

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 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 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	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	46,879	0
1	1,300,000				
2	850,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市東幡豆町走り付
 地 番 21 番 10
 地 目 宅地
 地 積 205.50 平方メートル

- 2 所 在 西尾市東幡豆町走り付 21 番地 10
 家屋 番号 21 番 10
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 137.67 平方メートル
 2 階 112.63 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 138.97 平方メートル
 2 階 112.63 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5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】

隣地(地番21番8)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。



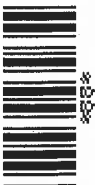
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市東幡豆町走り付
 地 番 21 番 10
 地 目 宅地
 地 積 205.50 平方メートル

- 2 所 在 西尾市東幡豆町走り付 21 番地 10
 家屋 番号 21 番 10
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 137.67 平方メートル
 2 階 112.63 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 138.97 平方メートル
 2 階 112.63 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 55 号

令和 7 年 2月 7日受理

令和 7 年 3月 11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 | 西尾市東幡豆町走り付 |
| | 地 番 | 21番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西尾市東幡豆町走り付 21番地10 |
| | 家屋 番号 | 21番10 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 137.67平方メートル
2階 112.63平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (相続財産清算人)	1 私は、相続財産清算人として物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という)を管理していますが、同建物の鍵は持っていません。また、現時点では同物件の詳細はわかりません。
■ 隣家(地番 21-8)の住民	2 我が家の底が物件2建物の壁面にめり込んでいますが、本件物件の所有者だったBと私の夫Cは兄弟でしたので、境界については特に問題になったことはありませんでした。

執行官の意見
1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。 2 物件1土地は概ね南西側が道路に接する土地で、同土地上に物件2建物が建てられており、その余の敷地部分は駐車場である。 3 物件2建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表が認められなかったことから2枚目に記載のとおり認めた。 4 物件2建物の状況については、同建物は昭和50年に建てられたものであると思われるが、外壁は錆による劣化が激しく、朽ちている部分も多い。また建物内の鉄骨枠の劣化具合も激しく、湾曲している箇所も多い。よって、同建物は全体的に経年劣化の程度が激しく、建物の状況としては劣悪であると思料する。また、同建物内には大量の資材が残っており、本件買受人がその処分を負担する可能性が高く、相当の費用を要するものと思料する。 5 物件1土地の境界については、同土地に関する不動産登記法第14条第1項地図が存在するが、隣家の底が物件2建物の壁にめり込んでおり、また、物件2建物の屋根も越境の可能性があると思われる。明確にするには専門家による調査が必要であると思われる。なお、物件1土地と隣地(地番 19-1)とは約1.4mの高低差がある。 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

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月12日(水) 9:00-9:10 10:00-10:05	名古屋法務局 豊橋支局 名古屋地方裁判所 豊橋支部	公図, 土地建物登記事項証明書申請 Aから事情聴取(電話)
7年2月14日(金) 11:30-11:45	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
7年2月28日(金) 10:00-10:50	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Cの妻から事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和7年2月28日
 物件2建物は不在が予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行した。立会人を立ち会わせて, 同建物内に立ち入った。

