

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月 5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 8年 1月29日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29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 12月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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	6,830,000 5,464,000		1,366,000	43,896	9,406



物 件 目 録

1 所 在	刈谷市築地町五丁目 10番地8		
家屋 番号	10番8		
種 類	居宅		
構 造	木造スレートぶき2階建		
床 面 積	1階	60.45	平方メートル
	2階	56.31	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月11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】

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〔一般定期借地権付建物〕

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者亡B相続財産清算人Aが管理占有し、本件所有者C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】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番10番8、地積248.01平方メートル、所有者D）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代代払の許可あり。

《 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 刈谷市築地町五丁目 10番地8

家屋 番号 10番8

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積	1階	60.45平方メートル
	2階	56.31平方メートル



令和 7 年(7)第 43 号

令和 7 年 7 月 4 日受理

令和 7 年 10 月 16 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 刈谷市築地町五丁目 10番地8
- 家屋 番号 10番8
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 56.31平方メートル
- 共有者 持分19分の6
共有者 持分19分の13

(建物用〈単独〉)

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)
建 物	物件 1
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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者ら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
そ の 他 の 事 項	■南東側にデッキがある。
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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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（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

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	刈谷市築地町五丁目		
地 番	10番8		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	248.01平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
その他の事項			
■関係人(☒ A (亡B相続財産清算人) ☒ D (目的外土地所有者))の陳述 / ■提示文書(一般定期借地権設定契約書)の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成14年2月ころ		
最初の契約日	平成14年2月ころ		
契約等	期間	平成14年3月1日から ☒ 平成64年3月31日まで 50年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物共有者 (B) ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金25,000円 (毎月末日限り翌月分を振込支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金4,000,000円)		
特約等			
地代滞納	☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (亡B相続財産清算人)	(電話回答要旨) 1 私は、亡Bの相続財産清算人です。物件1は、亡BとCとの共有になっています。令和7年4月ころまで、Cが物件1に居住していましたが、現在は、別の場所に居住しており、令和7年4月ころ以降、物件1は、空き家の状態です。物件1は、現在、私が管理しています。 2 物件1の敷地である刈谷市築地町五丁目10番8の土地（以下「目的外土地」という。）については、物件1の共有者である亡Bと目的外土地の所有者であるDとの間で、定期借地権設定契約が締結されています。契約内容等については、定期借地権設定契約書（以下「契約書」という。）に記載のとおりです。 3 目的外土地の地代については、債権者が地代の代払いをしていると聞いています。
■ D (目的外土地所有者)	(電話回答要旨) 1 私は、目的外土地の所有者です。目的外土地については、物件1の共有者である亡Bとの間で、定期借地権設定契約が締結されています。契約内容等については、契約書に記載のとおりです。 2 目的外土地の地代については、債権者が代払いしているので、滞納はありません。

(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の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2、3枚目に記載のとおりと認められる
- 2 物件1の南東側にデッキがある。
- 3 物件1は、建築後約24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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月7日 (月) 15:20-15:40	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7月7日 (月) 17:10-17:20	(電話)	占有状況等調査 (A)
7年8月15日 (金) 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
7年8月15日 (金)	(郵便)	住民票取寄 (刈谷市役所) (B, C)
7年8月20日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年8月20日 (水) 13:20-13:30	(電話)	定期借地権等調査 (D)
年 月 日 ()		

