

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月11日から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月 9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 7月 2日 午前10時00分から 令和 8年 7月 2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 5月20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 | 土岐市下石町字西山 |
| | 地 番 | 304番783 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市下石町字西山 304番地783 |
| | 家屋 番号 | 304番783 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.39平方メートル
2階 61.07平方メートル |



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 | 土岐市下石町字西山 |
| | 地 番 | 304番783 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市下石町字西山 304番地783 |
| | 家屋 番号 | 304番783 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.39平方メートル
2階 61.07平方メートル |



令和 8年 (ケ) 第 1号
令和 8年 2月 5日受理
令和 8年 3月 31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 | 土岐市下石町字西山 |
| | 地 番 | 304番783 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土岐市下石町字西山 304番地783 |
| | 家屋 番号 | 304番783 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.39平方メートル
2階 61.07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1人で住んでいます。 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せん。 5 物件2建物はオール電化ではありません。 6 物件2建物には、雨漏りはしませんが、昔、室内で犬を飼っており、その犬がおしっこをして木を腐らせた箇所があります。 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 物件1土地の前面道路は私道ですが、使用するについて何も取り決めはなく、金銭のやり取りはありません。年に1回掃除をするくらいです。屋根裏部屋に行く階段がありまして、そこは物置になっています。 <p>(面接による聴取)</p>
■ 吉村 寿也 評価人	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1土地の北東側の道路は、位置指定道路です。 <p>(書面による報告)</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

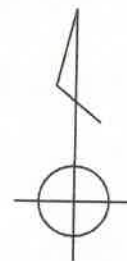
-
- 1 物件1土地は、北東側を道路に接し、同土地に物件2建物が建てられている。その道路は、私道であるが、位置指定道路であると思料する。
 - 2 物件2建物は、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。
 - 3 物件2建物内には、天井や壁のクロスがひび割れが数か所あった。
 - 4 物件2建物内には、昔、室内で犬を飼っており、その犬がおしっこをして木を腐らせた箇所があった。
 - 5 物件1土地の東側にあるカーポートは工作物であると思料する。
 - 6 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
 - 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

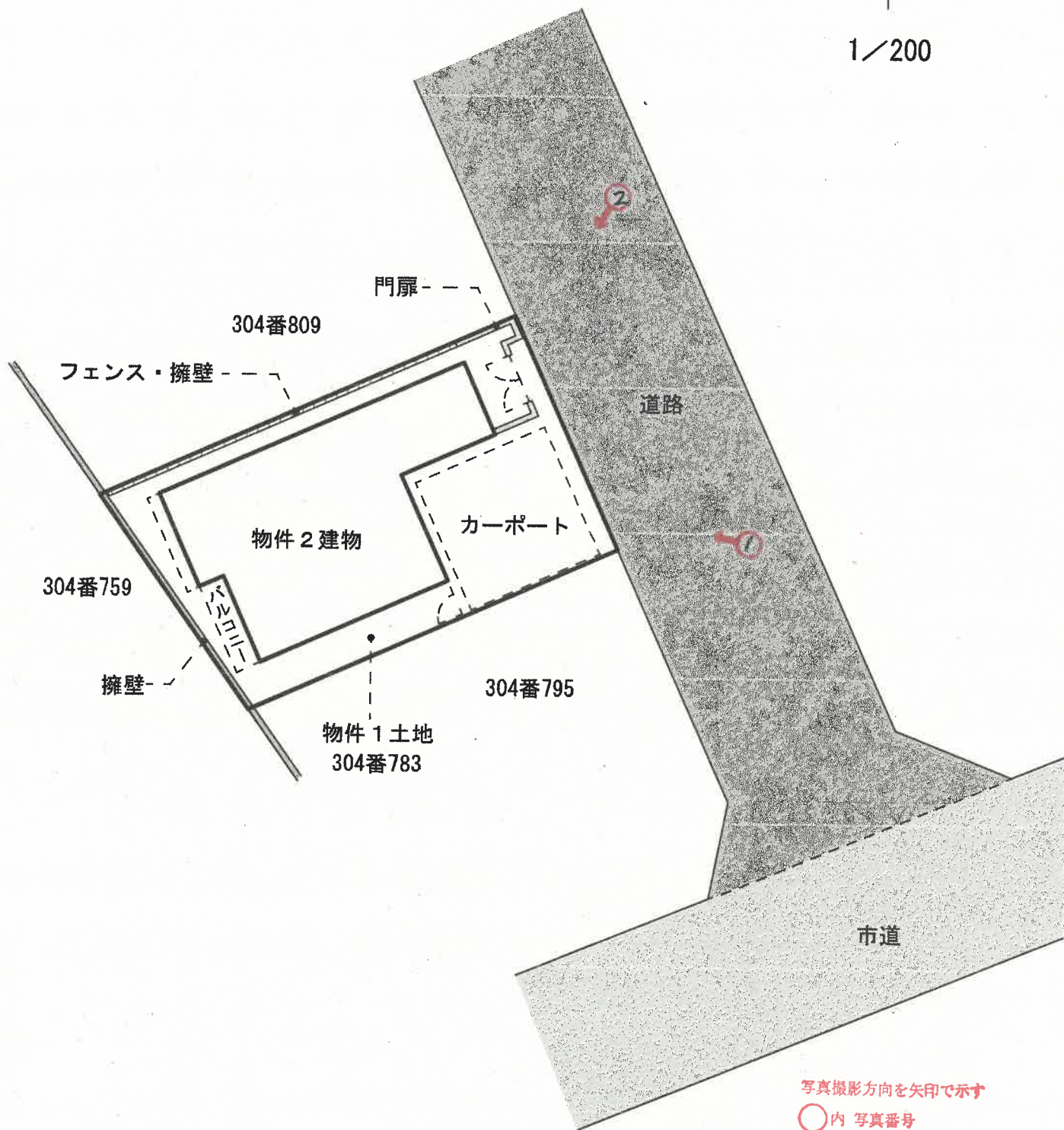
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月9日(月) 11:30-12:30	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
8年3月19日(木) 11:20-11:35	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、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）



