

<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 8 年 2 月 16 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 5 月 13 日から 令和 8 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 5 月 27 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 8 年 7 月 8 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 8 年 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 6 月 3 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 8 年 2 月 16 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）
11☆	790,000 632,000		158,000	909	0

物 件 目 録

☆11 所 在 豊橋市石巻本町字西浦
地 番 59番
地 目 畑
地 積 626平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 27 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 11】

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 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 11】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 11】

土地改良区の賦課金等の滞納あり。

隣地（地番 58 番、53 番、52 番、50 番、60 番）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

1 1 所 在 豊橋市石巻本町字西浦
地 番 5 9 番
地 目 畑
地 積 6 2 6 平方メートル



令和 7 年(5)第 10 号

令和 7 年 6 月 23 日受理

令和 7 年 9 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 11)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

	共有者	持分 3 分の 1
	共有者	持分 3 分の 1
	共有者	持分 6 分の 1
	共有者	持分 6 分の 1
10-1	所 在	豊橋市石巻本町字茶屋
	地 番	138 番
	地 目	畑
	地 積	202 平方メートル
	共有者	持分 3 分の 1
	共有者	持分 3 分の 1
	共有者	持分 6 分の 1
	共有者	持分 6 分の 1
10-2	所 在	豊橋市石巻本町字茶屋
	地 番	139 番
	地 目	畑
	地 積	338 平方メートル
	共有者	持分 3 分の 1
	共有者	持分 3 分の 1
	共有者	持分 6 分の 1
	共有者	持分 6 分の 1
11	所 在	豊橋市石巻本町字西浦
	地 番	59 番
	地 目	畑
	地 積	626 平方メートル



物 件 目 録

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

12-7 所 在 豊橋市石巻本町字的場

地 番 63 番 6

地 目 畑

地 積 49 平方メートル

共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 3 分の 1
共有者	持分 6 分の 1
共有者	持分 6 分の 1

13 所 在 豊橋市石巻本町字的場 63 番地

家屋 番号 164 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 75.90 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 91.17 平方メートル
2 階 34.38 平方メートル

符 号 2



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 1				
現況地目	☐ 宅地() ☐ 公衆用道路() ☒ 農地(物件 1 1 土地) ☐ 雑種地() ☐ 山林() <input checkbox"="" type="checkbox/>()
 <input type="/>				
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 ☒ 土地配置図(概略)のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☒ その他の者 ☒ 物件 1 1 土地について上記の者らが農地(休耕地)として所有している ☐ 上記の者が畑(休耕地)として占有している ☐ 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					
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

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	1 物件 1 1 土地の賦課金は、令和 5 年度分から滞納しています。 2 令和 5 年度の賦課金は、3, 3 3 2 円で延滞金が 1 1 7 円加算されますので、滞納金額は 3, 4 4 9 円です。 3 令和 6 年度及び令和 7 年度の賦課金は、各々 3, 4 0 3 円で令和 6 年度分には延滞金が 1 2 1 円加算されます。 4 滞納金額の合計は 1 0, 3 7 6 円になります。 なお、上記の滞納金額の他に各年度毎に督促手数料 2 0 0 円が加算されます。 5 新所有者の方とは、滞納金額等の支払について協議することになると思います。
■ 豊橋北部土地改良区 担当者	1 物件 1 1 土地の賦課金は、令和 5 年度分から滞納しています。 2 各年度の賦課金は、令和 5 年度は 1, 2 5 2 円、令和 6 年度及び令和 7 年度は各々 1, 4 3 9 円となっており滞納金額合計 4, 1 3 0 円となっています。 3 物件 1 1 土地を買受けた新所有者の方には、上記の滞納金額の他に延滞金が発生しますので、その合計金額をお支払いいただくことになると思います。 4 お支払い等については、新所有者の方と協議することになると思います。
■ 豊橋市農業委員会	(令和 7 年 7 月 2 2 日付け照会書に対する回答) (物件 1 1 土地について) 1 照会土地の現況地目 畑 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 条許可しか認められない、転用困難) 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、 転用許可がされていない 4 転用許可がされていないときは、その旨

