

## <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)
10-1, 10-2 ☆	270,000 216,000	一括	54,000	705	0
10-1	100,000				
10-2	170,000				
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

- |       |   |   |            |
|-------|---|---|------------|
| ☆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  |
| ☆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  |

## 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10-1, 10-2】

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10-1, 10-2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10-1, 10-2】

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10-1】

隣地(地番137番)との境界が不明確である。

【物件番号10-2】

隣地(地番140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

- |      |   |   |            |
|------|---|---|------------|
| 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  |
| 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  |



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10-1・10-2)

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~~



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)
<b>土地</b>	物件10-1、物件10-2
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10-1、10-2) <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"/> 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 type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者らが農地として所有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが畑(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	
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
<b>建物</b> (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
■ 豊川総合用水土地改良区 担当者	1 物件10-1土地及び物件10-2については、賦課金の負担はありません。
■ 豊橋北部土地改良区 担当者	1 物件10-1土地及び物件10-2については、賦課金の負担はありません。
■ 豊橋市農業委員会	(令和7年7月22日付け照会書に対する回答) (物件10-1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 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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
	<p>(令和7年7月22日付け照会書に対する回答) (物件10-2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 保全管理されている</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 賃借権設定 無</li><li>7 買受適格証明書の要否 要</li><li>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</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

## 執行官の意見

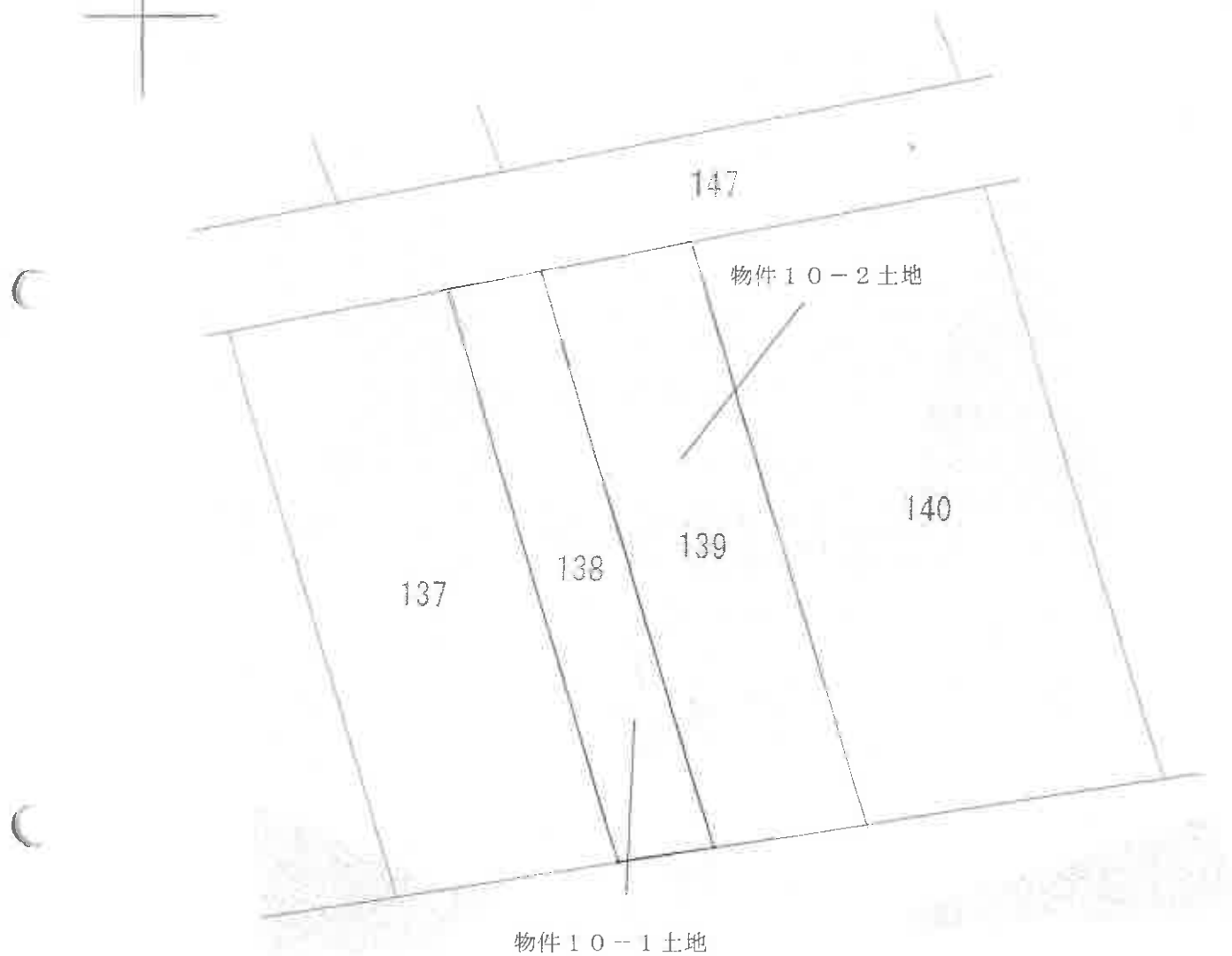
- 1 本件物件10-1土地及び物件10-2土地の状況は土地配置図(概略)及び添付した写真のとおりであり、平坦な長方形の地形となっており、北側で道路とほぼ等高に接している(土地配置図(概略)参照及び写真②参照)。  
物件10-1土地及び物件10-2土地は畑であると見受けられたが、雑草が繁茂して耕作物は見受けられなかったことから、休耕地であると思われる。
- 2 物件10-1土地西側隣地(地番137番)との境界標等は見受けられなかったが、北側道路に面した場所に黄色い空き缶を被せた杭が見受けられ(写真②参照)、南側の道路との境界と思料される法面(段差)の下部にも赤色の空き缶を被せた杭が見受けられた(写真③参照)。  
双方の杭の部分が境界になるのかは不明であるが、物件10-1土地と西隣地(137番)との境界と思料される周辺の隣地(地番137番)の雑草が刈り取られていたが、隣地との境界は不明である。
- 3 物件10-2土地及び東側隣地(地番140番)との境界標等は見当たらなかったが、東側隣地(地番140番)の雑草が刈り取られており、物件10-2土地との境界は雑草が刈り取られて辺りの場所になるのではないかと思料されるが、隣地との境界は不明である。
- 4 物件10-1土地及び物件10-2の土地と各隣地との境界は、上記2及び3記載のとおり不明であることから、境界の確定のためには専門家による測量手続が必要になると思われる。
- 5 物件10-1土地及び物件10-2土地は敷地として一体として利用されていると見受けられ双方の土地の境界は不明である。
- 6 物件10-1土地及び物件10-2土地は南側で道路に接しており、双方の物件と道路との境界部分は法面となっており段差が存在している。  
双方の物件の南側の道路と接している法面の場所は雑草が繁茂しており立ち入ることができなかったため、段差の高低差の概測はできなかったが、双方の物件が道路より低い位置に存在している(写真④参照)。
- 7 物件10-1及び物件10-2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10-1土地及び物件10-2土地の占有関係は2枚目記載のとおりである。

