

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月14日から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月11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 6月 4日 午前10時00分から 令和 8年 6月 4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 4月22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 土岐市下石町字西山
地 番 304番656
地 目 宅地
地 積 183.88平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 土岐市下石町字西山
地 番 304番312
地 目 宅地
地 積 312.67平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路、一部宅地

共有者 A 持分6分の1



物件明細書

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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 土岐市下石町字西山
地 番 304番656
地 目 宅地
地 積 183.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 土岐市下石町字西山
地 番 304番312
地 目 宅地
地 積 312.67平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路、一部宅地

共有者 A 持分6分の1



令和 7年(ケ)第 22号

令和 7年11月10日受理

令和 8年 2月26日提出

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 土岐市下石町字西山
地 番 304番656
地 目 宅地
地 積 183.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 土岐市下石町字西山
地 番 304番312
地 目 宅地
地 積 312.67平方メートル

共有者 A 持分6分の1

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1土地は誰にも貸していません。私が空き地として管理しています。</p> <p>2 物件2土地は、互いに無償で道路として使用しています。物件2土地の部分には、昔工場があったので、現在、その基礎が残っています。</p> <p>(面接による聴取)</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

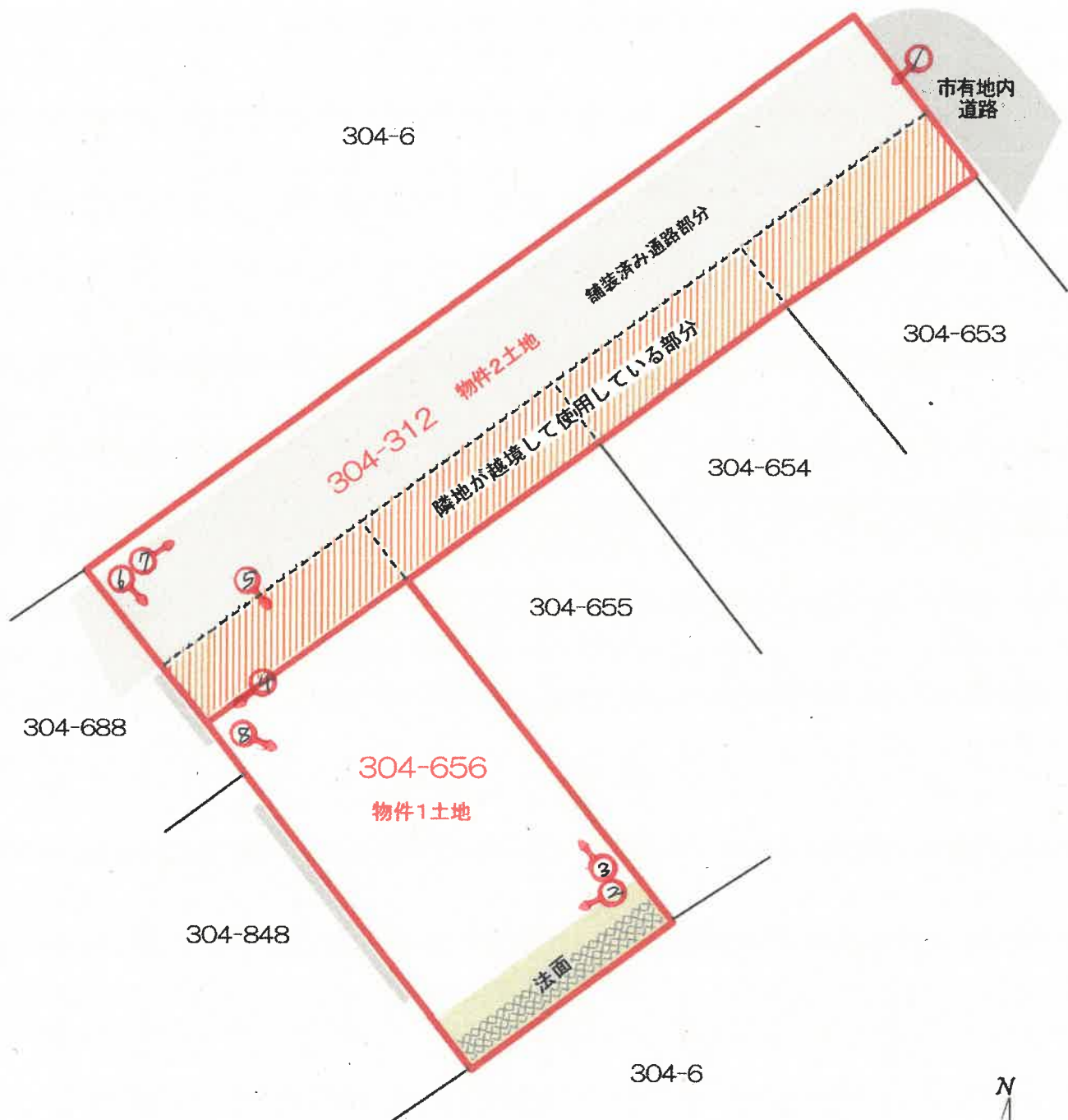
-
- 1 物件1土地及び物件2土地の一部は、一体利用され、物件1土地の北西側を物件2土地に接し、物件2土地の一部は、公衆用道路を形成し、土地概況図(概略)のとおり道路に接している。
 - 2 物件1土地及び物件2土地の一部は、Aが宅地として占有・使用しているものと思料する。
なお、物件2土地の一部は、公衆用道路を形成している。このことは、現地調査の結果、1つ杭あり(添付写真4参照)、そこからすると物件2土地一部は、宅地に食い込んでおり、物件2土地は一部宅地を形成しているものと思料する。
 - 3 物件2土地の一部の宅地を形成している部分には、現在、昔工場があったというその基礎の部分が2箇所確認できた(添付写真5参照)。
 - 4 物件1, 2土地について、その形状等を正確に把握するには、物件1土地について、測量図があるものの、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1土地及び物件2土地の一部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
7年11月26日(水) 10:20-10:30	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年1月15日(木) 11:45-12:15	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A事情聴取
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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



