

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 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 8 月 12 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	21,330,000 17,064,000	一括	4,266,000	120,267	29,124
1	3,900,000				
2	17,430,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 刈谷市東境町児山 |
| | 地 番 | 2 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 刈谷市東境町児山 2 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 5 2 . 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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】

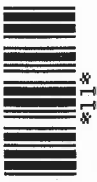
本件所有者が占有している。

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 | 刈谷市東境町兎山 | | |
| | 地 番 | 2 1 4 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 5 . 9 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 刈谷市東境町兎山 2 1 4 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 0 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2 . 6 5 平方メートル | |



令和 8 年(ヶ)第 27 号

令和 8 年 4 月 3 日受理

令和 8 年 5 月 26 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 今 井 達 裕

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 刈谷市東境町兎山 | | |
| | 地 番 | 2 1 4 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 5 . 9 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 刈谷市東境町兎山 2 1 4 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 0 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2 . 6 5 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 ■土地建物位置関係図(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	南側にカーポート(工作物)及びその屋根上に2階バルコニーと接続するデッキが設置されている(写真①⑦)				
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(□主である建物 □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 上記の者が本建物を住居として使用している □「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					
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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 ■土地建物位置関係図(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	(面接による聴取) 1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件2建物については、令和2年に購入後、しばらくは家族と居住していましたが、現在は私一人が居住しています。 3 カーポートとデッキについては、令和三、四年に設置しました。設置費用は、全部で三、四百万円でした。 4 物件2建物には後付けの太陽光発電システムが設置されています。同システムの設置費用は住宅ローンに組み込まれていて、同システムの所有者は私です。また、太陽光モジュールの設置容量は5kwで、売電収入は月額6,000円から1万円程度です。キッチンはプロパンガスを使用していますが、浴室設備は電気式になっています。 5 物件2建物について、特に不具合箇所はありません。ペットを飼育したこともありません。

(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

■占有関係について

- 1 物件2建物には債務者兼所有者の姓を表示した表札が掲げられている。
- 2 債務者兼所有者の陳述、同人の住民票写し、現況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 北側及び南側で道路に接する、ほぼ平坦な長方形の宅地である。北側道路（赤道）について、物件1土地との間に高低差があり、約0.9メートル低い位置で物件1土地に接している。
- 2 一見したところ、北西角付近にコンクリート杭、北東角付近に合成樹脂杭が設置されている。また、南側を除く周囲にブロック及びフェンスが設置されている。
- 3 北側の樹木の枝葉が北側道路（赤道）上に越境している。

