

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 川 名 亜祐子

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 7年11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月20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12月 4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11月27日 午前10時00分から 令和 7年11月27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 7年10月15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00分から午後0時00分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)
1～4	650,000 520,000	一括	130,000	23,019	0
1	10,000				
2	220,000				
3	10,000				
4	410,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 多治見市甘原町字四反田
地 番 7 8 5 番
地 目 宅地
地 積 1 2 2 . 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部山林

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 多治見市甘原町字四反田
地 番 8 4 0 番
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 多治見市甘原町字四反田
地 番 8 4 1 番2
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 多治見市甘原町字四反田 8 4 0 番地



物 件 目 録

家屋 番号 840番

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 87.58平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄骨コンクリートブロック造陸屋根・金属板葺平家建

床 面 積 約169.6平方メートル

共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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4】

本件共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1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～4】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 多治見市甘原町字四反田
地 番 7 8 5 番
地 目 宅地
地 積 1 2 2. 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部山林

共有者 A 持分4分の1

- 2 所 在 多治見市甘原町字四反田
地 番 8 4 0 番
地 目 宅地
地 積 3 4 0. 4 9 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 多治見市甘原町字四反田
地 番 8 4 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 7 9. 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分4分の1

- 4 所 在 多治見市甘原町字四反田 8 4 0 番地



物 件 目 録

家屋 番号 840番

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 87.58平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄骨コンクリートブロック造陸屋根・金属板葺平家建

床 面 積 約169.6平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和 7年 (又) 第 2号
令和 7年 4月24日受理
令和 7年 8月19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

物 件 目 録

1 所 在 多治見市甘原町字四反田

地 番 7 8 5 番

地 目 宅地

地 積 1 2 2 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 多治見市甘原町字四反田

地 番 8 4 0 番

地 目 宅地

地 積 3 4 0 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 多治見市甘原町字四反田

地 番 8 4 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 3 3 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 多治見市甘原町字四反田 8 4 0 番地

家屋 番号 8 4 0 番

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 8 7 . 5 8 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1

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1～3		
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件) ■宅地一部山林(物件1) ■山林(物件3)		
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(物件1, 2)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異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類: 居宅・倉庫 ■構造: 木・鉄骨コンクリートブロック造陸屋根・金属板葺平家建 ■床面積: 約169.60㎡		
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・倉庫として占有・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 □ある □ 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

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 Bは私の父親です。Bは3年前に死亡しました。Cは、私の母親です。現在施設に入っています。Dは、私の兄です。 2 物件4建物は、現在、私が居宅・倉庫として占有・使用しています。私が、ここを使用するについてCやDに金銭の支払いはありません。 3 物件4建物の未登記増築部分は、5年前に、Bが造りました。 4 物件4建物に太陽光パネルは載っていません。 5 物件4建物はオール電化ではありません。 6 物件4建物に不具合はありません。 7 物件1～4土地・建物を他の第三者に貸していません。 8 物件1～3土地の境界に争いはないと思いますが、分かりません。 9 物件1, 2土地を通って、管がありますが、使用料は貰っていません。 10 物置は、Bの物でした。 (面接による聴取)

(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 物件1～3土地は、一体利用され、南側を道路に接し、物件1，2土地上に物件4建物が建てられている。
なお、現況から判断して、物件1土地は宅地一部山林で、物件3土地は山林であると思料する。
- 2 物件4建物は、現在、Aが居宅・倉庫として占有・使用しているものと思料する。
その占有権原は、共有権であると思料する。
- 3 物件4建物の未登記増築部分は、Bの建設したものであり、それをその相続人らが相続したものであると思料する。その未登記増築部分の床面積は、約87㎡であると思料する。既存部分の現況床面積は約82.60㎡（登記簿は87.58㎡）であると思料する。未登記増築部分は種類が倉庫で、構造は木・鉄骨造金属板葺平家建であると思料する。
- 4 物件1～3土地の隣地との境界は、不明確であり、正確に把握するには測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
- 5 物件2土地の北西側にある物置は動産であると思料する。
- 6 物件4建物の天井の一部にひび割れしている部分（添付写真17参照）があった。
- 7 物件1～4土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月12日(木) 16:05-16:25	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
7年6月13日(金) 11:15-11:25	岐阜地方法務局多 治見支局	土地全部事項証明書申請
7年6月13日(金) 12:50-13:50	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

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

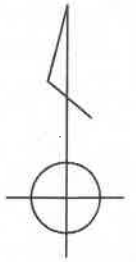
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

