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「ギフチサイ」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）

岐阜地方裁判所本庁の売却スケジュールでは，

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

令和　８年（ケ）第１０８０９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　７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１２月２２日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２２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１１月１１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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,470,000 2,776,000	一括	694,000	77,558	18,051
1	750,000				
2	1,430,000				
3	210,000				
4	1,080,000				
備考					

令和　８年（ケ）第１０８０９号

物　件　目　録

１　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

　　地　　番　　１４９２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５４．７１平方メートル

２　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１４９２番地３

　　家屋　番号　　１４９２番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１１１．８８平方メートル
　　２階　　８２．０８平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造かわらぶき２階建

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　８．１０平方メートル

３　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

　　地　　番　　１５１２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．５１平方メートル

令和　８年（ケ）第１０８０９号

物　件　目　録

４　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１５１２番地１

家屋　番号　　１５１２番１

種　　類　　作業場・事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造スレート瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９１．７７平方メートル
２階　１０９．２６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月２４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１～４】
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２】
本件所有者が占有している。
【物件番号４】
本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

　　地　　番　　１４９２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５４．７１平方メートル

２　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１４９２番地３

　　家屋　番号　　１４９２番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１１１．８８平方メートル
　　２階　　８２．０８平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造かわらぶき２階建

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　８．１０平方メートル

３　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

　　地　　番　　１５１２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．５１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

４　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１５１２番地１

家屋　番号　　１５１２番１

種　　類　　作業場・事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造スレート瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９１．７７平方メートル
２階　１０９．２６平方メートル

令和８年（ケ）第９号
令和８年６月３日受理
令和８年７月１３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　土岐市駄知町字蟹沢

　　地　　番　１４９２番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３５４．７１平方メートル

２　所　　在　土岐市駄知町字蟹沢１４９２番地３

　　家屋番号　１４９２番３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造かわらぶき２階建

　　床 面 積　１階　１１１．８８平方メートル

　　　　２階　　８２．０８平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　１

　　種　　類　物置

　　構　　造　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床 面 積　８．１０平方メートル

３　所　　在　土岐市駄知町字蟹沢

　　地　　番　１５１２番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３６．５１平方メートル

物　件　目　録

４　所　　在　土岐市駄知町字蟹沢１５１２番地１

家屋番号　１５１２番１

種　　類　作業場・事務所・倉庫

構　　造　鉄骨造スレート瓦葺２階建

床 面 積　１階　　９１．７７平方メートル

２階　１０９．２６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１，３
現況地目	■宅地（物件１，３）　□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を所有し，占有している 上記の者が物件１，３土地上に物件４建物を所有し，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：木・鉄筋コンクリート造かわらぶき２階建（主建物） □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１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

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）
建物	物件４
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（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある 種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　　■その他の者 上記の者が本建物を作業場・事務所・倉庫として，使用して占有している ■「占有者及び占有権原」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
敷地	物件１，３土地のとおり
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

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■債務者　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　■作業場・事務所・倉庫

■関係人（■A（所有者兼債務者会社代表者）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		昭和６３年７月頃
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□所有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　■「執行官の意見」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（所有者兼債務者会社代表者）	1　私は、物件１～４土地建物（以下「本件物件」という。）の所有者です。物件２主建物には私が居住しており，同附属建物を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４建物は，債務者会社が作業場・事務所・倉庫として使用しています。同建物の所有者は，債務者会社の代表者ですので所有者と債務者との間では賃料等の金銭の授受はありません。 3　物件２，４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，物件２主建物１階西側洋室の床に沈む箇所が多数あります。また，物件２，４建物内で犬や猫を飼っていません。 4　物件４建物の２階部分へは同建物の外付階段を利用しています。 5　物件４建物内の作業場では釉薬を製造するために様々な薬品を使用していますので同建物の敷地部分には土壌汚染があると思います。 6　物件１，３土地は，境界で問題になったことはありません。

（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　本件物件の状況は，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土地の北側及び物件１，３土地の東側が，それぞれ市道（北側：６１６６４号線，東側：６１６６６号線）に接する土地で，同１土地上に物件２主建物及び同附属建物が，同１，３土地上に同４建物が，それぞれ建てられている。また，物件１土地上には，土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるバルコニー（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，同主建物を所有者が居宅として，同附属建物を物置として，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　物件４建物の占有状況は，関係人の陳述及び現認した状況から，「占有者及び占有権原」欄（５枚目）記載のとおり認定した。なお，占有者の占有権原は，Ａと占有者会社との間に賃料等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。

4　物件２主建物１階西側洋室の床が不安定であることが確認できた。

5　物件４建物内には階段がないため同建物の１，２階の行き来は外付階段を利用しなければならない。

6　物件４建物内にはリフトが設置されている。（写真１９参照）

7　物件４建物の敷地部分について，関係人の陳述から，土壌汚染の可能性があるものと思料するが，土壌汚染の有無についての判断は専門家による調査等が必要であるものと思料する。

8　物件１，３土地の境界については，同各土地に関する国土調査が終了していることや関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状，隣地や道路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。

9　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
8年6月8日(月) 16：45－16：55	岐阜地方法務局	公図等の写し，土地建物登記事項証明書申請
8年6月10日(水) 14：10－14：30	目的物件所在地	目的物件確認，調査，外観写真撮影
8年7月7日(火) 13：50－15：25	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）

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　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。

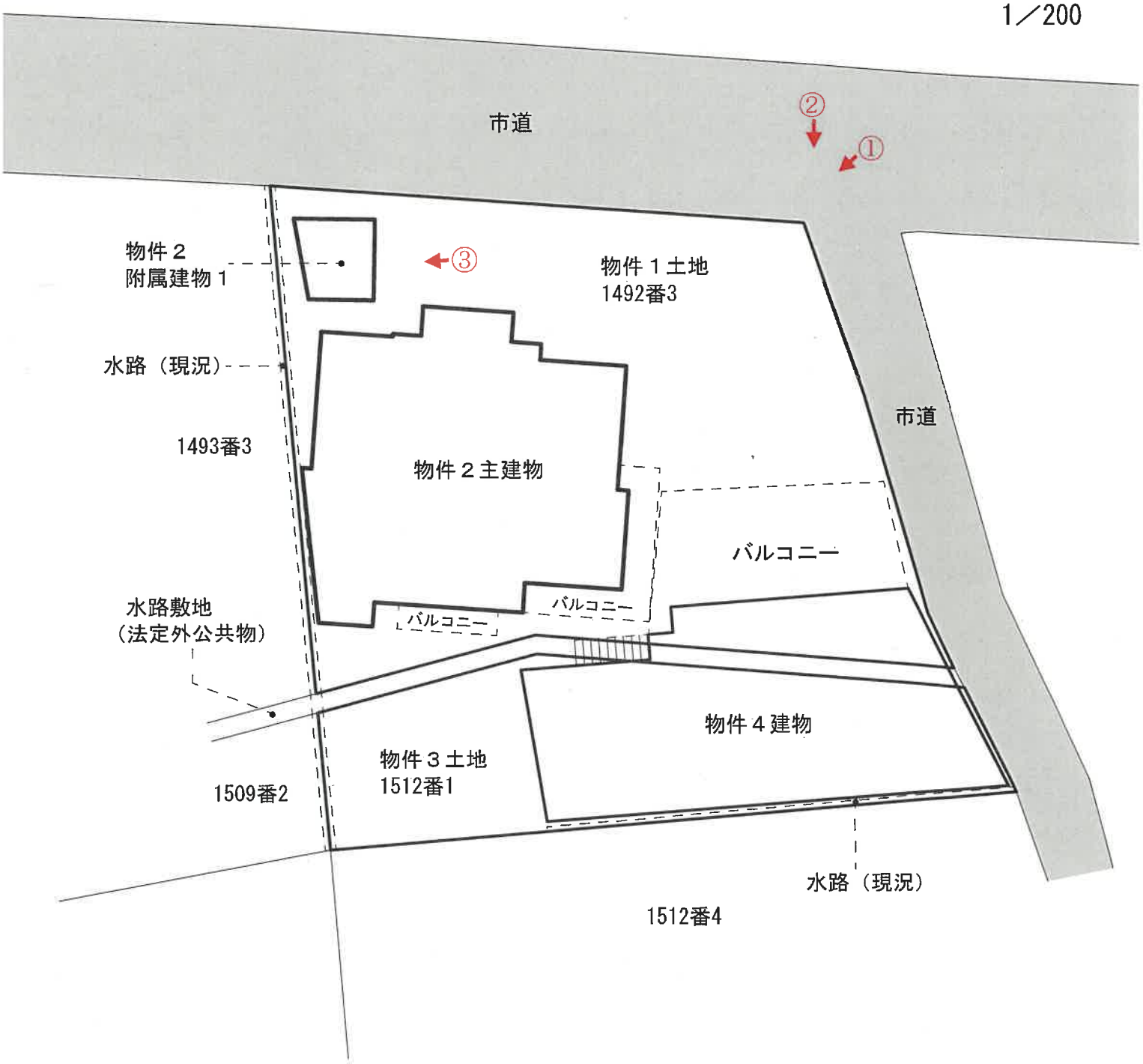
□　令和成　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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）