1/200



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

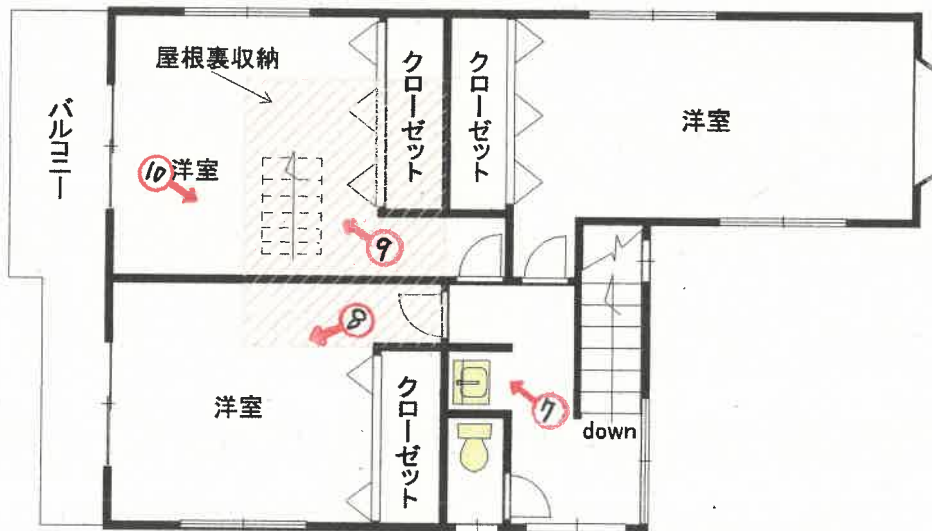
図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、現地調査
を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の配置図であり、境界
を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

1階平面図



2階平面図



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



カーポート

物件1 土地

物件2 建物

写真2



カーポート

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 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

写真 1 0



物件 2 建物 2 階室内

屋根裏収納への階段

令和 8 年(ケ)第 1 号

令和8年3月9日

令和8年3月26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26-280号

発行日付

令和8年3月27日

評 価 人

不動産鑑定士

吉村 寿也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 920,000 円
物件 2 (建物)	金 2,920,000 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]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	登記簿上	現況	
1	所在	土岐市 下石町字西山		
	地番	304番783		
	地目	宅地		
	地積	140.39㎡		
2	所在	土岐市 下石町字西山304番地783		
	家屋番号	304番783		
	種類	居宅		
	構造	木造セメント瓦葺2階建		
	床面積	1階	64.39㎡	
		2階	61.07㎡	
		3階他計		
		延面積	125.46㎡	

