

必ずお読みください！！

注 意 書

本件は岐阜地方裁判所多治見支部から岐阜地方裁判所本庁で取り扱うこととなり、事件番号が変更されています。

変更後の事件番号は、3点セット冒頭の「期間入札の公告」の右上に表示された事件番号(1から始まる5桁の番号・黄色部分)となります。

令和8年(ケ)第1●●●●号

期 間 入 札 の 公 告

令和8年▲月■日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 ○ ○ ○ ○

【入札手続きに関しては、次の事項にご注意ください。】

1) 入札にあたっては、前記記載の変更後の事件番号(1から始まる5桁の番号・黄色部分)を記載した入札書を岐阜地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。

※物件明細書、現況調査報告書及び評価書に記載された事件番号(岐阜地方裁判所多治見支部の事件番号)を記載しないでください。

2) 入札保証金は、岐阜地方裁判所本庁あての振込依頼書(振込先が「ギフトサイ」となっているものに、前記記載の変更後の事件番号(1から始まる5桁の番号・黄色部分)を記載してください。)を利用し、岐阜地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

誤って入札保証金を岐阜地方裁判所多治見支部に振り込んだ場合は無効となり、岐阜地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には、数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問い合わせ】

岐阜地方裁判所本庁 執行官室 電話番号 058-262-5310(直通)

【事件の内容に関するお問い合わせ】

岐阜地方裁判所本庁 不動産競売係 電話番号 058-262-5217(直通)

令和2年8月4日入札開始分から制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年8月4日入札開始分※から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

※農地は令和2年10月6日入札開始分から

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、**マイナンバーが記載されていないもの**を提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

岐阜地方裁判所執行官室 ☎ 058-263-4231

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12日

岐阜地方裁判所

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 8年 9月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月15日 午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月 1日 午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 9月29日 午前10時00分から 令和 8年 9月29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 3.3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 8月12日から当庁執行係書記官室（1階）に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-----|--------------------|--|--|
| 1 | 所 在 | 恵那市大井町字学頭 | | |
| | 地 番 | 1 1 4 7 番 6 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 1 7 . 0 0 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|--|
| 2 | 所 在 | 恵那市大井町字学頭 1 1 4 7 番地 6 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 7 番 6 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 9 8 . 4 5 平方メートル | |
| | | 2階 | 3 6 . 4 3 平方メートル | |
- (附属建物)
- | | | | | |
|--|-------|------------|------------------|--|
| | 符 号 | 2 | | |
| | 種 類 | 物置 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 2 . 4 2 平方メートル | |
| | | 2階 | 1 2 . 4 2 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月10日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 伊 藤 弘 敏

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1】

隣地(地番1147番30、1147番108、1147番109)との境界が不明確である。

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1147番30の一部分、1147番305)を通行のため利用している。通行するにあたり同各土地所有者の承諾を得る必要がある。

《 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、関係者の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 恵那市大井町字学頭
 地 番 1 1 4 7 番 6 3
 地 目 宅地
 地 積 3 1 7. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 恵那市大井町字学頭 1 1 4 7 番地 6 3
 家屋 番号 1 1 4 7 番 6 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 9 8. 4 5 平方メートル
 2階 3 6. 4 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 1 2. 4 2 平方メートル
 2階 1 2. 4 2 平方メートル



令和7年(ケ)第26号
令和7年11月27日受理
令和8年2月5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 恒 川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 恵那市大井町字学頭

地 番 1147番63

地 目 宅地

地 積 317.00平方メートル

2 所 在 恵那市大井町字学頭1147番地63

家屋番号 1147番63

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 98.45平方メートル

2階 36.43平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床面積 1階 12.42平方メートル

2階 12.42平方メートル

(土地・建物用)

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 1
現況地目	■宅地(物件 1) □雑種地(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 上記の者が物件 1 土地上に物件 2 主建物及び同附属建物 2 を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が主建物を住居として、附属建物 2 を物置として、それぞれ使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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 (所有者)	1 私は、物件1, 2土地建物の所有者です。物件2主建物には私が居住しており、同附属建物2は私が物置として使用しています。物件2建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありませんが、1階廊下部分に沈む箇所が多数あります。また、物件2建物内で犬や猫を飼っていません。 3 物件2主建物2階天井部分には天井裏にいた小動物の尿のシミがあります。 4 物件1土地への進入路として、同土地の南東側隣地(地番1147番30)と同隣地の概ね南西側隣地(1147番305)を通行していますが、同各土地の所有者との間で通行に関する金銭の支払いはしていませんし、各所有者から通行料名目の金銭の請求をされたこともありません。 5 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。
■ 恵那市役所建設課担当者	1 物件1土地へは同土地の概ね南側に恵那市が管理する道(地番1147番173)から進入路として道路敷(私道)となっている部分を通行することとなるがその道路敷(私道)部分の土地地番等は分かりません。

