

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(又)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 山 本 稔

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 令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 30 分 場 所 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 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 8 月 12 日から当庁執行係書記官室（1 階）に備え置きます。	



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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,734,000 2,184,000	一括	546,000	47,851	14,049
1	1,250,000				
2	7,000				
3	7,000				
4	1,470,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 番 | 1 3 5 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 1 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 番 | 1 3 5 0 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 番 | 1 3 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土岐市下石町字西清水 1 3 5 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 3 . 0 8 平方メートル
2 階 4 1 . 8 6 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 1. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 0 番 7 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 0 番 8 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 土岐市下石町字西清水 1 3 5 0 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 1 3 5 0 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3. 0 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 1. 8 6 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 | 類 | 車庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約52平方メートル



令和 7年(又)第 5号
令和 7年 7月 2日受理
令和 8年 2月16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 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 番 | 1 3 5 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 1. 8 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 番 | 1 3 5 0 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 4平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土岐市下石町字西清水 |
| | 地 番 | 1 3 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 3平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土岐市下石町字西清水 1 3 5 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 1 3. 0 8平方メートル
2階 4 1. 8 6平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	関係人の陳述等は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



- 1 物件1土地は、南及び北側を道路に接し、同土地上に物件4建物が建てられている。物件2土地は、物件1土地の北側に位置し、市道の一部を形成し、物件3土地は、物件1土地の南側に位置し、市道の一部を形成しているものと思料する。
- 2 物件4建物は、現在、Aが居宅として占有・管理しているものと思料する。なお、Aに対し、期限を定めて占有等の照会をしたが、期限内に何らの回答はなかった。
- 3 物件4建物には、未登記附属建物が存在する（車庫、鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約52平方メートル）。
- 4 物件4建物には、雨漏り痕が見られた（添付写真16参照）
- 5 物件1～4土地・建物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7月3日(木) 9:25-9:40	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
7年7月3日(木) 10:00-10:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年7月31日(木) 10:00-10:20	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年8月28日(木) 9:45-10:25	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

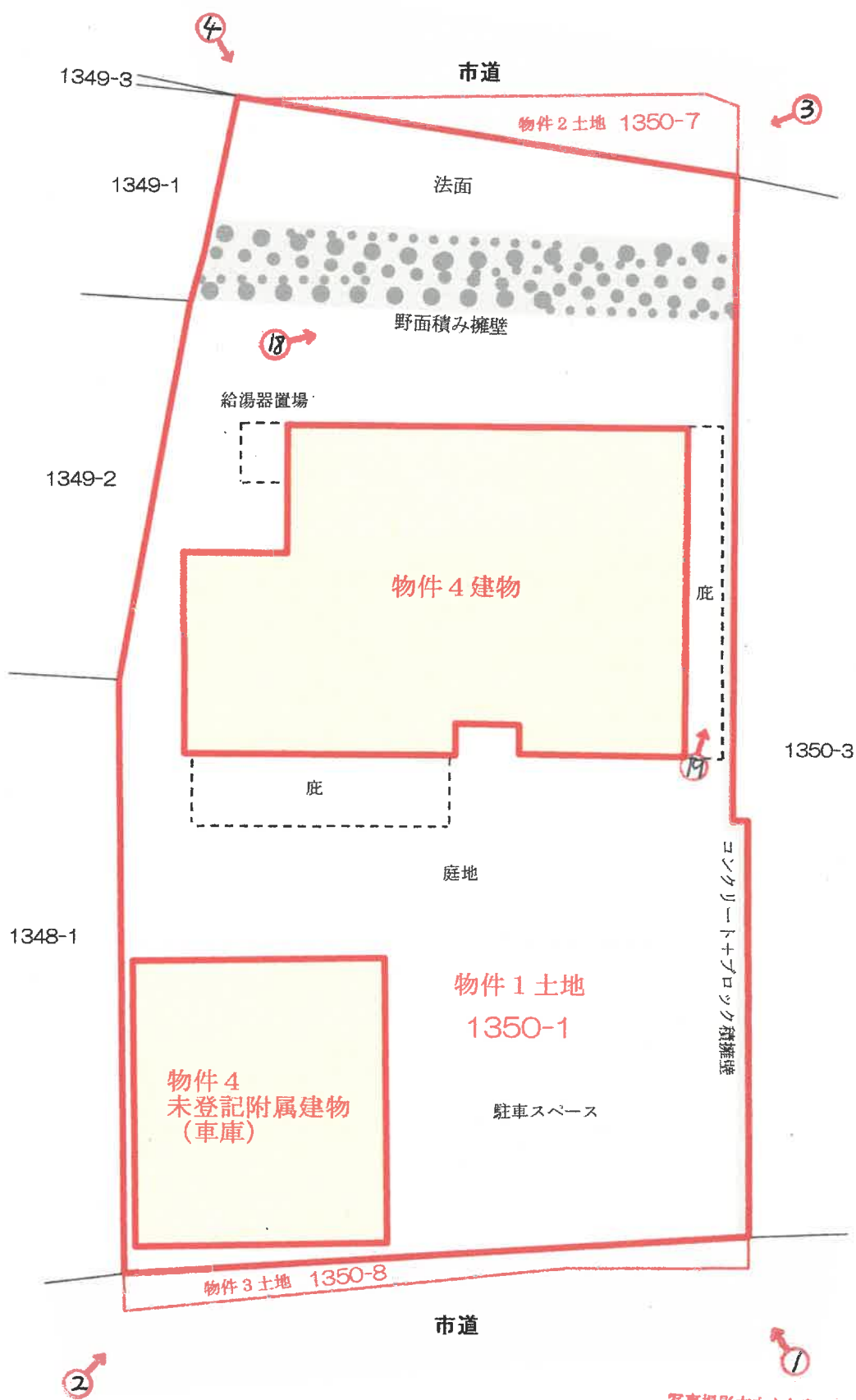
☒ 令和 7年 8月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

