

## 期間入札の公告

令和 8年 2月18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 8年 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 8年 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月26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 8年 2月18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, 2	18,620,000 14,896,000	一括	3,724,000	69,934	27,973
1	3,840,000				
2	14,780,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 西尾市伊藤三丁目                         |
|   | 地 番   | 5番15                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 118.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西尾市伊藤三丁目 5番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 5番15                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 50.22平方メートル<br>2階 49.81平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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   | 西尾市伊藤三丁目                         |
|   | 地 番   | 5番15                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 118.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西尾市伊藤三丁目 5番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 5番15                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 50.22平方メートル<br>2階 49.81平方メートル |



令和 7 年(7)第 56 号

令和 7 年 7 月 31 日受理

令和 7 年 9 月 29 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   | 西尾市伊藤三丁目                         |
|   | 地 番   | 5番15                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 118.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西尾市伊藤三丁目 5番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 5番15                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 50.22平方メートル<br>2階 49.81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)		
<b>土 地</b>	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			
<b>建 物</b>	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	■南東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 [ 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
■ 近隣住人	1 令和7年3月ころから、債務者兼所有者の姿を見かけていません。 2 令和7年3月ころ以降、物件2は、空き家ではないかと思えます。

(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

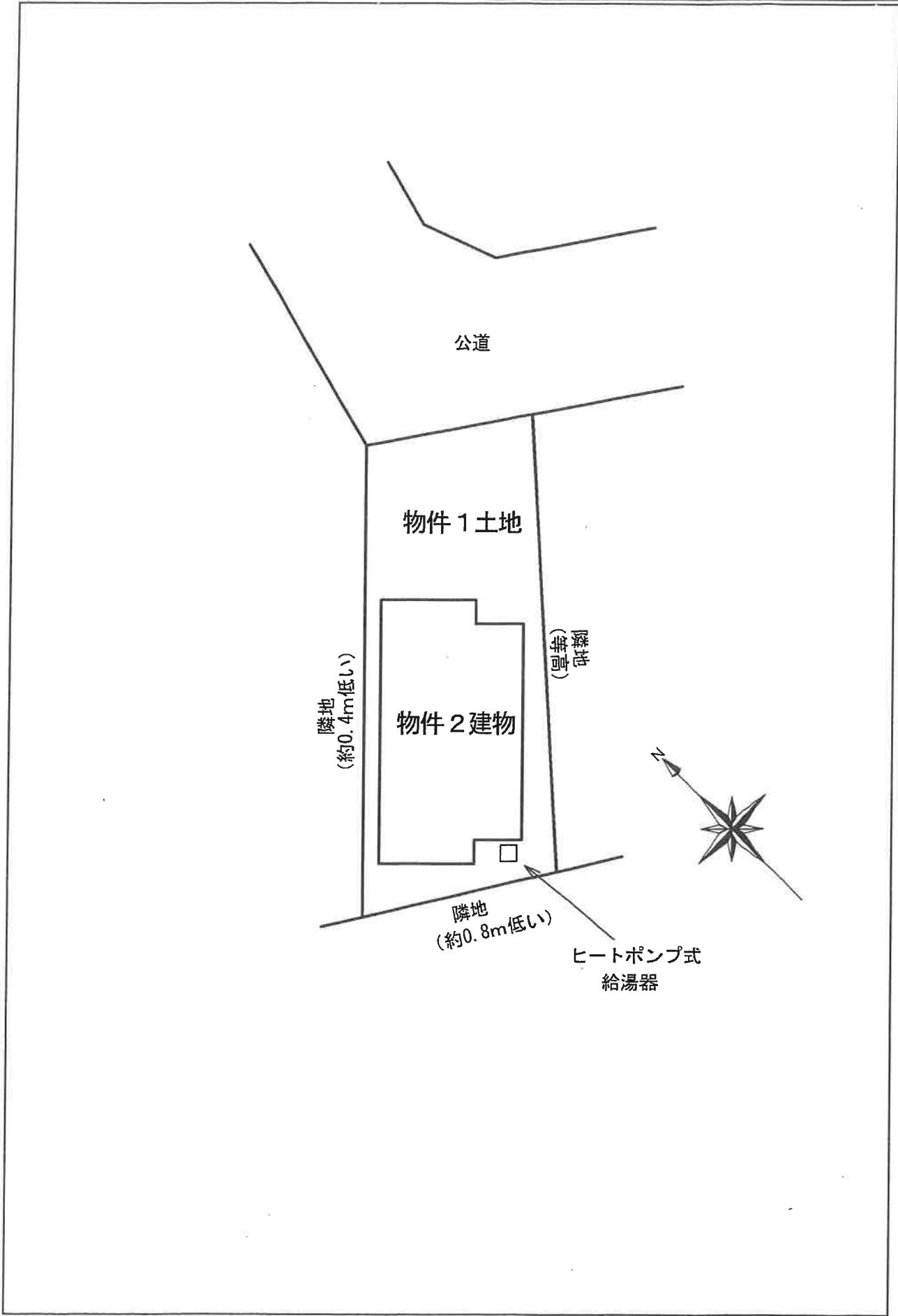
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 北側が道路に接面している。物件1の北東角, 南東角及び南西角には, それぞれ境界杭が認められたが, 北西角には, 一見して, 境界杭等を認めることができなかつた。物件1は, 東側, 南側及び西側をそれぞれフェンスで囲まれている。東側フェンス, 南側フェンス及び西側フェンスで囲まれた範囲が, 概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の南東側にヒートポンプ給湯器がある。ヒートポンプ給湯器は, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合しているものと思われる。
- 4 物件2は, 建築後約5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。
- 5 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つた。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

