

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 月 2 4 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 8 年 1 月 1 5 日から 令和 8 年 1 月 2 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 岐阜地方裁判所多治見支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 2 日 午前 9 時 5 0 分 岐阜地方裁判所多治見支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 5 日 午後 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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 1 0 時 0 0 分から午後 0 時 0 0 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）
1～4	7,010,000 5,608,000	一括	1,402,000	77,128	0
1	1,170,000				
2	50,000				
3	10,000				
4	5,780,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 438番342 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 462.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 438番366 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 429番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.81平方メートル |
| 4 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 438番地342 |
| | 家屋 番号 | 438番342 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.05平方メートル
2階 51.05平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 24 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 ～ 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 4】

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 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 438番342 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 462.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 438番366 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 429番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.81平方メートル |
| 4 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 438番地342 |
| | 家屋 番号 | 438番342 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.05平方メートル
2階 51.05平方メートル |



令和7年(ケ)第 13号
令和7年 7月 4日受理
令和7年10月**23**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 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 4 3 8 番 3 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 2. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 4 3 8 番 3 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3. 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 8 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 中津川市下野字大湫 4 3 8 番地 3 4 2 |
| | 家屋番号 | 4 3 8 番 3 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1. 0 5 平方メートル
2階 5 1. 0 5 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1～3				
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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(敷地内電柱(NTT曙支54ケ493, 中部電力株54ケ493.27.07)1本存在する				
建物	物件4				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	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(空き家)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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	物件2建物は、現在空き家状態で、私は約半年前に現住所（土岐市）に移りました。 物件1～3各土地及び物件4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、同建物内には雨漏りや床等に不具合箇所はありませんが、2階の内壁及びクローゼットの一部に損傷箇所があります。 また、同建物内には太陽光発電システムがありますが、契約内容は自家消費分と売電の双方です。同システムは同建物の購入時に既に設置されていて、同システムの所有者は私です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

-
- 1 物件1～3各土地は一体利用され、東側を市道に、西側を市管理の法定外道路にそれぞれ接した土地であり、同各土地には物件4建物が建てられている。
なお、土地建物位置関係図（概略）の破線部分のとおり、同土地には、工作物（カーポート及び庇）及びスチール製物置（動産）がそれぞれ存在する。
また、同建物内には、関係人の陳述のとおり、雨漏りや床等には不具合箇所は見当たらなかったが、2階の内壁及びクローゼットの一部に損傷箇所が存在した。（添付写真⑫⑭参照）
 - 2 物件1～3各土地及び物件4建物は、関係人の陳述から、債務者兼所有者Aが空き家の状態で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 物件4建物には太陽光発電システムが設置されているが、関係人の陳述及び同建物の屋根上の太陽光パネルの設置状況、同建物内に配線がなされていることから、取外しは困難であり、同建物に付合しているものと思料される。
 - 4 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7月22日(火) 15:00-15:05	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年8月8日(金) 14:55-15:25	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Aからの事情聴取

(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

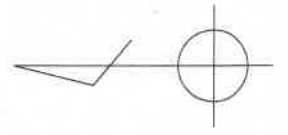
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

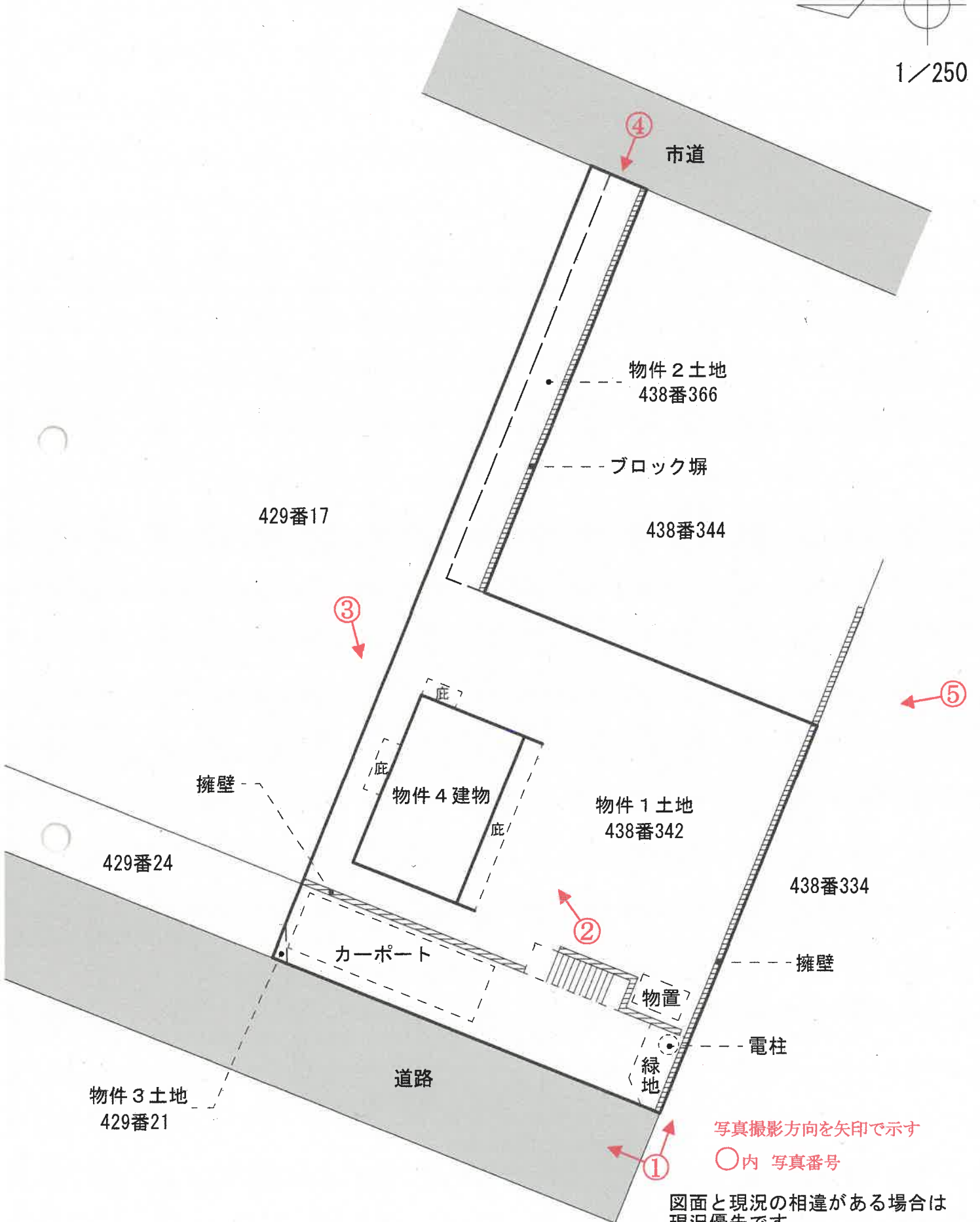
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