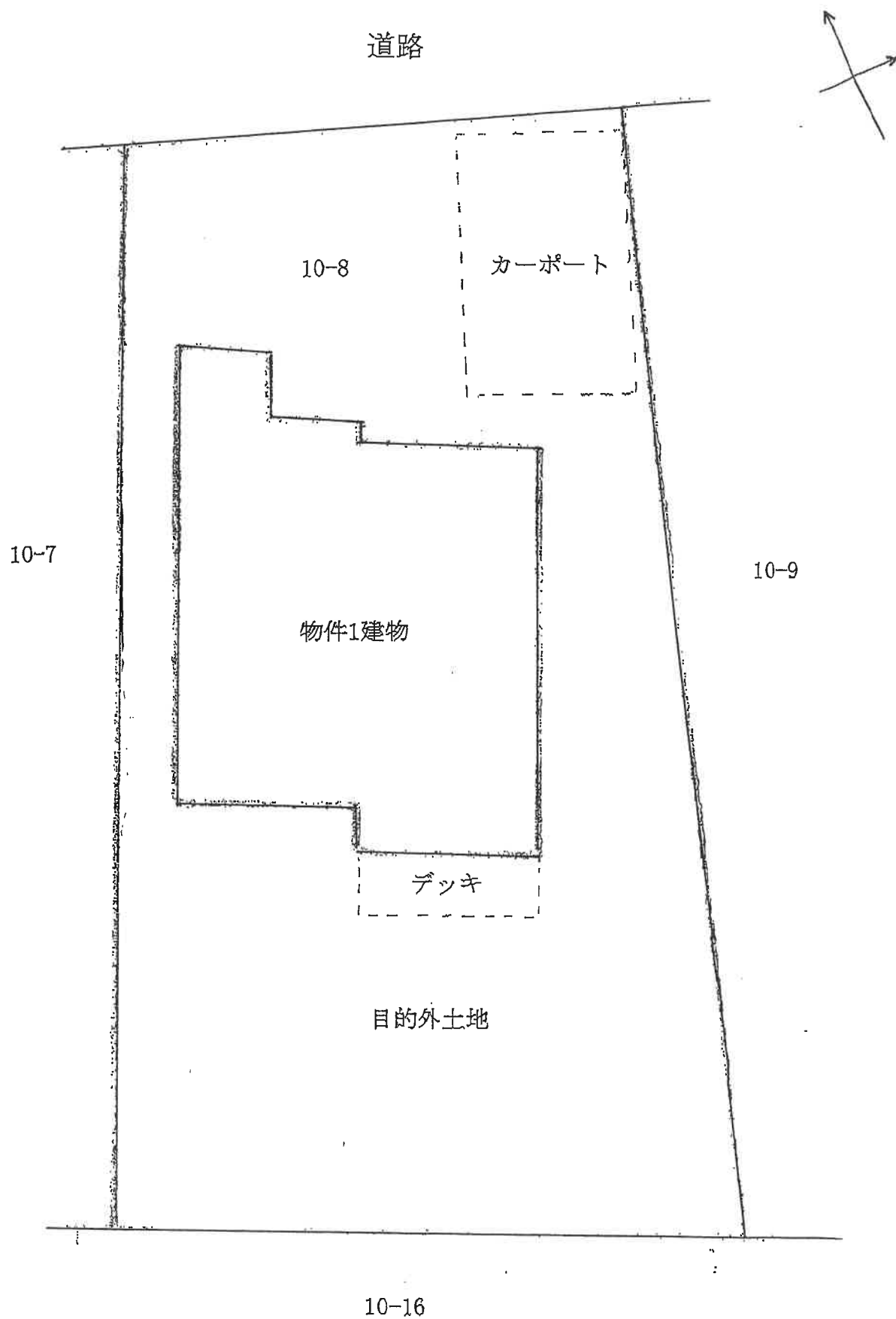
(特記事項)

