

<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 3月24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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 8月 5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24日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

☆1-1 所 在 豊橋市石巻本町字池田
地 番 5番
地 目 田
地 積 991平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2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1-1】

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1-1】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 豊橋農業協同組合

期 限 令和9年7月24日

賃 料 年960円

賃料前払 毎年3月末限り翌年度分支払

特 約 賃借人の承諾を得て、転貸できる。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1-1】

転借人株式会社松井ファームが占有している。

原賃借権は上記3に記載のとおり。農地法3条の許可を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1-1】

土地改良区の賦課金等の滞納あり。

《 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 豊橋市石巻本町字池田
地 番 5番
地 目 田
地 積 991平方メートル



令和 7 年(7)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 1-1

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 大澤 雅 人

物 件 目 録

1-1 所 在 豊橋市石巻本町字池田
地 番 5番
地 目 田
地 積 991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

1-2 所 在 豊橋市石巻本町字大道
地 番 58番
地 目 田
地 積 991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

2 所 在 豊橋市石巻本町字石畑
地 番 100番
地 目 畑
地 積 611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

3-1 所 在 豊橋市石巻本町字大渡



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土地
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地() <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件1-1) <input type="checkbox"/> 雑種地() <input type="checkbox"/> 山林() <input type="checkbox"/> 田() <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地配置図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1-1土地について上記の者らが農地(田)として所有して、賃貸している <input type="checkbox"/> 上記の者が畑(休耕地)として占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1-1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社松井ファーム	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■農地(田)	
■関係人(■株式会社松井ファーム代表者(占有者) ■豊橋農業協同組合(担当者))の各陳述/■提示文書(農用地利用集積計画)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権	
占有開始時期	平成29年7月25日	
最初の契約等	契約日	平成29年7月25日
	期間	平成29年7月25日から ■令和9年7月24日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者(農地利利用集積円滑化団体豊橋農業協同組合)
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎年 金960円(毎年3月末限翌年度分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	物件1-1土地は農用地利用集積計画に基づき所有者であったFが農地利利用権を設定して、豊橋農業協同組合を貸主として、借主株式会社松井ファームが賃借して水田として利用している	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
豊橋農業協同組合と株式会社松井ファームとの間の農地利利用集積計画の書面によると土地利利用権存続期間満了したときは、賃借人は、満了の日から60日以内に目的物を原状に回復して返還するとの記載があるが、豊橋農業協同組合によると同組合から物件1-1土地の賃借人に契約更新の有無の確認の通知書が送付されることになっており、契約更新するとの回答書がなされた場合には、新たに10年間賃貸借契約は更新されるとのことである。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ 株式会社松井ファーム 代表者 (物件1土地占有者)</p>	<p>1 当社が物件1-1土地を地主さんから借りて水田として利用し耕作しています。</p> <p>2 賃貸借契約は締結していますが、田圃の契約手続は農業協同組合を介して行いましたので、契約書関係は農協さんに照会してみてください。</p>
<p>■ 豊橋農業協同組合 第6事業所 担当者</p>	<p>1 物件1-1土地は、株式会社松井ファームさんがFさんから賃借して耕作しています。</p> <p>2 物件1-1土地の地代は年間960円です。</p> <p>3 なお、地代の振込先の指定口座が受け入れできないようになっているので、令和5年分から令和7年分の地代合計2,880円は、まだ、受領していただいております。</p> <p>4 物件1-1土地を買受けた新所有者の方とは、地代の支払及び契約関係については、協議することになると思います。</p>
<p>■ 豊橋北部土地改良区 担当者</p>	<p>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。</p> <p>2 各年度の賦課金は、令和5年度は1,684円、令和6年度及び令和7年度は各1,982円となっており滞納金額合計は5,648円となっています。</p> <p>3 物件1-1土地を買受けた新所有者の方には、上記の滞納金額及び延滞金も発生しますので、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。</p> <p>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。</p>
<p>■ 豊川総合用水土地 改良区 担当者</p>	<p>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。 各年度の賦課金は、令和5年度は3,626円、令和6年度及び令和7年度は各3,577円で、滞納金額合計は10,657円となっており、各滞納年度に応じて延滞金も発生しております。</p> <p>2 上記の滞納金及び延滞金の他に各滞納年度毎に督促手数料が毎年度</p>

