

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 8年 1月14日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 3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 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24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 8年 1月14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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	12,450,000 9,960,000	一括	2,490,000	132,951	0
1	4,050,000				
2	2,140,000				
3	690,000				
4	4,090,000				
5	1,480,000				



物 件 目 録

1 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 2 番
地 目 宅地
地 積 248.01 平方メートル
所有者 A

2 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 4 番
地 目 宅地
地 積 233.06 平方メートル
所有者 A

3 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 5 番
地 目 宅地
地 積 75.47 平方メートル
所有者 A

4 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目 4 番地
家屋 番号 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 137.17 平方メートル
2 階 39.42 平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分17.2分の137
共有者 B 持分17.2分の35

5 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目2番地

家屋 番号 2番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約72.9平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年11月11日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

【物件番号5】

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

【物件番号2, 3】

売却対象外の土地(地番6番)を通行のため利用している。

《 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 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 248.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 233.06平方メートル

所有者 A

3 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 5番
地 目 宅地
地 積 75.47平方メートル

所有者 A

4 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目4番地
家屋 番号 4番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 137.17平方メートル
2階 39.42平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分172分の137

共有者 B 持分172分の35

5 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目2番地

家屋 番号 2番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約72.9平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第106号

令和7年8月28日受理

令和7年9月22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 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 248.01平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 233.06平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目
地 番 5番
地 目 宅地
地 積 75.47平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目4番地
家屋番号 4番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 137.17平方メートル
2階 39.42平方メートル

共有者 A 持分172分の137

共有者 B 持分172分の35

5 所 在 羽島郡岐南町野中六丁目2番地

家屋番号 2番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 67.90平方メートル

2階 39.74平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1～3
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 法第14条第1項地図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者B 上記の者らが物件2土地上に、下記建物を所有(共有)し、占有している ☒ その他の者B 上記の者が物件1土地上に物件5建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物所有(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居(空き家)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

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約72.9㎡ 2階 39.74㎡
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（空き家）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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(物件5建物所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円). ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有 (共有) 者)	1 私は物件1～5土地建物所有 (共有) 者Aの実子です。物件4, 5建物には令和7年6月頃まで居住していましたが, その後, 私もAも別の場所に引っ越しました。同4, 5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4建物は, 未登記増築部分及び雨漏りする箇所はないと思いますが, 1階リビングの床が沈む箇所があります。 3 物件5建物の1階物置部分は未登記増築部分です。同部分は平成6年頃に造りました。 4 物件5建物内で犬を1匹飼っていました。 5 物件1土地には, 私が所有する物件5建物が建っています。同土地の所有者Aと私とは親子関係ですので地代等の金銭の授受はありません。 6 物件4建物には, 物件3土地の東南側隣地 (地番6番) を通行しなければなりません。同隣地はAの所有地です。 7 物件1土地と同2土地の境界付近に門扉があり同各土地へ行き来ができるようになっています。 8 物件1～3土地は, 境界で問題になったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

-
- 1 物件1～5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土地の概ね北側及び西側が、物件2、3土地の西側が、それぞれ町道（北側：796号線、西側：209号線）に接する土地で、同2地上に物件4建物が、物件1土地上に物件5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）が、物件1、2土地には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇（工作物）が、物件2土地には土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇（工作物）と物置（工作物）、庇（工作物）が、物件2、3土地には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート（工作物）が存在する。物件2土地には土地定着性の認められない物置（動産）が存在する。
 - 2 物件4建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有（共有）者が居宅（空き家）として占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 物件5建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有者が居宅（空き家）として占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
 - 4 物件1土地に関して、関係人の陳述から、同土地所有者と物件5建物所有者とは親子関係にあり同人らの間には金銭の授受がないことから、本件占有権原は使用借権と認めるのが相当であると思料する。
 - 5 物件4建物1階リビングの床が不安な箇所及び同建物1階広縁の天井部分に損傷箇所が確認できた。（写真15、16参照）
 - 6 物件5建物2階東側の洋室の壁に損傷箇所が確認できた。（写真24参照）
 - 7 物件2、3土地は同3土地の南東側隣地（地番6番）と一体利用されており、本件買受人は、物件3土地への進入路として同隣地を通行するにあたり同隣地所有者の承諾を得る必要があるものと思料する。
 - 8 物件1土地と同2土地の境界付近に門扉があり同各土地へ行き来ができるようになっている。（写真26参照）
 - 9 物件4建物の屋根の上には熱温水器が設置されている。（写真27参照）
 - 10 物件1～3土地の境界については、同各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各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。
 - 11 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29日(金) 9:50-10:00	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9月1日(月) 11:25-12:00	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16日(火) 14:10-15:10	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有(共有)者Bから事情聴取 室内立入調査・写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和7年9月16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。

