

注 意 書

今回の売却対象物件は物件2のみであり、「現況調査報告書」及び令和7年11月7日付け「評価書」に記載がある物件1は含まれておりません。

今回の売却基準価額は、令和8年1月29日付け「評価書【補充評価上申書】」に基づいて決定されています。

※ 必ず期間入札の公告で、売却基準価額、買受可能価額等を確認ください。

期間入札の公告

令和 8年 3月25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 8年 4月16日から 令和 8年 4月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月30日 午前10時00分 場 所 岐阜地方裁判所多治見支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月14日 午前 9時50分 場 所 岐阜地方裁判所多治見支部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月 7日 午前10時00分から 令和 8年 5月 7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 8年 3月25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 目 録

2 所 在 土岐市肥田町肥田字山下 7番地5

家屋 番号 7番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 50.10平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月30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2】

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】

売却対象外の土地(地番7番5)につき、本件建物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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

2 所 在 土岐市肥田町肥田字山下 7番地5

家屋 番号 7番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 50.10平方メートル



令和7年(又)第9号
令和7年9月25日受理
令和7年10月23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 | 土岐市肥田町肥田字山下 |
| | 地 番 | 7番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市肥田町肥田字山下 7番地5 |
| | 家屋 番号 | 7番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 50.10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
現況地目	■宅地(物件1) □雑種地(物件) □ (物件)
形 状	□公図のとおり ■土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 上記の者が物件1土地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 2
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が異なる □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として、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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民(男性)	1 物件2建物は、所有者が住んでいます。 2 土地の境界について、隣地の方々ともめていることはありません。

(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

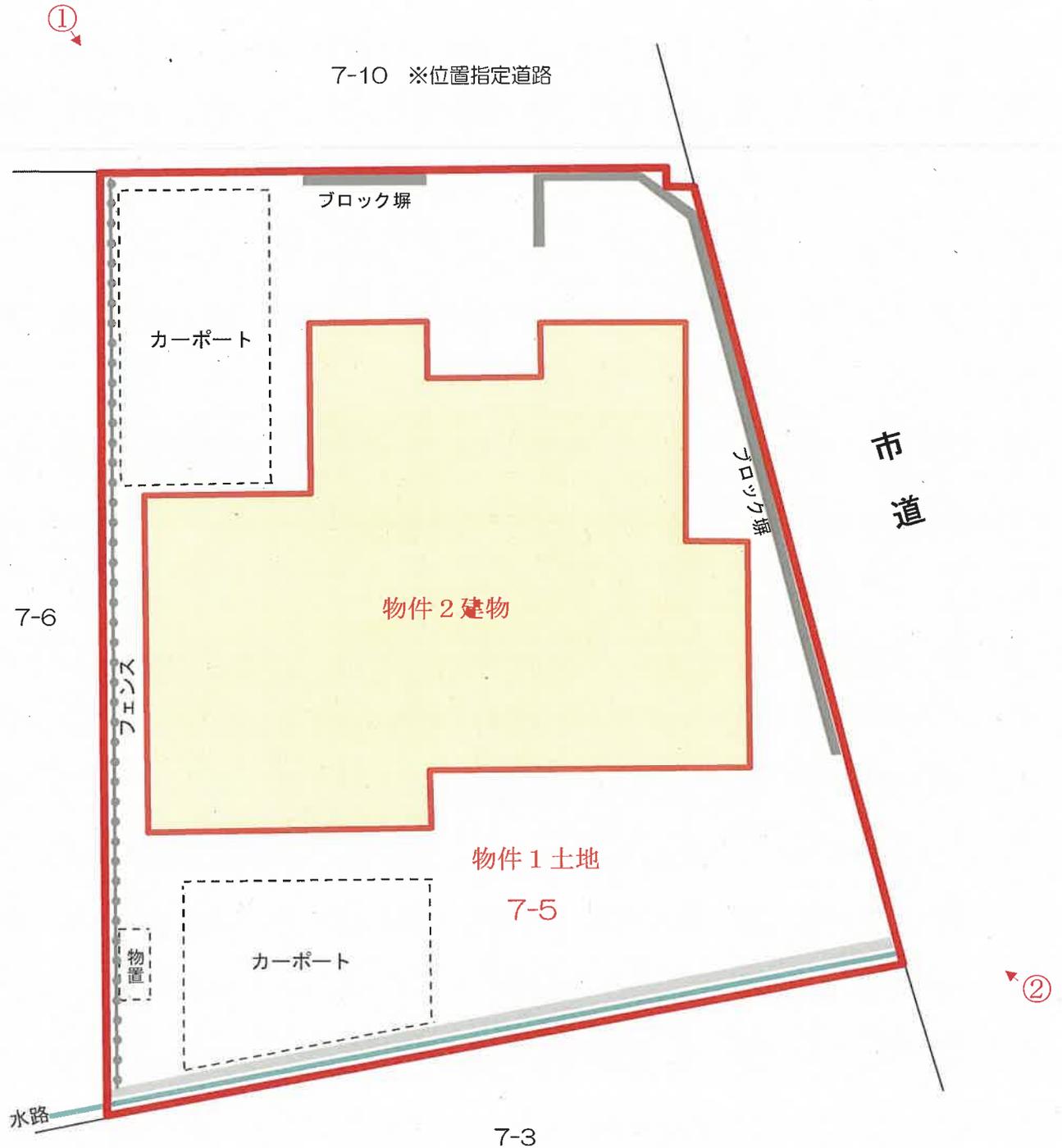
-
- 1 物件1, 2土地・建物の状況は, 別紙土地建物位置関係図, 建物間取図及び添付写真のとおりであり, 物件1土地は概ね北西側が位置指定道路に, 北東側が市道にそれぞれ接する土地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 物件1土地には, 土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート(工作物)と土地定着性の認められない物置(動産)が1個存在する。
 - 2 物件2建物の占有状況は, 調査当日に所有者は不在であり所有者宛に照会書を送付したが回答書の提出はなかったが, 関係人の陳述及び同建物内に所有者宛の郵便物が確認できたこと, かつ第三者が占有する徴表が認められないこと並びにその他現認した状況を総合的に判断して, 所有者が居宅として占有しているものと認めた。
 - 3 物件2建物内には大量のゴミなどが散乱しており各部屋の床の状態は目視では確認できなかった。
 - 4 物件1土地の境界については, 同土地に関する国土調査が終了していることや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。
 - 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月29日(月) 11:10-11:20	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9月29日(月) 13:35-13:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年10月16日(木) 8:45-9:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 近隣住民から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図(概略)