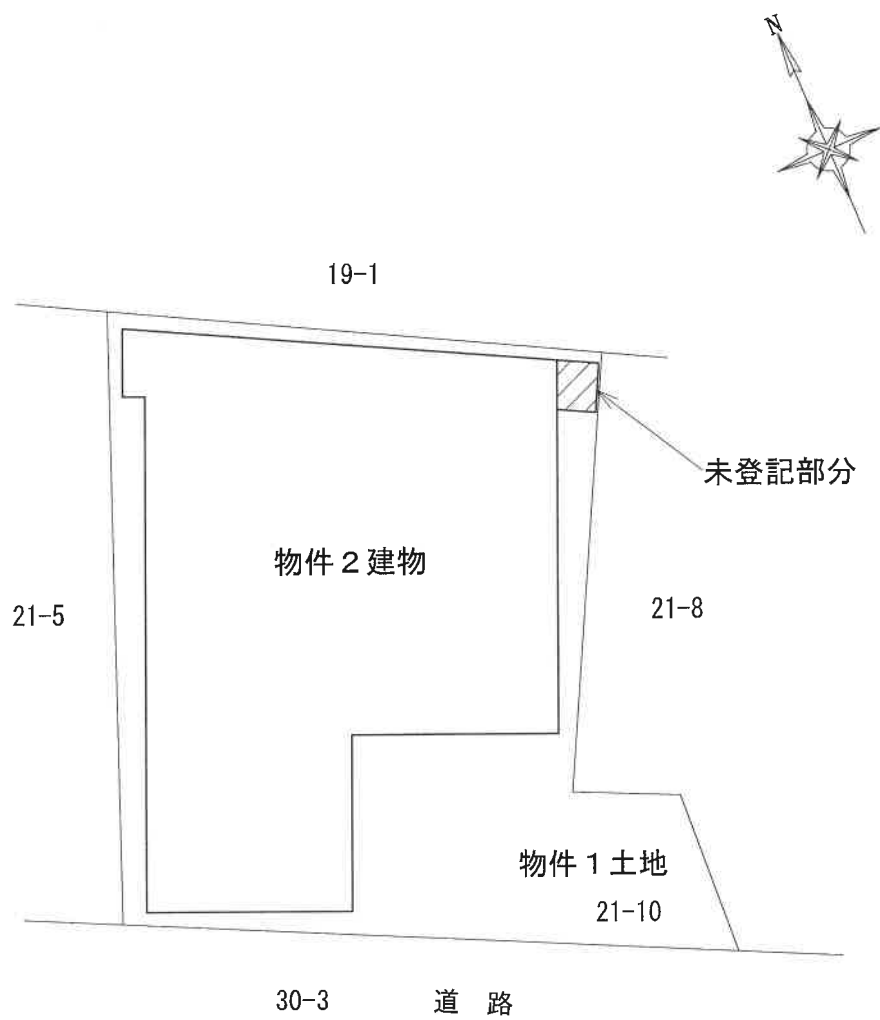
☐ 令和 年 月 日

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

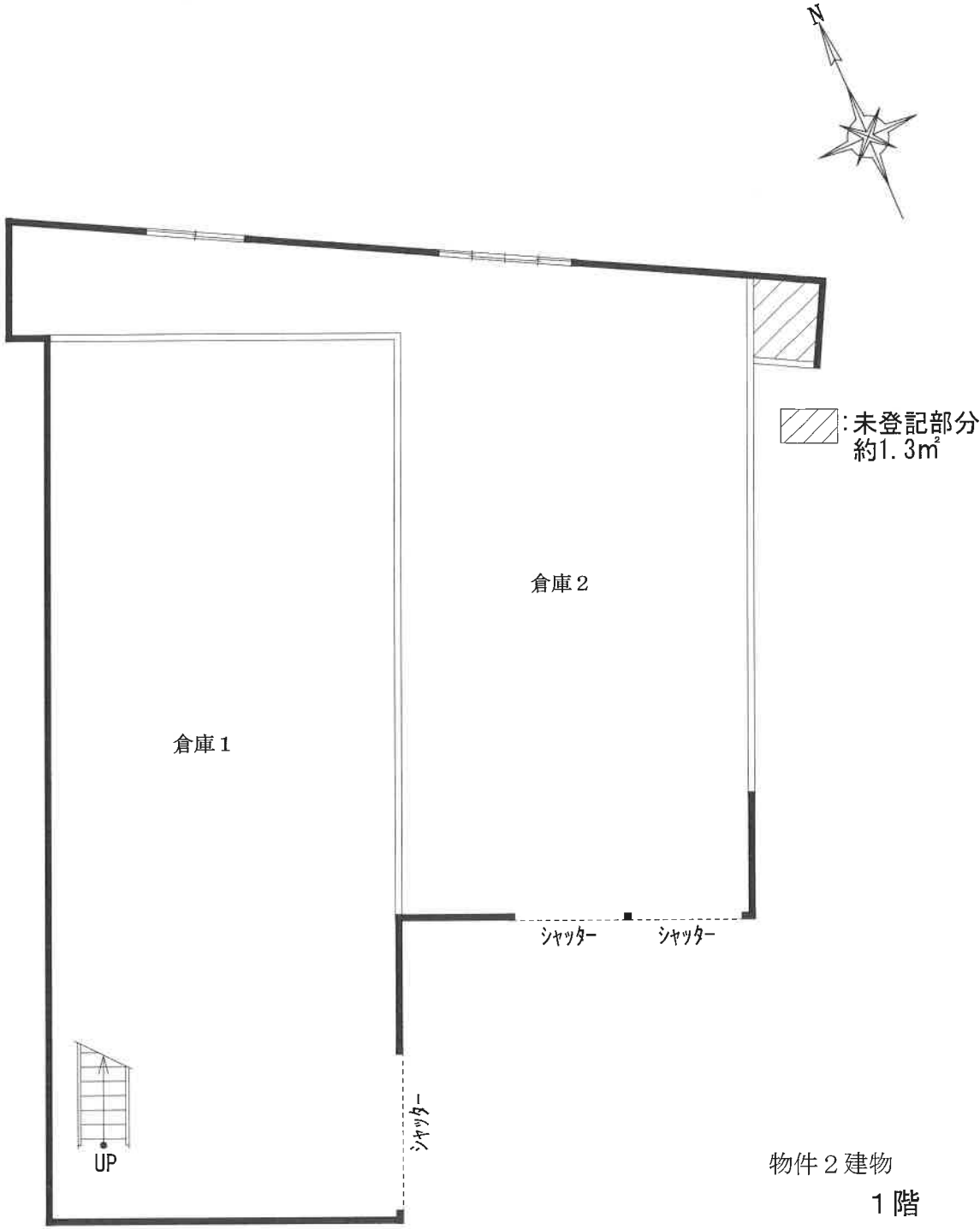
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

