

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 11 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	2,040,000 1,632,000	一括	408,000	35,962	0
1	1,190,000				
2	850,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 田原市豊島町七曲 |
| | 地 番 | 69 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 256.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市豊島町七曲 69 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 69 番 17 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 123.92 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

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（相続財産清算人）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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 田原市豊島町七曲 |
| | 地 番 | 69番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 256.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市豊島町七曲 69番地17 |
| | 家屋 番号 | 69番17 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 123.92平方メートル |



令和 6 年(ㄱ)第 82 号

令和 6 年 12 月 3 日受理

令和 7 年 3 月 5 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 田原市豊島町七曲
地 番 69 番17
地 目 宅地
地 積 256.65 平方メートル
- 2 所 在 田原市豊島町七曲 69 番地17
家屋 番号 69 番17
種 類 倉庫・事務所
構 造 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 123.92 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 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 (相続財産清算人) ☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (相続財産清算人) ☐ 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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 (亡B相続財産清算人)	1 私は、亡Bの相続財産清算人です。私が、物件1, 2を管理占有しています。 2 物件2は、亡Bが代表者であった有限会社石川電機の事務所及び倉庫として使用されていましたが、令和5年9月ころ以降、物件2は、空き家の状態です。

(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

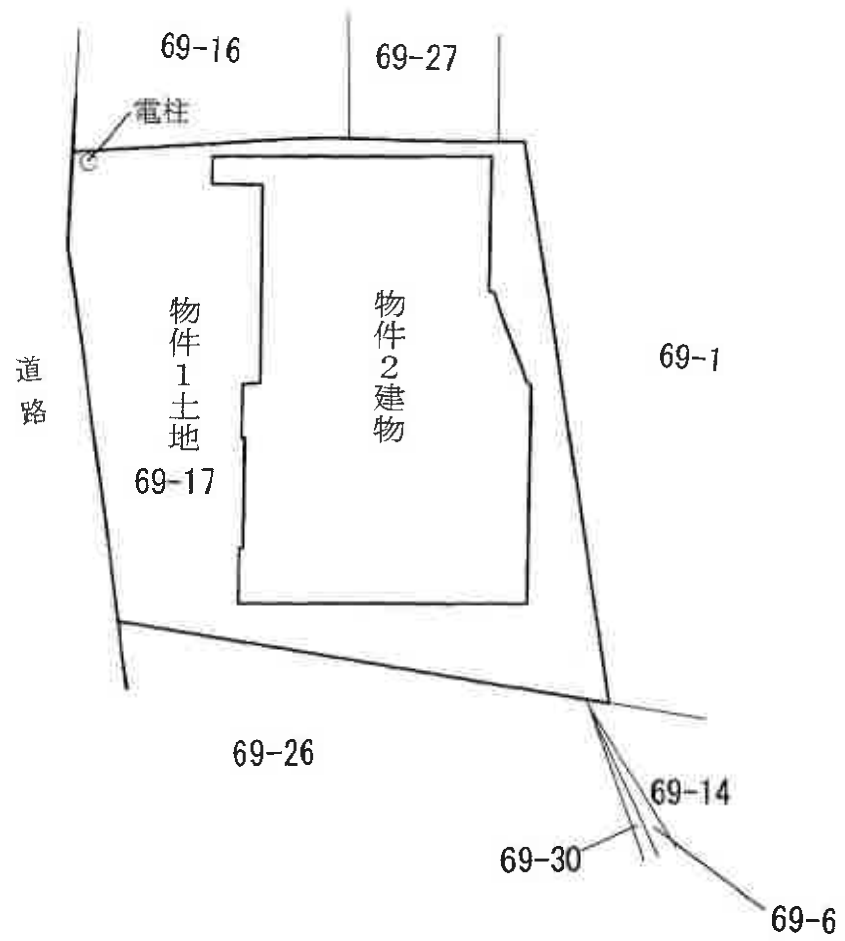
- 1 物件1, 2の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は, 物件2の敷地となっている。物件1は, 西側が道路に接面している。物件1の南東角及び北東角には, それぞれ境界杭が認められたが, 南西角及び北西角には, いずれも一見して, 境界杭等を確認することができなかった。物件1は, 南側をブロックで, 東側をコンクリート塀で, 北側をコンクリート塀及びフェンスで, それぞれ囲まれている。南側ブロック, 東側コンクリート塀及び北側コンクリート塀及びフェンスで囲まれた範囲が概ね物件1の範囲であると思われる。
- 3 物件2の南側壁面が破損している。
- 4 物件2は, 建築後約48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1の北西側に電柱がある。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

