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

（ご注意）

令和８年（ケ）第１０７１０号（令和７年（ケ）第１０号）事件の評価書について

本件は，評価書，補充書を各１冊添付しています。買受けを希望される方は必ず補充書についてもご確認ください。

令和　８年（ケ）第１０７１０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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,550,000 2,840,000	一括	710,000	35,953	11,894
1	1,180,000				
2	160,000				
3	1,600,000				
4	610,000				
備考	民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価額を変更				

令和　8年（ケ）第１０７１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

地　　番　　１４９３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　４１１．３４平方メートル

共有者　A　持分３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

２　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

地　　番　　１５０９番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５．２６平方メートル

共有者　A　持分３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

３　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１４９３番地３、１５０９番地２

家屋　番号　　１４９３番３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１２６．８０平方メートル

令和　８年（ケ）第１０７１０号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３２分の８
共有者　Ｂ　持分３２分の８
共有者　Ｃ　持分３２分の８
共有者　Ｄ　持分３２分の３
共有者　Ｅ　持分３２分の５

４　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１４９３番地３

家屋　番号　　１４９３番３の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　６１．２７平方メートル
　　２階　　５９．６２平方メートル

共有者　Ａ　持分３２分の８
共有者　Ｂ　持分３２分の８
共有者　Ｃ　持分３２分の８
共有者　Ｄ　持分３２分の３
共有者　Ｅ　持分３２分の５

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月23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3，4】
本件共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。

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

地　　番　　１４９３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　４１１．３４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３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

2　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

地　　番　　１５０９番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５．２６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３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

3　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１４９３番地３、１５０９番地２

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

家屋　番号　　１４９３番３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１２６．８０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３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

４　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１４９３番地３

家屋　番号　　１４９３番３の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　６１．２７平方メートル
　　２階　　５９．６２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３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の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1，2土地
物件3，4建物

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

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

地　　番　　１４９３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　４１１．３４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３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

2　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢

地　　番　　１５０９番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５．２６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３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

3　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１４９３番地３、１５０９番地２

物　件　目　録

家屋　番号　　１４９３番３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１２６．８０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３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

４　所　　在　　土岐市駄知町字蟹沢　１４９３番地３

家屋　番号　　１４９３番３の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　６１．２７平方メートル
　　２階　　５９．６２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３２分の８
共有者　B　持分３２分の８
共有者　C　持分３２分の８
共有者　D　持分３２分の３
共有者　E　持分３２分の５

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１，２）　□公衆用道路（物件　）　□　　（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	■土地共有者　　□その他の者 上記の者が本土地（物件１，２）上に下記建物（物件３）を，本土地（物件１）上に下記建物（物件４）をそれぞれ所有し，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
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	■建物共有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有・管理している □「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	
土地	物件１
現況地目	□宅地（物件　）　□公衆用道路（物件　）　□　　（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	■建物共有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有・管理している □「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	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。 2　物件３建物は，現在，私が居宅（空き家）として管理しています。 3　物件３建物に未登記付属建物はありません。 4　物件３建物に未登記増築部分はありません。 5　物件３建物に太陽光パネルが載っていません。 6　物件３建物はオール電化ではありません。 7　物件３建物に雨漏りはありません。脱衣所の床が抜けています。 8　物件４建物は，現在，私が居宅（空き家）として管理しています。 9　物件４建物に未登記付属建物はありません。 10　物件４建物に未登記増築部分はありません。 11　物件４建物に太陽光パネルは載っていません。 12　物件４建物はオール電化ではありません。 13　物件４建物に不具合は特にありません。（雨漏り痕が見られた。） 14　物件１～４土地・建物を他の第三者に貸していません。 15　物件１，２土地の境界に争いがありません。 16　物件１，２土地の間にある水路については，何も占用許可等を取っていませんし，使用料は払っていません。 （面接による聴取）
■ 吉村　寿也 評価人	1　物件１土地と物件２土地の間に介在する水路敷地について，土岐市役所で確認したところ，現在，水路部分の利用について，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す。また，今後の対応については，状況に応じて，占用許可や用途廃止の上払い下げ等，何らかの手続きが必要となると考えられますが，具体的な内容については，土岐市との協議が必要となります。 （書面による報告）

（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土地には，水路が介在し，一体利用され，北側を道路に接し，物件１，２土地上に物件３建物が，物件１土地上に物件４建物がそれぞれ建てられている。

なお，物件１，２土地の間に介在する水路は，昔あったと思われるが，今は無いように思料される。その水路については，５枚目記載の「関係人の陳述等」の吉村寿也評価人の土岐市役所での調査のとおりである。

