

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 2月 5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 8年 1月29日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29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12月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 300, 000 13, 040, 000	一括	3, 260, 000	93, 253	25, 983
1	5, 500, 000				
2	10, 800, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 高浜市小池町三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高浜市小池町三丁目 1 番地 7 1 |
| | 家屋 番号 | 1 番 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 5 6 平方メートル |
| | | 2 階 6 4. 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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 | 高浜市小池町三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高浜市小池町三丁目 1 番地 7 1 |
| | 家屋 番号 | 1 番 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 5 6 平方メートル
2 階 6 4 . 5 6 平方メートル |



令和 7 年(7)第 52 号

令和 7 年 7 月 11 日受理

令和 7 年 9 月 9 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1 所 在 高浜市小池町三丁目

地 番 1番71

地 目 宅地

地 積 211.95平方メートル

2 所 在 高浜市小池町三丁目 1番地71

家屋 番号 1番71

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積	1階	63.56平方メートル
	2階	64.56平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	高浜市小池町三丁目1番地71				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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	☒ 西側境界付近に簡易物置がある。				
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物に居住して占有している。 ☐ 「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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号				
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は、物件1，2の所有者です。私は、現在、物件2に居住しています。 2 物件2に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件2を増改築したことはありません。 4 物件2でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件1，2が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

