

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 8 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 9 月 2 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	4,053,000 3,242,400	一括	810,600	104,806	0
1	3,479,000				
2	574,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市平井町堀ノ内
 地 番 27番2
 地 目 宅地
 地 積 616.79平方メートル

- 2 所 在 豊川市平井町堀ノ内 27番地2
 家屋 番号 27番2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 189.66平方メートル
 2階 163.20平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 92.74平方メートル
 2階 40.57平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 21 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 27 番 3、28 番、30 番 1、29 番）との境界が不明確である。

本件土地の一部は、売却対象外の土地（27 番 3）の土地と一体として、通路として利用されている。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市平井町堀ノ内
 地 番 27 番 2
 地 目 宅地
 地 積 616.79 平方メートル

- 2 所 在 豊川市平井町堀ノ内 27 番地 2
 家屋 番号 27 番 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 189.66 平方メートル
 2 階 163.20 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
 2 階 40.57 平方メートル

令和 6 年(5)第 85 号

令和 6 年12月20日受理

令和 7 年 4 月 15 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 豊川市平井町堀ノ内
 地 番 27番2
 地 目 宅地
 地 積 616.79平方メートル
 共有者 持分40分の15
 共有者 持分40分の25
- 2 所 在 豊川市平井町堀ノ内 27番地2
 家屋 番号 27番2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 189.66平方メートル
 2階 163.20平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 92.74平方メートル
 2階 40.57平方メートル
 所有者

(2 校目)

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 共有者兼 物件2 所有者)	1 私は、物件1 共有者兼物件2 所有者です。私は、物件2 の符号1 の附属建物に居住しています。物件2 の主である建物は、私が代表者である株式会社ミツワ製作所（以下「ミツワ製作所」という。）の工場兼事務所として、使用していましたが、令和5年12月ころ以降、使用していません。ミツワ製作所は、物件2 の主である建物で、キッチンカーやキャンピングカー等を製作していましたが、令和5年12月ころ以降、稼働を停止しています。 2 物件1 は、私の母であるBとの共有になっています。Bは、令和7年1月18日に死亡していますが、登記記録上は、私との共有のままになっています。物件1 は、最終的には、私の単独所有になると思いますが、兄弟もいますので、現在の段階では、所有権の帰属については不明です。 3 物件2 の主である建物に雨漏りや水回り等の不具合はありません。物件2 の符号1 の附属建物の1階Lは、大雨が降ると、天井から、ポタポタと雨漏りがします。符号1 の附属建物に水回り等の不具合はありません。 4 物件2 の主である建物及び符号1 の附属建物を増改築したことはありません。 5 物件2 の符号1 の附属建物で、現在、猫を1匹飼っています。 6 物件1 が隣地と境界等の争いになったことはありません。物件1 の北側の一部と北側隣地（27番3の土地）とが東側道路に至る通路（以下「北側通路」という。）になっており、26番土地の所有者も北側通路を通して、東側道路に出ています。 7 物件1、2 が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 8 物件2 の主である建物の2階工場2に高圧受電設備（キュービクル）があります。以前、高圧受電設備（キュービクル）にPCBが含有されているか調査してもらったことがあります。調査結果は、PCBが含まれている、とのことでした。 9 物件1 の東側約20メートル付近をJR東海道線の線路が通過していますが、電車が通過する際の騒音及び振動はすさまじいものがあります。特に夜間は、貨物列車がかなりの高速で走行しているので、騒音及び振動が一層ひどく感じられます。

