

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 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 10 月 14 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 670, 000 10, 136, 000	一括	2, 534, 000	103, 805	20, 632
1	2, 450, 000				
2	10, 220, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 碧南市鴻島町五丁目 |
| | 地 番 | 2番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市鴻島町五丁目 2番地5 |
| | 家屋 番号 | 2番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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 | 碧南市鴻島町五丁目 |
| | 地 番 | 2番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市鴻島町五丁目 2番地5 |
| | 家屋 番号 | 2番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和 8 年(7)第 46 号

令和 8 年 5 月 22 日受理

令和 8 年 7 月 7 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 | 碧南市鴻島町五丁目 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市鴻島町五丁目 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.89平方メートル
2 階 47.20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			
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	☒ 屋根にソーラーパネルがある。		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 ときどき債務者兼所有者の姿を見かけることがあります。 2 債務者兼所有者は、物件2に居住していると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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調査の結果等から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, 南側が道路に接面している。物件1の南西角, 南東側西角及び南東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 北東角には, 一見して, 境界杭等を認めることができなかった。なお, 北西角については, 立ち入ることができなかったため, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は, 西側, 北側及び東側をそれぞれフェンスで囲まれている。西側フェンス, 北側フェンス及び東側フェンスで囲まれた範囲が, 概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の屋根にソーラーパネルがある。ソーラーパネルは, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。なお, ソーラーパネルの設置時期, 設置費用及び所有権の帰属等, 詳細については, 不明である。
- 4 物件2は, 建築後約10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。
- 5 債務者兼所有者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月26日 (火)	(郵便)	住民票取寄 (碧南市役所)
8年5月26日 (火) 14:40-15:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査, 近隣住人に面談, 聴取
8年6月5日 (金)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
8年6月8日 (月) 10:40-10:50	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取寄
8年6月30日 (火) 9:10-10:40	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
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		

(特記事項)

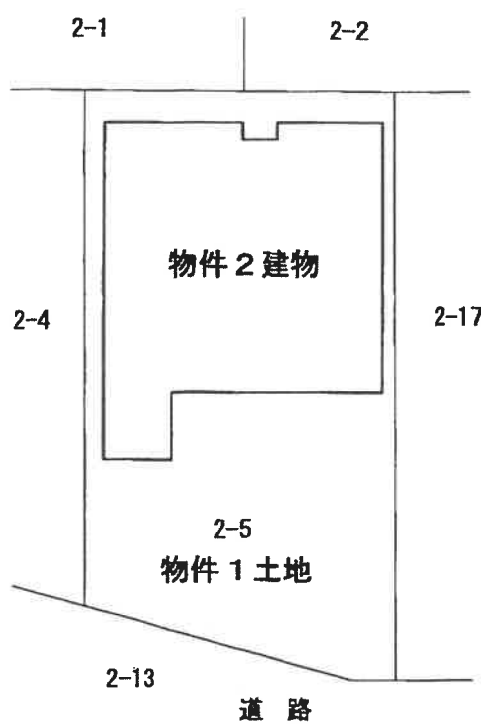
☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月30日
本件建物は全戸不在で施錠されていたので、立会証人を立ち会わせ、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。

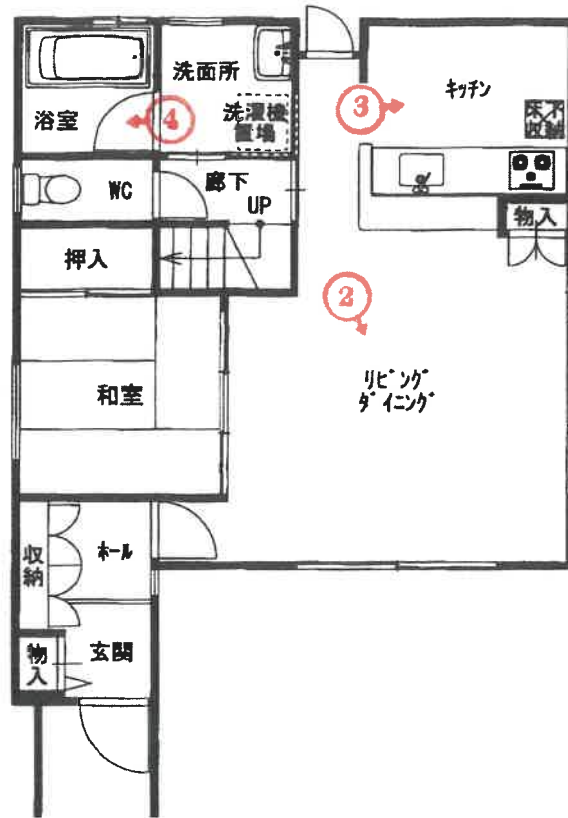
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

