

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 | 瑞浪市明賀台四丁目 |
| | 地 番 | 90番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞浪市明賀台四丁目 90番地 |
| | 家屋 番号 | 90番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.39平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月19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

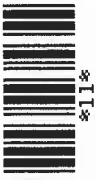
【物件番号1, 2】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約登記記載の売買契約の日から10年が経過している。

《 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 | 瑞浪市明賀台四丁目 |
| | 地 番 | 90番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞浪市明賀台四丁目 90番地 |
| | 家屋 番号 | 90番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.39平方メートル
2階 41.40平方メートル |



令和 7年 (又) 第 12号

令和 7年12月11日受理

令和 8年 3月12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 | 瑞浪市明賀台四丁目 |
| | 地 番 | 90番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞浪市明賀台四丁目 90番地 |
| | 家屋 番号 | 90番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.39平方メートル
2階 41.40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
■ B	<ol style="list-style-type: none">1 私は、Aの母親です2 物件2建物には、現在、私とAの2人が住んでいます。3 物件2建物に未登記付属建物はありません。4 物件2建物に未登記増築部分はありません。5 物件2建物に太陽光パネルは、載っていません。6 物件2建物はオール電化ではありません。7 物件2建物に雨漏りはありません。経年劣化の汚れはあります。 家の中で4年前まで犬を飼っていました。8 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸していません。9 物件1土地の境界に争いはありません。 <p>(面接による聴取)</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

執行官の意見



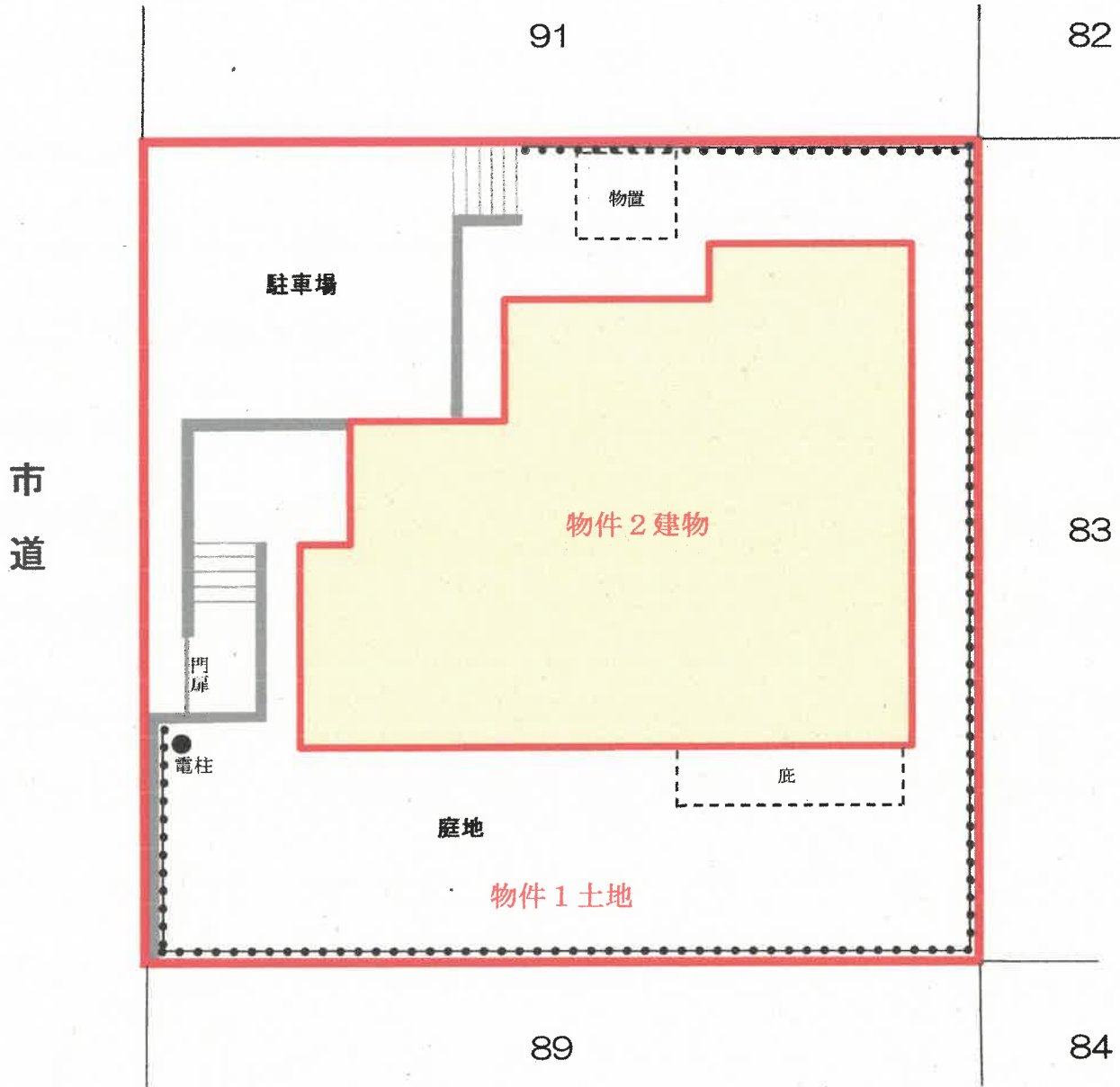
- 1 物件1土地は、西側を道路に接し、同土地に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件2建物には、経年劣化の汚れがある。
- 4 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
8年1月7日(水) 8:50-9:00	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年2月20日(金) 12:40-13:25	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 B事情聴取
<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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、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 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



