

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11月12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12月 2日 午前 8時30分から<br>令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7年12月16日 午前10時00分<br>場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場                                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年 1月 8日 午前10時30分<br>場 所 岐阜地方裁判所                                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7年12月23日 午前10時00分から<br>令和 7年12月23日 午後 0時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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11月12日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。 |                                                                                                                                  |

[illegible]

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 瑞穂市十七条字西浦                                    |
|   | 地 番   | 5 4 番 5                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 2 6 . 8 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 瑞穂市十七条字西浦 5 4 番地 5                           |
|   | 家屋 番号 | 5 4 番 5                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 4 9 平方メートル<br>2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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   | 瑞穂市十七条字西浦                                    |
|   | 地 番   | 5 4 番 5                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 2 6 . 8 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 瑞穂市十七条字西浦 5 4 番地 5                           |
|   | 家屋 番号 | 5 4 番 5                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 4 9 平方メートル<br>2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



令和7年（ケ）第73号  
令和7年6月25日受理  
令和7年7月15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 瑞穂市十七条字西浦  
 地 番 54 番 5  
 地 目 宅地  
 地 積 226.87 平方メートル
- 2 所 在 瑞穂市十七条字西浦 54 番地 5  
 家屋 番号 54 番 5  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 87.49 平方メートル  
 2 階 39.74 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/> 法 1 4 条第 1 項図面のとおり                                                                                                                                                                          |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                             |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>                                  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居として、使用して占有している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所    支部    平成    年 ( ) 第    号<br/>           保管開始日    平成    年    月    日         </div> </div> |  |
| 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(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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                       |
| ■A (所有者)          | <p>1 物件2建物私が居住しており、同建物について、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件2建物は、未登記増築部分はありません。また、物件2建物内で犬1匹や猫5匹飼っています。</p> <p>3 物件2建物1階リビングダイニングの床が波打っていると思います。また、洗濯干し場の天井部分から雨漏りがします。</p> <p>4 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。</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

## 執行官の意見



- 1 物件1, 2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土地は概ね北側及び西側が道路に接する土地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 物件1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)及びサンルーム(工作物), 庇(工作物), ウッドデッキ(工作物)と土地定着性の認められない物置(動産)が1個存在する。
- 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, 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。
- 3(1) 物件2建物1階リビング, ダイニングの床が不安定であることが確認できた。  
(2) 物件2建物1階洗濯干し場の天井部分から雨漏りがするものと思料する。(写真11参照)  
(3) 物件2建物の階段壁及び2階廊下の壁に損傷個所が確認できた。(写真12, 13参照)
- 4 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。
- 5 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6月25日(水)<br>16:40-16:50 | 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6月26日(木)<br>14:20-14:45 | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査, 外観写真撮影                             |
| 7年7月8日(火)<br>9:35-10:15   | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査<br>所有者から事情聴取<br>室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) |
|                           |             |                                                |
|                           |             |                                                |
|                           |             |                                                |
|                           |             |                                                |

(特記事項)

