

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 8年 1月14日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 冨澤 三保

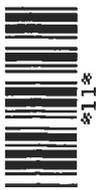
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 8年 3月 5日 午前10時30分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24日 午後 0時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月14日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



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, 2	2,430,000 1,944,000	一括	486,000	28,816	0
1	1,210,000				
2	1,220,000				
備考	民事執行規則30条の3に基づき売却基準価額を変更				



## 物 件 目 録

- 1 所 在 羽島市小熊町西小熊字七番地所  
地 番 1858番1  
地 目 宅地  
地 積 419.83平方メートル
- 2 所 在 羽島市小熊町西小熊字七番地所1858番地1  
家屋 番号 1858番1  
種 類 居宅  
構 造 木・軽量鉄骨造セメント瓦・スレート葺平家建  
床 面 積 158.13平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約151.40平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 20.25平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約13.30平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

---

---

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。

---

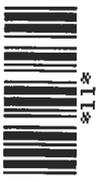
---

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 羽島市小熊町西小熊字七番地所  
地 番 1858番1  
地 目 宅地  
地 積 419.83平方メートル
- 2 所 在 羽島市小熊町西小熊字七番地所1858番地1  
家屋 番号 1858番1  
種 類 居宅  
構 造 木・軽量鉄骨造セメント瓦・スレート葺平家建  
床 面 積 158.13平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約151.40平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 20.25平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約13.30平方メートル



令和 7年 (ケ) 第 25号  
令和 7年 4月 7日受理  
令和 7年 8月14日提出

# 現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

- 1 所 在 羽島市小熊町西小熊字七番地所  
地 番 1858番1  
地 目 宅地  
地 積 419.83平方メートル
- 2 所 在 羽島市小熊町西小熊字七番地所1858番地1  
家屋 番号 1858番1  
種 類 居宅  
構 造 木・軽量鉄骨造セメント瓦・スレート葺平家建  
床 面 積 158.13平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 20.25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						
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 <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2						
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約151.40㎡						
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<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として占有・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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約13.30㎡						
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A</p>	<p>1 物件2建物には、現在、私が家族とともに住んでいます。</p> <p>2 物件2建物に未登記付属建物はありません。</p> <p>3 物件2建物に未登記増築部分はありません。</p> <p>4 物件2建物に太陽光パネルは載っていません。</p> <p>5 物件2建物はオール電化ではありません。</p> <p>6 物件2建物に不具合はあります。屋根のスレートが壊れたりして、雨漏りはします。床が緩い部分があり、壁がひび割れしている部分があります。建て付けが悪いです。物件2建物は、建てて60年以上経っています。</p> <p>7 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸していません。</p> <p>8 物件1土地の境界に争いはありません。</p> <p>10 附属建物の一部を30年前くらいに取り壊しました。</p> <p>11 物件1土地に私の車が駐車しています。</p> <p>(面接による聴取)</p>
<p>■ 寺村健一郎 評価人</p>	<p>1 物件2主建物の南西側の一部は建物性がないものと認識し、床面積は約151.40㎡です。</p> <p>2 物件2附属建物の南側が撤去されており、床面積は約13.30㎡です。</p> <p>(書面による調書)</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



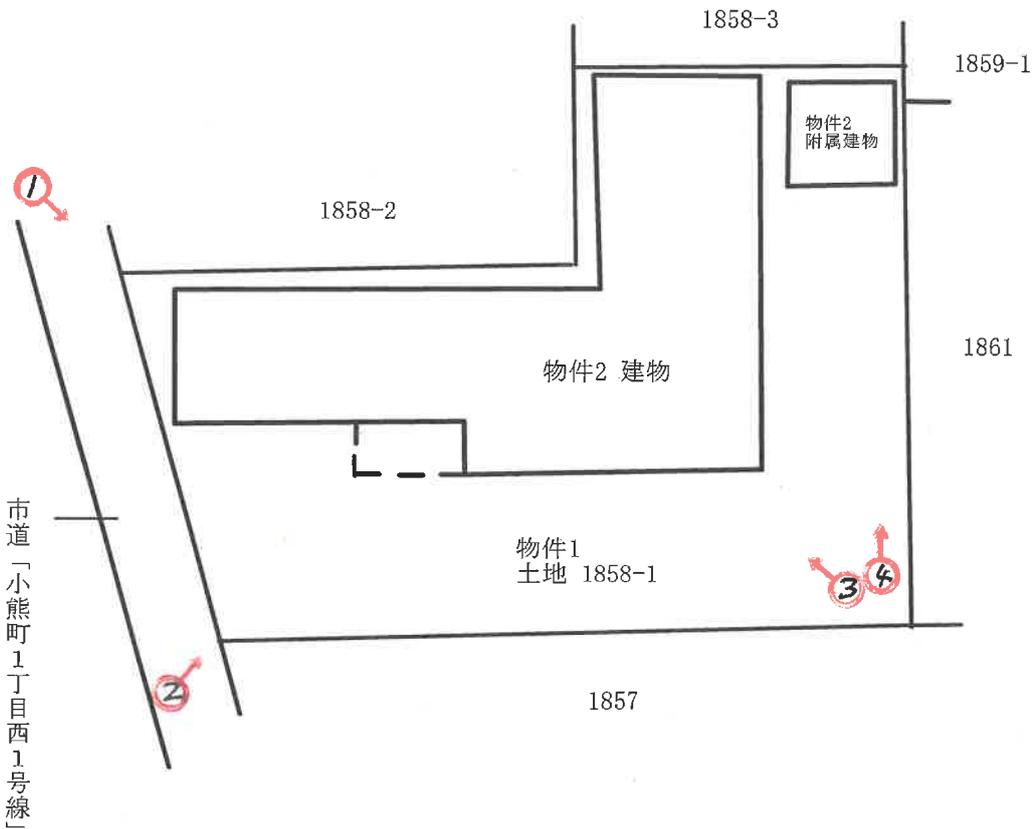
- 1 物件1土地は、西側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件2主建物は、南西側一部が建物性がないことから、床面積が約151.40㎡となり、物件2附属建物は、南側が取り壊されているために床面積が約13.30㎡であるものと思料する。
- 4 物件2建物は老朽化しており、物件2主建物では、雨漏りする箇所（添付写真8参照）や壁にひび割れ（添付写真21参照）が見られ、床がふかふかする部分があった。
- 5 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 6 他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4月21日(月) 10:10-10:45	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人C及び解錠技術者を同行して臨場した。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地・建物位置関係図(概略)

