

## 期間入札の公告

令和 8年 2月18日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾崎 秀樹

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 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 8年 4月 9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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3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 8年 2月18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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5	77,590,000 62,072,000	一括	15,518,000	608,294	182,738
1	22,180,000				
2	16,880,000				
3	24,890,000				
4	11,520,000				
5	2,120,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 高浜市本郷町四丁目  
 地 番 3番6  
 地 目 雑種地  
 地 積 1219平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 2 所 在 高浜市本郷町四丁目  
 地 番 3番54  
 地 目 雑種地  
 地 積 464平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 3 所 在 高浜市本郷町四丁目 3番地6  
 家屋 番号 3番6  
 種 類 事務所・居宅・倉庫  
 構 造 鉄骨造瓦葺高床式2階建  
 床 面 積 1階 147.40平方メートル  
 2階 140.77平方メートル  
 (現況)  
 種 類 事務所・倉庫
- 4 所 在 高浜市本郷町四丁目 3番地6



## 物件目録

家屋 番号	3番6の2
種 類	店舗
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	94.60平方メートル
5 所 在	高浜市本郷町四丁目 3番地54
家屋 番号	3番54
種 類	作業所・事務所
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	118.85平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月 2日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾崎 秀樹

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

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 高浜市本郷町四丁目  
 地 番 3番6  
 地 目 雑種地  
 地 積 1219平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 2 所 在 高浜市本郷町四丁目  
 地 番 3番54  
 地 目 雑種地  
 地 積 464平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 3 所 在 高浜市本郷町四丁目 3番地6  
 家屋 番号 3番6  
 種 類 事務所・居宅・倉庫  
 構 造 鉄骨造瓦葺高床式2階建  
 床 面 積 1階 147.40平方メートル  
 2階 140.77平方メートル  
 (現況)  
 種 類 事務所・倉庫
- 4 所 在 高浜市本郷町四丁目 3番地6



## 物件目録

家屋 番号 3番6の2  
種 類 店舗  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 94.60平方メートル

5 所 在 高浜市本郷町四丁目 3番地54

家屋 番号 3番54  
種 類 作業所・事務所  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 118.85平方メートル





令和 7 年(7)第 46 号

令和 7 年 7 月 7 日受理

令和 7 年 10 月 20 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 高浜市本郷町四丁目  
地 番 3番6  
地 目 雑種地  
地 積 1219平方メートル

所有者

2 所 在 高浜市本郷町四丁目  
地 番 3番54  
地 目 雑種地  
地 積 464平方メートル

所有者

3 所 在 高浜市本郷町四丁目 3番地6  
家屋 番号 3番6  
種 類 事務所・居宅・倉庫  
構 造 鉄骨造瓦葺高床式2階建  
床 面 積 1階 147.40平方メートル  
2階 140.77平方メートル

所有者

4 所 在 高浜市本郷町四丁目 3番地6  
家屋 番号 3番6の2  
種 類 店舗  
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 94.60平方メートル

所有者

5 所 在 高浜市本郷町四丁目 3番地54

家屋 番号 3番54

種 類 作業所・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 118.85平方メートル

所有者

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 ) □(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			
建物	物件3		
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:事務所・倉庫 □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を空き家の状態で占有している。 □「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

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)			
<b>土 地</b>		物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )			
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
<b>建 物</b>		物件 4		
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) □種 類： □構 造： □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 $\left\{ \begin{array}{l} \text{種 類：} \\ \text{構 造：} \\ \text{床面積：} \end{array} \right.$			
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) 上記の者が本件建物を店舗として使用して占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある $\left[ \begin{array}{l} \text{地方裁判所} \\ \text{保管開始日} \end{array} \right.$ 平成 年 月 日 支部 平成 年 ( ) 第 号			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 (物件4) <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■A (債務者兼物件1～4所有者会社代表者))の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成13年3月ころ
最初の契約日	平成13年3月ころ
契約等期間	平成13年3月ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	令和5年8月ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り 分を振込支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

( 5 枚目)

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)
<b>土 地</b>	物件2
現況地目	■宅地(物件2) □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、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	
<b>建 物</b>	物件5
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が異なる(□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を空き家の状態で占有している。 □「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社スギクリエートビュー
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 寄宿舍
■関係人(■A (債務者兼物件1～4所有者会社代表者) ■C (物件2占有者会社代表者))の陳述	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成25年11月ころ
最初の契約等	契約日 平成25年11月ころ
契約等	期間 平成25年11月ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 平成 年 月ころから <input type="checkbox"/> 平成 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"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎年 月 日限り 年分を して支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

( 7 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
<p>■ A (債務者兼物件1～4所有者会社代表者)</p>	<p>1 私は、債務者兼物件1～4所有者である株式会社岡本建設（以下「岡本建設」という。）の代表者です。私は、令和5年8月ころ、岡本建設の代表者であった妹のBが死亡したため、岡本建設の代表者の地位を引継ぎました。岡本建設は、現在、開店休業状態です。</p> <p>2 物件3は、岡本建設の事務所等として使用していましたが、令和元年ころから、使用していません。</p> <p>3 物件3に雨漏りや水回り等の不具合はありません。</p> <p>4 物件3を増改築したことはありません。</p> <p>5 物件4は、現在、私が喫茶店の店舗として使用しています。喫茶店は、平成13年3月ころ、Bと一緒に始めましたが、令和5年8月ころにBが亡くなってからは、私が一人で営業しています。</p> <p>6 物件4に雨漏りや水回り等の不具合はありません。</p> <p>7 物件4でペットを飼ったことはありません。</p> <p>8 物件4を店舗として使用するにつき、岡本建設との間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく、無償で借りています。</p> <p>9 物件5は、有限会社スギクリエートビュー（以下「スギクリエート」という。）の所有ですが、私は、スギクリエートの代表者であるCと一度も会ったことはありません。また、スギクリエートから、物件2の地代をもらったこともありません。岡本建設の前代表者であるBもCと一度も会ったことはなく、スギクリエートから物件2の地代をもらったことはない、と話していました。</p> <p>10 物件1、2が隣地と境界等の争いになったことはありません。</p> <p>11 物件1～5が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。</p>
<p>■ C (物件2占有者会社代表者)</p>	<p>(電話回答要旨)</p> <p>1 私は、スギクリエートの代表者です。物件5は、スギクリエートの所有です。</p> <p>2 物件5は、平成25年11月ころ、前所有者から購入しました。物件5を購入してすぐのころ、債権者から、岡本建設の資金繰りのこと等の話があり、いずれは、競売の申立てをすることになるかもしれない、という話がありました。私としては、物件5を作業場等として、使用する予定でしたが、そういう事情があるなら、物件5を使用しない方が良いのではないかと、思い、物件5を購入したままの状態にしており、債権者にも、物件5を好きにしてもらって良い、ということ伝えてあります。</p> <p>3 岡本建設とは、物件2の地代の話をする前に、物件5を放棄するようなことになってしまったことから、岡本建設に、物件2の地代を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

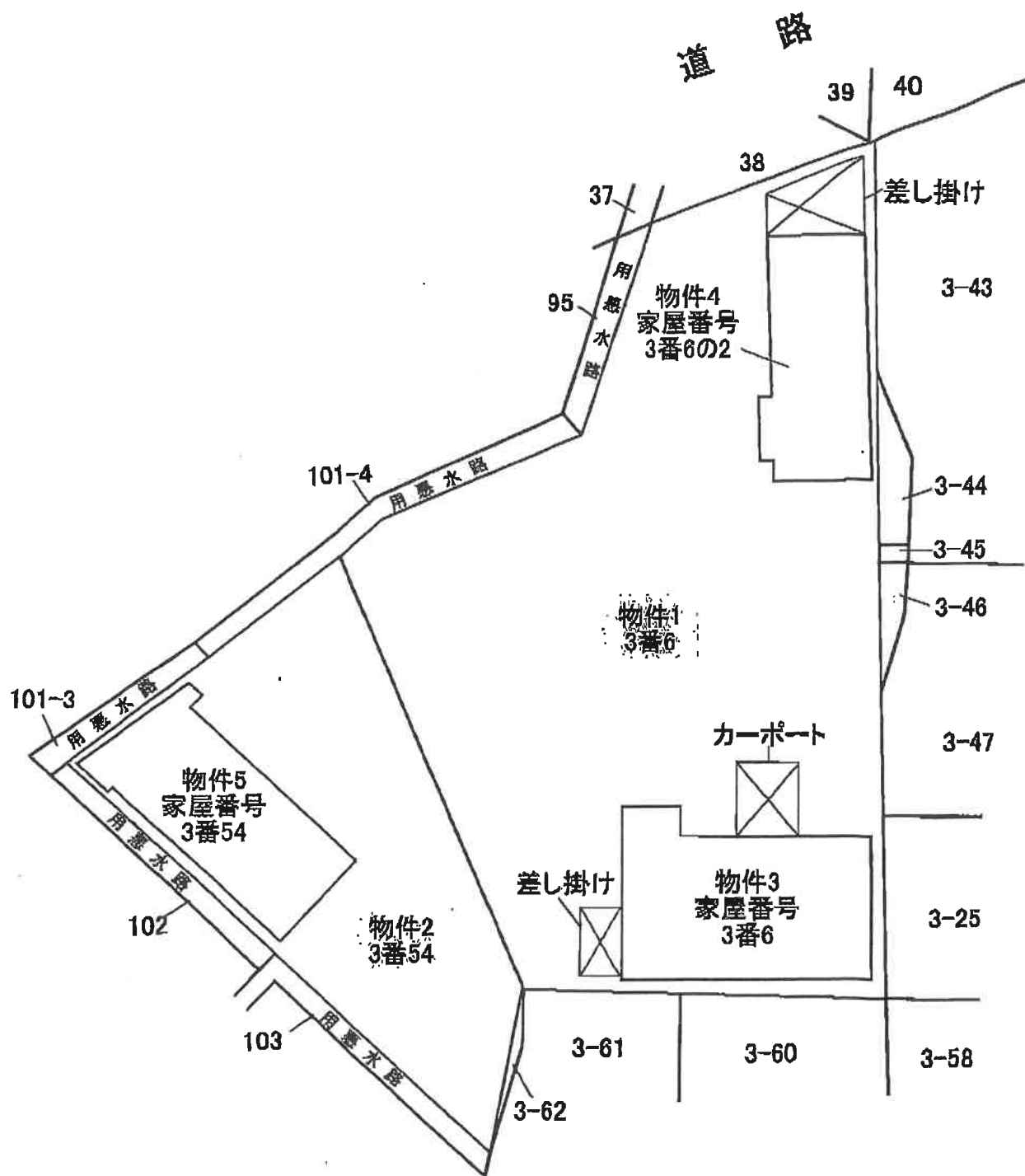
- 1 物件1～5の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、3～7枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1, 2は、一体となっており、物件1は、物件3, 4の敷地として、物件2は、物件5の敷地として、それぞれ使用されている。物件1, 2は、北側が道路に接面している。物件1, 2の北西角西側北角, 西角, 南西角及び北東角には、それぞれ境界杭が認められたが、西側南角には、一見して境界杭等を認めることができなかつた。なお、南角, 南側北角及び南東角については、立入ることができなかつたため、境界杭等を確認することができなかつた。物件1, 2は、北西角から南角付近にかけて、用悪水路(暗渠)で囲まれている。また、東側の一部は、ブロックで、南側の一部は、フェンスで、それぞれ囲まれている。
- 3 物件3に屋根裏収納があり、2階倉庫2から収納式階段で出入りできるようになっている。
- 4 物件3は、建築後約29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4は、建築後約24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。
- 6 物件5は、建築後約19年が経過しており、建物内外に経年相当の汚れ、傷等が散見される。
- 7 スギクリエートの物件2に対する占有権原につき、スギクリエートの代表者であるCは、所有者である岡本建設との間で、地代についての話をしていない、旨の陳述をしているが、岡本建設から、スギクリエートに対して、異議等を述べていないことがうかがわれる等、総合的に判断すると、スギクリエートの物件2に対する占有権原は、黙示の使用借権であると思われる。