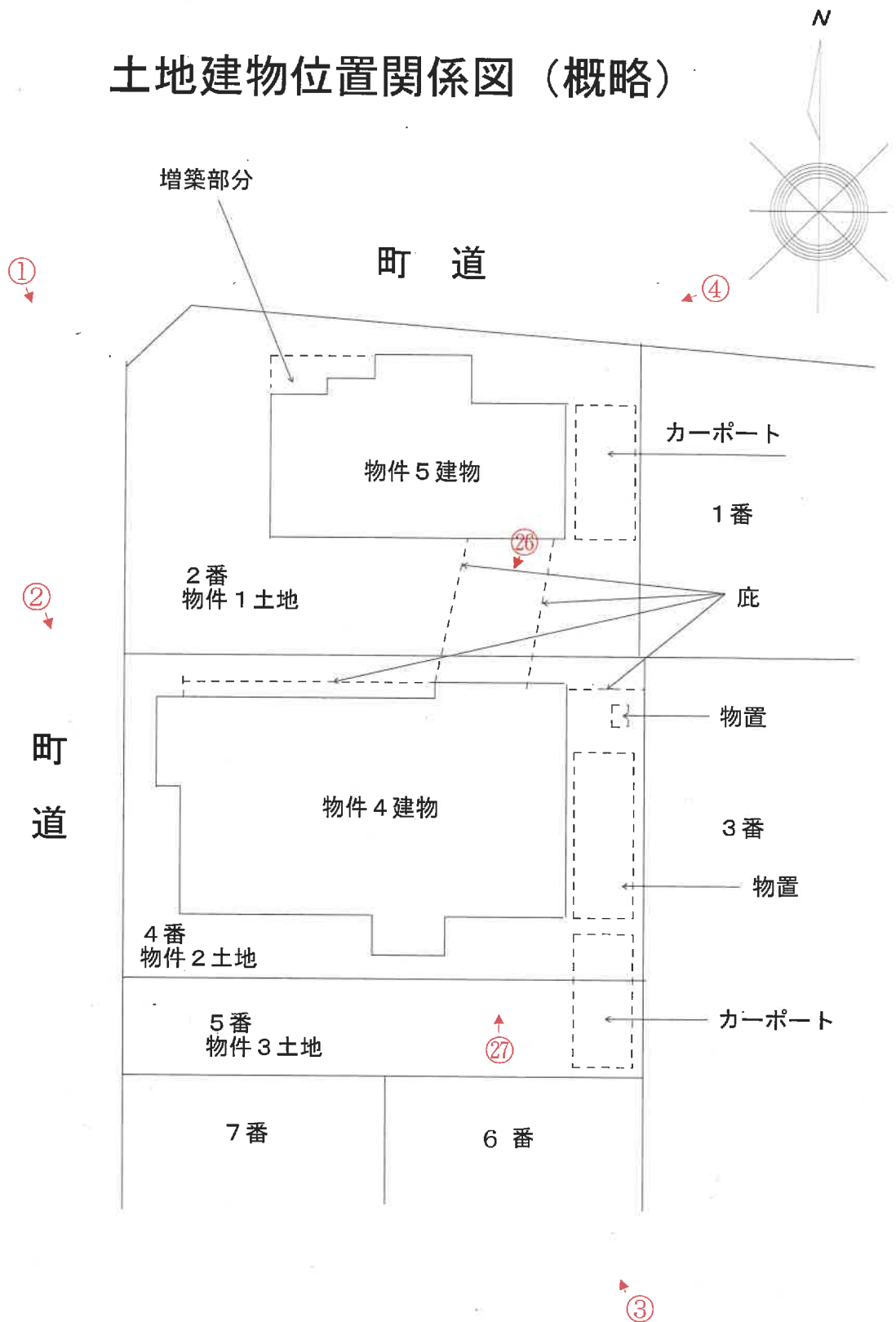
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



