

## <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 7月 7日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典子

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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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12月 2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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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 7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)
8,9☆	460,000 368,000	一括	92,000	651	0
8	440,000				
9	20,000				
備考	民事執行規則30条の3第1項の規定により売却基準価額を変更する。				

物 件 目 録

- |    |   |   |             |
|----|---|---|-------------|
| ☆8 | 所 | 在 | 豊橋市石巻本町字茶ノ木 |
|    | 地 | 番 | 1番1         |
|    | 地 | 目 | 畑           |
|    | 地 | 積 | 424平方メートル   |
| ☆9 | 所 | 在 | 豊橋市石巻本町字茶ノ木 |
|    | 地 | 番 | 53番1        |
|    | 地 | 目 | 畑           |
|    | 地 | 積 | 30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8, 9】

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8, 9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

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

なし

### 《 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

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 8 | 所 | 在 | 豊橋市石巻本町字茶ノ木 |
|   | 地 | 番 | 1番1         |
|   | 地 | 目 | 畑           |
|   | 地 | 積 | 424平方メートル   |
| 9 | 所 | 在 | 豊橋市石巻本町字茶ノ木 |
|   | 地 | 番 | 53番1        |
|   | 地 | 目 | 畑           |
|   | 地 | 積 | 30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 8 : 9

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 大澤 雅 人

# 物 件 目 録

- 地 積 72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
- 7 所 在 豊橋市石巻本町字城之内
- 地 番 102番
- 地 目 畑
- 地 積 821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
- 8 所 在 豊橋市石巻本町字茶ノ木
- 地 番 1番1
- 地 目 畑
- 地 積 424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
- 9 所 在 豊橋市石巻本町字茶ノ木
- 地 番 53番1
- 地 目 畑
- 地 積 30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

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



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8、物件9
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8、物件9) <input type="checkbox"/> 雑種地( ) <input type="checkbox"/> 山林( ) <input type="checkbox"/> ( ) <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"/> 現況図(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 type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件8土地及び物件9土地は上記の者らが農地(休耕地)として所有している <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 type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件8土地には電柱が2本存在している
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件8 土地には電柱が2本が埋設されています。</li> <li>2 電柱の敷地の使用料は各々年間1,730円で合計3,460円をお支払いしております。</li> <li>3 契約者はFさんのままです。</li> <li>4 令和2年4月に敷地の使用料3年分10,380円をお支払いしておりますが、以後はお支払いは停止しております。</li> <li>5 物件8 土地を買受けた新所有者の方とは、所有権移転登記確認後に協議のうえ、使用料をお支払いすることになると思います。</li> </ol>
<p>■ 豊川総合用水土地改良区 担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件8 土地及び物件9 土地は賦課金の負担はありません。</li> </ol>
<p>■ 豊橋北部土地改良区 担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件8 土地及び物件9 土地は賦課金の負担はありません。</li> </ol>
<p>■ 豊橋市農業委員会</p>	<p>(令和7年7月22日付け照会書に対する回答) (物件8 土地について)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 照会土地の現況地目 畑</li> <li>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)</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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 遊休農地となっている</li> <li>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</li> </ol>

(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>賃借権設定 無</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 外</p> <p>(物件9土地について)</p> <p>1 照会土地の現況地目 畑</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(3条許可しか認められない、転用困難)</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 遊休農地となっている</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 無</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 外</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8土地及び物件9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る。  
物件8土地及び物件9土地は一体の敷地で、三角形の地型となっており、物件8土地は北側でほぼ等高に道路に接しており、物件8土地及び物件9土地は南側で道路にほぼ等高に道路に接している。  
物件8土地及び物件9土地は双方の道路に接した角地となっている(現況図(概略)参照)。
- 2 物件8土地及び物件9土地の南側道路との境界には道路境界標が埋設されている。
- 3 物件8土地及び物件9土地の西側隣地(地番2番1)との境界標等は見受けられなかったが、境界にはコンクリート製の塀が設置されていることから、境界は確認できるものと思料される。
- 4 物件8土地及び物件9土地は雑草が生い茂っており、立ち入ることができなかった(写真①乃至③参照)。
- 5 物件8土地及び物件9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。
- 6 物件8土地及び物件9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