1/250



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。

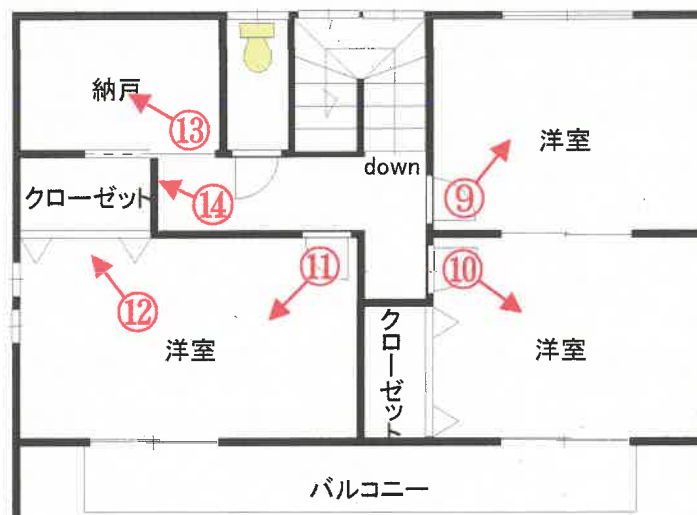
建物間取図(概略)

1階平面図

1/100



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3 土地付近

カーポート

物件1 土地

物件4 建物

スチール製物置

敷地内電柱

2



物件 4 建物

底

物件 1 土地

3



物件 1 土地

底

物件 4 建物

底

4



物件 2 土地

物件 1 土地

5



太陽光パネル

物件 4 建物

6



物件4 建物の1階室内

7



前同建物の1階室内

8



前同建物の1階室内

9



前同建物の2階室内

10



前同建物の2階室内

11



前同建物の2階室内

12

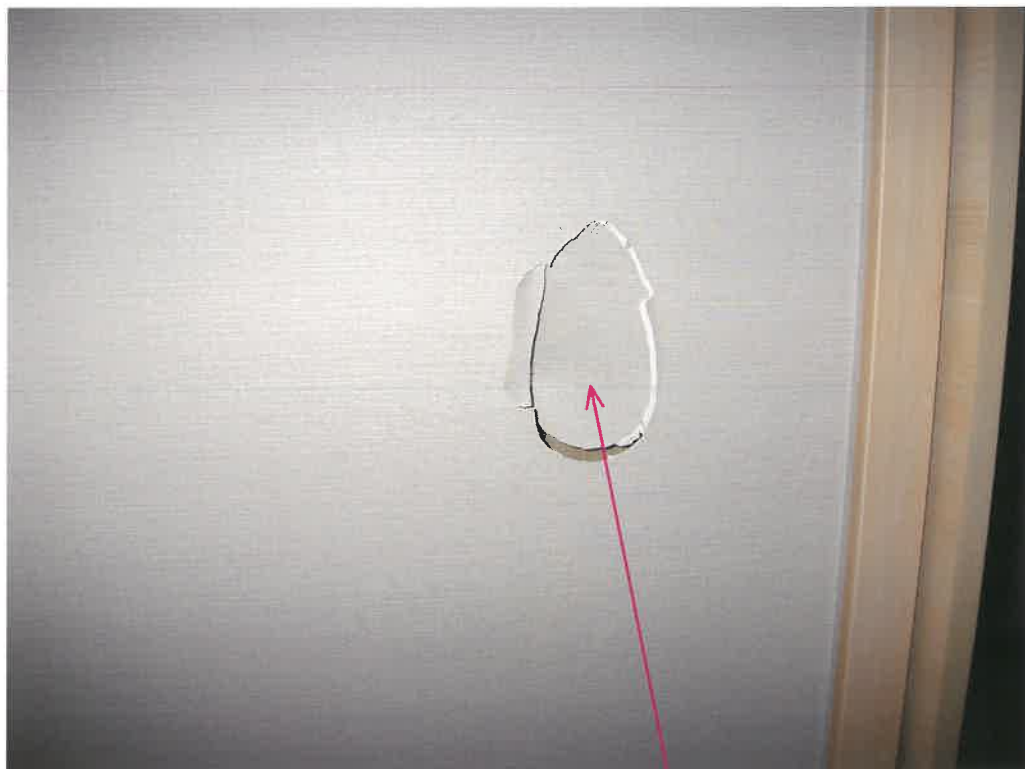


前同建物の2階室内（損傷箇所）

13



前同建物の2階室内



前同建物の2階納戸前（損傷箇所）

令和 7 年(ケ)第 13 号

令和7年8月8日

現地調査

令和7年10月22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25-269号

発行日付

令和7年10月23日

評 価 人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,170,000 円
物件 2 (土地)	金 50,000 円
物件 3 (土地)	金 10,000 円
物件 4 (建物)	金 5,780,000 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[1～3]の土地価格の内訳価格は、物件[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		中津川市 下野字大湫	
	地 番		438番342	
	地 目		宅地	
	地 積		462.07m ²	
2	所 在		中津川市 下野字大湫	
	地 番		438番366	
	地 目		宅地	
	地 積		43.73 m ²	
3	所 在		中津川市 下野字大湫	
	地 番		429番21	
	地 目		宅地	
	地 積		0.81m ²	
4	所 在		中津川市 下野字大湫438番地342	
	家屋番号		438番342	
	種 類		居宅	
	構 造		木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1 階	51.05m ²	
		2 階	51.05m ²	
		3階他計		
		延面積	102.10m 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 1～3)

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。	福岡小学校の北東方約640m(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	中津川駅	北西方	14.1km
	北恵那交通	——	馬場	西方	300m
付 近 の 状 況	付知川東岸の平野部に農地、原野が広がり、戸建住宅、共同住宅、工場等が点在する地域。 農地の一部は、太陽光発電所となっている。				
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		指定なし		
	水 防 法		指定なし		
	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	506.61㎡ (登記記録)			
	間 口 (西 側)	約21m			
	奥 行	約21m			
	形 状	幅約3m、長さ約22mの路地状部分を有するやや不整形な画地			
接 面 道 路	西側及び東側が道路に接面する二方路地である。 西側は現況幅員約6mの舗装道路(中津川市の管理道路)に接面する。目的土地の宅盤は当該道路より約2m高いが、カーポートのある接面部は概ね等高となっている。当該道路は目的土地の北東方約100mで市道・福岡137号線に接続し、南方は目的物件の南端部で行き止まりとなっている。 東側は、目的土地の路地状部分が現況幅員約4.6mの舗装市道・福岡137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	目的土地には物件4建物が建てられている。 目的土地の宅盤はカーポートのある部分を除き、西側道路より約2m高く、雛壇状の段差が形成されている。段差の境界部分には階段及び擁壁が設けられている。また、目的土地の南側及び東側隣地との境界付近には法面が形成されている。 目的土地の北側には共同住宅が建てられており、目的土地はその駐車場に隣接している。目的土地の宅盤は北側隣地と概ね等高になっている。目的土地の南側は工場の駐車場であり、目的土地の宅盤より約2m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	上水道は休止中となっている。下水道は敷地内に公共桧が接続されているが、建物への接続については不明である。 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、目的物件は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かった。また、現地調査の外観からは土壤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	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	平成27年9月 頃、建築