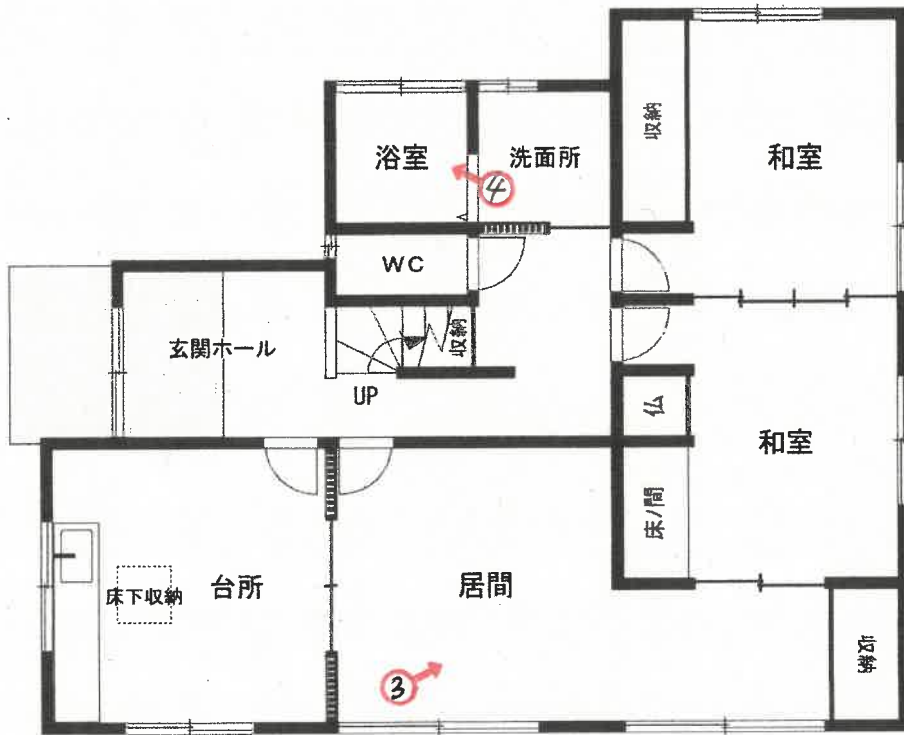
- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