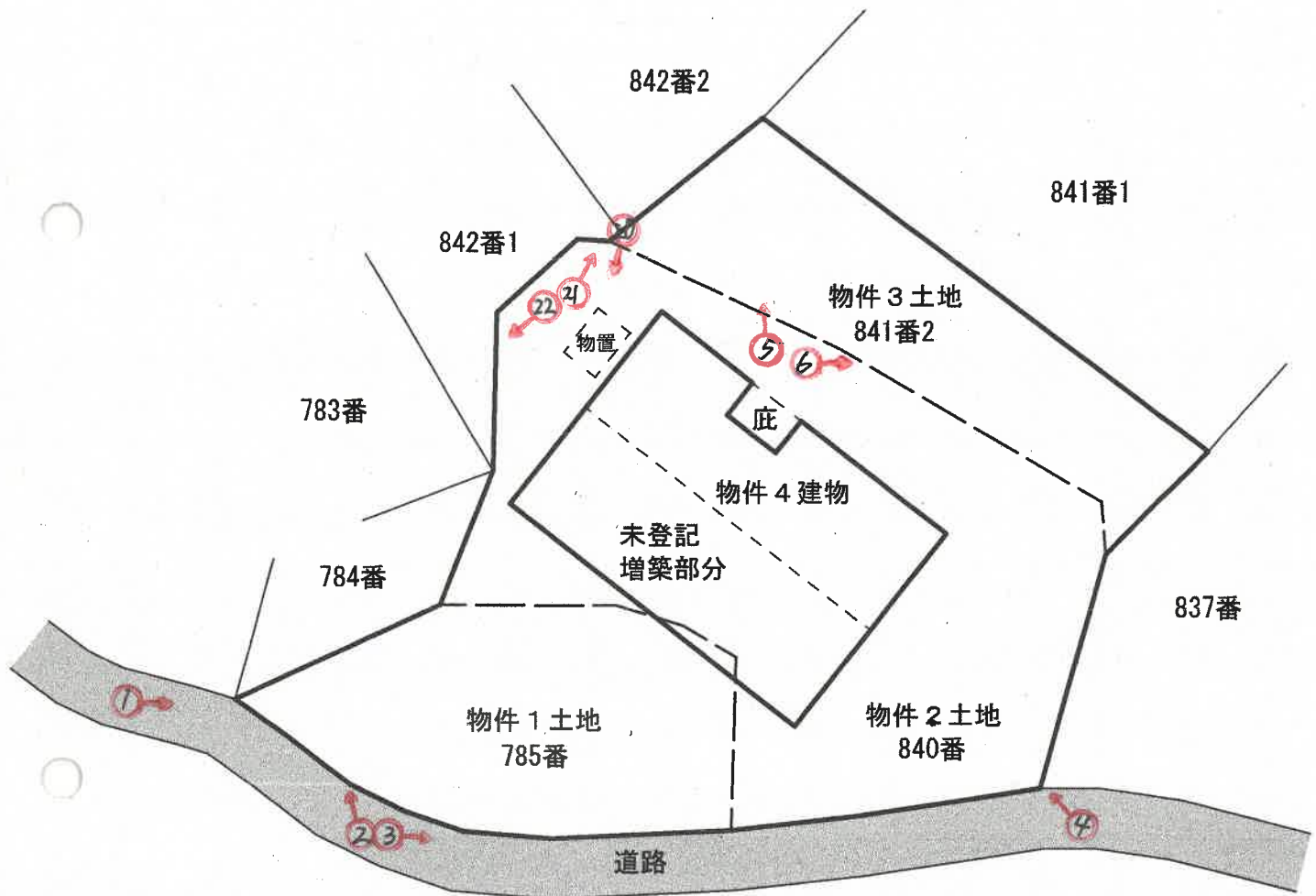
☐

(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）



1/300



写真撮影方向を矢印で示す

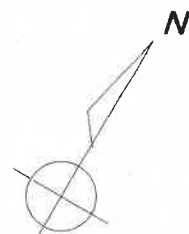
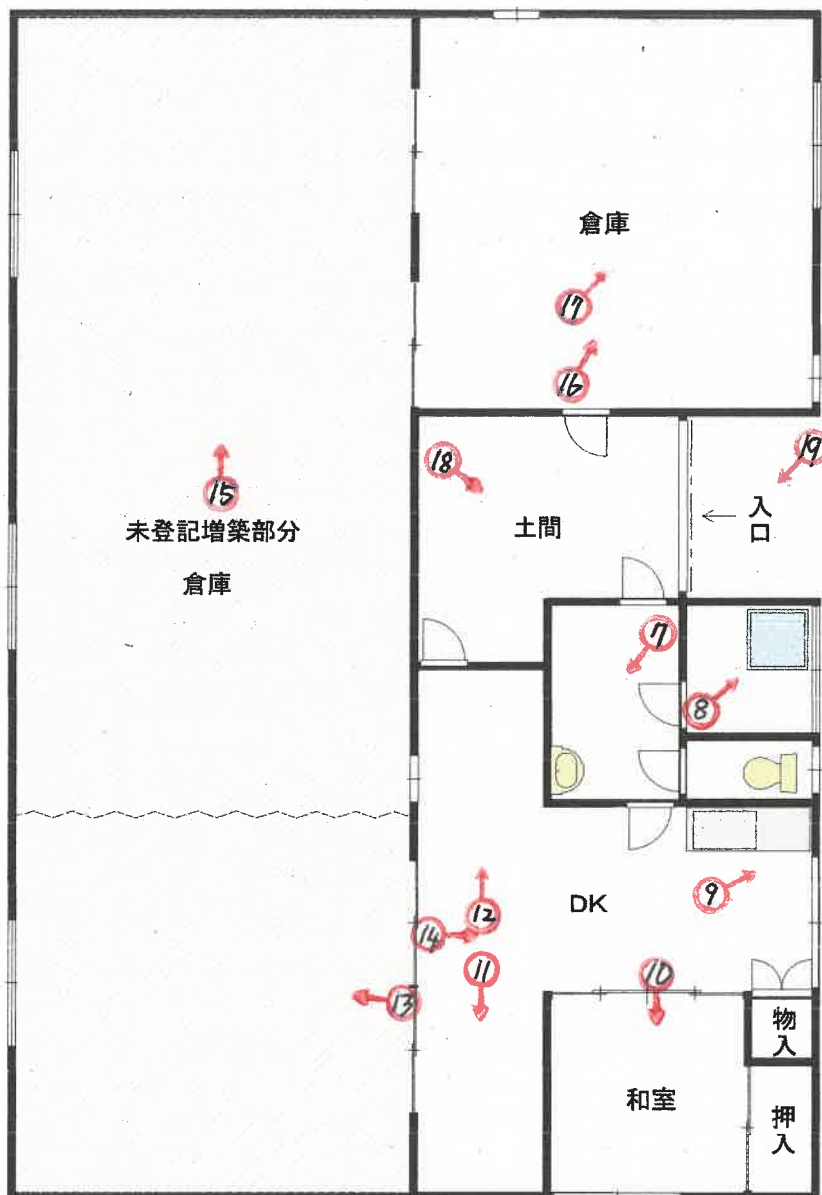
○内 写真番号

