

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月10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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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30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10月23日 午前10時00分から 令和 7年10月23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 9月10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）
1～10	8,100,000 6,480,000	一括	1,620,000	126,617	37,140
1	2,370,000				
2	30,000				
3	170,000				
4	70,000				
5	40,000				
6	520,000				
7	900,000				
8	2,640,000				
9	110,000				
10	1,250,000				



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 8 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 1 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 . 8 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 7 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 . 8 1 平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 中津川市駒場字安森
地 番 1 1 5 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 8 9 . 8 7 平方メートル
- 7 所 在 中津川市駒場字安森
地 番 1 1 5 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 6 3 平方メートル
- 8 所 在 中津川市駒場字安森 1 1 5 1 番地 1、1 1 5 1 番地
1 1、1 1 5 1 番地 9
家屋 番号 1 1 5 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 1 . 5 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
- 9 所 在 中津川市駒場字安森
地 番 1 1 5 7 番 3
地 目 宅地
地 積 9 . 9 1 平方メートル



物 件 目 録

10 所 在 中津川市駒場字安森 1151番地5、1151番地
1、1157番地7

家屋 番号 1151番5

種 類 作業所・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 20.55平方メートル

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 6.62平方メートル

(現況)

種 類 物置



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～10】

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9】

本件土地の北西側の一部は近隣住民が通路として利用している。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 8 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 1 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 . 8 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 7 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 . 8 1 平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 中津川市駒場字安森
地 番 1 1 5 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 8 9 . 8 7 平方メートル
- 7 所 在 中津川市駒場字安森
地 番 1 1 5 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 6 3 平方メートル
- 8 所 在 中津川市駒場字安森 1 1 5 1 番地 1、1 1 5 1 番地
1 1、1 1 5 1 番地 9
家屋 番号 1 1 5 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 1 . 5 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
- 9 所 在 中津川市駒場字安森
地 番 1 1 5 7 番 3
地 目 宅地
地 積 9 . 9 1 平方メートル



物 件 目 録

10 所 在 中津川市駒場字安森 1151 番地 5、1151 番地
1、1157 番地 7

家屋 番号 1151 番 5

種 類 作業所・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.41 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 20.55 平方メートル

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 6.62 平方メートル

(現況)

種 類 物置



令和7年(ケ)第4号
令和7年5月22日受理
令和7年7月4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 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1151番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 408.32平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1157番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.79平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1151番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1157番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.89平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 中津川市駒場字安森 |
| | 地 | 番 | 1157番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.81平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	中津川市駒場字安森
	地	番	1 1 5 1 番 1 1
	地	目	宅地
	地	積	8 9 . 8 7 平方メートル
7	所	在	中津川市駒場字安森
	地	番	1 1 5 1 番 5
	地	目	宅地
	地	積	1 5 5 . 6 3 平方メートル
8	所	在	中津川市駒場字安森 1 1 5 1 番地 1、1 1 5 1 番地 1 1、1 1 5 1 番地 9
	家屋	番号	1 1 5 1 番 1
	種	類	居宅
	構	造	木造瓦葺 2 階建
	床	面 積	1 階 1 6 1 . 5 7 平方メートル 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
9	所	在	中津川市駒場字安森
	地	番	1 1 5 7 番 3
	地	目	宅地
	地	積	9 . 9 1 平方メートル

物 件 目 録

10	所 在	中津川市駒場字安森 1151番地5、1151番地1、1157番地7
	家屋 番号	1151番5
	種 類	作業所・倉庫
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	50.41平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	20.55平方メートル
	符 号	2
	種 類	休憩所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	6.62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 ～ 7, 9
現況地目	■宅地(物件 1 ～ 7, 9) □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 □その他の者 上記の者が物件 1, 3, 6 土地に下記建物を, 同 1, 4, 7 土地に同 10 建物を, それぞれ所有し, 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 8
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住居(空き家)として占有している □「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

(建物用〈複数〉)

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 10	
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 ☐ 種類: ☐ ある ☐ 構造: ☐ 床面積:	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本主建物を作業場・倉庫として、附属建物 1, 2 を物置として、それぞれ占有している	
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 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地		
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	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物		
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 ☐ 種類: ☐ ある ☐ 構造: ☐ 床面積:	
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本主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	
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 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地		
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
■近隣住民(男性)	1 物件8, 10建物所有者Aを数か月前から見かけていませんので, 物件8, 10建物は空き家状態だと思います。また, 同10建物では和菓子の館を作っていたと思います。 2 物件8, 10建物に第三者が出入りするところを見かけたことはないです。 3 物件9土地の北西側の一部分を所有者の承諾を得て近隣の方々が通路として通行しています。 4 物件1～7, 9土地の境界について, 隣地の方々ともめている話は聞いたことはないです。

(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1～10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1～5、9土地は北側が道路に接する土地で、同1、3、6土地に同8建物が、同4、7土地に同10主建物が、同1土地に同附属建物1が、同7土地に同附属建物2が、それぞれ建てられている。なお、物件4、7土地及び同1、6、7土地に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）と同1、6土地にカーポート（工作物）が、物件1、3土地及び同1、5、6土地に土地定着性の認められないコンテナ（動産）、倉庫（動産）、物置（動産）が存在する。
 - 2 物件8建物の占有状況は、調査当日に所有者は不在であったが、関係人の陳述及び収集した資料、第三者が占有する徴表が認められないこと、かつ、その他現認した状況を総合的に判断して、所有者Aが居宅（空き家）として占有しているものと認めた。
 - 3 物件10建物の占有状況は、調査当日に所有者は不在であったが、関係人の陳述及び第三者が占有する徴表が認められないこと、かつ、その他現認した状況を総合的に判断して、所有者Aが同主建物を作業所・倉庫として、同附属建物1、2を物置として、それぞれ占有しているものと認めた。
 - 4 物件9土地の北西側の一部分は、近隣の方々が通路として使用しており同土地には電柱が1本存在する。
 - 5 物件8建物の1階廊下部分が不安定であることが確認できた。（写真25参照）
 - 6 物件1～7、9土地の境界については、同1、5、6、各土地に関する地積測量図が存在すること、関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、概ね明らかになっているものと思料する。
 - 7 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
7年5月26日(月) 16:40-16:50	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年6月6日(金) 14:20-14:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年6月23日(月) 9:20-10:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 近隣住民(男性)から事情聴取 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6月23日
物件8建物及び同10主建物が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。

