

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 安城市桜井町桜西三丁目 |
| | 地 番 | 3番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安城市桜井町桜西三丁目 3番地11 |
| | 家屋 番号 | 3番11 |
| | 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 57.96平方メートル
2階 48.85平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 4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】

破産管財人が管理占有している。

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 安城市桜井町桜西三丁目
地 番 3番11
地 目 宅地
地 積 119.80平方メートル
- 2 所 在 安城市桜井町桜西三丁目 3番地11
家屋 番号 3番11
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 57.96平方メートル
2階 48.85平方メートル



令和 7 年(ケ)第 73 号

令和 7 年 9 月 11 日受理

令和 **7** 年 **10** 月 **20** 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 | 安城市桜井町桜西三丁目 | |
| | 地 番 | 3番11 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 119.80平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 安城市桜井町桜西三丁目 3番地11 | |
| | 家屋 番号 | 3番11 | |
| | 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 | 57.96平方メートル |
| | | 2階 | 48.85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 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	■本建物の屋根に太陽光パネルがある。
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
<p>■ B (Aの破産管財人)</p>	<p>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。</p> <p>2 本件建物は、以前は、A(破産者)が居住していましたが、令和7年7月ころから、空き家の状態です。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5 現在、本件土地建物は破産財団に組入れられています。本件建物内には動産はありません。</p> <p>6 本件建物の屋根の上にある太陽光パネルについては、多分、建築当初から設置されていたのではないかと思います。所有権等、詳細は不明です。</p> <p>7 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。</p>
<p>■へきしん信用保証株式会社担当者</p>	<p>1 本件建物は、株式会社フジケンで請負工事がされました。</p> <p>2 本件建物の太陽光パネルについては、銀行からの融資ではなく、所有権留保もしていません。</p> <p>3 建築当時の重要事項説明書によると、本件建物の太陽光パネルは、株式会社ウエストビギンとの無償譲渡条件付リース契約となっているとのことです。</p>
<p>■株式会社ウエストビギン担当者</p>	<p>1 本件建物の太陽光パネルの所有者は、当社です。Aと120回分支払後の譲渡条件付リース契約を結んでいますが、支払いは途中です。</p> <p>2 令和7年1月27日に、Aの破産通知を受取りました。リース料の請求ができないので、社内で不能の処理を行いました。</p> <p>3 本件建物の太陽光パネルについては、設置した建物が競売になっても、太陽光パネルを引き揚げることはしません。</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

執行官の意見

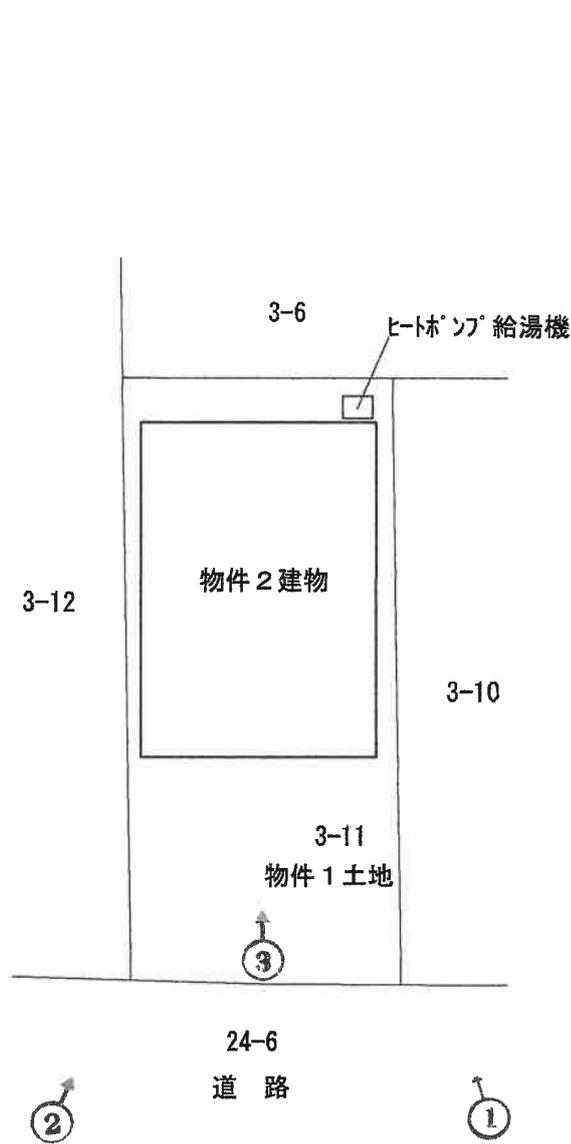
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、南側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、これらの杭等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおりとなっている。
- 5 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 6 本件建物の2階の屋根には太陽光パネルが設置されている（写真No.③参照）。これについては、株式会社ウエストビギン担当者の陳述によれば、本件建物が売却された場合に、太陽光パネルの引き揚げをすることはないとのことである。
- 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9月11日(木) 17:00-17:25	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9月11日(木)	当庁	B宛照会書面作成郵便送付
7年9月17日(水) 12:55-13:00 13:15-13:20 13:50-13:55	携帯電話	債権者担当者から太陽光パネルについて電話聴取
7年9月25日(木) 12:15-12:25	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9月29日(月) 13:45-14:30	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
7年9月30日(木) 9:45-9:50 10:10-10:15		株式会社ウエストビギン担当者から太陽光パネルについて面談聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月29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。</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> <p><input type="checkbox"/></p>		