2　物件３，４建物は，現在，Ａが居宅（空き家）として占有・管理しているものと思料する。

3　物件３建物は，脱衣所の所が床が抜けており，風呂場の写真の撮影は出来なかった。

4　物件４建物には，雨漏り痕が見られた。

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) 10：00−11：00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 Ａ事情聴取

（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　　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。

□

（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



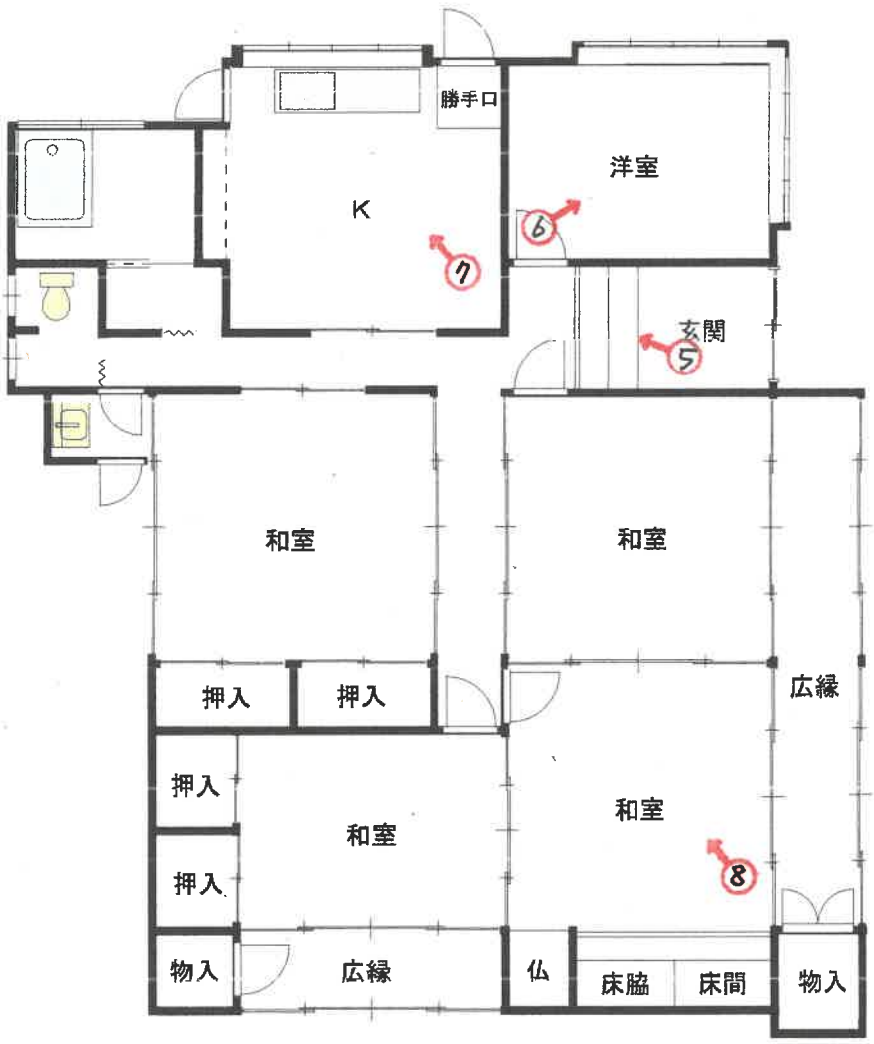
図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、現地調査
を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の配置図であり、境界
を表示するものではありません。

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

建物間取図(概略)

物件(3)