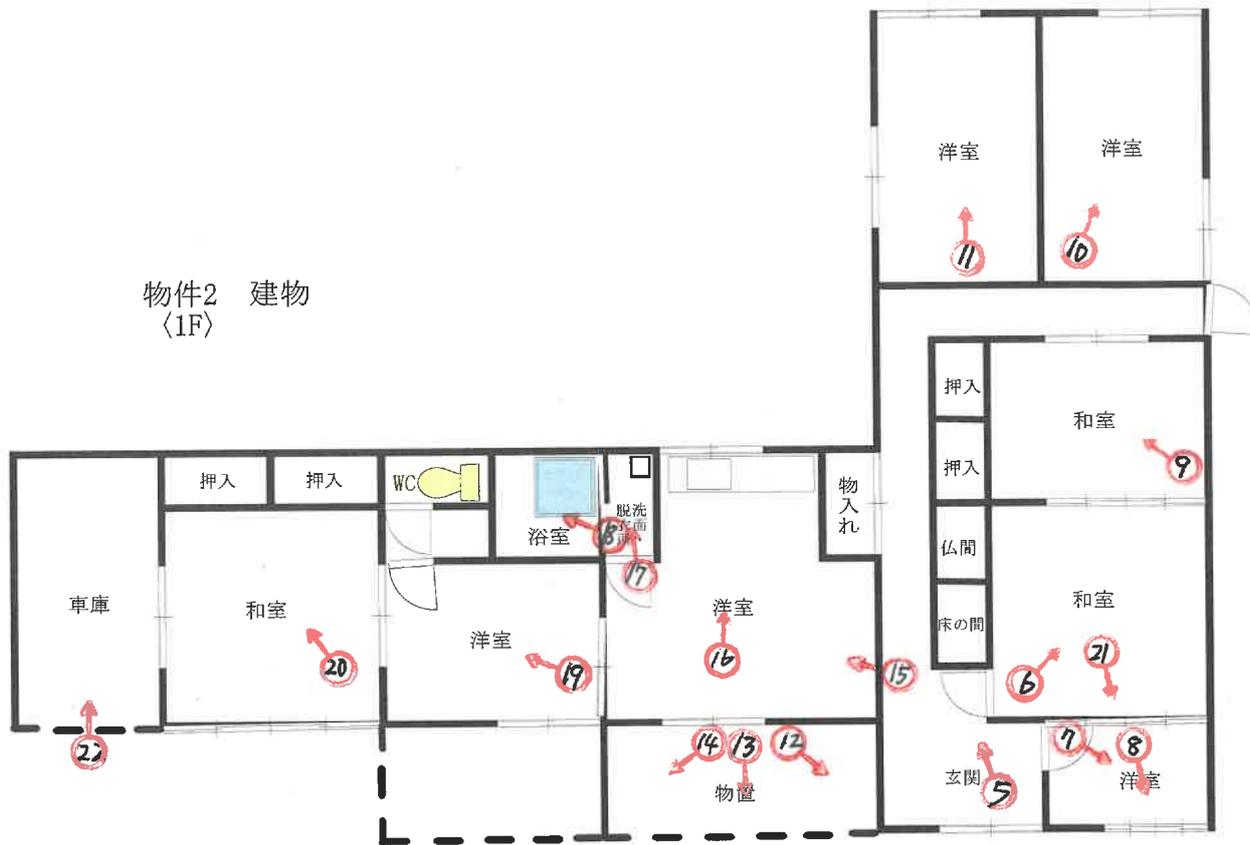


写真撮影方向を矢印で示す  
○内 写真番号

# 概略建物間取図



物件2 建物  
(1F)



