

<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 4月28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 8年 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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26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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 4月28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 所 在 豊橋市大岩町字前荒田
地 番 1 3 1 番 1
地 目 畑
地 積 1 0 2 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

☆2 所 在 豊橋市大岩町字前荒田
地 番 1 3 2 番 1
地 目 畑
地 積 2 4 9 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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】

- ・物件番号2との境界が不明確である。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号2】

- ・隣地（物件番号1、132番2、132番3）との境界が不明確である。
- ・土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。
- ・土地改良事業で賦課金の滞納あり。

《 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

- | | | | |
|---|------|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊橋市大岩町字前荒田 |
| | 地 | 番 | 131番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1022平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 | 在 | 豊橋市大岩町字前荒田 |
| | 地 | 番 | 132番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2494平方メートル |



令和 7 年(庁)第 27 号

令和 7 年 6 月 16 日受理

令和 7 年 7 月 11 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 | 豊橋市大岩町字前荒田 |
| | 地 番 | 131番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1022平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊橋市大岩町字前荒田 |
| | 地 番 | 132番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2494平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1土地及び物件2土地所有者)</p>	<p>1 私が物件1土地及び物件2土地を所有しています。</p> <p>2 物件1土地には牛舎が建っていましたが、約20年前に取り壊しました。</p> <p>3 それ以後は、雑種地の扱いになっていると思います。</p> <p>4 物件1土地は土地改良区への賦課金の支払はありません。</p> <p>5 物件2土地には、私が所有しているビニールハウスがあります。現在は、ハウス内では耕作していませんが、自家用の野菜とかを栽培しています。</p> <p>6 物件2土地の賦課金の支払については、息子のBに任せていますので、Bに聞いてみてください。</p>
<p>■ B (債務者)</p>	<p>1 物件2土地の二川土地改良区の今年度の賦課金は、まだ支払っていません。 豊川総合用水の賦課金は、7月末の支払だと思います。</p> <p>2 物件2土地にビニールハウスがありますが、ビニールハウスの賦課金はありません。</p> <p>3 物件1土地は、南側の隣地(地番132番2)に家を建てるときに測量しました。 物件1土地は、今は駐車場として利用したり、子供たちの遊び場となっています。</p>
<p>■ 二川土地改良区 担当者</p>	<p>1 物件1土地は賦課金の対象地ではありません。</p> <p>2 物件2土地の賦課金は2,026円になります。</p> <p>3 昨年度及び今年度の賦課金のお支払いが未納の状況で、6月2日が支払期限ですが、まだ、お支払いがありません。</p> <p>4 物件2土地を買受けた方は、滞納している賦課金をお支払いいただくことになると思います。</p> <p>5 お支払い等については、物件2土地を買受けた方と協議させていただくことになると思います。</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
■ 豊川総合用水土地 改良区 担当者	1 物件2土地の令和7年度の賦課金は7月25日が支払予定日となっております。お支払いいただく賦課金の金額は6,334円を予定しております。 2 物件1土地に賦課金はかかりません。

(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
■ 豊橋市農業委員会	<p>(令和7年6月20日付け照会書に対する回答)</p> <p>(物件1土地について)</p> <ol style="list-style-type: none">1 照会土地の現況地目 非農地2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか いずれも不要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 許可年月日 昭和60年11月8日 許可条項 農地法4条許可 転用目的 畜舎 許可申請者の住所及び氏名 氏名 A4 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る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 転用許可がされている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(小作) 無7 買受適格証明書の要否 不要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

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>(令和7年6月20日付け照会書に対する回答)</p> <p>(物件2土地について)</p> <ol style="list-style-type: none">1 照会土地の現況地目 農地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 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 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(小作) 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

