

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日  
 名古屋地方裁判所豊橋支部  
 裁判所書記官 陣 内 大 輔

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 6年 7月 3日から 令和 6年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月17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 6年 8月28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 6年 7月24日 午前 9時00分から 令和 6年 7月24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) 買受申出の保証額に相当する金銭の当裁判所指定口座への振り込みを証する保管金受入手続添付書 (2) 民事執行規則第40条1項4号の文書
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もつ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 6年 4月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

☆1 所 在 田原市赤羽根町上草良木  
地 番 6番  
地 目 田  
地 積 3629平方メートル  
(現況)  
地 目 農地 (休耕地)

## 物 件 明 細 書

令和 5年 9月 21日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

隣地（地番23番及び25番）との境界が不明確である。

買受適格証明書を要する。



《 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 田原市赤羽根町上草良木  
地 番 6番  
地 目 田  
地 積 3629平方メートル  
(現況)  
地 目 農地 (休耕地)



令和 5 年(又)第 20 号

令和 5 年 7 月 13 日受理

令和 5 年 8 月 17 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 田原市赤羽根町上草良木 |
|   | 地 | 番 | 6番          |
|   | 地 | 目 | 田           |
|   | 地 | 積 | 3629平方メートル  |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	<p>(電話回答要旨)</p> <p>1 私は、物件1の所有者です。私は、物件1を耕作していません。私は、現在、物件1をAに貸しています。</p> <p>2 Aは、物件1の前所有者である私の父の代から、物件1を耕作しています。Aとの間で、契約書等は作成していません。期限を定めることなく無償で貸しています。</p>
■ A (物件1の前占有者)	<p>1 私は、Aから、物件1を借りて耕作しています。私は、昭和50年ころから、物件1を耕作しています。債務者の父が牧場を経営しており、牧場から出る堆肥を物件1の肥料として使用するという条件で、物件1を耕作させてもらってました。その条件は、債務者にも引き継がれており、債務者が債務者の父から牧場の経営を引き継いでからも、同一条件で、無償で物件1を耕作させてもらっています。物件1を耕作するにつき、債務者の父及び債務者との間で、契約書等は作成していません。</p> <p>2 令和5年6月ころ、債務者から、物件1について競売の申立てがあるので、今年は、作付けをやめて欲しい、旨の話がありました。令和4年8月ころから、競売の申立てになったら、作付けをやめて欲しい、旨の話があったので、いつその話があるだろう、と思っていたところ、債務者から前記の申し入れがあったので、物件1を荒起こしして堆肥も入れて、いつでも耕作できる準備をしていましたが、令和5年6月ころ以降、物件1を耕作するのを止めて、荒れたままにしてあります。</p>
■ 田原市農業委員会	<p>(令和5年7月19日付け照会に対する回答)</p> <p>1 照会の土地の現況地目 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)履歴の有無 該当なし</p> <p>4 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) 該当なし</p> <p>5 買受適格証明書の要否 要</p> <p>6 その他参考となる事項 市街化調整区域内農地 農業振興地域農用地区域内農地</p>
■ 田原市土地改良区赤羽支所担当者	<p>1 物件1の経常賦課金は、年額1万5,422円です。</p> <p>2 令和5年8月14日現在、賦課金等の滞納はありません。</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 物件1の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。物件1は、農地(休耕地)となっている。物件1は、南東側が道路に接面しており、北東側が用悪水路を介して道路と接面している。物件1の北角、西角、南角及び東角には、いずれも一見して境界杭等を確認することができなかった。物件1と25番の土地及び物件1と23番の土地との境界は、いずれも不明確である。
- 2 物件1の北側境界付近に雑木等が繁茂している。
- 3 25番の土地は、用悪水路となっており、暗渠となっている。
- 4 関係人の陳述によれば、物件1の経常賦課金は、年額1万5,422円とのことであるが、詳細は田原市土地改良区赤羽根支所に問い合わせたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

