

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 31 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 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
6 月 18 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	8, 920, 000 7, 136, 000	一括	1, 784, 000	81, 361	16, 271
1	6, 920, 000				
2	2, 000, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 西尾市上町泡原 |
| | 地 | 番 | 18番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.36平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市上町泡原 |
| | 地 | 番 | 19番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 36.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 1, 2】

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 | 西尾市上町泡原 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市上町泡原 |
| | 地 | 番 | 1 9 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 . 9 3 平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 7 号

令和 7 年 3月 5 日受理

令和 7 年 3月 18 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 | 西尾市上町泡原 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西尾市上町泡原 |
| | 地 | 番 | 1 9 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 . 9 3 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	1, 2
土地	物件 1, 2
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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 ☐ 土地建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 Aは、それまで住んでいた地番 37-3 にあった建物を取り壊された以降は、物件 1, 2 土地(以下「本件土地」という。)上に駐車されている軽自動車内で寝泊まりしていましたが、令和 7 年 1 月 25 日以降、A を見かけません。 2 同日頃、A は、階段から落ちて救急車で搬送されたと知人から聞きました。

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 本件土地は、一体土地として利用されている概ね南西側が道路に、概ね南東側が水路にそれぞれ接する更地状態の土地で、同土地上に建物は存在しないが、カーポート(工作物)が設置され、軽自動車()が停まっている。なお、カーポート部分はコンクリート敷である。 3 本件土地の境界については、同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、現地において同土地を概測したところ、その数値は概ね地積測量図と一致したので、同土地の合計面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。なお、物件 2 土地にある木々の枝葉の一部は、南西側道路部分に越境している。 4 本件土地の所有者 A は、本件土地上に停まっている軽自動車内で寝泊まりしていたと思われるが、同所には令和 7 年 1 月 28 日付け以降の新聞が放置されていること及び関係人の陳述から、同日以降、A は不在であり、居所も不明である。よって、A から事情を聴取することはできなかった。 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
7年3月5日(水) 15:00-15:10	名古屋法務局 豊橋支局	公図, 地積測量図及び土地登記事項証明書申請
7年3月6日(木) 16:00-16:15	目的物件所在地	目的物件確認, 本件土地調査, 写真撮影
7年3月12日(水) 15:50-16:20	目的物件所在地	目的物件確認, 本件土地調査, 写真撮影, 近隣住民から事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 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。