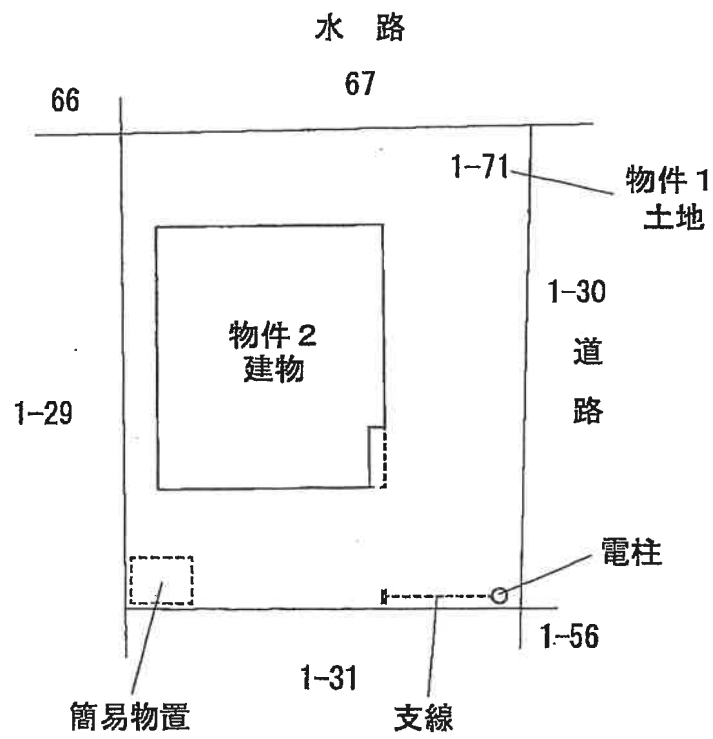
執行官の意見

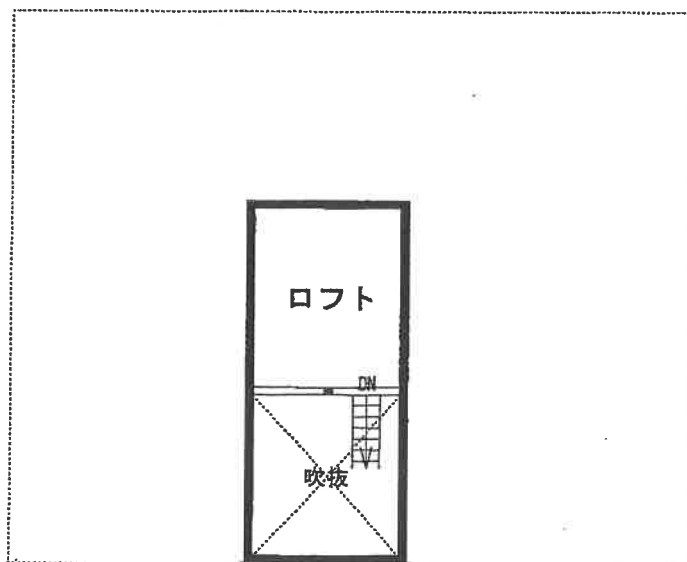
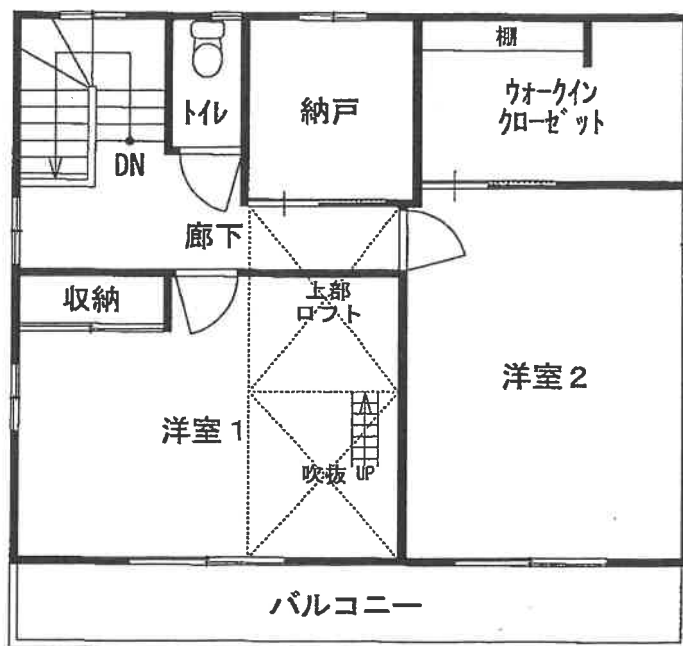
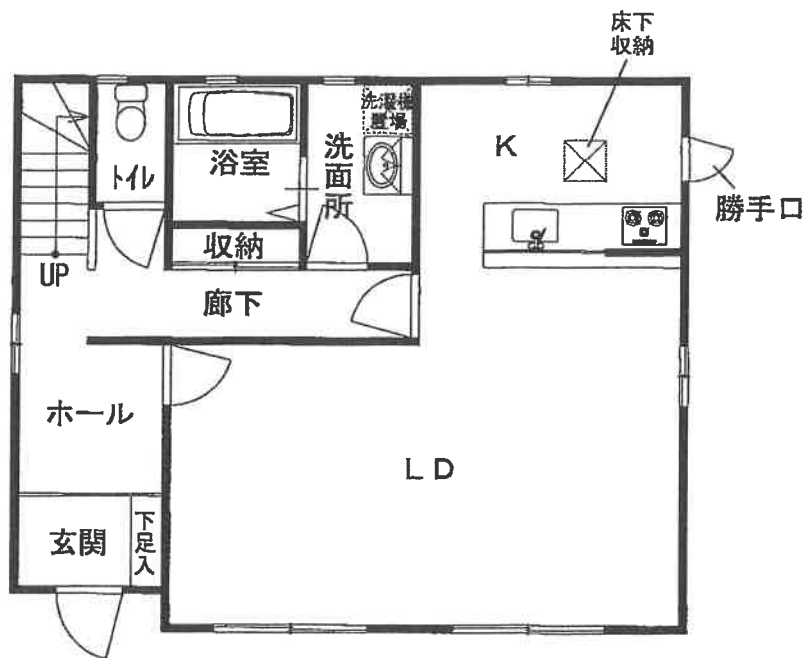
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 南東側が道路に接面しており, 北東側に水路がある。物件1の東角及び北角には, それぞれ境界杭が認められたが, 南角には, 一見して, 境界杭等を認めることができなかった。なお, 西角については, 立ち入ることができなかったため, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は, 北東側, 北西側及び南西側を, それぞれフェンスで囲まれている。北東側フェンス, 北西側フェンス及び南西側フェンスで囲まれた範囲が, 概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の2階洋室1の上部にロフトがあり, 梯子で出入りできるようになっている。
- 4 物件2は, 建築後約22年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 5 物件1の西側境界付近に簡易物置がある。
- 6 物件1の南側境界付近に電柱及び支線がある。

