

令和6年(ケ)第81号

注 意 書

本件各土地建物は、共有持分10分の7についての売却です。買受人は、本件各土地建物を当然に使用収益できるとは限りません。

名古屋地方裁判所岡崎支部 競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 3 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 2 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 10 月 16 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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 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 9 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～4	16,150,000 12,920,000	一括	3,230,000	138,339	57,254
1	2,840,000				
2	6,990,000				
3	5,360,000				
4	960,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 刈谷市今岡町日向
 地 番 109番
 地 目 宅地
 地 積 85.95平方メートル
 持分10分の7

2 所 在 刈谷市今岡町日向
 地 番 110番1
 地 目 宅地
 地 積 261.15平方メートル
 持分10分の7

3 所 在 刈谷市今岡町日向
 地 番 110番2
 地 目 宅地
 地 積 161.98平方メートル
 持分10分の7

4 所 在 刈谷市今岡町日向 110番地1
 家屋 番号 110番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 92.72平方メートル



物 件 目 録

持分10分の7



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～4】

本件各土地建物は持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。



《 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 刈谷市今岡町日向
地 番 109 番
地 目 宅地
地 積 85.95 平方メートル

持分 10 分の 7

2 所 在 刈谷市今岡町日向
地 番 110 番 1
地 目 宅地
地 積 261.15 平方メートル

持分 10 分の 7

3 所 在 刈谷市今岡町日向
地 番 110 番 2
地 目 宅地
地 積 161.98 平方メートル

持分 10 分の 7

4 所 在 刈谷市今岡町日向 110 番地 1
家屋 番号 110 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 92.72 平方メートル



物 件 目 録

持分10分の7



令和 6 年(ケ)第 81 号

令和 6 年 11 月 12 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 久 林 靖

物 件 目 録

- 1 所 在 刈谷市今岡町日向
 地 番 109 番
 地 目 宅地
 地 積 85.95 平方メートル
 共有者 持分 10 分の 7

- 2 所 在 刈谷市今岡町日向
 地 番 110 番 1
 地 目 宅地
 地 積 261.15 平方メートル
 共有者 持分 10 分の 7

- 3 所 在 刈谷市今岡町日向
 地 番 110 番 2
 地 目 宅地
 地 積 161.98 平方メートル
 共有者 持分 10 分の 7

- 4 所 在 刈谷市今岡町日向 110 番地 1
 家屋 番号 110 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 92.72 平方メートル

物 件 目 録

共有者

持分10分の7

(3 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
■近隣居住者	物件4建物（以下、本件建物という）には、以前は前所有者が、子供さんと前所有者の母親と共に家族合計3人で居住しておられましたが、母親は3～4年前に亡くなられ、その他の方は転居されました。よって、本件建物は1年くらい前から、空き家の状態です。
■ A (債務者兼所有者会社 代表者)	1 本件建物は、令和5年1月31日ころから現在まで、空き家の状態です。 2 物件1ないし3一体土地（以下、本件土地という）および本件建物のいずれも他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。 4 本件土地建物の前所有者（共有者）のBは、当社（解体業）の従業員です。同人を助けることになると思い、当社は本件土地建物を購入しましたが、競売になってしまいました。
■刈谷市役所土木管理 課担当者	1 本件土地が南西側で接する道路は、市道です。 2 本件土地が北西側で接する土地は市道ではありませんが、市が管理する公道です。この辺りは公図が正確に整っていない部分と思われ、公図上は、本件土地の北西側は水路になっていますが、この部分は水路ではありません。この部分も含んで市が管理する公道となっています。通常、道路の縁の側溝は、道路に含まれるのと同様です。したがって、本件土地は北西側で公道に接しています。