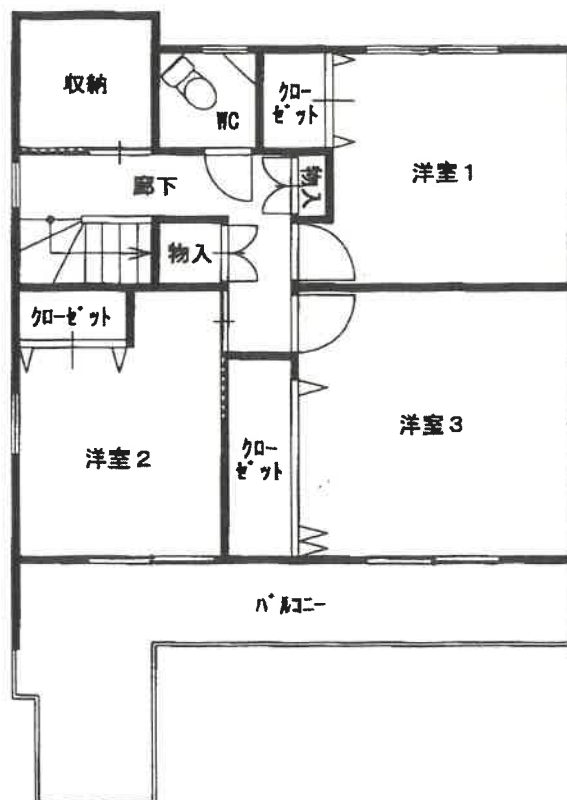


①

建物間取図（概略）



1 階



2 階



①屋外の状況



②屋内の状況
リビング
ダイニング



③屋内の状況
キッチン



④屋内の状況
浴室



令和8年(ケ)第46号
令和8年5月29日受理
令和8年6月30日現地調査
令和8年7月15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

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,450,000 円
物件2 (建物)	金 10,220,000 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	碧南市鴻島町五丁目 2 番 5 宅地 1 2 1 . 8 9 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	碧南市鴻島町五丁目 2 番地 5 2 番 5 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル 2 階 4 7 . 2 0 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	名鉄三河線「碧南中央」駅 東方 道路距離約1,500m 碧南市くるくるバス「貞照院」停 北東方 道路距離約280m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	主に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 60% 100% － 高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 121.89㎡ 間口 約8.5m、奥行 約15m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約4.8mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 （建築基準法第42条1項1号の道路）	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南側は市道、東側、西側、北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 なし 下水道 なし（個別浄化槽、特記事項）	
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を昭和41年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は池、住宅の敷地等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	・碧南市下水道課によれば、下水道は令和9年4月1日供用開始予定であり、受益者負担金の納付書は令和9年6月中旬ごろ発送予定であるとのことである。詳細は碧南市下水道課に問い合わせを要する。 ・本件土地は北側隣地より約0.2～0.6m低い。 ・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。 ・本件土地は、碧南市の洪水ハザードマップ（矢作川）によると浸水想定区域に該当し、高潮ハザードマップによると浸水区域に該当する。	

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）平成28年12月9日新築 経 過 年 数 約 10 年 経済的残存耐用年数 約 20 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 窯業系サイディング貼等 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 太陽光発電システム
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 (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	・ 本件建物には太陽光発電システムが設置されている。当該システムの設置費用の支払い状況、稼動状況等の詳細は不明である。 ・ 2階北西部分の収納は床面積不算入の下屋収納である。 ・ 本件建物には経年使用相当の汚損、傷等が見られた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（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	69,200	1.08	121.89	0.95	8,650,000

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-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,500\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/113 & = & 69,200\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：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	206,000	103.09	0.54	11,470,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムを含んでいる。

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}20\text{年} + \text{経過年数}10\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.54 \end{aligned}$$

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	8,650,000	0.55	法定地上権	4,760,000

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	8,650,000	-4,760,000		0.90	0.7	2,450,000
2	11,470,000	+4,760,000	0	0.90	0.7	10,220,000
一括価格 (合計)						12,670,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件建物に設置されている太陽光発電システムは、設置費用の支払い状況が不明であり、第三者が所有権留保している可能性があることによる減価を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

