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１０８１１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 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	5,960,000 4,768,000	一括	1,192,000	44,312	11,286
1	1,300,000				
2	620,000				
3	2,900,000				
4	1,140,000				
備考					

令和　８年（ケ）第１０８１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　中津川市中津川字子野

　　地　　番　　９４７番８

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２７７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　中津川市中津川字子野

　　地　　番　　９４７番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３１．５４平方メートル

３　所　　在　　中津川市中津川字子野　９４７番地８、９４７番地１４、９４７番地１６、９４７番地１９、９４７番地２０、９４７番地２５

　　家屋　番号　　９４７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１３８．３２平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

令和　８年（ケ）第１０８１１号

物　件　目　録

床　面　積　　３６．４３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺

床　面　積　　約４７．５２平方メートル

４　所　　在　　中津川市中津川字子野　９４７番地２５

家屋　番号　　９４７番２５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４８．６８平方メートル
　　２階　　４０．４０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月14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】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号1，2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地の一部は売却対象外の土地（地番947番16）と一体として利用されている。

《　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　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　中津川市中津川字子野

　　地　　番　　９４７番８

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２７７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　中津川市中津川字子野

　　地　　番　　９４７番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３１．５４平方メートル

３　所　　在　　中津川市中津川字子野　９４７番地８、９４７番地１４、９４７番地１６、９４７番地１９、９４７番地２０、９４７番地２５

　　家屋　番号　　９４７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１３８．３２平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

床　面　積　　３６．４３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺

床　面　積　　約４７．５２平方メートル

４　所　　在　　中津川市中津川字子野　９４７番地２５

家屋　番号　　９４７番２５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４８．６８平方メートル
　　２階　　４０．４０平方メートル

令和８年（ケ）第１１号
令和８年７月１３日受理
令和８年８月２０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

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　中津川市中津川字子野

　　地　　番　　９４７番８

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２７７平方メートル

2　所　　在　　中津川市中津川字子野

　　地　　番　　９４７番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３１．５４平方メートル

3　所　　在　　中津川市中津川字子野　９４７番地８、９４７番地１４、９４７番地１６、９４７番地１９、９４７番地２０、９４７番地２５

　　家屋　番号　　９４７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１３８．３２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　３６．４３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

4　所　　在　　中津川市中津川字子野　９４７番地２５

家屋　番号　　９４７番２５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４８．６８平方メートル
２階　　４０．４０平方メートル

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）　□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１，２土地及び目的外土地１～４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
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： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある （未登記附属建物） 種　類：事務所 構　造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 床面積：約 47.52 ㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本主建物及び附属建物を住居（空き家）として，未登記附属建物を事務所として，それぞれ占有している □「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（A） 上記の者が本建物を住居として，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２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　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

□関係人（□　　（占有者）□　　（　　））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		令和元，２年４月頃
最初の契約等	契約日	令和元，２年４月頃
	期間	令和元，２年４月頃から　□　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（A）
賃料・支払時期等		毎月　金３０，０００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

（目的外土地用〈複数1〉）

目的外土地の概況（その1）（物件3関係）		
1	所在	中津川市中津川字子野
	地番	９４７番１４
	地目	□宅地　■公衆用道路　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	１１１.５平方メートル（□全部　■一部）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（中津川市）
	その他の事項	
2	所在	中津川市中津川字子野
	地番	９４７番１６
	地目	□宅地　■山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	４３６平方メートル（□全部　■一部）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（B）
	その他の事項	
3	所在	中津川市中津川字子野
	地番	９４７番１９
	地目	□宅地　■公衆用道路　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	１９平方メートル（□全部　■一部）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（中津川市）
	その他の事項	
4	所在	中津川市中津川字子野
	地番	９４７番２０
	地目	□宅地　■公衆用道路　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	５．２９平方メートル（□全部　■一部）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（中津川市）
	その他の事項	

(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（占有者）	1　私は物件４建物を所有者から賃借して，居宅として使用しています。 2　物件４建物の賃貸借契約の内容は，「占有者及び占有権原」欄（５枚目）記載のとおりです。口頭契約ですので，賃貸借契約書は作成しておりません。 3　物件４建物の占有を開始した時期は６，７年位前だと記憶しています。賃料として毎月３万円を同建物所有者名義の銀行口座に振り込んで支払っています。
■中津川市建設部管理課担当者	1　物件２土地の概ね北東側の隣地（地番９４７番１９）について，同土地の一部に，昭和６０年１２月２４日付で占用許可がなされています。占用目的は敷地への乗入れであり，占用面積は６平方メートル，占用料は年間９６００円です。 2　占用許可に関する問い合わせは当課までお願いします。 3　物件１土地の概ね北東側隣地（地番９４７番１４，同９４７番１９）上に物件３主建物の一部分が，同隣地（地番９４７番１４，同９４７番２０）上に同３未登記附属建物の一部分が越境しているかとの質問ですが，越境しているかの有無については分かりませんが，中津川市がその点について同建物所有者に対して，これまで何らかの対応をしていないと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■

1　物件１～４土地・建物の状況は，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１，２土地は一体利用されており，物件１，２土地の概ね北東側が道路に接する土地で，同１，２土地及び目的外土地１，３上に物件３主建物が，同１土地及び目的外土地２上には物件３附属建物が，同１土地及び目的外土地１，４上には同３未登記附属建物が，物件２土地上には同４建物がそれぞれ建てられている。物件２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カーポート（工作物）と同１土地上には，土地定着性の認められない物置（動産）がそれぞれ存在する。

2　物件３建物の占有状況は，調査当日に所有者は不在であり所有者宛に照会書を送付したが回答書の提出はなかったが，現認した状況から，同主建物及び附属建物１を所有者が居宅（空き家）として，同未登記附属建物を事務所として，それぞれ占有しているものと認めた。

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Ａが居宅として占有しているものと認めた。なお，占有者Ａの占有権原は正常な賃借権であるものと思料するが，これは本件抵当権設定登記に後れる平成１６年４月１日以降の建物賃借権であるから，本件買受人には対抗できない。ただし，原則として代金納付日から６か月間明渡しの猶予されるものと思料する。

4　第１項記載の物件３未登記附属建物については，物件３主建物と近接する場所に建てられ，同建物所有者の所有に属しており，事務所として同３主建物の常用に供されていることから，附属性を認めた。

5　物件１土地の概ね北西側の一部分が通路として利用されているものと思料する。

6　目的外土地１～４に対する物件３建物の法定地上権の成否は，同土地・建物の所有者が異なっているので成立しないものと思料する。

7　物件３，４建物には太陽光発電システムが設置され，同３主建物の外壁にパワーコンディショナーが存在すること及びそれらの設置状況から総合勘案すると，取外しには過分な費用が掛かることが予想されることから，同３，４建物に符合しているものと思料される。