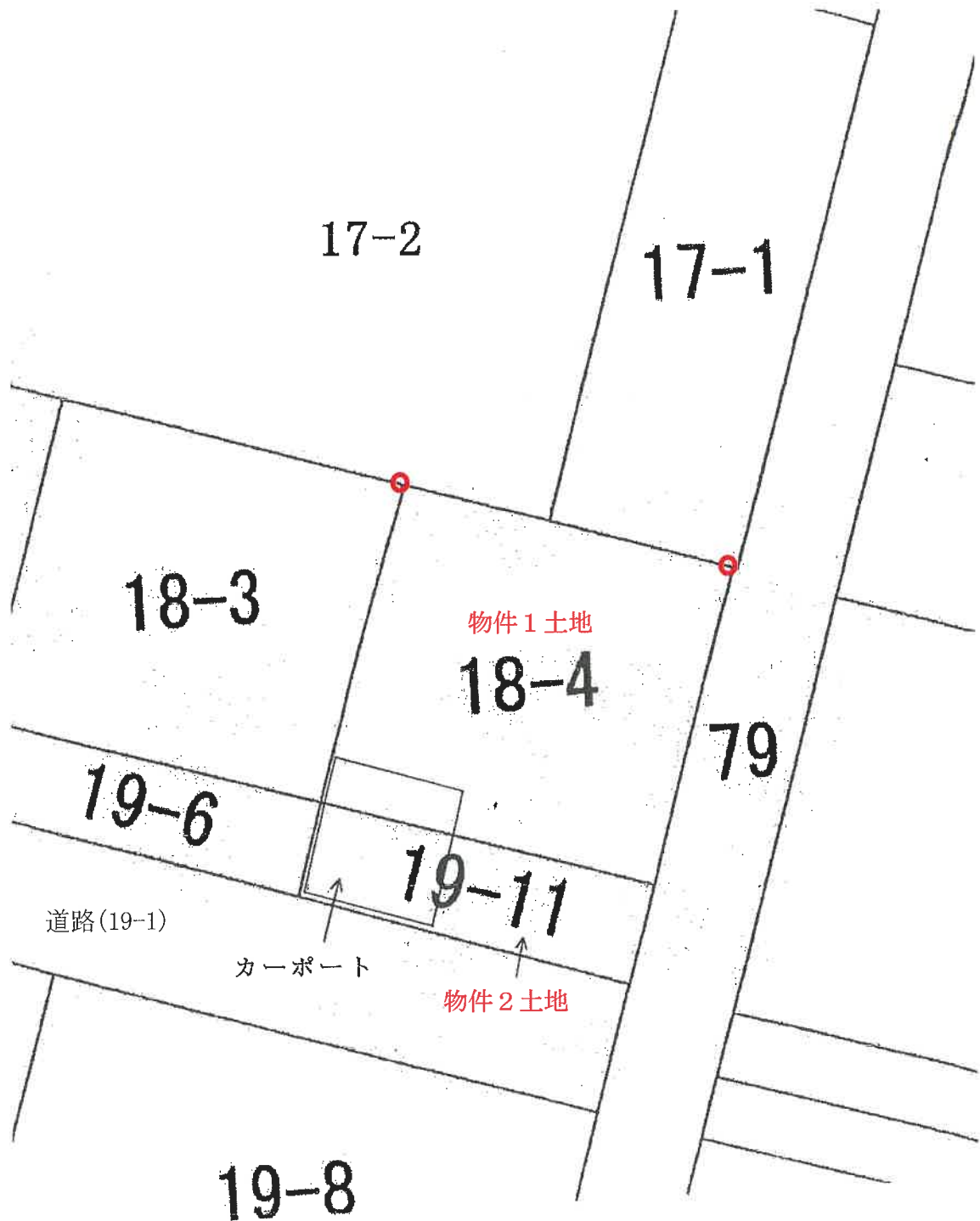
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地概況図



※ 〇 は境界標を示す。

(5 枚目)

令和7年(又)第7号

写真1

カーポート



物件1, 2土地

写真2

カーポート

物件1, 2土地



水路(79)

写真3

カーポート



物件1, 2土地

写真4

カーポート



道路(19-1)

