

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12月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木 村 英 人

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20日 午前10時00分 場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 5日 午前10時30分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 1月27日 午前10時00分から 令和 8年 1月27日 午後 0時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年12月17日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



513

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,090,000 4,872,000	一括	1,218,000	46,825	0
1	4,120,000				
2	1,280,000				
3	690,000				



物 件 目 録

1 所 在 瑞穂市別府字堤内二ノ町
 地 番 4 1 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 0 5 . 9 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 瑞穂市別府字堤内二ノ町 4 1 2 番地 7
 家屋 番号 4 1 2 番 7
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 5 . 9 0 平方メートル
 2 階 7 0 . 3 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 7 . 7 0 平方メートル
 2 階 7 0 . 3 4 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 瑞穂市別府字堤内二ノ町 4 1 2 番地 7
 家屋 番号 4 1 2 番 7 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
 2 階 3 9 . 7 4 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約45.40平方メートル
 2階 約45.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月30日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木 村 英 人

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】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 瑞穂市別府字堤内二ノ町
地 番 4 1 2 番 7
地 目 宅地
地 積 2 0 5 . 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 瑞穂市別府字堤内二ノ町 4 1 2 番地 7
家屋 番号 4 1 2 番 7
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 9 0 平方メートル
2 階 7 0 . 3 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 7 . 7 0 平方メートル
2 階 7 0 . 3 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 瑞穂市別府字堤内二ノ町 4 1 2 番地 7
家屋 番号 4 1 2 番 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約45.40平方メートル
 2階 約45.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第91号
令和7年8月8日受理
令和7年9月8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 瑞穂市別府字堤内二ノ町
地 番 4 1 2 番 7
地 目 宅地
地 積 2 0 5 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 瑞穂市別府字堤内二ノ町4 1 2 番地7
家屋 番号 4 1 2 番 7
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 7 5 . 9 0 平方メートル
2階 7 0 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 瑞穂市別府字堤内二ノ町4 1 2 番地7
家屋 番号 4 1 2 番 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 3 9 . 7 4 平方メートル
2階 3 9 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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 ☐ 法第 14 条第 1 項地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に、下記建物及び物件 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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 87.7 m ² 2 階 70.34 m ²	
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 上記の者が本建物を住居・店舗として占有している ☐ 「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 ☐ 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	☐ 建物間取図(概略)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 : 1 階 約 45,4 m ² 2 階 約 45,4 m ²
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 (共有) 者)	1 物件 2, 3 建物は, 私が居住しており, 同各建物について, 第三者に貸している部分はありません。 2 物件 1 ~ 3 土地建物の相共有者 B は私の実弟で同人は別の場所で暮らしています。B とは数年会っていません。 3 物件 2, 3 建物に関して, 兄弟ということもあり私と B との間に賃料等の金銭の授受はありません。 4 物件 2, 3 建物の各増築部分は, 4 7 年位前に造ったものだと思います。 5 物件 2, 3 建物は, 5, 6 十年前に建てられていますので建物全体の経年劣化が酷いです。また, 殆どの部屋がゴミなどが散乱していますので入室ができない部屋が複数あります。 6 物件 2, 3 建物は, 雨漏りする箇所はありますし, 床が沈む箇所も多くあります。 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土地の西側が道路に接する土地で、同土地の上に物件2、3建物がそれぞれ建てられている。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物置（工作物）が存在する。
- 2 物件2建物の占有状況は、調査当日、物件2建物の所有（共有）者Bは不在であり、同人に対し照会書を送付したが回答書の提出はなかったため事情聴取することができなかったが、関係人の陳述及び現認した状況から、同建物は、所有（共有）者Aが居宅・店舗として使用し、占有しており、同建物の相共有者Bは居住していないものと思われる。なお、Aの同建物の相共有者Bの持分の使用については、同人らが兄弟関係ということもあり事実上の使用借と思慮する。
- 3 物件3建物の占有状況は、調査当日、物件3建物の所有（共有）者Bは不在であり、同人に対し照会書を送付したが回答書の提出はなかったため事情聴取することができなかったが、関係人の陳述及び現認した状況から、同建物は、所有（共有）者Aが居宅として、占有しており、同建物の相共有者Bは居住していないものと思われる。なお、Aの同建物の相共有者Bの持分の使用については、同人らが兄弟関係ということもあり事実上の使用借と思慮する。
- 4 物件2建物の2階北東側の和室の扉から同3建物の2階広縁の西側へそれぞれ行き来ができるようになっている。（写真25参照）
- 5 物件2、3建物の管理、使用状況については、同各建物の各室内は大量のゴミが放置されている状況で、いわゆるゴミ屋敷状態であるものと思料する。よって、本件買受人は、同各建物を現状で使用し生活するためには多額な費用を要するものと思料する。
- 6 物件2、3建物内には次の損傷箇所が確認できた。また、各部屋の床の状態は大量のゴミや動産類で確認できなかった部屋が多数あった。
 - (1) 物件2建物2階南西側洋室の天井（写真22参照）
 - (2) 物件2未登記増築の洗面の床（写真23参照）
 - (3) 物件3未登記増築部分の1階LDKの壁（写真24参照）
- 7 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もないことから明らかになっているとは言えないが、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月12日(火) 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8月13日(水) 10:25-10:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年9月2日(火) 14:15-15:45	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 A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9月2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。

