

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26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

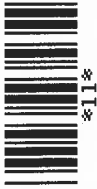
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月15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 7年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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3.3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 7年 3月26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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	15,820,000 12,656,000	一括	3,164,000	109,432	21,433
1	2,300,000				
2	13,520,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 碧南市笹山町三丁目 |
| | 地 番 | 53番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市笹山町三丁目 53番地4 |
| | 家屋 番号 | 53番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.95平方メートル
2階 43.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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】

地役権(設定登記昭和44年9月10日受付第6514号)

原因:昭和44年6月12日設定

目的:地役権者はこの土地に電線路の支持物を除く送電線路を設置し、並びにその保全のためこの土地に入ることができる。

地役権設定者はこの土地に送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲に入る建造物の築造または工作物の設置、竹木の植栽ができない。

範囲:北部三角形0.50平方メートル中央部六角形37.67平方メートル

要役地:西尾市道光寺町東縄5番2

地役権図面第7号

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 | 碧南市笹山町三丁目 |
| | 地 番 | 53番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市笹山町三丁目 53番地4 |
| | 家屋 番号 | 53番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.95平方メートル
2階 43.68平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 74 号

令和 6 年 10 月 24 日受理

令和 6 年 11 月 19 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 | 碧南市笹山町三丁目 |
| | 地 番 | 53番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市笹山町三丁目 53番地4 |
| | 家屋 番号 | 53番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.95平方メートル
2階 43.68平方メートル |

執行官の意見

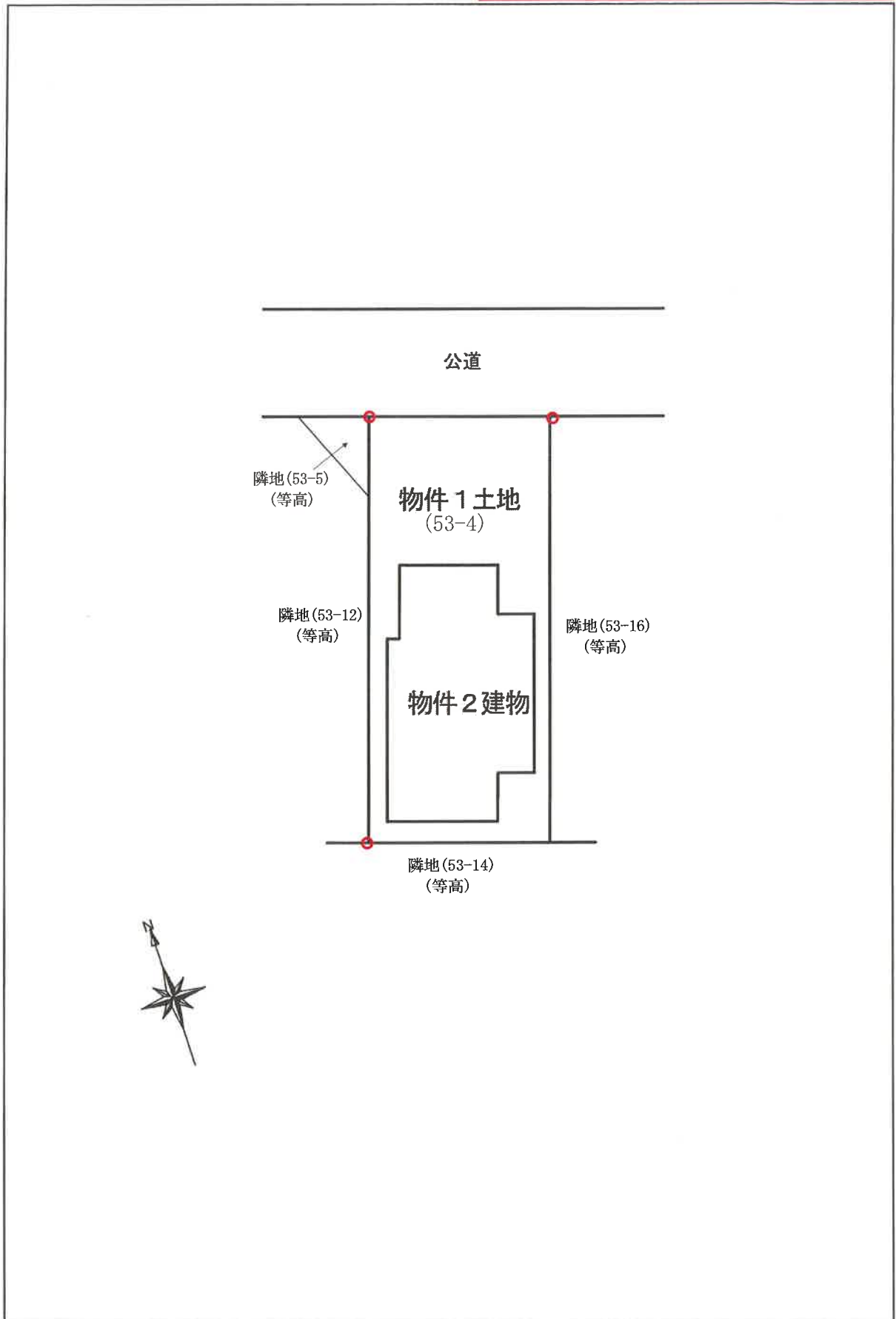
- 1 物件1, 2土地建物の状況は, 別紙配置図, 建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり, 物件1土地は概ね北東側が道路に接する概ね長方形の土地で, 同土地にオール電化(太陽光システムの設置なし)の物件2建物が建てられている。なお, 同土地のその余の敷地部分は主に駐車場で, ヒートポンプ給湯器が設置されている。
- 2 物件2建物の占有状況については, 同建物の所有者から事情聴取はできなかったが,
 - (1) 物件2建物の郵便受け内及び同建物内には所有者宛の郵便物が複数存在すること
 - (2) 物件2建物の所有者からの手紙の差出人住所が同建物の所在地であること
 - (3) 第三者が占有する徴表が認められないこと以上の点を総合して, 同建物の占有状況については2枚目に記載のとおりであると認めた。
- 3 物件2建物の状況については, 同建物は築3年目の木造建物であるから, 経年に相当する劣化は特には認められない。また, 同建物内外に目立った損傷, 汚れも認められず, 良好な状態にあるものと思料する。
- 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が存在すること及びその他現認した状況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。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
6年10月25日(金) 9:00-9:10 14:05-14:20	名古屋法務局 岡崎支局 目的物件所在地	公函, 土地建物登記事項証明書申請 目的物件確認, 物件1土地調査, 通知書投函
6年11月7日(木)	当庁	所有者からの手紙到着
6年11月11日(月) 12:55-13:45	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月11日 物件2建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者から借用した鍵を用いて解錠し、同建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物配置図（概略）



