

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 25 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 30 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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 3 月 25 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3,16☆	392,000 313,600	一括	78,400	10,019	0
3	259,000				
16	133,000				

物 件 目 録

☆3 所 在 田原市亀山町スルシ沢

地 番 16 番

地 目 畑

地 積 601 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地 (一部宅地)

16 所 在 田原市亀山町スルシ沢 16 番地

家屋 番号 16 番

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 122.67 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 24 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 3, 16】

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 3, 16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 16】

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 3】

買受適格証明書を要する。

隣地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

- 3 所 在 田原市亀山町スルシ沢
地 番 16 番
地 目 畑
地 積 601 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地 (一部宅地)
- 16 所 在 田原市亀山町スルシ沢 16 番地
家屋 番号 16 番
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 122.67 平方メートル



令和 5 年(5)第 27 号

令和 5 年 7 月 6 日受理

令和 6 年 10 月 15 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 3, 16)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------|
| 3 | 所 在 | 田原市亀山町スルシ沢 |
| | 地 番 | 16番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 601平方メートル |
-
- | | | |
|----|-------|---------------------|
| 16 | 所 在 | 田原市亀山町スルシ沢 16番地 |
| | 家屋 番号 | 16番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 122.67平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼物件3, 16所有者	1 私は、物件3, 16の所有者です。 2 物件3については、平成21年ころまで、牛舎として使用していましたが、それ以後は使用しておらず、物置状態になっています。
■ 田原市農業委員会	(令和5年7月19日付け照会に対する回答) 物件3について 1 照会の土地の現況地目 雑種地。 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 5条許可申請が必要(転用可能。) 現況は、畜舎跡地。3条許可を受けるには現況を農地に復元する必要あり。また、税務課の調査で、昭和41年建築が確認されているが、転用許可を受けているかは不明。現況証明がなされ、地目が農地以外に変更されれば、農地法の制約はなくなる。 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請書の住所及び氏名 不明。 4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨) 該当なし。 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに变更している場合は、現状回復命令が発せられる見込みの有無 該当なし。 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) 該当なし。 7 買受適格証明書の要否 要。 8 その他参考となる事項 市街化調整区域内農地(転用の場合は、転用の条件を満たすこと)。 農業振興地域農用地区域外。 接道がないため、本地番の農地単独での利用は難しい。
■ 田原市土地改良区担当者	(電話回答要旨) 物件3については、受益地ではありません。
■ 豊川総合用水土地改良区担当者	(電話回答要旨) 物件3については、受益地ではありません。

