

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13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。

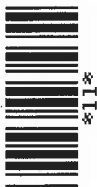
記

入札期間	令和 7年 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 9月18日 午前10時00分
	場 所	岐阜地方裁判所多治見支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 7年10月 2日 午前 9時50分
	場 所	岐阜地方裁判所多治見支部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月25日 午前10時00分から 令和 7年 9月25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 8月13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。



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）
1～3	3,330,000 2,664,000	一括	666,000	34,585	9,870
1	1,580,000				
2	110,000				
3	1,640,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中津川市駒場字大岩 |
| | 地 番 | 1 6 6 0 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津川市駒場字大岩 |
| | 地 番 | 1 6 6 0 番 2 0 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津川市駒場字大岩 1 6 6 0 番地 4 2、1 6 6 0 番地 2 0 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 0 番 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 7 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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1～3】

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1～3】

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1】

南西側の車両1台分の駐車スペースが駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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 | 中津川市駒場字大岩 |
| | 地 番 | 1 6 6 0 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津川市駒場字大岩 |
| | 地 番 | 1 6 6 0 番 2 0 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津川市駒場字大岩 1 6 6 0 番地 4 2、1 6 6 0 番地 2 0 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 0 番 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 7 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



令和7年（ケ）第3号
令和7年4月16日受理
令和7年5月13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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中津川市駒場字大岩 |
| | 地 番 | 1 6 6 0 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津川市駒場字大岩 |
| | 地 番 | 1 6 6 0 番 2 0 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津川市駒場字大岩 1 6 6 0 番地 4 2、1 6 6 0 番地 2 0 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 0 番 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 7 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 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 ☐ 法第 14 条第 1 項地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が物件 1, 2 土地に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が物件 1 土地の南西側車 1 台駐車スペース分を占有している ☒ 「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居宅として、使用して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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 ☐ あり { 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	☐ 建物間取図 (概略) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 南西側車1台駐車スペース分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 不明	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (所有者) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
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	不明
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 (氏名不詳) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 月 日限り翌月分支払) ☐ 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	賃料は消費税込みの金額	
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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 私は物件1～3土地建物（以下「本件物件」という。）の所有者です。物件3建物は、私が居住しています。同建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件3建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。また、同建物内で犬や猫は飼っていません。 3 物件1土地の南西側の一部分を駐車場として貸しています。 4 物件1，2土地は、境界で問題になったことはありません。 (書面回答)

(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 本件物件の状況は、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土地は南東側が市道に接する土地で、同1, 2土地上に物件3建物が建てられている。なお、物件1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庇（工作物）と土地定着性の認められない物置（動産）が1個存在する。
- 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が居宅として占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件1土地の占有状況は、所有者から提出された回答書及び現認した状況から、同土地の南西側の車両1台駐車スペース分を占有者（氏名不詳）が占有し、同部分を除く部分を所有者が物件3建物の敷地として使用し、占有しているものと認めた。なお、所有者に対して駐車場に関しての照会書を送付したが回答がなかった。よって、占有者の占有権原は不明であるが対抗要件が備わっていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
- 4 物件3建物1階部分の倉庫への出入りは南西側の外扉からしかできない。
- 5 物件3建物内は経年劣化による床や壁に損傷箇所が確認できた。
- 6 物件3建物の屋根の上には熱温水器が存在する。
- 7 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いるとは言えないが、関係人の陳述及びその他現認した同各土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、特に争いはないものと思料する。
- 8 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4月16日(水) 11:10-11:20	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
7年4月16日(水) 13:50-14:10	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年4月23日(水) : - :	本庁執行官室	所有者から書面回答の提出
7年4月24日(木) 9:30-10:25	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)

(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7年4月24日
目的物件は不在で無施錠だったので、立会人Bを立ち会わせて目的物内に立ち入った。
なお、解錠技術者を同行した。

