

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 伊 藤 弘 敏

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 7年12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 1月 8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 7年12月25日 午前10時00分から 令和 7年12月25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 7年11月12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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 120, 000 896, 000	一括	224, 000	5, 342	1, 917
1	590, 000				
2	530, 000				
			</		



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 瑞浪市寺河戸町字下門田 |
| | 地 番 | 900番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞浪市寺河戸町字下門田 900番地2 |
| | 家屋 番号 | 900番2 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 59.06平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 伊 藤 弘 敏

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 | 瑞浪市寺河戸町字下門田 |
| | 地 番 | 900番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞浪市寺河戸町字下門田 900番地2 |
| | 家屋 番号 | 900番2 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 59.06平方メートル |



令和7年(ケ)第17号
令和7年9月2日受理
令和7年10月2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 恒 川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 瑞浪市寺河戸町字下門田 |
| | 地 番 | 900番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞浪市寺河戸町字下門田 900番地2 |
| | 家屋 番号 | 900番2 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 59.06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 ☐ 法第 14 条第 1 項地図のとおり	
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		
建物	物件 2	
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 ☐ 種類: ☐ ある ☐ 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(空き家)・作業所として、占有している ☐ 「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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物間取図(概略)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)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 (所有者)	1 私は物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という。)の所有者です。物件2建物は, 30数年空き家状態ですが, 作業所では昨年2月頃まで建具の製造をしていました。同建物について, 第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物は, 未登記増築部分はありませんが同建物は酷い状態です。 3 物件1土地は, 境界で問題になったことはありません。

(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 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1土地は北側及び東側が、それぞれ道路に接する土地で、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が居宅・作業所（空き家）として占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件2建物については、長い間空き家として放置されてきており建物の状態は、添付写真のとおり大量のごみ類が放置されており、天井部分や床部分に損傷個所が建物内の各箇所で確認された。同建物を改修して通常使用することは極めて困難であるものと思料する。（写真10～12参照）。
- 4 物件1土地の境界については、同土地に関する国土調査が終了していることや関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、特に争いはないものと思料する。
- 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月5日(金) 15:10-15:20	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年9月8日(月) 13:10-13:25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年9月19日(金) 13:55-14:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

