

令和6年（ヌ）第28号

注 意 書

本件土地建物は共有持分2分の1についての売却です。
買受人は、本件土地建物を当然に使用収益できるとは限りません。

名古屋地方裁判所岡崎支部 競売係

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 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 4 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 4 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 1 時 0 0 分 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 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 日 午後 4 時 0 0 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 2 6 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）
1～3	10,020,000 8,016,000	一括	2,004,000	86,215	35,919
1	4,930,000				
2	4,050,000				
3	1,040,000				



物 件 目 録

1 所 在 刈谷市天王町四丁目
地 番 25 番
地 目 宅地
地 積 185.74 平方メートル
持分 2 分の 1

2 所 在 刈谷市天王町四丁目
地 番 26 番
地 目 宅地
地 積 152.22 平方メートル
持分 2 分の 1

3 所 在 刈谷市天王町四丁目 25 番地、26 番地
家屋 番号 25 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 92.74 平方メートル
持分 2 分の 1



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 大河内 真 澄

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するB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1～3】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 刈谷市天王町四丁目
地 番 25 番
地 目 宅地
地 積 185.74 平方メートル
持分 2 分の 1

2 所 在 刈谷市天王町四丁目
地 番 26 番
地 目 宅地
地 積 152.22 平方メートル
持分 2 分の 1

3 所 在 刈谷市天王町四丁目 25 番地、26 番地
家屋 番号 25 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 92.74 平方メートル
持分 2 分の 1



令和 6 年(又)第 28 号

令和 6 年 9 月 26 日受理

令和 6 年 10 月 21 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 | 刈谷市天王町四丁目 |
| | 地 番 | 25 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.74 平方メートル |
| | 共有者 | 持分2分の1 |
| 2 | 所 在 | 刈谷市天王町四丁目 |
| | 地 番 | 26 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.22 平方メートル |
| | 共有者 | 持分2分の1 |
| 3 | 所 在 | 刈谷市天王町四丁目 25 番地、26 番地 |
| | 家屋 番号 | 25 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 92.74 平方メートル |
| | 共有者 | 持分2分の1 |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 物件1～3土地・建物(以下「本件物件」という。)の共有者兼本件債権者Bの父と本件物件の共有者兼本件債務者Cの母親Dが兄妹で、私はBの弟です。よって、私とCはいとこの関係です。 2 物件3建物は、以前はCと同人の母親であるDが住んでいましたが、10年以上前にDを施設に入れるか否かについて、親族間で協議をしている頃にCは同建物から出ていき、行方不明になりました。その後、Dは亡くなり、同建物は空き家の状態が10年以上続いており、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。なお、Cの所在は現在も不明です。 3 物件1, 2土地は、境界で問題になったことはありませんが、隣家(27)の底の一部が物件2土地に越境しています。隣家も越境は認めており、越境部分を直すと申し出ていますが、こちらとしては現時点では直さなくても良い旨を告げてあります。また、物件1, 2土地と隣地(9-3)との境界付近にブロックが積まれています。同ブロックはもう少し北東にあるべきです。 4 本件物件で事件・事故が起きたことはありません。 5 本件物件では、市の上下水道を使用し、ガスは都市ガスだったと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、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, 2土地は一体土地として利用されており、同土地上に物件3建物が建てられている。なお、同各土地のその余の敷地部分は主に庭地で、駐車場はない。
- 2 物件3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定した。なお、本件物件について、第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 3 物件3建物の状況は、同建物は昭和32年建築の建物であり、経年による劣化の程度は大きく、壁の崩壊等も認められる。更に、同建物内は所謂「ゴミ屋敷」状態であるとともに、10年以上空き家の状態が続いていることもあり、汚れ具合もひどく、劣悪な状態である。よって、同建物を居宅として通常使用することは困難であると思料する。また、物件1, 2土地は手入れがされていないため、立ち入ることが困難な程草木が伸び放題であり、木々の枝葉は隣地に大きく越境している。
- 4 物件1, 2土地の境界については、同各土地に関する地積測量図はなく、境界が明らかになっているとは言えないが、特に大きな争いは生じていないものと思われる。しかし、関係人が述べる隣家の庇の越境や隣地(9-3)との境界について問題点がないわけではないから、専門家による測量によって明らかにすることが望ましい。なお、前記のとおり、木々の枝葉が隣地に越境して伸びているので、本件買受人は直ちに剪定することが望ましい。
- 5 本件物件の隣地(9-3)には戦没者慰霊碑が建てられている。
- 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9月26日(木) 14:20-14:30	名古屋法務局 岡崎支局	公図及び土地建物登記事項証明書申請
6年9月30日(月) 15:30-15:45	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1, 2土地調査, 外観写真撮影
6年10月11日(金) 9:45-10:55	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)