■物件2建物の現況について

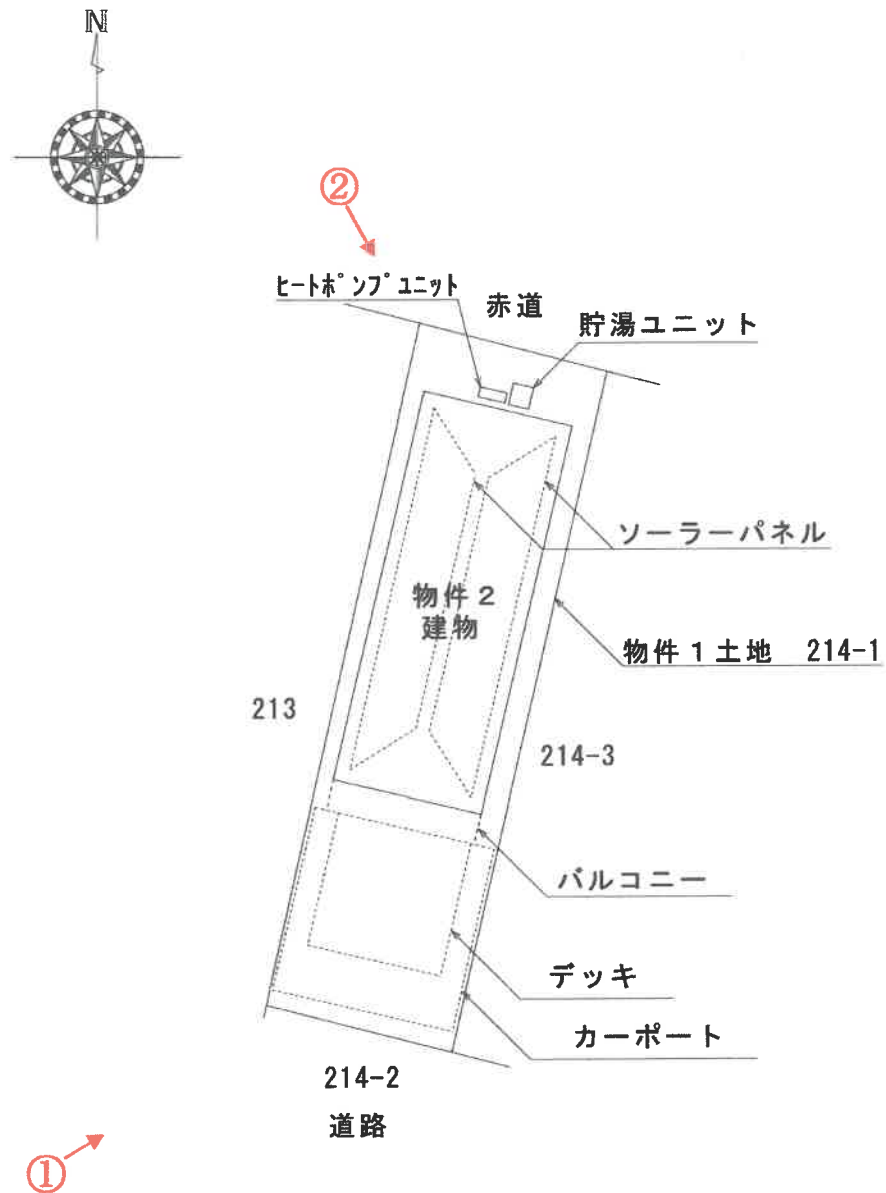
- 1 太陽光発電システムが設置されている。北側外壁に設置されたパワーコンディショナの銘板には、製造業者「長州産業株式会社」、型式「PCS-55RH2A」、「製造年月2021年4月」と表示されている。
- 2 登記記録全部事項証明書によれば、令和2年1月29日新築の建物であることが認められる。通常使用による傷みや汚れの外、特筆すべき不具合箇所は見受けられない。

(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
R8年 4月 7日(火) 9:35 — 9:45	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 事務連絡(調査日程調整) 投かん
R8年 4月 7日(火) 15:05 — 15:10	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 4月 7日(火) : — :	(郵便)	債務者兼所有者の住民票写し交付申請
R8年 4月13日(月) : — :	(郵便)	債務者兼所有者に対し現況調査日通知
R8年 4月27日(月) 13:00 — 13:25	目的物件所在地	債務者兼所有者が不在のため立入調査中止、物件1 土地の形状調査、写真撮影(屋外)、評価人同行
R8年 5月15日(金) 10:00 — 10:25	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内)、評価人同行 債務者兼所有者立会・聴取
R 年 月 日() : — :		
(特記事項) ☒ 令和 8年 5月15日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。職務の調査の適正確保のため、立会人を立ち会わせた。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

