

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5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 6年 4月16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 みよし市東陣取山  
地 番 120番1  
地 目 宅地  
地 積 166.42平方メートル
- 2 所 在 みよし市東陣取山 120番地1  
家屋 番号 120番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 58.00平方メートル  
2階 54.25平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8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 みよし市東陣取山  
地 番 120番1  
地 目 宅地  
地 積 166.42平方メートル
- 2 所 在 みよし市東陣取山 120番地1  
家屋 番号 120番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 58.00平方メートル  
2階 54.25平方メートル



令和 5 年(ケ)第 72 号

令和 6 年 1 月 11 日受理

令和 6 年 2 月 14 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 杉 原 慶 光

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | みよし市東陣取山                         |
|   | 地 番   | 120番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 166.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | みよし市東陣取山 120番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 120番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル<br>2階 54.25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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (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"/> 土地建物位置関係図(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(A) <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	「執行官の意見」のとおり													
<b>建物</b>	物件2													
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( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <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	「執行官の意見」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号									
	保管開始日	令和	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
<p>■ A (債務者、物件1及び 2所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、令和2年に物件1の土地を購入し、その上に物件2の建物を新築しました。現在、1人で物件2に居住しています。</p> <p>なお、物件1北西部の擁壁については、購入前からあったものをそのまま使用しています。当該擁壁に亀裂の入っている箇所がありますが、物件1の売買を仲介した不動産業者からは、特に問題ないとの説明を受けました。</p> <p>2 物件1及び2の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>3 物件2内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>4 物件2の増改築やリフォームを行ったことはありません。</p> <p>5 物件2で雨漏りが発生したことはありません。</p> <p>6 大雨の際でも物件1の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件2で浸水被害を受けたこともありません。</p> <p>7 物件1の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。</p>

(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

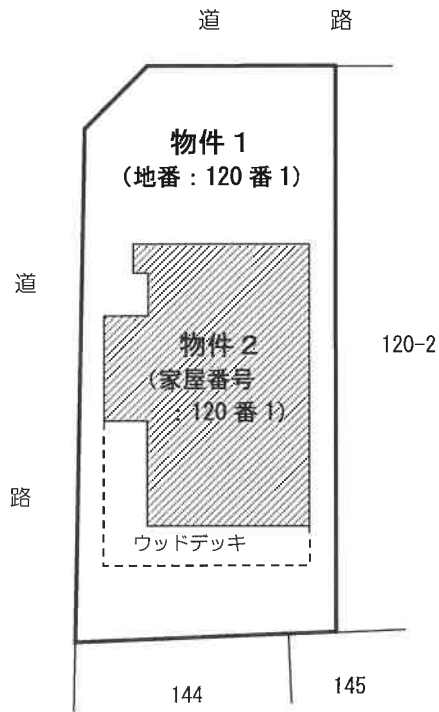
- 1 物件1及び2の占有関係について  
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1の現況等について
  - (1) 物件1は物件2の敷地及び駐車場等として使用されており、北東側及び北西側で道路に接している。ただし、物件1と北西側道路との間には高低差があるため(下記(3)参照)、北西側道路から物件1に出入りすることはできない。
  - (2) 物件1の北東角及び南西角付近に境界標とみられる杭を確認した。また、東側隣地(みよし市東陣取山120番2)、南東側隣地(同所145番)及び南側隣地(同所144番)との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
  - (3) 物件1の周囲一帯は、南西方向への下り勾配となっている。このため、物件1と北西側道路との境界付近に最大で高さ約1.5メートルの擁壁が設置されている(写真1)。  
なお、当該擁壁には約2メートルの間隔で縦方向に亀裂が生じている(Aの陳述1参照、写真4)。
  - (4) 物件1の南西部(物件2の南西側)にウッドデッキが設置されている(写真3)。
- 3 物件2の現況等について  
経年相応の劣化が認められる。  
なお、2階部分はほとんど使用されておらず、少量の家財道具が置かれているのみであった。

(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
6年 1月12日 (金) 9:00-9:20	みよし市役所	関係人の住民票の写し及び固定資産評価証明書取寄
6年 1月12日 (金) 9:50-10:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
6年 1月12日 (金) 13:40-13:50	名古屋法務局岡崎支局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
6年 1月12日 (金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
6年 1月23日 (火) 11:00-11:10	(携帯電話)	Aより受電, 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
6年 2月 1日 (木) 9:20-10:05	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠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"/> 令和 年 月 日 本件建物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合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

