令和　７年（ケ）第　　６３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
裁判所書記官　尾　崎　秀　樹

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午後　１時００分 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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月１８日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 110, 000 6, 488, 000	一括	1, 622, 000	49, 605	10, 629
1	7, 820, 000				
2	290, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　63号

物　件　目　録

1　所　　在　　高浜市芳川町二丁目

　　地　　番　　5番19

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　172．45平方メートル

2　所　　在　　高浜市芳川町二丁目

　　地　　番　　5番59

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　11．81平方メートル

令和　7年（ケ）第　　63号

物　件　明　細　書

令和　8年10月26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1，2】
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。

令和　７年（ケ）第　　６３号

物　件　目　録

１　所　　在　　高浜市芳川町二丁目

　　地　　番　　５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．４５平方メートル

２　所　　在　　高浜市芳川町二丁目

　　地　　番　　５番５９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１．８１平方メートル

令和 7 年(ケ)第 63 号

令和 7 年 11 月 19 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

(執 No. 3)

令和　7年（ケ）第　　63号

物　件　目　録

1　所　　在　　高浜市芳川町二丁目

　　地　　番　　5番19

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　172．45平方メートル

2　所　　在　　高浜市芳川町二丁目

　　地　　番　　5番59

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　11．81平方メートル

（土地用）

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１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物配置図（概略）のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 ■　上記の者が本件土地らを更地の状態で占有している。 □上記の者が農地として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物配置図（概略）のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■　A（物件１，２所有者会社特別代理人）	（電話回答要旨） 1　私は，物件１，２（以下「本件土地ら」という。）の所有者会社ツーシーヴィ有限会社（以下「所有者会社」という。）の特別代理人です。 2　私は，本件土地らを見たことはありませんし，現在，本件土地らがどのような状況になっているのか，把握していません。
■　B（亡C相続人D，E，Fら代理人）	（書面回答要旨） 1　本件土地らを，現在，誰が占有しているのか分かりません。 2　本件土地らが，どのような用途で使用されているのか，分かりません。 3　本件土地らに，境界杭があるのかどうか，分かりません。 4　本件土地らに，有害物質が埋まっているのかどうか，分かりません。 5　本件土地らが，隣地と境界等の争いになったことがあるかどうか，分かりません。 6　本件土地らが，大雨等の災害で被害に遭ったことがあるかどうか，分かりません。
■　B（亡C相続人D，E，Fら代理人）	（電話回答要旨） 1　私は，所有者会社代表者である亡Cの相続人D，E，Fら（以下「亡C相続人ら）の代理人です。 2　亡C相続人らは，いずれも亡Cの親族ですが，本件土地らについては，縁もゆかりもない土地であり，どこにあるのかも分からず，書面で回答したとおり，何も分からない状況です。

（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１，２は，一体として，更地になっている。物件１，２は，東側が道路に接面している。物件１，２の南西側南角，南西側北角，北西角及び北東角には，それぞれ境界杭が認められたが，南東角には，一見して，境界杭等を認めることができなかった。物件１の南側の一部から西側及び北側にかけて，ブロック擁壁で囲まれている。物件１の中央付近は，法面となっており，法面の西側は，法面の東側より約１メートル程度高くなっている。

3　物件２の東側の一部は，アスファルト舗装されており，現況，道路の一部となっているものと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月21日（金） 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12月15日（月） 11:20-11:30	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
7年12月25日（木） 15:20-15:25	（電話）	占有状況等調査（所有者会社特別代理人）
8年1月8日（木） 10:20-11:00	目的物件所在地	（立入調査）聞取確認，写真撮影（屋外），評価人同行，簡易計測
8年1月13日（火）	（郵便）	占有照会等（亡C相続人ら）
8年1月30日（金） 17:20-17:25	（電話）	回答書の内容確認等（亡C相続人ら代理人）
年 月 日（ ）		

