

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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

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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月 8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12月25日 午前 9時00分から 令和 7年12月25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11月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



315

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,600,000 6,880,000	一括	1,720,000	35,026	0
1	3,680,000				
2	4,920,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 西尾市つくしが丘五丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 0 6 . 7 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西尾市つくしが丘五丁目 1 1 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 3 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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

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 | 西尾市つくしが丘五丁目 | | |
| | 地 番 | 1 1 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 0 6 . 7 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 西尾市つくしが丘五丁目 1 1 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 5 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 4 . 3 6 平方メートル | |



令和 7 年(7)第 35 号

令和 7 年 6 月 5 日受理

令和 7 年 8 月 19 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1. 所 在 西尾市つくしが丘五丁目
 地 番 11番6
 地 目 宅地
 地 積 206.71平方メートル

- 2 所 在 西尾市つくしが丘五丁目 11番地6
 家屋 番号 11番6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 55.59平方メートル
 2階 44.36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) ☐ (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)のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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	☒ 南側にカーポートがある。				
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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 (弁護士)	(電話回答要旨) 1 私は、債務者兼所有者の代理人として、破産の申立てをしています。 2 私が、現在、物件1、2の管理をしています。債務者兼所有者は、令和7年2月ごろ、物件2を退去して、現在は、別の場所に居住しています。

(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 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 北東側及び南東側が道路に接面している。物件1の北角には, 境界杭が認められたが, 南角, 東側南角, 東側北角及び西角には, いずれも一見して境界杭等を認めることができなかった。物件1の北西側及び南西側は, それぞれフェンスで囲まれている。北東側道路, 北西側フェンス, 南西側フェンス及び南東側道路で囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の2階洋室3の壁のクロスが剥がれている。
- 4 物件2は, 建築後約41年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 5 物件1の南側にカーポートがある。

(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6月9日 (月) 14:40-15:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
7年6月9日 (月) 16:10-16:15	(電話)	占有状況等調査 (弁護士)
7年7月9日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (西尾市役所)
7年7月15日 (火) 13:50-14:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行
7年7月16日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		

(特記事項)