(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

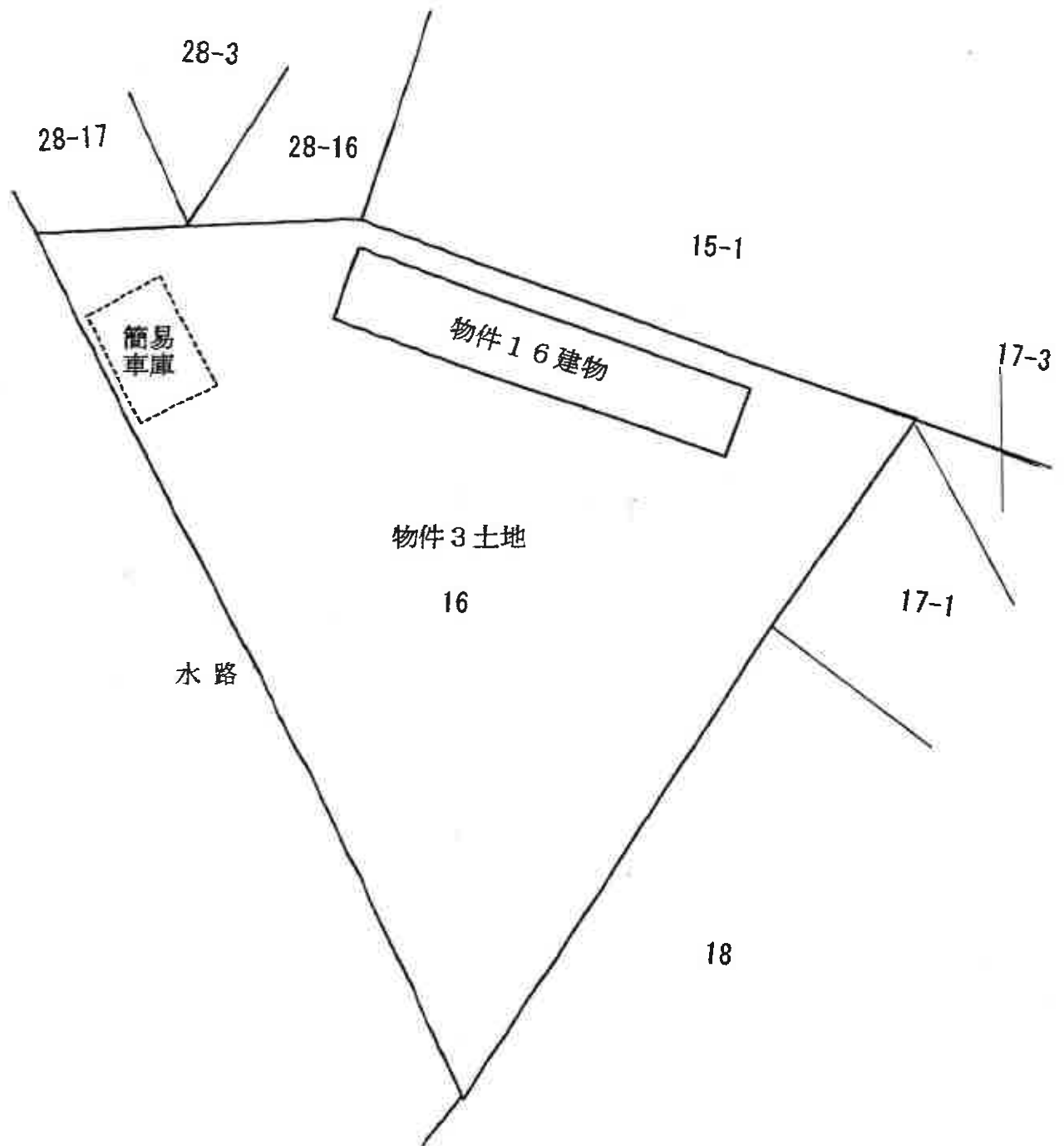
- 1 物件3, 16の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件3は、物件16の敷地となっている。物件3は、道路に接面しない無道路となっている。物件3の北角には、一見して、境界杭等を確認することができなかった。なお、北西角、北東角及び南角については、立ち入ることができなかったため、境界杭等を確認することができなかった。物件3の北角から北東角にかけては、雑草等が繁茂して、境界を確認できない状況となっている。また、北西角から南角にかけても、雑草、雑木等が繁茂しており、境界を確認することができない状況となっている。
- 3 物件3の北西側に簡易車庫がある。
- 4 物件3の西側は、公図上、水路となっているが、立ち入ることができなかったため、確認することができなかった。
- 5 物件3については、立ち入れない部分が多く、境界等も不明確な部分が多いことから、物件3の面積、境界等、正確には、測量等、専門職の調査によらなければ確定できないものと思われる。買受人は、将来的に、境界等に関する争い等が生ずる可能性があることを十分認識した上で、入札に参加するの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
5年7月19日 (水)	(郵便)	農地の現況等に対する照会 (田原市農業委員会)
5年7月19日 (水) 13:40-13:50	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有状況等調査
5年8月24日 (木) 15:10-15:40	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 債務者兼物件3, 16所有者立会い, 聴取
5年10月24日 (火) 13:20-13:50	目的物件所在地	(立入調査) 境界確認, 写真撮影 (屋外) 等
5年10月26日 (木) 11:20-11:30	(電話)	賦課金等の調査 (田原市土地改良区, 豊川総合用水土地改良区)
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で無施錠であったため, 立会人を立ち会わせ, 本件建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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, 立会人とともに同所に立ち入った。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

