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１０７０２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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,260,000 6,608,000		1,652,000	94946	20345
備考					

令和　８年（ケ）第１０７０２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　多治見市音羽町四丁目　４番地１

建物の名称　　キャッスルハイツ多治見

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　音羽町四丁目　４番１の１４０２

建物の名称　　１４０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１４階部分　８６．２１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　多治見市音羽町四丁目４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１２５９．２２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　４０万２８７８分の８９３７

令和　7年（ケ）第　　2号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月18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】

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

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　　2号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　多治見市音羽町四丁目　4番地1

建物の名称　　キャッスルハイツ多治見

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　音羽町四丁目　4番1の1402

建物の名称　　1402

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　1階部分　86．21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　多治見市音羽町四丁目4番1

地　　目　　宅地

地　　積　　1259．22平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　1

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　40万2878分の8937

令和　7年（ケ）第　　2号
令和　7年　4月10日受理
令和　8年　4月14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

令和　7年（ケ）第　　2号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　多治見市音羽町四丁目　4番地1

建物の名称　　キャッスルハイツ多治見

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　音羽町四丁目　4番1の1402

建物の名称　　1402

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　1階部分　86．21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　多治見市音羽町四丁目4番1

地　　目　　宅地

地　　積　　1259．22平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　1

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　40万2878分の8937

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居宅として占有している □「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　5,540円 修繕積立金　14,400円 水道使用料月により異なる 駐車場使用料　7,500円 借地料　10,554円 解体積立金　9,000円 令和７年７月31日現在 ■滞納はない □滞納がある 計　０円 □　不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋　名古屋第一支店
その他の事項	建物管理組合は，キャッスルハイツ多治見管理組合
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　　）■地上権（符号１）　□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　平成　年（　）第　号 　　└保管開始日　平成　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
■ A	1　専有部分の建物は，私が１人で住んでいます。 2　専有部分の建物を他の第三者に貸していません。 3　専有部分の建物の不具合はありません。 4　敷地内の駐車場に駐車場を１台，借りています， （面接による聴取）
■ 株式会社ライフポート西洋	1　令和７年６月２３日付け当職照会に対する回答 令和７年７月３１日現在， （１）　管　理　費（滞納額）月額５，５４０円（　　０円） 修繕積立金（滞納額）月額１４，４００円（　　０円） 水道使用料（滞納額）月により異なる 駐車場使用料（滞納額）月額７，５００円（　　０円） 借地料（滞納額）月額１０，５５４円（　　０円） 解体積立金（滞納額）月額９，０００円（　　０円） （２）　上記滞納総額　　０円 （３）　敷地内駐車場の有無 有料．月額 4,500～7,500 円，１４０２号室は１２番区画を使用 （４）　専用居室以外のトランクルーム等専用スペース 専用に使用できるスペースはない。 （５）　その他，使用上又は管理上で特に記載を要する事項 修繕積立金とは別に解体積立金（１４，５０９，０６０円）がございます。（令和７年７月３１日） 以上
■ 株式会社エイディーノウビ （株式会社ノウビの現在の会社）	1　株式会社ノウビと土地所有者との間に地上権が設定されていましたが，区分所有者に売却してからは，区分所有者らと土地所有者との借地権契約に代わり，当社との地上権契約は，終了します。 （電話による聴取）
■ B	1　私は，キャッスルハイツ多治見の敷地権表示の土地の共有者です。 2　物件１建物の敷地権表示の土地の使用について，同土地共有者と物件１建物所有者との間で次の定期借地権について契約が締結されています。

（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
■ B	契約日　平成１６年９月１７日 存続期間　本件建物引渡し時から西暦２０６５年９月１６日まで 地代（３年毎に改定）月額　合計４３８，３７８円（毎月末日限り翌月分支払） 保証金１，０６９，０００円 （書面による回答）
■ 株式会社ライフポート西洋	１　借地料については，このマンションは変わっていて，管理組合が，一旦立て替えて，土地所有者に支払います。物件１建物所有者と土地所有者間の借地契約なのですが。当社が把握している借地料は，現在，総額４７３，４２４円です。本マンションは４２戸あるのですが，物件１建物のタイプは，月額１０，５５４円です。 （電話による聴取）

（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，東側は道路に接し，敷地権表示の土地上に一棟の建物が建てられている。

2　専有部分の建物を，現在，Ａが居宅として占有・使用しているものと思料する。

3　専有部分の建物を他の第三者が占有している状況は認められない。

4　マンション管理費等については，２枚目記載「区分所有建物用１」及び３枚目記載の「関係人の陳述等」記載のとおりである。

5　専有部分の建物内には，床にフカフカする部分があり，また，壁のクロスのめくれている部分があった。

6　物件１建物の敷地権の目的たる土地（符号１）には，次の地上権が設定されている。

原　　因　平成１６年９月１７日設定
目　　的　鉄筋コンクリート造建物所有
存続期間　平成１６年９月１７日から６１年間
地　　代　１ケ月金４２万円
支払期限　毎月末日に翌月分を支払う
特　　約　借地借家法第２２条の特約
地上権者　名古屋市中区千代田三丁目１５番１２号
　　株式会社ノウビ

以上の地上権は，キャッスルハイツ多治見に変わっている。

7　物件１建物の敷地権の目的たる土地（符号１）の使用について，同土地所有者と物件１建物所有者との間で次の定期借地権について契約が締結されている。

契約日　平成１８年３月１０日
存続期間　本件建物引渡し時から西暦２０６５年９月１６日まで
地代（３年毎に改定）月額　１０，５５４円（毎月末日限り翌月分支払）
保証金１，０６９，０００円

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5月22日(木) 14：35－14：55	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5月22日(木) 15：00－15：30	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
7年6月23日(月) 10：00－10：20	岐阜地方裁判所執行官室	マンション管理費等照会
7年8月25日(月) 10：00－10：10	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

