

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,970,000 10,376,000	一括	2,594,000	238,581	0
1	2,580,000				
2	2,470,000				
3	7,920,000				



11

物 件 目 録

- 1 所 在 多治見市姫町七丁目
 地 番 102番8
 地 目 宅地
 地 積 779.72平方メートル

- 2 所 在 多治見市姫町七丁目
 地 番 102番9
 地 目 宅地
 地 積 743.83平方メートル

- 3 所 在 多治見市姫町七丁目 102番地9、102番地8
 家屋 番号 102番9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 265.08平方メートル
 2階 68.38平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約276.28平方メートル
 2階 68.38平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 27.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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1～3】

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 多治見市姫町七丁目
 地 番 102 番 8
 地 目 宅地
 地 積 779.72 平方メートル

- 2 所 在 多治見市姫町七丁目
 地 番 102 番 9
 地 目 宅地
 地 積 743.83 平方メートル

- 3 所 在 多治見市姫町七丁目 102 番地 9、102 番地 8
 家屋 番号 102 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 265.08 平方メートル
 2 階 68.38 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 276.28 平方メートル
 2 階 68.38 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 27.32 平方メートル



令和7年(ケ)第14号
令和7年7月8日受理
令和7年8月25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 多治見市姫町七丁目
 地 番 102番8
 地 目 宅地
 地 積 779.72平方メートル

2 所 在 多治見市姫町七丁目
 地 番 102番9
 地 目 宅地
 地 積 743.83平方メートル

3 所 在 多治見市姫町七丁目 102番地9、102番地8
 家屋 番号 102番9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 265.08平方メートル
 2階 68.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 27.32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 ☐ その他の者 上記の者が物件 1, 2 土地上に下記建物を所有し, 占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は, 「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件 3	
種類, 構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 276.28 m ² 2 階 68.38 m ²	
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 上記の者が本主建物を居宅として, 附属建物を物置として, それぞれ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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■A ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅(主建物) ☒ 物置(附属建物) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(本人兼建物所有者会社代表者)(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 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			
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 (所有者会社 代表者)	1 私は物件1～3土地建物（以下「本件物件」という。）の所有者会社の代表者です。物件3主建物では日常生活はしていませんが寝に帰るために使用しています。同3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主建物は雨漏りする箇所はありませんが未登記増築部分があります。また、現在、同建物内で犬や猫は飼っていません。 3 物件3建物の所有者会社は私が代表を務める会社が所有する建物であり、私と所有者会社との間で賃料等の金銭の授受はありません。 4 物件1土地の概ね南西側の一部分はアスファルト敷の広場と駐車スペースになっています。広場部分は以前犬を放し飼いができるスペースとして利用していました。 5 物件1土地の概ね北西側付近と概ね南西側付近にある排水桝が同土地の南西側隣地（地番102番7）上に同各桝が越境しています。本件物件を購入した方は、雨水の排水を物件1土地から直接側溝に排水できるような工事をする必要があります。また、現在、同隣地所有者は私の親族ですので排水桝や排水設備に関する問題は生じていませんが本件物件が売却された場合、私の親族は現状のまま排水桝や排水管等を利用してもらうことは考えていませんので物件1土地の概ね南西側の隣地上に越境している排水桝や排水管等を撤去してもらうことになります。 6 物件1，2土地は、境界で問題になったことはありません。

(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土地は概ね北東側及び概ね南東側が市道にそれぞれ接する土地で、同1、2土地に物件3主建物が、同2土地に同附属建物が、それぞれ建てられている。なお、物件1土地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）が、物件2土地には土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート（工作物）と庇（工作物）が存在する。また、物件1土地に電柱が1本存在する。
 - 2 物件1土地の概ね南西側の一部分はアスファルト敷の広場となっており、同土地の南東側の一部分は駐車スペースとなっている。
 - 3 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、Aが主建物を居宅として、同附属建物を物置として、それぞれ占有しており、第三者が占有する状況は認められない。Aが占有する権原については、Aは同建物所有者会社の代表者であり所有者会社とAとの間に地代等の金銭授受がないことから使用借権であるものと思料する。
 - 4 物件1土地と同土地の南西側の隣地（地番102番7）との境界付近に存在する排水桝（2か所）及び排水管等について、関係人の陳述から、物件1土地の概ね南西側にある排水桝（2か所）及び排水管等の一部又は全部が同土地の概ね南西側隣地（地番102番7）に越境しているものと思料する。よって、本件買受人は同各排水桝が同隣地上に越境している部分の撤去及び同隣地上に越境している排水管等の撤去が必要であるものと思料する。また、物件1土地の雨水排水を同土地から直接側溝に排水できるように工事を行う必要があるものと思料する。なお、越境しているか否かの判断は専門家による調査等が必要であるものと思料する。
 - 5 物件1、2土地の境界については、同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。
 - 6 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7月9日(水) 16:30-16:40	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7月17日(木) 10:45-11:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年8月5日(火) 9:40-11:05	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