(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 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。電気が停止しており、近隣居住者の陳述、Aの陳述、ライフライン照会に対する回答、本件建物内に存したBを名宛とする郵便物、現認使用状況等から、債務者兼所有者会社が本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 本件土地は、南西側および北西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北東部付近には、境界標と思われる杭等が設置されていた。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおりとなっている。
- 5 本件建物内の床が歩くとたわむ。
- 6 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、床の状態等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 7 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 11 月 13 日 (水) 15 : 20 - 15 : 45	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
6 年 11 月 14 日 (木) 12 : 25 - 12 : 35	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
6 年 11 月 19 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 刈谷市役所水資源部宛)
6 年 11 月 21 日 (木)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
6 年 11 月 26 日 (火) 14 : 45 - 16 : 20	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 評価人と共に簡易計測, 外部写真撮影
6 年 12 月 11 日 (水) 15 : 50 - 15 : 55 16 : 35 - 16 : 40	携帯電話	刈谷市役所土木管理課担当者から電話聴取
6 年 12 月 12 日 (木) 14 : 55 - 15 : 00	携帯電話	刈谷市役所土木管理課担当者から電話聴取
6 年 12 月 13 日 (金) 10 : 45 - 10 : 50	当庁	Aから電話聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

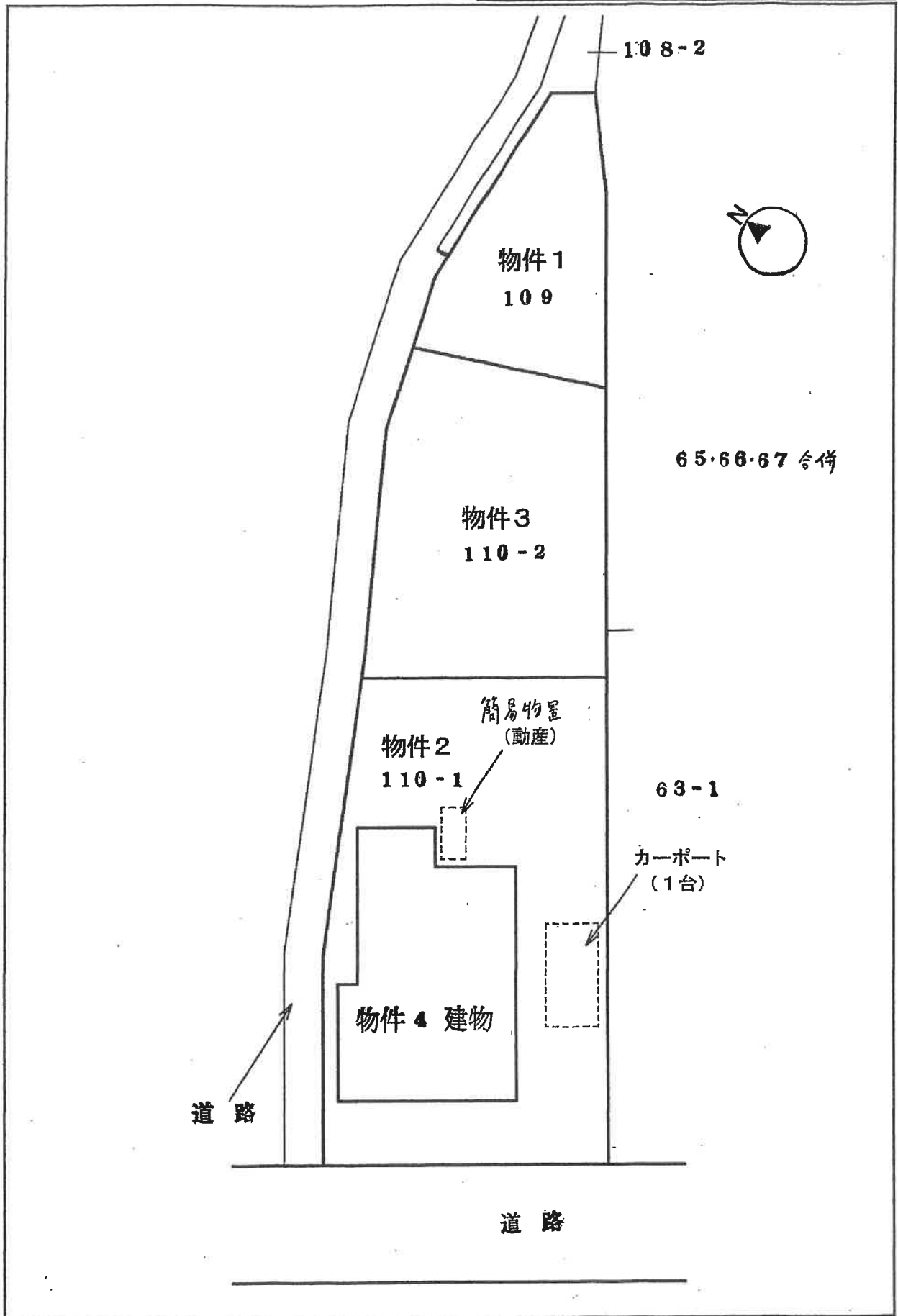
☒ 令和6年11月26日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