←○は写真撮影位置・方向

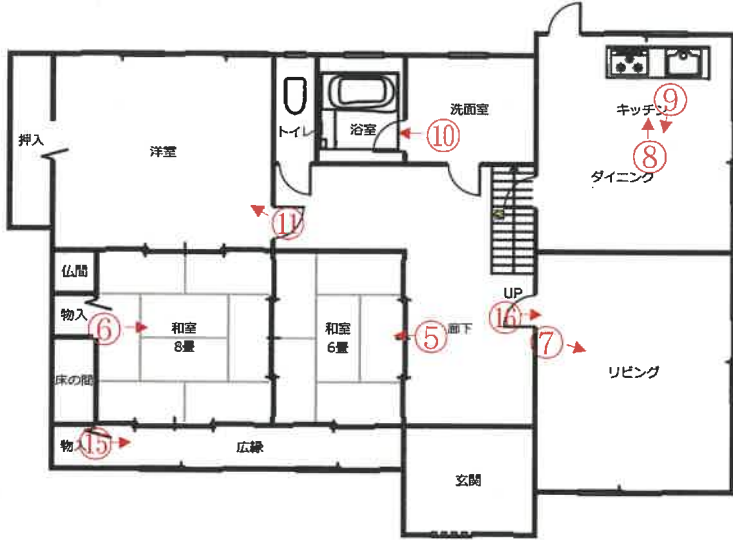
図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

建物間取図（概略）



物件 4 建物

1 階



2 階



←○は写真撮影位置・方向

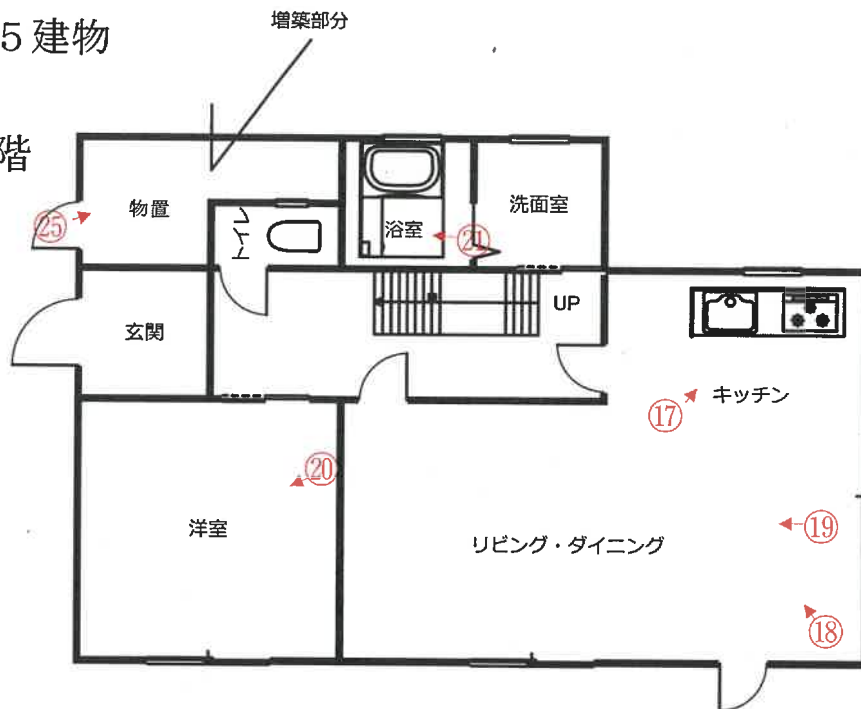
図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

