

岐阜地方裁判所本庁の売却スケジュールでは、

令和2年8月4日入札開始分から制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年8月4日入札開始分※から入札時に  
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

※農地は令和2年10月6日入札開始分から

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

**住民票**

(個人の場合)

**資格証明書**

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

岐阜地方裁判所執行官室 ☎058-263-4231

## 期間入札の公告

令和 6年 1月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 恩田和典

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 6年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 4月16日 午前10時00分 場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前11時00分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 6年 5月28日 午前10時00分から 令和 6年 5月28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 6年 1月17日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



物 件 目 録

- |    |        |                              |
|----|--------|------------------------------|
| 1  | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|    | 地 番    | 342番1                        |
|    | 地 目    | 宅地                           |
|    | 地 積    | 678.00平方メートル                 |
| 2  | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|    | 地 番    | 342番2                        |
|    | 地 目    | 宅地                           |
|    | 地 積    | 139.00平方メートル                 |
| ☆3 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|    | 地 番    | 342番3                        |
|    | 地 目    | 畑                            |
|    | 地 積    | 158平方メートル                    |
| 4  | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南342番地1、342番地2 |
|    | 家屋 番号  | 342番1                        |
|    | 種 類    | 居宅                           |
|    | 構 造    | 木造スレート葺平家建                   |
|    | 床 面 積  | 106.82平方メートル                 |
|    | (附属建物) |                              |
|    | 符 号    | 5                            |



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	44.71平方メートル
符 号	6
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	69.56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約19.44平方メートル



## 物件明細書

令和 5年 4月10日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾藤 信城

---

---

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】

本件所有者が占有している。

【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

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 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。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 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。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- |   |        |                              |
|---|--------|------------------------------|
| 1 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|   | 地 番    | 342番1                        |
|   | 地 目    | 宅地                           |
|   | 地 積    | 678.00平方メートル                 |
| 2 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|   | 地 番    | 342番2                        |
|   | 地 目    | 宅地                           |
|   | 地 積    | 139.00平方メートル                 |
| 3 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|   | 地 番    | 342番3                        |
|   | 地 目    | 畑                            |
|   | 地 積    | 158平方メートル                    |
| 4 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南342番地1、342番地2 |
|   | 家屋 番号  | 342番1                        |
|   | 種 類    | 居宅                           |
|   | 構 造    | 木造スレート葺平家建                   |
|   | 床 面 積  | 106.82平方メートル                 |
|   | (附属建物) |                              |
|   | 符 号    | 5                            |



物 件 目 録

種 類 車庫  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 44.71平方メートル  
符 号 6  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 69.56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約19.44平方メートル





令和4年(ケ)第 88号  
令和4年10月17日受理  
令和4年11月10日提出

# 現況調査報告書

岐阜地方裁判所  
執行官 庄垣内 雅也

## 物 件 目 録

- |   |        |                              |
|---|--------|------------------------------|
| 1 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|   | 地 番    | 342番1                        |
|   | 地 目    | 宅地                           |
|   | 地 積    | 678.00平方メートル                 |
| 2 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|   | 地 番    | 342番2                        |
|   | 地 目    | 宅地                           |
|   | 地 積    | 139.00平方メートル                 |
| 3 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南              |
|   | 地 番    | 342番3                        |
|   | 地 目    | 畑                            |
|   | 地 積    | 158平方メートル                    |
| 4 | 所 在    | 揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南342番地1、342番地2 |
|   | 家屋 番号  | 342番1                        |
|   | 種 類    | 居宅                           |
|   | 構 造    | 木造スレート葺平家建                   |
|   | 床 面 積  | 106.82平方メートル                 |
|   | (附属建物) |                              |
|   | 符 号    | 5                            |

## 物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	44.71平方メートル
符 号	6
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	69.56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)
<b>土地</b>	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 <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	
<b>建物</b>	物件4
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 種類: 居宅 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約19.44㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・車庫として使用している <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 <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 [ 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	<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

(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)



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■</p> <p>揖斐川町農業委員会</p>	<p>(令和4年10月17日付け書面照会に対する回答)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 畑 (不作付)</li> <li>2 農地法第3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要 (いずれの許可も認められる)</li> <li>3 転用許可されていない (平成5年以降の転用記録を確認)</li> <li>4 賃借 (小作) 権なし</li> </ol>
<p>■</p> <p>A (債務者兼所有者)</p>	<p>物件4主建物には、私と夫の2人が居住しています。物件4附属建物 (符号6) は現在居住していません。</p> <p>物件1～3各土地及び物件4建物を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>なお、物件3土地は昨年 (令和3年) から耕作していません。西側の石積みの擁壁は隣地上にあり、342番4の土地は私の所有地ですが、以前はその辺りに用水路がありました。</p> <p>物件4建物内に雨漏り等の不具合箇所はありません。未登記附属建物の天井クロスに剥がれがありますが、雨漏りではありません。</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

( 5 枚目)