8　物件３主建物北東部分土間の天井部分に損傷箇所が確認できた。（写真１７参照）

9　物件３附属建物１ダイニングキッチンの壁に損傷箇所が確認できた。（写真１８参照）

10　物件３主建物の東側廊下部分の扉と同４建物１階玄関ホール北西部分の扉を利用して，それぞれの建物を行き来ができる構造となっている。（写真１９，２０参照）

11　物件２土地の概ね北東側の隣地（地番９４７番１９）の一部分の占用許可関係について，買受希望者は中津川市役所建設部管理課に確認を要するものと思料する。

12　物件１，２土地の境界については，同各土地に関する地積測量図もないことから明らかになっておらず，物件３建物の建物図面においても物件３主建物及び同附属建物が隣地に越境して建っていること，かつ現地調査においても杭等の明確な境界標が確

執　行　官　の　意　見

■

認できなかったことから，不分明であるものと思料し，同各隣地との境界を確定するには専門家による測量が必要であるものと思料する。

13　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7月14日(火) 9：30−9：40	岐阜地方法務局多治見支局	公図等の写し，土地建物登記事項証明書申請
8年7月15日(水) 15：30−15：55	目的物件所在地	目的物件確認，調査，外観写真撮影
8年8月6日(木) 9：00−10：10	目的物件所在地	目的物件確認，調査 室内立入調査・写真撮影（評価人同行）
8年8月6日(木) 12：00−12：20	目的物件所在地	占有者Ａから事情聴取
8年8月12日(水) 10：10−10：20	当庁執行官室	中津川市役所建設部管理課担当者から占用許可に関する事情聴取
8年8月14日(金) 14：30−14：40	中津川市役所税務課	公課金証明書申請

（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。

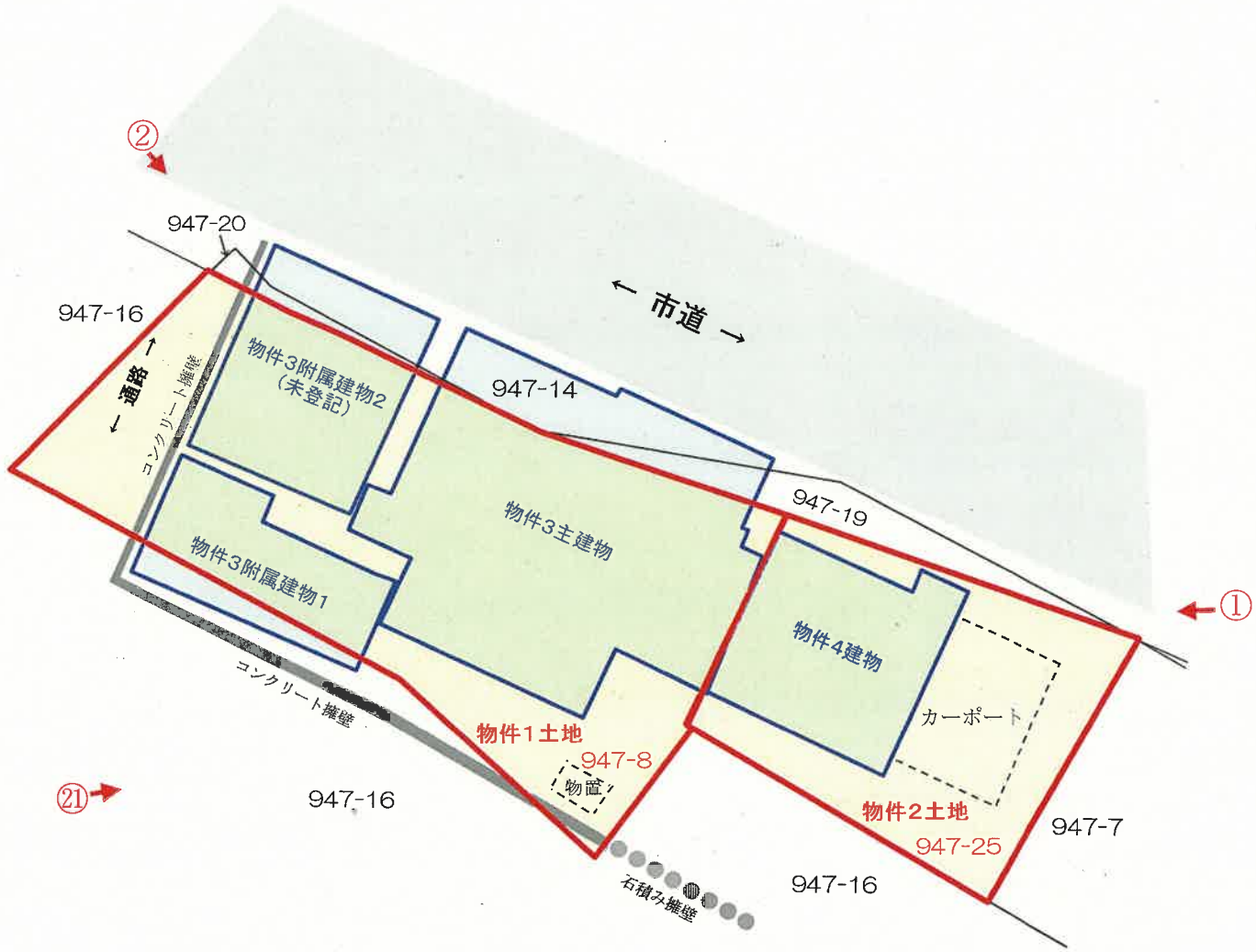
■　令和８年８月６日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃを立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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）



N

←○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。
・図面作成にあたっては、現地調査を行い、法務局備え付けの地積測量図、建物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）



←〇は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

物件４建物



2階



1階

N

←○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　　カーポート（工作物）　物件４建物　　物件３主建物