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在であったので、立会人　　を同行して臨場した。

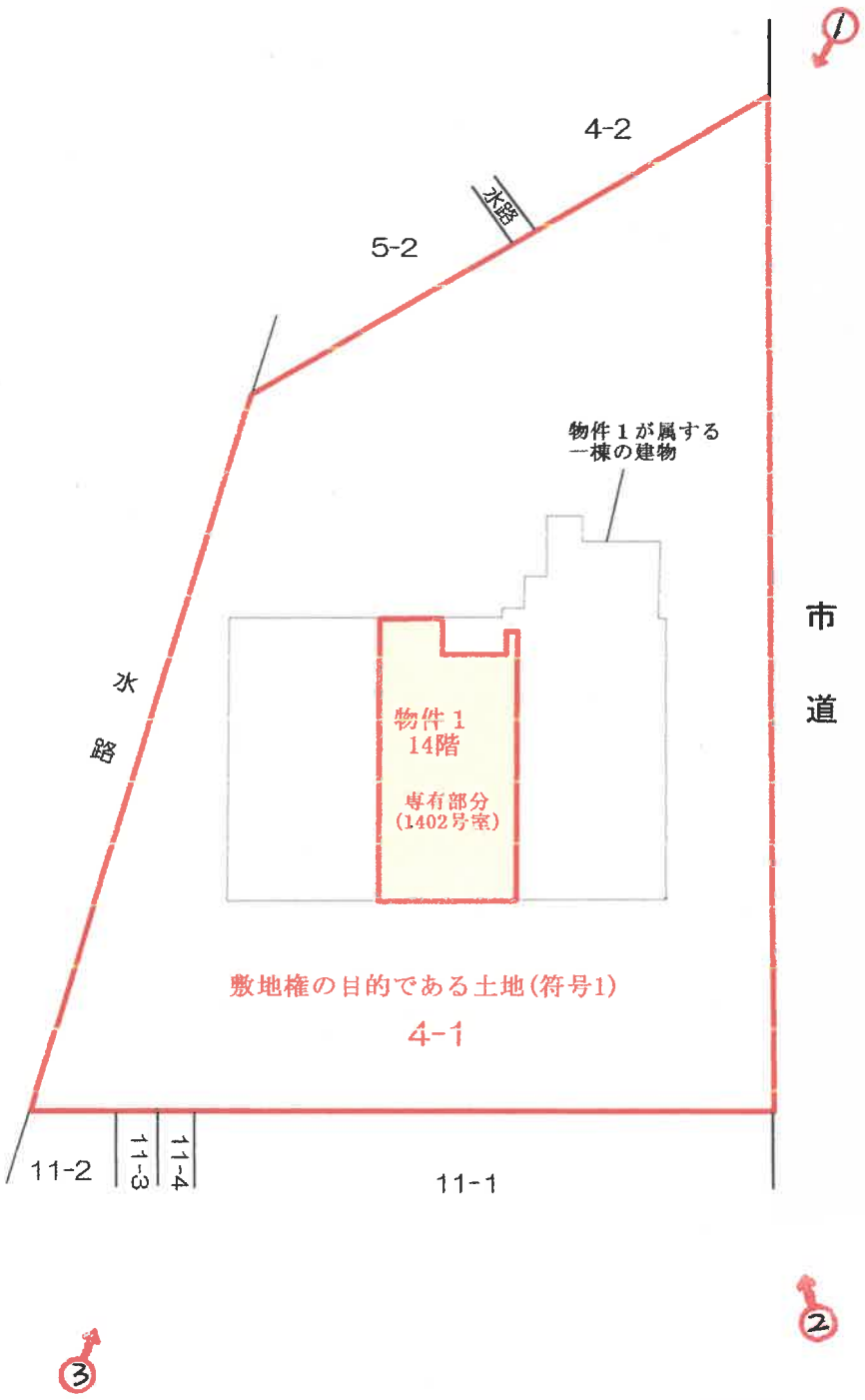
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ，合鍵で解錠し建物内に立ち入った。

