

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

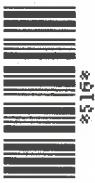
名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

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 碧南市権現町二丁目  
地 番 310番1  
地 目 宅地  
地 積 181.23平方メートル
- 2 所 在 碧南市権現町二丁目 310番地1  
家屋 番号 310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 51.75平方メートル  
2階 47.20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 野口 瑠理

---

---

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。

---

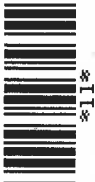
---

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 碧南市権現町二丁目  
地 番 310番1  
地 目 宅地  
地 積 181.23平方メートル
  
2. 所 在 碧南市権現町二丁目 310番地1  
家屋 番号 310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 51.75平方メートル  
2階 47.20平方メートル



令和 5 年(ケ)第 63 号

令和 5 年 1 月 21 日受理

令和 5 年 1 月 12 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 碧南市権現町二丁目                        |
|   | 地 番   | 310番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 181.23平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 碧南市権現町二丁目 310番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 310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 51.75平方メートル<br>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)
<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"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)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"/> 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が異なる( <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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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"/> 配置図のとおり

(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
■(A)ことA(所有者)(以下「A」という。)	<p>1 物件2建物は、最近までは私たち家族5人が住んでいましたが、現在、同建物は空き家の状態で、誰にも貸していません。なお、同建物内では犬を1匹飼っていました。</p> <p>2 物件2建物は、上下水道とプロパンガスを使用していました。</p> <p>3 物件2建物は、雨漏りする箇所や水回り箇所に不具合はありませんが、1階と2階の扉に穴が開いています。</p> <p>4 物件2建物で事件・事故が起きたことはありません。</p> <p>5 物件1土地は境界で問題になったことはありません。</p>

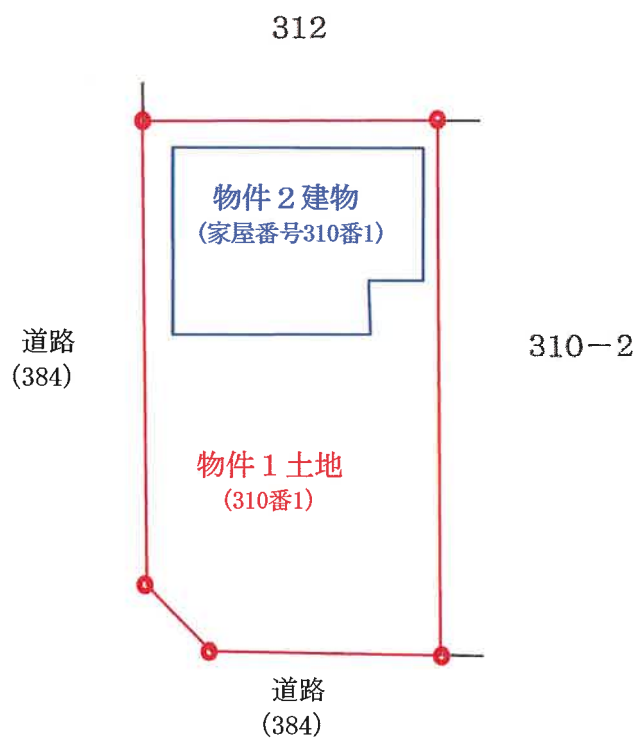
執行官の意見	
<p>1 物件1, 2土地建物の状況は、別紙配置図, 建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、同土地は概ね北西側並びに南西側がそれぞれ道路に接する角地であり、同土地上に物件2建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場である。</p> <p>2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物を第三者が占有する徴表は認められなかった。</p> <p>3 物件2建物の状況については、同建物は築5年を経過する木造建物であり、経年に相当する壁紙クロス汚れ、剥がれや床等汚れ等が認められる他に、次の事実が認められた。なお、同建物内で犬を飼っていたとの陳述があるが、目立った引っ掻き傷なく、糞尿等の異臭も感じられなかった。</p> <p>(1) 1階のLDと和室との間の扉と2階洋室3の扉に穴が開いている。</p> <p>(2) 床下収納の蓋板に損傷がある。</p> <p>(3) 1階と2階のトイレの便座が取り外されている。</p> <p>4 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたこと及び関係人の陳述から明らかになっているものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。</p> <p>5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月21日(火) 12:00-12:10 15:00-15:10 16:50-17:05	名古屋法務局 岡崎支局 当庁 目的物件所在地	公図, 土地建物登記事項証明書等申請  Aから事情聴取(電話) 目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
5年12月5日(火) 9:20-10:30	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取(評価人同行)
(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 物件 建物は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせて, 解錠技術者に解錠さ せて, 同建物に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

