

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月18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 8年 1月 8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12月25日 午前10時00分から 令和 7年12月25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11月12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）
1～7	4,450,000 3,560,000	一括	890,000	114,942	25,332
1	290,000				
2	810,000				
3	250,000				
4	290,000				
5	150,000				
6	1,430,000				
7	1,230,000				



物件目録

- | | | | |
|---|------|----|--------------------|
| 1 | 所在地 | 在 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 地番 | 番 | 2 4 番 1 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 1 1 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 在 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 地番 | 番 | 2 4 番 2 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 7 2 4 . 7 6 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 在 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 地番 | 番 | 2 7 番 1 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 1 7 1 . 9 0 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 在 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 地番 | 番 | 2 7 番 2 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 1 4 5 . 0 2 平方メートル |
| 5 | 所在地 | 在 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 家屋番号 | 番号 | 2 4 番地 1 |
| | 種類 | 類 | 居宅 |
| | 構造 | 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 39.74平方メートル

6 所 在 土岐市妻木町字堀之内 24番地1、24番地2

家屋 番号 24番1の2

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 86.49平方メートル
2階 85.49平方メートル

(現況)

種 類 工場・居宅

7 所 在 土岐市妻木町字堀之内 27番地1、24番地2、24番地1、27番地2

家屋 番号 27番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 158.40平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 63.33平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約82.80平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 62.64平方メートル

(現況)

種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 4 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 ～ 7】

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

【物件番号 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 2 4 番 2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 6】

2 階部分を本件所有者 A が、1 階部分を本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 7】

主建物につき、本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。附属建物 1、2 につき、本件所有者 A が占有している。

【物件番号 2】

本件所有者 A が占有している。同人所有の売却対象外建物（種類：倉庫，構造：鉄骨造スレート葺平家建，床面積：約 7 2 m²）が本件土地上に存在する。

売却対象外建物（家屋番号 2 4 番 2）共有者 B の占有権原は使用借権と認められる。



5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1, 4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号27番2）の登記が存在する。

【物件番号7】

本件主建物と売却対象外建物（家屋番号24番2）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 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 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 地 番 | 24番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 地 番 | 24番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 724.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 地 番 | 27番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.90平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土岐市妻木町字堀之内 |
| | 地 番 | 27番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.02平方メートル |
| 5 | 所 在 | 土岐市妻木町字堀之内 24番地1 |
| | 家屋 番号 | 24番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 39.74平方メートル

6 所 在 土岐市妻木町字堀之内 24番地1、24番地2

家屋 番号 24番1の2

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 86.49平方メートル
2階 85.49平方メートル

(現況)

種 類 工場・居宅

7 所 在 土岐市妻木町字堀之内 27番地1、24番地2、24番地1、27番地2

家屋 番号 27番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 158.40平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 63.33平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約82.80平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 62.64平方メートル

(現況)

種 類 居宅



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月4日受理
令和7年3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 土岐市妻木町字堀之内
地 番 24番1
地 目 宅地
地 積 113.00平方メートル
- 2 所 在 土岐市妻木町字堀之内
地 番 24番2
地 目 宅地
地 積 724.76平方メートル
- 3 所 在 土岐市妻木町字堀之内
地 番 27番1
地 目 宅地
地 積 171.90平方メートル
- 4 所 在 土岐市妻木町字堀之内
地 番 27番2
地 目 宅地
地 積 145.02平方メートル
- 5 所 在 土岐市妻木町字堀之内24番地1
家屋番号 24番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 39.74平方メートル

物 件 目 録

6 所 在 土岐市妻木町字堀之内24番地1、24番地2

家屋番号 24番1の2

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 86.49平方メートル

2階 85.49平方メートル

7 所 在 土岐市妻木町字堀之内27番地1、24番地2、24番地1、27番地2

家屋番号 27番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床面積 158.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床面積 63.33平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 62.64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 ～ 4			
現況地目	☒ 宅地(物件 1 ～ 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 土地に下記建物を、同 1, 2 土地に同 6 建物及び同 7 附属建物 1 を、同 2, 3 土地に同 7 主建物を、同 1, 4 土地に同 7 附属建物 2 を、それぞれ所有し、占有している 上記の者が 2 土地に目的外建物ア, イを、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 5			
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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として、使用し、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 ☐ <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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

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 6	
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：工場・居宅 ☐ 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 上記の者が本建物の2階部分を居宅として使用している ☒ その他の者 上記の者が本建物の1階部分を工場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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
敷地	物件 1, 2 土地のとおり	
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	物件 7	
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：事務所・倉庫(主建物) 倉庫(附属建物 1) 居宅(附属建物 2) ☐ 構造： ☒ 床面積：約 82.80 m ² (附属建物 1)	
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 上記の者が附属建物 1 を倉庫として、同 2 を居宅として、それぞれ使用している ☒ その他の者 上記の者が主建物を事務所・倉庫として使用している ☒ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
敷地	物件 1 ～ 4 土地のとおり	
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)		
ア	所在地	土岐市妻木町字堀之内24番地2、25番地1
	家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 24番2
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	233.43㎡
	所有者	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和54年12月1日ころ ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
その他の事項	現地調査の結果、構造は2階建となっている。	
イ	所在地	土岐市妻木町字堀之内24番地2
	家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	約72㎡
	所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
	建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
	その他の事項	

(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6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ 債務者会社代表者A (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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7主建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人 (■債務者会社代表者A (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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物アの敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A, B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (物件2土地所有者), ☐ ()) の陳述の要旨			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物イの敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(物件2土地所有者), ☐ ())の陳述の要旨			
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)	1 物件5建物並びに同6建物の2階部分及び同7附属建物2は居宅として、同7附属建物1は倉庫として、それぞれ私が占有しています。物件6建物の1階部分を工場として、同7主建物を事務所・倉庫として、それぞれ私が代表を務める債務者会社が占有しています。 2 物件6建物1階部分及び同7主建物は私が代表を務める債務者会社が占有していますが、私と債務者会社との間には賃料等の金銭の授受はありません。 3 債務者会社は1年位前から休業状態です。 4 物件5建物及び同6建物、同7主建物、同7附属建物2は、犬や猫を飼っていませんし、増築部分や雨漏りがする箇所もないと思います。 5 物件2土地には、私と私の実母Bが所有（共有）する目的外建物アが建っています。私とBとは親子関係ですので地代等の金銭の授受はありません。また、同土地には私が所有する目的外建物イが建っています。 6 物件6建物1階部分の工場内にある機械類は床に基礎を作って設置しているのではなく、据え置きしていますので同主建物からの運び出しが容易にできます。 7 物件7主建物の北西側隔壁の一部分と目的外建物アの1階南東側の隔壁を取り壊して、物件7主建物と目的外建物アの1階部分が一体利用できる構造となっています。 8 物件7附属建物1の南西側に未登記増築部分があります。 9 物件7主建物の土間の天井部分及び同7附属建物2の廊下の壁が損傷しています。 10 物件1、4土地上に建物登記（家屋番号27番2）があるようですが、実際に同建物はありませんし、私の記憶でも物件1、4土地上に物件5、6建物及び同7附属建物1、2以外に建物が建っていたという記憶はなく、父母からも聞いたことはありません。 11 物件2土地の北西側の河川に架かる工作物は私の所有物ではありませんし、管理もしていません。 12 物件1～4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 物件1～7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4土地の概ね北東側が市道（31360号線）に接する土地である。同1～4土地は一体利用されており、同1土地には同5建物が、同1，2土地には同6建物及び同7附属建物1が、同2，3土地には同7主建物が、同1，4土地には同7附属建物2が、同2土地には目的外建物ア，イがそれぞれ建てられている。また、同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、同1，4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ブロック塀・擁壁（工作物）が存在する。物件3土地には、電柱が1本存在する。
 - 2(1) 物件5建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が居宅として使用して占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められなかった。
 - (2)ア 物件6建物1階部分の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（6枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、占有者会社の占有権原は、Aと占有者会社との間に賃料等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。
 - イ 物件6建物2階部分の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が居宅として使用して占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められなかった。
 - (3) ア 物件7主建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（7枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、占有者会社の占有権原は、Aと占有者会社との間に賃料等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。
 - イ 物件7附属建物1の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が倉庫として使用して占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められなかった。
 - ウ 物件7附属建物2の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が居宅として使用して占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められなかった。
 - 3 物件2土地所有者Aの土地に、目的外建物アを同人及び所有（共有）者Bが所有している。Bについて、同土地を占有する権原は、AとBは親子関係であり、同人ら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と思料する。
 - 4 物件2土地に対する目的外建物アの法定地上権の成否は、成立するものと思料する。
 - 5 目的外建物イに対する物件2土地の法定地上権の成否は、抵当権設定後に同建物イが新築されたことから成立しないものと思料し、同土地の占有権原は所有権であると思料する。