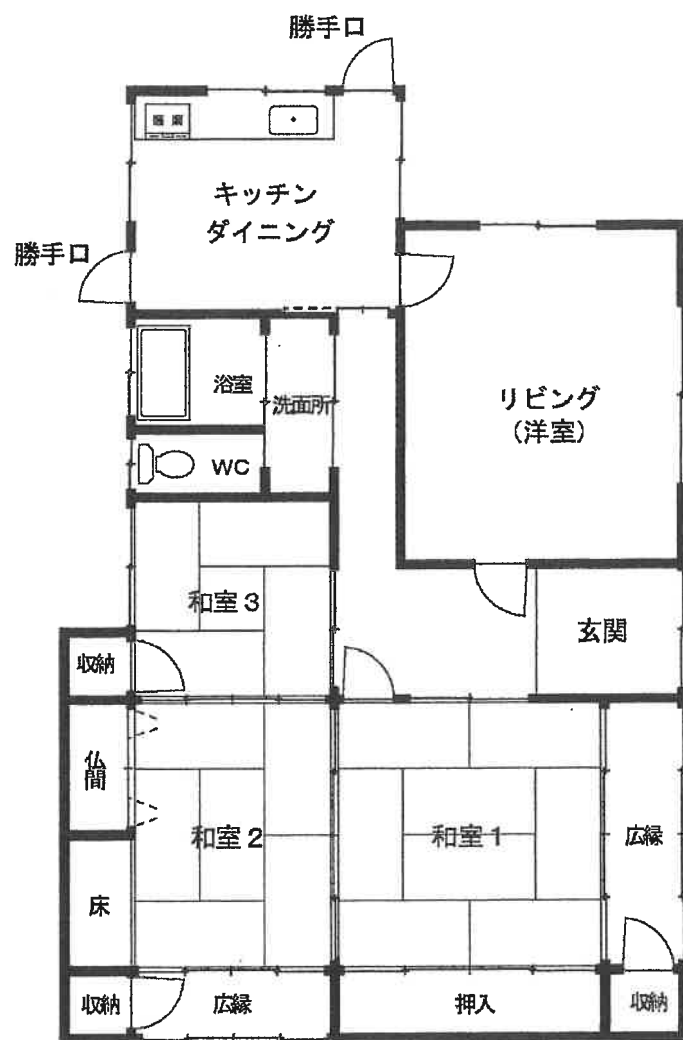
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階

①

本件建物



道路

物件1ないし3一体土地

道路

②

本件建物



道路

物件1ないし3一体土地

③



物件1ないし3一体土地

道路

④

屋内の状況 リビング(洋室)



⑤

屋内の状況 和室2



⑥

屋内の状況 浴室



令和6年(ケ)第81号

令和6年11月14日 受 理

令和6年11月26日 現地調査

令和6年12月3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16,150,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,840,000円
物件2(土地)	金6,990,000円
物件3(土地)	金5,360,000円
物件4(建物)	金960,000円

- 1 一括価格は、物件1～4 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 2 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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	刈谷市今岡町日向 109 番 宅地 85.95 m ²	同左
2	所在地 地目 地積	刈谷市今岡町日向 110 番 1 宅地 261.15 m ²	同左
3	所在地 地目 地積	刈谷市今岡町日向 110 番 2 宅地 161.98 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	刈谷市今岡町日向 110 番地 1 110 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 92.72 m ²	同左
番号	特記事項		
1 ~ 4	物件 1~4 は、共有持分 10 分の 7 のみの売却である。		