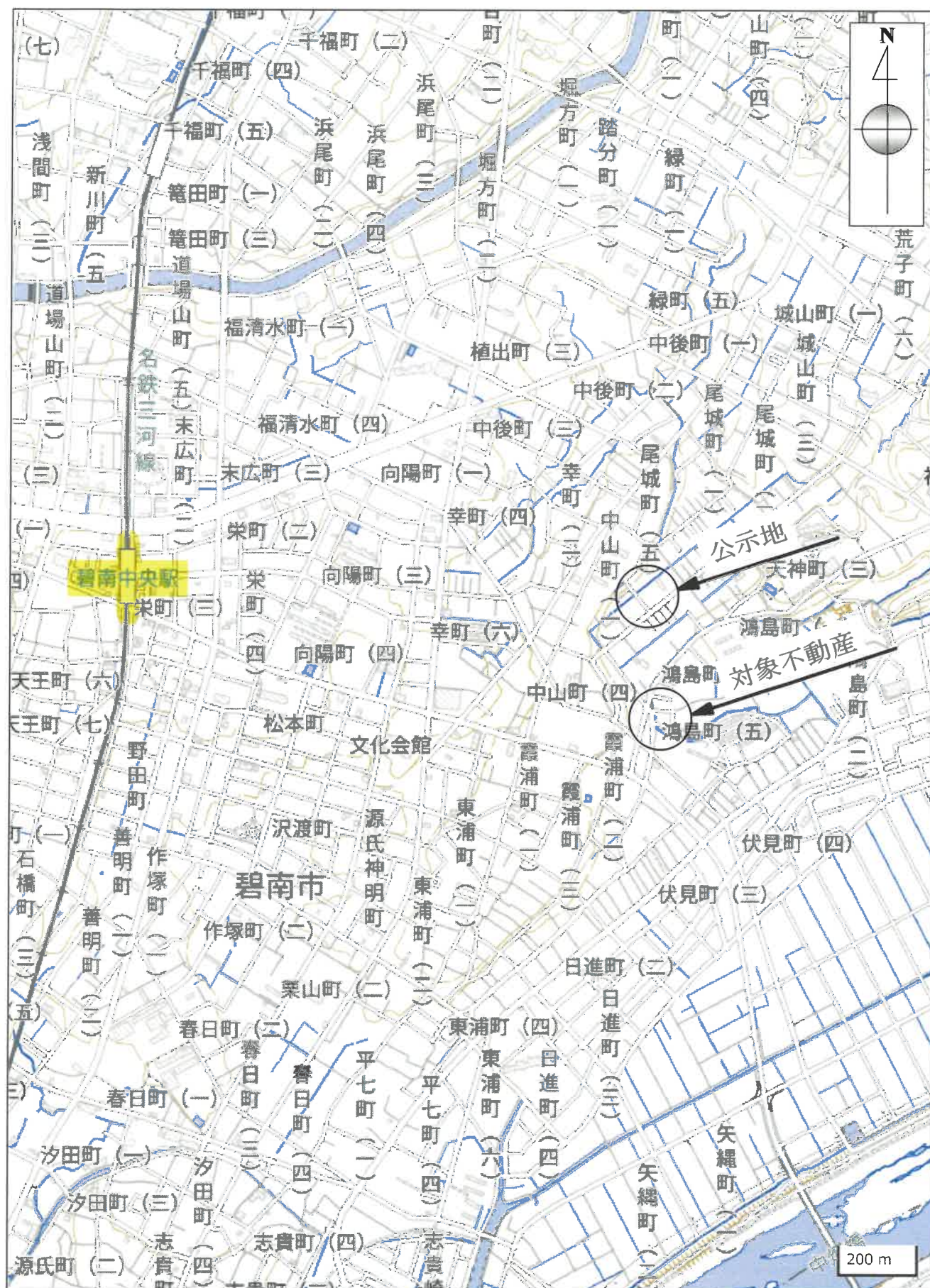
地価公示価格（碧南-10）

所 在：碧南市中山町2丁目17番1外
価 格：80,500円／m²
位 置：名鉄三河線「碧南中央」駅の東方道路距離約1,600m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：165m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南西側幅員4.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅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 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

位置図



付近案内図





(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	所在	碧南市鴻島町五丁目				地番	2番5			
出力縮尺	1/500	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	昭和49年3月			備付年月日(原図)				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8年4月6日

東京法務局

地図整理番号：M99699

(1/1)

登記官

登記年月日：平成28年8月26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庁管轄)
令和8年4月6日 東京法務局

土地積測量図

地番
2番5, 2番17
2番18

土地の所在
碧南市鴻島町五丁目

求積表

地番	① 2-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO.					
P7		-123774.066	-14891.614	-1.571	-194449.05766
P8		-123758.543	-14891.299	-7.953	-985489.27799
KN7		-123758.371	-14899.577	-8.555	-1058752.06395
P61		-123771.998	-14899.854	6.707	-830138.79056
U32		-123774.040	-14892.870	8.240	-1019888.00600
合計					-243.79058
合計面積					121.89 m ²