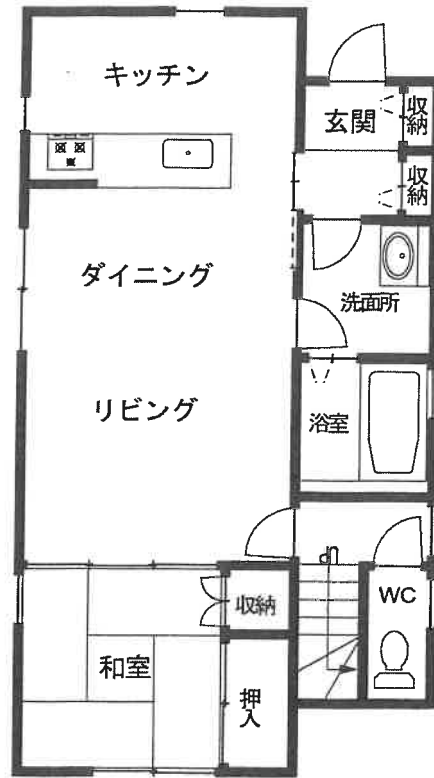
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月7日(木) 14:40-15:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査, 近隣住人に面談, 聴取
7年8月15日(金)	(郵便)	住民票取寄(東大阪市役所)
7年9月1日(月)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
7年9月16日(火) 11:10-11:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
7年9月17日(水) 15:10-16:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行
年 月 日 ( )		
年 月 日 ( )		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち合わせて執行した。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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月17日 本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていたため, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

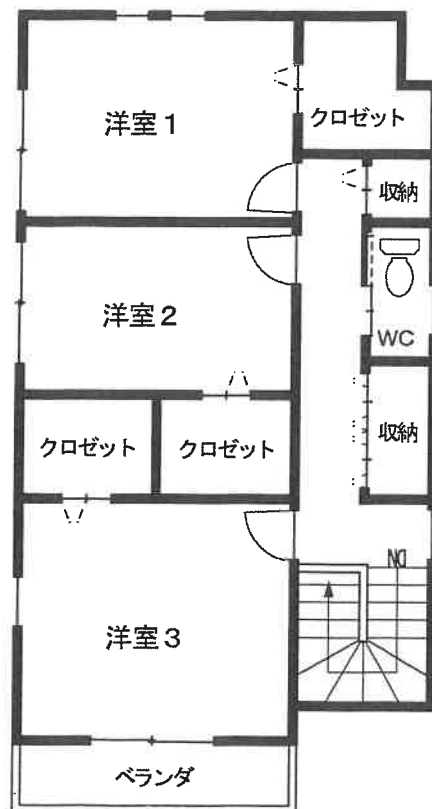
土地建物配置図（概略）



建物間取図 (概略)



