

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 伊 藤 弘 敏

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 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 岐阜地方裁判所多治見支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 5 日 午前 9 時 50 分 岐阜地方裁判所多治見支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 日 午後 4 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 7 年 4 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受けの申出は、午前 10 時から午後 0 時 15 分、午後 1 時から午後 4 時まで に限り受け付けます。	



516

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）
1～6	7,240,000 5,792,000	一括	1,448,000	121,645	28,476
1	1,460,000				
2	1,880,000				
3	860,000				
4	160,000				
5	550,000				
6	2,330,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 土岐市妻木町字西山 |
| | 地 番 | 3 2 4 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 7. 9 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市妻木町字西山 |
| | 地 番 | 3 2 4 5 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 1. 9 9平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 5 番 4 0 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0. 4 8平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 8. 7 9平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 5 番 4 0 の 2 |



物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 41.75 平方メートル

5 所 在 土岐市妻木町字西山 3245 番地 40

家屋 番号 3245 番 40 の 3

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 109.42 平方メートル

6 所 在 土岐市妻木町字西山 3245 番地 40、3245 番地 9

家屋 番号 3245 番 40 の 4

種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 198.94 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・作業所



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～6】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 土岐市妻木町字西山
 地 番 3 2 4 5 番 9
 地 目 宅地
 地 積 6 3 7. 9 7 平方メートル

- 2 所 在 土岐市妻木町字西山
 地 番 3 2 4 5 番 4 0
 地 目 宅地
 地 積 8 2 1. 9 9 平方メートル

- 3 所 在 土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0
 家屋 番号 3 2 4 5 番 4 0
 種 類 工場
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 8 0. 4 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 9 8. 7 9 平方メートル

- 4 所 在 土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0
 家屋 番号 3 2 4 5 番 4 0 の 2



物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 41.75平方メートル

5 所 在 土岐市妻木町字西山 3245番地40

家屋 番号 3245番40の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 109.42平方メートル

6 所 在 土岐市妻木町字西山 3245番地40、3245番地9

家屋 番号 3245番40の4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 198.94平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・作業所



令和6年(ケ)第 24号
令和6年12月19日受理
令和7年 1月30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 庄垣内 雅也

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 土岐市妻木町字西山 |
| | 地 番 | 3 2 4 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 7. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市妻木町字西山 |
| | 地 番 | 3 2 4 5 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 1. 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 5 番 4 0 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0. 4 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 8. 7 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 5 番 4 0 の 2 |

物 件 目 録

- | | |
|-------|---------------------|
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 41.75平方メートル |
- 5 所 在 土岐市妻木町字西山 3245番地40
- | | |
|-------|--------------|
| 家屋 番号 | 3245番40の3 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床 面 積 | 109.42平方メートル |
- 6 所 在 土岐市妻木町字西山 3245番地40、3245番地9
- | | |
|-------|--------------|
| 家屋 番号 | 3245番40の4 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 198.94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) ☐ 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	物件 1 上に敷地内電柱 ((中部電力株)04 ム 811 10.7) 及び (NTT H.24) 2 本存在する		
建物	物件 6		
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: 倉庫・作業所 ☐ 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倉庫・作業所として使用している ☐ 「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 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)	
土地	物件 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 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	
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： ☐ 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工場として使用している ☐ 「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 ☐ 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

(5 枚目)

(6 枚目)

(7 枚目)

執行官の意見

-
- 1 物件1, 2各土地は一体利用され, 北側を市道, 西側を市所有の通路に, また, 南側を水路にそれぞれ接した土地であり, 同各土地には, 物件3~6各建物が建てられている。

土地建物位置関係図の破線部分及び黒丸のとおり, 物件1土地には工作物(井戸及びガス貯蔵地)が, 物件2土地には工作物(庇)及び鳥小屋(動産)がそれぞれ存在し, 併せて, ゴミ集積所の側には管理会社不明の自動販売機(使用不可)が存在する。

なお, 雨漏り等の不具合箇所については, 関係人の陳述のとおりである。(添付写真⑩⑭⑳㉓㉔㉕参照)

また, 物件1土地内には陶器廃棄物が埋まっている可能性が高い。

- 2 物件1, 2各土地及び物件3~6各建物は, 関係人の陳述から, 債務者兼所有者Aが管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

- 3 物件3建物の附属建物内には陶磁器窯(焼成窯)が存在したが, 搬出不可能であるものの, 市場価値はなく評価の対象にならなかったことから, 物件3建物内には工場抵当法2条のいわゆる工場供用物件に相当する機械器具等は存在しなかった。

- 4 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月27日(金) 11:25-11:30	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年1月16日(木) 10:00-11:25	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 債務者兼所有者Aからの事情聴取

(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 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。

