

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月11日から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月 9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 7月 2日 午前10時00分から 令和 8年 7月 2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 5月20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

5 所 在 土岐市駄知町字蟹沢  
地 番 1493番4  
地 目 雑種地  
地 積 467平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A

共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $\frac{32}{100}$ 分の8

共有者 B 持分 $\frac{32}{100}$ 分の8

共有者 C 持分 $\frac{32}{100}$ 分の8

共有者 D 持分 $\frac{32}{100}$ 分の3

共有者 E 持分 $\frac{32}{100}$ 分の5





## 物件目録

5 所 在 土岐市駄知町字蟹沢  
地 番 1493番4  
地 目 雑種地  
地 積 467平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A  
共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $3\frac{2}{8}$   
共有者 B 持分 $3\frac{2}{8}$   
共有者 C 持分 $3\frac{2}{8}$   
共有者 D 持分 $3\frac{2}{3}$   
共有者 E 持分 $3\frac{2}{5}$



令和 7年 (ケ) 第 10号  
令和 7年 9月16日受理  
令和 8年 4月22日提出  
物件5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

5 所 在 土岐市駄知町字蟹沢  
地 番 1493番4  
地 目 雑種地  
地 積 467平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A  
共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $3\frac{2}{8}$   
共有者 B 持分 $3\frac{2}{8}$   
共有者 C 持分 $3\frac{2}{8}$   
共有者 D 持分 $3\frac{2}{8}$   
共有者 E 持分 $3\frac{2}{5}$



占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 有限会社羽柴化学 工業所	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H12・5・1 ----- 自R7・5・1 至R8・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車2台分 執行官の意見のと おり
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 ----- 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車1台分 執行官の意見のと おり
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H15・9・1 ----- 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車1台分 執行官の意見のと おり
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 ----- 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車1台分 執行官の意見のと おり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 Fは母親で、令和3年に死亡しました。Bは姉、Cは妹で、Dは兄の子で、Eは兄の妻です。</p> <p>2 物件5土地は、3人の人と有限会社羽柴化学工業所に駐車場として貸しています。貸主はFが貸していました。有限会社羽柴化学工業所には2台分を貸していました。それ以外には貸していません。場所は決まっています。Fの時代から貸し出しました。 有限会社羽柴化学工業所、G、H、Iに貸していました。</p> <p>3 物件5土地の北隣の隣地との境界はフェンスで、フェンスは隣地の物です。 (面接による聴取)</p>
■ A代理人 J	<p>1 物件5土地の駐車場を貸している相手は、有限会社羽柴化学工業所、G、H、Iです。有限会社羽柴化学工業所及びHについては、賃貸借契約書がありますが、他はありません。地代はいずれも1台あたり3,000円です。 (書面による回答)</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



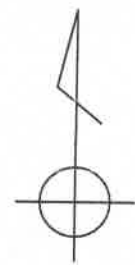
- 1 物件5土地は、南側を道路に接した更地である。
- 2 物件5土地は、現在、駐車場として利用されており、有限会社羽柴化学工業所外3名が駐車場として占有・使用しているものと思料する。なお、その占有権原は、賃借権であるが、対抗要件を備えていないので、買受人には引受けにならないものと思料する。
- 3 物件5土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

