

<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 9 月 15 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 12 月 2 日から 令和 8 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 16 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 9 年 2 月 10 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 12 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 23 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 9 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	1,000,000 800,000	一括	200,000	6,556	0
1	270,000				
2	430,000				
3	300,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 6 0 3平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 4 4 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 5 3 8平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 8平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

土地改良区の賦課金の滞納あり。

【物件番号 1】

隣地（地番 2 3 9 番、2 4 0 番、2 4 1 番）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 2 4 1 番、2 4 2 番、2 5 9 番 1、2 9 6 番）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

隣地（地番 2 5 5 番、2 5 6 番、2 8 9 番、2 5 9 番 1、2 9 6 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 | 所 | 在 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 6 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 4 4 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 5 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 8 平方メートル |



令和 8 年(ㄱ)第 13 号

令和 8 年 5 月 11 日受理

令和 8 年 7 月 7 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 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 6 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 4 4 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 5 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田原市大草町大草原 |
| | 地 | 番 | 2 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 8 平方メートル |



(土地用)

(土地用)

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、2、3
現況地目	☐ 宅地() ☐ 公衆用道路() ■農地(物件 1～3) ☐ 雑種地() ☐ 山林() ☐ 畑() ☐
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 ■土地現況図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(破産管財人) ☐ その他の者 ■上記の者が農地(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	物件 1 土地には電柱、支線電柱、支線が各 1 本埋設されている。
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
■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者	1 物件1土地には電柱1本、支線電柱1本、そして支線1本が埋設されています。 2 電柱の敷地の使用料は各々年間1,730円で合計5,190円となっており、3年毎に3年分合計15,570円を一括して所有者の方にお支払いしております。 4 物件1土地を買受けた新所有者の方とは、所有権移転登記完了後に協議のうえ、使用料をお支払いすることになると思いますので、当社に申し出ていただければと思います。
■ 豊川市農業委員会	(令和8年6月3日付け照会書に対する回答) (物件1土地乃至物件3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、 転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名 該当無し 4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨) 該当無し 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 該当無し 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 該当無し 7 買受適格証明書の要否 要 8 その他、参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等) 農業振興地域内農用地に該当

(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
■ 田原市土地改良区 担当者	1 物件1土地乃至物件3土地の賦課金については、現状、令和4年度から令和7年度分まで滞納しています。 2 物件1土地乃至物件3土地の滞納している各年度の賦課金の合計金額は、令和4年度24,565円、令和5年度24,556円、令和6年度24,565円、令和7年度23,990円となっています。 なお、令和4年度、令和5年度及び令和6年度の各賦課金は延滞金も含まれた金額となっており、令和7年度の賦課金は延滞金は含まれていません。 3 令和8年度は24,724円となっており、お支払いはありません。 4 賦課金のお支払いについての詳細については、物件1土地乃至物件3土地を買受けた方との協議になりますので、ご連絡いただければと思います。
■ 豊川総合用水土地 改良区 担当者	1 物件1土地乃至物件3土地の賦課金については、現状、令和6年度、令和7年度の各年度分についてお支払いがなく滞納しています。 2 令和6年度の賦課金合計金額は24,072円、令和7年度の賦課金合計金額は24,184円です。 3 令和8年度分の賦課金は26,623円となっており、お支払いはありません。 4 各年度とも延滞金及び督促手数料が加算されます。 5 なお、賦課金のお支払い金額等については、物件1土地乃至物件3土地を買受けた方と協議いたしたいと考えておりますので、ご連絡いただければと思っております。

(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 物件1土地乃至物件3土地（以下「本件土地」という）の状況は、現況図(概略)及び添付した写真のとおりであり、本件土地は農地であるが伸長した雑草が繁茂しており休耕地と見受けられた。
- 2 物件1土地及び物件2土地は西側で道路（地番296番）と接しており、双方の土地は道路と接している場所から東側の下って傾斜している。
また、物件1土地及び物件2土地と接している道路については、南側から北側に向かって緩かに下っている。
- 3 物件1土地及び物件2土地は不整形な地形となっており、東側の各隣地（地番239番、地番240番、地番241番地番242番）との境界上と見受けられる場所は、大量に繁茂した雑草雑木に覆われていたため、各隣地との境界は不明な状況である（写真①乃至③参照）。
- 4 物件3土地へ向かったの道路(地番296番)の存在は確認できたが、途中でアスファルトから未舗装の道路になり、未舗装の道路上には大人の背丈以上の大量の雑草が繁茂していたことから、立ち入ることができない状況であった。
また、物件3土地と接していると見受けられた各隣地も大量の雑草雑木が生い茂っていたため物件3土地を遠方から確認することもできない状況であった（写真③及び④参照）。
- 5 本件土地と接している各隣地との境界は不明確な状況であることから、各隣地との境界を確定するためには、専門家による調査及び測量手続を実施する必要があると思われる。
特に、物件3土地は雑草及び雑木に覆われて場所についても不明な状況であることから、場所の特定も含めて専門家による調査が必要であると思われる。
- 6 本件土地については、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 本件土地の占有関係は2枚目記載のとおりである。

