

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 5月30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 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5月23日 午後 4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 6年 4月10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時から午後0時15分, 午後1時から午後4時まで 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	4,950,000 3,960,000	一括	990,000	87,485	0
1	960,000				
2	90,000				
3	3,900,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 中津川市加子母字森泉 |
| | 地 番 | 4 4 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津川市加子母字森泉 |
| | 地 番 | 4 4 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 中津川市加子母字森泉 4 4 7 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 2 番 2 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 0 . 3 2 平方メートル |
| | | 2 階 7 2 . 8 7 平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月 6日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号4475番1）のために法定地上権が成立する。

本件土地の一部につき、売却対象外の以下の建物のために法定地上権が成立する。

種類 便所

構造 木造セメント瓦葺平家建

床面積 約4.13平方メートル

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号4472番5の附属建物符号3）のために法定地上権が成立する。

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2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。



《 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。



IT

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 中津川市加子母字森泉 | |
| | 地 番 | 4 4 7 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 2 6 . 6 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 中津川市加子母字森泉 | |
| | 地 番 | 4 4 7 5 番 1 | |
| | 地 目 | 畑 | |
| | 地 積 | 7 0 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 3 | 所 在 | 中津川市加子母字森泉 | 4 4 7 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 2 番 2 の 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 6 0 . 3 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 2 . 8 7 平方メートル |



令和5年(ケ)第 18号
令和5年12月25日受理
令和6年 2月15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 | 中津川市加子母字森泉 |
| | 地 番 | 4 4 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津川市加子母字森泉 |
| | 地 番 | 4 4 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津川市加子母字森泉 4 4 7 2 番地 2 |
| | 家屋番号 | 4 4 7 2 番 2 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 0 . 3 2 平方メートル
2 階 7 2 . 8 7 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
現況地目	■宅地(物件1) □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	敷地内電柱(NTT南幹511976)1本存在する
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: 構造: 床面積:
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

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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 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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所在	中津川市加子母字森泉4475番地1, 4472番地2, 4475番地2
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 4475番1
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	床面積(概略)	40.24㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和62年10月1日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所在	中津川市加子母字森泉4472番地2
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 便所
	構造	木造セメント瓦葺平家建
	床面積(概略)	4.13㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和35年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所在	中津川市加子母字森泉4472番地5, 4473番地4, 4475番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 4472番5 (附属建物符号3)
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 26.24㎡ 2階 15.94㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和30年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
 	所在	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	不明
	床面積 (概略)	
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 中津川市農業委員会	(令和5年12月25日付け書面照会に対する回答) 物件2につき 1 現況地目 非農地 2 農地法3条許可申請及び5条許可・届出申請はいずれも不要 3 平成8年12月19日 農地法4条 [REDACTED] A 4 原状回復命令発令の見込みなし 5 賃借(小作)権なし
■ 女性 某 (債務者兼所有者 の妹)	所有者である私の兄Bは昨年(令和5年)8月から入院しており、物件3建物には、私の母が居住しています。私は、母の世話で、住居地から行き来しています。 物件1, 2各土地及び物件3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、雨漏り等の不具合箇所はありません。

(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, 物件1土地は西側から南東側に掛けて市道に接した土地であり, 同土地には物件3及び4, 5枚目記載の目的外建物1~3が建てられている。
なお, 土地建物位置関係図(概略)のとおり, 物件1土地と同じ敷地内に, その周囲を囲むような形で隣地(4475番2)(債務者兼所有者B所有)が存在する。
また, 関係人の陳述のとおり, 物件3建物内には雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。
 - 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B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 4, 5枚目記載の目的外建物1~3の物件1土地に対する法定地上権の成否については, 最先順位の抵当権設定時に, 未登記である目的外建物2も含めて, 土地と建物の双方の所有者が同一である(A)と推定されることから, 法定地上権は成立するものと思料される。
 - 4 農地の現況については, 関係人の陳述等欄の令和5年12月25日付け書面照会に対する回答のとおりである。
 - 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

