

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 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 | 西尾市米津町里 |
| | 地 番 | 6 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5. 4 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市米津町里 |
| | 地 番 | 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市米津町里 6 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8. 8 5平方メートル |
| | | 2階 4 1. 4 0平方メートル |
| | | 3階 1 9. 8 7平方メートル |



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 | 西尾市米津町里 |
| | 地 番 | 61番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市米津町里 |
| | 地 番 | 63番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市米津町里 61番地6 |
| | 家屋 番号 | 61番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル |
| | | 2階 41.40平方メートル |
| | | 3階 19.87平方メートル |



令和 8 年(ㄥ)第 28 号

令和 8 年 4 月 13 日受理

令和 8 年 5 月 19 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 | 西尾市米津町里 |
| | 地 番 | 61番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市米津町里 |
| | 地 番 | 63番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市米津町里 61番地6 |
| | 家屋 番号 | 61番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル |
| | | 2階 41.40平方メートル |
| | | 3階 19.87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, 2	
現況地目	■宅地(物件1, 2) □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3	
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		
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
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 私は、物件1～3の所有者です。私は、物件3に家族と一緒に居住しています。2 物件3に雨漏りや水回り等の不具合はありません。3 物件3を増改築したことはありません。4 物件3でペットを飼ったことはありません。5 物件1, 2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1～3が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。

(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

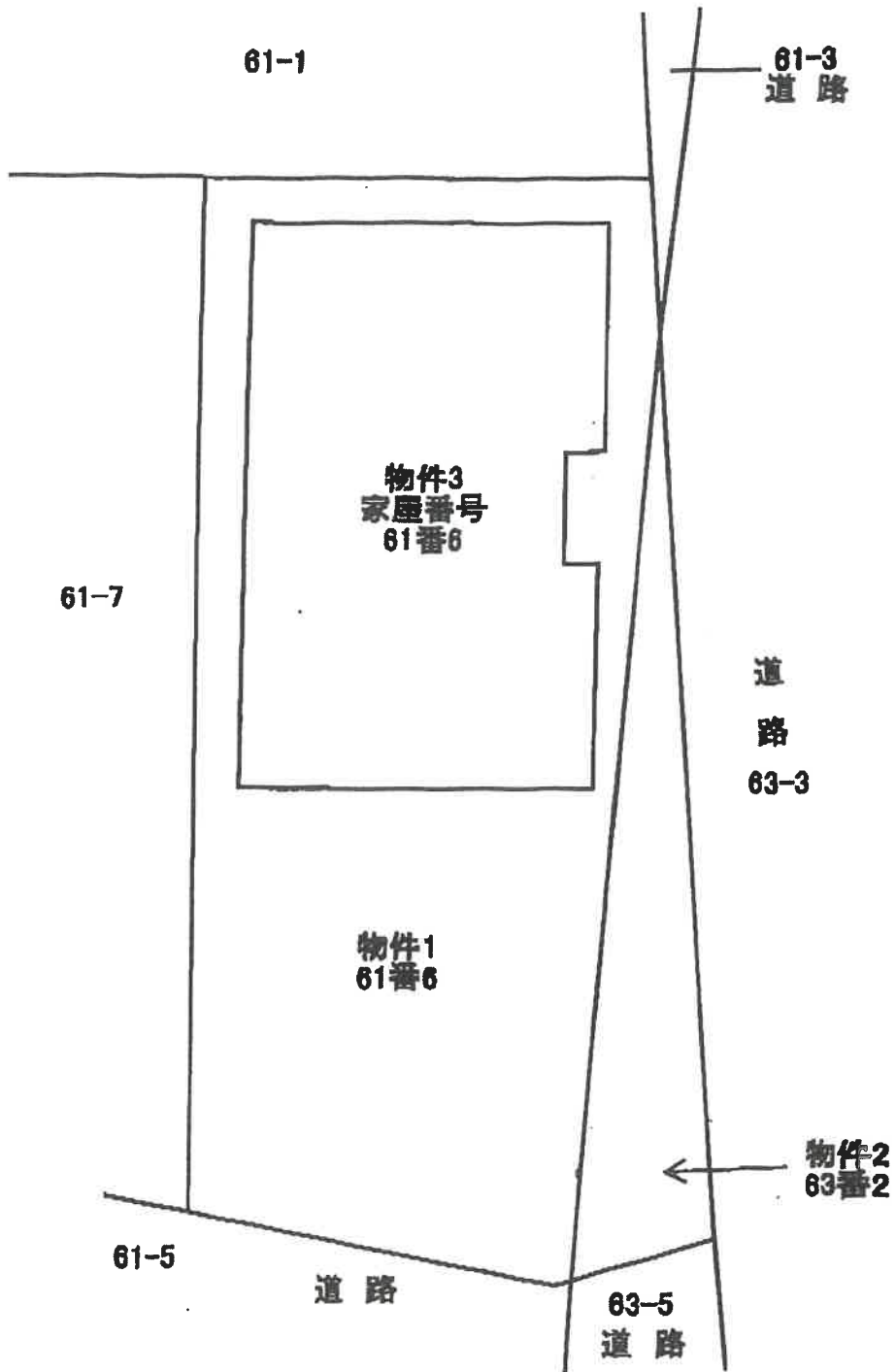
- 1 物件1～3の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1, 2は、一体として、物件3の敷地となっている。物件1, 2は、東側及び南側が道路に接面している。物件1, 2の南西角, 南角, 南東角及び北東角には、それぞれ境界杭が認められたが、北西角には、一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件1の北側及び西側は、フェンスで、それぞれ囲まれている。北側フェンス, 西側フェンス, 南側道路及び東側道路で囲まれた範囲が概ね物件1, 2の範囲であると思われる。
- 3 物件3は、建築後約28年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。

