

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 土岐市駄知町字蟹沢
地 番 1493番3
地 目 宅地
地 積 411.34平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A

共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分32分の8

共有者 B 持分32分の8

共有者 C 持分32分の8

共有者 D 持分32分の3

共有者 E 持分32分の5

2 所 在 土岐市駄知町字蟹沢
地 番 1509番2
地 目 宅地
地 積 105.26平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A

共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分32分の8

共有者 B 持分32分の8

共有者 C 持分32分の8

共有者 D 持分32分の3

共有者 E 持分32分の5

3 所 在 土岐市駄知町字蟹沢 1493番地3、1509番地
2



物 件 目 録

家屋 番号 1493番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 126.80平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A
共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分32分の8
共有者 B 持分32分の8
共有者 C 持分32分の8
共有者 D 持分32分の3
共有者 E 持分32分の5

4 所 在 土岐市駄知町字蟹沢 1493番地3

家屋 番号 1493番3の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 59.62平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A
共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分32分の8
共有者 B 持分32分の8
共有者 C 持分32分の8
共有者 D 持分32分の3
共有者 E 持分32分の5



物件明細書

令和 8年 4月23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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件共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。



物 件 目 録

1 所 在 土岐市駄知町字蟹沢
地 番 1493番3
地 目 宅地
地 積 411.34平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A
共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{8}{8}$
共有者 B 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{8}{8}$
共有者 C 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{8}{8}$
共有者 D 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{3}{8}$
共有者 E 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{5}{8}$

2 所 在 土岐市駄知町字蟹沢
地 番 1509番2
地 目 宅地
地 積 105.26平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A
共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{8}{8}$
共有者 B 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{8}{8}$
共有者 C 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{8}{8}$
共有者 D 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{3}{8}$
共有者 E 持分 $\frac{3}{2}$ 分の $\frac{5}{8}$

3 所 在 土岐市駄知町字蟹沢 1493番地3、1509番地
2



物 件 目 録

家屋 番号 1493番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 126.80平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A
共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分32分の8
共有者 B 持分32分の8
共有者 C 持分32分の8
共有者 D 持分32分の3
共有者 E 持分32分の5

4 所 在 土岐市駄知町字蟹沢 1493番地3

家屋 番号 1493番3の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 59.62平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A
共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分32分の8
共有者 B 持分32分の8
共有者 C 持分32分の8
共有者 D 持分32分の3
共有者 E 持分32分の5



令和 7年(ケ)第 10号
令和 7年 9月16日受理
令和 8年 4月22日提出
物件1, 2土地
物件3, 4建物

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 土岐市駄知町字蟹沢
地 番 1493番3
地 目 宅地
地 積 411.34平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A

共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 B 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 C 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 D 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の3

共有者 E 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の5

2 所 在 土岐市駄知町字蟹沢
地 番 1509番2
地 目 宅地
地 積 105.26平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A

共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 B 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 C 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 D 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の3

共有者 E 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の5

3 所 在 土岐市駄知町字蟹沢 1493番地3、1509番地
2

物 件 目 録

家屋 番号 1493番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 126.80平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A

共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 B 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 C 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 D 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の3

共有者 E 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の5

4 所 在 土岐市駄知町字蟹沢 1493番地3

家屋 番号 1493番3の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル

2階 59.62平方メートル

(調停調書上の共有者)

共有者 A

共有者 C

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 B 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 C 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の8

共有者 D 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の3

共有者 E 持分 $3\frac{2}{8}$ 分の5

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件1, 2)上に下記建物(物件3)を, 本土地(物件1)上に下記建物(物件4)をそれぞれ所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有・管理している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有・管理している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<p>1 Fは母親で、令和3年に死亡しました。Bは姉、Cは妹で、Dは兄の子で、Eは兄の妻です。</p> <p>2 物件3建物は、現在、私が居宅(空き家)として管理しています。</p> <p>3 物件3建物に未登記付属建物はありません。</p> <p>4 物件3建物に未登記増築部分はありません。</p> <p>5 物件3建物に太陽光パネルが載っていません。</p> <p>6 物件3建物はオール電化ではありません。</p> <p>7 物件3建物に雨漏りはありません。脱衣所の床が抜けています。</p> <p>8 物件4建物は、現在、私が居宅(空き家)として管理しています。</p> <p>9 物件4建物に未登記付属建物はありません。</p> <p>10 物件4建物に未登記増築部分はありません。</p> <p>11 物件4建物に太陽光パネルは載っていません。</p> <p>12 物件4建物はオール電化ではありません。</p> <p>13 物件4建物に不具合は特にありません。(雨漏り痕が見られた。)</p> <p>14 物件1～4土地・建物を他の第三者に貸していません。</p> <p>15 物件1, 2土地の境界に争いはありません。</p> <p>16 物件1, 2土地の間にある水路については、何も占用許可等を取っていませんし、使用料は払っていません。</p> <p>(面接による聴取)</p>
■ 吉村 寿也 評価人	<p>1 物件1土地と物件2土地の間に介在する水路敷地について、土岐市役所で確認したところ、現在、水路部分の利用について、占用許可等の手続きは行われておらず、使用料も徴収していないとのことです。また、今後の対応については、状況に応じて、占用許可や用途廃止の上払い下げ等、何らかの手続きが必要となると考えられますが、具体的な内容については、土岐市との協議が必要となります。</p> <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

