

<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 6月16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 8年 8月26日から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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 8年11月 4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 8年 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月16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 6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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
228番
畑
1163平方メートル |
| ☆2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
229番1
畑
2245平方メートル |
| ☆3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
229番2
畑
140平方メートル |
| ☆4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
229番3
畑
898平方メートル |
| ☆5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
231番
畑
732平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月14日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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3】

地役権

範 囲 全部

要役地 豊橋市大村町字橋元100番2

設定日 平成10年3月19日

目 的 地役権者は支持物を除く送電線路を存置し、その保全のため立入ることができる。地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3.00メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽ができない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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1～4】

隣地(地番121番3、119番2、120番2、120番3、119番3、108番、109番)との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地(地番232番1)との境界が不明確である。



【物件番号1～5】

土地改良区の賦課金の滞納あり。

《 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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
228番
畑
1163平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
229番1
畑
2245平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
229番2
畑
140平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
229番3
畑
898平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 豊川市豊津町釜ノ口
231番
畑
732平方メートル |



令和 7 年(又)第 27 号

令和 8 年 2 月 6 日受理

令和 8 年 3 月 18 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 大澤雅人

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊川市豊津町釜ノ口 |
| | 地 | 番 | 228番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1163平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊川市豊津町釜ノ口 |
| | 地 | 番 | 229番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2245平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊川市豊津町釜ノ口 |
| | 地 | 番 | 229番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 140平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 豊川市豊津町釜ノ口 |
| | 地 | 番 | 229番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 898平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 豊川市豊津町釜ノ口 |
| | 地 | 番 | 231番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 732平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ 豊川市土地改良区 担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1土地乃至物件5土地の賦課金については、令和3年度から滞納しています。 2 物件1土地乃至物件5土地の賦課金の滞納金額ですが、令和3年度の滞納金額は30,923円です。 3 令和4年度は支払済みとなっています。 4 令和5年度以降の滞納金額については、令和5年度が26,177円、令和6年度が23,396円、令和7年度が25,884円となっています。 5 各年度の滞納中の賦課金には延滞金も加算されて含まれていますので、延滞金を含めてのお支払いいただくべき賦課金の総額は106,380円になります。 6 お支払いについての詳細については、物件1土地乃至物件5土地を買受けた方との協議になりますので、ご連絡いただければと思います。
<p>■ 豊川総合用水土地 改良区 担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1土地乃至物件5土地の賦課金については、現状、令和3年度、令和4年度、令和5年度の各年度分についてお支払いがありません。 2 令和6年度及び令和7年度は、預金口座からの自動振替で引き落とされたようで、お支払いがありました。 3 令和3年度分の賦課金は19,419円で、当該年度は延滞金も加算されておりません。 令和4年度分の賦課金は19,366円と延滞金708円が加算され20,074円となります。 令和5年度分の賦課金は19,211円と延滞金703円が加算され19,914円となります。 お支払いいただくべき賦課金の合計金額は、滞納している各年度の賦課金に対する延滞金を含めて、59,407円になります。 4 物件1土地乃至物件5土地の買受人の方とは、賦課金のお支払いについては協議することになりますので、ご連絡いただければと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 豊川市農業委員会 事務局 担当者	1 物件1土地乃至物件5土地の農地等の現況については同じ状況で、農地法等の法令の適用についても各物件とも同一条件となっています。
■ 豊川市農業委員会	(令和8年2月24日付け照会書に対する回答) (物件1土地乃至物件5土地について) 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(耕作放棄状態を解消し営農を継続できる場合に限る)、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 許可なし(農地状態のため) 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 農業振興地域内農用地に該当

