

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 1 0 月 1 5 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 1 1 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 1 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 4 日 午前 1 0 時 3 0 分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 1 月 2 5 日 午後 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 5 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）
1～3	2,410,000 1,928,000	一括	482,000	50,620	0
1	1,290,000				
2	130,000				
3	990,000				



11

物 件 目 録

1 所 在 養老郡養老町押越字村内
地 番 4 0 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 2. 7 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 養老郡養老町押越字村内 4 0 3 番地 1
家屋 番号 4 0 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 2. 6 8 平方メートル
2 階 3 2. 6 8 平方メートル

(現況)

種 類 物置

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 5. 1 9 平方メートル

(現況)

種 類 物置

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 目 録

3 所 在 養老郡養老町押越字村内403番地1

家屋 番号 403番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 130.07平方メートル
2階 49.62平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者A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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号403番の1、家屋番号403番の2）の登記が存在する。

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 養老郡養老町押越字村内
地 番 4 0 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 2 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 養老郡養老町押越字村内 4 0 3 番地 1
家屋 番号 4 0 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 2 . 6 8 平方メートル
2 階 3 2 . 6 8 平方メートル

(現況)

種 類 物置

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 5 . 1 9 平方メートル

(現況)

種 類 物置

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 目 録

3 所 在 養老郡養老町押越字村内403番地1

家屋 番号 403番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 130.07平方メートル
2階 49.62平方メートル

所有者 A



令和7年(又)第6号
令和7年3月12日受理
令和7年4月7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 養老郡養老町押越字村内
 地 番 4 0 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 8 2 . 7 4 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 養老郡養老町押越字村内 4 0 3 番地 1
 家屋 番号 4 0 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 2 . 6 8 平方メートル
 2 階 3 2 . 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 5 . 1 9 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 3 所 在 養老郡養老町押越字村内 4 0 3 番地 1
 家屋 番号 4 0 3 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	130.07平方メートル
	2階	49.62平方メートル

所有者 A

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	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 1 4 条第 1 項図面のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有(共有)者 A ☒ その他の者(B) 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者 A が本土地上に物件 3 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 2	
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: 物置 ☐ 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(共有)者 A ☐ その他の者 上記の者が本主建物及び附属建物を物置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 { 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(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

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3		
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1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

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)	1 物件2主建物及び同附属建物1は、私が物置として使用しています。第三者に貸している部分はありません。同建物の相共有者Bは、私の妹で同人は別の場所で暮らしています。 2 物件3建物は、私が居住しています。第三者に貸している部分はありません。 3 物件2、3建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。また、同各建物内で犬や猫は飼っていません。 4 物件1土地について、私とBとの間に地代等の金銭授受はありません。 5 物件2建物の共有物の利用に関する取決めについては、相共有者Bとの間では何らかの取決めをしていません。 6 物件1土地に物件2、3建物以外に建物登記（家屋番号403番の1、403番の2）の建物があるようですが、同建物はありませんし私の記憶でも物件2、3建物以外に建物が建っていたという記憶はなく、父母からも聞いたことはありません。 7 物件1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1～3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土地は西側及び北側が町道（西側：押越4.4号線、北側：押越4.3号線）にそれぞれ接する土地で、同土地に物件2主建物及び同附属建物1、同3建物が建てられており、土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇（工作物）及び柱（工作物）が存在する。なお、物件1土地には電柱が1本存在する。
 - 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、同主建物及び同附属建物1は所有（共有）者Aが物置として使用し占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が居住して占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
 - 4 物件1土地所有（共有）者Bの持ち分上に、物件2建物所有者Aが物件2建物を占有する権原は、同人らの間に地代等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。
 - 5 本件買受人は、物件2建物の利用について、Bと協議する必要があるものと思料する。
 - 6 物件2、3建物は、経年劣化による床や壁に損傷状況が見受けられた。また、物件2附属建物1についてはシャッターの開閉ができないものと思料する。
 - 7 物件1土地には、建物登記（家屋番号403番の1、403番の2）が存在するが現地調査の結果、既に同建物は滅失しているものと思われ滅失登記漏れと思料される。
 - 8 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、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、概ね明らかになっているものと思料する。
 - 9 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3月13日(木) 9:00-9:10	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3月21日(金) 11:50-12:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年4月2日(水) 12:50-13:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 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。目的物件では

