

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月14日から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月11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 6月 4日 午前10時00分から 令和 8年 6月 4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 4月22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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 多治見市北丘町八丁目 |
| | 地 番 | 1番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多治見市北丘町八丁目 1番地10 |
| | 家屋 番号 | 1番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.13平方メートル
2階 48.60平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3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, 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

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, 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 多治見市北丘町八丁目 |
| | 地 番 | 1番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多治見市北丘町八丁目 1番地10 |
| | 家屋 番号 | 1番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.13平方メートル
2階 48.60平方メートル |



令和 7年(ケ)第 27号

令和 7年12月 2日受理

令和 8年 2月26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 丹羽 勝久

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 多治見市北丘町八丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 1 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 0 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 多治見市北丘町八丁目 1 番地 1 0 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 9 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8 . 6 0 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<ol style="list-style-type: none">1 物件2建物には、現在、私が住んでいます。2 物件2建物に未登記付属建物はありません。3 物件2建物に未登記増築部分はありません。4 物件2建物に太陽光パネルは載っています。5 物件2建物はオール電化です。6 物件2建物に不具合はありません。7 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸していません。8 物件1土地の境界に争いはありません。9 カーポートは、私の費用で造りました。また、物置もそうです。 (面接による聴取)

(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



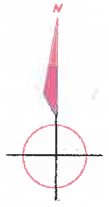
- 1 物件1土地は、ほぼ南側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件2建物は、太陽光パネルは載っており、同建物に強く附合し、オール電化であると思料する。
- 4 物件2建物には、クロスのひび割れ箇所があった。
- 5 物件1土地上のカーポートや物件2建物の東側の物置は、それぞれ工作物であると思料する。
- 6 物件1, 2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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12月8日(月) 15:30-15:40	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年2月2日(月) 11:40-12:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年2月12日(木) 8:20-9:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 5年 6月 29日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、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 8年 2月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Aは在宅していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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）



写真撮影方向を矢印で示す

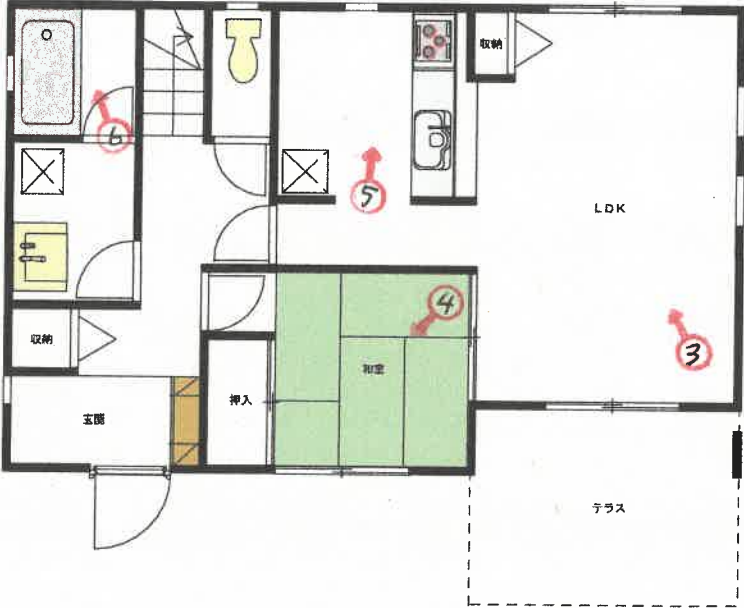
○内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。
事件番号 令和7年（ケ）第27号

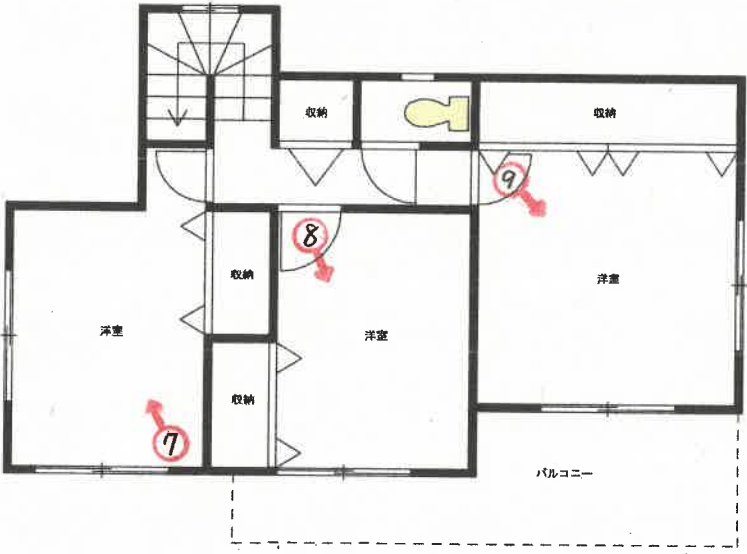
建物間取図 (概略)



