

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで                                                                 |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 10 月 1 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 17 日 午後 4 時 00 分まで                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 12 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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 | 14,690,000<br>11,752,000 | 一括       | 2,938,000  | 198,627  | 42,562   |
| 1    | 7,210,000                |          |            |          |          |
| 2    | 7,480,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在   | 安城市尾崎町上大縄      |
|   | 地 番   | 46番            |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 380.13平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 安城市尾崎町上大縄 46番地 |
|   | 家屋 番号 | 46番            |
|   | 種 類   | 事務所・倉庫         |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建    |
|   | 床 面 積 | 192.00平方メートル   |
|   | (現況)  |                |
|   | 種 類   | 作業所・倉庫・事務所     |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 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, 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 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和 8 年 12 月 31 日

賃 料 月額 212,500 円

賃料前払 なし

敷 金 570,000 円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 安城市尾崎町上大縄  
地 番 46 番  
地 目 宅地  
地 積 380.13 平方メートル

2 所 在 安城市尾崎町上大縄 46 番地  
家屋 番号 46 番  
種 類 事務所・倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 192.00 平方メートル  
(現況)  
種 類 作業所・倉庫・事務所



令和 8 年(ケ)第 26 号

令和 8 年 4 月 3 日受理

令和 8 年 5 月 7 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 今 井 達 裕

## 物 件 目 録

- |   |       |                |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在   | 安城市尾崎町上大縄      |
|   | 地 番   | 46番            |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 380.13平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 安城市尾崎町上大縄 46番地 |
|   | 家屋 番号 | 46番            |
|   | 種 類   | 事務所・倉庫         |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建    |
|   | 床 面 積 | 192.00平方メートル   |

|                |                                                                                      |  |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 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<br>□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり<br>□                       |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物)<br>■種類: 作業所・倉庫・事務所<br>□構造:<br>□床面積: |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                      |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | □建物所有者 ■その他の者<br>上記の者が本建物として使用している<br>■「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<br>□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 令和 年( )第 号<br>□ある [ 保管開始日 令和 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 ■土地建物位置関係図(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

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係)                                  |                                                                                                                                                            |                                                                      |  |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                 | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                               |                                                                      |  |
| 占有者                                                  | <input type="checkbox"/> 債務者 ■ A                                                                                                                           |                                                                      |  |
| 占有状況                                                 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■作業所<br><input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 ■倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                      |  |
| ■関係人(■A(占有者) ■B(債務者兼所有者特別代理人))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨 |                                                                                                                                                            |                                                                      |  |
| 占有権原                                                 | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                |                                                                      |  |
| 占有開始時期                                               | 平成11年 1月 1日                                                                                                                                                |                                                                      |  |
| 最初の契約日                                               | 平成11年 1月 1日                                                                                                                                                |                                                                      |  |
| 契約等                                                  | 期間                                                                                                                                                         | 平成11年 1月 1日から ■平成13年12月31日まで 3年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 更新の種別                                                | ■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 8年 1月 1日から ■令和 8年12月31日まで 1年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 契約等                                                  | 貸主                                                                                                                                                         | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                              |  |
| 当事者                                                  | 借主                                                                                                                                                         | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                              |  |
| 賃料・支払時期等                                             | 毎月 金212,500円 (毎月25日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                    |                                                                      |  |
| 敷金・保証金                                               | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金570,000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                                               | ■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

