

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 伊 藤 弘 敏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 19 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 7 年 7 月 3 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 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 日 午後 4 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 5 月 14 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 時から午後 0 時 15 分, 午後 1 時から午後 4 時まで
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）
1～4	13, 800, 000 11, 040, 000	一括	2, 760, 000	403, 461	86, 454
1	360, 000				
2	1, 720, 000				
3	960, 000				
4	10, 760, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|----|-----------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 81.35平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 27番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 386.48平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 46番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 215.62平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 多治見市住吉町二丁目 27番地1、1番地4、46番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 27番1 |
| | 種 | 類 | 店舗 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 211.57平方メートル |
| | | 2階 | 295.51平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 店舗・居宅 |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月14日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 伊 藤 弘 敏

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書を御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 番 | 27 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 386.48 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 番 | 46 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.62 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 多治見市住吉町二丁目 27 番地 1、1 番地 4、46 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 27 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 211.57 平方メートル
2 階 295.51 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |



令和6年(ヌ)第 15号
令和6年11月21日受理
令和6年12月25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 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 番 | 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 6 . 4 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多治見市住吉町二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 多治見市住吉町二丁目 2 7 番地 1 , 1 番地 4 , 4 6 番地 1 |
| | 家屋番号 | 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 1 . 5 7 平方メートル
2 階 2 9 5 . 5 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	物件2土地上に敷地内電柱(中部電力株)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：店舗・居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="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
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件4建物の2階北端の部屋には、要介護の母が居住しており、本日も介護サービスの方が出入りしています。 物件1～3各土地及び物件4建物は私が管理しており、第三者に貸しているということはありません。 同建物内では以前美容室とレストランがありましたが、現在は営業を停止しています。 なお、同建物内には雨漏りはありませんが、美容室があった場所の配管から水漏れがありました。 また、水道管は南東側隣地(27番3)を介して引かれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見



- 1 物件1～3各土地は一体利用され、北東から南西側に掛けて県道及び市道に接した土地であり、同各土地には物件4建物が建てられている。

なお、同建物内には、関係人の陳述のとおり、水漏れの染み跡と思料される箇所が存在した。(添付写真④参照)

- 2 物件1～3各土地及び物件4建物は、関係人の陳述から、所有者Aが管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

- 3 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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月29日(金) 15:00-15:05	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
6年12月11日(水) 9:50-10:00	目的物件所在地	目的物件外部調査 所有者Aからの事情聴取
6年12月11日(水) 11:20-12:20	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。

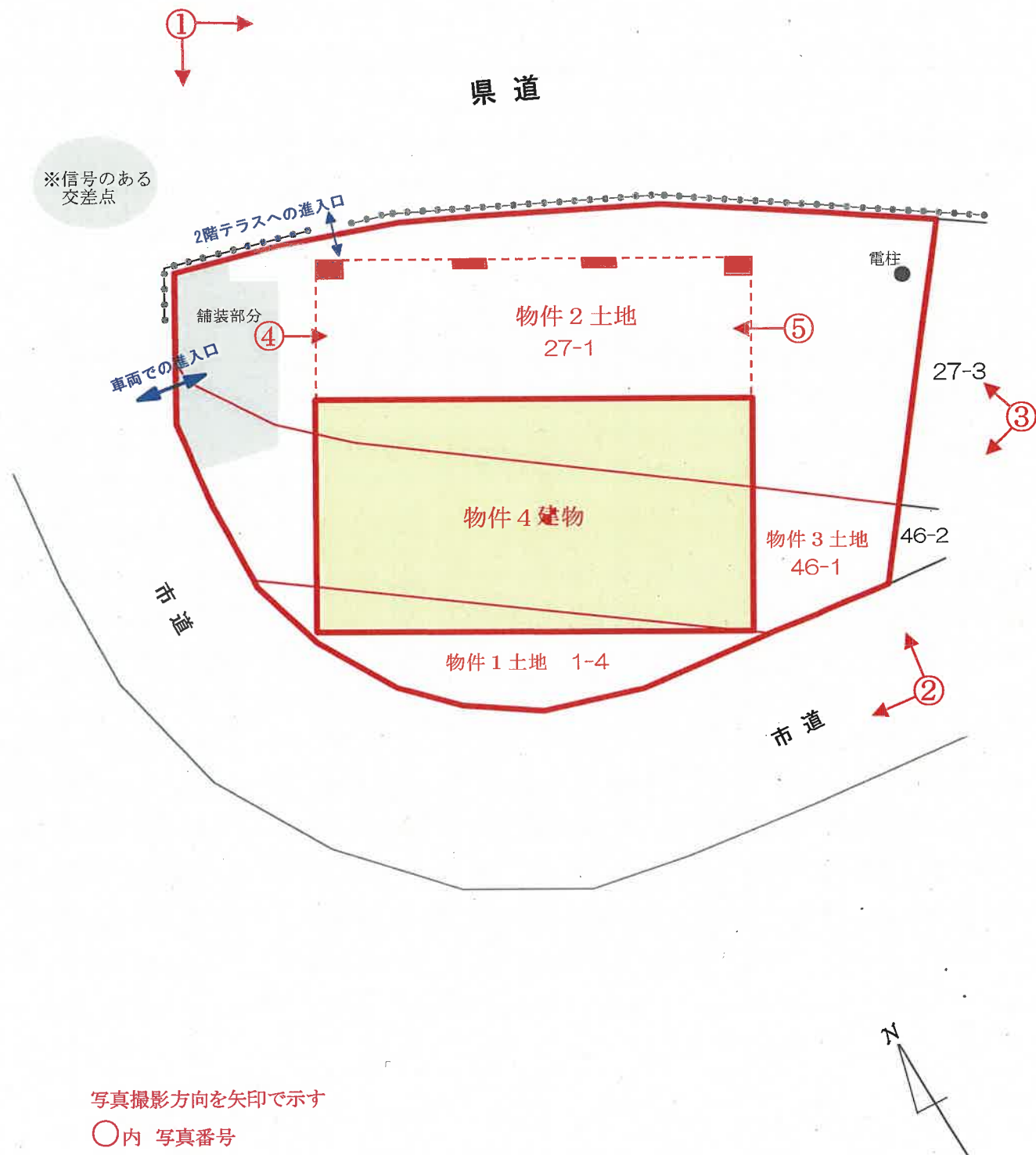
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