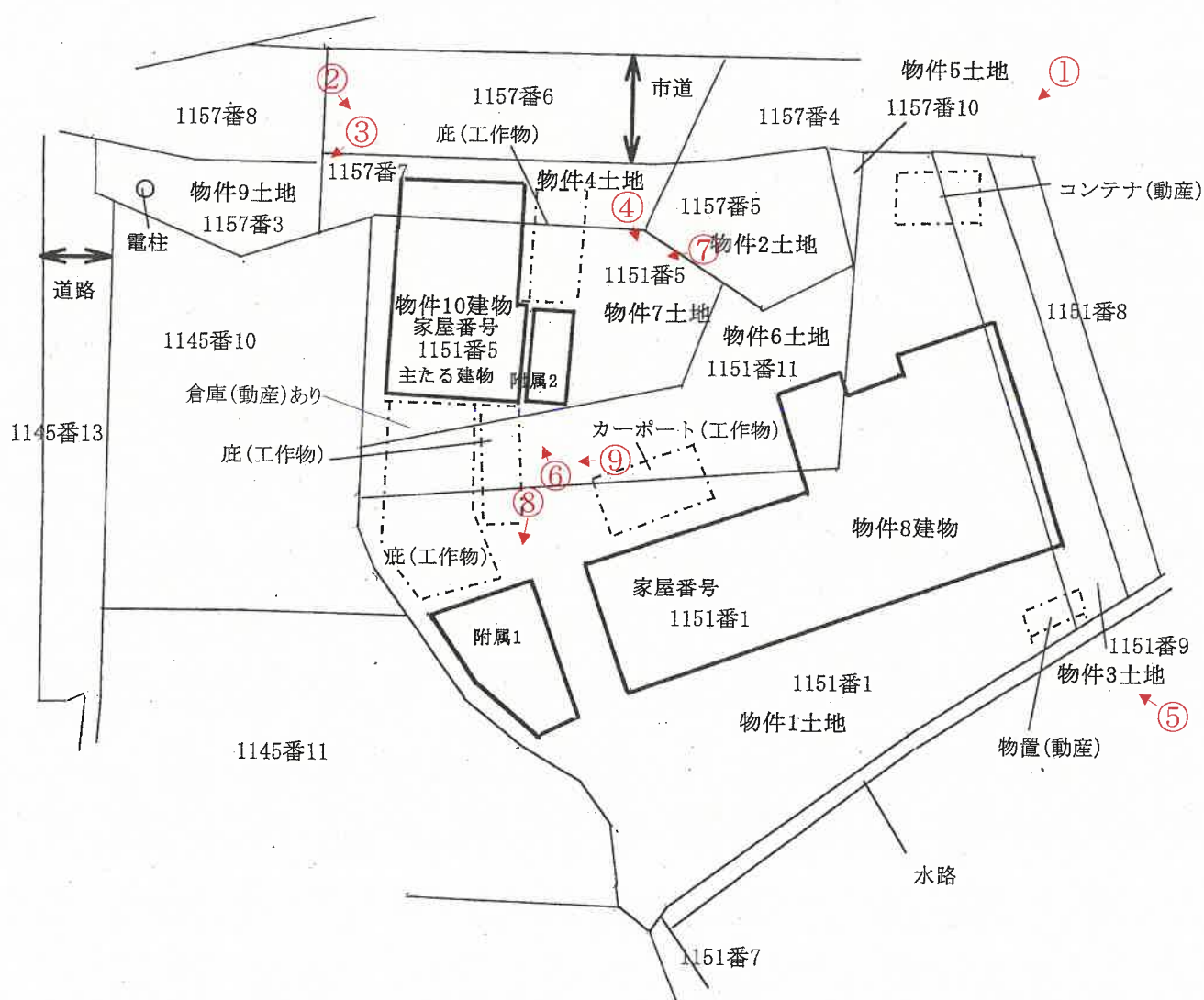
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

(現況と異なる場合、現況、優先)



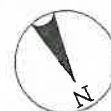
←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略) ①

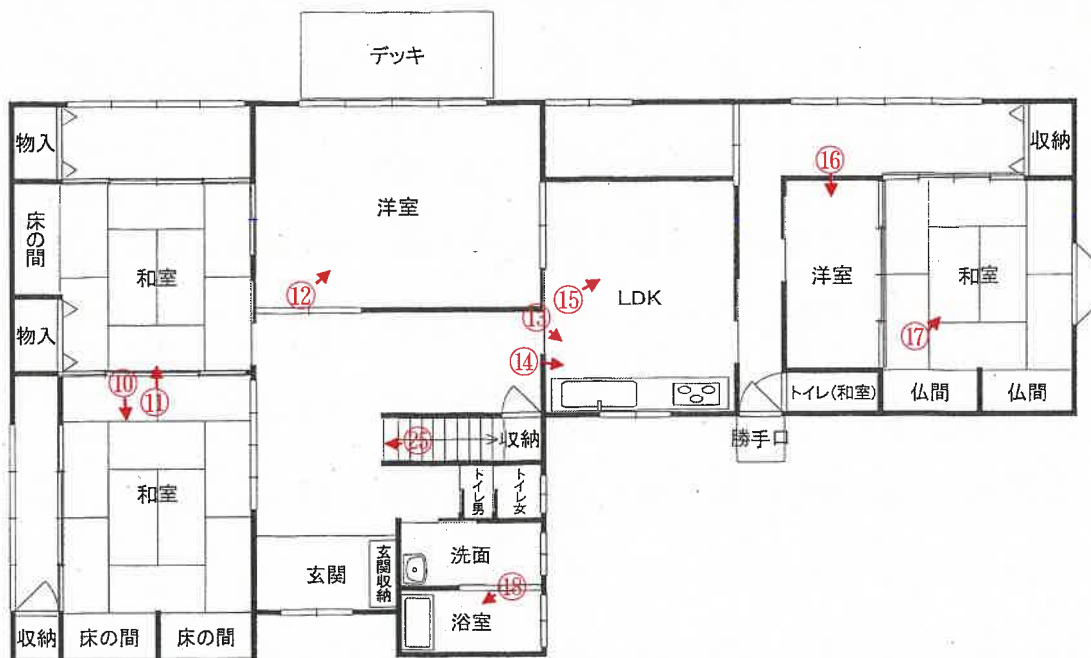
(現況と異なる場合、現況、優先)

—物件8— 家屋番号1151番1

二階平面図



一階平面図



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略) ②

(現況と異なる場合、現況、優先)

— 物件10 —

家屋番号1151番5

— 主たる建物 —



— 附属建物 2 —



— 附属建物 1 —



←○は写真撮影位置・方向

写真 1

物件 8 建物

コンテナ (動産)