| 関係人の陳述等               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■ A<br>(占有者)          | <p>(面接による聴取)</p> <p>1 私は、株式会社日本プランニング（債務者兼所有者）から物件2建物を賃借し、ガレージOMRの屋号で自動車販売・整備業を営んでいます。</p> <p>2 株式会社日本プランニングとの間で作成した建物賃貸借契約書を提示します。賃料は、平成12年4月から212,500円に改定されていて、現在は株式会社ファンデックス債権回収（本競売手続きの申立債権者）に支払っています。また、契約期間については、1年ごとに合意により更新されています。</p> <p>3 中2階は、平成12年に自分で増設しました。出入口のシャッターは電動ではなく手動式です。</p> <p>4 大雨のときに北側中央付近の壁面から雨水が侵入することがあります。その原因は、雨どいがこの部分だけ外壁の外側ではなく、内側に設置されているからです。</p> <p>(電話による聴取)</p> <p>1 私は、株式会社日本プランニングの特別代理人です。同社は、令和7年1月27日に破産手続きが開始し、令和8年1月27日に終結していて、私は、同社の破産管財人でした。</p> <p>2 私が破産管財人を務めていた期間、Aから物件2建物の賃料を受け取ったことはありません。それは、株式会社ファンデックス債権回収が、株式会社日本プランニングのAに対する賃料債権を差し押さえ、Aから取立てをしていたからです。なお、その手続きは、令和6年8月19日付担保権に基づく物上代位としての差押命令によるものです。</p> |
