

## 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   | 西尾市田貫町下野川                        |
|   | 地 番   | 66番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 204.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西尾市田貫町下野川 66番地                   |
|   | 家屋 番号 | 66番                              |
|   | 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 77.01平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番77番)を通行のため利用している。

### 《 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   | 西尾市田貫町下野川                        |
|   | 地 番   | 66番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 204.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西尾市田貫町下野川 66番地                   |
|   | 家屋 番号 | 66番                              |
|   | 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 77.01平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |



令和 7 年(令)第 69 号

令和 7 年 9 月 5 日受理

令和 7 年 11 月 11 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 西尾市田貫町下野川  
地 番 66番  
地 目 宅地  
地 積 204.00平方メートル  
共有者 持分2分の1  
共有者 持分2分の1
- 2 所 在 西尾市田貫町下野川 66番地  
家屋 番号 66番  
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 77.01平方メートル  
2階 39.74平方メートル  
所有者



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1 共有者)</p>	<p>(電話回答要旨)</p> <p>1 私は、物件1の共有者です。物件1は、私とBとの共有になっています。物件2は、Bの所有ですが、私は、物件2に居住したことはありません。</p> <p>2 Bとは、現在、連絡が取れない状態になっています。</p>
<p>■ 西尾土地改良区担当者</p>	<p>1 77番の土地(用悪水路)(以下「水路」という。)は、西尾土地改良区の所有になっています。</p> <p>2 水路は、南側道路に出るための通路として、占有されていますが、占有部分については、占有使用許可が取られています。買受人が引き続き、占有部分を通路として使用する場合、排水路使用名義変更届の提出が必要になりますので、詳細については、西尾土地改良区にお問い合わせいただきたいと思います。</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

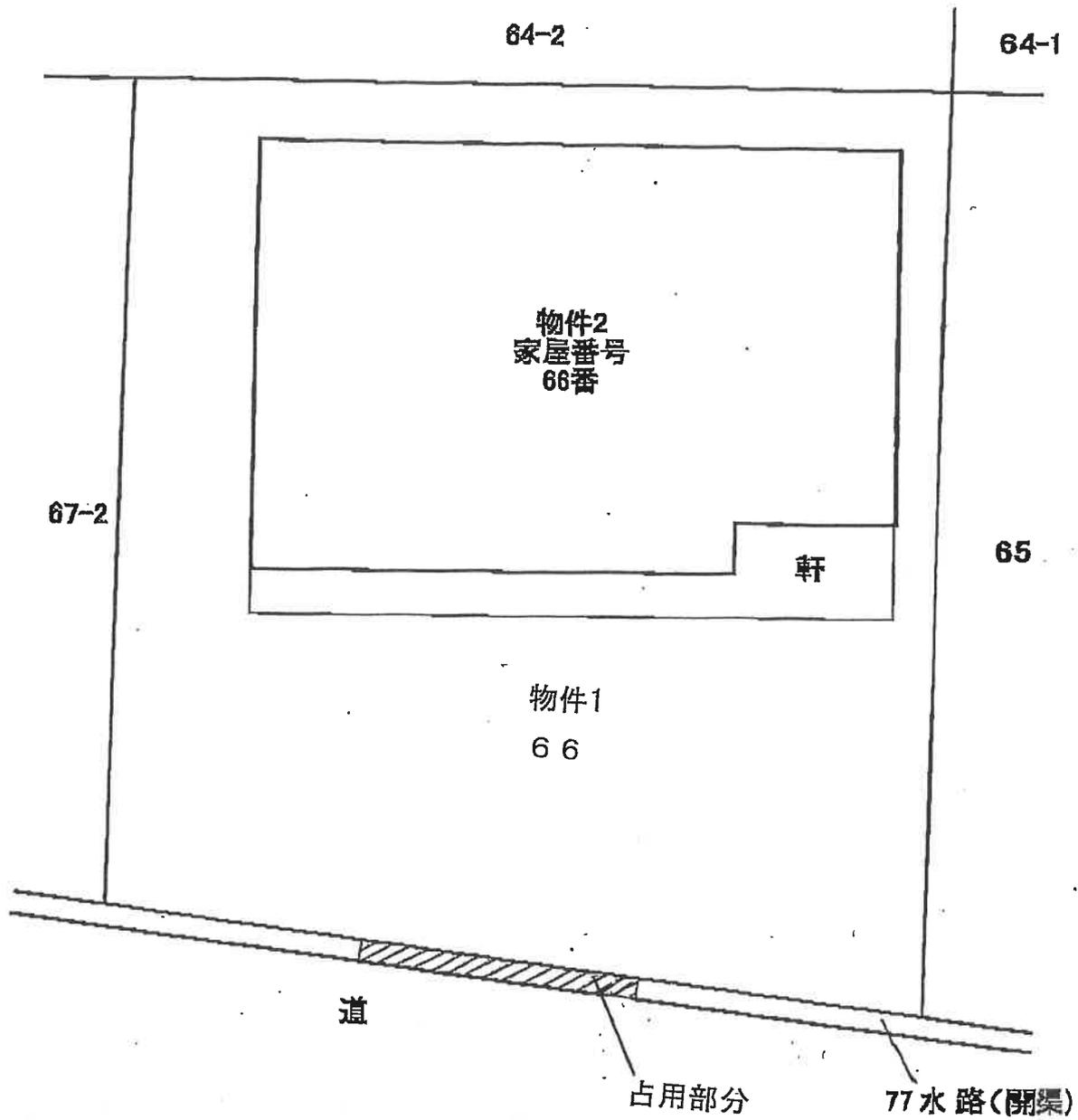
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南側部分が, 西尾土地改良区所有の77番の土地(用悪水路)(以下「水路」という。)を介して, 道路に接面している。物件1の北西角及び北東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 南西角及び南東角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 西側をブロック塀で, 北側をコンクリートブロックで, 東側をフェンスで, それぞれ囲まれている。
- 3 物件2の南側に軒がある。
- 4 物件2は, 建築後約7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
- 5 物件2の南側部分に建築資材, 工具等が放置されている。
- 6 水路は, 南側道路に出るための通路として, 占用されているが, 西尾土地改良区の担当者の陳述によれば, 占用部分については, 占用使用許可が取られている, とのことである。買受人が引き続き, 占用部分を通路として使用する場合, 排水路使用名義変更届の提出が必要になる, とのことであり, 詳細については, 西尾土地改良区に問い合わせされたい。
- 7 西側隣地の植栽の枝が, 西側境界付近から越境している。
- 8 債務者兼物件1共有者兼物件2所有者B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