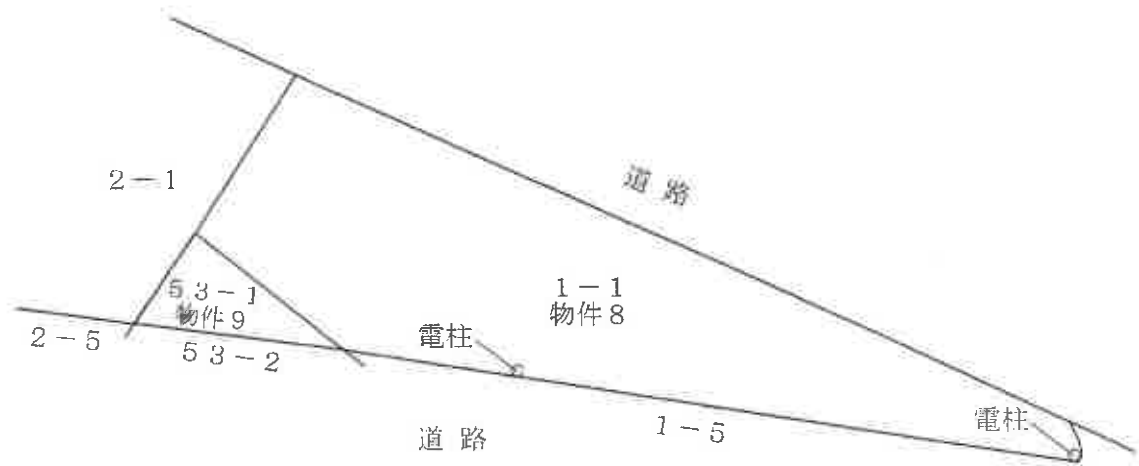
( 6 枚目)

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) 13:50 - 14:20	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)		
<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)

現況図 (概略)



(物件9土地 物件8土地)

①

電柱



隣地(地番2番1)

(物件8土地)

②



電柱

東側道路上より撮影

(物件9土地 物件8土地)

電柱

③



隣地(地番2番1)

西側道路上から撮影(道路との接道状況)

(物件8土地 物件9土地)

④



物件8土地及び物件9土地遠景(南側道路から撮影)

(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 17日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

# 評 価 書

評 価 人 田 島 拓  
不動産鑑定士

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 7 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 8 (土地)	金 6 3 0 , 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 4 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 8、9 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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
8	所在地 地地	在番 目積 豊橋市石巻本町字茶ノ木 1番1 畑 424m <sup>2</sup>	同左
9	所在地 地地	在番 目積 豊橋市石巻本町字茶ノ木 53番1 畑 30m <sup>2</sup>	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8、9）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約7.8 km	
付近の状況	国道沿いに農地のほか事業所、店舗等の介在する地域	
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（農用地区域外） —
画地条件	東西約53 m、南北約8.6 mの不整形地	
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	・南側幅員約13 m舗装国道に等高接面する。 ・北東側幅員約3.7 m舗装市道に等高接面する。	
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。 ・現況調査時点において遊休農地となっている。	

## 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/㎡) 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
8	3,000	0.79	424	1.00	1,000,000	0.90	0.70	630,000
9	3,000	0.79	30	1.00	70,000	0.90	0.70	40,000
合計			454		1,070,000			670,000

