

<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 10 月 13 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 9 年 1 月 6 日から 令和 9 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 20 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 3 月 17 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 9 年 1 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 9 年 1 月 27 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 10 月 13 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）
2, 3 ☆	730, 000 584, 000	一括	146, 000	4, 392	0
2	560, 000				
3	170, 000				

物 件 目 録

☆2 所 在 田原市福江町新西畑
地 番 6 2 番 1
地 目 畑
地 積 1 5 1 9 平方メートル

3 所 在 田原市福江町新西畑
地 番 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 2 9 平方メートル

(現況)

(未登記目的外建物)

所 在 田原市福江町新西畑 6 2 番 2
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略) 9 8 . 2 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 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

1 不動産の表示

【物件番号 2, 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

【物件番号 2】

なし

【物件番号 3】

本件土地につき、売却対象外の未登記目的外建物（所在：田原市福江町新西畑 62 番地 2，種類：物置，構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建，床面積（概略）：98.29 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 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 2, 3】

隣地（地番 60-1, 60-2, 61, 63, 今ノ田上 77）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

2 所 在 田原市福江町新西畑
地 番 6 2 番 1
地 目 畑
地 積 1 5 1 9 平方メートル

3 所 在 田原市福江町新西畑
地 番 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 2 9 平方メートル

(現況)

(未登記目的外建物)

所 在 田原市福江町新西畑 6 2 番 2
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略) 9 8 . 2 9 平方メートル

令和 7 年(ㄱ)第 64 号

令和 7 年 12 月 23 日受理

令和 8 年 2 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 2、3)

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 | 田原市福江町新西畑 |
| | 地 | 番 | 5 1 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田原市福江町新西畑 |
| | 地 | 番 | 6 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 5 1 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田原市福江町新西畑 |
| | 地 | 番 | 6 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 . 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 田原市福江町西畑 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 田原市向山町北六反 |
| | 地 | 番 | 1 9 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 9 7 6 平方メートル |



(2 枚目)

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所 在	田原市福江町新西畑62番2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 (概 略)	98.29平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和52年建築
建 築 者	☐ 不明 ☒ その他の者 (亡Aの母親) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1. 建築時期、構造及び建築者については、固定資産評価証明書の記載を参考にした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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2土地の令和7年度の賦課金は6,455円です。 令和7年度分の賦課金は、まだ、お支払いいただいております。 2 なお、令和6年度分まではお支払いいただいております。 3 今後、延滞金等も発生しますので、賦課金のお支払いについては、延滞金等も含めて買受人の方と協議することになると思います。
■ 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5,783円です。 2 令和6年度分まではお支払い済みですが、令和7年度分の賦課金は、まだ、支払いいただいておりますので、今後、延滞金等が発生しますので買受人の方とは、延滞金等も含めて賦課金のお支払いについて協議することになると思います。
■ 中部電力パワーグリ ッド株式会社 担当者	1 物件2土地には、電柱及び支線が各1本埋設されています。 2 電柱と支線の敷地の使用料は、各々年間1,730円で合計で3,460円となっています。 3 3年毎に3年分を一括で物件2土地の所有者の方にお支払いしています。 4 物件2土地を買受けた方は、当社にご連絡いただき、お支払いについて協議させていただければと思っております。
■ 田原市農業委員会	(令和8年1月9日付け物件2土地の照会書に対する回答) 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条許可申請又は5条許可申請が必要(いずれもの許可も認められる) 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 該当なし 4 転用許可がされていないときは、その旨 該当なし

(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
	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 該当なし 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 該当なし 7 買受適格証明書の要否 要 8 その他、参考となる事項 市街化調整区域