☒ 令和7年7月8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。

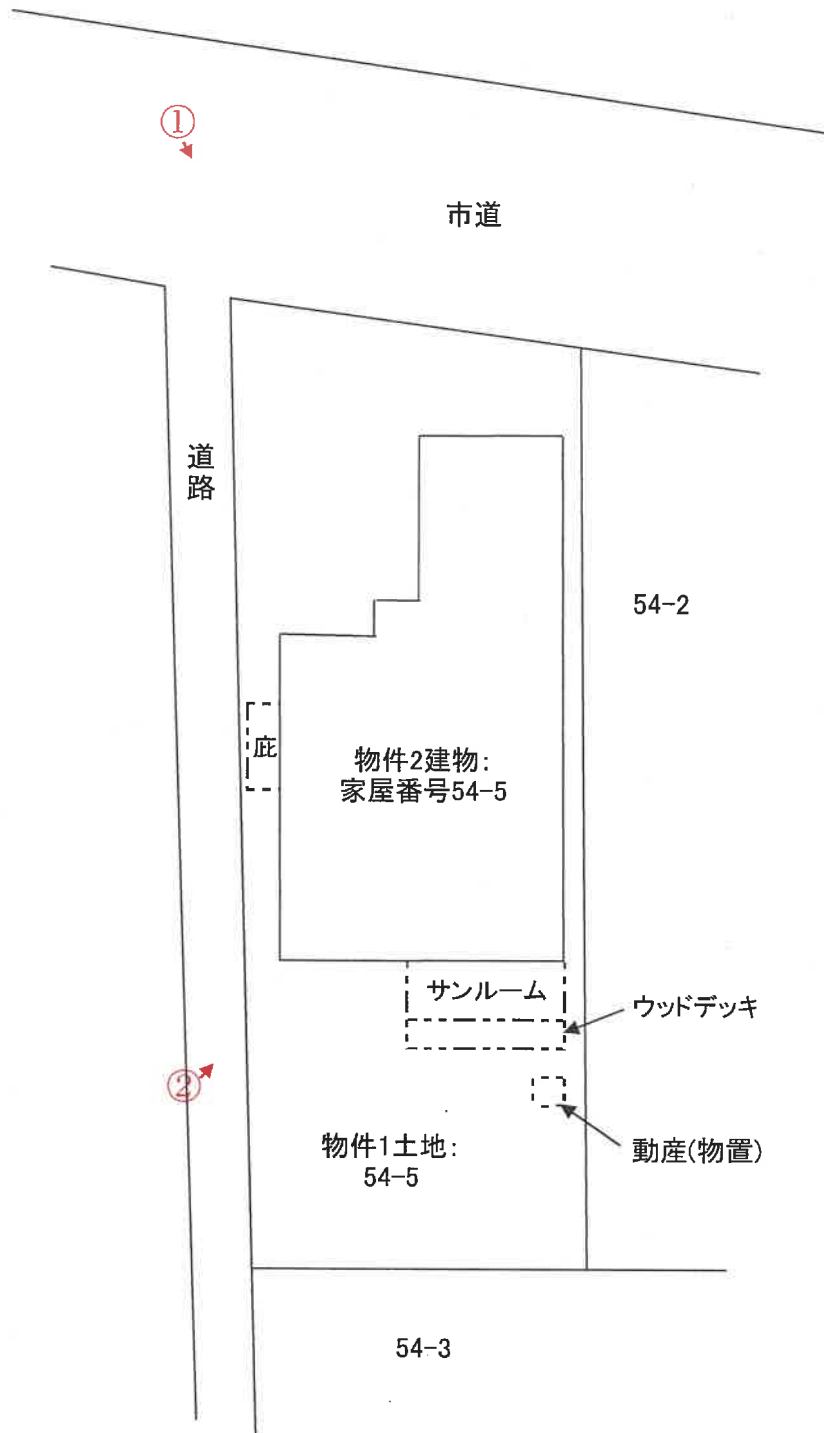
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



