

<注意事項>

本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、
農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 場 所 令和 7 年 12 月 17 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 2 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 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 9 月 2 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）
9,10☆	240,000 192,000	一括	48,000	467	0
9	130,000				
10	110,000				

物 件 目 録

☆9 所 在 田原市赤羽根町長沢
地 番 74 番 1
地 目 畑
地 積 246 平方メートル

☆10 所 在 田原市赤羽根町長沢
地 番 74 番 2
地 目 畑
地 積 206 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 12 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号 9, 10】

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 9, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 9, 10】

A 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 9, 10】

隣地（地番 72 番 1）との境界が不明確である。

土地改良区に賦課金の滞納あり。

《 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

9 所 在 田原市赤羽根町長沢
地 番 7 4 番 1
地 目 畑.
地 積 2 4 6 平方メートル

10 所 在 田原市赤羽根町長沢
地 番 7 4 番 2
地 目 畑
地 積 2 0 6 平方メートル



令和 6 年(7)第 45 号

令和 6 年 8 月 15 日受理

令和 7 年 6 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 9, 10)

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

9	所	在	田原市赤羽根町長沢
	地	番	7 4 番 1
	地	目	畑
	地	積	2 4 6 平方メートル
10	所	在	田原市赤羽根町長沢
	地	番	7 4 番 2
	地	目	畑
	地	積	2 0 6 平方メートル

(土地用)

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9，10						
現 況 地 目	■農地(物件9，10)						
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☐ 地積測量図のとおり ■土地現況図（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 ■上記の者が耕作して占有している。 ☐ 上記の者が農地として占有している。 ■「占有者及び占有権原」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						
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）						
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件9，10関係）

占有範囲		■全部	
占有者		■A	
占有状況		■農地（物件9，10） ☐ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 寄宿舍	
■関係人（■債務者兼所有者 ■A（占有者））の陳述／ ☐ 提示文書の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権		
占有開始時期	令和4年ころ		
最初の契約等	契約日	令和4年ころ	
	期間	令和4年ころから ☐ 令和 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	令和4年ころから ☐ 令和 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	毎月金 円（毎年 月 日限り 年分を して支払） ☐ 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
■ 債務者兼所有者	1 私は、物件9,10の所有者です。 2 私は、令和4年ころから、物件9,10をAに貸しています。A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貸しています。
■ A (占有者)	1 私は、令和4年ころから、物件9,10を債務者兼所有者から借りて、ナス等を栽培して、耕作しています。 2 債務者兼所有者との間で、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。
■ 田原市農業委員会	(令和6年9月27日付け照会に対する回答) 物件9について 1 照会の土地の現況地目 畑 2 農地法3条又は5条の適用対象になるかどうか 3条許可申請又は5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる) 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 該当なし 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変更している場合は、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(都市計画法関係、農振法関係等) 市街化調整区域(転用の場合は、転用の条件を満たすこと。) 農業振興地域内 農用地区域外 物件10について 1 照会の土地の現況地目 畑 2 農地法3条又は5条の適用対象になるかどうか 3条許可申請又は5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる) 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

(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
	該当なし 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變更している場合は、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（都市計画法関係、農振法関係等） 市街化調整区域（転用の場合は、転用の条件を満たすこと。） 農業振興地域内 農用地区域外

