

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 7年 8月13日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 7年10月 2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 7年 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9月24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 8月13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）
1～6	16,120,000 12,896,000	一括	3,224,000	223,568	非課税
1	110,000				
2	3,870,000				
3	490,000				
4	520,000				
5	6,960,000				
6	4,170,000				



物 件 目 録

1 所 在 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 5 4 1 番 6
地 目 宅地
地 積 3 1 . 8 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 5 4 3 番 4
地 目 宅地
地 積 1 0 4 6 . 5 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 5 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 海津市南濃町羽沢字岡 5 4 3 番地 4
家屋 番号 5 4 3 番 4 の 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 7 . 7 1 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

- 5 所 在 海津市南濃町羽沢字岡543番地4
- 家屋 番号 543番4の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 162.31平方メートル
2階 74.61平方メートル

所有者 A

- 6 所 在 海津市南濃町羽沢字岡543番地4
- 家屋 番号 543番4の3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 80.50平方メートル
2階 80.50平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4、5】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号6】

本件所有者B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 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 5 4 1 番 6
地 目 宅地
地 積 3 1 . 8 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 5 4 3 番 4
地 目 宅地
地 積 1 0 4 6 . 5 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 5 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 海津市南濃町羽沢字岡 5 4 3 番地 4
家屋 番号 5 4 3 番 4 の 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 7 . 7 1 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 海津市南濃町羽沢字岡543番地4

家屋 番号 543番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 162.31平方メートル
2階 74.61平方メートル

所有者 A

6 所 在 海津市南濃町羽沢字岡543番地4

家屋 番号 543番4の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.50平方メートル
2階 80.50平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第186号
令和7年1月7日受理
令和7年2月10日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

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 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 541番6
地 目 宅地
地 積 31.85平方メートル
所有者 A

2 所 在 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 543番4
地 目 宅地
地 積 1046.51平方メートル
所有者 A

3 所 在 海津市南濃町羽沢字岡
地 番 546番4
地 目 宅地
地 積 132.00平方メートル
所有者 A

4 所 在 海津市南濃町羽沢字岡543番地4
家屋 番号 543番4の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 47.71平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 海津市南濃町羽沢字岡543番地4
家屋 番号 543番4の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 162.31平方メートル
2階 74.61平方メートル

所有者 A

6 所 在 海津市南濃町羽沢字岡543番地4
家屋 番号 543番4の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 80.50平方メートル
2階 80.50平方メートル

所有者 B

(土地・建物用)

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 □法14条第1項図面のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 上記の者が物件2土地上に物件4, 5建物を所有し, 占有している ■その他の者(B) 上記の者が物件2土地上に物件6建物を所有し, 占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は, 「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を物置として, 使用して占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 □ある □ 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(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
(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件 5		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある	{ 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	{ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地	物件 2 土地のとおり		
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		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件 6		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある	{ 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	{ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地	物件 2 土地のとおり		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件6建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 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
■ B (所有者)	1 物件6建物は私と家族が居住しており、同建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件1～3土地及び物件4，5建物所有者Aは私の母です。 3 物件6建物は、未登記増築部分はありません。また、同建物内で大型犬を2匹飼っています。 4 物件2土地には、私が所有する物件6建物が建っています。同土地の所有者Aは私の母です。私と土地所有者Aは親子関係です。土地所有権の金銭の授受はありません。 5 物件6建物1階LDKの窓ガラスにひび割れがあります。また玄関の階段壁のクロスが剥がれています。 6 物件4建物はAが物置として使用しています。同建物について、第三者に貸している部分はありません。 7 物件4建物は、未登記増築部分はありません。 8 物件5建物はAが居住しており、同建物について、第三者に貸している部分はありません。 9 物件5建物は、未登記増築部分はありません。また、同建物内で犬や猫は飼っていません。 10 物件2土地の概ね西側は鉄道敷となっており、養老線の列車の通行による騒音と振動があります。 11 物件1～3土地は、境界で問題になったことはありません。

(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1～6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1～3土地は一体利用されており、物件1土地は概ね東側が市道（海津32015号線）に接する土地で、同2土地上に物件4～6建物が建てられている。なお、物件2土地には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート（工作物）が2台と庇（サンテラス、工作物）が存在する。
- 2 物件4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Aが物置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5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Aが住居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。
- 4 物件6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Bが住居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。
- 5 物件2土地に関して、関係人の陳述から、同土地所有者と物件6建物所有者とは親子関係にあり同人らの間には金銭の授受がないことから、本件占有権原は使用借権と認めるのが相当であると思料する。
- 6 物件6建物1階LDKの窓ガラスに損傷箇所及び玄関の階段壁部分に損傷箇所が確認できた。（写真34、35参照）。
- 7 物件1～3土地の境界については、同土地に関する国土調査が終了していることや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、特に争いはないものと思料する。
- 8 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月8日(水) 9:10-9:20	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年1月8日(水) 10:50-11:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年2月4日(火) 12:45-14:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真の撮影 所有者Bから事情聴取 室内立入調査・写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和7年2月4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。

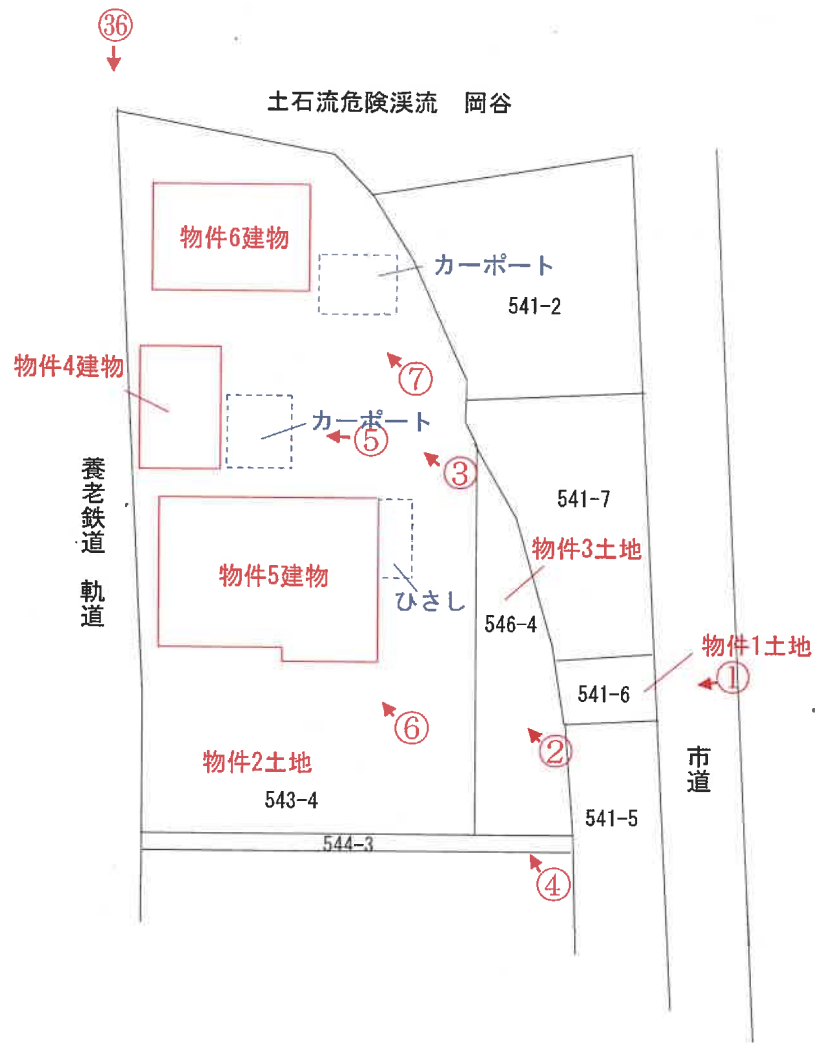
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)]

