令和　７年（ケ）第　　１２号

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　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　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	1,350,000 1,080,000	一括	270,000	32,011	9,303
1	250,000				
2	200,000				
3	900,000				
備考	民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価額を変更				

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　中津川市中一色町

　　地　　番　　１５４８番９７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．５７平方メートル

２　所　　在　　中津川市中一色町

　　地　　番　　１５４８番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９．３６平方メートル

３　所　　在　　中津川市中一色町　１５４８番地９７、１５４８番地１１３

　　家屋　番号　　１５４８番９７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１１２．１７平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約１７平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　明　細　書

令和　７年　８月２８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】
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
【物件番号１，２】
売却対象外の土地（地番１５４８番１０６外）を通行のため無償で利用している。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　中津川市中一色町

　　地　　番　　１５４８番９７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．５７平方メートル

２　所　　在　　中津川市中一色町

　　地　　番　　１５４８番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９．３６平方メートル

３　所　　在　　中津川市中一色町　１５４８番地９７、１５４８番地１１３

　　家屋　番号　　１５４８番９７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１１２．１７平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約１７平方メートル

令和７年（ケ）第　１２号
令和７年　６月１０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　　中津川市中一色町

　　地　　番　　１５４８番９７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．５７平方メートル

２　所　　在　　中津川市中一色町

　　地　　番　　１５４８番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９．３６平方メートル

３　所　　在　　中津川市中一色町　１５４８番地９７，１５４８番地１１３

　　家屋番号　　１５４８番９７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１１２．１７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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地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が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：車庫 構　造：コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約１７㎡
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	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （債務者兼所有者）	物件１，２各土地及び物件３建物には，私と元妻の２人が居住しています。 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。 なお，物件３建物内には，現在雨漏りはありませんが，以前の雨漏りが原因で，玄関ホール及び廊下（南東側の広縁）の腐食が酷くなっています。 また，敷地の南東側に私道（１５４８番１０６外）があり，ゴミを出すのに通行したり，郵便物の配達人が来たりしていますが，私道の所有者との間で，通行料等の金銭のやり取りはありません。 南西側の隣家（地番１５４８番９６）は空き家ではないかと思います。

（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各土地は一体利用され，北西側を国道（側道）に接した土地であり，同各土地上には物件３建物が建てられている。

土地建物位置関係図（概略）のとおり，物件１土地の南東側の一部が私道状態になっているが，隣家（地番１５４８番９６）は空き家ではないかとのことである。

なお，同土地上には，２枚目記載の未登記附属建物ア（車庫）及び土地建物位置関係図（概略）の破線部分の工作物（庇）がそれぞれ存在する。

また，関係人の陳述のとおり，同建物１階玄関ホール及び廊下（南東側の広縁）の腐食が酷く，歩行するのが困難な状態であり，加えて，経年劣化等による壁の変色が存在する。

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Ａが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

（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6月13日(金) 11：10－11：15	岐阜地方法務局多治見支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年7月2日(水) 15：25－16：10	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 債務者兼所有者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。

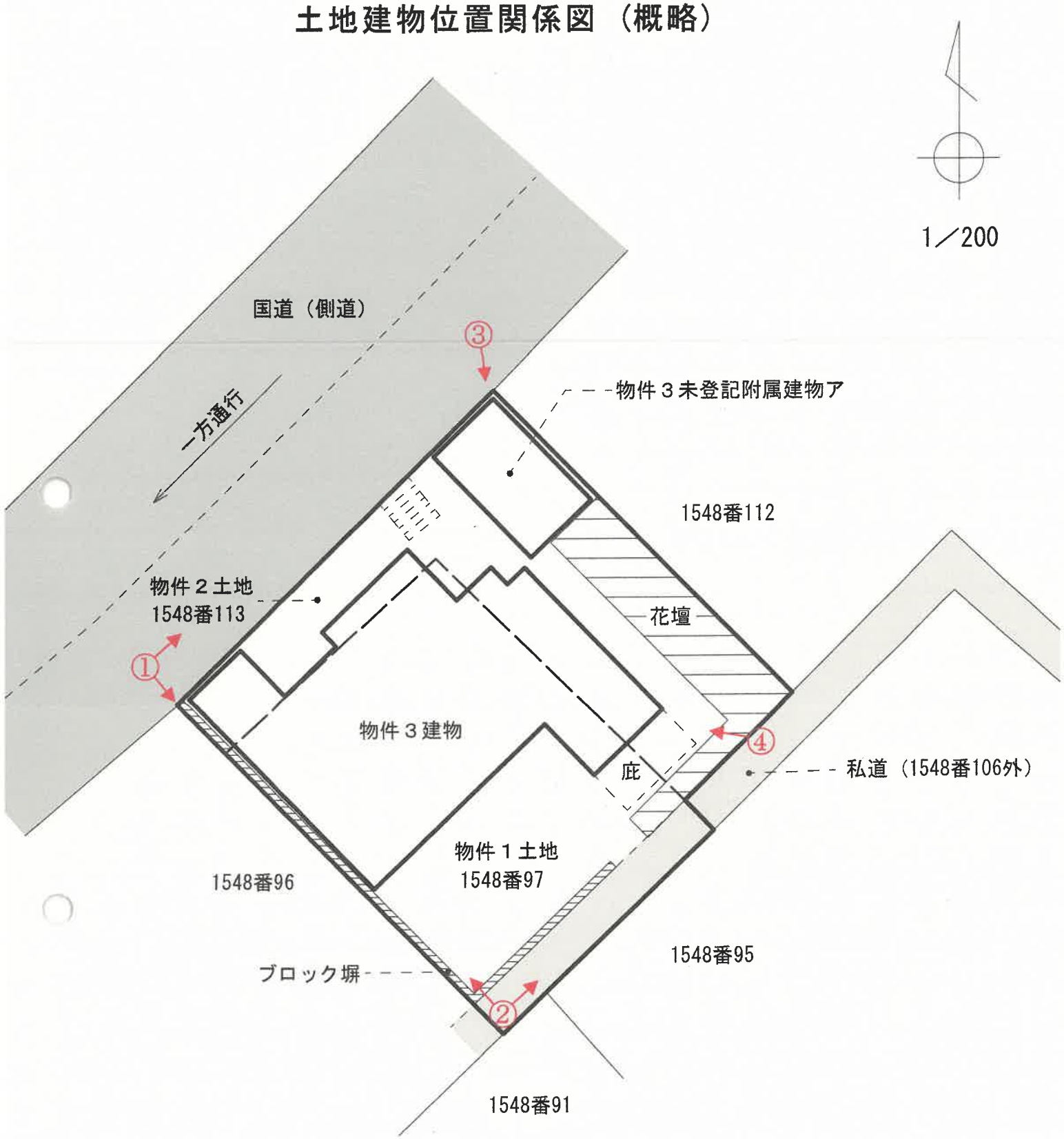
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