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 6月 3日(水) 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
R8年 6月 3日(水) 11:40 — 12:50	田原市農業委員会	照会書(農地等の現況について) 提出
R8年 6月 3日(水) 13:00 — 13:50	目的物件所在地	物件調査
R8年 6月 16日(火) 9:10 — 10:30	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R8年 7月 3日(金) 11:00 — 11:10	当庁(電話)	賦課金等確認(田原市土地改良区)
R8年 7月 3日(金) 11:30 — 11:40	当庁(電話)	賦課金等確認(豊川総合用水土地改良区)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在と予想されたので、立会人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

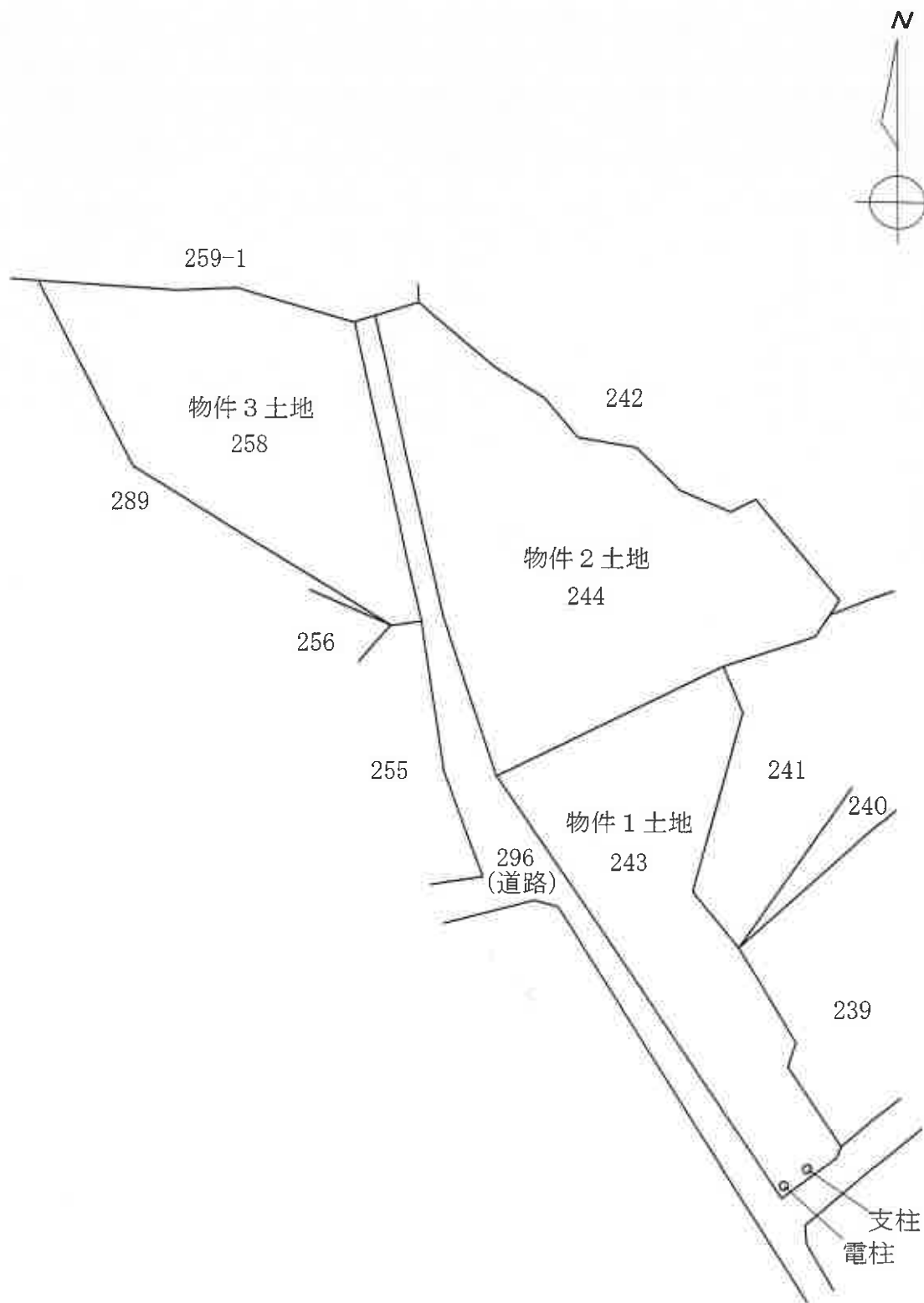
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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
(6 枚目)

