

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19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 7月 3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 6月26日 午前 9時00分から 令和 7年 6月26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 5月21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	16, 470, 000 13, 176, 000	一括	3, 294, 000	72, 411	20, 202
1	5, 000, 000				
2	11, 470, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 刈谷市半城土中町三丁目 | | |
| | 地 番 | 19 番 11 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 142.66 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 刈谷市半城土中町三丁目 19 番地 11 | | |
| | 家屋 番号 | 19 番 11 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 43.06 平方メートル | |
| | | 2 階 | 39.74 平方メートル | |
| | | 3 階 | 36.43 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7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

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 | 刈谷市半城土中町三丁目 | | |
| | 地 番 | 19番11 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 142.66平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 刈谷市半城土中町三丁目 19番地11 | | |
| | 家屋 番号 | 19番11 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造陸屋根3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 43.06平方メートル | |
| | | 2階 | 39.74平方メートル | |
| | | 3階 | 36.43平方メートル | |



令和 6 年(ケ)第 84 号

令和 6 年 11 月 21 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 久 林 靖

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 刈谷市半城土中町三丁目 | | |
| | 地 番 | 19 番 11 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 142.66 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 刈谷市半城土中町三丁目 19 番地 11 | | |
| | 家屋 番号 | 19 番 11 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 43.06 平方メートル | |
| | | 2 階 | 39.74 平方メートル | |
| | | 3 階 | 36.43 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)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □宅地(物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■概ね土地建物配置図(概略)のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	■本土地上の西部に簡易物置(動産)がある。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である(□) □公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 □「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)	■ない □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	■ない、 [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 □ある 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	物件2建物(以下、本件建物という。)には、以前はA(債務者兼所有者)さんが、家族と共に居住しておられましたが、現在はAさんが単身で住んでおられます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

