

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 9 月 17 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 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 11 月 6 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 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 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 羽島市正木町三ツ柳字江向
 地 番 1 7 0 番
 地 目 宅地
 地 積 8 4 9 . 5 8 平方メートル

- 2 所 在 羽島市正木町三ツ柳字江向
 地 番 1 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 1 7 平方メートル

- 3 所 在 羽島市正木町三ツ柳字江向
 地 番 1 7 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 6 4 平方メートル

- 4 所 在 羽島市正木町三ツ柳字江向 1 7 4 番地 2、1 7 4 番地
 1
 家屋 番号 1 7 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 9 0 . 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	48.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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1～4】

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 | 羽島市正木町三ツ柳字江向 |
| | 地 番 | 170 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 849.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市正木町三ツ柳字江向 |
| | 地 番 | 174 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.17 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 羽島市正木町三ツ柳字江向 |
| | 地 番 | 174 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.64 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 羽島市正木町三ツ柳字江向 174 番地 2、174 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 174 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 90.68 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	48.22平方メートル



令和 6年(ケ)第123号

令和 6年10月 4日受理

令和 6年12月 5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 羽島市正木町三ツ柳字江向
 地 番 170番
 地 目 宅地
 地 積 849.58平方メートル

- 2 所 在 羽島市正木町三ツ柳字江向
 地 番 174番1
 地 目 宅地
 地 積 350.17平方メートル

- 3 所 在 羽島市正木町三ツ柳字江向
 地 番 174番2
 地 目 宅地
 地 積 350.64平方メートル

- 4 所 在 羽島市正木町三ツ柳字江向174番地2、174番地1
 家屋 番号 174番2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 90.68平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	48.22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(物件2, 3)上に下記建物を所有し、本土地(物件1)上に目的外建物を所有し、それぞれ占有している ☐ 「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居宅として占有・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 { 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件 目的外建物1～6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■不明	
□関係人(□(占有者)□ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■所有権	
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	□占有者 □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

(目的外建物用〈複数〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)		
1	所 在	羽島市正木町三ツ柳字江向170番地
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■不明 (税務課調べ)
	構 造	2階建 (構造・屋根については不明) (税務課調べ)
	床 面 積 (概 略)	1階89, 30平方メートル 2階42, 97平方メートル (税務課調べ)
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (A) (税務課調べ) □不明
	建 築 時 期	■明治40年 (税務課調べ) □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	納税代表者としてBに課税納付書は届けられている。 現地において存在しない。	
2	所 在	羽島市正木町三ツ柳字江向170番地
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■不明 (税務課調べ)
	構 造	平家建 (構造・屋根については不明) (税務課調べ)
	床 面 積 (概 略)	2. 18平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (A) (税務課調べ) □不明
	建 築 時 期	■昭和8年 □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	納税代表者としてBに課税納付書は届けられている。 現地において存在しない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
3	所 在	羽島市正木町三ツ柳字江向 1 7 0 番地
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■不明 (税務課調べ)
	構 造	木造瓦葺平家建 (種類については不明) (税務課調べ)
	床 面 積 (概 略)	2 3 . 1 4 平方メートル (税務課調べ)
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (A) (税務課調べ) □不明
	建 築 時 期	■昭和 2 2 年 (税務課調べ) □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項		納税代表者として B に課税納付書は届けられている。
4	所 在	羽島市正木町三ツ柳字江向 1 7 0 番地
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■不明 (税務課調べ)
	構 造	木造瓦葺平家建 (種類については不明) (税務課調べ)
	床 面 積 (概 略)	3 6 . 1 9 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (A) (税務課調べ) □不明
	建 築 時 期	■昭和 2 2 年 (税務課調べ) □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)		
5	所 在	羽島市正木町三ツ柳字江向170番地
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■不明(税務課調べ)
	構 造	木造瓦葺平家建(種類については不明)(税務課調べ)
	床 面 積 (概 略)	36.36平方メートル (税務課調べ)
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(A)(税務課調べ) □不明
	建 築 時 期	■昭和24年(税務課調べ) □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
そ の 他 の 事 項		納税代表者としてBに課税納付書は届けられている。
6	所 在	羽島市正木町三ツ柳字江向170番地
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■不明(税務課調べ)
	構 造	木造瓦葺平家建(種類については不明)(税務課調べ)
	床 面 積 (概 略)	19.83平方メートル (税務課調べ)
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(A)(税務課調べ) □不明
	建 築 時 期	■昭和30年(税務課調べ) □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
そ の 他 の 事 項		納税代表者としてBに課税納付書は届けられている。

(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
☒ 羽島市役所 税務課	1 課税上、物件1土地上に5枚目記載～7枚目記載「目的外建物の概況（物件1関係）」のとおり所有者Aで課税され、課税代表者としてBに課税納付書は送付されています。 (面接による聴取)
☒ 水野 亨 評価人	1 物件1土地と物件2，3土地との間に架けられている橋について、羽島用水土地改良区で聴取した所、過去に占用許可は取得された経緯は無いとのことでした。占用する際は初回のみ占用料+手数料5,000円を支払う必要があるようです。占用料は計画される建物によって異なるとのことでした。 (書面による報告)

