

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12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 8月27日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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10月 1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 9月17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月17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 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	8,380,000 6,704,000	一括	1,676,000	188,904	37,779
1	4,420,000				
2	1,040,000				
3	190,000				
4	2,730,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市吉良町吉田八ツ田
 地 番 6 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 2 0 . 9 7 平方メートル

- 2 所 在 西尾市吉良町吉田八ツ田
 地 番 6 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 . 3 8 平方メートル

- 3 所 在 西尾市吉良町吉田八ツ田
 地 番 6 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 5 . 4 7 平方メートル

- 4 所 在 西尾市吉良町吉田八ツ田 6 7 番地 2、6 6 番地 1
 家屋 番号 6 7 番 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 1 3 . 5 6 平方メートル
 2 階 2 7 5 . 4 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 3 8 0 . 1 6 平方メートル
 2 階 約 3 0 5 . 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7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

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4】

賃借権

範 囲 別紙1階居宅部分

賃借人 A

期 限 期間の定めなし

賃 料 月3万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

・別紙1階倉庫1につき、西尾みなみ商工会が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・別紙1階倉庫1及び別紙1階居宅部分を除くその他の部分につき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1～3】

売却対象外の土地（地番6 6 番4）を通行のため無償で利用している。

【物件番号1】

- ・隣地（地番6 7 番3）との境界が不明確である。
- ・隣地（地番6 7 番4）との境界が不明確である。

【物件番号2】

- ・隣地（地番6 7 番4）との境界が不明確である。
- ・隣地（地番6 7 番5）との境界が不明確である。

【物件番号3】

- ・隣地（地番6 7 番5）との境界が不明確である。
- ・隣地（地番6 6 番4）との境界が不明確である。

《 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、関係者の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 西尾市吉良町吉田八ツ田

地 番 67番2

地 目 宅地

地 積 420.97平方メートル
- 2 所 在 西尾市吉良町吉田八ツ田

地 番 66番1

地 目 宅地

地 積 198.38平方メートル
- 3 所 在 西尾市吉良町吉田八ツ田

地 番 66番3

地 目 宅地

地 積 35.47平方メートル
- 4 所 在 西尾市吉良町吉田八ツ田 67番地2、66番地1

家屋 番号 67番2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 313.56平方メートル
2階 275.40平方メートル

(現況)

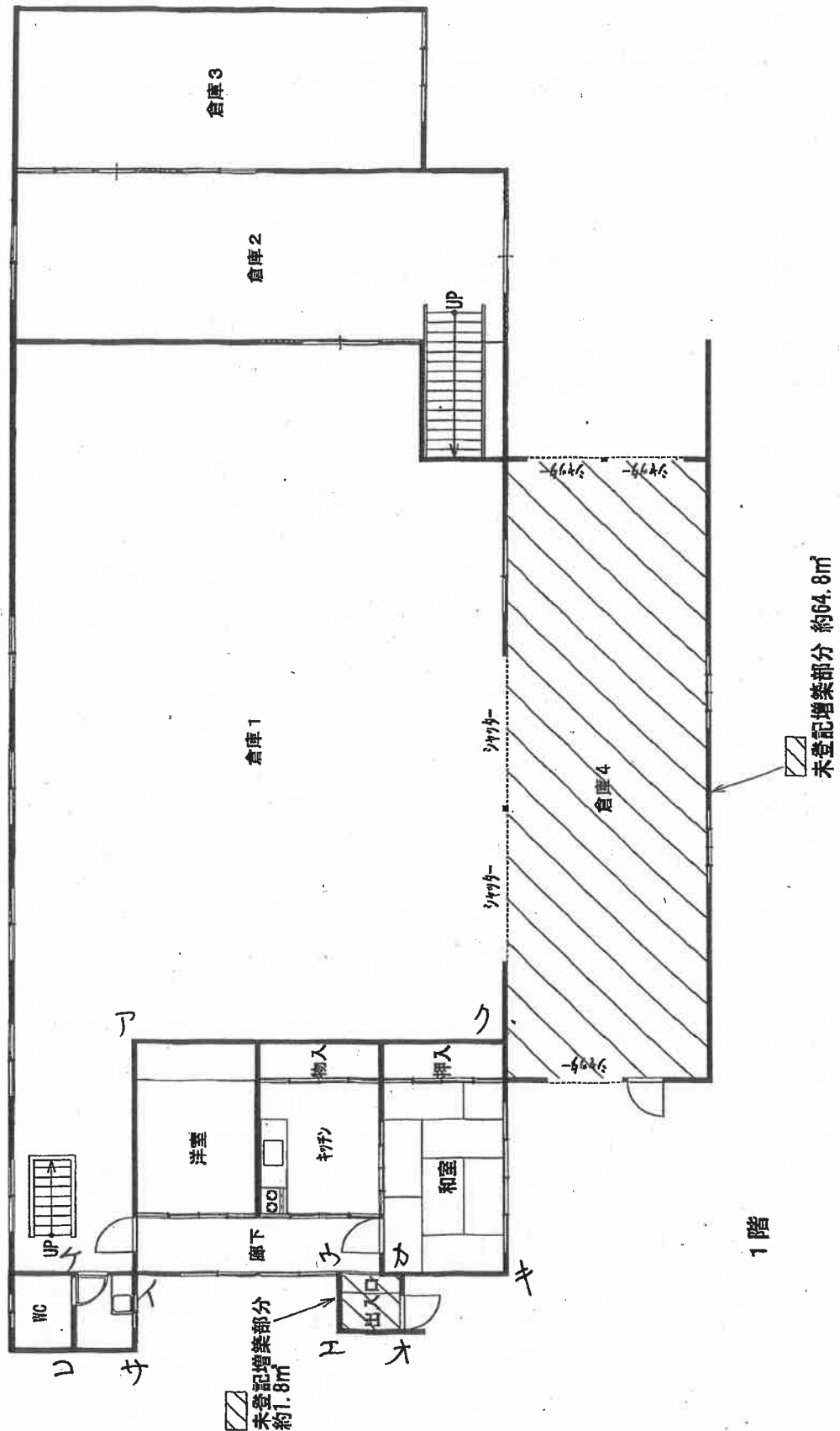
床 面 積 1階 約380.16平方メートル
2階 約305.10平方メートル



(別紙)

Aが、別紙建物間取図(概略)記載のア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、アで囲まれた部分及びケ、コ、サ、イ、ケで囲まれた部分(以下「居宅部分」という。)を居宅として、西尾みなみ商工会が、1階倉庫1を倉庫として、それぞれ使用して、占有している。

建物間取図（概略）



1階

令和 7 年(今)第 62 号

令和 7 年 10 月 6 日受理

令和 8 年 3 月 23 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 | 西尾市吉良町吉田八ツ田 |
| | 地 | 番 | 67番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 420.97平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田八ツ田 |
| | 地 | 番 | 66番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.38平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田八ツ田 |
| | 地 | 番 | 66番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.47平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田八ツ田 67番地2、66番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 67番2 |
| | 種 | 類 | 倉庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 313.56平方メートル |
| | | 2階 | 275.40平方メートル |

