

## 期間入札の公告

令和 8年 3月25日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 川名 亜祐子

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 4月16日から 令和 8年 4月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月30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 8年 5月14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 8年 5月 7日 午前10時00分から 令和 8年 5月 7日 午後 0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 8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。 特別売却の買受けの申出は、午前10時00分から午後0時00分までに限り受け付けます。	





## 物 件 目 録

- |   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 中津川市茄子川字中畑 |
|   | 地 | 番 | 186番139    |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 178平方メートル  |



## 物件明細書

令和 8年 2月16日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 川 名 亜祐子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

---

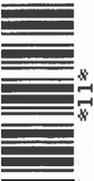
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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

1	所 在	中津川市茄子川字中畑
	地 番	186番139
	地 目	雑種地
	地 積	178平方メートル



令和 7年(又)第 8号  
令和 7年 7月22日受理  
令和 7年12月11日提出  
物件1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

1 所	在	中津川市茄子川字中畑
地	番	186番139
地	目	雑種地
地	積	178平方メートル





## 執行官の意見



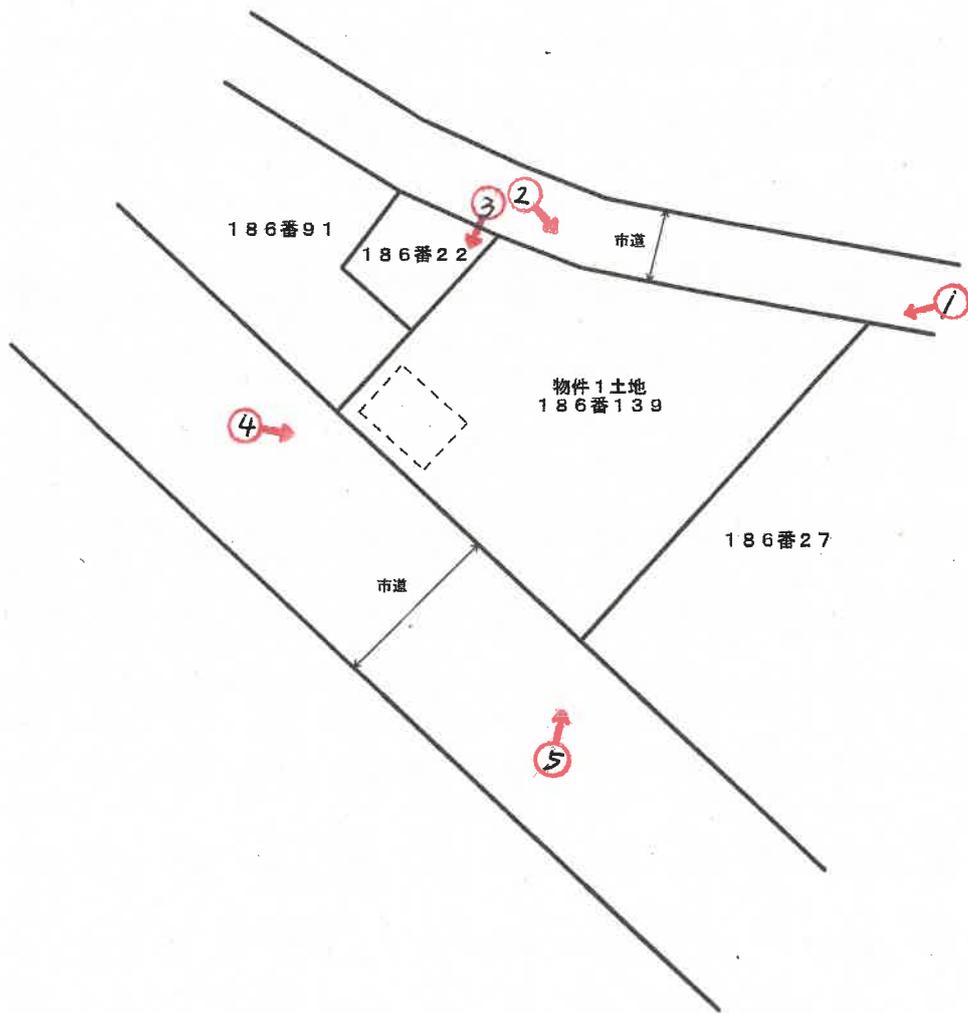
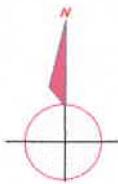
- 1 物件1土地は、南西及び北側を道路に接した雑種地である。物件1土地上にAのコンテナが置かれているものと思料する。そのコンテナは動産であると思料する。
- 2 物件1土地は、現在、Aが雑種地（空き地）として占有・使用しているものと思料する。なお、Aに対して、占有等について期限を定めて回答を求めたが、期限内に何らの回答はなかった。
- 3 物件1土地の四周については、地積測量図があるものの、隣接地との境界は不明確なので、正確に把握するには、測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
- 4 物件1土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
7年7月30日(水) 16:40-17:00	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
7年8月1日(金) 12:15-12:25	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
7年8月28日(木) 12:30-12:40	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 近隣住民事情聴取
<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

