

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 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 8 年 1 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 0 0 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 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 9 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	26,100,000 20,880,000	一括	5,220,000	178,404	36,237
1	4,480,000				
2	21,620,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 碧南市宮町六丁目 | |
| | 地 番 | 3 2 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 8 . 4 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 碧南市宮町六丁目 3 2 3 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 0 . 3 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 7 . 0 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|----------------|
| 1 | 所 在 | 碧南市宮町六丁目 | |
| | 地 番 | 3 2 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 8. 4 8平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 碧南市宮町六丁目 3 2 3 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 7 0. 3 8平方メートル |
| | | 2階 | 6 7. 0 7平方メートル |



令和 7 年(ㄥ)第 50 号

令和 7 年 7 月 7 日受理

令和 7 年 9 月 1 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 | 碧南市宮町六丁目 | |
| | 地 番 | 3 2 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 8. 4 8平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 碧南市宮町六丁目 3 2 3 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 7 0. 3 8平方メートル |
| | | 2階 | 6 7. 0 7平方メートル |

(土地・建物用)

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	■敷地部分南側に引込ポールがある。				
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が異なる(□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に居住して占有している。 □「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	■南側にカーポートがある。				
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				
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
☒ 債務者兼所有者	1 私は、物件1，2の所有者です。私は、現在、物件2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。 3 物件2を増改築したことはありません。 4 物件2でペットを飼ったことはありません。 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 私は、現在、退去の準備をしていますが、退去の際、カーポートとフェンスに取り付けた目隠し板を取り外して、持って行くつもりです。

(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, 通路部分東側が道路に接面している。物件1の通路部分北東角, 敷地部分南西角, 敷地部分北西角, 敷地部分北東角, 敷地部分南東角(通路部分北西角)には, それぞれ境界杭が認められた。物件1は, 通路部分南側から敷地部分南側にかけてフェンスで, 敷地部分西側をフェンスで, 敷地部分北側をフェンスで, 敷地部分東側を一部ブロックで, 通路部分北側をブロックで, それぞれ囲まれている。
- 3 物件2は, 建築後約3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。
- 4 物件2の南側にカーポートがある。
- 5 物件1の敷地部分南側に引込ポールがある。

