

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 鬼 頭 信 博

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 場 所
売却決定 期日	日 時 場 所
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	40,000 32,000 340,000		8,000	57,455	0
			(法63Ⅱ①申出額)		
備考	民事執行法63条2項1号の申出があるため、上記申出額(34万円)に達する入札価格でなければ、売却は許可されない。				



物 件 目 録

1 所 在	額田郡幸田町大字野場字石荒 48番地34		
家屋 番号	48番34		
種 類	居宅		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	107.65平方メートル	
	2階	89.43平方メートル	



物件明細書

令和 7年 2月 7日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 鬼頭 信博

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物につき、その敷地（地番48番34、地積224.75平方メートル、所有者株式会社かわにしや）に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《 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 額田郡幸田町大字野場字石荒 48番地34
- 家屋 番号 48番34
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 107.65平方メートル
2階 89.43平方メートル



令和 6 年(又)第 23 号

令和 6 年 7 月 23 日受理

令和 6 年 8 月 30 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	額田郡幸田町大字野場字石荒 48番地34		
家屋 番号	48番34		
種 類	居宅		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	107.65平方メートル	
	2階	89.43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)
建 物	物件 1
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 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住居として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	額田郡幸田町大字野場字石荒
地 番	48番34
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	224.75平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債権者:株式会社かわにしや)
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B(建物所有者(債務者)Aの子) <input checked="" type="checkbox"/> C(目的外土地所有者代表者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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>■C (債権者株式会社かわにしや(目的外土地所有者)代表者)</p>	<p>1 東京簡易裁判所の判決により、令和4年6月7日以降の物件1建物の敷地(目的外土地)の地代が月額2万6000円に決まりましたが、同建物所有者Aからはこれまで一切支払いはありません。</p> <p>2 現在、物件1建物所有者Aに対して、建物収去土地明渡を求める訴訟が名古屋地方裁判所岡崎支部に係属中です。</p> <p>3 債権者は、本件買受人に対しても物件1建物の収去を求める考えです。また、債権者に物件1建物を取得する考えはありません。</p>
<p>■B (債務者(物件1建物所有者A)の子)</p>	<p>1 物件1建物は、私と妻と子供2人及び父(A)の家族5人が住んでおり、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件1建物は、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。</p> <p>3 物件1建物は、雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合はありません。また、前回の調査時に壊れていた2階東側の部屋のクローゼットの扉は直しました。</p> <p>4 物件1建物で事件・事故が起きたことはありません。</p> <p>5 目的外土地の地代については、これまで支払ったことはありません。</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

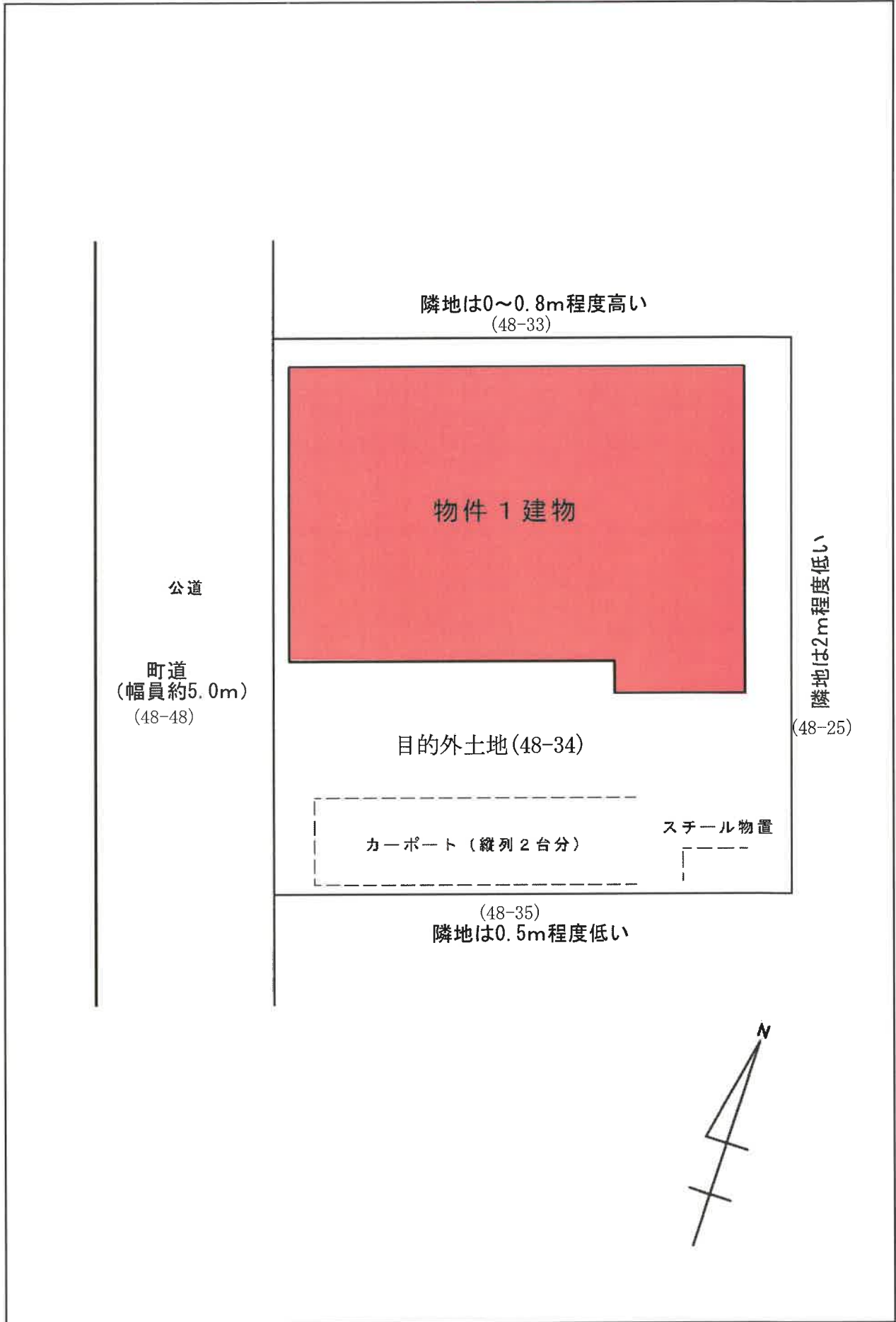
- 1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、同建物は目的外土地に建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分にはカーポート(工作物)とスチール物置(動産)が設置されている。
- 2 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認めた。なお、同建物を第三者が占有する徴表は認められない。
- 3 物件1建物の状況については、同建物は築約26年の木造建物であるから、経年に相当する劣化は認められる。
- 4 物件1建物1階和室1には仏壇が供えられている。
- 5 物件1建物所有者Aの目的外土地に対する占有権原については、Aの法定地上権については既に消失しているものと思料する。よって、3枚目に記載のとおりであると思料する。
- 6 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7月29日(月) 9:00-9:10 14:20-14:35	名古屋法務局 岡崎支局 当庁	公図, 土地建物登記事項証明書申請 債権者代表者から事情聴取(電話)
6年7月30日(火) 10:00-10:05	名古屋地方裁判所 岡崎支部	Bから事情聴取(電話)
6年8月1日(木) 10:00-10:10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観写真撮影
6年8月29日(木) 13:30-14:15	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, B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 目的物件は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"/>		