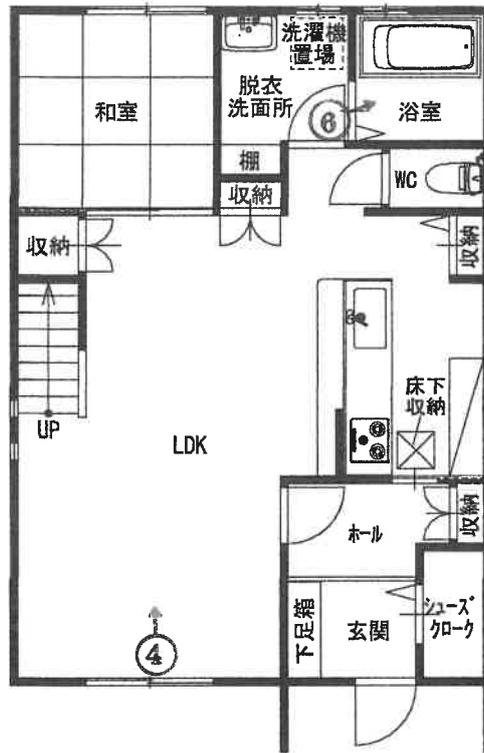
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)

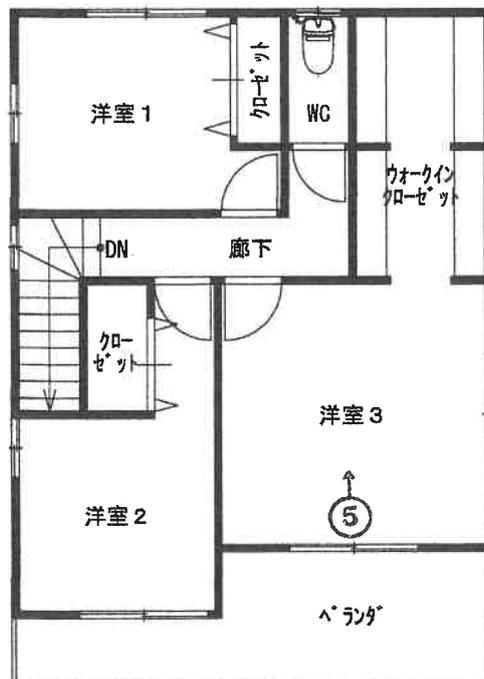


写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図(概略)



1階



2階

写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

(7 枚目)



③

太陽光パネル

本件建物



④

屋内の状況 LDK



⑤

屋内の状況 洋室3



⑥

屋内の状況 浴室



副

令和7年(ケ)第73号
令和7年9月17日受理
令和7年9月29日現地調査
令和7年10月27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