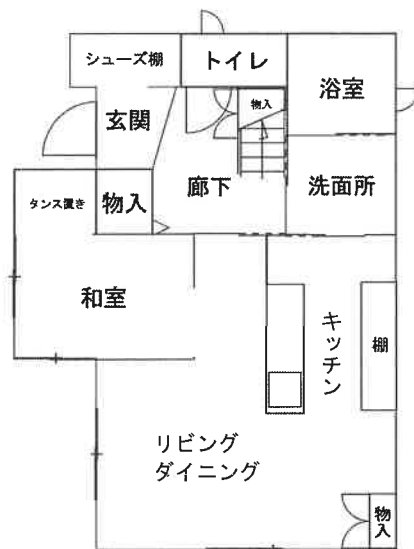
# 土地建物位置関係図（概略）



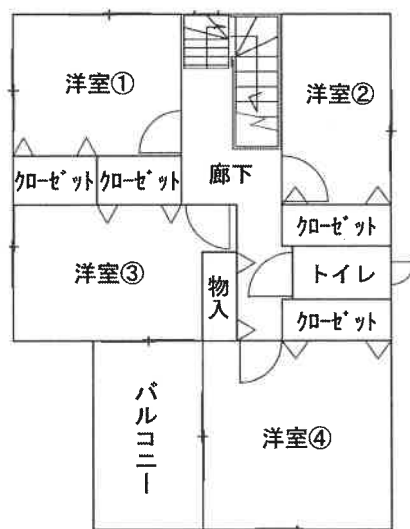
# 建物間取図（概略）



1階



2階



1 物件1及び2の外観（南西方向から撮影）



物件1

2 物件1及び2の外観（北東方向から撮影）



物件1

3 物件2の外観（南西方向から撮影）



物件2

物件1

4 物件1北西側の擁壁の亀裂





5 物件2内部の状況（リビングダイニング）



6 物件2内部の状況（キッチン）



7 物件 2 内部の状況 (洋室③)



令和 5 年 (ケ) 第 72 号  
令和 6 年 1月15日 受 理  
令和 6 年 2月 1日 現地調査  
令和 6 年 2月16日 評 価  
発行番号 つ鑑第23-020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

青山 幸憲

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,600,000円
物件2 (建物)	金 17,980,000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 地番 地目 地積	みよし市東陣取山 120番1 宅地 166.42㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	みよし市東陣取山 120番地1 120番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 58.00㎡ 2階 54.25㎡	同左
番号	特記事項		
1 ・ 2	物件1には、附属資料6に示す通り、物件2のほかウッドデッキが存在する。		

#### 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	名鉄豊田線「日進」駅 南東方 道路距離約5.1km さんさんバス「東陣取山」停留所 南西方 道路距離約110m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	中規模戸建住宅等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
画地条件	地積 166.42㎡ 間口 約6.4m 奥行 約19.0m 形状 ほぼ長方形 その他 接面する道路より0～約1.5m高い。	
接面道路の状況	北東側幅員約6.0m市道に接面。 北西側幅員約8.0m市道に接面。 (上記道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
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	有り
	ガス配管	有り
	下水道	有り
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣地は戸建住宅等</li> <li>・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、みよし市役所備付けの洪水ハザードマップ等によると、当該区域に該当しない。</li> <li>・物件1内の擁壁について、複数の亀裂が認められる。詳細は現況調査報告書記載の通りである。</li> </ul>	

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年7月14日新築 約4年 約21年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレートぶき等 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上下水道、都市ガス等 -
床面積(現況)	延112.25㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 5LDK (附属資料7 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	普通程度	
保守管理の状 態	普通程度	
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	経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

## 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/㎡) 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	128,000	1.02	166.42	1.00	21,730,000

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 みよし-1

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 132,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.5 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 102 & = & 128,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差 : 交通接近条件、環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 角地1.04×不整形0.99×間口劣る0.99=1.02

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 地上建物の存在による減価率を無しと判定した。

#### (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	165,000	112.25	0.80	14,820,000

#### ウ 現価率

$$\begin{aligned}
 \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 21 \text{ 年} / (\text{経済的} \\
 &\quad \text{残存耐用年数 } 21 \text{ 年} + \text{経過年数 } 4 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.80
 \end{aligned}$$



## 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	21,730,000	0.50	法定地上権	10,870,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1について法定地上権と判断し、その割合を50%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	21,730,000	- 10,870,000	/	1.00	0.70	7,600,000
2	14,820,000	+ 10,870,000	0	1.00	0.70	17,980,000
一括価格(合計)						25,580,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：特に無し。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。





