

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 19 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 12 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 25 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 11 月 19 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,030,000 4,824,000		1,206,000	35,485	15,208



物 件 目 録

- 1 所 在 知立市桜木町桜木
地 番 60番8
地 目 雑種地
地 積 153平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年10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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記、木造瓦葺2階建、居宅、延べ床面積141.30平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

隣地（地番6番6，地番60番7）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

- 1 所 在 知立市桜木町桜木
地 番 60番8
地 目 雑種地
地 積 153平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 7 年(又)第 24 号

令和 7 年 5 月 28 日受理

令和 7 年 8 月 22 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	知立市桜木町桜木
	地	番	60番8
	地	目	雑種地
	地	積	153平方メートル

(土地用)

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) ☐ 農地(物件) ☐ 山林(物件) ☐					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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上に、下記目的外建物を所有して、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
その他の事項	■南東側にカーポートがある。					
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]					
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)					
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

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	知立市桜木町桜木60番地8
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造瓦葺地上2階建
床面積 (概略)	141.30㎡ (延床面積)
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 □不明
建 築 時 期	■平成元年築
建 築 者	□現所有者 □その他の者 ■不明
そ の 他 の 事 項	■種類, 構造, 延床面積, 建築時期は, 固定資産評価証明書による。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

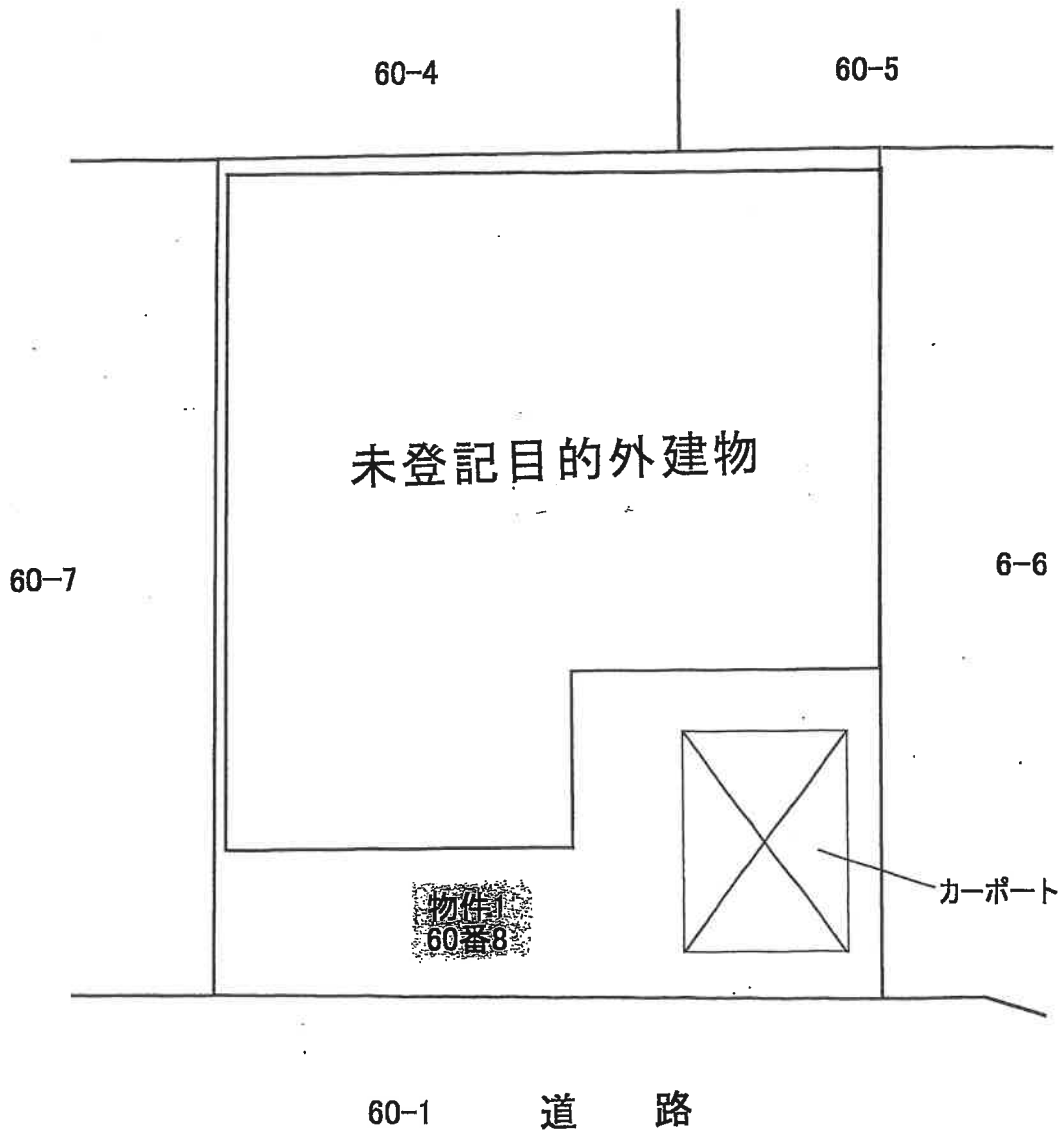
- 1 物件1の占有関係は、執行官の現況等から2, 3枚目に記載のとおりと認められる。物件1は、未登記目的外建物（木造瓦葺地上2階建住宅、延床面積141.30㎡（種類、構造、延床面積は、固定資産税評価証明書による））の敷地となっている。物件1は、南側が道路に接面している。物件1の南東角及び南西角には、それぞれ境界杭が認められたが、北東角、北西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1は、北側がフェンスで囲まれているが、物件1と6番6の土地との境界及び物件1と60番7の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 2 物件1の南東側にカーポートがある。
- 3 債務者に対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6月5日 (木) 10:40-11:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
7年6月19日 (木)	(郵便)	住民票取寄 (知立市役所)
7年6月19日 (木)	(郵便)	占有照会等
7年6月23日 (月) 10:20-11:00	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋外), 評価人同行
7年7月9日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、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。本件は立会人を立ち合わせて現況調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので、解錠技術者により解錠し、立会人とともに同所に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で無施錠であったため、立会人とともに同所に立ち入った。 ☐ 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)