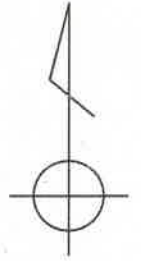
-
- 1 物件1, 2土地には, 水路が介在し, 一体利用され, 北側を道路に接し, 物件1, 2土地に物件3建物が, 物件1土地に物件4建物がそれぞれ建てられている。
なお, 物件1, 2土地の間に介在する水路は, 昔あったと思われるが, 今は無いように思料される。その水路については, 5枚目記載の「関係人の陳述等」の吉村寿也評価人の土岐市役所での調査のとおりである。
 - 2 物件3, 4建物は, 現在, Aが居宅(空き家)として占有・管理しているものと思料する。
 - 3 物件3建物は, 脱衣所の所が床が抜けており, 風呂場の写真の撮影は出来なかった。
 - 4 物件4建物には, 雨漏り痕が見られた。
 - 5 物件1～4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。
 - 6 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

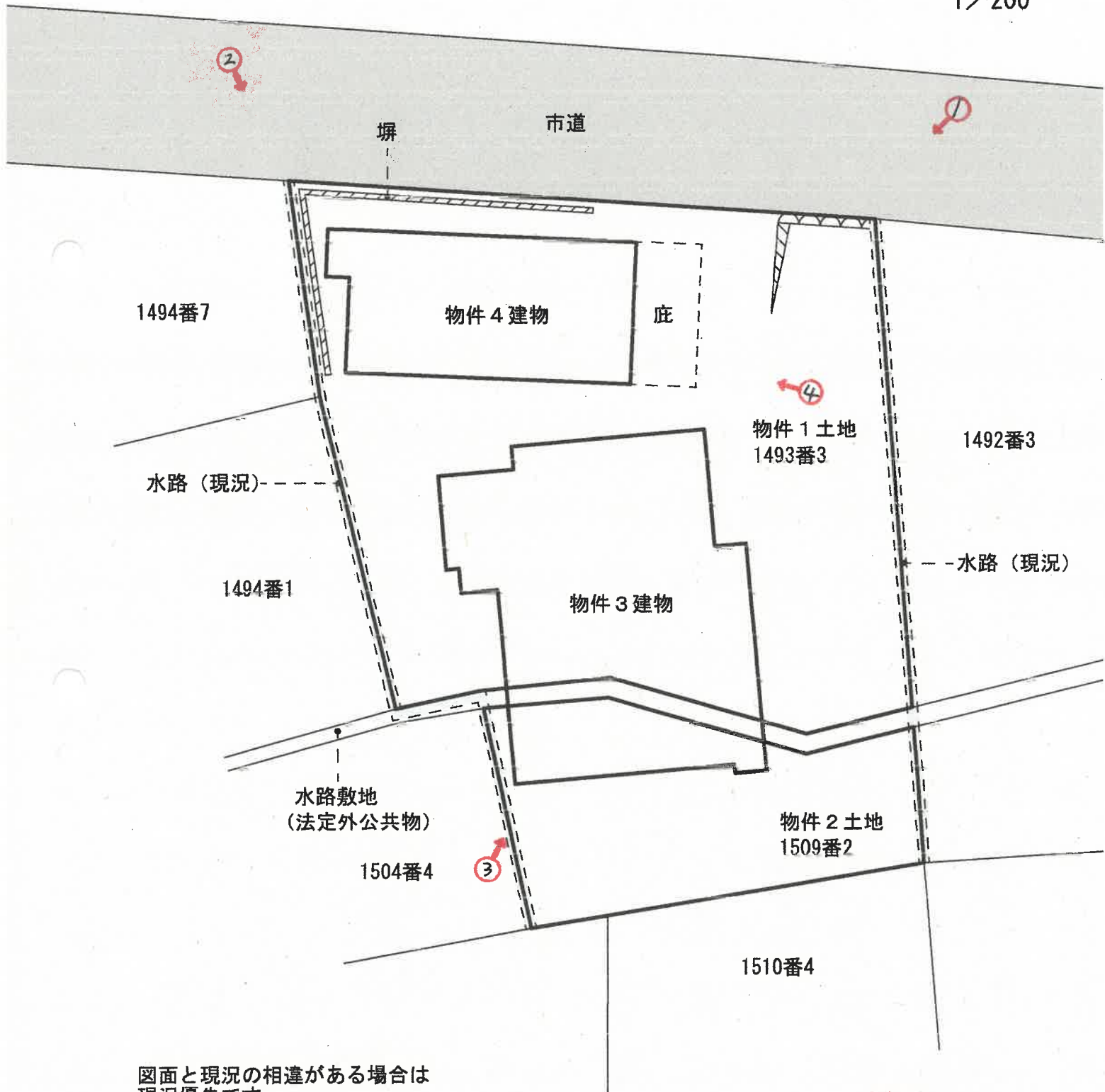
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月22日(水) 14:10-14:20	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年11月10日(月) 10:00-11:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、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