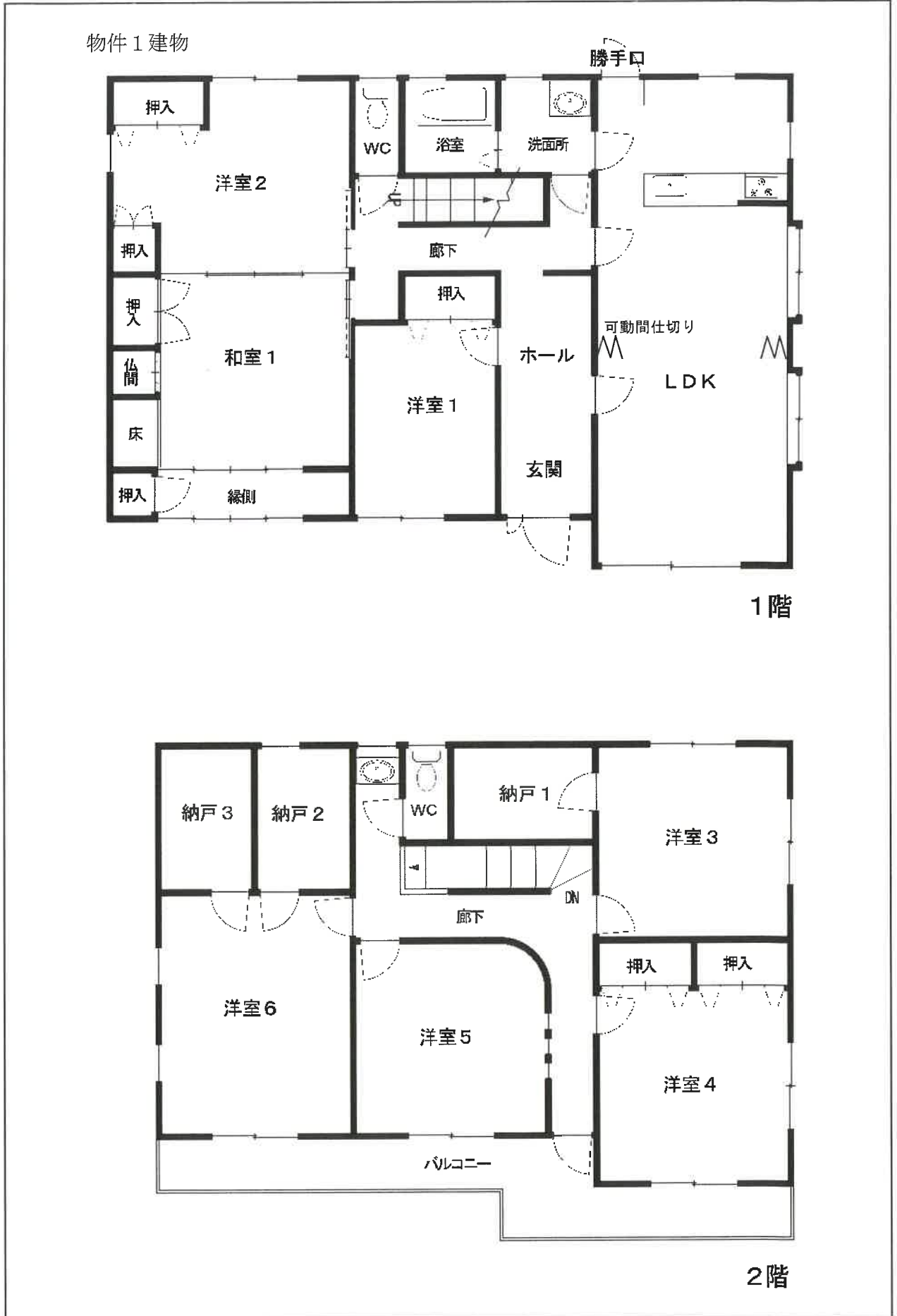
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



