

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月14日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 7年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月22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 7年 6月 5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 7年 5月29日 午前 9時00分から 令和 7年 5月29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 7年 4月14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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	17,670,000 14,136,000	一括	3,534,000	87,839	35,444
1	7,720,000				
2	9,950,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 知立市昭和四丁目
 地 番 16番8
 地 目 宅地
 地 積 288.86平方メートル

- 2 所 在 知立市昭和四丁目 16番地8
 家屋 番号 16番8
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 68.17平方メートル
 2階 22.68平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
 床 面 積 地下1階 約9.7平方メートル
 1階 約84.37平方メートル
 2階 約47.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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】

本件共有者らが占有している。

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 知立市昭和四丁目

地 番	16 番 8
地 目	宅地
地 積	288.86 平方メートル

- 2 所 在 知立市昭和四丁目 16 番地 8

家屋 番号	16 番 8
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 68.17 平方メートル 2 階 22.68 平方メートル

(現況)

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建
床 面 積	地下 1 階 約 9.7 平方メートル 1 階 約 84.37 平方メートル 2 階 約 47.88 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 82 号

令和 7 年 1 月 15 日受理

令和 7 年 2 月 13 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 久 林 靖

物 件 目 録

- 1 所 在 知立市昭和四丁目

地 番	16番8
地 目	宅地
地 積	288.86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 知立市昭和四丁目 16番地8

家屋 番号	16番8
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 68.17平方メートル 2階 22.68平方メートル
共有者	持分2分の1
共有者	持分2分の1

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) □宅地(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 ■概ね土地建物配置図(概略)のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者(共有者) A, B □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 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が異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: ■構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 ■床面積: 地下1階 約9.7平方メートル 1階 約84.37平方メートル 2階 約47.88平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者(共有者) A, B □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している。 □「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 [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 (相手方兼土地建物共有者)	1 物件2建物（以下、本件建物という）の現在の使用状況は判りません。 2 物件1土地（以下、本件土地という）および本件建物は、私とBとの共有になっていますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係ありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ B (申立人兼土地建物共有者、Aの姉)	1 本件建物には、以前は、私の父が居住していましたが亡くなり、平成30年4月16日ころから現在まで、空き家の状態です。 2 本件土地および本件建物は、私とA（私の弟）との共有になっていますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係ありません。また、本件土地および本件建物のいずれも他の誰とも貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。 4 本件建物は私とAとの共有になっており、私とAとが共同で占有しています。ただし、私が経費を負担し、定期的に草刈りや片付け等をしています。 5 本件建物の増築については、昭和51年ころに行ったと思います。1階の洋室2の北側の窓が、出窓であったかどうかについては記憶にありません。
■ 近隣居住者	本件建物には、以前、Aのお父さんが単身で住んでいましたが、10年くらいから現在まで空き家の状態です。時々娘さんが来て、掃除をしています。
■ 東側隣地居住者	1 本件建物は、10年くらい前から空き家の状態です。以前はAのお父さんが単身で住んでいましたが、娘さんの所へ転居され、それ以降現在まで空き家の状態です。娘さんが時々片付け等をしておられると思います。 2 本件土地の東側のブロック塀は、私共と、本件土地所有者との共有物だと思います。