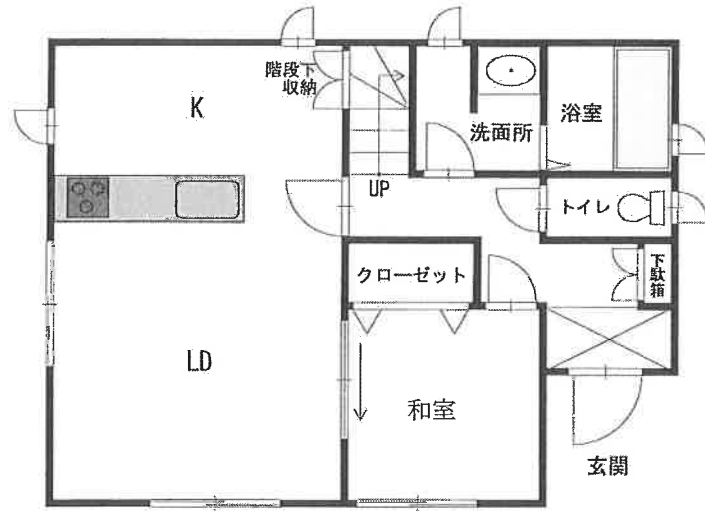
土地建物配置図 (概略)



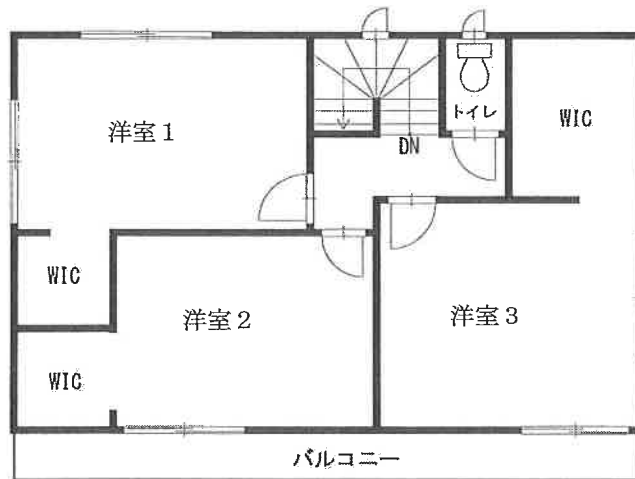
※ ●は境界標を示す。

# 建物間取図(概略)

1F 物件2建物



2F



令和5年（ケ）第63号

写真1

物件2建物



道路(384)

物件1土地

写真2

物件2建物



写真3

物件2建物

1階室内(LD)



写真4

物件2建物

1階室内(K)





写真5

物件2建物

1階室内(和室)



写真6

物件2建物

1階室内(LDと和室間の扉の状況)





写真7

物件2建物

1階室内(浴室)



写真8

物件2建物

2階室内(洋室3)



写真9

物件2建物

2階室内(洋室3の扉の状況)



写真10

物件2建物

2階室内(洋室1)



令和5年(ケ)第 63 号  
令和5年11月24日 受 理  
令和5年12月 5日 現地調査  
令和6年 1月12日 評 価  
発行番号 2023024 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