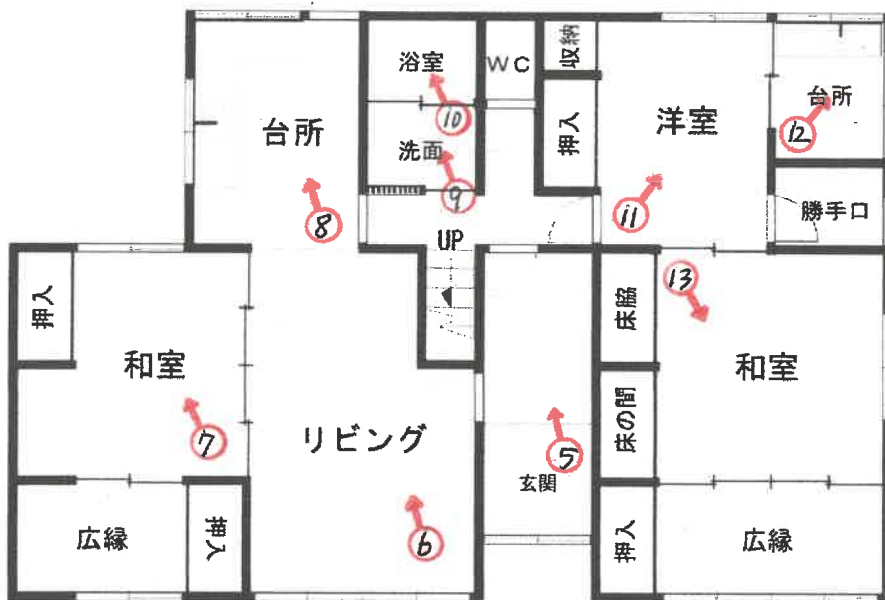
- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

物件 4 建物



2階



1階



物件 4 未登記附属建物



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 4 未登記附属建物 物件 3 土地 物件 1 土地 物件 4 建物

写真 2



物件 4 未登記附属建物 物件 3 土地 物件 1 土地

写真 3



物件 4 建物

物件 2 土地

写真 4



物件 4 建物

写真 5



物件 4 建物 1 階室内

写真 6



物件 4 建物 1 階室内

写真 7



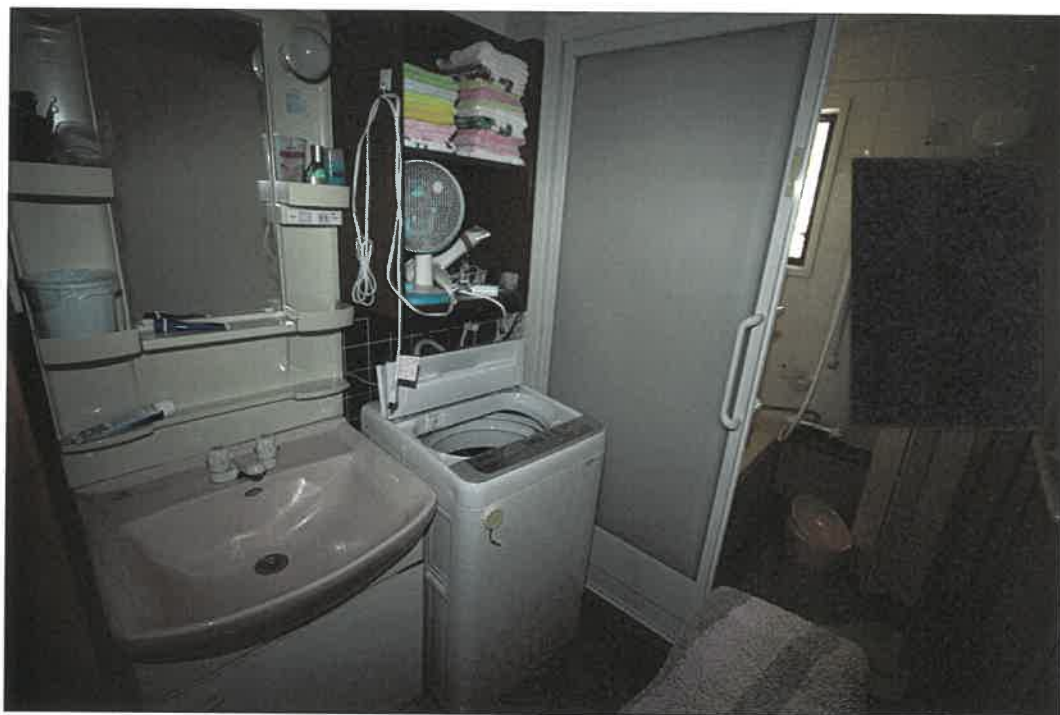
物件 4 建物 1 階室内

写真 8



物件 4 建物 1 階室内

写真 9



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 0



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 1



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 2



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 3



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 4



物件 4 建物 2 階室内

写真 1 5



物件 4 建物 2 階室内

写真 1 6



物件 4 建物 2 階室内

雨漏り痕

写真 1 7



物件 4 未登記附属建物 室内

写真 1 8



物件 1 土地

野図積み擁壁

写真 1 9



物件 4 建物

庇

令和 7 年（又）第 5 号

令和7年8月28日 現地調査

令和8年2月24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0707-167T号

発行日付 令和8年2月24日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一 括 価 額	
金 3,900,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1 (土地)	金 1,780,000 円
物件 2 (土地)	金 10,000 円
物件 3 (土地)	金 10,000 円
物件 4 (建物)	金 2,100,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～4]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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。