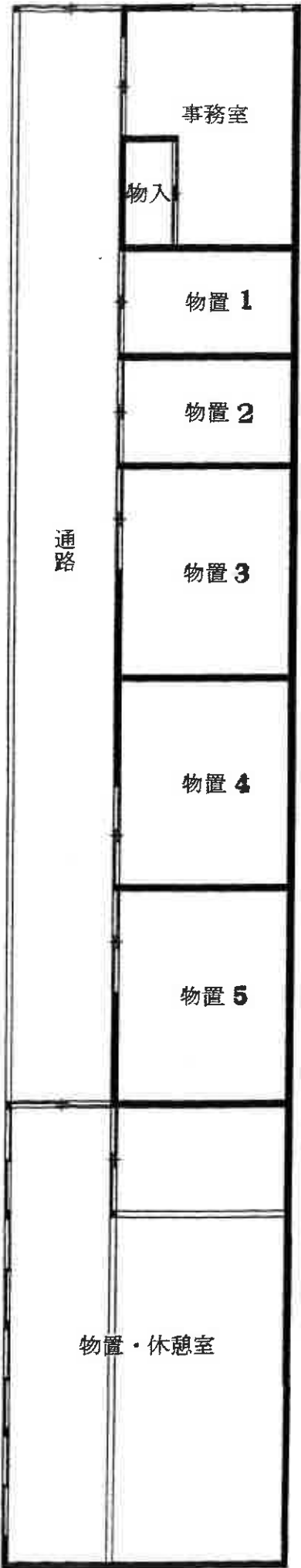
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)

物件 1 6



物件 1 6



①屋外の状況

物件 3



②屋内の状況

物置 1

簡易車庫



③屋外の状況

令和 5 年 (ケ) 第 27 号
令和 5 年 7 月 10 日 受理
令和 5 年 8 月 24 日外 現地調査
令和 5 年 11 月 17 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 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 3 7 0 , 0 0 0 円
物件 1 6 (建物)	金 1 9 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3、1 6 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 3 の内訳価格は物件 1 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 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き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
3	所在地 番目積	田原市亀山町スルシ沢 16番 畑 601m ²	現況地目：雑 種地（一部宅 地）
16	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	田原市亀山町スルシ沢 16番地 16番 物置 コンクリートブロック造スレート葺平家建 122.67m 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3）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約2.2km 豊鉄バス「亀山小学校前」停留所の西方道路距離約170m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに農業関連施設等が見られる地域	
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 — 60% 200% — 農業振興地域（農用地区域外） 渥美半島県立自然公園（普通地域）
画地条件	面積 601㎡ 東西 約37m、南北 約50m 形状 不整形	
接面道路の状況	公道に接面していない無道路地	
土地の利用状況等	・物件3は物件16建物の敷地等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 不詳 ガス配管 なし 下水道 なし	
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、過去の住宅地図等に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履歴及び端緒は見出せなかった（但し、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する）。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・本件土地単独では公道に接面しておらず、上水道（給水管）敷設状況は不詳。 ・本件土地に係る田原市農業委員会への照会結果（概略）は下記のとおり。 現況地目：雑種地 転用許可履歴：不明 耕作権者の有無：無 買受適格証明書の要否：要 ・全般に土地境界が判然とせず、境界を明確にするためには専門家による測量等が必要と思料する（尚、公図を所与とすれば相当の縄延びが発生している可能性がある）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

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41年月日不詳新築 経 過 年 数：約58年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：スレート 外 壁：板張り等 内 壁：合板等 天 井：ボード等 床：土間コンクリート等 設 備：電気（その他は不詳）
床面積(現況)	122.67㎡
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	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	経年相応の損耗が進行している。尚、従前は畜舎として利用されていたとのこと。

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3）

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
3	11,000	0.18	601	0.90	1,070,000

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)－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 69 & = & 11,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件0.92×環境条件0.75＝0.69

イ 個別格差：無道路地等0.30×登記地目農地0.60＝0.18

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的耐用年数をほぼ満了した地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり減価する。

(2) 建物価格（物件16）

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
16	50,000	122.67	0.01	60,000

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
3	1,070,000	0.30	法定地上権	320,000

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30%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
3	1,070,000	－ 320,000		0.70	0.70	370,000
16	60,000	＋ 320,000	0	0.70	0.70	190,000
一括価格（合計）						560,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因（無道路地、農地法規制等）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

