

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 25 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 3 月 25 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	田原市和地町太田
	地	番	108番
	地	目	田
	地	積	1060平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 21 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】

公益財団法人愛知県農業振興基金が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農地法 3 条の許可を受けている。売却基準価額は、買受人が、上記占有者との間で賃借権を設定するものとして定めた。

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 107 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

5	所 在	田原市和地町太田
	地 番	108 番
	地 目	田
	地 積	1060 平方メートル



令和 6 年(ㄟ)第 43 号

令和 6 年 7 月 22 日受理

令和 7 年 1 月 31 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 若 尾 正 昭

物 件 目 録

5	所	在	田原市和地町太田
	地	番	108番
	地	目	田
	地	積	1060平方メートル

(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5	
現況地目	■農地(休耕地)(物件5)	
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 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が農地(経営体育成基盤整備事業の事業地)として占有している。 ☐ 上記の者が農地として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	■全部	
占有者	■公益財団法人愛知県農業振興基金	
占有状況	■農地 (経営体育成基盤整備事業の事業地) (物件5) □通路 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □寄宿舍	
■関係人(■所有者 ■田原市役所営農支援課担当者)の陳述/□提示文書の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権	
占有開始時期	平成30年6月1日	
最初の契約日	平成30年2月23日	
契約等期間	平成30年6月1日から ■令和16年6月5日まで 15年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	平成30年6月1日から ■令和16年6月5日まで 15年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	□占有者 ■その他の者 (公益財団法人愛知県農業振興基金)	
賃料・支払時期等	毎年金21,200円 (毎年12月限り翌年分を振込して支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
■賃料は、10アール当たり20,000円となっている。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼物件5所有者	(電話回答要旨) 1 私は、物件5の所有者です。 2 私は、平成26年6月ころ、物件5を相続により取得しましたが、平成26年6月ころ以降、物件5を一度も耕作したことはありません。 3 物件5が長らく休耕地であったため、田原市役所の営農支援課から、休耕地の有効活用のため、協力して欲しい、という話があり、田原市役所で書類に押印した記憶がありますが、詳細については、記憶していません。
■ 田原市農業委員会	(令和5年8月5日付け照会に対する回答) 物件5について 1 照会の土地の現況地目 田。 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 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。 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。 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变更している場合は、現状回復命令が発せられる見込みの有無 有。 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無) 有 名古屋市中区錦3丁目3番8号 公益財団法人愛知県農業振興基金 令和3年3月1日～令和16年6月5日 7 買受適格証明書の要否 要。 8 その他参考となる事項 農業振興地域農用地区域内農地。
■ 田原市役所営農支援課担当者	(電話回答要旨) 1 物件5は、農地中間管理機構関連農地整備事業「経営体育成基盤整備事業、和地太田地区」の整備区域内になっています。当事業は、休耕田を、整地(客土を含む)・用水路整備・排水路整備等を行い、畑地化するもので、平成30年度から事業実施しています。当事業の事業主体は、愛知県になります。 2 物件5は、令和6年度以降、客土する予定となっており、買受人が農地中間管理権を解除する場合、客土を行わないため、休耕田のままとなり、

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
	隣接地より、約50cmほど低くなるため、隣接地から、水等が流れ込む可能性があります。 3 物件5の借主は、既に決定していますが、現在は、事業が完了していないため、共用開始されていません。 4 経営体育成基盤整備事業から離脱する場合、違約金が発生する等のペナルティーがあることから、経営体育成基盤整備事業の詳細については、田原市役所営農支援課に問い合わせさせていただきたいと思います。

(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、農地（経営体育成基盤整備事業の事業地）になっている。物件5は、南側及び東側が道路に接面している。物件5の南西角、北西角、北東角及び南東角には、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。物件5の西側は、用悪水路（232番の土地）になっている。物件5の東側の用悪水路（231番の土地）は、暗渠になっている。物件5と北側隣地（107番の土地との境界は、不明確である。
- 3 物件5は、農地中間管理機構関連農地整備事業「経営体育成基盤整備事業、和地太田地区」の整備区域内となっている。物件5の借主は、既に決定しているが、事業が完了していないため、共用開始されていない。事業から離脱する場合、違約金が発生する等、さまざまな障害が発生することから、買受人は、経営体育成基盤整備事業について、十分理解した上で、入札に参加するのが相当であると思われる。なお、同事業の詳細については、田原市役所営農支援課に問い合わせされたい。

