

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

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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 11 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 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 10 月 14 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）
1～5	10,590,000 8,472,000	一括	2,118,000	215,966	59,420
1	1,110,000				
2	4,350,000				
3	620,000				
4	2,620,000				
5	1,890,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 多治見市笠原町字森下
地 番 1 6 4 7 番 4 1 2
地 目 宅地
地 積 6 0 2. 5 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 多治見市笠原町字森下
地 番 1 6 4 8 番 1 8
地 目 山林
地 積 2 3 6 5 平方メートル
(現況)
地 目 一部山林、一部宅地
所有者 A

3 所 在 多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8
家屋 番号 1 6 4 8 番 1 8 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 7. 3 5 平方メートル
所有者 A

4 所 在 多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8、1 6 4 7
番地 4 1 2



物 件 目 録

家屋 番号 1648番18の2
種 類 倉庫
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 144.91平方メートル

(現況)

種 類 事務室
床 面 積 12.42平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 126.70平方メートル

所有者 A

5 所 在 多治見市笠原町字森下 1648番地18

家屋 番号 1648番18の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 205.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 0 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 5】

本件共有者らが占有している。

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 多治見市笠原町字森下
地 番 1 6 4 7 番 4 1 2
地 目 宅地
地 積 6 0 2 . 5 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 多治見市笠原町字森下
地 番 1 6 4 8 番 1 8
地 目 山林
地 積 2 3 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 一部山林、一部宅地

所有者 A

3 所 在 多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8
家屋 番号 1 6 4 8 番 1 8 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 7 . 3 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8、1 6 4 7
番地 4 1 2



11

物 件 目 録

家屋 番号 1 6 4 8 番 1 8 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 4 4 . 9 1 平方メートル

(現況)

種 類 事務室
 床 面 積 1 2 . 4 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 2 6 . 7 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8

家屋 番号 1 6 4 8 番 1 8 の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 0 5 . 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年（ケ）第 7号
令和8年4月 6日受理
令和8年7月**23**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 松 井 英 明

(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 | 多治見市笠原町字森下 |
| | 地 番 | 1 6 4 7 番 4 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 2 . 5 7 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 多治見市笠原町字森下 |
| | 地 番 | 1 6 4 8 番 1 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 3 6 5 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8 |
| | 家屋番号 | 1 6 4 8 番 1 8 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 7 . 3 5 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 4 | 所 在 | 多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8 、
1 6 4 7 番地 4 1 2 |
| | 家屋番号 | 1 6 4 8 番 1 8 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |

物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 144.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 126.70平方メートル

所有者 A

5 所 在 多治見市笠原町字森下 1648番地18

家屋番号 1648番18の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 205.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

B 持分2分の1

(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, 2													
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 一部山林、一部宅地(物件2) ☐ (物件)													
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐													
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ 物件5建物共有者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)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5													
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類:半壊状態であり、建物とは認められない。 ☐ 構造: ☐ 床面積:													
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0"><tr><td rowspan="3">┌</td><td>種類:</td></tr><tr><td>構造:</td></tr><tr><td>床面積:</td></tr></table>			┌	種類:	構造:	床面積:							
┌	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居として占有・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 <table border="0"><tr><td rowspan="2">┌</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年()第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>			┌	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
┌	地方裁判所	支部	令和		年()第	号								
	保管開始日	令和	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

(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, 2
現況地目	■宅地(物件1) ■一部山林、一部宅地(物件2) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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3, 4
種類、構造及び床面積の概略	■物件3建物及び物件4附属建物は公簿上の記載とほぼ同一である ■物件4主たる建物は公簿上の記載と次の点異なる ■種類: 事務室(倉庫部分はほぼ全壊) □構造: ■床面積: 12.42平方メートル(事務室部分)
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空家・倉庫等として占有・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	物件4主たる建物の倉庫部分は、屋根が崩れ落ちるなど使用できない状態である。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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	1 物件5建物には、現在、私と息子の二人が住んでいます。配偶者Bは施設に入所しています。物件5建物はBとの共有になっていますが、Bとの間で地代等の金銭の授受はありません。 2 物件5建物に雨漏りする箇所はありません。 3 物件3建物は人が住めるような状態ではなく、空家状態です。 4 私は3年前までレンガの輸入販売業等を個人で営んでいました。物件4建物はその事業の事務所及び倉庫として使用していました。物件4の主たる建物は、天井が抜け落ちるなど危険な状態で、使用することは出来ません。 5 物件3～5建物について、増改築している箇所はありません。 6 物件1～5土地建物を第三者に貸していることはありません。 7 境界について、隣人との間で争い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 物件1～5土地建物の状況は、概ね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るが、物件3、4建物については内部調査が困難な状態である。
- 2 物件1、2土地は、物件3～5建物の敷地として一体利用され、東側（市道）及び北側を道路に接している。
- 3 物件2土地の現況は一部山林、一部宅地であり、その山林部分には竹や樹木が密生している。なお、物件1土地には電柱が存在する。
- 4 現在、A及びBが物件5建物を居宅等として占有し、物件3、4建物についてはAが空家・倉庫等として占有しているものと思料する。なお、物件5建物について、Bの物件1、2土地に対する占有権原は黙示の使用借権であると思料する。
- 5 物件4の主たる建物の倉庫部分は、天井が崩壊し、建物とは認められないものと思料する。
- 6 物件1～5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。
- 7 他に占有権原を推認しう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4月9日(木) 16:00-16:10	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物登記簿証明書申請
8年4月30日(木) 12:20-12:30	目的物件所在地	目的物件外部調査 目的物件外部写真撮影
8年7月1日(水) 13:45-15:15	目的物件所在地	目的物件内外部調査（評価人同行） 目的物件内外部写真撮影 A事情聴取

(特記事項)

令和8年7月1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。Aは在宅していたので解錠はしなかったが、適正な調査のため立会人Cを立ち会わせた。

□ 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 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

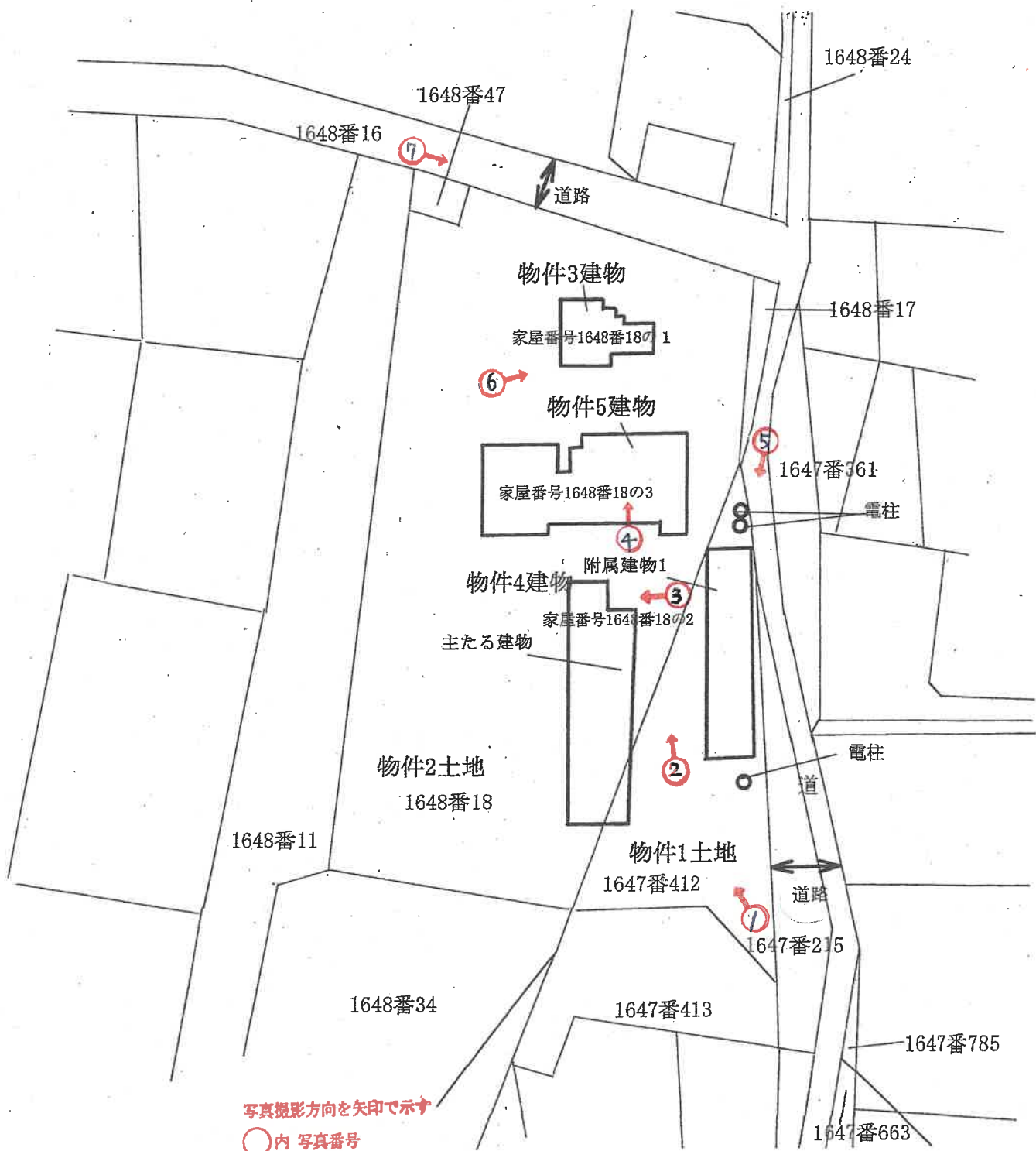
1

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図(概略)