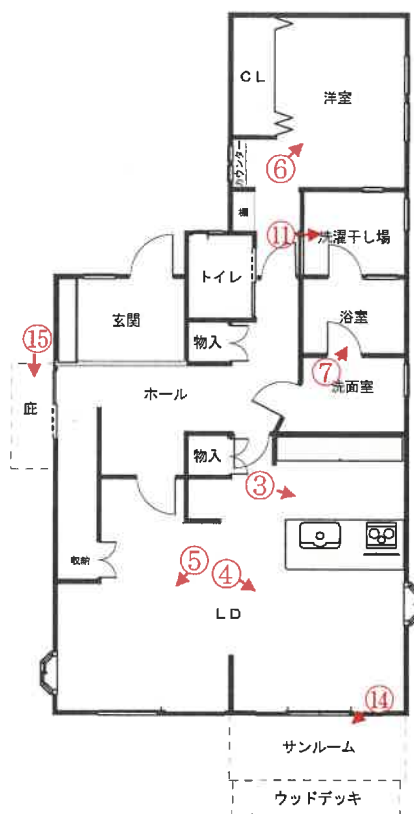
←○は写真撮影位置・方向

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第73号

# 建物間取図(概略)

1階 縮尺 1/150



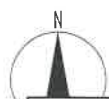
2階 縮尺 1/150

1階



2階

←○は写真撮影位置・方向



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第73号

写真1

物件2建物

カーポート（工作物）



物件1土地

写真2

庇（工作物）

物件2建物

サンルーム（工作物）



写真 3

物件 2 建物

1 階室内



写真 4

物件 2 建物

1 階室内



写真 5

物件 2 建物

1 階室内



写真 6

物件 2 建物

1 階室内

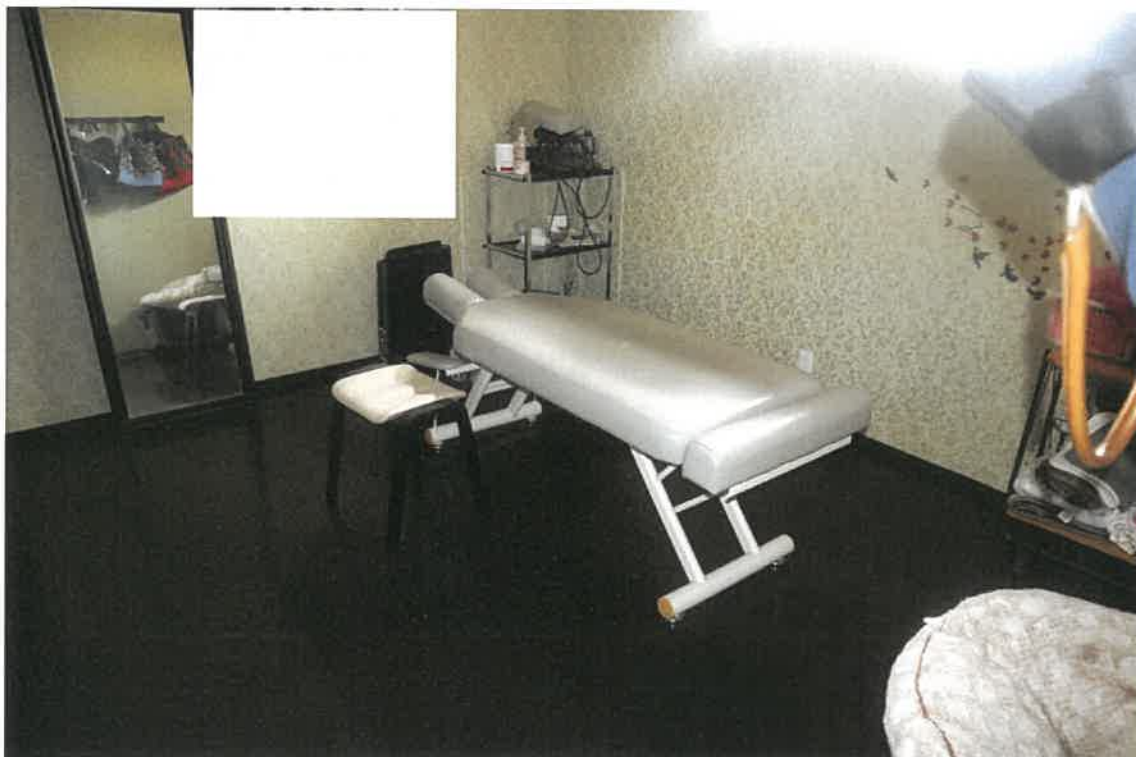


写真7

物件2 建物

1階室内



写真8

物件2 建物

2階室内



写真 9

物件 2 建物

2 階室内

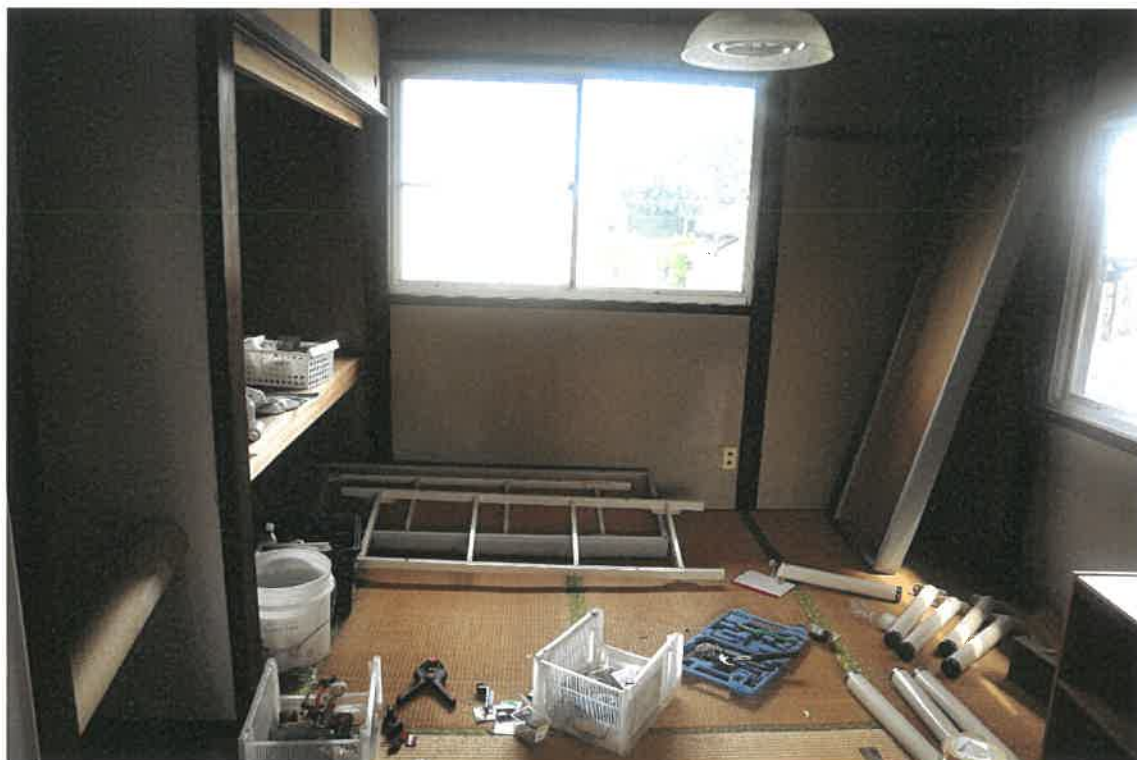


写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内



写真1 1

物件2建物1階洗濯干し場の天井部分から雨漏りする箇所



写真1 2

物件2建物2階廊下の壁の損傷箇所



写真1 3

物件2 建物の階段壁の損傷箇所



写真1 4

サンルーム（工作物）内



写真15

庇（工作物）内



令和 7 年（ケ）第 73 号

令和7年7月8日 現地調査

令和7年7月30日 評 価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

整理番号

I R（競）第0705号

発行日付

令和7年8月2日

評 価 人

不動産鑑定士

小 池 育 生

## 第1. 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金3,700,000円 |             |
| 物 件 番 号     | 内 訳 価 格     |
| 物件1（土地）     | 金1,720,000円 |
| 物件2（建物）     | 金1,980,000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 内訳価格の内、物件1の土地価格は、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、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（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

| 番号 | 所在等 | 登 記       | 現 況      |
|----|-----|-----------|----------|
| 1  | 所 在 | 瑞穂市十七条字西浦 | 概ね左記に同じ。 |
|    | 地 番 | 54番5      |          |
|    | 地 目 | 宅地        |          |
|    | 地 積 | 226.87㎡   |          |

第3. 目的物件（建物）

| 番号 | 所在等  |     | 登 記            | 現 況      |
|----|------|-----|----------------|----------|
| 2  | 所 在  |     | 瑞穂市十七条字西浦54番地5 | 概ね左記に同じ。 |
|    | 家屋番号 |     | 54番5           |          |
|    | 種 類  |     | 居宅             |          |
|    | 構 造  |     | 木造瓦葺2階建        |          |
|    | 床面積  | 1 階 | 87.49㎡         |          |
|    |      | 2 階 | 39.74㎡         |          |
|    |      | 延面積 | 127.23㎡        |          |

#### 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                                        | (交通施設)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    | (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。                  | 樽見鉄道「美江寺」駅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    | 南西方                 | 1.2 k m         |
|                                              | 瑞穂市コミュニティバス「十七条」停留所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    | 西方                  | 350m            |