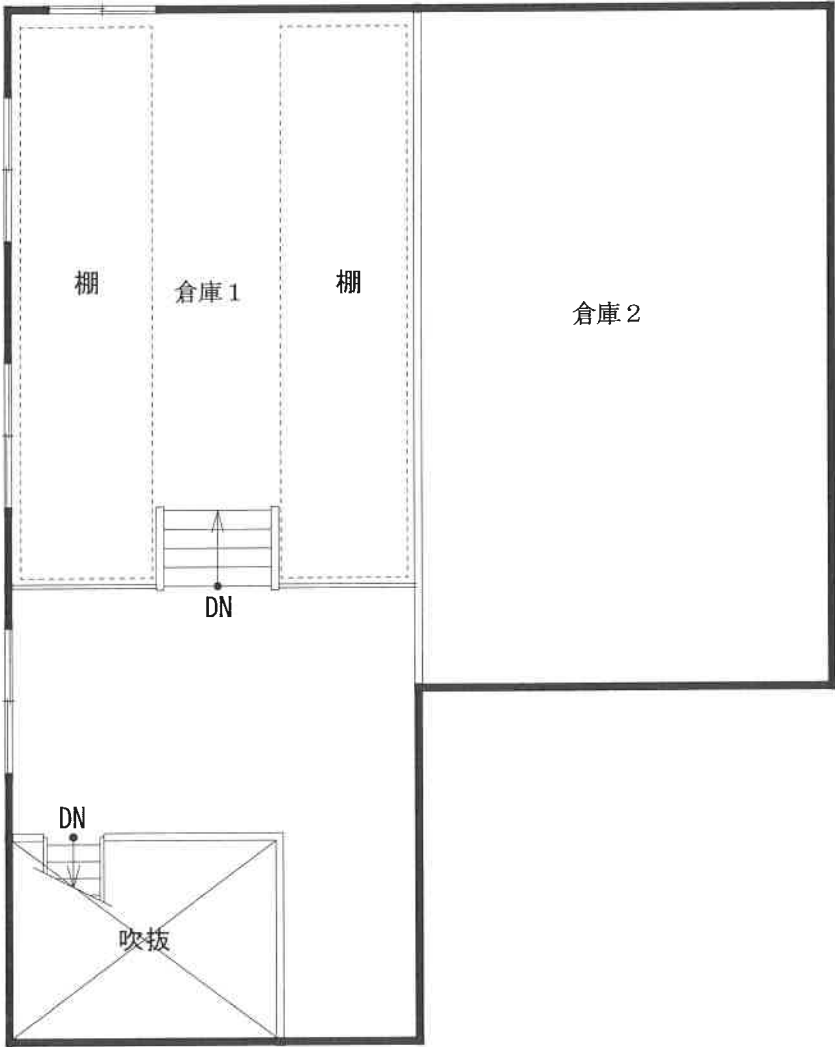
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



建物間取図(概略)



物件 2 建物
2 階

写真 1



物件 2 建物

道路(30-3)

物件 1 土地

写真 2



物件 2 建物

道路(30-3)

物件 1 土地

写真 3

物件 2 建物(未登記部分)



写真 4

物件 2 建物

1 階室内(倉庫 2)



写真 5

物件 2 建物

1 階室内(倉庫 2)



写真 6

物件 2 建物

1 階室内(倉庫 1)

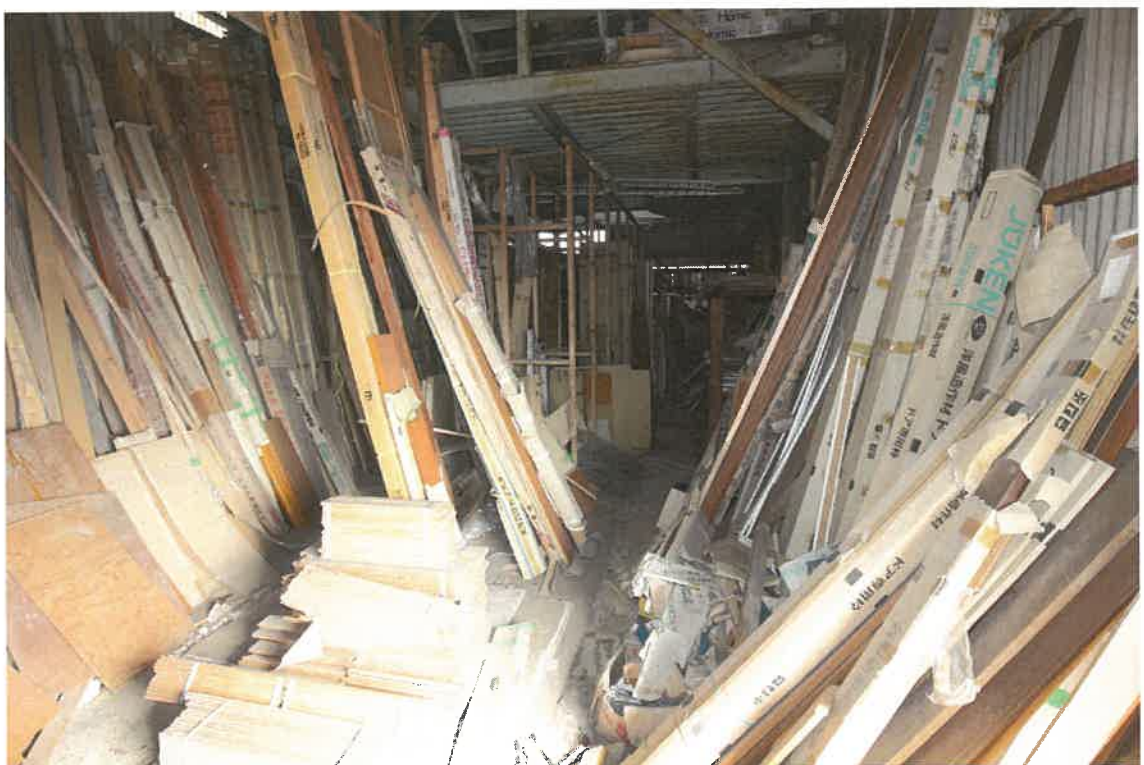


写真7

物件2建物

2階室内(倉庫2)