■ 令和7年8月5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。

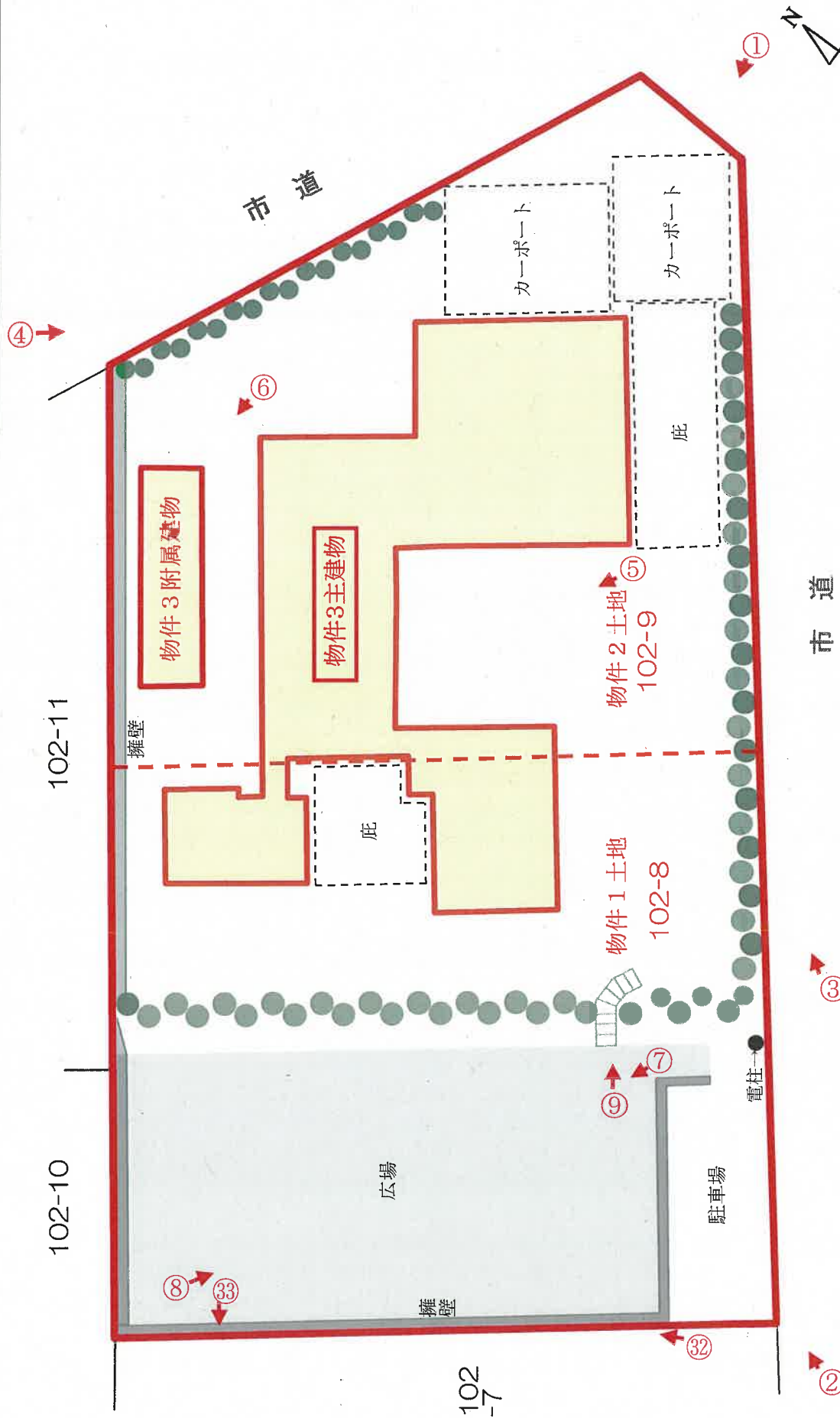
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

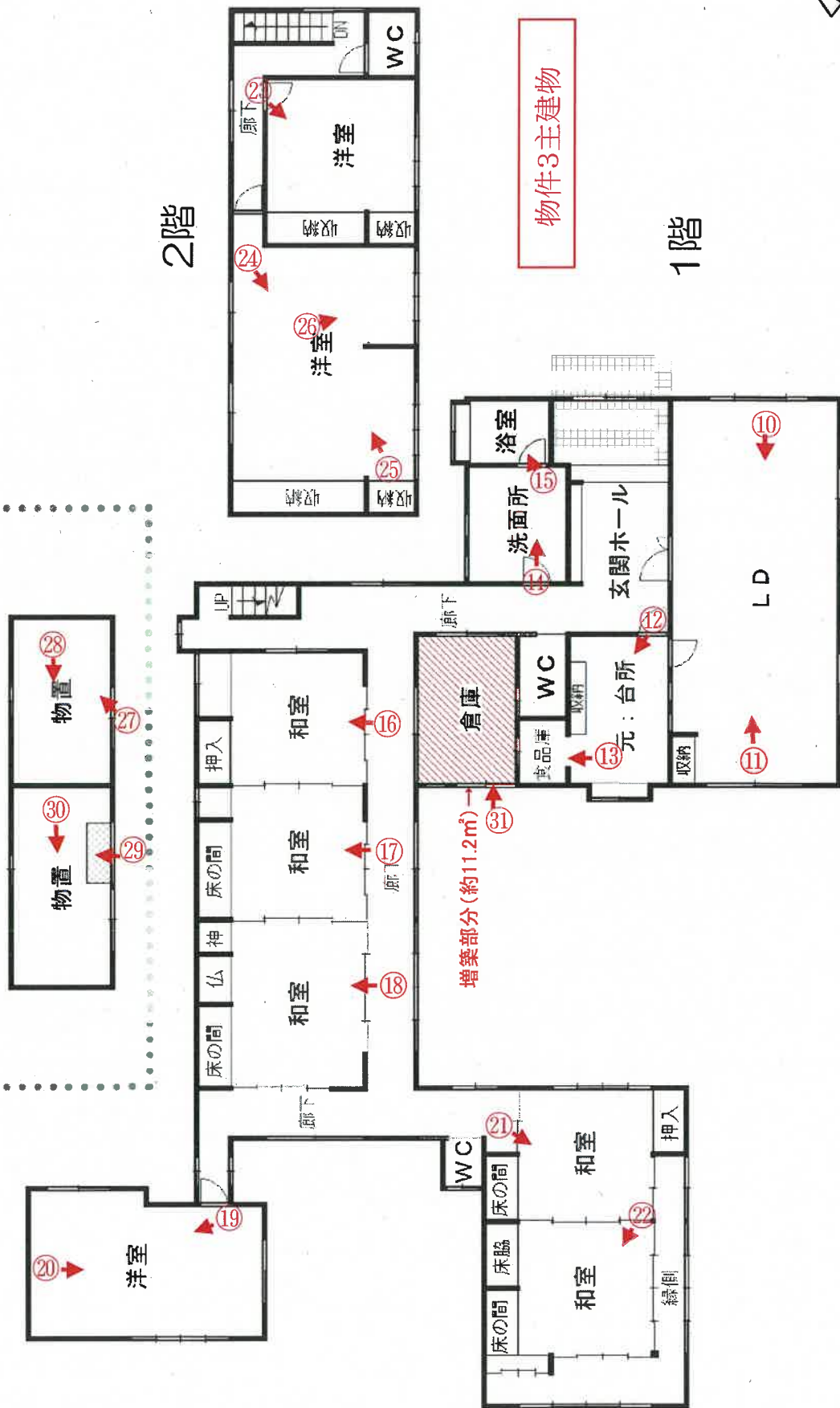
土地建物位置関係図(概略)