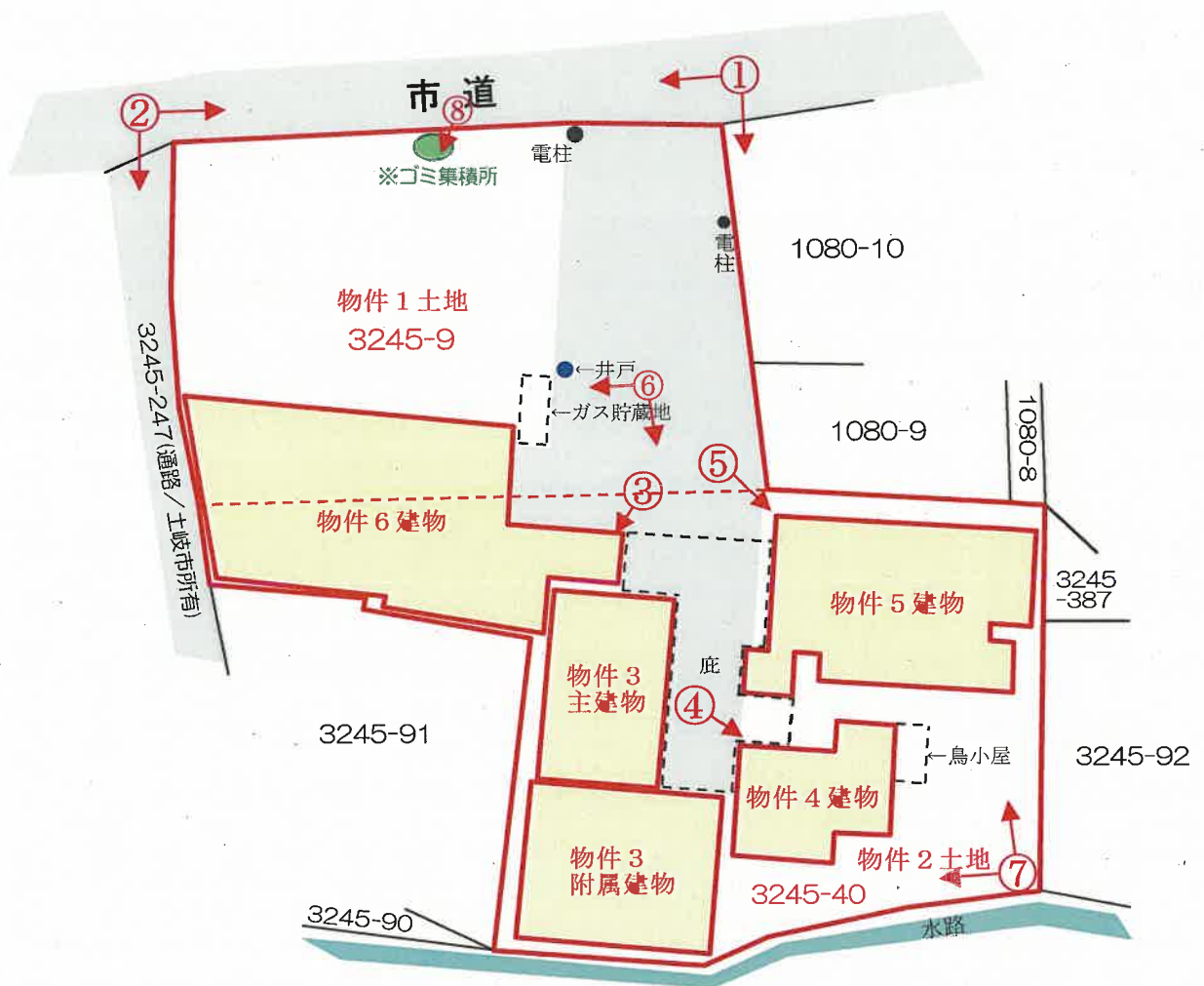
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

土地建物位置関係図(概略)



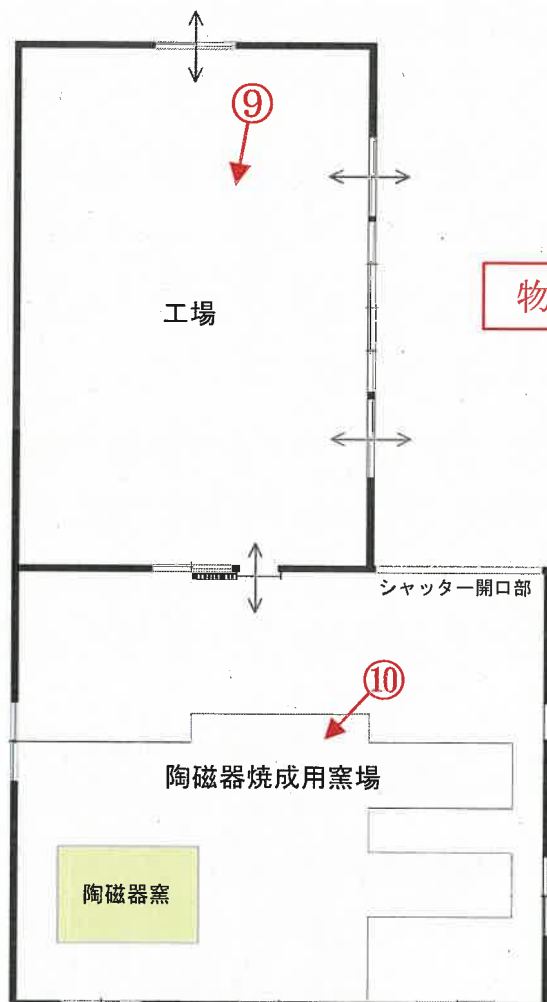
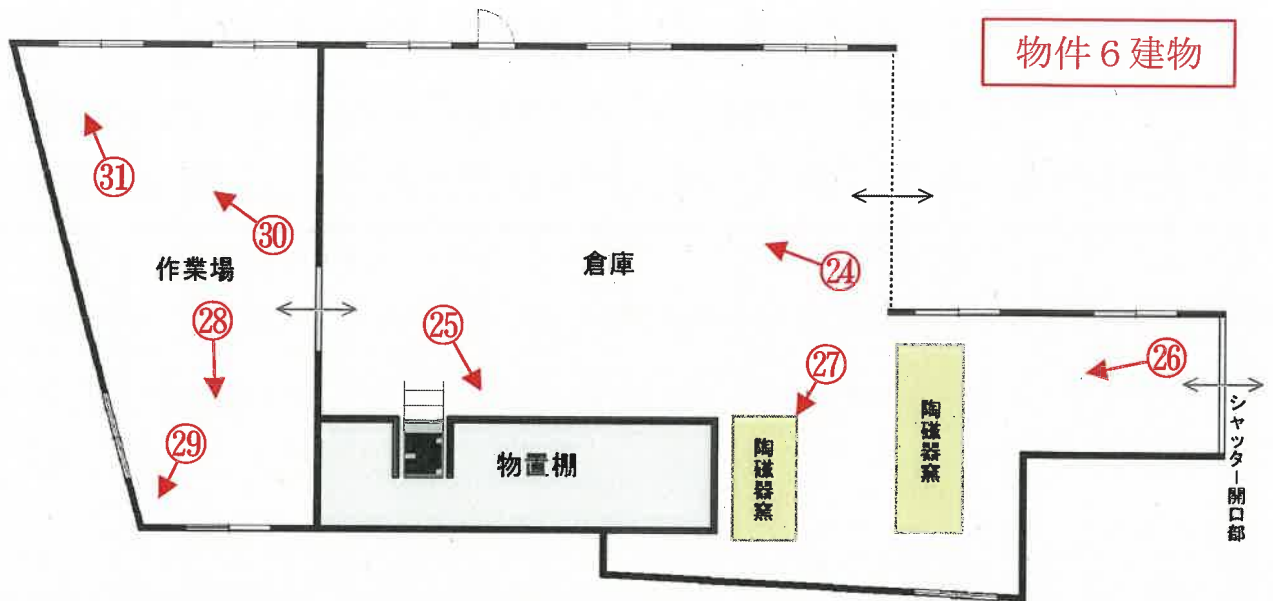
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

