

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26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 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月15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 7年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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 7年 3月26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   | 高浜市神明町三丁目                        |
|   | 地 番   | 3番12                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 132.93平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高浜市神明町三丁目 3番地12                  |
|   | 家屋 番号 | 3番12                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月19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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 高浜市神明町三丁目  
地 番 3番12  
地 目 宅地  
地 積 132.93平方メートル
- 2 所 在 高浜市神明町三丁目 3番地12  
家屋 番号 3番12  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 44.71平方メートル



令和 6 年(ケ)第 72 号

令和 6 年 10 月 30 日受理

令和 6 年 12 月 2 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

- 1 所 在 高浜市神明町三丁目  
地 番 3番12  
地 目 宅地  
地 積 132.93平方メートル  
共有者 持分10分の2  
共有者 持分10分の8
- 2 所 在 高浜市神明町三丁目 3番地12  
家屋 番号 3番12  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 持分10分の2  
共有者 持分10分の8



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)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<b>建物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり

(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(所有(共有)者)	<p>1 物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という。)の相共有者Bは私の息子(長男)です。</p> <p>2 物件2建物は, 私と息子(長男)が住んでおり, 第三者に貸している部分はありません。</p> <p>3 物件2建物は, 市の上水と浄化槽を使用していますが, ヒートポンプを設置しましたので, ガスは使用していません。</p> <p>4 物件2建物は, 雨漏りする箇所や水回りに不具合な箇所はなく, 白蟻による浸食被害もありません。</p> <p>5 物件1土地は, 境界で問題になったことはありません。</p>

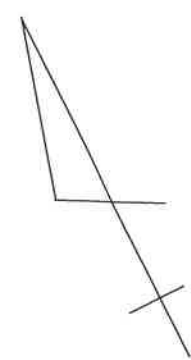
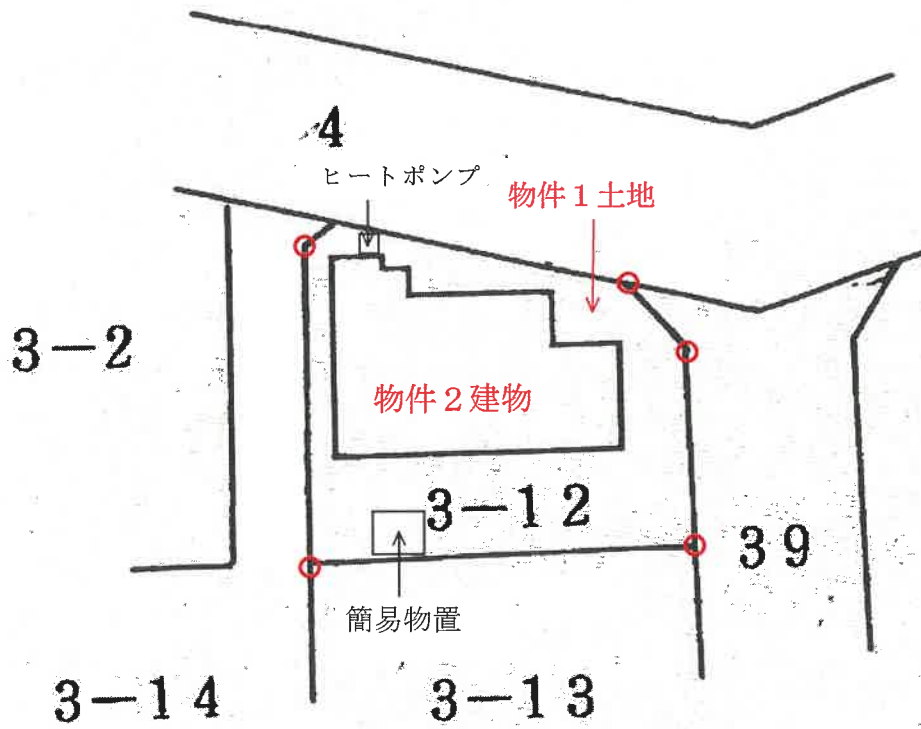
執行官の意見
<p>1 本件物件の状況は, 別紙配置図, 建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり, 物件1土地は別紙配置図のとおり接道する角地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 同土地のその余の敷地は駐車場と庭地で, 簡易物置及びヒートポンプが設置されている。</p> <p>2 物件2建物の占有状況については, 関係人の陳述及び現認した状況から, 2枚目に記載のとおり認定した。なお, 本件物件について, 第三者が占有する徴表は認められなかった。</p> <p>3 物件2建物の状況については, 同建物は築30年を経過する木造建物であるから, 経年に相当する劣化は認められるが, 雨漏りや白蟻等による浸食被害は認められなかった。</p> <p>4 物件2建物内に仏壇はないが, 1階和室①には遺影と遺骨が供えられている。</p> <p>5 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図が存在すること, 別紙配置図の赤丸付近に境界標が存在すること, 関係人の陳述及び現認した状況から明らかになっているものと思料する。また, 現地において同土地を概測したところ, その数値は概ね同測量図の数値と一致したので, 同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。</p> <p>6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月31日(木) 9:00-9:10	名古屋法務局 岡崎支局	公図及び土地建物登記事項証明書申請
6年11月1日(金)	名古屋地方裁判所 豊橋支部	A, Bに通知書送付
6年11月5日(火) 9:25-9:40	目的物件所在地	目的物件確認, 外観写真撮影, Aから事情聴取
6年11月27日(水) 9:50-10:35	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 建物は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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月27日 適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></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)