## 執行官の意見

- 
- 1 物件1～3各土地は一体利用され、南側を町道に接した土地であり、物件1、2各土地上には物件4建物及び3枚目記載の未登記附属建物が建てられている。  
物件4主建物の南側には工作物（ウッドデッキ）が、附属建物（符号6）の東及び南側には工作物（庇）がそれぞれ存在する。  
なお、関係人の陳述のとおり、物件4建物内には雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかったが、未登記附属建物内の天井クロスに剥がれが認められた。  
また、境界標は見当たらず、隣地境界線はやや不分明である。
  - 2 物件1～3各土地及び物件4建物は、関係人の陳述から、債務者兼所有者Aが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 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和4年10月17日付け書面照会に対する回答のとおりである。
  - 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
4年10月17日(月)	当 庁	揖斐川町農業委員会への書面照会
4年10月19日(水) 14:40-14:45	岐阜地方法務局高 山支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
4年10月31日(月) 10:00-11:10	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 債務者兼所有者Aからの事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者 に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

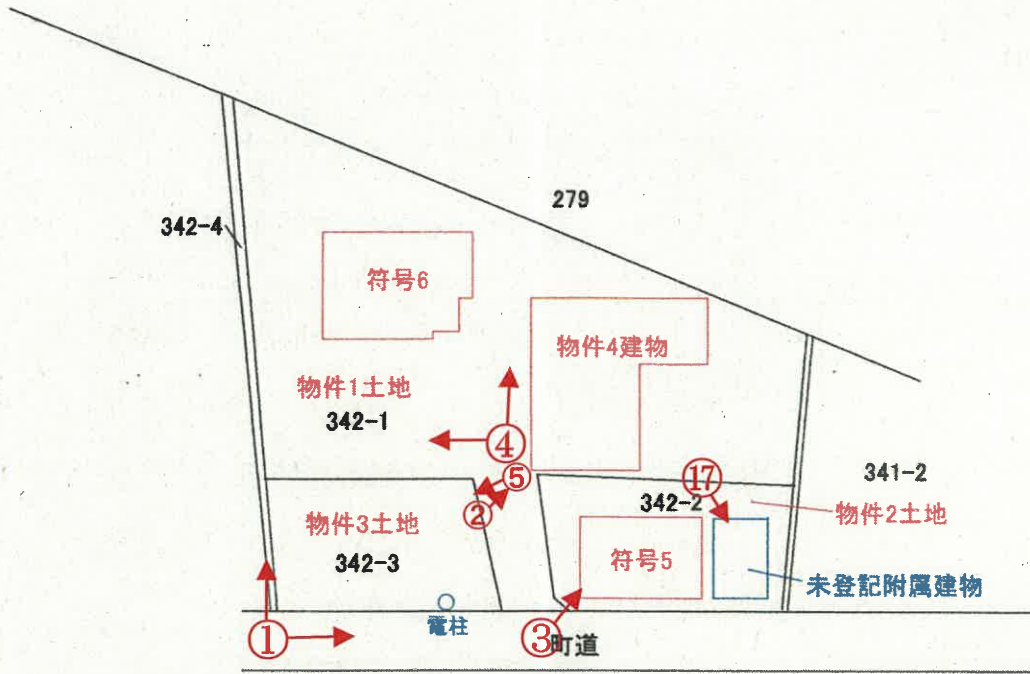
( 7 枚目)



# [土地建物位置関係図(概略)]



令和4年(ケ)第88号



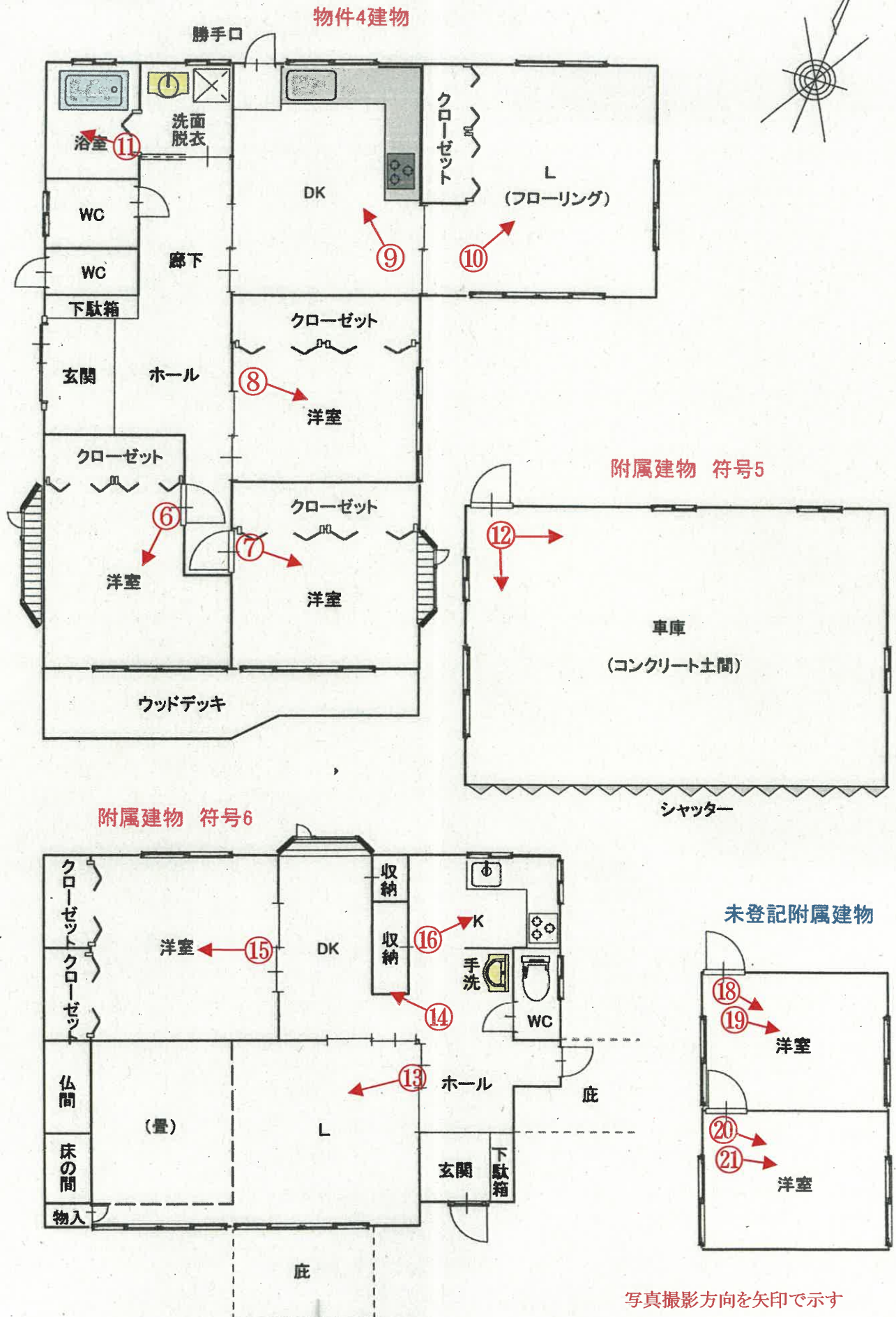
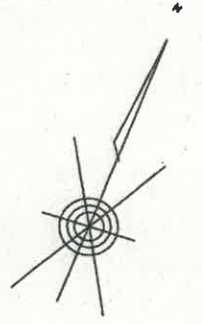
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。  
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に  
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