(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土地乃至物件5土地(以下「本件土地」という)の状況は、現況図(概略)及び添付した写真のとおりであり、本件土地は農地であるが、大人の背丈ほどに伸長した雑草が繁茂しており現状、休耕地と見受けられた。
- 2 本件土地の地形は南側の各隣地と接している場所が凸凹のような区画になっていることから、不整形な地形である(現況図(概略)参照)。
- 3 物件1土地及び物件2土地の一部は北西側の水路(地番260番)と接して区画されており、また、物件2土地及び地番121番3の道路が交差している場所には境界杭が埋設されていることから水路(地番260番)との境界は確認できると思われる(現況図(概略)及び写真②参照)。
- 4 本件土地の北西側及び北側は水路(地番259番)と接して区画されており、水路を挟んで道路(地番250番)が存在しており、本件土地の北西側及び北側は道路とほぼ等高の位置あると見受けられた(現況図(概略)、写真④及び⑥参照)。
 なお、本件土地の北西側に1カ所、北側に2カ所、水路を横断するためのコンクリート製の橋が架けられている(現況図(概略)、写真④乃至⑥参照)。
- 5 物件5土地と南側隣地(232番1)との境界は境界標等は見当たらなかったため、公図に基づき概測したところ、物件5土地と隣地との境界と思われる敷地周辺は雑草が刈り取られており、虫の発生を防ぐために刈り取られているのではないかと見受けられた(写真⑦参照)。
 なお、物件5土地と南側隣地(232番1)との境界を確定するためには、測量手続きが必要になると思われる。
- 6 物件2土地、物件3土地及び物件4土地に南側で接している地番230番の敷地上には中部電力パワーグリッド株式会社所有の相応の規模の鉄塔が埋設されて存在している。
 地番230番と接している物件2土地、物件3土地及び物件4土地との境界上にはコンクリート杭が埋設されており地番230番との境界は確認できると思われる。
- 7 本件土地南東側の敷地の一部は不動産登記記録上は公衆用道路(地番119番2、地番119番3、地番120番3及び地番121番3)となっている土地と接しているが、当該敷地の周辺は雑草及び雑木が生い茂っていたため一部の敷地には立ち入ることができなかったが、上記地番に該当する道路として利用されている敷地は見当たらず、本件土地と道路との境界は不明である。
 また、本件土地と南側で接している地番108番、120番2及び109番の各土地との境界も、雑草等が繁茂しているため、立ち入ることができず、境界は不明な状況である。
- 8 本件土地と接している上記7記載の公衆用道路及び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を実施する必要があると思われる。
 特に、公衆用道路として利用されていると思われる敷地は凸凹で雑草及び雑木に覆われており道路としての場所は不明な状況であることから、専門家等による調査が必要な状況であると思われる。
- 9 本件土地については、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 本件土地の占有関係は2枚目記載のとおりである。
- 11 本件土地のうち物件3土地の敷地には下記の地役権が設定されている。
 なお、評価人の調査によると、物件3土地の地役権の目的となっている上空にある中部電力パワーグリッド株式会社所有の送電線は、令和8年度中に撤去する予定であるとのことで、撤去完了次第下記の地役権の抹消登記手続を実施する予定とのことである。

記

(地役権設定登記の内容)

平成10年3月19日設定 名古屋法務局豊川出張所 平成10年6月4日受付第8327号

目的 地役権者は支持物を除く送電線路を存置し、その保全のため立入ることができる。

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・00メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽ができない。

範囲 全部

要役地 豊橋市大村町字橋元100番2

(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 2月12日(木) 11:50 - 12:30	目的物件所在地	物件調査
R8年 2月17日(火) 9:10 - 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 2月24日(火) 13:50 - 14:05	豊川市農業委員会	照会書(農地等の現況について) 提出
R8年 2月27日(金) 13:30 - 15:00	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 3月 3日(火) 16:00 - 16:15	当庁(電話)	賦課金等確認(豊川市土地改良区)
R8年 3月 3日(火) 16:30 - 16:45	当庁(電話)	賦課金等確認(豊川総合用水土地改良区)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</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
(6 枚目)

現況図 (概略)



(物件 1 土地)

①



物件 2 土地に接している道路(地番119番2)

物件 1 土地方向撮影(物件 1 土地南西側の道路上から撮影)

(物件 1 土地)

②



物件 1 土地及び物件 2 土地隣接(地番 2 6 0 番) 水路との状況

(8 枚目)

(物件2土地)

③



物件2土地と接していると思受けられる南東側の道路と思われる敷地(地番119番3) 周辺

(物件1土地)

