

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 6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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月17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 刈谷市原崎町六丁目
地 番 704番
地 目 宅地
地 積 198.04平方メートル
- 2 所 在 刈谷市原崎町六丁目 704番地、705番地
家屋 番号 704番
種 類 作業所・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 71.95平方メートル
2階 71.57平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約70平方メートル
2階 約70平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 40.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8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 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

【物件番号1】

隣地(地番705番)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 刈谷市原崎町六丁目
地 番 704番
地 目 宅地
地 積 198.04平方メートル
- 2 所 在 刈谷市原崎町六丁目 704番地、705番地
家屋 番号 704番
種 類 作業所・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 71.95平方メートル
2階 71.57平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約70平方メートル
2階 約70平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 40.87平方メートル



令和 7 年(ㄥ)第 108 号

令和 8 年 1 月 15 日受理

令和 8 年 2 月 16 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 刈谷市原崎町六丁目
地 番 704番
地 目 宅地
地 積 198.04平方メートル
- 2 所 在 刈谷市原崎町六丁目 704番地、705番地
家屋 番号 704番
種 類 作業所・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 71.95平方メートル
2階 71.57平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 40.87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
<p>■ A (破産管財人)</p>	<p>(電話回答要旨)</p> <p>1 私は、破産者株式会社こがね園（以下「こがね園」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 こがね園は、寿司、弁当、おにぎり等の製造、販売を主な業務内容としていましたが、令和6年12月ころ、営業を廃止しました。</p> <p>3 物件2は、こがね園の事務所、作業所等として使用していましたが、令和6年12月ころ以降、空き家の状態です。</p> <p>4 物件1の東側隣地である705番の土地（以下「東側隣地」という。）にこがね園の工場（以下「工場」という。）があり、物件2の主である建物の1階作業所②と工場の1階部分及び2階事務室③と工場の2階部分とが、それぞれ渡廊下で繋がっていました。</p> <p>5 東側隣地が借地であり、工場を任意売却できなかったこともあり、財団放棄して、令和7年10月から11月ころにかけて、工場を取り壊すことになりました。その際、工場と物件2の主である建物が繋がったままだと物件2を売却することができないため、債権者の同意を得て、渡り廊下を切り離すことになりました。その際、切り離した部分に穴が開いたことから、業者が物件2の主である建物の1階作業所②及び2階事務室③の壁に穴が開いた部分を養生しており、それぞれに壁を養生した痕跡が残っています。</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, 北側が道路に接面している。物件1の北西角及び北東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 南東角及び南西角には, 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, 南側及び西側をそれぞれフェンスで囲まれているが, 物件1と東側隣地(705番の土地)との境界は, 不明確である。
- 3 物件2の主である建物の1階作業所②及び2階事務室③の内壁並びに外壁に壁を養生した痕跡がそれぞれ認められる。
- 4 物件2の主である建物の2階事務室③の天井に雨漏りによると思われるしみが認められる。
- 5 物件2の主である建物は, 建築後約35年が経過しており, 建物内外に経年相当の汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 6 物件2の符号1の附属建物は, 建築後約40年が経過しており, 建物内外に経年相当の汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 7 物件2の符号1の附属建物の北西側に簡易物置がある。