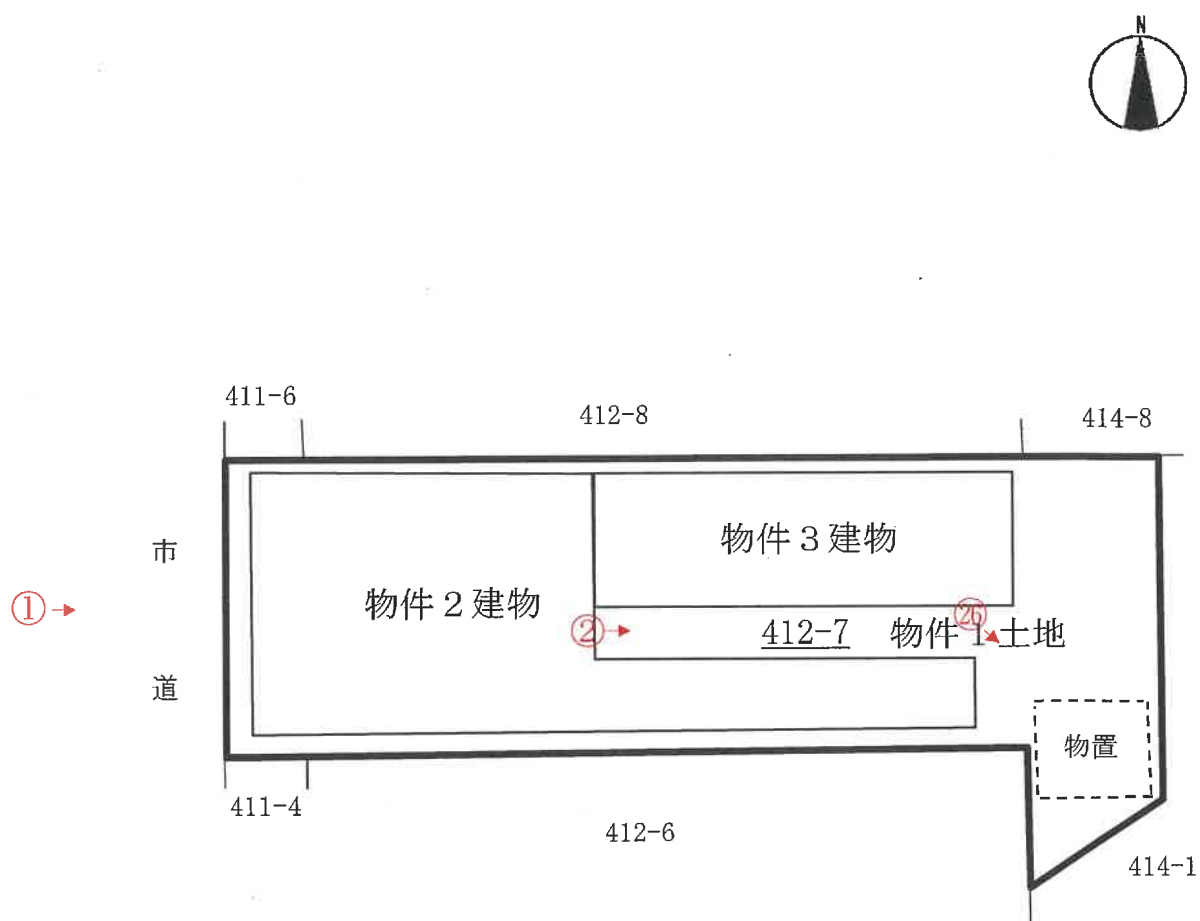
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