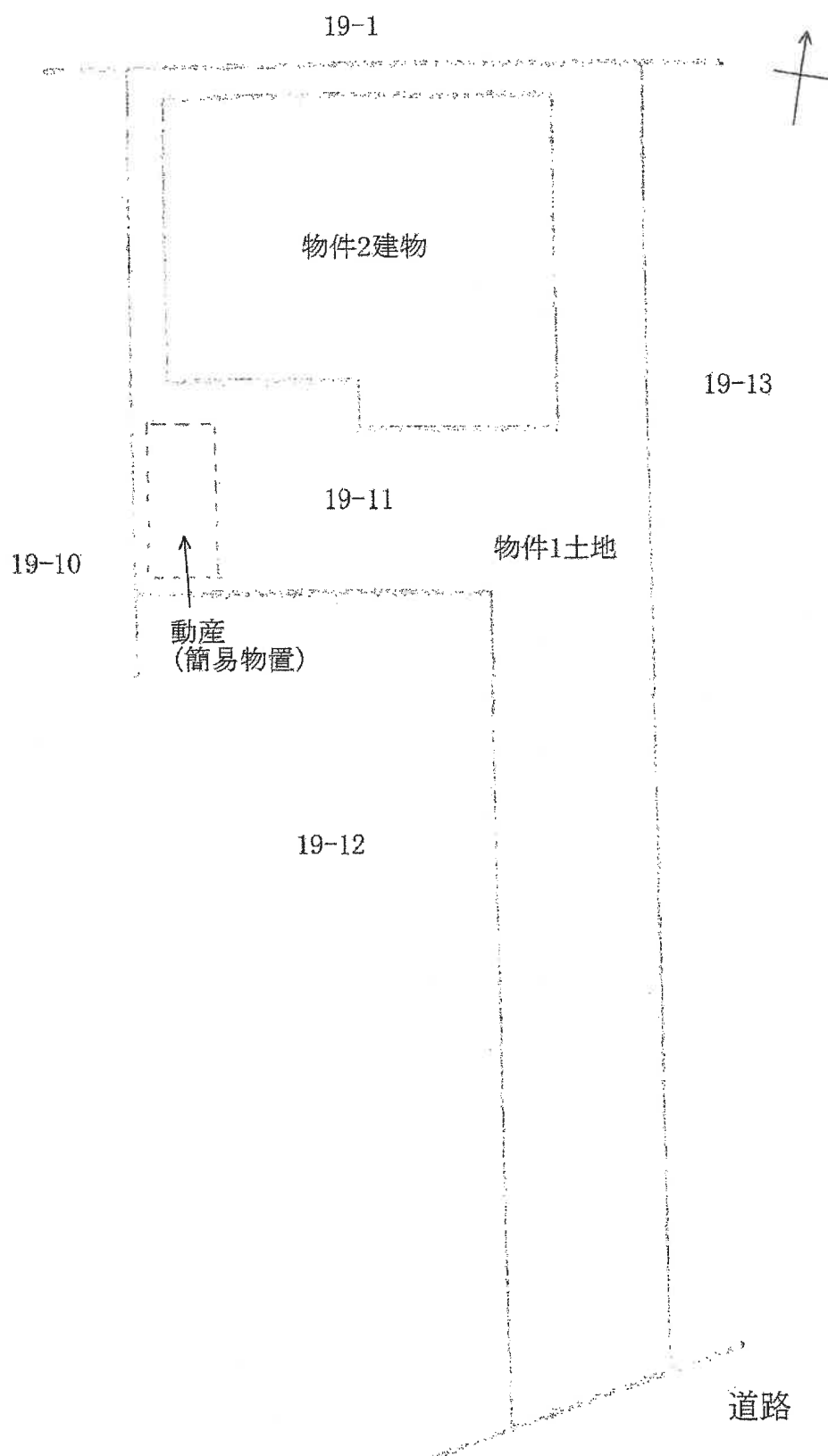
執行官の意見

- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。本件建物の占有関係については、近隣居住者の陳述、表札、住民票、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、債務者兼所有者が本件建物を住居として占有していることが認められる。
- 2 債務者兼所有者に占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 物件1土地（以下、本件土地という。）は、南側で道路に隣接している。
- 4 本件土地の南東角および北東角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、南側道路と、その他はフェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 5 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 6 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、経年劣化程度と思われる。
- 7 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

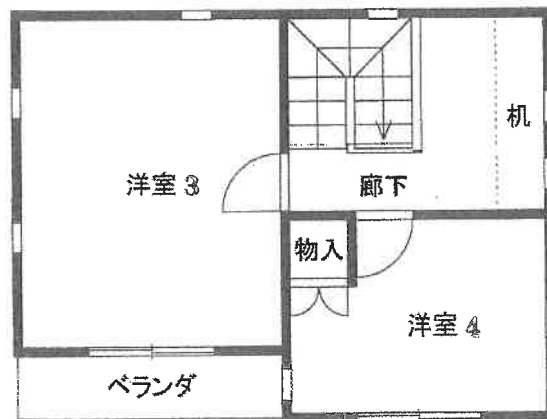
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 22 日 (金) 9 : 55 - 10 : 20	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 外部写真撮影
6 年 11 月 27 日 (水)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
6 年 11 月 28 日 (木) 13 : 55 - 14 : 05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
6 年 12 月 3 日 (火) 16 : 00 - 16 : 15	物件所在地	臨場するも占有者不在, 期日通知書差置, 簡易計測
6 年 12 月 24 日 (火) 14 : 50 - 15 : 30	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
6 年 12 月 25 日 (水)	当庁	刈谷市役所市民課宛 A の住民票交付申請書面作成郵便送付
6 年 12 月 25 日 (水)	当庁	照会書面作成郵便送付 (中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 刈谷市役所上下水道部宛)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6 年 12 月 24 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

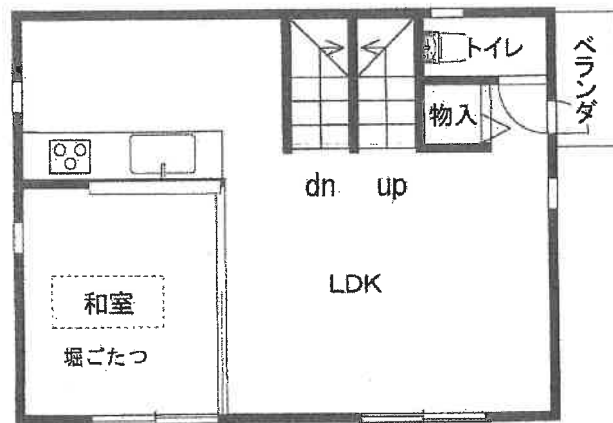
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