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

←○は写真撮影位置・方向

物件3 附属建物



※図面と現況に相違がある場合は現況優先です。

写真1

カーポート（工作物）

物件3主建物



物件2土地

写真2

電柱

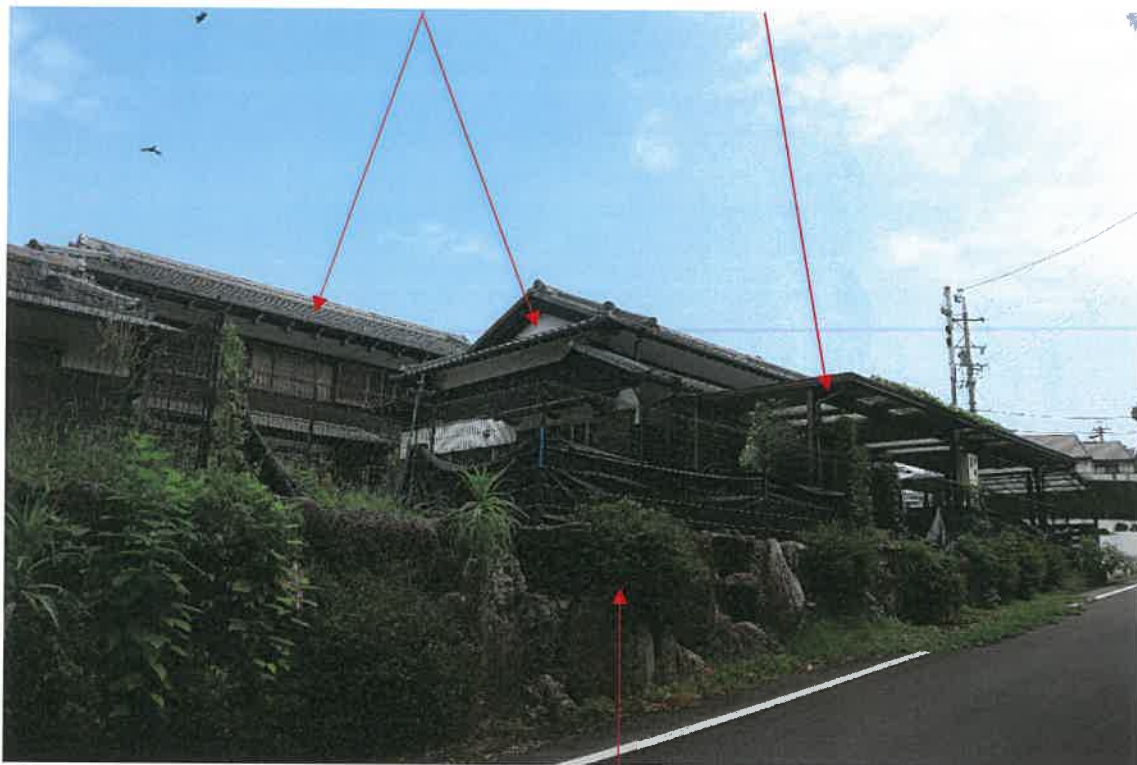


物件1土地

写真 3

物件 3 主建物

庇 (工作物)



物件 1, 2 土地

写真 4

物件 3 主建物

物件 3 附属建物



物件 2 土地

写真5

物件3 主建物



写真6

物件3 附属建物



写真7



物件1 土地

写真8



物件1 土地

写真 9

物件 1 土地の段差がある部分



写真 1 0

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 1

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 2

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 3

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 4

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 5

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 6

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 7

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 8

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 9

物件 3 主建物

1 階室内



写真 2 0

物件 3 主建物

1 階室内



写真 2 1

物件 3 主建物

1 階室内



写真 2 2

物件 3 主建物

1 階室内



写真 2 3

物件 3 主建物

2 階室内



写真 2 4

物件 3 主建物

2 階室内



写真 2 5

物件 3 主建物

2 階室内



写真 2 6

物件 3 主建物

2 階室内



写真 2 7

物件 3 附属建物内



写真 2 8

物件 3 附属建物内



写真 2 9

物件 3 附属建物内



写真 3 0

物件 3 附属建物内



写真 3 1

物件 3 主建物の増築部分



写真 3 2 物件 1 土地の概ね南西側隣地上に越境しているものと思料する雨水枡の状況



写真 3 3 物件 1 土地の概ね南西側隣地上に越境しているものと思料する雨水
枡及び排水管の状況



令和 7 年（ケ）第 1 4 号

令和7年8月5日

現地調査

令和7年9月5日

評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

整理番号

第0707-169T号

発行日付

令和7年9月5日

評 価 人

不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,970,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1 (土地)	金 2,580,000 円
物件 2 (土地)	金 2,470,000 円
物件 3 (建物)	金 7,920,000 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。なお、占有状況等については「現況調査報告書」を参照されたい。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

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

第3 目的物件

番号	所在等		登 記	現 況
1 （土地）	所 在	多治見市姫町七丁目		・ 左記に同じ
	地 番	1 0 2 番 8		
	地 目	宅地		
	地 積	779.72㎡		
2 （土地）	所 在	多治見市姫町七丁目		・ 左記に同じ
	地 番	1 0 2 番 9		
	地 目	宅地		
	地 積	743.83㎡		
3 （主建物）	所 在	多治見市姫町七丁目 1 0 2 番地 9、 1 0 2 番地 8		・ 未登記増築部分あり （倉庫／約11.2㎡）
	家屋番号	1 0 2 番 9		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺 2 階建		
	床 面 積	1階	265.08㎡	
		2階	68.38㎡	
		合計	333.46㎡	
3 （附属建物）	符 号	1		・ 左記に同じ
	種 類	物置		
	構 造	木造瓦葺平家建		
	床 面 積	27.32㎡		
特記事項				
特になし				