物件2 建物
1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。
事件番号 令和7年(ケ)第27号

写真 1



物件 1 土地

カーポート

物件 2 建物

写真 2



物件 1 土地

カーポート

物件 2 建物

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

写真 9



物件 2 建物 2 階室内

令和 7 年 (ケ) 第 27 号

令和8年2月12日

現地調査

令和8年2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

競売第 5 4 5 2 号

発行日付

令和8年2月24日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 隆 吾

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,130,000 円
物件 2 (建物)	金 7,540,000 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] の土地価格の内訳価格は、物件[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）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、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 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	登記簿上	現況	
1	所在	多治見市北丘町八丁目	左記に同じ	
	地番	1番10		
	地目	宅地		
	地積	180.00㎡		
2	所在	多治見市北丘町八丁目 1番地10	左記に同じ	
	家屋番号	1番10		
	種類	居宅		
	構造	木造ルーフィングぶき2階建		
	床面積	1階	59.13㎡	
		2階	48.60㎡	
		3階他計		
		延面積	107.73㎡	

第4 物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件 1)

位置・交通	多治見市役所（北庁舎）の北西方約5kmに位置する。（直線距離）	
	（会社名）	（線名）
	J R東海	太多線
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	（駅・停名）	（方位）
	根本	西方
	—	—
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域（根本ステーションパーク）	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	指 定 建 蔽 率	50%
	指 定 容 積 率	80%
	防 火 規 制	無
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)	略長方形地である。規模は近隣に比して標準的である。	
接 面 道 路	物件土地の南側が現況幅員約12mの市道に約0.3mから約0.5m程度高く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	物件建物の敷地である。物件土地の東側は空地、その余は戸建住宅の敷地に隣接する。	
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）
土 壌 汚 染 等	物件土地にて土壌汚染の調査は行ってはいないが外観調査及び関係機関からの情報により土壌汚染の可能性は低いと判断されるも、詳細は不明。多治見市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	
特 記 事 項	上水道及び下水道は、休止状態である。	

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成29年8月 頃、建築
	経済的耐用年数	35.0年
	経過年数	8.5年
	経済的残存耐用年数	26.5年
仕様	構造	木造
	屋根	ルーフィングぶき
	外壁	サイディング
	内壁	繊維壁・クロス等
	天井	P合板・目透し等
	床	フローリング・畳等
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	石綿含有建材の使用については、専門検査機関による検査は行っていないので不明である。健康被害や建物取り壊しの際の割増し費用等の発生の危険性は否定できない。
床面積(現況)	現況	107.73㎡
	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	居宅
	間取り	4LDK
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		現況調査報告書のとおり
特記事項		<p>オール電化住宅である。室内は、物が一部散在しているが、概ね綺麗。雨漏り、床の傷み等は目視では発見できなかった。</p> <p>(※建築時点は公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)

物件 1 の建付地価格を算出する。 上記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	22,500	1.070	180.00	0.97	4,203,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 多治見-9

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
22,600 (円/㎡)	99.5 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	22,500 (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)
2.0%	0.0%	-2.0%	0.0%	100.0%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

規模・形状等	法地含む	方位	接面街路等	(相乗計)
0.0%	0.0%	7.0%	0.0%	107.0%

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 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	
2	160,000	107.73	59.50%	10,256,000	
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%	42.67%	76.44%	59.50%	59.50%	
経過年数	8.5年	経済的残存耐用年数	26.5年	経済的総耐用年数	35.0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：登記簿記載面積

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）

観察法現価率＝物件の機能、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・2)