(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2土地及び物件3土地の状況は、現況利用図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2土地及び北側隣地(地番63番)との境界は法務局備付けの公図により概測したところ、給水管のバルブの辺りが境界ではないかと思われるが、境界標等は見当たらず地積測量図等も存在しないため境界は不明確な状況である(現況利用図(概略)及び写真③参照)。
- 3 物件2土地及び南側隣地(地番61番)との境界も法務局備付けの公図により概測したところ、物件2土地上のビニールハウスの南側に繁茂している雑草と隣地(地番61番)の土地の上に置かれているタンクとの間のあたりではないかと思われたが、境界標は見当たらず地積測量図等の境界の資料も存在しないため境界は不明確な状況である(写真②参照)。
- 4 物件2土地及び物件3土地の西側隣地(地番61番、地番60番1及び地番60番2土地との境界は雑草及び雑木が繁茂していたため、立ち入ることができなかったため、確認することはできなかった。
- 5 物件2土地と物件3土地の東側に位置して双方の土地に囲まれている地番今ノ田上77番の土地と物件2土地との南側の境界は、法務局備付けの公図により概測したところ、電柱の南側の辺りと見受けられ、物件3土地の北側の境界は隣地(地番今ノ田上77番)のコンクリートの塀が途切れた場所の辺りではないかと思われたが、双方の境界付近は雑草雑木が生い茂っており境界標等は見当たらなかったため、境界は不明確な状況である(現況利用図(概略)及び写真⑤参照)。
- 6 物件2土地及び物件3土地と接している各々の隣地との状況は、上記2乃至5記載のとおりのため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きが必要になると思われる。
- 7 物件3土地上には未登記の物置が存在している。
物置は施錠されていたため、物置内部は確認できなかったが、扉の隅間から内部を見分したところ、相応の動産類が残置されているように見受けられた。
- 8 物件2土地の東側にはテントが設置されており、内部は大量の動産類が無造作に放置されたような状態で残置されており、買受人は動産の処分が必要になると思料され、相応の処分費用を負担することになると思われる(現況利用図(概略)及び写真⑤参照)。
- 9 物件2土地の北側にはビニールハウスが設置されており、道路沿いから内部を窺ったところ、涸れて茶色くなった大量の耕作物が無造作に植えられていた。
- 10 物件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が必要である。
- 11 物件2土地及び物件3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。