- ・ 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 3 附属建物

写真撮影方向を矢印で示す

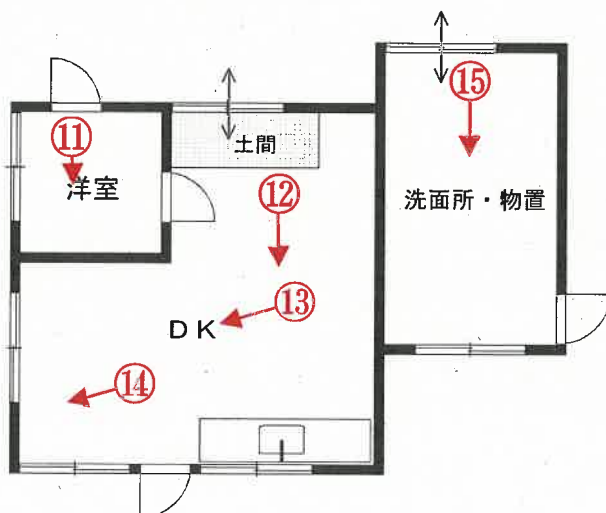
○内 写真番号



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

建物間取図(概略)

物件 5 建物



物件 4 建物

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。





敷地内電柱

物件6建物

物件1土地

物件3主建物

敷地内電柱



物件 6 建物

物件 1 土地

3



物件 2 土地

物件 3 主建物

物件 6 建物

4



物件 2 土地

物件 4 建物

5



物件 5 建物

物件 2 土地

庇

6



物件 1 土地

物件 6 建物

ガス貯蔵地

井戸





物件 1 土地

自動販売機

ゴミ集積所



物件 3 主建物の工場内

10



物件3 附属建物の陶磁器焼成用窯場内（屋根の隙間箇所）

11



物件4 建物の室内

12



前同建物の室内

13



前同建物の室内

14



前同建物の室内（雨漏り箇所）

15



前同建物の洗面所・物置内

16



物件5 建物の室内

17



前同建物の室内

18



前同建物の室内

19



前同建物の室内

20



前同建物の室内

21



前同建物の室内

22



前同建物の室内

23



前同建物の縁側の
天井の損傷箇所

24



物件 6 建物の倉庫内

25



前同建物の倉庫内

26



前同建物の倉庫内（陶磁器窯（素焼き窯））

27



前同建物の倉庫内（陶磁器窯（素焼き窯））

28



前同建物の作業場内

29



前同建物の作業場内（雨漏り箇所）

30



前同建物の作業場内

31



前同建物の作業場内（天井の損傷箇所）

令和 6 年（ケ）第 24 号

令和7年1月16日

現地調査

令和7年2月12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0612-157T号

発行日付

令和7年2月12日

評 価 人

不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

評 価 額	
金 7,240,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件1(土地)	金 1,460,000 円
物件2(土地)	金 1,880,000 円
物件3(建物)	金 860,000 円
物件4(建物)	金 160,000 円
物件5(建物)	金 550,000 円
物件6(建物)	金 2,330,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～6]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、2の内訳価格は物件3～6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～6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き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。
- ※ 目的物件の所在する東濃西部地域（多治見市、土岐市、瑞浪市）は古くから窯業が盛んな地域である。窯業関連の事業所の敷地等でなくても、過去においては農地、山林等を埋め立てる際に陶片、タイル片等を混入していた事象が見られ、現在では原因者が特定できない場合が多い。但し、当該地域においては、このようなリスクを前提に地価が形成された経緯があることに留意されたい。このように、陶片、タイル片の混入による処分費用負担や釉薬等に起因する重金属等の土壤汚染リスクの可能性のある地域である。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1 （土地）	所 在	土岐市妻木町字西山	左記に同じ
	地 番	3 2 4 5 番 9	
	地 目	宅地	
	地 積	637.97㎡	
2 （土地）	所 在	土岐市妻木町字西山	左記に同じ
	地 番	3 2 4 5 番 4 0	
	地 目	宅地	
	地 積	821.99㎡	
3 （主建物）	所 在	土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0	左記に同じ
	家屋番号	3 2 4 5 番 4 0	
	種 類	工場	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	80.48㎡	
3 （附属建物）	符 号	1	左記に同じ
	種 類	工場	
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建	
	床 面 積	98.79㎡	
4 （建物）	所 在	土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0	左記に同じ
	家屋番号	3 2 4 5 番 4 0 の 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	41.75㎡	
5 （建物）	所 在	土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0	左記に同じ
	家屋番号	3 2 4 5 番 4 0 の 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	109.42㎡	
6 （建物）	所 在	土岐市妻木町字西山 3 2 4 5 番地 4 0、 3 2 4 5 番地 9	現況、倉庫・作業所。
	家屋番号	3 2 4 5 番 4 0 の 4	
	種 類	倉庫	
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建	
	床 面 積	198.94㎡	
特記事項			
・物件 1，2 土地には、法務局備え付けの地積測量図（昭和62年5月22日登記）がある。			