現況図（概略）



(物件 1 土地 物件 2 土地)

①

物件 2

電柱



道路 (地番296番)

物件 1

物件 1 土地及び物件 2 土地の東側各隣地 (地番239番、240番、241番、242番との境界は不明)

(物件 2 土地 物件 3 土地)

②

物件 3 土地が存在すると思われる場所

物件 2



道路途中で大人の背丈以上の雑草が繁茂しているため立入不可

物件 2 土地及び物件 3 土地と接道している道路

(物件1土地 物件2土地 物件3土地)

③

物件3土地の方向(雑草雑木により立入不可)

物件2



物件1

物件3土地は雑草雑木が大量に生い茂っていたため敷地上へは立入りできず

(物件3土地)

④



物件3土地北側の道路上から撮影

物件3土地北側隣地(地番259番1と思われる)に大量の樹木が存在しているため立入及び確認不可

令和8年 《ケ》 第 1 3 号
令和8年 5 月 1 2 日 受 理
令和8年 6 月 1 6 日 現地調査
令和8年 7 月 7 日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 古 田 尚 也
不動産鑑定士

第1 評価額

一括価格	
金1,000,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金270,000円
物件2（土地）	金430,000円
物件3（土地）	金300,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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き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 番 地 目 地 積	田原市大草町大草原 2 4 3 番 畑 1 6 0 3 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	田原市大草町大草原 2 4 4 番 畑 2 5 3 8 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	田原市大草町大草原 2 5 8 番 畑 1 7 8 8 m 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1～3）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方 道路距離約3.6km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周囲に林地も見られる畑地主体の農地地域	
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 建蔽率 容積率 農地法上の規制 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 渥美半島県立自然公園(普通地域)
画地条件	地積 5929㎡ 東西 約120m、南北 約150m、形状 不整形	
自然的条件	地勢 東寄りには北東方向へ、西寄りには北西方向へ低い傾斜地。 日照 普通	
接面道路の状況	南西側 有効幅員約2.4m舗装市道から約0m～約2m低く接面する。 南東側 有効幅員約2.1m舗装市道から約2m低く接面する。 物件2と物件3の間には法定外道路が介在する。現況は未舗装にて雑草等が繁茂し、接道部分の有効幅員及び高低差等の詳細については確認困難である。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
特記事項	・雑草等が繁茂する耕作放棄地である。 ・雑草等が繁茂し各画地境界は不明確である。 ・物件1～3は買受適格証明書を要する。 ・小作人台帳記載の小作人はない。 ・豊川総合用水土地改良区の受益地である。 令和8年度の賦課金：26,623円 賦課金の滞納：有（令和6年度分～令和7年度分） ・田原市土地改良区の受益地である。 令和8年度の賦課金：24,724円 賦課金の滞納：有（令和4年度分～令和7年度分） ・物件3の一部は、都市計画道路「3・4・22 田原中央線」（計画決定段階・見直し候補路線）に該当する。 ・たはらeマップによれば、物件1の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に該当するが、担当部局（田原市教育委員会文化財課）に詳細を確認したところ、物件1～3はいずれも当該包蔵地の範囲外である旨の回答を得た。	

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 (㎡)	占有 減価 修正	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) オ×カ×キ
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	
1	1,000	0.40	1,603	1.00	640,000	0.60	0.70	270,000
2	1,000	0.40	2,538	1.00	1,020,000	0.60	0.70	430,000
3	1,000	0.40	1,788	1.00	720,000	0.60	0.70	300,000
一括価格（合計）								1,000,000