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1～3）

位置・交通	名鉄名古屋本線「富士松」駅 南東方 道路距離約 610m かりまる西境線「今岡町日向」停留所 西方 道路距離約 140m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅を主として、若干の作業所等が介在する、旧東海道沿いの既成住宅地域	
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 第一種住居地域(特記事項参照) 60% 200% —— ——
画地条件	地積 509.08 m ² 間口 約 12.5m、奥行 約 50.0m 形状 不整形	
接面道路の状況	南西側で幅員約 6.4mの舗装市道(1-486 号線)と、北西側で幅約 0.5mの用悪水路(登記地目はため池で、個人が所有)を介し、幅員約 1.2mの舗装道路(市道認定なし)と、それぞれ等高に接面する角地。南西側道路は建築基準法上の道路(42 条 1 項 1 号道路)であり、北西側道路は建築基準法の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件 2 は、物件 4 建物の敷地として利用されている。物件 3 は、庭として使用されている。物件 1 は一体敷地であるが、特段の利用はされていない。	
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 引込可(特記事項参照)
土壌汚染の可能性の調査	対象地及び周辺は古くからの戸建住宅地域であり、工場等の敷地となった履歴はない。 対象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。 対象地に土壌汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	国道 1 号線から 30m の範囲(概ね物件 1 の範囲)は、第二種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)に指定されている。 下水道の敷地内引込管は整備されているが、下水道には接続していない。 物件内に電気の引込線は切断・撤去されている。電気を使用するためには、新たに引込線の接続工事が必要となる。 目的物件の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地(今岡古窯)の範囲となっている。当該埋蔵文化財は滅失されているため、試掘等の義務は生じないとのこと。詳細は刈谷市歴史博物館に確認のこと。 刈谷市洪水ハザードマップ等によると、本件土地は内水浸水想定区域(想定浸水深 0～1.0m)に該当する。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 43 年 1 月 20 日 約 57 年 経済的耐用年数を超過している
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか 鋼板張、漆喰塗 ほか 化粧合板張、聚楽仕上 ほか 化粧合板張、石膏ボード張 ほか フローリング、畳敷 ほか 給排水衛生設備 ほか ——
床面積(現況)	92.72 m ² （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	
保守管理の状態	やや劣る 長期間空き家となっていたようである。一部の床下に不具合が生じている。	
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	特になし	

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ	共有持分 比率 カ	持分価格 (円) オ×カ
1	122,000	0.79	85.95	1.00	8,280,000	10分の7	5,800,000
2	122,000	0.79	261.15	0.90	22,650,000	10分の7	15,860,000
3	122,000	0.79	161.98	1.00	15,610,000	10分の7	10,930,000

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 刈谷-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 133,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104.3}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{110} & = & 122,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位南西向きを考慮。

地域格差：環境条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：方位(1.03)×形状(0.95)×規模(0.90)×間口奥行の関係(0.90)=0.79

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件2について、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4）

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	共有持分 比率 カ	持分価格 (円) オ×カ
4	182,000	92.72	0.03	510,000	10分の7	360,000

ウ 現価率：経済耐用年数を超過しているため、残価率をもって現価率とした。

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
2	15,860,000	0.10	場所的利益	1,590,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立せず、建物を容易に除却されない利益（場所的利益）のみ認められる。本件では、場所的利益の土地利用権等割合を10%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	5,800,000	+ 0		0.70	0.70	2,840,000
2	15,860,000	-1,590,000		0.70	0.70	6,990,000
3	10,930,000	+ 0		0.70	0.70	5,360,000
4	360,000	+1,590,000	0	0.70	0.70	960,000
一括価格(合計)						16,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：共有持分のみの売却である点（△15%）、土地利用権がなく市場性のない老朽建物がある点（△15%）の市場性修正を考慮した。

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。

以下余白

第 6 参考価格資料

地価公示価格等	刈谷-19
所 在	: 刈谷市今岡町宮丘53番
価 格	: 133,000円/㎡
位 置	: 名鉄名古屋本線「富士松」駅 道路距離約860m
価格時点	: 令和6年1月1日
地 積	: 239㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 南西側にて幅員約5.0m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	: 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第 7 附属資料の表示