□　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

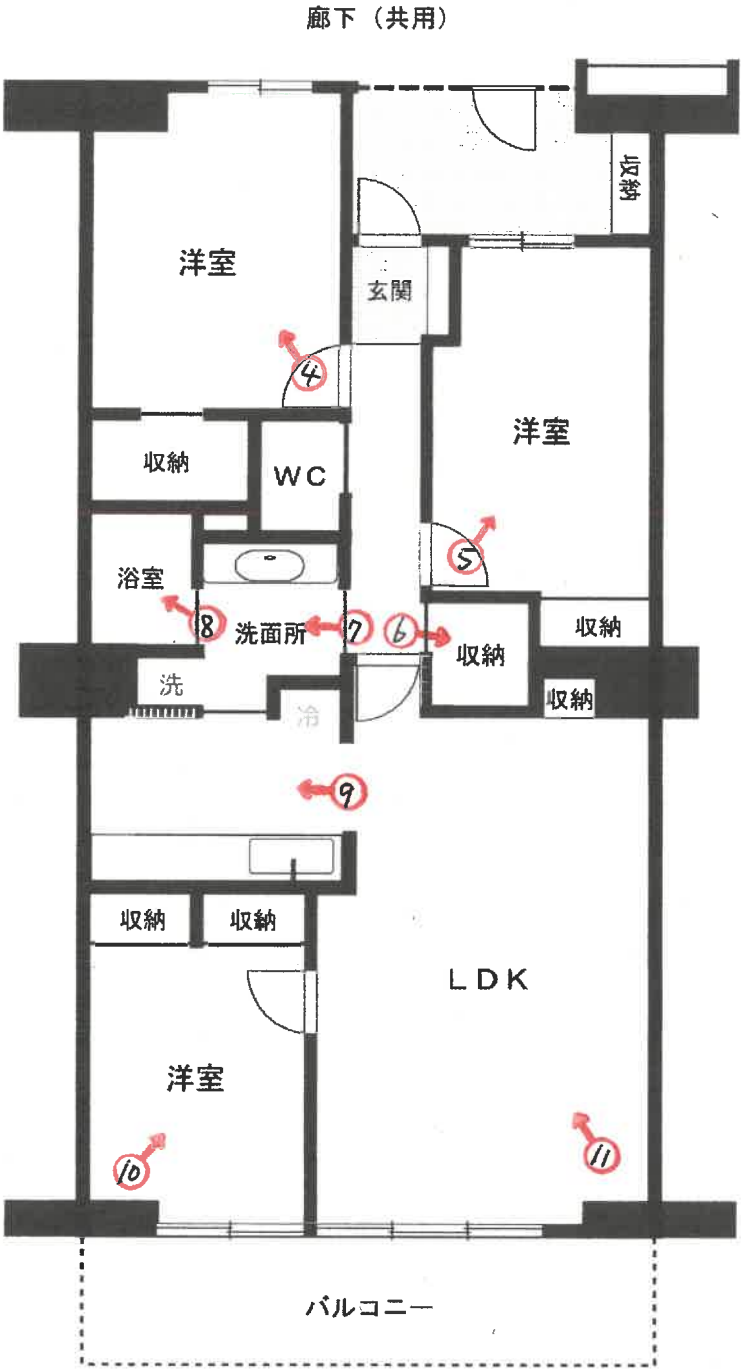
土地建物位置関係図（概略）



・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１



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。

写真１



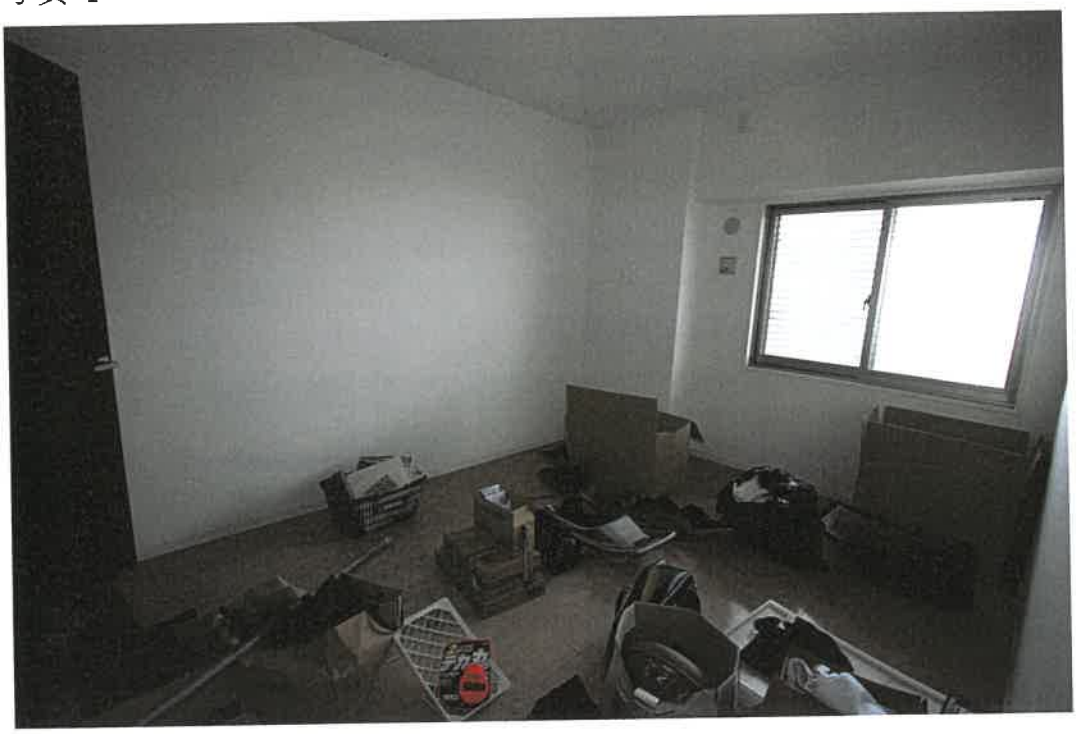
写真２



写真３



写真４



専有部分の建物　室内

写真５



専有部分の建物　室内

写真６



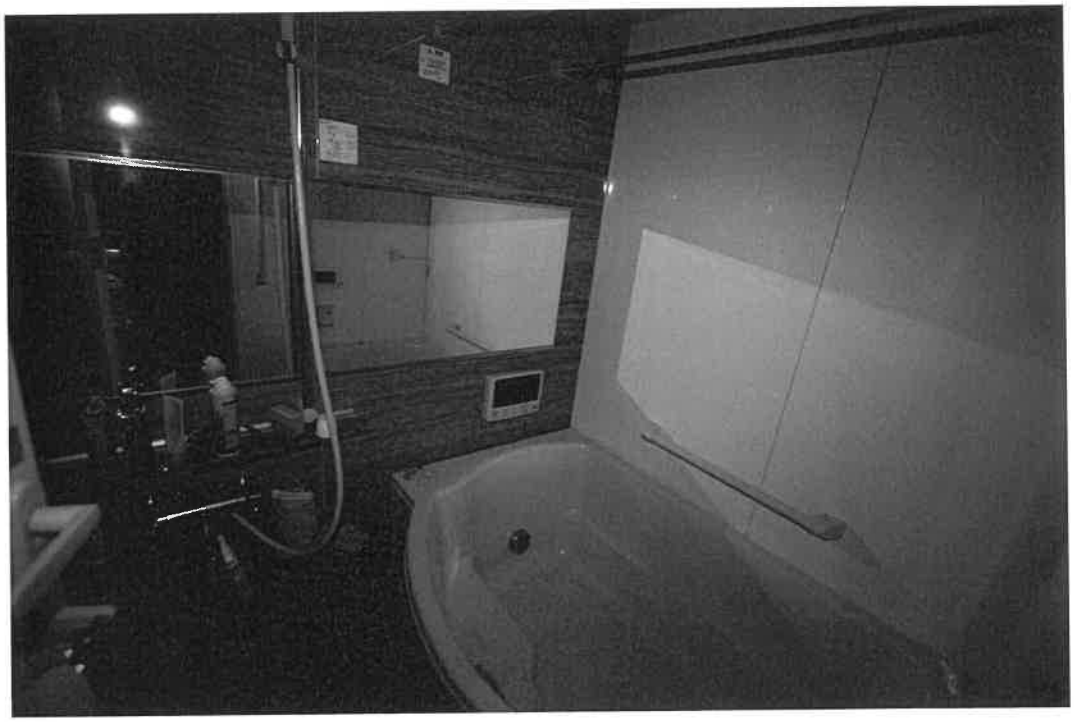
専有部分の建物　室内

写真７



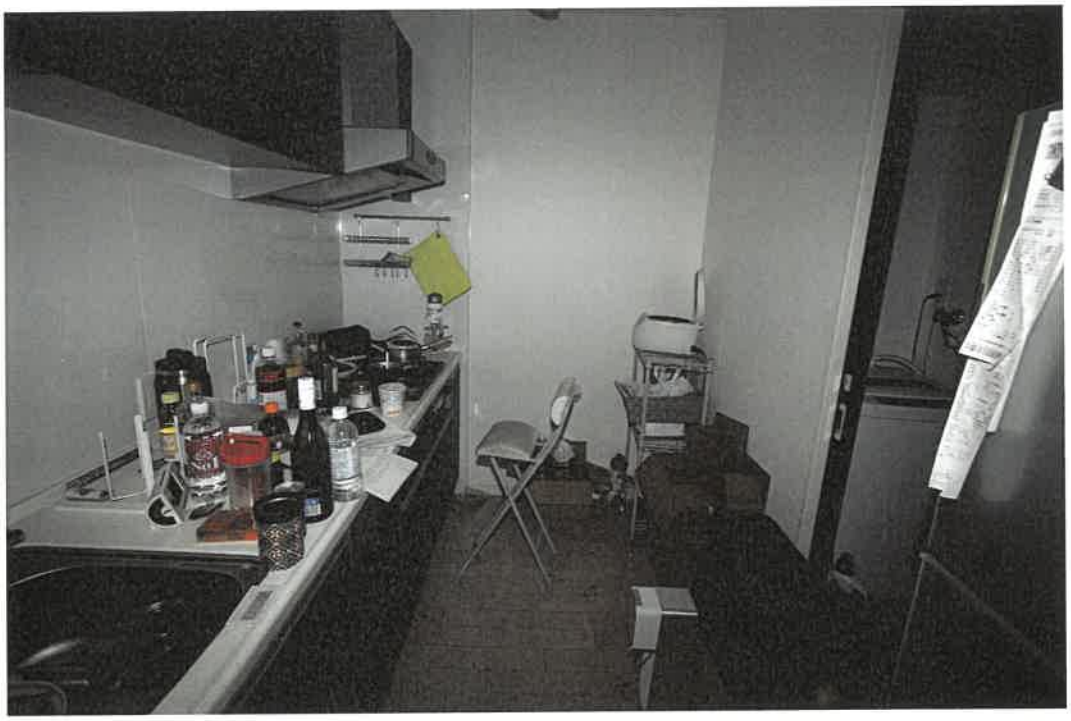
専有部分の建物　室内

写真８



専有部分の建物　室内

写真９



専有部分の建物　室内

写真１０



専有部分の建物　室内

写真１１



専有部分の建物　室内

令和７年（ケ）第２号

令和7年5月22日　現 地 調 査

令和8年4月23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0704-163T号

発 行 日 付　　令和8年4月23日

評　価　人　　不動産鑑定士

山　　村　　寛

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金 8,260,000 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　評価額は、借地権消滅後返還される保証金については考慮外とする。

４　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。

５　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	【一棟の建物の表示】		概ね左記に同じである。
	所　　在	多治見市音羽町四丁目４番地１	
	建物の名称	キャッスルハイツ多治見	
	構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根１５階建	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	音羽町四丁目　４番１の１４０２	
	建物の名称	１４０２	
	種　類	居宅	
	構　造	鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	１４階部分　86.21㎡	
	【敷地権の目的たる土地の表示】		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	多治見市音羽町四丁目４番１	
	地　目	宅地	
	地　積	1,259.22㎡	
	【敷地権の表示】		
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	地上権	
	敷地権の割合	４０万２８７８分の８９３７	

番　号	特記事項
1	地上権の内容：定期借地（借地借家法第22条の特約） 存続期間　2004(H16)年9月17日から61年間

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況・利用状況等

<table>
<tr><td rowspan="2">位　置　・　交　通</td><td colspan="3">（会社名）　（路線名）　（駅・停名）　（方位）　（道路距離）</td></tr>
<tr><td colspan="3">ＪＲ東海　中央本線　多治見駅　北西　約1,000m
※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></tr>