○内　写真番号

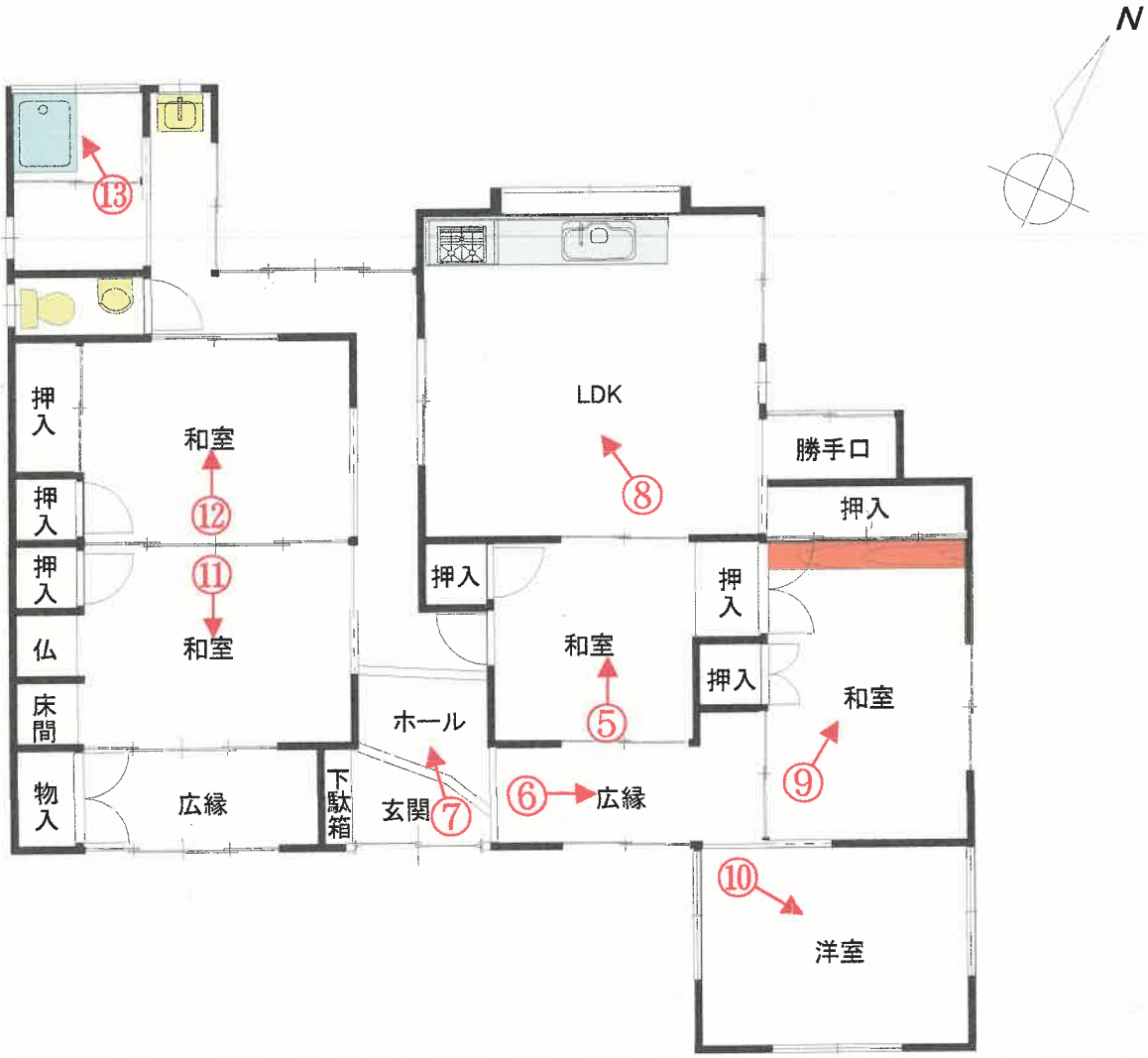
図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、現地調査
を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の配置図であり、境界
を表示するものではありません。