1／200



←○は写真撮影位置・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。

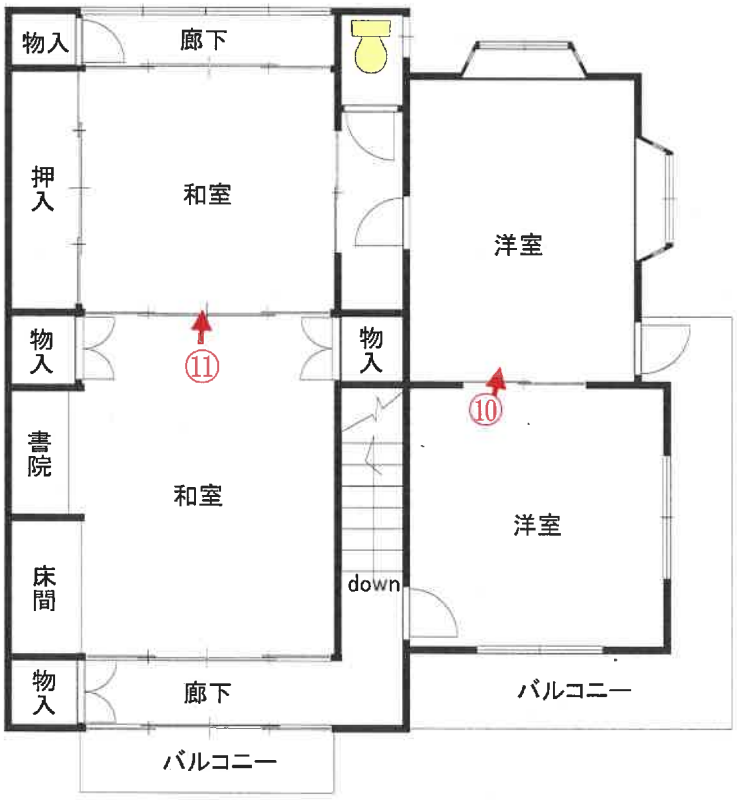
建物間取図(概略)

物件(2)主建物
1階平面図

1/100



物件(2)主建物
2階平面図



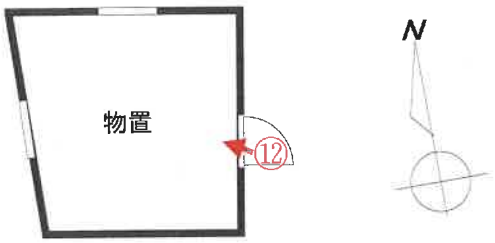
←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

