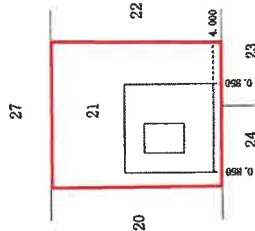


求 積 表		
①	$3,640 \times 8,190$	$= 29,811,600$
②	$2,730 \times 2,730$	$= 7,452,900$
③	$2,730 \times 1,820$	$= 4,968,600$
④	$1,820 \times 8,190$	$= 14,905,800$
合 計		57,138,900
床面積		57.13 m ²

2階



求 積 表		
①	$3,640 \times 8,190$	$= 29,811,600$
②	$2,730 \times 2,730$	$= 7,452,900$
③	$1,820 \times 1,820$	$= 3,312,400$
④	$1,820 \times 6,370$	$= 11,593,400$
合 計		52,170,300
床面積		52.17 m ²



対象不動産

単位：m

作製者

縮尺

1/250

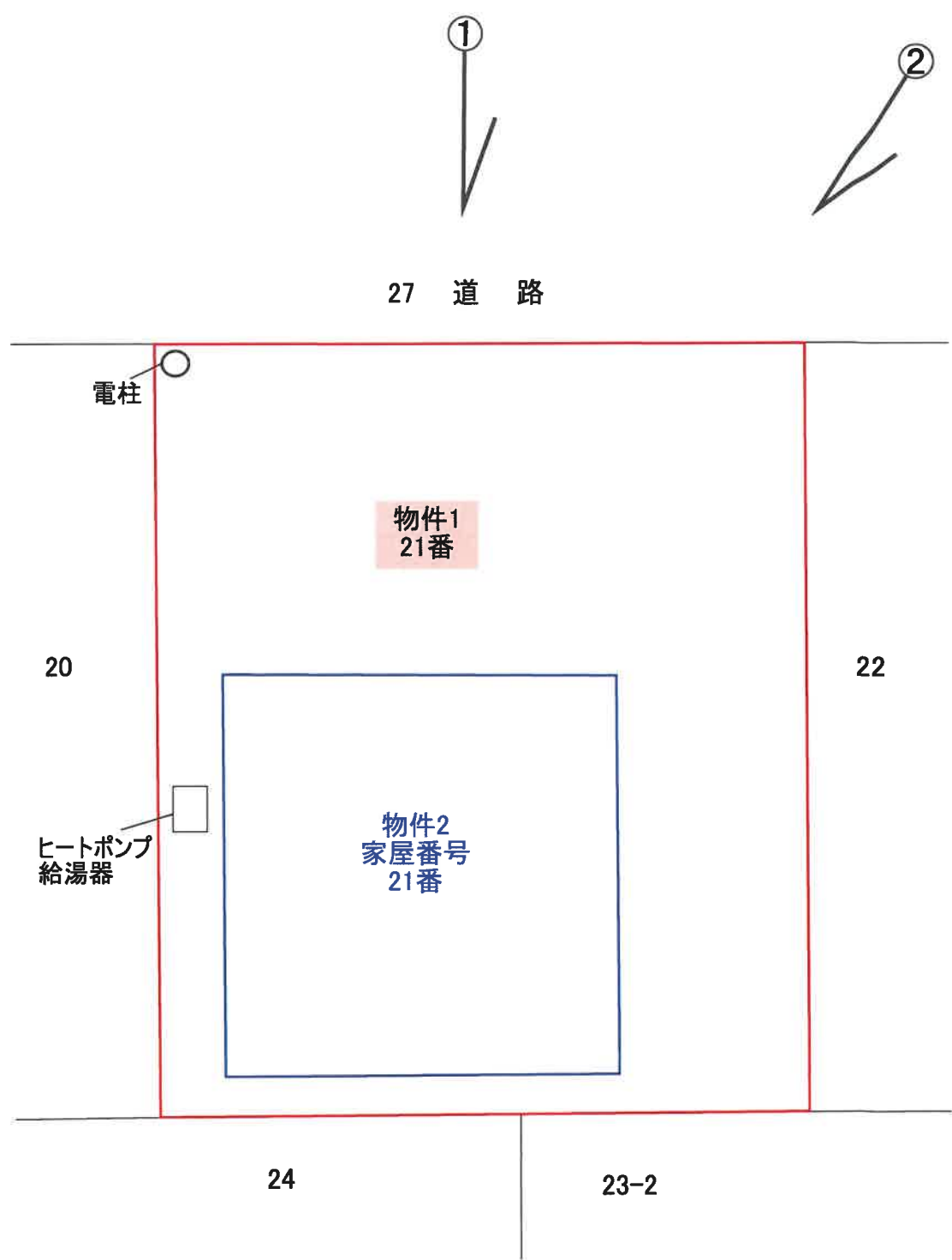
申請人

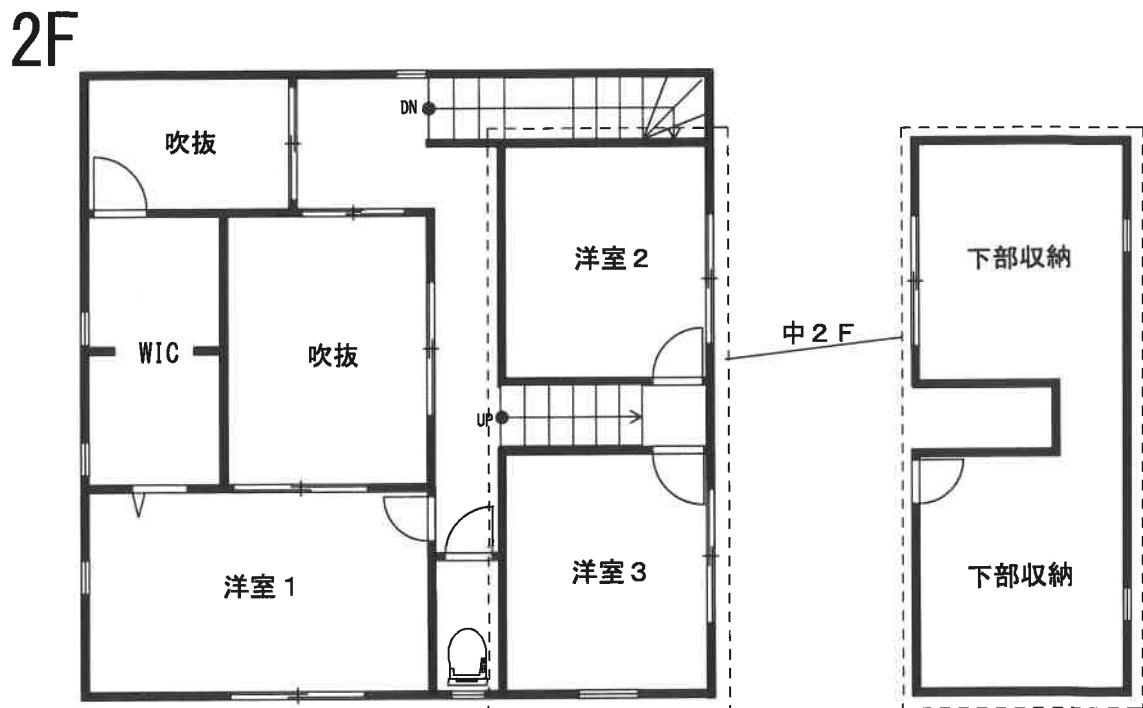
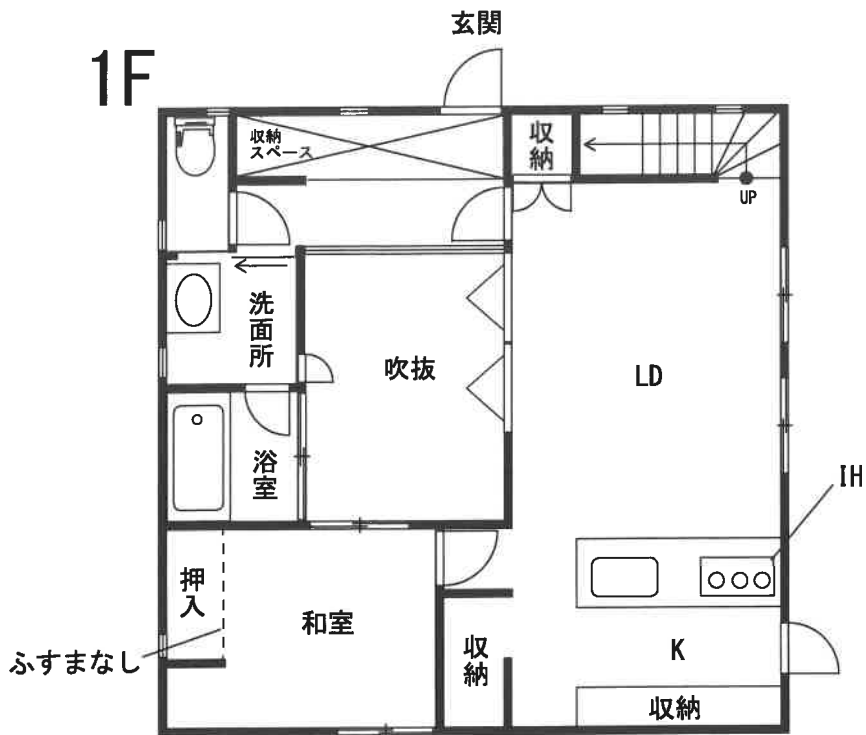
縮尺

1/500

A 4判に縮小

土地建物配置図（概略）







写真番号1



写真番号2