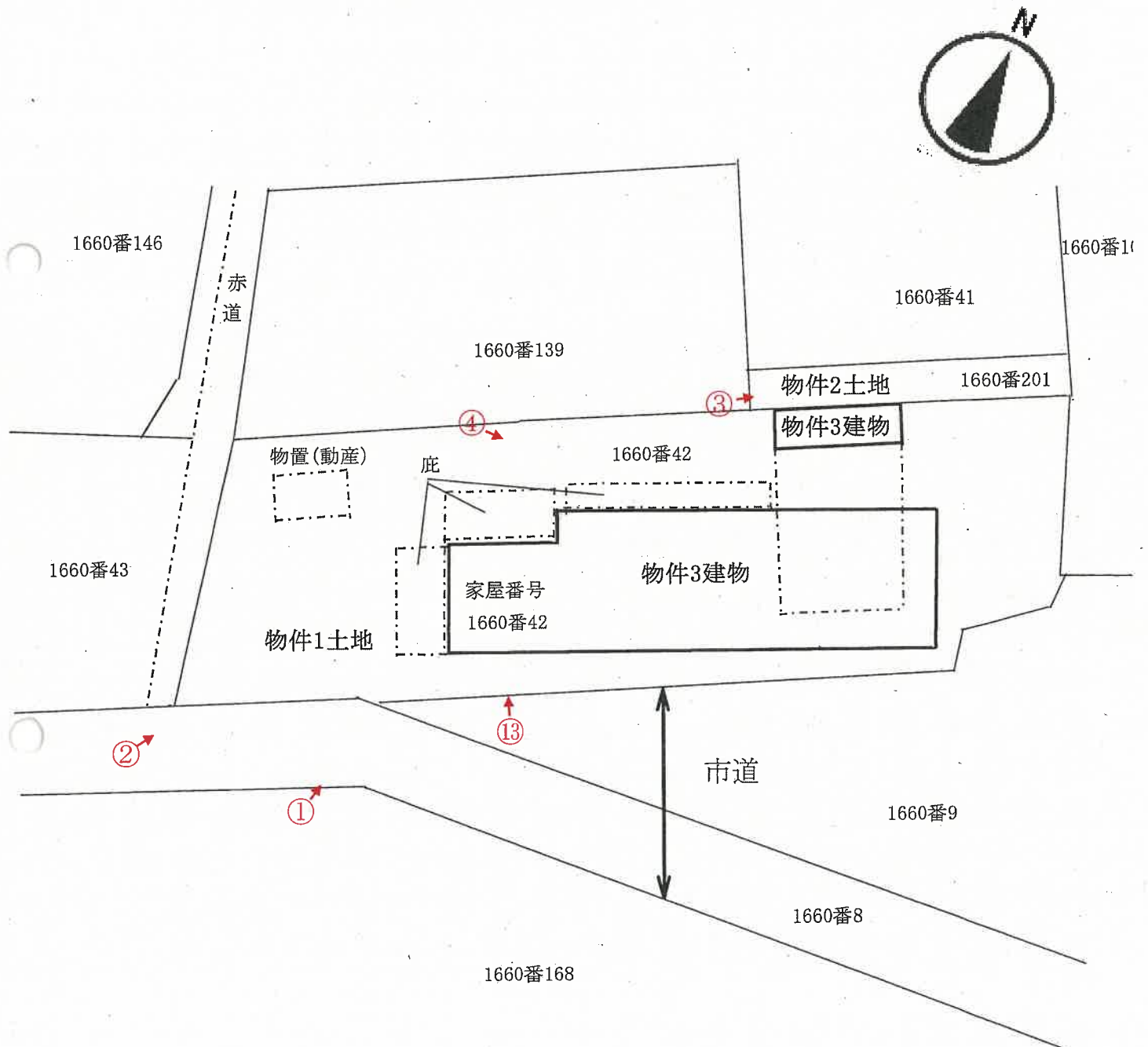
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

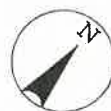
(現況と異なる場合、現況、優先)



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

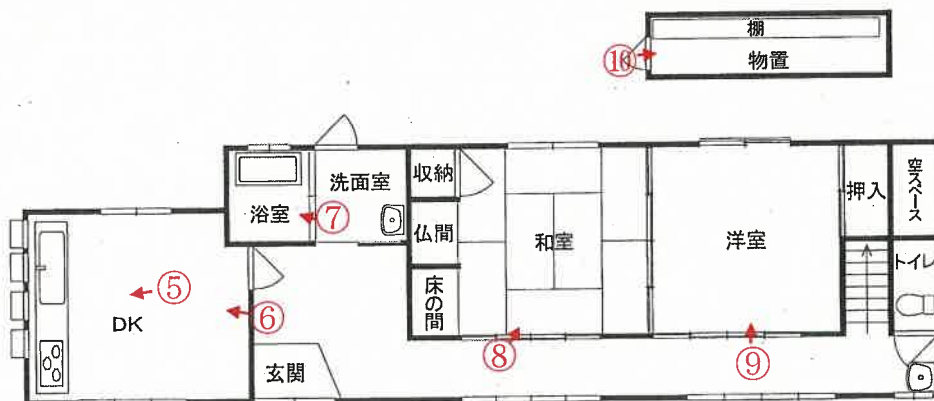
(現況と異なる場合、現況、優先)



二階平面図



一階平面図



←○は写真撮影位置・方向

写真 1

物置 (動産)

物件 3 建物



物件 1 土地

写真 2

物置 (動産)

物件 3 建物



物件 1 土地

写真3



物件2 土地

写真4

物件3 建物



写真 5

物件 3 建物

1 階室内



写真 6

物件 3 建物

1 階室内



写真7

物件3 建物

1 階室内



写真8

物件3 建物

1 階室内



写真 9

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 0

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 3 建物

2 階室内



写真 1 2

物件 3 建物

2 階室内



写真 1 3

熱温水器



令和 7 年（ケ）第 3 号

令和7年4月24日 現地調査

令和7年5月14日 評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

整理番号

キ第 7 1 4 8 号

発行日付

令和7年5月16日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,330,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 1,580,000 円
物件2 (土地)	金 110,000 円
物件3 (建物)	金 1,640,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～3]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。
- 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	所 在		中津川市駒場字大岩	概ね左記に同じ。
	地 番		1 6 6 0 番 4 2	
	地 目		宅地	
	地 積		246.10㎡	
2	所 在		中津川市駒場字大岩	概ね左記に同じ。
	地 番		1 6 6 0 番 2 0 1	
	地 目		宅地	
	地 積		17.36㎡	
3	所 在		中津川市駒場字大岩 1 6 6 0 番地 4 2、1 6 6 0 番地 2 0 1	概ね左記に同じ。
	家屋番号		1 6 6 0 番 4 2	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階	84.77㎡	
		2 階	33.12㎡	
		3 階		
		合 計	117.89㎡	
番号	特記事項			

