

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

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 9 月 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 9 時 5 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	25,180,000 20,144,000	一括	5,036,000	774,204	0
1	3,980,000				
2	4,820,000				
3	7,520,000				
4	2,010,000				
5	5,170,000				
6	1,680,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 |
| | 地 番 | 10 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 743.80 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 |
| | 地 番 | 10 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 750.41 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 |
| | 地 番 | 10 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 991.73 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 |
| | 地 番 | 10 番 95 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 495 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 10 番地 16 |
| | 家屋 番号 | 10 番 16 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 313.81 平方メートル

(現況)

床 面 積 約621.16 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1.65 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.98 平方メートル

6 所 在 豊橋市飯村町字高山 10 番地 18、10 番地 17

家屋 番号 10 番 18

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 356.11 平方メートル
2階 30.13 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約362.59 平方メートル
2階 30.13 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約8.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3.30平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月21日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3, 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号4, 6】

本件所有者が占有している。

【物件番号2, 3】

物件6建物所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

隣地(地番10番218)との境界が不明確である。

【物件番号5】

現存しない建物(附属建物1)の登記が存在する。

《 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 | 豊橋市飯村町字高山 |
| | 地 番 | 10番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 743.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 |
| | 地 番 | 10番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 750.41平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 |
| | 地 番 | 10番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 991.73平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 |
| | 地 番 | 10番95 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 495平方メートル |
| 5 | 所 在 | 豊橋市飯村町字高山 10番地16 |
| | 家屋 番号 | 10番16 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 313.81 平方メートル

(現況)

床 面 積 約621.16 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1.65 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.98 平方メートル

6 所 在 豊橋市飯村町字高山 10 番地18、10 番地17

家屋 番号 10 番18

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 356.11 平方メートル
2階 30.13 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約362.59 平方メートル
2階 30.13 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約8.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3.30平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 61 号

令和 7 年 9 月 26 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 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市飯村町字高山
地 番 1 0 番 1 6
地 目 宅地
地 積 7 4 3. 8 0 平方メートル

所有者

- 2 所 在 豊橋市飯村町字高山
地 番 1 0 番 1 7
地 目 宅地
地 積 7 5 0. 4 1 平方メートル

所有者

- 3 所 在 豊橋市飯村町字高山
地 番 1 0 番 1 8
地 目 宅地
地 積 9 9 1. 7 3 平方メートル

所有者

- 4 所 在 豊橋市飯村町字高山
地 番 1 0 番 9 5
地 目 雑種地
地 積 4 9 5 平方メートル

所有者 梅村アルミ工業株式会社



物 件 目 録

5 所 在 豊橋市飯村町字高山 10 番地 16

家屋 番号 10 番 16

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 313.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1.65 平方メートル

所有者

6 所 在 豊橋市飯村町字高山 10 番地 18、10 番地 17

家屋 番号 10 番 18

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 356.11 平方メートル
2 階 30.13 平方メートル

所有者 梅村アルミ工業株式会社



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1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☒ 雑種地(物件4) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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	☒ 所有者(B 物件1～3) ☒ その他の者(破産管財人A 物件4) 物件1土地乃至物件3土地はBが下記建物(物件5建物)を所有して占有しており、物件4土地は(A)が動産類を置いて占有している。 また、物件2土地及び物件3土地上には上記の者(A)が下記建物(物件6建物)を所有し、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	物件3土地上に電柱が4本存在している。		
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約621.16平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類: 物置} \\ \text{構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建} \\ \text{床面積: 約12.98平方メートル} \end{array} \right.$		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(B) ☐ 上記の者が本建物を工場(空き工場)として占有している ☐ 「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	本件物件5建物の不動産登記記録上に記載されている附属建物(符号1、種類: 便所、構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積: 1.65平方メートル)は取壊されて存在していないが、滅失登記は未了である。 本件物件5の建物は、約307.35平方メートルの増築があり未登記である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある $\left[\begin{array}{l} \text{地方裁判所} \\ \text{保管開始日} \end{array} \right.$ 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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