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。  
事件番号 令和7年（又）第8号

写真 1



物件 1 土地

写真 2



物件 1 土地

写真 3



物件 1 土地

写真 4



物件 1 土地

写真 5



物件 1 土地

令和 7 年 (又) 第 8 号

令和7年8月28日

現地調査

令和7年9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 4 8 号 - 1

発行日付

令和7年12月18日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 隆 吾

## 第1 評価額

一括価格	
物件1（土地）	金 1,560,000 円

- ① 一括価格は、物件[1]の不動産について、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。

## 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 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
1	所在	中津川市茄子川字中畑	左記に同じ
	地番	186番139	
	地目	雑種地	
	地積	178 m <sup>2</sup>	

## 第4 物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位置・交通	中津川市役所の西方約6.7kmに位置する。(直線距離)				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(直線距離)
	J R 東海	中央本線	美乃坂本	西方	2km
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	—				
付 近 の 状 況	農家住宅のほか農地が広がる準幹線道路沿いの住宅地域				
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	無			
画 地 条 件  (規模、形状等)	略台形地である。規模は近隣の住宅地に比して概ね標準の範囲である。				
接 面 道 路	物件土地は、南西側が市道（現況舗装幅員約6.5m）に等高に接面するほか、北側が市道（現況舗装幅員約2m）に概ね等高に接面する二方路地である。当該北側市道はセットバックの可能性もあるも、官民境界が不明瞭であるため、詳細は不明。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件土地は、主に未舗装の空地である。物件土地の西角にはコンテナが設置されている。物件土地の南東側は駐車場、北西側は建物の敷地にそれぞれ隣接する。法務局備付の地積測量図はあるも、接面市道及び隣接地との境界は不明瞭である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input 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	対象地にて土壤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情報により土壤汚染の可能性は低いと判断されるも、詳細は不明。中津川市文化スポーツ部によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。				
特 記 事 項	上水道を利用するにあたっては、分担金の支払い要。下水道は、整備区域外である。				

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件 1 (土地)

物件 1 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
1	16,200	0.903	178.00	/	2,604,000

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 中津川-4

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
30,300 (円/㎡)	$\times \frac{100.9}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{189.2} \div$	16,200 (円/㎡)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等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	環境条件	行政条件他	(相乗計)
-3.0%	30.0%	50.0%	0.0%	189.2%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

規模・形状	縄伸び可能性	供給処理	接面街路他	(相乗計)
-5.0%	0.0%	-4.0%	-1.0%	90.3%

ウ 地積：登記簿記載数量

#### 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。

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
1	2,604,000	100.0%	60.0%	1,560,000