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	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(直線距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R	中央本線	中津川	北西方	500m
	北恵那バス	—	中津川駅前	北西方	500m
付 近 の 状 況	幹線道路沿いの丘陵地に、一般住宅等が存する地域				
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		第一種低層住居専用地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		100%		
	防 火 規 制		建築基準法第22条指定区域		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		263.46㎡		
	間 口		約28.5m		
	奥 行		約11.5m		
	形 状		不整形(後掲「地積測量図」等参照)		
接 面 道 路 の 状 況	物件1土地及び物件2土地は一体利用されている。物件1土地は南東側で幅員約9m程度の舗装道路(中津川市道：中津86号線)に約0.8m高く接面する一方路地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3建物は概ね物件1土地上に所在するとともに、僅かではあるが、物件2土地にかかっている(後掲「建物図面」参照)。物件1土地には、物件3建物のほか、物置(動産)が見られるほか、残余部分は駐車場スペースとなっている。物件1土地は敷地内に段差があり、物件3建物のうち物置部分は、1.5m程度高台に所在している。物件2土地は概ね空地状態にある。丘陵地勢にあり、北側隣接地、東側隣接地ともに擁壁(法地)が見られる。				
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	* 駅及びバス停…直線距離については、誤差が存することに注意されたい。また、バス停は、運行本数の縮小及びバス停の廃止等並びに運営主体の変更等があることに注意されたい。 * 供給処理施設…調査時点のことであり、競売実施時点に変更があることに注意されたい。 * 埋蔵文化財…中津川市教育委員会からの聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 * 土壌等汚染等…旧来からの既成住宅地という土地履歴及び古い住宅地図の閲覧等から、特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有せず、関係機関からの聴取でも、土壌汚染の可能性は低いが、検査を実施しておらず、詳細は不明である。また、地中残置物についても、同様と考えられる。 * 都市計画道路…接面市道(中津86号線)は都市計画道路(3・5・14 大手線 約12m拡幅予定)に指定されている。				

2 建物の概況及び利用状況

物件 3

区 分		主建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和61年11月24日
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	- 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	塗り壁等
	内 壁	繊維壁、クロス等
	天 井	合板、ボード等
	床	フロアリング、畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	117.89㎡
	増 改 築 の 有 無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」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		劣る
建物の利用状況		別冊「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項		*アスベストの吹付け等は、その規制について段階的に厳しくなってきた経緯があり、建築時期等から、そのリスクは少ないと推認される。ただし、アスベストの建材使用については、専門機関の検査を実施しておらず、不明で、健康被害及び解体時の割増費用等の発生があることを注意されたい。 *建物調査は、目視を前提としており、床下等のシロアリ被害等の有無は、未調査であるため、不明である。 *建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)以後の建築である。 *内壁及び外壁は全般に汚れが目立ち、建具については、かなり老朽化、不具合等が見られる。その他別冊「現況調査報告書」記載を確認されたい。

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)

目的土地及び目的外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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	25,300	0.902	246.10	0.95	5,335,000
2			17.36	0.95	376,000
			263.46	計	5,711,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 中津川－3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,900 (円/㎡)	100.5 × 100.0	100.0 × 99.0	100.0 × 108.0	= 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 : 一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

(形状)	(方位)	(間口・奥行)	(災害の発生の危険性)	相乗計
-5%	2%	-2%	-5%	90.2%

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 (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、建物の価額を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
3	130,000	117.89	3.00%	460,000
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
3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
経過年数	38年	経済的残存耐用年数	一年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記事項証明書記載延床面積

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

物件3建物は耐用年数満了しており、残価程度と判断した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ=ウ
1	5,335,000	0.45	法定地上権	2,401,000
2	376,000	0.45	法定地上権	169,000
				2,570,000

イ. 物件1及び物件2の土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を45%とした。

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+イ)×ウ×エ ×オ
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	
1	5,335,000	-2,401,000		90.0%	60.0%	1,580,000
2	376,000	-169,000		90.0%	60.0%	110,000
3	460,000	2,570,000	100.0%	90.0%	60.0%	1,640,000
一括価格 (合計)						3,330,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 物件土地及び物件建物の管理状態が不良という点を考慮した。