(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2, 3土地は, 一体利用され, また, 物件1土地は水路を挟んで物件2, 3土地と一体利用され, 東及び南側を道路に接し, 物件2, 3土地上に物件4建物が建てられ, 物件1土地上には, 目的外建物3~6がそれぞれ建てられている。現地においては目的外建物1, 2は消滅している。
 - 2 物件4建物は, 現在, Bが居宅として占有・使用しているものと思料する。
なお, Bに対し, 期限を定めて占有等について回答を求めたが, 期限内に何らの回答はなかった。
 - 3 物件1土地は水路を挟んで物件2, 3土地と一体利用され, そのために水路に通路橋が架けてあったが, 8枚目記載の「関係人の陳述等」の水野亨評価人の報告のとおりであると思料する。
 - 4 物件1土地上に, 8枚目記載の「関係人の陳述等」の羽島市役所税務課で調べたように6棟の課税されている建物があったが, 現地においては目的外建物1, 2は消滅しており, また他の目的外建物3~6も朽廃していて, 屋根が落ちていたりした。それらの所有者が課税上Aであり, Aは物件1土地の所有者Bの3代前の人であり, 順当にいけば, Bがその相続人になるものと思料する。それらの課税納付書がBに送付されていることからそのことが伺える。ただし, Bからは回答を得ていないものではあるが。以上から, 目的外建物1~6の所有者は, Bであると思料するが, 目的外建物1, 2は, 現地においては消滅しており, また, 目的外建物3~6は, 朽廃しており屋根が落ちたりしておりして, 建物の体をなしていないことから, 法定地上権が成立しないものと思料する。
 - 5 物件4建物は, 太陽光パネルは載っているように思われる(添付写真13参照)。しかし, オール電化では無いと思料する。
 - 6 物件1~4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。
 - 7 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
6年10月7日(月) 12:35-12:45	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
6年11月1日(金) 13:00-13:20	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
6年11月15日(金) 12:00-12:30	羽島市役所税務課	課税証明照会
6年11月15日(金) 13:00-13:35	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影

(特記事項)

☐ 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 及び解錠技術者を同行して臨場した。

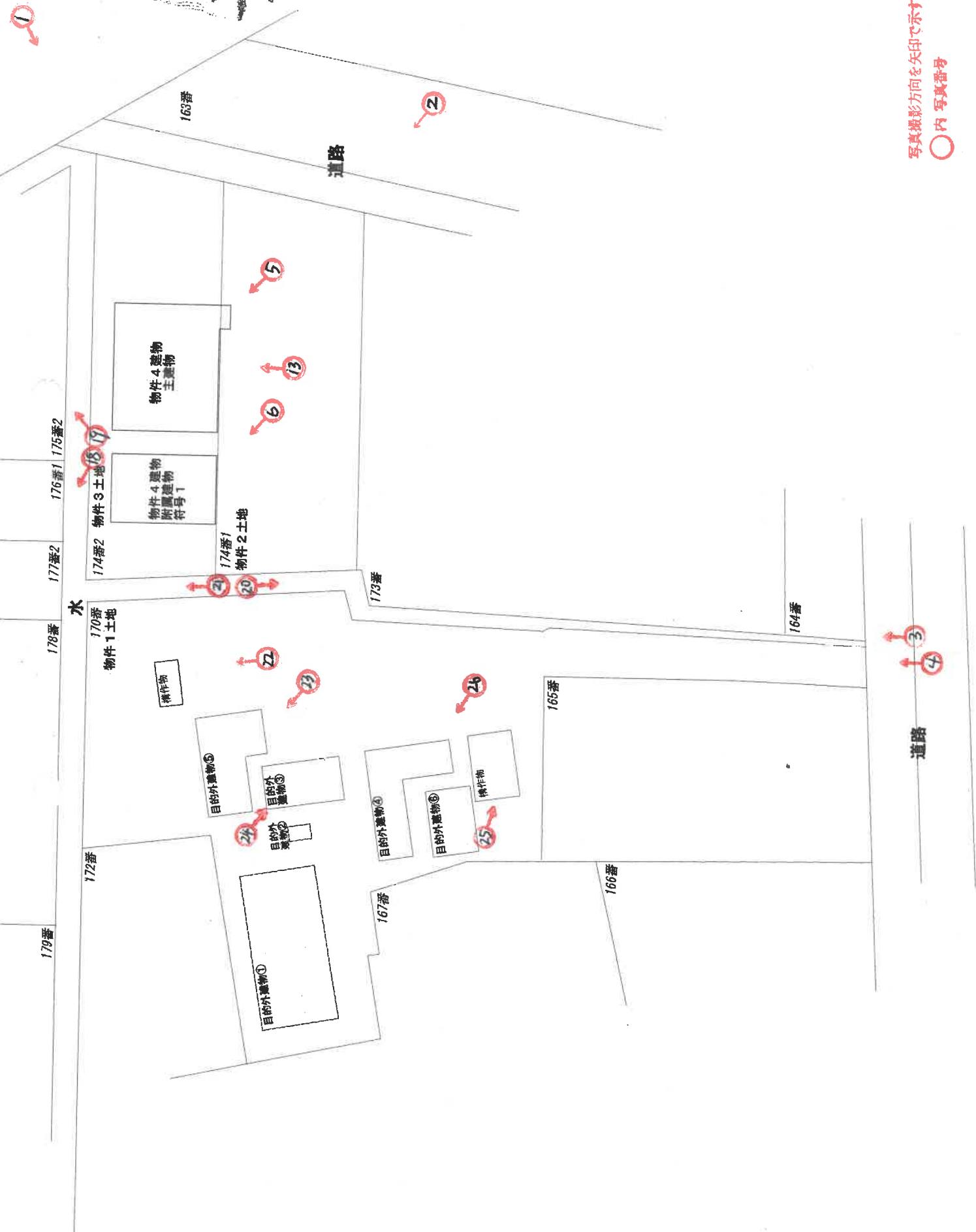
☒ 令和 6年11月15日
目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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