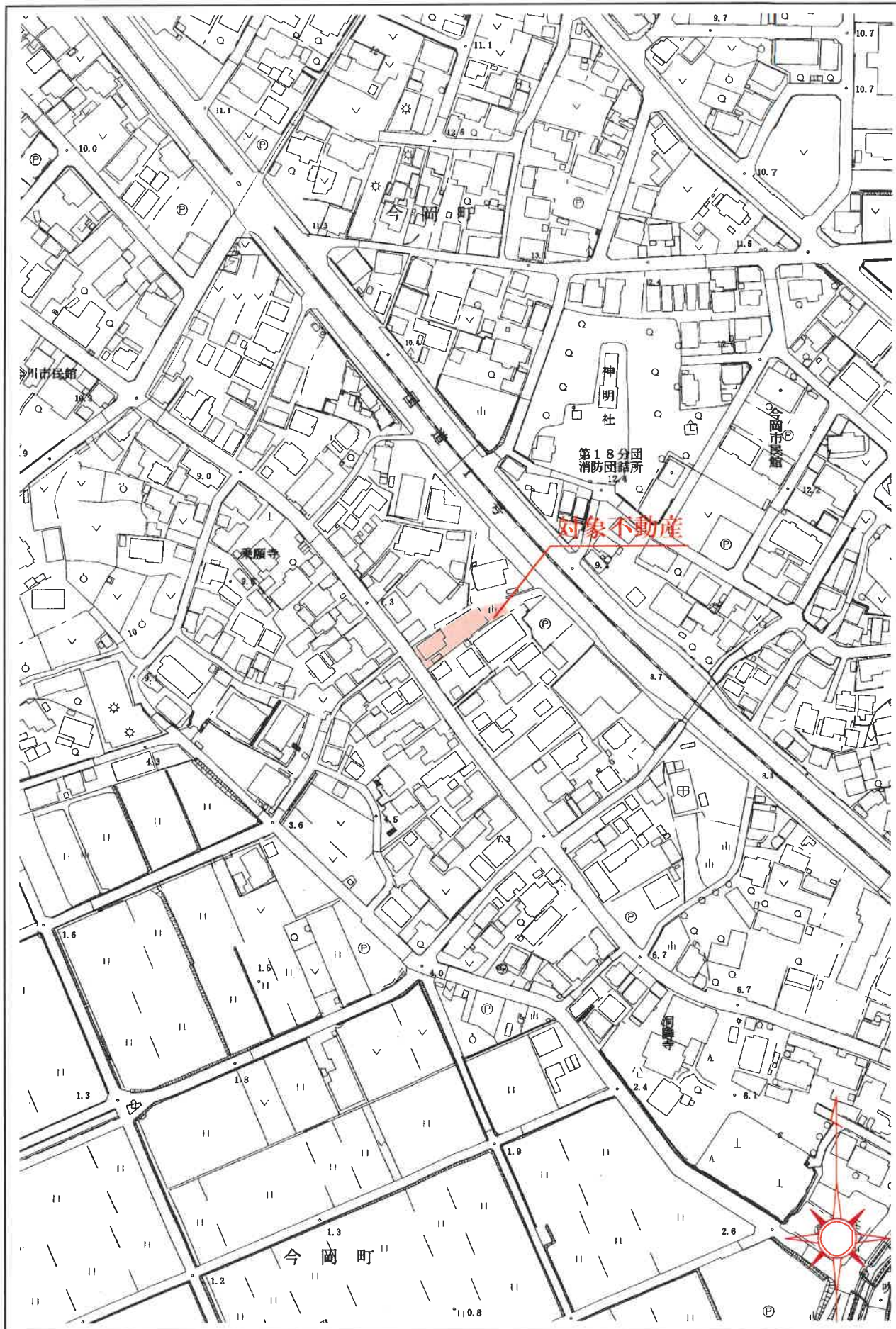
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 建物図面等写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

