

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25日

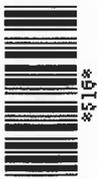
名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市法光寺町住崎山
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 181.81平方メートル
- 2 所 在 西尾市法光寺町住崎山 17番地1
家屋 番号 17番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 115.82平方メートル
2階 70.92平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・事務所



物件明細書

令和 8年 2月12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。

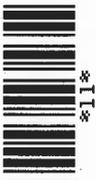
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番19番1, 19番2)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 西尾市法光寺町住崎山
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 181.81平方メートル
- 2 所 在 西尾市法光寺町住崎山 17番地1
家屋 番号 17番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 115.82平方メートル
2階 70.92平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫・事務所



令和 7 年(7)第 82 号

令和 7 年 10 月 20 日受理

令和 7 年 12 月 19 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 | 西尾市法光寺町住崎山 | |
| | 地 番 | 17番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 181.81平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西尾市法光寺町住崎山 17番地1 | |
| | 家屋 番号 | 17番1 | |
| | 種 類 | 工場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 115.82平方メートル |
| | | 2階 | 70.92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 (破産管財人)	<p>1 私は、破産者ヒロセスクリーン株式会社（以下「ヒロセスクリーン」という。）の破産管財人です。私が、現在、物件1、2を管理占有しています。</p> <p>2 物件2は、令和7年2月ころまで、ヒロセスクリーンの工場として操業していましたが、令和7年2月ころ以降は、空き家の状態です。</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

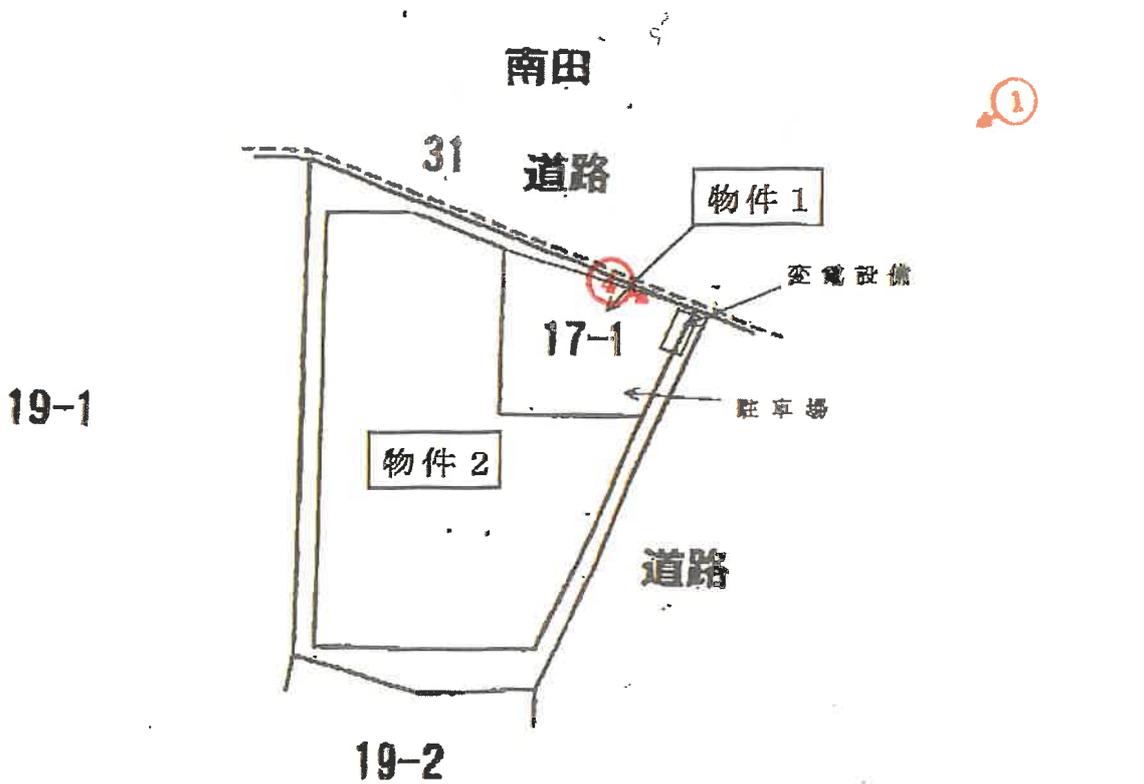
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 北側及び東側が道路に接面している。物件1の南角には, 境界杭が認められたが, 北東角, 北西角, 南西角及び南東角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 東側をコンクリート擁壁で囲まれているが, 物件1と19番1の土地との境界及び物件1と19番2の土地との境界は, いずれも不明確である。
- 3 物件2は, 建築後約36年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 4 物件1の北東側に変電設備がある。