(5 枚目)

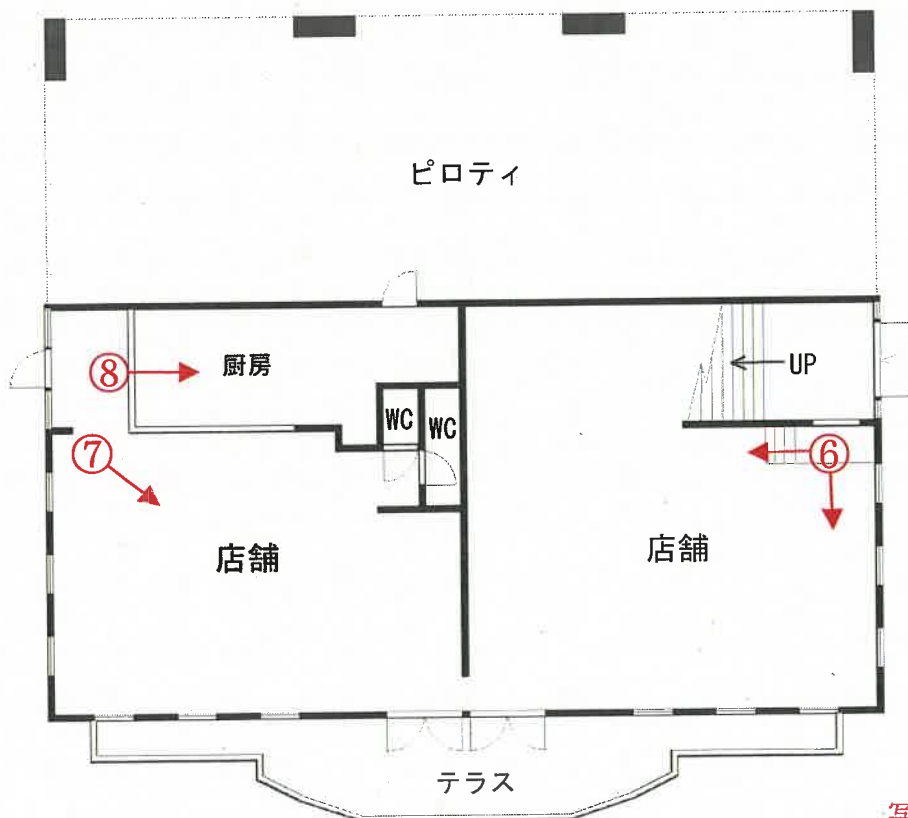
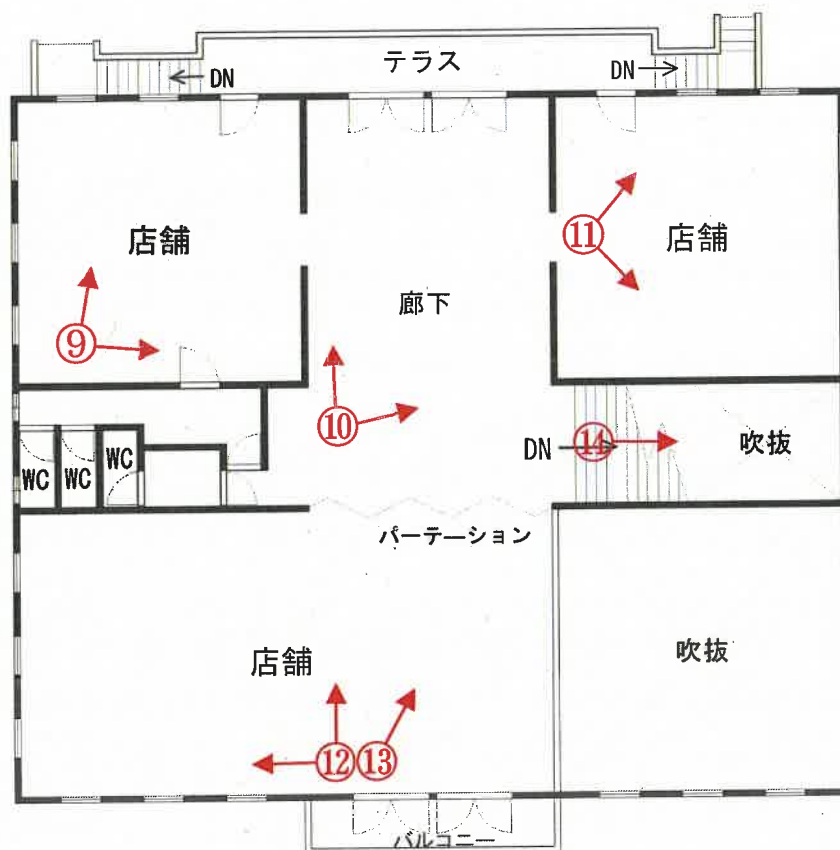
土地建物位置関係図(概略)



- ・ 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4 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。