←○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。
- ・ 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。

建物間取図(概略)

物件 2 建物



2階



1階

←○は写真撮影位置・方向



- ・ 多数の残置物により確認不能箇所については、市役所保有の課税資料を参考にした。
- ・ 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2建物

カーポート (工作物)



物件1土地

写真2 物置 (動産)

カーポート (工作物)

物件2建物



物件1土地

写真3

物件2建物

1階室内



写真4

物件2建物

1階室内



写真 5

物件 2 建物

1 階室内



写真 6

物件 2 建物

1 階室内



写真7

物件2建物

2階室内



写真8

物件2建物

2階室内





令和 7 年 (又) 第 9 号

令和7年10月16日 現地調査

令和7年11月7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0710-173T号

発行日付 令和7年11月7日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一括価格	
金 3,230,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1(土地)	金 690,000 円
物件2(建物)	金 2,540,000 円

- 1 一括価格は、物件[1、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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	土岐市肥田町肥田字山下	左記に同じ	
	地 番	7番5		
	地 目	宅地		
	地 積	158.27㎡		
2 (建物)	所 在	土岐市肥田町肥田字山下7番地5	左記に同じ	
	家屋番号	7番5		
	種 類	居宅		
	構 造	木造スレート葺2階建		
	床面積	1階		61.27㎡
		2階		50.10㎡
合計		111.37㎡		
特記事項				
<p>・物件1土地は、2011年に地籍調査が完了・登記済みである。</p>				