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)
	J R 東海	中央本線	土岐市	南	約7Km
	東鉄バス		妻木神宮	西	約800m
			西陵団地前	南東	約1.3Km
※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	土岐市郊外の一般住宅と家内工場等が混在する既存の住宅地域 (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		準工業地域		
	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		・ 宅地造成工事規制区域予定(2025.4～) ・ 土砂災害警戒区域(イエロー) ・ 砂防指定地内		
画 地 条 件	地 積		1,459.96㎡		
	間 口		約30m		
	奥 行		約47m		
	形 状		不整形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、地積測量図より計測。				
接 面 道 路 の 状 況	・ 北側を市道30115号線(幅員約4メートル)に等高に接面する。 ・ 西側は土岐市所有の通路(法定外道路につきセットバック不要)である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1,2土地は一体で、物件3～6建物の敷地として利用されている。それ以外は駐車スペースと庭地である。 ・ 物件1土地内に以下のものがある。 ① 電柱2本 ② 地域住民のゴミ集積所 ③ 陶磁器焼成窯の燃料用のガス貯蔵地 ④ 井戸(現在は使用されていない) ・ 物件1土地の北側の未舗装部分と舗装部分との間に高低差がある。				
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。				
	<埋蔵文化財について> 土岐市文化振興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。				
	<その他> 陶片(陶器クズ)等が露出している箇所があり、物件土地内に埋設されている可能性があり注意を要する。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 3 主建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	昭和42年12月5日
	経済的耐用年数	—
	経 過 年 数	約57年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価2%
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	漆喰
	天 井	仕上げなし
	床	コンクリート土間
	設 備	電気 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	80.48㎡
	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	工場
	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		・家内製の陶磁器生産工場。 ・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」以前に建築確認通知を取得した建物である。 ・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 附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	昭和52年10月1日
	経済的耐用年数	50年
	経 過 年 数	約47年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート
	内 壁	仕上げ無し
	天 井	仕上げ無し
	床	コンクリート土間
	設 備	電気 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	98.79㎡
	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	工場
	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		・陶磁器用窯(本焼用/1基)が設置された専用建物である。 ・焼成窯の使用に合わせて、床に高低差が作られている。 ・屋根の一部が大きく破損している。 ・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」以前に建築確認通知を取得した建物である。 ・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 4 建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	新築年月日不詳
	経済的耐用年数	—
	経 過 年 数	—
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価1%
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	板張り 等
	天 井	石膏ボード 等
	床	フローリング、土間 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	41.75㎡
	増改築の有無	昭和50年一部取毀、増築、附属建物合棟 平成16年一部取壊し
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	劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態		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		・ 居宅設備の一部(台所・洗面所等)用の建物。物件 5 建物と一体で居宅の機能を有する。 ・ 内装に汚損・破損等が目立つ。 ・ 屋根が破損しており、ブルーシートが掛けられている。 ・ 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」以前に建築確認通知を取得した建物である。 ・ 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 5 建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	新築年月日不詳
	経済的耐用年数	—
	経 過 年 数	—
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価3%
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	ベニア張り 砂壁等
	天 井	板張り 等
	床	畳・フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	109.42㎡
	増改築の有無	昭和50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	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		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		・台所等が無く、物件4建物と一体で居宅の機能を有する。 ・改装部分あり(年月日不明)。 ・南東角のトイレは使用不能である。 ・現状では、東側の和室には北側の濡縁を使わなければ出入りができない。 ・室内で、小型犬1頭、猫1匹を飼育している。 ・建具の不具合があり、内装に汚損・破損等が目立つ。 ・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2日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前に建築確認通知を取得した建物である。 ・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 6 建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	昭和56年7月30日
	経済的耐用年数	50年
	経 過 年 数	約44年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート
	内 壁	仕上げ無し、一部石膏ボード
	天 井	仕上げ無し
	床	コンクリート土間
	設 備	電気 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	198.94㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫・作業所
	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		・陶磁器焼成窯(素焼用/2基)が設置されている。 ・改装により建物内の一部が作業所となっている。 ・高所に階段付きの物置が設置されている。 ・雨漏り箇所がある。 ・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」以前に建築確認通知を取得した建物である。 (※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	14,300	0.73	637.97	0.95	6,327,000
2 土地	14,300	0.73	821.99	0.95	8,152,000

※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 土岐(県)－5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
19,300 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 134.9	= 14,300 (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	格差率	備考
街路条件	1.00	
画地条件	0.77	形状 -10.0%
		規模 -10.0%
		画地内高低差 -5.0%
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	0.95	埋設物 -5.0%
相乗積	0.73	

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3～6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
主建物	90,000	80.48	2.0%	145,000
附属建物	120,000	98.79	4.4%	522,000
3 建物	(主建物 + 附属建物)			667,000
4 建物	125,000	41.75	1.0%	52,000
5 建物	140,000	109.42	3.0%	460,000
6 建物	120,000	198.94	6.7%	1,599,000

※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。

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	物件4建物	物件5建物	物件6建物
経 過 年 数	57年	47年	不詳	不詳	44年
経済的残存 耐用年数	—	3年	—	—	6年
償却後残価率	2.0%	3.0%	1.0%	3.0%	3.0%
定率法現価率	—	3.7%	—	—	4.6%
定額法現価率	—	8.8%	—	—	14.6%
平 均	—	6.3%	—	—	9.6%
観察法減価率	—	30.0%	—	—	30.0%
採用現価率	2.0%	4.4%	1.0%	3.0%	6.7%

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	6,327,000	45%	法定地上権	2,847,000
2 土地	8,152,000	45%	法定地上権	3,668,000

※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 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(1②エ)	イ(2①エ)	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1 土地	6,327,000	-2,847,000	100%	70%	60%	1,460,000
2 土地	8,152,000	-3,668,000	100%	70%	60%	1,880,000
3 附属含む	667,000	1,389,000	100%	70%	60%	860,000
4 建物	52,000	323,000	100%	70%	60%	160,000
5 建物	460,000	848,000	100%	70%	60%	550,000
6 建物	1,599,000	3,955,000	100%	70%	60%	2,330,000
一括価格 (合計)						7,240,000

イ. 物件2土地利用権の加算額は、建物の登記簿記載の床面積で案分した。

	床面積 (㎡)	割合	配分 (円)
物件3建物	179.27	38%	1,389,000
物件4建物	41.75	9%	323,000
物件5建物	109.42	23%	848,000
物件6建物	143	30%	1,108,000
合計	473.44	100%	3,668,000

※物件6建物の床面積198.94㎡のうち、物件2土地内の面積は143㎡とした(机上計測)。

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 70%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 100%