※ ○は境界標を示す。

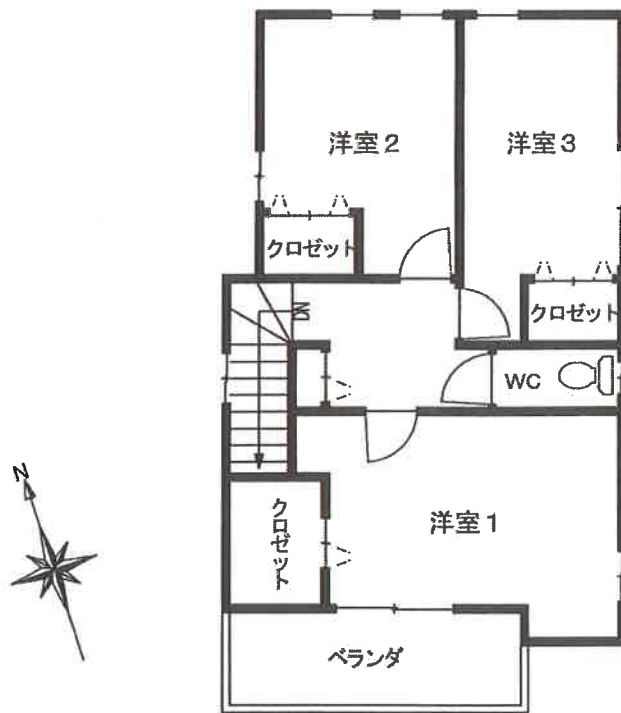
令和6年(ケ)第74号

建物間取図（概略）

物件2建物



1階



2階



写真1

物件2建物



物件1土地

写真2

物件2建物

1階室内(リビング・ダイニング)