| ■ B<br>(債務者兼所有者特別代理人) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

(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

### ■占有関係について

- 1 物件2建物の外壁に「OMR」と表示された看板が取り付けられている。
- 2 A及びBの各陳述、Aが提示した建物賃貸借契約書、現況等から2枚目及び3枚目のとおり認定した。

### ■物件1土地の現況について

- 1 北西側は道路に、南東側は水路（暗きょ）に接する不整形の宅地である。北西側の道路について、現況は通行実態がなく、道路として使用されていない（物件1土地上にフェンスが設置されており、物件1土地から同道路への出入りはできない。）。また、南東側の水路（暗きょ）について、物件1土地と南東側道路との間に介在するものであり、評価人の調査によれば、占用許可を受けているとのことである。詳細については、評価書を参照されたい。
- 2 一見したところ、各角付近において境界標と思われる杭などを確認できなかった。南東側及び北東側を除き、周囲にフェンスが設置されている。また、北東側にはU字溝が設置されている。

### ■物件2建物の現況について

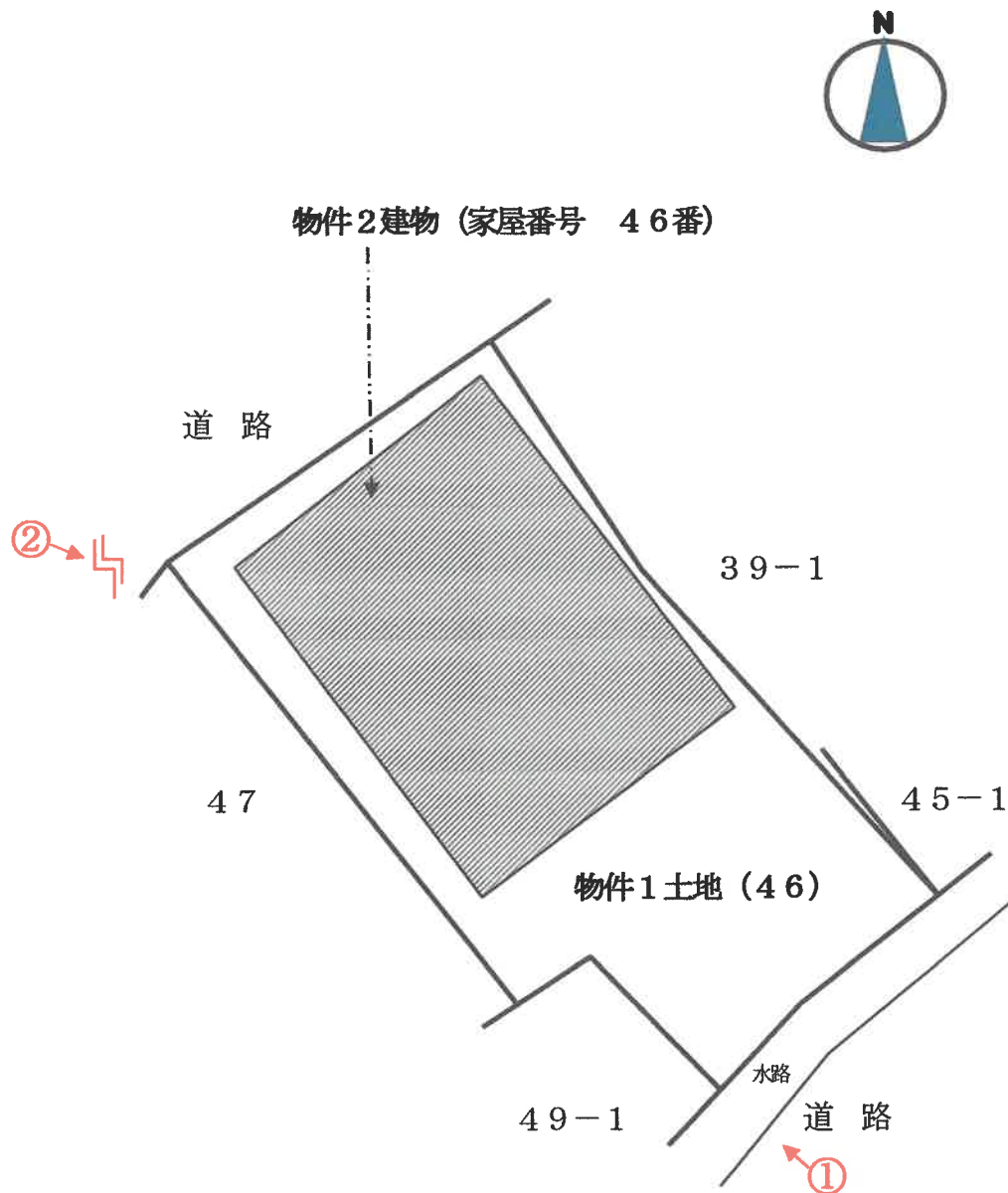
- 1 登記記録全部事項証明書によれば「平成2年7月20日新築」であり、経年相応の劣化が認められる。また、長年、自動車整備の作業所として使用されてきたことから、コンクリート床ではあるが、油による土壤汚染の可能性を否定できないと思われる。