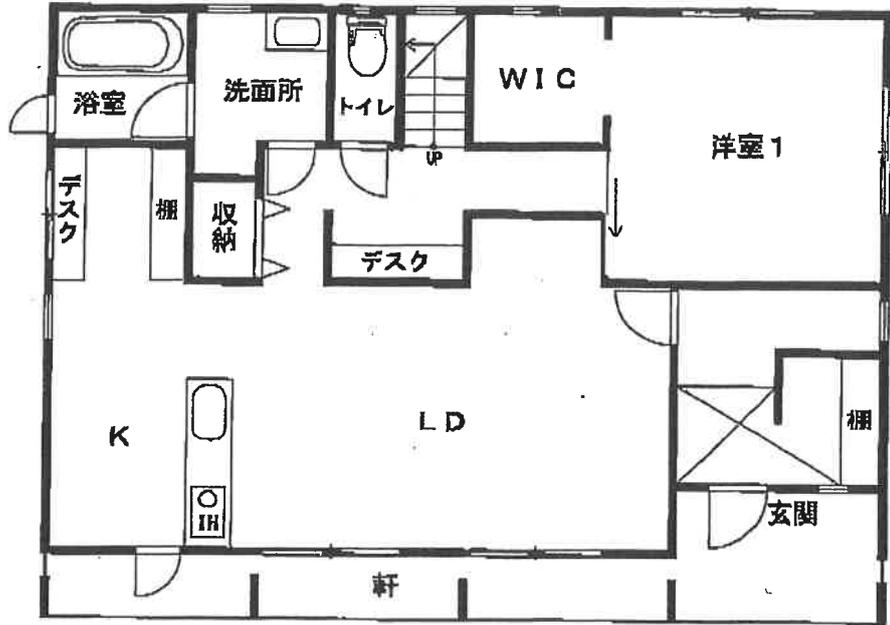
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月9日(火) 14:20-14:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
7年9月11日(木) 13:10-13:15	(電話)	占有状況等調査(A)
7年9月12日(金)	(郵便)	住民票取寄(西尾市役所)(A, B)
7年9月16日(火) 15:20-15:30	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
7年10月2日(木)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)(B)
7年10月10日(金) 10:20-11:30	目的物件所在地	(立入調査)問取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行
7年10月10日(金) 14:20-14:30	西尾市今川町	占用許可等調査(西尾土地改良区)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 全戸不在で施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月10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て, 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