令和6年(ケ)186号



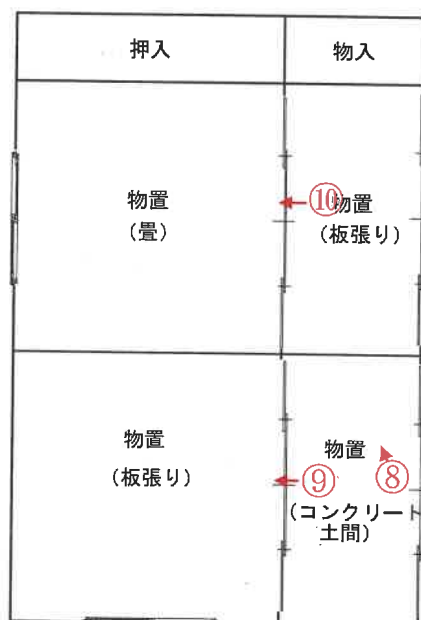
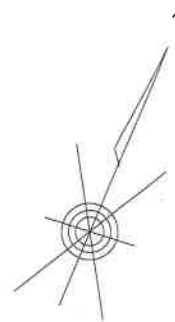
←○は写真撮影位置・方向

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)]

物件4建物

令和6年(ケ)第186号

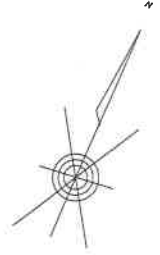


←○は写真撮影位置・方向

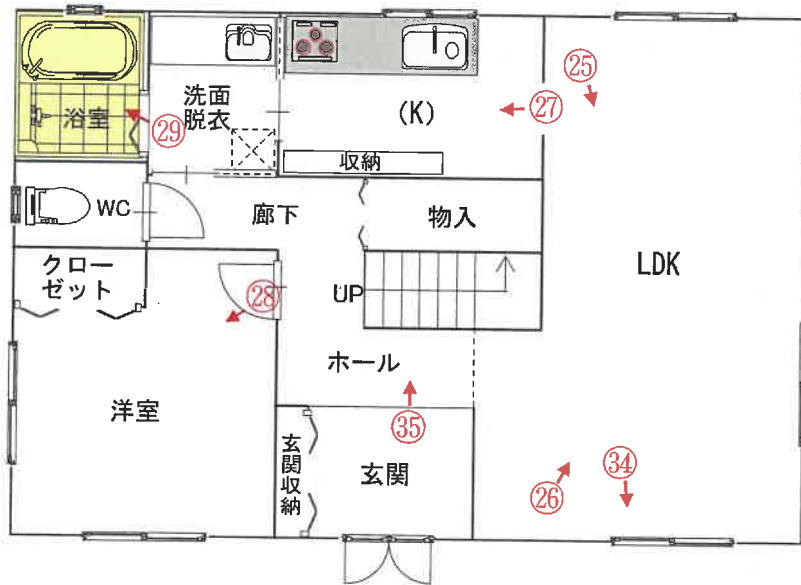
[建物間取図(概略)]