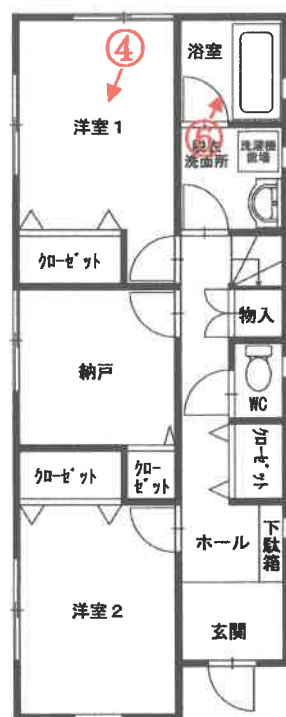


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件2建物の外観



② 物件2建物の外観



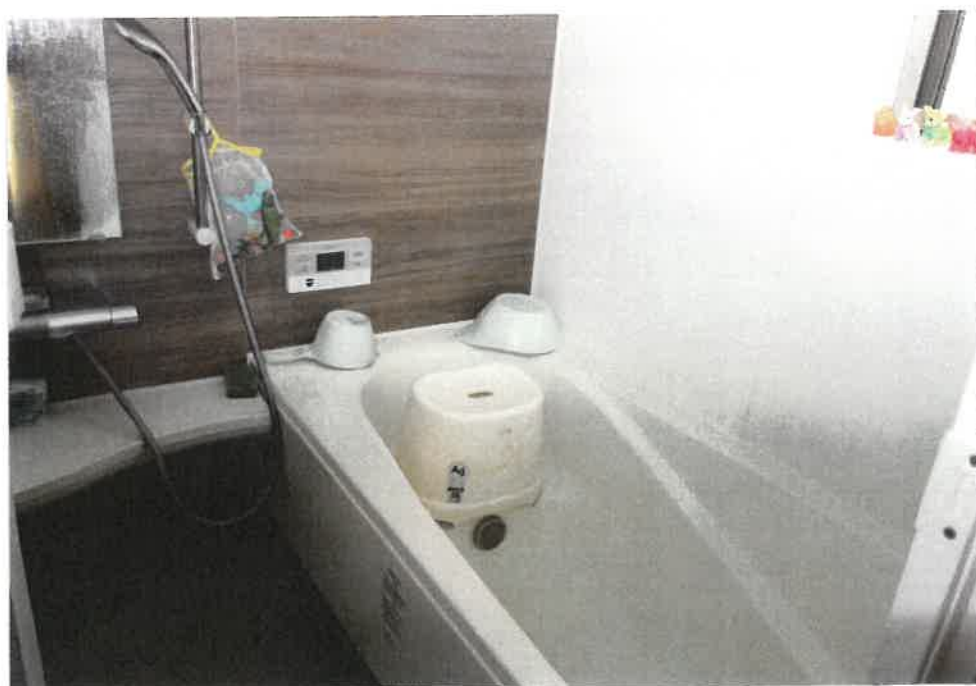
③ 屋内の状況（LDK）



④ 屋内の状況（洋室1）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）



⑦ カーポートの屋根上に設置されたデッキ

令和8年（ケ）第27号
令和8年4月6日受理
令和8年5月15日現地調査
令和8年5月23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 21,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,900,000 円
物件2 (建物)	金 17,430,000 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 番 地 目 地 積	刈谷市東境町児山 2 1 4 番 1 宅地 1 1 5 . 9 5 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	刈谷市東境町児山 2 1 4 番地 1 2 1 4 番 1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 5 1 . 0 3 平方メートル 2階 5 2 . 6 5 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）

位置・交通	名鉄名古屋本線「富士松」駅 北東方 道路距離約2,200m かりまるバス「富士松図書館」停 南西方 道路距離約380m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅の集積する狭隘道路ぞいの旧来からの住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 115.95㎡ 間口 約5.7m、奥行 約20.3m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、南側で幅員約3.3mの舗装市道とほぼ等高に接している(建築基準法第42条2項の道路)。北側に存する道状の土地は刈谷市の管理する赤道(市道認定無し)であり、建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地及び駐車場として利用されている。物件1の土地の南側は市道を介して戸建住宅、西側及び東側は戸建住宅、北側は赤道を介して戸建住宅である。	
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 なし 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図(昭和52年以降)による地歴調査を行った結果、物件2の建物が建設される以前は戸建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、本件土地は土壤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	・ 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。 ・ 接面道路は建築基準法第42条2項の道路であるが、対象地はセットバック済みである。 ・ 物件1の土地には物件2の建物のほか、カーポートが設置されており、カーポート上にデッキが存している。また、エコキュートの貯湯ユニット、ヒートポンプユニットが存している(附属資料6 土地建物配置図(概略))。 ・ 物件1の土地は、北側の赤道と比較して概ね1m程度高く接している。また、物件1の土地の植栽が赤道に越境している。	

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2年1月29日新築 経 過 年 数 約 6 年 経済的残存耐用年数 約 19 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 ルーフィングぶき 外 壁 サイディング張等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 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 3LDK＋納戸 (附属資料7 建物間取図（概略）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	・屋根に太陽光パネル装置が存しているが、オール電化ではない。詳細は現況調査報告書記載のとおり。 ・カーポートの上にデッキが設置されており、2階のバルコニーから行き来が可能である。

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/㎡)	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	104,000	1.08	115.95	0.95	12,370,000

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 刈谷-28

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 122,000\text{円/㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/103 & \times & 100/115 & = & 104,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位（南向き） $1.08 \times \text{二方路 } 1.00 = 1.08$

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	253,000	103.68	0.69	18,100,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}19\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}19\text{年} + \text{経過年数}6\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.69 \end{aligned}$$

