

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 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 3 月 1 2 日から 令和 8 年 3 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 2 6 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 5 月 1 4 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 5 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 5 月 7 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～15, 17☆	3,730,000 2,984,000	一括	746,000	40,396	12,749
1	190,000				
2	320,000				
3	120,000				
4	20,000				
5	60,000				
6	60,000				
7	190,000				
8	680,000				
9	40,000				
10	320,000				
11	90,000				
12	110,000				
13	770,000				
14	130,000				
15	250,000				
17	380,000				
備考	民事執行規則 30 条の 3 に基づき売却基準価格を変更				



11

物 件 目 録

1 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 6 9 9 番 8
地 目 宅地
地 積 1 5 9 . 9 0 平方メートル

2 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 7 0 5 番 1
地 目 山林
地 積 2 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 7 0 5 番 6
地 目 山林
地 積 1 0 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 7 0 5 番 9
地 目 山林
地 積 5 2 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 地 | 目 | 宅地 (一部道路敷) |
| 5 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |
| 地 | 番 | 7 0 5 番 1 0 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 1 5 8 . 6 7 平方メートル |
| 6 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |
| 地 | 番 | 7 0 5 番 1 1 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 5 5 . 9 0 平方メートル |

(現況)

- | | | |
|------|---|--------------|
| 地 | 目 | 雑種地 |
| ☆7 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |
| 地 | 番 | 7 0 5 番 1 2 |
| 地 | 目 | 畑 |
| 地 | 積 | 1 6 5 平方メートル |

(現況)

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 地 | 目 | 畑 (一部道路敷) |
| 8 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |
| 地 | 番 | 7 0 6 番 |



物 件 目 録

	地	目	山林
	地	積	5 8 1 平方メートル
9	所	在	土岐市下石町字裏山
	地	番	7 0 9 番 2
	地	目	宅地
	地	積	9 1. 7 3 平方メートル
1 0	所	在	土岐市下石町字裏山
	地	番	7 0 9 番 3
	地	目	宅地
	地	積	8 2 2. 1 4 平方メートル
1 1	所	在	土岐市下石町字裏山
	地	番	7 0 9 番 4
	地	目	宅地
	地	積	2 2 4. 1 3 平方メートル
1 2	所	在	土岐市下石町字裏山
	地	番	7 0 9 番 7
	地	目	山林
	地	積	9 9 平方メートル
1 3	所	在	土岐市下石町字裏山



物 件 目 録

地 番 7 0 9 番 8
地 目 宅地
地 積 6 6 3. 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 山林

1 4 所 在 土岐市下石町字裏山

地 番 7 0 9 番 1 1

地 目 山林

地 積 1 0 4 平方メートル

1 5 所 在 土岐市下石町字裏山 7 0 9 番地 3

家屋 番号 7 0 9 番 3 の 1

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7 0. 2 4 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 4. 7 9 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 16.2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 33.12 平方メートル

17 所 在 土岐市下石町字裏山 709 番地 4、705 番地 9、
705 番地 10

家屋 番号 709 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 144.83平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造カラーベスト葺平家建

床 面 積 約11.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9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1～15, 17】

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1～15, 17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～15, 17】

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10】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号709番3の2)の登記が存在する。

【物件番号1～14】

隣地(地番699番11、699番3、699番5、699番1の4、709番5、708番、707番1、707番10、705番15、705番16、709番1、709番10、705番13、705番18、705番19、705番20、705番7)との境界が不明確である。

《 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 土岐市下石町字裏山
地 番 6 9 9 番 8
地 目 宅地
地 積 1 5 9 . 9 0 平方メートル

2 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 7 0 5 番 1
地 目 山林
地 積 2 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 7 0 5 番 6
地 目 山林
地 積 1 0 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 7 0 5 番 9
地 目 山林
地 積 5 2 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地 (一部道路敷)

5 所 在 土岐市下石町字裏山

地 番 7 0 5 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 6 7 平方メートル

6 所 在 土岐市下石町字裏山

地 番 7 0 5 番 1 1

地 目 宅地

地 積 5 5 . 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 土岐市下石町字裏山

地 番 7 0 5 番 1 2

地 目 畑

地 積 1 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 畑 (一部道路敷)

8 所 在 土岐市下石町字裏山

地 番 7 0 6 番



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 581平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |
| | 地 | 番 | 709番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 91.73平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |
| | 地 | 番 | 709番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 822.14平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |
| | 地 | 番 | 709番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 224.13平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |
| | 地 | 番 | 709番7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 土岐市下石町字裏山 |



物 件 目 録

地 番 7 0 9 番 8

地 目 宅地

地 積 6 6 3 . 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 山林

1 4 所 在 土岐市下石町字裏山

地 番 7 0 9 番 1 1

地 目 山林

地 積 1 0 4 平方メートル

1 5 所 在 土岐市下石町字裏山 7 0 9 番地 3

家屋 番号 7 0 9 番 3 の 1

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7 0 . 2 4 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約16.2平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約33.12平方メートル

17 所 在 土岐市下石町字裏山 709番地4、705番地9、
705番地10

家屋 番号 709番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 144.83平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造カラーベスト葺平家建

床 面 積 約11.40平方メートル



令和6年(ケ)第8号
令和6年6月20日受理
令和6年7月24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 土岐市下石町字裏山
地 番 699番8
地 目 宅地
地 積 159.90平方メートル
- 2 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 705番1
地 目 山林
地 積 274平方メートル
- 3 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 705番6
地 目 山林
地 積 102平方メートル
- 4 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 705番9
地 目 山林
地 積 52平方メートル
- 5 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 705番10
地 目 宅地
地 積 158.67平方メートル

物 件 目 録

- 6 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 705番11
地 目 宅地
地 積 55.90平方メートル
- 7 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 705番12
地 目 畑
地 積 165平方メートル
- 8 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 706番
地 目 山林
地 積 581平方メートル
- 9 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 709番2
地 目 宅地
地 積 91.73平方メートル
- 10 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 709番3
地 目 宅地
地 積 822.14平方メートル

物 件 目 録

- 11 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 709番4
地 目 宅地
地 積 224.13平方メートル
- 12 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 709番7
地 目 山林
地 積 99平方メートル
- 13 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 709番8
地 目 宅地
地 積 663.66平方メートル
- 14 所 在 土岐市下石町字裏山
地 番 709番11
地 目 山林
地 積 104平方メートル
- 15 所 在 土岐市下石町字裏山709番地3
家屋番号 709番3の1
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建

物件目録

床面積 70.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 24.79平方メートル

符 号 2

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 16.52平方メートル

16 所 在 土岐市下石町字裏山709番地3

家屋番号 709番3の2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 49.58平方メートル

17 所 在 土岐市下石町字裏山709番地4、705番地9、705番地10

家屋番号 709番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 144.83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1～14
現況地目	☒ 宅地(物件1, 4(一部道路敷), 5, 9～11) ☒ 山林(物件8, 12～14) ☒ 畑(一部道路敷)(物件7) ☒ 雑種地(物件2, 3, 6)
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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 上記の者が物件9, 10土地に物件15主建物を, 物件9～11土地に同建物の未登記附属建物1を, 物件9, 10土地に同建物の未登記附属建物2を, それぞれ所有し, 占有している 上記の者が物件4, 5, 11土地に物件17主建物を, 物件10土地に同建物の未登記附属建物を所有し, 占有している 上記の者が物件8, 12～14土地を山林として, 同7土地を休耕畑(一部道路敷)として, それぞれ所有し, 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15
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異なる ☒ 種類: 倉庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主建物を倉庫として, 未登記附属建物1, 2を住居(空き家)として, それぞれ占有している ☐ 「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	未登記附属建物1 種類: 居宅 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約16.2㎡ 未登記附属建物2 種類: 居宅 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約33.12㎡
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