(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

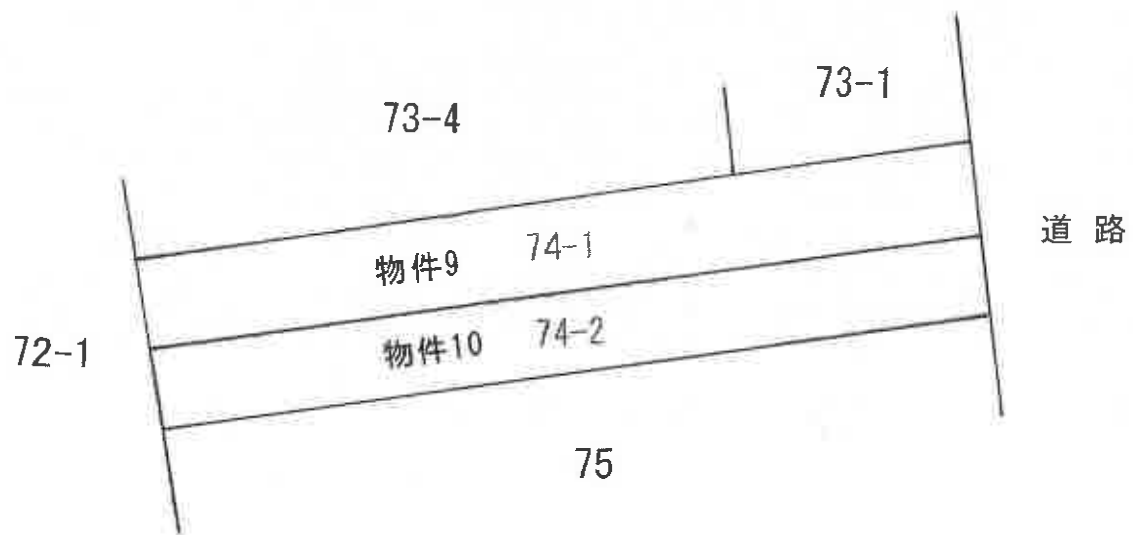
- 1 物件 9, 10 の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から 2 枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件 9, 10 は、一体として、農地となっている。物件 9, 10 は、東側が道路に接面している。物件 9, 10 の北東角、北西角及び南西角には、それぞれ境界杭が認められたが、南東角には、一見して、境界杭等を認めることができなかった。物件 9, 10 の北側は、一部ブロック塀で囲まれており、南側は、コンクリート擁壁で囲まれているが、物件 9 と 72 番 1 の土地との境界及び物件 10 と 72 番 1 の土地との境界は、いずれも不明確である。

(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
6年9月2日 (月) 14:20-14:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有状況調査
6年10月17日 (月) 16:00-16:30	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋外), 境界確認等, 評価人同行, 債務者兼所有者立会い, 聴取
6年11月7日 (木) 13:40-13:50	田原市赤羽根町	占有状況等調査 (A)
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
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, 立会人を立ち合わせ, 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

土地現況図（概略）





①南東側境界
付近の状況

物件10



②北東側境界
付近の状況

物件9



③北西側境界
付近の状況

物件 9



④南西側境界
付近の状況

物件 10

令和 6 年（ケ）第 4 5 号

令和 6 年 8 月 1 6 日 受 理

令和 6 年 1 0 月 7 日 現地調査

令和 7 年 4 月 2 5 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240,000円	
内訳価格	
物件9(土地)	金130,000円
物件10(土地)	金110,000円

- 1 一括価格は、物件9、10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。

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
9	所在地 地目 地積	田原市赤羽根町長沢 7 4 番 1 畑 2 4 6 m ²	「同左」
1 0	所在地 地目 地積	田原市赤羽根町長沢 7 4 番 2 畑 2 0 6 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件9、10）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方道路距離約8.3km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地を主体に周辺に住宅も点在する農地地域	
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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% 農業振興地域 渥美半島県立自然公園普通地域
画地条件 (規模,形状等)	東西約47m、南北約10m、登記地積452㎡の長方形	
自然的条件	地勢 日照 土地改良等 その他	ほぼ平坦地 普通 土地改良済 —
接面道路の状況	東現況幅員約3.2m舗装市道より約0.2m低く接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	現況は畑としての利用である。 (詳細は「現況調査報告書」記載のとおり)	
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。 ・ 目視では土壌汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設等の届出もないが、土壌汚染の可能性リスクは不明であり、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。 ・ 田原市土地改良区及び豊川総合用水土地改良区の受益地である。 ・ 調査時点（令和6年10月17日外）において田原市土地改良区については経常賦課金の滞納額は1,920円との回答であるが、詳細は田原市土地改良区に確認する必要がある。 ・ 本件土地は買受適格証明が必要である。 ・ 関係者からの聴聞によれば、本件土地は第三者が耕作しているが、使用借権によるものと判断される。 ・ 本件土地と西側隣接地との境界は不明確であり、境界等の確定には専門職による調査が必要である。	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	占有 減価 修正	基礎となる 価 格 (円) ア×イ×ウ ×エ＝オ	市場性 修 正 カ	競売 市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
9	1,100	1.00	246	1.00	270,000	0.70	0.70	130,000
10	1,100	1.00	206	1.00	230,000	0.70	0.70	110,000
合計								240,000