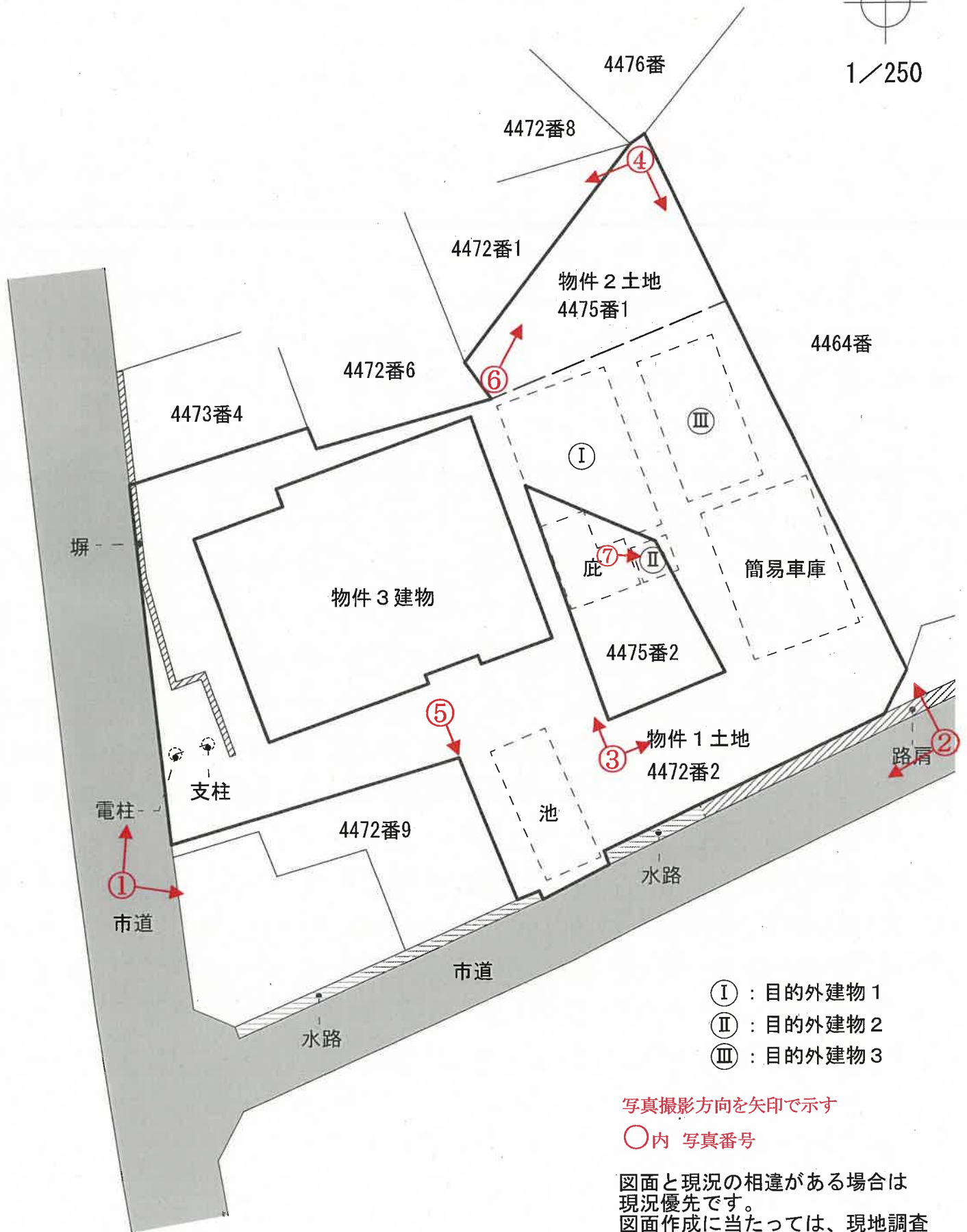
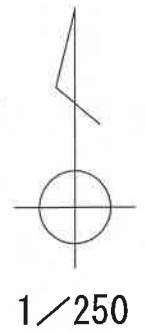
(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月25日(月)	岐阜地方裁判所多治見支部	中津川市農業委員会への書面照会
6年1月9日(火) 16:45-16:50	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
6年1月25日(木) 14:00-15:30	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 債務者兼所有者の妹からの事情聴取
6年1月29日(月)	岐阜地方裁判所	中津川市役所総務部税務課資産税係への書面照会
<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。</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"/> 令和 年 月 日</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

(8 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



- Ⅰ：目的外建物 1
- Ⅱ：目的外建物 2
- Ⅲ：目的外建物 3

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。

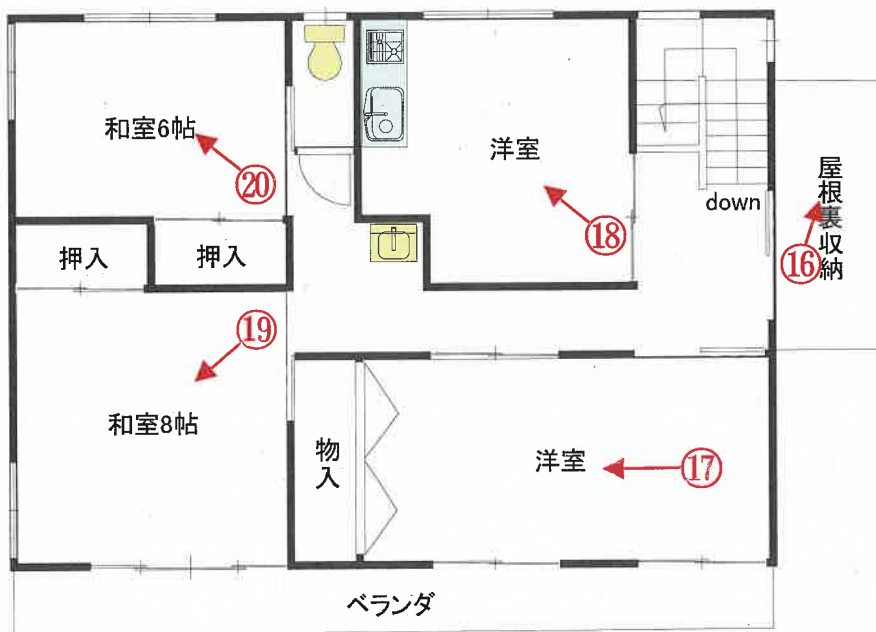
建物間取図(概略)