図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、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)

1階平面図

1/100



図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 1 土地

写真 2



物件 1 土地

写真 3



物件 1 土地

写真 4



物件 4 建物

物件 2 土地

写真 5



物件 3 土地

写真 6



物件 3 土地

写真 7



物件 4 建物 室内

写真 8



物件 4 建物 室内

写真 9



物件 4 建物 室内

写真 1 0



物件 4 建物 室内

写真 1 1



物件 4 建物 室内

写真 1 2



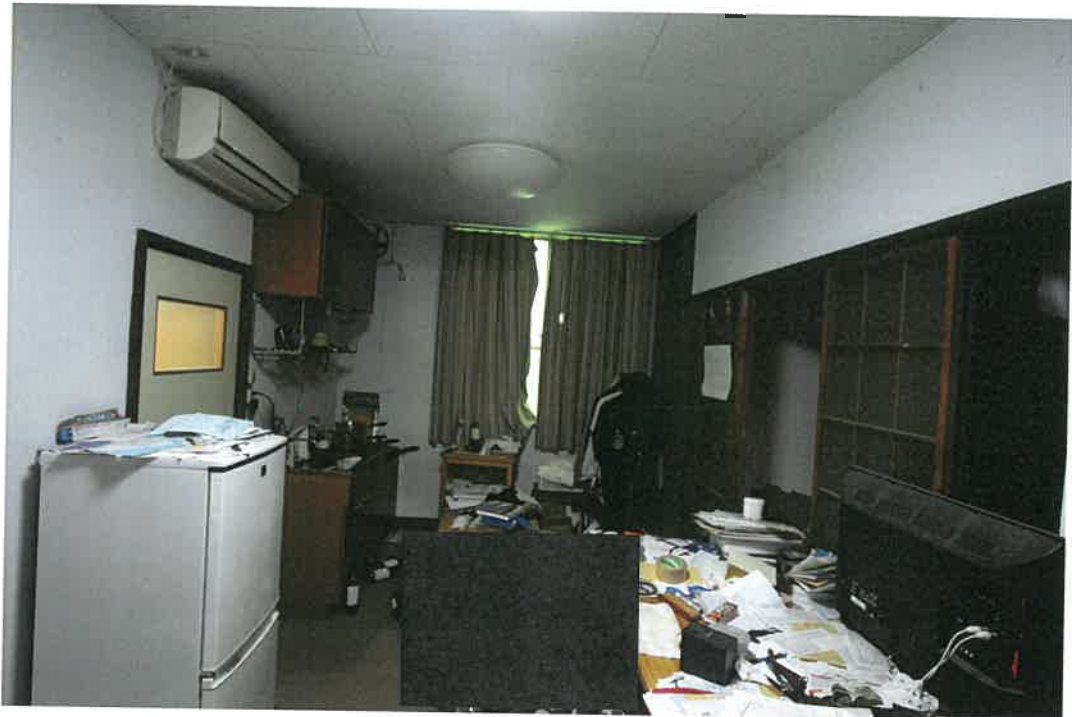
物件 4 建物 室内

写真 1 3



物件 4 建物 室内

写真 1 4



物件 4 建物 室内

写真 1 5



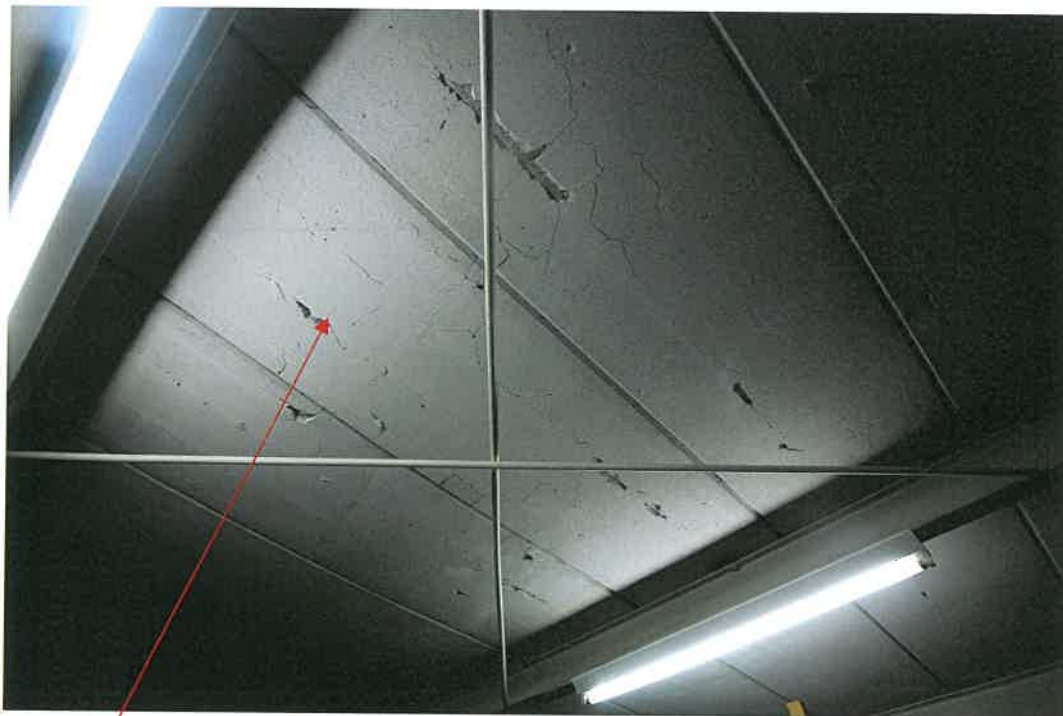
物件 4 建物 室内

写真 1 6



物件 4 建物 室内

写真 1 7



天井がひび割れしている

物件 4 建物 室内

写真 1 8



物件 4 建物 室内

写真 1 9



物件 4 建物 入口

写真 2 0



物置

物件 4 建物

物件 2 土地

写真 2 1



管

物件 2 土地

写真 2 2



管

物件 2 土地

令和 7 年(又)第 2 号

令和7年6月13日

現地調査

令和7年8月18日

評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

整理番号

吉評第25-264号

発行日付

令和7年8月19日

評 価 人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 650,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,000 円
物件 2 (土地)	金 220,000 円
物件 3 (土地)	金 10,000 円
物件 4 (建物)	金 410,000 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合計価格である。
- 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]の土地価格の内訳価格は、物件[4]の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等		登 記	現 況
1	所 在		多治見市 廿原町字四反田	
	地 番		785番	
	地 目		宅地	宅地、一部山林
	地 積		122.31㎡	40%程度縄伸びしている可能性がある。
	持 分		4分の1	
2	所 在		多治見市 廿原町字四反田	
	地 番		840番	
	地 目		宅地	
	地 積		340.49 ㎡	30%程度縄伸びしている可能性がある。
	持 分		4分の1	
3	所 在		多治見市 廿原町字四反田	
	地 番		841番2	
	地 目		宅地	山林
	地 積		179.33㎡	10%程度縄縮みしている可能性がある。
	持 分		4分の1	
4	所 在		多治見市 廿原町字四反田840番地	
	家屋番号		840番	
	種 類		居宅	居宅・倉庫
	構 造		鉄骨コンクリートブロック造陸屋根平家建	木・鉄骨コンクリートブロック造陸屋根・金属板葺平家建
	床面積	1 階	87.58㎡	1階 約 169.6 ㎡
		2 階		
		3階他計		
		延面積	87.58㎡	延べ 約 169.6 ㎡
	持 分		4分の1	

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 1～3)

位置・交通 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。 ※道路距離は選択ルートにより変わります。	池田小学校の南西方約2,700m(直線距離)に位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	中央本線	古虎溪駅	北西方	3.9km
	――				
付 近 の 状 況	東方に山林、西方に田地が広がる山際に、戸建住宅等が建ち並び集落地域。				
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		市街化調整区域 (平成8年10月1日線引)		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		建築基準法第22条区域		
	土砂災害警戒区域		指定なし		
	水 防 法		指定なし		
	そ の 他 の 規 制		宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件 (規模、形状等)	地	積	642.13㎡ (登記記録) 境界は不明確であるが、20%程度縄伸びしている可能性がある。		
	間	口	約36m		
	奥	行	約30m		
	形	状	やや不整形		