④



地番230番土地上の鉄塔

水路上の橋

水路

物件1土地から東側(物件2土地乃至物件5土地) 方向撮影

(物件 2 土地)

⑤

地番230番土地上の鉄塔



水路上の橋

物件 2 土地の状況

(物件 5 土地)

⑥



水路上の橋

物件 5 土地から西側(物件 4 土地乃至物件 1 土地) 方向撮影

(10 枚目)

(物件5土地)

⑦



公図に基づき概測した隣地(地番232番1)との境界と思われる凡その目安としての場所
物件5土地及び南側隣地(地番232番1)との状況(物件5土地の一部は雑草が刈り込まれていると見受けられた)

(物件5土地)

⑧

地番230番土地上の鉄塔



物件5土地と道路との接状況

(11 枚目)

令和 7年(又)第 27号
令和 8年 2月 9日 受理
令和 8年 2月 27日 現地調査
令和 8年 4月 2日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 田 島 拓
不 動 産 鑑 定 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 4 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 4 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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。

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 地地	在番 目積 豊川市豊津町釜ノ口 228番 畑 1163㎡	同左
2	所在地 地地	在番 目積 豊川市豊津町釜ノ口 229番1 畑 2245㎡	同左
3	所在地 地地	在番 目積 豊川市豊津町釜ノ口 229番2 畑 140㎡	同左
4	所在地 地地	在番 目積 豊川市豊津町釜ノ口 229番3 畑 898㎡	同左
5	所在地 地地	在番 目積 豊川市豊津町釜ノ口 231番 畑 732㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等
土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位置・交通	JR飯田線「長山」駅の南方道路距離約1.5km 豊鉄バス「一宮支所」停留所の東方道路距離約1.1km	
付近の状況	畑地を主体とする農地地域	
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 建ぺい率 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） 宅地造成等工事規制区域
画地条件	東西約15.4m、南北約33.5mの不整形地	
自然的条件	地勢：概ね平坦 日照：普通 土地改良等：施行済 その他：耕作放棄地	
接面道路の状況	・北側幅員約4.5m舗装市道に幅約3.5m水路を介して概ね等高接面 ・東側幅員約5m舗装市道に等高乃至約0.3m下方接面 ・南側幅員約3m未舗装市道に等高乃至約0.5m下方接面	
土地の利用状況等	現況調査報告書に記載のとおりである。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ・買受適格証明を要する。 ・農地法規定の許可を受けた耕作権者は存しない。 ・目的物件は豊川総合用水土地改良区及び豊川市土地改良区の受益地であり、現況調査時点における賦課金等納付状況は現況調査報告書に記載のとおり。 ・物件3は全範囲につき地役権が設定されている（概要は以下のとおり）。なお、令和8年度中に物件3等の上空を通過する区間の送電線は撤去され、地役権の抹消登記手続が予定されている（聴取先：中部電力パワーグリッド(株)豊橋支社送電グループ）。 <p style="margin-left: 2em;">特別高圧線の概要</p> <p style="margin-left: 4em;">電圧：33,000ボルト</p> <p style="margin-left: 4em;">離隔距離：3.00m</p> <p style="margin-left: 4em;">最下垂時地上高：約22m（図面上概測値）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水想定区域図内（豊川L2、L1） 	

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有 減価 修正 エ	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場性 修正 カ	競売市場 修正 キ	評 価 額 (円) オ×カ×キ
1	2,000	0.69	1,163	1.00	1,600,000	0.70	0.70	780,000
2	2,000	0.69	2,245	1.00	3,100,000	0.70	0.70	1,520,000
3	2,000	0.69	140	1.00	190,000	0.70	0.70	90,000
4	2,000	0.69	898	1.00	1,240,000	0.70	0.70	610,000
5	2,000	0.69	732	1.00	1,010,000	0.70	0.70	490,000
合計			5,178		7,140,000			3,490,000

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 標準価格（公示価格等からの規準）

本件土地の評価上の種別は農地であり、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、近隣地域における畑地としての標準画地価格を1㎡当たり2,000円（10a当たり200万円）と査定した。

