

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25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 5月20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 | 高浜市湯山町四丁目 |
| | 地 番 | 16番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高浜市湯山町四丁目 16番地31 |
| | 家屋 番号 | 16番31 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.27平方メートル
2階 48.85平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月23日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

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 | 高浜市湯山町四丁目 |
| | 地 番 | 16番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高浜市湯山町四丁目 16番地31 |
| | 家屋 番号 | 16番31 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.27平方メートル
2階 48.85平方メートル |



令和 7 年(令)第 78 号

令和 7 年 12 月 16 日受理

令和 8 年 2 月 5 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 | 高浜市湯山町四丁目 |
| | 地 番 | 16番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高浜市湯山町四丁目 16番地31 |
| | 家屋 番号 | 16番31 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.27平方メートル
2階 48.85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
■ 債務者兼所有者	(電話回答要旨) 1 私は、物件1, 2の所有者です。私は、令和6年6月ころ、物件2を退去して、現在は、別の場所に居住しています。 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

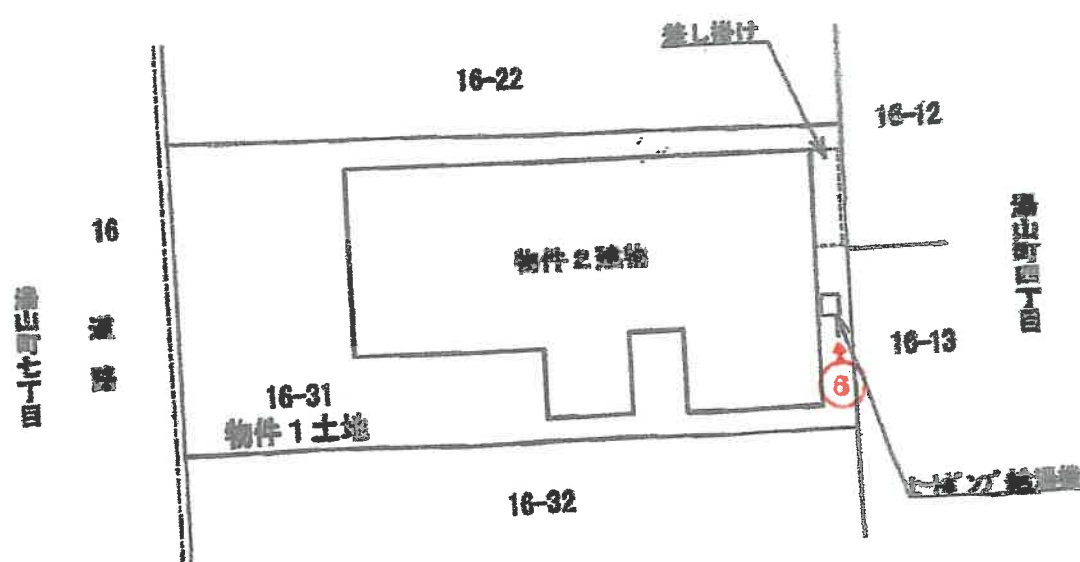
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 西側が道路に接面している。物件1の南西角, 南東角, 北東角及び北西角には, それぞれ境界杭が認められた。物件1は, 南側, 東側及び北側をそれぞれフェンスで囲まれている。南側フェンス, 東側フェンス及び北側フェンスで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2は, 建築後約3年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 4 物件2の東側にヒートポンプ給湯機がある。ヒートポンプ給湯機は, 配管等が物件2内部の機器と繋がっていることから, 物件2に付合していると思われる。

(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12月17日(水)	(郵便)	住民票取寄(高浜市役所)
7年12月18日(木) : 15:30-15:50	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12月23日(火) 13:10-13:20	(電話)	占有状況等調査(債務者兼所有者)
8年1月22日(木) 13:10-13:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年1月26日(月) 13:20-15:00	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月26日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので、立会証人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し、本件建物内に立ち入った。</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>		

