

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8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23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6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27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 8月13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月13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せん。
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 7月 8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 | 西尾市一色町味浜西乾地 |
| | 地 番 | 122番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市一色町味浜西乾地 122番地14 |
| | 家屋 番号 | 122番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 45.54平方メートル |



物件明細書

令和 8年 6月16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, 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 | 西尾市一色町味浜西乾地 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市一色町味浜西乾地 1 2 2 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 5. 5 4 平方メートル
2階 4 5. 5 4 平方メートル |



令和 8 年(令)第 32 号

令和 8 年 4 月 13 日受理

令和 8 年 5 月 21 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 | 西尾市一色町味浜西乾地 |
| | 地 番 | 122番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市一色町味浜西乾地 122番地14 |
| | 家屋 番号 | 122番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル |
| | | 2階 45.54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) □(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		
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に居住して占有している。 □「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	■南東側にウッドデッキがある。	
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
■ A (債務者兼所有者の長女)	<p>1 私は、物件1、2の所有者である債務者兼所有者の長女です。私は、物件2に債務者兼所有者と一緒に居住しています。</p> <p>2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。ただし、令和3年ころ、業者に排水管の修理を依頼した際、いつの間にか排水管を物件2の北側に取り付けられてしまい、それ以降、排水管が地表にむき出しのままの状態になっています。</p> <p>3 物件2を増改築したことはありません。ただし、平成8年ころ、物件2の南東側にベランダ及びウッドデッキを取り付けました。</p> <p>4 物件2でペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。</p> <p>6 物件1、2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。</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

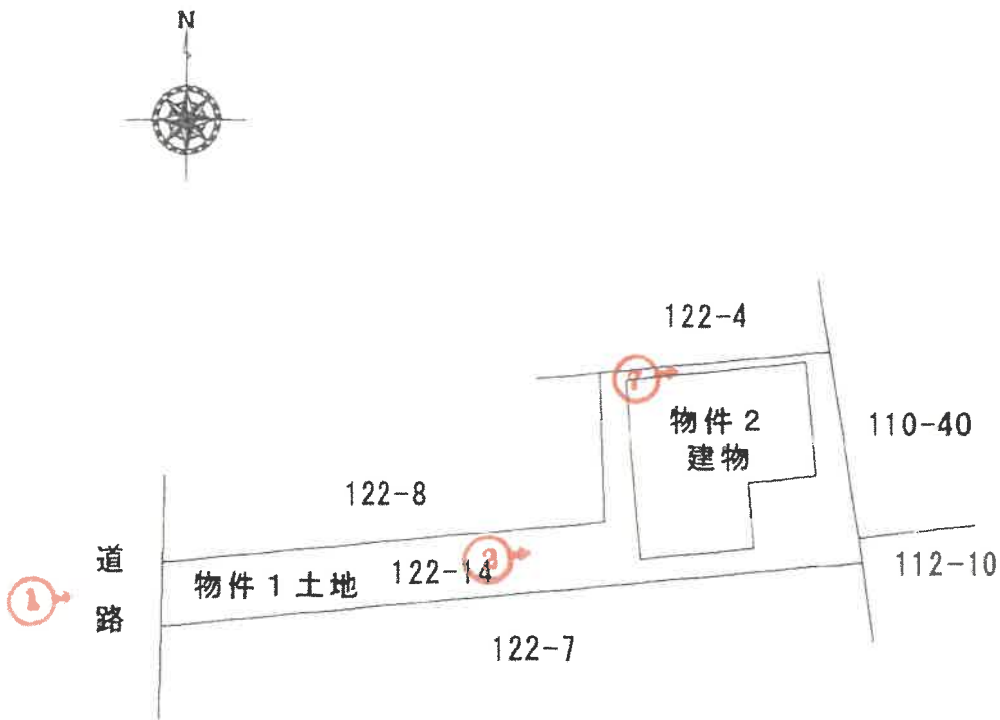
- 1 物件1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、物件2の敷地となっている。物件1は、通路部分西側が道路に接面している。物件1の通路部分北東角（敷地部分南西角）及び敷地部分北西角には、それぞれ境界杭が認められたが、通路部分北西角、敷地部分北東角、敷地部分南東角及び通路部分南西角には、いずれも一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1は、通路側北側を一部ブロック及びフェンスで、敷地部分西側をフェンスで、敷地部分北側をフェンスで、敷地部分東側をフェンスで、敷地部分南側から通路部分南側にかけてブロックで、それぞれ囲まれている。
- 3 物件2は、建築後約35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。
- 4 物件2の南東側にウッドデッキがある。
- 5 物件1の敷地部分北側付近に排水管が地表に剥き出しのままの状態になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

