

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	23,340,000 18,672,000	一括	4,668,000	152,810	36,255
1	5,220,000				
2	18,120,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 西尾市伊藤五丁目 |
| | 地 番 | 2番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市伊藤五丁目 2番地6 |
| | 家屋 番号 | 2番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.27平方メートル |
| | | 2階 52.91平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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

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 | 西尾市伊藤五丁目 | | |
| | 地 番 | 2 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 8 . 4 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 西尾市伊藤五丁目 2 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 2 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6 . 2 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 1 平方メートル | |



令和 7 年(ㄥ)第 19 号

令和 7 年 4 月 30 日受理

令和 7 年 7 月 25 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 西尾市伊藤五丁目
 地 番 2 番 6
 地 目 宅地
 地 積 158.45 平方メートル

- 2 所 在 西尾市伊藤五丁目 2 番地 6
 家屋 番号 2 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 56.27 平方メートル
 2 階 52.91 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	■北東側にセントラル式浄水器がある。 ■北西側に宅配ボックス付郵便受けがある。		
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に居住して占有している。 □「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	■南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
■ 債務者兼所有者	1 私は、物件1、2の所有者です。私は、物件2に家族と一緒に居住しています。物件2は、オール電化になっています。 2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件2を増改築したことはありません。 4 物件2でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件1、2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 7 物件1の北東側にあるセントラル式浄水器は、令和2年ころ、約200万円の費用で設置しました。浄水器は、定期的にフィルターを交換する必要があります。 8 物件2の2階機械室にある空気清浄機は、24時間換気するシステムになっています。

(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, 北側が道路に接面している。物件1の北東角, 南東角, 南西角及び北西角には, それぞれ境界杭が認められた。物件1は, 東側, 南側及び西側をそれぞれフェンスで囲まれている。東側フェンス, 南側フェンス及び西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の室内の壁の随所に子供の落書きの跡が認められる。
- 4 物件2の南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。
- 5 物件2は, 建築後約7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。
- 6 物件1の北東側にセントラル式浄水器がある。
- 7 物件1の北西側に宅配ボックス式郵便受けがある。
- 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月7日 (水) 14:40-15:00	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5月19日 (月) 9:50-10:00	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
7年5月20日 (火)	(郵便)	住民票取寄 (西尾市役所)
7年6月4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6月12日 (木) 13:50-15:10	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, 債務者兼所有者立会い, 聴取
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		

