

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

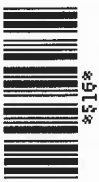
名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6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 8年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4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 8年 4月28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   | 碧南市若松町一丁目                        |
|   | 地 番   | 223番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 65.82平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 碧南市若松町一丁目                        |
|   | 地 番   | 224番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 108.86平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 碧南市若松町一丁目 224番地、223番地            |
|   | 家屋 番号 | 224番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月27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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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   | 碧南市若松町一丁目                        |
|   | 地 番   | 223番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 65.82平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 碧南市若松町一丁目                        |
|   | 地 番   | 224番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 108.86平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 碧南市若松町一丁目 224番地、223番地            |
|   | 家屋 番号 | 224番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 112 号

令和 8 年 1 月 27 日受理

令和 8 年 3 月 3 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   | 碧南市若松町一丁目                        |
|   | 地 番   | 223番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 65.82平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 碧南市若松町一丁目                        |
|   | 地 番   | 224番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 108.86平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 碧南市若松町一丁目 224番地、223番地            |
|   | 家屋 番号 | 224番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 46.37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)
<b>土地</b>	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 宅地(物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<b>建物</b>	物件3
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である( ) <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■近隣居住者	物件3建物（以下、「本件建物」という。）には、以前はA（債務者兼所有者）さんが居住しておられましたが、5年くらい前から、本件建物は空き家の状態だと思えます。

(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

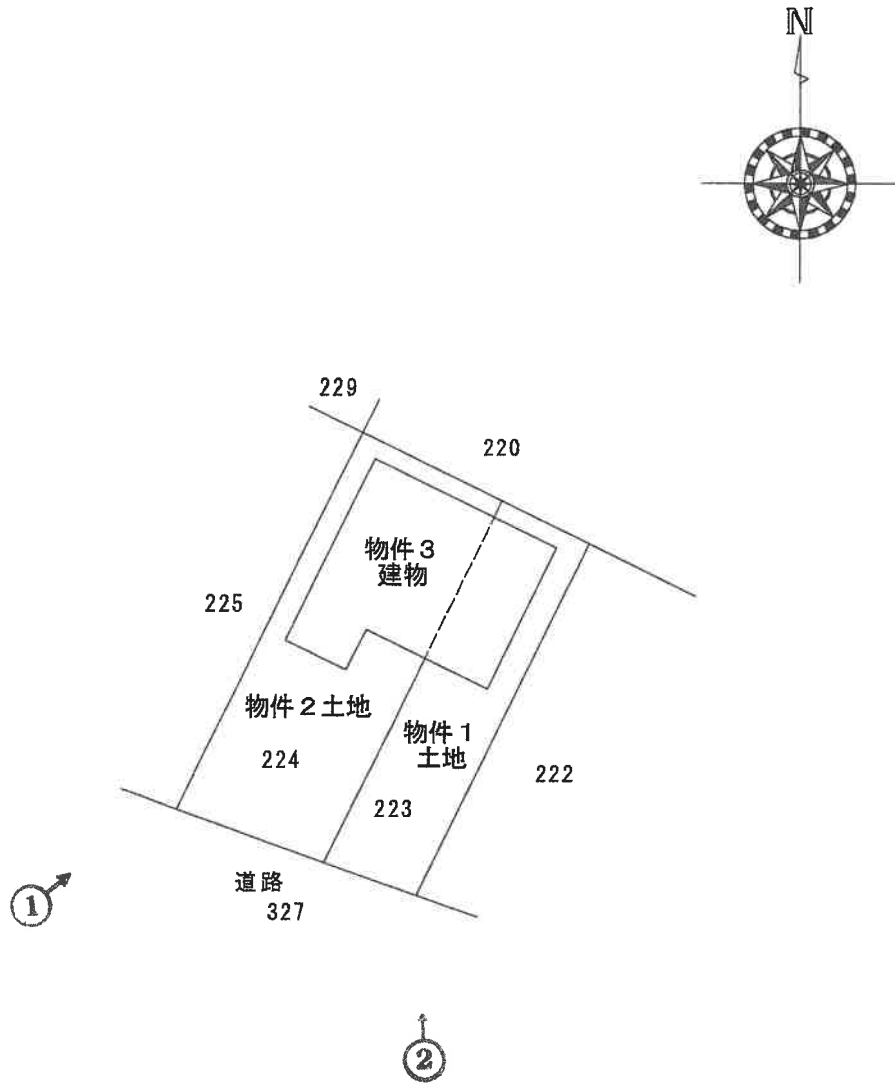
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。電気が停止しており、近隣居住者の陳述、住民票、ライフライン照会に対する回答、郵便受けの表示、本件建物内に存したAを名宛とする郵便物、現認使用状況等から、Aが本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 本件土地は、南側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の周囲には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、これらの杭等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内の玄関の扉とLDKの出窓のガラスに破損等が見られる。
- 6 本件建物内の2階部分については、雑品類、ゴミ等が散乱し、山積みの状態となっており、室内の調査については、床等の大半が確認できなかった。また、ベランダの確認もできなかった。したがって、室内の床等については、傷んでいる可能性もあるものと思われる。
- 7 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、2階部分に雑品類、ゴミ等が大量に放置されている状況、玄関の扉とLDKの出窓のガラスの破損等の状況等から、劣化の程度が大きいものと思われる。
- 8 本件建物内の2階部分については、多量の雑品類、ゴミ等が放置されており、買受人は処分に相応の費用を要するものと思われる。
- 9 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
8年1月29日(木) 13:05-13:30	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
8年1月30日(金) 15:25-15:35	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
8年1月30日(金)	当庁	照会書面作成郵便送付(所有者宛, 中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 碧南市役所水道課宛)
8年1月30日(金)	当庁	碧南市役所市民課宛Aの住民票交付申請書面作成郵便送付
8年2月6日(金) 15:00-16:55	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
<del>年 月 日( ) : - :</del>		
<del>年 月 日( ) : - :</del>		
<del>年 月 日( ) : - :</del>		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月6日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