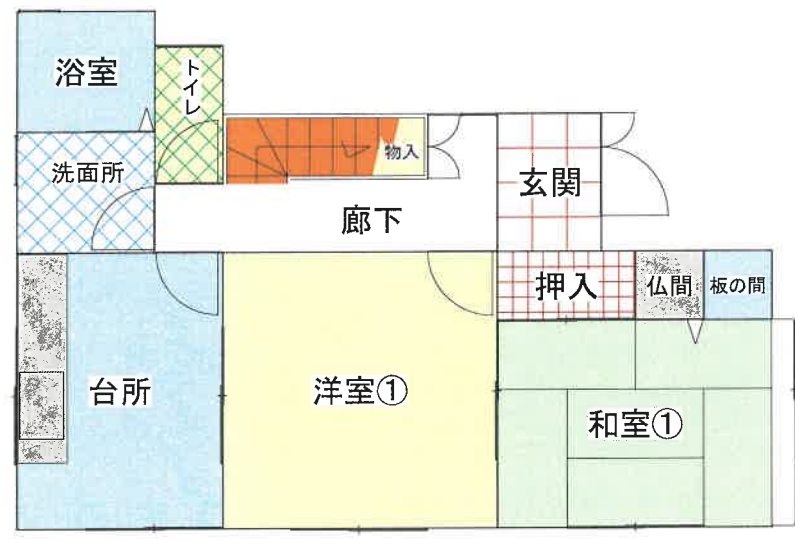
※○は境界標を示す。

令和6年(ケ)第72号

(5枚目)

# 建物間取図 (概略)

物件2建物 1階



2階

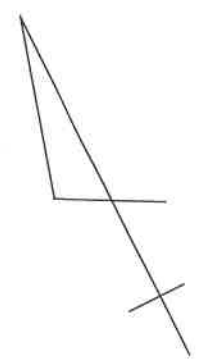
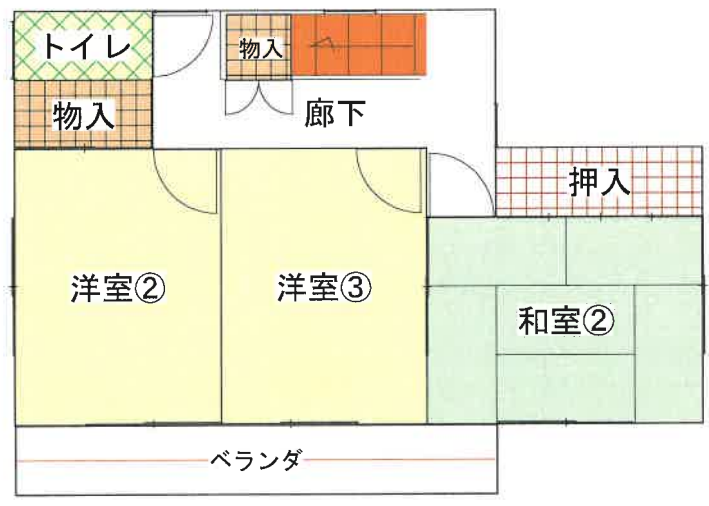