## 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) 11:00 - 11:25	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、立会人を立ち会わせ、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

土地配置图 (概略)



(物件10-1土地 物件10-2土地)

①

隣地(地番139番)

隣地(地番137番)



(物件10-2土地 物件10-1土地)

②



隣地(137番)の境界ではないかと思わる辺りに埋設されている杭(空き缶)

隣地(地番137番)

(物件10-1土地)

③



隣地(137番)の境界ではないかと思われる辺りに埋設されている杭(空き缶)

隣地(地番137番)

(物件10-1土地)

④



南側道理との接道部分の法面(段差)の状況

隣地(地番137番)

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 4 0 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件10-1(土地)	金 1 5 0 , 0 0 0 円
物件10-2(土地)	金 2 5 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件10-1、10-2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
10-1	所在地 在番 地目 地積	豊橋市石巻本町字茶屋 138番 畑 202㎡	同左
10-2	所在地 在番 地目 地積	豊橋市石巻本町字茶屋 139番 畑 338㎡	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10-1、10-2）

位置・交通	J R 東海道本線「豊橋」駅の北東方道路距離約7.3 km	
付近の状況	河川沿いに畑地の多く見られる農地地域	
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） 河川区域
画地条件	東西約14.8 m、南北約36 mの略長方形地	
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	北側幅員約4.3 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。</li> <li>・買受適格証明を要する。</li> <li>・農地法規定の許可を受けた耕作権者は存しない。</li> <li>・河川区域内における行為制限あり（河川法第26条、第27条等）。</li> </ul> <p style="margin-left: 2em;">照会先：国土交通省中部地方整備局豊橋河川事務所</p>	