(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							
現況地目					☐ 宅地() ☐ 雑種地() ☐ (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					☐ 所有者 ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」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 6						
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約362.59平方メートル 2階 30.13平方メートル						
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 物置 構造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約8.00平方メートル { 種類: 便所 構造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約3.30平方メートル						
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(破産管財人A) 上記の者が本建物を工場(空き工場)として占有している ☒ 「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	本件物件6建物の1階は、約6.48平方メートルの増築があり未登記である。						
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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6関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件2, 3	
占有者	☒ 債務者兼所有者破産者梅村アルミ工業株式会社破産管財人A ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■(債務者破産管財人A) ☐ (債務者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	昭和56年4月15日 (物件6建物の不動産登記記録上の新築年月日)	
最初の契約日	令和56年4月15日 (物件6建物の不動産登記記録上の新築年月日)	
契約等	期間	昭和56年4月15日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者(物件4土地及び物件6建物)梅村アルミ工業株式会社破産管財人)	1 私は債務者兼所有者である梅村アルミ工業株式会社の破産管財人です。 私は現況調査に立会いできませんので、物件5建物及び物件6建物に立ち入っていただき調査を実施してください。 2 物件5建物及び物件6建物は、アルミ合金及び金属鋳物の製造加工工場として使用されていました。 3 物件5建物及び物件6建物内に存在した工作機械及び機材、また、フォークリフト等の多数の動産類が残置されていますが、先日、売却のための入札手続きを実施しましたので、裁判所の許可取得次第売却処分できるものは搬出する予定です。 4 売却処分後に残った機材等で金属スクラップとして売却処分できるものがあると思いますので、それも処分します。 5 工場内等に残置されてる機械及び工具等の動産類については、どの程度まで処分できるか分かりませんが、処分可能な動作類は処分して搬出するように考えています。 6 同社はアルミ合金の製造を主業として溶融炉を使用していましたので、相応の量の作業用の液体及び油が床面に流出していたのではないかと思います。 土壌汚染調査は実施していませんので、土壌汚染の有無等も含めて詳細は分かりませんが、土壌汚染の可能性は高いと思われます。 7 物件3土地の北側にキュービクル(変電設備)が設置されていますが、物件5建物及び物件6建物は古い工場なので、変電設備にPCBを使用していた可能性が高いと思われます。 キュービクル(変電設備)の中にPCBが残存しているのか、または、取り出されて搬出されているのかは分かりません。
■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者	1 物件3土地の東側に4本電柱が立っていますが、物件3土地南側の道路側に面している場所に埋設されている電柱が当社の電柱になります。 2 当該電柱の敷地の使用料は年間1,500円で、3年分の合計金額

(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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 株式会社NTTフイールテクノ担当者	4, 500円を3年毎に一括で土地の所有者の方にお支払いしております。 3 物件3土地を買受けた方とは、所有権移転登記後にお支払いについて、ご連絡をいただきたたくお願いするとともに、協議させていただきたいと思います。 4 なお、当社の電柱の設置場所から北側に向かって3本電柱が存在していると思いますが、その3本の電柱は当社の電柱ではありません。多分、電線及び電話線を工場に引込むための自用の電柱ではないかと思います。 1 物件3土地の南側道路に面した場所にある中部電力さんの電柱から物件3土地の北側の方向にある3本の電柱はNTTの銘板が付けてあると思いますが、NTT西日本は敷地の使用料はお支払いしていません。 2 自前で使用するために敷地に埋設されており、特定の建物に電話線等を引き込むために設置したものと思われます。 3 なお、物件3土地を買受けた方より、土地の所有者の方の登録の変更手続きを行いたいので、所有権移転登記後に当社にご連絡いただきたくお願いしたいです。

(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土地乃至物件4土地（以下「本件土地」という）並びに物件5建物及び物件6建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の形状は、土地建物配置図（概略）のとおり、ほぼ長方形の整形地で平坦な状況であり、南側の道路とほぼ等高に接している。
 なお、南側道路との道路境界は判然としない状況であるが、本件土地と南側道路が接している中程に道路境界と思われる境界杭が見受けられた。
 また、当該境界杭の至近の場所に、赤い境界杭が埋設されているのが見受けられたが、測量図等が存在しないため、境界杭の対象となる土地については不明である。
- 3 本件土地と東側隣地（地番10番19）との境界上には、境界杭等は見当たらなかったが、隣地とはフェンスで区画されている。
- 4 物件1土地西側隣地（地番10番2）との境界はフェンス及びコンクリートで区画されており、物件1土地と地番10番15との境界上もコンクリートで区画され、約40cmから約50cm程度の段差が設けられており、物件1土地が隣地(地番10番15)より高い位置に存在している。
- 5 本件土地のうち物件4土地と西側隣地（地番10番218）との境界上は雑草が生い茂って立ち入ることができなかったため、境界標及びフェンス等による境界の標目は見当たらなかったが、物件4土地と地番10番218の境界と見受けられる境界上のほぼ直線の延長線上に、物件1土地隣地(地番10番2)との境界上に設置されているフェンスが見受けられた。
 なお、物件4土地は大量の雑草が繁茂しており、立ち入ることが困難な状況であり、工場で使用されていたと思われる動産類が、物件4土地北側のポールの周辺の雑草に囲まれて残置されているのが見受けられた。
- 6 本件土地と東西に細長い北側隣(地番10番28)との境界は、地番10番28の土地が物件1土地より低い位置にあり、敷地上には側溝が設置されていた。
 物件1土地、地番10番28及び地番10番15の土地が交差して接している場所に赤色の杭が埋設されているのが見受けられ、また、本件土地と隣地(地番10番28)とは、コンクリートで区画されているのが見受けられた。
- 7 本件土地は上記3乃至6記載のとおり、各隣地との境界は概ね確認できるものと思われるが、地積測量図等の境界の状況を確認できる資料が存在しないため、本件土地と各隣地との境界を確定するためには、専門家による調査及び測量手続きが必要になると思われる。
- 8 本件土地には、物件5建物及び物件6建物の各工場が2棟存在しており、双方の工場の建物には未登記附属建物が3棟存在している（土地建物配置図（概略）参照）。
- 9 また、物件5建物は広範囲に増改築がなされていると見受けられ、実際の面積が登記面積と大幅に乖離して面積は過大となっている（建物間取図（概略）参照）。
- 10 物件5建物は工場1、工場2及び工場3と3カ所に区画されており、南側に事務室及び休憩室として利用されていたと思われる洋室1乃至洋室3が設置されている(建物間取図(概略)参照)。
 物件5建物の工場1乃至工場3の内部には大量の動産類が無造作に放置されたような状態で残置され、工場1の北側に溶融炉が設置されており、炉から流出したと思われる汚損した固形物が残存していた。
 また、床面は埃が堆積しており、汚損された状態であった。
 工場1の天井には、資材等を移動搬出するためのクレーンが設置されている。
 工場1の天井を見上げると、屋根の一部から外の明かり漏れているのが見受けられたことから雨漏りの懸念があるのではないかとと思われる。
- 11 物件5建物の工場内の事務室及び各洋室3部屋は、机、椅子等の大量の動産類の他に郵便物及び書面等が放置されたような状態で山積しており、室内は汚損して劣化した状態であった。
 また、事務室に隣接して旧式の便所が設置されていたが、板で囲われて使用されていないと見受けられた。
- 12 物件5建物の工場2及び工場3の間に、板間が2部屋と物置増築されていたが、長期間使用されていないと思われ、室内は大量の埃が山積しており、板間2部屋の床面はたわんで、天井は崩落している部分もあり、かなり劣化した状態であった。
- 13 物件6建物は1階が工場4で2階は休憩室として利用されていたと見受けられた。

