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）

令和　８年（ケ）第１０８０６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　溝　口　友嘉子

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	令和　８年１２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　９年　１月　７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	1,190,000 952,000		238,000	78,781	17,305
備考					

令和　８年（ケ）第１０８０６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　多治見市脇之島町八丁目　７８番地

建物の名称　　エスポアホワイトタウンⅡ

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺１０階建

床　面　積　　１階　７８６．８４平方メートル
２階　７７７．５５平方メートル
３階　７２０．５５平方メートル
４階　７２０．５５平方メートル
５階　７２０．５５平方メートル
６階　７２０．５５平方メートル
７階　７２０．５５平方メートル
８階　７２０．５５平方メートル
９階　７２０．５５平方メートル
１０階　７２０．５５平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　脇之島町八丁目　７８番の６０３

建物の名称　　６０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　７３．４６平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　多治見市脇之島町八丁目７８番

地　　目　　宅地

地　　積　　７２９８．６０平方メートル

（敷地権の表示）

令和　8年（ケ）第１０８０６号

物　件　目　録

土地の符号　　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０万４３２０分の７６０７

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月３０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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
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】
管理費等の滞納あり。

《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　　６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　多治見市脇之島町八丁目　７８番地

建物の名称　　エスポアホワイトタウンⅡ

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺１０階建

床　面　積　　１階　７８６．８４平方メートル
２階　７７７．５５平方メートル
３階　７２０．５５平方メートル
４階　７２０．５５平方メートル
５階　７２０．５５平方メートル
６階　７２０．５５平方メートル
７階　７２０．５５平方メートル
８階　７２０．５５平方メートル
９階　７２０．５５平方メートル
１０階　７２０．５５平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　脇之島町八丁目　７８番の６０３

建物の名称　　６０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　７３．４６平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　多治見市脇之島町八丁目７８番

地　　目　　宅地

地　　積　　７２９８．６０平方メートル

（敷地権の表示）

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０万４３２０分の７６０７

令和８年（ケ）第　６号
令和８年３月１２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

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　多治見市脇之島町八丁目　７８番地

建物の名称　　エスポアホワイトタウンⅡ

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺１０階建

床　面　積　　１階　７８６．８４平方メートル
２階　７７７．５５平方メートル
３階　７２０．５５平方メートル
４階　７２０．５５平方メートル
５階　７２０．５５平方メートル
６階　７２０．５５平方メートル
７階　７２０．５５平方メートル
８階　７２０．５５平方メートル
９階　７２０．５５平方メートル
１０階　７２０．５５平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　脇之島町八丁目　７８番の６０３

建物の名称　　６０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　７３．４６平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　多治見市脇之島町八丁目７８番

地　　目　　宅地

地　　積　　７２９８．６０平方メートル

（敷地権の表示）

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７０万４３２０分の７６０７

（区分所有建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岐阜県多治見市脇之島町８丁目７８番地　エスポアホワイトタウンⅡ－６０３
建物	物件１
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空家として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■下記のとおり（月額） 管理費　　6,090円 修繕積立金　　17,730円 他に、駐車場使用料、CATV利用料、上下水道料、遅延損害金等あり 令和８年５月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和５年５月分～令和８年５月分 計 928,553円 なお、同年５月３１日までの遅延損害金等を含めると 1,442,829円となる
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社
その他の事項	管理組合：エスポアホワイトタウンⅡ管理組合
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）□公衆用道路（符号　　）□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
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　令和　年（　）第　　号 　　 └ 保管開始日　　令和　　年　　月　　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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
■日本ハウズイング株式会社担当者 （管理会社従業員）	1　令和８年６月１７日付け当職照会に対する回答 （１）令和８年５月３０日現在　滞納額 管　理　費　　203,740 円 修繕積立金　　564,757 円 駐車場使用料　　60,000 円 ＣＡＴＶ利用料　24,420 円 上下水道使用料　75,636 円 （２）令和８年５月３１日現在 遅延損害金　　195,338 円 違約金　　316,402 円 実費（債務者に対する催告費用等）2,536 円 （３）上記滞納等総額　1,442,829 円 （４）敷地内駐車場について、直ぐには使用できず一定期間の経過が必要 （５）専用居室以外のトランクルーム等専用スペース無し （６）ペットの飼育不可
■A	1　令和８年６月１７日付け当職照会に対する回答 （１）物件１建物から既に引っ越しています。 （２）洗面台の蛇口、風呂のシャワーヘッド、IH コンロに不具合あり （３）物件１建物内で、犬（チワワ）を飼っていました。 （４）物件１建物を第三者に貸していることはありません。 （５）駐車場は借りていません。

（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　敷地権表示の土地は、南側と西側を道路（市道）に接し、同土地上に一棟の建物が建てられている。

2　物件１建物を、Ａが空家として占有しているものと思料する。

3　マンション管理費等については、３枚目「区分所有建物用」及び４枚目「関係人の陳述等用」に記載のとおりである。

4　物件１建物内には残置物やゴミ類が散乱し、壁には多くの汚損が認められた。

5　物件１建物を第三者が占有している状況は認められない。

6　他に占有権限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4月20日（月） 16：30－16：40	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5月7日（木） 13：15－13：25	目的物件所在地	目的物件確認 目的物件外部写真撮影 管理会社調査
8年6月15日（月） 10：00－10：20	目的物件所在地	目的物件確認（評価人同行） A不在
8年6月17日（水） 9：00－9：10	執行官室	管理会社及びAに対する照会書作成・発送
8年7月10日（金） 10：00－10：25	目的物件所在地	目的物件立入調査（評価人同行） 目的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。