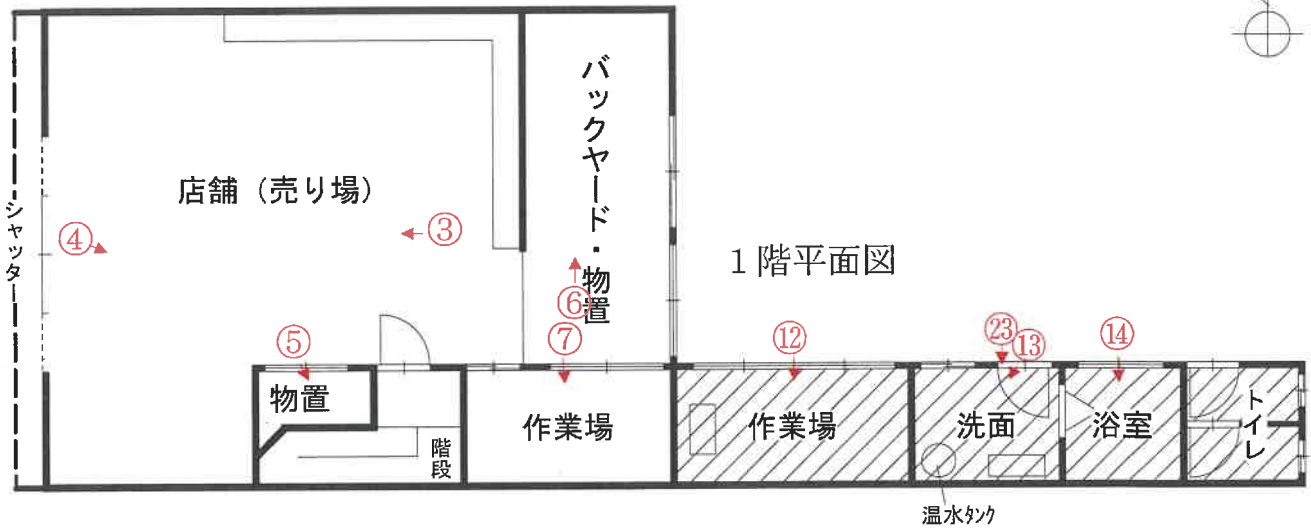
現況で不分明な筆界、形状等については公図、地積測量図等を基礎として概況を図示

←○は写真撮影位置・方向

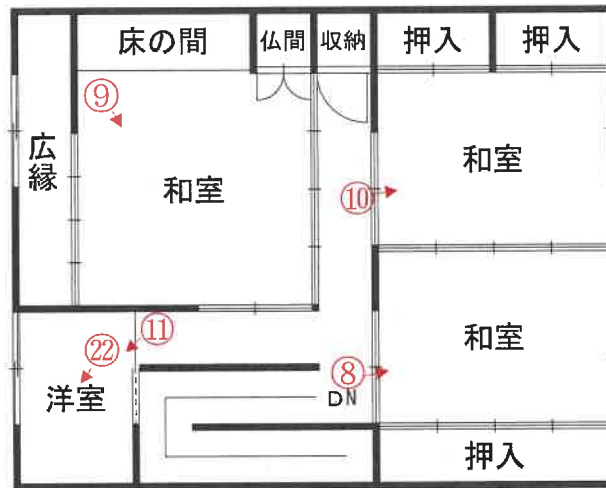
令和7年（ケ）第91号

建物間取図（概略） ※ 斜線は未登記増築部分

< 物件 2 >

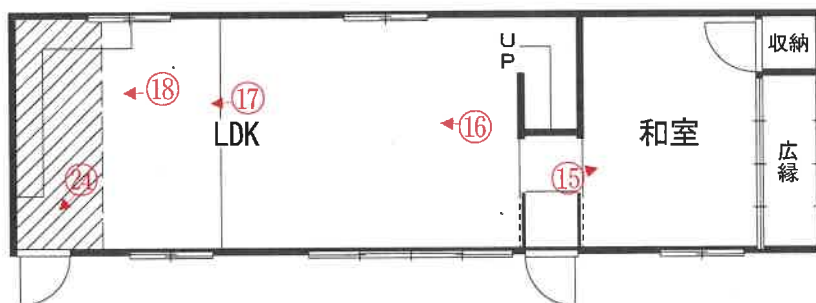


2 階平面図



< 物件 3 >

1 階平面図



2 階平面図



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件2 建物



物件1 土地

写真2

物件3 建物

物件2 建物未登記増築部分



物件1 土地

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

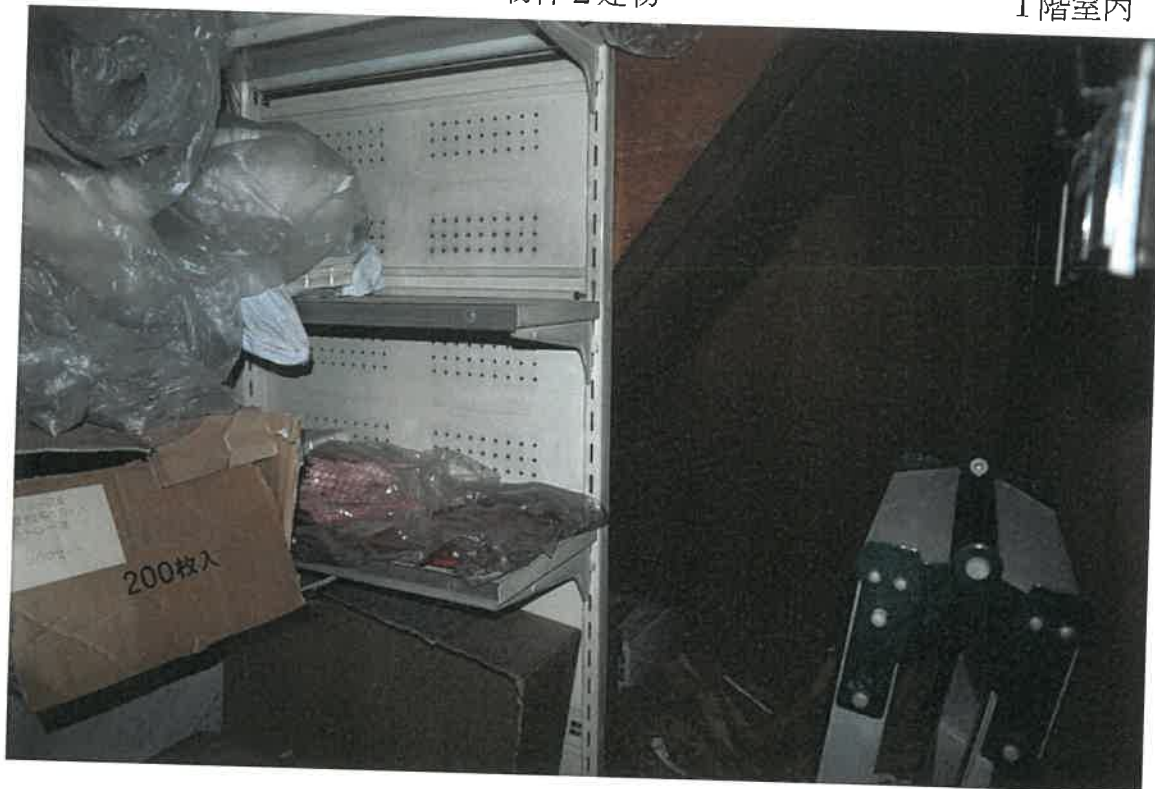


写真 6

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

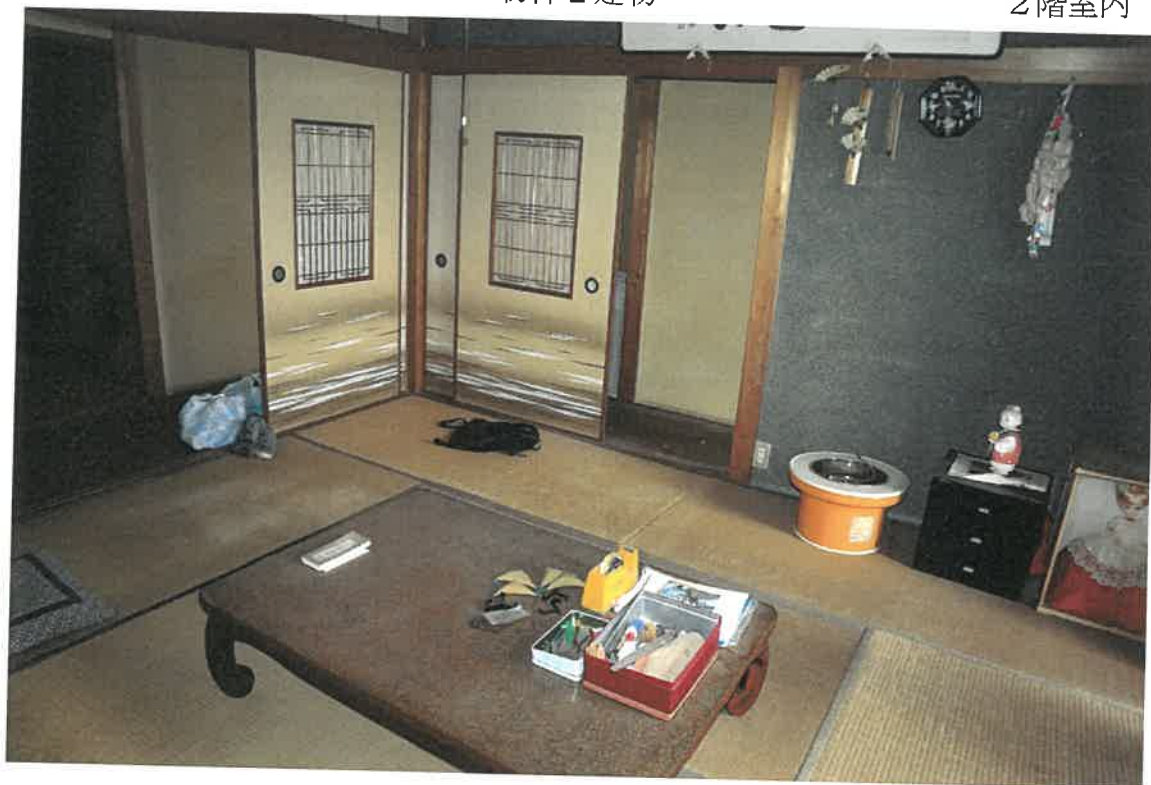


写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内



物件 3 建物へ行き来できる扉

写真 1 1

物件 2 建物

2階室内



写真 1 2

物件 2 建物未登記増築部分



写真 1 3

物件 2 建物未登記増築部分



写真 1 4

物件 2 建物未登記増築部分



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17

物件3建物（未登記増築部分含む。）

1階室内



写真18

物件3建物（未登記増築部分含む。）

1階室内



写真 1 9

物件 3 建物

2階室内



写真 2 0

物件 3 建物

2階室内



写真 2 1

物件 3 建物（未登記増築部分含む。）

2 階室内



写真 2 2

物件 2 建物 2 階南西側洋室の天井の損傷状況



写真 2 3

物件 2 未登記増築部分の洗面の床の損傷状況



写真 2 4

物件 3 未登記増築部分の 1 階 L D K の壁の損傷状況



写真 2 5 物件 2 建物の 2 階北東側の和室へ行き来ができる扉



写真 2 6 物件 1 土地上の物置（工作物）



令和 7 年(ケ)第 91 号
令和7年9月2日 現地調査
令和7年9月8日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号	第2511号
発行日付	令和7年9月8日
評 価 人	不動産鑑定士 前田 和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 4,120,000 円
物件 2(建物)	金 1,280,000 円
物件 3(建物)	金 690,000 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]に認めた土地利用権等の価格を控除した価格、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。よって、求める評価額は一般市場において形成される価格ではなく、一般的な不動産取引との比較における競売特有の制約(売主から協力を得ることの困難性、買受希望者は事前に物件立ち入りができないこと、法定手続き等が煩雑となる可能性、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)等の特殊性を反映させた価格である。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

第3 目的物件

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

(土地)

番号	事 項	登 記	現 況
1	所 在	瑞穂市別府字堤内二ノ町	
	地 番	412番7	
	地 目	宅地	
	地 積	205.90㎡	
番号	特 記 事 項		

(建物)

番号	事 項		登 記	現 況
2	所 在		瑞穂市別府字堤内二ノ町412番地7	
	家屋番号		412番7 主である建物	
	種 類		店舗・居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	75.90㎡	1階 約 87.7 ㎡
		2 階	70.34㎡	
		3階他計		
		延面積	146.24㎡	延面積 約 158.0 ㎡
3	所 在		瑞穂市別府字堤内二ノ町412番地7	
	家屋番号		412番7の2 主である建物	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	39.74㎡	1階 約 45.4 ㎡
		2 階	39.74㎡	2階 約 45.4 ㎡
		3階他計		
		延面積	79.48㎡	延面積 約 90.8 ㎡
番号	特 記 事 項			

