

<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。

○ 現況調査報告書には物件1～3の記載がありますが、本件の売却対象物件は、物件1のみです。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 7 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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 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 8 年 3 月 18 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 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 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 10 月 7 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☆	430,000 344,000		86,000	960	0

物 件 目 録

☆1・ 所 在 田原市伊良湖町池下
地 番 4 4 5 番
地 目 田
地 積 9 8 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 17 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 1】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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	田原市伊良湖町池下
	地	番	4 4 5 番
	地	目	田
	地	積	9 8 0 平方メートル



令和 7 年(7)第 11 号

令和 7 年 4 月 8 日受理

令和 7 年 3 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 | 田原市伊良湖町池下 |
| | 地 | 番 | 4 4 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 9 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田原市伊良湖町新瓦場 |
| | 地 | 番 | 6 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 9 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田原市日出町植松 |
| | 地 | 番 | 8 4 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 3 6 1 平方メートル |



(2枚目)

(3 枚目)

(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3				
現況地目	☐ 宅地() ☐ 公衆用道路() ☒ 農地(物件3) ☐ 雑種地() ☐ 山林() ☐ 畑() ☐				
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 ☒ 上記の者が農地(休耕地)占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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	物件3敷地上に電柱2本及び支線1本が存在しており、配電線等が取り外された電柱が1本残置されている。 ガラス温室が4室存在している。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3土地南東側ガラス温室2室の敷地	
占有者		☐ 債務者 ☒ 債務者の知人(農家)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 債務者(占有者) ☐ ())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		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私が、物件 1 土地乃至物件 3 土地を亡くなった夫から相続して所有しています。 2 物件 1 土地は休耕地ですが、2 年前まで米を耕作していました。 物件 1 土地と北東側隣地(地番 4 4 2 番)及び南西側隣地(地番 4 7 6 番)との境界には境界標等はありませんが、畦で区画されていることから、凡その境界は分かると思います。 また、物件 1 土地の北西側は用水路となっています。 3 物件 2 土地と南東側隣地(地番 7 番)との境界上には境界標等はありませんが、畦で区画されていることから、凡その境界は分かると思います。 また、物件 2 土地の北東側は用水路で、北西側及び南西側は道路に接しています。 4 物件 3 土地も耕作は行っていないですが、ガラス温室が 4 棟存在しています。物件 3 土地の南東側道路側のガラス温室 2 棟を私の知人に無償で貸しています。 物件 3 土地のガラス製温室ハウスを借りている方には、競売により所有者が代わるかもしれない旨は伝えてあります。 ガラス温室は建物として登記はしてないと思います。 5 物件 3 土地の周囲のガラス温室で作物を栽培している耕作人の方々に組合を組成していたと亡夫から聞いたことがあります。 ただ、その組合も 5 年位前に解散しているはずです。 組合の名称は分かりませんし、組合員の方も知りません。また、組合の目的及び規約等の書面も一切ありません。 亡夫によれば、組合の方針で物件 3 土地の南西の一部の区画は組合の関係で使用することになっていて、耕作はできないとのことでしたので、物件 3 土地の当該区域は休耕地となっており、雑草が繁茂しています。 その代わりに、物件 3 土地北西側隣地(地番 8 3 番)の土地のガラス製温室ハウスを利用して栽培するとの取り決めがあったとのことですが、私はそのガラス製温室ハウスを利用したことはありません