土地 ① オ ア	建物 ② エ イ	一体価格 (円) ア+イ=ウ
4,203,000	10,256,000	14,459,000

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	4,203,000	55.0%	法定地上権	2,312,000

イ 敷地利用権割合

敷地利用権割合は、本件土地の所在する地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記割合が相当と判断した。

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	2①ウ イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,203,000	-2,312,000	100.0%	100.0%	60.0%	100.0%	1,130,000
2	10,256,000	2,312,000	100.0%	100.0%	60.0%		7,540,000
一括価格(合計)							8,670,000

ウ 占有減価率

※第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 100%

物件の特性に鑑みて需要が乏しいと認められる場合は補正を行う。

※本件の場合は、特段の市場性修正は不要と認める。

オ 競売市場修正率 60%

「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の上、競売市場修正率を判定する。

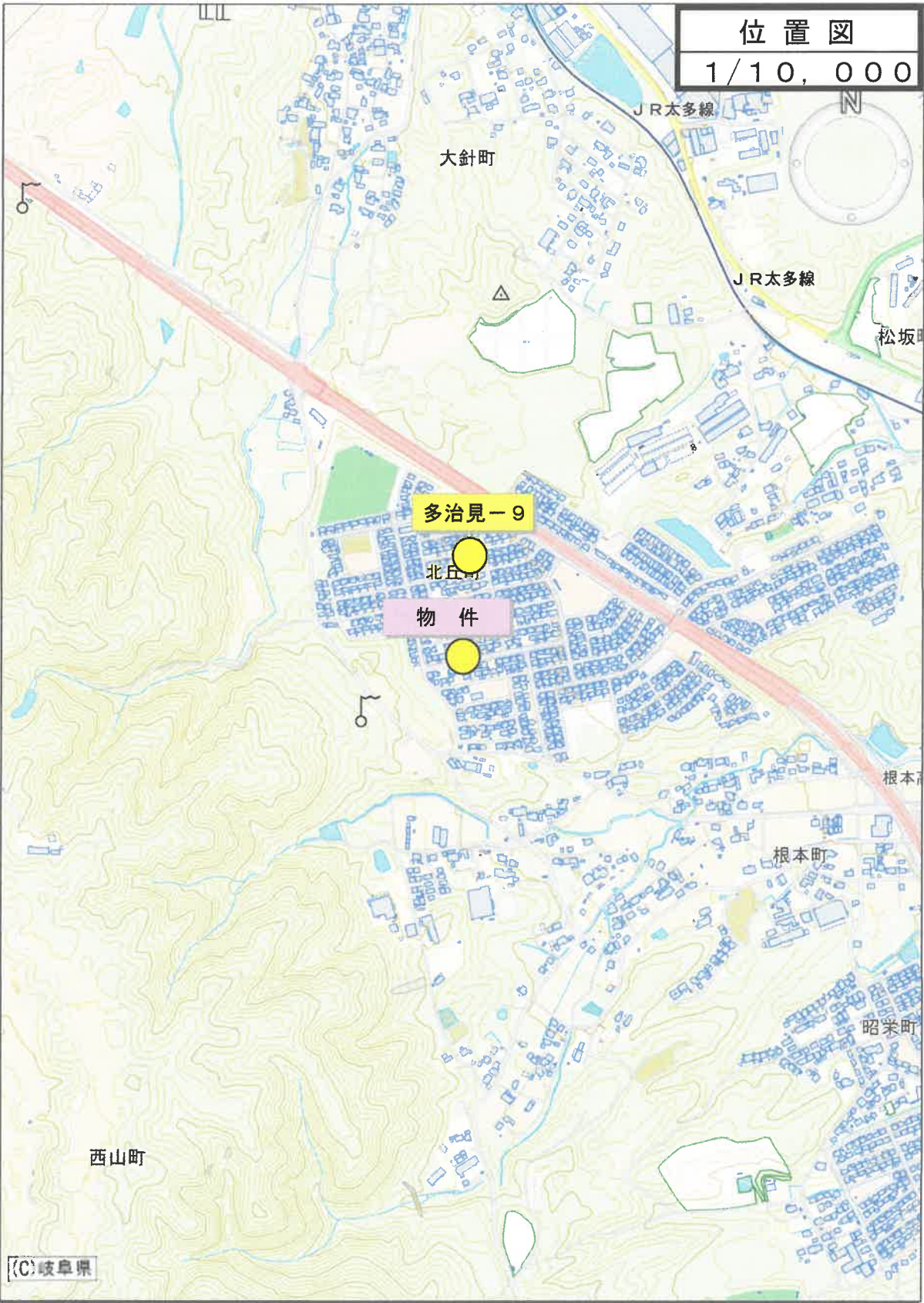
第6 参考価格資料

地価調査	多治見ー9
(所在)	岐阜県多治見市北丘町7丁目6番66
(価格)	22,600 円/㎡
(位置)	根本駅1.7km (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地積)	185 ㎡
(供給処理)	水道・下水・ガス
(接面街路)	北 6 m 市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種低層住居専用地域
(地域の概要)	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図 (概略)
- 6 建物間取図 (概略)
- 7 写真