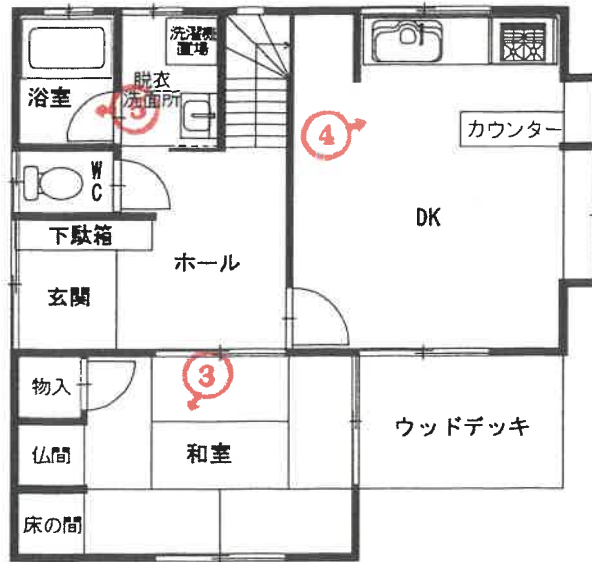
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月14日(火) 15:20-15:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
8年4月14日(火)	(郵便)	住民票取寄(西尾市役所)
8年4月22日(水)	(郵便)	立入調査期日通知
8年5月8日(金) 13:50-14:30	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行, 債務者兼所有者長女立会い, 聴取
8年5月8日(金) 15:30-15:40	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
年 月 日()		
年 月 日()		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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

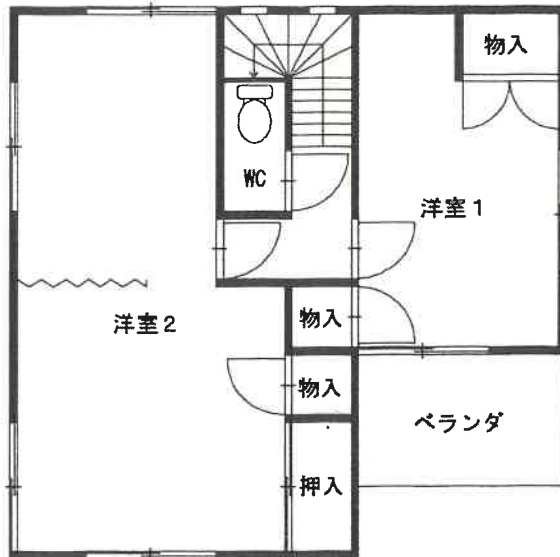
土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



