

期間入札の公告

令和 6年 4月10日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 4日から 令和 6年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月18日 午前10時00分 場 所 岐阜地方裁判所多治見支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年10月 3日 午前 9時50分 場 所 岐阜地方裁判所多治見支部
特別売却 実施期間	令和 6年 9月26日 午前10時00分から 令和 6年 9月26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 6年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受けの申出は, 午前10時から午後0時15分, 午後1時から午後4時まで に限り受け付けます。	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
7,8☆	380,000 304,000	一括	76,000	871	0
7	310,000				
8	70,000				
備考					



物 件 目 録

- ☆7 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2539番
地 目 畑
地 積 1450平方メートル
(現況)
地 目 原野
- 8 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2540番
地 目 原野
地 積 340平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

1 不動産の表示

【物件番号7, 8】

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7】

地役権

範 囲 北東寄り145.18平方メートル

要役地 中津川市中津川字一色1574番1

設定日 平成7年2月22日

目 的 地役権者は、支持物を除く送電線路を設置し、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3.75メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置竹木の植栽ができない

【物件番号8】

地役権

範 囲 北側49.63平方メートル

要役地 中津川市中津川字一色1574番1

設定日 平成7年2月22日

目 的 地役権者は、支持物を除く送電線路を設置し、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3.75メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置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7, 8】



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7, 8】

隣地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を御覧ください。
- 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。
- 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。



物 件 目 録

- 7 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2539番
地 目 畑
地 積 1450平方メートル
(現況)
地 目 原野
- 8 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2540番
地 目 原野
地 積 340平方メートル



令和 5年(ケ)第 10号
令和 5年 7月27日受理
令和 5年11月29日提出
物件7, 8土地

現況調査報告書

岐阜地方裁判所多治見支部

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

7 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2539番
地 目 畑
地 積 1450平方メートル

所有者 A

8 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2540番
地 目 原野
地 積 340平方メートル

所有者 A

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7, 8
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 原野(物件7, 8) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 物件7, 8土地の場所の特定は, 私ではできません。兄のBじゃないと分かりません。</p> <p>2 私が, 物件7, 8土地の所有権を持って管理・占有しています。他の第三者に貸していません。 (面接による聴取)</p>
■ B	<p>1 物件7土地に祠は入っていません。 (面接による聴取)</p>
■ 中津川市農業委員会	<p>(令和5年7月27日付け照会に対する回答) 物件7土地について</p> <p>1 照会の土地の現況地目 農地</p> <p>2 照会の土地は, 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか。 農地法3条許可申請が必要(同3条許可しか認められない, 転用困難)</p> <p>3 転用許可がされているときは, その許可年月日, 許可条項, 転用目的並びに許可申請者の住所, 氏名 無し</p> <p>4 転用許可がされていないときは, その旨 無し</p> <p>5 4の場合において, 転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは, 原状回復命令が発せられる見込みの有無 無し</p> <p>6 賃借(小作)権の有無 無し</p> <p>7 その他, 参考となる事項 無し</p> <p style="text-align: right;">以上</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7, 8土地は, 一体利用され, その一部の南東側を道路に接した原野である。
- 2 物件7, 8土地は, 現在, Aが原野として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件7, 8土地の買受人は, 3枚目記載の「関係人の陳述等」の中津川市農業委員会の回答のとおり買受適格証明書が必要であると思料する。
- 4 物件7, 8土地は, 土地の境界が不明確で, 明確にするには測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
- 5 物件7, 8土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