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 田原市土地改良区 担当者	し、どのような取り決めたがあったのかも全く分かりません。 当該組合なる組織も、組合員の高齢化及び後継者がいなくなり、解散したのではないかと思います。 従前は、組合の取り決めに則して耕作していたようですが、今は、組合も解散しているとのことで、書面による解散の通知等も一切ありませんので、解散後の農地の取扱いについてどのようなになっているのかも全く分かりません。 6 物件3土地の北東側隣地（地番83番及び85番）との土地の境界はよく分かりません。 7 物件1土地乃至物件3土地の各土地の境界についての争い等は、ありません。 8 物件3土地の中を南東側の道路に接して、南東側から北西側に軽トラックが通ることができる通路が3本ありますが、相当以前から周辺の農家の方々が通路として利用しています。 通路として利用することについての何らかの取り決めはありません。また、通行料のような使用料の収受等は一切ありません。 9 物件1土地乃至物件3土地の各土地での農業に関することは、亡夫が全て行っており、私は一切関与していませんでしたので、物件3土地の畑及びガラス温室の利用に関する事等は一切分かりません。また、組合が存在していたことは知っていましたが、組合が決めた取り決め及び組合に関与していた方々は知りませんし、従前、組合に関係していた方々とも会ったこともありません。
	1 物件1土地乃至物件3土地の年間の賦課金は下記のとおりです。 記 (1)物件1土地 2, 243円 (2)物件2土地 2, 266円 (3)物件3土地 16, 041円（賦課金10, 029円及び温室フレーム賦課金6, 012円の合計金額） 2 物件3土地には温室があるので、通常の賦課金の他に別途温室フレ

(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
■ 豊川総合用水土地改良区 担当者	一ム賦課金の負担があります。 3 今年度分の支払期日は、賦課金は令和7年4月25日、温室フレーム賦課金は同年9月25日を予定していますが、支払いが無い場合には、新所有者の方に滞納分をお支払いいただくことになります。 4 なお、賦課金は当改良区の他に、別途2カ所の改良区の賦課金の負担もあります。 1 当方の改良区にお支払いいただく物件1土地乃至物件3土地の年間の賦課金は下記のとおりです。 記 (1)物件1土地 4, 161円 (2)物件2土地 4, 197円 (3)物件3土地 9, 608円 2 なお、今年度の支払期日は令和7年7月1日を予定していますが、支払期日までに、賦課金の支払金額が多少増減することもあります。 3 滞納した場合には、新所有者の方に滞納分をお支払いいただきます。
■ 伊良湖日出土地改良区 班長	1 当方の改良区にお支払いいただく物件1土地乃至物件3土地の年間の賦課金は下記のとおりです。 記 (1)物件1土地 490円 (2)物件2土地 495円 (3)物件3土地 1, 180円 2 今年度分の支払期日は未定ですが、秋頃を予定しています。 3 滞納が発生した場合には、滞納金額については、新所有者の方にお支払いいただきます。
■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者	1 物件3土地には番号733番の電柱1本と番号734番の電柱1本び支線1本が埋設されて存在しています。 2 番号733番の電柱の年間の敷地使用料は1, 730円となっており、令和6年10月分から令和9年9月分までの3年間の使用料合

(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
	計5, 190円を令和7年5月20日にお支払いしております。 3 物件3土地には番号734番の電柱及びその支線1本も埋設されていますが、734番の電柱及び支線は物件3土地以外の場所にも各々1本埋設して存在していることになっています。 物件3土地に埋設されて存在している734番の電柱及び支線の敷地の使用料は、各々1, 730円になります。 物件3土地の敷地使用料としては、令和6年10月分から令和9年9月分までの3年間の使用料合計10, 380円を令和7年5月20日にお支払いしております。 4 なお、事情等は分かりませんが、お支払い先は債務者兼所有者の名義でも債務者兼所有者の被相続人の方の名義でもなく、組合名のような名義の口座にお振込みをしております。 5 物件3土地を買受けた新しい所有者の方には、所有権移転登記が確認できましたら、733番、734番の電柱及び支線の使用料をお支払いすることになると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 田原市農業委員会	(令和7年4月10日付け照会書に対する回答) (物件1について) 1 照会土地の現況地目 田 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請が必要 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者の住所及び氏名 該当なし 4 転用許可がされていないときは、その旨 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、原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)。有のときは、その賃借 (小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期 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 ・市街化調整地域 ・農振農用地区域 (物件2について) 1 照会土地の現況地目 田 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請が必要 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者の住所及び氏名