以上



位置図

1/10,000

JR 太多線

大針町

JR 太多線

松坂町

多治見-9

北丘町

物件

根本町

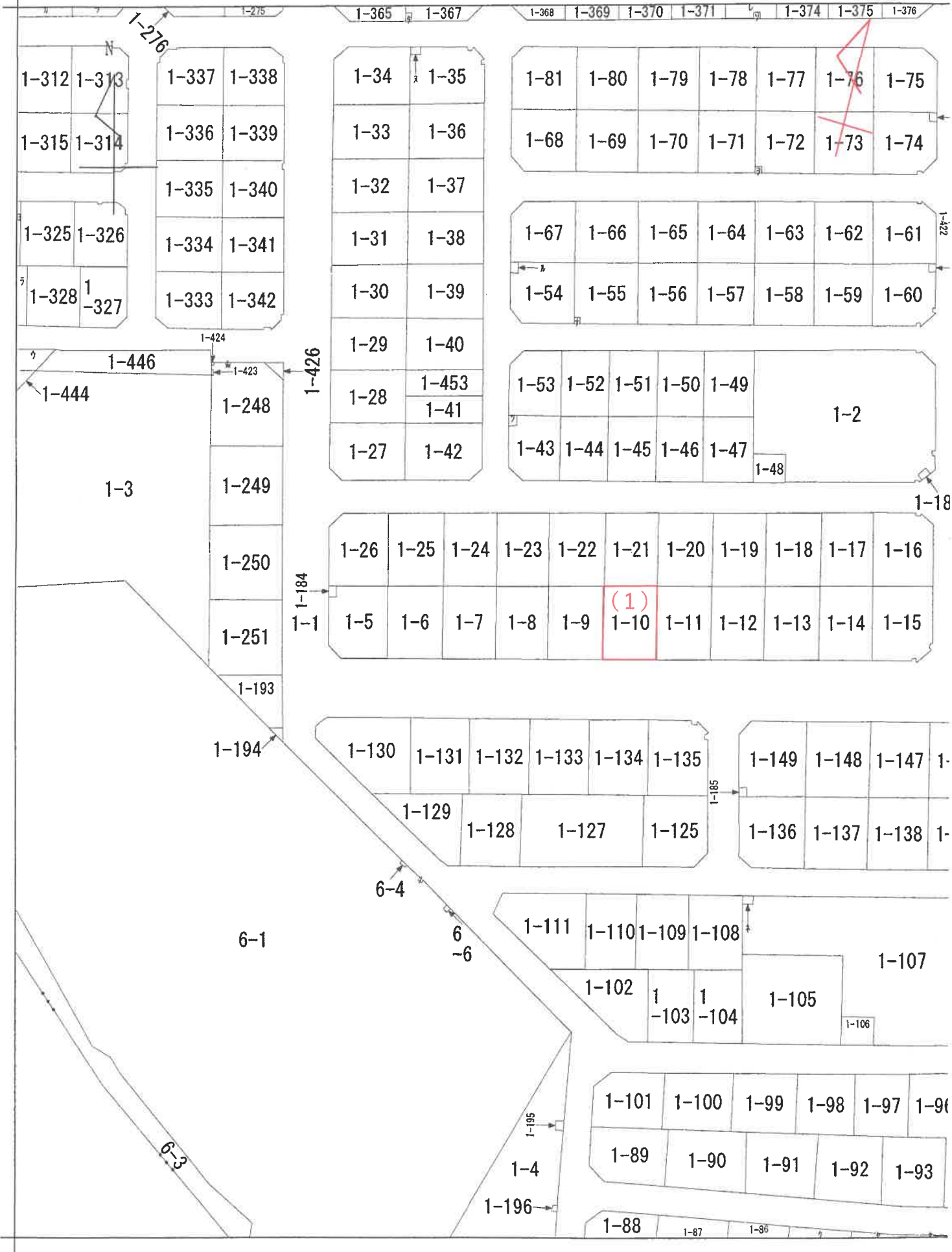
根本町

昭栄町

西山町

(C)岐阜県

イ 1-377 ハ 1-399 ホ 1-350 ト 1-414 リ 1-82 ル 1-179
 ロ 1-388 ニ 1-202 ヘ 1-412 チ 1-82 ス 1-178 っづく