(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) 14:40-15:00	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15日(金) 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, 債務者兼所有者立会い, 聴取
8年5月15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()		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)

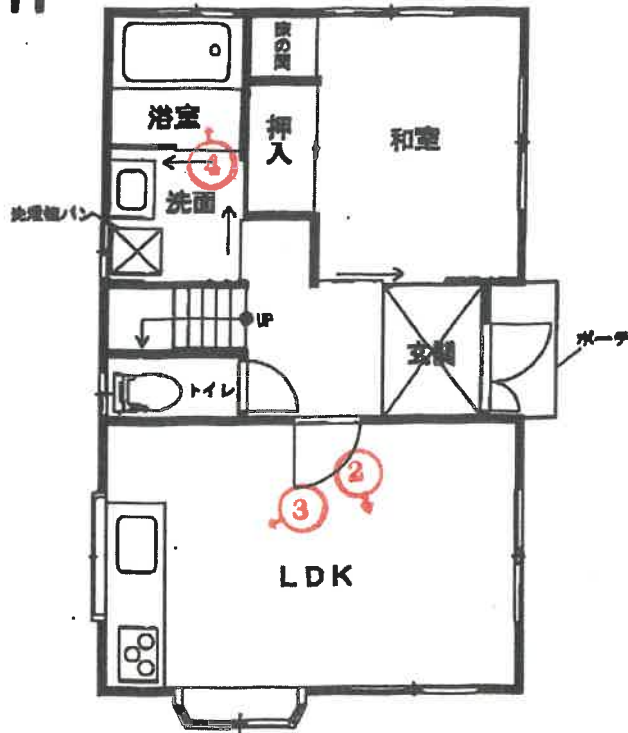


①

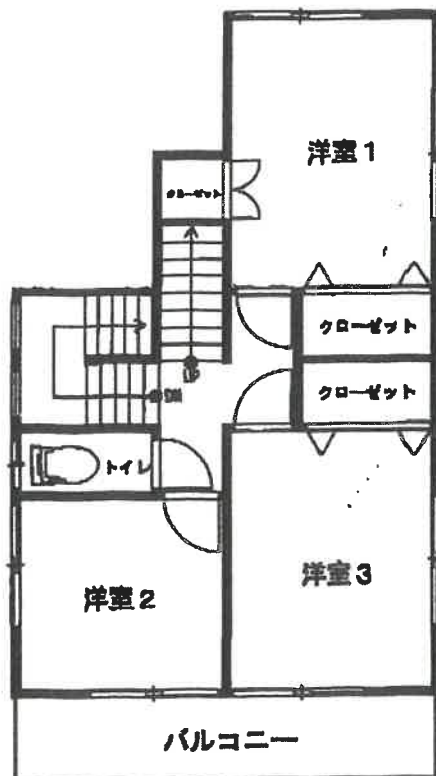


建物間取図（概略）

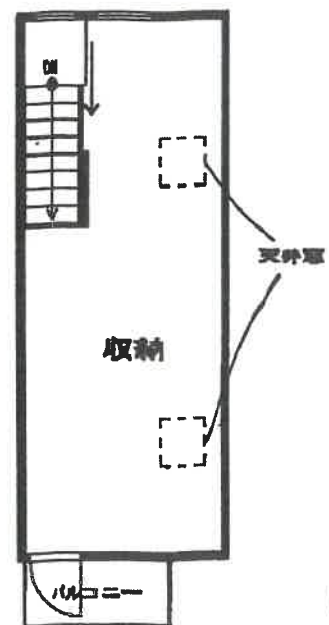
1F



2F



3F



物件3



①屋外の状況

物件1

物件2



②屋内の状況

LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室

令和8年(ケ)第 28 号
令和8年 4月14日 受理
令和8年 5月15日 現地調査
令和8年 5月28日 評価
発行番号 2026010 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

渡邊一成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,600,000 円
物件2 (土地)	金 360,000 円
物件3 (建物)	金 4,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	西尾市米津町里 61番6 宅地 115.47平方メートル	同左
2	所在地 地番 地目 地積	西尾市米津町里 63番2 宅地 16.00平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市米津町里61番地6 61番6 居宅 木造スレート葺3階建 1階 48.85平方メートル 2階 41.40平方メートル 3階 19.87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）

位置・交通	名鉄西尾線「米津」駅 西方 道路距離約1.0km 六万石くるりんバス「米津小南」バス停 南西方 道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅と共同住宅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 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 131.47㎡ 東側間口 約18.5m、奥行 約7m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	東側にて幅員約5.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、南側にて幅員約5.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、各々概ね等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3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. 南側で隣接する地番61番5、63番5の登記地目は公衆用道路であり、所有者は西尾市である。 2. 対象不動産の前面道路に本管は埋設されていないが、北東方道路距離約40mの位置に本管がある。なお、対象不動産はプロパンガスである。 3. 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 1.0～3.0m未満	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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10年3月5日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造3階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス、合板等 床 フローリング、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 110.12㎡ 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+S (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	1. 3階は小屋裏収納であるが、天井高が1.5m以上あるため、 登記面積に含まれている。 2. 経年相応の劣化である。

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・2)

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	74,200	1.07	115.47	0.90	8,250,000
2	74,200	1.07	16.00	0.90	1,140,000
合計					9,390,000

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-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 78,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 102 & = & 74,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.03 × 形状1.00 = 1.03

◇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1.02 × 角地1.05 = 1.07

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 10 %と判定した。

(2) 建物価格 (物件3)

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
3	198,000	110.12	0.03	650,000

ウ 現価率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 28 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.03 \end{aligned}$$

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	8,250,000	0.55	法定地上権	4,540,000
2	1,140,000	0.55	法定地上権	630,000
合 計				5,170,000

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	8,250,000	- 4,540,000		1.00	0.70	2,600,000
2	1,140,000	- 630,000		1.00	0.70	360,000
3	650,000	+ 5,170,000	0	1.00	0.70	4,070,000
一括価格(合計)						7,030,000

