

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	9, 480, 000 7, 584, 000	一括	1, 896, 000	76, 700	18, 147
4	4, 400, 000				
5	5, 080, 000				

物 件 目 録

4 所 在 田原市福江町沢

地 番 1 番

地 目 宅地

地 積 273.42 平方メートル

5 所 在 田原市福江町沢 1 番地

家屋 番号 1 番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 115.83 平方メートル

2 階 173.43 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 136.08 平方メートル

2 階 173.43 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月30日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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4】

隣地(地番2番、3番)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。



物 件 目 録

4 所 在 田原市福江町沢
 地 番 1 番
 地 目 宅地
 地 積 273.42 平方メートル

5 所 在 田原市福江町沢 1 番地

家屋 番号 1 番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 115.83 平方メートル
 2 階 173.43 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 136.08 平方メートル
 2 階 173.43 平方メートル



令和 6 年(4)第 58 号

令和 6 年 8 月 26 日受理

令和 7 年 5 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 4, 5)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 4 | 所 在 | 田原市福江町沢 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 273.42平方メートル |
| 5 | 所 在 | 田原市福江町沢1番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.83平方メートル |
| | | 2階 173.43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4		
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ 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5		
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: 居宅・事務所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約136.08㎡(概測)		
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管財業務の一環として、破産者を居住させて占有している。		
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	☒ 西側から南側にかけて未登記増築部分約20.25㎡(概測)がある。		
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		
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Bの破産管財人です。私が物件4, 5を管理占有しています。 2 物件5には、管財業務の一環として、破産者を居住させて占有しています。
■ B (破産者)	1 私は、物件5に妻と一緒に居住しています。私は、令和6年1月ころまで、マスマン原木工所（以下「原木工所」という。）という屋号で、建具等の製造業を営んでいました。物件5は、原木工所の事務所兼居宅として使用していました。 2 大雨が降ると、物件5の1階洋室2の天井からポツポツと雨漏りがします。物件5に水回り等の不具合はありません。 3 物件5を増改築したことはありません。 4 物件5でペットを飼ったことはありません。 5 物件4が隣地と境界等の争いになったことはありません。 6 物件4, 5が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。

(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

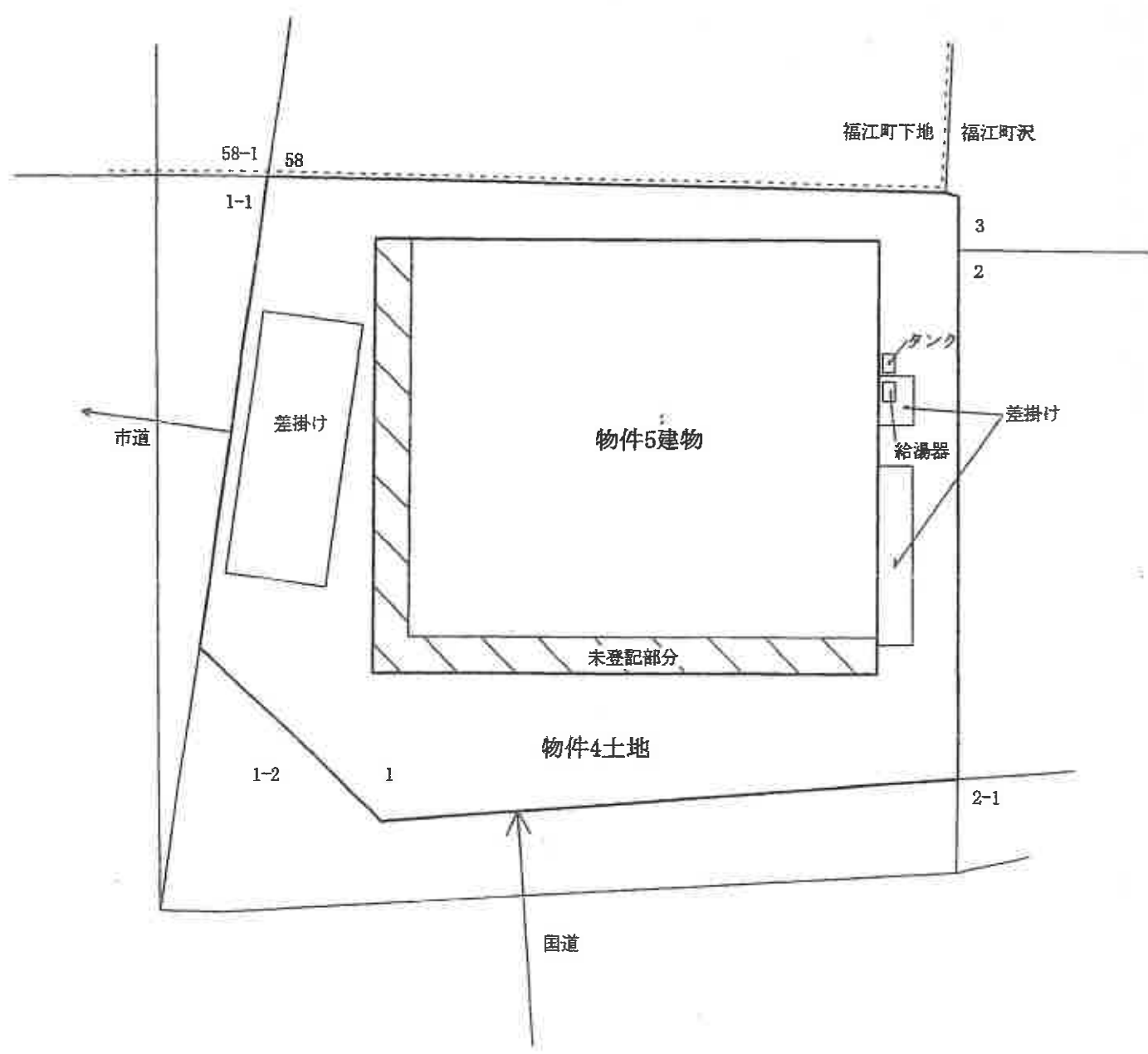
- 1 物件4, 5の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件4は, 物件5の敷地となっている。物件4は, 南側及び西側が道路に接面している。物件4の南東角, 南西側南角, 南西側北角, 北西角及び北東角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件4は, 北側をブロック塀で囲まれているが, 物件4と3番の土地との境界及び物件4と2番の土地との境界は, いずれも不明確である。
- 3 物件5の1階洋室2の天井, 1階台所・食堂の天井及び1階事務所の天井等, 建物内の随所に雨漏りによるしみが認められる。
- 4 物件5の西側から南側にかけて, 未登記増築部分約20.25㎡(概測)がある。
- 5 物件5は, 建築後約50年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷, 劣化等が散見される。
- 6 物件5の西側及び東側に差掛けがそれぞれある。
- 7 物件5の東側に給湯器及びタンクがある。