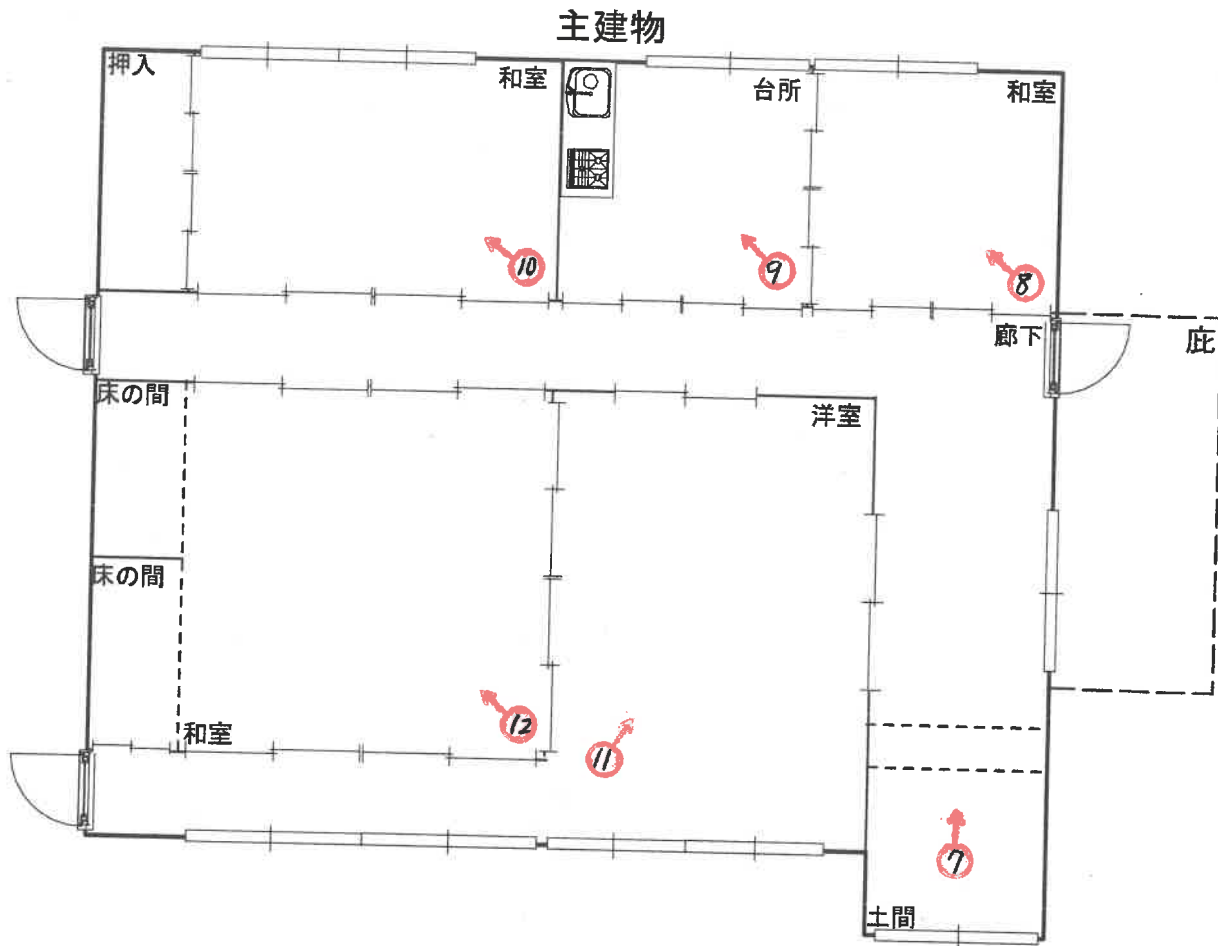
土地建物位置関係図（概略）



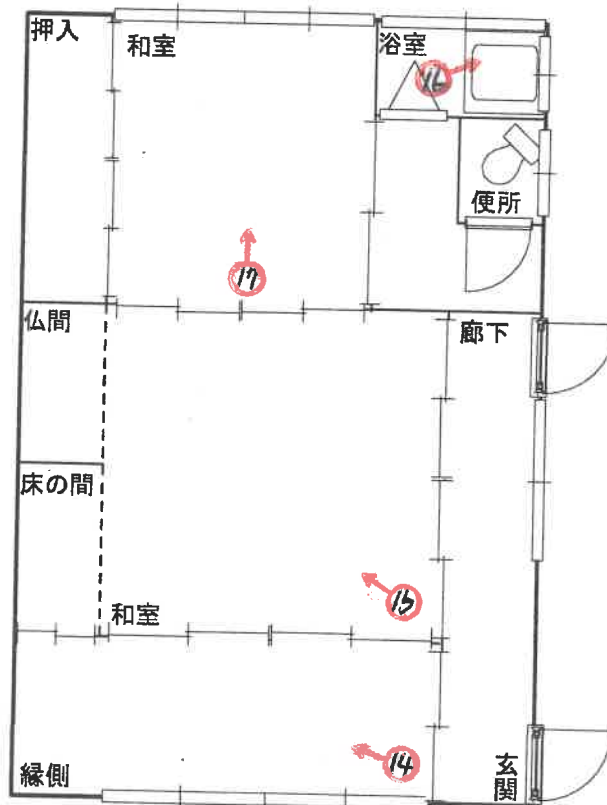
写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