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 ※交通施設の方位は、施設からの 方角で八方位表示である。	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	穂積	南東方	150m
	岐阜バス	—	穂積駅前	東方	70m
付 近 の 状 況	駅前ロータリーに隣接し、旧来店舗、併用・専用住宅、屋外駐車場 が混在する地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を 考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分		市街化区域		
	用 途 地 域		商業地域		
	指 定 建 蔽 率		80%		
	指 定 容 積 率		400%		
	防 火 規 制		準防火地域		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		205.90㎡		
	間 口		約8m		
	奥 行		約26m		
	形 状		ほぼ整形		
接 面 道 路 の 状 況	西側:幅員約4.5mの舗装市道(2-4号線)				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物・物件3建物の敷地である。				
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 ■引込可 □なし □不明(特記事項のとおり)			
特 記 事 項	・朽廃の状態にある物置の配置あり(土地建物位置関係図参照)。 ・地歴、利用現況等に土地の経済価値を損なうような土壌汚染を疑う端 緒は認められない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	2
	区分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年次 (登記)	昭和40年4月15日
	経過年数	約60年
	経済的残存耐用年数	期間満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル・タイル等
	内 壁	合板・和風塗り壁等
	天 井	敷目・ボード等
	床	畳・合板等
	設 備	電気・水道・衛生・プロパンガス
床面積(現況)	現 況	約158.0㎡
	増改築の有無	未登記増築あり
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	店舗(閉店)兼住宅
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		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項		・未登記増築:1階の南東部分約17.4㎡(間取図参照)。登記部分とほぼ同時期の建築と推定される。一方、建物図面の1階北東部分約5.7㎡は減築で物件3の未登記増築部分に該当する。 ・物件3と接続し、2階は行き来ができる。 ・経年相応の老朽化を認めるが、洗面、浴室、トイレは建材の破損、過度の管理不全が瞭然である。居室の一部は日用品等の散乱が著しく、2階の洋室(南西角)は天井の一尾が破損している。 ・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。 ・耐震基準が抜本的に見直された建築基準法施行令の改正(昭和56年6月1日)以前の建物である。

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	3
	区分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年次 (登記)	昭和50年7月24日
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	期間満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル
	内 壁	合板・クロス等
	天 井	ボード等
	床	合板・畳等
	設 備	電気・水道・プロパンガス
床面積(現況)	現 況	約90.8㎡
	増改築の有無	未登記増築あり
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	住宅
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		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項		・未登記増築:1・2階の西端部分で各階約5.7㎡(間取図参照)。 ・内壁合板の損傷、日用品・廃品等の無秩序残置が散見され、建具の欠損も認められる。1階西側の入口付近から台所にかけて雨漏りがある。 ・物件2と接続し、2階は行き来ができる。 ・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。 ・耐震基準が抜本的に見直された建築基準法施行令の改正(昭和56年6月2日)以前の建物である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおりに求めた。