令和6年(又)第23号

建物間取図(概略)



令和6年(又)第23号

(8枚目)

写真1

物件1建物

カーポート



道路(48-48)

目的外土地

写真2

物件1建物

1階室内(LDK)



写真3

物件1 建物

1階室内(LDK)

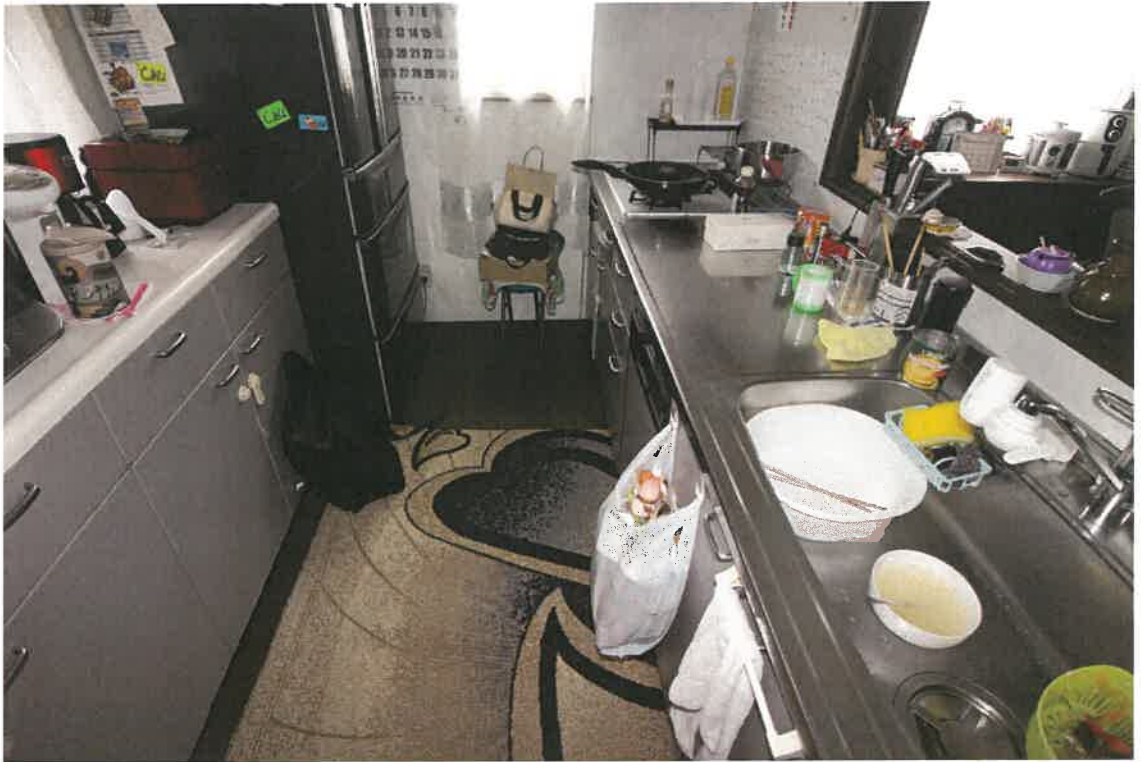


写真4

物件1 建物

1階室内(浴室)



写真5

物件1 建物

1階室内(和室1)



写真6

物件1 建物

1階室内(洋室2)



写真7

物件1 建物

2階室内(洋室6)



写真8

物件1 建物

2階室内(洋室4)