(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

■

- 6 (1) 物件 7 主建物の概ね南西側の倉庫内の天井部分に損傷箇所が確認できた。(写真参照)
- (2) 物件 7 附属建物 2 の廊下部分の壁に損傷箇所が確認できた。(写真参照)
- 7 物件 7 主建物の北西側の隔壁の一部と目的外建物アの 1 階南東側の隔壁を取り壊して、物件 7 主建物と目的外建物アの 1 階部分が一体利用できる構造となっている。
- 8 物件 6 建物 1 階工場内には、機械類が存在するが、いずれの機械類も床に基礎を築いて設置してあるものではなく、同工場からの運び出しが可能なものであることから工場内の機械器具等の特定はしなかったものである。
- 9 物件 1. 4 土地上には、建物登記(家屋番号 2 7 番 2)が存在するが現地調査の結果、既に同建物は滅失しているものと思われ滅失登記漏れと思料される。
- 10 物件 1～7 土地建物の各全部事項証明書甲区欄には、令和 6 年 9 月 1 2 日受付受付番号第 9 6 3 3 号の令和 6 年 9 月 1 1 日大阪簡易裁判所仮差押命令を原因とする債権者三井住友ファイナンス&リース株式会社の仮差押登記がなされている。
- 11 物件 1～4 土地の境界については、同各土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが、関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、特に争いはないものと思料する。
- 12 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2月5日(水) 15:00-15:10	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2月7日(金) 16:20-17:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年2月20日(木) 13:30-16:10	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 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。解錠後に所有者が本件物件所在地に現れた。

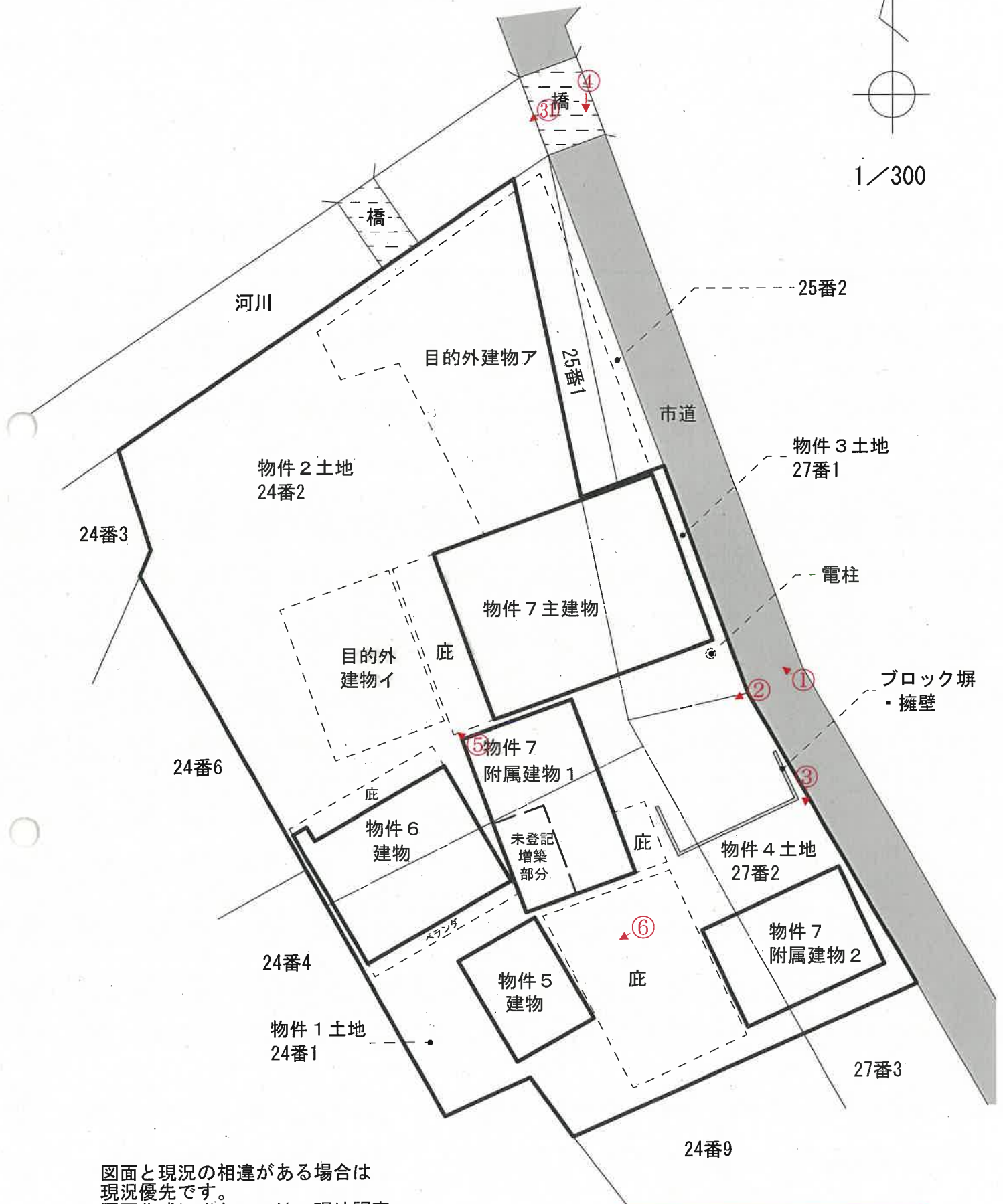
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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