物件１，２土地

写真２　　物件３主建物　　物件３未登記附属建物　　物件３附属建物



物件１，２土地

写真３　　物件３主建物内



写真４　　物件３主建物内

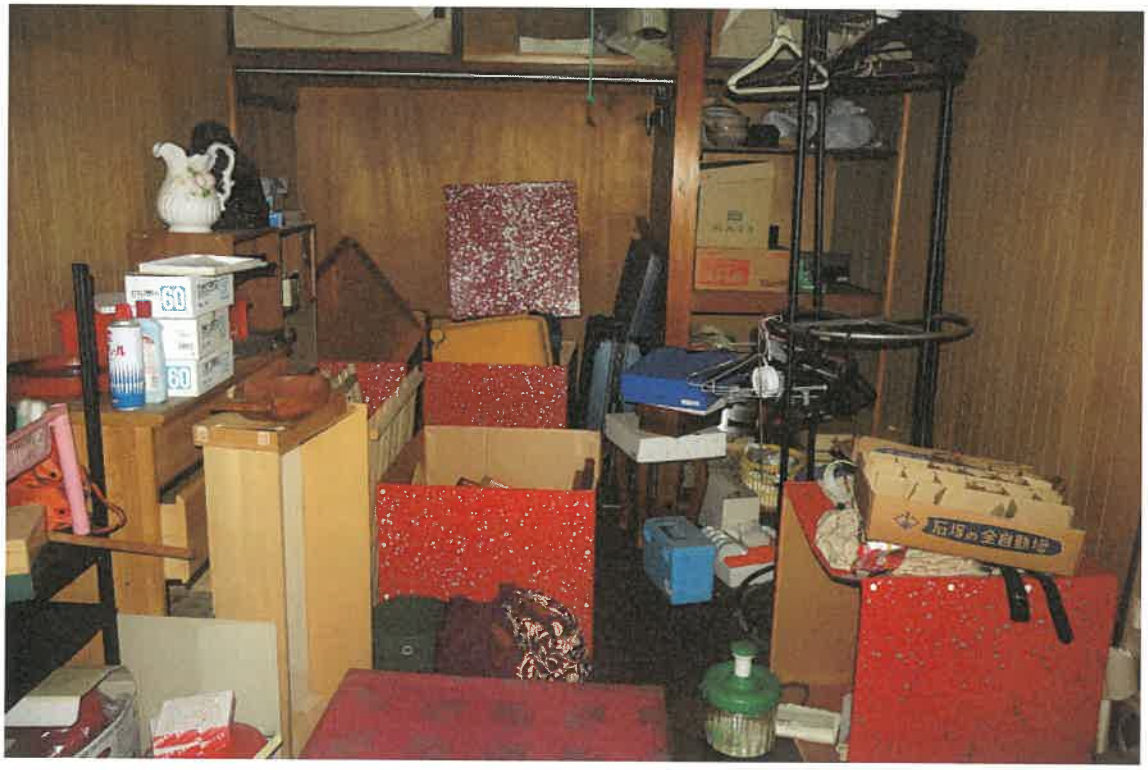


写真５　　物件３主建物内



写真６　　物件３主建物内



写真７　　物件３主建物内



写真８　　物件３主建物内



写真９　　物件３附属建物内



写真１０　　物件３附属建物内



写真１１　　物件３未登記附属建物内



写真１２　　物件３未登記附属建物内



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　　１階室内



写真１６　　物件４建物　　２階室内



写真１７　　物件３主建物の北東側室内の天井の損傷箇所



写真１８　　物件３附属建物のＬＤＫの壁の損傷箇所



写真１９　　物件３主建物から物件４建物１階部分へ行き来できる部分



写真２０　　物件４建物１階部分から物件３主建物へ行き来できる部分



写真２１　　物件４建物屋根上の太陽光パネルの設置状況



令和 8 年（ケ）第 11 号

令和8年8月6日　　現地調査

令和8年8月31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0807-189T号

発行日付　　令和8年8月31日

評 価 人　　不動産鑑定士

山　　村　　寛

第１　評価額

一　括　価　格	
金 5,960,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件１(土地)	金 1,300,000 円
物件２(土地)	金 620,000 円
物件３(建物)	金 2,900,000 円
物件４(建物)	金 1,140,000 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の内訳価格は物件３のための、物件２の内訳価格は物件４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及び４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　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。

４　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（土地）	所　　在	中津川市中津川字子野	・現況、宅地
	地　　番	９４７番８	
	地　　目	山林	
	地　　積	277㎡	
２（土地）	所　　在	中津川市中津川字子野	・左記に同じ
	地　　番	９４７番２５	
	地　　目	宅地	
	地　　積	131.54㎡	
３（主建物）	所　　在	中津川市中津川字子野　９４７番地８、９４７番地１４、９４７番地１６、９４７番地１９、９４７番地２０、９４７番地２５	・左記に同じ
	家屋番号	９４７番８	
	種　　類	居宅	
	構　　造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	138.32㎡	
３（附属１）	符　　号	１	・左記に同じ
	種　　類	居宅	
	構　　造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	36.43㎡	
３（附属２）	符　　号	未登記	・未登記建物 （詳細は、市役所所有の課税資料による）
	種　　類	事務所	
	構　　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	47.52㎡	

番号	所在等		登　　記	現　　況
４（建物）	所　　在		中津川市中津川字子野　９４７番地２５	・左記に同じ
	家屋番号		９４７番２５	
	種　　類		居宅	
	構　　造		木造瓦葺２階建	
	床面積	１階	48.68㎡	
		２階	40.40㎡	
		合計	89.08㎡	
特記事項				
・特に無し				

目的外物件

番号	所在等	登　記	現　況
目的外土地1	所　在	中津川市中津川字子野	・左記に同じ ・中津川市所有
	地　番	９４７番１４	
	地　目	公衆用道路	
	地　積	1,115㎡	
目的外土地2	所　在	中津川市中津川字子野	・現況宅地 ・個人所有
	地　番	９４７番１６	
	地　目	山林	
	地　積	436㎡	
目的外土地3	所　在	中津川市中津川字子野	・左記に同じ ・中津川市所有
	地　番	９４７番１９	
	地　目	公衆用道路	
	地　積	19㎡	
目的外土地4	所　在	中津川市中津川字子野	・左記に同じ ・中津川市所有
	地　番	９４７番２０	
	地　目	公衆用道路	
	地　積	5.29㎡	
特記事項			
・特に無し			

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土地

位置・交通	（線名）	（駅・停名）	（方位）	（道路距離）
	ＪＲ東海　中央本線	中津川駅	北東	約1.8Km
	※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。			
付近の状況	幹線道路近くの戸建住宅、店舗、農地が散在する地域 （別添「位置図」参照）			
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	指定無し		
	指定建ぺい率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	なし		
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域		
画地条件	地積	408.54㎡		
	間口	約37.5m		
	奥行	約11m		
	形状	不整形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、地積測量図・建物図面より計測。			
接面道路の状況	・北東側を市道 中津203号線（幅員約7m）に等高に接面する。			
土地の利用状況等	・物件１、２土地の境界は不明確である。 ・目的外土地３の一部を物件２土地への乗り入れ目的で中津川市より占用許可（占有面積６㎡、占用料年間9,600円）を受けている。 ・目的外土地３の占用申請と法務局備え付けの建物図面によれば、物件３主建物の一部は目的外土地１、３及び４に、物件３附属建物１の一部は目的外土地２に、物件３附属建物２の一部は目的外土地１、４にそれぞれ越境していると推測する。 ・物件１土地は、物件３主建物及び附属建物１、２の敷地として利用されている他は、南側には庭地があり物置が１台設置されている。 ・物件３附属建物２は高床式の建物で、事務所下ピロティは駐車場となっている。 ・物件１土地の北西側は目的外土地２の一部と一体で舗装された通路になっており、隣地（947-16）所有者が利用しているものと推測する。 ・物件２土地は、物件４建物の敷地として利用されており、それ以外は主に駐車場である。駐車場にはカーポートが設置されている。			