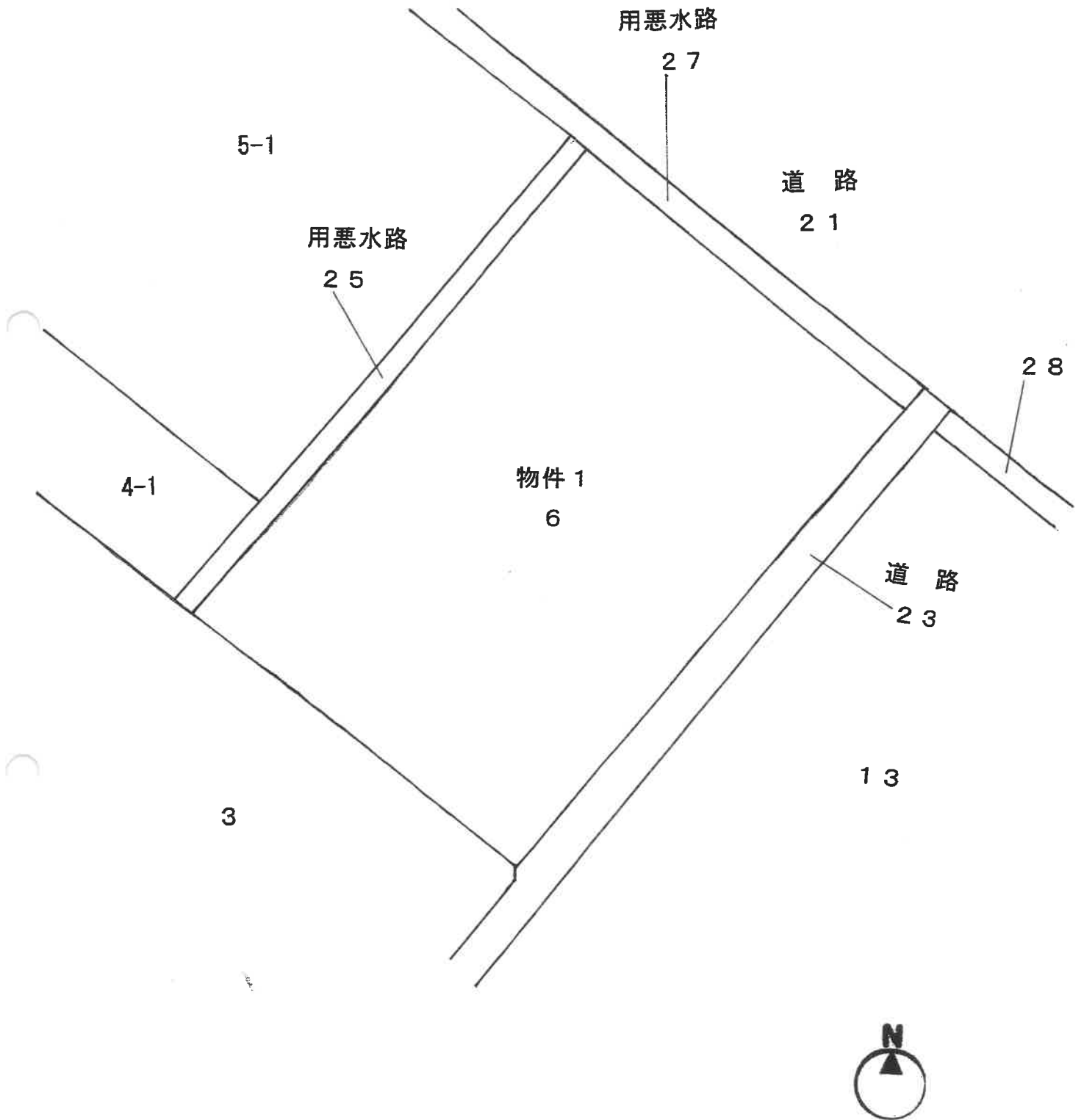
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年7月19日(水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
5年7月19日(水)	(郵便)	住民票取得(田原市役所)
5年7月19日(水)	(郵便)	農地等の現況について(照会)(田原市農業委員会)
5年7月19日(水) 14:20-14:50	目的物件所在地	(立入調査)物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
5年7月24日(月) 9:20-9:30	(電話)	占有状況等調査
5年8月4日(金) 14:50-15:00	田原市大久保町	占有状況等調査(A)
5年8月14日(月) 9:40-10:40	目的物件所在地	(立入調査)写真撮影(屋外), 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 解錠技術者により解錠し, 立会人とともに同所に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年8月14日(月) 10:50-11:00	田原市土地改良区赤羽支所	賦課金等の調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( )		
年 月 日 ( )		
年 月 日 ( )		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 本件建物は全戸不在で、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので、解錠技術者により解錠し、立会人とともに本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

# 土地現況図（概略）





物件 1

2 5 番の土地

5 番 1 の土地

①北側境界付近の状況



物件 1

②西側境界付近の状況



3番の土地

物件1

23番の土地

③南側境界付近の状況



23番の土地

物件1

④東側境界付近の状況



令和 5年 (又) 第20号  
令和 5年 7月10日 受 理  
令和 5年 8月14日 現地調査  
令和 5年 8月28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1（土地）	金1,760,000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
1	所在地 地目 地積	田原市赤羽根町上草良木 6番 田 3,629㎡	「特記事項記載 のとおり」
番号	特記事項		
1	・登記上の地目は田であるが、現況は休耕地の状態にある。		

#### 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1）

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8.7km (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である。	
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
画地条件	地積 3,629㎡ 東西約85m、南北約88.5m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	南東側現況幅員約3.9～4.2m舗装市道より約1.0m低く接面する中間画地である。(特記事項記載のとおり)	
土地の利用状況等	現況は休耕地の状態にあり、北東側用悪水路沿いに一部雑木等が繁茂している。 (詳細は「現況調査報告書」記載のとおり)	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 本件土地は田原市土地改良区及び豊川総合用水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5年7月18日)において滞納はないとの回答であるが、詳細は両土地改良区に確認する必要がある。(詳細は「現況調査報告書」記載のとおり)</li> <li>・ 本件土地は買受適格証明が必要である。</li> <li>・ 本件土地の北東側及び北西側に用悪水路があるが、北西側水路は暗渠となっている。</li> <li>・ 本件土地と北西側及び南西側隣接地との境界は不明確であり、境界等の確認には専門機関による調査が必要である。</li> </ul>	