建物間取図（概略）

1/100

物件(3)主建物

1階平面図



物件(3)未登記附属建物ア

写真撮影方向を矢印で示す

○内　写真番号

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

1

物件３建物
物件１土地
私道（１５４８番１０６）付近

3

物件３未登記附属建物ア　　物件３建物

4

物件３建物　　庇

5

物件３建物の室内

6

前同建物の廊下（広縁）
の不安定箇所

7

前同建物の玄関ホール（不安定箇所）

8

前同建物の室内

9

前同建物の室内

10

前同建物の室内

11

前同建物の室内

12

前同建物の室内

13

前同建物の室内

14

物件３未登記附属建物アの車庫内

令和 7 年(ケ)第 12 号
令和7年7月2日　　現地調査
令和7年8月18日　　評　価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評　価　書

整理番号　　吉評第25-267号
発行日付　　令和7年8月19日
評 価 人　　不動産鑑定士
吉　村　寿　也

第1　評価額

一　括　価　格	
金 2,740,000 円	
内　訳　価　格	
物件 1　　（土地）	金 500,000 円
物件 2　　（土地）	金 400,000 円
物件 3・3附ア　（建物）	金 1,840,000 円

① 一括価格は、物件[1～3附ア]の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
③ 物件[1・2]の土地価格の内訳価格は、物件[3・3附ア]の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

第2　評価の条件

① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等		登　記	現　況
1	所　在		中津川市　中一色町	
	地　番		1548番97	
	地　目		宅地	
	地　積		165.57㎡	
2	所　在		中津川市　中一色町	
	地　番		1548番113	
	地　目		宅地	
	地　積		109.36 ㎡	
3	所　在		中津川市　中一色町1548番地97、1548番地113	住居表示「中一色町5-27」
	家屋番号		1548番97　主建物	
	種　類		居宅	
	構　造		木造かわらぶき平家建	
	床面積	1 階	112.17㎡	
		2 階		
		3階他計		
		延面積	112.17㎡	
3附ア	家屋番号		未登記　附属建物	
	種　類			車庫
	構　造			コンクリート造陸屋根平家建
	床面積	1 階		1階　約 17 ㎡
		2 階		
		3階他計		
		延面積		延べ　約 17 ㎡

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 ※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。	南小学校の南東方約800m（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	中津川駅	南東方	1.8km
	――				
付近の状況	戸建住宅を中心として、事業所等も見られる国道19号線背後の住宅地域で、周辺には農地も多く見られる。 地勢は、北方に低く傾斜している。				
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	近隣商業地域			
	指定建蔽率	80%			
	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	計画規模(L1)：指定なし 想定最大規模(L2) 浸水想定区域(一部) 想定水深0.5m未満			
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域			
画地条件 （規模、形状等）	地積	274.93㎡			
	間口	約17m			
	奥行	約17m			
	形状	ほぼ正方形			
接面道路	目的土地は北西側及び南東側が道路に接面する二方路地である。北西側は現況幅員約10mの舗装国道（側道）に0.2mから1.2m程度高く接面している。当該国道（側道）は北東方から南西方へ向かう一方通行路である。 南東側は現況幅員役1.2mの舗装私道に概ね等高に接面している。また、目的土地の一部（18㎡程度）も私道となっている。所有者へ確認したところ、当該私道の利用につき、金銭の授受はない、とのことである。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的土地上には、物件3建物及びその附属建物アが建てられている。 目的土地の周囲には戸建住宅が建てられている。目的土地の宅盤は南西側隣地よりやや高く、南東側隣地より1m程度低い。北東側隣地とは概ね等高である。				
供給処理施設 ※役所等での聞き取り調査日現在の状況である。	上水道	■あり □引込可 □なし □不明(特記事項のとおり)			
	ガス配管	□あり □引込可 ■なし □不明(特記事項のとおり)			
	下水道	■あり □引込可 □なし □不明(特記事項のとおり)			
特記事項	上水道は南東側私道から引き込まれている。下水道は北西側国道から引き込まれている。 水質汚濁防止法に基づく届出事業場のリストを確認したところ、目的物件は水質汚濁法に規定する有害物質使用特定施設として記載されていなかった。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、中津川市役所文化振興課に照会したところ、現在のところ指定はされていない、との回答を得た。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	3
	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43年12月 頃、建築
	経済的耐用年数	60年
	経過年数	57年
	経済的残存耐用年数	3年
仕様	構造	木造
	屋根	かわらぶき
	外壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内壁	クロス・繊維壁等
	天井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明である。なお、当該建物はアスベスト、アスベスト含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であるので注意を要する。健康被害や建物取り壊しの際等の割り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	112.17㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK
建物の品等	総合	劣る
	使用資材	普通
	施工	普通
保守管理の状態		劣る 所有者への聞き取りによると、過去、雨漏りが発生していたが、修理を行った、とのことである。ただし、雨漏りの影響で床が痛んでおり、玄関の北東側の広縁は床が抜けそうになっている。
建物の利用状況		現況調査報告書のとおり。
特記事項		本建物は昭和50年頃に増築、平成5年頃に増改築が行われている。北西側の水回り(浴室、トイレ、洗面所、キッチン等)は平成5年頃の増改築によりリフォームされたものと思われる。 (※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	3附ア
	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43年　頃、建築
	経済的耐用年数	60年
	経過年数	57年
	経済的残存耐用年数	3年
仕様	構造	コンクリート造
	屋根	陸屋根
	外壁	コンクリート
	内壁	---
	天井	---
	床	土間コンクリート
	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り増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現況	約17㎡
	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	車庫
	間取り	建物間取図のとおり
建物の品等	総合	劣る
	使用資材	普通
	施工	普通
保守管理の状態		劣る 相当に劣化している。
建物の利用状況		現況調査報告書のとおり。
特記事項		特になし。 (※建築時点は推定建築年次である)