令和6年(又)第23号

令和6年7月26日 受理

令和6年8月29日 現地調査

令和6年9月3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

評価額	
物件1	40,000円

- 1 建物収去土地明渡命令が発令された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また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 家屋番号 種類 構造 床面積	額田郡幸田町大字野場字石荒 48番地34 48番34 居宅 木造瓦葺2階建 1階 107.65㎡ 2階 89.43㎡ 計 197.08㎡	同左
番号	特記事項		
1	<p>当初、物件1建物の土地権利は法定地上権であった。しかし、地代の支払いが行われなかったために、建物取去及び土地明渡を求め訴訟が名古屋地方裁判所岡崎支部にて係属中である。判決は確定していないが、すでに法定地上権は消失しており、現在は無権原で土地を利用している状態と思料する。なお、土地所有者からは、買受人に対しても建物取去を求めるとの発言を得ている。</p> <p>上記のことから、物件1建物の土地権利原は無権原であると判断した。土地権利と建物取去及び土地明渡の詳細は現況調査報告書を参照のこと。</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（目的外土地）

位置・交通	JR東海道本線「幸田」駅 西方 道路距離約1.5km えこたんバス「石荒団地」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	昭和47年頃に団地造成された、やや広めの敷地を持つ戸建住宅中心の住宅地域	
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	市街化調整区域 ——— 60% 200% ——— ———
画地条件	地積 224.75㎡ 間口 約15.5m、奥行 約14.5m 形状 長方形	
接面道路の状況	南西側で幅員約5.0mの舗装町道（石荒7号線）とほぼ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1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	目的外土地は物件1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（集中プロパンガス） あり（農業集落排水）
土壌汚染の可能性の調査	目的外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(昭和51年以降の住宅地図で確認)。 目的外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、周辺にも届出のある施設はない。 目的外土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	旧住宅地造成事業による団地内にあるため、再建築は可能と思われる。詳しくは幸田町都市計画課に問合せのこと。 埋蔵文化財包蔵地（釜石4号墳（古墳、滅失））に該当するため、土木工事等の際には原則として発掘調査や立会等が必要となる。詳しくは幸田町生涯学習課に問合せのこと。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	平成10年9月1日新築 約26年 建物収去土地明渡訴訟係争中のため、 経済的残存耐用年数は認められない
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 ほか サイディングボード張 ほか クロス貼 ほか クロス貼、化粧合板張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気、給排水衛生設備、LPガス（集中式）ほか ———
床面積（現況）	197.08㎡（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 7LDK（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 概ね経年相応の劣化のみ認められる。	
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) 建物価格（物件1）

目的建物は建物収去明渡の係争中であり、判決が出た場合には、これを継承した買受人にも既判力がおよぶ可能性が高い。建物の現状と収去明渡費用を考慮すると、建物に経済的価値はないものと判断した。よって、建物価格は再調達原価および現価率によらず、備忘価格として以下のとおり求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	—	197.08	—	100,000

2 評価額の判定

本件の場合、建物に加算される土地利用権等価格はないと判断した。したがって、上記で求めた基礎となる価格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) 内訳価格および一括価格

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	100,000	—	0	0.50	0.70	40,000

イ 土地利用権等価格の加算：土地利用権等価格は認められない。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：経済的価値がなく、多額の費用を要する不動産の市場性を考慮した。