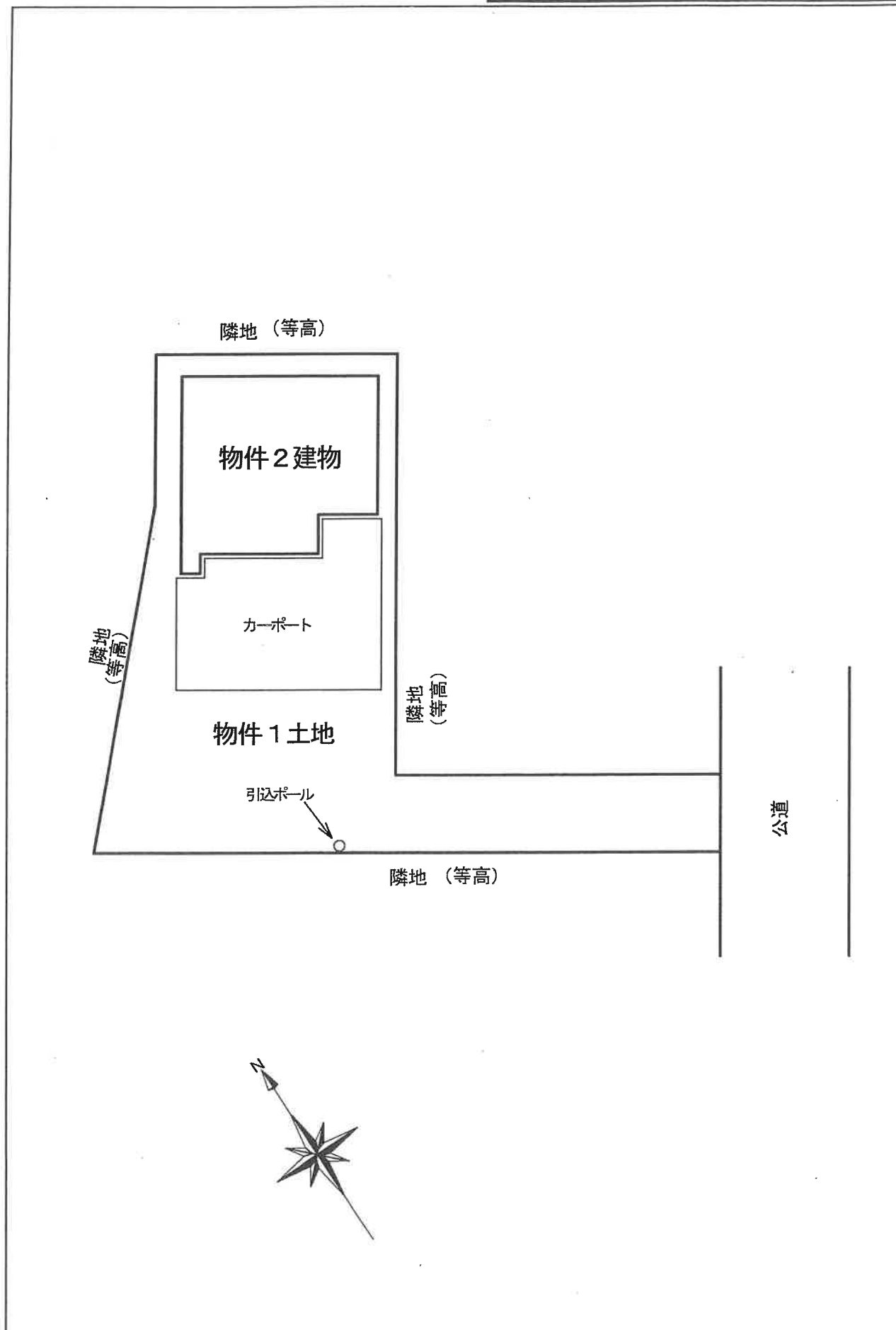
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

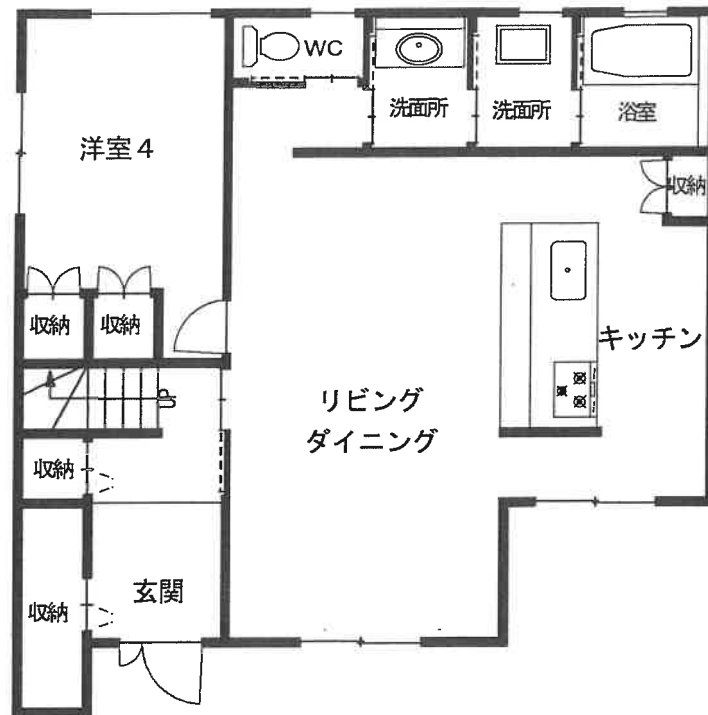
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月15日 (火) 14:10-14:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
7年8月8日 (金)	(郵便)	立入調査期日通知
7年8月14日 (木) 13:50-14:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 債務者兼所有者立会い, 聴取
7年8月15日 (金)	(郵便)	住民票取寄 (碧南市役所)
7年8月27日 (水) 9:50-10:00	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(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, 施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 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