物件 1 ~ 5 土地

写真 2

物件 10 主建物



物件 2, 4 土地

写真3



物件9 土地

写真4



物件8 建物

写真5

物件8建物

物置（動産）



写真6

物件10主建物

物件10附属建物2



写真7

物件10附属建物2

庇（工作物）



写真8

物件10附属建物1



写真 9

庇（工作物）



倉庫（動産）

写真 1 0

物件 8 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 8 建物

1 階室内



写真 1 2

物件 8 建物

1 階室内



写真 1 3

物件 8 建物

1 階室内



写真 1 4

物件 8 建物

1 階室内



写真1 5

物件8 建物

1 階室内



写真1 6

物件8 建物

1 階室内



写真 1 7

物件 8 建物

1 階室内



写真 1 8

物件 8 建物

1 階室内



写真 1 9

物件 8 建物

2 階室内



写真 2 0

物件 8 建物

2 階室内

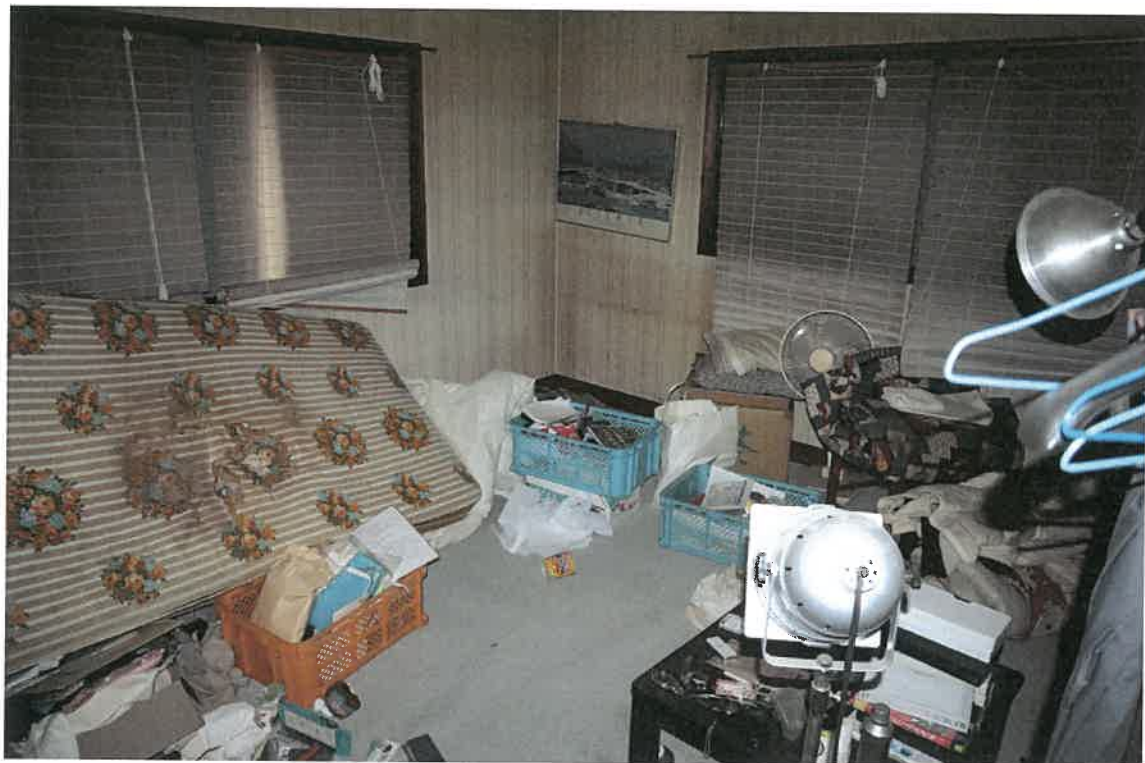


写真 2 1

物件 1 0 主建物内



写真 2 2

物件 1 0 主建物内



写真 2 3

物件 1 0 附属建物 1 内



写真 2 4

物件 1 0 附属建物 2 内



写真 2 5

物件 8 建物 1 階廊下部分が不安定な箇所



令和7年（ケ）第4号

令和7年6月23日

現地調査

令和7年7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

キ7150号

発行日付

令和7年7月28日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,100,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 2,370,000 円
物件2（土地）	金 30,000 円
物件3（土地）	金 170,000 円
物件4（土地）	金 70,000 円
物件5（土地）	金 40,000 円
物件6（土地）	金 520,000 円
物件7（土地）	金 900,000 円
物件8（建物）	金 2,640,000 円
物件9（土地）	金 110,000 円
物件10（建物）	金 1,250,000 円

- 1 一括価格は、物件1～10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1～7の内訳価格は物件8及び10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8及び10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	中津川市駒場字安森	概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 5 1 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	408.32㎡	
2	所 在	中津川市駒場字安森	概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 5 7 番 5	
	地 目	宅地	
	地 積	2.79㎡	
3	所 在	中津川市駒場字安森	概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 5 1 番 9	
	地 目	宅地	
	地 積	29.00㎡	
4	所 在	中津川市駒場字安森	概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 5 7 番 7	
	地 目	宅地	
	地 積	12.89㎡	
5	所 在	中津川市駒場字安森	概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 5 7 番 1 0	
	地 目	宅地	
	地 積	3.81㎡	
6	所 在	中津川市駒場字安森	概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 5 1 番 1 1	
	地 目	宅地	
	地 積	89.87㎡	
7	所 在	中津川市駒場字安森	概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 5 1 番 5	
	地 目	宅地	
	地 積	155.63㎡	
8	所 在	中津川市駒場字安森 1 1 5 1 番地 1、1 1 5 1 番地 1 1、1 1 5 1 番地 9	概ね左記に同じ。
	家屋 番号	1 1 5 1 番 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階	161.57㎡
		2 階	37.26㎡
		延面積	198.83㎡

番号	所在等	登 記	現 況
9	所 在	中津川市駒場字安森	概ね左記に同じ。
	地 番	1 1 5 7 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	9.91㎡	
10	所 在	中津川市駒場字安森 1 1 5 1 番地 5、1 1 5 1 番地 1、1 1 5 7 番地 7	概ね左記に同じ。
	家屋番号	1 1 5 1 番 5	
	種 類	作業所・倉庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階	50.41㎡
		2 階	
		延面積	50.41㎡
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	物置	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	1 階	20.55㎡
		2 階	
		延面積	20.55㎡
	符 号	2	
	種 類	休憩所	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	1 階	6.62㎡
		2 階	
		延面積	6.62㎡
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 1～7 及び9

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	南西方	590m
	北恵那バス	—	女夫岩前	西方	90m
付 近 の 状 況	一般住宅等を中心に、共同住宅及び営業所等も見られる地域				
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		準工業地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	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		712.22㎡		
	間 口		約38m		
	奥 行		約36.5m		
	形 状		不整形(後掲「公図・地積測量図」等参照)		
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約6.2mの舗装道路（中津川市道0111号線：松源寺～大西線、建築基準法第42条1項1号に該当）に、西側でも約2.5mの舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない)に概ね等高に接面する角地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～7土地上に物件8及び10の建物群及びその付属として庇(工作物)が存する。また、残用の部分に、カーポート(工作物)、コンテナ(動産)及び物置(動産)が見られる。また、物件9土地には、電柱が一基存する。				
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…調査時点の状況であり、競売実施時には変更が有り得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…市街地の既成住宅地域であるという現況から、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、物件10建物にて、食品関連の製造を長年行っていた経緯から、通常の居宅敷地に比して、一段の注意が必要と考える。実際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。				