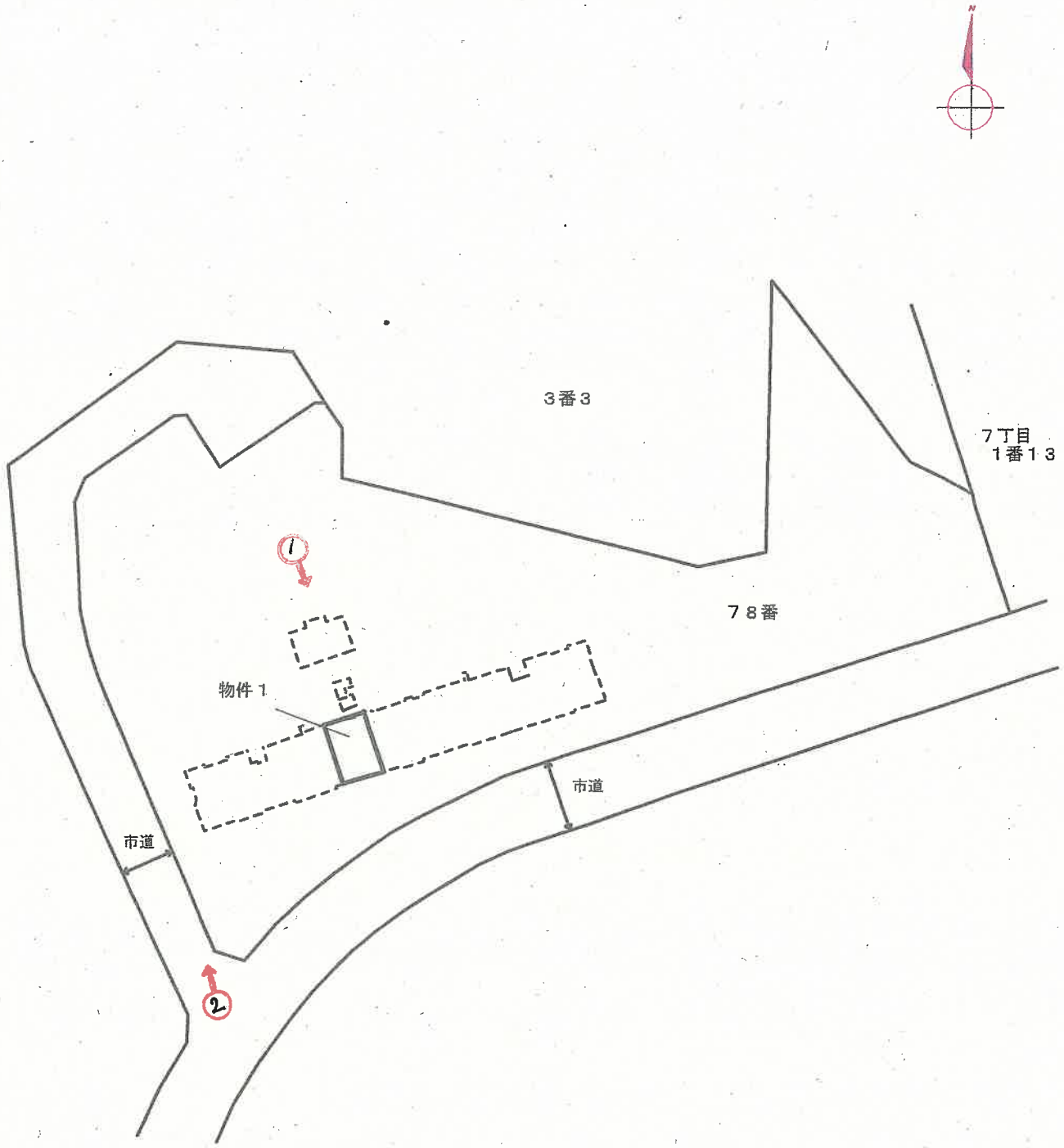
■　令和８年７月１０日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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）



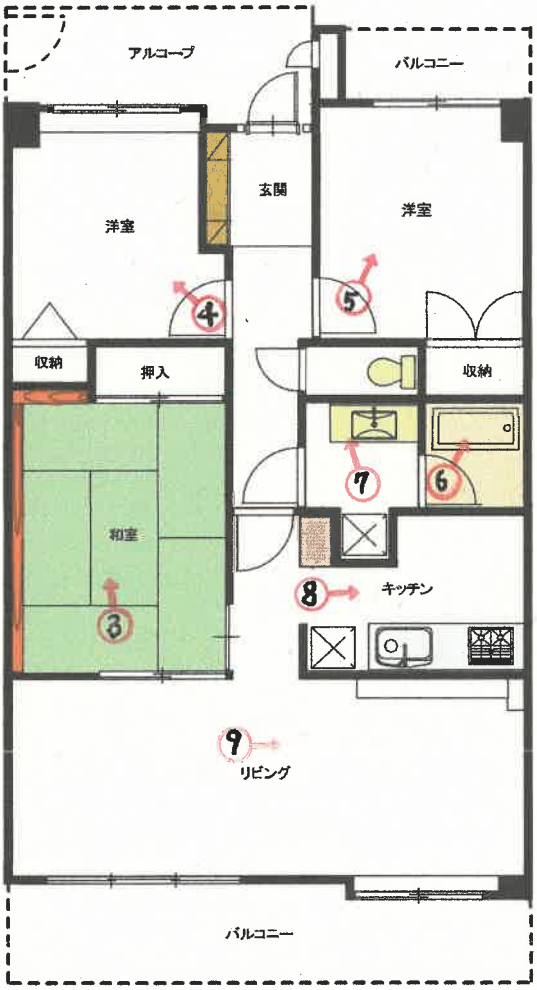
写真撮影方向を矢印で示す
◯内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。

事件番号　令和8年（ケ）第6号

建物間取図（概略）

物件1
603号室



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。
事件番号　令和８年（ケ）第６号

写真１　　物件１専有部分建物６０３号室



敷地権表示の土地

写真２　　物件１一棟建物



接面する道路

写真３　　物件１建物内



写真４　　物件１建物内



写真５　　物件１建物内



写真６　　物件１建物内



写真７　　物件１建物内



写真８　　物件１建物内



写真９　　物件１建物内



令和 8年（ケ）第 6 号

令和8年7月10日　現地調査

令和8年7月15日　評　価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評　価　書

整理番号　競売第５４５４号

発行日付　令和8年7月29日

評価人　不動産鑑定士

水　野　隆　吾

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 1,190,000 円

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）

等の特殊性を反映させた価格とする。

②　評価は、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　物件

番　号	所在等	登記簿上	現　況
1	【一棟の建物の表示】		左記に同じ
	所　在	多治見市脇之島町八丁目７８番地	
	建物の名称	エスポアホワイトタウンⅡ	
	構　造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺10階建	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	脇之島町八丁目　７８番の６０３	左記に同じ
	建物の名称	603	
	種　類	居宅	
	構　造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	６階部分　　73.46㎡	
	【敷地権の表示】		
	土地の符号	1	左記に同じ
	所在及び地番	多治見市脇之島町八丁目７８番	
	地　目	宅地	
	地　積	7,298.60㎡	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	7607 ／ 704320	