物件1 土地

物件4 建物

物件3 土地

3



物件4 建物

物件2 土地

敷地内電柱

4



物件4 建物

水漏れの染み跡

物件2 土地

5



物件 4 建物

物件 2 土地

6



物件 4 建物の 1 階室内

7



前同建物の1階室内

8



前同建物の1階室内



9

前同建物の2階室内



10

前同建物の2階廊下内

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1階への階段

令和 6 年（又）第 1 5 号

令和6年12月11日 現地調査

令和7年1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0611-154T号

発行日付 令和7年1月8日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

評 価 額	
金 19,710,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件1(土地)	金 520,000 円
物件2(土地)	金 2,450,000 円
物件3(土地)	金 1,370,000 円
物件4(建物)	金 15,370,000 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1～3の内訳価格は物件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		多治見市住吉町二丁目	左記に同じ	
	地 番		1 番 4		
	地 目		宅地		
	地 積		81.35㎡		
2 (土地)	所 在		多治見市住吉町二丁目	左記に同じ	
	地 番		2 7 番 1		
	地 目		宅地		
	地 積		386.48㎡		
3 (土地)	所 在		多治見市住吉町二丁目	左記に同じ	
	地 番		4 6 番 1		
	地 目		宅地		
	地 積		215.62㎡		
4 (建物)	所 在		多治見市住吉町二丁目 2 7 番地 1、 1 番地 4、4 6 番地 1		現況／店舗・居宅
	家屋番号		2 7 番 1		
	種 類		店舗		
	構 造		鉄骨造スレート葺 2 階建		
	床面積	1 階	211.57㎡		
		2 階	295.51㎡		
		合計	507.08㎡		
特記事項					
・物件 1 ～ 3 土地には、法務局備え付けの地積測量図(平成27年3月5日登記)がある。					

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 物件1～3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	多治見	北	約1.6Km
	東鉄バス		虎溪山口	西	約300m
	※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	市街地外縁の丘陵地に住宅・事務所等が連たんする地域 (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		第一種住居地域		
	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 ・ 土砂災害警戒区域(イエロー)		
画 地 条 件	地 積		683.45㎡		
	間 口		約11m ※実際に自動車が進入可能部分		
	奥 行		約34m		
	形 状		ほぼ整形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、地積測量図より計測。				
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側を歩道のある県道多治見八百津線に約0.5～2.5m低く接面する。 ・ 北西～南側を幅員約8mの市道に等高～約1m高く接面する。 ・ 県道より物件土地内への人及び自動車の進入は不可である。 ・ 自動車の乗入れは、北西方の交差点付近の市道からのみ可能である。 ※過去、物件4建物の店舗利用時は南東側の隣地を賃借しており、南東側市道より隣地を経由して物件土地内への人及び自動車の進入が可能であった(現在、賃貸借契約はない)。				
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1～3土地は一体で物件4建物の敷地として利用されている。それ以外は駐車スペースと庭地である。 ・ 物件2土地内の東角付近に電柱が1本在る。				
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。 ・ 上水道の引込管が東側隣接地(27番3)内を通っている。				
	＜埋蔵文化財について＞ 多治見市文化財保護センターへ照会したところ、物件1～3土地は、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。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 4 建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 時 期	平成12年12月8日
	経済的耐用年数	40年
	経 過 年 数	約24年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約16年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス、板壁、モルタル仕上げ 等
	天 井	石膏ボード 等
	床	コンクリート、フローリング 等
	設 備	電気・給排水・衛生・店舗用調理設備 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	507.08㎡ (1階/211.57㎡ 2階/295.51㎡)
	増改築の有無	2階店舗部分を一部居宅用に簡易改装
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	店舗
	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 階のピロティ部分は駐車可能スペースとなっている。 ・ 2 階の排水管からの漏水と思われる跡が、ピロティの天井に広範囲に見られる。 ・ 2 階の一部が居宅用に改装されているが、簡易な改装でキッチン・風呂はない。 ・ 現在、店舗としての利用はなく、各室内には私有物が大量に放置されている。 ・ 店舗規模に比べ駐車スペースが少ない。 ・ 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、2000(平成12)年の建築基準法の改正(1981(昭和56)年の新耐震基準の手直しのほか、木造住宅の耐震性が向上)以降に建築されている。 ・ 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1～3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	36,500	0.92	81.35	1.0	2,732,000
2 土地	36,500	0.92	386.48	1.0	12,978,000
3 土地	36,500	0.92	215.62	1.0	7,241,000

※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 5-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
49,200 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 103.0	100.0 × 131.0	= 36,500 (円/㎡)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：目的土地と標準画地との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	1.02	角地
画地条件	0.90	接面高低差・法面
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	0.92	

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 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
4 建物	250,000	507.08	18.9%	23,960,000

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

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 4 建物
経 過 年 数	24年
経済的残存 耐用年数	16年
償却後残価率	3.0%
定率法現価率	12.2%
定額法現価率	41.8%
平 均	27.0%
観察法減価率	30.0%
採用現価率	18.9%

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	2,732,000	55%	法定地上権	1,503,000
2 土地	12,978,000	55%	法定地上権	7,138,000
3 土地	7,241,000	55%	法定地上権	3,983,000
合計				12,624,000

※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55%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	2,732,000	-1,503,000	100%	70%	60%	520,000
2 土地	12,978,000	-7,138,000	100%	70%	60%	2,450,000
3 土地	7,241,000	-3,983,000	100%	70%	60%	1,370,000
4 建物	23,960,000	12,624,000	100%	70%	60%	15,370,000
一括価格（合計）						19,710,000

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（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 5-3
(所 在) 多治見市京町1丁目160番
(価 格) 49,200円/㎡
(位 置) 多治見駅 1,100m
(価 格 時 点) 令和6年1月1日
(地 積) 374㎡
(供 給 処 理) 水道・下水道
(接 面 街 路) 県道 北東 13.5m 、 背面道
(用 途 指 定 等) 市街化区域 準住居地域
(建蔽率 60% 容積率 200%)
(地 域 の 概 要) 事務所、店舗等の多い路線商業地域