物件 6 建物の工場 4 の内部は天井が高く、大型のクレーンが設置されていた。

また、相応の規模の工作機械等が多数設置され、溶融炉が 4 基設置されており、周辺には溶融作業中に流出したと見受けられる固形物が残置されていた。

14 物件 6 建物 2 階は、休憩室兼更衣室として利用されていたと思われ、机、ロッカー等の動産類が残置されていた。

15 物件 5 建物及び物件 6 建物の工場 4 はアルミ合金及金属鋳物の製造を行っていたと思われ、作業に工業用の溶液等を使用していたと思われ、関係人の陳述等記載のとおり床面は油及びアルミ合金製造のための溶液等により汚損された状況が見受けられた。

物件 5 建物及び物件 6 建物の工場内の敷地の土壤汚染の有無については不明であるが、土壤汚染の可能性は否定できないと思われ、土壤汚染の有無及び汚染レベルについては専門家による調査が必要になる可能性が高いのではないかとと思われる。

16 破産管財人が工場内の設備機器及び機材等の動産類を搬出することであるが、物件 5 建物及び物件 6 建物及び本件土地の敷地上には相応の動産類が残置される可能性が高いことから、動産類の処分が必要になった場合には、買受人は相応の費用を負担することになると思われる。

17 物件 3 土地北側の敷地上にキュービクル（変電設備）が設置されているが、破産管財人 A はキュービクル（変電設備）内の PCB の残存及び処置の有無については分からないと述べており買受人はキュービクル（変電設備）を撤去する場合には、法令に基づき PCB の処理を行う必要があると思われ、PCB の処理が必要になる場合には、処理費用及びキュービクル（変電設備）の撤去費用の負担が必要になると思われる。

18 物件 5 建物及び物件 6 建物を使用収益するためには、相応の改修工事費用、また、土壤汚染費用及び土壤改良費用等を買受人は負担することになるのではないかとと思われる。

19 占有関係は 3 枚目乃至 5 枚目記載のとおりである。

（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
R7年10月 1日(水) 9:00 - 9:10	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図・建物図面取得
R7年10月 6日(月) 14:00 - 14:05	当庁(電話)	現行調査実施通知、物件状況聴取、物件5及び物件6の解錠が必要な場合の鍵の貸与依頼(破産管財人A事務所の事務局員)
R7年10月 8日(水) 14:00 - 14:30	目的物件所在地	物件確認
R7年11月 7日(金) 12:20 - 16:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、
R7年11月14日(金) 17:05 - 17:15	当庁(電話)	物件現況及び破産事件進行状況聴取(破産管財人A)

(特記事項)

■ 令和 7年11月 7日

目的物件は全戸不在のため、立会人を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて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。