1/100

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。



物件1 土地

物件3 建物

敷地内電柱

1



簡易車庫

物件1 土地

物件3 建物



物件 1 土地

4 4 7 5 番 2 土地付近

底



物件3 建物

物件2 土地

目的外建物1

目的外建物3

5



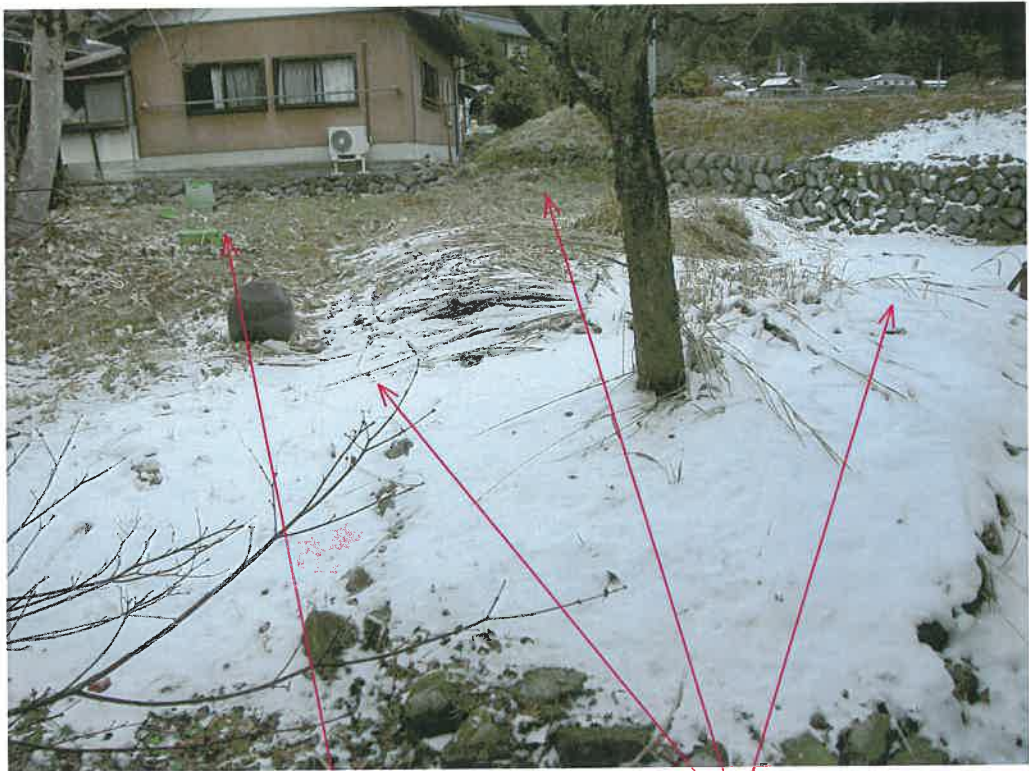
池

物件 1 土地

境界標

4 4 7 2 番 9 土地

6



4 4 7 2 番 1 土地

物件 2 土地

7



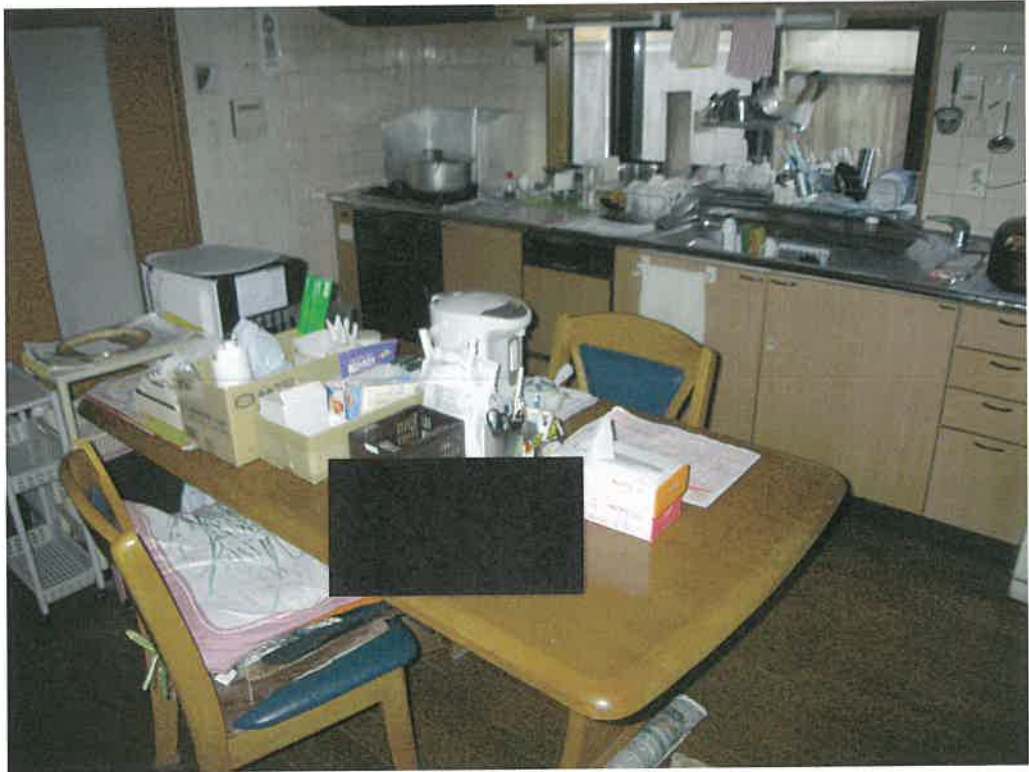
未登記目的外建物 2

8



物件 3 建物の 1 階室内

9



前同建物の1階室内

10



前同建物の1階室内

11



前同建物の1階室内

12

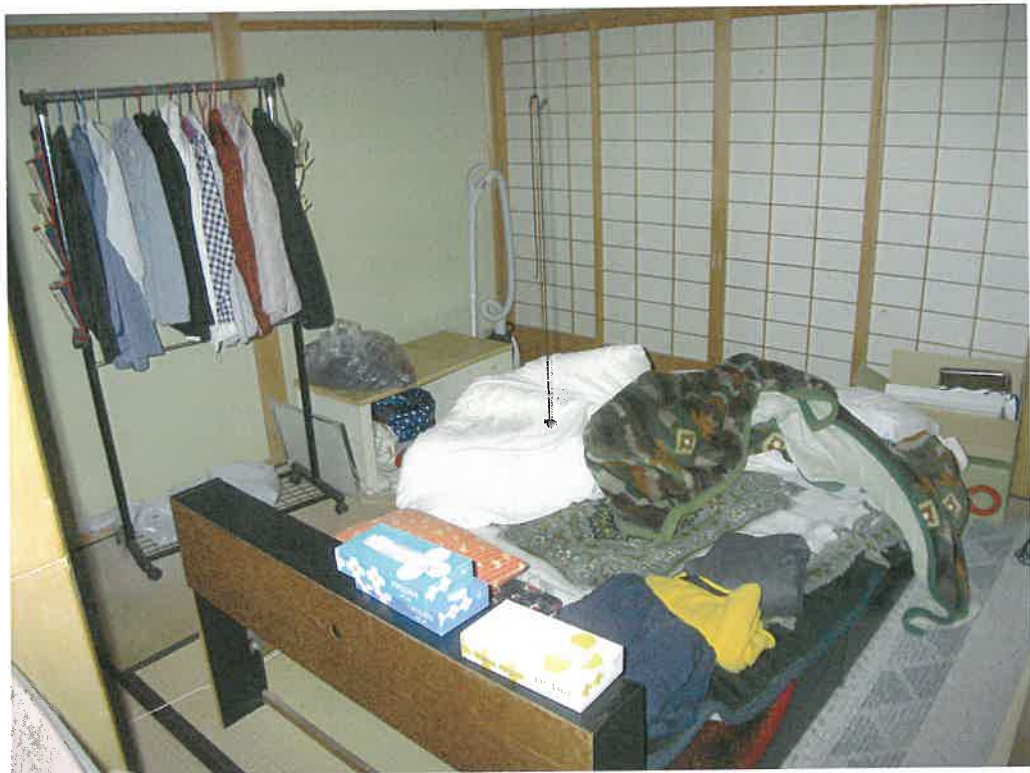


前同建物の1階室内



13

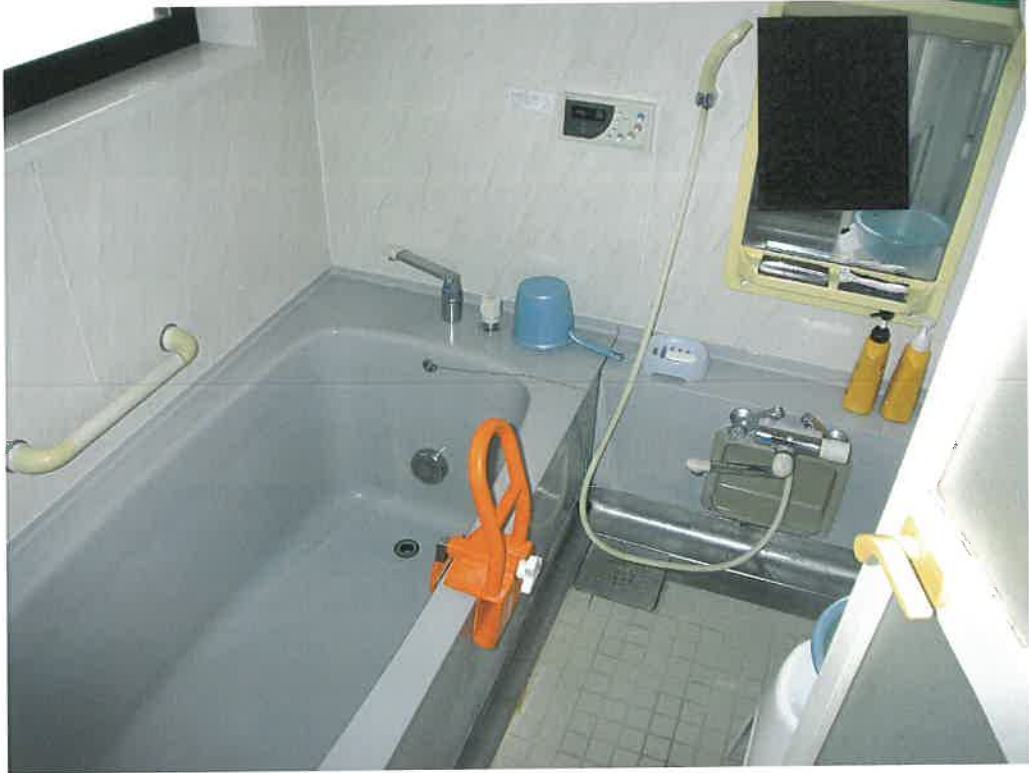
前同建物の1階室内



14

前同建物の1階室内

15



前同建物の1階室内

16



前同建物の2階屋根裏収納

17



前同建物の2階室内

18



前同建物の2階室内

19



前同建物の2階室内

20



前同建物の2階室内

令和5年(ケ)第18号

令和6年1月25日

令和6年2月15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24-236号

発行日付

令和6年2月16日

評価人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 960,000 円
物件 2 (土地)	金 90,000 円
物件 3 (建物)	金 3,900,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～3]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]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 加子母字森泉		
	地 番	4472番2		
	地 目	宅地		
	地 積	626.68㎡		
2	所 在	中津川市 加子母字森泉		
	地 番	4475番1		
	地 目	畑	宅地	
	地 積	70 ㎡		
3	所 在	中津川市 加子母字森泉4472番地2		
	家屋番号	4472番2の3		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺2階建		
	床面積	1 階	160.32㎡	
		2 階	72.87㎡	
		3階他計		
		延面積	233.19㎡	

目的外1	所 在	中津川市 加子母字森泉4475番地1、 4472番地2、4475番地2	
	家屋番号	4475番1	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床面積	1 階	40.24m ²
2 階			
3階他計			
延面積		40.24m ²	
目的外2	所 在		中津川市 加子母字森泉 4472番地2
	家屋番号		未登記
	種 類		便所
	構 造		木造セメント瓦葺平家建
	床面積	1 階	
2 階			
3階他計			
延面積			延べ 約 4.13 m ²
目的外3	所 在	中津川市 加子母字森泉4472番地5、 4473番地4、4475番地1	
	家屋番号	4472番5符号3 附属建物	
