

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 1月15日から 令和 8年 1月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月29日 午前10時00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12日 午前 9時50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10時00分から 令和 8年 2月 5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12月24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）
1～4	4,560,000 3,648,000	一括	912,000	89,503	20,873
1	100,000				
2	1,480,000				
3	1,770,000				
4	1,210,000				



物 件 目 録

1 所 在 多治見市市之倉町四丁目

地 番 77 番

地 目 原野

地 積 26 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 多治見市市之倉町四丁目

地 番 78 番

地 目 宅地

地 積 403.30 平方メートル

3 所 在 多治見市市之倉町四丁目 78 番地

家屋 番号 78 番

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建

床 面 積
1 階 112.62 平方メートル
2 階 114.36 平方メートル
3 階 34.78 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅・倉庫

4 所 在 多治見市市之倉町四丁目 78 番地、77 番地

家屋 番号 78 番の 2



物件目録

種類 倉庫
 構造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 82.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種類 倉庫

構造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき3階建

床面積 1階 17.05平方メートル
 2階 97.55平方メートル
 3階 73.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11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

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】

1階部分を本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

2階及び3階部分を本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 多治見市市之倉町四丁目

地 番 77 番

地 目 原野

地 積 26 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 多治見市市之倉町四丁目

地 番 78 番

地 目 宅地

地 積 403.30 平方メートル

3 所 在 多治見市市之倉町四丁目 78 番地

家屋 番号 78 番

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建

床 面 積	1 階	112.62 平方メートル
	2 階	114.36 平方メートル
	3 階	34.78 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅・倉庫

4 所 在 多治見市市之倉町四丁目 78 番地、77 番地

家屋 番号 78 番の2



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 82.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき3階建

床 面 積	1階	17.05平方メートル
	2階	97.55平方メートル
	3階	73.87平方メートル



令和7年(ケ)第 16号
令和7年 7月23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 | 多治見市市之倉町四丁目 | | | | | | |
| | 地 番 | 77番 | | | | | | |
| | 地 目 | 原野 | | | | | | |
| | 地 積 | 26平方メートル | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 2 | 所 在 | 多治見市市之倉町四丁目 | | | | | | |
| | 地 番 | 78番 | | | | | | |
| | 地 目 | 宅地 | | | | | | |
| | 地 積 | 403.30平方メートル | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 3 | 所 在 | 多治見市市之倉町四丁目 78番地 | | | | | | |
| | 家屋 番号 | 78番 | | | | | | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 | | | | | | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 | | | | | | |
| | 床 面 積 | <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">1階</td> <td>112.62平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>114.36平方メートル</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>34.78平方メートル</td> </tr> </table> | 1階 | 112.62平方メートル | 2階 | 114.36平方メートル | 3階 | 34.78平方メートル |
| 1階 | 112.62平方メートル | | | | | | | |
| 2階 | 114.36平方メートル | | | | | | | |
| 3階 | 34.78平方メートル | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 4 | 所 在 | 多治見市市之倉町四丁目 78番地、77番地 | | | | | | |
| | 家屋 番号 | 78番の2 | | | | | | |
| | 種 類 | 倉庫 | | | | | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 | | | | | | |
| | 床 面 積 | 82.33平方メートル | | | | | | |

(附属建物)

物 件 目 録

符 号	1	
種 類	倉庫	
構 造	木・鉄筋コンクリート造かわらぶき 3階建	
床 面 積	1階	17.05平方メートル
	2階	97.55平方メートル
	3階	73.87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, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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	物件 2 上に敷地内電柱(中部電力株50モ 685) 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 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倉庫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 ☐ 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

(3 枚目)

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 2				
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 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					
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 事務所・居宅・倉庫 ☐ 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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 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 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 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

占有者及び占有権原 (物件3, 4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 事務所・倉庫部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☐ 関係人 (☐ (占有者) ☒ A (所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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)	物件3, 4各建物には, 弊社(債務者)の事務所及び倉庫がありますが, 同各建物の所有者は弊社代表者の私ですので, 弊社との間に賃料等の金銭のやり取りはありません。物件3建物の2階及び3階の居宅部分は私が1人で居住しています。 物件1, 2各土地及び物件3, 4各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4附属建物符号1の3階部分に雨漏りがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執行官の意見



- 1 物件1, 2各土地は一体利用され, 北西から南側に掛けて市道及び県道に接した土地であり, 物件2土地には物件3建物が, 物件1, 2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, 物件2土地には, 工作物(庇)が存在する。

また, 物件4附属建物符号1の3階に雨漏り箇所があるとの関係人の陳述があるが, 具体的な雨漏り箇所は確認できていない。

- 2 物件1, 2各土地及び物件3, 4各建物は, 関係人の陳述から, 物件3建物の2階及び3階部分は所有者Aが管理占有しており, それ以外の事務所及び倉庫は債務者株式会社mono productが管理占有しているものと思料される。

上記債務者の事務所及び倉庫部分に対する占有権原は, 関係人の陳述から, 黙示の使用借権であると思料される。

その他の第三者が占有している状況は認められなかった。

- 3 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
7年8月4日(月) 16:20-16:25	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9月2日(火) 13:30-14:45	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 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。