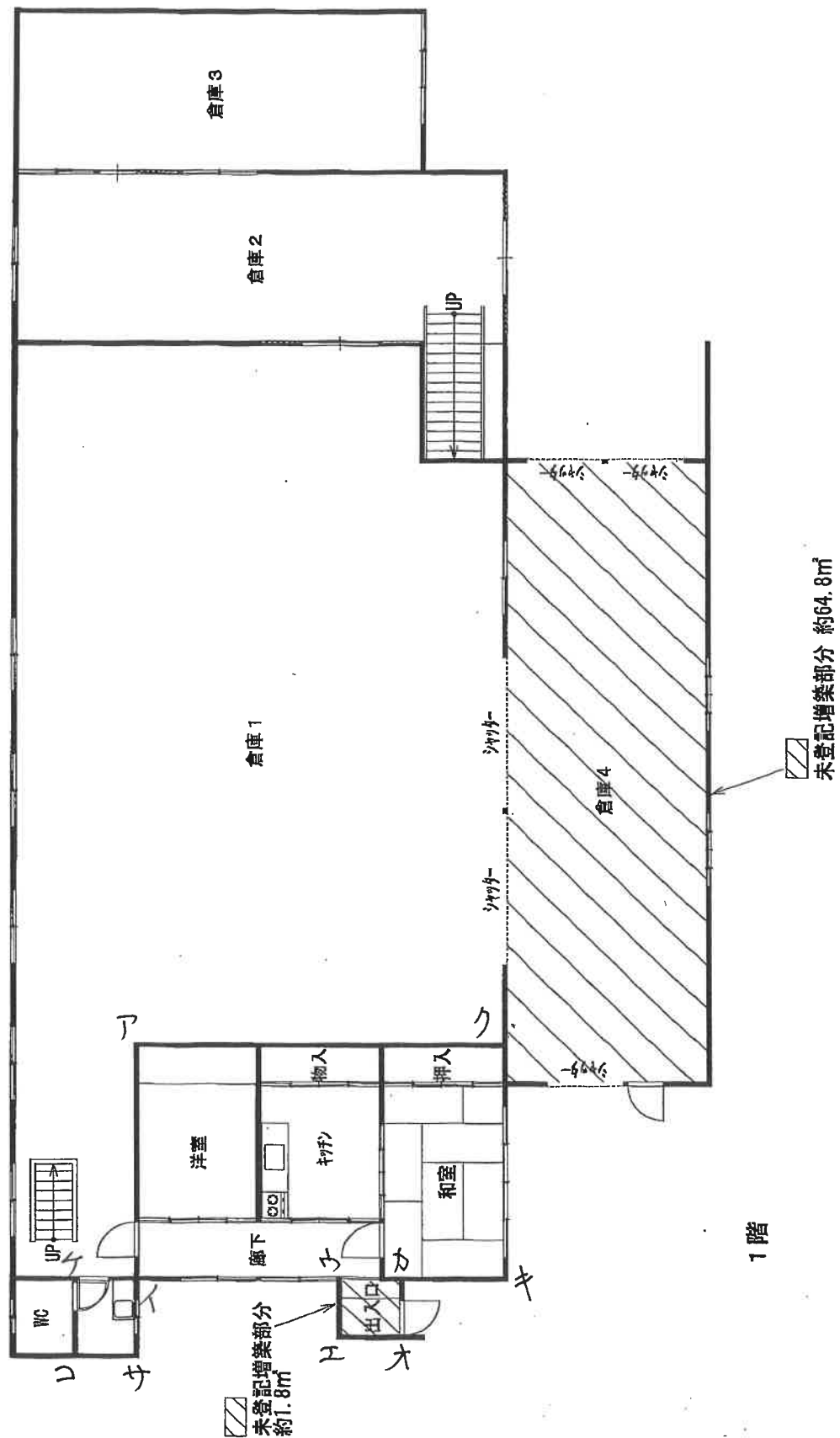
不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 物件3の東側に自動販売機がある。		
建物	物件4		
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: 1階 380.16㎡ 2階 305.10㎡ (いずれも概測)		
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 占有者及び占有状況については、別紙記載のとおり ☒ 「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	☒ 1階西側に約1.8㎡の、南側に約64.8㎡の、2階南東側に約29.7㎡の未登記増築部分(いずれも概測)が、それぞれある。		
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

(別紙)

Aが、別紙建物間取図（概略）記載のア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、アで囲まれた部分及びケ、コ、サ、イ、ケで囲まれた部分（以下「居宅部分」という。）を居宅として、西尾みなみ商工会が、1階倉庫1を倉庫として、それぞれ使用して、占有している。

建物間取図（概略）



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■ 1階倉庫 1	
占有者		■ 西尾みなみ商工会	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■ 倉庫 ☐ 寄宿舍	
■ 関係人(■ 債務者兼所有者 ■ 占有者担当者) の陳述 / ☐ 提示文書の要旨			
占有権原		■ 賃借権 ☐ 使用借権	
占有開始時期		令和 3 年 2 月 1 日	
最初の	契約日	令和 3 年 1 月 2 5 日	
契約等	期間	令和 3 年 2 月 1 日 から ■ 令和 4 年 1 月 3 1 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	■ 令和 8 年 2 月 1 日 から ■ 令和 9 年 1 月 3 1 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 6, 6 0 0 円 (毎年 1 月 3 1 日限り一年分を一括して振込支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■ 賃料は消費税込みの金額である。	
執行官の意見		■ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)

占有範圍	■ 1 階居宅部分
占有者	■ A
占有狀況	☐ 敷地（物件） ☐ 通路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舖 ☐ 倉庫

■関係人(■債務者兼所有者 ■A (占有者)) の陳述の要旨

占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期		平成19年ころ	
最初の	契約日	平成19年ころ	
契約等	期間	平成19年ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成19年ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金30,000円（毎月末日限り翌月分を持参して支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☒ 賃料は、電気代及び水道代込みの金額である。	

執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	1 私は、物件1～4の所有者です。 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1～3が隣地と境界等の争いになったことはありません。 5 物件1～4が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 6 私は、現在、物件4の1階倉庫1を西尾みなみ商工会（以下「商工会」という。）に貸しています。賃料は、消費税込みの月額6,600円で、一年分一括払いになっています。商工会との間で、賃貸借契約書を作成していますが、私の手元にはありません。商工会にはあると思います。 7 また、1階居宅部分をAに貸しています。賃料は、月額30,000円ですが、賃貸借契約書は作成していません。また、賃料を受領しても、領収証等は発行していません。 8 私は、物件1の西側隣地（67番3の土地）をBから、年額50,000円の賃料で借りていますが、賃貸借契約書等は作成していませんし、領収証等ももらっていません。 9 私は、67番5の土地と66番4の土地をCから借りていますが、賃料等は、支払っていません。物件2、3の東側が道路に接面していますが、東側道路沿いには、植木等を植えているので、東側道路に出ることができないため、66番4の土地を通して、南側道路に出ています。
■ 西尾みなみ商会担当者（物件4占有者）	1 私は、商工会の従業員で、契約関係等を担当しています。 2 商工会は、債務者兼所有者から物件4の1階倉庫1を賃借して、商工会が取り扱う商品を保管する倉庫として使用しています。契約内容等は、賃貸借契約書に記載のとおりです。賃料は、契約当初は、月額消費税込みで5,500円でしたが、現在は、月額消費税込みで6,600円に改定されています。賃主が株式会社O・S・Kcompany（以下「O・S・K」という。）になっているのは、債務者兼所有者から、賃主は、O・S・Kにしてくれ、と言われたので、そのようにただけで、商工会としては、債務者兼所有者個人から借りていると認識しています。 3 契約当初は、2階倉庫6をリフォームして、貸してもらえろという話でしたが、一向にリフォームする様子がないので、事実上、1階倉庫1を使用しているような状況です。
■ A（物件4占有者）	(電話回答要旨) 1 私は、平成19年ころから、債務者兼所有者から、物件4の居宅部分を賃借していますが、契約期間については、定めていません。また、債務者兼所有者との間で、賃貸借契約書等は作成していません。 2 賃料は、電気代及び水道代込みの月額30,000円で、毎月末日までに翌月分を債務者兼所有者宅に持参して支払っています。その際、債務者兼所有者から、領収証等はもらっていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (67番3の土地所有者)	(電話回答要旨) 1 私は、67番3の土地の所有者です。 2 私は、現在、67番3の土地を債務者兼所有者に貸しています。 3 賃料は、年額5万円ですが、賃貸借契約書等は作成していません。領収証等については、発行していません。 4 67番3の土地は、もともとは、私の母であるDの所有であったものを相続により取得したもので、Dが債務者兼所有者の父であるEに貸していたものをそのまま引き継いだかたちになっています。 5 Eが盆栽が好きで、67番3の土地で、盆栽を育てていた、ということを知っていましたが、債務者兼所有者が、現在も、67番3の土地を使用しているのかどうかは、分かりません。
■ C (67番5の土地及び66番4の土地所有者)	(電話回答要旨) 1 私は、67番5の土地及び66番4の土地の所有者です。債務者兼所有者は、私の弟になります。 2 私は、居宅を建築する目的で、平成13年4月ころ、67番5の土地をDから購入しました。私が、67番5の土地を購入した平成13年4月ころも、現在のように、Eが植えた植木がそのままになっており、債務者兼所有者がなかなか植木を切らないため、67番5の土地を使用できないままになっています。 3 66番4の土地は、平成29年11月ころ、Eから購入しました。債務者兼所有者が、66番4の土地を通して南側道路に出ていることは知っていますが、引き続き使用させています
■ 債務者兼所有者	1 67番3の土地については、Eが盆栽が好きで、盆栽を育てていましたが、現在は、使用していません。67番3の土地をいつころから使用していたのか等については、分かりません。現在は、Eが使用していた当時のままの状況で、盆栽の鉢等も放置されたままになっています。 2 67番5の土地については、EがDから借りて、植木等を植えていたものがそのままの状態になっています。Cからは、再三、植木を切って明け渡すように言われていますが、なかなか植木を切ることができず、そのままになってしまっているというのが正直なところです。 3 66番の4の土地は、現在も、南側道路に出るために使用しています。66番4の土地を使用するにつき、Cに使用料等は支払っていません。 4 67番3の土地、物件1及び67番5の土地は、もともとはDの所有なので、どこが境界なのかは、分かりません。 5 物件4には、電気も水道も引かれています。水道メーターが67番5の土地の南側付近にあったと思います。ガスは使用していません。下水については、浄化槽を使用しています。 6 西尾みなみ商工会との賃貸借契約書の貸主欄がO・S・Kになっているのは、契約当初は、O・S・Kが賃貸関係を管理する予定で記載しただけ