地番	② 2-17	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO.					
P9		-123774.226	-14883.991	7.939	-982643.580214
P10		-123758.702	-14883.675	-7.308	904478.594216
P8		-123758.543	-14891.299	-7.939	-982519.072877
P7		-123774.066	-14891.614	7.308	-904540.874328
合計					-236.787449
合計面積					118.39 m ²

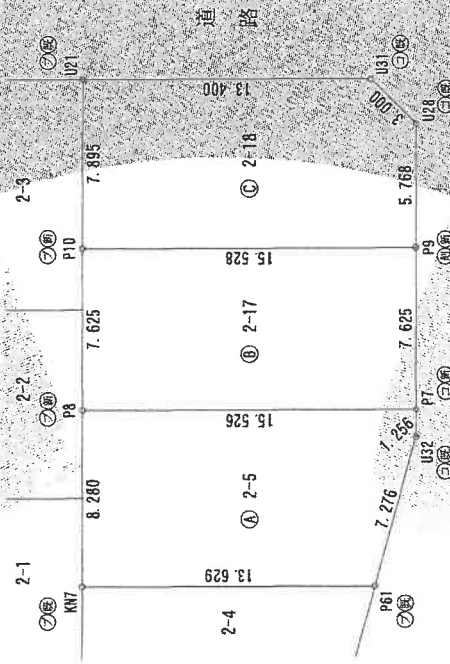
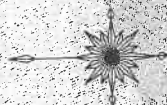
地番	③ 2-18	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO.					
P10		-123758.702	-14883.675	-8.209	1015935.184718
P9		-123774.226	-14883.991	5.451	-674693.305976
U28		-123774.347	-14878.224	7.926	-981035.474322
U31		-123772.264	-14876.065	2.442	-302251.868688
U21		-123758.805	-14875.782	-7.610	941804.910260
合計					-240.493958
合計面積					120.24 m ²

基準点の名称及び座標値

名称	座標値	X	Y
街区多角点 10827		-123784.662	-14984.743
街区多角点 14091		-123722.411	-14938.953
測地系	世界測地系		
平面直角座標系の記号	Ⅲ		
測量年月日	平成28年8月9日		

記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金 属 標
④	金 属 釘
⑤	刻 印

⑥	既設境界線
⑦	新設境界線



作成者

縮尺
1 / 9日作成

申請人

縮尺

1 / 250

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8年4月6日 東京法務局

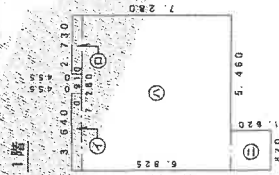
登品出

面圖
圖面
物平
建各

5番2

家屋番号

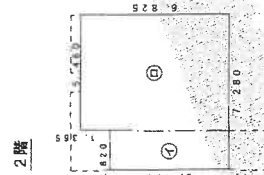
建築物の所在 碧南市鴻島町五丁目2番地5



求積表

⑤	1,640	×	0.455	=	1,556.200
⑥	2,730	×	0.455	=	1,242.150
⑦	7,240	×	6.825	=	49,586.000
⑧	1,820	×	1.820	=	3,312.400
計					55,896.750

計

床面積 55.89 m²

求積表

①	$1. \times 20 \times$	5. 460	=	9. 937200
②	$5. 460 \times$	6. 125	=	37. 264500
				計 47. 201700

計

床面積 47.20 m

者
作成

作威)

(平成29.12.4)