(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、2土地・建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1土地は道路に接しない無道路地で、同1土地上に物件2主建物及び同附属建物2が建てられている。なお、同土地には土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇（工作物）が存在する。
 - 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、主建物を所有者が居宅として、附属建物2を物置として、それぞれ占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
 - 3(1) 本件買受人は、物件1土地への進入路として同隣地（地番1147番30（一部分）（写真14参照）、地番1147番305（写真15参照））を通行するにあたり同隣地所有者の承諾を得る必要があるものと思料する。
(2) 上記(1)の隣地（地番1147番305）から恵那市が管理する道路までの道路敷となっている私道がどの土地の一部分を通行しているかは関係人の陳述及び現地調査では不明であった。
 - 4(1) 物件2主建物1階廊下部分に不安定な箇所が確認できた。（写真13参照）
(2) 物件2主建物2階天井部分には天井裏にいた小動物の尿のシミが確認できた。
 - 5 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが、関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地との境界付近の状況から、特に争いはないものと思料する。
 - 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

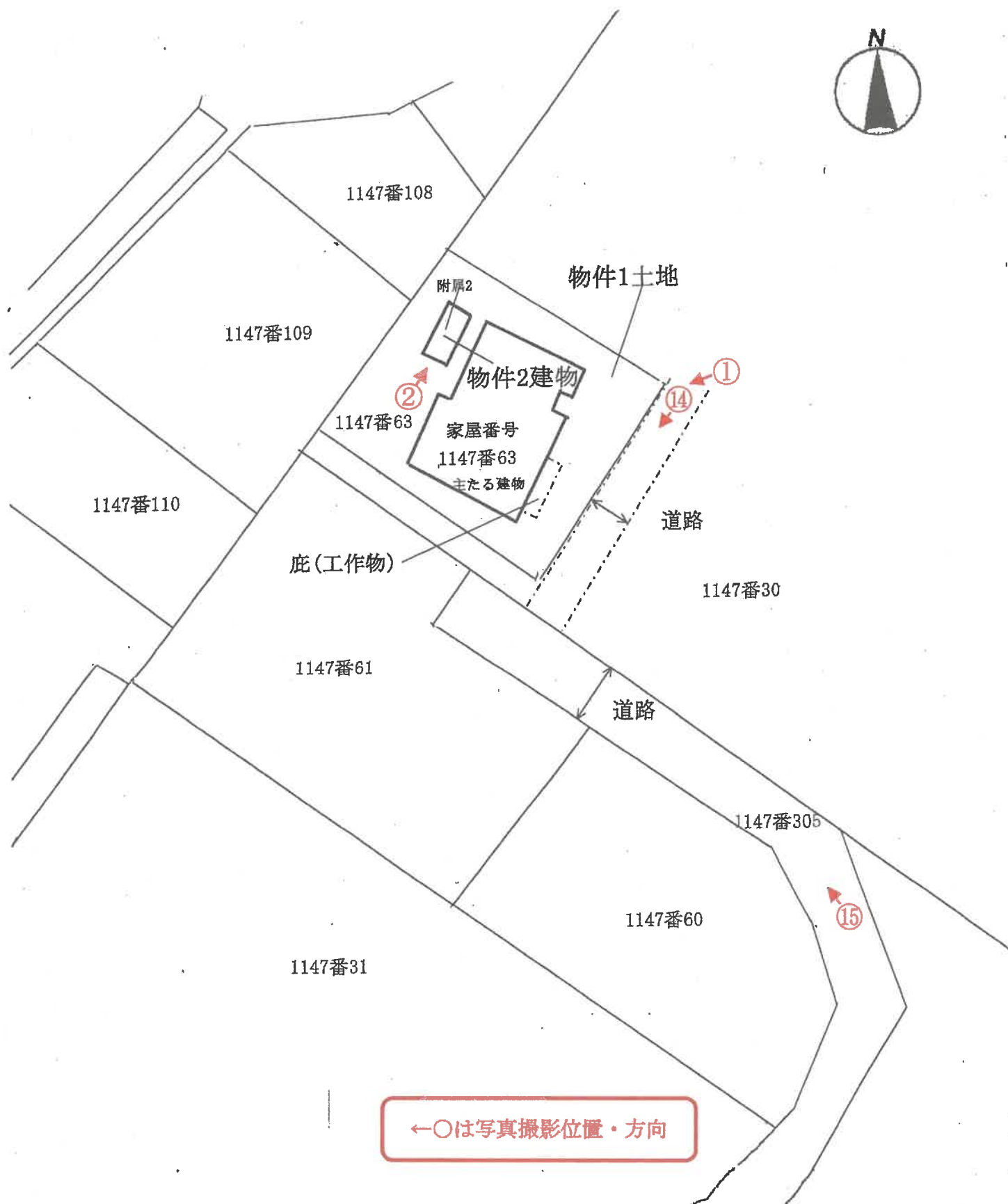
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月3日(水) 11:20-11:30	岐阜地方法務局 多治見支局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年12月24日(水) 14:30-14:45	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年1月15日(木) 9:50-10:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
8年1月29日(木) 11:40-12:00	恵那市役所建設課	恵那市道から物件1土地へ通行する道路の確認
(特記事項) ☒ 令和8年1月15日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