(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
	転用許可がされていない 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 保全管理されている 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 賃借権設定 無 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：市街化調整地域 建物の関係については市建築指導課へ相談 農振法：農業振興地域 内

(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 本件物件11土地の状況は土地配置図（概略）及び添付した写真のとおりであり、地形は台形であり平坦な敷地となっており、北側で道路とほぼ等高に接している（土地配置図（概略）参照）。
- 2 物件11土地東側隣地（地番60番）との境界は境界標等は見当たらなかった。
物件11土地東側隣地（地番60番）は耕作地として利用されていると見受けられ、物件11土地東側隣地（地番60番）は雑草等が刈り取られていることから、物件11土地の雑草が繁茂している場所と雑草が刈り取られて耕作地として土が露出している場所の周辺が境界ではないかと見受けられたが、境界は不明である（写真③参照）。
- 3 物件11土地西側隣地（地番58番）と境界は境界標等は見当たらなかった。
物件11土地及び物件11土地西側隣地（地番58番）と境界と思われる場所の辺りの雑草が刈り取られており、法務局備付けの公図に基づき概測したところ、概測した場所と雑草が一部刈り取られた場所が近いことから、雑草が刈り取られた場所の周辺が境界になるのではないかとと思われるが、物件11土地及び物件11西側隣地（地番58番）との境界は不明である。
- 4 物件11土地北側隣地（地番50番及び地番52番）と境界は境界標等は見当たらなかった。
なお、物件11土地北側は雑草が一部刈り取られたと思われる場所が見受けられたので、物件11土地北側隣地（地番50番及び地番52番）と境界は雑草が刈り取られている場所の周辺が境界になるのではないかとと思われるが、境界は不明である。
- 5 物件11土地は雑草及び雑木が繁茂して立ち入ることができなかったため、敷地の状況等は不明である。
- 6 物件11土地及び各隣地との境界は不明のため、各隣地との境界の確定のためには、専門家による調査及び測量手続が必要になると思われる。
- 7 物件11土地については、競売手続の入札に当たり、買受適格証明書を要することになる。
- 8 物件11土地の占有関係は3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

（ 6 枚目）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 6月30日(月) 9:10 — 9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図取得
R7年 7月22日(火) 11:50 — 12:00	豊橋市農業委員会	農地等の照会書提出
R7年 8月 1日(金) 15:10 — 15:50	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R7年 8月12日(火) 16:00 — 16:10	豊川総合用水土地改良区	賦課金照会書提出
R7年 8月18日(月) 15:30 — 15:40	豊橋北部土地改良区	賦課金照会書提出

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者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