第４　物件の位置・環境等

１　敷地の概況、利用状況等　　（土地の符号　１　）

<table>
<tr><td rowspan="4">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。</td><td colspan="5">多治見市役所（北庁舎）の南西方約2.5kmに位置する。（直線距離）</td></tr>
<tr><td>（会社名）</td><td>（路線名）</td><td>（駅・停名）</td><td>（方位）</td><td>（直線距離）</td></tr>
<tr><td>ＪＲ東海</td><td>中央本線</td><td>多治見</td><td>南西方</td><td>2.5km</td></tr>
<tr><td>東濃鉄道</td><td>――――</td><td>天平台</td><td>北東方</td><td>140m</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="5">多治見市南部の山林に開発された大規模住宅団地（ホワイトタウン）の一角に建つマンションである。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">公法上の規制等</td><td colspan="2">都市計画区分</td><td colspan="3">市街化区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td colspan="3">第一種中高層住居専用地域</td></tr>
<tr><td colspan="2">指定建蔽率</td><td colspan="3">60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">指定容積率</td><td colspan="3">200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">防火規制</td><td colspan="3">無</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の規制</td><td colspan="3">居住誘導区域。一部土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域。
宅地造成等工事規制区域。</td></tr>
<tr><td>画　地　条　件</td><td colspan="5">不整形地である。</td></tr>
<tr><td>接　面　道　路</td><td colspan="5">南側、幅員約12m市道に上方に接面するほか、マンション敷地内への導入路である市道（幅員約9m）に西側が接面。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況
及び隣地の状況</td><td colspan="5">物件１の存するマンション及びその駐車場の敷地である。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">供　給　処　理　施　設</td><td>上水道</td><td colspan="4">■あり　□引込可　□なし　□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td>ガス配管</td><td colspan="4">■あり　□引込可　□なし　□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td>下水道</td><td colspan="4">■あり　□引込可　□なし　□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="5">ガスは、集中LPガス。物件土地にて土壌汚染の調査は行ってはいないが外観調査及び関係機関からの情報により土壌汚染の可能性は低いと判断されるも、詳細は不明。多治見市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。</td></tr>
</table>

2　建物の概要

（１）１棟の建物の概要

マンション名	エスポアホワイトタウンⅡ	
建物用途	集合住宅	総戸数(　　90戸　　)
建築時期及び残存耐用年数	建築年月日	平成5年3月頃建築
	経過年数	33.4 年
	経済的総耐用年数	50.0 年
	経済的残存耐用年数	16.6 年
構　造　等	階層・位置	１０階建　６階部分
	基本構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
仕　　様	基　　礎	鉄骨鉄筋コンクリート
	屋　　根	ルーフィング葺
	外　　壁	吹付けタイル・タイル貼等
設　　備	エレベーター	各階３戸に１基で、計３基
	駐車場	屋外に全９０台
	その他設備	オートロック、火災報知器等
建物の品等	使用資材	一般的分譲マンション程度
	施　　工	一般的分譲マンション程度
管理の形態等	管理組合	有り（エスポアホワイトタウンⅡ管理組合）
	管理会社	日本ハウズイング(株)に管理委託
	管理形態	管理会社委託
管理状況	管理室あり。管理員週６日勤務。	
特記事項	駐車場は各戸に１台であるが、すぐには使用できない状態である（一定期間後使用可）。平成３０年に２回目の外壁大規模修繕工事を施工済。ペットは原則禁止。昇降機（エレベーター）は令和２年に主要部品を交換し整備済。	

（２）　専有部分の概要

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
位　　置	６階に位置する。	
現況床面積	公簿に同じ	
間取り	３ＬＤＫ	
仕　　様	天　　井	クロス貼等
	床	カーペット・畳等
	内　　壁	クロス貼等
	設　　備	電気・給排水・衛生等
	バルコニー	有り
	その他	アルコープあり。
維持管理の状態	相当劣る	
管理費等	管理費	現況調査報告書のとおり
	修繕積立金　他	
	滞納額	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
特記事項	管理費・修繕積立金のほか、CATV使用料月額660円がかかる。 和室等を除き各部屋及び廊下はカーペット。部屋と廊下の段差は比較的小さい。室内は物が散乱している状態。壁含め傷みがある。管理会社によれば、滞納金、遅延損害金及び違約金等が発生している。	

第５　評価額の判定

Ａ　積算価格

区分所有建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件区分所有建物及びその敷地の価格を算出する。

１　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。

再調達単価 （円／㎡） ア	専有面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 千円未満四捨五入　（円） ア×イ×ウ＝エ
353,000	73.46	15.40%	3,993,000

償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率
3.00%	9.61%	35.20%	15.40%

経過年数	33.4 年	経済的残存耐用年数	16.6 年	経済的総耐用年数	50.0 年

ア　再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ　専有面積　：専有面積は登記簿記載面積

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＝機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する。

2　敷地権価格

標準価格に個別格差及び地積を乗じ、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 千円未満四捨五入（円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
25,300	0.784	7,298.60	95%	0.0108004	1,485,000

ア　標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　多治見－１０

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
27,000 （円／㎡）	99.4 ×――― 100.0	100.0 ×――― 100.0	100.0 ×――― ＝ 106.0	25,300 （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。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ　個別格差：標準的画地との要因格差である。

（規模・形状）	（間口・奥行）	（方位高低差）	（土砂法）	（総乗積）
-20.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	78.4%

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。

オ　敷地権割合：7607 / 704320

3　敷地権付建物価格

建物の価格 （円） ア	敷地権価格 （円） イ	個別格差 （%） ウ	敷地権付建物価格（円） （万円未満四捨五入） （ア＋イ）×ウ＝エ
3,993,000	1,485,000	101.0%	5,530,000

ウ　個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比を検討して査定する。

B　比準価格

1　同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物及びその敷地の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準階（５階）専有部分の１㎡当たりの比準価格を査定した。