人
道
母

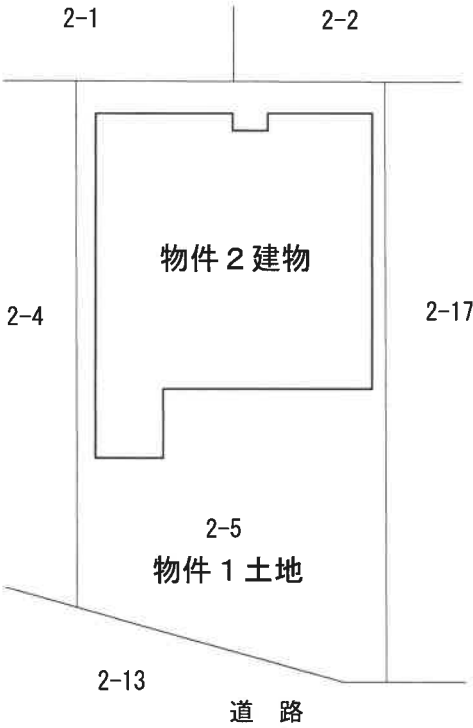
縮尺 1/250

民 籍

$$\frac{1}{500}$$

地图编号: M99701

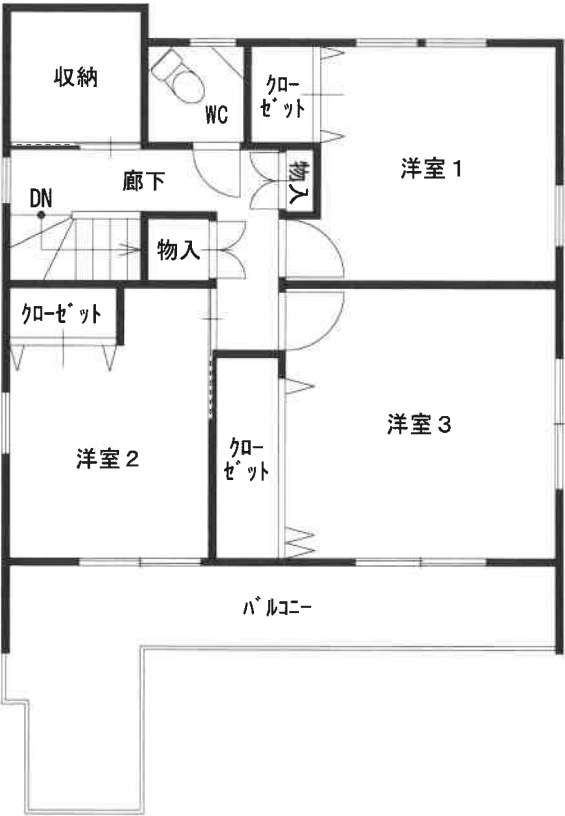
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

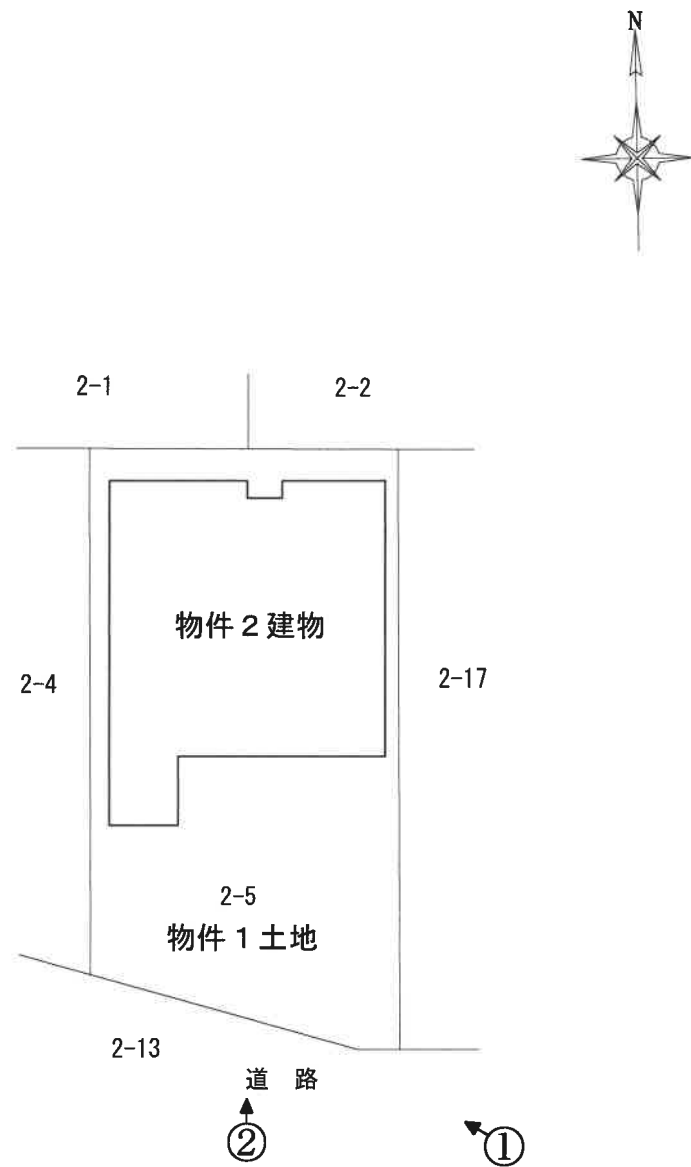


1 階



2 階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

①



②

