

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 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 6 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 3 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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 5 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	2,650,000 2,120,000		530,000	8,846	3,538



物 件 目 録

1 所 在 西尾市一色町赤羽西乾地
地 番 111番
地 目 宅地
地 積 143.23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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

売却対象外建物（家屋番号 1 1 1 番）が本件土地上に存在する。同建物所有者が本件土地を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。



11

物 件 目 録

1	所 在	西尾市一色町赤羽西乾地
	地 番	1 1 1 番
	地 目	宅地
	地 積	1 4 3. 2 3 平方メートル



令和 6 年(又)第 42 号

令和 6 年 12 月 3 日受理

令和 6 年 12 月 17 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	西尾市一色町赤羽西乾地
	地	番	1 1 1 番
	地	目	宅地
	地	積	1 4 3. 2 3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) ☐ 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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 「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 ☒ 配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ 不明		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ (A)ことA(所有者) ☐ ())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	昭和42年8月30日(目的外建物新築登記年月日)		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 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			
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、「☒」の箇所記載のとおり

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件1 関係)	
所 在	西尾市一色町赤羽西乾地 1 1 1 番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 1 1 番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 7 5 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 2 年 8 月 3 0 日ころ(新築登記年月日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	登記記録上の床面積は 5 7 . 8 7 平方メートル, 所有者はB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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■(A)ことA (所有者)	1 物件1土地には目的外建物が建てられています。同建物の登記記録上の所有者Bは何十年も前に同建物内で病死し、相続人らは、その相続を放棄しました。 2 物件1土地に目的外建物が建てられていることに関しては、同土地の前所有者である私の父親CとBとの間に何らかの取り決めがあったかもしれませんが、両名は既に亡くなっていることもあり、私は何も知りませんし、同土地に関する地代等の金銭授受もありません。なお、BとCは親族関係にあります。 3 Bの相続人らは、私に対して、目的外建物を自由に使って良いと言っているのです、私は7、8年前に長年放置されていた同建物をリフォームし、私が代表者を務める会社の作業場兼事務所として使用していました。同社は、現在は営業しておらず、同建物には今年の3月から私と妻が無償で住んでいます。 4 私の希望は、本件買受人に対して適正な地代を支払うので、引き続き目的外建物に住み続けることです。本件買受人にはこの点を強くお願いするものです。 5 物件1土地は境界で問題になったことはありません。 6 Bの相続人については、そちらで調べてください。

(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 土地の状況は、別紙配置図及び添付写真のとおりであり、同土地の接道状況は同配置図に記載のとおりである。
- 2 物件 1 土地には目的外建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は主に駐車場でカーポートが設置されている。
- 3 目的外建物の登記記録上の所有者 B は既に亡くなっているものと思われ、関係人の陳述によるとその相続人は相続を放棄している可能性があるが、その事実関係、詳細は不明である。よって、現時点での同建物の所有者は不明である。なお、B の登記記録上の住所地に B 宛の通知書を郵送したが、同郵便物は「あて所に尋ねあたりません」の理由で返送された。
- 4 物件 1 土地の境界については、別紙配置図の赤丸付近に境界標は存在するが、同土地に関する地積測量図及び目的外建物に関する建物図面のいずれも存在しておらず、明らかになっているとは言えないが、現認した状況、関係人の陳述から特に争いは生じていないものと思料する。
- 5 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12月3日(火) 9:00-9:10	名古屋法務局 岡崎支局 当庁	公図, 土地建物登記事項証明書申請 所有者及び目的外建物所有者に通知書送付
6年12月5日(木) 14:30-15:20	目的物件所在地	目的物件確認, 写真撮影, 所有者から事情聴取
6年12月13日(金) 14:50-15:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査及び写真撮影, 所有者から事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物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。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物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。