(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10月21日(火) 15:20-15:40	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10月21日(火) 16:45-16:50	(電話)	占有状況等調査(破産管財人)
7年11月20日(木) 13:50-14:30	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
7年11月26日(水) 16:10-16:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 全戸不在で施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月20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, 破産管財人から拝借した合い鍵により解錠し, 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。		

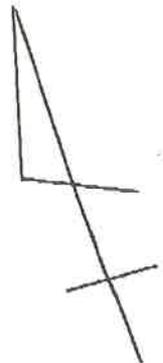
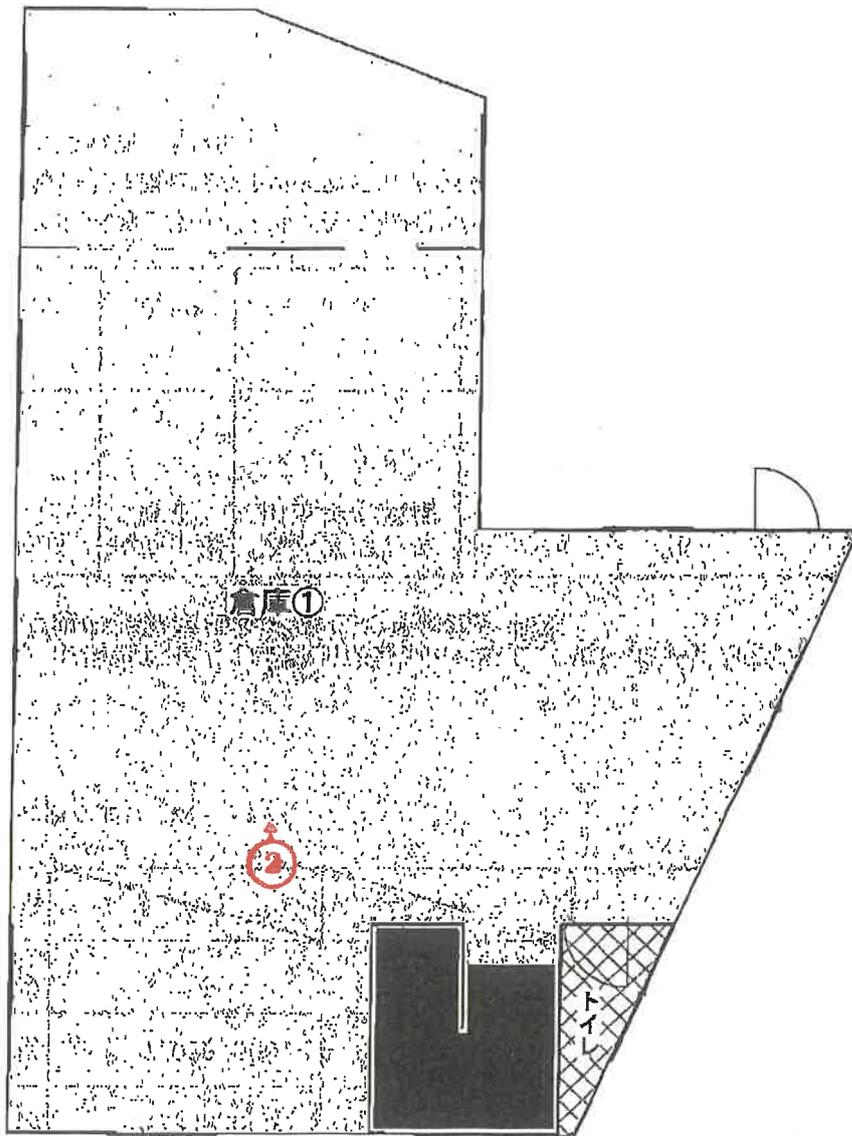
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)