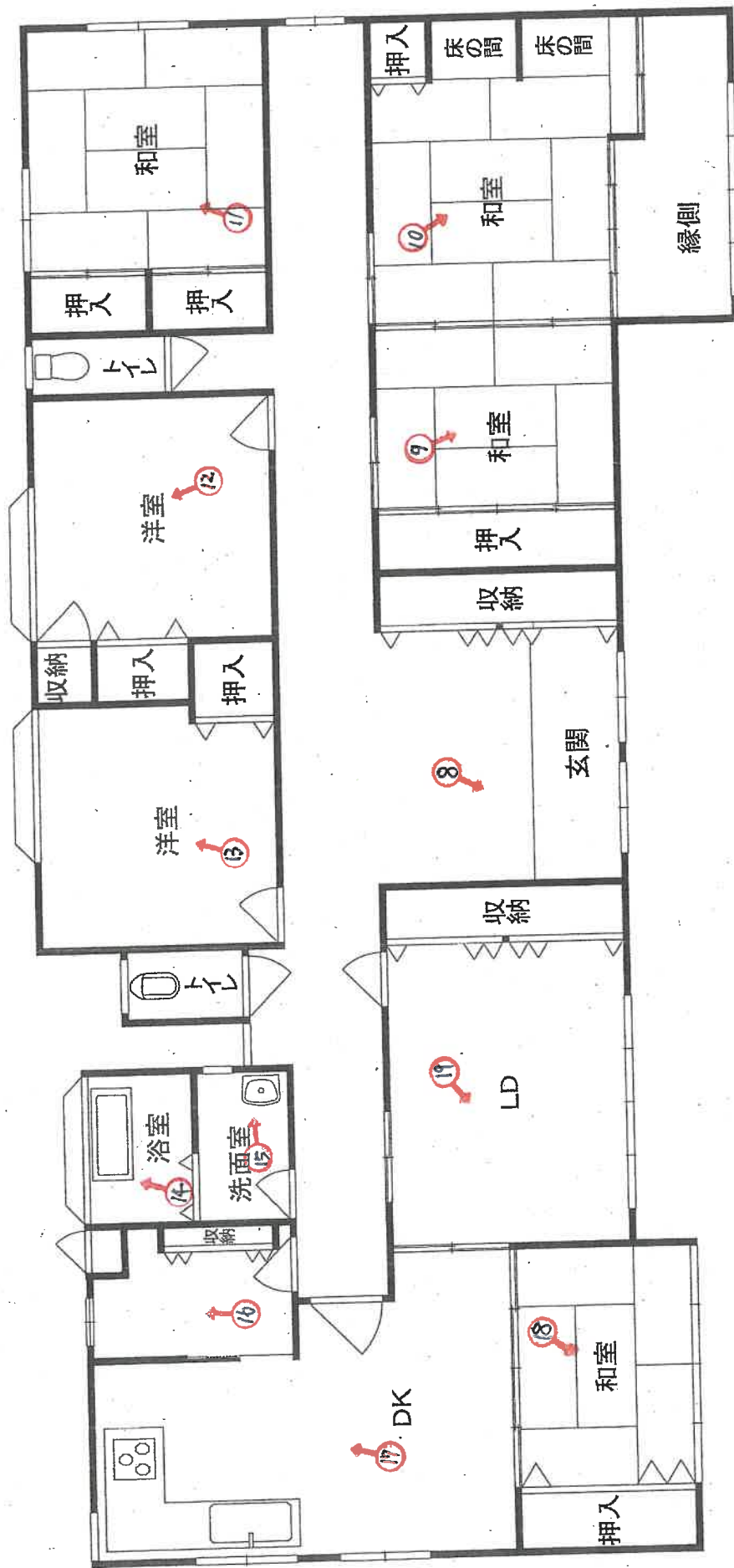
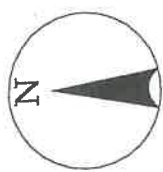
(現況と異なる場合、現況、優先)



建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

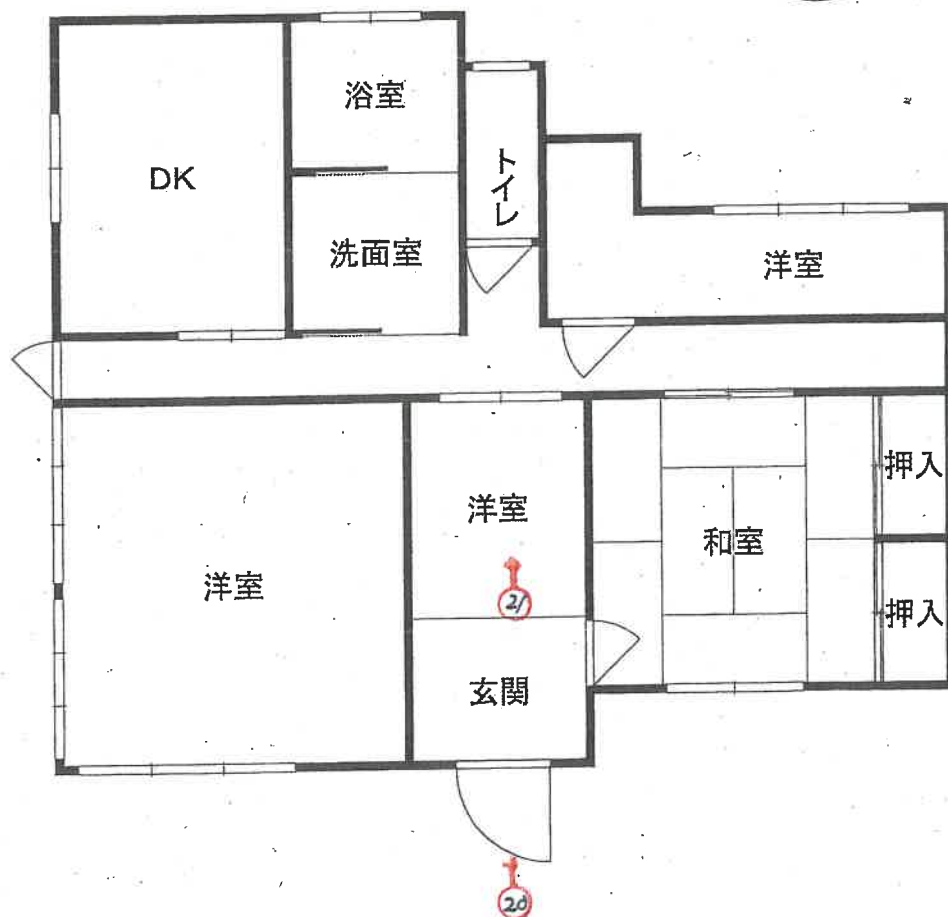
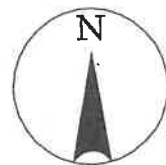
—物件5建物—



建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

— 物件3建物 —



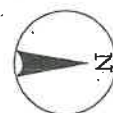
(注)

内部調査が困難で、間取りは外観から推定である。

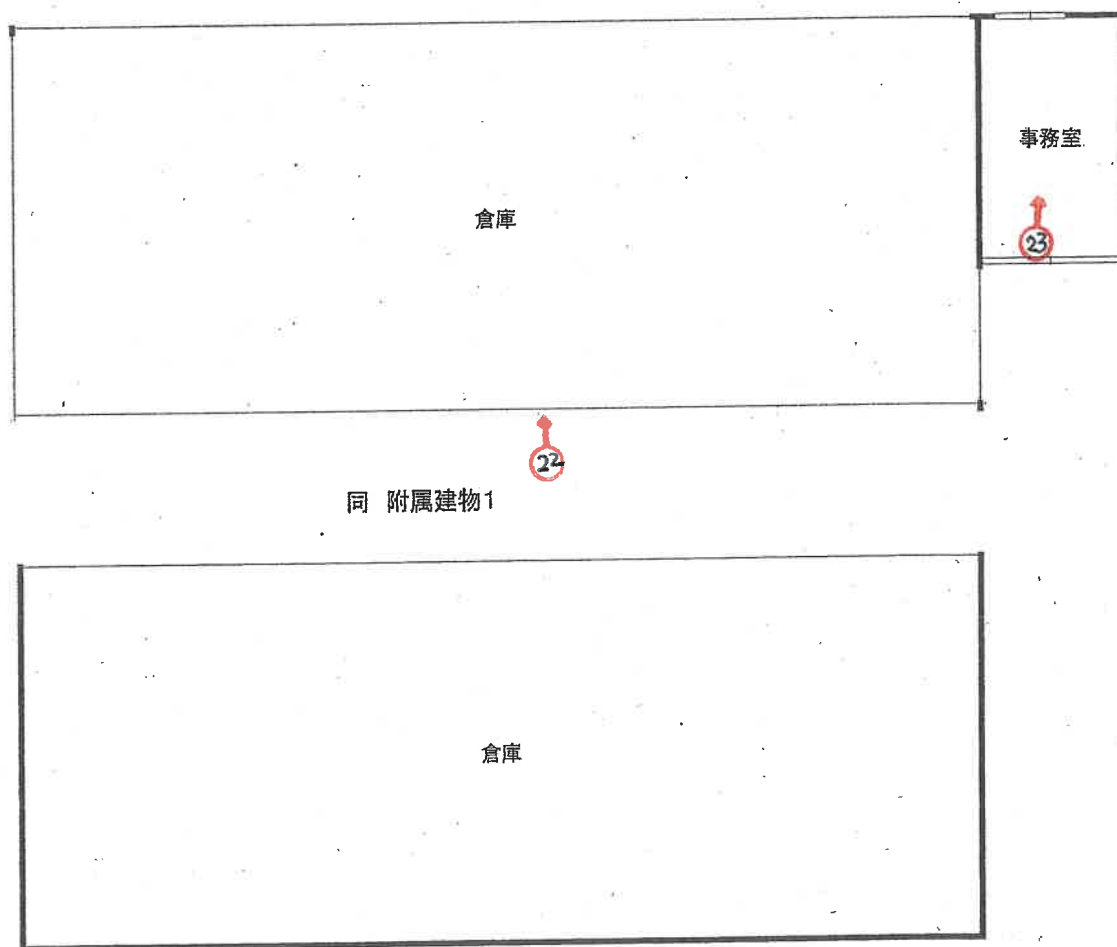
建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

