令和　７年（ケ）第　　３２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２４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　８年　４月　８日から 令和　８年　４月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月２２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　８年　５月１３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　８年　４月３０日　午前　９時００分から 令和　８年　４月３０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　８年３月２４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	24, 920, 000 19, 936, 000	一括	4, 984, 000	268, 596	59, 886
1	3, 350, 000				
2	21, 570, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　蒲郡市形原町東上松

　　地　　番　　４３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．２８平方メートル

２　所　　在　　蒲郡市形原町東上松　４３番地４

　　家屋　番号　　４３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　６７．１８平方メートル
　　２階　９３．８８平方メートル
　　３階　９３．８８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　32号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月27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
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　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　蒲郡市形原町東上松

　　地　　番　　４３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．２８平方メートル

２　所　　在　　蒲郡市形原町東上松　４３番地４

　　家屋　番号　　４３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　６７．１８平方メートル
　　２階　９３．８８平方メートル
　　３階　９３．８８平方メートル

令和 7 年(ケ)第 32 号

令和 7 年 6 月 2 日受理

令和 7 年 12 月 3 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

（執 No. 3）

令和　７年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　蒲郡市形原町東上松

　　地　　番　　４３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．２８平方メートル

　　所有者

２　所　　在　　蒲郡市形原町東上松　４３番地４

　　家屋　番号　　４３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面．積　　１階　６７．１８平方メートル
　　２階　９３．８８平方メートル
　　３階　９３．８８平方メートル

　　所有者

（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　■その他の者（破産者株式会社牧原水産破産管財人） 上記の者が本件土地上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が異なる（□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（破産者株式会社牧原水産破産管財人）　□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　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

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部
占有者	■破産者株式会社牧原水産破産管財人
占有状況	■敷地（物件１）　□通路 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫

■関係人（■Ａ（破産者株式会社牧原水産破産管財人））の陳述の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□無権原
占有開始時期		平成２３年１１月ころ
最初の契約等	契約日	平成２３年１１月ころ
	期間	平成２３年１１月ころから　□令和　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　年　月ころから　□令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金　　円（毎月　　日限り　　分を振込支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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，株式会社牧原水産（以下「牧原水産」という。）の破産管財人です。物件２には，令和６年１２月ころまで，牧原水産の代表者であるＢが居住していましたが，令和６年１２月ころ以降，物件２は，空き家の状態です。 2　物件１は，Ｃの所有ですが，牧原水産が，物件１を物件２の敷地として使用するにつき，Ｃとの間で，賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく，無償で借りています。

（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，北側が道路に接面している。物件１の北東角，南西角及び北西角には，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、南東角，西側東角及び西角については，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は，東側を一部ブロックで，南側をフェンスで，西側を一部フェンスで，それぞれ囲まれている。

3　物件２は，建築後，約１４年が経過しており，建物内に経年相当の汚れ，傷等が散見される。

（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6月11日（水） 14:40-15:00	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6月18日（水） 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支部	登記関係書類取得
7年7月3日（木） 14:50-16:20	目的物件所在地	（立入調査）聞取確認，写真撮影（屋内外），評価人同行
7年7月3日（水） 16:20-16:30	（電話）	占有状況等調査（A）
7年8月20日（水）	（郵便）	住民票取寄（蒲郡市役所）（C）
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７月３日