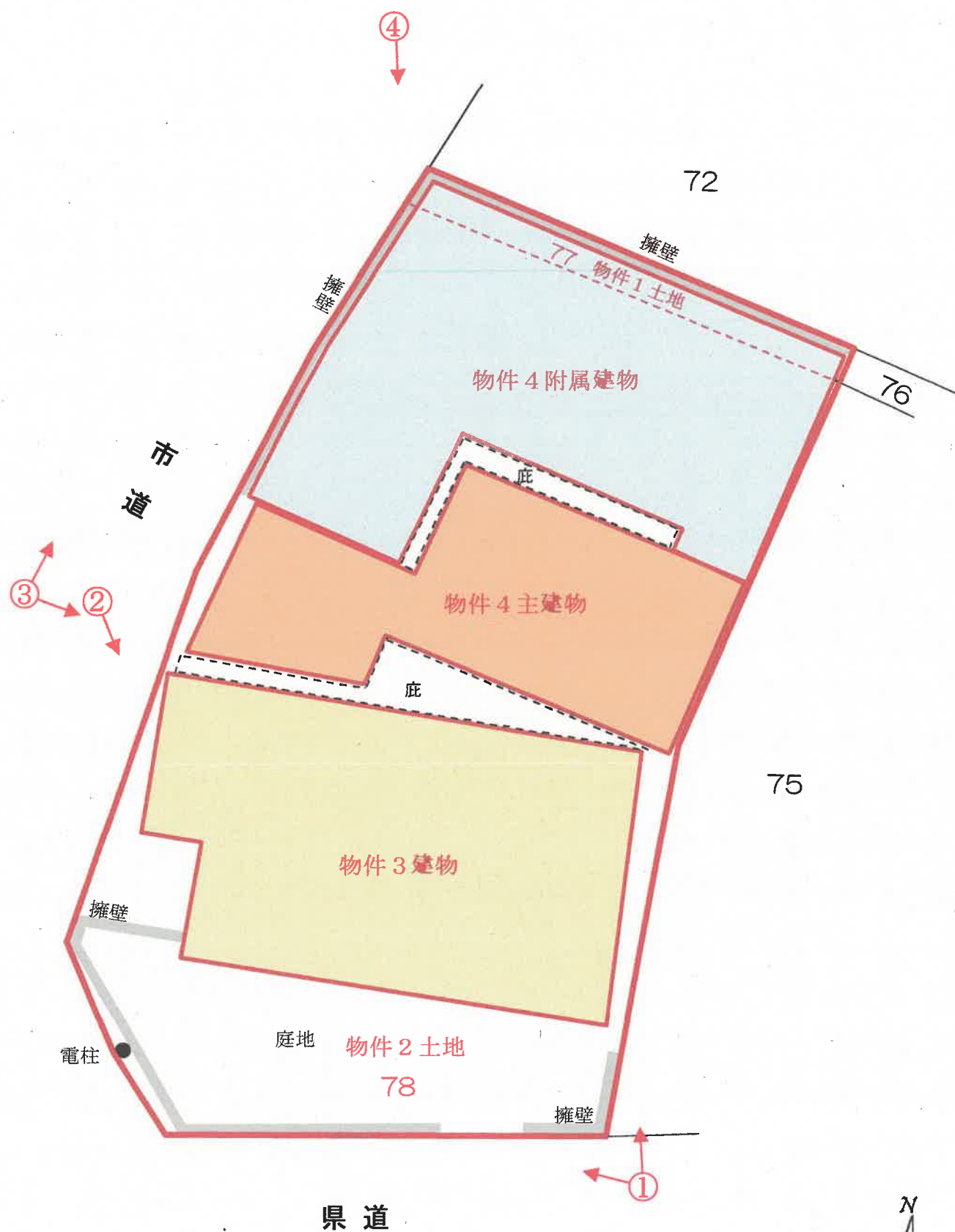
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物位置関係図(概略)