許文邊一成

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,150,000 円
物件2 (建物)	金 12,750,000 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 地目 地積	碧南市権現町二丁目 310番1 宅地 181.23平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市権現町二丁目310番地1 310番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 51.75平方メートル 2階 47.20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」駅 南西方 道路距離約2.6km くるくるバス「権現町」バス停 北東方 道路距離約150m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の外に農地も残る住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 181.23㎡ 間口約10m、奥行約18m 形状 長方形	
接面道路の状況	南西側にて幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)、北西側にて幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)の各道路に概ね等高に接面する準角地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅、農地等である。	
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	1. ハザードマップ(マップあいち・愛知県総合型地理情報システム)によると、以下の区域に該当する。 ①洪水: 浸水深0.5m以上~3.0m未満の区域に該当 ②高潮: 浸水深3.0m以上~10.0m未満の区域に該当 ③津波: 浸水深0.3m以上~1.0m未満の区域に該当	

## 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30年9月18日新築  経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 ルーフイングぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング、畳等 設備 電気、給排水、プロパンガス等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 98.95㎡ 未登記増改築部分なし
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	やや劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書に記載のとおり」
特 記 事 項	1. 当事者の陳述によると、過去に室内で犬1匹を飼育していた、とのことである。 2. 1階LDと和室との間の扉、2階洋室3の扉に穴が開いている。また、1階と2階のトイレの便座が取り外されている。

## 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)

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	52,100	1.06	181.23	1.00	10,010,000

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)

地価公示地等 碧南-14

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,600 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 100 & = & 52,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

- ◇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1.01
- ◇地域格差 : 街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差 : 方位1.03×準角地1.03 = 1.06

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 0 %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	176,000	98.95	0.73	12,710,000

ウ 現価率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 5 \text{ 年})} \right] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.73 \end{aligned}$$



## 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	10,010,000	0.55	法定地上権	5,510,000

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	10,010,000	- 5,510,000		1.00	0.70	3,150,000
2	12,710,000	+ 5,510,000	0	1.00	0.70	12,750,000
一括価格(合計)						15,900,000

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

### 地価公示価格等 【碧南－14】

所 在： 碧南市権現町1丁目230番外  
価 格： 51,600 円／㎡  
位 置： 名鉄三河線「碧南」駅の南西方道路距離2.5km  
価 格 時 点： 令和5年1月1日  
地 積： 宅地 208㎡  
供給処理施設： 水道、下水  
接 面 街 路： 北東側6.0m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： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 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 現況写真