# [建物間取図(概略)]

令和4年(ケ)第88号



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号





物件 4 附属建物 (符号 6)

物件 3 土地

物件 4 主建物

敷地内電柱

物件 4 附属建物 (符号 5)

2



物件 1 土地

物件 4 主建物

ウッドデッキ

3



物件 2 土地

物件 4 附属建物 (符号 5)



4



物件 1 土地

庇

物件 4 附属建物 (符号 6)

庇

5



物件 3 土地

隣地 (3 4 2 番 4) 付近



6

物件4 主建物の室内



7

前同建物の室内



8



前同建物の室内

9



前同建物の室内

10



前同建物の室内

11



前同建物の室内





12

物件4 附属建物（符号5）内



13

物件4 附属建物（符号6）の室内

14



前同建物の室内

15



前同建物の室内



16



前同建物の室内

17



未登記附属建物

18



未登記附属建物の室内

19



前同建物の室内（天井クロスの剥がれ箇所）



20



前同建物の室内

21



前同建物の室内 (天井クロスの剥がれ箇所)

令和4年（ケ）第88号

令和4年10月31日

現地調査

令和4年11月21日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第04-1105号

発行日付

令和4年11月24日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

## 第1 評価額

一括価格	
金 7,750,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,840,000 円
物件2 (土地)	金380,000 円
物件3 (土地)	金90,000 円
物件4 (建物)	金5,440,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1, 2土地価格の内訳価格は、物件4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入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南	同じ
	地 番	342番1	
	地 目	宅地	
	地 積	678.00㎡	
2	所 在	揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南	同じ
	地 番	342番2	
	地 目	宅地	
	地 積	139.00㎡	
3	所 在	揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南	同じ
	地 番	342番3	
	地 目	畑	
	地 積	158㎡	
4	所 在	揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南342番地1、 342番地2	同じ
	家屋番号	342番1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺平家建	同じ
	床面積	106.82㎡	
	(附属建物)		
	符 号	5	同じ
	種 類	車庫	
	構 造	木造スレート葺平家建	
	床面積	44.71㎡	同じ
	符 号	6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺平家建	
床面積	69.56㎡		
特 記 事 項	物件4建物の未登記附属建物（居宅、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約19.44㎡）あり。		



#### 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

(宅地)

位置・交通 (鉄道路線) (バス路線)	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
	養老鉄道	---	揖斐駅	北西	3.3km
	---	---	---	---	---
付近の状況	大規模農家住宅、中規模一般住宅のほかに農地も多く介在する旧来からの集落地域。				
主な公法上の規制等  (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域			
	用途地域	指定なし			
	指定建ぺい率	70%			
	指定容積率	400%			
	防火規制	指定なし			
	その他の規制	特になし			
画地条件	地積	817.00 m <sup>2</sup>			
	間口	約19m			
	奥行	約27m			
	形状	不整形			
接面道路	南側幅員約4mの舗装町道(130号線)(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する中間画地である。				
土地の利用状況等	物件4主建物及び附属建物3棟(未登記も含む)の敷地として利用されている。なお、物件1土地の南側に家庭菜園程度の物件3土地(畑)が存在する。また、北側(279番)は急傾斜の竹藪である。				
供給処理施設	上水道	あり	引込可	なし	不明(特記事項のとおり)
	ガス配管	あり	引込可	なし	不明(特記事項のとおり)
	下水道	あり	引込可	なし	不明(特記事項のとおり)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガスはプロパンガスで、汚水処理は個別浄化槽である。</li> <li>・境界杭等はなく、隣地境界線はやや不分明である。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。また、現況の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いと思料されるが完全否定するものではない。</li> </ul>				