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3 建物

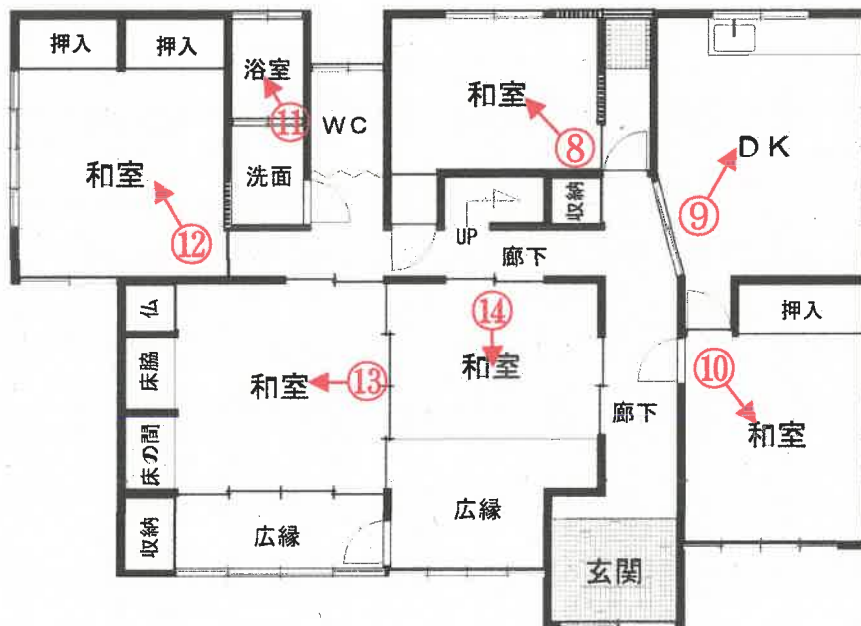
3階



階段

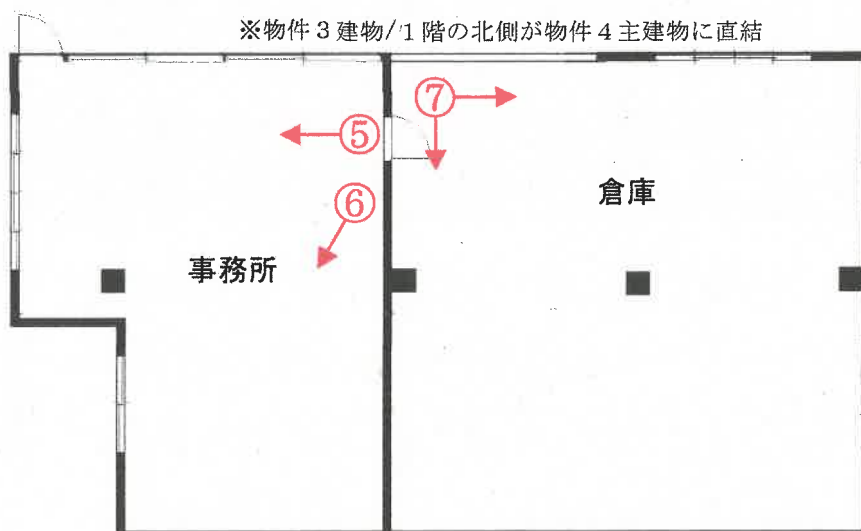
※物件4主建物との連絡階段

2階



※物件3建物/1階の北側が物件4主建物に直結

1階

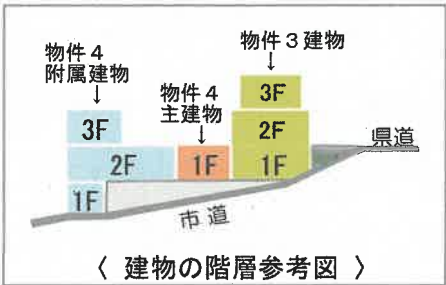
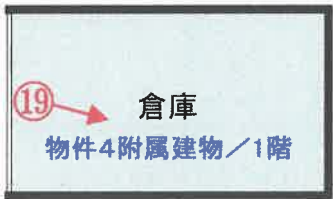
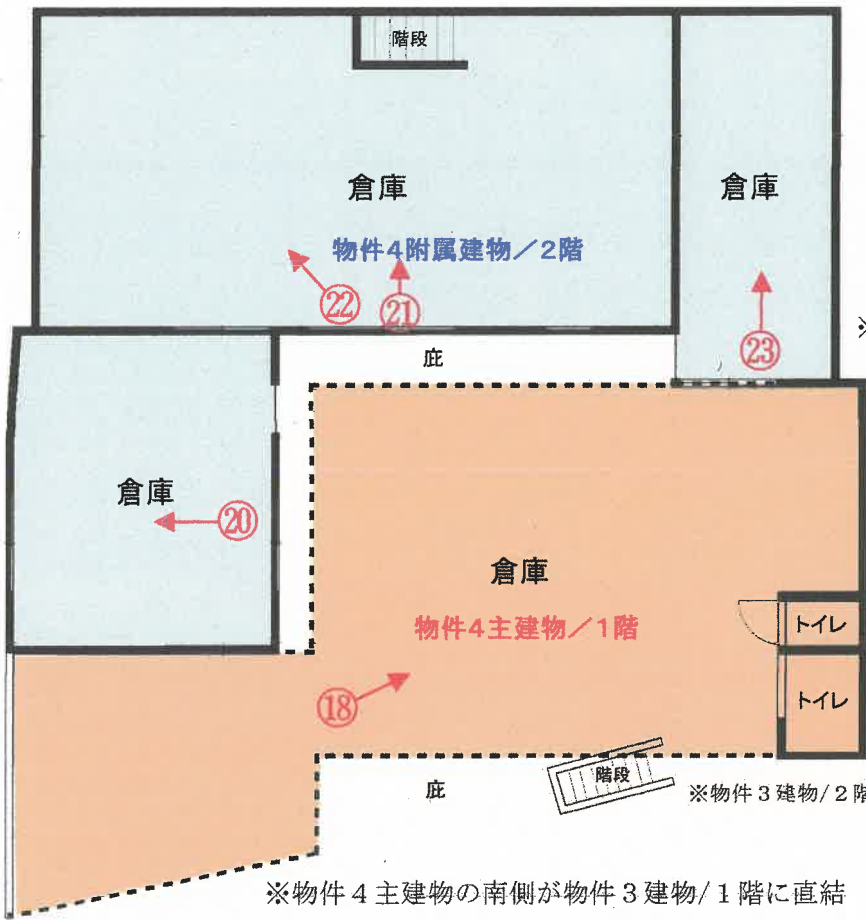
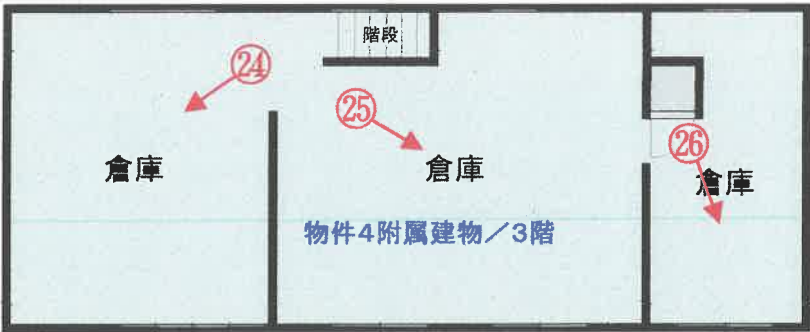


写真撮影方向を矢印で示す

○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4主建物 / 物件4附属建物



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。

1



敷地内電柱

物件 2 土地

物件 3 建物

2



物件 2 土地

物件 3 建物

3



物件 4 附属建物符号 1

物件 2 土地

物件 4 主建物

4



物件 4 附属建物符号 1

物件 1 土地付近

5



物件3建物の1階事務所内

6



前同建物の1階事務所内

7



前同建物の1階倉庫内

8



前同建物の2階室内

9



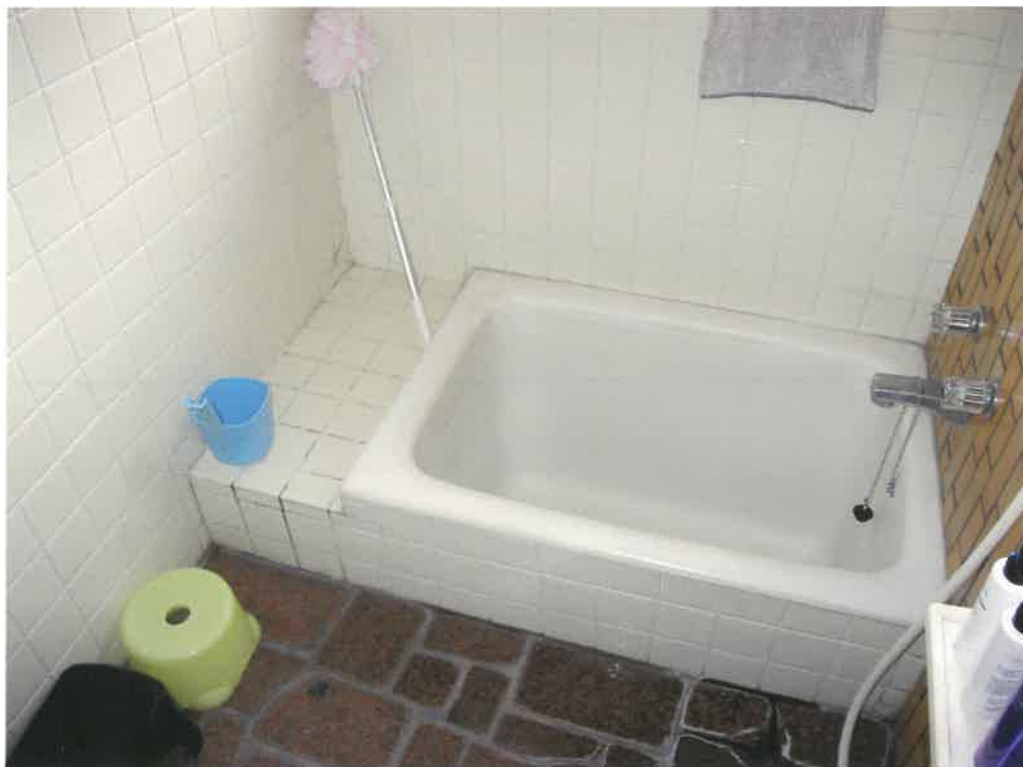
前同建物の2階室内

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

13



前同建物の2階室内

14



前同建物の2階室内

15



前同建物の3階室内

16



前同建物の3階室内

17



前同建物の3階室内

18



物件4主建物の倉庫内

19



物件4 附属建物符号1の1階倉庫内

20



前同建物の2階倉庫内

21



前同建物の2階倉庫内

22



前同建物の2階倉庫内

23



前同建物の2階倉庫内

24



前同建物の3階倉庫内

25



前同建物の3階倉庫内

26



前同建物の3階倉庫内

令和 7 年（ケ）第 16 号

令和7年9月2日 現地調査

令和7年11月17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0707-170T号

発行日付 令和7年11月17日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,560,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件1(土地)	金 100,000 円
物件2(土地)	金 1,480,000 円
物件3(建物)	金 1,770,000 円
物件4(建物)	金 1,210,000 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の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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、タイル片が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	多治見市市之倉町四丁目			現況：宅地
	地 番	7 7 番			
	地 目	原野			
	地 積	26㎡			
2 (土地)	所 在	多治見市市之倉町四丁目			左記に同じ
	地 番	7 8 番			
	地 目	宅地			
	地 積	403.30㎡			
3 (建物)	所 在	多治見市市之倉町四丁目 7 8 番地			現況：事務所・居宅 ・倉庫
	家屋番号	7 8 番			
	種 類	居宅・倉庫			
	構 造	木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建			
	床面積	1階	112.62㎡		
		2階	114.36㎡		
		3階	34.78㎡		
		合計	261.76㎡		
4 (建物)	所 在	多治見市市之倉町四丁目 7 8 番地、7 7 番地			左記に同じ
	家屋番号	7 8 番の 2			
	種 類	倉庫			
	構 造	軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建			
	床 面 積	82.33㎡			
4 (附属建物)	符 号	1			左記に同じ
	種 類	倉庫			
	構 造	木・鉄筋コンクリート造かわらぶき 3 階建			
	床面積	1階	17.05㎡		
		2階	97.55㎡		
		3階	73.87㎡		
		合計	188.47㎡		
特記事項					
特に無し					