以 上



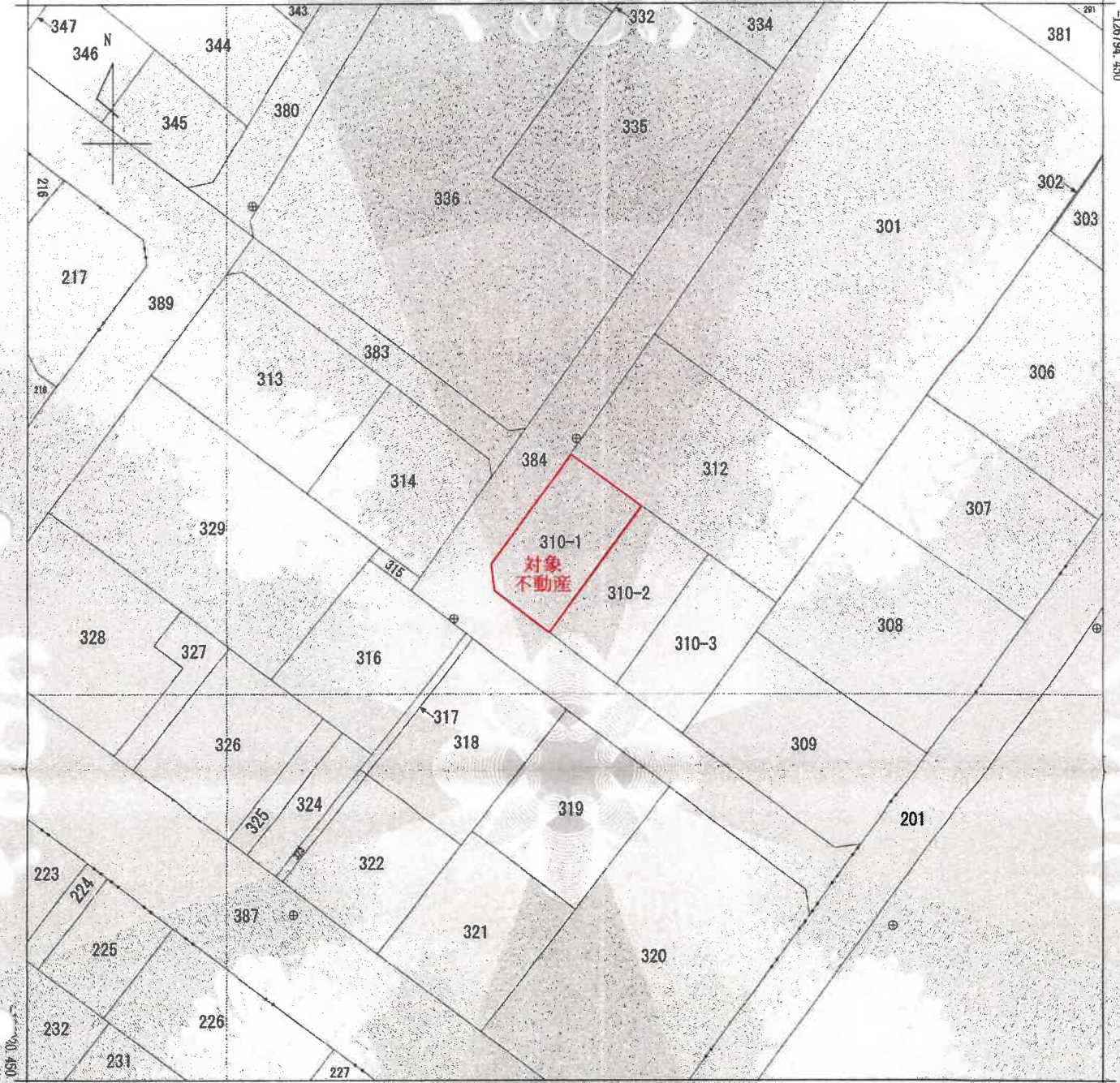




(座標値種別：測量成果)

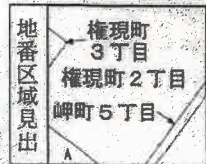
-17923.047

-126794.450



-18048.047

(座標値種別：測量成果)



A 権現町 3丁目

請求部	所在	碧南市権現町二丁目				地番	310番1		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	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5年10月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/1)



土地積測量図

地番 310-14-L310-3

土地の所在 碧南市権現町二丁目

求積表

地番	① 310-1		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)
28001A	-126660.062	-17994.282	-8.778	1113577.624236		
28001B	-126863.047	-17993.834	6.731	-853915.169357		
P21	-126867.853	-17987.551	17.071	-2159417.725913		
P22	-126953.015	-17976.813	2.495	-316498.272425		
28016	-126847.048	-17995.056	-17.469	2215681.081512		
			合計	-382.461947		
			合計面積	181.2309735		
			合計地積	181.23		

地番	② 310-2		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P21	-126867.853	-17987.551	-7.245	919157.594895		
28005P	-126870.525	-17984.058	7.783	-987433.296075		
P23	-126873.797	-17978.768	15.176	-1925456.743272		
P24	-126858.756	-17968.882	6.518	-826865.371608		
28-7	-126855.594	-17973.250	-7.931	1006091.716014		
P22	-126853.015	-17976.813	-14.301	1814124.967515		
			合計	-361.132441		
			合計面積	180.562205		
			合計地積	180.56		