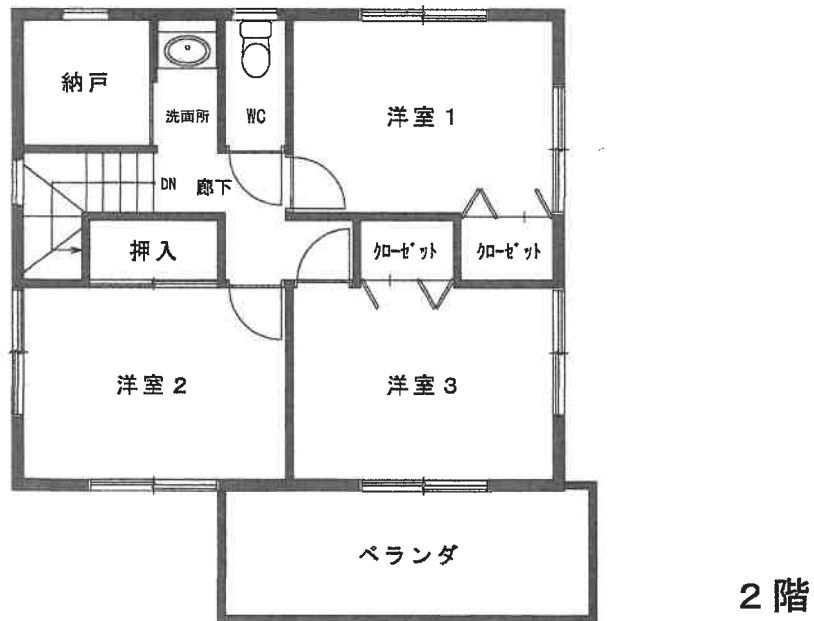
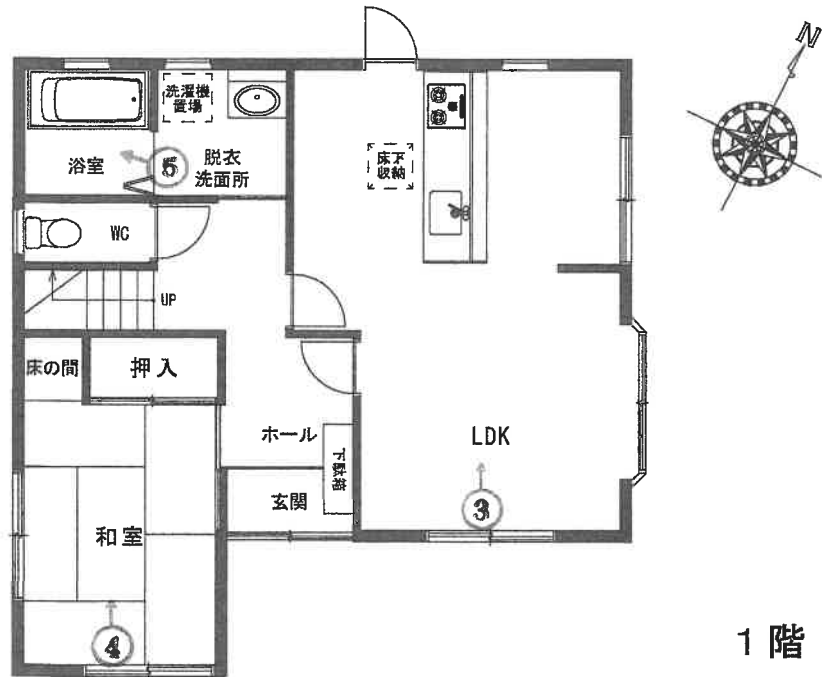
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