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	古虎溪	東	約3.8Km
	J R 東海	中央本線	多治見	南	約4.9Km
	東鉄バス		南市之倉	東	約260m
	※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	戸建住宅のほか、住居兼作業所も散在する地域 (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		市街化区域		
	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		宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域(イエロー)		
画 地 条 件	地 積		429.30㎡		
	間 口		約14.0m		
	奥 行		約25m		
	形 状		ほぼ整形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、公図より計測。				
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側を県道下石・笠原・市之倉線(幅員約5m)に、西側を市道821003線(幅員3.6～5m)に等高に接面する角地。 ・ 市道のうち、幅員4m以下の部分については、セットバックが必要である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1土地は、物件2土地と一体で、物件3,4建物の敷地として利用されている。 ・ 土地が北向きの斜面で、物件3,4建物は、地勢を生かして建てられている。このため、物件3建物は、南側県道から出入りする階が2階となり、西側市道から出入りする階が1階となっている。また、物件4主建物の1階と附属建物の2階が同じ高さになっている。				
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	<供給処理施設について> ・プロパンガスの利用地域。				
	<埋蔵文化財について> 多治見市文化財保護センターへ聴取したところ、物件1,2土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当し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。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 3
区分		主建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	昭和55年6月8日
	経済的耐用年数	50年
	経 過 年 数	約45年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約5年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	塗り壁
	内 壁	砂壁、クロス、コンクリート 等
	天 井	板、クロス 等
	床	畳 フローリング コンクリート土間 等
	設 備	電気・給排水・衛生設備 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	261.76㎡ (1階/112.62㎡ 2階/114.36㎡ 3階/34.78㎡)
	増改築の有無	一部リフォームされているが時期は不明
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅・倉庫・事務所
	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		・ 建築地盤が県道より約2m低く、県道と建物2階が等高で、県道側の玄関は2階にある。 ・ 1階は西側市道から物件4主建物内を通して出入りする。 ・ 1階から2階へは外階段を利用する。 ・ リフォーム歴有。 ・ 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(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)以降、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。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 4
区分		主建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	昭和34年月日不詳新築
	経済的耐用年数	71年
	経 過 年 数	約66年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	仕上げ無し
	天 井	仕上げ無し
	床	コンクリート土間
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	82.33㎡
	増改築の有無	昭和49年月日不詳増築
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		・主建物の地盤と附属建物の地盤とには高低差があり、主建物の1階と附属建物の2階が同一レベル。 ・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。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 4
区分		附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	昭和32年月日不詳新築
	経済的耐用年数	73年
	経 過 年 数	約68年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約5年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	土壁 等
	天 井	仕上げ無し 等
	床	板、コンクリート土間 等
	設 備	電気
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	188.47㎡ (1階/17.05㎡ 2階/97.55㎡ 3階/73.87㎡)
	増改築の有無	昭和35年月日不詳増築
現況用途等	階 層	3階建
	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		・ 1～2階間に階段等はなく、一度建物の外に出て、物件4主建物内を通らなければ、行き来することはできない。 ・ 3階一部に雨漏りあり。 ・ 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。 (※建築時点は登記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

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	19,100	0.83	26.00	1.0	412,000
2 土地	19,100	0.83	403.30	1.0	6,394,000

※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）

地価公示 多治見-4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
19,100 (円/㎡)	98.7 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 98.8	= 19,100 (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	1.04	角地・方位
画地条件	0.80	画地内の高低差
交通接近条件	1.00	
環境条件	1.00	
行政的条件	1.00	
その他条件	1.00	
相乗積	0.83	

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3, 4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	ア×イ×ウ＝エ
3 建物	180,000	261.76	6.8%	3,204,000
4 主建物	125,000	82.33	5.1%	525,000
4 附属建物	105,000	188.47	4.0%	792,000

※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。

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	物件3建物	物件4 主建物	物件4 附属建物
経過年数	45年	66年	68年
経済的残存 耐用年数	5年	5年	5年
償却後残価率	3.0%	3.0%	3.0%
定率法現価率	4.3%	3.8%	3.8%
定額法現価率	12.7%	9.8%	9.6%
平 均	8.5%	6.8%	6.7%
観察法減価率	20.0%	25.0%	40.0%
採用現価率	6.8%	5.1%	4.0%

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	412,000	45%	法定地上権	185,000
2 土地	6,394,000	45%	法定地上権	2,877,000
合計				3,062,000

※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（1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1 土地	412,000	-185,000	100%	70%	60%	100,000
2 土地	6,394,000	-2,877,000	100%	70%	60%	1,480,000
3 建物	3,204,000	1,191,000	96%	70%	60%	1,770,000
4 建物	1,317,000	1,871,000	90%	70%	60%	1,210,000
一括価格（合計）						4,560,000

イ. 物件1, 2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
3 建物	114.36	38.9%	1,191,000
4 主建物	82.33	28.0%	857,000
4 附属建物	97.55	33.1%	1,014,000
全体	294.24	100.0%	3,062,000