（採用した取引事例等）

番号	事例価格	構造	規模	取引時期	所在地
1	49,315	ＳＲＣ	81 ㎡	令和6年12月	多治見市脇之島町８丁目地内
2	49,869	ＳＲＣ	80 ㎡	令和7年9月	多治見市脇之島町６丁目地内

（価格の試算）

番号	事例価格	事情補正	時点修正	標準化	地域比較	建物比較	試算価格
1	49,315	100 / 100.0	98.3 / 100	100 / 100.0	100 / 100.0	100 / 91.0	53,271
2	49,869	100 / 100.0	99.1 / 100	100 / 96.0	100 / 103.0	100 / 86.0	58,116

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標準化：（標準化補正）取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域比較：（地域品等比較）利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物比較：（建物品等比較）建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

2　比準価格の試算

標準階・標準位置の比準価格（円／㎡） ア	個別格差（%） イ	専有面積（㎡） ウ	比準価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
55,700	101%	73.46	4,130,000

ア　各試算（比準）価格のほぼ中庸値をもって、比準価格と査定した。

イ　個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比等を検討して査定する。

ウ　専有面積：登記簿記載面積による。

C　評価額の判定

1　試算価格の調整

試算価格	
積算価格	5,530,000 円
比準価格	4,130,000 円

ＤＣＦ法による収益価格　　5,390,000 円

添付「ＤＣＦによる収益価格」のとおり。

【価格調整理由】

多治見市における中古マンションの取引市場は必ずしも成熟していないが、多治見市郊外マンション市況も考慮し、同一マンション及び近隣マンションの比較的新しい取引事例を把握し、取引市場を反映した比準価格を中心に、積算価格及び収益価格水準も考慮して、調整後の評価額を下記のとおり決定した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格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。

調整後の価格 （円） ア	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除 オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
4,410,000	100.0%	100.0%	60.0%	45.0%	1,190,000

※イ．占有減価補正の必要性は認められない。

※ウ．市場性修正は、物件の特性に鑑みて需要が乏しいことを補正するものである。

※エ．競売市場修正は、第２、評価の条件①を考量して判定する修正率である。

※オ．売却に至るまでの滞納管理費等を考慮。

※カ．評価額は、一万円未満四捨五入である。

第６　参考価格資料

地価公示	多治見－１０
（所　　在）	多治見市脇之島町７丁目４３番２０
（価　　格）	27,000 円/㎡
（位　　置）	多治見駅5.2km（道路距離）
（価格時点）	令和8年1月1日
（地　　積）	206 ㎡
（供給処理）	水道・下水・ガス
（接面街路）	北　６ｍ　市道
（用途指定等）	第一種低層住居専用地域
（地域の概要）	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第７　附属資料の表示

１　位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面写・各階平面図写
５　土地建物位置関係図（概略）
６　建物間取図（概略）
７　写真

以　上

ＤＣＦ法（ディスカウント・キャッシュフロー法）による収益価格

物件建物を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価値の減価を加算して、ＤＣＦ法（ディスカウント・キャッシュフロー法）による価格を以下の通り査定した。