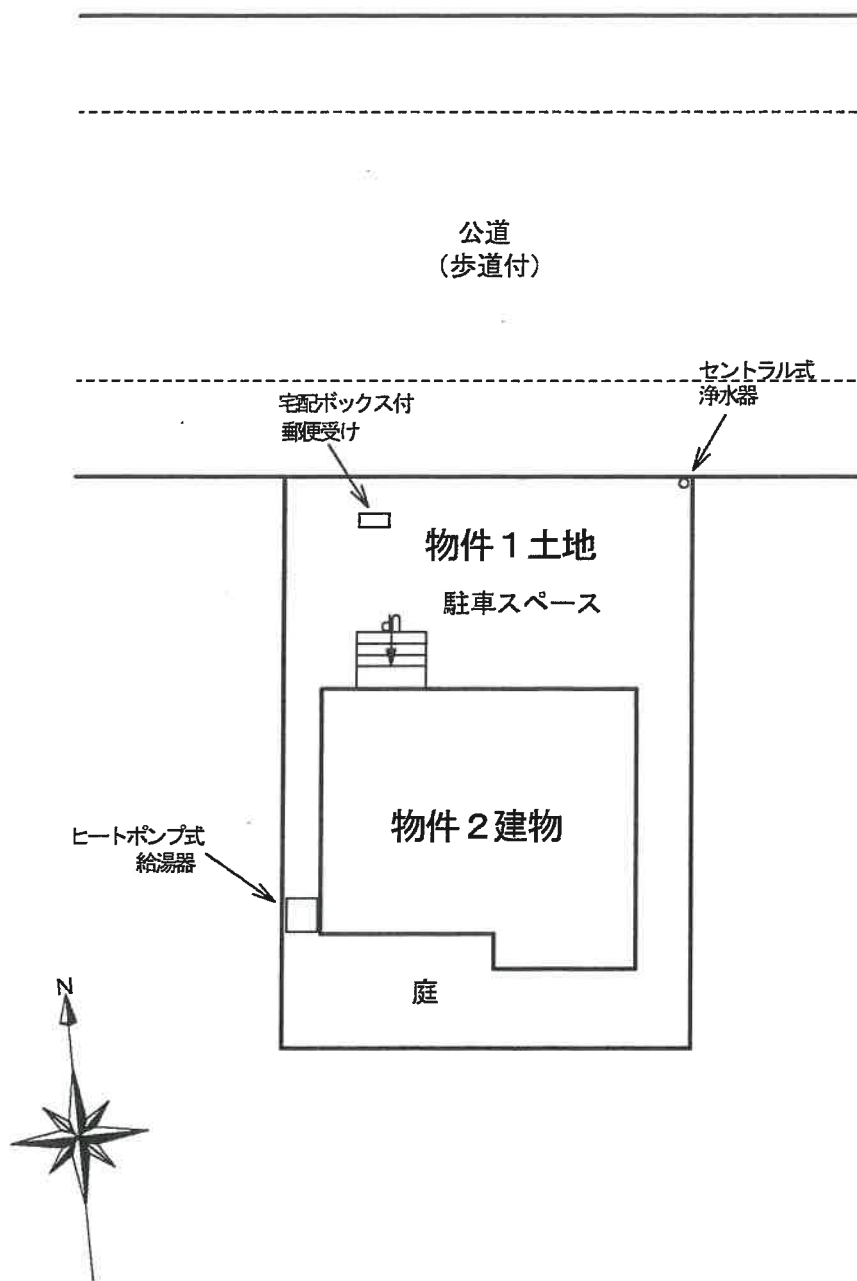
(特記事項)

☒ 令和7年6月12日
債務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ため, 解錠技術者を同行した。