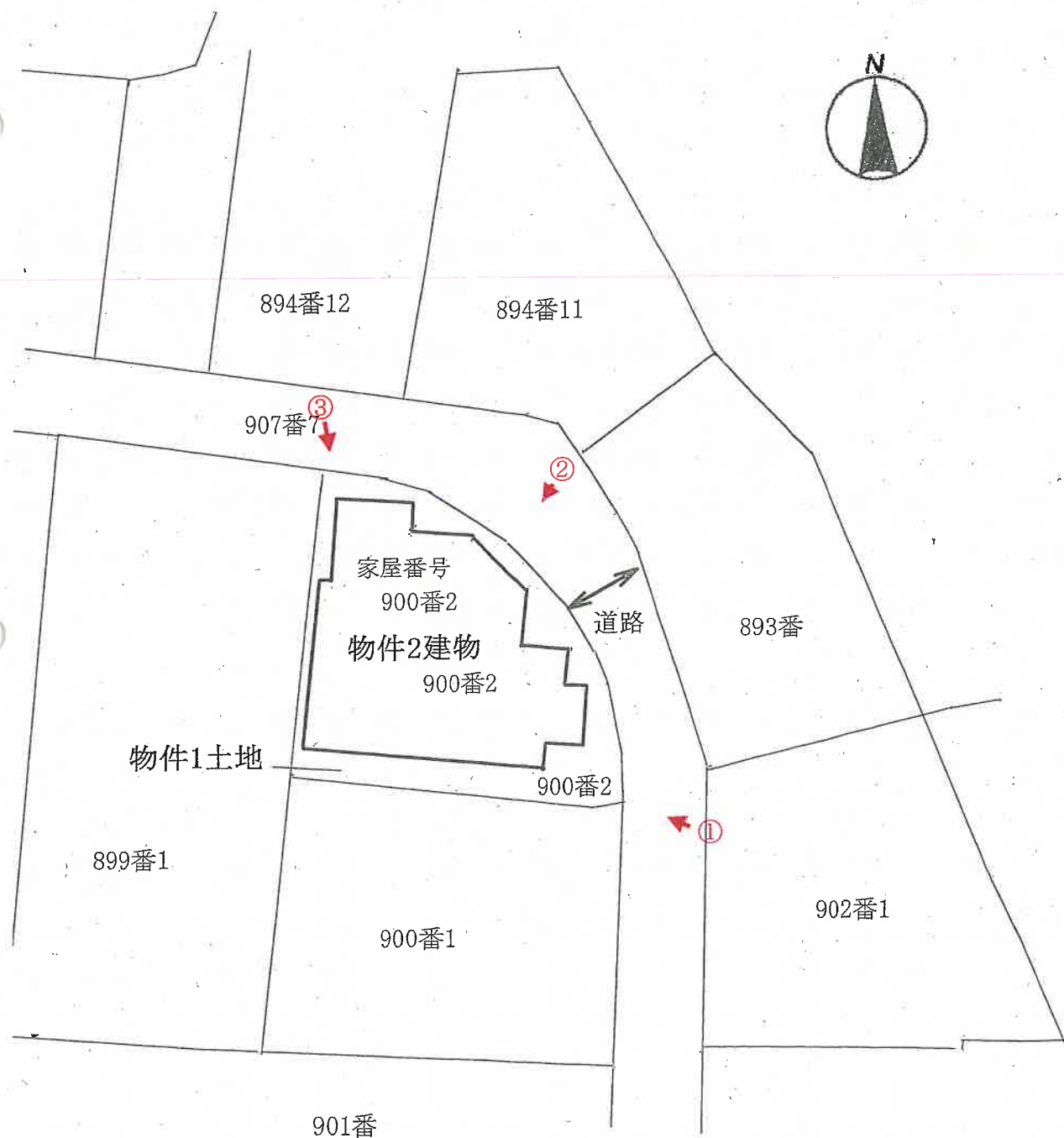
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

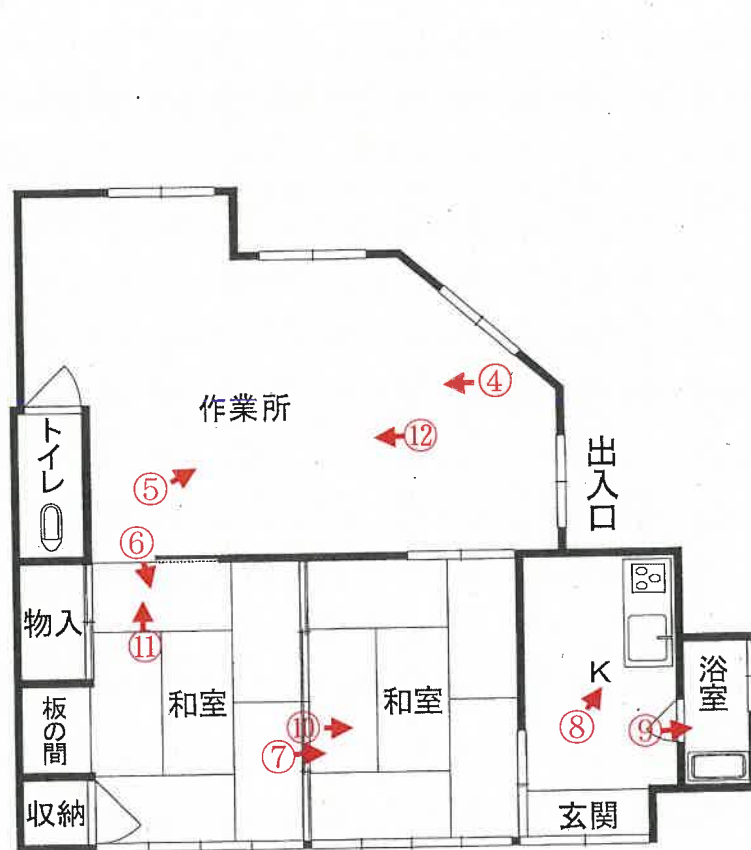
(現況と異なる場合、現況、優先)



