

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。	



515

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, 2	17, 510, 000 14, 008, 000	一括	3, 502, 000	59, 533	19, 520
1	6, 590, 000				
2	10, 920, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 知立市昭和四丁目 |
| | 地 番 | 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知立市昭和四丁目 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3. 8 2 平方メートル
2階 5 4. 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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 | 知立市昭和四丁目 |
| | 地 番 | 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知立市昭和四丁目 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.82 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 38 号

令和 7 年 6 月 18 日受理

令和 7 年 7 月 23 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 | 知立市昭和四丁目 |
| | 地 番 | 7番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知立市昭和四丁目 7番地7 |
| | 家屋 番号 | 7番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 54.65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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	☒ 本件土地上の南西部に簡易物置(動産)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が異なる(☐ 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 上記の者が本建物を居宅として占有している。 ☐ 「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		
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
■近隣居住者	物件2建物（以下、「本件建物」という。）には、A（債務者兼所有者）が単身で居住しています。
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、現在、私が単身で居住しています。 2 物件1土地（以下、「本件土地」という。）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。 3 本件土地上に存する軽自動車は私の所有物です。 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ありません。
■知立市役所土木課担当者	1 本件土地が北側で接する道路は市道です。 2 本件土地が南側で接する植栽、水路、歩道の部分は緑道であり、市道です。その南側の車道の部分は緑道とは別の市道です。

(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

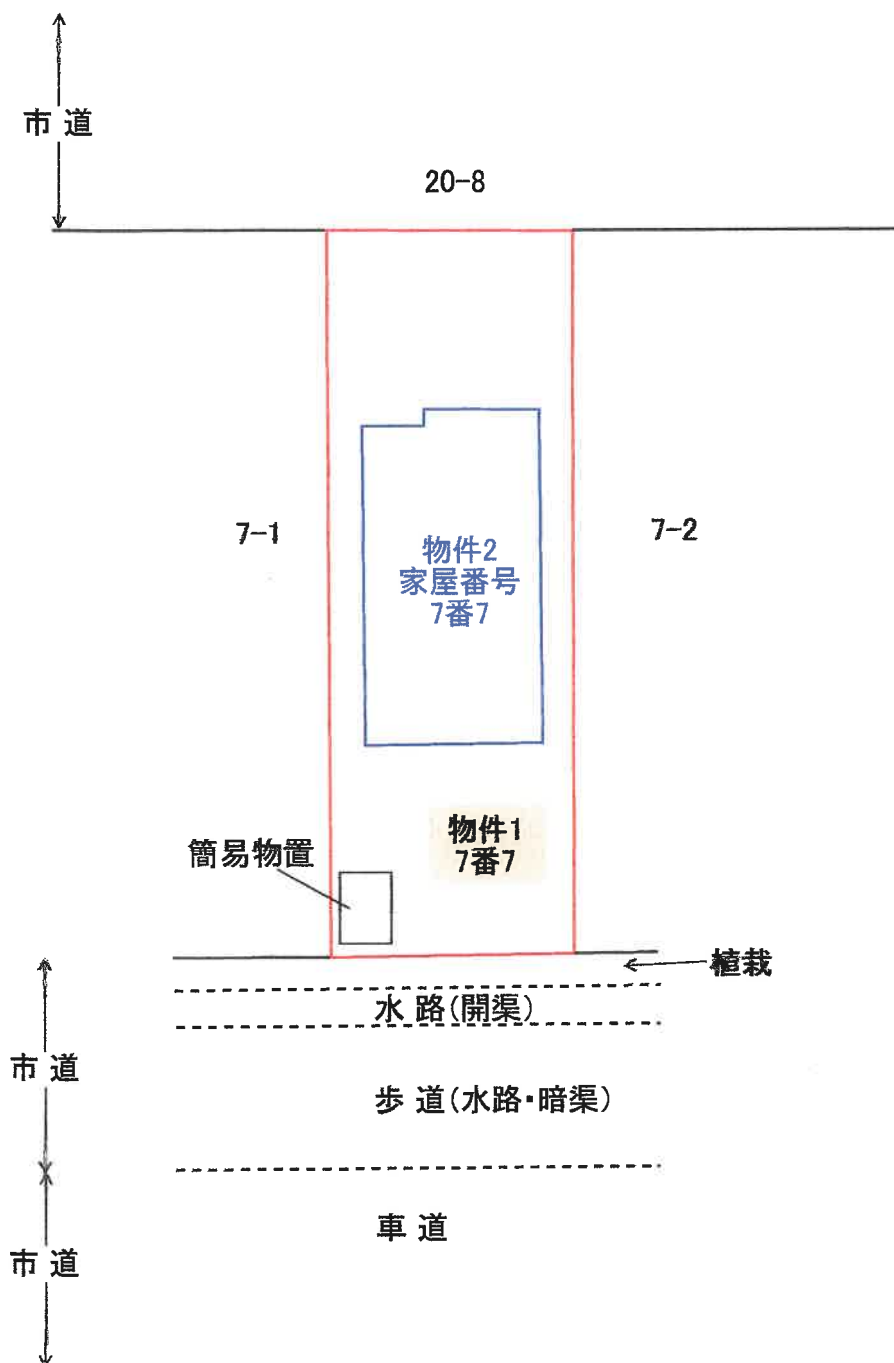
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、北側で道路に隣接している。なお、本件土地は南側で緑道にも接しているが、植栽があるため、出入りには利用されていないものと思われる。
- 3 本件土地の周囲には境界標等は散見されなかった。本件土地の範囲は、北側道路および南側緑道とその他はコンクリートブロック等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 西側隣家の雨どい等が、本件土地へ越境している可能性がある（写真Na③参照）。
- 6 本件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。
- 7 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