☐ 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

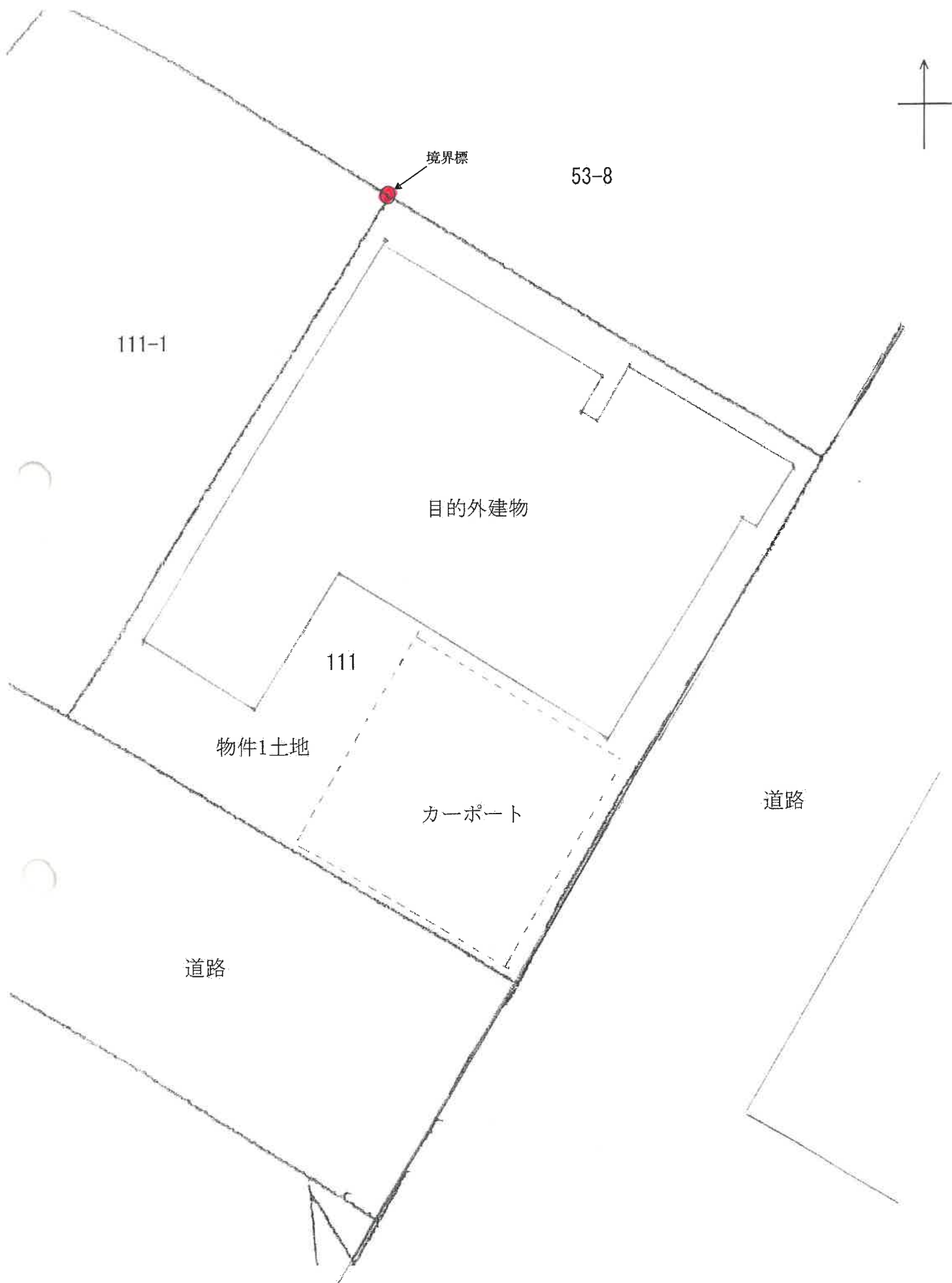


写真1



目的外建物

カーポート

隣地(111-1)