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,800,000 円
物件2 (建物)	金 19,260,000 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	安城市桜井町桜西三丁目 3番11 宅地 119.80平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安城市桜井町桜西三丁目 3番地11 3番11 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96平方メートル 2階 48.85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「桜井」駅 西方 道路距離約540m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか店舗等も見られる住宅地域	
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、マチナカ拠点区域外、マチナカ居住誘導区域内、土地区画整理：安城桜井駅周辺特定（令和7年1月10日換地処分済みだが事業は未完。本件土地について清算金の精算は完了している。（安城市区画整理課聴取））
画地条件	地積 119.80㎡ 間口 約7m、奥行 約16m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約25mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南側は市道、東側及び西側は一般住宅、北側は空地等である。	
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（特記事項のとおり） 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和41年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市ガスの本管は接面道路に埋設されているが、本件土地への引込みはない。 ・本件土地は北側隣地より約0.9m高い。 ・本件土地上にヒートポンプ給湯機が設置されている。 ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は、安城市の水害ハザードマップ（桜井小学校区）によると浸水想定区域（浸水深0.5m未満の区域）に該当する。 	

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5月1日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約25年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道 その他 太陽光発電システム、蓄電池
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+ウォークインクローゼット (附属資料6 建物間取図（概略）のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	やや優る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内には家具等置かれておらず、空き家の状態であった。 ・室内の劣化等は経年使用程度と見られ、目立った損傷等は見られなかった。 ・本件建物には太陽光パネルが設置されている。建物所有者は、当該太陽光パネルの販売会社と無償譲渡条件付リース契約を締結しており、現在リース契約の支払い途中であるため、当該販売会社が太陽光パネルの所有者であるとのことである。当該会社によれば、本件建物が競売で売却された場合に太陽光パネルの引き揚げはしないとのことである。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	167,000	1.08	119.80	1.00	21,610,000

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 安城-22

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 164,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.9/100 & \times 100/108 & \times 100/92 & = 167,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) & \end{array}$$

◇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 (南向き) 1.08

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	195,000	106.81	0.75	15,620,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムを含んでいる。

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}25\text{年} + \text{経過年数}5\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.75 \end{aligned}$$

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	21,610,000	0.55	法定地上権	11,890,000

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	21,610,000	-11,890,000	/	1.0	0.7	6,800,000
2	15,620,000	+11,890,000	0	1.0	0.7	19,260,000
一括価格 (合計)						26,060,000