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	12,370,000	0.55	法定地上権	6,800,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	12,370,000	-6,800,000		1.0	0.7	3,900,000
2	18,100,000	+6,800,000	0	1.0	0.7	17,430,000
一括価格 (合計)						21,330,000

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

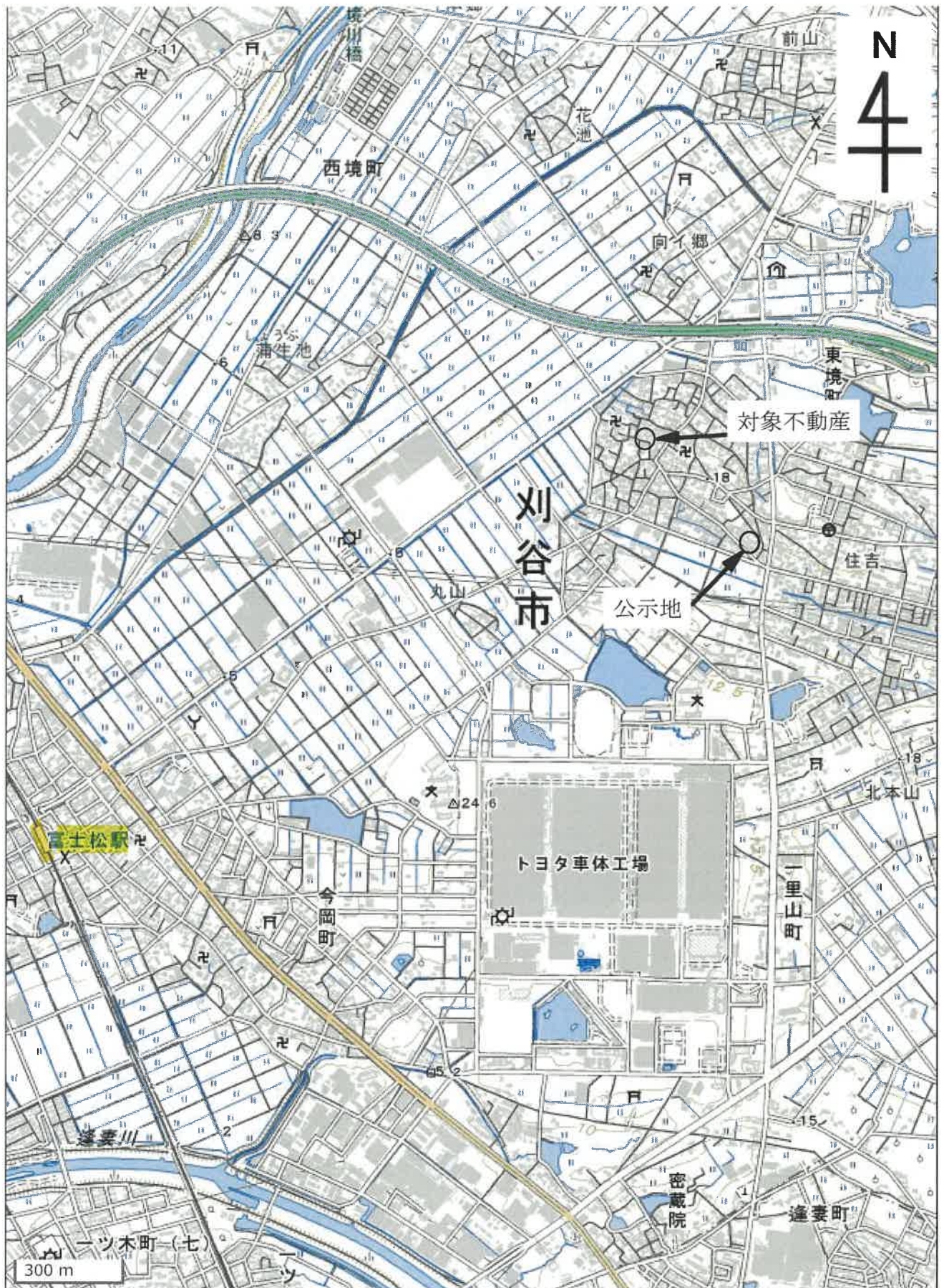
地価公示価格（刈谷-28）

所 在：刈谷市東境町高山6 9 番6
価 格：122,000円／m²
位 置：名鉄名古屋本線「富士松」駅の東方道路距離約2,400m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：168m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南西側幅員5.3m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：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

