

## 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 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15日から<br>令和 8年 1月22日 午後 5時00分まで                                                                                     |                      |
| 開札期日                          | 日 時                                                                                                                         | 令和 8年 1月29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<br>期日                    | 日 時                                                                                                                         | 令和 8年 2月12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<br>実施期間                  | 令和 8年 2月 5日 午前10時00分から<br>令和 8年 2月 5日 午後 0時00分まで                                                                            |                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法              | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 8, 330, 000<br>6, 664, 000 | 一括       | 1, 666, 000 | 93, 004  | 21, 931  |
| 1    | 1, 490, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 6, 840, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 土岐市土岐津町土岐口字慈門

地 番 7 3 3 番 3 9

地 目 宅地

地 積 2 6 7 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 土岐市土岐津町土岐口字慈門 7 3 3 番地 3 9

家屋 番号 7 3 3 番 3 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2階建

床 面 積 1階 5 6 . 3 1 平方メートル  
2階 4 9 . 6 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月26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】

本件共有者らが占有している。

---

### 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 土岐市土岐津町土岐口字慈門

地 番 7 3 3 番 3 9

地 目 宅地

地 積 2 6 7 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 土岐市土岐津町土岐口字慈門 7 3 3 番地 3 9

家屋 番号 7 3 3 番 3 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2階建

床 面 積 1階 5 6 . 3 1 平方メートル

2階 4 9 . 6 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年（ケ）第21号  
令和7年10月2日受理  
令和7年10月31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 土岐市土岐津町土岐口字慈門

地 番 733番39

地 目 宅地

地 積 267.99平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 土岐市土岐津町土岐口字慈門733番地39

家屋番号 733番39

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル

2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/> 法第 14 条第 1 項地図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を居宅(空き家)として、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 平成 年 ( ) 第 号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>平成 年 月 日</span> </div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物間取図(概略)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ A (所有 (共有) 者)   | <p>1 私は物件 1, 2 土地建物の所有 (共有) 者で, 相共有者 B は元夫です。物件 2 建物は空き家状態だと思います。同建物について, 第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件 2 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, 同建物内で犬を飼っていました。</p> <p>3 物件 2 建物は, 市の上下水道を使用しており, ガスはプロパンガスを使用していました。</p> <p>4 物件 1 土地は, 境界で問題になったことはないと思います。<br/>(書面回答)</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

## 執行官の意見



- 1 物件1, 2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1土地は北側が市道(10005号線)に接する土地で, 同土地に物件2建物が建てられている。なお, 物件1土地の南側の庭地部分は草木が生い茂った状態である。
- 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, 所有者らが居宅(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1土地の境界については, 同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。
- 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10月7日(金)<br>16:40-16:50  | 岐阜地方法務局<br>多治見支局 | 公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請            |
| 7年10月7日(火)<br>17:30-17:50  | 目的物件所在地          | 目的物件確認, 調査, 外観写真撮影               |
| 7年10月21日(火)<br>: - :       | 本庁執行官室           | 所有(共有)者Aから回答書提出                  |
| 7年10月27日(月)<br>13:45-14:25 | 目的物件所在地          | 目的物件確認, 調査<br>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7年10月27日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。