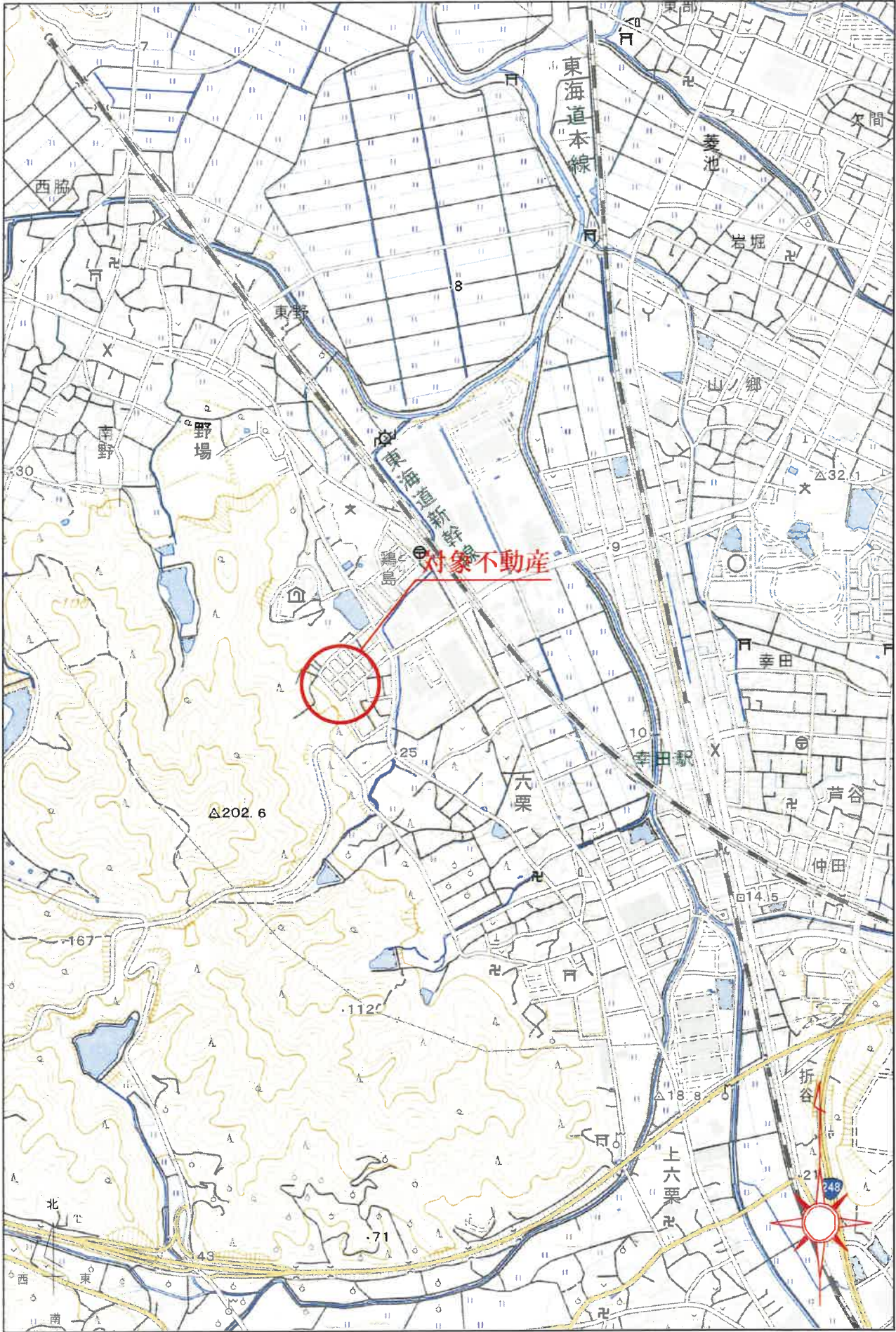
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以下余白

第6 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 建物図面等写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図