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-17

所 在 : 愛知県西尾市米津町白沢106番4外

価 格 : 78,000 円/㎡

位 置 : 名鉄西尾線「米津」駅の西方道路距離720m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 宅地 282㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南西側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 : 農家住宅と一般住宅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 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

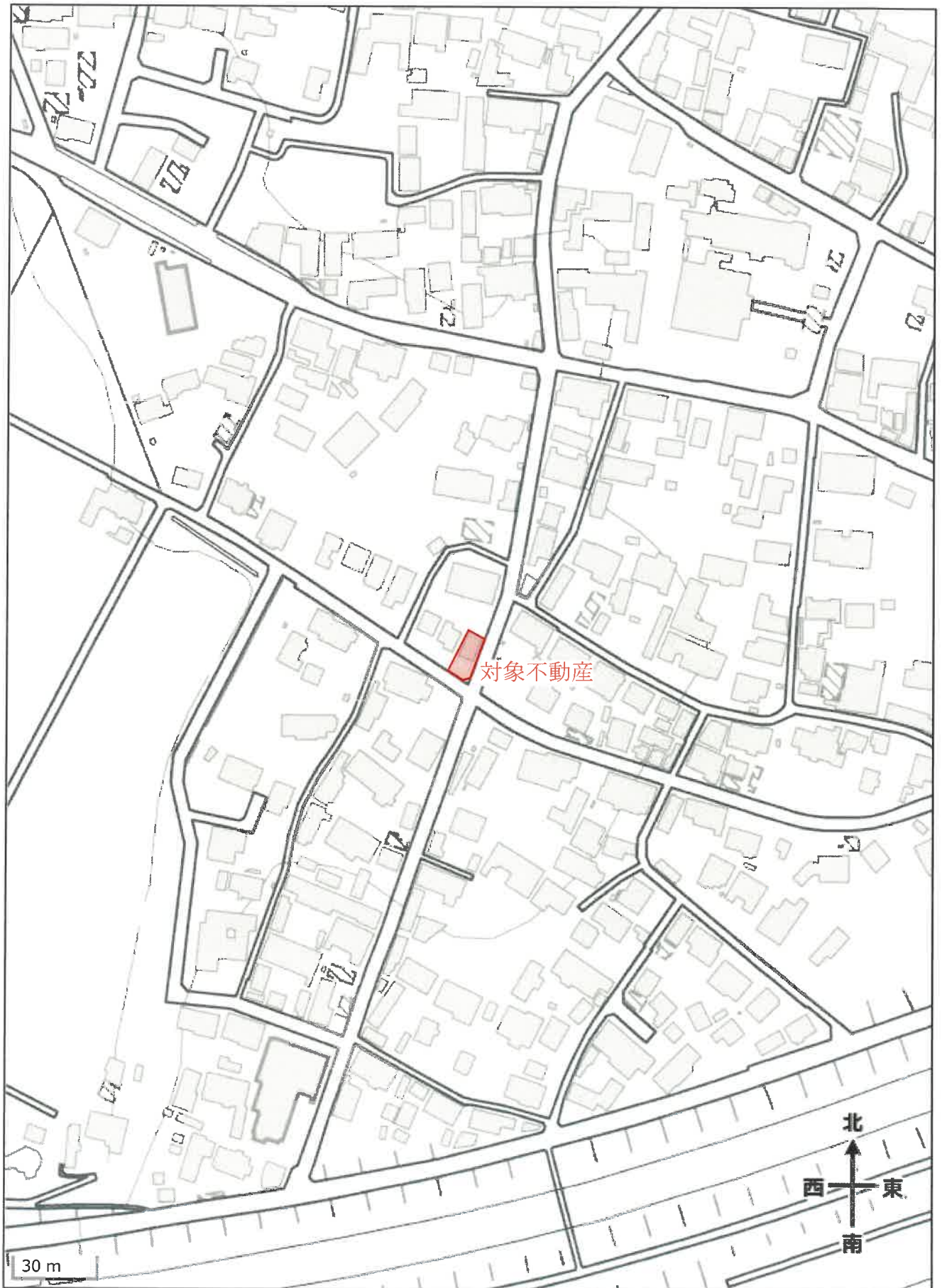
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/>)
・地理院タイル (ベースマップ) を加工して作成