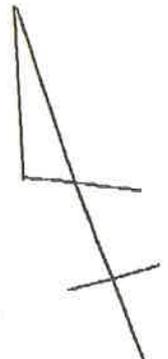
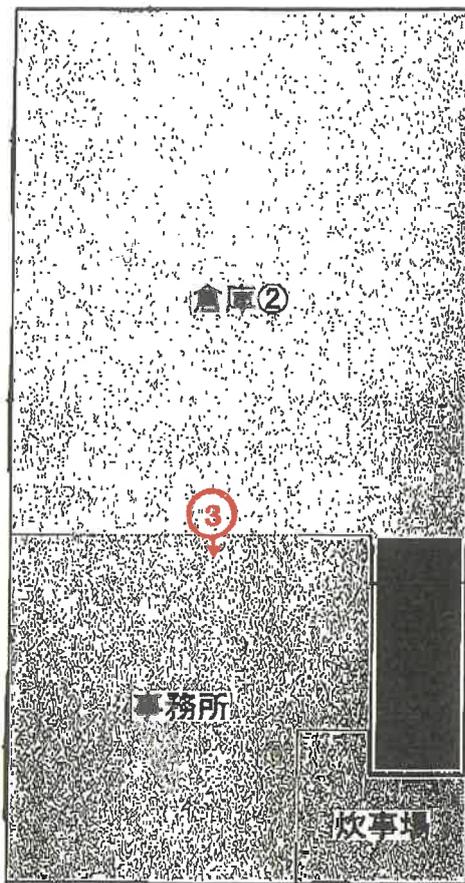


建物間取図 (概略)

1階



2階



物件 2



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況
倉庫①



③屋内の状況
事務所



④屋内の状況

変電設備

令和 7 年 (ケ) 第 82 号
令和 7 年 10 月 23 日 受 理
令和 7 年 11 月 20 日 現地調査
令和 7 年 11 月 27 日 評 価
発行番号 つ鑑第 25-023 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

青山 幸憲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,330,000円
物件2 (建物)	金 2,810,000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 地番 地目 地積	西尾市法光寺町住崎山 17番1 宅地 181.81㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市法光寺町住崎山 17番地1 17番1 工場 鉄骨造スレートぶき2階建 1階 115.82㎡ 2階 70.92㎡	現況1階は倉庫、2階は倉庫、事務所である。
番号	特記事項		
1	・物件1には、附属資料5に示す通り、物件2のほか、駐車場、変電装置が存在する。		
2	・前述した変電装置に関するPCB含有について、一般社団法人中部保安協会西尾営業所にて確認したところ、PCB含有の可能性は低いとのことである。		

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）

位置・交通	名鉄西尾線「西尾」駅 西方 道路距離約2.8km 六万石くるりんバス「羽塚」停留所 北方 道路距離約360m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	中小工場、倉庫、事業所、一般住宅、農地等が見られる地域。	
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 工業地域 60% 200% — —
画地条件	地積 181.81㎡ 間口 約15.5m 奥行 約16.0m 形状 不整形 その他 —	
接面道路の状況	北側幅員約6.4m市道に接面。 (当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。) 東側幅員約1.5m道路に接面。	
土地の利用状況等	物件1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 ガス配管 下水道	あり 引込可 引込可
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いが、物件2は過去に工場（印刷業用工場）に伴う機械設備等に使用した鉱油類の漏出等の可能性を反映して、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)は認められる。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地は工場、駐車場等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、西尾市役所備付けのハザードマップ及びマップあいちによると、当該区域は洪水ハザードマップ最大浸水深0.5m未満の区域に該当する。 	