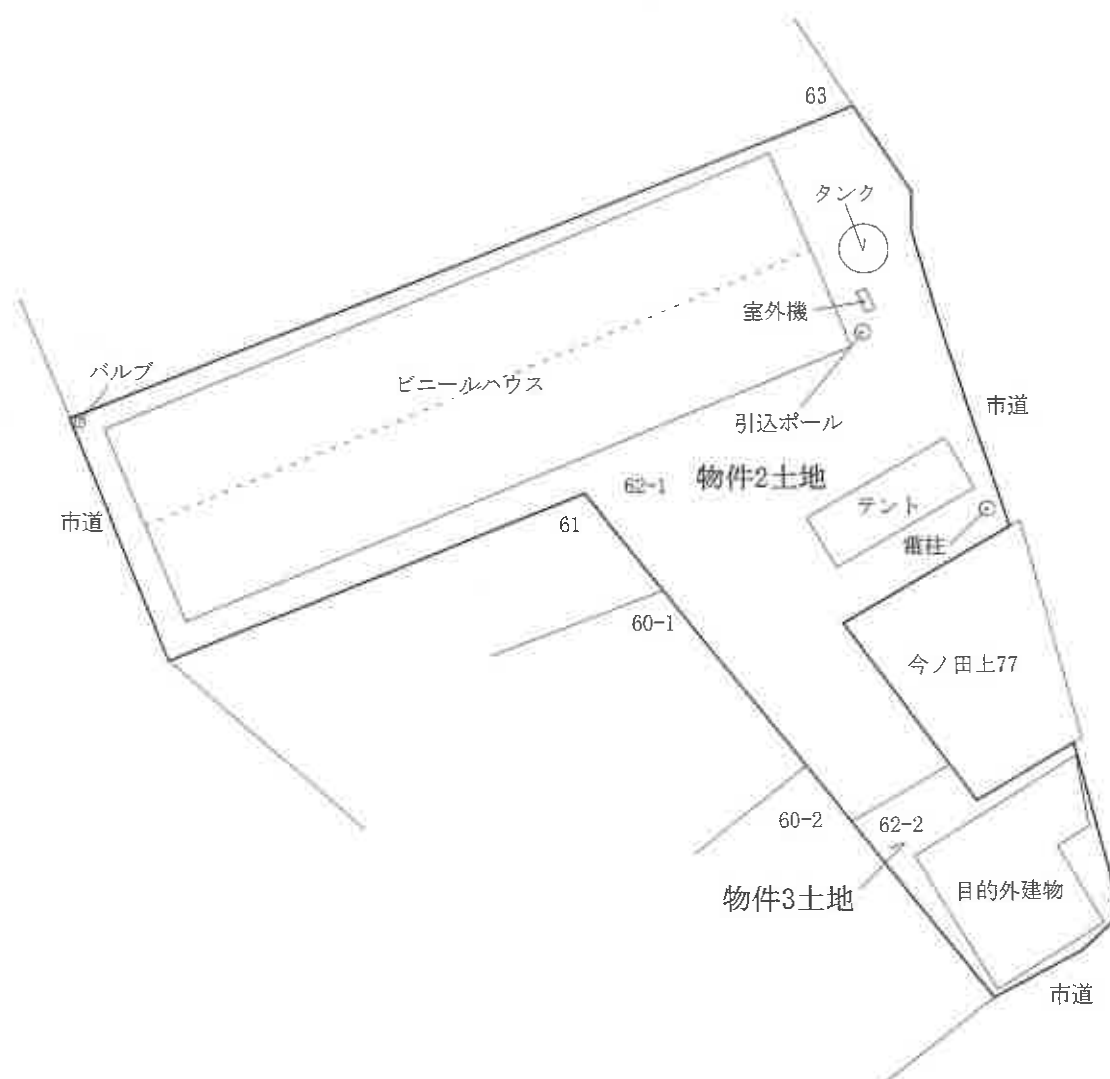
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 1月 5日(月) 9:12 - 9:15	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、地積測量図取得
R8年 1月 9日(金) 11:05 - 11:45	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査
R8年 1月 9日(金) 15:32 - 15:35	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 1月14日(水) 13:15 - 13:55	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 2月 2日(月) —	当庁(電話)	賦課金等調査(田原市土地改良区)
R8年 2月 2日(月) —	当庁(電話)	賦課金等調査(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

(7 枚目)

現況利用図（概略）



(物件2土地)

①



地番63

物件2

物件2土地西側市道のとの接道状況及び土地上のビニールハウス

(物件2土地)

②



物件2

地番61

雑草が繁茂している場所と隣地上に置いてあるタンクとの間が境界と思われるが境界は不明確である

物件2土地と南側隣地(地番61番)との境界の状況

(物件 2 土地)

③



地番63

物件2

給水ポンプの辺りが境界と思われるが境界は不明確である
物件 2 土地と北側隣地(地番 6 3 番) との境界の状況

(物件 3 土地)

④



目的外建物 (物置)

(物件2土地)

⑤

電柱 支線

今ノ田上77番



物件2

物件2土地及び隣地(地番今ノ田上77番との境界は電柱の南側の辺りと思われるが不明確である
物件2土地東側に設置されているテント(内部は放置された動産類等が山積)

(物件2土地)

⑥

タンク

ビニールハウス



物件2

地番63

物件2土地及び南側隣地(地番63番)との状況(雑草雑木が繁茂して境界は不明確である)

(枚目)

令和 7 年（ケ）第 6 4 号

令和 7 年 1 2 月 2 4 日 受 理

令和 8 年 1 月 1 4 日 現地調査

令和 8 年 2 月 4 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

小 笠 原 貴 洋

第1 評価額

一括価格	
金730,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金560,000円
物件3（土地）	金170,000円