物件 2 土地

写真 2



物件 1 土地

写真 3



物件 1 土地

写真 4

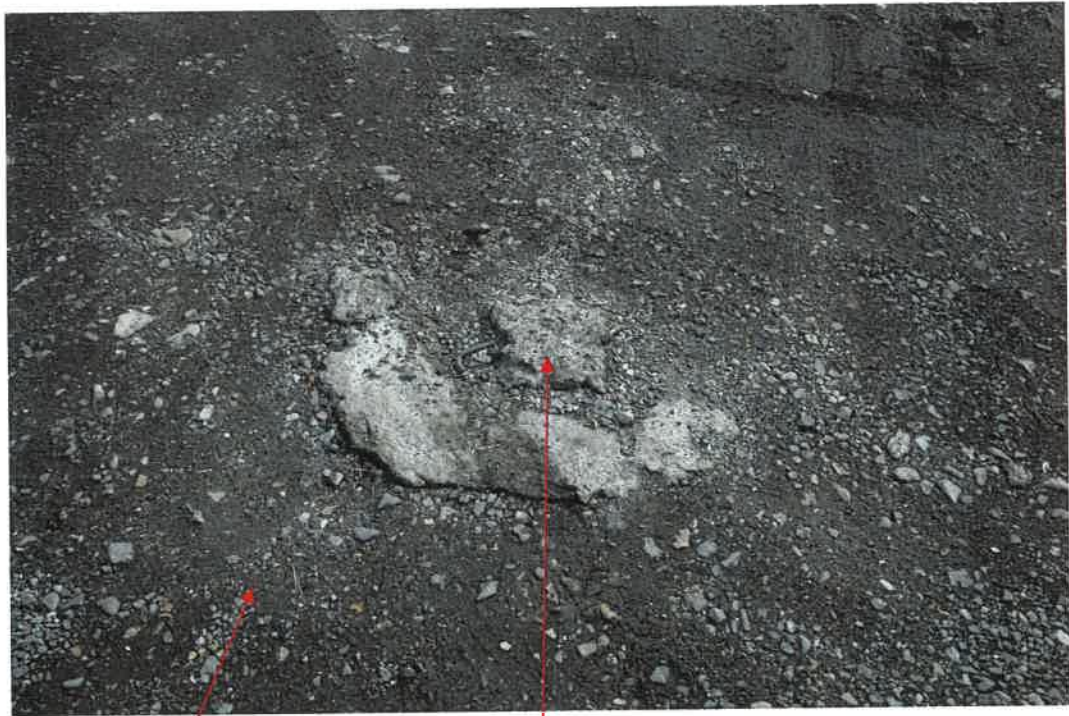


物件 1 土地

杭

物件 2 土地

写真 5



物件 2 土地

建物の基礎の痕

写真 6



物件 2 土地

物件 1 土地

写真 7



物件 2 土地

物件 1 土地

写真 8



物件 1 土地

令和 7 年 (ケ) 第 22 号

令和8年1月15日 現地調査

令和8年3月6日 評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

整理番号 第0711-175T号

発行日付 令和8年3月6日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,150,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件1(土地)	金 1,100,000 円
物件2(土地)	金 50,000 円