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	で、O・S・Kが会社として機能することがなかったため、実際には、私が管理していました。 7 Aとの賃貸借契約の当事者が私になっているのは、物件4の所有者が私であることと、Eが認知症で、契約当事者としては危うかったので、私が契約当事者になっているものです。

(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、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2～5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の敷地となっており、物件1～3は、67番3の土地、67番1の土地、67番4の土地及び67番5の土地と一体として使用されていると思われる。物件1～3は、東側が道路に接面しているが、物件2及び物件3の東側には植栽等があり、物件2及び物件3の東側から東側道路に出ることができず、現況、66番4の土地を通過して、南側道路に出る状況になっている。また、物件1～3の北側は、用悪水路になっており、物件1の南側は、一部フェンスで囲まれている。物件1～3の南側西角、南側北角、南西角、北西角、北東角及び南東角には、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と67番3の土地との境界、物件1と67番4の土地との境界、67番4の土地と67番5の土地との境界、物件2と67番4の土地との境界、物件2と67番5の土地との境界、物件3と67番5の土地との境界及び物件3と66番4の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 3 物件4の1階西側に約1.8㎡の、南側に約64.8㎡の、2階南東側に約29.7㎡の未登記増築部分（いずれも概測）が、それぞれある。
- 4 物件4は、建築後約43年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 5 物件4の南側に差し掛けがあり、67番4の土地に越境している可能性がある。
- 6 物件3の東側に自動販売機がある。
- 7 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月16日 (木) 14:20-14:40	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11月5日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年11月5日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (債務者兼所有者) (西尾市役所)
7年11月5日 (水)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
7年11月13日 (木) 13:50-15:10	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
7年11月14日 (金)	(郵便)	住民票取寄 (A) (西尾市役所)
7年12月15日 (月) 13:50-14:10	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認等
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年11月13日 本件建物が, 全戸不在で, 施錠されていることが予想されたため, 立会証人及び解錠技術者を同行した。 ☐ 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

(10 枚目)

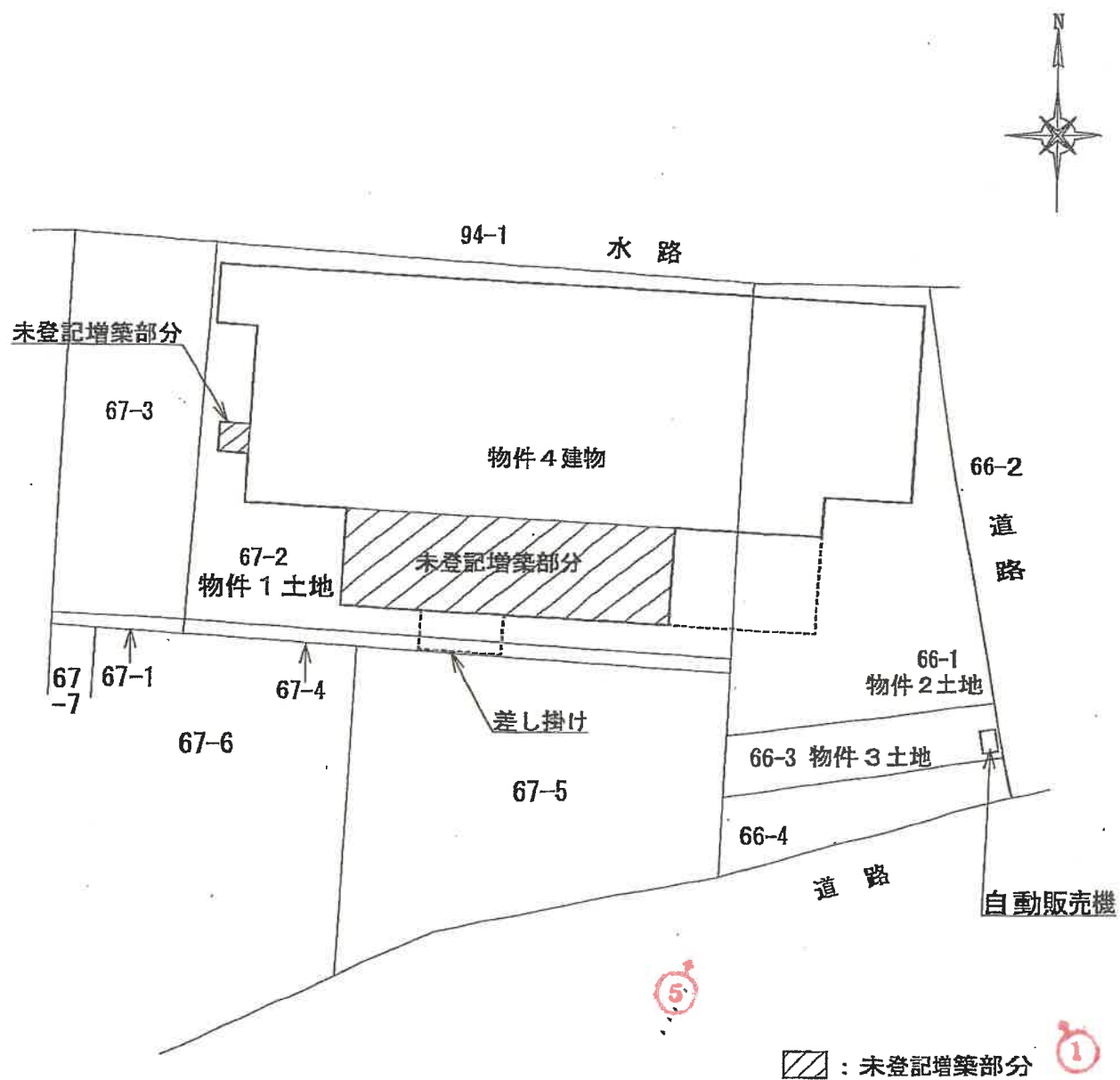
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月13日 (火) 18:10-18:20	(電話)	占有状況等調査 (A)
8年1月22日 (木) 18:40-18:50	(電話)	占有状況等調査 (C)
8年1月27日 (火) 16:00-16:10	(電話)	占有状況等調査 (B)
8年2月10日 (火) 14:00-14:10	西尾市吉良町	占有状況等調査 (西尾みなみ商工会)
8年3月3日 (火) 14:00-14:20	西尾市吉良町	占有状況等調査 (債務者兼所有者)
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので、立会証人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し、本件建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