☐ 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。

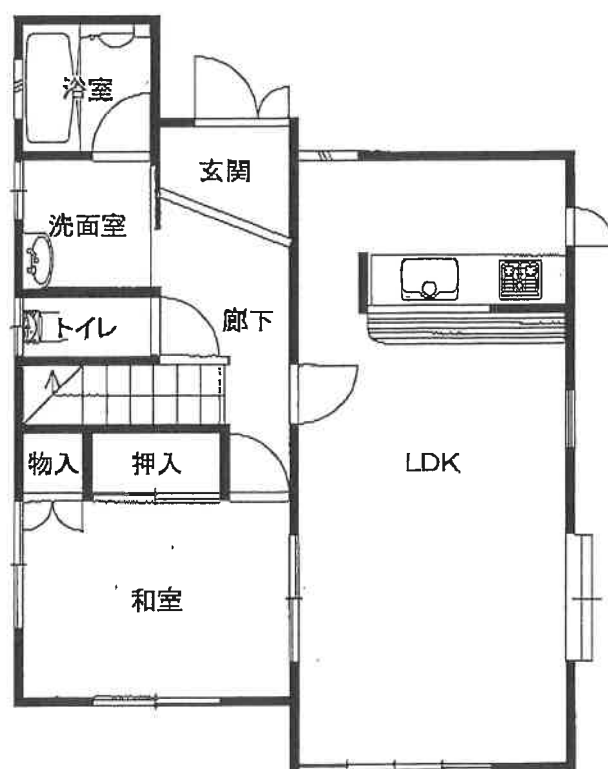
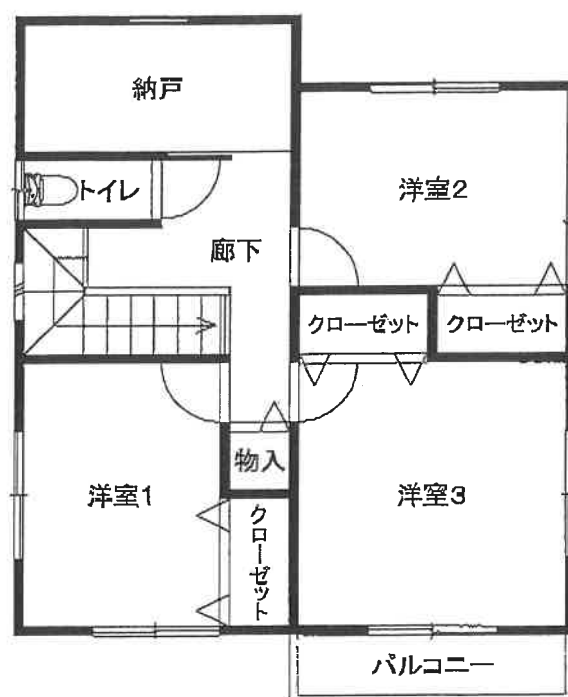
☒ 令和7年8月15日
本件建物は、全戸不在で、施錠されていたため、立会人を立ち会わせ、相続財産清算人から拝借した合い鍵により解錠し、本件建物内に立ち入った。

☐ 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)



建物間取図(概略)

(8 枚目)

物件 1



①屋外の状況

目的外土地（10番8の土地）

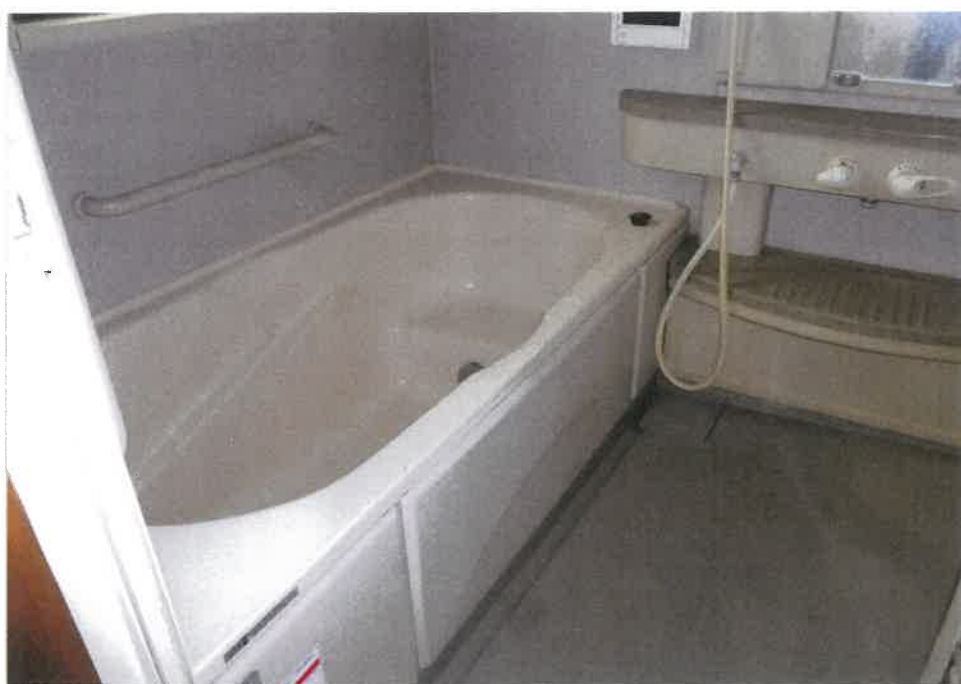


②屋内の状況

LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室



⑤屋外の状況

デッキ

令和 7 年 (ケ) 第 43 号
令和 7 年 7 月 7 日 受 理
令和 7 年 8 月 15 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 日 評 価
発行番号 25-0701 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