<tr><td>付　近　の　状　況</td><td colspan="3">幹線道路背後の共同住宅、事務所、店舗等が混在する地域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td colspan="2">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">商業地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">80%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">400%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td colspan="2">なし</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td colspan="2">駐車場整備地区
宅地造成等工事規制区域
都市機能誘導区域</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画　地　条　件</td><td>地　積</td><td colspan="2">1,259.22 ㎡</td></tr>
<tr><td>間　口</td><td colspan="2">約50m</td></tr>
<tr><td>奥　行</td><td colspan="2">約35m</td></tr>
<tr><td>形　状</td><td colspan="2">ほぼ台形</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="3">東側を幅員約5.5mの舗装市道211925線（建築基準法第42条1項1号）に接面する中間画地。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="3">目的物件が属する１棟の建物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="2">■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="2">□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="2">■あり　□引込可　□なし
□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">特　記　事　項</td><td colspan="3">＜ガス＞ガスは集中プロパンガス。</td></tr>
<tr><td colspan="3">＜埋蔵文化財について＞多治見市教育委員会へ照会したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地とはなっていない。
＜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。</td></tr>
</table>

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	キャッスルハイツ多治見	
建物の用途	集合住宅(マンション)　　総戸数(　　42戸　　)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月日	平成18年6月2日
	経 過 年 数	約 20 年
	経済的残存耐用年数	約 39 年
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根１５階建	
仕　　様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋　　根	陸屋根
	外　　壁	タイル貼り等
設　備　等	エレベーター	１基（９人乗り）
	駐車場	各住戸に１台分の専用使用権あり
	その他の設備	宅配ロッカー、駐輪場 有り オートロック等
建物の品等	使用資材	普通
	施工の程度	普通
管理の形態等	管理組合	キャッスルハイツ多治見管理組合
	管理会社	株式会社ライフポート西洋
	管理方式	全部委託
	管理形態	上記組合より委託された管理会社が管理業務遂行
管理の状況	普通	
特記事項	・管理室あり、常駐管理人あり（月～金曜日/9時～12時） ・ペット飼育可（規約あり） ・管理組合の解体積立金合計額（令和７年７月31日現在、14,509,060円）。	