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)



←○は写真撮影位置・方向

写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物



写真3

物件2 建物



写真4

物件2 建物内



写真5

物件2 建物内



写真6

物件2 建物内



写真 7

物件 2 建物内



写真 8

物件 2 建物内



写真 9

物件 2 建物内



写真 1 0

物件 2 建物の天井部分の損傷箇所



写真 1 1

物件 2 建物の床の損傷箇所



写真 1 2

物件 2 建物の天井部分の損傷箇所



令和 7 年（ケ）第 17 号

令和7年9月19日 現地調査

令和7年10月3日 評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

整理番号

キ第7157号

発行日付

令和7年10月7日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一括価格	
金 1,120,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 590,000 円
物件2 (建物)	金 530,000 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、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	瑞浪市寺河戸町字下門田	概ね左記に同じ。
	地 番	9 0 0 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	84.51m ²	
2	所 在	瑞浪市寺河戸町字下門田 9 0 0 番地 2	概ね左記に同じ。
	家屋 番号	9 0 0 番 2	
	種 類	居宅・作業所	
	構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階	
		2 階	
		3 階	
		延面積	59.06m ²
番号	特記事項		

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	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(直線距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R	中央本線	瑞浪	南西方	250m
	東鉄バス	—	元町	北方	100m
付 近 の 状 況	瑞浪市市街地、旧来からの一般住宅等が密集する既成住宅地域				
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 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		建築基準法第22条指定区域		
	そ の 他 の 規 制		都市機能誘導区域		
画 地 条 件	地 積		84.51㎡		
	間 口		約19m		
	奥 行		約10.5m		
	形 状		略台形(後掲「地図(法第14条第1項)」等参照)		
接 面 道 路 の 状 況	東、北及び北東側で幅員約2.8m～約3m程度の舗装道路(瑞浪市道：元町・竜門線 建築基準法第42条第2項に該当)に0～0.7m程度高く接面する準角地状の土地である。【下記「特記事項」参照】				
土 地 の 利 用 状 況等	ほぼ敷地一杯、物件2建物の敷地として利用されている。				
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	＊駅及びバス停…直線距離については、誤差が存することに注意されたい。また、バス運行は、運行本数の縮小及びバス停の廃止等のため、交通手段としての重要性は低い。 ＊供給処理… 調査時点(市役所調査日：令和7年9月8日)のことであり、競売実施時点で変更がある場合があることに注意されたい。 ＊埋蔵文化財…瑞浪市教育委員会からの聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ＊土壌等汚染等…市街地内の旧来からの一般住宅等が密集する住宅地という土地履歴から、特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有せず、関係機関からの聴取でも、土壌汚染の可能性は低いが、検査を実施しておらず、詳細は不明である。また、地中残置物についても、同様と考えられる。 ＊接面市道が建築基準法第42条第2項(令和2年12月17日認定)で、セットバックが必要であること、物件1土地は準角地状の土地であるが、建蔽率加算はないことを関係機関で確認した。				