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。(以下同じ)

ア 標準画地価格：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、取引価格水準、精通者意見等を考慮して査定した。

イ 個別格差：幅員等 $0.98 \times$ 地積 $1.05 \times$ 形状等（一部法定外道路介在を含む） $0.85 \times$ 接面道路との高低差等 $0.90 \times$ 画地内高低差及び隣地との高低差等 $0.85 \times$ 耕作放棄地 $0.60 \div 0.40$

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 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。

カ 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

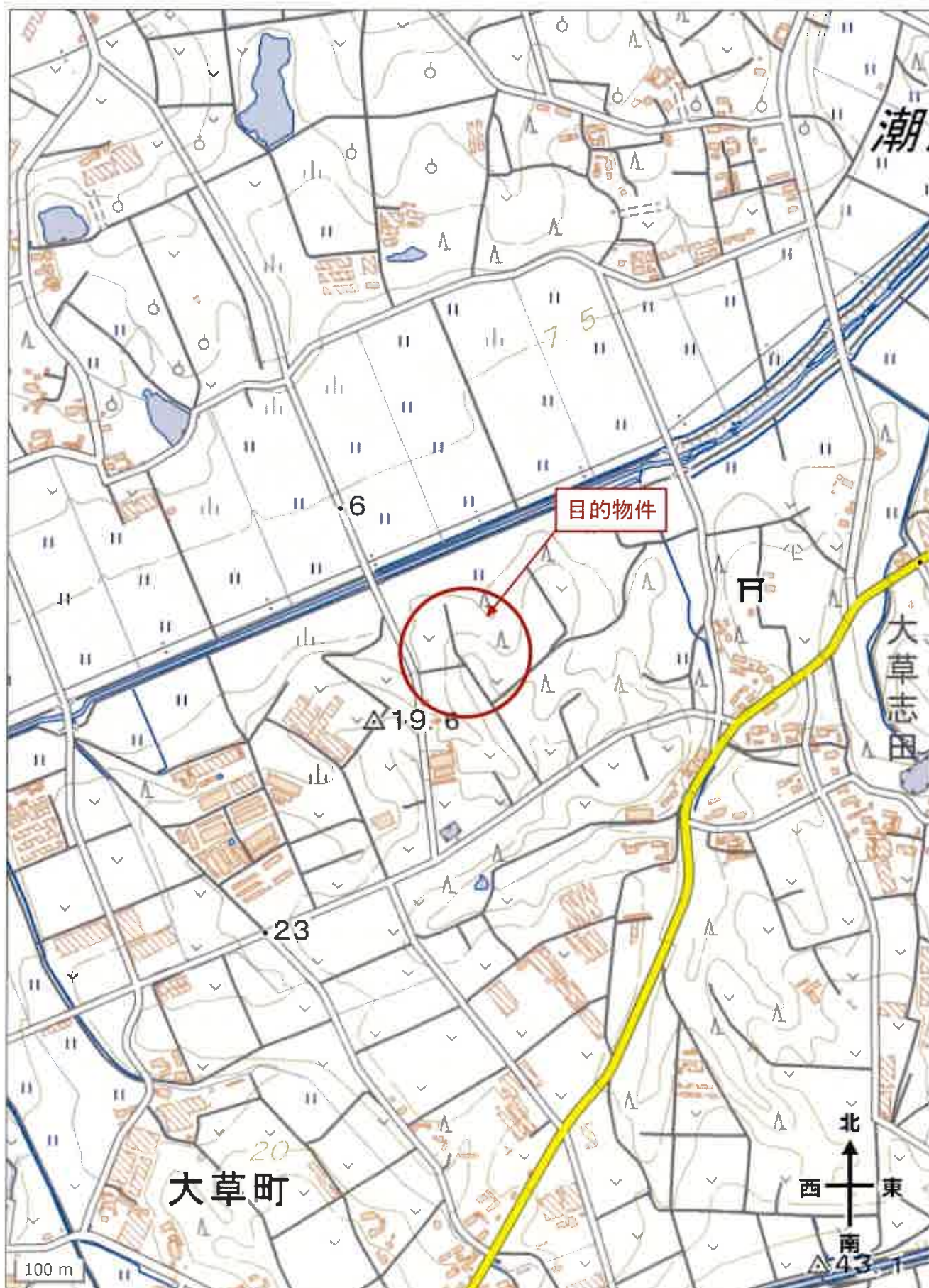
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況図（概略）
- 5 現況写真

