

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月17日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 7年 7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 7年 5月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月28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 7年 2月17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

☆5 所 在 豊川市下長山町宮下
地 番 52番1
地 目 田
地 積 949平方メートル

物件明細書

令和 7年 1月20日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

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5】

買受適格証明書を要する。

隣地(地番51番1、53番1、53番2)との境界が不明確である。

土地改良事業等で賦課金等の滞納あり。

《 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 豊川市下長山町宮下
地 番 52番1
地 目 田
地 積 949平方メートル



令和 6 年(5)第 35 号

令和 6 年 7 月 9 日受理

令和 7 年 1 月 6 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 岩尾正昭

物 件 目 録

5	所	在	豊川市下長山町宮下
	地	番	52番1
	地	目	田
	地	積	949平方メートル
	所有者		持分2分の1
	所有者		持分2分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件5共有者)</p>	<p>1 私は、物件5の共有者です。物件5は、私と妻であるBとの共有になっています。物件5は、元々は、私の父であるCの所有でしたが、令和3年1月ころ、相続により、所有権を取得しました。</p> <p>2 私は、物件5を一度も耕作したことはありませんし、Cもほぼ耕作したことはありませんので、少なくとも約10年くらいは耕作していないと思います。</p>
<p>■ 豊川市農業委員会</p>	<p>(令和6年8月19日付け照会に対する回答)</p> <p>物件5について</p> <p>1 照会の土地の現況地目 田。</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、(農地の状態に復元可能で営農を継続できる場合に限る)、転用困難。)</p> <p>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書の住所及び氏名 該当なし。</p> <p>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) 該当なし。</p> <p>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、現状回復命令が発せられる見込みの有無 該当なし。</p> <p>6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) 該当なし。</p> <p>7 買受適格証明書の要否 要。</p> <p>8 その他参考となる事項 農業振興地域内農用地に該当。</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

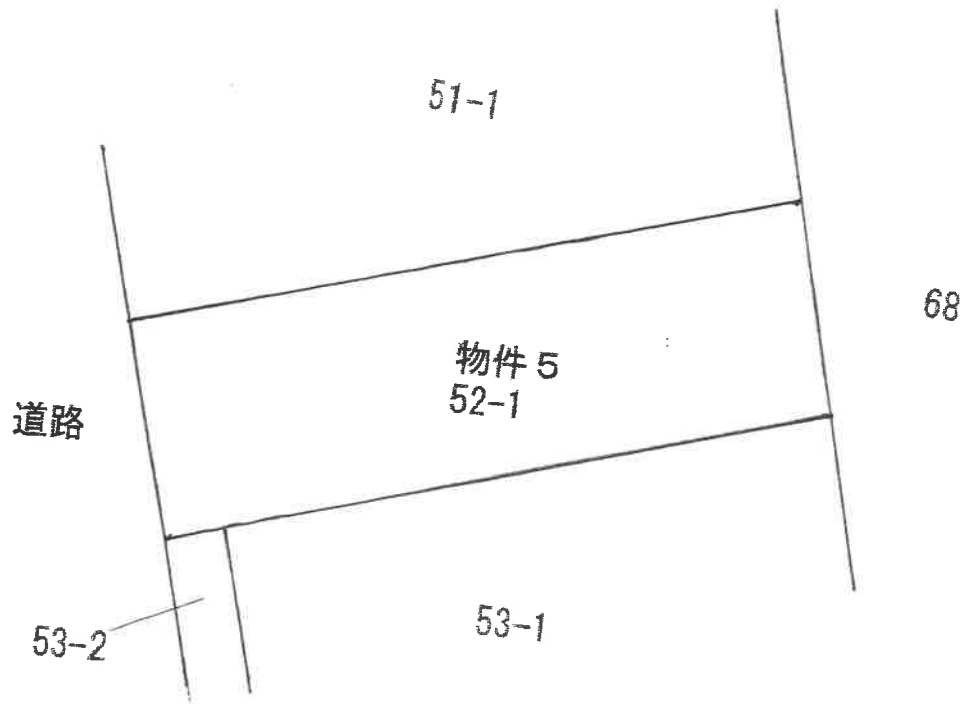
- 1 物件5の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件5は、雑草、雑木等が繁茂する農地（休耕地）になっている。物件5は、西側が道路に接面している。物件5の北西角、南西角及び南東角には、いずれも一見して境界杭等を確認することができなかった。なお、北東角については、雑草等が繁茂して立ち入ることができなかったため、境界杭等を確認することができなかった。物件5の東側は、溝渠になっている。物件5と北側隣地（51番1の土地）との境界及び物件5と南側隣地（53番2の土地、53番1の土地）との境界は、いずれも不明確である。
- 3 53番2の土地は、登記記録上、公衆用道路となっている。