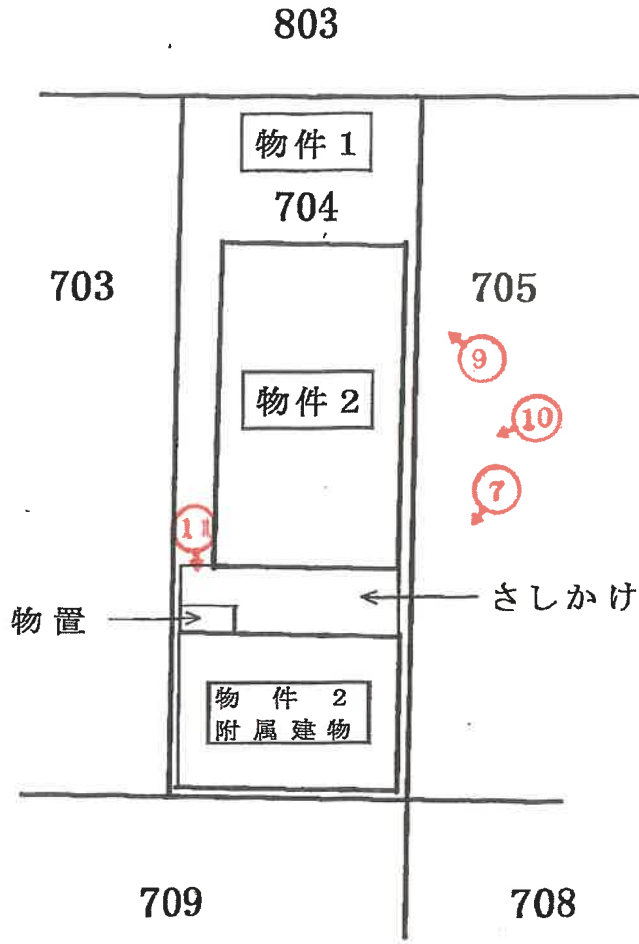
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月16日(金) 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
8年2月9日(月) 14:50-15:40	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
8年2月10日(火) 10:50-11:00	(電話)	占有状況等調査(破産管財人)
8年2月12日(木) 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 ()		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月9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鍵により解錠して, 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



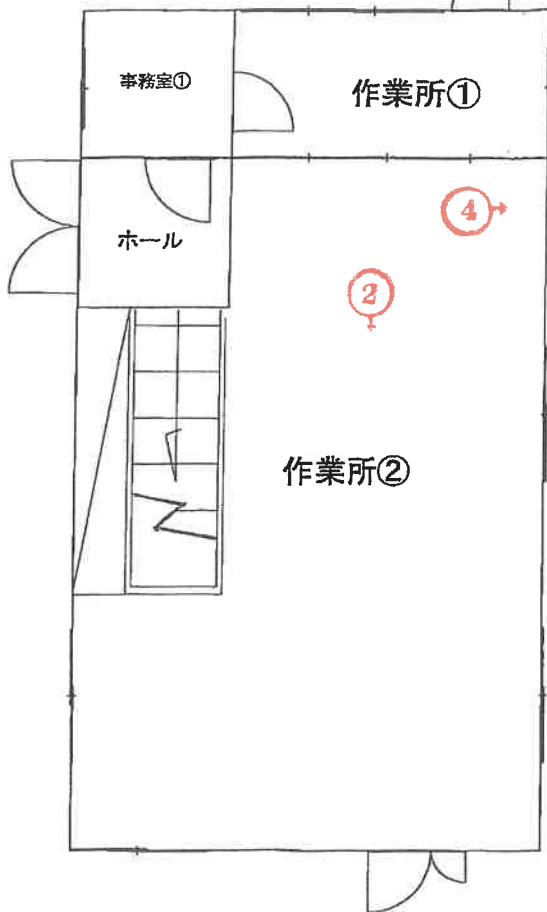
(6 枚目)



