

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 6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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月17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 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 17番地5、17番地15 |
| | 家屋 番号 | 17番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 21日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 17番地5、17番地15 |
| | 家屋 番号 | 17番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和 8 年(5)第 4 号

令和 8 年 2 月 16 日受理

令和 8 年 3 月 17 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 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 |
| | 地 番 | 17番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西尾市鶴城町北二ノ沢 17番地5、17番地15 |
| | 家屋 番号 | 17番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 48.02平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の妻)	(電話回答要旨) 1 私は、債務者兼所有者の妻です。私は、物件4に家族と一緒に住んでいます。 2 物件4に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件4を増改築したことはありません。 4 物件4で、現在、大型犬を1匹飼っています。 5 物件1～3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1～4が大雨等の災害で被害にあったことはありません。 7 屋根にあるソーラーパネルが、いつころ設置されたのか等、詳細については、私では分かりません。 8 調査の邪魔にならないように、大型犬を和室に入れていますので、自由に調査していただいて結構です。

(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

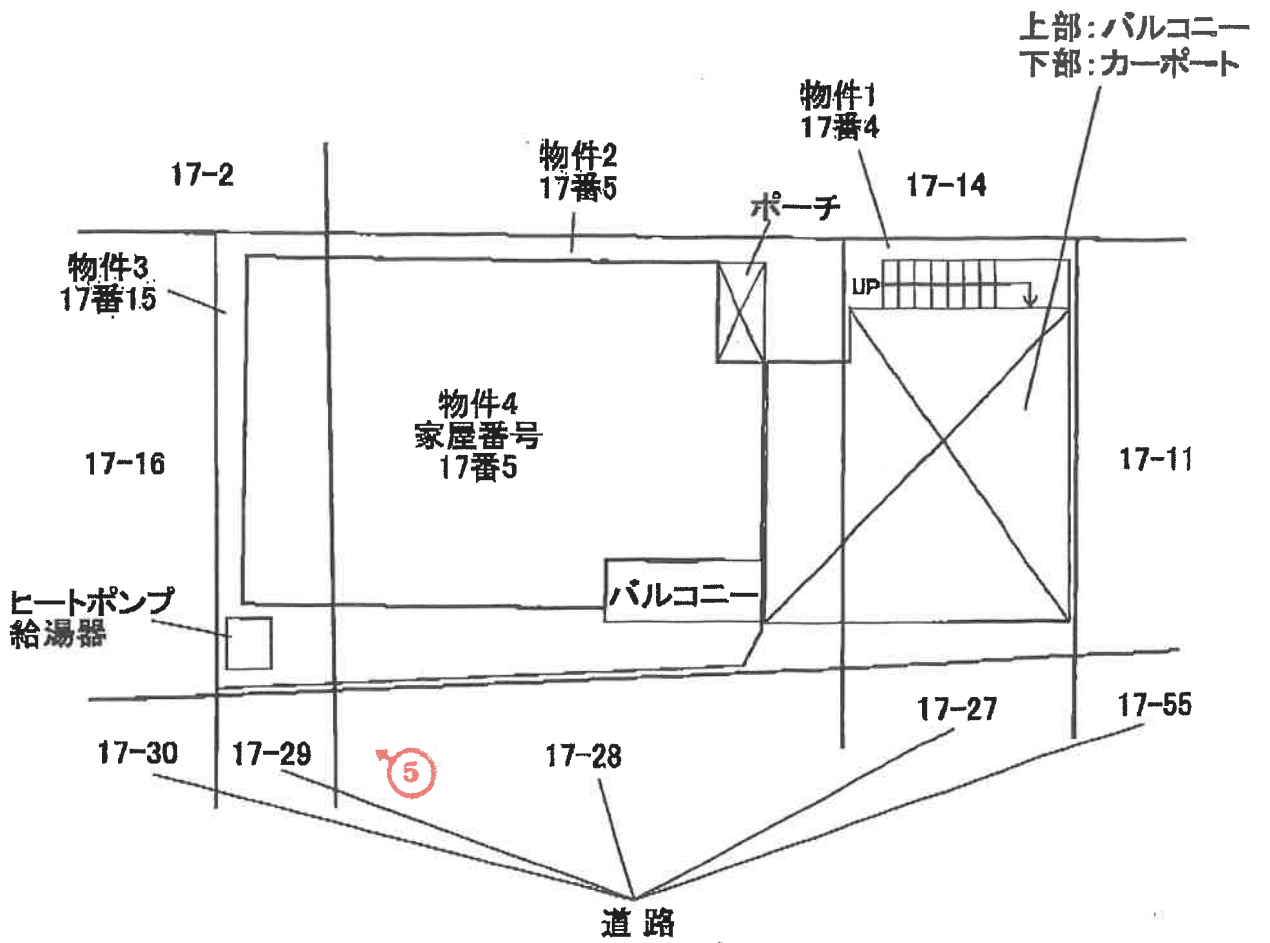
- 1 物件1～4の占有関係は、執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1～3は、一体として、物件4の敷地となっている。物件1は、南側が道路に接面しており、物件4の敷地部分と南側道路とは、約1.7メートルの高低差がある。物件1～3の南東角には、境界杭が認められたが、南西角及び北東角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。なお、北西角については、立ち入ることができなかったため、境界杭等を確認することができなかった。物件1～3は、西側をコンクリート擁壁で、北側を一部木塀で、東側をコンクリート擁壁で、それぞれ囲まれている。
- 3 物件4の和室に大型犬が閉じ込められており、立ち入ることができなかったため、間取り等を確認することができなかった。
- 4 物件4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4内部の機器と繋がっていることから、物件4に付合しているものと思われる。
- 5 物件4の屋根にソーラーパネルがある。ソーラーパネルは、配管等が物件4内部の機器と繋がっていることから、物件4に付合しているものと思われる。なお、ソーラーパネルの設置時期、設置費用及び所有権の帰属等、詳細については不明である。
- 6 物件4は、建築後約8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。
- 7 物件1にカーポートがあり、上部がバルコニーになっている。
- 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