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件 8
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	昭和55年11月1日
	経 過 年 数	約45年
	経済的残存耐用 年 数	—
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	塗り壁、繊維壁、板張り等
	内 壁	繊維壁、合板等
	天 井	合板、板張り等
	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	198.83㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別紙「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)以前の建築である。 *相当期間未使用の状況にあり、建具の不具合及び室内全体の老朽化が目立つ。管理状況が不良で、建物全体で、床のきしみ等を確認した。その他具体的な不具合箇所については、別冊「現況調査報告書」に詳述されており、参照されたい。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件 10 主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	昭和56年10月11日
	種 類 変 更	昭和61年10月20日
	経 過 年 数	約44年
	経済的残存耐用 年 数	—
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ボード張り等
	天 井	ボード張り等
	床	コンクリート打ち放し等
	設 備	電気・給排水等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	50.41㎡
	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	作業所 倉庫
	間 取 り	別紙「建物間取図(概略)」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	普通
	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。 *建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)直後の建築である。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件 10 附属建物 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	平成10年2月10日
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用 年 数	一 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	亜鉛メッキ鋼板、塗り壁等
	天 井	亜鉛メッキ鋼板等
	床	コンクリート打ち放し等
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	20.55㎡
	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	物置
	間 取 り	別紙「建物間取図(概略)」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	普通
	施 工	劣る
保守管理の状態		普通
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。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件 1 0 附属建物 2
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	平成21年8月2日
	経 過 年 数	約16年
	経済的残存耐用 年 数	約4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ボード張り等
	天 井	ボード張り等
	床	フロアリング等
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	6.62㎡
	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	休憩所(但し、下記「特記事項参照」)
	間 取 り	別紙「建物間取図(概略)」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		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。 *当初は「休憩所」として利用されるも、事業廃業後は「物置」として利用されていた模様である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7・9（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	32,400	0.816	408.32	0.95	10,256,000
2			2.79	—	74,000
3			29.00	0.95	728,000
4			12.89	0.95	324,000
5			3.81	—	101,000
6			89.87	0.95	2,257,000
7			155.63	0.95	3,909,000
9			9.91	—	262,000
			712.22		17,911,000

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/㎡)	$\times \frac{100.2}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{99.0}$	$\times \frac{100.0}{84.0}$	$= 32,400$ (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)	(角地)	(規模)	(方位等)	相乗計
-15%	1%	-5%	0%	81.60%

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8・10 (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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ		
8	171,000	198.83	3%	1,020,000
10主たる	125,000	50.41	3%	189,000
10附属1	125,000	20.55	3%	77,000
10附属2	125,000	6.62	15%	124,000
		10合計		390,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 現況延床面積：登記事項証明書記載延床面積及び現況面積

ウ 現価率査定

物件番号	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
8	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
10主たる	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
10附属1	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
10附属2	3.0%	6.05%	22.40%	15.0%	15.0%

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8、物件10主たる建物及び同附属建物1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	敷地相当 地積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
1	10,256,000	0.85	法定地上権	0.45	3,923,000
		0.15	法定地上権	0.45	692,000
					4,615,000
3	728,000	—	法定地上権	0.45	328,000
4	324,000	—	法定地上権	0.45	146,000
6	2,257,000	—	法定地上権	0.45	1,016,000
7	3,909,000	—	法定地上権	0.45	1,759,000

イ. 物件1 敷地相当地積割合

$$408.32\text{m}^2(\text{物件1}) + 29.00\text{m}^2(\text{物件3}) + 89.87\text{m}^2(\text{物件6}) = 527.19\text{m}^2$$

$$\text{物件8}(161.57\text{m}^2) + \text{物件10附属1}(20.55\text{m}^2) = 182.12\text{m}^2$$

$$\text{物件8建物割合} \quad 161.57\text{m}^2 \div 182.12\text{m}^2 \div 0.887$$

$$\text{物件10附属1割合} \quad 20.55\text{m}^2 \div 182.12\text{m}^2 \div 0.113$$

$$527.19\text{m}^2 \times 0.887 \div 467.61\text{m}^2$$

$$527.19\text{m}^2 \times 0.113 \div 59.57\text{m}^2$$

物件1土地の物件8建物敷地相当

$$408.32\text{m}^2 - 59.57\text{m}^2 = 348.75\text{m}^2$$

$$\text{物件1土地の物件8建物敷地割合} \quad 348.75\text{m}^2 \div 408.32\text{m}^2 \div 85\%$$

$$\text{物件1土地の物件10附属1建物敷地割合} \quad 59.57\text{m}^2 \div 408.32\text{m}^2 \div 15\%$$

ウ. 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+イ) × ウ × エ × オ
1	10,256,000	-4,615,000		70.0%	60.0%	2,370,000
2	74,000	—		70.0%	60.0%	30,000
3	728,000	-328,000		70.0%	60.0%	170,000
4	324,000	-146,000		70.0%	60.0%	70,000
5	101,000	—		70.0%	60.0%	40,000
6	2,257,000	-1,016,000		70.0%	60.0%	520,000
7	3,909,000	-1,759,000		70.0%	60.0%	900,000
8	1,020,000	5,267,000	100.0%	70.0%	60.0%	2,640,000
9	262,000	—	100.0%	70.0%	60.0%	110,000
10	390,000	2,597,000	100.0%	70.0%	60.0%	1,250,000
一括価格 (合計)						8,100,000

ウ. 本件においては、占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 事業用としての建物用途の特殊性、物件全体の管理不良等を勘案、市場性減価を考慮した。

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。

* 物件8建物の土地利用権等価格の加算

3,923,000円 (物件1) + 328,000円 (物件3) + 1,016,000円 (物件6) = 5,267,000円

* 物件10建物の土地利用権等価格の加算

692,000円 (物件1) + 146,000円 (物件4) + 1,759,000円 (物件7) = 2,597,000円

第6 参考価格資料

地価公示	中津川－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・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