イ 2-3 ハ 63-2 ホ 49-7 ト 139-4 リ 69・68合併 ネ 206-2
 ロ 37-2 ニ 53-3 ヘ 68-1 チ 139-5 2 つづく



(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	西尾市米津町里		地番	61番6		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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8年2月4日
 名古屋法務局西尾支局
 登記官

登記年月日：平成9年9月19日

0462660

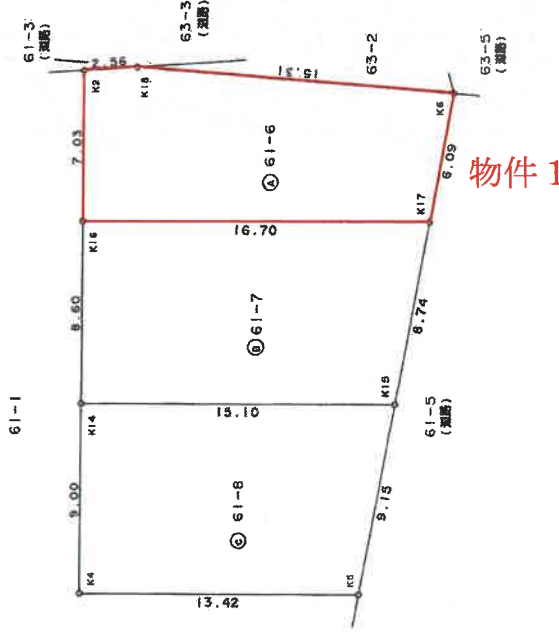
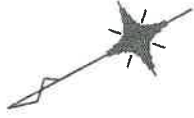
新・後 61-b

地積測量図

地番 61-6, 61-7, 61-8

土地の所在 西尾市米津町里

A4判に縮小



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
61-6			
K6	105.560	95.190	859.470510
K18	118.420	103.498	1571.720628
K2	120.746	104.568	592.795992
K16	124.089	96.383	-1117.136965
K17	109.391	90.447	-1675.892463
	積算値	230.955702	
	総面積	115.47	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
61-7			
K17	109.391	90.447	832.112400
K16	124.089	96.383	1846.518187
K14	128.180	90.817	-835.516400
K15	114.889	83.641	-1571.530748
	積算値	273.363438	
	総面積	136.79	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
61-8			
K15	114.889	83.641	630.402217
K14	128.180	90.817	1595.749507
K4	132.460	82.899	-624.809763
K5	120.643	76.519	-1344.518349
	積算値	256.922812	
	総面積	128.41	m ²

境界点番号	座標
K2, K5, K6	コンクリート杭
K4, K14, K15, K16, K17	アラスチック杭
K2, K5, K6	地番

作製者

(平成9年8月12日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/250

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8年2月4日 名古屋法務局西尾支局

登記官

地図整理番号：M15548

登記年月日：平成10年7月9日

030074

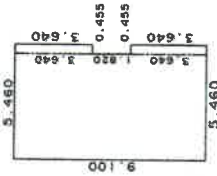
各階平面図

家屋番号 61番6

建物図面

建物の所在 西尾市米津町里61番地6

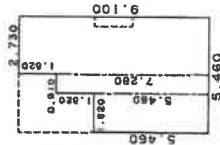
1 階



求積表

9.100 X 5.005	=	45.545500
3.640 X 0.455	=	1.656200
3.640 X 0.455	=	1.656200
合計		48.857900
床面積		48.85 ㎡

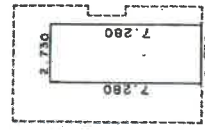
2 階



求積表

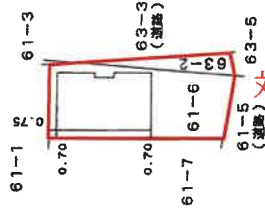
5.460 X 1.820	=	9.937200
7.280 X 0.910	=	6.624800
9.100 X 2.730	=	24.843000
合計		41.405000
床面積		41.40 ㎡