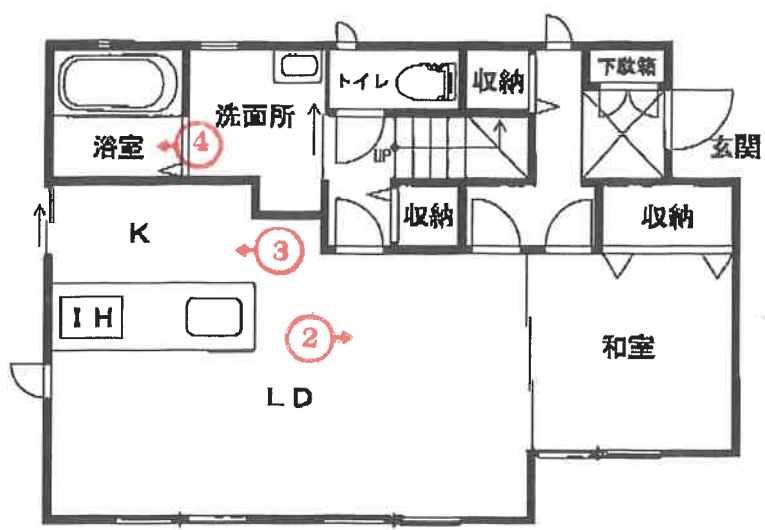
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月19日 (木) 13:20-13:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
8年2月19日 (木)	(郵便)	住民票取寄 (西尾市役所)
8年2月26日 (木)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
8年3月9日 (月) 10:30-10:40	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年3月10日 (火) 13:50-14:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行
8年3月11日 (水) 14:10-14:20	(電話)	占有状況等調査 (債務者兼所有者の妻)
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, 立会証人を立ち会わせて執行した。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8年3月10日 本件建物は, 全戸不在で, [] であったため, 立会人を立ち会わせ, 本件建物内に立ち入った。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。</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