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。

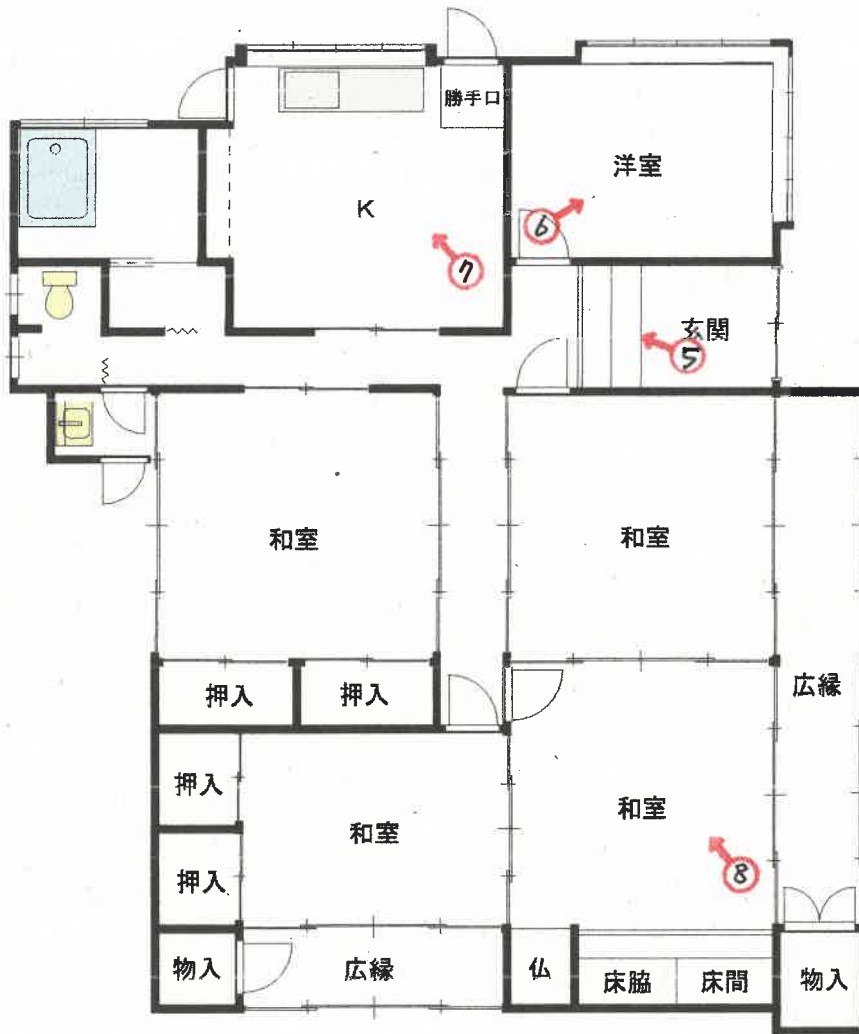
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図(概略)

物件(3)

1/100



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

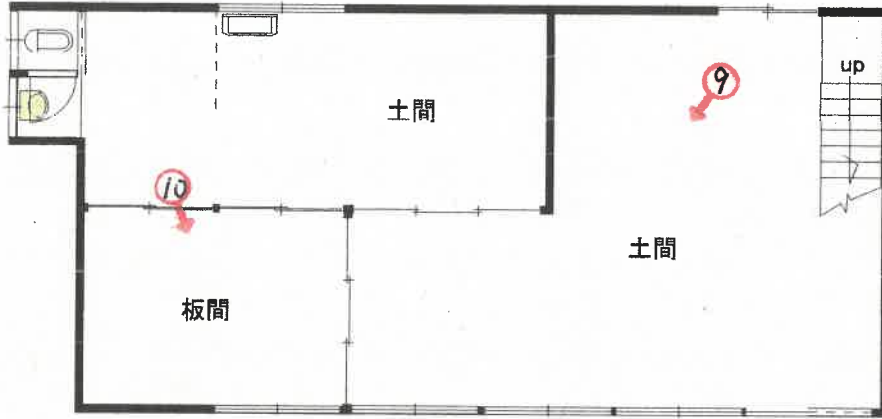
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

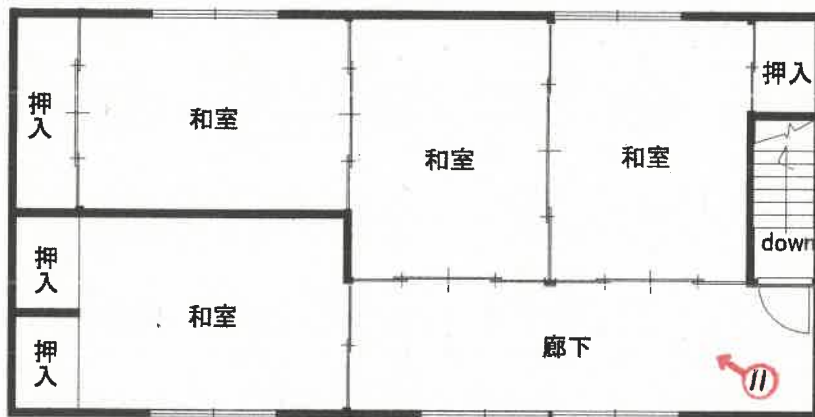
建物間取図(概略)

