

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6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 8月 21日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4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 9月 18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 9月 11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 11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 8月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 碧南市六軒町一丁目 |
| | 地 番 | 69番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市六軒町一丁目 69番地1 |
| | 家屋 番号 | 69番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 52.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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 | 碧南市六軒町一丁目 |
| | 地 番 | 69番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市六軒町一丁目 69番地1 |
| | 家屋 番号 | 69番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和 7 年(7)第 13 号

令和 7 年 3 月 26 日受理

令和 7 年 4 月 21 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 | 碧南市六軒町一丁目 |
| | 地 番 | 69番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市六軒町一丁目 69番地1 |
| | 家屋 番号 | 69番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 52.99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					
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	☒ 南東側にヒートポンプ式給湯器がある。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号				
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 (債務者兼所有者の夫)	1. 私は、債務者兼所有者の夫です。私は、債務者兼所有者と物件2に居住していましたが、令和7年3月ころに物件2を退去して、現在は別の場所に居住しています。 2. 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。物件2は、オール電化になっています。 3. 物件2を増改築したことはありません。 4. 物件2で、令和7年3月ころまで犬3匹と猫7匹を飼っていました。 5. 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6. 物件1、2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 7. 物件1の東側約10メートル付近を名鉄三河線の線路が通過していますが、振動は多少感じますが、壁が防音になっているため、音はそれほど感じません。