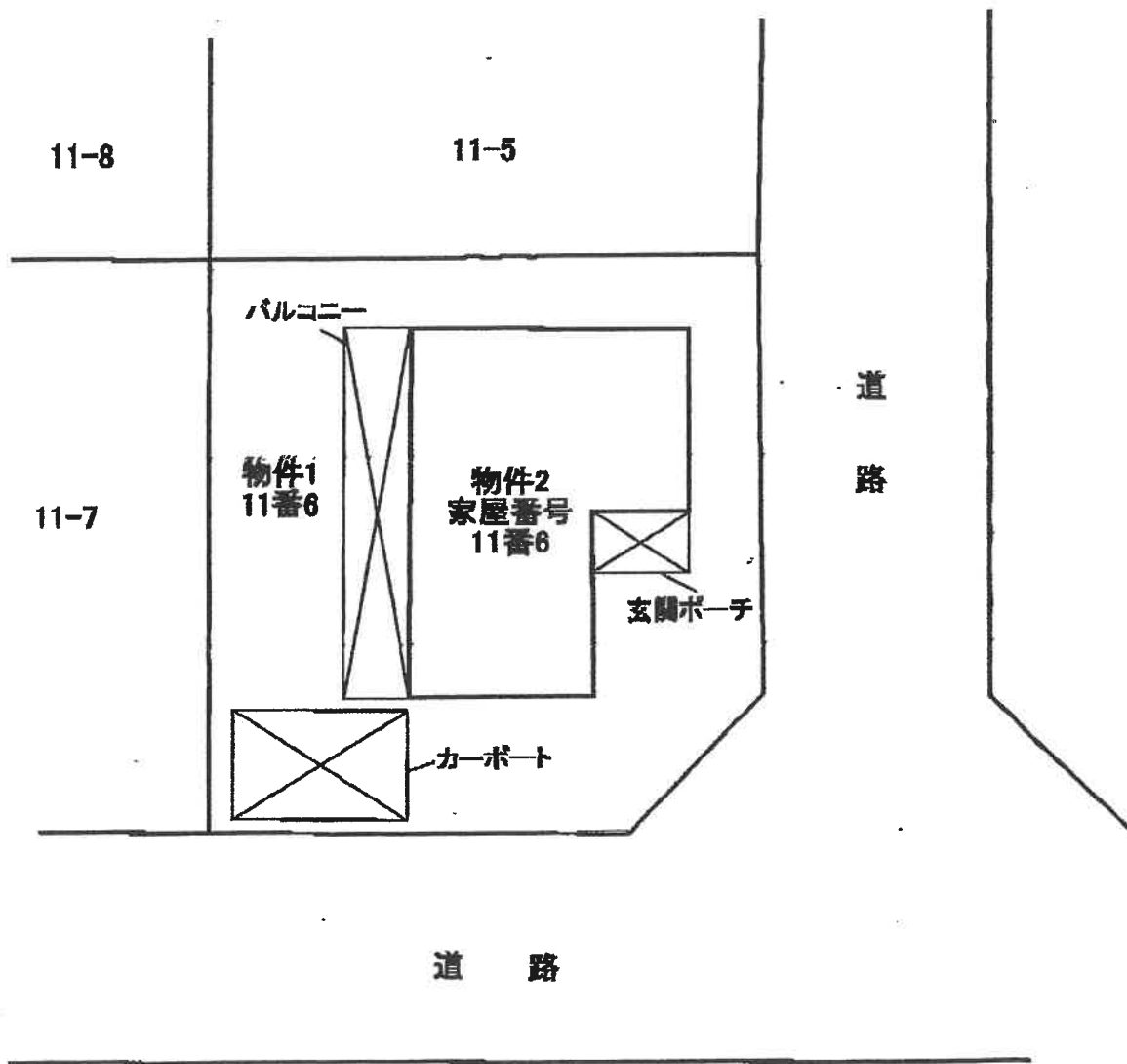
☐ 令和 年 月 日
債務者兼所有者の抵抗が予想されたため、立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月15日
本件建物は、全戸不在で、施錠されていたため、立会人を立ち会わせ、弁護士から拝借した合い鍵により解錠し、本件建物内に立ち入った。

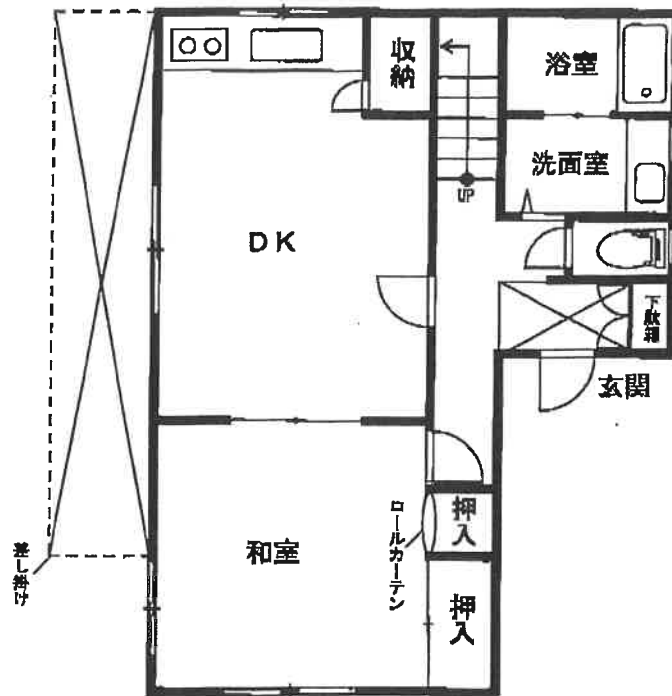
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

