

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 4 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 0 0 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 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 9 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～3	3,890,000 3,112,000	一括	778,000	51,692	10,338
1	20,000				
2	2,710,000				
3	1,160,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 94番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.10平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 94番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 134.04平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 96番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 57.02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 鬼 頭 信 博

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

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 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 9 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 9 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 4. 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 9 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 7. 0 2 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 69 号

令和 6 年 11 月 1 日受理

令和 6 年 12 月 6 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 9 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 9 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 4. 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 西尾市吉良町吉田亥改 |
| | 地 | 番 | 9 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 7. 0 2 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) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地概況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地上に工作物(建築中の建物)を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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		
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)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(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
■近隣住民	1 物件1～3土地(以下「本件土地」という。)上の建築中の建物の施工主は同各土地の所有者です。 2 本件土地上の建築中の建物は、2、3年程前から作業は進んでおらず、放置された状態です。

執行官の意見
1 本件土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりである。 2 本件土地の所有者に通知書を送付したが連絡はなく、調査期日当日も本件土地に所有者は現れなかったため、同人から事情を聴取することはできなかったが、 (1) 本件土地には、建物として建築申請され、建築途中に放置された建物の一部(現状工作物)(以下単に「工作物」という。)が存在すること (2) 関係人の陳述 (3) 第三者が占有する徴表が認められない よって、本件土地は、一体敷地として工作物(建築途中に放置された建物の一部)の敷地として利用されている。なお、当該工作物は、建築基準法の規定に基づき令和3年11月に建築確認、令和4年3月に中間検査の交付手続きを受けた建築途中の工作物(建物の一部)(2階建、延床約100㎡)である。 3 本件土地の境界については、本件土地に関する地積測量図が存在すること、別紙土地概況図中の赤丸付近に境界標が存在すること及びその他現認した状況から、明らかになっているものと思料する。また、現地において本件土地を概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同各土地の合計面積は概ね公簿上と一致するものと思料する。 4 本件土地上の工作物については、建築確認申請者の名義を変更すれば、工事を再開し、工作物部分を利用して建物を建てることは可能であると思料するが、工作物は2、3年もの間放置され、雨風にさらされ続けたものであるから、強度的に問題があるものと思料する。 5 西尾市吉良町吉亥改94番地(本件土地の分筆前の地番)を所在地とする3つの建物の登記(家屋番号98番、99番、99番2)が存在するが、本件土地上にこれらの建物の存在は確認できなかった。 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
6年11月5日(火) 11:45-12:05	目的物件所在地	目的物件確認, 写真撮影, 近隣住民から事情聴取
6年11月6日(水) 9:00-9:10	名古屋法務局 豊橋支局 名古屋地方裁判所 豊橋支部	公図, 土地登記記録, 地積測量図申請 所有者に通知書送付
6年11月28日(木) 14:10-14:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 概測, 写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