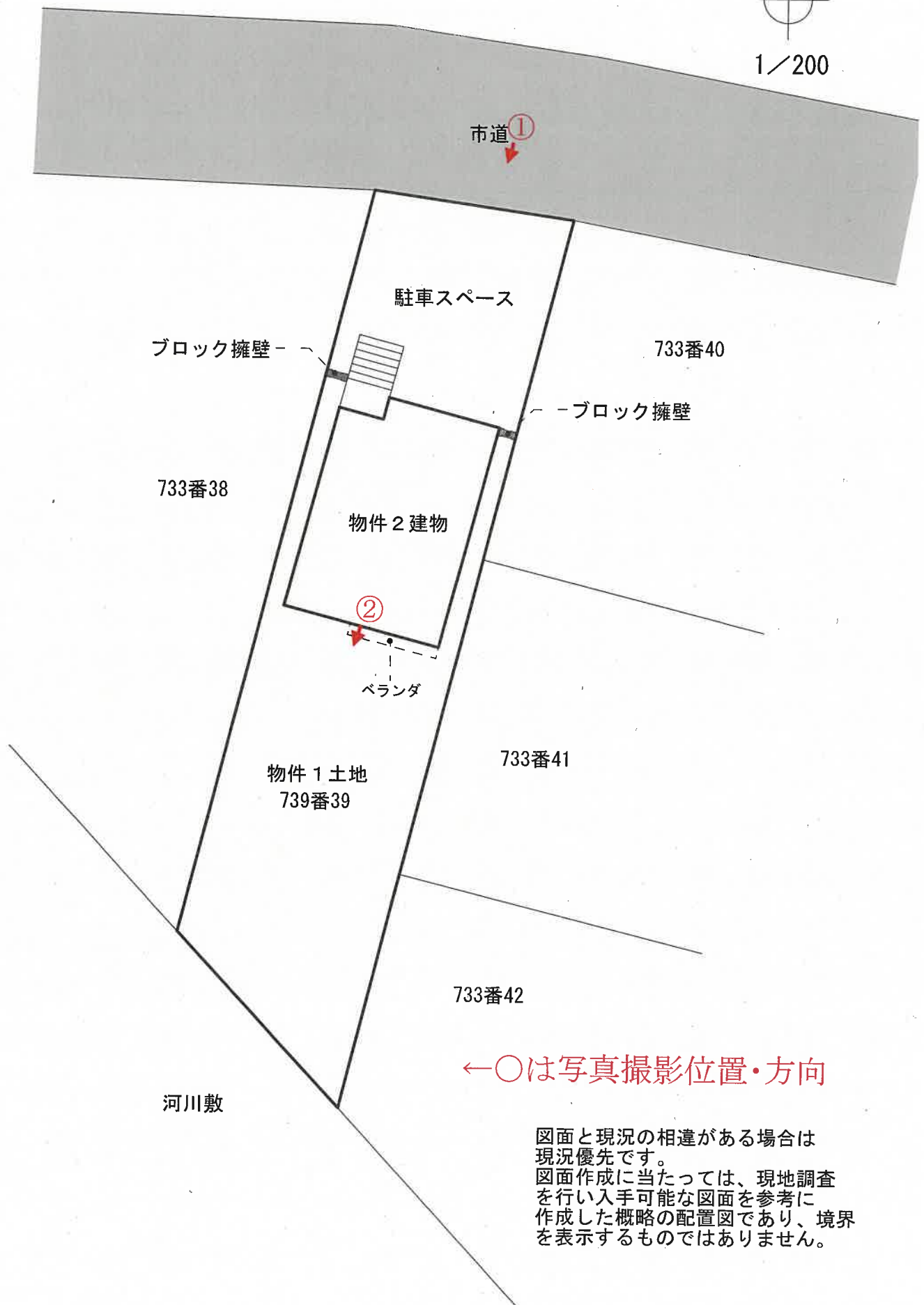
☐

(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）



1/200



←○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。  
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



←○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2建物



物件1土地

写真2

物件1土地南側庭地部分の状況



写真3

物件2建物

1階室内



写真4

物件2建物

1階室内



写真 5

物件 2 建物

1 階室内



写真 6

物件 2 建物

1 階室内



写真 7

物件 2 建物

2 階室内



写真 8

物件 2 建物

2 階室内



写真 9

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内



令和 7 年(ケ)第 21 号

令和7年10月27日

令和7年11月6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25-275

発行日付

令和7年11月7日

評 価 人

不動産鑑定士

吉村 寿也

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,330,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 1,490,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 6,840,000 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]の土地価格の内訳価格は、物件[2]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  |      | 登記簿上                  | 現況 |
|----|------|------|-----------------------|----|
| 1  | 所 在  |      | 土岐市 土岐津町土岐口字慈門        |    |
|    | 地 番  |      | 733番39                |    |
|    | 地 目  |      | 宅地                    |    |
|    | 地 積  |      | 267.99㎡               |    |
| 2  | 所 在  |      | 土岐市 土岐津町土岐口字慈門733番地39 |    |
|    | 家屋番号 |      | 733番39                |    |
|    | 種 類  |      | 居宅                    |    |
|    | 構 造  |      | 木造スレートぶき2階建           |    |
|    | 床面積  | 1 階  | 56.31㎡                |    |
|    |      | 2 階  | 49.68㎡                |    |
|    |      | 3階他計 |                       |    |
|    |      | 延面積  | 105.99㎡               |    |

