

<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）
5☆	1,600,000 1,280,000		320,000	3,166	0

物 件 目 録

☆ 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
(現況)
地 目 畑

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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

隣地(地番18-1, 20)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

5 所 在 田原市向山町北六反
地 番 19 番
地 目 田
地 積 2976 平方メートル
(現況)
地 目 畑



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 5)

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 |



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 5						
現況地目	☐ 宅地() ☐ 公衆用道路() ☒ 畑(物件 5) ☐ 雑種地() ☐ 山林() ☐ () ☐						
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 ☒ 現況利用図(概略)のとおり						
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(亡A相続財産) ☐ 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	1. 物件 1 土地上には、ビニールハウスが存在している。 2. また、引込ポール 3 本が埋設され、物件 5 土地南側及び北側の敷地上にタンクが各々 1 個設置されている。						
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
■ 田原市土地改良区 担当者	1 物件5土地の賦課金は年間12,647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年度分は、まだ、お支払いいただいております。 3 今後、延滞金等が発生しますので、賦課金の支払については、延滞金等も含めて、買受人の方と協議することになります。
■ 豊川総合用水土地 改良区 担当者	1 物件5土地の賦課金は、11,323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年度分は、まだ、お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お支払いについて、協議することになります。
■ 田原市農業委員会	(令和8年1月9日付け物件5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 該当なし 4 転用許可がされていないときは、その旨 該当なし 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
	8 その他、参考となる事項 市街化調整区域 農振農用地区域

(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5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り、物件5土地はビニールハウスが設置された農地になっており、現状は休耕地と見受けられた。
- 2 物件5土地は南側で道路に等高に接しており、地形は長方形の整形地となっている(現況利用図(概略)参照)。物件5土地南側は、相応の面積の駐車スペースのような敷地となっている(現況利用図(概略)並びに写真①及び②参照)。
- 3 物件5土地西側隣地(地番20番)との境界上には、境界標等は見当たらなかったため、境界は確認できなかったが、法務局備付けの公図に基づき概測したところ、物件1土地と地番20番の境界に埋設された給水管のバルブの辺りが境界になるのではないかと見受けられたが、境界は不明確な状況である(現況利用図(概略)及び写真②参照)。
- 4 物件5土地東側隣地(18番1)との境界上には水路が存在しており、水路の東側が境界になるのではないかと見受けられたが、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(土地現況図(概略)及び写真③参照)。
- 5 物件5土地北側隣地(地番37番)との境界は、地番37番は用悪水路となっており、用悪水路の南側が境界になるのではないかとと思われる(現況利用図(概略)及び写真④参照)。
- 6 物件5土地は区画整然とした農業用地の区域に存在しているが、物件5土地の各隣地との境界の確定のためには、測量手続きが必要になると思料される。
- 7 物件1土地上のビニールハウスの出入口から内部を確認したところ、枯れて茶色になった耕作物が放置されて植えられたような状態が見受けられた。
- 8 物件5土地南側及び北側の敷地上には各々タンクが設置されていた(現況利用図(概略)参照)。
- 9 物件5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。
- 10 物件5土地の占有関係は2枚目記載のとおりである。