(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
6年7月31日（水） 15:10-15:30	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10月3日（木） 14:50-15:20	目的物件所在地	（立入調査）写真撮影（屋外）、境界確認等、評価人同行
6年12月4日（水） 12:50-13:10	目的物件所在地	（立入調査）写真撮影（屋外）、境界確認等
7年1月8日（水） 14:40-14:50	（電話）	経営体育成基盤整備事業等調査（田原市役所営農支援課担当者）
年 月 日（ ）		
年 月 日（ ）		
年 月 日（ ）		

（特記事項）

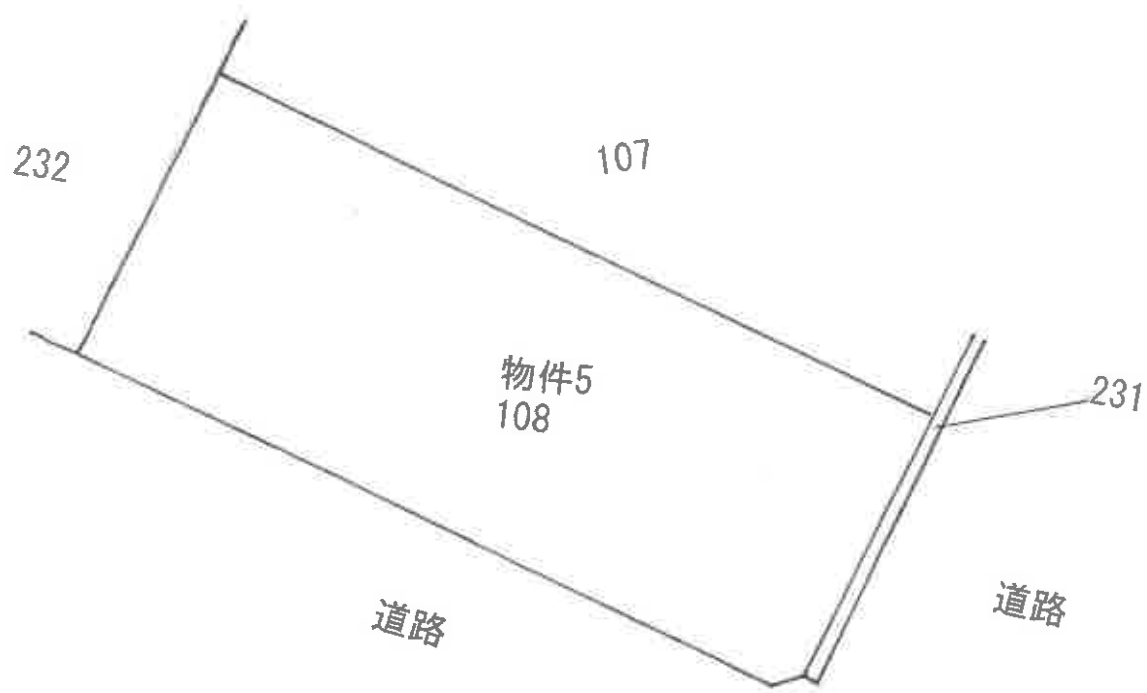
☐ 令和 年 月 日
本件建物は、全戸不在で無施錠であったため、立会人を立ち会わせ、本件建物内に立ち入った。

☐ 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。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地現況図（概略）





①南西側境界
付近の状況

232番の土地

物件5



②北西側境界
付近の状況

物件5



③北東側境界
付近の状況

物件 5

107番の土地



④南東側境界
付近の状況

物件 5

令和6年（ケ）第43号
令和6年7月24日 受理
令和6年10月3日外 現地調査
令和6年10月21日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書
(修 正)

物件5

評価人 松島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

評 価 額	
物件5（土地）	金230,000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 在番目積	田原市和地町太田 108番 田 1060㎡	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	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の南西方約19.7km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	整備途上の農地地域	
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：1060㎡ 間口：約50m 奥行：約20m 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3.5m～約4m未舗装市道に等高接面 南東側有効幅員約3.5m～約4m未舗装市道に等高接面	
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	・経営体育成基盤整備事業の事業地である。買受人は、原則として同事業から離脱することができない。現在、整備途上にあるため供用開始されていないが、同事業による供用開始後の耕作者が既に決定しており、土地賃貸借が存続する限り、買受人は自作することができない。 ・経営体育成基盤整備事業について十分理解した上で入札に参加することが肝要である。同事業の詳細については、事前に田原市営農支援課に問い合わせる必要がある。 ・買受適格証明を要す。 ・豊川総合用水土地改良区の受益地である。 令和6年度賦課金：3,826円 賦課金の未納：あり（平成31年度分の一部、令和2年度分～令和6年度分の全額） ・田原市土地改良区の受益地である。 令和6年度賦課金：2,427円 賦課金の未納：あり（令和2年度分の一部、令和3年度分～令和6年度分の全額） ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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	1,000	0.74	1,060	0.70	550,000	0.60	0.70	230,000