写真8

物件2建物

2階室内(倉庫1)



写真 9

物件 2 建物

2 階室内(劣化の状況の一部)



写真 1 0

隣家の底が物件 2 建物の壁面にめり込んでいる状況





令和6年(ケ)第55号
令和7年2月10日受理
令和7年2月28日現地調査
令和7年3月28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 2,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,300,000 円
物件2 (建物)	金 850,000 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。
- 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	西尾市東幡豆町走り付 21番10 宅地 205.50平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西尾市東幡豆町走り付21番地10 21番10 倉庫 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 137.67平方メートル 2階 112.63平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	物件2建物には未登記部分（未登記床面積約1.3平方メートル）がある。 物件2建物の現況床面積は下記のとおり。 1階 約138.97平方メートル 2階 112.63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）

位置・交通	名鉄蒲郡線「東幡豆」駅 西方 道路距離約1,500m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	山林が多い中に一般住宅、事業所等が見られる、海岸に近い住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法） 令和7年5月9日より運用 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 屋外広告物制限区域：道路・鉄道の許可区域 (5条2項2号) 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）
画地条件	地積 205.50㎡ 間口 約16.5m、奥行 約16m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	物件1土地は、南側で幅員約5.8mの舗装市道とほぼ等高に接している(建築基準法第42条1項1号の道路)。当該市道は西から東へ向かって下り傾斜となっている。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 物件1土地の南側は市道、北側は農地、西側及び東側は一般住宅等である。	
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（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下水道 なし（特記事項のとおり）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について、閉鎖謄本及び過去の住宅地図（昭和47年以降）による地歴調査を行った結果、当該物件が建設される以前は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、本件土地は土壌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	・上水道については、西尾市上下水道営業課にて聴取したところ、本件土地内と見られる一本の引込み管から、本件土地と東側隣地（地番21番8の土地）へ分配され、東側隣地で上水道が使用されているとのことであった。ただし、当該引込み管は本件土地と東側隣地との境界付近に存在し、本件土地と東側隣地との境界は明確ではないため、引込み管が本件土地内に位置するか否かの確定には専門家による詳細な調査を要する。 ・下水道については本件土地の接面道路に本管の埋設があるが、本件土地へ引込みはない。 ・本件土地は北側隣地よりも約1.4m高い。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 北側隣地の簡易物置が本件建物の基礎部分に接した状態で設置されていると見られる。 ・ 本件建物と東側隣地上の建物の北側壁面の隙間には鋼板等が貼られ、両建物が当該鋼板で繋がった状態となっている。東側隣地の建物の底は物件2建物の壁面にめり込んでおり、当該底は本件土地へ越境していると思われる。また、本件建物の屋根が東側隣地へ越境している可能性もある。なお、東側隣地との境界は明確ではなく、越境の有無について明確にするには、専門家による詳細な調査を要する。 ・ 登記事項証明書及び閉鎖謄本の調査によれば、本件土地は市街化区域・市街化調整区域の線引きがされる前からの宅地である。再建築の可否については西尾市建築課に確認を要する。 ・ 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。 ・ 本件建物の建ぺい率は本件土地の建ぺい率を超過している。
--------------------------	--

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）昭和50年月日不詳新築 昭和53年月日不詳増築 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕 様	構造 鉄骨造 2 階建 屋根 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 亜鉛メッキ鋼板等 天井 スレート・亜鉛メッキ鋼板等 床 コンクリート等 設備 電気等 その他 —
床面積（現況）	1 階 137.67m² 2 階 112.63m² 未登記部分 約1.3m² 合計 約251.60m²
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 附属資料7 建物間取図（概略）のとおり
品 等	劣る
保守管理の状 態	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	・ 東側壁面の一部が無い状態であったほか、天井や壁面には複数の穴が開いている等の損傷が見られた。 ・ 本件建物は築後相当年数が経過しており、建物内は錆、損傷等による劣化が著しく、老朽化が進んでいる。 ・ 本件建物の北東部分に未登記部分（床面積約1.3m²）がある。 ・ 建物内は大量の資材等が置かれていた。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 ・ 本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。

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/㎡)	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	22,500	0.98	205.50	0.9	4,080,000

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-32

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/107 = 22,500\text{円}/\text{㎡}$
 (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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.98

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	60,000	251.60	0.02	300,000

ウ 現価率：

物件2

・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50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	4,080,000	0.35	法定地上権	1,430,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	4,080,000	-1,430,000		0.7	0.7	1,300,000
2	300,000	+1,430,000	0	0.7	0.7	850,000
一括価格 (合計)						2,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件建物は老朽化していること、また、東側隣地上の建物の越境及び本件建物の隣地への越境の可能性、本件建物の建ぺい率が本件土地の建ぺい率を超過していること等による減価を考慮した。