1/100





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

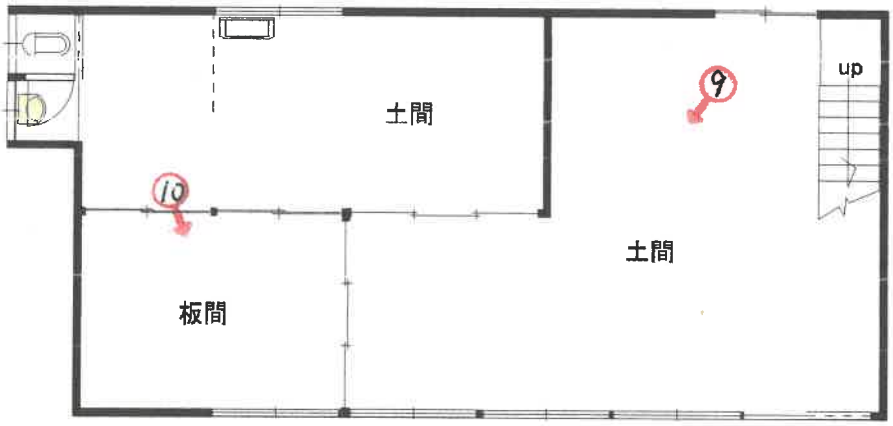
◯内 写真番号

建物間取図（概略）

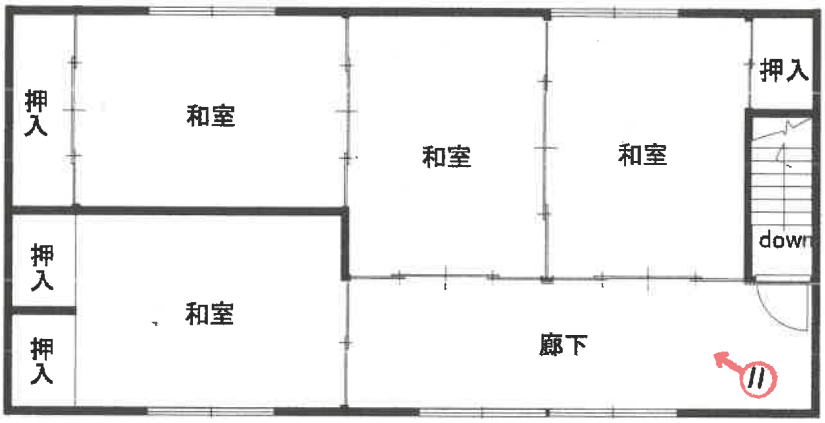
物件(4)
1階平面図

1/100





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。

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

写真１



写真２



写真３



物件３建物　　物件２土地

写真４



物件３建物　　物件１土地　　物件４建物

写真５



物件３建物　室内

写真６



物件３建物　室内

写真７



物件３建物　室内

写真８



物件３建物　室内

写真９



物件４建物１階室内

写真１０



物件４建物１階室内

写真１１



物件４建物２階室内

令和７年(ケ)第 10 号 －1

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25-273-1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

一　括　価　格		
金 5,070,000 円		
内　訳　価　格		
物件 1	（土地）	金 1,690,000 円
物件 2	（土地）	金 230,000 円
物件 3	（建物）	金 2,280,000 円
物件 4	（建物）	金 870,000 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・2]の土地価格の内訳価格は、物件[3・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		1493番3	
	地　目		宅地	
	地　積		411.34㎡	
2	所　在		土岐市　駄知町字蟹沢	
	地　番		1509番2	
	地　目		宅地	
	地　積		105.26㎡	
3	所　在		土岐市　駄知町字蟹沢1493番地3、 1509番地2	
	家屋番号		1493番3	
	種　類		居宅	
	構　造		木造瓦葺平家建	
	床面積	1　階	126.80㎡	
		2　階		
		3階他計		
		延面積	126.80㎡	
4	所　在		土岐市　駄知町字蟹沢1493番地3	
	家屋番号		1493番3の2	
	種　類		居宅	
	構　造		木造かわらぶき2階建	
	床面積	1　階	61.27㎡	
		2　階	59.62㎡	
		3階他計		
		延面積	120.89㎡	

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 ※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	516.60㎡			
	間口	約22m			
	奥行	約27m			
	形状	やや不整形			
接面道路	北側が幅員約6mの舗装市道61664号線に等高～50cm程度高く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	物件1土地及び物件2土地は、主として、物件3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2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3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12.5㎡である。当該水路敷地のうち、介在している部分は、物件1、2土地とほぼ一体化し、外観上は宅地となっている。ただし、物件1、2土地の東側及び西側隣地との境界には、南北方向に（現況）水路が設けられており、法定外公共物としての水路敷地の一部は、この現況水路の一部となっている。 物件2土地の南側隣地は物件2土地より約2m高く、境界には擁壁が設けられている。 土岐市役所で確認したところ、物件1、2の間に介在する水路敷地（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。				
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	土岐市役所で確認したところ、上水道は休止中である、とのことである。下水道については、市道と敷地の境界部分まで整備されているが、公共汚水ますは設置されておらず、未使用の状態にある、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。