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

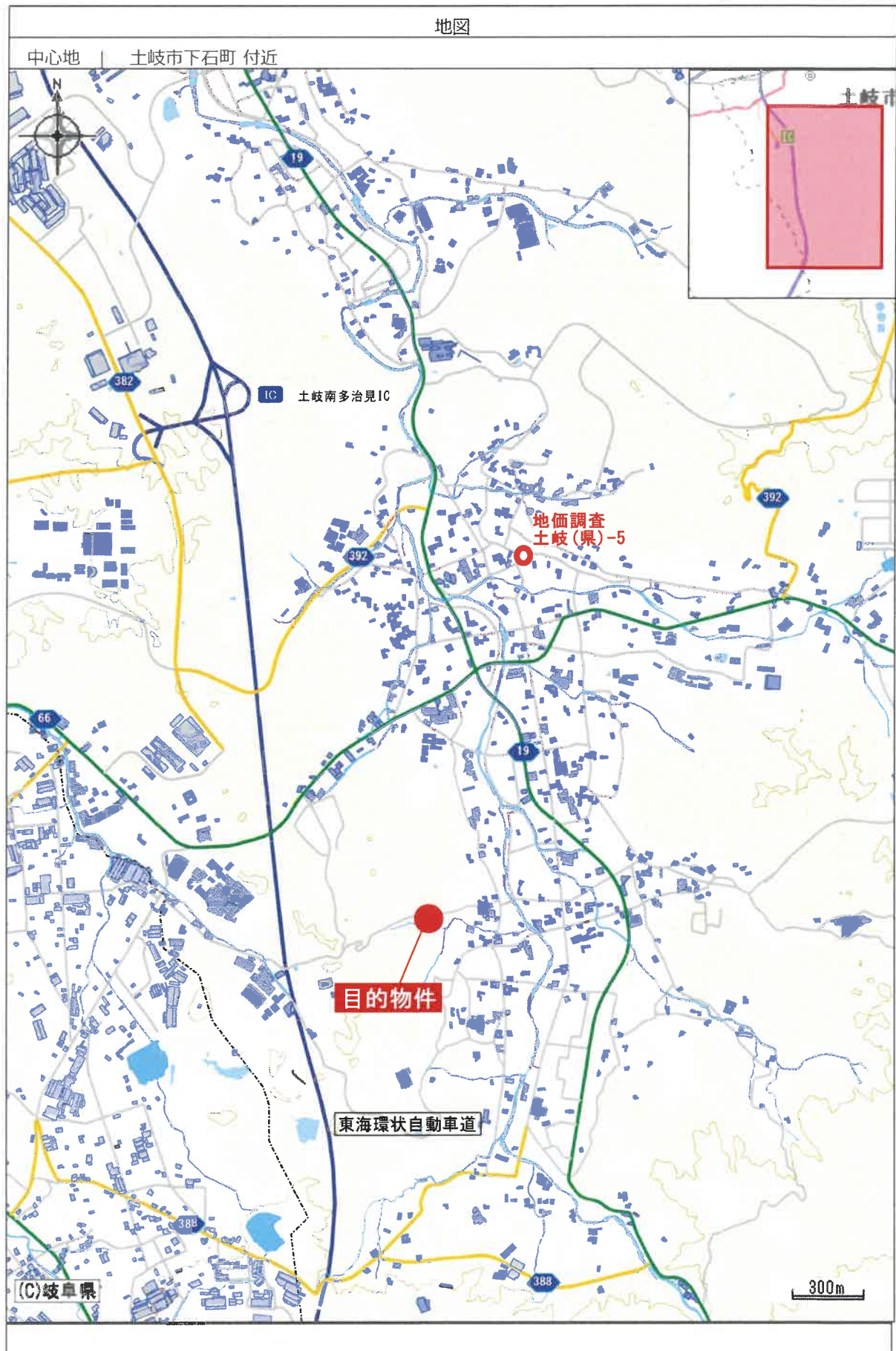
地価調査	土岐(県)ー5
(所 在)	土岐市下石町字宮裏 1 3 2 3 番 3
(価 格)	19,300円/㎡
(位 置)	土岐市駅 4,800m
(価 格 時 点)	令和6年7月1日
(地 積)	254㎡
(供 給 処 理)	水道・下水道
(接 面 街 路)	市道 北 5.2m
(用 途 指 定 等)	非線引都市計画区域内 準工業地域 (建蔽率 60% 容積率 200%)
(地 域 の 概 要)	低層住宅が多いほか店舗等も見られる既存の住宅地域

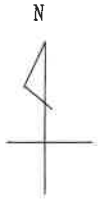
第7 附属資料

- 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
- 6 砂防関係区域マップ

以 上

位置図





地区外

3245-37

3245-38

3245-9

物件1土地

3245-42

3245-41

3245-91

3245-40

物件2土地

3245-92

地区外

3245-247

3245-87

3245-265

3245-89

3245-266

3244

3245-1

3245-86

+1608.307

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

妻木町

請求部	所在	土岐市妻木町字西山				地番	3245番40			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	昭和62年3月				備付年月日(原図)	昭和62年6月19日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方務局多治見支局管轄)

令和6年12月26日

岐阜地方務局

請求番号：16-2

登記官

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

公用

登記年月日：昭和62年5月22日

公用

（岐阜地方方法務局多治見支局管轄）
令和6年12月26日 岐阜地方方法務局 登記官

323873

前 地 番 3245-9

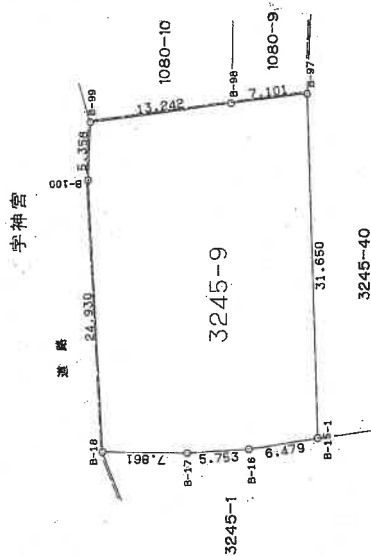
後・新 地積測量図

土地の所在 土岐市妻木町字西山

物件1土地

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
3245-9	1555	(B-15-1)	-76791.189	1918.699		1555-1536
	1536	(B-97 木柱)	-76790.310	1950.337	31.650	1536-1534
	1534	(B-98 木柱)	-76783.260	1949.487	7.101	1534-1532
	1532	(B-99 旗)	-76770.125	1947.808	13.242	1532-1527
	1527	(B-100 旗)	-76769.897	1942.455	5.358	1527-1299
	1299	(B-100 旗)	-76771.178	1917.558	24.930	1299-1301
	1300	(B-17 旗)	-76779.038	1917.418	7.861	1300-1301
	1301	(B-16 旗)	-76784.783	1917.727	5.753	1301-1301
	1555	(B-15-1)	-76791.189	1918.699	6.479	1301-1555
		佐面積	1275.950639	m ²	地積	637.97 m ²
		面積	637.9753195	m ²		



A3サイズをA4サイズに縮小

昭和62年5月22日登記

作製者

申請人

(昭和62年2月2日作製)