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 土地

位置・交通	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	J R東海 中央本線	土岐市	南東	約4.8Km
	東鉄バス	上肥田	西	約350m
※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	土岐市郊外の市道沿いに低層住宅が見られる住宅地域 (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	非線引都市計画区域		
	用途地域	指定無し		
	指定建ぺい率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	なし		
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成工事規制区域 ・北東側の市道は、都市計画道路[3・5・8環状線/整備予定なし]である(※詳細は担当部課に要確認)。 		
画地条件	地積	158.27㎡		
	間口	約13m		
	奥行	約11m		
	形状	台形		
	※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	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側を市道70014号線(幅員約8.8m)に等高に接面する。 ・北西側は位置指定道路(E75-27平成10年4月7日指定)である。 			
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。それ以外は駐車場である。 			
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	<p><供給処理施設について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロパンガスの利用地域。 ・下水道は、北東側市道に本管が埋設されているが、未接続で、現在は浄化槽を利用している。下水接続時には、受益者負担金の納付が必要である。 			
	<p><埋蔵文化財について></p> <p>土岐市役所担当課で聴取したところ、物件1土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しないとの回答を得た。</p>			
	<p><土壌等汚染等について></p> <p>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。</p>			

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 2 建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築時期	平成10年11月17日
	経済的耐用年数	40年
	経過年数	約27年
	経済的残存 耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	石綿フレキシブル板
	内 壁	樹脂壁紙 等
	天 井	板 等
	床	合成板 等
	設 備	電気・給排水・衛生設備 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	111.37㎡ (1階/61.27㎡ 2階/50.10㎡)
	増改築の有無	増改築はないと料する
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	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		<p>・建物内の大量に山積する残置物(ゴミ)により、室内への進入が困難である。そのため、目視で確認できない部分については、市役所保有の課税資料を参考にした。また、使用状況についても不明である。</p> <p>・残置物の撤去には相当の費用がかかると思料される。</p> <p>・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、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)以降、2006(平成18)年(労働安全衛生法施行令改正 石綿の含有量が0.1%を越えるものの製造、輸入、譲渡、提供、使用が禁止)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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>(※建築時点は登記簿記載の建築年次である)</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	20,100	1.01	158.27	1.0	3,213,000

※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）

地価調査 土岐(県)－4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
39,000 (円/㎡)	100.1 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 190.0	= 20,100 (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	1.01	角地
交通接近条件	1.00	
環境条件	1.00	
行政的條件	1.00	
その他条件	1.00	
相乗積	1.01	

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 2 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
2 建物	180,000	111.37	17.6%	3,528,000

※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：登記簿記載床面積。

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 2 建物
経過年数	27年
経済的残存耐用年数	13年
償却後残価率	3.0%
定率法現価率	9.4%
定額法現価率	34.5%
平均	22.0%
観察法減価率	20.0%
採用現価率	17.6%

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	3,213,000	55%	法定地上権	1,767,000

※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55%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	3,213,000	-1,767,000	100%	80%	60%	690,000
2 建物	3,528,000	1,767,000	100%	80%	60%	2,540,000
一括価格（合計）						3,230,000