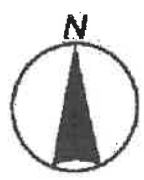
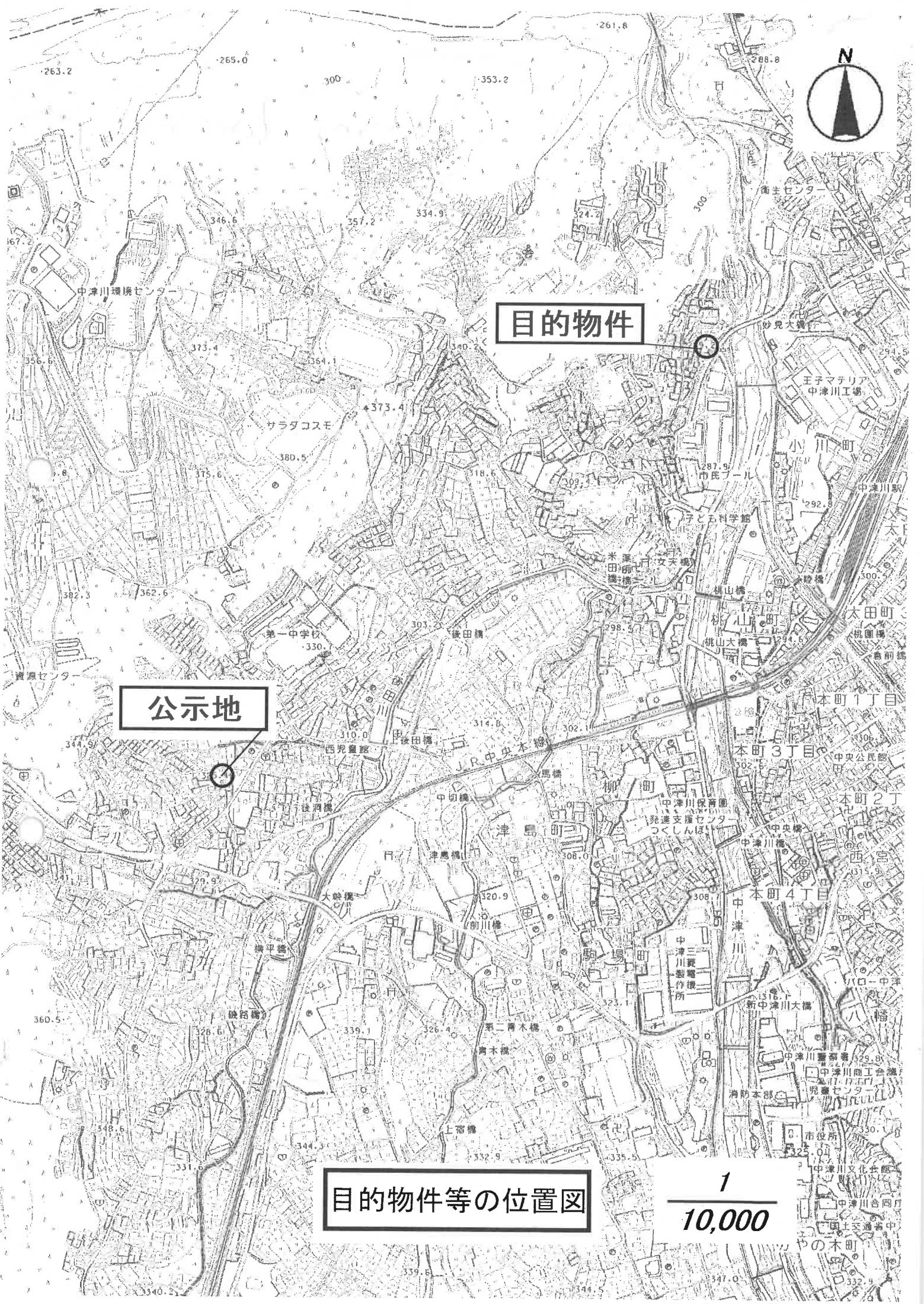
オ. 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示	中津川ー3
(所 在)	中津川市駒場字大平1561番33外
(価 格)	26,900 円/㎡
(位 置)	中央本線 中津川駅 約2km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	274 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北 5m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 1低専地域 (建ぺい率60%, 容積率100%)
(地域の概要)	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 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 写真