第3 目的物件

番号	所在等		登 記		現 況	
1 (土地)	所 在		土岐市下石町字西清水		左記に同じ。	
	地 番		1 3 5 0 番 1			
	地 目		宅地			
	地 積		491.80㎡			
2 (土地)	所 在		土岐市下石町字西清水		左記に同じ。	
	地 番		1 3 5 0 番 7			
	地 目		公衆用道路			
	地 積		14㎡			
3 (土地)	所 在		土岐市下石町字西清水		左記に同じ。	
	地 番		1 3 5 0 番 8			
	地 目		公衆用道路			
	地 積		13㎡			
4 (建物)	所 在		土岐市下石町字西清水 1 3 5 0 番地 1		左記に同じ。	
	家屋番号		1 3 5 0 番 1			
	種 類		居宅			
	構 造		木造瓦葺 2 階建			
	床面積	1階	113.08㎡			
		2階	41.86㎡			
		合計	154.94㎡			
4 (附属建物)	符 号		—		未登記建物。 床面積は実測による。	
	種 類		車庫			
	構 造		鉄骨造スレート葺平家建			
	床 面 積		約52㎡			
・ 物件 2、3 土地は、市道内民地である。						

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1～3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4.9Km
	東鉄バス		釜屋敷	東	約400m
	※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	低層住宅が多いほか店舗等も見られる既存の住宅地域 (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		宅地造成等工事規制区域 岐阜県建築基準条例 (がけに近接する建築物の制限)		
画 地 条 件 (※物件1土地のみによる)	地 積		491.80㎡		
	間 口		約17m		
	奥 行		約30m		
	形 状		ほぼ長方形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、地積調査成果図面より計測。				
接 面 道 路 の 状 況	・南側を幅員約4mの市道21233号線に等高に、北側を幅員約2.7mの同市道に約4m低く接面する二方路地。但し、物件土地の北側は斜面となっており、北側の市道から物件土地への侵入は困難である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	・物件1土地は、物件4建物と未登記附属建物の敷地として利用されている。それ以外は駐車場と庭地である。 ・物件1土地の北側約15%は法面と擁壁で利用できない。 ・物件2土地(地積14㎡、間口約13m、奥行約1m)及び物件3土地(地積13㎡、間口約17m、奥行約0.8m)は、接道市道の一部(地目：公衆用道路)となっているため、自己利用はできない。				
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	＜供給処理施設について＞ ・上水道について土岐市担当課へ聴取したところ、物件土地内への引込はあるようだが、現在の利用状況については不明であるとの回答を得た。 ・プロパンガスの利用地域。				
	＜埋蔵文化財について＞ 土岐市文化振興課へ聴取したところ、物件土地は、埋蔵文化財包蔵地(桜ヶ根古窯跡群)に隣接するため、注意が必要であるとの回答を得た。				
	＜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。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 4 建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	昭和48年11月15日
	経済的耐用年数	55年
	経 過 年 数	約52年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	折板
	内 壁	合板・塗り壁
	天 井	クロス・板張り
	床	畳・板張り
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	154.94㎡ (1階/113.08㎡ 2階/41.86㎡)
	増改築の有無	一部リフォーム済み
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	後掲「間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・床・壁等内装に経年劣化は見られるが、大きな破損等は見られない。 ・アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年の特定化学物質等障害予防規則の改正(石綿含有率が5%を超える場合、吹き付け作業は禁止)前に建てられた物件であり、注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年(昭和56年)6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前に建築確認通知を取得した建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 4 未登記附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	年月日不詳
	経済的耐用年数	43年
	経 過 年 数	約40年（推定）
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート
	内 壁	なし
	天 井	なし
	床	コンクリート土間
	設 備	—
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	約52㎡
	増改築の有無	なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	後掲「間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・屋根・壁ともスレート ・アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査を行っていないので不明である。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3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)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1 土地	15,600	0.78	491.80	1.0	5,984,000
2 土地	15,600	0.05	14.00	1.0	11,000
3 土地	15,600	0.05	13.00	1.0	10,000

※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/㎡)	98.6 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 119.9	= 15,600 (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。

項目	物件1土地		物件2、3土地	
格差の内訳	格差率	備考	格差率	備考
街路条件	1.00		1.00	
画地条件1	0.85	地勢	1.00	
画地条件2	1.02	方位	1.00	
画地条件3	0.90	規模	1.00	
行政的条件	1.00		1.00	
その他条件	1.00		0.05	公衆用道路
相乗積	0.78		0.05	

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4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)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4 建物	175,000	154.94	3.6%	976,000
4 未登記 附属建物	100,000	52.00	4.1%	213,000
4 建物 合計				1,189,000

※千円未満四捨五入

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿記載床面積。附属建物については、現地での実測面積による。

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）

観察法減価率＝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。

項 目	物件4建物	物件4 未登記 附属建物
経 過 年 数	52年	40年
経済的残存 耐用年数	3年	3年
償却後残価率	3.0%	3.0%
定率法現価率	3.6%	3.8%
定額法現価率	8.3%	9.8%
平 均	6.0%	6.8%
観察法減価率	40.0%	40.0%
採用現価率	3.6%	4.1%