2　建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	3
	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43年4月　頃、建築
	経済的耐用年数	65年
	経過年数	58年
	経済的残存耐用年数	7年
仕　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	亜鉛メッキ鋼板、タイル等
	内　壁	クロス、繊維壁、合板等
	天　井	クロス、合板等
	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	126.80㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階　層	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	5K
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		築年が古く、天井、床等に破損している箇所が見られる。
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37年 頃、建築
	経済的耐用年数	65年
	経過年数	64年
	経済的残存耐用年数	1年
仕様	構造	木造
	屋根	かわらぶき
	外壁	亜鉛メッキ鋼板、漆喰等
	内壁	合板等
	天井	木板等
	床	フローリング、畳、土間等
	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	120.89㎡
	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	建物間取図のとおり
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		全体に劣化が進んでいる。特に2階には雨漏りの跡や、天井に穴が開いている箇所があるなど、損傷箇所が多い。
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 (※建築時点は推定建築年次である)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1･2 （土 地）

物件 1･2 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･2	14,700	96.0%	516.60	80.0%	5,832,000

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 / 100.0	100.0 / 100.0	100.0 / 99.0 ≒	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	法定外公共物介在	(相乗計)
0%	-2%	0%	-2%	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 3･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	
3	180,000	126.80	8.9%	2,031,000	
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%	4.4%	13.4%	8.9%	8.9%	
経過年数	58年	経済的残存耐用年数	7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	125,000	120.89	3.9%	589,000	
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%	3.2%	4.5%	3.9%	3.9%	
経過年数	64年	経済的残存耐用年数	1年	経済的総耐用年数	65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･2 ） ア	建物　（ 物件 3･4 ） イ	一体価格（円） （千円未満四捨五入） ア＋イ＝ウ
5,832,000	2,620,000	8,452,000

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	14,700	100.0%	411.34㎡	80.0%	4,837,000	87.90%
2	14,700	54.0%	105.26㎡	80.0%	668,000	12.10%

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%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
2	−10.0%	0.0%	−40.0%	0.0%	54.0%

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
3	180,000	126.80㎡	8.9%	2,031,000	67.420%
4	125,000	120.89㎡	3.9%	589,000	32.580%

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・2	5,832,000	45.0%	法定地上権	2,624,000

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	5,832,000	-2,624,000	100.0%	100.0%	60.0%	87.90%	1,690,000
2	5,832,000	-2,624,000	100.0%	100.0%	60.0%	12.10%	230,000
3	2,031,000	+1,769,000	100.0%	100.0%	60.0%		2,280,000
4	589,000	+855,000	100.0%	100.0%	60.0%		870,000
一括価格(合計)							5,070,000