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

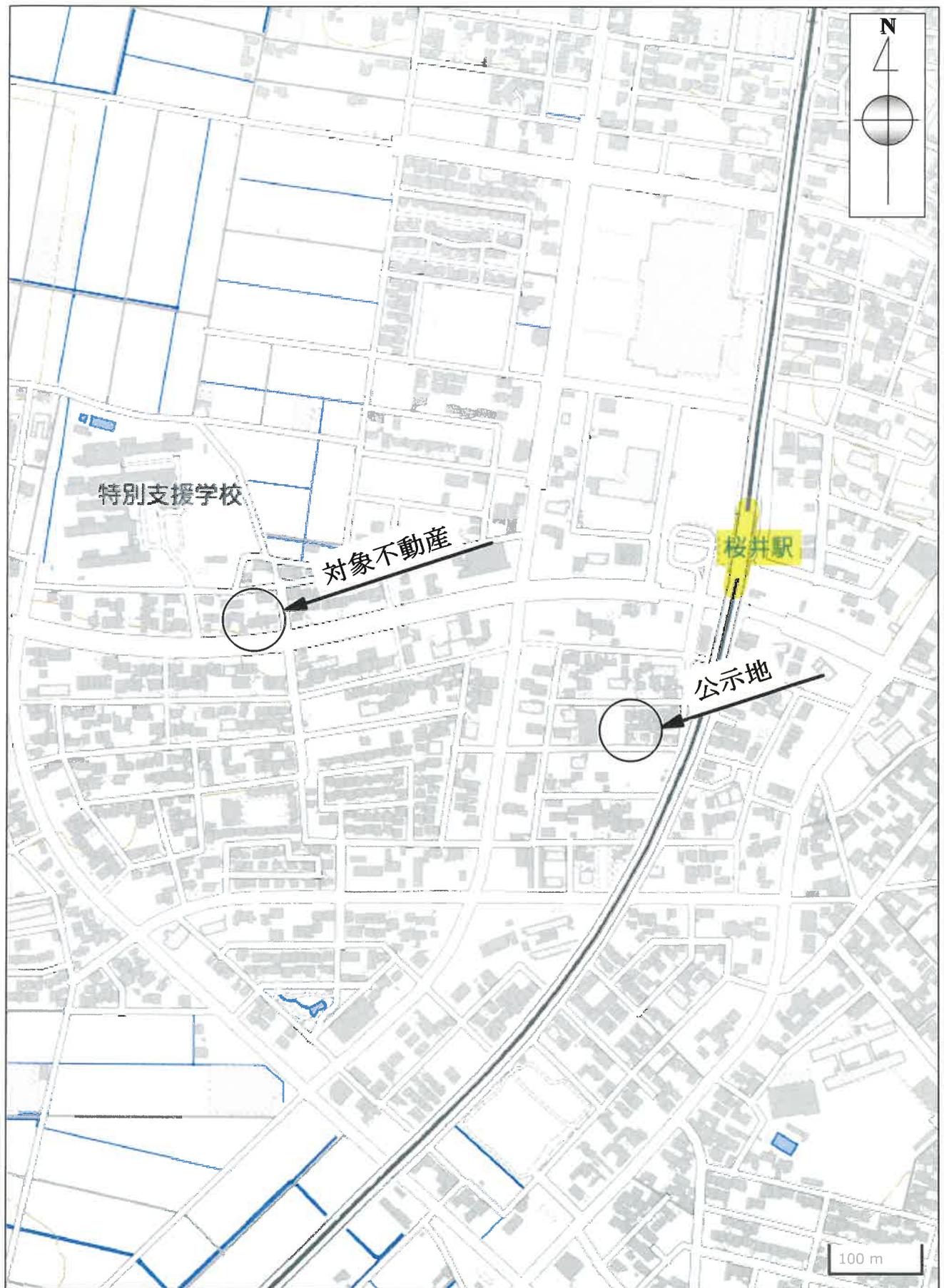
地価公示価格（安城-22）

所 在：安城市桜井町新田122番2
価 格：164,000円／m²
位 置：名鉄西尾線「桜井」駅の南西方道路距離約270m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：135m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南側幅員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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