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア（1①オ）	イ		ア×イ＝ウ
1 土地	5,984,000	45%	法定地上権	2,693,000
2 土地	11,000	0%	無し	0
3 土地	10,000	0%	無し	0
合計				2,693,000

※千円未満四捨五入

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） 万円未満四捨五入
	ア（1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1 土地	5,984,000	-2,693,000	100%	90%	60%	1,780,000
2 土地	11,000	0	100%	90%	60%	10,000
3 土地	10,000	0	100%	90%	60%	10,000
4 建物	1,189,000	2,693,000	100%	90%	60%	2,100,000
一括価格（合計）						3,900,000

ウ．特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

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。

※土地建物一体補正：土地建物一体の市場性 90%
 ※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 100%

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

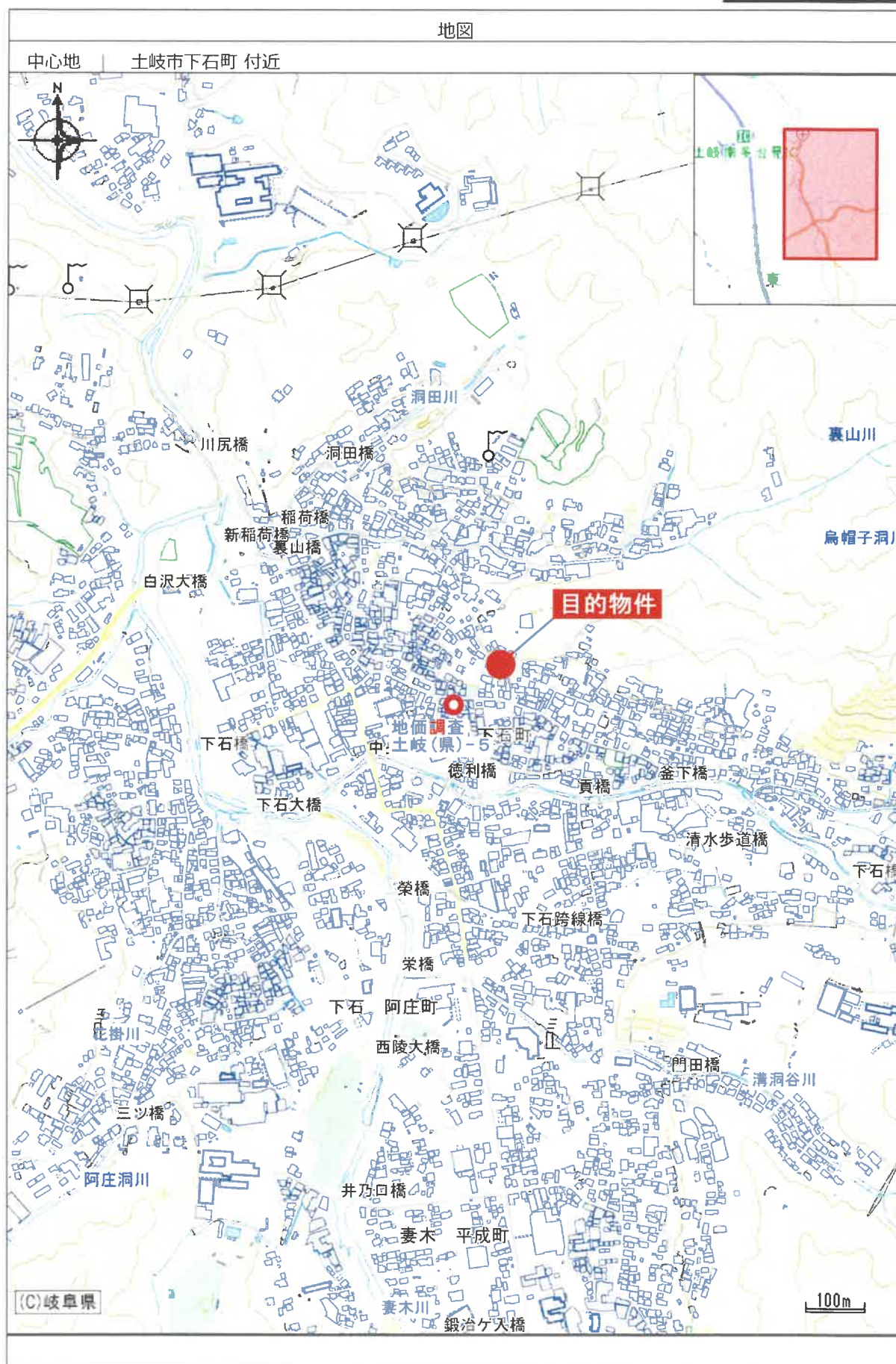
地価調査 土岐(県)－5
(所 在) 土岐市下石町字宮裏 1 3 2 3 番 3
(価 格) 19,000円/㎡
(位 置) 土岐市 4,800m
(価 格 時 点) 令和7年7月1日
(地 積) 254㎡
(供 給 処 理) 水道・下水道
(接 面 街 路) 市道 北 5.2m
(用 途 指 定 等) 都市計画区域内(非線引) 準工業地域
(建 蔽 率 60% 容 積 率 200%)
(地 域 の 概 要) 低層住宅が多いほか店舗等も見られる既存の住宅地域