建物間取図（概略）

物件 4 建物



附属建物符号1



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

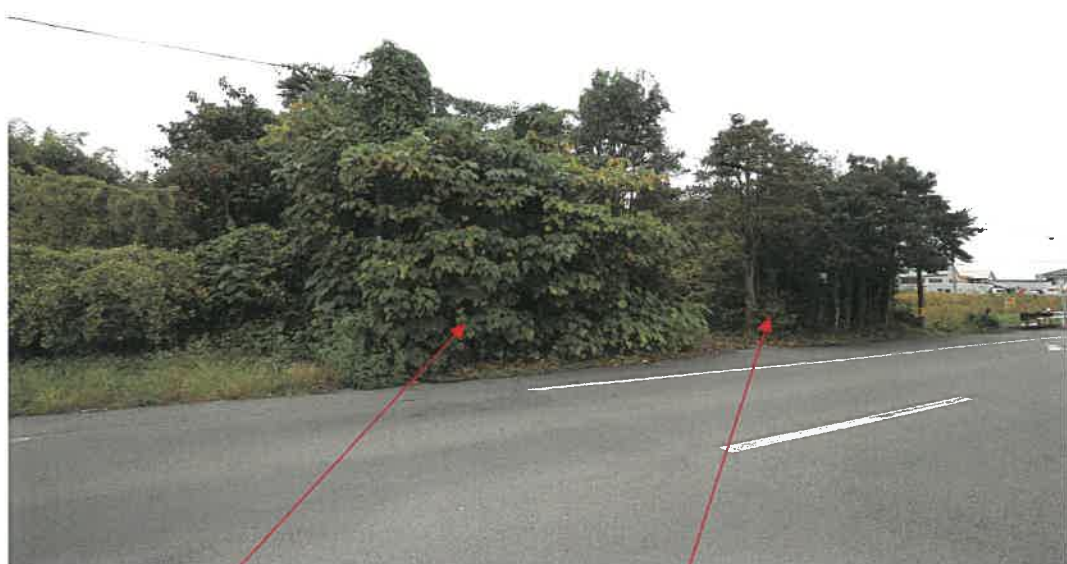
写真 1



物件 2 土地

物件 3 土地

写真 2



物件 2 土地

物件 3 土地

写真 3



物件 1 土地

水路

写真 4



物件 1 土地

写真 5



物件 2 土地

物件 4 主建物

写真 6



物件 2 土地

物件 4 附属建物 1

物件 4 主建物

写真 7



物件 4 主建物室内

写真 8



物件 4 主建物室内

写真 9



物件 4 主建物室内

写真 1 0



物件 4 主建物室内

写真 1 1



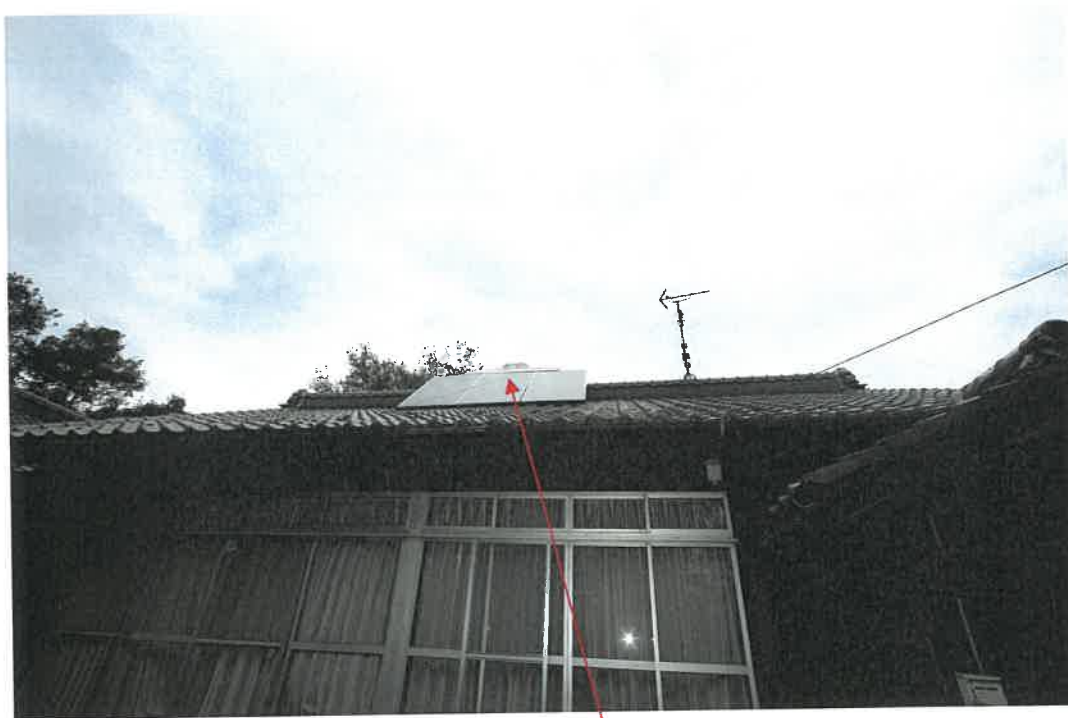
物件 4 主建物室内

写真 1 2



物件 4 主建物室内

写真 1 3



物件 4 主建物

太陽光パネルか？

写真 1 4



物件 4 附属建物 1 室内

写真 1 5



物件 4 附属建物 1 室内

写真 1 6



物件 4 附属建物 1 室内

写真 1 7



物件 4 附属建物 1 室内

写真 1 8



物件 3 土地

水路

写真 1 9



水路

物件 3 土地

写真 2 0



水路に架かっている橋の上から水路に向けて

写真 2 1



水路に架かっている橋の上から水路に向けて

写真 2 2



物件 1 土地

物置（工作物）

写真 2 3



目的の外建物 3

物件 1 土地

目的の外建物 5

写真 2 4



目的の外建物 3

写真 2 5



物件 1 土地

物置（工作物）

写真 2 6



物件 1 土地

目的外建物 4

令和 6 年（ケ）第 123 号

令和6年11月15日 現地調査

令和6年12月11日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第24-13号

発行日付

令和6年12月13日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

一括価格	
金 4,490,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 1,900,000 円
物件2 (土地)	金 570,000 円
物件3 (土地)	金 570,000 円
物件4 (建物)	金 1,450,000 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2・3の内訳価格は物件4のために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。
- 3 現地での物件調査は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。

第3 目的物件（土地）

番号	所在等	登記	現況
1	所在	羽島市 正木町三ツ柳字江向	概ね左記に同じ。
	地番	170番	
	地目	宅地	
	地積	849.58㎡	
2	所在	羽島市 正木町三ツ柳字江向	概ね左記に同じ。
	地番	174番1	
	地目	宅地	
	地積	350.17㎡	
3	所在	羽島市 正木町三ツ柳字江向	概ね左記に同じ。
	地番	174番2	
	地目	宅地	
	地積	350.64㎡	

目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況
4	所在	羽島市 正木町三ツ柳字江向174番地2, 174番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	174番2	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき平家建	
	床面積	1 階 90.68㎡	
4附1	家屋番号	附属建物附合1	概ね左記に同じ。
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき平家建	
	床面積	1 階 48.22㎡	