不動産の表示	
住居表示	
建 物	物件16
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	不存在
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
敷 地	
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
住 居 表 示	（住居表示未実施）
建 物	物件17
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：倉庫 構 造：木造カラーベスト葺平家建 床面積：約 11.40 m²
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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
敷 地	物件10土地
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の兄)	1 私は、物件1～17土地建物所有者亡Aの兄です。物件15主建物及び同未登記附属建物1, 2, 物件17主建物及び同未登記附属建物(以下「本件建物」という。)は、空き家状態です。本件建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件17主建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はないと思います。また、同主建物内で犬や猫を飼っていません。 3 物件15建物の全部事項証明書によると、物件15附属建物1, 2が登記されていますが同附属建物1, 2は50年位前に焼失しました。その後、現在建っている未登記附属建物1, 2が建てられました。同建物は、従業員の住宅とし建設されました。建築者は分かりませんが、現在はAの相続財産清算人Cが管理していると思います。 4 物件16建物は、20年位前に取り壊したと思います。その後、物件17未登記附属建物が建てられました。建築者は分かりませんが、現在はAの相続財産清算人Cが管理していると思います。 5 物件7土地が農地となっていますが、同土地の前所有者が畑をやっていたと聞いていますが、私の父が同土地を購入した後は畑はやっていません。 6 物件1～14土地は、境界で問題になったことはないと思いますが、境界の確定はされていないのではないかと思います。 (電話による事情聴取)
■ C (相続財産清算人 弁護士)	1 私は物件1～17土地建物の登記名義人亡A相続財産の清算人です。 2 本件物件は、私が清算業務の一環として管理しています。 3 物件15, 17建物は現在空き家の状態で、第三者に貸している部分もありません。
■ 土岐市農業委員会	(令和6年6月20日付け照会に対する回答) 1 照会の土地の現況地目 畑 2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 同3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる)

(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
■土岐市農業委員会	3 転用許可がされているときは、その許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所、氏名 無し 4 転用許可がされていないときは、その旨 過去に転用許可はされていない。 5 4の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに變更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 無し 6 賃借（小作）権の有無 無し

(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1～15, 17土地・建物の状況は、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4, 5, 9～11土地は一体土地として利用されており、物件4, 9土地（物件4土地の一部は道路敷）の概ね南西側が道路（建築基準法第42条1項3号又は2項道路）（以下「道路」という。）に接する土地で、同9, 10土地上に物件15主建物及び同未登記附属建物2が、物件9～11土地上に同未登記附属建物1が、物件4, 5, 11土地上に物件17主建物が、物件10土地上に同未登記附属建物が、それぞれ建てられている。また、物件1土地は概ね北側が道路に接する土地で、物件2, 3, 6土地は草が繁茂した土地で、物件7土地は一部分が道路敷の休耕地で、物件8, 12～14土地は山林の土地である。
 - 2 物件15主建物及び同未登記附属建物1, 2の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、相続財産清算人が清算業務の一環として管理しており同主建物を倉庫として、未登記附属建物1, 2を住居（空き家）として、それぞれ管理しており、第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 前項記載の未登記附属建物1, 2については、物件15主建物と近接する場所に昭和48年頃建てられ、同建物所有者の所有に属しており、同主建物の全部事項証明書によると同主建物は工場として建てられたものであり、同附属建物1, 2は従業員の住宅として利用されていたものと思料し、同主建物の常用に供されていることから、附属性を認めた。
 - 4 物件17主建物及び同未登記附属建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、相続財産清算人が清算業務の一環として管理しており同主建物を居宅（空き家）として、未登記附属建物を倉庫として、それぞれ管理しており、第三者が占有する状況は認められない。
 - 5 前項記載の未登記附属建物については、物件17建物と近接する場所に平成10年頃建てられ、同建物所有者の所有に属しており、家具等を保管する倉庫として同17建物の常用に供されていることから、附属性を認めた。
 - 6 物件10土地には、建物（家屋番号709番3の2）登記が存在するが、関係人の陳述及び収集した資料、現地調査の結果、既に同建物は滅失しているものと思われ同建物登記は滅失登記漏れと思料される。
 - 7 物件10土地には、建物（家屋番号709番3の1の附属建物の符号1, 2）登記が存在するが、関係人の陳述及び収集した資料、現地調査の結果、既に同建物は滅失しているものと思われ同建物登記は滅失登記漏れと思料される。
 - 8 物件15主建物、同未登記附属建物1, 2及び物件17主建物、同未登記附属建物の各建物については、長い間空き家として放置されてきており建物の状態は、草木等が建物の外壁屋根等に絡まっている建物や雨や風による腐食が天井部分や床部分など建物内の各箇所を確認された。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見



9 物件1～14土地の境界については、同3, 6, 7, 14土地に関する地積測量図が存在すること、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、概ね明らかになっているものと思料するが、物件8, 12～14土地には草木等が生い茂っており同各土地へ立入っての調査が困難であったことや物件1～14土地の範囲等を正確に把握するには測量士等の専門家の関与が必要であるものと思料する。

10 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
6年6月19日(水) 10:30-10:40	岐阜地方法務局 多治見支局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
6年6月19日(水) 11:20-12:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
6年7月3日(水) 12:50-14:45	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
6年7月19日(金) 12:55-13:10	岐阜地方裁判所執 行官室	Bから電話による事情聴取

(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。

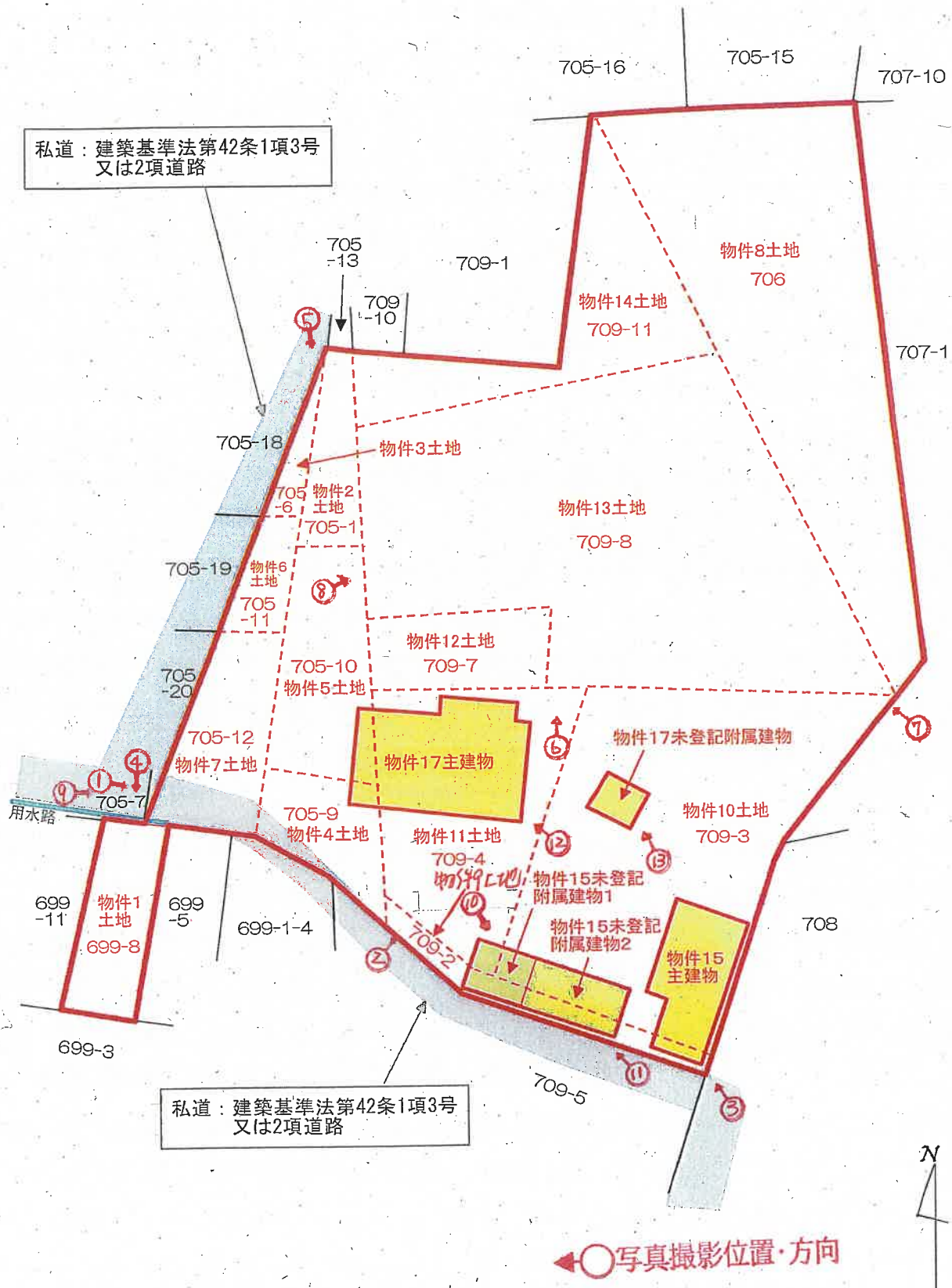
☒ 令和6年7月3日
目的物件の一部は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

