

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 羽佐田 泰 弘

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	13, 210, 000 10, 568, 000	一括	2, 642, 000	97, 021	0
1	2, 280, 000				
2	10, 930, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 西尾市矢曾根町東田面 | |
| | 地 番 | 38番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 163.71平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西尾市矢曾根町東田面 38番地5 | |
| | 家屋 番号 | 38番5 | |
| | 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 | 61.27平方メートル |
| | | 2階 | 56.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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 | 西尾市矢曾根町東田面 | |
| | 地 番 | 38番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 163.71平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西尾市矢曾根町東田面 38番地5 | |
| | 家屋 番号 | 38番5 | |
| | 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 | 61.27平方メートル |
| | | 2階 | 56.31平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 1 号

令和 7 年 2 月 5 日受理

令和 **7** 年 **3** 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 | 西尾市矢曾根町東田面 |
| | 地 番 | 3 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 3 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市矢曾根町東田面 3 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 8 番 5 |
| | 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 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 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 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 □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 (Aの破産管財人)	1 物件1土地(以下、本件土地という)および物件2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、A(債務者兼所有者)が居住していましたが、令和6年の春から夏ころの間に転居し、それ以降、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ないと聞いています。 5 現在、本件土地建物は破産財団に組入れられていますが、将来的には、破産財団から本件土地建物を放棄する予定です。 6 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。

(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

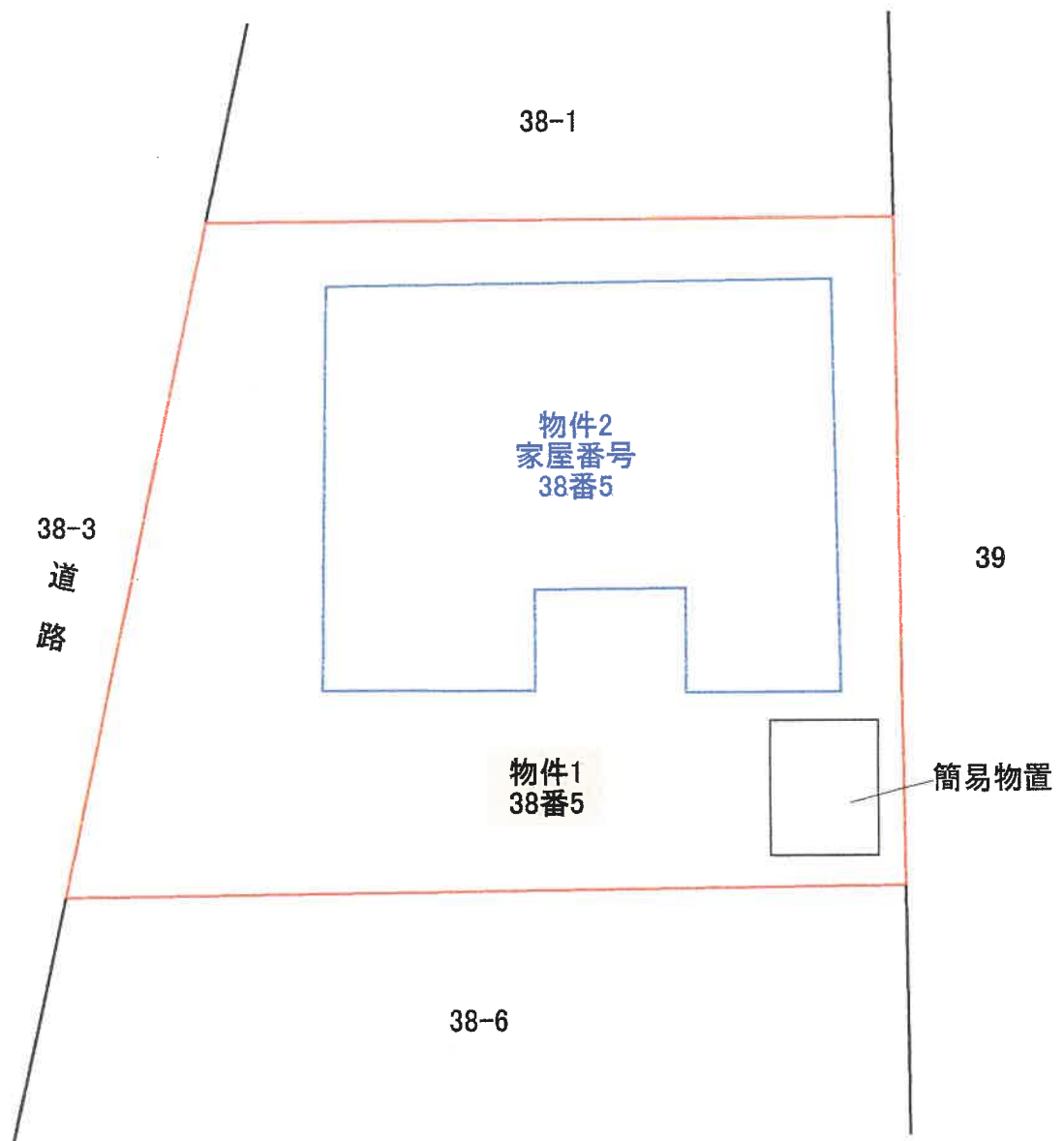
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、これらの杭等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 6 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