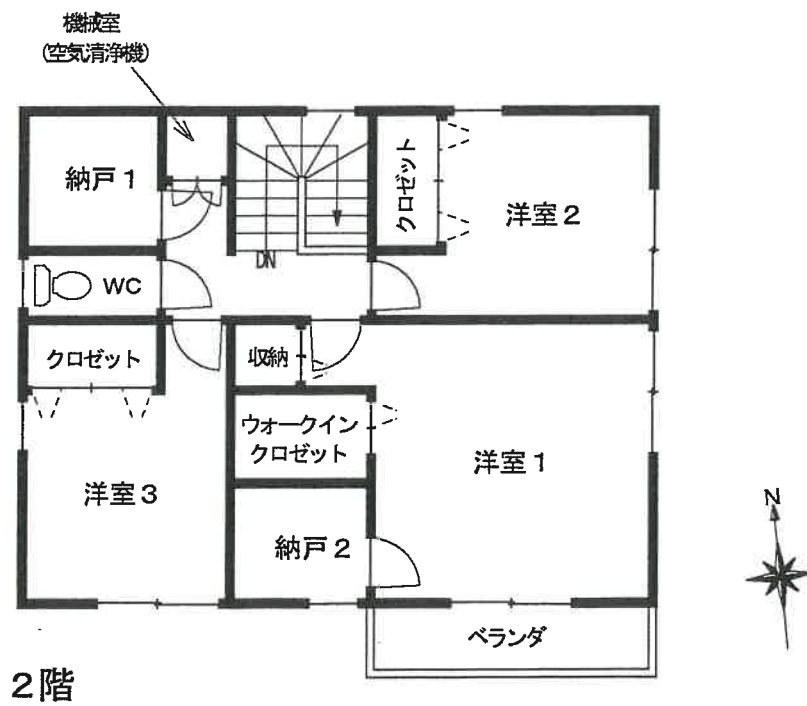
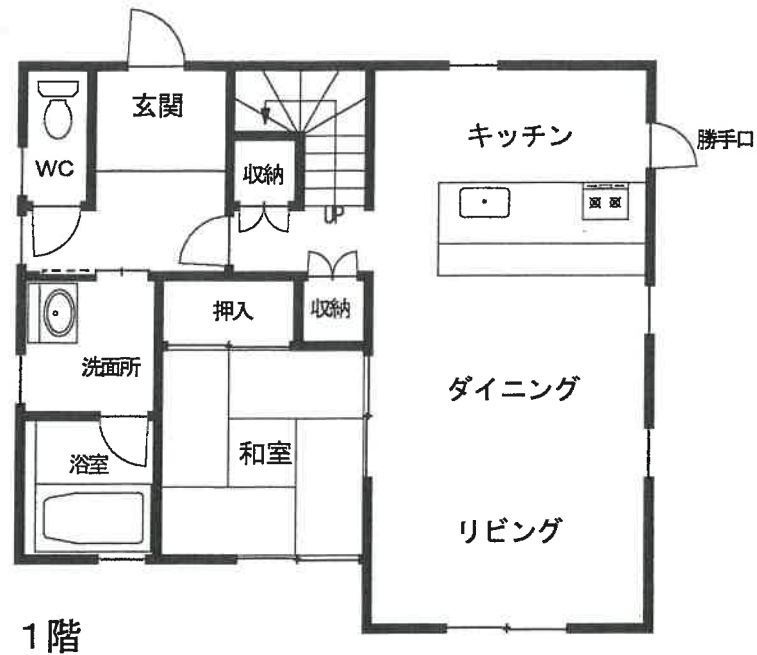
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）