位置図

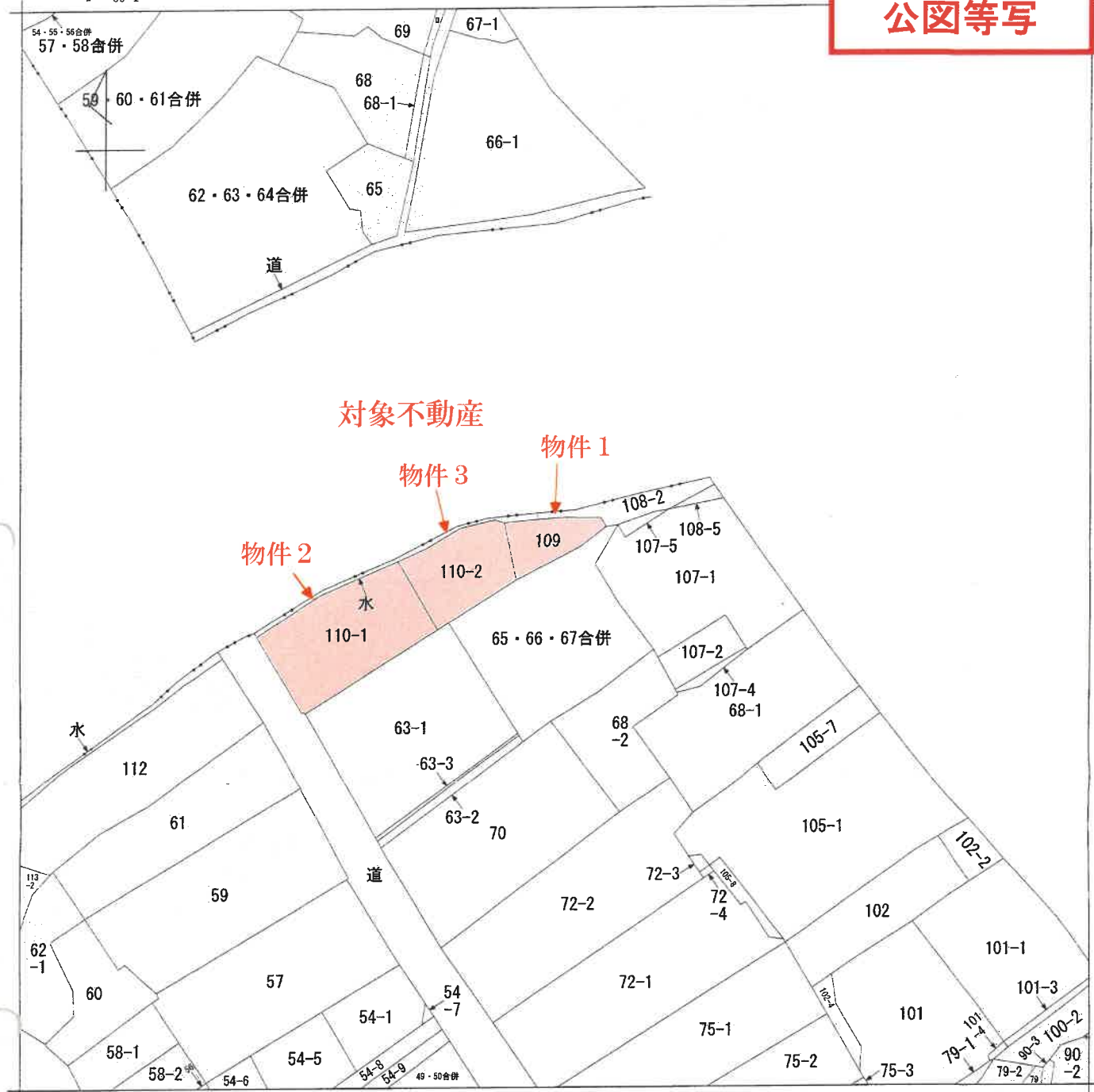


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

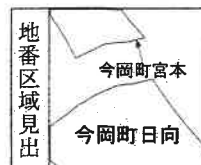
付近案内図



公函等写



(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。



請 求 部 分	所 在 刈谷市今岡町日向				地 番 109番				
出 力 縮 尺	1/600	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	明治21年6月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年1月31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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和6年10月9日

名古屋法務局

登記官

整理番号：H77018-1

(1/1)