福岡 洋 介

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金6,830,000円

- 1 物件1の価格は、物件1の建物のための敷地利用権付建物としての価格である。
- 2 上記評価額には土地の賃貸借に伴う敷金・保証金の額は含まない。

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等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 家屋番号 種類 構造 床面積	刈谷市築地町5丁目 10番地8 10番8 居宅 木造スレートぶき 2階建 1階 60.45㎡ 2階 56.31㎡	下記特記 事項参照
番号	特記事項		
1	① 本件建物は、下記の目的外土地1に建てられている。 ・目的外土地1 所在：刈谷市築地町5丁目 地番：10番8 地目：宅地 地積：248.01㎡ ② 建物敷地利用権は、借地借家法第22条に定める借地権（一般定期借地権）である。 ・契約期間：平成14年（西暦2001年）3月1日から平成64年（西暦2052年）3月31日までの50年間。 ・地代：25,000円/月（調査時点、3年ごとの地代改定の規定有り） ・保証金：4,000,000円 ・詳細は、執行官作成の「現況調査報告書」を参照。 ③ 定期借地契約に基づき預託されている一時金（敷金・保証金）は買受人には引き継がれない。詳しくは、「現況調査報告書」を確認のこと。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地1の概況及び利用状況等

位置・交通	名鉄名古屋本線「一ツ木」駅の西方道路距離約1.8km かりまるバス「JA産直センター刈谷中部」バス停の北東方道路距離約210m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	刈谷市の概ね中央部辺りに位置し、やや幅員の広い市道沿いに、一般住宅のほか、店舗等も見られる混在住宅地域	
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	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 248.01m ² 間口 約10m、奥行 約22m 形状 ほぼ台形地	
接面道路の状況	北側幅員約16mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。	
土地の利用状況等	目的外土地1は、物件1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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質特定施設の届出はなく、過去の登記事項証明書記載事項、住宅地図等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	
特記事項	敷地内にカーポートの設置が見られた。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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)	平成14年2月16日新築
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 キッチン、温水便座、湯貼り機能付き風呂、モニター付きインターホン等 そ の 他 ——	
床面積(現況)	延べ床面積：116.76㎡ 未登記増築部分：無	
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 4LDK＋納戸（附属資料 建物概略間取図のとおり）	
品 等	普通	
保守管理の状 態	普通	
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」	
特 記 事 項	① 建築年から推測すると、アスベスト含有建築材等の使用に留意が必要である。 ② 所有者からの間取りが出来なかったため、設備等が正常に稼働するかどうかは、不明である。 ③ 保守管理の状況は、経年相応の程度であった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地1）

対象建物の存する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
目的外土地 1	176,000	0.95	248.01	0.90	37,320,000

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）

地価公示等 刈谷-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 185,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.7 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 104 & = & 176,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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(1.03)

◇ 地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状(0.95)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件1）

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×エ
1	204,000	116.76	0.12	2,860,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 24 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.12 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物の土地利用率等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

(1) 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
目的外 土地1	37,320,000	0.25	賃借権	9,330,000

イ 土地利用率等割合： 土地利用率等を賃借権(一般定期借地権)と判定し、契約期間及び現行賃料等を勘案し、その割合を25%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用率等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有減価 修正 (円) ウ	市場修正 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) {(ア±イ)ーウ}× エ×オ
1	2,860,000	+ 9,330,000	—	0.80	0.70	6,830,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正率： 一時金の額及び築年数の経過した定期借地権付建物の市場性等を考慮した。

オ 競売市場修正率： 評価条件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 (刈谷-9)

所 在：刈谷市青山町1丁目158番13外

価 格： 185,000 円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「一ツ木」駅から道路距離約1,800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：宅地 221 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域・準工業地域