写真3

物件2建物

1階室内(キッチン)



写真4

物件2建物

1階室内(浴室)



写真5

物件2建物

2階室内(洋室1)



写真6

物件2建物

2階室内(洋室3)



写真7

物件2建物

2階室内(洋室2)



写真8

物件2建物

ベランダ



令和6年(ケ)第74号
令和6年10月28日 受理
令和6年11月11日 現地調査
令和6年11月25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
西村 研二

第1 評価額

一括価格	
金15,820,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,300,000円
物件2（建物）	金13,520,000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合計価格である。
- 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き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	碧南市笹山町三丁目 53番4 宅地 106.77㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市笹山町三丁目 53番地4 53番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 45.95㎡ 2階 43.68㎡ 計 89.63㎡	同左
番号	特記事項		
1	<p>物件1土地には、送電線のための地役権が設定されている。地役権の目的・範囲は以下のとおり。地役権の範囲は附属資料「地役権図面写」を参照のこと。</p> <p>原因 昭和44年6月12日設定</p> <p>目的 地役権者はこの土地に電線路の支持物を除く送電線路を設置し、並びにその保全のためこの土地に入ることができる</p> <p>地役権設定者はこの土地に送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲に入る建造物の築造または工作物の設置、竹木の植栽ができない</p> <p>範囲 北部三角形0.50㎡中央部六角形37.67㎡</p> <p>要役地 西尾市道光寺町東縄5番2</p> <p>備考 送電線電圧 上段：77kV、下段：33kV 架線高さ19m（最低地上高）</p>		

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「北新川」駅 南東方 道路距離約1.9km くるくるバス「荒子保育園前」停留所 南西方 道路距離約180m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅や小規模な共同住宅のほか、若干の公共公益施設等が見られる既成住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 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% 200% ——— ———
画地条件	地積 106.77㎡ 間口 約6.7m、奥行 約15.9m 形状 長方形	
接面道路の状況	北東側で幅員約4.0mの舗装市道（笹山11号線）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条2項道路）である（特記事項参照）。	
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 ガス配管 下水道	あり なし あり
土壌汚染の可能性の調査	目的土地及び周辺は古くからの戸建住宅地域であり、工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	前面道路は境界立会がなされていて、幅員は3.92～4.00mと記されている。建築計画概要書を確認すると、現在の建物及び外構は、道路中心線から2m後退済みであった。 碧南市洪水浸水深分布図によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域（想定浸水深0.5～3.0m）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）	令和4年8月22日
	経過年数	約2年
	経済的残存耐用年数	約28年
仕様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき ほか
	外壁	サイディングボード張 ほか
	内壁	クロス貼 ほか
	天井	クロス貼 ほか
	床	フローリング ほか
	設備 その他	電気、給排水衛生設備 ほか オール電化住宅
床面積（現況）	89.63㎡ （第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK （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	普通 築浅物件であり、目視の範囲で目立った汚れや損傷は見当たらなかった。ただし、衣服等の家財道具が乱雑に置かれていて、室内の整頓状況はやや劣る。	
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	特になし。	

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。

特に注記のない場合、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）。

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	74,900	0.91	106.77	1.00	7,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 碧南(県)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 79,100\text{円/㎡} & \times \frac{100.4}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{105} & = & 74,900\text{円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位北東向きを考慮。

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：方位1.01×高圧線下地0.90＝0.91

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(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	192,000	89.63	0.89	15,320,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} + \text{経過年数}2\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}5\%) = 0.89$$

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、さらに市場性修正等を施して、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	7,280,000	0.55	法定地上権	4,000,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	7,280,000	- 4,000,000		1.00	0.70	2,300,000
2	15,320,000	+ 4,000,000	0	1.00	0.70	13,520,000
一括価格(合計)						15,820,000