(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
7年7月17日 (木) 15:40-16:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
7年8月8日 (金)	(郵便)	立入調査期日通知
7年8月18日 (月)	(郵便)	住民票取寄 (高浜市役所)
7年8月19日 (火) 13:10-14:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 債務者兼所有者立会い, 聴取
7年8月20日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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





物件 2



①屋外の状況

物件 1



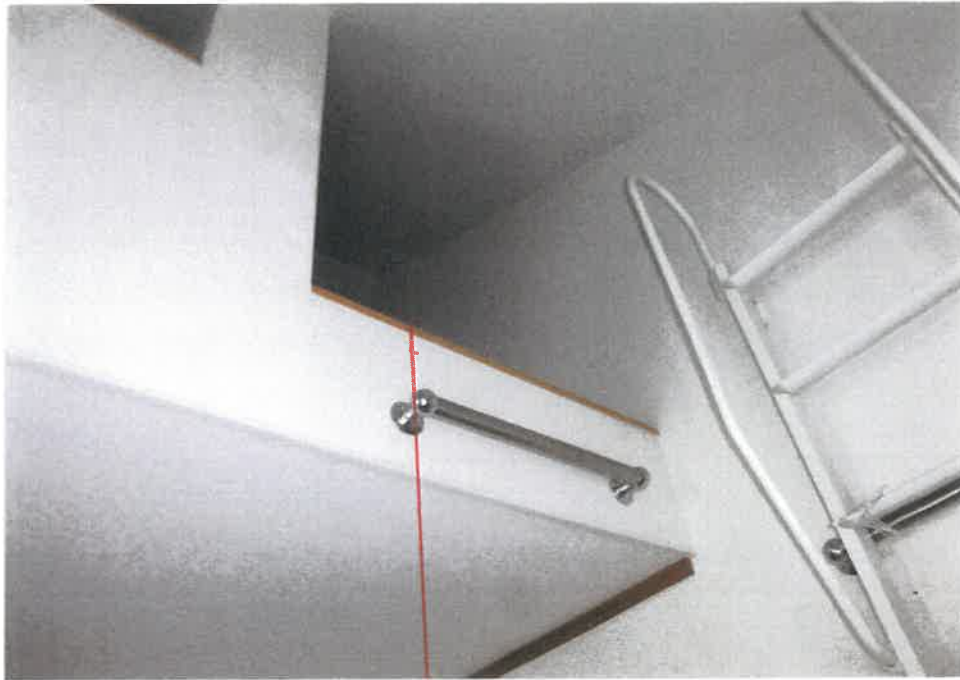
②屋内の状況
洋室 1



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室



⑤屋内の状況
洋室1の状況

ロフト

副

令和7年（ケ）第52号
令和7年7月14日受理
令和7年8月19日現地調査
令和7年9月16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 16,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,500,000 円
物件2 (建物)	金 10,800,000 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 番 地 目 地 積	高浜市小池町三丁目 1 番 7 1 宅地 2 1 1 . 9 5 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高浜市小池町三丁目 1 番地 7 1 1 番 7 1 居宅 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 1 階 6 3 . 5 6 平方メートル 2 階 6 4 . 5 6 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「吉浜」駅 東方 道路距離約1,200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主に一般住宅が建ち並ぶ中に、農地等も見られる住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、明治用水土地改良区
画地条件	地積 211.95㎡ 間口 約16m、奥行 約13m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、南東側で幅員約4.9mの舗装市道にほぼ等高に接面する（建築基準法第42条1項1号の道路）。 なお、北東側は水路を介して市道認定外の未舗装の道路（建築基準法上の道路ではない）である。	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南東側は市道、北東側は水路を介して道路、南西側は農地等、北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 あり 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和41年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は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、本件土地は土壤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	・ 本件土地は南西側隣地より0～約0.8m高く、北東側隣地より0～約0.25m高い。 ・ 本件土地上に簡易物置、電柱及び支線が設置されている。 ・ 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15年12月11日新築 経 過 年 数 約 22 年 経済的残存耐用年数 約 8 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス その他 なし
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 2LDK+納戸+ウォークインクローゼット+ロフト （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	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	・洋室1の上部にロフトが設置されている（床面積不算入）。 ・本件建物内は、経年使用相当の汚損、劣化等が見られた。

