

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 17 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (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 8 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 110, 000 11, 288, 000	一括	2, 822, 000	292, 364	62, 649
1	3, 710, 000				
2	10, 400, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 蒲郡市三谷町八舗 |
| | 地 番 | 9 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲郡市三谷町八舗 9 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 5 番 6 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 6 . 1 0 平方メートル
2 階 1 7 0 . 5 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 17 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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（破産管財人）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 9 5 番 5、9 5 番 7、9 5 番 8、9 5 番 3）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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲郡市三谷町八舗
- 地 番 9 5 番 6
- 地 目 宅地
- 地 積 2 2 3 . 9 0 平方メートル
- 2 所 在 蒲郡市三谷町八舗 9 5 番地 6
- 家屋 番号 9 5 番 6
- 種 類 事務所・倉庫・車庫
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 7 6 . 1 0 平方メートル
2 階 1 7 0 . 5 3 平方メートル



令和 7 年(7)第 4 号

令和 7 年 3 月 7 日受理

令和 7 年 5 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲郡市三谷町八舗
地 番 9 5 番 6
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 9 0 平方メートル
- 2 所 在 蒲郡市三谷町八舗 9 5 番地 6
家屋 番号 9 5 番 6
種 類 事務所・倉庫・車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 7 6 . 1 0 平方メートル
2 階 1 7 0 . 5 3 平方メートル

(土地・建物用)

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				
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 ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「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 ☐ 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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 ☐ 「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 ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 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 (破産管財人)	(電話回答要旨) 1 私は、破産者東三設備工業株式会社（以下「東三設備」という。）の破産管財人です。私が物件1，2を管理占有しています。 2 東三設備は、現在、営業しておらず、物件2は空き家の状態です。 3 私は、物件1，2の現況については、把握していません。

(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

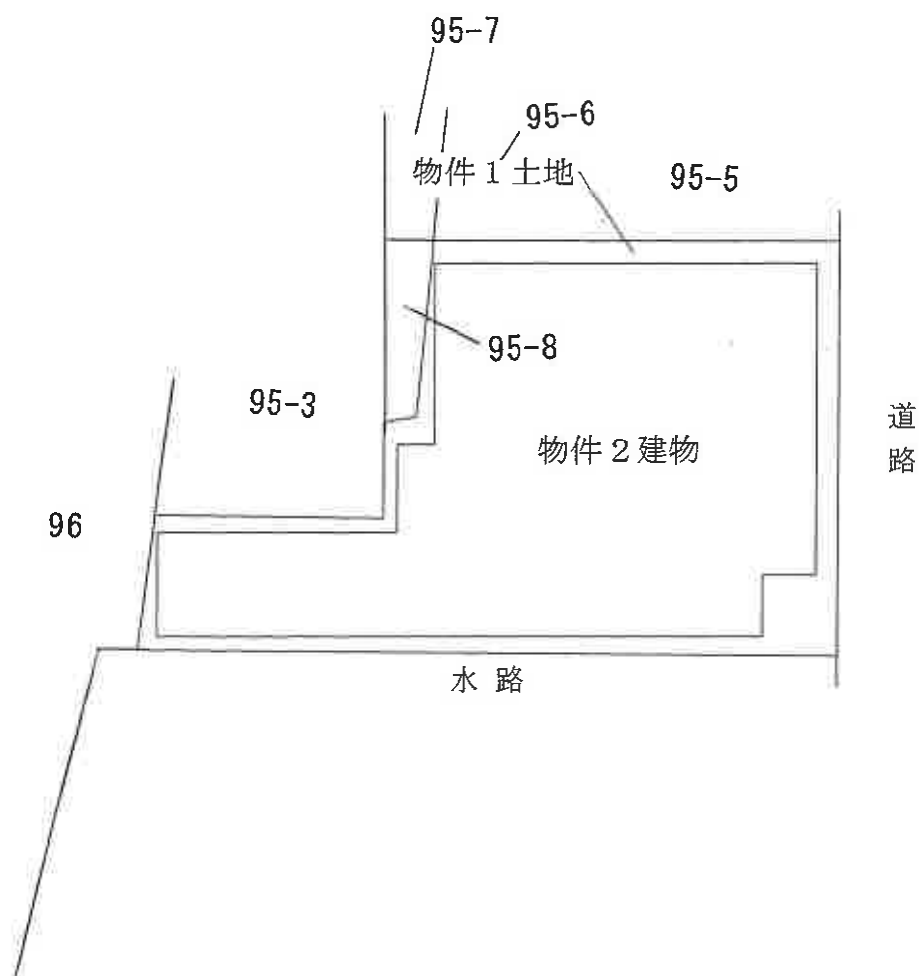
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 東側が道路に接面している。物件1の南側は, 水路(用悪水路)になっている。物件1の北西角, 西側東角及び南西側北角には, それぞれ境界杭が認められたが, 南東角, 北東角, 西角及び西側南角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。なお, 南西角については, 立ち入ることができなかったため, 境界杭等を確認することができなかった。物件1の西側の一部は, フェンスで囲まれているが, 物件1と95番5の土地との境界, 物件1と95番7の土地との境界, 物件1と95番8の土地との境界及び物件1と95番3の土地との境界は, いずれも不明確である。
- 3 物件2の2階畳敷の天井に雨漏りによると思われるシミが認められる。

