

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 羽佐田 泰 弘

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 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	5,600,000 4,480,000	一括	1,120,000	31,334	7,774
1	2,420,000				
2	3,180,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 碧南市城山町五丁目 |
| | 地 番 | 38番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市城山町五丁目 38番地2 |
| | 家屋 番号 | 38番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 46.37平方メートル |



物件明細書

令和 7年 3月 6日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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 | 碧南市城山町五丁目 |
| | 地 番 | 38番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市城山町五丁目 38番地2 |
| | 家屋 番号 | 38番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 80 号

令和 6 年 11 月 20 日受理

令和 7 年 1 月 6 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 | 碧南市城山町五丁目 |
| | 地 番 | 38番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 碧南市城山町五丁目 38番地2 |
| | 家屋 番号 | 38番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 46.37平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A(所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2建物は私と長男が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、同建物内で犬や猫は飼っていません。 2 物件2建物はオール電化住宅ですが、太陽光発電システムの設置はありません。 3 物件2建物は市の上下水道を使用しています。 4 物件2建物は雨漏りする箇所はなく、水回り等に不具合な箇所もありません。 5 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。 6 物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という。)で事件・事故が起きたことはありません。

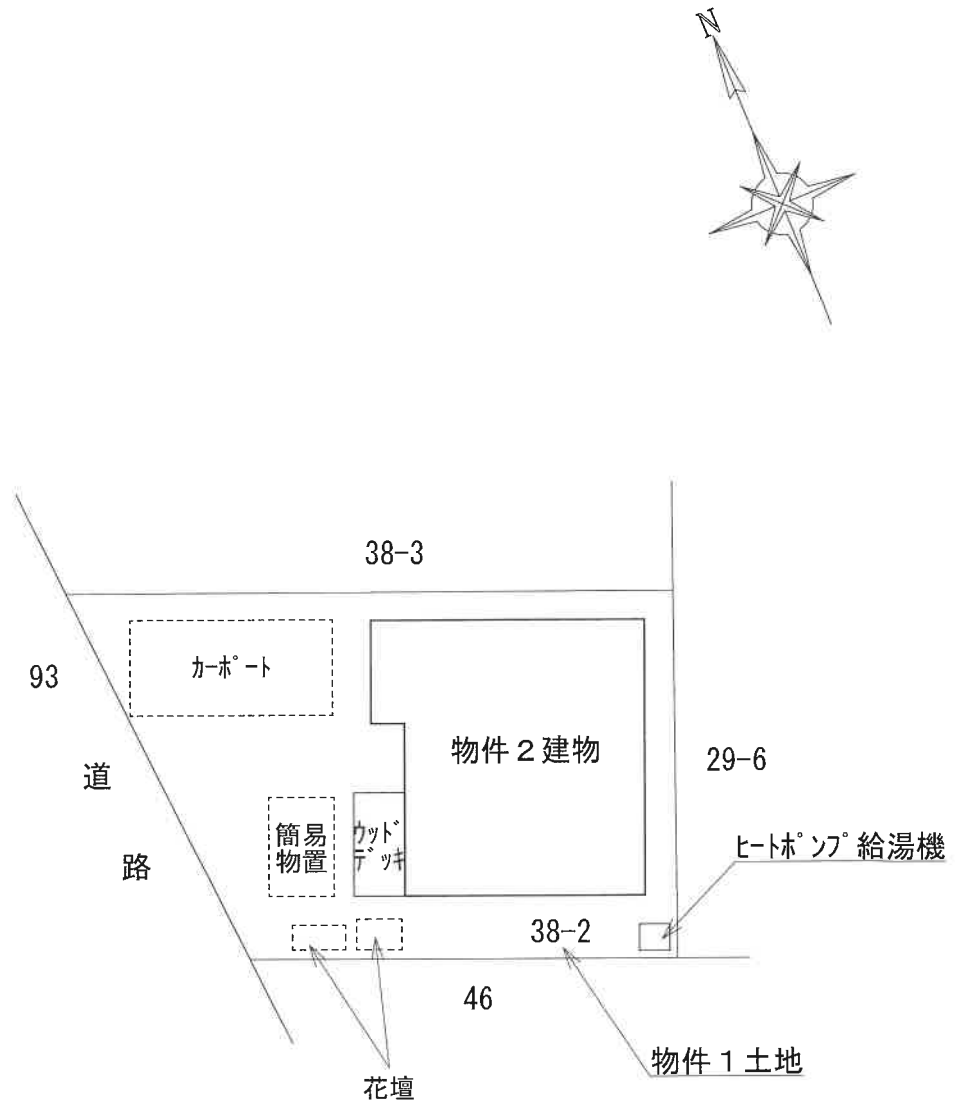
執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地は概ね北西側が道路に接する土地で、同土地に物件2建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、カーポート、簡易物置、花壇等が設置されている。 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、本件物件について、第三者が占有する徴表は認められなかった。 3 物件2建物の状況については、同建物は築33年目の木造建物であるから、全体的に経年に相当する劣化が認められる。特に床には擦り切れ箇所が多く認められ、ドアには穴が開いている箇所もある等、劣化の程度は大きいものと思料する。なお、和室1には仏壇が供えられている。 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、関係人の陳述及び現認した状況から、概ね明らかになっているものと思料する。なお、同土地の概ね北西側の上空に電線が通過している可能性がある(地役権の設定なし)。 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11月21日(木) 16:00-16:10 16:55-17:10	名古屋法務局 岡崎支局 目的物件所在地	公図, 土地建物登記事項証明書申請 目的物件確認, 外観写真撮影
6年11月25日(月) 12:15-12:25	当庁	所有者Aから事情聴取(電話)
6年12月12日(木) 10:20-11:00	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査・写真撮影, 所有者Aから事情(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 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。</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)