建物間取図（概略）

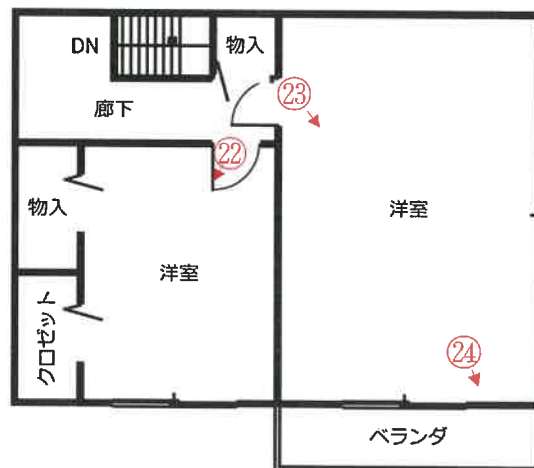


物件 5 建物

1 階



2 階



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

←○は写真撮影位置・方向

写真 1

物件 5 建物

物件 4 建物



物件 1 ～ 3 土地

写真 2

物件 4 建物



物件 2, 3 土地

写真3

物件4 建物



物件3 土地の東南側隣地（地番6番）

写真4 カーポート（工作物）

物件5 建物



物件1 土地

写真 5

物件 4 建物

1 階室内



写真 6

物件 4 建物

1 階室内



写真 7

物件 4 建物

1 階室内



写真 8

物件 4 建物

1 階室内



写真 9

物件 4 建物

1 階室内



写真 1 0

物件 4 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 4 建物

1 階室内



写真 1 2

物件 4 建物

2 階室内



写真1 3

物件4 建物

2階室内



写真1 4

物件4 建物

2階室内



写真 1 5

物件 4 建物 1 階広縁の天井部分の損傷箇所



写真 1 6

物件 4 建物 1 階リビングの床が不安定な箇所



写真 1 7

物件 5 建物

1 階室内



写真 1 8

物件 5 建物

1 階室内



写真19

物件5建物

1階室内



写真20

物件5建物

1階室内



写真 2 1

物件 5 建物

1 階室内



写真 2 2

物件 5 建物

2 階室内



写真 2 3

物件 5 建物

2階室内



写真 2 4

物件 5 建物 2階東側洋室内の壁の損傷箇所



写真 2 5

物件 5 建物 1 階増築部分



写真 2 6

物件 1 土地と物件 2 土地を行き来できる箇所



写真 2 7

物件 4 建物屋根に設置された熱温水器



令和 7 年（ケ）第 106 号

令和7年9月16日

現地調査

令和7年9月22日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和7年9月24日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,050,000 円
物件2（土地）	金 2,140,000 円
物件3（土地）	金 690,000 円
物件4（建物）	金 4,090,000 円
物件5（建物）	金 1,480,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～3の土地価格の内訳価格は、物件4、5の建物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、5の建物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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	羽島郡岐南町野中六丁目 2 番 宅地 248.01m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	羽島郡岐南町野中六丁目 4 番 宅地 233.06 m ²	左記に同じ。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	羽島郡岐南町野中六丁目 5 番 宅地 75.47 m ²	左記に同じ。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	羽島郡岐南町野中六丁目 4 番地 4 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 2 階 計	左記に同じ。 137.17m ² 39.42m ² 176.59m ²
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	羽島郡岐南町野中六丁目 2 番地 2 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 2 階 計	左記に同じ。但し、1 階未登記増築部分あり。 面積：約5m ² 、種類：倉庫、増築時期：平成6年頃 1 階：約72.90m ² 67.90m ² 39.74m ² 107.64m ²

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, 2, 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		手力	南西	2.3km
	コミュニティバス	—	サンライズクリニック	南	100m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		市街化区域		
	用 途 地 域		第1種住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
(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		建築基準法第22条適用区域		
画 地 条 件	地 積		556.54㎡		
	間 口		(南北) 29m		
	奥 行		(東西) 19m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路	西側、幅員約11.5m町道(209号線、道路管理台帳幅員11~11.5m)、北側、幅員約6m町道(796号線、道路管理台帳幅員5.5~6.4m)、に等高接面する。いずれも、建築基準法第42条第1項第1号道路。				
土地の利用状況等	物件4及び物件5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	土壌汚染の可能性については調査したところ、岐南町くらし安全課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。				
	物件1土地に対する物件5建物の占有権原は、関係人の陳述等より、使用借権と史料する。 岐南町生涯学習課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	4
	区分	主建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和52年5月6日
	経過年数	48.4年
	経済的残存耐 用年数	1.6年
	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	亜鉛鉄板、リシン吹付
仕 様	内壁	クロス貼等
	天井	底目張、クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現況	176.59㎡
	増改築の有無	増築なし
	階層	2階建
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK
	総合	普通
建物の品等	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」の記載のとおり
	特記事項	特になし。

物件番号等	物 件 番 号	5
	区 分	主建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	平成5年9月15日
	経 過 年 数	32.0年
	経済的残存耐 用 年 数	3.0年
	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付
仕 様	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	そ の 他	電気・給排水・衛生等
床面積(現況)	現 況	112.64㎡
	増改築の有無	未登記の増築部分あり
	階 層	2階建
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK
	総 合	普通
建物の品等	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」の記載のとおり
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1, 2, 3 (土地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1			248.01	0.70	8,432,613
2	51,400	0.945	233.06	0.70	7,924,296
3			75.47	0.70	2,566,063

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岐南(県)-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	100.0	100.0	100.0	
55,600	×	×	×	51,400
(円/㎡)	100.0	100.0	108.0	(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。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-10%	0%	0%	5%	94.5%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有效使用からの乖離を考慮。