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。

←○は写真撮影位置・方向

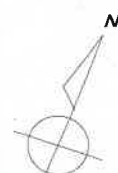
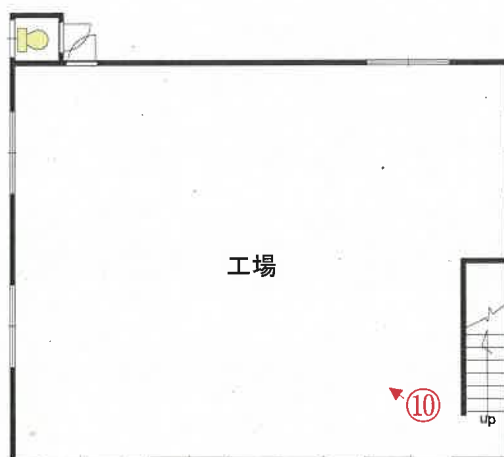
建物間取図(概略)

1/150

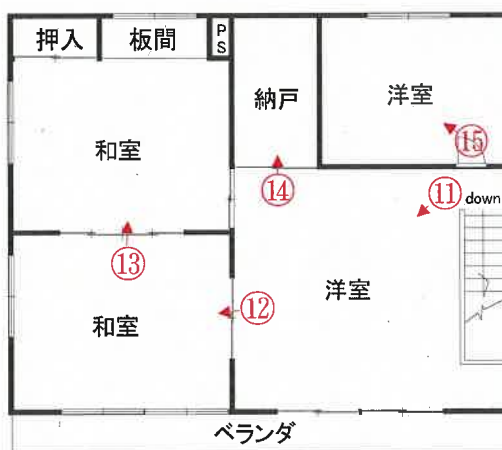
物件(5)



物件(6)
1階平面図



物件(6)
2階平面図

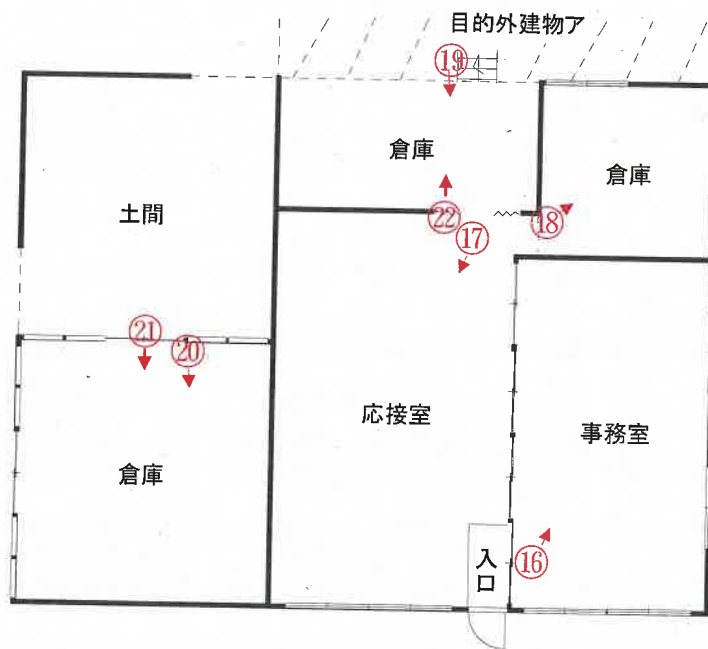


図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

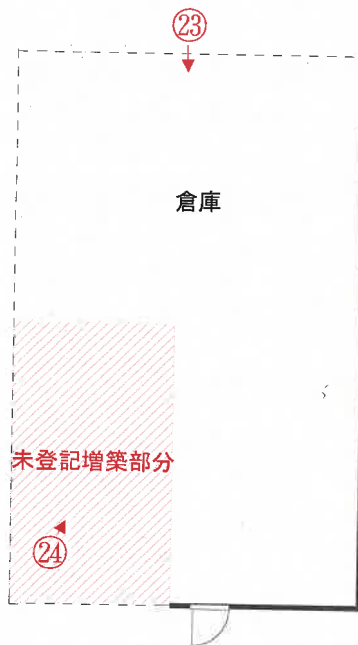
物件(7)
主建物



1/150



物件(7)
附属建物1



物件(7)
附属建物2



←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

写真1

物件7主建物

電柱



物件2～4土地

写真2

物件7附属建物1



物件1～4土地

写真3

物件7附属建物2



物件1, 4土地

写真4

目的外建物了



写真5

目的外建物イ



写真6

物件5建物



物件1土地

写真 7

物件 5 建物内



写真 8

物件 5 建物内



写真 9

物件 5 建物内



写真 1 0

物件 6 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 6 建物

2 階室内



写真 1 2

物件 6 建物

2 階室内



写真 1 3

物件 6 建物

2 階室内



写真 1 4

物件 6 建物

2 階室内



写真 1 5

物件 6 建物

2 階室内



写真 1 6

物件 7 主建物内



写真 1 7

物件 7 主建物内



写真 1 8

物件 7 主建物内



写真 1 9

物件 7 主建物内



写真 2 0

物件 7 主建物内



写真 2 1 物件 7 主建物の南西側倉庫の天井部分の損傷箇所



写真 2 2 物件 7 主建物と目的外建物ア 1 階部分が一体利用されている状況



写真 2 3

物件 7 附属建物 1 内



写真 2 4

物件 7 附属建物 1 内



写真 2 5

物件 7 附属建物 2 内



写真 2 6

物件 7 附属建物 2 内



写真 2 7

物件 7 附属建物 2 内



写真 2 8

物件 7 附属建物 2 内



写真 2 9

物件 7 附属建物 2 内



写真 3 0

物件 7 附属建物 2 廊下の壁の損傷箇所



写真 3 1

物件 2 土地の北西側の河川に架かる工作物



令和 7 年(ケ)第 1 号

令和7年2月20日

令和7年3月28日

現地調査

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25-260号

発行日付

令和7年3月31日

評 価 人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,060,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 600,000 円
物件 2	(土地)	金 1,640,000 円
物件 3	(土地)	金 500,000 円
物件 4	(土地)	金 580,000 円
物件 5	(建物)	金 310,000 円
物件 6	(建物)	金 2,910,000 円
物件 7・7附①・7附②	(建物)	金 2,520,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～7附②]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[1～4]の土地価格の内訳価格は、物件[5～7附②]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 (土地)

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	土岐市 妻木町字堀之内	
	地 番	24番1	
	地 目	宅地	
	地 積	113.00m ²	260%程度縄伸びしている可能性がある。
2	所 在	土岐市 妻木町字堀之内	
	地 番	24番2	
	地 目	宅地	
	地 積	724.76m ²	20%程度縄伸びしている可能性がある。
3	所 在	土岐市 妻木町字堀之内	
	地 番	27番1	
	地 目	宅地	
	地 積	171.90m ²	45%程度縄縮みしている可能性がある。
4	所 在	土岐市 妻木町字堀之内	
	地 番	27番2	
	地 目	宅地	
	地 積	145.02m ²	10%程度縄伸びしている可能性がある。

第3 目的物件 (建物)