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)

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。	西陵中学校の南西方約1,500m(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	多治見駅	南東方	6.3km
	東鉄バス	——	昭和農園前	南方	450m
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模開発された住宅地域。開発区域の周辺には、比較的規模が大きい工場が複数立地している。				
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	用途地域指定無し			
	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	なし			
	水 防 法	なし			
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	140.39㎡			
	間 口	約9.2m			
	奥 行	約15m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路	北東側が現況幅員約6.5mの舗装道路(私道・位置指定道路)に概ね等高に接面する中間画地である。 当該道路は目的物件の南東方約15mで現況幅員約6mの舗装市道に接続している。また北西方約65mで行き止まり、となっている。 当該道路の利用について目的物件の所有者に確認したところ、道路敷地の所有者に対し、金銭的な負担は生じていない、とのことである。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地には物件2建物が建てられている。 物件1土地の周囲には戸建住宅が建てられている。うち、南西側隣地は目的土地より1m程度低くなっている。				
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	所有者に確認したところ、下水処理は浄化槽を利用している、とのことである。 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、土岐市役所で確認したところ、現在のところ指定されていない、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	2
	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11年5月 頃、建築
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	27年
	経済的残存耐用年数	8年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等 ガスはプロパンガスを利用している。
	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。健康被害や建物取り壊しの際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	125.46㎡
	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(屋根裏収納有り)
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		内壁のクロスに多数の傷跡、汚れが見られた。 所有者に確認したところ、過去に犬を飼育していた、とのことである。
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1981年の建築基準法改正後(いわゆる新耐震基準)に建築されている。 (※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（土地）

物件1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	19,900	100.0%	140.39	100.0%	2,794,000

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
19,000 (円/㎡)	98.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 94.5	19,900 (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%	5.0%	-10.0%	0.0%	94.5%

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

規模・形状	間口・奥行	方位高低差その他	接面街路他	(相乗計)
0%	0%	0%	0%	100.0%

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	180,000	125.46	16.0%	3,613,000	
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%	6.7%	25.2%	16.0%	16.0%	
経過年数	27年	経済的残存耐用年数	8年	経済的総耐用年数	35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

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・2)

土地 (物件 1) ア	建物 (物件 2) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア+イ=ウ
2,794,000	3,613,000	6,407,000

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)	土地利用権等割合		敷地利用権価格(円)
	1①オ ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	2,794,000	45.0%	法定地上権	1,257,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45.0%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)	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	2,794,000	-1,257,000	100.0%	100.0%	60.0%	100.00%	920,000
2	3,613,000	+1,257,000	100.0%	100.0%	60.0%		2,920,000
一括価格(合計)							3,840,000

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

本件の場合、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

地価調査	土岐(県)-5
(所 在)	土岐市下石町字宮裏1323番3
(価 格)	19,000 円/m ²
(位 置)	土岐市駅 4.8km
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	254 m ²
(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