接 面 道 路	目的土地は、南側で幅員約2.7mの舗装道路に接面している。当該道路は多治見市が管理する道路で、建築基準法上は42条2項道路に該当する。 目的土地は当該道路に概ね等高に接面している部分もあるが、道路は西方向に低く傾斜しており、高低差が3m程度とみられる部分もある。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的各土地は公図の精度が低く、周辺隣地との境界、形状は不明確であるが、概ね以下のような状況にあると推定する。 目的土地のうち、物件2土地は概ね平坦となっており、主に物件4建物の敷地となっている。物件1土地は、南側の道路に近い部分を中心に傾斜している。また、樹木が多く茂っている。物件3土地は急傾斜の山林となっている。				
供 給 処 理 施 設 ※役所等での聞き取り調査日 現在の状況である。	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	下水道は農業集落排水が整備されている。 東濃県事務所環境課に照会したところ、水質汚濁法に規定する有害物質使用特定施設の届出はない、との回答を得た。また、現地調査の外観からは土壌汚染の可能性は低い、と考えられるが、詳細は不明である。 埋蔵文化財については、(公財)多治見市文化振興事業団・埋蔵文化財発掘調査室に照会したところ、現在のところ指定されていない、との回答を得た。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	4
	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	昭和44年9月 頃、建築
	経済的耐用年数	65年
	経過年数	56年
	経済的残存耐用年数	9年
仕 様	構 造	木・鉄骨コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根・金属板葺
	外 壁	コンクリートブロック等
	内 壁	コンクリートブロック等
	天 井	ボード等
	床	カーペット、タイル、土間コンクリート等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	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は行っていないので不明である。なお、当該建物はアスベスト、アスベスト含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であるので注意を要する。健康被害や建物取り壊しの際等の割増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現 況	約169.6㎡
	増 改 築 の 有 無	増築あり
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅・倉庫
	間 取 り	建物間取図のとおり
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		現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項		共有者への聞き取りによると、本建物の約半分を占める南西側の倉庫部分は、約5年前(令和2年頃)に増築されたものである、とのことである。 (※建築時点は公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1～3（土地）

物件1～3の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1～3	8,200	57.6%	642.13	100.0%	3,033,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 多治見(県) - 12

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
14,300 (円/㎡)	98.5 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 170.1	8,200 (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: 公示地等標準的画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件	その他
1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
(相乗計)				101.0%

◇地域格差: 地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	その他
5.0%	20.0%	35.0%	0.0%	0.0%
(相乗計)				170.1%

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

形状	接面街路	方位高低差	縄伸び・縄縮み	現況地目
-5%	0%	-5%	10%	-42%
(相乗計)				57.6%

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価補正率: 最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 4（建 物）

当該建物の再調達単価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ	
4	130,000	169.6	10.7%	2,359,000	
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	
3.0%	4.9%	16.4%	10.7%	10.7%	
経過年数	56年	経済的残存耐用年数	9年	経済的総耐用年数	65年

