

## 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 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11月 6日から<br>令和 7年11月13日 午後 5時00分まで          |                                                                                                                             |
| 開札期日                      | 日 時<br>場 所                                       | 令和 7年11月20日 午前10時00分<br>岐阜地方裁判所多治見支部売却場                                                                                     |
| 売却決定<br>期日                | 日 時<br>場 所                                       | 令和 7年12月 4日 午前 9時50分<br>岐阜地方裁判所多治見支部                                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間              | 令和 7年11月27日 午前10時00分から<br>令和 7年11月27日 午後 0時00分まで |                                                                                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法          |                                                  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和 7 年度   |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1～3  | 2,680,000<br>2,144,000   | 一括       | 536,000     | 94,337    | 0         |
| 1    | 110,000                  |          |             |           |           |
| 2    | 750,000                  |          |             |           |           |
| 3    | 1,820,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 中津川市坂下字町平  
 地 番 845番11  
 地 目 宅地  
 地 積 23.60平方メートル
  
- 2 所 在 中津川市坂下字町平  
 地 番 845番14  
 地 目 宅地  
 地 積 158.80平方メートル
  
- 3 所 在 中津川市坂下字町平 845番地14、845番地11  
 家屋 番号 845番14  
 種 類 店舗・居宅・倉庫  
 構 造 鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
 床 面 積 1階 131.90平方メートル  
           2階 134.38平方メートル  
           3階 38.34平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9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。

---

### 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 中津川市坂下字町平  
 地 番 845番11  
 地 目 宅地  
 地 積 23.60平方メートル
  
- 2 所 在 中津川市坂下字町平  
 地 番 845番14  
 地 目 宅地  
 地 積 158.80平方メートル
  
- 3 所 在 中津川市坂下字町平 845番地14、845番地1  
 1  
 家屋 番号 845番14  
 種 類 店舗・居宅・倉庫  
 構 造 鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
 床 面 積 1階 131.90平方メートル  
           2階 134.38平方メートル  
           3階 38.34平方メートル



令和7年(ケ)第 11号  
令和7年 6月 9日受理  
令和7年 8月14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   | 中津川市坂下字町平                                                                |
|   | 地 番   | 8 4 5 番 1 1                                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                                       |
|   | 地 積   | 2 3 . 6 0 平方メートル                                                         |
| 2 | 所 在   | 中津川市坂下字町平                                                                |
|   | 地 番   | 8 4 5 番 1 4                                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                                       |
|   | 地 積   | 1 5 8 . 8 0 平方メートル                                                       |
| 3 | 所 在   | 中津川市坂下字町平 8 4 5 番地 1 4 , 8 4 5 番地 1 1                                    |
|   | 家屋番号  | 8 4 5 番 1 4                                                              |
|   | 種 類   | 店舗・居宅・倉庫                                                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建                                                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 1 . 9 0 平方メートル<br>2 階 1 3 4 . 3 8 平方メートル<br>3 階 3 8 . 3 4 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を店舗・居宅・倉庫(空き家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 平成 年 ( ) 第 号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>平成 年 月 日</span> </div> </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)                       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■</p> <p>A<br/>(債務者兼所有者<br/>代表者)</p> | <p>物件1, 2各土地及び物件3建物は, 現在空き家状態で, 私が管理しています。</p> <p>同各土地・建物を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>債務者兼所有者である弊社は今年(令和7年)3月31日に廃業しました。2階及び3階の居宅部分は同年6月中旬に引っ越ししました。</p> <p>なお, 同建物内の2階の廊下の天井の一部に雨漏りがあります。</p> <p>また, 同建物の南西側入口の前に庇がありますが, これは私の所有の隣地(845番4)上にあります。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

執 行 官 の 意 見

■

1 物件1, 2各土地は一体利用され, 南東側を市道に接した土地であり, 同各土地には物件3建物が建てられている。

なお, 雨漏り箇所は関係人の陳述のとおりであるが, その他に不具合箇所は見当たらなかった。

2 物件1, 2各土地及び物件3建物は, 関係人の陳述から, 債務者兼所有者有限会社赤坂電器商会在, 空き家の状態で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 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