物件2建物



2階



1階



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。

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物件 1 土地

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 2 階室内

令和 7 年 (又) 第 1 2 号

令和8年2月20日 現地調査

令和8年3月16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0712-177T号

発行日付 令和8年3月16日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一 括 価 額	
金 3,370,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件1(土地)	金 1,200,000 円
物件2(建物)	金 2,170,000 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き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	瑞浪市明賀台四丁目	左記に同じ	
	地番	90番		
	地目	宅地		
	地積	224.71m ²		
2 (建物)	所在	瑞浪市明賀台四丁目90番地	左記に同じ	
	家屋番号	90番		
	種類	居宅		
	構造	木造瓦葺2階建		
	床面積	1階		82.39m ²
		2階		41.40m ²
合計		123.79m ²		
特記事項				
・特に無し				

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土地

位置・交通	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR東海 中央本線	瑞浪	南	約3.6Km
	東鉄バス	山田団地口	南西	約900m
	※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	市街地近くの丘陵地に昭和60年頃開発された戸建住宅団地 (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	非線引都市計画区域		
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	指定建ぺい率	60%		
	指定容積率	100%		
	防火規制	なし		
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域		
画地条件	地積	224.71㎡		
	間口	約15m		
	奥行	約15m		
	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	・西側を市道5-294-2明賀台1号線(歩道を含む幅員約12m)に等高～約1m高く接面する中間画地。			
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。それ以外は駐車場と庭地である。 ・庭地には電柱が1本と、物置が1台在る。 ・駐車場は、2台が利用するにはやや狭く、2台目の駐車可否は、車種による。 			
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。			
	<埋蔵文化財について> 瑞浪市担当課へ聴取したところ、物件土地は、埋蔵文化財包蔵地及び天然記念物の範囲に含まれ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。			

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4年10月7日
	経済的耐用年数	36年
	経過年数	約33年
	経済的残存 耐用年数	約3年
仕 様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	リシン吹付
	内壁	クロス・砂壁等
	天井	クロス・板張り等
	床	フローリング・畳・カーペット等
	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	123.79㎡ (1階/82.39㎡ 2階/41.40㎡)
	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		<ul style="list-style-type: none"> ・内装等経年相当の劣化は見られるが、特に目立つような汚損はない。 ・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。 <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	24,700	0.8	224.71	1.0	4,440,000

※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 瑞浪-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
31,700 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 127.0	= 24,700 (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	1.0	
画地条件	1.0	
交通接近条件	1.0	
環境条件	1.0	
行政的条件	1.0	
その他条件	0.8	駐車場不足
相乗積	0.8	

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	123.79	5.3%	1,181,000

※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	33年
経済的残存耐用年数	3年
償却後残価率	3.0%
定率法現価率	4.0%
定額法現価率	11.1%
平均	7.6%
観察法減価率	30.0%
採用現価率	5.3%

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	4,440,000	55%	法定地上権	2,442,000

※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	4,440,000	-2,442,000	100%	100%	60%	1,200,000
2 建物	1,181,000	2,442,000	100%	100%	60%	2,170,000
一括価格（合計）						3,370,000