| 付 近 の 状 況                                    | 一般住宅を中心に事業所も見られる旧来からの既成住宅地域。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                     |                 |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    | 準都市計画区域             |                 |
|                                              | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | 無指定                 |                 |
|                                              | 指定建蔽率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    | 60%                 |                 |
|                                              | 指定容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    | 200%                |                 |
|                                              | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | -                   |                 |
|                                              | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    | 日影規制（G L +4m、5～3 h） |                 |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                          | 地積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    | 226.87㎡             |                 |
|                                              | 間口(北側)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    | 約8.6m               |                 |
|                                              | 奥行                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    | 約27.5m              |                 |
|                                              | 形状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    | 略長方形                |                 |
| 接 面 道 路                                      | 物件1土地の北側で幅員約5.3mの舗装市道（9-1069号線：建築基準法第42条1項1号）、西側で幅員約3.3mの舗装道路（建築基準法外道路）に接面している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |                     |                 |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等             | 物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場として、利用されている。隣地及びその周辺は、戸建住宅である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |                     |                 |
| 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 | 取付可                 | なし 不明（特記事項のとおり） |
| 特 記 事 項                                      | 1）瑞穂市生涯学習課での調査によると、物件1土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。<br>2）上水道は、北側市道沿いに本管VPφ150が整備済。<br>3）物件1土地及びその周辺は土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染がないことを保証するものではない。<br>4）対象学区は物件1土地の北方約950mの「瑞穂市立中小学校」、南西方約950mの「瑞穂市立巣南中学校」である（いずれも道路距離）。<br>5）物件1土地の北西部分に工作物（カーポート）、南東部分に動産（物置）が存する（土地建物位置関係図ご参照）。 |    |                     |                 |