以 上



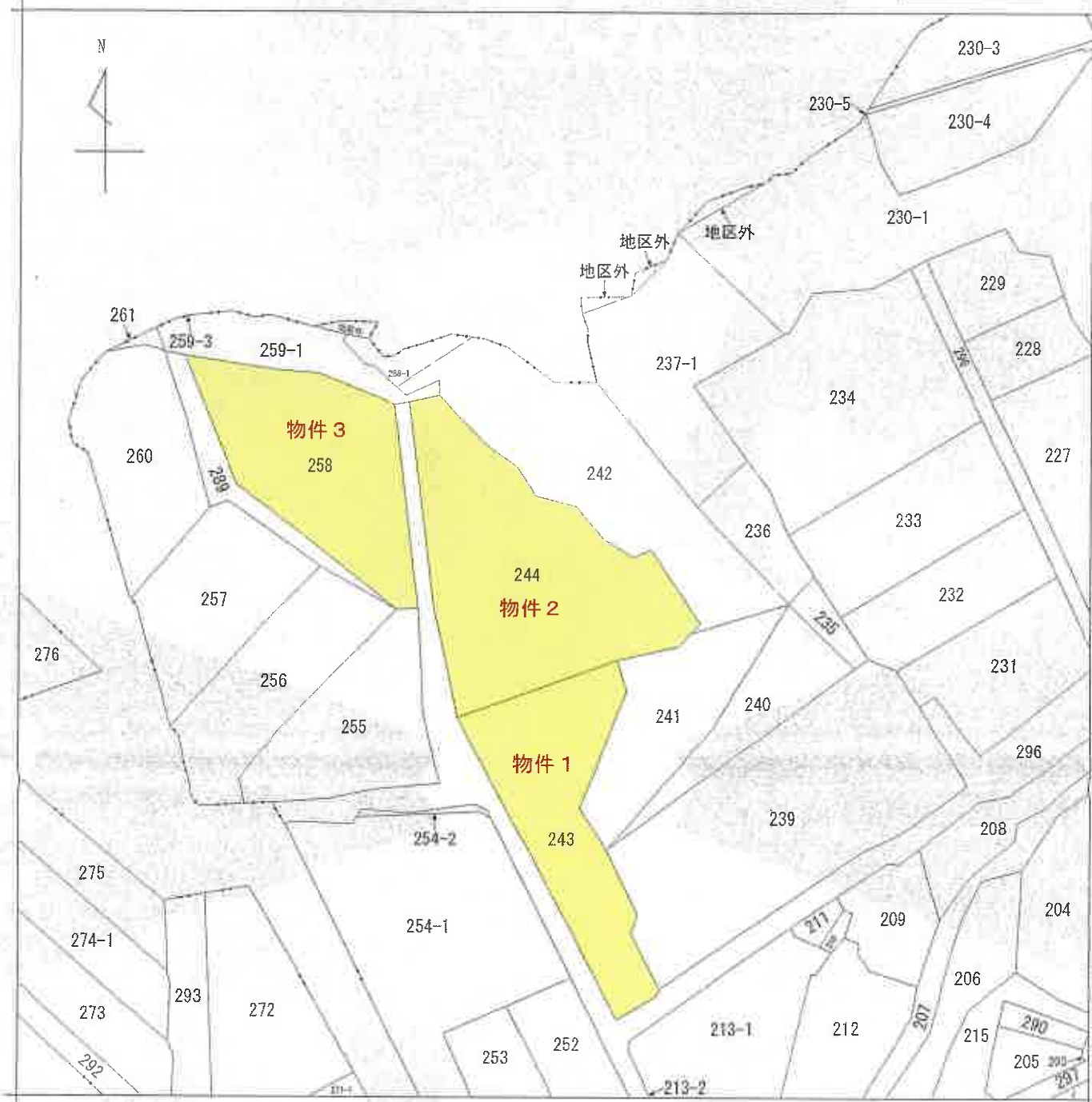
地理院タイルを加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/#14/34.642988/137.256961/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f1>)



地理院タイルを加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/#16/34.642980/137.256993/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f1>)