	経済的耐用年数	30年
	経過年数	10年
	経済的残存耐用 年 数	20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	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 屋根には太陽光パネルが設置されている。 所有者に確認したところ、本建物はオール電化住宅である、とのことである。
	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	102.10㎡
	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	3LDK(納戸あり)
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		所有者に確認したところ、現地調査日時時点で、約半年間、空 き家となっている、とのことであった。 現地での目視による外観調査の限りでは、維持管理状態は概 ね良好であったが、2階南西側洋室のクローゼットの扉、壁に 損傷(穴)が見られた。
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1～3（土地）

物件1～3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
1～3	6,960	89.1%	506.61	100.0%	3,142,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 中津川(県)-11

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
11,500 (円/㎡)	99.5 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 162.7	6,960 (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	その他
1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
(相乗計)				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	その他
2.0%	10.0%	45.0%	0.0%	0.0%
(相乗計)				162.7%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

形状	規模	接面街路	方位	高低差
-10%	0%	1%	0%	-2%
(相乗計)				89.1%

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 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	
4	170,000	102.10	49.2%	8,540,000	
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%	30.8%	67.5%	49.2%	49.2%	
経過年数	10年	経済的残存耐用年数	20年	経済的総耐用年数	30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 1～3) ア	建物 (物件 4) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア＋イ＝ウ
3,142,000	8,540,000	11,682,000

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	6,960	93.1%	462.07㎡	100.0%	2,994,000	95.50%
2	6,960	45.5%	43.73㎡	100.0%	138,000	4.40%
3	6,960	30.0%	0.81㎡	100.0%	2,000	0.10%

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	形状	規模	接面街路	方位	高低差	相乗計
1	-5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	93.1%
2	-10.0%	-50.0%	0.0%	1.0%	0.0%	45.5%
3	0.0%	-70.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%

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
4	170,000	102.10㎡	49.2%	8,540,000	100.00%

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) 1①オ ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1～3	3,142,000	35.0%	法定地上権	1,100,000