3 階



求積表

7.280 X 2.730	=	19.874400
床面積		19.87 ㎡



対象不動産



製作者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

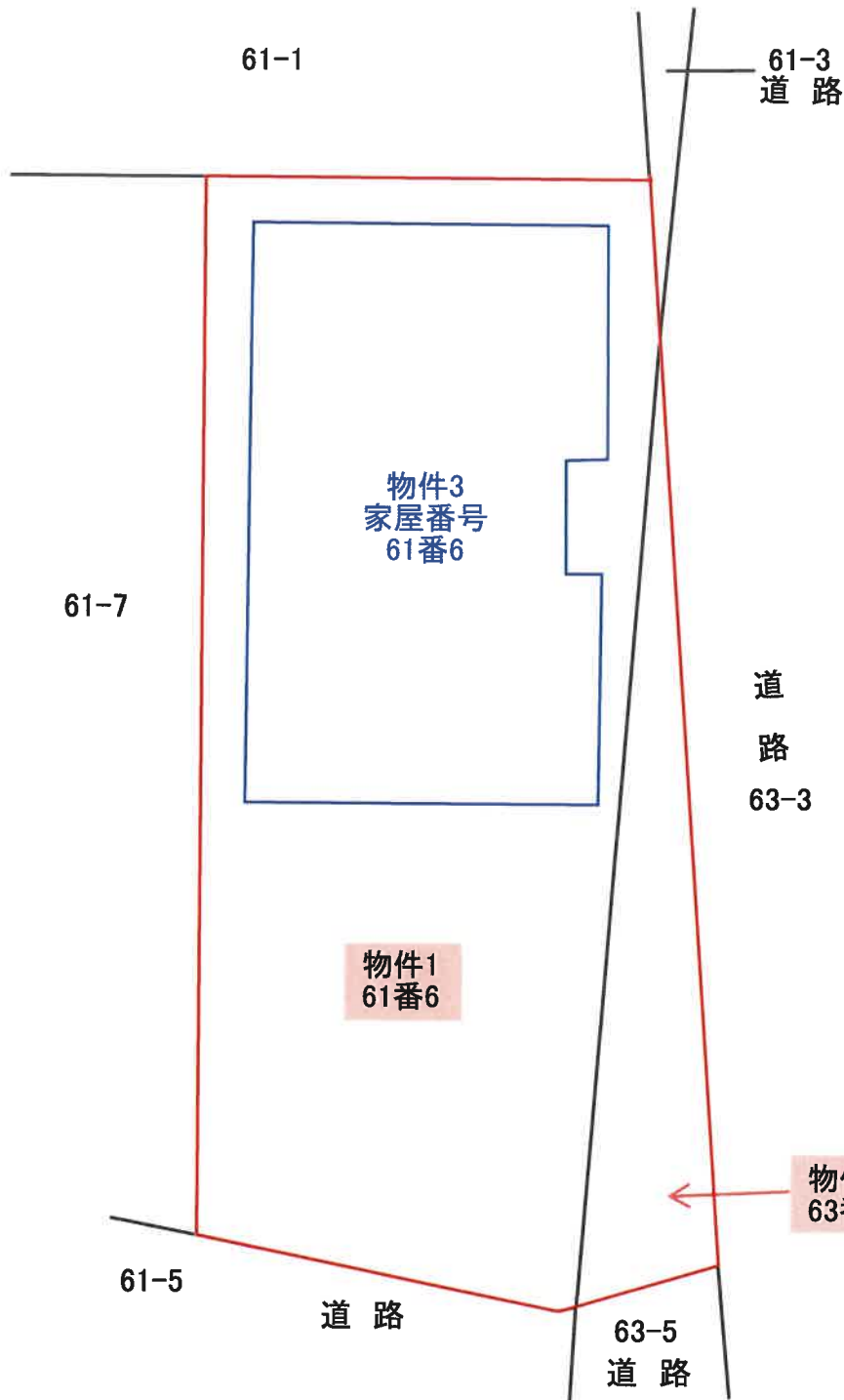
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月4日 名古屋法務局西尾支局