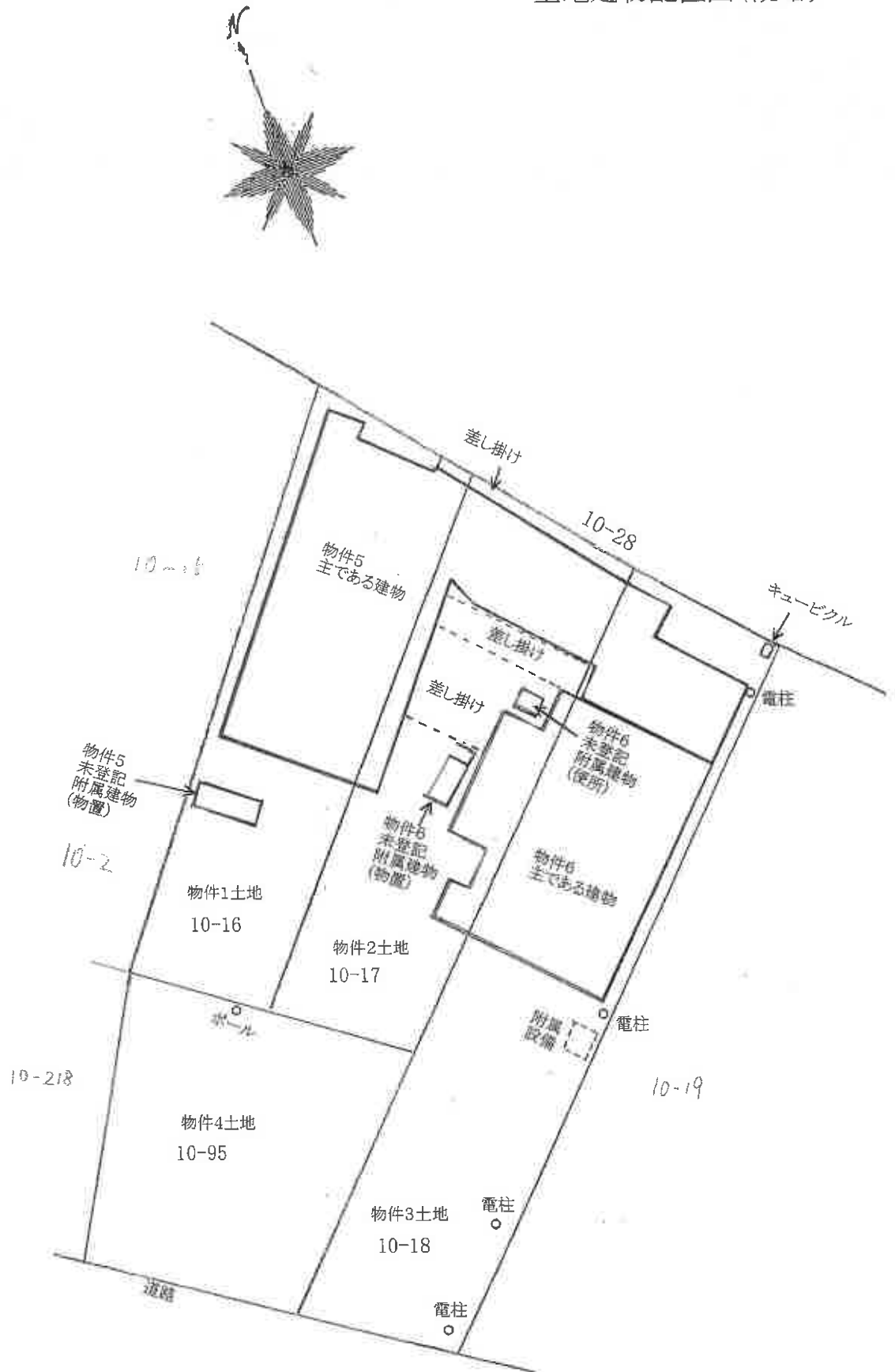
□ 令和 年 月 日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

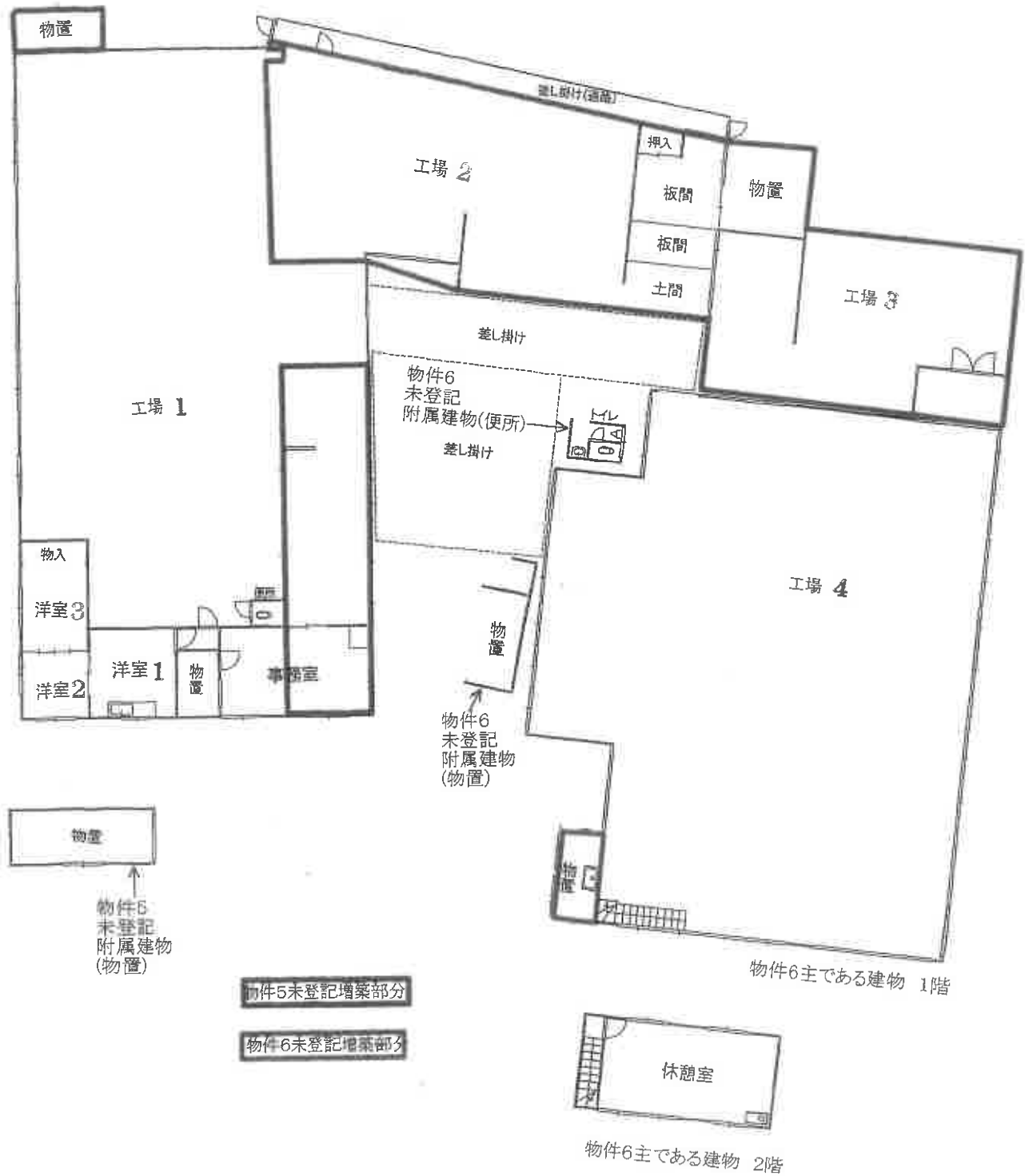
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件5主である建物