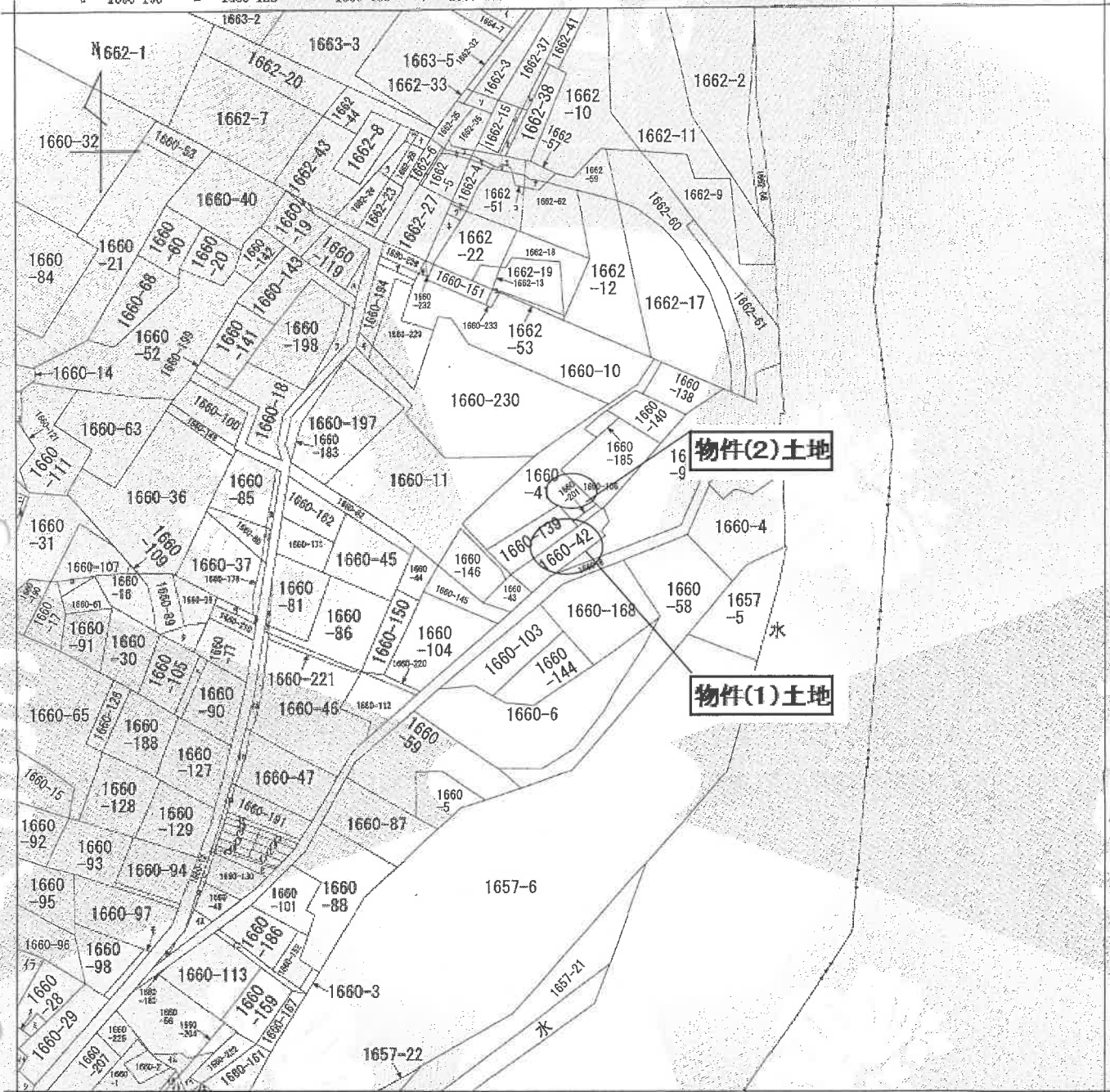
目的物件

公示地

目的物件等の位置図

1
10,000

イ 1664-31 ハ 1660-120 ホ 1660-136 ト 1660-174 ヌ 1660-179 ニ 1660-182
ロ 1660-108 ヒ 1660-122 ヘ 1660-158 テ 1660-176 ノ 1660-181 1660-182



(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
駒場

請求部	所在	中津川市駒場字大岩			地番	1660番42		
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。

(岐阜地方方法務局中津川支局管轄)

令和7年4月16日

岐阜地方方法務局多治見支局

登記官

請求番号：15-1

(1/2)

公用

登記年月日：昭和60年7月18日

公用

令和7年4月16日

岐阜地方方法務局多治見支局

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。

(岐阜地方方法務局中津川支局管轄)