(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

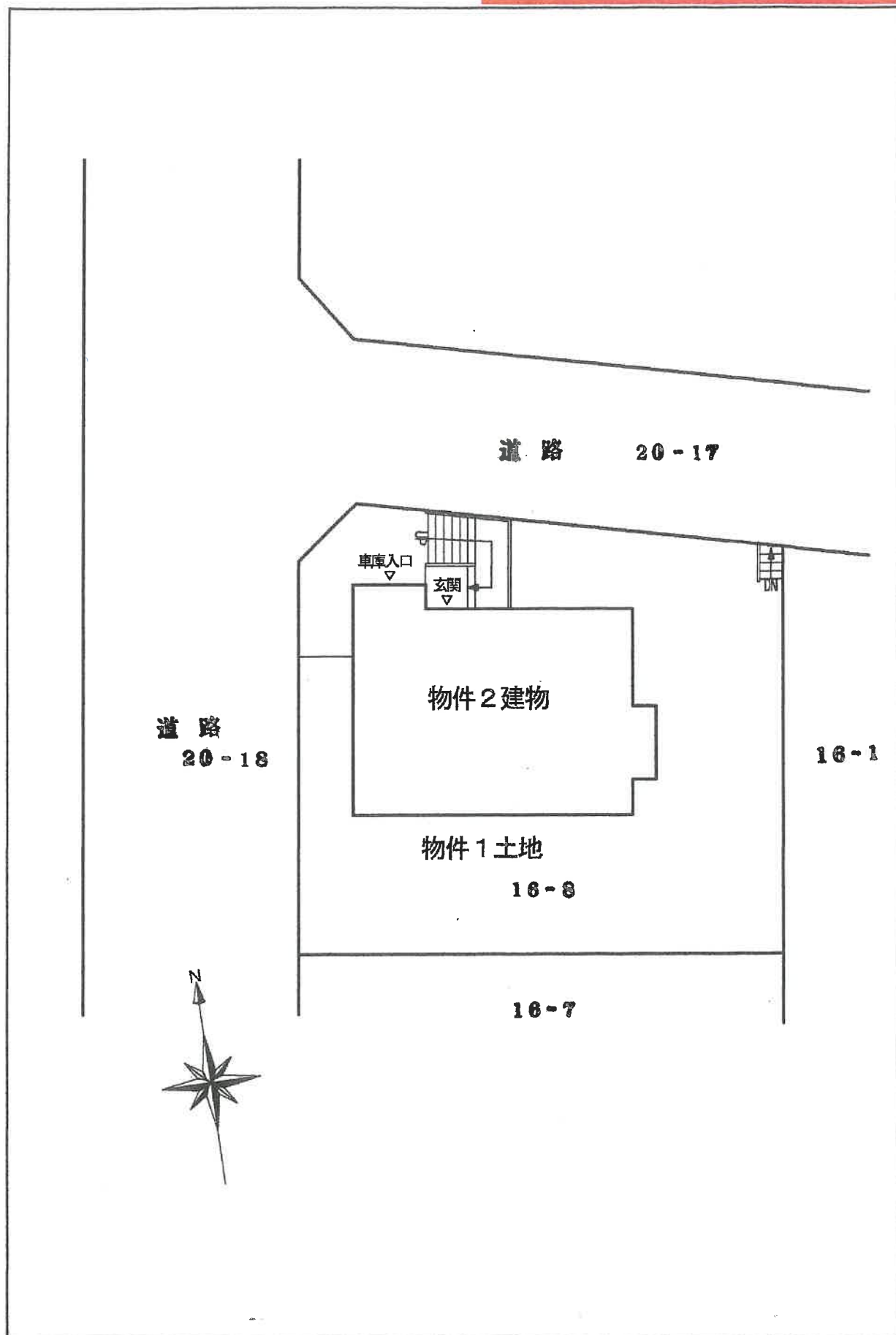
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。室内には一部家財等が残っているものの、衣類等の生活用品、動産類がほとんど存しない状態である。表札、AおよびBの陳述、近隣居住者の陳述、ライフライン照会に対する回答、住民票、現認使用状況等から、AおよびBが本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 本件土地は、北側および西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北東角および南西角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、北側および西側道路と、その他はコンクリートブロック塀等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内の和室1の広縁、洋室4および和室2の天井に雨漏り跡が見られる（写真No.⑦⑧⑨参照）。
- 6 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、雨漏りの状況等から、劣化の程度が著しく大きいものと思われる。
- 7 本件建物の未登記の増築部分については、土地との定着性があり、外気の分断性もあるので建物部分と認めた。なお、1階の洋室2の滅失部分については、出窓であった部分が現在は存しなくなっている可能性がある。
- 8 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