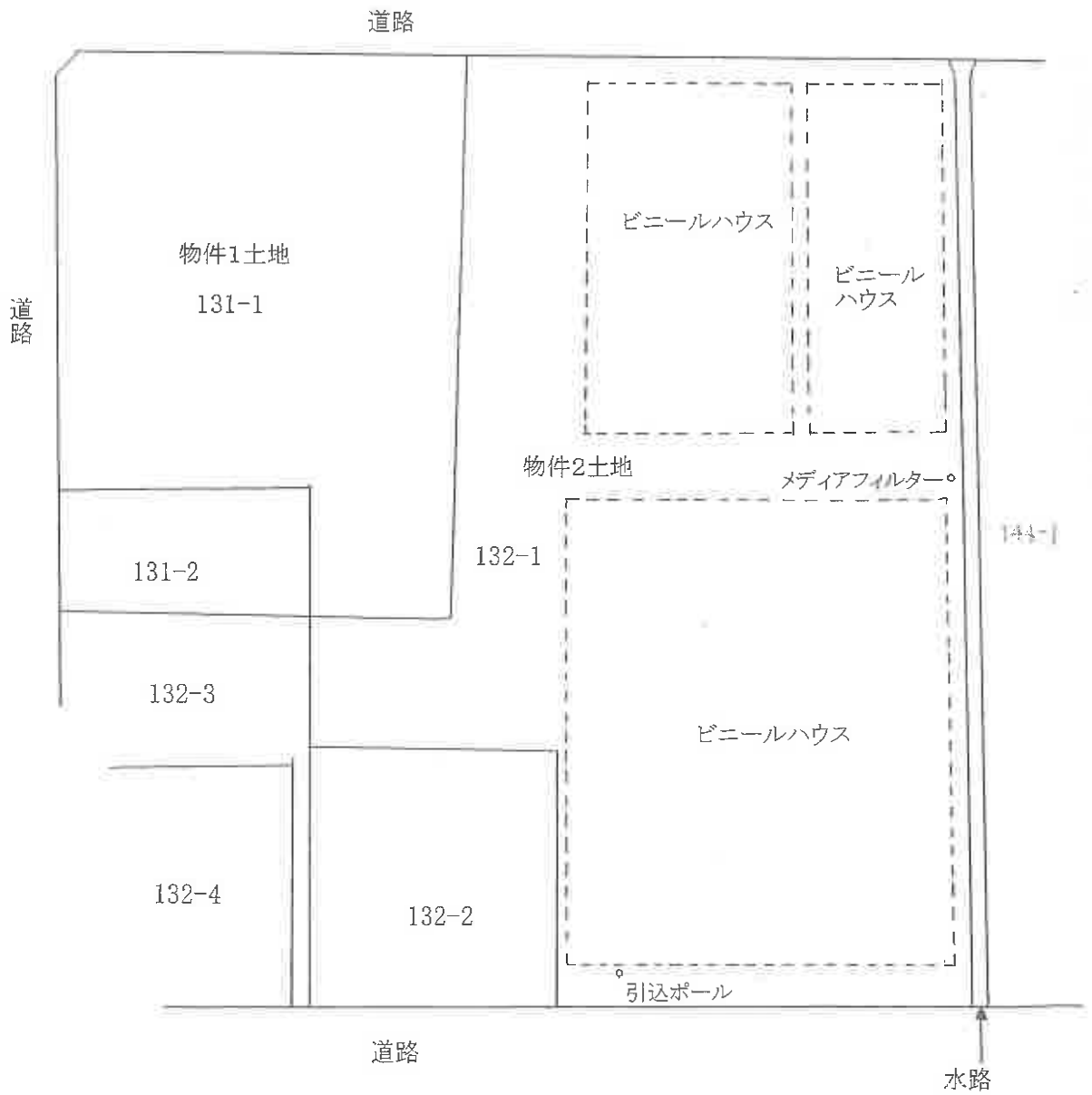
- 1 本件物件1土地及び物件2の土地の状況は現況図(概略)及び添付した写真のとおりであり、地形は不整形である(現況図(概略)参照)。
- 2 物件1土地は不動産登記記録上の地目は畑であるが、公課証明書によると雑種地として課税されており、物件1土地を現地で確認したところ、関係人の陳述等記載のとおり現況の地目は雑種地と認められる(写真①参照)。
- 3 物件2土地には、ビニールハウスが3個存在しており(現況図(概略)参照)、ほとんどのビニールハウス内には、農作物を耕作している状況は見受けられなかった。
- 4 物件1土地は、北側及び西側の道路に接しており、道路との境界は確認できると思われる。
物件1土地南側隣地(地番131番2)との境界は境界標等は見当たらなかったため、境界は確認することができなかったが、物件1土地及び南側隣地(131番1)は法務局備付けの地積測量図が存在していることから、境界は確認することができる状況にあると思われる。
なお、法務局備付けの地積測量図によると、物件1土地と西側で接している道路の北側の隅切り部分から南に30.866mの部分が物件1土地及び隣地(地番131番2)との境界部分と記載されていることから、北側道路の隅切り部分から概測したところ、物件1土地及び地番131番2土地との境界部分と思われる場所は、敷地の一部が盛り上がった状態になっていると思われる(写真③参照)。
- 5 物件2土地は、北側及び南側で道路と接している。
また、東側で用悪水路と接しており、北側及び南側の各道路及び用悪水路と接している部分の境界は確認できると思われる。
なお、南側道路は南側に約2m程度下って段差が存在しており、物件2土地は南側道路面より約2m程度低い位置に存在している。
- 6 物件2土地西側隣地(地番132番3)と南北で接している境界部分の境界標等は見当たらなかったため、境界は確認することができなかった。
物件2土地南側及び東側で接している隣地(地番132番2)との境界標等は見当たらなかったが、南側及び西側の境界部分はコンクリートブロックで区画されていたが、境界として確認できる状況なのかは不明であることから、境界確定のためには測量手続きが必要になると思われる。
- 7 物件1土地及び物件2土地の境界は、境界標等は見当たらず、また、境界の目印となるようなブロック等による区画も見当たらなかったことから境界は不明瞭な状況である(写真②参照)。
物件1土地と物件2土地との境界は不明瞭な状況であることから、物件1土地と物件2土地との境界を確定するためには、測量手続きが必要になると思われる。
- 8 物件1土地及び物件2土地の占有関係は2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 6月10日(火) 15:50 - 16:20	目的物件所在地	物件確認、現況調査実施通知 (A)
R7年 6月17日(火) 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、地積測量図取得
R7年 6月20日(金) 11:50 - 12:00	豊橋市農業委員会	農地等の照会書提出
R7年 6月25日(水) 10:00 - 11:30	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、A立会
(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
(8 枚目)