020973

新 1660-9
1660-42

前 1660-42 後・新
地 積 測 量 図

地 番	1660-9 1660-42 200
土地の所在	中津川市 (津津井) 52 57 李大岩

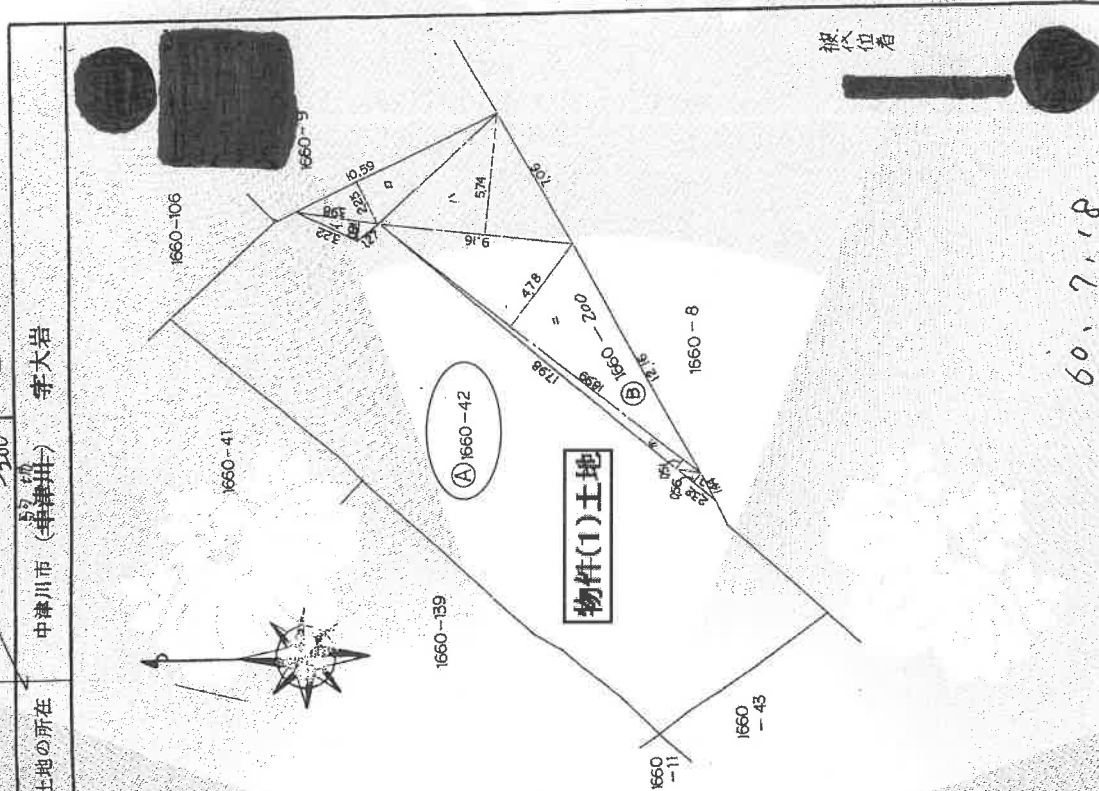
① 1660-220

イ	3.98	X	0.91	=	3.6218
ロ	10.59	X	2.25	=	23.8275
ハ	9.16	X	5.74	=	52.5784
ニ	18.99	X	4.78	=	90.7722
ホ	18.99	X	0.51	=	9.6849
ヘ	2.32	X	0.56	=	1.2992
計					181.7840
					90.8920

① 1660-42

$$337 \text{ m}^2 - 90.8920 \text{ m}^2 = 246.108 \text{ m}^2$$

$$246 \text{ m}^2$$



被収位置

60.7.18

嘱託者

縮尺 1/250

作製者

(昭和60年6月20日作製)