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 標準価格（公示価格等からの規準）

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3,000円（10ア当たり300万円）と査定した。

イ 個別格差：形状不整0.88×現況耕作放棄状態0.90＝0.79

ウ 地 積：登記数量による

エ 占有減価修正：必要なし

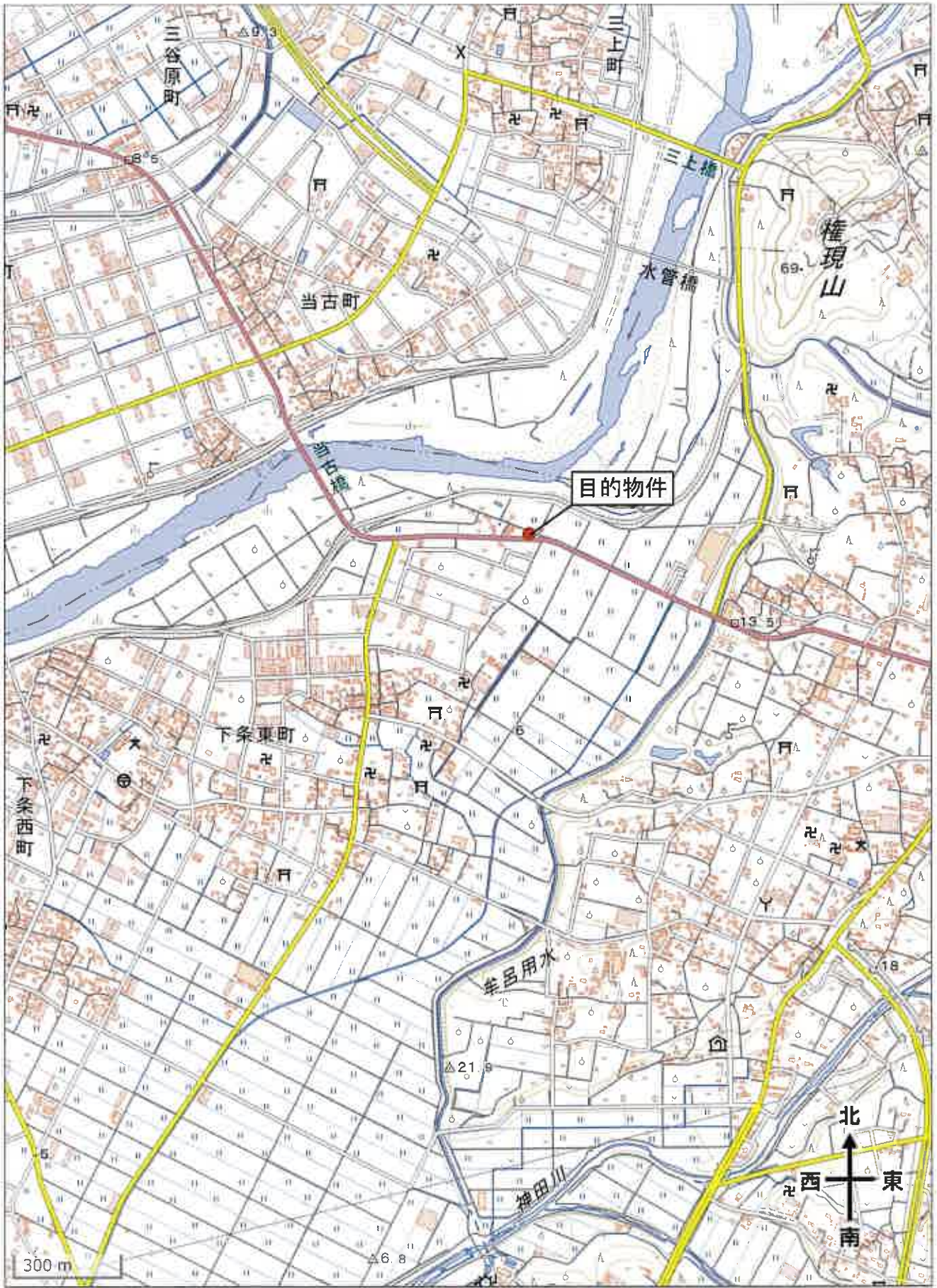
カ 市場性修正：農地市場の閉鎖性、局地性及び需要減等に鑑み、上記のとおり修正する。

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 地積測量図写（残地）
- 5 現況図（概略）
- 6 現況写真