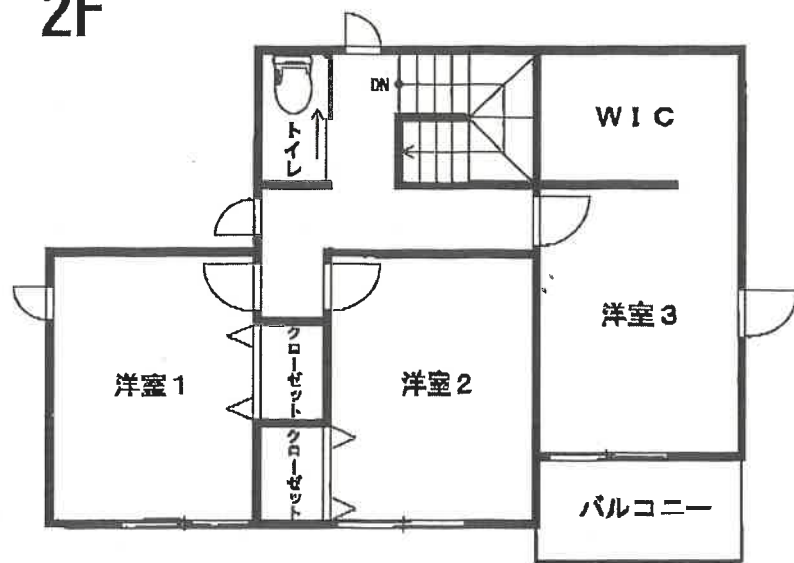
土地建物配置図 (概略)



1F



2F



建物間取図
(概略)

ソーラーパネル

物件4

カーポート（上部バルコニー）



①屋外の状況

物件3

物件2

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

ヒートポンプ給湯器

令和8年(ケ)第 4 号
令和8年 2月19日 受理
令和8年 3月10日 現地調査
令和8年 4月 3日 評価
発行番号 2026005 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

岸邊 一 誠

第1 評価額

一括価格	
金 17,710,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 990,000 円
物件2 (土地)	金 2,270,000 円
物件3 (土地)	金 550,000 円
物件4 (建物)	金 13,900,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	西尾市鶴城町北二ノ沢 17番4 宅地 32.74平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	西尾市鶴城町北二ノ沢 17番5 宅地 75.10平方メートル	同左
3	所在地 地目 地積	西尾市鶴城町北二ノ沢 17番15 宅地 18.07平方メートル	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市鶴城町北二ノ沢17番地5、 17番地15 17番5 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.82平方メートル 2階 48.02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・2・3）

位置・交通	名鉄西尾線「西尾口」駅 北西方 道路距離約1.1km 六万石くるりんバス「鶴城中西」バス停 南方 道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心とする準幹線道路沿いの住宅地域	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 125.91m ² 間口 約15.3m、奥行 約8.2m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南西側にて幅員約18mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、概ね等高～約1.7m高く接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1・2・3は物件4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 引込可 ※特記事項参照 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. 南西側で隣接する地番17番27、17番28、17番29の所有者は西尾市であり、現況道路である。 2. 前面道路に都市ガスの配管あり。所有者不在であったため詳細不明であるが、オール電化と思われる。都市ガスの敷地内への引込みは不明である。 3. 敷地内にカーポート、ヒートポンプ給湯器あり（土地建物配置図（概略）参照）。カーポートの上部にはバルコニーが設置されており、階段で上がることができる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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18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 スレートぶき 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、畳等 設備 電気、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 101.84㎡ 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	劣る
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	1. 所有者不在であったため詳細不明であるが、オール電化と思われる。 2. 屋根上に太陽光パネルが設置されている。詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。 3. 室内で大型犬を一匹飼育しており、糞が散乱している。