(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3月10日 (月) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
7年3月10日 (月) 13:40-14:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
7年3月10日 (月) 15:40-15:50	(電話)	占有状況等調査 (破産管財人)
7年4月9日 (水) 13:50-15:40	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年4月9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)



建物間取図（概略）



1 階

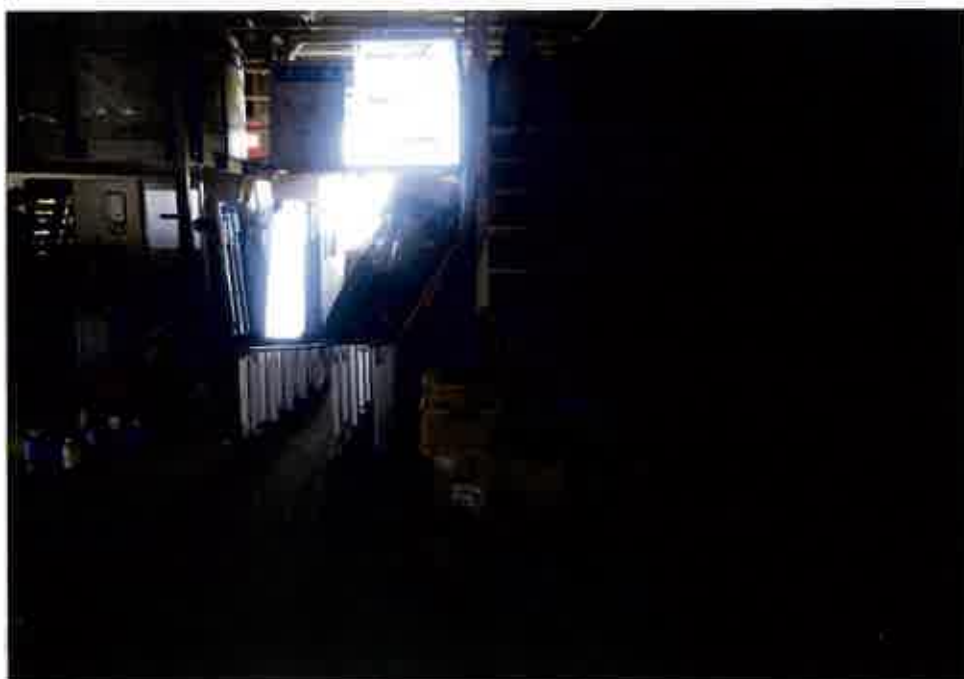


2 階





①屋外の状況



②屋内の状況
倉庫・車庫



③屋内の状況
倉庫・車庫



④屋内の状況
事務所



⑤ 屋内の状況
2階畳敷の
天井の状況

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 1 0 日 受 理
令和 7 年 4 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 2 4 日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人
不動産鑑定士

田 島 拓

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14, 110, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 710, 000 円
物件 2 (建物)	金 10, 400, 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	所在地 地積	蒲郡市三谷町八舗 95番6 宅地 223.90m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	蒲郡市三谷町八舗 95番地6 95番6 事務所・倉庫・車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 176.10m ² 2階 170.53m ²	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	J R 東海道本線「三河三谷」駅の南西方道路距離約 6 5 0 m 豊鉄バス「三谷駅口」停留所の北西方道路距離約 3 5 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	住宅、事業所、店舗等が混在する漁港に近い古くからの地域	
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 近隣商業地域(一部準工業地域) 8 0 % (一部 6 0 %) 2 0 0 % 準防火地域 立地適正化計画(都市機能誘導区域、居住誘導区域)
画地条件	地積 2 2 3 . 9 0 m ² 間口 約 1 3 . 5 m、奥行約 1 6 . 5 m (平均値) 形状 やや不整形	
接面道路の状況	東側幅員約 7 . 2 m 舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当する道路)に等高接面	
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。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
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 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった(但し、正確には土壤サンプル調査等の専門的測定を要する)。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・津波災害警戒区域内	