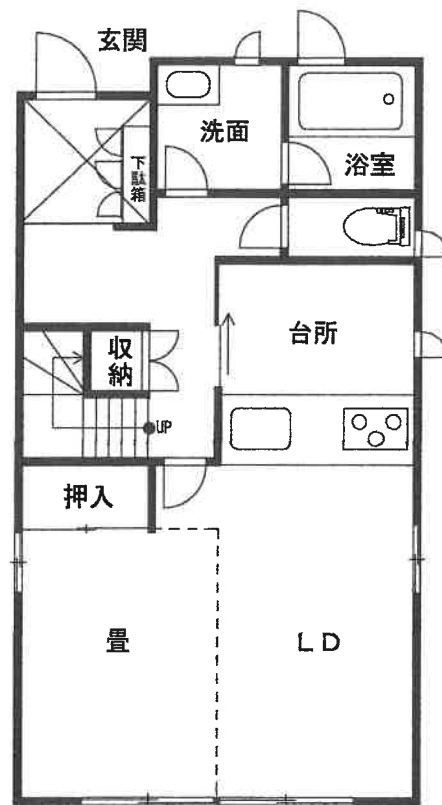
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 6 月 23 日 (月) 13 : 55 - 14 : 20	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 期日通知書差置, 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
7 年 6 月 24 日 (火)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7 年 6 月 24 日 (火) 13 : 05 - 13 : 15	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7 年 7 月 1 日 (火) 16 : 00 - 16 : 15	物件所在地	評価人と共に臨場するも占有者不在, 居住者宛期日通知書差置, 簡易計測
7 年 7 月 3 日 (木) 15 : 55 - 16 : 45	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, 外部写真撮影, Aから面談聴取
7 年 7 月 17 日 (木) 15 : 05 - 15 : 10	携帯電話	知立市役所土木課担当者から電話聴取
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7月3日 目的物件は施錠されており, 当職が何度も呼び掛けたが応答がなかったため, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 室内にAが在宅していた。 ☐ 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