試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

本件土地は農地であり、規準とすべき同種別の地価公示地等は存しないため、周辺類似の取引価格等を比較考量し、農地としての収益性等も参酌の上、近隣地域における農地としての標準価格を1㎡当たり1,100円(10a当たり10万円)と査定した。

イ 個別格差：なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：必要なし。

カ 市場性修正：当地域における農地等の市場流通性が劣ること等を考慮して、30%を減価した。

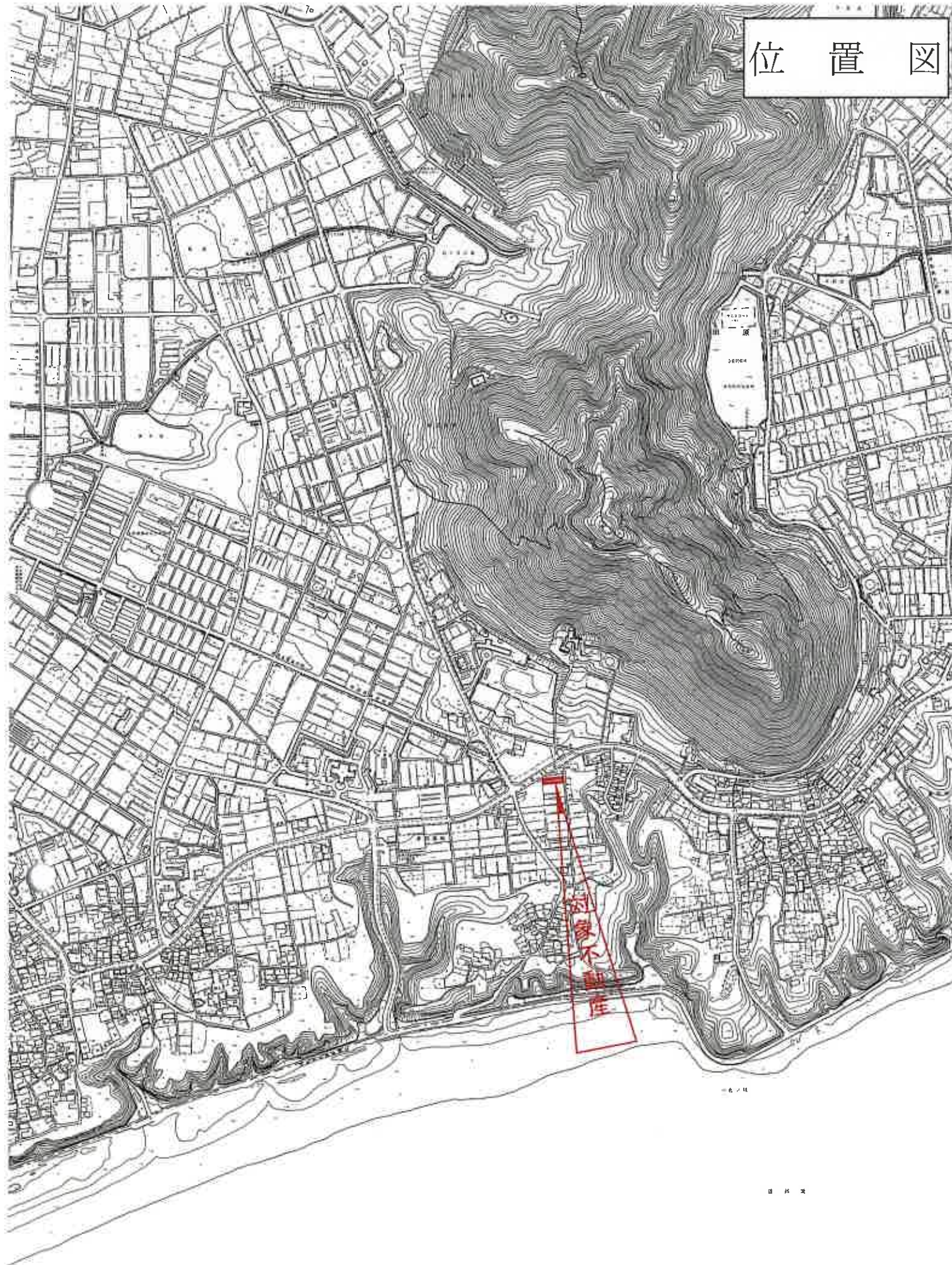
キ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況写真