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 物件1、2土地

位 置 ・ 交 通	(線名)		(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	J R 東海 太多線		下切	北	約950m
	※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。				
付 近 の 状 況	郊外に開発された規模の大きな区画が多い小規模戸建住宅団地 (別添「位置図」参照)				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分		市街化調整区域		
	用 途 制 限		第一種低層住居専用地域並み (多治見市/市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例の第1種地区)		
	指 定 建 ペ イ 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		宅地造成等工事規制区域 最低敷地面積 200㎡、高さ制限 10m 岐阜県建築基準条例 (がけに近接する建築物の制限) 多治見市開発指導要綱		
画 地 条 件	地 積		1, 523. 55㎡		
	間 口		約53m		
	奥 行		約30m		
	形 状		整形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、地積測量図より計測。				
接 面 道 路 の 状 況	南東側を市道930248線(認定幅員6m)に等高～約2. 5m高く、北東側を市道930249線(認定幅員6m)に等高～約2m高く接道する角地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地の北東側の約半分と物件2土地は一体となっており、物件3建物及び物件3附属建物の敷地部分と、それ以外を駐車場、庭地として利用されている。 物件1土地の南西側部分は北東側よりも低く、周囲をフェンスや擁壁で囲われた舗装された広場となっている。				
供 給 処 理 施 設	上水道	■あり □引込可 □なし □不明(特記事項のとおり)			
	ガス配管	□あり □引込可 ■なし □不明(特記事項のとおり)			
	下水道	□あり ■引込可 □なし □不明(特記事項のとおり)			
特 記 事 項	<供給処理施設について> ・プロパンガスの利用地域。 ・下水道については南東側市道に本管があるが未接続で、現在は単独で浄化槽を利用している。(※本管接続時には受益者負担金の支払いが必要。)				
	<埋蔵文化財について> 多治見市文化財保護センターへ聴取したところ、目的物件は埋蔵文化財包蔵地とはなっていないとの回答を得た。				
	<土壌等汚染等について> 岐阜県ホームページの土壌汚染対策法に関する情報を参照したところ、現時点で目的物件は「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。				
	<その他>南西側の雨水等の排水桝が隣地に越境しており、配管を再整備する必要がある。 ・宅地の耐震化については、平成18年5月宅地造成等規制法等の一部改正(新規造成工事に係る技術的基準について宅地の耐震性を確保するための基準の追加等)以前の造成である。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件3建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	平成2年12月26日
	経済的耐用年数	40年
	経 過 年 数	約35年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板 等
	内 壁	板・砂壁・クロス 等
	天 井	板・石膏ボード 等
	床	カーペット・板 等
	設 備	電気・給排水・衛生 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	344.66㎡ (1階/276.28㎡ 2階/68.38㎡)
	増改築の有無	増改築あり (約11.2㎡)
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	後掲「間取図」のとおり
建物の品等	総 合	優る
	使 用 資 材	優る
	施 工	優る
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・壁・床等内装の汚損が目立つ。 ・過去に大型犬を10頭程度、屋内外で飼育していた。 ・和室は畳が撤去され、廊下を含む建物全体の床にビニールカーペットが敷かれている。 ・キッチンのシンク等は撤去されている。 ・前所有者により設置された火災報知器、スプリンクラー、避難誘導灯等が残っている。(※正常に作動するかは不明。) ・アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年(特定化学物質等障害予防規則の改正 石綿含有率が重量の5%を超える場合、吹き付け作業は禁止)以降、1995(平成7)年(労働安全衛生法施行令改正 石綿含有率が1%を超える場合、吹き付け作業は禁止)以前の一定の規制が定められた期間に建てられた物件であり、使用の可能性は低いが注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981(昭和56)年の「新耐震基準」以降、2000(平成12)年の新耐震基準の手直し以前に建築されている。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 3 附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	平成2年12月26日
	経済的耐用年数	40年
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存 耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板 等
	内 壁	板
	天 井	板
	床	土間コンクリート、フローリング 等
	設 備	電気 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	27.32㎡
	増改築の有無	増改築はない
現況用途等	階 層	1 階建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	後掲「間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年(特定化学物質等障害予防規則の改正 石綿含有率が重量の5%を超える場合、吹き付け作業は禁止)以降、1995(平成7)年(労働安全衛生法施行令改正 石綿含有率が1%を超える場合、吹き付け作業は禁止)以前の一定の規制が定められた期間に建てられた物件であり、使用の可能性は低いが注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981(昭和56)年の「新耐震基準」以降、2000(平成12)年の新耐震基準の手直し以前に建築されている。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2土地

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	18,000	0.62	779.72	1.0	8,702,000
2 土地	18,000	0.62	743.83	1.0	8,301,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 可児-5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
17,000 (円/㎡)	98.7 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 93.4	= 18,000 (円/㎡)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：目的土地と標準画地との個別的要因格差である。

格差の内訳	目的土地の 格差率	備考
街路条件	1.00	
画地条件1	1.02	角地
画地条件2	0.80	地勢
画地条件3	0.80	規模
行政的條件	1.00	
その他条件	0.95	排水
相乗積	0.62	

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
3 主建物	246,000	344.66㎡	7.9%	6,698,000
3 附属建物	130,000	27.32	8.9%	316,000
合計				7,014,000

※千円未満四捨五入

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：現況床面積。

ウ 現価率：定率法現価率＝残価率〔累乗〕（経過年数/経済的耐用年数）

定額法現価率＝1-（1-残価率）×（経過年数/経済的耐用年数）

観察法減価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する。

項 目	物件3主建物	附属建物
経過年数	35年	35年
経済的残存耐用年数	5年	5年
償却後残価率	3.0%	3.0%
定率法現価率	4.7%	4.7%
定額法現価率	15.1%	15.1%
平 均	9.9%	9.9%
観察法減価率	20.0%	10.0%
採用現価率	7.9%	8.9%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア（1①オ）	イ		ア×イ＝ウ
1 土地	8,702,000	45%	法定地上権	3,916,000
2 土地	8,301,000	45%	法定地上権	3,735,000
合計				7,651,000

※千円未満四捨五入

イ．土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）	土地利用権等価格の控除及び加算（円）	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額（円） 万円未満四捨五入
	ア（1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1 土地	8,702,000	-3,916,000	100%	90%	60%	2,580,000
2 土地	8,301,000	-3,735,000	100%	90%	60%	2,470,000
3 建物	7,014,000	7,651,000	100%	90%	60%	7,920,000
一括価格（合計）						12,970,000

ウ．特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ．この種の不動産の市場性（流動性・滞留期間等）を考慮した。