- 1 一括価格は、物件[1、2]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、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、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。
- ※ 目的物件の所在する東濃西部地域(多治見市、土岐市、瑞浪市)は古くから窯業が盛んな地域である。窯業関連の事業所の敷地等でなくても、過去においては農地、山林等を埋め立てる際に陶片、タイル片等を混入していた事象が見られ、現在では原因者が特定できない場合が多い。但し、当該地域においては、このようリスクを前提に地価が形成された経緯があることに留意されたい。このように、陶片、タイル片が混入による処分費用負担や釉薬等に起因する重金属等の土壤汚染リスクの可能性のある地域である。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1 (土地)	所 在	土岐市下石町字西山	・左記に同じ
	地 番	304番656	
	地 目	宅地	
	地 積	183.88㎡	
2 (土地)	所 在	土岐市下石町字西山	・現況：通路、一部宅地
	地 番	304番312	
	地 目	宅地	
	地 積	312.67㎡	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件2土地は共有地で、持分6分の1が評価対象である。 ・物件2土地の南東側は、隣接地(304番653、304番654、304番655、304番656)が越境して宅地として利用されている。 			

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1、2土地

位置・交通	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	J R東海 中央本線	土岐市	南	約6.0Km
	J R東海 中央本線	多治見	南東	約7.2Km
	東鉄バス	西陵団地前	北東	約350m
※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	県道背後の工場の他、作業所兼戸建住宅が建ち並ぶ地域 (別添「位置図」参照)			
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	準工業地域		
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成等工事規制区域 ・土砂災害警戒区域 ・土砂災害特別警戒区域(物件土地の一部) 		
画地条件	地積	496.55㎡		
	間口	約4.5m		
	奥行	約39m		
	形状	不整形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、現況を前提に現地での測定による。			
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2土地の北東を市有地内道路(幅員約4.5m~5.5m/公道と同様の扱い)に面している。市有地内道路はその先を県道に接続している。 ・市有地内道路及び物件2土地とも建築基準法上の道路に該当しない。建物建築の許可には建築基準法第43条2項2号が適用される可能性は高いが、担当課等に確認を要する。 			
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地は、現況更地。物件2土地は舗装済み共有通路(幅約4.5m)として使用している部分と、物件1土地を含む隣地が越境している状態で利用している部分(幅約3m)がある。 ・物件1土地の物件2土地への越境部分を含めた有効宅地面積は約190㎡である。 ・物件1土地の南東側は隣地より約5m高く、間知ブロック積擁壁と法面になっている。擁壁の基礎部分には空洞があり注意を要する。 			
供給処理施設	上水道	□あり □引込可 ■なし □不明(特記事項のとおり)		
	ガス配管	□あり □引込可 ■なし □不明(特記事項のとおり)		
	下水道	□あり □引込可 ■なし □不明(特記事項のとおり)		
特記事項	<p><供給処理施設について> 上下水道への接続は無い。物件土地の南東方にある県道内に上下水道管の敷設がある。接続については、専門業者への相談が必要である。但し、物件1、2土地についての下水道の受益者負担金は納付済みである。 ・ガスは、プロパンガスの利用地域。</p>			
	<p><埋蔵文化財について> 土岐市役所産業文化部へ聴取したところ、埋蔵文化財包蔵地には該当しないとの回答を得た。</p>			
	<p><土壌等汚染等について> 岐阜県ホームページの土壌汚染対策法に関する情報を参照したところ、現時点で目的物件は「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。</p>			
	<p><その他> 物件1土地は現況更地であるが、過去には建物(工場)が存在し、その基礎等が残存している可能性がある(※物件2土地内には基礎が露出している)。</p>			