（特記事項）

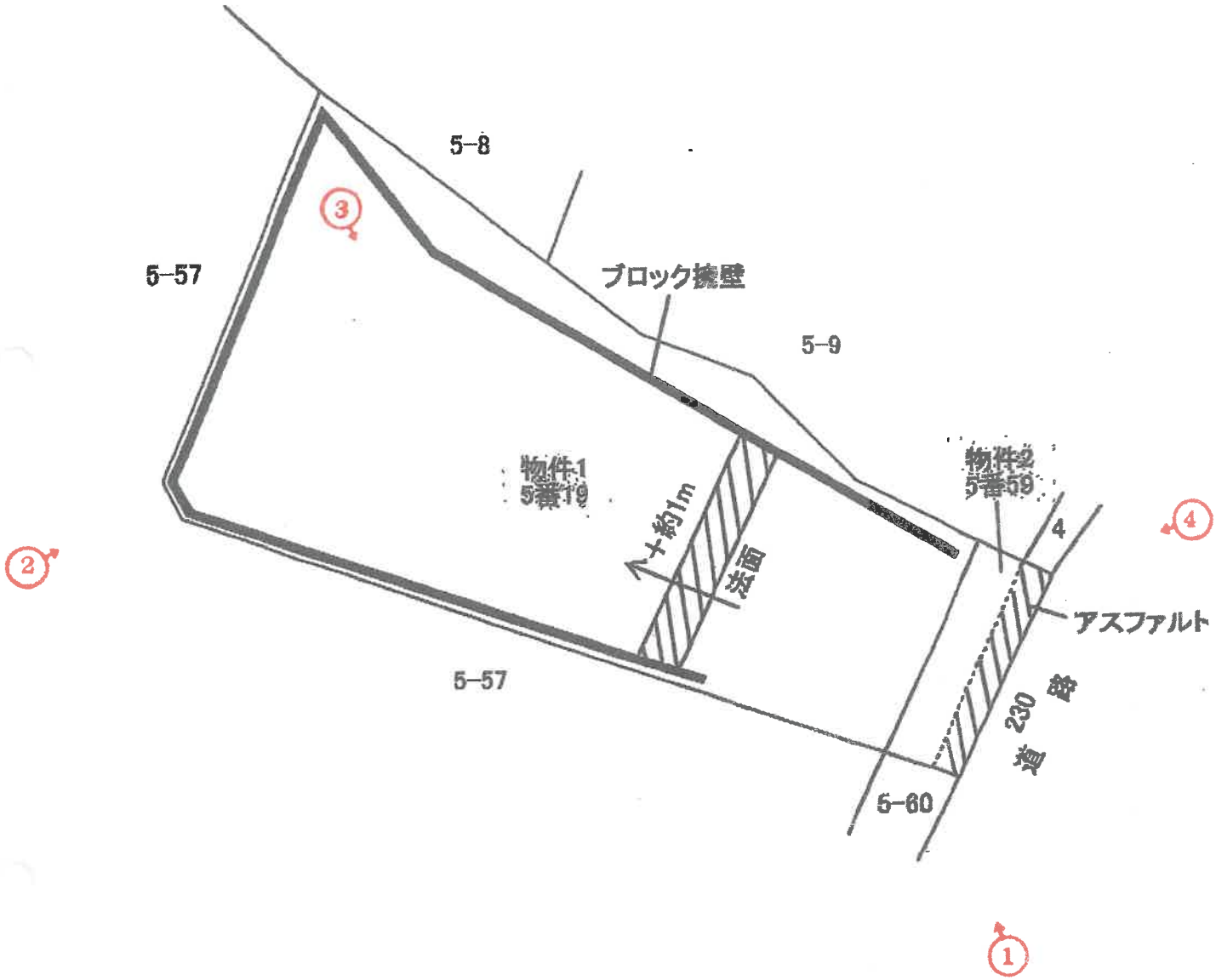
□ 令和 年 月 日
全戸不在で施錠されていることが予想されたため，立会証人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 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。

□ 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）


5-8
5-57
ブロック擁壁
5-9
物件1
5番19
物件2
5番59
約1m
法面
4
アスファルト
5-57
230
道路
5-60
①
②
③
④



①南東側境界
付近の状況

物件１　　物件２



②南西側境界
付近の状況

物件１



③北西側境界
付近の状況

物件１



④北東側境界
付近の状況

物件１　　物件２

令和　７年（ケ）第　　６３　　号
令和　７年１１月２１日　受　　理
令和　８年　１月　８日　現地調査
令和　８年　１月　８日　評　　価
発行番号　　２０２５０３６　　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



第１　評価額

一　括　価　格	
金　８，１１０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　７，８２０，０００　円
物件２（土地）	金　　２９０，０００　円

１　一括価格は、物件１、物件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。

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 地番 地目 地積	高浜市芳川町二丁目 ５番１９ 宅地 １７２．４５平方メートル	同左
２	所在 地番 地目 地積	高浜市芳川町二丁目 ５番５９ 宅地 １１．８１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・２）