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
1	71,700 ア	95.0% イ	205.90 ウ	70% エ	9,817,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準・比準)

地価公示 瑞穂5-1					標準価格
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差		
70,600 (円/㎡)	100.6 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 99.0	≒	71,700 (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: 標準画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

◇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)

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

規模	形状	接道状況	方位	(相乗計)
0%	-5%	0%	0%	95.0%

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価: 最有効使用からの懸隔度合い、実現費用等を勘案して査定した。

② 物件 2・3 (建 物)

建物の再調達単価を建築コストの推移を考慮した標準的な建築費に比準して査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して判定した現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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	138,000 ア	158.0 イ	1% ウ	218,000
償却後残価率 1.0%	定率法現価率 1.0%	定額法現価率 1.0%	観察法現価率 1%	採用現価率 1%
経過年数 60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	122,000 ア	90.8 イ	1% ウ	111,000
償却後残価率 1.0%	定率法現価率 1.0%	定額法現価率 1.0%	観察法現価率 1%	採用現価率 1%
経過年数 50年		経済的残存耐用年数 0年		

ア 再調達単価: 標準的な再建築費(単価)である。

イ 延床面積: 現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率: 定率法 = $R^{n/N}$ ※ R = 残価率、n = 経過年数、N = 経済的残存耐用年数 + n
定額法 = $1 - (1 - R) \times n / N$

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、建物についてはこれを加算し、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、下記のとおりに評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 (土地)	物件 (建物)	建付地価格 1①オ ア	面積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	2	9,817,000	65%	30%	法定地上権	1,914,000
	3		35%	30%	法定地上権	1,031,000
計						2,945,000

イ・ウ 面積割合・土地利用権等割合

物件2・物件3に、それぞれ法定地上権に基づく物件1の土地利用を認め、建築面積、土地・建物・道路の位置関係から面積の帰属割合を判定した。権利割合は、地域の特性、建物の現況・種類・構造等からいずれも30%が相当と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①エ イ	占有減価 補正 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	9,817,000	-2,945,000	100%	100%	60%	4,120,000
2	218,000	+1,914,000	100%	100%	60%	1,280,000
3	111,000	+1,031,000	100%	100%	60%	690,000
一括価格(合計)						6,090,000

ウ 占有減価補正：本件では不要である。

エ 市場性修正：建付減価を伴う評価過程から物件構成等を眼目とする別途の修正は不要と判断した。

オ 競売市場修正：競売の特殊性等を考慮し、減価率40%とした。

第6 参考価格資料

地価公示	瑞穂5－1
(所 在)	瑞穂市別府字堤内四ノ町1190番
(価 格)	70,600 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線・穂積駅 450m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	360 ㎡
(供給処理)	水道・下水
(接面街路)	東7m市道
(用途指定等)	市街化区域・商業地域(準防火地域) (建蔽率80%、容積率400%)
(地域の概要)	店舗、営業所のほか一般住宅も見られる商業地域