請求番号：15-2

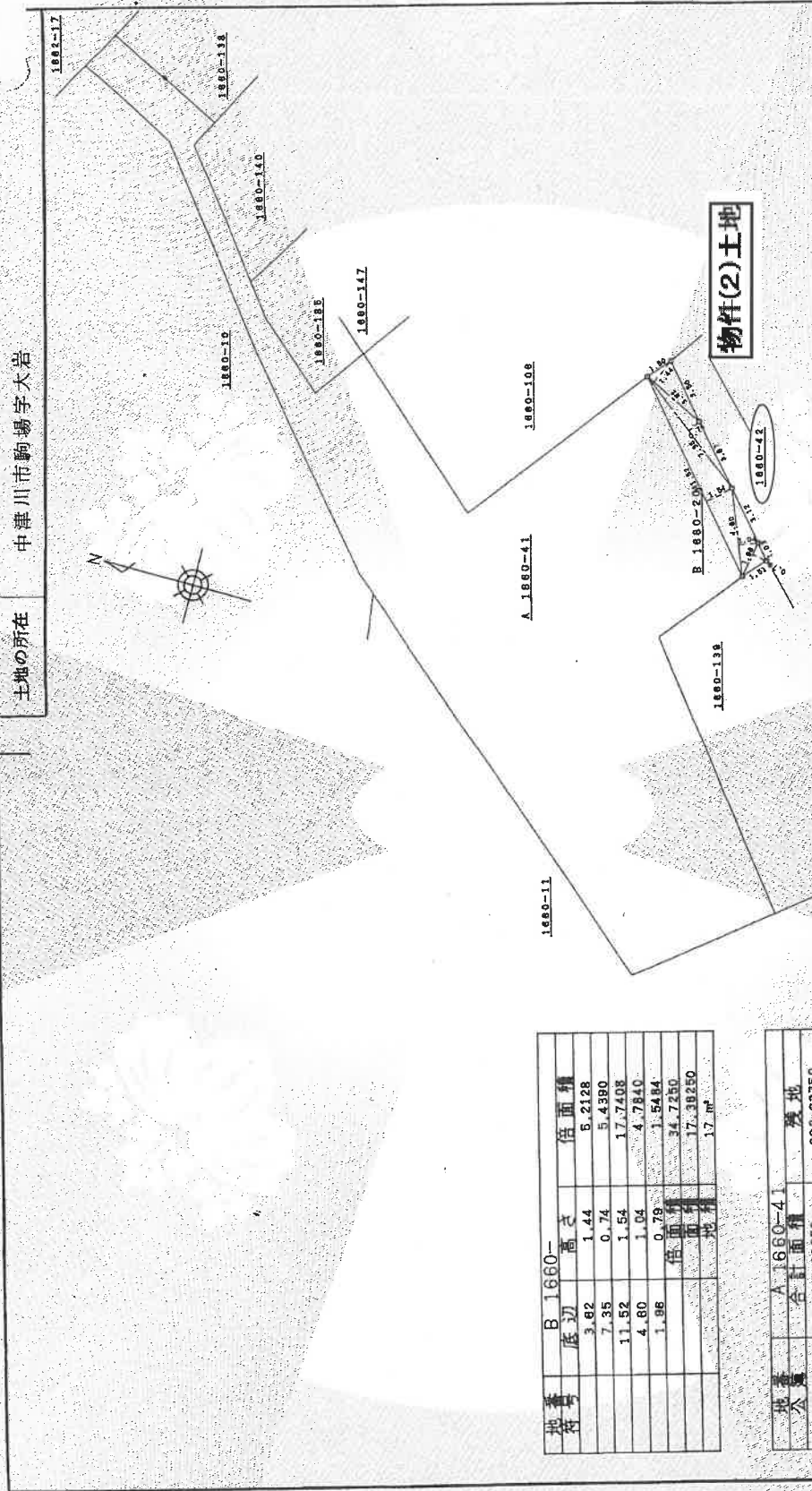
登記年月日：昭和60年9月10日

020974

前 1660-41 後・新

土地所在図
地積測量図

地番	1660-201
土地の所在	中津川市駒場字大岩



地番	底辺	高さ	倍面積
B 1660-41	3.82	1.44	6.2128
	7.35	0.74	5.4390
	11.52	1.54	17.7408
	4.80	1.04	4.7840
	1.98	0.79	1.5484
		倍面積	34.7250
		面積	17.38250
		地積	17 m ²

地番	合計面積	残地
A 1660-41	17.38250	202.63750
公積	2.20	202 m ²

60.9.10

縮尺	1/250
----	-------

申請人	4 日作部
-----	-------

作製者	作製者
-----	-----

(岐阜県土地家屋調査士会印)

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 中津川支局 密通)
令和7年4月16日 岐阜地方方法務局 多治見支局

登記官

登記年月日：昭和62年1月28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。
(岐阜地方方法務局中津川支局解轄)
令和7年4月16日 岐阜地方方法務局多治見支局

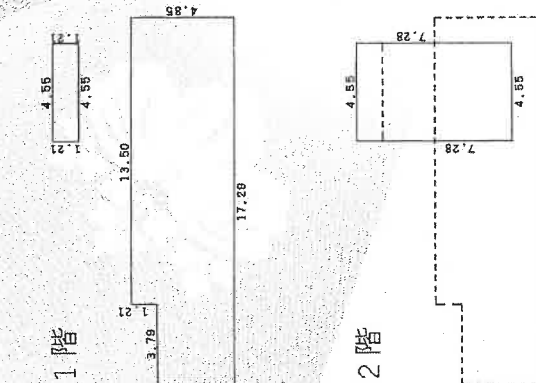
登記官

請求番号：15-4

5066614 各階平面図

建物図面

家屋番号	1660-42
建物の所在	中津川市駒場字大岩1660-42.1660-201



求積表	1階	
1.21 x 13.50	=	16.3350
3.64 x 17.28	=	62.9356
1.21 x 4.55	=	5.5055
合計		84.7761
床面積		84.77 m²