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9年6月2日新築、平成9年7 月2日増築 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：約 7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛鉄板成型板等 内 壁：クロス等 天 井：ボード等 床 ：塩ビシート、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延346.63㎡
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・倉庫・車庫 間 取 り：附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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	・物件1土地のみを本件建物敷地とすると建ぺい率を超過している可能性がある。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 ・経年相応の損耗が進行している。尚、2階食堂西端付近、事務所南端付近に雨漏りの形跡が認められる。

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	61,600	0.95	223.90	0.90	11,790,000

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 蒲郡ー10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 65,400 \text{ 円/㎡} & \times & 99.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & = & 61,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位北向1.00

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考量。

イ 個別格差：形状0.93×方位東向1.02=0.95

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在による減価を上記のとおり査定した。

(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	180,000	346.63	0.17	10,610,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} + \text{経過年数 } 28 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 25\%) = 0.17 \end{aligned}$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,790,000	0.50 法定地上権	5,900,000

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	11,790,000	- 5,900,000		0.90	0.70	3,710,000
2	10,610,000	+ 5,900,000	0	0.90	0.70	10,400,000
一括価格（合計）						14,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的建物の用途、周辺地域の不動産需給動向等を勘案し、上記のとおり修正する。

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（蒲郡－10）

所 在 : 蒲郡市三谷町須田10番17
価 格 : 65,400円/㎡
位 置 : JR東海道本線「三河三谷」駅の西方道路距離約880m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側8.3m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほか店舗等も見られる住宅地域