( 4 枚目)

## 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 13 日(金)<br>11 : 10－11 : 15 | 岐阜地方法務局多<br>治見支局 | 公図等の写し受理<br>土地建物登記簿証明書受理                         |
| 7 年 7 月 16 日(水)<br>13 : 50－14 : 30 | 目的物件所在地          | 目的物件内外部調査<br>目的物件内外部写真撮影<br>債務者兼所有者代表者 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。

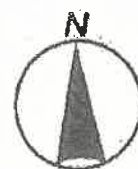
□ 令和      年      月      日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)



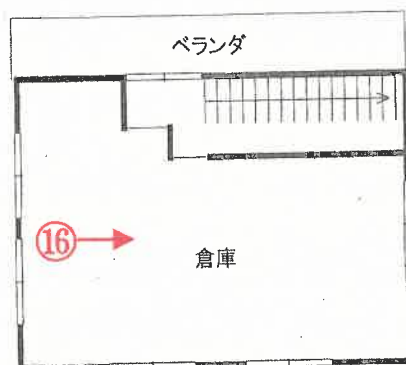
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

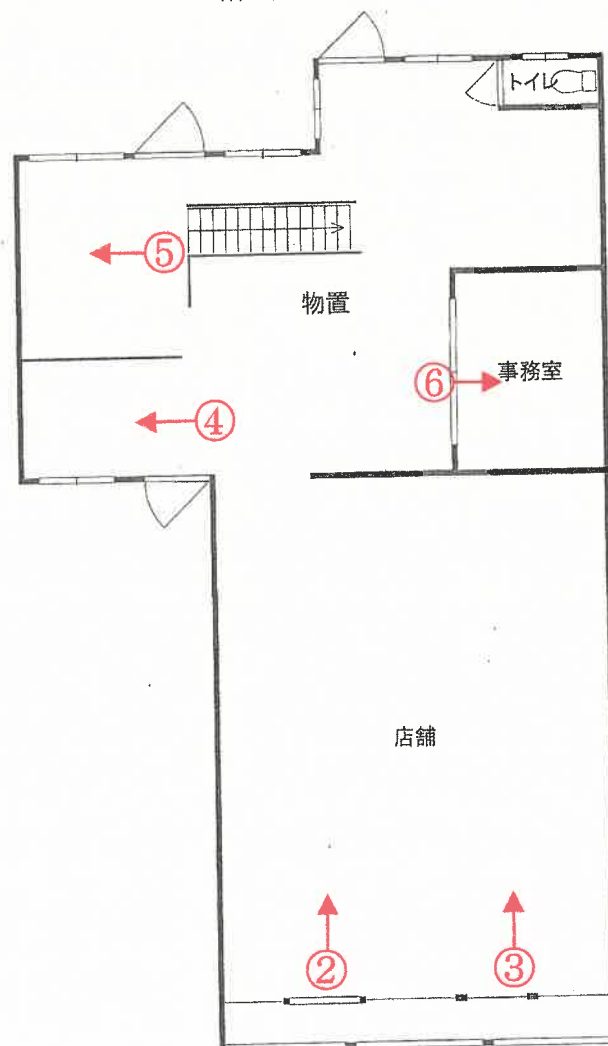
# 建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