(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9月2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
6年9月18日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (田原市役所)
6年10月15日 (火) 13:20-14:50	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, 破産者立会い, 聴取, 簡易計測
6年10月17日 (水) 14:20-14:25	(電話)	占有状況等調査 (破産管財人)
7年1月24日 (金) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
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 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で, 施錠されていたため, 立会証人を立ち会わせ, 破産管財人から拝借した 合い鍵により解錠し, 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

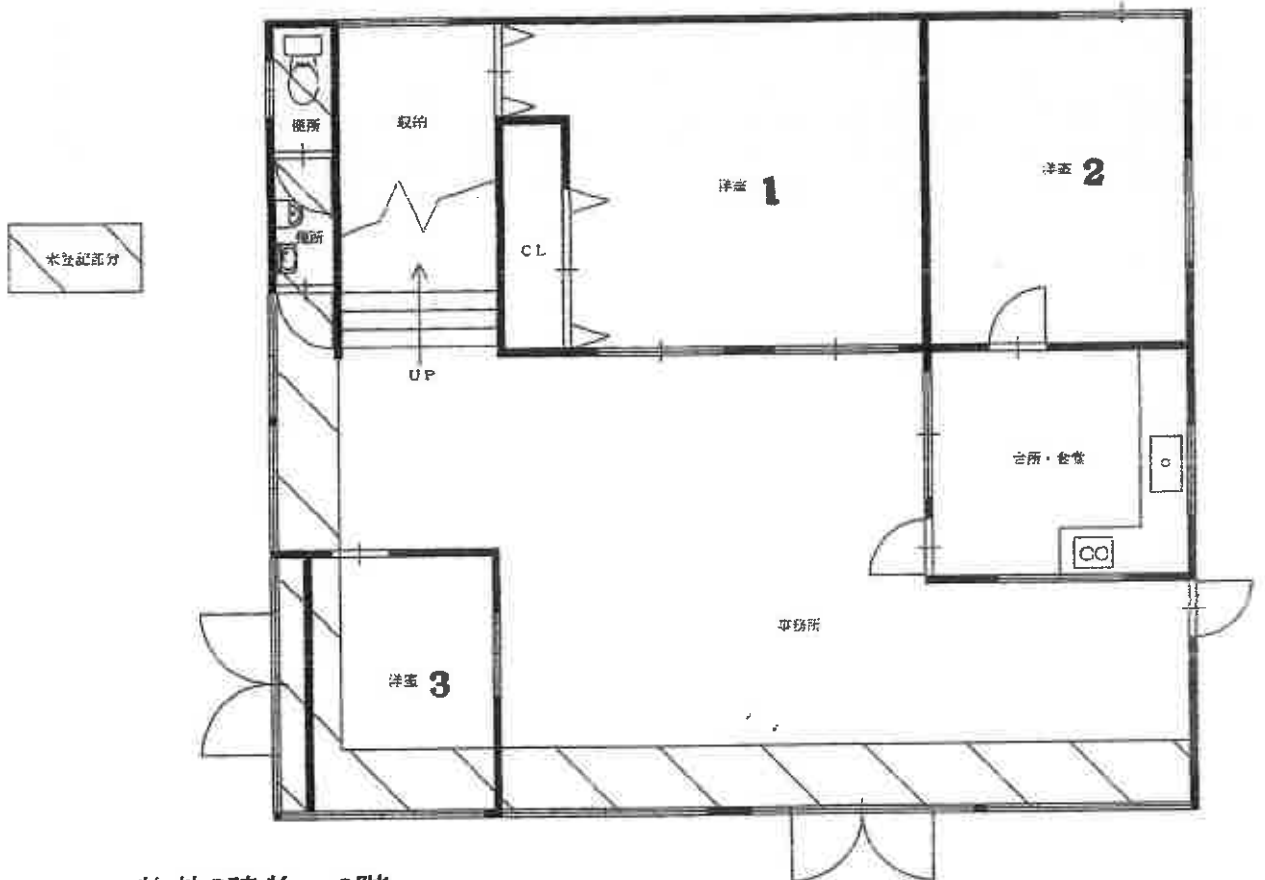
土地建物配置図 (概略)