物件6建物

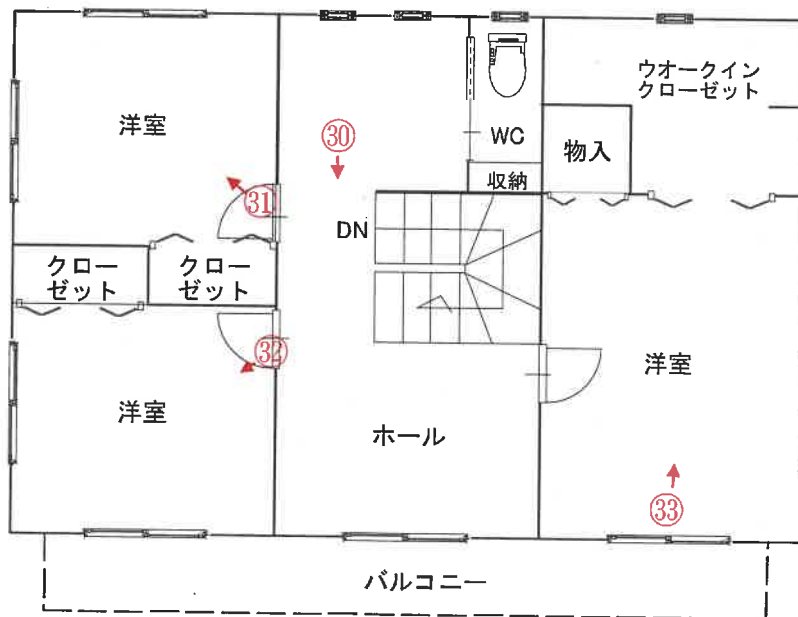
令和6年(ケ)第186号



1F



2F



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件5建物



物件1～3土地

写真2 物件5建物 庇（工作物） 物件6建物 カーポート（工作物）



物件2, 3土地

写真3

物件4 建物

物件6 建物

カーポート（工作物）



物件2 土地

写真4

物件5 建物

物件6 建物



物件2, 3 土地

写真5

物件4建物

カーポート（工作物）



写真6

物件5建物



写真7

物件6 建物

カーポート（工作物）



写真8

物件4 建物内



写真 9

物件 4 建物内



写真 1 0

物件 4 建物内



写真 1 1

物件 5 建物

1 階室内



写真 1 2

物件 5 建物

1 階室内



写真 1 3

物件 5 建物

1 階室内



写真 1 4

物件 5 建物

1 階室内



写真 1 5

物件 5 建物

1 階室内



写真 1 6

物件 5 建物

1 階室内



写真 1 7

物件 5 建物

1 階室内

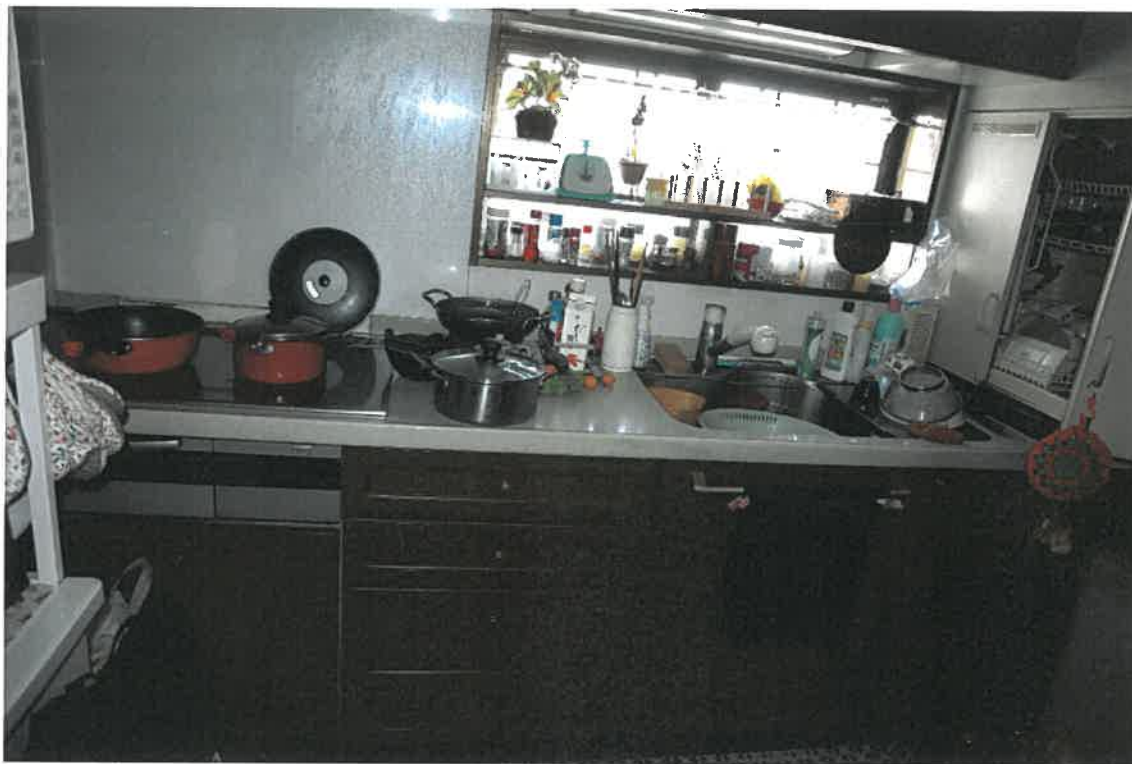


写真 1 8

物件 5 建物

1 階室内



写真1 9

物件5 建物

1 階室内



写真2 0

物件6 建物

2 階室内



写真 2 1

物件 5 建物

2 階室内



写真 2 2

物件 5 建物

2 階室内



写真 2 3

物件 5 建物

2 階室内



写真 2 4

物件 5 建物

2 階室内



写真 2 5

物件 6 建物

1 階室内



写真 2 6

物件 6 建物

1 階室内



写真 2 7

物件 6 建物

1 階室内



写真 2 8

物件 6 建物

1 階室内



写真 2 9

物件 6 建物

1 階室内



写真 3 0

物件 6 建物

2 階ホール



写真 3 1

物件 6 建物

2 階室内



写真 3 2

物件 6 建物

2 階室内



写真 3 3

物件 6 建物

2 階室内



写真 3 4

物件 6 建物 1 階LDKの窓ガラスの損傷箇所

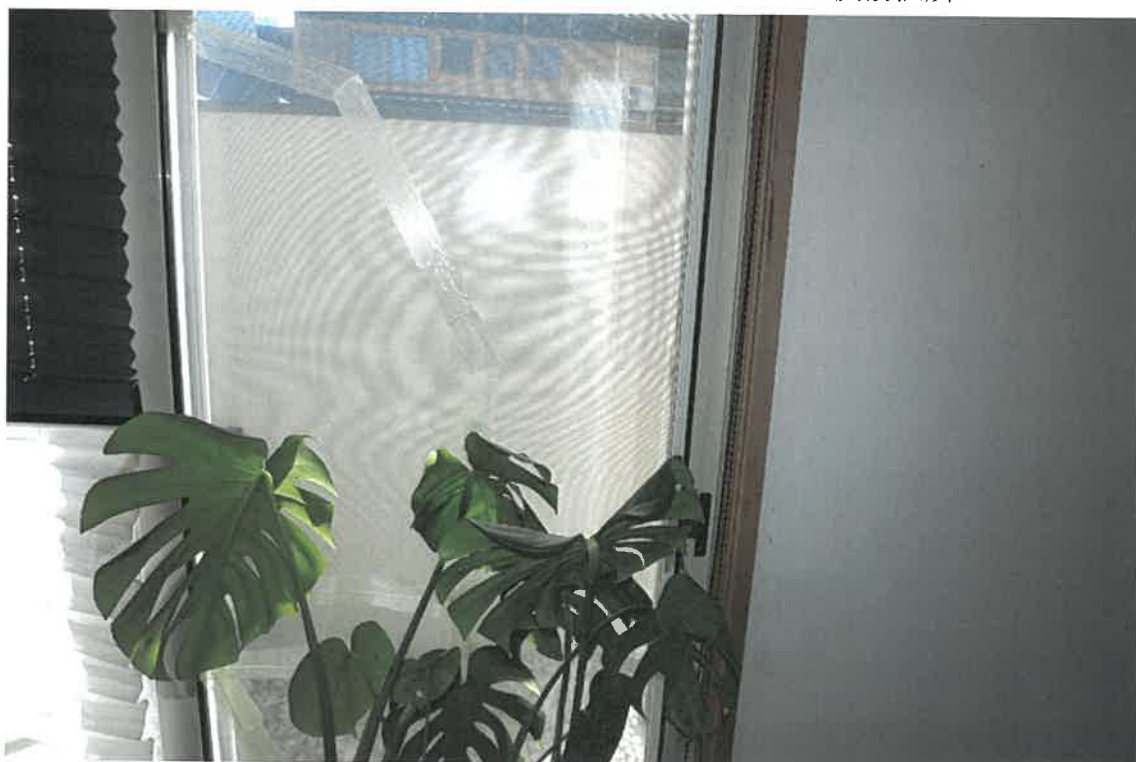


写真 3 5

物件 6 建物 1 階の階段壁の損傷箇所



写真 3 6

物件 2 土地に隣接する鉄道敷との境界付近



令和 6 年(7)第186号

B I T

不動産評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
岐阜県知事登録
有限会社 横幕不動産鑑定事務所

令和6年（ケ）第186号

令和7年2月4日

現地調査

令和7年2月12日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07-0209号

発行日付

令和7年2月14日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16, 120, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金110, 000 円
物件2（土地）	金3, 870, 000 円
物件3（土地）	金490, 000 円
物件4（建物）	金520, 000 円
物件5（建物）	金6, 960, 000 円
物件6（建物）	金4, 170, 000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～3の土地価格の内訳価格は、物件4～6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	海津市南濃町羽沢字岡	同じ
	地 番	541番6	
	地 目	宅地	
	地 積	31.85㎡	
2	所 在	海津市南濃町羽沢字岡	同じ
	地 番	543番4	
	地 目	宅地	
	地 積	1,046.51㎡	
3	所 在	海津市南濃町羽沢字岡	同じ
	地 番	546番4	
	地 目	宅地	
	地 積	132.00㎡	
4	所 在	海津市南濃町羽沢字岡543番地4	同じ
	家屋番号	543番4の1	
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床面積	47.71㎡	
5	所 在	海津市南濃町羽沢字岡543番地4	同じ
	家屋番号	543番4の2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	1階	162.31㎡	
	2階	74.61㎡	
6	延べ	236.92㎡	同じ
	所 在	海津市南濃町羽沢字岡543番地4	
	家屋番号	543番4の3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	1階	80.50㎡	
7	2階	80.50㎡	同じ
	延べ	161.00㎡	
	特 記 事 項	特になし	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 物件1～3