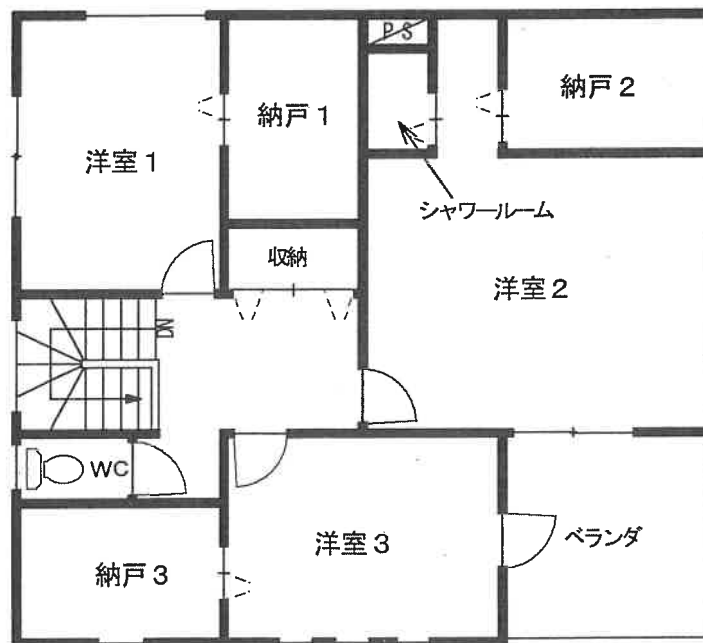
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階