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

80%

※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

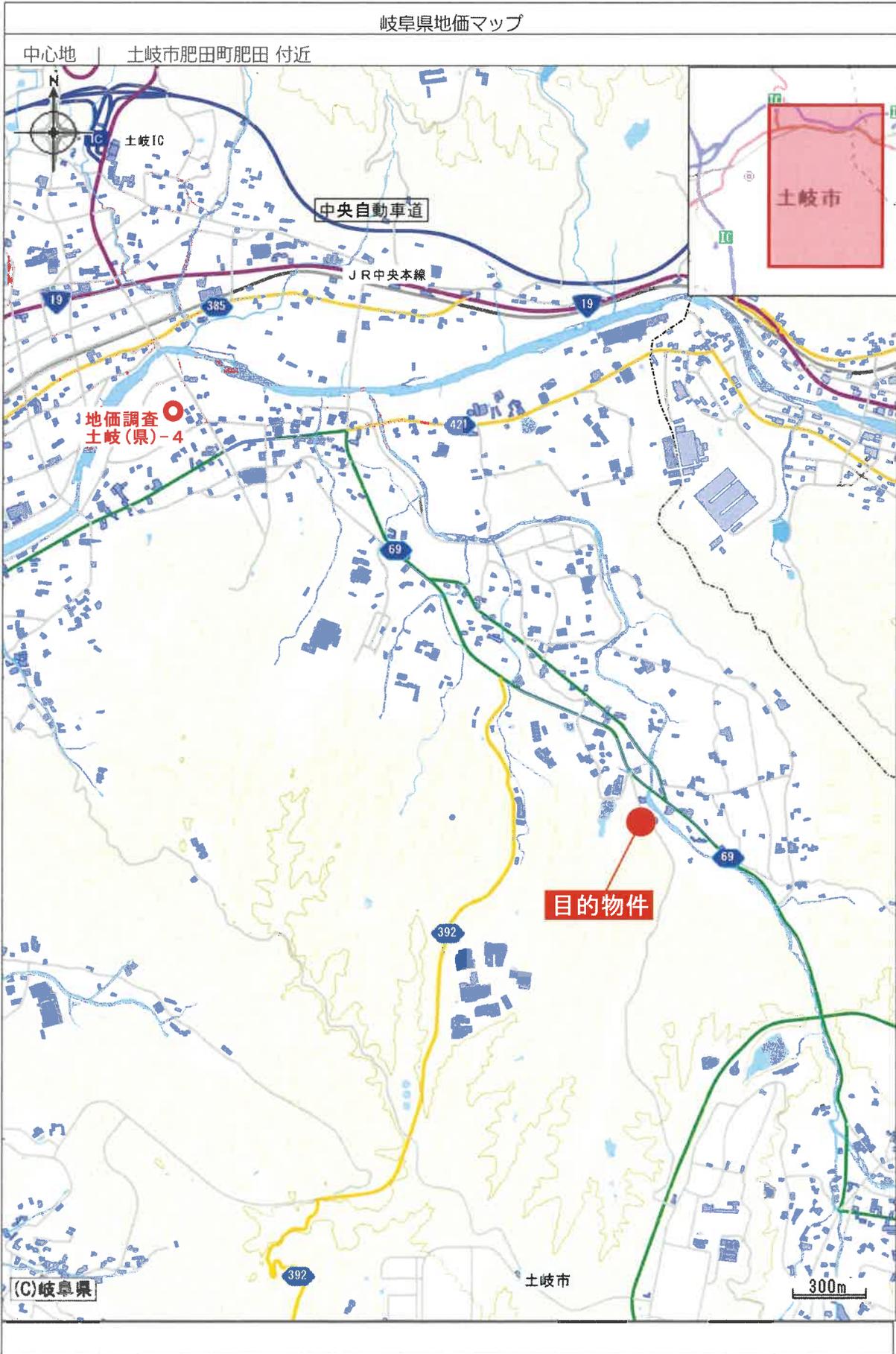
地価調査 土岐(県)一4
(所 在) 土岐市肥田浅野双葉町2丁目8番2
(価 格) 39,000円/㎡
(位 置) 土岐市駅 1,700m
(価 格 時 点) 令和7年7月1日
(地 積) 180㎡
(供 給 処 理) 水道・下水道
(接 面 街 路) 市道 南東 5.5m
(用 途 指 定 等) 都市計画区域内(非線引) 第1種住居地域
(建 蔽 率 60% 容 積 率 200%)
(地 域 の 概 要) 住宅の外、アパート等が混在する街区整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積調査成果図面・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





+4682.498

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
肥田町肥田

請求部	所在	土岐市肥田町肥田字山下				地番	7番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和5年9月5日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月29日
岐阜地方法務局多治見支局
登記官

請求番号：23-3
(1/1)