- 1 一括価格は、物件2、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。
- 3 物件3の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
2	所在地 地目 地積	田原市福江町新西畑 62番1 畑 1,519㎡	「同左」
3	所在地 地目 地積	田原市福江町新西畑 62番2 宅地 181.29㎡	「特記事項記載のとおり」
番号	特 記 事 項		
3	未登記の目的外建物の敷地として利用されている。 令和7年度固定資産（土地・家屋）評価証明書に記載された目的外建物の概要は下記のとおりである。 建築年：昭和52年、種類・用途：物置、構造等：軽量鉄骨造スレート葺地上1階、床面積98.29㎡		

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2、3）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約20.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が建ち並び周辺に農地等も見られる既成住宅地域	
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 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 渥美半島県立自然公園普通地域、宅地造成等工事 規制区域
画地条件	地積 1,700.29㎡ 間口 約39.2m、奥行 約57.3m 形状 不整形	
接面道路の状況	東側現況幅員約3.4～4.0m舗装市道及び南東側現況幅員約3.1～3.6m、西側現況幅員3.3m舗装市道とほぼ等高接面する三方路地（東側道路及び南東側道路は建築基準法上の道路であるが、西側道路は建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件2土地は現況ビニールハウスが建てられているが、休耕地の状態にある。物件3土地は目的外建物の敷地等としての利用である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 引込可（農業集落排水）
土壤汚染の可能性の調査	目視では土壤汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば、過去にから現在まで現況の利用方法が継続しているものと推測されるが、土壤汚染の可能性リスクは不明であるため、汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	
特記事項	・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・田原市農業委員会に聴聞した結果、物件2土地については買受適格証明書が必要である。（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり） ・物件2土地は豊川総合用水土地改良区及び田原市改良区の受益地で賦課金が必要である。聴聞時点（令和8年1月9日）における滞納額は豊川総合用水土地改良区で賦課金5,783円、田原市土地改良区で賦課金6,455円とのことであるが、詳細は両土地改良区に確認する必要がある。	

	・物件 3 土地は市街化区域線引後の宅地であり、目的外建物の敷地として利用されている。当該目的外建物について担当課（田原市建築課）に聴聞した結果、昭和 52 年 4 月 20 日付にて都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に基づき建築されたとの回答であった。なお建物の建築の可否等詳細については担当課に確認する必要がある。 ・物件 2 土地の北西角にバルブ、ビニールハウスの東側にタンクと室外機と引込ポール、東側道路沿いにテントと電柱が設置されている。なおテント内には動産が多数放置されている。 ・本件土地と周辺隣接地との境界は不明確であり、境界等の確定には専門職による調査が必要である。 ・マップあいち（水害情報マップ及び高潮浸水マップ）によれば、本件土地は昭和 34 年の伊勢湾台風による浸水実績区域内にあるほか、本件土地の一部は高潮浸水想定区域内にあることから水害の危険性を有する。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件2、3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	1,100	0.95	1,519	—	1,590,000
3	10,400	0.47	181.29	0.90	800,000
合計					2,390,000

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。（以下同じ）

<物件2>

ア 標準画地価格

本件土地は農地であり、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、近隣地域における農地としての標準価格を1㎡当たり1,100円と査定した。

イ 個別格差：規模1.05×形状×0.95×管理の程度0.95=0.95

ウ 地積：登記数量による。

<物件3>

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 田原（県）－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,400 \text{ 円/㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/98 = 10,400 \text{ 円/㎡}$

（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：ない。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.95×角地1.02×セットバック0.98×公法上の規制0.50=0.47

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を現況から見て10%と査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	1,590,000	—	—	—
3	800,000	0.40	法定地上権	320,000
合計				320,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)-ウ}×エ×オ
2	1,590,00	—		0.50	0.70	560,000
3	800,000	—320,000		0.50	0.70	170,000
一括価格(合計)						730,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物があり、農地を含む不動産の市場流通性の低下等を考慮して、50%を減価した。

オ 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 田原（県）－8

所 在：田原市小中山町八幡上350番30

価 格：10,400円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約23km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：661㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西5m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