2. 建物の概況・利用状況等（物件2）

| 区 分                     |               | 家屋番号：54番5                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建 築 年 月 日     | 昭和52年11月10日新築、平成2年7月5日増築                                                                                                                                                                                        |
|                         | 経 過 年 数       | 約48年                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 経済的残存<br>耐用年数 | 概ね満了している。                                                                                                                                                                                                       |
| 仕 様                     | 構 造           | 木造                                                                                                                                                                                                              |
|                         | 屋 根           | 瓦葺                                                                                                                                                                                                              |
|                         | 外 壁           | サイディング                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 内 壁           | クロス等                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 天 井           | クロス、石膏ボード等                                                                                                                                                                                                      |
|                         | 床             | フローリング、畳、クッションフロア、タイル等                                                                                                                                                                                          |
|                         | 設 備           | 電気・給排水・衛生等                                                                                                                                                                                                      |
|                         | そ の 他         | 特になし。                                                                                                                                                                                                           |
| 床面積（現況）                 | 現 況           | 127.23㎡                                                                                                                                                                                                         |
|                         | 増 改 築 の 有 無   | 増築あり。                                                                                                                                                                                                           |
| 現況用途等                   | 階 層           | 2階建                                                                                                                                                                                                             |
|                         | 現 況 用 途       | 居宅                                                                                                                                                                                                              |
|                         | 間 取 り         | 附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。                                                                                                                                                                                           |
| 建物の品等                   | 総 合           | 普通                                                                                                                                                                                                              |
|                         | 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である。                                                                                                                                                                                               |
| 特 記 事 項                 |               | <p>1）石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、現地調査の結果、これらが使用されている可能性は低いものと思料される。</p> <p>2）新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されていないものと思料される。</p> <p>3）物件2建物の南側にサンルーム及びウッドデッキ、西側に庇が設置されている（土地建物位置関係図ご参照）。</p> |

## 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）

物件1の土地価格を算出する。

| 物件番号 | 標準価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格<br>オ＝ア×イ×ウ×エ |
|------|-----------|-----------|----------|-----------|-------------------|
| 1    | 28,700円/㎡ | 100%      | 226.87㎡  | 0.80      | ≒5,209,000円       |

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 瑞穂（県）-3

| 公示価格等     | 時点修正                         | 標準化補正                          | 地域格差                           | 標準価格       |
|-----------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| 30,900円/㎡ | $\times \frac{99.4}{100.00}$ | $\times \frac{100.00}{100.00}$ | $\times \frac{100.00}{107.00}$ | ≒28,700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：公示地等標準的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。

◇標準価格：百円未満四捨五入の端数整理を行った。

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） | （その他） | 相乗計  |
|------|------|------|-------|------|
| 0%   | 0%   | 0%   | 0%    | 100% |

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 建付減価：対象建物の新築時からの経過年数を考慮し、建付減価補正を上記のとおりと判断した。

オ 土地価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

#### ② 物件2（建物）

目的建物の再調達単価について、建物建築費の推移動向等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た現価率を乗じて、建物価格を判定した。

| 物件番号   | 再調達単価<br>ア | 延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>エ＝ア×イ×ウ |
|--------|------------|-----------|----------|------------------|
| 2      | 150,000円/㎡ | 127.23㎡   | 5.0%     | ≒954,000円        |
| 償却後残価率 | 定率法現価率     | 定額法現価率    | 判定現価率    | 採用現価率            |
| 5.0%   | 5.0%       | 5.0%      | 5.0%     | 5.0%             |
| 経過年数   | 48年        | 経済的残存耐用年数 | 0年       | 経済的総耐用年数 23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：登記簿面積を採用。

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）

エ 建物の価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 基礎となる価格

| 土地（物件1）<br>① | 建物（物件2）<br>② | 基礎となる価格合計額<br>③＝①＋② |
|--------------|--------------|---------------------|
| 5,209,000円   | 954,000円     | ＝6,163,000円         |

## 2. 評価額（一括価格）の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、必要に応じて市場性修正を行い、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 敷地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 土地価格<br>ア  | 敷地利用権等割合<br>イ |       | 敷地利用権等価格<br>ウ＝ア×イ |
|----------|------------|---------------|-------|-------------------|
| 1        | 5,209,000円 | 45.0%         | 法定地上権 | ≒2,344,000円       |

#### イ 敷地利用権等割合

物件1土地に係る敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

#### ウ 敷地利用権等価格

千円未満四捨五入の端数整理を行った。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格    | 敷地利用権等価格の<br>控除及び加算 | 占有<br>減価率 | 市場性<br>修正率 | 競売<br>市場<br>修正率 | 評価額               |
|----------|------------|---------------------|-----------|------------|-----------------|-------------------|
|          | ア（1①オ、1②エ） | イ（2①ウ）              | ウ         | エ          | オ               | カ＝（ア±イ）×ウ<br>×エ×オ |
| 1（土地）    | 5,209,000円 | －2,344,000円         |           | 100.0%     | 60.0%           | ≒1,720,000円       |
| 2（建物）    | 954,000円   | ＋2,344,000円         | 100.0%    | 100.0%     | 60.0%           | ≒1,980,000円       |
| 一括価格（合計） |            |                     |           |            |                 | ＝3,700,000円       |

ウ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 目的物件の性格を考慮し、市場性修正率は不要と判断した。