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35.0%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) 1①オ、1②エ ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) 3①ウ イ	占有減価率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	個別価格割合 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,142,000	-1,100,000	100.0%	100.0%	60.0%	95.50%	1,170,000
2	3,142,000	-1,100,000	100.0%	100.0%	60.0%	4.40%	50,000
3	3,142,000	-1,100,000	100.0%	100.0%	60.0%	0.10%	10,000 ※ 端数処理
4	8,540,000	+1,100,000	100.0%	100.0%	60.0%		5,780,000
一括価格(合計)							7,010,000

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

本件の場合は、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	中津川(県)-11
(所 在)	中津川市 中津川市福岡字野尻1080番2
(価 格)	11,500 円/㎡
(位 置)	中津川駅11km
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	165 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	東 5.5m 市道
(用途指定等)	「都計外」
(地域の概要)	旧福岡町の中心部に近い店舗も見られる地域

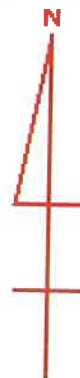
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図等
- 2 公図写
- 3 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
1/10,000

目的不動産



付知川

田之尻橋

栗本橋

長根橋

細ヶ谷橋

岡山橋

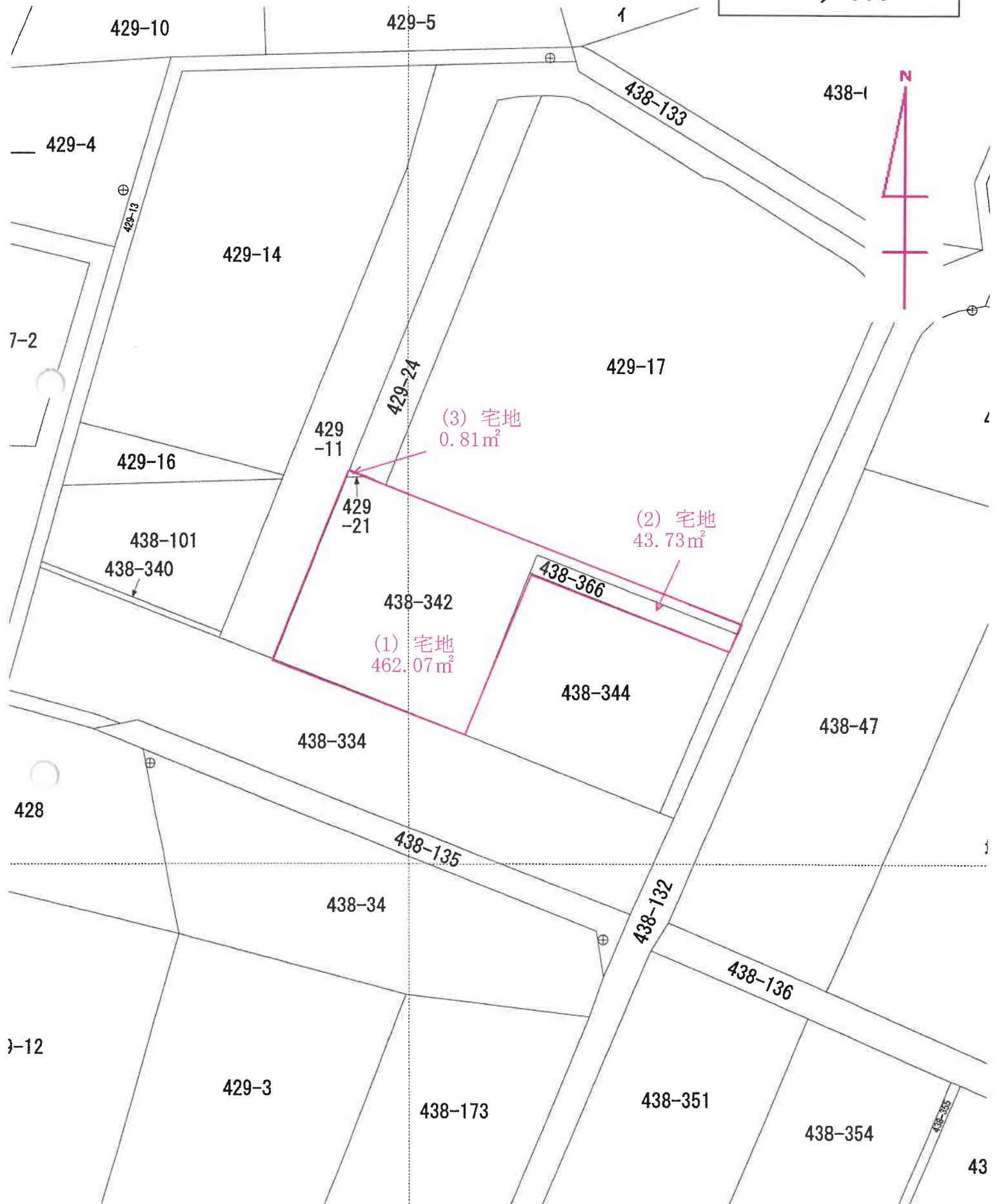
福岡ローマ

がわん沢橋

福岡跨線橋

基準地 中津川(県)-11

松島橋



（岐阜県地方方法務局中津川支局管轄）
令和7年7月22日 岐阜県地方方法務局

登記官

土地積測量図 2/2

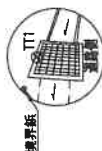
地番	438-101 438-3407座438-346
土地の所在	中津川市下野字大湫