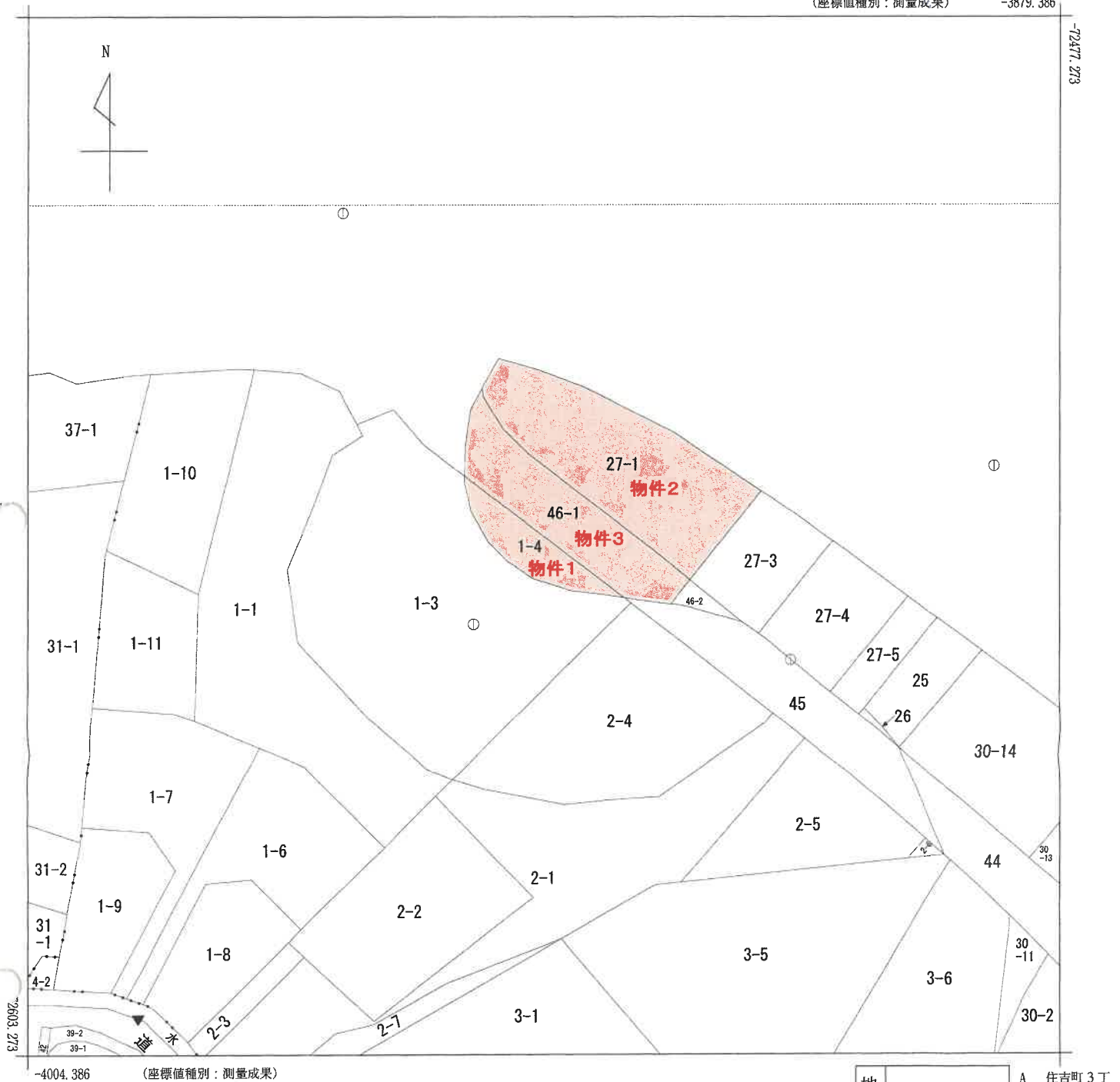
第7 附属資料

- 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

以 上

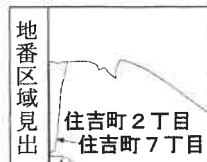
位置図





-4004.386

(座標値種別：測量成果)



A 住吉町 3 丁目

住吉町 2 丁目
住吉町 7 丁目

請求部	所在	多治見市住吉町二丁目					地番	1番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	平成27年2月2日				備付年月日(原図)	平成27年3月5日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方税務局多治見支局管轄)

令和6年11月29日

岐阜地方税務局大垣支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

公用

登記年月日：平成27年3月5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。
(岐阜地方方法務局多治見支局管轄)
令和6年11月29日 岐阜地方方法務局大垣支局