1階



2階

物件2



①屋外の状況

122番8の土地

物件1

122番7の土地

物件2



②屋外の状況

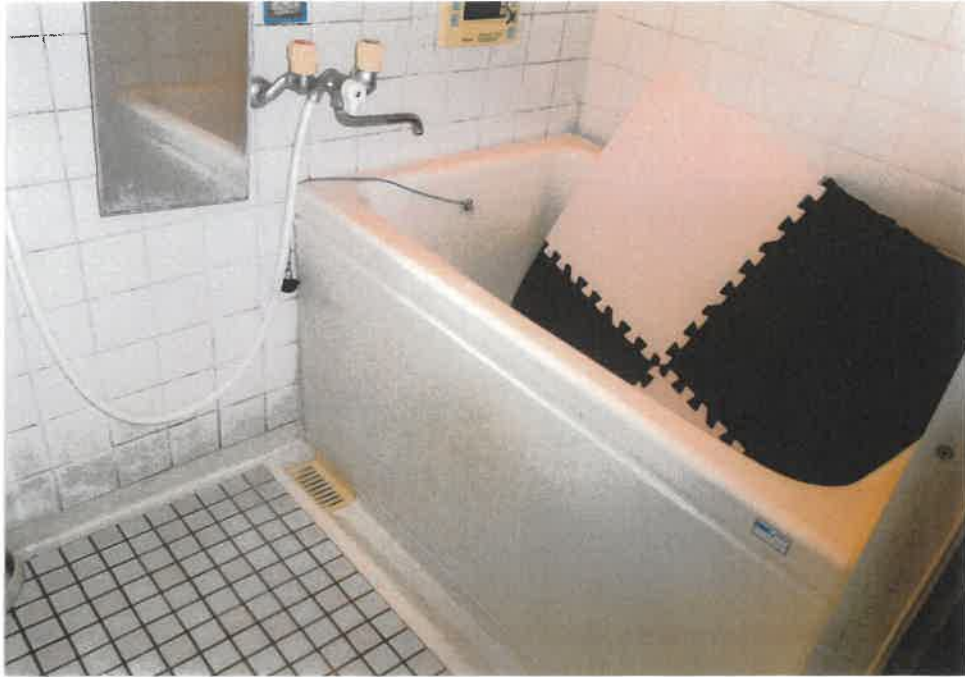
物件1



③屋内の状況
和室



④屋内の状況
DK



⑤屋内の状況
浴室



⑥屋外の状況

ウッドデッキ

(10 枚目)



⑦屋外の状況
敷地部分北側
付近の状況

令和8年(ケ)第32号
令和8年4月15日受理
令和8年5月8日現地調査
令和8年5月29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

西尾 綾香

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 850,000 円
物件2 (建物)	金 1,300,000 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	西尾市一色町味浜西乾地 122番14 宅地 124.33平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市一色町味浜西乾地 122番地14 122番14 居宅 木造瓦葺2階建 1階 45.54平方メートル 2階 45.54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「福地」駅 南西方 道路距離約4,700m ふれんどバス「味浜西」停 東方 道路距離約180m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかに空地等も見られる旧来からの住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域
画地条件	地積 124.33㎡ 間口 約2.5m、奥行 約27m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1の土地は、西側で幅員約4.7mの舗装市道とほぼ等高に接している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地及び駐車場として利用されている。物件1の土地の西側は市道を介して一般住宅、北側は一般住及び事業所兼住宅、東側、南側は一般住宅である。	
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	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図（昭和51年以降）による地歴調査を行った結果、物件2の建物が建設される以前は戸建住宅の敷地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"> ・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、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける(約188%以下)。 ・接面道路について、一部暗渠の水路（幅約1m）も含んでいるが、西尾市建設部土木課からの聴取によると当該水路部分も道路幅員に含まれるとのことであった。 ・マップあいち「浸水実績図」によると、昭和34年伊勢湾台風による浸水区域に該当している模様である。 ・西尾市備付の水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、津波の想定浸水区域に該当している。 ・本件土地は東側隣接地から1.8～2.0m程度低く接しており、愛知県建築基準条例第8条（がけ条例）の規制対象となる可能性がある。 	

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）平成3年6月15日新築 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 金属板張り（カラー鉄板張り） 内 壁 クロス貼、繊維壁、化粧合板張等 天 井 クロス貼、化粧石膏ボード張等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス その他 なし
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 3DK （附属資料7 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	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物は築後35年が経過しており、経年相応の劣化が見られる。 ・ 関係人からの聴取によると、ウッドデッキ及びベランダを後から設置したとのことであった。 （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）

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	35,800	0.68	124.33	0.9	2,720,000

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 西尾-25

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 35,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 35,800\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.85 × 隣接地高低差 0.80 = 0.68

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経済的残存耐用年数、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	198,000	91.08	0.02	360,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}35\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

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	2,720,000	0.55	法定地上権	1,500,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	2,720,000	-1,500,000	/	1.0	0.7	850,000
2	360,000	+1,500,000	0	1.0	0.7	1,300,000
一括価格 (合計)						2,150,000

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（西尾-25）

所 在：一般住宅のほかに空地等も見られる住宅地域
価 格：35,800円／m²
位 置：名鉄西尾線「福地」駅の南西方道路距離約4,600m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：220m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側幅員4.4m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、農漁家住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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 写真撮影図
- 9 現況写真