建物間取図(概略)



1階



2階

写真1

カーポート 簡易物置 物件2建物 簡易物置



道路(93,94) 物件1土地

写真2

簡易物置 カーポート 物件2建物 簡易物置



道路(93,94) 物件1土地

写真3

物件1 土地を通っている可能性がある電線



写真4

物件2 建物

1階室内(LDK)



写真5

物件2建物

1階室内(LDK)



写真6

物件2建物

1階室内(和室1)

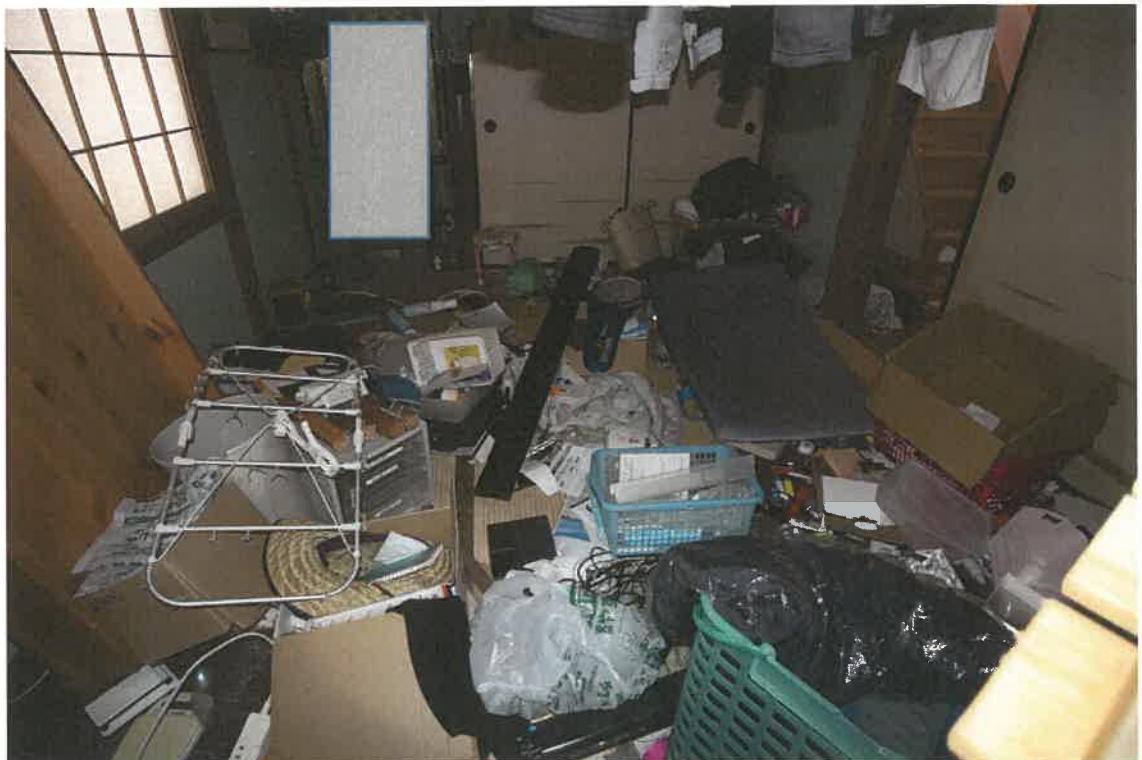


写真7

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2)