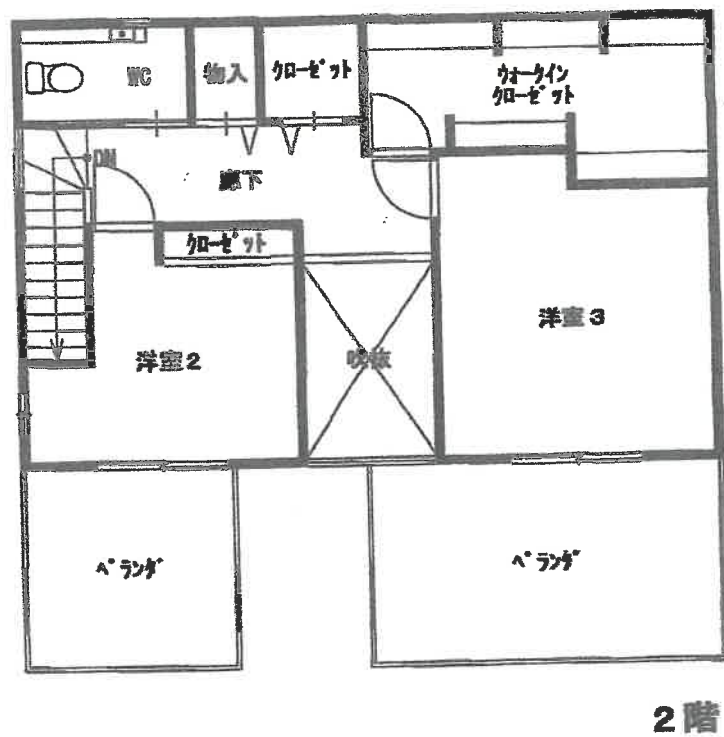
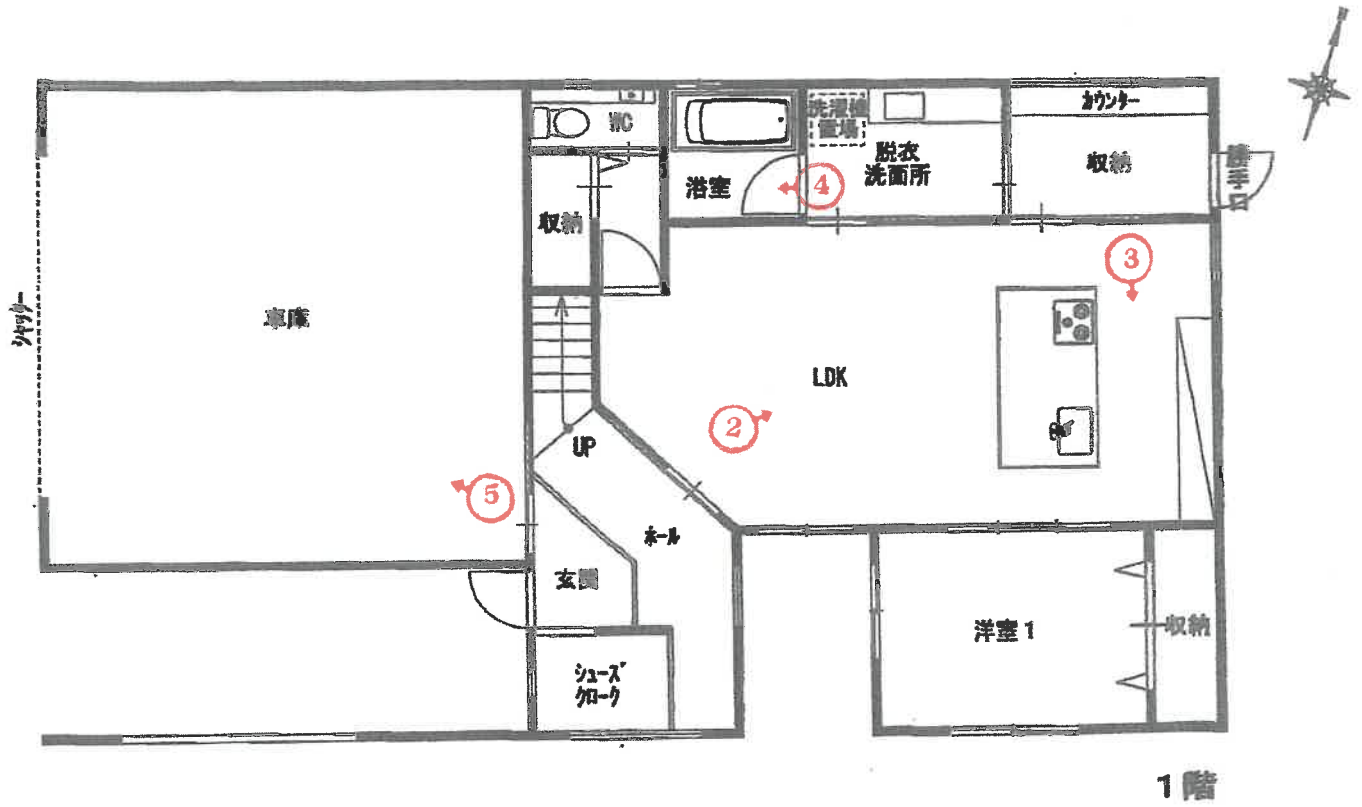
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図 (概略)