番号	所在等		登 記	現 況
5	所 在		土岐市 妻木町字堀之内24番地1	
	家屋番号		24番1	
	種 類		居宅	
	構 造		木造セメント瓦葺平家建	
	床面積	1 階	39.74㎡	
		2 階		
		3階他計		
		延面積	39.74㎡	
6	所 在		土岐市 妻木町字堀之内24番地1、24番地2	
	家屋番号		24番1の2	
	種 類		工場・倉庫	工場・居宅
	構 造		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	86.49㎡	
		2 階	85.49㎡	
		3階他計		
		延面積	171.98㎡	
7	所 在		土岐市 妻木町字堀之内27番地1、24番地2、24番地1、27番地2	
	家屋番号		27番1 主建物	
	種 類		工場	事務所・倉庫
	構 造		鉄骨造スレート葺平家建	
	床面積	1 階	158.40㎡	
		2 階		
		3階他計		
		延面積	158.40㎡	
7附①	家屋番号		符号1 附属建物	
	種 類		工場	倉庫
	構 造		鉄骨造スレート葺平家建	
	床面積	1 階	63.33㎡	1階 約 82.80 ㎡
		2 階		
		3階他計		
		延面積	63.33㎡	延べ 約 82.80 ㎡

番号	所在等		登 記	現 況
7附②	家屋番号		符号2 附属建物	
	種 類		倉庫	居宅
	構 造		木造スレート葺平家建	
	床面積	1 階	62.64㎡	
		2 階		
		3階他計		
		延面積	62.64㎡	

(目的外土地)

物件1～4土地上に建てられている目的外建物の概況は以下の通りである。

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
目的外ア	所 在		土岐市 妻木町字堀之内24番地2、25番地1	
	家屋番号		24番2	
	種 類		工場	
	構 造		鉄骨造スレート葺平家建	鉄骨造スレート葺2階建
	床面積	1 階	233.43㎡	
		2 階		未確認
		3階他計		
		延面積	233.43㎡	未確認
目的外イ	所 在			土岐市妻木町字堀之内24番地2
	家屋番号			未登記
	種 類			倉庫
	構 造			鉄骨造スレート葺平家建
	床面積	1 階		1階 約 72 ㎡
		2 階		
		3階他計		
		延面積		延べ 約 72 ㎡
備 考	目的外ア建物は、建築当初は平家であったが、高い天井高を利用して2階に相当する部分の床を増床したものと推定する。なお、2階部分の床面積は未確認のため不明である。同様に延床面積も不明である。 目的外建物アは、目的土地(物件2土地)と目的外土地(25番1、25番2)に跨って建てられている。目的外建物アのうち、約170㎡が目的土地上にあり、残りが目的外土地上にある。所有者への聞き取りによると、目的外建物イは約30年前に建てられた、とのことである。			

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 1～4)

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。	妻木小学校の南方約1,230m(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	土岐市駅	南方	7.8km
	市民バス	——	敷島公園口	南西方	70m
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心として、小工場等も見られる既成の住宅地域。				
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 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		土砂災害警戒区域		
	水 防 法		想定最大規模(L2) :浸水想定区域(想定水深10m未満)		
	そ の 他 の 規 制		宅地造成工事規制区域 一部、砂防指定地 一部、河川保全区域		
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積		1,154.68㎡ 但し、全体で30%程度縄伸びしている可能性がある。		
	間 口		約35m		
	奥 行		約30m		
	形 状		北東角、南西角が欠けた長方形に近いやや不整形な画地		
接 面 道 路	北東側が現況幅員約3.8mの舗装市道31360号線に概ね等高に接面する中間画地である。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的土地(物件1～4)は、所有者を同じくする目的外土地(25番1、25番2)と共に一団の敷地を形成しており、敷地上には、主として、物件5～7建物及びその附属建物並びに目的外建物ア、イが建てられている。 目的土地の北西側は河川に面しており、目的土地から対岸に向けて橋が架けられている。この橋は目的土地の所有者が架けたものではない、とのことである。また、土岐市や岐阜県が所有、管理するものでもなく、その帰属は不明である。加えて、土岐市、岐阜県の双方に当該橋に関して占用許可の有無も確認したが、その記録も確認できなかった。				
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	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、土岐市役所文化振興課に照会したところ、妻木城土屋敷跡遺跡に指定されている、との回答を得た。従って、建築工事や土木工事を行う際には、文化財保護法に基づく事前の届け出が必要であり、さらに試掘調査等が行われる可能性があることに留意されたい。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	5
	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42年10月 頃、建築
	経済的耐用年数	61年
	経過年数	58年
	経済的残存耐用 年 数	3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	合板等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング等
	設 備	電気等
	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	39.74㎡
	増 改 築 の 有 無	増築はない
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	建物間取図のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項		特になし (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	6
	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	平成3年8月 頃、建築
	経済的耐用年数	45年
	経過年数	34年
	経済的残存耐用年数	11年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	クロス等
	天 井	ボード等
	床	フローリング、畳、土間コンクリート等
	設 備	電気、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	171.98㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	工場・住宅
	間 取 り	建物間取図のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
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		本建物の2階は、元は倉庫であったものを改装し、住宅として使用している、と思われる。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	7
	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48年9月 頃、建築
	経済的耐用年数	55年
	経 過 年 数	52年
	経済的残存耐用 年 数	3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、ボード等
	床	フローリング、土間コンクリート等
	設 備	電気等
	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	158.40㎡
	増 改 築 の 有 無	増築はない
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	事務所・倉庫
	間 取 り	建物間取図のとおり
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		南西側倉庫の天井板が、一部、剥がれ落ちている。
建物の利用状況		現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項		本建物の北西側と目的外建物アの南東側接面部に壁はな く、両建物は繋がっている。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	7附①
	区分	附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和54年12月 頃、建築
	経済的耐用年数	48.4年
	経過年数	45.4年
	経済的残存耐用年数	3.0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート等
	内 壁	---
	天 井	---
	床	土間コンクリート等
	設 備	---
	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	82.80㎡
	増改築の有無	増築あり
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	建物間取図のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
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		北側、西側、南側の一部は外壁が張られていない。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	7附②
	区分	附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和49年10月 頃、建築
	経済的耐用年数	53.5年
	経過年数	50.5年
	経済的残存耐用年数	3.0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等 ガスはプロパンガスを使用している。
	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	62.64㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	2DK
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
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		本建物は、元は倉庫であったものを改装し、居宅として使用している、と思われる。 (※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 1～4 (土 地)

物件 1～4 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、これに必要な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
1～4	13,200	91.1%	1,154.68	70.0%	9,720,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 土岐(県)-5

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
19,300 (円/㎡)	98.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 144.4	13,200 (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	環境条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇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	行政条件他	(相乗計)
5.0%	10.0%	25.0%	0.0%	144.4%

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

規模	縄伸び・縄縮み	形状	接面街路他	(相乗計)
-20%	15%	-1%	0%	91.1%

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 5～7附②（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	
5	140,000	39.74	5.7%	317,000	
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%	3.6%	7.8%	5.7%	5.7%	
経過年数	58年	経済的残存耐用年数	3年	経済的総耐用年数	61年