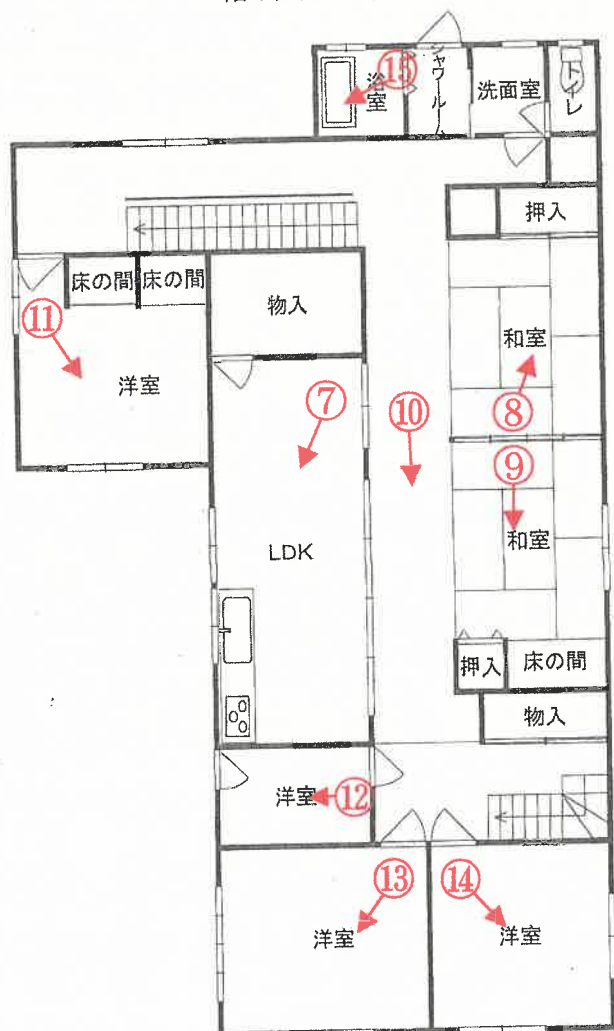
三階平面図



一階平面図



二階平面図



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

1



隣地（8 4 5 番 4）

物件 3 建物

物件 2 土地

2



物件 3 建物の 1 階店舗内

3



前同建物の1階店舗内

4



前同建物の1階物置内

5



前同建物の1階物置内

6



前同建物の1階物置内



7

前同建物の2階室内



8

前同建物の2階室内

9



前同建物の2階室内

10



前同建物の2階廊下  
(雨漏り箇所)

11



前同建物の2階室内

12



前同建物の2階室内

13



前同建物の2階室内

14



前同建物の2階室内

15



前同建物の2階室内

16



前同建物の3階倉庫内

令和 7 年（ケ）第 11 号

令和7年7月16日 現地調査

令和7年8月15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 5 1 号

発行日付

令和7年8月19日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,680,000 円 |               |
| 物 件 番 号       | 内 訳 価 格       |
| 物件1 (土地)      | 金 110,000 円   |
| 物件2 (土地)      | 金 750,000 円   |
| 物件3 (建物)      | 金 1,820,000 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  | 中津川市坂下字町平                           | 概ね左記に同じ。             |
|    | 地 番  | 8 4 5 番 1 1                         |                      |
|    | 地 目  | 宅地                                  |                      |
|    | 地 積  | 23.60m <sup>2</sup>                 |                      |
| 2  | 所 在  | 中津川市坂下字町平                           | 概ね左記に同じ。             |
|    | 地 番  | 8 4 5 番 1 4                         |                      |
|    | 地 目  | 宅地                                  |                      |
|    | 地 積  | 158.80m <sup>2</sup>                |                      |
| 3  | 所 在  | 中津川市坂下字町平 8 4 5 番地 1 4、8 4 5 番地 1 1 | 概ね左記に同じ。             |
|    | 家屋番号 | 8 4 5 番 1 4                         |                      |
|    | 種 類  | 店舗・居宅・倉庫                            |                      |
|    | 構 造  | 鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建                   |                      |
|    | 床面積  | 1 階                                 | 131.90m <sup>2</sup> |
|    |      | 2 階                                 | 134.38m <sup>2</sup> |
|    |      | 3 階                                 | 38.34m <sup>2</sup>  |
|    |      | 延面積                                 | 304.62m <sup>2</sup> |
| 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                          | 坂下                       | 南西方  | 180m   |
|                                              | 北恵那バス                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | —                             | 坂下駅前                     | 南西方  | 180m   |
| 付 近 の 状 況                                    | 山間の、駅に近接した、併用住宅、一般住宅等を主とする地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |                          |      |        |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               | 都市計画区域外                  |      |        |
|                                              | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               | 用途地域指定無し                 |      |        |
|                                              | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               | —                        |      |        |
|                                              | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               | —                        |      |        |
|                                              | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               | なし                       |      |        |
|                                              | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               | 特になし                     |      |        |
| 画 地 条 件                                      | 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               | 182.40㎡                  |      |        |
|                                              | 間 口                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               | 約8.5m                    |      |        |
|                                              | 奥 行                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               | 約21m                     |      |        |
|                                              | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               | やや不整形(後掲「地積測量図・建物図面」等参照) |      |        |
| 接 面 道 路 の 状 況                                | 物件2土地は南東側で幅員約4.5m程度の舗装道路（中津川市道：0145号 八幡～相沢線）に、概ね等高に接面するやや不整形の一方路地である。                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                          |      |        |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                              | 物件1土地と物件2土地は一体利用されている。物件3建物は物件1土地及び物件2土地に跨って建っている。庇(工作物)は概ね隣接目的外土地(845番4)に所在している。物件3建物への出入口は、道路際の店舗用と庇(工作物)を経由した居宅用の二か所ある。                                                                                                                                                                                        |                               |                          |      |        |
| 供 給 処 理 施 設                                  | 上水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ■あり □引込可 □なし<br>□不明（特記事項のとおり） |                          |      |        |
|                                              | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | □あり □引込可 ■なし<br>□不明（特記事項のとおり） |                          |      |        |
|                                              | 下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ■あり □引込可 □なし<br>□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。<br>*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。<br>*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。<br>*土壌等汚染等…駅周辺の旧来からの併用住宅が主体の地域という土地履歴から、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。 |                               |                          |      |        |