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 (㎡)	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
1	13,500	0.74	183.88	1,837,000
2	13,500	0.21	312.67	886,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 土岐(県)-5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
19,000 (円/㎡)	$\times \frac{98.9}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{103.0}$	$\times \frac{100.0}{135.5}$	= 13,500 (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：公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

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。

物件1

格差の内訳	目的土地の格差率	備考
画地条件	0.80	法面・擁壁等
環境条件	1.00	
その他条件	1.15	物件2土地の一部と一体
その他条件	0.80	土砂災害特別警戒区域(一部)
相乗積	0.74	

物件2

格差の内訳	目的土地の格差率	備考
画地条件	1.00	
環境条件	1.00	
その他条件	0.30	現況道路
その他条件	0.70	土砂災害特別警戒区域
相乗積	0.21	

ウ 地積：登記数量による。

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	持分	競売市場 修正	評価額 (円) 万円未満四捨五入
	ア(1エ)	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	1,837,000	0	100%	100%	1/1	60%	1,100,000
2	886,000	0	60%	100%	1/6	60%	50,000
一括価格 (合計)							1,150,000

イ. 土地利用権等は、負担なしと判定した。

ウ. 物件2土地の約40%が隣地所有者により占有されている。

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 100%

カ. 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

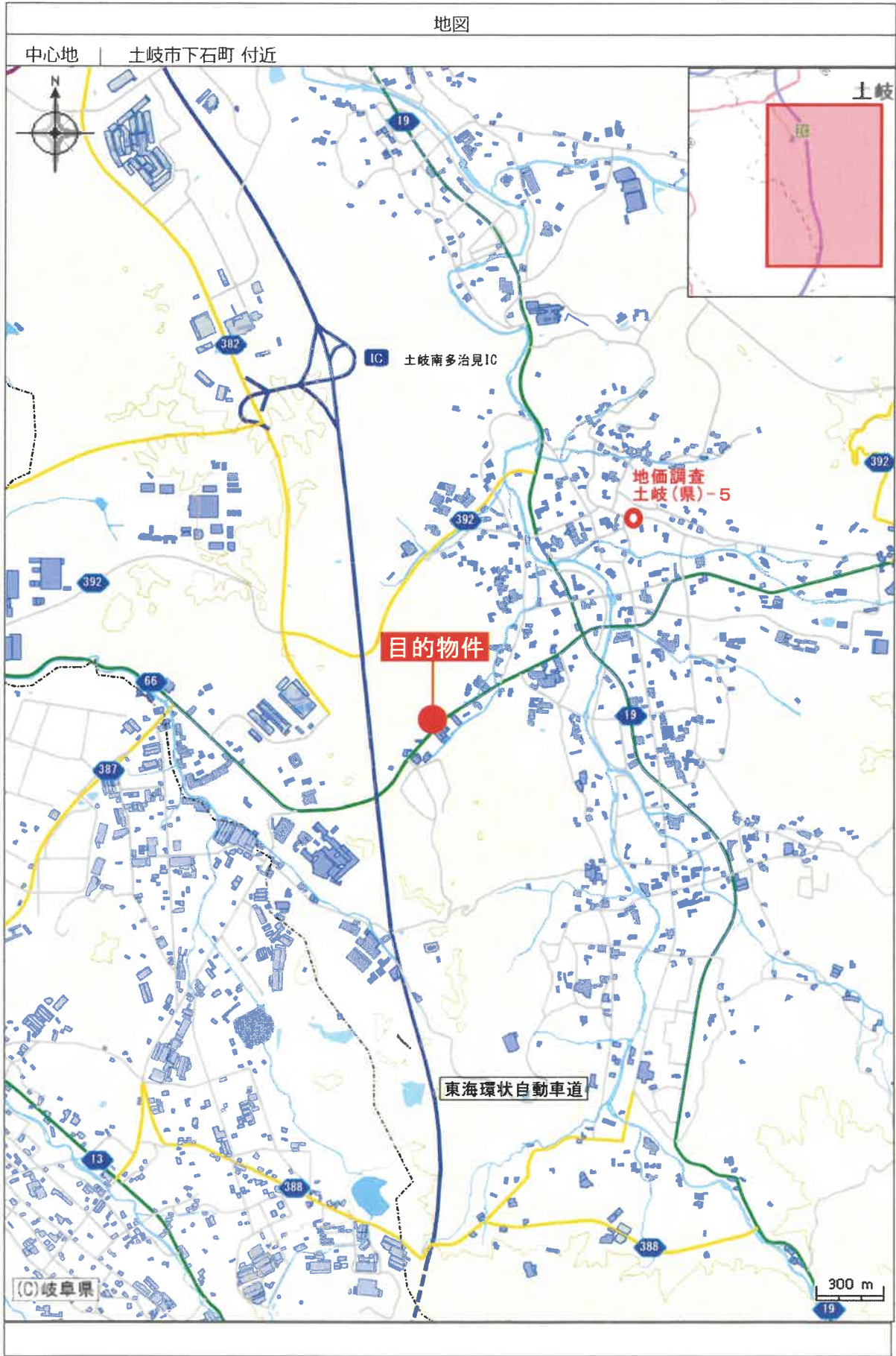
地価調査	土岐(県)-5
(所 在)	土岐市下石町字宮裏 1 3 2 3 番 3
(価 格)	19,000円/㎡
(位 置)	土岐市 4,800m
(価 格 時 点)	令和7年7月1日
(地 積)	254㎡
(供 給 処 理)	水道・下水道
(接 面 街 路)	市道 北 5.2m
(用 途 指 定 等)	非線引都市計画区域 準工業地域 (建蔽率60% 容積率 200%)
(地 域 の 概 要)	低層住宅が多いほか店舗等も見られる既存の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写
- 3 土地概況図(概略)
- 4 現況写真
- 5 ぎふ山と川の危険箇所マップ