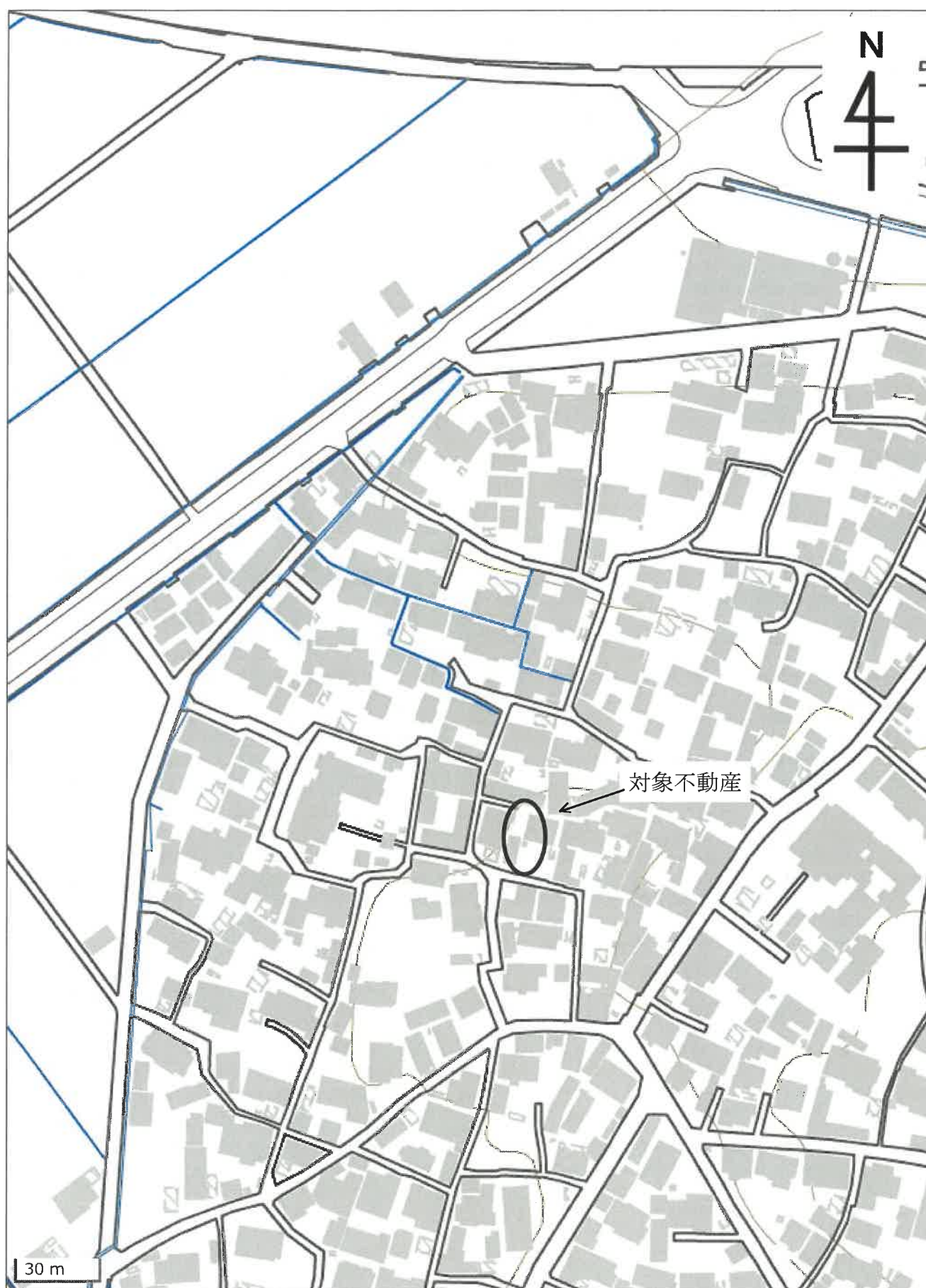
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

附属資料1．位置図



国土地理院「地理院地図」

附属資料 2. 付近案内図



国土地理院「地理院地図」

A4判に縮小



請 求 部 所 在	刈谷市東境町兎山			地 番	214番1			
出 力 縮 小 尺 寸	1/600	精 度 分	座 標 系 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			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和53年12月		補 記 事 項	