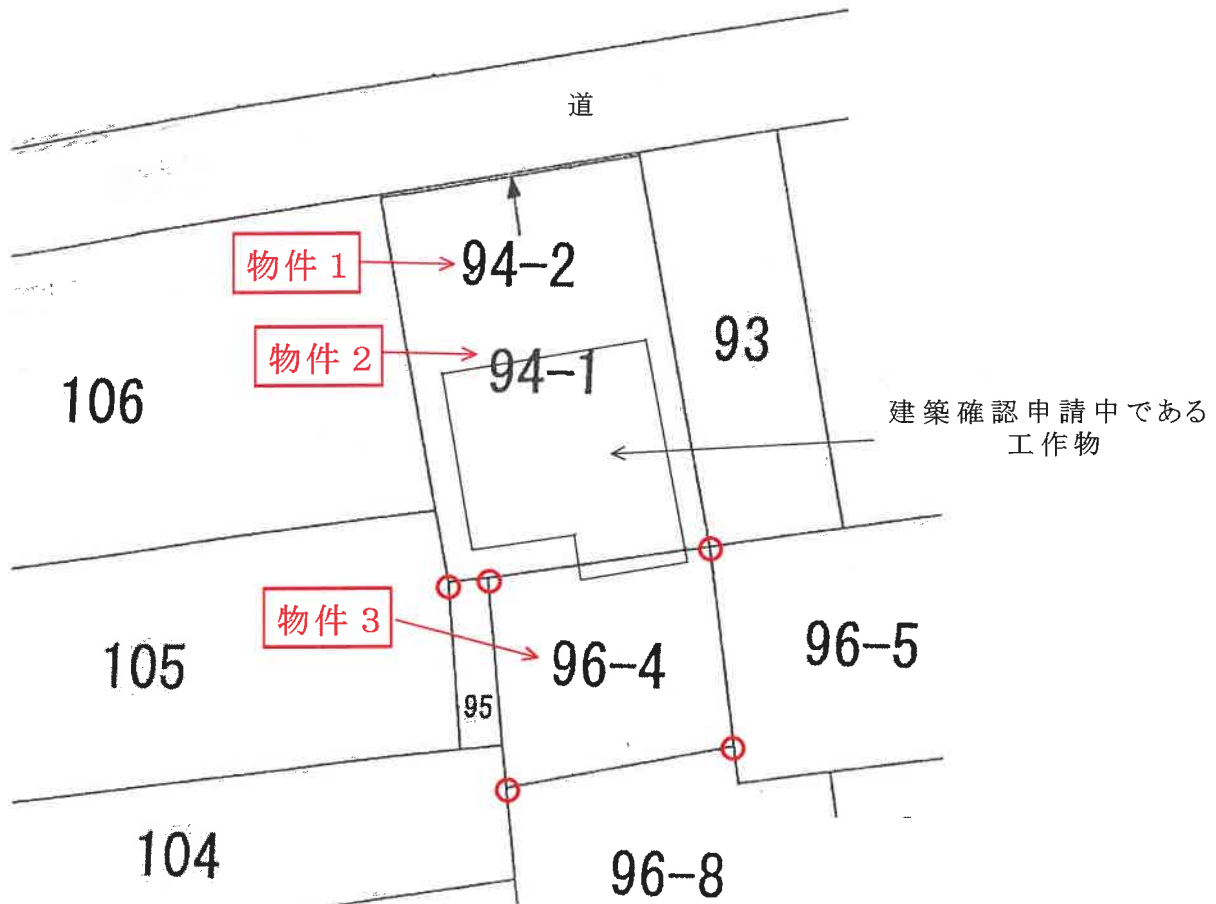
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 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

土地概況図



※ ○ は境界標を示す。

令和6年(ケ)第69号

写真 1

工作物



物件 1, 2 土地

写真 2

工作物



物件 1, 2 土地

写真3

物件3 土地



写真4

工作物内の状況



令和6年（ケ）第 69 号
令和6年11月 6日 受 理
令和6年11月28日 現地調査
令和6年12月 3日 評 価
発行番号 つ鑑第24-022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

青山 幸憲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 20,000円
物件2 (土地)	金 2,710,000円
物件3 (土地)	金 1,160,000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。

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	西尾市吉良町吉田亥改 9 4 番 2 宅地 1. 1 0 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市吉良町吉田亥改 9 4 番 1 宅地 1 3 4. 0 4 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市吉良町吉田亥改 9 6 番 4 宅地 5 7. 0 2 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2 ・ 3	・ 附属資料 4 に示す通り、物件 2 及び 3 土地内には、建築途中の工作物が存在する。 ・ 当該工作物について西尾市建築課にて確認したところ、建築基準法の規定に基づき令和 3 年 1 1 月に建築確認、令和 4 年 3 月に中間検査の交付手続きを受けた建築途中の工作物（2 階建；延床約 1 0 0 m² 予定の建築物）であるとのことである。		

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1～3）

位置・交通	名鉄西尾線「吉良吉田」駅 北方 道路距離約250m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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% — —
画地条件	地積 192.16㎡ 間口 約9.3m、奥行約21.6m 形状 不整形	
接面道路の状況	北側幅員約3.7m市道に接面。 (尚、当該道路は建築基準法第42条第2項に規定する道路である。このため、物件1及び2の一部についてセットバックに伴う土地の利用制限を受ける。)	
土地の利用状況等	物件2及び3は建築確認を受けた工作物が存在する土地である。	
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 引込可 ガス配管 なし 下水道 引込可	
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・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	・隣地は一般住宅等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、マップあいち及び西尾市役所備付けのハザードマップ等によると、洪水浸水想定区域0.5～3.0m未満の区域、高潮浸水想定区域3.0～5.0m未満の区域に該当する。	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ ＝オ
1	39,800	0.97	1.10	1.00	40,000
2	39,800	0.97	134.04	1.00	5,170,000
3	39,800	0.97	57.02	1.00	2,200,000
合計			192.16		7,410,000

基礎となる価格 (円) オ	市場性修正 カ	競売市場 修正 キ	評価額 (円) オ×キ×ク
40,000	0.75	0.70	20,000
5,170,000	0.75	0.70	2,710,000
2,200,000	0.75	0.70	1,160,000
			3,890,000