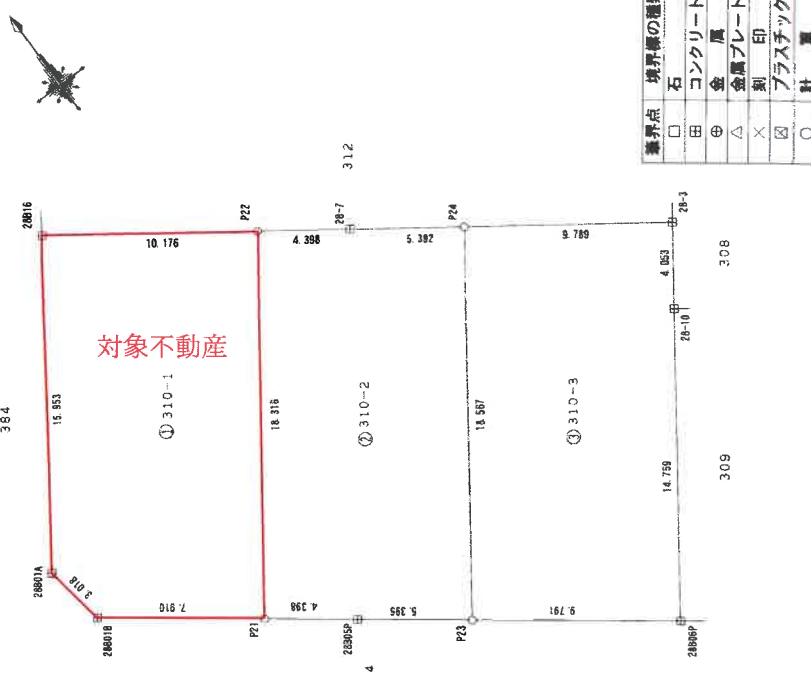
地番	③ 310-3		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P23	-126873.797	-17979.768	-3.100	393308.770700		
28006P	-126879.734	-17971.982	16.440	-2065902.826960		
28-10	-126867.779	-17963.328	11.030	-1399351.602370		
28-3	-126864.486	-17960.952	-5.554	704605.410784		
P24	-126858.756	-17968.882	-18.816	2386974.352906		
			合計	-365.804950		
			合計面積	182.9474750		
			合計地積	182.94		

総合計面積 544.7446690 m<sup>2</sup>

測量年月日	平成30年8月7日
測量家	世界測地米 VII 系

基準点座標一覧表

点名	Y座標	X座標	備考
10028	-126134.172	-17403.105	街区多角点
10029	-126188.262	-17292.490	街区多角点