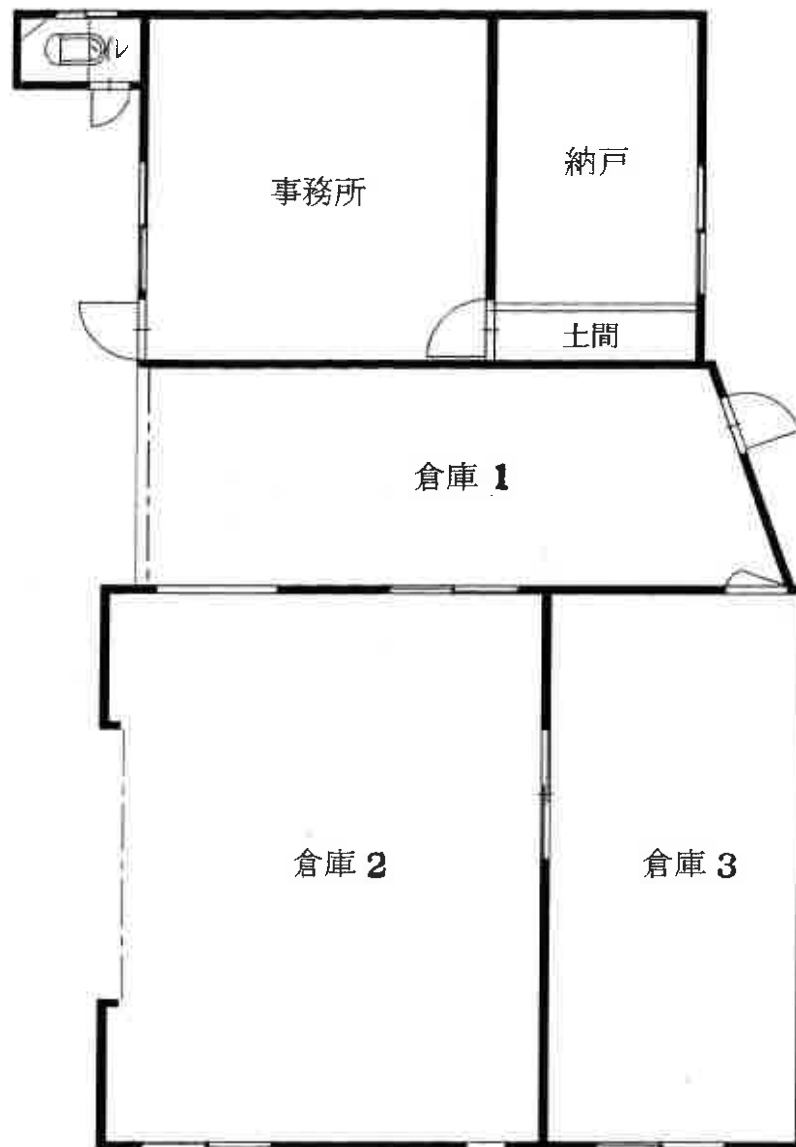
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月5日 (木) 14:40-15:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
6年12月6日 (金)	(郵便)	住民票 (除票) 取寄 (田原市役所)
6年12月6日 (金) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
7年2月20日 (木) 14:20-15:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 相続財産清算人立会い, 聴取
年 月 日 ()		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
(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。施錠されていた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, 解錠技術者により解錠し, 立会人とともに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）