附属資料 1. 位置図



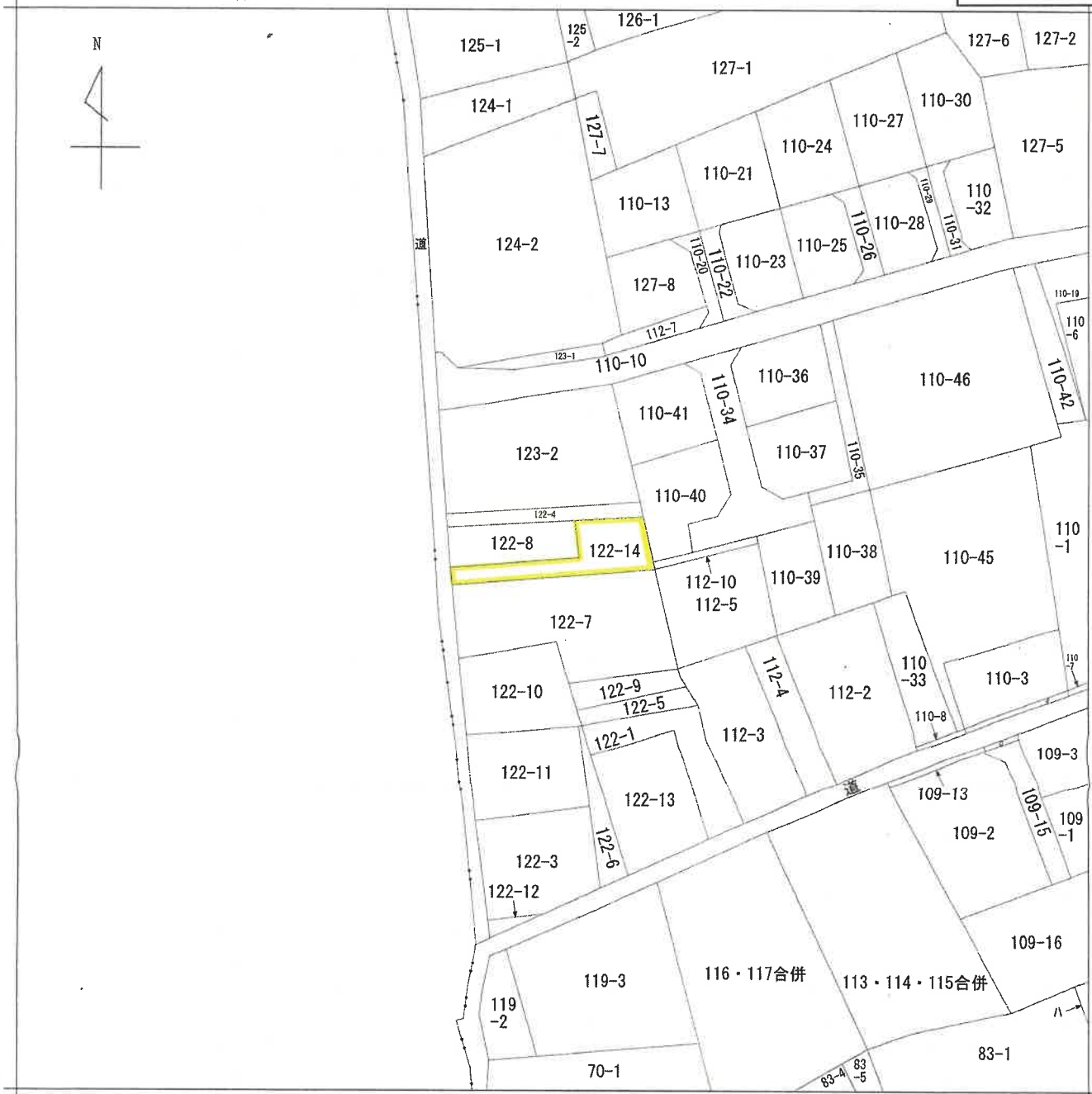
附属資料 2. 付近案内図



附属資料 3. 公図写

A4判に縮小

110-9
109-14 88・89・90
合併



(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。

地番区域見出
一色町味浜
西乾地

請求部	所在	西尾市一色町味浜西乾地			地番	122番14		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	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8年2月20日
名古屋法務局西尾支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)