## 2 建物の概況及び利用状況 物件 3

| 区 分             |             | 主たる建物                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日等      | 昭和57年9月10日                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                 | 経 過 年 数     | 約43年                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                 | 経済的残存耐用年数   | 一年                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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、亜鉛メッキ鋼板等                                                                                                                                                                                                                                            |
|                 | 内 壁         | 合板及びクロス等                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 | 天 井         | 合板、ボード張り、クロス等                                                                                                                                                                                                                                              |
|                 | 床           | 板張り、畳及びフロアリング等                                                                                                                                                                                                                                             |
|                 | 設 備         | 電気・給排水・衛生等                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                 | そ の 他       | 特になし                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 床面積(現況)         | 現 況         | 304.62㎡                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                 | 増 改 築 の 有 無 | 2階居宅部分、改築済                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現況用途等           | 階 層         | 3階建                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 | 現 況 用 途     | 店舗・居宅・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     | 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         |             | <p>*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。</p> <p>*建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)直後の建築であると推定される。</p> <p>*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。</p> |

## 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<br>(円／㎡) | 個別<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建 付 減 価 | 建 付 地 価 格<br>(円)<br><br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|------|-----------------|-----------|------------|---------|-----------------------------------------------|
|      | ア               | イ         | ウ          | エ       |                                               |
| 1    | 17,300          | 0.970     | 23.60      | 0.95    | 376,000                                       |
| 2    |                 |           | 158.80     | 0.95    | 2,532,000                                     |
|      |                 |           |            |         | 2,908,000                                     |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中津川－8

| 公示価格等           | 時点修正               | 標準化補正               | 地域格差               | 標準価格              |
|-----------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 14,700<br>(円/㎡) | 97.9<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>83.0 | = 17,300<br>(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要因格差である。

| (形状) | (方位) | (接面関係等) | (規模) | 相乗計   |
|------|------|---------|------|-------|
| -3%  | 0%   | 0%      | 0%   | 97.0% |

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、建物の価格を求めた。

| 物 件<br>番 号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建物の価格<br>(円)<br><br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ＝エ |
|------------|----------------|---------------|--------|-----------------------------------------|
| ア          | イ              | ウ             |        |                                         |
| 3          | 225,000        | 304.62        | 3%     | 2,056,000                               |
| 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%     | 3%                                      |
| 経過年数       | 43年            | 経済的残存耐用年数     | 0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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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