## 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<br><br>※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。<br>※道路距離は選択ルートにより変わります。 | 土岐津中学校の南東方約1,240m(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                       | 土岐市駅        | 南東方  | 3.2km  |
|                                                                  | 市民バス                                                                                                                                                                                                                                     | ——                         | セラドンパーク追沢   | 西方   | 100m   |
| 付 近 の 状 況                                                        | 北方、南方を山林に囲まれた狭小な平野部に戸建住宅を中心として、共同住宅、事業所等も見られる住宅地域。                                                                                                                                                                                       |                            |             |      |        |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br><br>(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 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                |                            | 60%         |      |        |
|                                                                  | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                |                            | 200%        |      |        |
|                                                                  | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                  |                            | 建築基準法第22条区域 |      |        |
|                                                                  | 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                                                                                                                                                                                                                              |                            | 宅地造成工事規制区域  |      |        |
| 画 地 条 件<br><br>(規模、形状等)                                          | 地 積                                                                                                                                                                                                                                      | 267.99㎡                    |             |      |        |
|                                                                  | 間 口                                                                                                                                                                                                                                      | 約8m                        |             |      |        |
|                                                                  | 奥 行                                                                                                                                                                                                                                      | 約33m                       |             |      |        |
|                                                                  | 形 状                                                                                                                                                                                                                                      | ほぼ台形                       |             |      |        |
| 接 面 道 路                                                          | 北側が現況幅員約6.6mの舗装市道10005号線に接面する中間画地である。<br>物件1土地のうち、上記市道に面する駐車スペースは市道と概ね等高であるが、物件2建物の宅盤となる部分は市道より1m程度高くなっている。                                                                                                                              |                            |             |      |        |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等                                 | 物件1土地には物件2建物が建てられている。物件2建物南側に位置する庭は、手入れされておらず、雑草が茂っている。<br>物件1土地の東側、西側には戸建住宅が建てられている。物件1土地の宅盤は東側隣地より0.5m程度低く、西側隣地より1m程度高い。<br>物件1土地の南側は河川敷であり、雑草が生い茂っている。物件1土地の宅盤は南側隣地より1mから1.5m程度高い。                                                    |                            |             |      |        |
| 供 給 処 理 施 設<br><br>※役所等での聞き取り調査日<br>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、現地調査日現在、配水が止められており、使用するためには再開の手続きが必要となる。なお、物件1土地内の給水管は破損している可能性があることに注意を要する。<br>東濃県事務所環境課に照会したところ、水質汚濁法に規定する有害物質使用特定施設の届出はない、との回答を得た。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。<br>埋蔵文化財については、土岐市役所で確認したところ、現在のところ指定されていない、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      | 2                                                                                     |
|                     | 区分        | 主建物                                                                                   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日     | 平成27年1月 頃、建築                                                                          |
|                     | 経済的耐用年数   | 30年                                                                                   |
|                     | 経過年数      | 11年                                                                                   |
|                     | 経済的残存耐用年数 | 19年                                                                                   |
| 仕 様                 | 構 造       | 木造                                                                                    |
|                     | 屋 根       | スレートぶき                                                                                |
|                     | 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、畳等                                                                             |
|                     | 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       | 105.99㎡                                                                               |
|                     | 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     | 4LDK                                                                                  |
| 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             |           | 現地調査日現在、空き家となっている。                                                                    |
| 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。<br>(※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（土地）

物件1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<br>番号 | 標準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付 減 価<br>補 正 率<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1        | 22,800             | 90.0%          | 267.99          | 100.0%                | 5,499,000                           |

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 土岐(県)-7

| 公示価格            | 時点修正              | 標準化補正              | 地域格差               | 標準価格            |
|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 32,300<br>(円/㎡) | $99.9 \div 100.0$ | $100.0 \div 100.0$ | $100.0 \div 141.8$ | 22,800<br>(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)  |
|------|------|------|-------|--------|
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0%  | 100.0% |

◇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% | 5.0% | 35.0% | 0.0%  | 141.8% |

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

| 規模・形状 | 間口・奥行 | 方位高低差 | 接面街路 | (相乗計) |
|-------|-------|-------|------|-------|
| 0%    | -10%  | 0%    | 0%   | 90.0% |

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 2 (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<br>番 号 | 再調達単価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |     |
|------------|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|-----|
| 2          | 170,000             | 105.99           | 46.5%    | 8,379,000                          |     |
| 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%       | 28.1%               | 64.8%            | 46.5%    | 46.5%                              |     |
| 経過年数       | 11年                 | 経済的残存耐用年数        | 19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・2)

| 土地<br>(物件 1)<br>ア | 建物<br>(物件 2)<br>イ | 一体価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア+イ=ウ |
|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| 5,499,000         | 8,379,000         | 13,878,000                      |