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	---	駒野駅	南	1.6 k m
	---	---	---	---	---
付 近 の 状 況	大規模農家住宅、一般住宅、事業所のほかに農地も多い集落地域。				
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	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	指定なし			
	そ の 他 の 規 制	砂防指定地			
画 地 条 件	地 積	1,210.36 m ²			
	間 口	約4.5m			
	奥 行	約35m			
	形 状	不整形			
接 面 道 路	北東側幅員約5.7mの舗装市道（海津32015号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4～6建物の敷地として利用されている。また、カーポートが2ヵ所、庇（サンテラス）が存在する（土地建物位置関係図を参照のこと）。なお、物件5建物の南側には手入れされた和風庭がある。				
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	・ 南西側は養老鉄道軌道で、騒音・振動あり。また、北西側は土石流危険溪流（名称：岡谷）が流れており、物件2土地の北西側一部は砂防指定地で、土砂災害の危険性は高い。 ・ 物件5、6建物の上下水道は共通で同じメーターを使用している。なお、物件5、6建物はオール電化であるが、当該地域周辺部のガス利用はプロパンガスである。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、また、過去及び現在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。				

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)	昭和38年3月日不詳新築
	経 済 的 耐 用 年 数	40 年
	経 過 年 数	62 年
	経済的残存耐用年数	満了している
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板張り等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	合板・畳・コンクリート等
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	47.71㎡
	増 改 築 の 有 無	なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	物置
	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	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	室内への進入が困難なほどに動産類が散乱放置されており、維持管理の状態は非常に悪い。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・経済的耐用年数は満了しており、一般不動産市場では取壊しを前提とする建物である。 ・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ないので不明ですが、石綿・石綿含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であり、注意を要します。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。	

2 建物の概況及び利用状況等 物件5

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14年1月8日
	経 済 的 耐 用 年 数	40 年
	経 過 年 数	23 年
	経済的残存耐用年数	17 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	土地壁下地防火サイディング（木目）張り等
	内 壁	ジュラク・クロス・合板等
	天 井	クロス・杉合板等
	床	畳・フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	オール電化
床面積(現況)	現 況	236.92㎡
	増 改 築 の 有 無	なし
現況用途等	階 層	2階建
	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	優る
	使 用 資 材	優る
	施 工	優る
保守管理の状態	維持管理の状態は通常の状態にある。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・在来工法の上品等の住宅である。 ・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ないので不明です。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。ただし、建物の建築年から可能性は低いと思料される。	

2 建物の概況及び利用状況等 物件6

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17年4月17日
	経 済 的 耐 用 年 数	40 年
	経 過 年 数	20 年
	経済的残存耐用年数	20 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	防火サイディング張り等
	内 壁	クロス・合板等
	天 井	クロス・合板等
	床	フローリング、大理石張り等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	オール電化
床面積(現況)	現 況	161.00㎡
	増 改 築 の 有 無	なし
現況用途等	階 層	2階建
	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	優る
	使 用 資 材	優る
	施 工	優る
保守管理の状態	1階LDKの南側窓ガラスにひび割れあり。また、一部の壁クロスに損傷箇所あり。その他は概ね維持管理の状態は通常の状態にある。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・室内で大型犬2匹を飼っている。 ・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ないので不明です。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の可能性は否定できません。ただし、建物の建築年から可能性は低いと思料される。	

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）

物件1～3土地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／㎡) 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	19,600	0.60	31.85	0.95	356,000
2			1,046.51	0.95	11,692,000
3			132.00	0.95	1,475,000
計			1,210.36	計	13,523,000

ア 標準価格

県地価調査 海津（県）-2

県地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $20,300 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/102.0 \times 100/101.0 \div 19,600 \text{ 円/㎡}$

◇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： 1.02 道路方位南東+2%

◇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。

個性率： 0.60 間口狭小・形状・規模△30%・隣接不動産の状況（鉄道軌道・危険渓流）△10%（合計△40%）

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（各建物の残存耐用年数等を考慮）

② 物件4～6（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/㎡) 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
4	80,000	47.71	0.01	38,000
5	240,000	236.92	0.18	10,235,000
6	220,000	161.00	0.22	7,792,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：公簿面積

ウ 現価率：各建物の現状等から耐用年数法のうち定率法を採用して上記の如く査定した。

物件4：経済的耐用年数は満了。よって、残価率を1%と判断した。

物件5：定率法の現価率18%（通算期間40年、経過年数23年、残価率5%）

物件6：定率法の現価率22%（通算期間40年、経過年数20年、残価率5%）

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 各建物に配分すべき敷地利用権価格

物件 番号 土地	物件 番号 建物	建付地価格(円) 1①オ ア	各建物 建築面積比 イ	敷地利用権割合 ウ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1～3	4	13,523,000	0.16	0.45	法定地上権	974,000
	5	13,523,000	0.56	0.45	法定地上権	3,408,000
	6	13,523,000	0.28	0.10	使用借権	379,000
計			1.00	計		4,761,000

イ 各建物建築面積比

各建物の建築面積を図面求積にて以下の通り査定し、各建物の建築面積比を求めた

各建物の建築面積：物件4建物＝47.71㎡、物件5建物＝162.31㎡、物件6建物＝80.50㎡、合計＝290.52㎡
 各建物の建築面積比：物件4建物＝47.71㎡/290.52㎡≒0.16、物件5建物＝162.31㎡/290.52㎡≒0.56、
 物件6建物＝80.50㎡/290.52㎡≒0.28

ウ 敷地利用権割合

物件4、5建物は法定地上権、物件6建物は使用借権と判断し、各割合を地域性を考慮して査定した。

② 各土地から控除すべき敷地利用権価格

物件 番号 土地	敷地利用権価格 建物総額(円) 2①エ ア	各土地 面積比 イ	敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	4,761,000	0.03	143,000
2	4,761,000	0.86	4,094,000
3	4,761,000	0.11	524,000
計			4,761,000

イ 各土地の面積比

物件1土地＝31.85㎡/1210.36㎡≒0.03、物件2土地＝1046.51㎡/1210.36㎡≒0.86、物件3土地＝132.00㎡/1210.36㎡≒0.11

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 1①オ, 1②エ ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 2①エ、2②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	356,000	-143,000	---	0.85	0.60	110,000
2	11,692,000	-4,094,000	---	0.85	0.60	3,870,000
3	1,475,000	-524,000	---	0.85	0.60	490,000
4	38,000	+974,000	1.00	0.85	0.60	520,000
5	10,235,000	+3,408,000	1.00	0.85	0.60	6,960,000
6	7,792,000	+379,000	1.00	0.85	0.60	4,170,000
一 括 価 格 (合 計)						16,120,000

ウ 占有減価修正率 修正の必要なしと判断する

エ 市場修正率

総額の観点から複合建物（3棟）の市場性は低いことを考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

県地価調査 (海津(県)-2)
所 在 : 海津市南濃町駒野字篠ノ浦177番1
価 格 : 20,300 円/㎡
位 置 : 養老鉄道「駒野」駅約1kmに位置する。
価 格 時 点 : 2024/7/1
地 積 : 242㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東4m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域・用途指定なし(60、200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに作業所、農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・地積測量図・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