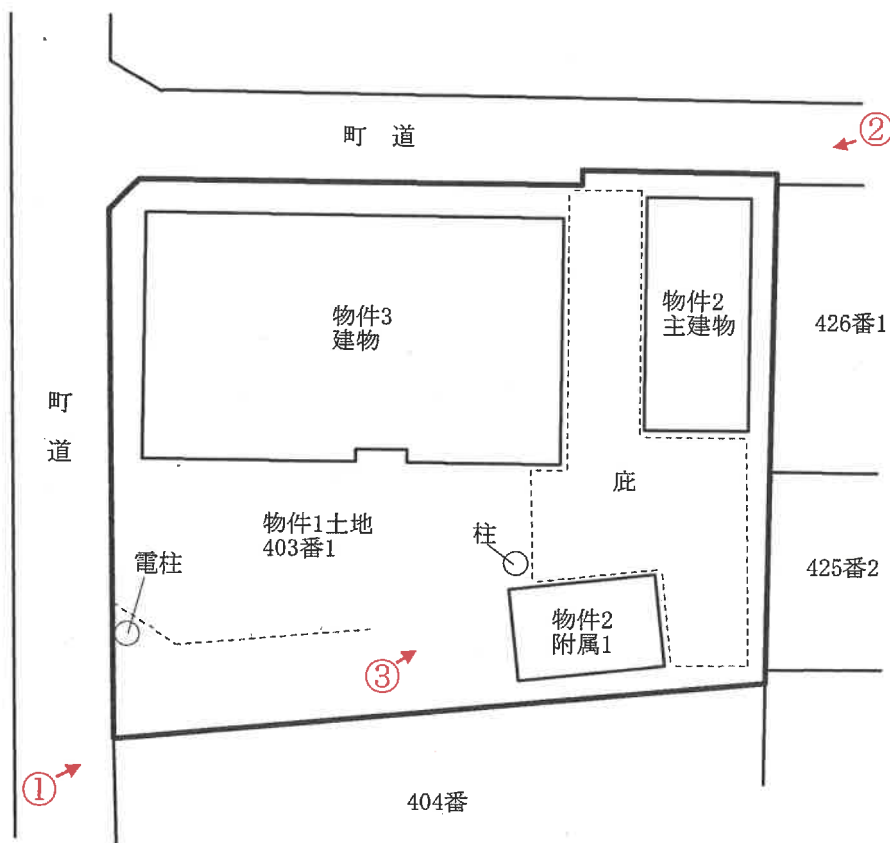
☒ 令和7年4月2日
目的物件は不在で施錠されていたので、インターフォンでの呼出しや声掛けを行ったが建物内から反応がなかったため、物件3建物の東側の出入り口が無施錠だったので同建物内への立ち入りを試みたところ同建物の内側から扉を開けさせないよう債務者が抵抗を示し、建物内への立ち入りを拒み続けたため立会人Cを立ち会わせて扉を開けた。その後、債務者は当職の説得に応じたため建物内に立ち入って調査を実施した。