2 建物の概況及び利用状況

物件 2

区 分			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和32年月日不詳新築	
		昭和46年9月日不詳増築	
	経 過 年 数	約69年	
	経済的残存耐用年数	－ 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板	
	内 壁	塗り壁・繊維壁等	
	天 井	合板・板等	
	床	畳及び板敷等	
	設 備	電気・給排水・衛生等(但し、現在休止中)	
	そ の 他	特になし	
床面積(現況)	現 況	59.06㎡	* 【下記「特記事項」参照】
	増 改 築 の 有 無	増改築はないと料する	
現況用途等	階 層	平家建	
	現 況 用 途	作業所・居宅	
	間 取 り	別紙「建物間取図(概略)」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		劣る	
建物の利用状況		別冊「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項		*アスベストの吹付け等は、その規制について段階的に厳しくなってきた経緯があり、建築時期等から、その使用を否定できない。また、アスベストの建材使用についても、専門機関の検査を実施しておらず、不明で、健康被害及び解体時の割増費用等の発生があることを注意されたい。 *建物調査は、目視を前提としており、床下等のシロアリ被害等の有無は、未調査であるため、不明である。 *建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)以前の建築である。 *床が抜け、天井が欠落状態等、建物内部の出入りは困難であり、危険な状態にある。 *実際使用建蔽率は約69.8%(59.06㎡÷84.51㎡)で、指定建蔽率60%、建蔽率加算のない、要セットバックの土地で、物件2建物と同規模の建物再築は困難と判断される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
ア	イ	ウ	エ		
1	31,500	0.880	84.51	0.95	2,225,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 瑞浪→2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
25,500 (円/㎡)	99.7 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 80.0	= 31,500 (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要因格差である。

(形状)	(セットバック)	(方位)	(準角地)	相乗計
-2%	-12%	1%	1%	88.0%

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	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2	171,000	59.06	1%	101,000
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
1.00%	1.00%	1.00%	1%	1%
経過年数	69年	経済的残存耐用年数	0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記事項証明書記載延床面積

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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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

定額法現価率＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

物件2は耐用年数満了しており、残価程度と判断した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	2,225,000	0.45	法定地上権	1,001,000

イ．土地利用権等を法定地上権を判定し、その割合を45%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)
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	2,225,000	-1,001,000		80.0%	60.0%	590,000
2	101,000	1,001,000	100.0%	80.0%	60.0%	530,000
一括価格 (合計)						1,120,000

ウ．本件においては、占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ．狭小な前面道路、小規模地であること及び建物の危険な状態等を考慮。

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	瑞浪一 2
(所 在)	瑞浪市土岐町字下市場 3 1 0 番 7
(価 格)	25,500 円/㎡
(位 置)	J R 中央本線 瑞浪駅 900m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	297 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	東 6.5m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 1 低専地域 (建ぺい率60%, 容積率100%)
(地域の概要)	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 地図(法第14条第1項)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 写真