# 建物間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

本件建物



道路

物件1および2一体土地

②

本件建物



道路

物件1および2一体土地

③

屋内の状況 LDK



④

屋内の状況 和室



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第112号  
令和8年1月29日受理  
令和8年2月6日現地調査  
令和8年2月28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

西尾 綾香

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,130,000 円
物件2 (土地)	金 1,870,000 円
物件3 (建物)	金 3,960,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	碧南市若松町1丁目 223番 宅地 65.82平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	碧南市若松町1丁目 224番 宅地 108.86平方メートル	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市若松町1丁目 224番地、223番地 224番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 57.13平方メートル 2階 46.37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、2）

位置・交通	名鉄三河線「碧南」駅 南西方 道路距離約1,700m くるくるバス「熊野大神社」停 北東方 道路距離約320m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中に農地も見られる住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 174.68㎡ 間口 約10.2m、奥行 約17m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は、南側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高に接している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は、物件3の建物の敷地及び駐車場として利用されている。物件1、2の土地の南側は市道、西側及び北側並びに東側は一般住宅である。	
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 引込可 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過去の住宅地図（昭和51年以降）による地歴調査を行った結果、物件3の建物が建設される以前は未利用地又は住宅等の敷地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・都市ガスについて、前面道路に本管が敷設されているが引き込みはされていない。</li> <li>・マップあいち「浸水実績図」によると、昭和34年伊勢湾台風による浸水区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。</li> <li>・碧南市備付の水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、津波、洪水、高潮の想定浸水区域に該当している。詳細については確認を要する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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13年1月18日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 吹付仕上等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+納戸 (附属資料6 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
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	本件建物は長年空き家になっており、室内にはごみや残置物が残されている。残置物等により、床の状態は一部確認できなかった。また、空き巣に立ち入られた履歴があり、玄関のガラス部分に一部ひび割れが見られるほか、1階リビングの出窓が割られており、養生テープで簡易的に穴がふさがれている。

## 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、2）

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	56,100	1.08	65.82	0.9	3,590,000
2	56,100	1.08	108.86	0.9	5,940,000
合計			174.68		9,530,000

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 碧南-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 57,100\text{円}/\text{㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & = 56,100\text{円}/\text{㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（南向き） 1.08

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経済的残存耐用年数、建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格（物件3）

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	198,000	103.50	0.02	410,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}25\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

## 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	3,590,000	0.55	法定地上権	1,970,000
2	5,940,000	0.55	法定地上権	3,270,000
合計				5,240,000

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	3,590,000	-1,970,000		1.0	0.7	1,130,000
2	5,940,000	-3,270,000		1.0	0.7	1,870,000
3	410,000	+5,240,000	0	1.0	0.7	3,960,000
一括価格 (合計)						6,960,000