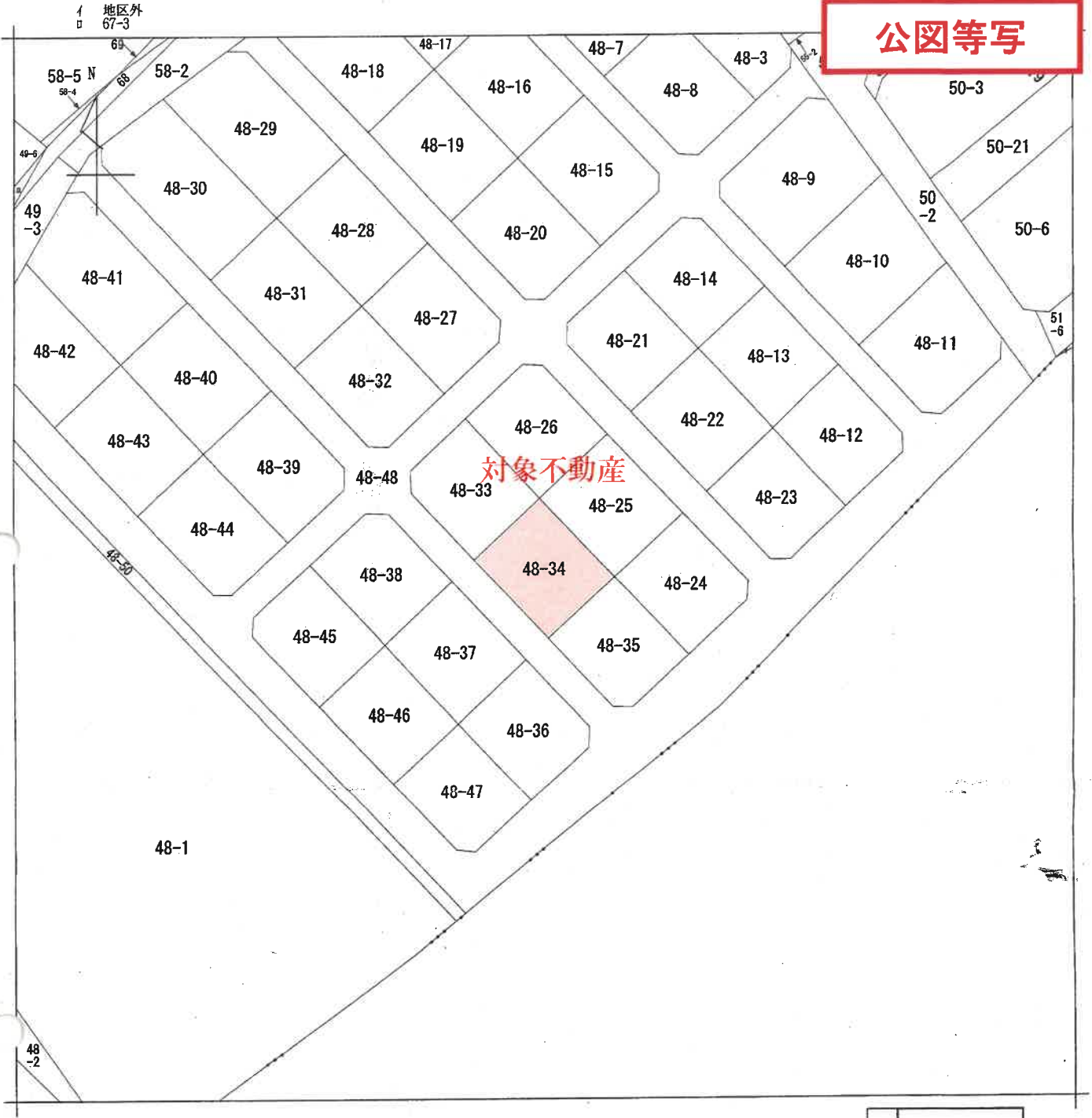


地図出典：「地理院地図」(一部加筆) 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図



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。

地番区域見出
大字野場
字石荒

請求部	所在	額田郡幸田町大字野場字石荒		地番	48番34	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和6年5月21日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M05553