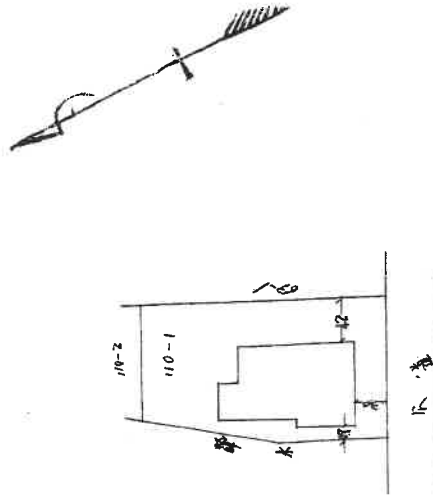
A 4 判に縮小

1057037

建築物図面

家屋番号	110-1
建築物の所在	刈谷市大字逢原町110-1

製作年月日	昭和43年2月9日
製作者	



申請人

単位 1/100

注. 93

縮尺 1/100

昭和43.2.

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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和6年10月9日 名古屋法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和43年2月9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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和6年10月9日 名古屋法務局

登記官

1057038

家屋番号

110~1

建物の所在

刈谷市刈谷区東山町110~1

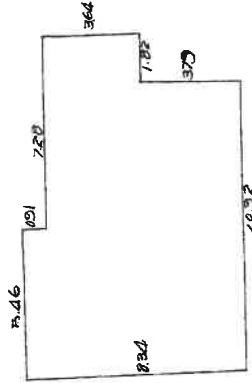
各階平面図

製作年月日
昭和四十四年四月十八日

製作者

申請人

単位 ㎡



5.46 x 0.91 = 4.9686
3.64 x 1.82 = 6.6248
10.92 x 7.43 = 81.3156
92.772

注. 94

縮尺 1/200

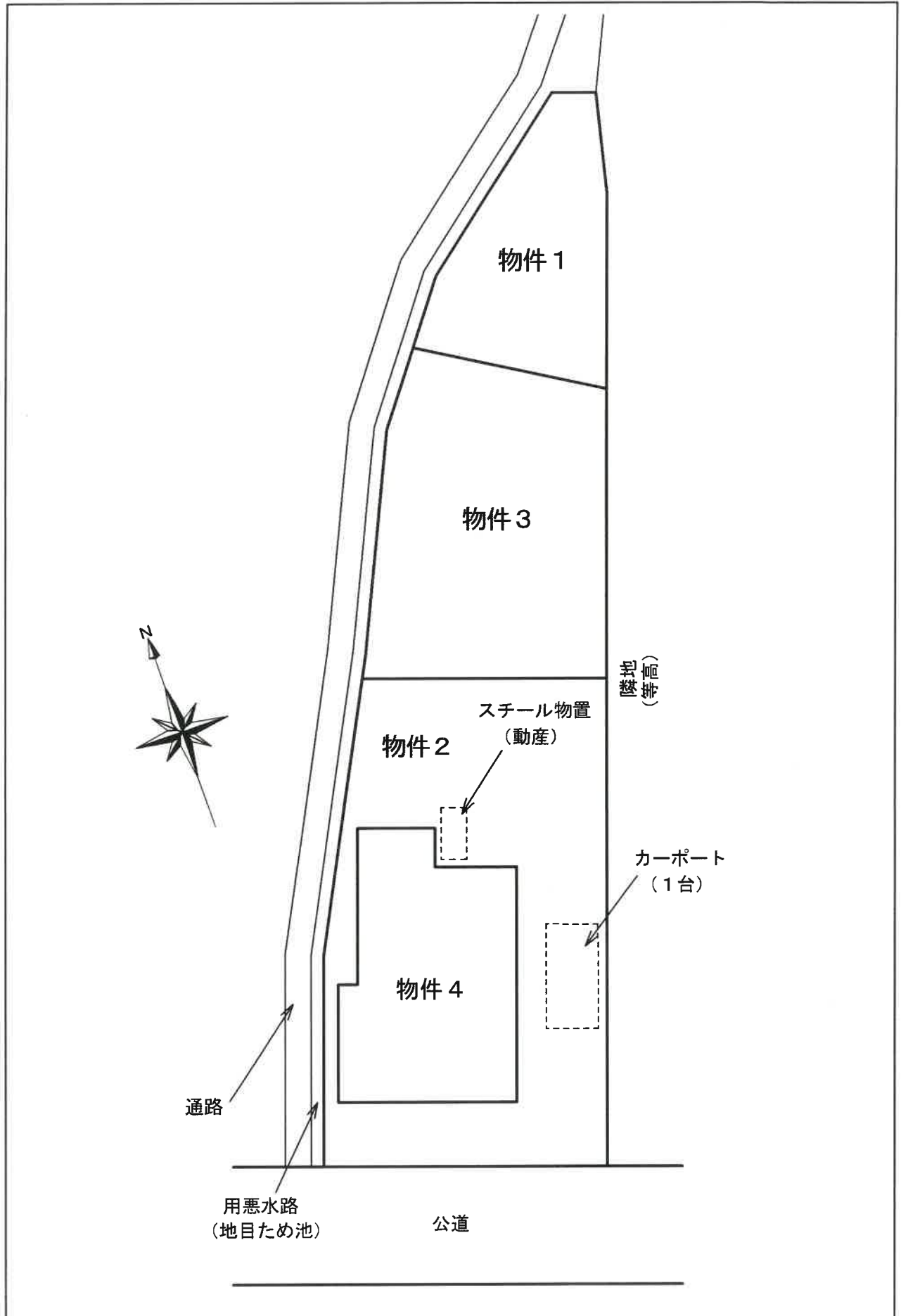
建物図面等写

A 4 判に縮小

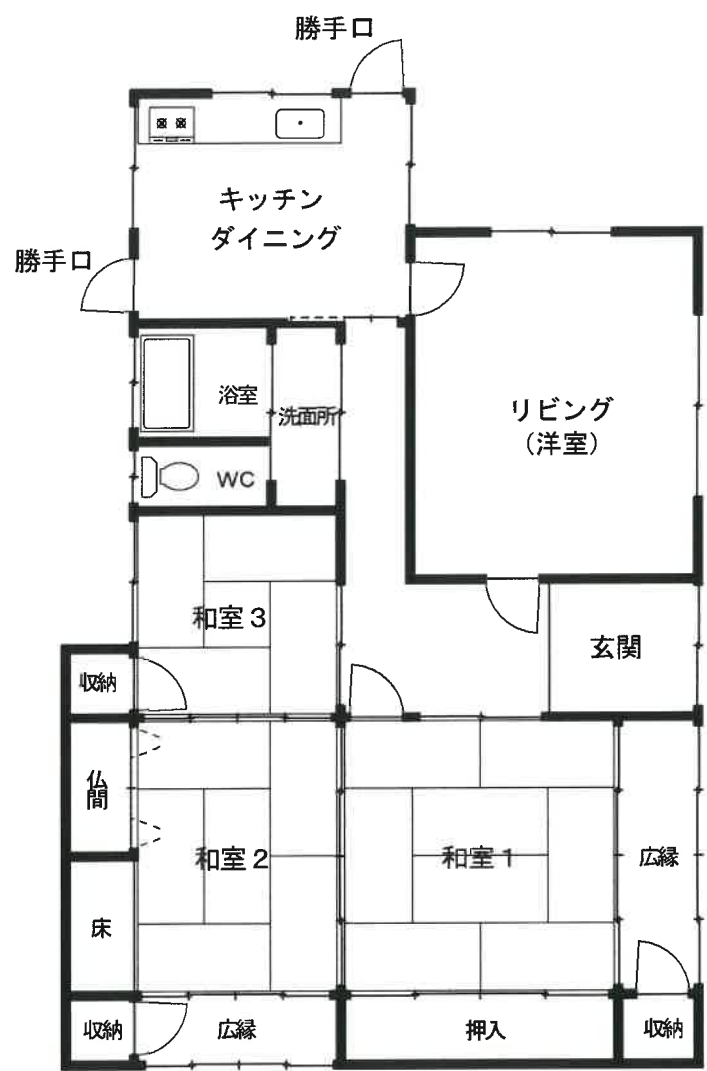
整理番号：H77019-1

(2/2)

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真