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)
特記事項	＜供給処理施設について＞ ・プロパンガスの利用地域。 ・上水道について、引込みは１ケ所で、物件３建物と物件４建物は共同で使用しているものと思料する。 ・下水道について、物件１、２土地のそれぞれに下水の引込みはあるが、未接続であるため、現状は浄化槽を使用している。	
	＜埋蔵文化財について＞ 中津川市担当課へ聴取したところ、物件土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しないとの回答を得た。	
	＜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。	

2　建物の概況及び利用状況

物件番号		物件３
区分		主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期	昭和43年7月22日
	経済的耐用年数	60年
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕様	構造	木造・軽量鉄骨造
	屋根	瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	鋼板・窯業系サイディング
	内壁	クロス・砂壁 等
	天井	合板・ボード 等
	床	畳・フローリング・土間 等
	設備	電気・給排水・衛生設備 等
	その他	特記のとおり
床面積(現況)	現況	138.32㎡
	増改築の有無	昭和51年、平成元年　増築
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	後掲「間取図」のとおり
建物の品等	総合	やや劣る
	使用資材	やや劣る
	施工	普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		・建物の北東側の一部が目的外土地１及び３に越境していると推測される。 ・北東側の土間の入り口は市道側にあり、他の部屋とはつながっていない。 ・建物の東側の廊下の奥に物件４建物へつながる扉がある(※現況では、不動処置がされているため開閉不可）。 ・壁、床等の汚損、破損が目立つ。 ・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を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年の特定化学物質等障害予防規則の改正（石綿含有率が5%を超える場合、吹き付け作業は禁止）前に建てられた物件であり、注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年（昭和56年）6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前に建てられた建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 （※建築時点は登記簿記載の建築年次である）

物件番号		物件３
区分		附属建物１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期	平成4年9月18日
	経済的耐用年数	36年
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	窯業系サイディング
	内壁	クロス、砂壁 等
	天井	石膏ボード・合板 等
	床	畳・フローリング 等
	設備	電気・給排水 等
	その他	特記のとおり
床面積(現況)	現況	36.43㎡
	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	後掲「間取図」のとおり
建物の品等	総合	やや劣る
	使用資材	普通
	施工	普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		・建物の南西側の一部が目的外土地２に越境していると推測される。 ・物件３主建物と一体で利用されており、主建物を経由しなければ建物内に入ることができない。 ・屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・壁、床等に汚損、破損箇所がある。 ・キッチンと和室の二間のみ。 ・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を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年（特定化学物質等障害予防規則の改正 石綿含有率が重量の5%を超える場合、吹き付け作業は禁止）以降、1995(平成7)年（労働安全衛生法施行令改正 石綿含有率が1%を超える場合、吹き付け作業は禁止）以前の一定の規制が定められた期間に建てられた物件であり、使用の可能性は低いが注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981(昭和56)年の「新耐震基準」以降、2000(平成12)年の新耐震基準の手直し以前に建築されている。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 （※建築時点は登記簿記載の建築年次である）

物件番号		物件３
区分		附属建物２（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期	平成17年月日不詳
	経済的耐用年数	40年
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	パネル
	内壁	クロス 等
	天井	石膏ボード 等
	床	ビニールカーペット 等
	設備	電気・給排水・衛生設備 等
	その他	特記のとおり
床面積（現況）	現況	47.52㎡
	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	事務所
	間取り	後掲「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		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		・建物の北東側の一部が目的外土地１及び４に越境していると推測される。 ・高床式建物で、ピロティは駐車スペースになっている。 ・床、壁等に経年劣化は見られるが、大きな破損等は発見できなかった。 ・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を行っていないので不明である。なお、1995（平成7）年（労働安全衛生法施行令改正 石綿含有率が1％を超える場合、吹き付け作業は禁止）以降、2006（平成18）年（労働安全衛生法施行令改正　石綿の含有量が0.1％を越えるものの製造、輸入、譲渡、提供、使用が禁止 ）以前の一定の規制が定められた期間に建てられた物件であり、使用の可能性は低いが注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、2000（平成12）年の建築基準法の改正（1981（昭和56）年の新耐震基準の手直しのほか、木造住宅の耐震性が向上）以降に建築されている。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 （※建築時点は課税資料に記載の建築年次である）

物件番号		物件４
区分		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期	昭和61年3月19日
	経済的耐用年数	45年
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	窯業系サイディング
	内壁	クロス 等
	天井	クロス 等
	床	フローリング 等
	設備	電気・給排水・衛生設備 等
	その他	特記のとおり
床面積(現況)	現況	89.08㎡（1階/48.68㎡　2階/40.40㎡）
	増改築の有無	年月日不詳（一部リフォーム）
現況用途等	階層	２階建
	現況用途	居宅
	間取り	後掲「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		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		・借家人が居住しているが、当該賃借権は、抵当権に劣後し、対抗できない。 ・物件３主建物へつながる扉がある(※現況では、不動処置がされているため開閉不可）。 ・建物内の一部(キッチン等)がリフォームされていると思料する。 ・経年劣化は見られるが、内外装に特に大きな汚損は発見できなかった。 ・屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・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を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年（特定化学物質等障害予防規則の改正 石綿含有率が重量の5%を超える場合、吹き付け作業は禁止）以降、1995(平成7)年（労働安全衛生法施行令改正 石綿含有率が1%を超える場合、吹き付け作業は禁止）以前の一定の規制が定められた期間に建てられた物件であり、使用の可能性は低いが注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981(昭和56)年の「新耐震基準」以降、2000(平成12)年の新耐震基準の手直し以前に建築されている。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 （※建築時点は登記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、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）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1 土地	18,500	0.96	277	1.0	4,920,000
2 土地	18,500	0.96	131.54	1.0	2,336,000

※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）

地価調査　　中津川（県）－5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
33,300 （円／㎡）	100.3 ×――― 100.0	100.0 ×――― 100.0	100.0 ×――― 180.1	＝ 18,500 （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個別的要因格差である。

格差の内訳	目的土地の格差率	備考
街路条件	1.00	
画地条件	0.98	形状：やや不整形
画地条件	0.98	規模大
環境条件	1.00	
行政的条件	1.00	
その他条件	1.00	
相乗積	0.96	

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、４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）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
3 主建物	171,000	138.32	3.4%	804,000
3 附属建物１	171,000	36.43	3.6%	224,000
3 附属建物２	250,000	47.52	29.3%	3,481,000
4 建物	180,000	89.08	8.2%	1,315,000

※千円未満四捨五入

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積 ：登記簿記載床面積。物件３附属建物２については課税資料による。