①

四丁目可住



物件 2



①屋外の状況

物件 1

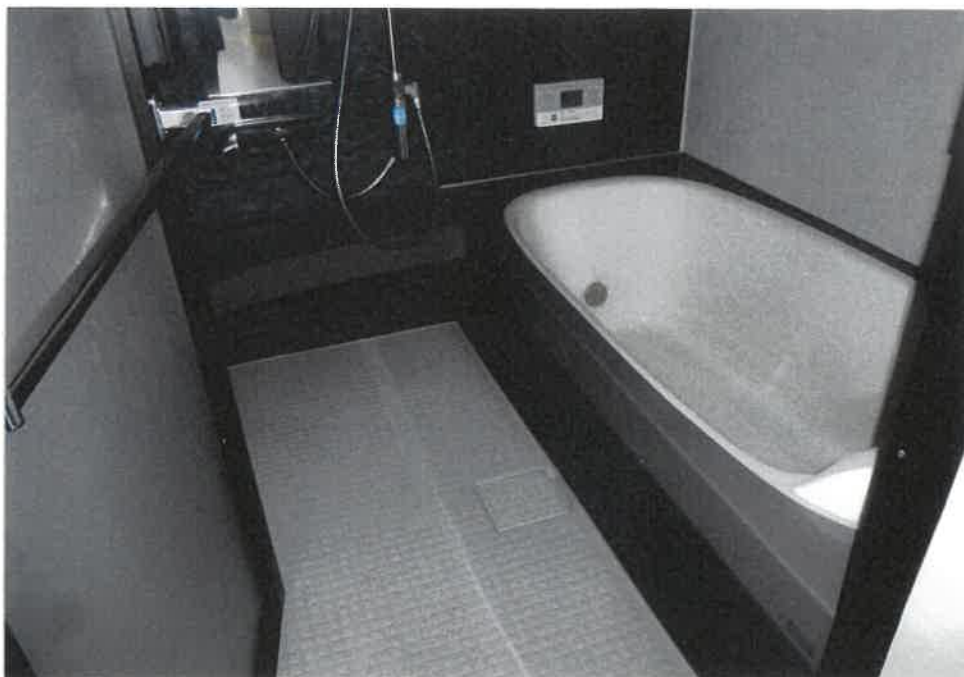


②屋内の状況

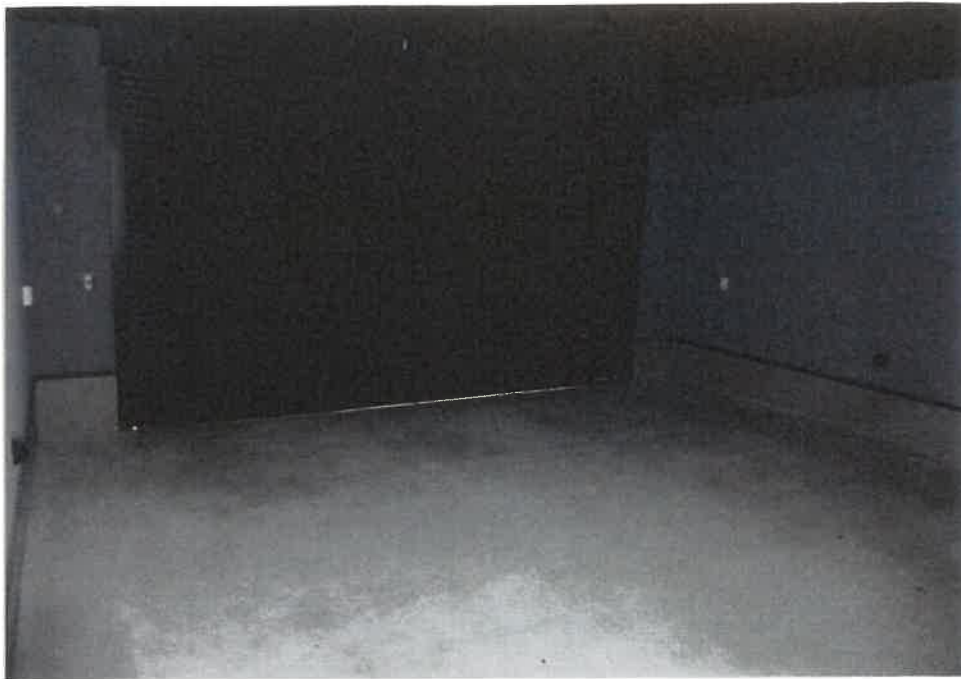
LD



③屋内の状況
K



④屋内の状況
浴室



⑤ 屋内の状況
車庫



⑥ 屋外の状況

ヒートポンプ給湯機

(10 枚目)