☐ 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）



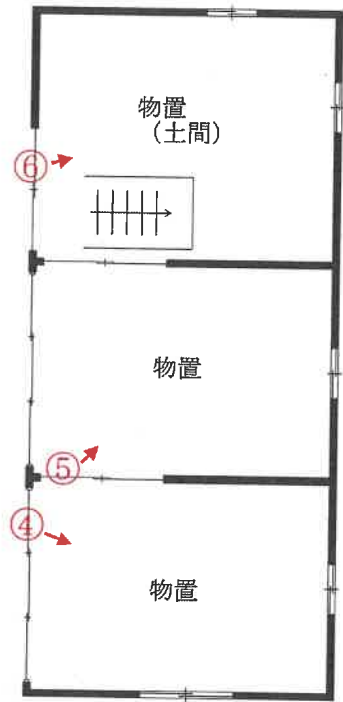
※図面と現況が異なる場合は現況優先

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(又) 第6号

建物間取図（概略）

物件2
主建物

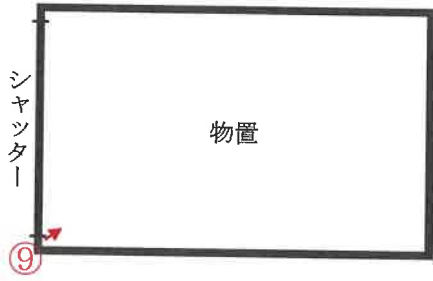


1 階



2 階

物件2
附属符号1

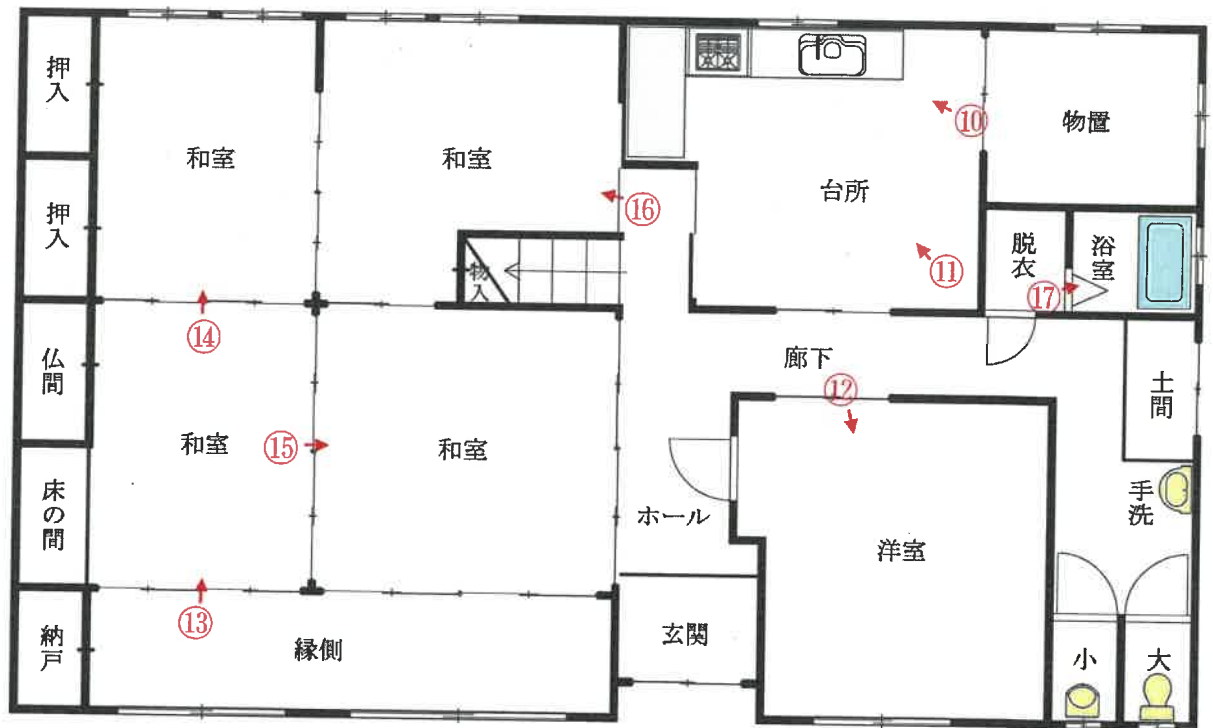


←○は写真撮影位置・方向

※図面と現況が異なる場合は現況優先

物件 3
建物

建物間取図（概略）



1 階



2 階

←○は写真撮影位置・方向

※図面と現況が異なる場合は現況優先



写真3

物件3建物

物件2主建物

物件2附属建物1



柱（工作物）

写真4

物件2主建物

1階室内



写真 5

物件 2 主建物

1 階室内



写真 6

物件 2 主建物

1 階室内



写真 7

物件 2 主建物

2階室内



写真 8

物件 2 主建物

2階室内



写真 9

物件 2 附属建物 1 内



写真 10

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 2

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 3

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 4

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 5

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 6

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 7

物件 3 建物

1 階室内

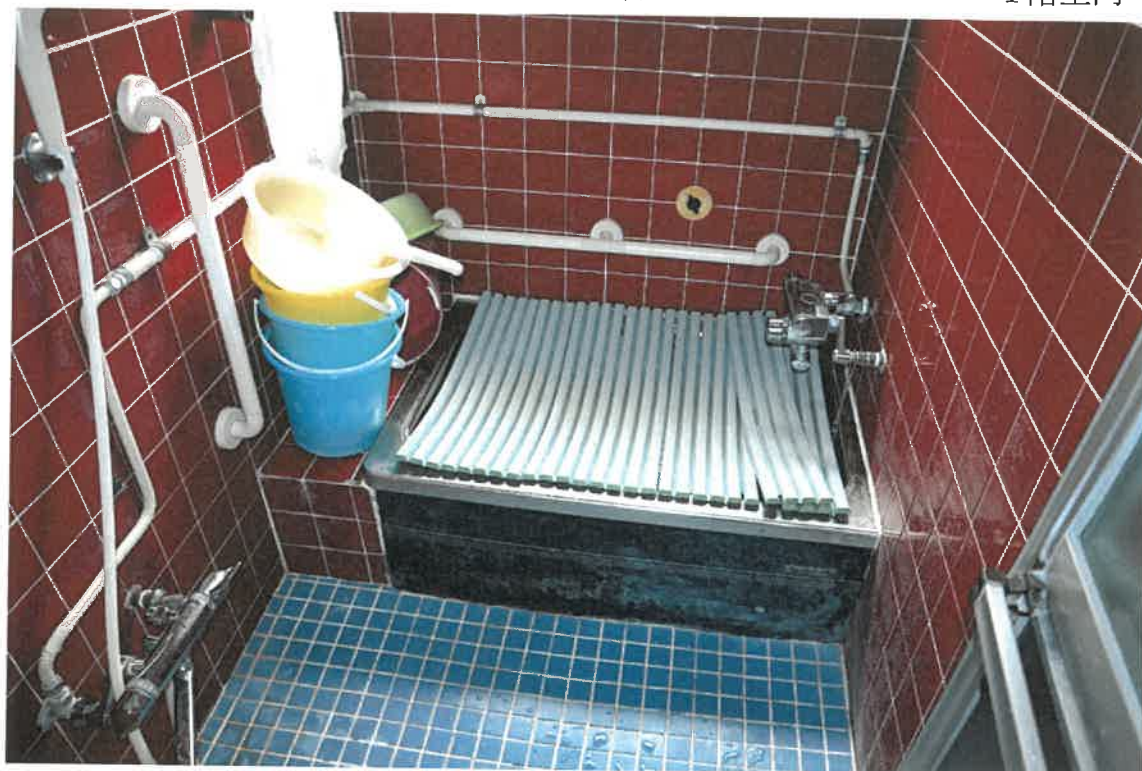


写真 1 8

物件 3 建物

2 階室内



写真19

物件3建物

2階室内



写真20

物件3建物

2階室内



令和 7 年（ヌ）第 6 号

令和7年4月2日 現地調査

令和7年4月10日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25006号

発行日付

令和7年4月11日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,410,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 1,290,000 円
物件2（建物）	金 130,000 円
物件3（建物）	金 990,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・3のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3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具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	養老郡養老町 押越字村内	概ね左記に同じ
	地 番	403番1	
	地 目	宅地	
	地 積	382.74㎡	
	そ の 他	共有持分 2分の1	