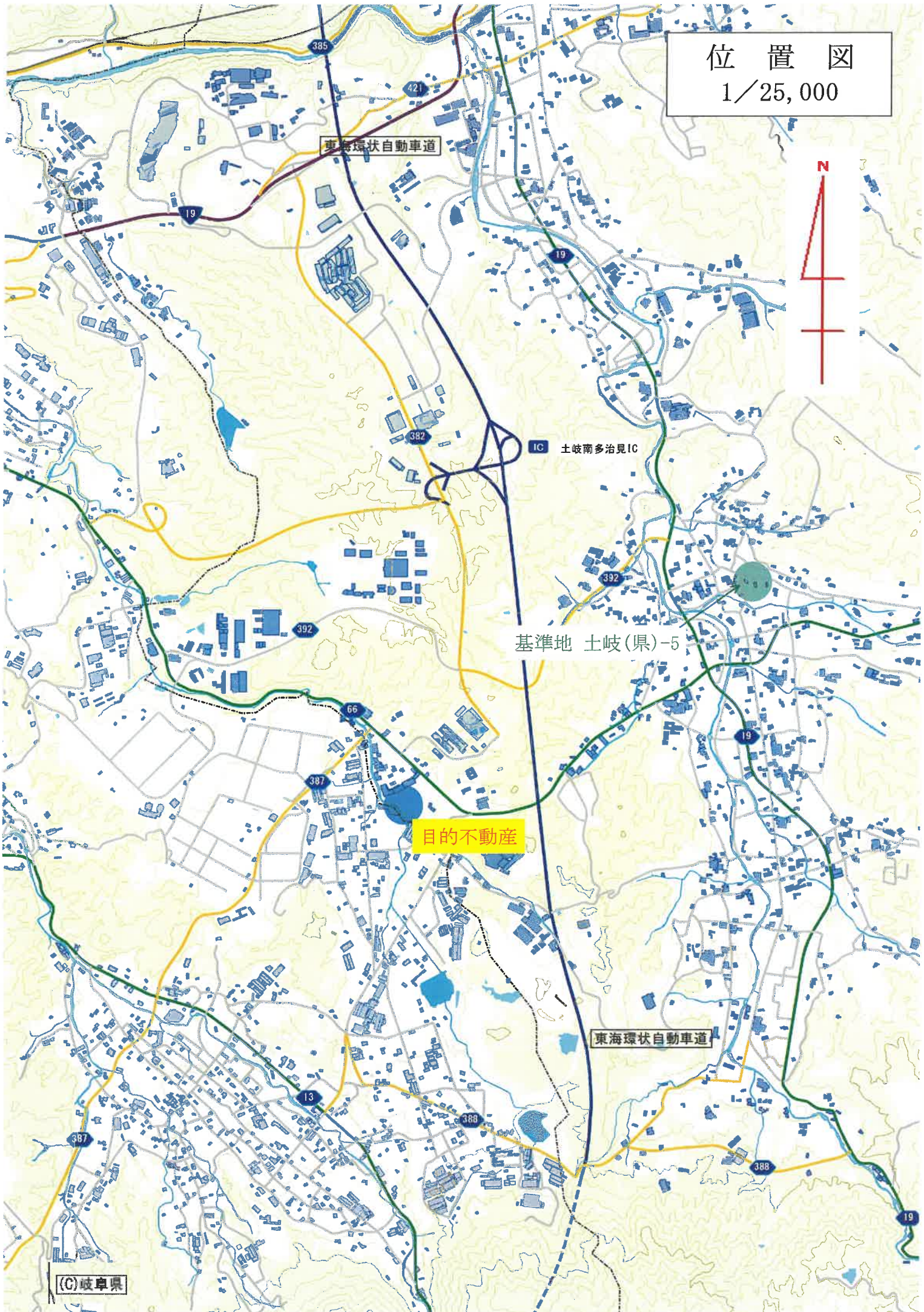
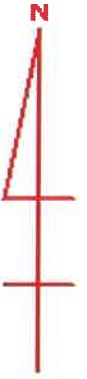
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図等
- 2 公図写
- 3 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