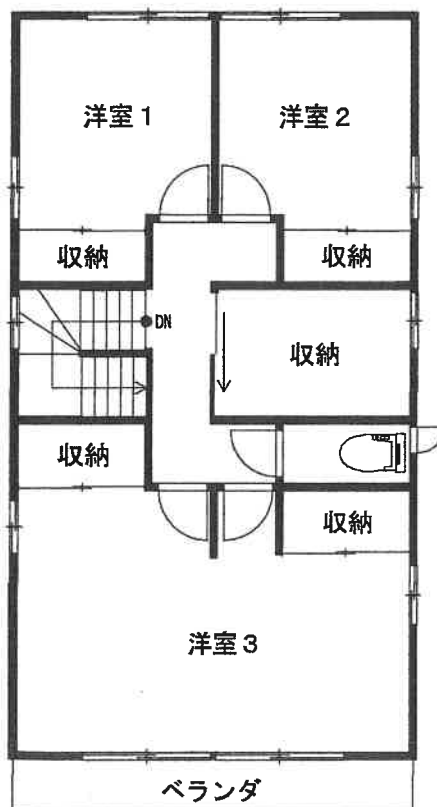
土地建物配置図（概略）



1F



2F



建物間取図
(概略)

①

本件建物



道路

本件土地

②

本件建物



③

西側隣地との境界付近の状況



④

屋内の状況 LD



⑤

屋内の状況 洋室3



⑥

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第 38 号
令和7年 6月20日 受理
令和7年 7月 3日 現地調査
令和7年 8月 4日 評価
発行番号 2025017 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

許文邊一成

第1 評価額

一 括 価 格		
金 17,510,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	6,590,000 円
物件2 (建物)	金	10,920,000 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 地目 地積	知立市昭和四丁目 7番7 宅地 165.29平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	知立市昭和四丁目7番地7 7番7 居宅 木造スレート葺2階建 1階 53.82平方メートル 2階 54.65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	名鉄名古屋本線「牛田」駅 南東方 道路距離約1.7km 知立市コミュニティバス・ミニバス「昭和4丁目」バス停 南東方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域	
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1種低層住居専用地域 60% 100% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 165.29㎡ 間口 約7.5m、奥行 約22m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側にて幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）、南側にて幅員約6.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、各々概ね等高に接面する二方路地である。 ※特記事項参照。	
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 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. 南側道路の市道認定について 対象不動産は北側市道にて建築基準法上の接道義務を満たしているため、現状で通行や建物の建築について特別な問題は生じていないが、南側道路の状況が特殊であるため、以下、詳細に記述する。 南側は公団上の水路に隣接しており、当該水路部分が市道認定（西高根緑道1号線、認定幅員約6.3m）されている。当該市道の現況は北側から植栽、水路（開渠）、歩道（暗渠）となっており、東西両側に車止めがあるため、車輛による対象不動産への出入りはできない状況である。 また、上記市道の南側に隣接して車道があり、当該車道部分も市道認定（牛田町西中線、認定幅員約4.7m）されている。 上記2つの市道から構成される歩道部分と車道部分を合わせた幅員は約11mである（土地建物配置図（概略）参照）。 2. 南側道路の建築基準法上の接道について 対象不動産の南側の市道西高根緑道1号線は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。ただし、当該道路にのみ接道する場合には、詳細について知立市建築課と事前協議を要する（知立市建築課にて聴取）。 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16年9月17日新築 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 108.47㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK+S (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	138,000	1.02	165.29	0.90	20,940,000

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：公示地 知立ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 156,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 114 & = & 138,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.01

◇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 × 二方路1.02 = 1.02

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	108.47	0.19	4,080,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 21 \text{ 年})}] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.19 \end{aligned}$$

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	20,940,000	0.55	法定地上権	11,520,000

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	20,940,000	- 11,520,000		1.00	0.70	6,590,000
2	4,080,000	+ 11,520,000	0	1.00	0.70	10,920,000
一括価格(合計)						17,510,000

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 知立ー1

所 在 : 愛知県知立市八ツ田町1丁目3番4

価 格 : 156,000 円/㎡

位 置 : 名鉄名古屋本線「牛田」駅の南方道路距離910m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 宅地 176㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北東側9.0m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%)

