

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 1月15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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月17日 午前10時00分 岐阜地方裁判所多治見支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 6月 5日 午前 9時50分 岐阜地方裁判所多治見支部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月29日 午前10時00分から 令和 7年 5月29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 7年 1月15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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
14~16☆	190,000 152,000	一括	38,000	1,731	0
14	80,000				
15	80,000				
16	30,000				
備考	民事執行規則30条の3に基づき売却基準価額を変更				



物 件 目 録

- ☆14 所 在 恵那市三郷町佐々良木字森平  
地 番 1229番4  
地 目 田  
地 積 500平方メートル
- ☆15 所 在 恵那市三郷町佐々良木字森平  
地 番 1229番11  
地 目 田  
地 積 550平方メートル
- ☆16 所 在 恵那市三郷町佐々良木字森平  
地 番 1229番12  
地 目 田  
地 積 274平方メートル



## 物件明細書

令和 5年10月19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14～16】

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14～16】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14～16】

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

なし

### 《 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

- |    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| 14 | 所 | 在 | 恵那市三郷町佐々良木字森平 |
|    | 地 | 番 | 1229番4        |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 500平方メートル     |
| 15 | 所 | 在 | 恵那市三郷町佐々良木字森平 |
|    | 地 | 番 | 1229番11       |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 550平方メートル     |
| 16 | 所 | 在 | 恵那市三郷町佐々良木字森平 |
|    | 地 | 番 | 1229番12       |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 274平方メートル     |



令和 4年(ケ)第 19号  
令和 5年 2月13日受理  
令和 5年 8月30日提出  
物件14~16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

- |    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| 14 | 所 | 在 | 恵那市三郷町佐々良木字森平 |
|    | 地 | 番 | 1229番4        |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 500平方メートル     |
| 15 | 所 | 在 | 恵那市三郷町佐々良木字森平 |
|    | 地 | 番 | 1229番11       |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 550平方メートル     |
| 16 | 所 | 在 | 恵那市三郷町佐々良木字森平 |
|    | 地 | 番 | 1229番12       |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 274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14~16
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) ■農地(物件14~16) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	■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 type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■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  ■上記の者が田の状態では占有している <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	■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)	■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	1 物件14～16土地は、全部自分で耕作をやってます。 2 物件14～16土地で第三者に貸している部分はありません。 (面接による聴取)
■ 恵那市農業委員会	(令和5年2月14日付け照会に対する回答) (物件14～16土地について) 1 照会の土地の現況地目 田 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。 農地法第3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる) 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 記載なし 4 転用許可がされていないときは、その旨 記載なし 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 記載なし 6 賃借(小作)権の有無 記載なし 7 その他、参考となる事項 農振農用地 <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14～16土地は、一体利用され、南西側は道路に接した農地である。
- 2 物件14～16土地は、現在、Aが田として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件14～16土地を買受けるには、3枚目記載の「関係人の陳述等」の恵那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14～16土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