## 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)<br>1①オ<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 敷地利用権価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|------|----------------------|---------------|-------|-----------------------------------|
| 1    | 5,499,000            | 55.0%         | 法定地上権 | 3,024,000                         |

#### イ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55.0%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<br>(円)<br>1①オ、1②エ<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び<br>加算(円)<br>2①ウ<br>イ | 占有減価<br>率<br>ウ | 市場性修<br>正率<br>エ | 競売市場<br>修正率<br>オ | 個別価格<br>割合<br>カ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ |
|----------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------------------------------|
| 1        | 5,499,000                      | -3,024,000                            | 100.0%         | 100.0%          | 60.0%            | 100.00%         | 1,490,000                             |
| 2        | 8,379,000                      | +3,024,000                            | 100.0%         | 100.0%          | 60.0%            |                 | 6,840,000                             |
| 一括価格(合計) |                                |                                       |                |                 |                  |                 | 8,330,000                             |

#### 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、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    | 土岐(県)-7               |
| (所 在)   | 土岐市土岐口南町3丁目8番         |
| (価 格)   | 32,300 円/㎡            |
| (位 置)   | 土岐市駅 3km              |
| (価格時点)  | 令和7年7月1日              |
| (地 積)   | 237 ㎡                 |
| (供給処理)  | 水道 下水                 |
| (接面街路)  | 西 7m 市道               |
| (用途指定等) | 準工( 60 , 200 )        |
| (地域の概要) | 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域 |