地積測量図写

会員専用

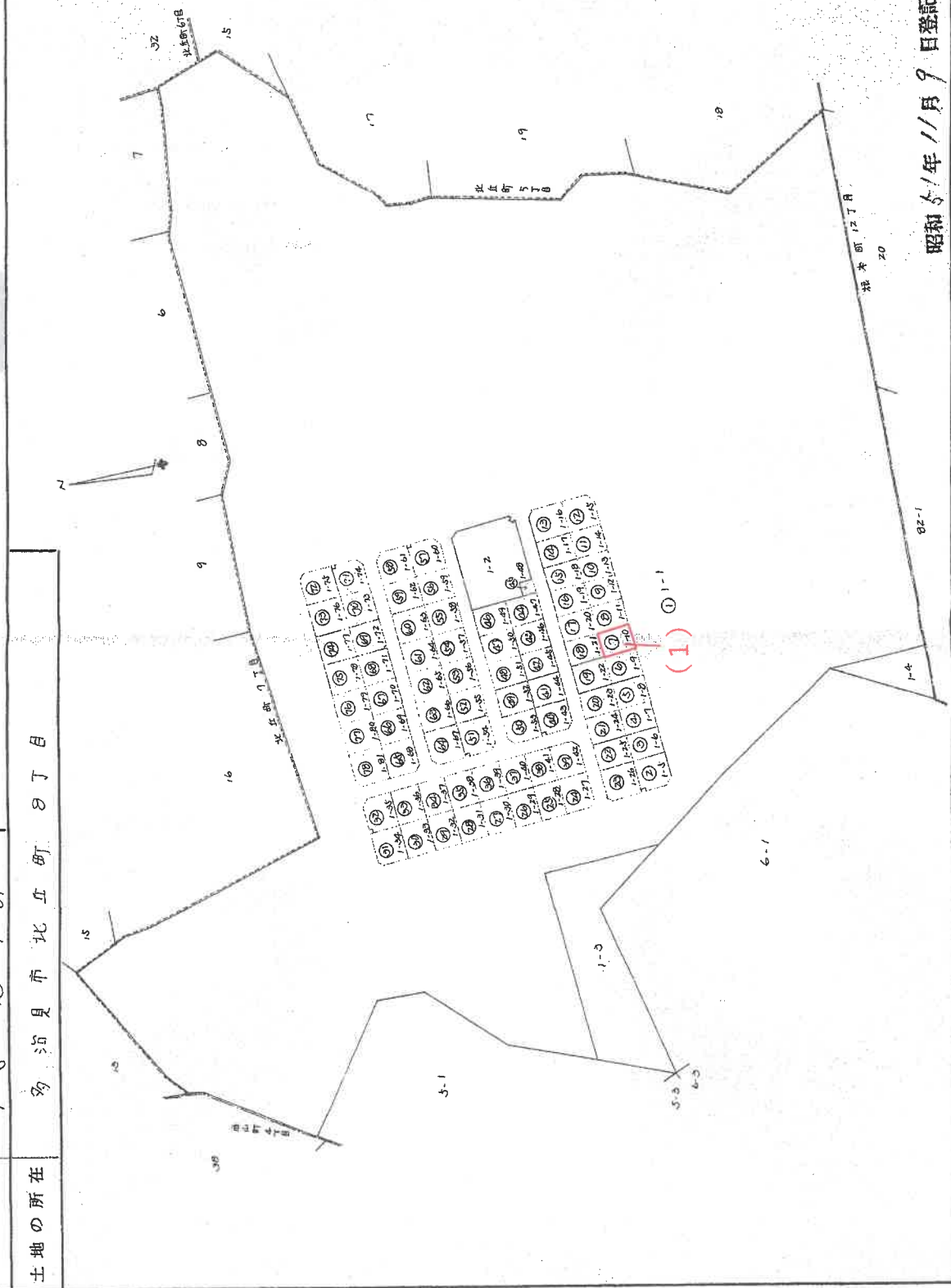
昭和五十九年九月八日
作製年月日

作製者

申請人

地積測量図
所在地
測量所

番 1-5 ~ 1-81
土地の所在 多治見市比企町9丁目



昭和五十一年十一月九日登記

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300.00

登記年月日：昭和51年11月9日

215050

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。
(岐阜地方公務局多治見支局管轄)
令和7年12月9日 岐阜地方公務局