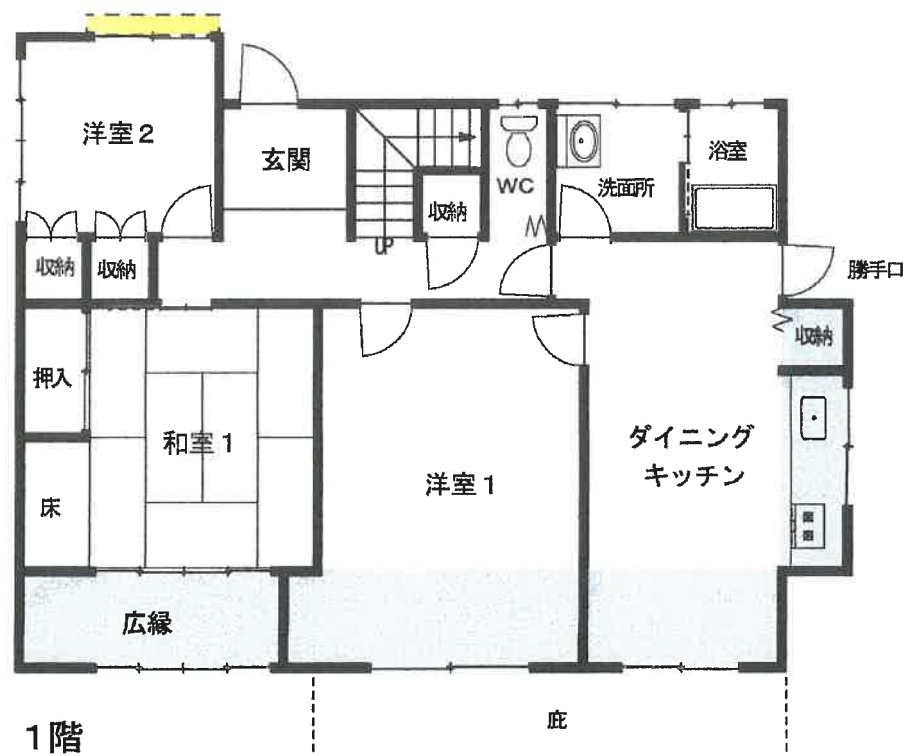
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 1 月 16 日 (木) 10 : 35 - 11 : 00	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
7 年 1 月 17 日 (金)	当庁	三島市役所市民課宛 A の住民票交付申請書面作成郵便送付
7 年 1 月 17 日 (金)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者 2 名宛, 中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 知立市水道課宛)
7 年 1 月 20 日 (月) 12 : 15 - 12 : 25	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7 年 1 月 28 日 (火) 10 : 30 - 12 : 05	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影, 東側隣地居住者から面談聴取
7 年 2 月 10 日 (月) 9 : 20 - 9 : 25	携帯電話	B から電話聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 1 月 28 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて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

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



(1階 増築部分 約16.7㎡、減失部分 約0.5㎡)

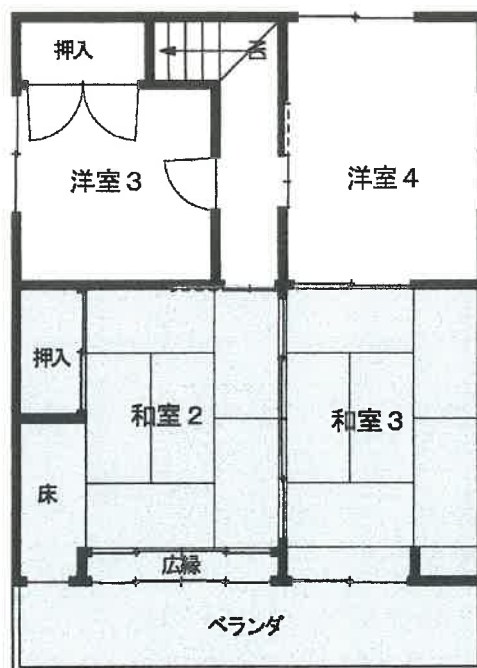


地下1階



未登記増築部分

未登記減失部分



(2階増築部分 約25.2㎡、ベランダを除く)

①

本件建物



道路

本件土地

②

本件建物



本件土地

道路

③

本件建物



本件土地

④

屋内の状況 ダイニングキッチン



⑤

屋内の状況 和室2



⑥

屋内の状況 浴室



⑦ 屋内の状況 和室1 広縁 天井の雨漏り跡



⑧ 屋内の状況 洋室4 天井の雨漏り跡



⑨ 屋内の状況 和室2 天井の雨漏り跡



令和6年(ケ)第82号

令和7年1月17日 受理

令和7年1月28日 現地調査

令和7年1月30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

西村 研二

第1 評価額

一括価格	
金17,670,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金7,720,000円
物件2（建物）	金9,950,000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合計価格である。
- 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き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	所在地目積	知立市昭和四丁目 16番8 宅地 288.86㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	知立市昭和四丁目 16番地8 16番8 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 68.17㎡ 2階 22.68㎡ 計 90.85㎡	構造と床面積は、特記事項参照
番号	特記事項		
2	物件2建物には、堀込式駐車場があって、これは地下階と判定した。また、時期不明に増築及び一部滅失した未登記部分がある。そのため、現況の構造及び床面積は以下のとおりである。増築・滅失の部分は「建物間取図（概略）」を参照のこと。 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 床面積 地下1階 約9.7㎡ 1階 約84.37㎡ 2階 約47.88㎡ 計 約141.95㎡		

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	名鉄名古屋本線「牛田」駅 南東方 道路距離約1.6km ミニバス「昭和4丁目」停留所 南東方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の戸建住宅が区画整然と建つ、「知立団地」と称される古くに開発された住宅団地	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60% 100% ——— 居住誘導区域内
画地条件	地積 288.86㎡ 間口 約16.5m、奥行 約18.0m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	西側で幅員約8.0mの舗装市道（昭和30号線）と、北側で幅員約7.0mの舗装市道（昭和27号線）と、等高～約1m高く接面する角地。接面道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。	
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 ガス配管 下水道	あり あり 引込可（特記事項参照）
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺は古くからの住宅団地であり、工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	前面道路に下水道の埋設管はあるが、物件1はこれに接続しておらず、浄化槽を使用している。	