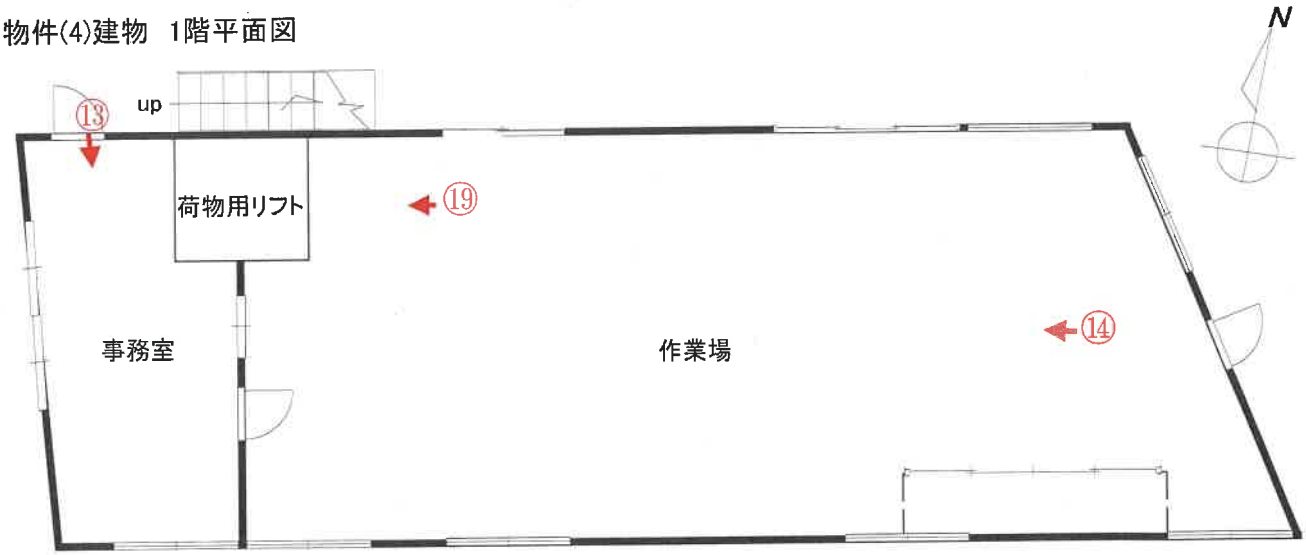
建物間取図（概略）

物件(2)附属建物1

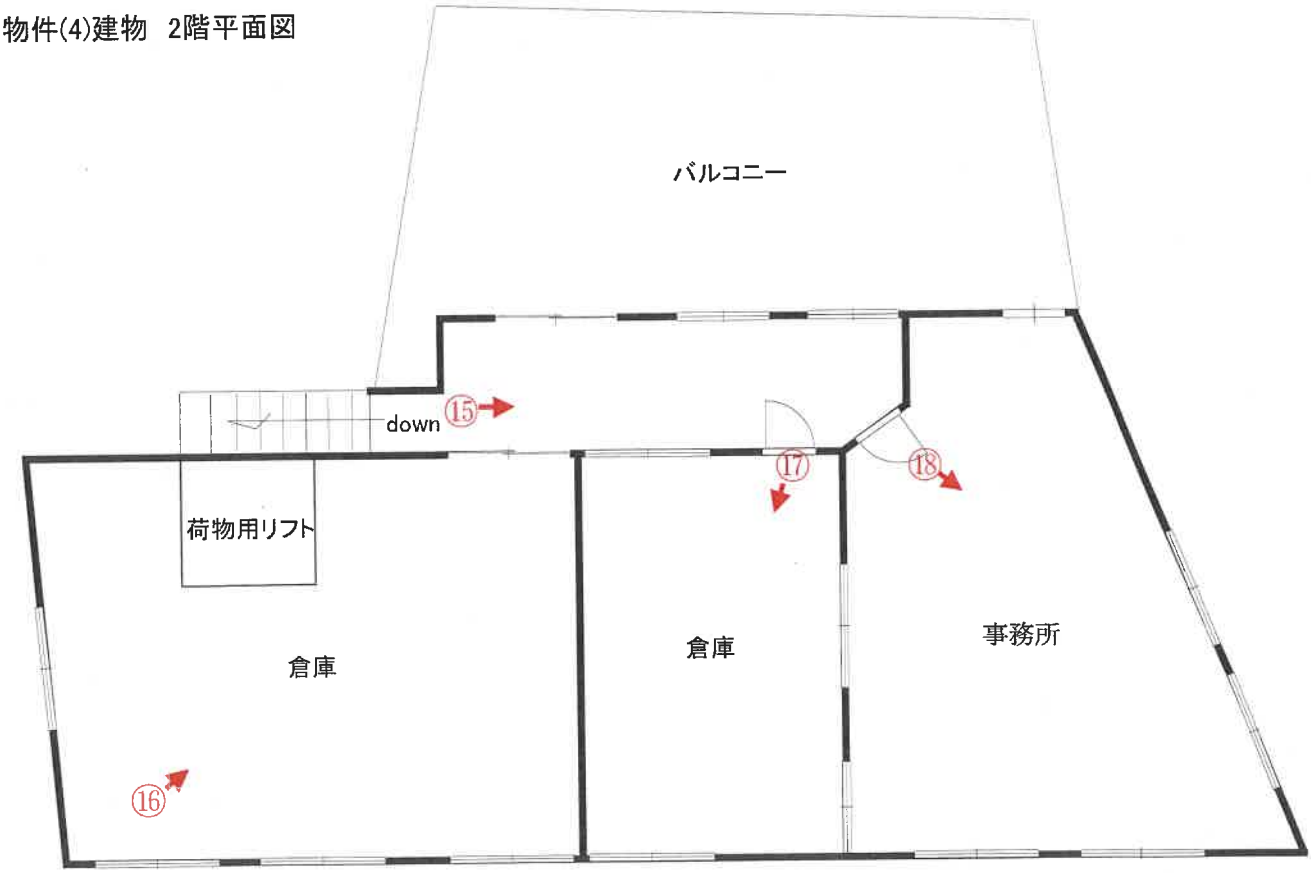
1/100



物件(4)建物　1階平面図



物件(4)建物　2階平面図



←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真１

物件２主建物



物件１土地

写真２

物件４建物

庇（工作物）



写真３　　物件２附属建物



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階室内

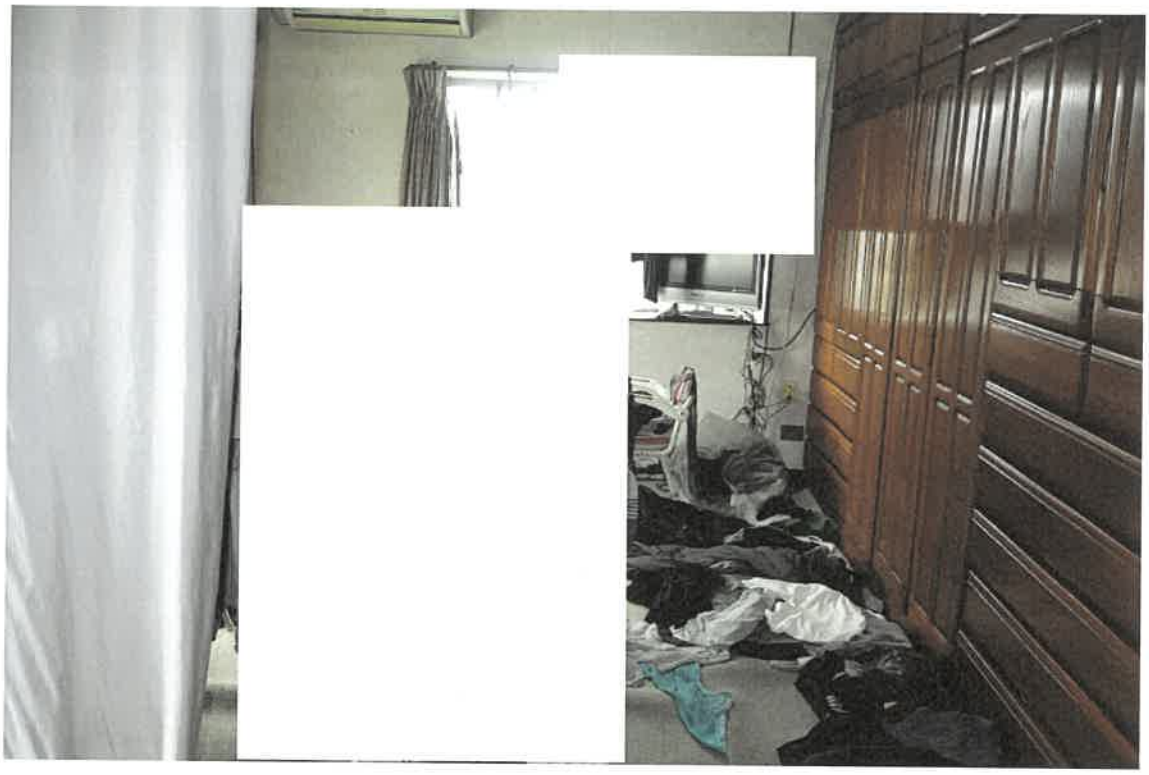


写真８　　物件２主建物　　１階室内



写真９　　物件２主建物　　１階室内



写真１０　　物件２主建物　　２階室内



写真１１　　物件２主建物　　２階室内



写真１２　　物件２附属建物内



写真１３　　物件４建物　　１階室内



写真１４　　物件４建物　　１階室内



写真１５　　物件４建物　　２階室内



写真１６　　物件４建物　　２階室内



写真１７　　物件４建物　　２階室内



写真１８　　物件４建物　　２階室内



写真１９　　物件４建物内に設置されているリフト



令和８年(ケ)第９号
令和8年7月7日　　現地調査
令和8年7月13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26-286号
発行日付　　令和8年7月14日
評 価 人　　不動産鑑定士
吉　村　　寿　也

第1　評価額

一　括　価　格	
金 3,470,000 円	
内　訳　価　格	
物件 1　（土地）	金 750,000 円
物件 2・2附①　（建物）	金 1,430,000 円
物件 3　（土地）	金 210,000 円
物件 4　（建物）	金 1,080,000 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合計価格である。
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]の土地価格の内訳価格は、物件[2・2附①・4]の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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

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
1	所　在		土岐市　駄知町字蟹沢	
	地　番		1492番3	
	地　目		宅地	
	地　積		354.71㎡	
3	所　在		土岐市　駄知町字蟹沢	
	地　番		1512番1	
	地　目		宅地	
	地　積		136.51㎡	
2	所　在		土岐市　駄知町字蟹沢1492番地3	
	家屋番号		1492番3　主建物	
	種　類		居宅	
	構　造		木造かわらぶき2階建	木・鉄筋コンクリート造かわらぶき2階建
	床面積	1 階	111.88㎡	
		2 階	82.08㎡	
		3階他計		
		延面積	193.96㎡	
2附①	家屋番号		符号1　附属建物	
	種　類		物置	
	構　造		コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床面積	1 階	8.10㎡	
		2 階		
		3階他計		
		延面積	8.10㎡	
4	所　在		土岐市　駄知町字蟹沢1512番地1	
	家屋番号		1512番1　主建物	
	種　類		作業場・事務所・倉庫	
	構　造		鉄骨造スレート瓦葺2階建	
	床面積	1 階	91.77㎡	
		2 階	109.26㎡	
		3階他計		
		延面積	201.03㎡	