物件(4)
1階平面図

1/100



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。

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



写真 2



写真 3



物件 3 建物

物件 2 土地

写真 4



物件 3 建物

物件 1 土地

物件 4 建物

写真 5



物件 3 建物 室内

写真 6



物件 3 建物 室内

写真 7



物件 3 建物 室内

写真 8



物件 3 建物 室内

写真 9



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 0



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 1



物件 4 建物 2 階室内

令和7年(ケ)第10号 - 1

令和7年11月10日

現地調査

令和8年4月20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25-273-1号

発行日付

令和8年4月20日

評 価 人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	(土地) 金 1,690,000 円
物件 2	(土地) 金 230,000 円
物件 3	(建物) 金 2,280,000 円
物件 4	(建物) 金 870,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～4]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・4]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	土岐市 駄知町字蟹沢		
	地 番	1493番3		
	地 目	宅地		
	地 積	411.34㎡		
2	所 在	土岐市 駄知町字蟹沢		
	地 番	1509番2		
	地 目	宅地		
	地 積	105.26㎡		
3	所 在	土岐市 駄知町字蟹沢1493番地3、 1509番地2		
	家屋番号	1493番3		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺平家建		
	床面積	1 階	126.80㎡	
		2 階		
		3階他計		
延面積		126.80㎡		
4	所 在	土岐市 駄知町字蟹沢1493番地3		
	家屋番号	1493番3の2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造かわらぶき2階建		
	床面積	1 階	61.27㎡	
		2 階	59.62㎡	
		3階他計		
延面積		120.89㎡		

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。	駄知小学校の南東方約900m(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	土岐市駅	南東方	7.2km
	東鉄バス	——	東駄知	南方	160m
付 近 の 状 況	戸建住宅と製陶所等の事業所が混在する地域。				
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	準工業地域			
	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	指定なし			
	水 防 法	計画規模 指定なし 想定最大規模 浸水想定区域(浸水深0.3m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	516.60㎡			
	間 口	約22m			
	奥 行	約27m			
	形 状	やや不整形			
接 面 道 路	北側が幅員約6mの舗装市道61664号線に等高～50cm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	<p>物件1土地及び物件2土地は、主として、物件3建物及び物件4建物の敷地となっている。</p> <p>また、物件1土地と物件2土地の間には水路敷地(土岐市が管理する法定外公共物)が介在し、物件3建物の下を東西に横断している。介在部分の面積は概測で約12.5㎡である。当該水路敷地のうち、介在している部分は、物件1、2土地とほぼ一体化し、外観上は宅地となっている。ただし、物件1、2土地の東側及び西側隣地との境界には、南北方向に(現況)水路が設けられており、法定外公共物としての水路敷地の一部は、この現況水路の一部となっている。物件2土地の南側隣地は物件2土地より約2m高く、境界には擁壁が設けられている。</p> <p>土岐市役所で確認したところ、物件1、2の間に介在する水路敷地(法定外公共物)の利用について、占用許可等の手続きは行われておらず、使用料も徴収していない、とのことであった。今後の対応については、状況に応じ、用途廃止のうえ払下げ、占用許可等の手続きをとることが考えられ、土岐市との協議が必要になるものと思われることに注意を要する。</p>				
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

土岐市役所で確認したところ、上水道は休止中である、とのことである。下水道については、市道と敷地の境界部分まで整備されているが、公共汚水ますは設置されておらず、未使用の状態にある、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	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4月 頃、建築
	経済的耐用年数	65年
	経過年数	58年
	経済的残存耐用年数	7年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板、タイル等
	内 壁	クロス、繊維壁、合板等
	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	126.80㎡
	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	5K
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		築年が古く、天井、床等に破損している箇所が見られる。
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	4
	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37年 頃、建築
	経済的耐用年数	65年
	経過年数	64年
	経済的残存耐用 年 数	1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板、漆喰等
	内 壁	合板等
	天 井	木板等
	床	フローリング、畳、土間等
	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	120.89㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	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	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		全体に劣化が進んでいる。特に2階には雨漏りの跡や、天井に穴が開いている箇所があるなど、損傷箇所が多い。
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、これに必要な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	14,700	96.0%	516.60	80.0%	5,832,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 土岐(県)-6

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
14,900 (円/㎡)	98.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 99.0	14,700 (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)
1.0%	0.0%	-2.0%	0.0%	99.0%