北側隣地建物

物件 2



①屋外の状況

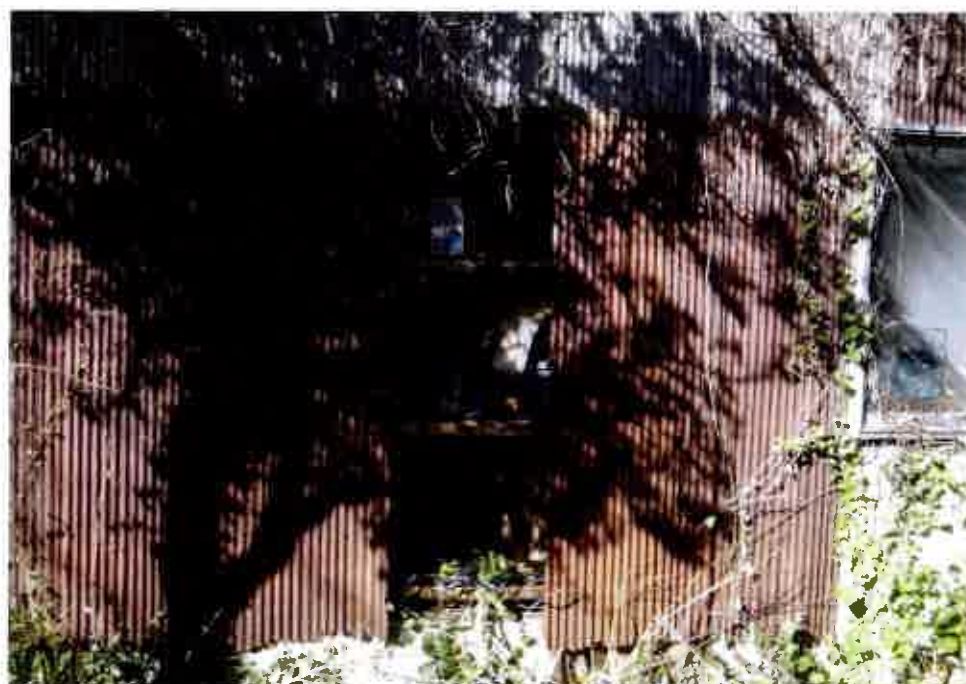
物件 1



②屋内の状況
事務所



③屋内の状況
倉庫1



④屋外の状況
南側壁面の
状況

令和 6 年 (ケ) 第 8 2 号
令和 6 年 1 2 月 5 日 受 理
令和 7 年 2 月 2 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 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 2, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8 5 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	田原市豊島町七曲 6 9 番 1 7 宅地 2 5 6 . 6 5 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	田原市豊島町七曲 6 9 番地 1 7 6 9 番 1 7 倉庫・事務所 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 1 2 3 . 9 2 m 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	豊橋鉄道渥美線「神戸」駅の東方道路距離約760m 豊鉄バス「中島」停留所の南東方道路距離約360m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が混在する狭あい街路の多い住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 渥美半島県立自然公園（普通地域）
画地条件	地積 256.65㎡ 間口 約15.6m、奥行約15.2m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	西側幅員約2.7m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 引込可(接面公道に本管敷設済み) ガス配管 なし 下水道 排水可(接面公道に本管敷設済み)	
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、現在の土地利用状態の限りでは土壤汚染の可能性を示す端緒は見出せなかったが、所有者陳述によれば、目的土地内南側部分は従前菓子製造工場であったとのこと。よって、土壤汚染の有無について明確にするためには土壤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 ・登記上、昭和52年8月6日に農地から地目変更された宅地である。 ・上下水道の敷地内引込、取付状況の詳細は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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52年8月23日新築 平成2年10月日不詳増築 経 過 年 数：約48年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨・木造 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛鉄板波板、ALC版等 内 壁：現し、クロス等 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
床面積（現況）	123.92㎡
現況用途等	現況用途：倉庫・事務所 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	・本件建物に係る建築許可及び建築確認申請の履歴は見当たらず、適法な手続を経た建築物に該当しない可能性がある。（建築許可等聴取先：田原市建築課） ・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（詳細は現況調査報告書の記載のとおり）。

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	20,500	0.80	256.65	0.90	3,790,000

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 田原－12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 146 & = & 20,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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1.00

◇地 域 格 差：街路条件1.04×交通・接近条件0.97×環境条件1.45＝1.46

イ 個別格差：線引後宅地0.80

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	80,000	123.92	0.01	100,000

ウ 現価率：目的建物の構造、築後経過年数、現況調査等を踏まえ、残価率を基礎として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	3,790,000	0.40	法定地上権	1,520,000

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
1	3,790,000	－ 1,520,000		0.75	0.70	1,190,000
2	100,000	＋ 1,520,000	0	0.75	0.70	850,000
一括価格（合計）						2,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的建物の維持管理状態、将来発生するであろう建物解体費等を考慮し、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（田原－12）