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	26.24m ²
2 階		15.94m ²	
3階他計			
延面積		42.18m ²	

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。	加子母中学校の南東方約1,800m(直線距離)に位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	高山本線	下呂駅	南東方	21km
	北恵那バス	——	加子母福崎公園	南東方	750m
付 近 の 状 況	戸建住宅等が建ち並ぶ山間の集落地域。 国道257号線の背後に位置し、周囲には農地が広がっている。				
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	都市計画区域外			
	防火規制	なし			
	土砂災害警戒区域	なし			
	水 防 法	なし			
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	696.68㎡			
	間 口	約17.5m (西側間口)			
	奥 行	約34m			
	形 状	中央に51.81㎡の対象外土地を内包する不整形地			
接 面 道 路	西側及び南東側で道路に接面する二方路地である。 西側は現況幅員約4.7mの舗装市道加子母53号線に接面する。 市道との接面部は概ね等高であるが、物件3建物の宅盤は市道よりやや高い。 南東側は現況幅員約3.3mの舗装市道加子母93号線に概ね等高に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地には、物件3建物のほか、目的外建物1の過半(40.24㎡のうち約36㎡)、目的外建物2の一部(約4.13㎡のうち約1㎡)、目的外建物3の全部が建てられている、と思われる。その他、物件1土地には、簡易車庫、池が設けられている。 物件2土地は、物件1土地の北東側に位置するやや荒れた庭地状の土地である。 目的土地の東側は田地であり、目的土地より2m程度高くなっている。 目的土地は西側、南東側で市道に面しているが、調査日現在、敷地内への主な進入路は隣地(4472番9)に設けられている。当該土地の所有者は目的土地の所有者と同一である。				
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	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、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い。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	平成9年10月 頃、建築
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	26年
	経済的残存耐用 年数	9年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板、漆喰等
	内 壁	クロス、繊維壁等
	天 井	クロス、板張等
	床	畳、フローリング等
	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。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	233.19㎡
	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	9DK