①屋外の状況
物件1 通路
部分の状況

物件1

カーポート

物件2



②屋外の状況

物件1

③屋内の状況

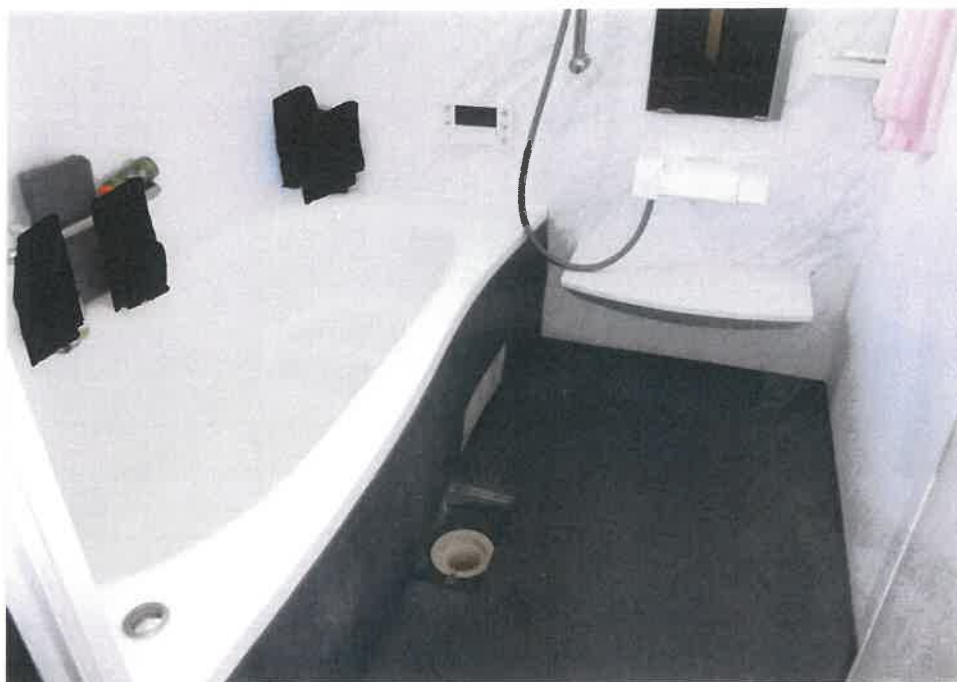
リビング
ダイニング



④屋内の状況

キッチン





⑤屋内の状況
浴室

令和7年(ケ)第50号

令和7年7月10日 受理

令和7年8月14日 現地調査

令和7年8月14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26,100,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金4,480,000円
物件 2 (建物)	金21,620,000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	碧南市宮町六丁目 323番 宅地 338.48㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市宮町六丁目 323番地 323番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 70.38㎡ 2階 67.07㎡ 計 137.45㎡	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「碧南」駅 南西方 道路距離約2.4km くるくるバス「熊野大神社」停留所 南西方 道路距離約500m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅のほかに空地がみられる、近年区画整理が完了した住宅地域	
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 60% 200% ——— 特になし
画地条件	地積 338.48㎡ 間口 約3.6m、奥行 約29m 形状 不整形	
接面道路の状況	南東側で幅員約6.0mの舗装市道（宮町権現2号線）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1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	物件1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 なし あり
土壌汚染の可能性の調査	近年区画整理事業が完了した土地であり、換地処分後に目的土地が工場等の敷地となった履歴はない。土壌汚染の存するリスクは小さい。	
特記事項	本件土地周辺は津波災害警戒区域・浸水想定区域である。 ・洪水によって想定される浸水深：0.5m～3.0m ・高潮によって想定される浸水深：0.5m～3.0m ・津波による基準水位：0.3mから0.6m ・平成3年台風8号の浸水実績あり（区画整理前の浸水実績）	

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7月10日
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約29年
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか サイディングボード張 ほか クロス貼 ほか クロス貼 ほか フローリング、石タイル ほか 電気、給排水衛生設備、プロパンガス ほか ———
床面積（現況）	137.45㎡ （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 4LDK （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	優る よく清掃されていて、目立つ破損等は見あたらない。家財道具も少なめである。退去を予定していて、カーテン・空調機器等は撤去する予定とのことである。	
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	約四台が駐車可能なカーポートがある。これらは、退去時に撤去する予定とのこと。ただし、柱の脚部はコンクリートで固められているため、撤去後の状況は不明である。 また、隣地境界に目隠し板が設置されているが、これも撤去予定とのこと。	

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	51,900	0.81	338.48	1.00	14,230,000

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-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100.3}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{100} & = & 51,900\text{円/㎡} \\ & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：方位北東向きを考慮。

地域格差：考慮不要。

イ 個別格差：形状0.90×規模0.90＝0.81

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	195,000	137.45	0.86	23,050,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}29\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}29\text{年} + \text{経過年数}3\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}5\%) = 0.86$$

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	14,230,000	0.55	法定地上権	7,830,000

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	14,230,000	- 7,830,000		1.00	0.70	4,480,000
2	23,050,000	+ 7,830,000	0	1.00	0.70	21,620,000
一括価格(合計)						26,100,000

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-14
所 在	: 碧南市権現町1丁目230番外
価 格	: 52,300円/㎡
位 置	: 名鉄三河線「碧南」駅 道路距離約2.5km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 208㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道
接面街路	: 北東側にて幅員約6.0m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	: 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料の表示