(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

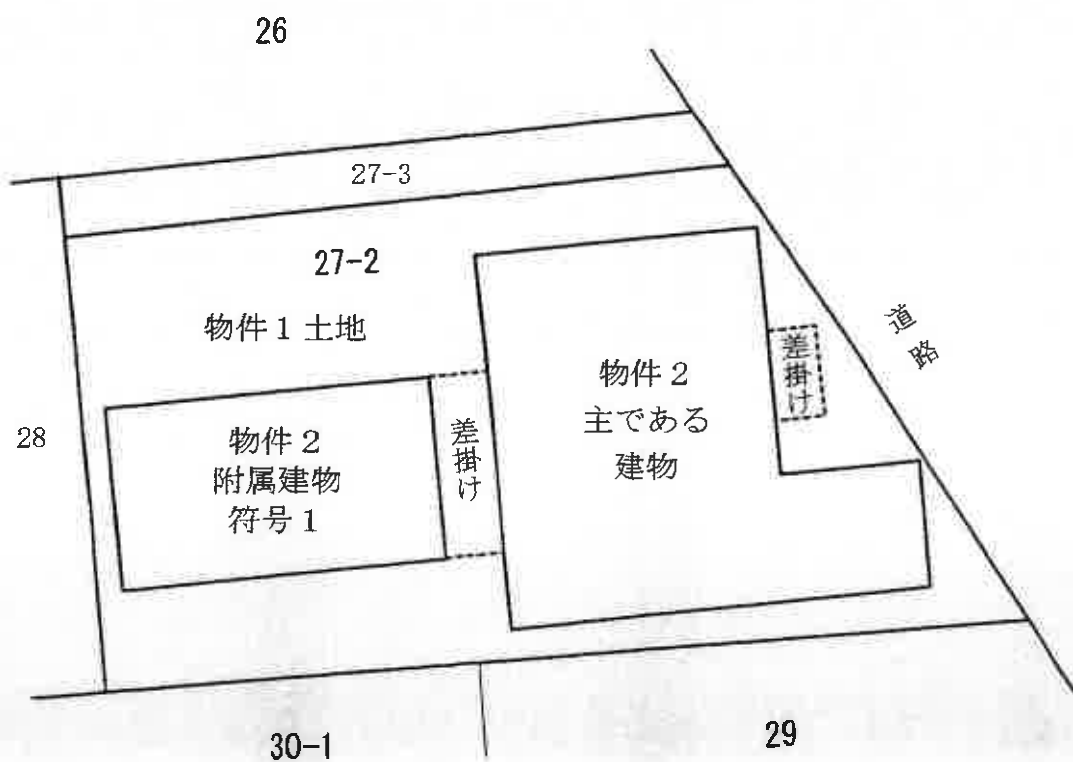
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 東側が道路に接面している。物件1の南東角, 北東角及び北西角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。なお, 南西角については, 立ち入ることができなかったため, 境界杭等を確認することができなかった。物件1の北側の一部と北側隣地(27番3の土地)は, 一体として, 東側道路に至る通路として使用されていると思われ, 物件1と北側隣地(27番3の土地)との境界は, 不明確である。また, 物件1と28番の土地との境界, 物件1と30番1の土地との境界及び物件1と29番の土地との境界は, いずれも不明確である。
- 3 物件2の主である建物の2階工場2に高圧受電設備(キュービクル)がある。物件1共有者及び物件2所有者の陳述によれば, 高圧受電設備(キュービクル)には, PCBが含まれている, とのことであるが, 詳細については不明である。
- 4 物件2の主である建物は, 建築後約46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。
- 5 物件2の符号1の附属建物の1階Lの天井に雨漏りによると思われるしみが認められる。
- 6 物件2の符号1の附属建物の居室等の床にたわみが認められる。
- 7 物件2の符号1の附属建物は, 建築後約42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。
- 8 西側隣地(28番の土地)建物の庇が越境している可能性がある。
- 9 物件1の東側約20メートル付近をJR東海道線の線路が通過している。物件1共有者兼物件2所有者の陳述によれば, 電車が通過する際の騒音及び振動がすさまじい, とのことであり, 買受人は, 物件1の周囲には, ほぼ日常的にすさまじい騒音や振動が存在することを十分認識した上で, 入札に参加することが相当であると思われる。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月24日 (火)	(郵便)	住民票取寄 (豊川市役所)
6年12月26日 (木) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年12月26日 (木) 10:40-11:00	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1月15日 (水)	(郵便)	立入調査期日通知
7年2月13日 (木) 13:20-14:30	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, 物件1 共有者兼物件2 所有者立会い, 聴取
7年3月5日 (水) 14:40-14:50	豊川市役所	戸籍全部事項証明書取得
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 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。		

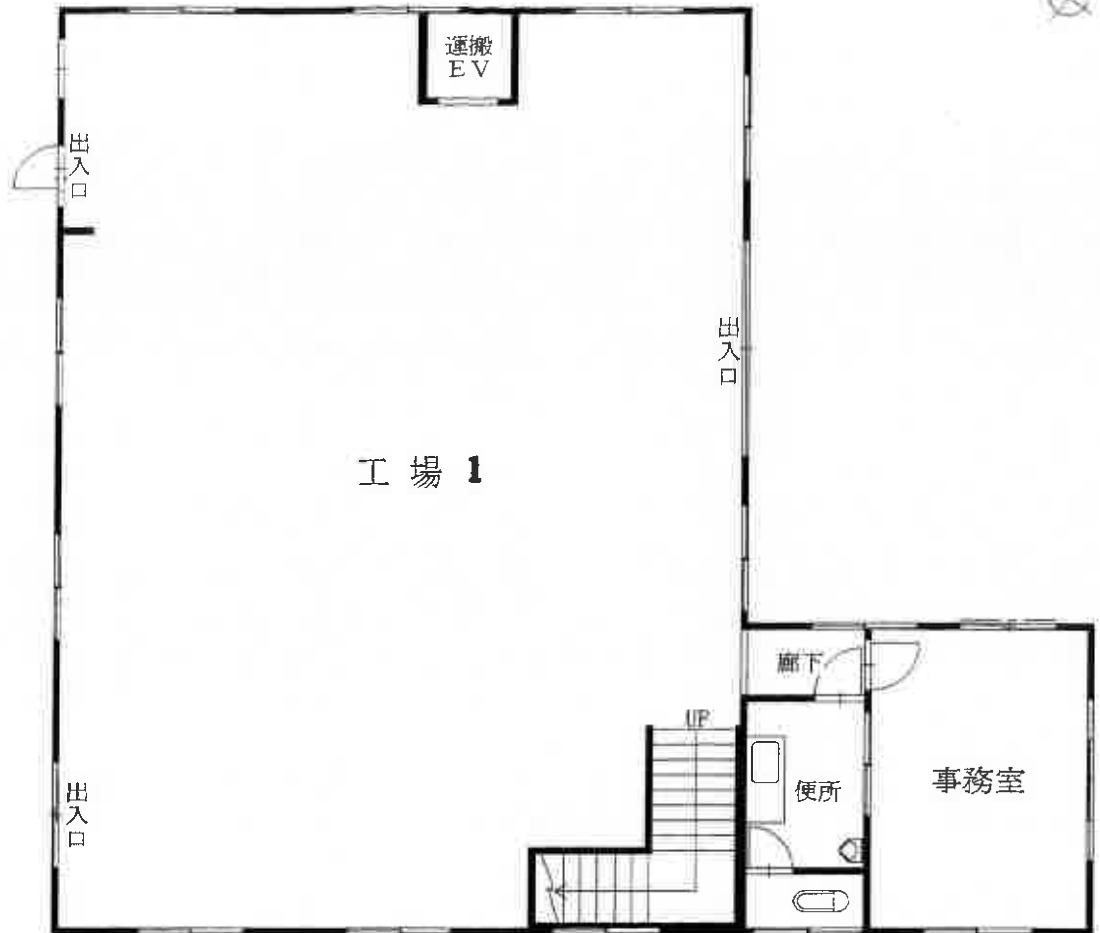
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