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

本件の場合は、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。

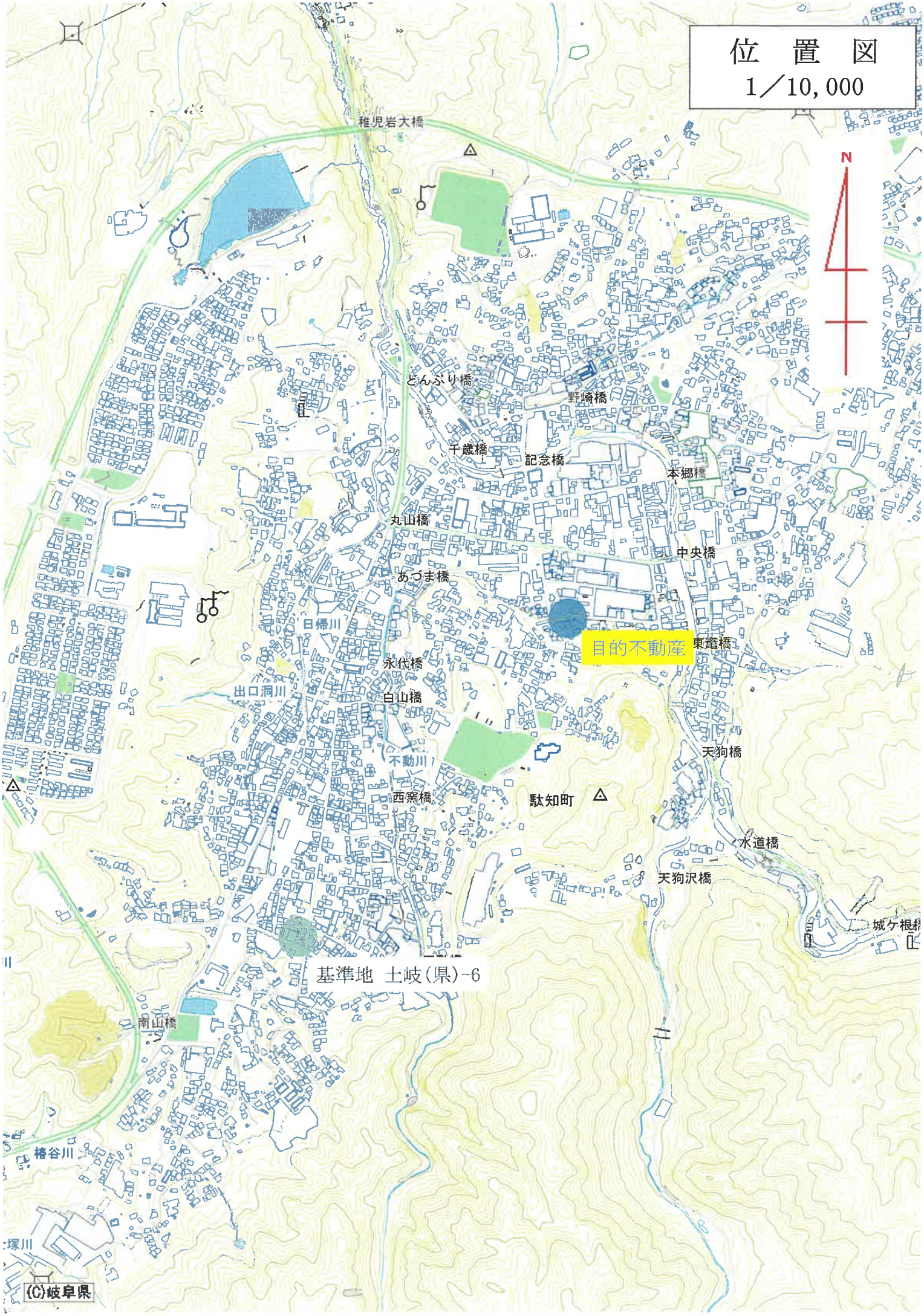
第6　参考価格資料

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/㎡
（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