位置・交通	名鉄三河線「吉浜」駅　南方　道路距離約１．１ｋｍ かりまるバス「小垣江駅西口」　南方　道路距離約３．１ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心とする住宅地域	
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 第一種住居地域 ６０％ ２００％ － 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　１８４．２６㎡ 間口　約５．９ｍ、奥行　約２１ｍ 形状　不整形	
接面道路の状況	東側にて幅員約２．１ｍの舗装市道（建築基準法第４２条２項道路）に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	隣地は一般住宅、空地等である。	
供給処理施設（敷地内引込の有無を基準としている）	上水道　引込可（前面にあり。） ガス配管　引込可（前面にあり。引込済の可能性あり） 下水道　なし ※特記事項参照	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性（正確には専門的測定を要す）を示す履歴は特に存しなかった。	

特記事項	1．現況について 過去の航空写真等をみると、従来は草生えで一部中高木も見られる状況であったと推測され、現在は隣接地と共に宅地造成工事が行われ、ブロック擁壁が築造されている。 道路から約７.５ｍまでは道路と概ね等高であり、約７.５ｍ以奥は約１ｍ高く造成されている。 2．道路について 東側市道は建築基準法第４２条２項道路であり、原則として中心後退によるセットバックが必要である。 3．物件２とセットバックについて 物件２は、令和４年９月に物件１から分筆された宅地であり、高浜市役所での官民境界確定協議における道路幅員等から、自主的な一方後退のセットバックにより幅員４.０ｍを確保することを想定した分筆と推定される。ただし、高浜市役所では道路後退についての正式な協議履歴は確認できなかった。 物件２は地積測量図の境界標の位置が現地で確認でき、東側の約半分はアスファルト舗装されている状況であるが、現状では市道認定の範囲には含まれていない。 買受人が建物を建築する際には、高浜市土木グループにてセットバックの取扱いについて協議する必要がある。 4．ライフラインについて 都市ガスは前面道路から引込み可能である。また、敷地内に引込みを示す標識があったことから、引込みされている可能性がある。 上水道は前面道路の配管から引込み可能である。高浜市役所では敷地内への引込みは確認できなかった。 公共下水道は供用開始区域外である。

第５　評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地　積（㎡） ウ	建付減価 エ	基礎となる価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ	市場性修正 カ	競売市場修正 キ	評価額（円） オ×カ×キ
1	68,900	0.94	172.45	1.00	11,170,000	1.00	0.70	7,820,000
2	68,900	0.50	11.81	1.00	410,000	1.00	0.70	290,000
一括価格（合計）								8,110,000

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。

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地等　　公示地　高浜－７

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
83,900 円／㎡	×	102 ／ 100	×	100 ／ 108	×	100 ／ 115	＝	68,900 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇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　：交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差　：物件１　方位1.02×不整形0.97×奥行長大0.95＝0.94
　　物件２　東側の約半分が中心後退によるセットバック部分に該当0.50
ウ　地　積　：登記数量による。
カ　市場性修正　：必要なし。
キ　競売市場修正　：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

地価公示価格等　：公示地　高浜－７

所　　在：愛知県高浜市芳川町３丁目６番６

価　　格：　83,900 円／㎡

位　　置：名鉄三河線「三河高浜」駅の北西方道路距離1.2ｋｍ

価格時点：令和７年１月１日

地　　積：宅地　　149㎡

供給処理施設：ガス、水道

接面街路：南側6.0m市道に接面

用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%)