測量年月日	平成25年4月8日	原簿番	任 意 番 号
-------	-----------	-----	---------

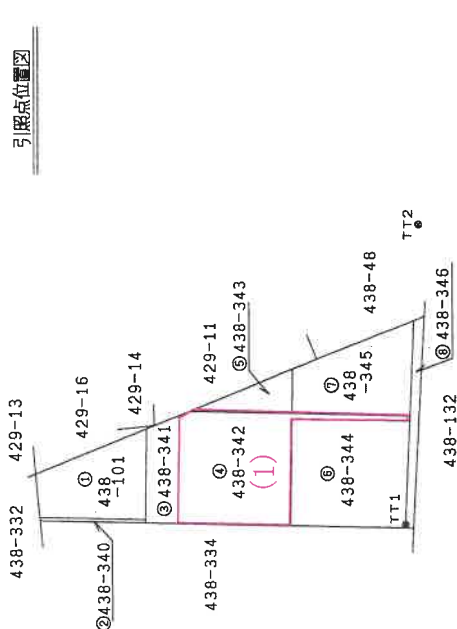
引照点座標値

点 名	X座標	Y座標
TT1	958.182	1066.008
TT2	1006.690	1094.942

引照点TT1
道路側に金属版



引照点TT2
道路側に金属版



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
〇	木 杭
⊗	金 属 杭
□	金属プレート
○	計 算 点
▽	ベ ン 奇

A3判をA4判に縮小コピー

作成者	申請人	縮尺	1 / 1000
-----	-----	----	----------

（平成25年5月6日作成）

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成25年5月16日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(岐阜県地方務務局中津川支局管轄)
令和7年7月22日 岐阜県地方務務局 登記官

土地所在図 1/2
地積測量図

地番 438-101
438-340至438-346
土地の所在 中津川市下野字大秋

求積表

地番	① 438-101	② 438-340	③ 438-341	④ 438-342	⑤ 438-343
NO	X Y	X Y	X Y	X Y	X Y
B3	996.749 1032.136	-14.035	-13995.372215	-8.453	8275.772390
K27	995.599 1065.849	-22.471	-22451.247991	28.005	27152.398348
KP205-1	994.697 1008.665	-3.136	-3131.913792	19.583	19071.068802
P15	991.628 1006.710	14.216	14096.936468	-35.676	-35193.375072
P14	991.933 1023.881	25.426	25426.528458	-18.599	-18621.039966
合計	面積 254.46 m ²	面積 254.46 m ²	面積 12.13 m ²	面積 462.07 m ²	面積 462.07 m ²

地番	⑥ 438-344	⑦ 438-345	⑧ 438-346
NO	X Y	X Y	X Y
K1	997.670 1065.656	28.227	27541.479078
K4	991.065 1085.593	-10.333	-10240.674645
KP108	993.138 1066.079	-24.222	-24055.786536
P20	993.642 1061.341	-8.743	-8687.412006
P6	996.472 1057.336	15.071	14867.119512
合計	面積 431.82 m ²	面積 287.63 m ²	面積 67.66 m ²

地番	⑨ 438-347	⑩ 438-348	⑪ 438-349
NO	X Y	X Y	X Y
K3	975.714 1076.412	28.227	27541.479078
K4	991.065 1085.593	-10.333	-10240.674645
KP108	993.138 1066.079	-24.222	-24055.786536
P20	993.642 1061.341	-8.743	-8687.412006
P6	996.472 1057.336	15.071	14867.119512
合計	面積 431.82 m ²	面積 287.63 m ²	面積 67.66 m ²

地番	⑫ 438-350	⑬ 438-351	⑭ 438-352
NO	X Y	X Y	X Y
K26	978.455 1028.803	8.453	8275.772390
K27	995.599 1065.849	28.005	27152.398348
P5	995.599 1065.849	28.005	27152.398348
K3	975.714 1076.412	-18.564	-18113.154696
P6	996.472 1057.336	-35.676	-35193.375072
P21	995.834 1040.736	-18.599	-18621.039966
P22	995.057 1038.637	-11.333	-11885.948181
合計	面積 462.07 m ²	面積 462.07 m ²	面積 462.07 m ²

地番	⑮ 438-353	⑯ 438-354	⑰ 438-355
NO	X Y	X Y	X Y
P20	993.642 1061.341	-8.743	-8687.412006
P21	995.834 1040.736	-18.599	-18621.039966
P6	996.472 1057.336	-35.676	-35193.375072
合計	面積 78.25 m ²	面積 78.25 m ²	面積 78.25 m ²

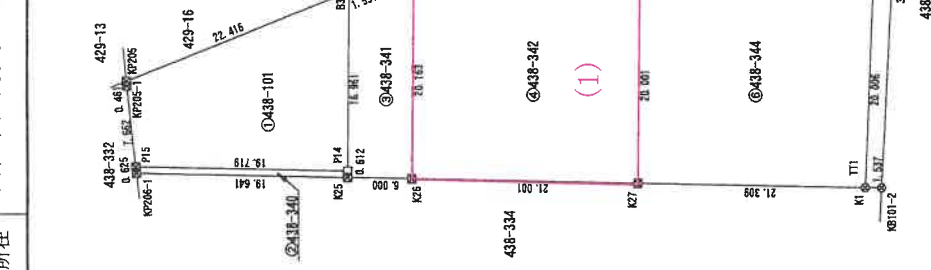
地番	① 438-101	② 438-340	③ 438-341	④ 438-342	⑤ 438-343
NO	X Y	X Y	X Y	X Y	X Y
B3	996.749 1032.136	-14.035	-13995.372215	-8.453	8275.772390
K27	995.599 1065.849	-22.471	-22451.247991	28.005	27152.398348
KP205-1	994.697 1008.665	-3.136	-3131.913792	19.583	19071.068802
P15	991.628 1006.710	14.216	14096.936468	-35.676	-35193.375072
P14	991.933 1023.881	25.426	25426.528458	-18.599	-18621.039966
合計	面積 254.46 m ²	面積 254.46 m ²	面積 12.13 m ²	面積 462.07 m ²	面積 462.07 m ²