ア 再調達単価：標準的な再建築費(単価)である。

イ 延床面積：現況延床面積

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

③ 一体価格（物件 1～4）

土地 (物件 1～3) ア	建物 (物件 4) イ	一体価格（円） (千円未満四捨五入) ア＋イ＝ウ
3,033,000	2,359,000	5,392,000

2. 個別価格の判定

① 土地価格

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ	個別価格比 カ
1	8,200	10.3%	122.31㎡	100.0%	103,000	3.50%
2	8,200	97.8%	340.49㎡	100.0%	2,731,000	92.70%
3	8,200	7.6%	179.33㎡	100.0%	112,000	3.80%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差率である。

価格要因 物件番号	形状	接面街路	方位高低差	縄伸び・縄縮み	現況地目	相乗計
1	-5.0%	0.0%	-10.0%	20.0%	-90.0%	10.3%
2	-15.0%	0.0%	0.0%	15.0%	0.0%	97.8%
3	0.0%	-20.0%	0.0%	-5.0%	-90.0%	7.6%

② 建物価格

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	建築面積比 オ
4	130,000	169.6㎡	10.7%	2,359,000	100.00%

3. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) 1①オ ア	個別価格割合 2①カ イ	敷地利用権割合 ウ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	3,033,000	3.50%	35.0%	法定地上権	37,000
2	3,033,000	92.70%	35.0%	法定地上権	984,000
3	3,033,000	3.80%	0.0%	負担無し	0

イ 敷地利用権割合

物件1土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35.0%と査定した。

物件2土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35.0%と査定した。

物件3土地は土地利用権等の負担はない、と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	個別価 格割合 2①カ イ	敷地利用権 価格の控除 及び加算(円) 3①エ ウ	共有持 分 エ	占有減 価率 オ	市場性 修正率 カ	競売市 場修正 率 キ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア×イ+ウ)×エ×オ×カ×キ
1	3,033,000	3.50%	-37,000	1/4	100.0%	80.0%	60.0%	10,000
2	3,033,000	92.70%	-984,000	1/4	100.0%	80.0%	60.0%	220,000
3	3,033,000	3.80%	0	1/4	100.0%	80.0%	60.0%	10,000
4	2,359,000		+1,021,000	1/4	100.0%	80.0%	60.0%	410,000
一括価格(合計)								650,000

オ 占有減価率

補正を要する第三者占有はない。

カ 市場性修正率

対象不動産が有する以下の特性に鑑みて需要が乏しいと判断し、-20%の修正を行った。

・修正を要する対象不動産の特性：共有持分のみの土地及び建物

キ 競売市場修正率

第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査	多治見(県) - 12
(所 在)	多治見市大針町字起477番1
(価 格)	14,300 円/㎡
(位 置)	姫駅 1.6km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	261 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	東 3.5m 市道
(用途指定等)	「調区」(60, 200)
(地域の概要)	農地が見られる中に農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域

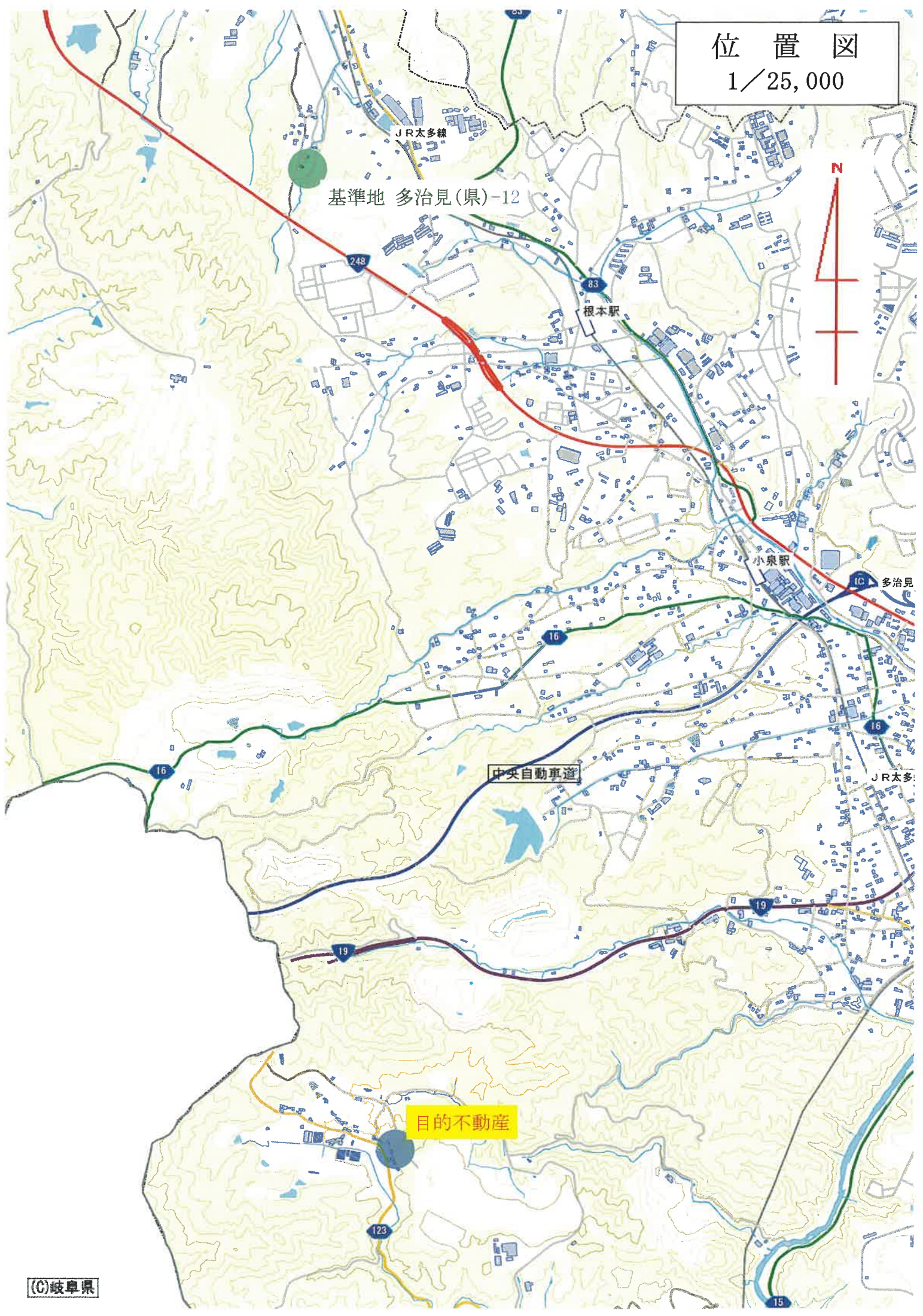
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図等
- 2 公図写
- 3 地積測量図等
- 4 建物図面写・各階平面図写等
- 5 土地建物位置関係図・概略建物間取図
- 6 写真