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

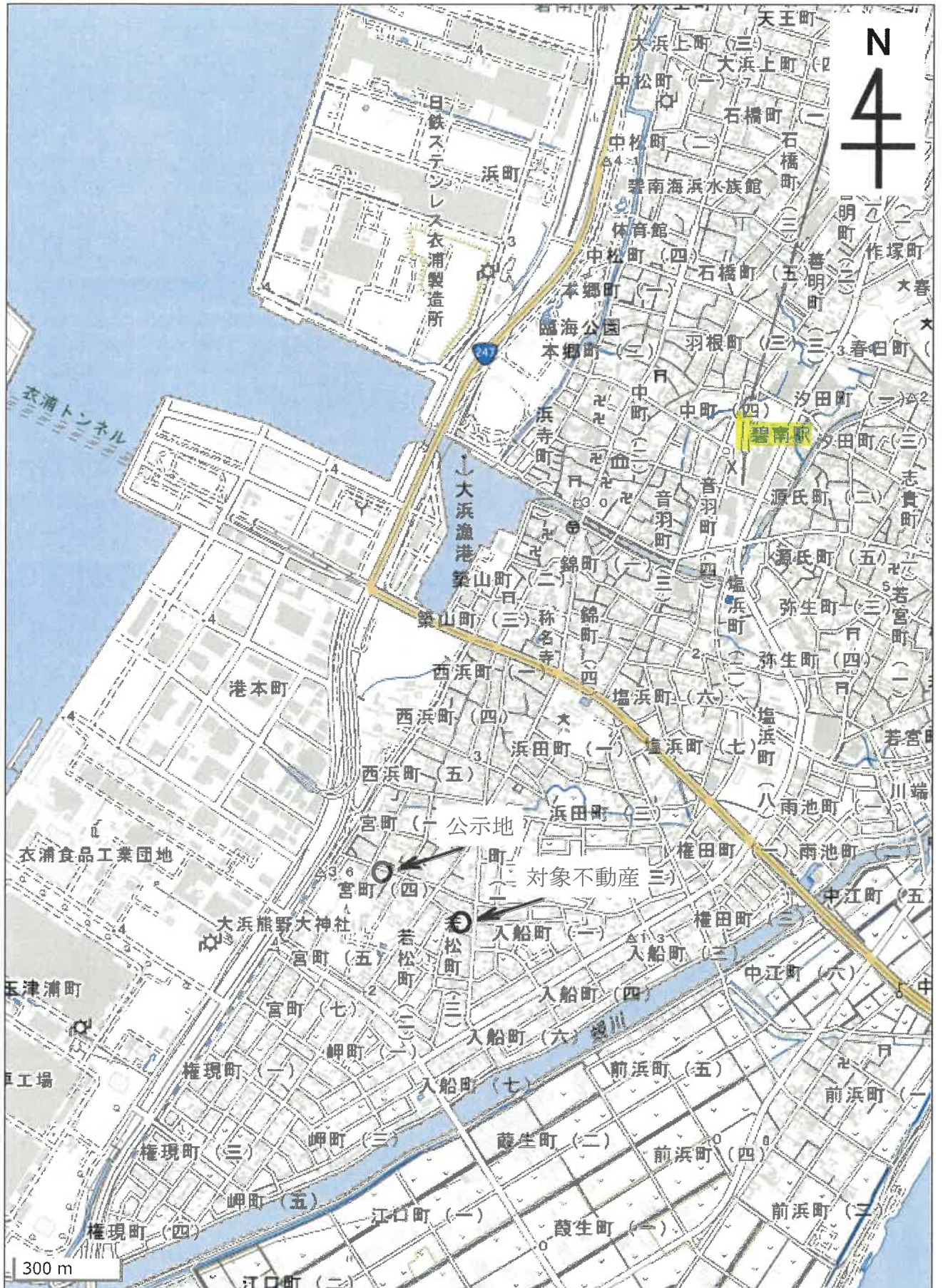
### 地価公示価格（碧南-16）

所 在：碧南市宮町4丁目14番  
価 格：57,100円/㎡  
位 置：名鉄三河線「碧南」駅の南西方道路距離約1,800m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：304㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：北側幅員5.5m市道に接面  
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地域の概要：一般住宅、農漁家住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 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 写真撮影図
- 8 現況写真