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	
6	180,000	171.98	17.0%	5,263,000	
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%	7.1%	26.9%	17.0%	17.0%	
経過年数	34年	経済的残存耐用年数	11年	経済的総耐用年数	45年

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	
7	180,000	158.40	6.0%	1,711,000	
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%	3.6%	8.3%	6.0%	6.0%	
経過年数	52年	経済的残存耐用年数	3年	経済的総耐用年数	55年

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	
7附①	70,000	82.80	6.4%	371,000	
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%	3.7%	9.0%	6.4%	6.4%	
経過年数	45年	経済的残存耐用年数	3年	経済的総耐用年数	48年

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	
7附②	160,000	62.64	6.1%	611,000	
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%	3.7%	8.4%	6.10%	6.1%	
経過年数	51年	経済的残存耐用年数	3年	経済的総耐用年数	54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：登記記録記載延床面積(物件5、6、7主建物、物件7付属②)、現況延床面積(物件7付属①)

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1～7附②)

土地 (物件1～4) ア	建物 (物件5～7附②) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア+イ=ウ
9,720,000	8,273,000	17,993,000

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	13,200	138.0%	113.00㎡	70.0%	1,441,000	18.00%
2	13,200	59.4%	724.76㎡	70.0%	3,978,000	49.50%
3	13,200	76.0%	171.90㎡	70.0%	1,207,000	15.00%
4	13,200	105.0%	145.02㎡	70.0%	1,407,000	17.50%

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	規模	縄伸び・縄縮み	形状	接面街路他	相乗計
1	0.0%	130.0%	0.0%	-40.0%	138.0%
2	-10.0%	10.0%	0.0%	-40.0%	59.4%
3	-5.0%	-20.0%	0.0%	0.0%	76.0%
4	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	105.0%

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 (㎡)	建築面積比 オ
5	140,000	39.74㎡	5.7%	317,000	39.74㎡	5.92%
6	180,000	171.98㎡	17.0%	5,263,000	86.49㎡	12.87%
7	180,000	158.40㎡	6.0%	1,711,000	158.40㎡	23.57%
7附①	70,000	82.80㎡	6.4%	371,000	82.80㎡	12.32%
7附②	160,000	62.64㎡	6.1%	611,000	62.64㎡	9.32%
目的外ア	---	---	---	---	※ 170㎡	25.29%
目的外イ	---	---	---	---	72㎡	10.71%

※ 目的土地上の建築面積を表示

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)	敷地利用権割合		敷地利用権価格(円)
	1①オ ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1～4	9,720,000	36.75%	権利の錯綜	3,572,000

イ 敷地利用権割合

土地利用権等を権利の錯綜と判定し、その割合を36.75%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)	敷地利用権価格 の控除及び 加算(円)	占有減価 率	市場性修 正率	競売市場 修正率	個別価格 割合	評価額(円)
	1①オ、1②エ ア	3①ウ イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	9,720,000	-3,572,000	100.0%	90.0%	60.0%	18.00%	600,000
2	9,720,000	-3,572,000	100.0%	90.0%	60.0%	49.50%	1,640,000
3	9,720,000	-3,572,000	100.0%	90.0%	60.0%	15.00%	500,000
4	9,720,000	-3,572,000	100.0%	90.0%	60.0%	17.50%	580,000
5	317,000	+259,000	100.0%	90.0%	60.0%		310,000
6	5,263,000	+125,000	100.0%	90.0%	60.0%		2,910,000
7	1,711,000	+1,031,000	100.0%	90.0%	60.0%		1,480,000
7附①	371,000	+539,000	100.0%	90.0%	60.0%		490,000
7附②	611,000	+408,000	100.0%	90.0%	60.0%		550,000
一括価格(合計)							9,060,000

イ 敷地利用権価格の加算

各建物に帰属する敷地利用権価格を以下の通り査定した。

物件番号	建付地価格(円) a	敷地利用権割合 b		建築面積比 c	敷地利用権配分額(円) (千円未満四捨五入) $a \times b \times c = d$
5	9,720,000	45.0%	法定地上権	5.92%	259,000
6	9,720,000	10.0%	使用借権	12.87%	125,000
7	9,720,000	45.0%	法定地上権	23.57%	1,031,000
7附①	9,720,000	45.0%	法定地上権	12.32%	539,000
7附②	9,720,000	45.0%	法定地上権	9.32%	408,000
目的外ア	9,720,000	45.0%	法定地上権	25.29%	1,106,000
目的外イ	9,720,000	10.0%	場所的利益	10.71%	104,000

ウ 占有減価率

補正を要する第三者占有はない。

エ 市場性修正率

対象不動産の特性に鑑みて需要が乏しいと判断し、-10%の修正を行った。

- ・修正を要する対象不動産の特性：目的外建物が存する

オ 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	土岐(県)-5
(所 在)	土岐市下石町字宮裏1323番3
(価 格)	19,300 円/㎡
(位 置)	土岐市駅4.8km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	254 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	北 5.2m 市道
(用途指定等)	準工(60, 200)
(地域の概要)	低層住宅が多いほか店舗等も見られる既存の住宅地域

第7 附属資料の表示

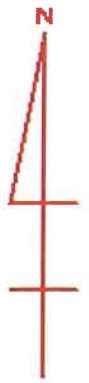
- 1 目的物件の位置図等
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写等
- 4 土地建物位置関係図・概略建物間取図
- 5 写真