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	87,100	1.05	211.95	0.9	17,450,000

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）

都道府県地価調査 高浜(県)-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 105,000\text{円/㎡} & \times & 103.4/100 & \times & 100/103 & \times & 100/121 & = & 87,100\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.03

◇地域格差：街路条件 1.05 × 環境条件 1.15 = 1.21

イ 個別格差：方位（南東向き） 1.05

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	198,000	128.12	0.23	5,830,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}8\text{年} + \text{経過年数}22\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.23 \end{aligned}$$

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	17,450,000	0.55	法定地上権	9,600,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	17,450,000	-9,600,000		1.0	0.7	5,500,000
2	5,830,000	+9,600,000	0	1.0	0.7	10,800,000
一括価格 (合計)						16,300,000

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

都道府県地価調査価格（高浜(県)-3)

所 在：高浜市小池町4丁目8番15
価 格：105,000円／m²
位 置：名鉄三河線「吉浜」駅の南東方道路距離約1,200m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：169m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南西側幅員6.0m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、アパート、農地等が混在する区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

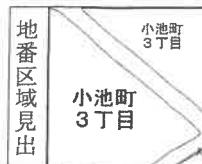
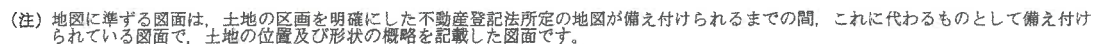
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

位置図



付近案内図





A 小池町3丁目

請求 部 分	所 在	高浜市小池町三丁目				地 番	1番71	
出 力 縮 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63年1月1日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年1月1日			補 記 事 項

(1/1)



登記年月日：平成15年9月3日

8032018

前 1-30 後・新

地 積 測 量 図

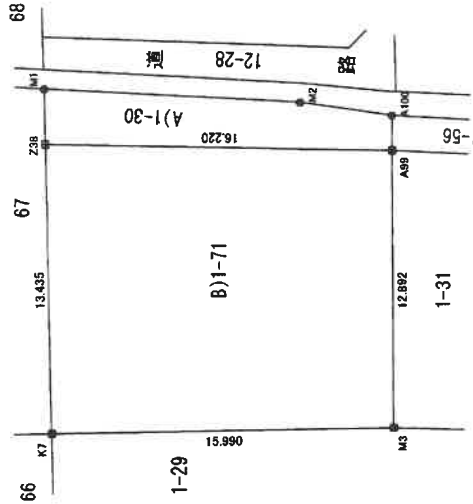
番 1-30, 1-71

土地の所在 高浜市小池町三丁目

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n-1} - Y _{n-1})
B)1-71	K7	87.071	114.032	-20.650	-1798.016150
	M3	74.845	103.725	-0.521	-38.894245
	A99	86.451	113.511	20.650	1372.213150
	Z38	78.486	124.375	0.521	40.898418
合計					-423.900229
合計面積					211.9504145
地積					211.95 m ²

地番	A)1-30
公簿	238
合計面積	211.9504145
地積	26.04 m ²



恒久的地物の名称および座標値

符号	名称	座標値 X	座標値 Y
K7	プラスチック杭	87.071	114.032
Z38	コンクリート杭	78.486	124.375



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
△	金属標
◎	金属板
◎	計算点

(会員専用)