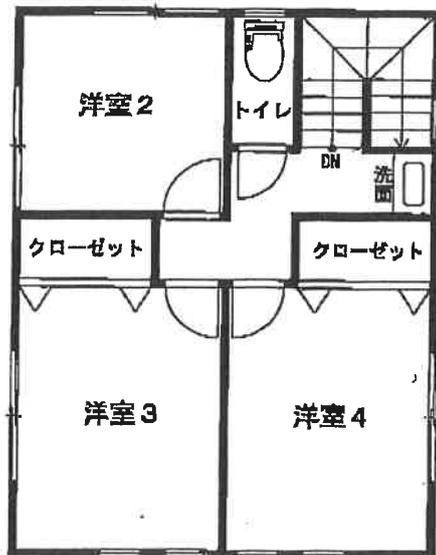
土地建物配置図 (概略)



1F



2F



物件 2



①屋外の状況

占用部分

77番の土地

物件 1



②屋内の状況

LD



③屋内の状況  
K



④屋内の状況  
浴室



⑤屋外の状況  
物件2南側  
部分の状況

物件1



⑥屋外の状況  
占用部分の  
状況

占用部分

77番の土地



⑦屋外の状況  
西側境界付近  
の状況

令和7年(ケ)第 69 号  
令和7年 9月 8日 受 理  
令和7年10月10日 現地調査  
令和7年10月27日 評 価  
発行番号 2025026 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

米友邊一成

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,570,000 円
物件2 (建物)	金 12,440,000 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 地番 地目 地積	西尾市田貫町下野川 66番 宅地 204.00平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市田貫町下野川66番地 66番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 77.01平方メートル 2階 39.74平方メートル	同左
番号	特記事項		
1	<p>物件1と道路との間に用悪水路が介在し、通路設置と上下水引込管のための当該水路の占用許可の更新が滞っている状態である。したがって、買受人は当該占用許可について更新と名義変更手続きが必要となる。</p>		

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「西尾」駅 西方 道路距離約4.0km 六万石くるりんバス「中畑小北」バス停 北方 道路距離約650m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅と工場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 準工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 204.00m <sup>2</sup> 間口 約14m、奥行 約15m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	南東側にて幅員約3.3mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に水路を介して概ね等高に接面する中間画地である。 ※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 なし 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. 南東側水路について

対象不動産と道路の間に西尾土地改良区所有の幅約1mの用悪水路（地番77番）が介在する。なお、当該水路は市道認定の区域外である（西尾市土木課にて聴取）。

当該用悪水路について、通路設置と上下水引込管のための占用許可を取得した上で、幅約5mの橋（進入路）が架けられている（土地建物配置図（概略）参照）。

ただし、当該占用許可は5年ごとに更新する必要があり、令和4年3月31日までの許可しか取得しておらず、更新が滞っている状態である。

したがって買受人は当該占用許可について更新と名義変更手続きが必要となる。各見込み費用については現状では以下のとおりであるが、変更される可能性があるため、買受人は西尾土地改良区に確認を要する。

#### <見込費用の概要>

- ・更新料 1,100円
- ・名義変更手数料 550円
- ・使用料 通路 年額6,120円  
上下水道引込管 年額1,125円

### 2. セットバックについて

前面道路は建築基準法第42条2項道路であるが、上記の水路が介在するため、セットバックは対側地の一方後退となる。したがって、対象不動産はセットバック不要である（西尾市土木課にて聴取）。

### 3. 南西側隣地（地番67番2）の樹木の枝葉が、対象不動産側へ最大約5m越境している。

### 4. 西尾市洪水ハザードマップで以下の区域に該当する。

浸水深 5～10m

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12月10日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気、プロパンガス、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 116.75㎡ 未登記増改築部分なし
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	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	建物は概ね経年相応である。