（２）　専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造	
位　　置	１４階部分　１４０２	
	主要開口部の方位	南向き
床 面 積	86.21㎡（登記面積）	
間 取 り	３ＬＤＫ	バルコニー有り
仕　　様	天　　井	クロス等
	床	ビニールカーペット等
	内　　壁	クロス等
	設　　備	電気・給排水・衛生等
	その他	トランクルームあり（住戸玄関横）
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	5,540円/月
	修繕積立金	14,400円/月
	駐車場使用料	7,500円/月
	借地料	10,554円/月
	解体積立金	9,000円/月
	預託済み保証金	1,069,000円
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照	
特記事項	・借地料は、３年毎に改定される。 ・定期借地権付分譲マンションにつき、借地期間満了時（2065年9月16日）には、建物を解体し、更地にして返還する。 ・天井の一部に破損個所がある。 ・リビングのビニールカーペットが波打っている。 ・住戸１戸につき1台分の駐車場専用使用権を有し、使用の有無にかかわらず、使用料を管理組合に支払わなければならない。	

第５　評価額の判定

本件においては，積算価格，比準価格及び収益価格をそれぞれ求め，試算価格を調整の上，評価額を後記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格を求める手法に準じた手法に基づく価格

建物の価格に，敷地利用権が所有権である敷地権価格を加算して求めた価格から将来の支払地代等総額の現在価値を控除して、本件区分所有建物及びその敷地の積算価格を算出する。

１　建物の価格

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。

一棟の建物の積算価格

再調達原価	専有面積	現価率	建物の価格
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
350,000円/㎡	86.21㎡	42.0%	12,673,000円

※千円未満四捨五入

ア　再調達原価：　採用する専有面積に応じて求めた標準的な再建築費（単価）

イ　延床面積　：　登記面積

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

項　目	一棟の建物
経過年数	20年
経済的残存耐用年数	39年
償却後残価率	1.0%
定率法現価率	21.0%
定額法現価率	66.4%
平　均	43.7%
観察法減価率	5.0%
採用現価率	42.0%

2　敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 （円／㎡）	個別 格差	地　積 （㎡）	建付減 価補正	敷地権 割合	敷地利用 権割合	敷地権価格 （円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ ×オ×カ＝キ
68,300	0.95	1,259.22	100%	0.022183	35%	634,000

※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）

地価公示　　多治見－６

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
97,800 （円／㎡）	101.0 ×――― 100.0	100.0 ×――― 102.0	100.0 ×――― 141.8	＝　68,300 （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

◇標準化補正：公示地等と標準画地との要因格差

◇地域格差　：地価水準に係る要因格差

イ　個別格差：目的土地と標準画地との個別的要因格差

格差の内訳	目的物件の格差率	備考
街路条件	1.00	
画地条件	0.95	形状、地積等
交通接近条件	1.00	
環境条件	1.00	
行政的条件	1.00	
その他条件	1.00	
相乗積	0.95	

ウ　地積：登記数量

エ　建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮

オ　敷地権割合：登記上の敷地権割合　→　8,937　÷　402,878　≒　0.022183

なお敷地利用権は地上権（定期借地権）

カ　敷地利用権割合：敷地利用権が所有権であるものとして査定

3　積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格	敷地権価格	個別格差 （階層・位置・品等程度）	積算価格
ア（1エ）	イ（2キ）	ウ	（ア＋イ）×ウ＝エ
12,673,000円	634,000円	106.1%	14,120,000円

※万円未満四捨五入

ウ　個別格差：階層及び位置別による効用比を考慮

4　積算価格を求める手法に準じた手法に基づく価格

上記敷地利用権が所有権であると想定した積算価格から将来の支払地代等総額の現在価値を控除して、本件区分所有建物及びその敷地（地上権）の積算価格を算出する。

(1) 控除すべき将来の支払地代等総額の現在価値

現行の支払地代及び建物取壊積立金の合計年額に定期借地権契約の期間及び住宅ローン金利等を考慮して求めた複利年金現価率を乗じて、控除すべき将来の支払地代等総額の現在価値を求めた。

支払地代等年額	残存契約期間	利率	複利年金現価率	控除すべき金額の現在価値
ア	イ	ウ	エ	ア×エ＝オ
234,648円	39.0年	2.35%	25.3541	5,950,000円

※万円未満四捨五入

ア　（ 10,554円 ＋ 9,000円 ） × 12ヶ月 ＝ 234,648円

イ　定期借地契約の残期間

ウ　2026年3月時点の新発10年国債の利回りを参照

(2) 積算価格を求める手法に準じた手法に基づく価格

積算価格	控除すべき金額	積算価格を求める手法に 準じた手法に基づく価格
ア（3エ）	イ（4(1)オ）	ア－イ＝ウ
14,120,000円	5,950,000円	8,170,000円

※万円未満四捨五入

Ⅱ　比準価格

多治見市内の同程度の分譲マンションの取引事例を採用して、比準価格を算出する。

1　採用した取引事例等

取引事例	事例価格	構造	階層	規模	販売時期	所在地
A	約16,500千円	ＲＣ	15階建/15階	約99㎡	R6. 10	多治見市音羽町地内
B	約16,000千円	ＲＣ	15階建/12階	約99㎡	R6. 11	多治見市音羽町地内
C	約18,800千円	ＲＣ	10階建/7階	約82㎡	R8. 3	多治見市音羽町地内

2　試算価格

取引事例	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	階層別等補正	地域比較	建物比較	試算価格 (円/㎡)
A	167,000	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{103}{100}$	$\times\frac{100}{123}$	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{100}{100}$	＝ 140,000
B	162,000	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{102.8}{100}$	$\times\frac{100}{119}$	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{100}{100}$	＝ 140,000
C	230,000	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{100}{113}$	$\times\frac{100}{110}$	$\times\frac{100}{130}$	＝ 142,000