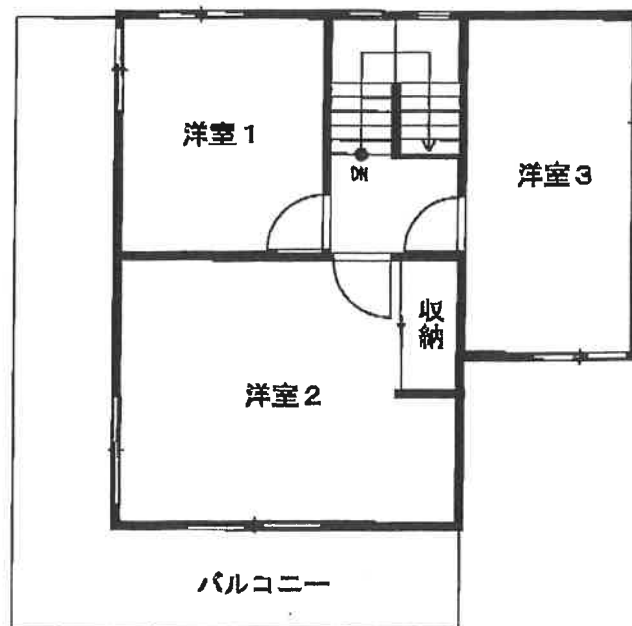
土地建物配置図 (概略)



1F



2F



建物間取図
(概略)



①屋外の状況

カーポート

物件 1

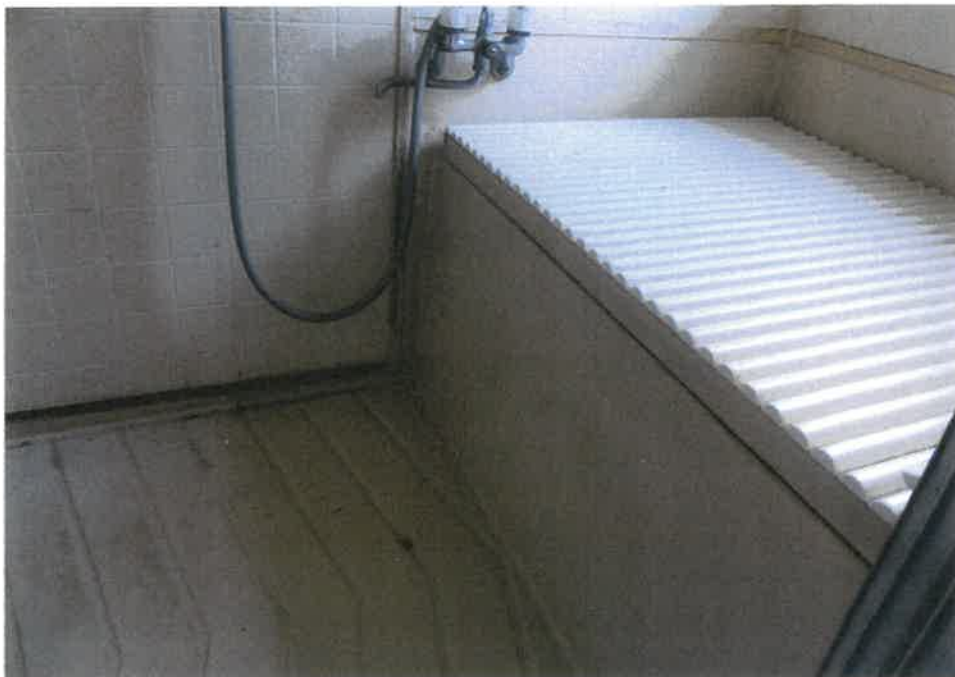
物件 2



②屋内の状況
和 室



③屋内の状況
DK



④屋内の状況
浴室



⑤屋内の状況
洋室3の壁の
状況

令和7年(ケ)第 35 号
令和7年 6月 9日 受理
令和7年 7月 15日 現地調査
令和7年 7月 28日 評価
発行番号 2025015 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