写真9

物件2建物

2階室内(洋室1)



写真10

物件2建物

ベランダ



副

令和6年(ケ)第80号
令和6年11月22日受理
令和6年12月12日現地調査
令和7年1月9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

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,420,000 円
物件2 (建物)	金 3,180,000 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	碧南市城山町五丁目 38番2 宅地 129.11平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	碧南市城山町五丁目 38番地2 38番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 48.85平方メートル 2階 46.37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「碧南中央」駅・「新川町」駅 いずれも東方 道路距離約2,100m くるくるバス「神有町」停 北西方 道路距離約200m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	狭小な街路沿いに主に中小規模の住宅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 第一種住居地域 60% 200% — 屋外広告物条例 5条1項 許可地域 景観計画 生活ゾーン
画地条件	地積 129.11㎡ 間口 約10.4m、奥行 約13.5m 形状 台形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北西側で幅員約3.2mの舗装市道とほぼ等高に接している。 （建築基準法第42条2項の道路）	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地及び駐車場として利用されている。物件1の土地の北西側は市道、北東側、南東側、南西側は一般住宅である。	
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 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図（昭和41年以降）による地歴調査を行った結果、物件2の建物が建設される以前は農地、未利用地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は、セットバックを要する。なお、後退距離等については専門家による詳細な調査を要する。 ・本件土地には、カーポート、簡易物置、ウッドデッキ、花壇、ヒートポンプ給湯機が設置されている。また、本件土地には資材等が置かれている。 ・本件土地の北西側の上空に電線が通過している可能性がある。 ・碧南市の「平成2年以降に発生した浸水範囲の実績」によれば、本件土地は過去に浸水害のあった場所に該当する。 ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 	

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4年4月14日新築 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した
仕 様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気、水道等 その他 オール電化
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 5LDK （附属資料7 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	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・本件建物は、全体的に経年使用相当の劣化が認められる。また、 ドアに穴があいている箇所、壁クロスに損傷箇所があるほか、床 の擦り切れ、浴室のカビによる汚損等が見られる。

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	70,400	0.94	129.11	0.9	7,690,000

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 碧南-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 68,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 101/100 & \times 100/103 & \times 100/95 & = 70,400\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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 1.03

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.98 × セットバック 0.96 = 0.94

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	165,000	95.22	0.02	310,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}33\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

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	7,690,000	0.55	法定地上権	4,230,000

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	7,690,000	-4,230,000	/	1.0	0.7	2,420,000
2	310,000	+4,230,000	0	1.0	0.7	3,180,000
一括価格 (合計)						5,600,000

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（碧南-17）

所 在：碧南市二本木町4丁目31番1外
価 格：68,200円／m²
位 置：名鉄三河線「北新川」駅の南東方道路距離約2,700m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：289m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側幅員4.8m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既成住宅地域