(建物)

番号	所在等		登 記	現 況
2	所 在		養老郡養老町 押越字村内 403番地1	種類が物置である他は概ね左記に同じ
	家屋番号		403番1	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	32.68㎡	
		2 階	32.68㎡	
		延面積	65.36㎡	
	附属建物 符号1			種類が物置である他は概ね左記に同じ
	種 類		車庫	
	構 造		軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階	15.19㎡	
		延面積	15.19㎡	
	そ の 他		共有持分 2分の1	
	3	所 在		
家屋番号		403番1の2		
種 類		居宅		
構 造		木造瓦葺2階建		
床面積		1 階	130.07㎡	
		2 階	49.62㎡	
		延面積	179.69㎡	

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	(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。	養老鉄道	—	美濃高田	南西方	1,100m
	養老町オンデマンドバス	——	押越東	北西方	200m
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とする従来からの既成住宅地域				
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		用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率		70%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		建築基準法第22条適用地域		
画 地 条 件	地 積		382.74㎡		
	間 口		約19.0m		
	奥 行		約23.0m		
	形 状		ほぼ長方形状		
接 面 道 路 の 状 況	西側有効幅員約3.2m舗装町道：押越44号線（建築基準法第42条第2項に該当）、及び北側有効幅員約2.4m～3.0m舗装町道：押越43号線（建築基準法第42条第2項に該当）にそれぞれ接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件(2)主建物及び附属建物、並びに目的物件(3)建物の敷地である。なお隣地及び周辺は戸建住宅地を中心とする。				
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	<物件の確認について>岐阜地方法務局大垣支局に調製済の地積測量図は隣地（403番2）のみで、境界標の表示もないため、公図等他の物的確認資料も併せ現況とを照合の上周囲の計測を行い、位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。 <供給処理施設について>養老町水道課及び所有者からの聴取によれば上水道は引込済であるが調査日現在停止しており、地下水を使用中、また下水は浄化槽、ガスはLPガスを使用している。 <埋蔵文化財について>養老町生涯学習課からの聴取によれば目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（押越遺跡）に該当するため文化財埋蔵の可能性は否定できない。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと思料されることから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 物件 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30年頃と推定
	経 過 年 数	約70年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板、漆喰等
	内 壁	合板等
	天 井	ボード、現し（2階）
	床	コンクリート、板敷
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	現 況	65.36 m ²
	増改築の有無	増改築はないと思料する。
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	別添「建物間取図（概略）」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		・生活雑貨等が山積みのまま放置された状態で長らく使用されておらず、相応の劣化が認められる。 （※建築時点は推定建築年次である）

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

区 分		附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和37年4月1日
	経 過 年 数	約62.9年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	コンクリート
	設 備	—
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	15.19㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
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		・シャッター開閉ができず出入りが困難である等、相応の劣化が認められる。 (※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 物件 3

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60年10月16日
	経 過 年 数	約39.3年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板、漆喰等
	内 壁	塗壁、合板等
	天 井	板張、ボード等
	床	畳、フロアリング、クッションシート等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	179.69㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する。
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「間取り図」のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・概ね経年相応の劣化が認められる。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

第5 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件1

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	19,700	102.0%	382.74	100.0%	7,691,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 養老(県)-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
23,300 (円/㎡)	98.5 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 115.5	= 19,700 (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：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)
10.0%	0.0%	5.0%	0.0%	115.5%

イ 個別格差：目的土地と標準画地との要因格差である。

物件	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1	0%	0%	0%	2%	102.0%

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 2・3 (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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	45,000	65.36	5.00%	147,000
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
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	70年	経済的残存耐用年数	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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2附属1	55,000	15.19	5.00%	42,000
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
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	62.9年	経済的残存耐用年数	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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	136,000	179.69	5.00%	1,222,000
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
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	39.3年	経済的残存耐用年数	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：登記数量を採用。

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＝機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定

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（2）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当地積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	7,691,000	26.9%	20.0%	使用借権	413,775

物件（3）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当地積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	7,691,000	73.1%	20.0%	使用借権	1,124,424

イ. 物件（1）に対する物件（2）主建物、附属建物及び物件（3）建物の建築面積を基に、当該敷地相当地積割合を下記の如く査定。

敷地相当地積割合

土地	建物	建築面積		合計面積	割合
物件1	物件2主	32.68 m ²	÷	177.94 m ²	26.9%
	附属1	15.19 m ²			
	物件3	130.07 m ²			73.1%