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する。

項 目	物件３主建物	物件３附属建物１	物件３附属建物２	物件４建物
経過年数	58年	34年	21年	40年
経済的残存耐用年数	2年	2年	19年	5年
償却後残価率	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
定率法現価率	3.4%	3.6%	15.9%	4.4%
定額法現価率	6.2%	8.4%	49.1%	13.8%
平 均	4.8%	6.0%	32.5%	9.1%
観察法減価率	30.0%	40.0%	10.0%	10.0%
採用現価率	3.4%	3.6%	29.3%	8.2%

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア（1①オ）	イ		ア×イ＝ウ
1 土地	4,920,000	45%	法定地上権	2,214,000
2 土地	2,336,000	45%	法定地上権	1,051,000

※千円未満四捨五入

イ．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　物件1土地上にある物件3建物の土地利用権等価格の内訳

物件3建物	床面積	面積按分	土地利用権等価格（ア）
主建物	138.32㎡	62.2%	1,377,000円
附属建物1	36.43㎡	16.4%	363,000円
附属建物2	47.52㎡	21.4%	474,000円
合　計（2①ウ）	222.27㎡	100.0%	2,214,000円

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ウ、2②ア）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1 土地	4,920,000		−2,214,000	100%	80%	60%	1,300,000
2 土地	2,336,000		−1,051,000	100%	80%	60%	620,000
3 建物	主	804,000	1,377,000	100%	72%	60%	940,000
	附属1	224,000	363,000	100%	72%	60%	250,000
	附属2	3,481,000	474,000	100%	72%	60%	1,710,000
	物件3建物 合計						2,900,000
4 建物	1,315,000		1,051,000	100%	80%	60%	1,140,000
一括価格（合計）							5,960,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. この種の不動産の市場性（流動性・滞留期間等）を考慮した。

※土地建物一体補正：土地建物一体の市場性 80%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 100%

※建物の一部が隣地に利用権原なく越境している。 90%

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	中津川（県）－5
（所　　在）	中津川市中津川字上金往還上１１８４番９
（価　　格）	33,300円/㎡
（位　　置）	中津川駅　　1,200m
（価格時点）	令和7年7月1日
（地　　積）	232㎡
（供給処理）	水道・下水道
（接面街路）	市道　北　6m
（用途指定等）	非線引都市計画区域　第一種低層住居専用地域 （建蔽率 60%　容積率100%）
（地域の概要）	一般住宅等が建ち並ぶ新興住宅地域

第７　附属資料

1　目的物件の位置図
2　公図写・地積測量図写・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　現況写真

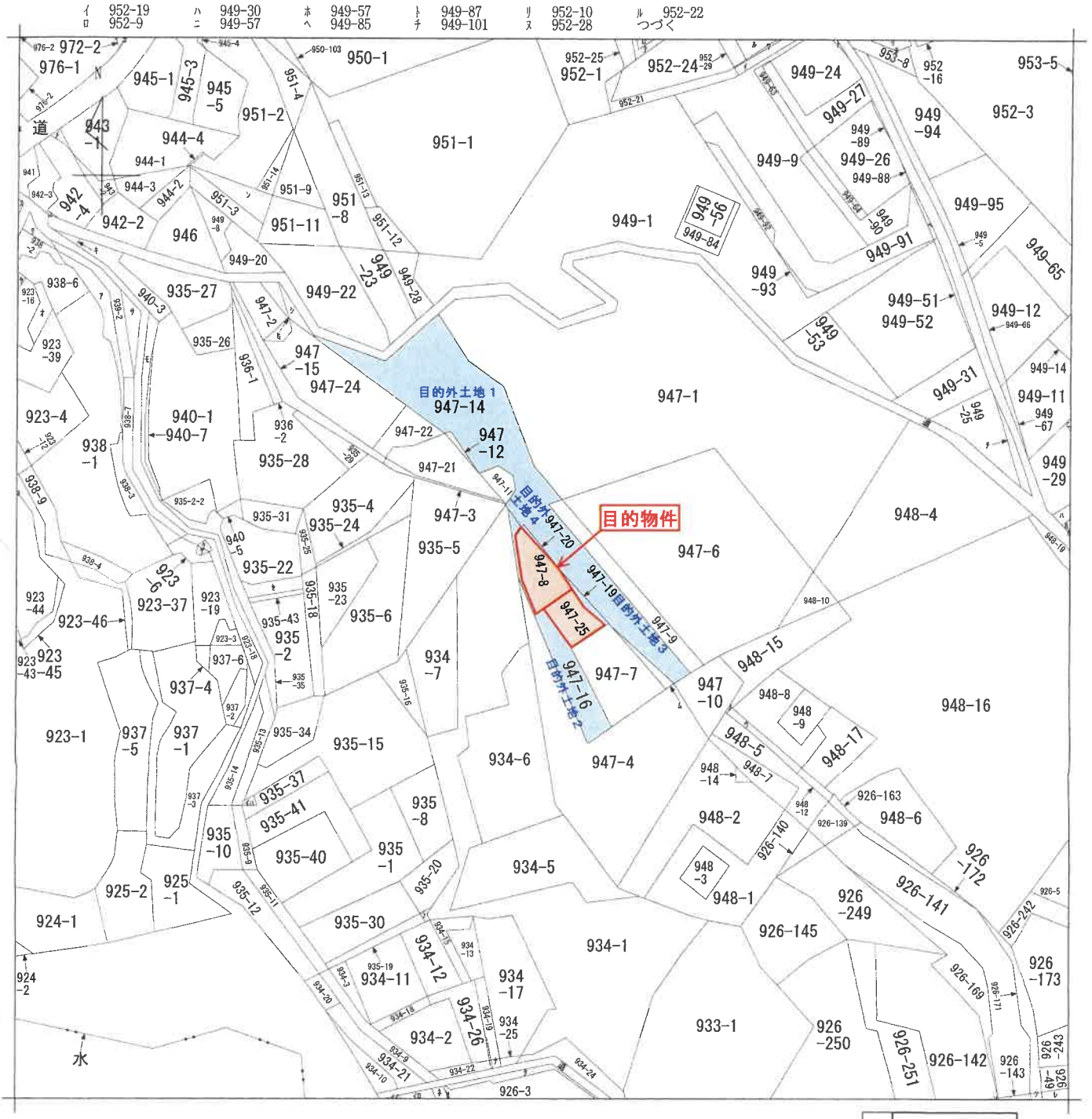
以　上

位置図

地図

中心地 | 中津川市中津川 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。

地番区域見出	中津川

請求部分	所在	中津川市中津川字子野			地番	947番8		
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。

（岐阜地方法務局中津川支局管轄）

令和8年7月14日

岐阜地方法務局多治見支局

登記官

請求番号：11-1

(1/2)