―物件4建物―



家屋番号 1648番18の2 主たる建物



(注)

物件4建物 主たる建物は倉庫部分が崩壊しており、点線とした。

写真 1

物件 4 主たる建物



物件 1 土地

写真 2

物件 5 建物

物件 4 附属建物



物件 2 土地

物件 1 土地

写真 3

物件 4 主たる建物



写真 4

物件 5 建物



物件 2 土地

写真 5

物件 5 建物



物件 4 附属建物

写真 6

物件 3 建物

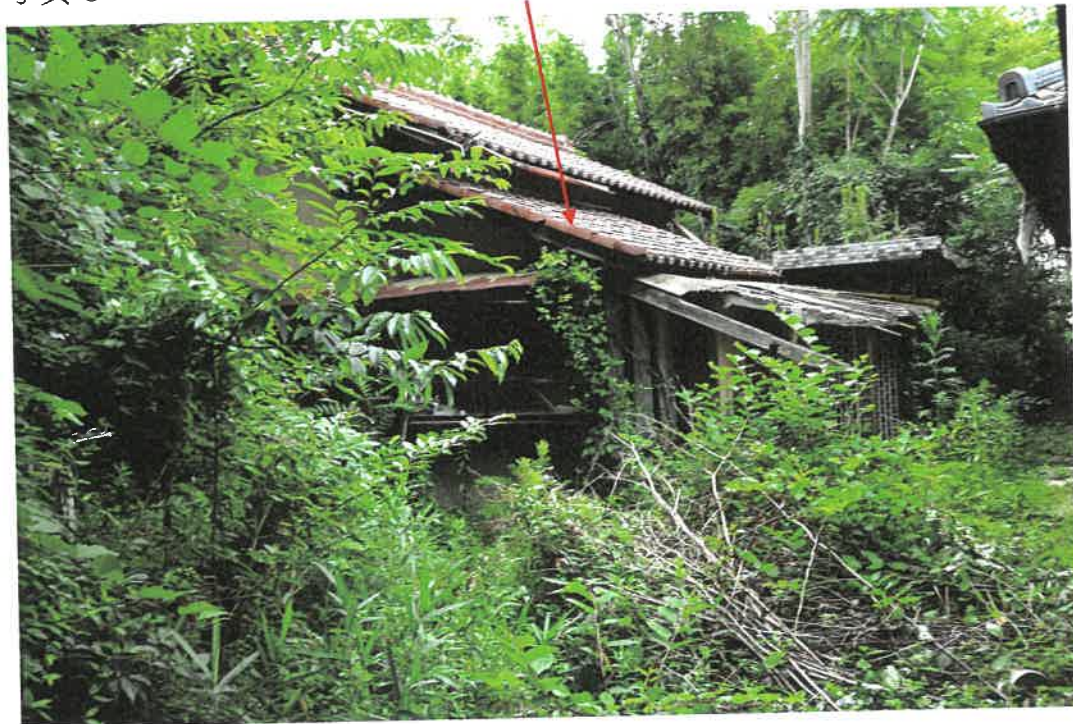


写真 7

物件 2 土地（山林部分）



写真 8

物件 5 建物内



写真 9

物件 5 建物内



写真 10

物件 5 建物内



写真 11

物件 5 建物内



写真 12

物件 5 建物内



写真 13

物件 5 建物内



写真 14

物件 5 建物内



写真 15

物件 5 建物内



写真 16

物件 5 建物内



写真 17

物件 5 建物内



写真 18

物件 5 建物内



写真 19

物件 5 建物内

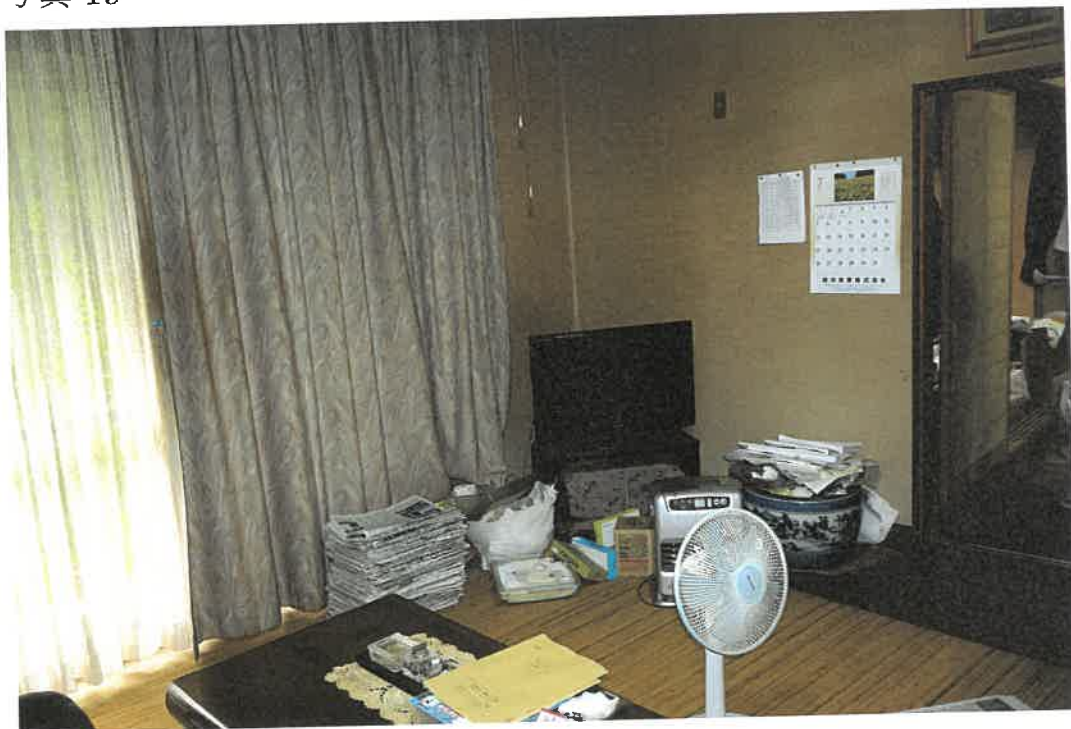


写真 20

物件 3 建物玄関



写真 21

物件 3 建物内



写真 22

物件 4 主たる建物



写真 23

物件 4 主たる建物の事務室内



令和8 年（ケ）第 7 号

令和8年7月1日

現地調査

令和8年7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

キ 8 1 6 8 号

発行日付

令和8年7月27日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,590,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,110,000 円
物件2（土地）	金 4,350,000 円
物件3（建物）	金 620,000 円
物件4（建物）	金 2,620,000 円
物件5（建物）	金 1,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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及び2の内訳価格は物件3～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～5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（土地）

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	多治見市笠原町字森下	概ね左記に同じ。
	地 番	1 6 4 7 番 4 1 2	
	地 目	宅地	
	地 積	602.57㎡	
2	所 在	多治見市笠原町字森下	地目が「一部山林、一部宅地」以外、左記に同じ。
	地 番	1 6 4 8 番 1 8	
	地 目	山林	
	地 積	2,365㎡	
番号	特記事項		

第3 目的物件（建物）

番号	所在等		登 記		現 況	
3	所 在		多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8		概ね左記に同じ。	
	家屋 番号		1 6 4 8 番 1 8 の 1			
	種 類		居宅			
	構 造		木造瓦葺平家建			
	床面積	1 階	87.35㎡			
		2 階				
		延面積	87.35㎡			
4	所 在		多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8、1 6 4 7 番地 4 1 2		概ね左記に同じ。	
	家屋番号		1 6 4 8 番 1 8 の 2			
	種 類		倉庫			
	構 造		木造セメント瓦葺平家建			
	床面積	1 階	144.91㎡	約	12.42㎡	
		2 階				
		延面積	144.91㎡	約	12.42㎡	
(附属建物)					概ね左記に同じ。	
符 号		1				
種 類		倉庫				
構 造		鉄骨造スレート葺平家建				
床面積	1 階	126.70㎡				
	2 階					
	延面積	126.70㎡				
5	所 在		多治見市笠原町字森下 1 6 4 8 番地 1 8		概ね左記に同じ。	
	家屋番号		1 6 4 8 番 1 8 の 3			
	種 類		居宅			
	構 造		木造瓦葺平家建			
	床面積	1 階	205.28㎡			
		2 階				
		延面積	205.28㎡			
番号	特記事項					
4	・ 物件4主たる建物は、その倉庫部分は天井等が倒壊しており、使用可能部分(事務室)のみを現況面積とした(別紙「建物間取図(概略)」及び写真参照)。					