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。

以下余白

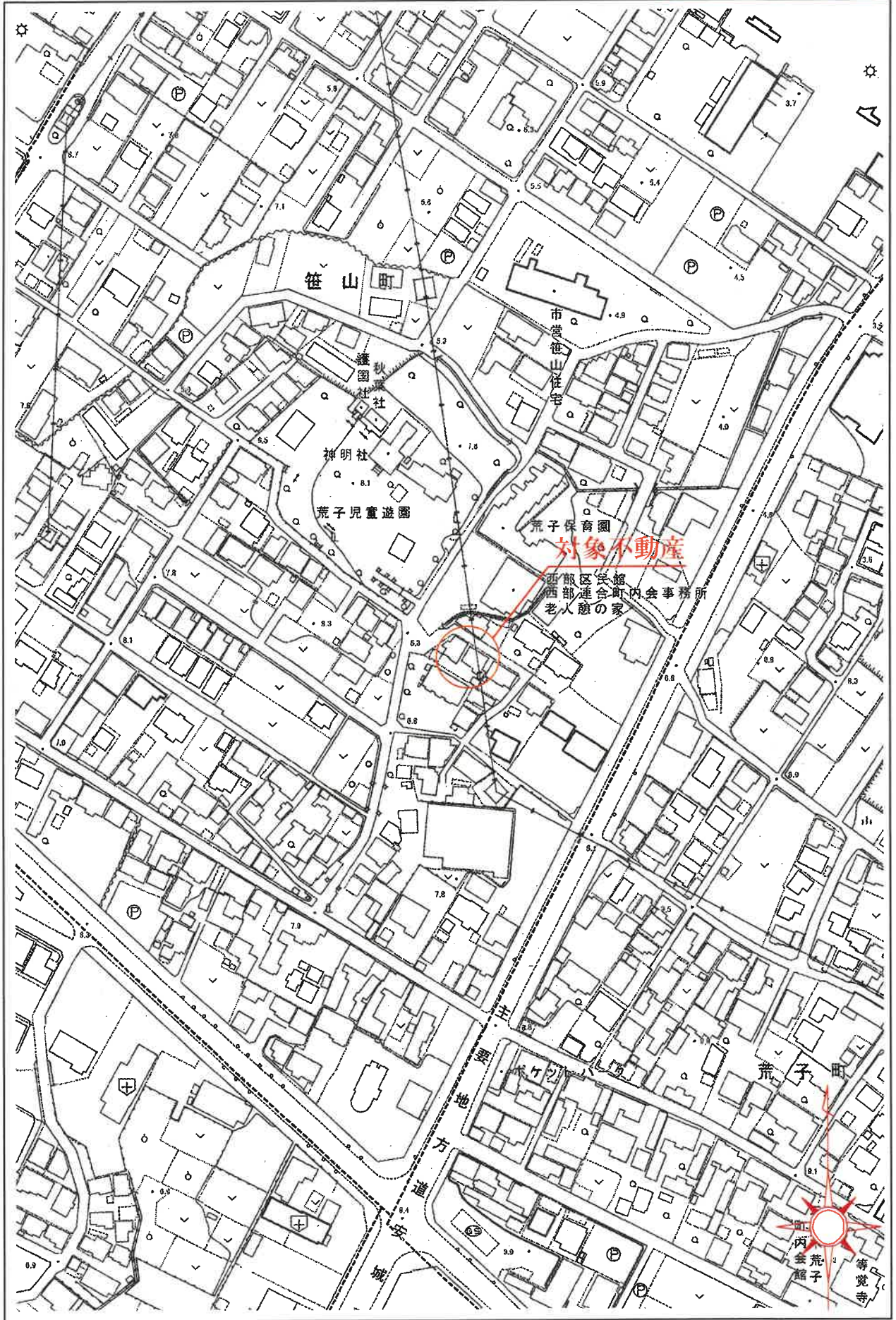
第6 参考価格資料

地価公示価格等	碧南(県)-4
所在	: 碧南市笹山町7丁目31番
価格	: 79,100円/㎡
位置	: 名鉄三河線「北新川」駅 道路距離約1.7km
価格時点	: 令和6年7月1日
地積	: 282㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道
接面街路	: 北東側にて幅員約5.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 中小規模の住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