縮尺

1/500

登記年月日：昭和62年5月22日

公用

令和6年12月26日

岐阜地方法務局

登記官

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6年12月26日

岐阜地方法務局

登記官

323880

前 後・新
地 番
3245-40

地積測量図

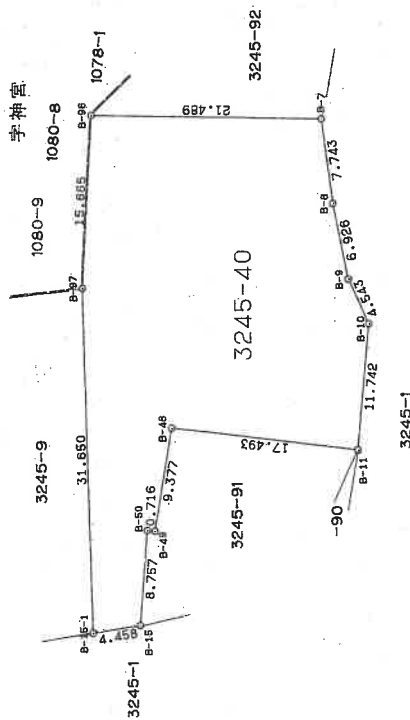
土地の所在
土岐市妻木町字西山

物件2土地



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
3245-40	902	(B-11) 32.48	-76815.959	1935.231	11.742	902-900
	900	(B-10) 32.48	-76817.021	1946.925	4.543	900-899
	899	(B-9) 32.48	-76815.140	1951.060	6.926	899-898
	898	(B-8) 32.48	-76813.751	1957.845	7.743	898-895
	895	(B-7) 32.48	-76812.677	1965.513	21.489	895-1535
	1535	(B-9) 32.48	-76791.193	1965.977	15.685	1535-1536
	1536	(B-9) 32.48	-76790.310	1950.337	31.660	1536-1535
	1535	(B-9) 32.48	-76791.189	1918.699	4.458	1535-1304
	1304	(B-10) 32.48	-76795.597	1919.367	8.757	1304-1529
	1529	(B-10) 32.48	-76796.285	1928.097	0.716	1529-1530
	1530	(B-10) 32.48	-76796.998	1928.031	9.377	1530-1531
	1531	(B-10) 32.48	-76798.586	1937.273	17.493	1531-902
	902	(B-11) 32.48	-76815.959	1935.231	11.742	902-900
計			1643.985260	821.9926300	821.99	m ²
計			821.9926300		821.99	m ²



A3サイズをA4サイズに縮小

昭和62年5月22日登記

作製者

申請人

(昭和62年2月2日作製)

縮尺

500

（岐阜地方方法務局多治見支局管轄）
令和6年12月26日 岐阜地方方法務局

登記官

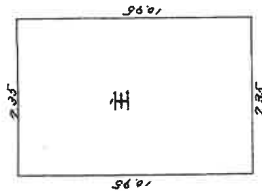
086456 各階平面図

家屋番号 3245-40

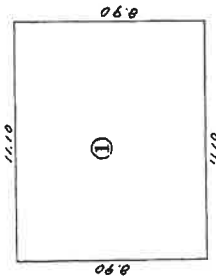
建物の所在 土岐市養木町字西山3245番地40

建物階平面図

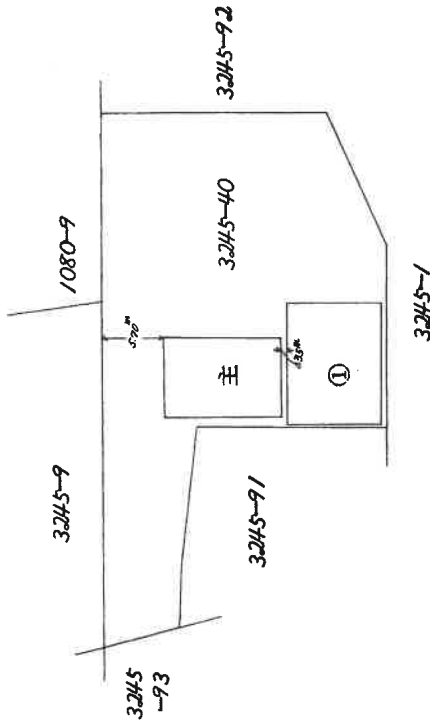
物件3主建物
物件3附属建物



床面積 $10.95 \times 7.35 = 80.4825m^2$



床面積 $11.10 \times 8.90 = 98.7900m^2$



A3サイズをA4サイズに縮小

昭和56年10月20日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

家屋調査士会)

(昭和56年10月75日作製)

登記年月日：平成21年10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。
(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)
令和6年12月26日 岐阜地方方法務局

登記官

086457

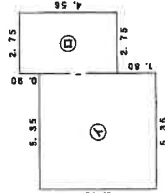
各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号 3245番40の2

建物の所在 土岐市妻木町字西山 3245番地40

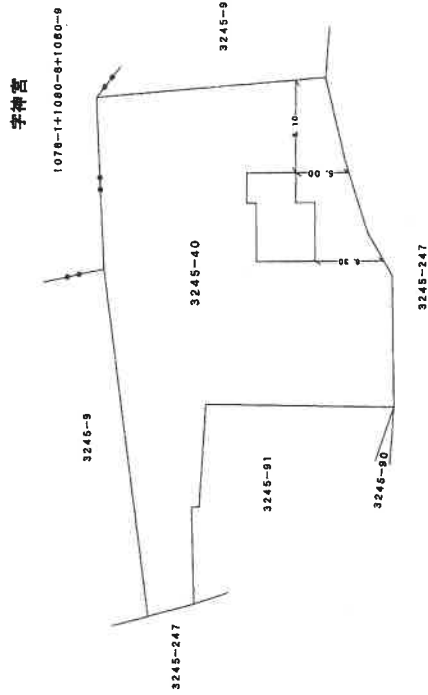
物件4建物



求積表

㊦	5.35	×	5.46	=	29.2110
㊧	2.75	×	4.56	=	12.5400
計					41.7510

床面積 41.75 m²



A3サイズをA4サイズに縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成21年10月16日作製)

（家屋調査士会）

(岐阜地方法務局多治見支局管轄)
令和6年12月26日 岐阜地方法務局

登記官

請求番号：16-10

登記年月日：昭和56年10月20日

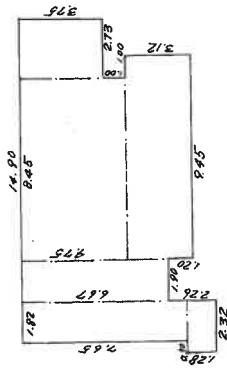
086458

圖 面 平 階 各

3245-40-3
(659番)