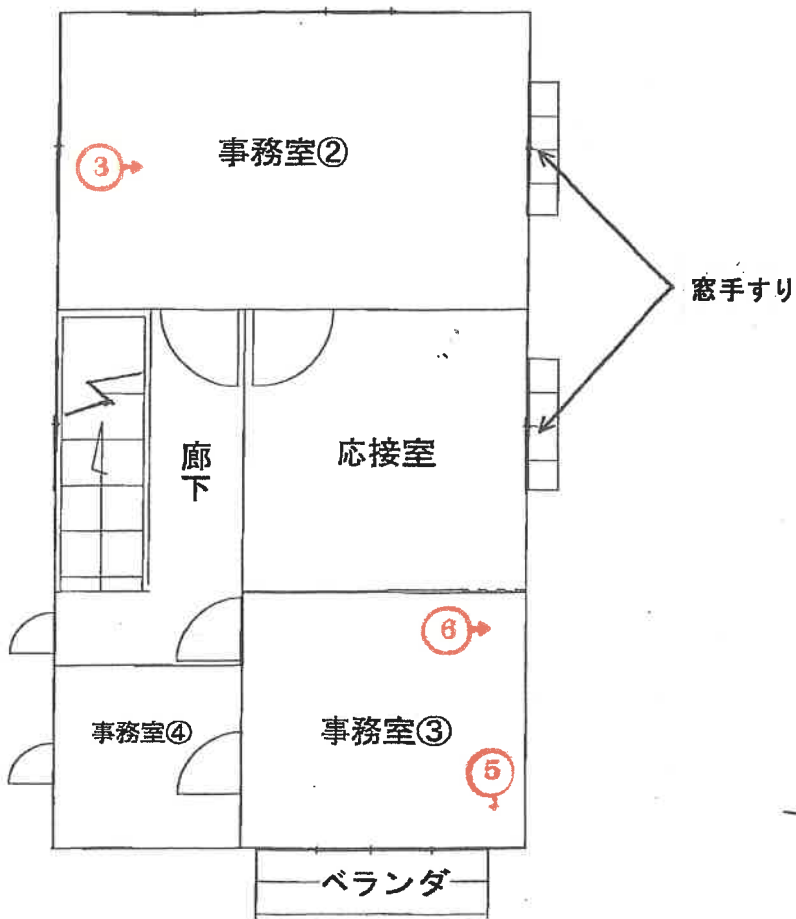
物件 2

1階

建物間取図
(概略)



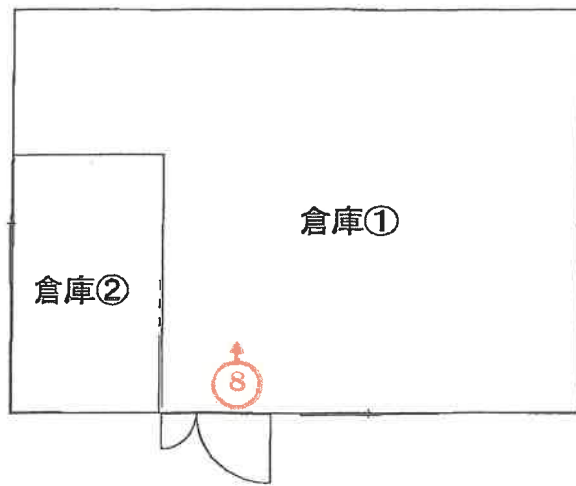
2階



(7 枚目)



物件 2
附属建物



(8 枚目)

物件 2 (主である建物)

物件 2 (符号 1 の附属建物)



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況
作業所②
(主である
建物)



③屋内の状況
事務室②
(主である
建物)



④屋内の状況
作業所②の壁
の状況
(主である
建物)



⑤屋内の状況
事務室③の
天井の状況
(主である
建物)



⑥屋内の状況
事務室③の壁
の状況
(主である
建物)

物件 2 (符号 1 の附属建物)



⑦屋外の状況



⑧屋内の状況
倉庫①
(符号 1 の
附属建物)



⑨屋外の状況
外壁の状況
(主である
建物)



⑩屋外の状況
外壁の状況
(主である
建物)



⑩屋外の状況

簡易物置

令和 7 年 (ケ) 第 108 号
令和 8 年 1月19日 受 理
令和 8 年 2月 9日 現地調査
令和 8 年 2月17日 評 価
発行番号 つ鑑第25-032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 21,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,380,000円
物件2 (建物)	金 10,700,000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	刈谷市原崎町六丁目 704番 宅地 198.04㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	刈谷市原崎町六丁目704番地、705番地 704番 作業所・事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階 71.95㎡ 2階 71.57㎡ 1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 40.87㎡	現況床面積は 1階約70㎡、2 階約70㎡であ る。
番号	特記事項		
1 ・ 2	物件1には、附属資料5に示す通り、物件2及び附属建物のほか、さしかけ、物置が存在する。		

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	J R東海道本線「刈谷」駅 北西方 道路距離約1.5km 刈谷市コミュニティバスかりまる「生きがいセンター前」停留所 南西方 道路距離約140m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の他駐車場、公共施設、共同住宅等が見られる地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画地条件	地積 198.04㎡ 間口 約8.0m 奥行 約24.6m 形状 長方形 その他 —	
接面道路の状況	北側幅員約6.0m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。)	
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	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地は戸建住宅、アパート、空地等である。 ・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、刈谷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、当該区域に該当しない。 	