以 上



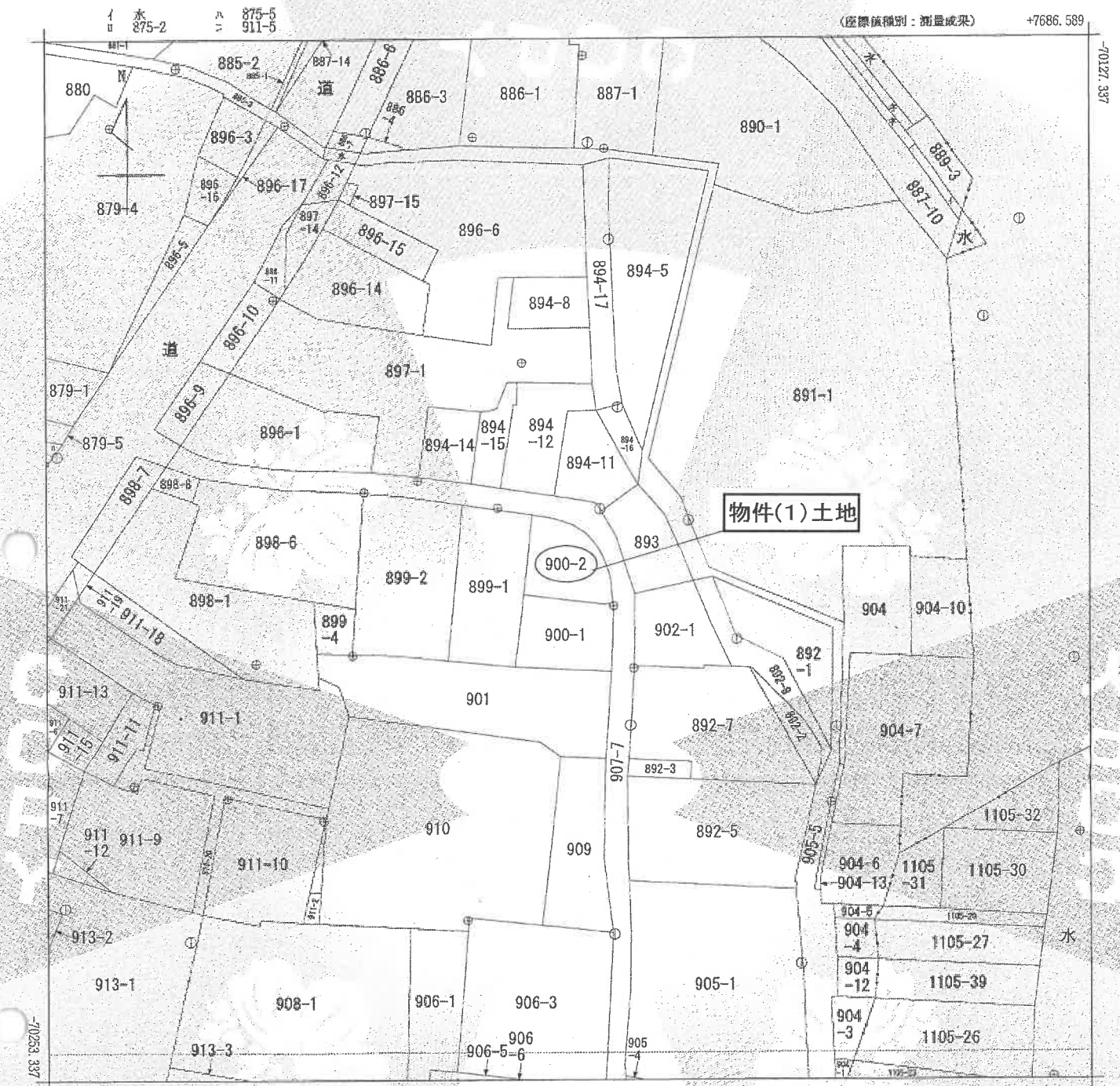
公示地

目的物件等の位置図

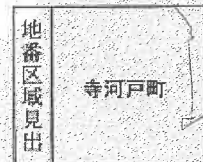
目的物件

1:5,000

0 100 200 300 400m



+7561.589 (座標値補正: 測量成果)
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (tsuhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	瑞浪市寺河戸町字下門田				地番	900番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	平成16年12月			備付年月日(原図)	平成19年9月19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。
 (岐阜地方裁判所多治見支部管轄)
 令和7年9月5日
 岐阜地方裁判所
 登記官

請求番号: 2-1
 (1/1)

A4版に縮小
 地図写
 公用

登記年月日：昭和62年2月27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。
(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)
令和7年9月5日 岐阜地方方法務局 登記官

105290

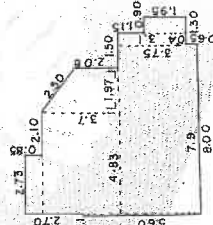
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

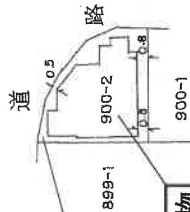
家屋番号 9000~2

瑞浪市寺河戸町字下門田 9000番地2

建物の所在



求 積	
2.73×0.85	$= 2.3205$
4.83×3.70	$= 17.871$
$1.97 \times (3.70 + 2.08)$	$= 5.6933$
0.10×5.60	$= 0.56$
7.90×3.75	$= 29.625$
0.40×3.10	$= 1.24$
0.90×1.95	$= 1.755$
	59.0648
床面積	$59.06m^2$