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

地価公示価格（西尾-32）

所 在：西尾市東幡豆町越田 9 8 番 2
価 格：24,200円／m²
位 置：名鉄蒲郡線「東幡豆」駅の北東方道路距離約1,500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：265m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側幅員4.0m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

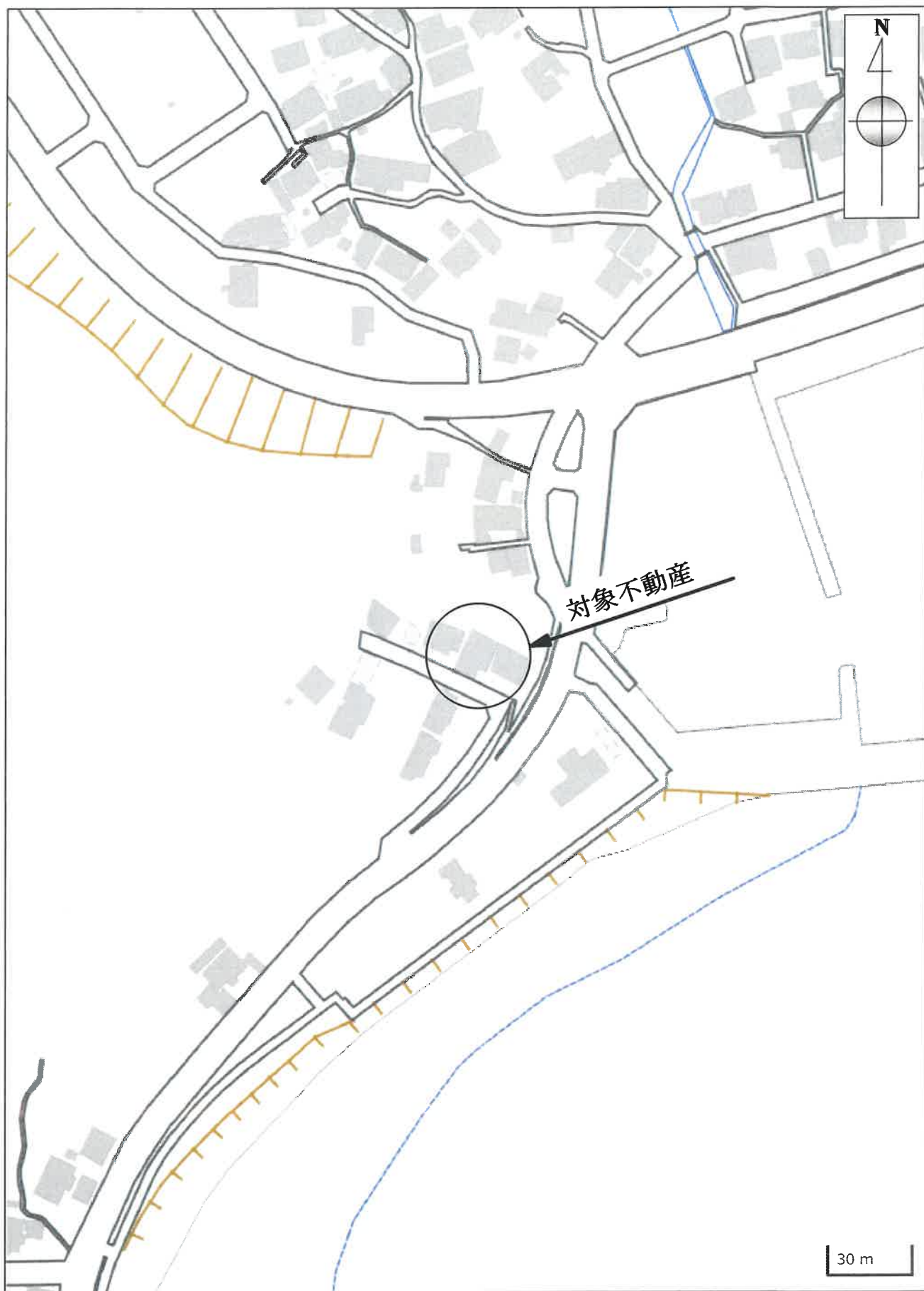
第7 附属資料

- 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



国土地理院「地理院地図」

1 地区外
69-1

(座標値種別：図上測定)

-2942.933

-134398.807



地区外

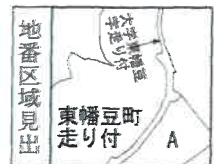
地区外

地区外

-134525.807

-3067.933

(座標値種別：図上測定)



A 東幡豆町走り付

請求部分	所在地 西尾市東幡豆町走り付					地番 21番10				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成4年8月3日		補記事項		

これは地図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6月21日

名古屋法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

A 4判に縮小

(1) 平成23年5月2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。

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。
(名古屋法務局西尾支局管轄)
令和6年6月21日 名古屋法務局

登記簿

請求番号：3-2

(1/2)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(平成15年2月25日作製)