主である建物
1階



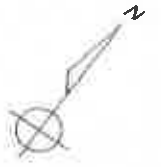
2階



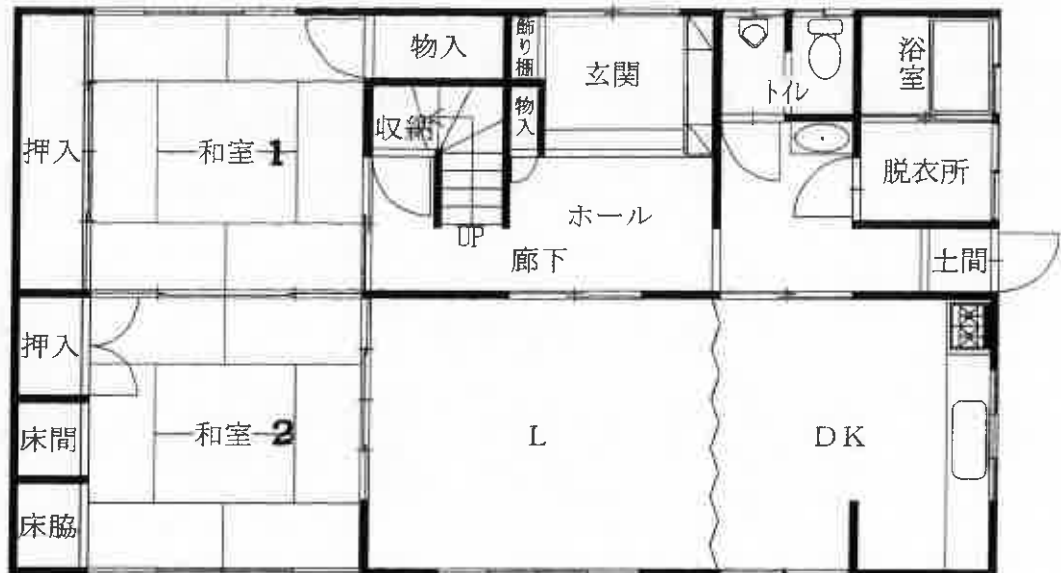
(7 枚目)

建物間取図（概略）

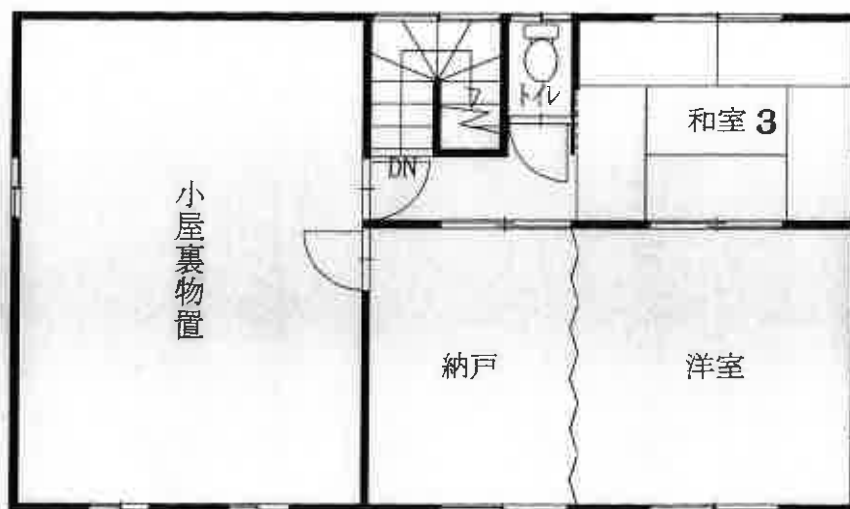
附属建物 符号 1



1 階



2 階



物件 2（主である建物）



①屋外の状況

物件 1



②屋内の状況

工場 1

（主である
建物）



③屋内の状況
事務所室
(主である
建物)