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

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	多治見	南東方	5.1km
	東鉄バス	—	森下	南西方	170m
付 近 の 状 況	一般住宅等を中心に、倉庫等も見られる地域				
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		市街化区域		
	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		防火地域の指定なし		
	そ の 他 の 規 制		第2種特別工業制限地区＊		
	地 積		2,967.57㎡		
	間 口		約76.5m		
	奥 行		約43.5m		
	形 状		略整形(後掲「地図(法14条第1項)」等参照)		
接 面 道 路 の 状 況	物件1土地及び物件2土地は、一体利用されている。両土地は東側で幅員約7mの舗装道路(多治見市道：871200線、建築基準法第42条1項1号に該当)に、北側でも約4mの舗装道路(多治見市所有：建築基準法第42条1項3号に該当)にそれぞれに接面する角地である。東側道路は概ね0～1m高く接面するのに対して、北側道路は、概ね0～1m低く接面する。出入りは東側道路の、南端部分のみであり、進入路は坂道状態にある。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件4建物の主たる建物(極一部)及び物件4建物の附属建物1の敷地として利用され、物件2土地は、物件3建物、物件4建物の主たる建物(大部分)及び物件5建物の敷地として利用されている。また、物件1土地の道路際に電柱が所在する。				
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)			
	＊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(令和8年4月15日)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…多治見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…旧来からの一般住宅及び倉庫敷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				

特記事項	でも、土壌汚染の可能性は低いですが、レンガタイル事業がなされた経緯から、居宅敷地以上に注意が必要であり、また、実際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…「土砂災害警戒区域」は物件1土地については僅かであるが、物件2土地については概ねその北部分及び西部分が指定はされている。「土砂災害特別警戒区域」は物件2土地の西の一部分に指定されている。 ＊産業廃棄物等…敷地内のうち、特に物件4附属建物1内部にレンガタイル片が堆積しており、産業廃棄物として、「廃棄物処理法」の対象であると考えられ、その処理等については、関係機関に問合せされたい。 ＊第2種特別工業制限地区…主として工場等関連の用途制限がなされており、その具体的制限規制については、関係機関に問合せされたい。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件 3
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37年11月1日
	増築等 (登記記載)	—
	経 過 年 数	約64年
	経済的残存耐用 年 数	—
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	塗り壁等
	内 壁	繊維壁等
	天 井	合板等
	床	フロアリング、畳等
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	87.35㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	平家建
	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、その使用を否定できない。また、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。 *建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)以前の建築である。 *別紙「建物間取図(概略)」であるが、床の底が抜け落ち、建具が不具合で、内部踏査が不可能で、「建物間取図(概略)」は正確なものではない。よって、居宅としての使用は、不可能であると判断される。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件 4 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36年4月30日
	増築等 (登記記載)	昭和50年1月15日変更、増築
	経 過 年 数	約65年
	経済的残存耐用 年 数	—
仕 様	構 造	木造
	屋 根	木造セメント瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	—
	天 井	—
	床	コンクリート打ち放し等
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	約12.42㎡
	増 改 築 の 有 無	増築有(上記記載)
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	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、その使用を否定できない。また、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)以前の建築である。 *外壁及び屋根の大きな欠損、建物倒壊等危険な状況にある。実質使用可能部分は、事務室部分のみである(別紙「建物間取図(概略)」及び写真参照)。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件 4 附属建物 1
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55年8月31日
	増築 (登記記載)	—
	経 過 年 数	約46年
	経済的残存耐用 年 数	—
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート等
	内 壁	—
	天 井	—
	床	コンクリート打ち放し等
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	126.70m ²
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	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)直前の建築である。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件 5
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成4年1月16日
	増築 (登記記載)	—
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用 年 数	—
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、合板等
	天 井	クロス、合板等
	床	フロアリング、畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	205.28㎡
	増改築の有無	増改築はないと史料する
現況用途等	階 層	平家建
	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、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。 *建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)以後の建築である。 *建物内部、床、天井の 破損、内壁の汚れ等が散見される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～2 (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
1	17,200	0.579	602.57	0.80	4,801,000
2			2,365	0.80	18,842,000
			2,967.57		23,643,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 多治見－5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
17,900 (円/㎡)	98.9 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 102.0	= 17,200 (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。

(規模)	(接面街路他)	(現況山林等)	(災害危険性等)	相乗計
-25%	1%	-15%	-10%	57.90%

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3～5 (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(一万円未満は一万円) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ		
3	125,000	87.35	1%	109,000
4 主	65,000	12.42	1%	10,000
4 附属1	65,000	126.70	1%	82,000
物件4小計				92,000
5	220,000	205.28	3%	1,355,000
計				1,556,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 現況延床面積：登記事項証明書記載延床面積及び現況面積

ウ 現価率査定

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
3	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
4主たる建物	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
4附属建物1	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
5	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%

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3、物件4及び物件5建物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	敷地相当 地積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
1	4,801,000	—	法定地上権	0.45	2,160,000
2	18,842,000	0.16	法定地上権	0.45	1,357,000
		0.47	法定地上権	0.45	3,985,000
		0.37	法定地上権	0.45	3,137,000
				計	8,479,000

イ. 物件2 敷地相当地積割合

$$87.35\text{m}^2(\text{物件3}) + 259.11\text{m}^2 \times 1(\text{物件4}) + 205.28\text{m}^2(\text{物件5}) = 551.74\text{m}^2$$

$$\text{物件3敷地相当地積割合} \quad 87.35\text{m}^2 \div 551.74\text{m}^2 \div 0.16$$

$$\text{物件4敷地相当地積割合} \quad 259.11\text{m}^2 \div 551.74\text{m}^2 \div 0.47$$

$$\text{物件5敷地相当地積割合} \quad 205.28\text{m}^2 \div 551.74\text{m}^2 \div 0.37$$

$$\ast 1 \cdots 132.41\text{m}^2(\text{物件4主の物件2の面積は図上求積より査定}) + 126.70\text{m}^2(\text{物件4附属1}) = 259.11\text{m}^2$$

$$\text{物件4土地利用権等価格} \quad 2,160,000\text{円} + 3,985,000\text{円} = 6,145,000\text{円}$$

ウ. 物件1及び2の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 (1①オ、1② エ)	イ (2①エ)	ウ	エ	オ	(ア+イ) × ウ × エ × オ
1	4,801,000	-2,160,000		70.0%	60.0%	1,110,000
2	18,842,000	-8,479,000		70.0%	60.0%	4,350,000
3	109,000	1,357,000		70.0%	60.0%	620,000
4	92,000	6,145,000		70.0%	60.0%	2,620,000
5	1,355,000	3,137,000		70.0%	60.0%	1,890,000
一括価格 (合計)						10,590,000

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. 土地の管理不良及び危険な状態にある建物等、市場性減価を考慮した。