(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 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、原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）。有のときは、その賃借（小作）人の住所、氏名、賃借（小作）の開始時期 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 ・市街化調整地域 ・農振農用地区域 （物件3について） 1 照会土地の現況地目 田 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請が必要 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者の住所及び氏名 該当なし 4 転用許可がされていないときは、その旨 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、原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）。有のときは、その賃借（小作）人の住所、氏名、賃借（小作）の開始時期

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
	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 ・市街化調整地域 ・農振農用地区域

(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 土地について

- 1 本件物件 1 土地は農地であり休耕地となっている（写真①及び写真②参照）。
- 2 物件 1 土地の北西側は用悪水路が存在し、北西側隣地（地番444番）の農地とは用悪水路で区画されており、物件 1 土地の南東側は舗装された道路に接している。
- 3 物件 1 土地北東側隣地（地番442番）及び物件 1 土地南西側隣地（地番476番）との境界は確認することはできなかったが、各隣地とは畦で区画されている状況である。
なお、物件 1 土地及び物件 1 土地北東側隣地（地番442番）と用悪水路とが交差している辺りの境界上と思料される場所に境界標と思われる赤色の杭が埋設されている（写真 4 参照）。
- 4 物件 1 土地は、不動産登記事項証明書によると昭和 50 年 3 月 18 日土地改良法による換地処分の登記がされており、物件 1 土地周辺は区画整然として農地が存在している。
- 5 物件 1 土地の占有関係は 2 枚目記載のとおりである。

(2)物件 2 土地について

- 1 本件物件 2 土地は農地であり休耕地となっている（写真⑦及び写真⑧参照）。
- 2 物件 2 土地の北東側は用悪水路が存在し、北西側及び南西側は舗装された道路に接しており、三方路で区画されている状況となっている。
- 3 物件 2 土地南東側隣地（地番7番）との境界標等は存在していなかったため、確認することはできなかったが、隣地とは畦で区画されている状況である。
- 4 物件 2 土地は、不動産登記事項証明書によると昭和 49 年 6 月 8 日土地改良法による換地処分の登記がされており、物件 2 土地周辺は区画整然として農地が存在している。
- 5 物件 2 土地の占有関係は 3 枚目記載のとおりである。

(3)物件 3 土地について

- 1 物件 3 土地は農地であり休耕地となっているが、物件 3 土地南東側にガラス温室が 4 室設置されている。
また、物件 3 土地の南西側の敷地上の南西側に株式会社中部電力パワーグリッドの電柱が 1 本（電柱番号 733 番）が存在し、敷地の中央付近に同社の電柱（電柱番号 734 番）及び支線各 1 本が存在する（土地配置図（概略）及び写真⑬参照）。
なお、物件 3 土地北西側には、配電線等は撤去され所有者等の銘板等も無い使用されていない電柱が 1 本残置されている（土地配置図及び写真⑬参照）。
- 2 物件 3 土地の北は水路と接しており、物件 3 土地の南西側及び南東側は道路に接しており三方路に接している状況となっているが、雑草が繁茂していることから水路及び道路との明確な境界標等は見受けられなかった。
なお、物件 3 土地南西側道路及び南東側道路に接した角地の場所にコンクリート製の境界標と思われる杭が埋設されており、コンクリート製の杭が物件 3 土地及び物件 3 土地北東側道路及び南西側道路との境界になるとと思われる（写真⑭参照）。
- 3 物件 3 土地北西側隣地（地番 85 番）との境界と思われる場所にはコンクリート製の境界杭が埋設されており（写真⑭参照）、埋設されている境界杭が物件 3 土地北西側隣地（地番 85 番）と思われるが、物件 3 土地、物件 3 土地北西側隣地（地番 85 番）及び物件 3 土地北西側隣地（地番 83 番）とが交差している場所の周辺には境界標等は見たらなかった。
なお、物件 3 土地北西側隣地（地番 85 番）の敷地上に存在するガラス温室 2 室の一部が物件 3 土地上に越境している状況であると思われる（土地配置図（概略）及び写真⑮参照）。
- 4 物件 3 土地北西側隣地（地番 85 番）との境界上と思料される周辺に境界標となる杭等が埋設されているか確認したが、雑草が繁茂しており境界杭等は確認することはできず、境界は不明瞭な状況である。
- 5 物件 3 土地上に存在するガラス温室 4 室のうち、物件 3 土地南東側の 2 室を近隣の農家に貸しているとのことで、ガラス温室の使用についての契約書等の取り交わしは無く、賃料等の収受も無いとのことである。