## 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

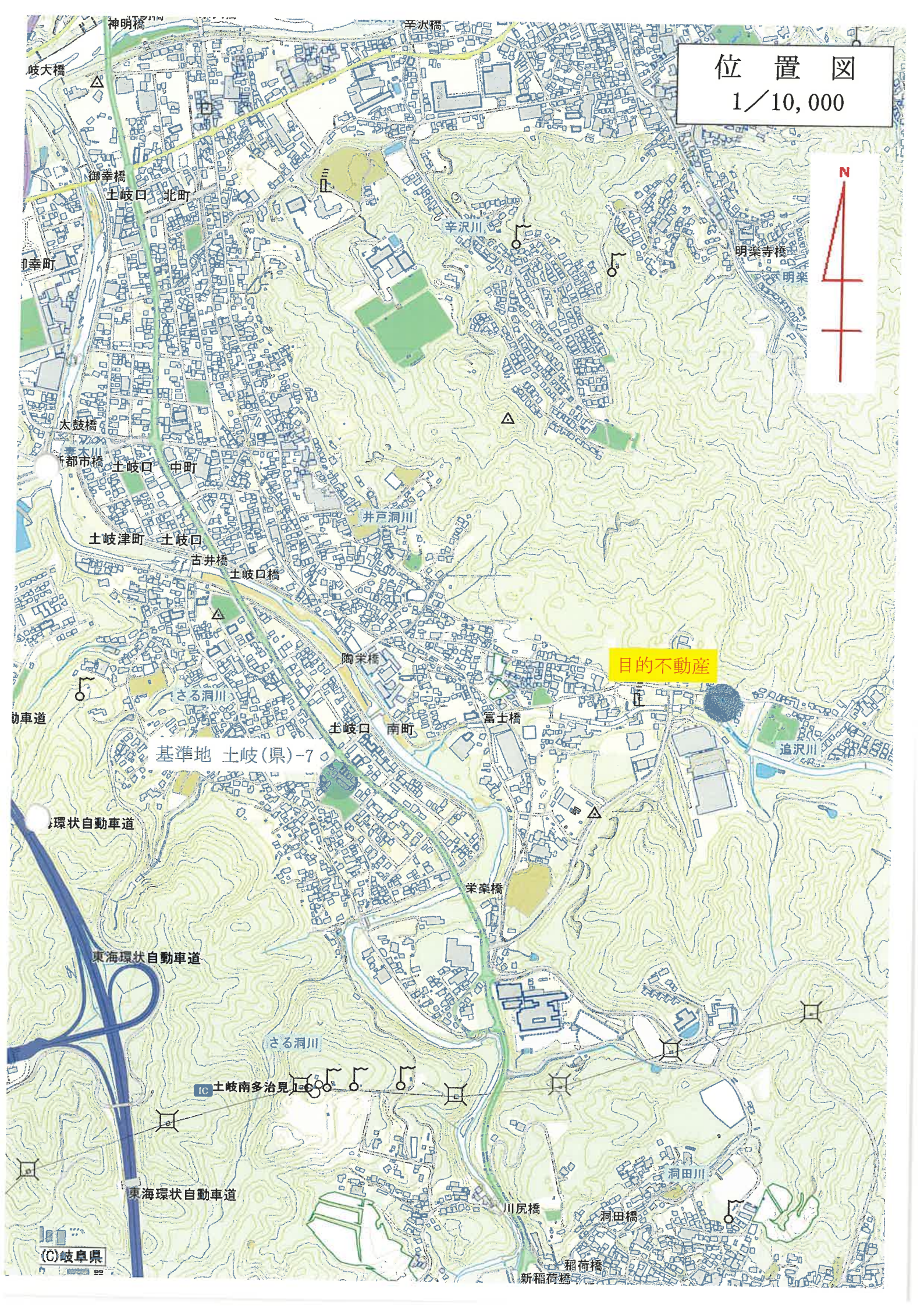
1/10,000



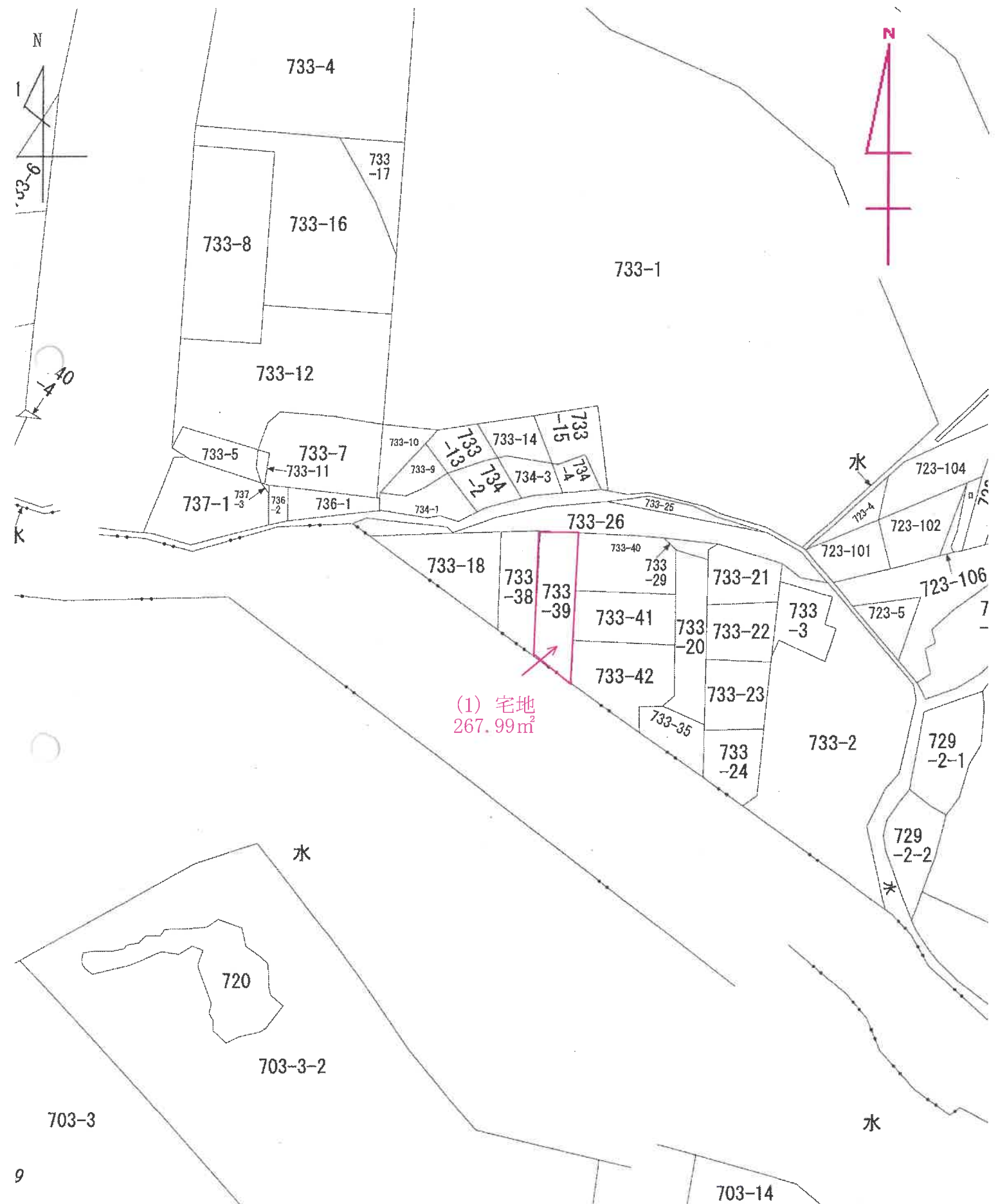
目的不動産

基準地 土岐(県)-7

(C)岐阜県



1/1,000



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7年10月7日 岐阜地方方法務局多治見支局

登記官

土地積測量図

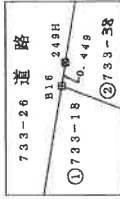
地番 733-18、733-38  
ないし733-42

土地の所在 土岐市土岐津町土岐口字慈門

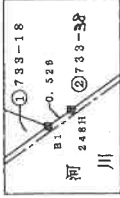
直角座標法求積表

| 地番   | ①733-18 |         |           |               |                |
|------|---------|---------|-----------|---------------|----------------|
| NO   | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn+1-Xn-1     | Xn (Yn+1-Yn-1) |
| 147H | 583.692 | 458.928 | 10.231    | 5767.132852   |                |
| B1   | 538.882 | 478.098 | 27.798    | 14923.172072  |                |
| B16  | 559.130 | 486.724 | -0.291    | -162.706830   |                |
| 17H  | 500.598 | 477.807 | -18.857   | -10571.196486 |                |
| 18H  | 502.041 | 407.867 | -18.879   | -10610.772039 |                |
|      |         |         | 合計        | -854.370431   |                |
|      |         |         | 合計面積      | 327.1852155   | ㎡              |
|      |         |         | 地積        | 327.18        | ㎡              |

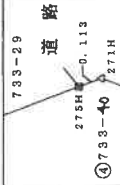
拡大図1 S=1/100



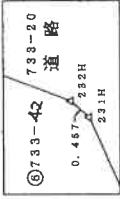
拡大図2 S=1/100



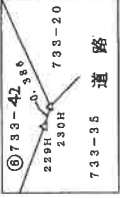
拡大図3 S=1/25



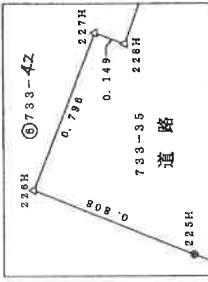
拡大図4 S=1/100



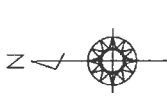
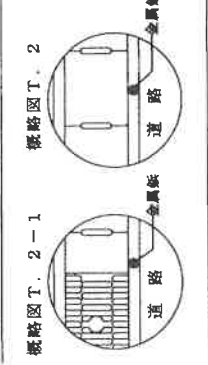
拡大図5 S=1/100



拡大図6 S=1/25



引照点概略図



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| □   | 石       |
| 田   | コンクリート杭 |
| 田   | プラスチック杭 |
| 田   | 金 属 杭   |
| △   | 金属プレート  |
| ×   | 刻       |
| ○   | 木       |
| ○   | 計 算 点   |

A3判をA4判に縮小コピー

(会員専用)

作成者

(愛知県土地家屋調査士会 作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成26年11月11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7年10月7日