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・2・3)

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	97,900	1.03	32.74	0.95	3,140,000
2	97,900	1.03	75.10	0.95	7,190,000
3	97,900	1.03	18.07	0.95	1,730,000
合計					12,060,000

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 : 基準地 西尾(県) - 2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 94,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 97 & = & 97,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 : 方位1.03

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4)

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
4	226,000	101.84	0.66	15,190,000

ウ 現価率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 7 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.66 \end{aligned}$$

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	3,140,000	0.55	法定地上権	1,730,000
2	7,190,000	0.55	法定地上権	3,950,000
3	1,730,000	0.55	法定地上権	950,000
合 計				6,630,000

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	3,140,000	- 1,730,000		1.00	0.70	990,000
2	7,190,000	- 3,950,000		1.00	0.70	2,270,000
3	1,730,000	- 950,000		1.00	0.70	550,000
4	15,190,000	+ 6,630,000	0	0.91	0.70	13,900,000
一括価格(合計)						17,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：第三者が所有する可能性がある太陽光発電システムが設置されていることによるリスクを考慮した。

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 : 基準地 西尾(県) - 2
所 在 : 愛知県西尾市鶴城町北二ノ沢26番17
価 格 : 94,000 円/m²
位 置 : 名鉄西尾線「西尾口」駅の北西方道路距離950m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 宅地 187m²
供給処理施設 : ガス・水道、下水
接 面 街 路 : 北西側6.0m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 : 街区の整った戸建住宅を主体とする住宅地域

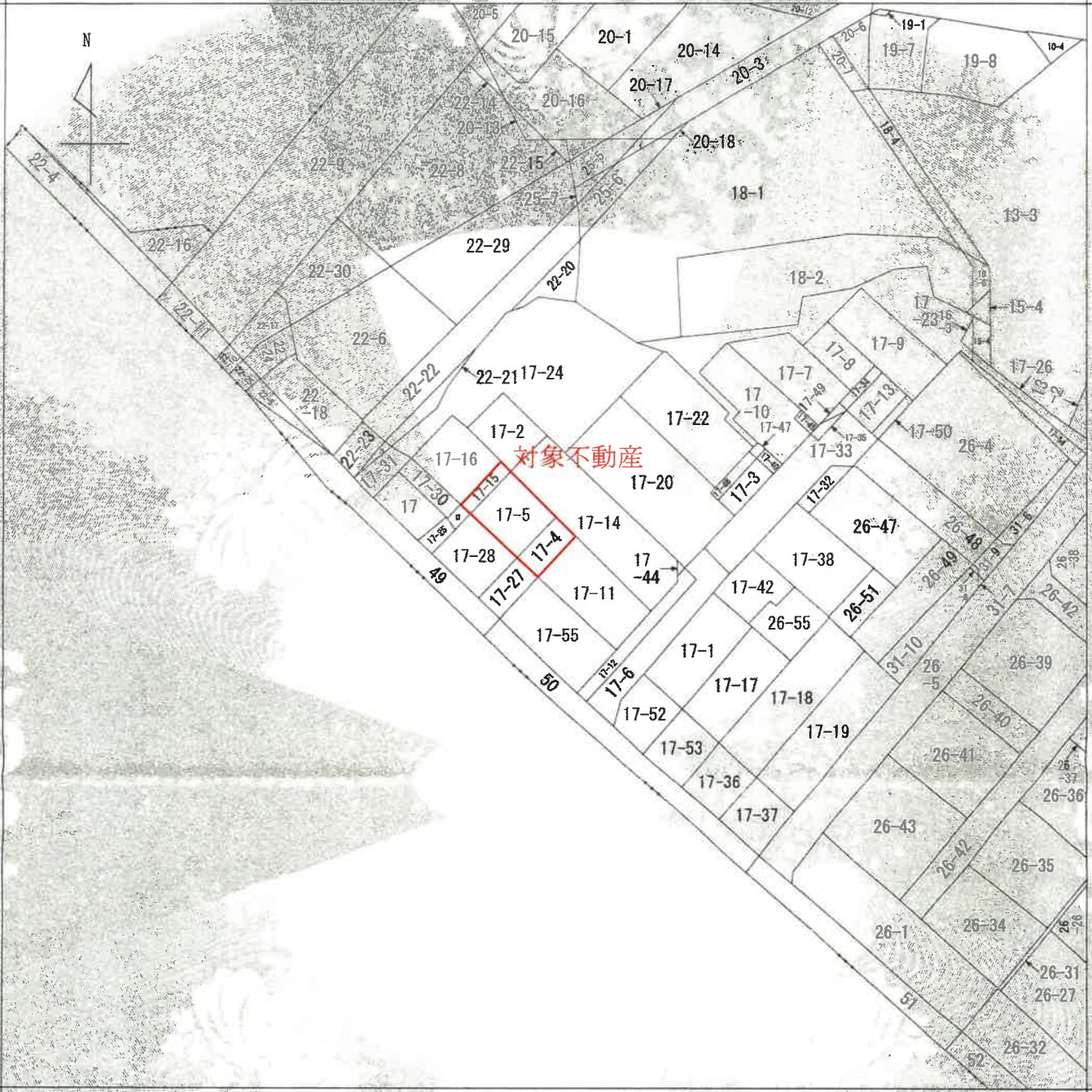
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図(写)
- 4 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