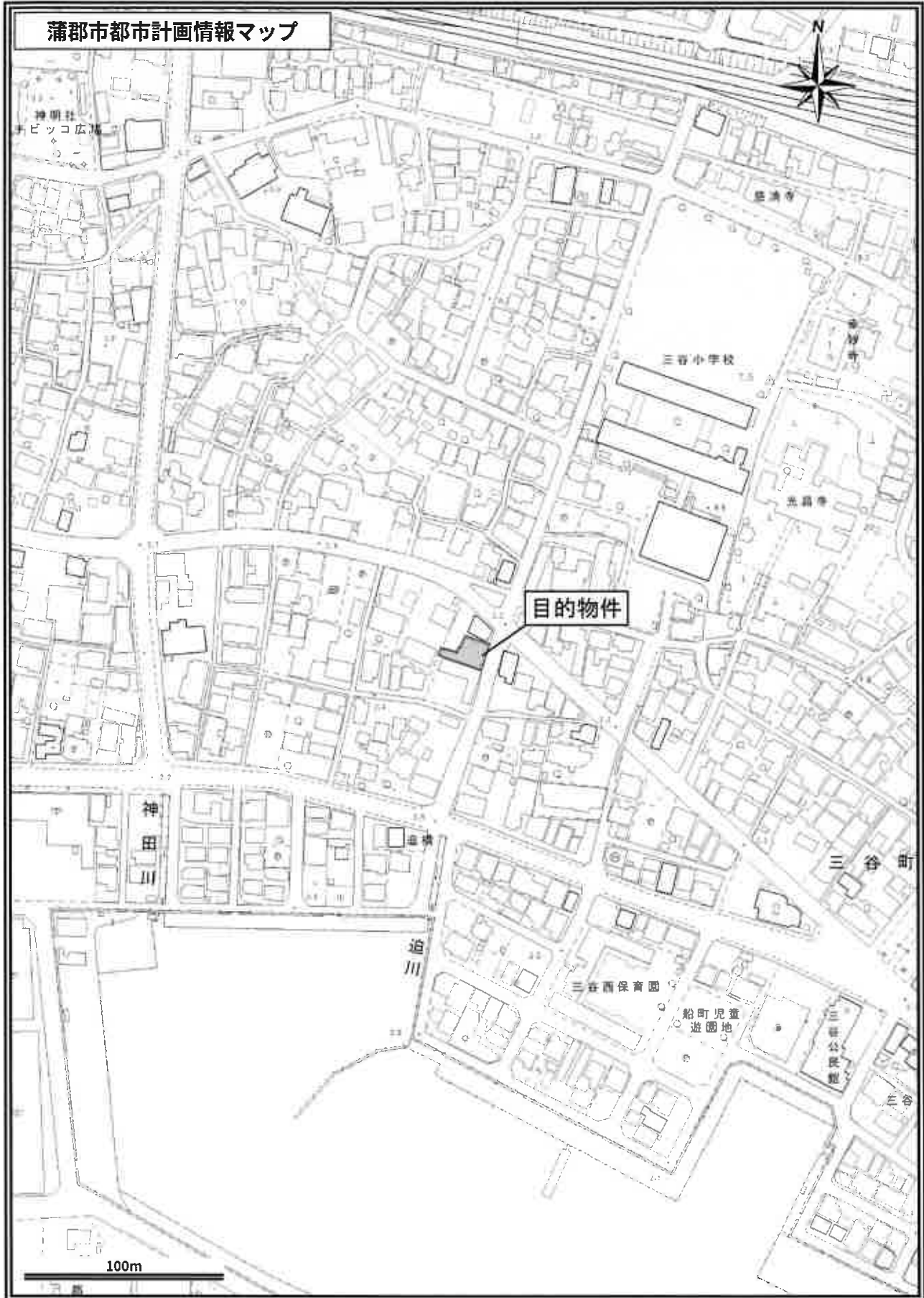
第7 附属資料

- 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 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上



蒲郡市都市計画情報マップ

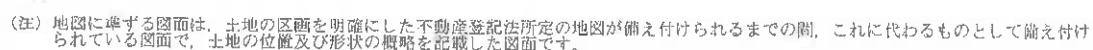


蒲郡市都市計画課

1/2,500

本図の都市計画道路の位置、地域の境界はその概略を示すものであり、その詳細は都市計画課備え付けの指定図書を縦覧してください。

付近案内図



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7年3月10日

登記官

 $(1/2)$

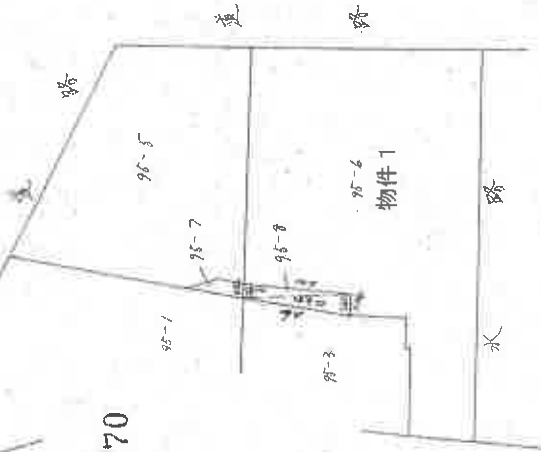
地積測量図

95番8, 95-6

土地の所在

南都府三谷町八幡
前 95-6 後 95-6, 95-8

0553270



求積

95-8

$$\begin{array}{rcl} \text{A} & 80 & \times 0.80 = 64.00 \\ \text{B} & 6.00 & \times 1.20 = 7.2000 \\ \hline & & \text{合計} \quad 11.8400 \\ & & \frac{1}{2} \quad 5.9200 \end{array}$$

単位 m

注. 82

縮尺 1/300

作製年月日

昭和四十九年三月七日

作製者

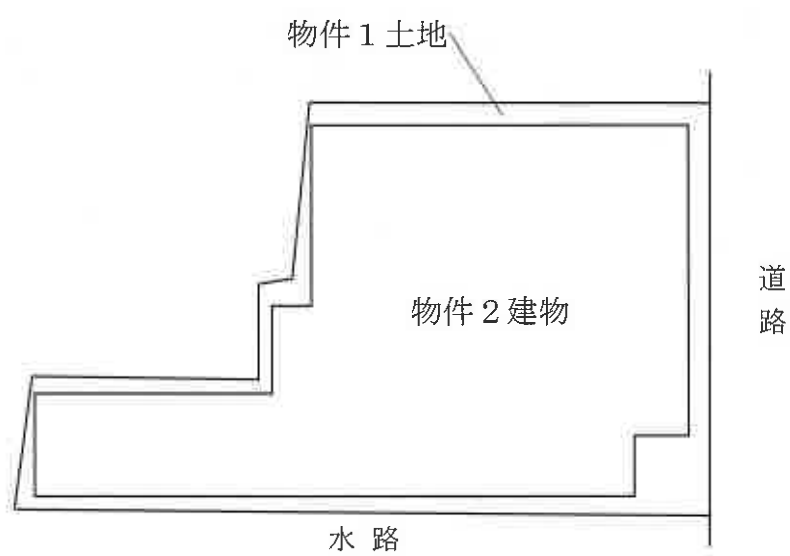
土地調査士

申請人

別紙のとおり

昭和四十九

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



1 階



2 階