地域の概要：一般住宅の他に農地等が見られる住宅地域

第７　附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図（写）

4 地積測量図（写）

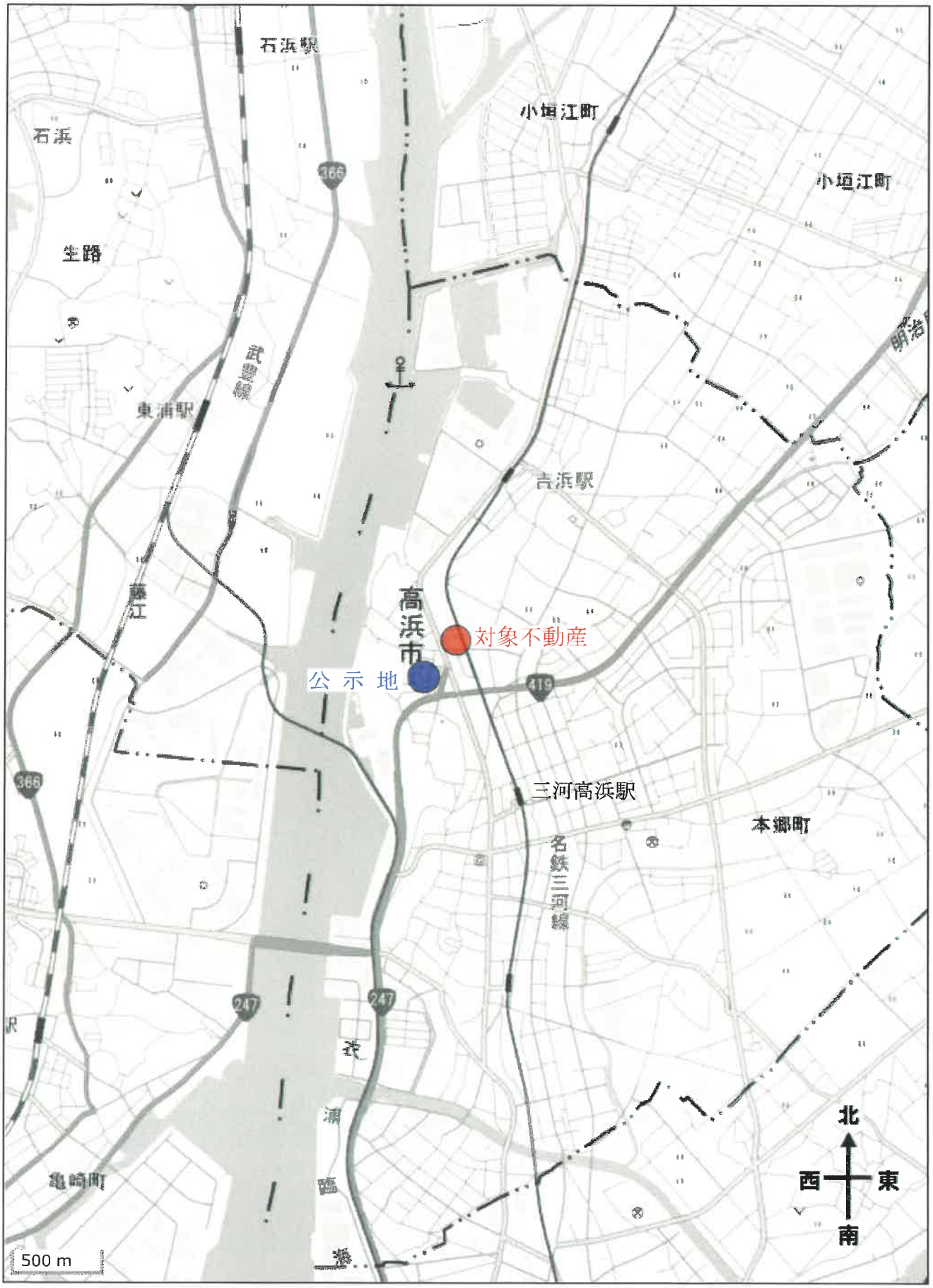
5 土地建物配置図(概略)