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		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・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	5,140	91.8%	696.68	100.0%	3,287,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 中津川(県) - 13

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
5,250 (円/㎡)	98.9 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 100.0	5,140 (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)
1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	101.0%

◇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%	0.0%	0.0%	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	接面街路	方位高低差その他	(相乗計)
0%	-10%	2%	0%	91.8%

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 (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	233.19	17.5%	7,345,000	
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%	7.3%	27.7%	17.5%	17.5%	
経過年数	26年	経済的残存耐用年数	9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 1~3)

土地 (物件 1・2) ア	建物 (物件 3) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア+イ=ウ
3,287,000	7,345,000	10,632,000

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	5,140	91.8%	626.68㎡	100.0%	2,957,000	94.10%
2	5,140	51.3%	70㎡	100.0%	185,000	5.90%

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	方位高低差その他	相乗計
1	0.0%	-10.0%	2.0%	0.0%	91.8%
2	-10.0%	-5.0%	-40.0%	0.0%	51.3%

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	233.19㎡	17.5%	7,345,000	----

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)	個別価格割合	敷地利用権割合		敷地利用権価格(円)
	1①オ ア	2①カ イ	ウ		(千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	3,287,000	94.10%	35.0%	法定地上権	1,083,000
2	3,287,000	5.90%	0.0%	負担無し	0