地番	⑥ 438-344	⑦ 438-345	⑧ 438-346
NO	X Y	X Y	X Y
K1	997.670 1065.656	28.227	27541.479078
K4	991.065 1085.593	-10.333	-10240.674645
KP108	993.138 1066.079	-24.222	-24055.786536
P20	993.642 1061.341	-8.743	-8687.412006
P6	996.472 1057.336	15.071	14867.119512
合計	面積 431.82 m ²	面積 287.63 m ²	面積 67.66 m ²

地番	⑨ 438-347	⑩ 438-348	⑪ 438-349
NO	X Y	X Y	X Y
K3	975.714 1076.412	28.227	27541.479078
K4	991.065 1085.593	-10.333	-10240.674645
KP108	993.138 1066.079	-24.222	-24055.786536
P20	993.642 1061.341	-8.743	-8687.412006
P6	996.472 1057.336	15.071	14867.119512
合計	面積 431.82 m ²	面積 287.63 m ²	面積 67.66 m ²

合計面積	1707.3210900 m ²
------	-----------------------------

地番	面積
① 438-101	254.4609460 m ²
② 438-340	12.1309030 m ²
③ 438-341	113.2713830 m ²
④ 438-342	462.0795900 m ²
⑤ 438-343	78.2504050 m ²
⑥ 438-344	431.8713285 m ²
⑦ 438-345	287.6334485 m ²
⑧ 438-346	67.6609050 m ²



境界点	境界線の種類
○	コンクリート
●	コンクリート
△	コンクリート
□	コンクリート
◇	コンクリート
▽	コンクリート

作成者	申請人	縮尺 1/500
(平成 25年 5月 6日作成)		

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜県地方事務局長津川支局管轄)
令和7年7月22日 岐阜県地方事務局長 登記官

土地所在図
地積測量図

地番	438番344 438番366
土地の所在	中津川市下野字大湊



求積表

地番 ④ 438-344					
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K1	957.670	1065.656	4.996	5324.017376	18.00
A6	979.134	1074.875	26.181	28141.302375	21.82
A5	983.851	1055.872	-4.996	-5275.136512	18.00
K27	968.138	1047.095	-26.181	-27413.994195	21.31
倍面積					776.189044
面積					388.0945220
坪数					117.39坪

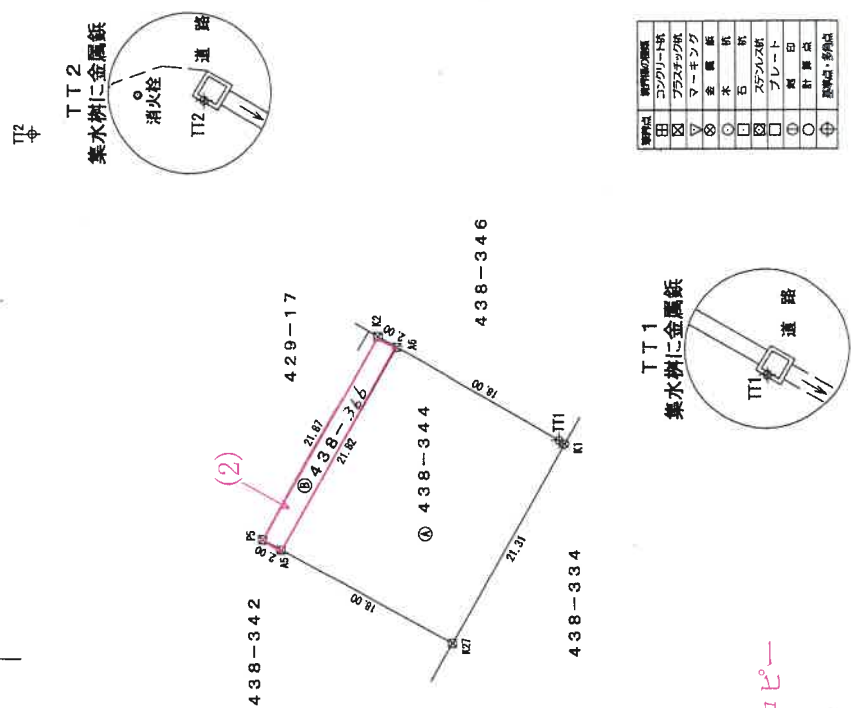
地番 ⑤ 438-366					
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
A6	979.134	1074.875	-8.997	-9670.650375	21.00
K2	974.854	1076.900	12.465	13411.093500	21.87
P5	985.599	1056.849	8.997	9508.470453	2.00
A5	983.851	1055.872	-12.465	-13161.444480	21.82
倍面積					87.469098
面積					43.7345490
坪数					13.22坪

総計面積	431.8290710	m ²
------	-------------	----------------

測量年月日	平成30年4月7日
座標系	任意

引照点座標の一覧

点名	X座標	Y座標	備考
TT1	958.182	1066.008	金属板
TT2	1006.690	1094.942	金属板



材料名	数量
コンクリート板	1枚
プラスチック板	1枚
マーキング	1枚
金属板	2枚
木	1枚
石	1枚
ステンレス板	1枚
プレート	1枚
鋼印	1枚
針	1枚
図面	1枚
その他	1枚