物件 2



①屋外の状況

物件 1



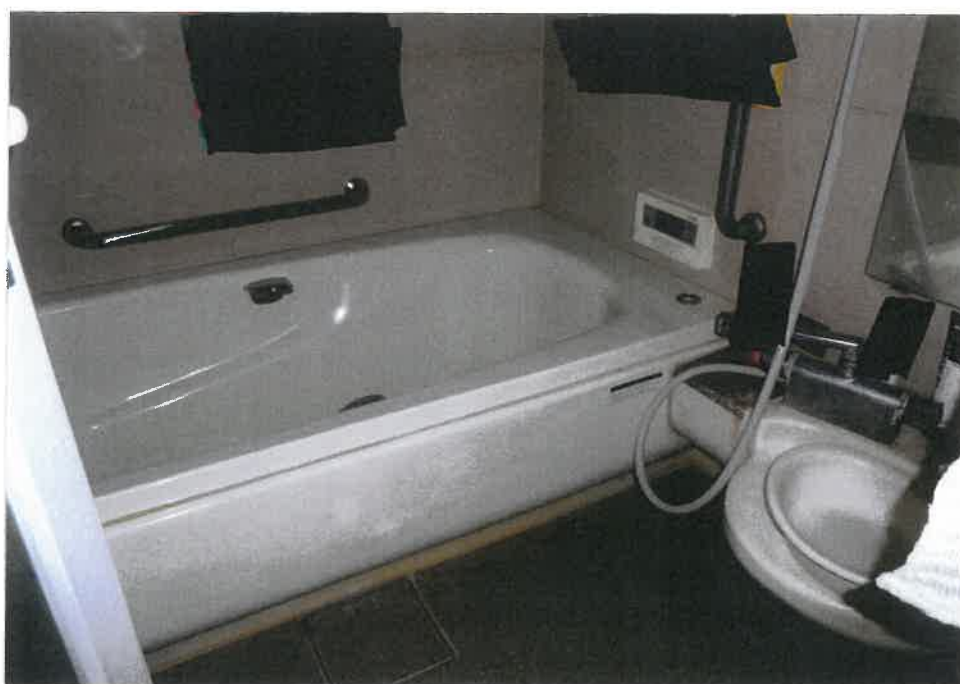
②屋内の状況

リビング

ダイニング



③屋内の状況
キッチン



④屋内の状況
浴室

⑤屋外の状況



ヒートポンプ式給湯器

⑥屋外の状況



セントラル式浄水器

令和7年(ケ)第19号

令和7年5月7日 受理

令和7年6月12日 現地調査

令和7年6月13日 評価

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

西 村 研 二

第 1 評価額

一括価格	
金23,340,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金5,220,000円
物件 2 (建物)	金18,120,000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 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	所在地目積	西尾市伊藤五丁目 2番6 宅地 158.45m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市伊藤五丁目 2番地6 2番6 居宅 木造ソーラーパネルぶき2階建 1階 56.27m ² 2階 52.91m ² 計 109.18m ²	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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「桜町前」駅 西方 道路距離約1.3km 六万石くるりんバス「鶴城ふれあいセンター」停留所 西方 道路距離約280m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が多く見られる、平成20年に区画整理が完了した住宅地域。	
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	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 150% ——— 居住誘導区域：内、都市機能誘導区域：外
画地条件	地積 158.45㎡ 間口 約10.5m、奥行 約15.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側で幅員約12.0mの舗装市道（伊藤18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	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。	
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 ガス配管 下水道	あり 引込可（特記事項参照） あり
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺はもともとは農地であり、これを区画整理事業により宅地化され、現在に至る。 目的土地は小規模な工業地域に隣接するが、目的土地から半径50m以内に有害物質使用特定施設の届出のある工場はなく、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	前面道路に都市ガスの埋設管はあるが、物件2建物は、これに接続していない。 セントラル式浄水器（上水道を敷地内に引き込む際に浄水する装置）あり。 宅配ボックス付郵便受けあり。 駐車スペースには、普通車2台程度駐車可能。	

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30年9月28日
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約28年
仕様	構 造	木造
	屋 根	ソーラーパネルぶき ほか
	外 壁	サイディングボード張 ほか
	内 壁	クロス貼 ほか
	天 井	クロス貼 ほか
	床	フローリング、畳敷 ほか
	設 備	電気、給排水衛生設備 ほか
	その他	オール電化住宅、太陽光発電あり（ワット数不明）、全館対応24時間空気清浄機あり、防犯警報装置あり（作動状況未確認）。
床面積（現況）	109.18㎡ （第3 目的物件記載のとおり）	
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	やや優る 一条工務店の施工による分譲戸建住宅であり、施工の質・量はよい。	
保守管理の状態	やや劣る 内壁や建具などに子供の落書きやシールの貼り付けが多数見られる。階段の内壁クロスに大きな破れがあり、その下地ボードにも子供の落書きがある。	
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	特になし。	

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	110,000	1.00	158.45	0.95	16,560,000

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-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 108,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} = 110,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：考慮不要。

地域格差：街路条件等を考慮。

イ 個別格差：不要。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(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	240,000	109.18	0.64	16,770,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} + \text{経過年数}7\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.64$$

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、さらに市場性修正等を施して、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	16,560,000	0.55	法定地上権	9,110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	16,560,000	- 9,110,000		1.00	0.70	5,220,000
2	16,770,000	+ 9,110,000	0	1.00	0.70	18,120,000
一括価格(合計)						23,340,000

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。

以下余白

第 6 参考価格資料

地価公示価格等	西尾-6
所 在	: 西尾市伊藤4丁目11番7外
価 格	: 108,000円/㎡
位 置	: 名鉄西尾線「桜町前」駅 道路距離約1.3km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 194㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 北側にて幅員約6.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率150%)
地域の概要	: 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 建物図面等写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 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



伊藤 1 丁目
伊藤 5 丁目
伊藤 4 丁目

請 求 部 分	所 在 西尾市伊藤五丁目					地 番 2番6			
出 力 尺 寸	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20年3月22日				備 付 年 月 日 (原図)	平成20年3月24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28日