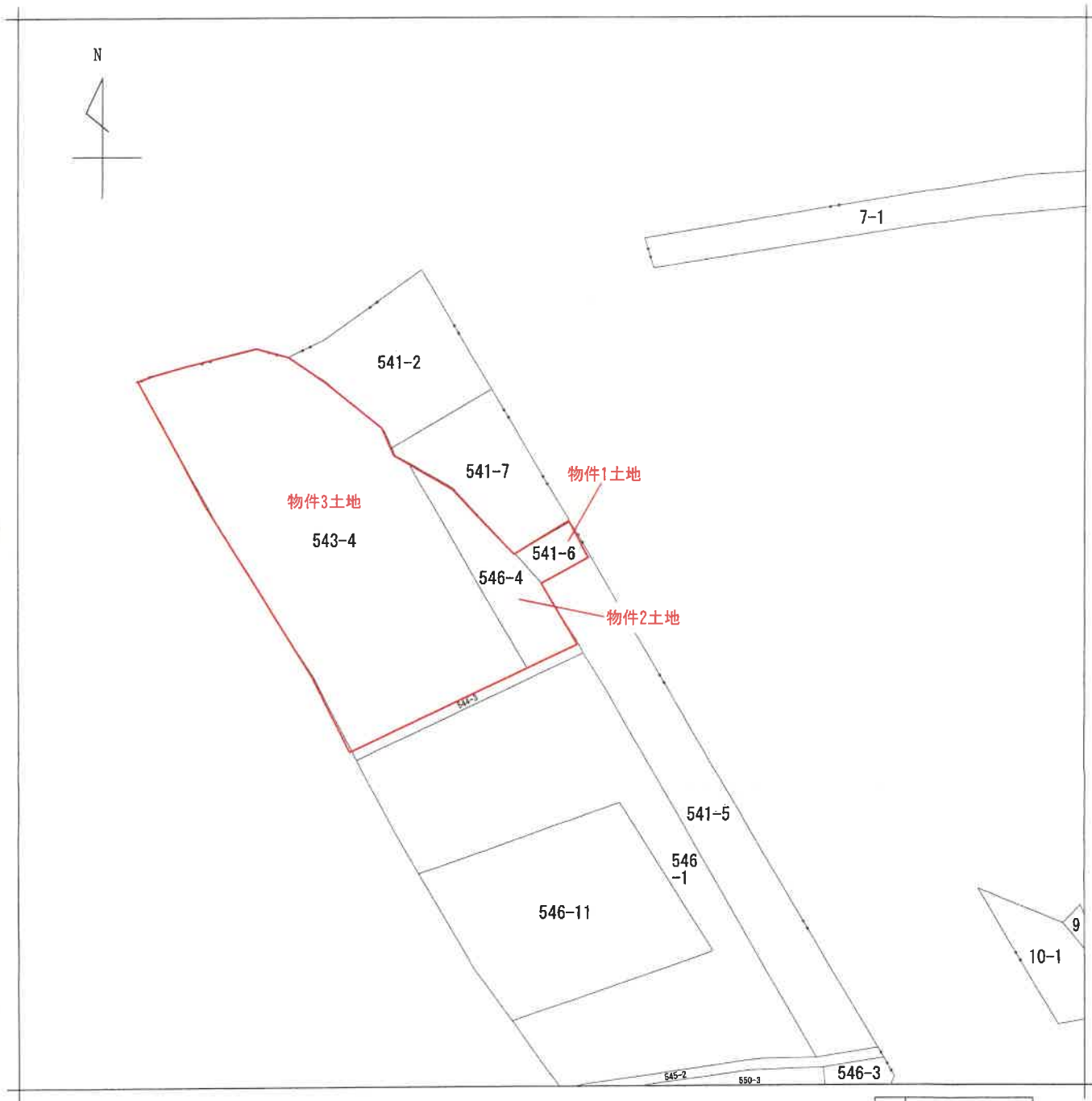
位置図



基準地 海津（県）-2

目的物件

公 図 写



請 求 分	所 在	海津市南濃町羽沢字岡				地 番	541番6			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和62年4月22日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和7年1月8日

岐阜地方法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

公用

159687

前番 541-5 後・新

土地積測量図

地番 541-6, 541-7

土地の所在 海津市 南濃町羽沢字岡

求積表

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})	合計面積	地積
541-6	73	262.388	719.526	-8.603	-2257.323984	-828.115748	31.8574120	31
	74	258.372	713.299	-3.209	-828.115748	808.381232		
	480	255.174	716.317	3.168	1423.784050	790.549808		
	76	254.930	716.467	5.585	-63.714824			
	75	258.434	721.902	3.059				
合計							31.8574120	31

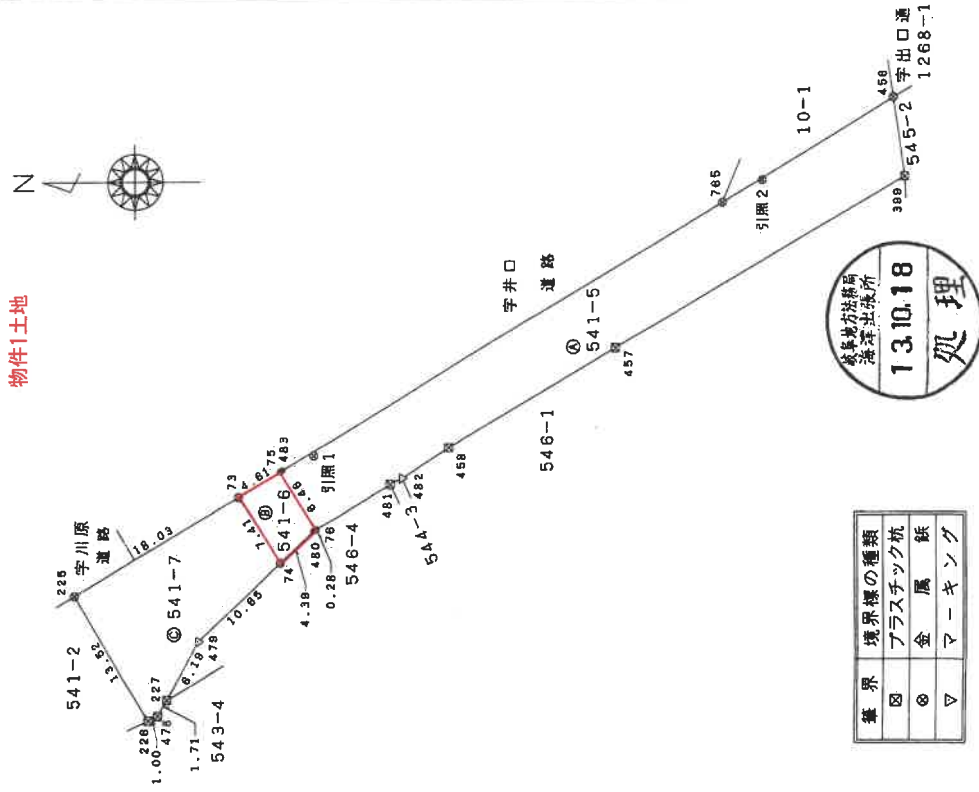
地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})	合計面積	地積
541-7	73	262.388	719.526	-3.058	-802.382504	-5802.320687	181.8423525	181
	225	277.849	710.241	-20.883	-5802.320687	3023.596046		
	226	270.883	698.643	-11.162	521.047890	1858.411700		
	478	269.973	699.079	1.930	3386.681288	3498.873824		
	227	289.140	700.573	6.905	-363.284705			
	479	266.123	705.884	12.726	181.8423525			
	74	258.372	713.299	13.542				
合計							181.8423525	181