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 100%

※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

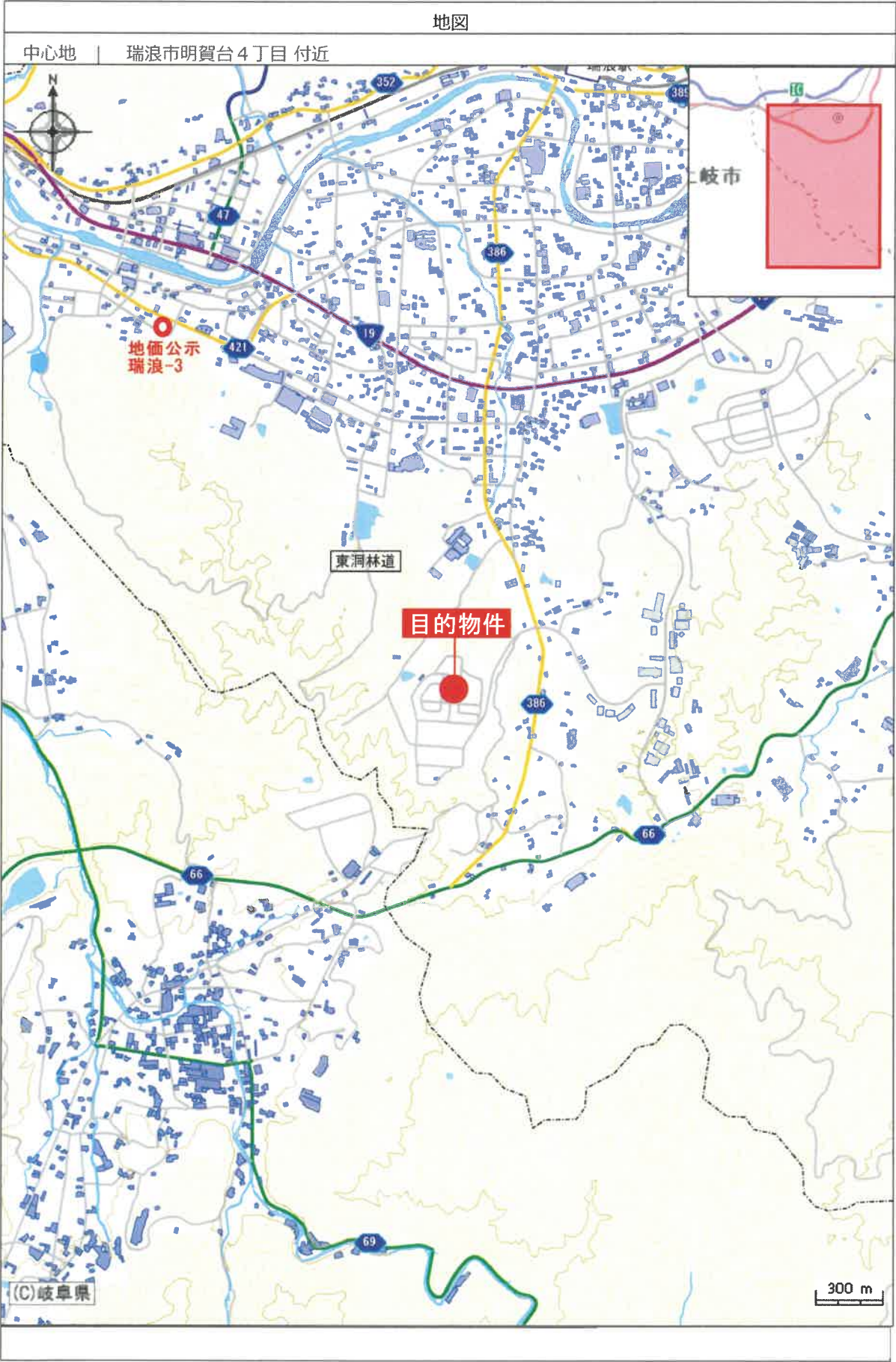
地価公示	瑞浪-3
(所 在)	瑞浪市西小田町4丁目32番
(価 格)	31,700円/㎡
(位 置)	瑞浪駅 2,600m
(価 格 時 点)	令和7年1月1日
(地 積)	319㎡
(供 給 処 理)	水道・下水道
(接 面 街 路)	市道 南西 6.0m
(用 途 指 定 等)	都市計画区域内(非線引) 第一種住居地域 (建蔽率 60% 容積率 200%)
(地 域 の 概 要)	住宅、アパートが混在する区画整理後の住宅地域