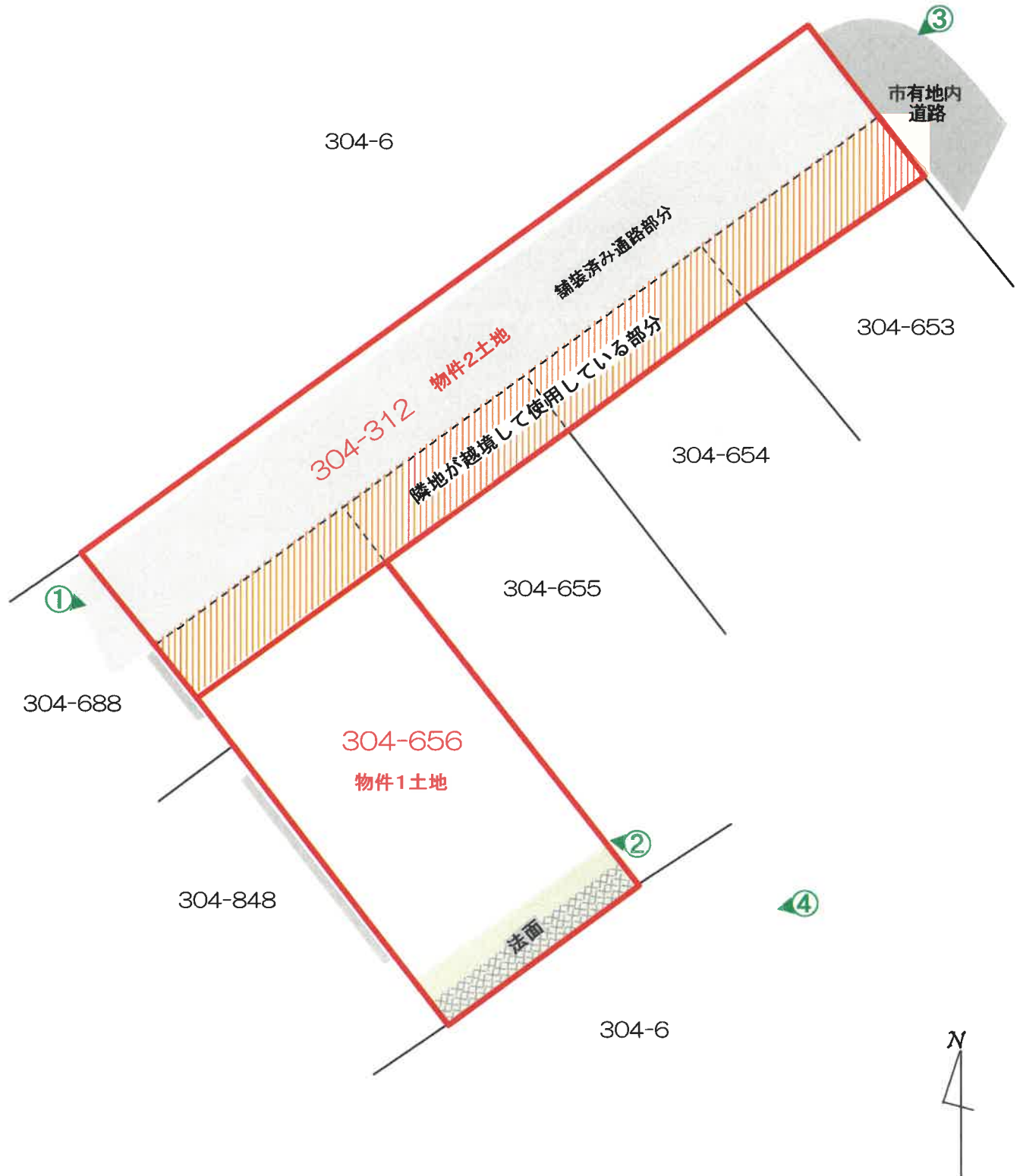
以 上

位置図