地番	④ 541-5	地積
公簿	合計面積	430
644	213.4897645	430.5002355

地番	面積
④ 541-5	430
⑤ 541-6	31
⑥ 541-7	181

引照点座標値一覧表

引照点	X座標	Y座標
引照1	コンクリート調整・全属紙	255.202
引照2	コンクリート調整・全属紙	212.854



境界	境界線の種類
④	プラスチック杭
⑤	金属紙
⑥	マーキング

作製者

10月12日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成14年1月17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。
(岐阜地方方法務局大垣支局審判部)
令和7年1月8日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：3-5

A3判をA4判に縮小

466373

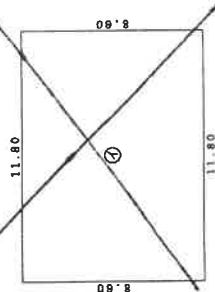
各階平面図

建物図面図

543番地の1

海津市南濃町羽沢字岡543番地4

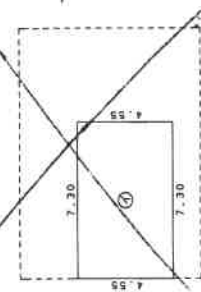
主たる建物 1階



求積表
① 11.80 x 8.60 = 101.4800

床面積 101.48 m²

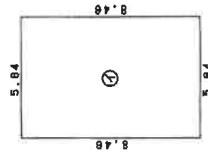
主たる建物 2階



求積表
① 7.30 x 4.55 = 33.2150

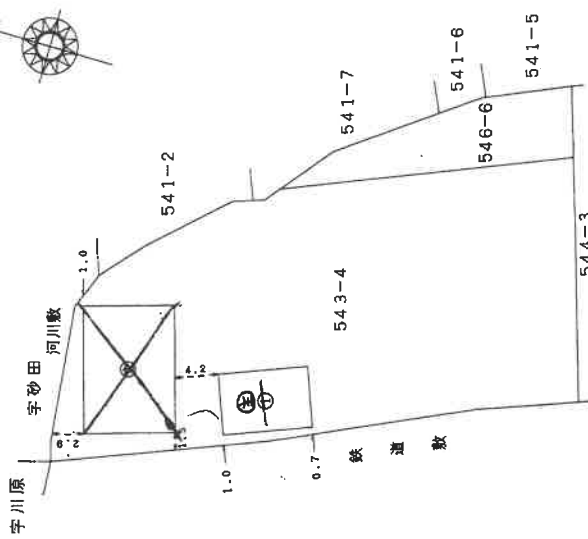
床面積 33.21 m²

主たる建物
附属建物 (併1)



求積表
① 5.84 x 8.46 = 47.7144

床面積 47.71 m²



測量方法
測量出図
14.1.17
処理

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成14年1月17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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年1月8日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：3-6

各階平面図

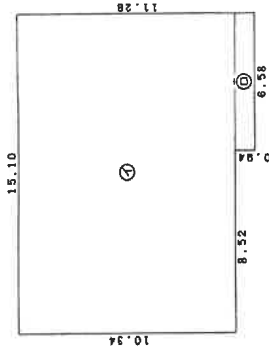
家屋番号 543番4の2

建物各階平面図

建物の所在 海津市南濃町羽沢字岡543番地4

466374

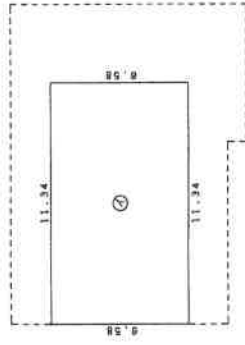
1階



求積差

床面積 162.31 m²

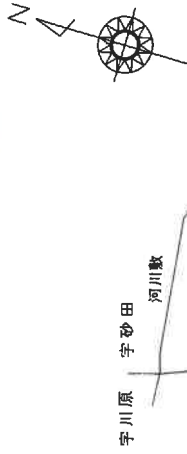
2階



求積差

床面積 74.81 m²

物件5建物



141.17
処理
岐阜地方方法務局

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)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年4月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方法律局大垣支局管轄)