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 ）

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。	駄知中学校の南方約880m（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	7.3km
	東鉄バス	――	東駄知	南東方	180m
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（L1） 指定なし 想定最大規模（L2） 一部、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	491.22㎡			
	間口（北側）	約20m			
	奥行	約23m			
	形状	ほぼ台形			
接面道路	北側及び東側が道路に接面する角地である。 北側は現況幅員約6mの舗装市道61664号線に接面している。目的土地の宅盤は市道より約1m高く、敷地への出入り口には緩やかなスロープが設けられている。 東側は現況幅員約3mの舗装市道61666号線に接面している。当該市道は目的土地の南方で行き止まりとなっている。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地及び物件3土地は、主として、物件2建物及び物件4建物の敷地となっている。 また、物件1土地と物件3土地の間には水路敷地（土岐市が管理する法定外公共物）が介在し、物件4建物の下を東西に横断している。介在部分の面積は概測で約17㎡である。当該水路敷地は物件1、3土地とほぼ一体化し、外観上は宅地となっている。 土岐市役所で確認したところ、当該水路敷地（法定外公共物）の利用について、占用許可等の手続きは行われておらず、使用料も徴収していない、とのことであった。今後の対応については、状況に応じ、用途廃止のうえ払下げ、占用許可等の手続きをとることが考えられ、土岐市との協議が必要になるものと思われることに注意を要する。 目的土地と西側隣地との間には水路があるが、当該水路の中央部が隣地との境界となっている、と思われる。				

供給処理施設 ※役所等での聞き取り調査日 現在の状況である。	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	所有者への聞き取りによると、目的物件では過去に六価クロムや酸化コバルトを扱っていた、とのことである。 東濃県事務所環境課に照会したところ、水質汚濁防止法に規定する特定施設として以下の届け出がある、との回答を得た。 事業場名:羽柴化学 事業所所在地:土岐市駄知町1492 総排出量(日間平均):1立方メートル 法主要施設種類:窯業原料(うわ薬含む)の精製業の用に供する施設(水洗式破砕施設) 有害物質(過去使用):該当なし また、目的土地周辺の井戸において、ふっ素(土岐市駄知町地内)が、環境基準を超過している事例がある、との回答を得た。 土壌汚染の可能性については一般の物件より高い、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。	

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区分	主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和42年1月 頃、建築
	経済的耐用年数	65年
	経過年数	60年
	経済的残存耐用年数	5年
仕様	構造	木・鉄筋コンクリート造
	屋根	かわらぶき
	外壁	吹き付け塗装等
	内壁	クロス、繊維壁、合板等
	天井	クロス、木板等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	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は行っていないので不明である。なお、当該建物はアスベスト、アスベスト含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であるので注意を要する。健康被害や建物取り壊しの際等の割り増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現況	193.96㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	8DK
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		現況調査報告書のとおり。
特記事項		登記記録によると、昭和60年頃に一部取り壊し、増築の記録がある。 所有者への聞き取りによると、1階東側の2室、2階南東側の1室が増築前から存在していた部分で、鉄筋コンクリート造となっている、とのことである。 また、1階西側の洋室、浴室等も増築前から存在していた部分である、とのことである。当該箇所は、他の部分と比較して、品等、維持管理状態が劣っている。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2附①
	区分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和39年 頃、建築
	経済的耐用年数	65年
	経過年数	62年
	経済的残存耐用年数	3年
仕様	構造	コンクリートブロック造
	屋根	陸屋根
	外壁	吹き付け塗装等
	内壁	---
	天井	---
	床	土間等
	設備	電気等
	その他	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は行っていないので不明である。なお、当該建物はアスベスト、アスベスト含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であるので注意を要する。健康被害や建物取り壊しの際等の割り増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現況	8.10㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	物置
	間取り	建物間取図のとおり
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		現況調査報告書のとおり。
特記事項		特になし (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	4
	区分	主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和50年8月 頃、建築
	経済的耐用年数	55年
	経過年数	51年
	経済的残存耐用年数	4年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	スレート瓦葺
	外壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内壁	合板等
	天井	ボード等
	床	土間、フローリング等
	設備	電気等
	その他	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は行っていないので不明である。なお、当該建物はアスベスト、アスベスト含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であるので注意を要する。健康被害や建物取り壊しの際等の割り増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現況	201.03㎡
	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	作業場・事務所・倉庫
	間取り	建物間取図のとおり
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		現況調査報告書のとおり。
特記事項		特になし (※建築時点は公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）

物件 1･3 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、
これに必要に応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

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	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
1･3	14,600	96.0%	491.22	60.0%	4,131,000

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／㎡)	× 97.3 / 100.0	× 100.0 / 100.0	× 100.0 / 99.0 ≒	14,600 (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	法定外公共物介在	（相乗計）
0%	-1%	1%	-4%	96.0%

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 物件 2・2附①・4 （建　物）

当該建物の再調達単価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物　件 番　号	再調達単価 （円／㎡） ア	延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ	
2	170,000	193.96	7.2%	2,374,000	
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	
3.0%	3.9%	10.5%	7.2%	7.2%	
経過年数	60年	経済的残存耐用年数	5年	経済的総耐用年数	65年

物　件 番　号	再調達単価 （円／㎡） ア	延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ	
2附①	100,000	8.10	5.5%	45,000	
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	
3.0%	3.5%	7.5%	5.5%	5.5%	
経過年数	62年	経済的残存耐用年数	3年	経済的総耐用年数	65年

物　件 番　号	再調達単価 （円／㎡） ア	延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ	
4	120,000	201.03	7.0%	1,689,000	
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	
3.0%	3.9%	10.1%	7.0%	7.0%	
経過年数	51年	経済的残存耐用年数	4年	経済的総耐用年数	55年

ア　再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ　延床面積：登記記録記載延床面積

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

③ 一体価格 （物件 1～4）

土地　（物件 1・3）	建物　（物件 2・2附①・4）	一体価格（円） （千円未満四捨五入）
ア	イ	ア＋イ＝ウ
4,131,000	4,108,000	8,239,000

2. 個別価格の判定

① 土地価格

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ	個別価格比 カ
1	14,600	100.0%	354.71㎡	60.0%	3,107,000	78.10%
3	14,600	72.9%	136.51㎡	60.0%	872,000	21.90%

イ　個別格差:標準的画地との要因格差率である。

価格要因 / 物件番号	規模	形状	接面街路	法定外公共物介在	相乗計
1	0.0%	-1.0%	1.0%	0.0%	100.0%
3	-10.0%	-10.0%	-10.0%	0.0%	72.9%

② 建物価格

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	建築面積比 オ
2	170,000	193.96㎡	7.2%	2,374,000	48.8%
2附①	100,000	8.10㎡	5.5%	45,000	3.5%
4	120,000	201.03㎡	7.0%	1,689,000	47.7%

3. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1・3	4,131,000	45.0%	法定地上権	1,859,000

イ 敷地利用権割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45.0%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) 1①オ、1②エ ア	敷地利用権価格の控除及び加算(円) 3①ウ イ	占有減価率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	個別価格割合 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,131,000	-1,859,000	100.0%	70.0%	60.0%	78.10%	750,000
3	4,131,000	-1,859,000	100.0%	70.0%	60.0%	21.90%	210,000
2	2,374,000	+907,000	100.0%	70.0%	60.0%		1,380,000
2附①	45,000	+65,000	100.0%	70.0%	60.0%		50,000
4	1,689,000	+887,000	100.0%	70.0%	60.0%		1,080,000
一括価格(合計)							3,470,000