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。

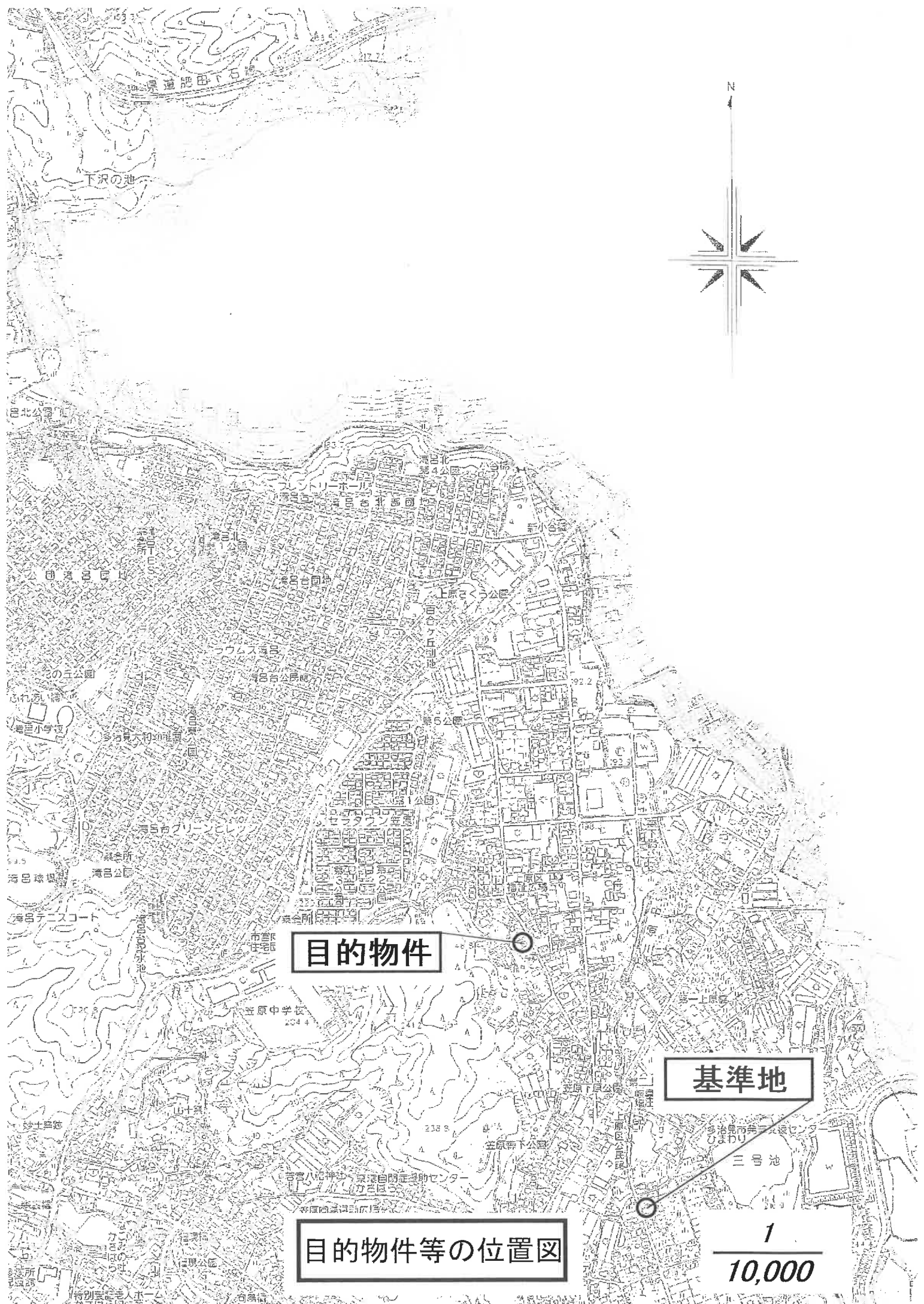
第6 参考価格資料

地価調査	多治見－5
(所 在)	多治見市笠原町字中原 1 1 8 8 番 8
(価 格)	17,900 円/㎡
(位 置)	J R 中央本線 多治見駅 6.7 k m
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	434 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	南西 7 m 市道
(用途指定等)	市街化区域 1 住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 地図(法第14条第1項)写・地積測量図・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



N

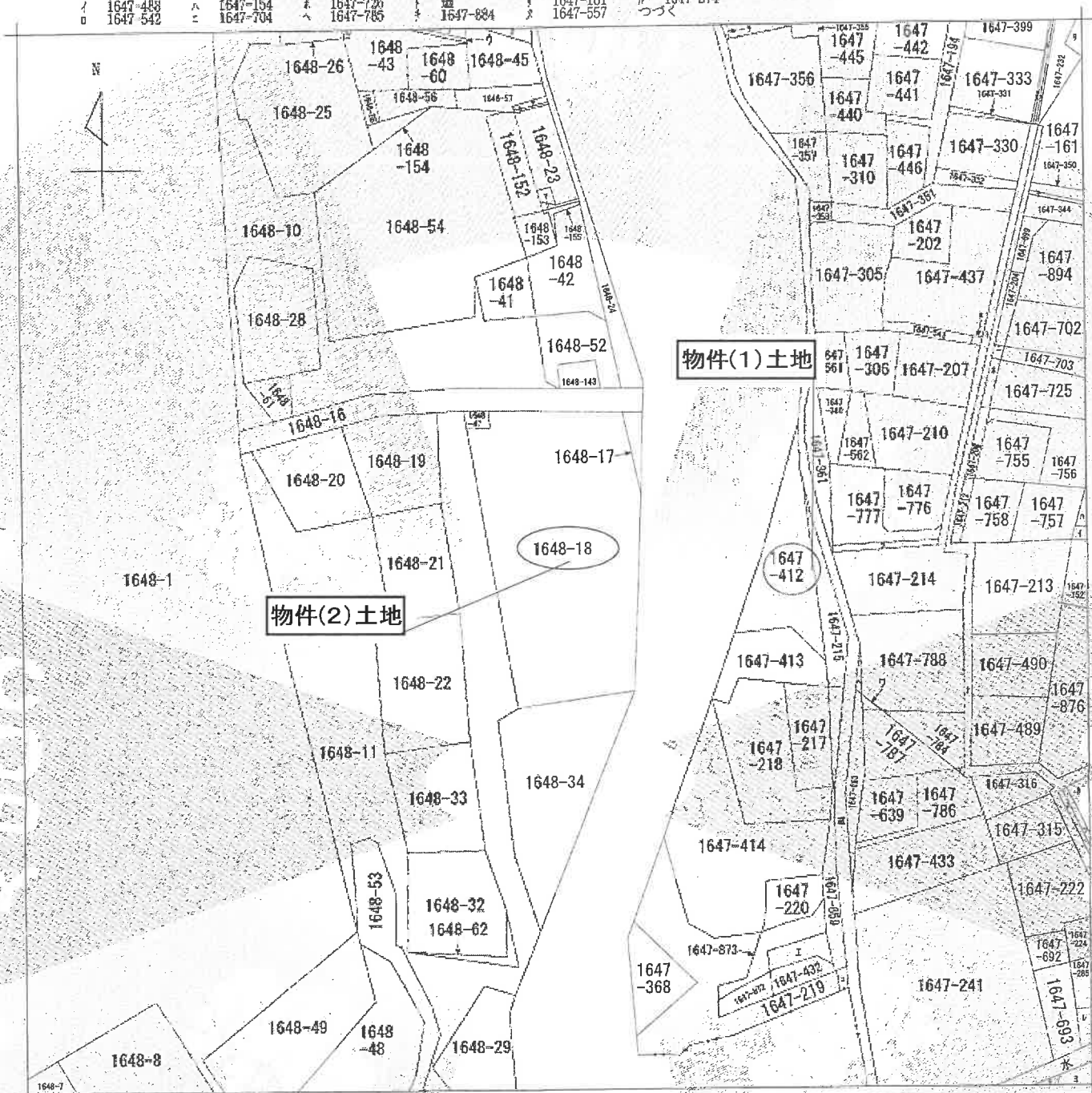
目的物件

基準地

目的物件等の位置図

1
10,000

イ 1647-488 ハ 1647-154 ホ 1647-726 ト 1647-884 ニ 1647-161 フ 1647-574
ロ 1647-542 ヘ 1647-704 ヘ 1647-786 ト 1647-884 ニ 1647-557 フ 1647-574



(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	多治見市笠原町字森下			地番	1648番18		
出力尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)

令和8年4月9日

岐阜地方方法務局

請求番号：11-3

登記官

(1/2)

A4版に縮小

公図写

公用

登記年月日：昭和43年9月26日

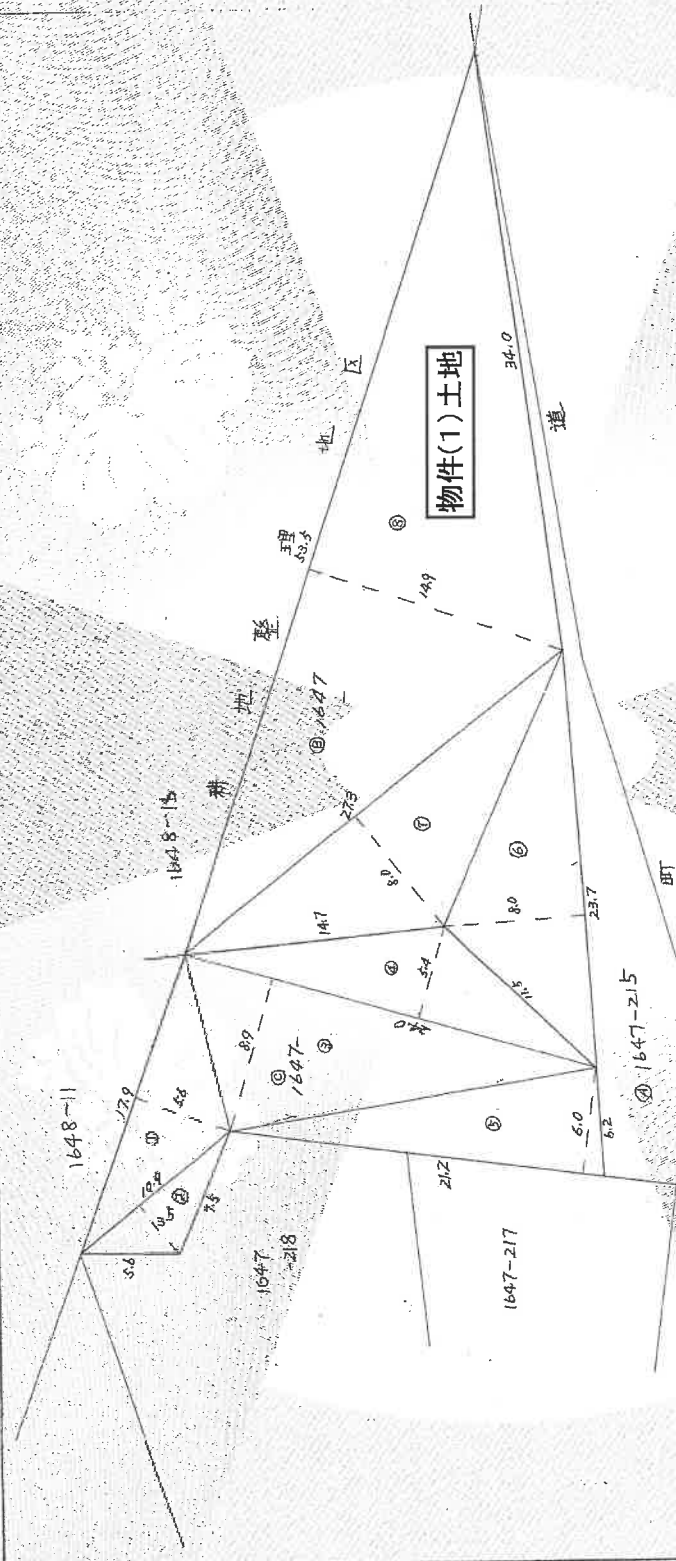
502596

前 1647-215 後・新

地番	① 1647-215 ② 1647-217
土地の所在	岐阜県岐阜市下

地積測量図

昭和43年9月26日
作製者
昭 和 43 年 9 月 26 日
作 製 者



物件(1)土地

⑤～⑧ 求 積

$$\begin{aligned} \textcircled{5} & 23.7 \times 8.0 = 189.60 \\ \textcircled{6} & 27.3 \times 8.0 = 218.40 \\ \textcircled{7} & 53.5 \times 14.9 = 797.15 \\ \text{計} & 1205.15 \times 0.5 = 602.575 \end{aligned}$$