副

令和7年(ケ)第78号
令和7年12月18日受理
令和8年1月26日現地調査
令和8年2月26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 40,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,080,000 円
物件2 (建物)	金 31,450,000 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	高浜市湯山町四丁目 16番31 宅地 230.16平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高浜市湯山町四丁目 16番地31 16番31 居宅・車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 114.27平方メートル 2階 48.85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「三河高浜」駅 北東方 道路距離約810m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅、共同住宅等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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 230.16㎡ 間口 約10m、奥行 約22.5m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約16m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)	
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、西側は市道、東側、北側、南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(特記事項のとおり) 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住宅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"> ・ガス本管の引込み状況について東邦ガスネットワーク株式会社に問い合わせたところ、本件土地の接面道路に本管が埋設されているが、本件土地への引込みはないとのことであった。 ・本件土地上に差し掛け及びヒートポンプ給湯機が設置されている。 ・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）令和4年12月12日新築 経過年数 約3年 経済的残存耐用年数 約27年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 リシン吹付等 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・車庫 間取り 3LDK＋ウォークインクローゼット＋車庫 （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	やや優る
保守管理の状 態	優る
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"> ・本件建物内には家具、日用品等は置かれておらず、空き家の状態であった。 ・室内は特に目立った損傷等は見られなかった。

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	124,000	1.01	230.16	1.0	28,830,000

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 高浜-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 126,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.6/100 & \times 100/105 & \times 100/99 & = 124,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 (西向き) 1.01

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	220,000	163.12	0.81	29,070,000

ウ 現価率：

$$\begin{array}{l} \bullet \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / (\text{経済的} \\ \text{残存耐用年数}27\text{年} + \text{経過年数}3\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.81 \end{array}$$

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	28,830,000	0.55	法定地上権	15,860,000

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	28,830,000	-15,860,000	/	1.0	0.7	9,080,000
2	29,070,000	+15,860,000	0	1.0	0.7	31,450,000
一括価格 (合計)						40,530,000

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（高浜-8）

所 在：高浜市湯山町5丁目11番11
価 格：126,000円／m²
位 置：名鉄三河線「三河高浜」駅の東方道路距離約950m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：187m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南東側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