1階



2階



物件 2



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況  
リビング



③屋内の状況  
キッチン



④屋内の状況  
浴室





⑤屋外の状況

ヒートポンプ給湯器

令和7年(ケ)第56号

令和7年8月4日 受理

令和7年9月17日 現地調査

令和7年9月19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18,620,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,840,000円
物件2（建物）	金14,780,000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 地目 地積	西尾市伊藤三丁目 5番15 宅地 118.48㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市伊藤三丁目 5番地15 5番15 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 50.22㎡ 2階 49.81㎡ 計 100.03㎡	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 南西方 道路距離約1.0km 六万石くるりんバス「鶴城中西」停留所 北方 道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅と若干の共同住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% ———— 居住誘導区域内
画地条件	地積 118.48㎡ 間口 約6.4m、奥行 約17.5m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	北東側で幅員約6.0mの舗装市道（伊藤37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	目的土地及びその周辺は、かつて戸建住宅地であった。これまで工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	ガス配管は、敷地内に引き込まれておらず、対象不動産から約10m北側まで敷設されている。	

## 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）	令和2年12月18日
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約27年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート葺 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	ヒートポンプ式給湯器、IHコンロ、EV用200V電源（Panasonic製）
床面積（現況）	100.03㎡（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	普通	
保守管理の状態	<p>やや優れる</p> <p>冷蔵庫やベッドなどの家財道具の一部は撤去されている。リビングには生活必需品のほか、若干の家具等が残されている。</p> <p>築年が新しく、建物の外装・内装等に目立つ汚れや損傷はない。清掃状況も概ね良好である。</p>	
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	所有者に確認はできなかったが、オール電化住宅と思われる。	

## 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	107,000	0.96	118.48	1.00	12,170,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 108,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 107,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：交通接近条件、街路条件、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：方位1.01×形状0.95=0.96

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	185,000	100.03	0.78	14,430,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}27\text{年} + \text{経過年数}5\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}8\%) = 0.78$$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	12,170,000	0.55	法定地上権	6,690,000

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	12,170,000	- 6,690,000		1.00	0.70	3,840,000
2	14,430,000	+ 6,690,000	0	1.00	0.70	14,780,000
一括価格(合計)						18,620,000

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 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