ＤＣＦ法による収益価格　　金5,390,000円

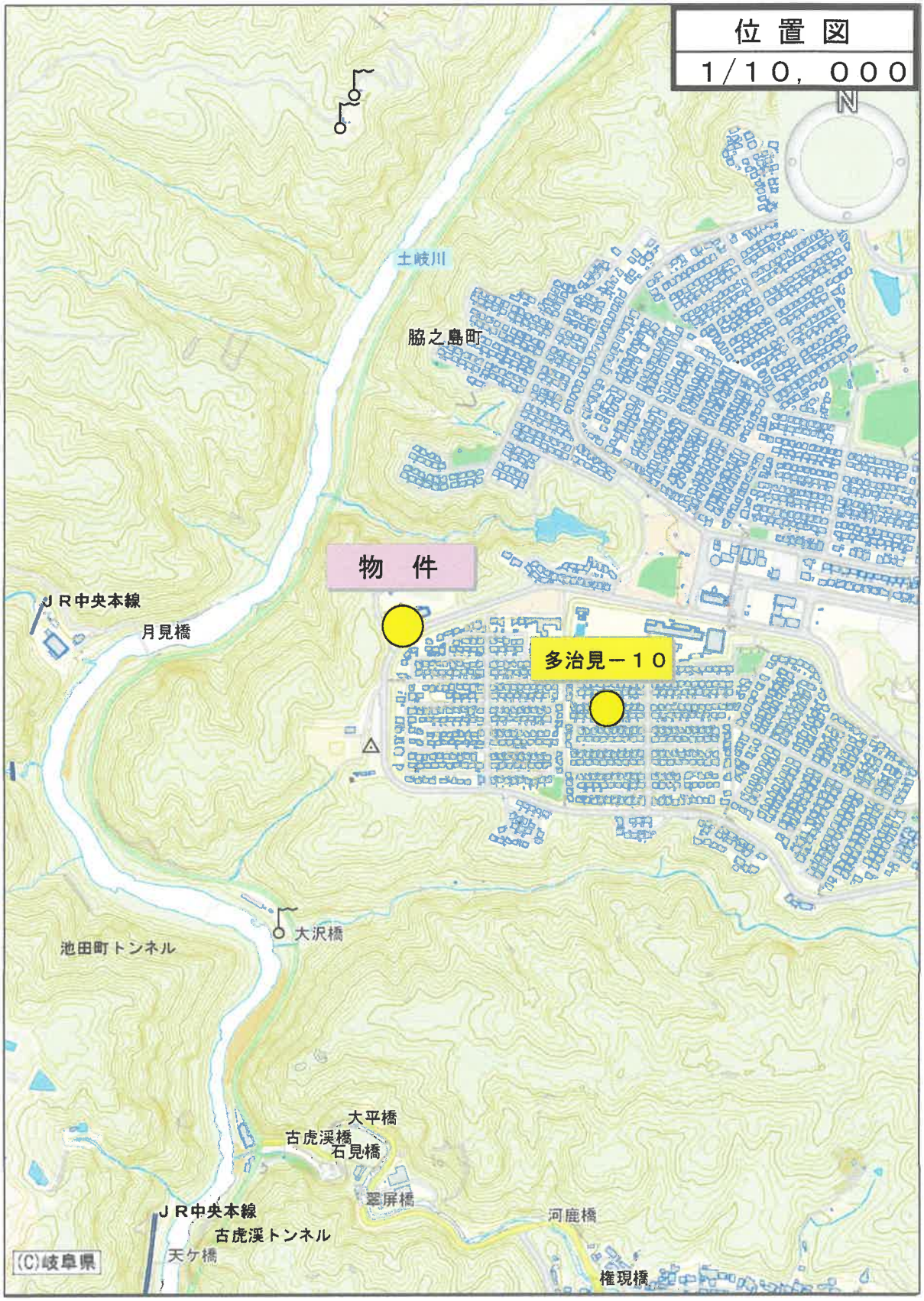
■DCF法による価格査定表

①	②正味復帰価値の現価					③
A ３年間の 有効純収益 現価の合計	B ４年目の 正味純収益	C 最終 還元 利回り	D ３年目期末 復帰価格 B÷C	E 複利 現価率 (8.0%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	DCF法による 価格 A+F
1,111千円 (20.6%)	431千円	8.0%	5,388千円 ≒5,390千円	0.79383	4,279千円 (79.4%)	5,390千円 ≒5,390千円 (100%)

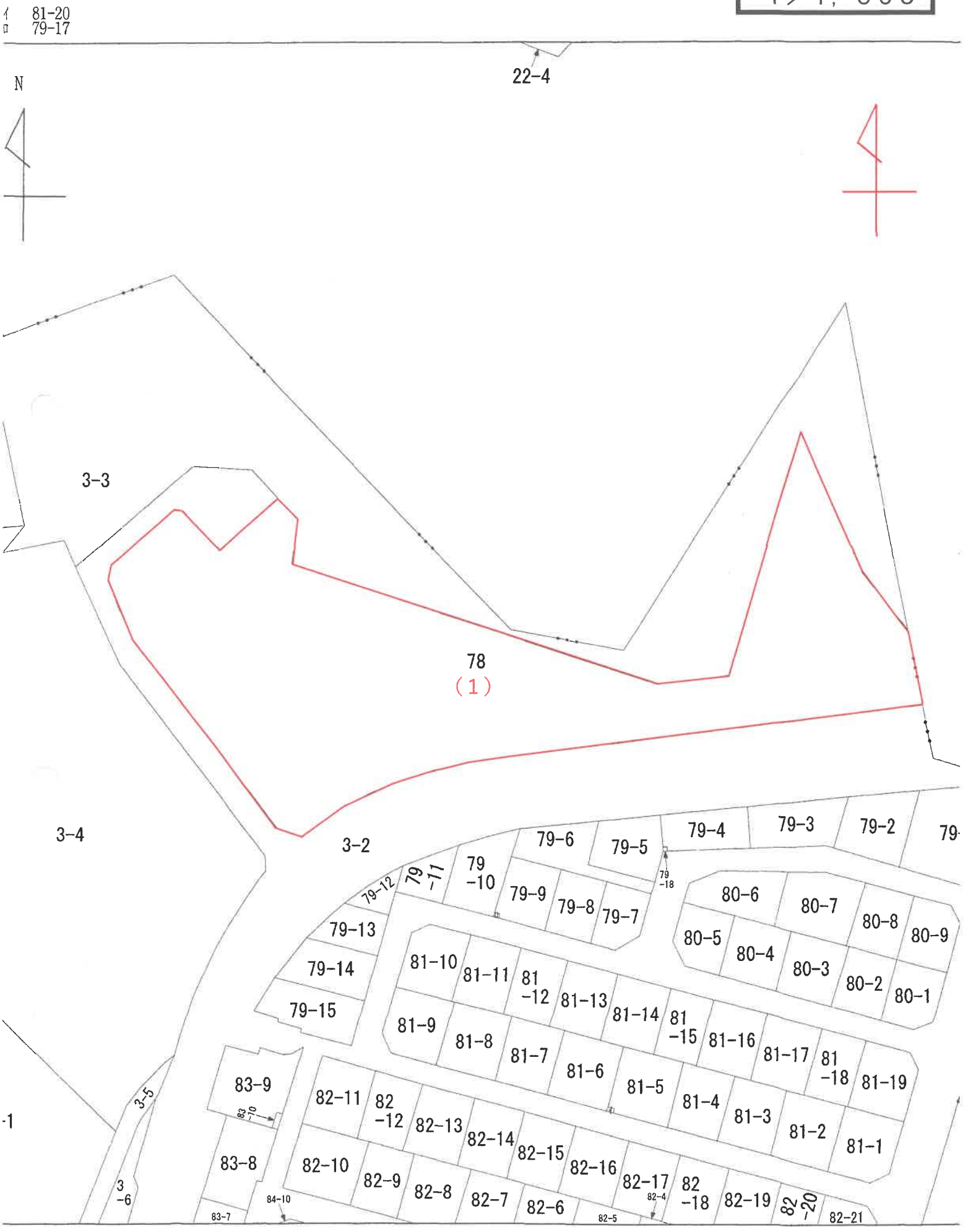
■キャッシュフロー

［単位：千円］

項目			計算式	1年目	2年目	3年目	4年目
① 総収益	支払賃料	a		840	840	840	840
	共益費収入	b		72	72	72	72
	駐車場収入	c		0	0	0	0
	その他収入	d	(a+b+c)× 0.0%	0	0	0	0
	潜在総収益	e	a+b+c+d	912	912	912	912
	空室損失	f	e× 5.0%	46	46	46	46
	貸倒損失	g	e× 3.0%	27	27	27	27
	有効総収益	h	e-f-g	839	839	839	839
② 総費用	維持管理費	i		72	72	72	72
	(修繕費含む)						
	長期計画修繕費	j		211	211	211	211
	公租公課	k		96	96	96	96
	損害保険料	l		9	9	9	9
	その他費用	m		20	20	20	20
	(金利を含む)						
	総費用合計	n		408	408	408	408
③ 経費率 (%)		o	(f+g+n)÷e	52.7	52.7	52.7	52.7
④ 有効純収益		p	h-n	431	431	431	431
⑤ 複利現価率		q	8.0%	0.92593	0.85734	0.79383	
⑥ 有効純収益の現価		r		399	370	342	