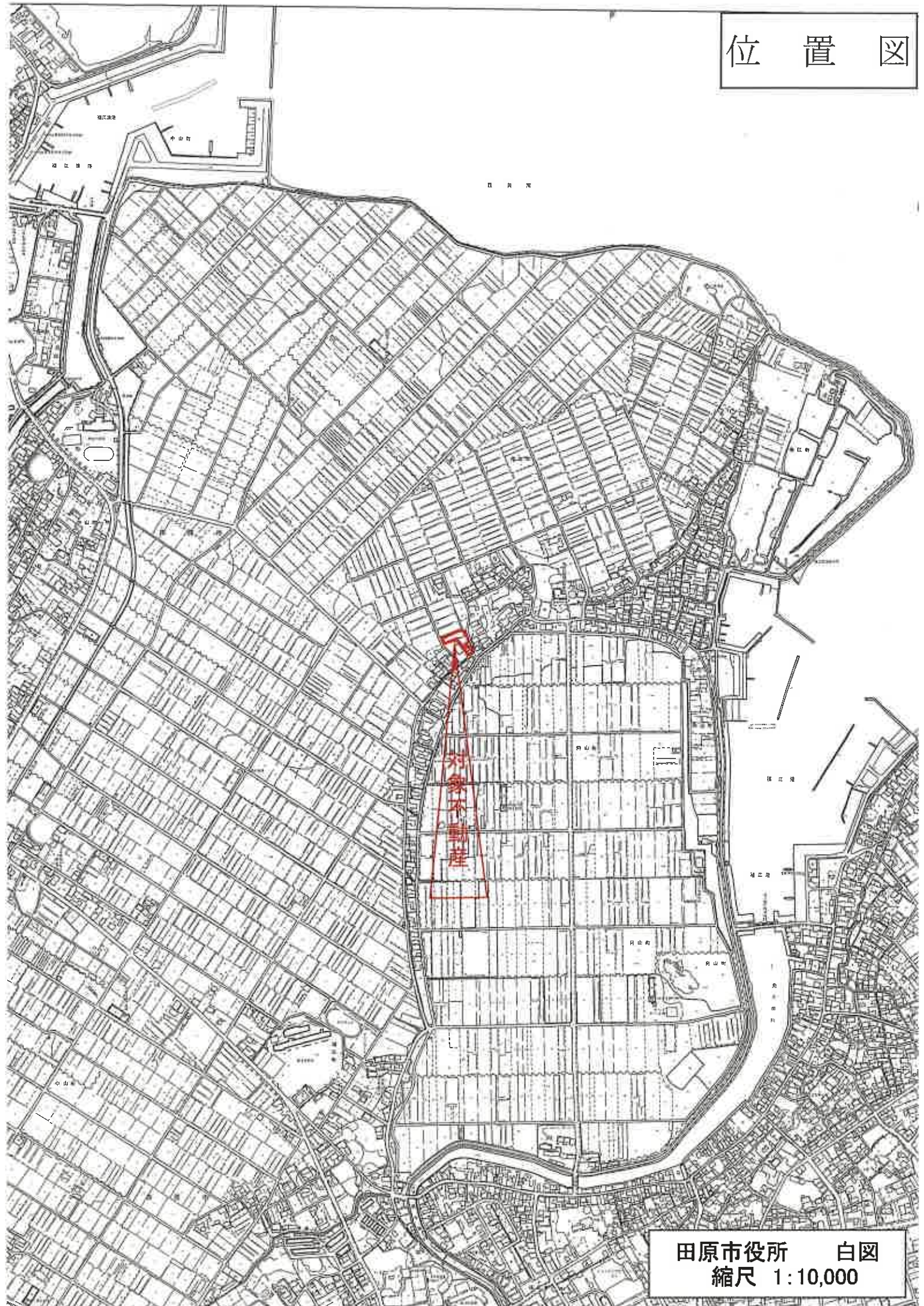
地域の概要：農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図