(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
■ 豊橋市農業委員会	<p>200円が加算されます。</p> <p>3 滞納している各年度の賦課金及び延滞金、また、督促手数料の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。</p> <p>(令和7年7月22日付け照会書に対する回答)</p> <p>(物件1-1土地について)</p> <p>1 照会土地の現況地目 田</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 転用許可がされていない</p> <p>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、原状回復命令が発せられる見込みの有無 農地として利用されている</p> <p>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 有 賃借人の氏名:株式会社松井ファーム 賃借の開始時期:平成29年7月25日</p> <p>7 買受適格証明書の要否 要</p> <p>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</p>

(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1-1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、長方形の地形となっており、北西側で道路と接しており、南東側は水路と接している(土地配置図(概略)参照)。
- 2 物件1-1土地の北西側道路に面している場所に北東側隣地(地番4番2)及び南西側隣地(地番6番)との境界の目印となっていると思われる赤色の境界杭が双方の場所に見受けられた。
- 3 物件1-1土地の南東側の水路に接している場所に北東側隣地(地番4番2)及び南西側隣地(地番6番)との境界の目印となっていると思われる赤色の境界杭が双方の場所に見受けられた。
- 4 物件1土地及び南東側隣地(地番33番1及び地番32番1)とは水路で区画されている。
- 5 上記2乃至4記載のとおり、物件1-1土地と各隣地との境界は確認できるものと思われる。
- 6 物件1-1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。
- 7 物件1-1土地の占有関係は2枚目及び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

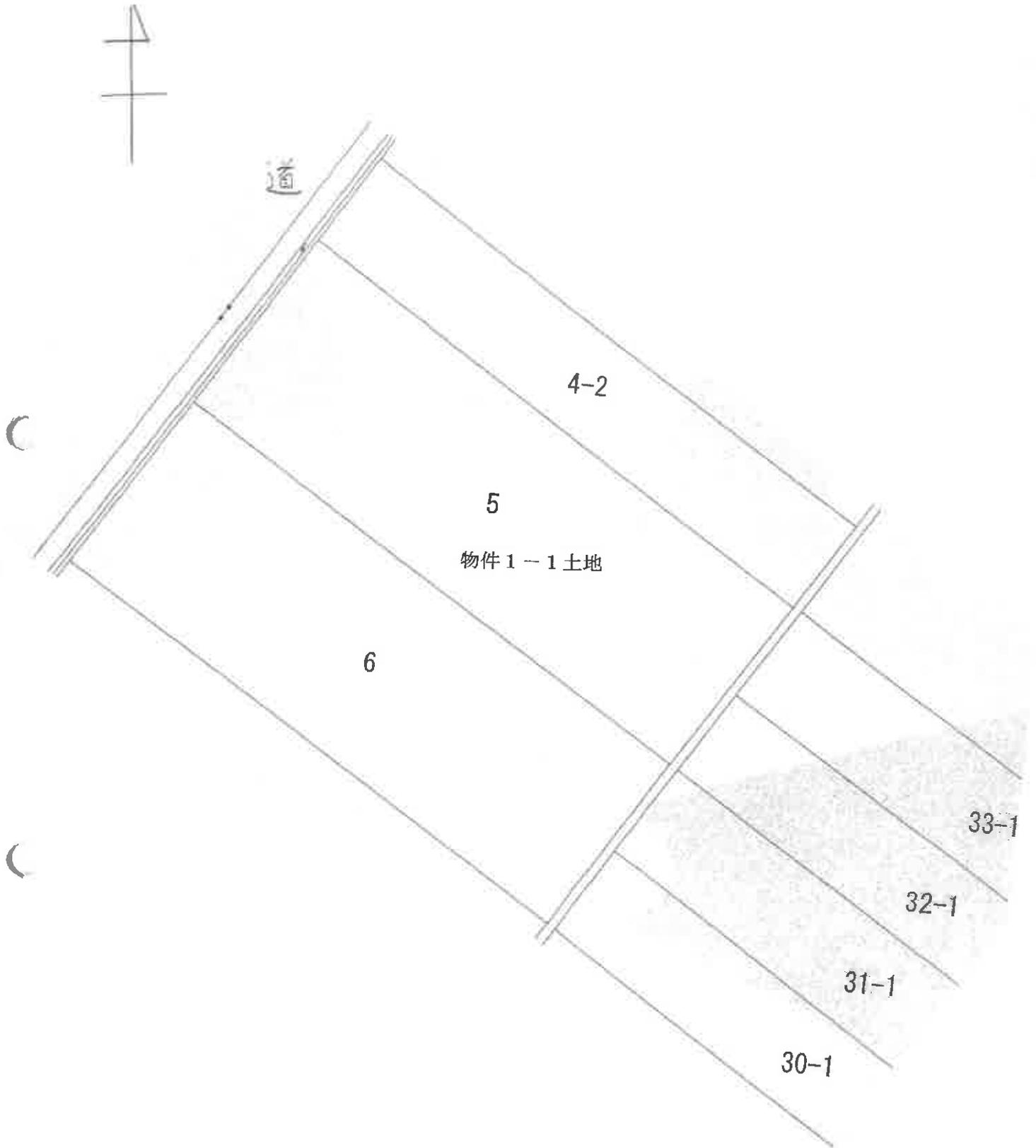
(6 枚目)