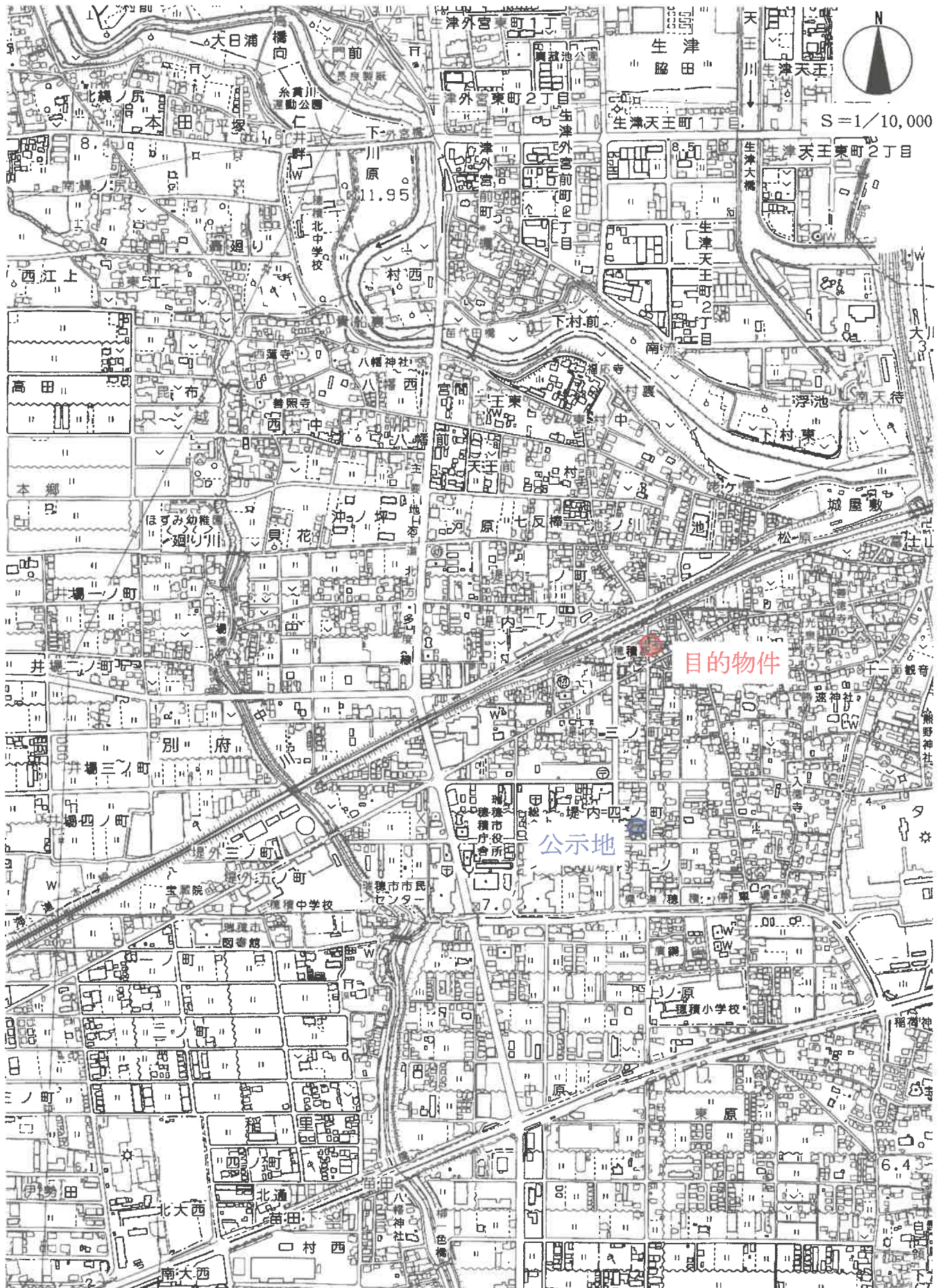
第7 附属資料

- ・ 公図写
- ・ 建物図面(各階平面図)写
- ・ 土地建物位置関係図(概略)
- ・ 建物間取図(概略)
- ・ 写真

以 上

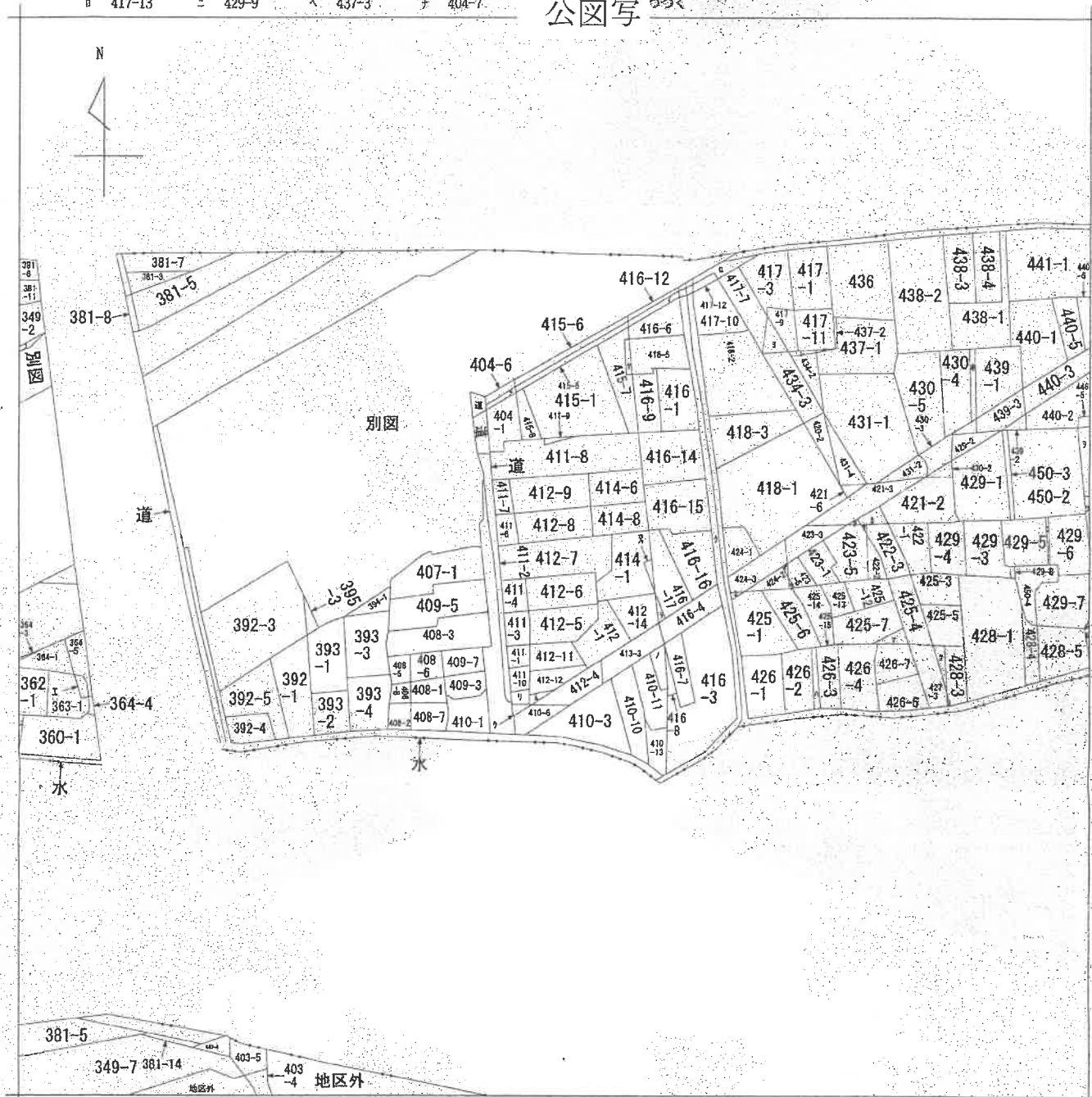
位置図

瑞穂市役所・白図



イ 416-11 ハ 426-5 ヘ 430-1 ト 451-3
ロ 417-13 ニ 429-9 ヲ 437-3 チ 404-7

公図写



(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	瑞穂市別府字堤内二ノ町			地番	412番7		
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		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

A3判をA4判に縮小複写

令和7年8月12日
岐阜地方方法務局

請求番号：3-1
(1/2)

登記官

令和7年(ケ)第91号

登記年月日：昭和40年4月30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7年8月12日 岐阜地方方法務局 登記官