昭和62年2月27日登記

A4版に縮小

作 製 者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

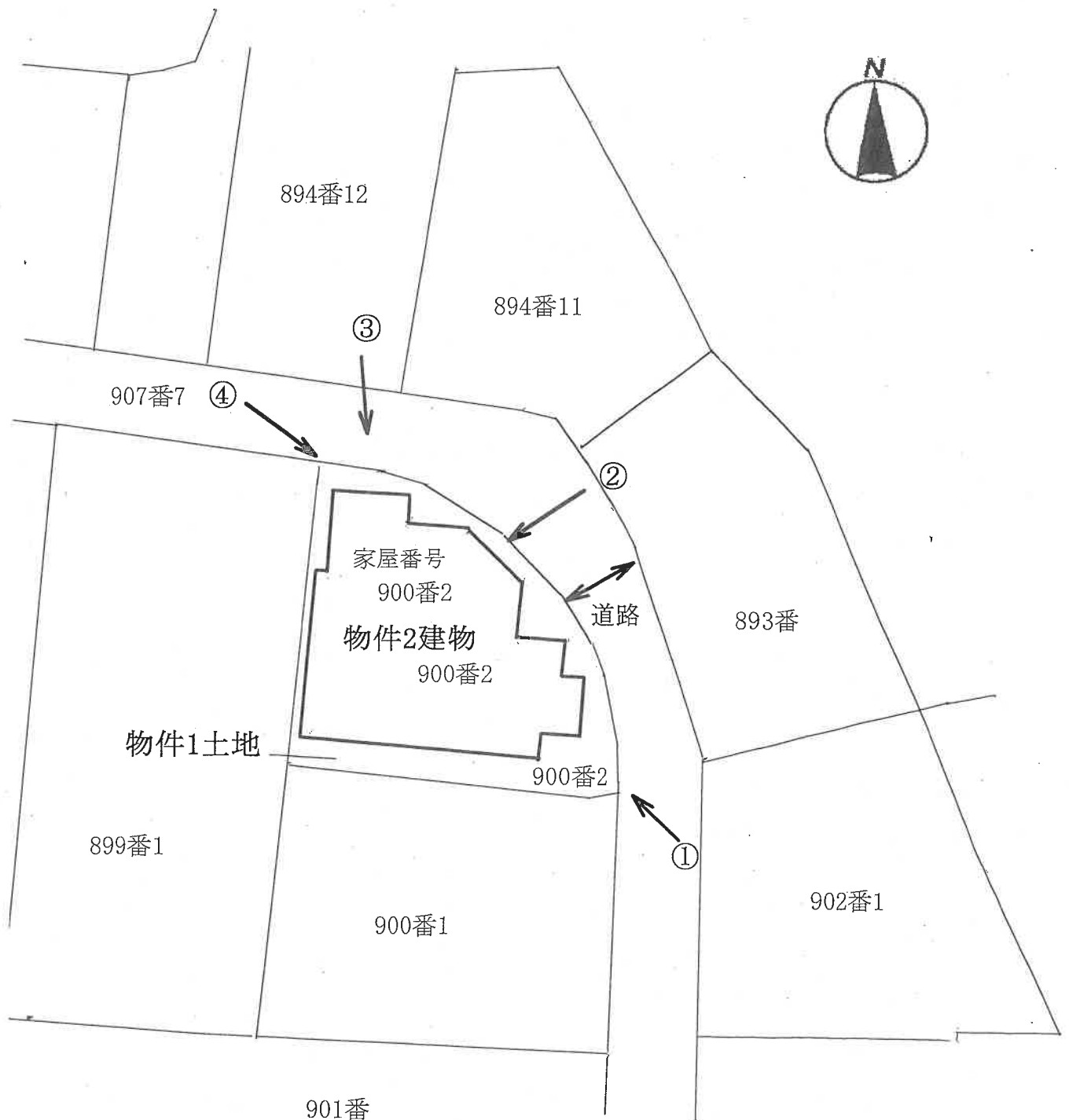
縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

請求番号：2-2

土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)



丸数字は写真撮影方向を示す

建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)





物件1土地

(南東方から撮影)



物件1土地

(北東方から撮影)





物件1土地

(北方から撮影)



物件1土地

(北西方から撮影)