以 上

位置図

1/25,000

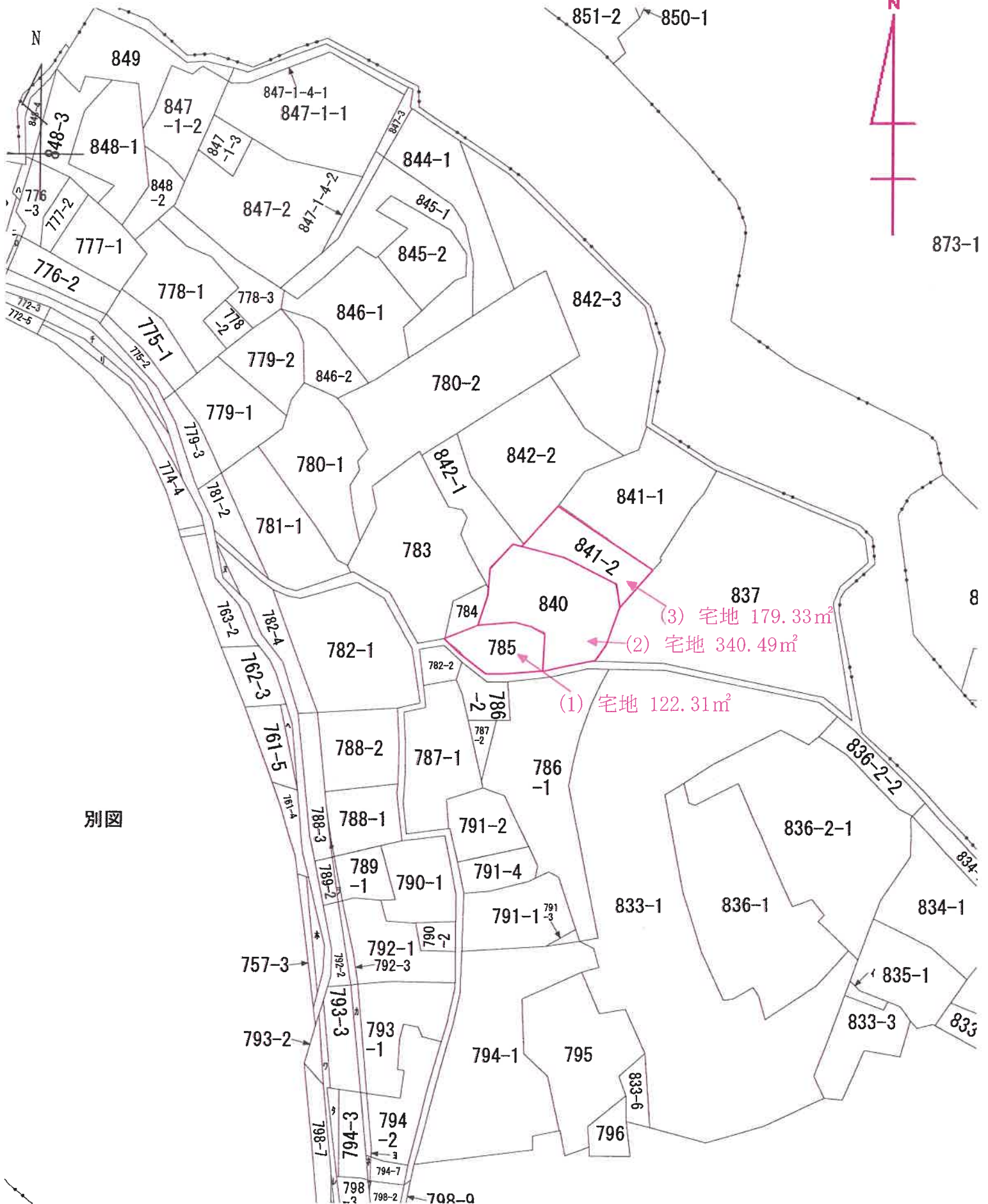


1/1,000



873-1

別圖



登記年月日：昭和43年8月9日

227288

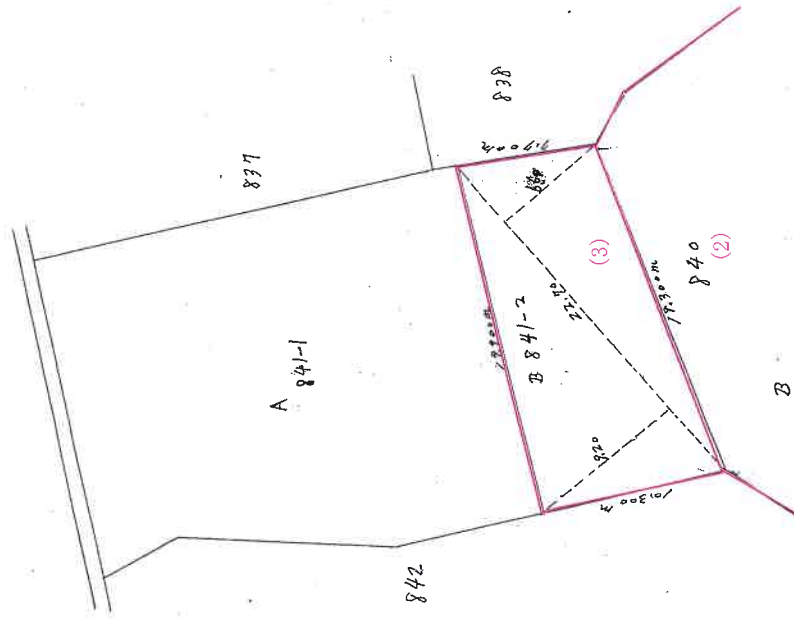
前 841 後・新

地番	841-1、841番2
土地の所在	多治見市せ原町字四反田

地積測量図

受託者大参号

製作年月日	昭和43年 8月 9日
製作者	
申請人	



$$B \quad 227.90 \times (820 + 6.80) \times \frac{1}{2} = 179.33 \text{ m}^2$$

A3判をA4判に縮小コピー

昭和43年8月9日登記

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。
(岐阜県地方務局多治見支庁管轄)
令和7年6月12日 岐阜県地方務局

登記官

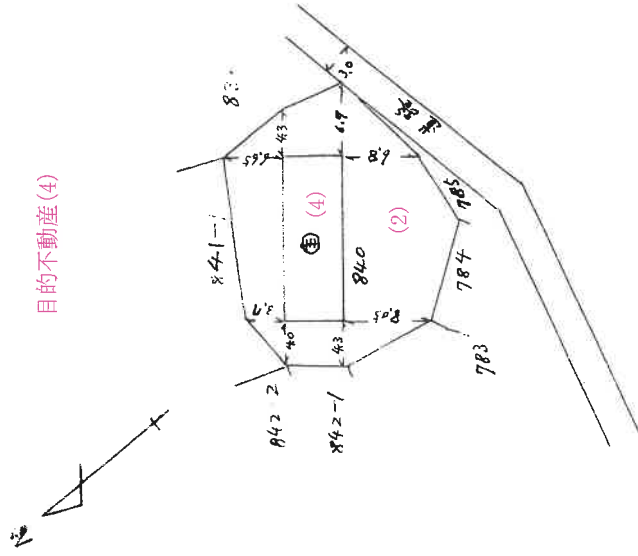
登記年月日：昭和44年9月18日

公用

032936

家屋番号	840番
建物の所在	香川県高松市東区840番地

建物図面



A3判をA4判に縮小コピー

昭和44年9月18日登記

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500m
----	--------

昭和44年9月13日	製作年月日
187	受託番号

申請人

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。
(岐阜県地方事務局多治見支局管轄)
令和7年6月12日 岐阜県地方事務局 登記官

登記年月日：昭和44年9月18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。
(岐阜地方法務局多治見支局管轄)
令和7年6月12日 岐阜地方法務局

登記官

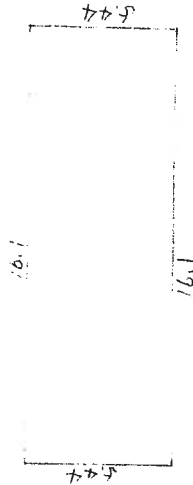
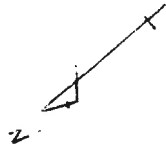
032937

家屋番号 840番

建築物の所在 多治見市井原町840番地

各階平面図

目的不動産(4)