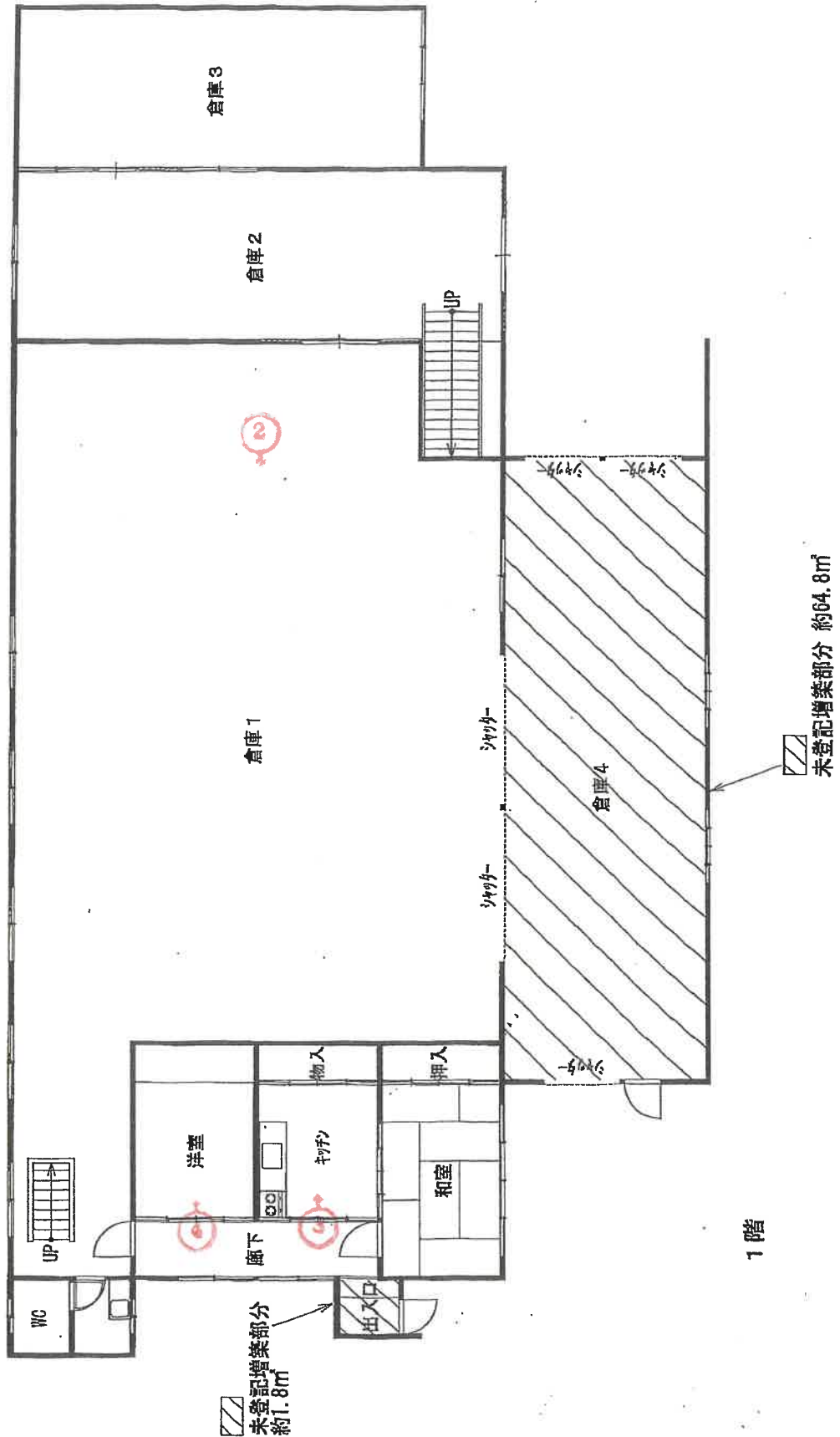
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(\ \ 枚目)

土地建物配置図（概略）

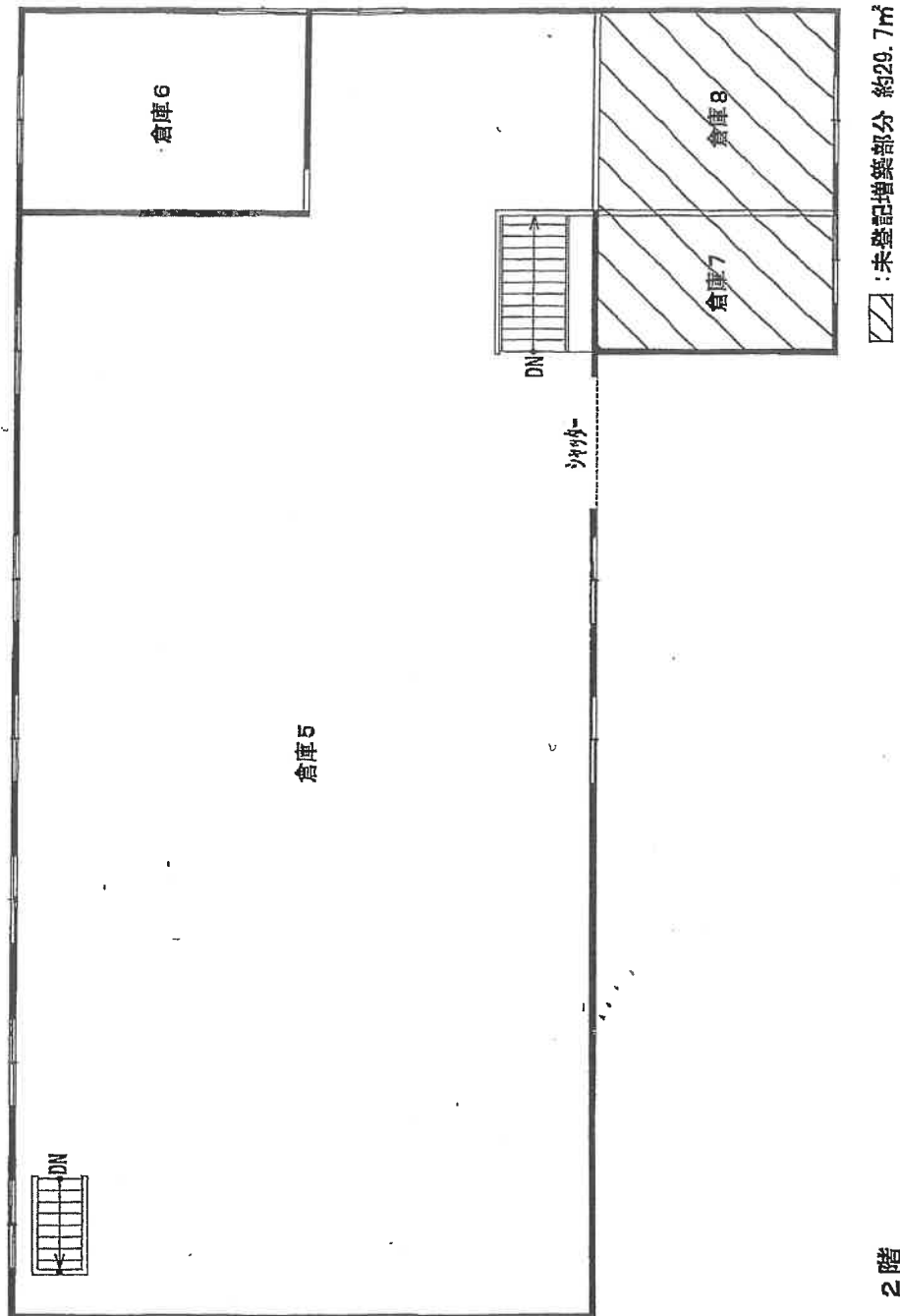
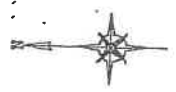


建物間取図 (概略)