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3年8月2日新築
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根等
	外 壁	ALCパネル等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	コンクリート、フローリング等
	設 備	電気、上下水道等
	そ の 他	—
床面積(現況)	延約140㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	作業所、事務所として使用。 作業所（2部屋）＋事務室（4部屋）＋応接室 （附属資料6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状 態	やや劣る	
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。 ・附属資料4及び6に示す通り、物件2の形状が異なる。一部取り壊されたとのことである。 ・机、椅子等の事務用品、事務機器等の動産が多数存在する。 	

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和61年月日不詳新築 約40年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき等 鋼板等 ベニヤ板等 ベニヤ板等 フローリング等 電気等 -
床面積(現況)	40.87㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫として使用。 倉庫(2部屋) (附属資料6 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	やや劣る	
保守管理の状 態	やや劣る	
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。 ・事業に伴う備品、商材等の動産が多数散在する。 	

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	208,000	1.00	198.04	0.90	37,070,000

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-22

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 220,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.0 / 100 & \times & 100 / 108 & \times & 100 / 100 & = & 208,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇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 : 方位1.08

◇地域格差 : 環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 特に無し

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物件2について△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 (主)	165,000	140.00	0.02	460,000
2 (附)	132,000	40.87	0.02	110,000

イ 現況延床面積 : 現況床面積による。

ウ 現価率

2 (主)

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 35 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02$$

2 (附)

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 40 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02$$

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	37,070,000	0.50	法定地上権	18,540,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を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	37,070,000	- 18,540,000	/	0.80	0.70	10,380,000
2	570,000	+ 18,540,000	0	0.80	0.70	10,700,000
一括価格(合計)						21,080,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：築35年以上経過した汎用性の乏しい中古建物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

地価公示価格 刈谷-22
所 在： 刈谷市原崎町6丁目608番
価 格： 220,000 円／㎡
位 置： JR東海道本線「刈谷」駅の北西方道路距離約1.6km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 宅地 207㎡
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： 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： 一般住宅を中心に駐車場等も散見される住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