※土地建物一体補正：土地建物一体の市場性

90%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性

100%

オ．第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

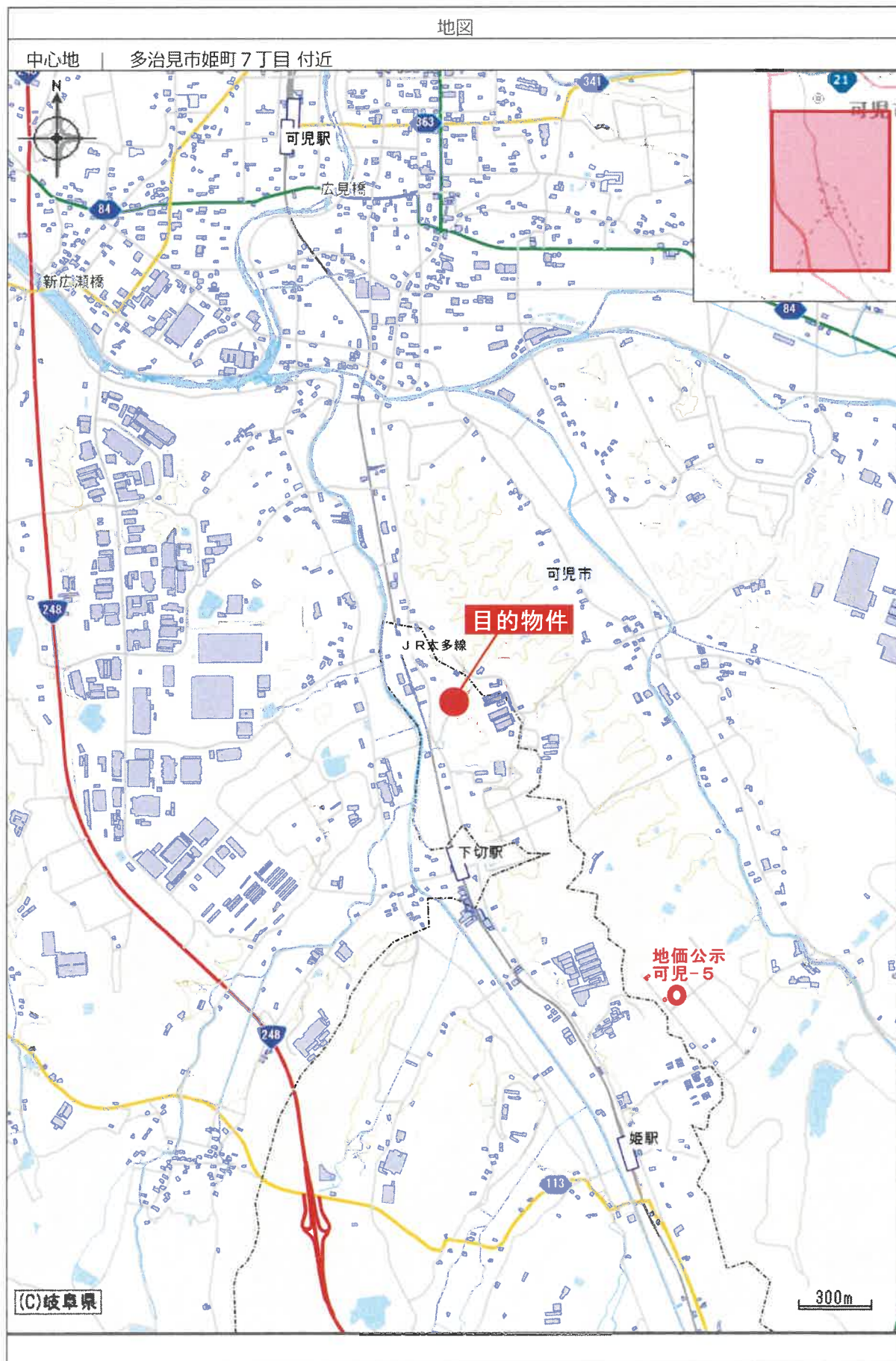
地価公示	可児-5
(所 在)	可児市松伏2丁目112番1
(価 格)	17,000円/㎡
(位 置)	姫駅 1,100m
(価 格 時 点)	令和7年1月1日
(地 積)	198㎡
(供 給 処 理)	水道・下水道
(接 面 街 路)	市道 北西 5.0m
(用 途 指 定 等)	非線引都市計画区域内 第一種低層住居専用地域 (建蔽率 50% 容積率 80%)
(地 域 の 概 要)	一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域

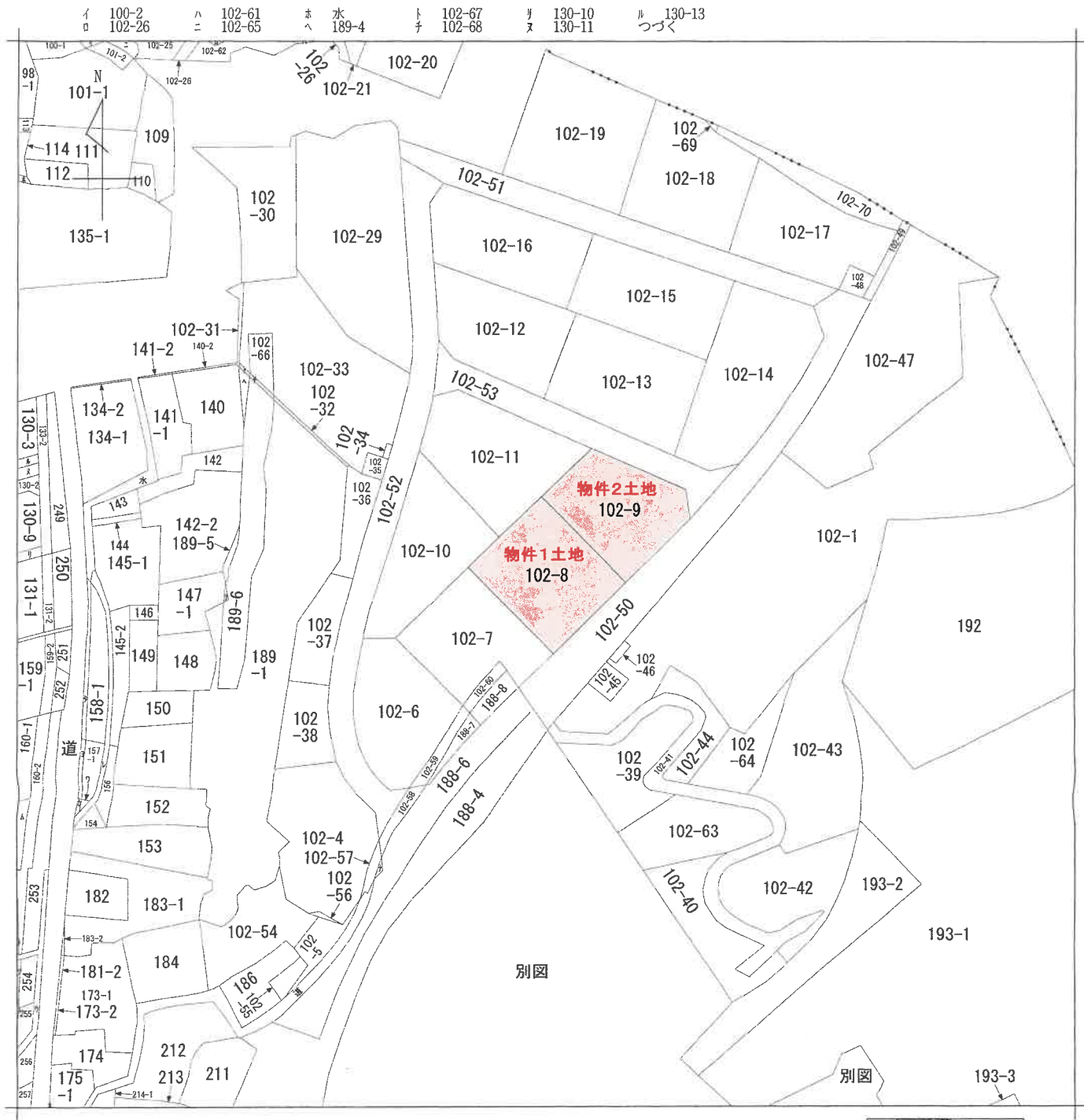
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