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	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	名古屋鉄道	竹鼻線	江吉良駅	東方	3.1km
付 近 の 状 況	郊外の市街化調整区域内に位置し，農地が広がる中に農家住宅等が介在する地域				
主な公法上の規制等	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 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		無し		
(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)	そ の 他 の 規 制		日影規制：5時間-3時間/測定面4m，東側道路が都市計画道路(3・4・10新井堀津線，計画幅員16m)に指定されている。		
画 地 条 件	地 積		1,550.39㎡		
	間 口		約22.1m		
	奥 行		約70.0m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約12.3mの舗装市道(新井堀津線、42条1項1号)に間口約23.6m，等高にて接面する。 南側幅員約5.7mの舗装市道(三ツ柳3号線、42条1項1号)に間口約3.0m，等高にて接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は目的外建物の敷地である。物件2，3土地は物件4建物の敷地である。北側隣地は水路を介して農地，南側隣地は農地，西側隣地は戸建住宅，東側道路を挟んだ画地は果樹園である。いずれの画地とも概ね等高にて接面する。				
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	＜土地の状況について＞物件1土地には未登記件外建物が4棟存しており、建物以外の部分に関しては樹木や雑草が繁茂している。物件2、3土地には物件4建物が存しており、建物前面に車が駐車可能な更地部分も存するが、それ以外の部分は樹木が繁茂している。 ＜建築の可否＞物件1土地は線引以前より住宅等が存しており、既存宅地と考えられる。物件2、3土地は線引後に宅地化がなされており、既存宅地には該当しないものと考えられる。物件2、3土地に物件4建物を建築した際の許認可に関しては、農地法第4条の転用に係る許可は確認したが、都市計画法、建築基準法上の手続きを証明する資料の確認は困難であり、農地法の申請内容から推察する限りは建物の建替等に際し制限がかかる可能性が高い。 ＜上水道の状況について＞羽島市での聴取によれば、南側・東側両道路には上水道の本管は存しており、物件1土地に対しては南側道路より水道の引込があるとのこと。物件2、3土地に対しては東側道路からの水道の引込は不明とのことであった。 ＜物件内水路について＞物件1土地と物件2、3土地との間に幅約1.0～2.5mの水路が存する。当該水路には幅約1.2mの簡易の橋が架けられている。水路を管理する羽島用水土地改良区によると、当該橋の設置に対し占用許可は取得されていないとのこと。 ＜都市計画道路について＞東側道路が都市計画道路に指定されており、当該道路境界より約2.0mが当該計画の範囲内に存する。現在計画決定の段階であり、事業化は未定とのことであるが、都市計画法第53条の制限がかかる。 ＜埋蔵文化財について＞羽島市での聴取によれば、物件1～3土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ＜土壌等汚染について＞現在土壌汚染対策法上の要措置区域、形質変更時要届出区域には該当しておらず、水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では、物件1～3土地は現況以前は農家住宅の敷地及び農地であった。従って周辺地域に土壌汚染を惹起させる工場等も無く、土壌等の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	昭和53年頃
	経 過 年 数	約47年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	亜鉛鋼板等
	内 壁	砂壁、ベニヤ等
	天 井	板貼、ボード等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気・給排水等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	現 況	90.68㎡
	増改築の有無	増築の有無不明
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」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		建物内部にゴミや物が散乱している。 建築確認等が取得されているかは不明である。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況等 物件 4附1

区 分		附属建物附合1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和56年頃
	経 過 年 数	約44年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	亜鉛鋼板等
	内 壁	砂壁、ベニヤ等
	天 井	ボード等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	現 況	48.22㎡
	増改築の有無	増築の有無不明
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」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		建物内部にゴミや物が散乱している。 水回りの設備の状態が悪く、利用は困難である。 建築確認等が取得されているかは不明である。 (※建築時点は所有者聴取の建築年次である)

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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	27,700	0.384	849.58	0.700	6,326,000
2		0.432	350.17	0.900	3,771,000
3		0.432	350.64	0.900	3,776,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 羽島-10

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,700 (円/㎡)	$\times \frac{99.6}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{101.0}$	$\times \frac{100.0}{95.0}$	$\approx 27,700$ (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要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(利用状況)	(建築の可否)	相乗計
-40%	-20%	-20%	0%	38.40%
-10%	0%	-20%	-40%	43.20%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積を採用した。

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/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
4	181,000	90.68	4.13%	678,000
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
3.00%	3.23%	5.02%	4.13%	4.13%
経過年数	47.0年	経済的残存耐用年数	1.0年	

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
4附1	181,000	48.22	4.20%	367,000
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
3.00%	3.24%	5.16%	4.20%	4.20%
経過年数	44.0年	経済的残存耐用年数	1.0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記事項証明書記載の延床面積を採用した。

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。

物件番号	建物価格合計 オ (円)
4	678,000
4附1	367,000
合計	1,045,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	6,326,000	0.00	負担無し	0
2	3,771,000	0.50	法定地上権	1,886,000
3	3,776,000	0.50	法定地上権	1,888,000

イ. 土地利用権等を負担無し・法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ0%、50%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) ア (1①オ、1②オ)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ (2①ウ)	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	6,326,000	0		50.0%	60.0%	1,900,000
2	3,771,000	-1,886,000		50.0%	60.0%	570,000
3	3,776,000	-1,888,000		50.0%	60.0%	570,000
4	1,045,000	3,774,000	100.0%	50.0%	60.0%	1,450,000
一括価格 (合計)						4,490,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 建物内部の状況、土地の状況、土地上の朽廃した建物の撤去の必要性等より、市場性が劣る程度を考慮した。

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	羽島-10
(所 在)	羽島市正木町大浦字堤外1437番2
(価 格)	26,700 円/㎡
(位 置)	名鉄竹鼻線不破一色駅南東方約1,800m
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	181 ㎡
(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、用途無指定 (建ぺい率60%, 容積率180%)
(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