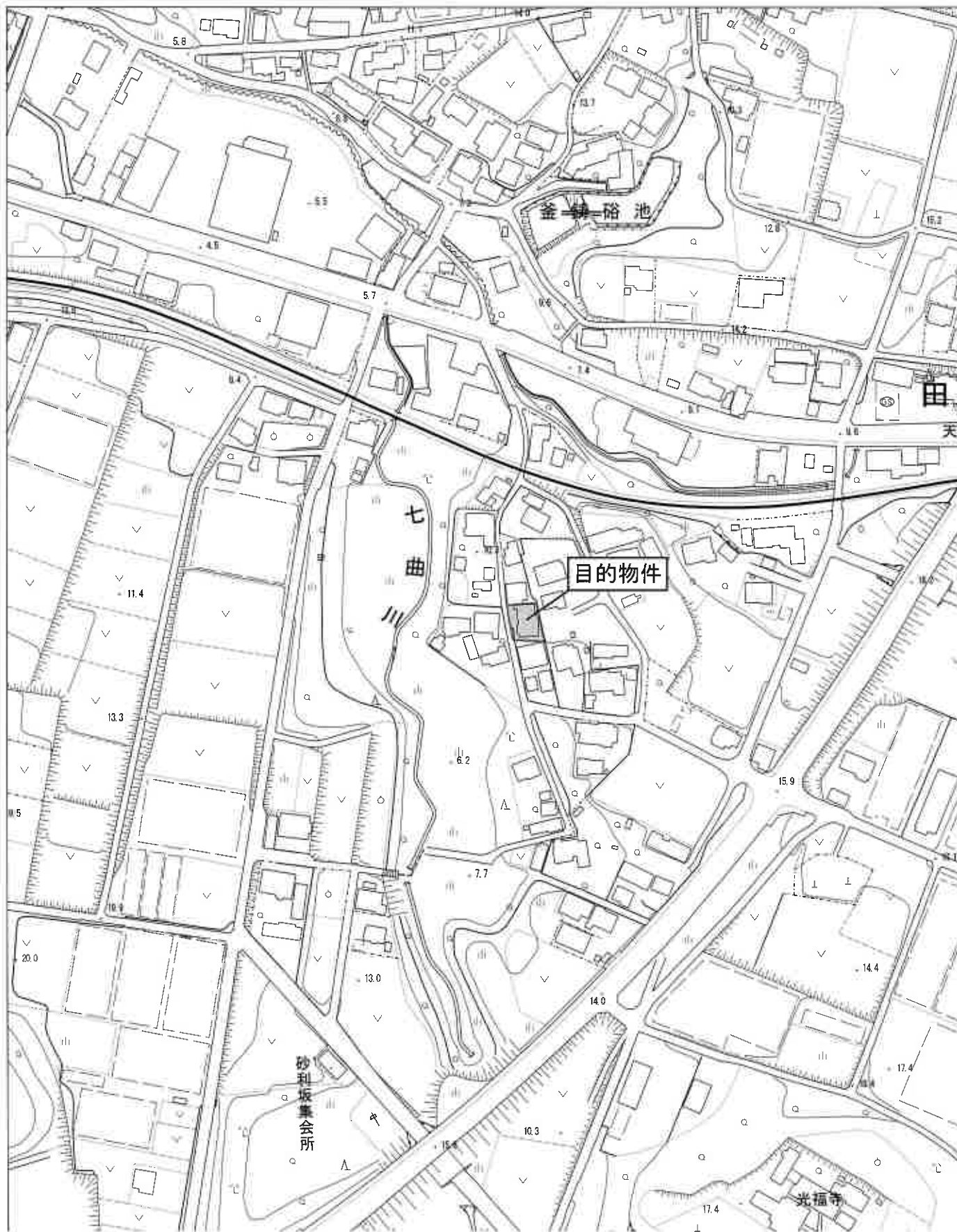
所 在 : 田原市吉胡町郷中167番
価 格 : 30,100円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の北東方道路距離約2.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 529㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側5m市道、背面道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多く市街化区域に近い住宅地域