(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

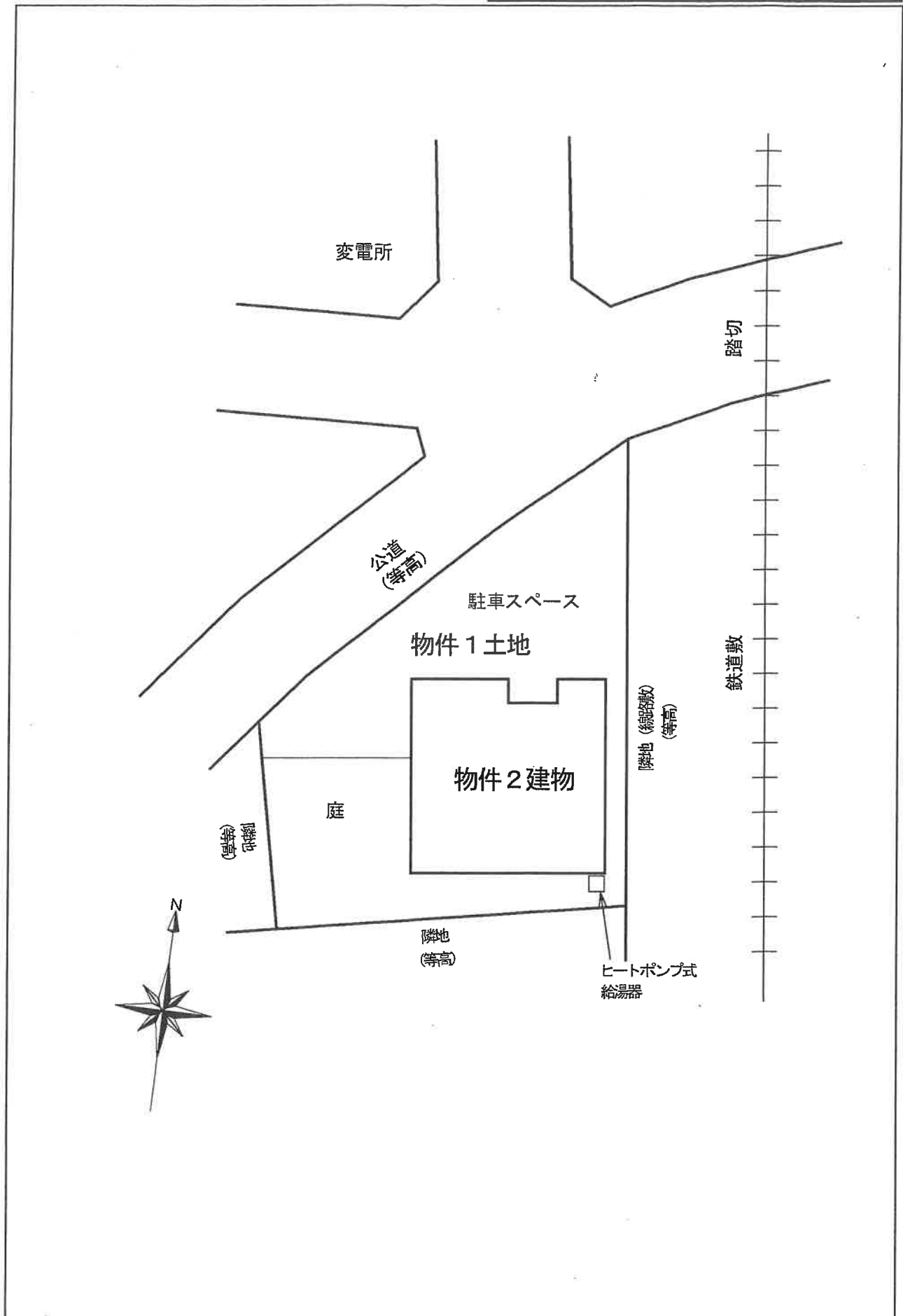
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 北側が道路に接面している。物件1の北西角及び南東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 北東角及び南西角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 西側, 南側及び東側が, それぞれフェンスで囲まれている。西側フェンス, 南側フェンス及び東側フェンスで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2のリビングダイニングの壁に著しい損傷(穴)が認められる。
- 4 物件2のリビングダイニングの壁に猫の爪による引掻き傷が認められる。
- 5 物件2の建物内の各所に猫の尿による著しい刺激臭が認められる。
- 6 物件2は, 建築後約3年が経過しているが, 建物内には, 建物の外観とは著しく乖離した著しい損傷(穴), 著しい汚れ等が散見されることから, 買受人は, 多額の修繕費用等を要することを十分認識した上で入札に参加することが相当であると思われる。
- 7 物件2の南東側にヒートポンプ式給湯器がある。ヒートポンプ式給湯器は, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。
- 8 物件1の東側約10メートル付近を名鉄三河線の線路が通過している。債務者兼所有者の夫は, 振動や騒音をそれほど感じない, 旨陳述しているが, 現況調査時, 電車が通過したが, 当職には, かなりの騒音及び振動が感じられた。音や振動の感じ方には個人差があるが, 買受人は, 日常的に騒音や振動を感じる可能性がある場所で生活しなければならないことを十分認識した上で, 入札に参加することが相当であると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

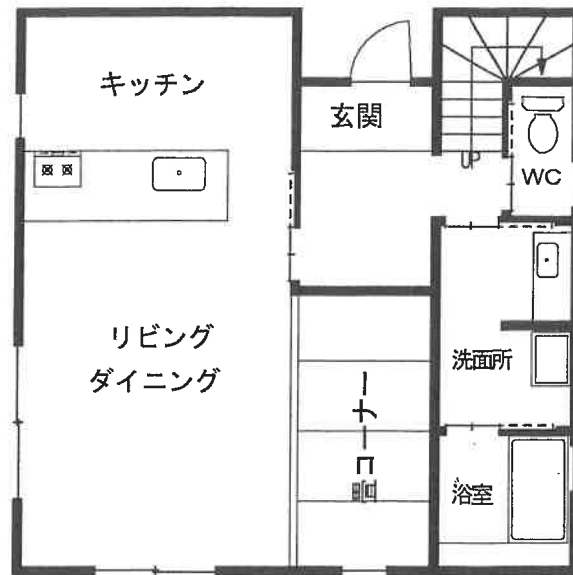
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月1日（火） 14:10-14:30	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（外観），占有状況調査
7年4月9日（水）	（郵便）	立入調査期日通知及び占有照会等
7年4月11日（金）	（郵便）	住民票取寄（碧南市役所）
7年4月16日（水） 10:20-11:10	目的物件所在地	（立入調査）間取確認，写真撮影（屋内外），評価人同行，債務者兼所有者の夫立会い，聴取
7年4月17日（木） 14:20-14:30	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ）		
（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 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので，立会証人を立ち会わせ，解錠技術者により解錠し，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