建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

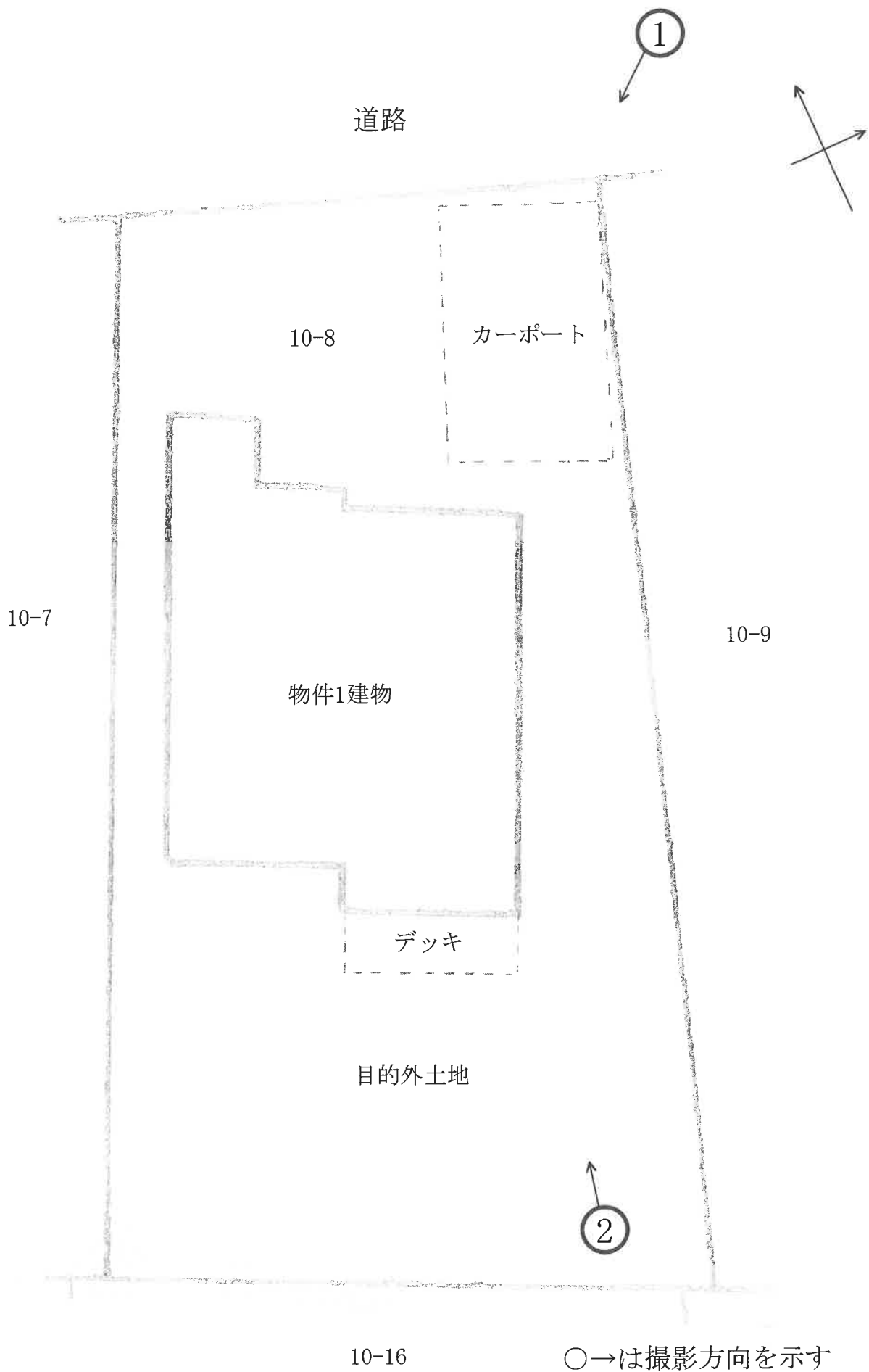
以 上

附 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 近 隣 案 内 図
- 3 土 地 建 物 配 置 図 (概 略)
- 4 公 図 写
- 5 建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
- 6 建 物 間 取 図 (概 略)
- 7 現 況 写 真







土地建物配置図(概略)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
 金橋7年4月30日 名古屋法務局刈谷支局