物件1, 2土地

写真5

道路(19-1)に越境している枝葉



物件1, 2土地

写真6

物件1, 2土地上に放置されている新聞



写真7

境界標

物件1 土地

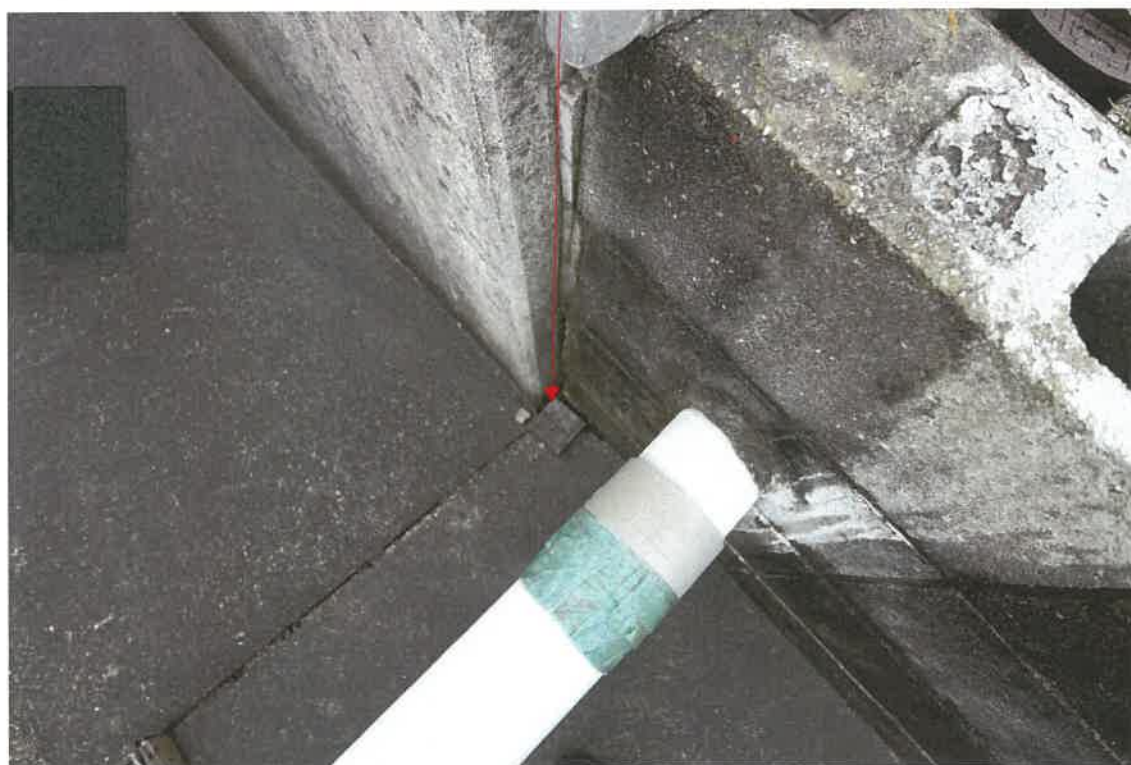


隣地(17-2)

隣地(18-3)

写真8

境界標



令和7年 (ヌ) 第 7 号
令和7年 3月10日 受 理
令和7年 3月12日 現地調査
令和7年 3月25日 評 価
発行番号 つ鑑第25-002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 8,920,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	6,920,000円
物件2 (土地)	金	2,000,000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 地目 地積	西尾市上町泡原 18番4 宅地 128.36m ²	同左
2	所在地 地目 地積	西尾市上町泡原 19番11 宅地 36.93m ²	同左
番号	特記事項		
1 ・ 2	附属資料5に示す通り、物件1及び2内には、カーポートが存在する。		

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、2）

位置・交通	名鉄西尾線「西尾」駅 北西方 道路距離約1.5km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の他、未利用地、駐車場等が見られる住宅地域である。	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 —
画地条件	地積 165.29m ² 間口 約11.7m、奥行約14.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	南西側幅員約4.6m市道に接面。 (尚、当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件1、2はカーポートの存在する土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 引込可 ガス配管 引込可 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	・ 隣地は駐車場、水路等 ・ 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3.0～5.0m未満の区域、高潮浸水想定区域0.5～3.0m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	86,300	0.94	128.36	1.00	10,410,000
2	86,300	0.94	36.93	1.00	3,000,000
合計			165.29		13,410,000

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×カ×キ
10,410,000	0.95	0.70	6,920,000
3,000,000	0.95	0.70	2,000,000
			8,920,000

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-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 103 & \div & 86,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 工作物の存在に伴う減価0.97×水路隣接に伴う減価0.97＝0.94

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、2は整地工事等を要する宅地であることを考慮した。

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 西尾ー5

所 在： 西尾市亀沢町45番

価 格： 91,000 円／m²

位 置： 名鉄西尾線「西尾」駅の北西方道路距離約1.6km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 宅地 148m²

供給処理施設： ガス・水道・下水

接 面 街 路： 南西側約5.5m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%）、準防火地域

地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ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 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 土地概況図（概略）
- 6 写真