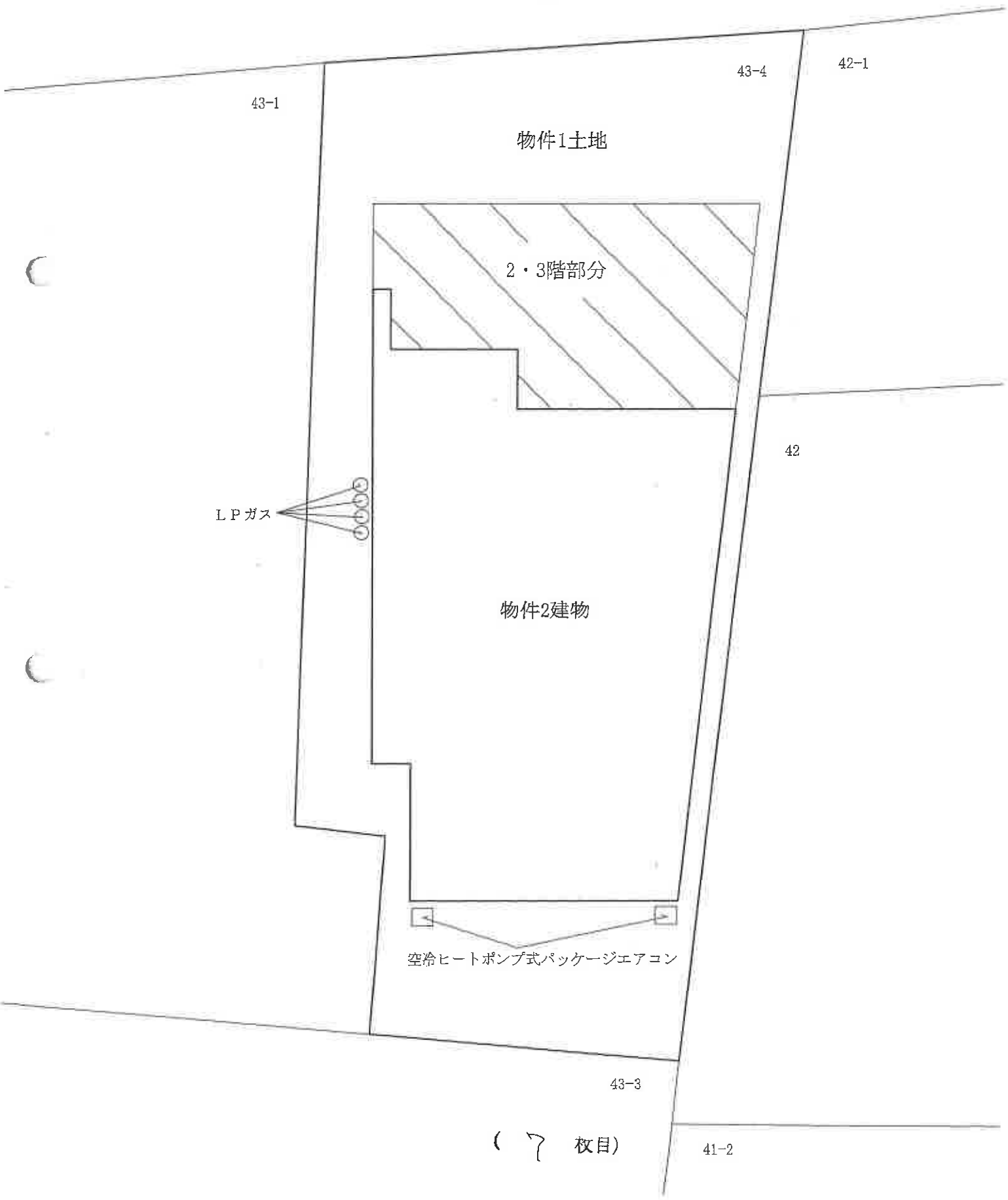
本件建物は全戸不在で施錠されていたので，立会証人を立ち会わせ，破産管財人から拝借した合い鍵により解錠し，本件建物内に立ち入った。