オ 第2.評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## 第6. 参考価格資料

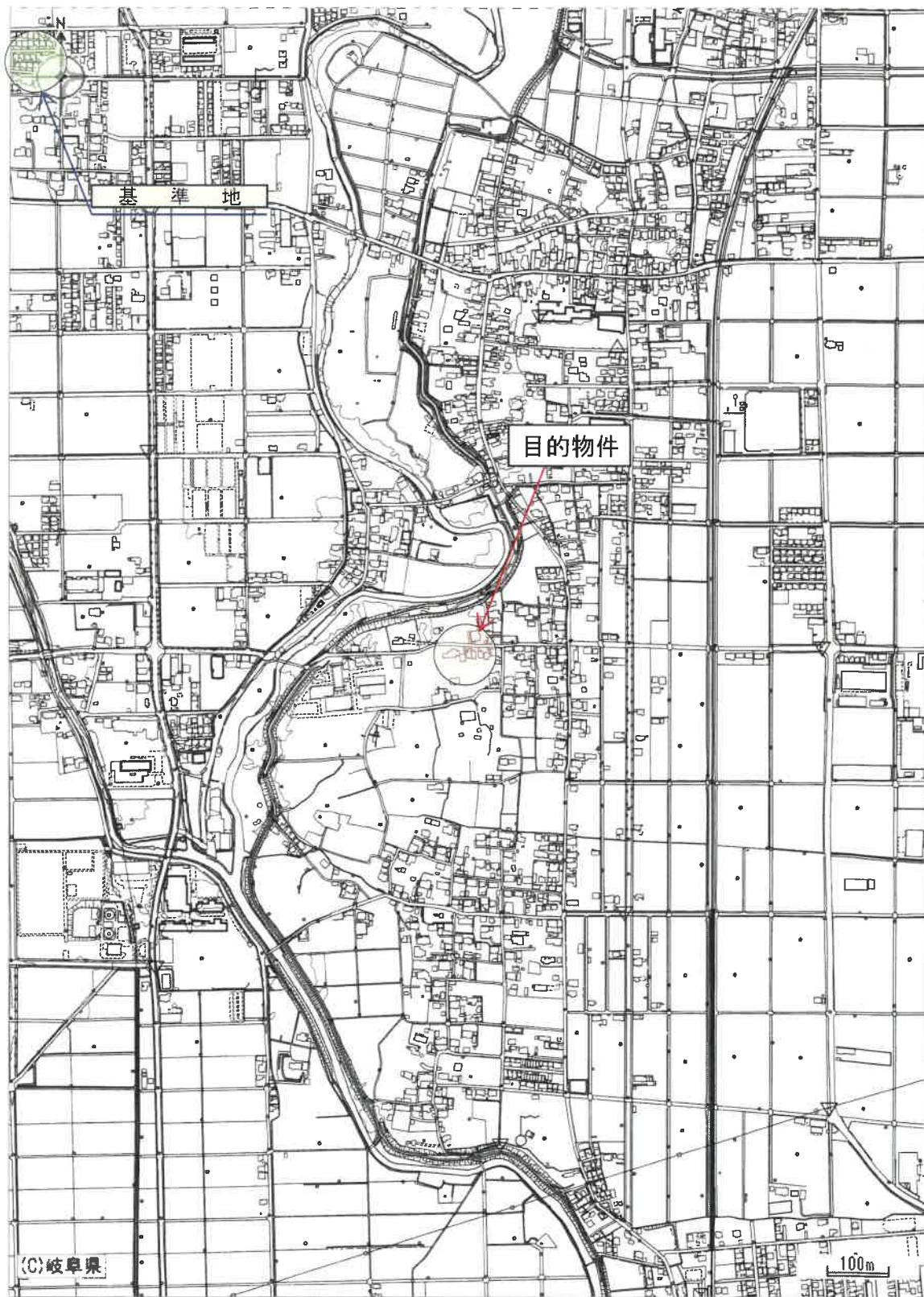
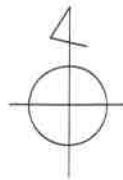
|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| 地価調査基準地  | 瑞穂（県）-3                        |
| （所 在）    | 瑞穂市森字一町田69番18                  |
| （価 格）    | 30,900円/㎡                      |
| （位 置）    | J R 東海道本線「穂積」駅5.8 k m（道路距離）    |
| （価格時点）   | 令和6年7月1日                       |
| （地 積）    | 165㎡                           |
| （供給処理施設） | 水道・下水                          |
| （接面道路）   | 北5m市道                          |
| （用途指定等）  | 準都市計画区域、用途地域無指定、建蔽率60％・容積率200％ |
| （地域の概要）  | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域               |

## 第7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写・地積測量図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

# 目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第73号



地番区域見出

十七条

十七条

十七条

|       |     |          |     |             |              |          |      |      |           |
|-------|-----|----------|-----|-------------|--------------|----------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在地 | 瑞穂市十七条西浦 |     |             |              | 地番       | 54番5 |      |           |
| 出縮    | 刀尺  | 1/1000   | 精度区 | 座標系<br>番号記号 | 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 |     |          |     |             | 付年月日<br>(原図) |          |      | 補記事項 |           |