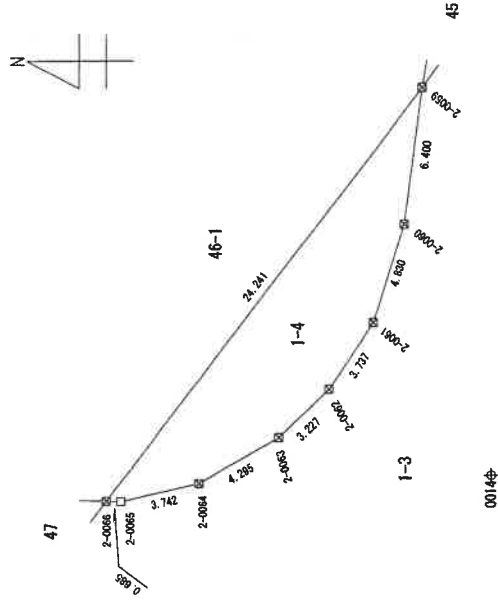
登記官

請求番号：6-2

地積測量図

地番	1-4
土地の所在	多治見市住吉町二丁目

物件1土地



地番	1-4	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
NO					
2-0059	-72547.660	-3932.866	-3932.866	-13.943	54827.584838
2-0060	-72546.829	-3938.612	-3938.612	2.287	-9007.605644
2-0061	-72545.373	-3943.218	-3943.218	3.525	-13899.843450
2-0062	-72543.304	-3948.331	-3948.331	4.419	-17438.836589
2-0063	-72540.954	-3948.843	-3948.843	6.087	-24034.781241
2-0064	-72537.217	-3950.861	-3950.861	7.383	-29167.730163
2-0065	-72533.571	-3951.507	-3951.507	4.331	-17113.976817
2-0066	-72532.886	-3951.485	-3951.485	-14.089	55672.472165
倍面積					162.717001
面積					81.3585005
地積					81.35
m ²					

基準点名	X座標	Y座標
H25-202	-72524.324	-4006.094
0009	-72500.963	-3966.260
0014	-72550.882	-3950.318
0013	-72555.315	-3911.907

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	平面
測量年月日	平成26年9月30日

境界点	境界線の種類
区	プラスチック杭
田	コンクリート杭
◎	金属旗
□	プレート
○	刻印
□	石杭
○	計算点
+	基準点

A3サイズをA4サイズに縮小

作成者 (作業機関)	申請人 (計画機関)	縮尺 1/250
---------------	---------------	-------------

平成26年10月31日作成

登記年月日：平成27年3月5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。）

（岐阜地方方法務局多治見支局管轄）

令和6年11月29日

岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

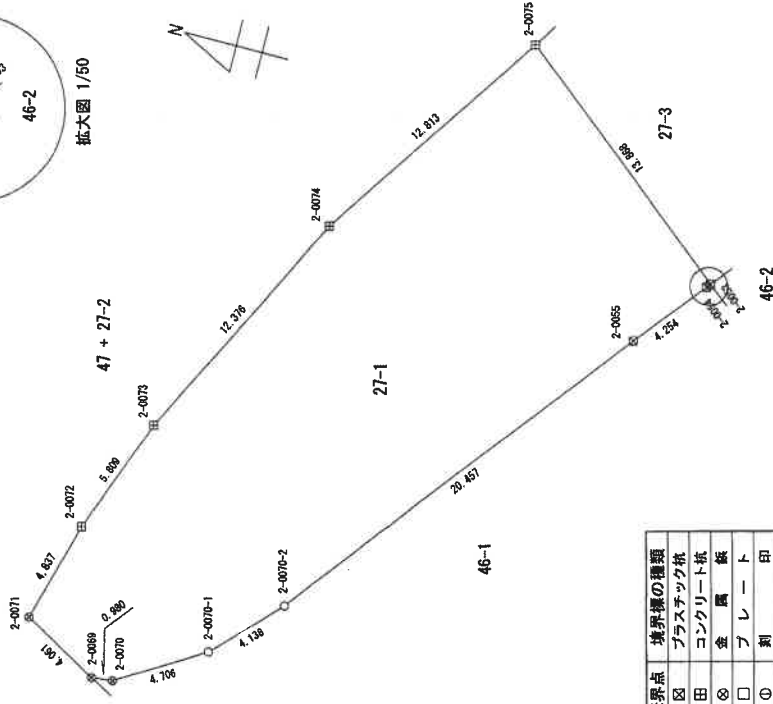
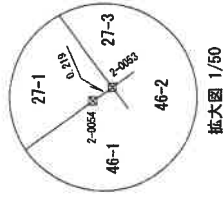
請求番号：6-3

地積測量図

地番 27-1

土地の所在 多治見市住吉町二丁目

物件2土地



境界点	境界線の種類
田	プラスチック杭
田	コンクリート杭
田	金 属 杭
田	フ レ ート
田	刻 印
田	石 杭
田	計 算 点
田	基 準 点

基準点名	X座標	Y座標
0009	-72500.983	-3966.260
0010	-72531.632	-3887.476
0013	-72555.315	-3911.907
0014	-72550.882	-3950.318

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	国 系
測量年月日	平成26年9月30日

作成者
(作業機関)

申請人
(計画機関)

縮尺 1/250

平成26年10月31日作成

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成27年3月5日

（岐阜地方方法務局多治見支局管轄）
令和6年11月29日 岐阜地方方法務局大垣支局

登記簿

請求番号：6-4

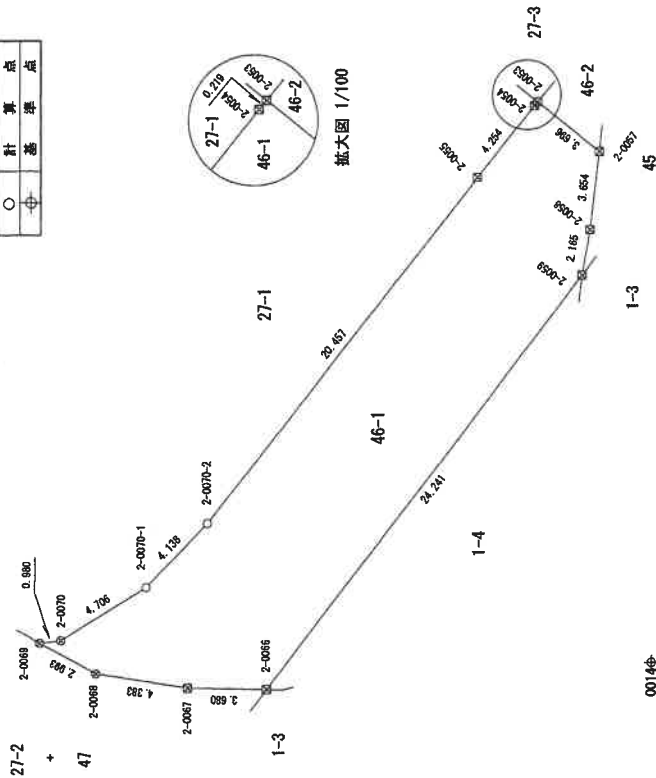
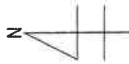
地積測量図