④屋内の状況

高圧受電設備 (キュービクル)

物件2 (符号1の付属建物)



⑤屋外の状況

物件1



⑥屋内の状況

Ⅰ
(符号1の
付属建物)



⑦屋内の状況
DK
(符号1の
附属建物)



⑧屋内の状況
浴室
(符号1の
附属建物)



⑨屋内の状況
Lの天井の
状況
(符号1の
附属建物)



⑩屋外の状況
西側境界
付近の状況

J R 東海道本線の線路

物件 2 (主である建物)



⑪屋外の状況

令和 6 年 (ケ) 第 8 5 号
令和 6 年 1 2 月 2 3 日 受 理
令和 7 年 2 月 1 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 1 0 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 5, 7 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 9 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8 2 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	豊川市平井町堀ノ内 27番2 宅地 616.79m ²	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	豊川市平井町堀ノ内 27番地2 27番2 工場 鉄骨造スレート葺2階建 1階 189.66m ² 2階 163.20m ² 1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 92.74m ² 2階 40.57m 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「西小坂井」駅の南東方道路距離約 5 5 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅のほか作業所等が見られる鉄道軌道に近接する地域	
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	市街化調整区域 — 6 0 % 2 0 0 % — —
画地条件	地積 6 1 6 . 7 9 m ² 間口 約 2 1 . 6 m、奥行 約 3 1 . 8 m (最深部) 形状 台形	
接面道路の状況	北東側幅員約 3 . 3 m 舗装市道(建築基準法第42条第2項に該当しセットバックを要する)に概ね等高接面	
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 排水可(現況個別浄化槽)	
土壌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、現況調査の限りにおいて目視では対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す端緒は見出せなかったが、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要するものと思料する。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・洪水浸水想定区域図(豊川及び豊川放水路L2)	

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）：昭和54年9月3日新築 昭和58年6月14日増築 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：スレート、亜鉛鉄板成型板等 内 壁：合板等 天 井：折板、ボード等 床：土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、運搬EV（作動状況不詳）
床面積（現況）	延352.86㎡
現況用途等	現況用途：工場 間 取 り：附属資料「建物間取図（概略）」のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	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	・全般に経年相応の損耗が進行している。 ・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。 ・2階北西付近にキュービクル式高圧受変電設備が設置されている。尚、建物所有者によればPCB含有機器に該当し、廃棄物として処分する際は相当の費用が掛かるとのこと。 ・附属建物符号1を含め、都市計画法第43条第1項に規定する建築許可の履歴なし（聴取先：豊川市役所建築課）。

区 分	附属建物符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和58年6月14日新築 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：亜鉛鉄板波板等 内 壁：繊維壁等 天 井：目透かし等 床：畳等 設 備：電気、給排水、LPガス
床面積（現況）	延133.31㎡
現況用途等	現況用途：住宅 間 取 り：4LDK＋納戸、小屋裏物置（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	・ 経年相応の損耗が進行している。 ・ 室内で猫を飼育している。

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	31,600	0.90	616.79	0.90	15,790,000

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 豊川ー27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 127 & = & 31,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：二方路1.01

◇地 域 格 差：街路条件1.04×交通・接近条件0.98×環境条件1.25=1.27

イ 個別格差：規模大0.95×奥行通減0.95×形状1.00=0.90 (セットバック減価は地域格差にて考慮)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮し、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(主である建物)	80,000	352.86	0.02	560,000
2(附属建物符号1)	150,000	133.31	0.01	200,000
計				760,000

ウ 現価率：

主である建物

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 46 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.02$$

附属建物符号1

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 42 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.01$$

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	15,790,000	0.10 場所的利益	1,580,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	15,790,000	- 1,580,000		0.50	0.70	4,970,000
2	760,000	+ 1,580,000	0	0.50	0.70	820,000
一括価格 (合計)						5,790,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的建物の用途(残置物含む)、街路条件、将来発生する建物解体費等を勘案し、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