現況図(概略)



(物件 1 土地 物件 2 土地)
物件2土地上のビニールハウス

①



物件 1

(物件 1 土地 物件 2 土地)

②



物件1及び物件2の境界と思料される付近の凡その目安として表示

物件 1

(物件1 土地)

③



物件1

境界と思料される付近

地番131番2

物件1及び隣地(地番131番2)との境界と思われる付近の凡その目安として表示

(物件2 土地)

④



物件2土地上のビニールハウスの状況

(物件2土地)
メディアフィルター

⑤



地番144番1

水路

物件2

物件2土地と水路を挟んだ東側隣地(地番144番1)との状況

(物件2土地)

⑥



物件2土地 接道状況及び引込ポールの位置

令和7年(ケ)第27号
令和7年5月19日受理
令和7年6月25日現地調査
令和7年7月15日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 松 島 孝
不 動 産 鑑 定 士

第1 評価額

一括価格	
金4,390,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,760,000円
物件2 (土地)	金1,630,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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合計価格である。
- 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
1	所在地 在 番 目 積	豊橋市大岩町字前荒田 131番1 畑 1022m ²	雑種地
2	所在地 在 番 目 積	豊橋市大岩町字前荒田 132番1 畑 2494m 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1～2）

位置・交通	J R東海道本線「二川」駅の南東方 道路距離約1.7 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中に農家住宅、畜舎、作業場等が混在する地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 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(農用地区域外) ・ただし物件2の内、ビニールハウスの敷地として利用されている部分(東西約30m、南北約68m)は農用地区域である。 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積：3516㎡ 形状：やや不整形	間口：約31m 奥行：約65m
接面道路の状況	西側：有効幅員約5.5m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面との高低差：等高 北側：有効幅員約3.6m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面との高低差：等高～路面よりも僅かに高い 南側：有効幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面との高低差：路面よりも約2m低い	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道：なし(物件1の北西角付近に水道本管が埋設されているが、延伸の可否については当局に確認のこと。) 下水道：なし ガス配管：なし	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図によると、農地、牛舎の敷地等として利用されていたが、対象地における土壌サンプル調査を実施していないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域に所在する農地、雑種地であり、原則として建築等は不可能である。 ・物件1は昭和60年に農地法4条許可(転用目的：畜舎)を受けている。 ・物件2は豊川総合用水土地改良区及び二川土地改良区の受益地である。(賦課金については現況調査報告書の記載参照) ・物件2は豊川総合用水土地改良区の登録地積が1557㎡となっており、登記地積との地積差937㎡については新規加入扱いとされる可能性がある。買受人は加入金89円/㎡の支払いが必要となる可能性があり、詳細は同土地改良区に事前に問い合わせる必要がある。 ・物件2について買受適格証明を要す。 ・小作人台帳記載の小作人はない。 ・物件1と物件2の境界が不明確である。 ・雑草が繁茂している。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 	