ウ. 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%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エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ (2①エ)	占有減価 修正 ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
1	7,691,000	-1,538,199		1/2	70.0%	60.0%	1,290,000
2合計	189,000	413,775	100.0%	1/2	70.0%	60.0%	130,000
3	1,222,000	1,124,424	100.0%		70.0%	60.0%	990,000
一括価格 (合計)							2,410,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

オ. 持分のみの売却も含まれること及び建物の保守管理状態が良好とはいえない状況を踏まえ、市場流通性への影響の程度を考慮した。

カ. 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

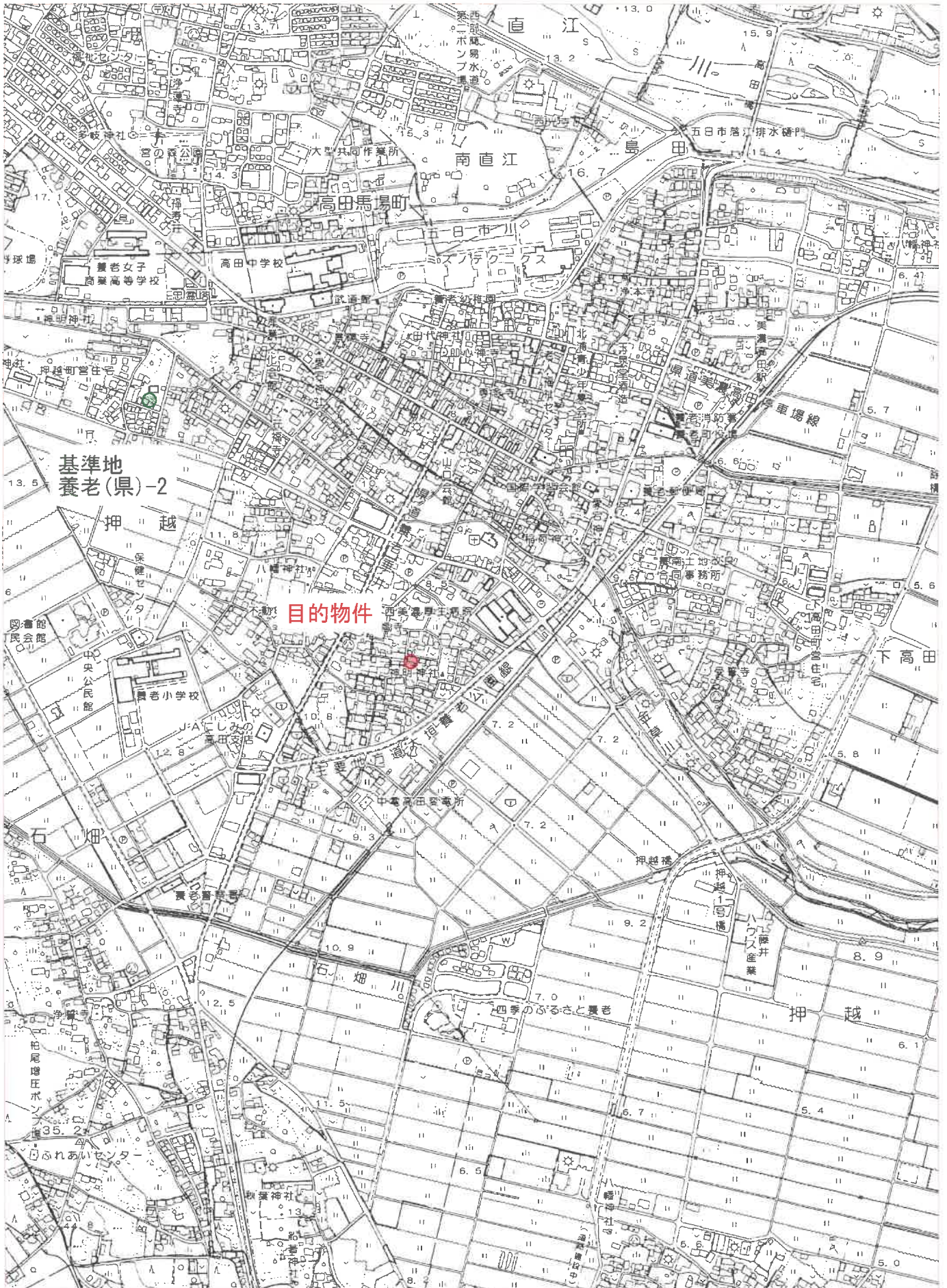
地価調査	養老(県)-2
(所 在)	養老郡養老町押越字北河原578番3
(価 格)	23,300 円/㎡
(位 置)	養老鉄道 美濃高田駅 約1,700m (道路距離)
(取引時点)	令和6年7月1日
(地 積)	177 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南西4.0m町道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途無指定 (建蔽率70%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか農地も残る住宅地域