以 上

位置図



附属資料 2

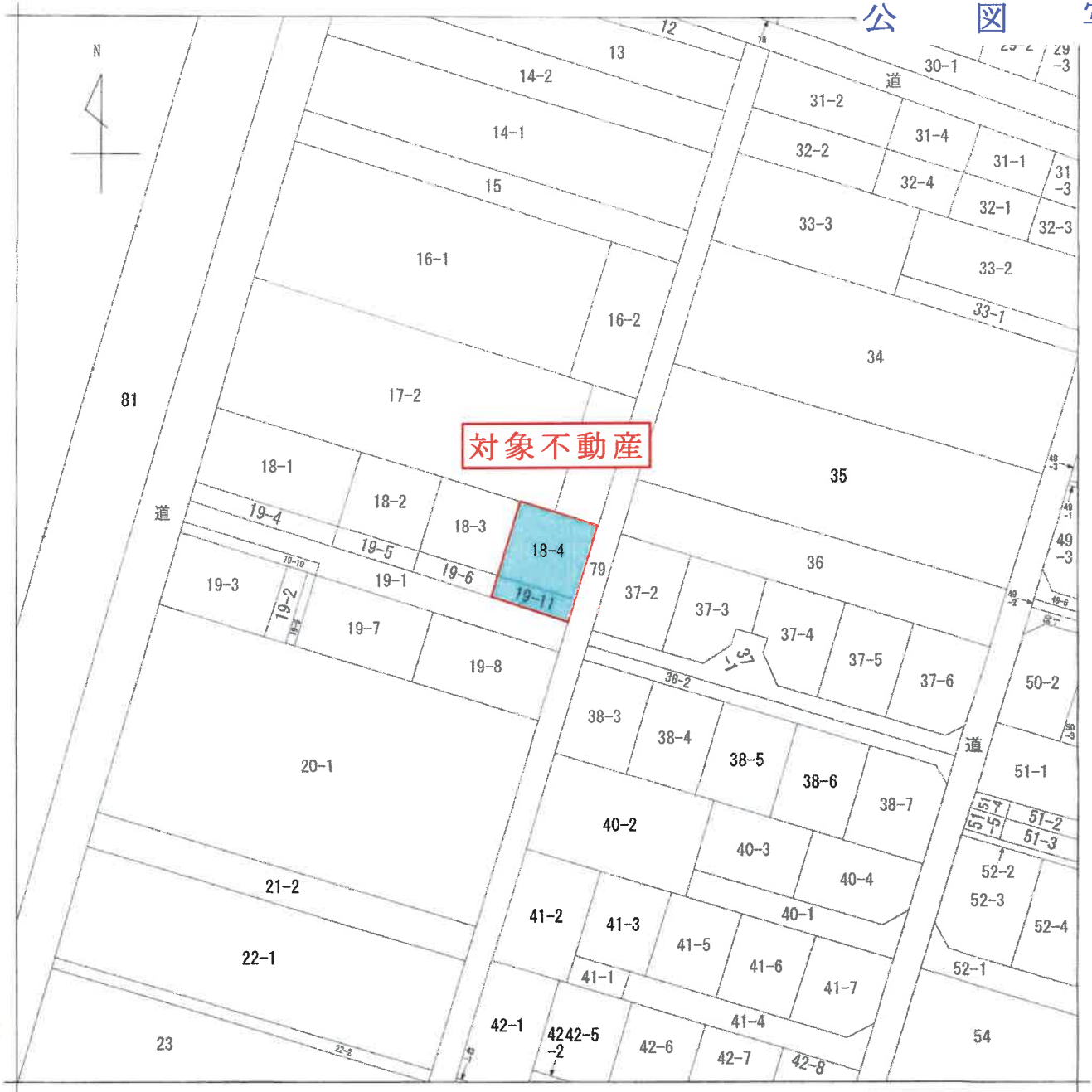
付近案内図

対象不動産



1
S = ———
1,875

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。

地番区域見出し
上町泡原

請求部	所在	西尾市上町泡原				地番	18番4			
出力縮尺	1/600	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					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7年2月10日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A 4 判に縮小