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 (㎡)	建付 減価	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	オ×カ×キ
1	33,800	0.19	1,022	1.00	6,560,000	0.60	0.70	2,760,000
2	2,000	0.78	2,494	1.00	3,890,000	0.60	0.70	1,630,000
一括価格 (合計)								4,390,000

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 (公示価格等からの規準)

物件1

地価調査 豊橋(県) - 10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$36,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 = 33,800\text{円}/\text{㎡}$ (上三桁未満四捨五入)

◇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、交通、環境条件格差等を考慮

物件2

本件土地は農地であり、規準すべき地価公示地等が存在しないため、取引事例、評価先例等を参考に地域分析等を行って査定した。

イ 個別格差

物件1：雑種地0.20×角地1.01×形状0.98×規模0.95=0.19

物件2：二方路1.00×形状0.98×耕作状況0.80=0.78

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

カ 市場性修正：農地市場の閉鎖性、近年の農地需要の減退傾向、第4特記事項等を考慮して査定した。

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 参考価格資料

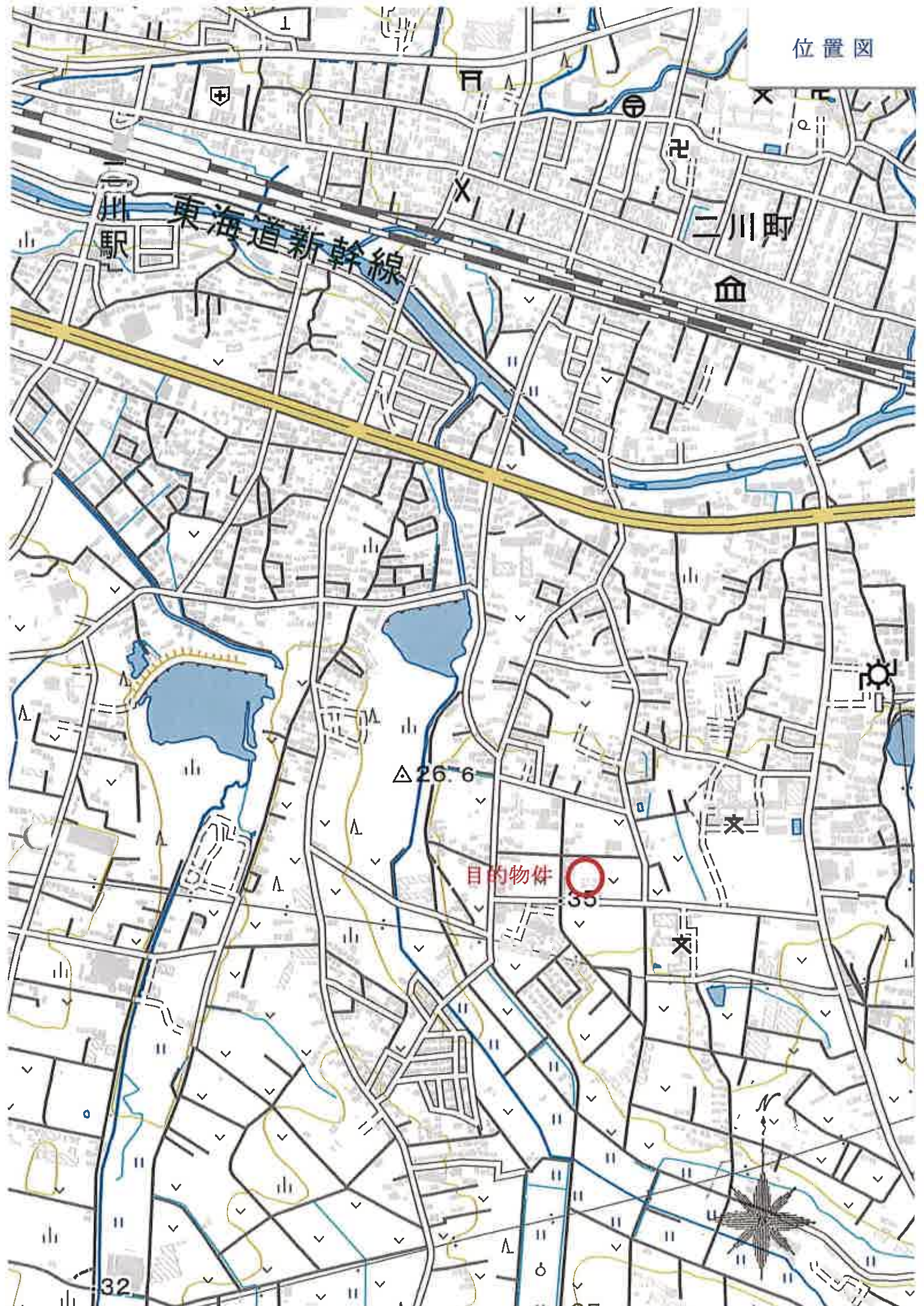
地価調査価格 豊橋(県)－10
所 在 : 豊橋市中原町字瓶焼25番
価 格 : 36,200円/㎡
位 置 : JR東海道本線「新所原」駅の西方道路距離約1.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 482㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側4.3m市道
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率60%,容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 現況図(概略)
- 5 現況写真