(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
6年7月12日(金) 16:00-16:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
6年8月19日(月)	(郵便)	農地の現況について照会(豊川市農業委員会)
6年11月5日(火) 15:20-16:00	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影(屋外), 評価人同行
6年11月21日(木) 15:00-15:10	豊川市	占有状況等調査(物件5共有者)
年 月 日()		
年 月 日()		
年 月 日()		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で無施錠であったため, 立会人を立ち合わせ, 本件建物内に立ち入った。</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

土地現況図（概略）



①北西側境界
付近の状況



5 1 番 1 の土地

物件 5

②南西側境界
付近の状況



物件 5

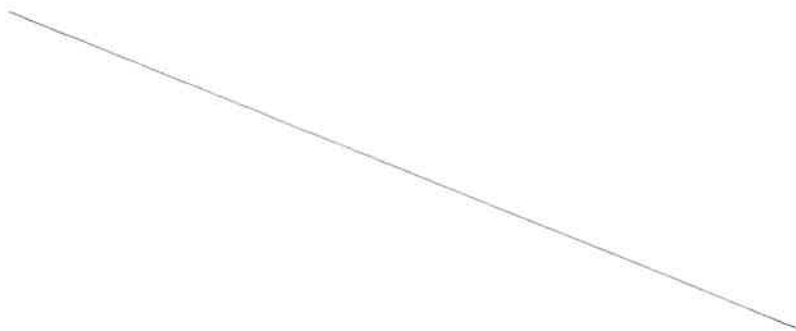
5 3 番 2 の土地

5 3 番 3 の土地



③南東側境界
付近の状況

物件5



令和6年(ケ)第35号
令和6年7月11日受理
令和6年11月5日現地調査
令和6年11月26日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

物件5

評 価 人
不動産鑑定士

松 島 教

第1 評価額

評 価 額	
物件5（土地）	金610,000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 在番 地目積	豊川市下長山町宮下 52番1 田 949㎡	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5）

位置・交通	J R 飯田線「牛久保」駅の南西方 道路距離約 7 5 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	田が広がる地域	
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 — 6 0 % 2 0 0 % 農業振興地域、農用地区域 —
画地条件	地積：9 4 9 m ² 間口：約 1 7 . 5 m 奥行：約 5 2 . 5 m 形状：長方形	
自然的条件	地勢：平坦地 日照：普通	
接面道路の状況	南西側有効幅員約 5 . 8 m 舗装市道 路面よりもやや低い。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草、雑木が繁茂する耕作放棄地である。 ・小作人台帳記載の小作人はない。 ・買受適格証明を要す。 ・松原水土地改良区の受益地である。 令和 6 年度賦課金：約 4, 3 6 0 円 賦課金の未納：あり（平成 3 1 年度分～令和 6 年度分） ・豊川市土地改良区の受益地である。 令和 6 年度賦課金：約 1, 2 4 0 円 賦課金の未納：あり（令和 3 年度分～令和 6 年度分） ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・豊川市の洪水ハザードマップによると、佐奈川及び豊川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・愛知県の高潮浸水マップによると、高潮浸水想定区域に該当する。 ・愛知県の水害情報マップによると、浸水実績がある。 	

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)
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	オ×カ×キ
5	3,000	0.51	949	1.00	1,450,000	0.60	0.70	610,000