## 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
10-1	1,500	1.00	202	1.00	300,000	0.70	0.70	150,000
10-2	1,500	1.00	338	1.00	510,000	0.70	0.70	250,000
合計			540		810,000			400,000

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1,500円（10ア当たり150万円）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。

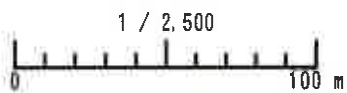
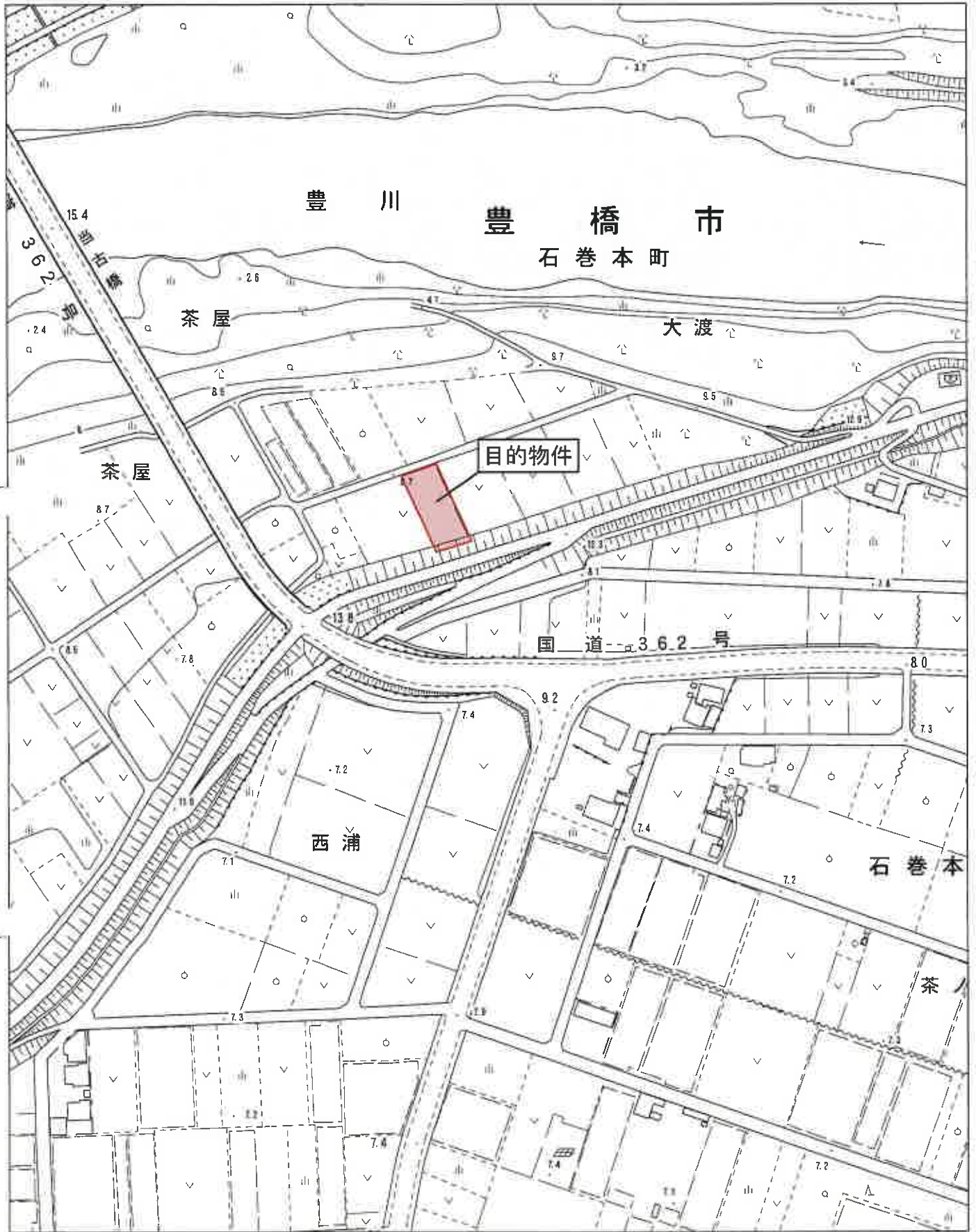
## 第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況写真