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| R8年 4月 7日(火)<br>13:00 — 13:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 目的物件所在地     | 物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査<br>Aから聴取 |
| R8年 4月 7日(火)<br>15:15 — 15:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 名古屋法務局岡崎支局  | 公図等交付申請                       |
| R8年 4月 8日(水)<br>15:35 — 15:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 名古屋法務局岡崎支局  | 2番6土地等の登記記録全部事項証明書交付申請        |
| R8年 4月16日(木)<br>10:35 — 10:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (電話)        | Bから聴取                         |
| R8年 4月16日(木)<br>13:55 — 14:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 目的物件所在地     | 立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行<br>Aから聴取 |
| R 年 月 日( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                               |
| R 年 月 日( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                               |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 |             |                               |

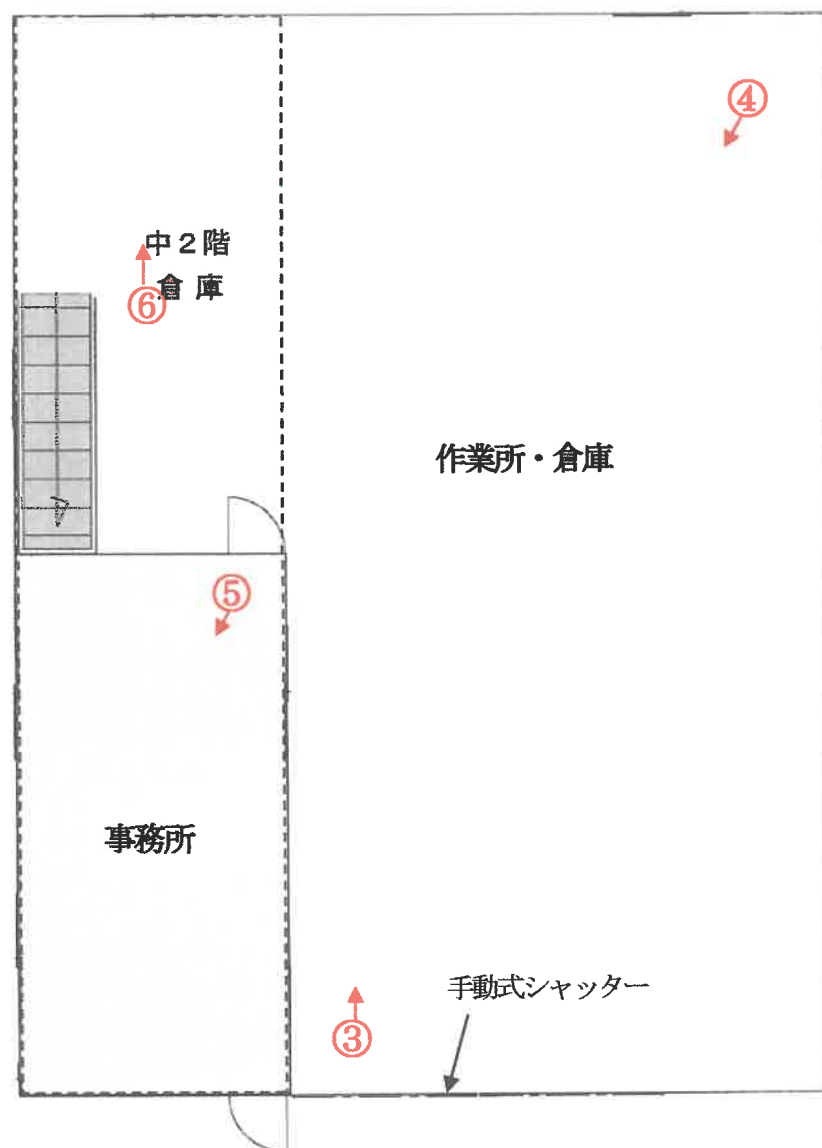
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

## 建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

水路（暗きょ）部分



① 物件2建物の外観



② 物件2建物の外観



③ 屋内の状況（作業所・倉庫）



④ 屋内の状況（作業所・倉庫）



⑤ 屋内の状況（事務所）



⑥ 屋内の状況（中2階）

令和 8 年 (ケ) 第 26 号  
令和 8 年 4 月 6 日 受 理  
令和 8 年 4 月 16 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 30 日 評 価  
発行番号 つ鑑第 26 - 004 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 14,690,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1 (土地)      | 金 7,210,000円 |
| 物件2 (建物)      | 金 7,480,000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き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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                   | 安城市尾崎町上大縄<br>46番<br>宅地<br>380.13㎡                        | 同左                                |
| 2           | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                         | 安城市尾崎町上大縄46番地<br>46番<br>事務所・倉庫<br>鉄骨造スレート葺平家建<br>192.00㎡ | 現況の用途<br>は、作業所・<br>倉庫、事務所<br>である。 |
| 番号          | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                    |                                                          |                                   |
| 1<br>・<br>2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1には、附属資料6に示す通り、物件2が存在する。</li> <li>・附属資料7に示す通り、物件2は中2階（倉庫等として使用）が存在する</li> <li>・物件1、2について建物賃貸借により第3者が使用している。賃料等詳細について、現況調査報告書記載の通りである。</li> </ul> |                                                          |                                   |