岐阜地方支局多治見支局

登記官

## 土地積測量図

733-18、733-39  
ないし733-42

土地の所在 土岐市土岐津町土岐口宇慈門

| ⑤ 733-41 |         |         |           |                  |
|----------|---------|---------|-----------|------------------|
| 地番<br>NO | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |
| B17      | 542.509 | 497.376 | -22.580   | -12249.83220     |
| B18      | 530.388 | 492.677 | 13.196    | 6999.00048       |
| B12      | 623.450 | 510.572 | 22.580    | 11819.501000     |
| B13      | 535.577 | 515.257 | -13.196   | -7067.474092     |
| 合計       |         |         | 合計面積      | -498.828264      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 249.4131320      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 249.41           |
| ⑥ 733-42 |         |         |           |                  |
| 地番<br>NO | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |
| B18      | 530.388 | 492.677 | -21.388   | -11343.938544    |
| B11      | 521.378 | 489.184 | 6.587     | 3314.399946      |
| 252H     | 507.603 | 499.034 | 11.794    | 5986.689782      |
| 225H     | 512.576 | 500.978 | 2.247     | 1151.758272      |
| 226H     | 513.325 | 501.281 | 1.044     | 535.911300       |
| 227H     | 513.033 | 502.022 | 0.690     | 353.992770       |
| 228H     | 512.893 | 501.971 | 1.737     | 890.895141       |
| 229H     | 512.237 | 503.759 | 2.154     | 1103.388498      |
| 230H     | 512.115 | 504.125 | 2.648     | 1356.080520      |
| 231H     | 513.127 | 506.407 | 2.590     | 1328.988930      |
| 232H     | 513.465 | 506.715 | 4.165     | 2138.681725      |
| B12      | 523.450 | 510.572 | -14.038   | -7348.191100     |
| 合計       |         |         | 合計面積      | -531.482760      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 265.7413800      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 265.74           |