田原市役所 白図
縮尺 1:10,000

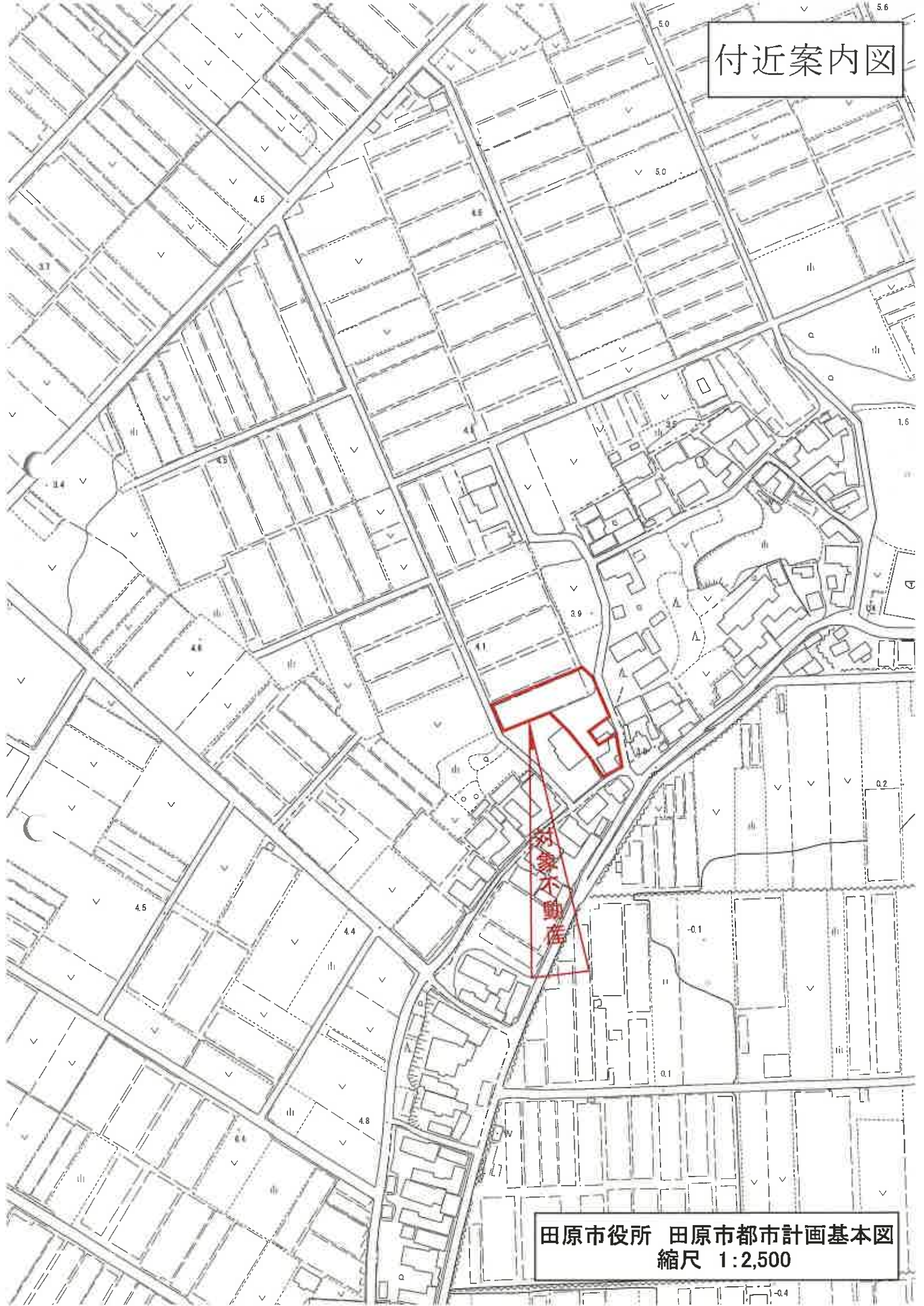
位置図



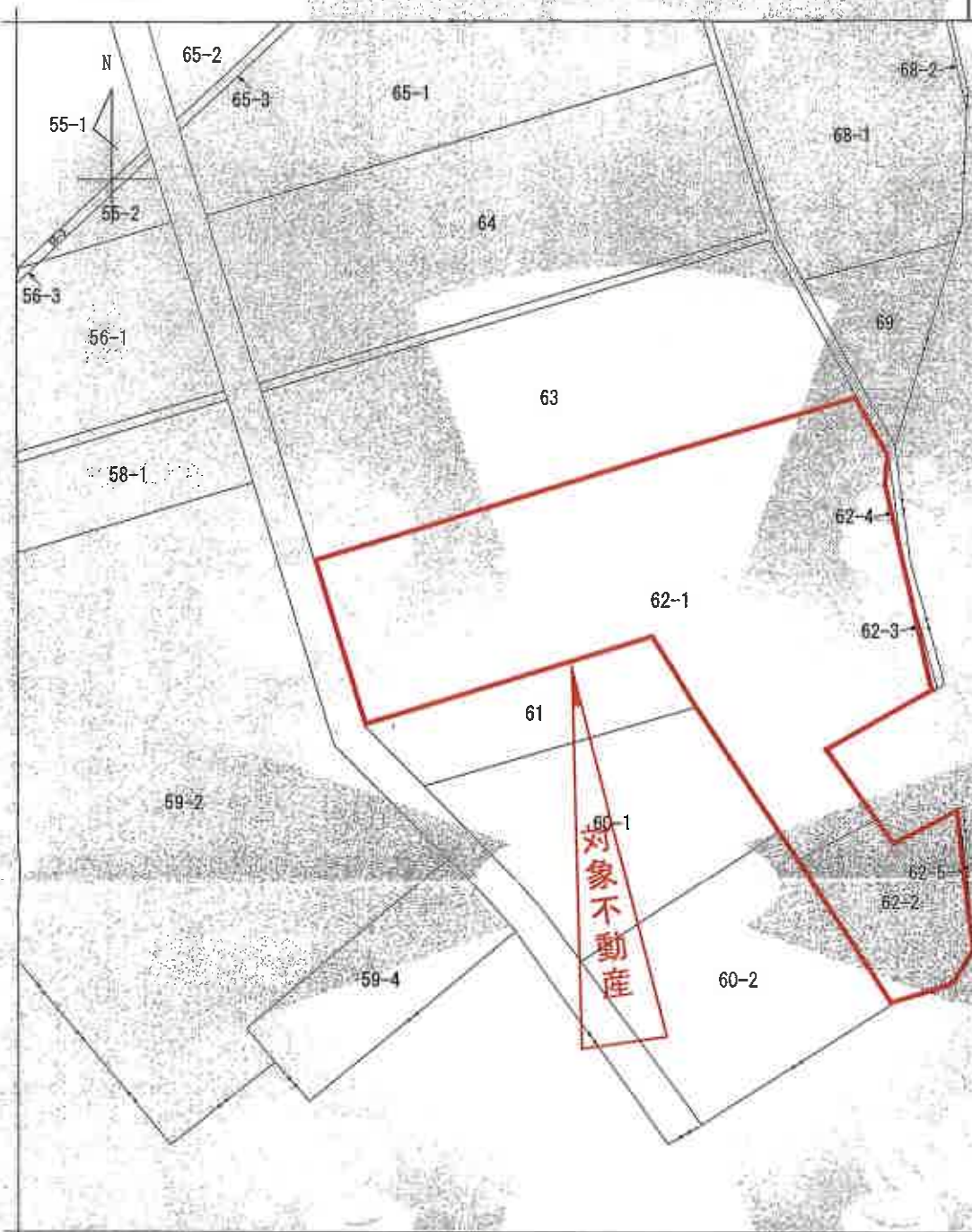
地価調査
田原(県)-8

田原市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図



田原市役所 田原市都市計画基本図
縮尺 1:2,500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正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	所在	田原市福江町新西畑				地番	62番1			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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23日			備考年月日(原図)	昭和48年10月23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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和7年9月25日