#### 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                                    | 名鉄名古屋本線「新安城」駅 南東方 道路距離約1.8km<br>あんくるバス「北部福祉センター」停留所<br>南東方 道路距離約710m<br>（附属資料1「位置図」参照）                                                             |                                        |
| 付近の状況                                    | 作業所、雑種地、住宅等が見られる国道1号線背後の地域。                                                                                                                        |                                        |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                    | 市街化区域<br>工業地域<br>60%<br>200%<br>－<br>－ |
| 画地条件                                     | 地積 380.13㎡<br>間口 約13.0m<br>奥行 約27.4m<br>形状 不整形<br>その他 ー                                                                                            |                                        |
| 接面道路の状況                                  | 南東側幅員約4.0m市道に接面。<br>（建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。）<br>北西側幅員約2.0m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<br>（敷地内引込の有無を基準としている）             | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                 | あり<br>なし<br>あり                         |
| 土壤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、現況作業所（自動車修理業等）における油等揮発性有機化合物の使用等に伴う土壤汚染の端緒は認められる。<br>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壤汚染の可能性（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                                     | ・隣地は事務所、雑種地等である。<br>・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、安城市役所備付けのハザードマップ及びマッ                                                                 |                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>プあいちによると、洪水ハザードマップ最大浸水深0.5～1.0m未満の区域に該当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1と接道する道路の間には公共物（水路）が介在する。当該公共物の占用について、安城市建設部に確認した結果、当該占用について条例等の規定により占用許可を取得済とのことである。占用の承継等詳細について手続き等を要する。</li> </ul> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                            | 平成2年7月20日新築                                                |
|                         | 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                                                                                                                    | スレート葺等                                                     |
|                         | 外 壁                                                                                                                    | 鋼板等                                                        |
|                         | 内 壁                                                                                                                    | 鋼板等                                                        |
|                         | 天 井                                                                                                                    | 鋼板等                                                        |
|                         | 床                                                                                                                      | コンクリートベタ基礎等                                                |
|                         | 設 備                                                                                                                    | 電気、上水道等                                                    |
|                         | そ の 他                                                                                                                  | —                                                          |
| 床面積(現況)                 | 192.00㎡                                                                                                                |                                                            |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途<br>間 取 り                                                                                                       | 作業所、倉庫、事務室として使用。<br>作業所・倉庫＋倉庫＋事務室<br>(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<br>態             | やや劣る                                                                                                                   |                                                            |
| 建物の利用状<br>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"> <li>・雨どいからの雨水の物件2内へ侵入の他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。</li> <li>・機械設備、資材等の動産が多数存在する。</li> </ul> |                                                            |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 100,000              | 0.86          | 380.13          | 0.90      | 29,420,000              |

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 安城9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 96,400 \text{ 円/㎡} & \times & 101.7 / 100 & \times & 100 / 99 & \times & 100 / 99 & = & 100,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：二方路 $1.01 \times$ 形状 $0.98 = 0.99$

◇地域格差：環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差：不整形 $0.9 \times$ 公共物（水路）介在に伴う減価 $0.95 = 0.86$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1について地上建物の存在による減価率を $\Delta 10\%$ 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 143,000             | 192.00             | 0.02     | 550,000              |

#### ウ 現価率

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 36 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.02 \end{aligned}$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 29,420,000        | 0.50          | 法定地上権 | 14,710,000             |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>{(ア±イ)-ウ}<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1        | 29,420,000          | － 14,710,000                        |                            | 0.70               | 0.70                | 7,210,000                         |
| 2        | 550,000             | ＋ 14,710,000                        | 0                          | 0.70               | 0.70                | 7,480,000                         |
| 一括価格(合計) |                     |                                     |                            |                    |                     | 14,690,000                        |

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：築30年以上経過した建物賃貸借され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 安城9-1  
所 在： 安城市東栄町5丁目26番7外  
価 格： 96,400 円／㎡  
位 置： 名鉄名古屋本線「新安城」駅の北東方道路距離約1.4km  
価 格 時 点： 令和8年1月1日  
地 積： 宅地 7637㎡  
供給処理施設： ガス・水道・下水  
接 面 街 路： 北東側約17.5m市道に接面、背面道  
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、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 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真

以 上

# 附属資料1

## 位置図



東栄町七丁目

## 附属資料 2

付近案内図

東栄町

対象不動産



S =  $\frac{1}{1,875}$

A 4 判に縮小

附属資料 3



(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   | 所在      | 安城市尾崎町上大縄 |  |           |           | 地番 | 46番      |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600   | 精度区分      |  | 座標系又は番号   |           | 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 | 明治21年5月 |           |  | 備付年月日(原図) | 平成1年1月31日 |    |          | 補記事項 |    |           |