1 階

建物間取図（概略）





①屋外の状況



②屋内の状況
倉庫1



③屋内の状況
キッチン



④屋内の状況
洋室

⑤屋外の状況
南側境界付近
の状況



6 6 番 4 の土地

物件 3

物件 2



令和7年(ケ)第62号
令和7年10月8日受理
令和7年11月13日現地調査
令和8年4月16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 8,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,420,000 円
物件2 (土地)	金 1,040,000 円
物件3 (土地)	金 190,000 円
物件4 (建物)	金 2,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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乃至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 番 地 目 地 積	西尾市吉良町吉田八ツ田 6 7 番 2 宅地 4 2 0 . 9 7 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市吉良町吉田八ツ田 6 6 番 1 宅地 1 9 8 . 3 8 平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市吉良町吉田八ツ田 6 6 番 3 宅地 3 5 . 4 7 平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西尾市吉良町吉田八ツ田 6 7 番地 2、6 6 番地 1 6 7 番 2 倉庫 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 3 1 3 . 5 6 平方メートル 2 階 2 7 5 . 4 0 平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
4	・ 物件 4 建物の現況の種類は、倉庫・居宅である。 ・ 物件 4 建物には未登記増築部分がある（未登記増築床面積 1 階約66.6㎡、2 階約29.7㎡）。現況床面積は下記のとおりである。 現況床面積： 1 階 約 3 8 0 . 1 6 平方メートル 2 階 約 3 0 5 . 1 0 平方メートル		

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乃至3）

位置・交通	名鉄西尾線・蒲郡線「吉良吉田」駅 西方 道路距離約360m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中に事業所等が混在する地域	
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、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、屋外広告物条例5条2項2号：道路・鉄道の許可地域
画地条件	地積 654.82㎡ 間口 約22m、奥行 約35m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約16m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4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、東側は市道、北側は水路及びソーラーパネルの敷地等、西側は物置等、南側は本件土地への出入り口及び植え込み等である。	
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(南側より引込みと推測される、特記事項) ガス配管 なし 下水道 あり(個別浄化槽使用、特記事項)	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和47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農地、未利用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、本件土地は土壤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	- 西尾市上下水道営業課によれば、上水道は、東側接面道路の南方から物件2土地の南半分辺りまで本管が埋設されているが、東側から本件土地への引込みは無い、また下水道は東側接面道路からの引込みはあるが、接続はされていないとのことである。西尾市水道配管図によれば、上水道は、南側道路からの引込み管があり、南側の土地(地番66番4または地番67番5の土地)を介して引き込んでいると推測される。 - 地番66番4の土地は本件土地への出入り口として、地番67番5の土地は植え込みとして本件所有者が占有している。これら土地は、本件所有者の親族が所有しており、本件所有者の占有権原は使用借と見られる。なお、本件土地の東側接面道路側に出入り口は造られてい	

特 記 事 項 (つづき)	ない。 ・関係者によれば、西側隣地（地番67番3）は、本件所有者が借地している。借地上には物置等が設置されているが、本件所有者は現在、借地を使用していないとのことである。 ・物件4建物の西側及び南側に未登記増築がある。 ・本件土地の東部分に飲料の自動販売機、南部分に差し掛けが設置されている。差し掛けは南側隣地（地番67番4）へ越境している可能性がある。なお、当該南側隣地の所有者は本件土地の所有者と同一である。 ・本件土地は北側隣地より約0.5m高い。 ・本件土地と、南側隣地及び西側隣地との境界は明確ではない。 ・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、西尾市のハザードマップ（吉良地区）によると洪水浸水想定区域（浸水深1.0～3.0m未満、3.0～5.0m未満）、内水氾濫により想定される最大浸水深20cm未満の区域、高潮浸水想定区域（浸水深0.5m～3.0m、3.0m～5.0m）、津波災害警戒区域（基準水位1.0～3.0m未満）に該当する。
--------------------------	--

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）昭和58年9月15日新築 昭和62年3月30日増築 経過年数 約 43 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕様	構造 鉄骨造 2 階建 屋根 スレート葺 外壁 スレート等 内壁 ボード等 天井 ボード等 床 コンクリート、カーペット、フローリング、畳等 設備 電気、水道等 その他
床面積（現況）	1 階 約380.16㎡ （未登記増築部分約66.6㎡含む） 2 階 約305.10㎡ （未登記増築部分約29.7㎡含む） 合計 約685.26㎡
現況用途等	現況用途 倉庫・居宅 間取り 居宅部分：2K （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	やや劣る
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	・ 1 階南側及び西側、2 階南側に未登記増築部分がある。 ・ 本件建物は建築後相当年数が経過しており、全体的に老朽化している。 ・ 倉庫内には家具、資材、乗用車等が置かれている。 ・ 1 階の倉庫1 及び1 階の居宅部分はそれぞれ賃貸借に供されている。賃貸借等の占有関係の詳細は現況調査報告書のとおりである。 ・ 本件建物は、アスベスト含有建材等の使用に留意を要する。

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乃至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/㎡)	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	37,300	0.71	420.97	0.9	10,030,000
2	37,300	0.71	198.38	0.9	4,730,000
3	37,300	0.71	35.47	0.9	850,000
合計			654.82		15,610,000

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）

都道府県地価調査 西尾(県)-14

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/102 \times 100/89 = 37,300\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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 1.01 × 角地 1.01 = 1.02

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：面積大 0.80 × 奥行長大 0.90 × 形状 0.98 = 0.71

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	110,000	685.26	0.02	1,510,000

ウ 現価率：

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数43年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 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	10,030,000	0.10	使用借権	1,000,000
2	4,730,000	0.55	法定地上権	2,600,000
3	850,000	0.55	法定地上権	470,000
合計				4,070,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%、物件2及び3の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	10,030,000	-1,000,000		0.7	0.7	4,420,000
2	4,730,000	-2,600,000		0.7	0.7	1,040,000
3	850,000	-470,000		0.7	0.7	190,000
4	1,510,000	+4,070,000	0	0.7	0.7	2,730,000
一括価格（合計）						8,380,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：本件建物は建築後相当年数が経過した倉庫等であること、本件建物の一部が賃貸借に供されており建物の利用が制約されること、隣地を通して公道へ出入りしていること、また隣地を介して水道を引き込んでいると推測されること等を考慮した。

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

都道府県地価調査価格（西尾(県)-14）

所 在：西尾市吉良町富好新田井戸東3番1外
価 格：34,200円／m²
位 置：名鉄西尾線・蒲郡線「吉良吉田」駅の東方道路距離約930m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：189m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側幅員5.9m市道に接面、南側道
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中小工場、一般住宅等が混在する住宅地域