求積表	2階	
7.28 x 4.55	=	33.1240
床面積		33.12 m²

物件(1)土地

物件(3)建物

物件(2)土地

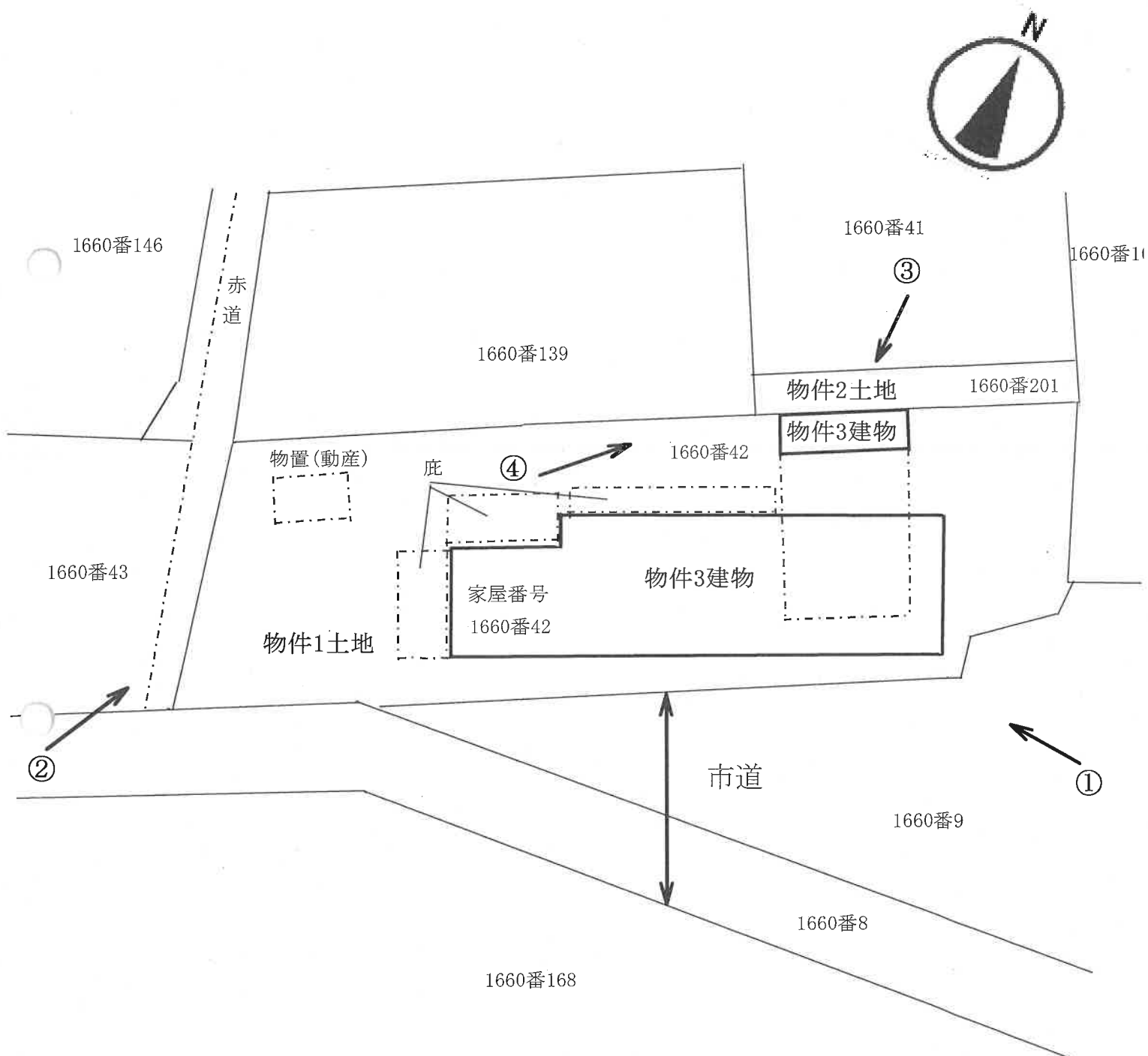
S. 62. 1. 28

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図(概略)

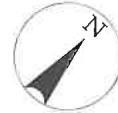
(現況と異なる場合、現況、優先)



丸数字は写真撮影方向を示す

建物間取図(概略)

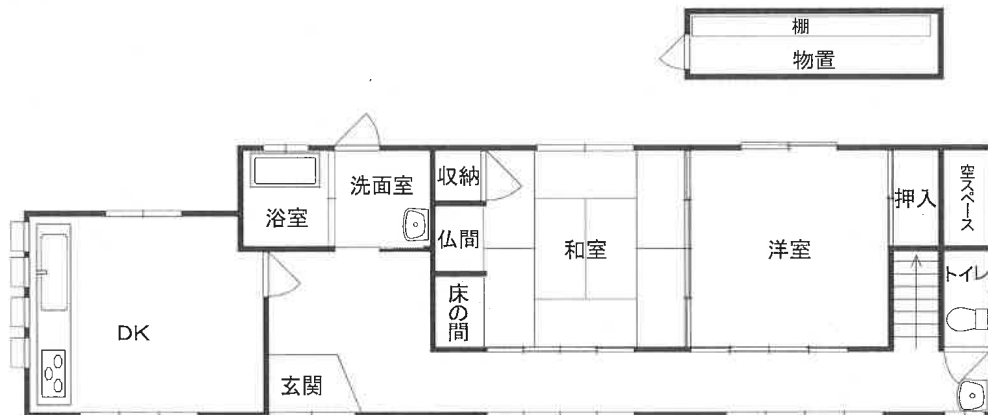
(現況と異なる場合、現況、優先)



二階平面図



一階平面図

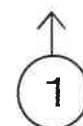




物件1土地

物件3建物

(南東方から撮影)



物置(動産)

庇

物件3建物

物件1土地

(南西方から撮影)





物件2土地

(北方から撮影)

↑
3



物件3建物の物置部分

底

物件3建物

物件2土地

物件1土地

(南西方から撮影)

↑
4

令和7年(ケ)第3号

令和7年7月9日

岐阜地方裁判所 多治見支部 裁判官 殿

評価員 不動産鑑定士

牧野 信人 印

評 価 書 (補充)

上記事件の評価書の「第5 評価算出の過程」を下記のとおりとする。

記

- 1 別紙「第5 評価額算出の過程」に記載のとおり

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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
ア	イ	ウ	エ		
1	25,300	0.902	246.10	0.95	5,335,000
2			17.36	0.95	376,000
			263.46	計	5,711,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 中津川-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,900 (円/㎡)	100.5 × 100.0	100.0 × 99.0	100.0 × 108.0	= 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 : 一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

(形状)	(方位)	(間口・奥行)	(災害の発生の危険性)	相乗計
-5%	2%	-2%	-5%	90.2%

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 (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、建物の価額を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
3	130,000	117.89	3.00%	460,000
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
3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
経過年数	38年	経済的残存耐用年数	一年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記事項証明書記載延床面積

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

物件3建物は耐用年数満了しており、残価程度と判断した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ=ウ
1	5,335,000	0.45	法定地上権	2,401,000
2	376,000	0.45	法定地上権	169,000
				2,570,000

イ. 物件1及び物件2の土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を45%とした。

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+イ) × ウ × エ × オ
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	
1	5,335,000	-2,401,000		90.0%	60.0%	1,580,000
2	376,000	-169,000		90.0%	60.0%	110,000
3	460,000	2,570,000	100.0%	90.0%	60.0%	1,640,000
一括価格 (合計)						3,330,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 物件土地及び物件建物の管理状態が不良という点を考慮した。

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。