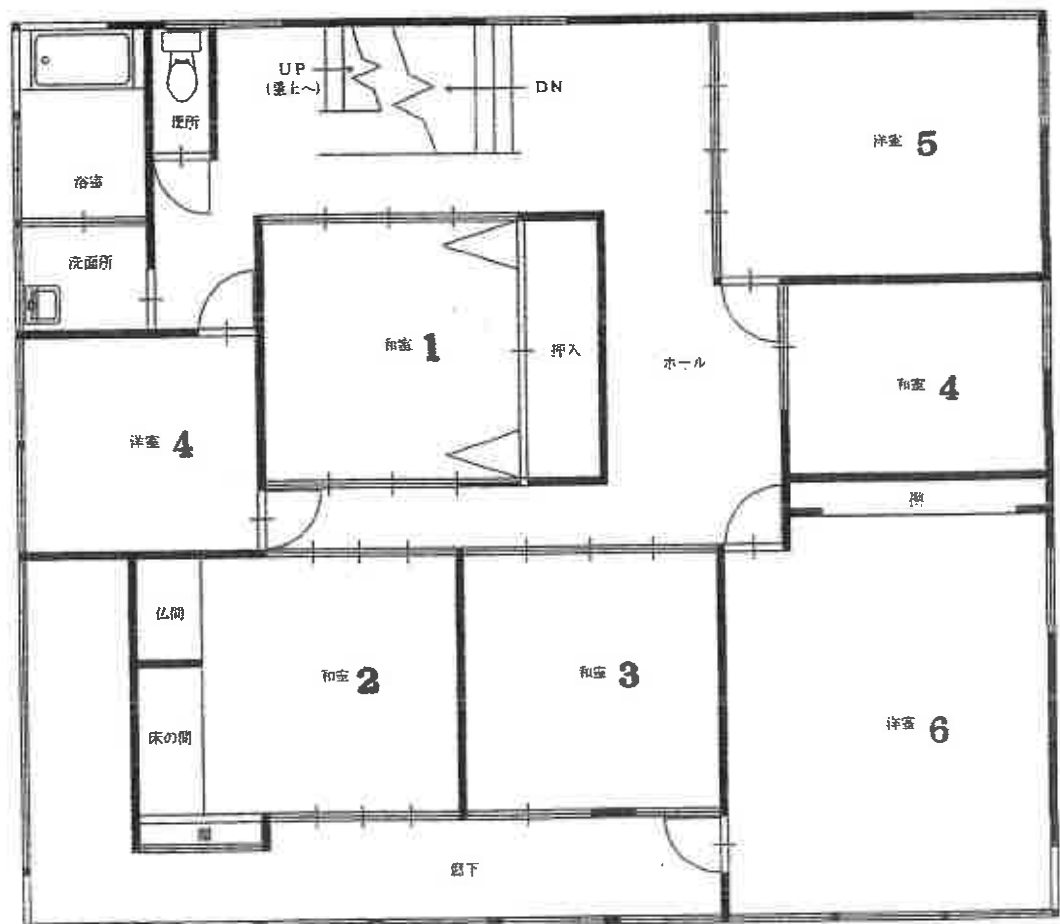
建物間取図 (概略)



物件5建物 1階



物件5建物 2階



物件 5



①屋外の状況

物件 4



②屋内の状況
事務所



③屋内の状況
洋室3



④屋内の状況
台所・食堂



⑤屋内の状況
浴室



⑥屋内の状況
洋室2の天井
の状況



⑦屋内の状況
台所・食堂の
天井の状況



⑧屋内の状況
事務所の
天井の状況

令和 6 年（ケ）第 58 号

令和 6 年 8 月 27 日 受 理

令和 6 年 10 月 15 日 現地調査

令和 7 年 4 月 28 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

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 4,400,000 円
物件 5 (建物)	金 5,080,000 円