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	ア×イ×ウ=エ
4	135,000	176.59	4.40%	1,048,945
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	5.50%	8.04%	20.00%	4.40%
経過年数	48.4年	経済的残存耐用年数	1.6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：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率５％とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0550 \times (100\% - 20\%) \div 0.0440$

物件５ (建 物)

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	ア×イ×ウ＝エ
5	133,000	112.64	5.16%	773,026
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	6.46%	13.14%	20.00%	5.16%
経過年数	32.0年	経済的残存耐用年数	3.0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：現況延床面積は概測面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率５％とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0646 \times (100\% - 20\%) \div 0.0516$

① 土地利用権等価格

物 件 番 号	建付地価格 (円) 1①オ ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	8,432,613	0.20 使用借権	1,686,523
2	7,924,296	0.55 法定地上権	4,358,363
3	2,566,063	0.55 法定地上権	1,411,335
	合計		7,456,221

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を使用借権及び法定地上権と判定し、その割合を上記と査定した。

(物件４建物、法定地上権成立、物件５建物、法定地上権不成立と判断した。)

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) 3①ウ イ	占有減価 修正率 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) (7+イ)×ウ×エ×オ
1	8,432,613	-1,686,523	100.00%	1.00	0.60	4,050,000
2	7,924,296	-4,358,363	100.00%	1.00	0.60	2,140,000

3	2,566,063	-1,411,335	100.00%	1.00	0.60	690,000
4	1,048,945	5,769,698	100.00%	1.00	0.60	4,090,000
5	773,026	1,686,523	100.00%	1.00	0.60	1,480,000
一括価格（合計）						12,450,000

ウ 占有減価率：なし

エ 市場性修正：特に増減価なしと判断した。

オ 競売市場修正：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

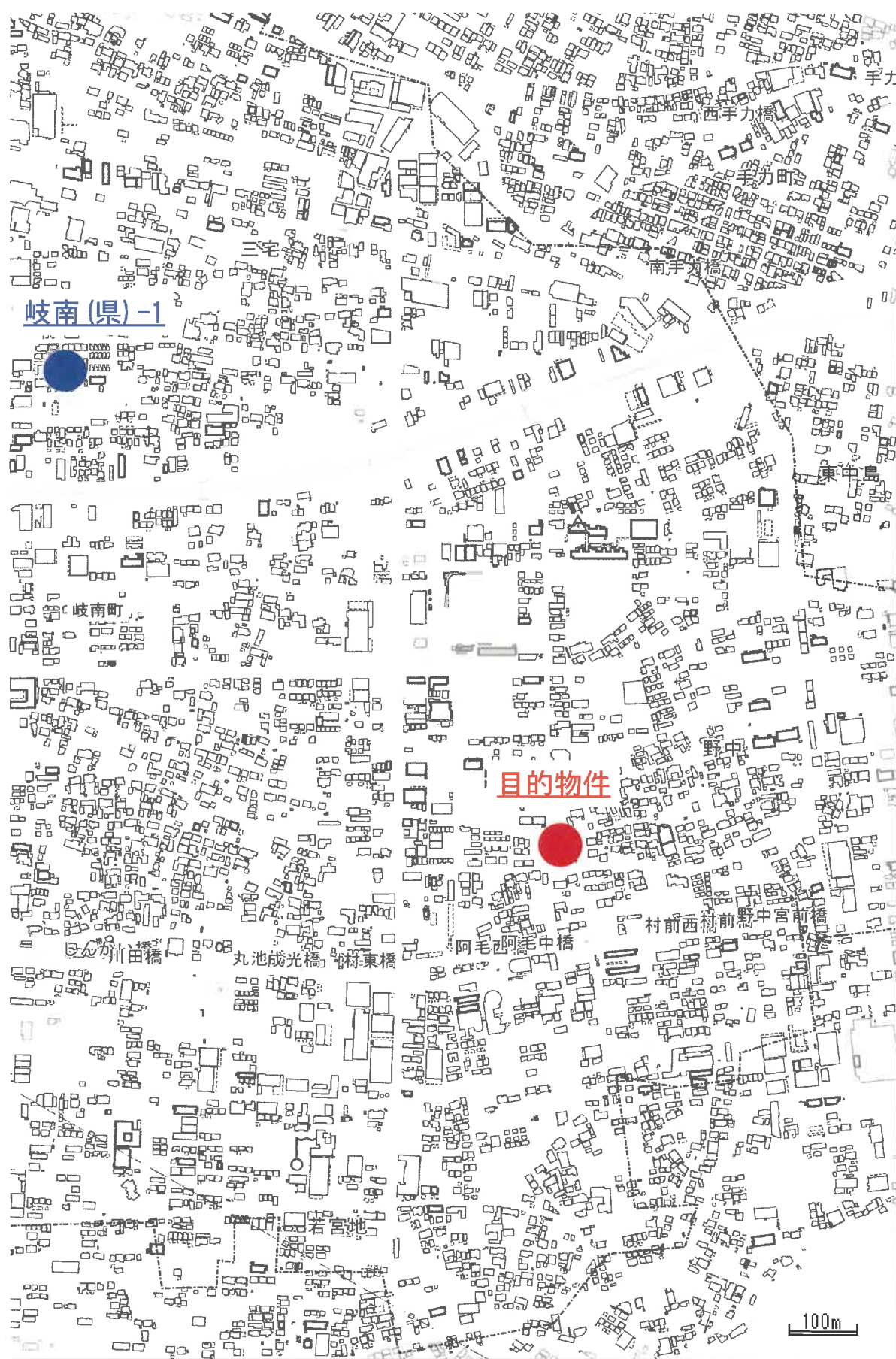
地価調査	岐南(県)-1
(所在)	羽島郡岐南町三宅7丁目177番
(価格)	55,600 円/㎡
(位置)	名古屋鉄道「切通」駅より道路距離約1.5kmに位置する
(価格時点)	令和7年7月1日
(地積)	224 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	西側5m町道
(用途指定等)	市街化区域 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか事務所等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