位置図
1/10,000
N
土岐川
脇之島町
物件
多治見－10
ＪＲ中央本線
月見橋
池田町トンネル
大沢橋
大平橋
古虎渓橋
石見橋
翠屏橋
河鹿橋
ＪＲ中央本線
古虎渓トンネル
天ケ橋
権現橋
(C)岐阜県

公図写
1／1，000


81-20
79-17
22-4
N
3-3
78
(1)
3-4
3-2
79-6
79-5
79-4
79-3
79-2
79-12
79-11
79-10
79-9
79-8
79-7
79-18
79-13
79-14
79-15
80-6
80-7
80-8
80-9
80-5
80-4
80-3
80-2
80-1
81-10
81-11
81-12
81-13
81-14
81-15
81-16
81-17
81-18
81-19
81-9
81-8
81-7
81-6
81-5
81-4
81-3
81-2
81-1
83-9
83-10
82-11
82-12
82-13
82-14
82-15
82-16
82-17
82-18
82-19
82-20
82-21
83-8
82-10
82-9
82-8
82-7
82-6
82-5
82-4
3-5
3-6
83-7
84-10
-1

公用

登記年月日：昭和58年4月11日

A３版をA４版に縮小

地積測量図写

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４月20日
岐阜地方法務局
登記官

240727

前 3

地番	3-7

~~土地所在図~~ 1/2

地積測量図

土地の所在	多治見市脇之島町八丁目

求積

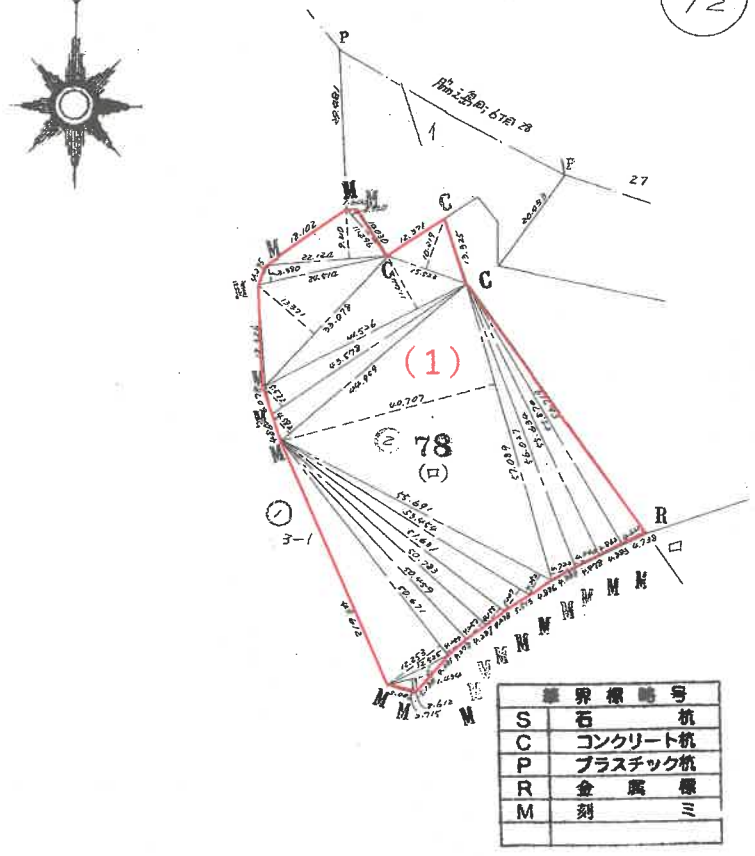
メンセキ ケイサン

	テイヘン		タカサ		ハ'イメンセキ
㋑ 78	8.612	X	2.715	=	23.381580
	12.525	X	1.434	=	17.960850
	50.671	X	12.253	=	620.871763
	50.671	X	4.259	=	215.807789
	50.783	X	4.257	=	216.183231
	51.631	X	4.155	=	214.526805
	53.454	X	5.107	=	272.989578
	55.691	X	4.252	=	236.798132
	57.089	X	40.707	=	2323.921923
	44.959	X	4.582	=	206.002138
	43.578	X	5.572	=	242.816616
	41.526	X	11.442	=	475.140492
	33.078	X	13.371	=	442.285938
	24.514	X	3.380	=	82.857320
	22.124	X	9.210	=	203.762040
	11.296	X	0.920	=	10.392320
	15.523	X	10.219	=	158.629537
	57.089	X	4.722	=	269.574258
	56.027	X	4.840	=	271.170680
	55.870	X	4.862	=	271.639940
	56.719	X	4.622	=	262.155218
			ハ'イメンセキ	=	7038.868148
			(ロ)メンセキ	=	3519.4340740 ㎡

(イ)+(ロ)= 7298.6066585 ㎡

①1742186316970 − ② = 166920.0250385 ㎡

1/2



境界標略号	
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
M	刻ミ

昭和 58年 4月 11日登記

(単位m)