## 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/㎡) 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	47,100	0.97	204.00	0.95	8,850,000

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 西尾-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 124 & = & 47,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.00

◇地域格差 : 街路1.02 × 交通1.01 × 環境1.20 × 行政1.00 = 1.24

イ 個別格差 : 方位1.05 × 水路介在0.95 × 相隣関係0.97 = 0.97

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 5 % 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	116.75	0.73	16,880,000

ウ 現価率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 7 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.73 \end{aligned}$$

## 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	8,850,000	0.10	場所的利益	890,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	8,850,000	- 890,000	/	1.00	0.70	5,570,000
2	16,880,000	+ 890,000	0	1.00	0.70	12,440,000
一括価格(合計)						18,010,000

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。

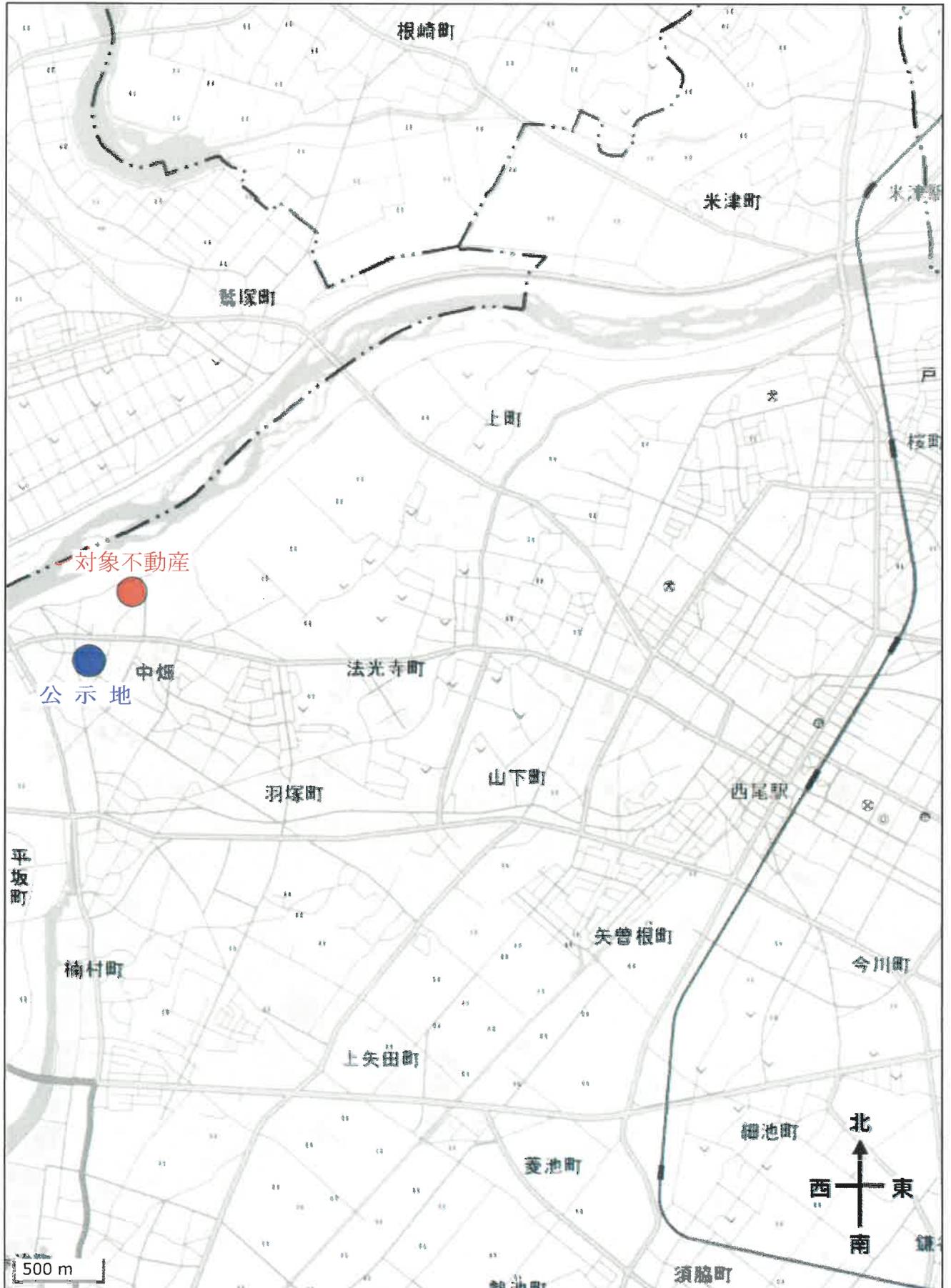
## 第6 参考価格資料

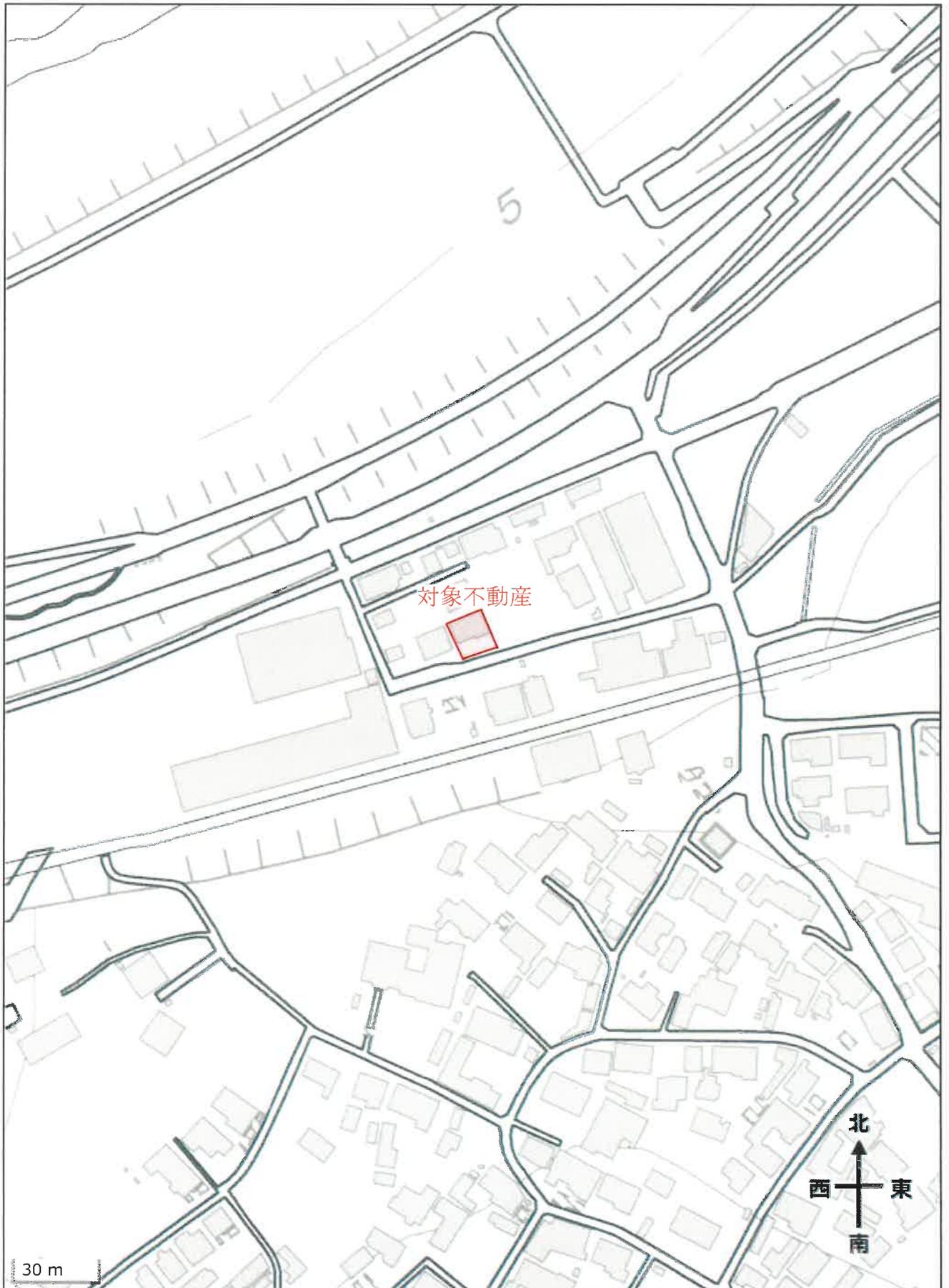
地価公示価格等 : 公示地 西尾-13  
所 在 : 愛知県西尾市中畑町前山103番5  
価 格 : 58,400 円/㎡  
位 置 : 名鉄三河線「碧南中央」駅の南東方道路距離3.4km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 宅地 182㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北側4.5m市道に接面  
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%,容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅のほかに工場等が混在する住宅地域