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

規模	形状	接面街路	法定外公共物介在	(相乗計)
0%	-2%	0%	-2%	96.0%

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 3・4 (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	180,000	126.80	8.9%	2,031,000	
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%	4.4%	13.4%	8.9%	8.9%	
経過年数	58年	経済的残存耐用年数	7年	経済的総耐用年数	65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	
4	125,000	120.89	3.9%	589,000	
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%	3.2%	4.5%	3.9%	3.9%	
経過年数	64年	経済的残存耐用年数	1年	経済的総耐用年数	65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 1～4)

土地 (物件 1・2) ア	建物 (物件 3・4) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア+イ=ウ
5,832,000	2,620,000	8,452,000

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	14,700	100.0%	411.34㎡	80.0%	4,837,000	87.90%
2	14,700	54.0%	105.26㎡	80.0%	668,000	12.10%

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	規模	形状	接面街路	法定外公共物介在	相乗計
1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
2	-10.0%	0.0%	-40.0%	0.0%	54.0%

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	180,000	126.80㎡	8.9%	2,031,000	67.420%
4	125,000	120.89㎡	3.9%	589,000	32.580%

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)	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・2	5,832,000	45.0%	法定地上権	2,624,000

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	3①ウ イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,832,000	-2,624,000	100.0%	100.0%	60.0%	87.90%	1,690,000
2	5,832,000	-2,624,000	100.0%	100.0%	60.0%	12.10%	230,000
3	2,031,000	+1,769,000	100.0%	100.0%	60.0%		2,280,000
4	589,000	+855,000	100.0%	100.0%	60.0%		870,000
一括価格(合計)							5,070,000

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、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)-6
(所 在)	土岐市駄知町字柿添2385番2
(価 格)	14,900 円/㎡
(位 置)	土岐市駅 6.9km
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	260 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	東 7m 市道
(用途指定等)	準工(60, 200)
(地域の概要)	一般住宅のほか小売店舗、陶磁器工場が見られる混在住宅地域

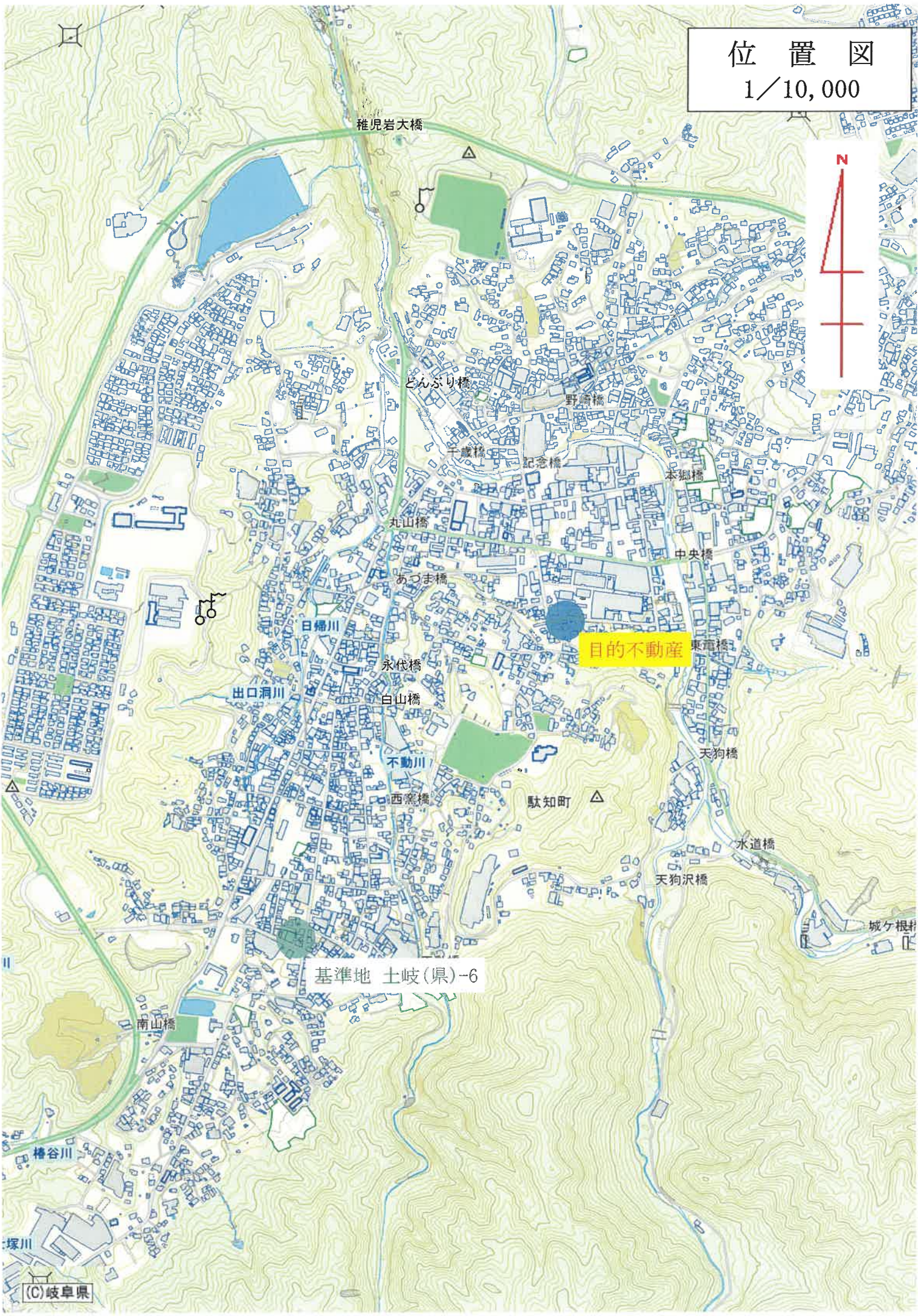
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