なお、物件 3 土地の北西側に存在するガラス温室 2 室は、現在は農作物等の耕作は行っておら

ず、2年以上使用していないとのことである。

- 5 物件3土地には、物件3土地に接している南西側道路から北西側へ通り抜けできる通路が3カ所設置されており、周辺の農地の耕作のために往来する軽トラック等の通路として利用されている。

なお、物件3土地上の通路の使用についての取り決め等の取り交わし及び使用料等の収受は無いとのことである。

- 6 関係人の陳述等記載のとおり、債務者兼所有者によると、周辺のガラス温室で耕作している耕作者で組織された組合が組成されていたとのことであり、物件3土地の南側の雑草が生い茂っている休耕地は組合員が何らかのために利用する場所として、耕作地として利用していなかったとのことであり、代替地として物件3土地北東側隣地(地番83番)に存在しているガラス温室を利用するとの取り決めがなされていたとのことであるが、組合は約5年前に解散し当時の組合の関係者も不明であり、書面等による取り交わしが無いため詳細は不明とのことである。

- 7 上記6記載のとおり、周辺のガラス温室の耕作者で組織された組合は既に解散しているとのことであり、書面による規約等も存在しないことから、物件3土地の利用等に関する従前の取り決めにより物件3土地を使用する必要はないものと思料されるが、買受人は従前の取り決めに基づき物件3土地の耕作について、確認する必要があることは否定できないと思われる。

- 8 物件3土地の占有関係は4枚目及び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 4月10日(木) 9:10 - 9:20	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請 公図取得
R7年 4月10日(木) 13:00 - 13:10	田原市農業委員会	照会書(農地等の現況について) 提出
R7年 4月10日(木) 13:20 - 15:00	目的物件所在地	物件調査3カ所
R7年 4月10日(木) 15:10 - 15:20	債務者兼所有者自宅	現況調査実施通知及び物件1土地乃至物件3土地現況聴取
R7年 4月10日(木) 16:00 - 16:40	田原市土地改良区 (事務所)	賦課金等確認
R7年 5月16日(金) 13:30 - 16:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者兼所有者立会

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在と予想されたので、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。