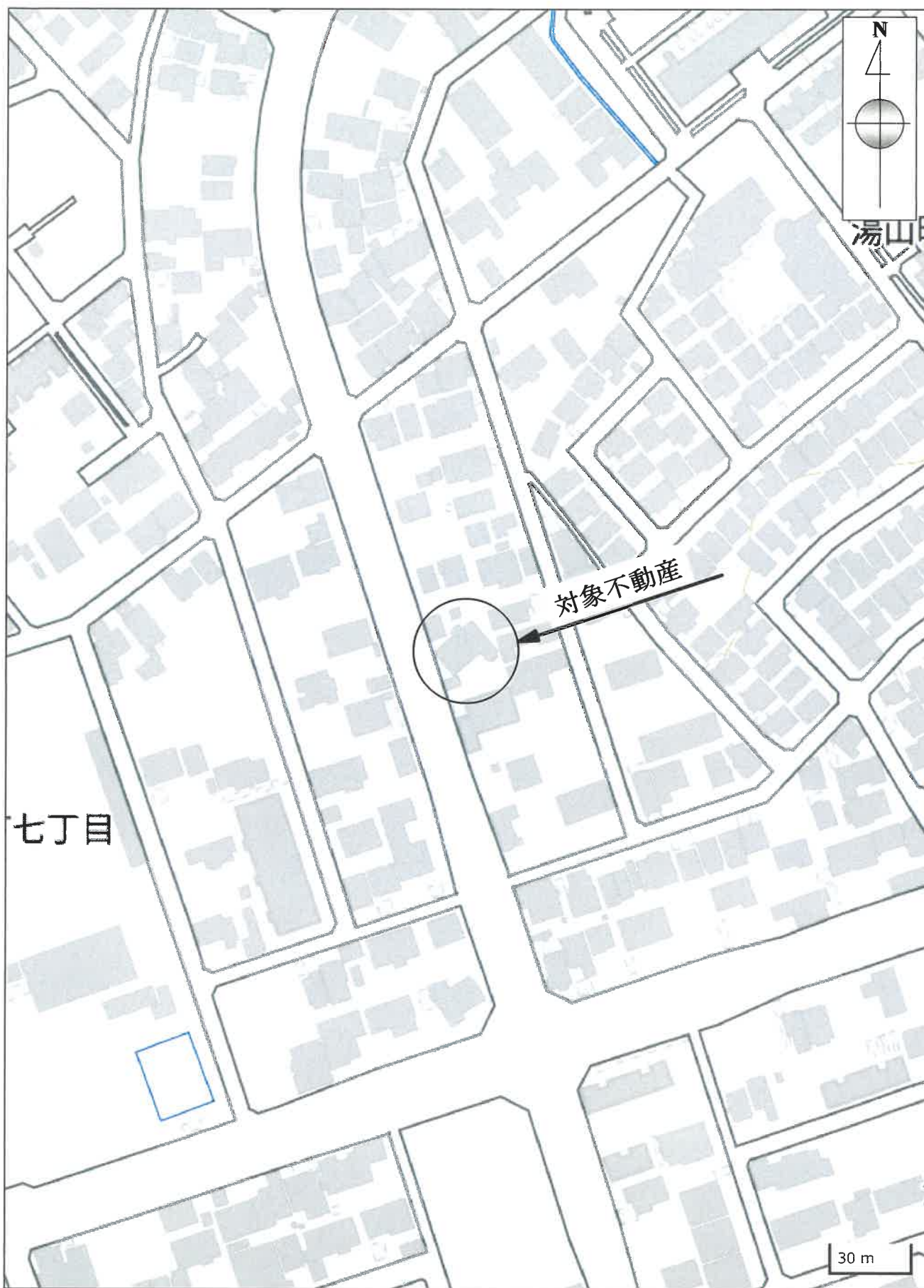
第7 附属資料

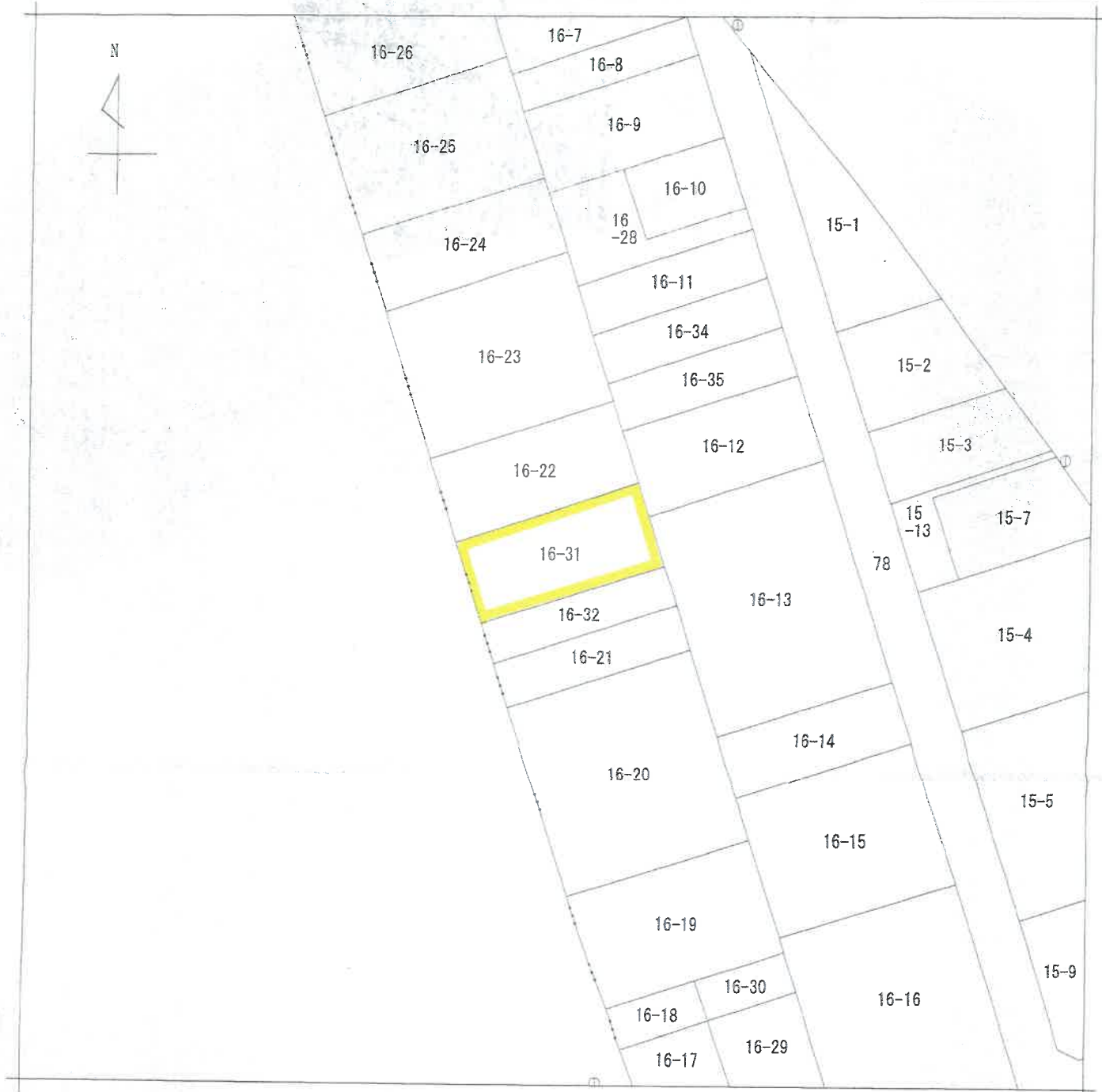
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