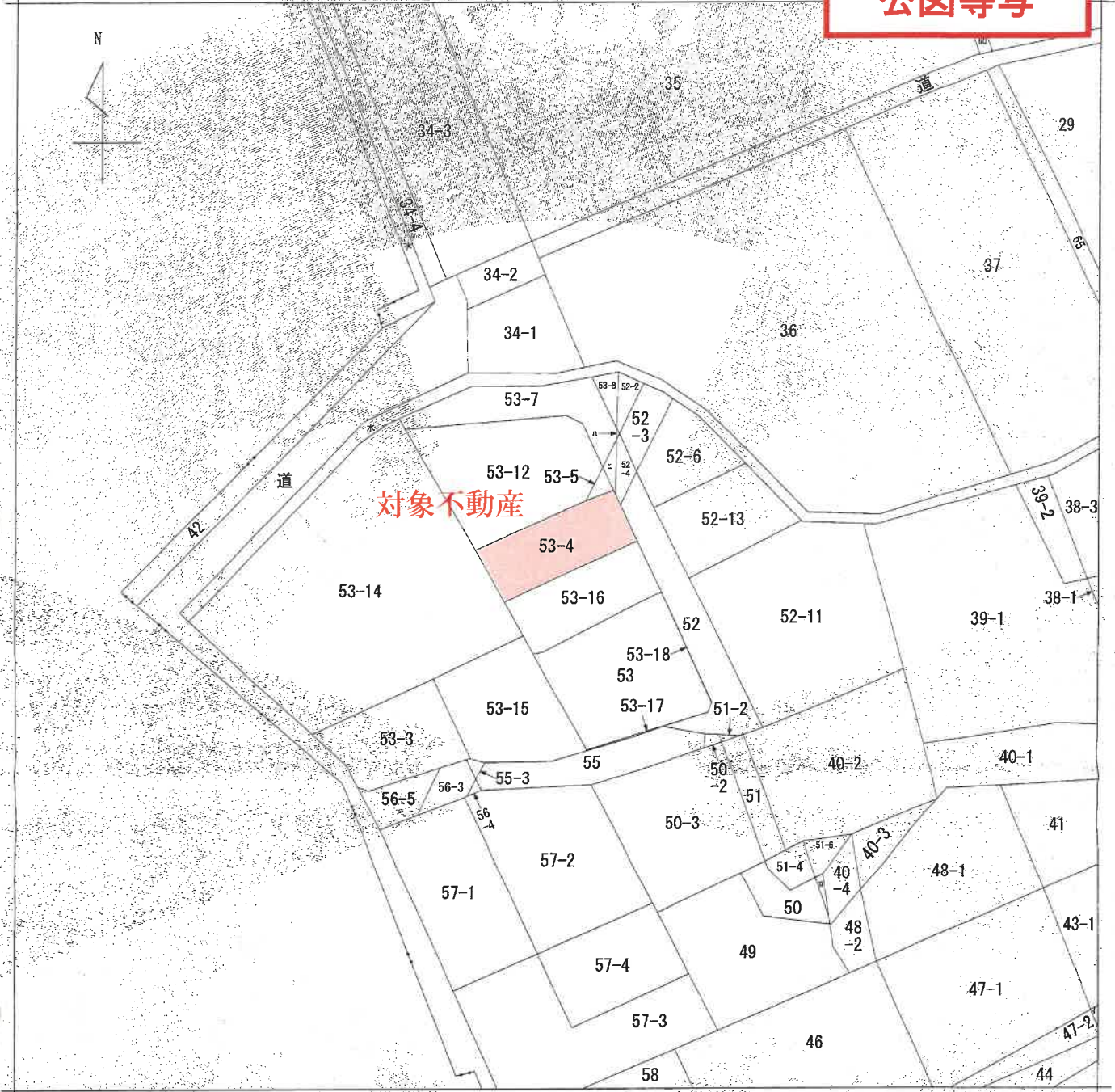
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 地役権図面写
- 6 建物図面等写
- 7 土地建物配置図(概略)
- 8 建物間取図(概略)
- 9 現況写真

付近案内図



イ 43-2
ロ 50-4
ハ 52-8
ニ 53-6

公図等写



(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	碧南市笹山町三丁目		地番	53番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		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	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6年9月17日
東京法務局

地図整理番号：M78094

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：令和4年2月17日

土地積測量図

地番 53-4, 53-16

土地の所在 碧南市笹山町三丁目

地積測量図写



求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A 53-4	-122332.017000	-14541.821000	-14.179000	1729825.764003
K245	-122340.343000	-14550.296000	-2.632116	322030.293375
A2	-122349.932233	-14544.453116	14.179000	-1724065.631916
A1	-122336.545000	-14536.065000	2.632116	-322003.974729
合計				-213.551117
合計面積				106.77
				m ²