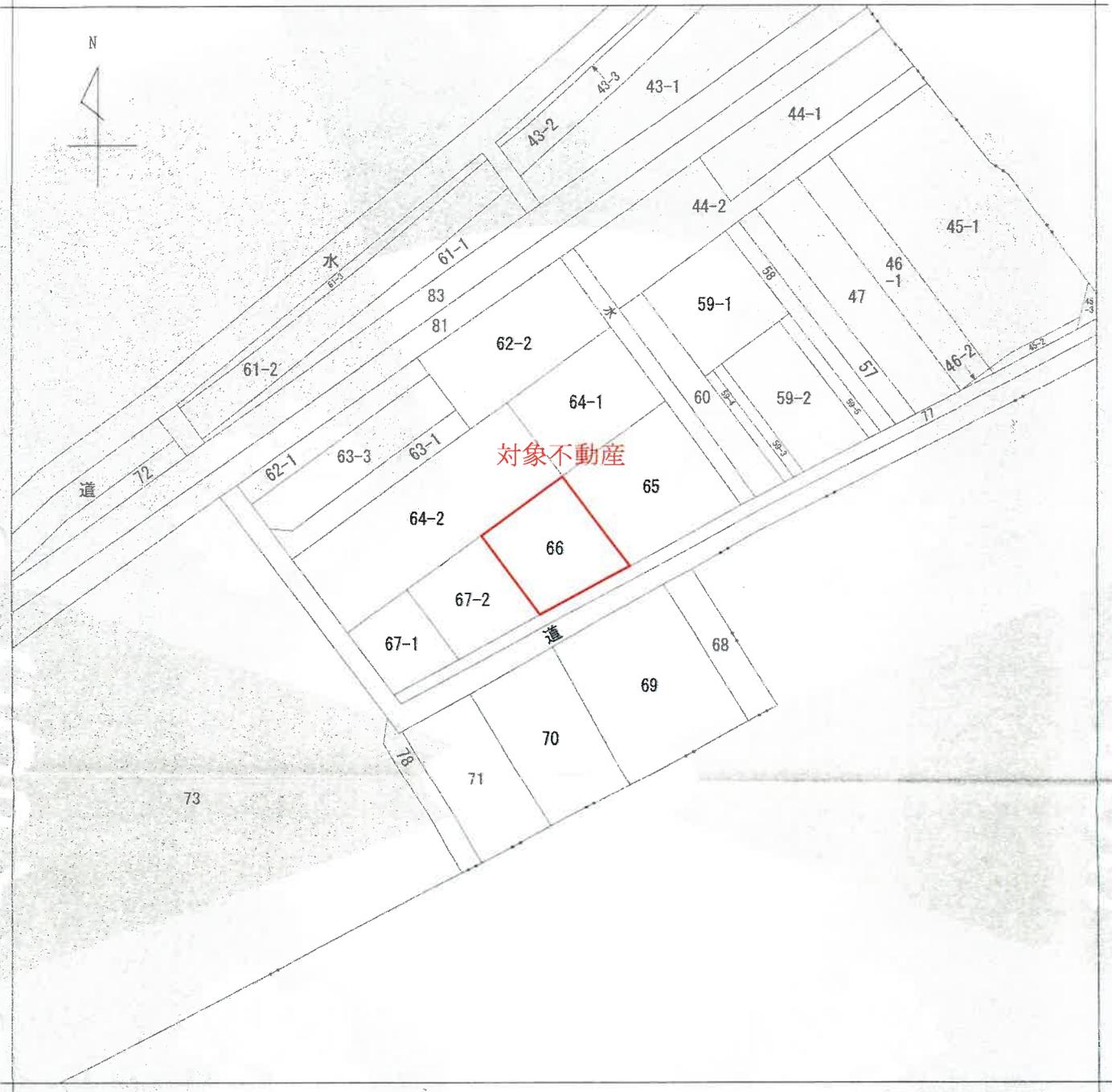
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図(写)
- 4 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 現況写真