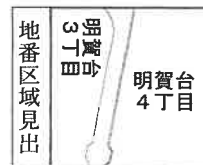
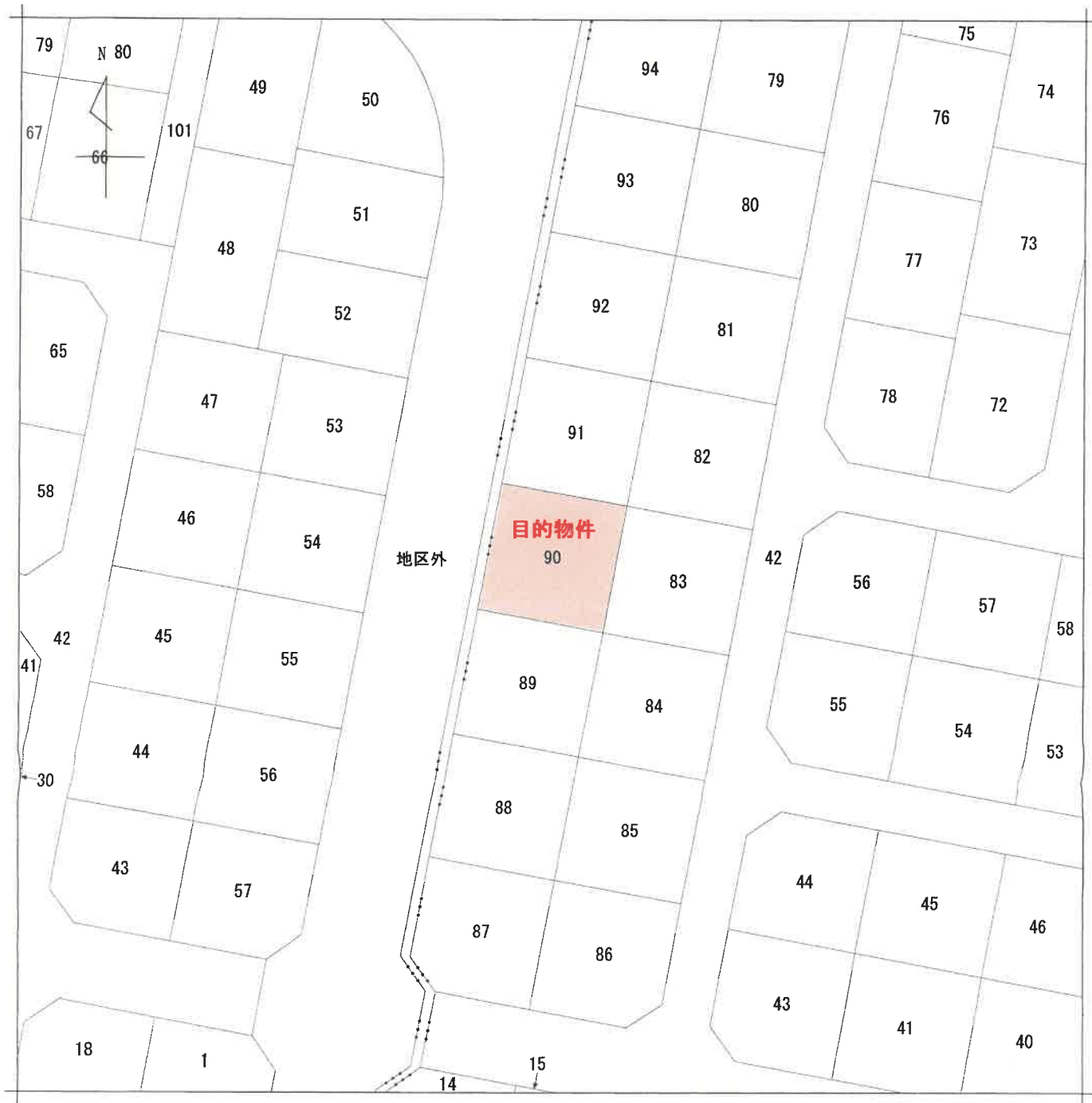
第7 附属資料

- 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





請求部	所在	瑞浪市明賀台四丁目			地番	90番		
出力縮尺	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日	昭和60年2月21日			備付年月日(原図)	昭和60年2月21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。

(岐阜地方法務局多治見支局管轄)