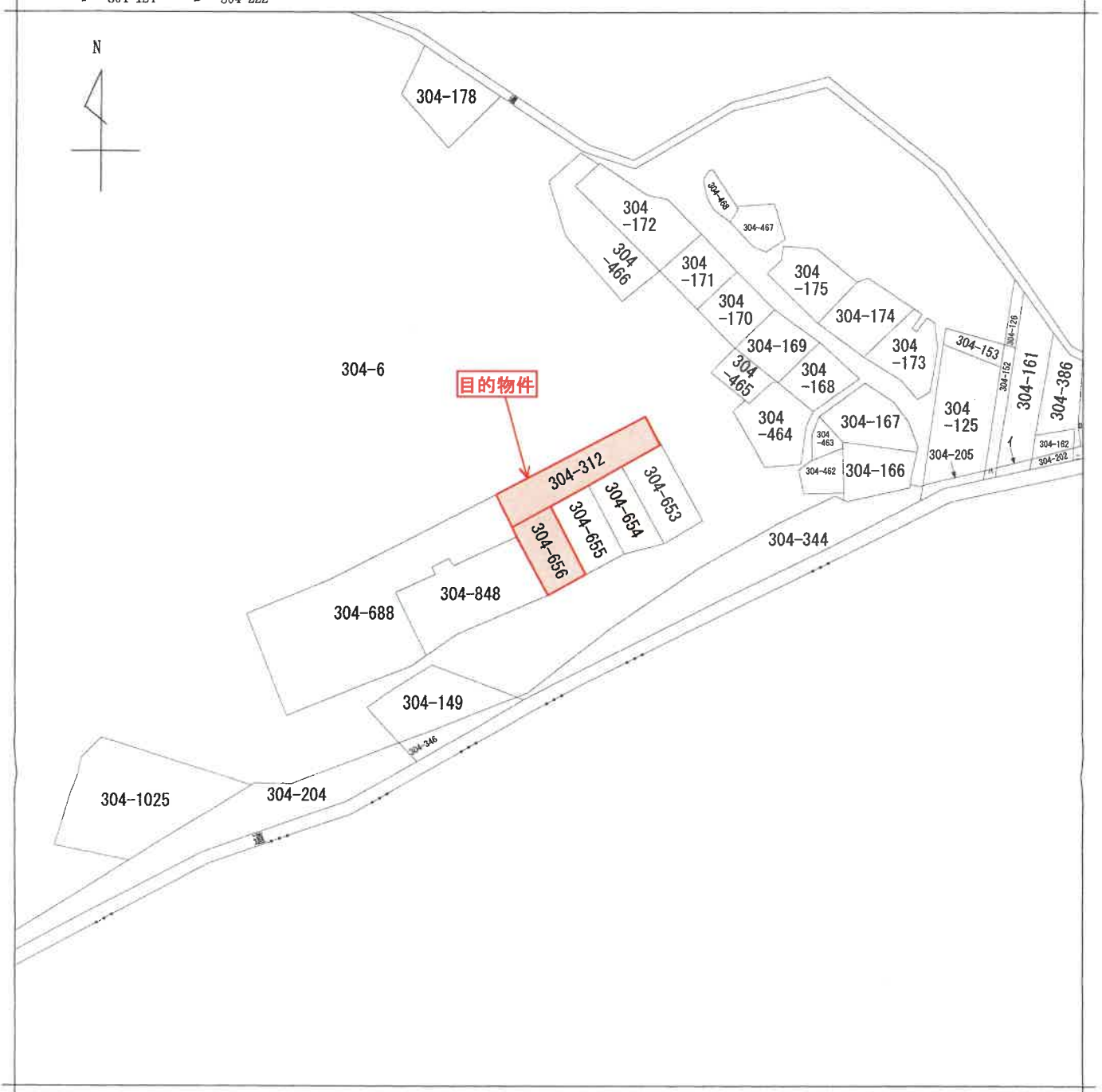
土地概況図(概略)