未登記目的外建物



①南東側境界
付近の状況

物件 1

未登記目的外建物



②南西側境界
付近の状況

物件 1

令和 7年 (ヌ) 第 24 号
令和 7年 5月30日 受 理
令和 7年 6月23日 現地調査
令和 7年 7月18日 評 価
発行番号 2025013 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

渡邊一成

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 6,030,000 円

評価額は受命外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	知立市桜木町桜木 60番8 雑種地 153平方メートル	特記事項参照
番号	特記事項		
1	現況地目は宅地であり、受命外建物（未登記）あり。		

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	名鉄名古屋本線「知立」駅 北東方 道路距離約670m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 153㎡ 間口 約11m、奥行約14m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側にて幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）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	受命外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 あり 下水道 あり	
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. 地上建物等について ①未登記建物 以下の受命外建物等が存する（配置図（概略）参照）。建物は未登記であり、固定資産評価証明書では以下のとおりである。 ・用 途：居宅 ・構 造：木造瓦葺 2 階建 ・床面積：1 4 1. 3 0 m² ・建築年月日：平成元年築 ・納税義務者：本件土地所有者と同じ ②その他 上記の受命外建物の他に、カーポートが存する（配置図（概略）参照）。 詳細については、現況調査報告書記載のとおり。 2. 知立市ハザードマップで以下の区域に該当する。 浸水深 1. 0 m～3. 0 m
---------	--

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	161,000	1.08	153	0.90	23,940,000

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 知立（県）－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 164,000 \text{ 円/㎡} & \times & 106 / 100 & \times & 100 / 108 & \times & 100 / 100 & = & 161,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位1.08

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.08

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 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、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	23,940,000	0.55	法定地上権	13,170,000

イ 土地利用権等割合：受命外建物の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	23,940,000	－ 13,170,000		0.80	0.70	6,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命外建物が存することによる市場性の減退を考慮した。

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 知立(県) - 5

所 在 : 愛知県知立市桜木町桜木60番7

価 格 : 164,000 円/㎡

位 置 : 名鉄名古屋本線「知立」駅の北東方道路距離680m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 宅地 133㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 南側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 市内中心部に近い一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