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1年月日不詳新築
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレートぶき等
	外 壁	鋼板等
	内 壁	鋼板等
	天 井	鋼板等
	床	コンクリート床、フローリング等
	設 備	電気、上水道等
	そ の 他	—
床面積(現況)	延186.74㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫、事務所として使用。 倉庫（2部屋）＋事務所＋炊事場 (附属資料6 建物間取図（概略）のとおり)
品 等	劣る	
保守管理の状 態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・経年相応の傷み等の劣化等が認められる。 ・物件2の敷地面積に対する建築面積の割合（使用建ぺい率）について、約63%程度であり、法令に定める基準建ぺい率を超過している。西三河建設事務所建築課にて確認したところ、昭和62年に物件2に係る建築確認申請の手続きが行われているが、当時の申請概要については、敷地面積;181㎡、建築面積102.66㎡、延床面積175.41㎡とのことである。物件2登記床面積1Fの115.82㎡と申請された建築面積は異なるが、当該面積の差異等詳細は不明である。 	

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	64,500	0.90	181.81	0.90	9,500,000

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)

地価調査 西尾 (県) 9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 53,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 83 & = & 64,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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: なし

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差: 不整形0.90

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	176,000	186.74	0.03	990,000

イ 現況延床面積: 現況床面積による。

ウ 現価率

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 36 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 15\%) = 0.03$$

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	9,500,000	0.50	法定地上権	4,750,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1について法定地上権と判断し、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	9,500,000	- 4,750,000		0.70	0.70	2,330,000
2	990,000	+ 4,750,000	0	0.70	0.70	2,810,000
一括価格(合計)						5,140,000

ウ 占有減価額修正： 必要なし

エ 市場性修正： 築30年以上経過した汎用性の乏しい中古倉庫並びに変電設備の存在リスクに伴う市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正： 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査価格 西尾（県）9-1
所 在： 西尾市住崎町飛八1番10外
価 格： 53,500 円／㎡
位 置： 名鉄西尾線「西尾」駅の西方道路距離約2.3km
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 宅地 4382㎡
供給処理施設： ガス・水道・下水
接 面 街 路： 南側約6.0m市道に接面
用 途 指 定 等： 工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要： 中小工場、作業場、一般住宅等が混在する工業地域