※イ. ※物件の特性に鑑みて需要が乏しいと認められる場合は補正を行う。

※ウ. 競売市場修正率は、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。

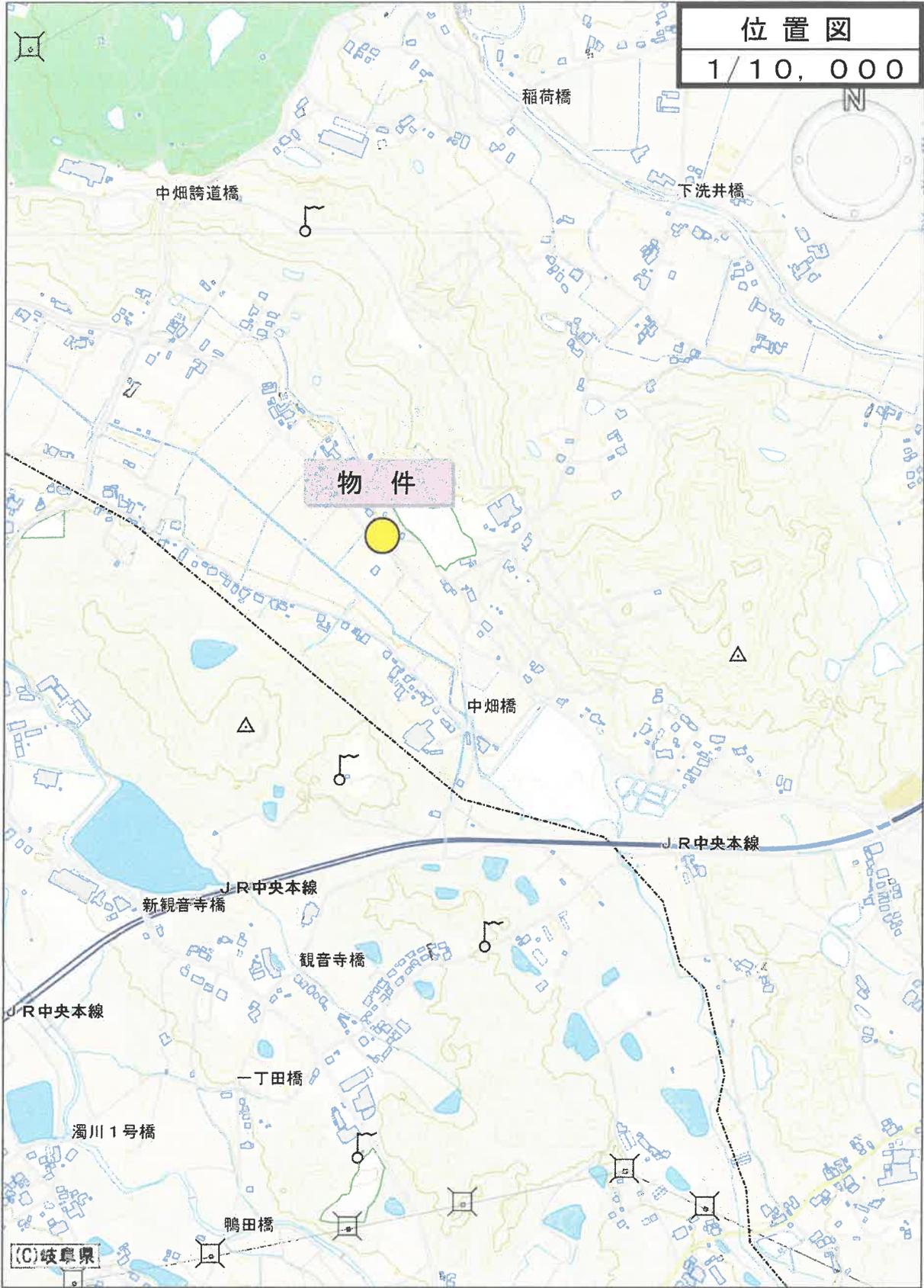
## 第6 参考価格資料

地価公示	中津川一4
(所 在)	岐阜県中津川市千旦林字坂本 1 3 8 6 番 1 1 3
(価 格)	30,300 円/㎡
(位 置)	美乃坂本駅400m (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	327 ㎡
(供給処理)	水道・下水
(接面街路)	西 10m 県道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 指定無
(地域の概要)	住宅のほか店舗兼住宅等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