A3→A4
サイズ縮小

公用

公用

登記年月日：昭和61年2月26日

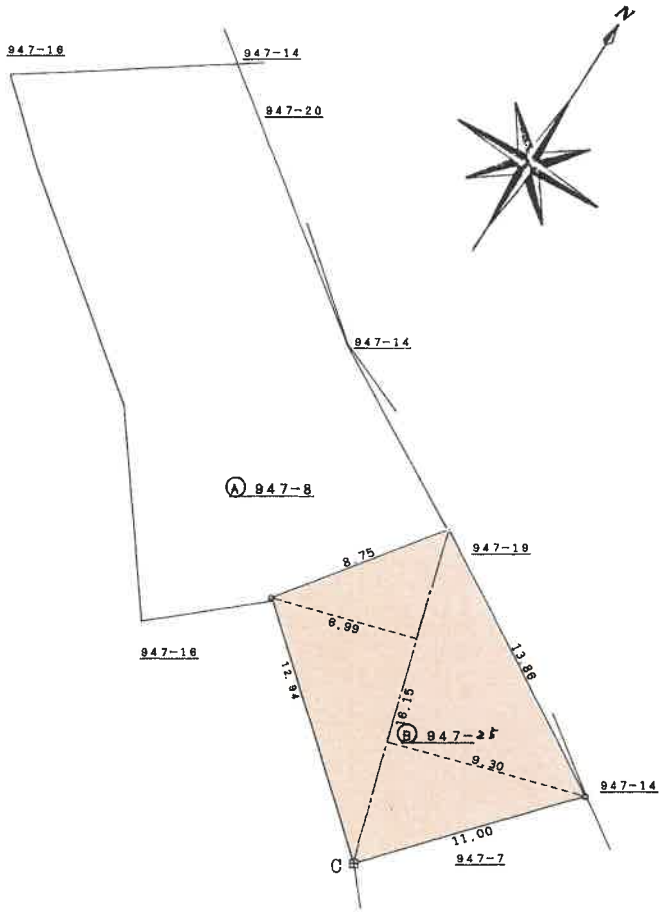
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局中津川支局管轄）
令和8年7月14日　岐阜地方法務局多治見支局
登記官

106734

前 947-8　後・新

~~土地所在図~~
地積測量図

地番	947-25
土地の所在	中津川市中津川字子野



C コンクリート杭

物件2土地

地番	B 947-25		
符号	底辺	高さ	倍面積
	16.15	9.30	150.1950
	16.15	6.99	112.8885
		倍面積	263.0835
		面積	131.54175
		地積	131.54 ㎡

地番	A 947-8	
公簿	合計面積	残地
408.735	131.54175	277.19325
	地積	277.19 ㎡

61, 2, 26

作製者	（昭和61年2月25日作製）	申請人	縮尺	1/250

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4
サイズ縮小

請求番号：11-2

公用

登記年月日：平成8年3月6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。
（岐阜地方法務局中津川支局管轄）
令和8年7月14日　岐阜地方法務局多治見支局
登記官

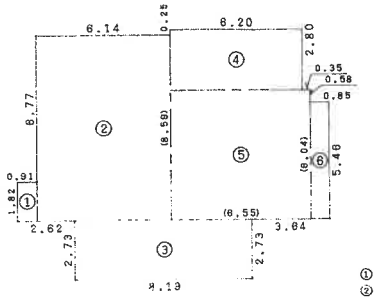
518120

各階平面図

家屋番号	947−8
建物の所在	中津川市中津川字子野 947−8, 947−14, 947−16, 947−19, 947−20, 947−25

物件3主建物

主たる建物

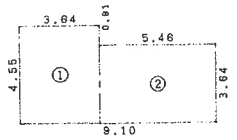


①	0.91	× 1.82 =	1.6562
②	6.14	× 8.59 =	52.7426
③	8.19	× 2.73 =	22.3587
④	6.20	× 2.80 =	17.3600
⑤	6.55	× 6.04 =	39.5620
⑥	0.85	× 5.46 =	4.6410
		計	138.3205

床面積　138.32 m²

物件3附属建物1

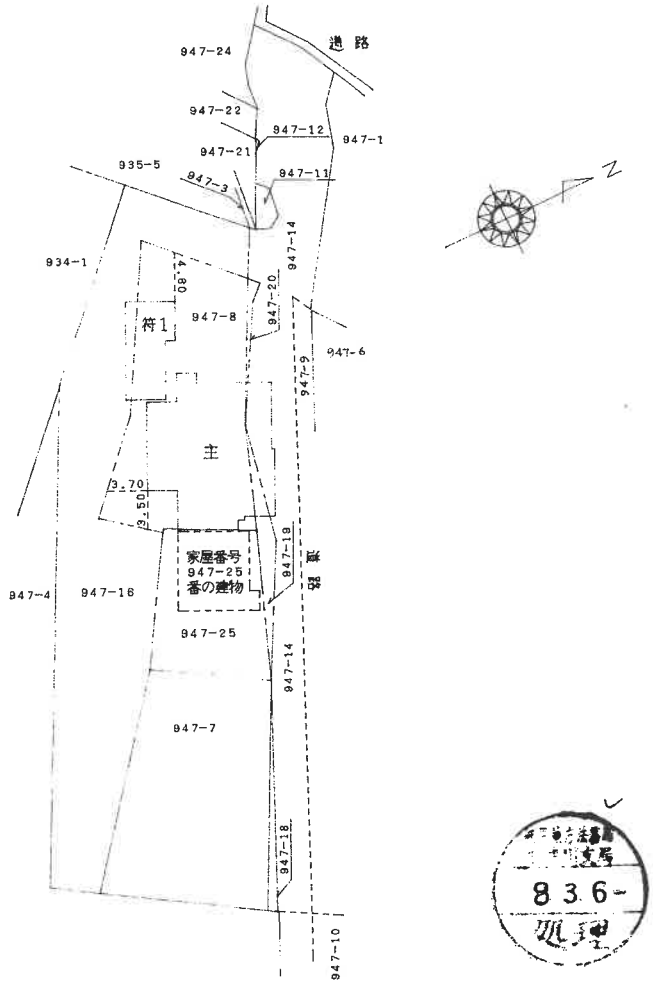
附属建物（符1）



①	3.64	× 4.55 =	16.5620
②	5.46	× 3.64 =	19.8744
		計	36.4364

床面積　36.43 m²

建物図面 各階平面図



作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

836−

A3→A4
サイズ縮小

請求番号：11−3

公用

登記年月日：昭和61年3月24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。
（岐阜地方法務局中津川支局管轄）
令和8年7月14日
岐阜地方法務局多治見支局
登記官