①～④ 求 積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 17.9 \times 5.6 = 100.24 \\ \textcircled{2} & 10.9 \times 5.5 = 59.95 \\ \textcircled{3} & 24.0 \times 8.4 = 201.60 \\ \textcircled{4} & 24.0 \times 5.4 = 129.60 \\ \text{計} & 596.79 \times 0.5 = 298.395 \end{aligned}$$

A4版に縮小

昭和43年9月26日登記

縮尺 1/200

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。

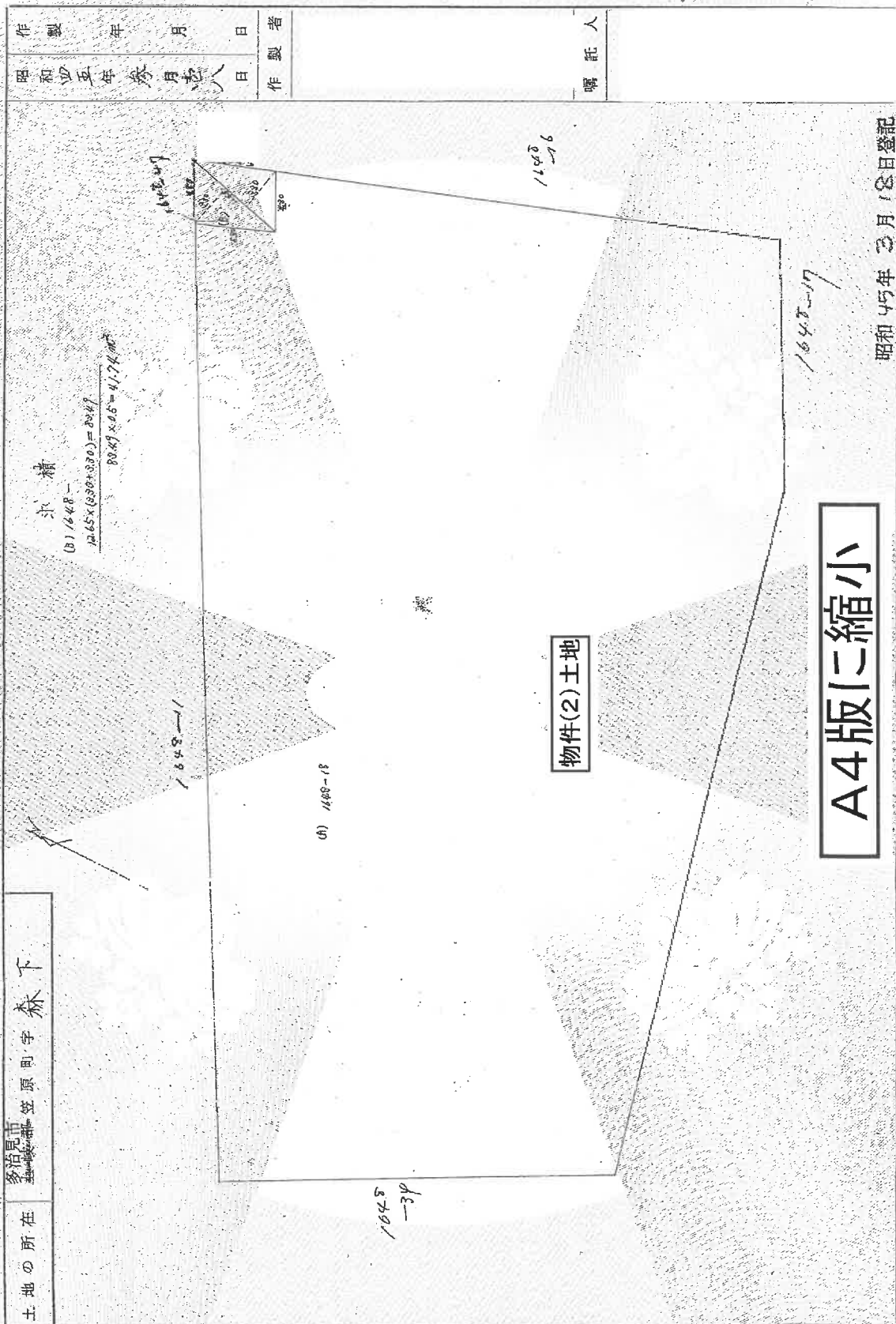
(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)

登記年月日 昭和45年3月18日

前 1648-18 後・新 503028

地 番	1648-18 (B) 1648-47
土地の所在	多治見市 笠原町字 森下

地 積 測 量 図



縮 尺	1 / 2500
-----	----------

昭和45年3月18日登記

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。
(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)
令和8年4月9日 岐阜地方方法務局

登記官

(岐阜地方法務局多治見支局管轄)

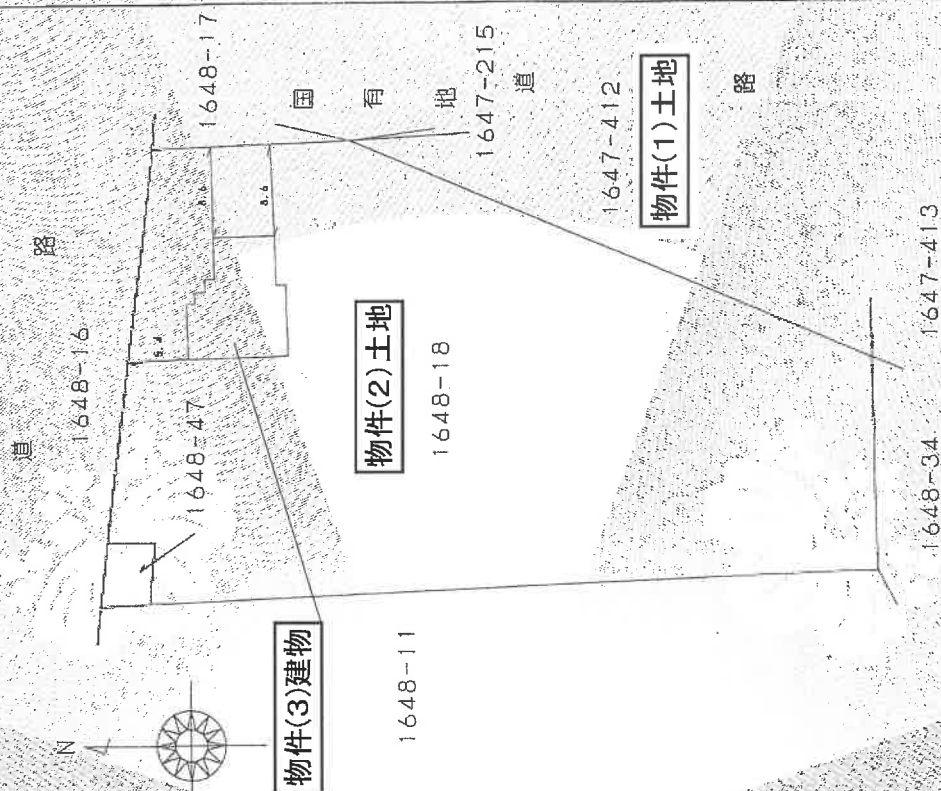
岐阜地方法務局

登記官

121648 各階平面図

家屋番号 1648番18号

土岐郡笠原町字森下1648番地18



求積表	
イ	6.60 X 0.91 = 6.0060
ロ	11.22 X 5.78 = 64.8516
ハ	7.29 X 0.91 = 6.6339
ニ	6.08 X 0.97 = 5.8976
ホ	5.08 X 0.78 = 3.9624
合計	87.3515
床面積	87.35 m ²

昭和61年6月20日登記

作者

縮尺 1/250

人
體
母

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和61年6月20日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
(岐阜地方方法務局多治見支局管理)

令和8年4月9日 岐阜地方方法務局

登記官

121649 各階平面図

建物図平面図

家屋番号 1648番1-8の2

多治見市

建物の所在 土岐郡笠原町字森下1648番地1-8、1647番地412

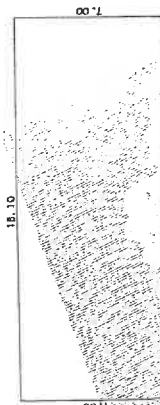
(主)