(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。

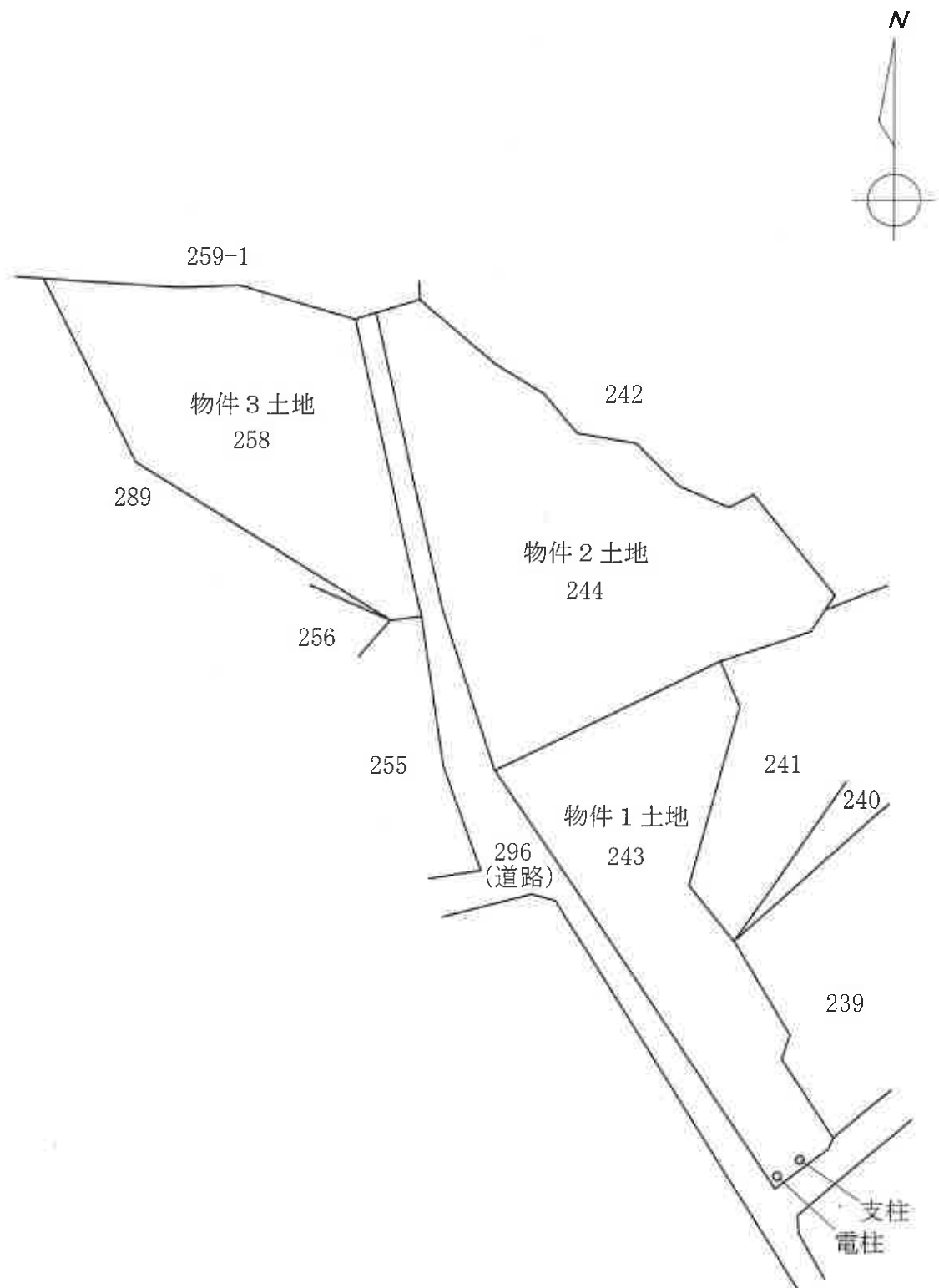


請 求 部 分	所 在 田原市大草町大草原				地 番 244番		
出 縮 力 尺	1/1000	精 度 区 分	座 標 系 座 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和43年1月11日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項	

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8年2月4日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

現況図（概略）



物件 2



物件 1

現況写真 1

(物件 1 南側より撮影)

物件 3



現況写真 2

(物件 3 南西側より撮影)