求積

$$16.1 \times 5.44 = 87.584$$

床面積 87.58 m²

昭和44年9月13日 製作
昭和44年9月13日 製作
昭和44年9月13日 製作

受託第

187

号

申請人

A3判をA4判に縮小コピー

昭和44年9月18日登記

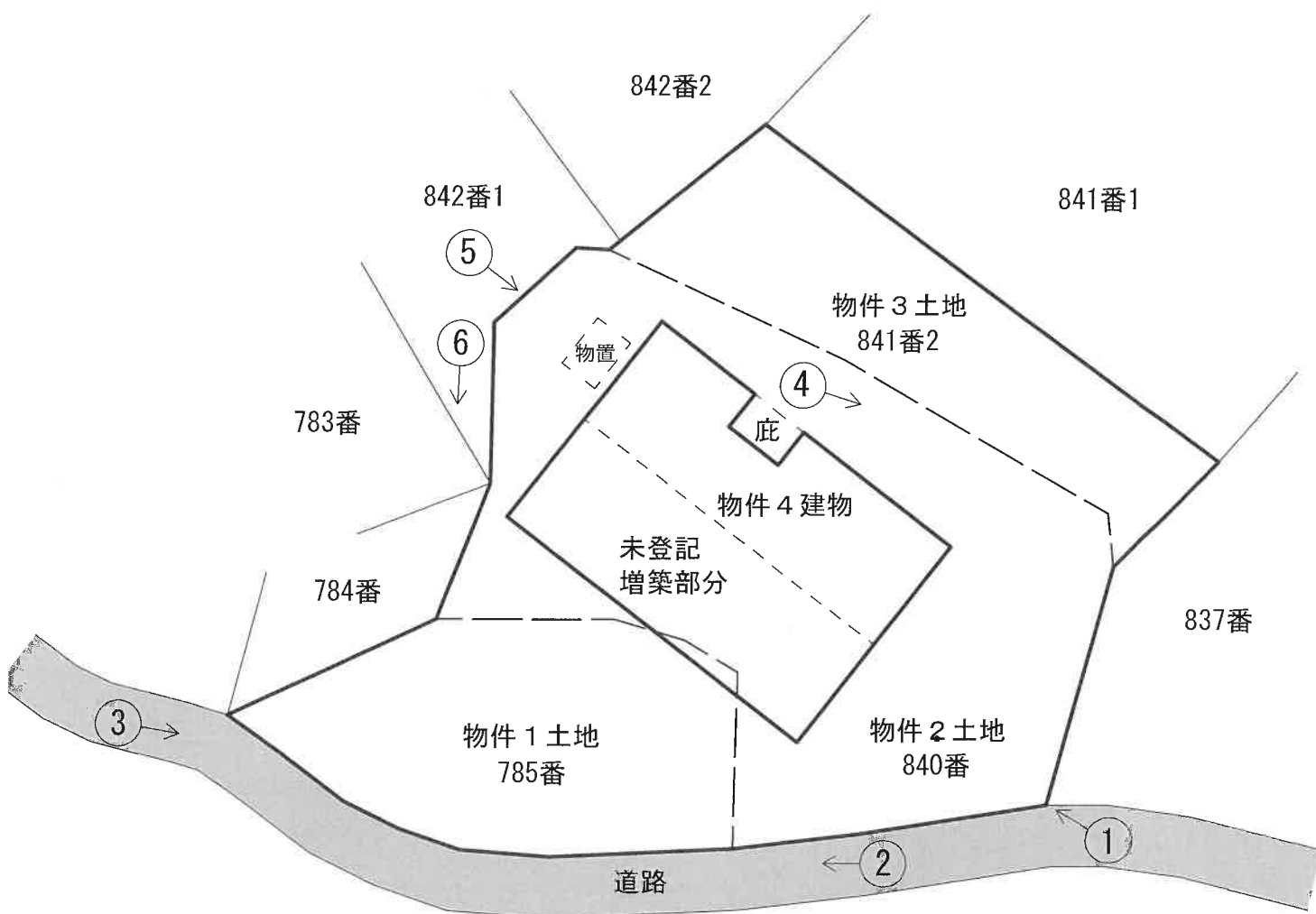
(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200m

土地建物位置関係図（概略）



1/300

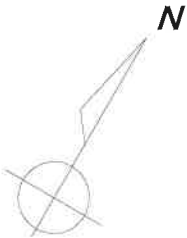
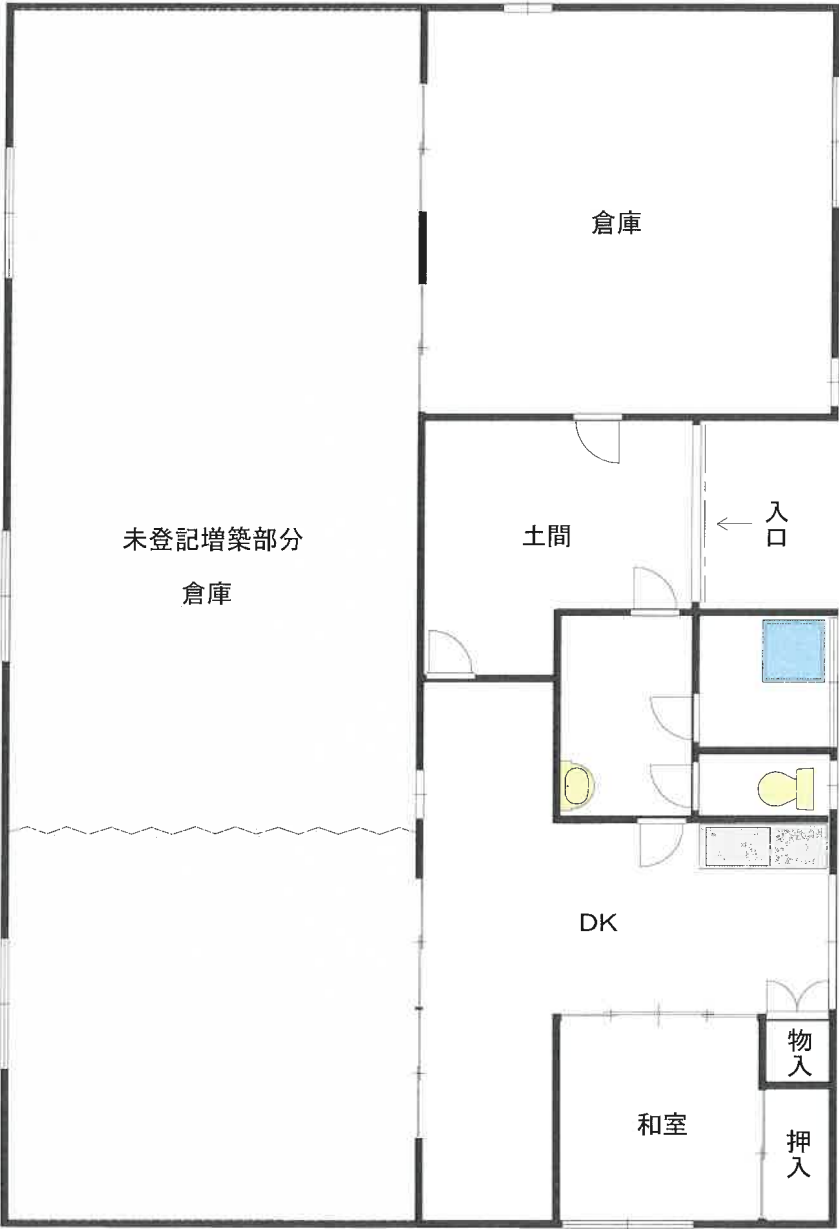


図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、現地調査
を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の配置図であり、境界
を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

1階平面図

1/100



図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

No. 1



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6