## 1 土地の概況及び利用状況等

物件3

(農地)

主な公法上の規制等  (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	400%
	農振法上の規制	農業振興地域内農用地外
	その他の規制	特になし
面地条件	地積	158m <sup>2</sup>
	間口	約16m
	奥行	約11m
	形状	ほぼ長方形
自然的条件	地勢	ほぼ平坦地
	日照	通常
	水量	同上
	土壌の肥沃度	同上
	耕作の難易	同上
接面道路	南側幅員約4mの舗装町道(130号線)に接面する。接面箇所には石垣(土止め)あり。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	畑(非耕作)の状態にある。なお、南東端付近に電柱あり。占有状況及び町農業委員会の回答の詳細は「現況調査報告書」記載の通り。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界杭等はなく、隣地境界線はやや不分明である。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。また、現況の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いと思料されるが完全否定するものではない。</li> <li>・農地法5条の許可が認められる家庭菜園程度の農地(畑)であり、物件1、2土地(宅地)と合わせて市場性を有する土地であると判断される(物件1~3土地は一括売却が妥当)。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 物件4

区 分	主建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記簿上)	平成9年8月31日
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	25年
	経済的残存耐用年数	10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング張り等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	106.82㎡
	増改築の有無	なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」の通り
品 等	総 合	やや優る
	使 用 資 材	やや優る
	施 工	やや優る
保守管理の状態	管理状態は良好である。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側にウッドデッキあり。</li> <li>・石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていませんので不明です。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生危険性は否定できません。</li> </ul>	

区 分	附属建物 符号5	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記簿上)	平成9年8月31日
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	25年
	経済的残存耐用年数	10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング張り等
	内 壁	ボード張り等
	天 井	ボード張り等
	床	コンクリート土間
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	44.71m <sup>2</sup>
	増改築の有無	なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」の通り
品 等	総 合	普通
	使用資材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	管理状態は良好である。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	<p>・石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていませんので不明です。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の危険性は否定できません。</p>	

区 分	附属建物 符号6	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記簿上)	平成12年9月20日
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	22年
	経済的残存耐用年数	13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング張り等
	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	特になし
床面積(現況)	現 況	69.56㎡
	増改築の有無	なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」の通り
品 等	総 合	やや優る
	使用資材	やや優る
	施 工	やや優る
保守管理の状態	居住(使用)されていないが、管理状態は概ね良好である。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側及び東側に庇あり。</li> <li>・石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていませんので不明です。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の危険性は否定できません。</li> </ul>	

区 分	未登記附属	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (推定)	平成9年頃築造(主建物と同時期と推定)
	経済的耐用年数	30年
	経過年数	25年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板張り等
	内 壁	クロス・合板等
	天 井	クロス・合板等
	床	クッションフロア等
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	約19.44㎡
	増改築の有無	なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」の通り
品 等	総 合	劣る
	使用資材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態	天井のクロスの一部が剥がれており、管理状態は悪い。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	<p>・石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていませんので不明です。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の危険性は否定できません。</p>	

## 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）

物件1、2土地の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,600	0.55	678.00	0.90	5,236,000
2			139.00	0.90	1,073,000

計 817.00

#### ア 標準価格

地価公示 揖斐川-2

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
16,700 円/㎡ ×	98.0/100 ×	100/100.0 ×	100/105.0 ≒	15,600 円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.00 標準画地±0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。一体利用画地としての個別格差である。

個性率： 0.55 規模△25%、形状・隣地境界不分明△20%（計△45%）

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮（地上建物の築年数を考慮）

#### ① 物件3（農地）

物件3土地の農地価格を算出する。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	農地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	1,500	1.25	158	296,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

個性率 1.25 転用可能性を有する農地+25%

ウ 地積：公簿面積を採用

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並びに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/m <sup>2</sup> ) ア	延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4主	165,000	106.82	0.22	3,878,000
符5	75,000	44.71	0.22	738,000
符6	165,000	69.56	0.27	3,099,000
未附	80,000	19.44	0.10	156,000
計				7,871,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：4主、符5、符6＝公簿面積 未附＝現況概測面積

ウ 現価率：耐用年数法と観察減価法を併用して査定

4主： 定額法の現価率32%（通算期間35年、経過年数25年、残価率5%）

定率法の現価率12%（通算期間35年、経過年数25年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定額法、定率法のほぼ中庸値を採用した。

符5： 定額法の現価率32%（通算期間35年、経過年数25年、残価率5%）

定率法の現価率12%（通算期間35年、経過年数25年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定額法、定率法のほぼ中庸値を採用した。

符6： 定額法の現価率40%（通算期間35年、経過年数22年、残価率5%）

定率法の現価率15%（通算期間35年、経過年数22年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定額法、定率法のほぼ中庸値を採用した。

未附： 定額法の現価率21%（通算期間30年、経過年数25年、残価率5%）

定率法の現価率8%（通算期間30年、経過年数25年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定率法を重視した。



## 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、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) 1①オ ア	敷地利用権割合 (円/㎡) イ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	5,236,000	0.35	法定地上権	1,833,000
2	1,073,000	0.35	法定地上権	376,000
計				2,209,000