境界点	境界線の種類
□	石
田	コンクリート杭
⊕	金属プレート杭
△	金属プレート杭
×	刻印
⊗	プラスチック杭
○	計算点

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

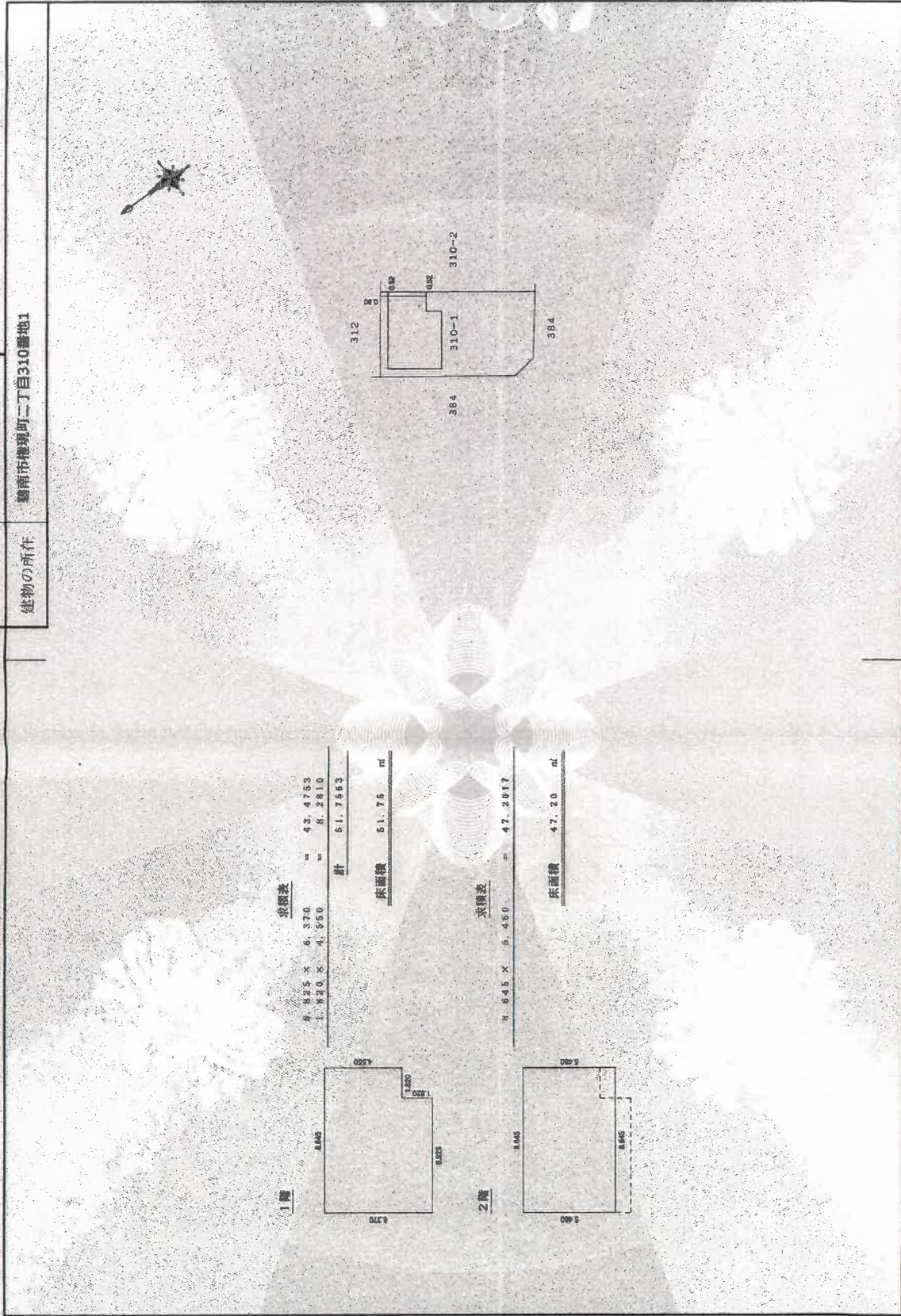
(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

建物各階平面図

家屋番号 310-1  
建物の所任 豊南市権現町二丁目310番地1



作成者 [Redacted] 縮尺 1/250 申請人 [Redacted]

(公員専用)

登記年月日：平成30年11月20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。

(名古屋法務局刈谷支庁管轄)