以 上

位置図



川駅

東海道新幹線

二川町

命

△ 26.6

目的物件



33

文

文

32



(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
大岩町字前荒田

請求部	所在	豊橋市大岩町字前荒田				地番	131番1			
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58年3月26日			備付年月日(原図)	昭和58年3月26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。

令和7年6月17日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

地積測量図

A4判に縮小

地番 131-1, 131-2
土地の所在 豊後市大岩町宇前荒田

求積表

地番	131-1		Yn+1-Yn-1		Xn - (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K24	1041.719	1011.084	9.880	1029.272	1022.183	7.089
K22	1037.202	1028.951	15.072	1563.2	1086.644	476.556
KA12	1028.098	1026.156	7.380	7587.363	2424.0	5163.363
KA16	1025.173	1036.031	21.528	22093.908	902816	880722.08
KA7	1064.420	1047.694	-16.066	-17100.971	729	-17272.042
KA6	1072.520	1019.995	-28.913	-31009.770	760	-31720.740
B134	1071.612	1018.771	-8.861	-9516.986	172	-9699.168
合計			合計	合計	合計	合計
			1022.78	1022.78	1022.78	1022.78

地番	131-2		Yn+1-Yn-1		Xn - (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K22	1037.202	1028.951	-16.072	-1563.2	706544	722177.072
K24	1041.719	1011.084	-19.784	-20978.117	126	-21189.201
KA10	1033.211	1008.897	18.072	15572.558	192	15764.610
KA12	1028.098	1026.156	19.784	20309.047	892	20508.145
合計			合計	合計	合計	合計
			164.61	164.61	164.61	164.61