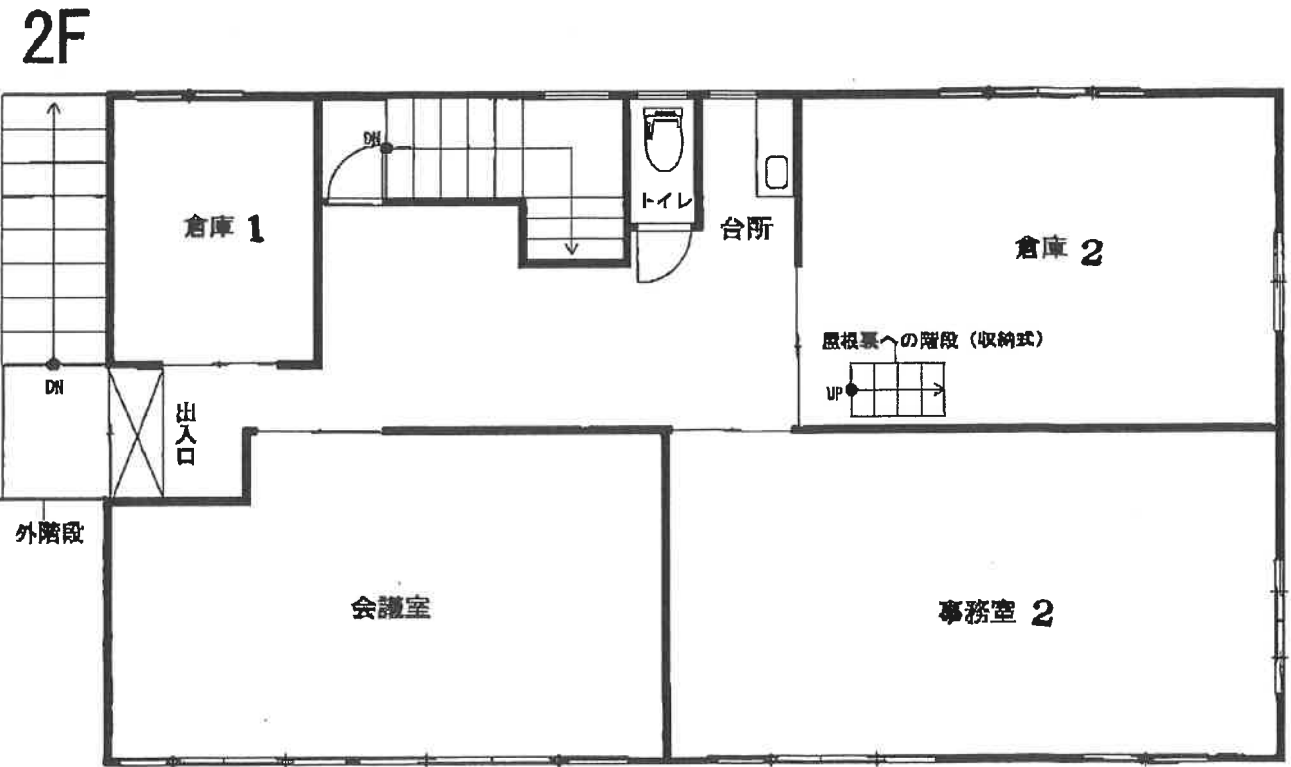
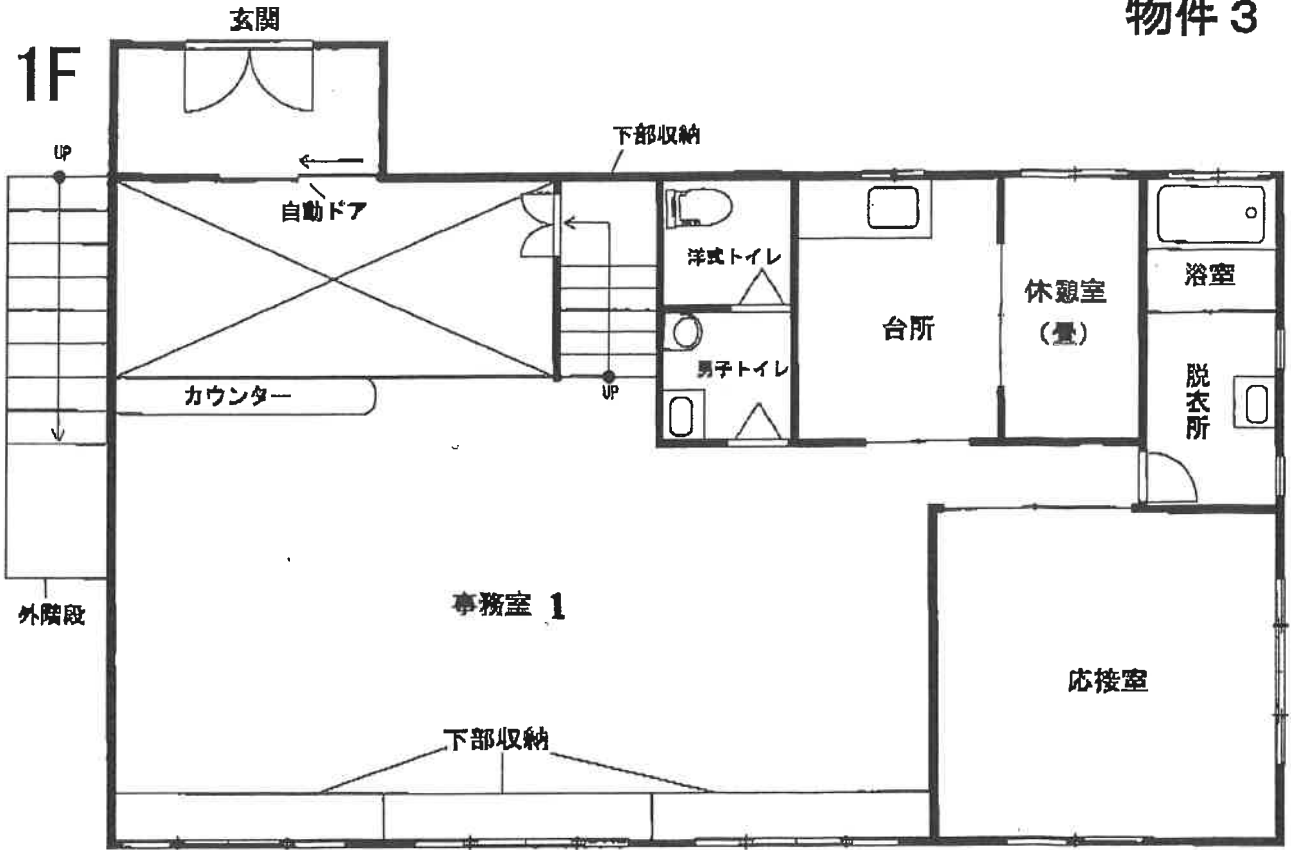
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10日(木) 13:40-14:00	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19日(火) 15:10-16:40	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, 債務者兼物件1~4所有者会社代表者立会い, 聴取
7年9月16日(火) 14:20-14:50	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認等
7年10月14日(月) 10:20-10:30	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
7年10月16日(木) 13:40-13:50	(電話)	占有状況等調査(C)
年 月 日( )		
年 月 日( )		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち合わせて執行した。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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