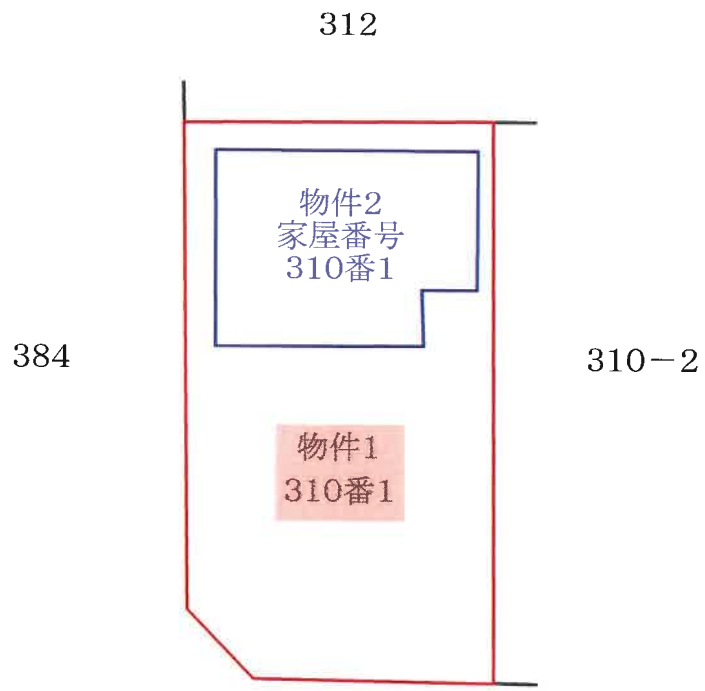
令和5年10月12日

東京法務局中野出張所

登記官 [Redacted]



土地建物配置図（概略）

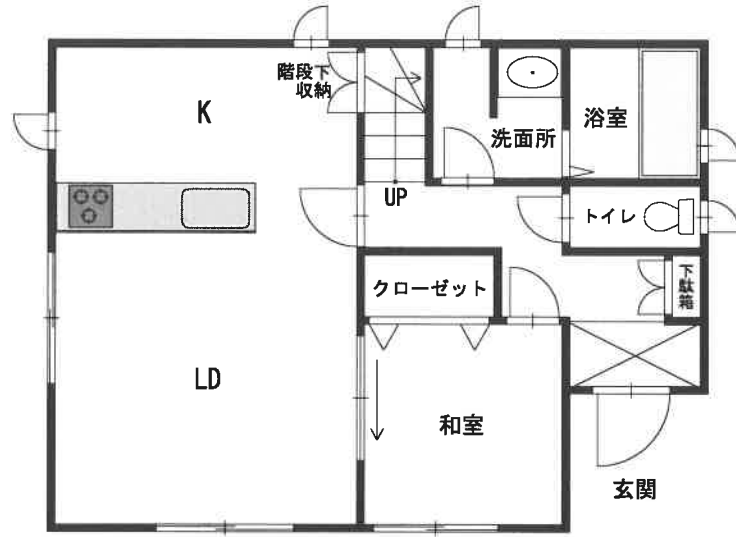


矢印は写真撮影方向を示す

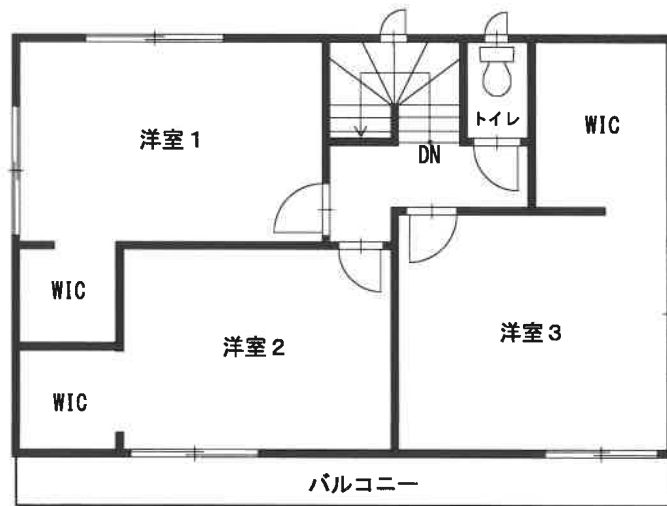




1F



2F





写真番号1



写真番号2