作製者

縮尺

1/250

申請人

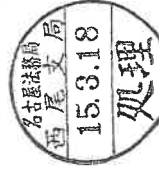
縮尺

1/500

(会員専用)

単位：m

A 4判に縮小



建物図面

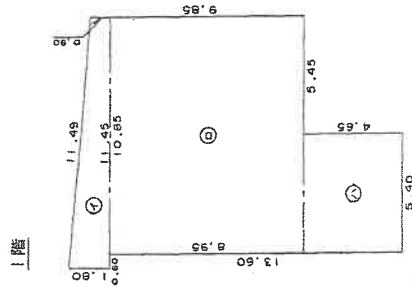
家屋番号 21番10

建物の所在 幡豆郡幡豆町大字東幡豆字走り付21番地10

各階平面図

060912

1階

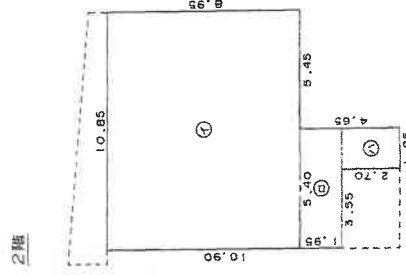


求積表

①	(1.80 × 0.90) / 2	15.4575
②	10.85 × 8.95	97.1075
③	5.40 × 4.65	25.1100
計		137.6750