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 写真撮影図
- 9 現況写真

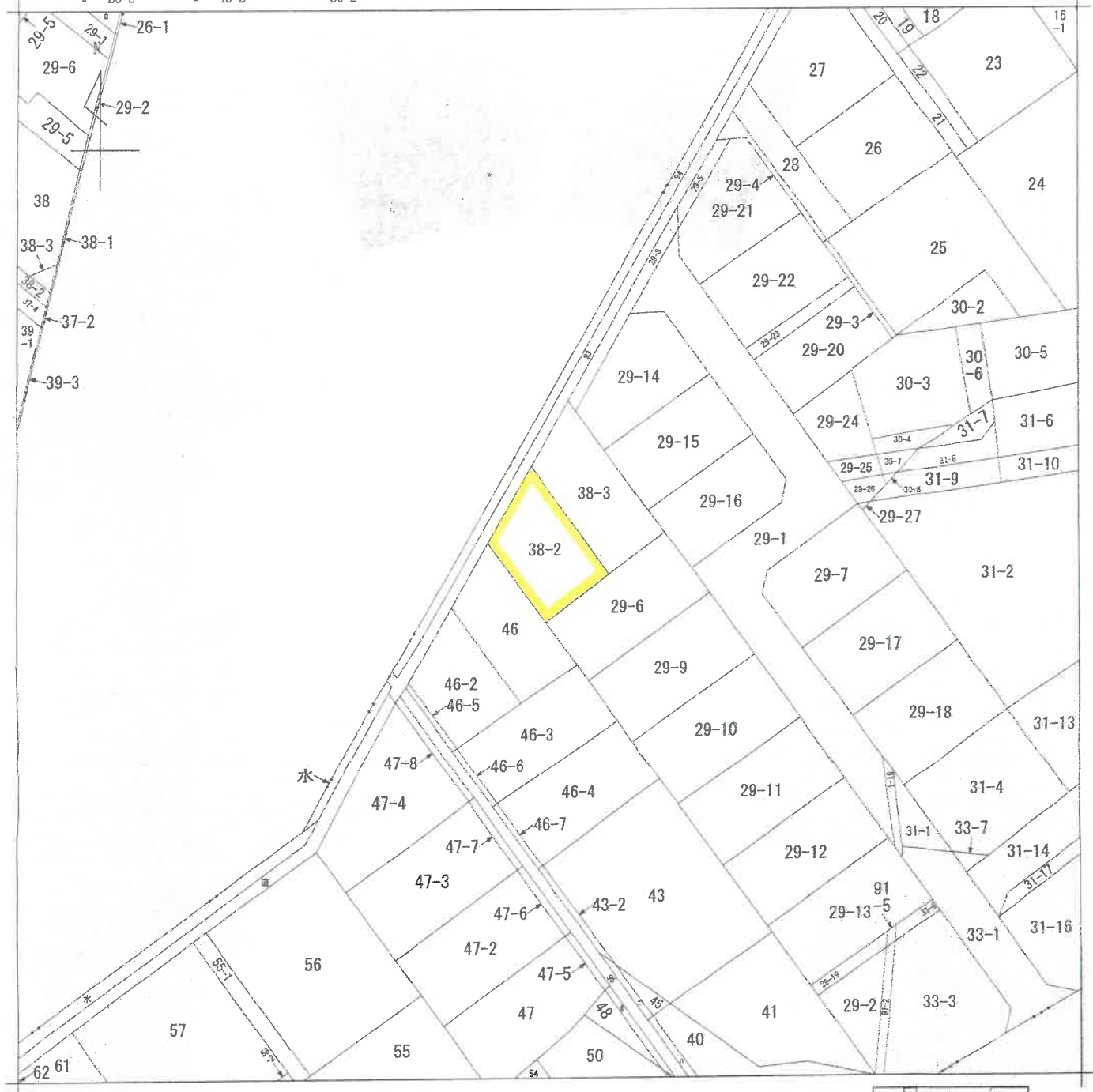
位置図



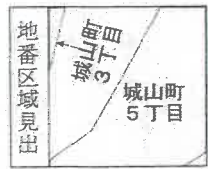
付近案内図



イ 16-8 ハ 40-2 ホ 48-2
 ロ 26-2 ニ 45-2 ヘ 50-2



(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	碧南市城山町五丁目		地番	38番2	
出縮	力尺	1/500	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。

令和6年9月30日
 名古屋法務局刈谷支局
 登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成4年3月11日

6101079

前 38-2 後・新

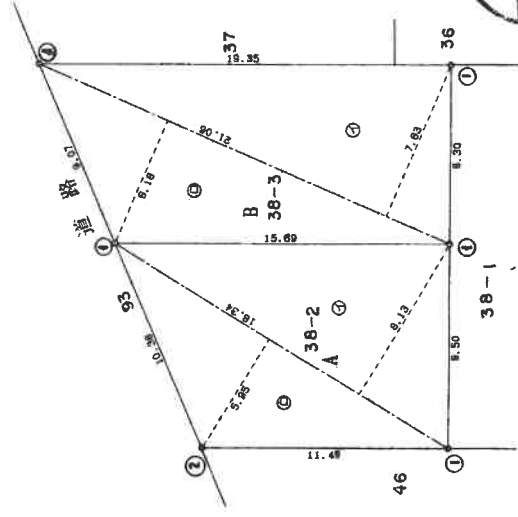
地積測量図

地番	38番2,38番3
土地の所在	碧南市城山町5丁目



地番 ④ 38-2	高さ	倍面積
N.O. 1	8.13 =	148.1042
□ 18.34 X	5.95 =	108.1230
□ 18.34 X		256.2272
	倍面積	128.11360
	地積率	38.056
地番 ④ 38-3	高さ	倍面積
N.O. 1	7.63 =	160.8878
□ 21.08 X	6.18 =	130.1508
□ 21.08 X		290.8386
	倍面積	145.41930
	地積率	43.989