イ 各建物に帰属する敷地利用権価格は、建築面積比(2②オ)配分である。

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

対象不動産の特性に鑑みて需要が乏しいと判断し、-30%の修正を行った。

・修正を要する対象不動産の特性 :特殊用途物件(作業場等)が存する

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。

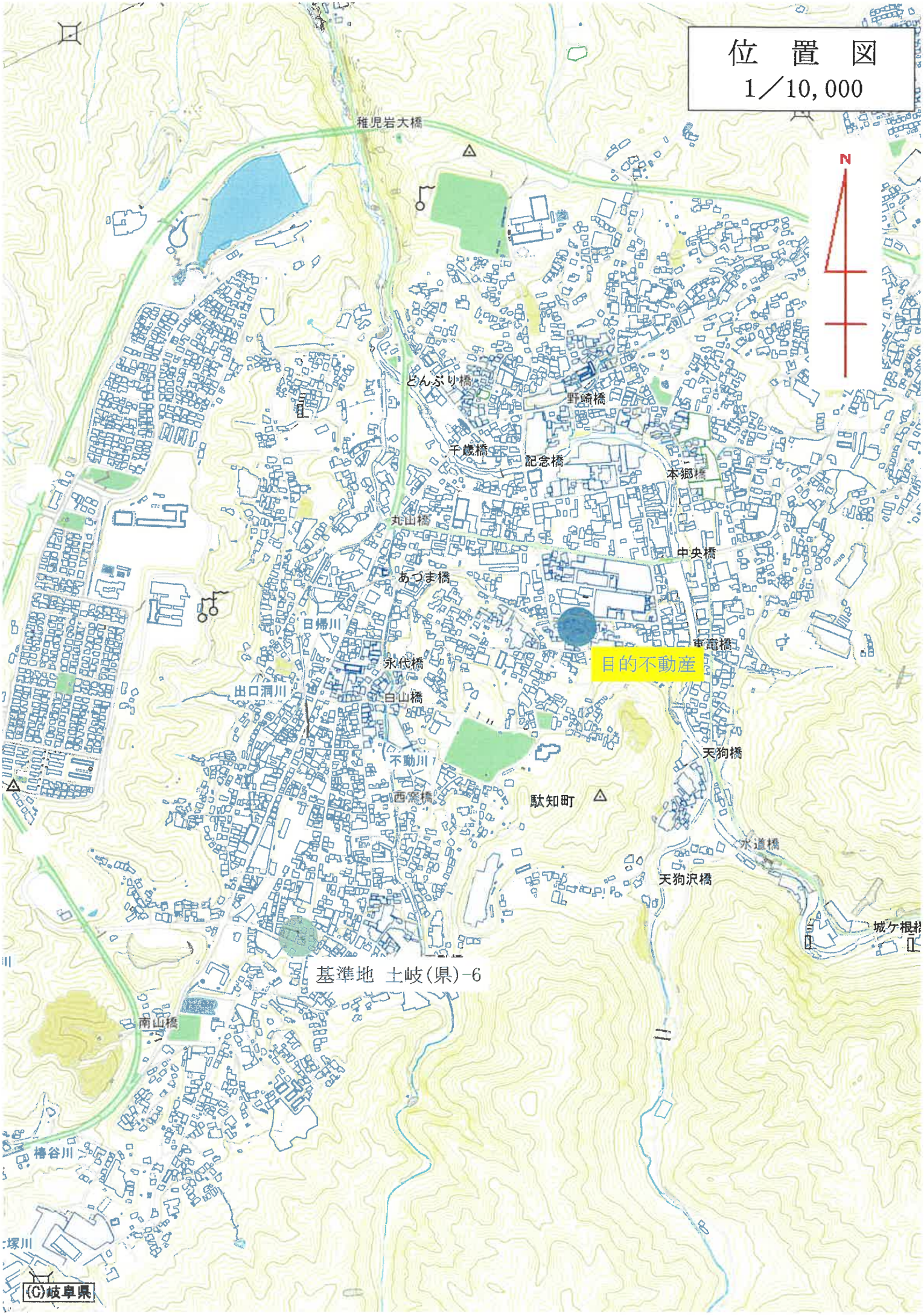
第6　参考価格資料

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/㎡
（位　置）	土岐市駅　6.9km
（価格時点）	令和7年7月1日
（地　積）	260 ㎡
（供給処理）	水道　下水
（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