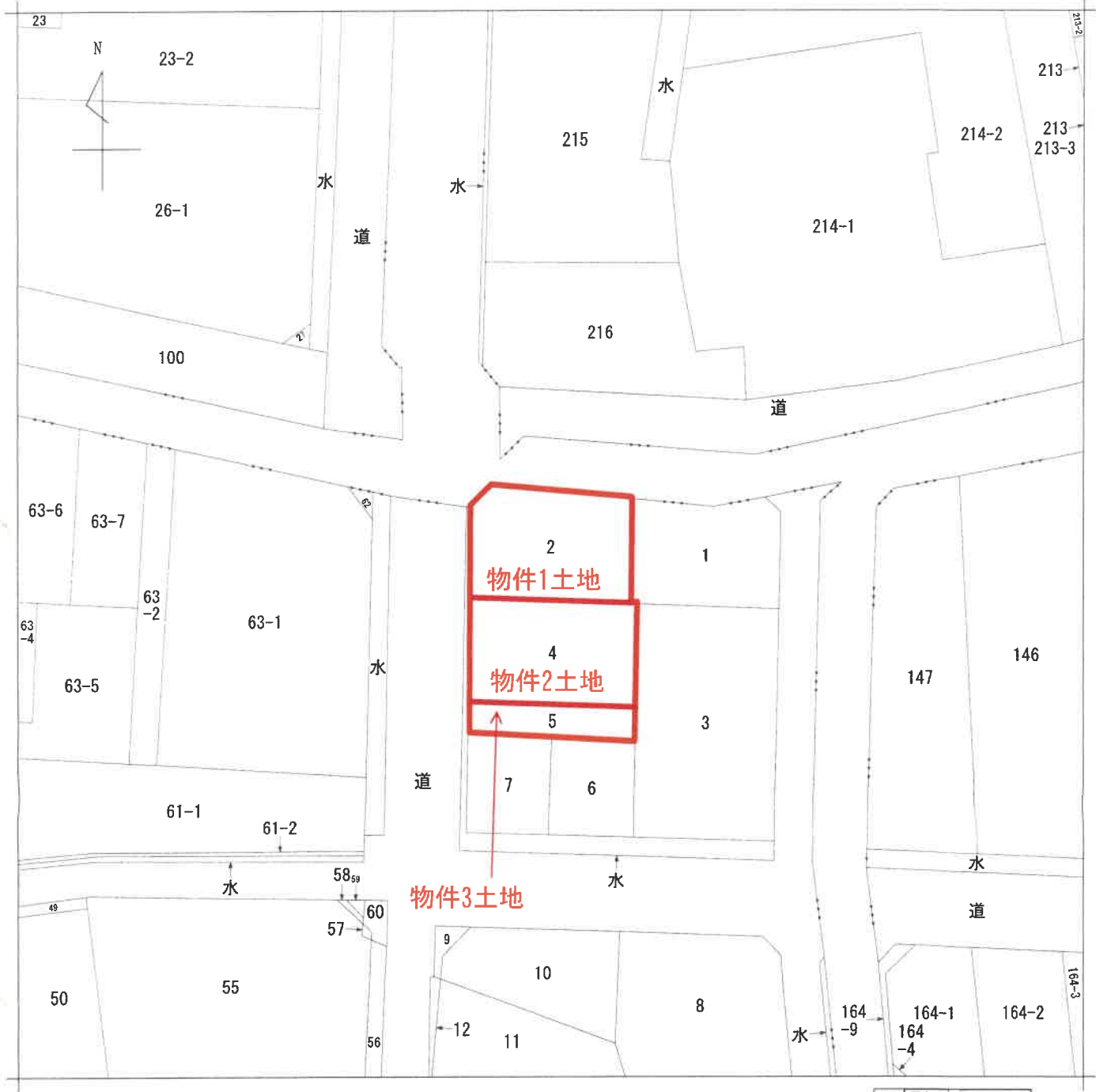
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写・土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