ウ. 物件3建物の1階部分及び物件4建物は、所有者が代表の法人が使用貸借している。

エ. この種の不動産の市場性（流動性・滞留期間等）を考慮した。

※土地建物一体補正：土地建物一体の市場性

70%

※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

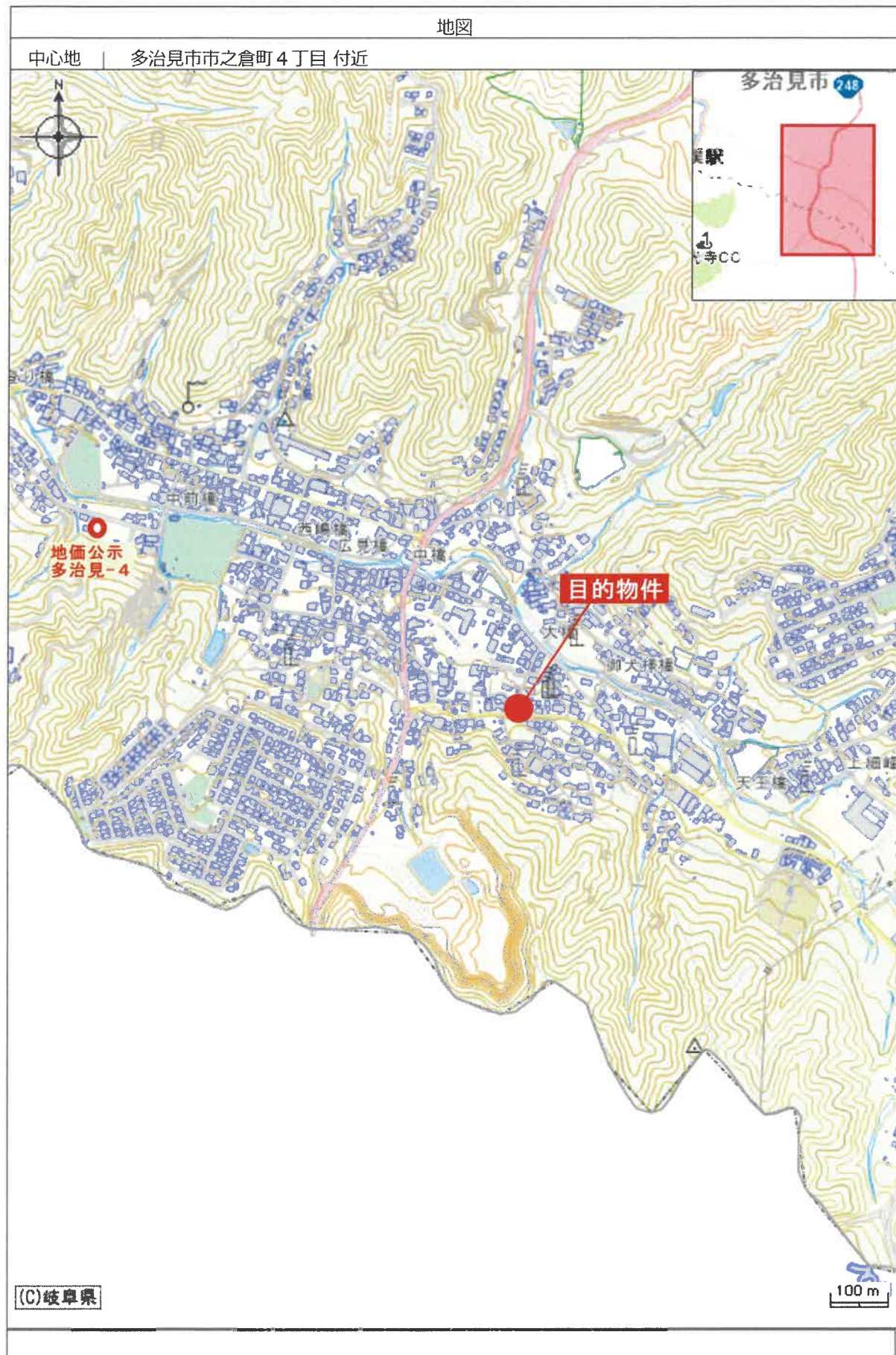
地価公示 多治見-4
(所 在) 多治見市市之倉町9丁目198番3外
(価 格) 19,100円/㎡
(位 置) 古虎溪 2,600m
(価 格 時 点) 令和7年1月1日
(地 積) 399㎡
(供 給 処 理) 水道・下水道
(接 面 街 路) 市道 北 7.8m
(用 途 指 定 等) 市街化区域 / 準工業地域
(建蔽率 60% 容積率 200%)
(地 域 の 概 要) 一般住宅のほか空地等も見られる住宅地域

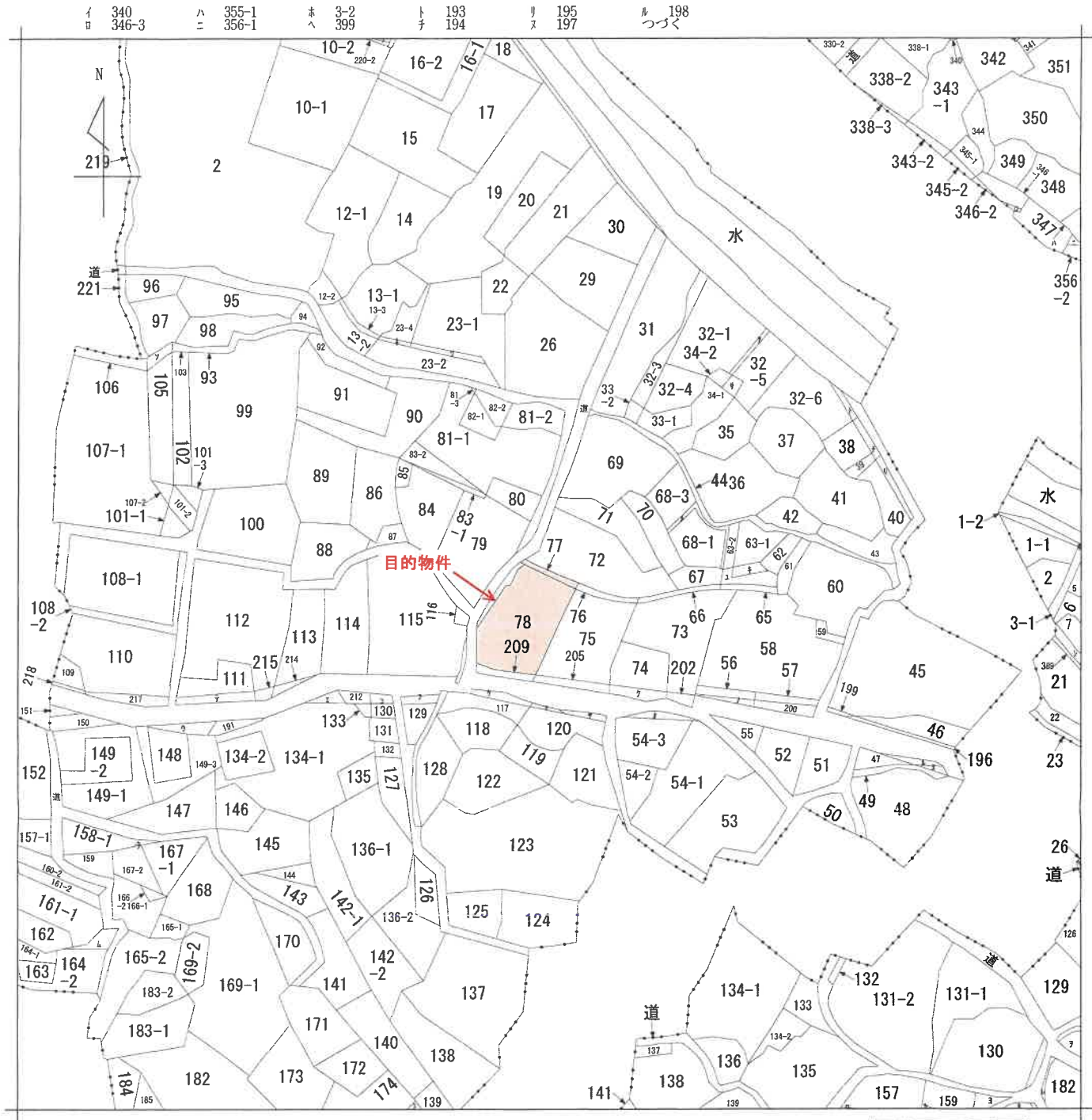
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・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 ぎふ山の危険箇所マップ