1



2



屋外の状況 (物件6建物 2階 休憩室から撮影)



屋外の状況（物件 5 建物未登記増築部分（工場 2・工場 3 出入口）



屋内の状況（工場 1）



屋内の状況（物件 5 建物 工場 1 北側に設置してある溶融炉）



屋内の状況（工場 1 内にある事務室（物件 5 建物未登記増築部分を含む））



屋内の状況（工場 3）



屋内の状況（工場 2 及び工場 3 の間に存在する板間 2 部屋）



屋外の状況（物件3土地 北東側の角に設置されているキュービクル（変電設備））



屋内の状況（工場4（2階休憩室から撮影））



屋内の状況（2階 休憩室）

物件 6 未登記附属建物（物置）

(物件 6 建物)

自用の電柱

12



附属設備

屋外の状況（物件 6 建物（工場 4））

令和7年（ケ）第61号
令和7年9月29日受理
令和7年11月7日現地調査
令和7年11月26日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評価人 松島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,980,000 円
物件2 (土地)	金 4,820,000 円
物件3 (土地)	金 7,520,000 円
物件4 (土地)	金 2,010,000 円
物件5 (建物)	金 5,170,000 円
物件6 (建物)	金 1,680,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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2～3の内訳価格は物件5～6のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件5～6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 地積	豊橋市飯村町字高山 10番16 宅地 743.80㎡	同左
2	所在地 地積	豊橋市飯村町字高山 10番17 宅地 750.41㎡	同左
3	所在地 地積	豊橋市飯村町字高山 10番18 宅地 991.73㎡	同左
4	所在地 地積	豊橋市飯村町字高山 10番95 雑種地 495㎡	同左
5	所 家 種 構 床 面 積	豊橋市飯村町字高山 10番地16 10番16 工場 軽量鉄骨造スレート葺平家建 313.81㎡	次頁特記事項のとおり
	(附属建物) 符 種 構 床 面 積	1 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1.65㎡	存在しない
6	所 家 種 構 床 面 積	豊橋市飯村町字高山 10番地18、10番地17 10番18 工場 鉄骨造スレート葺2階建 1階 356.11㎡ 2階 30.13㎡	次頁特記事項のとおり

番号	特 記 事 項
5	主である建物 ・物件1～3土地に跨がって建てられている。 ・未登記増築部分が広く、床面積は約621.16㎡である。 未登記附属建物がある。 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約12.98㎡
6	主である建物 ・未登記増築部分があり、1階の床面積は約362.59㎡である。 未登記附属建物がある。 種 類：物置 構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約8.00㎡ 種 類：便所 構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3.30㎡

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1～4）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の南東方 道路距離約 5.6 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、工場、雑種地等が混在する地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 － 60% 200% － 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 2980.94 m ² 間口 約 32 m 奥行 約 70 m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南西側幅員約 2.5 m 舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面 ・幅員が 4 m 未満のため、セットバックが必要である。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし(個別浄化槽) ガス配管：引込可	
土壌汚染の可能性の調査	アルミ鋳物製品の鋳造工場の敷地として利用されていたが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	・物件1～3は市街化調整区域線引前からの宅地である。 ・物件4は市街化調整区域に所在する雑種地であり、原則として建築等は不可能である。 ・市街化調整区域に所在するため、建築等には都市計画法上の許可が必要である。建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：豊橋市役所（建築指導課） ・過去の土地利用状況から、土壌汚染リスクはある。 ・物件3の北東角にキュービクルが設置されており、PCBが残留している可能性がある。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件5)