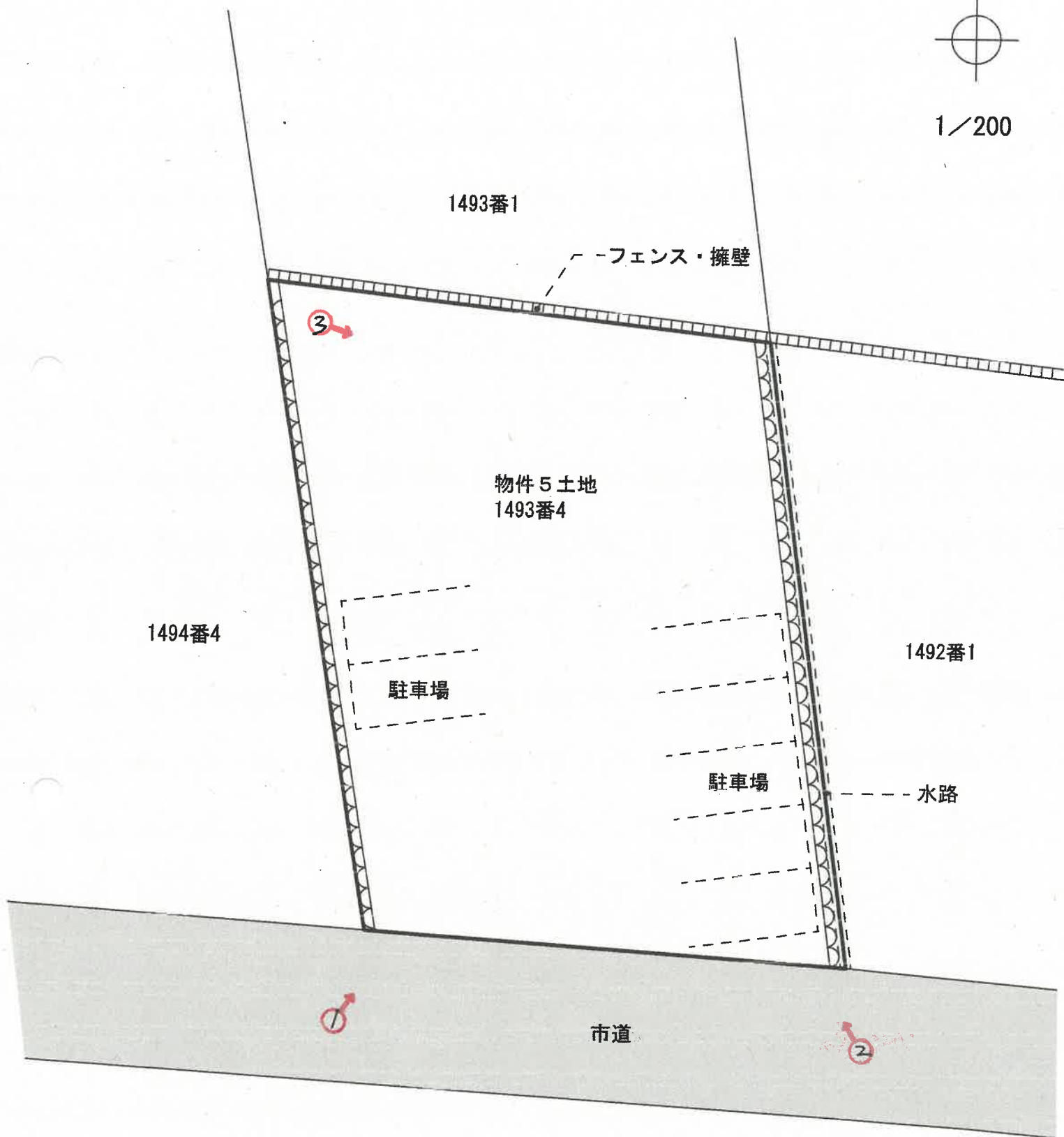
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月22日(水) 14:10-14:20	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年11月10日(月) 11:00-11:20	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、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

# 土地概況図



1/200



図面と現況の相違がある場合は  
現況優先です。  
図面作成に当たっては、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。

写真撮影方向を矢印で示す  
○内 写真番号

写真 1



物件 5 土地

写真 2



物件 5 土地

写真 3



物件 5 土地

令和7年(ケ)第10号 - 2

令和7年11月10日

現地調査

令和8年4月20日

評価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

整理番号

吉評第25-273-2号

発行日付

令和8年4月20日

評価人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件5 (土地)	金 4,240,000 円

## 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）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	現 況
5	所 在	土岐市 駄知町字蟹沢	
	地 番	1493番4	
	地 目	雑種地	
	地 積	467m <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 5 )