物件2 建物  
附属符号1



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 2 主建物

物件 1 土地

写真 2



物件 2 主建物

物件 1 土地

写真 3



物件 2 主建物

物件 1 土地

写真 4



物件 2 主建物

物件 1 土地

物件 2 附属建物

写真 5



物件 2 主建物 室内

写真 6



物件 2 主建物 室内

写真 7



物件 2 主建物 室内

写真 8



物件 2 主建物 室内

雨漏り痕

写真 9



物件 2 主建物 室内

写真 1 0



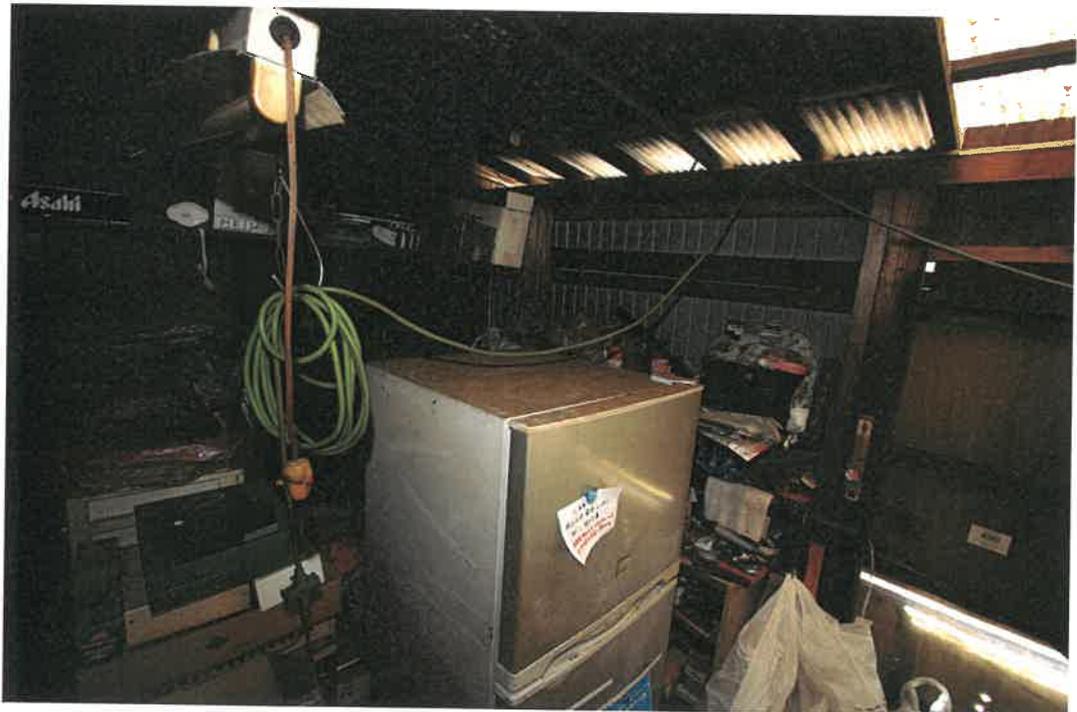
物件 2 主建物 室内

写真 1 1



物件 2 主建物 室内

写真 1 2



物件 2 主建物 室内

写真 1 3



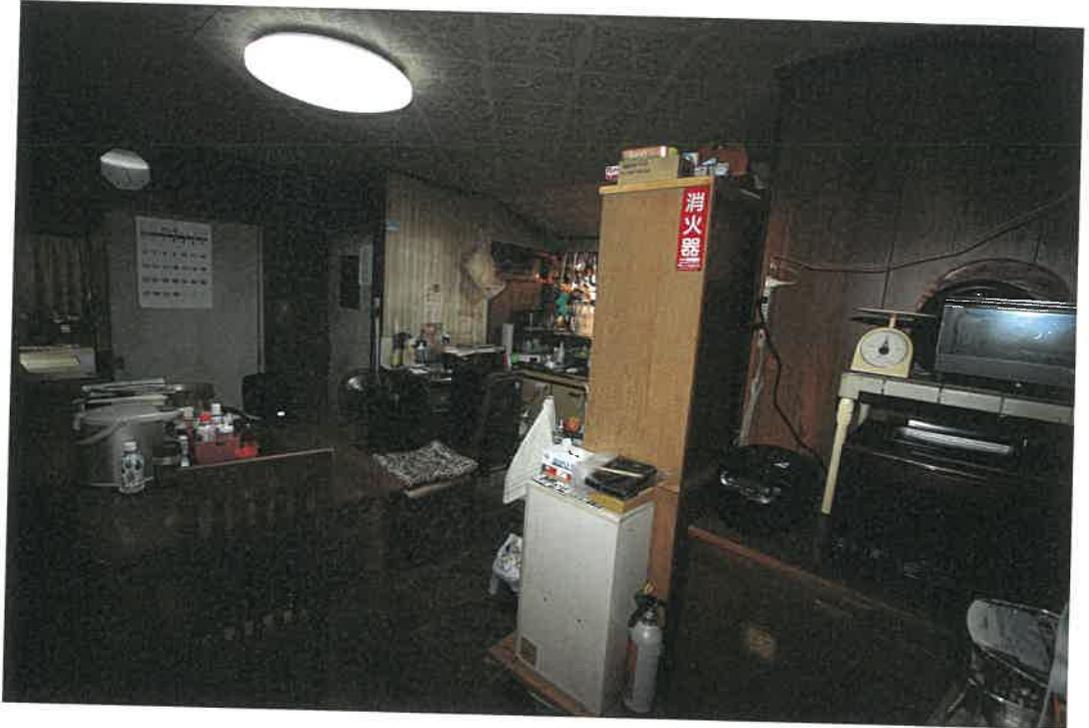
物件 2 主建物 室内

写真 1 4



物件 2 主建物 室内

写真 1 5



物件 2 主建物 室内

写真 1 6



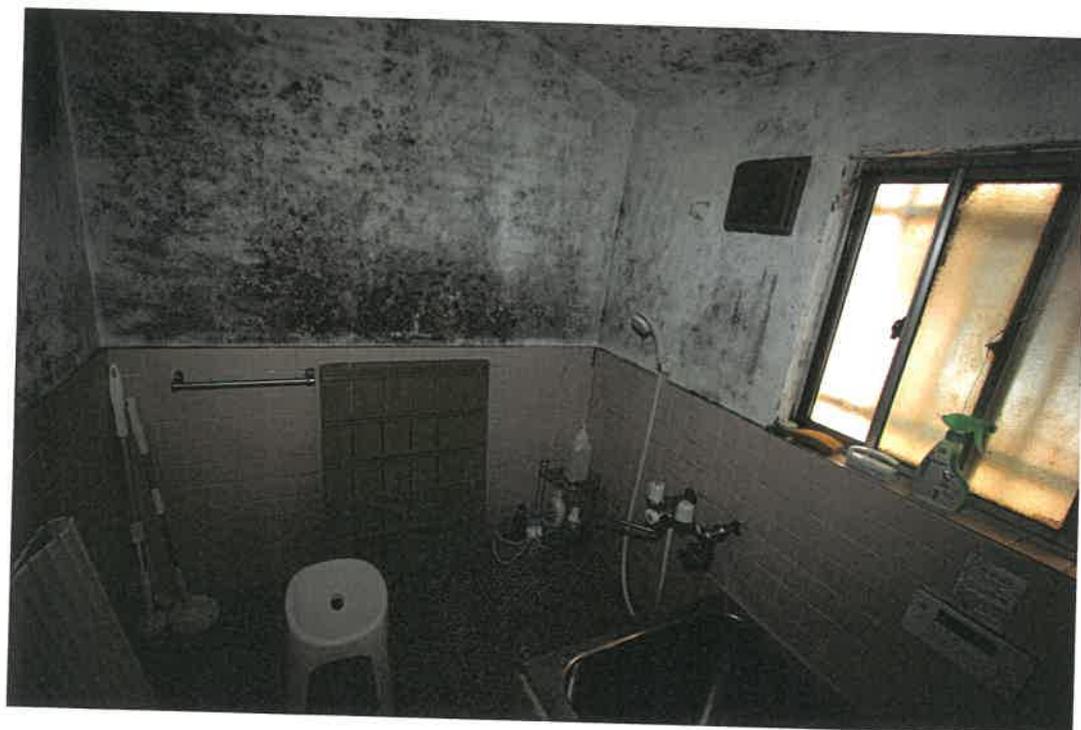
物件 2 主建物 室内

写真 1 7



物件 2 主建物 室内

写真 1 8



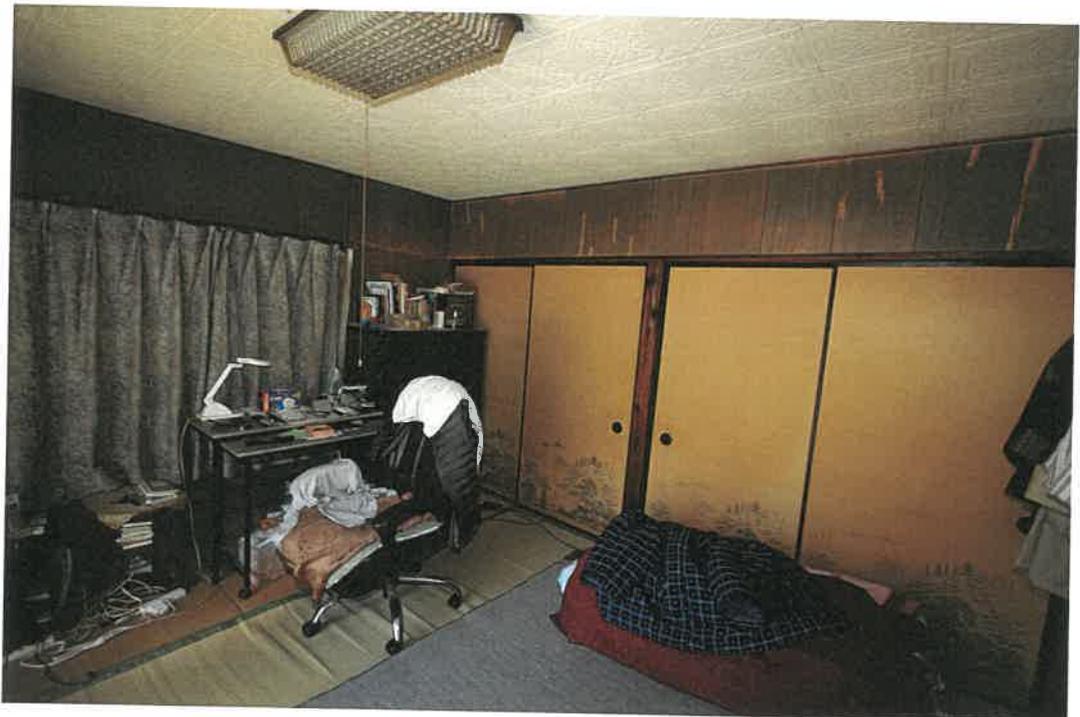
物件 2 主建物 室内

写真 1 9



物件 2 主建物 室内

写真 2 0



物件 2 主建物 室内

写真 2 1



ひび割れ

物件 2 主建物 室内

写真 2 2



物件 2 主建物 室内

写真 2 3



物件 1 土地

物件 2 附属建物

写真 2 4



物件 2 附属建物 室内

令和7年(ケ)第25号

令和7年4月21日

令和7年8月16日

現地調査

評価

岐阜地方裁判所 御中

## 評 価 書

整理番号

第25002号

発行日付

令和7年8月18日

評価人

不動産鑑定士