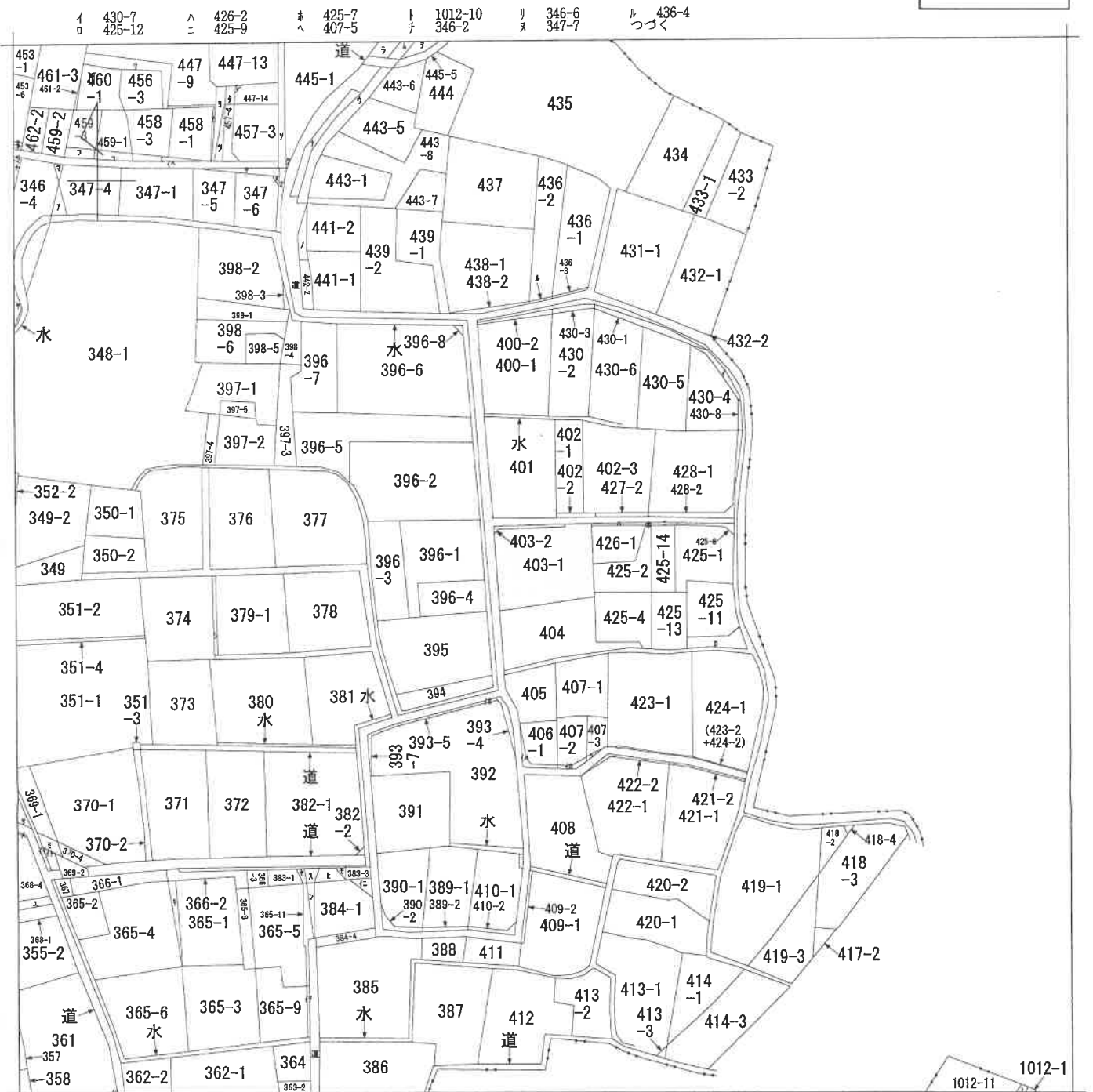
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写 (隣地)
- 3 建物図面・各階平面図写、土地建物位置関係図 (概略)
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 写真

以 上

目的物件の位置図





(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	養老郡養老町押越字村内				地番	403番1		
出力尺	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			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。

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和7年3月13日

岐阜地方方法務局

請求番号：8-3

登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和60年7月11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3月13日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：8-4

066582

前 403
後・新 403-1

地 番 403-2

地 積 測量 図

土地の所在 町 押越字村内

養老 養老 養老

求積計算表

(ロ) 403-2

$$\begin{array}{rcl} 1.0 \times 1.6 & = & 1.60 \\ 0.6 \times 16.9 & = & 10.14 \\ 0.6 \times 15.9 & = & 9.54 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{計} & = & 21.28 \\ \frac{1}{2} & = & 10.64 \\ & = & 10.64 \text{ m}^2 \end{array}$$

(ハ) 403-1

$$\begin{array}{rcl} 393.38 - 10.64 & = & 382.74 \\ & = & 382.74 \text{ m}^2 \end{array}$$

地 積

$$\begin{array}{rcl} (イ) 403-1 & & (ロ) 403-2 \\ 382.74 \text{ m}^2 & & 10.64 \text{ m}^2 \end{array}$$

A3判をA4判に縮小



昭和60年 7 月 11 日登記

作製者

養老郡養老町役場

技術吏員

(昭和60年6月11日作成)