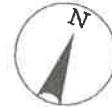
(現況と異なる場合、現況、優先)



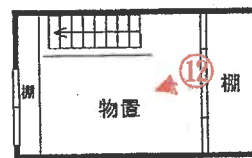
建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

二階平面図



附属建物2

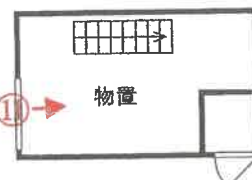


主たる建物



一階平面図

附属建物2



主たる建物



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件2主建物

物件2附属建物2



物件1土地

写真2

物件2附属建物2



写真 3

物件 2 主建物

1 階室内



写真 4

物件 2 主建物

1 階室内



写真5

物件2 主建物

1階室内



写真6

物件2 主建物

1階室内

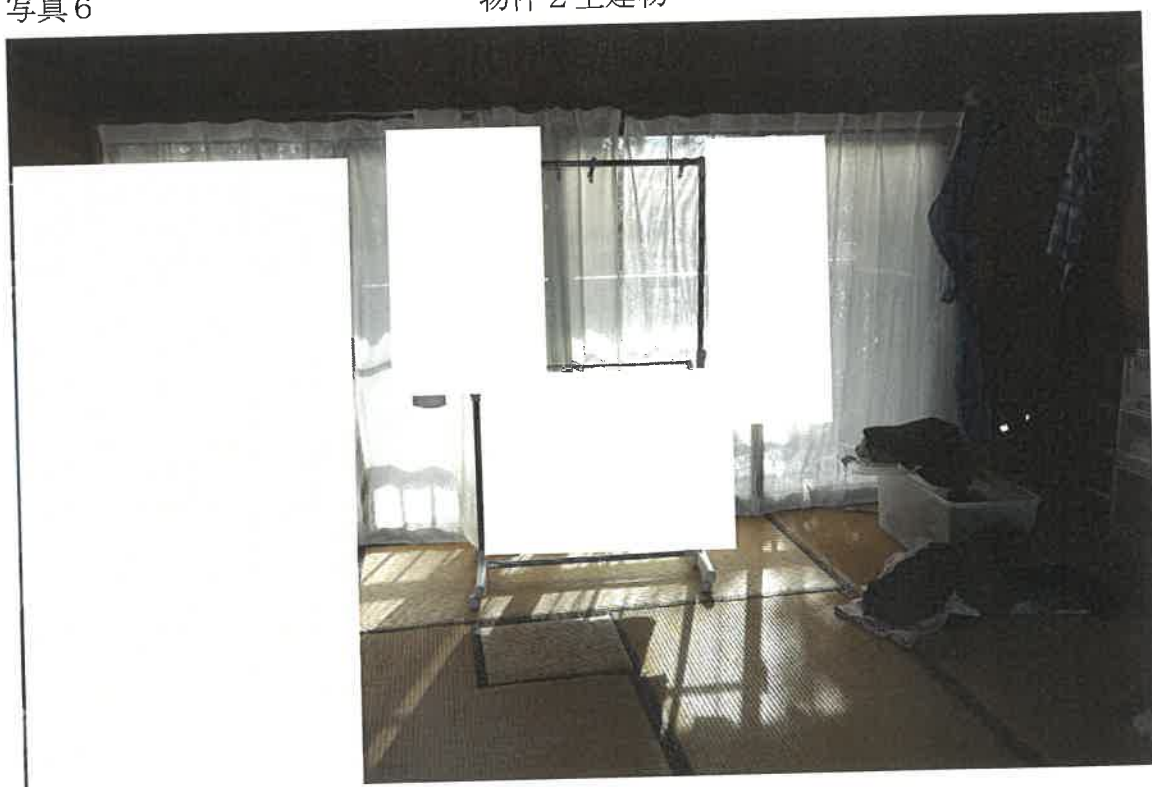


写真7

物件2 主建物

1階車庫内



写真8

物件2 主建物

1階室内



写真 9

物件 2 主建物

2 階室内

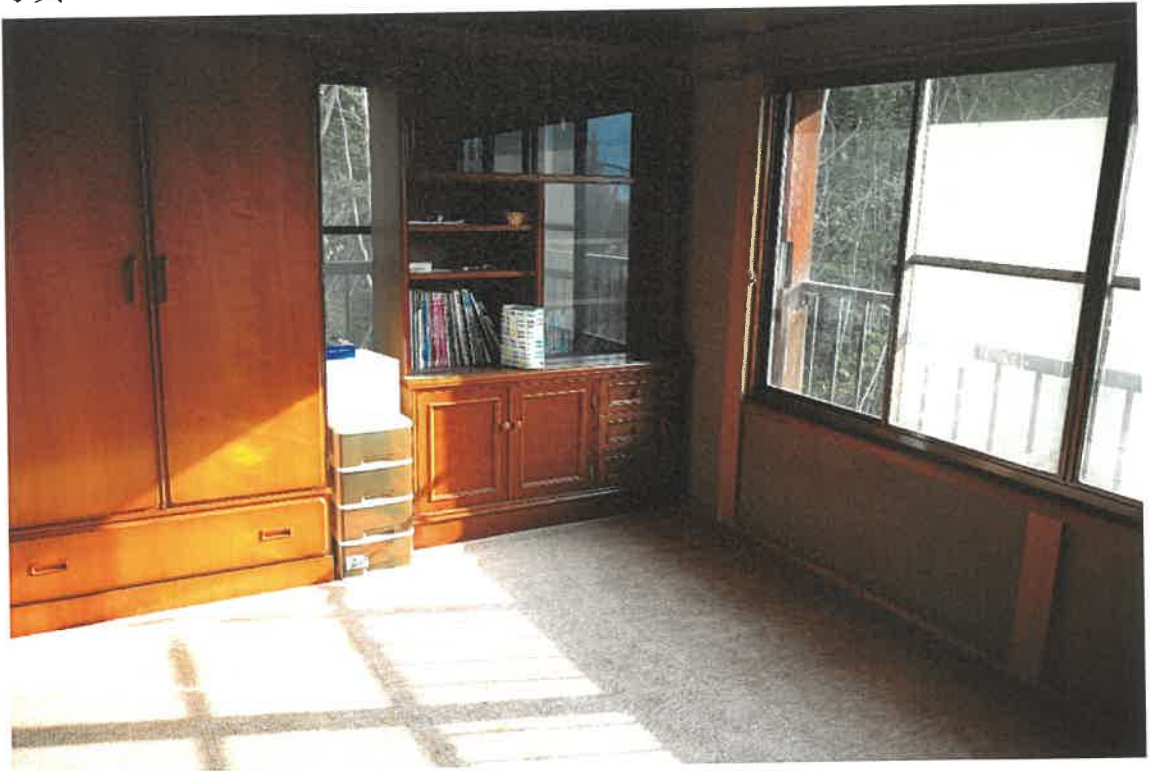


写真 1 0

物件 2 主建物

2 階室内



写真 1 1

物件 2 附属建物 2

1 階室内



写真 1 2

物件 2 附属建物 2

2 階室内



写真 1 3

物件 2 主建物 1 階廊下の不安定な箇所



写真 1 4 物件 1 土地の南東側隣地（地番 1 1 4 7 番 3 0）の一部が同土地への進入路となっている状況



写真15 物件1土地の進入路（地番1147番305）となっている状況



令和 7 年（ケ）第 26 号

令和8年1月15日 現地調査

令和8年2月5日 評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

整理番号

キ第8162号

発行日付

令和8年2月6日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一括価格	
金 2,450,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 1,190,000 円
物件2 (建物)	金 1,260,000 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。
- 3 物件[1]の内訳価格は物件[2]のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[2]の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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。
- 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
1	所 在	恵那市大井町字学頭		概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 4 7 番 6 3		
	地 目	宅地		
	地 積	317.00㎡		
2	所 在	恵那市大井町字学頭 1 1 4 7 番地 6 3		概ね左記に同じ。
	家屋番号	1 1 4 7 番 6 3		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺 2 階建		
	床面積	1 階	98.45㎡	
		2 階	36.43㎡	
		3 階		
		延面積	134.88㎡	
	(附属建物)			
	符 号	2		
	種 類	物置		
	構 造	木造かわらぶき 2 階建		
	床面積	1 階	12.42㎡	
2 階		12.42㎡		
延面積		24.84㎡		
番号	特記事項			