寺村 建一郎

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 1,730,000 円
物件 2(建物)	金 1,740,000 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]の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、  
目的物件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。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

### 第3 目的物件 (土地)

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	羽島市 小熊町西小熊字七番地所	概ね左記に同じ
	地 番	1858番1	
	地 目	宅地	
	地 積	419.83㎡	

第3 目的物件 (建物)

番号	物件番号	内 容	現 況	
2	所 在	羽島市 小熊町西小熊字七番地 所1858番地1	1階南西側の点線で示した 箇所(「土地・建物位置関係 図(概略)」参照)の約6.73㎡ は南面が露出しており、建物 性をなさないものと判定し た。	
	家屋番号	1858番1 主建物		
	種 類	居宅		
	構 造	木・軽量鉄骨造セメント瓦・スレート葺平家建		
	床面積	1 階	158.13㎡	1階 約 151.4 ㎡
		2 階		
		3階他計		
		延面積	158.13㎡	延べ 約 151.4 ㎡
	所 在	羽島市 小熊町西小熊字七番地 所1858番地1	現地聴取によると、南側約 6.93㎡は撤去済とのこと	
	家屋番号	1858番1 附属		
	種 類	物置		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
床面積	1 階	20.25㎡	1階 約 13.3 ㎡	
	2 階			
	3階他計			
	延面積	20.25㎡	延べ 約 13.3 ㎡	