申請人

被代位者

代位者 養老郡養老町長

縮尺

1/250

登記年月日：平成8年3月18日

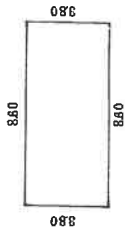
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年3月13日 岐阜地方方法務局

登記官

362403 各階平面図 建物図面図

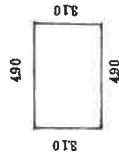
家屋番号	403番1
建物の所在	養老郡養老町押越字村内403番地1

1階・2階 同型



3.80 X 8.60 = 32.6800

符1



3.10 X 4.90 = 15.1900



A3判をA4判に縮小

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	----	-------

(平成8年3月)

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和60年10月23日

公用

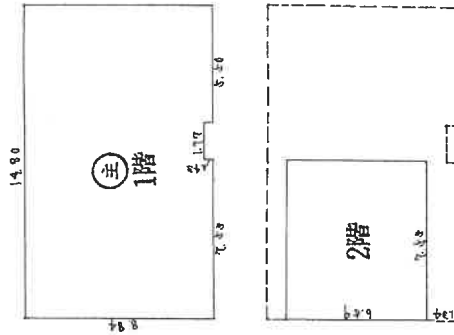
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年3月13日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：8-2

362404 各階平面図

N



求積
主 1階 $(14.80 \times 8.84) - (1.77 \times 0.43) = 130.0709m^2$

2階 $6.59 \times 7.53 = 49.6227m^2$

床面積

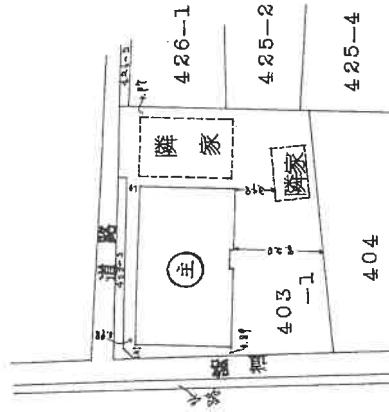
主 1階 130.07m²
2階 49.62m²

建物平面図

家屋番号 403-1-2

建物の所在 岐阜県養老郡養老町 押越字村内 403-1

N



昭和60年10月23日登記

作製者 土地家屋調査士

(昭和60年10月23日作成)