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。 ※道路距離は選択ルートにより変わります。	駄知小学校の南東方約900m(直線距離)に位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	中央本線	土岐市駅	南東方	7.2km
	東鉄バス	——	東駄知	南方	160m
付 近 の 状 況	戸建住宅と製陶所等の事業所が混在する地域。				
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	準工業地域			
	指 定 建 蔽 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域			
	土砂災害警戒区域	指定なし			
	水 防 法	計画規模 指定なし 想定最大規模 浸水想定区域(浸水深0.3m未満)			
そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域				
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	467㎡			
	間 口	約18.5m			
	奥 行	約24.5m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路	南側が幅員約6mの舗装市道61664号線に概ね等高に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	目的土地上に建物はなく、敷地の一部は駐車場として利用されている。うち、5台分が賃貸されている。 目的土地の東側隣地との境界には水路が設けられているが、水路の一部(主に北側)は目視困難な状況となっている。 目的土地は北側隣地より2m程度高く、境界には擁壁、フェンスが設置されている。また、目的土地は西側隣地より等高～1.5m程度高く、境界には石積の擁壁が設けられている。				
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 checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)			
特 記 事 項	土岐市役所で確認したところ、上下水道は南側市道に本管が整備されているが、引き込みはない、とのことである。 東濃県事務所環境課に照会したところ、水質汚濁法に規定する有害物質使用特定施設の届出はない、との回答を得た。また、現地調査の外観からは土壌汚染の可能性は低い、と考えられるが、詳細は不明である。 埋蔵文化財については、土岐市役所で確認したところ、現在のところ指定されていない、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

#### ① 物件5 (土地)

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	その他補正率 エ	更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
5	14,700	103.0%	467	100.0%	7,071,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 土岐(県)-6

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
14,900 (円/㎡)	$98.0 \times \frac{\quad}{100.0}$	$100.0 \times \frac{\quad}{100.0}$	$100.0 \times \frac{\quad}{99.0} \approx$	14,700 (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)
1.0%	0.0%	-2.0%	0.0%	99.0%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

規模・形状	接面街路他	方位高低差	その他	(相乗計)
0%	0%	3%	0%	103.0%

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。

物件番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格の控除及び 加算(円)	占有減価 率	市場性修 正率	競売市場 修正率	個別価格 割合	評価額(円)
	1㊦オ ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ (万円未満四捨五入)
5	7,071,000	0	100.0%	100.0%	60.0%	100.00%	4,240,000

イ 敷地利用権価格は生じない、と判断した。

ウ 占有減価率

補正を要する第三者占有はない。

エ 市場性修正率

本件の場合、特段の市場性修正は不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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した。

## 第6 参考価格資料

地価調査	土岐(県)-6
(所 在)	土岐市駄知町字柿添2385番2
(価 格)	14,900 円/m <sup>2</sup>
(位 置)	土岐市駅6.9km
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	260 m <sup>2</sup>
(接面街路)	東 7m 市道
(用途指定等)	準工( 60, 200 )
(地域の概要)	一般住宅のほか小売店舗、陶磁器工場が見られる混在住宅地域