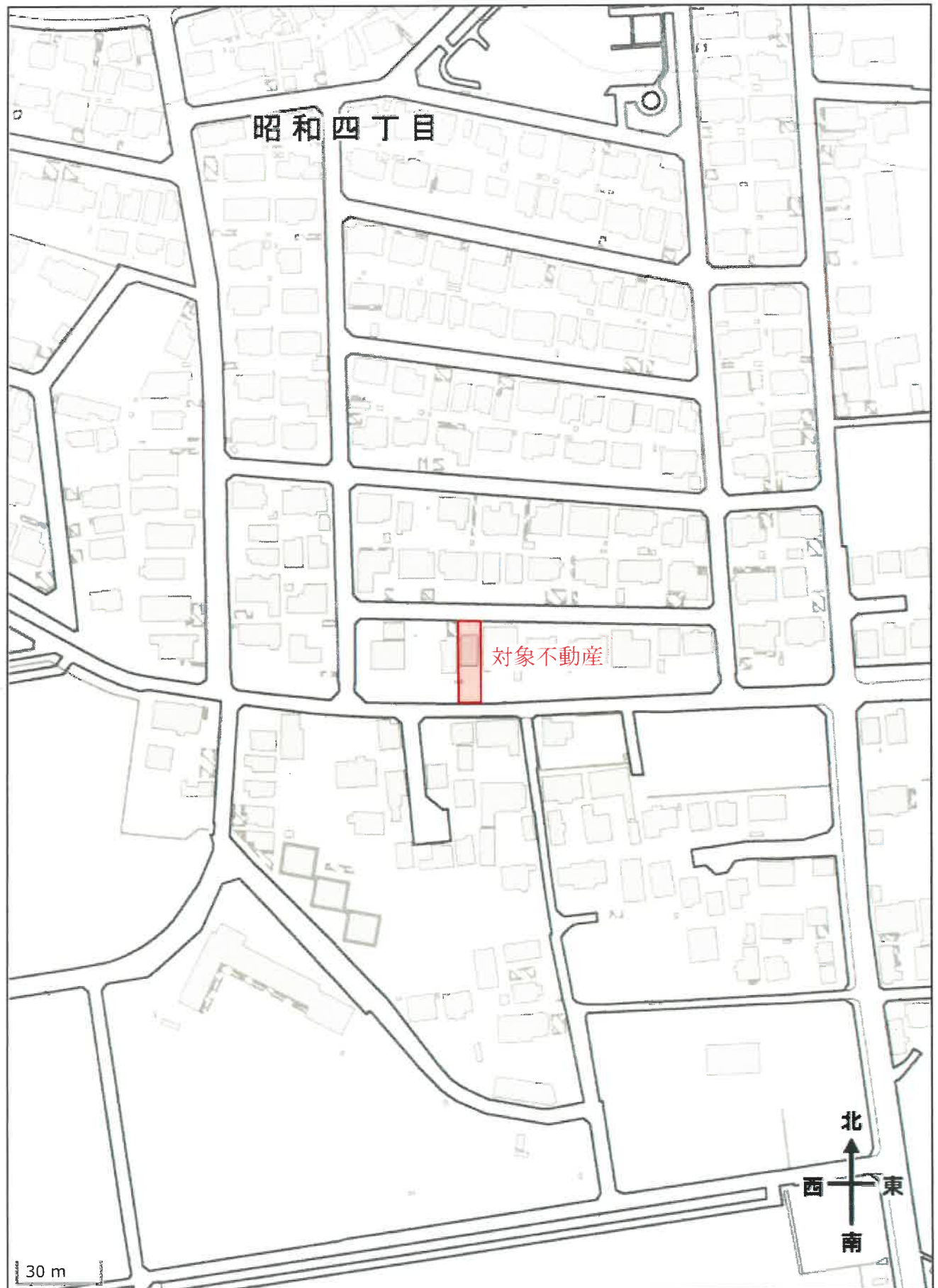
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の新興住宅地域