位置図



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 分	所 在	羽島郡岐南町野中六丁目				地 番	2番			
出 力 縮 尺	1/500	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48年10月16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。

A 3判をA 4 に縮小

令和7年8月29日
岐阜地方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：昭和52年5月6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29日 岐阜地方方法務局 登記官

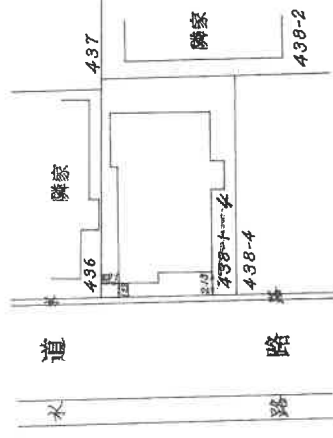
803340

家屋番号 438番

建物の所在 羽島郡岐南町野中寺本町438番地1

羽島郡岐南町野中6丁目々番地

建物図面



昭和52年5月6日登記

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

昭和52年3月11日
作製年月日

作製者

申請人

受託第 154 号

48868

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29日 岐阜地方法務局

製品化

803341

家 星 番 亭

番 4 438番

建物の所在

羽島郡岐南町野中亨本郷42番地1

各階平面圖



昭和52年3月11日 製作年月日

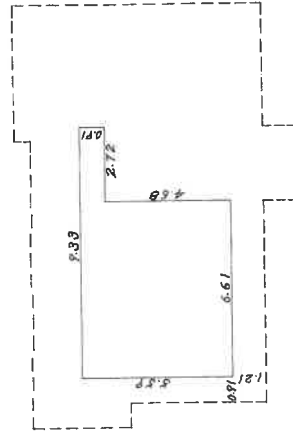
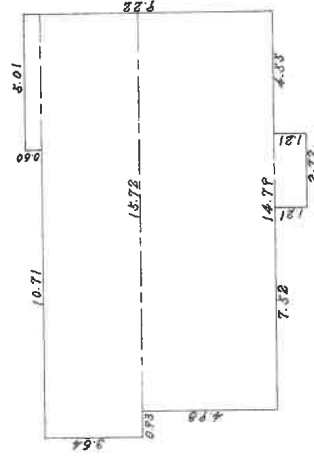
作者

受託第

冊 114

—

2



總錄

一、總論

045
669
054
XXXX
129
077
554
11

11/17/20

$$\begin{array}{r} 37337 \\ 57337 \\ \hline 97337 \\ 302621722 \\ 0225912 \\ 00042 \end{array}$$

2

2.33 XX 0.91

1111

$$\begin{array}{r} 8 \cdot 4903 \\ 30 \cdot 9348 \\ \hline 39 \cdot 4251 \end{array}$$

床面積

1階 137.17㎡

2 階 39.42m

昭和52年5月6日登記

枝亭縣士地家國調查士會用(出)

尺縮

$$\frac{1}{200}$$

請求番号: 15-2

(2/2)

A3判をA4に縮小

登記年月日：平成5年9月21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29日 岐阜地方事務局

登記官

請求番号：15-3

803337 各 階 平 面 図

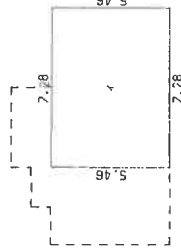
建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号