以 上



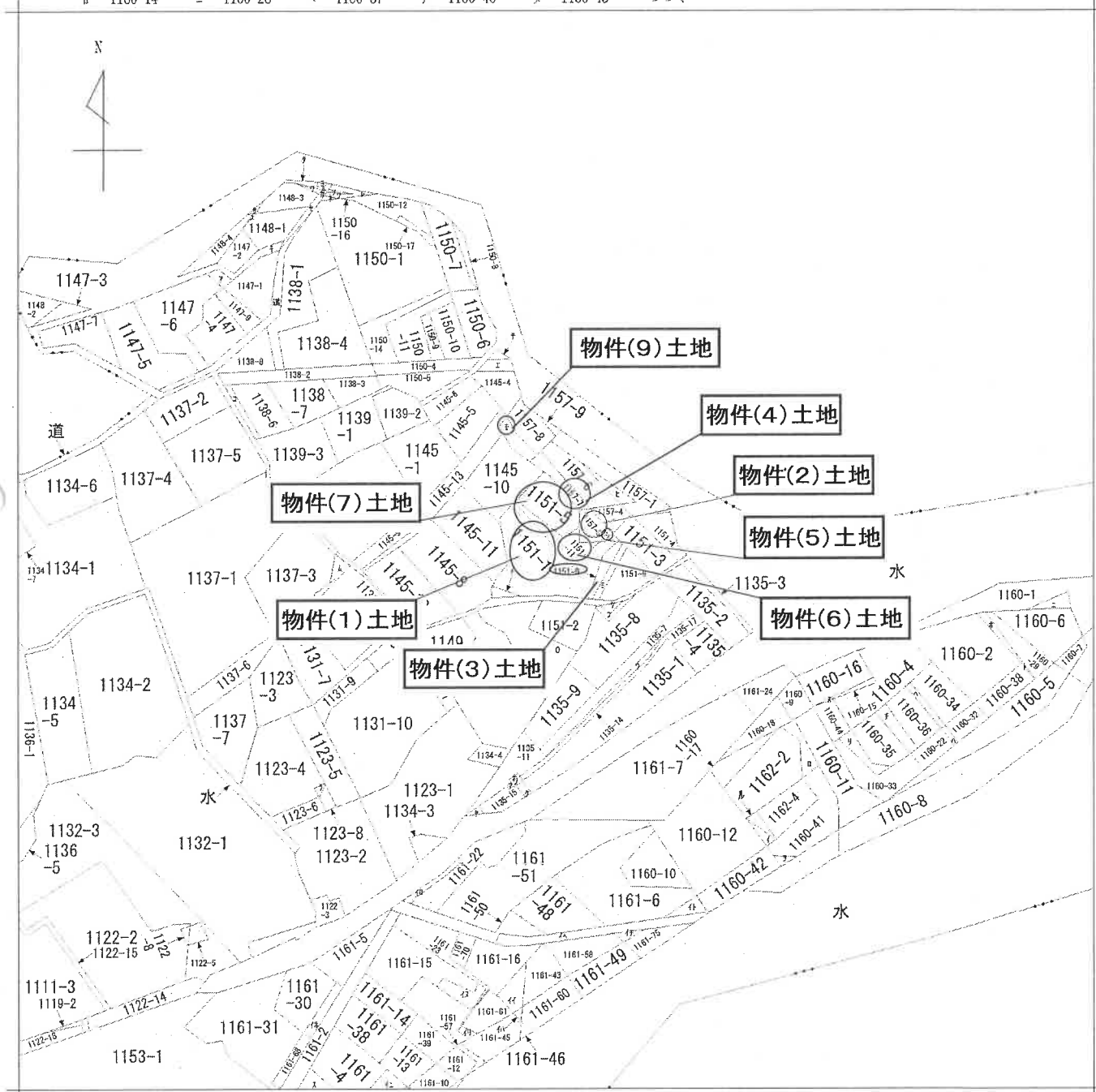
目的物件

公示地

目的物件等の位置図

1
10,000

イ 1160-13 ハ 1160-25 ホ 1160-30 ト 1160-39 ヲ 1160-43 ヌ 1162-3
 1160-14 ニ 1160-28 ヘ 1160-37 テ 1160-40 ノ 1160-45 ツづく



請求部	所在	中津川市駒場字安森				地番	1151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		

A4版に縮小

公図写

ナ 1160-24
 ワ 1148-11
 カ 1148-12
 コ 1148-5
 タ 1148-9
 レ 1150-13
 ツ 1150-15
 テ 1150-18
 ト 1150-2
 ナ 道
 ラ 1123-7
 ム 1131-4
 ウ 1135-10
 ノ 1135-12
 オ 1135-13
 ク 1135-16
 ヤ 1135-18
 マ 1135-19
 カ 1135-5
 フ 1135-6
 コ 1138-5
 エ 1145-2
 テ 1145-3
 ア 1147-8
 サ 1148-10
 キ 1148-6
 ュ 1148-8
 ミ 1151-7
 ミ 1151-8
 シ 1157-10
 セ 1157-2
 セ 1157-3
 セ 1148-7
 ス 1161-29
 シ 1161-35
 イ 1161-47
 田 1161-55
 山 1161-59
 山 1161-64
 山 1161-67
 山 1161-73
 山 1161-74
 山 1161-9
 山 1161-62
 山 1161-11

物件(5)土地

物件(9)土地

前 1151-1 後・新018054

區 量 測 積 地

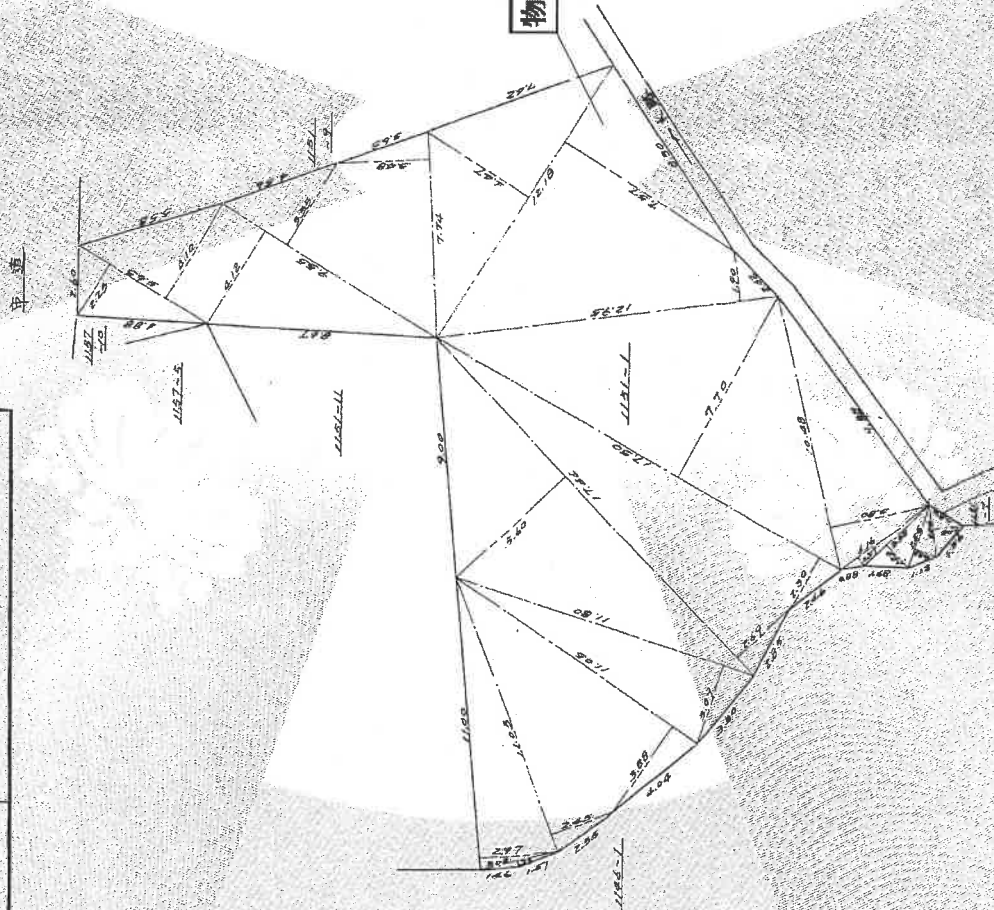
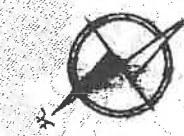
31861