第7 附属資料

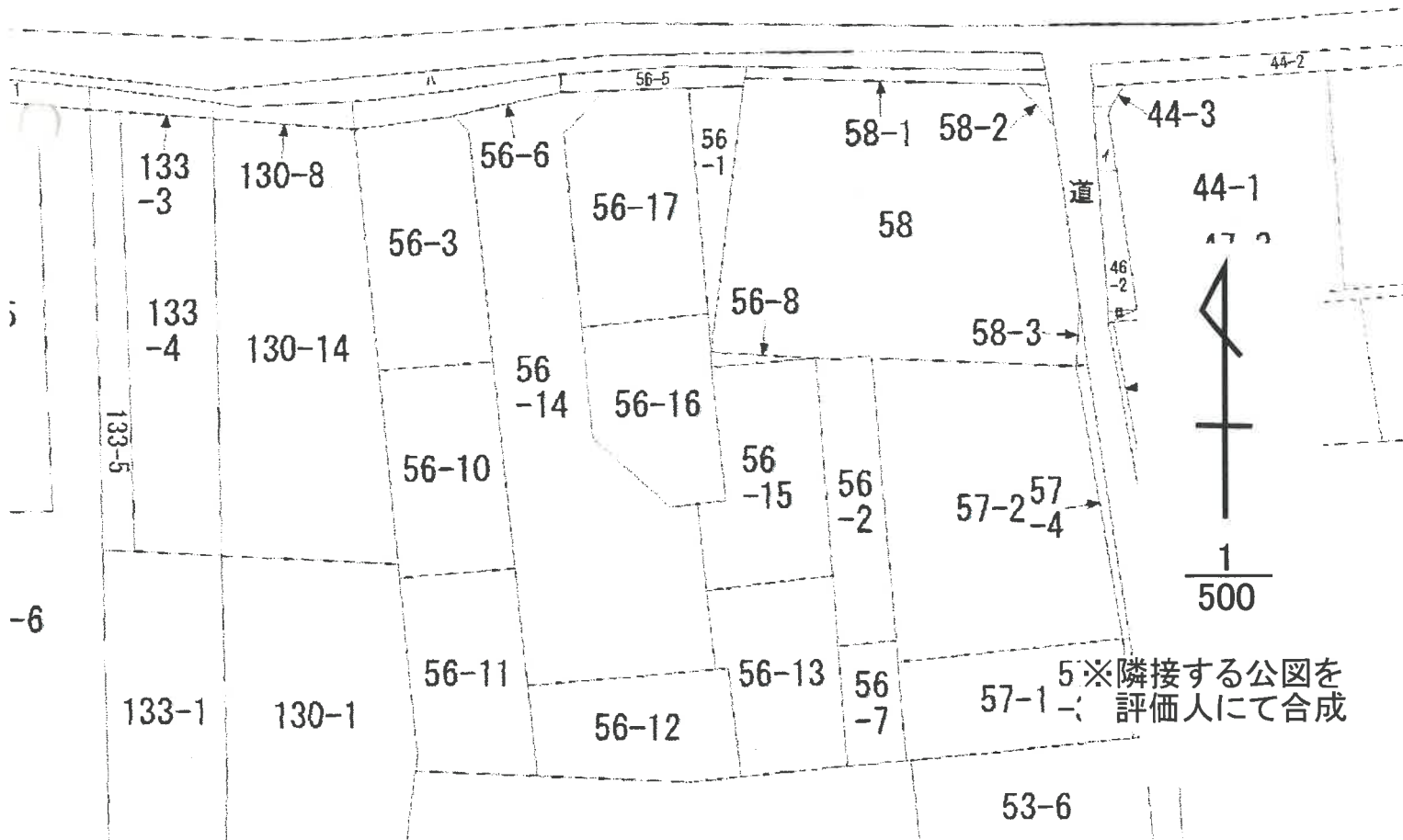
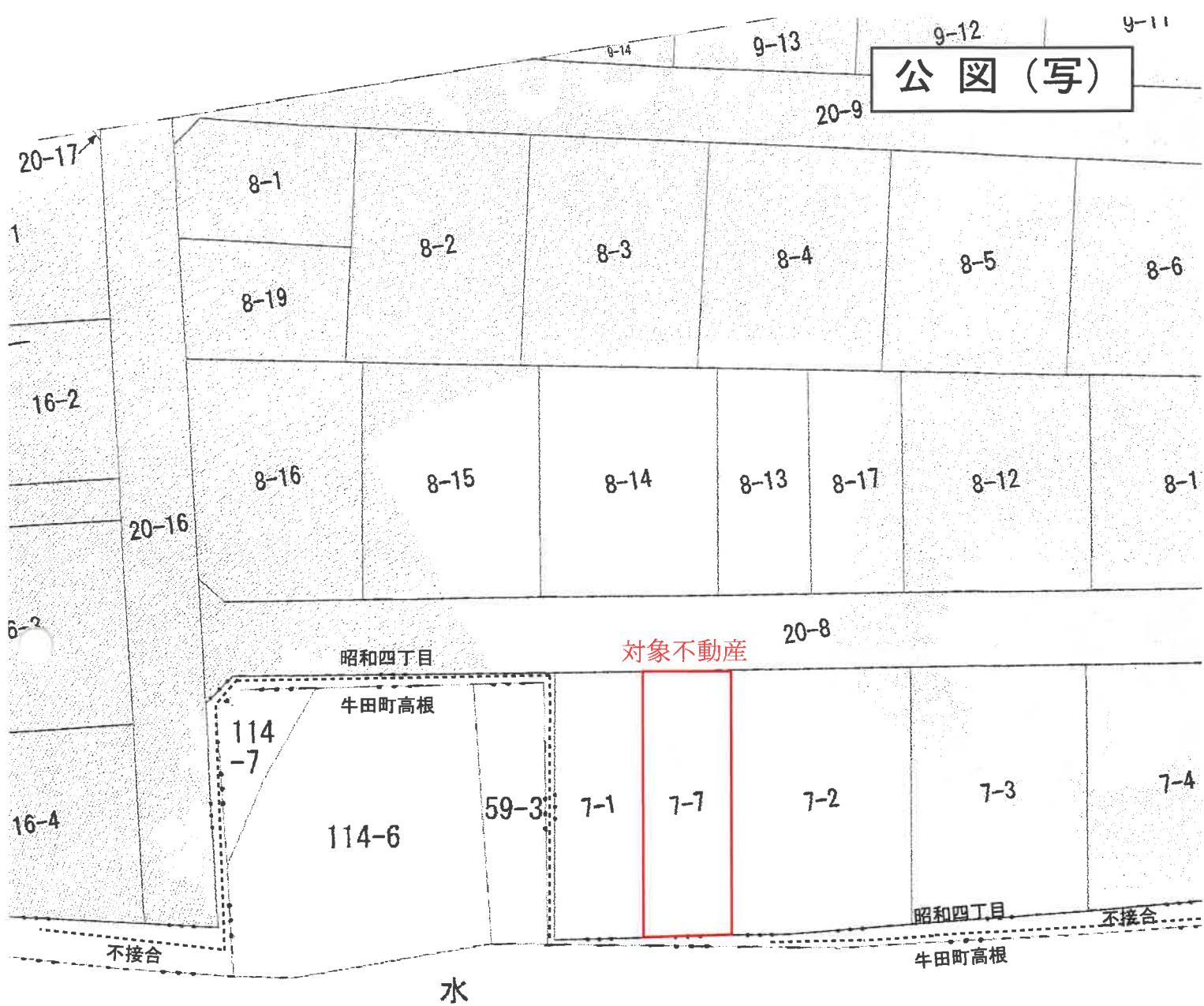
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図(写)
- 4 地積測量図(写)
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上