151959

前 122-8 後・新

地 積 測 量 図

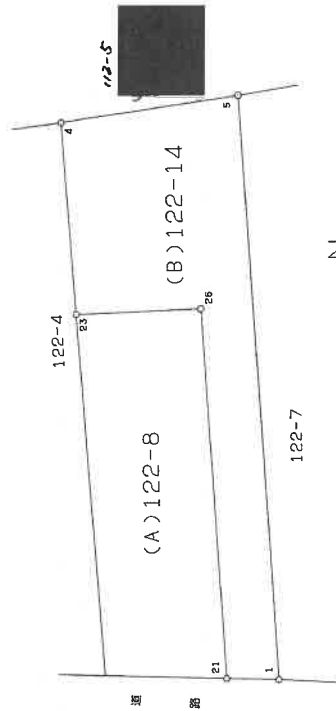
地 番 (B)122-14.(A)122-8

土地の所在 綿 豆 郡 一 色 町 大 字 味 浜 字 西 乾 地

座 標 求 積 表

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B)122-14	23 (	109.52	117.19	6.00	23-26
	26 (	117.37	117.37	17.31	26-21
	21 (	102.51	100.09	2.51	21-1
	1 (	100.00	100.00	27.37	1-5
	5 (	101.59	127.32	8.63	5-4
	4 (	110.14	126.17	9.00	4-23
	23 (	109.52	117.19		
		248.6746		地積	124.33 m ²
(A)122-8	公簿	124.33730			
	計	228.0900000			
	総	124.33730			
	残	103.7527000			103.75 m ²

単 位 = M



境界標の種類	新設	既設
①コンクリート杭	5	
②プレート		1.3
③ビヨウ	21	
④ベンキ		
⑤プラスチック杭	23,26	4

縮尺 1/250

申請人

平成2年 11月 20日 作製

作製者

A4判に縮小

附属資料 5. 建物図面・各階平面図写

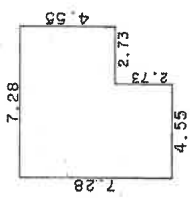
A4判に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

家屋番号 122番14
 建物の所在 幡豆郡一色町大字味浜字西乾地122番地14

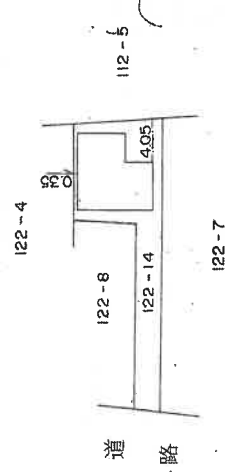
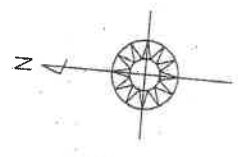
各階平面図

1階・2階
(各階同型)



求積表

7.28 X 4.55	=	33.1240
4.55 X 2.73	=	12.4215
合計		45.5455
床面積		45.54 m ²



(単位: m)

(単位: m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

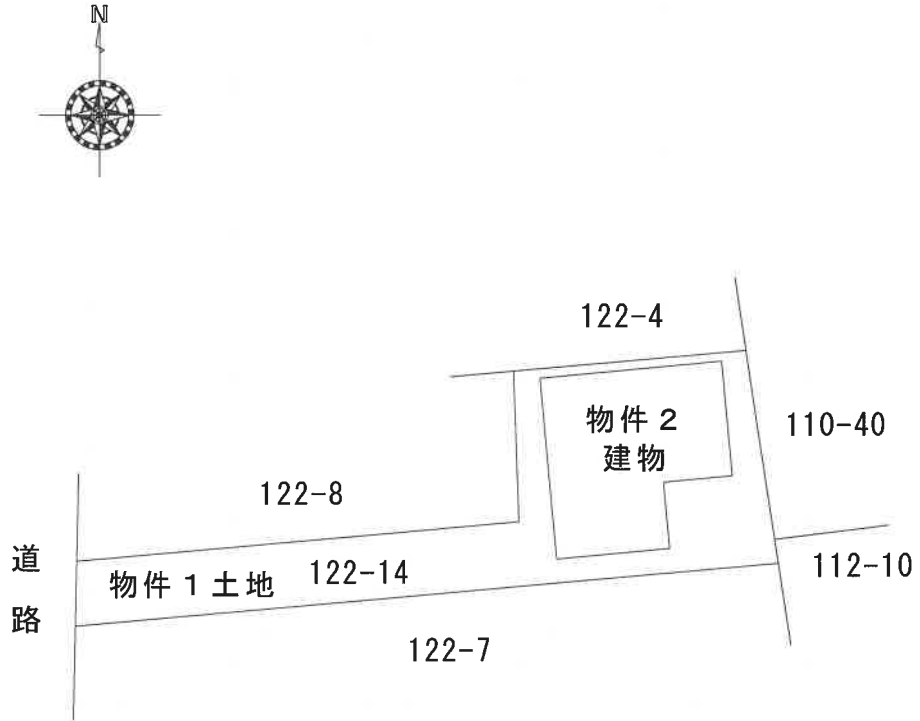
(平成 3年 6月)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