#### イ 敷地利用権割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を地域性を考慮の上、35%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 1①オ, エ 1②エ ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 2①ウ イ	占有減価 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入)  (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,236,000	-1,833,000	---	0.90	0.60	1,840,000
2	1,073,000	-376,000	---	0.90	0.60	380,000
3	296,000	---	---	0.60	0.50	90,000
4	7,871,000	+2,209,000	1.00	0.90	0.60	5,440,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,750,000

ウ 占有減価修正率 修正の必要なし

エ 市場修正率

物件1、2、4=旧来からの集落内における複数建物の市場性を考慮する△10%。

物件3=農業委員会の許可、宅地に比べ市場滞留期間が長いこと等を考慮する△40%。

オ 競売市場修正率

物件1、2、4=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△40%。

物件3=第2評価の条件欄記載の不動産競売市場（農地）の特殊性等を考慮した△50%。

## 第6 参考価格資料

地価公示 ( 揖斐川-2 )  
所 在 : 揖斐郡揖斐川町小島字両瀬古429番8  
価 格 : 16,700 円/㎡  
位 置 : 養老鉄道「揖斐」駅約3.2kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和4年1月1日  
地 積 : 206㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 西4.5m町道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域・用途指定なし(70、400)  
地域の概要 : 一般住宅等の中に農地も多く見られる住宅地域

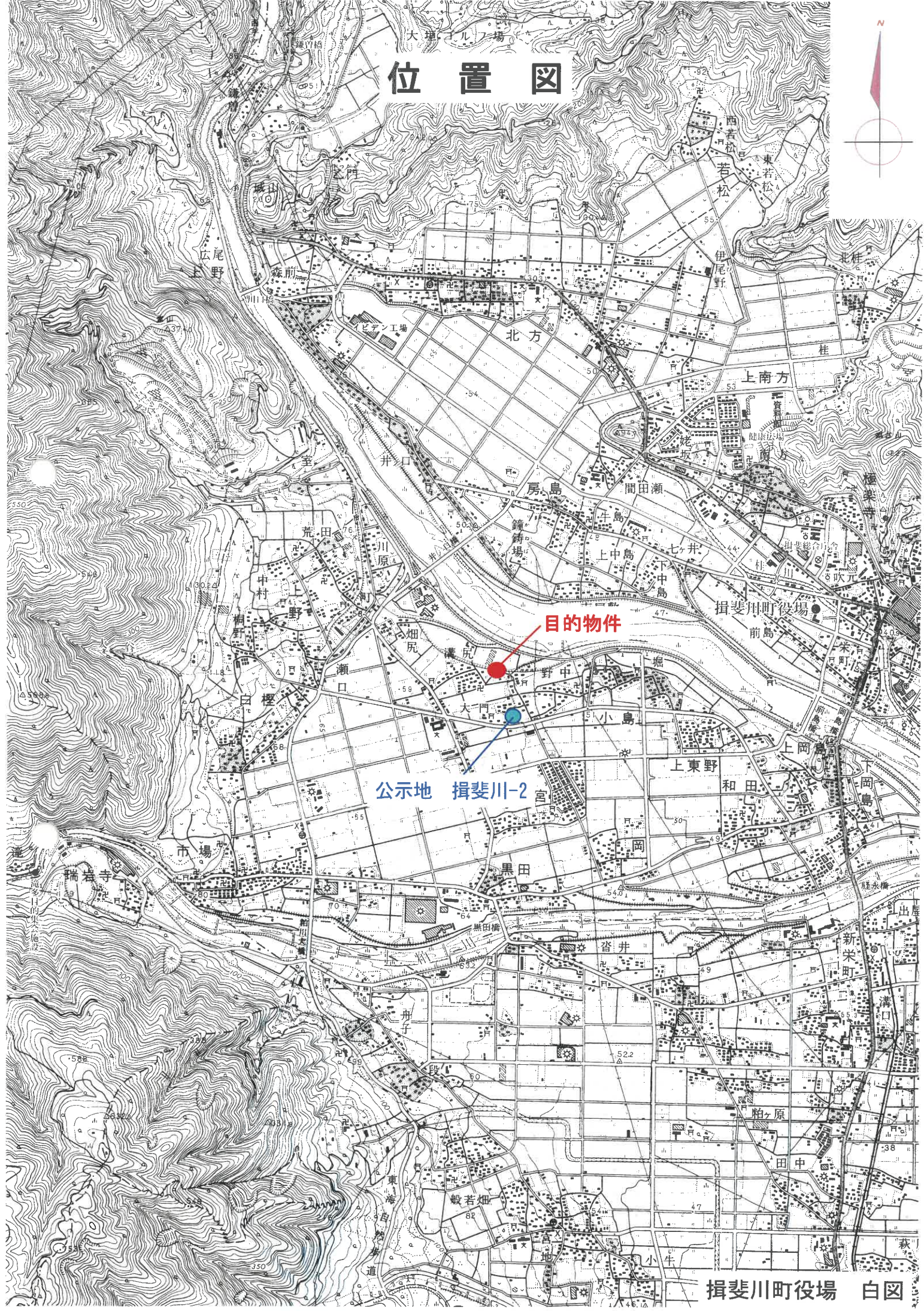
## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・建物図面等写
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 建物間取図(概略)
- 5 写真