位置図



付近案内図





地番区域見出
湯山町
4丁目

請求部分	所在 高浜市湯山町四丁目			地番	16番31			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	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	平成1年5月2日			備付年月日(原図)	平成1年5月2日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月18日
名古屋法務局刈谷支局
登記官



A4判に縮小

地積測量図

地番 16-22, 16-31, 16-32
土地の所在 高浜市湯山町四丁目

求積表

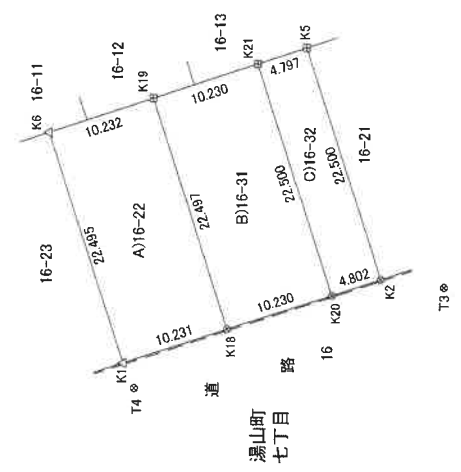
地番	A)16-22		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1	
NO		xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1
K1		-118303.963		-15523.375		-18.245		2158455.804935																		
K18		-118313.695		-15520.218		24.561		-2905902.662895																		
K19		-118306.769		-15498.814		18.245		-2158507.000405																		
K6		-118297.037		-15501.973		-24.561		2905493.525757																		
				合計				-460.332608																		
				合計面積				230.1663040																		
				合計地積				230.16																		

地番	B)16-31		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1	
NO		xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1
K18		-118323.426		-15517.061		24.564		-2906496.636254																		
K20		-118323.426		-15495.654		18.247		-2158921.157253																		
K19		-118306.769		-15498.814		-24.564		2906687.473716																		
				合計				-460.327136																		
				合計面積				230.1635680																		
				合計地積				230.16																		

地番	C)16-32		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1	
NO		xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn		Xn+1-Yn-1		Xn		Yn		Yn+1-Yn-1
K20		-118323.426		-15517.061		19.925		2357594.263050																		
K2		-118327.994		-15515.579		22.888		-2708291.126672																		
K5		-118321.062		-15494.173		19.925		-2357547.160350																		
K21		-118316.499		-15495.654		-22.888		2708628.023112																		
				合計				-215.994860																		
				合計面積				107.9974300																		
				合計地積				107.99																		

既知点の名称及び座標値

名称	街区基準点の種類	座標値	測年
10489	街区多角点(金属標)	X: -118040.718 Y: -15510.965	昭和44年4月26日
10452	街区多角点(金属標)	X: -118393.241 Y: -15493.752	
T3	引照点(金属標)	X: -118333.907 Y: -15516.308	
T4	引照点(金属標)	X: -118304.981 Y: -15525.720	
測地系		世界測地系	
平面直角座標系の記号		Ⅶ	
測量年月日		令和4年4月26日	