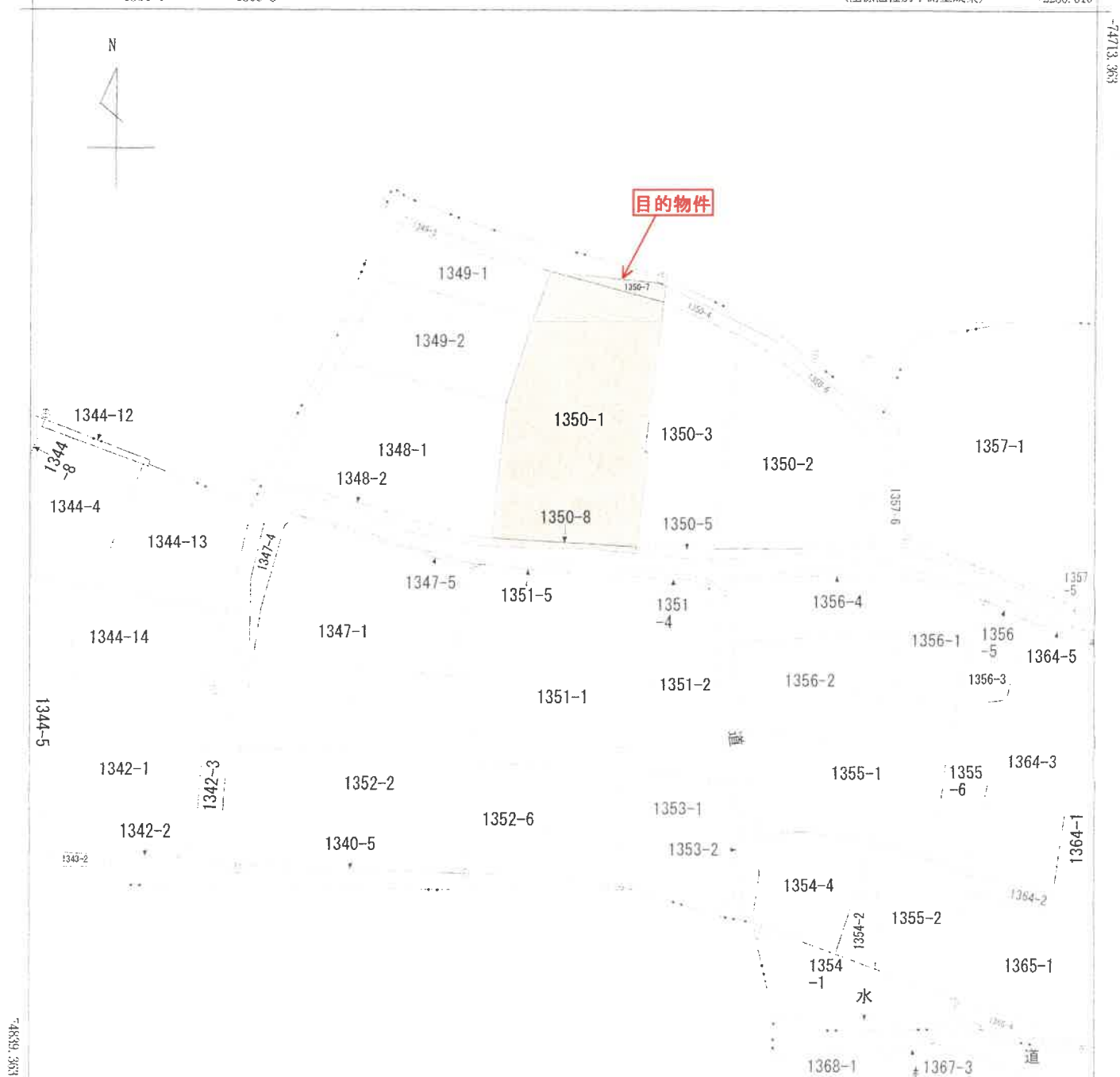
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地籍調査成果図写・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 現況写真
- 6 土岐市詳細遺跡地図写(部分)

以 上

位置図





+2111.510

(座標値種別：測量成果)

国土地交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

下石町

請 部 求 分	所 在	土岐市下石町字西清水				地 番	1350番8				
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲	座 標 系 又 番 号 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成27年1月30日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月3日

岐阜地方法務局多治見支局

登記官

請求番号：2-2

(1/1)

**A3→A4
サイズ*縮小**

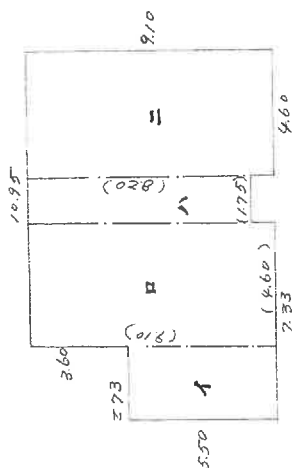
公用

各建	階物	平面	剖面
----	----	----	----

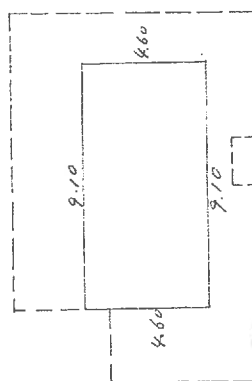
1350-1

土岐市下石町字如清水-1350

物件4建物



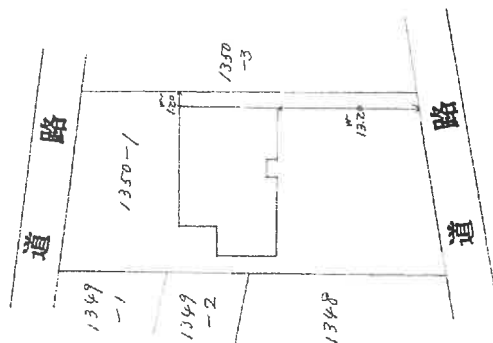
床面積1階	
イ	$5.20 \times 2.73 = 14.2150$
ロ	$2.10 \times 4.60 = 9.6600$
ハ	$2.20 \times 1.75 = 3.8500$
ニ	$2.10 \times 4.60 = 9.6600$
計	$113.0850m^2$