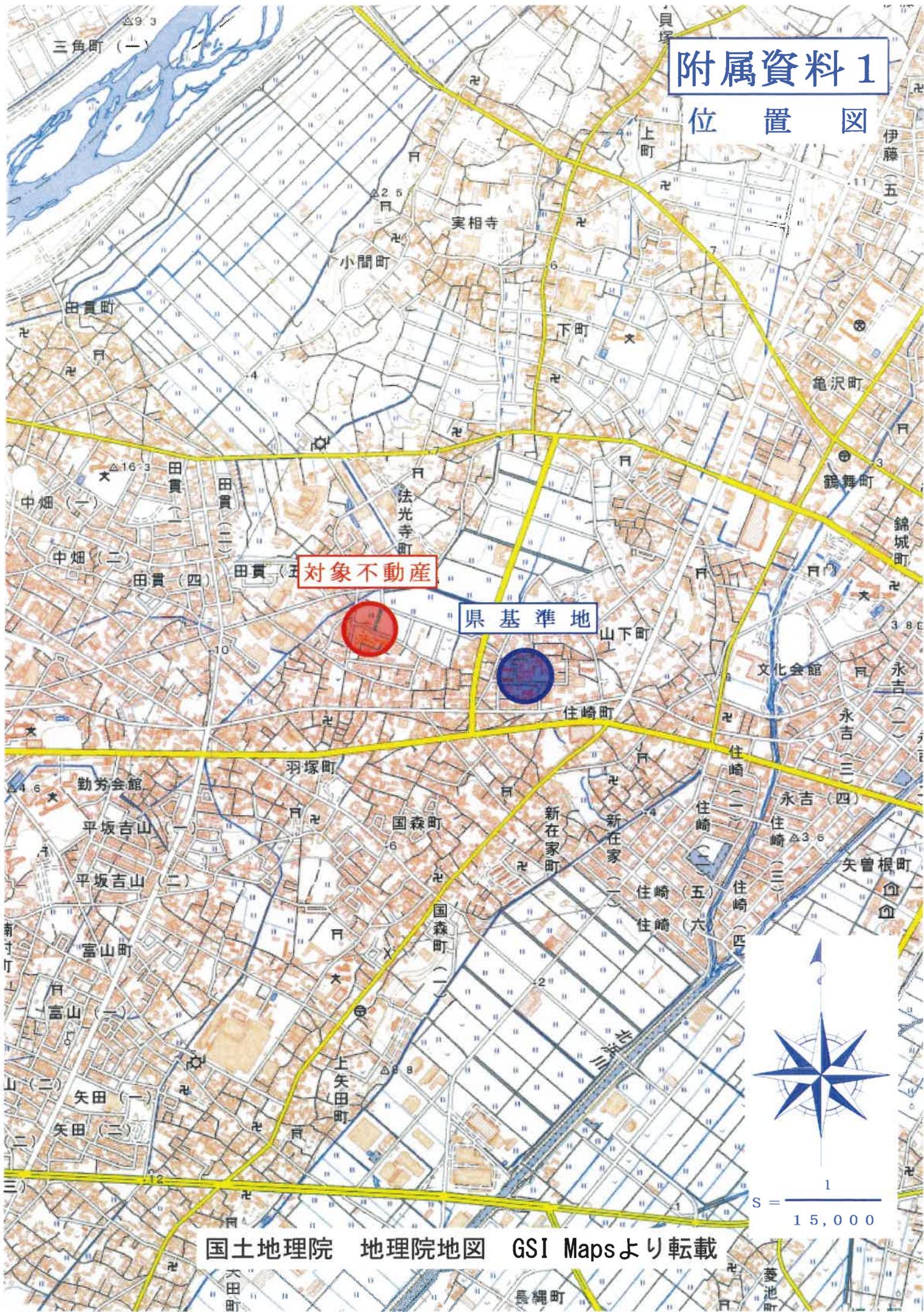
第7 附属資料

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

以 上

附属資料1

位置図



対象不動産

県基準地

附属資料 2

付近案内図

対象不動産



S = 1 / 1,875

A 4判に縮小

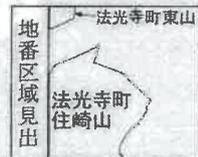
附属資料 3

公 図 写



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。



請求部分	所在	西尾市法光寺町住崎山		地番	17番1		
出力縮尺	1/600	精度区	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			備付年月日(原図)			補事項	

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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和7年8月4日

名古屋法務局

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

A 4判に縮小

建物図面

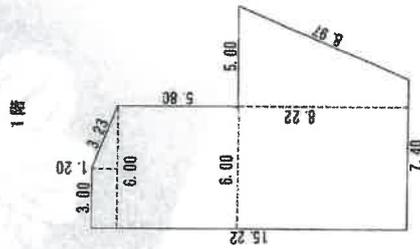
17番1

西尾市法光寺町住崎山17番地1

家屋番号

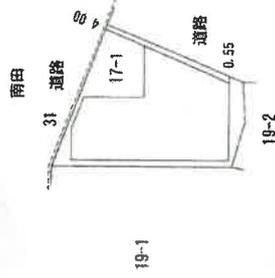
建物の所在

各階平面図



求積表

$(3.00 + 6.00) \times 1.20 / 2$	=	5.4000
6.00×5.80	=	34.8000
$(11.00 + 7.40) \times 8.22 / 2$	=	75.6240
合計		115.8240
床面積		115.82 m ²



単位：m

製作者	(令和 6 年 9 月 24 日作成)	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	---------------------	--------	-----	--------

登記年月日：令和6年9月26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。

(名古屋法務局西尾支庁簿籍課)