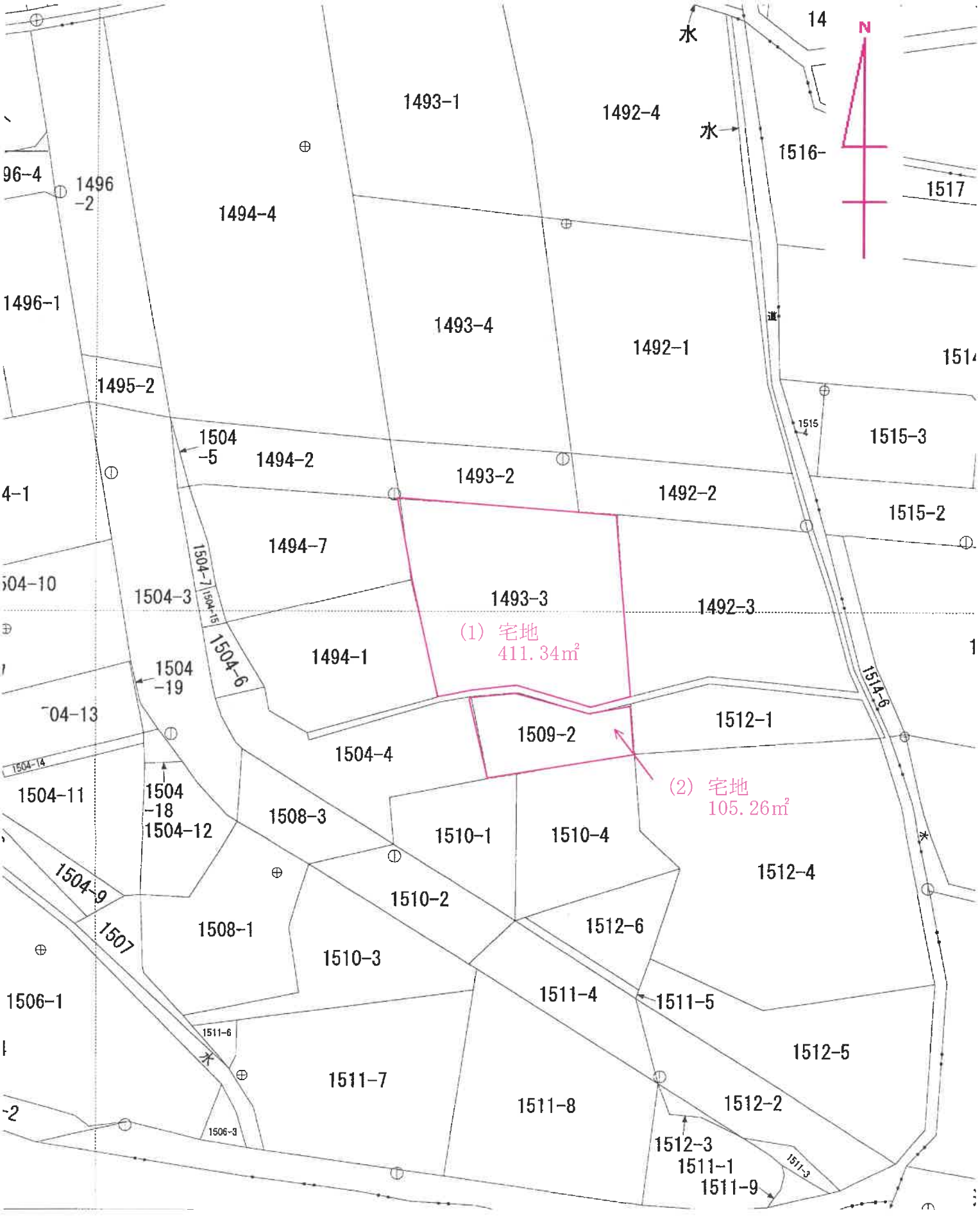
第7　附属資料の表示

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
目的不動産
東竜橋
日帰川
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
塚川
(C)岐阜県

公　図　写
1／500


N
水
14
1493-1
1492-4
水
1516-
1517
96-4
1496
-2
1494-4
1496-1
1493-4
1492-1
1514
1495-2
1515
1515-3
1504
-5
1494-2
1493-2
1492-2
1515-2
4-1
1494-7
1504-7
1504-15
504-10
1504-3
1493-3
1492-3
(1) 宅地
411.34㎡
1504-6
1494-1
1504
-19
1514-6
704-13
1509-2
1512-1
1504-14
1504-4
(2) 宅地
105.26㎡
1504-11
1504
-18
1504-12
1508-3
1510-1
1510-4
1512-4
1504-9
1507
1510-2
1508-1
1512-6
1510-3
1506-1
1511-4
1511-5
1511-6
1512-5
水
1511-7
1511-8
1512-2
-2
1506-3
1512-3
1511-1
1511-9
1511-3

公用

登記年月日：昭和43年6月13日

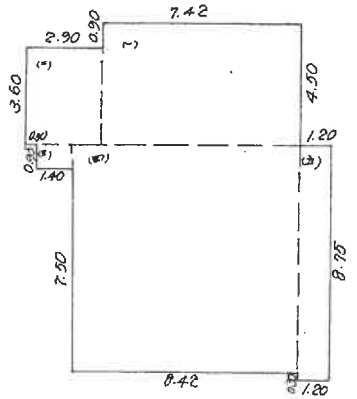
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局多治見支局管轄）
令和7年10月22日　岐阜地方法務局
登記官

082932

建物図面 各階平面図

家屋番号	1493番3
建物の所在	土岐市駄知町 蟹沢1493番地3, 1509番地2

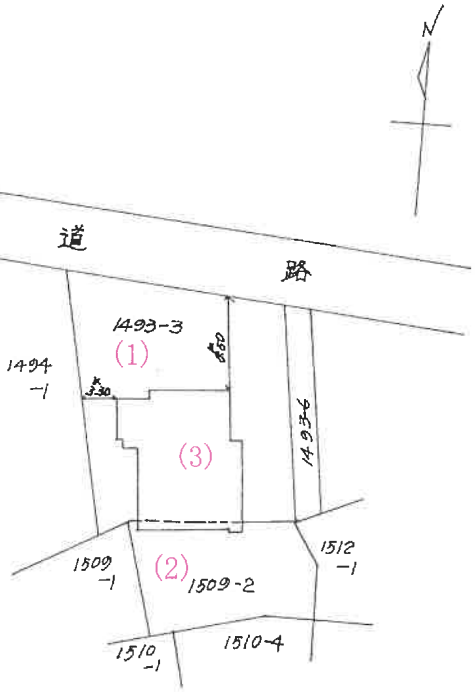
目的不動産(3)



床面積

(一)	7.42	× 4.50	= 33.3900
(二)	3.60	× 2.90	= 10.4400
(三)	1.40	× 0.95	= 1.3300
(四)	8.45	× 8.42	= 71.1490
(五)	1.20	× 8.75	= 10.5000
			126.8090㎡

1/200



1/500

A3判をA4判に縮小コピー

縮尺	1/

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

昭和43年6月13日登記

作製年月日	昭和43年5月27日
作製者	
申請人	

受託 ㊘ 号

請求番号：16-5

公用

登記年月日：令和7年7月11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7年10月22日　岐阜地方法務局