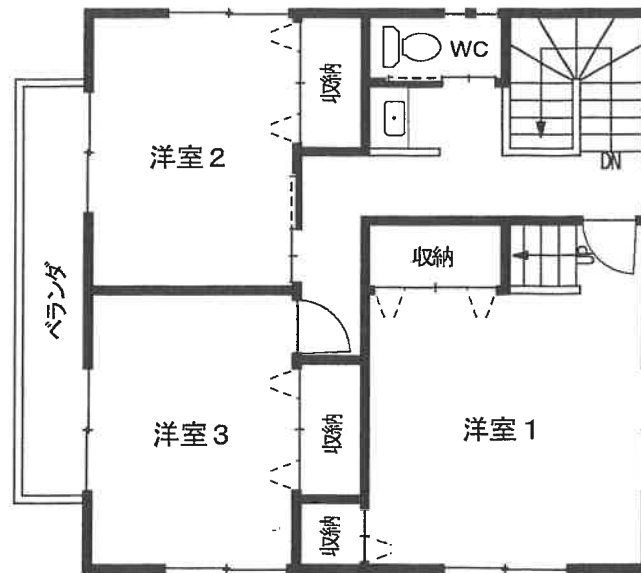
土地建物配置図（概略）



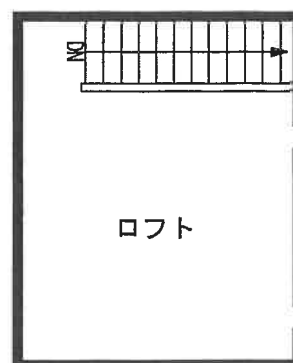
建物間取図（概略）



1階



2階



物件 2



①屋外の状況

物件 1

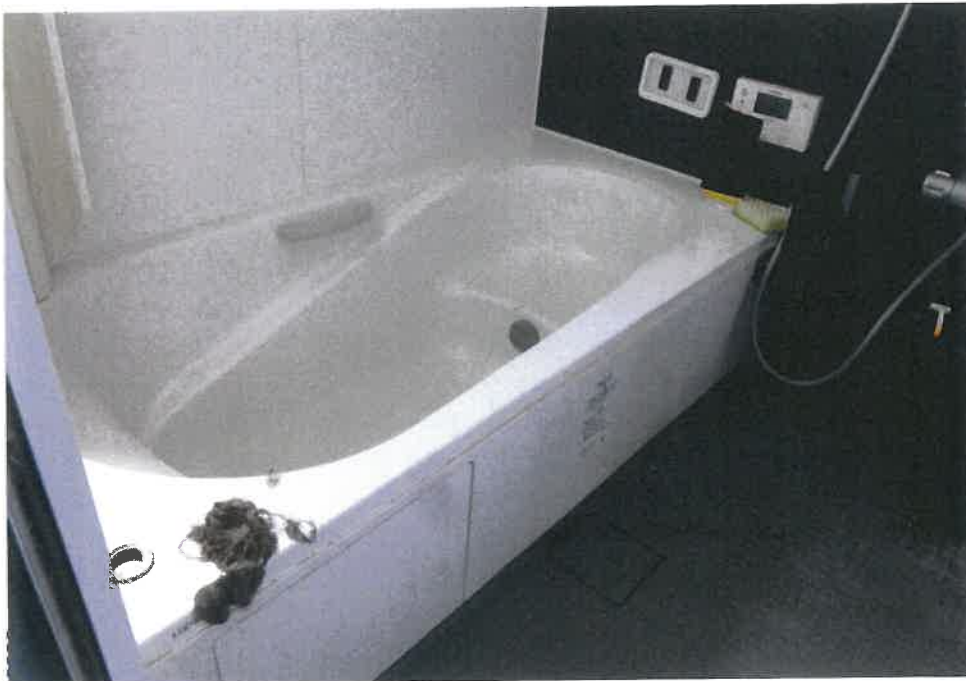


②屋内の状況

リビング・
ダイニング



③屋内の状況
キッチン



④屋内の状況
浴室



⑤屋内の状況
リビング・
ダイニング
の壁の状況



⑥屋内の状況
リビング・
ダイニング
の壁の状況



⑦屋外の状況

ヒートポンプ式給湯器



⑧屋外の状況
物件1の東側の状況

物件1

令和7年(ケ)第13号

令和7年3月28日 受 理

令和7年4月16日 現地調査

令和7年4月16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

西 村 研 二

第 1 評価額

一括価格	
金13,870,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金2,960,000円
物件 2 (建物)	金10,910,000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合計価格である。
- 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	所在地目積	碧南市六軒町一丁目 69番1 宅地 174.96㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市六軒町一丁目 69番地1 69番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 51.34㎡ 2階 52.99㎡ 計 104.33㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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	名鉄三河線「北新川」駅 北方 道路距離約850m 周辺にバス停はない （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅のほか物流倉庫や低層店舗、若干の農地等が見られる混在住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% ——— 特になし
画地条件	地積 174.96㎡ 間口 約17.4m、奥行 約12.6m 形状 台形	
接面道路の状況	北西側で幅員約3.5～4.3mの舗装市道（新川高浜界線）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条2項道路）である。物件1土地はセットバックしている。	
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。	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	目的土地は戸建住宅の敷地であり、工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	公図では、前面道路との間に無地番の水路が介在している。道路脇の水路は、現在は土で埋められており、未舗装ながら道路とフラットな状態となっている。 名鉄三河線の鉄道敷と踏切に隣接している。 道路を介して小規模な変電所に隣接している。	