A3→A4
サイズ縮小

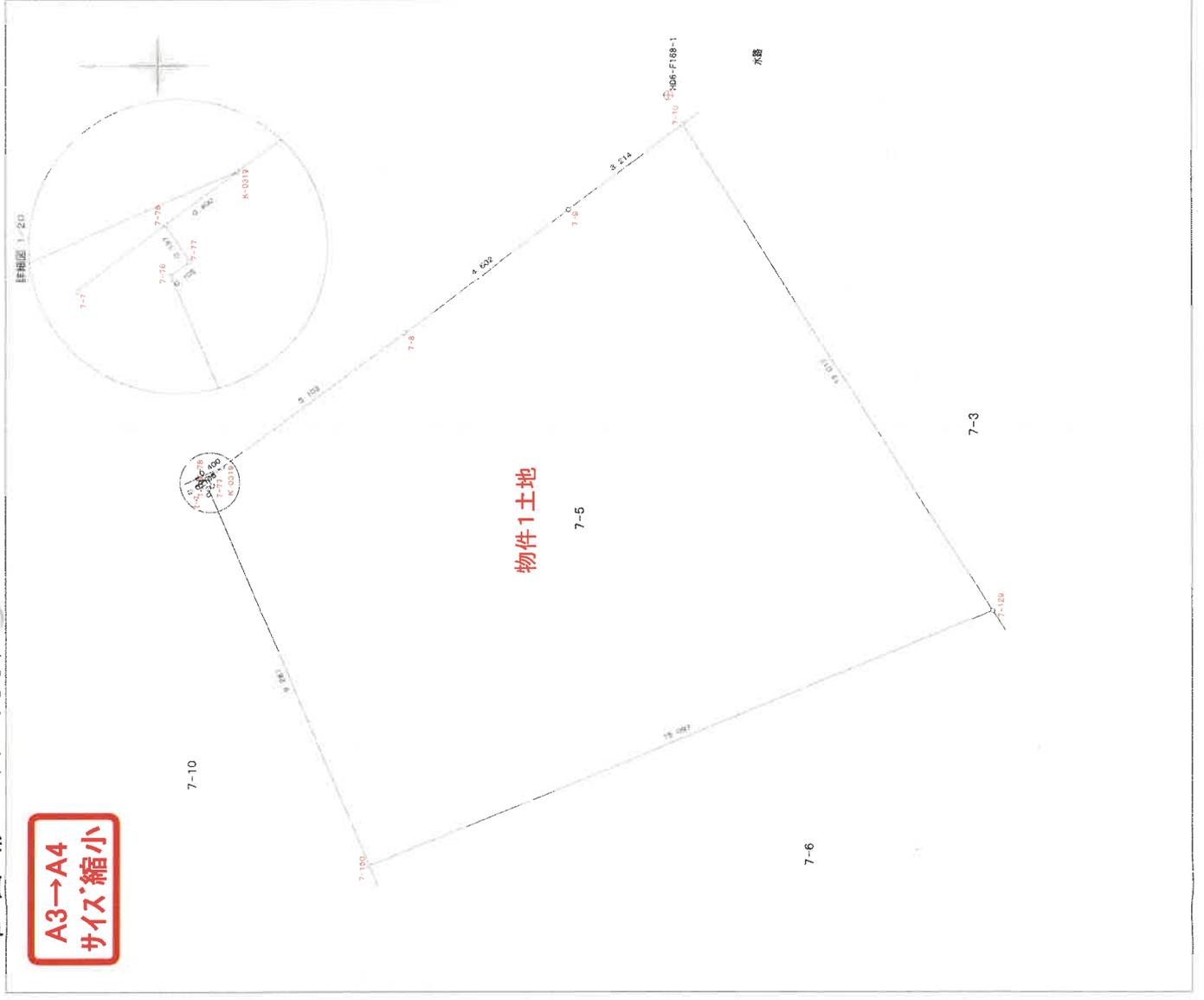
公用

A3→A4
サイズ縮小

大字	7100	肥田町肥田	台帳面積 (m ²)	158.27
小字	1	山下	台帳地目	空地
地番	7-5		計算面積 (m ²)	158.277
所有者		住所	土城市肥田町肥田7番地の5	

点番	測量点番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	方向角	林相区分
1	7-150	-72 544.585	4 735.600	67 18' 12"	
2	7-76	-72 540.964	4 745.162	143 53' 33"	
3	7-77	-72 541.039	4 745.224	57 02' 14"	
4	7-78	-72 540.932	4 745.399	143 07' 48"	
5	K-0319	-72 541.252	4 745.629	143 11' 51"	
6	7-8	-72 545.338	4 748.686	142 58' 33"	
7	7-9	-72 549.012	4 751.457	142 54' 58"	
8	7-10	-72 551.576	4 753.395	237 55' 35"	
9	7-129	-72 558.489	4 742.365	337 33' 03"	

基準点	X座標 (m)	Y座標 (m)	標高 (m)	備考
HDG-F168-1	-72 551.263	4 754.048	158.385	H26.4.1 測量改定