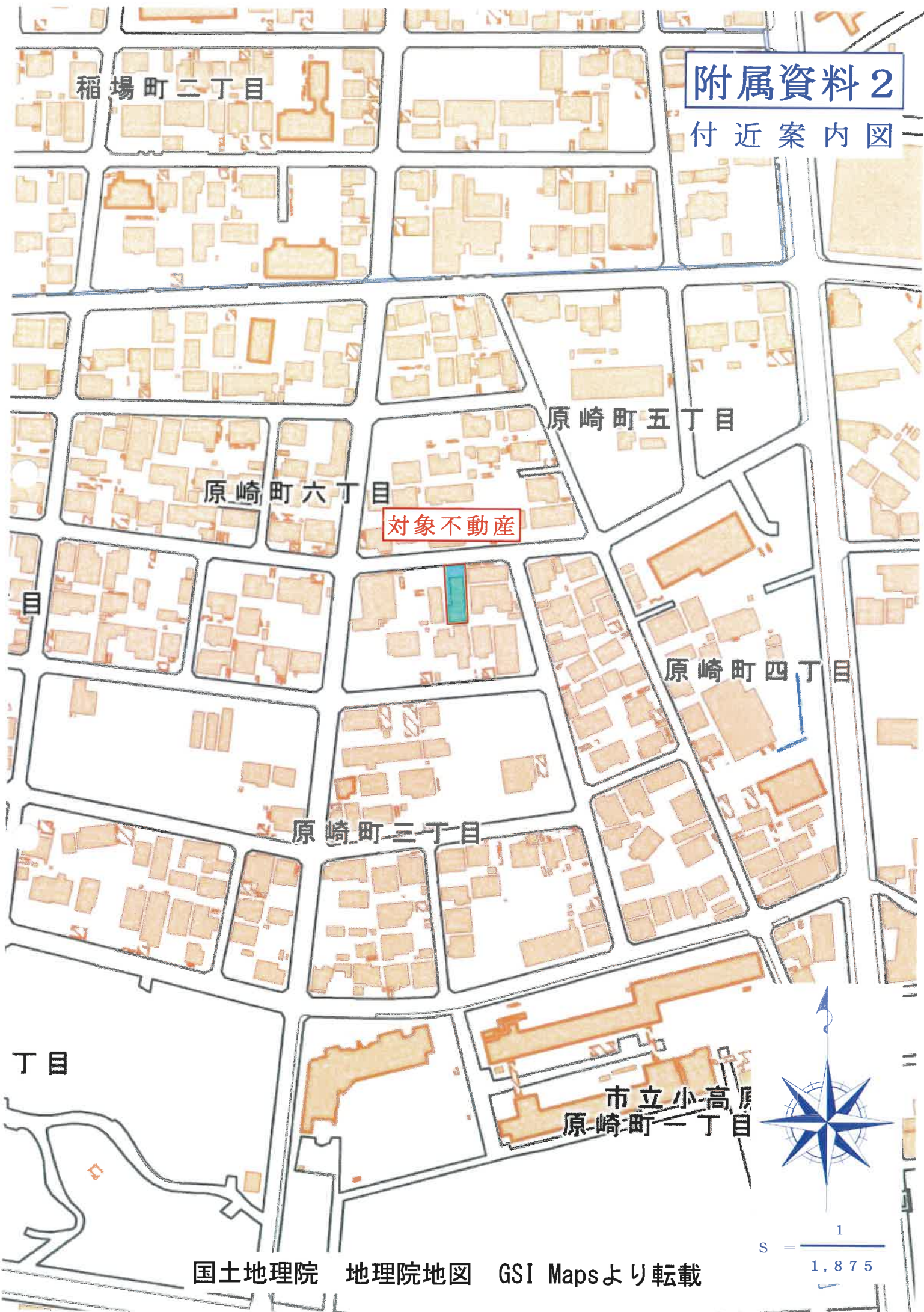
附属資料 1

位置図



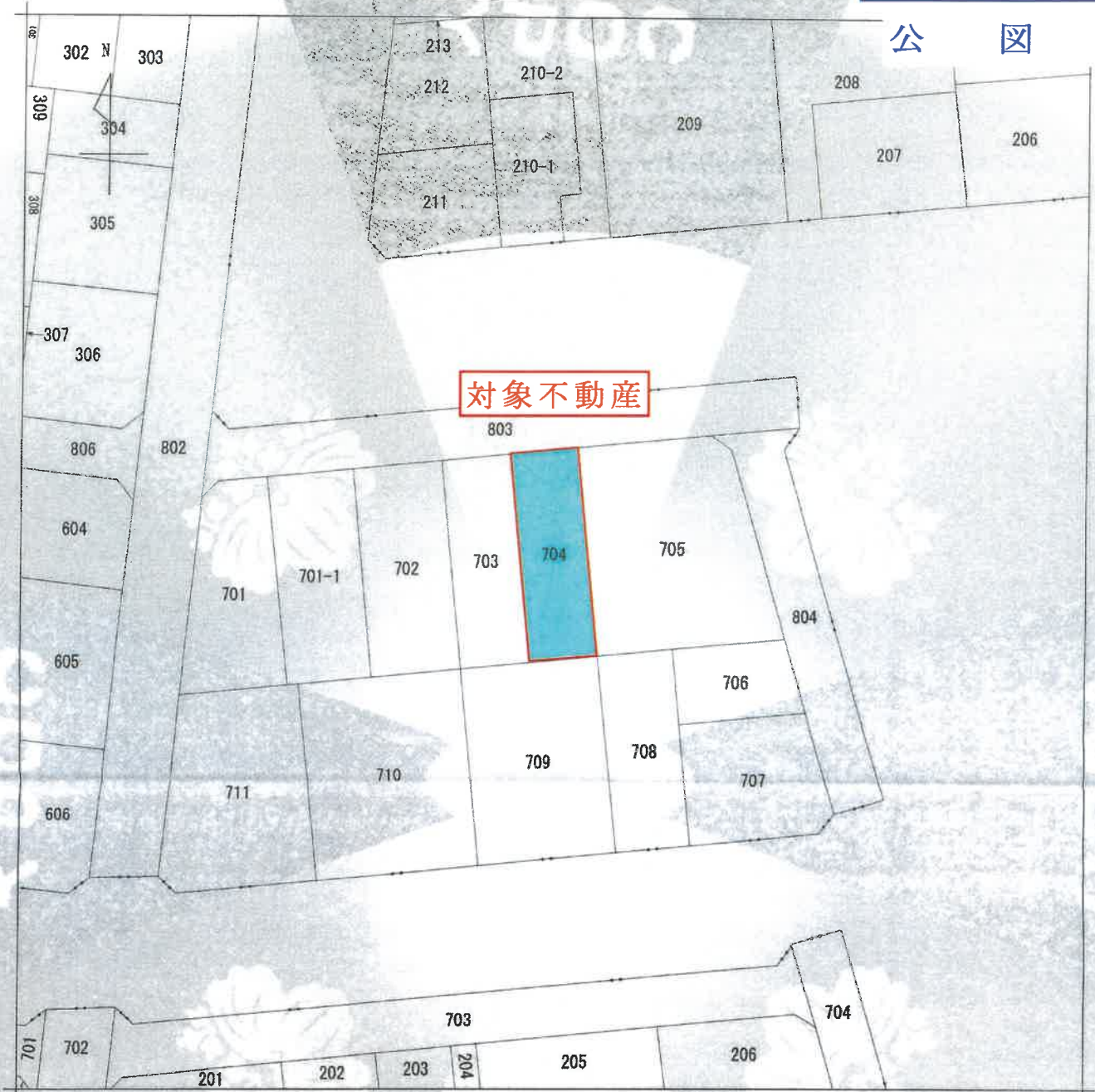
附属資料 2

付近案内図



対象不動産

公 図 写



請求部	所在	刈谷市原崎町六丁目		地番	704番	
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)
作成年月日	平成2年6月9日		備付年月日(原図)	平成2年6月11日		補記事項
						種類 土地区画整理所在図

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。
 (名古屋法務局刈谷支局管轄)
 令和7年11月13日
 名古屋法務局

附属資料 4

建物図面

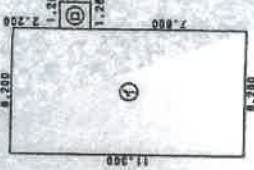
A 4 判に縮小



家屋番号 704
 建物の所在 刈谷市原崎町 6 丁目 704 番地 ● 705 番地

各階平面図

主たる建物 1 階



求積表

①	6.200 x 11.200 =	70.0800
②	1.280 x 1.300 =	1.6900
計		71.9500

床面積 71.95㎡

主たる建物 2 階



求積表

①	6.200 x 11.200 =	70.0800
②	1.280 x 1.200 =	1.5120
計		71.5720

床面積 71.57㎡

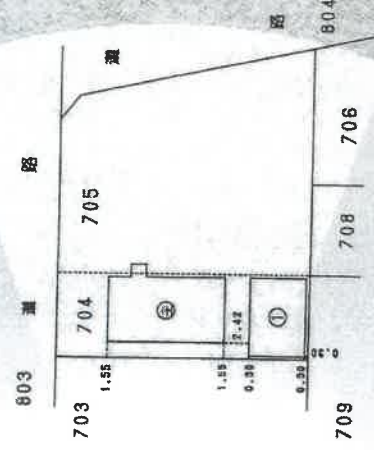
附属建物 (特 1)



求積表

①	7.500 x 5.450 =	40.8750
---	-----------------	---------

床面積 40.87㎡



尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成 3 年 5 月 29 日作製)
 (愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(会員専用)