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。

令和8年2月5日  
名古屋法務局刈谷支局  
登記官

登記年月日：平成1年8月30日

2087011

前・後・新

地番 46

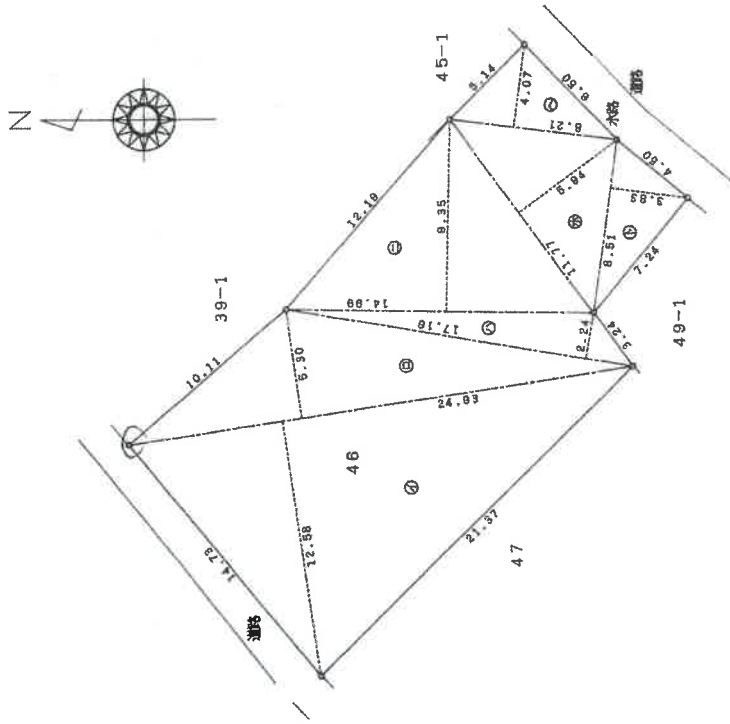
地積測量図

土地の所在 安城市尾崎町上大堤

A 4 判に縮小

附属資料 4

地積測量図



求積表

| 地番<br>符号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積         |
|----------|-------|-------|-------------|
| イ        | 24.93 | 12.58 | 313.619400  |
| ロ        | 24.93 | 5.30  | 132.129000  |
| ハ        | 17.18 | 2.24  | 38.438400   |
| ニ        | 14.99 | 9.35  | 140.156500  |
| ホ        | 11.77 | 5.94  | 69.913800   |
| ヘ        | 8.21  | 4.07  | 33.414700   |
| ト        | 8.51  | 3.83  | 32.593300   |
|          | 合計    |       | 780.265100  |
|          | 面積    |       | 380.1325500 |
|          | 地積    |       | 380.13 m²   |



縮尺 1/250

申請人

( ' 1 年 8 月 4 日作製 )

作製者

( 会員専用 )

( 愛知県土地家屋調査士会 用紙 )

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 8 年 2 月 5 日 名古屋地籍局刈谷支局

登記官

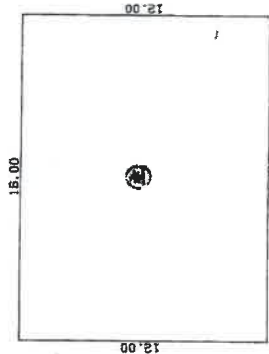
地図整理番号：M38597

登記年月日：平成27年7月31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。  
令和8年7月5日 名古屋法務局刈谷支局 登記官

3039077

各階平面図

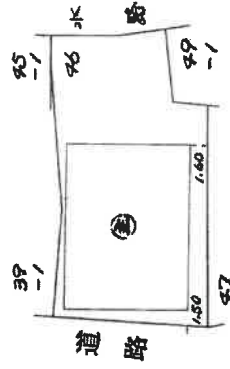
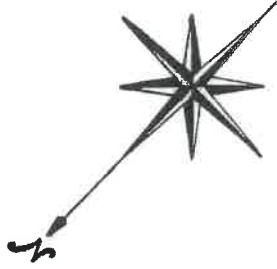