- 1 一括価格は、物件 4、5 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合計価格である。
- 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 4 の内訳価格は、物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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
4	所在地 番目積	田原市福江町沢 1番 宅地 273.42㎡	「同左」
5	所家屋番 種面類積 構床造積	田原市福江町沢1番地 1番 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 115.83㎡ 2階 173.43㎡	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
5	・1階に未登記部分が概測で約20.25㎡あるため、1階床面積は概測で約136.08㎡、2階床面積は173.43㎡、延床面積は約309.51㎡として評価する。また登記上の種類は居宅であるが、現況は居宅兼事務所としての利用である。		

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4）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約19.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 300% 準防火地域 立地適正化計画区域(都市機能誘導区域、居住誘導区域)
画地条件 (規模、形状等)	地積 273.42㎡ 間口 約19.5m、奥行 約15.3m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	南側現況幅員約22～23m舗装国道及び西側現況幅員約6.3m舗装県道とほぼ等高接面する角地である。(南側道路及び西側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	物件4土地は、物件5建物の敷地等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：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
土壌汚染の可能性の調査	目視では土壌汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば、旧来から宅地としての利用であるが土壌汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	
特記事項	・マップあいち(津波災害情報マップ)によれば、本件土地の西側一部が津波災害警戒区域に含まれており、水害の危険性を有する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物 ＜家屋番号1番＞
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50年 5月20日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 サイディング、吹付塗装等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気、給排水、LPガス その他 ー
床面積（現況）	概測約309.51㎡
現況用途等	現況用途 居宅兼事務所 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	・1階南側の事務所や台所・食堂の天井等に雨漏りの跡が見られ、台所・食堂の床にたわみがあるほか、建物各所に経年相応の劣化が認められる。 ・1階に未登記部分が概測で約20.25㎡あるが、床面積の確定等には専門職による調査が必要である。 ・2階階段から屋上へ出入りすることが可能であり、屋上には塔屋がある。 ・建物の建築年によりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。

第5 評価算出の過程

1 基礎となる価格の判定

(1) 建付地価格 (物件4)

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
4	40,900	1.04	273.42	0.90	10,470,000

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)

地価調査 田原 (県) 5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$42,200 \text{ 円/㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/101 = 40,900 \text{ 円/㎡}$

(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：なし。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：角地1.04

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を現況から見て10%と査定。

(2) 建物価格 (物件5)

目的建物の再調達原価を、現在の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
5	198,000	309.51	0.05	3,060,000

ウ 現価率：耐用年数を越えた建物であり、維持管理の状態に基づき現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、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
4	10,470,000	0.40	法定地上権	4,190,000

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40%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
4	10,470,000	-4,190,000		1.00	0.70	4,400,000
5	3,060,000	+4,190,000	0	1.00	0.70	5,080,000
一括価格(合計)						9,480,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

地価調査価格 田原（県）5－2

所 在：田原市古田町エゲノ前138番1

価 格：42,200円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約17.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：896㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西16m国道に接面