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和44年8月18日新築 時期不詳の増築・一部滅失あり 約55年 経済的耐用年数を超過している
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 ほか 磁器タイル貼、吹付タイル ほか クロス貼、化粧合板張、聚楽壁 ほか クロス貼、化粧合板張、板張、石膏ボード張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気、給排水衛生設備、都市ガス ほか ———
床面積（現況）	約141.95㎡（第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 7DK（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 家財道具等は概ね撤去されていて、現在居住者はいない。 2階洋室4ほかの天井に雨漏り跡がある。外壁の吹付タイルに剥がれ等が見られる。全般に劣化や損傷が進んでいる。	
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	都市ガスメーターは取り外されている。	

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）

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	131,000	0.80	288.86	0.90	27,250,000

特に注記のない場合、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 知立-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 131,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & \end{array}$$

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：方位北東向きを考慮。

地域格差：環境条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：方位1.01×形状0.95×規模0.80×角地1.04＝0.80

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(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	190,000	141.95	0.03	810,000

ウ 現価率：すでに経済的耐用年数を超過しているため、残価率をもって現価率とした。

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、さらに市場性修正等を施して、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	27,250,000	0.55	法定地上権	14,990,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	27,250,000	- 14,990,000		0.90	0.70	7,720,000
2	810,000	+ 14,990,000	0	0.90	0.70	9,950,000
一括価格(合計)						17,670,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：老朽化した建物が存することによる追加的費用発生の可能性及び市場性の減退を考慮した。

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。

以下余白

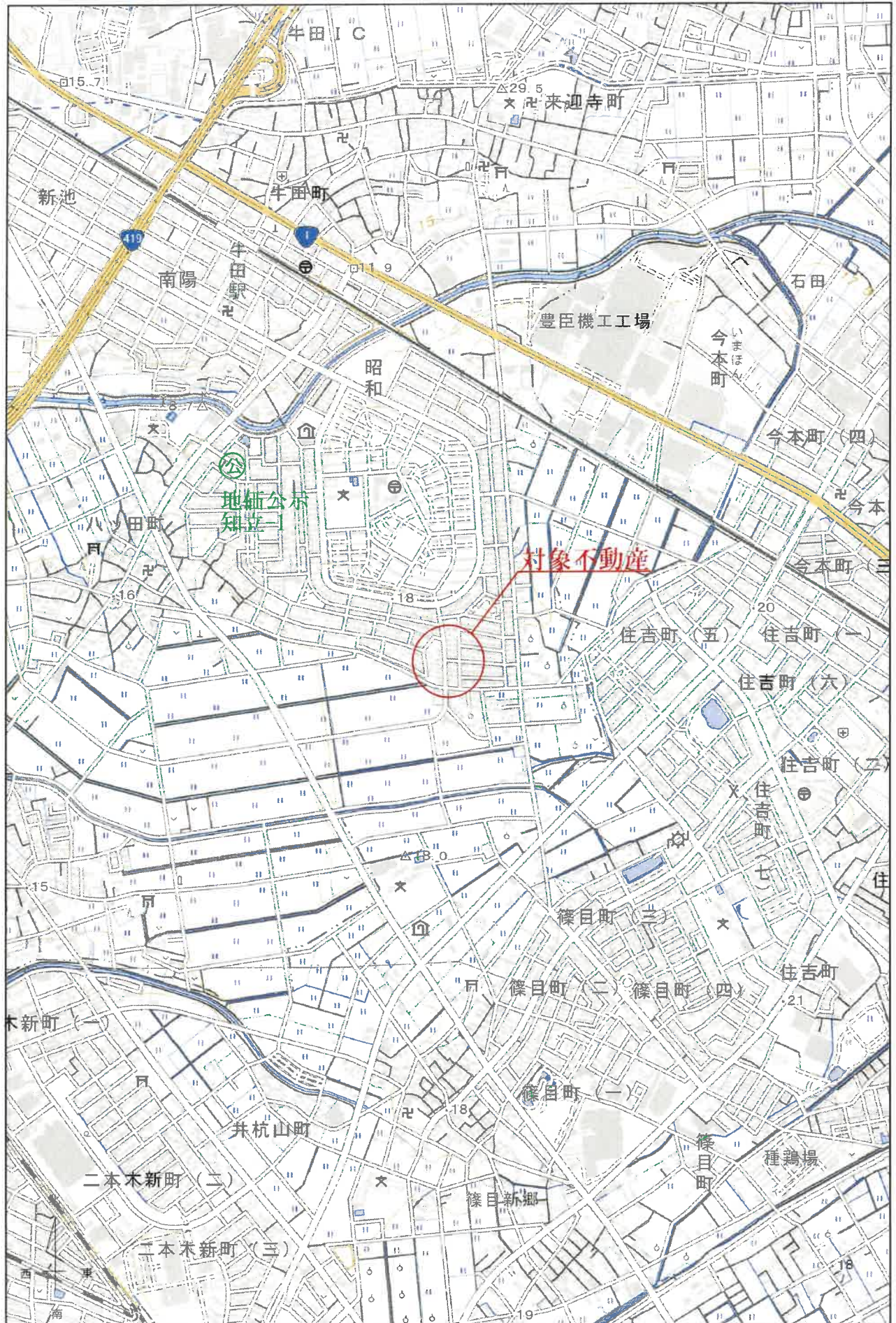
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	知立-1
所 在	: 知立市八ツ田町1丁目3番4
価 格	: 150,000円/㎡
位 置	: 名鉄名古屋本線「牛田」駅 道路距離約910m
価格時点	: 令和6年1月1日
地 積	: 176㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 北東側にて幅員約9.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率150%)
地域の概要	: 中規模一般住宅が多い区画整理済みの新興住宅地域