イ 敷地利用権割合

物件1土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35.0%と査定した。

物件2土地は土地利用権等の負担はない、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)	個別価格 割合	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	評価額(円)
	1①オ、1②エ ア	2①カ イ	3①エ ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア×イ+ウ)×エ×オ×カ
1	3,287,000	94.10%	-1,083,000	100.0%	80.0%	60.0%	960,000
2	3,287,000	5.90%	0	100.0%	80.0%	60.0%	90,000
3	7,345,000		+777,000	100.0%	80.0%	60.0%	3,900,000
一括価格(合計)							4,950,000

ウ 敷地利用権価格の加算

各建物に帰属する敷地利用権価格を以下の通り査定した。

物件番号	建築面積	建築面積比	敷地利用権	敷地利用権価格(円)	敷地利用権配分額(円)
		a		3①エ b	(千円未満四捨五入) a×b=c
3	160.32㎡	71.71%	法定地上権	1,083,000	777,000
目的外1	36㎡	16.10%	法定地上権	1,083,000	174,000
目的外2	1㎡	0.45%	法定地上権	1,083,000	5,000
目的外3	26.24㎡	11.74%	法定地上権	1,083,000	127,000

※ 建築面積は、建物全体のうち、物件1土地上に建てられている部分を採用した。

エ 占有減価率

第三者占有があり補正の必要性あり。

オ 市場性修正率

対象不動産が有する以下の特性に鑑みて需要が乏しいと判断し、-20%の修正を行った。

・修正を要する対象不動産の特性 : 目的土地上に、競売の対象とならない建物が存する等。

カ 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	中津川(県) - 13
(所 在)	中津川市加子母字米野3627番4
(価 格)	5,250 円/㎡
(位 置)	中津川駅 34km
(価格時点)	令和5年7月1日
(地 積)	181 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南西 4.5m 市道
(用途指定等)	「都計外」
(地域の概要)	一般住宅、農家住宅が混在する地域