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39年8月30日新築 経過年数 約61年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート 外壁：スレート、カラー鋼板、トタン等 内壁：スレート、合板、クロス等 天井：スレート、合板、ボード等 床：コンクリート、フローリング、板張り等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	約621.16㎡
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
保守管理の状態	劣る
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	・全体的に老朽化が進んでいる。 ・床面を掘り下げた箇所、床面設置設備が散見される等、鑄造工場特有の仕様であり、一般工場としての汎用性は乏しい。 ・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。 ・便所は汲み取りである。 ・板間の押入周囲の天井板が剥落している。

区 分	未登記附属建物(物置)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不詳 老朽化が進んでおり、経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：軽量鉄骨造 外壁：亜鉛メッキ鋼板 床：板張り 屋根、天井：亜鉛メッキ鋼板 内壁：合板 設備：なし
床面積(現況)	約12.98㎡
現況用途等	現況用途 物置 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

(物件6)

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56年4月15日新築 経過年数 約45年 経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造:鉄骨造 屋根:スレート 外壁:スレート 内壁:スレート、合板等 天井:スレート、ボード等 床:コンクリート、クッションフロア等 設備:電気、給排水等
床面積(現況)	1階:約362.59㎡ 2階:30.13㎡ 延床面積:約392.72㎡
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
保守管理の状態	やや劣る
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	・全体的に老朽化が進んでいる。 ・床面を掘り下げた箇所、床面設置設備が散見される等、鑄造工場特有の仕様であり、一般工場としての汎用性は乏しい。 ・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。

区 分	未登記附属建物(物置)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不詳 老朽化が進んでおり、経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造:コンクリートブロック造 屋根、天井:亜鉛メッキ鋼板 壁:コンクリートブロック 床:コンクリート 設備:なし
床面積(現況)	約8.00㎡
現況用途等	現況用途 物置 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

区 分	未登記附属建物(便所)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不詳 老朽化が進んでおり、経済的耐用年数を既に経過している。
仕 様	構造：コンクリートブロック造 屋根、天井：亜鉛メッキ鋼板 壁：コンクリートブロック 床：コンクリート 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	約 3. 3 0 m ²
現況用途等	現況用途 便所 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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1～4）

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
1	46,000	0.71	743.80	0.65	15,790,000
2	46,000	0.71	750.41	0.65	15,930,000
3	46,000	0.71	991.73	0.65	21,050,000
4	46,000	0.21	495	1.00	4,780,000

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 豊橋(県)－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

59,800円/㎡×100/100×100/100×100/130 = 46,000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1.06×交通接近条件1.02×環境条件1.20＝1.30

イ 個別格差

物件1～3：セットバック0.99×規模・奥行等0.72＝0.71

物件4：セットバック0.99×規模・奥行等0.72×雑種地0.30＝0.21

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物及び地上工作物の存在による減価率を35%と査定した。

(2) 建物価格（物件5～6）

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	区分	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	主である建物	121,000	621.16	0.01	750,000
	未登記附属建物(物置)		12.98		10,000
6	主である建物	132,000	392.72	0.03	1,560,000
	未登記附属建物(物置)		8.00		10,000
	未登記附属建物(便所)		3.30		50,000

ウ 現価率

主である建物：保守管理の状態及び老朽化の程度等を考慮して現価率を査定した。

※附属建物は市場流通性が劣るため、建物価格を上記のとおり査定した。

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	物件5 0.40	法定地上権	6,320,000
2	15,930,000	物件5 $450.41\text{m}^2 / 750.41\text{m}^2 \times 0.40$	法定地上権	3,820,000
		物件6 $300\text{m}^2 / 750.41\text{m}^2 \times 0.10$	使用借権	640,000
3	21,050,000	物件5 $165\text{m}^2 / 991.73\text{m}^2 \times 0.40$	法定地上権	1,400,000
		物件6 $826.73\text{m}^2 / 991.73\text{m}^2 \times 0.10$	使用借権	1,750,000

イ 土地利用権等割合

物件5建物に係る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。物件6建物に係る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。

物件5建物及び物件6建物に係る土地利用権等の及ぶ範囲を、各建物の配置・規模等を考慮して上記のとおり判定し、各建物に配分した。

(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) $\{(ア \pm イ) - ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	15,790,000	-6,320,000	0	0.60	0.70	3,980,000
2	15,930,000	-4,460,000	0	0.60	0.70	4,820,000
3	21,050,000	-3,150,000	0	0.60	0.70	7,520,000
4	4,780,000	0	0	0.60	0.70	2,010,000
5	760,000	+11,540,000	0	0.60	0.70	5,170,000
6	1,620,000	+2,390,000	0	0.60	0.70	1,680,000
一括価格 (合計)						25,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物用途の特殊性、第4特記事項等を考慮して査定した。

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 豊橋(県)－17

所 在：豊橋市西幸町字浜池291番5

価 格：59,800円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「高師」駅の東方道路距離約3.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南側5.4m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

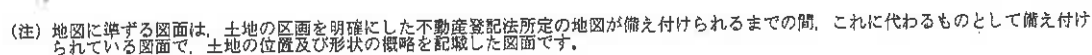
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上





飯村町
字高山

請求部	所在	豊橋市飯村町字高山				地番	10番16			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又 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10月1日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