$$\frac{10}{20}$$

床面積之階

床面積の積 $9.10 \times 4.60 = 41.8600 m^2$

A3→A4
サイズ縮小


$$\frac{1}{500}$$

昭和48年11月22日登記

（續）
用金十查國英十具厚（校）

尺縮

1/

请求番号: 2-1

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。
令和7年7月3日 岐阜地方方法務局多治見支局

登記冊

物件1~3土地

大字	2	下石町		
小字	34	西清水		
地番	1350-1	物件1土地	計算面積 (㎡)	台帳面積 (㎡)
			491.800	491.80
所有者	住所			
点番	境界点番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	辺長 (m)
1	86612	-74.747 683	2.185 595	17.59
2	86635	-74.765 148	2.183 450	0.36
3	86636	-74.765 157	2.183 808	11.39
4	86628	-74.776 475	2.182 508	16.92
5	86629	-74.775 454	2.165 615	16.15
6	86632	-74.759 392	2.167 283	10.46
7	86633	-74.749 425	2.170 440	1.40
8	86634	-74.748 138	2.170 985	4.33
9	86611	-74.744 040	2.172 388	13.70

大字	2	下石町		
小字	34	西清水		
地番	1350-7	物件2土地	計算面積 (㎡)	台帳面積 (㎡)
			14.916	14
所有者	住所			
点番	境界点番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	辺長 (m)
9	86611	-74.744 040	2.172 388	12.73
10	86611-1	-74.745 402	2.185 045	0.87
11	86611-2	-74.745 788	2.185 830	1.92
1	86612	-74.747 683	2.185 596	13.70

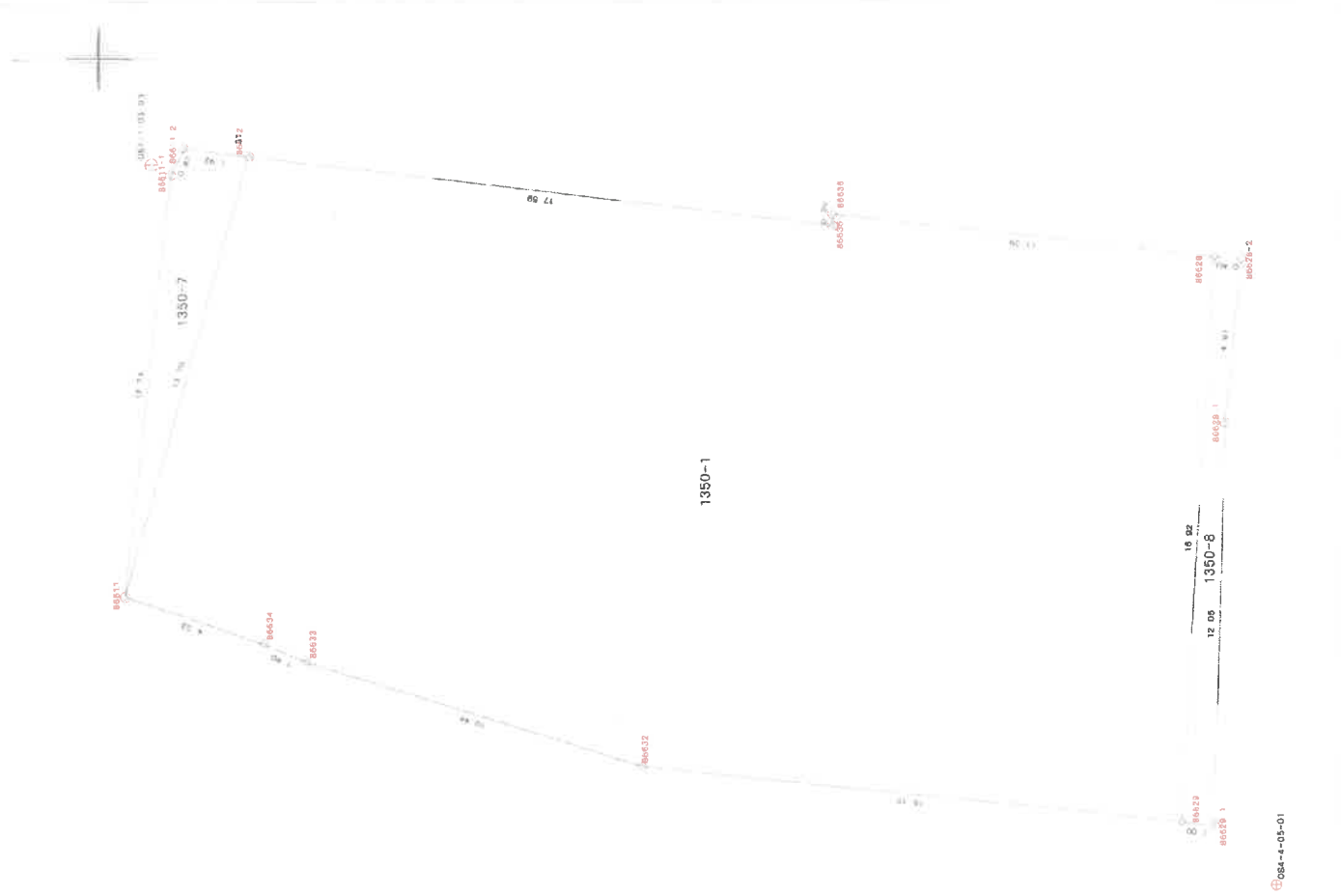
大字	2	下石町		
小字	34	西清水		
地番	1350-8	物件3土地	計算面積 (㎡)	台帳面積 (㎡)
			13.051	13
所有者	住所			
点番	境界点番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	辺長 (m)
4	86628	-74.776 475	2.182 508	0.80
12	86628-2	-74.777 272	2.182 442	4.91
13	86628-1	-74.776 777	2.177 557	12.05
14	86629-1	-74.778 449	2.165 512	1.00
5	86629	-74.775 454	2.165 615	16.92