求積表  
 $12.00 \times 16.00 = 192.0000$   
192.0000  
床面積 192.00 ㎡

家屋番号 46番

建物の所在 立城市尾崎町上大縄 46番地

建物図面



A4判に縮小

附属資料 5

建物図面



単位メートル

縮尺 1/500

単位メートル

申請人

縮尺 1/250

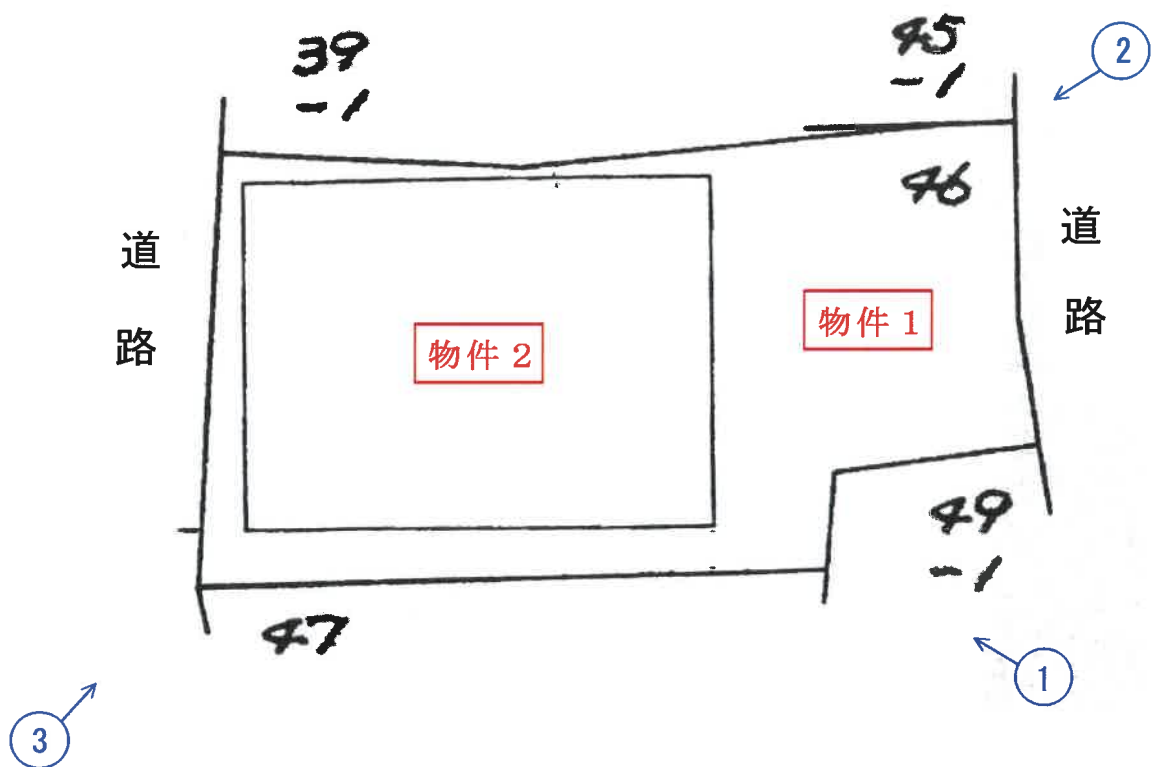
27年7月20日作製

(愛知県土地家屋調査士会印)

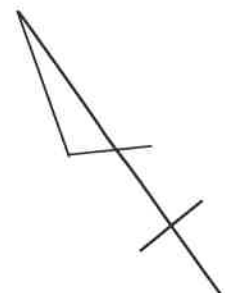
作製者

# 附属資料 6

土地建物配置図  
( 概 略 )