請求番号：7-7
(1/1)

公用

登記年月日：昭和56年4月28日

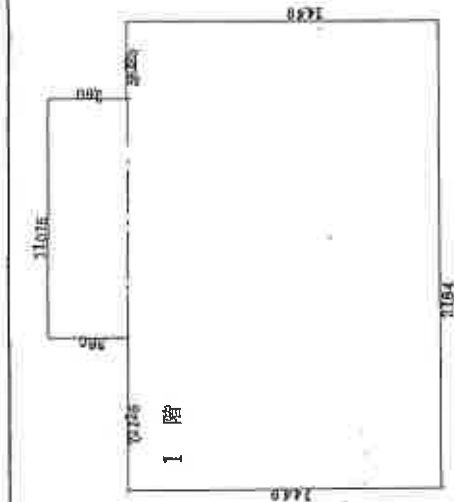
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月1日 名古屋法務局登録支局 登記官

4280130 各階平面図

建築物図面

家屋番号 10~18

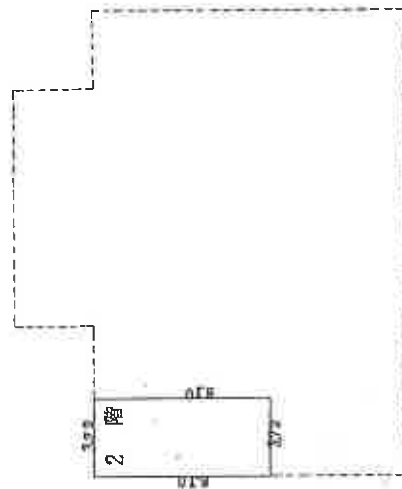
建物の所在 豊橋市飯村町字高山/0番地/8・/0番地/7



1 階床面積

$$3,60 \times 11,015 = 39,654$$
$$2,184 \times 11,084 = 24,216$$

計 35,611.56 m²



2 階床面積

$$3,72 \times 11,015 = 41,176$$

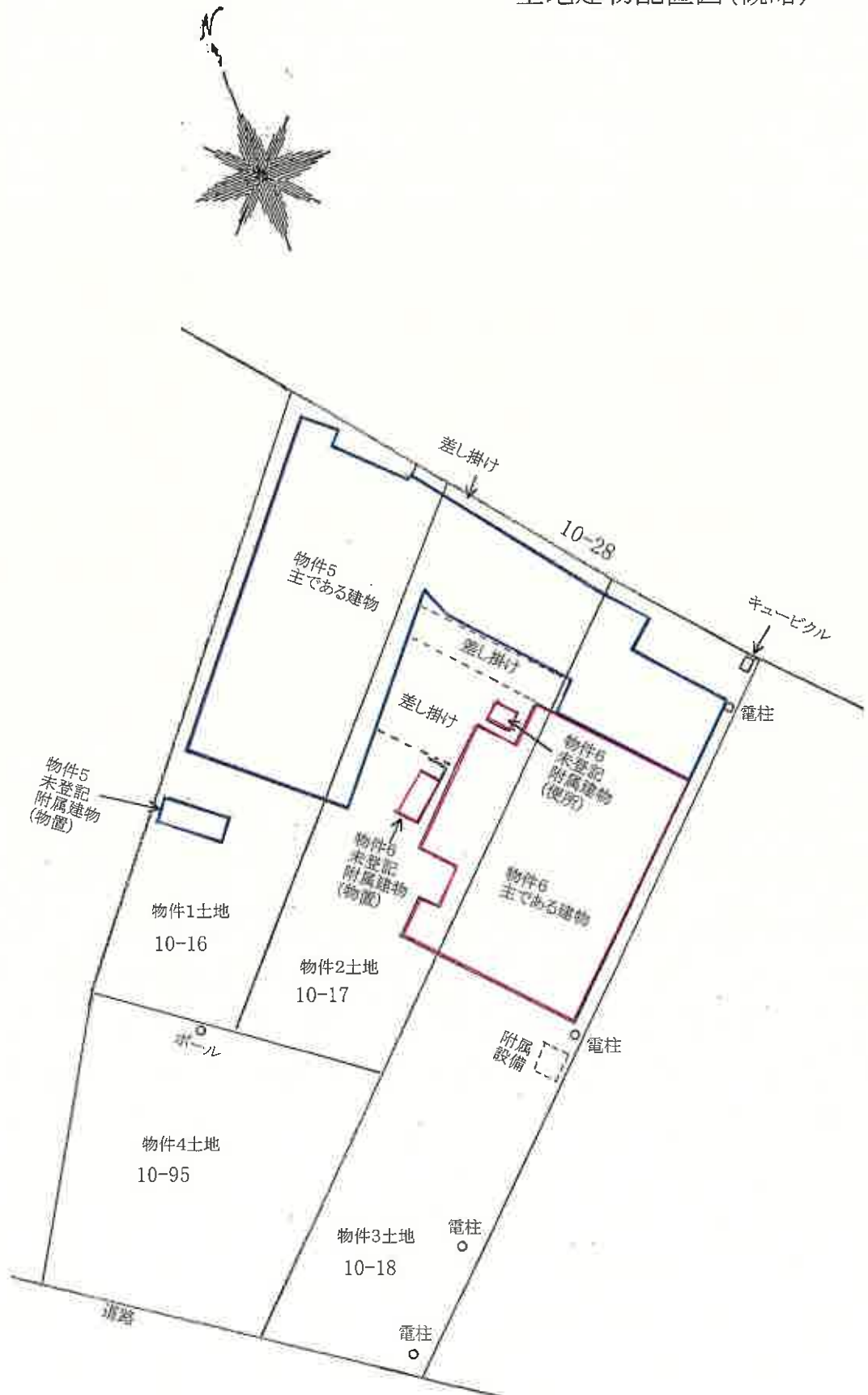
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]		[Redacted]	