以 上



# 位置図



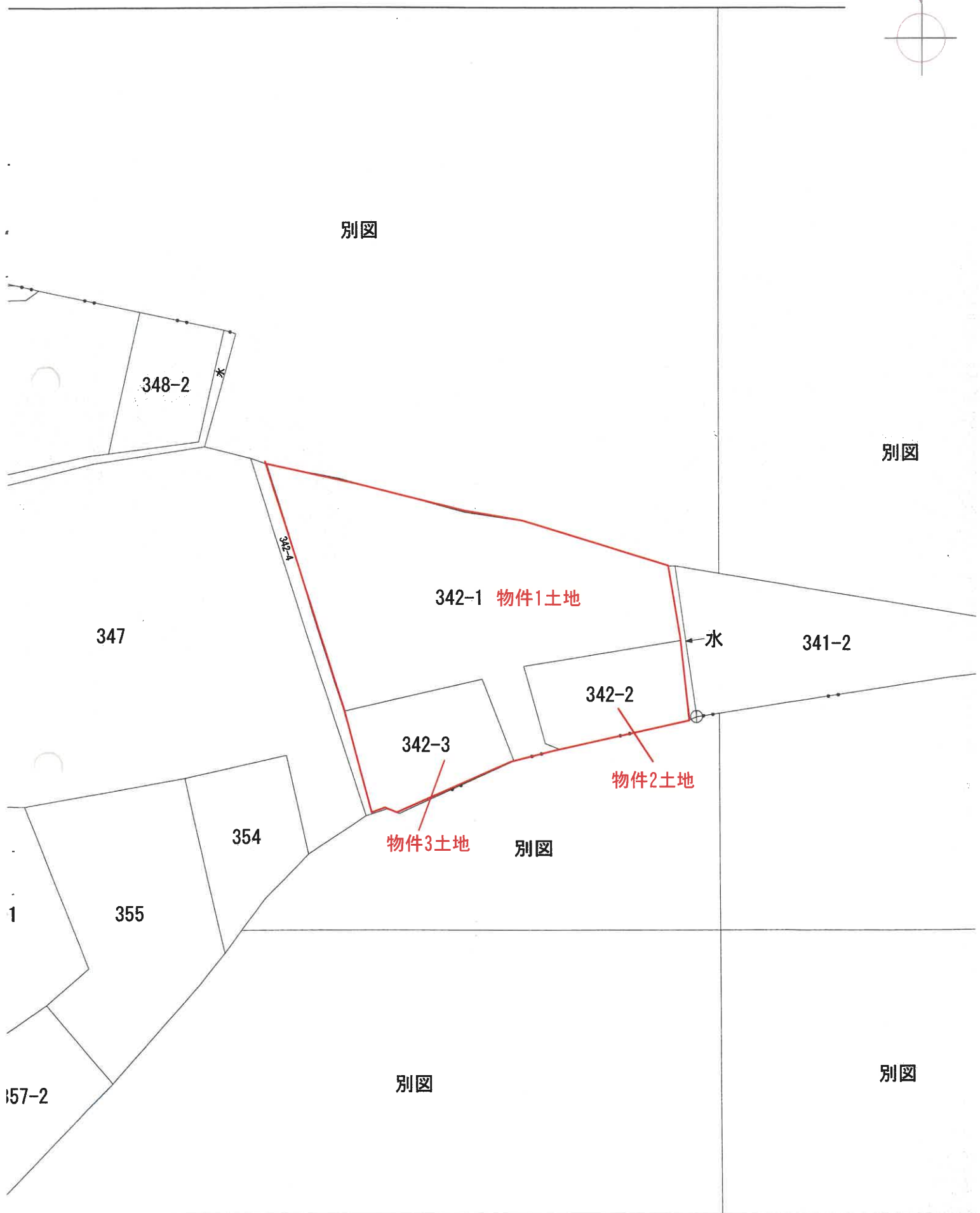
目的物件

公示地 揖斐川-2



# 公 图 写

△ 359-3



地

登記年月日：平成12年10月30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。  
(岐阜地方務務局大垣支店管轄)