イ 個別格差：形状不整0.98×耕作放棄地0.70=0.69

ウ 地 積：登記数量による

エ 占有減価修正：必要なし

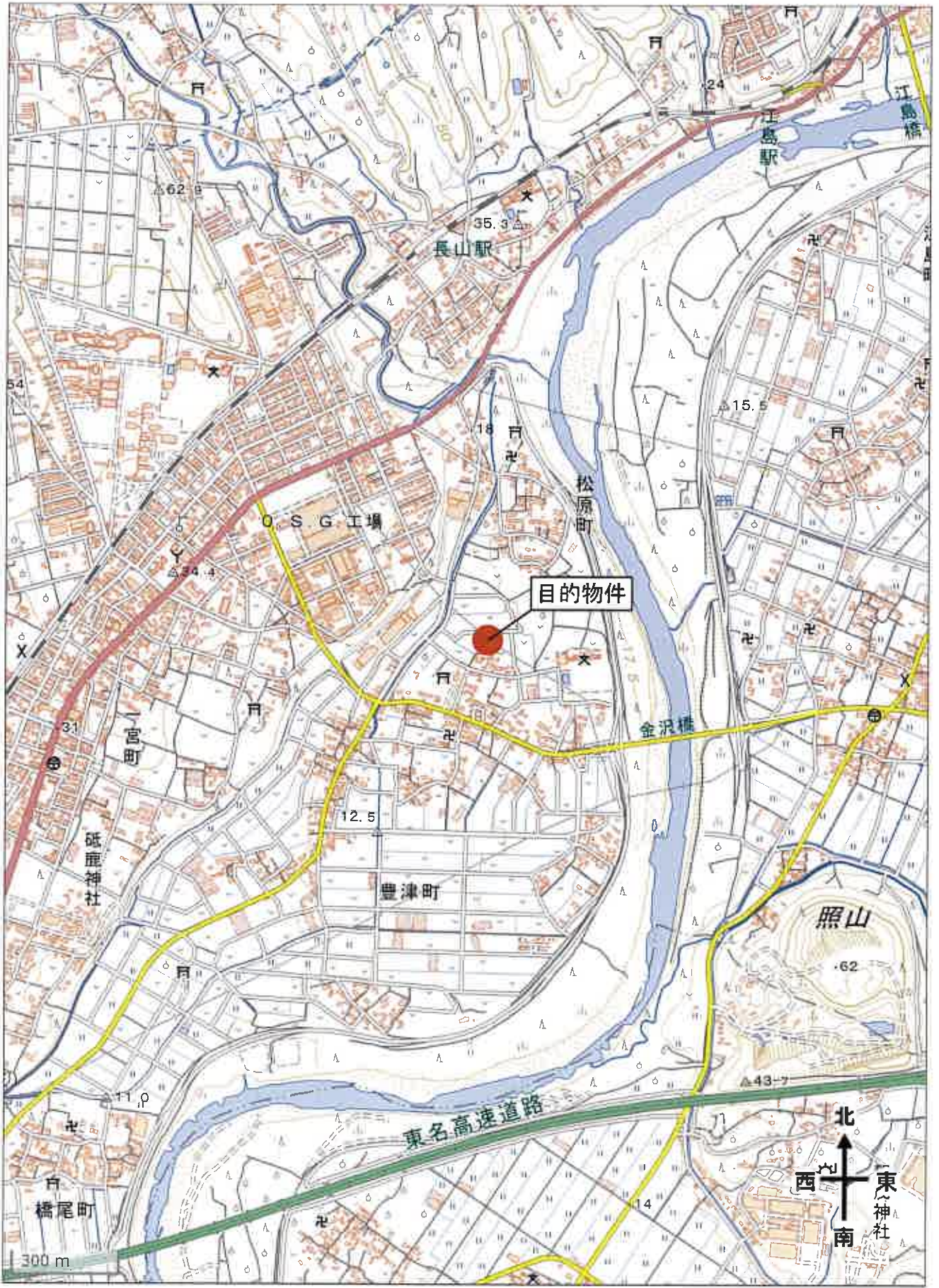
カ 市場性修正：農地市場の閉鎖性、局地性及び需要減等に鑑み、上記のとおり修正する。