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）	令和4年2月1日
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
仕様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺 ほか
	外 壁	サイディングボード張 ほか
	内 壁	クロス貼 ほか
	天 井	クロス貼、化粧合板張 ほか
	床	フローリング、畳敷 ほか
	設 備	電気、給排水衛生設備 ほか
	その他	オール電化
床面積（現況）	104.33㎡ （第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	普通 一般的な材質および施工の量である。	
保守管理の状態	劣る 室内で犬及び猫を多頭飼っていたとのこと。室内全般に小動物による損傷（ひっかき傷やクロスの剥がれ等）及び汚れ（尿跡や抜け毛等）が多数みられた。特に、LDKの畳コーナーでは、畳及び内壁の下地に至る損傷がみられた。また、室内全般に獣臭が感じられた。 家財道具は概ね撤去されており、若干のゴミが残されていた。占有者によると、後日室内の清掃は行うが、損傷箇所の補修は行わないとのことであった。	
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	外壁の防音はされているが、電車の通過時には騒音及び若干の振動が感じられる。 階数に数えられないロフトがあり、2階洋室1からロフトに上がるための階段が設置されている。	

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	74,600	0.72	174.96	1.00	9,400,000

特に注記のない場合、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 碧南-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100.3}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{107} & = & 74,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位東向きを考慮。

地域格差：環境条件、交通接近条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：形状0.92×踏切隣接0.80×変電所隣接0.98＝0.72

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(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	185,000	104.33	0.54	10,420,000

ウ 現価率：物件の状況を鑑みて、観察減価等を40%と査定している。

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}27\text{年} + \text{経過年数}3\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}40\%) = 0.54$$