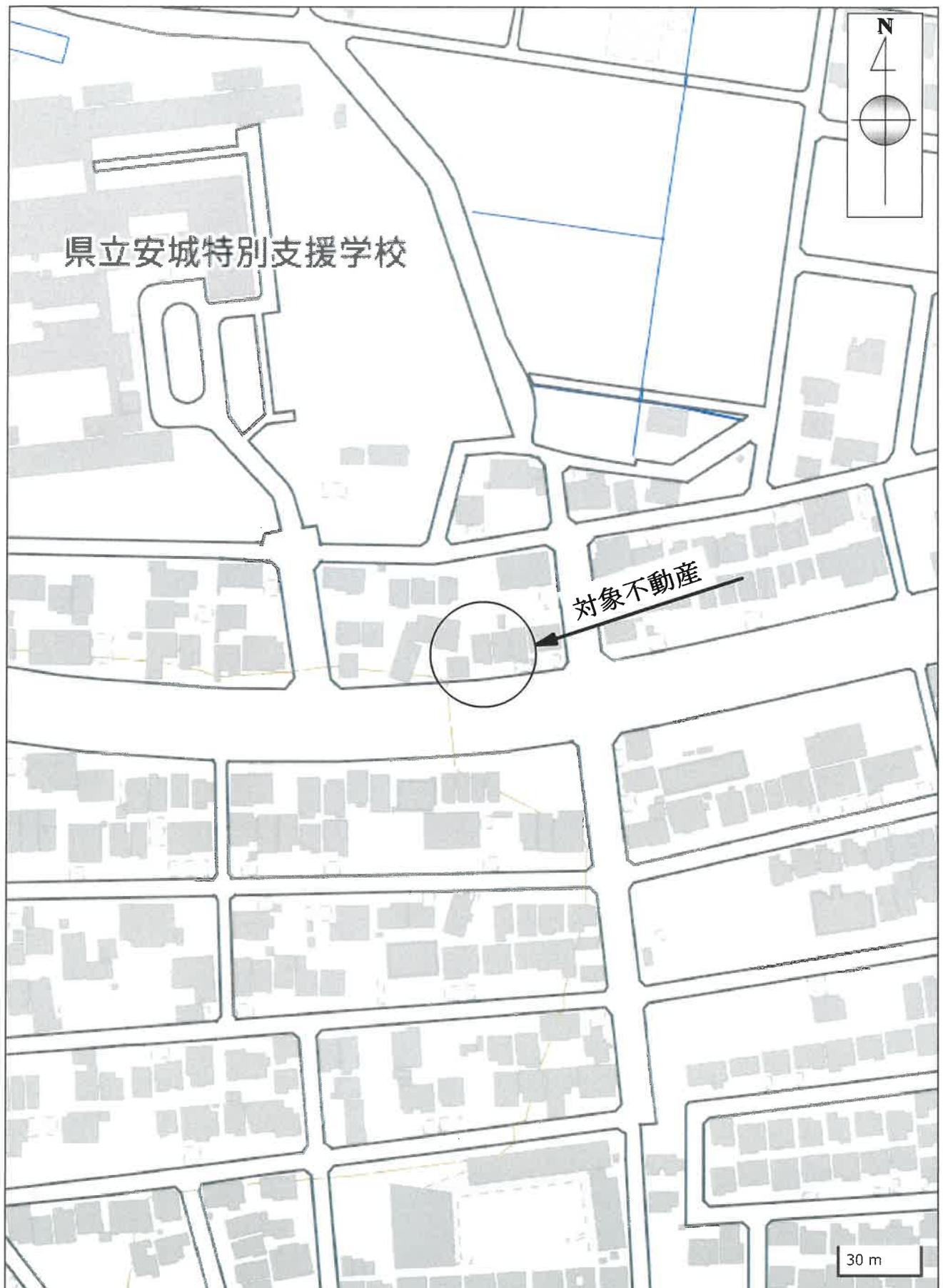
第7 附属資料

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

位置図



付近案内図





-7735.709 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
 桜井町
 桜西三丁目
 田
 井
 井

請求部分	所在	安城市桜井町桜西三丁目				地番	3番11	
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)	
種類	土地区画整理所在図							
作成年月日	令和7年1月11日			備付年月日(原図)	令和7年1月14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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年8月19日

名古屋法務局岡崎支局

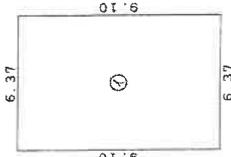
地図整理番号：M32840

登記官

建築物図面各階平面図

家屋番号 6-1

建築物の所在
安城市松井町左6番地1、安城市松井町林16番地1、16番地2、16番地2地先
(保留地 安城桜井駅周辺特定土地区画整理22街区予定地番9番3)

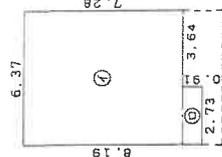


求積表

① 6.370 x 9.100 = 57.967000

1階

床面積 57.96 m²

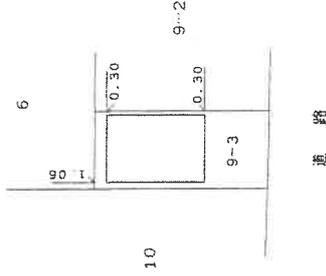


求積表

② 6.370 x 7.280 = 46.373600
③ 2.730 x 0.910 = 2.484300
計 48.857900

2階

床面積 48.85 m²



作成者

(令和2年5月21日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

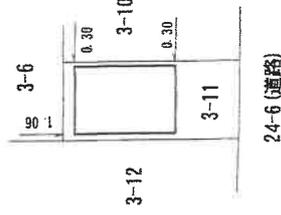
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局刈谷支局管轄)
令和7年8月19日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