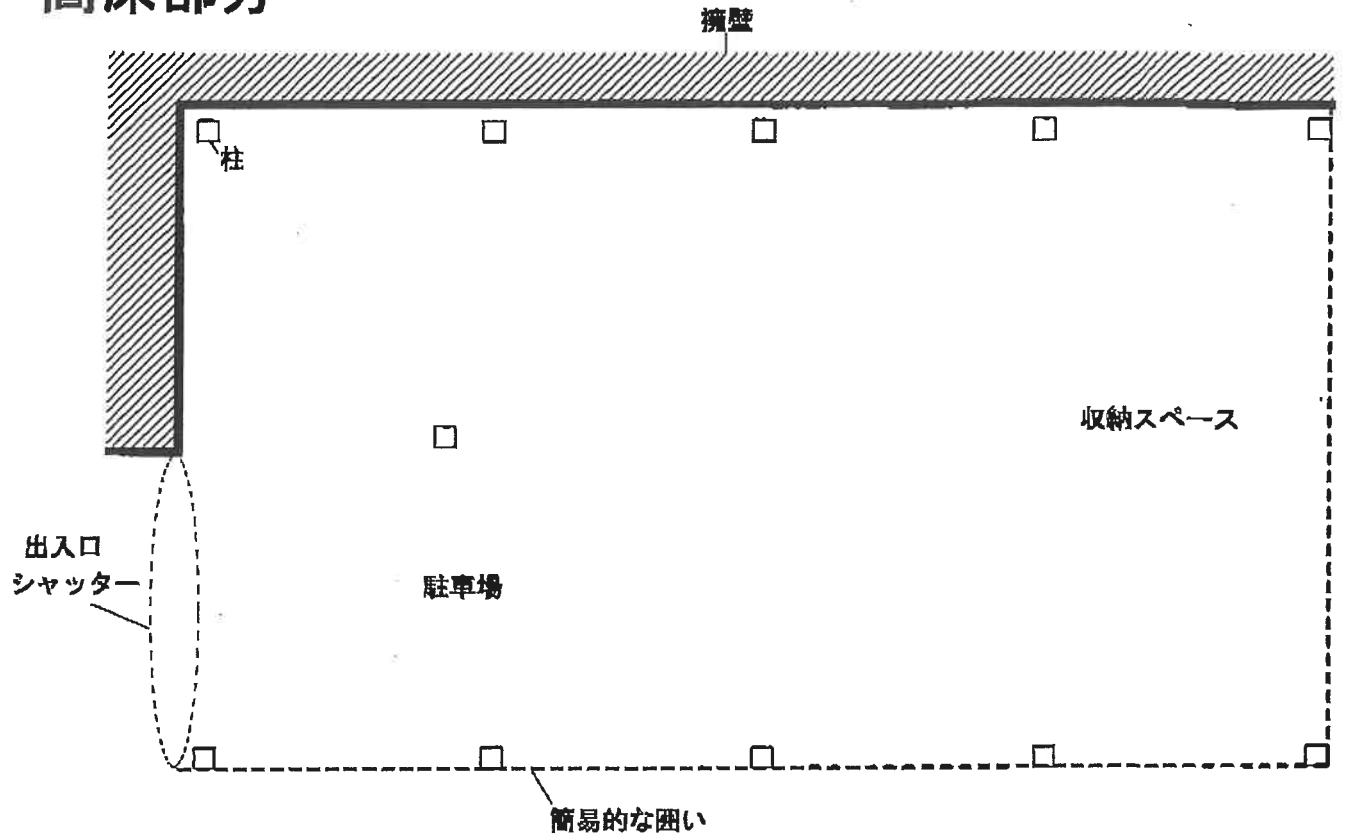
土地建物配置図 (概略)



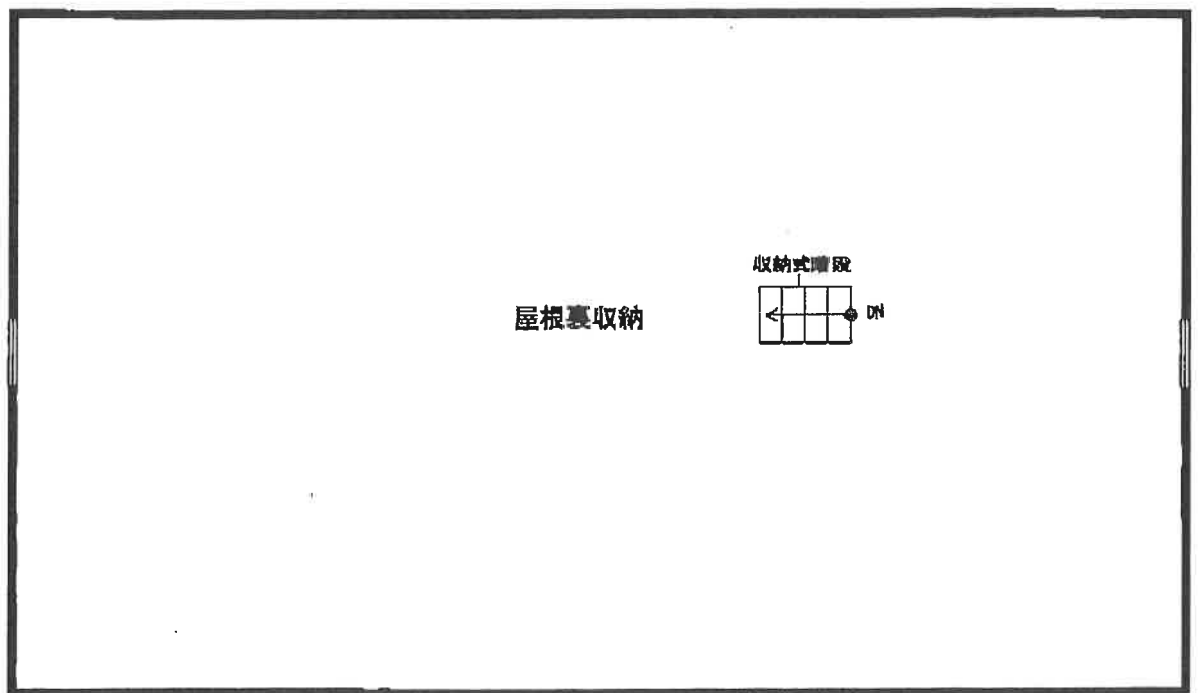


建物間取図  
(概略)

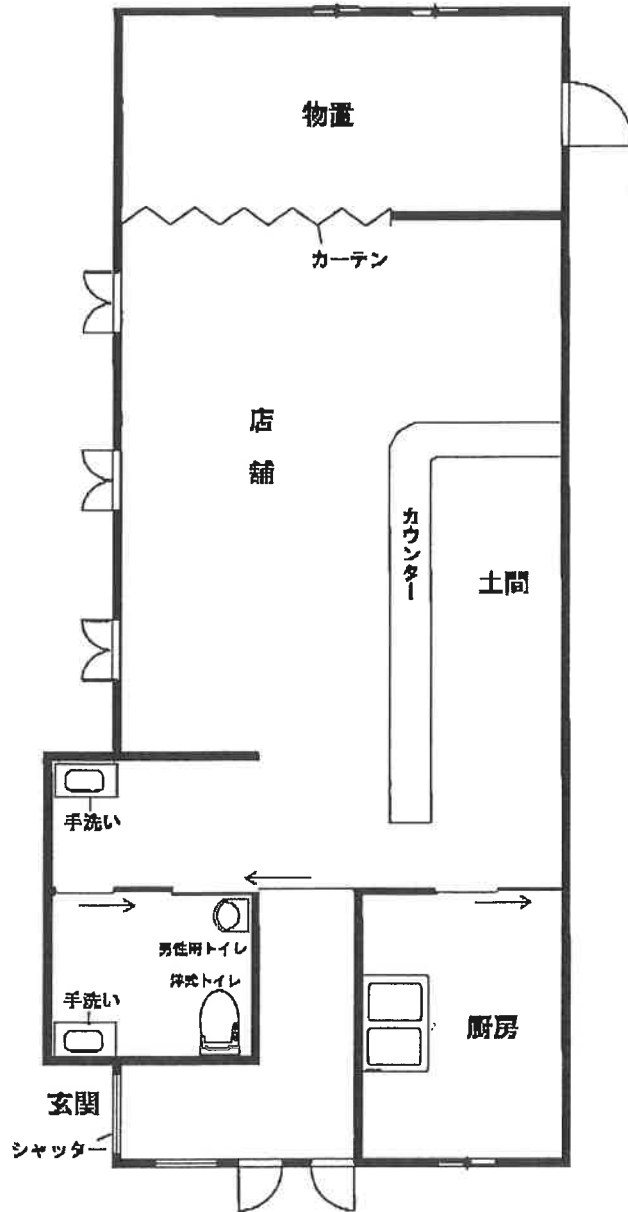
### 高床部分



### 屋根裏

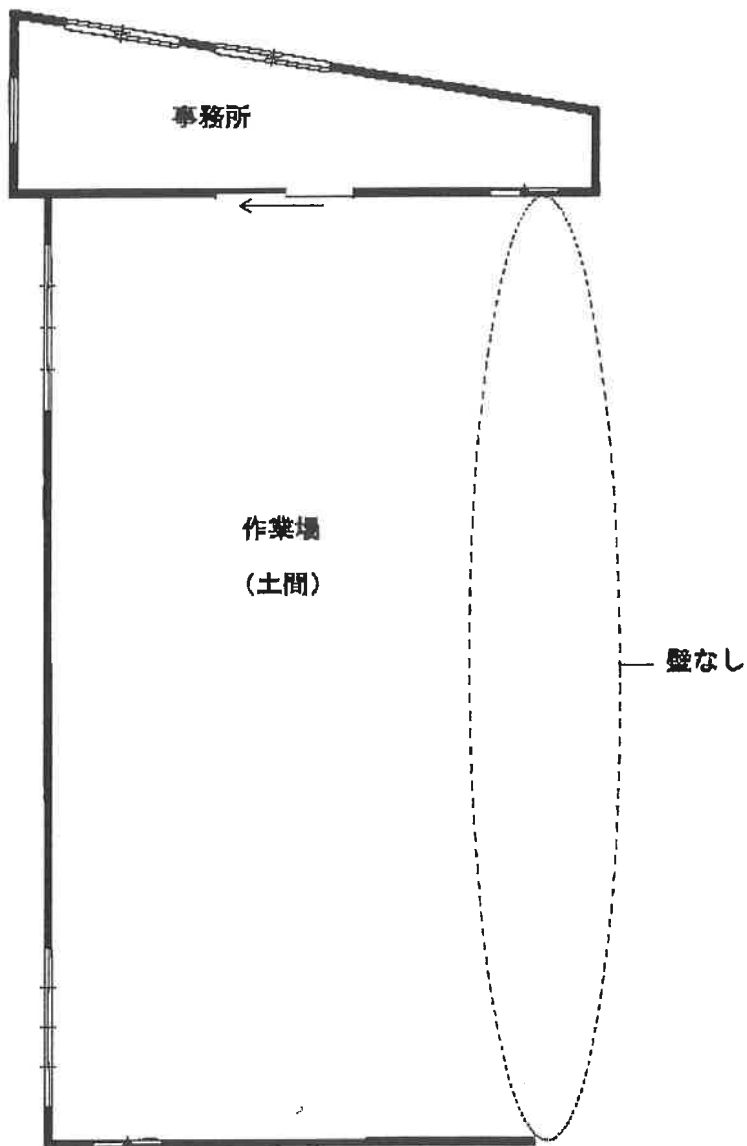


建物間取図  
(概略)