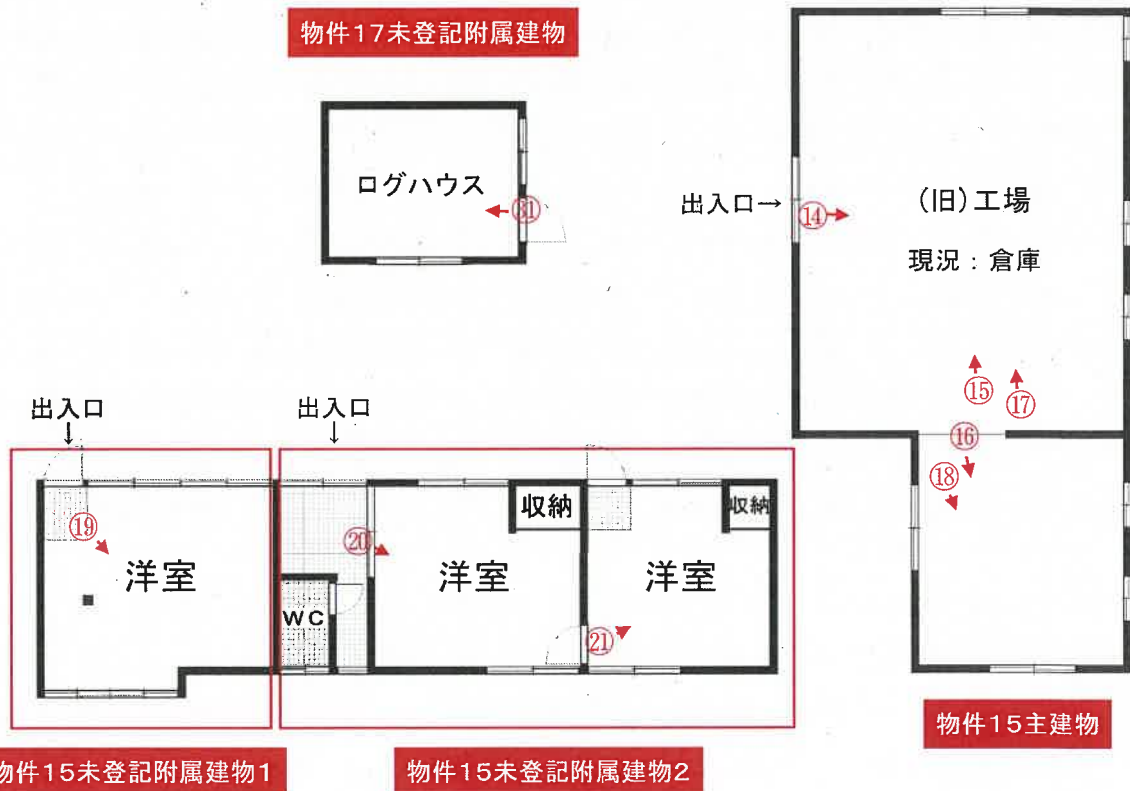
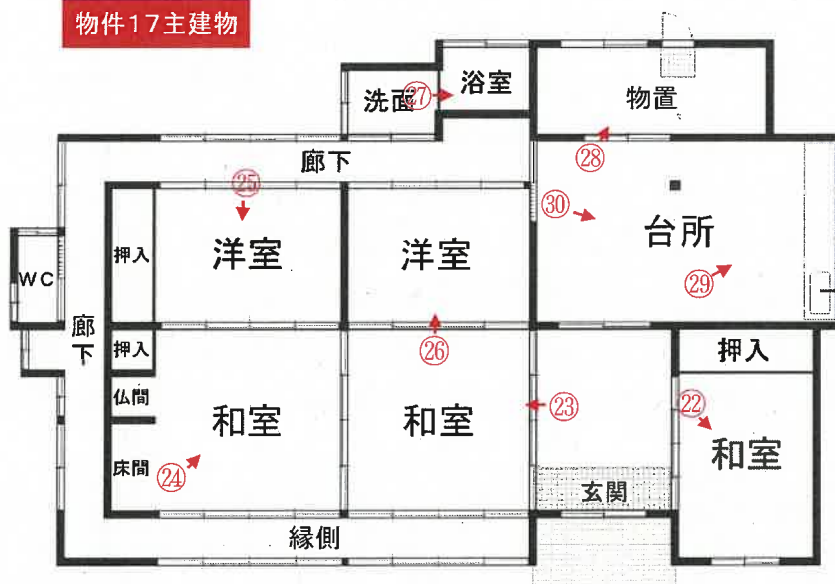
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)



- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、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)