静岡地方法務局浜松支局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

A 4 判に縮小

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28日 静岡地方法務局浜松支局 登記官

建物図面等写

建物図面等写

家屋番号 2番6

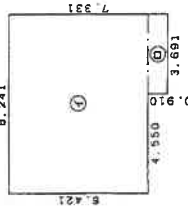
建物の所在 西尾市伊藤五丁目2番地6

求積表

①	8.241	×	6.421	=	52.915461
②	3.691	×	0.910	=	3.358810
計					56.274271

床面積 56.27 m²

1階



求積表

①	8.241	×	6.421	=	52.915461
計					52.91

床面積 52.91 m²

2階



単位：m

申請人

縮尺 1/250

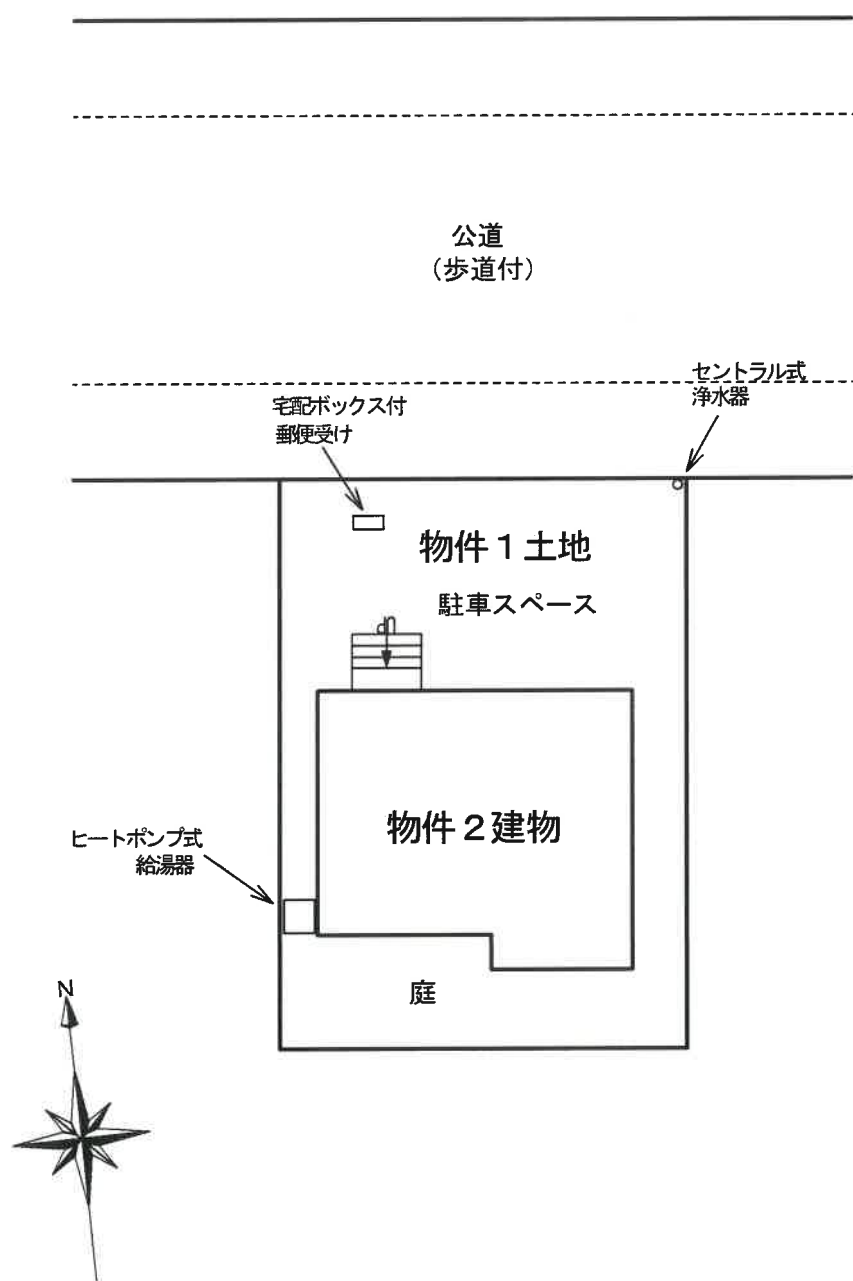
(平成 30 年 11 月 12 日)