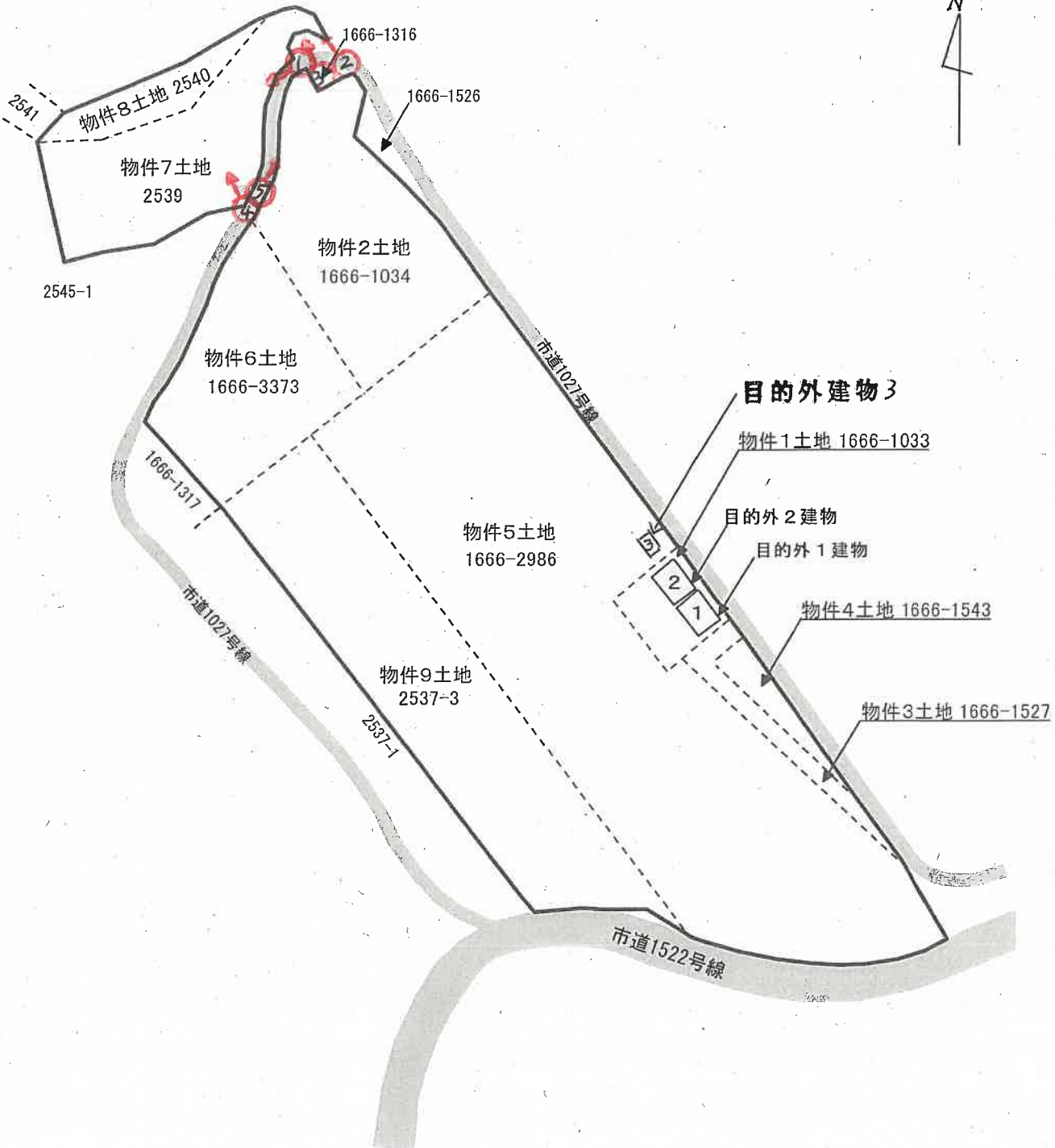
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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1日(火) 9:15-9:25	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
5年8月18日(金) 14:05-14:15	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 事情聴取
5年11月16日(木) 14:35-14:45	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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"/></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

土地概況図(概略)

写真撮影方向を矢印で示す
 ○内 写真番号



- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

写真 1



市道

物件 7 土地

写真 2



物件 7 土地

写真 3



物件 7 土地

祠

写真 4



物件 7 土地

写真 5



物件 7 土地

市道

令和5年（ケ）第10号

令和5年8月18日 現地調査

令和5年12月11日 評価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

（ 物件 7、 8 土地 ）

整理番号

第T5-07128号

発行日付

令和5年12月11日

評 価 人

不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一 括 価 額	
金 380,000 円	
物件番号	内訳価格
物件 7	金 310,000 円
物件 8	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件[7～8]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、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、目的物の種類又は品質に関する不適合に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。なお、占有状況等については「現況調査報告書」を参照されたい。
- 3 現地での物件調査は、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
7	所 在	中津川市駒場字西山	現況：原野
	地 番	2 5 3 9 番	
	地 目	畑	
	地 積	1,450㎡	
8	所 在	中津川市駒場字西山	左記に同じ
	地 番	2 5 4 0 番	
	地 目	原野	
	地 積	340㎡	
特 記 事 項			
<p>・杭等は見当たらず、境界は不明確である。</p>			