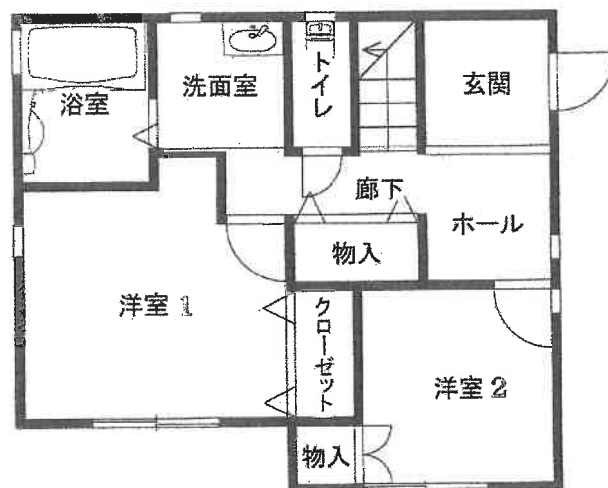
土地建物配置図(概略)



3 階



2 階



1 階

建物間取図(概略)

①

本件建物



本件土地

道路

②

本件建物



本件土地

③

屋内の状況 LDK



④

屋内の状況 洋室1



⑤

屋内の状況 浴室



令和6年（ケ）第 84号
令和6年11月26日 受理
令和6年12月24日 現地調査
令和6年12月27日 評価
発行番号 24-1102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

福岡洋介

第1 評価額

一 括 価 格	
金16,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金5,000,000円
物件2(建物)	金11,470,000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、瑕疵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等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 番 地 目 地 積	刈谷市半城土中町三丁目 19番11 宅地 142.66m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	刈谷市半城土中町三丁目 19番地11 19番11 居宅 木造陸屋根3階建 1階 43.06m ² 2階 39.74m ² 3階 36.43m ²	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	J R 東海道本線「野田新町」駅の南西方道路距離約1.9 k m かりまるバス「フローラルガーデンよさみ」バス停の東方道路距離 約120m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	刈谷市の南部方面に位置し、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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% 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件	地積 142.66㎡ 間口 約3.2m、奥行 約25m 形状 不整形地（旗竿地）	
接面道路の状況	南側幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する。	
土地の利用状況等	物件1土地は、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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質特定施設の届出はなく、過去の登記事項証明書記載事項、住宅地図等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	
特記事項	① 刈谷市「水害情報マップ」によれば、対象物件周辺は、浸水想定区域図において想定最大浸水深0.3m未満程度が想定されている。 ② 接面道路を挟んで、対面側に太陽光発電所が立地している。	

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)	平成20年6月27日新築
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	モニター付インターフォン、食洗器付システムキッチン、乾燥暖房機能付風呂、温水便座、2階部分床暖房(範囲不明)等
	そ の 他	——
床面積(現況)	延べ床面積：119.23㎡ 未登記増築部分無し	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	5 L D K (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	
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	① 保守管理の状況は、概ね経年相応の状況と判断した。 ② 所有者からの間取りが出来なかったため、設備が正常に稼働するかは不明である。	

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）

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	159,000	0.70	142.66	0.90	14,290,000

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 刈谷-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 167,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 108 & = & 159,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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：無し(1.00)

◇ 地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状(0.70)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地と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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	119.23	0.31	9,240,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数 } 8 \text{ 年} + \text{経過年数 } 17 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.31 \end{aligned}$$

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	14,290,000	0.50	法定地上権	7,150,000

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50%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	14,290,000	－ 7,150,000		1.00	0.70	5,000,000
2	9,240,000	＋ 7,150,000	0	1.00	0.70	11,470,000
一括価格（合計）						16,470,000

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 (刈谷-17)

所 在：刈谷市半城土中町2丁目22番22

価 格：167,000 円/㎡

位 置：JR東海道本線「野田新町」駅から道路距離約1,500m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：宅地 180 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域・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：一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 近隣案内図
- 3 土地建物配置図(概略)
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