以 上

位置図





(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	多治見市姫町七丁目				地番	102番8			
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	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		

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。

(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)

令和7年7月9日

岐阜地方方法務局

請求番号：2-1

登記官

(1/2)

A3→A4
サイズ縮小

公用

233075

測量図

3/37

地番	102-8 (イ) 102-11 (ハ)
土地の所在	多治見市姫町七丁目

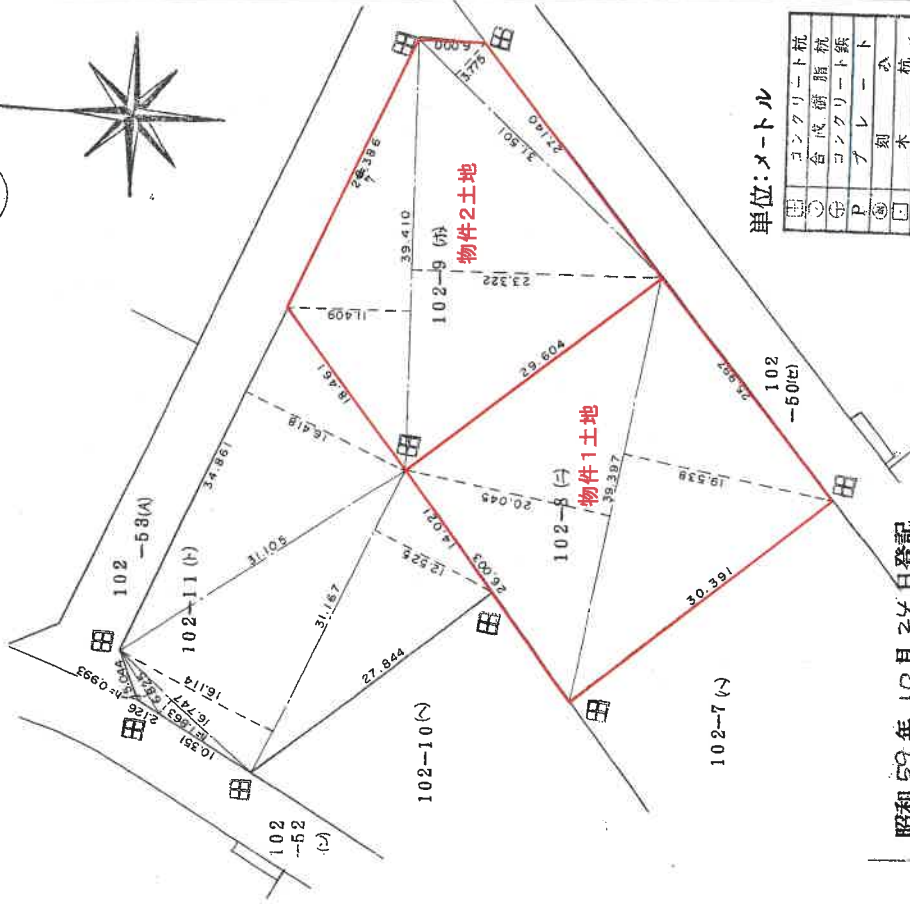
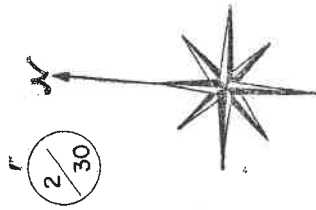
※※三斜求積表※※

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
102-8 (イ)	1	39.397	20.045	789.712865	779㎡
	2	39.397	19.538	769.738586	
	計			1559.451451	
102-9 (イ)	1	31.501	3.775	118.916275	743㎡
	2	39.410	23.322	919.120020	
	3	39.410	11.409	449.628690	
102-11 (ハ)	1	31.167	12.525	390.366675	751㎡
	2	34.861	16.418	572.347898	
	3	31.167	16.114	502.225038	
102-7 (イ)	4	16.747	1.863	31.199861	751㎡
	5	6.825	0.993	6.777225	
	計			1502.916497	
102-10 (ニ)	1	31.167	12.525	390.366675	743㎡
	2	34.861	16.418	572.347898	
	3	31.167	16.114	502.225038	
102-8 (イ)	4	16.747	1.863	31.199861	751㎡
	5	6.825	0.993	6.777225	
	計			1502.916497	
102-11 (ハ)	1	31.167	12.525	390.366675	743㎡
	2	34.861	16.418	572.347898	
	3	31.167	16.114	502.225038	
102-7 (イ)	4	16.747	1.863	31.199861	751㎡
	5	6.825	0.993	6.777225	
	計			1502.916497	

A3→A4
サイズ縮小

単位：メートル

コンクリート杭	コンクリート杭
合成樹脂杭	合成樹脂杭
コンクリート杭	コンクリート杭
プレート杭	プレート杭
鋼杭	鋼杭
木杭	木杭



昭和59年10月24日登記

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)

令和7年7月9日

岐阜地方方法務局

登記官

登記年月日：平成5年11月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)
令和7年7月9日 岐阜地方方法務局