←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真1



物件4, 7土地

写真2

物件1 7主建物

物件1 7未登記附属建物



物件4, 9～11土地

写真3 物件1 5 未登記附属建物2 物件1 5 主建物



物件9, 10 土地

写真4



物件1 土地

写真5

物件17主建物



物件2, 3, 5, 6, 10, 12, 13土地

写真6



物件12, 13土地

写真7



物件10, 13土地

写真8



物件5, 13, 14土地

写真9



物件7 土地

写真10

物件15 未登記附属建物1, 2



写真 1 1

物件 1 5 未登記附属建物 1, 2



写真 1 2

物件 1 7 主建物



写真 1 3

物件 1 7 未登記附属建物



写真 1 4

物件 1 5 主建物内



写真 1 5

物件 1 5 主建物



写真 1 6

物件 1 5 主建物内



写真 1 7

物件 1 5 主建物内



写真 1 8

物件 1 5 主建物内



写真 1 9

物件 1 5 未登記附属建物 1 内



写真 2 0

物件 1 5 未登記附属建物 2 内



写真 2 1

物件 1 5 未登記附属建物 2 内



写真 2 2

物件 1 7 主建物内

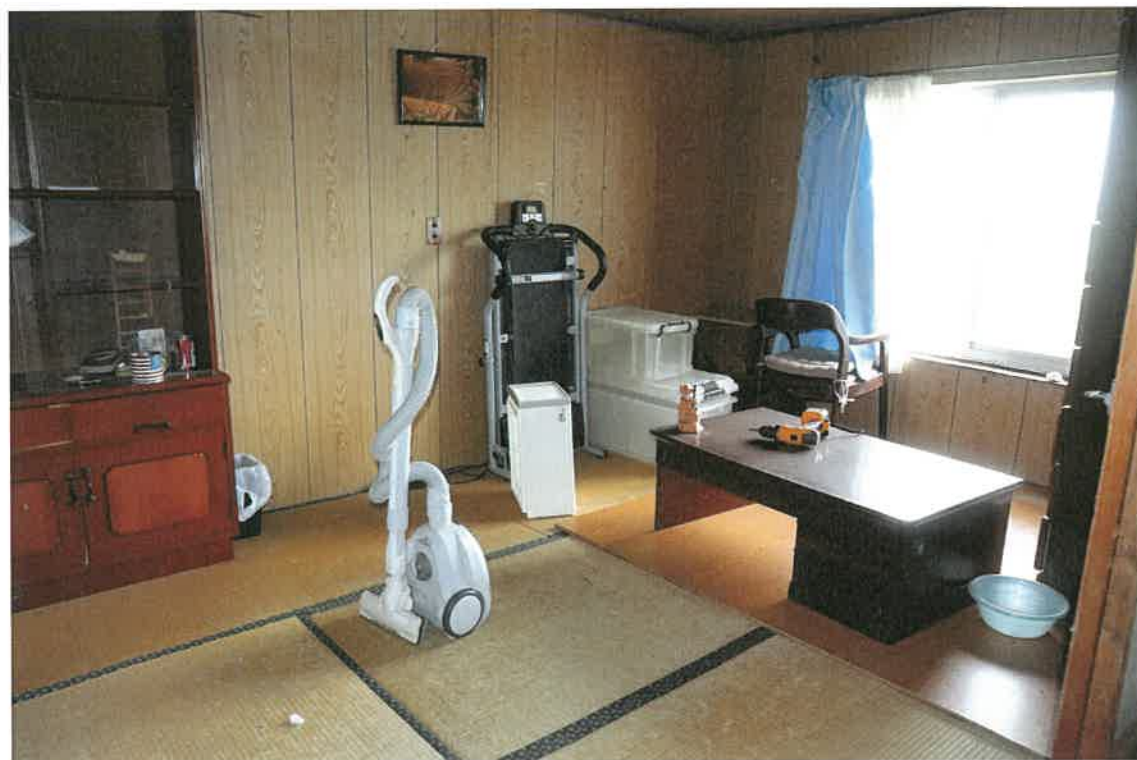


写真 2 3

物件 1 7 主建物内



写真 2 4

物件 1 7 主建物内



写真 2 5

物件 1 7 主建物内



写真 2 6

物件 1 7 主建物内



写真 2 7

物件 1 7 主建物内



写真 2 8

物件 1 7 主建物内



写真 2 9

物件 1 7 主建物内



写真 3 0

物件 1 7 主建物内



写真 3 1

物件 1 7 未登記附属建物内



令和 6 年（ケ）第 8 号

令和6年7月3日 現地調査

令和6年8月8日 評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

整理番号 第0606-142T号

発行日付 令和6年8月8日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,550,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 380,000 円
物件2 (土地)	金 650,000 円
物件3 (土地)	金 240,000 円
物件4 (土地)	金 40,000 円
物件5 (土地)	金 120,000 円
物件6 (土地)	金 130,000 円
物件7 (土地)	金 390,000 円
物件8 (土地)	金 1,380,000 円
物件9 (土地)	金 70,000 円
物件10 (土地)	金 640,000 円
物件11 (土地)	金 180,000 円
物件12 (土地)	金 230,000 円
物件13 (土地)	金 1,570,000 円
物件14 (土地)	金 250,000 円
物件15 (主建物)	金 250,000 円
物件15 (未登記附属建物1)	金 90,000 円
物件15 (未登記附属建物2)	金 170,000 円
物件16 (建物)	—
物件17 (主建物)	金 580,000 円
物件17 (未登記附属建物)	金 190,000 円

- 1 一括価格は、物件1～17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。但し、物件16建物は現存しない。
- 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4, 5, 9～11の内訳価格は物件15, 17のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件15, 17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、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。なお、占有状況等については「現況調査報告書」を参照されたい。
 - 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
 - 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- ※ 目的物件の所在する東濃西部地域（多治見市、土岐市、瑞浪市）は古くから窯業が盛んな地域である。窯業関連の事業所の敷地等でなくても、過去においては農地、山林等を埋め立てる際に陶片、タイル片等を混入していた事象が見られ、現在では原因者が特定できない場合が多い。但し、当該地域においては、このようなリスクを前提に地価が形成された経緯があることに留意されたい。このように、陶片、タイル片の混入による処分費用負担や釉薬等に起因する重金属等の土壤汚染リスクの可能性がある地域である。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1 (土地)	所 在	土岐市下石町字裏山	・左記に同じ
	地 番	6 9 9 番 8	
	地 目	宅地	
	地 積	159.90㎡	
2 (土地)	所 在	土岐市下石町字裏山	・現況：雑種地
	地 番	7 0 5 番 1	
	地 目	山林	
	地 積	274㎡	
3 (土地)	所 在	土岐市下石町字裏山	・現況：雑種地
	地 番	7 0 5 番 6	
	地 目	山林	
	地 積	102㎡	
4 (土地)	所 在	土岐市下石町字裏山	・現況：宅地 一部道路敷
	地 番	7 0 5 番 9	
	地 目	山林	
	地 積	52㎡	
5 (土地)	所 在	土岐市下石町字裏山	・左記に同じ
	地 番	7 0 5 番 1 0	
	地 目	宅地	
	地 積	158.67㎡	
6 (土地)	所 在	土岐市下石町字裏山	・現況：雑種地
	地 番	7 0 5 番 1 1	
	地 目	宅地	
	地 積	55.90㎡	
7 (土地)	所 在	土岐市下石町字裏山	・現況：一部道路敷
	地 番	7 0 5 番 1 2	
	地 目	畑	
	地 積	165㎡	

番号	所在等	登 記	現 況
8 （土地）	所 在	土岐市下石町字裏山	・ 左記に同じ
	地 番	7 0 6 番	
	地 目	山林	
	地 積	581㎡	
9 （土地）	所 在	土岐市下石町字裏山	・ 左記に同じ
	地 番	7 0 9 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	91.73㎡	
10 （土地）	所 在	土岐市下石町字裏山	・ 左記に同じ
	地 番	7 0 9 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	822.14㎡	
11 （土地）	所 在	土岐市下石町字裏山	・ 左記に同じ
	地 番	7 0 9 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	224.13㎡	
12 （土地）	所 在	土岐市下石町字裏山	・ 左記に同じ
	地 番	7 0 9 番 7	
	地 目	山林	
	地 積	99㎡	
13 （土地）	所 在	土岐市下石町字裏山	・ 現況：山林
	地 番	7 0 9 番 8	
	地 目	宅地	
	地 積	663.66㎡	
14 （土地）	所 在	土岐市下石町字裏山	・ 左記に同じ
	地 番	7 0 9 番 1 1	
	地 目	山林	
	地 積	104㎡	
特 記 事 項			
・ 土地境界が不明のため、位置、地積を把握するには専門家の関与が必要である。			

番号	所在等	登 記	現 況
15 (主建物)	所 在	土岐市下石町字裏山 7 0 9 番地 3	・所在地が709番2、709番3土地上の可能性がある。 ・現況：倉庫
	家屋番号	7 0 9 番 3 の 1	
	種 類	工場	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	70.24㎡	
(附属建物)	符 号	1	・現存しない
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	24.79㎡	
	符 号	2	・現存しない
	種 類	事務所	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	16.52㎡	
15 (未登記1附属)	符 号	未登記	・所在地が709番2、709番3、709番4土地上の可能性がある。
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	16.20㎡	
15 (未登記2附属)	符 号	未登記	・所在地が709番2、709番3土地上の可能性がある。
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	33.12㎡	
16 (建物)	所 在	土岐市下石町字裏山 7 0 9 番地 3	・現存しない
	家屋番号	7 0 9 番 3 の 2	
	種 類	物置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	49.58㎡	