1/25,000



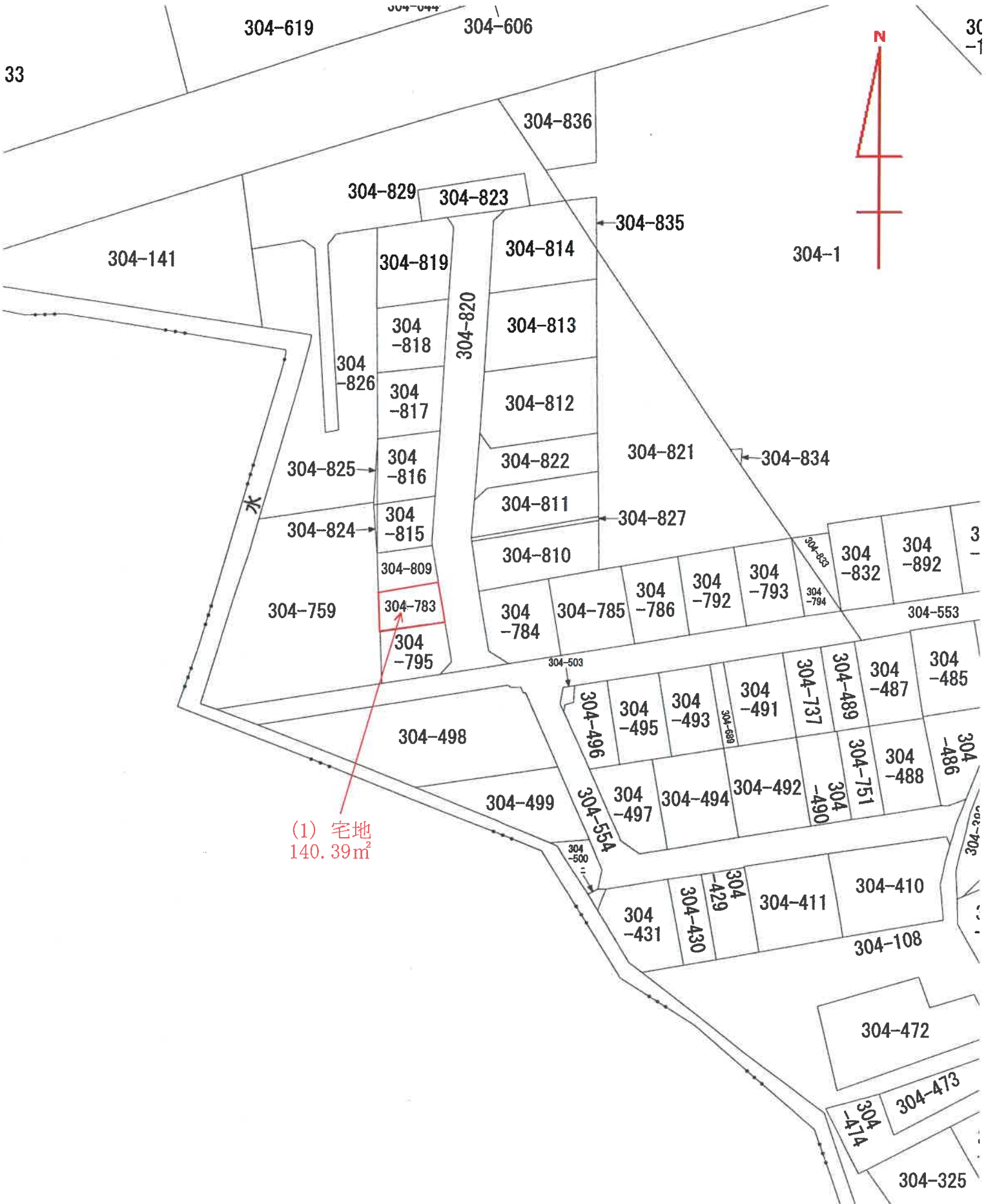
目的不動産

基準地 土岐(県)-5

IC 土岐南多治見IC

東海環状自動車道

東海環状自動車道



登記年月日：平成10年6月3日

公用

令和8年3月19日

岐阜地方務局

登記官

請求番号：5-2

302592

前 304-783 後・新

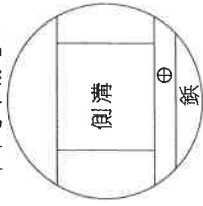
主地所在図

地積測量図

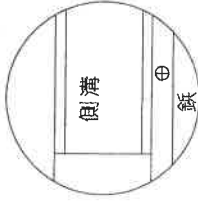
地番 304-783, 304-809

土地の所在 土岐市下石町字西山

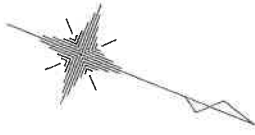
T107概略図



T106概略図



T107 ● 35-783 ● T106



座標求積表

地番	(A) 304-783	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点	K181	1020.649	990.777	-13790.625063	9.376
	K167	1012.802	995.908	-2443.958232	14.357
	K166	1018.195	1009.214	14047.249666	9.200
	K182	1026.721	1005.758	2468.130132	16.165
		面積	280.796503		
		坪数	140.39	m ²	
		坪数	42.47		