地番 46-1

土地の所在 多治見市住吉町二丁目

物件3土地

境界点	境界線の種類
図	境界線の種類
田	境界線の種類
◎	境界線の種類
□	境界線の種類
①	境界線の種類
□	境界線の種類
○	境界線の種類
+	境界線の種類



地番	46-1				
NO	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
2-0069	-72522.248	-3949.296	1.652	-6524.236902	
2-0070	-72523.223	-3949.189	-4.991	19710.402389	
2-0070-1	-72527.238	-3946.735	-6.902	27240.364870	
2-0070-2	-72530.125	-3943.769	-15.518	61199.407342	
2-0065	-72542.757	-3927.677	-15.318	60194.156286	
2-0064	-72545.443	-3924.378	-2.827	11094.216906	
2-0063	-72545.564	-3924.210	-3.038	11921.749980	
2-0067	-72548.481	-3926.506	-2.456	9643.498736	
2-0058	-72548.040	-3930.134	0.821	-3226.640014	
2-0059	-72547.660	-3932.266	15.154	-59589.558964	
2-0066	-72532.888	-3951.485	18.454	-72920.704190	
2-0067	-72529.208	-3951.408	8.011	-31654.729488	
2-0068	-72524.875	-3950.731	6.958	-27489.186298	
倍面積					431.259727
面積					215.6298635
地積					215.62
m ²					

基準点名	X座標	Y座標
0009	-72500.963	-3966.260
0010	-72531.632	-3987.476
0013	-72555.315	-3911.907
0014	-72550.882	-3950.318

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	平面
測量年月日	平成26年9月30日

A3サイズをA4サイズに縮小

作成者
(作業機関)

申請人
(計画機関)

縮尺
1/250

平成26年10月31日作成

登記年月日：平成12年12月13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。

(岐阜県地方方法務局多治見支局管轄)

令和6年11月29日

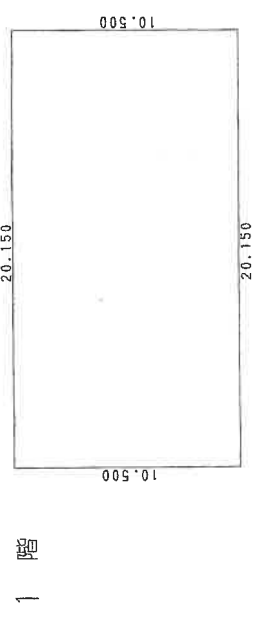
岐阜県地方方法務局大垣支局

登記簿

027676 各階平面図 建物各階平面図

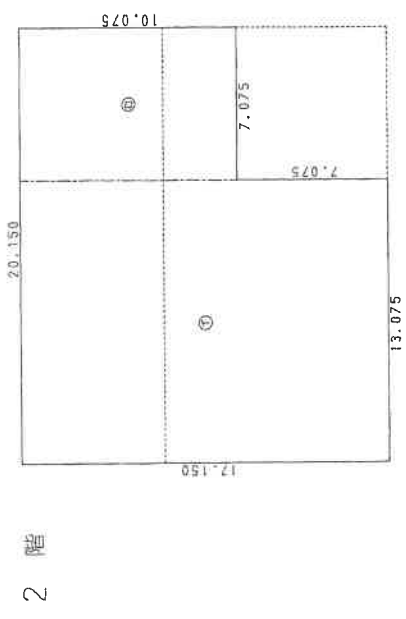
家屋番号 27番1

建物の所在 多治見市住吉町二丁目27番地1、1番地4、46番地1



求 積 表

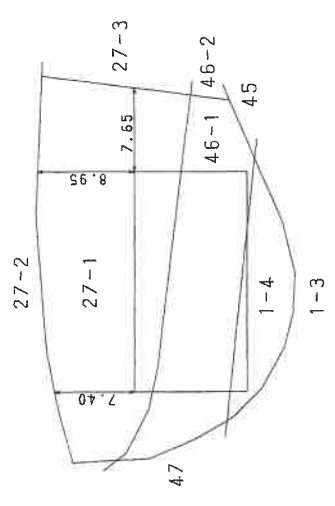
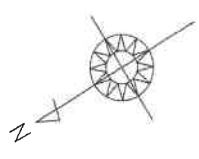
$10.500 \times 20.150 =$	211.575000
床面積	211.57 ㎡



求 積 表

① $17.150 \times 13.075 =$	224.236250
② $10.075 \times 7.075 =$	71.280625
合 計	295.516875
床面積	295.51 ㎡