番号	所在等	登 記	現 況
17 （主建物）	所 在	土岐市下石町字裏山 7 0 9 番地 4、 7 0 5 番地 9、7 0 5 番地 1 0	・ 左記に同じ
	家屋番号	7 0 9 番 4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	144.83㎡	
17 （未 属登 建物）	符 号	未登記	・ 所在地が709番3土地上有 可能性がある。
	種 類	倉庫	
	構 造	木造カラーベスト葺平家建	
	床 面 積	11.40㎡	
特 記 事 項			
・ 建物の存否は、現況及び固定資産公課証明書、家屋課税台帳を参考とした。			

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1～14土地

位 置 ・ 交 通	(線名)		(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	J R 東海	中央本線	土岐市	南	約4.9Km
	東鉄バス		裏山口	東	約550m
	※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。				
付 近 の 状 況	陶磁器関連の作業所、低層住宅が混在する地域 (別添「位置図」参照)				
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		なし		
	そ の 他 の 規 制		・ 宅地造成工事規制区域 ・ 砂防指定地(一部) ・ 農地法(物件7)		
画 地 条 件	地 積		3,553.13㎡		
	東西方向長さ		約55m		
	南北方向長さ		約75m		
	形 状		不整形		
	※地積は公簿、形状等は公図より計測。				
接 面 道 路 の 状 況	南、西側を私道(建築基準法42条1項3号又は2項道路)に等高～1.5m低く接面する準角地。				
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件4、5、9～11土地は物件15、17建物(未登記附属建物含む)の敷地である。 ・ 建物の敷地以外は、雑種地、山林等である。				
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	＜農地法について＞物件7土地の登記地目は[畑]のため、農地法3条又は5条の許可申請が必要である。				
	＜供給処理施設について＞プロパンガスの利用地域。 接道する私道内に上水道本管が敷設されているが、下水道の敷設はないため、浄化槽を使用している。				
	＜埋蔵文化財について＞土岐市役所文化振興課へ聴収したところ、目的物件は、埋蔵文化財包蔵地とはなっていないとの回答を得た。				
	＜土壌等汚染等について＞岐阜県ホームページの土壌汚染対策法に関する情報を参照したところ、現時点で目的物件は「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。				
	＜その他＞西側私道の境界については境界杭が確認できたが、それ以外の境界については不明瞭である。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 1 5 主建物	物件 1 5 未登記附属建物 1
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建 築 時 期	昭和33年月日不詳	昭和48年月日不詳
	経済的耐用年数	68年	53年
	経 過 年 数	約66年	約51年
	経済的残存 耐用年数	約2年	約2年
仕 様	構 造	木造	木造
	屋 根	セメント瓦葺	瓦葺
	外 壁	土、板壁等	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	土、漆喰	クロス 等
	天 井	板	クロス・板 等
	床	コンクリート、土間	フローリング 等
	設 備	電気	電気
	そ の 他	特記のとおり	特記のとおり
床面積	現 況	70.24㎡	16.20㎡
	増改築の有無	無し	無し
現況用途等	階 層	平家建	平家建
	現 況 用 途	倉庫	居宅
	間 取 り	後掲「間取図」のとおり	後掲「間取図」のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る	普通
	使 用 資 材	やや劣る	普通
	施 工	やや劣る	普通
保守管理の状態		劣る	普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・建築当時は工場であったが、現況は倉庫である。 ・北側と南側とで床面に高低差(※南側が低い)がある。北側からの進入口には傾斜がある。 ・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を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年の特定化学物質等障害予防規則の改正(石綿含有率が5%を超える場合、吹き付け作業は禁止)前に建てられた物件であり、注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年(昭和56年)6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前に建築確認通知を取得した建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は未調査であり、その状況は不明である。	・リフォーム(時期不明)がされていると思料する。 ・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を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年の特定化学物質等障害予防規則の改正(石綿含有率が5%を超える場合、吹き付け作業は禁止)前に建てられた物件であり、注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年(昭和56年)6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前の建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は未調査であり、その状況は不明である。
		(※建築時点は家屋課税台帳記載の建築年次である)	(※建築時点は家屋課税台帳記載の建築年次である)

物件番号		物件 1 5 未登記附属建物 2	物件 1 7 主建物
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建 築 時 期	昭和48年月日不詳	昭和3年月日不詳
	経済的耐用年数	53年	98年
	経 過 年 数	約51年	約96年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約2年	約2年
仕 様	構 造	木造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板	亜鉛メッキ鋼板・漆喰
	内 壁	クロス 等	板、クロス、砂 等
	天 井	クロス・板 等	板 等
	床	フローリング 等	畳、板張り 等
	設 備	電気・給排水・衛生等	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特記のとおり	特記のとおり
床面積	現 況	33.12㎡	144.83㎡
	増改築の有無	無し	昭和60年月日不詳増築
現況用途等	階 層	平家建	平家建
	現 況 用 途	居宅	居宅
	間 取 り	後掲「間取図」のとおり	後掲「間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通	普通
	使 用 資 材	普通	普通
	施 工	普通	普通
保守管理の状態		普通	普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・リフォーム(時期不明)がされていると思料する。 ・建物内にある設備の使用の可否については不明である。 ・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を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年の特定化学物質等障害予防規則の改正(石綿含有率が重量の5%を超える場合、吹き付け作業は禁止)前に建てられた物件であり、注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年(昭和56年)6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前の建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は未調査であり、その状況は不明である。	・建物内にある設備の使用の可否については不明である。 ・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を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年の特定化学物質等障害予防規則の改正(石綿含有率が5%を超える場合、吹き付け作業は禁止)前に建てられた物件であり、注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年(昭和56年)6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前の建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は未調査であり、その状況は不明である。
		(※建築時点は家屋課税台帳記載の建築年次である)	(※建築時点は家屋課税台帳記載の建築年次である)

物件番号		物件 1 7 未登記附属建物
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建 築 時 期	平成10年月日不詳
	経済的耐用年数	35年
	経 過 年 数	約26年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約9年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	カラーベスト葺
	外 壁	仕上げ無し
	内 壁	仕上げ無し
	天 井	仕上げ無し
	床	板
	設 備	電気
	そ の 他	特記のとおり
床面積	現 況	11.40㎡
	増改築の有無	無し
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	後掲「間取図」のとおり
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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・ログハウス。 ・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を行っていないので不明である。 なお、1995(平成7)年(労働安全衛生法施行令改正 石綿含有率が1%を超える場合、吹き付け作業は禁止)以降、2006(平成18)年(労働安全衛生法施行令改正 石綿の含有量が0.1%を越えるものの製造、輸入、譲渡、提供、使用が禁止)以前の一定の規制が定められた期間に建てられた物件であり、使用の可能性は低いが注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981(昭和56)年の「新耐震基準」以降、2000(平成12)年の新耐震基準の手直し以前に建築されている。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は未調査であり、その状況は不明である。 (※建築時点は家屋課税台帳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1～14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)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	13,700	0.36	159.90	1.0	789,000
2 土地	13,700	0.36	274	1.0	1,351,000
3 土地	13,700	0.36	102	1.0	503,000
4 土地	13,700	0.36	52	0.6	154,000
5 土地	13,700	0.36	158.67	0.6	470,000
6 土地	13,700	0.36	55.90	1.0	276,000
7 土地	13,700	0.36	165	1.0	814,000
8 土地	13,700	0.36	581	1.0	2,865,000
9 土地	13,700	0.36	91.73	0.6	271,000
10 土地	13,700	0.36	822.14	0.6	2,433,000
11 土地	13,700	0.36	224.13	0.6	663,000
12 土地	13,700	0.36	99	1.0	488,000
13 土地	13,700	0.36	663.66	1.0	3,273,000
14 土地	13,700	0.36	104	1.0	513,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 土岐(県)－5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
19,600 (円/㎡)	$98.4 \div 100.0$	$100.0 \div 100.0$	$100.0 \div 140.4$	= 13,700 (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個別的要因格差である。

格差の内訳	目的土地の格差率	備考
街路条件	0.90	私道
地勢	0.60	傾斜、山林
形状	0.95	不整形
その他画地条件	0.70	規模等
環境条件	1.00	
行政的條件	1.00	
その他条件	1.00	
相乗積	0.36	