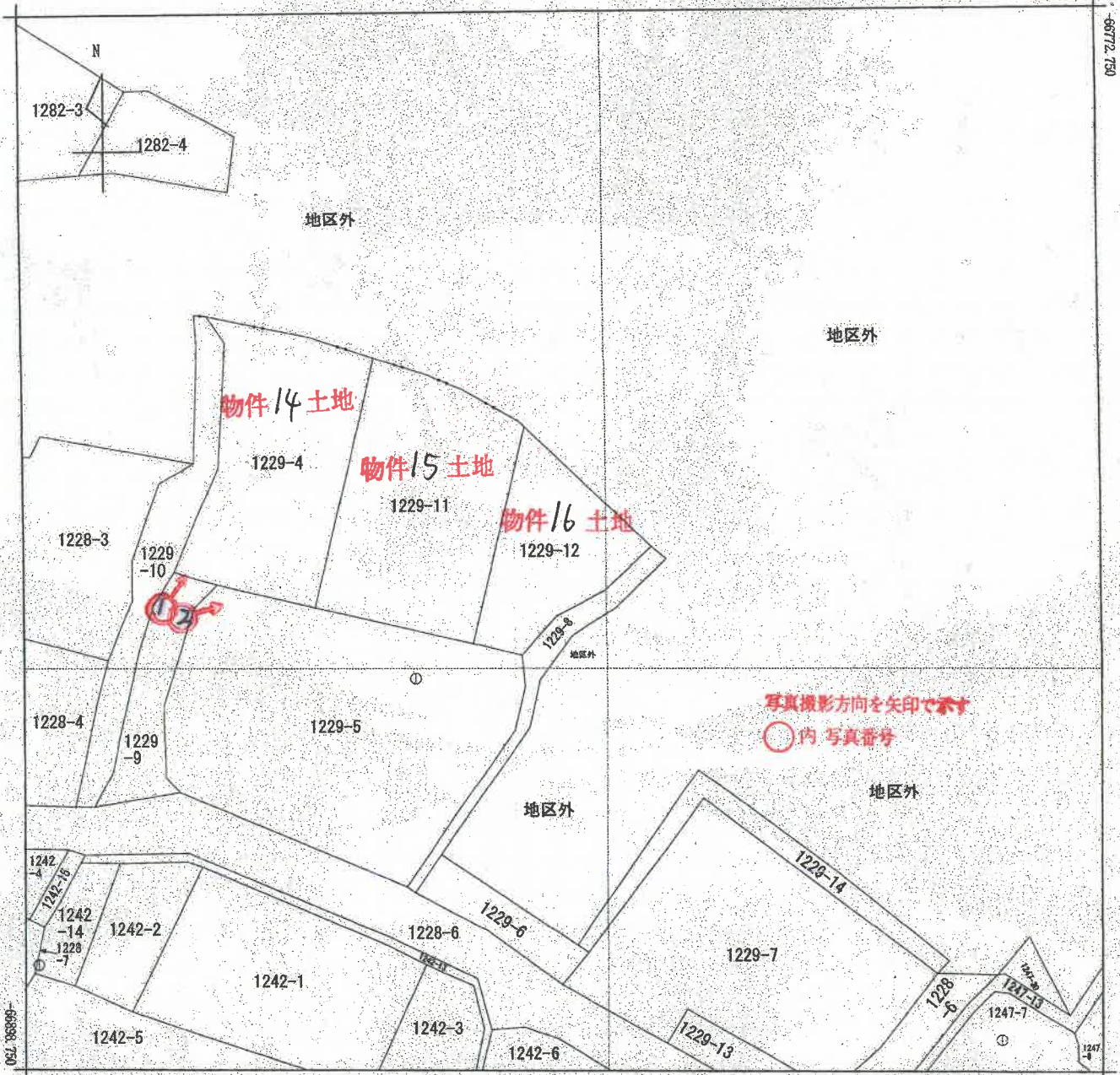
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年2月16日(木) 9:00-9:10	岐阜地方法務局多 治見支局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
5年3月9日(木) 12:30-12:40	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A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

# 公図写

(座標値種別：図上測定) +17585.750



写真撮影方向を矢印で示す  
○内 写真番号

+17460.750 (座標値種別：図上測定)  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

**A4判に縮小**



請求部	所在	恵那市三郷町佐々良木字森平			地番	1229番12				
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。  
(岐阜地方務局中津川支局管轄)  
令和5年2月16日

請求番号：5-4  
(1/1)  
岐阜地方務局多治見支局 登記官

公用

写真 1



物件 1 4 ~ 1 6 土地

写真 2



物件 1 4 ~ 1 6 土地

平成 4 年 (ケ) 第 19 号

令和5年3月9日

現地調査

令和5年8月1日

評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

---

整理番号

競売第 5 4 2 3 号 - 4

発行日付

令和5年8月28日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 隆 吾

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 380,000 円	
内 訳 価 格	
物件 14	金 170,000 円
物件 15	金 160,000 円
物件 16	金 50,000 円

- ① 一括価格は、物件[14~16]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合計価格である。
- 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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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、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）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件 (土地)