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）

物件 1･2 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、
これに必要に応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件番号	標準価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
1･2	20,000	86.6%	274.93	70.0%	3,333,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　中津川-1

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
38,700（円／㎡）	× 100.3 / 100.0	× 100.0 / 100.0	× 100.0 / 194.0 ≒	20,000（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）
0.0%	10.0%	80.0%	-2.0%	194.0%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

形状	接面街路	方位高低差	私道負担	（相乗計）
-5%	1%	-5%	-5%	86.6%

ウ 地積：登記簿記載数量

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 3・3附ア （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	
3	170,000	112.17	5.8%	1,106,000	
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%	7.9%	5.8%	5.8%	
経過年数	57年	経済的残存耐用年数	3年	経済的総耐用年数	60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	
3附ア	120,000	17	5.8%	118,000	
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%	7.9%	5.8%	5.8%	
経過年数	57年	経済的残存耐用年数	3年	経済的総耐用年数	60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3主建物）

現況延床面積（物件3附属ア）

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 1～3附ア ）

土地　（ 物件 1・2 ） ア	建物　（ 物件 3・3附ア ） イ	一体価格（円） （千円未満四捨五入） ア＋イ＝ウ
3,333,000	1,224,000	4,557,000

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	20,000	64.4%	165.57㎡	70.0%	1,493,000	55.90%
2	20,000	76.8%	109.36㎡	70.0%	1,176,000	44.10%

イ　個別格差:標準的画地との要因格差率である。

価格要因 物件番号	形状	接面街路	方位高低差	私道負担	相乗計
1	0.0%	-30.0%	0.0%	-8.0%	64.4%
2	-20.0%	1.0%	-5.0%	0.0%	76.8%

② 建物価格

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	建築面積比 オ
3	170,000	112.17㎡	5.8%	1,106,000	86.84%
3附ア	120,000	17㎡	5.8%	118,000	13.16%

3. 評価額の判定

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

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1・2	3,333,000	55.0%	法定地上権	1,833,000

イ 敷地利用権割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55.0%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) 1①オ、1②エ ア	敷地利用権価格の控除及び加算(円) 3①ウ イ	占有減価率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	個別価格割合 2①カ カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,333,000	-1,833,000	100.0%	100.0%	60.0%	55.90%	500,000
2	3,333,000	-1,833,000	100.0%	100.0%	60.0%	44.10%	400,000
3	1,106,000	+1,592,000	100.0%	100.0%	60.0%		1,620,000
3附ア	118,000	+241,000	100.0%	100.0%	60.0%		220,000
一括価格(合計)							2,740,000