登記簿

地図整理番号：M15551

A4判に縮小

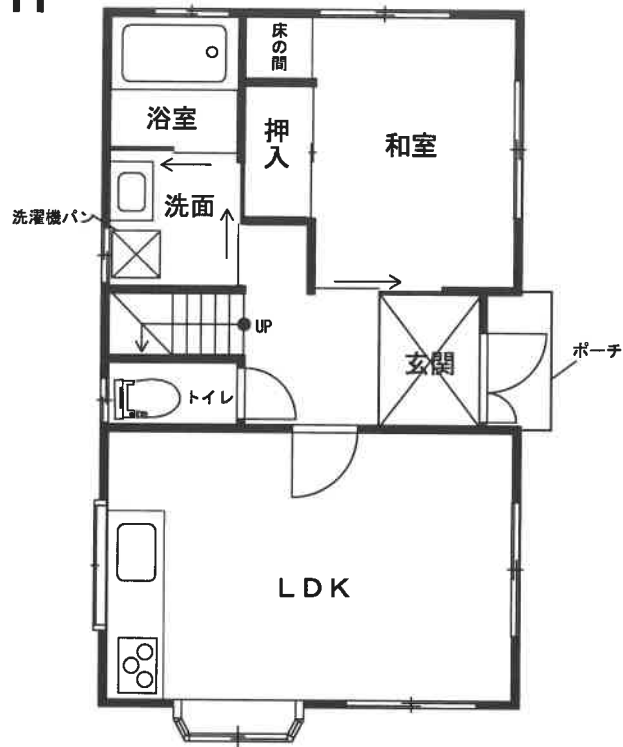
土地建物配置図（概略）



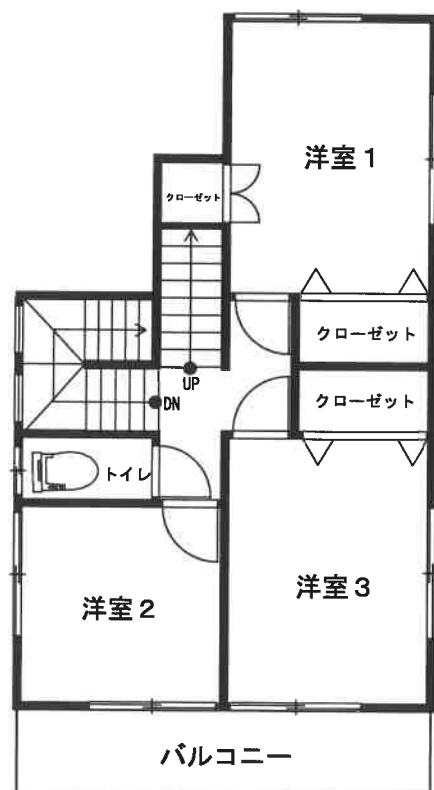
矢印は写真撮影方向を示す



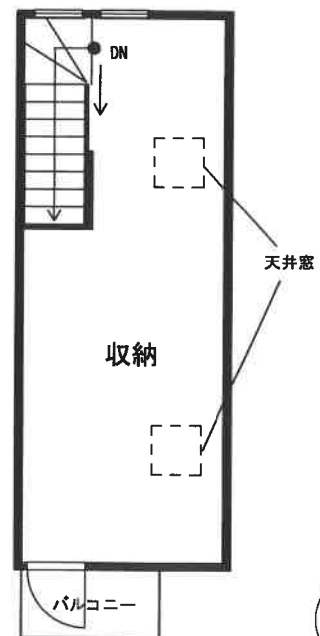
1F



2F



3F





写真番号1



写真番号2