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	羽島市北西方、市立「小熊小学校」の南西方約240mに位置する				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	名鉄	竹鼻線	竹鼻駅	南方	3.7km
※交通施設の方位は、施設からの 方角で八方位表示である。	コミュニティバス	—	西小熊	北西方	350m
付 近 の 状 況	街路配置狭隘な集落地域				
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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	用途地域指定無し			
	指 定 建 蔽 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	指定なし			
	そ の 他 の 規 制	特になし			
画 地 条 件	地 積	419.83㎡			
	間 口	約14m			
	奥 行	約13～24m			
	形 状	不整形			
接 面 道 路 の 状 況	(西側)現況幅員約2.7mの舗装市道「小熊町1丁目西1号線」 ※建築基準法第42条2項道路該当				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(1)は、目的物件(2)(主建物居宅と附属建物倉庫)の敷地として利用されている。 東側:居宅、西側:市道、南側:居宅、北側:居宅				
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	<p>1) 西側前面道路は建築基準法第42条2項道路に該当しており、建替時は中心線より2mのセットバックが必要である。</p> <p>2) 市街地調整区域の指定を受けるも、線引前宅地であることから200㎡以上の敷地分割であれば、適合証明の範囲で宅地開発可能であるが、所在地の周辺利用、画地条件を鑑みるに、可能性は低いものと判断した。</p> <p>3) 接面市道沿いに上水本管VPΦ100が整備済であり、メーターΦ20の宅内配管が認められる。</p> <p>4) 羽島市 教育委員会 生涯学習課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>5) 土壌汚染の可能性については、令和7年7月現在、羽島市内に土壌汚染対策法による区域指定はない。境川対岸の福寿工業株式会社について、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定事業所の届け出があるものの、相応の離隔距離が認められる。取得した昭和43年の古い住宅地図からも現況類似の集落地域としての利用が続いており、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用の形跡は認められない。</p> <p>6) 対象学区は、北東方約270mの市立「小熊小学校」、南東方約2.9kmの「羽島中学校」(目的物件を基点とした歩行による道路距離)。</p>
---------	---

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 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和39年1月頃、建築
	経済的耐用年数	30年
	経過年数	62年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木・軽量鉄骨造
	屋 根	セメント瓦・スレート葺
	外 壁	トタン
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード等
	床	畳、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	約151.4㎡
	増改築の有無	増築あり
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	添付間取図のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		<p>1) 登記簿謄本によると、昭和44年4月・昭和44年10月増築、昭和56年12月変更、昭和56年12月分棟、一部取り壊し、昭和58年増築の後、現在に至る。</p> <p>2) 現地聴取・課税資料によると、北東角の現況洋室部分がかつて工場として利用しており、このみ軽量鉄骨造であるが、現在は洋室として利用している。</p> <p>3) 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が、新築年次は平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止（日本石綿協会調べ）以前の建築物に該当する。</p> <p>4) 新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p>

## 2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区分	附属
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和39年1月頃、建築
	経済的耐用年数	20年
	経過年数	62年
	経済的残存耐用 年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	トタン
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード等
	床	畳
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	約13.3㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	添付間取図のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		<p>1) 登記簿謄本によると、昭和56年12月分棟の上、現在に至る。</p> <p>2) 但し、現地聴取によると、南側の6.93㎡は既に撤去済。</p> <p>3) 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が、新築年次は平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止（日本石綿協会調べ）以前の建築物に該当する。</p> <p>4) 新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p>

## 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。

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ÷オ
1	23,100	79.9%	419.83	90.0%	6,974,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 羽島-10

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,600 (円/㎡)	99.7 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 113.5	23,100 (円/㎡)

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:公示地等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)
1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	101.0%

◇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)
6.0%	1.0%	6.0%	0.0%	113.5%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

規模	形状	方位	接面態様	(相乗計)
-6%	-15%	0%	0%	79.9%

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)

目的建物の再調達単価を、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。

区分	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	
主建物	150,000	約151.4	3.0%	681,000	
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	
5.0%	5.0%	5.0%	60.0%	3.0%	
経過年数	61.7年	経済的残存耐用年数	0.0年	経済的総耐用年数	30.0年

区分	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	
附属	140,000	約13.3	3.0%	56,000	
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	
5.0%	5.0%	5.0%	60.0%	3.0%	
経過年数	61.7年	経済的残存耐用年数	0.0年	経済的総耐用年数	20.0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：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：定率法現価率＝残価率[累乗](経過年数/経済的耐用年数)

定額法現価率＝1-(1-残価率)×(経過年数/経済的耐用年数)

観察法現価率＝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

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	1①オ ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	6,974,000	45.0%	法定地上権	3,138,000
			計	3,138,000

### イ 土地利用権等割合

土地利用権等、及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

### 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 率	市場性修 正率	競売市場 修正率	評価額(円)
	1①オ、1②エ ア	2①ウ イ	ウ	エ	オ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,974,000	-3,138,000	100.0%	75.0%	60.0%	1,730,000
2主建物	681,000	2,885,000	100.0%	75.0%	60.0%	1,600,000
2附属	56,000	253,000	100.0%			140,000
一括価格(合計)						3,470,000

### ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

### エ 市場性修正率

75%

※判定した観察減価との関連で、地上建物取壊費用相当の減価を判定した。

### オ 競売市場修正率

60%

※第2の評価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

地価公示	羽島-10
(所 在)	羽島市正木町大浦字堤外1437番2
(価 格)	26,600 円/m <sup>2</sup>
(位 置)	名鉄竹鼻線 不破一色駅 約1.8km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	181 m <sup>2</sup>
(供給処理)	水道
(接面街路)	南 4.5m 市道
(用途指定等)	市街化調整区域(60,200)
(地域の概要)	一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写・土地建物位置県警図(概略)
- 6 概略建物間取図
- 7 写真