令和7年8月4日

名古屋法務局

登記官

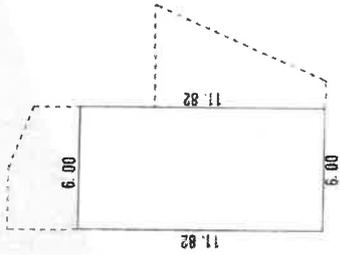
A4判に縮小

建築物図面

家屋番号	17番1
建築物の所在	西尾市法光寺町住崎山17番地1

各階平面図

2階



求積表	
6.00 × 11.82	= 70.9200
合計床面積	70.9200
	70.92 m ²

作製者	縮尺	申請人	縮尺
	(令和6年9月24日作成)		1/250

登記年月日：令和6年9月26日

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。

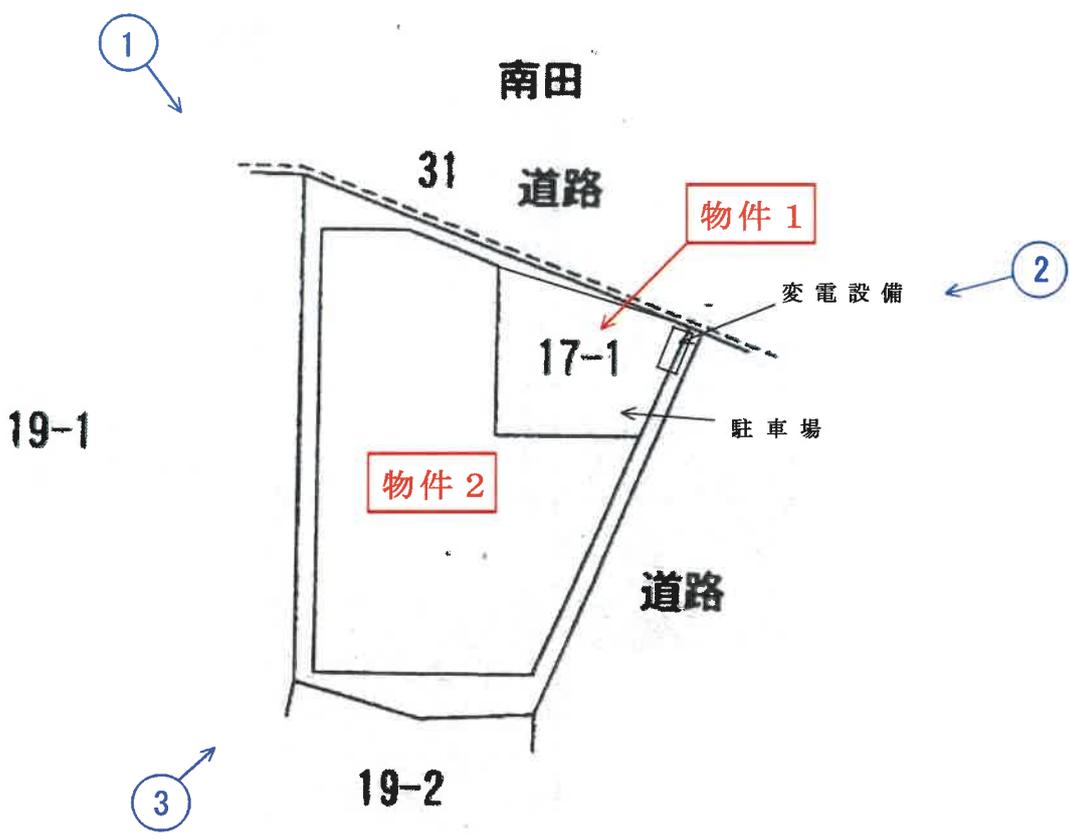
(名古屋法務局西尾支庁管轄)

令和7年8月4日 名古屋法務局

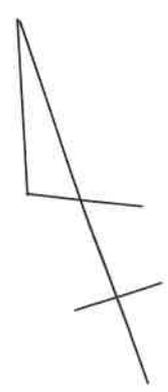
登記官

附属資料 5

土地建物配置図
(概 略)