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。

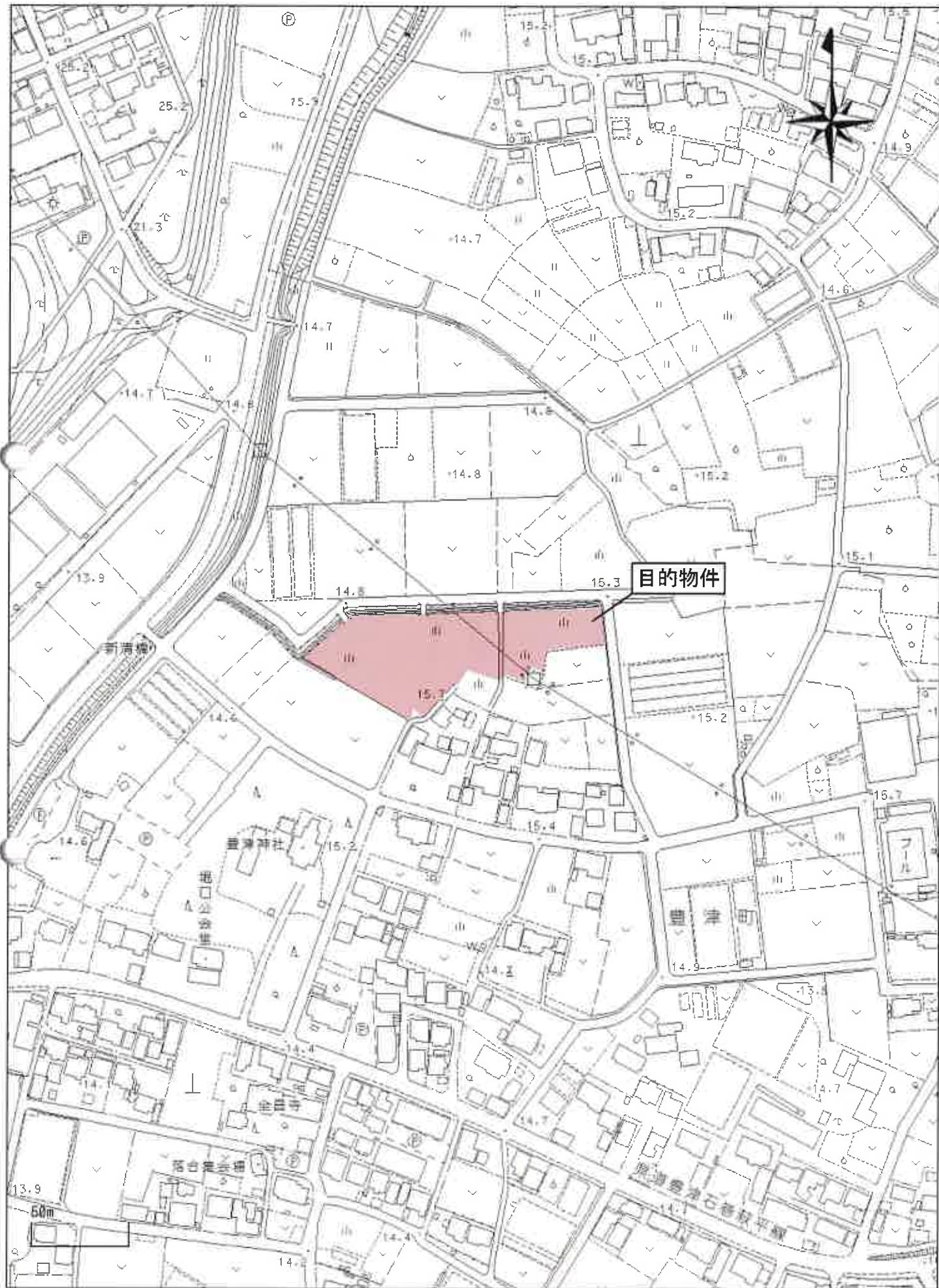
第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況写真