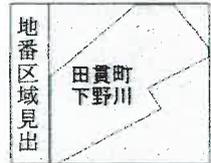
以 上







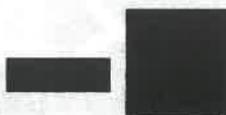
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	西尾市田貫町下野川		地番	66番	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和42年10月23日		補記事項	
				種類		土地改良所在図

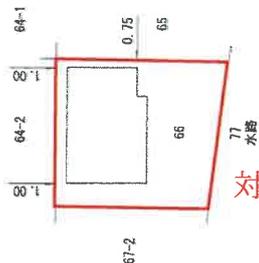
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月10日  
 名古屋法務局西尾支局  
 登記官



建物図面図  
各階平面図

家屋番号	66番
建物の所在	西尾市田貫町下野川66番地



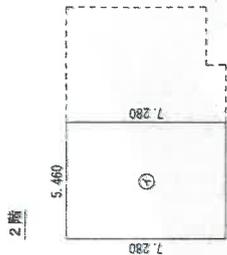
対象不動産



求積算

①	8.190 x 7.280	=	59.8232
②	2.730 x 6.370	=	17.3901
計			77.0133

床面積 77.01 m<sup>2</sup>



求積算

①	5.460 x 7.280	=	39.7488
---	---------------	---	---------

床面積 39.74 m<sup>2</sup>

単位=m

1 / 500

申請人

1 / 250

作成者 (平成30年12月25日作成)