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し, 地積測量図写し, 建物図面等写し
- 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

N

不破一色

犬浦

特別支援学校

公示地「羽島-10」

新井

目的物件

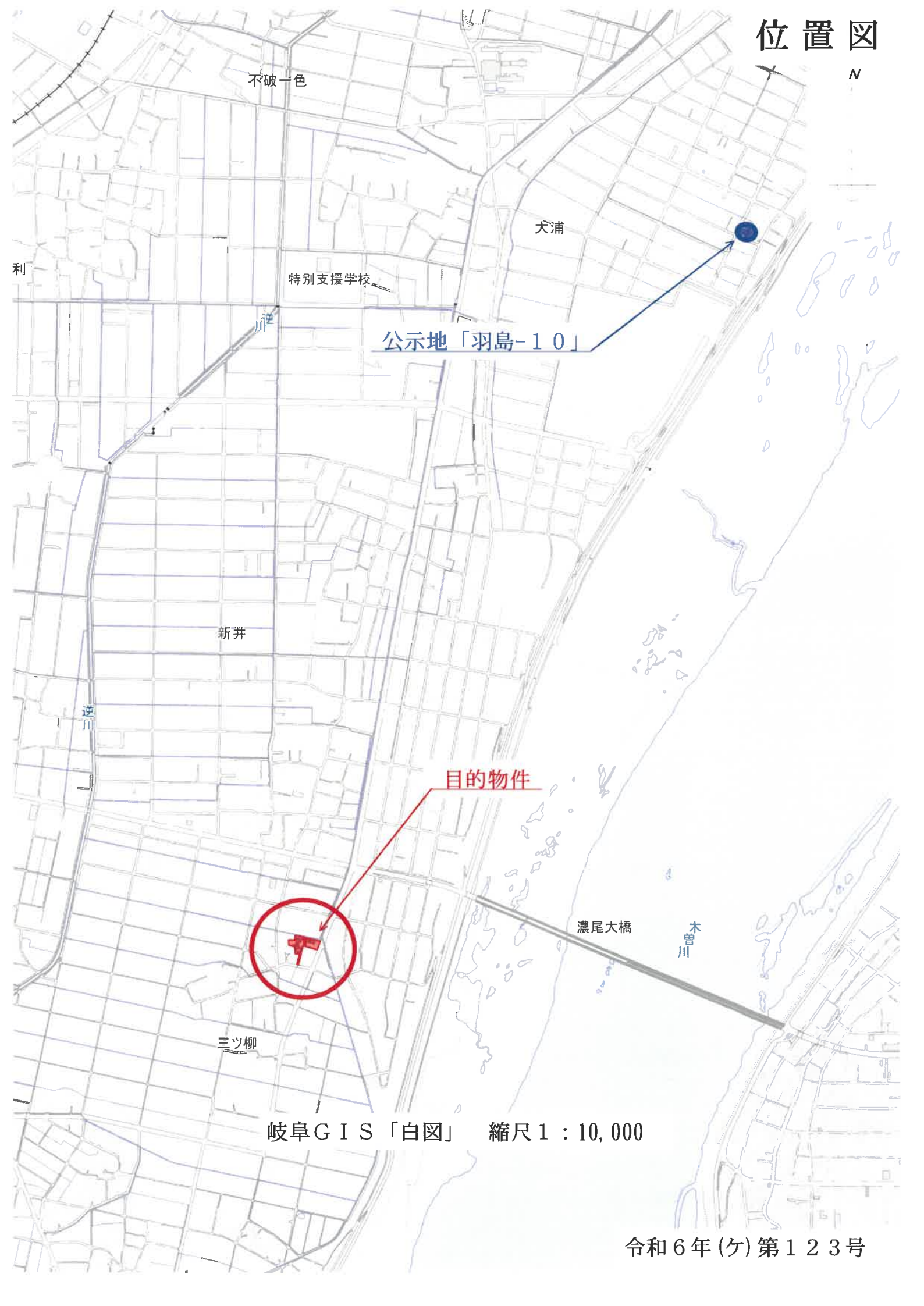
濃尾大橋

木曾川

三ツ柳

岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

令和6年(ケ)第123号





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	羽島市正木町三ツ柳字江向			地番	170番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和41年1月4日		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月7日
岐阜地方方法務局
この図面はA3判をA4判に縮小しました

請求番号：19-1
(1/1)

登記官



令和6年(ケ)第123号

登記年月日：昭和46年4月24日

623018

前 174 後・新

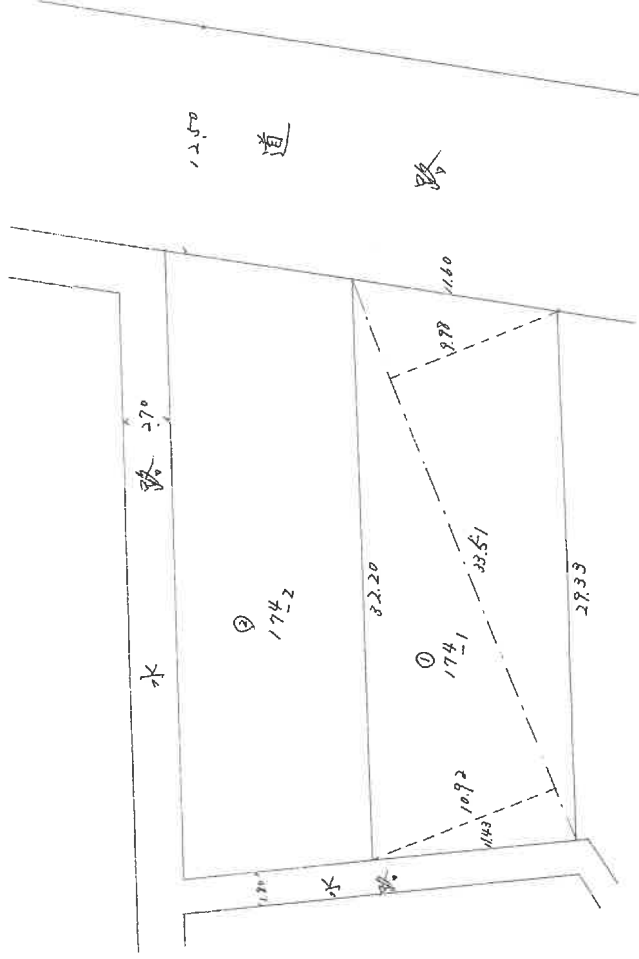
地 番	174-1-2
土地の所在	石川県石川郡三ツ木町江向

地 積 測 量 図



① 174-1
 $33.51 \times (9.91 + 10.92) \times \frac{1}{2} = 850.1795 \text{ m}^2$
 $\therefore 350 \text{ m}^2$