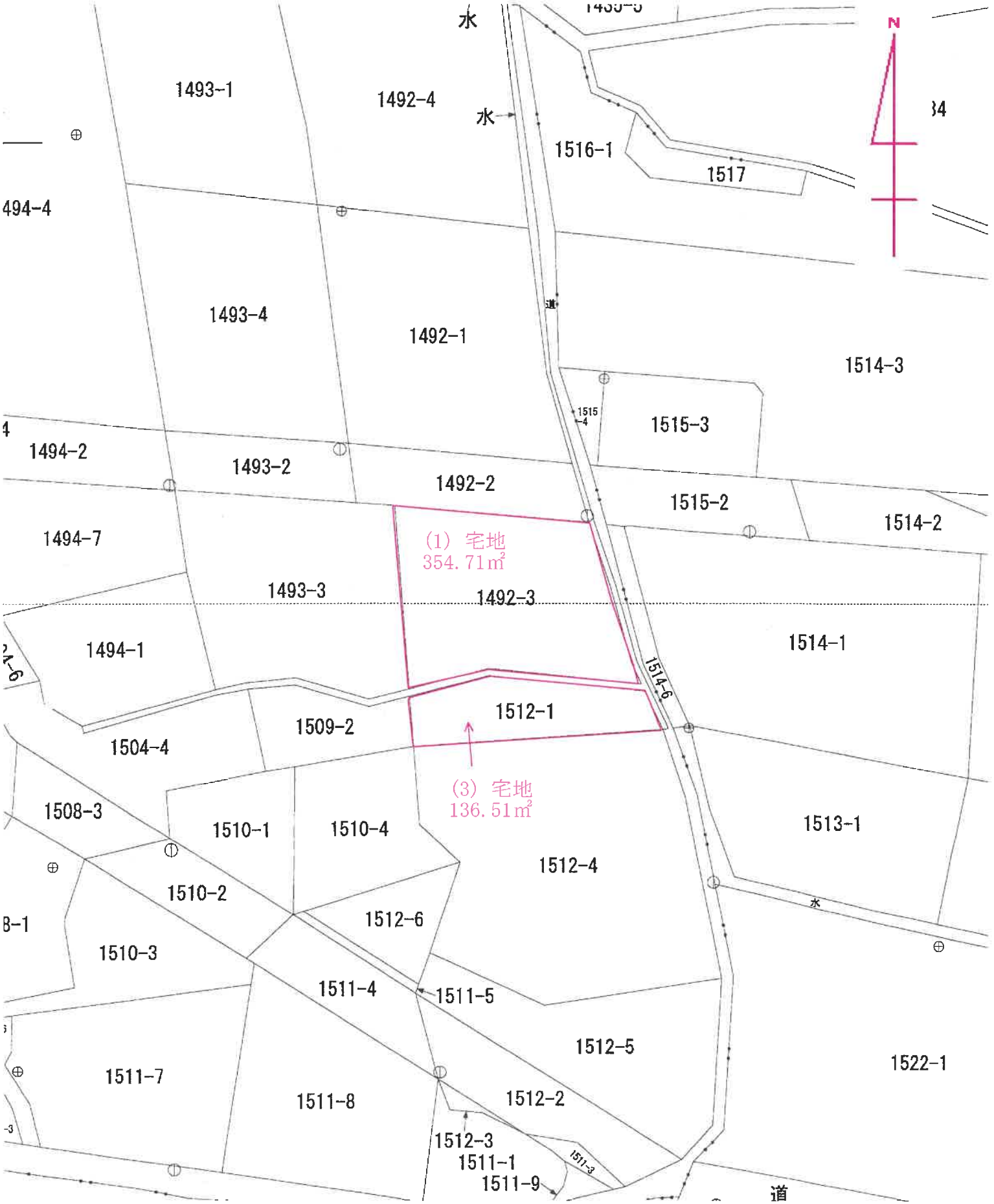
第7　附属資料の表示

1　目的物件の位置図等
2　公図写
3　建物図面写・各階平面図写等
4　土地建物位置関係図・概略建物間取図
5　写真

以　上


位　置　図
1／10,000
N
稚児岩大橋
どんぶり橋
野崎橋
千歳橋
記念橋
本郷橋
丸山橋
中央橋
あづま橋
日帰川
東滝橋
目的不動産
永代橋
出口洞川
白山橋
不動川
天狗橋
西窯橋
駄知町
水道橋
天狗沢橋
城ケ根橋
基準地　土岐(県)-6
南山橋
椿谷川
(C)岐阜県

公　図　写
1／500


水
1493-1
1492-4
水
1516-1
1517
494-4
1493-4
1492-1
1514-3
道
1515-4
1515-3
1494-2
1493-2
1492-2
1515-2
1514-2
1494-7
(1) 宅地
354.71㎡
1493-3
1492-3
1494-1
1514-1
1514-6
1512-1
1509-2
1504-4
(3) 宅地
136.51㎡
1508-3
1510-1
1510-4
1513-1
1512-4
1510-2
1512-6
水
1510-3
1511-4
1511-5
1512-5
1522-1
1511-7
1511-8
1512-2
1512-3
1511-1
1511-3
1511-9
道
N

公用

登記年月日：平成31年4月23日

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。

（岐阜地方法務局多治見支局管轄）

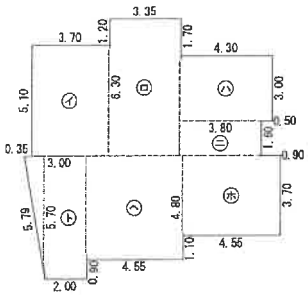
令和8年6月8日　岐阜地方法務局

建物図面
各階平面図

家屋番号	1492番3
建物の所在	土岐市駄知町字蟹沢1492番地3

目的不動産(2)

主である建物1階

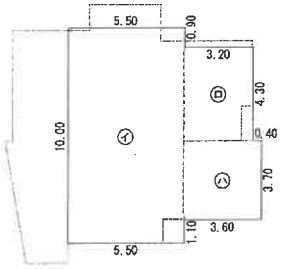


求積表

(イ)	3.70	× 5.10	=	18.8700
(ロ)	3.35	× 6.30	=	21.1050
(ハ)	4.30	× 3.00	=	12.9000
(ニ)	3.80	× 1.60	=	6.0800
(ホ)	4.55	× 3.70	=	16.8350
(ヘ)	4.55	× 4.80	=	21.8400
(ト)	(2.00 +3.00)	× 5.70 / 2	=	14.2500
		計		111.8800

床面積　111.88 ㎡

主である建物2階

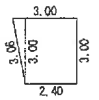


求積表

(イ)	5.60	× 10.00	=	55.0000
(ロ)	3.20	× 4.30	=	13.7600
(ハ)	3.60	× 3.70	=	13.3200
		計		82.0800

床面積　82.08 ㎡

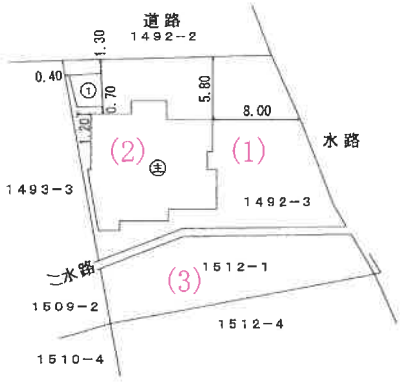
附属建物（符号1）



求積表

	(2.40 +3.00)	× 3.00 / 2	=	8.1000

床面積　8.10 ㎡



A3判をA4判に縮小コピー

作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

請求番号：6-2

公用

登記年月日：昭和53年6月13日

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。
（岐阜地方法務局多治見支局管轄）
令和8年6月8日　岐阜地方法務局

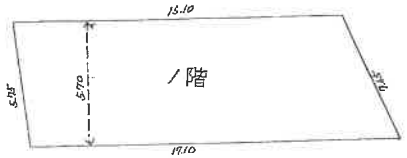
082953

各階平面図

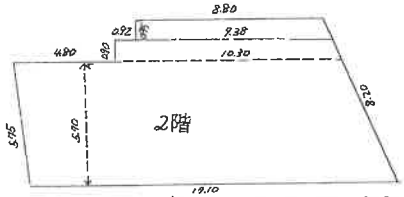
建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	15/2番1
建物の所在	土岐市駄知町字磐沢/512番地/

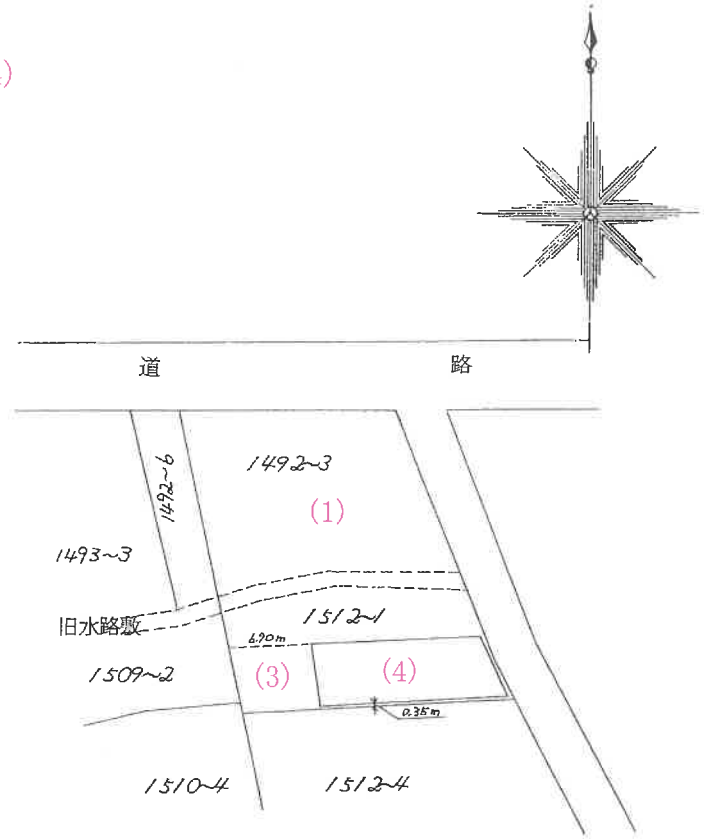
目的不動産(4)



求積 (17.10+15.10)×5.70÷2=91.77
床面積 91.77㎡



求積 (17.10+15.10)×5.70÷2=91.77
(10.30+9.38)×0.90÷2=8.856
(9.38+8.80)×0.95÷2=8.6355
109.2615
床面積 109.26㎡