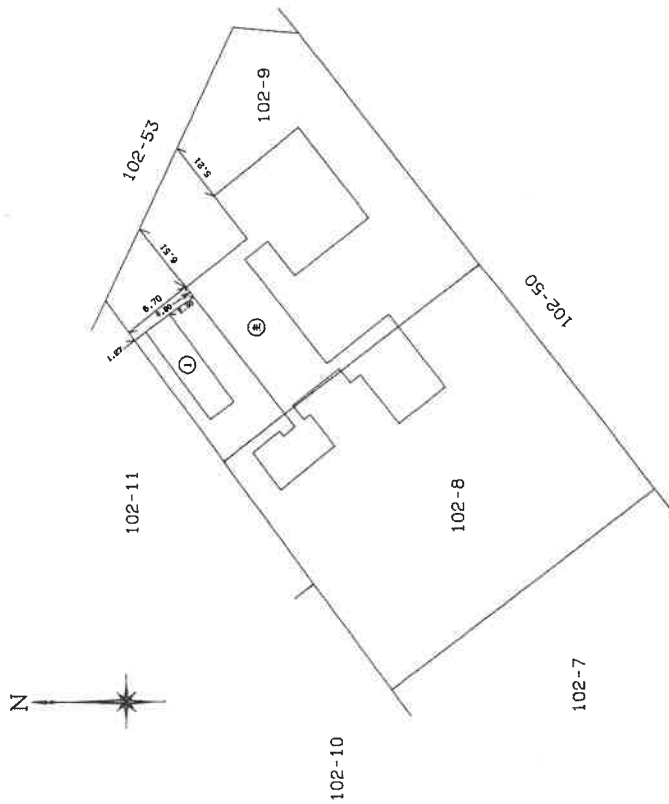
登記官

037538

各 階 平 面 図

家屋番号
102番9

建物の所在
多治見市姫町7丁目102番地9・102番地8



求 積 表

2.73 x 10.01 = 27.3273
合 計 27.3273
床面積 27.32 m²

A3→A4
サイズ縮小



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)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)
令和7年7月9日 岐阜地方方法務局 登記官

037539

各階平面図

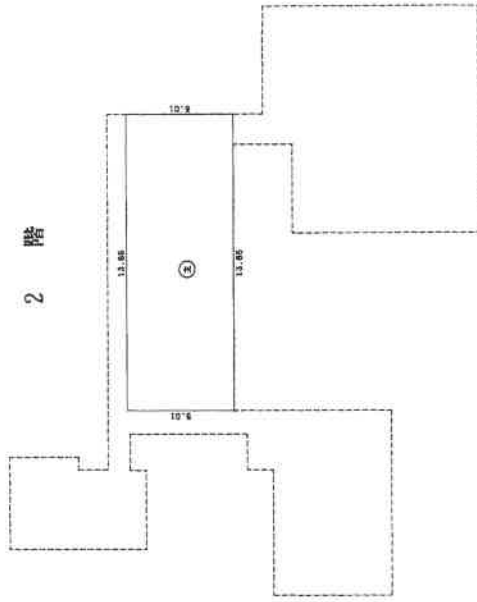
家屋番号 102番9

建物の所在

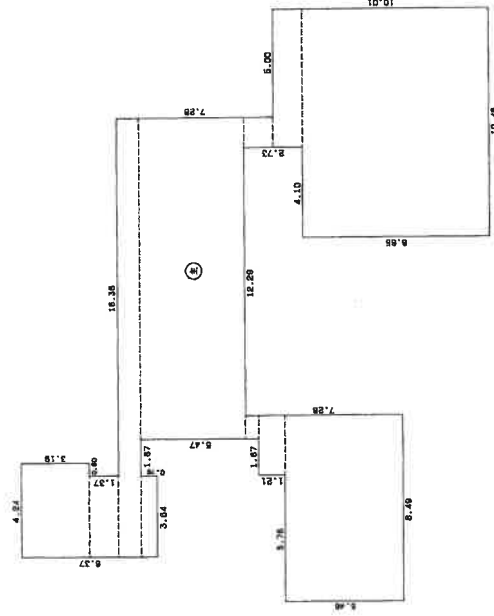
多治見市姫町7丁目102番地9・102番地8

2/2

物件3建物



2 階



1 階

求積表

3.19 x	4.24	=	13.5256
1.37 x	3.64	=	4.9868
1.05 x	20.02	=	21.0210
4.86 x	14.71	=	71.4906
1.37 x	1.36	=	1.8632
1.36 x	6.36	=	8.6496
8.65 x	10.46	=	90.4790
0.61 x	1.06	=	0.6466
1.21 x	2.73	=	3.3033
5.46 x	8.49	=	46.3554
0.76 x	3.64	=	2.7664
合計			265.0875
床面積			265.08 m ²