## 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)
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	オ×カ×キ
1	1,100	0.90	3,629	1.00	3,590,000	0.70	0.70	1,760,000

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(10ア当たり1,100万円)と査定した。

イ 個別格差：管理の程度0.90。

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 現況写真

以 上

位置図

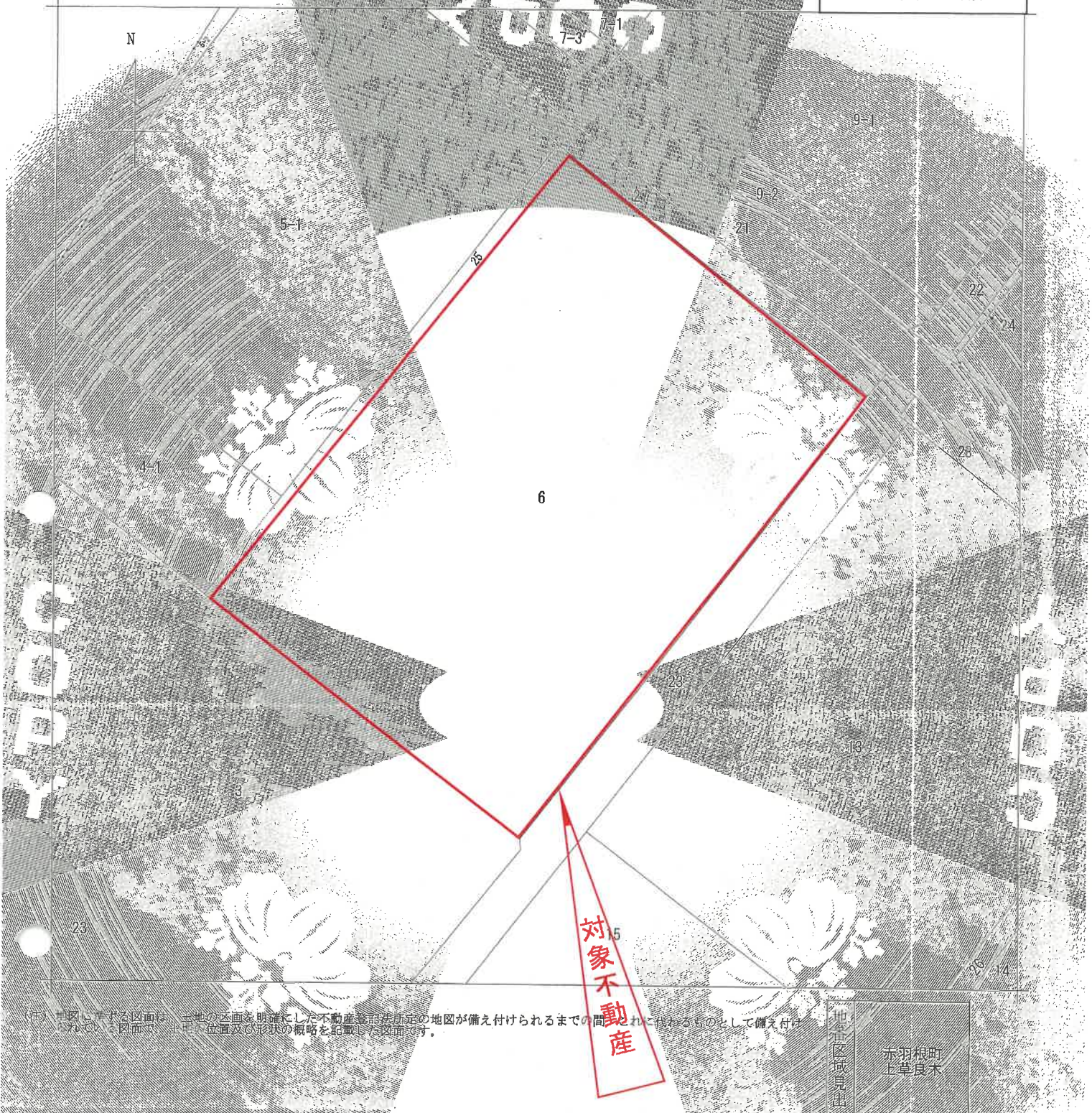


対象不動産

田原市役所 白図  
縮尺 1:10,000

# 付近案内図





(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簿決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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地区区域見出し  
赤羽根町  
上草良木

語部	所在	田原市赤羽根町上草良木		地番	6番
出縮	1/500	精度	座標系 区画番号 は記号	分類	地区に準ずる図面
作成年月日		備付年月日 (原図)		補記事項	
				種類	その他

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5年6月12日  
名古屋法務局 登記部  
登記官





物件 1 土地

写真番号 1



写真番号 2

物件 1 土地