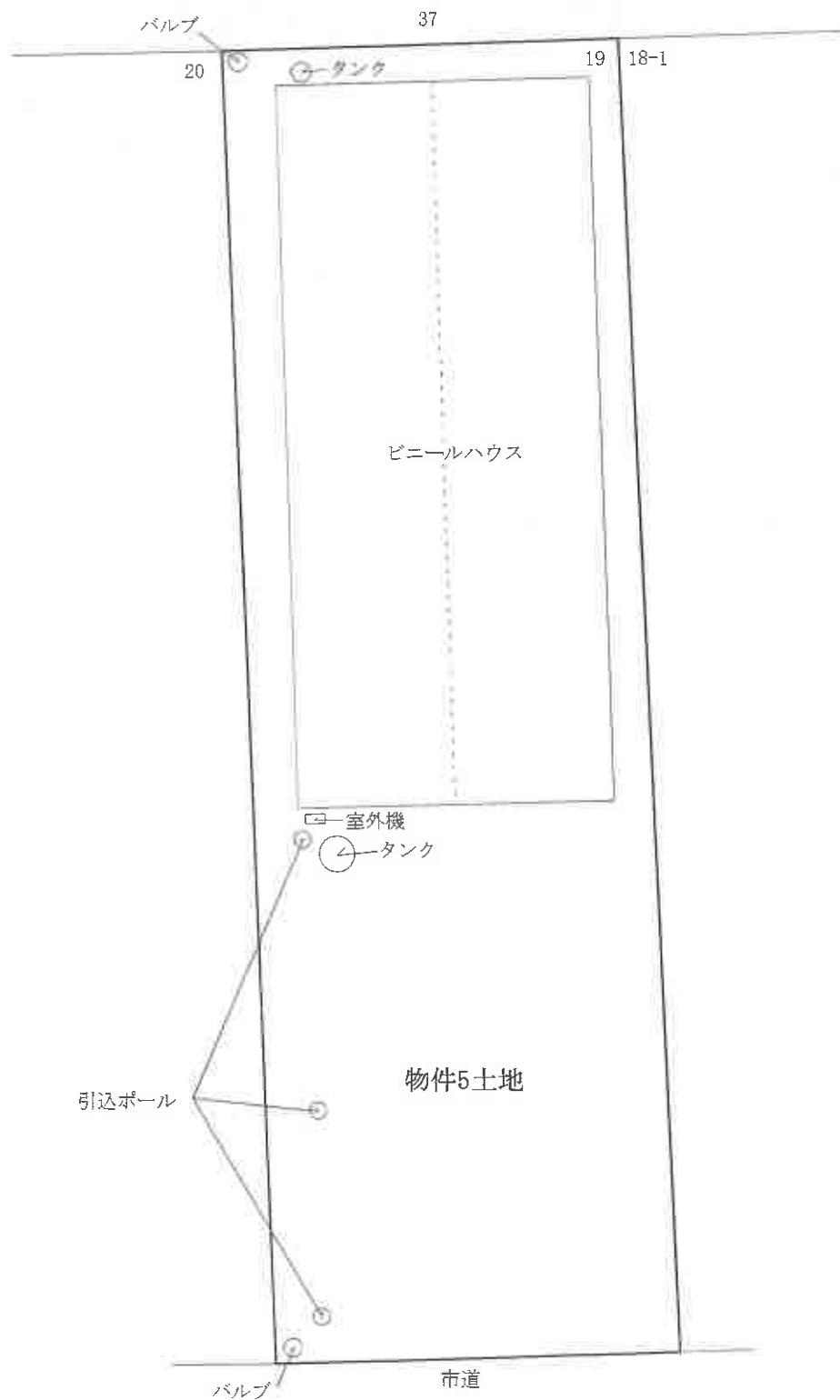
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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) 9:17 — 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 1月 9日(金) 12:30 — 13:10	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査
R8年 1月 9日(金) 15:38 — 15:40	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) 14:00 — 14:45	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