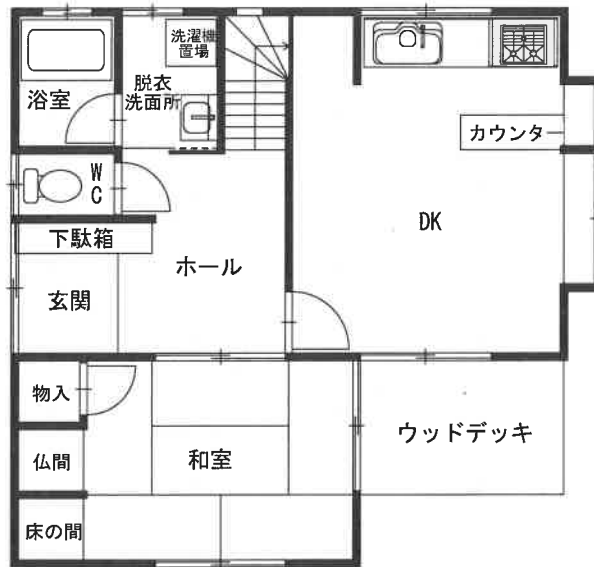
令和 8年 2月 20日 名古屋法務局西尾支局

登記簿

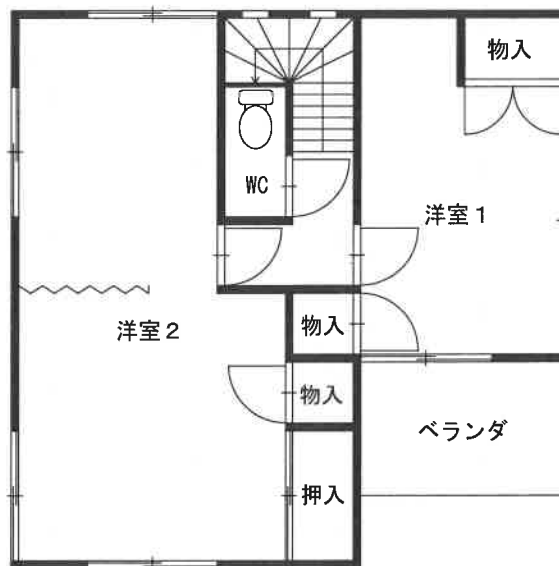
附属資料 6 . 土地建物配置図 (概略)



附属資料 7. 建物間取図 (概略)