定額法現価率＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

物件3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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>千円未満四捨五入<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-----------------------------------|
| 1        | 376,000           | 0.45          | 法定地上権 | 169,000                           |
| 2        | 2,532,000         | 0.45          | 法定地上権 | 1,139,000                         |
|          |                   |               |       | 1,308,000                         |

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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)  | 土地利用権等価<br>格の控除及び加<br>算 (円) | 占有<br>減価修正 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 評価額 (円)                          |
|-----------|-----------------|-----------------------------|------------|-----------|------------|----------------------------------|
|           | ア (1①オ、1②<br>エ) | イ (2①ウ)                     | ウ          | エ         | オ          | 万円未満四捨五入<br>(ア+イ) × ウ × エ<br>× オ |
| 1         | 376,000         | -169,000                    |            | 90.0%     | 60.0%      | 110,000                          |
| 2         | 2,532,000       | -1,139,000                  |            | 90.0%     | 60.0%      | 750,000                          |
| 3         | 2,056,000       | 1,308,000                   | 100.0%     | 90.0%     | 60.0%      | 1,820,000                        |
| 一括価格 (合計) |                 |                             |            |           |            | 2,680,000                        |

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. 建物用途の特殊性及び規模等による市場性等の減退を考慮。

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    | 中津川ー8                      |
| (所 在)   | 中津川市坂下字宮ノ前1768番4           |
| (価 格)   | 14,700 円/㎡                 |
| (位 置)   | 中央本線 坂下駅 約600m             |
| (価格時点)  | 令和6年7月1日                   |
| (地 積)   | 198 ㎡                      |
| (供給処理)  | 水道、下水                      |
| (接面街路)  | 北西4.7m市道                   |
| (用途指定等) | 都市計画区域外<br>(建ぺい率一%, 容積率一%) |
| (地域の概要) | 丘陵地の一般住宅を中心とした住宅地域         |