現況利用図（概略）



①

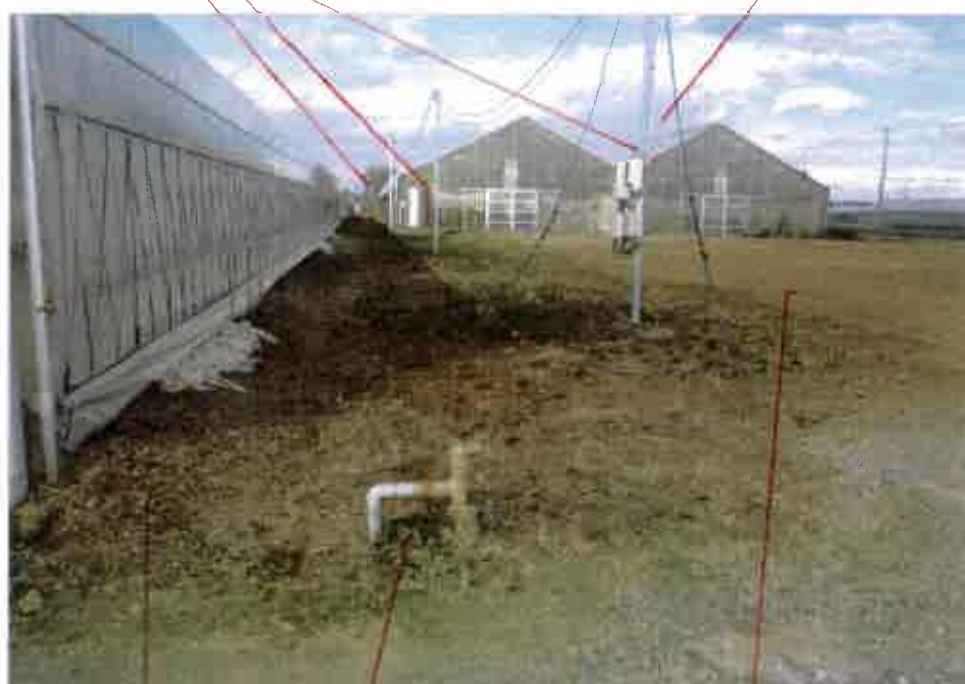
(物件 5 土地)
ビニールハウス



物件 5

②

(物件 5 土地)
引込ポール ビニールハウス



地番20番

バルブ

物件5

給水バルブの辺りが境界と思われるが境界標等はなく境界は不明確

隣地(地番 20 番) との境界の状況

(物件 5 土地)

③



物件5

地番18番1

水路の辺りが境界と思われるが境界標等はなく境界は不明確

隣地(地番 1 8 番 1) との境界の状況

(物件 5 土地)

④

物件 5 (ビニールハウス)



地番18番1

物件 5 土地と及び用悪水路(地番 3 7 番) との状況

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

物件番号	評 価 額
物件5（土地）	金1,600,000円

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
5	所在地 地目 積	田原市向山町北六反 19番 田 2,976㎡	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
5	登記上の地目は田であるが、現況は畑地（休耕地）としての利用である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件5）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約19.6km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	現況畑地が広がる農地地域	
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 建蔽率 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 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2,976㎡ 東西約30.3m、南北約99.3mのほぼ長方形地	
自然的条件	地勢 日照 土地改良等 その他	ほぼ平坦地 普通 整備済 －
接面道路の状況	南側現況幅員約4.5m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	現況は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。 (詳細は「現況調査報告書」記載のとおり)	
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。 ・ 目視では土壌汚染等の形跡は見られず、水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設等の届出もないが、土壌汚染の可能性リスクは不明であり、汚染の有無等の確認には専門機関による調査が必要である。 ・ 本件土地は豊川総合用水土地改良区及び田原市土地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11,323円、田原市土地改良区で賦課金12,647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。 ・ 田原市農業委員会に聴聞した結果、本件土地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） ・ 本件土地の南西角及び北西角にバルブ、ビニールハウスの南側にタンクと室外機、北側にタンクが設置されているほかビニールハウスの南側から南側道路付近まで引込ポールが設置されている。 ・ 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、高潮浸水マップ及び津波災害情報マップ）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、高潮浸水想定区域内及び津波災害警戒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

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	
5	1,100	1.00	2,976	1.00	3,270,000	0.70	0.70	1,600,000

試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×管理の程度0.95＝1.00

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：当地域における農地等の市場流通性が劣ること等を考慮して、30%を減価した。