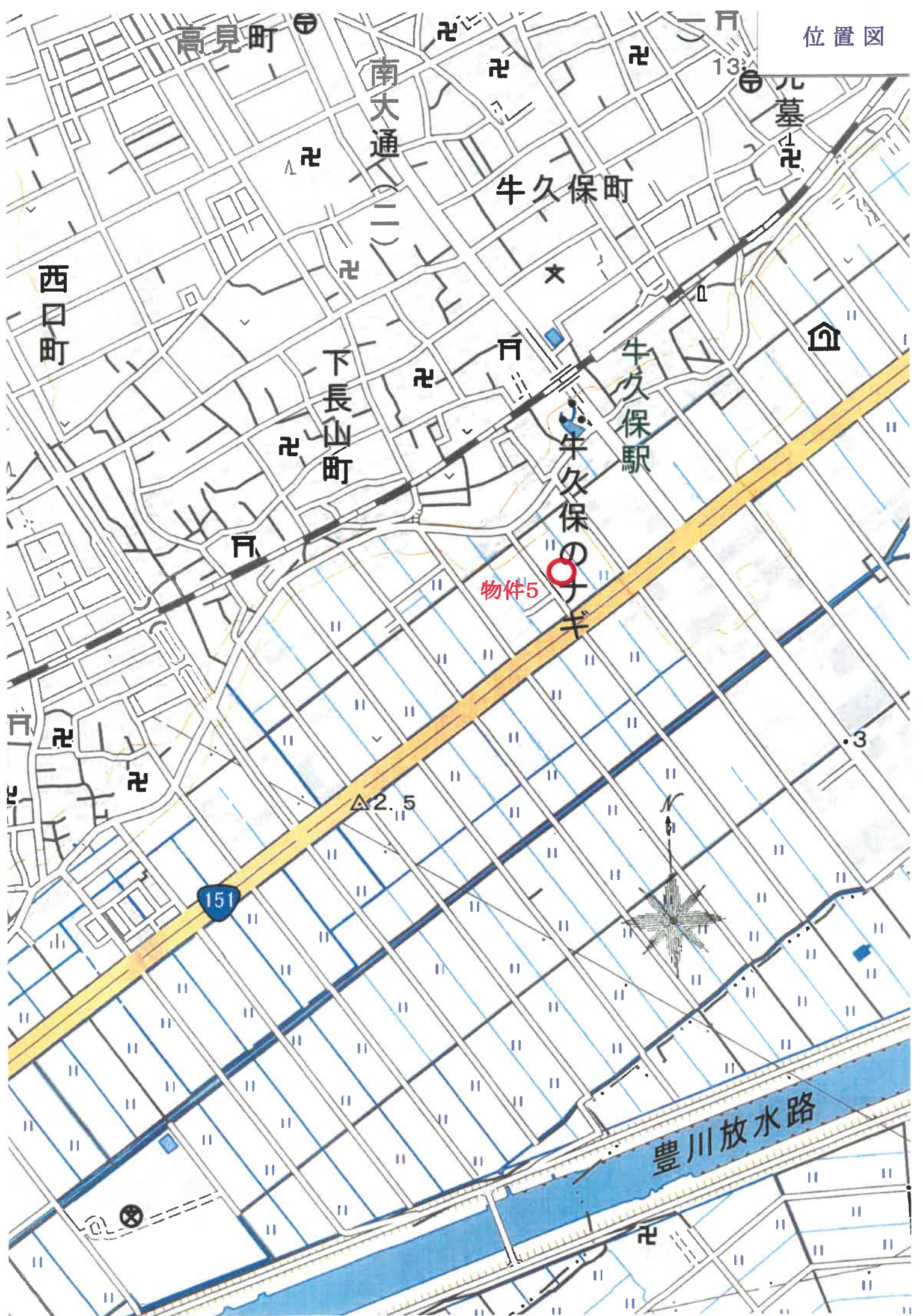
計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

- 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、取引事例、評価先例等を参考に地域分析等を行って査定した。
- イ 個別格差：耕作放棄地0.50×道路幅員1.02=0.51
- 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、近年の農地需要の減退傾向等を考慮して査定した。
- 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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 現況写真

以 上



高見町

南大通(二)