建物間取図  
(概略)

令和7年(ケ)第46号  
物件5



建物間取図  
(概略)



物件 4

物件 3



①屋外の状況

物件 1  
物件 3



②屋外の状況

物件 1



③屋内の状況  
事務室1  
(物件3)



④屋内の状況  
台所  
(物件3)



⑤屋内の状況  
浴室  
(物件3)



⑥屋内の状況  
倉庫2  
(物件3)



⑦屋内の状況  
駐車場  
(物件3)



⑧屋内の状況  
屋根裏収納  
(物件3)

物件 4



⑨屋外の状況

物件 1



⑩屋内の状況

店 舗

(物件 4)

物件 5



⑪屋外の状況

物件 2



⑫屋内の状況  
作業場  
(土間)  
(物件 5)

令和7年(ケ)第 46 号  
令和7年 7月10日 受理  
令和7年 8月19日 現地調査  
令和7年 8月22日 評価  
発行番号 2025021 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

渡邊一成

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 77,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 22,180,000 円
物件2 (土地)	金 16,880,000 円
物件3 (建物)	金 24,890,000 円
物件4 (建物)	金 11,520,000 円
物件5 (建物)	金 2,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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3・4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・4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。また物件2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地番 地目 地積	高浜市本郷町四丁目 3番6 雑種地 1219平方メートル	特記事項参照
2	所在地 地番 地目 地積	高浜市本郷町四丁目 3番54 雑種地 464平方メートル	特記事項参照
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高浜市本郷町四丁目3番地6 3番6 事務所・居宅・倉庫 鉄骨造瓦葺高床式2階建 1階 147.40平方メートル 2階 140.77平方メートル	特記事項参照
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高浜市本郷町四丁目3番地6 3番6の2 店舗 木造瓦葺平家建 94.60平方メートル	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高浜市本郷町四丁目3番地54 3番54 作業所・事務所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 118.85平方メートル	同左
番号	特記事項		
1・2 3	現況地目は宅地である。 現況種類は事務所・倉庫である。		

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「三河高浜」駅 東方 道路距離約1.9km あんくるバス「高棚」バス停 南西方 道路距離約1.8km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	事業所、店舗等を中心とする路線商業地域	
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
画地条件	地積 1,683㎡ 間口 約14.5m、奥行 約5.3m 形状 不整形	
接面道路の状況	北側にて幅員約16mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する中間画地である。 ※特記事項参照	
土地の利用状況等	物件1は物件3・4の建物の敷地として利用されている。物件2は物件5の建物の敷地として利用されている。隣地は店舗、居宅等である。	
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 引込可 ※特記事項参照	
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	<p>1. 接道状況及び隣接不動産について</p> <p>①北側県道について 都市計画道路として拡幅済みである。</p> <p>②隣接不動産について 西方の地番95番及び101番4（登記地目：用悪水路）、地番1番37（登記地目：雑種地）は令和7年6月11日に高浜市から個人へ売買されており個人所有地である。</p> <p>地番101番3（登記地目：用悪水路）の所有者は高浜市であり、その北西側に公図上の赤道があるが、対象不動産への効用はないため、中間画地として評価する。</p> <p>2. 公共下水道について 公共下水道使用開始区域内であり、接続は可能であるが、現状では引込みはされていない（高浜市上下水道グループにて確認）。</p> <p>3. 西尾市洪水ハザードマップで以下の区域に該当する。 浸水想定（矢作川） 3.0m以上5.0m未満</p>
---------	--

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(登記記載) 平成8年8月24日新築  経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構造 鉄骨造高床式2階建 屋根 瓦葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス、石膏ボード等 床 フローリング、畳等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 288.17㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 事務所・倉庫 間取り 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	「現況調査報告書に記載のとおり」
特 記 事 項	1. 従来は1階の一部と2階の東側が居宅として使用されていたと思われるが、事務所仕様に改装されている。 2. 高床部分は駐車場及び収納スペースとなっており、擁壁と簡易な囲いで四方を囲まれている。出入口にはシャッターが設置されている。 3. 屋根裏収納あり。天井高が1.5mに満たない部分が大半であるため、登記床面積には含まれていない。 4. 経年相応の劣化である。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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13年3月7日新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約1年
仕 様	構造 木造平家建 屋根 瓦葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス、合板等 天井 クロス、石膏ボード等 床 フローリング、土間等 設備 電気、ガス、給排水等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 94.60㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 店舗 間取り 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	「現況調査報告書に記載のとおり」
特 記 事 項	1. 喫茶店(カラオケ設備有り)として営業していたが、現在は営業していない。 2. 室内で猫を飼育している。 3. 経年相応の劣化である。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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18年1月5日新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 鉄骨造平家建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 合金メッキ鋼板等 内壁 合金メッキ鋼板等 天井 合金メッキ鋼板等 床 土間等 設備 電気等 その他 -
床面積(現況)	登記床面積 118.85㎡ 未登記増改築部分なし
現況用途等	現況用途 作業所・事務所 間取り 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	劣る
保守管理の状 態	普通
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. 作業場の出入口に壁やシャッターはない構造である。 2. 経年相応の劣化である。

## 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 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	87,900	0.73	1,219	0.90	70,400,000
2	87,900	0.73	464	0.90	26,800,000
合計					97,200,000

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 : 公示地 高浜5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 123,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 140 & = & 87,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 : 標準的

◇地域格差 : 街路1.00 × 交通1.00 × 環境1.40 × 行政1.00 = 1.40

イ 個別格差 : 奥行価格補正0.90 × 奥行長大0.90 × 不整形0.90 = 0.73

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・4・5)

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
3	231,000	288.17	0.18	11,980,000
4	198,000	94.60	0.07	1,310,000
5	99,000	118.85	0.03	350,000

ウ 現価率：

<物件 3>

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 29 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.18 \end{aligned}$$

<物件 4>

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 24 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.07 \end{aligned}$$

<物件 5>

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left[ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + (\text{経過年数 } 20 \text{ 年})} \right] \\ &\times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.03 \end{aligned}$$



## 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 物件3 敷地部分	42,880,000	0.55	法定地上権	23,580,000
1 物件4 敷地部分	27,520,000	0.55	法定地上権	15,140,000
2 物件5 敷地	26,800,000	0.10	場所的利益	2,680,000
合 計				41,400,000

ア 建付地価格 : 建物の配置状況から、物件1は物件3・4建物の敷地、物件2は物件5建物の敷地と判定した。物件1の建付地価格については、物件3・4建物の各建築面積にて按分した。

物件3 敷地部分	70,400,000	円	$\times \frac{147.40\text{m}^2}{242.00\text{m}^2} \approx$	42,880,000	円
物件4 敷地部分	70,400,000	円	$\times \frac{94.60\text{m}^2}{242.00\text{m}^2} \approx$	27,520,000	円
合 計				70,400,000	円

イ 土地利用権等割合 : 物件3・4の土地利用権等を法定地上権(割合55%)と査定。物件5の土地利用権等を場所的利益(割合10%)と査定。

### (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	70,400,000	- 38,720,000		1.00	0.70	22,180,000
2	26,800,000	- 2,680,000		1.00	0.70	16,880,000
3	11,980,000	+ 23,580,000	0	1.00	0.70	24,890,000
4	1,310,000	+ 15,140,000	0	1.00	0.70	11,520,000
5	350,000	+ 2,680,000	0	1.00	0.70	2,120,000
一括価格(合計)						77,590,000

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 : 公示地 高浜5-1  
所 在 : 愛知県高浜市神明町7丁目1番12  
価 格 : 123,000円/㎡  
位 置 : 名鉄三河線「三河高浜」駅の東方道路距離1.2km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 宅地 378㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 西側20.0m県道に接面  
用 途 指 定 等 : 第二種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中小規模店舗、飲食店等の混在する路線商業地域