物件4建物



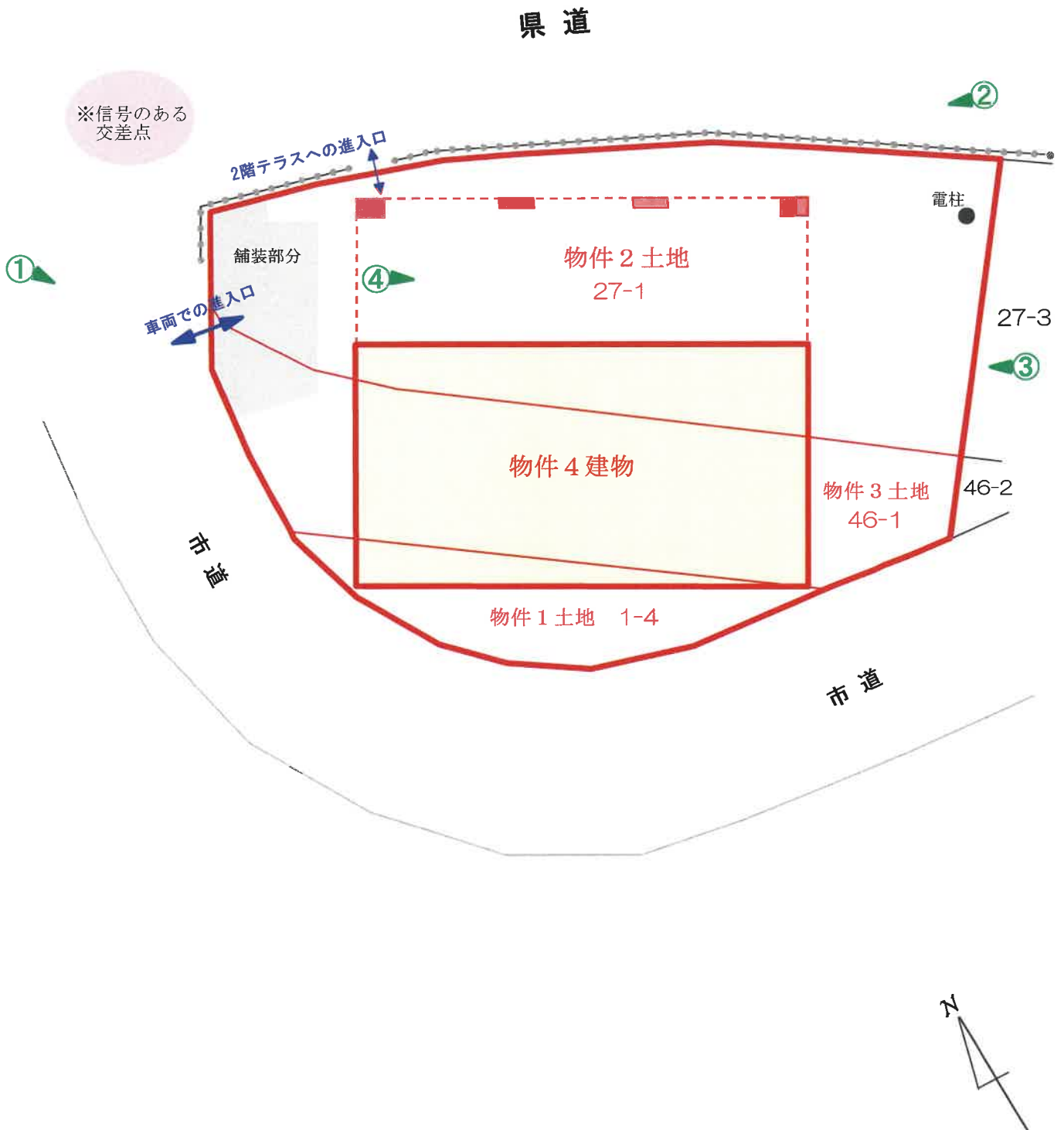
A3サイズをA4サイズに縮小

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図(概略)

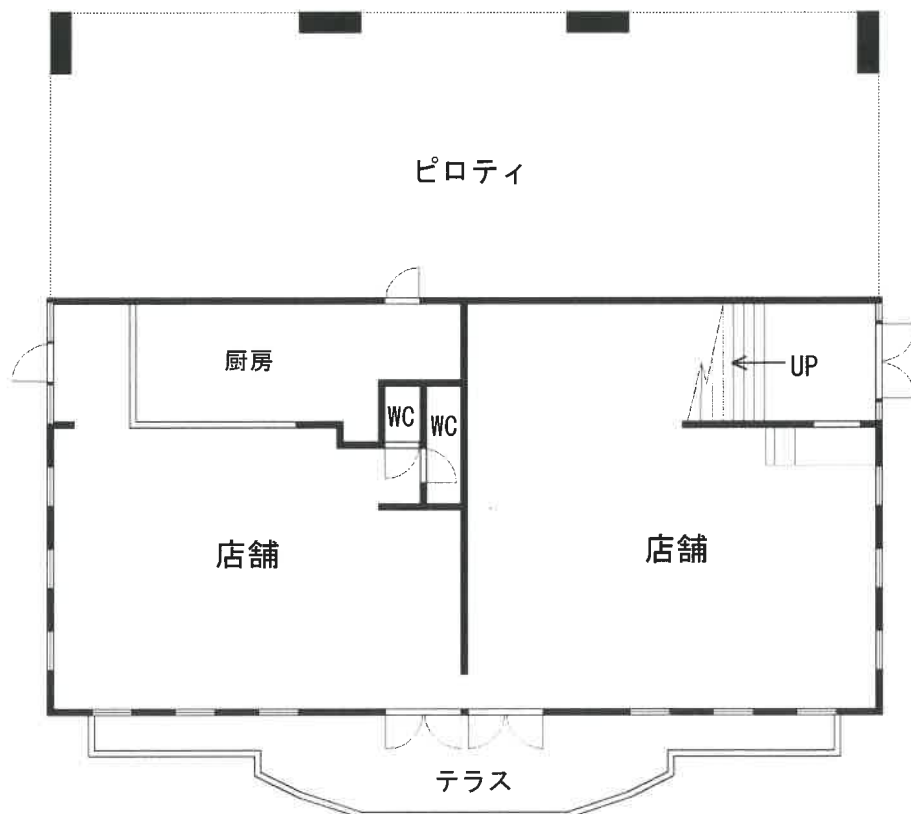
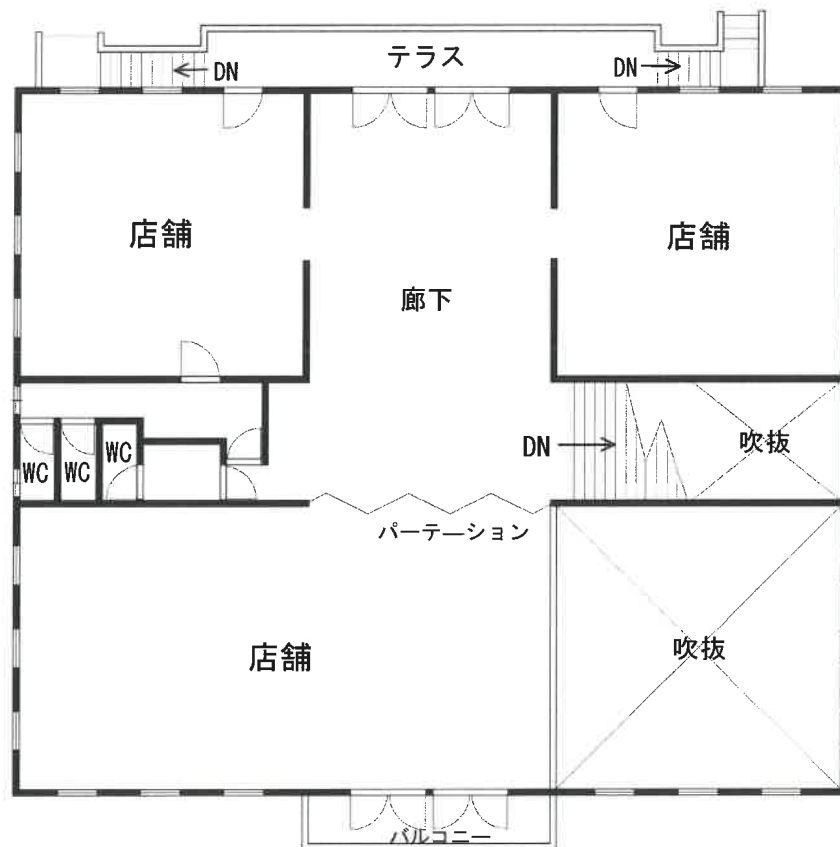
○ : 写真番号と撮影方向