6 現況写真

以　上

位置図

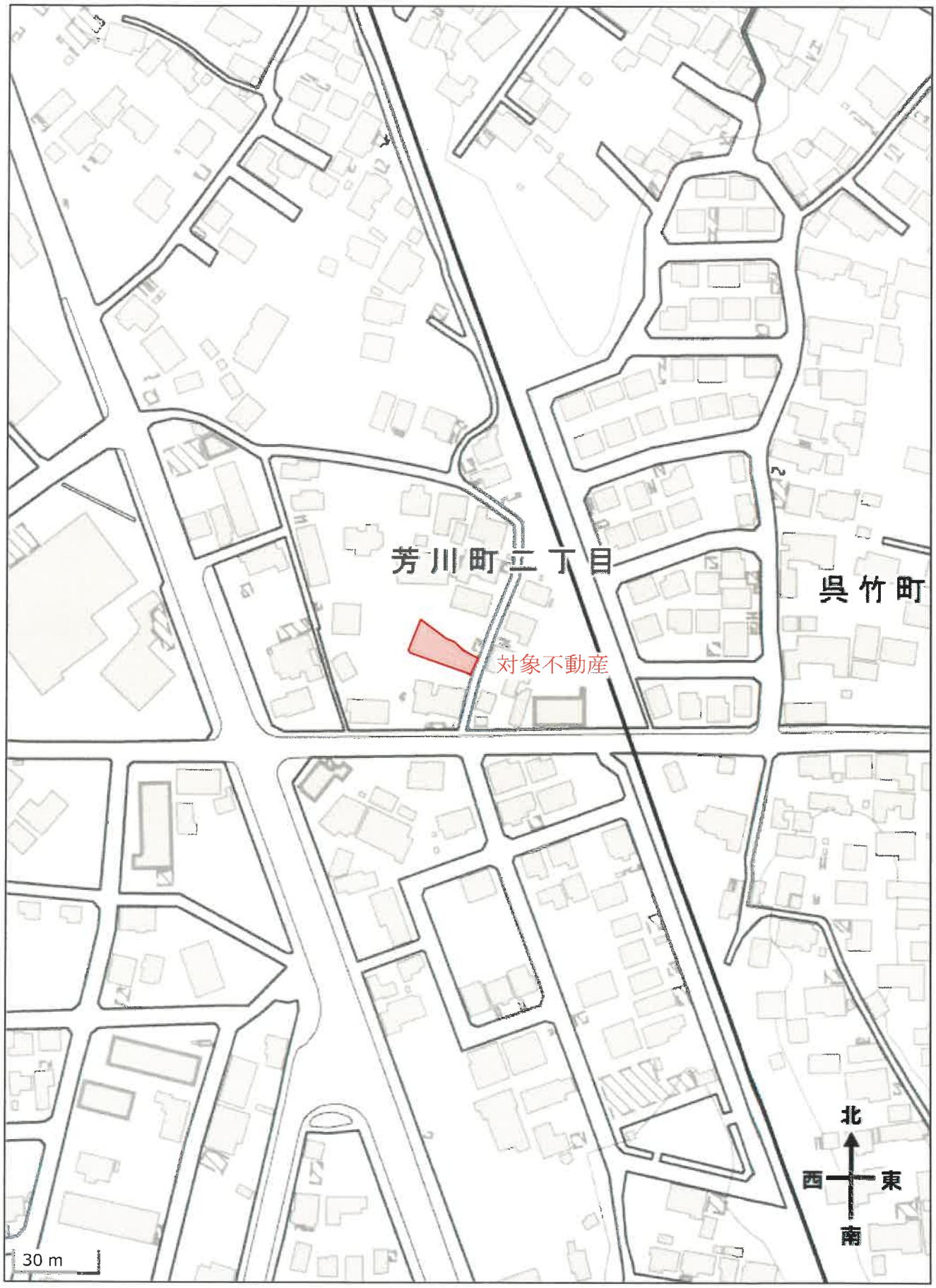
地理院地図
GSI Maps



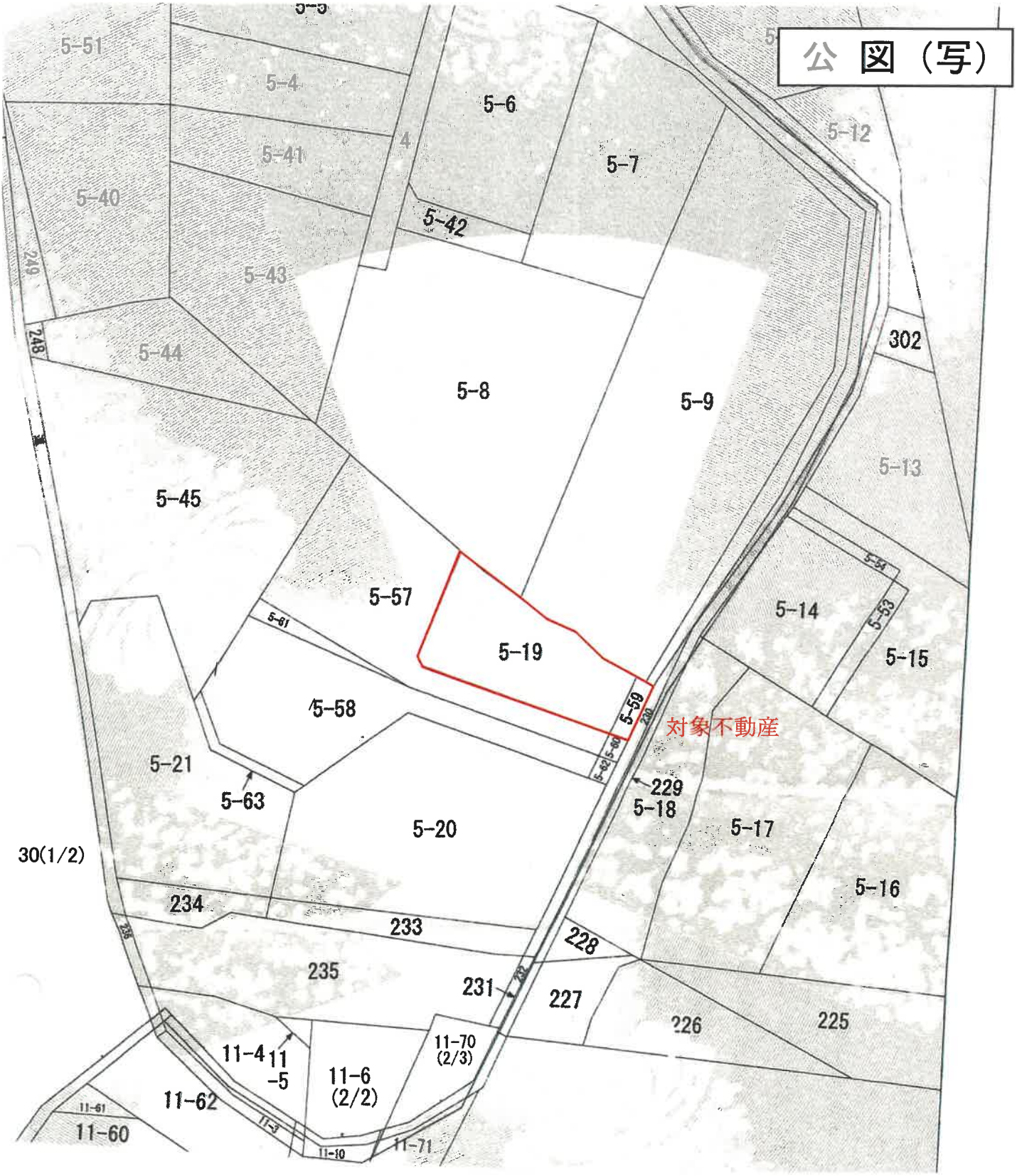
出典：国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp/)
・地理院タイル　(ベースマップ) を加工して作成