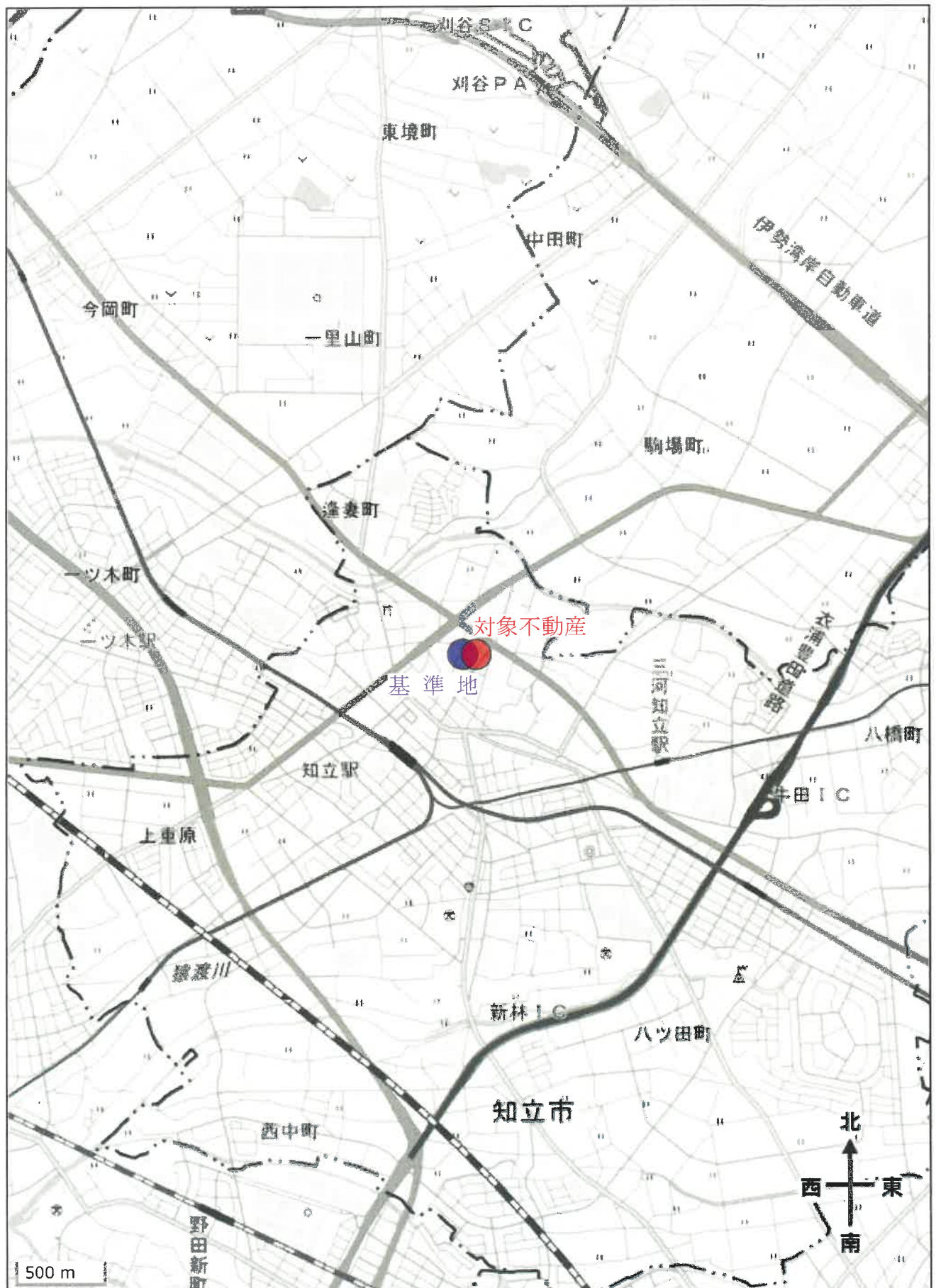
第7 附属資料

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

以 上

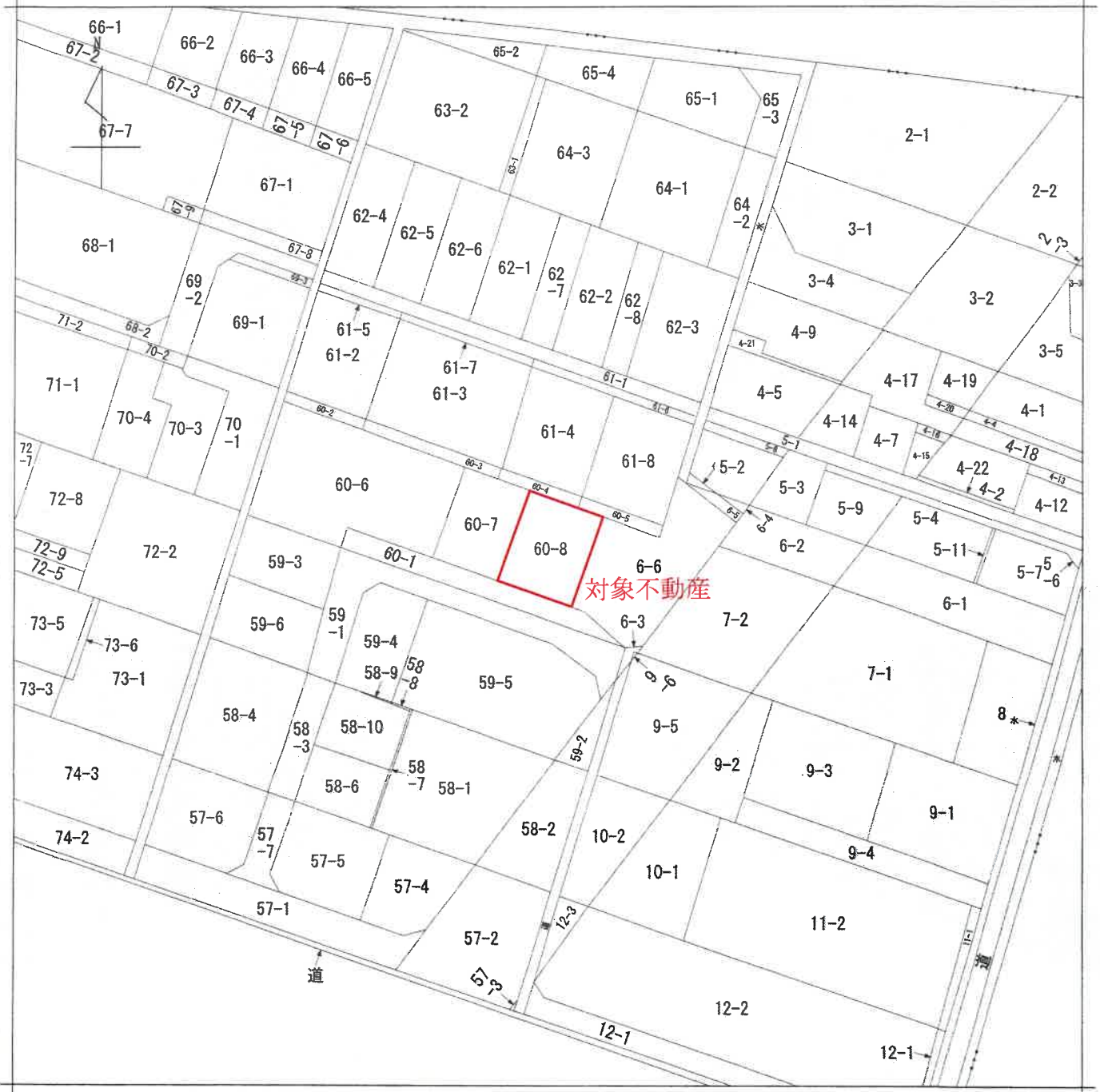
位置図

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。

地番区域見出し
桜木町桜木

請 求 部	所 在	知立市桜木町桜木				地 番	60番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 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 事 記 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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号: 16-1