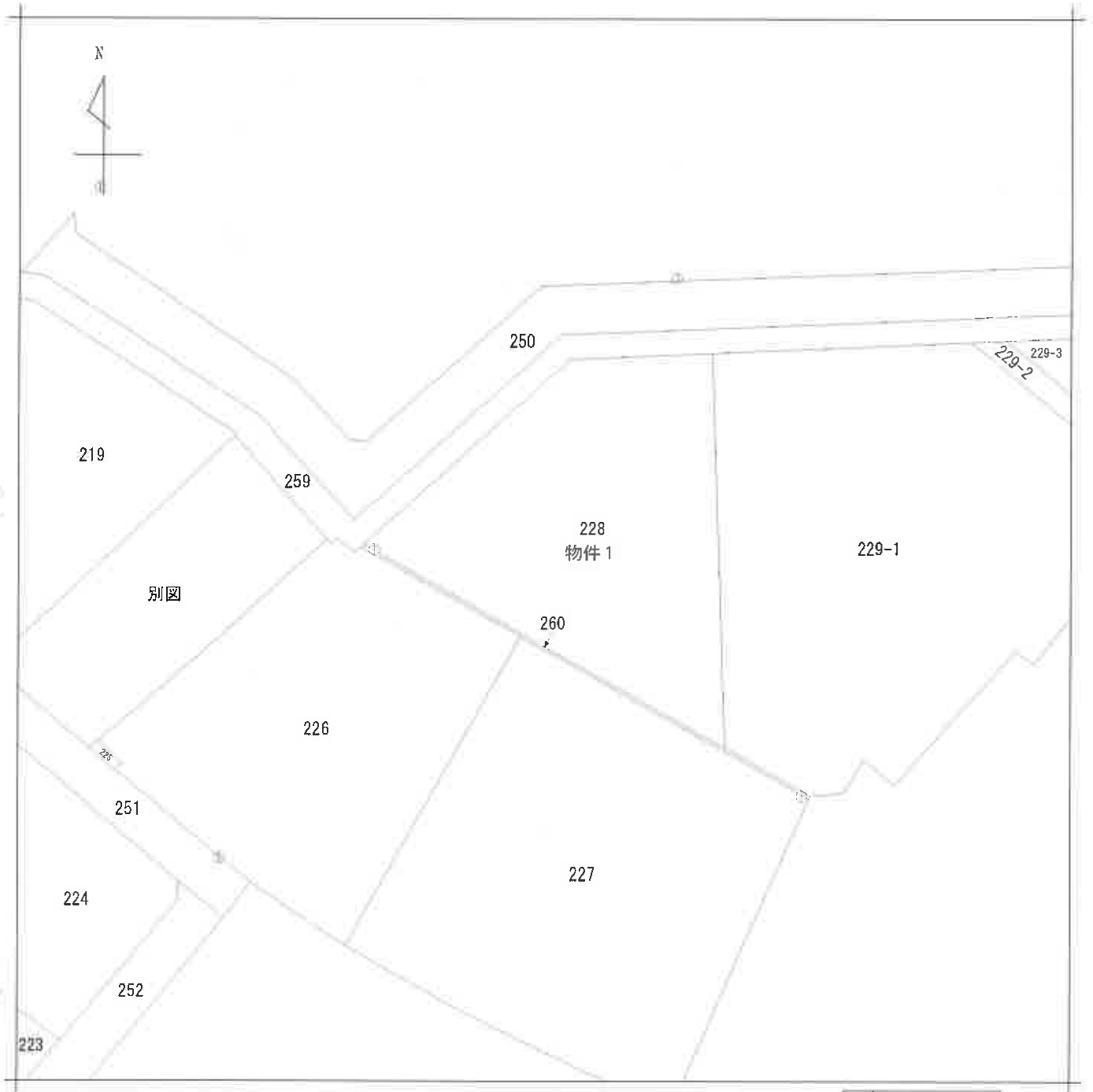
以 上



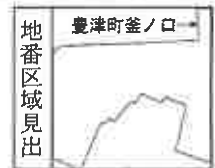
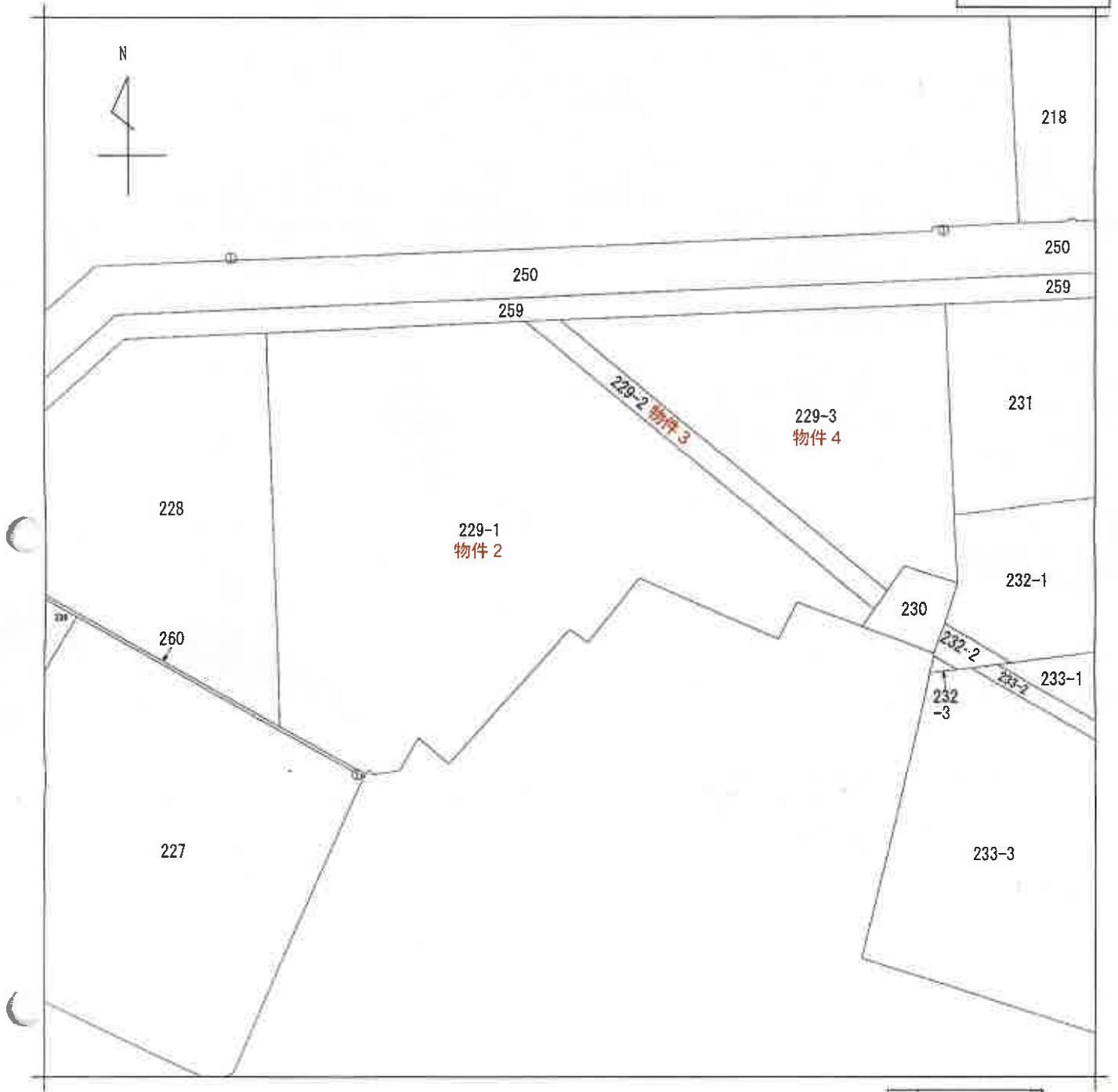
位置図



付近案内図



請求部	所在	豊川市豊津町釜ノ口				地番	228番		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法 19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成10年3月19日			備付年月日 (原図)			補記事項		



請求部	所在	豊川市豊津町釜ノ口				地番	229番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成10年3月19日			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