1/10,000



稚児岩大橋

どんぶり橋

野島橋

千蔵橋

記念橋

本郷橋

丸山橋

中央橋

あづま橋

目的不動産

東電橋

永代橋

白山橋

天狗橋

不動川

駄知町

西郷橋

水道橋

天狗沢橋

基準地 土岐(県)-6

城ヶ根

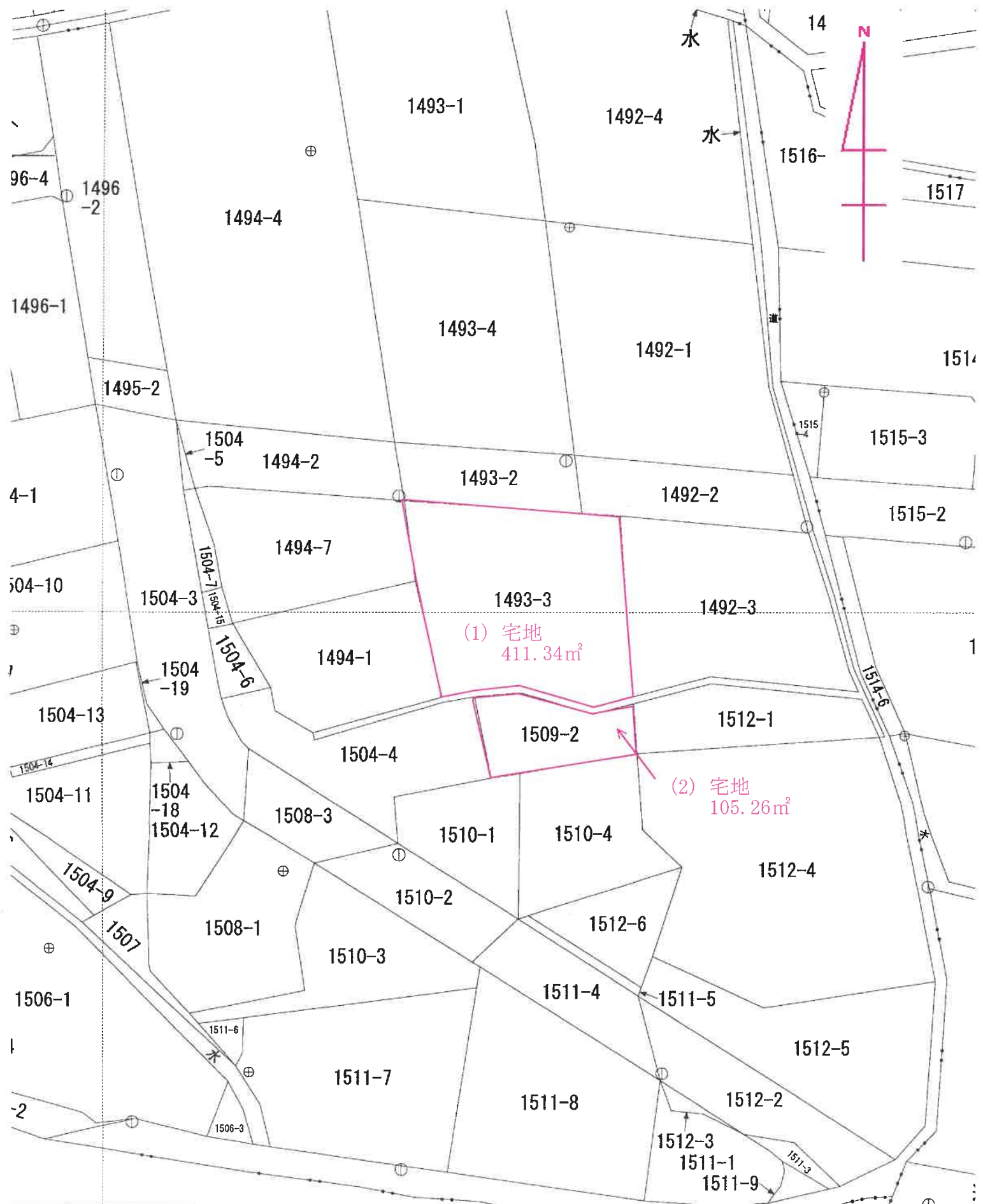
南山橋

樽谷川

塚川

公 図 写

1/500



登記年月日：昭和43年6月13日

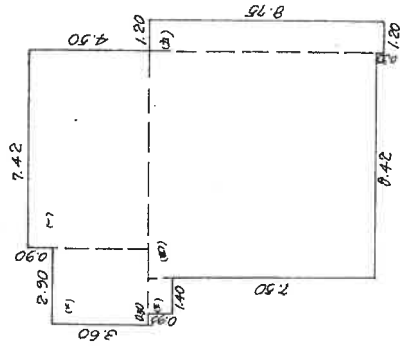
082932

建物図面各階平面図

家屋番号 1493番3
 建物の所在 土岐市駄知町蟹沢1493番地3,1500番地2

受託才号
 製作年月日 昭和43年5月27日
 製作者
 申請人

目的不動産(3)