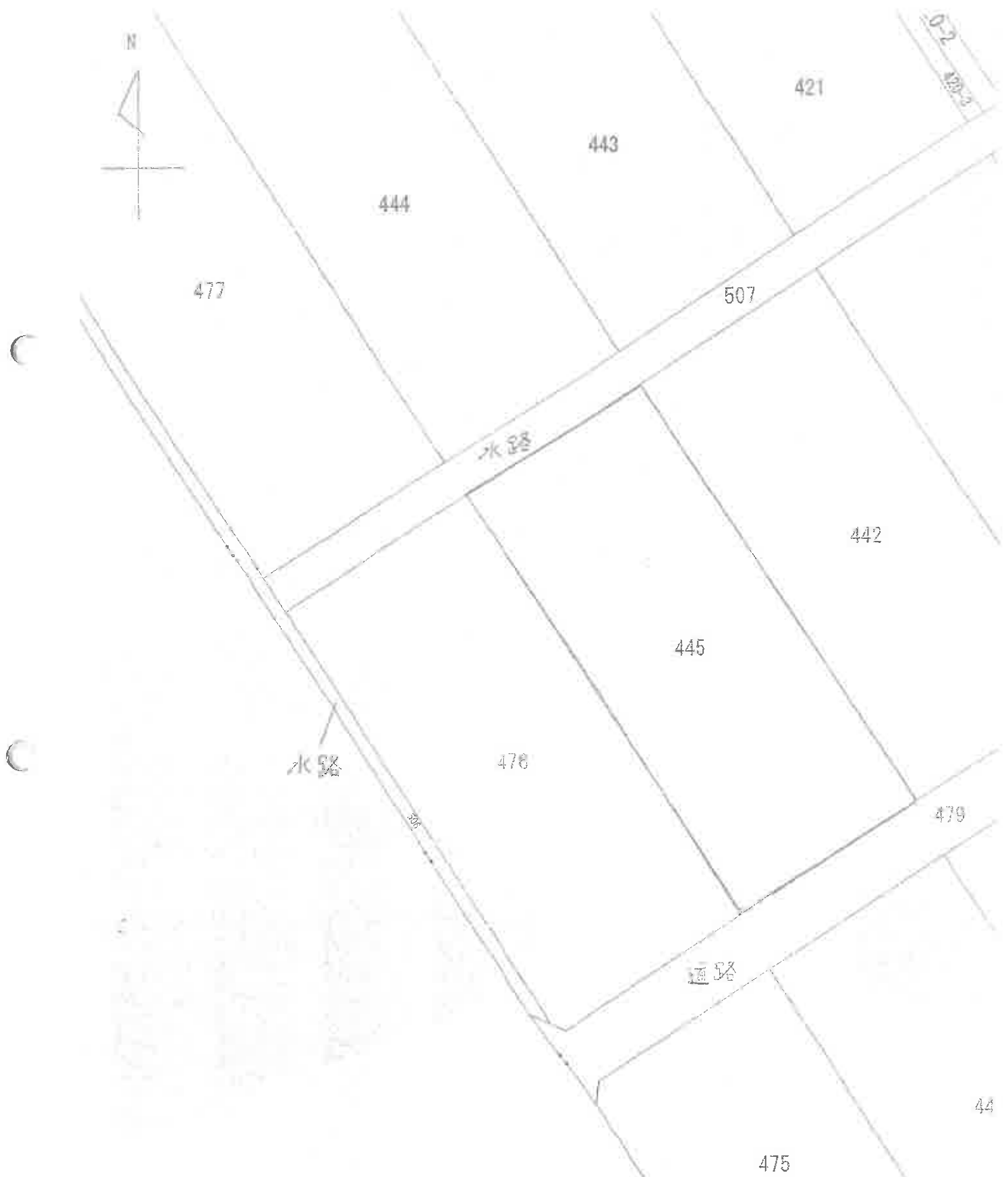
☐ 令和 年 月 日

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。

土地配置図（概略）（物件1土地）



(物件 1 土地)

①



(物件 1 土地)

②



(物件1土地)

③



南西
南東側隣地(地番476番)

(物件1土地)