写真1

物件2 建物



道路(39)

物件1 土地

道路(4)

写真2

物件2 建物

1階室内(洋室①～和室①)





写真3

物件2建物

1階室内(台所)



写真4

物件2建物

1階室内(浴室)



写真5

物件2建物

2階室内(洋室③)



写真6

物件2建物

2階室内(和室②)





写真7

物件2建物

2階室内(洋室②)



写真8

物件2建物

ベランダ



令和6年（ケ）第72号  
令和6年11月1日受理  
令和6年11月27日現地調査  
令和6年12月3日評価  
発行番号 つ鑑第24-021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 10,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,840,000円
物件2 (建物)	金 5,190,000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 共有持分	高浜市神明町三丁目 3番12 宅地 132.93m <sup>2</sup> 共有者 持分10分の2 共有者 持分10分の8	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	高浜市神明町三丁目 3番地12 3番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 53.82m <sup>2</sup> 2階 44.71m <sup>2</sup> 共有者 持分10分の2 共有者 持分10分の8	同左
番号	特記事項		
1 ・ 2	物件1には、附属資料6に示す通り、物件2のほか簡易物置、ヒートポンプが存在する。		

#### 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	名鉄三河線「吉浜」駅 南東方 道路距離約1.8km チョイそこたかはま（予約制乗合バス）「神明公園」停留所 東方 道路距離約210m （附属資料1「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート、駐車場等が混在している地域。	
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% 200% — —
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	132.93㎡ 約9.7m 約13.1m ほぼ台形 —
接面道路の状況	東側幅員約6.0m市道に接面。 北東側幅員約6.0m市道に接面。 （上記市道は何れも建築基準法第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 ガス配管 下水道	あり 引込可（オール電化） 引込可（個別浄化槽）
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	・隣地は一般住宅、事務所等 ・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、マップあいち及び高浜市役所備付けのハザードマップ等によると、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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成6年10月19日新築 約30年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 サイディング等 クロス等 合板等 フローリング、畳等 電気、上水道、個別浄化槽等 オール電化
床面積(現況)	延98.53㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 5K (附属資料7 建物間取図のとおり)
品 等	普通程度	
保守管理の状 態	普通程度	
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	クロスの汚れ等の他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

## 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	107,000	1.08	132.93	0.90	13,830,000

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-2

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 124,000 \text{ 円/㎡} & \times 103.0 / 100 & \times 100 / 108 & \times 100 / 111 & = 107,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & 
 \end{array}$$

◇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 : 交通接近条件、環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 南東向角地1.10×不整形0.98=1.08

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	165,000	98.53	0.03	490,000

#### ウ 現価率

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的} \\
 &\quad \text{残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 30 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.03
 \end{aligned}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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	13,830,000	0.50	法定地上権	6,920,000

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	13,830,000	- 6,920,000	/	1.00	0.70	4,840,000
2	490,000	+ 6,920,000	0	1.00	0.70	5,190,000
一括価格(合計)						10,030,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：特に無し

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 高浜-2  
所 在： 高浜市神明町8丁目7番18  
価 格： 124,000 円／㎡  
位 置： 名鉄三河線「吉浜」駅の南東方道路距離約1.5km  
価 格 時 点： 令和6年1月1日  
地 積： 宅地 152㎡  
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200%）  
地 域 の 概 要： 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