第 7 附属資料の表示

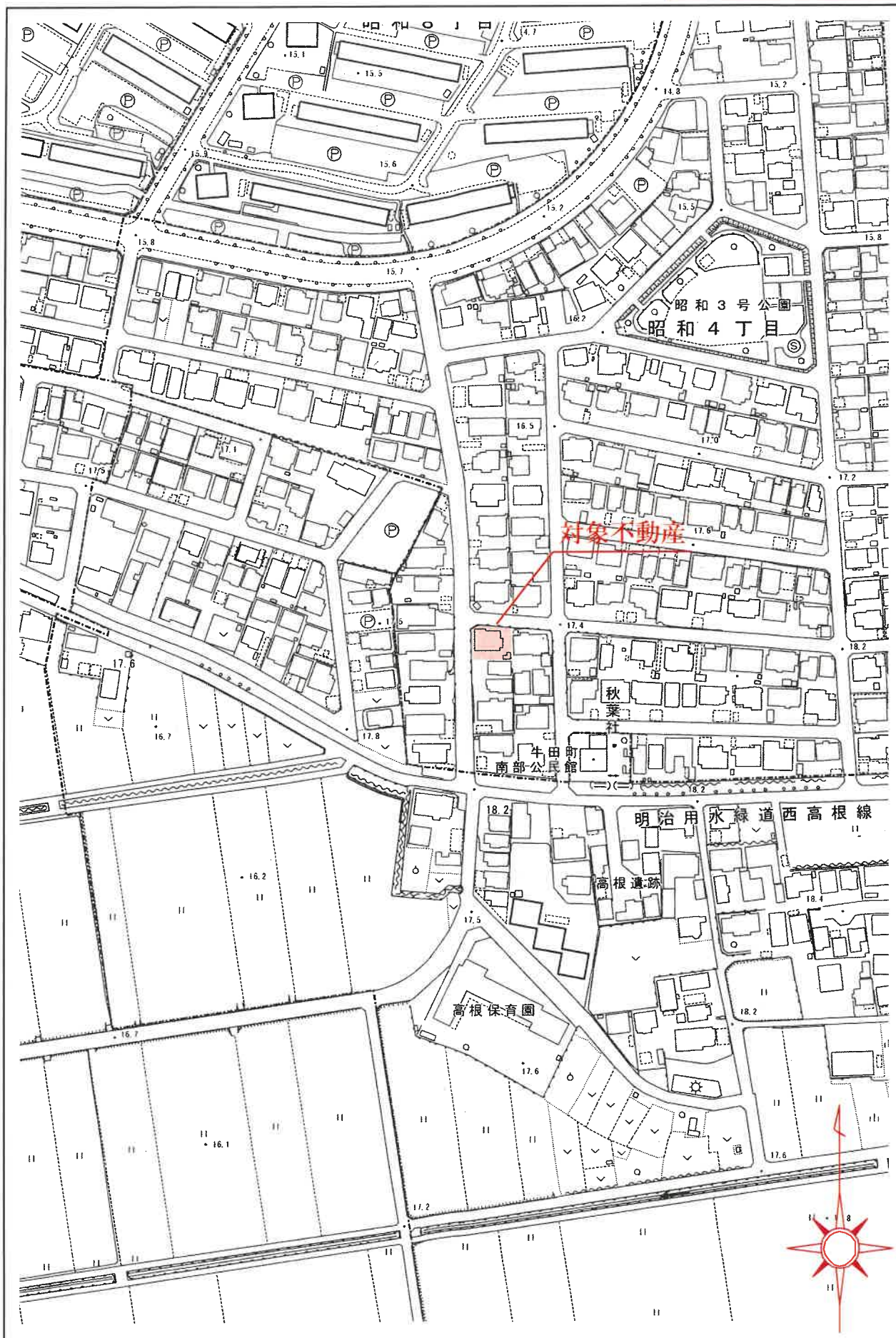
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 建物図面等写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図