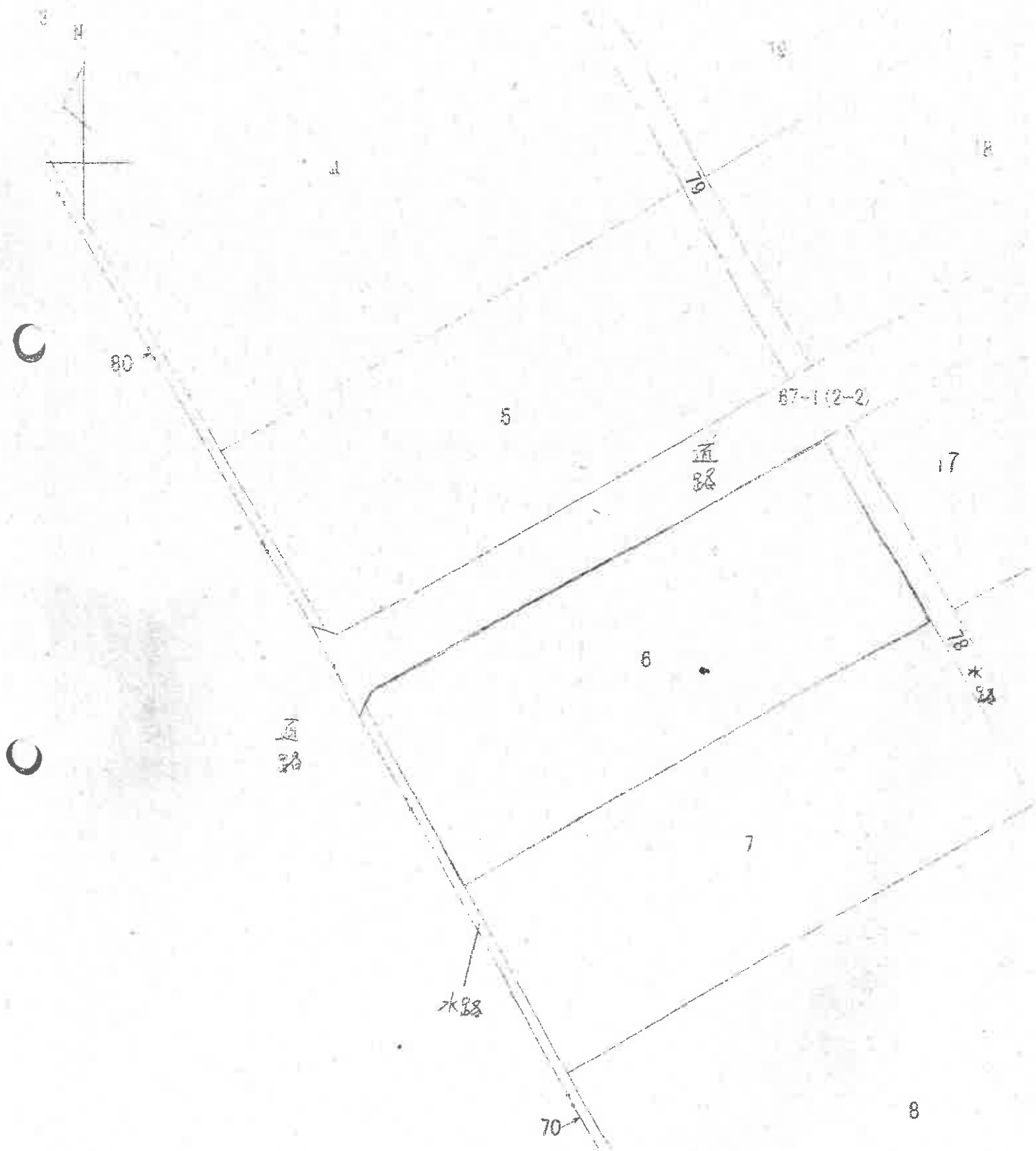
④

北西側隣地(地番444番)



北東側隣地(地番442番)との境界と思われる境界杭

土地配置図 (概略) (物件2土地)



(物件 2 土地)

⑦



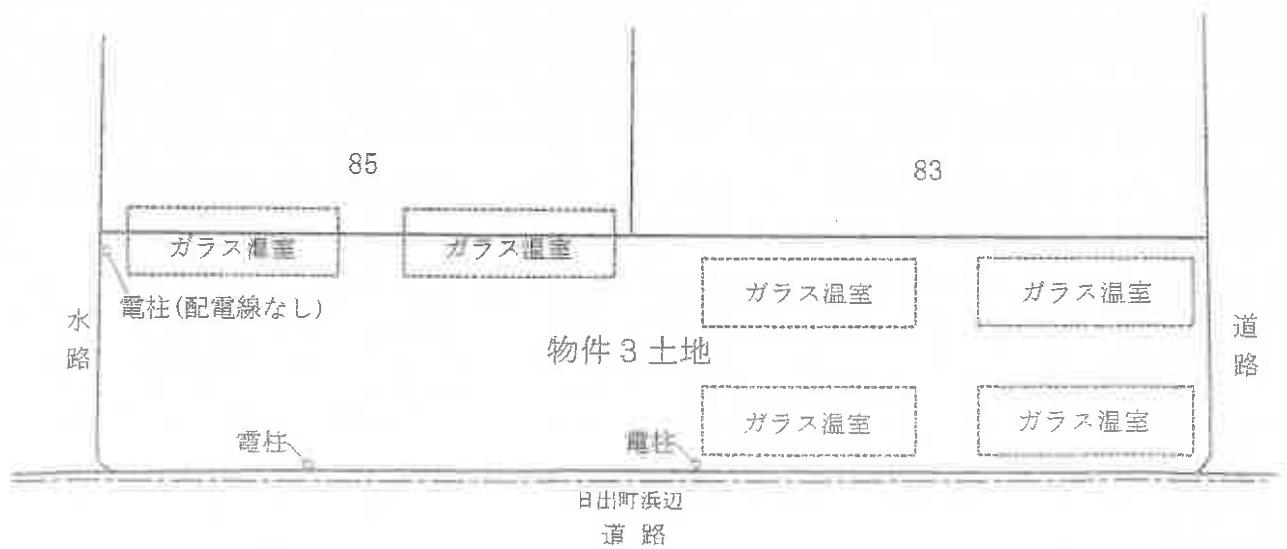
(物件 2 土地)