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 釘
×	列 木
○	計 算 点

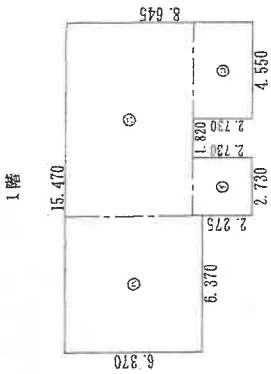
作成者 [Redacted] 縮尺 1/500 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

登記年月日：令和4年12月15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。
 令和7年8月18日 名古屋法務局刈谷支局 登記官

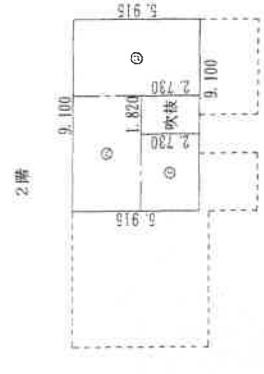
建物図面図

家屋番号 16番31
 建物の所在 高浜市湯山町四丁目16番地31



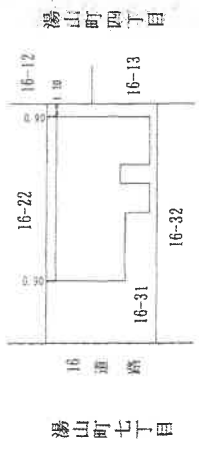
求積表

①	2.730 × 2.730	=	7.452900
②	4.550 × 2.730	=	12.421500
③	6.370 × 6.370	=	40.576900
④	9.100 × 5.915	=	53.826500
合計			114.277800
床面積			114.27 m ²



求積表

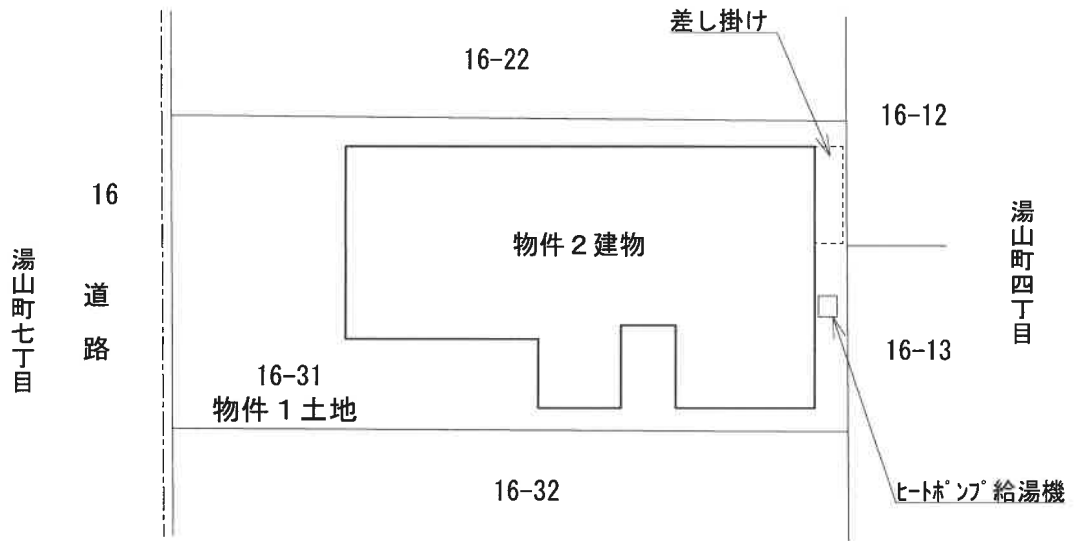
①	3.640 × 2.730	=	9.937200
②	3.640 × 5.915	=	21.530600
③	5.460 × 3.185	=	17.390100
合計			48.857900
床面積			48.85 m ²