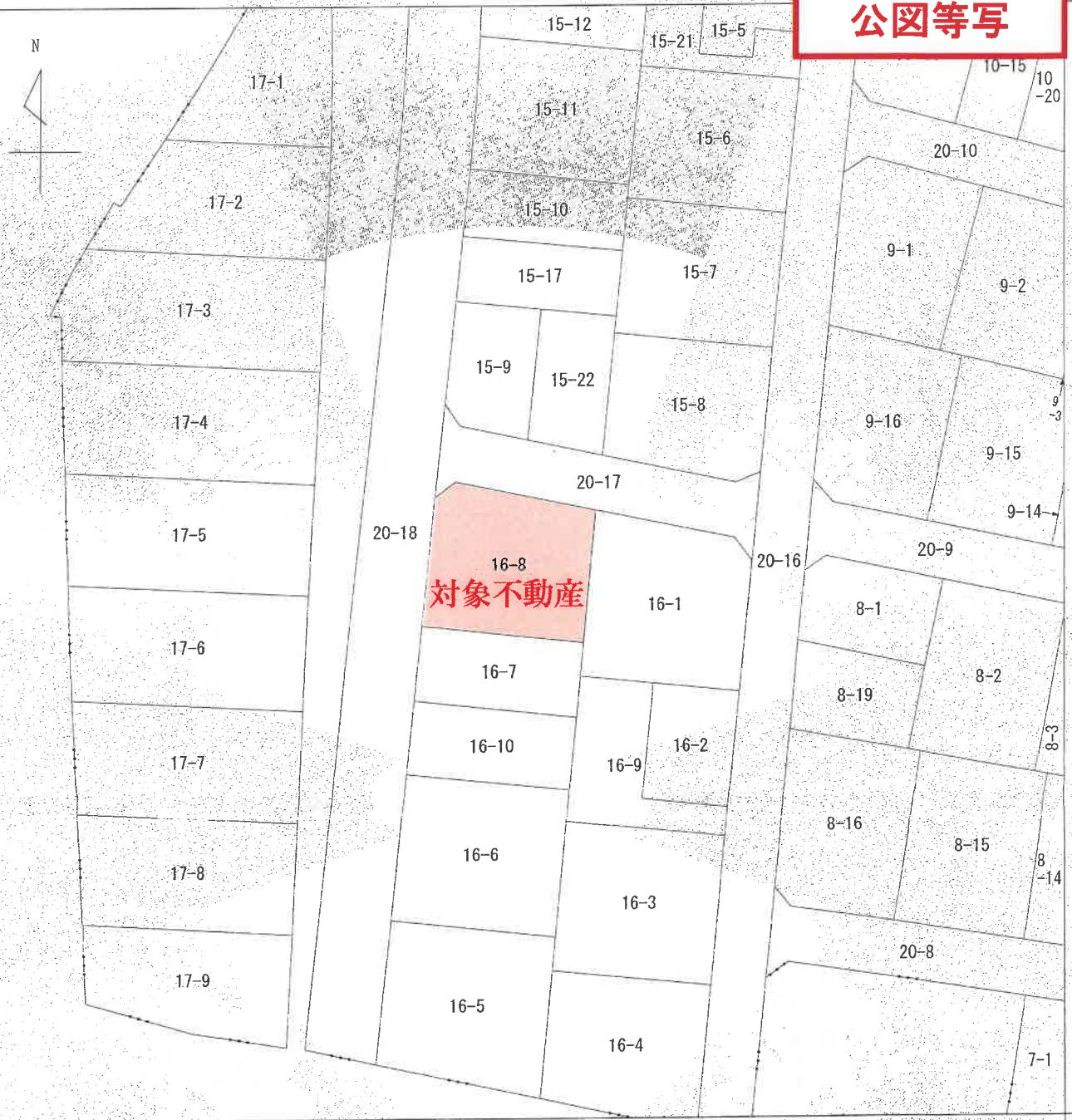


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

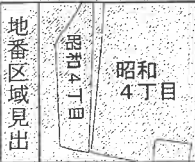
付近案内図



公図等写



(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 知立市昭和四丁目				地 番 16番8	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 番 号 は	分 類 地図に準ずる図面	種 類 土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和42年11月			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6年9月11日
名古屋法務局刈谷支局
登記官