登記簿

登記年月日：昭和51年11月9日

215051

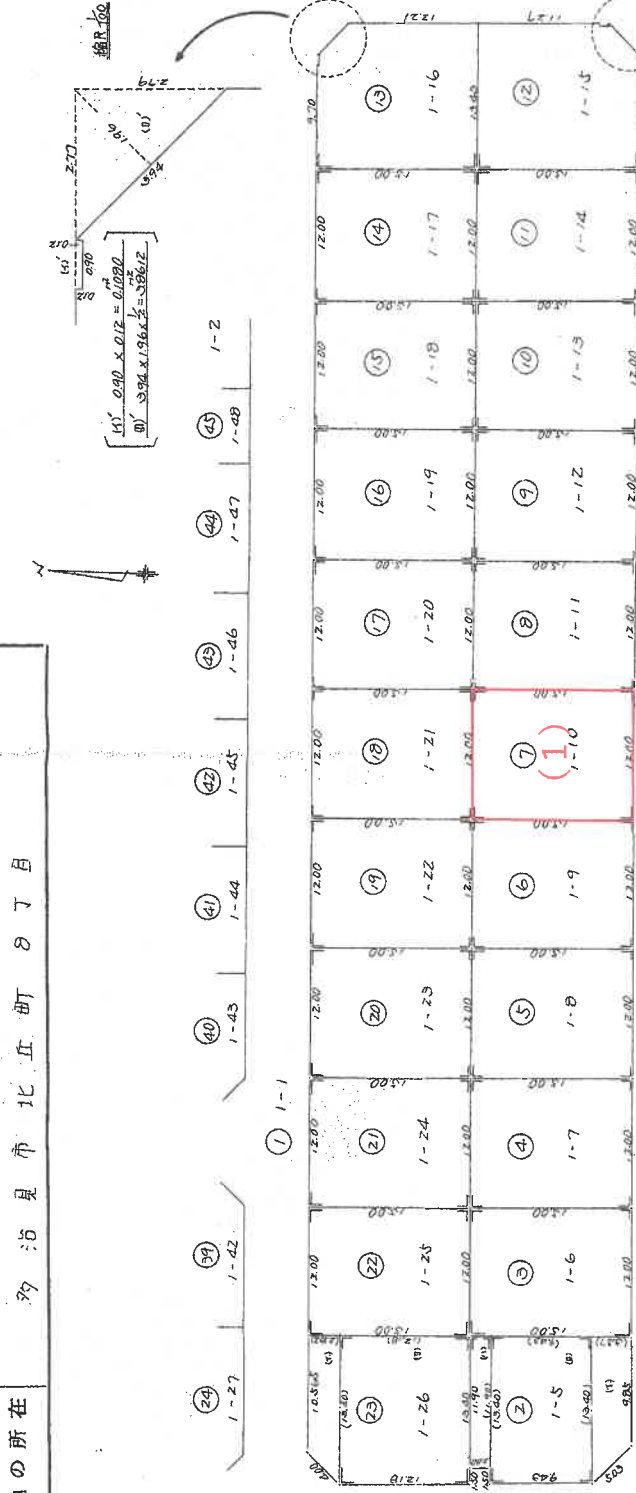
A 3版を A 4版に縮小

地積測量図写

地積測量図

地番 1-5 ~ 1-26

土地の所在 宮治見市北丘町8丁目



(2) 1-5
 (1) $(0.885 + 0.940) \times 0.837 \times \frac{1}{2} = 0.80225$
 (2) $0.840 \times 0.943 = 0.792120$
 (3) $1.190 \times 2.00 = 2.380000$
 $\frac{1}{2} = 1.190000$