A3判をA4判に縮小コピー

作製者	申請人	縮尺
	1	1/500

(平成30年4月10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。
(岐阜地方方法務局中津川支局管轄)
令和7年7月22日 岐阜地方方法務局 登記官

土地所在図 2/2
地積測量図

地番	429-11 429-17至429-21
土地の所在	中津川市下野字大湫

測量年月日	座標系
平成25年4月8日	任意座標

引照点座標値

点名	X座標	Y座標
TT1	958.182	1066.008
TT2	1006.690	1094.942

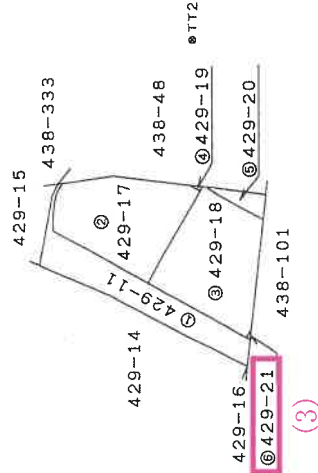
引照点TT1
道路側に金属板



引照点TT2
道路側に金属板



引照点位置図



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
○	木杭
×	金属板
□	金属プレート
○	土
▽	基準点

● TT1

A3判をA4判に縮小コピー

作成者	申請人	縮尺 1 / 1000
-----	-----	-------------

(平成25年5月6日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成25年5月16日

次頁に図面に図面に関する変更内容を示す。

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。
(岐阜県地方方法務局中津川支局管轄)
令和7年7月22日
岐阜県地方方法務局

土地所在図
地積測量図

1/2

地番 429-11
土地の所在 中津川市下野字大湊

地番 ④ 429-19				
NO	X	Y	面積	地積
P8	1005.321	1065.653	-0.293	-300.590379
P18	1004.855	1067.409	1.125	1130.461875
P17	1007.335	1067.768	-0.828	-832.058710
合計				-2.187814
合計面積				1.0339070
合計地積				1.09

地番 ⑤ 429-20				
NO	X	Y	面積	地積
KP108	993.138	1065.079	6.019	587.697622
P19	1003.781	1067.360	1.011	1014.822591
P7	1003.933	1067.090	-6.019	-6042.672727
P20	993.642	1061.341	-1.011	-1004.572062
合計				-54.724576
合計面積				27.36
合計地積				27.36

地番 ⑥ 429-21				
NO	X	Y	面積	地積
P4	996.788	1033.045	-2.099	-2092.256012
P22	996.057	1033.637	1.631	1644.332387
P21	995.834	1040.735	0.408	406.002722
合計				-1.825353
合計面積				0.81
合計地積				0.81

総合面積 992.362605 ㎡

地番 ⑦ 429-18				
NO	X	Y	面積	地積
④429-11			247.8311395	247.83
④429-17			352.4221415	352.42
④429-18			352.8407080	352.84
④429-19			1.0339070	1.03
④429-20			27.3628800	27.36
④429-21			0.8125765	0.81
合計			1382.328804	1382.33

地番 ⑧ 429-18				
NO	X	Y	面積	地積
P3	1015.122	1049.286	-27.618	-28035.639395
P4	996.788	1033.045	-8.550	-8522.537400
P21	995.834	1040.735	22.296	22203.114864
P20	993.642	1061.341	26.354	26185.441288
P7	1003.933	1067.090	6.019	6042.672727
P19	1003.781	1067.360	0.399	400.506519
P18	1004.855	1067.409	-0.697	-700.383935
P8	1005.321	1065.653	-18.203	-18294.853163
合計			-725.681416	-725.68
合計面積			362.8407080	362.84
合計地積				362.84

登記官

作成者 (平成 25 年 5 月 6 日作成)

申請人 縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和1年8月2日

公用

これは図面に記載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7年7月22日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：3-3

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 438番342

建物の所在 中津川市下野字大湫438番地342

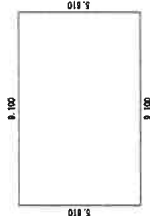
目的不動産(4)



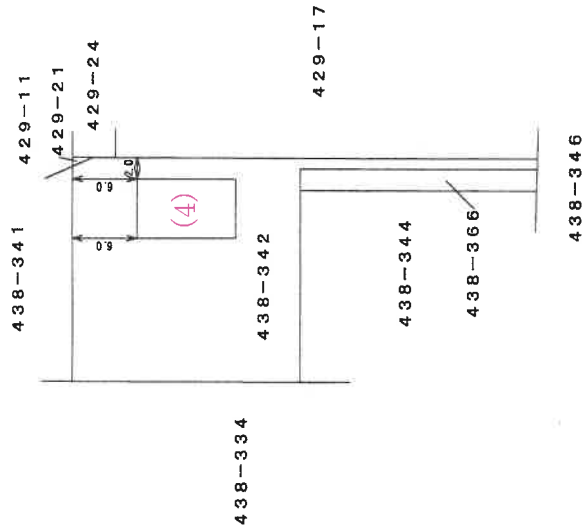
1階・2階同型

求積表

$$9.100 \times 5.610 = 51.051000$$



床面積 51.05 m²



A3判をA4判に縮小コピー

作成者

(令和元年7月30日作成)