登記官

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和47年1月24日

3401051

1-3-27, 36-50
48-24 ~ 48-35

額田郡幸田町大字野場字石荒

地積測量図

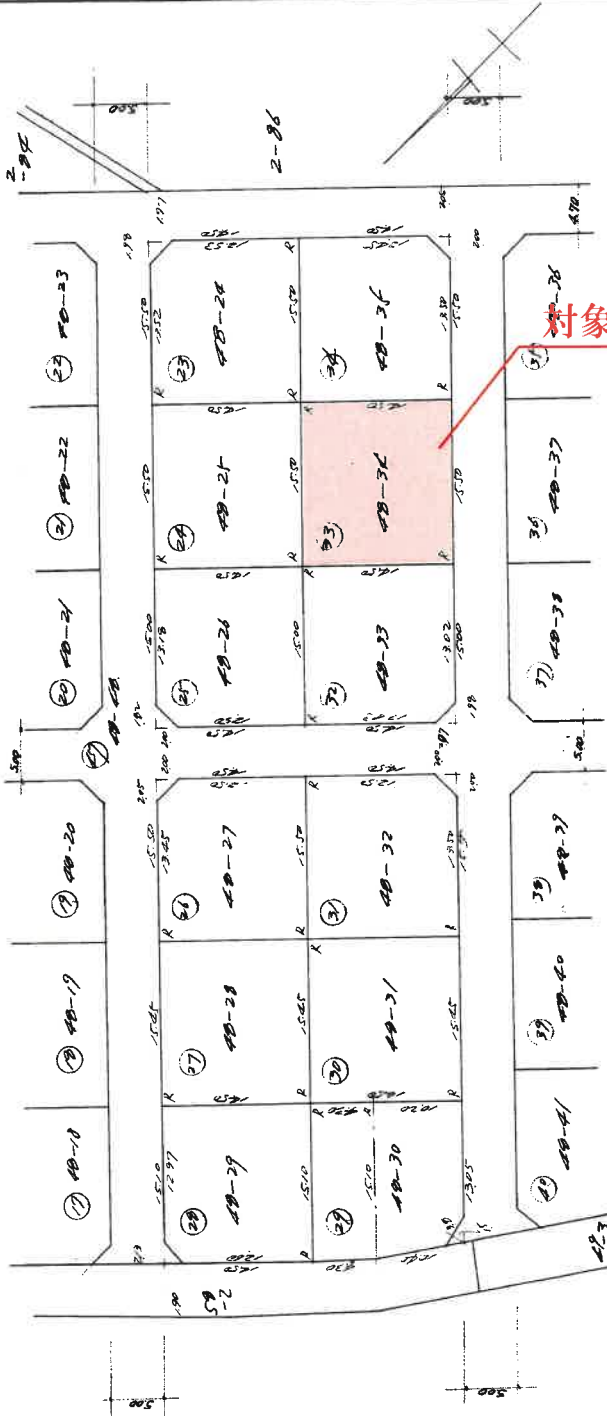
作製年月日
昭和四七年八月八日

作製者

申請人

会員専用

昭和47.1.24



対象不動産

190 x 197 x 1/2 = 19003

190 x 150 = 28500

150 x 150 = 22500

150 x 150 = 22500

150 x 150 = 22500

150 x 150 = 22500

205 x 200 x 1/2 = 20500

150 x 150 = 22500

150 x 150 = 22500

150 x 150 = 22500

150 x 150 = 22500

20 x 20 x 1/2 = 2000

15 x 20 x 1/2 = 1500

縮尺 1/500

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

登記年月日：平成10年9月9日

4400188

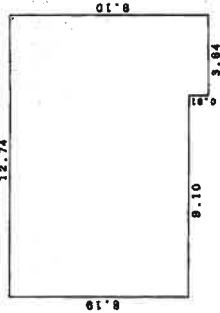
各階平面図

家屋番号 48-34

建物図面

建物の所在 瀬田郡幸田町大字野場字石荒48番地34

1階

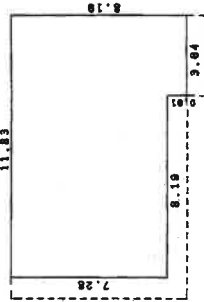


求積表

$12.74 \times 8.19 = 104.3406$
 $3.84 \times 0.91 = 3.3124$
 $\hline 107.6530$

床面積 107.65㎡

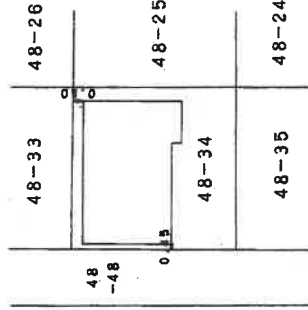
2階



求積表

$11.83 \times 7.28 = 86.1224$
 $3.84 \times 0.91 = 3.3124$
 $\hline 89.4348$

床面積 89.43㎡



(会員専用)

作製者

(平成11)

(愛知県土木調査士会 用紙)

8日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。
 (名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和6年5月21日