(3) 1-6 ~ (1) 1-14, (4) 1-17 ~ (2) 1-25
 $12.00 \times 1.500 = 180.00000$

(12) 1-15
 $(0.843 + 0.843) \times 0.800 \times \frac{1}{2} - (0.81 + 0.81) = 1.276800$

(13) 1-16
 $(1.037 + 0.843) \times 0.800 \times \frac{1}{2} = 0.790200$

(14) 1-26
 (1) $(0.8365 + 0.840) \times 2.022 \times \frac{1}{2} = 0.8370645$
 (2) $0.840 \times 1.218 = 1.0231200$
 $\frac{1}{2} = 0.5115600$

(1) $0.12 \times 0.800 = 0.0960$
 (2) $4.00 \times 7.00 = 28.0000$
 (3) $0.90 \times 0.12 = 0.1080$

作製年月日 昭和51年11月9日
 申請人
 作製者
 会員専用

昭和51年11月9日登記

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

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。
 (岐阜地方務局多治見支局管轄)
 令和7年12月9日 岐阜地方務局 登記官

登記年月日：平成29年8月3日

A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面写 各階平面図写

建物各階平面図

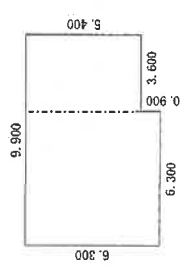
家屋番号 1番10

建物の所在 多治見市北丘町八丁目 1番地10

1階

求積表	
6.300 × 6.300	= 39.6900
3.600 × 5.400	= 19.4400
計	59.1300

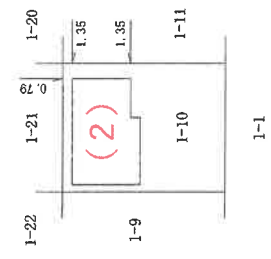
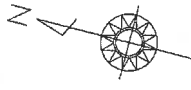
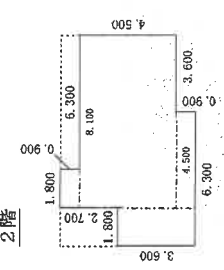
床面積	
	59.13 m ²



2階

求積表	
1.800 × 3.600	= 6.4800
1.800 × 0.900	= 1.6200
8.100 × 4.500	= 36.4500
4.500 × 0.900	= 4.0500
計	48.6000