令和8年1月7日

岐阜地方法務局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

**A3→A4
サイズ縮小**

公用

登記年月日：昭和60年2月21日

435327

地番 83 84 89 90

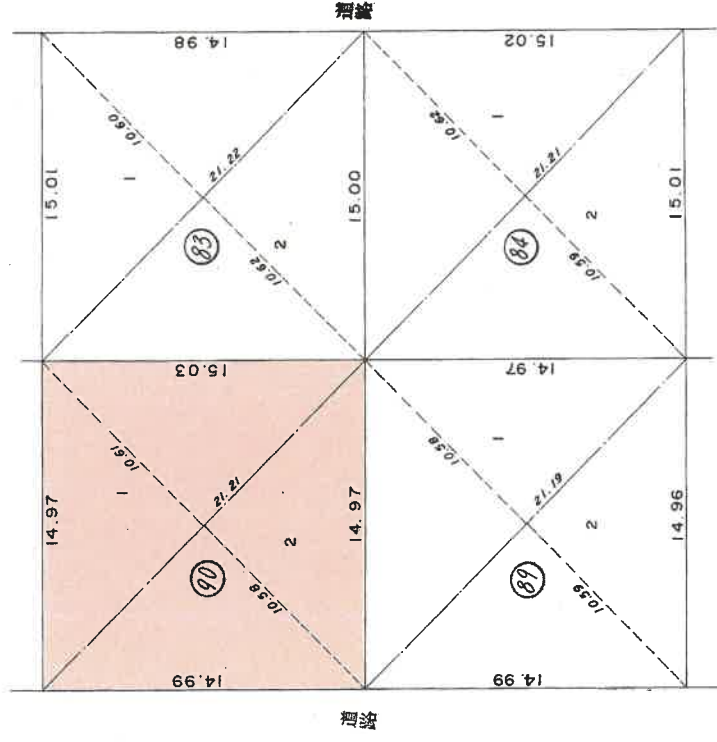
土地の所在 瑞浪市明賀台 四丁目

量

物件1土地

** カサヤ 株式会社 **

物件 NO	種別	面積	坪数	坪数
83	1	21.22	10.60	224.9320
	2	21.22	10.62	225.3564
84	1	21.21	10.62	450.2884
	2	21.21	10.59	225.1442
89	1	21.19	10.58	224.1902
	2	21.19	10.59	224.4021
90	1	21.21	10.61	448.5923
	2	21.21	10.58	224.29615
物件1土地				224.20
83	1	21.22	10.60	225.0381
	2	21.22	10.62	224.4018
84	1	21.21	10.62	449.4399
	2	21.21	10.59	224.71995
物件1土地				224.71



A3→A4
サイズ縮小

昭和60年2月21日登記

申請人	縮尺 1/250
被代位者	
作製者	(昭和60年2月7日作製)

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。

(岐阜地方法務局多治宮支局管轄)
令和8年1月7日 岐阜地方法務局

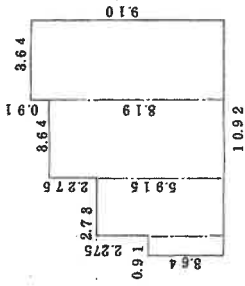
登記官

公用

登記年月日：平成4年12月16日

112738

各階平面図



求積

0.91 × 8.64 = 8.8124

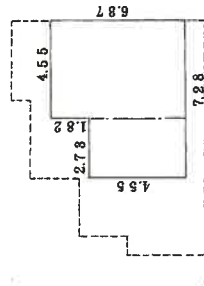
2.78 × 5.915 = 16.14795

8.64 × 8.19 = 29.8116

3.64 × 9.10 = 38.1240

計 = 82.89595

床面積 82.89 m²



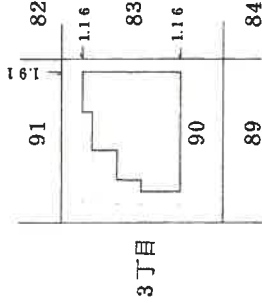
求積

2.78 × 4.55 = 12.4215

4.55 × 6.87 = 28.9885

計 = 41.4050

床面積 41.40 m²



物件2建物

A3→A4
サイズ縮小

岐阜地方裁判所
建設出発所
4.12.16
処理

建物各階平面図

家屋番号 90番

建物の所在 瑞浪市明賀台4丁目90番地

縮尺 1/500m

申請人

縮尺 1/250m

作製者

平成4年12月16日

(岐阜県工務部調査士会)