令和4年10月19日

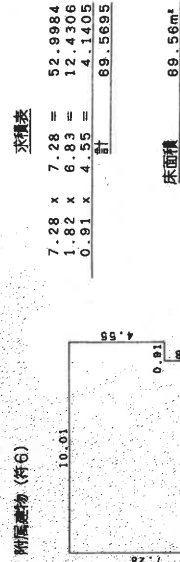
岐阜地方務務局高山支店

登記官

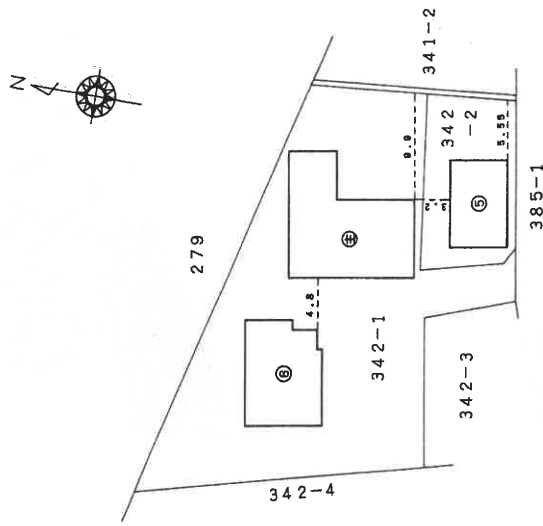
# 各階平面図 267861

# 建物各階平面図

家屋番号	342-1
建物の所在	揖斐郡揖斐川町小島字本郷江川南342番地1, 342番地2



物件4建物



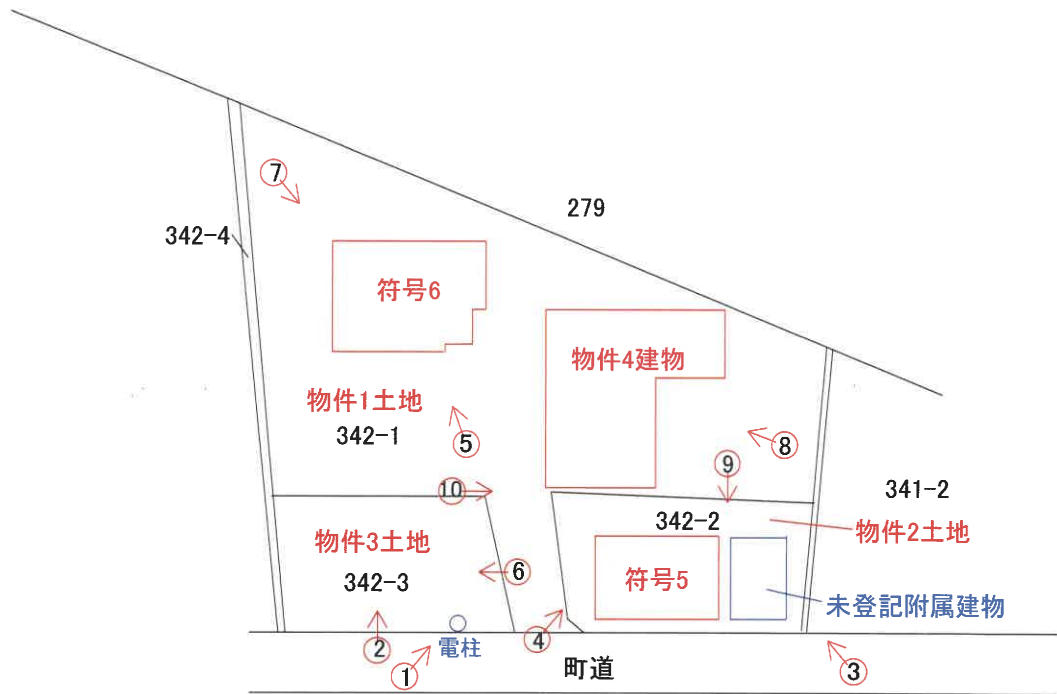
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(岐阜県土地家屋調査士会)

# [土地建物位置関係図(概略)]



令和4年(ケ)第88号

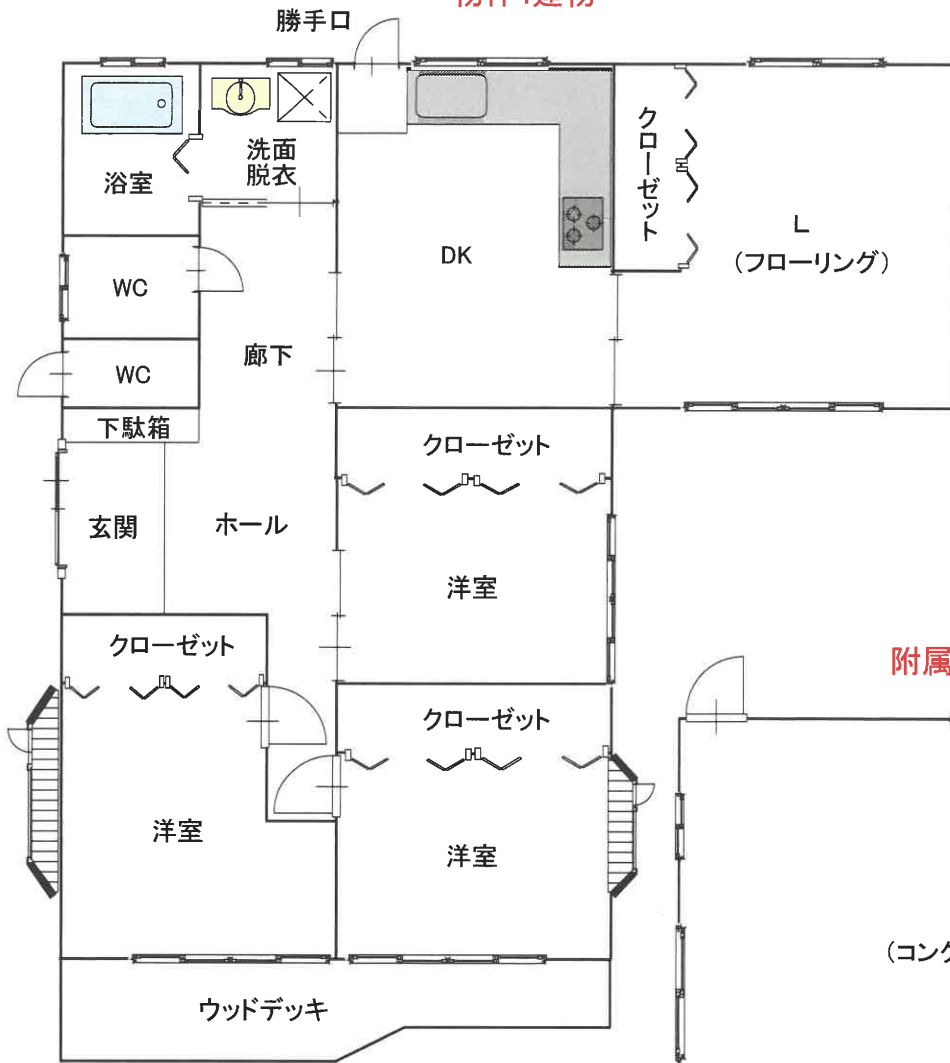
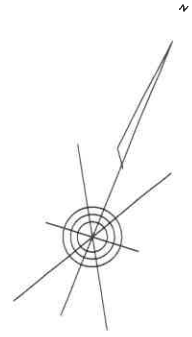