□　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

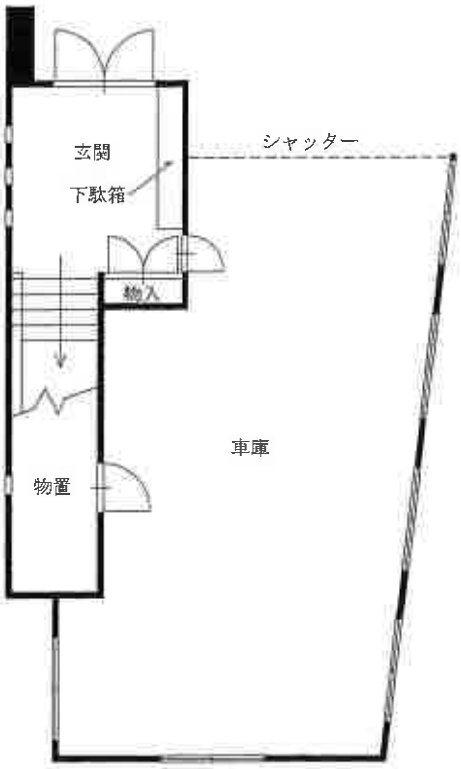
土地建物配置図（概略）



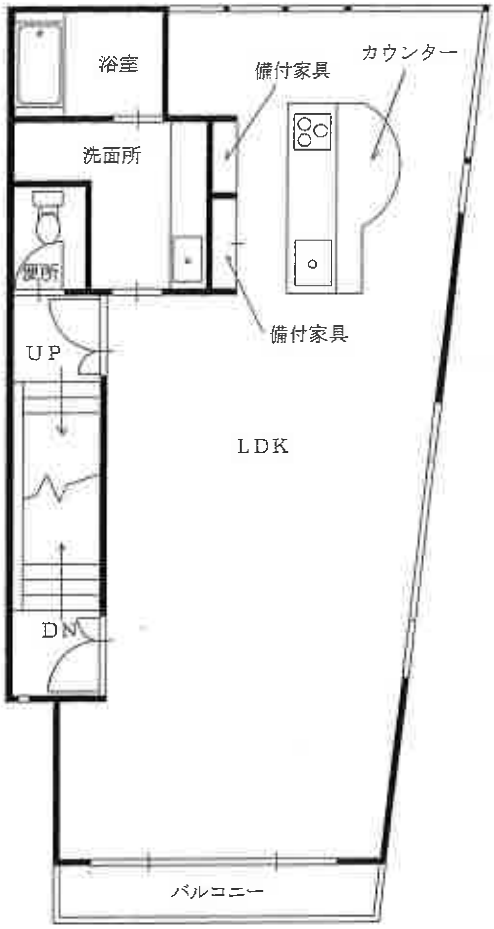
（ 7 枚目）

建物間取図（概略）

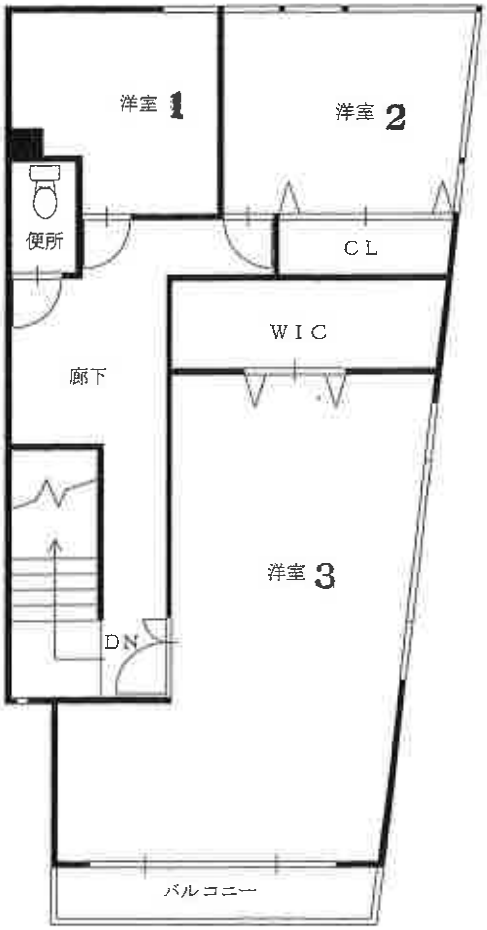
1階



2階



3階



物件２

①屋外の状況

物件１

②屋内の状況
車　庫

③屋内の状況
ＬＤＫ

④屋内の状況
浴　室

令和　７年（ケ）第３２号
令和　７年　６月　５日　　受　　理
令和　７年　７月　３日　　現地調査
令和　７年　７月２４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２４，９２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，３５０，０００円
物件２（建物）	金２１，５７０，０００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　　番 地　　目 地　　積	蒲郡市形原町東上松 ４３番４ 宅地 １６５．２８㎡	「同左」
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	蒲郡市形原町東上松　４３番地４ ４３番４ 居宅 鉄骨造陸屋根３階建 １階　６７．１８㎡ ２階　９３．８８㎡ ３階　９３．８８㎡	「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	名古屋鉄道蒲郡線「形原」駅の南西方道路距離約６００ｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を主体に寺院等も見られる既成住宅地域	
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 建蔽率 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％ － 立地適正化計画（居住誘導区域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件（規模,形状等）	地積　１６５．２８㎡ 間口　約９．６ｍ、奥行　約１７．７ｍ 形状　やや不整形	
接面道路の状況	北側幅員約３．８ｍ舗装市道とほぼ等高接面する中間画地である。（北側道路は建築基準法上の道路であるが、幅員４ｍ未満であるため所謂セットバックが必要である）	
土地の利用状況等	物件１土地は、物件２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　なし（個別浄化槽）	
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利用されてい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	・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主である建物 ＜家屋番号４３番４＞
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２３年１１月１日新築 経　過　年　数　　約１４年 経済的残存耐用年数　　約２６年
仕　　様	構　　造　鉄骨造 屋　　根　陸屋根 外　　壁　タイル貼り 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ガス等 そ　の　他　ＩＨキッチン、空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン
床面積(現況)	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途　居宅 間　取　り　３ＬＤＫ＋車庫 （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品　　等	やや優る
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	・経年相応の使用状況にある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格の判定