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。

(岐阜地方裁判所 多治見支庁管轄)

令和8年1月7日

岐阜地方裁判所

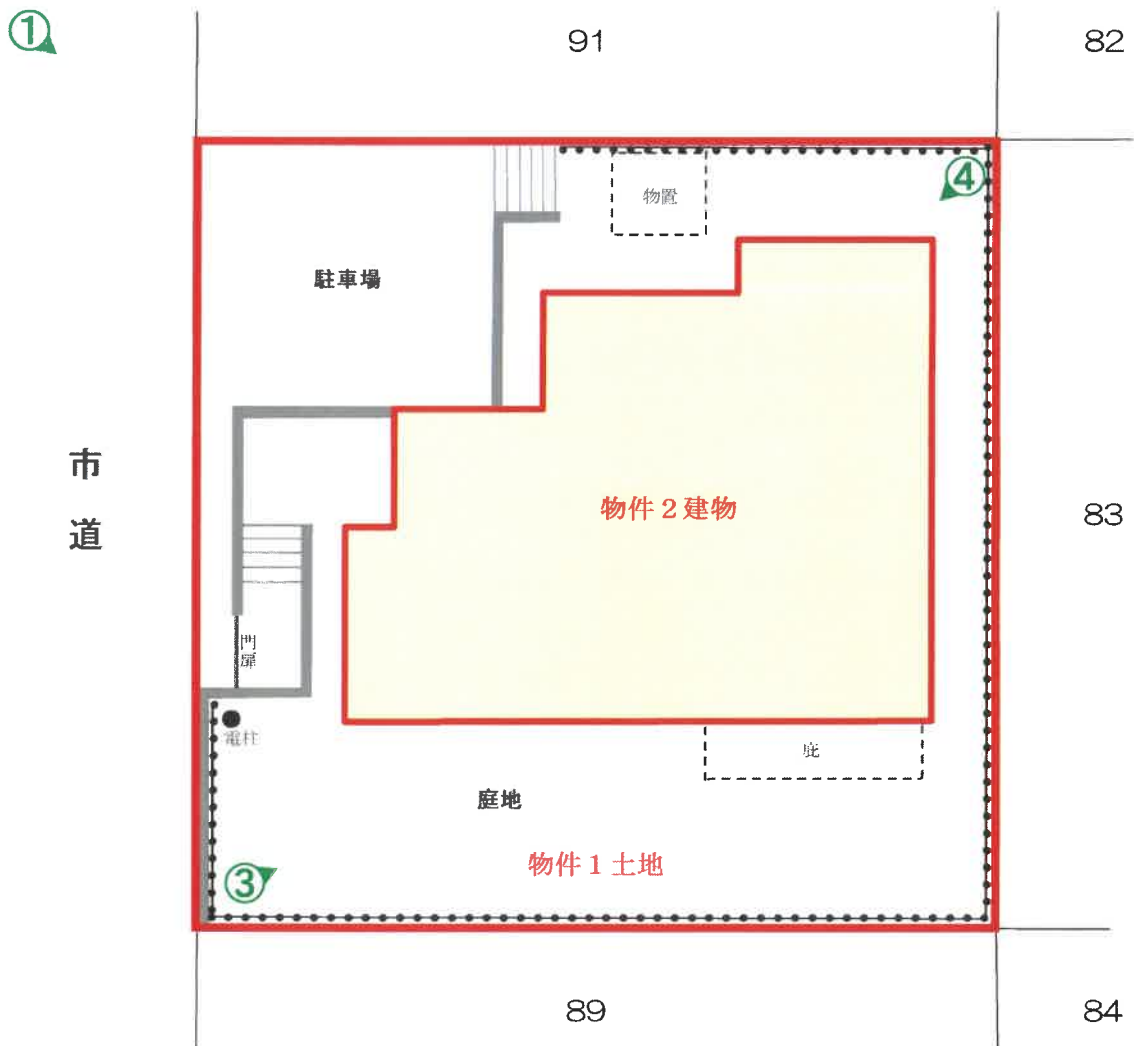
登記官

公用

請求番号：2-3

土地建物位置関係図(概略)