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15、17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/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
15主建物	120,000	70.24	0.8%	67,000
15未登記 附属建物1	125,000	16.20	3.6%	73,000
15未登記 附属建物2	125,000	33.12	3.6%	149,000
17主建物	163,000	144.83	1.1%	260,000
17未登記 附属建物	200,000	11.40	14.2%	324,000

※千円未満四捨五入

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿記載床面積。未登記建物については、家屋課税台帳記載面積。

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）

観察法減価率＝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。

項 目	15主建物	15未登記 附属建物1	15未登記 附属建物2	17主建物	17未登記 附属建物
経過年数	66年	51年	51年	96年	26年
経済的残存 耐用年数	2年	2年	2年	2年	9年
償却後残価率	1.0%	3.0%	3.0%	1.0%	3.0%
定率法現価率	1.1%	3.4%	3.4%	1.1%	7.4%
定額法現価率	3.9%	6.7%	6.7%	3.0%	27.9%
平 均	2.5%	5.1%	5.1%	2.1%	17.7%
観察法減価率	70.0%	30.0%	30.0%	50.0%	20.0%
採用現価率	0.8%	3.6%	3.6%	1.1%	14.2%

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア（1①オ）	イ		ア×イ＝ウ
1 土地	789,000	0	無し	0
2 土地	1,351,000	0	無し	0
3 土地	503,000	0	無し	0
4 土地	154,000	0.45	法定地上権	69,000
5 土地	470,000	0.45	法定地上権	212,000
6 土地	276,000	0	無し	0
7 土地	814,000	0	無し	0
8 土地	2,865,000	0	無し	0
9 土地	271,000	0.45	法定地上権	122,000
1 0 土地	2,433,000	0.45	法定地上権	1,095,000
1 1 土地	663,000	0.45	法定地上権	298,000
1 2 土地	488,000	0	無し	0
1 3 土地	3,273,000	0	無し	0
1 4 土地	513,000	0	無し	0
合計				1,796,000

※千円未満四捨五入

イ。土地利用権等を法定地上権と判定し、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) 万円未満四捨五入
	ア(1①オ、1②エ)	イ(2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1 土地	789,000	0	0%	80%	60%	380,000
2 土地	1,351,000	0	0%	80%	60%	650,000
3 土地	503,000	0	0%	80%	60%	240,000
4 土地	154,000	-69,000	0%	80%	60%	40,000
5 土地	470,000	-212,000	0%	80%	60%	120,000
6 土地	276,000	0	0%	80%	60%	130,000
7 土地	814,000	0	0%	80%	60%	390,000
8 土地	2,865,000	0	0%	80%	60%	1,380,000
9 土地	271,000	-122,000	0%	80%	60%	70,000
10 土地	2,433,000	-1,095,000	0%	80%	60%	640,000
11 土地	663,000	-298,000	0%	80%	60%	180,000
12 土地	488,000	0	0%	80%	60%	230,000
13 土地	3,273,000	0	0%	80%	60%	1,570,000
14 土地	513,000	0	0%	80%	60%	250,000
15 主建物	67,000	457,980	0%	80%	60%	250,000
15 未登記 附属建物1	73,000	105,960	0%	80%	60%	90,000
15 未登記 附属建物2	149,000	215,520	0%	80%	60%	170,000
17 主建物	260,000	942,900	0%	80%	60%	580,000
17 未登記 附属建物	324,000	73,640	0%	80%	60%	190,000
一括価格 (合計)						7,550,000

イ. 物件4、5、9～11土地上の目的建物の個別の土地利用権等価格の内訳

物件番号	建築面積(㎡)	面積割合	土地利用権等価格
15主建物	70.24	25.5%	457,980
15未登記 附属建物1	16.20	5.9%	105,960
15未登記 附属建物2	33.12	12.0%	215,520
17主建物	144.83	52.5%	942,900
17未登記 附属建物	11.40	4.1%	73,640
全体	275.79	100.0%	1,796,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. この種の不動産の市場性（持分の取引・流動性・滞留期間等）を考慮した。

※類型補正：個別的要因を考慮した同類型の不動産の市場性 80%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 100%

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

地価調査 土岐(県)－5

(所 在) 岐阜県土岐市下石町字宮裏1 3 2 3 番 3

(価 格) 19,600円/㎡

(位 置) 土岐市駅 4,800m

(価 格 時 点) 令和5年7月1日

(地 積) 254㎡

(供 給 処 理) 水道・下水道

(接 面 街 路) 市道 北 5.2m

(用途指定等) 非線引都市計画区域 準工業地域

(建蔽率 60% 容積率 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

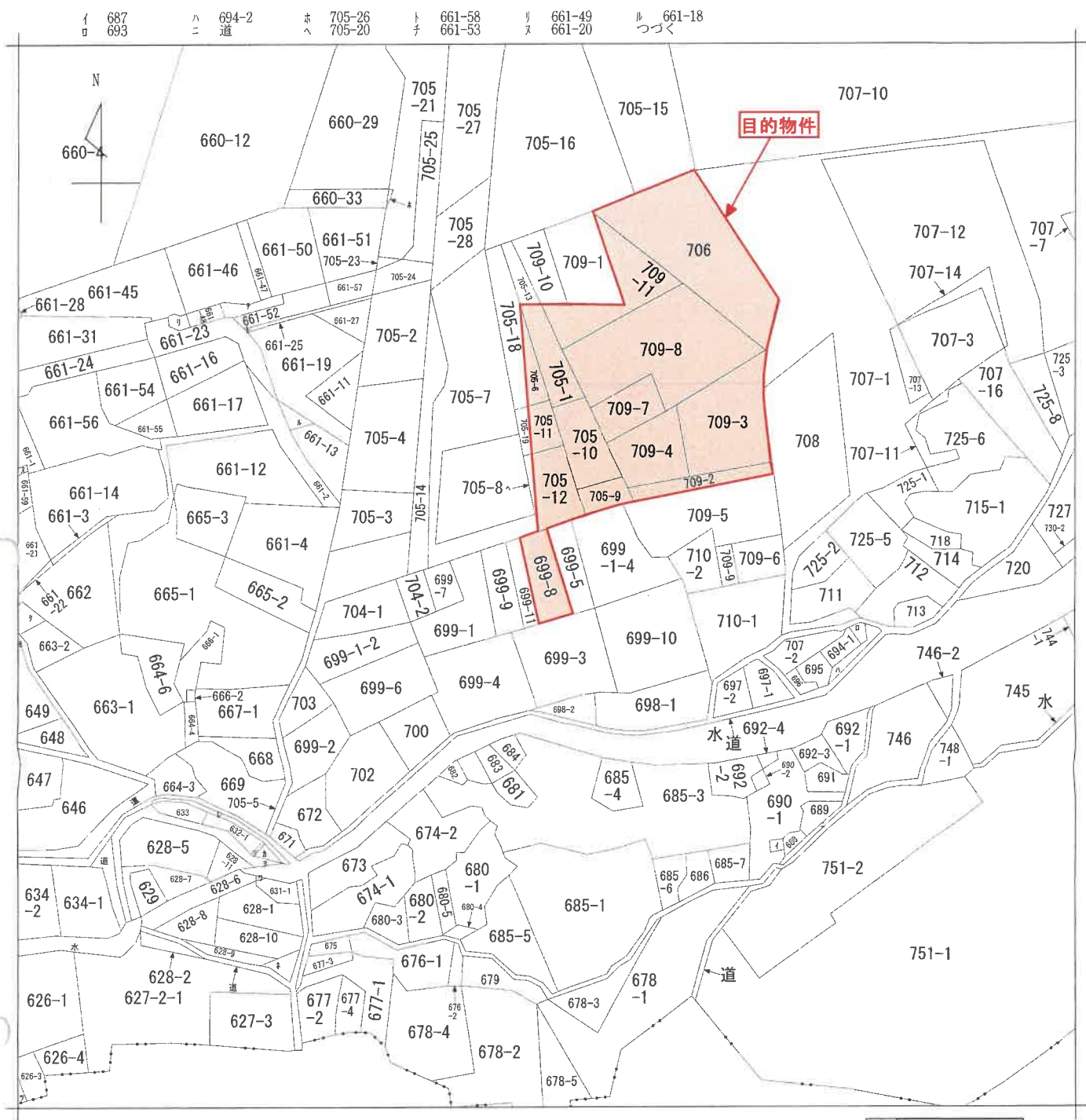
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写・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 現況写真
- 6 砂防関係区域マップ