受託第 号

昭和四九年六月参目

昭和49年5月27日

人請申



物件(1)土地

5.65	x	(3.75	+	4.10)	=	35.6750
7.85	x	(4.12	+	3.55)	=	73.2485
7.74	x	5.80			=	28.7302
12.18	x	(3.47	+	7.57)	=	126.6472
12.95	x	1.80			=	23.3100
10.48	x	3.80			=	39.8240
4.16	x	0.97			=	1.1592
9.98	x	1.23			=	2.1574
2.55	x	0.85			=	2.1675
2.80	x	1.15			=	2.2200
17.30	x	(7.70	+	2.30)	=	175.0000
17.44	x	(5.60	+	2.65)	=	144.5716
11.80	x	3.09			=	36.4620
21.05	x	3.80			=	80.8740
14.05	x	2.45			=	27.0725
11.80	x	2.57			=	30.4500
3.35	x	0.25			=	0.8375
					=	216.6545

49.6.13

(岐阜県土地家屋調査士会報)

1	200
尺	寸

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)

令和7年5月26日 岐阜地方方法務局

登記簿

請求番号: 7-11

登記年月日：昭和49年5月28日

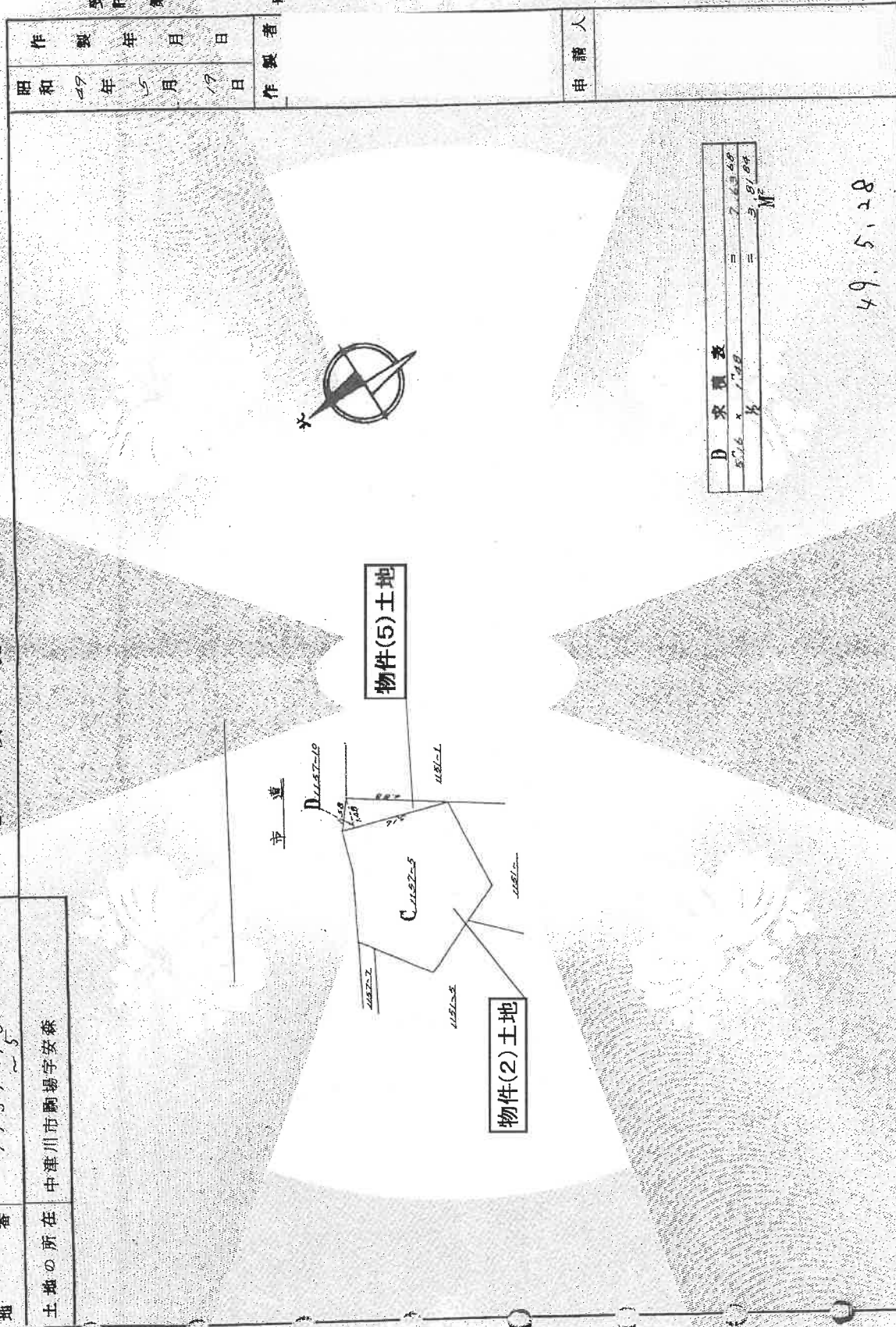
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局中津川支庁管轄)
令和7年5月26日 岐阜地方方法務局