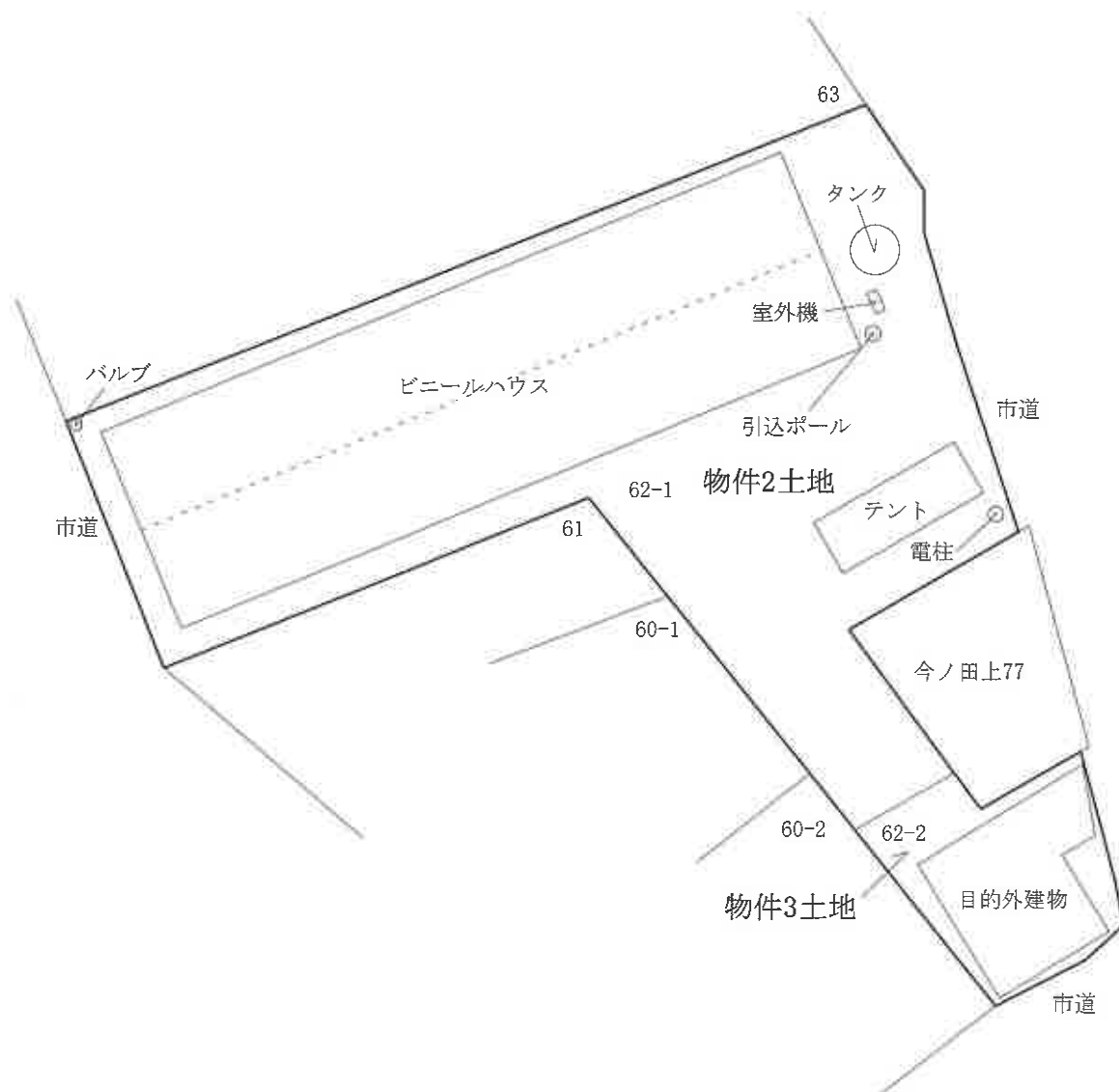
名古屋法務局

請求番号：15-2

(1/1)

登記簿

現況利用図（概略）





目的外建物

写真番号 1

物件 2、3 土地



物件 2、3 土地

写真番号 2