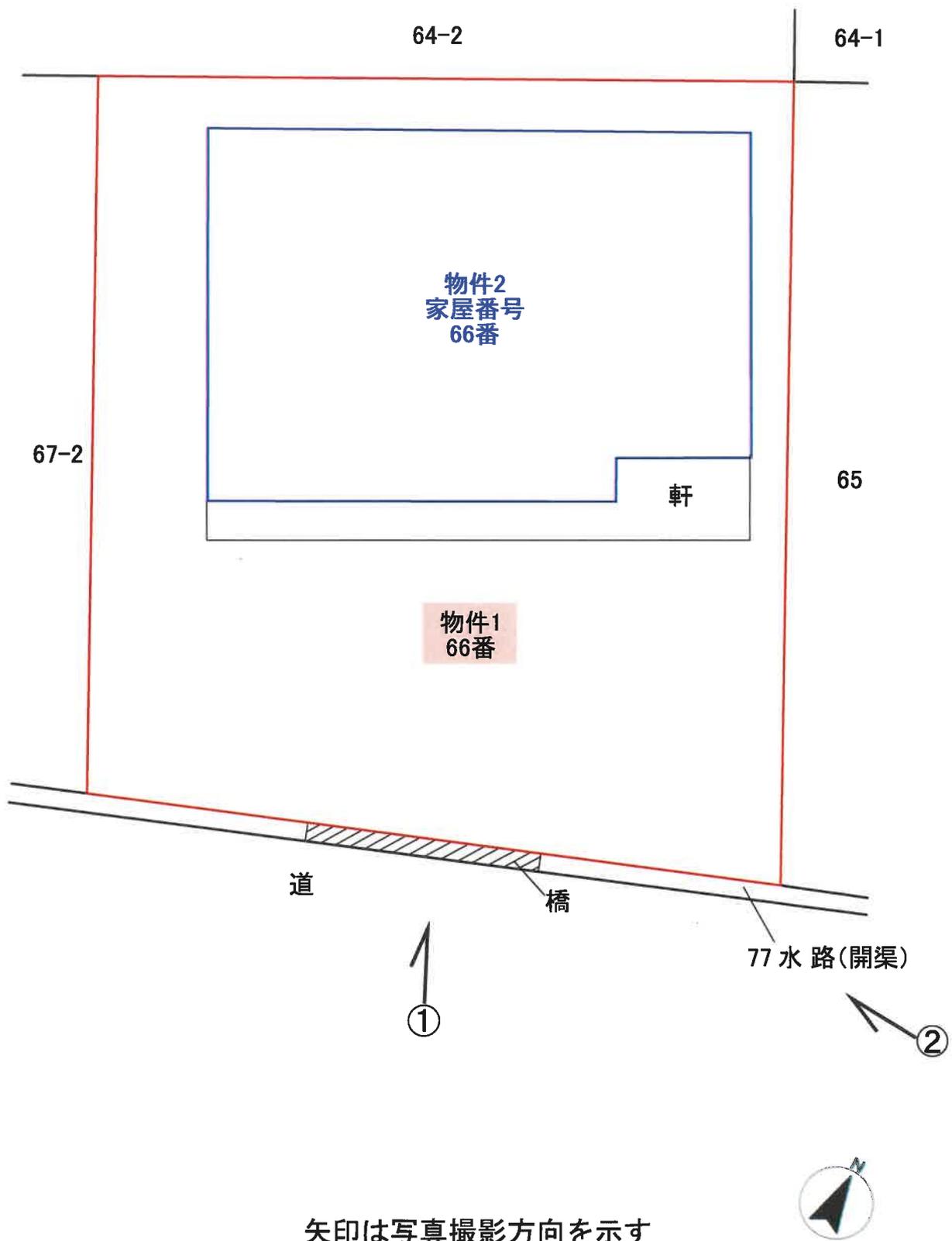
作成者

登記年月日：平成30年12月28日

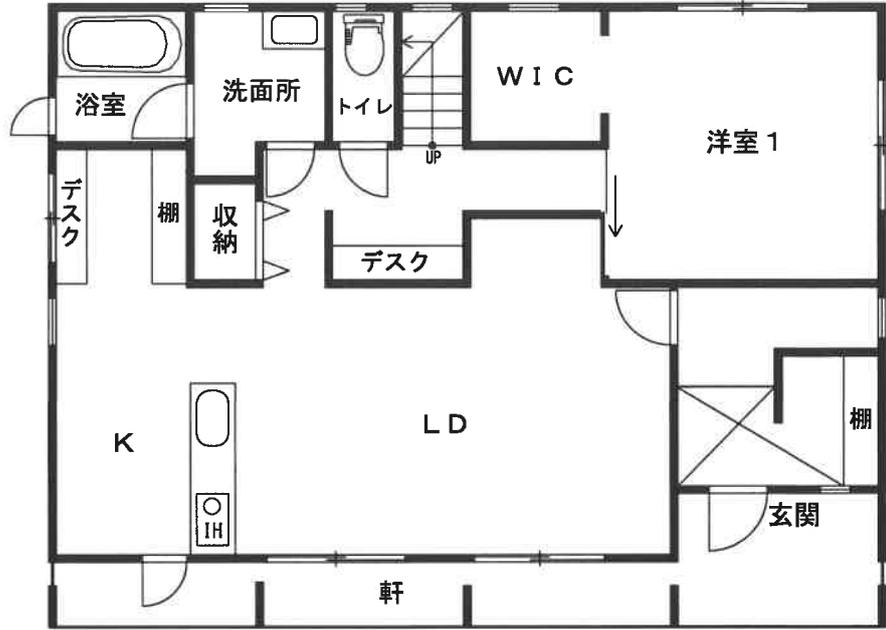
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年7月10日 名古屋法務局西尾支局

登記官

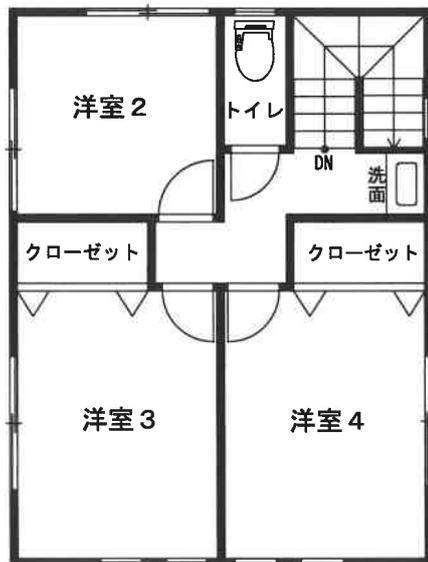
土地建物配置図 (概略)



1F



2F



写真



写真番号1



写真番号2