前 1157-5 後・新 018067

地番	1157-15
土地の所在	中津川市駒場字安森

図 地 積 測 量

050810



昭和49年5月19日
製作年月日

製作者

申請人

昭和四十九年五月二十八日

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

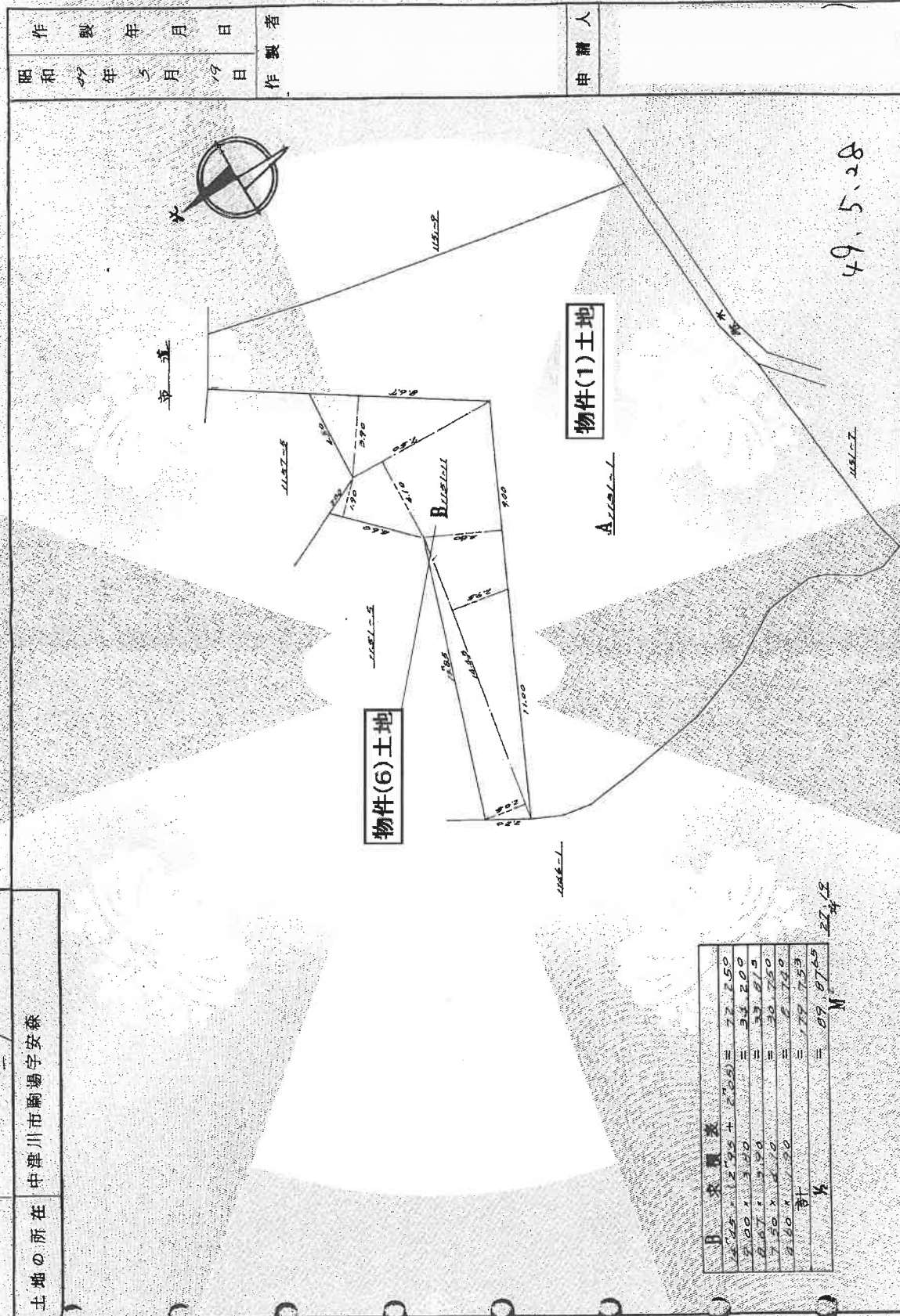
縮尺 1/300

登記年月日：昭和49年5月28日

前 51-1 後・新 018053

地番	1151-1
土地の所在	中津川市駒場字安森

地積測量図



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)

令和7年5月26日

岐阜地方方法務局

登記官

公用

登記年月日：昭和55年11月12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管轄)
令和7年5月26日 岐阜地方方法務局 登記官

各階平面図

1階



求積表

m	m	m
$9.56 \times 10.01 =$	95.5956	
$0.91 \times 4.55 =$	4.1405	
$0.91 \times 2.78 =$	2.4848	
$5.92 \times 10.01 =$	59.2592	
合 計	$= 161.5796$	

2階



求積表

$$4.55 \times 8.19 = 37.2645$$

建物階平面図

1151番1

家屋番号

建物の所在 中津川市駒場字 安森 1151番地1・1151番地11

昭和55.11.12

物件(8)建物

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

家屋調査士会

令和7年5月26日 岐阜地方法務局

請求番号：7-10

建各階平面圖

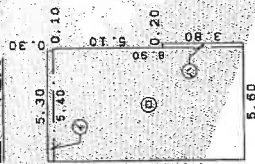
1151番5

津川市駒場字安森1151番地5・1151番地1・1157番地7

建物の所在

各階平面圖

主たる建物

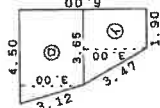


求積表

④	5.30	x	0.30	mm	1.5900
⑤	5.40	x	8.90	mm	48.0600
⑥	0.20	x	3.80	mm	0.7500
⑦				mm	50.4100

床面積 50.41 m²

附属建物（符号1）



求積表

①	(1.90 + 3.65)	2	≡	8.3250
	x 3.00			
②	(3.65 + 4.50)	2	≡	12.2250
	x 4.50			
				+
				20.5500

床面積	20.55	m ²
-----	-------	----------------

附属建物 (符号2)