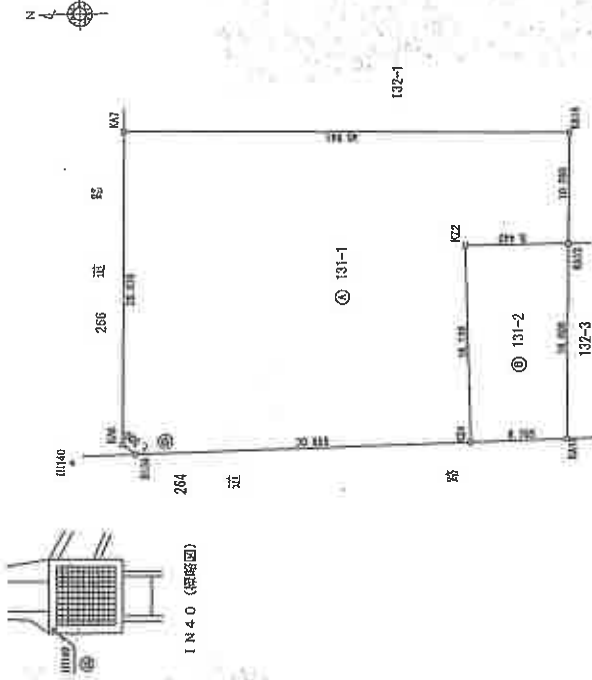
総合計面積 1187.3959590 m²

地番	面積
131-1	1022.7851660 m ²
131-2	164.6107930 m ²

恒久的地物の名称及び懸念値

番号	X座標	Y座標
IN140 (総括)	1077.434	1019.829
IN17 (総括)	997.997	999.714

(平成29年7月28日測量)



境界点	境界線の種類
④	金属板
⑤	金属プレート板
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	木

作成者

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
令和7年6月17日 名古屋地務局豊後支局

登記官

登記年月日：昭和60年7月25日

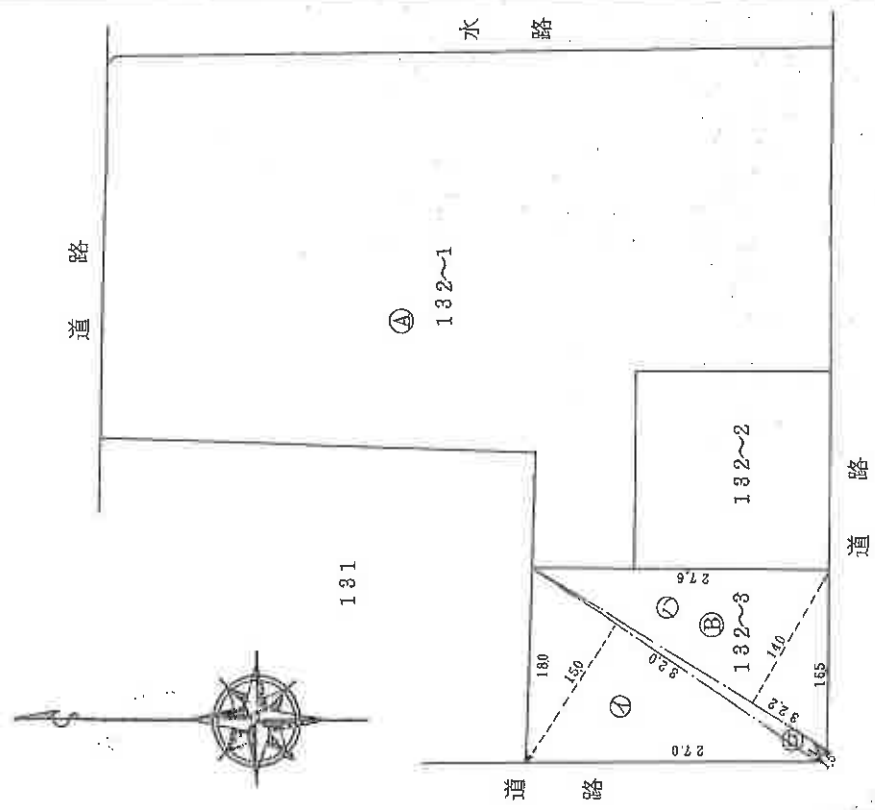
0595784

前番 132-1
地番 132-132-3
土地積測量

土地の所在 豊橋市大岩町字荒田

- ① 132~1求積
2982.4114876 - 487.9400 = 2494.474876
- ② 132~3求積
① 32.0 × 15.0 × 0.5 = 240.0000
② 32.2 × 1.4 × 0.5 = 22.5400
③ 32.2 × 1.4 × 0.5 = 22.5400
計 = 487.9400