地図整理番号：M38669
(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：令和1年11月26日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和8年2月20日 名古屋地積測量局 登記官

土地積測量図

地番	214-1、214-3
土地の所在	刈谷市東境町児山

求積表

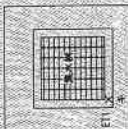
地番	④ 214-1								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1			
H9	300.191	304.756	1.048	314.600	168				
B1	298.826	310.311	10.080	3003.191	250				
B2	318.564	314.806	-1.048	-333.859	72				
D98	319.984	309.263	-10.080	-3215.839	200				
			合計		-231.902	654			
			合計面積		115.951	4270			m

地番	⑤ 214-3								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1			
B1	298.826	310.311	1.744	521.150	600				
H10	297.292	316.650	10.127	3010.876	084				
D90	318.129	320.438	-0.691	-219.827	139				
D98	318.994	315.869	-5.632	-1792.931	808				
B2	318.564	314.806	-9.648	-1787.993	072				
			合計		-248.025	135			
			合計面積		124.012	5675			m

参照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
E11	300.000	300.000	測点
E12	291.759	328.449	コンクリートに設置

E11 縮略図



E12 縮略図



測量年月日	令和1年11月6日
測量員	任

作成者

申請人

縮尺

1/250

附属資料 5. 建物図面・各階平面図写

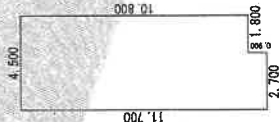
A4判に縮小

建物図面図

各階平面図

家屋番号	214番1
建物の所在	刈谷市東境町児山214番地1

1階

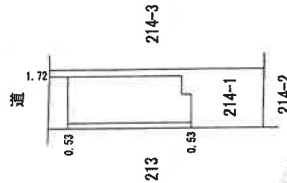


求積表	
$2,700 \times 0.900$	$= 2,430,000$
$4,500 \times 10.800$	$= 48,600,000$
合計床面積	51.03 m ²