渡辺 一石

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,680,000 円
物件2 (建物)	金 4,920,000 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 地目 地積	西尾市つくしが丘五丁目 11番6 宅地 206.71平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市つくしが丘五丁目11番地6 11番6 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 55.59平方メートル 2階 44.36平方メートル	同左
番号	特記事項		
	なし		

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「西尾口」駅 東方 道路距離約5.4km 六万石くるりんバス「つくしが丘」バス停 南方 道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	
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 — 60% 100% — 宅地造成等工事規制区域 つくしが丘地区整備計画A地区（特記事項参照）
画地条件	地積 206.71㎡ 間口 約15m、奥行 約14m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	北東側にて幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、南東側にて幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に各々概ね等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地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 ガス配管 あり 下水道 あり	
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、登記事項証明書上・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	1. 開発許可について 市街化調整区域に存するが、愛知県住宅供給公社により整備された住宅団地であるため、都市計画法第29条1項3号により、都市計画法の開発許可に関する規定は適用除外である（西尾市建築課にて聴取）。 2. つくしが丘地区整備計画A地区の概要は以下のとおり。 ・容積率の最高限度100% ・建築物の敷地面積の最低限度160㎡ ・壁面の位置の制限1m以上 ・建築物等の高さの最高制限10m ・建物等の用途制限 次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ①一戸建ての専用住宅又は二戸連続建ての専用住宅 ②前号の建築物に附属するもの 3. 敷地内にカーポートあり（土地建物配置図（概略）参照）。
---------	--

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59年3月5日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積（現況）	登記床面積 99.95㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4DK （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
建物の利用状 況	「現況調査報告書に記載のとおり」
特 記 事 項	1. 1階の洗面所の出入口付近、階段の壁に穴がある。 2. クロスの剥がれが見られる。 3. 経年相応であるが、建物は老朽化が進行している。

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	59,900	1.05	206.71	0.90	11,700,000

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）

地価公示地等：公示地 西尾－23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 75 & = & 59,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：標準的

◇地域格差：街路0.93 × 交通1.00 × 環境0.90 × 行政0.90 = 0.75

イ 個別格差：方位1.00 × 角地1.05 = 1.05

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を 10 %と判定した。

(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	198,000	99.95	0.03	590,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 41 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.03 \end{aligned}$$

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	11,700,000	0.55	法定地上権	6,440,000

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	11,700,000	－ 6,440,000		1.00	0.70	3,680,000
2	590,000	＋ 6,440,000	0	1.00	0.70	4,920,000
一括価格(合計)						8,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

地価公示価格等 : 公示地 西尾－23

所 在 : 愛知県西尾市駒場町屋敷71番

価 格 : 44,900 円/㎡

位 置 : 名鉄西尾線「西尾口」駅の東方道路距離4.0km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 宅地 403㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側3.7m市道に接面