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7、8土地

位 置 ・ 交 通	(線名)	(駅名)	(方位)	(道路距離)
	J R東海 中央本線	美乃坂本	北東	約4.5Km
		中津川	南西	約5.3Km
	※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。(別添「位置図」参照)			
※道路距離は車にて一般的な道路を使用した場合である。				
付 近 の 状 況	雑木林や農地の中に住宅が点在する地域			
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	非線引都市計画区域		
	用 途 地 域	用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率	60%		
	指 定 容 積 率	200%		
	防 火 規 制	なし		
	そ の 他 の 規 制	・ 景観法 ・ 農地法 物件7土地は農用地(3条許可が必要(※転用困難))。		
画 地 条 件	地 積	1,790㎡		
	間 口	—		
	奥 行	—		
	形 状	不整形		
	※地積は登記簿、形状は公図等から計測。			
接 面 道 路 の 条 件	東側を未舗装の市道1027号線(認定幅員1.8~3.9m/建築基準法 第42条2項道路)に接道している。			
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件7、8土地は一体であり、灌木・竹等が繁茂する原野。 ・ 物件7土地の登記簿地目は畑であるが、目視では耕作の痕跡は見られなかった。			
供 給 処 理 施 設	上水道	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)		
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)		
	下水道	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)		
特 記 事 項	<供給処理施設について>近隣に上下水道の敷設は無い。浄化槽の使用区域。ガスはプロパンガスの使用地域である。			
	<土壌等汚染等について>恵那県事務所環境課へ照会した回答(後掲)により土壌汚染等の可能性は低いと判断される。但し、専門家による汚染状況等の現地調査に基づくものではなく、裁判所から交付された登記簿による所有者・利用者調査の範囲に留まるものであり、土壌汚染等に係るリスクが存することを了知されたい。			
	<埋蔵文化財について>中津川市へ照会したところ、物件7、8土地では、埋蔵文化財等は確認されていないとの回答を得た。			

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
7	950	0.5	1,450	—	689,000
8	950	0.5	340	—	162,000

※千円未満四捨五入

ア. 標準画地価格

本件土地は原野であり、規準すべき地価公示地等が存在しない。農地法の成約を受けることから、中津川市西部の農地取引価格等を総合的に比較考慮し、近隣地域の原野としての標準価格を1㎡当たり950円と査定した。

イ. 個別格差：目的土地と標準画地との個別的要因格差である。

格差の内訳	目的土地の格差率	備考
街路条件	1.0	
画地条件	1.0	
交通接近条件	1.0	
環境条件	1.0	
行政的条件	0.5	耕作放棄地につき復旧の期間等を考慮
その他条件	1.0	
相乗積	0.5	

ウ. 地積：登記数量による。

エ. 建付減価： —

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) 万円未満四捨五入
	ア(1オ)	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
7	689,000	—	—	75%	60%	310,000
8	162,000	—	—	75%	60%	70,000
一括価格 (合計)						380,000

イ. 土地利用権等は、負担なしと判定した。

ウ. 特に占有に基づく減価修正は不要と判定した。

エ. この種の不動産の市場性（流動性・滞留期間等）を考慮した。

※類型補正：個別的要因を考慮した同類型の不動産の市場性 100%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 75%

オ. 第2 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 参考価格資料

取引事例

地区名	種類	取引価格	面積	取引価格	取引時点
千旦林		220,000円	約1,100㎡	200円/㎡	2021年第2四半期
駒場	農地	180,000円	約620㎡	290円/㎡	2022年第4四半期
駒場	農地	700,000円	約1,200㎡	580円/㎡	2023年第1四半期
駒場	農地	260,000円	約440㎡	590円/㎡	2022年第3四半期
駒場	農地	2,700,000円	約4,400㎡	610円/㎡	2021年第3四半期
駒場	農地	1,200,000円	約870㎡	1,380円/㎡	2021年第2四半期
駒場	農地	3,500,000円	約2,000㎡	1,750円/㎡	2023年第2四半期
駒場	農地	1,000,000円	約540㎡	1,850円/㎡	2021年第4四半期
千旦林	農地	8,000,000円	約3,000㎡	2,670円/㎡	2022年第2四半期