（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	41,400	0.96	165.28	0.90	5,910,000

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　蒲郡（県）－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

40,300 円／㎡ × 96.4／100 × 100／102 × 100／92 ＝ 41,400 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（東）、角地等1.02を考慮。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：形状0.96

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２）

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
2	220,000	254.94	0.60	33,650,000

ウ　現価率：［残価率5％＋（1－残価率5％）×｛経済的残存耐用年数26年／（経済的残存耐用年数26年＋経過年数14年）｝］×（1－観察減価率10％）＝0.60

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
1	5,910,000	0.10	使用借権	591,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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	5,910,000	−591,000		0.90	0.70	3,350,000
2	33,650,000	＋591,000	0	0.90	0.70	21,570,000
一括価格（合計）						24,920,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正：中古建物付不動産であり、対象不動産の所在する地区の市場流通性が劣ること等を考慮して10%を減価した。
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

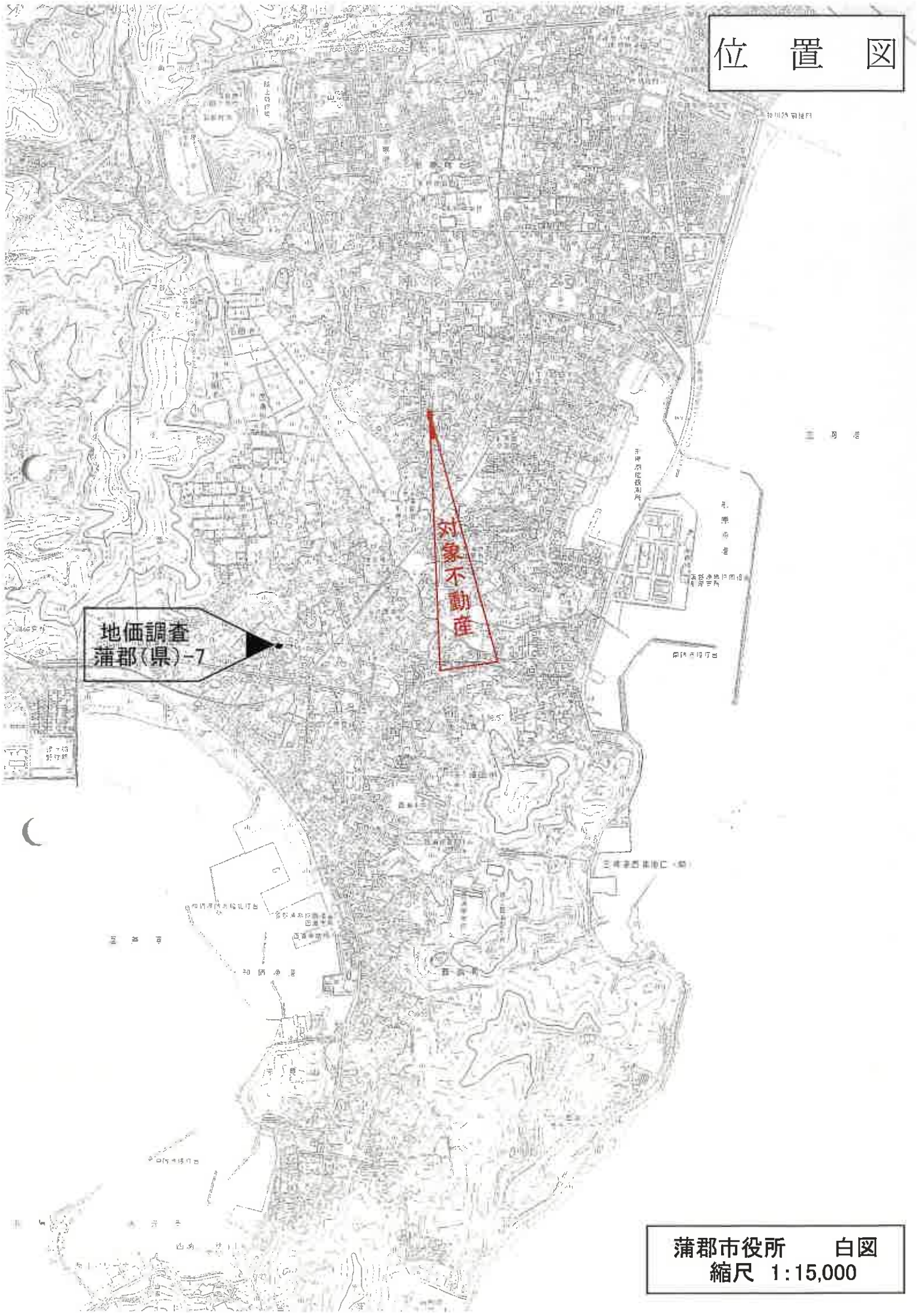
地価調査価格　蒲郡（県）－７
所　　在：蒲郡市西浦町神谷門戸４４番１
価　　格：４０，３００円／㎡
位　　置：名古屋鉄道蒲郡線「西浦」駅の南西方道路距離約４００ｍ
価格時点：令和６年７月１日
地　　積：３０４㎡
供給処理施設：水道
接面街路：東４．５ｍ市道、北側道に接面
用途指定等：準工業地域（建蔽率６０％，容積率２００％）
地域の概要：住宅の中に作業所等が見られる既成住宅地域