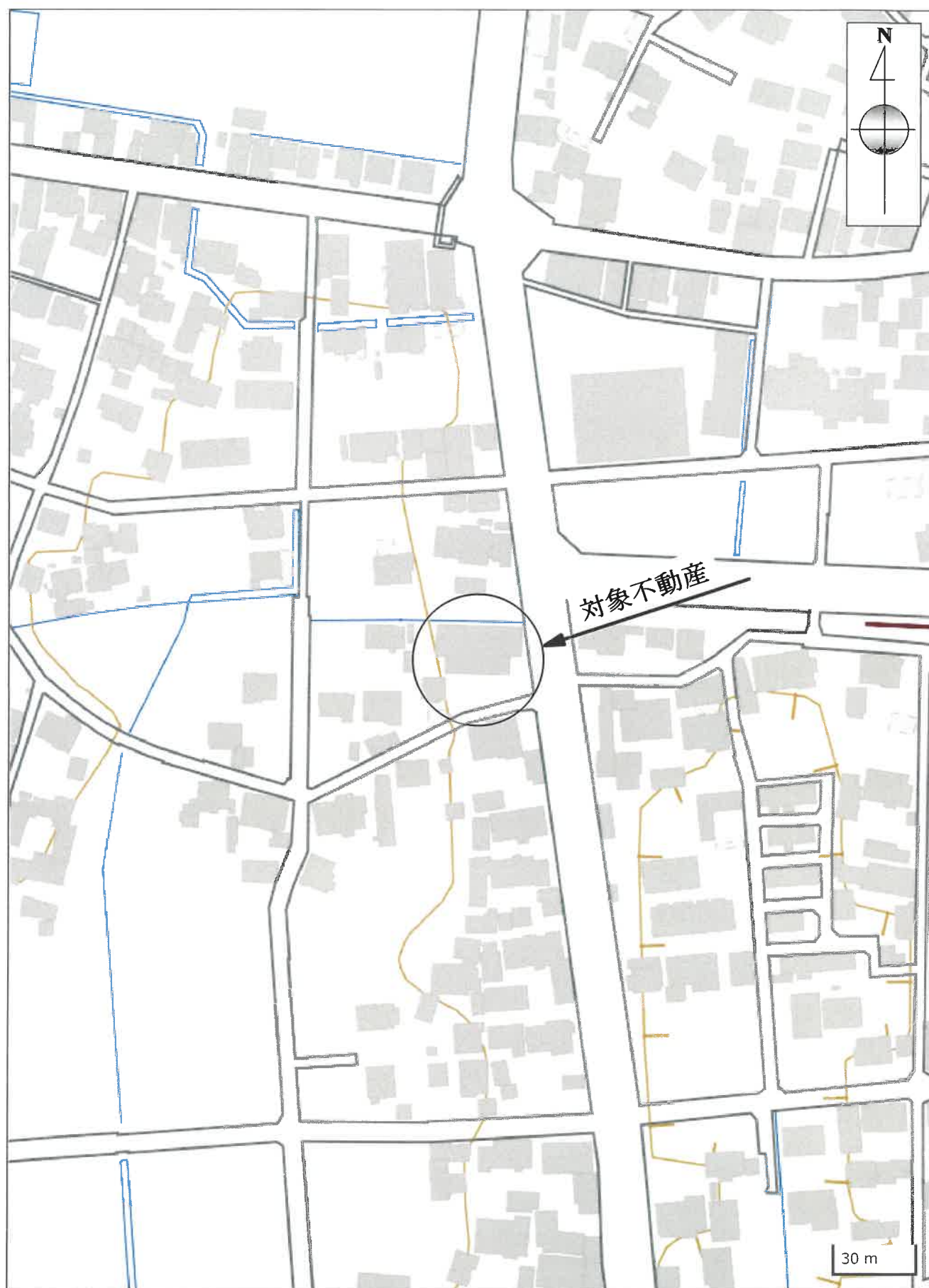
第7 附属資料

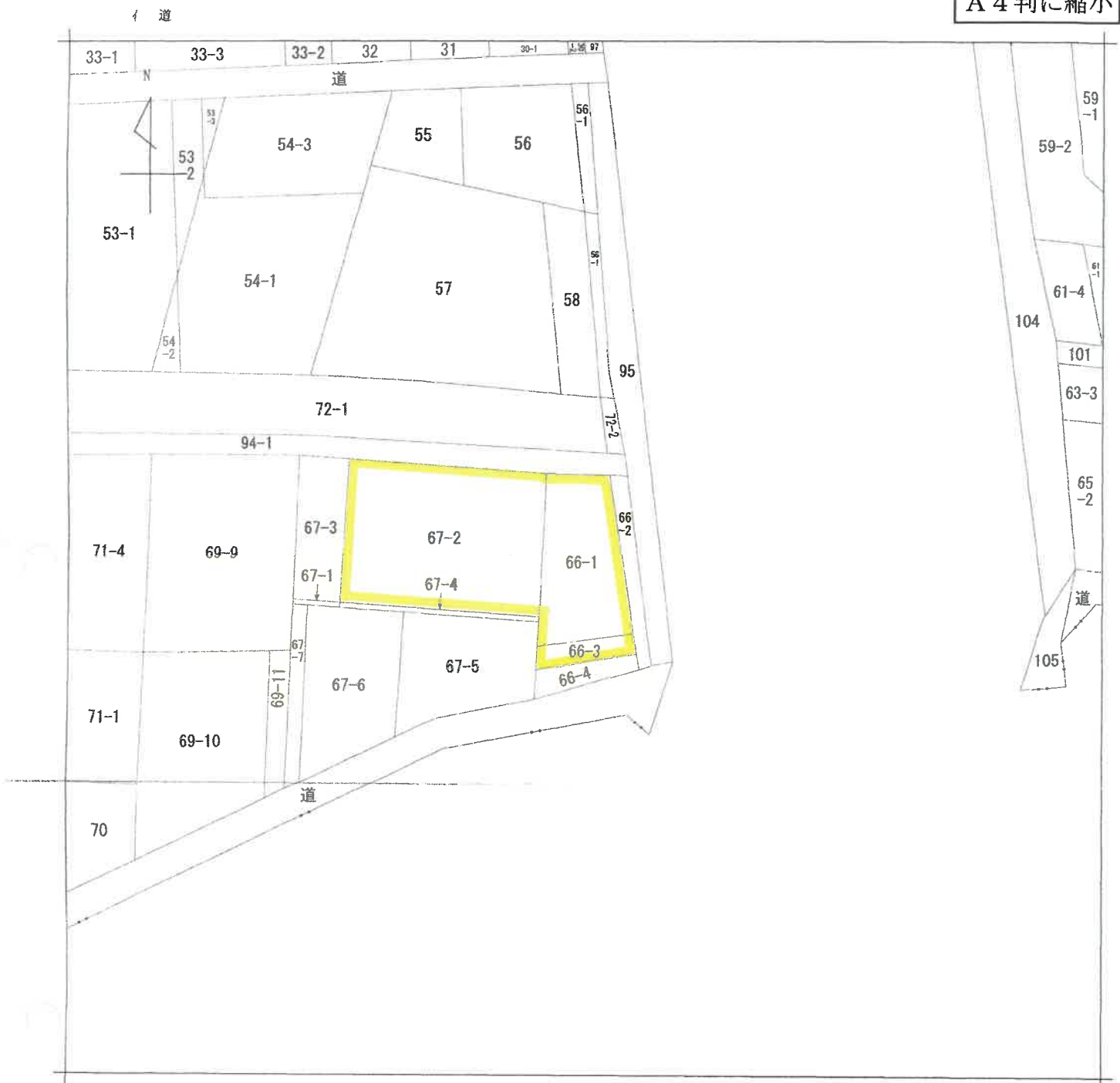
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

位置図



付近案内図





(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

A 大字吉田字ハツ田
B 大字吉田字ハツ田
C 大字吉田字ハツ田
D 吉良町吉田ハツ田

請求部	所在	西尾市吉良町吉田ハツ田				地番	66番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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	昭和38年6月18日				備付年月日(原図)	昭和38年6月18日		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。



169847

前番 67-1 後番 67-2
番 67番2、67番3、
地 67番1

地積測量図

土地の所在 幡豆郡吉良町大字吉田字八ツ田

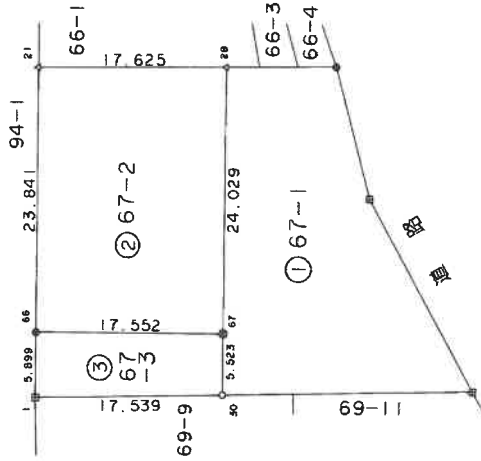
座標求積表

地番	②	67-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	備	
28	83.463	130.579	2402.131284	17.625		
21	101.068	129.722	2172.713778	23.841		
66	100.212	105.896	-1948.062816	17.552		
67	82.672	106.563	-1784.823887	24.029		
		始面積	841.958559			
		面積	420.9792795			
		地積	420.97	m ²		

地番	③	67-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	備	
1	100.000	100.000	-1772.100000	17.539		
30	82.491	101.042	-1750.855776	5.523		
67	82.672	106.563	1888.402923	17.552		
66	100.212	105.896	1834.969888	5.899		
		始面積	200.413035			
		面積	100.2065175			
		地積	100.20	m ²		

地番	①	67-1				
公算	985.11	総計	521.1857970			
		残地積	463.9242030			
		地積	463.92	m ²		

境界線 1.66.67



杭等の種類	田
コンクリート杭	×
プラスチック杭	⊕
金属ひょう	△
刻み	

単位：m

単位：m

作製者

(平成10年8月26日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成23年4月18日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