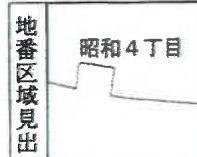
公 図 (写)





対象不動産

(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	所 在	知立市昭和四丁目				地 番	7番7			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和42年11月				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7年5月1日
名古屋法務局刈谷支局
登記官

4050045

前 7-1 後・新

地積測量図

土地の所在 知立市昭和4丁目

20-8

求積表

対象不動産

合計面積	330.5576840	㎡
------	-------------	---

地 番		面 積
①	7-1	165.2589330 ㎡
②	7-7	165.2987510 ㎡

地 区	①	7-1	$\bar{X}^a$	Y^b	$Y^{b+1} - Y^{a-1}$	$X_n \cdot (Y^{b+1} - Y^{a-1})$
NO.	23	92	8.63	113	130	-3.857
	19	94	0.08	105	774	-10.814
	18	71	8.97	102	316	3.867
	24	70	9.22	109	631	10.814
				合 計		-330.517666
				合 計	面積	165.2589330
					地 積	165.25

地 帶	②	7 - 7	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.	15		91.713	120.508	-3.906	-358.230978
	3		92.863	113.130	-10.877	-1010.070851
	24		70.922	109.631	3.906	277.021332
	22		69.935	117.036	10.877	760.682935
					合計	-330.597502
					合計面積	166.2987510
						1.6529

合計面積	330.5576840	㎡
------	-------------	---

境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
6	73.998	92.091	0.000	0° 00' 00"
15	91.713	120.508	33.488	59° 03' 22"

筆界点	境界標の種類
(石)	杭
(金)	属標
(コ)	コンクリート杭
(プ)	プラスチック杭
(境)	境界標
(金)	属標

作者

(平成16年4月17日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

人請申

縮尺

1/250

登記年月日：平成16年9月27日

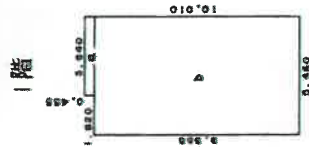
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月1日 名古屋法務局刈谷支局

登記官

5054076 各階平面図

家屋番号 7番7 建物図面

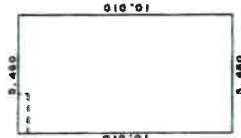
建物の所在 知立市昭和四丁目7番地7



求積表

9 3.640 X 0.455 = 1.656200
9 5.460 X 9.555 = 52.170300
合計 53.826500
床面積 53.82 m²

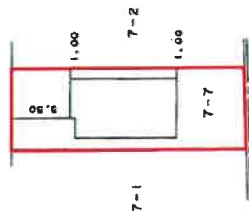
2階



求積表

5.460 X 10.010 = 54.654600
合計 54.654600
床面積 54.65 m²

20-8 道路



水路 牛田町高根

対象不動産



(会員専用)

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

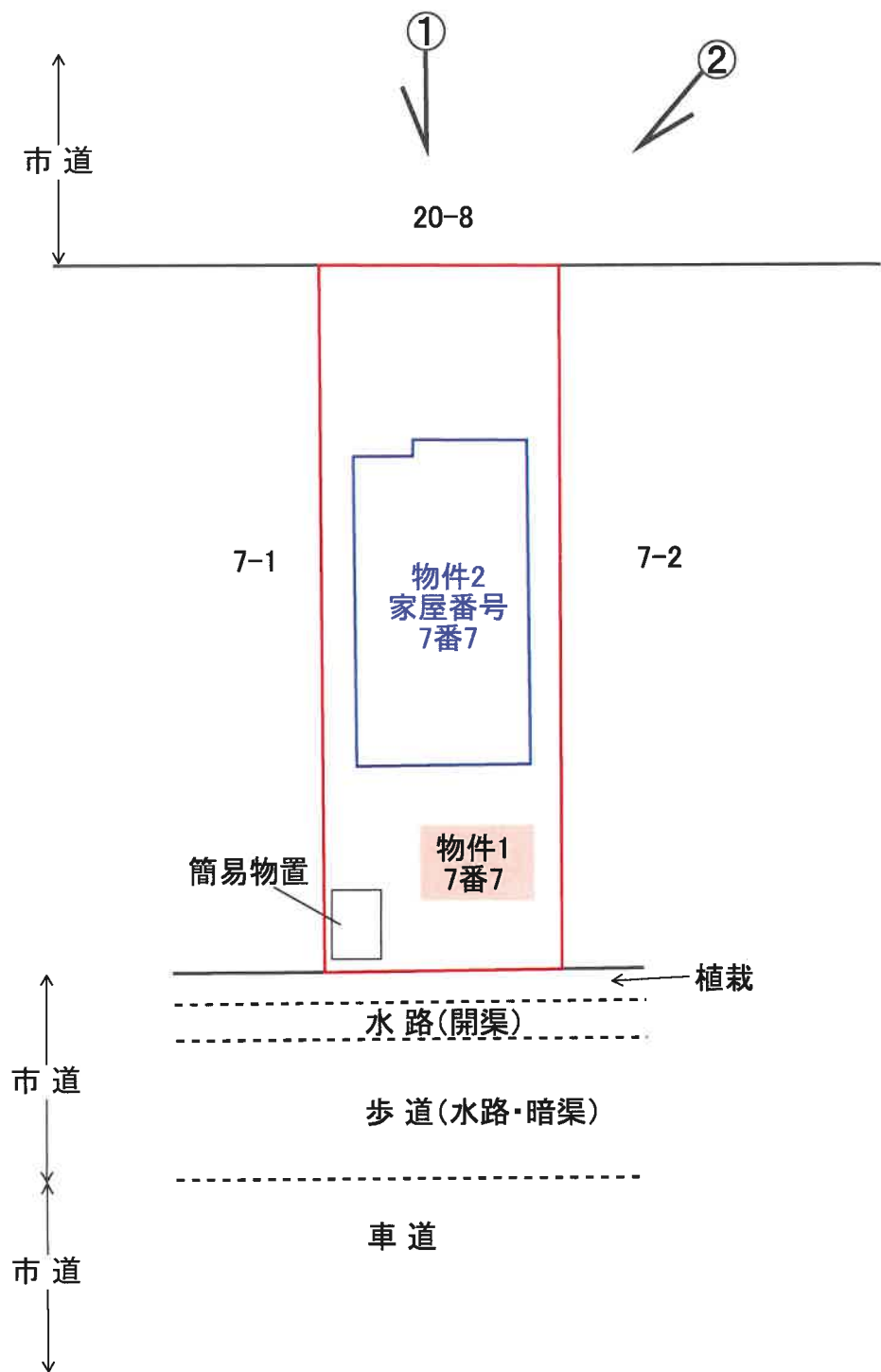
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