物件1 土地

写真2



目的外建物

カーポート

物件1 土地

写真3

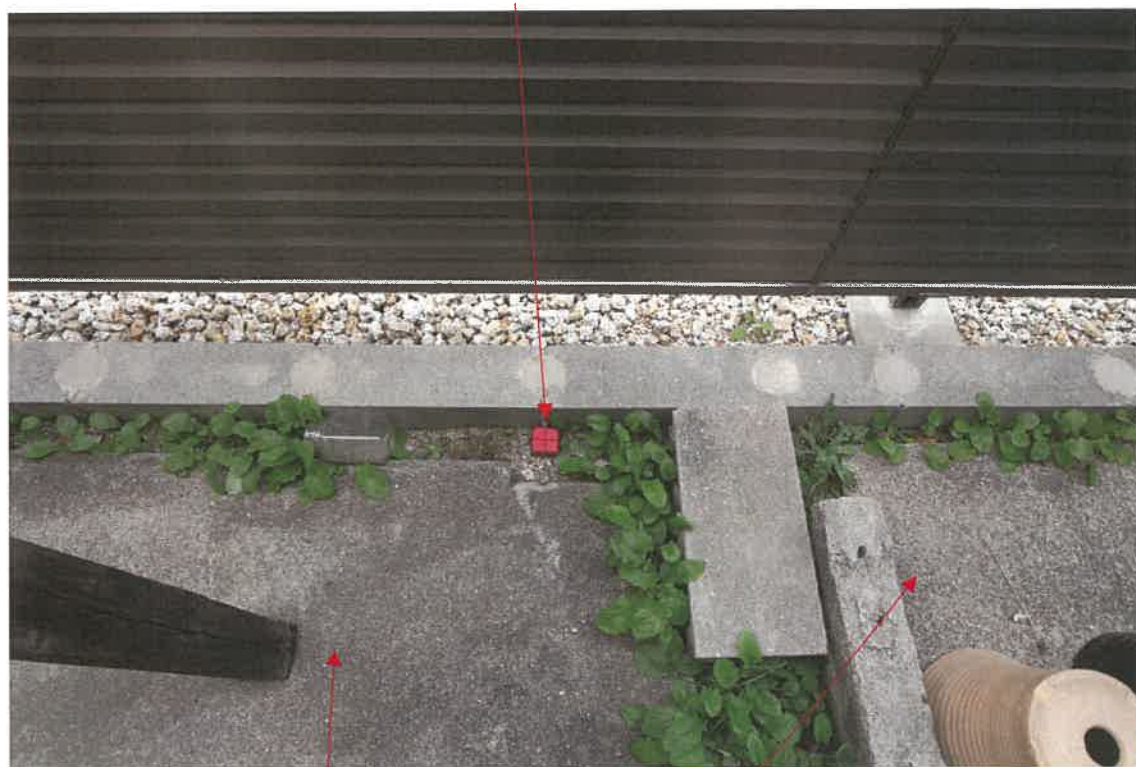
目的外建物



物件1 土地

写真4

境界標



隣地(111-1)

物件1 土地

令和 6 年（ヌ）第 4 2 号
令和 6 年 1 2 月 5 日 受 理
令和 6 年 1 2 月 1 3 日 現地調査
令和 6 年 1 2 月 2 8 日 評 価
発行番号 2 4 - 1 2 0 1 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

福 岡 洋 介

第1 評価額

番 号	評価額
物件1（土地）	金2,650,000円

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、瑕疵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等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	西尾市一色町赤羽西乾地 111番 宅地 143.23m ²	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	対象物件上に下記目的外建物が存する。 目的外建物 家屋番号：111番 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：57.87m ² （登記面積 現地での概測では、約75m ² 程度であったが、正確には専門家による測量等を要す）		

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「吉良吉田」駅の北西方道路距離約6,100m ふれんどバス「一色高校西」バス停の東方道路距離約420m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に、店舗・事業所等も混在する住宅地域	
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% 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 143.23㎡ 間口 約11m、奥行 約13m 形状 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南西側及び南東側幅員約5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)とほぼ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1は目的外建物(目的外建物の詳細は下記特記事項参照)及びカーポート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 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調査したところ、有害物質特定施設の届出はなく、過去の登記事項証明書記載事項、住宅地図等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	
特記事項	① 物件1土地上に、下記目的外建物が存する。 目的外建物 家屋番号：111番 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：57.87㎡(登記面積 現地での概測では、約75㎡程度であったが、正確には専門家による測量等を要す) ② 西尾市「内水ハザードマップ」によれば、対象物件周辺は、浸水想定区域図において想定最大浸水深0.3m以上0.5m未満程度が想定されている。また、「高潮ハザードマップ」によれば、対象物件周辺は、浸水想定区域図において想定最大浸水深0.5m以上3.0m未満程度が想定されている。	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる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	持分 オ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	37,100	1.10	143.23	0.90		5,260,000

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)

地価調査 西尾-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & = & 37,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 無し (1.00)

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 : 方位1.05×角地1.05≒1.10

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
5,260,000	0.10	場所的利益	530,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

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	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評 価 額 (円) (ア±イ) ×ウ×エ
5,260,000	— 530,000	0.80	0.70	2,650,000

ウ 市場性修正 : 底地不動産の市場性等を考慮した。

エ 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 (西尾(県)ー8)

所 在 : 西尾市一色町味浜乾地67番

価 格 : 38,600 円/㎡

位 置 : 名鉄西尾線「福地」駅から道路距離約4,000m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 宅地 247 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側5.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種住居地域