付近案内図

地理院地図
GSI Maps



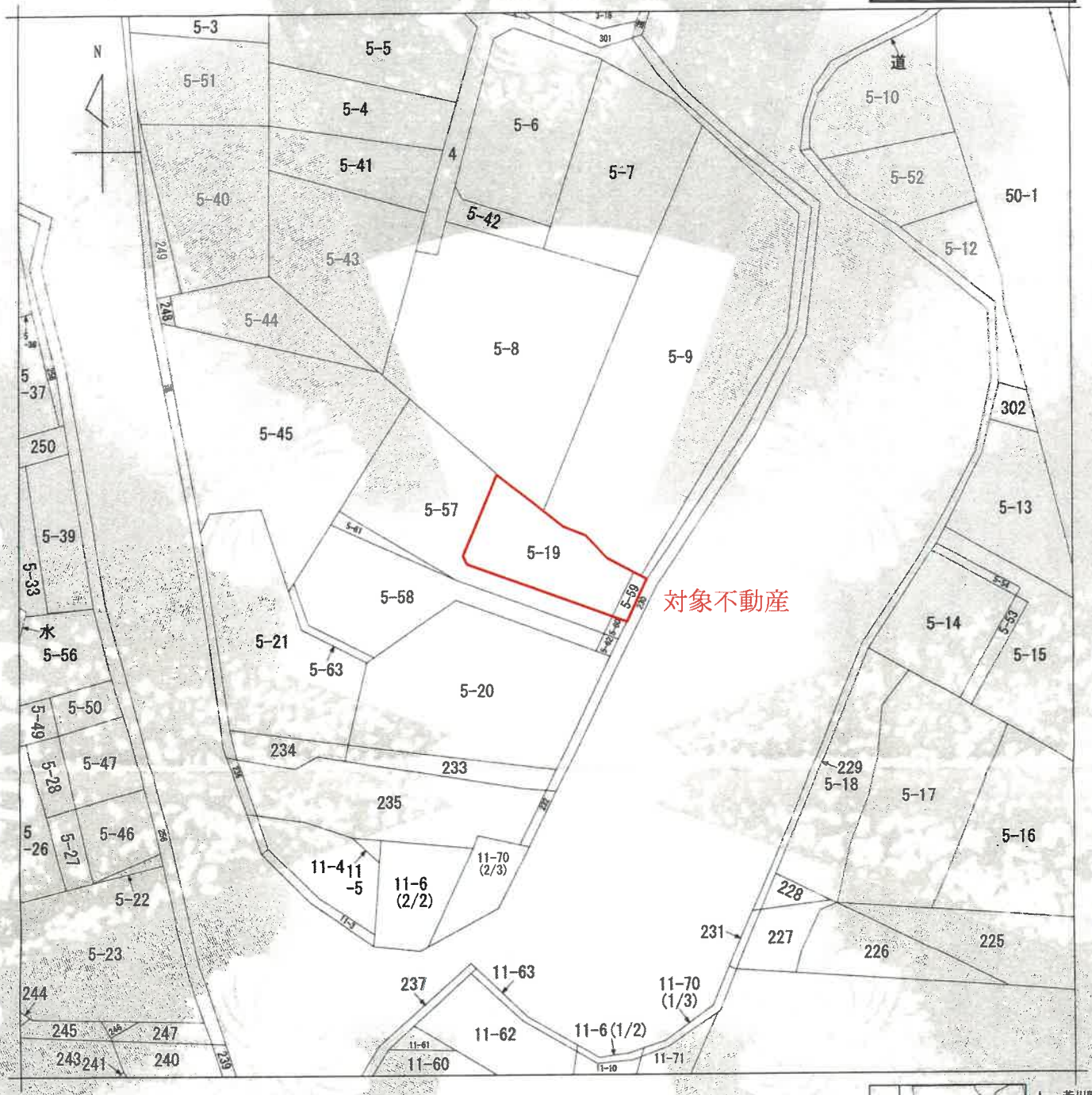
出典：国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp/)
・地理院タイル　(ベースマップ) を加工して作成