地価調査価格（田原(県)－4）

所 在 : 田原市伊良湖町長切2344番10
価 格 : 7,600円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約2.6km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 515㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側3m市道、南東側道に接面
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 : 農家住宅を主体とした古くからの住宅地域

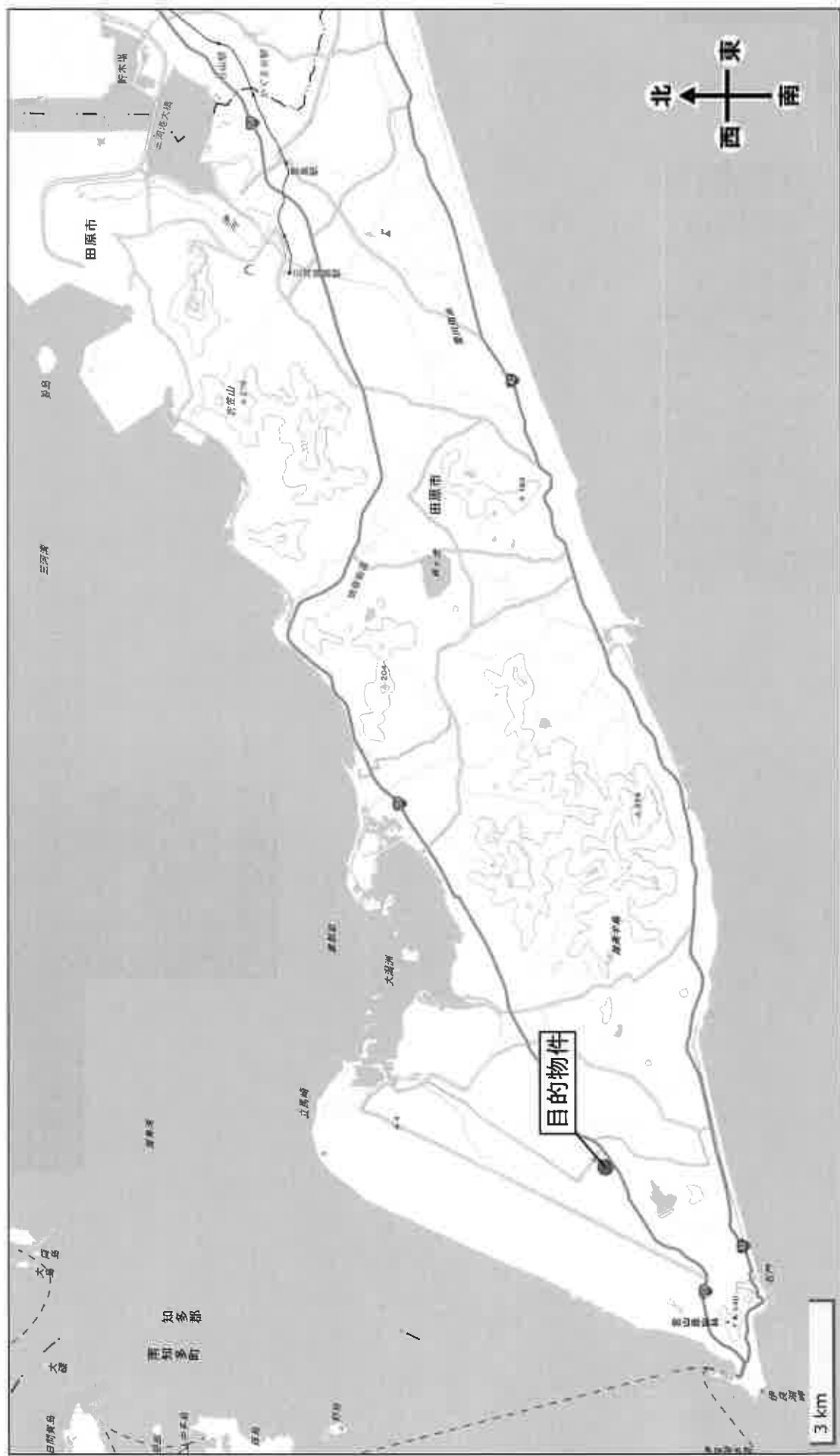
第7 附属資料

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

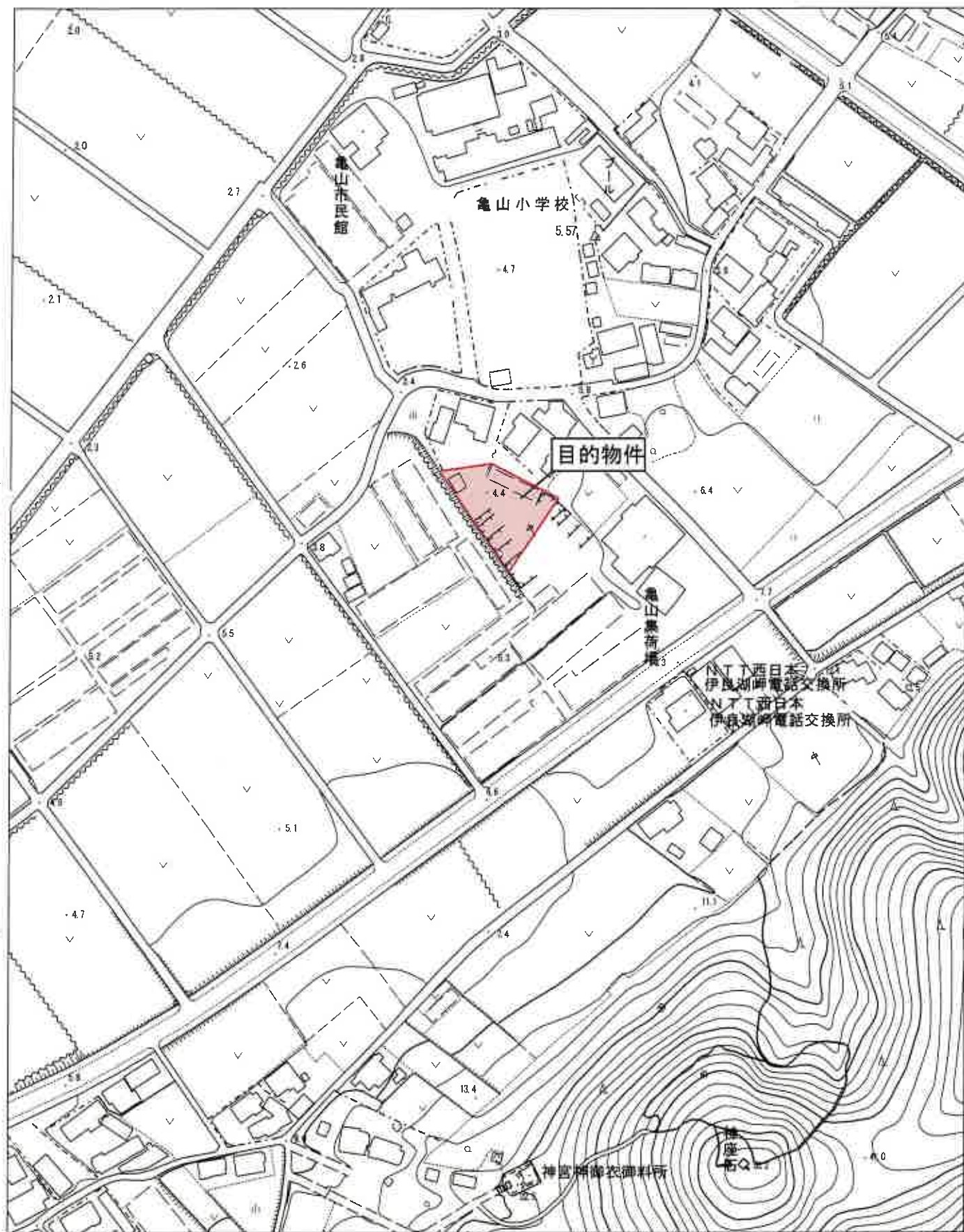
以 上

地理院地図

GSI Maps



位置図



1 / 2500
0 100 m



付近案内図

13-2
水

N

地区外

水道

13-1

15-1

15-2

15-3

16
物件 3

水

17-3

17-1

17-4

地区外

32

31

30

29

28

27

26

水

19

22-3
22-4
道

(注) 地図に準ずる図面は、上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。

地番区域見出し

亀山市
スルシ沢

請求部	所在	田原市亀山市スルシ沢				地番	16番			
出力縮尺	縮尺不明	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	国土台帳附属地図
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5年7月19日