■ 令和6年10月11日
 物件3建物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。
 本件物件の相共有者Bの弟Aが同建物の鍵を持参したので, 同鍵を用いて解錠し, 立会人を立ち会わせて, 同建物内に立ち入った。

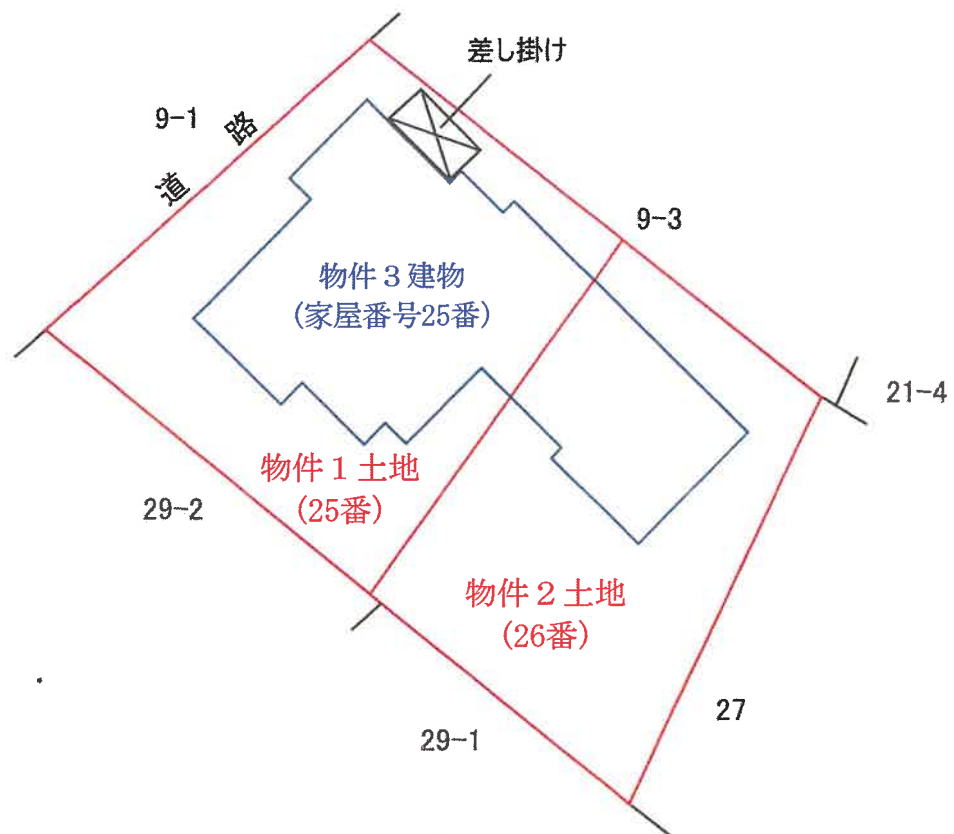
☐

☐

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

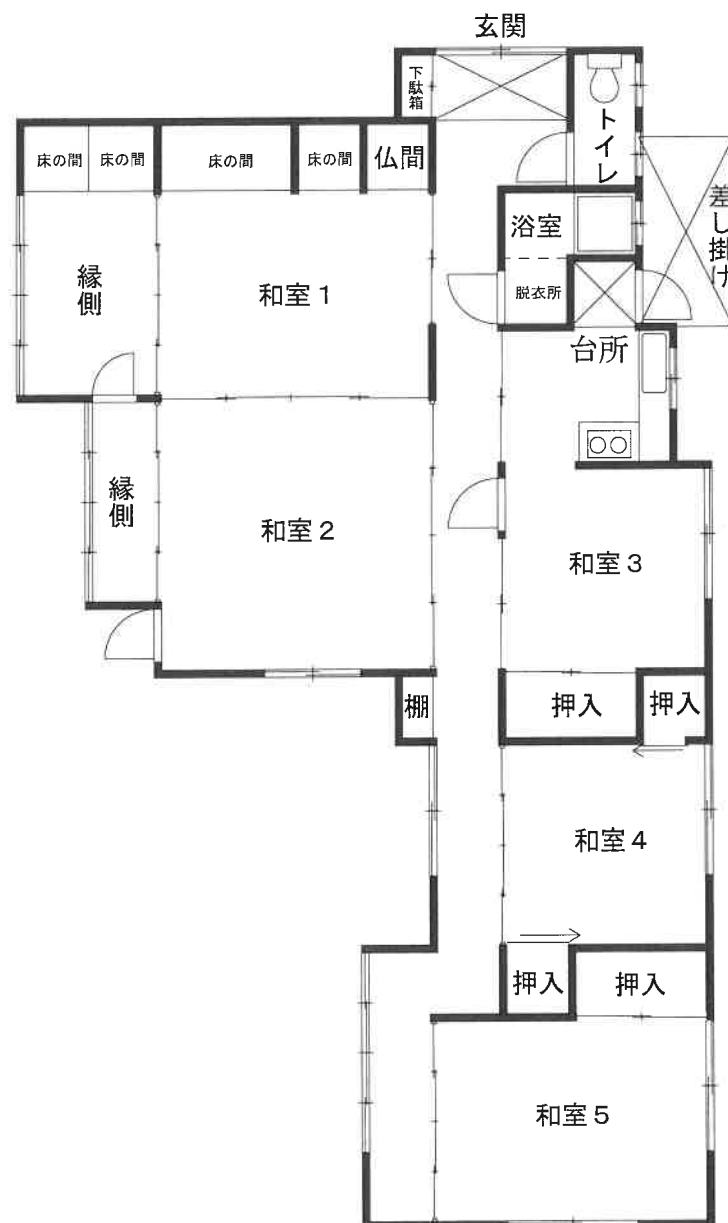


令和6年（又）第28号

建物間取図(概略)

1F

物件 3 建物



令和 6 年(ヌ)第 2 8 号



写真1 隣地(27)に枝葉が越境している木

物件3 建物



隣地(9-3)

写真2

物件3 建物



物件1, 2 土地

写真3

物件3 建物室内(和室1)



写真4

物件3 建物室内(和室2)



写真5

物件3 建物室内(浴室)



写真6

物件3 建物室内(台所)



写真7

壁の崩落

物件3 建物室内(和室3)



写真8

物件3 建物室内(和室4)



写真9

物件3建物室内(和室5)



(1/2 枚目)

令和6年(ヌ)第 28 号
令和6年 9月30日 受理
令和6年10月11日 現地調査
令和6年11月 7日 評価
発行番号 2024021 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

片岡 一 氏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,930,000 円
物件2 (土地)	金 4,050,000 円
物件3 (建物)	金 1,040,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	刈谷市天王町四丁目 25番 宅地 185.74平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	刈谷市天王町四丁目 26番 宅地 152.22平方メートル	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	刈谷市天王町四丁目25番地、 26番地 25番 居宅 木造かわらぶき平家建 92.74平方メートル	同左
番号	特記事項		
	物件1乃至3について、対象となる持分は2分の1である。		

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・2）