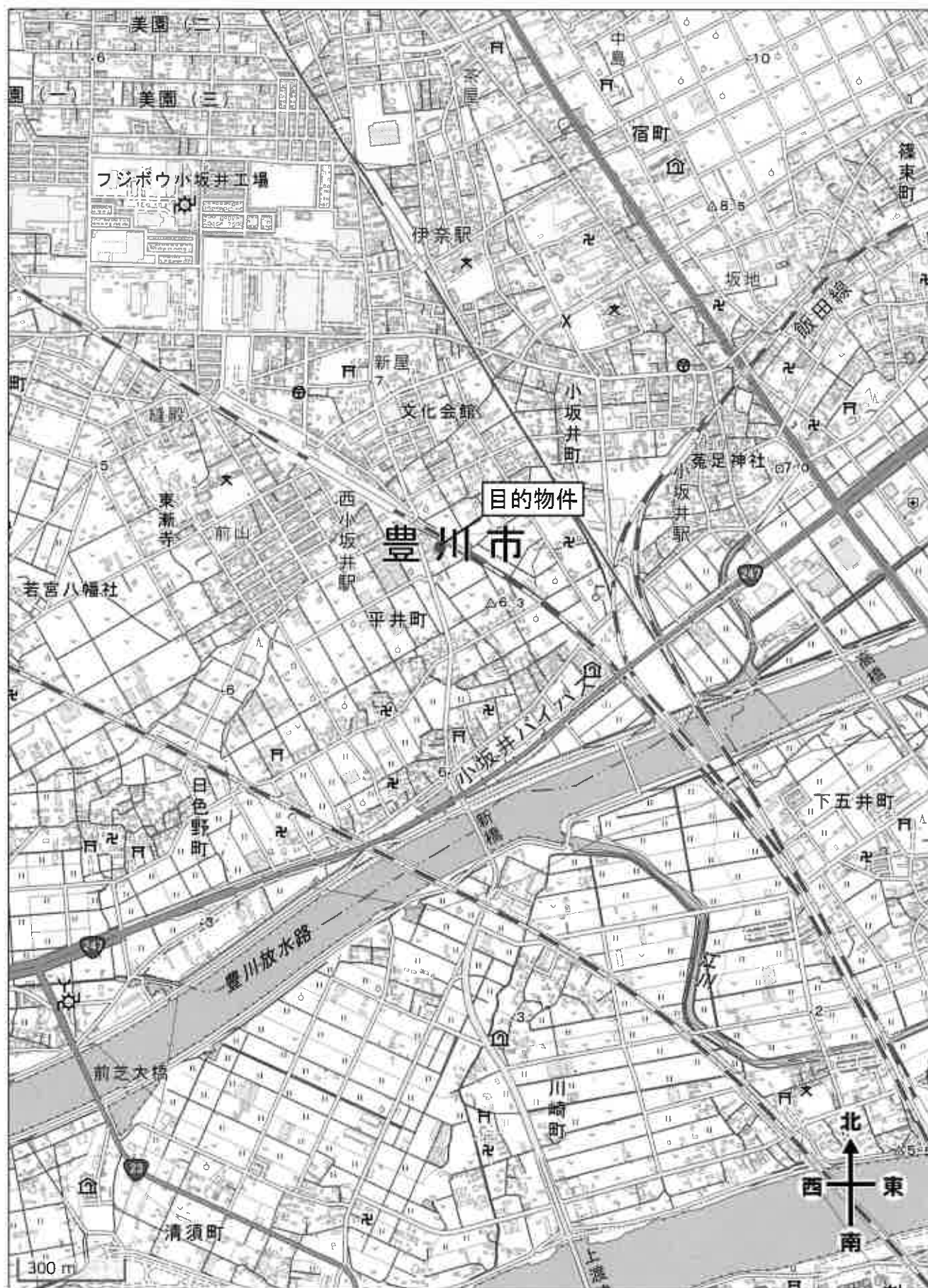
地価公示価格（豊川－27）

所 在 : 豊川市御津町上佐脇屋敷41番
価 格 : 40,600円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「小田渕」駅の西方道路距離約1.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 463㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側6.5m県道、背面道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