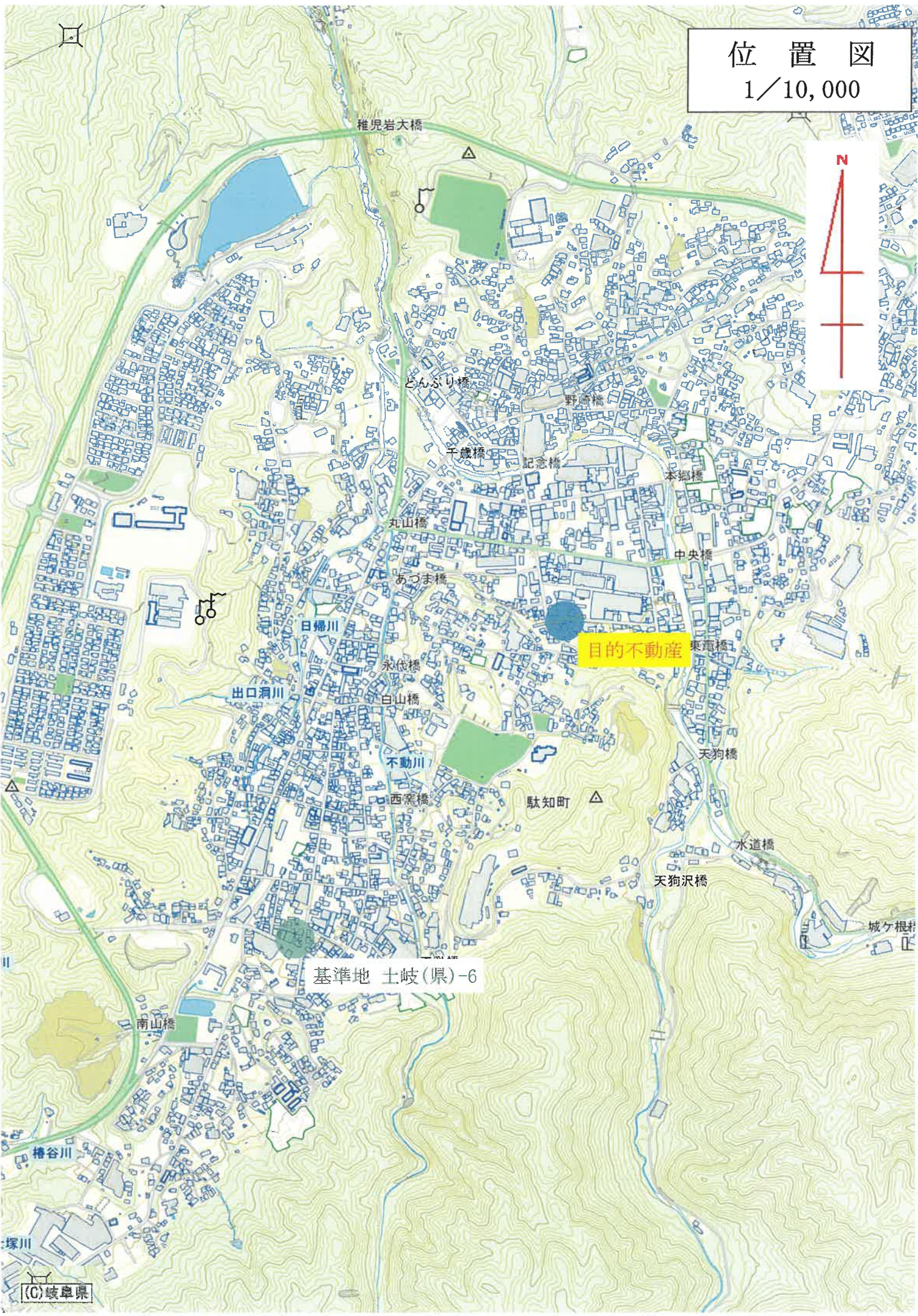
## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図等
- 2 公図写
- 3 土地概略図
- 4 写真