位置・交通	名鉄三河線「刈谷市」駅 南西方 道路距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として共同住宅が見られる住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画地条件	地積 337.96㎡ 間口 約14.5m、奥行約23m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	北西側にて幅員約2.9mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に概ね等高に接面する中間画地である。 ※詳細については、特記事項参照	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅等である。	
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 あり 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. 前面道路は建築基準法第42条2項道路であり、中心後退によるセットバックが必要である（刈谷市建築課にて聴取）。 2. 物件1、2に存する木々の枝葉が隣地に大きく越境している。 3. 隣地（地番27番）の底の一部が物件2に越境している可能性がある。 4. 立会をした関係人の陳述によると、物件1、2と隣地（地番9番3）との境界付近にブロックが積まれているが、同ブロックはもう少し北東にあるべき、とのことであった。 5. 隣地（地番9番3）には戦没者慰霊碑が建てられている。 6. 敷地内に差し掛けあり（土地建物配置図（概略）参照）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(固定資産証明書記載) 昭和32年建築 経過年数 約67年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造平家建 屋根 かわらぶき 外壁 トタン等 内壁 土壁等 天井 杉板等 床 畳等 設備 電気、都市ガス、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 92.74 m ² 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 5K (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	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. 建物は経年による劣化の程度が大きく、壁の崩壊等も見られた。 2. 室内にはゴミや日用品等が散乱、堆積している状況であった。 3. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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・2）