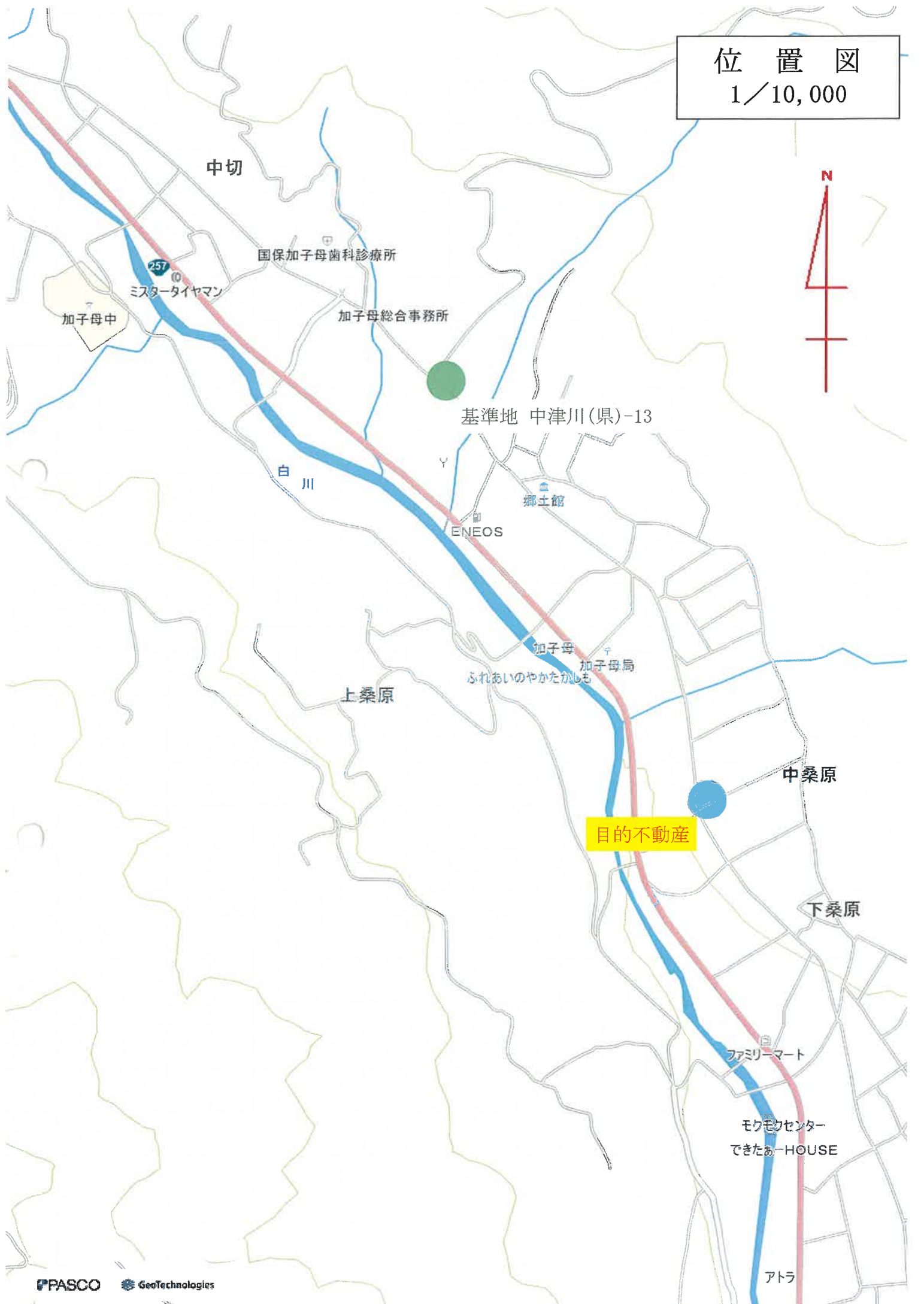
第7 附属資料の表示

- 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



中切

国保加子母歯科診療所

257
ミスタータイヤマン

加子母中

加子母総合事務所

基準地 中津川(県)-13

白川

郷土館

ENEOS

加子母

加子母局

ふれあいのやかたかしも

上桑原

中桑原

目的不動産

下桑原

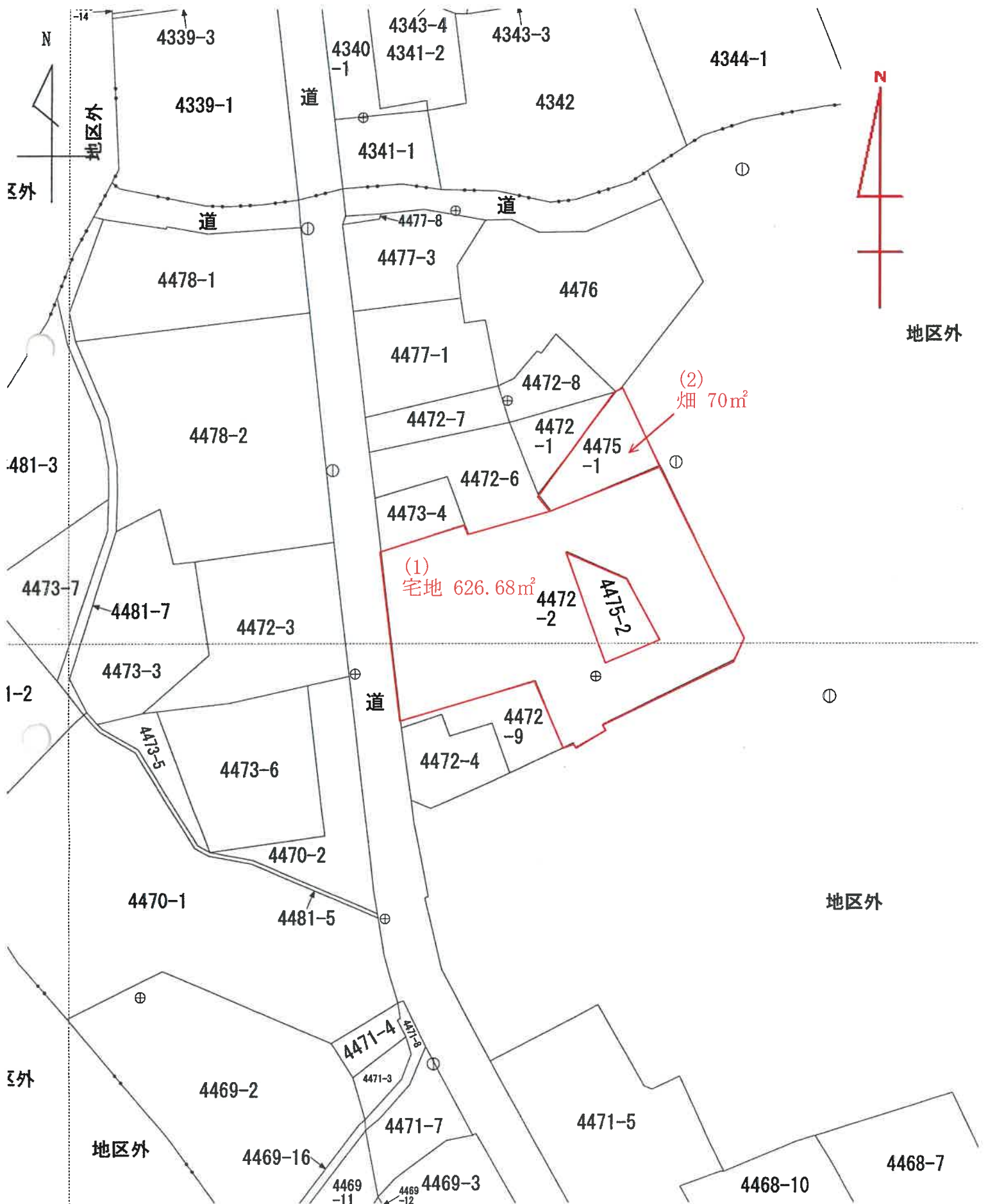
ファミリーマート

モクモクセンター
できたあ-HOUSE

アトラ

公 图 写

1/500

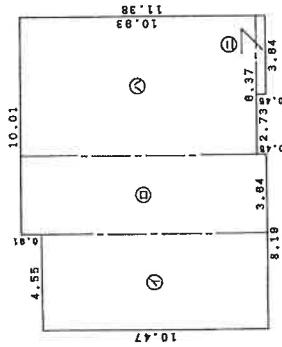


登記年月日：平成9年11月19日

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。
(岐阜地方方法務局中津川支局管轄)
令和6年1月9日 岐阜地方方法務局多治見支局 登記官