A3判をA4判に縮小コピー

作製者		縮尺	1/250

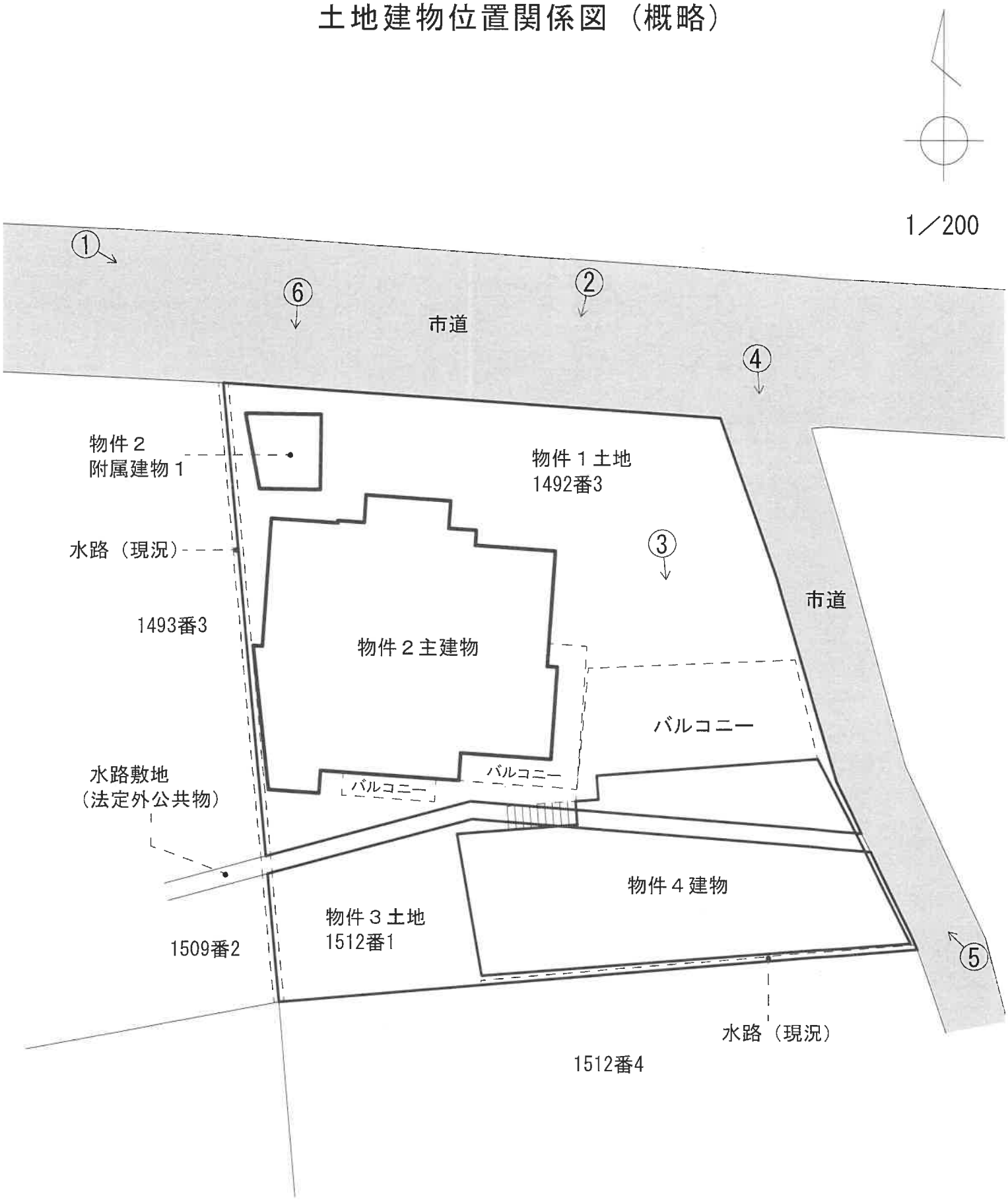
申請人		縮尺	1/500

昭和 53年 6月 13日登記

（岐阜県土地家屋調査士会）

請求番号：6-4

土地建物位置関係図（概略）

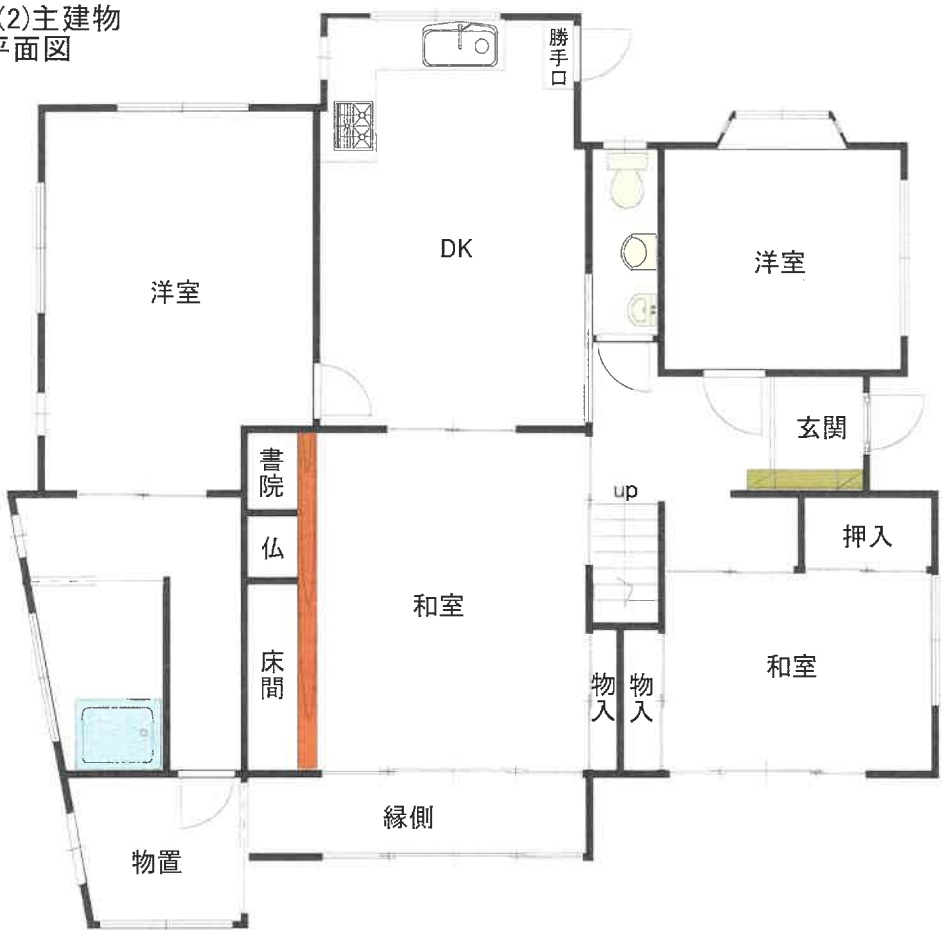


図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、現地調査
を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の配置図であり、境界
を表示するものではありません。