イ 各建物に帰属する敷地利用権価格は、建築面積比(2②オ)配分である。

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

本件の場合は、特段の市場性修正は不要と判断した。

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

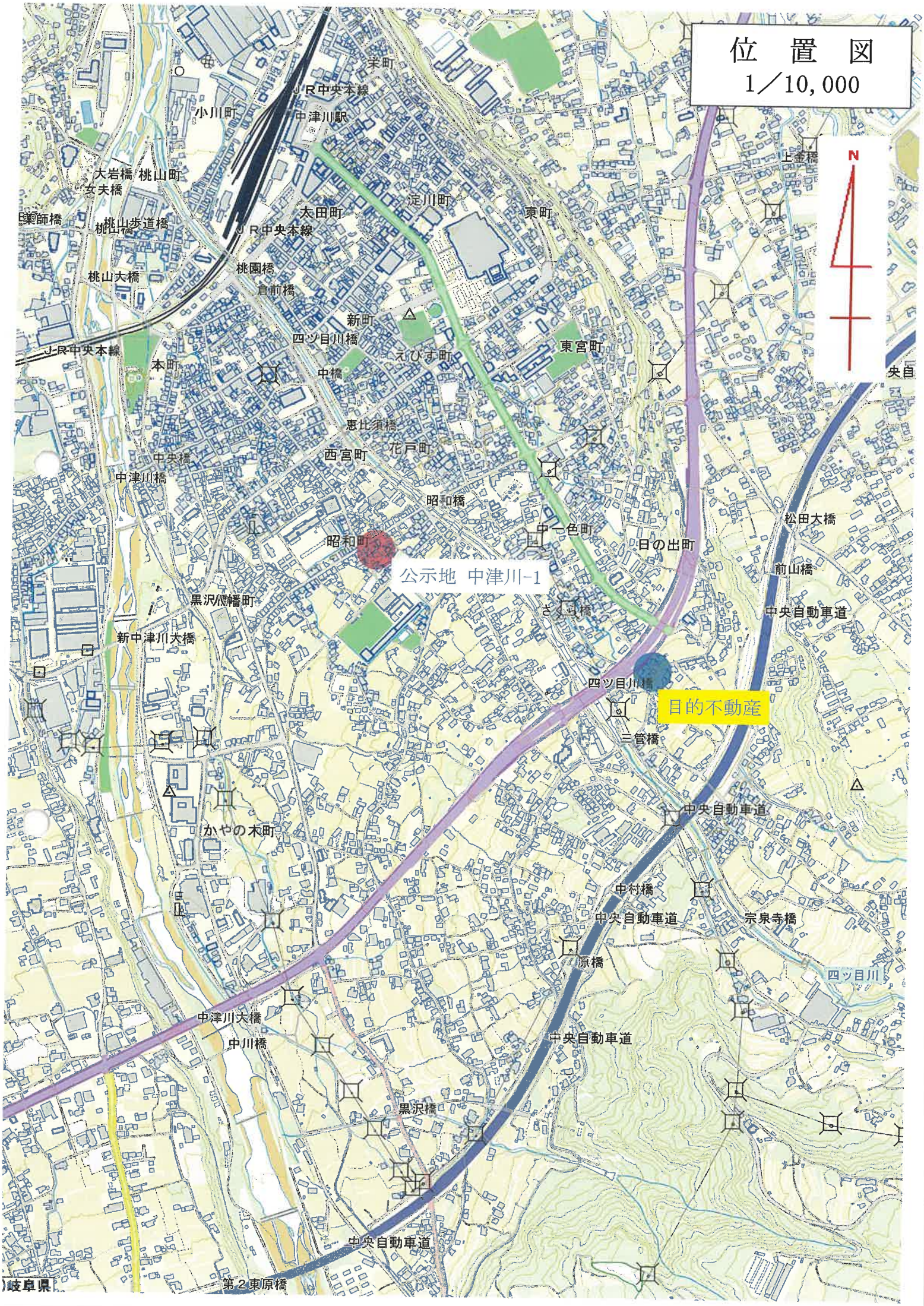
地価公示	中津川-1
（所　在）	中津川市昭和町2236番16「昭和町4－31」
（価　格）	38,700 円/㎡
（位　置）	中津川駅　1.2km
（価格時点）	令和7年1月1日
（地　積）	194 ㎡
（供給処理）	水道　下水
（接面街路）	北西　6m 市道
（用途指定等）	2中専 準防（ 60, 200 ）
（地域の概要）	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7　附属資料の表示