合計 274.53290



凡	境界線の種別
①	合成樹脂杭
②	コンクリート杭
③	鉄
④	刻ミ

名古屋事務所
碧南出張所
4.3.11
処理

(会員専用)

単位：M
縮尺 1/250

申請人

年3月9日 作製

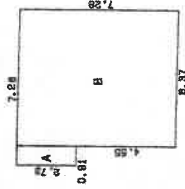
愛知県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成4年4月28日

7077079

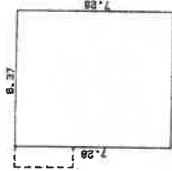
各階平面図

1 階



求積表
 A 2.73 X 0.91 = 2.4643
 B 7.28 X 6.37 = 46.3796
 合計 48.8579
 床面積 48.85 ㎡

2 階



求積表
 7.28 X 6.37 = 46.3736
 46.3736
 床面積 46.37 ㎡

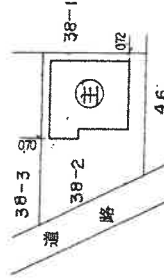
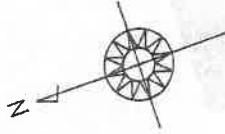
建築物図面

38番2

碧南市城山町6丁目38番地2

家屋番号

建物の所在



A4判に縮小

単位：M

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成4年4月27日

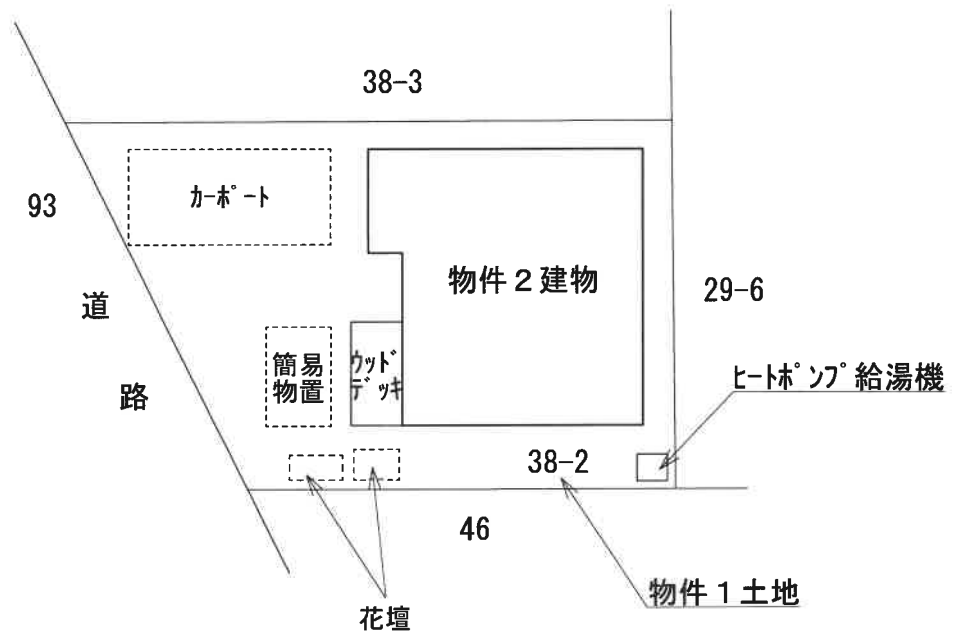
(愛知県土地家屋調査士会専用紙)

(公算専用)

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
令和6年0月30日 名古屋法務局刈谷支局

登記官

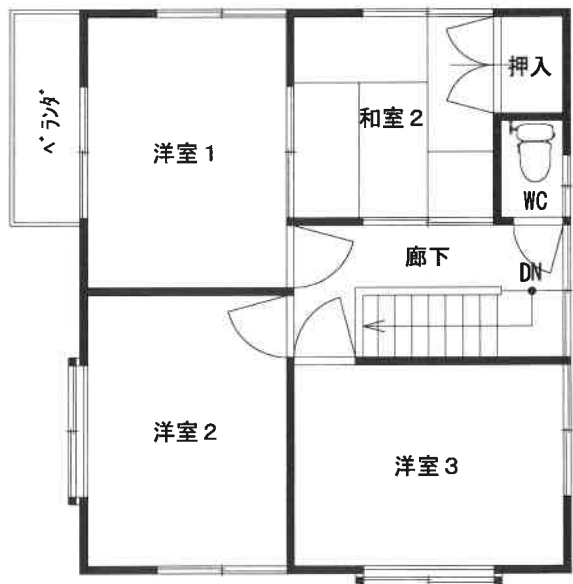
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