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、さらに市場性修正等を施して、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	9,400,000	0.55	法定地上権	5,170,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	9,400,000	- 5,170,000		1.00	0.70	2,960,000
2	10,420,000	+ 5,170,000	0	1.00	0.70	10,910,000
一括価格(合計)						13,870,000

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。

以下余白

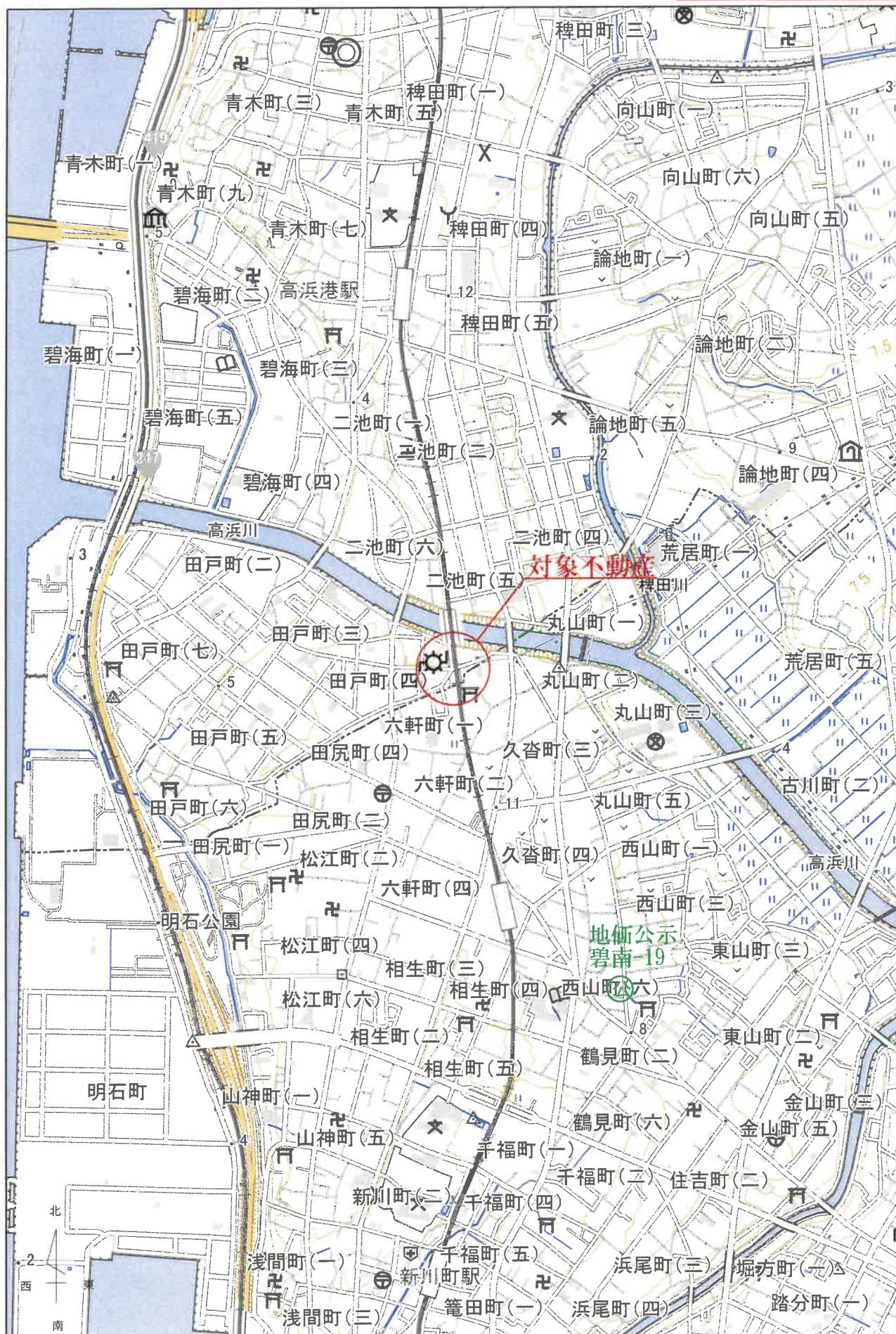
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	碧南-19
所 在	: 碧南市西山町6丁目76番2
価 格	: 81,200円/㎡
位 置	: 名鉄三河線「北新川」駅 道路距離約520m
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 235㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道
接面街路	: 東側にて幅員約4.3mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 中規模一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