169846

前 66-1 後 新

地 番

66-1
66-2
66-3
66-4

地 積 測 量 図

土地の所在 幡豆郡吉良町大字 吉田字ハツ田

求 積

$$(1) 2180 \times 720 = 156.96$$

$$(2) 2180 \times 1100 = 239.80$$

$$\text{計 } 396.76$$

$$\frac{1}{2} = 198.38$$

$$(3) 12.90 \times 3.20 = 41.28$$

$$(4) 12.90 \times 2.30 = 29.67$$

$$\text{計 } 70.95$$

$$\frac{1}{2} = 35.475$$

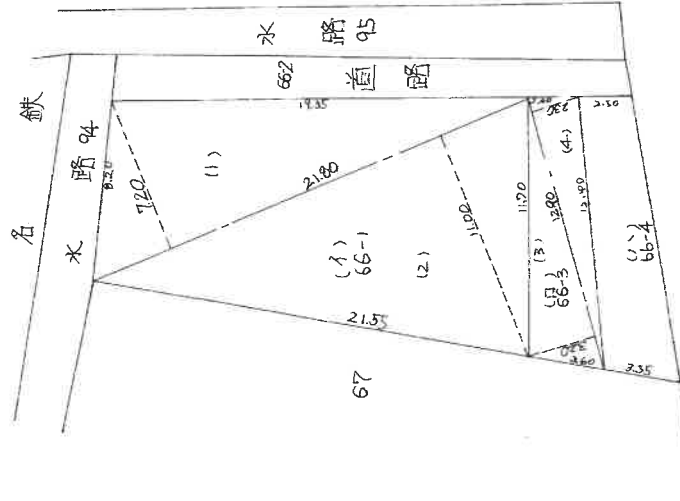
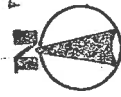
$$(1) 271.9325 - (198.38 + 35.475) = 38.0775$$

地 積

$$(3) 198.38$$

$$(4) 35.475$$

$$(1) 38.0775$$



筆 界	筆 界 標 の 種 類	

単位 m

作 製 者

(昭和58年2月3日 作製)

申 請 人

縮 尺

1/250

58.2.7

A 4 判に縮小

(1) 平成23年4月18日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更されたた
上記の日付は、この図面に履歴内容を記録した日
付である。

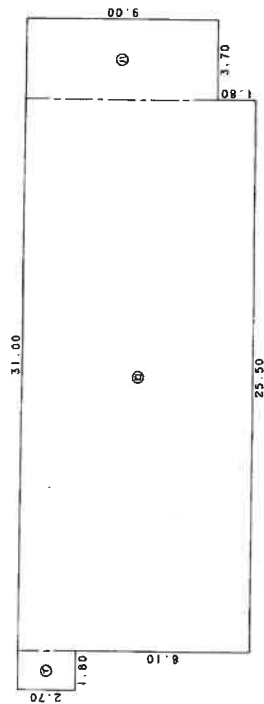
056923 各階平面図

家屋番号 67番2

建物図面

建物の所在 幡豆郡吉良町大字吉田サハン田67番地2、66番地1

1 階

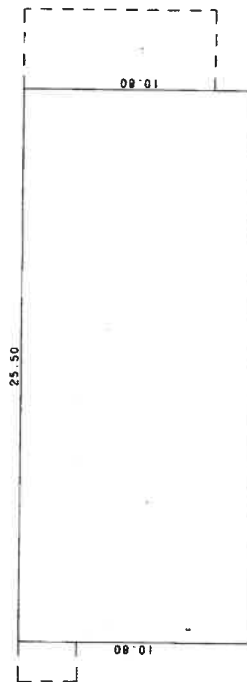


求積表

① 2.70 x 1.80 = 4.8600
② 10.80 x 25.50 = 275.4000
③ 9.00 x 3.70 = 33.3000

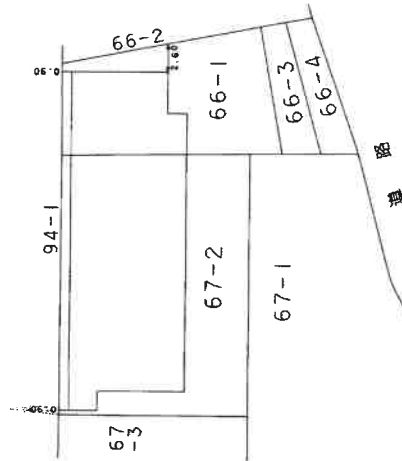
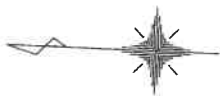
合計 313.5600
所屬積 313.56 m²

2 階



求積表

④ 10.80 x 25.50 = 275.4000
所屬積 275.40 m²



(会 員 専 用)

単位: m

単位: m

作製者

(平成10年10月15日 作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

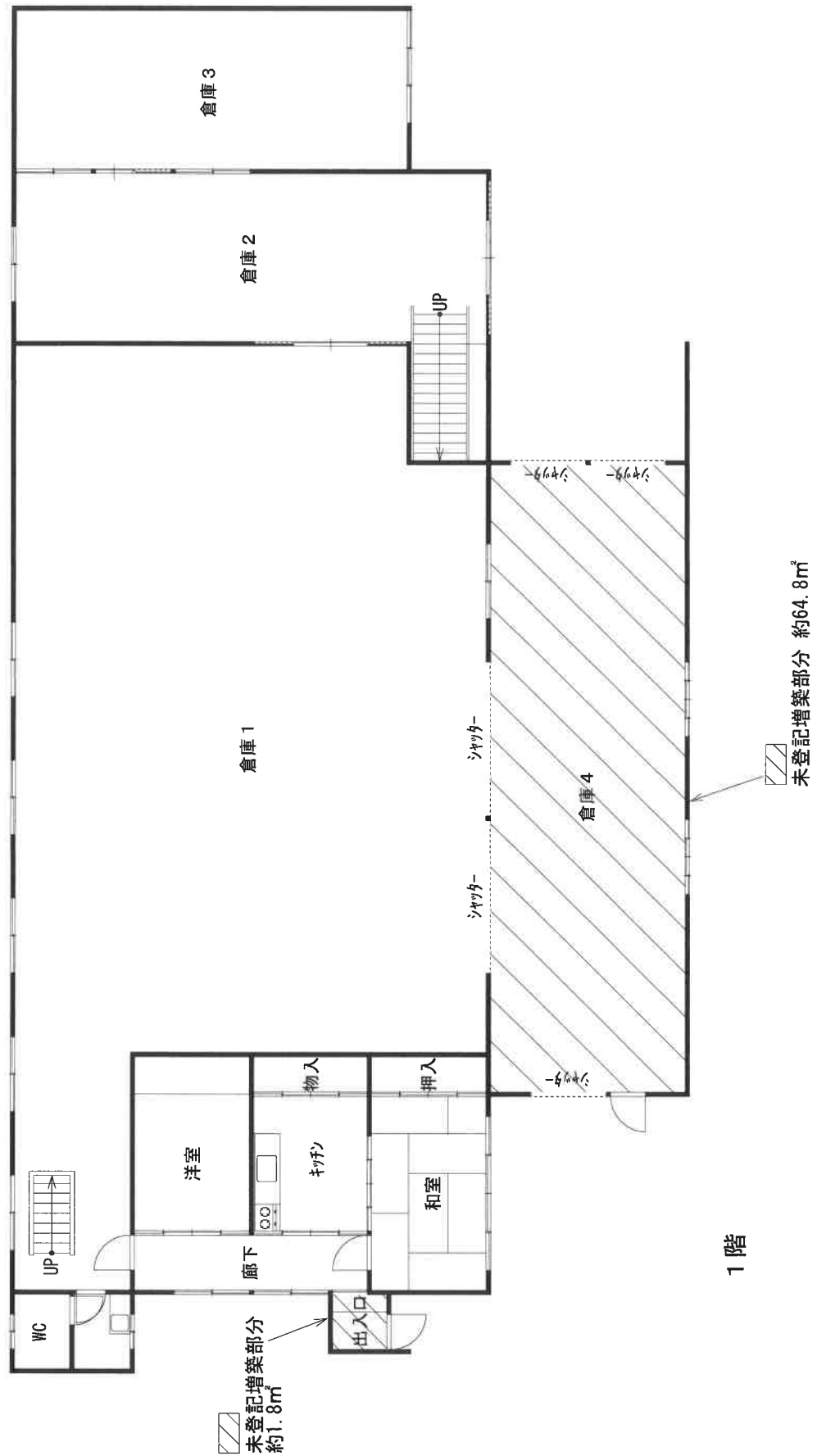
(1) 平成23年4月18日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た
し記の目付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