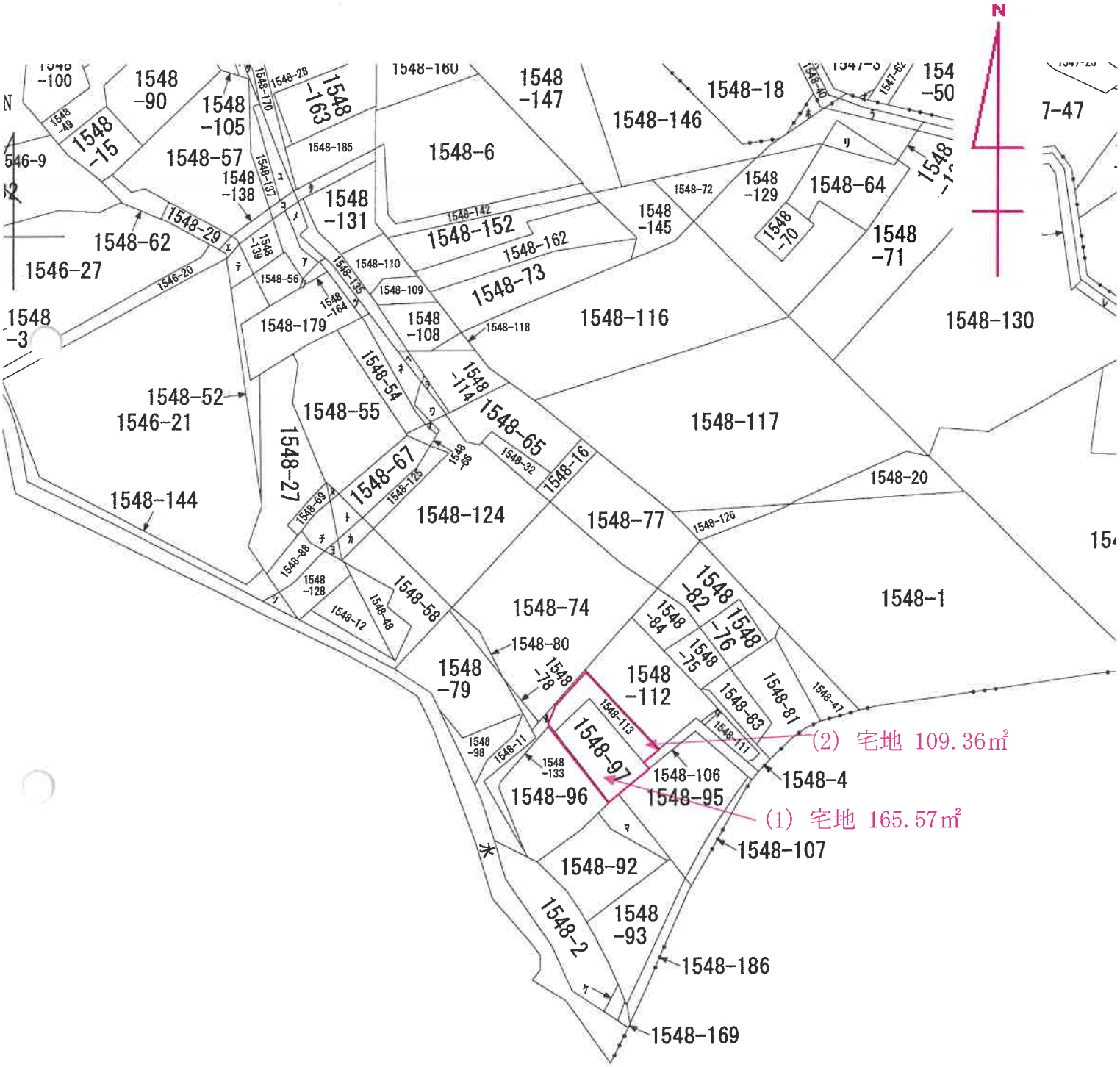
1　目的物件の位置図等
2　公図写
3　地積測量図等
4　建物図面写・各階平面図写等
5　土地建物位置関係図・概略建物間取図
6　写真

以　上

位　置　図
1／10,000


N
公示地　中津川-1
目的不動産
栄町
JR中央本線
中津川駅
小川町
大岩橋
桃山町
女夫橋
薬師橋
桃山歩道橋
桃山橋
桃山大橋
太田町
淀川町
東町
桃園橋
倉前橋
新町
四ツ目川橋
えびす町
東宮町
本町
中橋
恵比須橋
西宮町
花戸町
中央橋
中津川橋
昭和橋
中一色町
昭和町
日の出町
黒沢八幡町
さくら橋
新中津川大橋
四ツ目川橋
三管橋
かやの木町
中央自動車道
中村橋
宗泉寺橋
涼橋
四ツ目川
中津川大橋
中川橋
黒沢橋
第２東原橋
上金橋
松田大橋
前山橋
岐阜県

公　図　写
1／1,000


N
1548-100
1548-90
1548-105
1548-163
1548-160
1548-147
1548-146
1548-18
1548-50
7-47
1548-15
1548-49
1546-9
1548-57
1548-138
1548-185
1548-6
1548-131
1548-142
1548-152
1548-162
1548-145
1548-72
1548-129
1548-64
1548-70
1548-71
1548-62
1546-27
1548-29
1546-20
1548-139
1548-137
1548-170
1548-28
1548-56
1548-110
1548-109
1548-135
1548-164
1548-179
1548-108
1548-118
1548-73
1548-116
1548-130
1548-3
1548-52
1546-21
1548-55
1548-54
1548-114
1548-65
1548-117
1548-27
1548-67
1548-66
1548-125
1548-32
1548-16
1548-20
1548-144
1548-69
1548-124
1548-77
1548-126
1548-88
1548-128
1548-12
1548-48
1548-58
1548-74
1548-82
1548-76
1548-1
1548-84
1548-75
1548-80
1548-78
1548-79
1548-112
1548-81
1548-83
1548-47
1548-113
1548-111
1548-97
1548-98
1548-11
1548-133
1548-106
1548-4
1548-96
1548-95
1548-107
1548-92
1548-93
1548-2
1548-186
1548-169
(2) 宅地 109.36㎡
(1) 宅地 165.57㎡