作成者

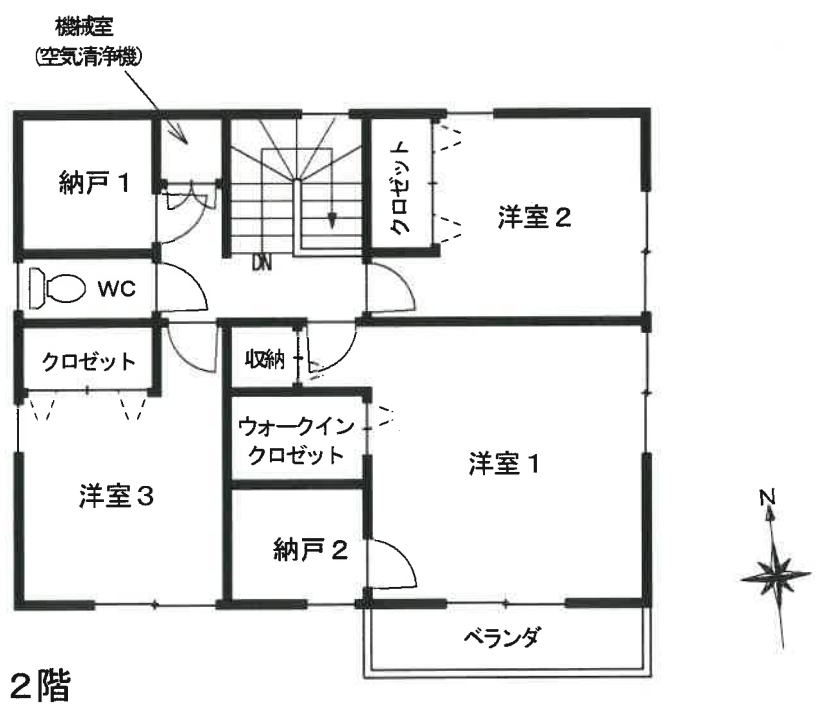
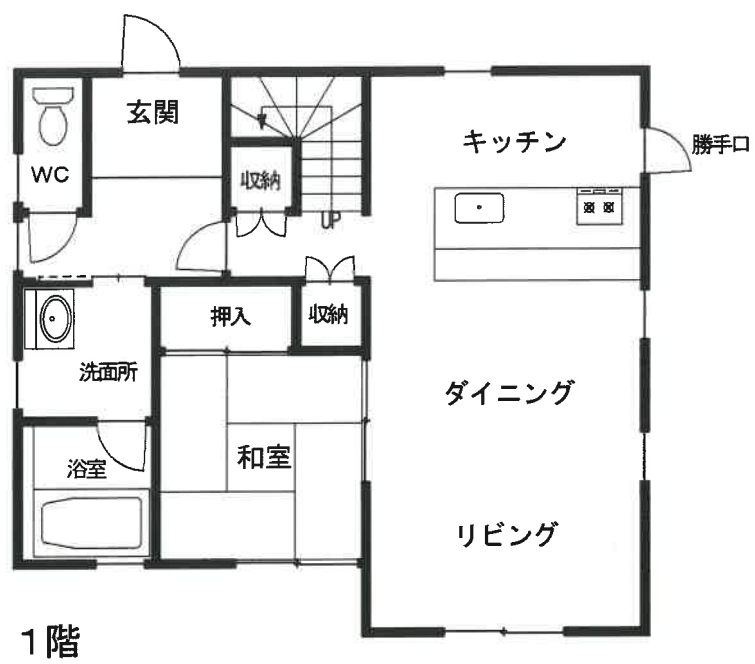
縮尺 1/50

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真