建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 近隣案内図
- 3 土地建物配置図 (概略)
- 4 公図合成図
- 5 公図写
- 6 現況写真

以 上

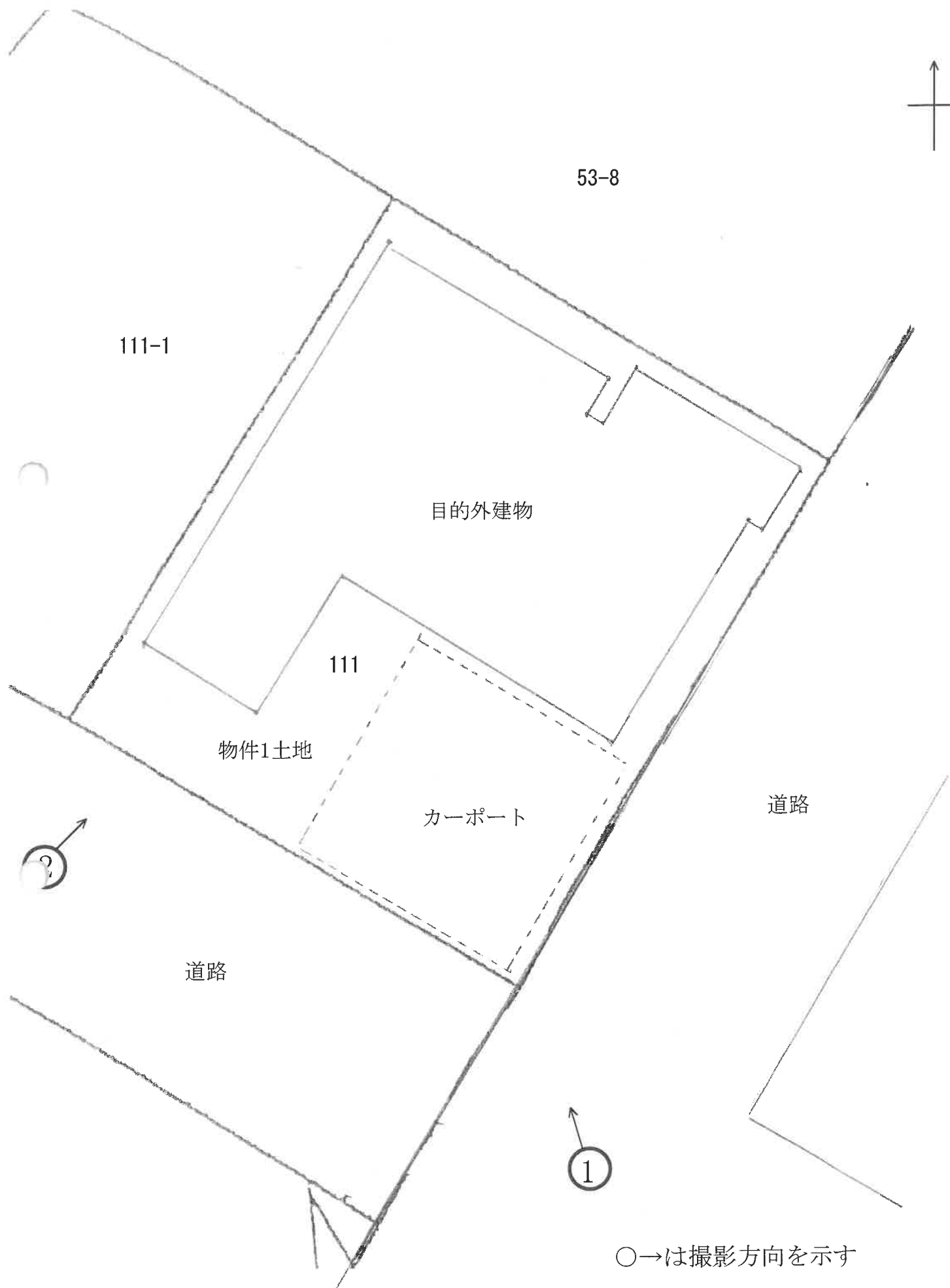
附 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 近 隣 案 内 図
- 3 土 地 建 物 配 置 図 (概 略)
- 4 公 図 合 成 図
- 5 公 図 写
- 6 現 況 写 真





近隣案内図



土地建物配置図(概略)