※基準階：２階　基準位置：中部屋

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

時点修正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮

標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮

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

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

※取引事例Ｃは、土地の所有権を考慮

3　比準価格

基準階・基準位置の比準価格	個別格差 (階層･位置･品等程度)	専有面積	比準価格 (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
141,000円/㎡	121. 3%	86. 21 ㎡	14,740,000

ア　基準階：基準位置の比準価格：前記試算価格の平均値（千円未満四捨五入）を採用

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考慮

ウ　専有面積：登記面積

Ⅲ　収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して，下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 （円）	純収益 （円）	家賃等 補正	還元 利回り	その他 補正	収益価格 （円）
ア	イ	ウ	エ	オ	イ×ウ÷エ×オ＝カ
1,471,000	866,272	100%	7.5%	100%	11,550,000

※万円未満四捨五入

ア　総　収　益　：可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益

イ　純　収　益　：総収益から総費用を控除

ウ　家賃等補正　：地域の標準的な賃貸条件を考慮

エ　還元利回り　：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定

オ　その他の補正　：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を考慮

Ⅳ　評価額の判定

1．試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。
本件においては，相対的な規範性で優ると判断した比準価格を重視し，積算価格・収益価格を参酌の上，調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正率 （%）	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ＝ウ
①積算価格（Ⅰ4(2)ウ）	8,170,000	0%	8,170,000
②比準価格（Ⅱ3エ）	14,740,000	0%	14,740,000
③収益価格（Ⅲカ）	11,550,000	0%	11,550,000
④調整後の価格	13,760,000		

イ　占有減価修正：特に占有に基づく減価の必要性は認められない

2．評価額の判定

調整後の価格に，市場性修正及び競売市場修正等を施し，さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円）	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ ×(1-エ)＝オ
13,760,000	100%	60%	0%	8,260,000

※万円未満四捨五入

イ　市場性修正：特にない

ウ　競売市場修正：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

エ　売却に至るまでの滞納管理費等を考慮

第６　参考価格資料

地価公示	多治見-６
（所　　在）	多治見市音羽町１丁目１６番４
（価　　格）	97,800 円/㎡
（価格時点）	令和8年1月1日
（地　　積）	252 ㎡
（供給処理）	水道、下水道、ガス
（接面街路）	南東5.4m市道
（用途指定等）	市街化区域　商業地域
	（建蔽率80%／容積率400%）
（地域の概要）	一般住宅、マンション等が見られる住宅地域

第７　附属資料の表示

１　目的物件の位置図
２　公図写・各階平面図写
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

第８　個別価格の算出の過程

別紙に記載する。

以　上

位置図

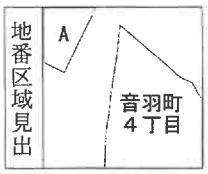
地図

中心地　多治見市音羽町４丁目 付近





（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。



請求部分	所在	多治見市音羽町四丁目			地番	4番1		
出力縮尺	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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項		

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。

令和7年5月22日
岐阜地方法務局多治見支局
登記官

請求番号：11-6
(1/1)

A3→A4
サイズ縮小

公用

公用

登記年月日：平成18年6月8日

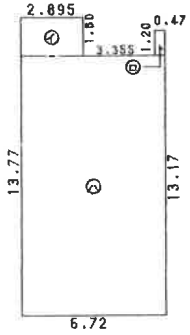
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月22日　岐阜地方法務局多治見支局　登記官

020989

建物図面
各階平面図

家屋番号	音羽町四丁目4番1の1402
建物の所在	多治見市音羽町四丁目4番地1

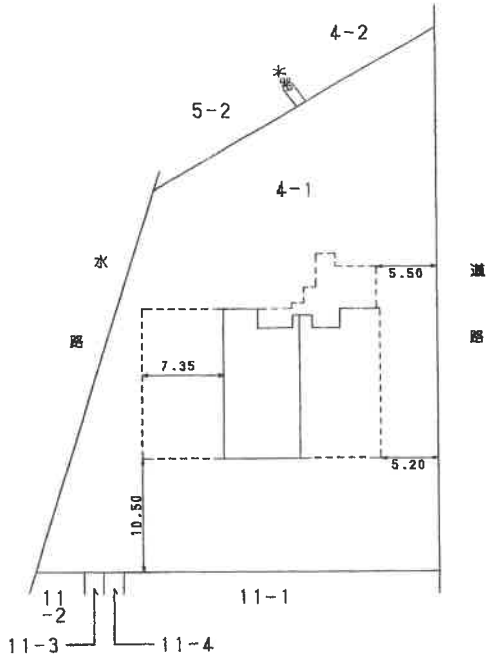
建物の名称　1402
建物の存する部分14階



求積表

㋑	2.895	× 1.80	=	5.2110
㋺	0.47	× 1.20	=	0.5640
㋩	6.72	× 11.97	=	80.4384
			計	86.2134

床面積　86.21 ㎡





単位：m

A3→A4
サイズ縮小

作成者	（平成　18年　6月　3日作成）	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：11-10　(1/3)

公用

登記年月日：平成18年6月8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。
令和7年5月22日　岐阜地方法務局多治見支局
登記官

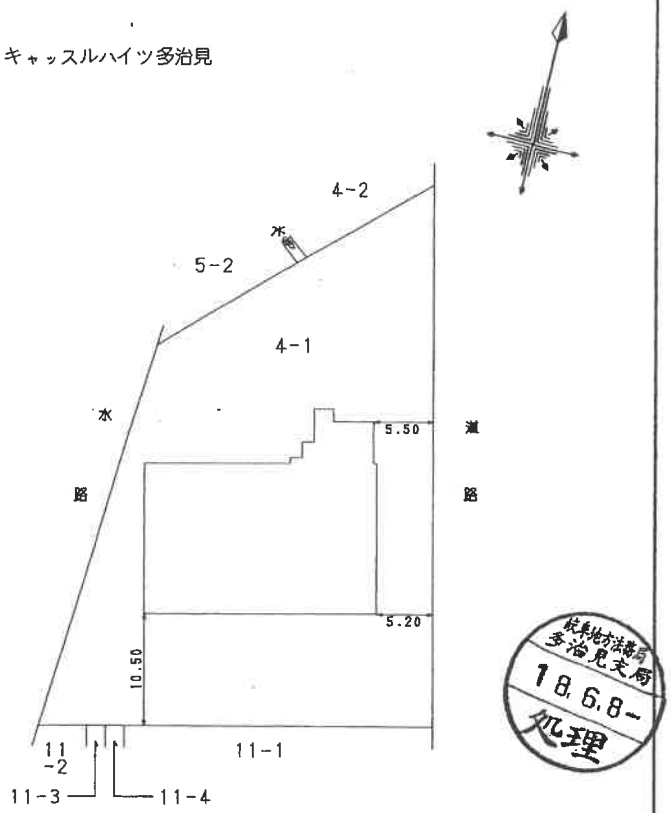
020948

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	多治見市音羽町四丁目4番地1.