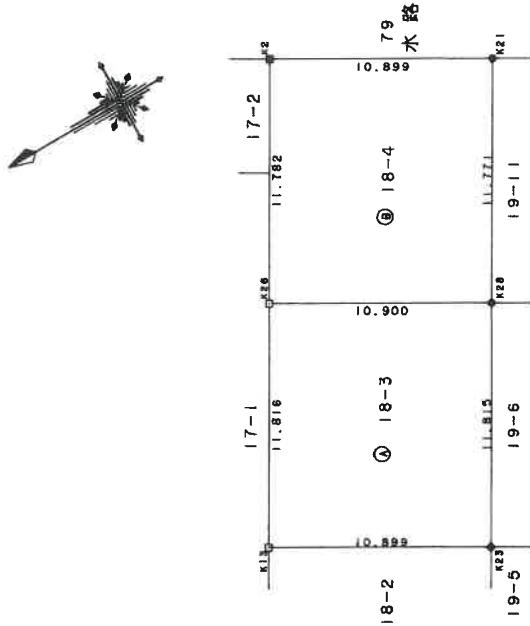
前 8-3 役・新
18-3, 18-4
地積測量図

地番
18-3, 18-4
土地の所在
西尾市上町泡原

直角座標法求積表

地番	① 18-3			
	測点名	X座標	Y座標	Y'
	140	73.032	138.729	-4.844
	58	78.899	128.472	-15.669
	97	69.438	123.060	4.844
	142	63.571	133.316	15.669
仮面積				
面積				
地積				128.79 m ²

地番	② 18-4			
	測点名	X座標	Y座標	Y'
	32	67.183	148.957	-4.806
	140	73.032	138.729	-15.641
	142	63.571	133.316	4.806
	85	57.728	143.535	15.641
仮面積				
面積				
地積				128.56 m ²



境界	境界線の種類
田	プラスチック杭
田	コンクリート杭
田	金 属 鉄 釘
田	金 属 板
田	計 算 点



単位=m

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(会員専用)

(平成 16 年 1 月 24 日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

19-6 以新

地積測量図

19-6, 19-11

番地

西尾市上町泡原

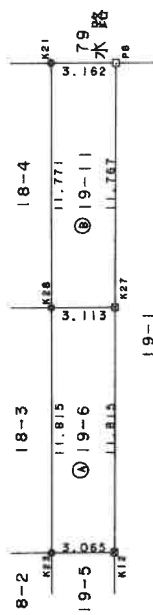
土地の所在

直 角 座 標 法 求 積 表

地 基 测试点	Q	19-6A	Y 位置	Y'	X	X'	Y'
142	63.571	133.316	-8.710	-553.703410			
97	69.436	123.060	-11.778	-817.840764			
57	66.777	121.538	8.710	581.627670			
141	60.868	131.770	11.778	716.903304			
倍面清				-73.013200			
面清				36.5066000			
地 基				36.50	m'		

地 基	⑥	19-11			X	X ²	Y	Y ²	X Y
測点名	X(厘米)	Y(厘米)							
	95	57.728	143.535	-8.645	-439.058560				
	142	63.571	133.316	-11.765	-747.912815				
	141	60.868	131.770	8.645	526.203860				
	56	54.985	141.961	11.765	646.898525				
平均值					-73.669990				
面 積					36.9344950				
地 帶					36.93	m ²			

A 4 判に縮小



名古屋支局
西尾 16.1.27
処理

境界	境界の種類
☒	アラシック机
田	コンクリート机
⊕	金属
□	金属板
◎	計算点

山二勾東

(會員專用)

作者

(平成16年1月24日作製)