(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。



請求部分	所在	西尾市鶴城町北二ノ沢			地番	17番4	
出縮	力尺	1/600	精度	区分	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日	(原区)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

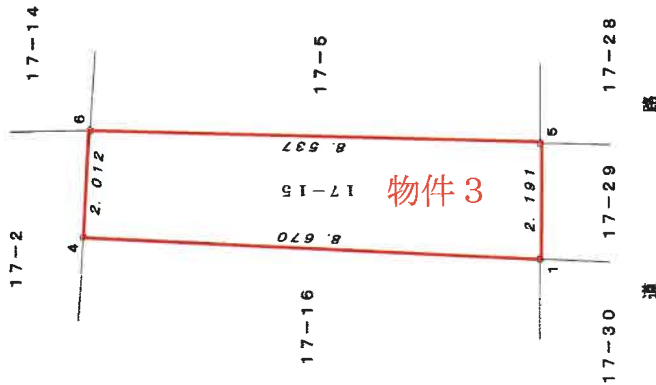
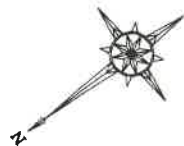
令和7年12月19日
 名古屋法務局

登記年月日：平成27年4月7日

地積測量図

地番 17-15

土地の所在 西尾市鶴城町北二ノ沢



物件3

座標求積表

地番	NO	X	Y	辺長	測線
17-15	1	-124723.125	-10362.850	2.191	1-
	6	-124724.423	-10361.084	8.537	6-
	6	-124717.679	-10355.848	2.012	6-
	4	-124716.389	-10357.392	8.670	4-
倍面積				36.147436	m ²
面積				18.0737180	m ²
坪数				5.46	
地積				18.07	m ²

世界測地系座標AREA7系	
基準点名	
岡崎電子基準点	X
	Y
柳屋電子基準点	X
	Y

測量年月日 平成27年3月14日

杭の種類	境界標No
金属板	4, 6, 5
金属プレート	1

作製者

27年3月16日(作製)

申請人

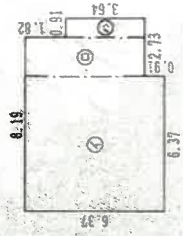
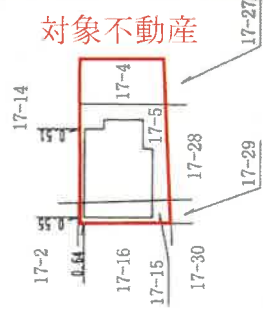
縮尺 1/100