日 55.4.28

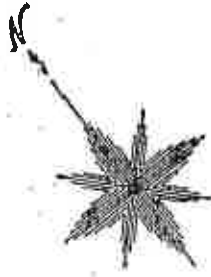
A4判に縮小

図面番号：7-6

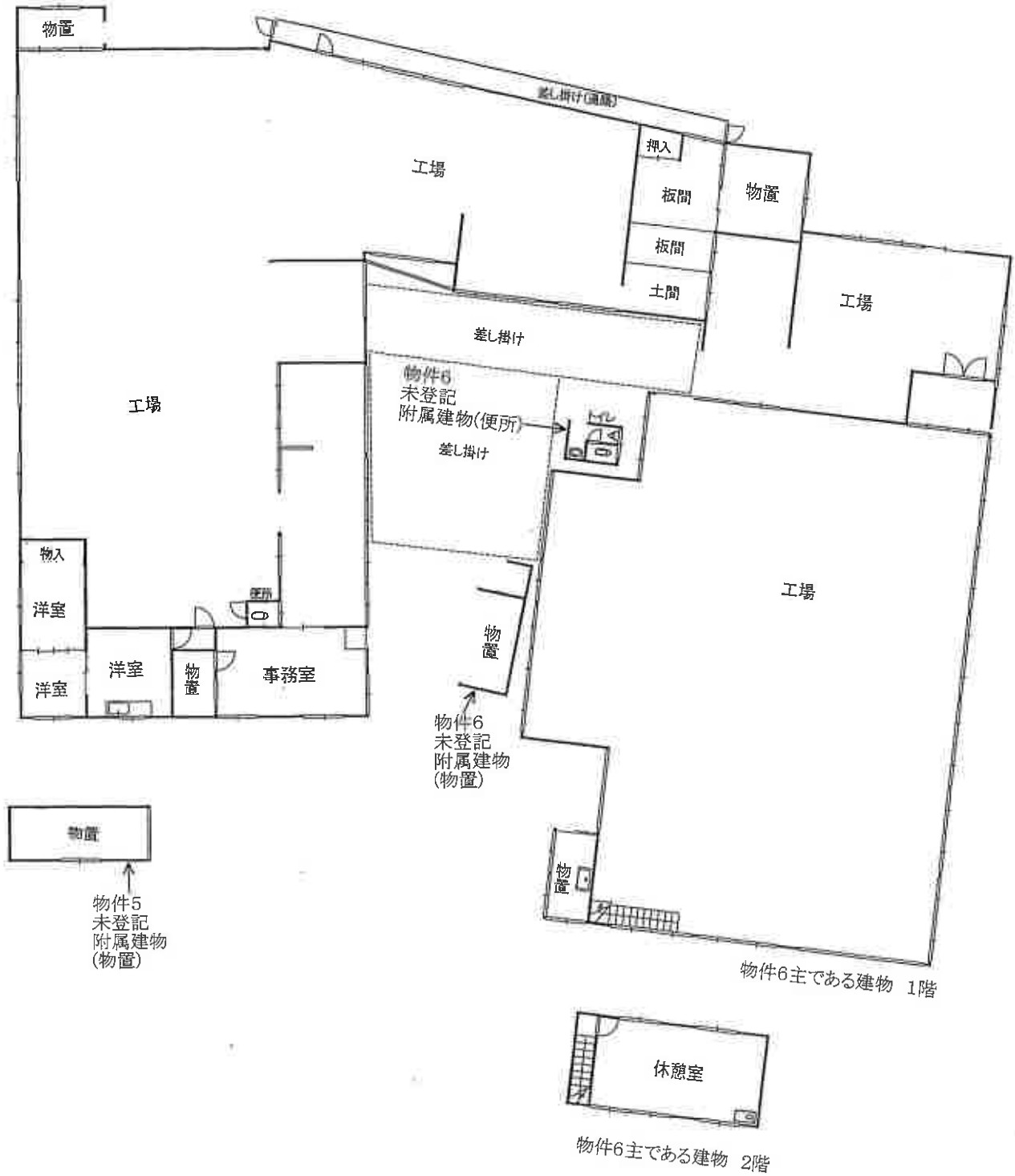
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件5主である建物



物件 5 未登記附属建物(物置)

物件 5 主である建物

物件 6 主である建物



写真撮影 (1)

物件 4 土地

物件 5 主である建物

物件 6 主である建物



写真撮影 (2)

物件 6 未登記附属建物(物置)

物件 2 土地