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×持分 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	126,000	0.93	185.74 × 1/2	0.90	9,790,000
2	126,000	0.93	152.22 × 1/2	0.90	8,030,000
合計					17,820,000

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 刈谷－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 134,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 107 & = & 126,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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1.02

◇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1.00 × セットバック0.98 × 相隣関係劣る0.95 = 0.93

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 10 %と判定した。

(2) 建物価格（物件3）

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×持分 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	176,000	92.74 × 1/2	0.01	80,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[\text{残価率 } 1 \% + (1 - \text{残価率 } 1 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 67 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.01 \end{aligned}$$

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	9,790,000	0.10	場所的利益	980,000
2	8,030,000	0.10	場所的利益	800,000
合 計				1,780,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	9,790,000	－ 980,000		0.80	0.70	4,930,000
2	8,030,000	－ 800,000		0.80	0.70	4,050,000
3	80,000	＋ 1,780,000	0	0.80	0.70	1,040,000
一括価格(合計)						10,020,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：持分であることによる市場性の減退を考慮した。

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

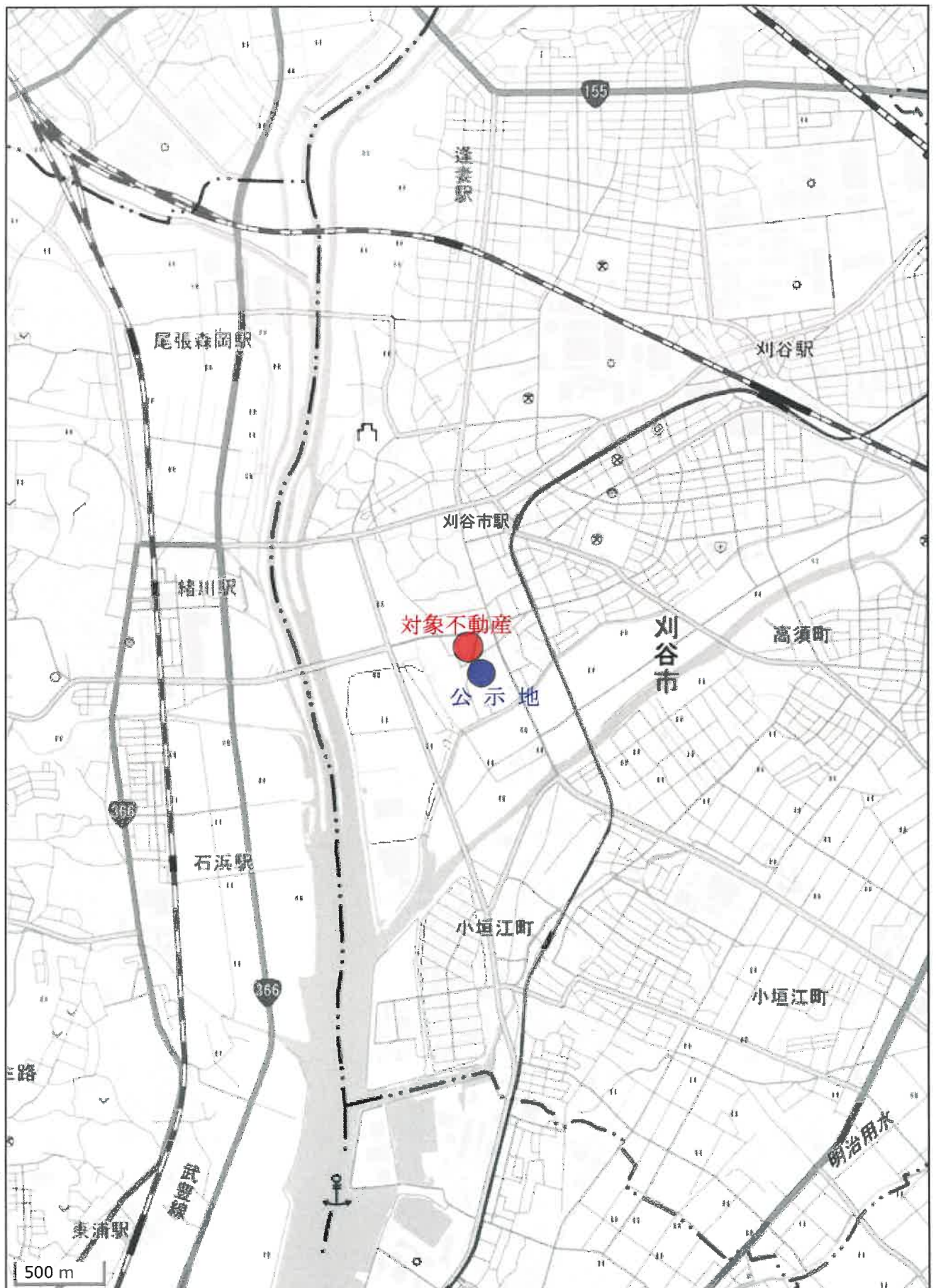
地価公示価格等 【刈谷－10】

所 在： 刈谷市天王町4丁目27番外
価 格： 134,000 円／㎡
位 置： 名鉄三河線「刈谷市」駅の南西方道路距離1.0km
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 宅地 362㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 東側4.5m市道に接面
用 途 指 定 等： 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要： 既存の住宅のほか建売住宅等も見られる住宅地域

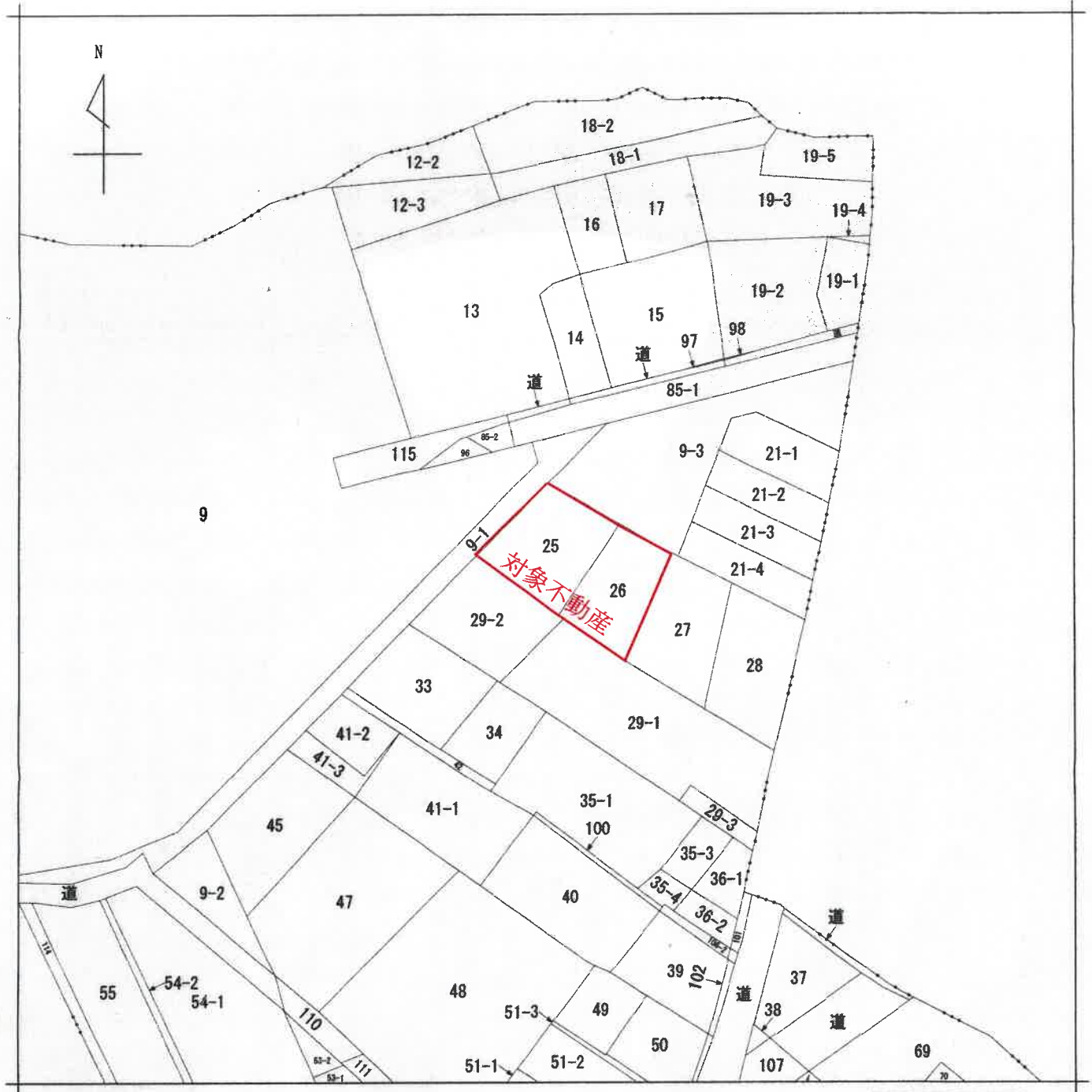
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上