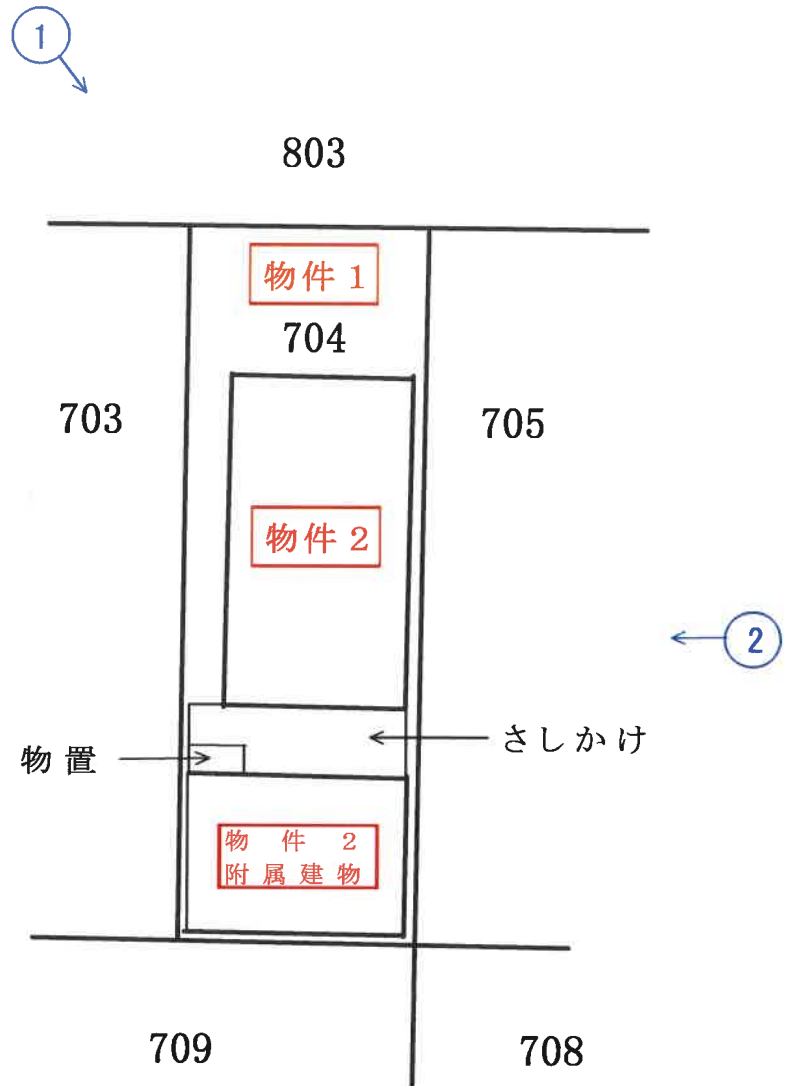
登記年月日：平成3年9月7日

1282045

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庁管理課
 令和 7 年 11 月 13 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