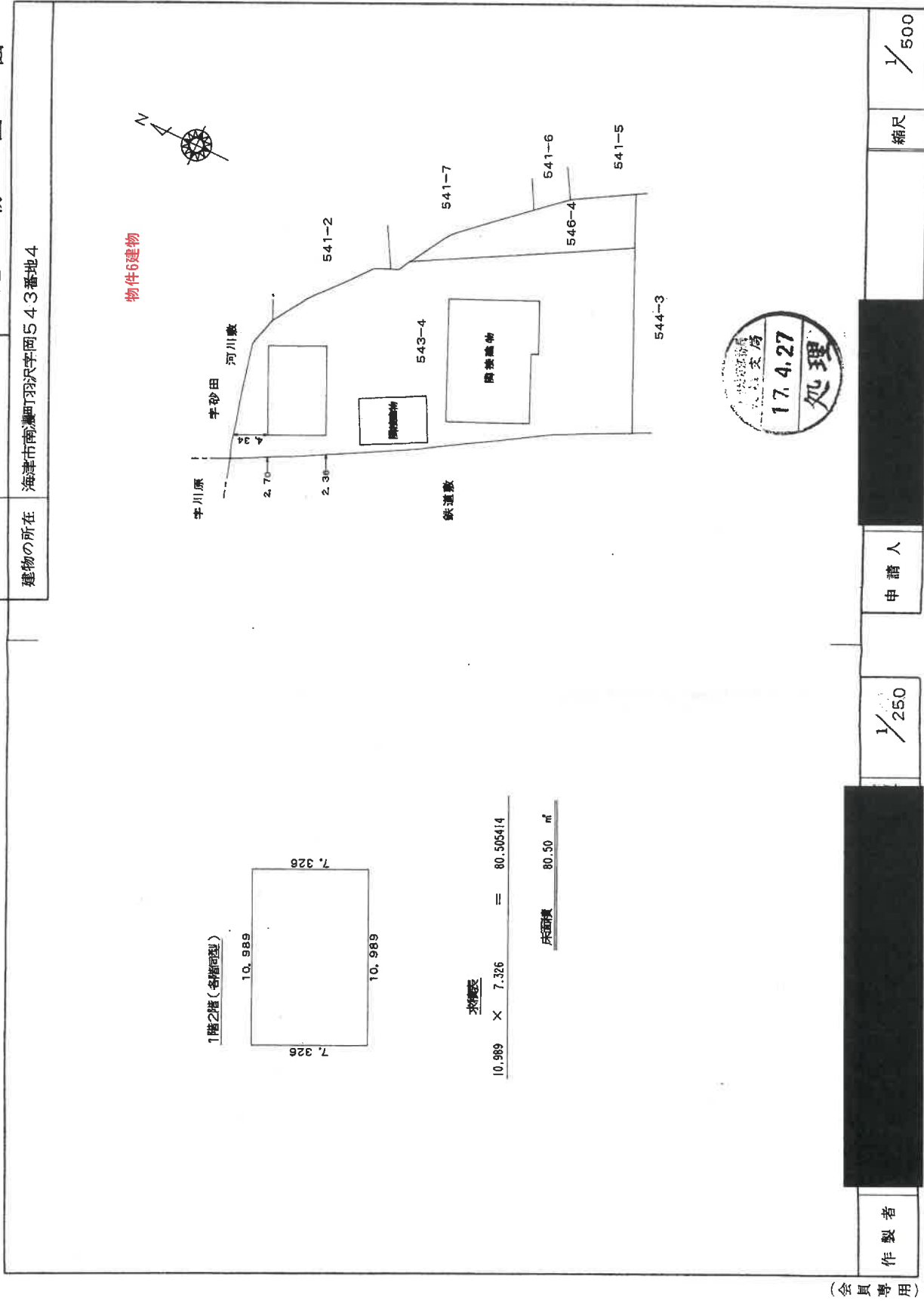
令和7年1月8日 岐阜地方法律局

登記官

各階平面図

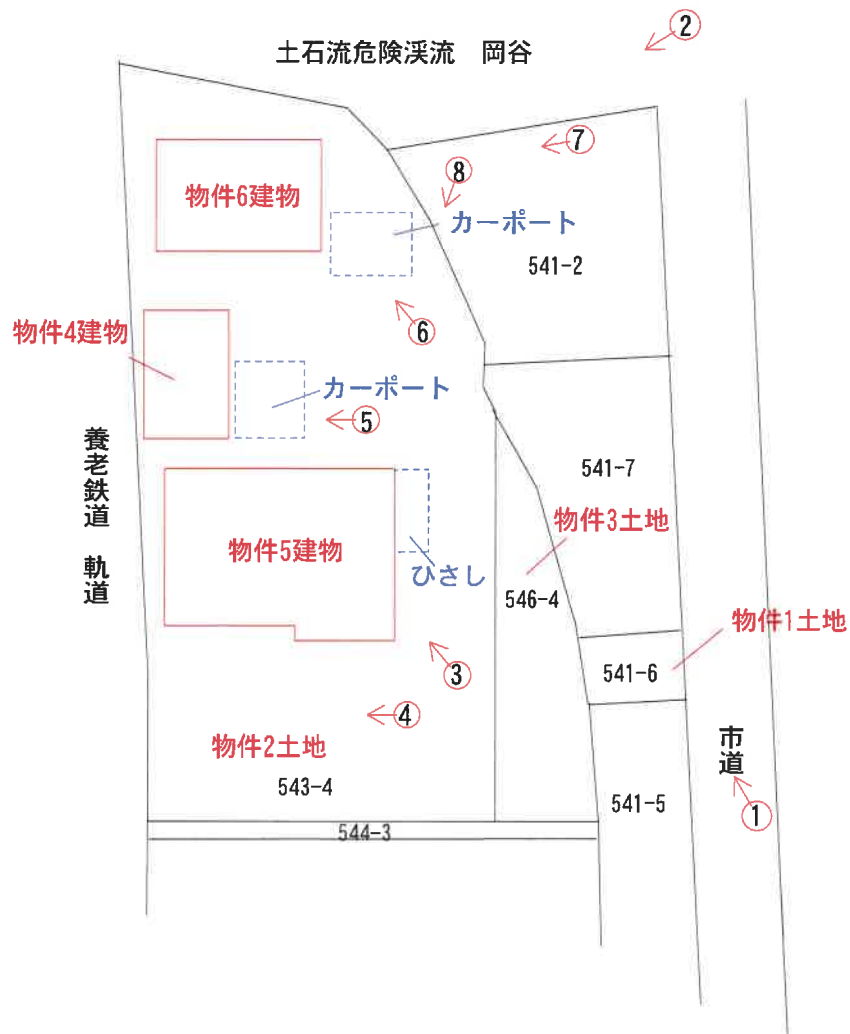
家屋番号	543番4の3
建物の所在	海津市南濃町羽沢字岡543番地4

建物図面



[土地建物位置関係図(概略)]

令和6年(ケ)186号

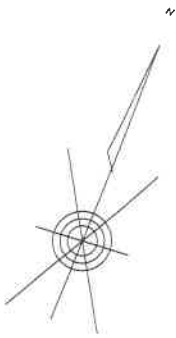


図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
 なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
 作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図 (概略)]

物件4建物

令和6年 (ケ) 第186号

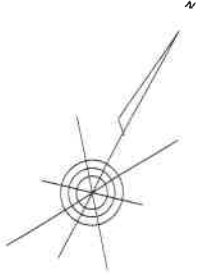


押入	物入
物置 (畳)	物置 (板張り)
物置 (板張り)	物置 (コンクリート 土間)

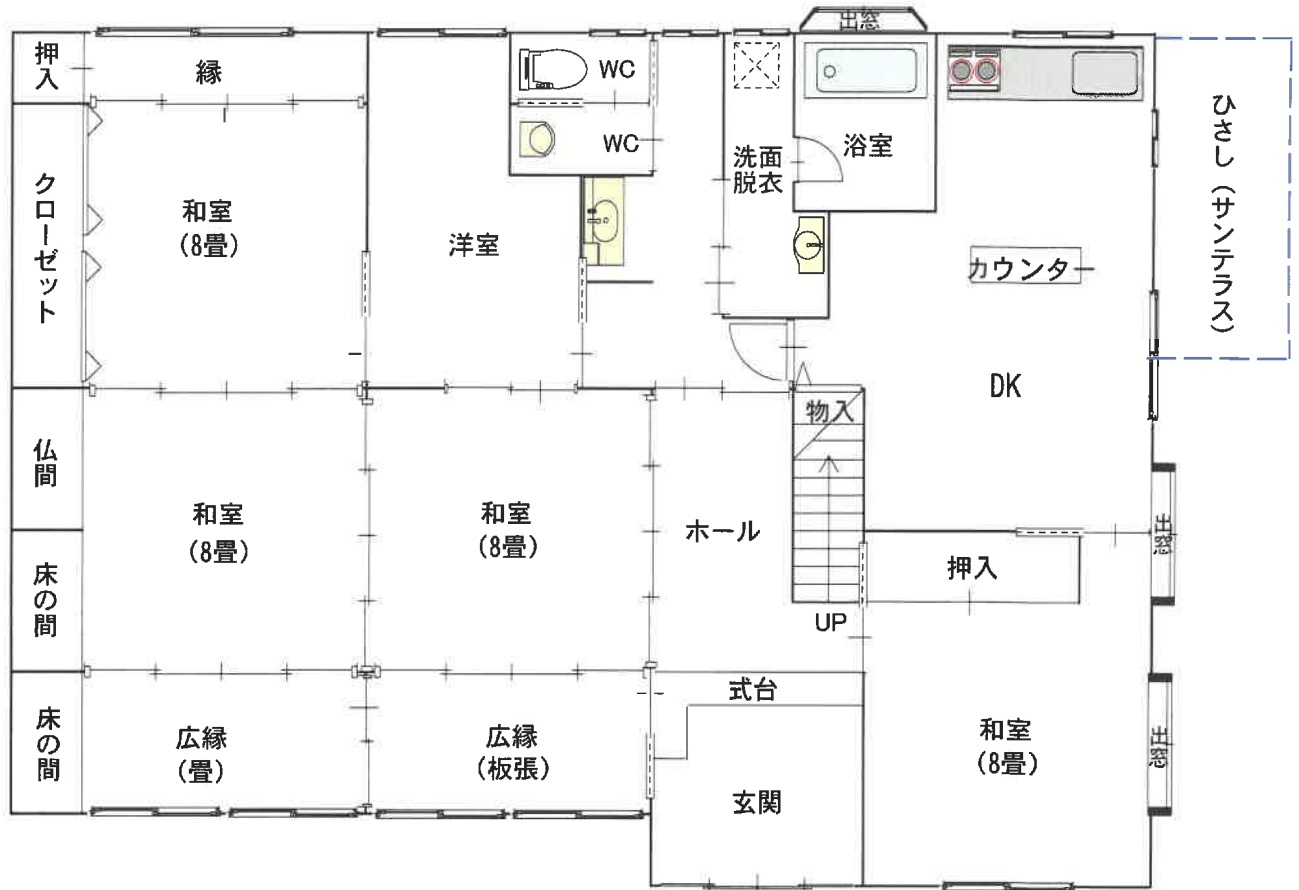
[建物間取図 (概略)]