付近案内図





N

対象不動産
物件1土地

水

69-1

69-7

69-2

69-3

69-5

69-6

69-4

113-2

51-12

113-1

51-23

68-2

51-22

51-2

51-21

51-20

51-19

51-25

51-24

70

(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

六軒町一丁目

請求 部分	所 在 碧南市六軒町一丁目				地 番 69番1		
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	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	昭和50年6月			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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年2月6日

福岡法務局

地図整理番号：M68376

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

地積測量図写

地積測量図

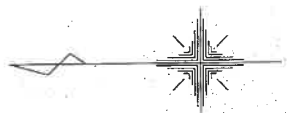
地番	69-1, 69-7
土地の所在	碧南市六軒

座標求積表

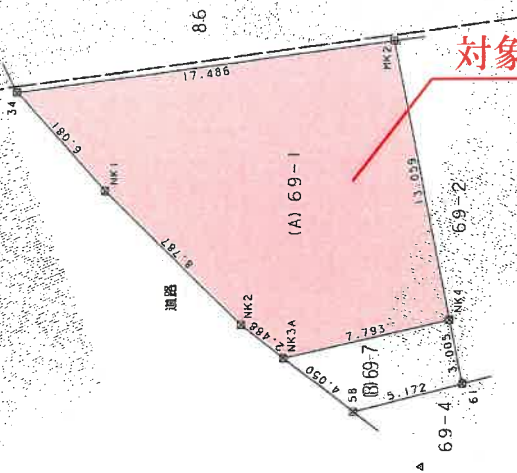
地 番	(A) 69-1	X ₁	Y ₁	(X _{n+1} - X _n)
NN4		120716.127	-16068.896	83044.054526
NR2		120713.675	-16056.069	-318022.559683
34		-120695.600	-16058.209	-214007.751343
NN1		-120700.348	-16062.765	164811.215720
NN2		-120706.568	-16068.973	131106.750707
NN3A		-120708.507	-16070.532	153618.215388
			面 積	349.926317
			地 積	174.9631585
			面 積	174.96 m ²

地點	點	(B) 69-7	$\bar{Y}_n$	$(X_{n+1} - \bar{X}_{n-1}) Y_n$
測	點	X_n		
NK4		-120716.127	-16068.896	-131507.844864
NK3A		-120708.507	-16070.532	-71706.713784
58		-120711.665	-16073.069	131541.996696
61		-120716.691	-16071.848	71712.585776
			平均值	40.023824
			面積	20.011920
			地積	20.01

対象不動産

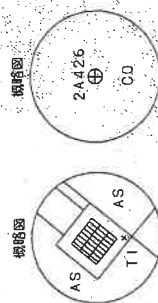


六軒町一丁目、久沓町一丁目



環境

田	コンクリート杭	鉄	印
区	プラスチック杭		ト
+			杭
△			点
区			号
○			区
○			号
▽			区



單位: 元

作者

昭和2年3月

申請人

縮尺

1/250

市況	月別	品名	相場	単位
米穀類	昭和27年8日	暹羅米	Y	度
豆油類	令和元年9月10日	豆油	-120653.487	-15957.774
食料類	昭和27年10月1日	食料	-120688.195	-16057.856
畜産物類	昭和27年11月1日	畜産物	120714.738	0095.646