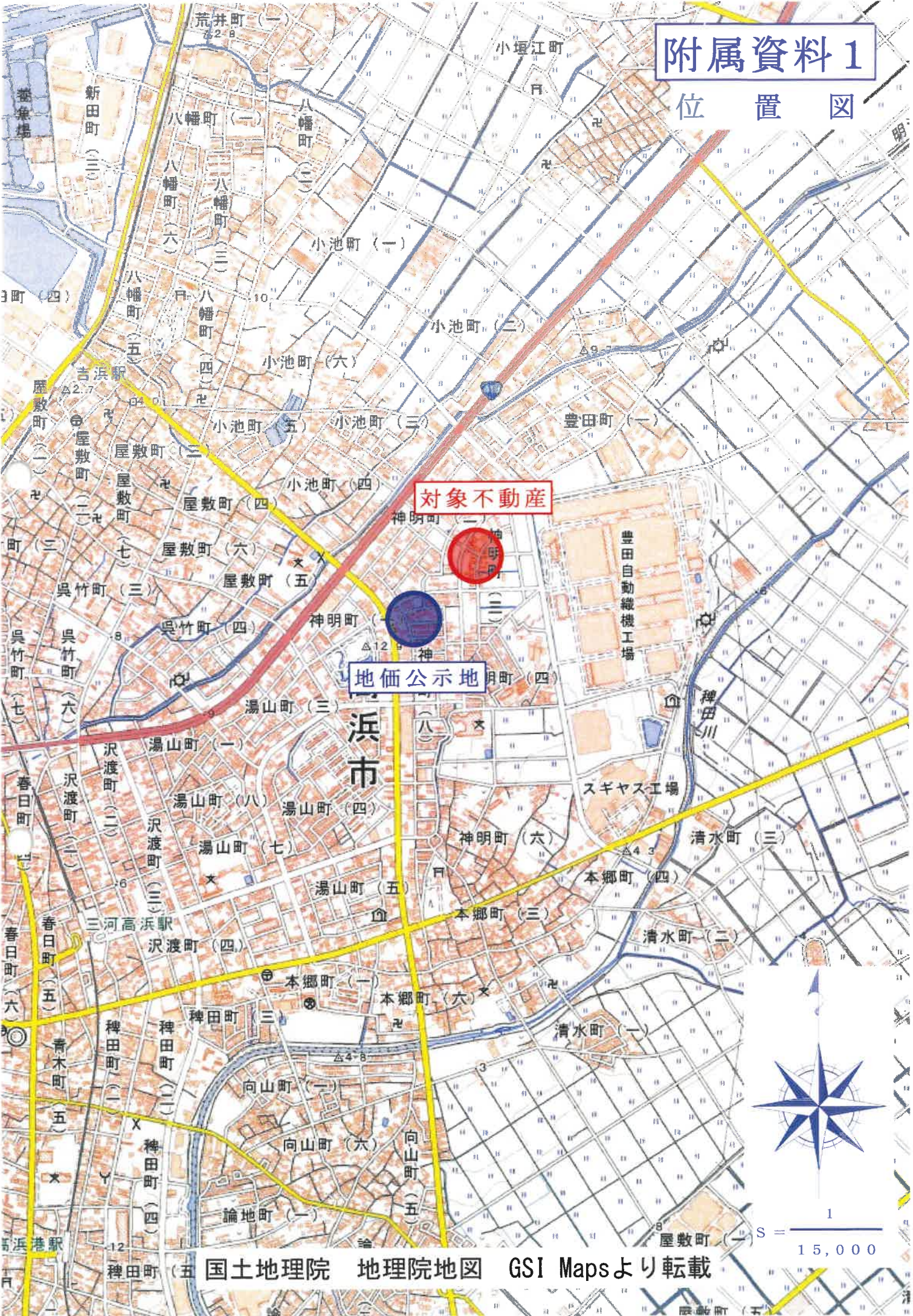
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真