1
500

※隣接する公図を
評価人にて合成

A４判に縮小



（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	高浜市芳川町二丁目	地番	5番19	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類 地図に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和64年1月1日	備付年月日（原図）		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。

（名古屋法務局刈谷支局管轄）

令和7年5月1日

名古屋法務局

登記官 [redacted]

請求番号：20-1

(1/1)

登記年月日：令和4年9月6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。
（名古屋法務局刈谷支局管轄）
令和7年6月20日　名古屋法務局
登記官

土地所在図 地積測量図

地番	5-19, 5-59
土地の所在	高浜市芳川町二丁目

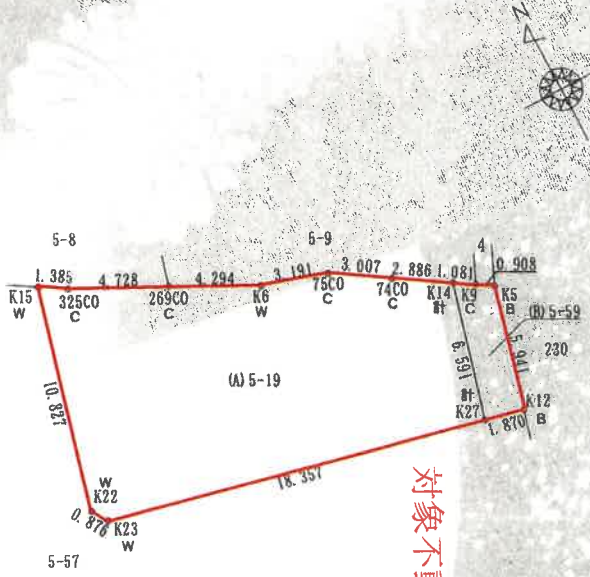
座標求積表

地番	(A)5-19				
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
269CO		-117762.035	-16502.785	4.728	325CO
325CO		-117759.916	-16507.012	1.385	K15
K15		-117759.192	-16508.193	10.827	K22
K22		-117769.657	-16510.967	0.876	K23
K23		-117770.399	-16510.500	18.357	K27
K27		-117774.457	-16492.597	6.591	K14
K14		-117768.081	-16490.924	2.886	74CO
74CO		-117766.556	-16493.375	3.007	75CO
75CO		-117764.957	-16495.921	3.191	K6
K6		-117763.989	-16498.961	4.294	269CO
			倍面積	344.909642	
			面積	172.4548210	
			地積	172.45	㎡

地番	(B)5-59				
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
K12		-117774.870	-16490.773	5.941	K5
K5		-117769.132	-16489.235	0.908	K9
K9		-117768.652	-16490.006	1.081	K14
K14		-117768.081	-16490.924	6.591	K27
K27		-117774.457	-16492.597	1.870	K12
			倍面積	23.629092	
			面積	11.8145460	
			地積	11.81	㎡

合計　184.2693670

対象不動産



対象不動産

街区基準点の座標値

点名	標識種別	座標値 X	座標値 Y
10A35	金属標	-117882.669	-16547.194
1A040	鋲	-117796.983	-16581.024
1A041	鋲	-117793.970	-16402.708