以 上

# 位置図

1/10,000



稚児岩大橋

どんぶり橋

千歳橋

野崎橋

記念橋

本郷橋

丸山橋

中央橋

あこま橋

東電橋

日掃川

永代橋

白山橋

天狗橋

出口酒川

不動川

西雲橋

駄知町

水道橋

天狗沢橋

城ヶ根

基準地 土岐(県)-6

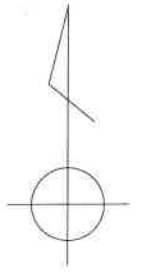
南山橋

樽谷川

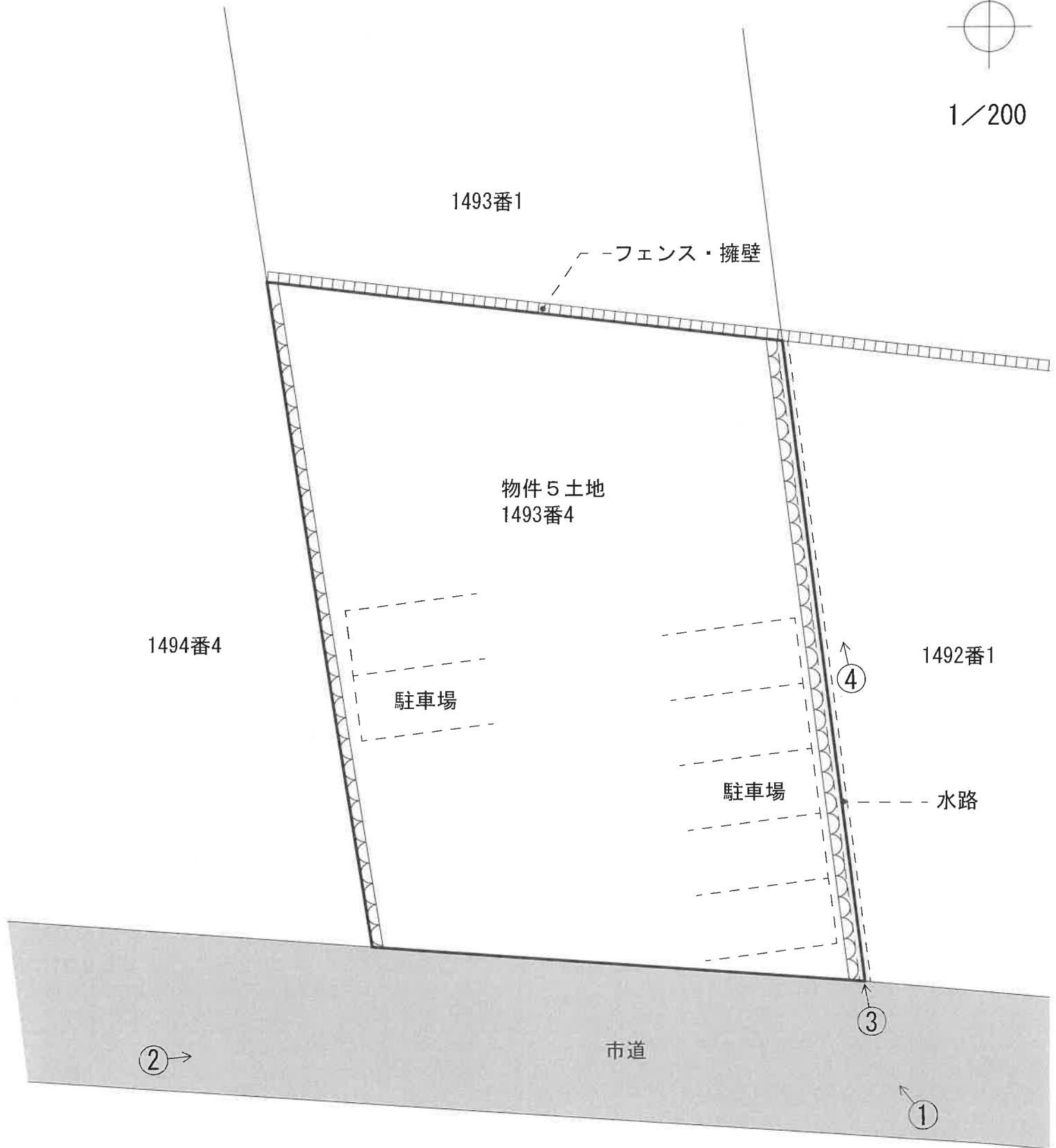
塚川



# 土地概況図



1/200



図面と現況の相違がある場合は  
現況優先です。  
図面作成に当たっては、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。

No. 1



No. 2



No. 3



No. 4