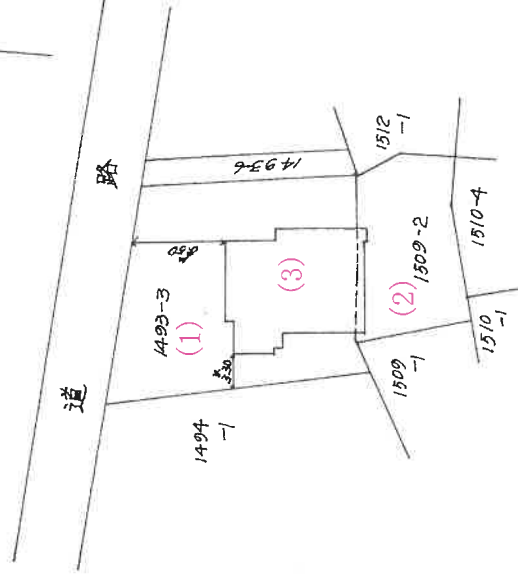


床面積

(1)	7.42 x 4.50	= 33.3900
(2)	3.60 x 2.90	= 10.4400
(3)	1.40 x 0.95	= 1.3300
(4)	8.45 x 8.42	= 71.1490
(5)	1.20 x 8.75	= 10.5000
		126.8090m ²

1/200

A3判をA4判に縮小コピー



1/500

昭和43年6月13日登記

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/

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。

(岐阜県地方務局多治見支局管轄)

令和7年10月22日

岐阜県地方務局

登記官

公用

登記年月日：令和7年7月11日

公用

令和7年10月22日

岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：16-4

各階平面図 建物図面

家屋番号 1493番3の2

建物の所在 土岐市駄知町字蟹沢1493番地3

目的不動産(4)

1階



求積表

$10.92 \times 5.46 = 59.6232$
 $0.91 \times 1.82 = 1.6562$

合計 61.2794
 床面積 61.27 m²

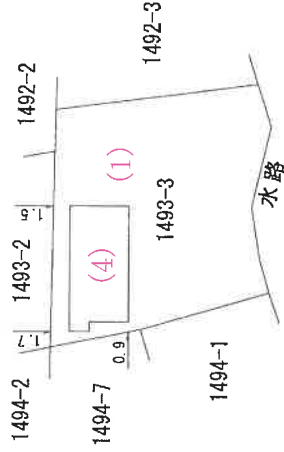
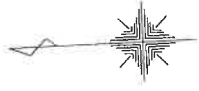
2階



求積表

$10.92 \times 5.46 = 59.6232$

合計 59.6232
 床面積 59.62 m²



作成者

申請人

縮尺

1/500

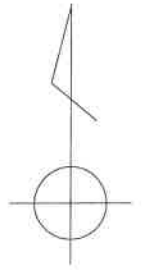
作成)