2階



求積表	
$4,500 \times 11.700$	$= 52,650,000$
合計床面積	52.65 m ²



縮尺 500

縮尺 250

作成者

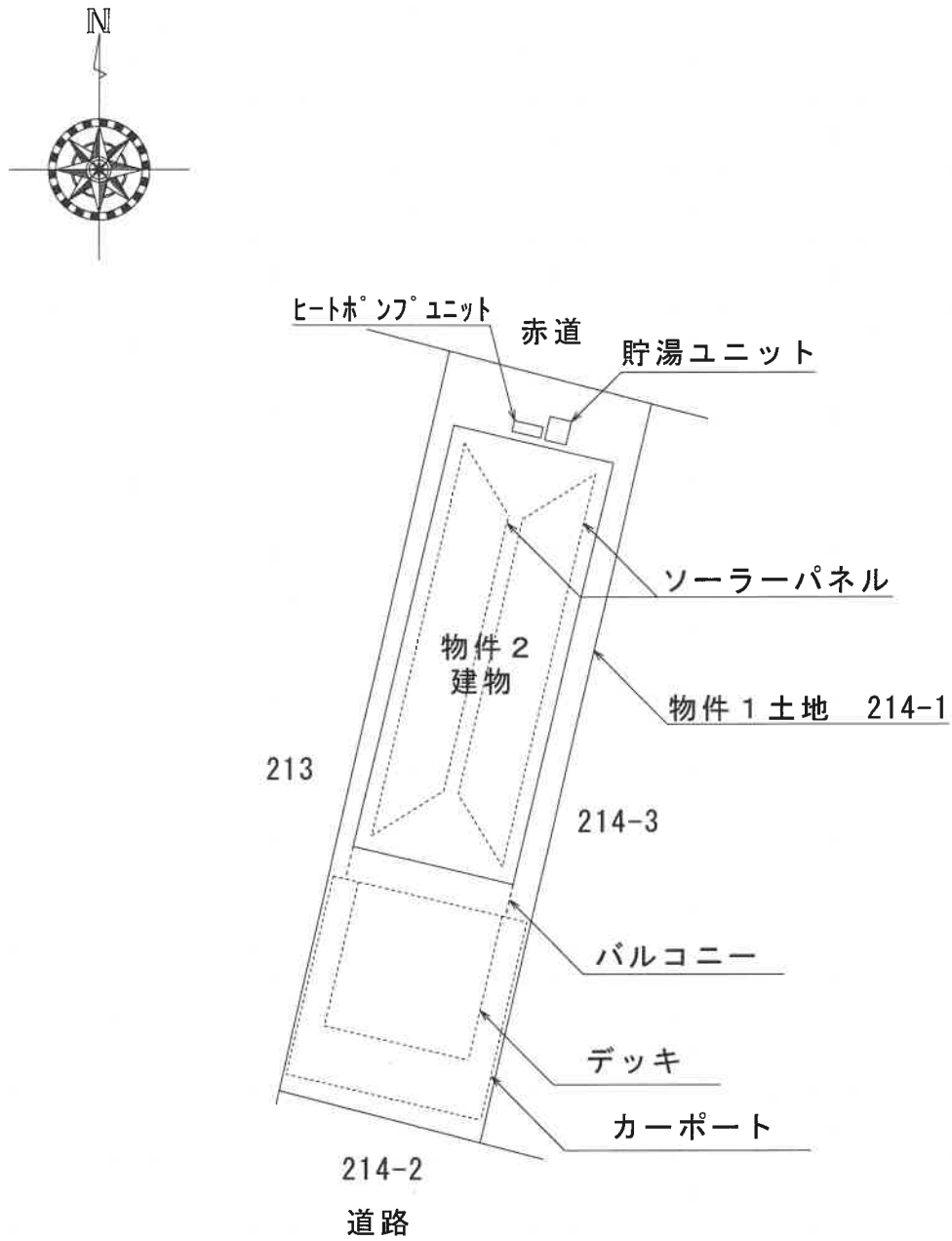
申請人

登記年月日：令和2年3月10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。
令和8年2月20日 名古屋法務局刈谷支局 登記番