# 位置図

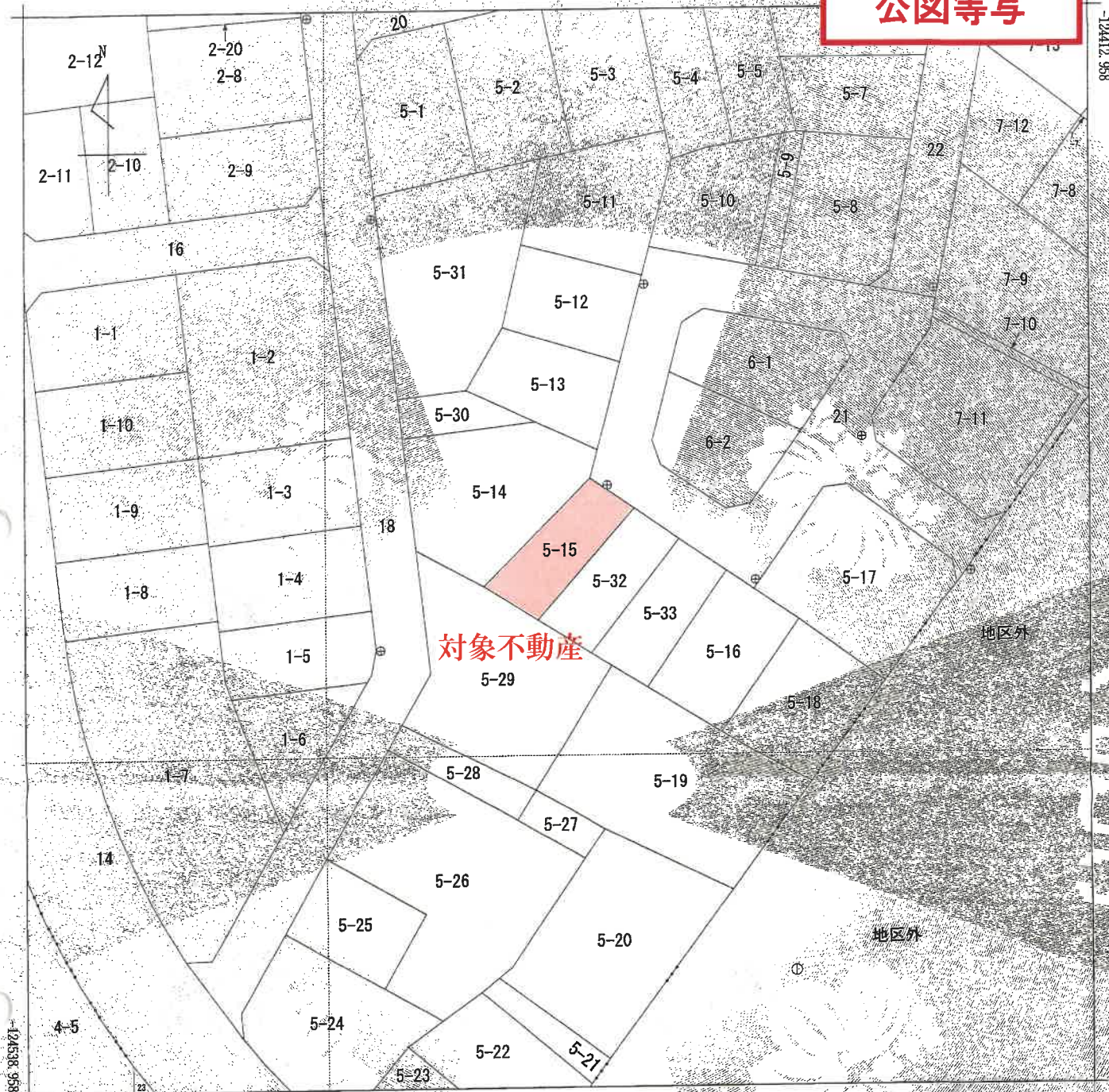


地図出典：「地理院地図」(一部加筆) 縮尺 1:15,000  
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図



公図等写



対象不動産

地区外

地区外

-10360.214 (座標値種別：図上測定)

地区名	伊藤 3丁目
地区名	伊藤 4丁目

請求部	所在	西尾市伊藤三丁目	地番	5番15					
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			

これは地図に記載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6月2日

福岡法務局

地図整理番号：M72653

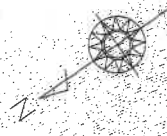
登記官

A4判に縮小

地積測量図写

図 図  
在 所  
測 地  
積 積  
量 量

地 番 5番15、5番32、5番33  
土地の所在 西尾市伊藤三丁目



求積表

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
5-15				
KK000	-124820.888	-10017.288	6.199	-773764.88472
5-16				
5-17	-124837.305	-10022.933	-17.779	2219726.995990
246-30	-124830.810	-10035.047	-6.199	773919.942190
KK101	-124839.745	-10028.712	17.779	-2219416.152355
合計				-236.979232
合計面積				118.496440 m <sup>2</sup>