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

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(直線距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R	中央本線	恵那	北東方	1,400m
	東鉄	—	関戸	南西方	510m
付 近 の 状 況	丘陵地の、一般住宅等を中心とした既成住宅地域。				
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		第一種低層住居専用地域		
	指 定 建 ぺ い 率		50%		
	指 定 容 積 率		80%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		317.00㎡		
	間 口		約19m		
	奥 行		約17.5m		
	形 状		略台形(後掲「建物図面」等参照)		
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約3m程度のアスファルト舗装道路（私道：建築基準法上道路に該当しない）に、0～1.8m程度高く接面する一方路地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物主たる建物及び附属建物2のほか、庇(工作物)等も存する。				
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	*駅及びバス停…直線距離については、誤差が存することに注意されたい。また、バス停は、運行本数の縮小及びバス停の廃止並びに運営主体の変更等があることに注意されたい。 *供給処理…調査時点の状況であり、競売実施時には変更が有り得ることに注意されたい。 *埋蔵文化財…恵那市教育委員会からの聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 *土壌等汚染等…丘陵地の、一般住宅を中心とした住宅地という土地履歴から、特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有せず、関係機関からの聴取でも、土壌汚染の可能性は低い、検査を実施しておらず、詳細は不明である。また、地中残置物についても、同様と考えられる。 *災害等…物件1土地は「土砂災害(特別)警戒区域」等の指定はされていないが、周辺にはその指定がある。また、擁壁(工作物)の届け出は確認できなかった。 *道路について…接面道路は、幅員が4m未満であるが、建築基準法第42条2項道路に該当しないため、セットバック不要である。建築基準法上の道路でないが、再築の際の接道要件としては、建築基準法第43条第2項2号の許可により、充足することが可能な場合があることを、岐阜県東濃建築事務所で確認した。				

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

区 分		主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和45年9月30日新築 昭和56年6月1日取毀 昭和56年8月4日変更、増築 昭和63年月日不詳増築
	経 過 年 数	約55年
	経済的残存耐用年数	一 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング、塗り壁等
	内 壁	繊維壁、塗り壁及び合板等
	天 井	合板等
	床	畳、フロアリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	134.88㎡
	増 改 築 の 有 無	増築あり
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別紙「建物間取図(概略)」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		別冊「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項		*アスベストの吹付け等は、その規制について段階的に厳しくなってきた経緯があり、建築時期等から、当初の建築時(S45.9.30)には、そのリスクは否定できなく、増築時(S63.年月日不詳)には、そのリスクは少ないと推認される。ただし、アスベストの建材使用については、専門機関の検査を実施しておらず、不明で、健康被害及び解体時の割増費用等の発生があることを注意されたい。 *建物の耐震性については、新築時(S45.9.30)は、新耐震基準(昭和56年6月1日)前の建築で、増築時(S63.年月日不詳)は、新耐震基準後の建築であると推定される。 *建物調査は、目視を前提としており、床下等のシロアリ被害等の有無は、未調査であるため、不明である。 *昭和時代の建築で、室内は全体的に老朽化が目立つ。特に床の歪は随所で見られた。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和63年月日不詳新築
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	一 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	塗り壁、亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	合板等
	天 井	コンクリート張り・板張り等
	床	コンクリート打ち放し、板張り等
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	24.84㎡
	増 改 築 の 有 無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	別紙「建物間取図(概略)」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		別冊「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項		*アスベストの吹付け等は、その規制について段階的に厳しくなってきた経緯があり、建築時期等から、そのリスクは少ないと推認される。ただし、アスベストの建材使用については、専門機関の検査を実施しておらず、不明で、健康被害及び解体時の割増費用等の発生があることを注意されたい。 *建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)後の建築であると推定される。 *建物調査は、目視を前提としており、床下等のシロアリ被害等の有無は、未調査であるため、不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

目的土地の建付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	建 付 地 価 格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	17,800	0.884	317.00	0.90	4,489,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 恵那ー3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
22,000 (円/㎡)	100.5 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 124.0	= 17,800 (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要因格差である。