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登記簿上	現況
14	所在	恵那市三郷町佐々良木字森平	左記に同じ
	地番	1229番4	
	地目	田	
	地積	500 m <sup>2</sup>	
15	所在	恵那市三郷町佐々良木字森平	左記に同じ
	地番	1229番11	
	地目	田	
	地積	550 m <sup>2</sup>	
16	所在	恵那市三郷町佐々良木字森平	左記に同じ
	地番	1229番12	
	地目	田	
	地積	274 m <sup>2</sup>	



#### 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 14～16 )

位置・交通  ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	恵那市役所の南西方約7.6kmに位置する。(直線距離)				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(直線距離)
	JR東海	中央本線	武並	南方	4.5km
	恵那市	——	伊保	南東方	120m
付 近 の 状 況	山間に土地改良された農地(田地)が広がるなか農家住宅が点在する農地地域				
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	非線引都市計画区域			
	用 途 地 域	用途地域指定無し			
	指 定 建 蔽 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	無			
	そ の 他 の 規 制	農地法、農振農用地、一部土砂災害警戒区域			
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件14、15、16土地が一体として、間口約31m、奥行約47mの東西に長い略台形地を形成する。土地改良された農地で、土地改良による法第14条図面があり、位置、形状等の把握は容易である。				
接 面 道 路	物件土地の西側が、舗装農道に約0.3m程度低く接面する中間画地である。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件土地は現況田である。周囲には土地改良された田地が見られるも、佐々良木川を底として南北に山が迫る地勢のため、日照の程度がやや劣る農地と史料する。				
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)			
土 壌 汚 染 等	対象地にて土壌汚染の調査は行ってはいないが、外観調査及び関係機関からの回答により土壌汚染の可能性は低いと判断されるも、詳細は不明。恵那市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。				
特 記 事 項	特に無い。				

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件 14～16 (土地)

物件 14～16 の更地価格を算出する。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 補 正 率 エ	更地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
14～16	820	0.970	1,324.00	/	1,053,000

ア 標準価格 (取引事例等からの規準)

取引事例

取引価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
3,339 (円/㎡)	98.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 404.3	820 (円/㎡)

◇時点修正：取引事例の取引時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：取引事例の存する地域の標準的画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

街路条件	接近条件	宅地化条件	行政条件他	(相乗計)
10.0%	0.0%	250.0%	5.0%	404.3%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

形状	農道の配置	現況	その他	(相乗計)
-3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	97.0%

ウ 地積：登記簿記載数量

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮。

#### ② 評価額 (一括価格) 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。

物件 番号	基礎となる 価格合計額 ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ
14～16	1,053,000	60.0%	60.0%	380,000

※イ、※農振農用地の現況田であることを考慮して適正に査定。

※ウ、競売市場修正は、第2、評価の条件①を考量して判定する修正率である。

※エ、評価額は一万円未満四捨五入である。

## 2. 個別価格の判定

### ① 土地価格

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ	個別価格比 カ
14	820	100.0%	500.00㎡	/	410,000	45.6%
15	820	80.0%	550.00㎡	/	361,000	40.2%
16	820	57.0%	274.00㎡	/	128,000	14.2%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差率である。

価格要因 物件番号	形状	農道の配置	現況	その他	相乗計
14	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
15	0.0%	-20.0%	0.0%	0.0%	80.0%
16	-5.0%	-40.0%	0.0%	0.0%	57.0%

### 3. 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

#### ① 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	占有減価率 イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	個別価格割合 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入・端数調整有) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
14	1,053,000	100.0%	60.0%	60.0%	45.60%	170,000
15					40.20%	160,000
16					14.20%	50,000
一括価格(合計)						380,000