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。



- A 市之倉町 2丁目
- B 市之倉町 3丁目
- C 市之倉町 3丁目
- D 市之倉町 3丁目

請求部	所在	多治見市市之倉町四丁目			地番	77番		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類
作成年月日				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。

(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)

令和7年8月4日

岐阜地方方法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/2)

A3→A4
サイズ縮小

公用

令和7年8月4日

(岐阜地方法務局多治見支局管轄)

岐阜地方法務局

类制品包

請求番号: 11-3

013553

各階平面圖

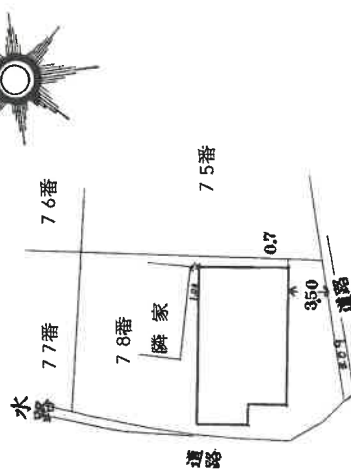
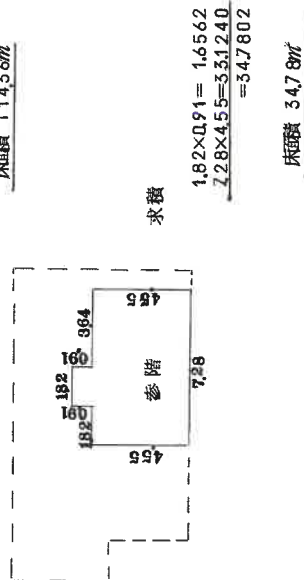
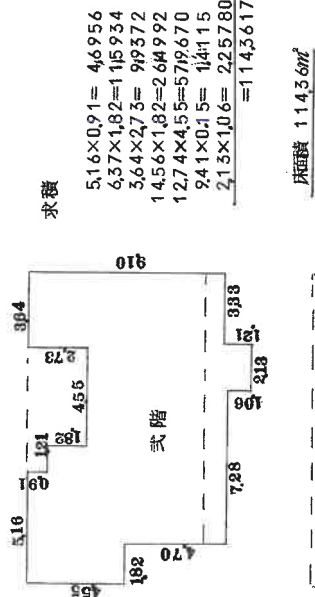
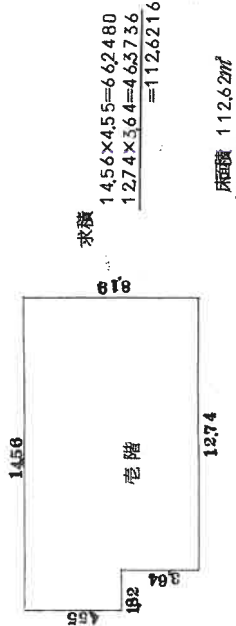
建 各 階 平 面 圖

家 歷 番 号

78

建物の所在
多治見市市之倉町4丁目7番地

物件3建物



A3→A4
サイズ縮小

昭和55年6月23日登記

作者

縮尺

1/250

人讀申

縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成21年10月6日

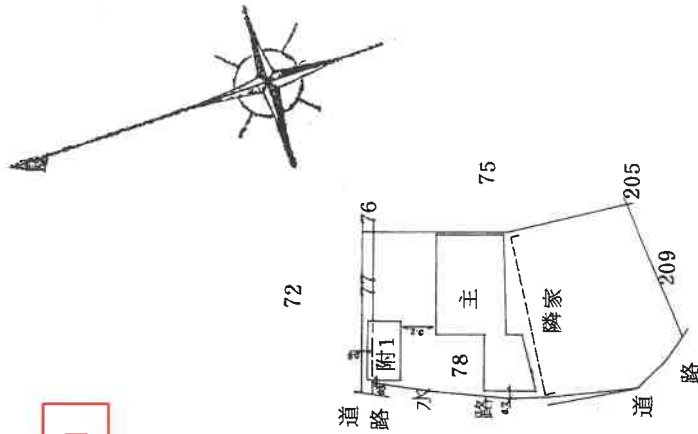
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)
令和7年8月4日 岐阜地方方法務局

登記官

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	78~2
建物の所在	多治見市市之倉町四丁目78番地、77番地

物件4建物



単位 = m

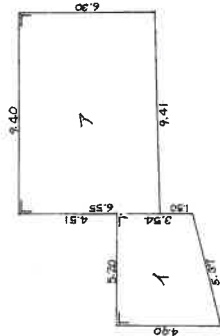
作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