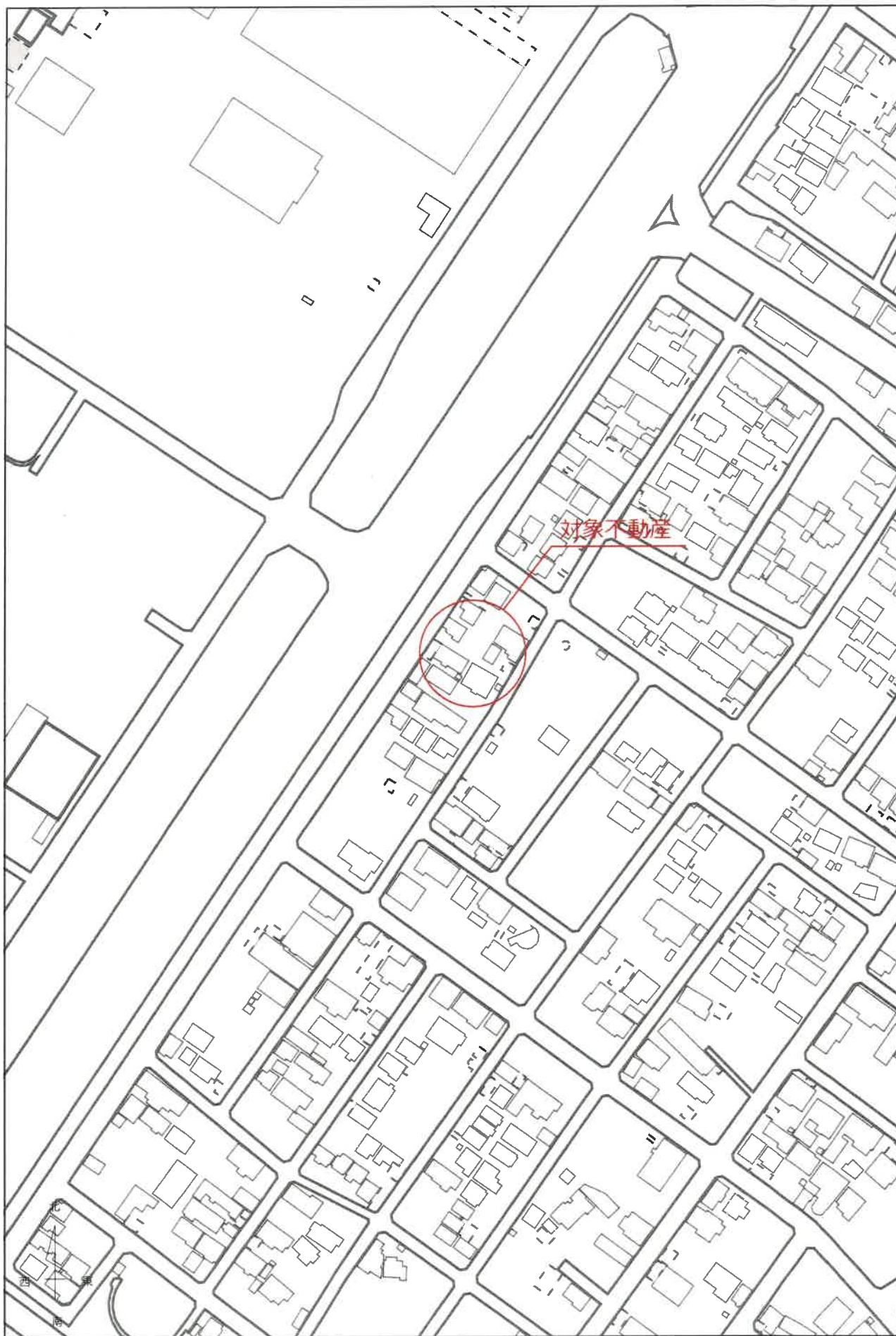
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 建物図面等写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