恒久的地物の名称及び座標値

地点名	名称	座標値 X	座標値 Y
T2	鋲（引照点）	-117803.814	-16496.452
T102	鋲（引照点）	-117758.461	-16485.050

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅶ
縮尺係数	0.999903
測量年月日	令和 2年 9月11日

境界標の種類	
C	コンクリート杭
B	金属鋲
PL	金属標
P	プラスチック杭
キ	鋲印
W	木杭
計	計算点

作成者 [redacted]　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

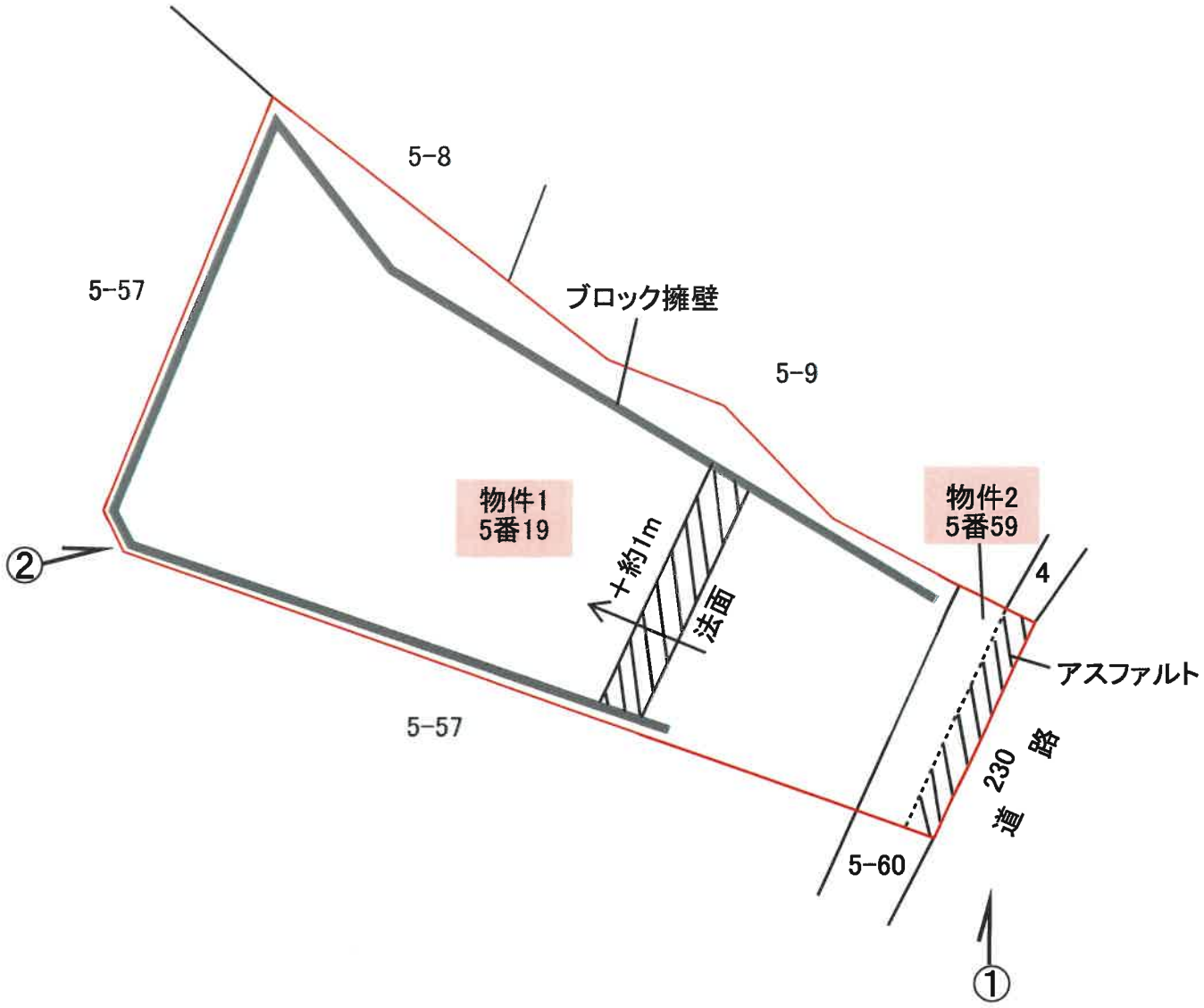
（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

請求番号：25-1

土地建物配置図（概略）



矢印は写真撮影方向を示す

N

写　真



写真番号1



写真番号2