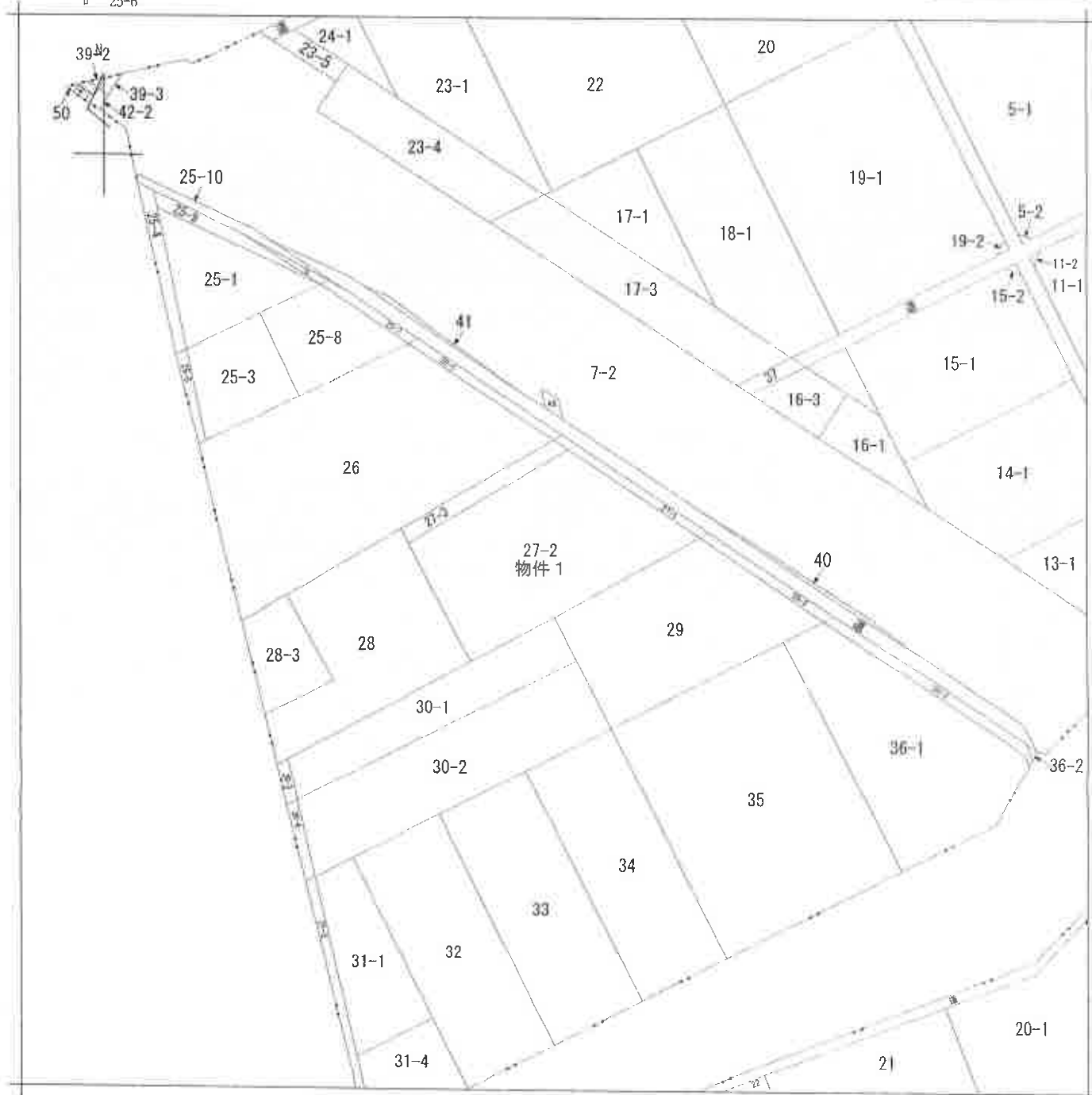
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写（残地）
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





付近案内図

20-3
25-6


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正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。

地番区域見出

平井町堀ノ内

A 平井町安松

請求部	所在	豊川市平井町堀ノ内				地番	27番2			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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				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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和6年12月26日

名古屋法務局豊橋支局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

会員専用

作製年月日
昭和49年3月22日

作製者

土地家屋調査士

申請人

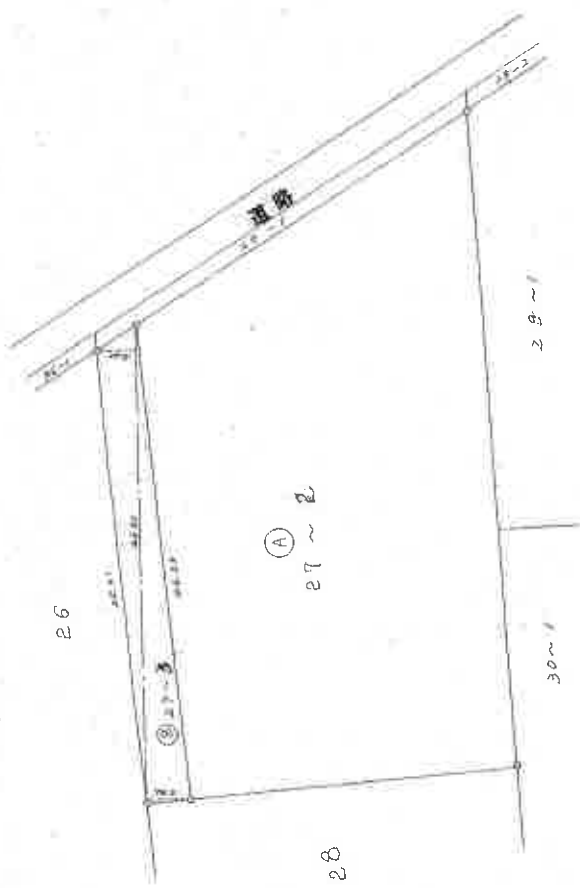
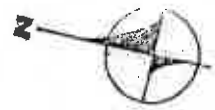
地積測量図