518123

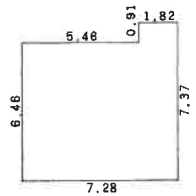
各階平面図

家屋番号	947－25
建物の所在	中津川市中津川字子野947－25

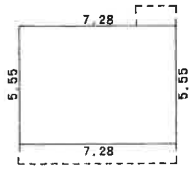
建物図面
各階平面図 伊藤

物件4建物

1階

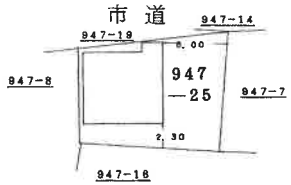


2階









求積表　1階

0.91	x 1.82	=	1.6562
6.46	x 7.28	=	47.0288
合計			48.6850
床面積			48.68 ㎡

求積表　2階

5.55	x 7.28	=	40.4040
床面積			40.40 ㎡

561. 3. 24

作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

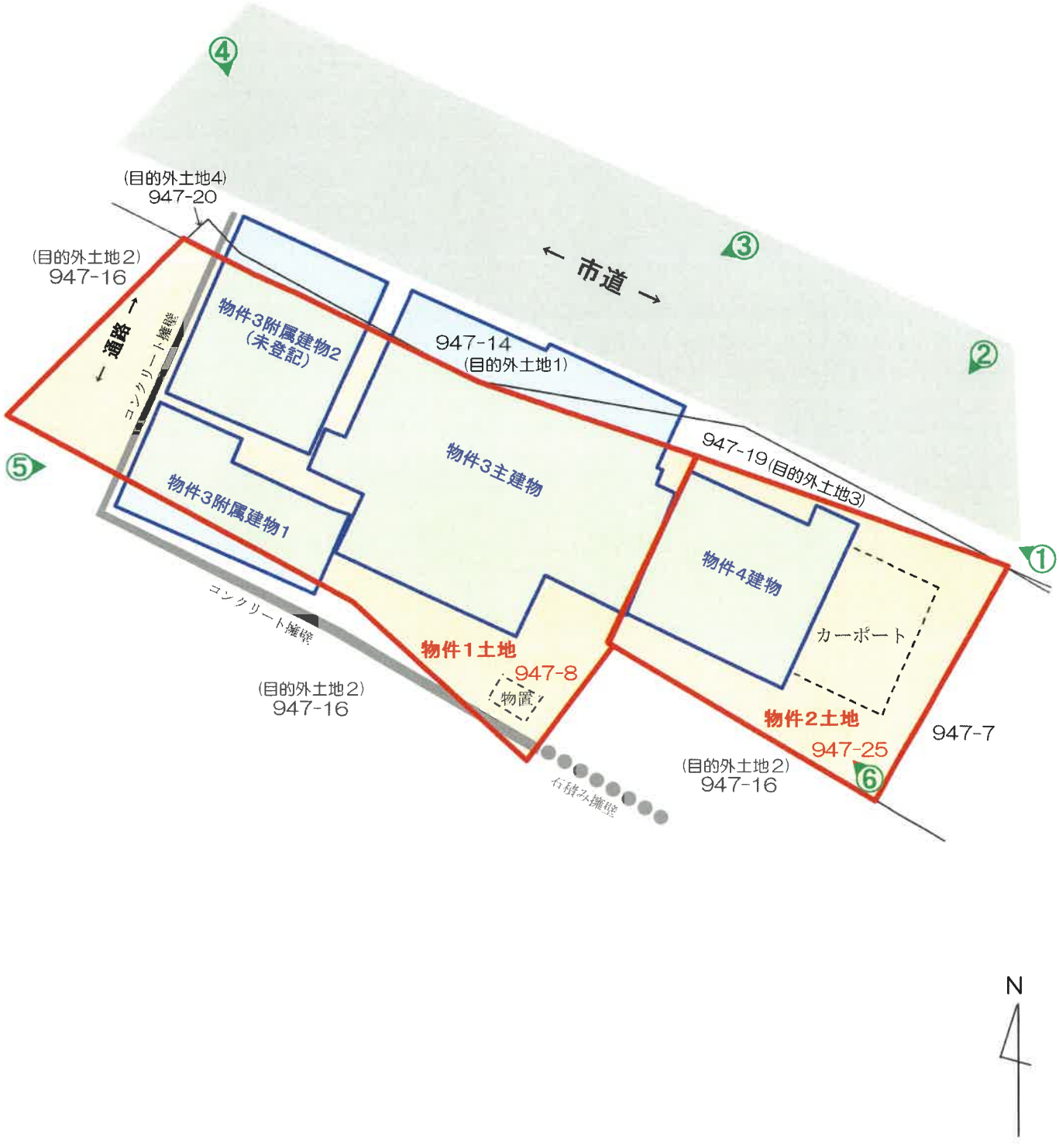
（岐阜県土地家屋調査士会）

A3→A4
サイズ縮小

請求番号：11-4

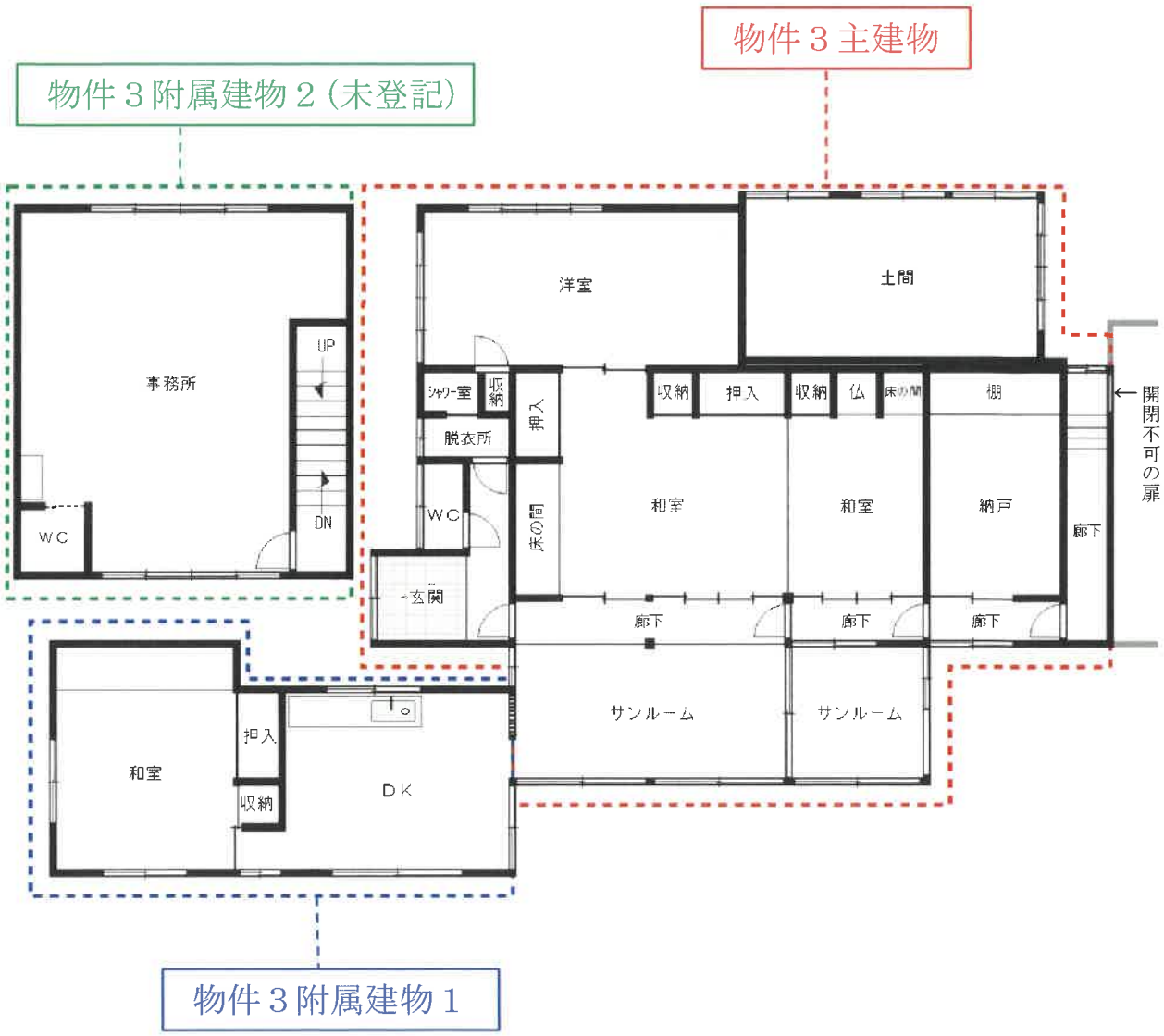
土地建物位置関係図（概略）

○ ：写真番号と撮影方向



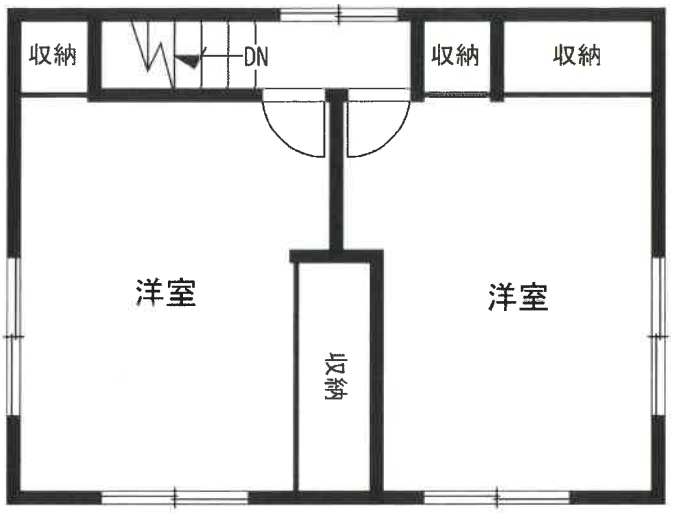