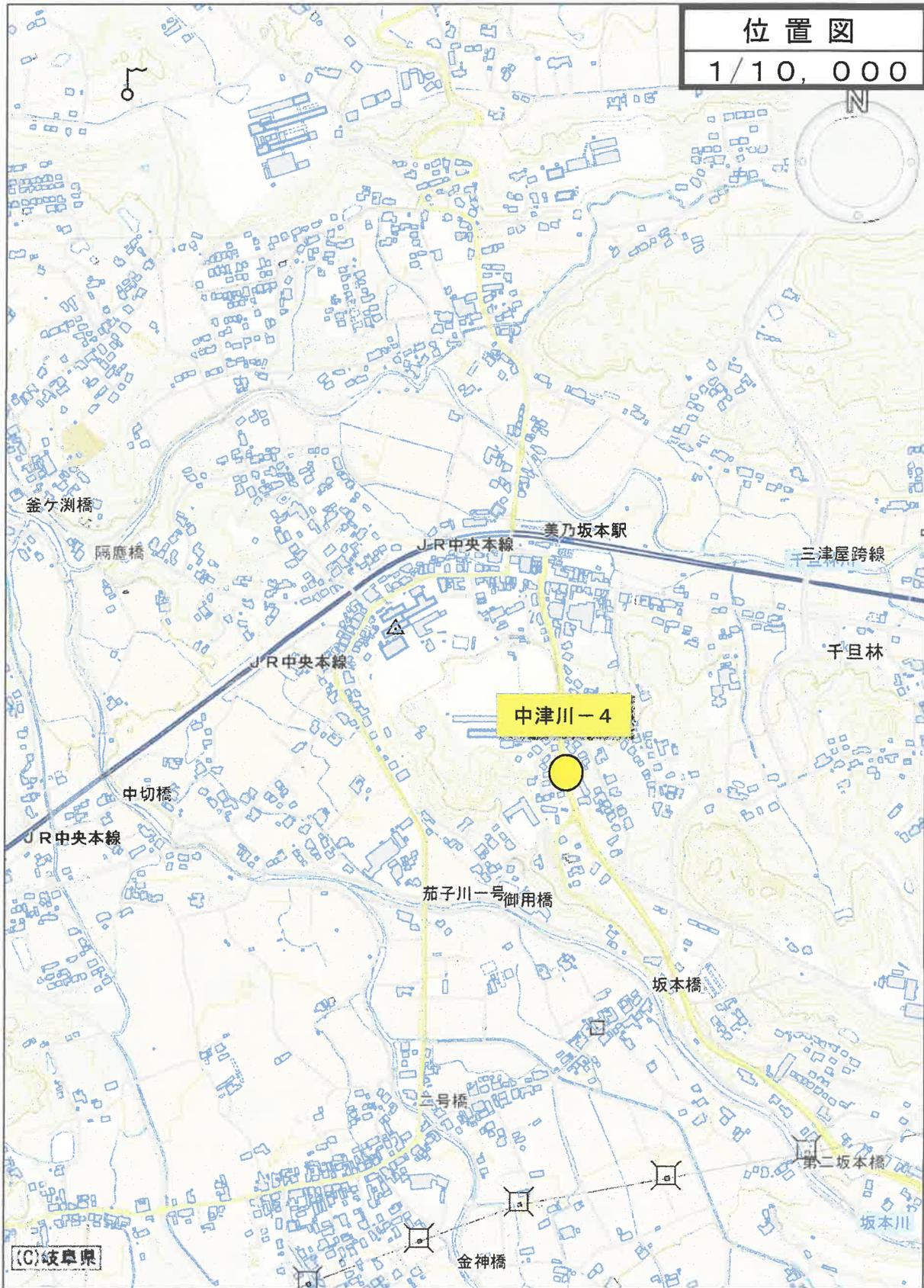
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図 (概略)
- 5 写真

以 上



位置図

1/10,000



(C)岐阜県

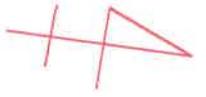
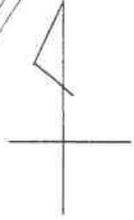
イ 186-22  
ロ 186-55