イ 占有減価率

※第三者占有による補正の必要性は認められない。

ウ 市場性修正率 60%

0

※農振農用地の現況田であることを考慮して適正に査定。

エ 競売市場修正率 60%

第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上、競売市場修正率を判定する。

## 第6 参考価格資料

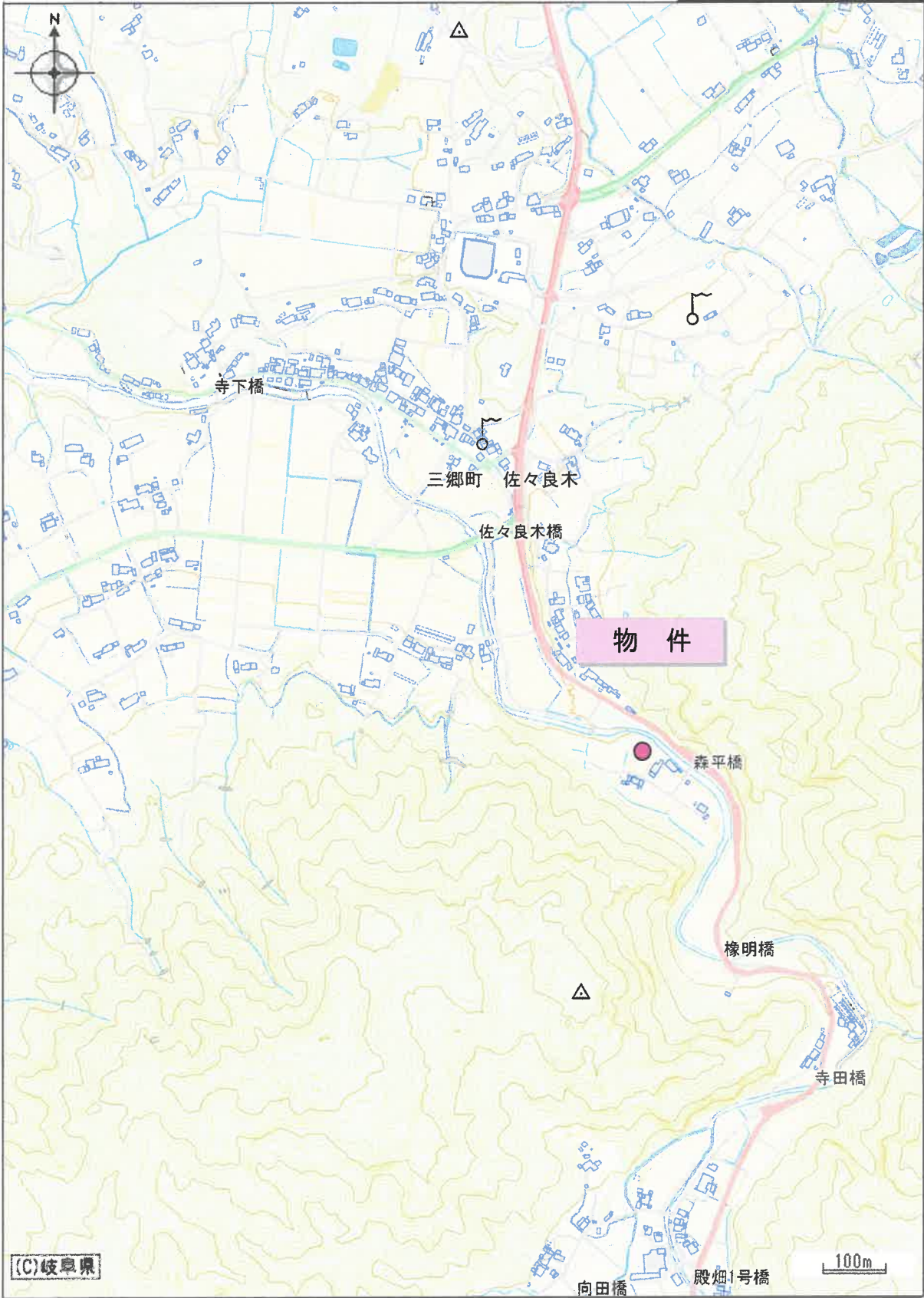
取引事例等	取引事例
(所 在)	恵那市三郷町野井字美濃平地内
(価 格)	3,339 円/㎡
(位 置)	武並駅4.1km (道路距離)
(価格時点)	令和4年12月
(地 積)	2,997 ㎡
(接面街路)	東 5.0m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 無指定
(地域の概要)	山間に農家住宅が点在するなか農地が多く見られる農地地域