求積表

5.01 x	13.65	=	68.3865
合計			68.3865
床面積			68.38 m ²

A3→A4
サイズ縮小

作製者

縮尺

1/250

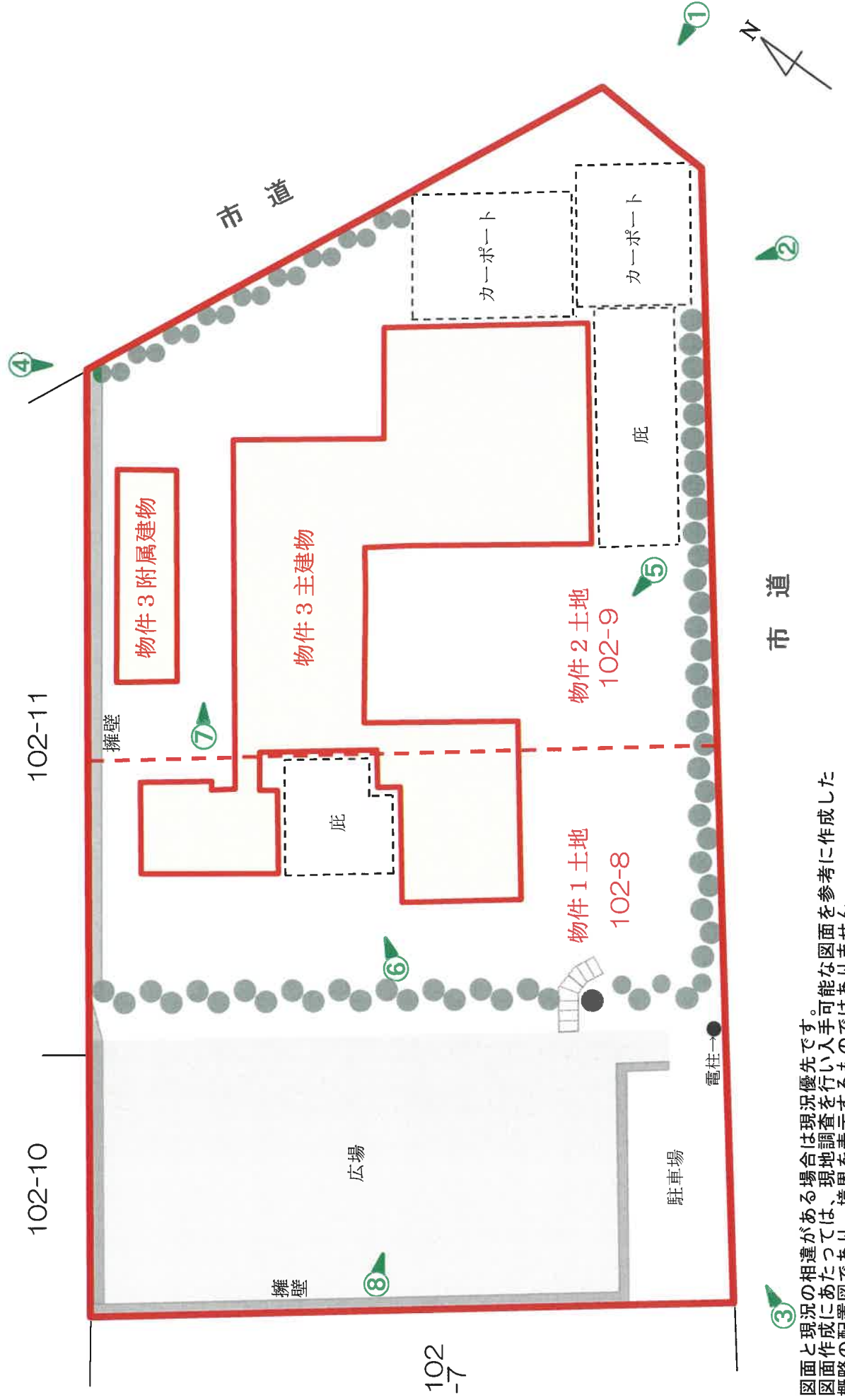
申請人

縮尺

1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

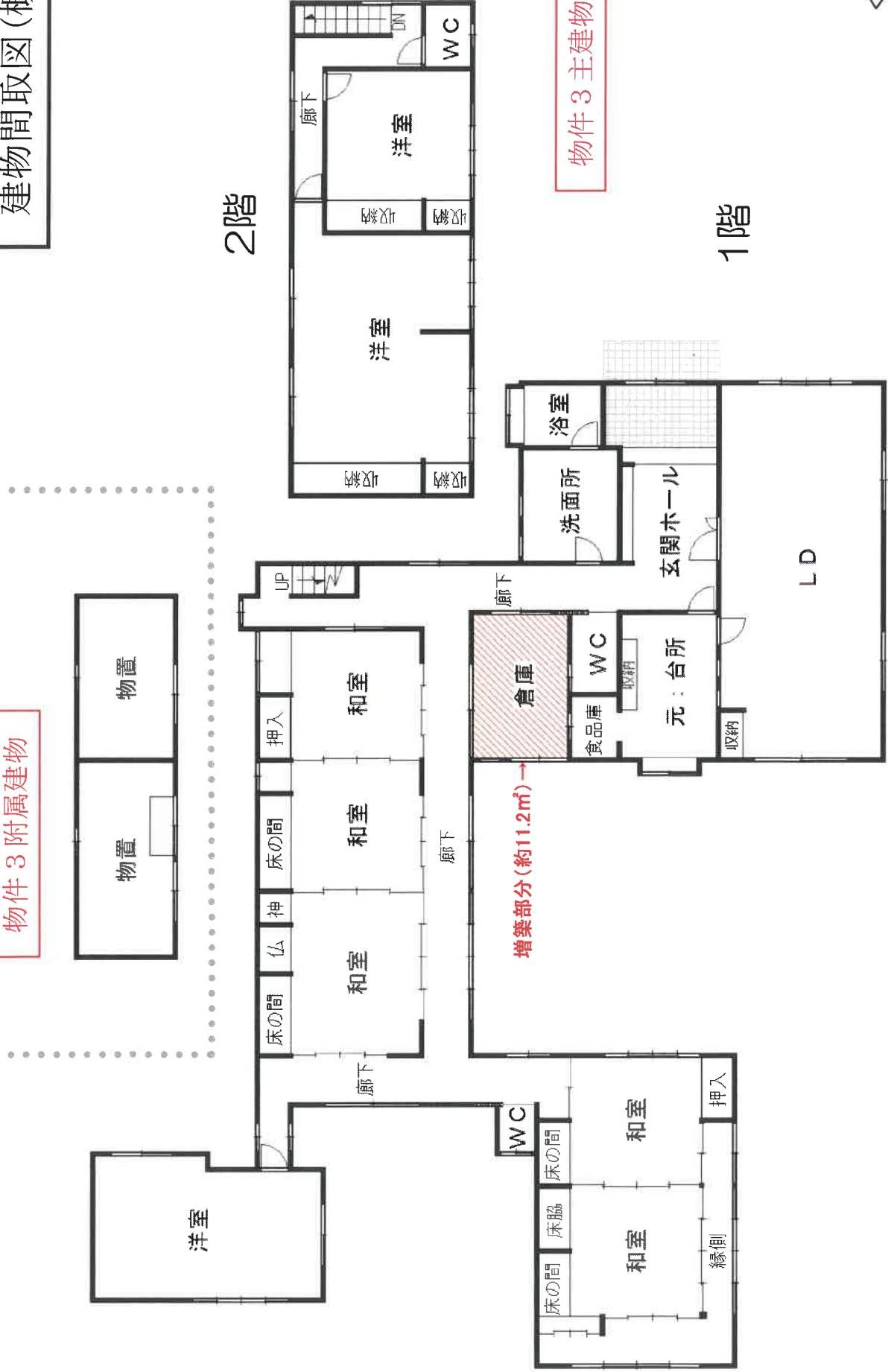
土地建物位置関係図(概略)



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

物件3 附属建物

建物間取図(概略)



※図面と現況に相違がある場合は現況優先です。

現況写真

写真① 東方より撮影



写真② 南東側市道より撮影



写真③ 南東側市道より撮影



写真④ 北東側市道より撮影



写真⑤ 物件内、南東側庭地より撮影



写真⑥ 物件内、南西側庭地より撮影



写真⑦ 物件内、北西側庭地より撮影



写真⑧ 物件1土地上の広場