作製者	(昭和58年 3月17日作製)	申請人	縮尺	1/~~1000~~

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：16-2

公用

登記年月日：昭和58年4月11日

A３版をA４版に縮小

地積測量図写

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４月20日　岐阜地方法務局
登記官

240728

~~土地所在図~~　2/2

地積測量図

地番	
土地の所在	多治見市脇之島町八丁目

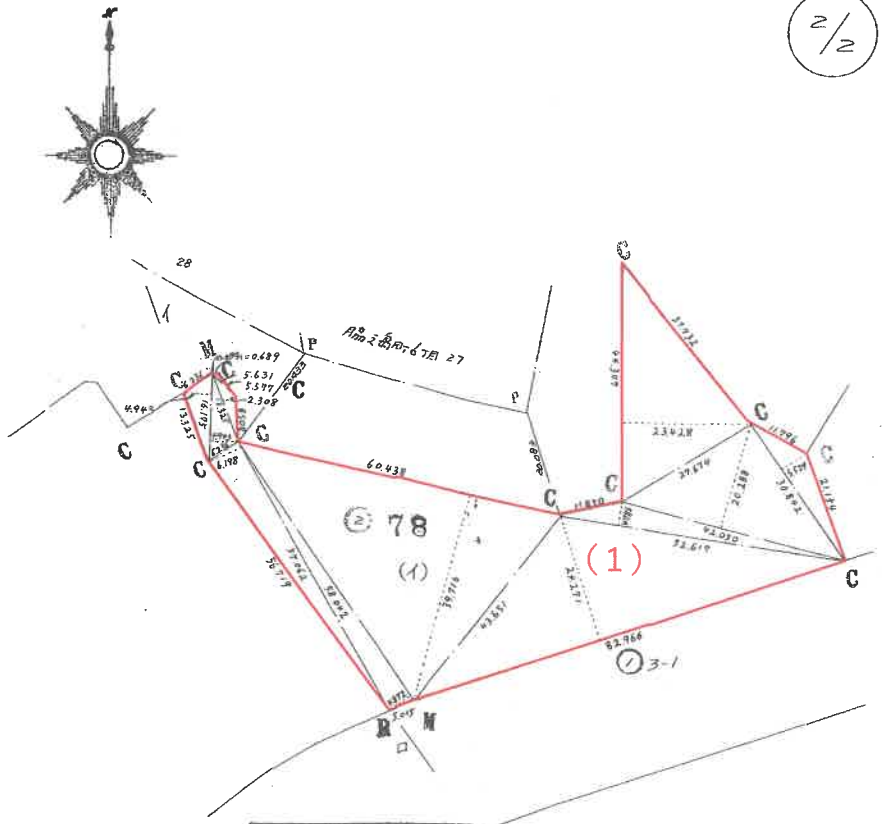
（注　地積図は添付なし）

2/2

求積

メンセキ　ケイサン

	テイヘン		タカサ		ハイメンセキ
②78	5.631	X	0.689	=	3.879759
	13.325	X	2.308	=	30.754100
	16.175	X	4.943	=	79.953025
	16.175	X	4.943	=	79.953025
	57.062	X	6.198	=	353.670276
	58.042	X	4.872	=	282.780624
	60.438	X	39.716	=	2400.355608
	82.966	X	24.271	=	2013.667786
	52.617	X	4.786	=	251.824962
	42.050	X	20.288	=	853.110400
	44.307	X	23.428	=	1038.024396
	30.842	X	5.524	=	170.371208
				ハイメンセキ＝	7558.345169
				(イ)メンセキ＝	3779.1725845 ㎡



筆界標略号	
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
M	刻ミ

（単位m）

昭和58年4月11日登記

作製者	（昭和58年3月17日作製）	申請人	縮尺	1/~~1000~~

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：16-2　(2/2)

公用

登記年月日：平成5年4月12日

A３版をA４版に縮小

建物図面写
各階平面図写

令和8年4月20日　岐阜地方法務局

（岐阜地方法務局多治見支局管轄）

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。

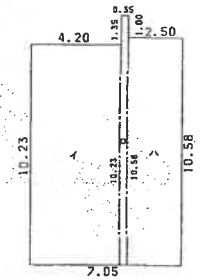
登記官

046476　各階平面図

家屋番号	脇之島町八丁目78-603
建物の所在	多治見市脇之島町八丁目78番地

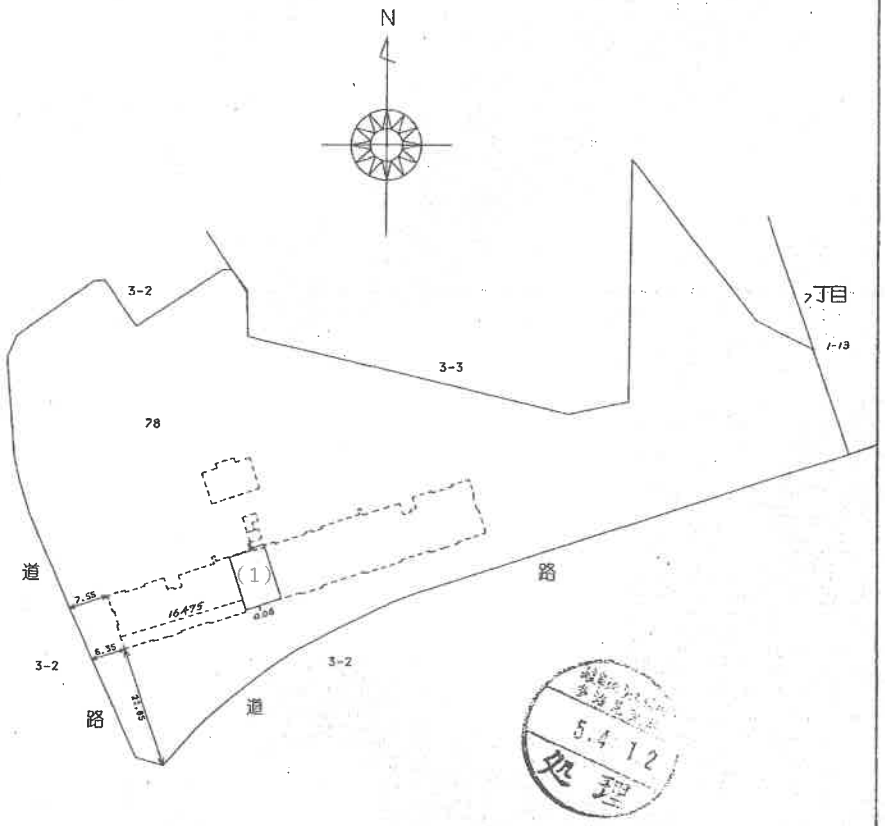
建物図面

建物の存する部分6階　　建物番号　603



求積表

イ	10.23	X 4.20	=	42.9660
ロ	11.58	X 0.35	=	4.0530
ハ	10.58	X 2.50	=	26.4500
		合計		73.4690
		床面積		73.46 ㎡