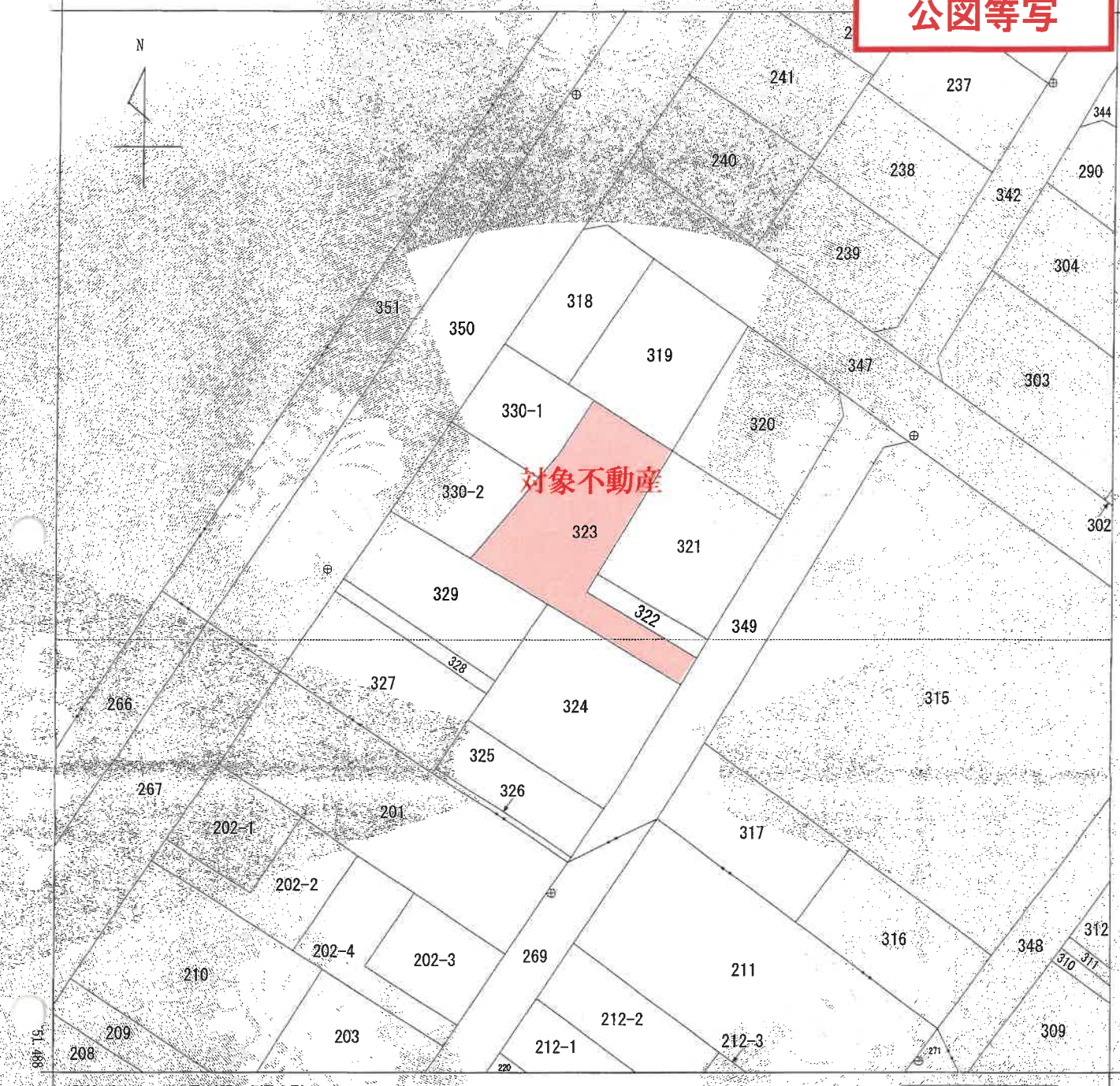
地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

公図等写



</

これは地図に記載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5月21日

東京法務局

地図整理番号：M87987

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：令和4年7月12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7年5月21日 東京法務局

登記番号

A 4 判に縮小

建物図面等写

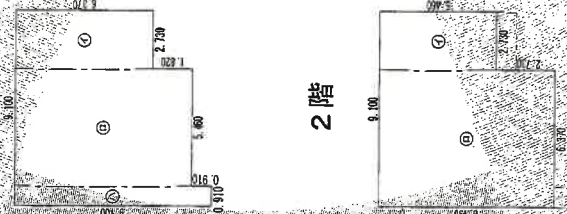
家屋番号

323番

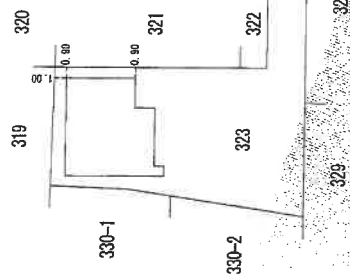
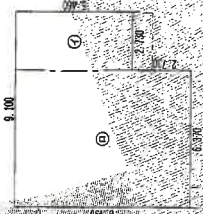
建物の所在