図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。  
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に  
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

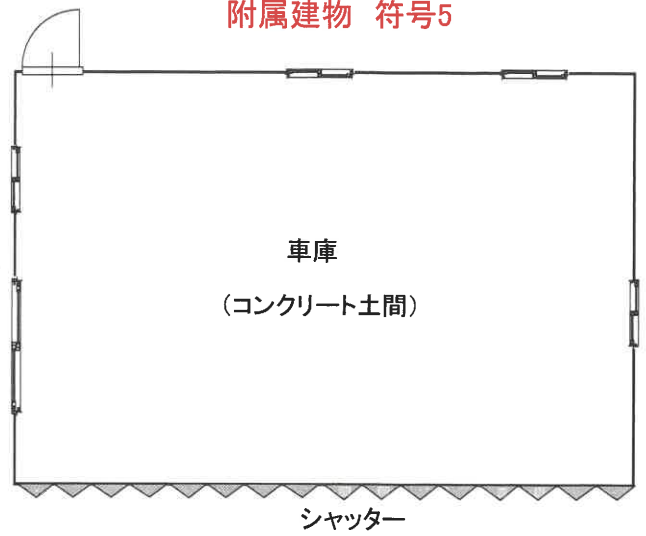
# [建物間取図 (概略)]

令和4年 (ケ) 第88号

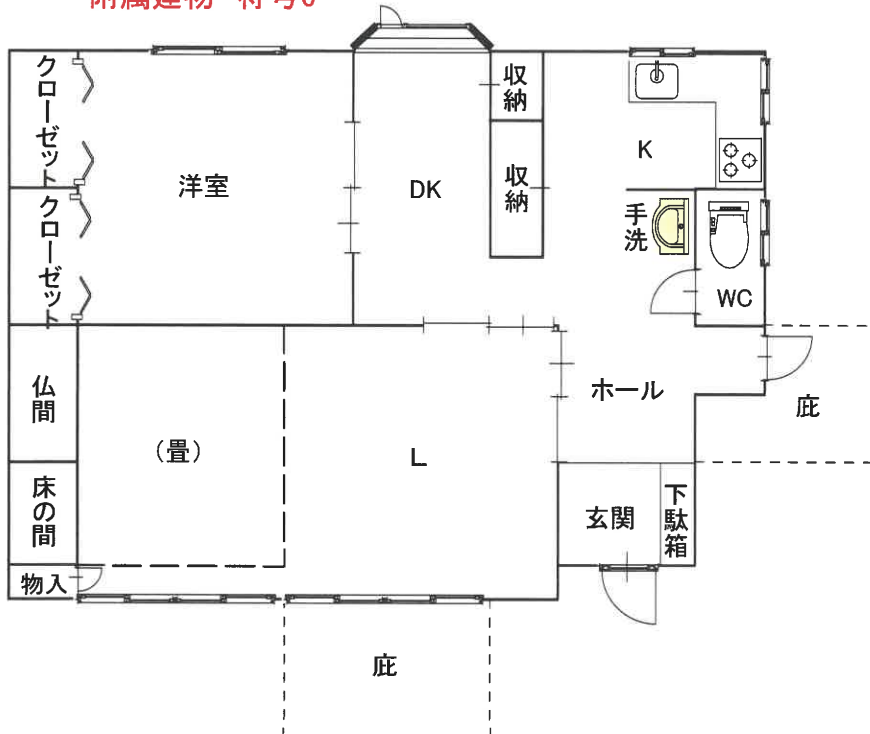
物件4建物



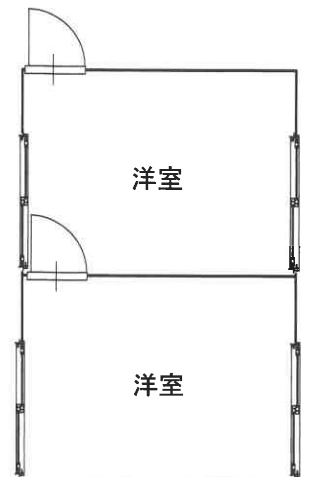
附属建物 符号5



附属建物 符号6



未登記附属建物



# 現況写真

①

物件 4 建物

附属建物 符号 5



物件 1、2 土地

②

附属建物 符号 6

物件 4 建物



物件 3 土地

物件 1、2 土地



③

附属建物 符号 5

未登記附属建物



④

附属建物 符号 5



⑤

附属建物 符号 6



⑥



物件 3 土地

⑦

物件 4 建物

附属建物 符号 6



⑧

物件 4 建物





⑨

未登記附属建物

附属建物 符号 5



⑩

物件 4 建物

附属建物 符号 5



ウッドデッキ