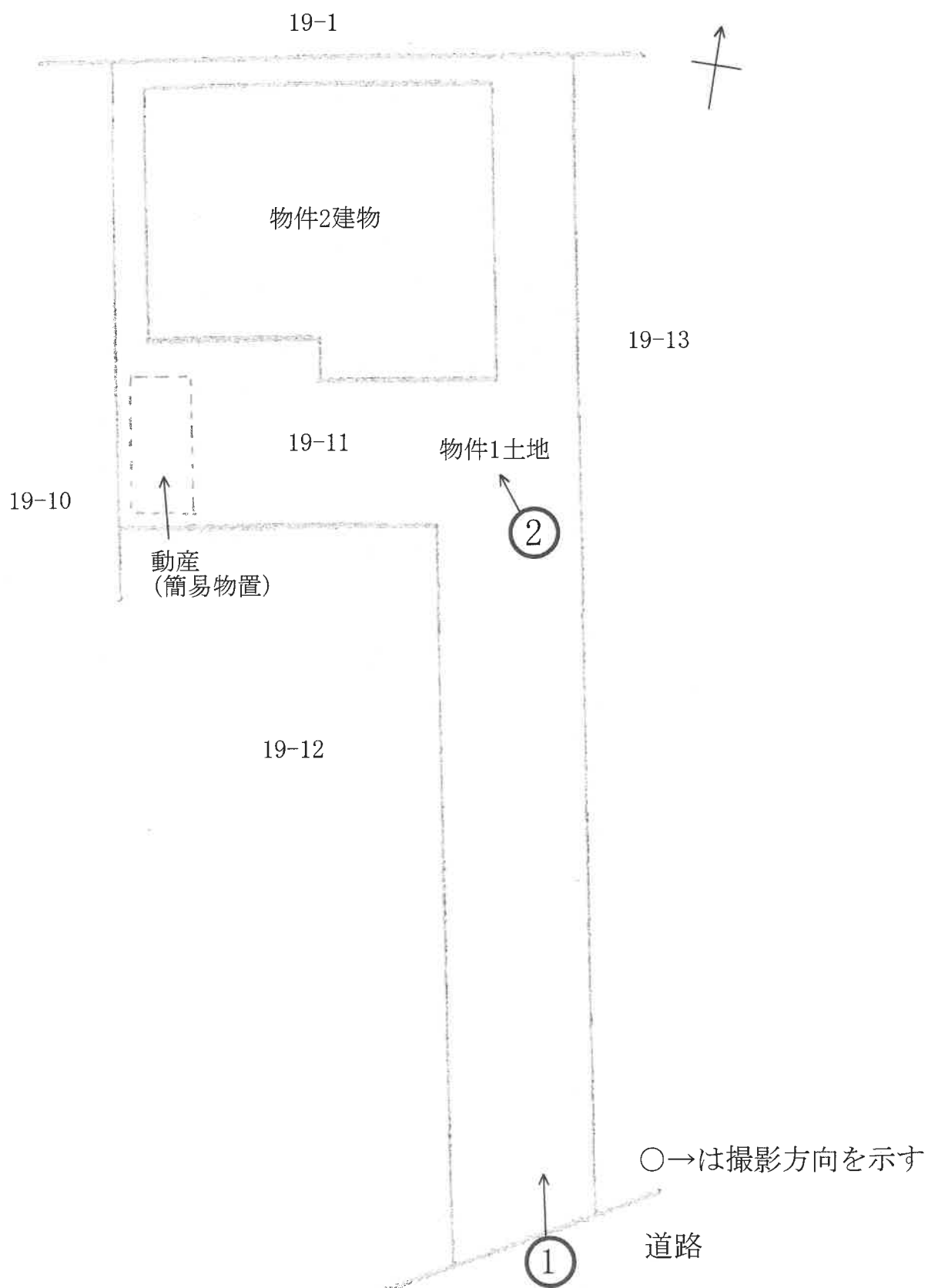
附属資料

1. 位 置 図
2. 近 隣 案 内 図
3. 土 地 建 物 配 置 図 (概 略)
4. 公 図 写
5. 地 積 測 量 図 写
6. 建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
7. 建 物 間 取 図 (概 略)
8. 現 況 写 真





近隣案内図



土地建物配置図(概略)



地番
区域見出

半城土中町
3丁目

請求 部分	所在	刈谷市半城土中町三丁目				地番	19番11			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 又は 記号		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	昭和60年9月			備付 年月日 (原図)	昭和60年9月			補記 事項		

これは地図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10月4日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 12-1

(1/1)