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。

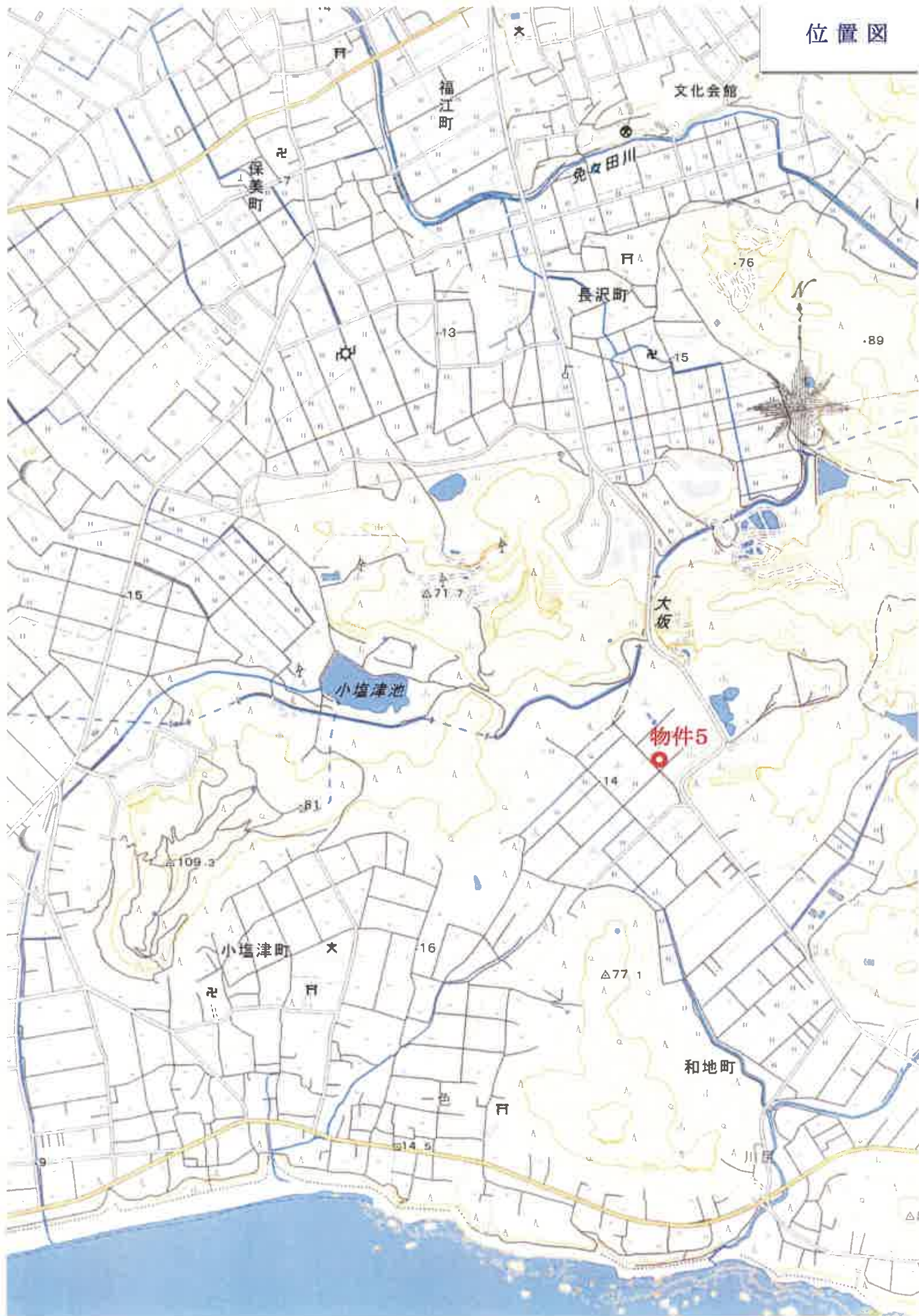
- ア 標準画地価格：本件土地は農地であり、規準すべき地価公示地等が存在しないため、取引事例、評価先例等を参考に地域分析等を行って査定した。
- イ 個別格差：未整備農地0.80×接面道路の状態0.92×角地1.01＝0.74
- ウ 地積：登記数量による。
- エ 占有減価修正：本件土地に設定されている賃借権は、買受人が引き受けなければならぬものではないが、経営体育成基盤整備事業との関係で、買受人による本件土地の有効利用の実現に不確実性が認められることを考慮した減価率を30%と査定した。
- カ 市場性修正：農地市場の閉鎖性、近年の農地需要の減退傾向等を考慮して査定した。
- キ 競売市場修正：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。