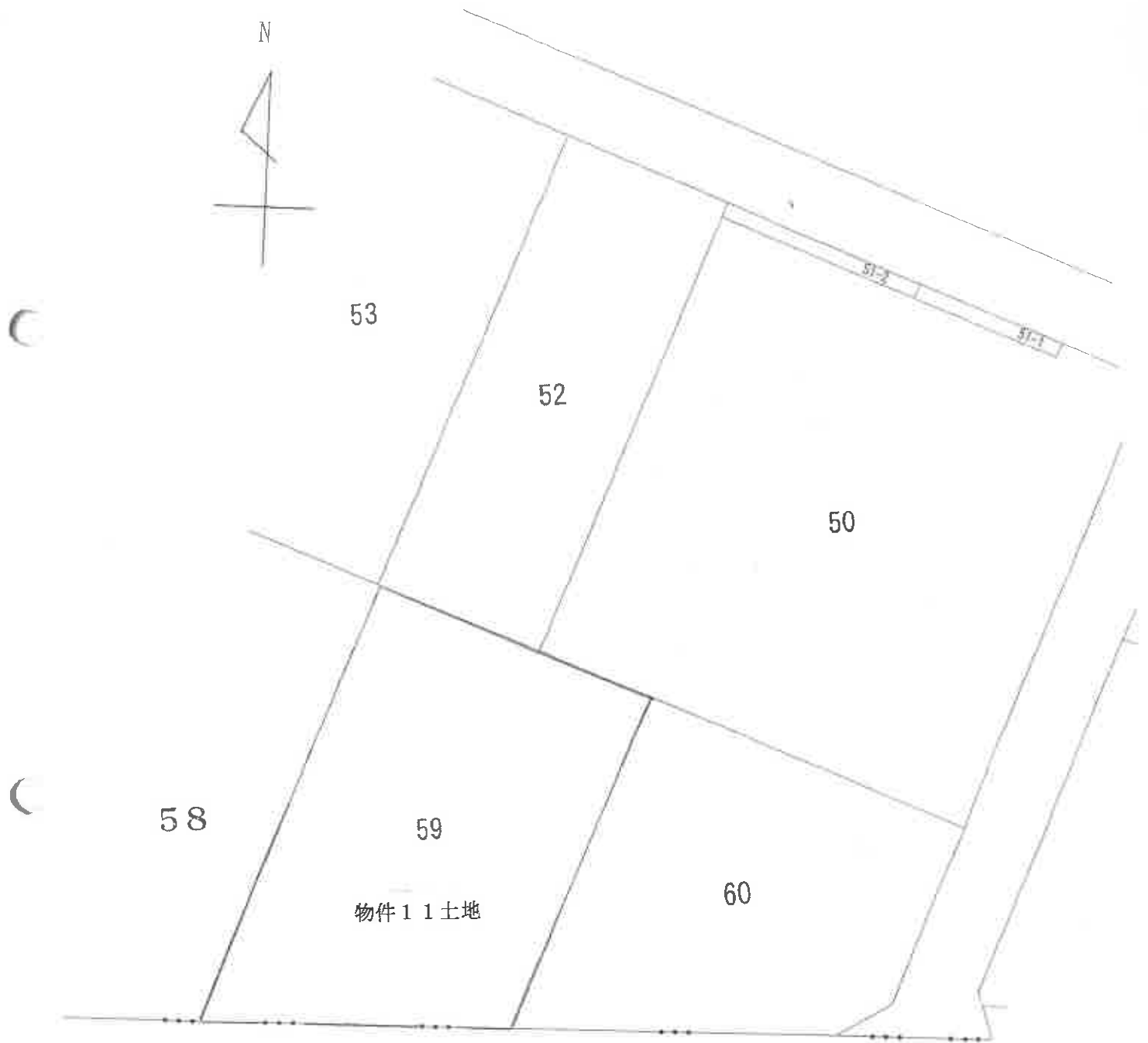
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

土地配置図（概略）



(物件 1 1 土地)

①



物件11

隣地(地番60番)

(物件 1 1 土地)

②



隣地(地番58番)

物件11

(9 枚目)

(物件 1 1 土地)

③



物件11

隣地(地番60番)

隣地(地番60番)との境界と思料される場所の状況

(物件 1 1 土地)

④



隣地(地番58番)

物件11

隣地(地番58番)との境界と思料される場所の状況

(10 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 6 月 25 日 受理
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 9 月 25 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11(土地)	金790,000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
11	所在地 在番 地目 地積	豊橋市石巻本町字西浦 59番 畑 626㎡	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11）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約7.2 km	
付近の状況	畑、果樹等が混在する土地改良済の農地地域	
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） —
画地条件	東西約21m、南北約29.5mの台形地	
自然的条件	地 勢：平坦 日 照：普通 土地改良等：施行済 そ の 他：—	
接面道路の状況	・南側幅員約5.2m舗装市道に接面する。 ・道路面から見て本件土地は概ね等高に位置する。	
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豊橋北部土地改良区の受益地である。尚、現況調査時点において賦課金の未納あり（詳細は現況調査報告書に記載のとおり）。 ・洪水浸水想定区域図内（豊川L2、L1）	

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 1	2,500	0.90	626	1.00	1,410,000	0.80	0.70	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。

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、近隣地域における畑地としての標準画地価格を1㎡当たり2,500円(10㌥当たり250万円)と査定した。

イ 個別格差：現況耕作放棄状態0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：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。