## 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



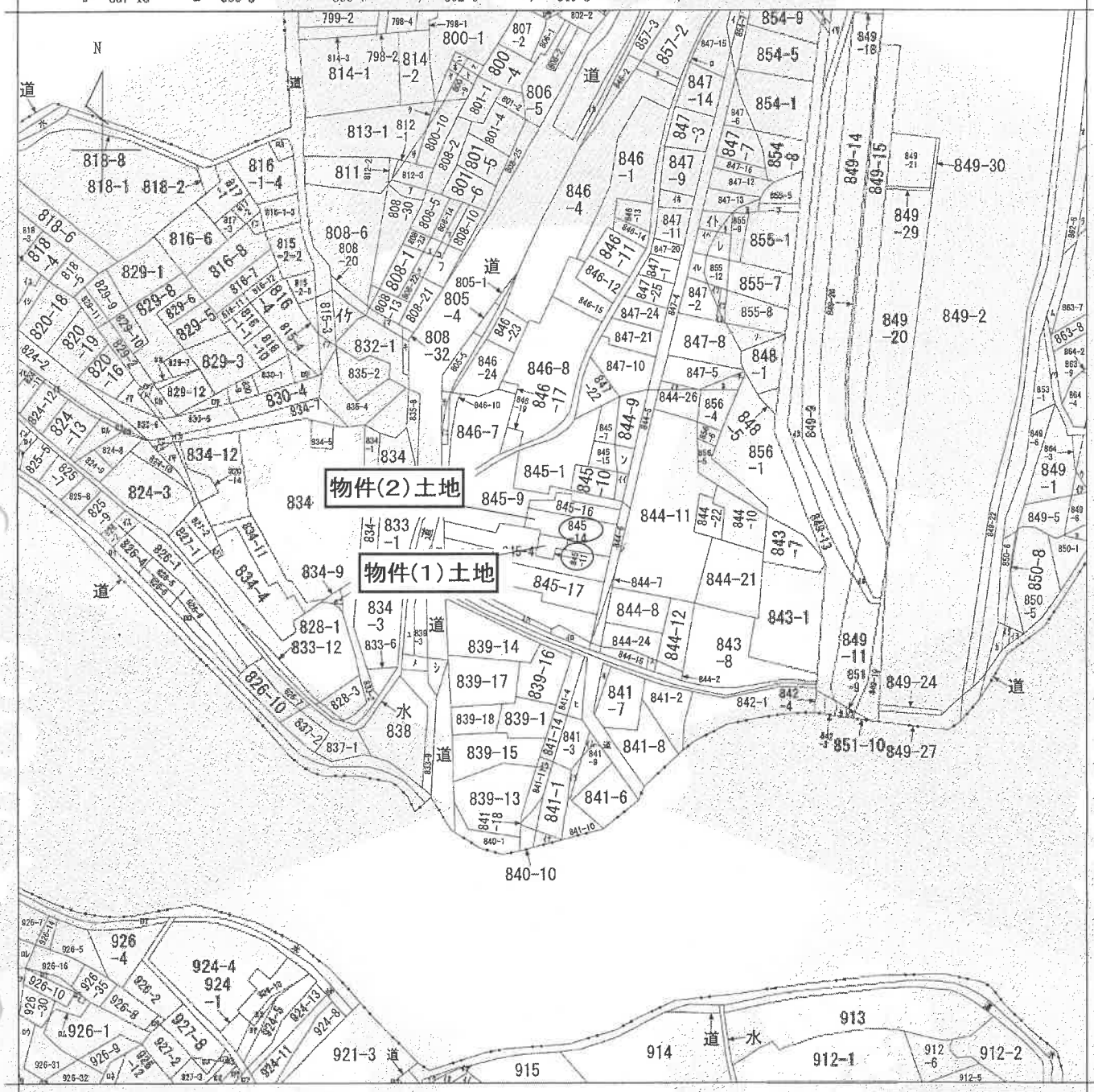
基準地

目的物件

目的物件等の位置図

1  
10,000

イ 854-6    ハ 861-1    ホ 800-5    ト 800-8    リ 水 846-3    ル 792-6  
ロ 857-10    ニ 800-3    ヘ 800-7    チ 802-6    ヌ 846-3    ッ 792-6



(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。



|       |        |           |  |                   |                    |     |          |            |    |           |
|-------|--------|-----------|--|-------------------|--------------------|-----|----------|------------|----|-----------|
| 請求部   | 所 在    | 中津川市坂下字町平 |  |                   |                    | 地 番 | 845番11   |            |    |           |
| 出力縮尺  | 1/1000 | 精 度 区 分   |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>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。

(岐阜地方務局中津川支局管轄)

令和7年6月13日

岐阜地方務局多治見支局

登記官

請求番号：5-3

(1/2)

A4版に縮小

公図写

公用

前 845-9 後・新 008104

區區區區區

008103-03

845-14-9

土地の所在

岐阜地方法務局多治見支局

製品名

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7年6月13日

岐阜地方法務局多治見支局

受託第一冊

作 製 年 月 日

昭和四十六年拾月八日

作者

人請申

物件(2)土地

$$\begin{aligned} 645 \times (2.25 + 2.3) &= 27,202.5 \\ 19.70 \times (2.25 + 4.8) &= 209.355 \\ 16.0 \times 4.65 &= 66.6 \\ \hline 152,801.25 \end{aligned}$$

# A4版に縮小

46 12.9

注. 82

第 1300 号

請求番号: 5-4

登記年月日：昭和57年12月7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6月13日 岐阜地方方法務局多治見支局