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 附属資料

- 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

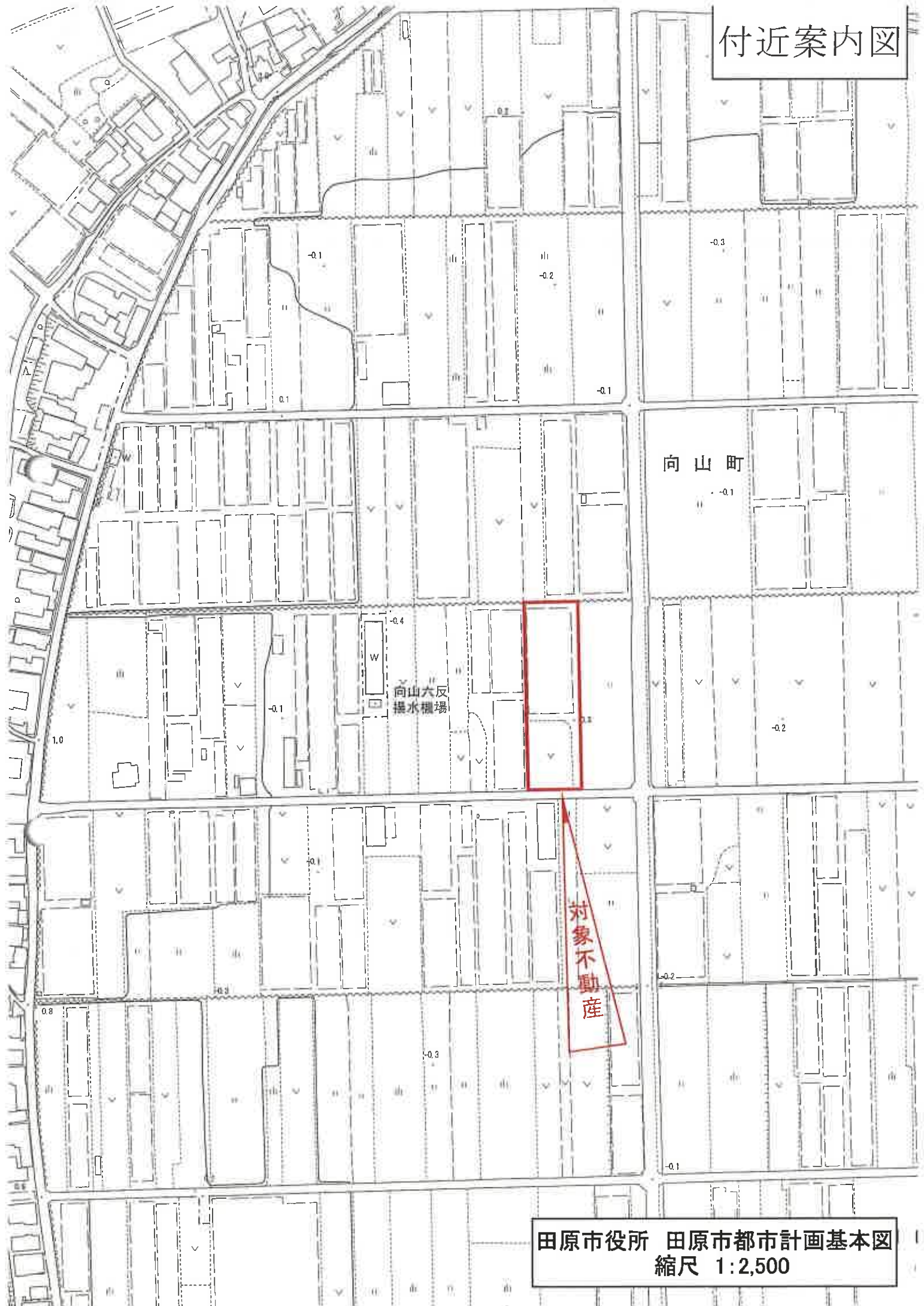
以 上

位置図



田原市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図

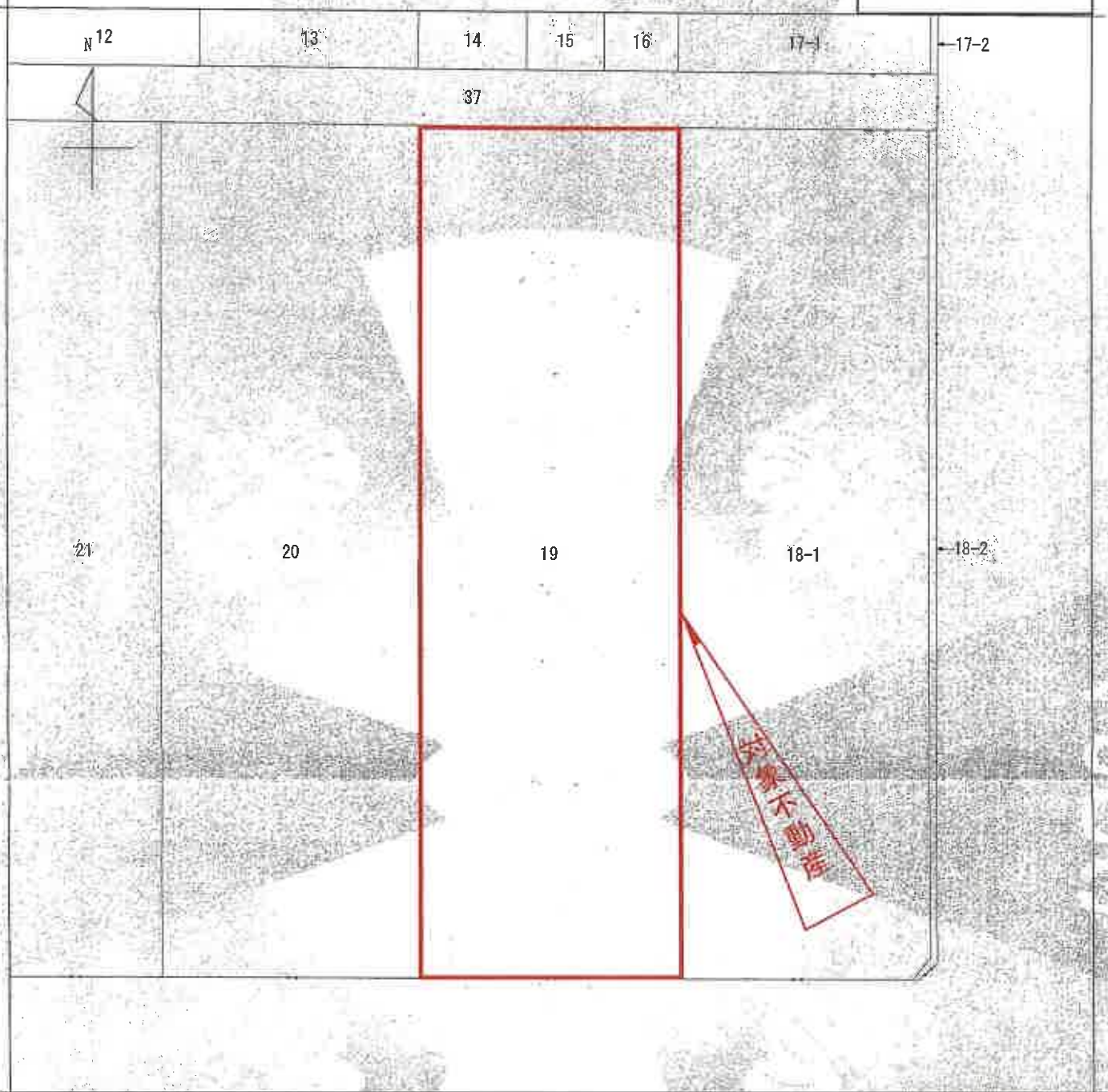


向山町

向山六反
揚水機場

対象不動産

A 4 判に縮小



(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。

地番区城見出

向山町北六反

請求部	所在	田原市向山町北六反				地番	19番			
出力縮	1/500	精度区分		座標系 平面又は 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					備付年月日 (原図)			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