碧南市宮町六丁目323番地

1階



2階



単位：m

申請人

縮尺 1/250

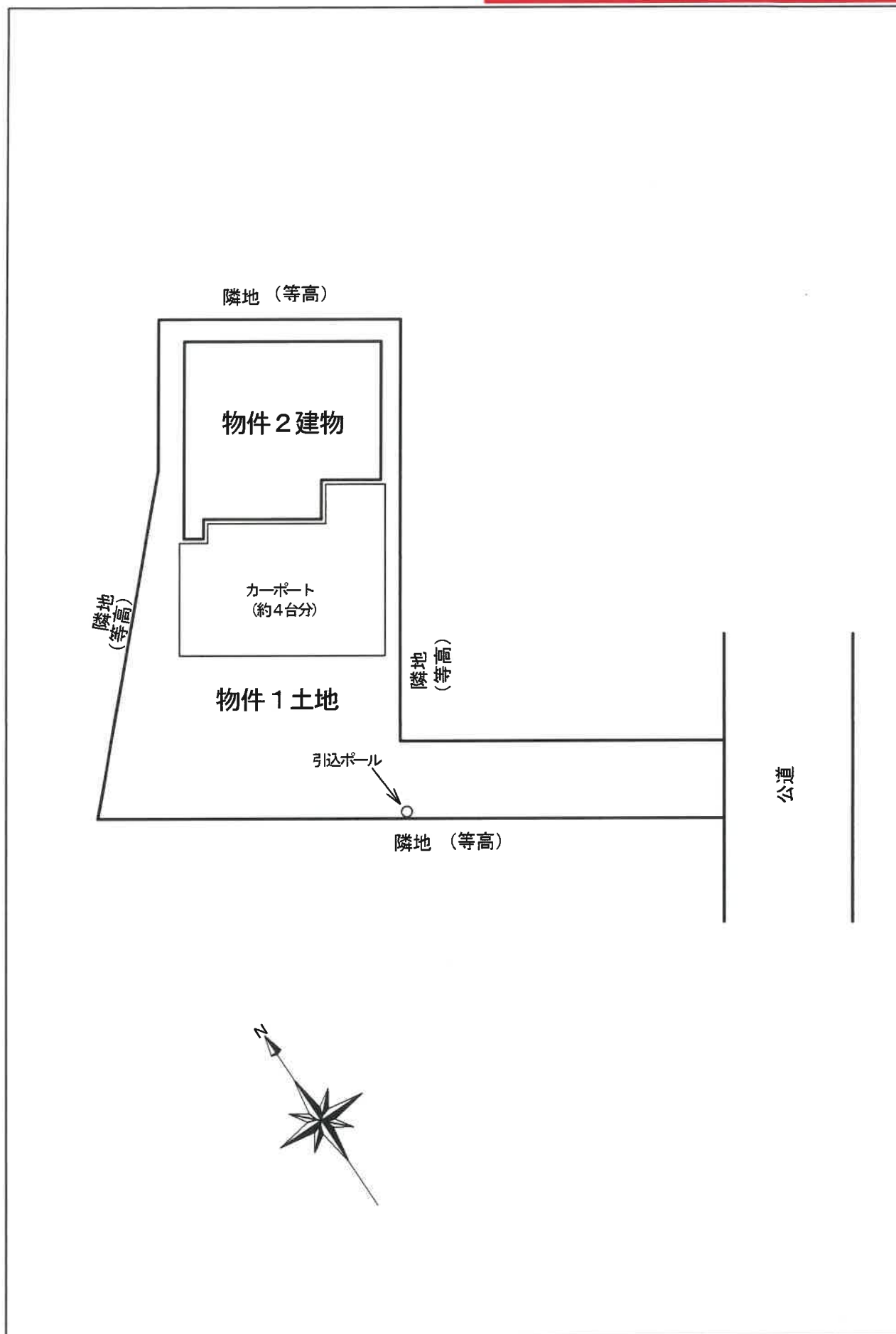
(令和4年7月11日作成)