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第73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7年5月15日 岐阜地方法務局

令和7年5月15日 岐阜地方法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第73号

中国图书馆分类号: M368.65

新 705251

54-5  
番

浦四七条字大字町南栗郡果本

地積測畧

作製年月日

人謂申

[illegible]

昭和17年10月1日 星期日

（岐阜県土地家屋調査士会所用紙）

1/300

登記年月日：平成2年7月24日

852824

各階平面図

建物図面

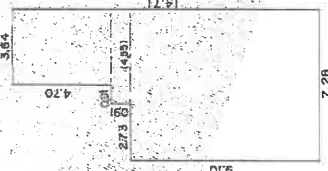
54番5

家屋番号

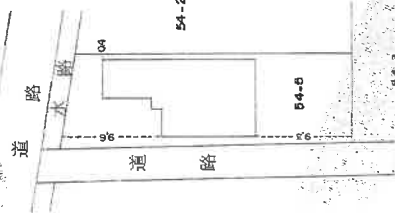
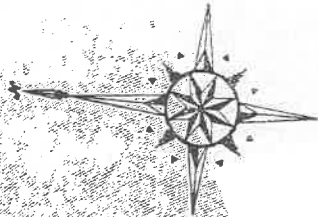
本築郡築地町大字十七番字西浦54番地5

建物の所在

1 階



2 階



2 7.24 処理

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作図者

(岐阜県土地家屋調査士会)

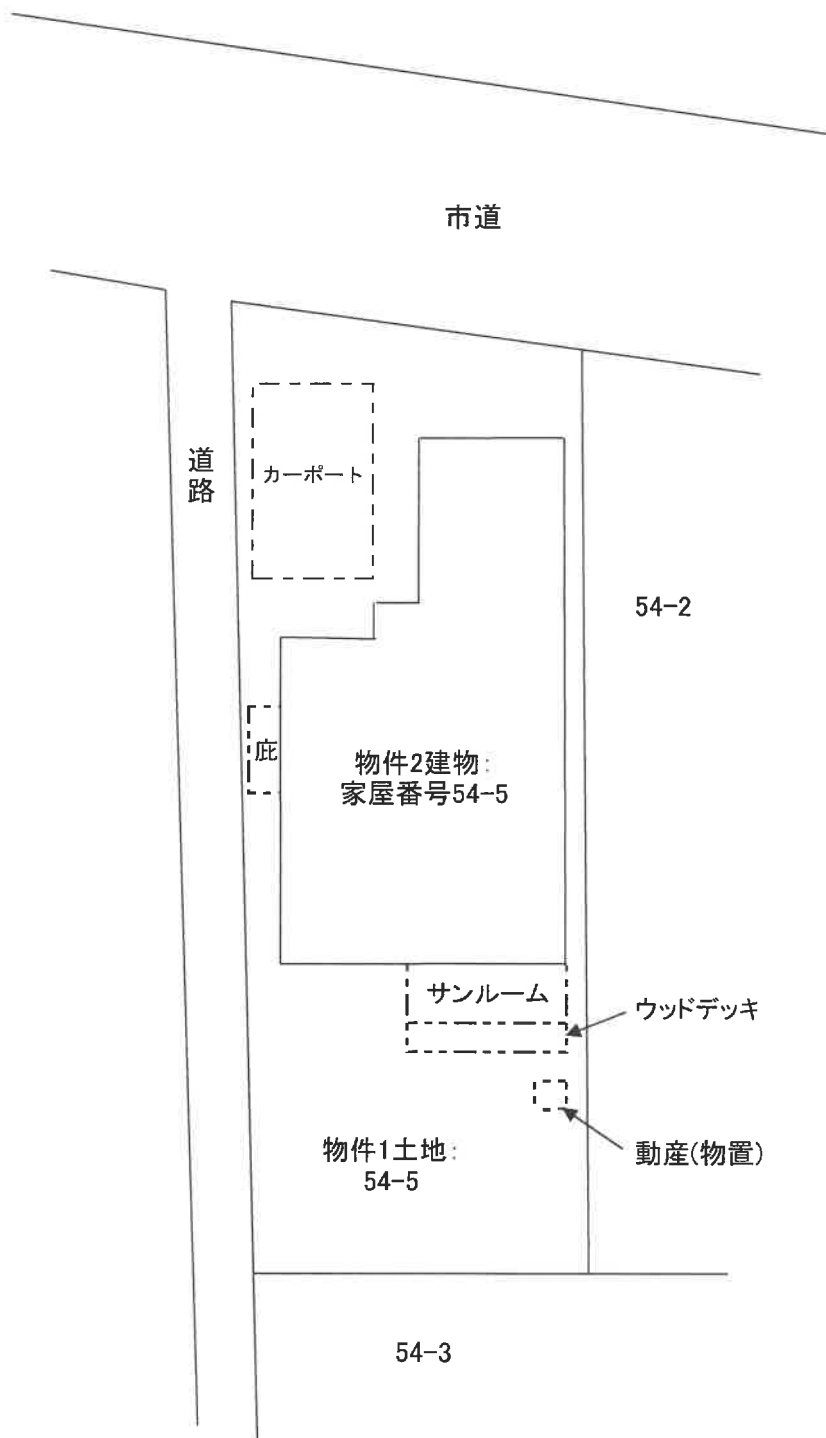
A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第73号