(形状)	(地勢等)	(行止り)	(規模)	相乗計
-2%	-7%	-3%	0%	88.4%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 2 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2 主建物	131,000	134.88	3.00%	530,000
2 附属2	90,000	24.84	3.00%	67,000
一体				597,000

物件番号	償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
2 主	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2 附属2	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記事項証明書記載延床面積及び概測数量

ウ 現価率 定率法現価率＝残価率[累乗]（経過年数/経済的耐用年数）

定額法現価率＝1-（1-残価率）×（経過年数/経済的耐用年数）

観察法現価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

物件2主たる建物及び同附属建物2は耐用年数満了しており、残価程度と判断した

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格等を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	4,489,000	0.45	法定地上権	2,020,000

イ．土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 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)
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ ×オ
1	4,489,000	-2,020,000		80.0%	60.0%	1,190,000
2	597,000	2,020,000	100.0%	80.0%	60.0%	1,260,000
一括価格 (合計)						2,450,000

ウ．本件においては、占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ．再築の可否の不確実性等、他の不動産と比較して、市場性等の減退を考慮。

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

地価公示	恵那ー3
(所 在)	恵那市大井町字南関戸2042番32
(価 格)	22,000 円/㎡
(位 置)	J R中央本線 恵那駅 約1,800m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	165 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北東 5m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 1 低専地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)
(地域の概要)	住宅のほか農地も見られる小学校に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上