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8月4日 岐阜地方方法務局

各階平面図

主たる建物

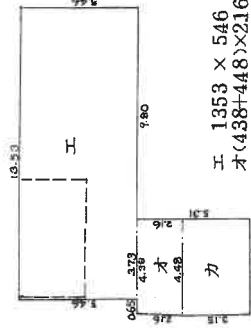


附属建物1
1階



物件4建物

附属建物1
2階



附属建物1
3階



単位 = m

A3→A4
サイズ縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

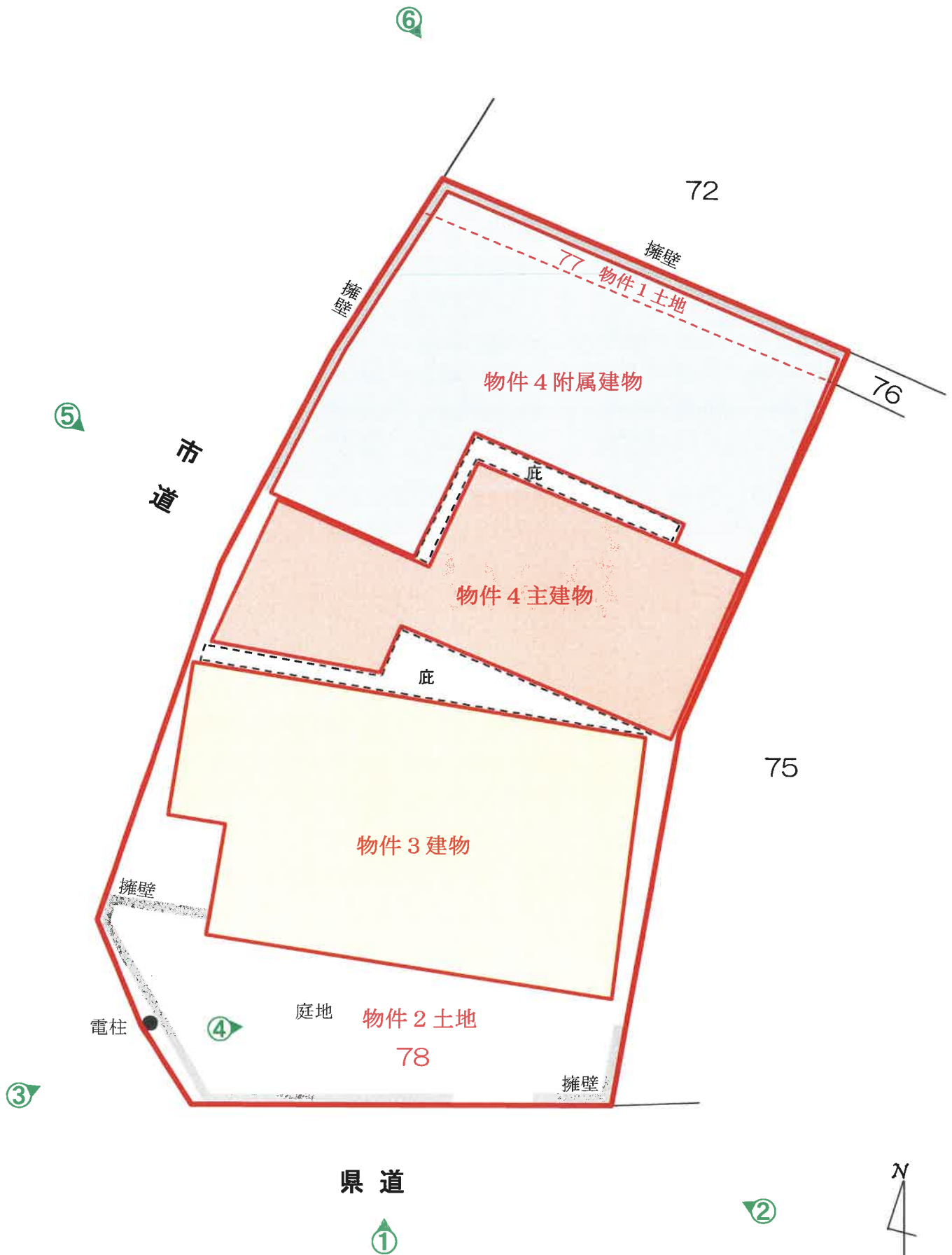
(岐阜県土地家屋調査士会)

建物各階平面図

家屋番号 78~2

建物の所在 多治見市市之倉町四丁目78番地、77番地

土地建物位置関係図(概略)