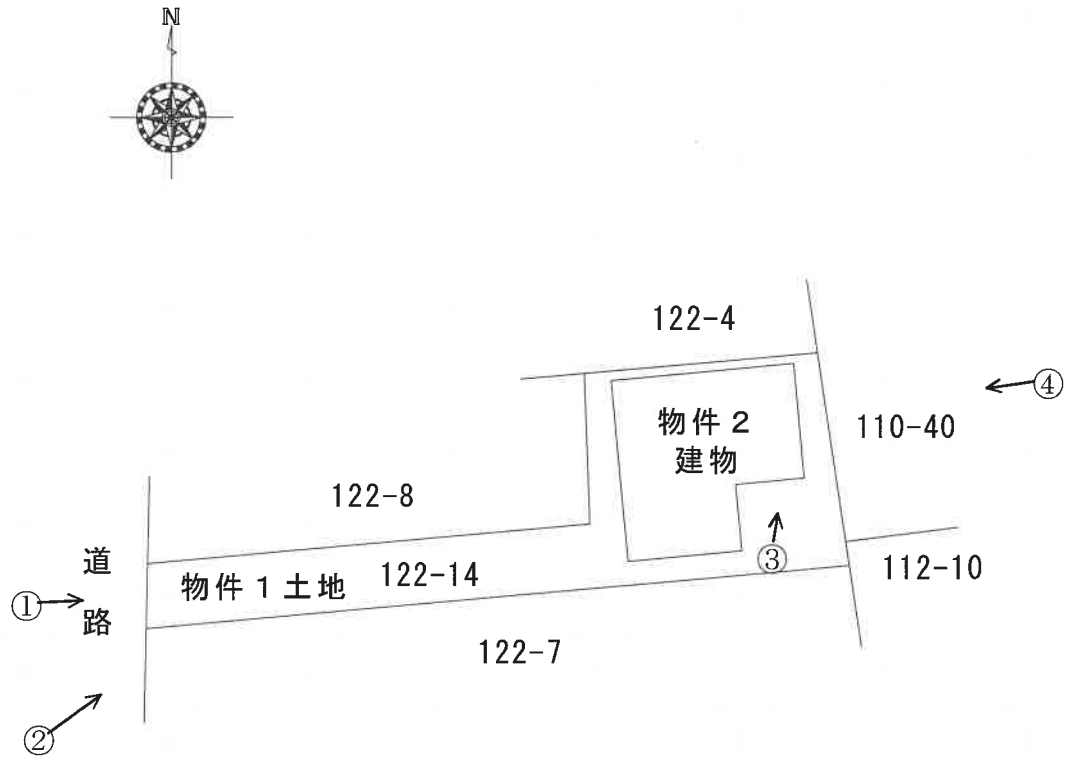


1階



2階

附属資料 8. 写真撮影図



←○は写真撮影位置を示す

附属資料 9. 現況写真

①

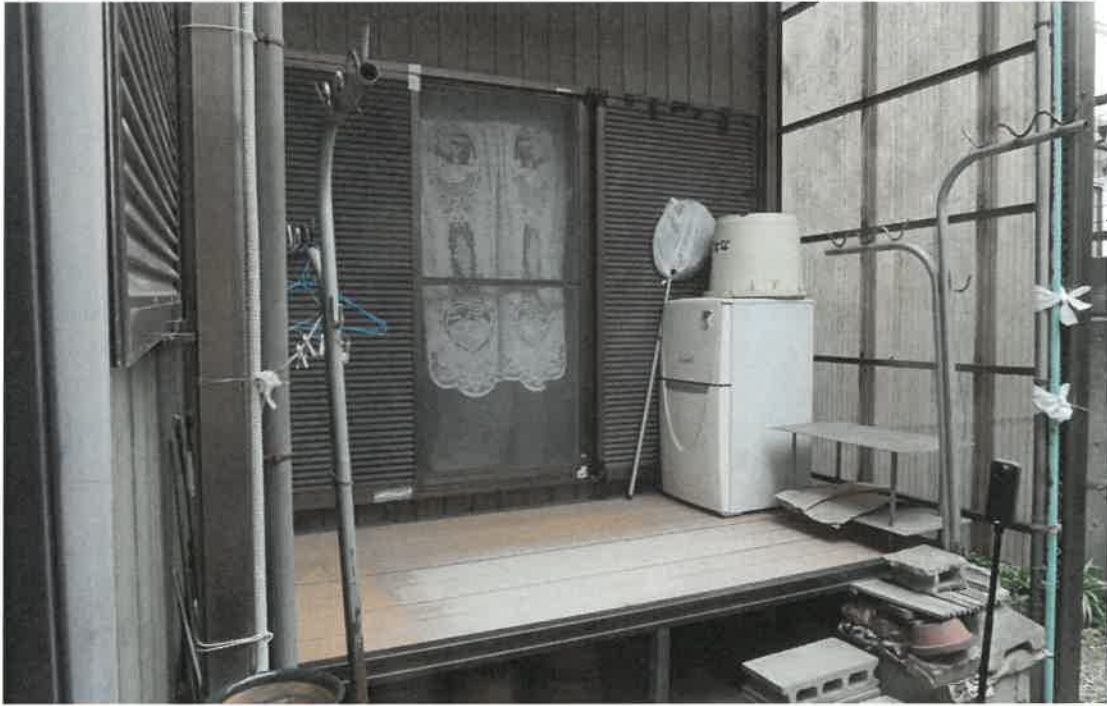


②



附属資料 9. 現況写真

③



④