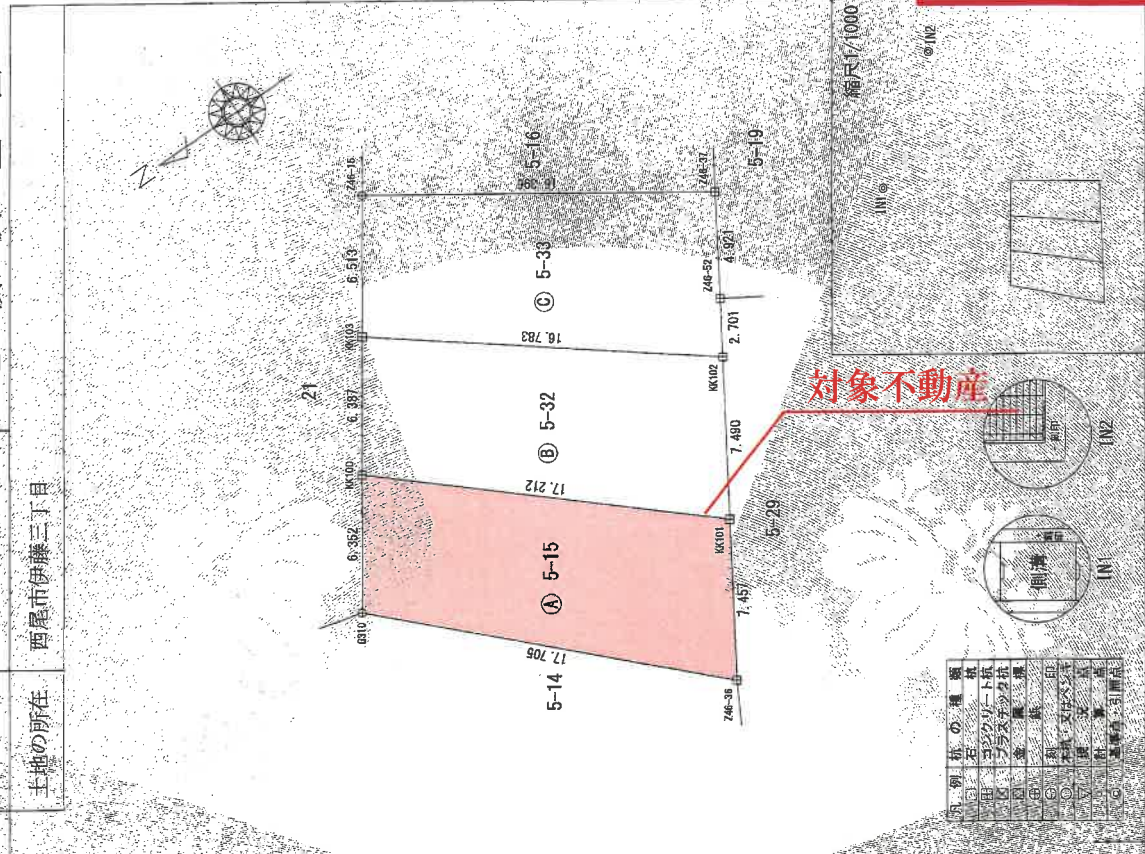
地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
5-32				
KK100	-124820.888	-10017.288	-16.718	2086755.60584
KK101	-124833.745	-10028.712	-5.082	634406.092090
KK102	-124837.698	-10022.350	16.718	-2087036.635164
KK103	-124824.491	-10011.994	5.082	-634358.062262
合計				-234.000752
合計面積				117.003760 m <sup>2</sup>

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
5-33				
KK103	-124824.491	-10011.994	-15.735	1964113.065855
KK102	-124837.698	-10022.350	-8.061	1003216.635278
246-32	-124819.124	-10020.055	6.485	-800706.158254
246-37	-124841.764	-10015.854	13.440	-1671272.901760
246-15	-124824.655	-10006.015	3.870	-482044.996550
合計				-234.009117
合計面積				117.801312 m <sup>2</sup>

換算計測誤差 32.4948725 m<sup>2</sup>

地名	座標	座標	座標
M1	-124807.658	-9994.045	測量士印
M2	-124826.907	-9978.045	測量士印

令和2年3月2日測量



凡例 桁の種別

①	石	角
②	柱	目
③	区	界
④	界	線
⑤	界	点
⑥	界	線
⑦	界	点
⑧	界	線
⑨	界	点
⑩	界	線

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/1000

令和2年7月2日作成

作成者

登記年月日：令和2年7月6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。  
(名古屋法務局西尾支庁管轄)  
令和7年6月2日 福岡法務局 登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M72654

登記年月日：令和3年9月8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6月2日 福岡法務局

登記目

A4判に縮小

地図整理番号：M72655

各階平面図

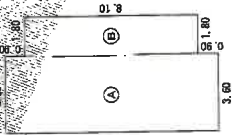
家号番号 5番15  
建物の所在 西尾市伊藤三丁目 5番地15

建物図面

1階

求積表	
①	3.60 x 9.90 = 35.6400
②	1.80 x 8.10 = 14.5800
計	50.2200

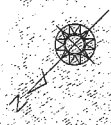
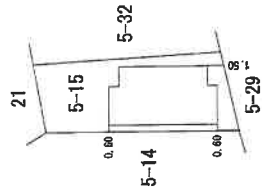
床面積 50.22 m<sup>2</sup>