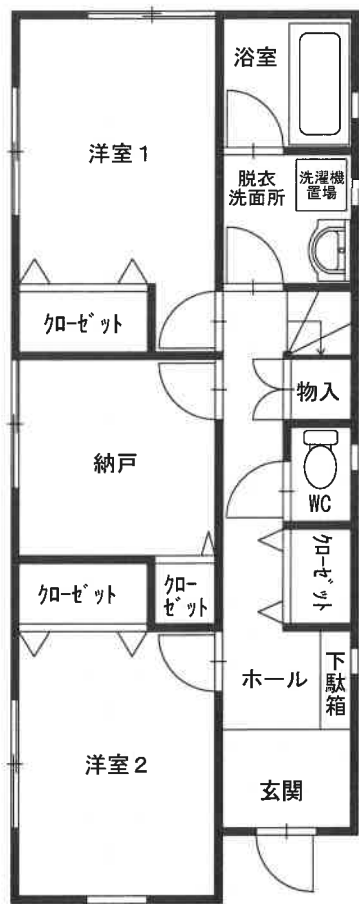
地図整理番号：M38671

附属資料 6. 土地建物配置図（概略）

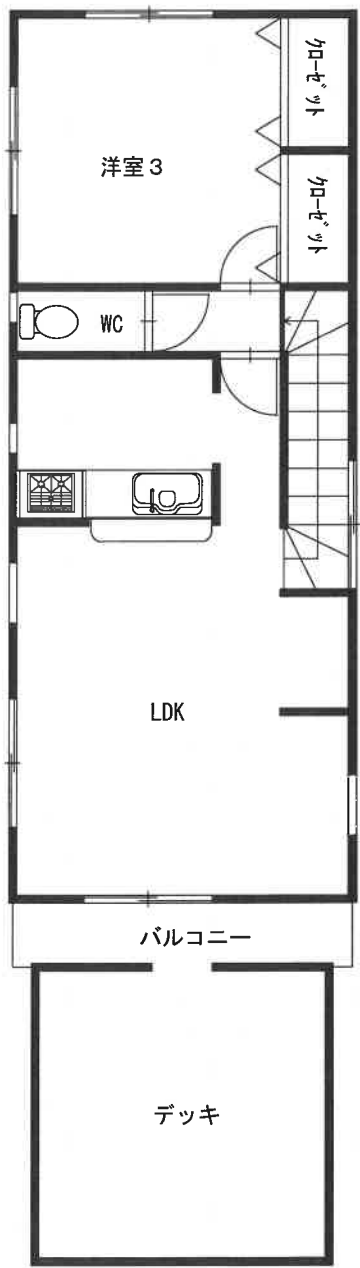


附属資料 7. 建物間取図（概略）

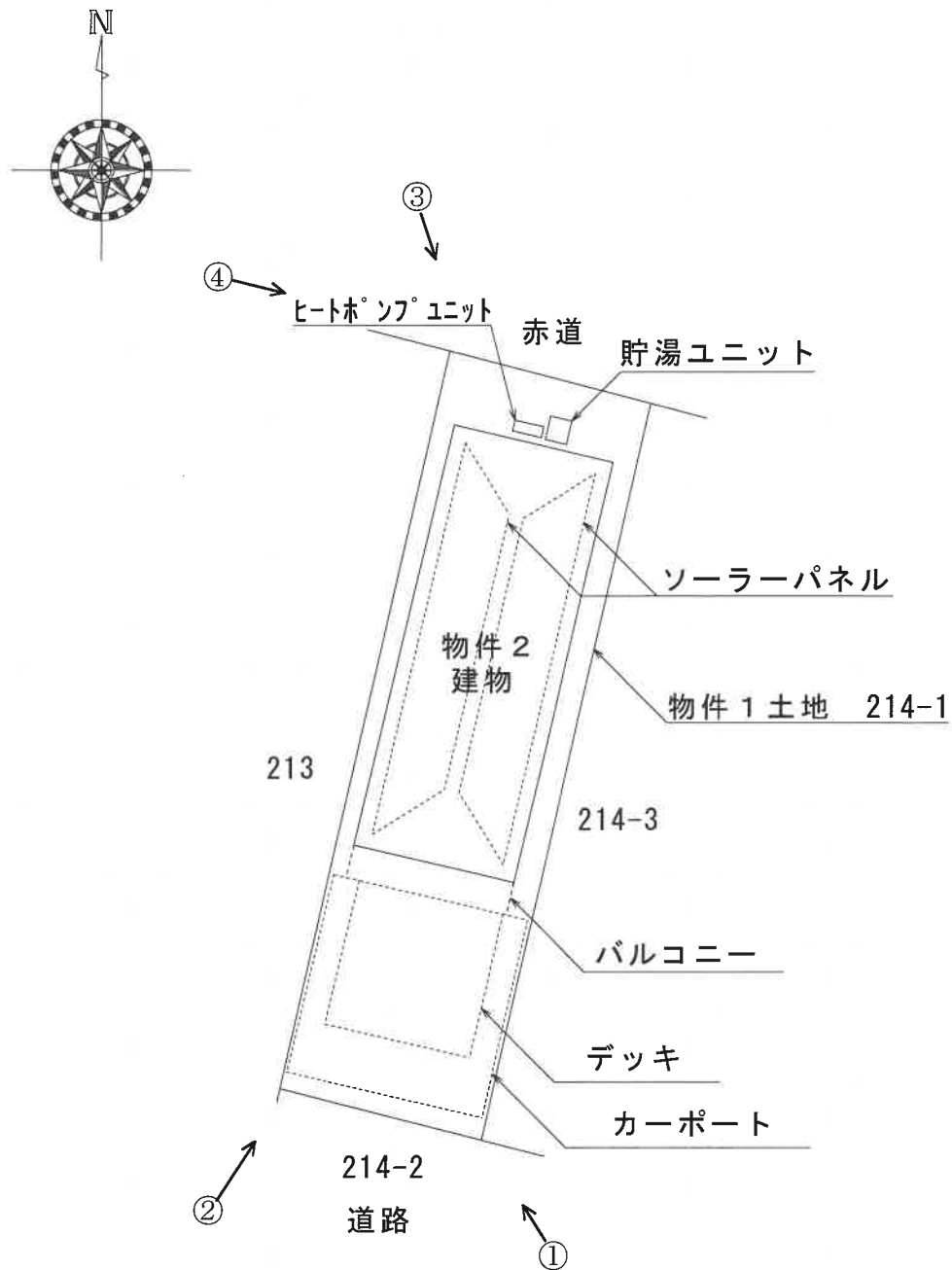
1 階



2 階



附属資料 8. 写真撮影図



←○は写真撮影位置を示す

附属資料 9. 現況写真

①



②



附属資料 9. 現況写真

③



④