床面積表

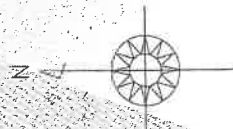
□	7.28 X 18.20	=	132.4960
□	4.55 X 2.73	=	12.4215
	合計		144.9175
	床面積		144.91 ㎡

(附1)



床面積表

	7.00 X 18.10	=	126.7000
			126.7000
	床面積		126.70 ㎡



物件(2)土地

1648-18

1648-11

物件(4)建物

(附1)

物件(1)土地

1647-412

1648-34

1647-413

昭和61年6月20日登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

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。
(岐阜地方事務局長多治見克司管理)

令和8年4月9日 岐阜地方事務所

令和8年4月9日

岐阜地方事務局

海珍品

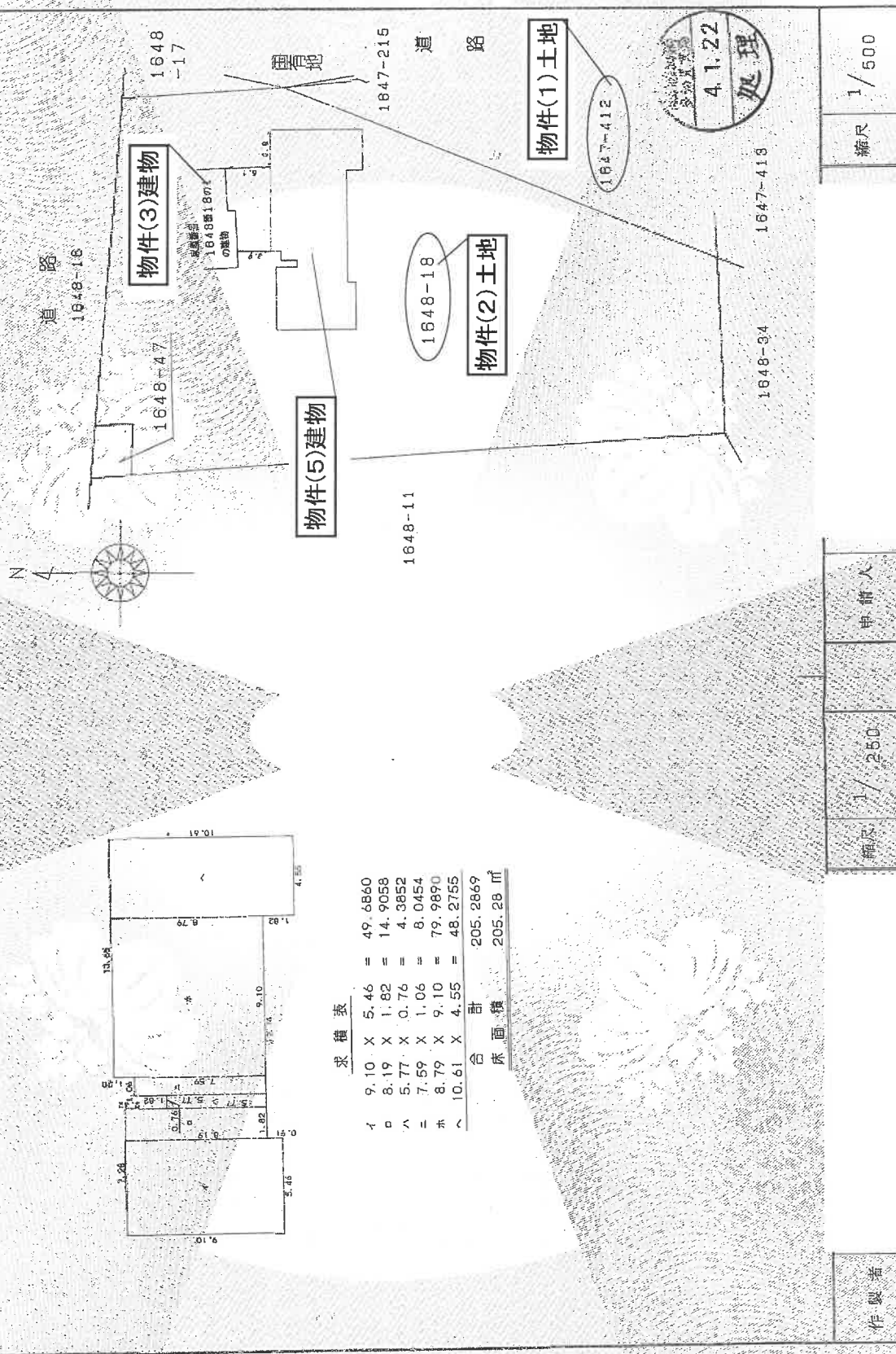
請求番号: 11-7

121650

各階平面圖

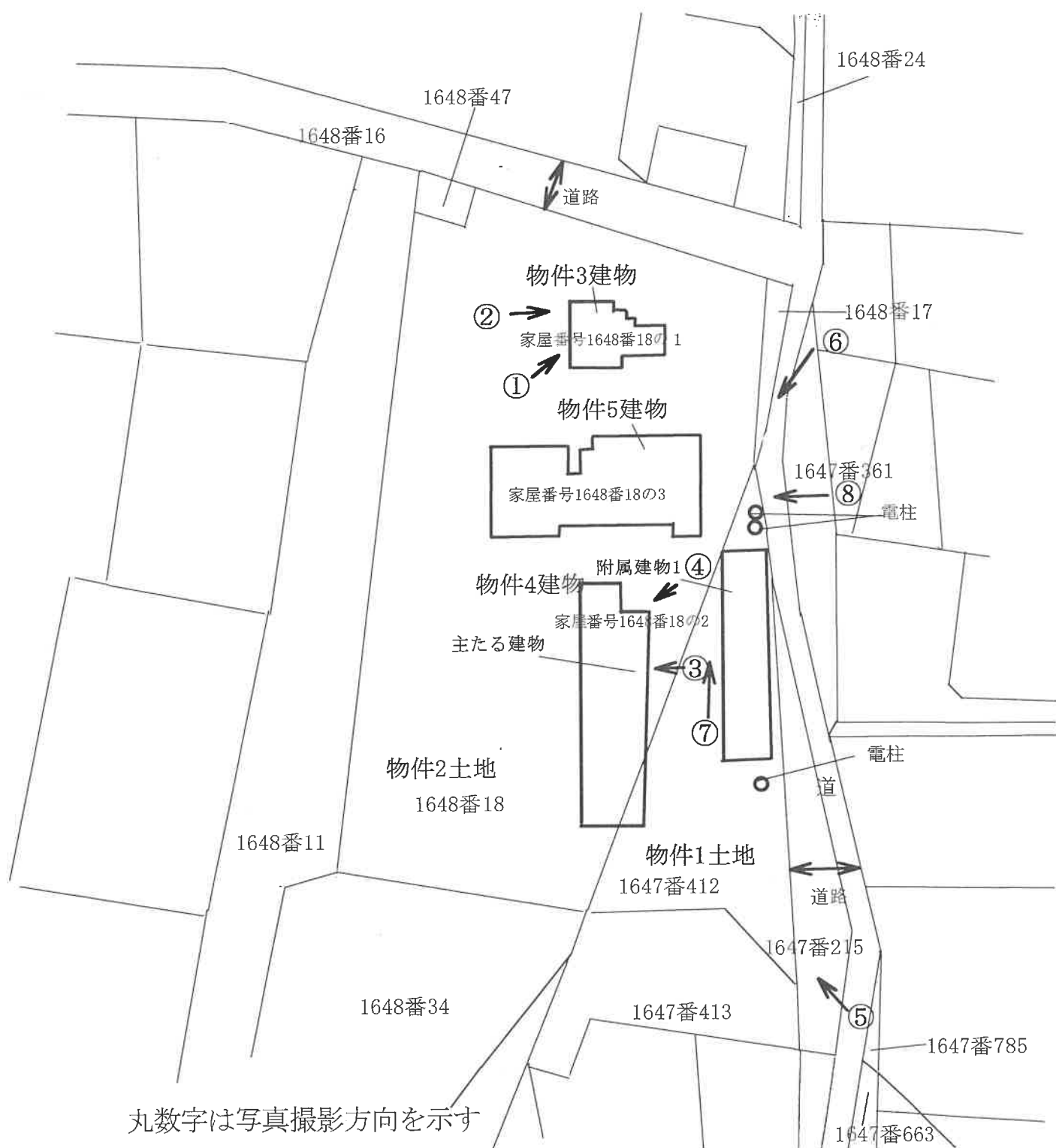
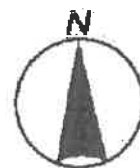
家庭番号 1648番1803

多治見市 上役部笠原町森下 1 6 4 8 種 1.8



土地建物位置関係図(概略)

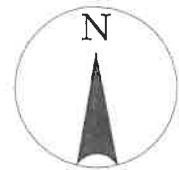
(現況と異なる場合、現況、優先)