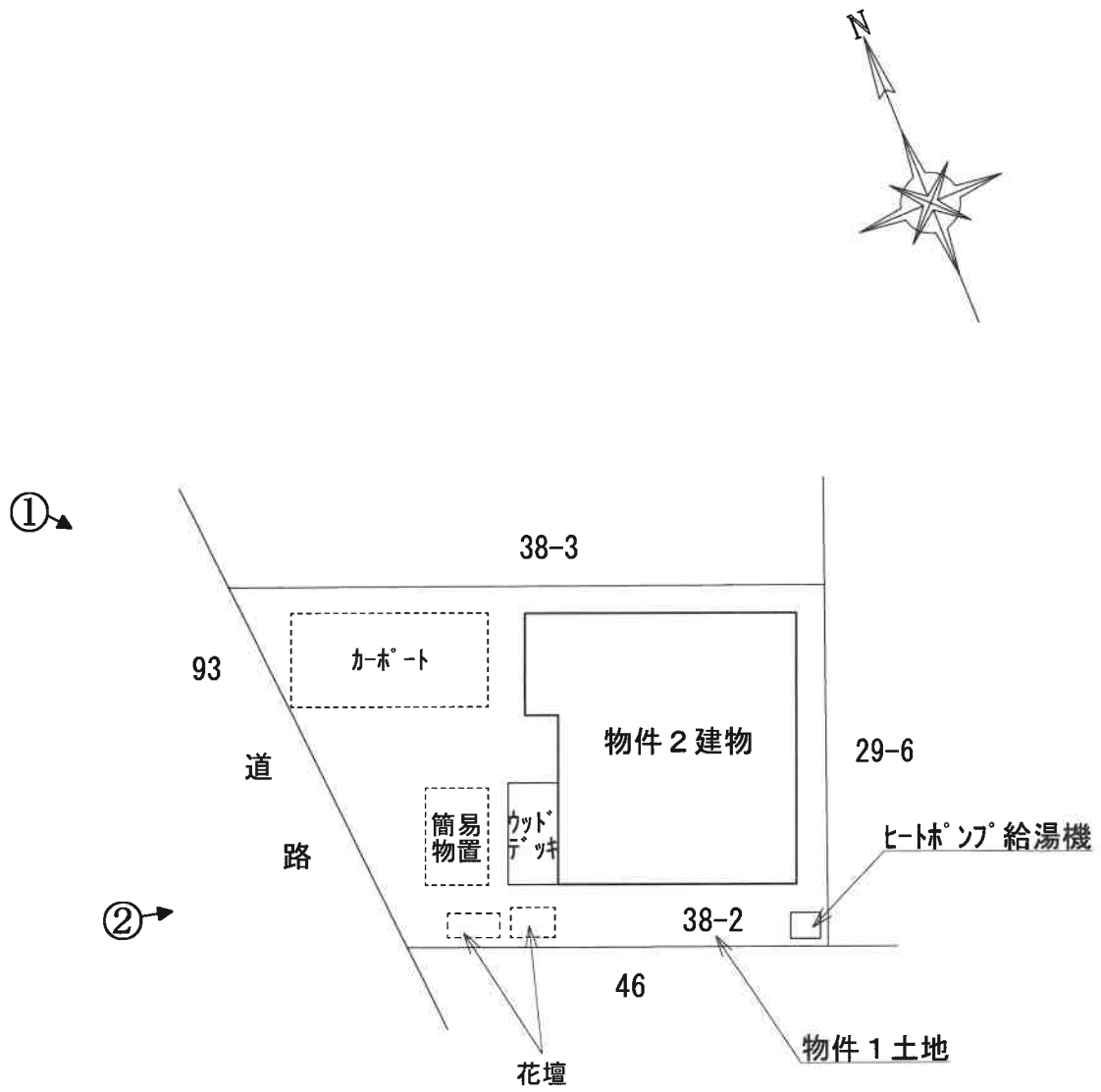


1階



2階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