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-29

公示価格 39,000 円/㎡ × 時点修正 98.8 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 95 ÷ 標準画地価格 39,800円/㎡
(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 1.02

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 不整形0.98×セットバックに伴う減価0.99＝0.97

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 無し

カ 市場性修正 : 物件1は敷地後退及び物件2及び3は放置(建築確認申請中である)された工作物の存在に伴う減価を考慮。

キ 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－29

所 在： 西尾市吉良町吉田斉藤久54番1外

価 格： 39,000 円／m²

位 置： 名鉄西尾線「吉良吉田」駅の北方道路距離約770m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 宅地 334m²

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南西側約5.3m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： 一般住宅のほか農地等も見られる旧来の住宅地域

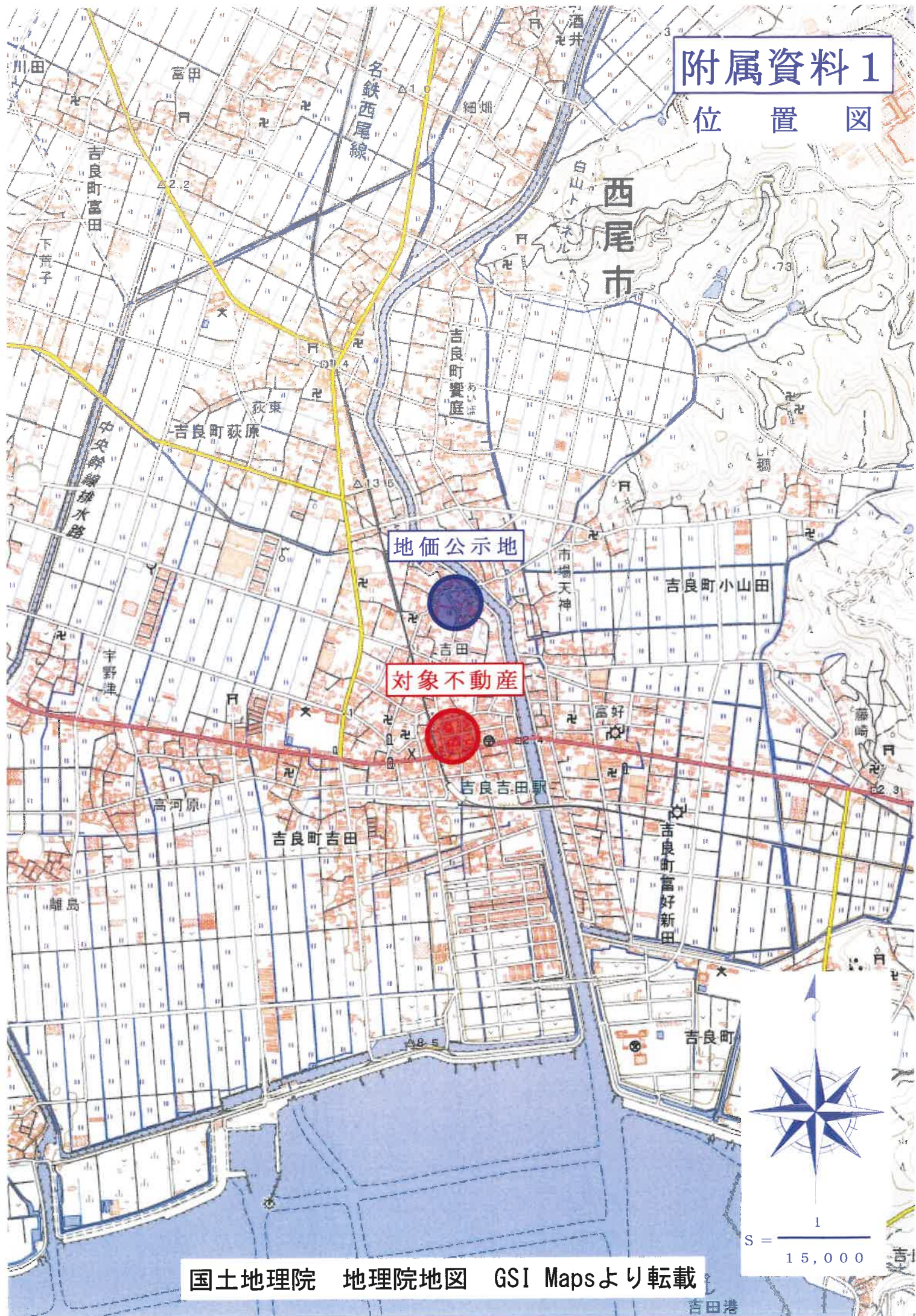
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地概況図（概略）
- 5 写真