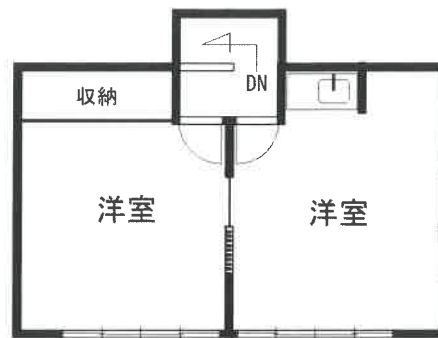


- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

物件3建物

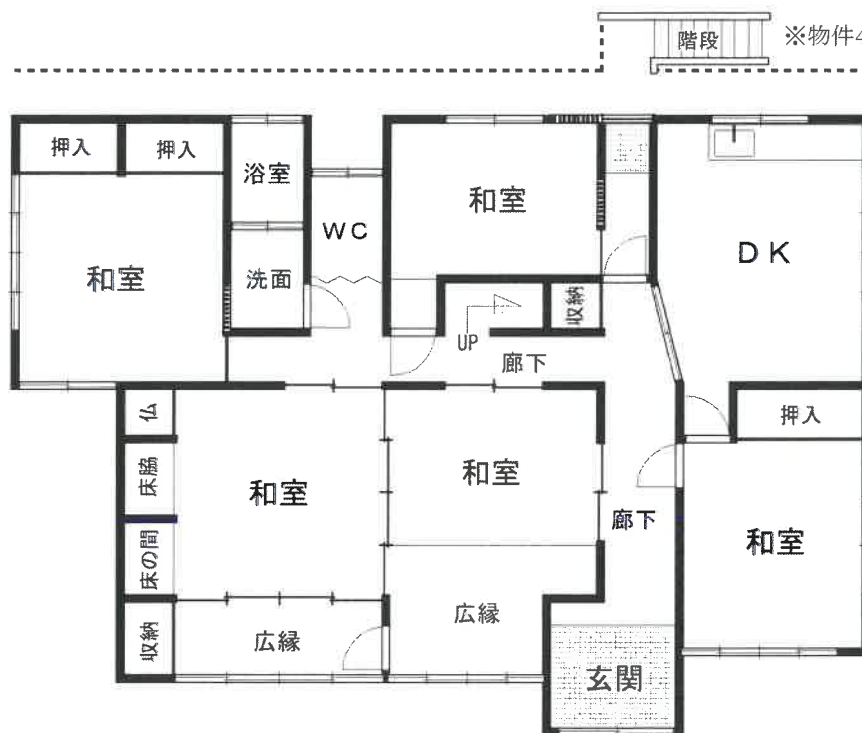
3階



階段

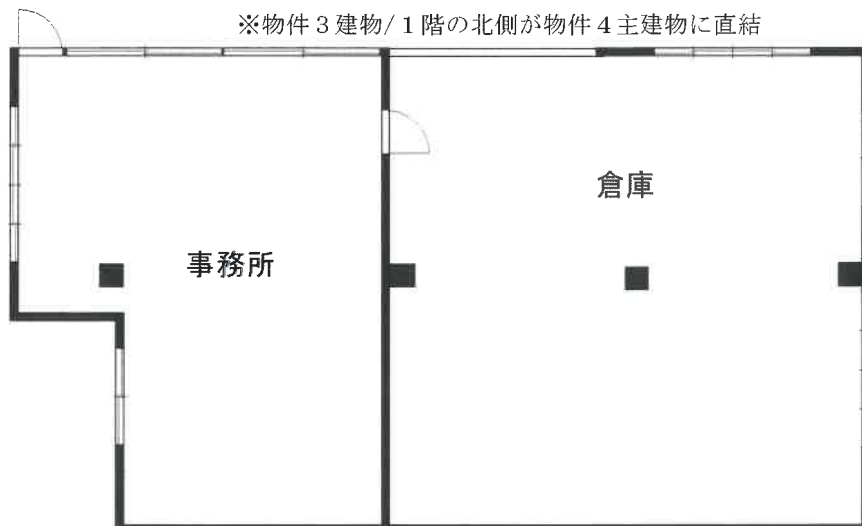
※物件4主建物との連絡階段

2階



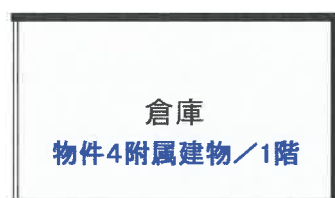
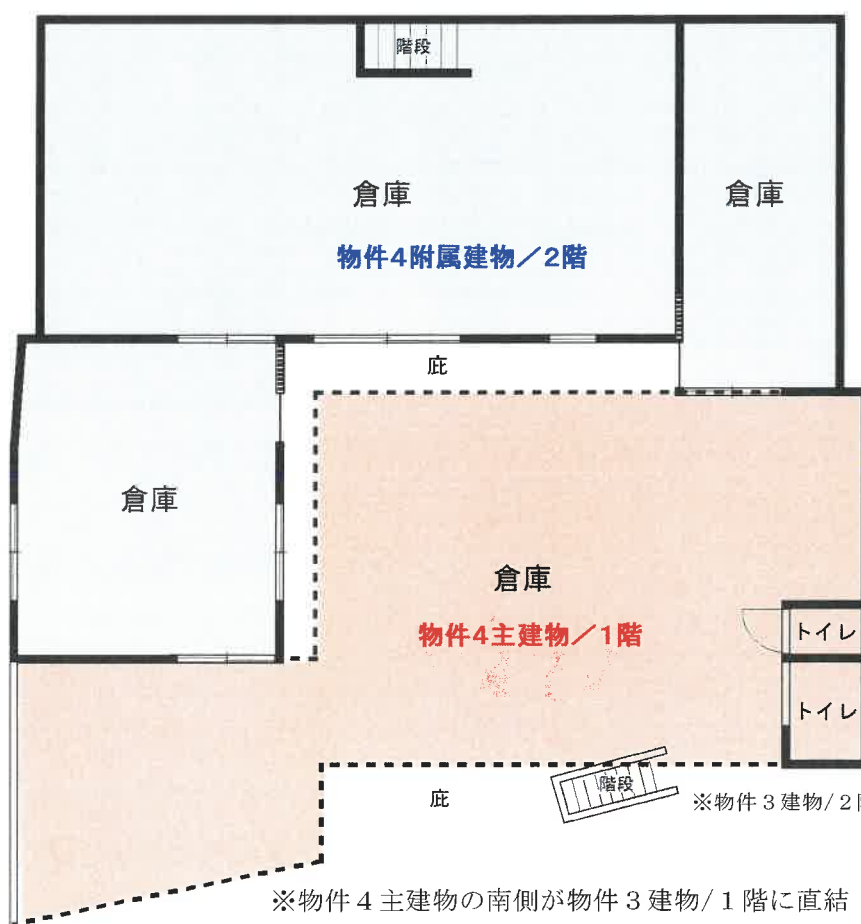
※物件3建物/1階の北側が物件4主建物に直結

1階



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

物件4主建物 / 物件4附属建物



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

現況写真



写真③ 南西方より撮影



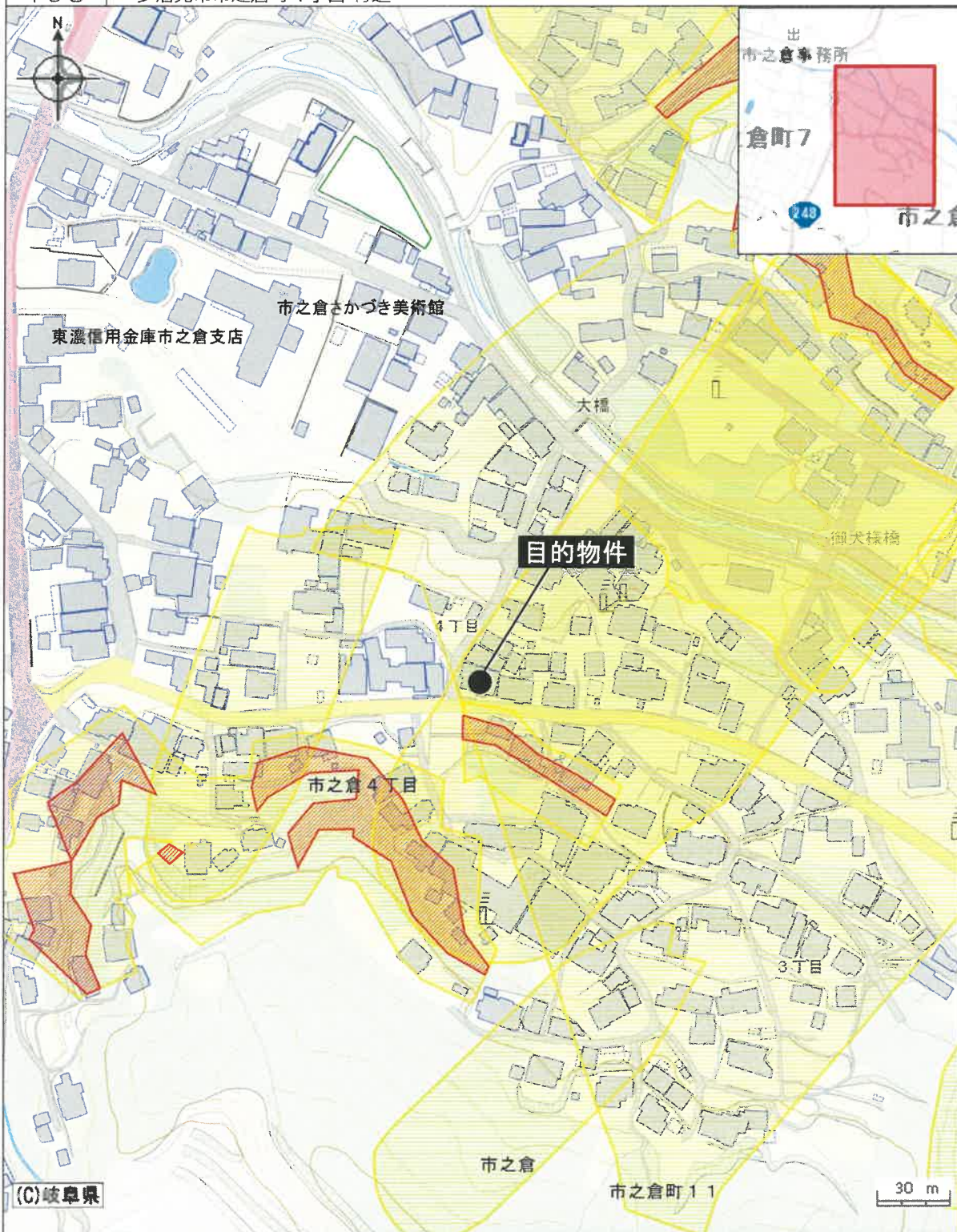
写真④ 物件2土地内、庭地を撮影





ぎふ山の危険箇所マップ

中心地 | 多治見市市之倉町4丁目 付近



凡例

- 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) 区域名称
- 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)