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



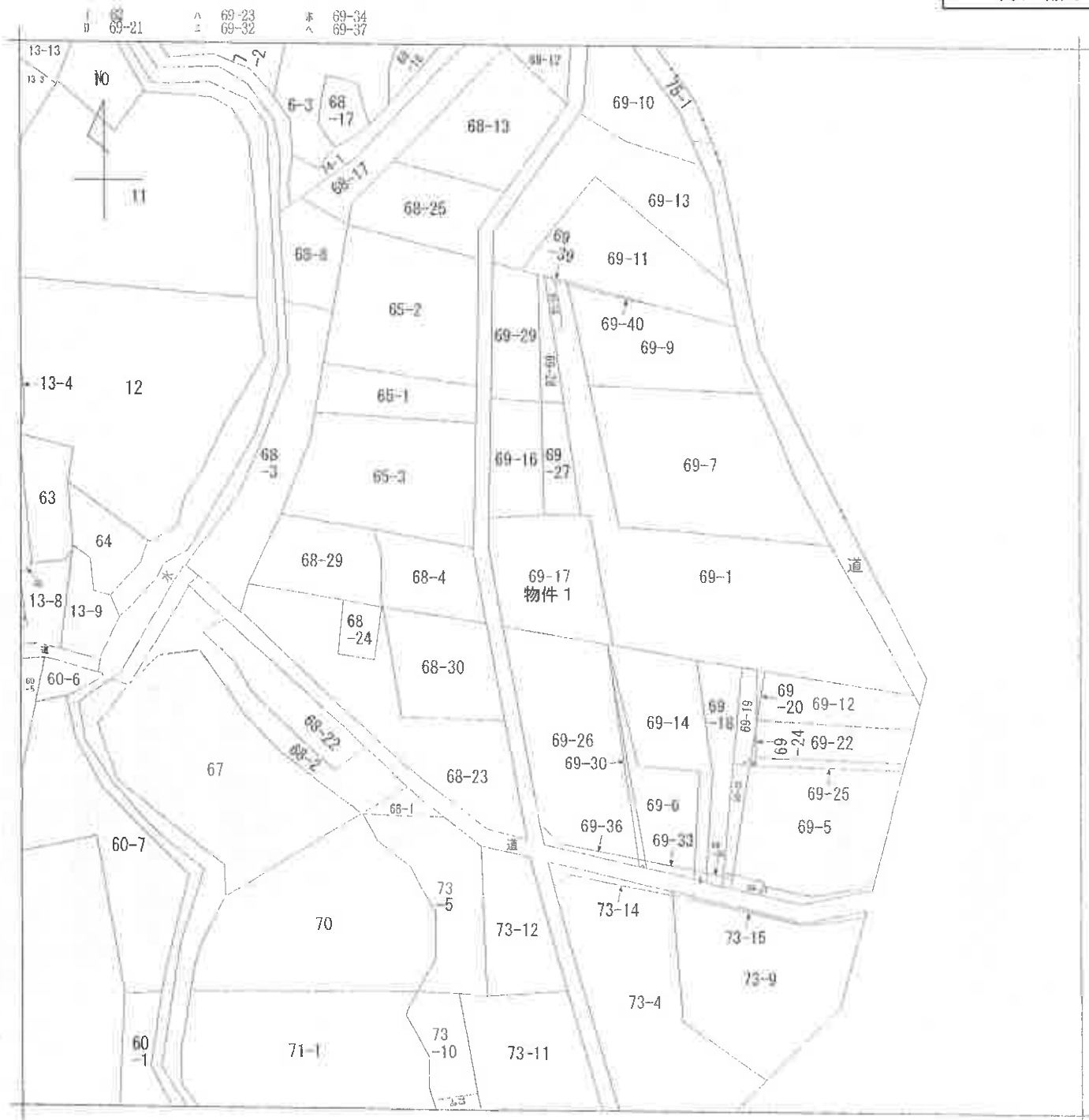


1 / 2500

0 100 m



付近案内図



(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図面です。



請求部	所在	田原市豊島町七曲				地番	69番17			
出力縮尺	縮尺不明	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。

令和7年2月6日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：6-4

(1/1)