境界点	X座標 (m)	Y座標 (m)	高さ (m)
OS4-1-03-01	-74.768 033	2.137 619	167.14
OS4-1-03-03	-74.744 837	2.185 357	173.321
OS4-4-05-01	-74.778 314	2.163 749	167.490

測量成果2011
登記簿

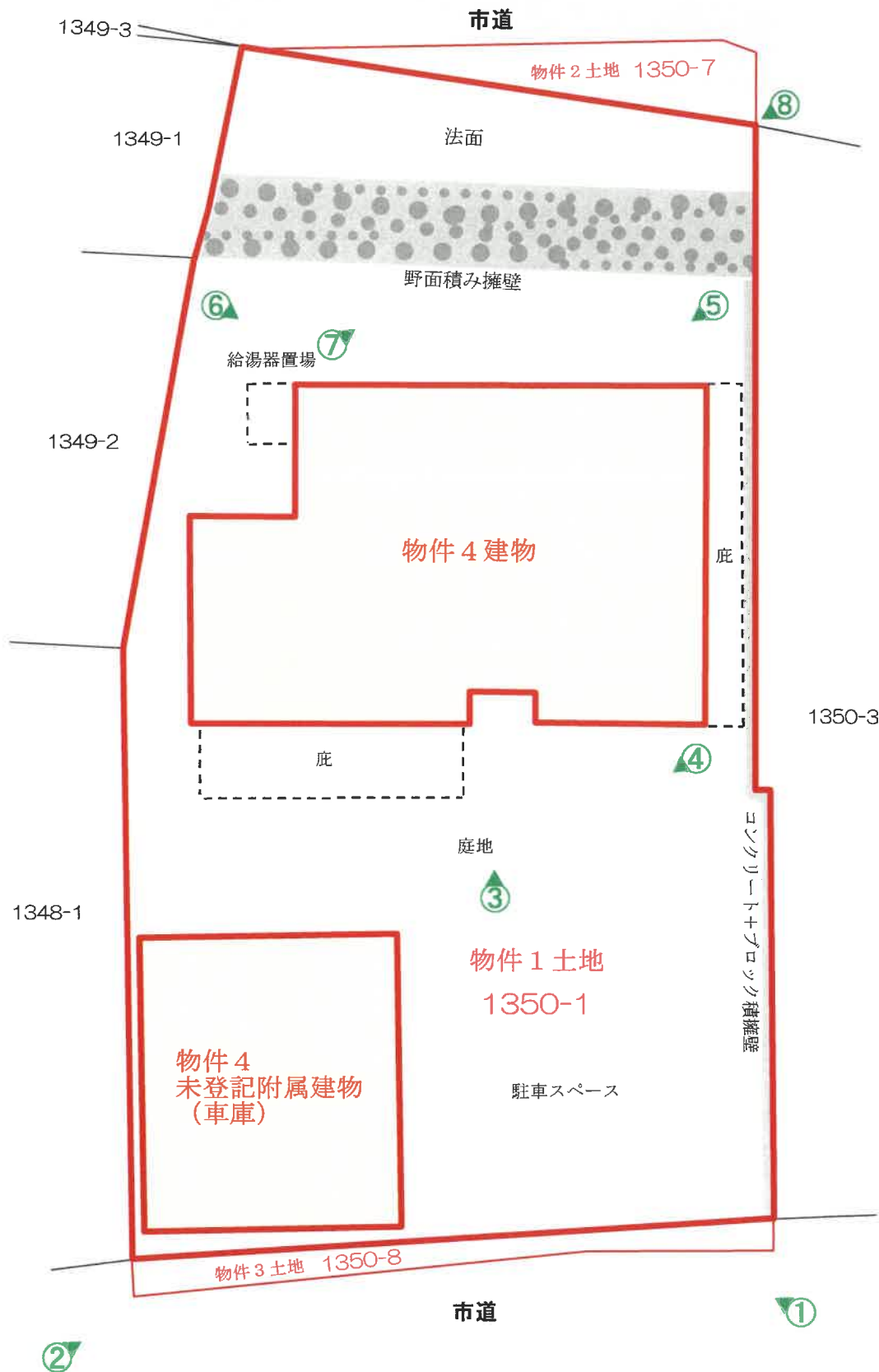


A3→A4
サイズ縮小



土地建物位置関係図(概略)