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
５　土地建物配置図（概略）
６　建物間取図（概略）
７　現況写真

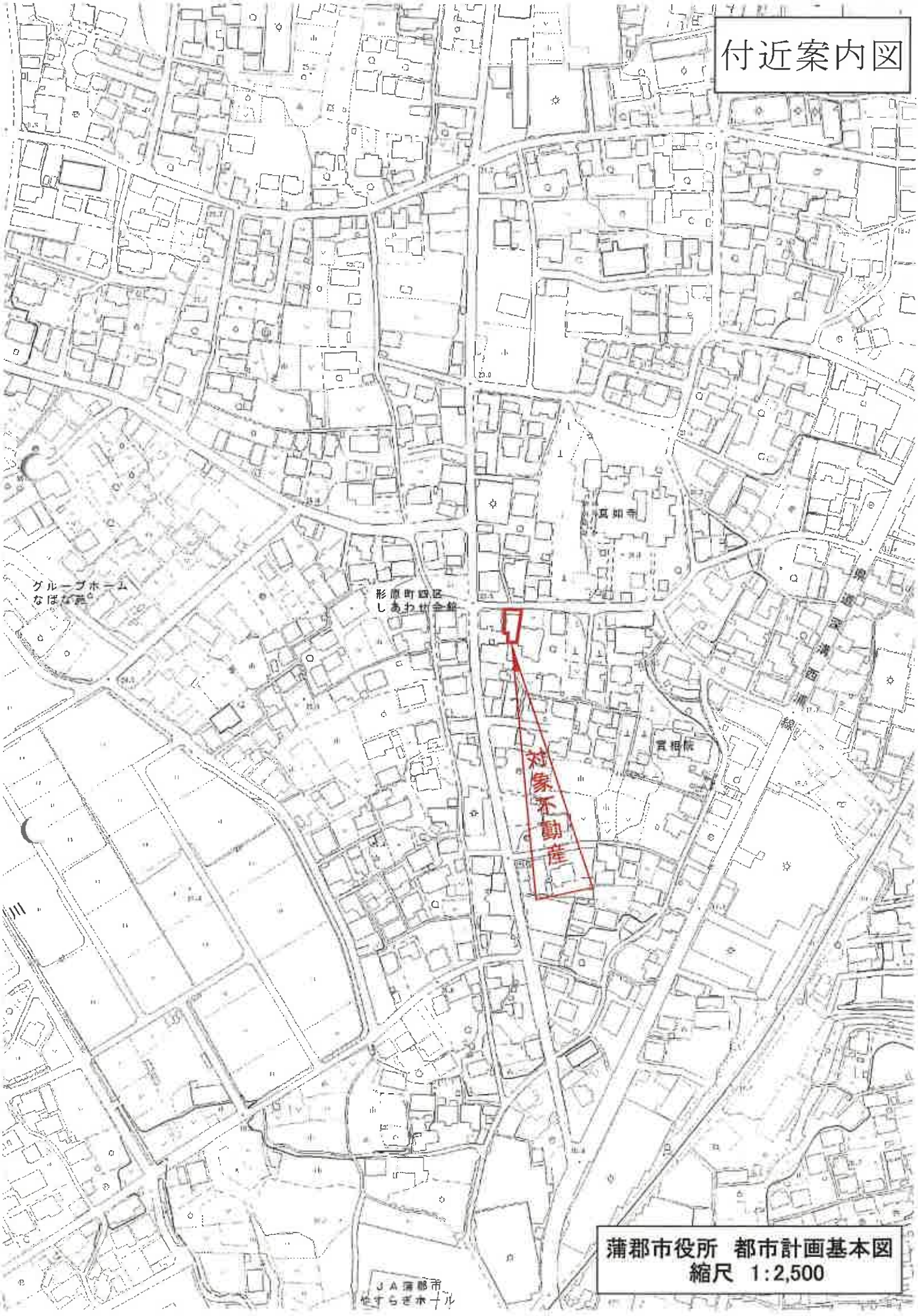
以　上

位　置　図



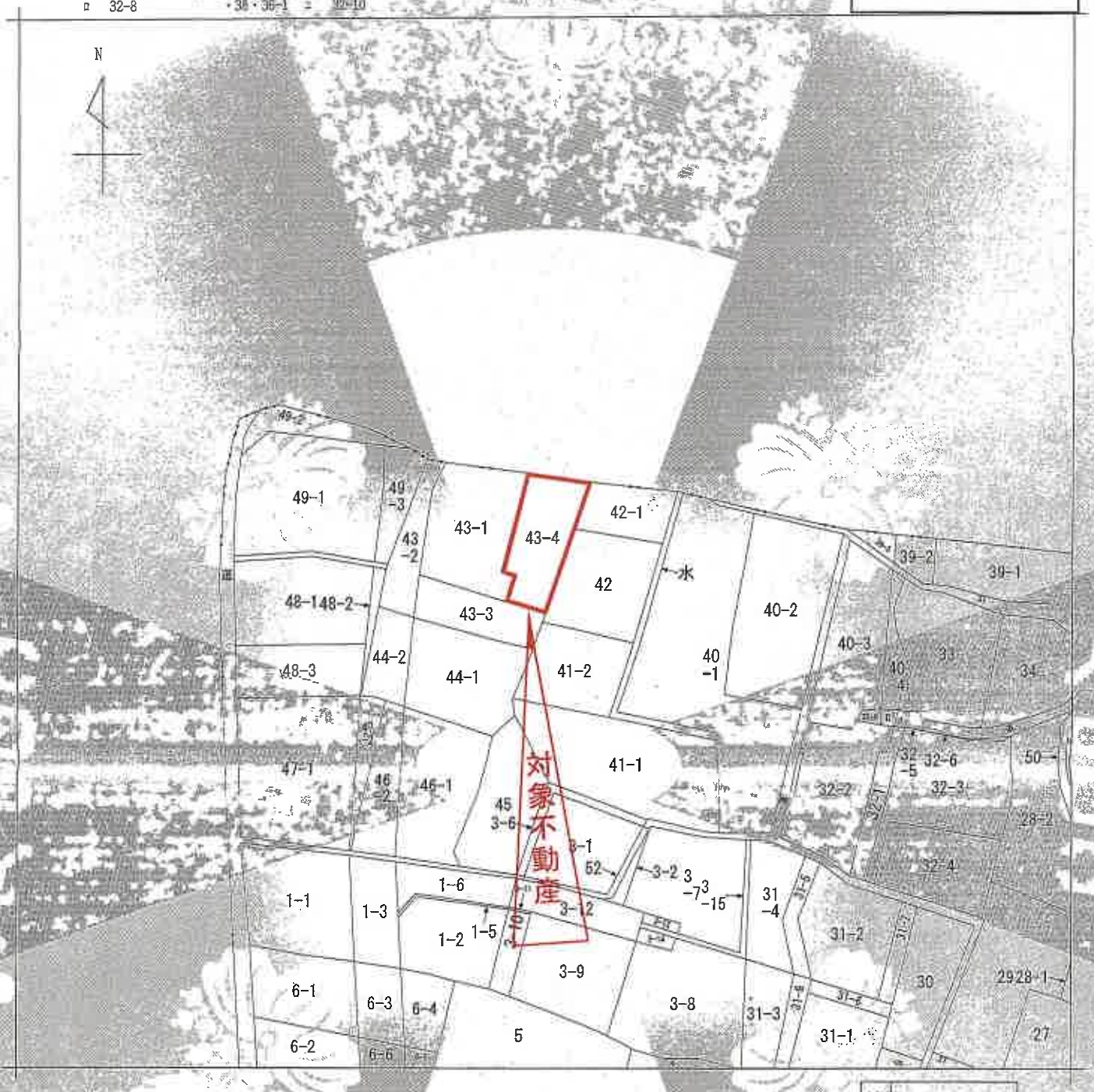
蒲郡市役所　　白図
縮尺　1:15,000

付近案内図



蒲郡市役所　都市計画基本図
縮尺　1:2,500

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ものです。

地番区域見出
形原町 東上松

請求部分	所在	蒲郡市形原町東上松					地番	43番4	
出力縮尺	1/600	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）			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7年4月15日
名古屋法務局豊川出張所
登記官 [redacted]