地図整理番号：M36018
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和47年7月26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6年9月11日 名古屋法務局刈谷支局 登記官

5055088

家屋番号

16番8

建物の所在

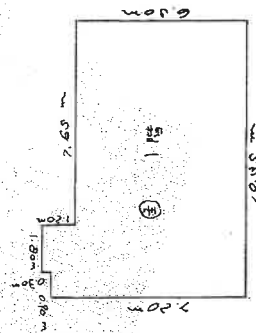
知立市昭和4丁目16番地

建物階平面図

製作年月日
昭和47年7月26日

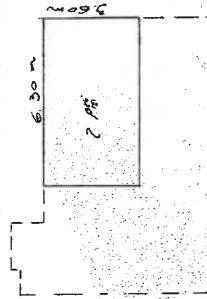
製作者
土屋調査士

申請人



求積

7.60 x 6.30 = 47.980
7.20 x 2.70 = 19.440
1.80 x 2.90 = 5.220
68.1750 m²



求積

6.30 x 2.90 = 18.270 m²

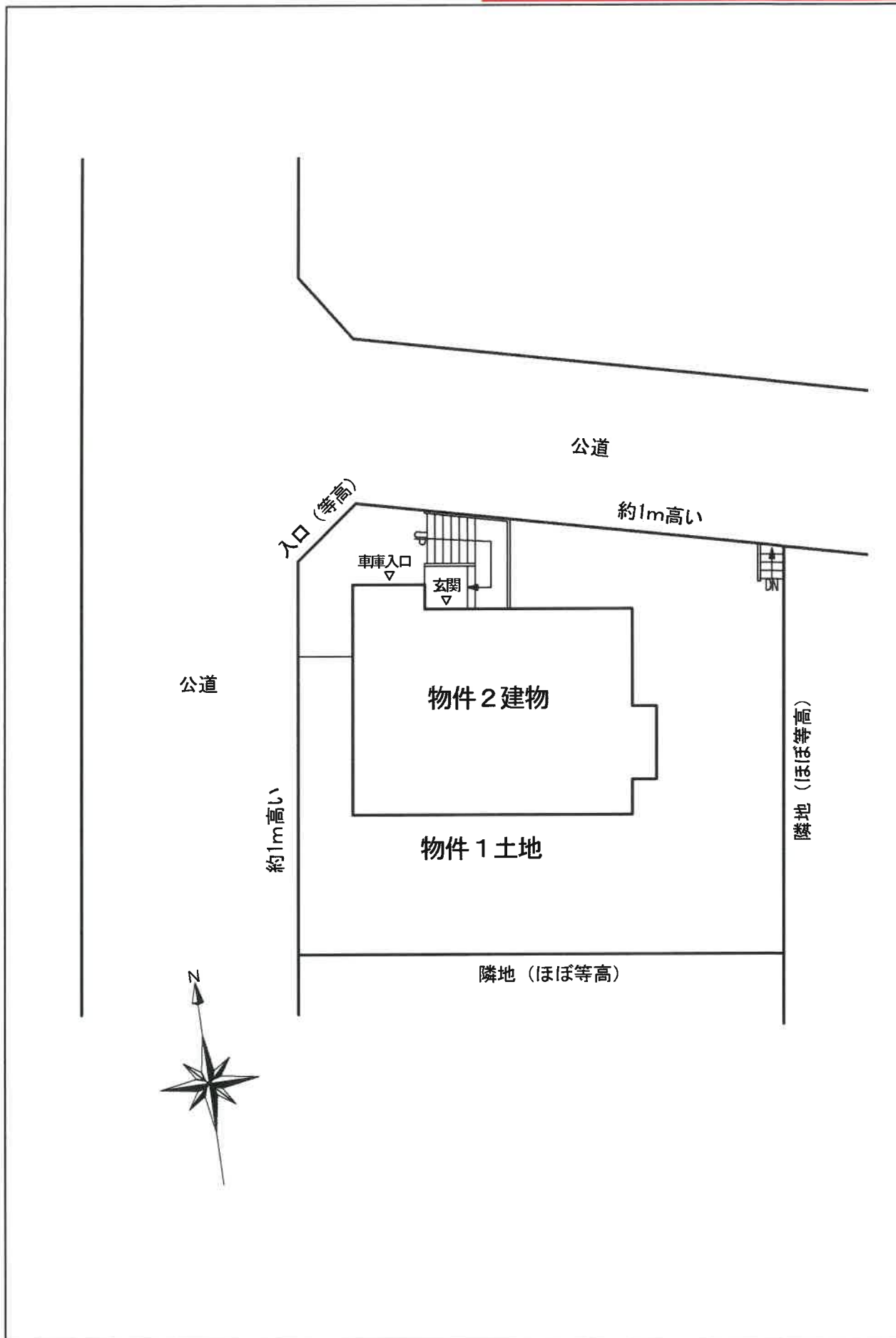
(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/50