# 附属資料 1

## 位置図





# 附属資料 2

## 付近案内図

西陣取山

東陣取山

対象不動産



東

1  
S =  $\frac{1}{1,875}$





A 4判に縮小

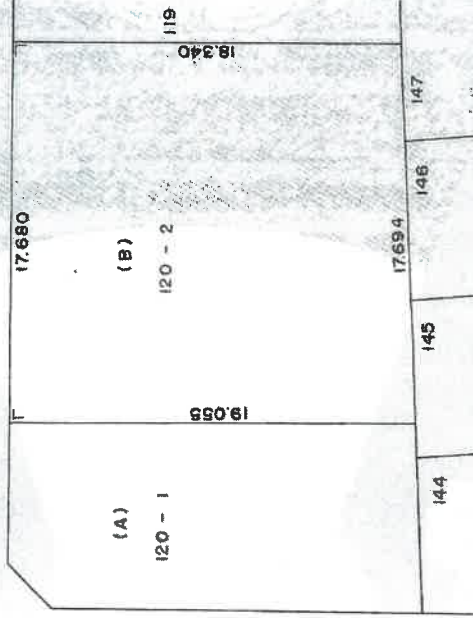
前 120 120-1 120-4  
 地番 (8) 120-2 地積測量図  
 土地の所在 西加茂郡三好町東陣取山

平成22年1月4日西加茂郡三好町をみよし市と変更

3069548



道路



計算式

$$(B) \quad 17680 \times \left( \frac{18340 + 18055}{2} \right) = 330.5718 \text{ m}^2$$

$$(A) \quad 497 - 330.5718 = 166.4282 \text{ m}^2$$

申請人

縮尺 1/250

554

製作者

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

(全頁専用)

登記年月日：昭和54年2月20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。

(名古屋法務局農田支庁管轄)

令和5年11月20日

東京法務局

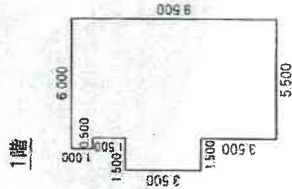
登記簿



建物図面

建物図面  
各階平面図

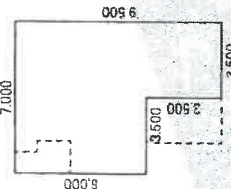
家屋番号	120番1
建物の所在	みよし市栗陣取山120番地1



求積表

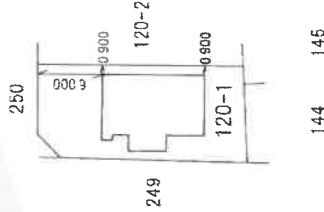
0.500 X	1.000 =	0.500000
5.500 X	3.500 =	52.250000
1.500 X	3.500 =	5.250000
計		58.000000
床面積		58.00 m <sup>2</sup>

2階



求積表

7.000 X	6.000 =	42.000000
3.500 X	3.500 =	12.250000
計		54.250000
床面積		54.25 m <sup>2</sup>



単位:メートル

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作成者

(愛知県七地家屋調査士会 用紙)

(公認専用)

登記年月日: 令和2年8月17日

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。

(名古屋法務局 豊田支局 管轄)

令和5年11月20日

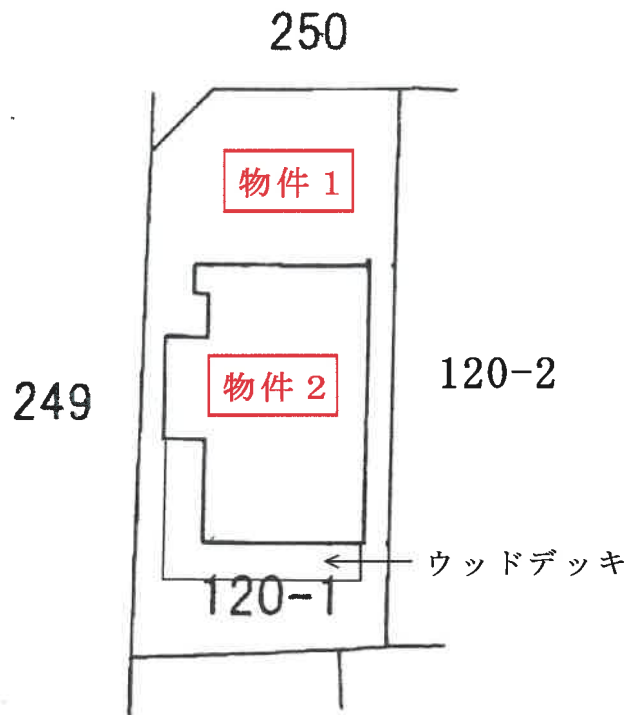
東京法務局

登記簿

# 附属資料 6

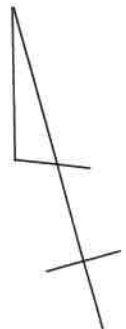
土地建物配置図  
( 概 略 )

①



②

○➡ は撮影方向を示す







①



②