東京法務局台東出張所

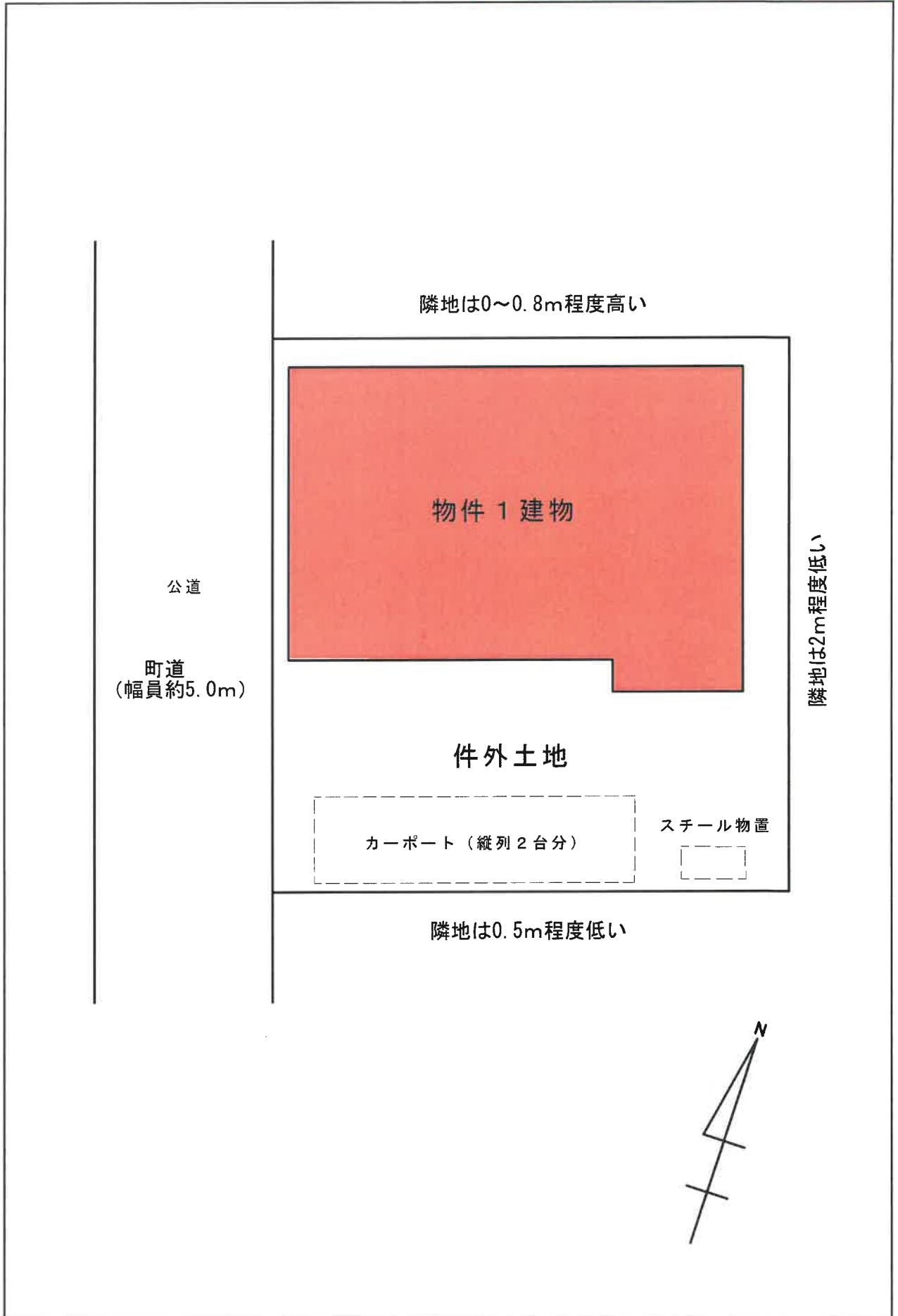
登記官

A4判に縮小

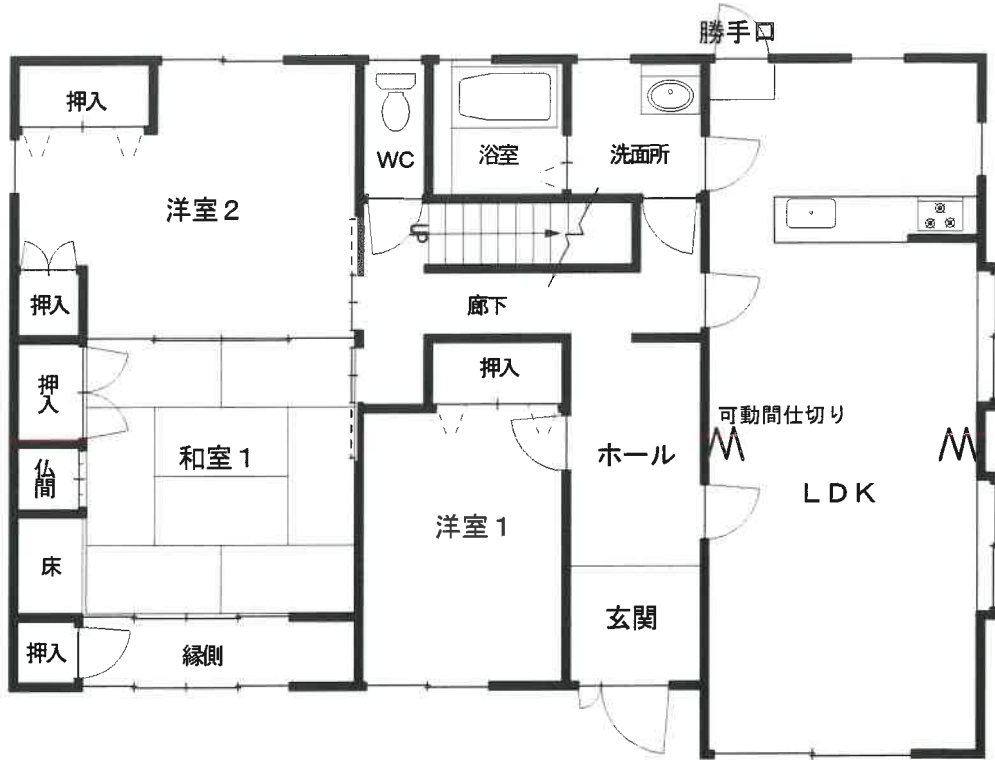
地図整理番号：M05554

建物図面等写

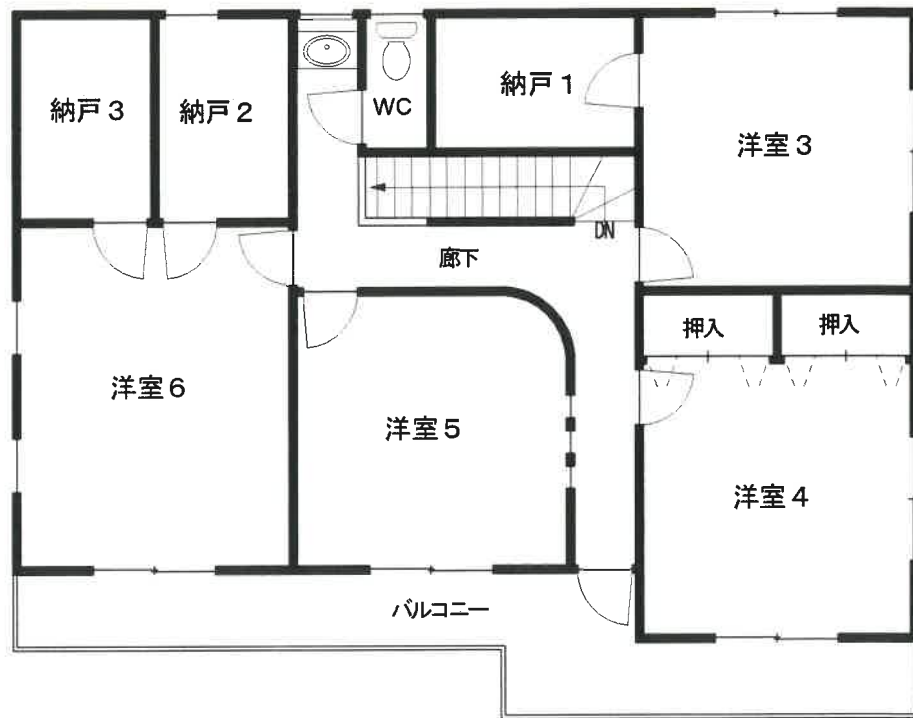
土地建物配置図（概略）



建物間取図



1階



2階

現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真