4318.3
那珂高等学校

大井町

大井第二小

県道巨大那珂線

公示地

目的物件

大井小学校

那珂高等学校

那珂中学校

中山道

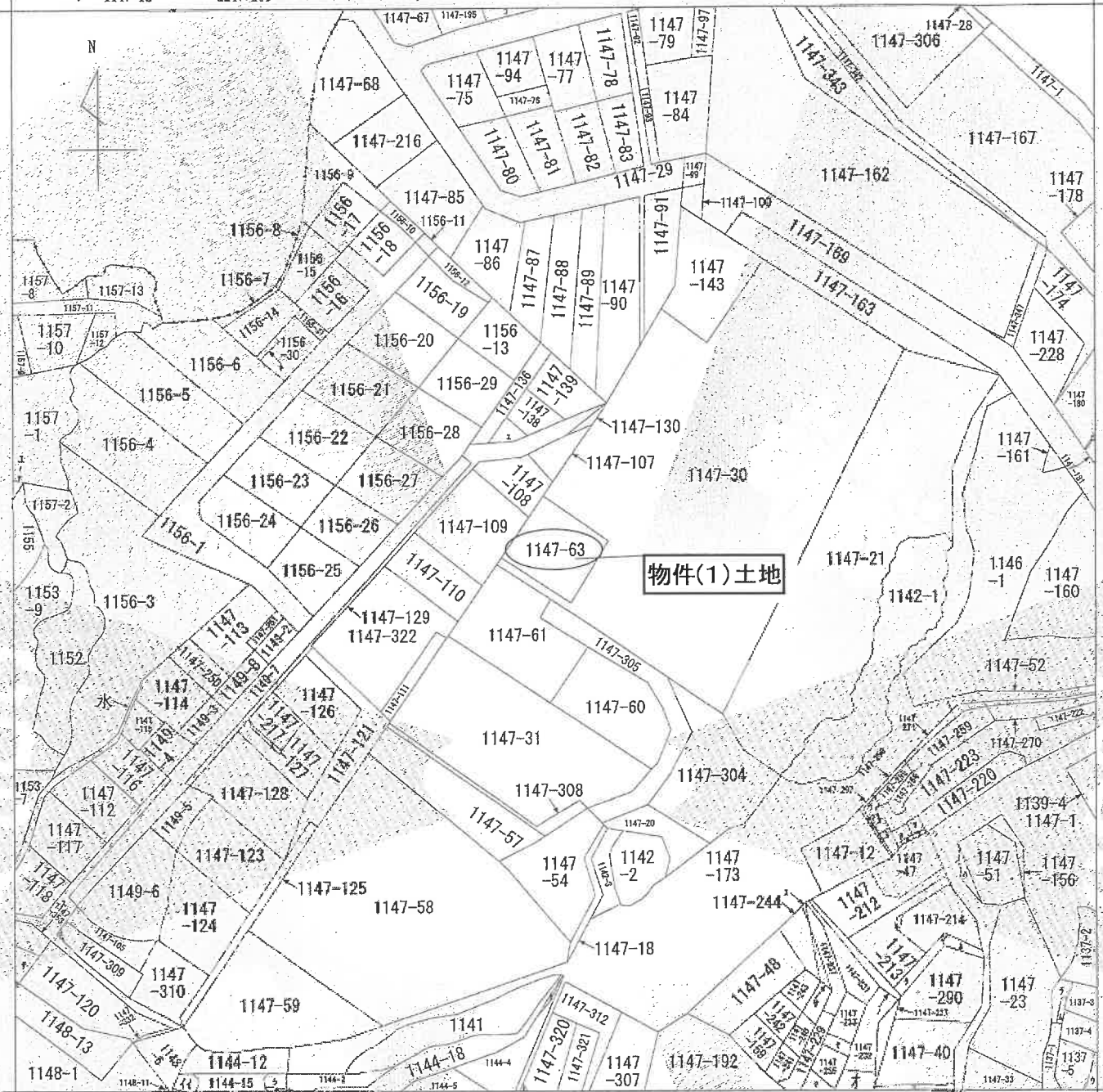
那珂郵便局

市川公園

目的物件等の位置図

1
10,000

イ 1147-74 ハ 1147-157 ホ 1147-207 ト 1147-215 テ 1147-238 ニ 1147-255
ロ 1147-13 ヒ 1147-188 ヘ 1147-208 チ 1147-221 セ 1147-245 ノ つづく



(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	恵那市大井町字学頭			地番	1147番63		
出力縮尺	縮尺不明	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	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。

(岐阜地方法務局中津川支局管轄)

令和7年12月3日

岐阜地方法務局多治見支局

登記官

請求番号：5-1

(1/2)

A4版に縮小

公図写

公用

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12月3日

岐阜地方は發局多治見支局

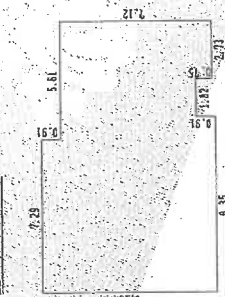
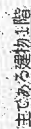
登記員

請求番号：5-2

各階平面図	家族番号 1147-63	建物区分
-------	-----------------	------

1147-63

惠那市大井町字頭1147番地63



7.29 x	0.91	5.6336
12.90 x	5.37	82.1730
8.35 x	0.91	7.5985
2.73 x	0.75	2.0475
		98.4529

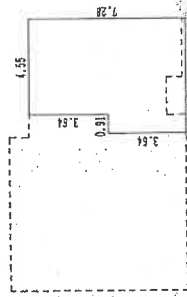
+

床面積 98.45 m²



4.55	x	7.28
0.91	x	3.64

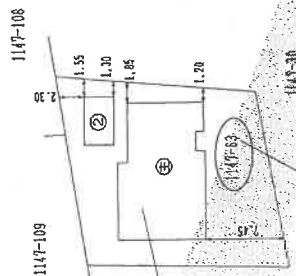
床面褶

床面積 36.43 m²

求積表		
4.55 x	2.73	12.4215

来面交清、

麻面精、12.42 W



物件(2)建物

物件(1)土地

A4版に縮小

者成作

呂(作成)