建物の所在
土岐市妻木町字西山3245番地40

物件5建物



積面床

$$\begin{array}{r} 765 \times 182 = 139230 \\ 128 \times 232 = 29696 \\ 667 \times 190 = 126730 \\ 475 \times 845 = 401375 \\ 312 \times 945 = 294840 \\ 375 \times 273 = 102375 \\ \hline \text{計} \quad 1094246 \text{ m}^2 \end{array}$$

3245-1

3245-91

3245-40

3245-9

3245

6-0801

3245-92

A3サイズをA4サイズに縮小

昭和56年10月20日登記

作者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(昭和56年10月15日作製)

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和56年10月20日

公用

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6年12月26日 岐阜地方方法務局

登記号

請求番号：16-11

086459

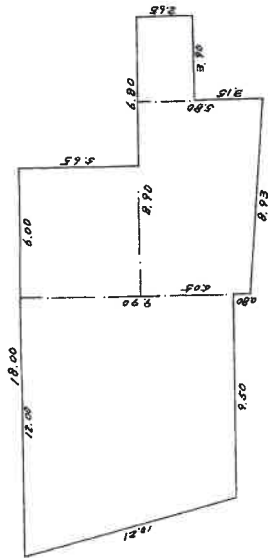
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 3245-40-4

建物の所在 土岐市養木町字西山3245番地40 3245番地9

物件6建物



道

1080-10

1080-9

3245-9

3245-94

3245-93

3245-40

3245-91

3245-1

3245-92

A3サイズをA4サイズに縮小

昭和56年10月20日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(昭和56年10月15日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会)

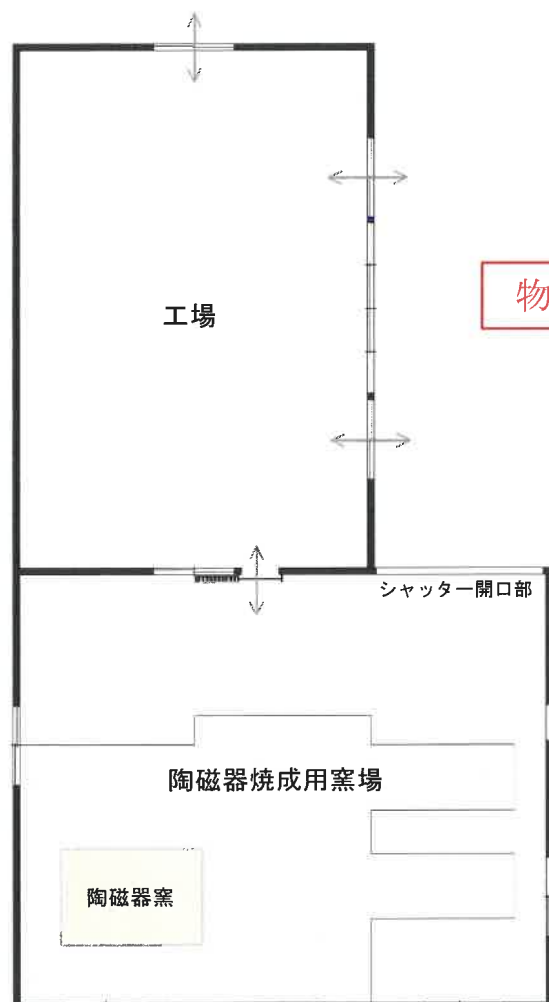
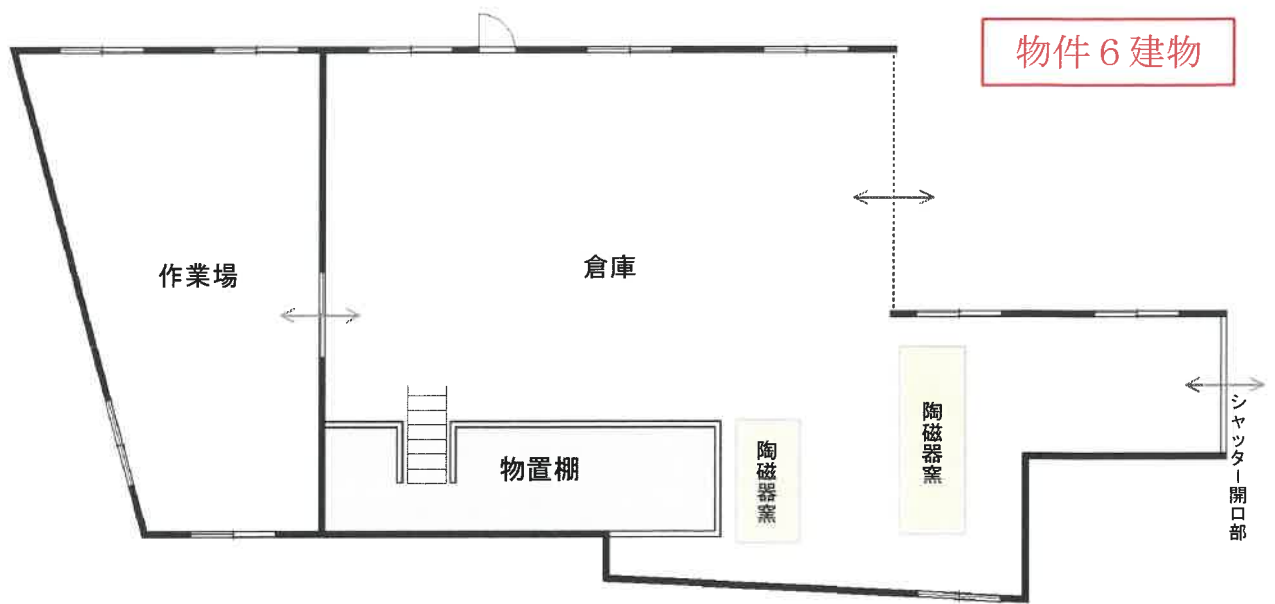
土地建物位置関係図(概略)

○ :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)