（会員専用）

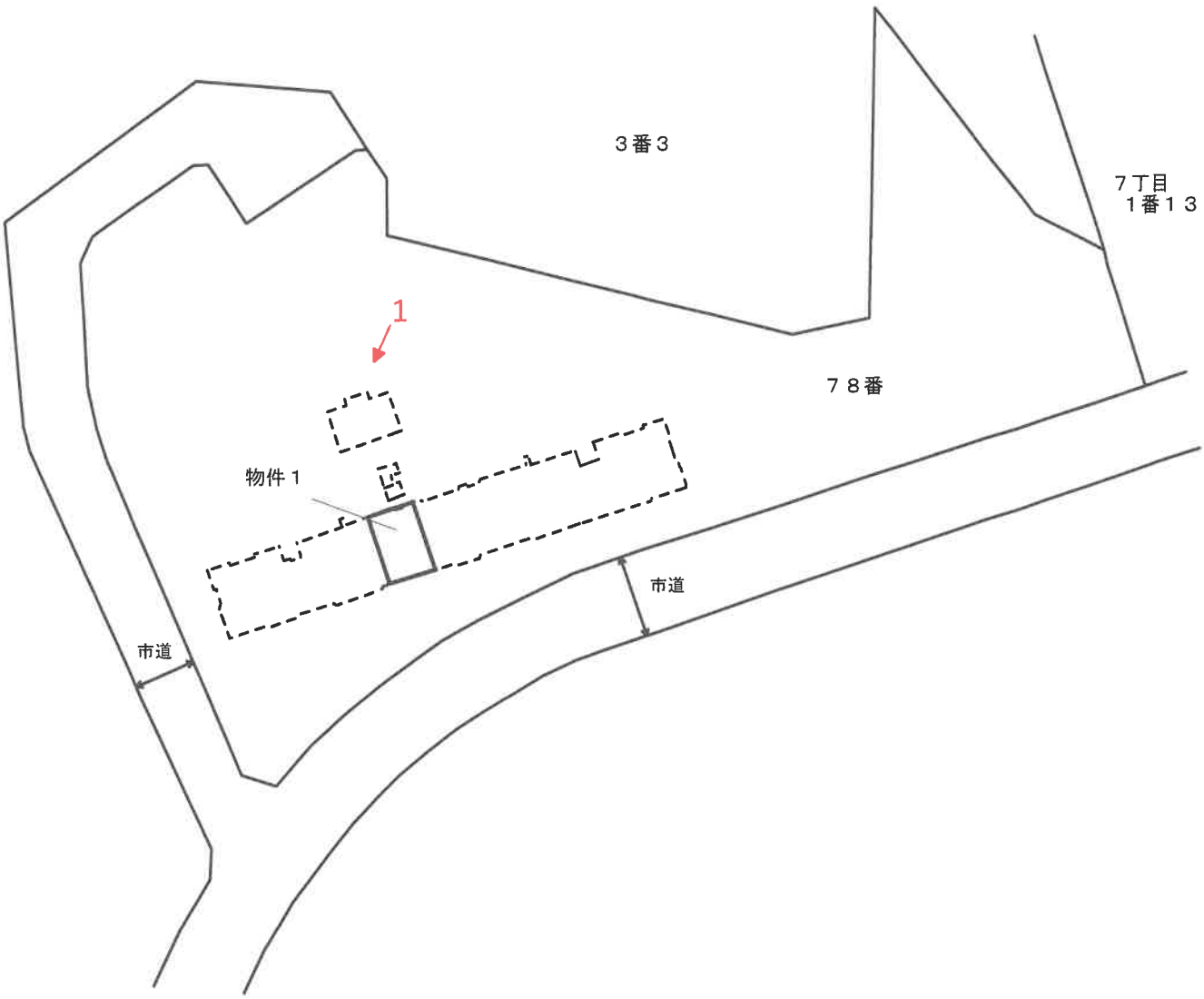
作製者　　日作製）　縮尺　1/250

申請人　　縮尺　1/1000

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：16-3　　(1/3)

土地建物位置関係図（概略）

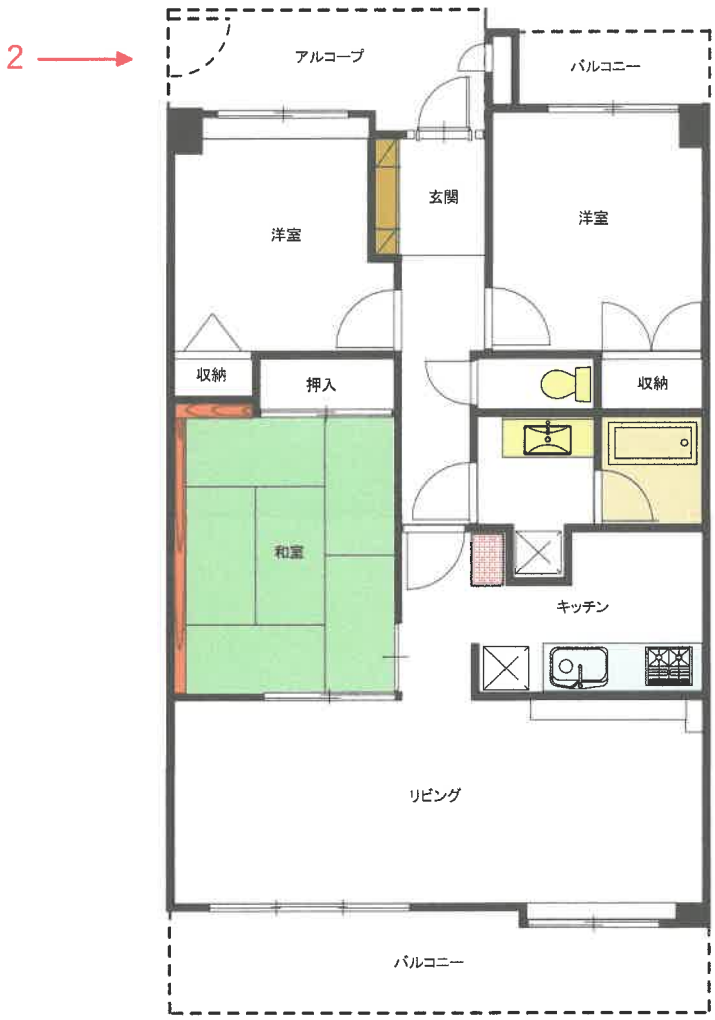


現況と異なる場合には現況が優先します。

事件番号　令和８年（ケ）第６号

建物間取図（概略）

物件1
603号室



現況と異なる場合には現況が優先します。

事件番号　令和８年（ケ）第６号

写真　1

物件の存する建物の北東方から撮影



写真　2

物件のアルコープ及び玄関を撮影