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）、準防火地域

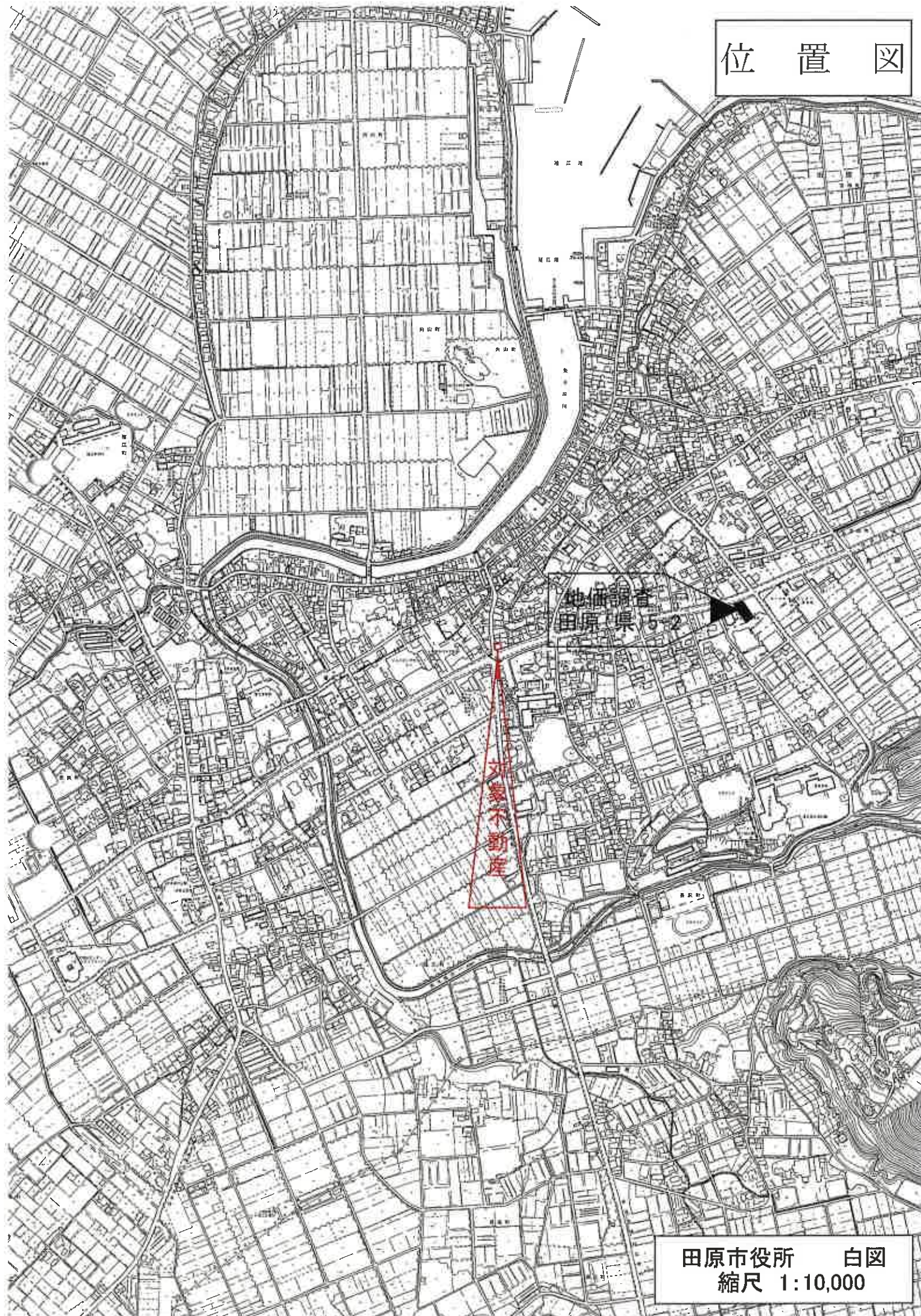
地域の概要：中小規模の店舗、営業所等が見られる路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