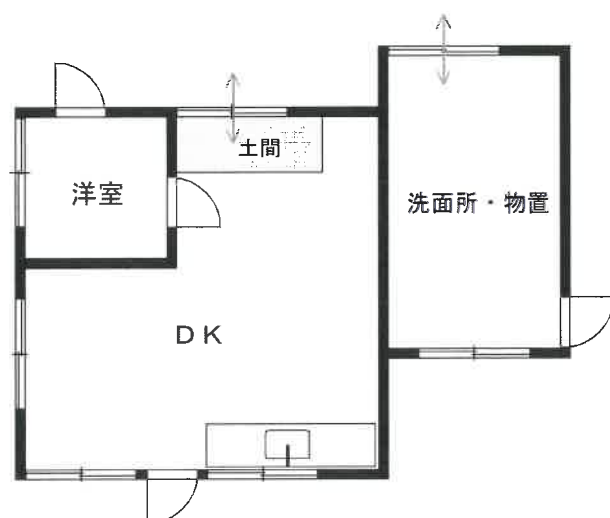
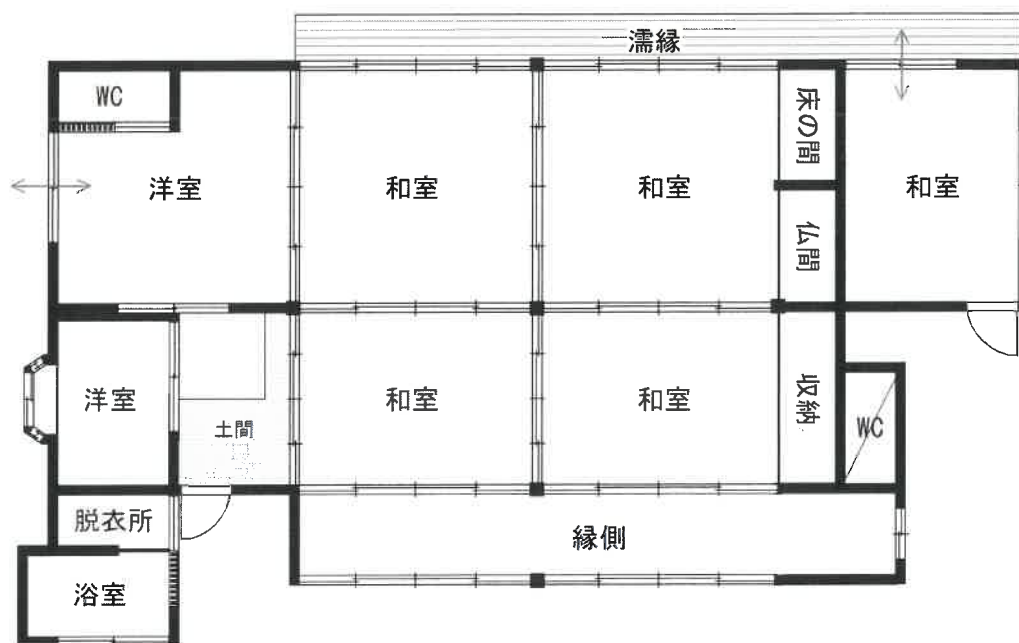
物件 3 附属建物



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5建物



物件4建物



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 北側市道より撮影



写真② 北側市道より撮影



写真③ 物件1土地内より撮影



写真④ 物件1土地内より撮影



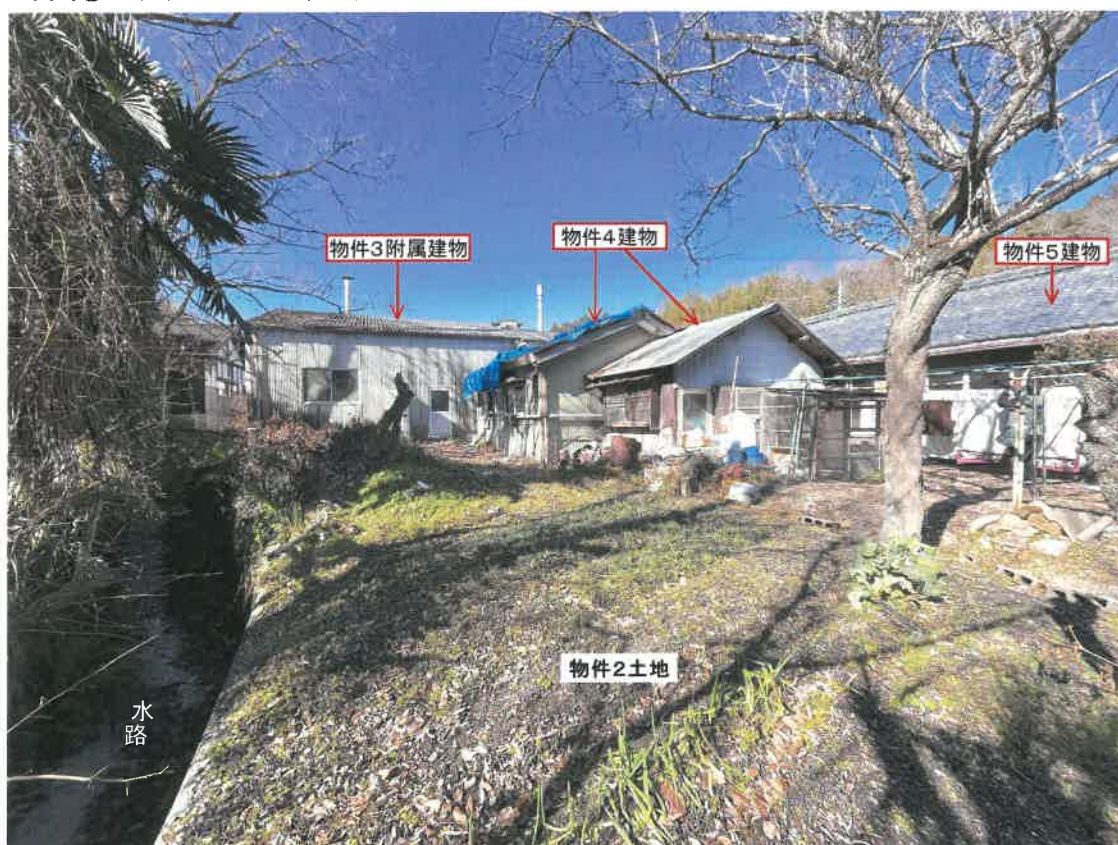
写真⑤ 物件2土地内より市道方向を撮影



写真⑥ 物件2土地内より撮影



写真⑦ 物件2土地内,南東角より撮影



写真⑧ 物件2土地内,南東角より撮影



砂防関係区域マップ

中心地 | 土岐市妻木町 付近



凡例

- 砂防指定地
- 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
- 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)

印刷日時:2025/01/20 17:35:10