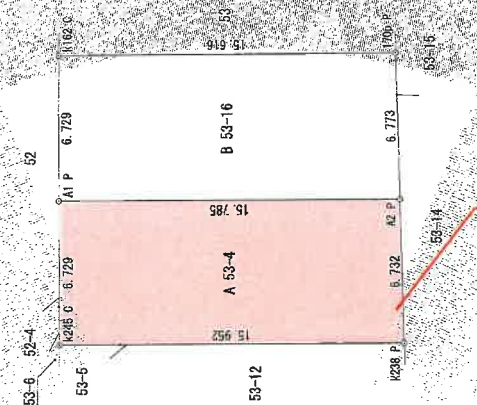
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
B 53-16	-122336.545000	-14536.065000	-14.084116	1729002.090919
A1	-122340.932233	-14544.453116	-2.506000	306853.637339
170p	-122353.349000	-14538.603000	14.084116	-1723238.746220
K162	-122340.079000	-14530.369000	2.506000	-306828.918132
合計				-211.955984
合計面積				105.9619970
				m ²

合計面積 212.745555 m²

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
0041	-122125.422	-14523.652	街区多角点
10415	-122241.312	-14650.976	街区多角点
10413	-122515.398	-14522.262	街区多角点

測量年月日 令和4年1月8日
 図籍系 世界測地系 旧系



境界線の種類 表示

コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属杭	B
金属標	H
刻印	I
石碑	S
測量点	D

単位：m

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

(令和4年1月11日作成)

作成者

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6年9月17日 東京法務局 登記官

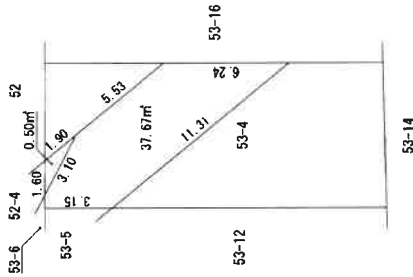
A4判に縮小

地役権図面写

登記年月日：令和4年2月17日 地役権図面番号： 7

地役権図面

承の地番	53-4
承の地役所の所在地	碧南市椎山町三丁目



単位：m

縮尺 1/250

申請人

令和4年1月11日作成

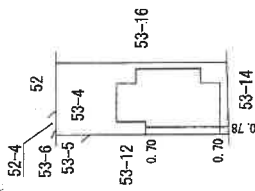
地役権者

A4判に縮小

建物図面等写

建物図面
各階平面図

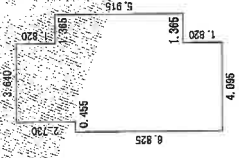
家屋番号 53番4
 建築物の所在 碧南市笹山町三丁目53番地4



1階

区画番号	面積 (㎡)
3. 840 x 9. 855	= 34. 78020000
1. 355 x 6. 915	= 8. 07397500
0. 455 x 6. 825	= 3. 10537500
計	45. 95955000

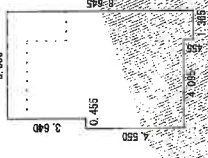
床面積 45. 95 ㎡



2階

区画番号	面積 (㎡)
5. 005 x 3. 640	= 18. 21820000
5. 480 x 4. 560	= 24. 84300000
1. 355 x 0. 455	= 0. 62107500
計	43. 68227500

床面積 43. 68 ㎡



作成者	(令和5年2月13日作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	---------------	----------	-----	----------