作製者

申請人

縮尺

1/250

平成15年8月26日(作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成15年12月24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管轄)
令和7年5月22日 東京法務局中野出張所

登記号

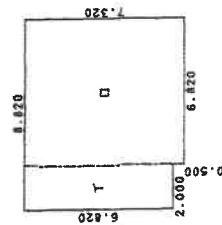
請求番号：9-2

9035015 各階平面図 建物図面

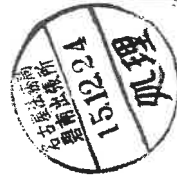
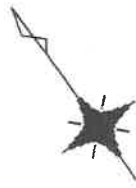
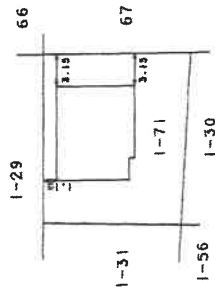
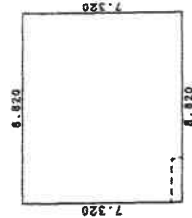
家屋番号 1番71

建物の所在 高浜市小池町三丁目1番地71

1 階



2 階



単位：m

申請人

縮尺

1/500

単位：m

作製者

縮尺

1/250

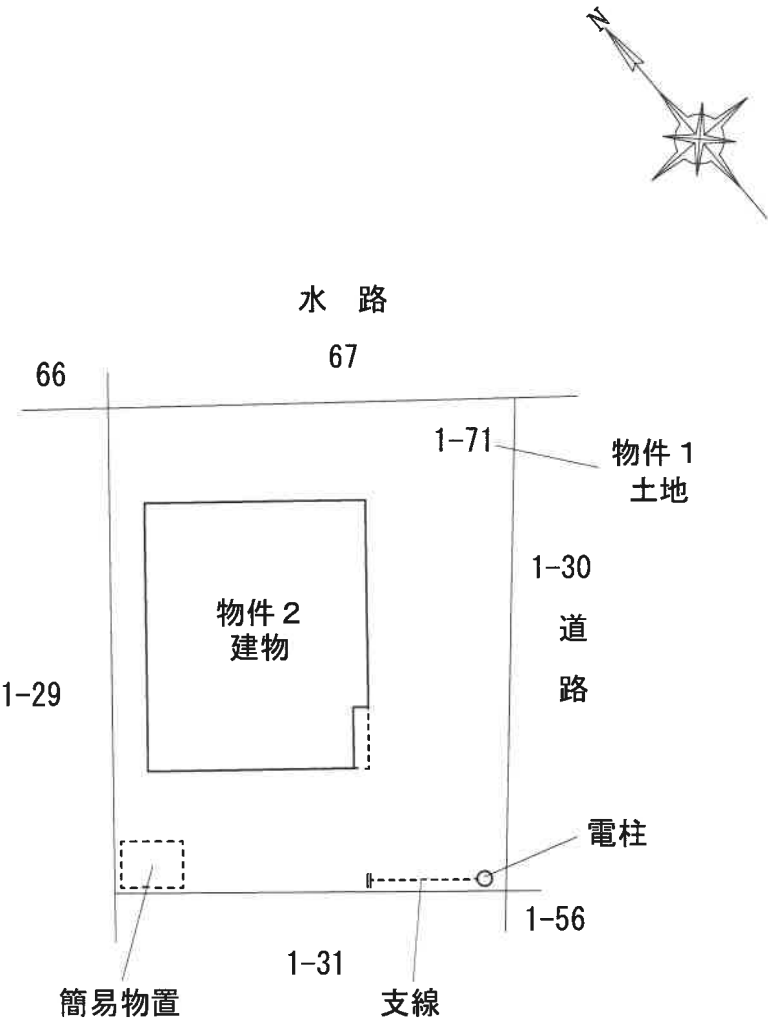
(平成15年12月24日)

(愛知県土地家屋調査士会)