A4判に縮小

公 図 写

登記年月日：平成20年1月18日

0196179

前 19-5 後・新 19-11 19-14
地 番 19-5、-11、-12
土地の所在 刈谷市半城土中町三丁目

図 所 在 地 積 測 量 図

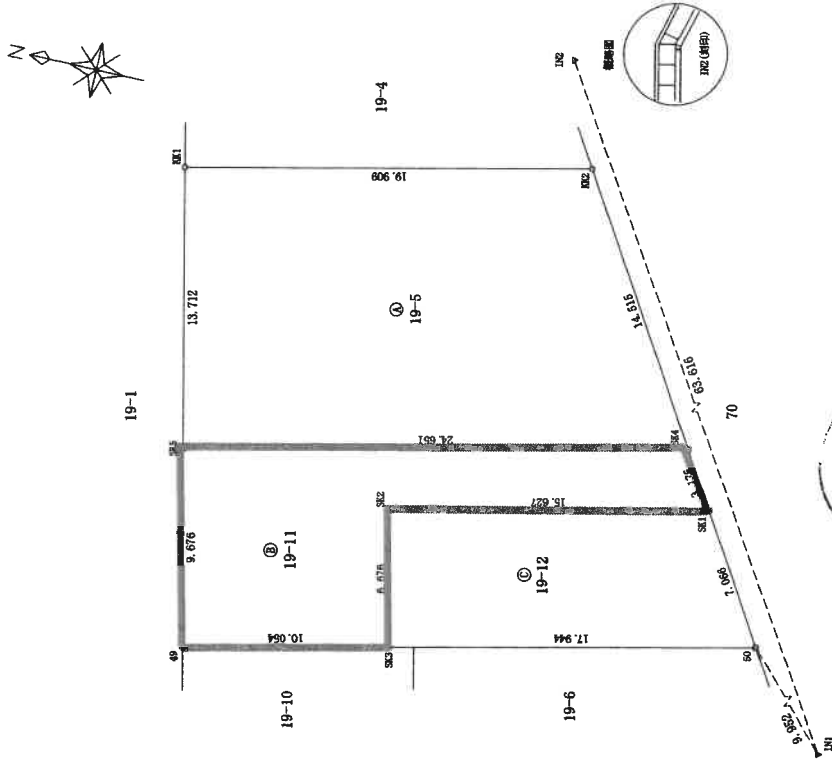
地 番 ④ 19-5					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
SK4	94.033	71.147	-14.504	-1363.654632	
SK6	118.664	70.163	12.706	1507.744784	
SK1	119.233	83.853	14.504	1720.355432	
SK2	99.340	84.657	-12.706	-1282.214040	
合 計				611.031544	
面 積				305.515720	
合 計 面 積				305.515720	
地 積				305.51	m ²

地 番 ⑤ 19-11					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
SK3	108.217	60.890	-7.076	-765.743492	
40	118.263	60.485	9.263	1095.470169	
SK6	118.664	70.163	10.662	1265.195698	
SK4	94.033	71.147	-1.962	-184.492746	
SK1	92.872	68.191	-3.886	-333.039992	
SK2	108.486	67.561	-7.301	-792.064296	
合 計				285.334221	
面 積				142.667105	
合 計 面 積				142.667105	
地 積				142.66	m ²

地 番 ⑥ 19-12					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
60	90.288	61.614	-7.301	-659.192688	
SK3	108.217	60.890	5.947	643.566499	
SK2	108.486	67.561	7.301	792.036386	
SK1	92.872	68.191	-6.947	-652.509794	
合 計				224.120313	
面 積				112.0601565	
合 計 面 積				112.0601565	
地 積				112.06	m ²

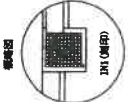
総合計面積 660.2430390 m²

符号	名 称	恒久的地物の名称及び座標値	Y座標
IN1	集水溝(埋印)		52.853
IN2	道路幅員(埋印)		111.956



境界点	境界線の種類
□	プラスチック杭
田	金 属 杭
⊕	金 属 釘
▽	刻 印
○	不設(計算点)

名士屋舎
刈谷市
20.1.13
処理



単位=m

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成20年7月30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。
(名古屋法務局刈谷支局登録)
令和6年10月4日 東京法務局中野出張所