- ④地積 249.4㎡
- ⑤地積 48.7㎡



A4判に縮小

単位m
縮尺 1/500

申請人

(昭和60年 7月28日作図)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

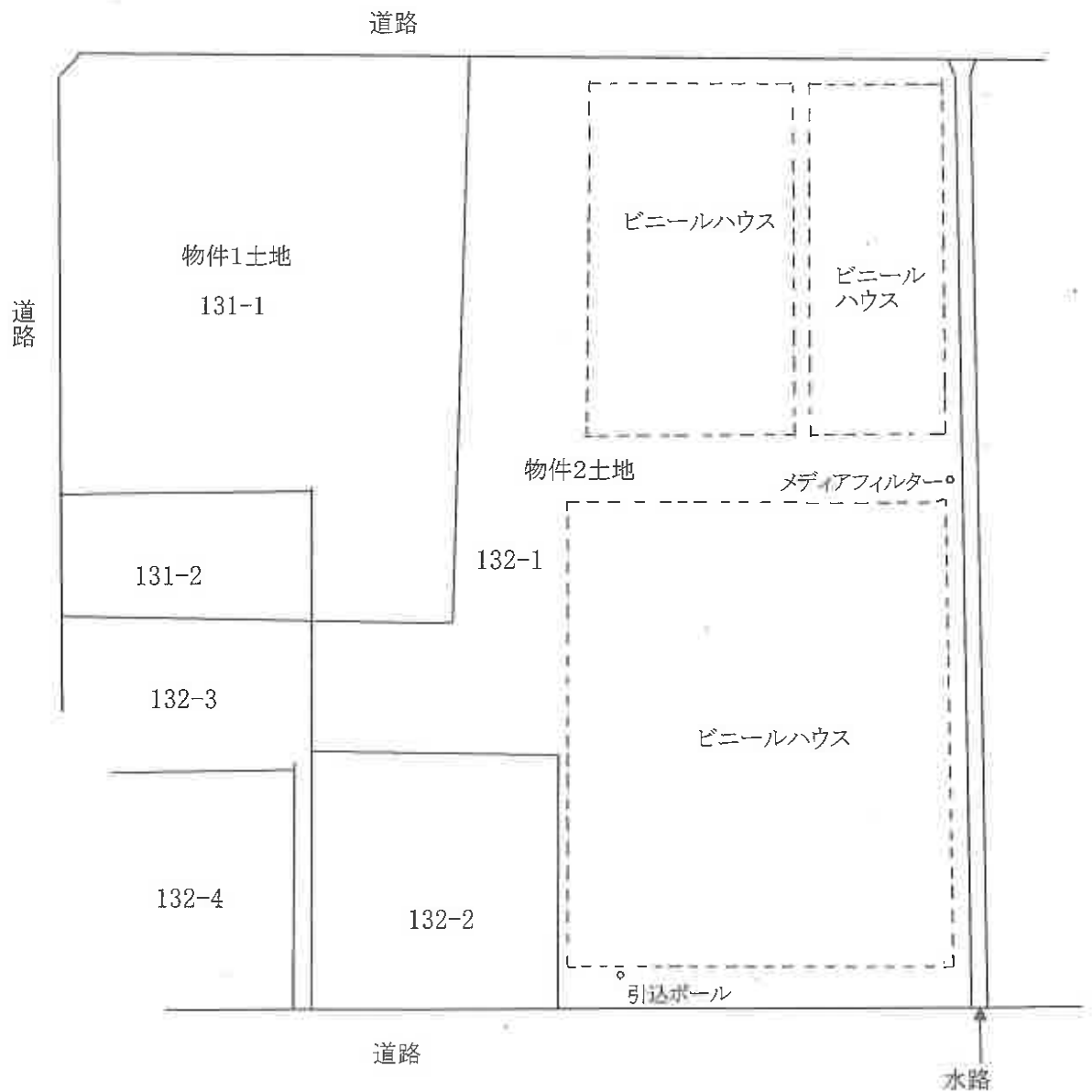
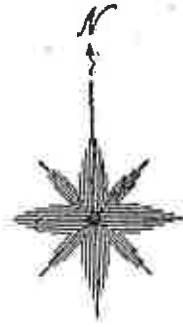
作製者

(会員専用)

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
令和7年6月19日 名古屋法律事務所 豊橋支局

登記官

現況図(概略)



物件 2 土地



物件 1 土地

写真撮影 (1)

物件 2 土地



写真撮影 (2)