建物間取図（概略）

（現況と異なる場合、現況、優先）

一物件3建物一



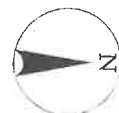
（注）

内部調査が困難で、間取りは外観からの推定である。

建物間取図（概略）

（現況と異なる場合、現況、優先）

－物件4建物－



家屋番号 1648番18の2 主たる建物



同 附属建物1



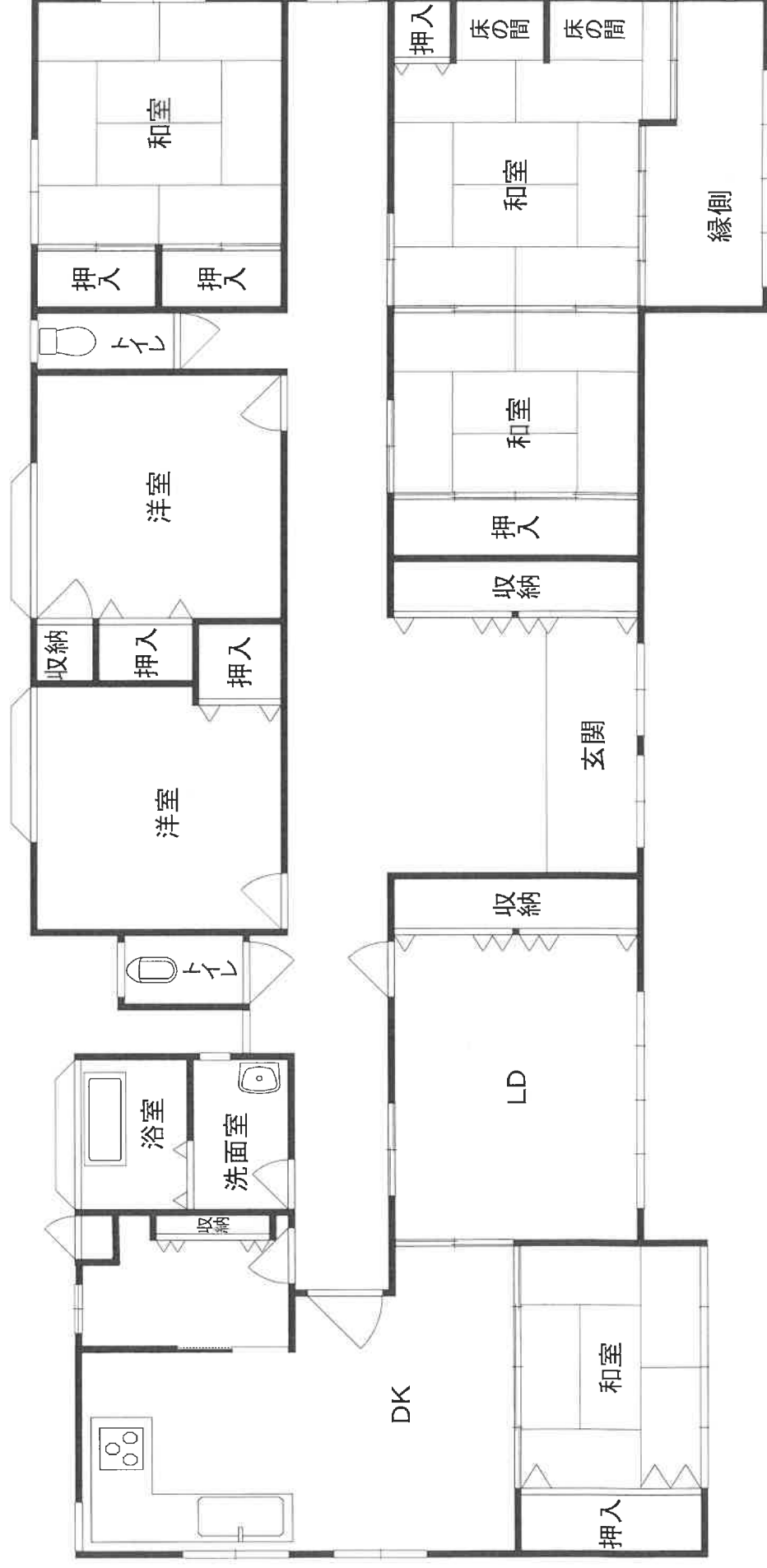
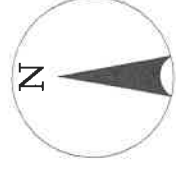
（注）

物件4建物 主たる建物は倉庫部分が崩壊しており、点線とした。

建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

— 物件5建物 —



物件3建物



物件2土地

(南西方から撮影)

↑
1

物件3建物



物件2土地

(西方から撮影)

↑
2

物件4建物 主たる建物



物件1土地

(東方から撮影)



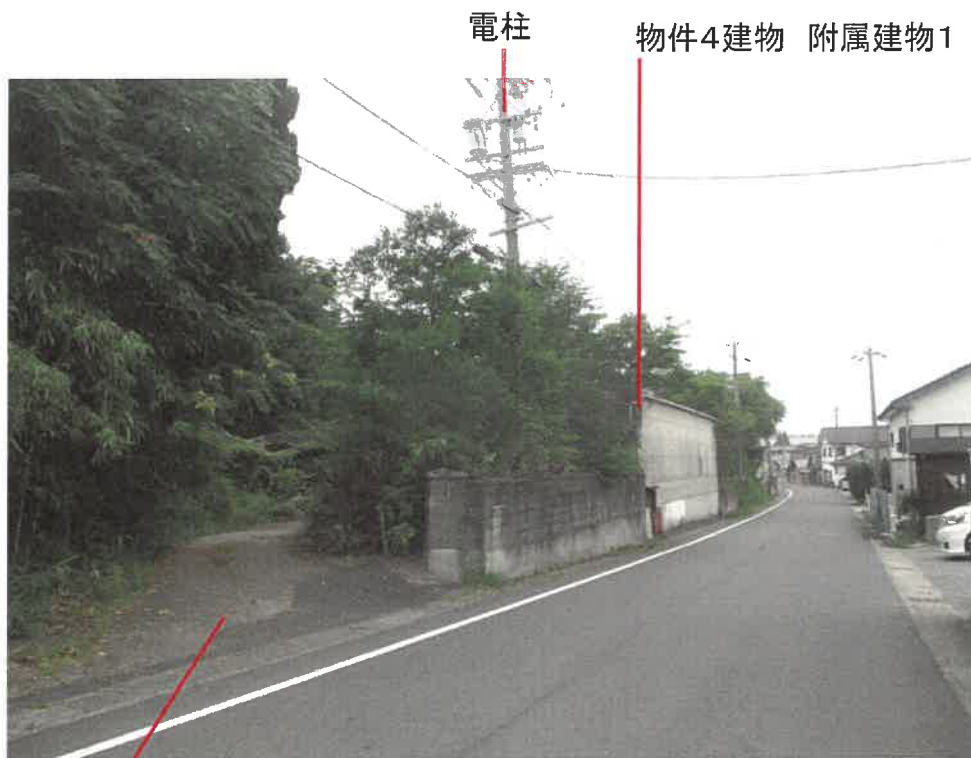
物件4建物 主たる建物



物件2土地

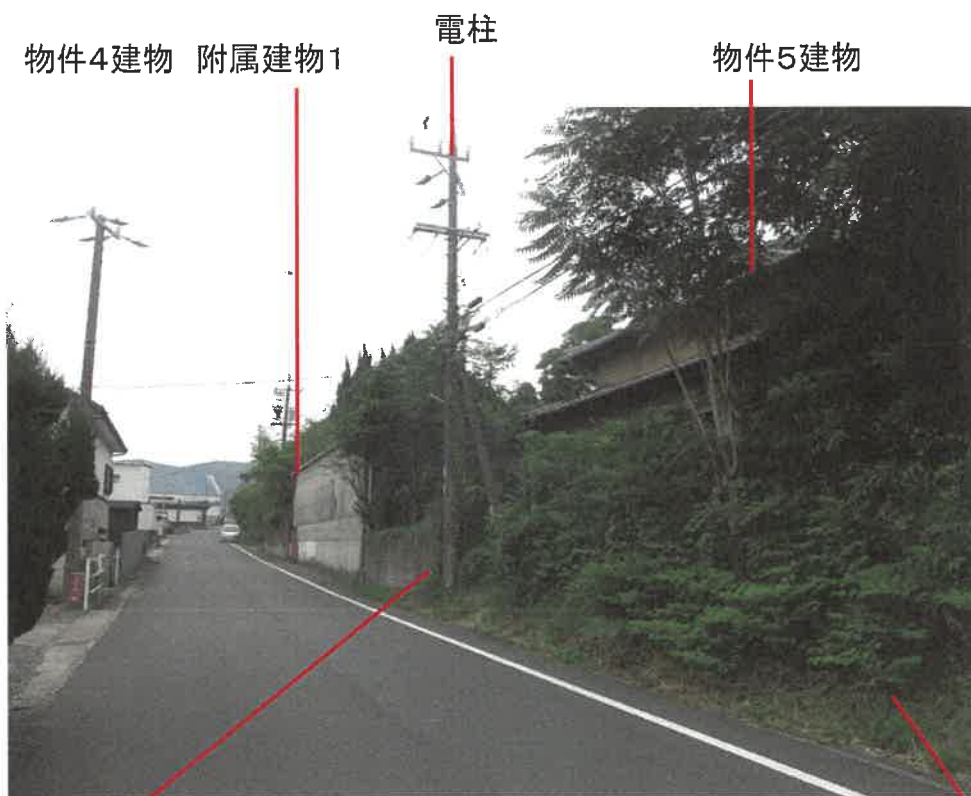
(北東方から撮影)





物件1土地

(南東方から撮影)



物件4建物 附属建物1

電柱

物件5建物

物件1土地

(北東方から撮影)



物件2土地