以 上



# 附属資料 1

## 位置図



対象不動産

地価公示地

浜市



# 附属資料 2

## 付近案内図

神明町二丁目

対象不動産

神明町三丁目

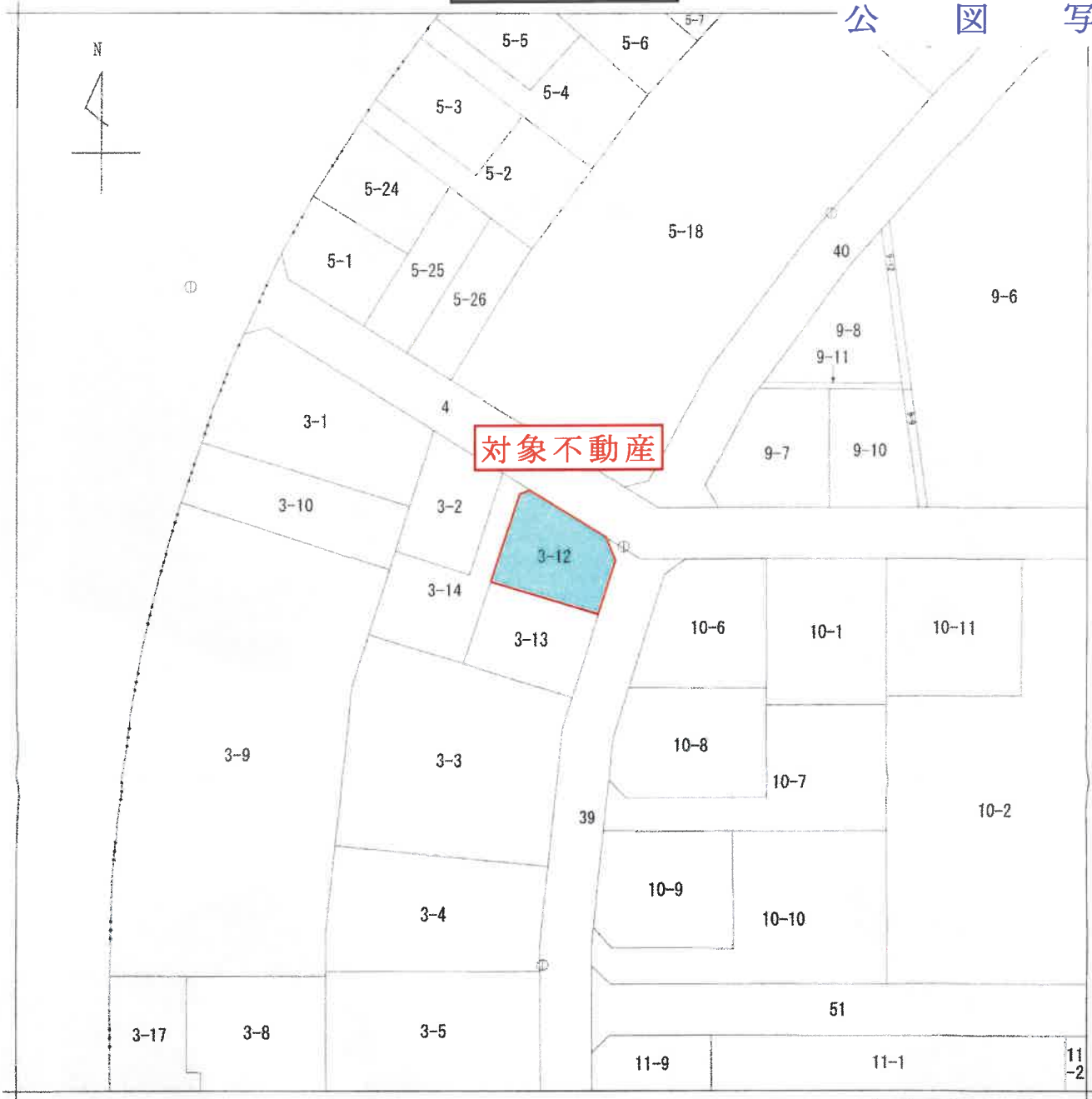


S =  $\frac{1}{1,875}$

# 附属資料 3

A 4 判に縮小

公 図 写



地番区域見出  
神明町3丁目

請 求 分	所 在	高浜市神明町三丁目			地 番	3番12	
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)	
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	
							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。

A 4 判に縮小

地積測量図

跡 3-1-2 後・新

地番 3-2・3-12  
3-13・3-14

土地の所在 高浜市神明町三丁目

8050118

地番 NO.	⑦ 3-2
底辺	11.54 x 15.58 x 15.58
高さ	7.42 = 3.21 = 7.37
面積	85.6268
積算面積	50.0118
積算地積	114.6246
積算地積	250.4632
積算地積	125.23160
積算地積	125.23 m <sup>2</sup>

地番 NO.	④ 3-12
底辺	11.39 x 13.77 x 14.77 x 14.77
高さ	0.90 = 1.67 = 9.73 = 6.02
面積	10.2510
積算面積	22.9959
積算地積	143.7121
積算地積	88.9154
積算地積	132.93720
積算地積	132.93 m <sup>2</sup>

地番 NO.	⑤ 3-13
底辺	16.59 x 16.59
高さ	8.02 = 8.02
面積	133.0518
積算面積	133.0518
積算地積	266.1036
積算地積	133.05180
積算地積	133.05 m <sup>2</sup>