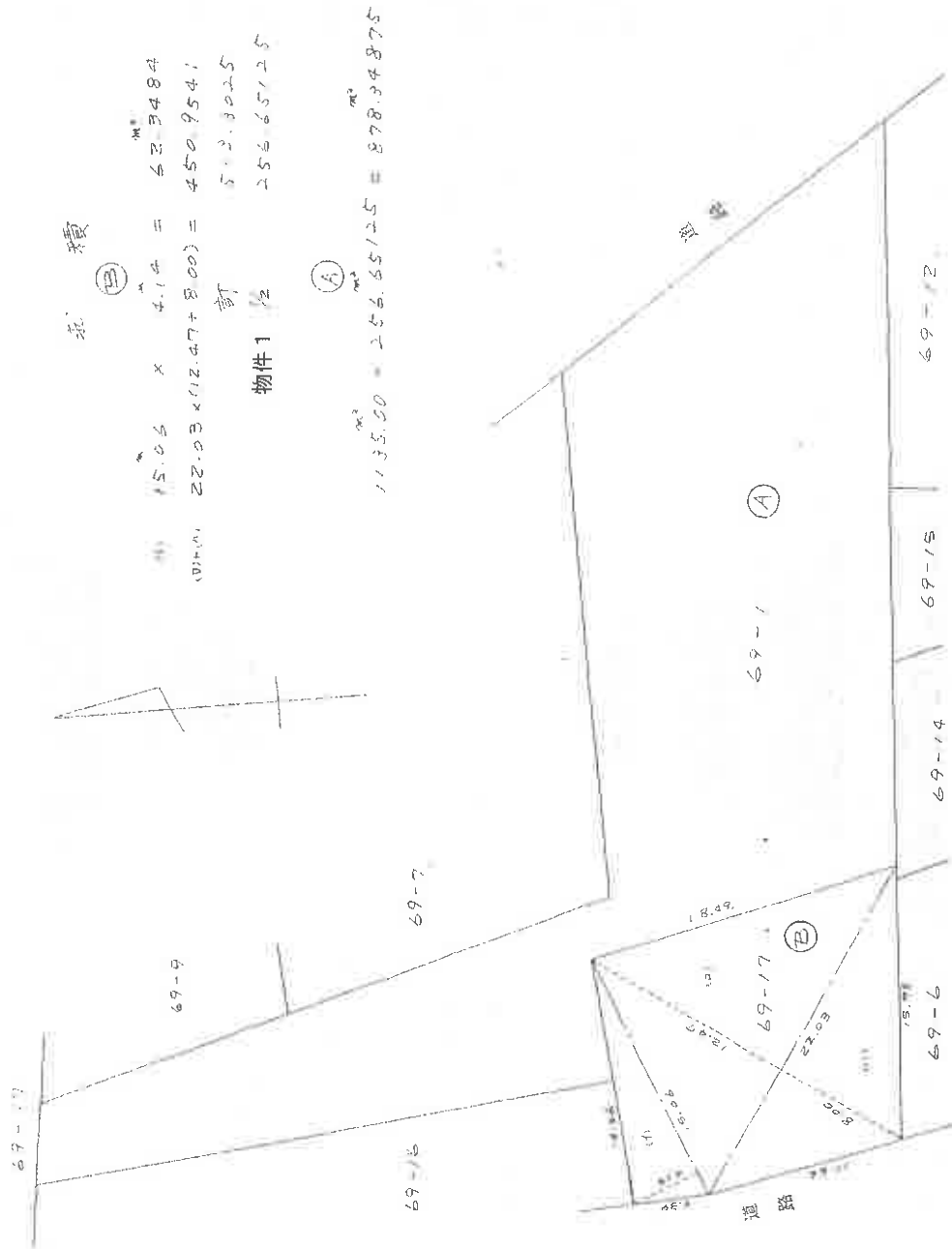
69-1/ 後 69-1. 69-17. 69-28. 69-38. 69-39
平成15年8月20日行政区画を田原市豊島町と変更

地 積 測 量 図 8301357

地 番	69-1 69-17
土地の所在	堀美郡田原町大字豊島町六地

作 業 年 月 日	昭和五十年四月二十七日
作 業 者	[Redacted]

会 員 専 用



単位平方メートル

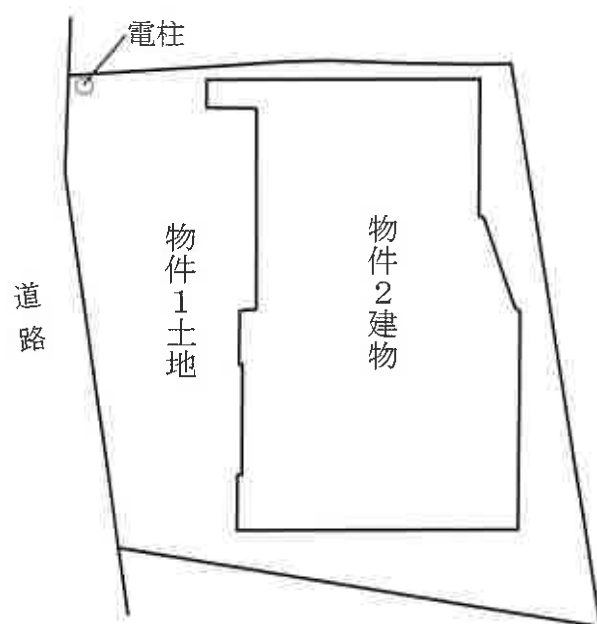
851.4.30

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300

A 4 判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