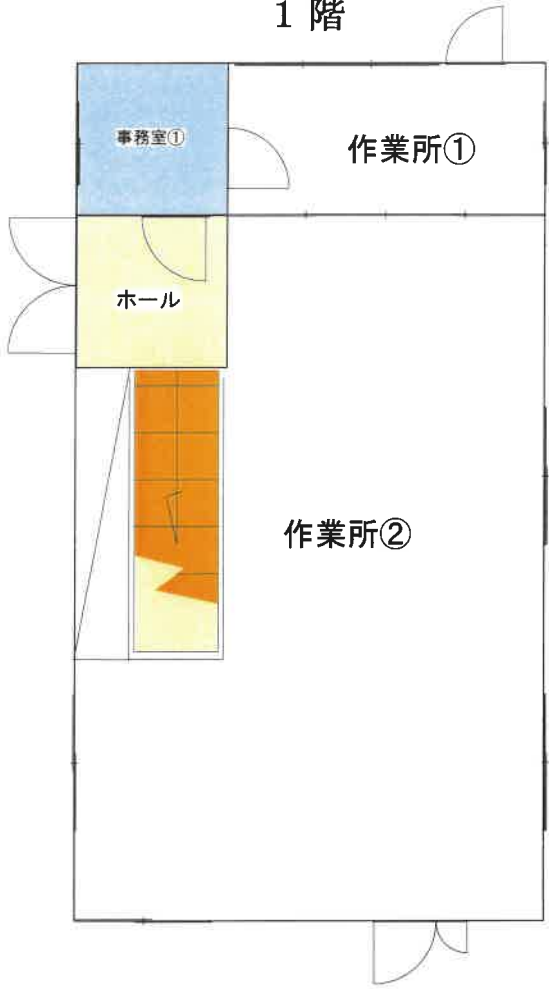


物件 2

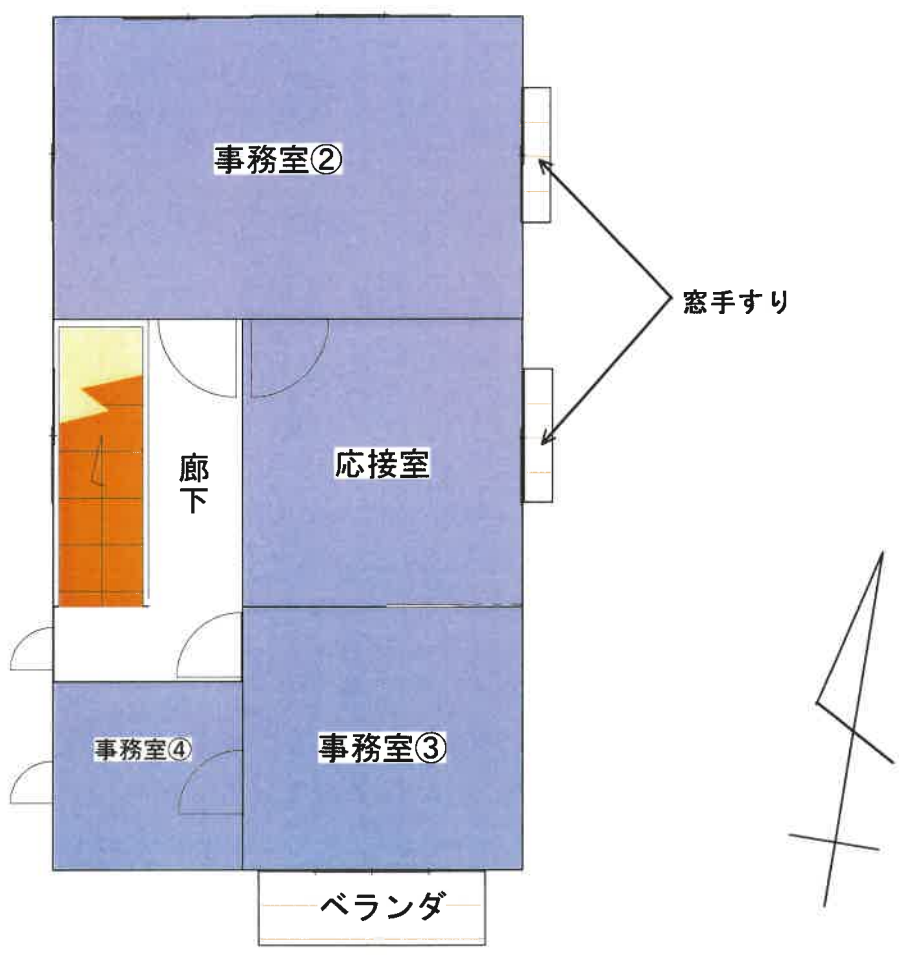
附属資料 6

建物間取図
(概 略)

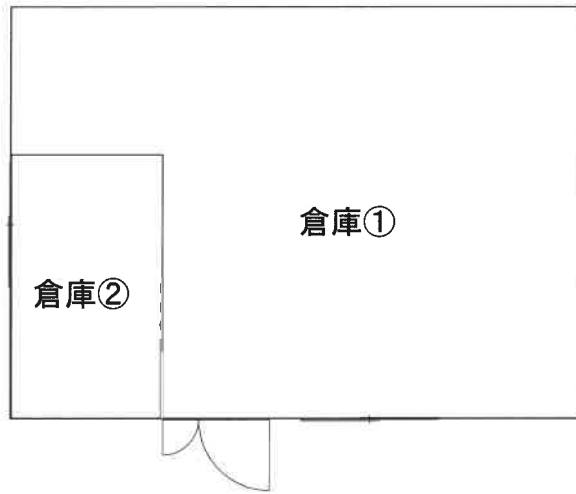
1 階



2 階



物件 2
附属建物



①



②