一棟の建物

建物の名称　キャッスルハイツ多治見



単位：m

A3→A4
サイズ縮小

(会員専用)

作成者	(平成 18年 6月 3日作成)	縮尺	1/

申請人		縮尺	1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：11-10

公用

登記年月日：平成18年6月8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。

令和7年5月22日　岐阜地方法務局多治見支局

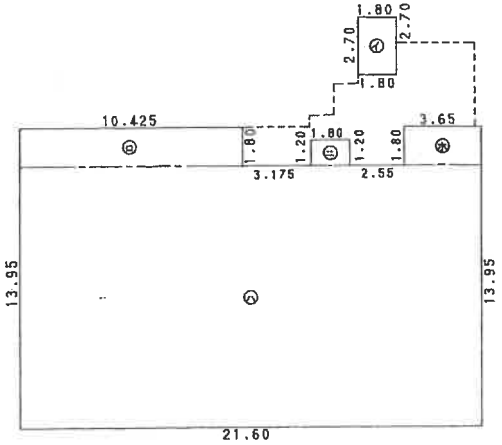
登記官

020950

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	多治見市音羽町四丁目4番地1

2階～15階（各階同型）

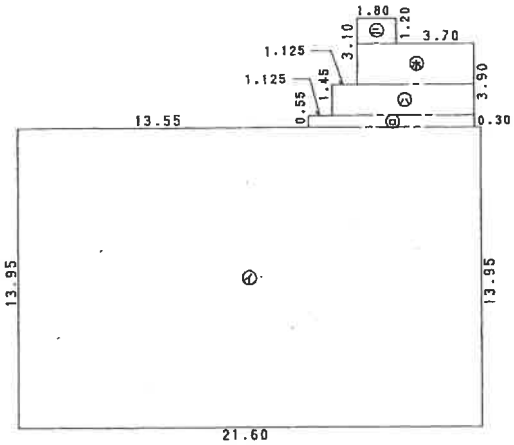


求積表

㋑	1.80	× 2.70	=	4.8600
㋺	10.425	× 1.80	=	18.7650
㋩	21.60	× 12.15	=	262.4400
㋥	1.80	× 1.20	=	2.1600
㋭	3.65	× 1.80	=	6.5700
		計		294.7950

床面積　294.79 ㎡

1階



求積表

㋑	21.60	× 13.95	=	301.3200
㋺	7.75	× 0.55	=	4.2625
㋩	6.625	× 1.45	=	9.6063
㋥	1.80	× 1.20	=	2.1600
㋭	5.50	× 1.90	=	10.4500
		計		327.7988