登記官

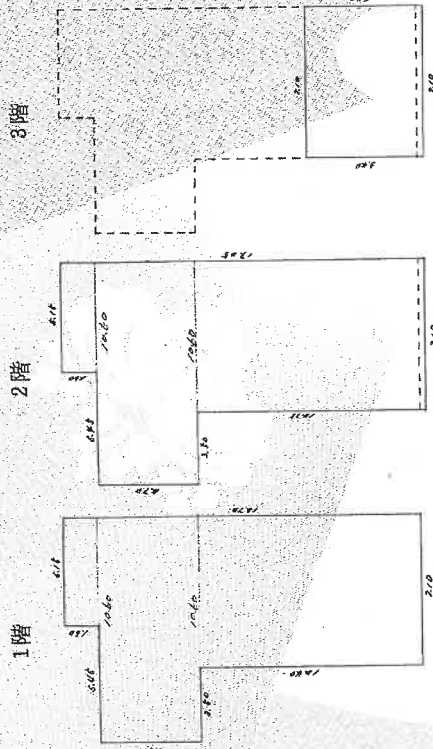
請求番号：10-2

507751 各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 845-14

建物の所在 中津川市坂下字町平845番地14、845番地11



求積

|    |                    |
|----|--------------------|
| 1階 | 1.60×5.15=8.2400   |
|    | 4.70×10.60=49.8200 |
|    | 10.40×7.10=73.8400 |
|    | 床面積 131.90㎡        |
| 2階 | 1.60×5.15=8.2400   |
|    | 4.70×10.60=49.8200 |
|    | 10.75×7.10=76.3250 |
|    | 床面積 134.38㎡        |
| 3階 | 5.40×7.10=38.3400  |
|    | 床面積 38.34㎡         |

A4版に縮小

57.12.7

作製者

縮尺 1/250

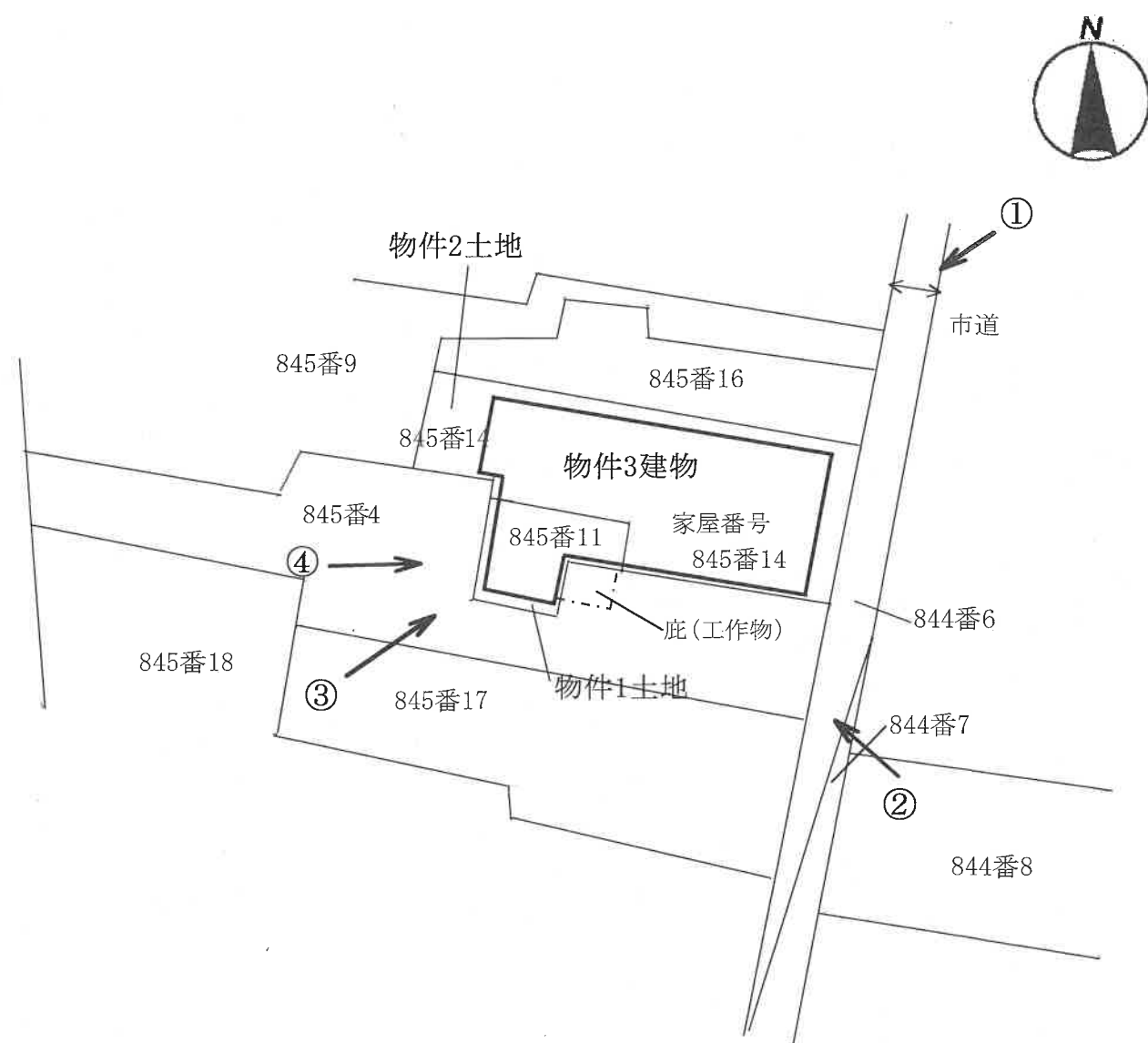
申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