2階

求積表	
①	4.95 x 0.90 = 4.4550
②	5.40 x 8.10 = 43.7400
③	3.60 x 0.45 = 1.6200
計	49.8150

床面積 49.815 m<sup>2</sup>



縮尺 1/500

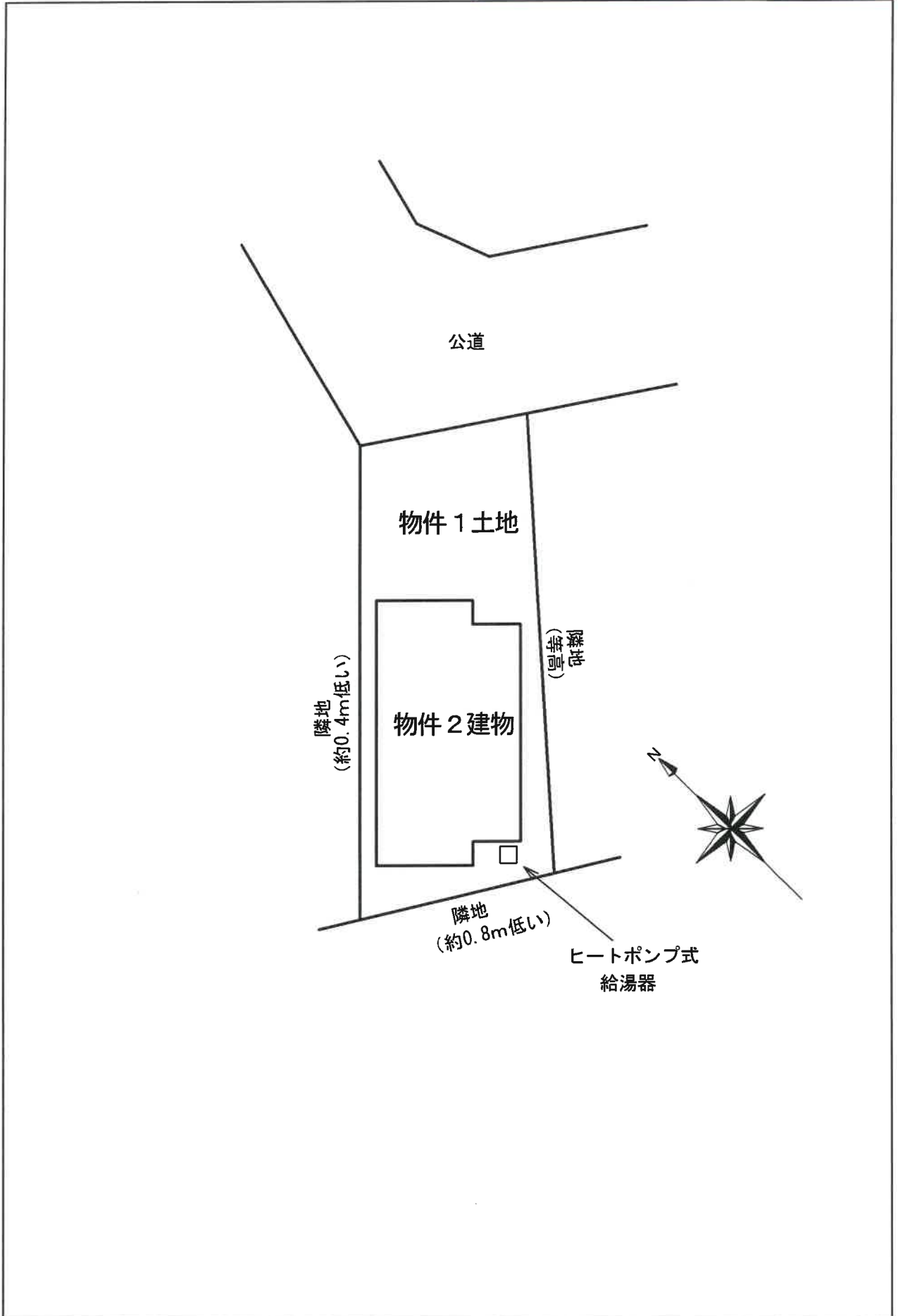
申請人

縮尺 1/250

作成者 (令和3年8月24日作成) 愛知県土地家屋調査士会(用印)

建物図面等写

# 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