以 上

東海環状自動車道

位置図

1/25,000



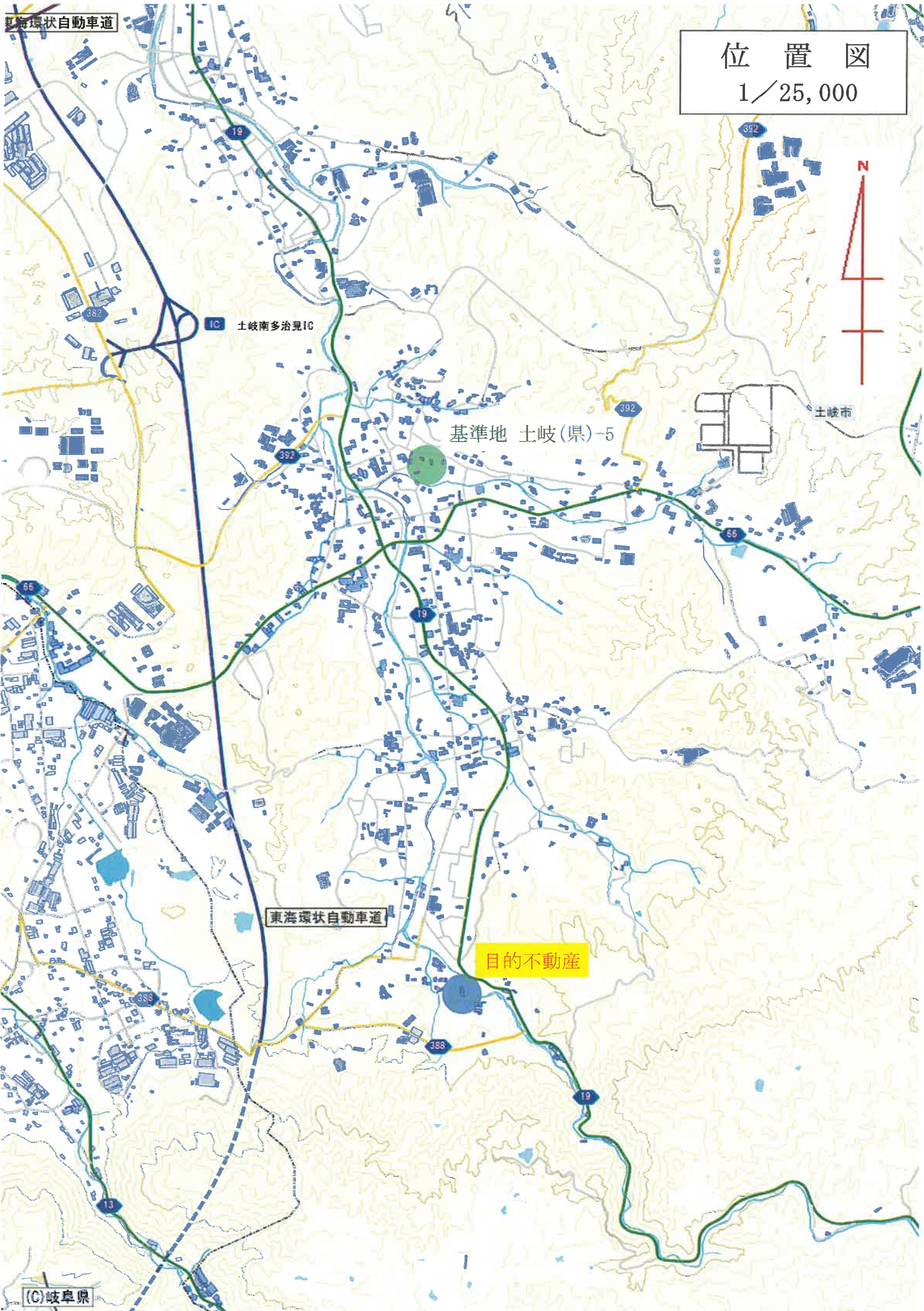
IC 土岐南多治見IC

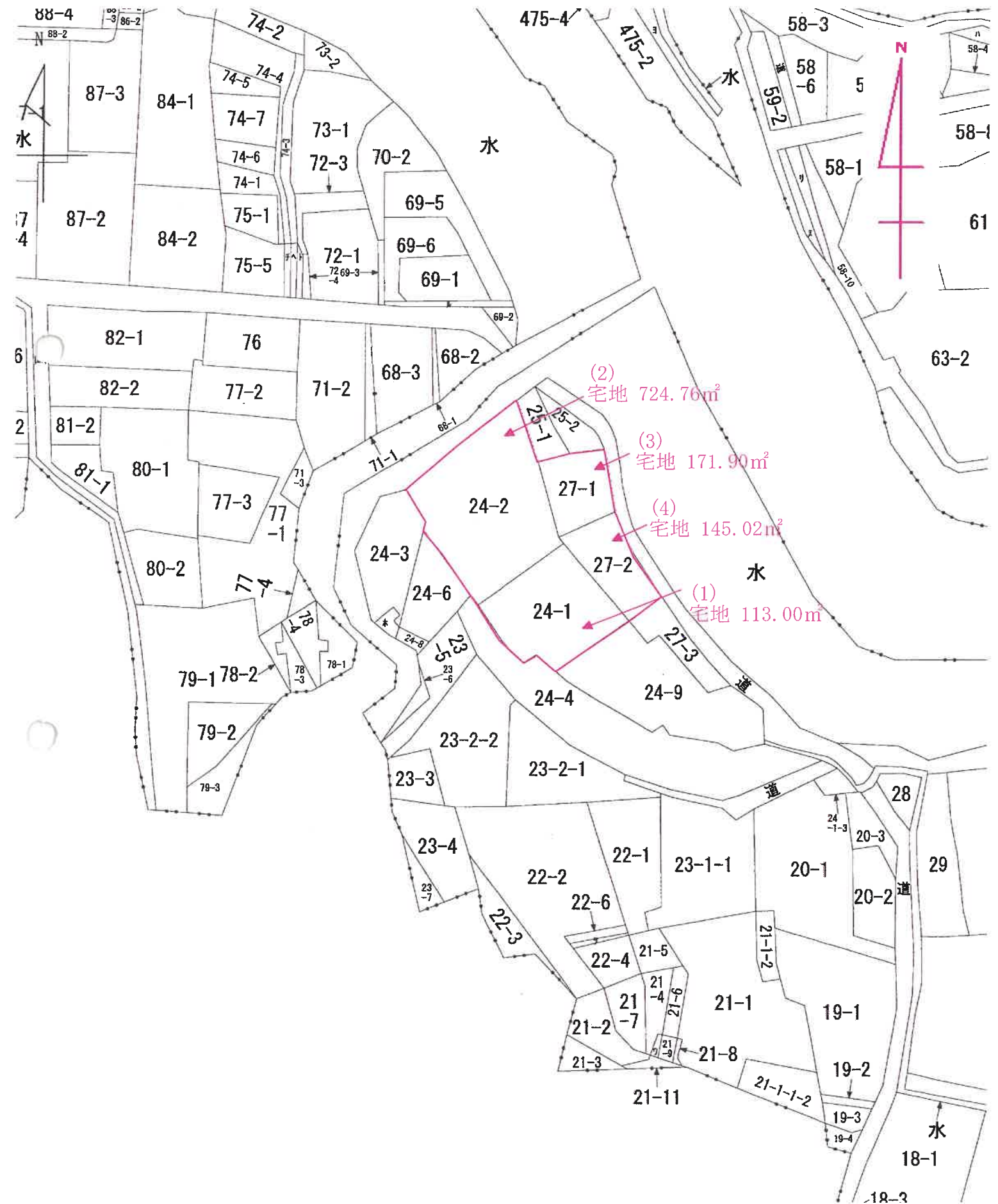
基準地 土岐(県)-5

土岐市

東海環状自動車道

目的不動産





登記年月日：平成30年9月24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。
(岐阜県地方事務局多治見支局管轄)

令和7年2月5日

岐阜県地方事務局

登記官

請求番号：6-3

084453

各階平面図

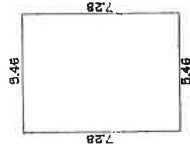
24-1

家屋番号

土岐市妻木町字堀之内24番地1

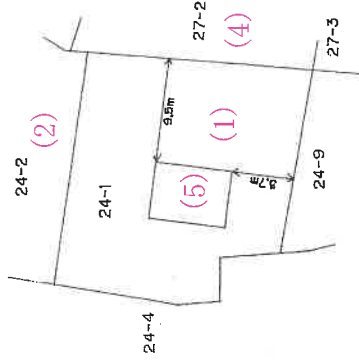
建物の所在

目的不動産(5)