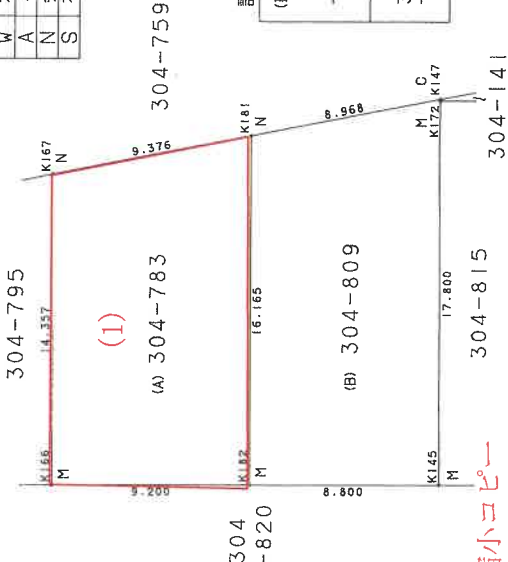
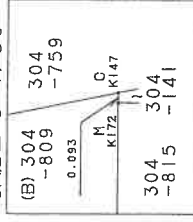
地番	(B) 304-809	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点	K147	1028.155	985.869	-7434.438129	8.968
	K181	1020.649	990.777	-1420.774218	16.165
	K182	1026.721	1005.758	14309.924824	8.800
	K145	1034.877	1002.452	1472.601988	17.800
	K172	1028.190	985.956	-6627.596232	0.093
		面積	299.718233		
		坪数	149.8591165	m ²	
		坪数	45.33		

測点座標

測点名	X	座標	Y	座標
T107	1012.642	座標	1042.208	座標
T106	999.089	座標	1009.048	座標

境界標略号	
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金
M	木
W	木
A	ベ
N	金
S	石

詳細図 S=1/50



A3判をA4判に縮小コピー

作製者

10年6月2日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会紙)

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)

登記年月日：平成11年6月4日

公用

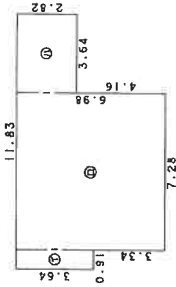
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方事務局多治見支局管轄)
令和8年3月19日 岐阜地方事務局 登記官

建物図面

家屋番号 304番783
建物の所在 土岐市下石町字西山304番地783

各階平面図

1階

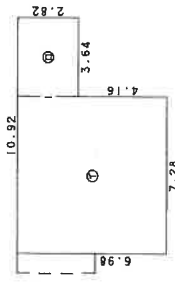


求積表

- ① 3.64 x 0.91 = 3.3124
- ② 5.98 x 7.28 = 50.8144
- ③ 2.82 x 3.64 = 10.2648

合計 64.3916
床面積 64.39 m²

2階

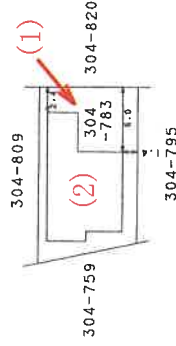


求積表

- ① 5.98 x 7.28 = 50.8144
- ② 2.82 x 3.64 = 10.2648

合計 61.0792
床面積 61.07 m²

目的不動産(2)