○ : 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。

イ 304-750 ハ 304-206
 □ 304-124 ニ 304-222



目的物件

(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	土岐市下石町字西山		地番	304番656			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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。

(岐阜地方務局多治見支局管轄)

令和7年11月26日

岐阜地方務局

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

A3→A4 サイズ縮小

公用

登記年月日：昭和61年7月31日

302411

前 304-312 後・新 304-312

地積測量図

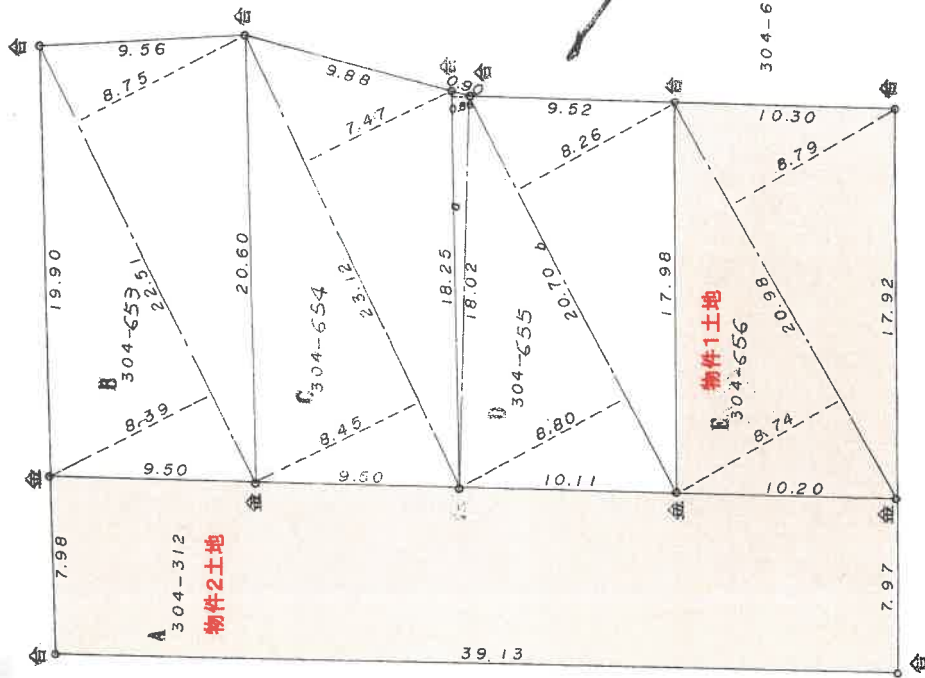
地番 304-653~656

土地の所在 土岐市下石町字西山

面積計算

地番	計算式	倍面積	面積
B 304-653	$22.51 \times (8.39 + 8.75)$	385	8214
C 304-654	$23.12 \times (8.45 + 7.47)$	368	0704
D 304-655	$a \cdot 18.25 \cdot X$ $b \cdot 20.70 \times (8.80 + 8.26)$	15	6950
E 304-656	$20.98 \times (8.74 + 8.79)$	367	7794
計	1057.925		74512.541
			312166.49

筆界	境界線の種類
合	合成樹脂標
合	金属標



昭和61年7月/日登記

縮尺 1/250

申請人

(昭和61年7月30日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(会員専用)

公用

令和7年11月26日 岐阜地方務局 登記官

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 多治見支局 管轄)

請求番号：18-3

A3→A4 サイズ 縮小

現況写真

写真① 物件2土地、西端より撮影



写真② 物件1土地、南東端より撮影



写真③ 物件2土地の北東端付近を撮影



写真④ 物件1土地の法面付近を撮影



ぎふ山と川の危険箇所マップ

中心地 | 土岐市下石町 付近



凡例

-  土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) 区域名称
-  土砂災害警戒区域(イエローゾーン)