以 上

目的物件位置図

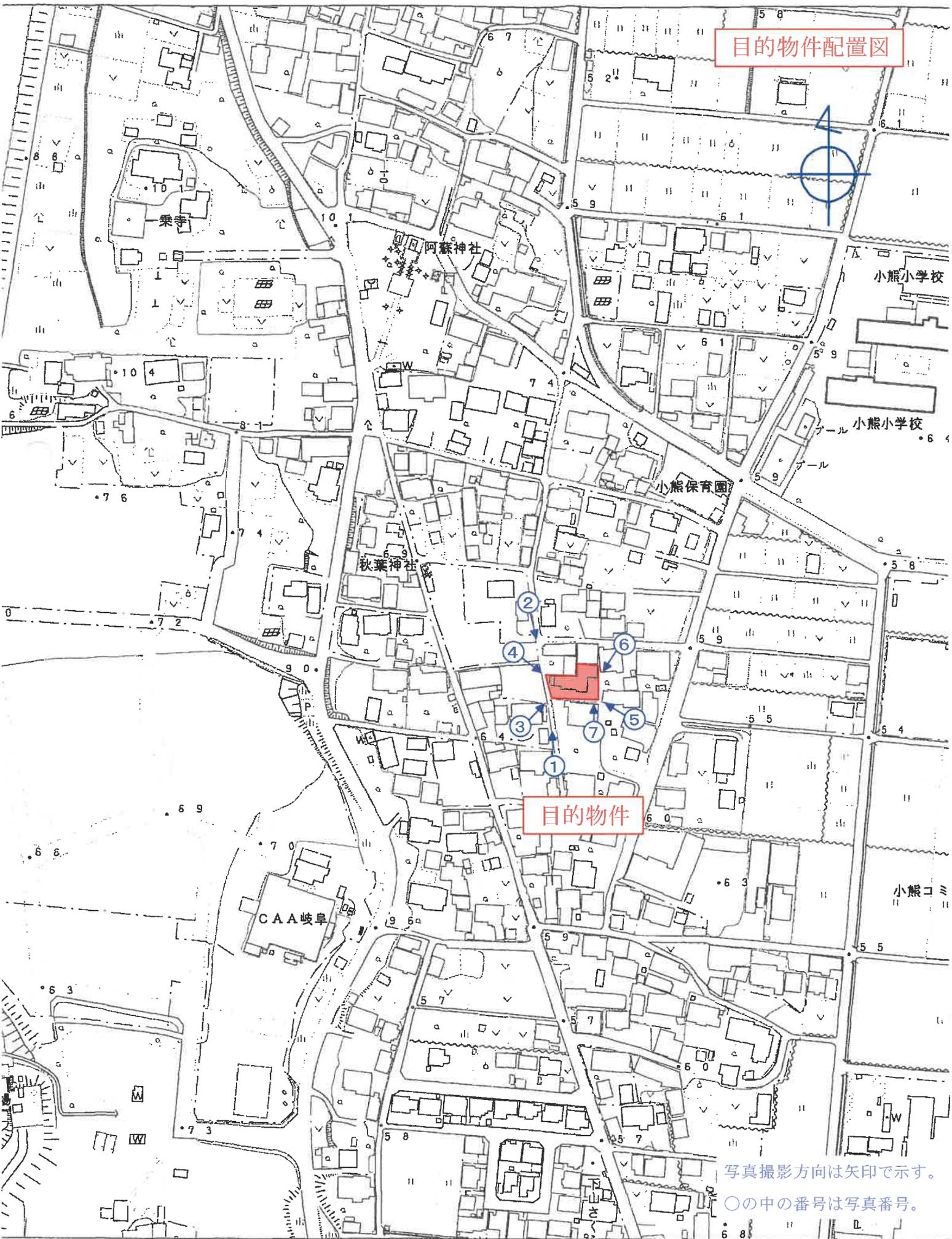


基準地位置図



羽島-10  
令和7年1月  
26,600円/m<sup>2</sup> △0.4%

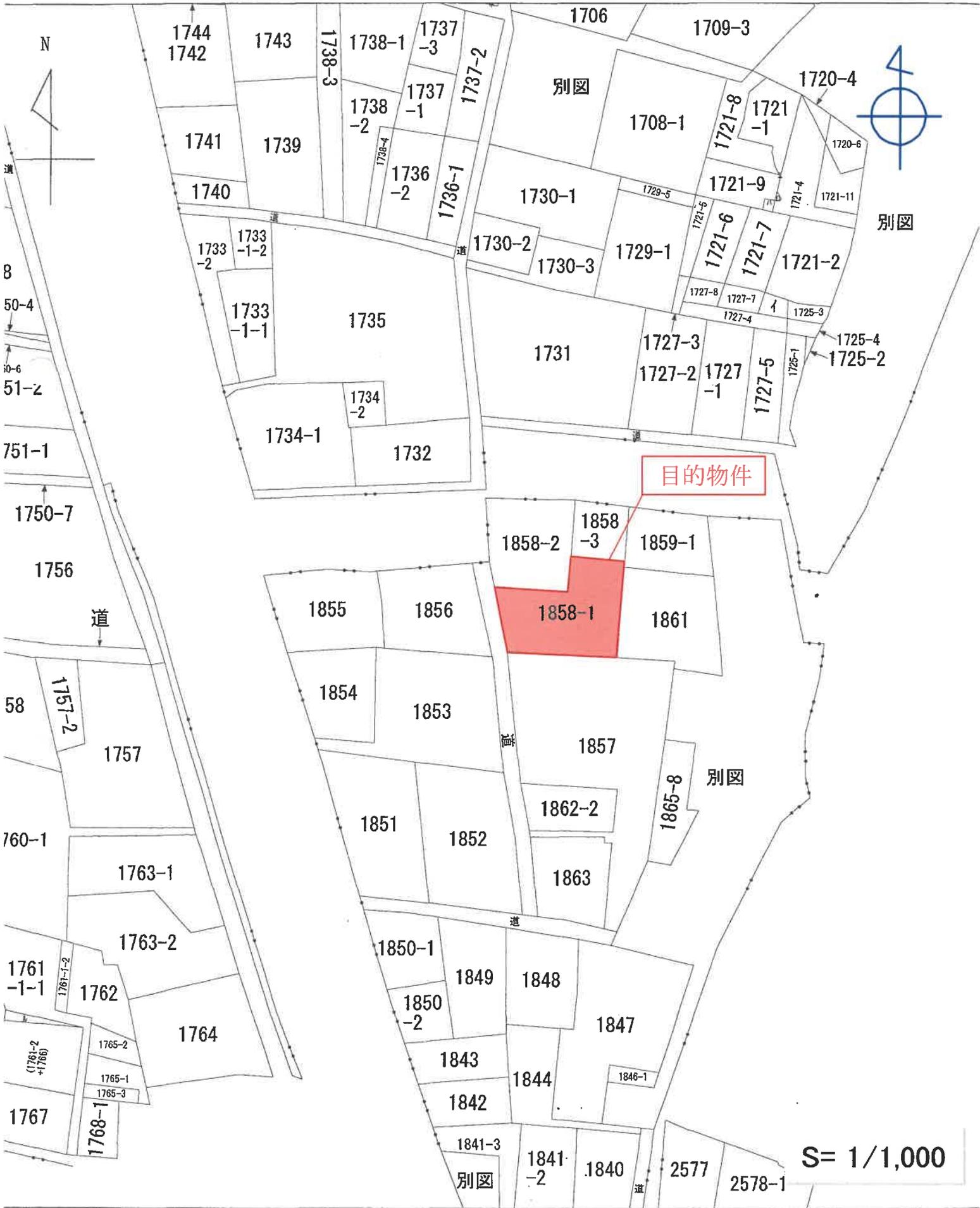
目的物件配置図



目的物件

写真撮影方向は矢印で示す。  
○の中の番号は写真番号。

イ 1727-6    ハ 1721-3    ホ 1704    ト 1747-5    リ 1767-2    ル 1761-1-3  
ロ 1721-12    ニ 1721-10    ヘ 1746-1    チ 1759-1    ヌ 1767-9