床面積

$$7.28 \times 5.46 = 39.7488m^2$$



A3判をA4判に縮小コピー



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。
(岐阜県地方事務局多治見支局管轄)
令和7年2月5日 岐阜県地方事務局 登記官

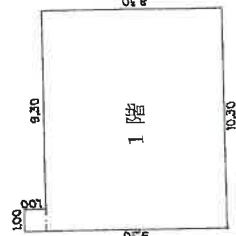
084454

各階平面図

家屋番号 24-1の2

建物図面

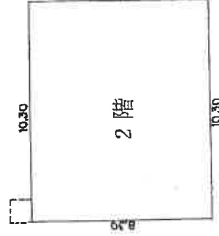
建物の所在 土岐市妻木町字堀之内24番地1, 24番地2



1 階

床面積 1 階

$$\begin{aligned} 1.00 \times 1.00 &= 1.0000 \\ 8.30 \times 10.30 &= 85.4900 \\ \text{計 } 86.4900m^2 \end{aligned}$$

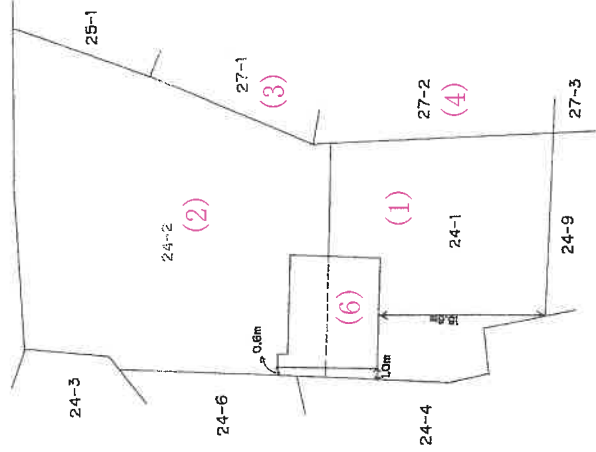


2 階

床面積 2 階

$$8.30 \times 10.30 = 85.4900m^2$$

目的不動産(6)



A3判をA4判に縮小コピー



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)

登記年月日：昭和56年2月5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2月5日 岐阜地方方法務局

登記官

084457

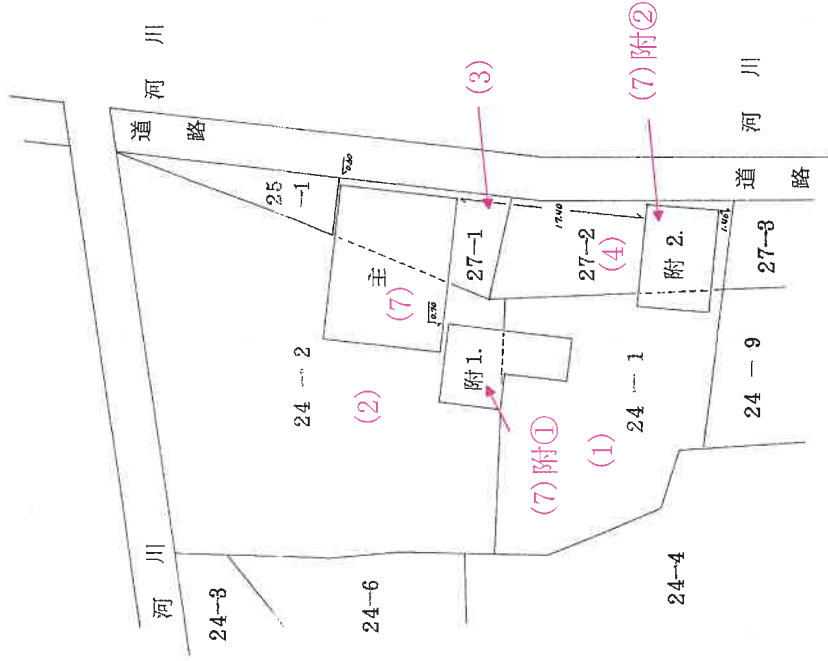
各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

家屋番号 27番1

建物の所在 土岐市妻木町字堀之内27番地1・24番地2・24番地2

目的不動産(7)



A3判をA4判に縮小コピー

昭和56年2月5日登記

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

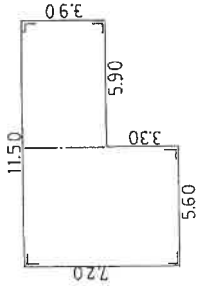
登記年月日：昭和56年2月5日

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2月5日 岐阜地方方法務局 登記官

084458 各 階 平 面 図 建 物 各 階 平 面 図

家屋番号	27番1
建物の所在	土岐市妻木町字畑之内27番地1・24番地2・24番地1・27番地2

附属建物 1.



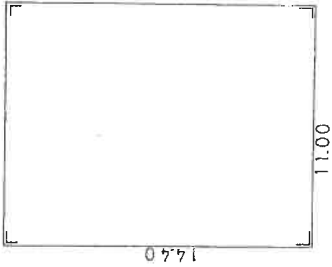
床 面 積

$$\begin{aligned} 7.20 \times 5.60 &= 40.3200 \\ 3.90 \times 5.90 &= 23.0100 \\ \text{計} &63.3300m^2 \end{aligned}$$

目的不動産(7)

主たる建物

新築内観



床 面 積

$$14.40 \times 11.00 = 158.4000m^2$$

附属建物 2.