請求番号：6-1
(1/1)

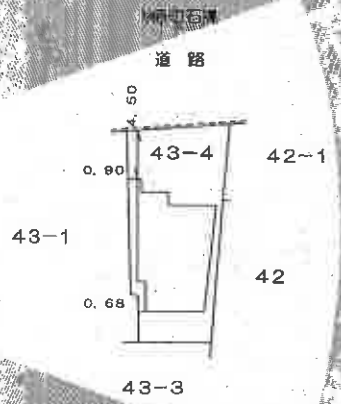
登記年月日：平成23年11月24日

これは図面に記録されている事項を証明した書面である。
令和7年4月15日
名古屋法務局豊川出張所
登記官

建物図面
各階平面図

地番	43番4
土地の所在	蒲郡市形原町東上松43番地4

1/2



作成者	[redacted]	作成	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会）

A4判に縮小

請求番号：6-2

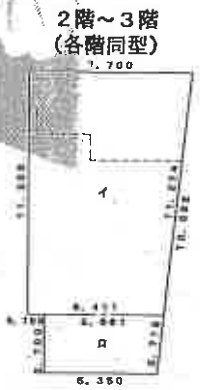
登記年月日：平成23年11月24日

これは図面に記録されている事項を証明した書面である。
令和7年4月15日
名古屋法務局豊川出張所
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	43番4
建物の所在	蒲郡市形原町東上松43番地4

2/2



求積表

イ (7.700 + 6.411) × 11.200 × 1/2 = 79.021600
ロ (5.661 + 5.350) × 2.700 × 1/2 = 14.864850
合計 93.886450
床面積 93.88㎡

求積表

イ 0.350 × 1.200 = 0.420000
ロ 2.900 × 1.200 = 3.480000
ハ (7.228 + 6.411) × 7.100 × 1/2 = 48.118450
ニ (5.661 + 5.350) × 2.700 × 1/2 = 14.864850
合計 67.183300
床面積 67.18㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(会員専用)

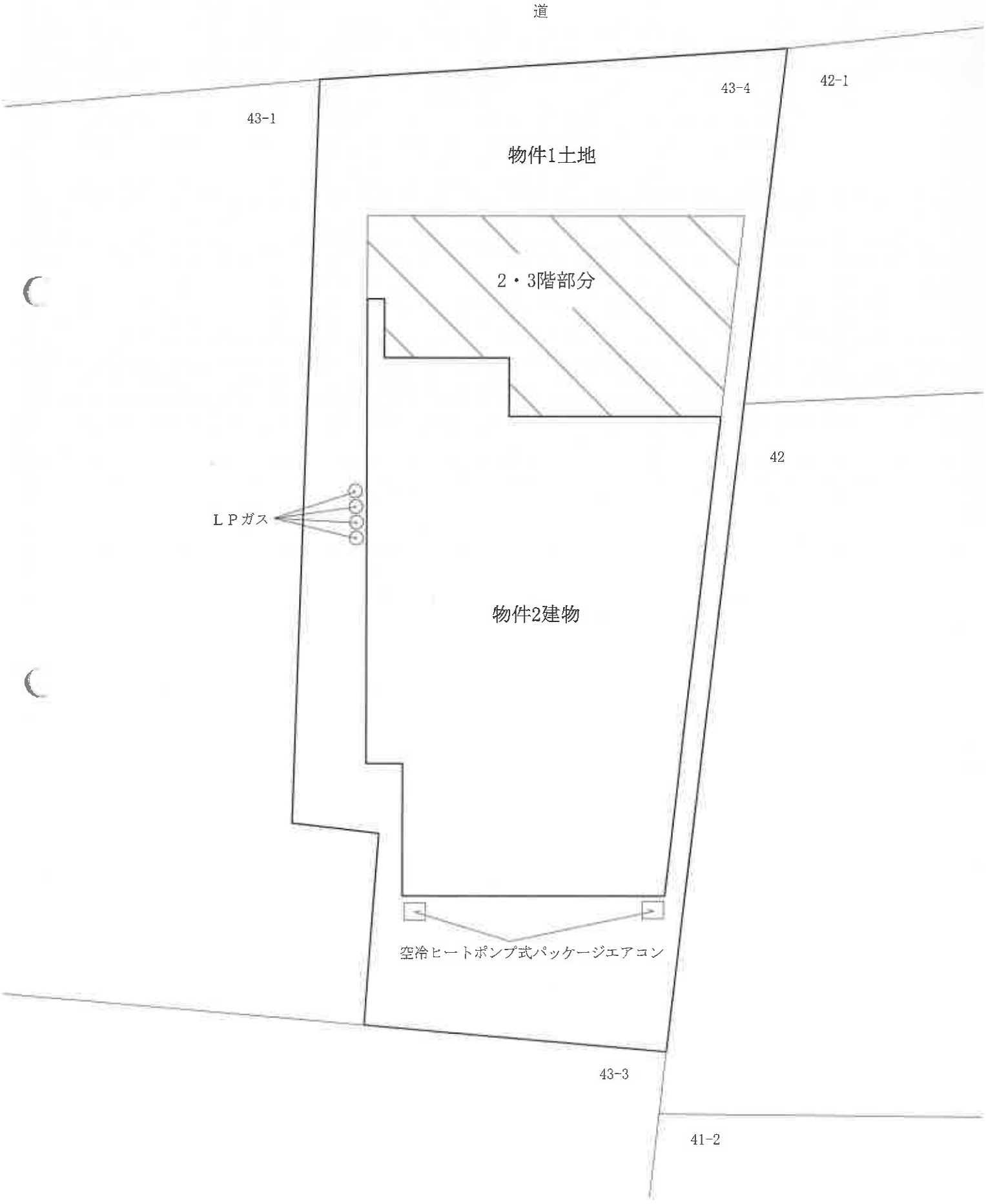
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