0209506

地番 27番之 27番之3

土地の所在 豊川市平井町

27 新 27-2, 27-3



求積表

① 27-3 $(242 + 220) \times 2630 \times \frac{1}{2} = 607530$

面積 6075 m²

求積表

② 27-2 $67755 - 607530 = 6167970$

物件1

面積 61679 m²

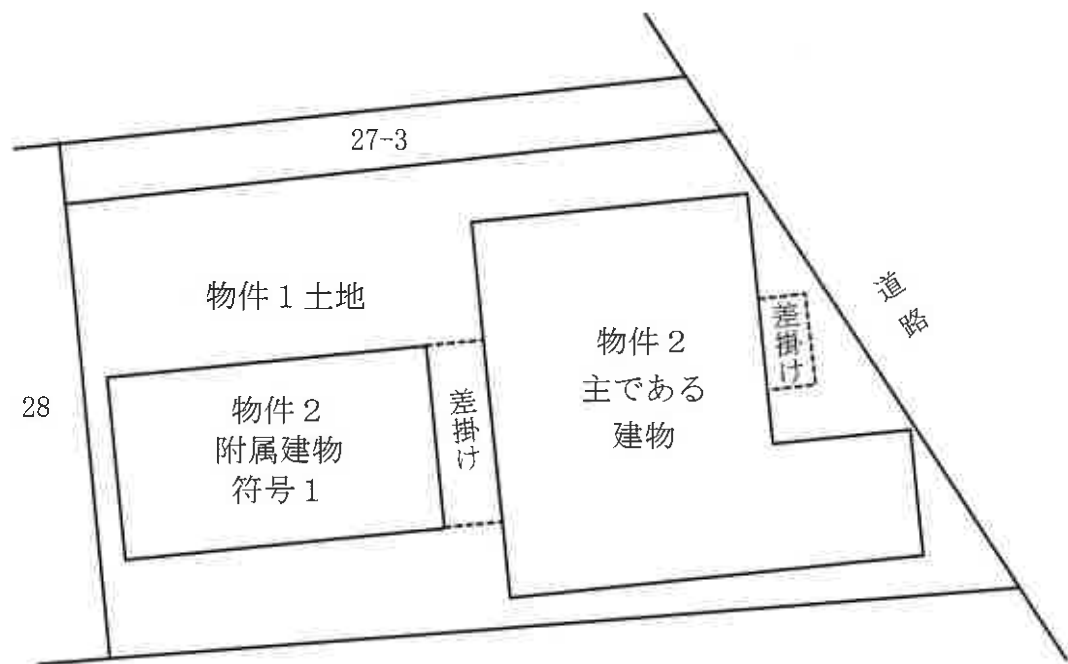
単位 = m

縮尺

1/300

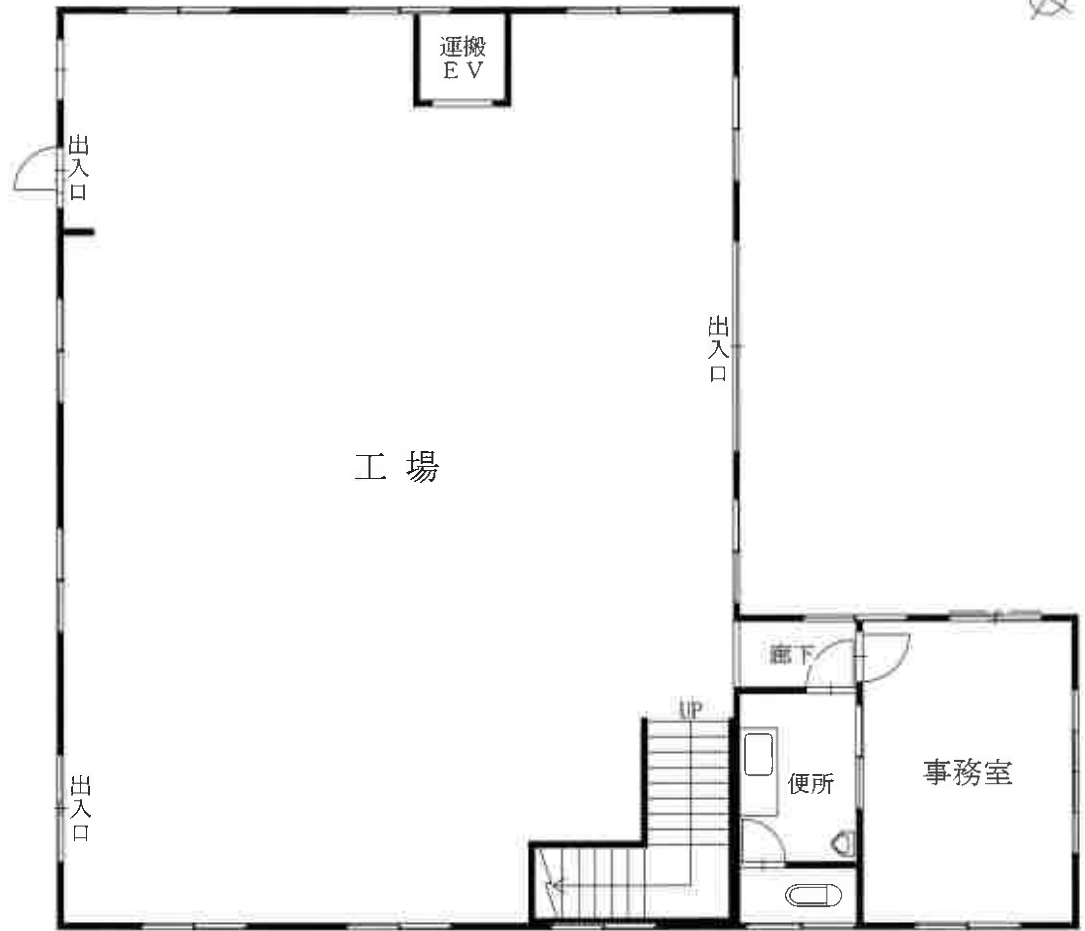
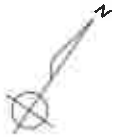
(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