縮尺

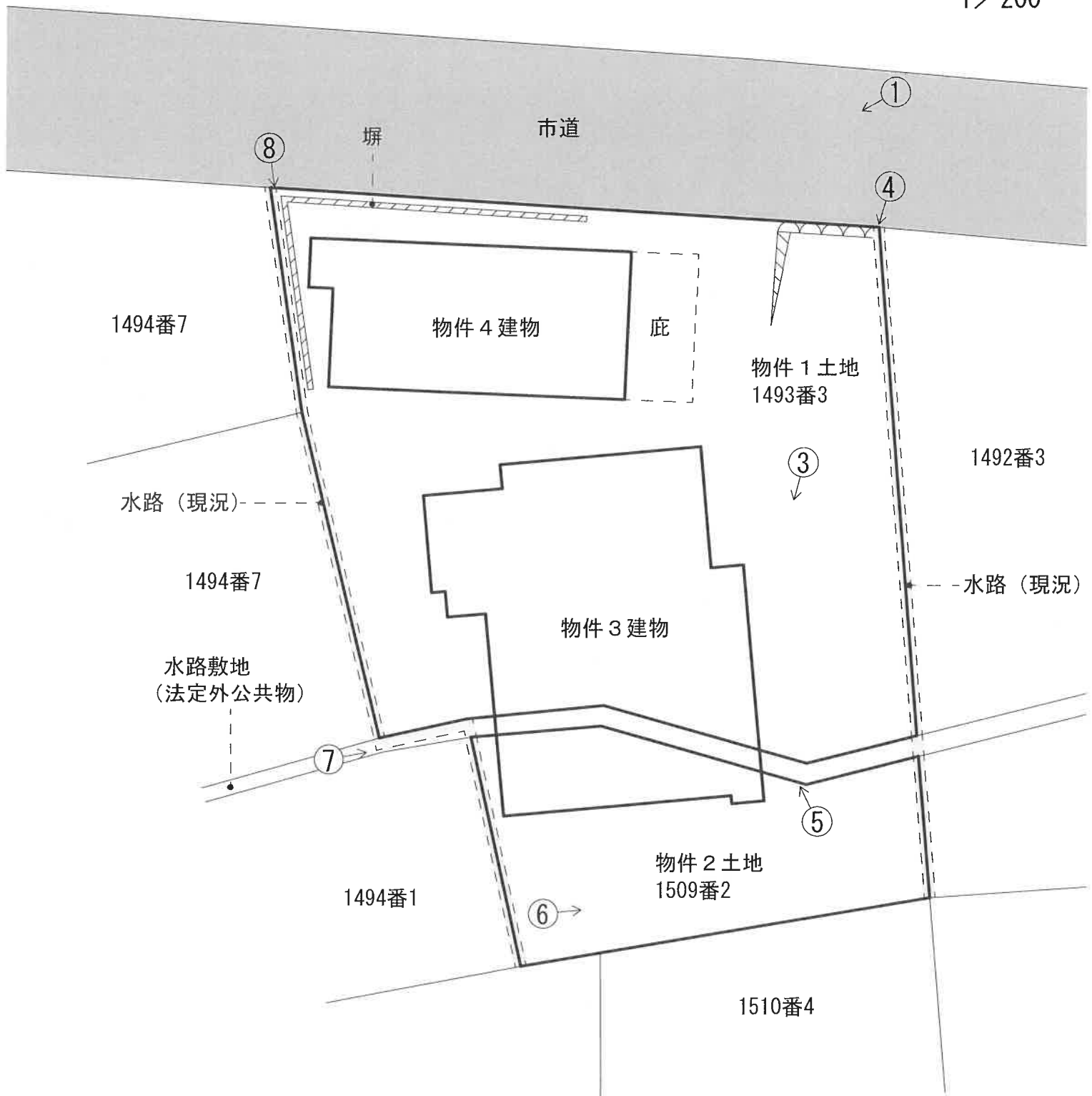
1/250

A3判をA4判に縮小コピー

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)

物件(3)

1/100

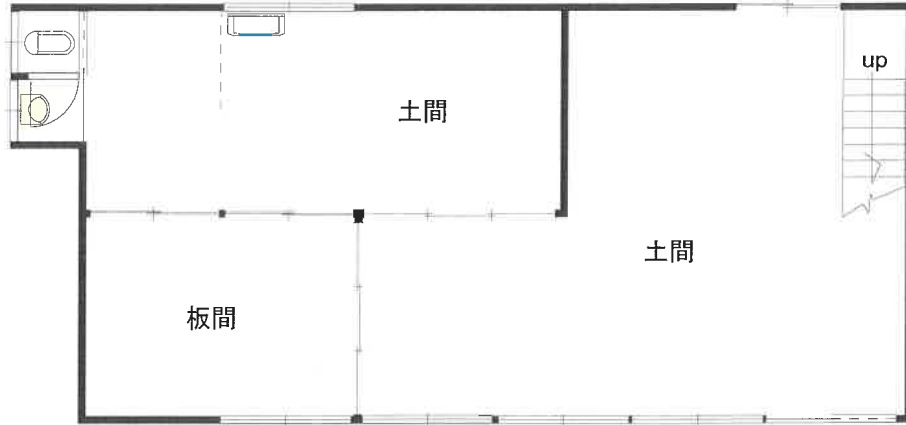


図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

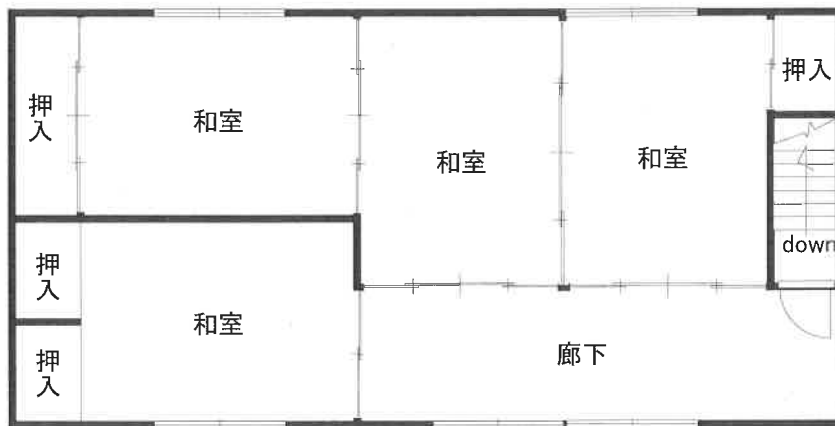
建物間取図(概略)

物件(4)
1階平面図

1/100



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



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8