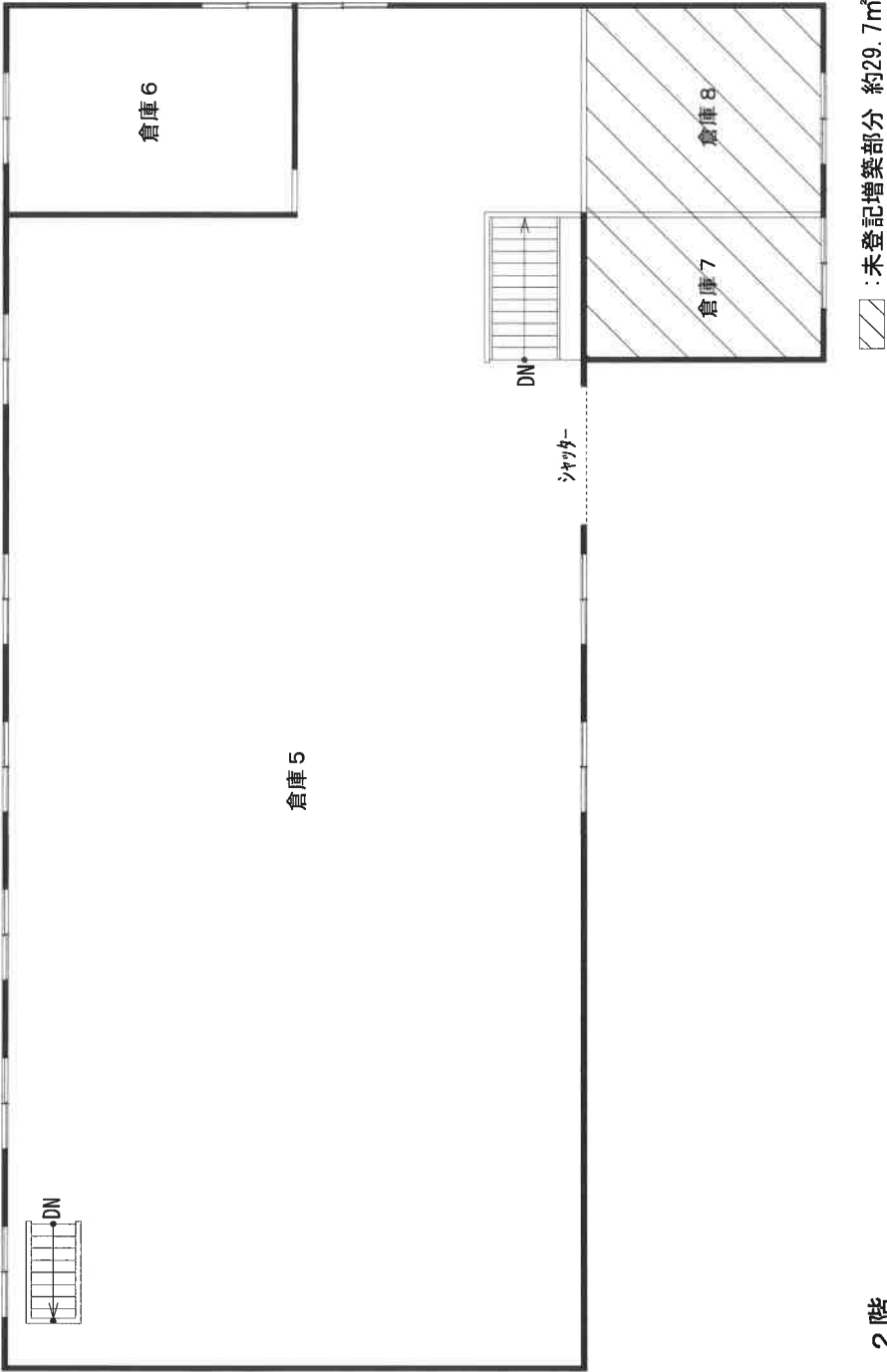
A 4 判に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

土地建物配置図(概略)

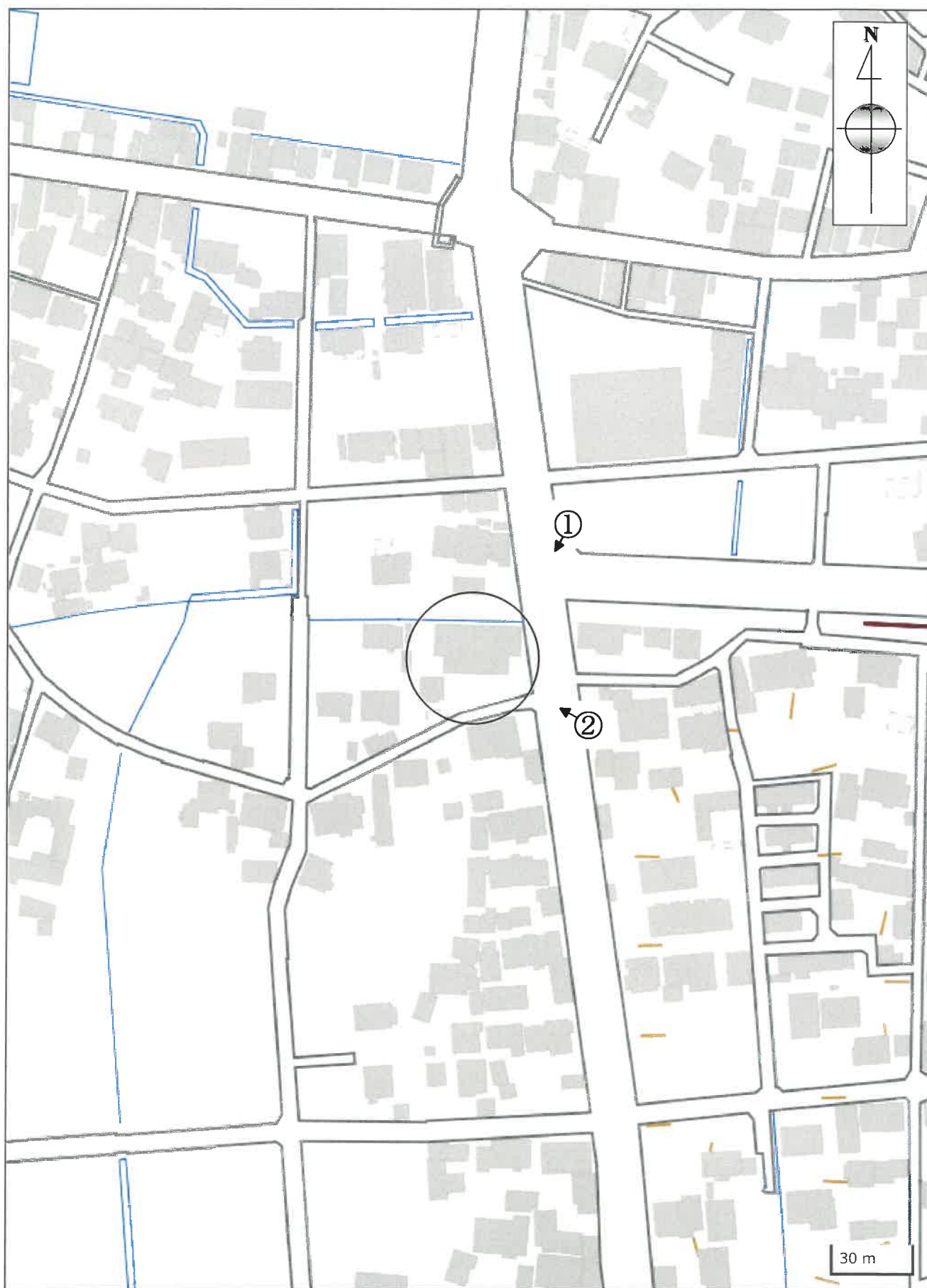






2 階

写真撮影図



国土地理院「地理院地図」

←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