地番 NO.	⑥ 3-14
底辺	1.23 x 12.96 x 15.61 x 15.61
高さ	0.79 = 2.58 = 2.73 = 7.70
面積	0.9717
積算面積	33.4368
積算地積	35.3808
積算地積	120.1970
積算地積	120.1833
積算地積	155.09165
積算地積	155.09 m <sup>2</sup>

合計 546.31225



単位 m

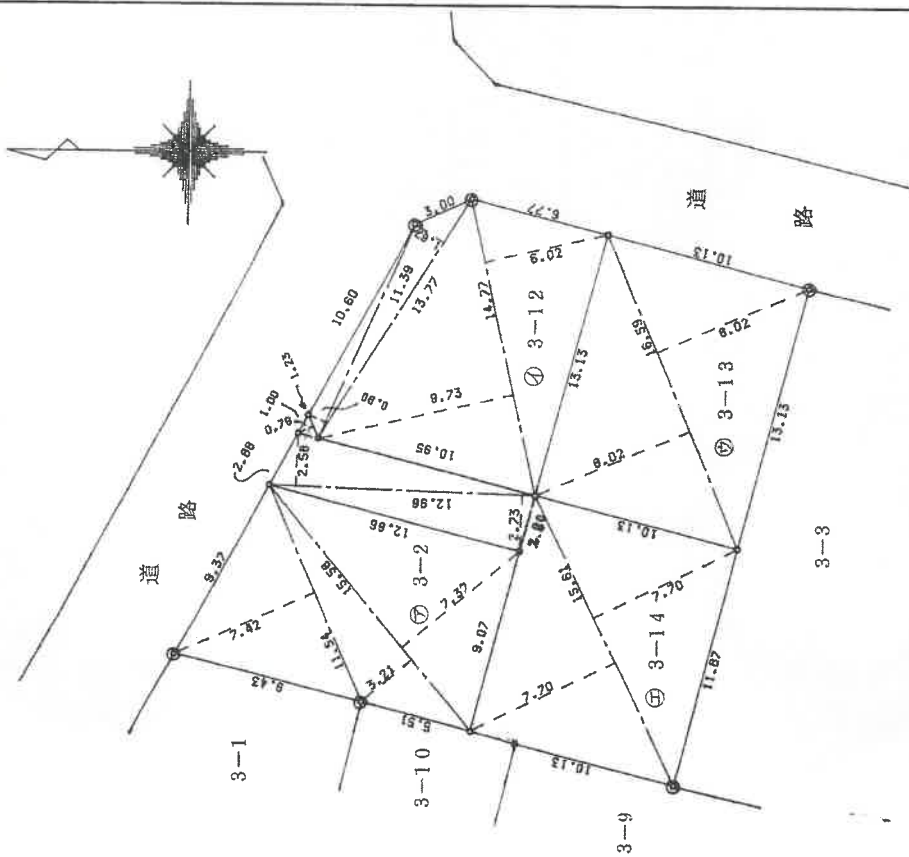
(会員専用)

作製者

(平成6年3月18日作製)

申請人

縮尺 1/250



プラスチック製、コンクリート製は全部境界線です

単位 m

登記年月日：平成6年3月25日

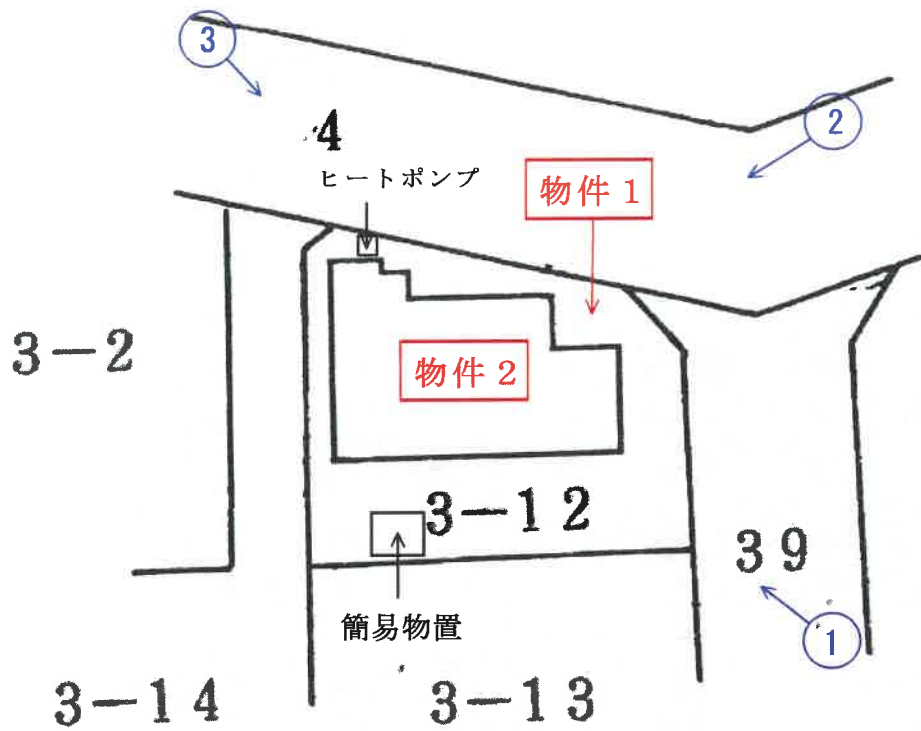
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年8月29日 名古屋法務局刈谷支局 登記官