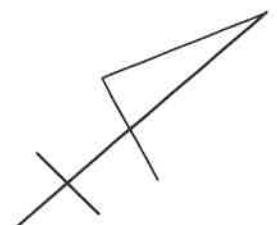
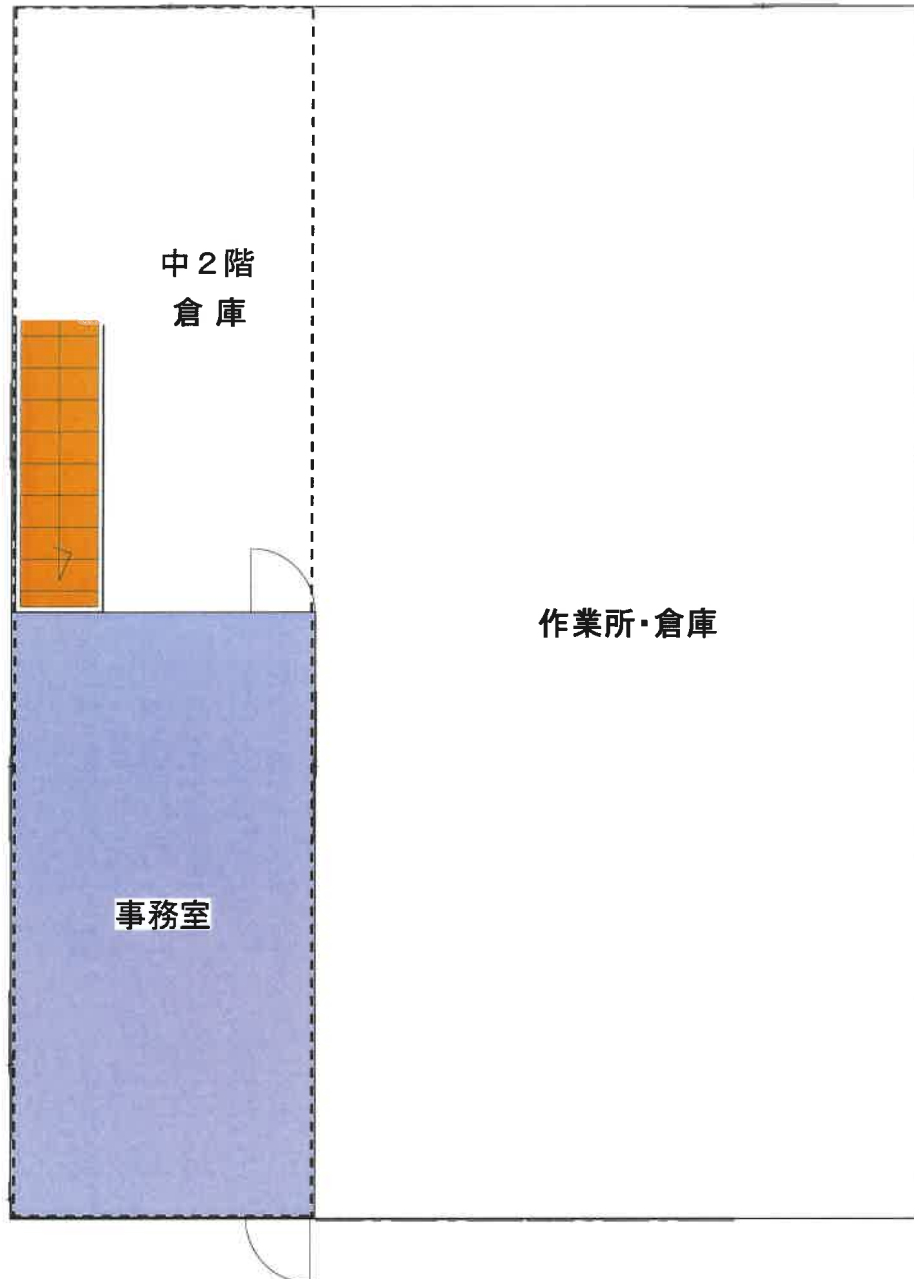
○➡ は撮影方向を示す



# 附属資料 7

## 建物間取図

( 概 略 )



①



②



③