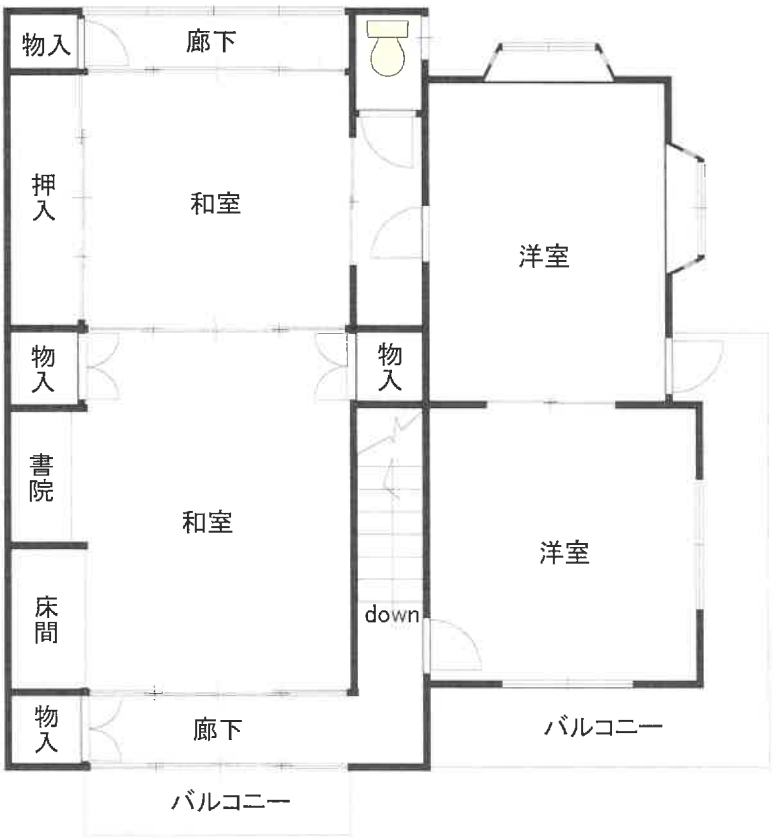
建物間取図（概略）

物件(2)主建物
1階平面図

1/100



物件(2)主建物
2階平面図



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

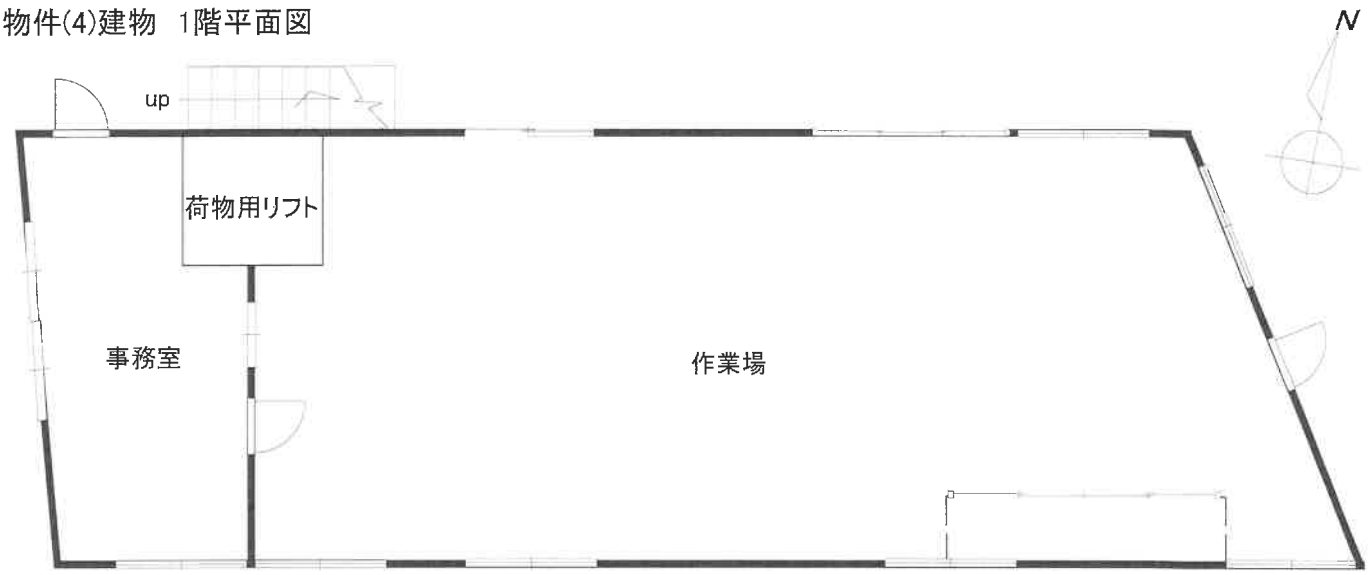
建物間取図（概略）

物件(2)附属建物1

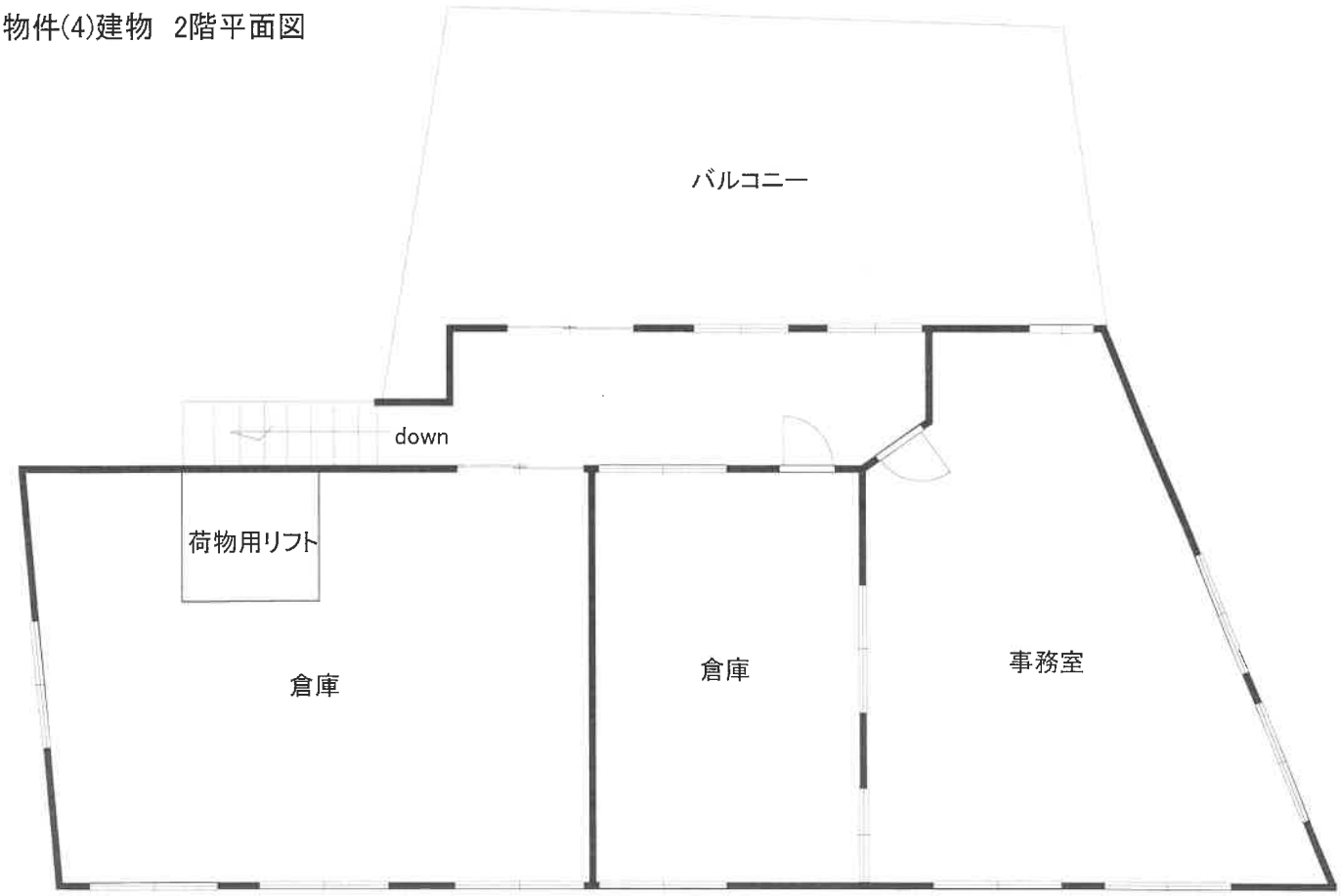


1/100

物件(4)建物　1階平面図



物件(4)建物　2階平面図



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

No. 1



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6