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) 11:30 - 11:55	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	農地等の照会書提出
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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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合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

(2 枚目)

土地配置図 (概略)



(物件1-1土地)

①



隣地(4番2)

物件1-1土地北西側道路上から撮影

②

(物件1-1土地)



隣地(6番)

物件1-1土地の南東側から撮影

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 11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1-1(土地)	金970,000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
1-1	所在地 在番 地目 積	豊橋市石巻本町字池田 5番 田 991m 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1-1）

位置・交通	JR東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約7.8km	
付近の状況	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） —
画地条件	東西約54m、南北約18mの長方形地	
自然的条件	地勢：平坦 日照：普通 土地改良等：不詳 その他：—	
接面道路の状況	・北西側幅員約3m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	<ul style="list-style-type: none"> ・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が存する。 ・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） ・浸水実績図内（昭和49年7月洪水） 	

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) 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	1.00	991	0.70	1,730,000	0.80	0.70	970,000

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2,500円(10㎡当たり250万円)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：農地法に規定する賃借権の存在等を考慮し、上記のとおり減価する。

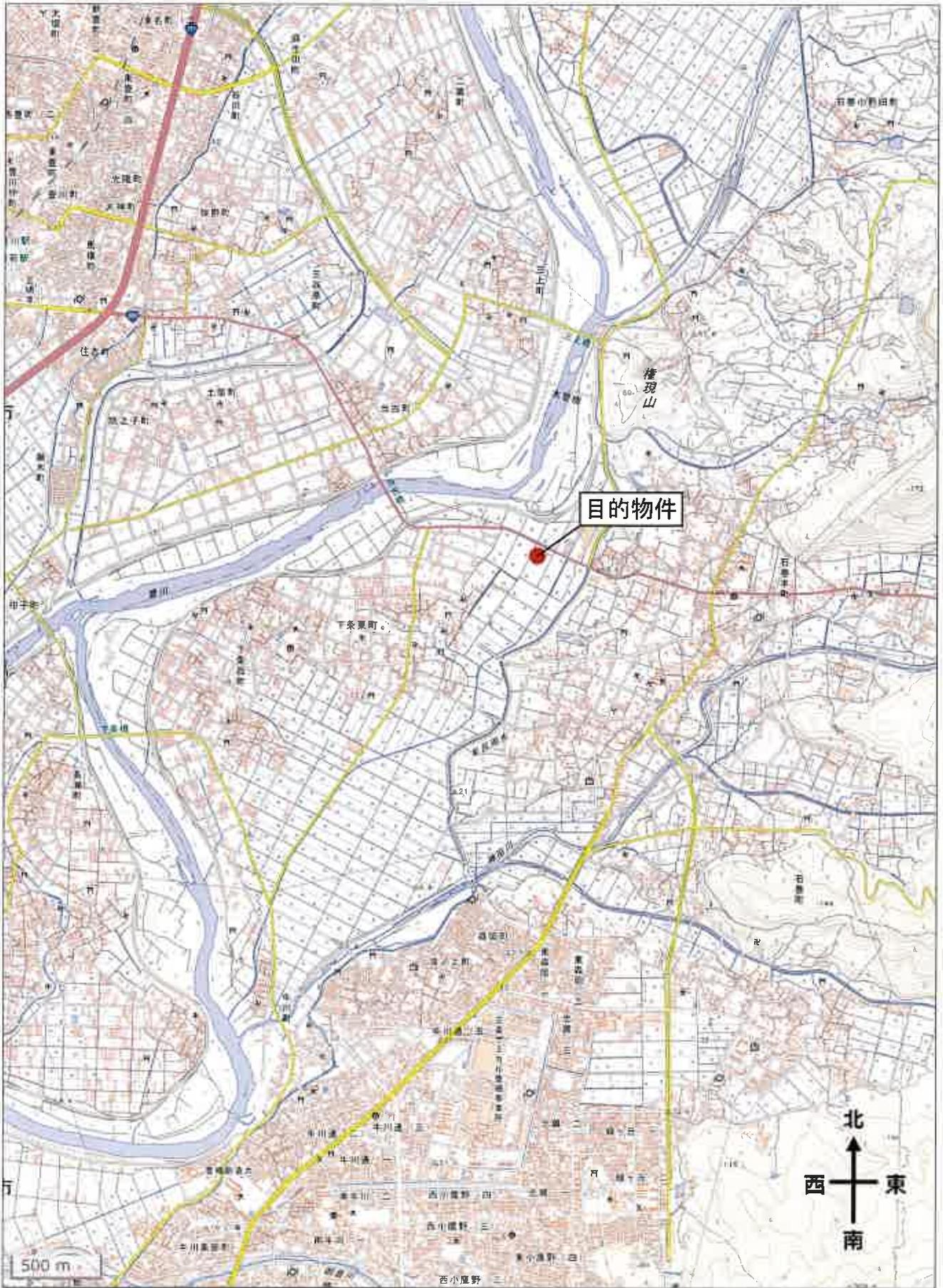
カ 市場性修正：農地市場の閉鎖性、局地性及び需要減等に鑑み、上記のとおり修正する。

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



位置図

豊川市
三上町

馬越川

杉ノ本

杉ノ本

中田

大道

目的物件

池田

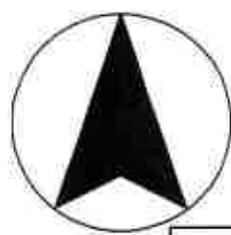
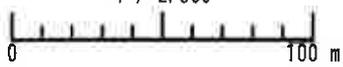
大江川