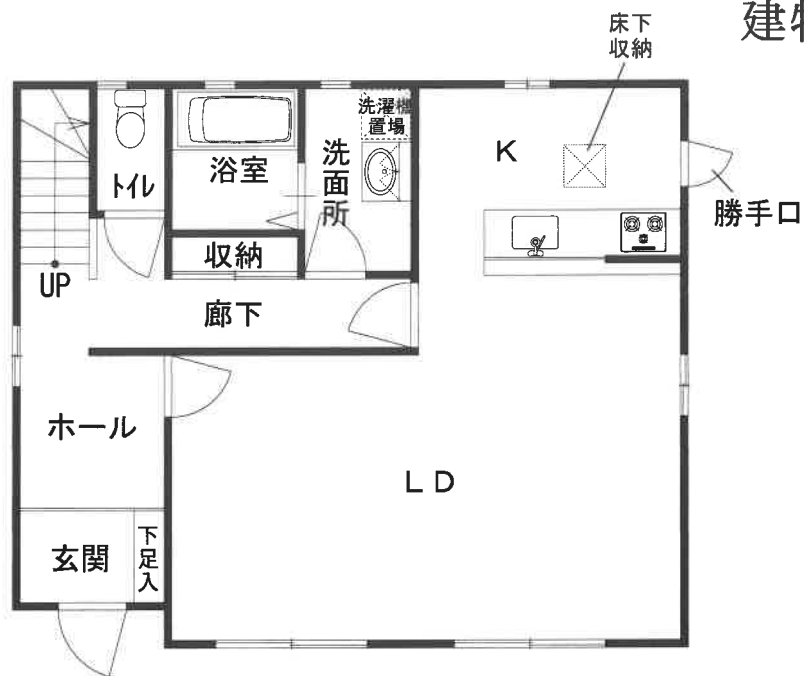
(会員専用)

A4判に縮小

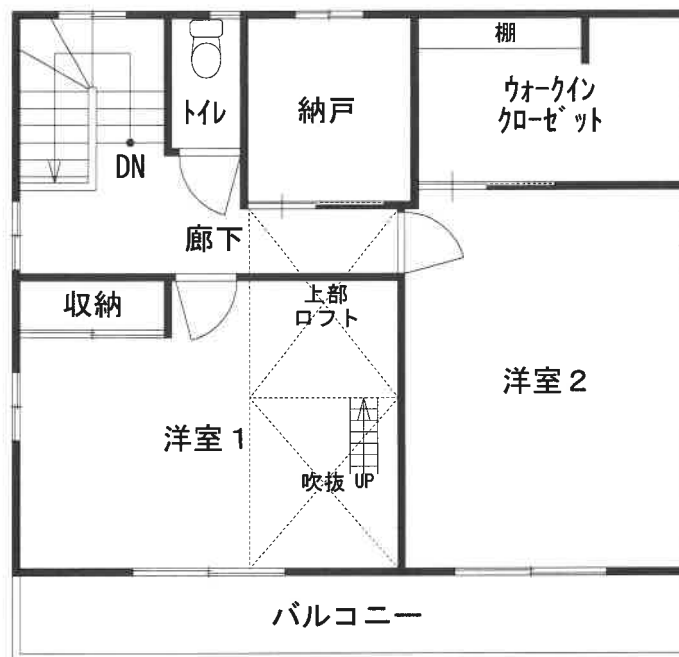
土地建物配置図(概略)