床面積 137.67 m²

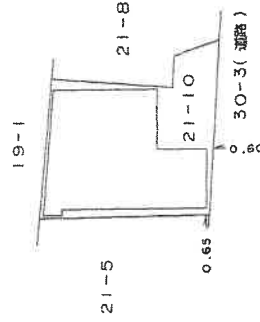
2階



求積表

①	10.85 × 8.95	97.1075
②	5.40 × 1.95	10.5300
③	1.85 × 2.70	4.9950
計		112.6325

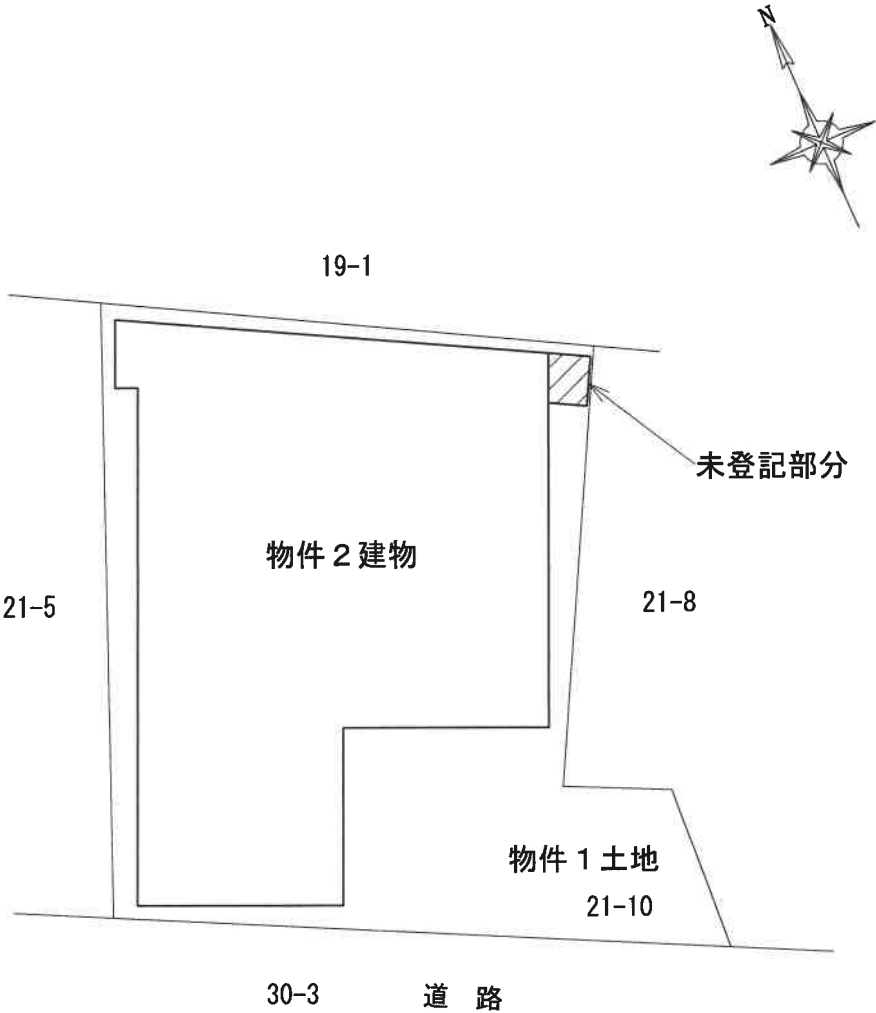
床面積 112.63 m²

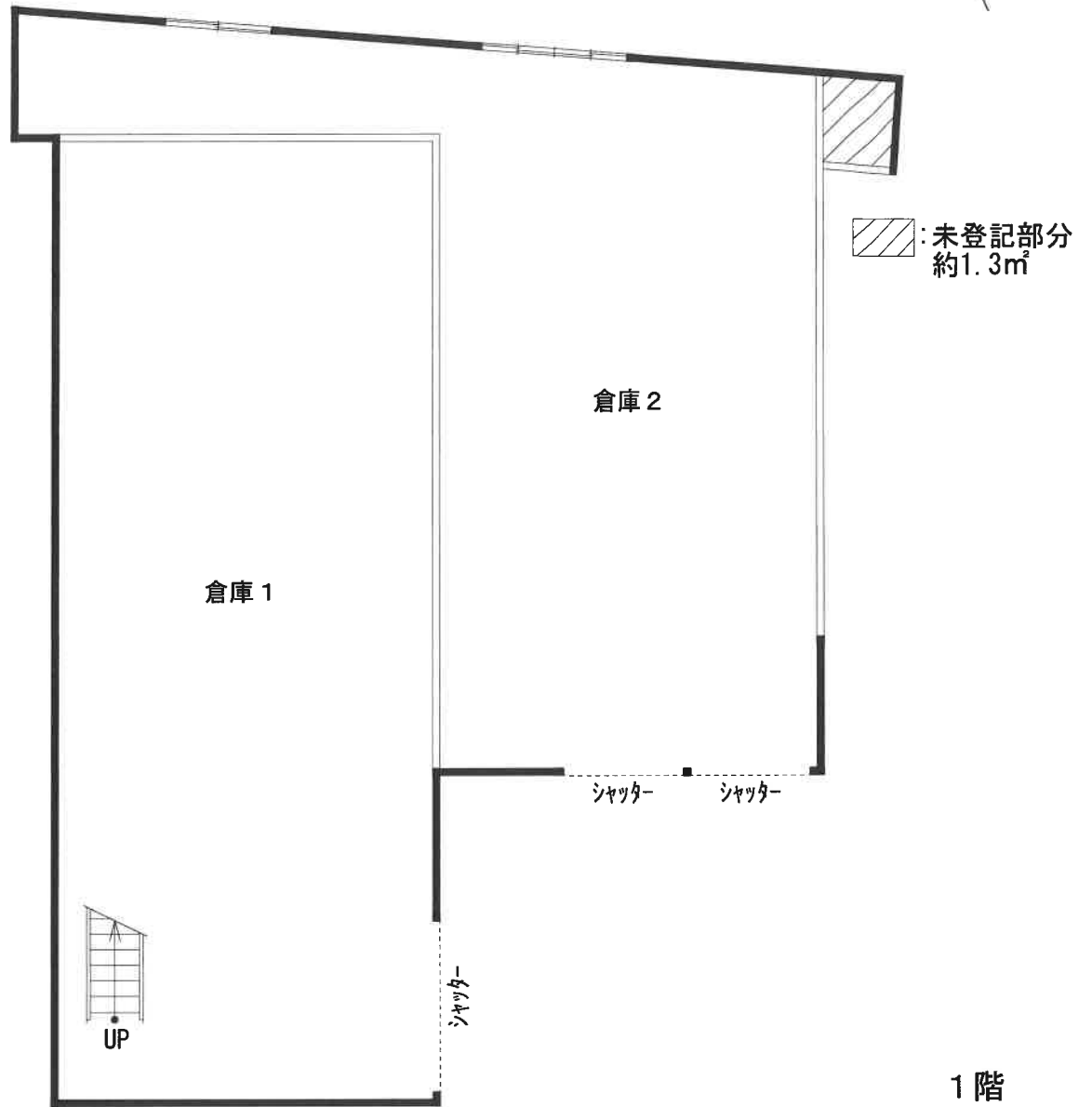


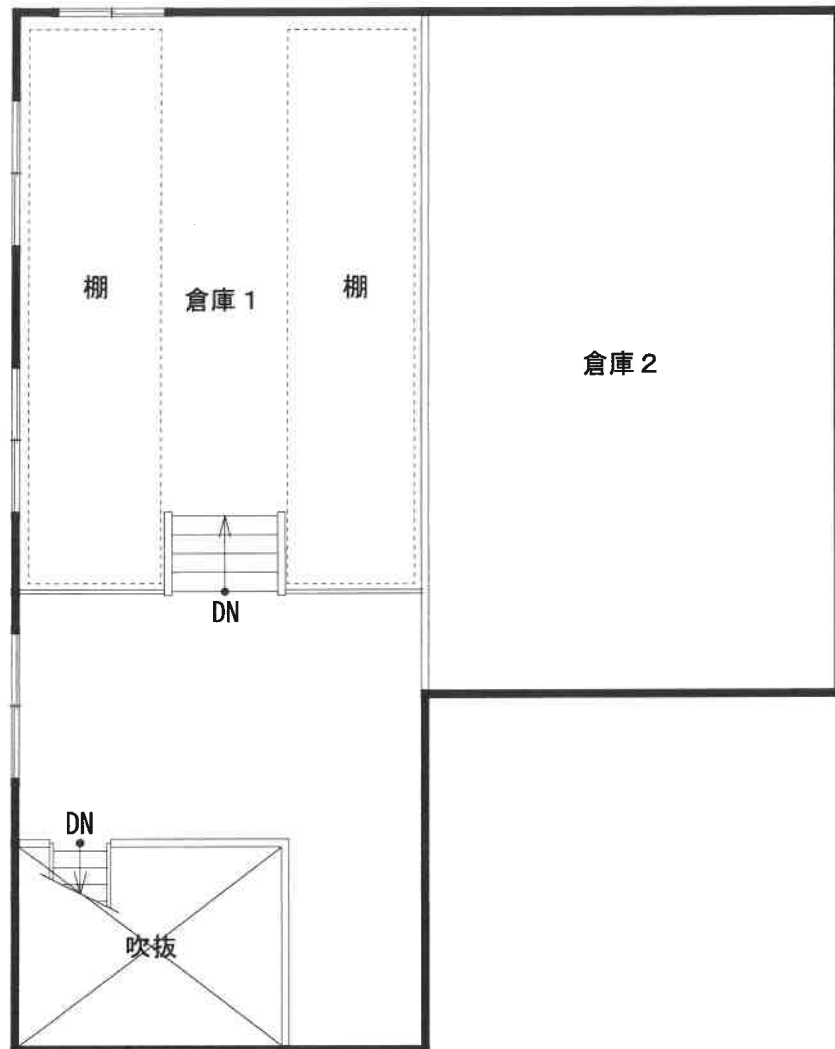
- (1) 平成23年5月2日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された、
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A 4判に縮小