250

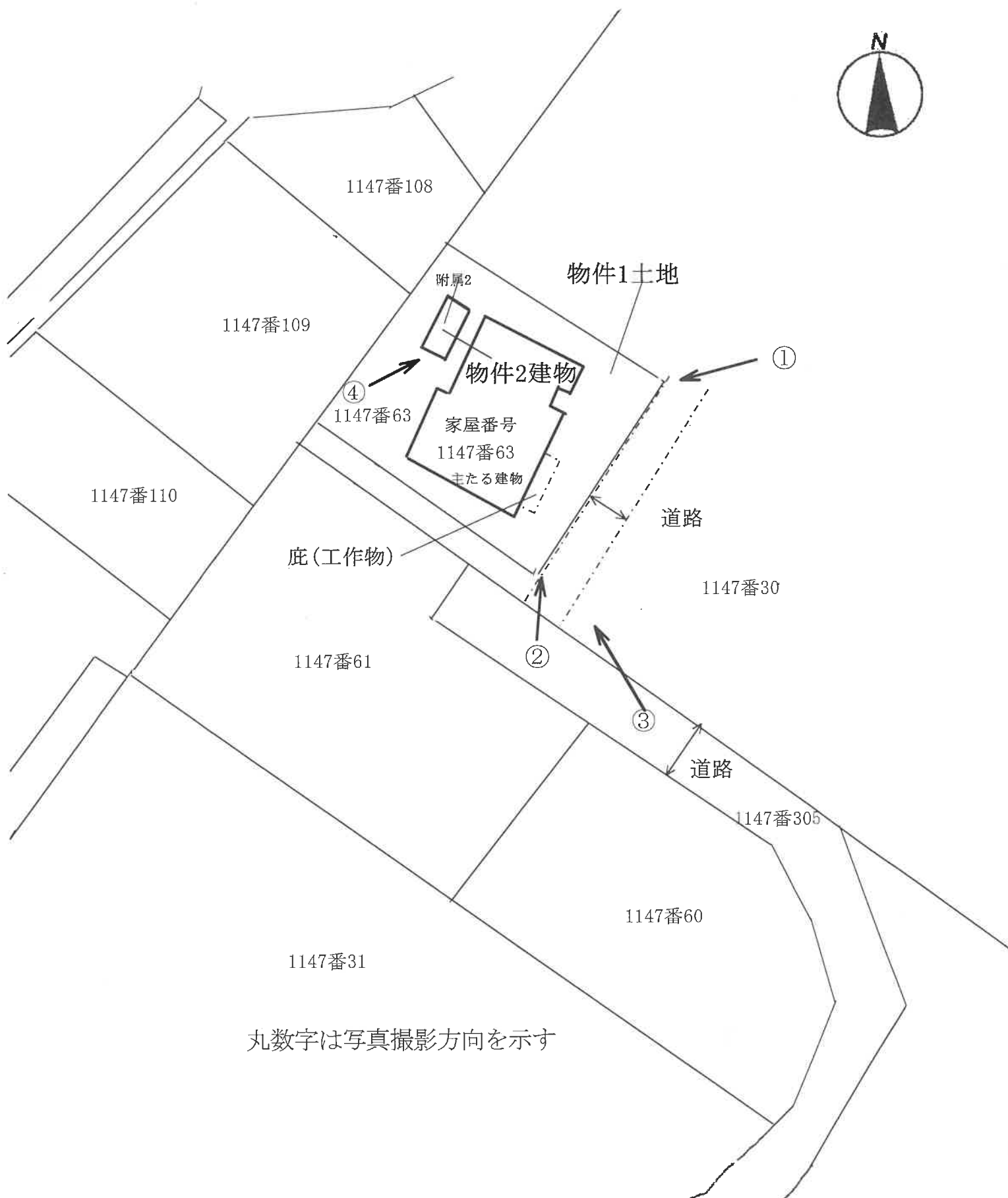
人讀

縮尺

500

土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)



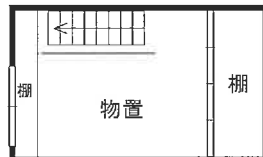
建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

二階平面図



附属建物2

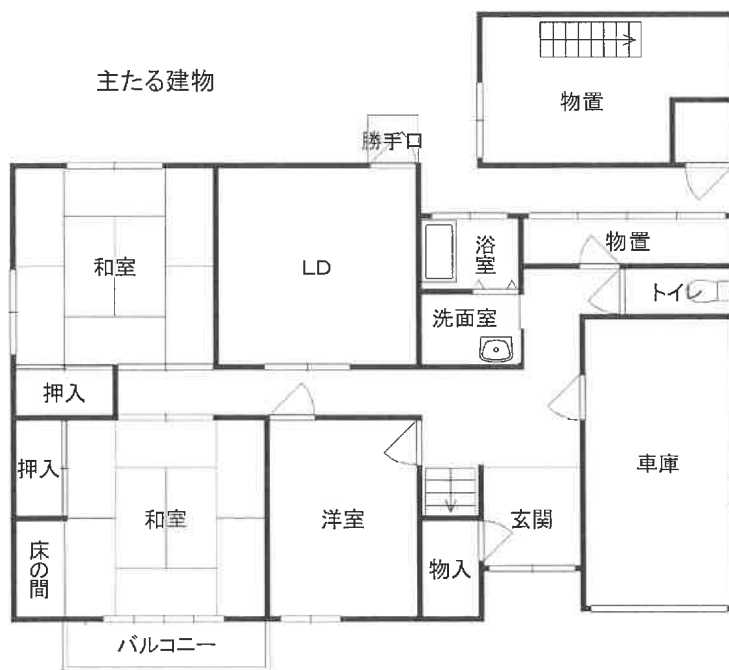


主たる建物



一階平面図

附属建物2





物件1土地

庇(工作物)

物件2建物 主たる建物



(南東方から撮影)



物件2建物 附属建物2

物件2建物 主たる建物



物件1土地

(南西方から撮影)