## 引照点表

| 引照点          | 名称 | X座標     | Y座標     |
|--------------|----|---------|---------|
| T. 2 (金真鉾)   |    | 552.018 | 527.556 |
| T. 2-1 (金真鉾) |    | 565.080 | 489.228 |

測地系 任意座標系

測量年月日 平成26年5月27日

| ② 733-38 |         |         |           |                  |
|----------|---------|---------|-----------|------------------|
| 地番<br>NO | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |
| B16      | 559.130 | 486.724 | -9.069    | -5070.749970     |
| B1       | 556.882 | 478.098 | -8.920    | -4466.858240     |
| 249H     | 536.454 | 478.404 | 5.543     | 2973.564522      |
| B10      | 529.130 | 483.641 | 16.293    | 8631.115090      |
| B15      | 557.648 | 494.697 | 9.440     | 5264.197120      |
| 18H      | 558.083 | 493.081 | -7.530    | -4202.864990     |
| 249H     | 559.057 | 487.167 | -6.957    | -3553.925349     |
| 合計       |         |         | 合計面積      | -435.021817      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 217.5109085      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 217.51           |

| ③ 733-39 |         |         |           |                  |
|----------|---------|---------|-----------|------------------|
| 地番<br>NO | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |
| B15      | 557.648 | 494.697 | -18.785   | -10480.994160    |
| B10      | 529.130 | 483.641 | -5.513    | -2917.093690     |
| B11      | 521.378 | 489.184 | 9.036     | 4711.171608      |
| B18      | 530.388 | 492.677 | 8.192     | 4344.938498      |
| B17      | 542.509 | 487.376 | 9.759     | 5294.345331      |
| B14      | 555.562 | 502.436 | -2.679    | -1488.350598     |
| 合計       |         |         | 合計面積      | -535.983013      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 267.9915065      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 267.99           |

| ④ 733-40 |         |         |           |                  |
|----------|---------|---------|-----------|------------------|
| 地番<br>NO | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |
| B14      | 555.562 | 502.436 | -6.354    | -3530.040948     |
| B17      | 542.509 | 487.376 | 12.821    | 6955.507859      |
| B13      | 535.577 | 515.257 | 22.175    | 11876.419975     |
| 271H     | 546.693 | 519.551 | 4.255     | 2326.178715      |
| 273H     | 546.799 | 519.512 | -1.160    | -634.286840      |
| 272H     | 549.796 | 518.391 | -5.206    | -2862.337978     |
| 6H       | 552.098 | 514.305 | -14.861   | -8084.308778     |
| 208H     | 555.213 | 503.730 | -11.870   | -6590.378310     |
| 合計       |         |         | 合計面積      | -553.140273      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 276.5731365      |
| 合計面積     |         |         | 合計面積      | 276.57           |

(会員専用)

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小コピー

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成27年5月29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7年10月7日 岐阜地方法務局多治見支局 登記官

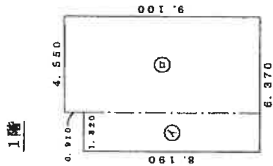
建築物図面

家屋番号 733番39

建物の所在 土岐市土岐津町土岐口字慈門733番地39

目的不動産(2)

1階

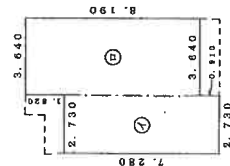


求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| ② | 1.820 × 8.190 | = | 14.905800 |
| ① | 4.550 × 9.100 | = | 41.405000 |
| 計 |               |   | 56.310800 |

床面積 56.31 ㎡

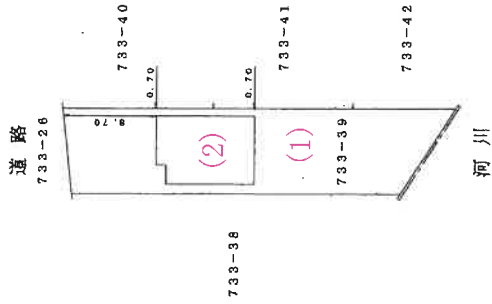
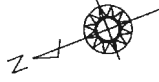
2階