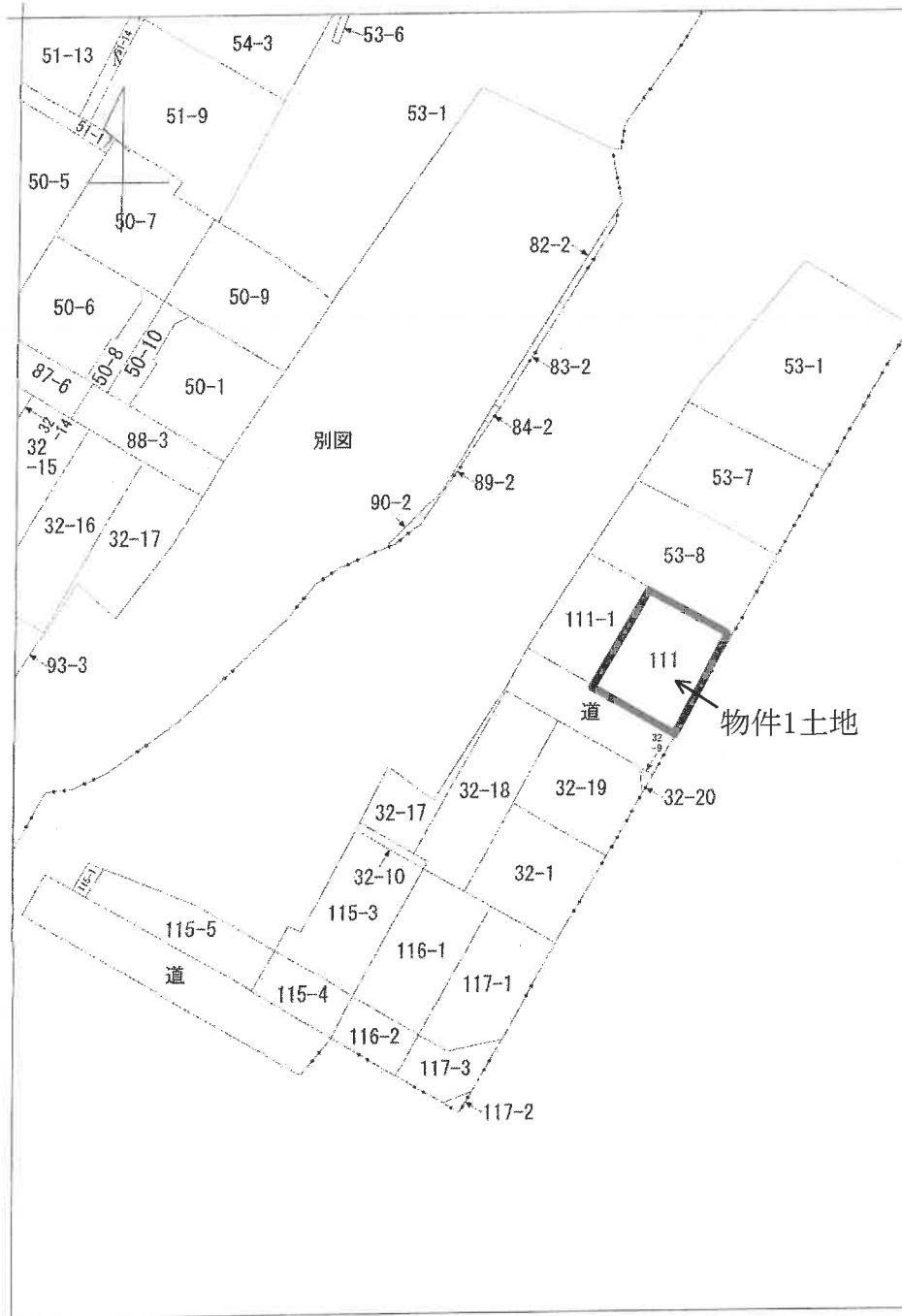


別図

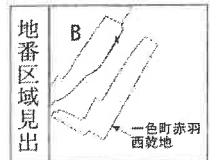
物件1土地

図合成図

縮尺1/600



(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 一色町赤羽
西乾地
B 一色町赤羽
西乾地

請求部	所在	西尾市一色町赤羽西乾地					地番	111番		
出力尺	1/600	精度区		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					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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和6年10月15日

東京法務局

地図整理番号：M79327

登記官

(1/1)

A 4判に縮小

公 図 写



1



2

現況写真