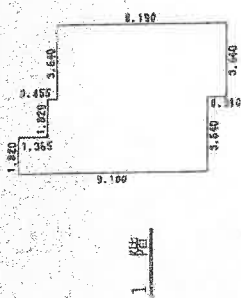
1326073

各階平面図

155番 10番 8

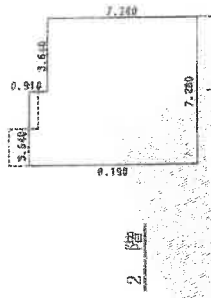
建物図面

建物の所在
 刈谷市築地町五丁目10番地8
 (敷地 北刈谷第三土地区画整理59デベロッパー指定地番4番3)



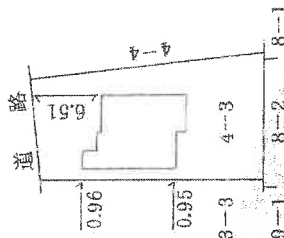
求積表	
8.190 × 1.820 =	15.552000
7.295 × 1.820 =	14.077000
8.190 × 3.640 =	29.811500
合計	60.451300
床面積	60.45 m²

1階床面積 60.45 m²



求積表	
8.190 × 3.640 =	29.811500
7.290 × 3.640 =	26.499200
合計	56.310800
床面積	56.31 m²

2階床面積 56.31 m²



物件1建物

14.221
 処理

単位：メートル

(全員専用)

A4判に縮小

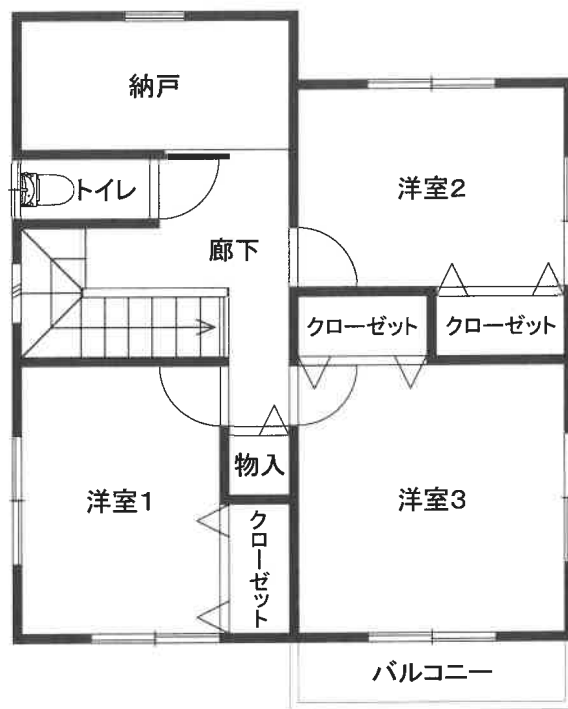
製作者

縮尺 1/250

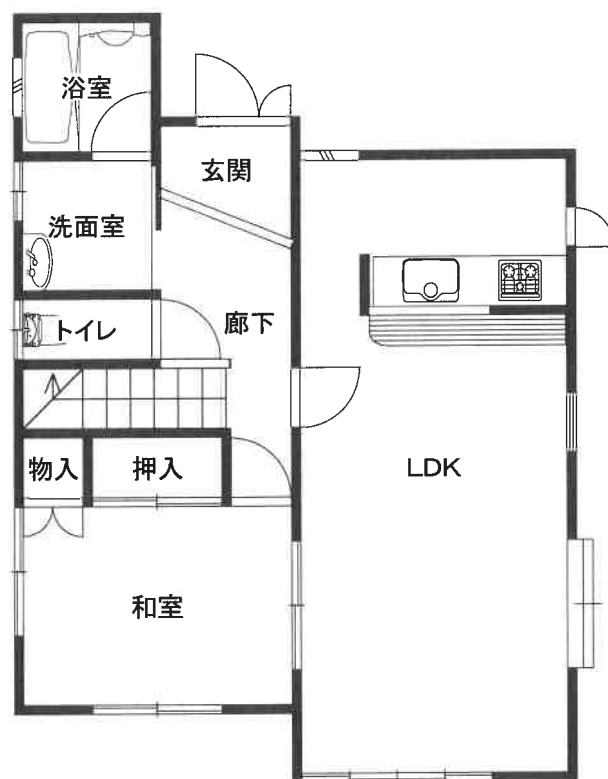
申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会印)



2階



1階

建物間取図(概略)



1



2

現況写真