登記年月日：平成10年11月17日

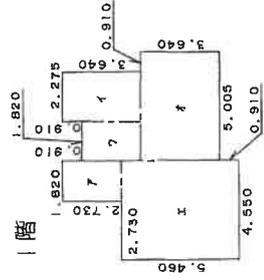
建物図面 各階平面図

家屋番号 7番5
建物の所在 土岐市肥田町肥田字山下7番地5

089879

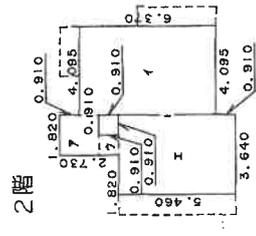
各階平面図

物件2建物



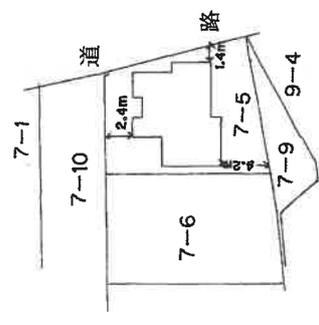
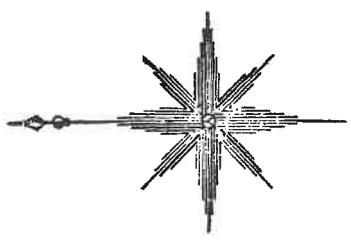
求積表

7	1.820	x	2.730	=	4.968600
1	2.275	x	3.640	=	8.281000
7	1.820	x	2.730	=	4.968600
2	4.550	x	2.460	=	24.843000
1	5.005	x	3.640	=	18.218200
合計 61.279400					
床面積 61.27 m ²					



求積表

7	1.820	x	1.820	=	3.312400
1	4.085	x	6.370	=	26.085150
2	0.910	x	0.910	=	0.828100
1	3.640	x	5.460	=	19.874400
合計 50.100050					
床面積 50.10 m ²					



A3→A4
サイズ縮小

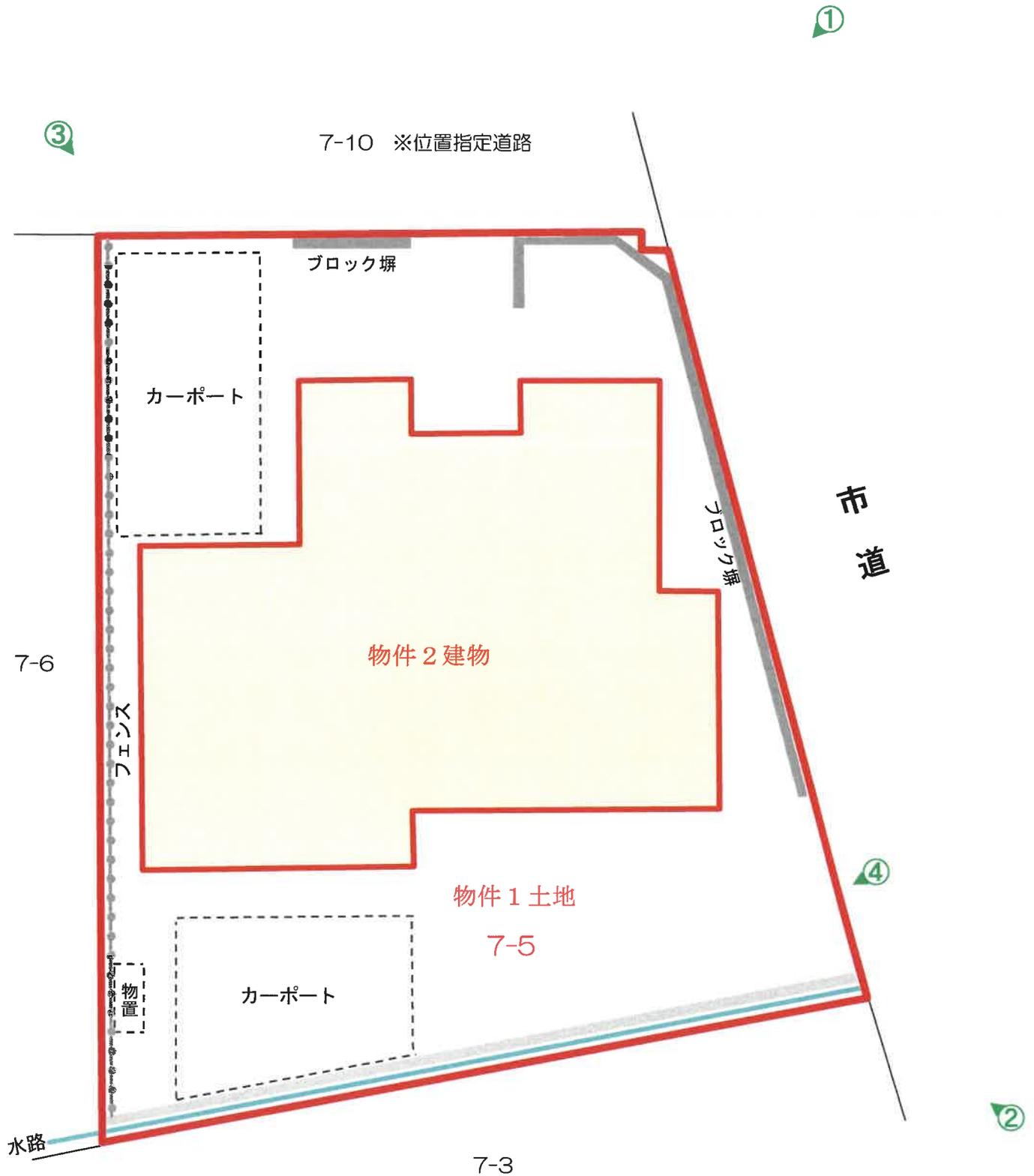
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(平成10年11月17日 処理)			