目的物件

S= 1/1,000

登記年月日：昭和43年3月6日

前 1858-1 後・新 605139 地

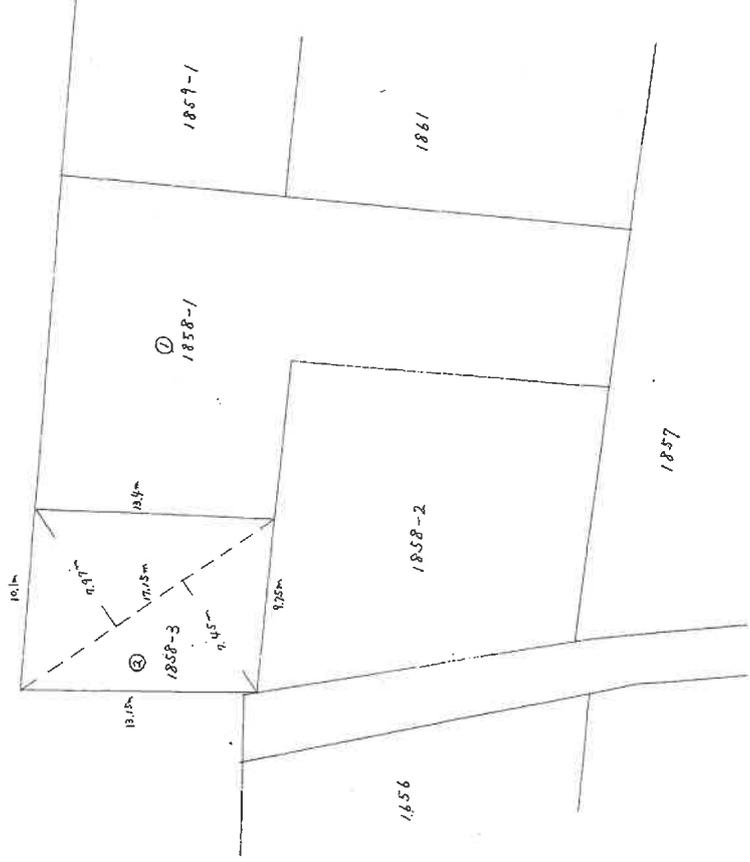
積 測 量 図

地番	1858-3、1858-1
土地の所在	羽島市小瀬町西小瀬字七番地所

受託才シ号

昭和四参年参月六日

作製年月日	昭和四参年参月五日
作製者	申請人



- ② 1858-3  
 $17.15 \times (9.97 + 9.45) \div 2 = 132.2265$
- ① 1858-1  
 $552.06 - 132.2265 = 419.8335$