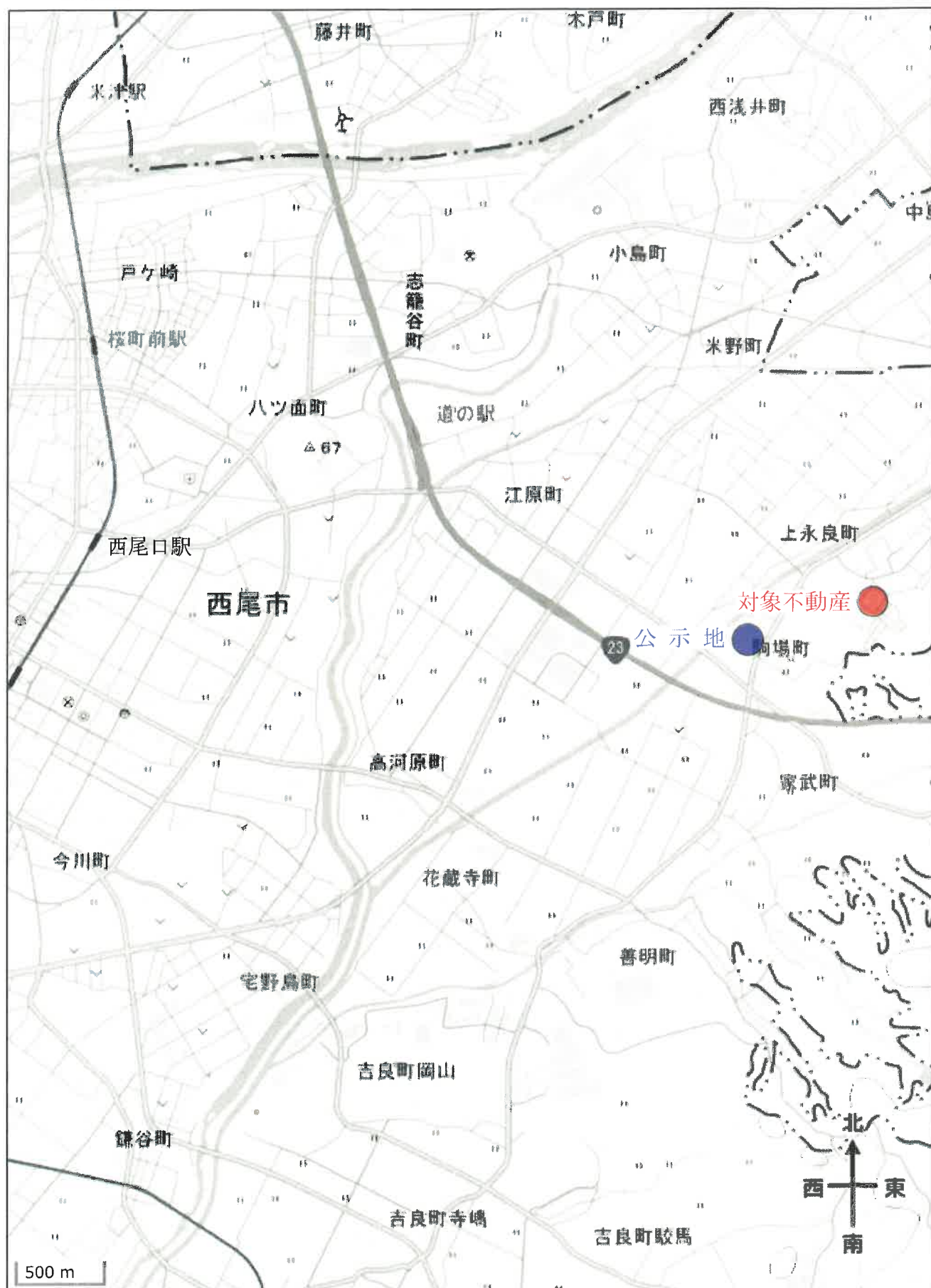
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