⑧



土地配置図（概略）

（物件3土地）



⑬

(物件3土地)

電柱(734番)

電柱(733番)



休耕地の場所

⑭

(物件3土地)



近隣耕作者に無償で貸しているガラス温室2室

(物件3土地)

⑮

物件3土地に越境していると思われる隣地(地番85番)に存在しているガラス温室

残置された電柱

地番85番



地番85番と物件3との境界と史料される凡その位置

物件3

(物件3土地)

⑯



地番85番と物件3との境界と史料される部分に存在しているコンクリート製の境界標

(物件3土地)

⑪

物件3土地に越境していると思われる隣地(85番土地)上のガラス温室



物件3

地番83番

物件3土地北東側の道路から撮影した物件3と地番83番の境界付近の状況

(物件3土地)

⑫



物件3と南東側道路及び南西側道路と交差している部分に埋設されているコンクリート製の杭

令和 7 年 (ケ) 第 1 1 号
令和 7 年 4 月 7 日 受 理
令和 7 年 5 月 1 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 2 9 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

番 号	評 価 額
物件1 (土地)	金 4 3 0 , 0 0 0 円

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 地 地 地 在 番 目 積	田原市伊良湖町池下 4 4 5 番 田 9 8 0 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

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「三河田原」駅の西方道路距離約24.5km	
付 近 の 状 況	周囲に畑地も見られる田地主体の農地地域	
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 ぺ い 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（農用地区域） 渥美半島県立自然公園（普通地域）
画地条件	東西約20m、南北約48.8mの長方形地	
自 然 的 条 件	地 勢：平 坦 日 照：普 通 土 地 改 良 等：整備済 そ の 他：—	
接面道路の状 況	・南東側幅員約3.6m舗装市道に接面する。 ・道路面から見て本件土地は約0.5m下方に位置する。	
土地の利用状 況等	現況調査報告書に記載のとおりである。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ・買受適格証明を要する。 ・農地法規定の許可を受けた耕作権者は存しない。 ・豊川総合用水土地改良区及び田原市土地改良区等の受益地である。尚、現況調査時点において賦課金の未納なし（詳細は現況調査報告書に記載のとおり）。 ・現在休耕地状態である。 ・津波災害警戒区域内（2m～5m未満）	

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有 減価 修正 エ	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
1	900	1.00	980	1.00	880,000	0.70	0.70	430,000

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。

ア 標準画地価格

本件土地の評価上の種別は農地であり、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、近隣地域における田地としての標準画地価格を1㎡当たり900円（10㌔当たり90万円）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：農地市場の閉鎖性、局地性及び需要減等に鑑み、上記のとおり修正する。