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

箱 尺	1 / 300
-----	---------

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年4月9日 岐阜県地方事務局

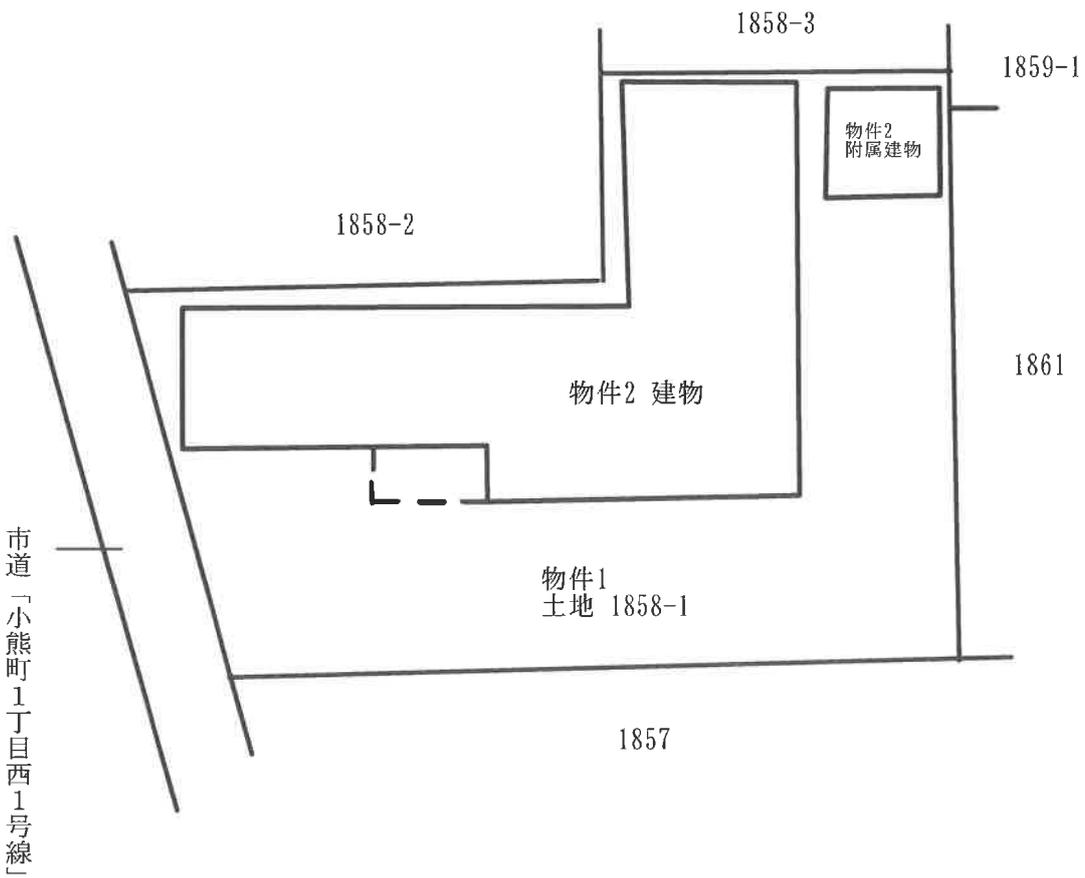
登記官

請求番号：6-2

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです



土地・建物位置関係図(概略)



# 概略建物間取図



物件2 建物  
<1F>



物件2 建物  
附属符号1



目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

## 目的物件写真



撮影位置 ③

※撮影位置は目的物件配置図に図示

目的物件写真



撮影位置④

※撮影位置は目的物件配置図に図示

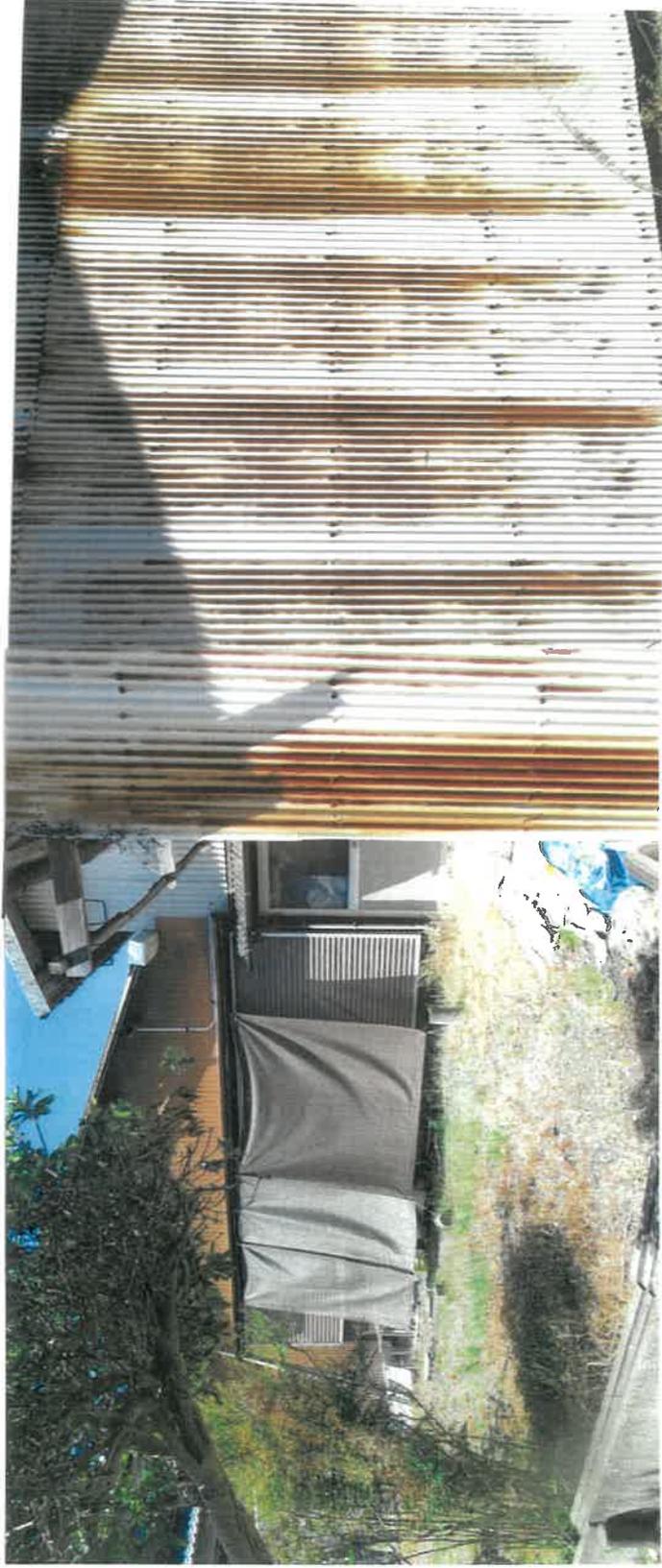
目的物件写真



撮影位置 ⑤

※撮影位置は目的物件配置図に図示

# 目的物件写真



撮影位置 ⑥

※撮影位置は目的物件配置図に図示

目的物件写真



撮影位置⑦

撮影位置は「目的物件配置図」に図示