※国土交通省 土地総合情報システムより抜粋

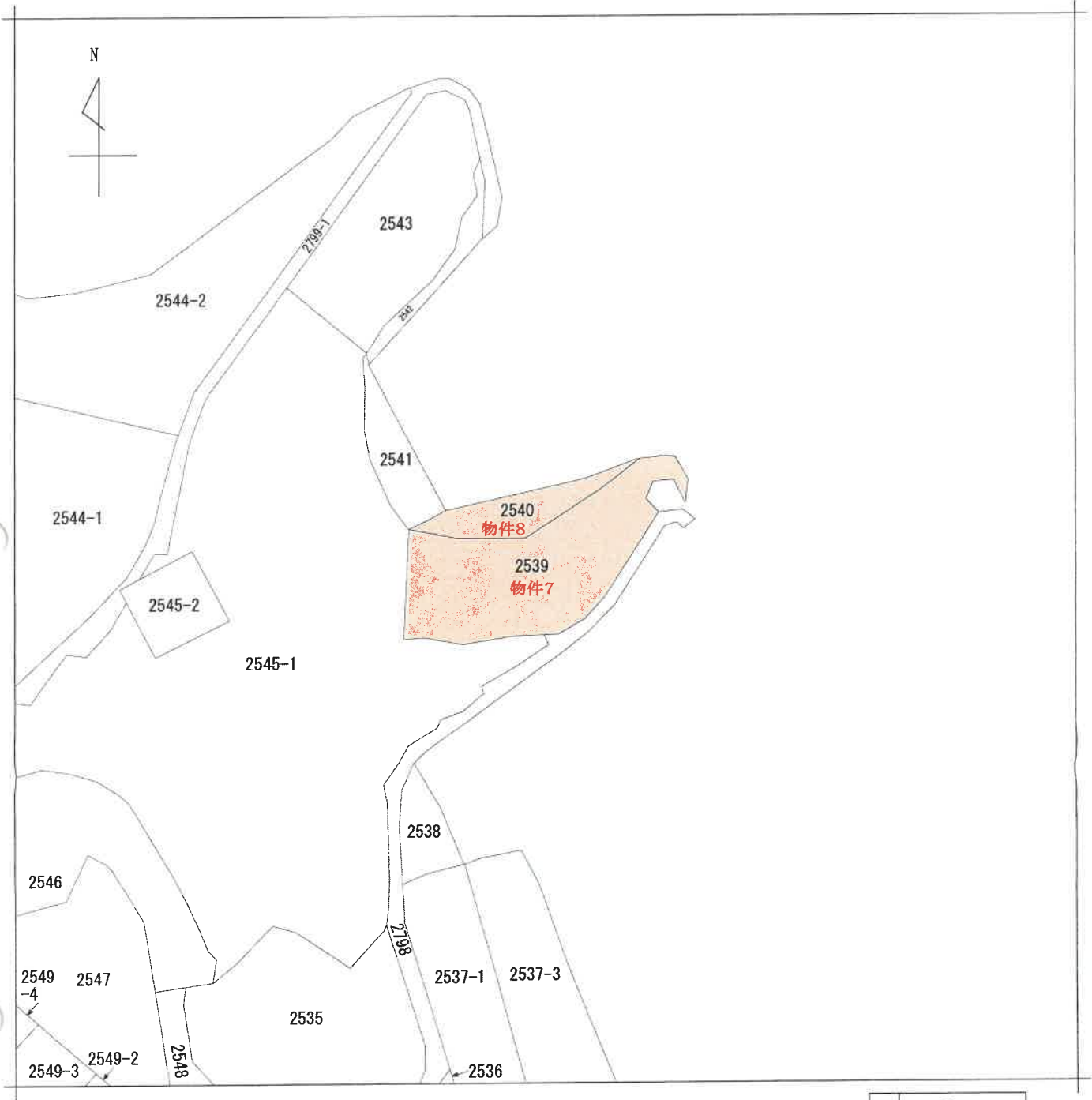
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図（概略）
- 4 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。



請求部	所在	中津川市駒場字西山				地番	2539番		
出方尺	1/1000	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)	昭和53年2月1日		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。