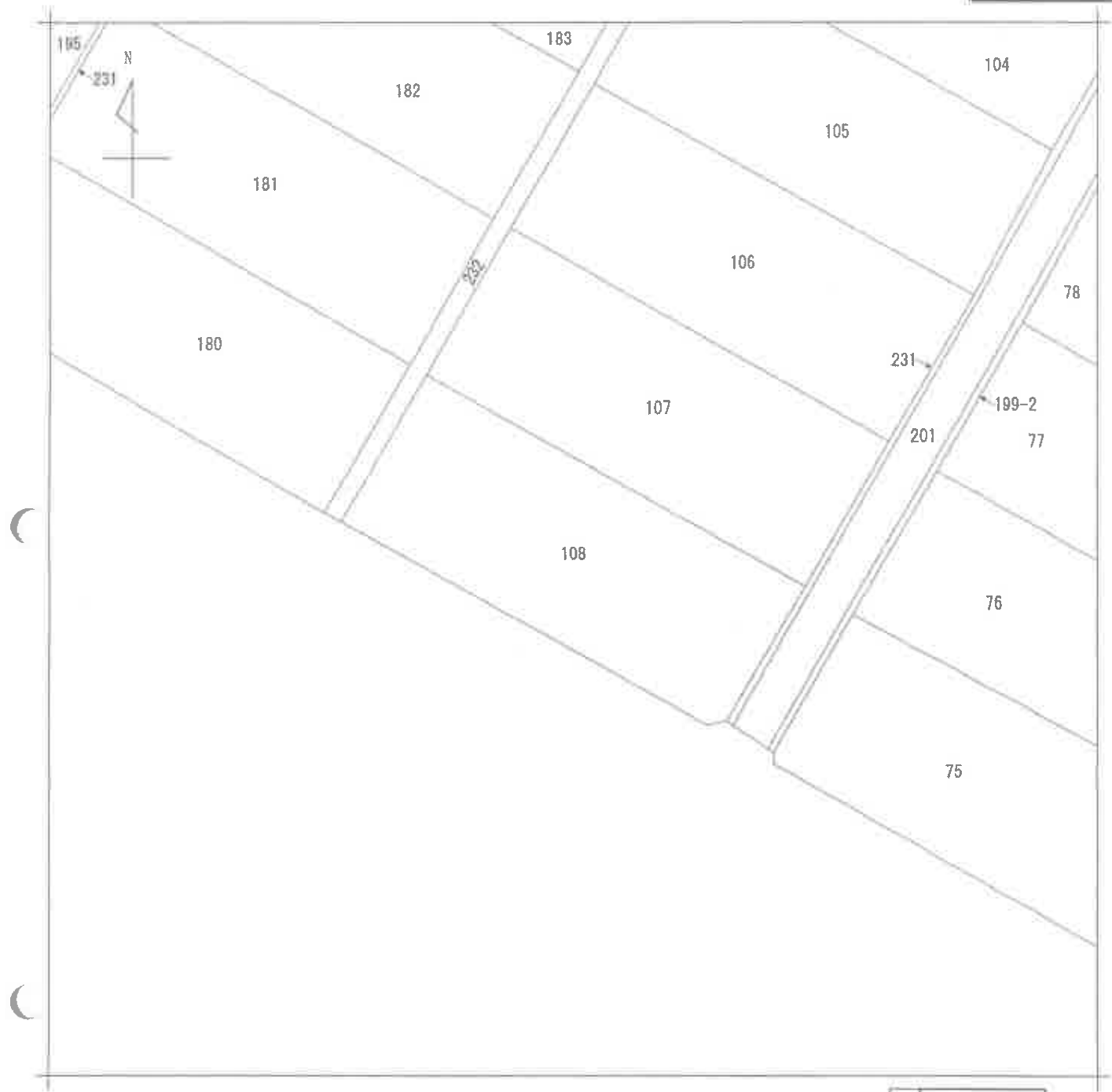
第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 現況写真

以 上

位置図





(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
和地町太田

請求部分	所在	田原市和地町太田				地番	108番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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6年6月18日

名古屋法務局

請求番号：12-9

登記官



物件 5



写真撮影 (1)



写真撮影 (2)

物件 5