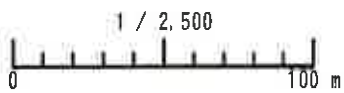
以 上

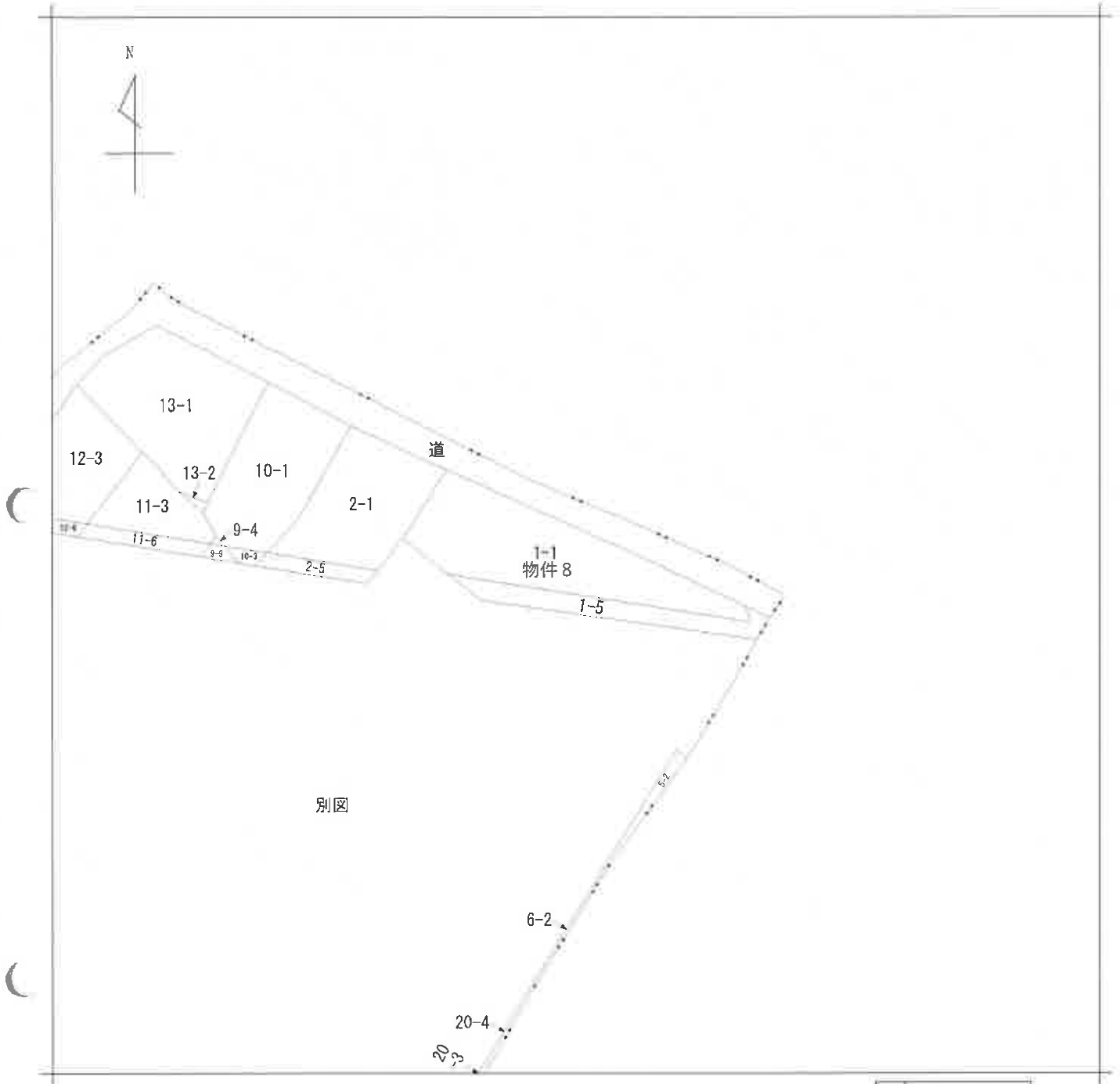


位置図

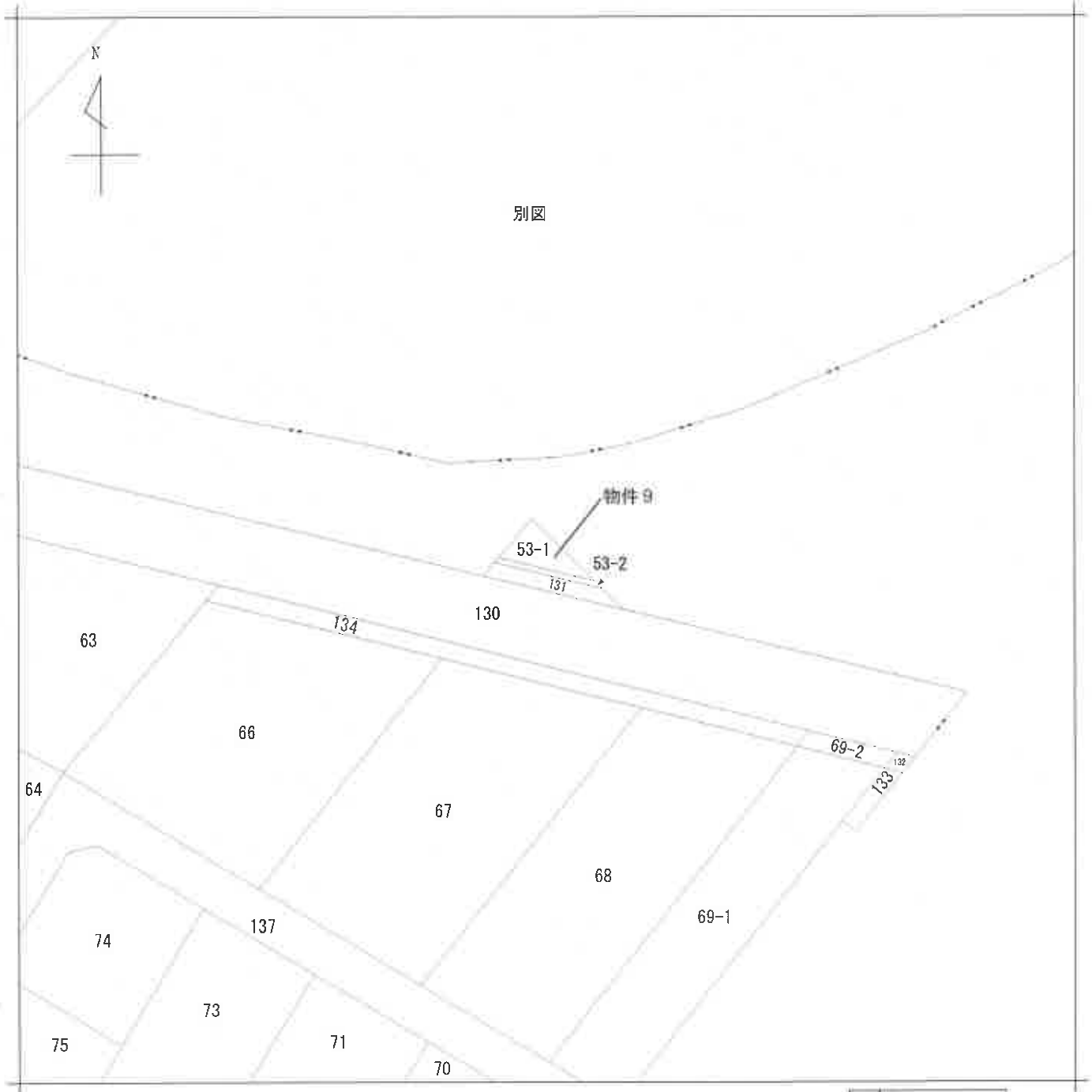


付近案内図





請求部分	所在	豊橋市石巻本町字茶ノ木				地番	1番1	
出力尺	1/600	精度分	座標系又は 番号記号	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	明治22年4月			備付年月日 (原図)			補記事項	