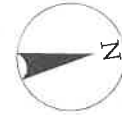
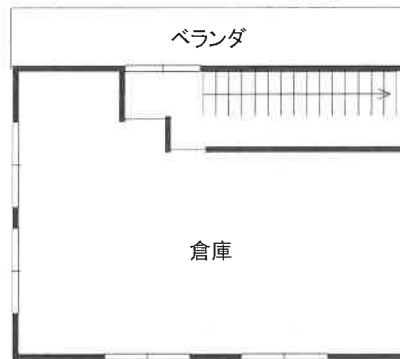


丸数字は写真撮影方向を示す

# 建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

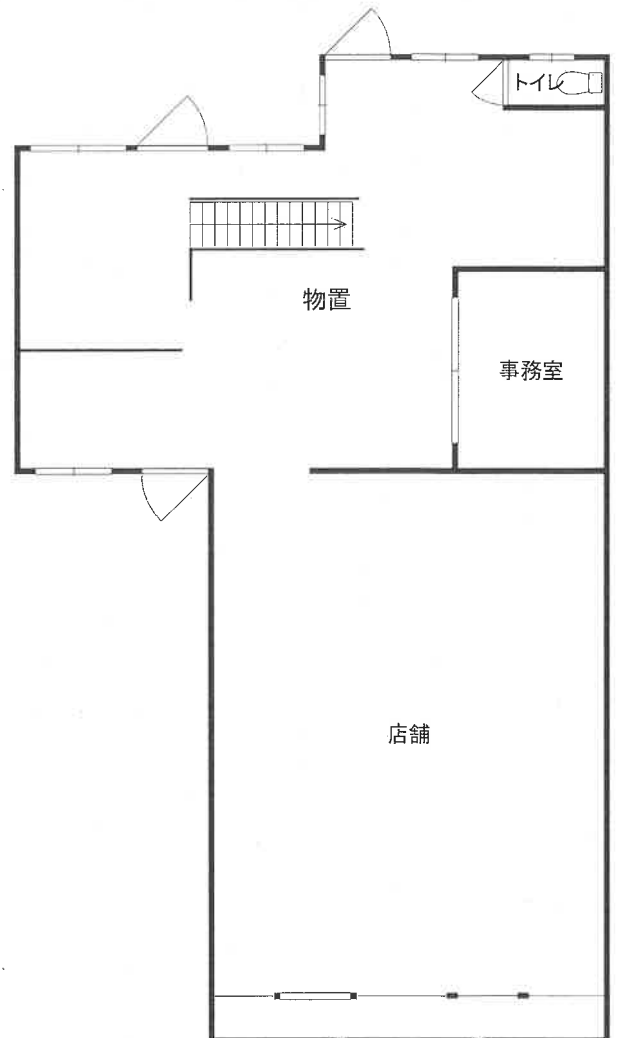
三階平面図



二階平面図



一階平面図





物件2土地

(北東方から撮影)

↑  
1



底(工作物)

物件3建物

物件1土地

物件2土地

(南東方から撮影)

↑  
2

物件3建物



物件1土地

(南西方から撮影)



物件3建物



(西方から撮影)