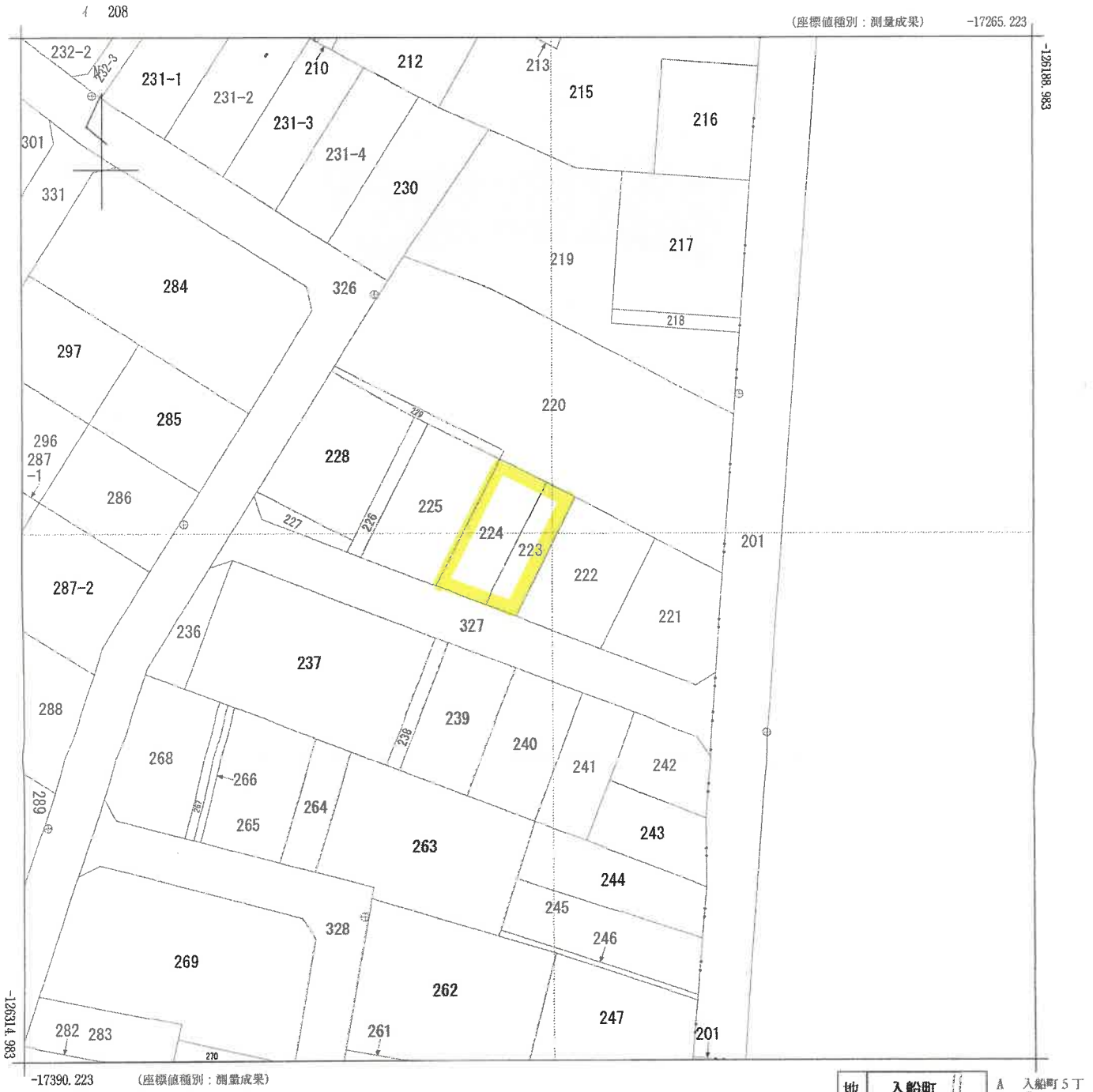
# 位置図



国土地理院「地理院地図」

# 付近案内図

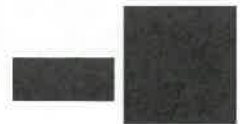




地番区域見出  
 入船町1丁目  
 若松町1丁目  
 A 入船町5丁目

請求部分	所在 碧南市若松町一丁目				地番	223番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成28年5月9日			備付年月日(原図)	平成28年5月9日			補記事項		