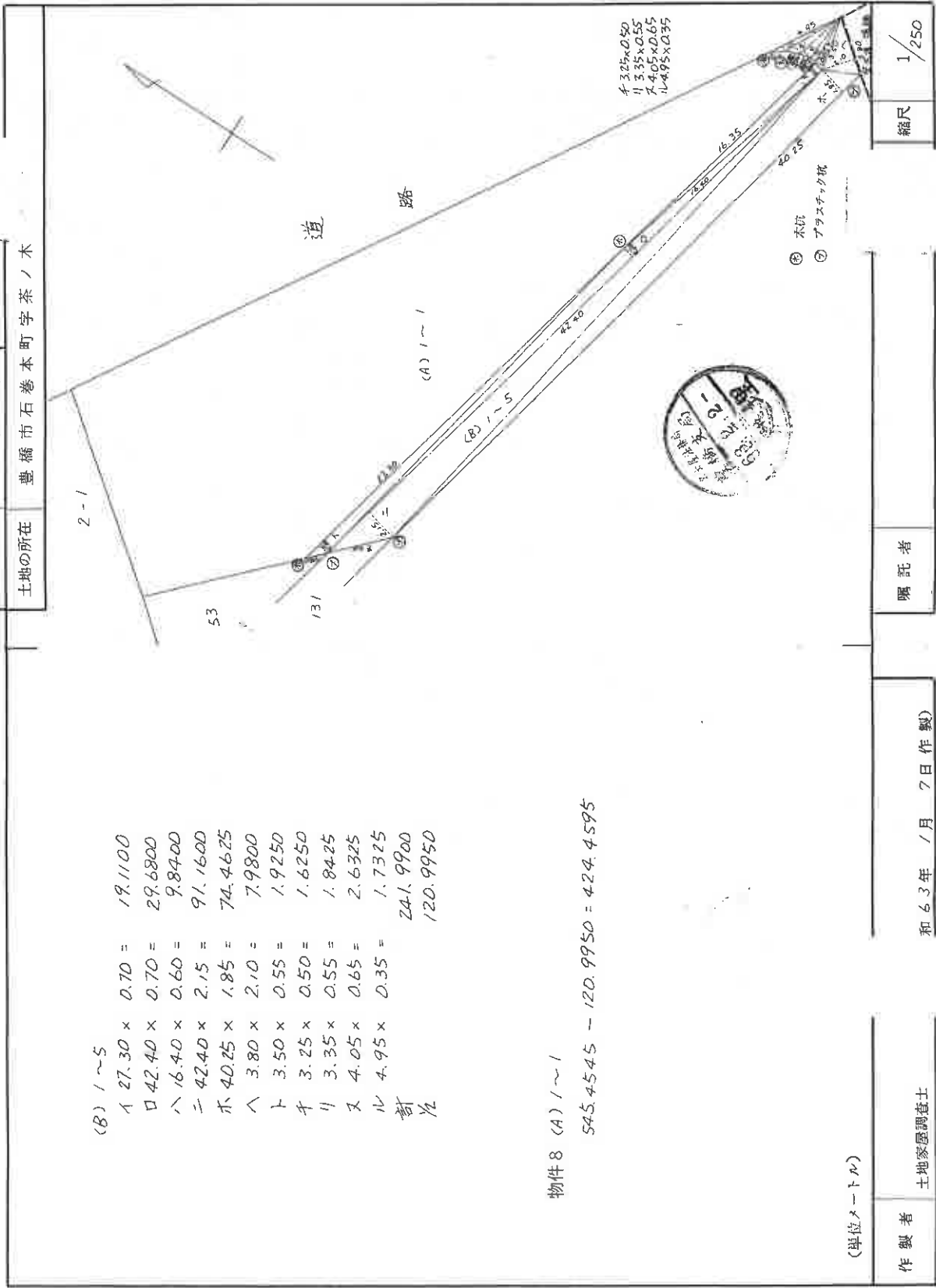
請求部分	所在	豊橋市石巻本町字茶ノ木				地番	53番1		
出力尺	1/500	精度分	座標系又は 番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和60年4月19日			備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和63年2月2日

0151803

前地番 1-1-1-1-5  
土地の所在 豊橋市石巻本町字茶ノ木

量図



(B) 1~5  
 1 27.30 × 0.70 = 19.1100  
 □ 42.40 × 0.70 = 29.6800  
 △ 16.40 × 0.60 = 9.8400  
 ▽ 42.40 × 2.15 = 91.1600  
 木 40.25 × 1.85 = 74.4625  
 △ 3.80 × 2.10 = 7.9800  
 ト 3.50 × 0.55 = 1.9250  
 千 3.25 × 0.50 = 1.6250  
 リ 3.35 × 0.55 = 1.8425  
 又 4.05 × 0.65 = 2.6325  
 ル 4.95 × 0.35 = 1.7325  
 計 241.9900  
 120.9950

物件 8 (A) 1~1  
 545.4545 - 120.9950 = 424.4595

(単位メートル)

作製者 土地家屋調査士

和 63年 1月 7日 作製

嘱託者

縮尺 1/250

登記年月日：昭和63年2月2日

0151817

前 53

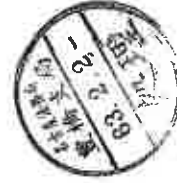
積地 53-2-53-1

土地の所在 豊橋市石巻本町字茶ノ木

図

(B) 53~2  
 1  $11.85 \times 0.70 = 8.2950$   
 □  $13.05 \times 0.70 = 9.1350$   
 計  $17.4300$   
 1/2  $8.7150$

物件 9 (A) 53~1  
 39  $= 8.7150 \times 30.2850$



④ 木杭  
 ⑤ プラスチック杭  
 (単位メートル)

嘱託者

昭和63年 / 月 7日 作製

土地家屋調査士

作製者

1/250

# 現況図 (概略)