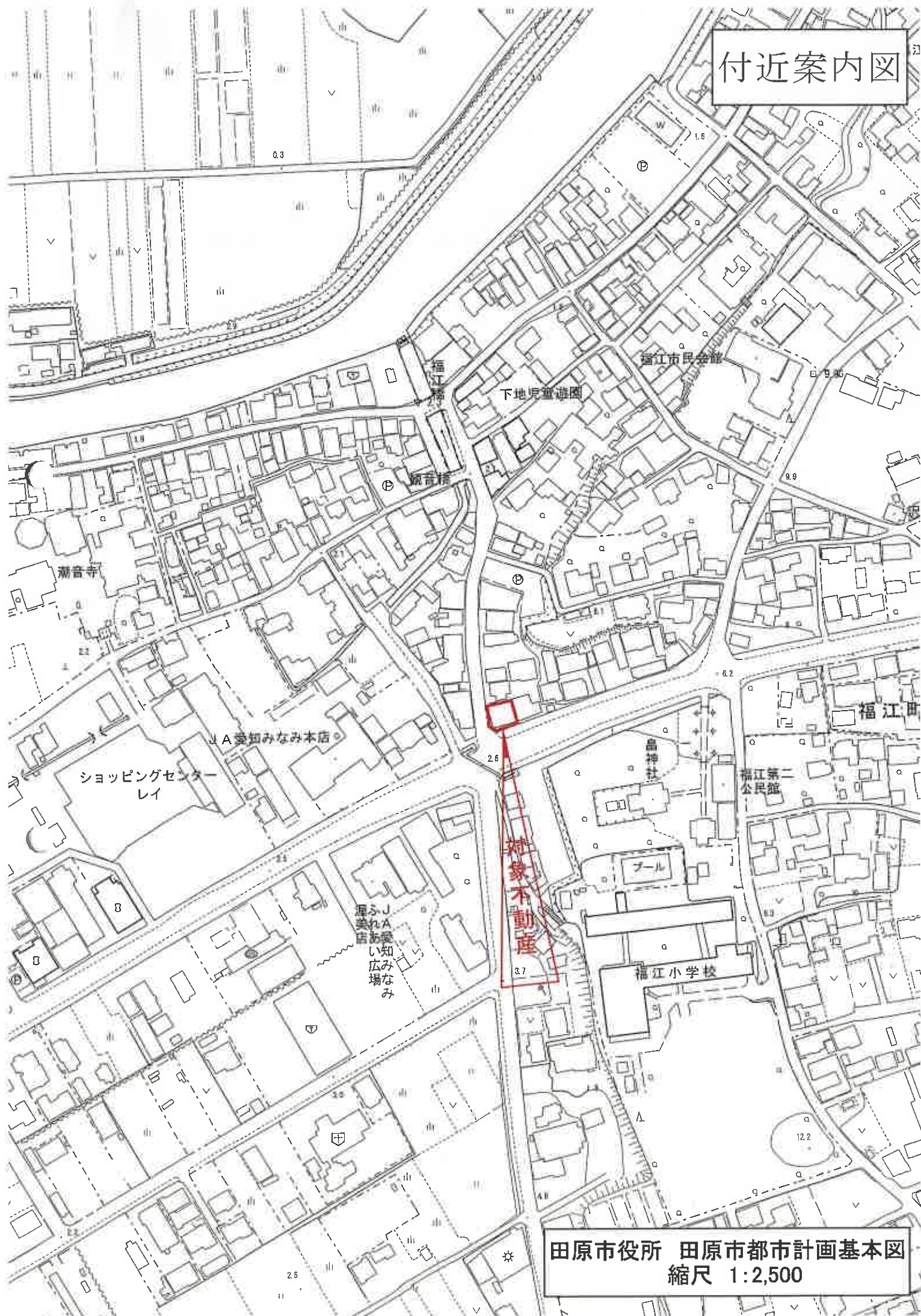
以 上

位置図

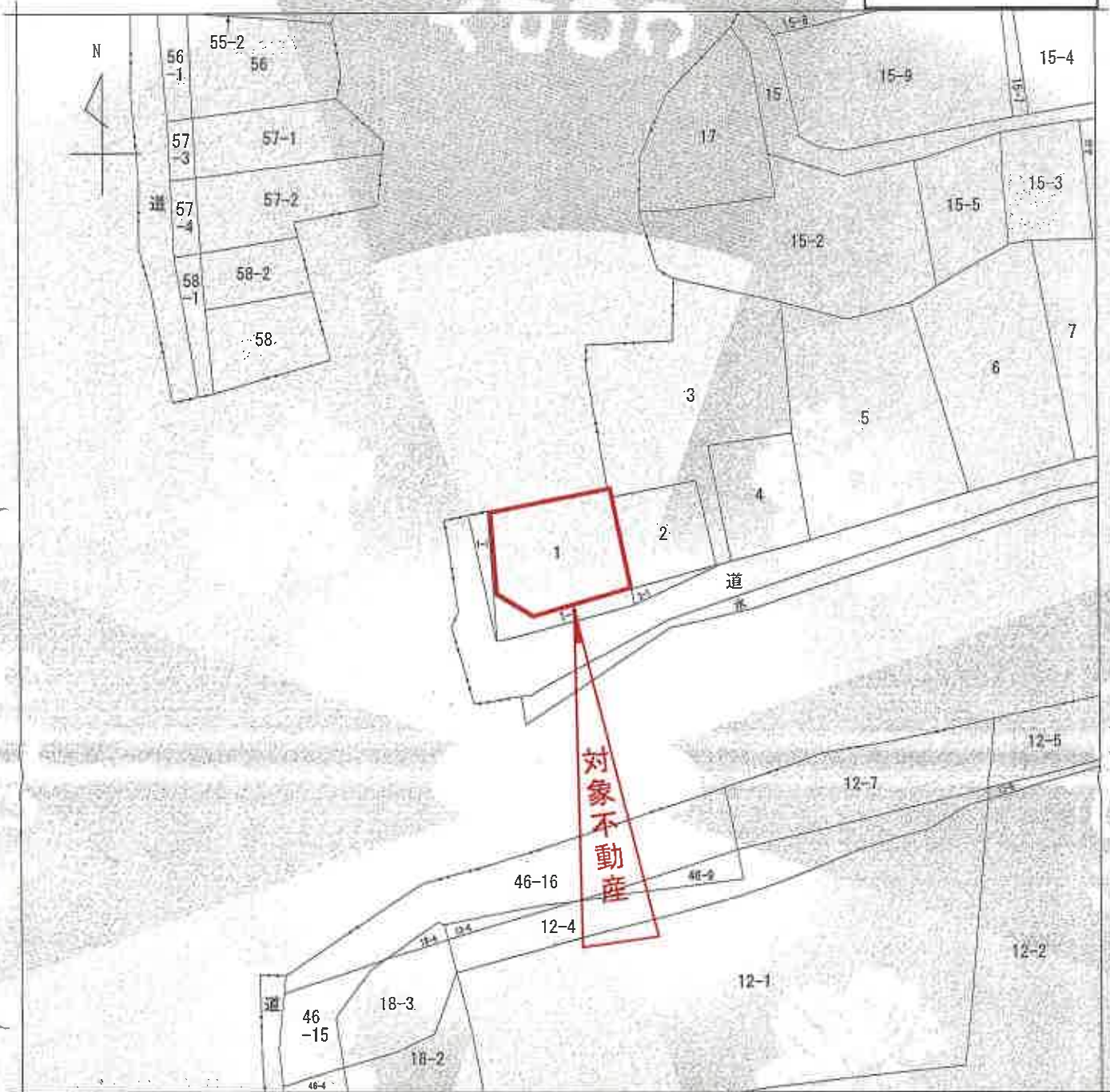


田原市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図



田原市役所 田原市都市計画基本図
縮尺 1:2,500



(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	田原市福江町沢					地番	1番		
出力縮尺	縮尺不明	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					備付年月日(原図)	昭和60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6年7月16日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