A3判をA4判に縮小コピー

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

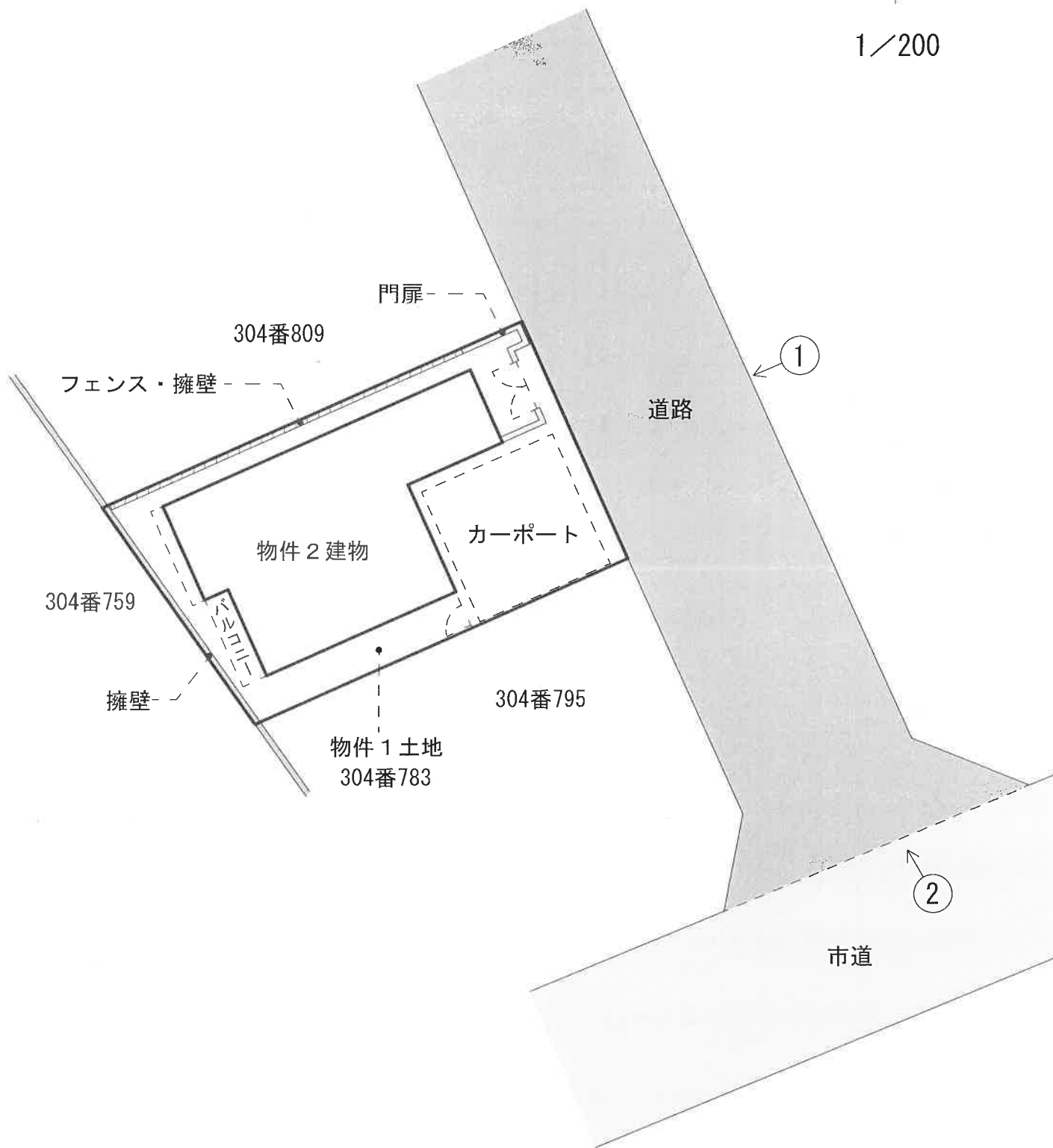
(岐阜県土地家屋調査士会)

請求番号：5-3

土地建物位置関係図（概略）



1/200



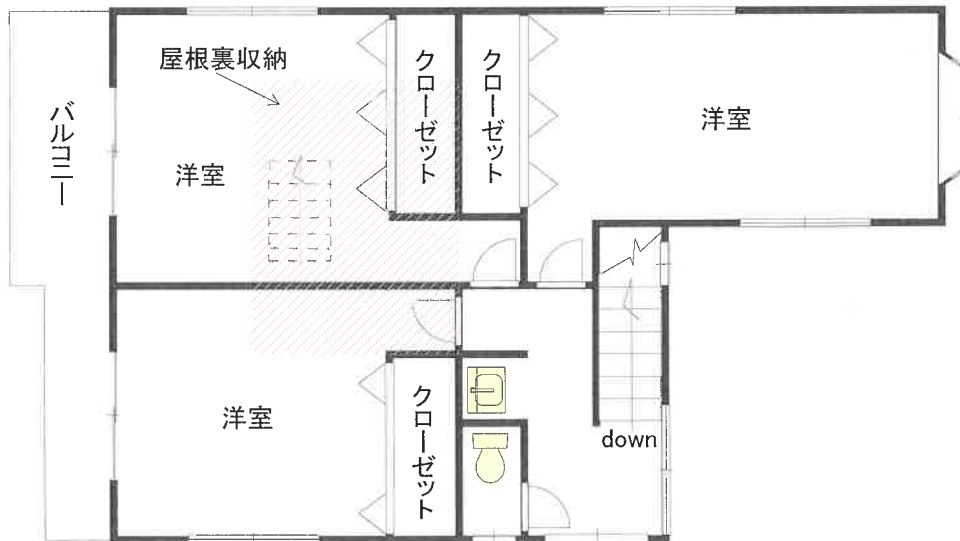
図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、現地調査
を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の配置図であり、境界
を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

1階平面図



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。

No. 1



No. 2