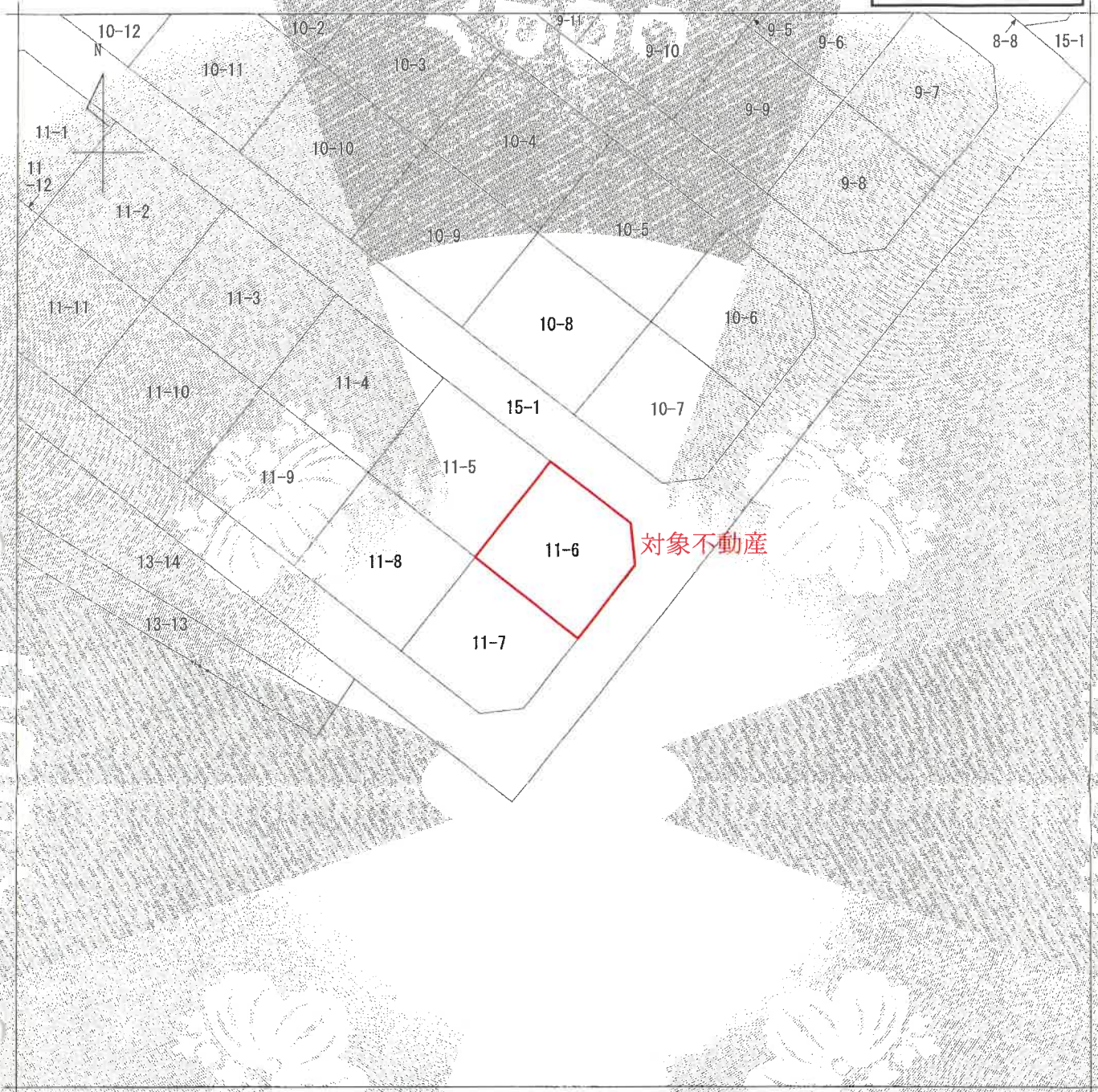
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上







(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 部 分	所 在	西尾市つくしが丘五丁目				地 番		11番6		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和56年7月10日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和56年7月10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7年4月21日
名古屋法務局西尾支局
登記官

登記年月日：昭和59年3月23日

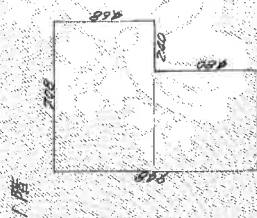
これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和7年4月21日 名古屋法務局西尾支店 登録官

各階平面図

家屋番号 11-6

建物図面

建物の所在 西尾市つくしが丘5丁目ノノ番地4



$$\begin{aligned} \text{床積} &= 33,134.4 \\ 708 \times 468 &= 22,860 \\ 468 \times 480 &= 55,598.4 \end{aligned}$$