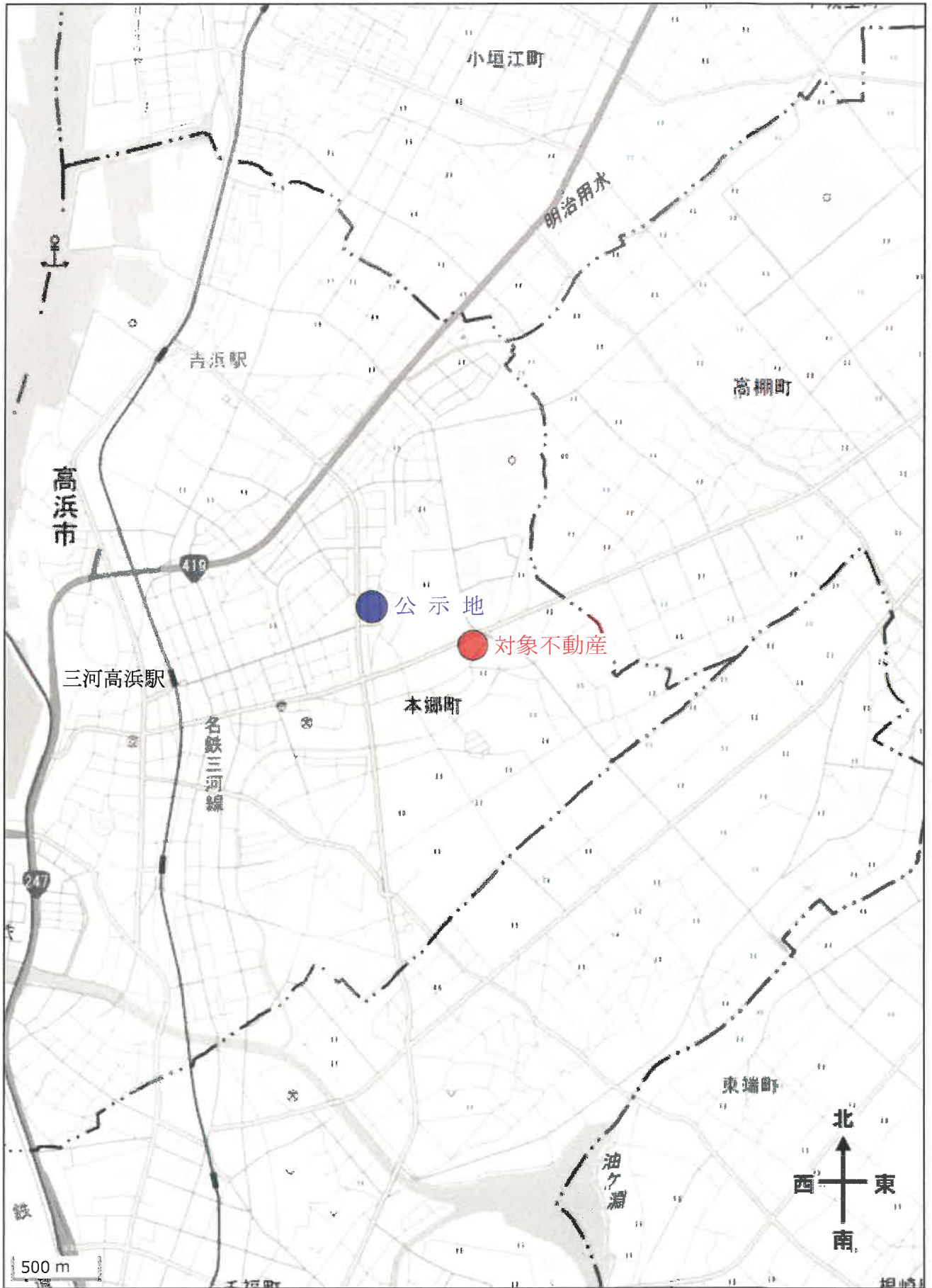
## 第7 附属資料

- 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 現況写真

以 上

位置図

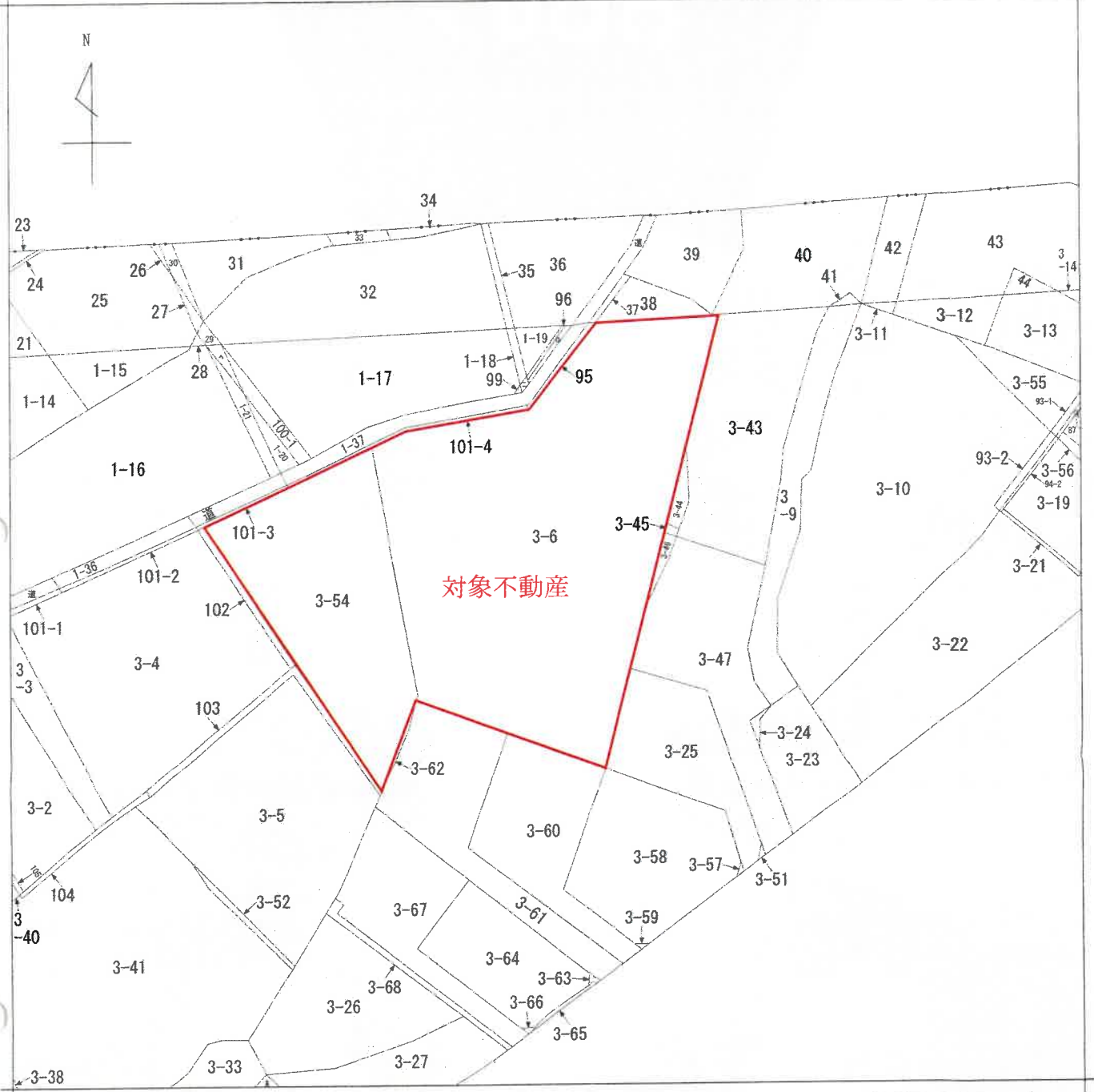
地理院地図  
GSI Maps



出典：国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/>)  
・地理院タイル (ベースマップ) を加工して作成



イ 88  
ロ 97      ハ 94-1  
                 ニ 98      ホ 3-32  
   ヘ 100-2



対象不動産

(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  
本郷町4丁目

請求部	所在	高浜市本郷町四丁目		地番	3番6	
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
作成年月日	平成2年1月1日		備付年月日(原図)	平成2年1月1日		補記事項
						種類 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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)  
令和7年5月12日  
名古屋法務局岡崎支局  
登記官



A 4 判に縮小

登記年月日：平成4年9月4日

8091027

地番 3-6 後・新

地積測量図

3-6.3-54

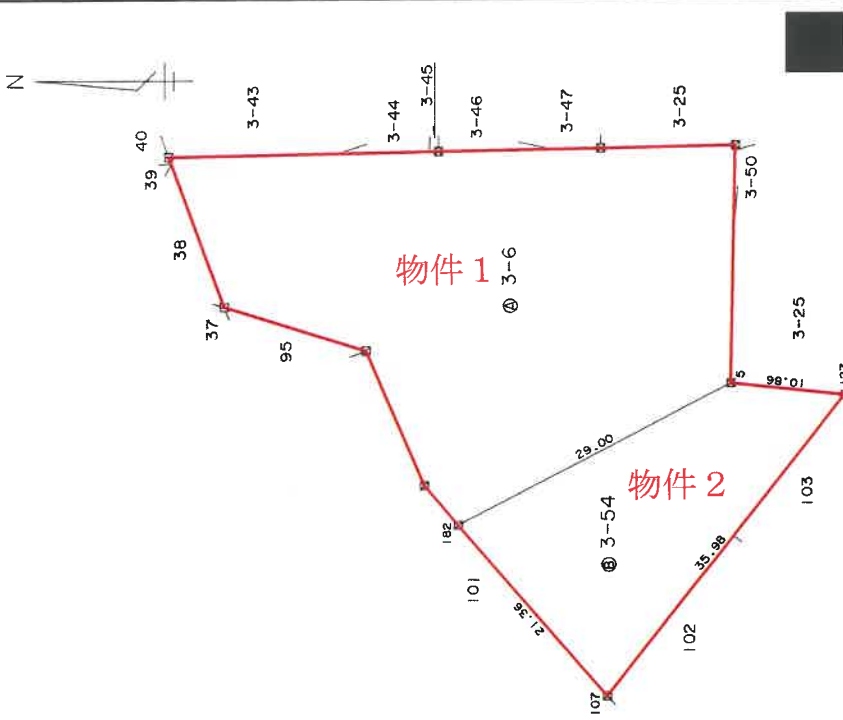
土地の所在 高浜市本郷町四丁目

求積表

地番 NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
④ 3-54				
182	46.377	9.160	29.263	1357.130151
5	20.586	22.410	12.100	249.090600
127	9.784	21.260	-29.263	-286.309192
107	32.238	-6.853	-12.100	-390.079800
		合計		929.831759
		面積		464.9158795

地番 ④ 3-6  
 $1684.034217 - 464.9158795 = 1219.1183375$

地番	地積
④ 3-6	1219.1183375
④ 3-54	464.9158795



凡例

田	コンクリート舗
区	合成舗装
凹	金属舗
凸	金属舗

単位：m



申請者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

平成 4 年 9 月 2 日 (作製)