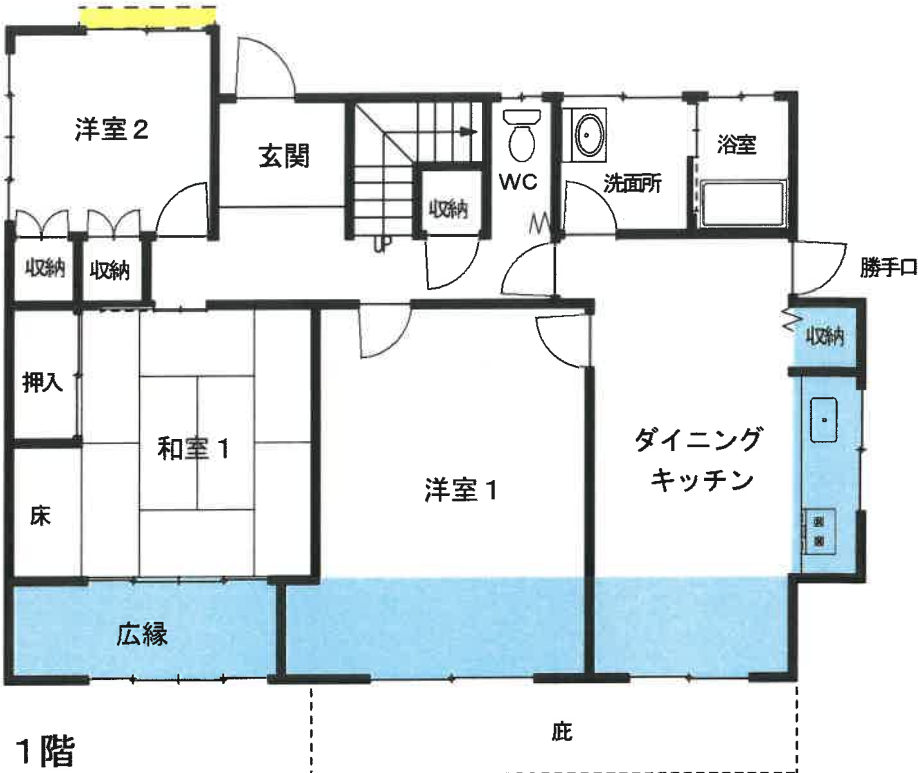
建物図面等写

A4判に縮小

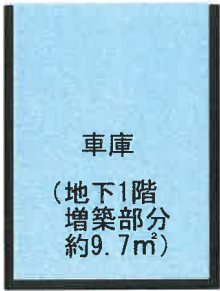
土地建物配置図（概略）



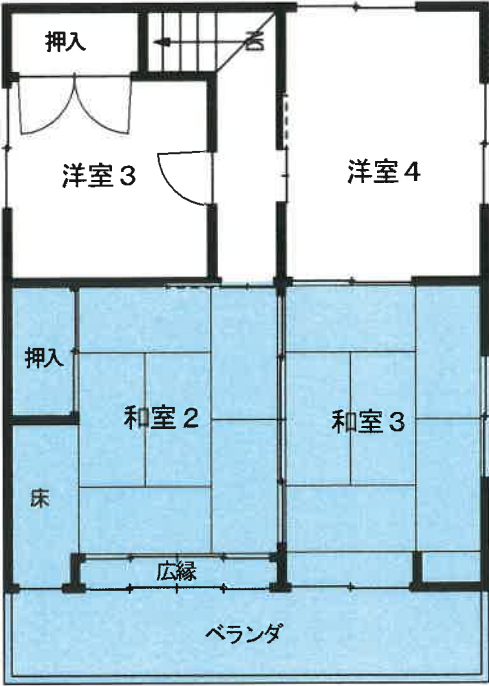
建物間取図（概略）



(1階 増築部分 約16.7㎡、減失部分 約0.5㎡)



地下 1 階



2 階 (2階増築部分 約25.2㎡、ベランダを除く)

未登記増築部分
未登記減失部分

現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真