以 上

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
下石町

請 部 求 分	所 在	土岐市下石町字裏山				地 番	699番8			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3サイズをA4サイズに縮小

令和6年6月20日
岐阜県地方事務局多治見支局

請求番号：14-1
(1/2)

登記官

公用

303596

前 705-6 後・新

土地所在図
地積測量図

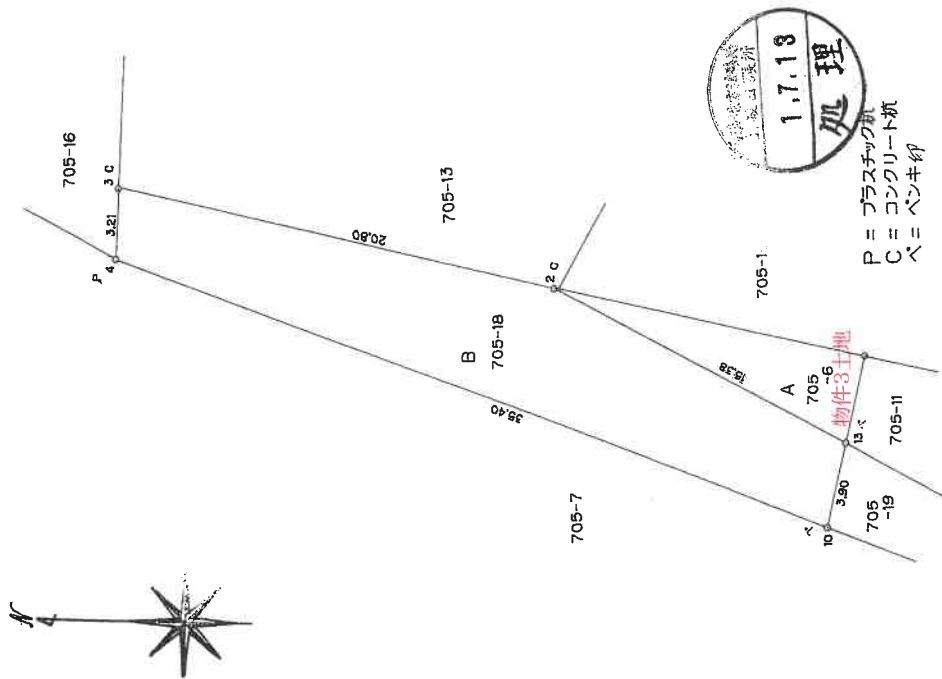
地番	705-18 705-6
土地の所在	土岐市下石町字裏山

座標求積表

地番 測点	(B) 705-18 X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n	距離
2	136.592	108.349	3682.521247	15.38
3	156.840	113.111	2304.523514	20.80
4	156.966	109.899	-3620.952252	3.21
10	123.892	97.274	-3300.409546	35.40
13	123.037	101.078	1283.690600	3.90
		倍面積	329.373563	
		面積	164.6867815	
		地積	164 m ²	

地番：(A) 705-6
267 - 164.6867815

地積
= 102.3132185
102 m²



A3サイズをA4サイズに縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

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。
令和6年6月20日 岐阜県方法務局多治見支局

登記官

登記年月日：平成17年7月13日

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。
令和6年6月20日 岐阜地方方法務局多治見支局 登記官

303597

前 705-11 後・新

土地所存図
地積測量図

地番
705-19
705-11

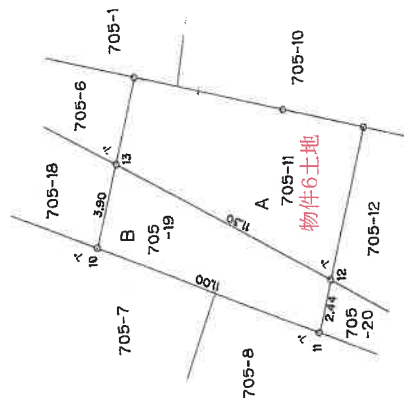
土地の所在
土岐市下石町字裏山

座標求積表

地番	(B) 705-19	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$	距離
10		123.892	97.274	-916.515628	3.90
11		113.615	93.351	-1009.404363	11.00
12		113.079	95.736	902.024592	2.44
13		123.037	101.078	1092.956414	11.30
			倍面積	69.061015	
			面積	34.5305075	
			地積	34.53 m ²	

地番：(A) 705-11
90.44 - 34.5305075

地積
55.9094925
55.90 m²



ベ = ベンキ印



A3サイズをA4サイズに縮小

作製者

申請人

縮尺
1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

令和6年6月20日

岐阜地方方法務局多治見支局

登記官

303598

前 705-72 後・新 地積測量図

地番 705-20
705-12

土地の所在 土岐市下石町字裏山

座標求積表

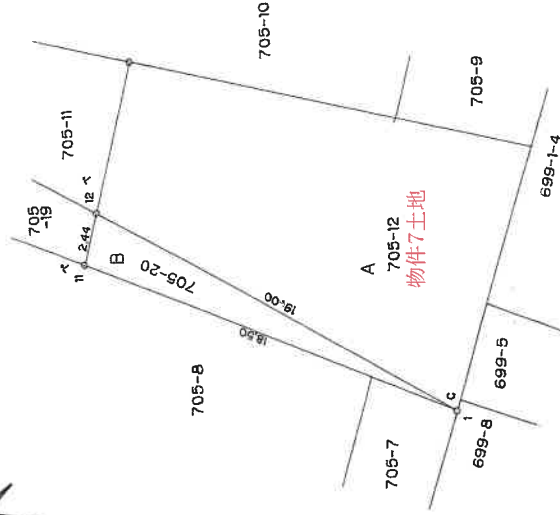
地番	(B) 705-20	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	距離
測点					
11		113.615	93.351	-1568.349197	2.44
1		96.332	86.753	-46.499608	18.50
12		113.079	95.736	1654.605288	19.00
			倍面積	44.756483	
			面積	22.3782415	
			地積	22	m^2