ハ 134-6

134-207

ニ 134-9

134-1



地区外

地区外

186-91

道

186-126  
186-139

186-27  
186-93

道

186-73

186-72

186-24

道



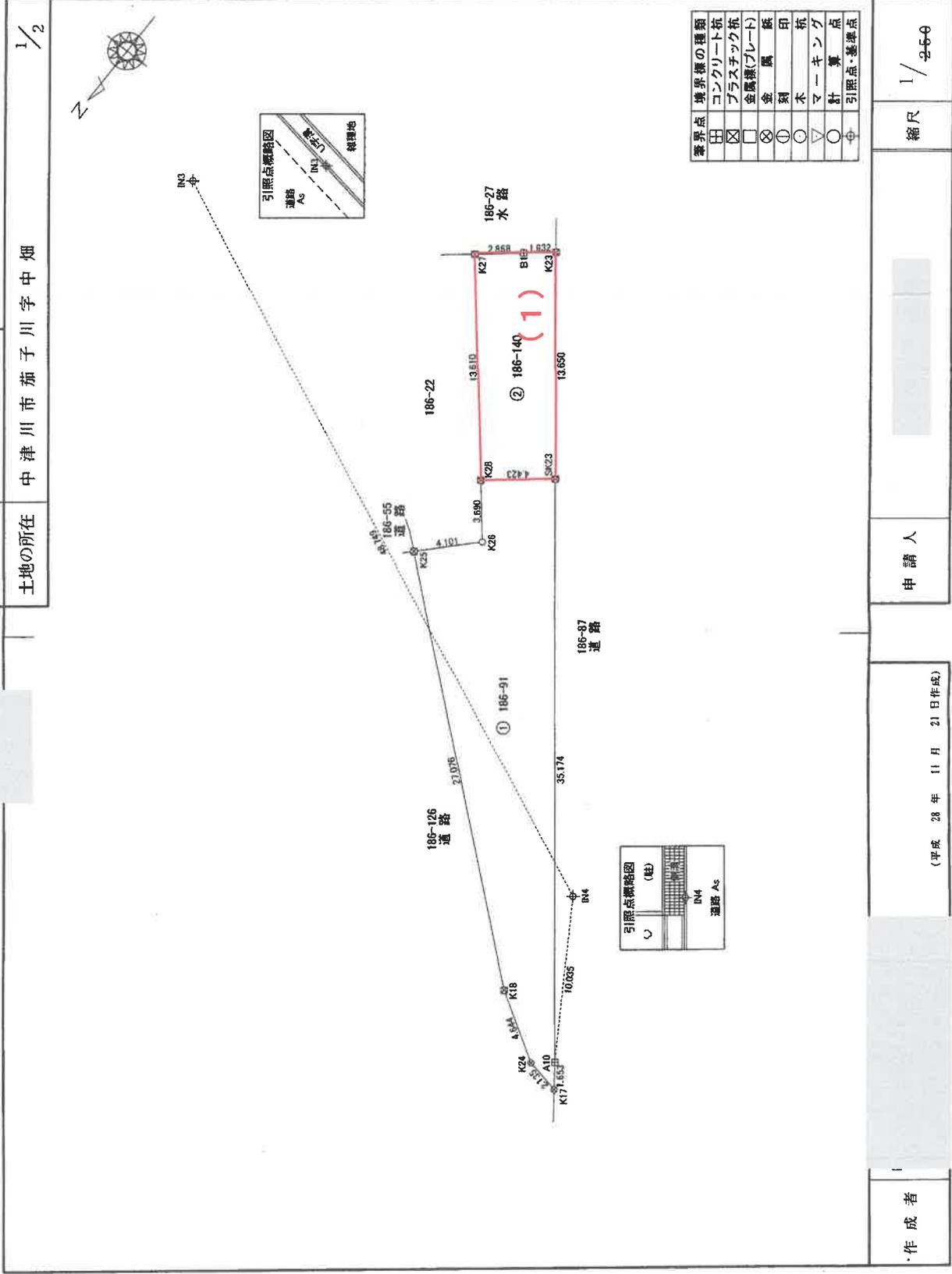
# 地積測量図写

土地積測量図

1/2

地番 186-91, 186-140

土地の所在 中津川市茄子川字中畑



縮尺 1/2500

申請人

(平成 28 年 11 月 21 日作成)

作成者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方務局中津川支局管轄)

令和 7 年 7 月 30 日

岐阜地方務局

登記官

地積測量図写

土地積測量図

2/2

地番 186-91.186-140

土地の所在 中津川市茄子川字中畑

求積表

地番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
① 186-91				
K17	167.301	47.993	-1.107	-185.202207
A10	165.972	48.976	22.656	3760.261632
SK23	138.268	70.649	25.120	3473.292160
K28	141.040	74.096	1.094	154.297760
K26	143.883	71.743	0.515	74.09745
K25	146.814	74.611	-17.730	-2603.012220
K18	164.388	54.013	-24.528	-4032.108864
K24	166.863	50.083	-6.020	-1004.515260
	合計			-362.887254
	合計面積			181.4436270
			地積	181
			坪数	54.98

(1)

地番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
② 186-140				
K28	141.040	74.096	-12.125	-1710.110000
SK23	138.268	70.649	4.963	686.224084
K23	127.517	79.059	9.905	1263.055885
B1	128.740	80.554	3.715	478.269100
K27	130.656	82.774	-6.458	-843.130648
	合計			-125.691579
	合計面積			52.8457895
			地積	52
			坪数	19.01