床面積	
	48.60 m ²



作成者

平成29年8月1日作成

縮尺 1/500

申請人

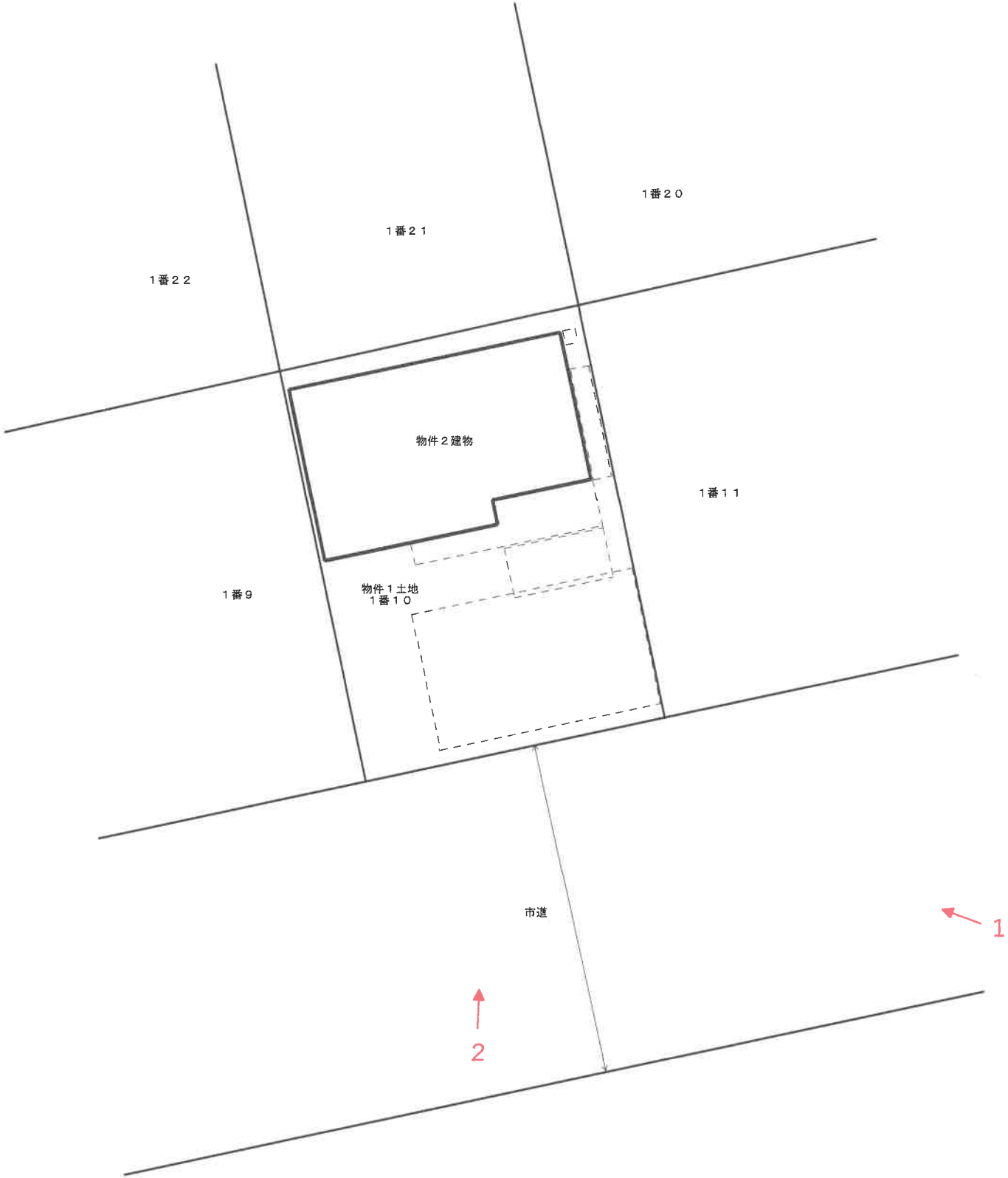
縮尺 1/500

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。
 (岐阜地方務局多治見支局管轄)
 令和7年12月9日 岐阜地方務局

登記書

請求番号：2-3

土地建物位置関係図（概略）



現況と異なる場合には現況が優先します。
事件番号 令和7年（ケ）第27号

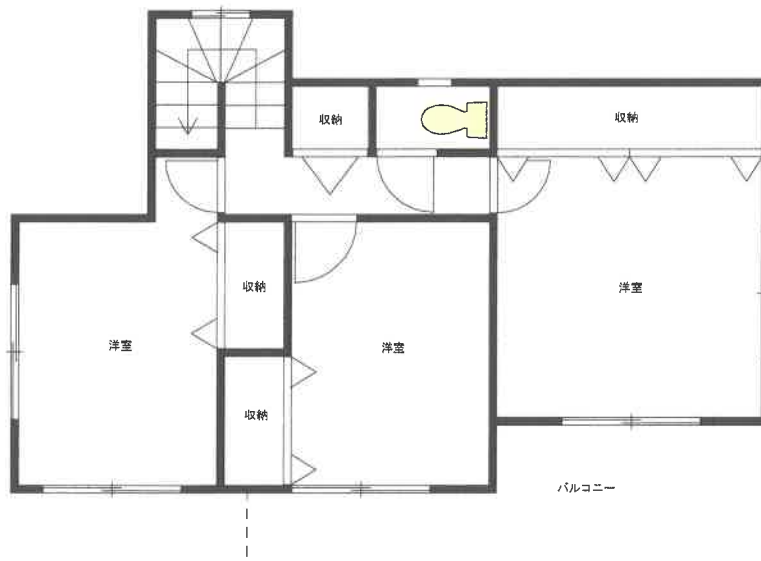
建物間取図（概略）



物件 2 建物
1 階



2 階



物件土地建物の南東方から撮影



物件土地建物の南方から撮影