861274

家屋番号 412-7

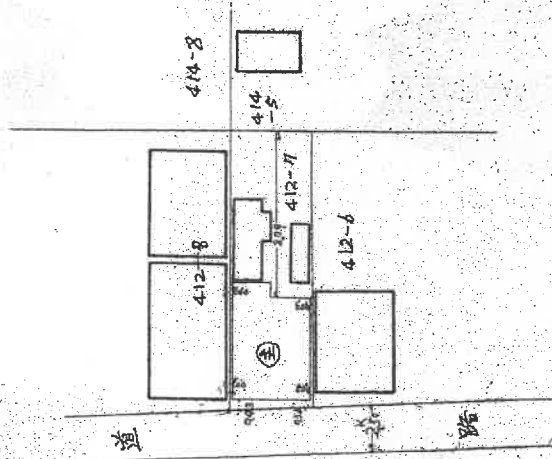
建物図面

建物の所在 瑞穂市 本郷法務支庁瑞穂市瑞穂区之内412-7

昭和四拾年四月廿五日
製作年月日

製作 岐阜市長良東
土地区画整理委員

昭和四〇年四月廿五日



(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500 1/1000

登記年月日：昭和40年4月30日

861275

各階平面図

家屋番号

412-7

建物の所在

瑞穂市本郷線積田大塚町府会提出之町412-7

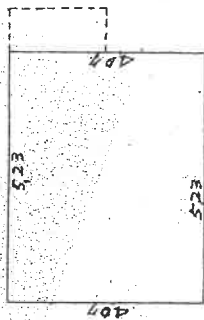
昭和四拾年四月廿日
作製年月日

瑞穂市長島東
土地家屋調査士
作製

委託才 九 号

昭和四〇年四月廿日

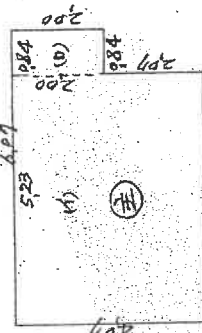
2 階



2 階
 $407 \times 523 = 212861$
 $\div 2128$

1 階

1 階



1 階
 $407 \times 523 = 212861$
 $(1) 20 \times 1084 = 18880$
 $\div 2296$

縮尺

1/1000

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

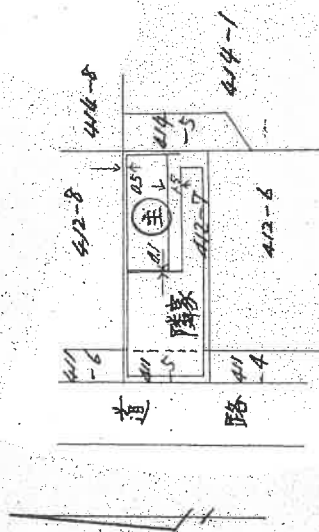
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年8月12日 岐阜地方方法務局 登記官

861276

各	階	平	面	面
建	物	面	面	面

電話 412-792

建築物の所在



受託 第 号

昭和50年8月12日

坡集天
士地家國關

申請人

49E

364

1092

1092

175₅

178
1082 x 364 = 397488

1092
273
1092

275 x 364 = 39748

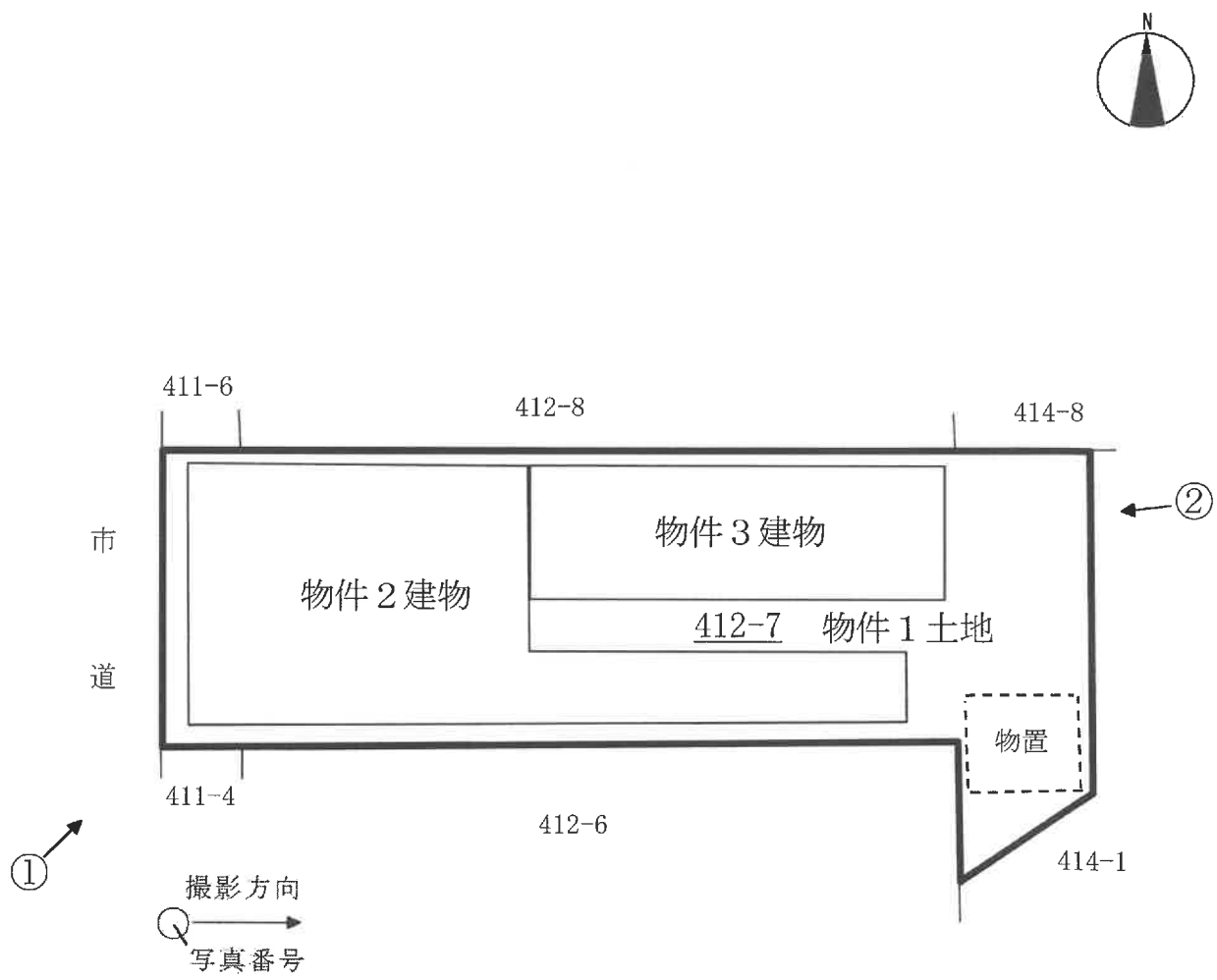
昭和50年8月4日登記

岐阜県土地家屋調査士会連合会

箱	尺	$\frac{1}{500}$	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------	-----------------