公用

登記年月日：昭和51年9月9日

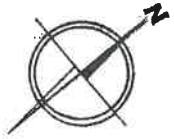
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局中津川支局管轄）
令和7年6月13日
岐阜地方法務局多治見支局
登記官
小

前 1548-113 後・新　　104811　　018401

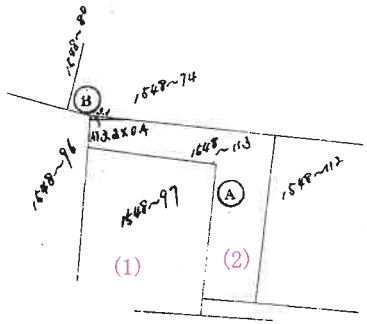
地番	1548 ～ 119, -113
土地の所在	中津川市~~中津川字一色~~ 中一色町

地積測量図

作製年月日	和年月日 昭和五壹年八月貳日
作製者	



Ⓐ 1548～113
110 − 0.64 = 109.36



Ⓑ 1548 ～ 119
(1) 3.2×0.4 = 1.28
½ 0.64

A3判をA4判に縮小コピー

57~9.9

縮尺	1/500

請求番号：5-2

公用

登記年月日：平成18年2月17日

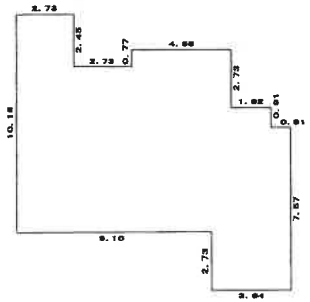
517653

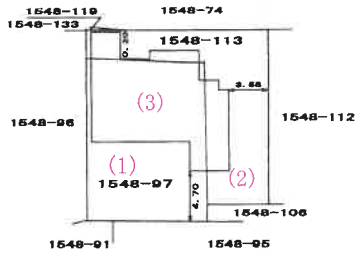
各階平面図

家屋番号	1548−97
建物の所在	中津川市~~中津川字一色~~中一色町1548番地97，1548番地113

建物図面
~~各階平面図~~

目的不動産(3)





求積表

10.16	×	2.73	=	27.7368
7.71	×	2.73	=	21.0483
8.48	×	3.64	=	30.8672
11.21	×	0.91	=	10.2011
8.48	×	1.82	=	15.4336
7.57	×	0.91	=	6.8887

(2)

合計 112.1757
床面積 112.17 ㎡

18.2.17

A3判をA4判に縮小コピー

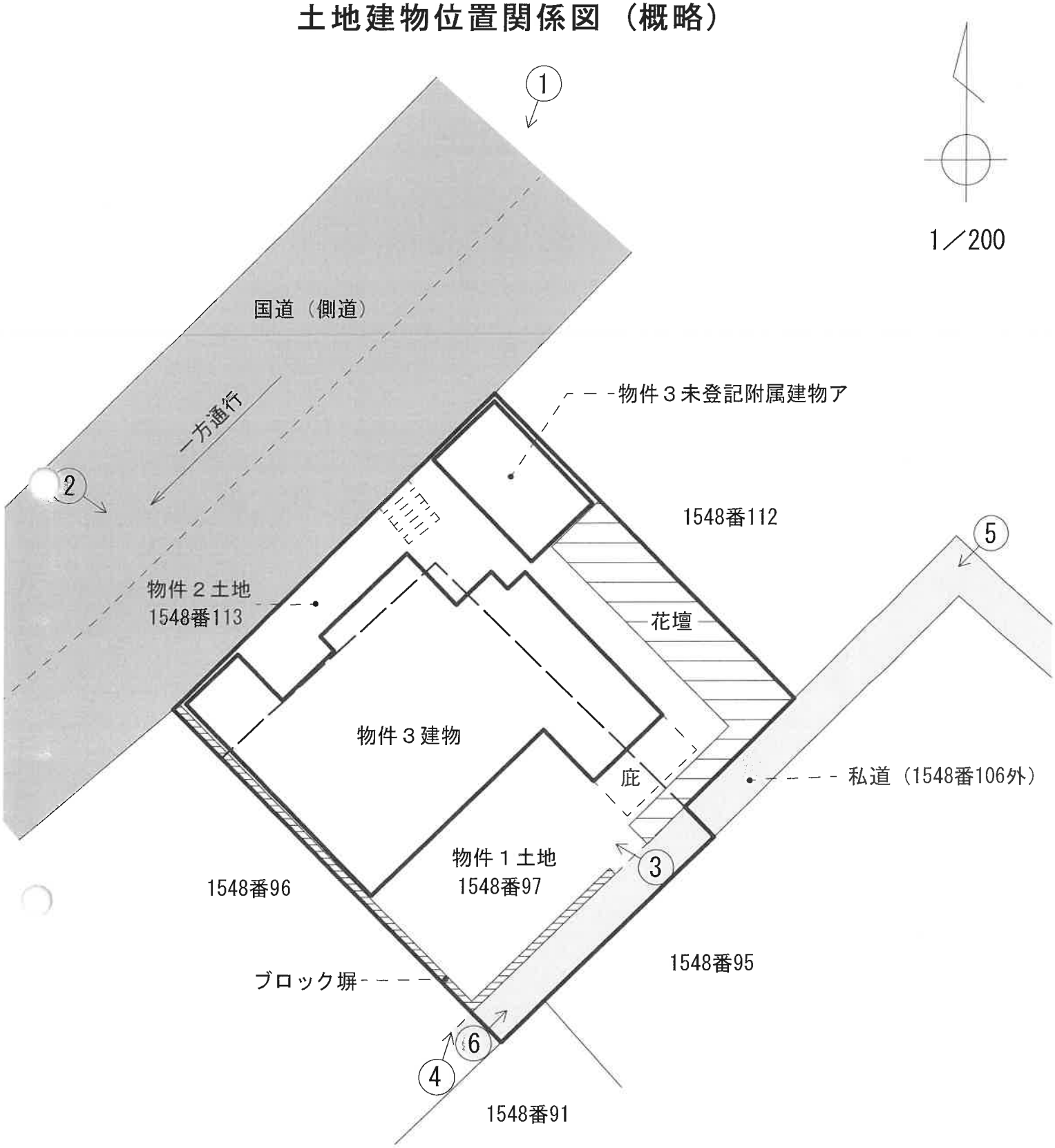
作製者	(平成 18 年 2 月 6 日作製)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