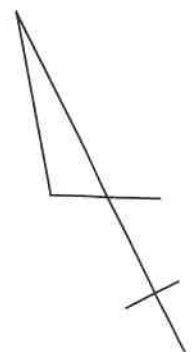


# 附属資料 6

## 土地建物配置図 ( 概 略 )



○➡ は撮影方向を示す

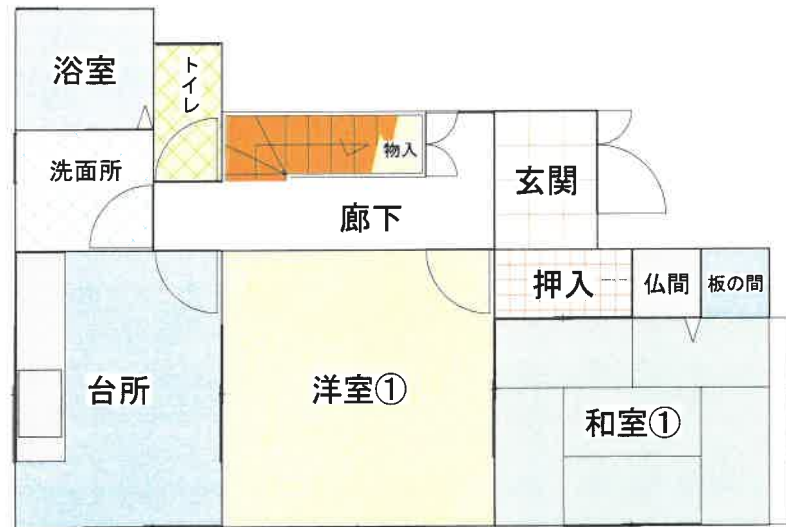


# 附属資料 7

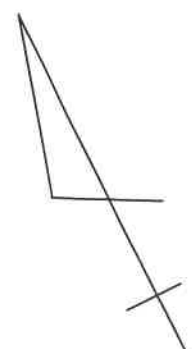
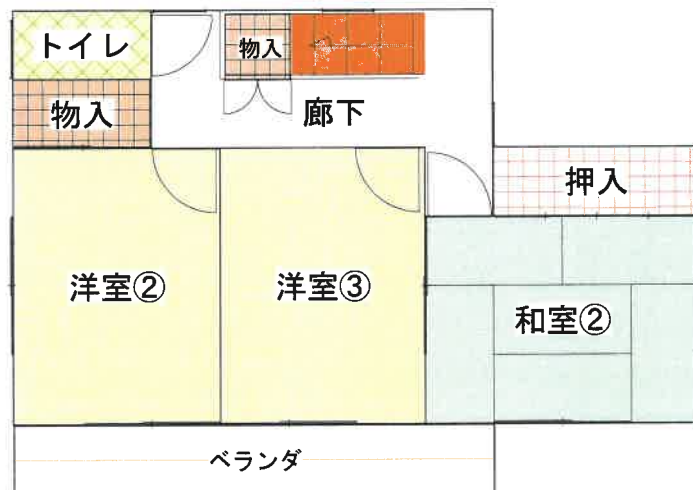
## 建物間取図

( 概 略 )

### 1 階



### 2 階





①



②



③