建物図面図
各階平面図

家屋番号	17番5
建物の所在	西尾市鶴城町北二ノ浜17番地5、17番地15



対象不動産

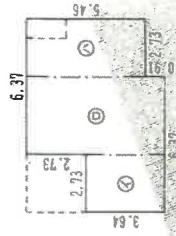


1階

①	6.37	×	3.64	=	23.1668
②	1.82	×	5.46	=	9.9372
③	0.91	×	3.64	=	3.3124
計					53.8265

床面積 53.82 m²

2階



①	2.73	×	3.64	=	9.9372
②	3.64	×	6.37	=	23.1668
③	2.73	×	5.46	=	14.9058
計					48.0098

床面積 48.02 m²

単位:m

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

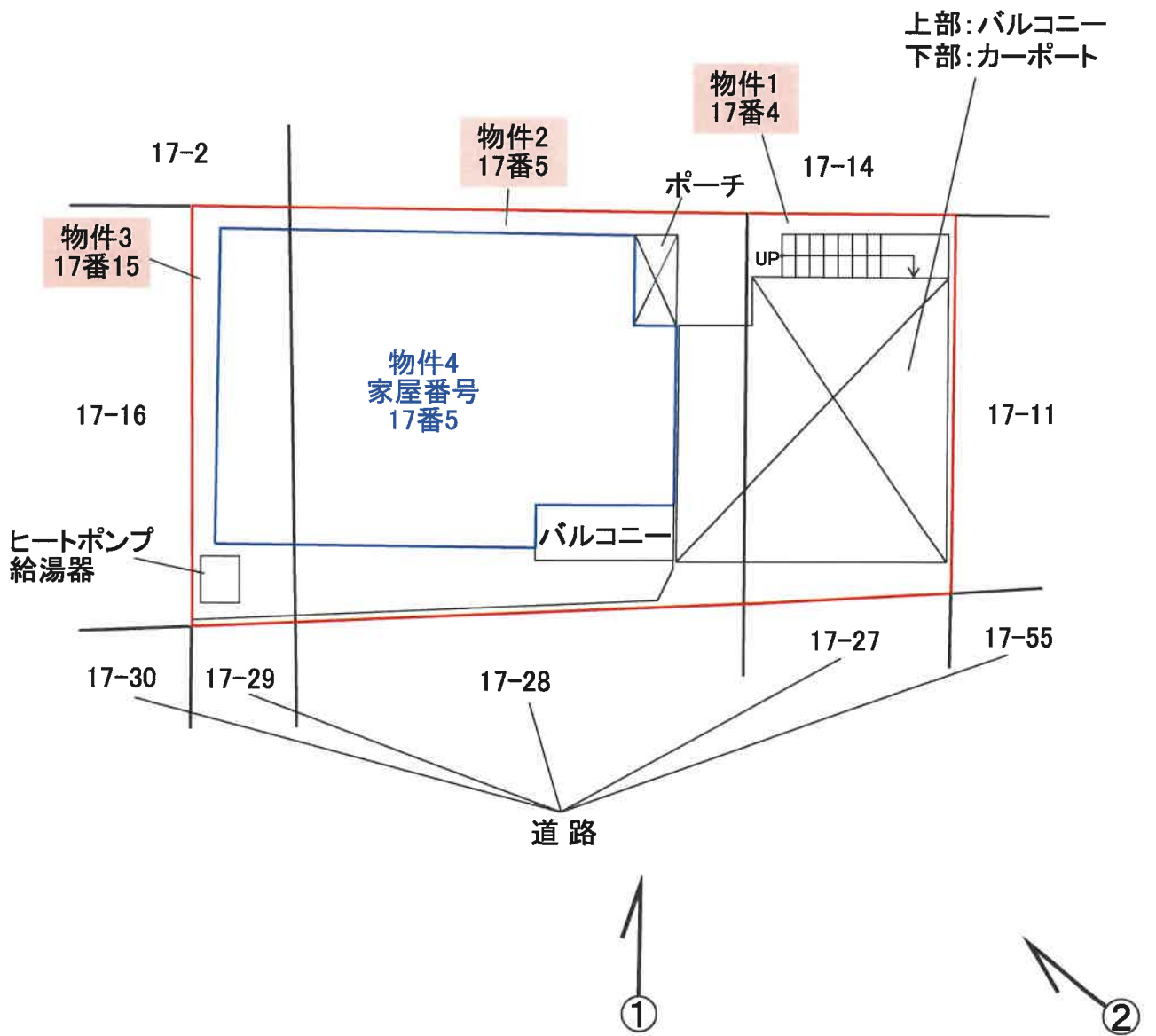
申請人

登記年月日：平成31年1月10日作成

これは図面に記録された内容の証明となる図面である。
令和7年12月19日 名古屋法務局西尾支局 登記官

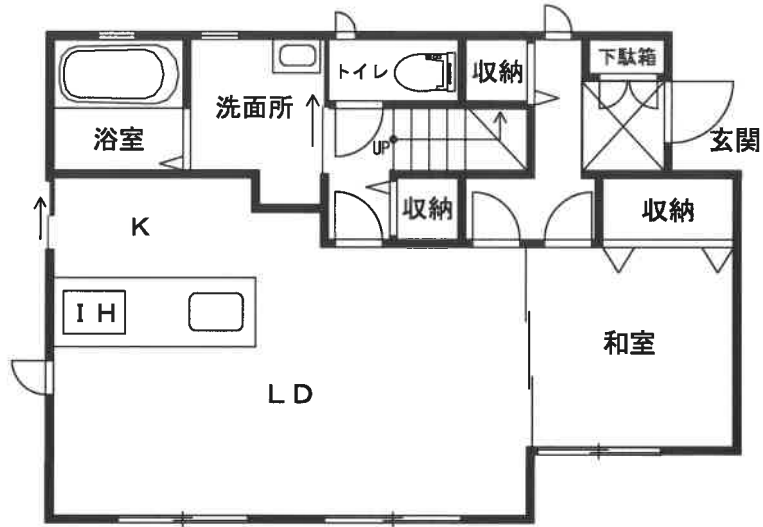
請求番号：4-2

土地建物配置図（概略）

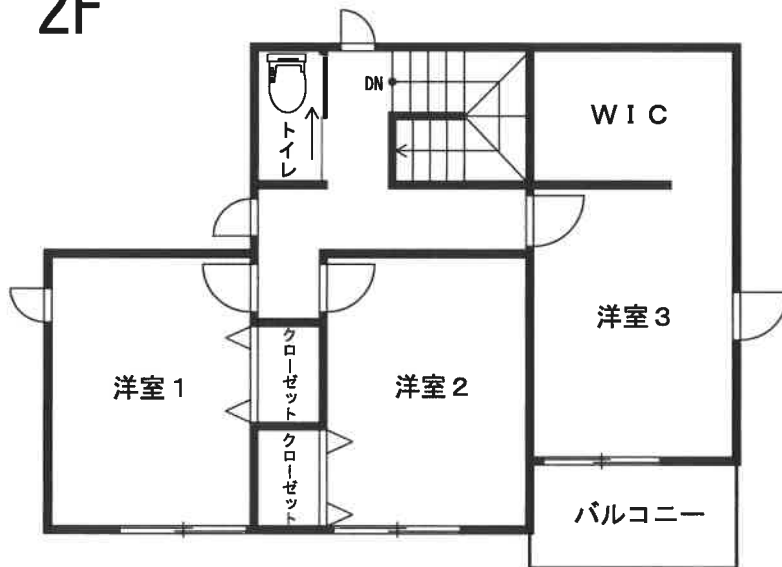


矢印は写真撮影方向を示す

1F



2F





写真番号1



写真番号2