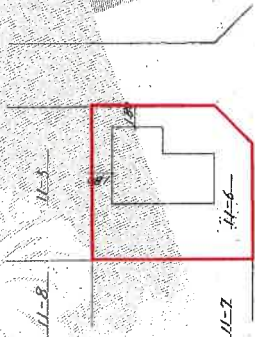
床面積 55.59 m^2

2階



$$\begin{aligned} \text{床積} &= 33,134.4 \\ 708 \times 468 &= 22,860 \\ 468 \times 480 &= 55,598.4 \end{aligned}$$

床面積 44.56 m^2



対象不動産

縮小 A 4判に縮小

単位 = m

縮尺 1/500

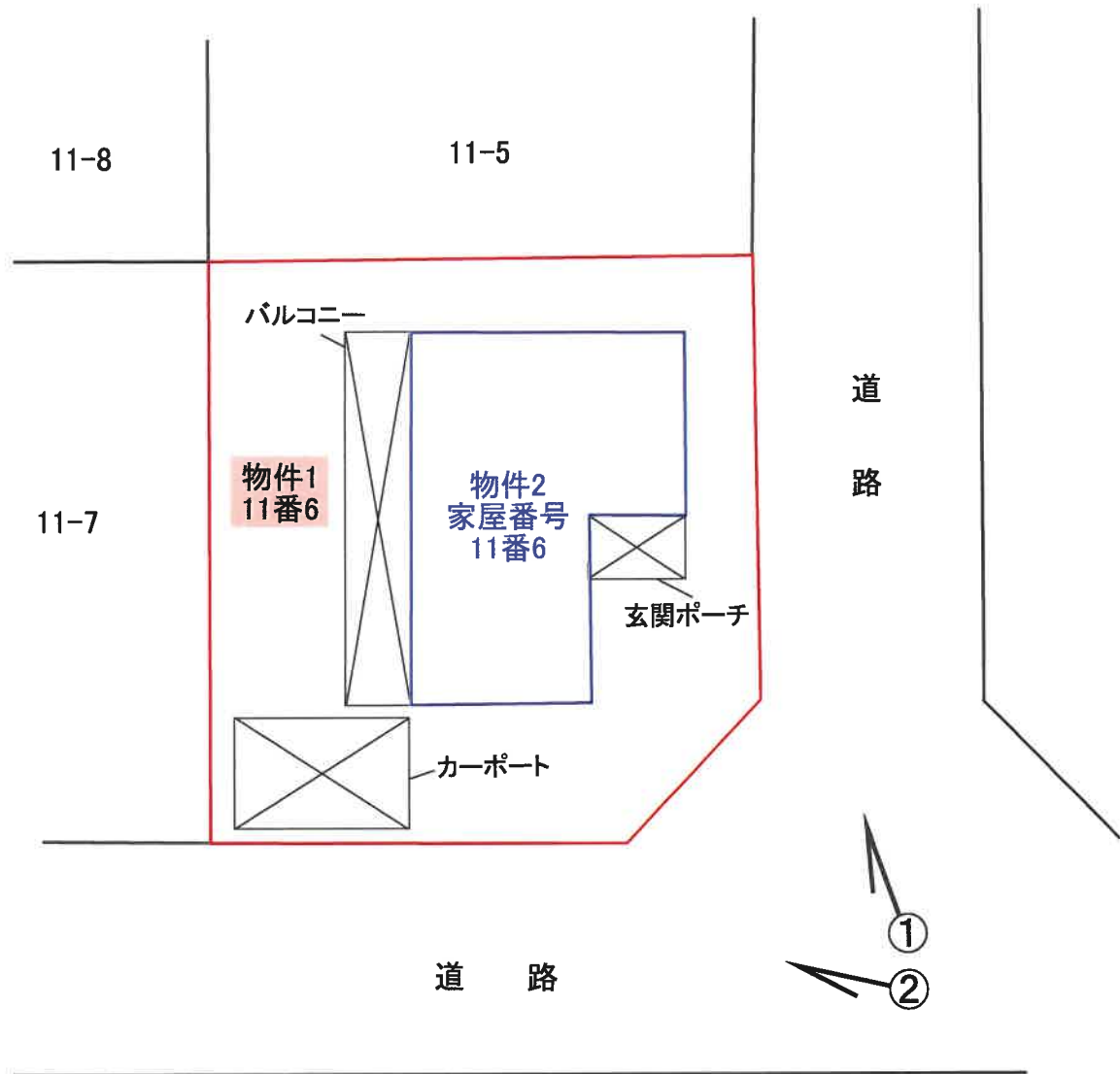
申請人

1/250

縮尺

作製者

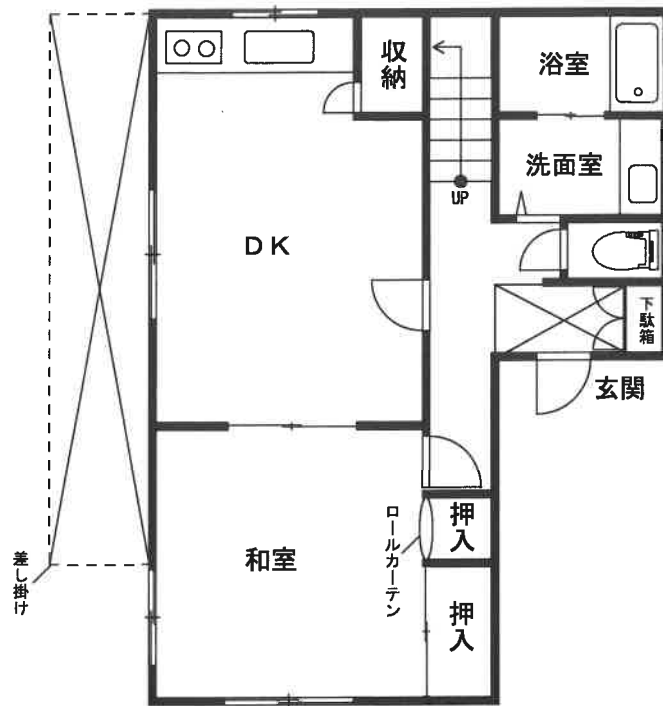
土地建物配置図（概略）



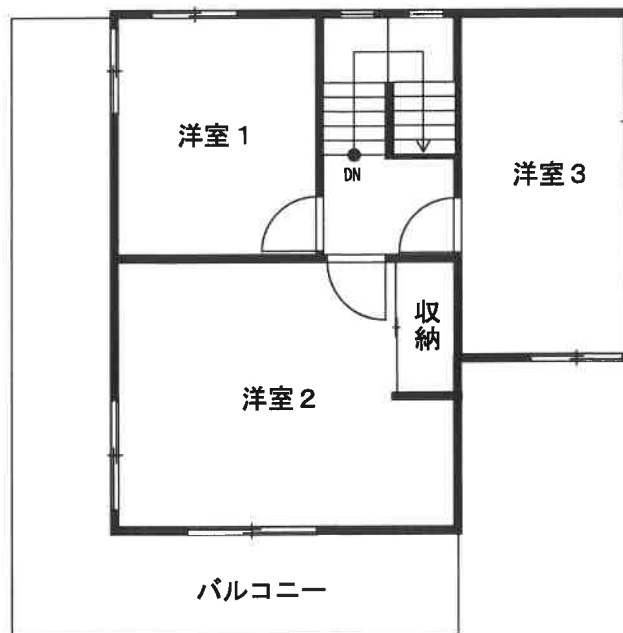
矢印は写真撮影方向を示す



1F



2F



建物間取図
(概略)



写真番号1



写真番号2