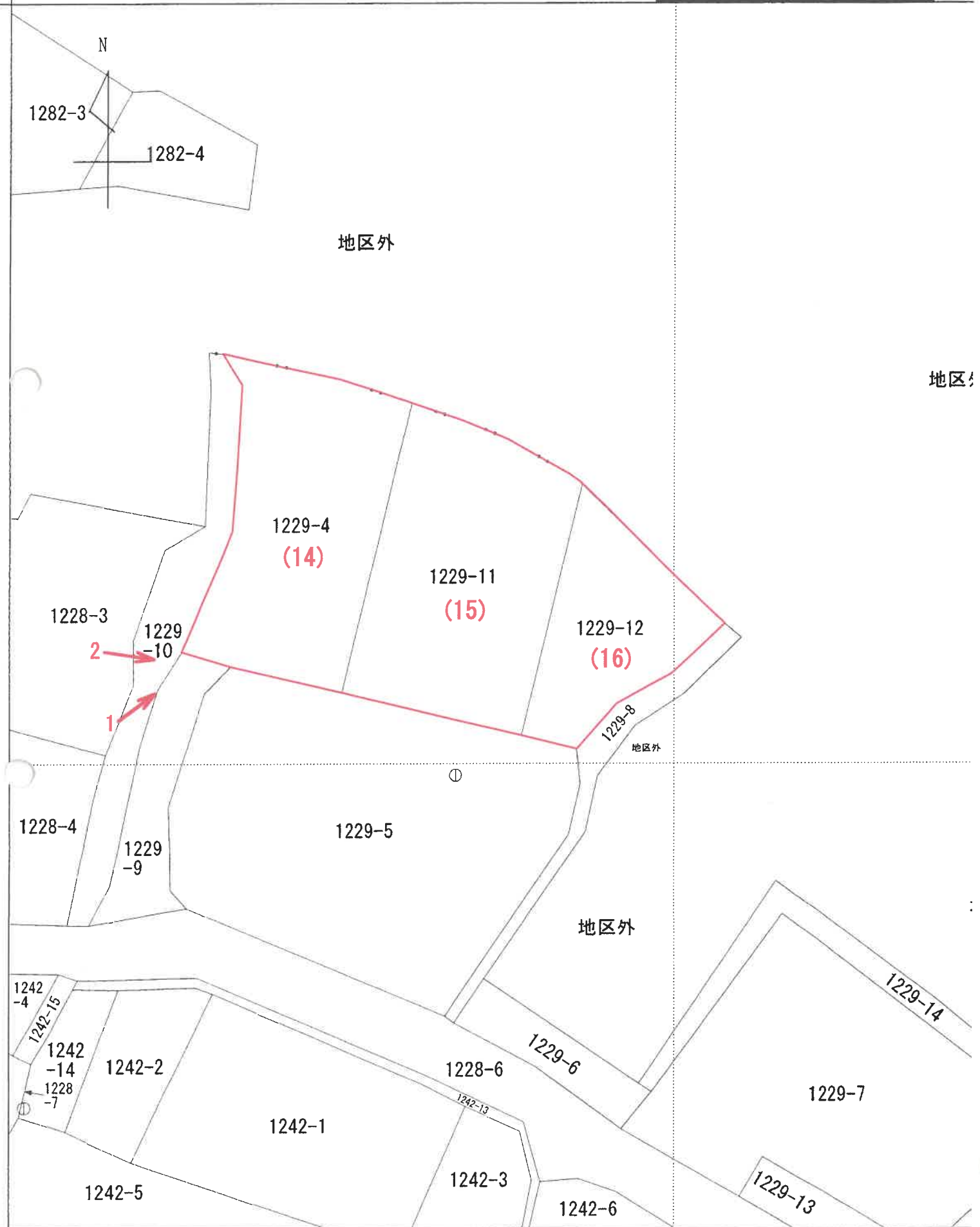
## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 法第14条第1項図面写
- 3 写真

以 上

位置図  
1/10,000





地区外

写真 1

物件土地の南西方から撮影



写真 2

物件土地の西 方から撮影