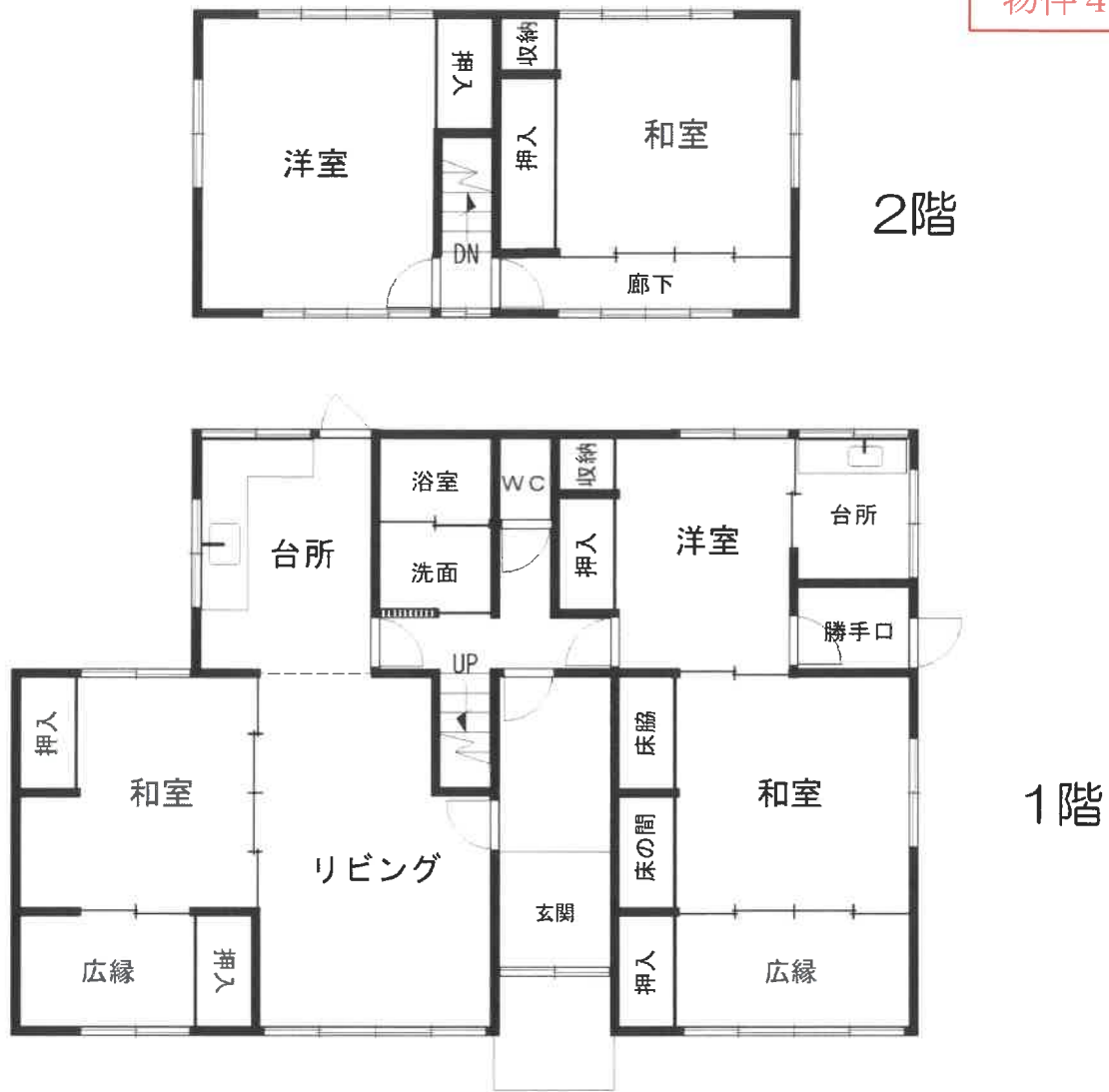
○ : 写真番号と撮影方向



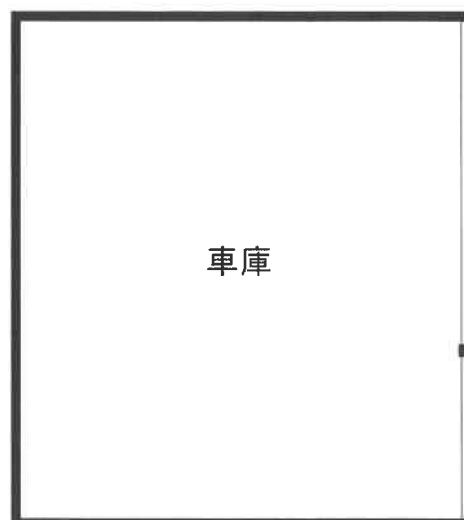
- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

物件4建物



物件4未登記附属建物



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真① 南側接道市道より撮影



写真② 南側接道市道より撮影



写真③ 物件4建物入口正面を撮影



写真④ 物件1土地内、庭地を撮影



写真⑤ 物件4建物の北東方より撮影



写真⑥ 物件4建物の北西方より撮影



写真⑦ 物件1土地内、北側の擁壁



写真⑧ 物件1土地、北東端より撮影



土岐市詳細遺跡地図写 (※拡大)

▲ 292 浦山窯跡

▲ 桜ヶ根1号窯跡

▲ 桜ヶ根2号窯跡

物件土地

▲ 桜ヶ根3号窯跡

▲ 桜ヶ根4号窯跡

132 桜ヶ根古窯跡群