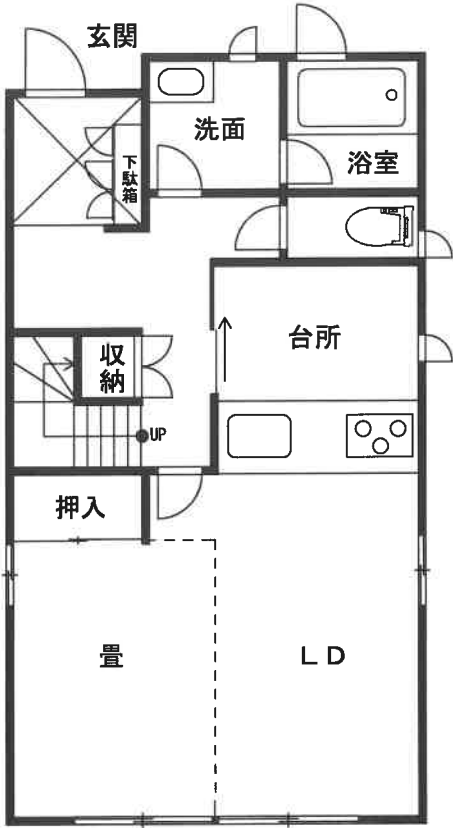
土地建物配置図（概略）



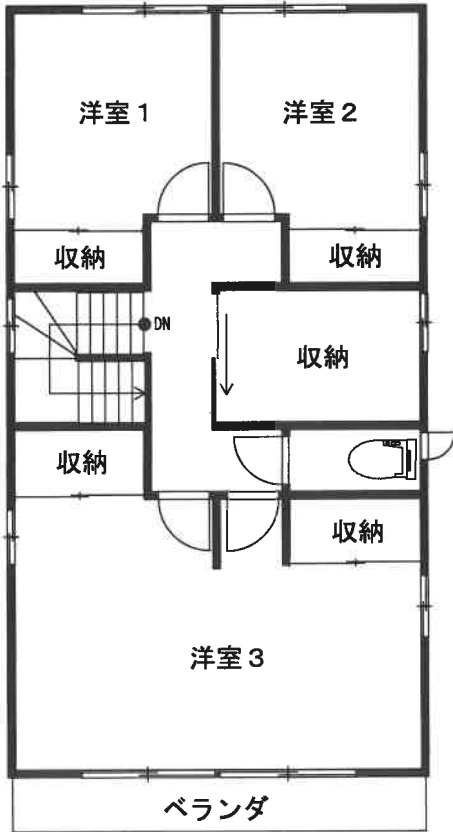
矢印は写真撮影方向を示す



1F



2F



建物間取図
(概略)



写真番号1



写真番号2