② 174-2
 $700.82 \text{ m}^2 - 350.1795 \text{ m}^2 = 350.6405 \text{ m}^2$
 $\therefore 350 \text{ m}^2$



昭和46年4月23日
作製年月日

作製者

申請人

昭和46年4月24日登記

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和6年(ケ)第123号

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6年10月7日 岐阜地方裁判所

登記官

登記年月日：平成20年1月10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6年10月7日 岐阜地方法務局

登記台

請求番号：19-5

この図面はA3判をA4判に縮小しました

(岐阜県土地家屋調査士会)

令和6年(ケ)第123号

建築物各階平面図

767333

各階平面図

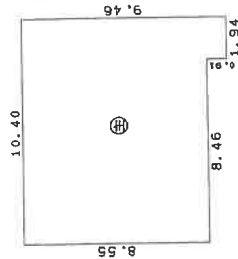
家屋番号 174-2

建築物の所在 羽島市正木町三ツ柳字江向174番地2、同番地1

求積表

$$\begin{aligned} 1.94 \times 0.91 &= 1.7654 \\ 10.40 \times 8.55 &= 88.9200 \\ \hline \text{計} &90.6854 \end{aligned}$$

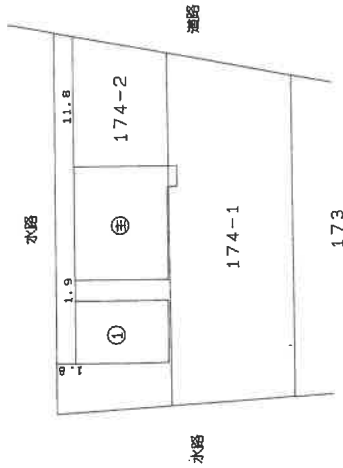
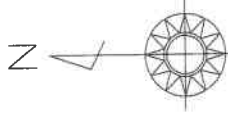
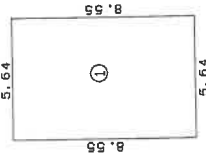
床面積 90.68 m²