請求番号: 3-3

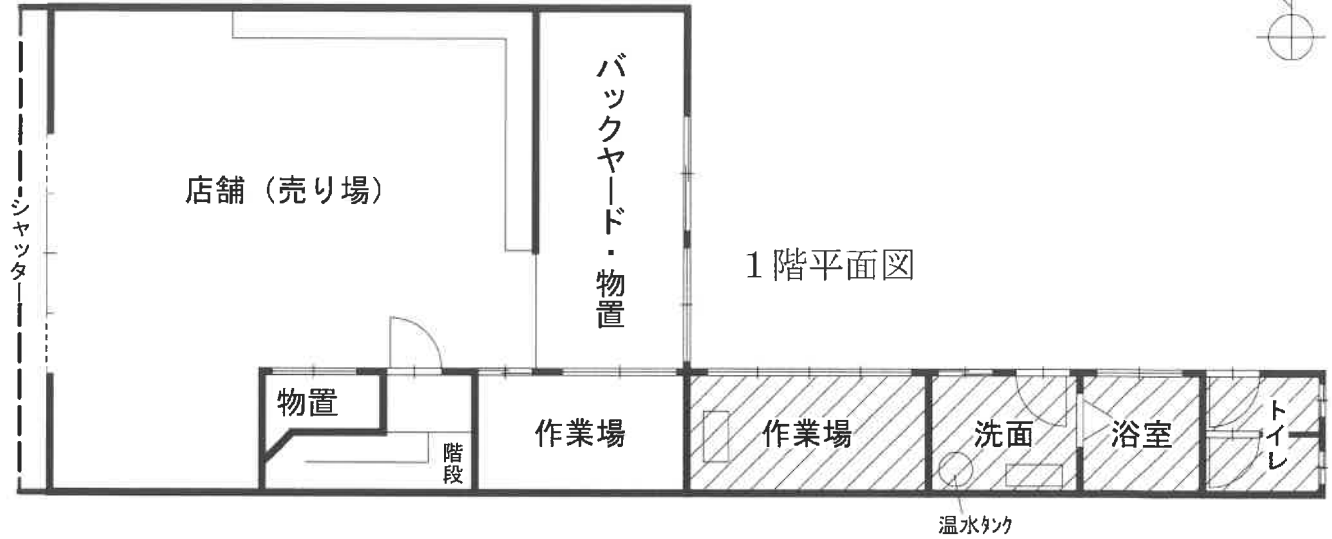
土地建物位置関係図（概略）



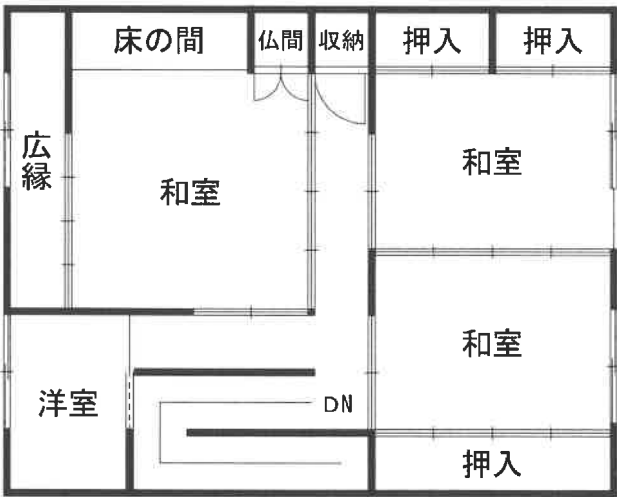
現況で不分明な筆界、形状等については公図、地積測量図等を基礎として概況を図示

建物間取図（概略） ※ 斜線は未登記増築部分

< 物件 2 >

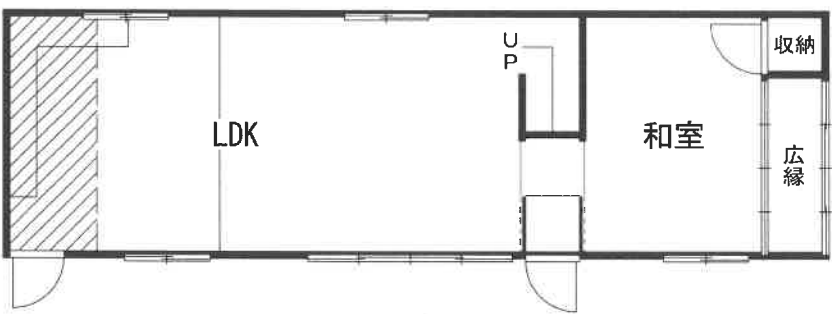


2階平面図

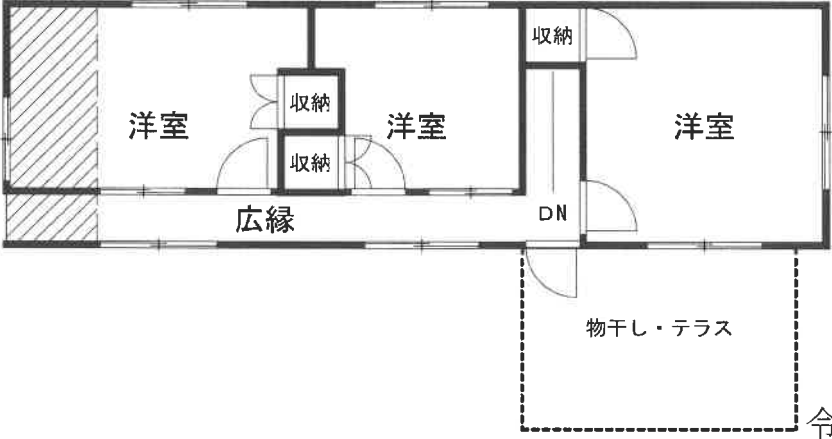


< 物件 3 >

1階平面図



2階平面図



現況写真

写真①



写真②