地番：(A) 705-12
188 - 22.3782415

地積 = 165.6217585
165 m^2

A3サイズをA4サイズに縮小

ベ = ベンキ印
シ = コンクリート杭



作製者

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：昭和55年2月1日

公用

303615

前 709-1 後・新

土地所在図
地積測量図

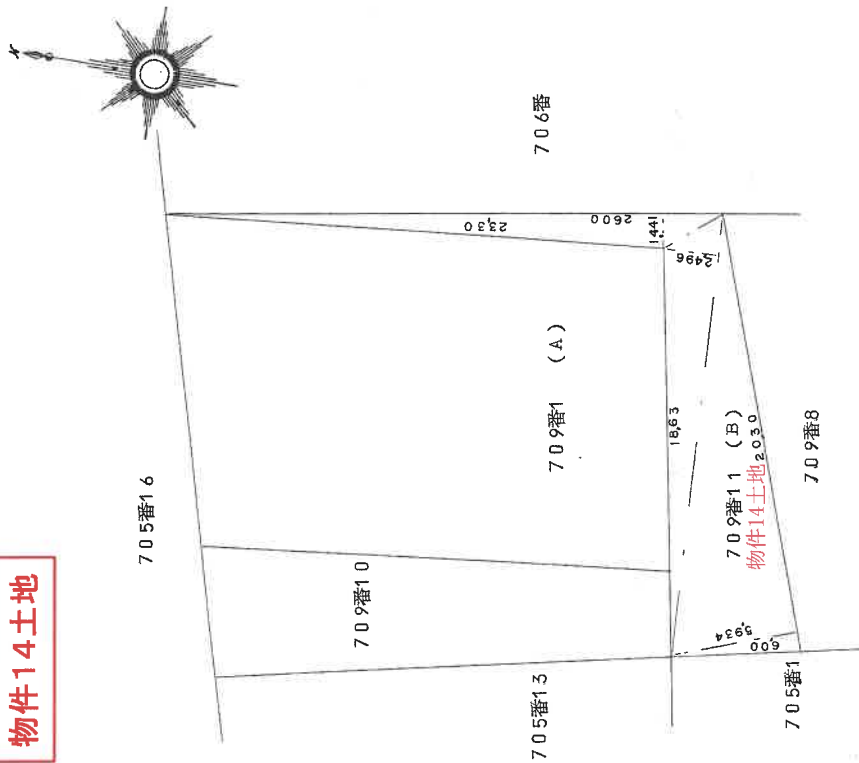
地番	709-11 709-1
土地の所在	土岐市下石町字裏山

物件14土地

求積(B)
 $2030 \times 5934 = 1204602$
 $2030 \times 2496 = 506688$
 $2600 \times 1441 = 37466$
 $T = 2085950$
 $\frac{1}{2} = 1042975$
地積 10429m²

残地(A)
145-(B) = 407025

地積 4070m²



A3サイズをA4サイズに縮小

昭和55年2月 / 登記

作製者	55年1月29日作図	申請人	縮尺 1/250
-----	------------	-----	----------

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

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。
令和6年6月20日 岐阜地方方法務局多治見支局

登記官

請求番号：14-5

登記年月日：令和2年9月8日

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。
令和6年6月20日 岐阜地方裁判所多治見支部

登記官

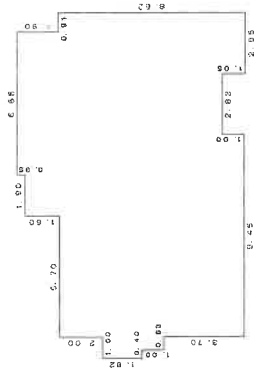
請求番号：14-6

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	709-4
建物の所在	土岐市下石町字墓山709番地4、705番地9、705番地10

物件17主建物



求積表

0.40	x	1.82	=	0.7280
0.60	x	2.82	=	1.6920
0.03	x	4.82	=	0.1446
9.45	x	1.00	=	9.4500
15.13	x	7.62	=	113.7776
9.46	x	0.06	=	0.4730
8.65	x	1.66	=	13.2525
6.65	x	0.35	=	2.3275
2.85	x	1.05	=	2.9925
				計 144.8377

床面積 124.83 m

A3サイズをA4サイズに縮小

作成者	(令和2年8月15日 作成)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----------------	----	-------	-----	----	-------

土地建物位置関係図(概略)

○:写真番号と撮影方向



- ・図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・図面作成にあたっては、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17未登記附属建物



出入口→

(旧)工場
現況：倉庫



物件15未登記附属建物1

物件15未登記附属建物2

物件15主建物

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真① 南側私道より撮影



写真② 物件土地内より撮影



写真③ 物件土地内より撮影



写真④ 物件土地内より撮影



写真⑤ 南側私道より撮影



写真⑥ 南東方より撮影



写真⑦ 南側私道より撮影



写真⑧ 南側私道より撮影



写真⑨ 南側私道より物件土地の西側付近を撮影



写真⑩ 物件1土地より撮影



写真⑪ 物件1土地の北東方より撮影



写真⑫ 物件1土地の北西方より撮影



写真⑬ 西側私道より南東方を撮影

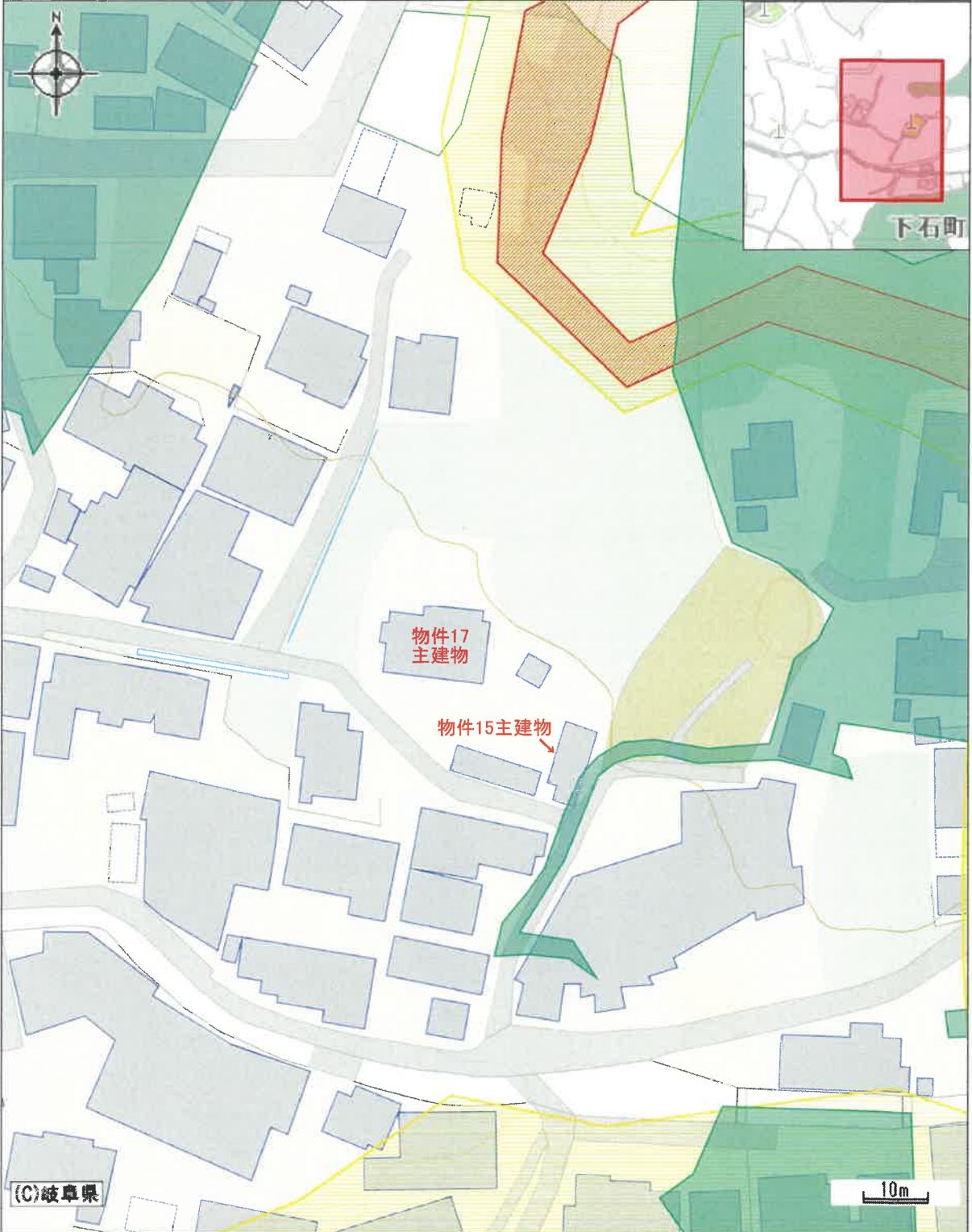


写真⑭ 物件土地内より北東方を撮影



砂防関係区域マップ

中心地 | 土岐市下石町 付近



凡例

- 砂防指定地
- 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
- 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)

印刷日時:2024/08/05