求積表

$$5.64 \times 8.55 = 48.2220$$

床面積 48.22 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）

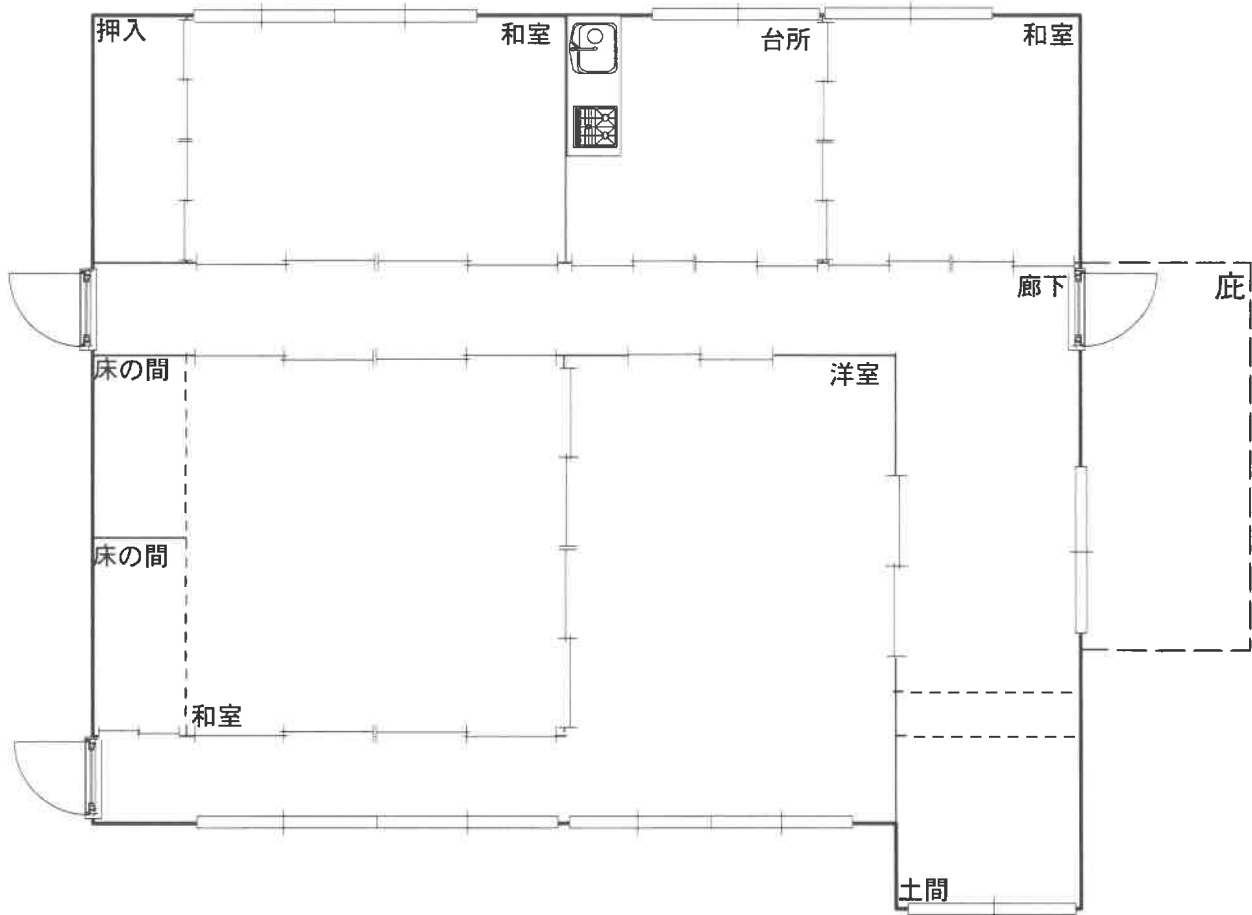


建物間取図（概略）

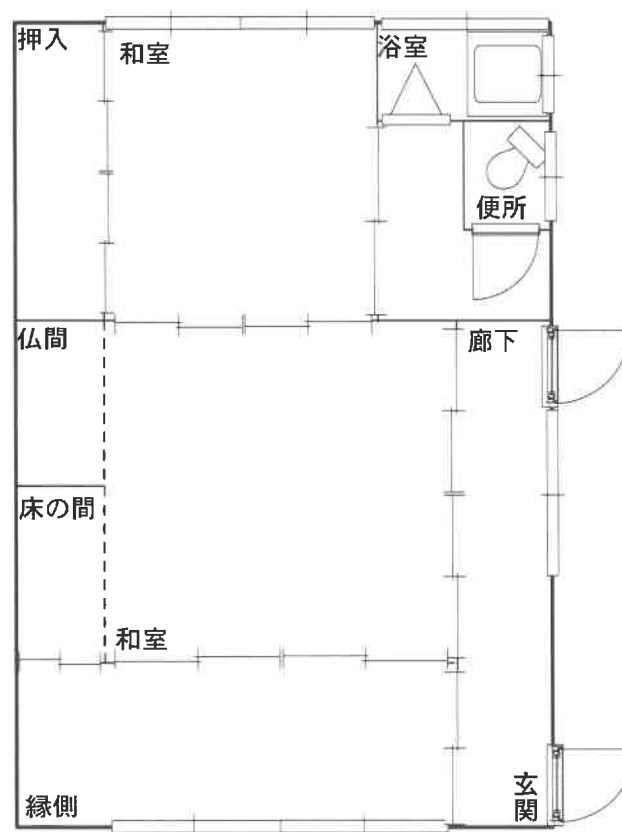
物件 4 建物

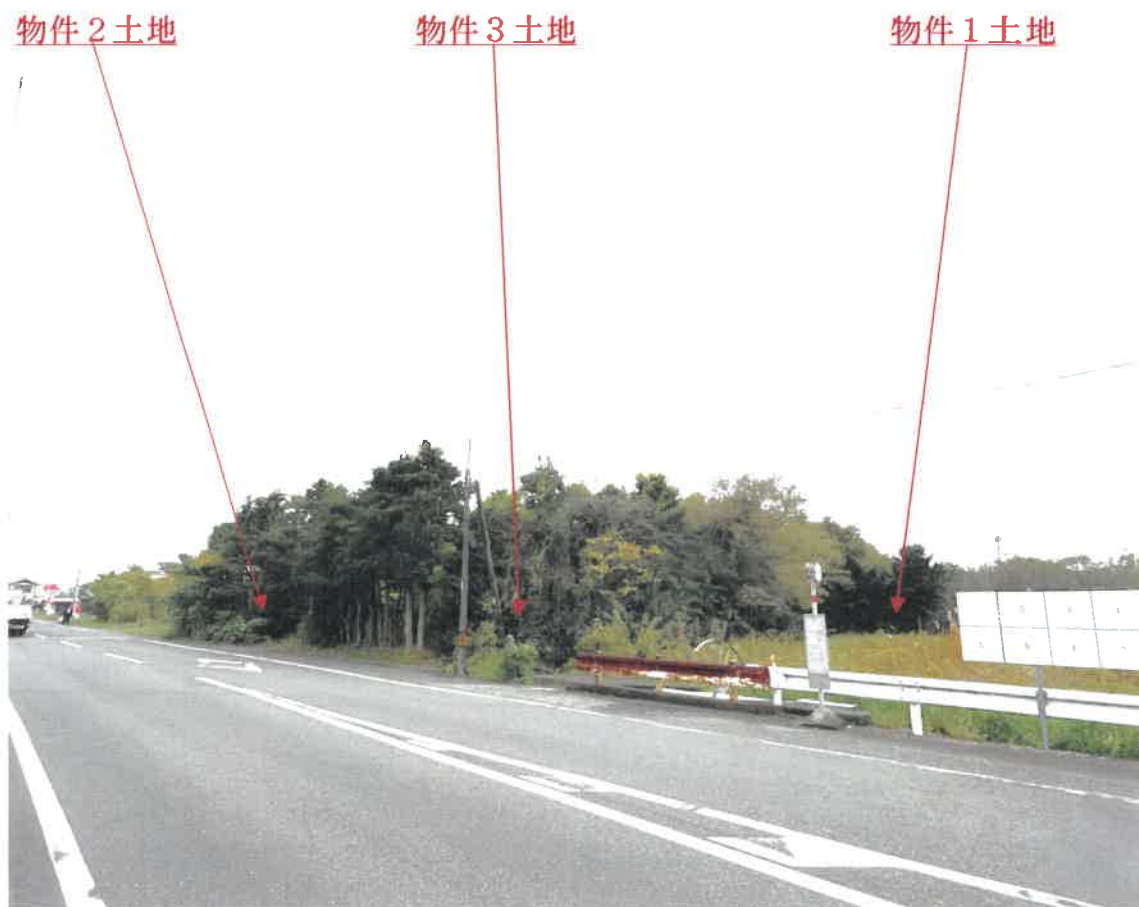


主建物



附属建物符号1





目的物件の現況写真



目的物件の現況写真