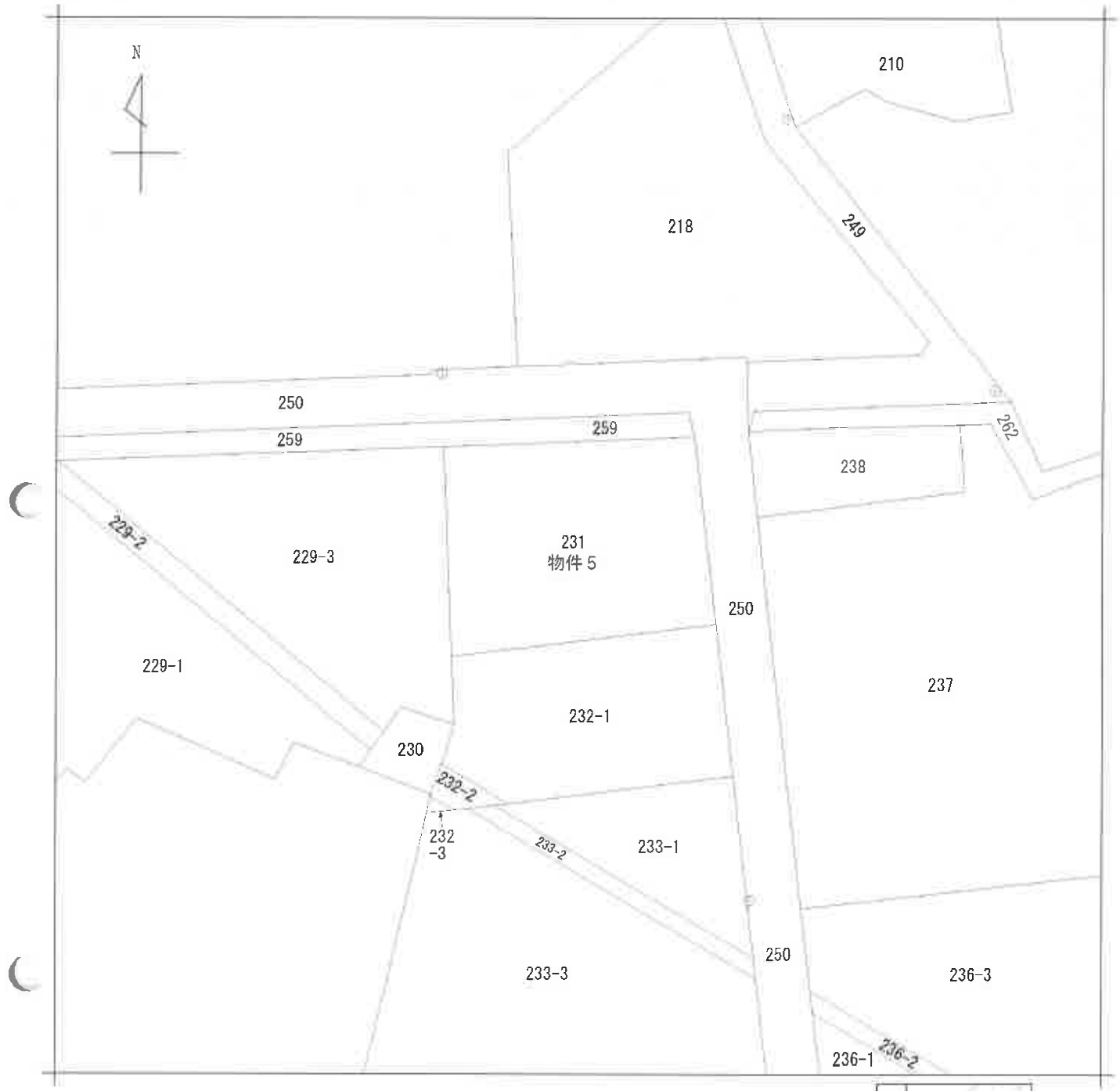
(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年9月19日

名古屋法務局

請求番号：23-1

登記官



地番区域見出
豊津町釜ノ口

請求部	所在	豊川市豊津町釜ノ口				地番	231番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成10年3月19日			備付年月日(原図)			補記事項		

現況図 (概略)