(1/1)

登記年月日：昭和63年12月7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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局港出署所

登記官

請求番号：16-2

4349087

地番 60-8 後・新 60-8 6-3

地積測量図

60-8, 60-9

知立市桜木町桜木

地番

土地の所在

60-8

計算式

1. 17.88 X 8.60 = 153.7680

□ 17.88 X 8.60 = 153.7680

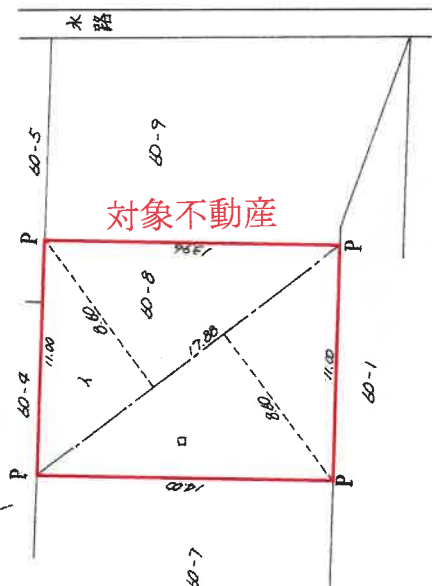
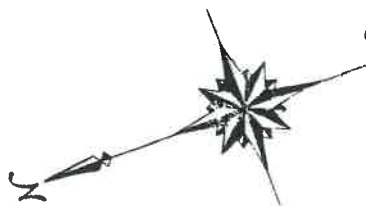
計 307.5360