総合計面積 244.2894165 m<sup>2</sup>

地番	地積
① 186-91	181.4436270 m <sup>2</sup>
② 186-140	62.8457895 m <sup>2</sup>

引照点	名称	X座標	Y座標
IN3	引照点金鳳橋	137.409	98.719
IN4	引照点金鳳橋	157.454	54.282

座標系 任意座標 測量年月日 平成28年11月21日

作成者 [Redacted] 28年11月21日作成

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

これは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7年7月30日 岐阜地方法務局

登記官

土地建物位置関係図（概略）

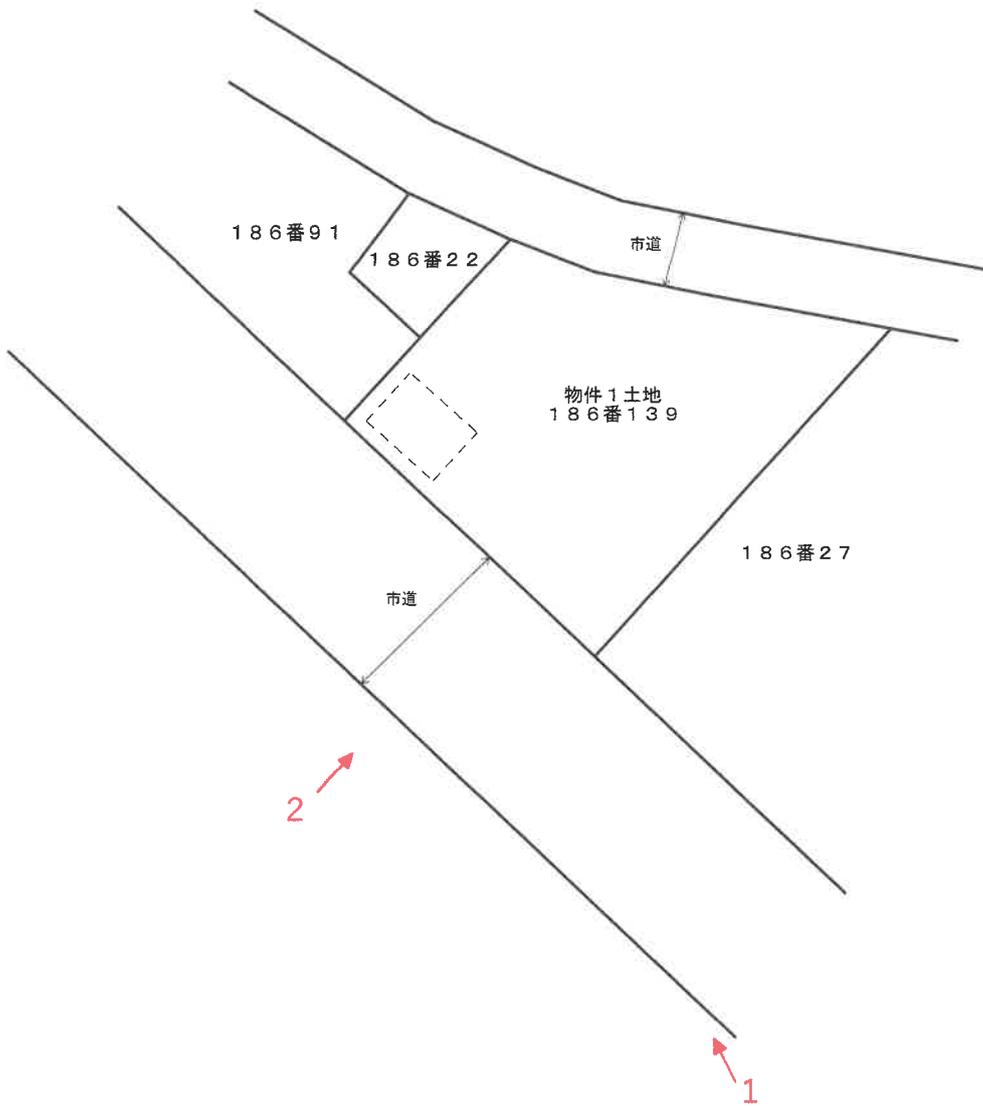
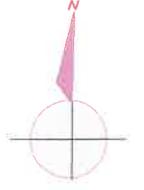


写真 1

物件1土地の南東方から撮影



写真 2

物件1土地の南西方から撮影