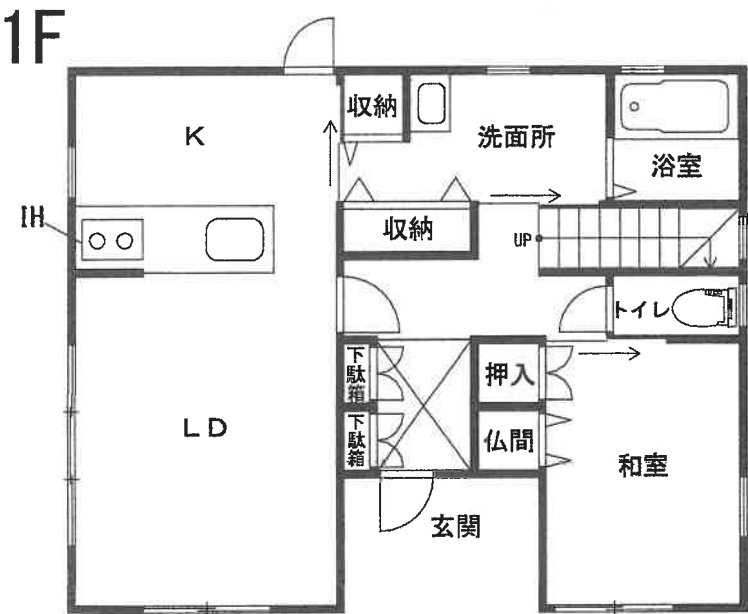
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 2 月 6 日 (木) 12:25-12:50	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 2 月 6 日 (木) 12:45-12:55	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 2 月 7 日 (金) 13:15-13:20	携帯電話	B から電話聴取
7 年 2 月 10 日 (月)	当庁	B 宛照会書面作成郵便送付
7 年 2 月 20 日 (木) 12:00-12:35	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
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7年2月20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, 破産管財人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



本件土地

道路

②

本件建物



道路

本件土地

③

屋内の状況 LD



④

屋内の状況 洋室2



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第 1 号
令和7年 2月 7日 受 理
令和7年 2月20日 現地調査
令和7年 3月25日 評 価
発行番号 2025003 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

許文雄 一 成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,280,000 円
物件2 (建物)	金 10,930,000 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	所在地目地積	西尾市矢曾根町東田面 38番5 宅地 163.71平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市矢曾根町東田面38番地5 38番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.27平方メートル 2階 56.31平方メートル	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	名鉄西尾線「西尾」駅 南方 道路距離約1.2km 六万石くるりんバス「今川南」バス停 西方 道路距離約300m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅のほかに農地が多い住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — —
画地条件	地積 163.71㎡ 間口 約12.2m、奥行 約13m 形状 台形	
接面道路の状況	北西側にて幅員約4.0mの舗装道路（建築基準法第42条2項道路）に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅等である。	
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 なし 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性（正確には専門的測定を要す）を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	1. 前面道路は市道認定がない西尾市管理道路である。建築基準法第42条2項道路であるが、対象不動産の前面部分はセットバック済であるため、狭あい道路の協議は不要である（西尾市建築課にて聴取）。 2. 北西側道路の対側は農業用排水路であり、河川法上の河川には該当しない。 3. 敷地内に簡易物置あり（土地建物配置図（概略）参照）。	