登記年月日：平成12年2月16日

令和6年7月16日

名古屋法務局登記部

登記部

請求番号：9-3

9440076

各階平面図

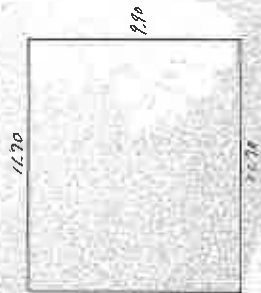
/

建物図面

建築部建築業町大字福力沢1番地

平成17年10月1日行政区画を田原市福江町と変更

1階

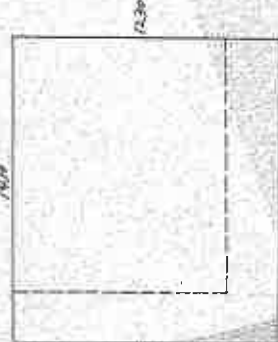


床積

$$9.90 \times 11.70 = 116.8300$$

床面積 116.83

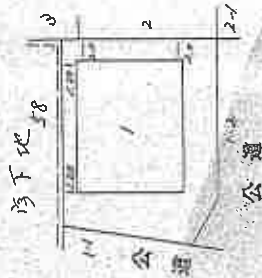
2階



床積

$$12.30 \times 14.10 = 173.4300$$

床面積 173.43



A4判に縮小



(全員専用)

作製者

縮尺

1/250

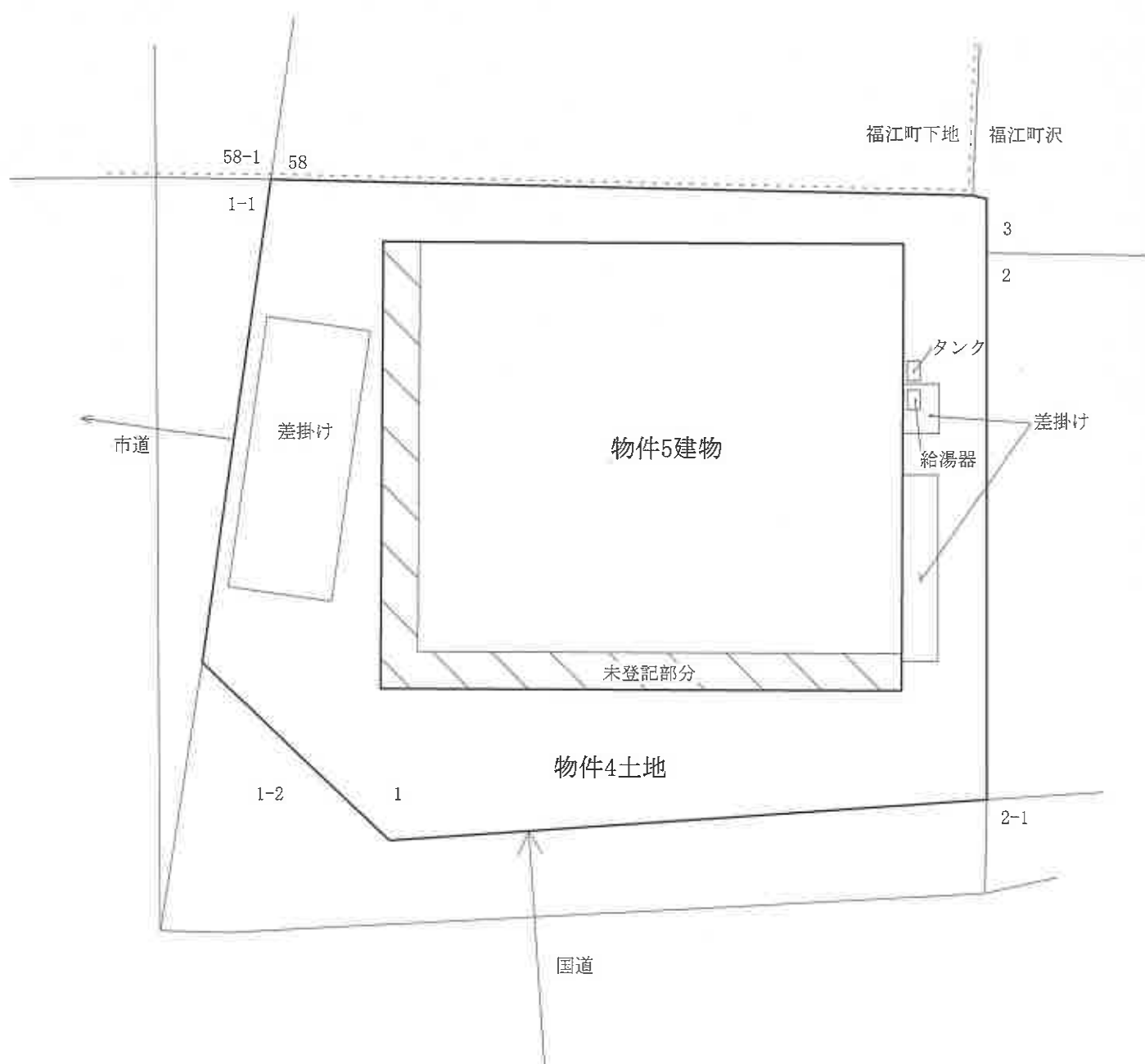
申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会)