(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
登記官

請求番号：10-1

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）

物件(3)主建物

1階平面図

1/100

物件(3)未登記附属建物ア

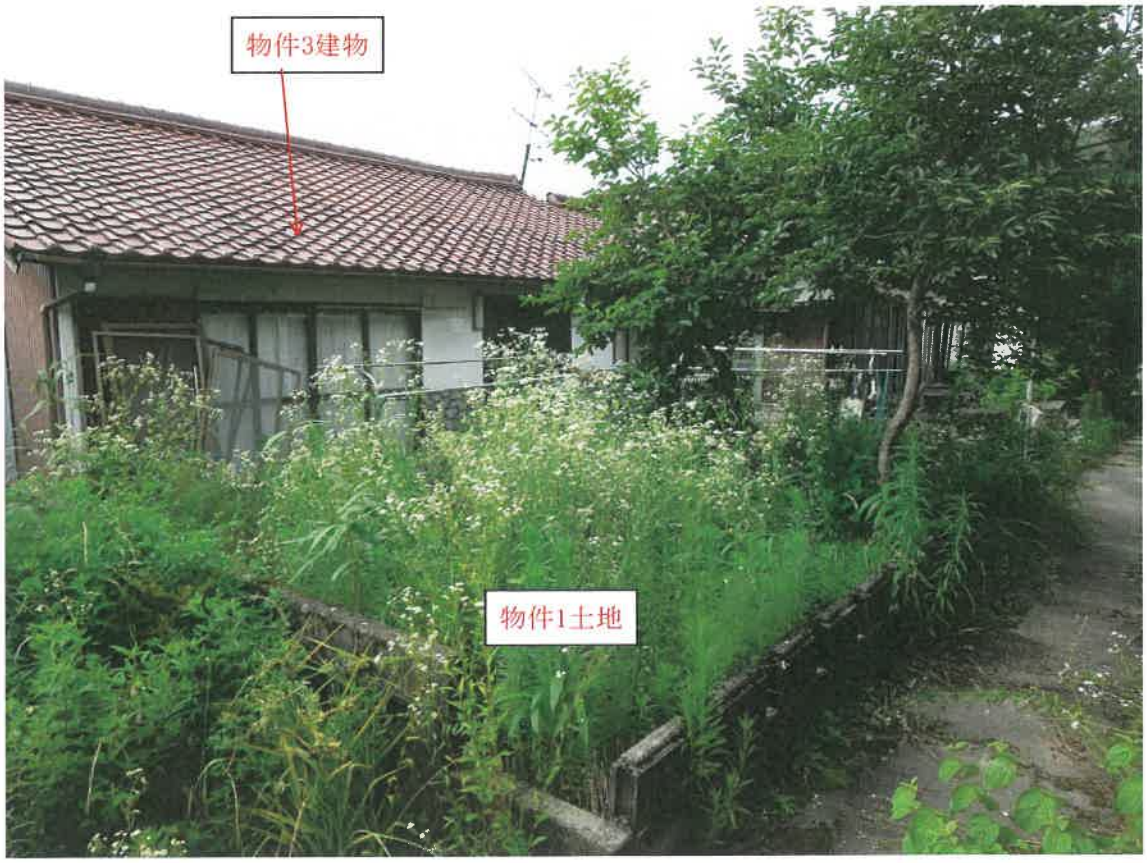
図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

No. 1

No. 2

No. 3

No. 4



No. 5

No. 6