1/2 153.7680

60-9

計算式

297.61625 - 153.7680 = 143.84825



筆界線略号	
P	アサヒナック杭
C	コンクリート杭
K	木杭
M	埋込杭
T	鉄釘杭



作成者

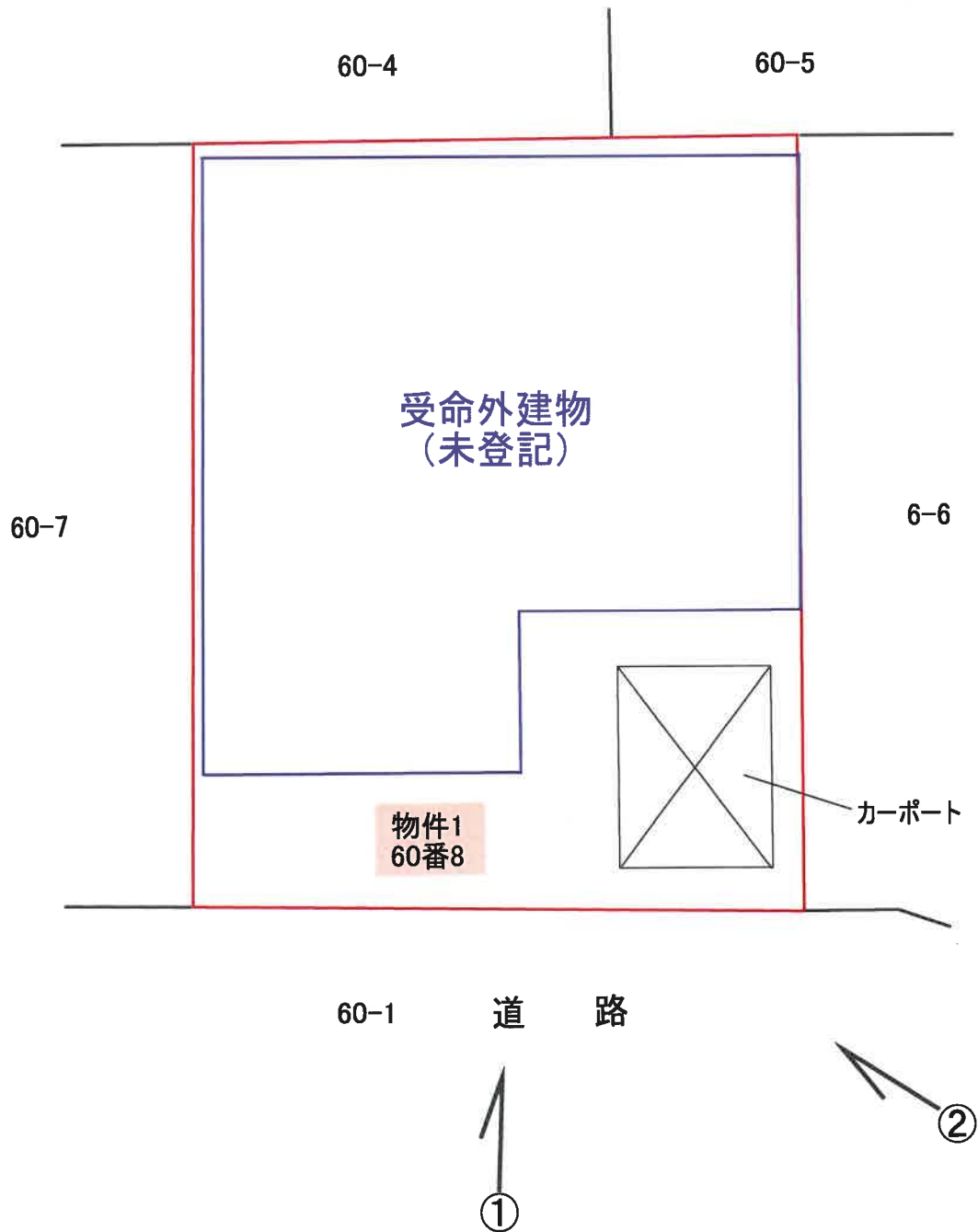
申請人

(昭和63年8月22日作成)

250

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



矢印は写真撮影方向を示す





写真番号1



写真番号2