(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 分	所 在	刈谷市天王町四丁目				地 番	25番			
出 力 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		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和35年9月1日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事		

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8月1日

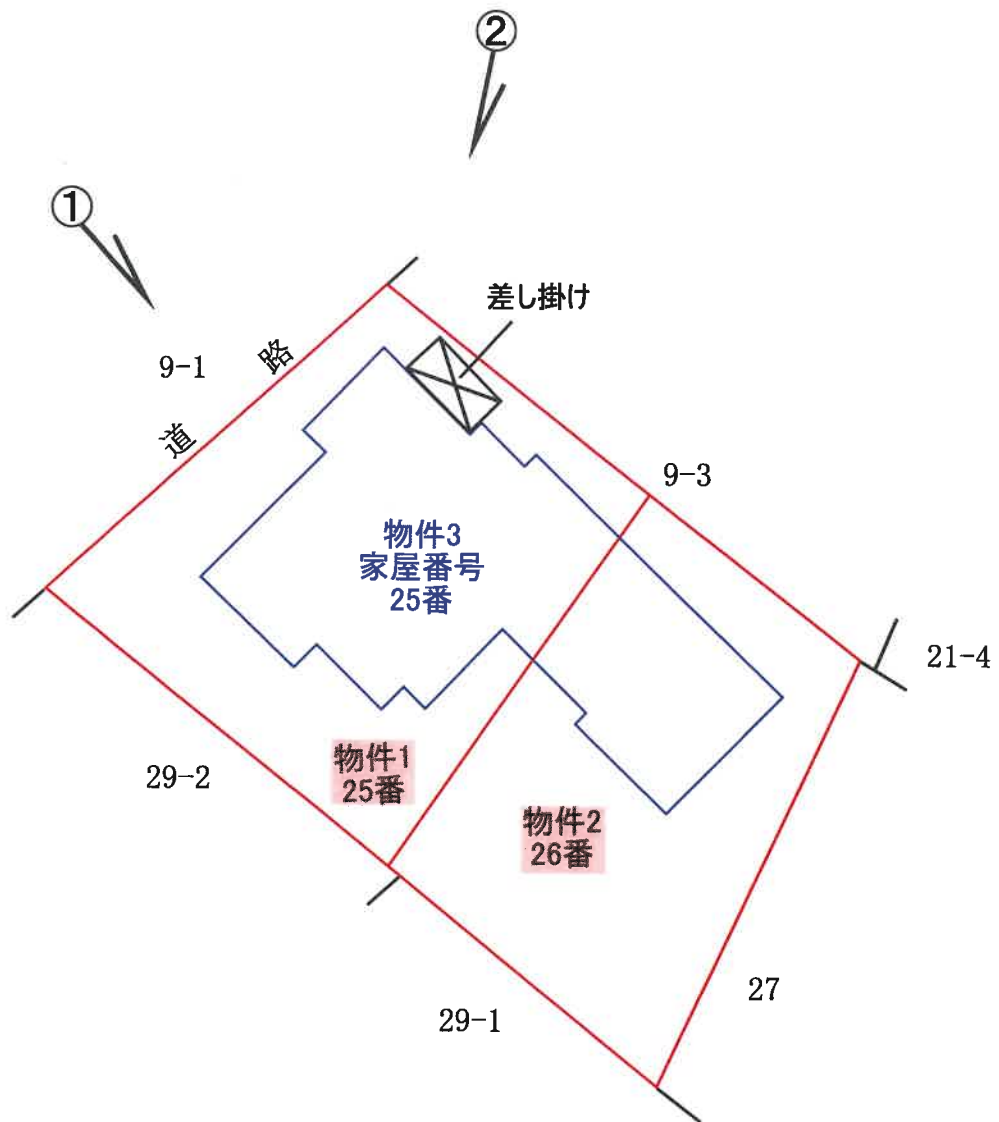
名古屋法務局

整理番号：H76582-1

登記官

(1/1)

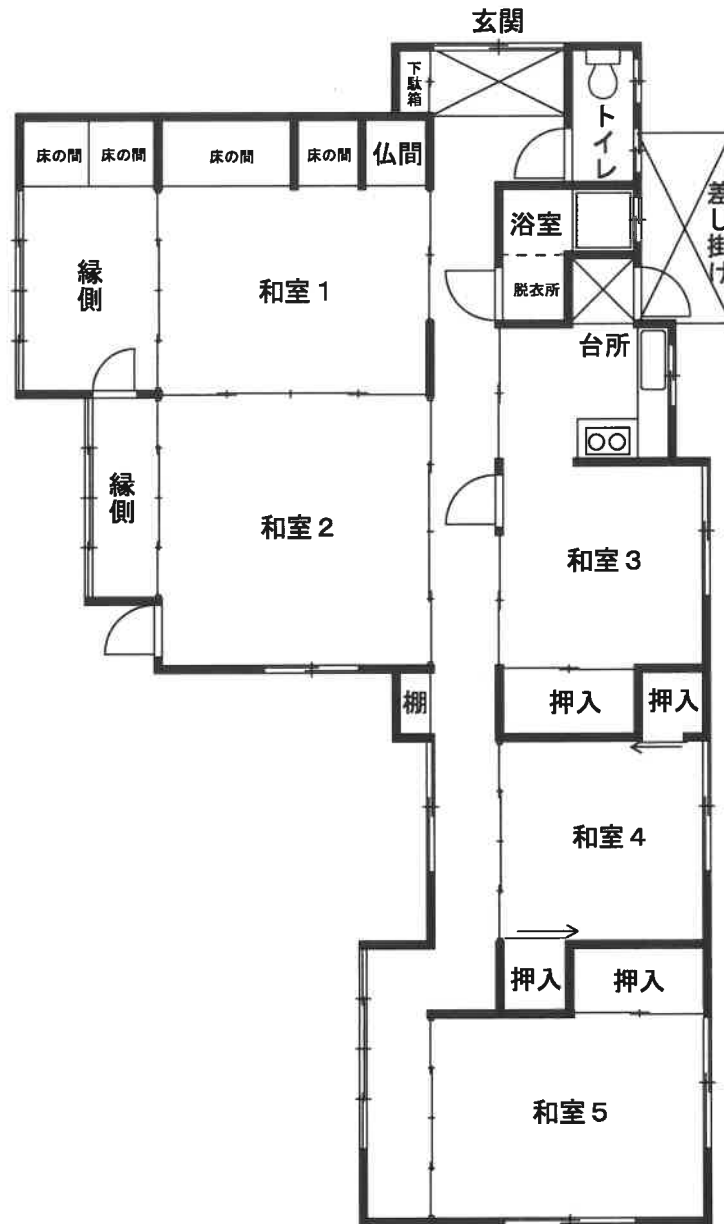
土地建物配置図（概略）



矢印は写真撮影方向を示す



1F





写真番号1



写真番号2