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

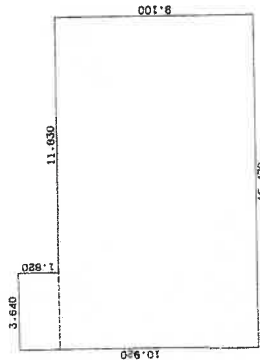
登記年月日：平成8年9月5日

# 9090013 各階平面図

# 建物図面

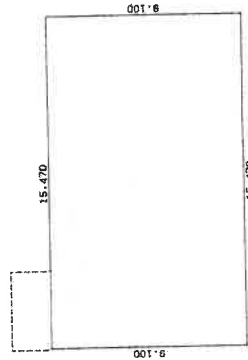
家屋番号  
3番6

建物の所在  
高浜市本郷町四丁目3番地6



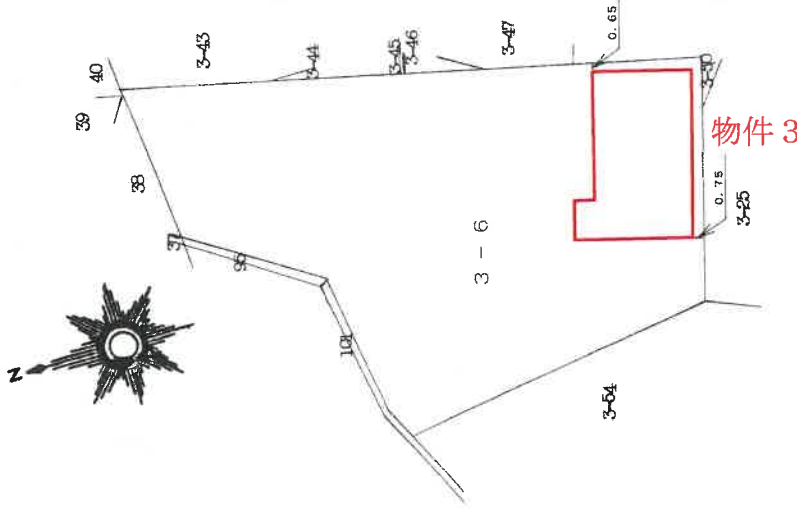
### 求積表

$1.820 \times 3.640 = 6.624800$   
 $9.100 \times 15.470 = 140.777000$   
 合計 147.401800  
 床面積 147.40 m<sup>2</sup>



### 求積表

$9.100 \times 15.470 = 140.777000$   
 合計 140.777000  
 床面積 140.77 m<sup>2</sup>



単位：m m'

A 4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

縮尺

作製者

(会員専用)

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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年5月12日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

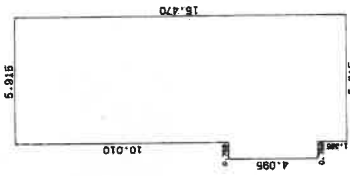
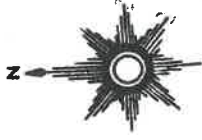
登記年月日：平成13年9月4日

# 9090014 各階平面図

家屋番号 3番6の2

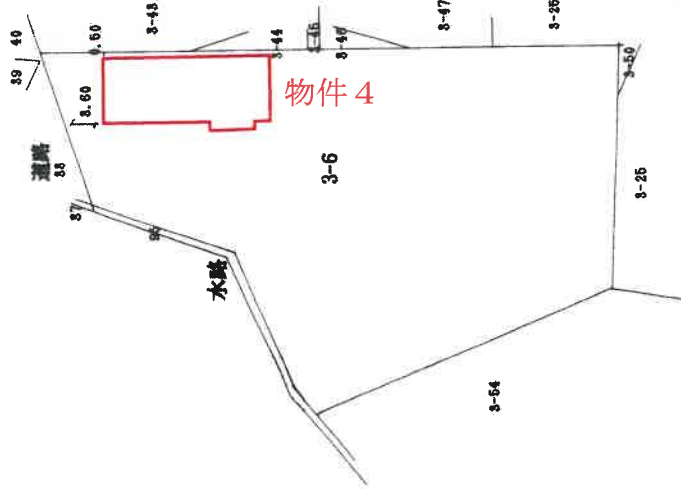
建物の所在 高浜市本郷町四丁目3番地6

# 建物図



求積表

10.010 x 5.915	=	59.209150
4.095 x 5.915	=	24.220958
1.365 x 5.915	=	8.073975
合計		91.504083
床面積		94.60 m <sup>2</sup>



単位：m<sup>2</sup>

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A 4判に縮小

これは図面に記載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12日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号：10-3



登記年月日：平成18年1月26日

### 9090019 各階平面図

### 建物図面

家屋番号 3番54

建物の所在 高浜市本郷田四丁目3番地54

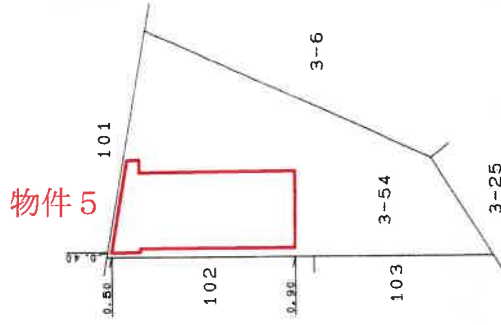
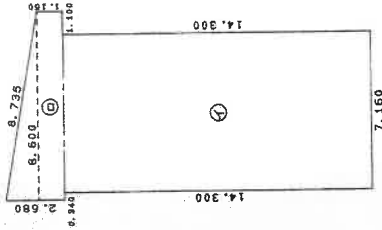
求積数

$$\text{①} \quad 7.160 \times 14.300 = 102.3880$$

$$\text{②} \quad (2.680 + 1.150) \times 8.600 / 2 = 16.45900$$

計 118.84700

内面積 118.85 m<sup>2</sup>



A 4判に縮小

単位：m

作製者

申請人

縮尺

1/500

1/250

縮尺

(愛知県工地上地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

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。

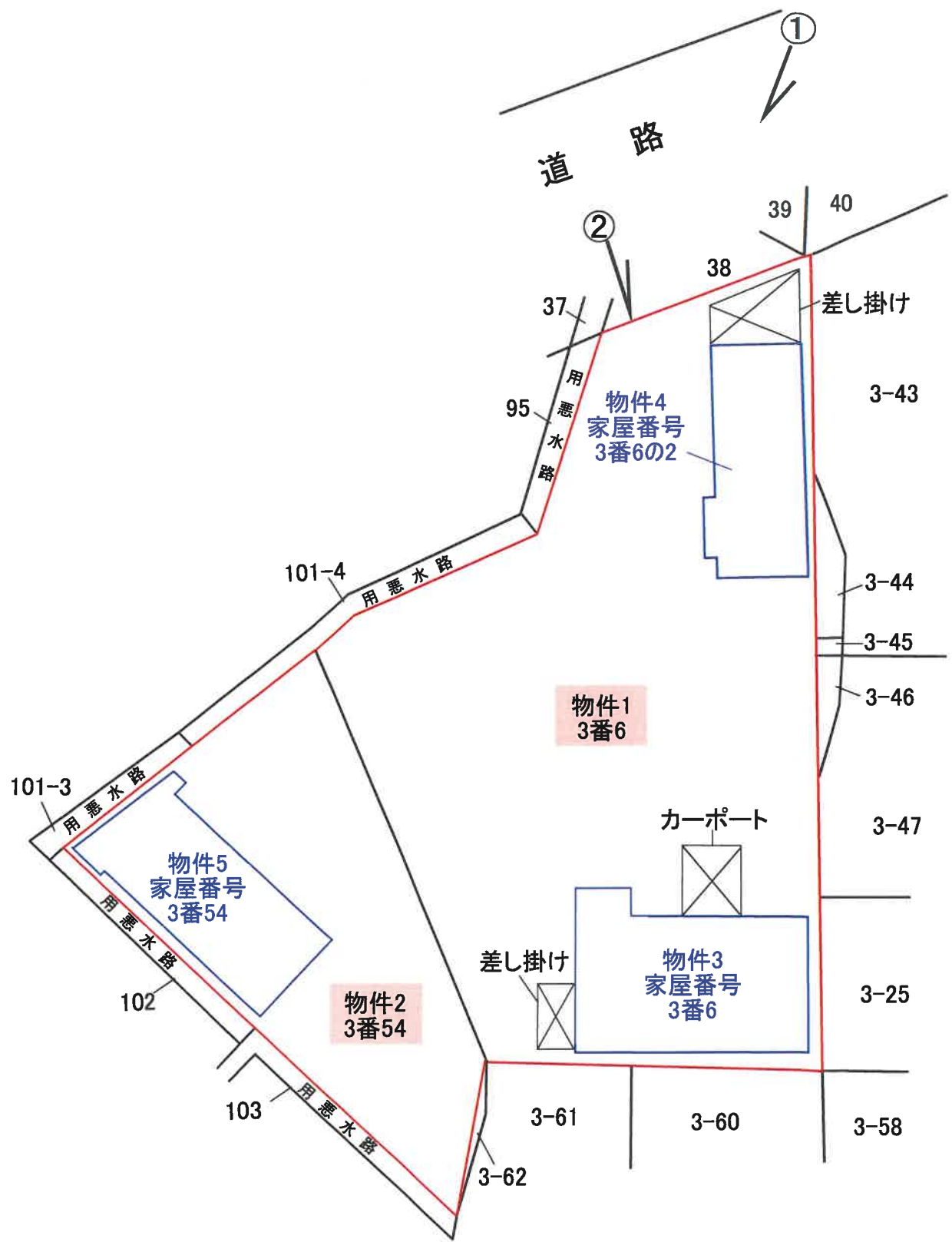
(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年5月12日