(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。
令和7年9月29日 岐阜地方事務所多治見支局 登記官

土地建物位置関係図(概略)

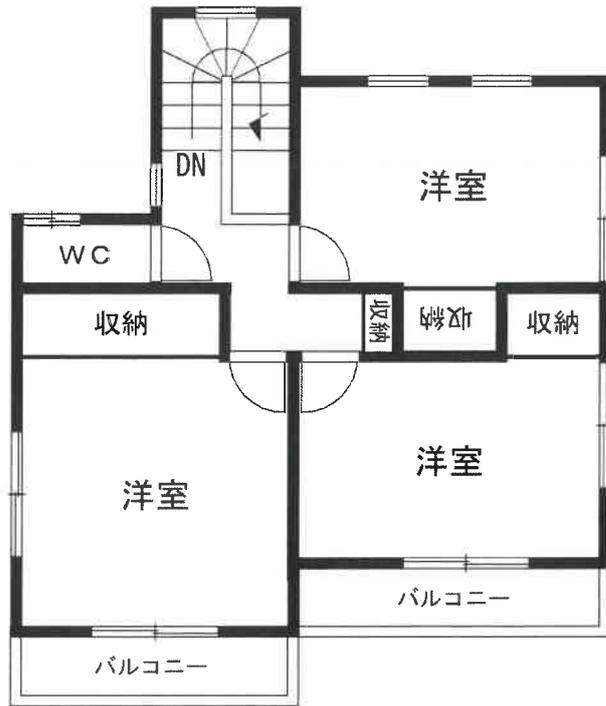
○ : 写真番号と撮影方向



- ・ 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。

建物間取図(概略)

物件2建物



2階



1階



- ・多数の残置物により確認不能箇所については、市役所保有の課税資料を参考にした。
- ・図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

現況写真





令和 7 年（又）第 9 号

令和7年10月16日 現地調査

令和8年1月29日 評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

【補充評価上申書】

物件 1 土地、物件 2 建物の各物件を個別売却した場合の
評価額の算出のため、補充評価を行うものである。

整理番号 第0710-173T補号

発行日付 令和8年1月29日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

物件番号	個別売却した場合の価格
物件1(土地)	金 610,000 円
物件2(建物)	金 1,270,000 円

- 1 価格は、物件[1、2]の各物件を個別売却した場合の価格である。
- 2 物件1の価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	土岐市肥田町肥田字山下	左記に同じ	
	地番	7番5		
	地目	宅地		
	地積	158.27㎡		
2 (建物)	所在	土岐市肥田町肥田字山下7番地5	左記に同じ	
	家屋番号	7番5		
	種類	居宅		
	構造	木造スレート葺2階建		
	床面積	1階		61.27㎡
		2階		50.10㎡
合計		111.37㎡		
特記事項				
・物件1土地は、2011年に地籍調査が完了・登記済みである。				