床 面 積

$$6.70 \times 9.35 = 62.6450m^2$$

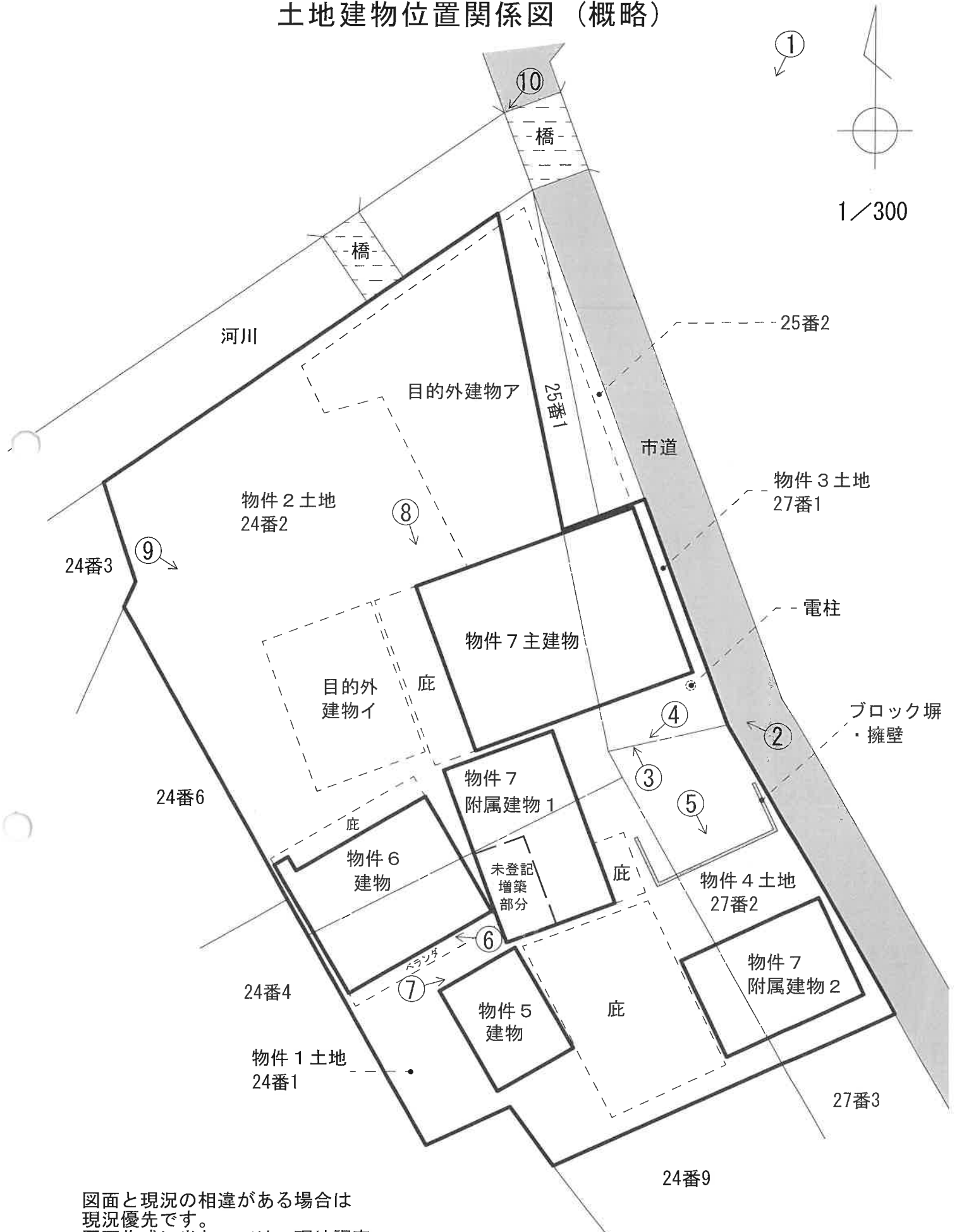
A3判をA4判に縮小コピー

昭和56年2月5日登記

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）



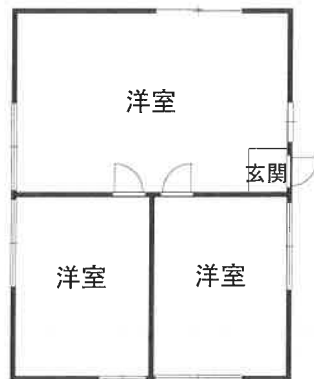
1/300

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。

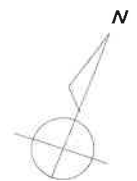
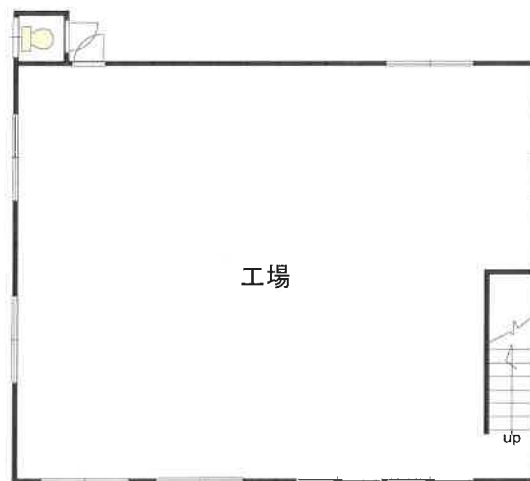
建物間取図(概略)

1/150

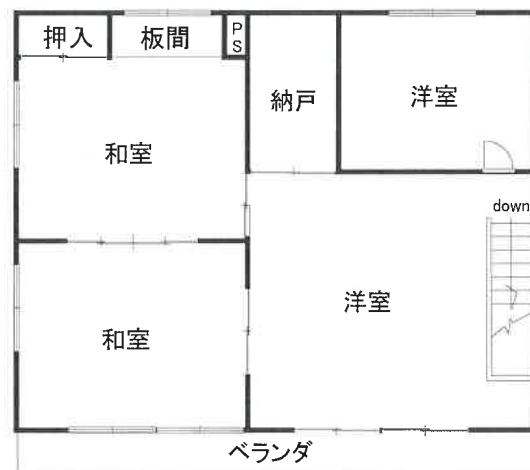
物件(5)



物件(6)
1階平面図



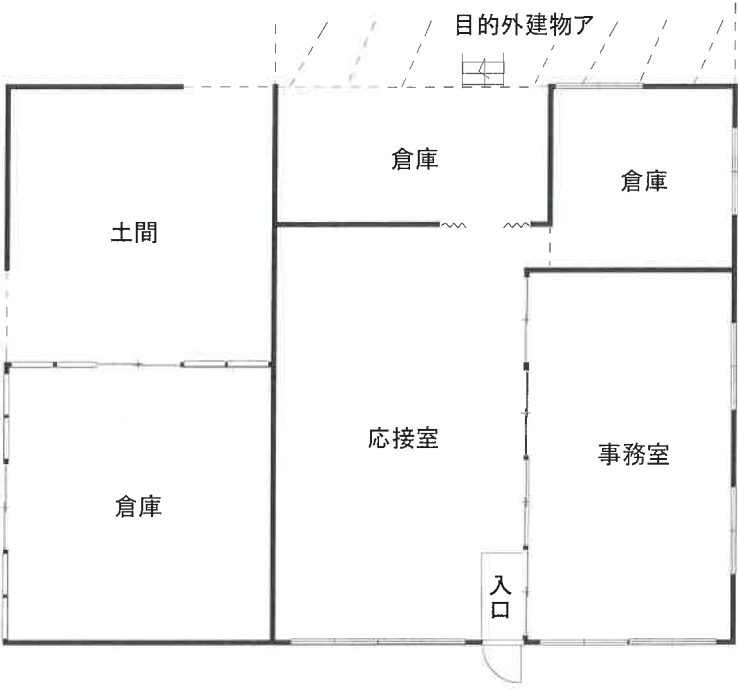
物件(6)
2階平面図



図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

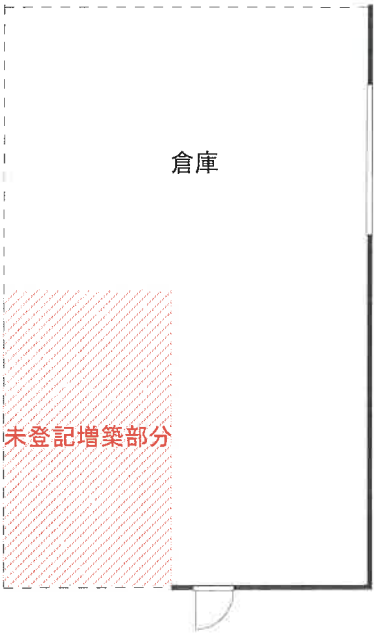
建物間取図(概略)

物件(7)
主建物



1/150

物件(7)
附属建物1



物件(7)
附属建物2



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



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