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24年2月28日新築 経過年数 約13年 経済的残存耐用年数 約12年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス、杉板等 床 フローリング、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 ー
床面積（現況）	登記床面積 117.58㎡ 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 （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	なし

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	49,000	1.00	163.71	0.90	7,220,000

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：基準地 西尾（県）－16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 104 & = & 49,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：角地1.03

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：台形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 10 %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	198,000	117.58	0.50	11,640,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 13 \text{ 年})}] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.50 \end{aligned}$$

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	7,220,000	0.55	法定地上権	3,970,000

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	7,220,000	－ 3,970,000		1.00	0.70	2,280,000
2	11,640,000	＋ 3,970,000	0	1.00	0.70	10,930,000
一括価格(合計)						13,210,000

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 : 基準地 西尾(県) - 16

所 在 : 愛知県西尾市深池町上口17番

価 格 : 52,000 円/㎡

位 置 : 名鉄西尾線「西尾」駅の南西方道路距離1.8km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 宅地 401㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側5.0m市道、南東側道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農家住宅が点在する幹線道路背後の住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

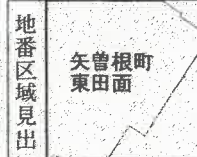


出典：国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/>)
・地理院タイル（ベースマップ）を加工して作成





(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 西尾市矢曾根町東田面				地 番 38番5		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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。

令和6年12月27日
名古屋法務局西尾支局
登記官

五

前 38-1 後・新

土地積地測量圖

A 4 判に縮小

求積表

地 址	(A)	3B-1	X ₀	Y ₀	Y ₀₊₁ -Y ₀₋₁	X ₀ + (Y ₀₊₁ -Y ₀₋₁)
NO						
K10			194.858	198.129	18.079	352.87782
K2			190.623	205.882	0.493	93.977139
K0			177.297	198.622	-18.079	-3205.32463
11			183.191	187.803	-0.493	-90.313163
			合 計			321.149295
			包 上			160.5746475
			地 租			160.57

地帯	⑤	38.5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO						
11			183.191	187.803	18.949	3471.286259
10			177.297	198.622	5.100	904.214700
9			166.798	192.903	-18.949	-3160.655302
12			174.005	179.673	-5.100	-887.425500
					合計	327.420157
				合計	面積	163.7100785
					地	163.71 m ²

地 率	⑤	38-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
NO						
12			174.005	179.673	19.384	3372.912920
9			166.798	192.903	6.339	1390.926522
8			157.820	188.012	-19.125	-3018.307500
18			165.574	173.778	-14.363	-2399.653982
19			167.051	175.519	5.695	984.765645
				合計		350.635605
			合	十部		165.3178025
				面積		165.31

地 帶	①	3B-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	NO					
	14		146.345	172.855	-0.237	-34.683765
	16		158.488	179.470	-2.514	-398.438832
	17		163.461	170.341	-5.951	-972.756411
	19		167.051	173.519	3.437	574.154287
	16		165.574	173.778	14.433	2398.685982
	8		157.820	188.012	5.923	935.714780
	3		142.575	179.707	-15.157	-2161.009275
				合計		342.644766
				面積		171.3223830
				17.32		17.32

地	(E)	38-B
NQ	X _n	Y _n
K11	152.880	160.976
17	163.461	179.341
16	158.488	170.470
-14	146.345	172.855
	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	-2.514	-384.340320
	18.494	3023.047734
	2.514	398.436832
	-18.494	2706.504430
	合計	330.641816
	合	165.3209080
	計	165.32
	通	m
	種	

(會員專用)

作者

(平成) 平成21年9月26日

縮尺

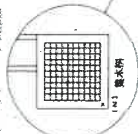
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

人請申

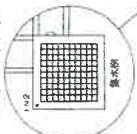
縮尺

$$\frac{1}{50.0}$$


引照点 (in1) 照点



引数点 (1 N 2) 180822



單位 = m

対象不動産

恒久的地物の名称及び座標値

点 名	X座標	Y座標	備 考
IN1	202.762	190.465	黄水林に刻印
IN2	170.577	249.386	黄水林に刻印

境界標の種類	測 点 名
刻	IN1, IN2
ブラスチック杭	K2, K10, K11, 3, 8, 9, 10, 11
コンクリート杭	12, 14, 16, 17, 18, 19
境界標	IN1, IN2