床面積　327.79 ㎡

岐阜地方法務局 多治見支局 18.6.8 処理

A3→A4 サイズ縮小

作成者	（平成 18年 6月 3日作成）	縮尺	1/250

（会員専用）

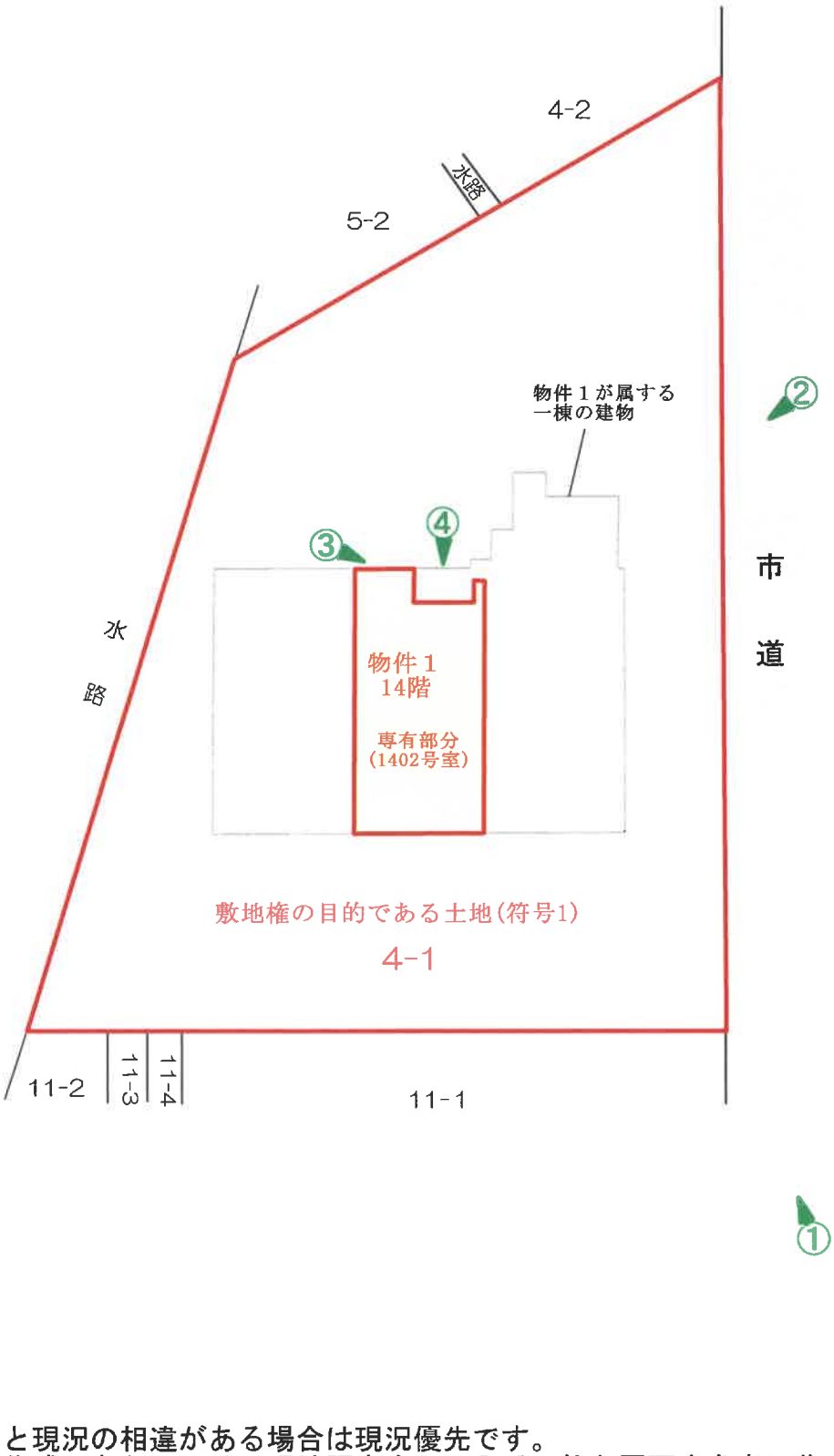
申請人		縮尺	1/250

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：11-10

土地建物位置関係図（概略）

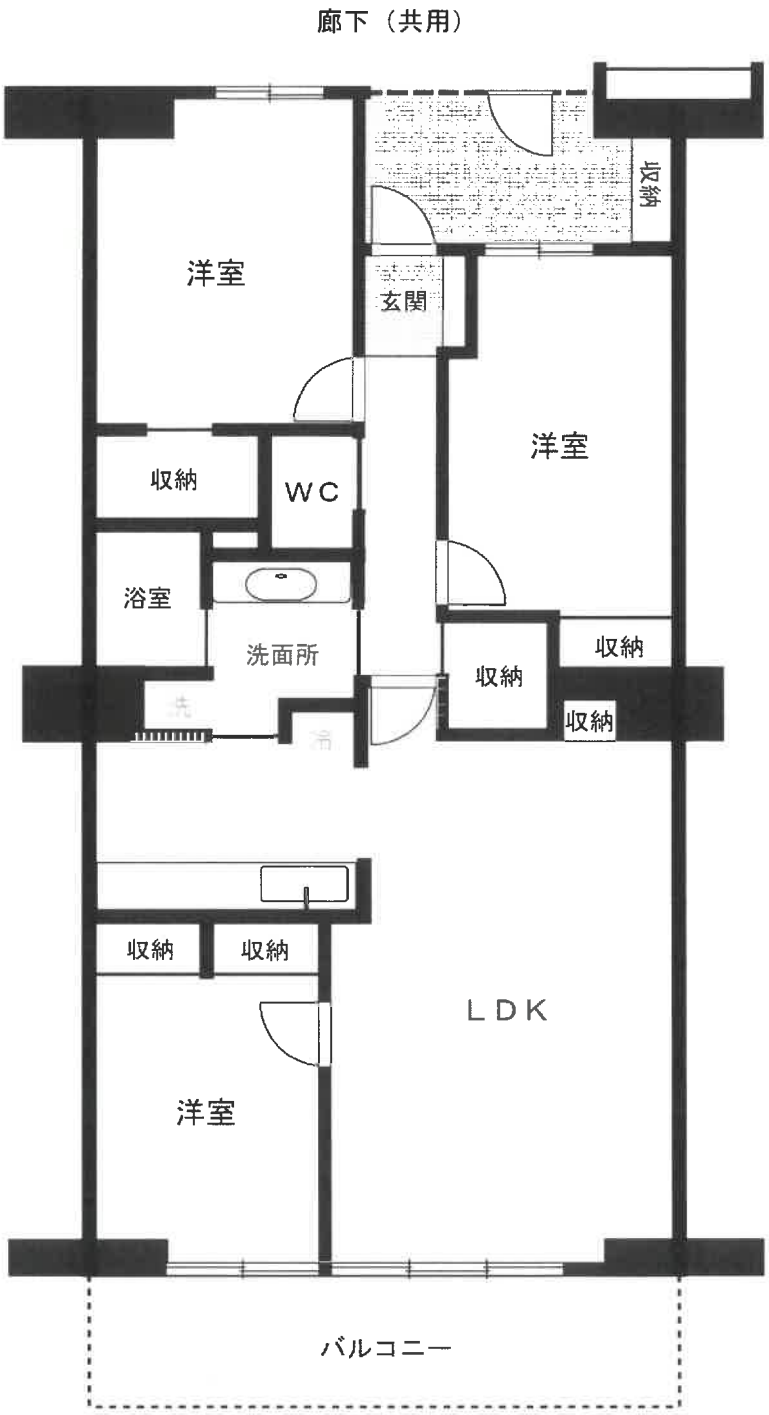
◯ ：写真番号と撮影方向



・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１



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

現況写真





写真③　目的物件の前の共用通路（北西方より撮影）



写真④　共用通路より玄関を撮影



別紙　＜収益算定内訳＞

事件番号：令和７年（ケ）第２号

○総収益

月額 ㎡当賃料 ア (円)	専有面積 イ (㎡)	月額 可能総収益 ウ (円)	年額 可能総収益 エ (円)	空室損失 補正 オ	貸倒損失 補正 カ	総収益 エ-〔{エ×(1－オ)}＋{エ×(1－カ)}〕 (円)
1,500	86.21	129,000	1,548,000	95.0%	100.0%	1,471,000

○総費用

管理費 ア (円)	修繕費 イ (円)	地代・取壊 積立金 ウ (円)	借地料 解体積立 エ (円)	損害保険料 オ (円)	公租公課 カ (円)	ア+イ+ウ +エ+オ＋カ (円)
月額						
5,540	14,400	19,554	0			
年額						
66,480	172,800	234,648	0	15,500	115,300	604,728

○純収益（A）

総収益 ア (円)	総費用 イ (円)	純収益 アーイ (円)
1,471,000	604,728	866,272

○還元利回り（B）

還元利回り
7.5%

◎収益価格

収益価格 A÷B (円)
11,550,000