以 上

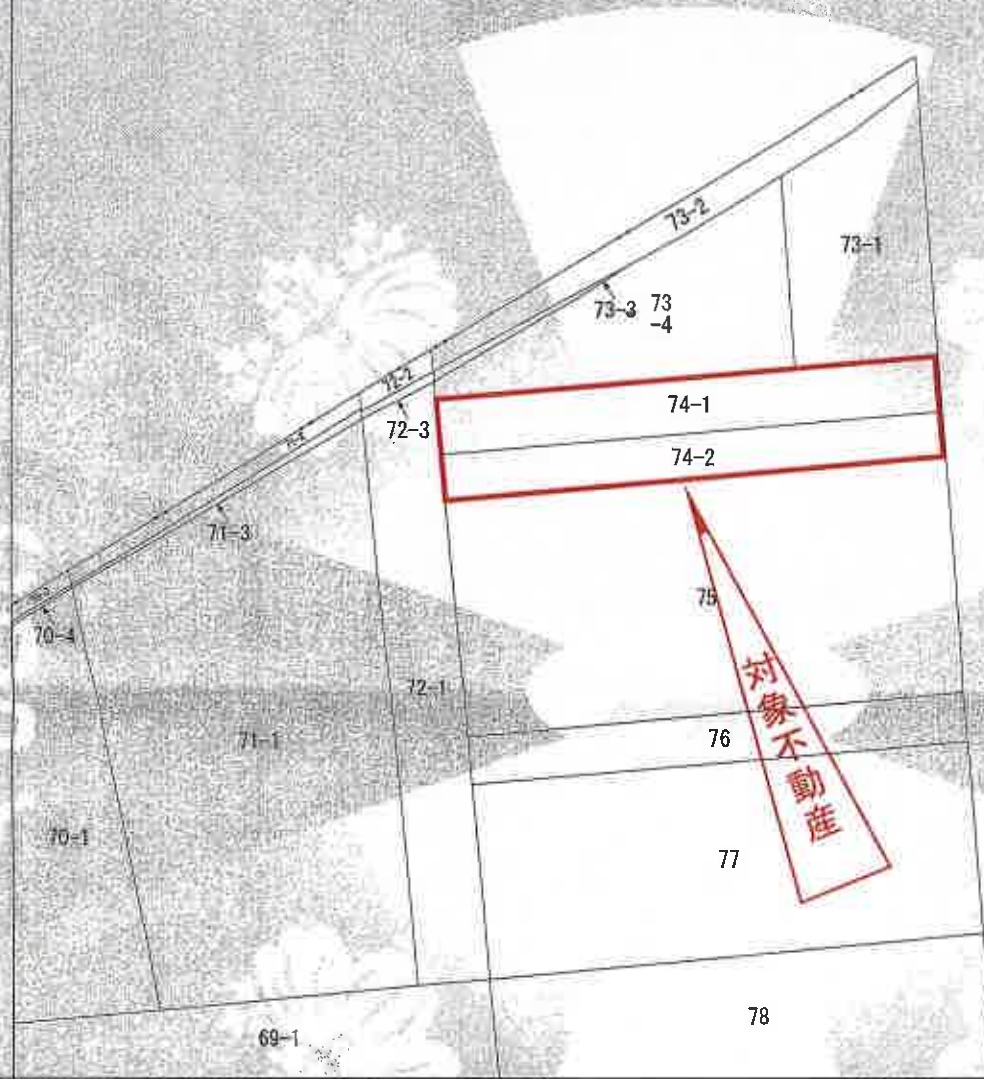
位置図



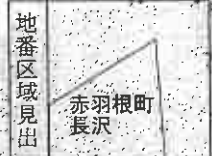
付近案内図

赤羽根町

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	田原市赤羽根町長沢				地番	74番1		
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和34年3月31日			補付年月日(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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和6年6月18日

名古屋法務局

登記官

請求番号：12-5

(1/1)



写真番号 1

物件 9、10 土地



物件 9、10 土地

写真番号 2