A 4 判に縮小

登記年月日：令和4年2月4日

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。
(名古屋法務局別支庁管轄)
令和7年2月6日 福岡法務局

登記官

A 4 判に縮小

地図整理番号：M68378

建物図面等写

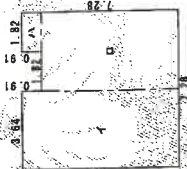
建物図面等写

建物図面等写

建物図面等写

建物図面等写

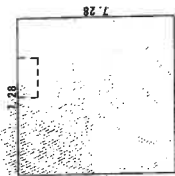
1 階



求 積 表

①	3.64×7.28	=	26.4992
②	3.64×6.37	=	23.1868
③	1.82×0.91	=	1.6562
合 計			51.3422
床面積			51.34 m ²

2 階



求 積 表

7.28×7.28	=	52.9984
合 計		52.9984
床面積		52.99 m ²

久喜町一丁目

道

路

86

69-1

69-7

69-2

作成者

(印)

申請人

縮尺

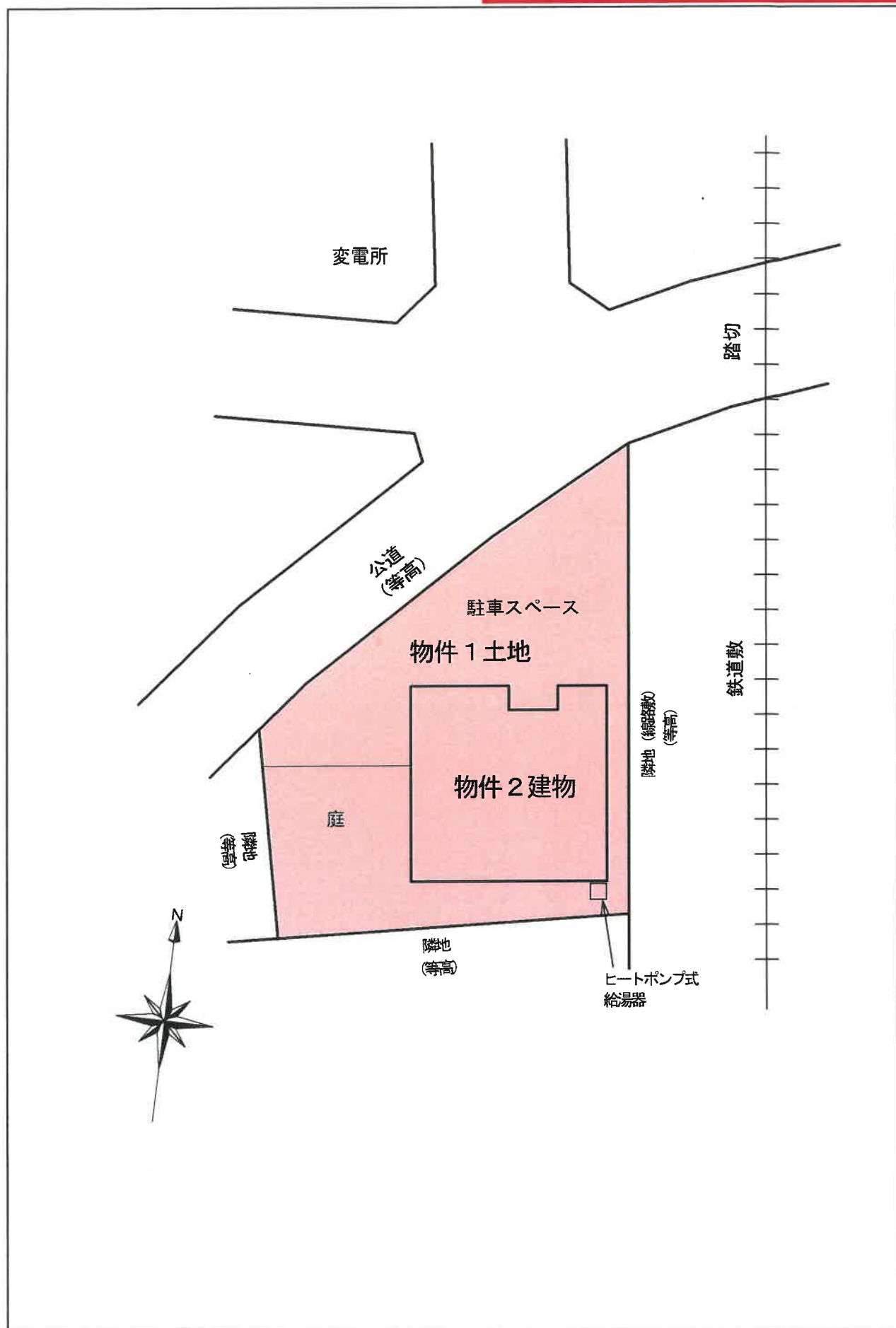
1/250

作製

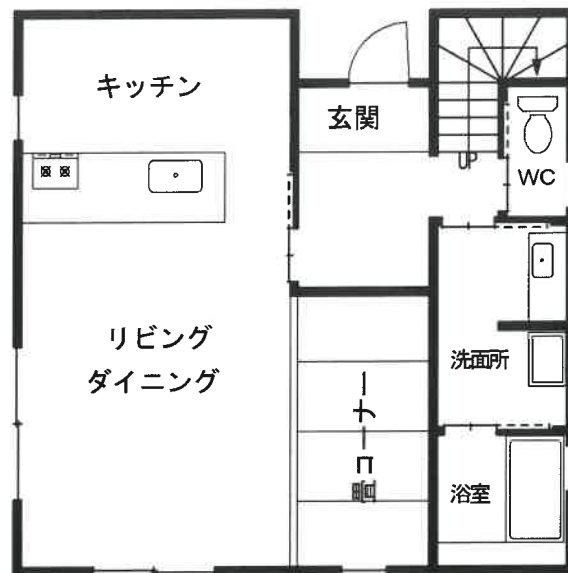
縮尺

1/500

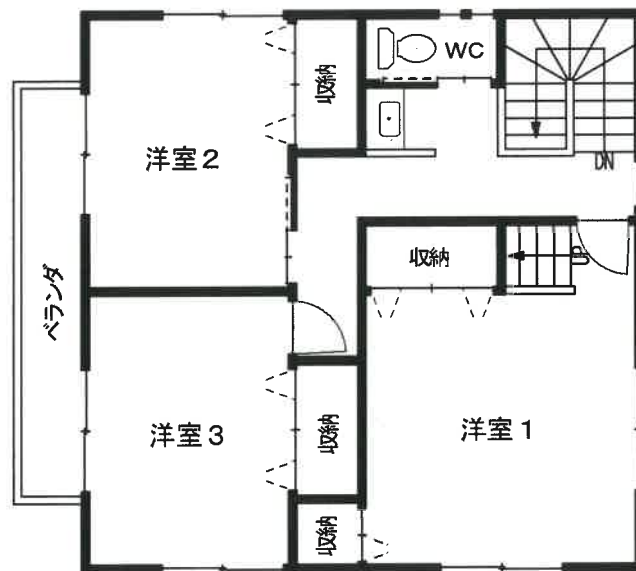
土地建物配置図（概略）



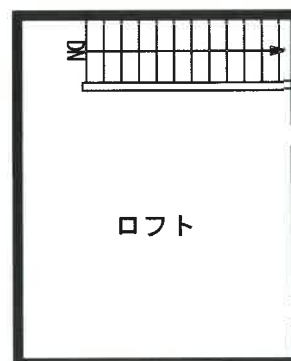
建物間取図（概略）



1階



2階



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真