登記年月日：平成24年3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。
令和6年12月27日 名古屋法務局西尾支局 登記官

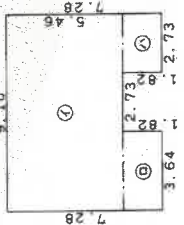
建物図面図

家屋番号	38番5
建物の所在	西尾市矢曾根町東田面38番地5

1階

①	9.10 x 5.46	=	49.6860
②	3.64 x 1.82	=	6.6248
③	2.73 x 1.82	=	4.9686
計			61.2794

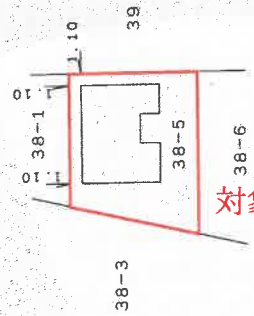
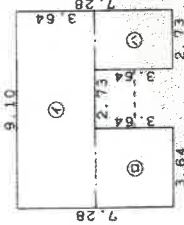
床面積 61.27 m²



2階

①	9.10 x 3.64	=	33.1240
②	3.64 x 3.64	=	13.2496
③	2.73 x 3.64	=	9.9372
計			56.3108

床面積 56.31 m²



対象不動産

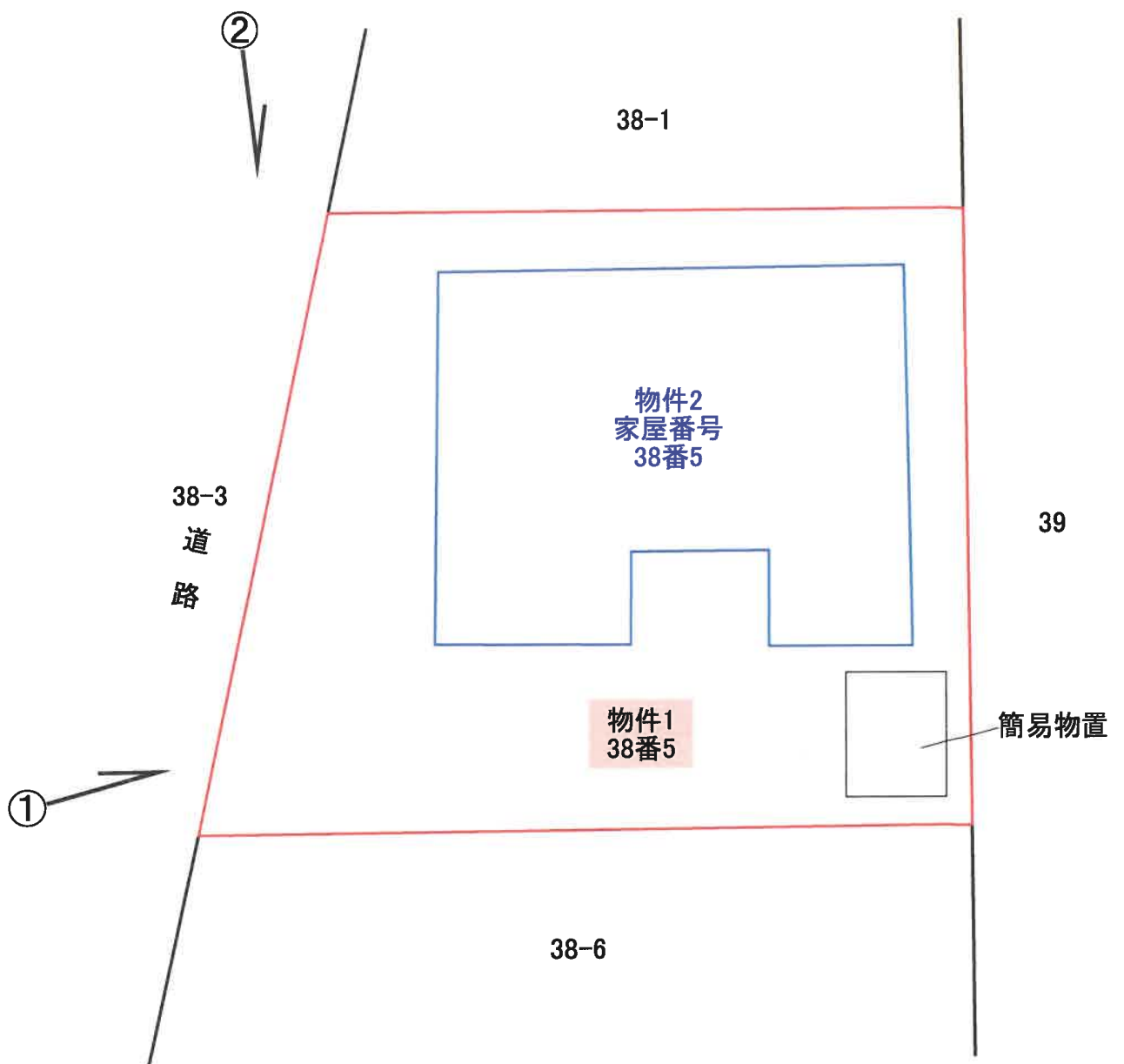
A4判に縮小

(全頁専用)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(平成24年2月29日作成)
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

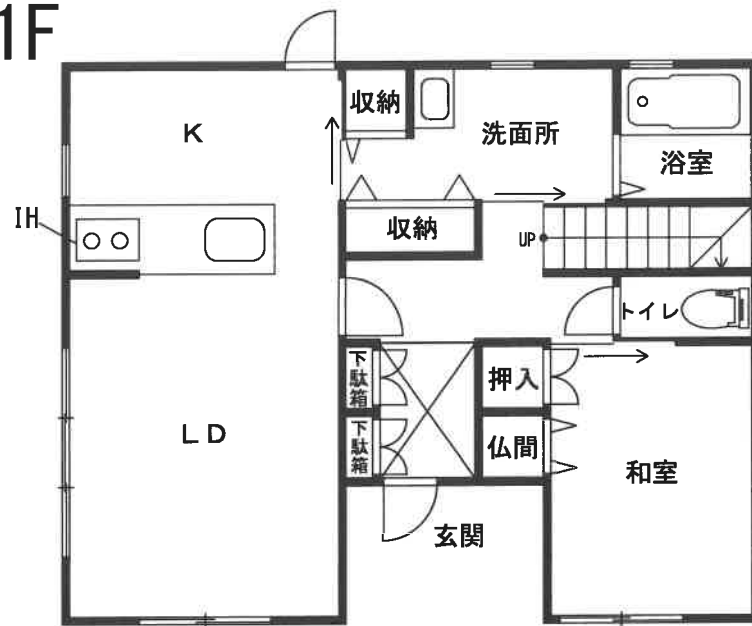
土地建物配置図（概略）



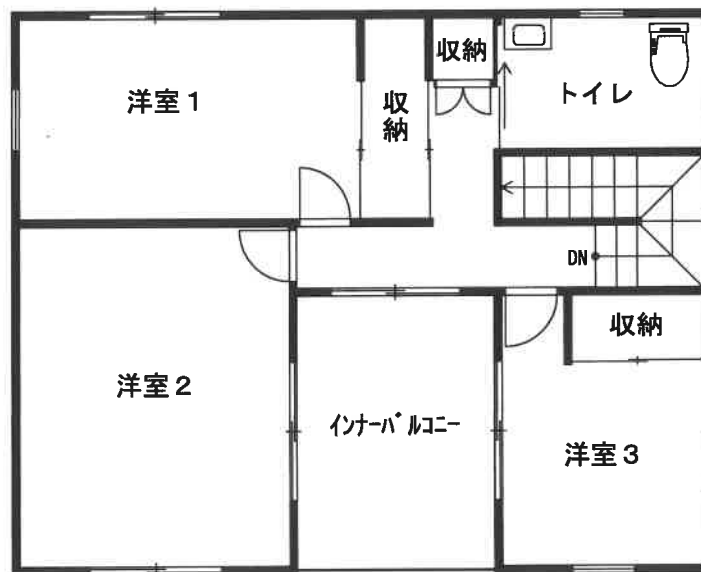
矢印は写真撮影方向を示す



1F



2F





写真番号1



写真番号2