求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| ② | 2.730 × 7.280 | = | 19.874400 |
| ① | 3.640 × 8.190 | = | 29.811600 |
| 計 |               |   | 49.686000 |

床面積 49.68 ㎡



A3判をA4判に縮小コピー

(会員専用)

作成者

作成

縮尺 1/250

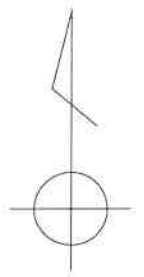
申請人

縮尺

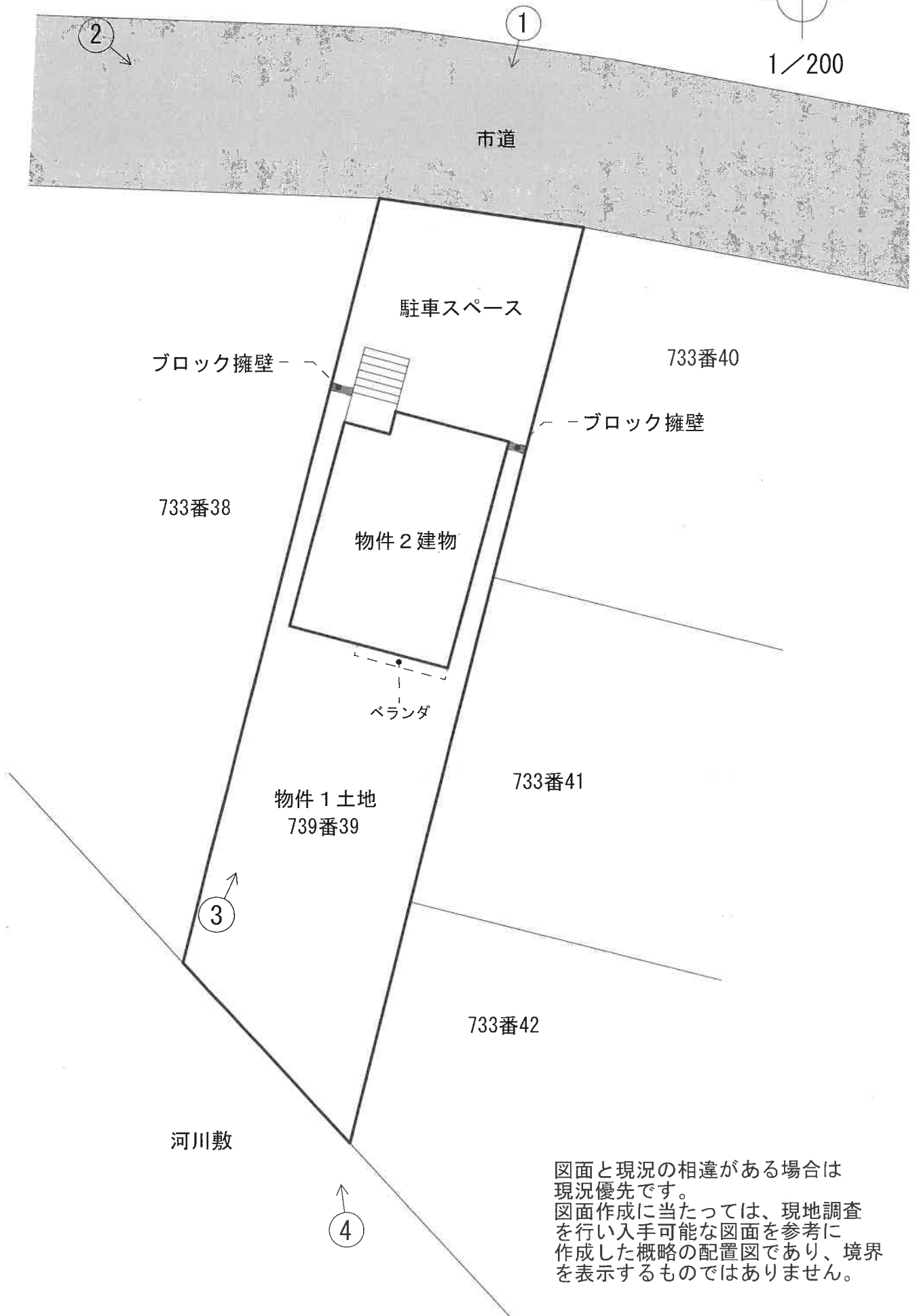
1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

# 土地建物位置関係図（概略）



1/200



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