以 上

附属資料1

位置図



附属資料 2

付近案内図



公 図 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。



A 大字吉田字亥改
B 大字吉田字亥改
C 大字吉田字亥改
D 吉良町吉田亥改

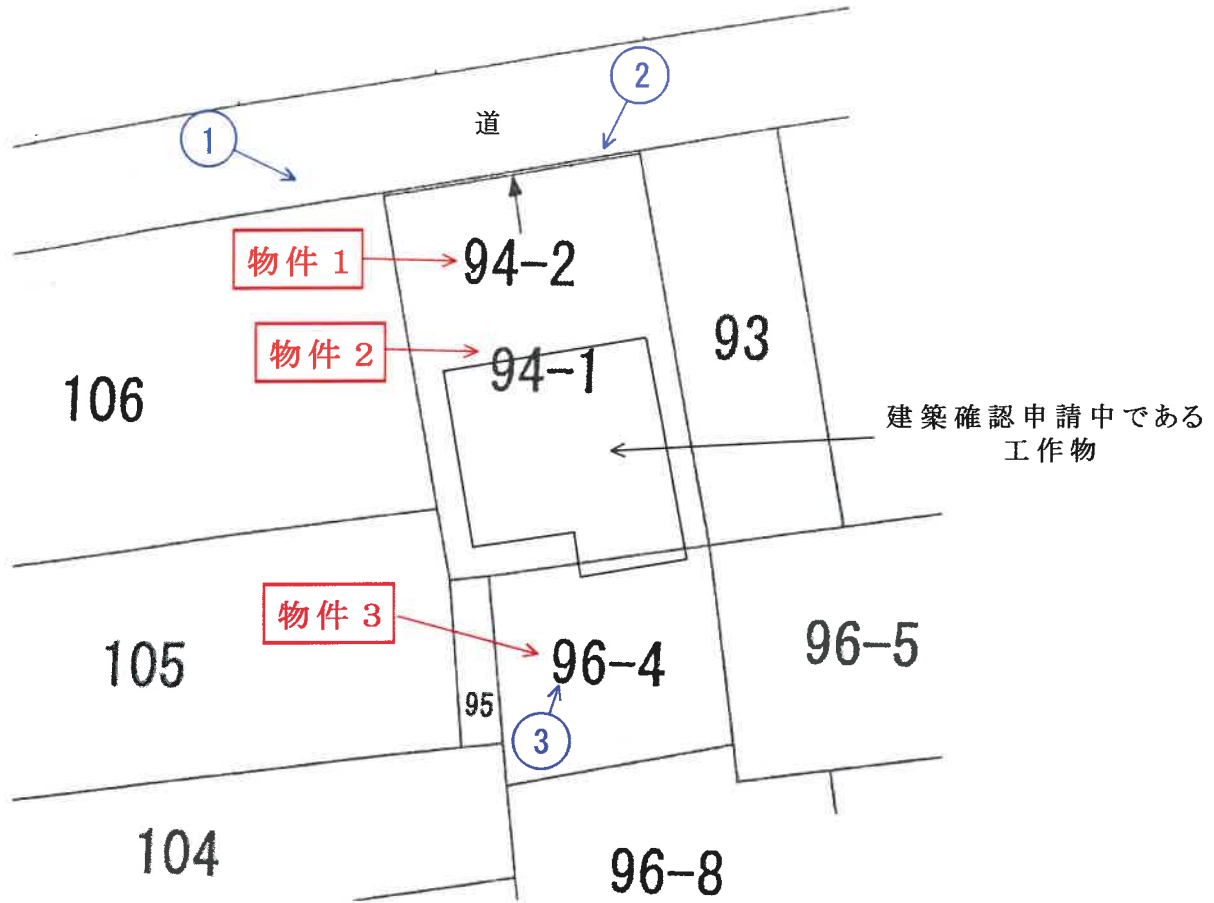
請求部	所在	西尾市吉良町吉田亥改				地番	94番1		
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和38年6月18日			備付年月日(原図)	昭和38年6月18日		補記事項		

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。

令和6年8月5日
名古屋法務局西尾支局
登記官

附属資料 4

土地概況図
(概 略)



○➡ は撮影方向を示す



①



②



③