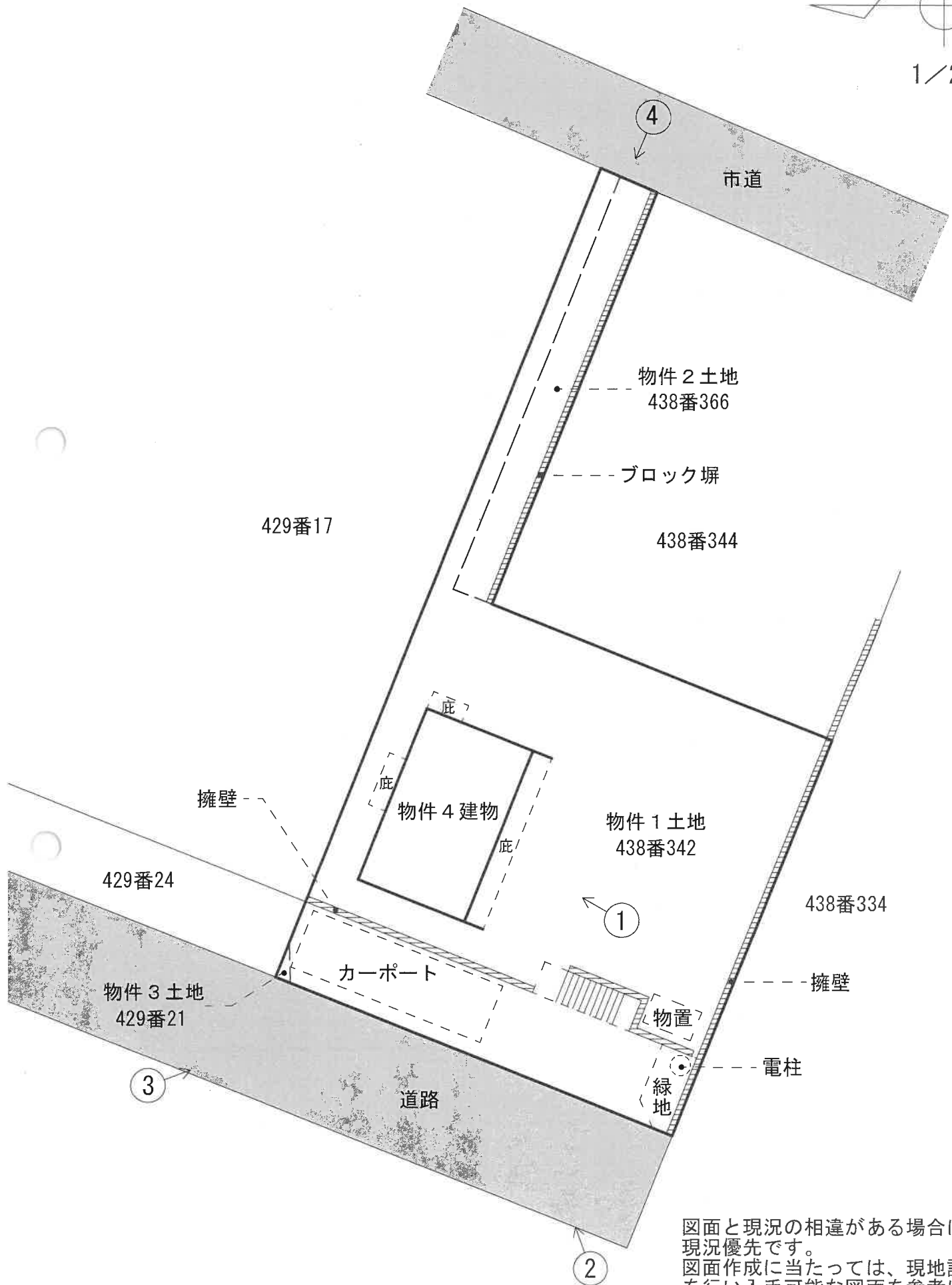
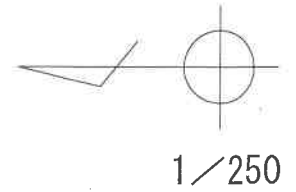
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）



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。

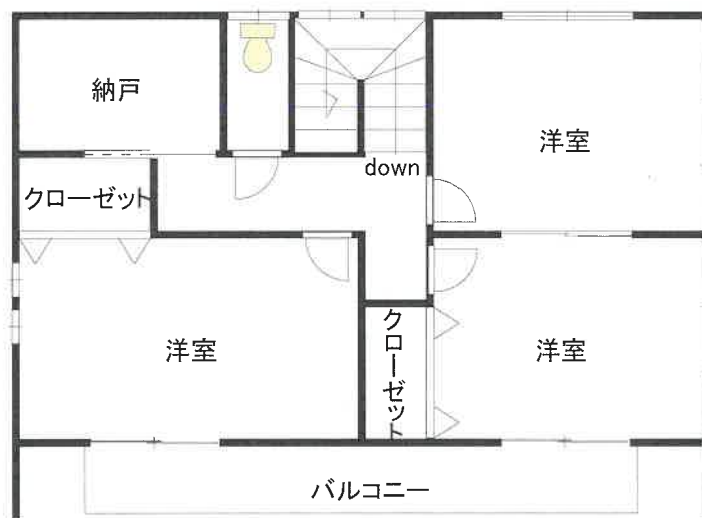
建物間取図(概略)

1階平面図

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