牛久保町

墓

西口町

下長山町

牛久保駅

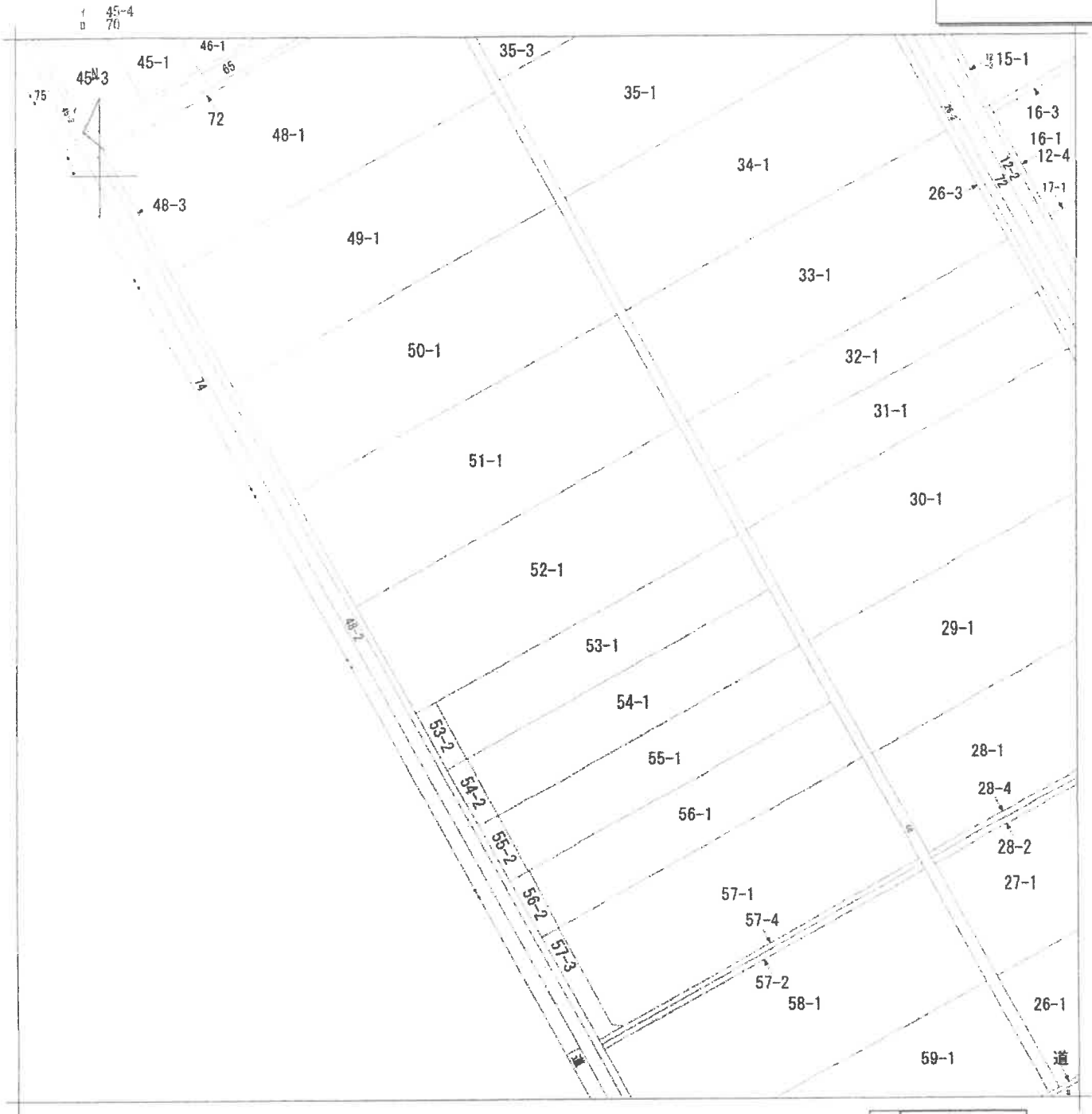
牛久保のナギ

物件5

151

△2.5

豊川放水路



(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。

地番区域見出
下長山町
宮下

請求部分	所在	豊州市下長山町宮下			地番	52番1		
出力縮尺	1/600	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				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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和6年11月1日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：7-8

(1/1)





物件 5 土地

写真撮影 (1)



物件 5 土地

写真撮影 (2)