単位：m
 縮尺 1/500

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人	12月	12日(作製)
4年	4年	4年

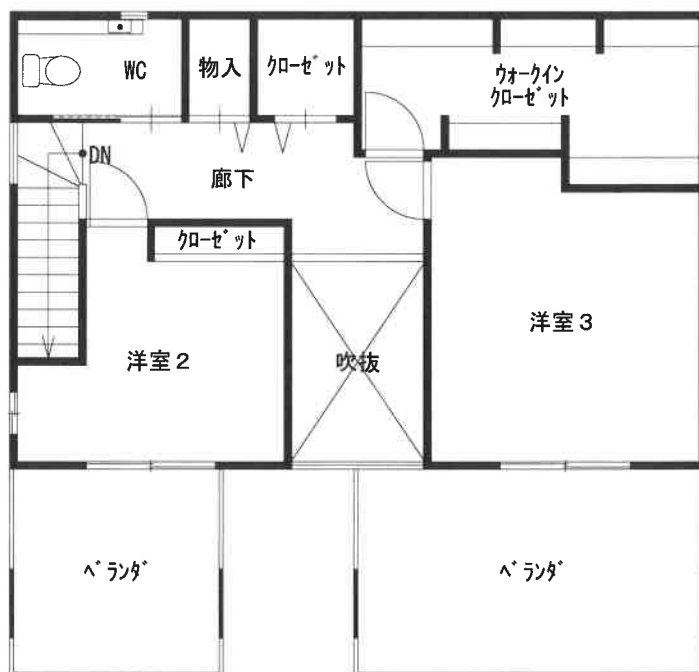
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

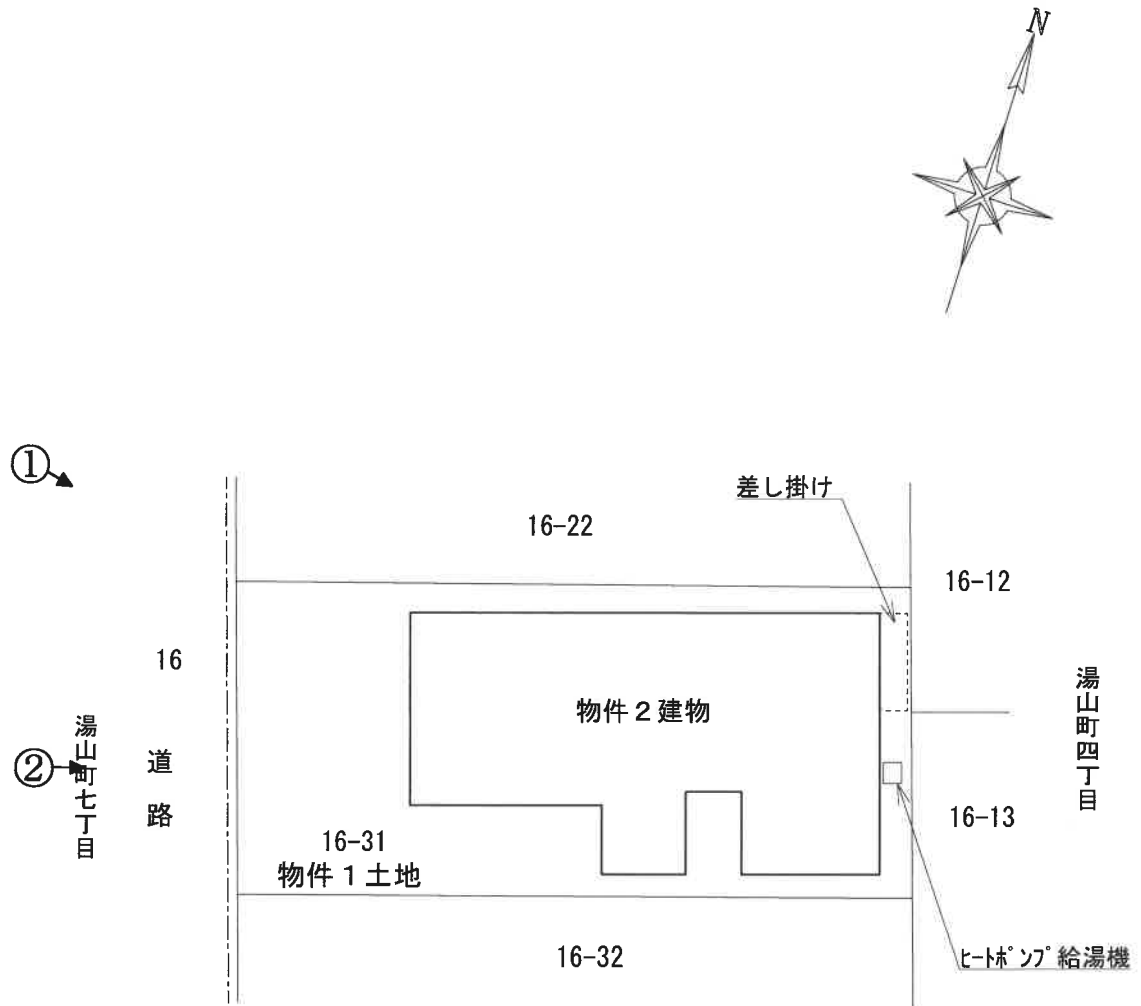


1階



2階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