○ : 写真番号と撮影方向



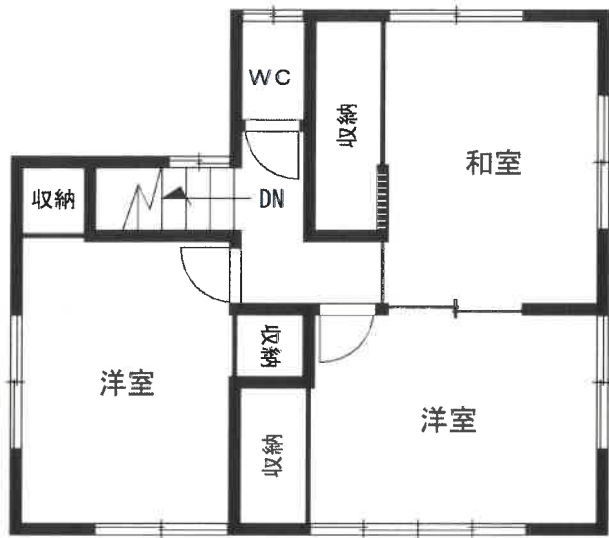
②



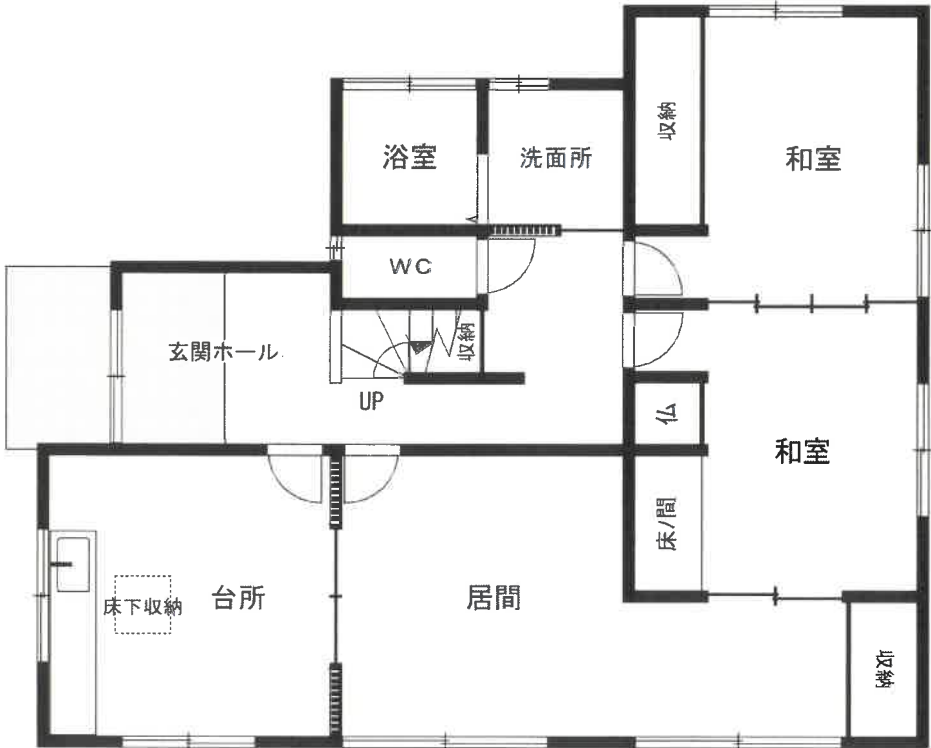
- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

物件 2 建物



2階



1階



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

現況写真

写真① 接道市道より撮影



写真② 接道市道より撮影



写真③ 物件土地内、南西角より撮影



写真④ 物件土地内、北東角より撮影