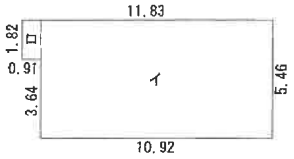
登記官

各階平面図

家屋番号	１４９３番３の２
建物の所在	土岐市駄知町字蟹沢１４９３番地３

建物図面

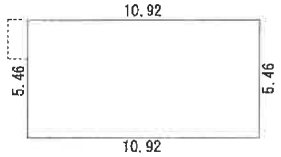
１階



求積表

イ	10.92 × 5.46	＝	59.6232
ロ	0.91 × 1.82	＝	1.6562
合計			61.2794
床面積			61.27 ㎡

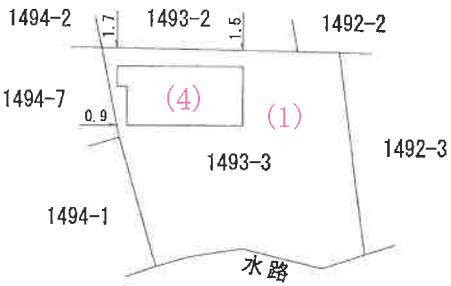
２階



求積表

	10.92 × 5.46	＝	59.6232
合計			59.6232
床面積			59.62 ㎡

目的不動産(4)