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 土地

位置・交通	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	J R 東海 中央本線	土岐市	南東	約4.8Km
※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	土岐市郊外の市道沿いに低層住宅が見られる住宅地域 (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	非線引都市計画区域		
	用途地域	指定無し		
	指定建ぺい率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	なし		
その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成工事規制区域 ・北東側の市道は、都市計画道路[3・5・8環状線/整備予定なし]である(※詳細は担当部課に要確認)。 			
画地条件	地積	158.27㎡		
	間口	約13m		
	奥行	約11m		
	形状	台形		
※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、現況より計測。				
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側を市道70014号線(幅員約8.8m)に等高に接面する。 ・北西側は位置指定道路(E75-27平成10年4月7日指定)である。 			
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。それ以外は駐車場である。 			
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	<p><供給処理施設について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロパンガスの利用地域。 ・下水道は、北東側市道に本管が埋設されているが、未接続で、現在は浄化槽を利用している。下水接続時には、受益者負担金の納付が必要である。 			
	<p><埋蔵文化財について></p> <p>土岐市役所担当課で聴取したところ、物件1土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しないとの回答を得た。</p>			
	<p><土壌等汚染等について></p> <p>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。</p>			

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 2
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築時期	平成10年11月17日
	経済的耐用年数	40年
	経過年数	約27年
	経済的残存 耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	石綿フレキシブル板
	内 壁	樹脂壁紙 等
	天 井	板 等
	床	合成板 等
	設 備	電気・給排水・衛生設備 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	111.37㎡ (1階/61.27㎡ 2階/50.10㎡)
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	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		<p>・建物内の大量に山積する残置物(ゴミ)により、室内への進入が困難である。そのため、目視で確認できない部分については、市役所保有の課税資料を参考にした。また、使用状況についても不明である。</p> <p>・残置物の撤去には相当の費用がかかると思料される。</p> <p>・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、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)以降、2006(平成18)年(労働安全衛生法施行令改正 石綿の含有量が0.1%を越えるものの製造、輸入、譲渡、提供、使用が禁止)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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>(※建築時点は登記簿記載の建築年次である)</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	20,100	1.01	158.27	1.0	3,213,000

※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）

地価調査 土岐(県)ー4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
39,000 (円/㎡)	100.1 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 190.0	= 20,100 (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	目的物件の格差率	備考
街路条件	1.00	
画地条件	1.01	角地
交通接近条件	1.00	
環境条件	1.00	
行政的条件	1.00	
その他条件	1.00	
相乗積	1.01	

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2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
2 建物	180,000	111.37	17.6%	3,528,000

※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：登記簿記載床面積。

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2建物
経過年数	27年
経済的残存耐用年数	13年
償却後残価率	3.0%
定率法現価率	9.4%
定額法現価率	34.5%
平均	22.0%
観察法減価率	20.0%
採用現価率	17.6%

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	3,213,000	0.55	法定地上権	1,767,000

※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55%と査定した。

② 個別価格

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(1①オ、1②エ)	イ(2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1 土地	3,213,000	-1,767,000	100%	※1 70%	60%	610,000
2 建物	3,528,000	1,767,000	100%	※2 40%	60%	1,270,000

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（持分の取引・流動性・滞留期間等）を考慮した。

※1 底地の市場性、地代収益及び地積 70%

※2 法定地上権付き建物の市場性、残置物の処理費用及び将来の建物解体費等 40%

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	土岐(県)－4
(所 在)	土岐市肥田浅野双葉町2丁目8番2
(価 格)	39,000円/㎡
(位 置)	土岐市駅 1,700m
(価 格 時 点)	令和7年7月1日
(地 積)	180㎡
(供 給 処 理)	水道・下水道
(接 面 街 路)	市道 南東 5.5m
(用 途 指 定 等)	都市計画区域内(非線引) 第1種住居地域 (建蔽率 60% 容積率 200%)
(地 域 の 概 要)	住宅の外、アパート等が混在する街区整然とした住宅地域

以 上