縮尺 1/250m

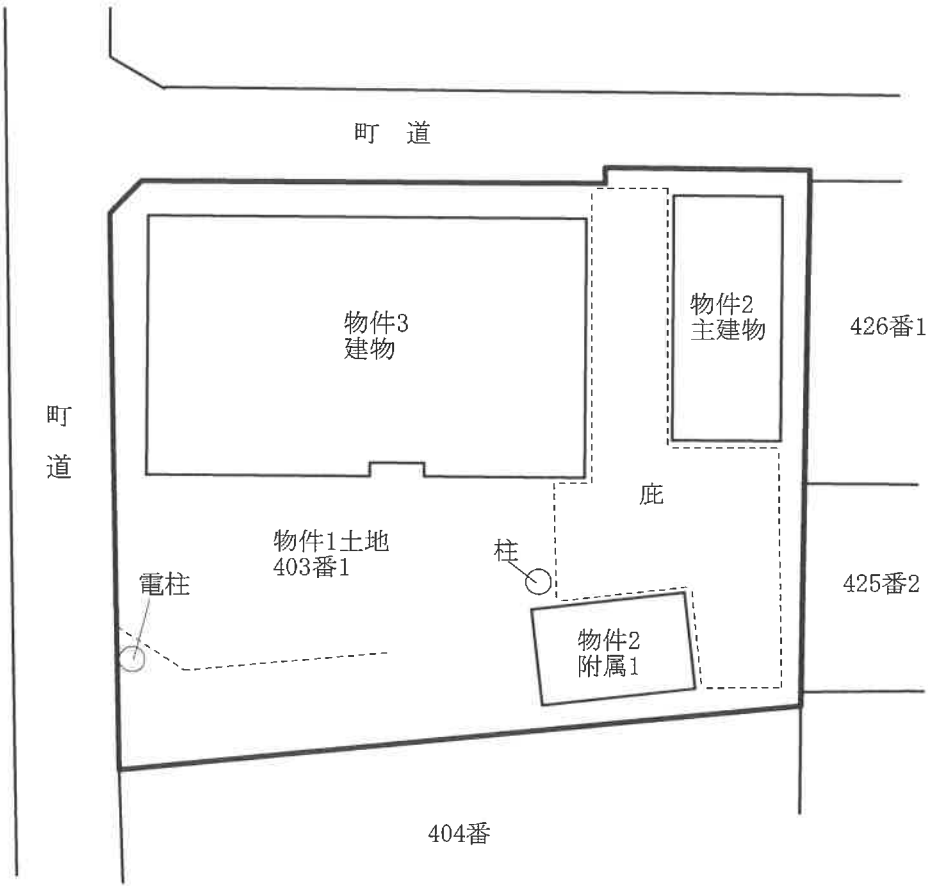
申請人

縮尺 1/500m

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

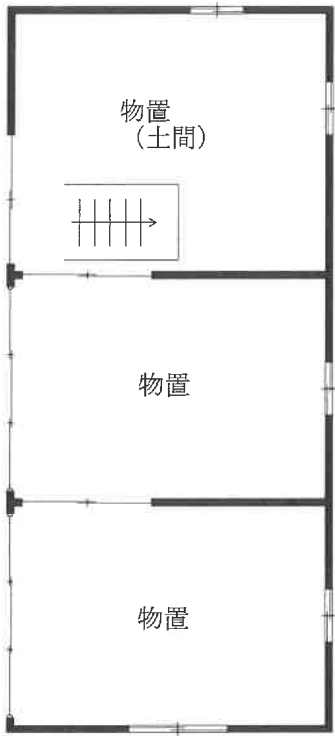
土地建物位置関係図（概略）



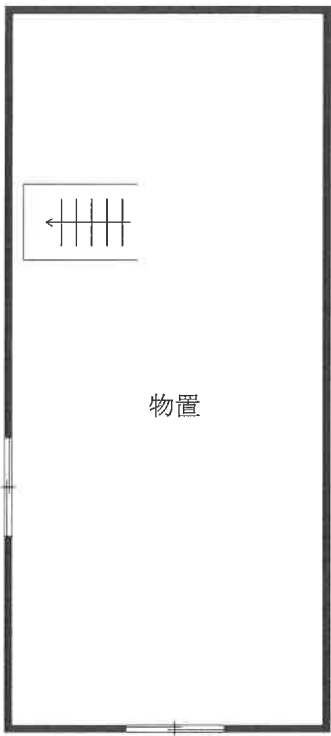
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
主建物



1 階



2 階

物件 2
附属符号 1

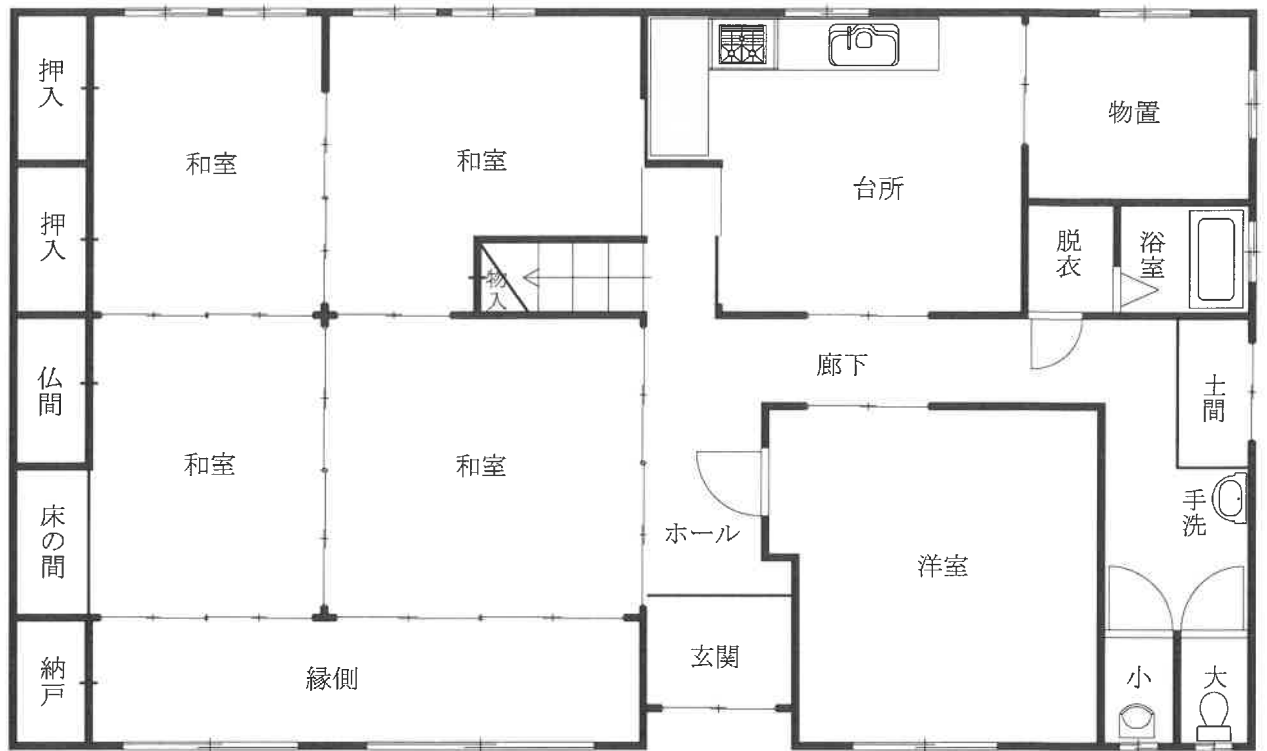


シャッター

※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 3
建物



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真

令和7年(又)第6号



①

目的物件の南西より撮影

コメント



②

目的物件の北西より撮影

コメント