○➡ は撮影方向を示す

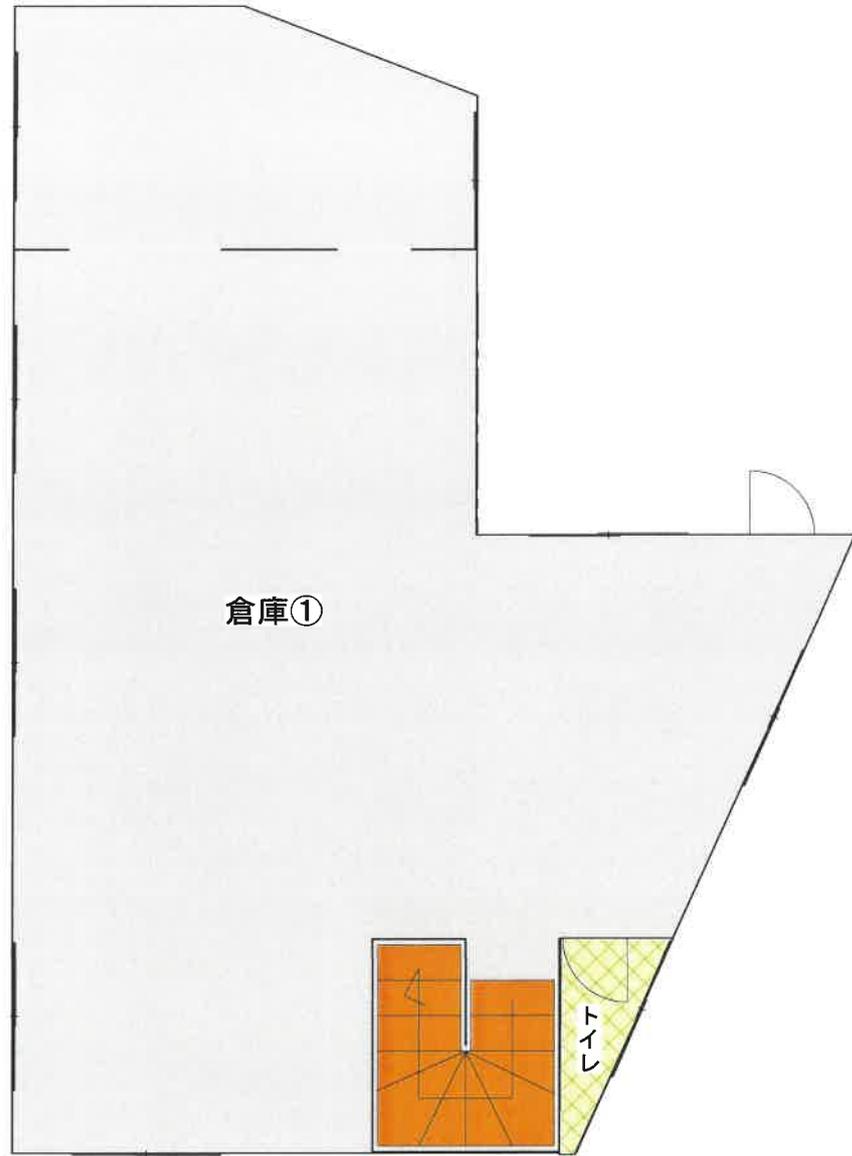


附属資料 6

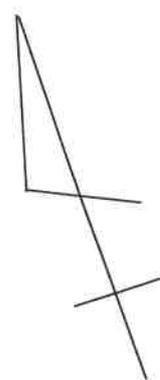
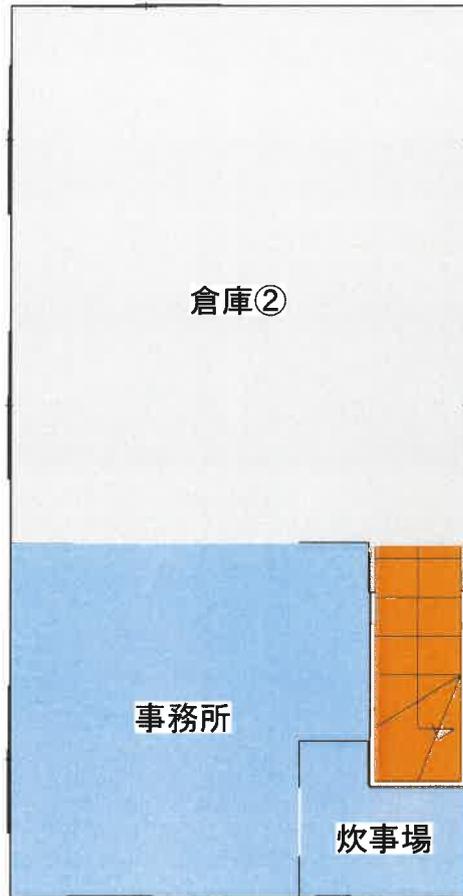
建物間取図

(概 略)

1 階



2階



①



②



③