(1) 令和7年1月14日
土地地区画整理法の換地処分により
所在 安城市桜井町桜西三丁目3番地11
令和7年1月11日変更
家屋番号 3番11
令和7年1月14日変更

A 4判に縮小

建築物図面

家屋番号	3番11
建築物の所在	安城市桜井町桜西三丁目3番地11



縮尺 1/500

嘱託者

作成者

令和7年1月10日作成

登記年月日：令和7年1月14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。

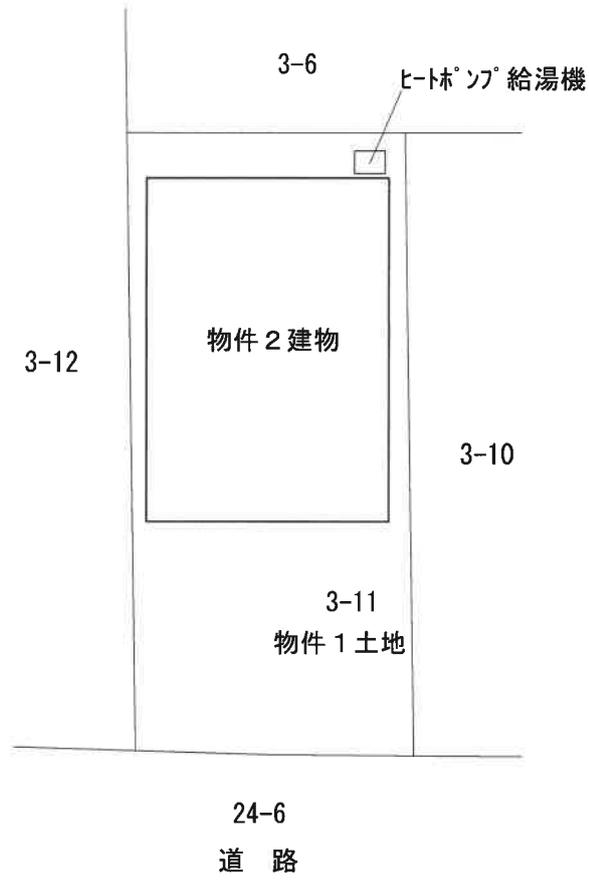
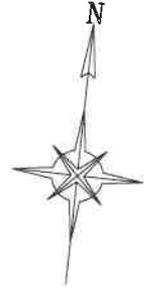
(名古屋法務局別支局管轄)