(岐阜地方法務局中津川支局管轄)

令和5年8月1日

岐阜地方法務局

請求番号：8-10

登記官

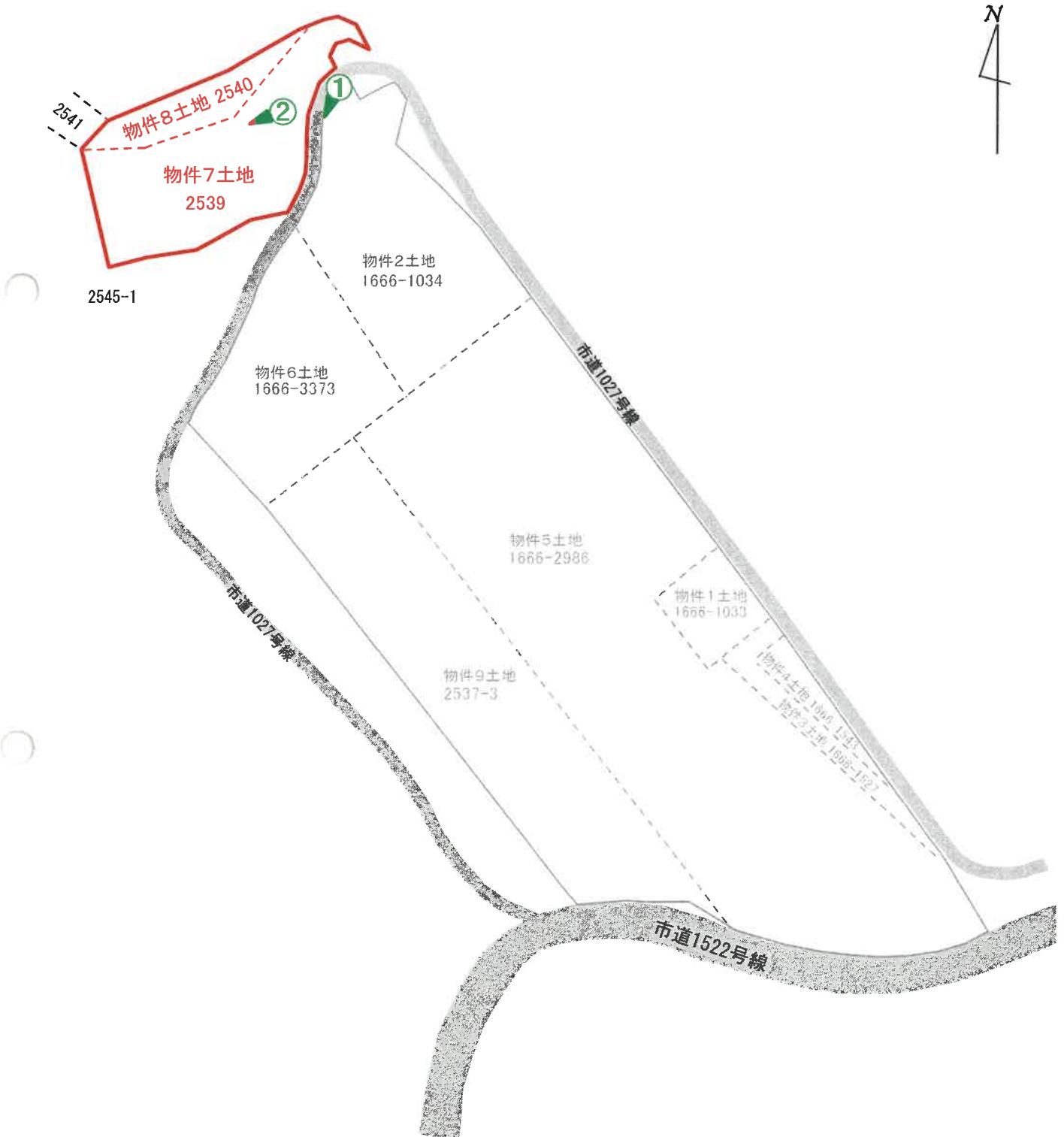
(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

公用

土地概況図(概略)

○ : 写真番号と撮影方向



- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

現況写真

写真① 東側市道より撮影



写真② 物件7土地内を撮影