名古屋法務局岡崎支局

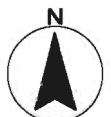
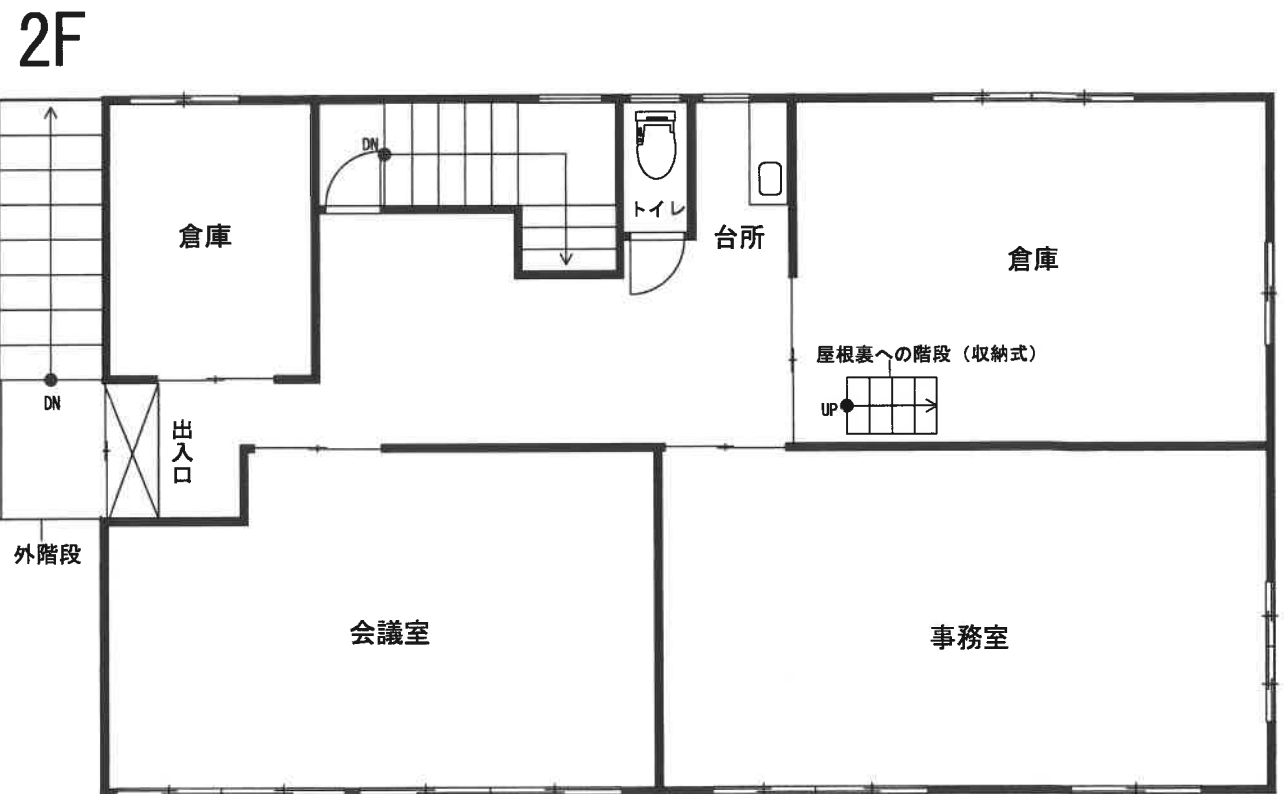
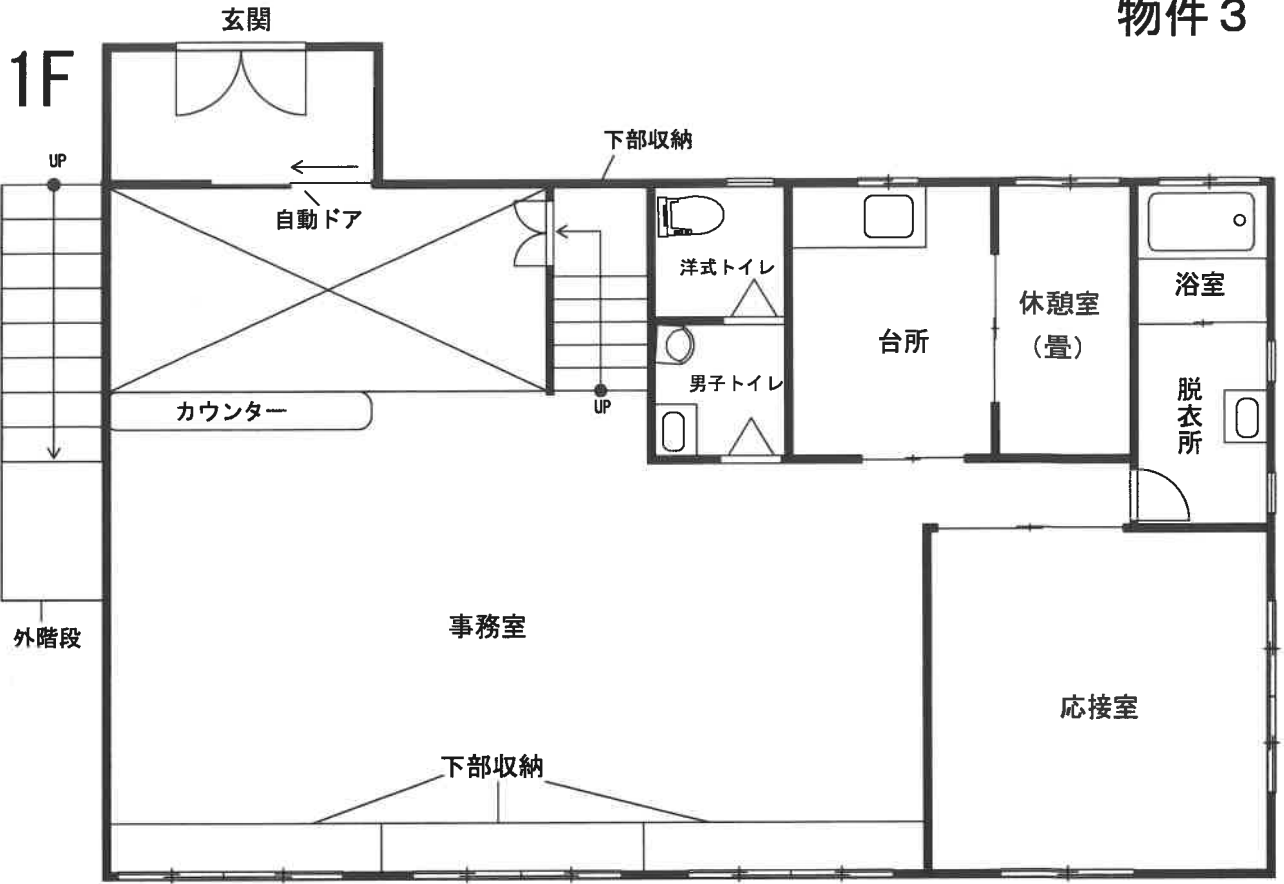
登記官