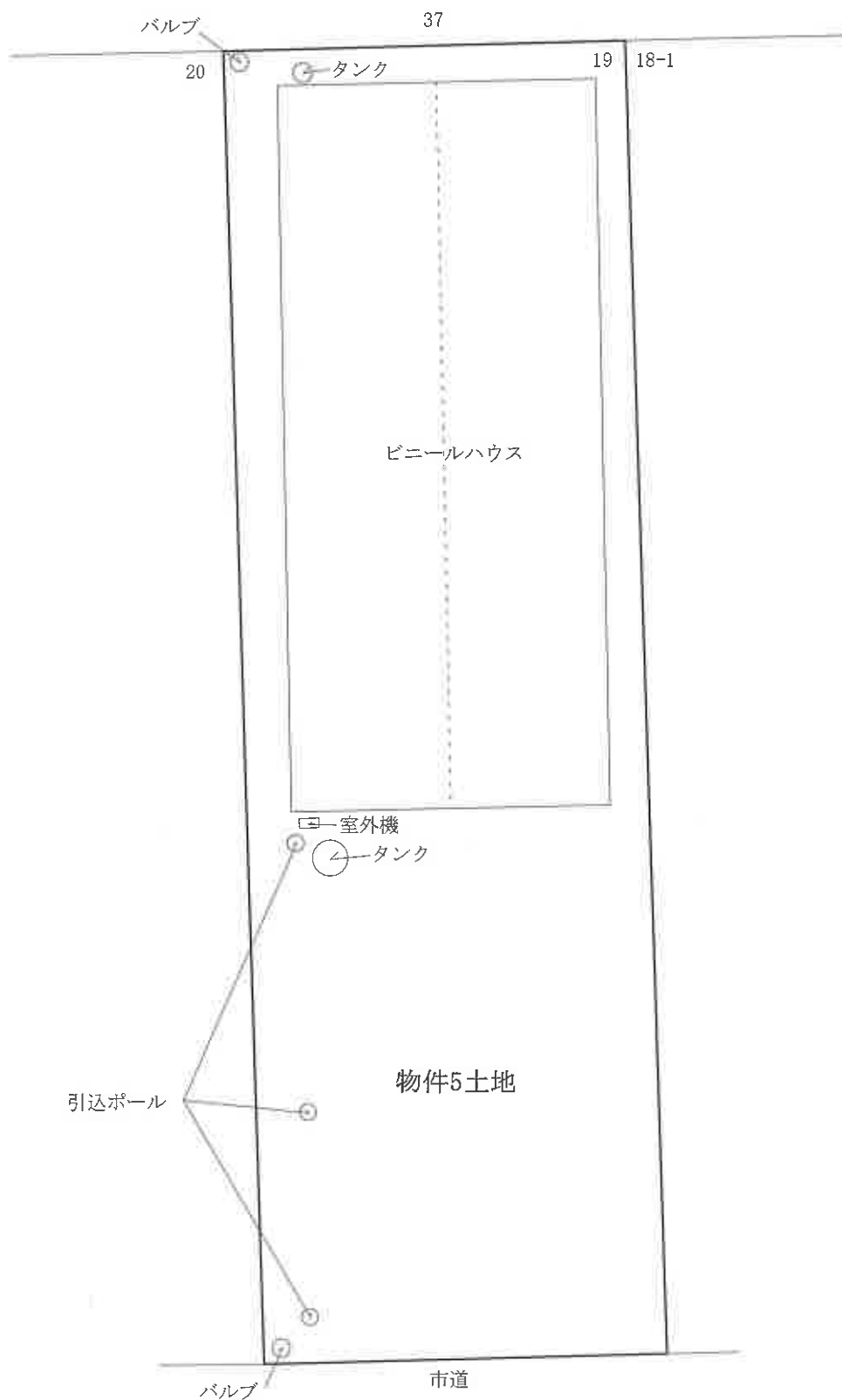
名古屋法務局

登記官

請求番号：15-4

(1/1)

現況利用図（概略）





物件 5 土地

写真番号 1



写真番号 2

物件 5 土地