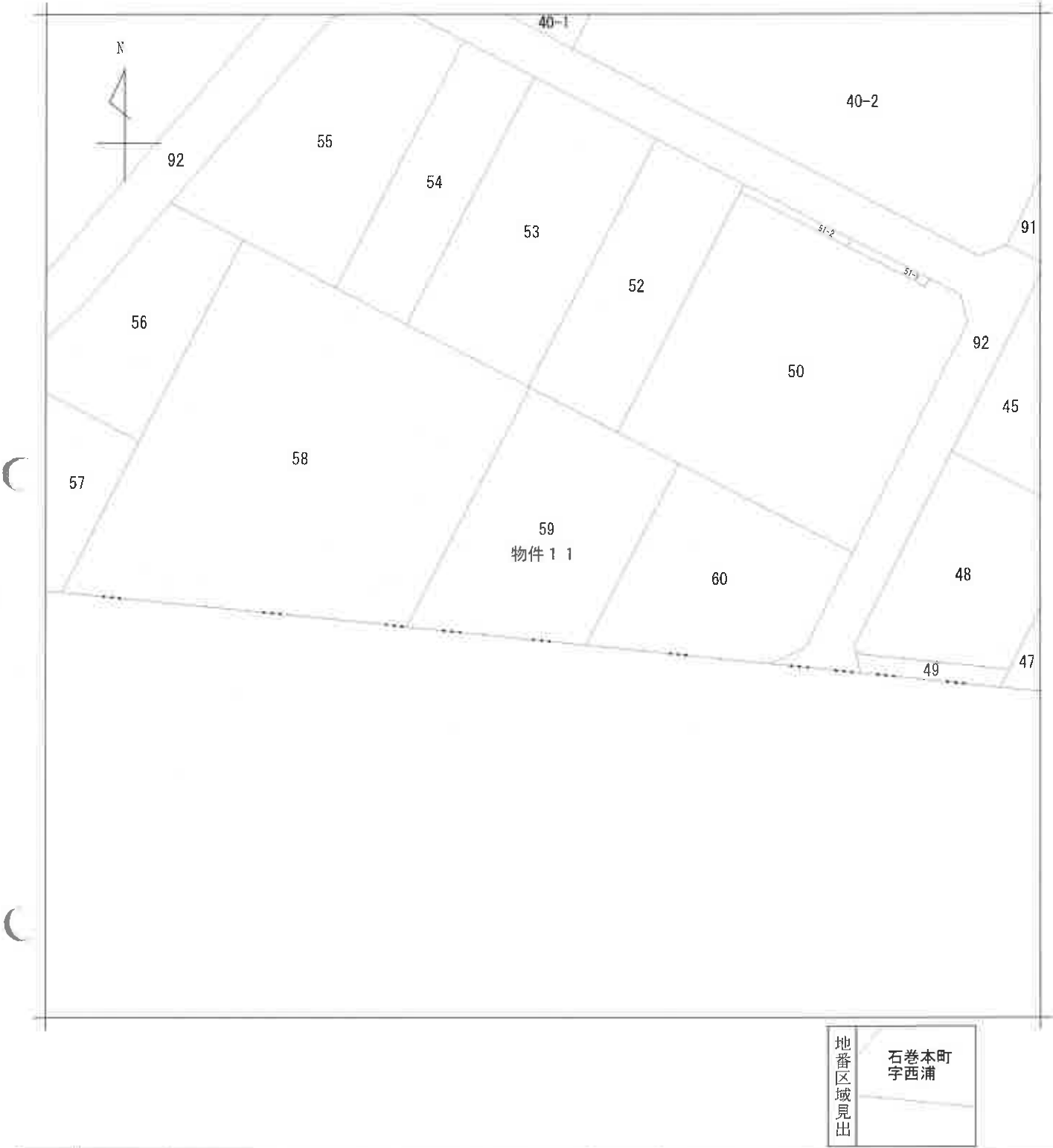
キ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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





請求部	所在	豊橋市石巻本町字西浦				地番	59番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は 番号記号		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60年4月19日				備付年月日 (原図)		補記事項			