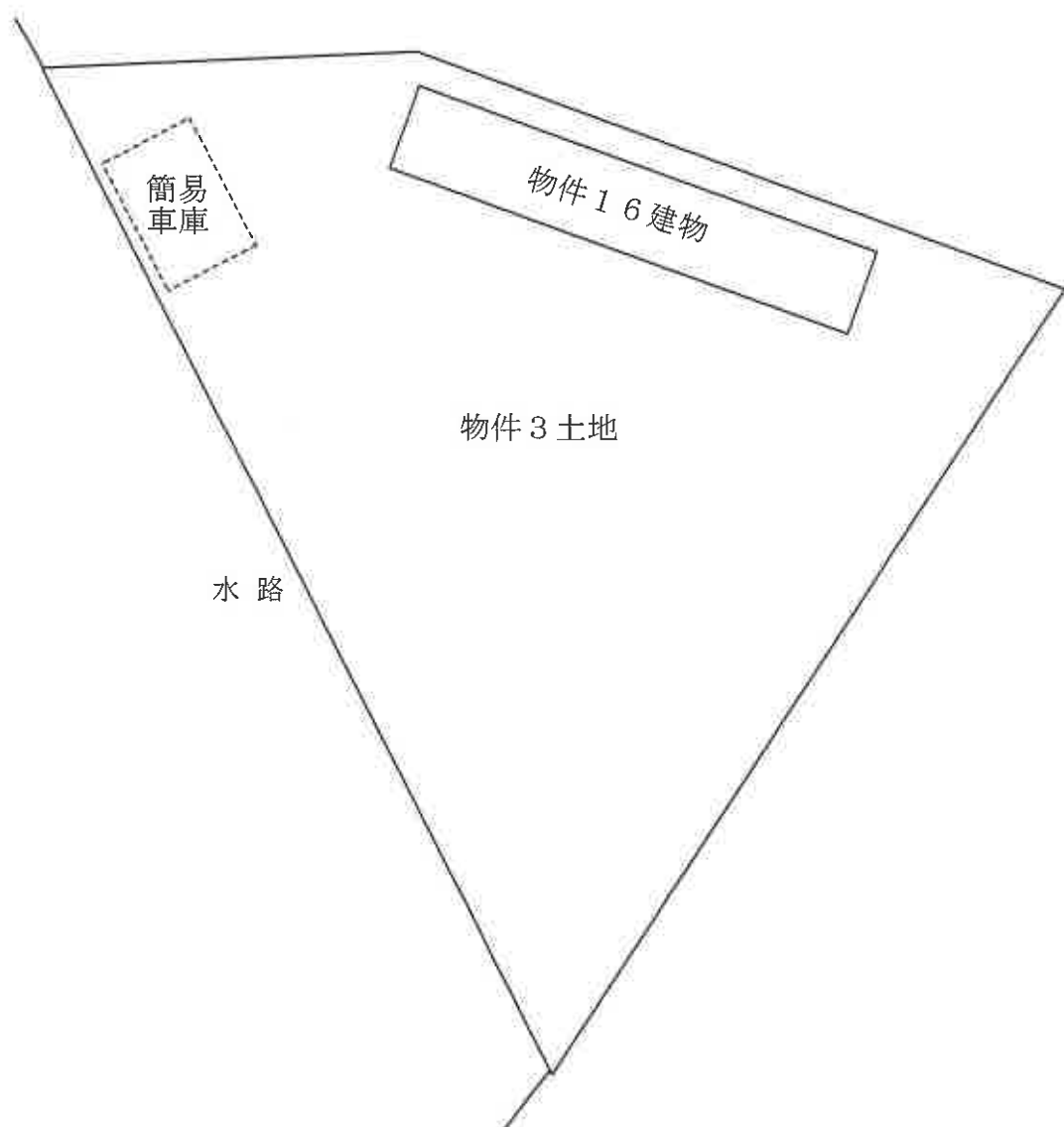
名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：6-5

(1/1)

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

物件 1 6