これは地図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11月28日  
 東京法務局



登記年月日：平成13年1月31日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

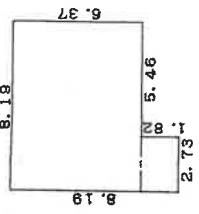
建築物図面図

各階平面図

家屋番号 51番1  
 建物の所在 碧南市若松町1丁目51番地1・50番地  
 (換地 碧南下山第二土地区画整理57ブロック予定地番16番1・16番5)

7172026

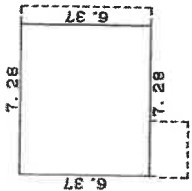
1階



求積表

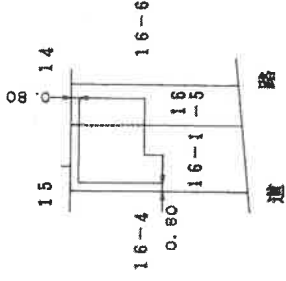
8.19 X 6.37	=	52.1703
2.73 X 1.82	=	4.9686
合計		57.1389
床面積		57.13㎡

2階



求積表

7.28 X 6.37	=	46.3736
床面積		46.37㎡



単位メートル

作製者	縮小 1/250	縮小 1/500
申請人		
(平成13年1月24日作製)		

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庁管轄)  
 令和7年11月28日 東京法務局

登記官

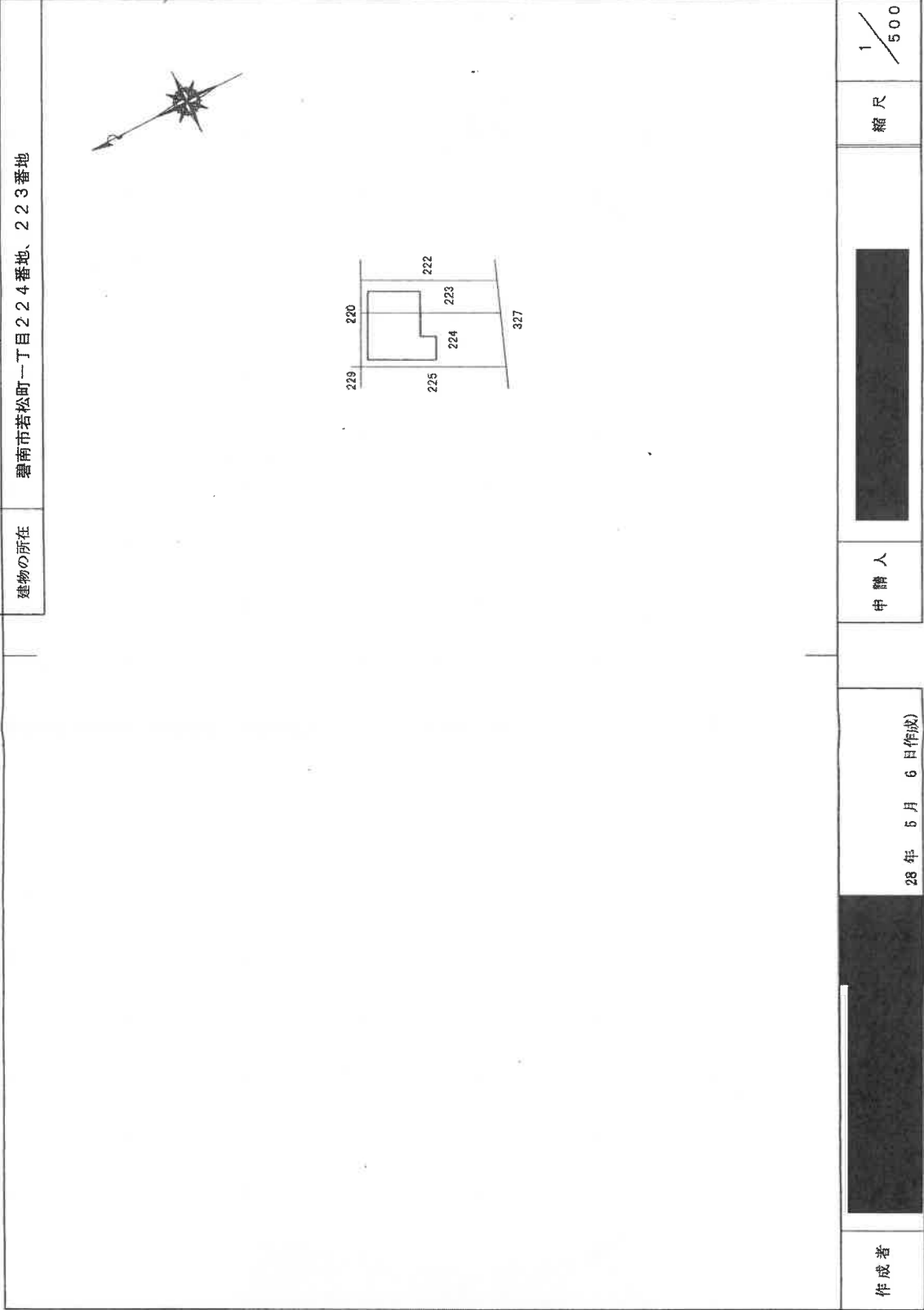
碧南市若松町1丁目224

(1) 平成28年7月11日  
平成28年5月9日変更

(2) 平成28年7月14日  
所在及び家屋番号を碧南市若松町一丁目224番  
地、223番地家屋番号224番に変更

建築物図面

家屋番号	224番
建築物の所在	碧南市若松町一丁目224番地、223番地



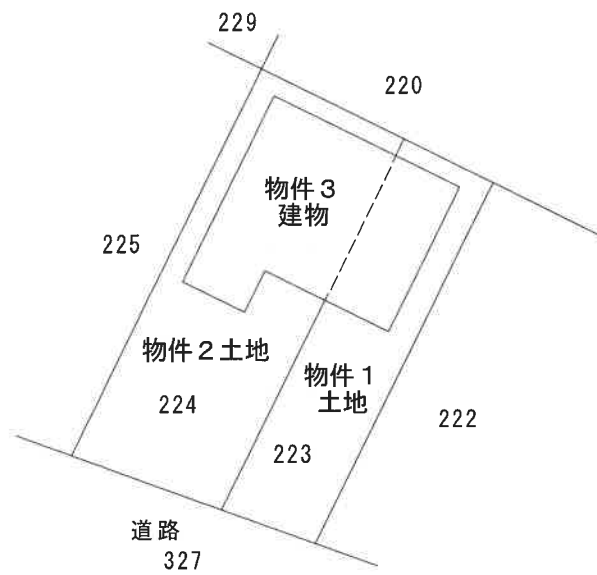
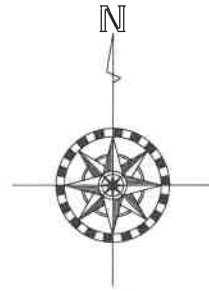
作成者	28年5月6日(作成)	申請人	縮尺	1/500
-----	-------------	-----	----	-------