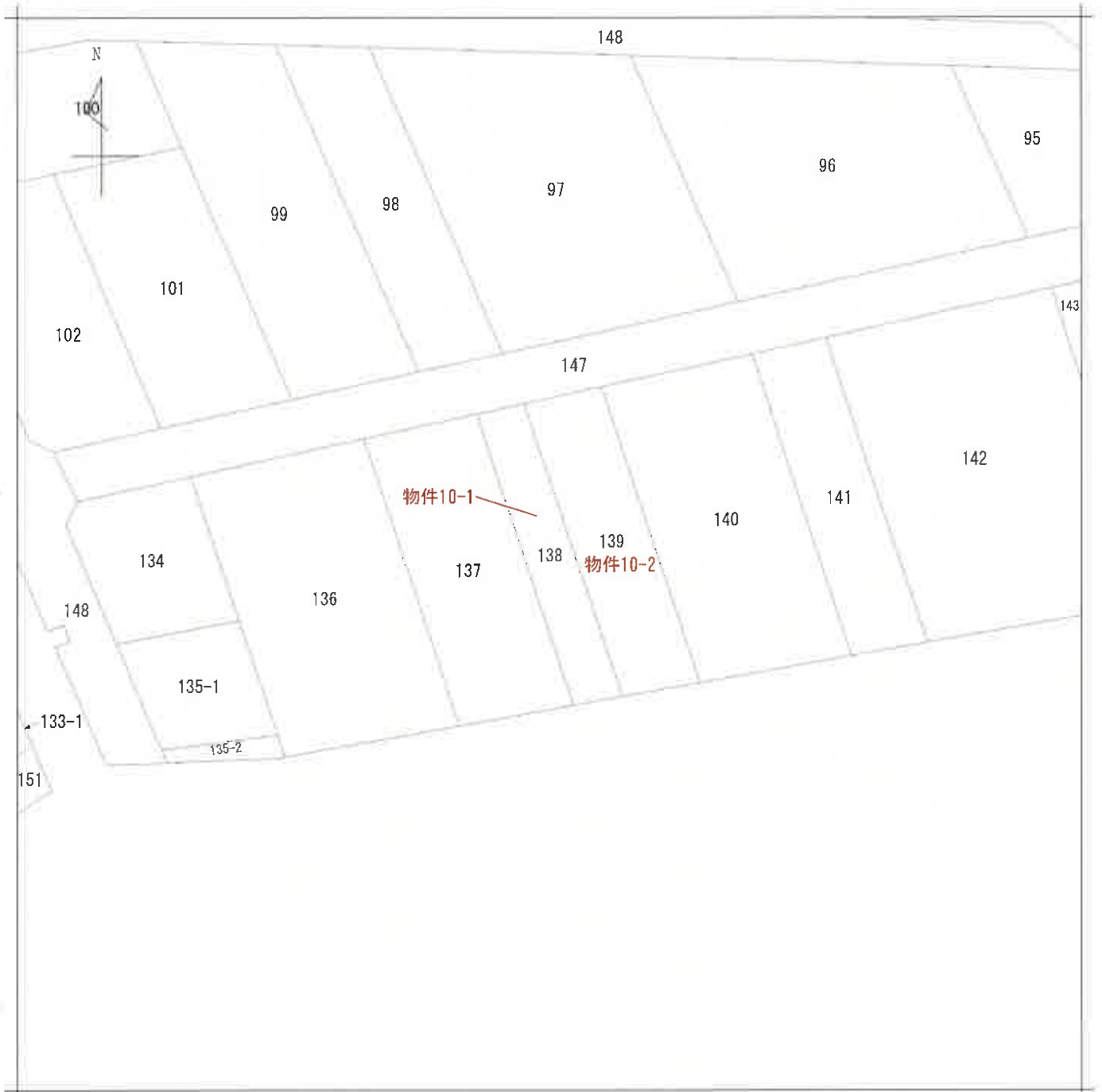
以 上



位置図



付近案内図



石巻本町字茶屋

石巻本町字茶屋

地番区域見出

請求部	所在	豊橋市石巻本町字茶屋				地番	138番		
出力尺	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15日			備付年月日(原図)			補記事項		