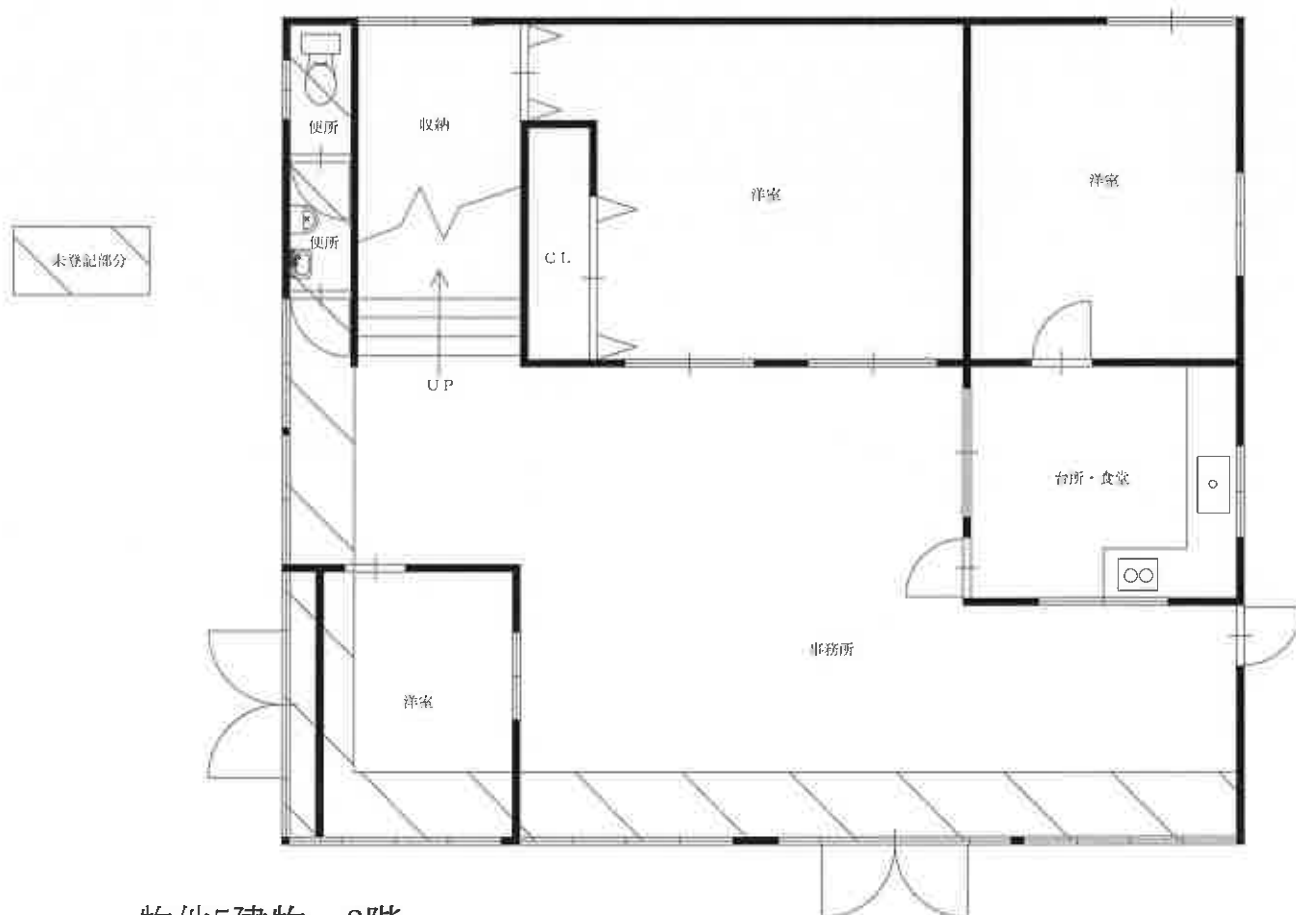
土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



物件5建物 1階



物件5建物 2階





物件 4 土地

写真番号 1

物件 5 建物



物件 5 建物

写真番号 2

物件 4 土地