令和7年8月19日

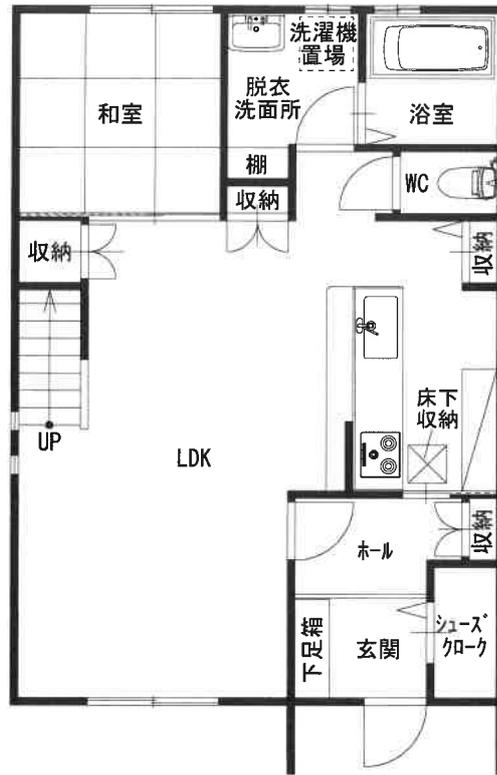
名古屋法務局岡崎支局

登記官

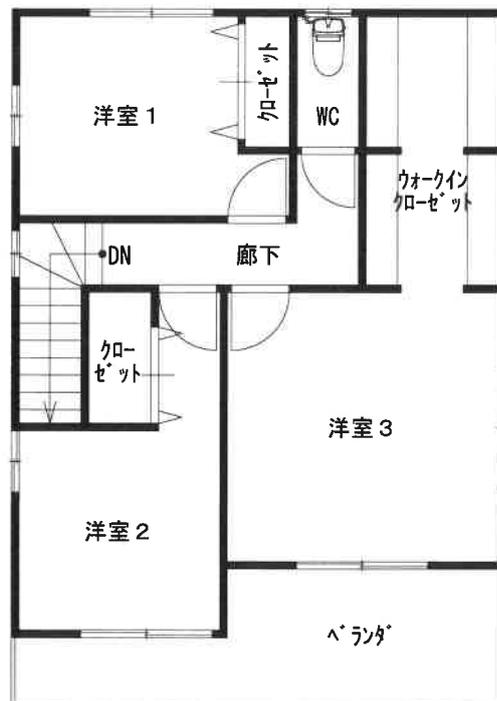
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

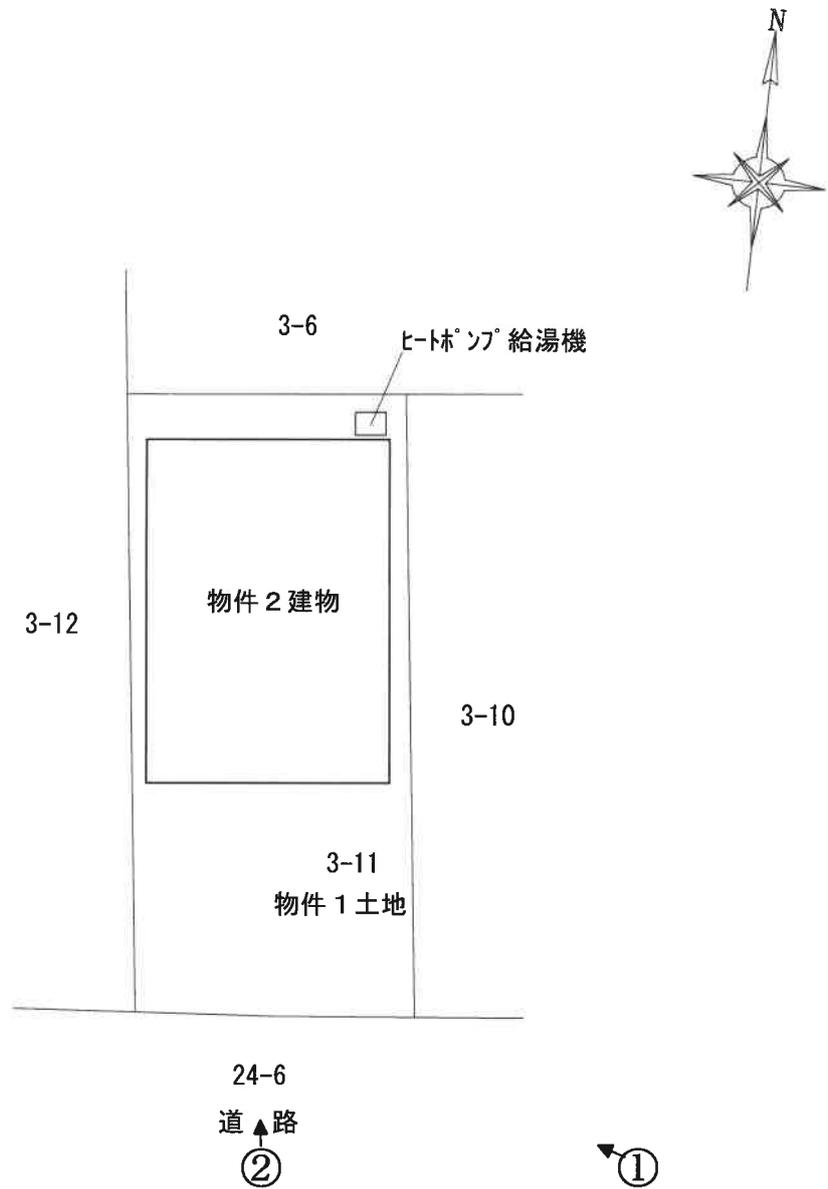


1階



2階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