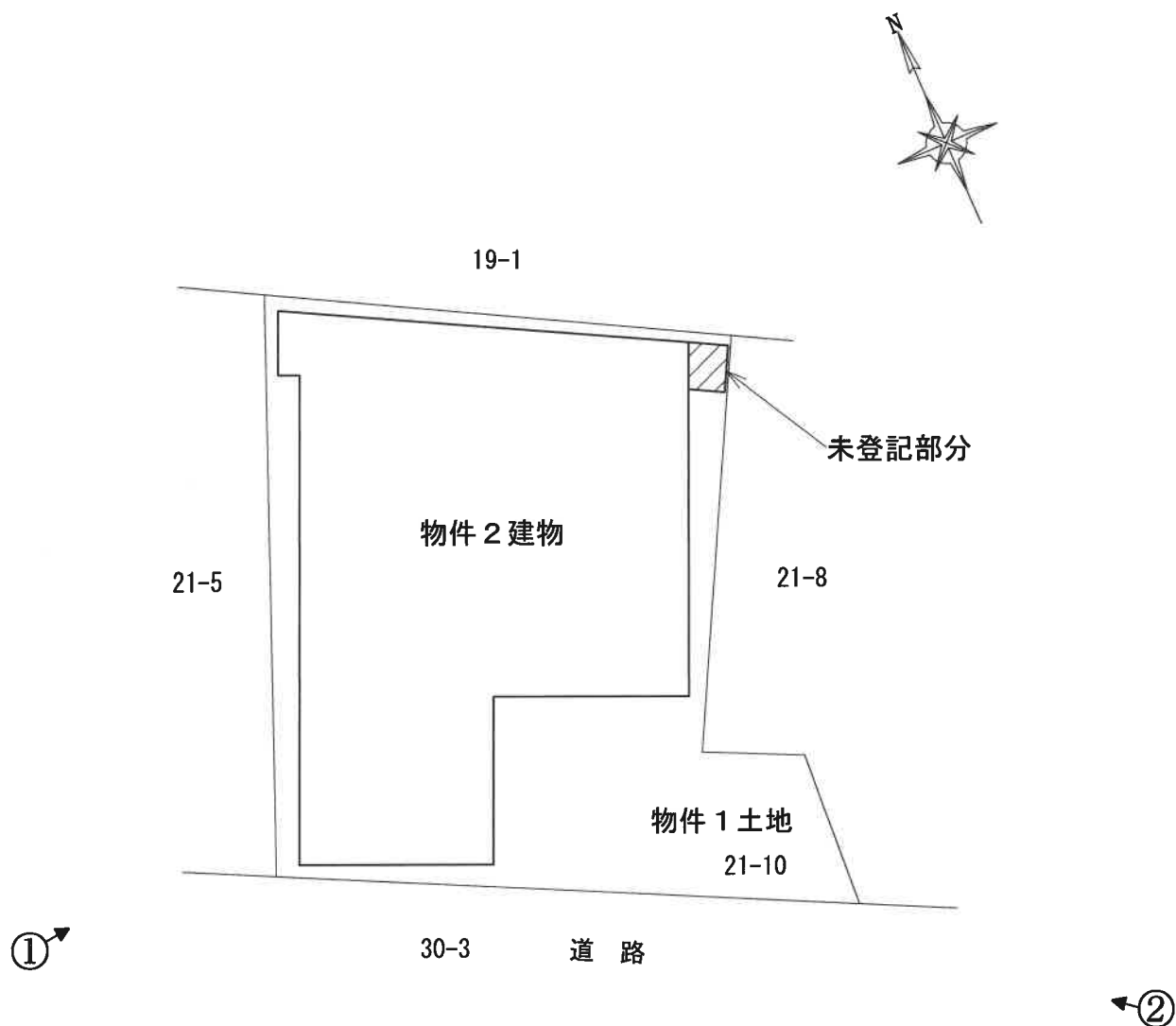
土地建物配置図(概略)







2 階



←○ は写真撮影位置を示す