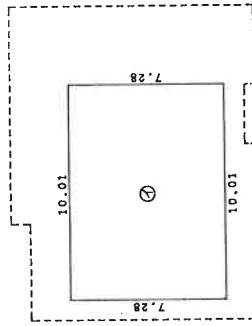
503570 各階平面図



求積表

- ① 4.55 x 10.47 = 47.6385
- ② 3.84 x 11.38 = 41.4232
- ③ 6.37 x 10.93 = 68.8241
- ④ 3.84 x 0.45 = 1.6380
- 計 180.3238

床面積 180.32㎡



求積表

- ① 10.01 x 7.28 = 72.8728

床面積 72.87㎡

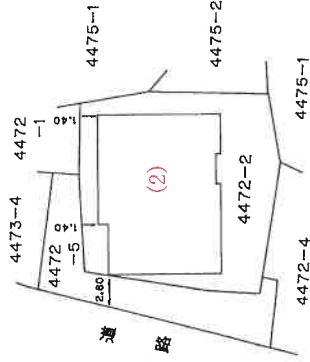
A3判をA4判に縮小コピー

建物各階平面図

家屋番号 4472-2の3

建物の所在 岐阜県加子母村字森泉4472番地2

目的不動産(2)



縮尺 1/500

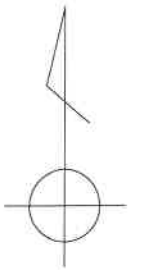
地家屋調査士会)

申請人

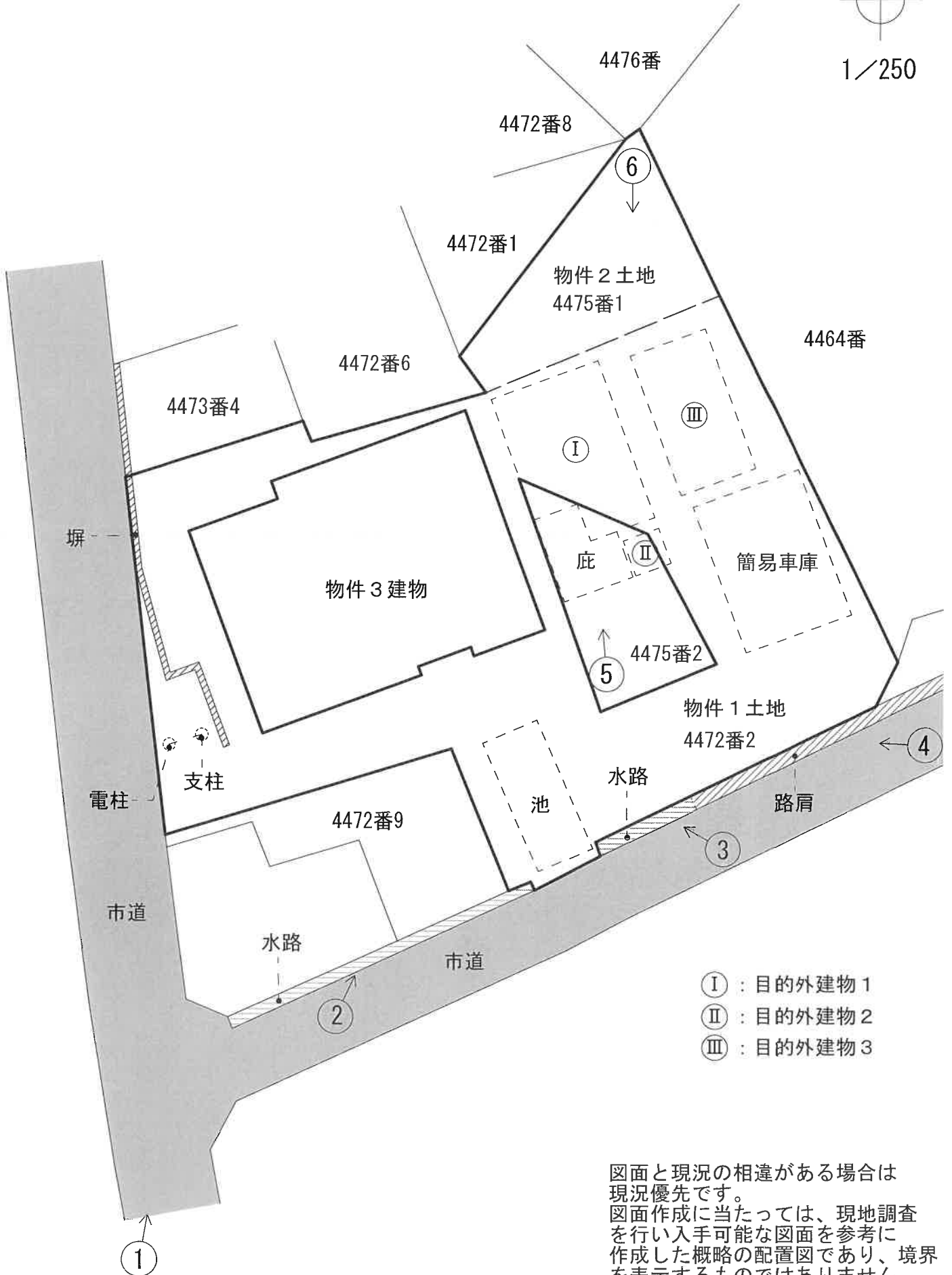
縮尺 1/250

作製者

土地建物位置関係図（概略）



1/250



- ① : 目的外建物 1
- ② : 目的外建物 2
- ③ : 目的外建物 3

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

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



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6