市ノ坪

石塚

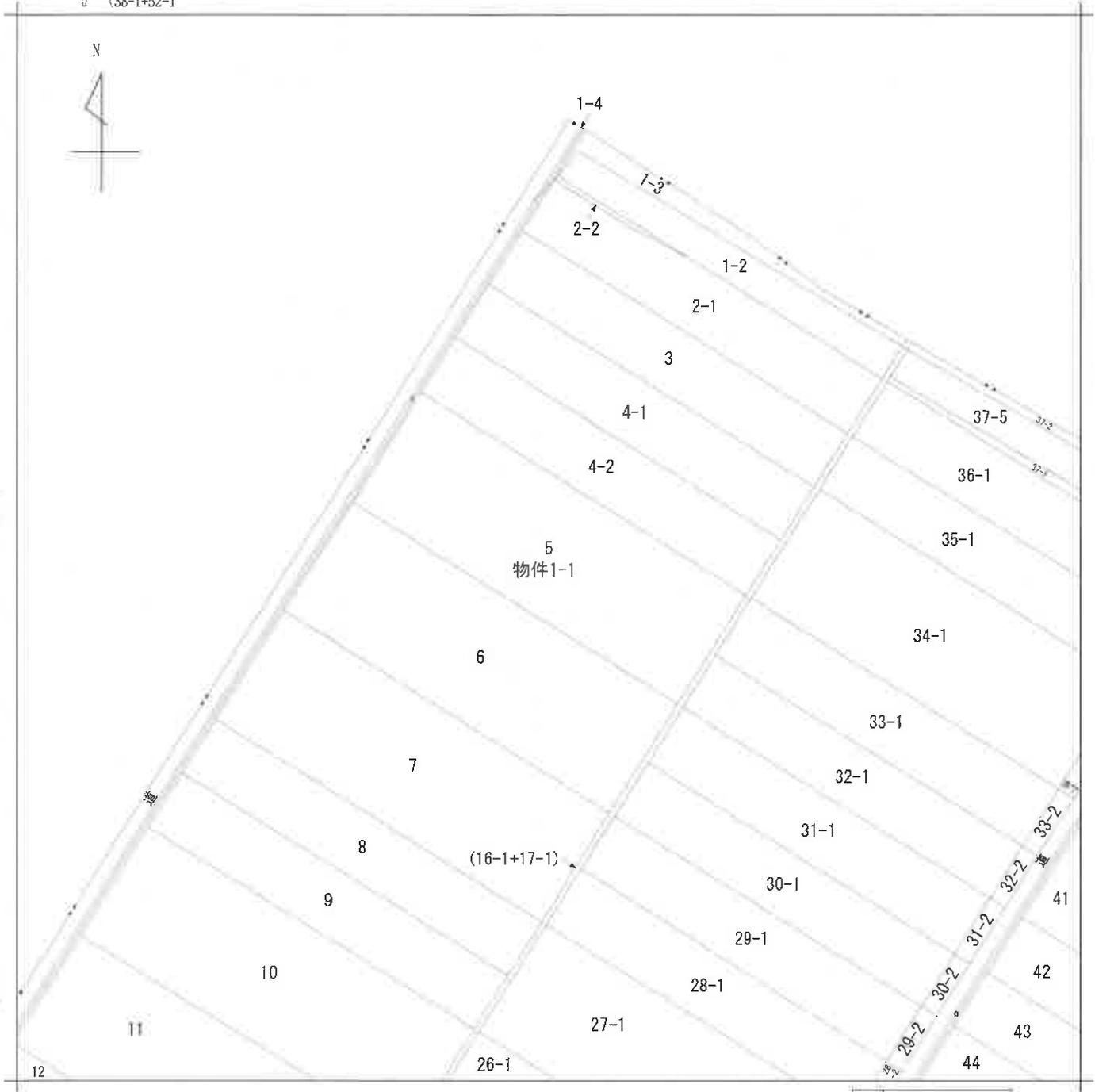
下条東町

1 / 2,500



付近案内図

1-1
(38-1+52-1)



請求部分	所在	豊橋市石巻本町字池田			地番	5番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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				