登記官

地図整理番号：M38866

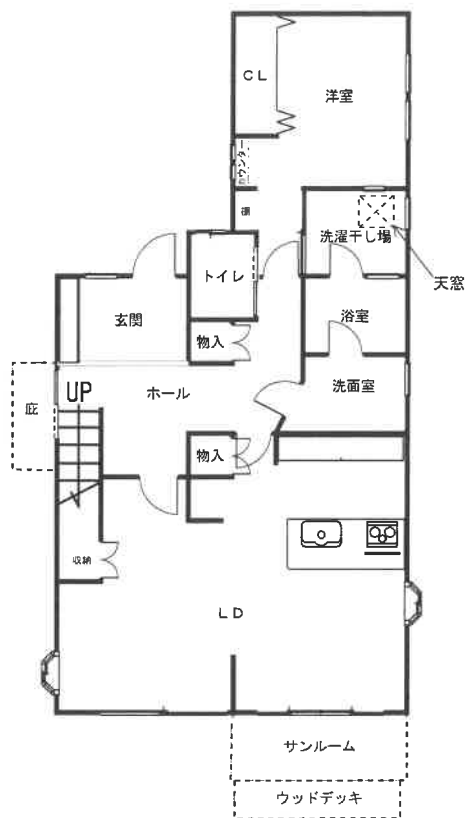
# 土地建物位置関係図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第73号

# 建物間取図(概略)



1 階



2 階

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第73号

撮影日：令和7年7月8日

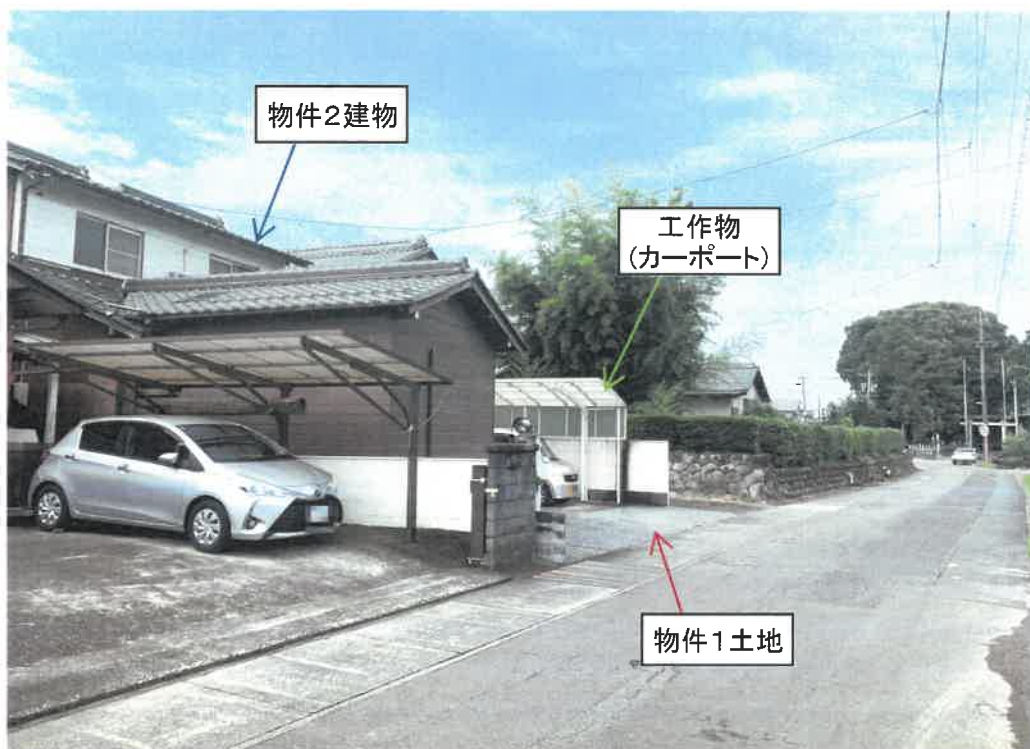
【 写真番号1 】

目的物件の北方より撮影



【 写真番号2 】

目的物件の北東方より撮影



令和7年(ケ)第73号

撮影日：令和7年7月8日

【 写真番号3 】

目的物件の南西方より撮影



【 写真番号4 】

目的物件の北西方より撮影



令和7年(ケ)第73号