[redacted]

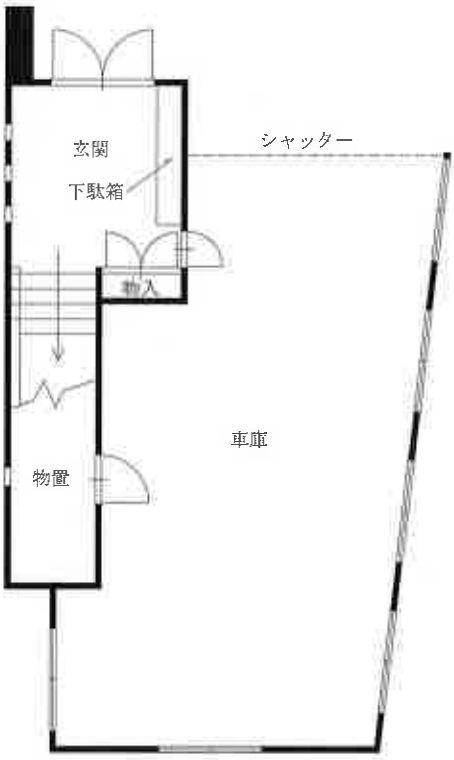
請求番号：6-2

土地建物配置図（概略）


N
道
43-1
43-4
42-1
物件1土地
2・3階部分
42
ＬＰガス
物件2建物
空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン
43-3
41-2

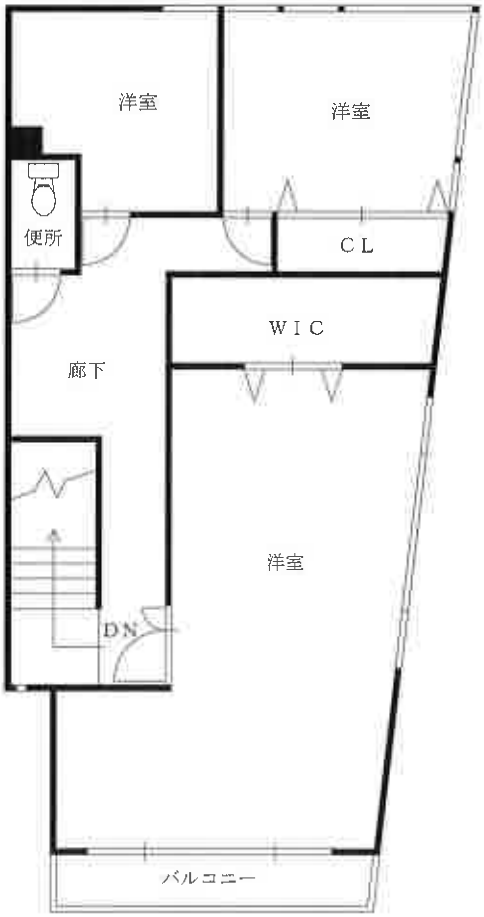
建物間取図（概略）

1階



2階

3階



物件２建物　　写真番号　1　　物件１土地

物件２建物　　写真番号　2　　物件１土地