作成者

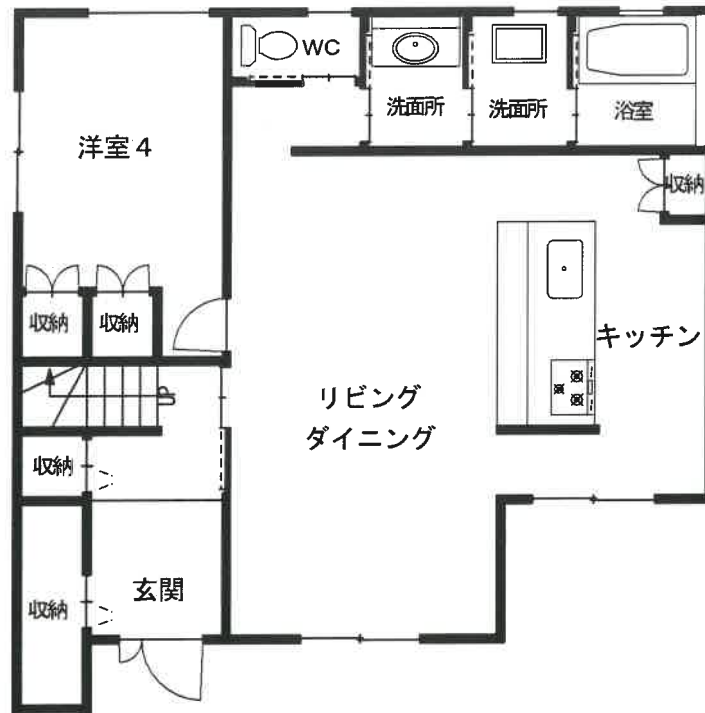
縮尺 1/500

地図整理番号：M87988

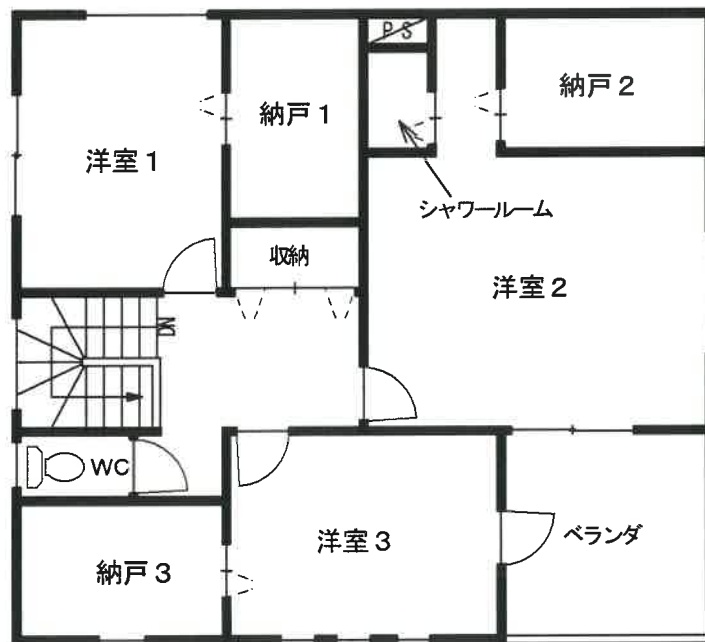
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階



現況写真



写真1 外観写真（前面道路から撮影）



写真2 外観写真（建物等の状況）