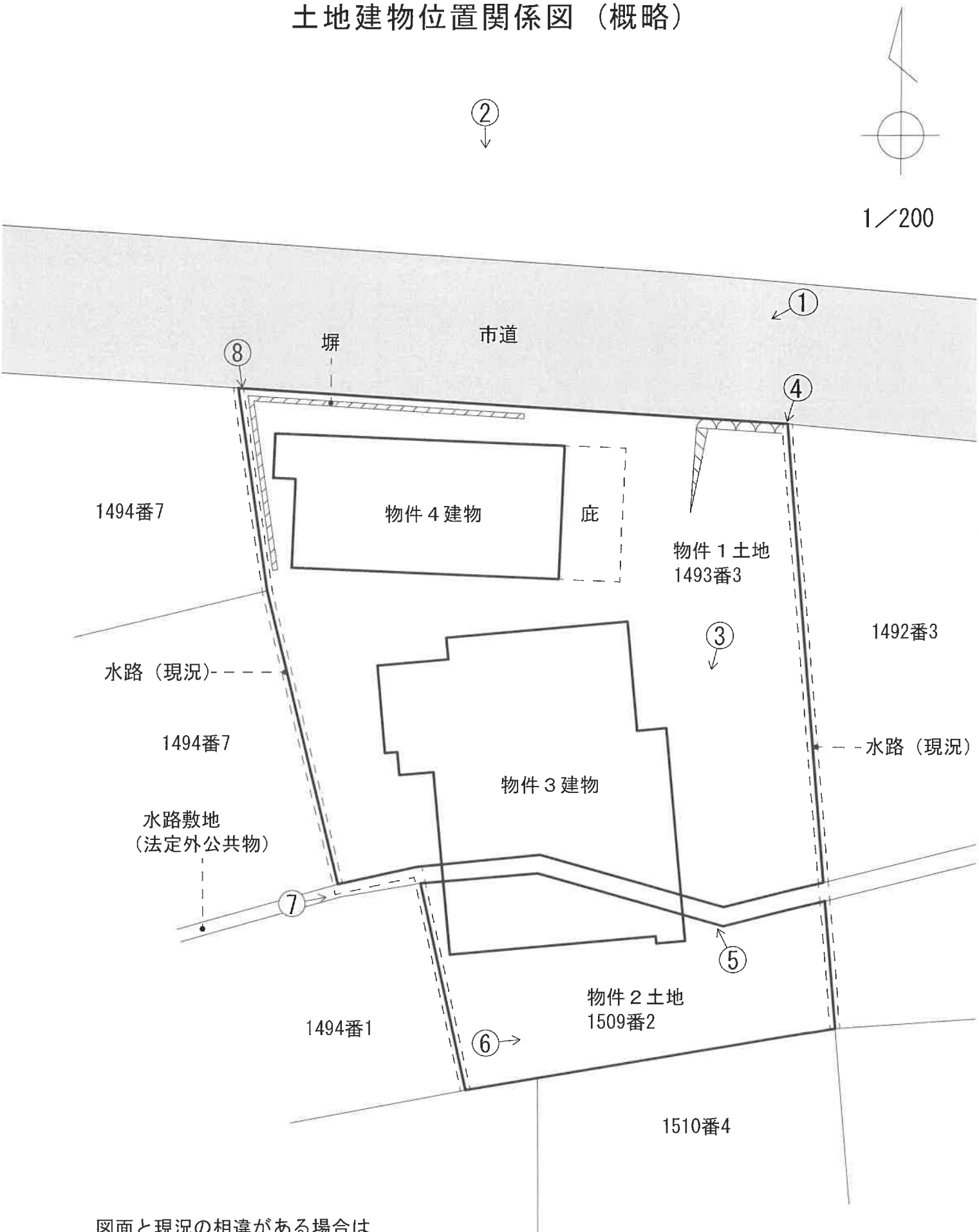
A3判をA4判に縮小コピー

作成者		縮尺	1/250
作成）			

申請人		縮尺	1/500

請求番号：16-4

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(3)

1/100

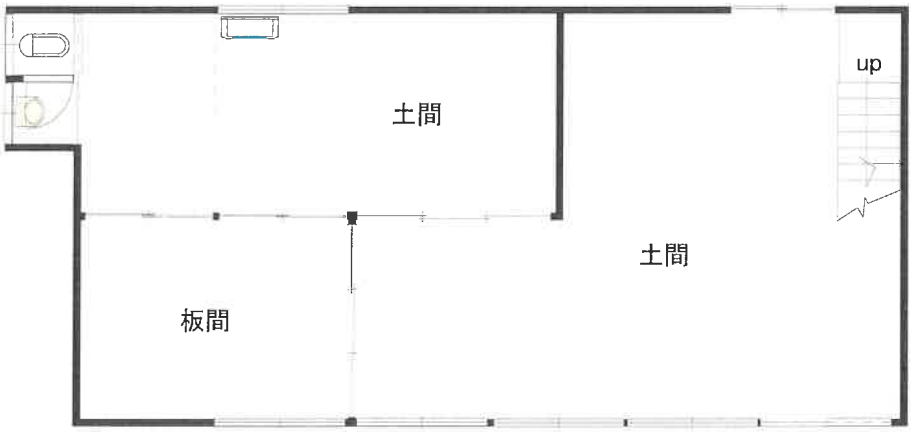


図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

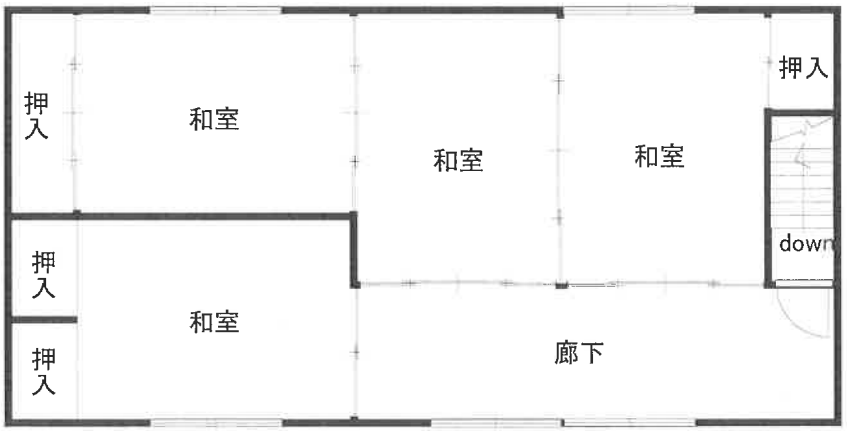
建物間取図（概略）

物件(4)
1階平面図

1/100



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



No. 7



No. 8



令和８年(ケ)第 10710 号 －1

令和8年8月25日　　評　価

岐阜地方裁判所　御中

補　充　書

下記事項を考慮して補充評価を行う

評価書提出後に判明した土壌汚染に関わる事項について

整理番号　　吉評第25-273-1号

発行日付　　令和8年8月26日

評 価 人　　不動産鑑定士

吉　村　寿　也

令和7年(ケ)第10号−1の原評価書提出後に判明した事項を踏まえ、
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
特記事項
の記載を以下の通り補充します。
なお、記載の補充による原評価書評価額の修正はありません。

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 ）

特 記 事 項	土岐市役所で確認したところ、上水道は休止中である、とのことである。下水道については、市道と敷地の境界部分まで整備されているが、公共汚水ますは設置されておらず、未使用の状態にある、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。 ただし、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、とのことである。また、目的物件の東側に隣接する作業場所有者への聞き取りによると、当該作業場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。