求积表

$$\textcircled{4} \quad 1.82 \times 3.64 = 6.6248$$

床面積 5.62 m²

作者

縮尺 1/250

人
讀
由

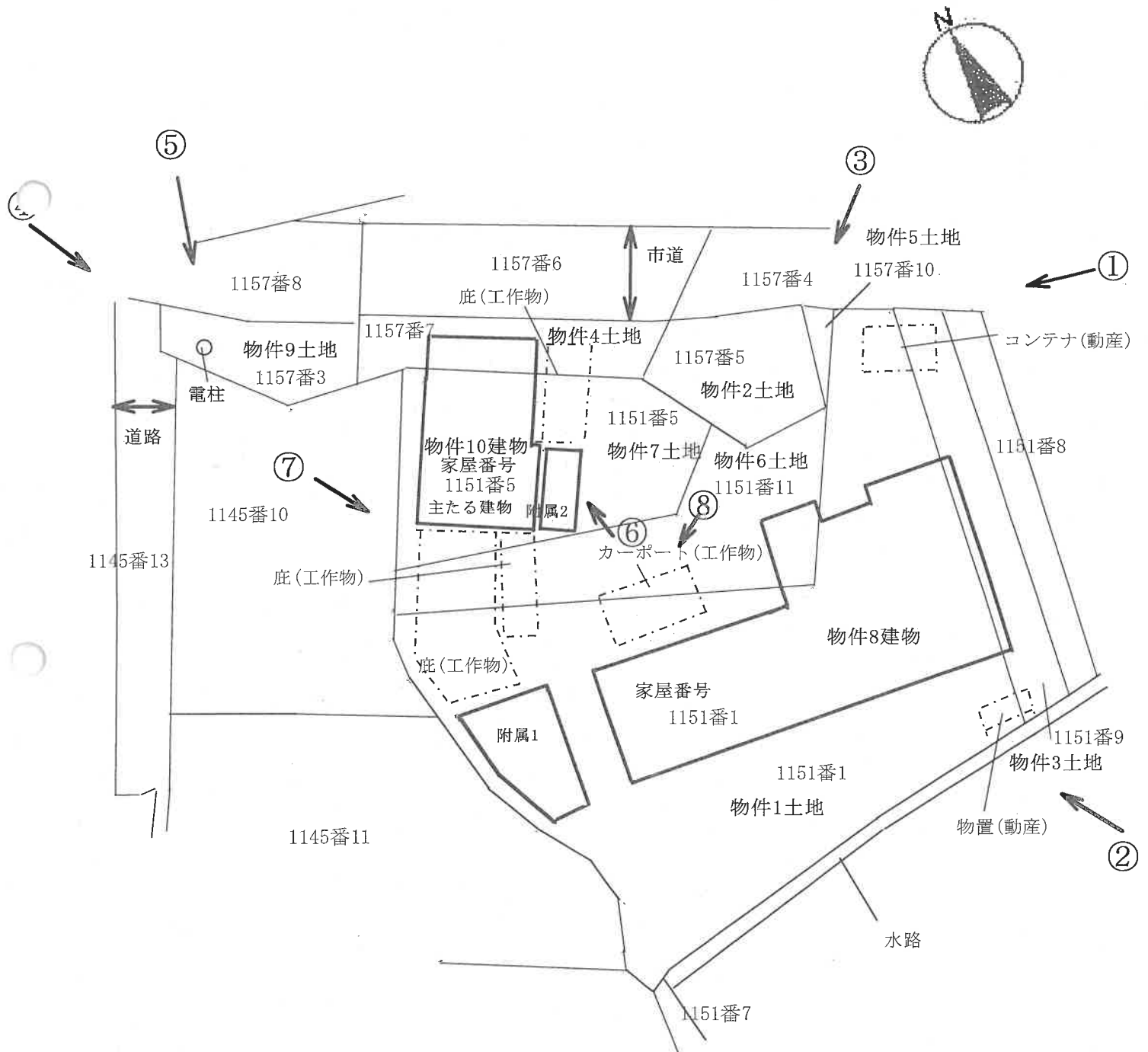
縮尺 1/500

平成22年 9月17日(作取)

(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) ①

(現況と異なる場合、現況、優先)

—物件8— 家屋番号1151番1

二階平面図



一階平面図



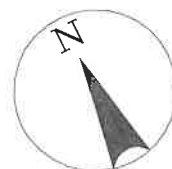
建物間取図(概略) ②

(現況と異なる場合、現況、優先)

— 物件10 —

家屋番号1151番5

— 主たる建物 —



作業場・倉庫

— 附属建物 2 —

物置

— 附属建物 1 —

物置



物置(動産)

物件8建物

コンテナ(動産)

物件3土地

(東方から撮影)

1



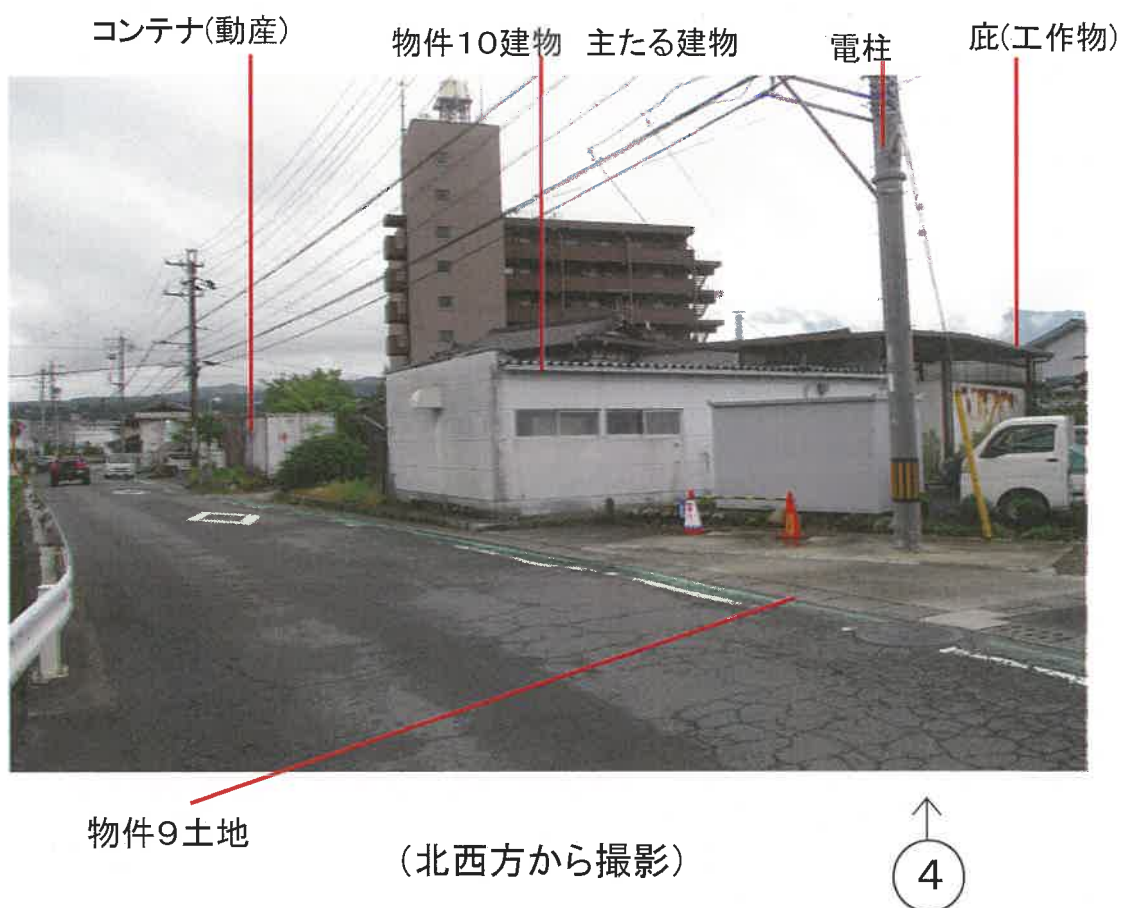
物件8建物

物置(動産)

物件1土地

物件3土地 (南東方から撮影)

2





物件10建物 主たる建物

庇(工作物)

物件10建物 附属建物 1



(北西方から撮影)



物件8建物

カーポート(工作物)

物件10建物 附属建物 1

庇(工作物)



物件6土地

(北東方から撮影)