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



500 m

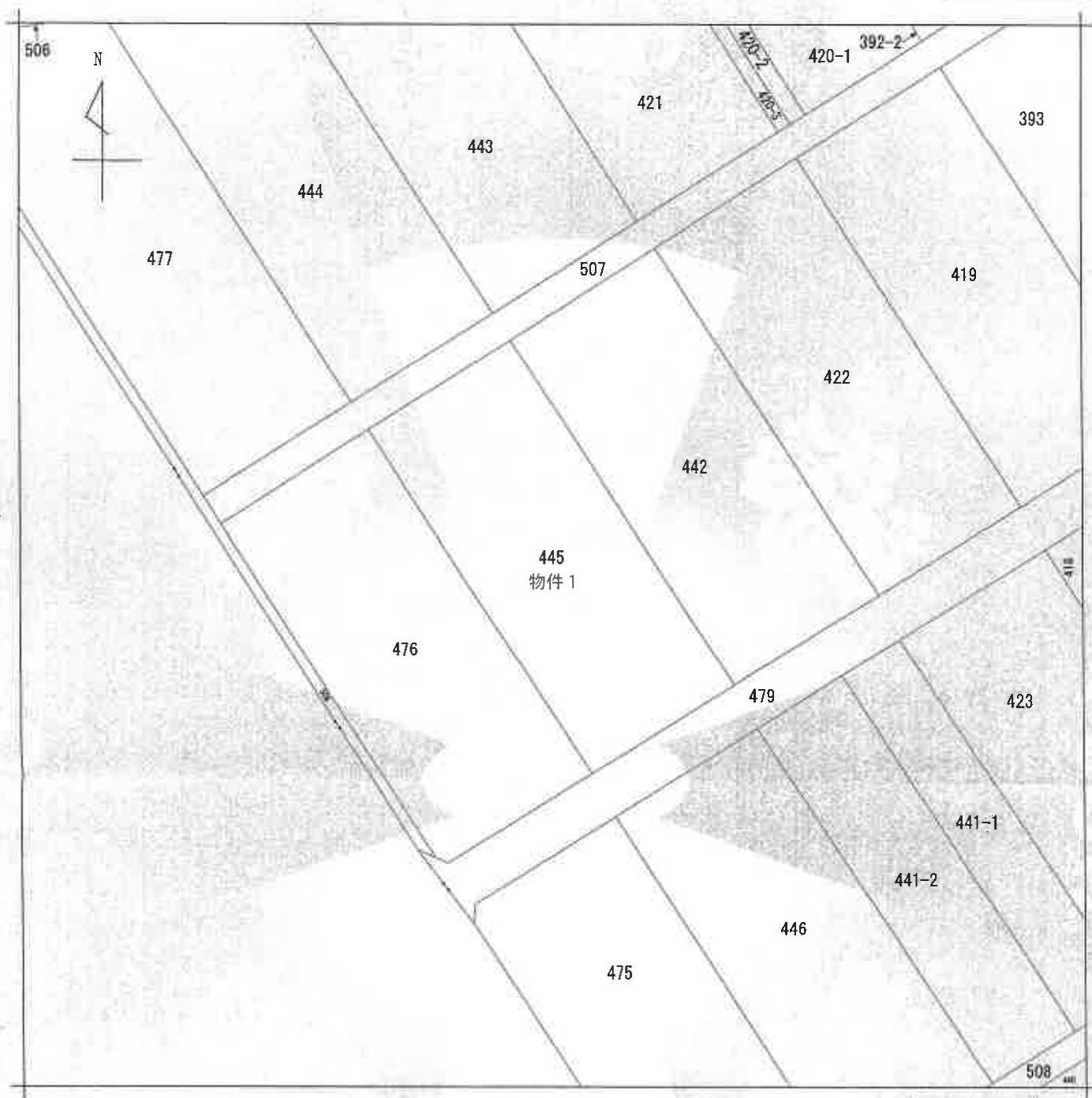


1 / 2500

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。

地番区域見出

伊良湖町
池下

請求部	所在	田原市伊良湖町池下				地番	445番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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48年10月9日			備付年月日(原図)	昭和48年10月9日			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7年2月26日

名古屋法務局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