登記官

建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

図求番号：12-2

1302076

建物図面 各階平面図

家屋番号 19番11

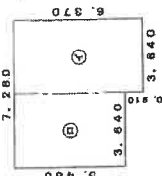
建物の所在 刈谷市半城土中町三丁目19番地11

1階

求積数

① 2.640 × 6.270 = 23.1858
② 3.640 × 5.460 = 19.8744
計 43.0612

床面積 43.06 m²

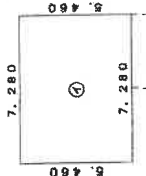


2階

求積数

① 7.280 × 5.460 = 39.7488

床面積 39.74 m²

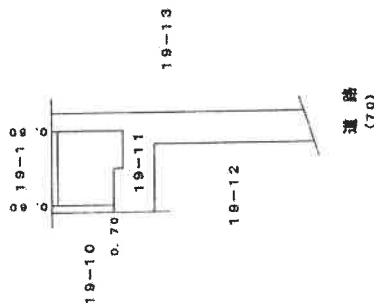
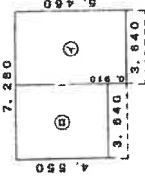


3階

求積数

① 2.640 × 5.460 = 19.8744
② 3.640 × 4.560 = 16.5820
計 36.4564

床面積 36.43 m²



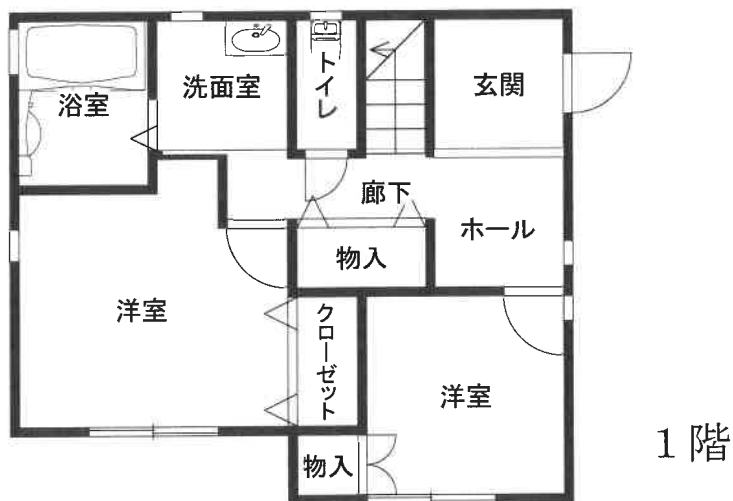
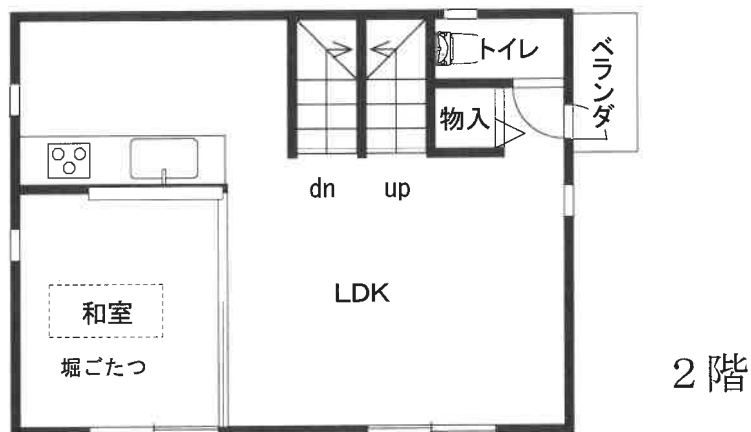
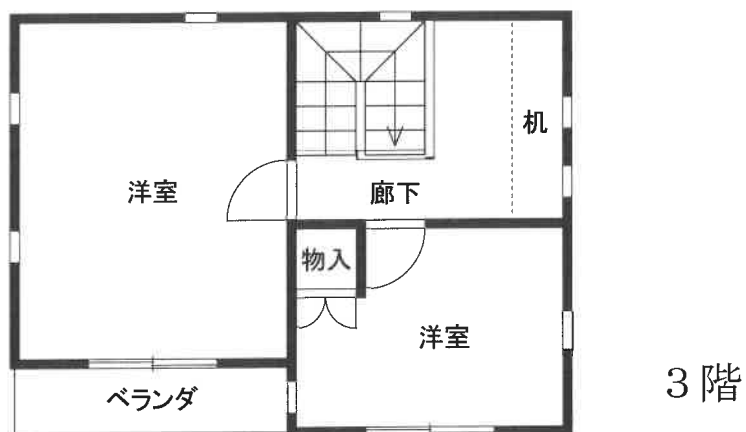
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会用品)



建物間取図(概略)



1



2

現況写真