・図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
・図面作成にあたっては、現地調査を行い、法務局備え付けの地積測量図、建物図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図（概略）



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

物件４建物



2階



1階



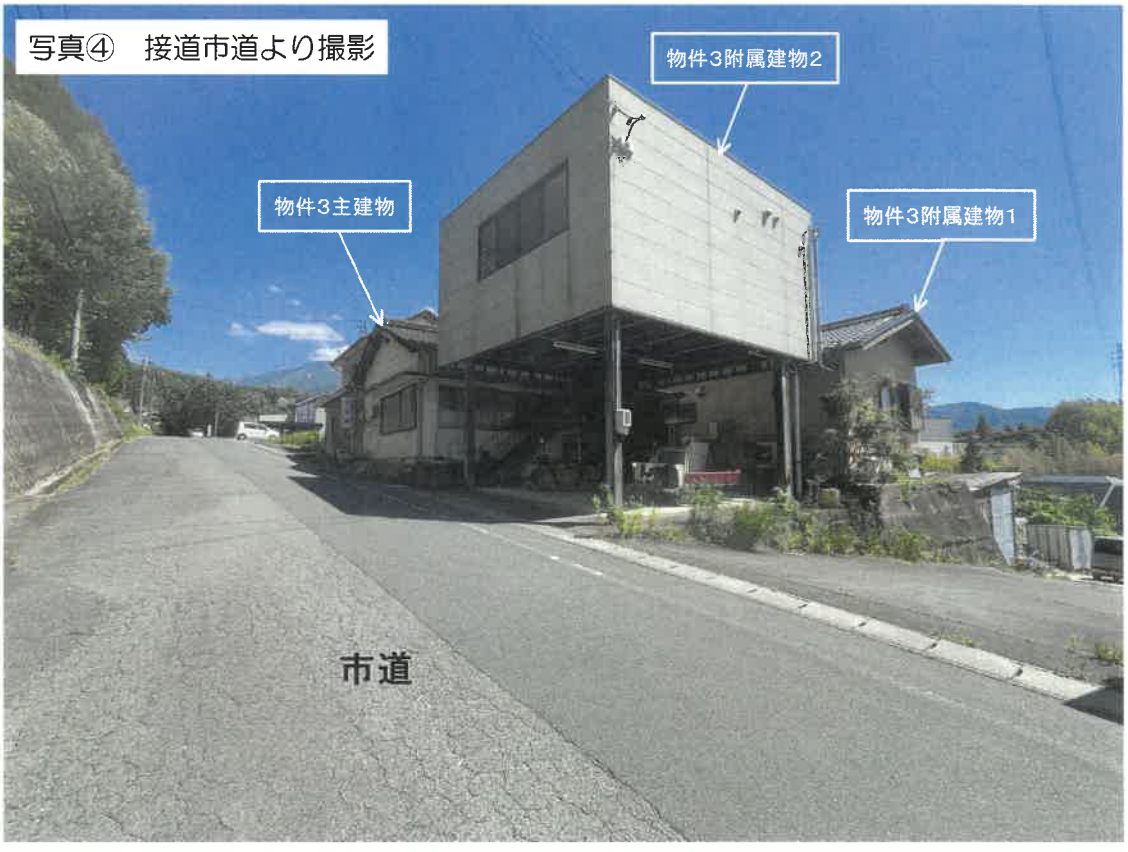
図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

現況写真


写真①　接道市道より撮影
物件4建物
物件3附属建物2
物件3主建物
市道


写真②　接道市道より撮影
物件4建物
物件3附属建物2
物件3主建物
市道


写真③　接道市道より撮影
物件4建物
物件3主建物
物件3附属建物2
市道


写真④　接道市道より撮影
物件3附属建物2
物件3主建物
物件3附属建物1
市道


写真⑤　西方より撮影
物件3附属建物1
物件3附属建物2
物件１土地


写真⑥　物件２土地内、南東方より撮影
物件4建物
物件２土地