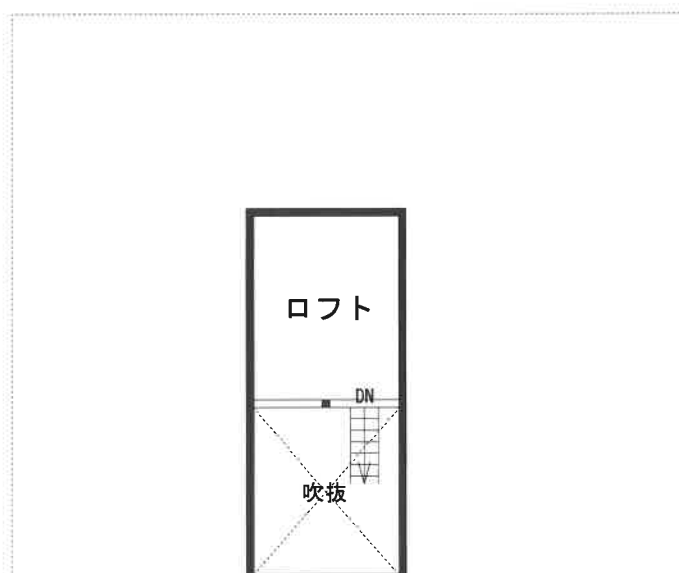
建物間取図(概略)



1 階

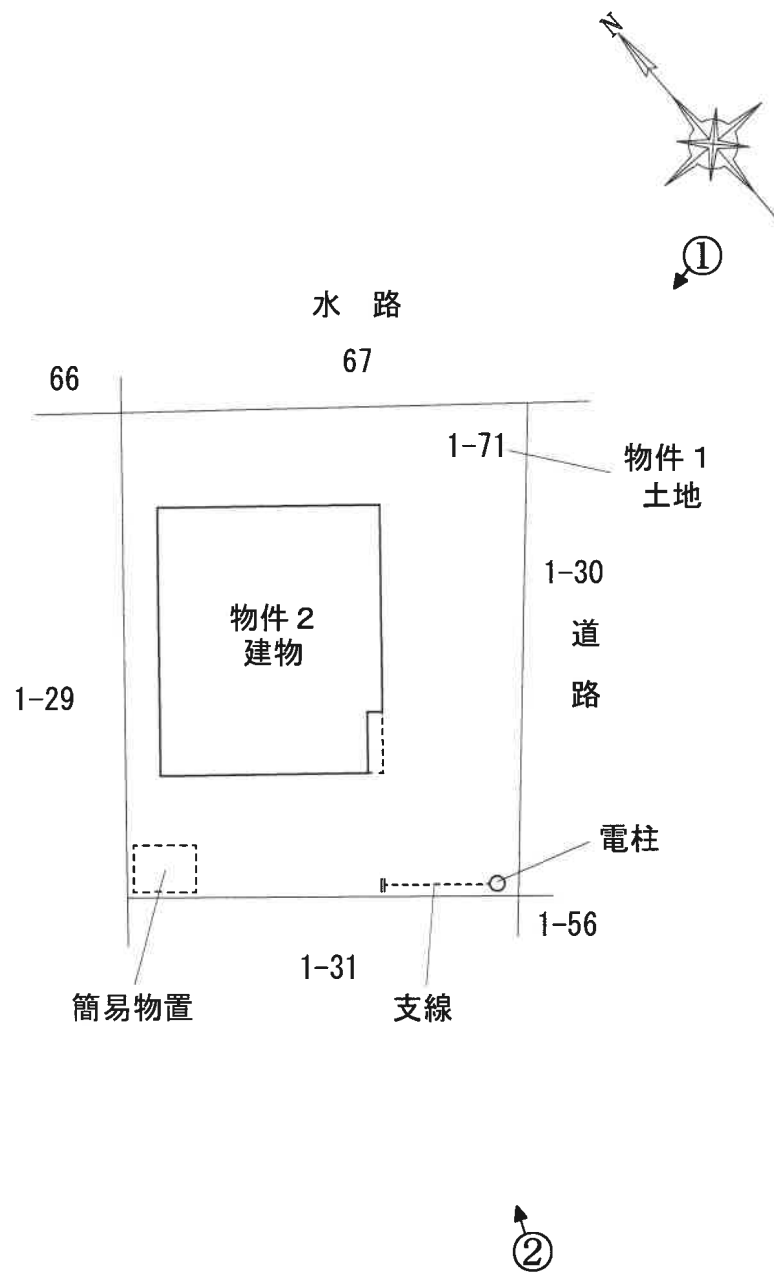


2 階



2階 ロフト

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

①



②