# 土地建物配置図 (概略)

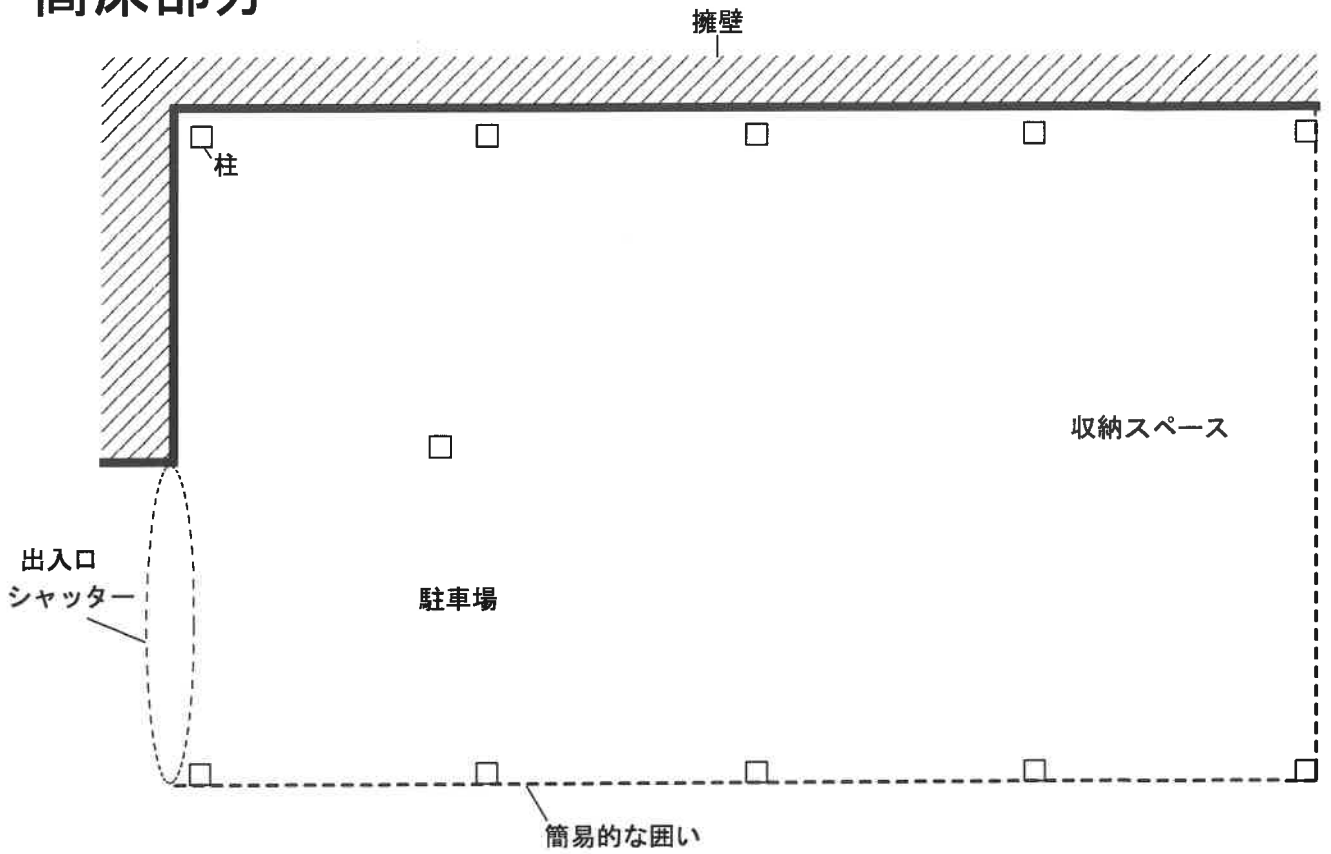


矢印は写真撮影方向を示す

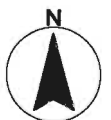
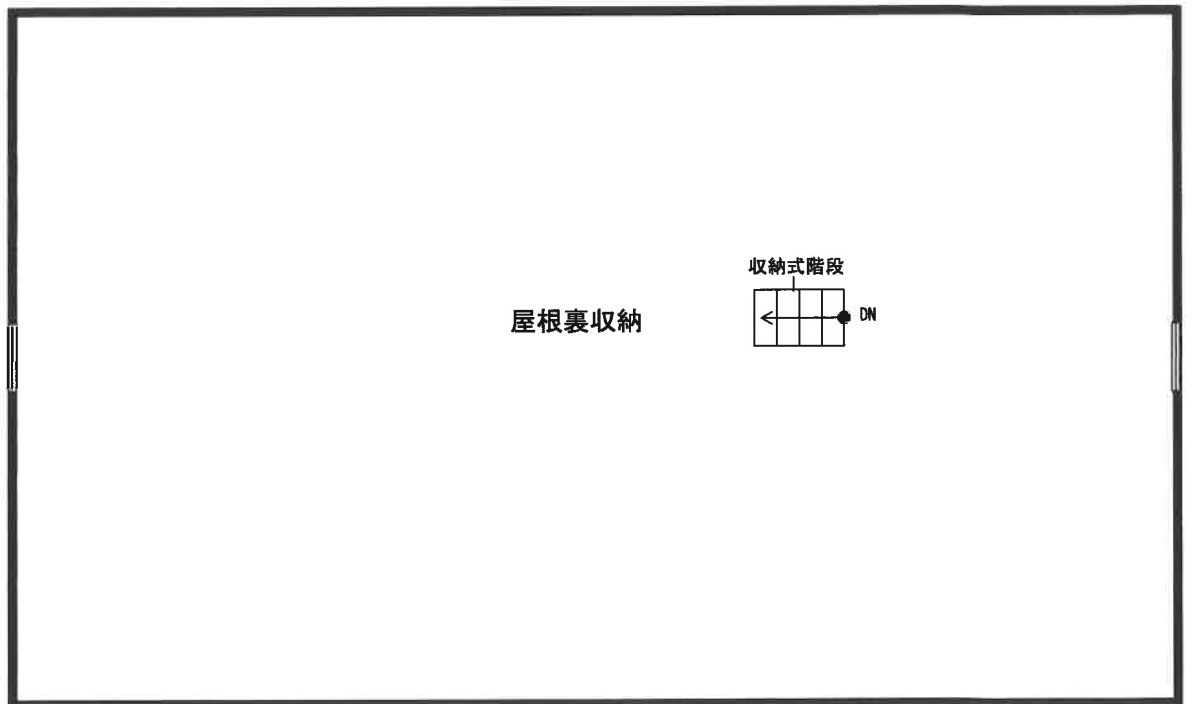


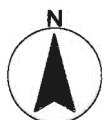
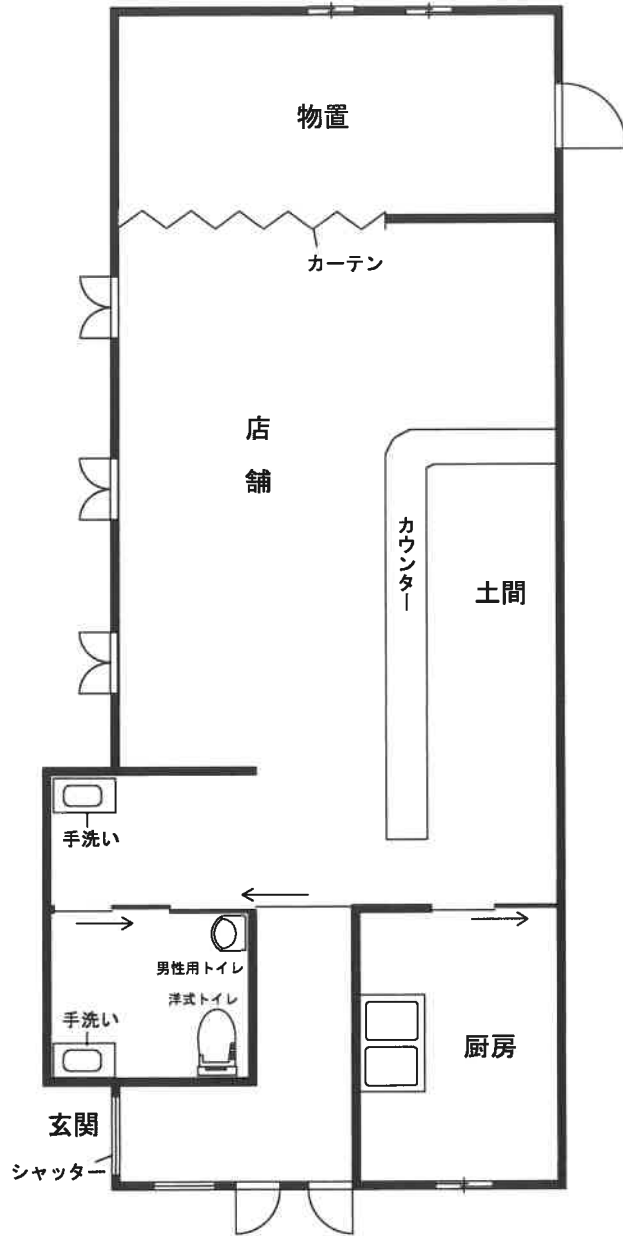


### 高床部分

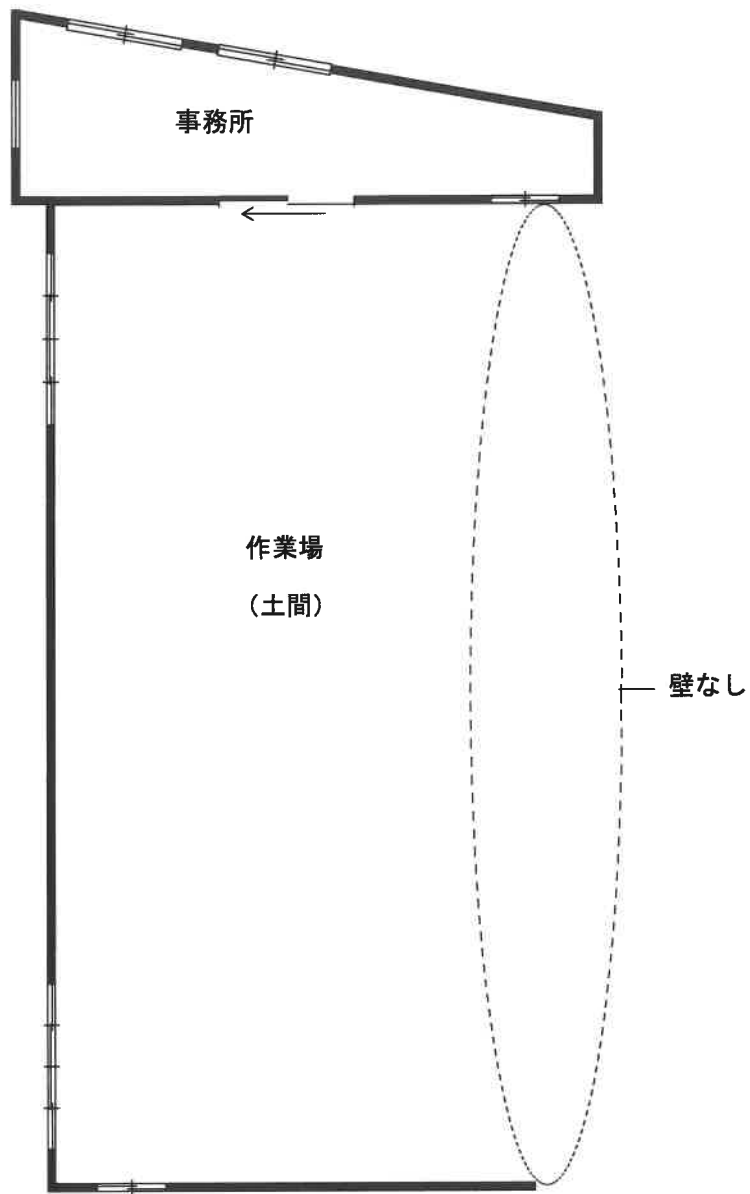


### 屋根裏





建物間取図  
(概略)

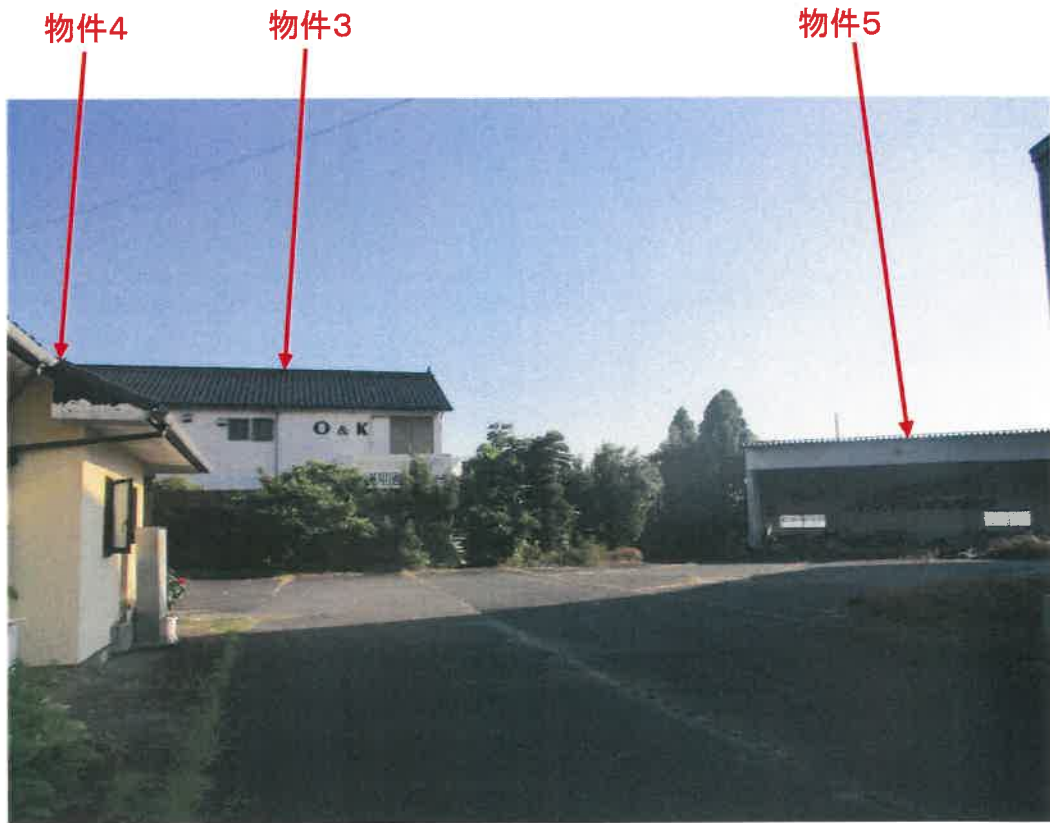


建物間取図  
(概略)

写 真



写真番号1



写真番号2