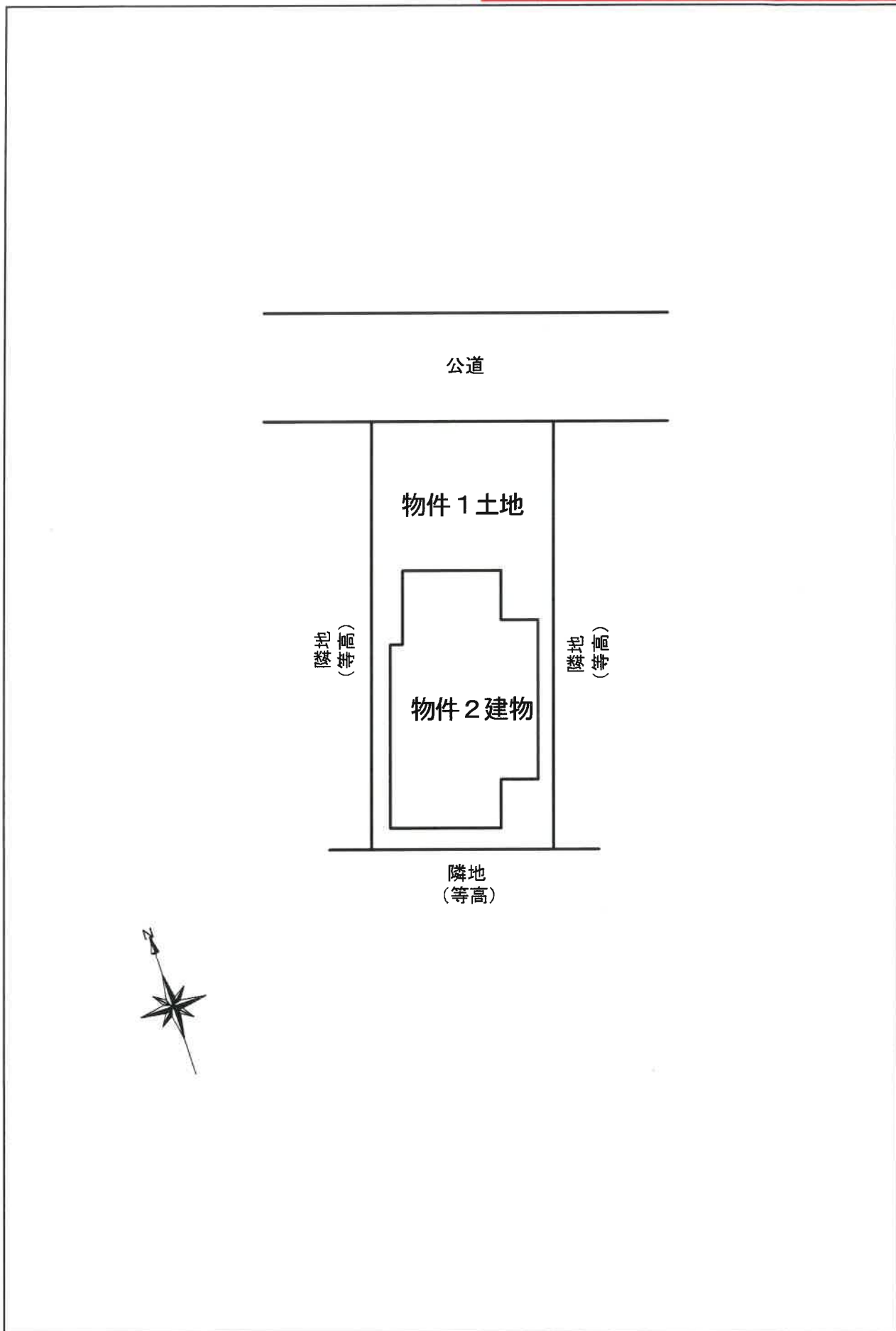
登記年月日：令和5年2月16日

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。
 (名古屋法務局川谷支局簿籍)
 令和6年9月17日 東京法務局 登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M78096

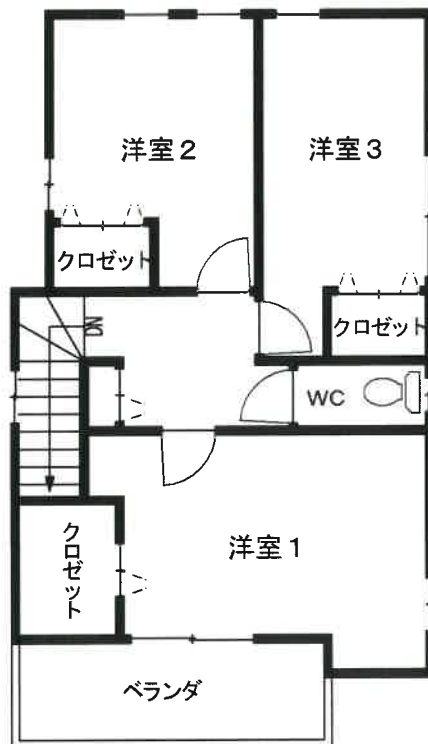
土地建物配置図（概略）



建物間取図 (概略)



1階



2階



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真