- ・ 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。

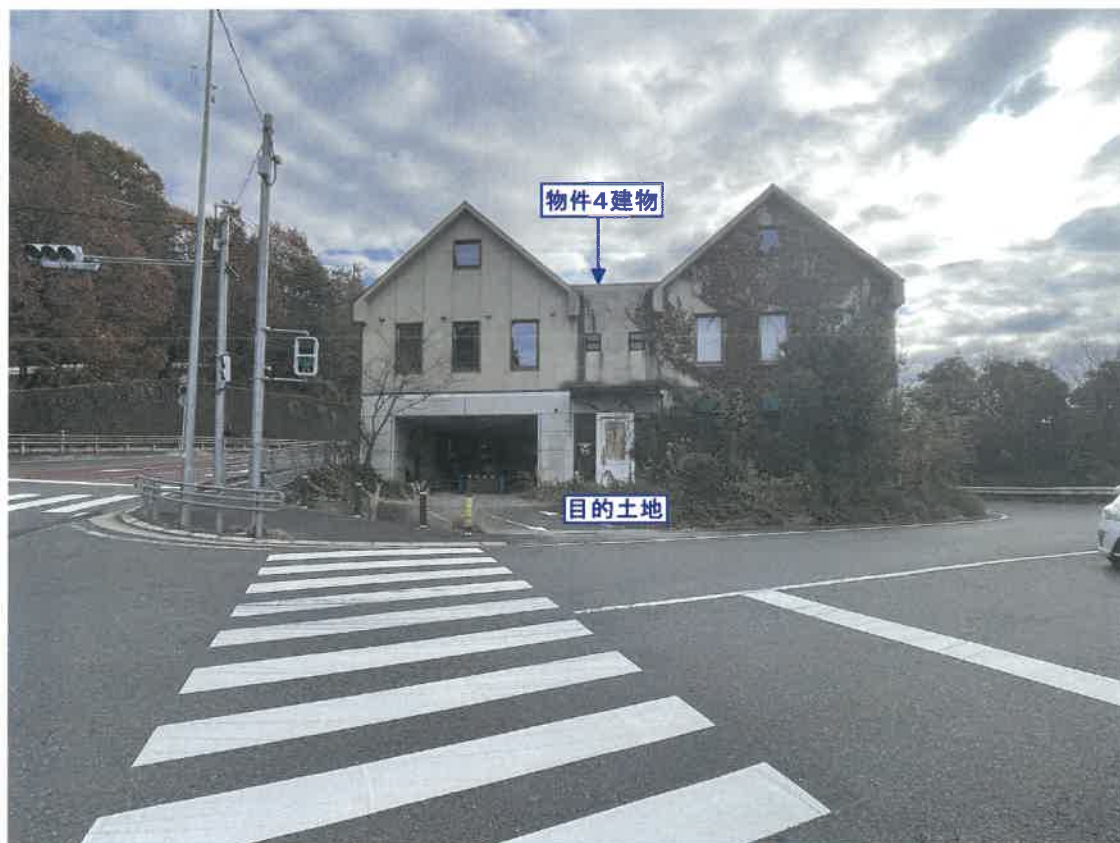
建物間取図(概略)

物件 4 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 北西方横断歩道より撮影



写真② 東方、県道の歩道より撮影



写真③ 東側隣地より撮影



写真④ 物件4建物のピロティ部分を撮影