登記年月日：平成28年5月9日

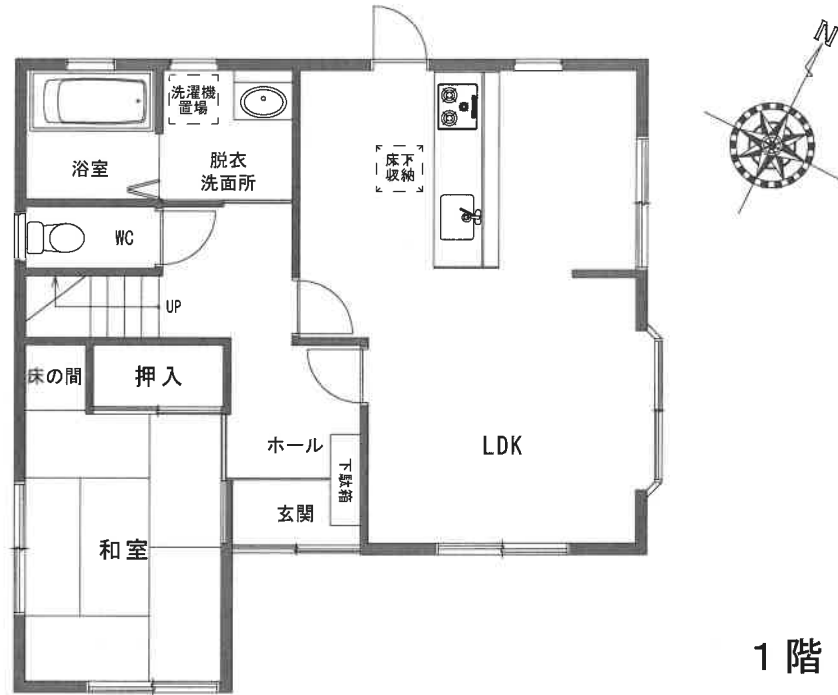
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (名古屋法務局刈谷支局管轄)  
 令和7年11月28日 東京法務局

登記官

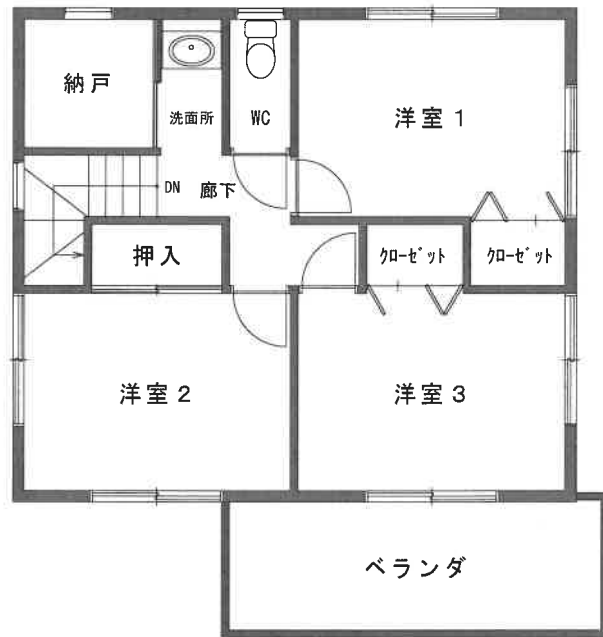
# 土地建物配置図（概略）



# 建物間取図（概略）

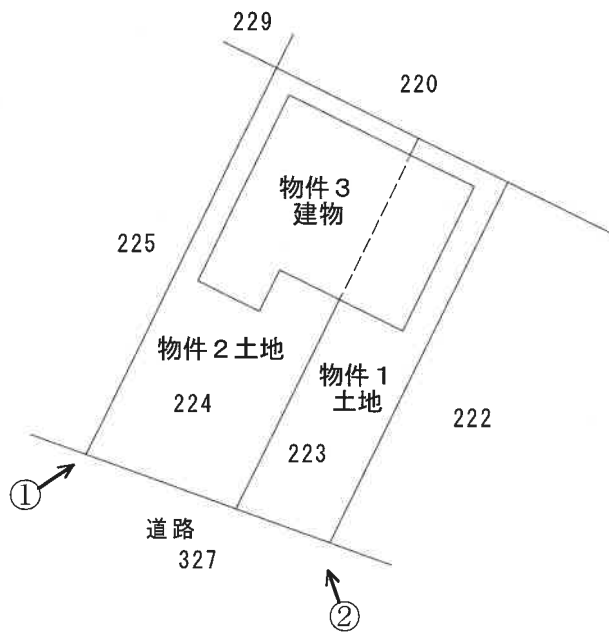
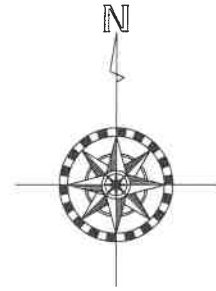


1階



2階

# 写真撮影図



←○は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