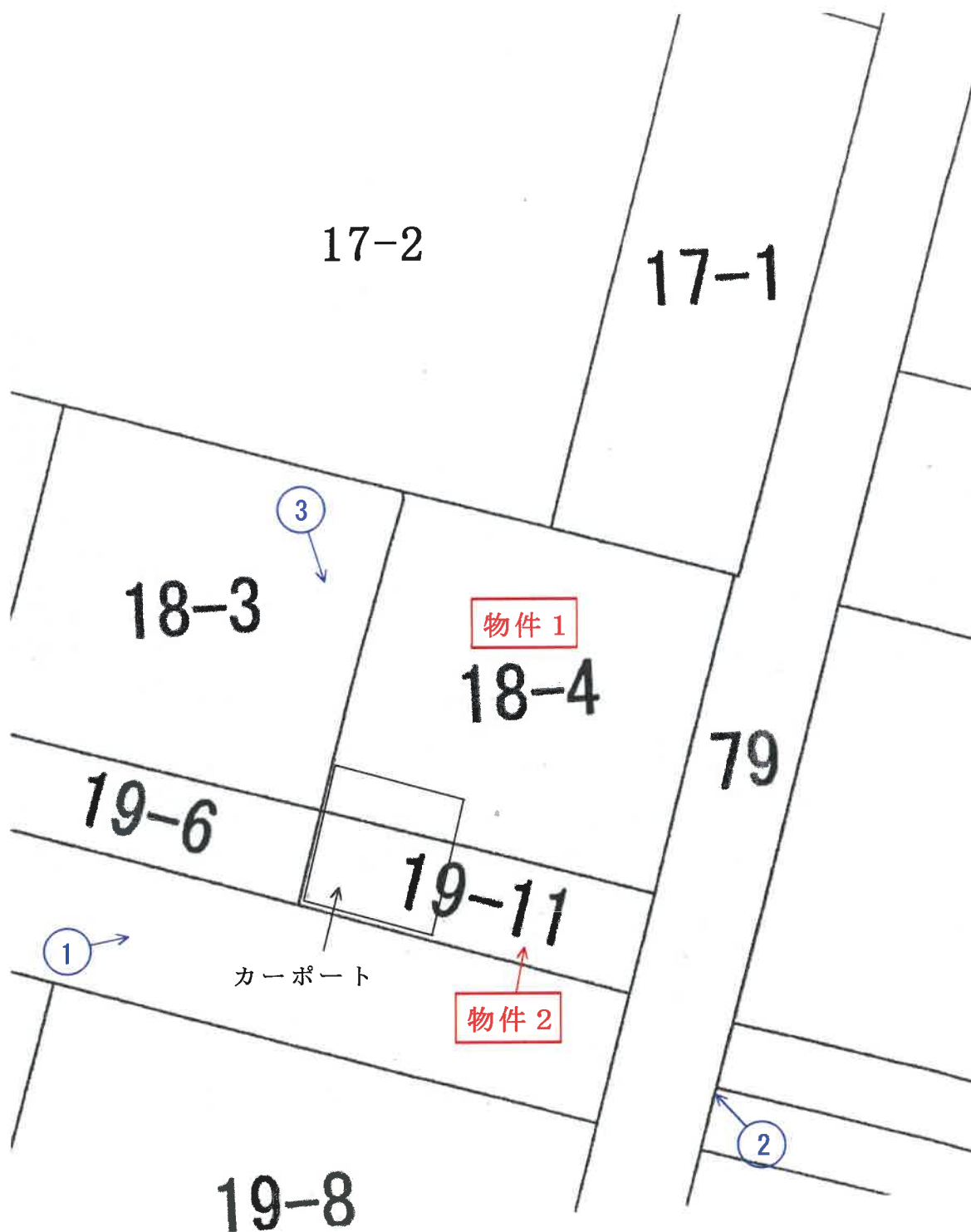
(愛知県土地家屋調査士会紙)

申請人

1/250

附属資料 5

土地概況図
(概 略)



○➡ は撮影方向を示す



①



②



③