土地建物配置図(概略)

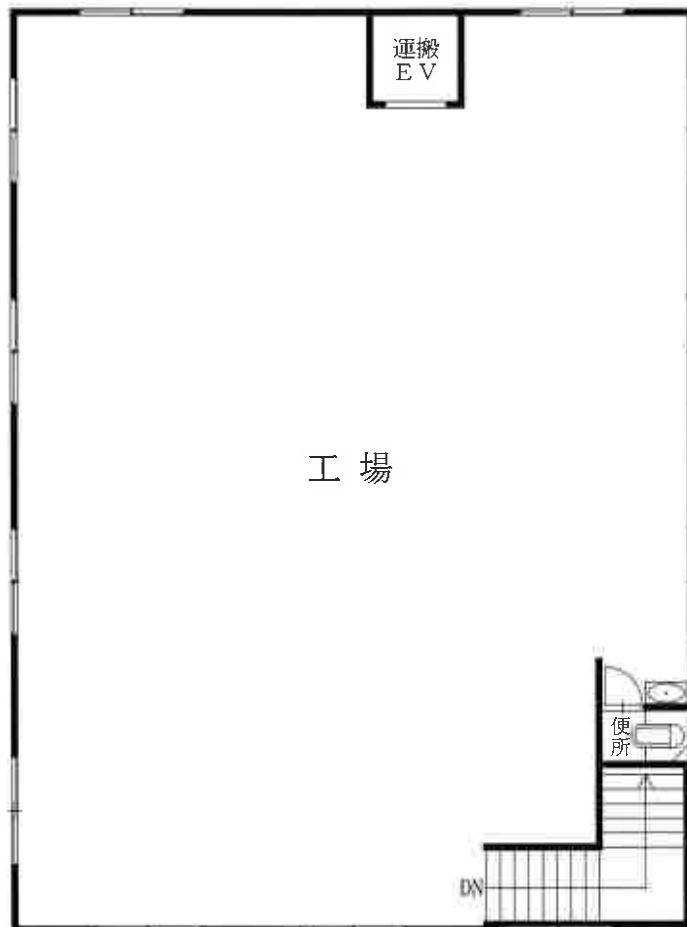


建物間取図（概略）

主である建物
1 階

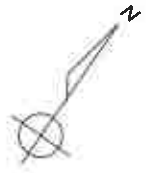


2 階

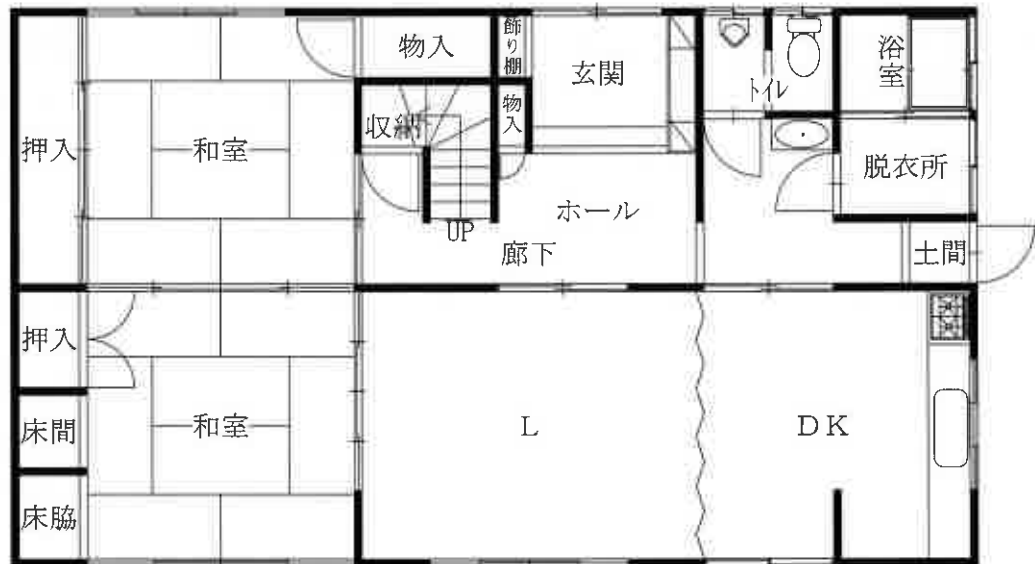


建物間取図（概略）

附属建物 符号 1



1 階



2 階