物件5建物

令和6年 (ケ) 第186号



1F



2F



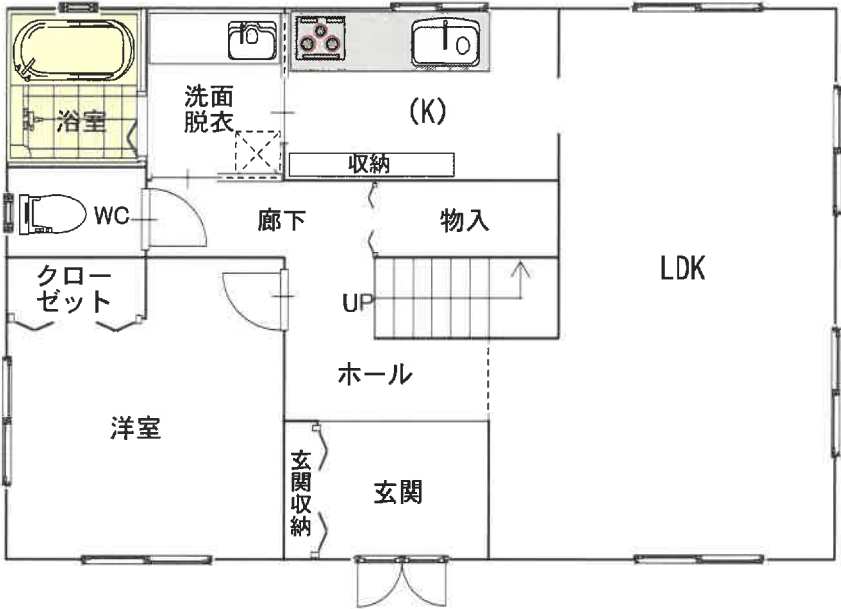
[建物間取図 (概略)]

物件6建物

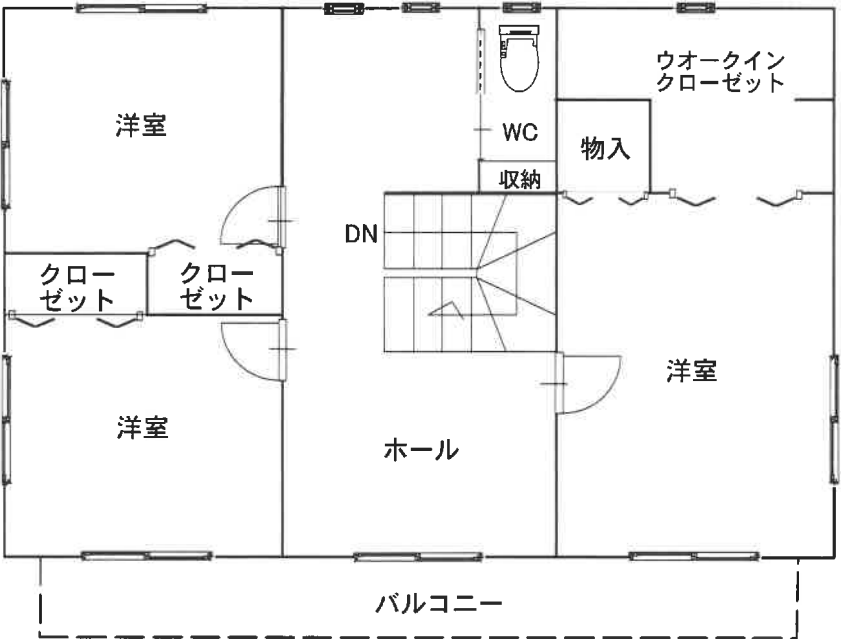
令和6年(ケ)第186号



1F

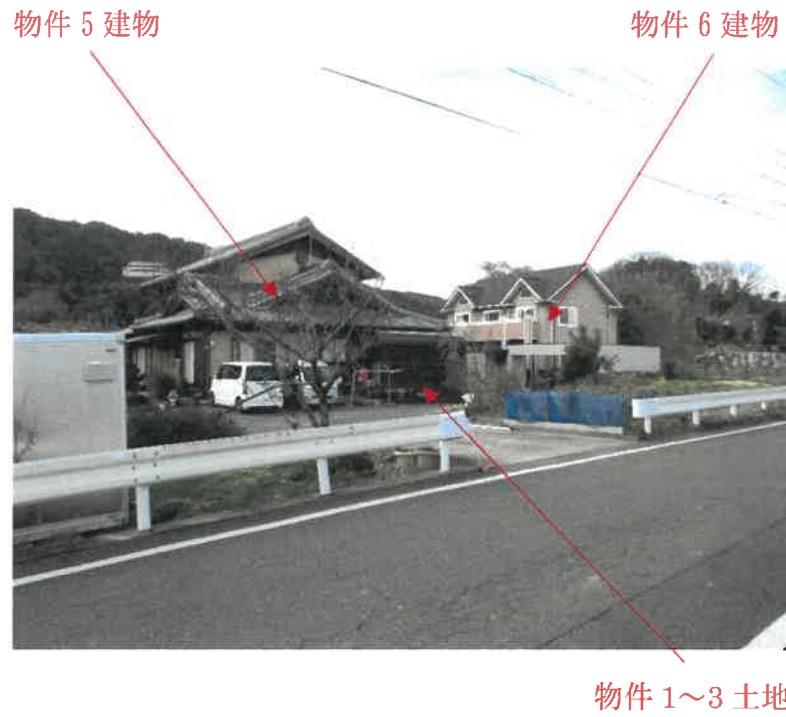


2F



現況写真

①



②



③

物件 5 建物



物件 1～3 土地

④

物件 5 建物の庭部分を撮影



⑤

物件 4 建物

カーポート



⑥

物件 4 建物

物件 6 建物

カーポート



⑦

物件 6 建物



⑧

物件 5 建物

カーポート

物件 6 建物