2番

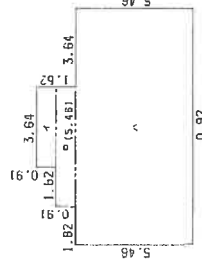
建物の所在

羽島郡岐南町野中6丁目2番地



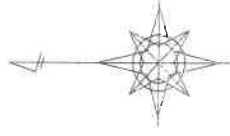
2階 求積表

延床積
イ 7.28 X 5.46 = 39.7468
延床積 39.74 m ²



1階 求積表

延床積
イ 3.64 X 0.91 = 3.3124
ロ 5.46 X 0.91 = 4.9686
ハ 10.92 X 5.46 = 59.6232
合 計 67.9042
延床積 67.90 m ²



作 製 者

縮 尺 1/250

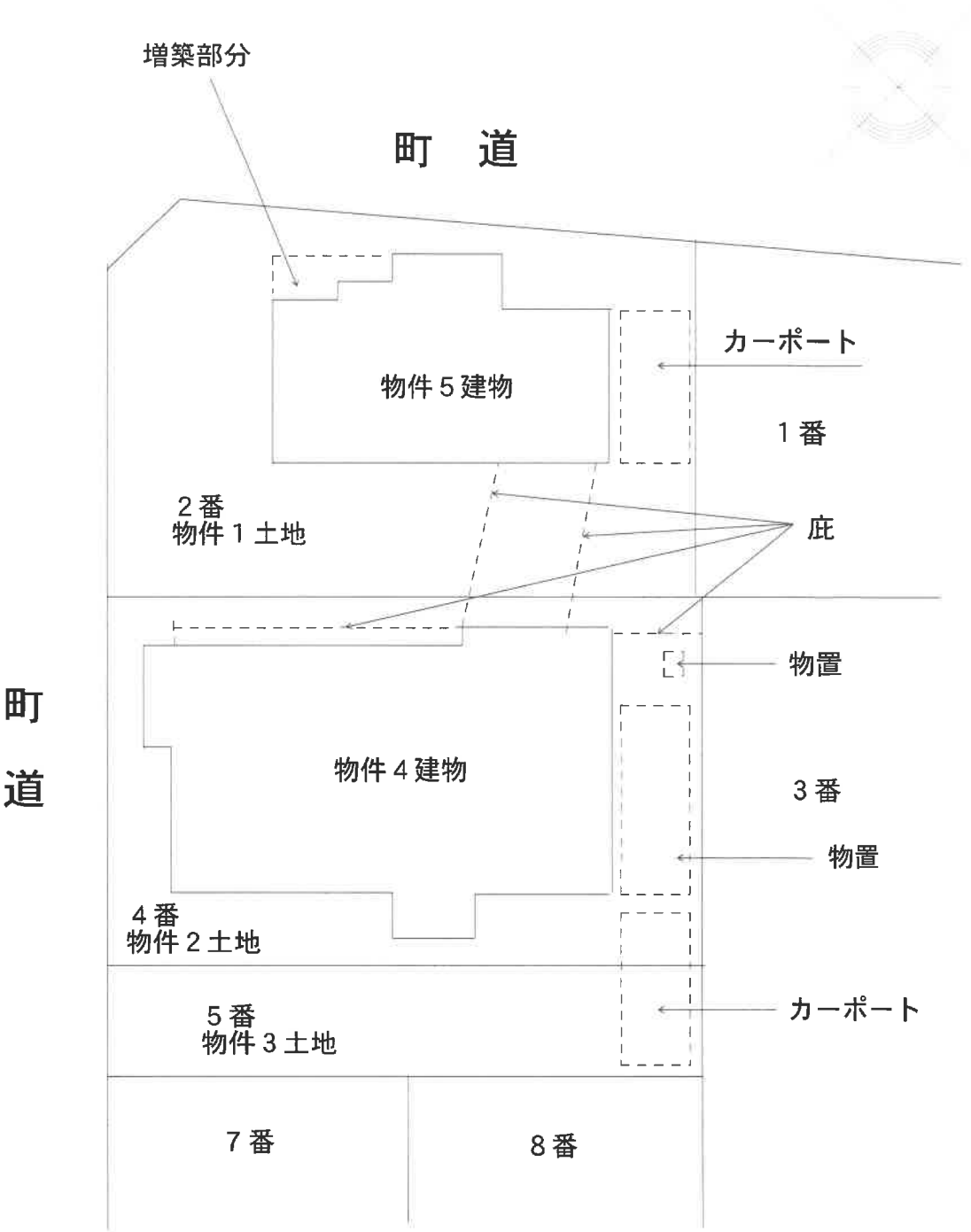
申 請 人

縮 尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4に縮小

土地建物位置関係図（概略）

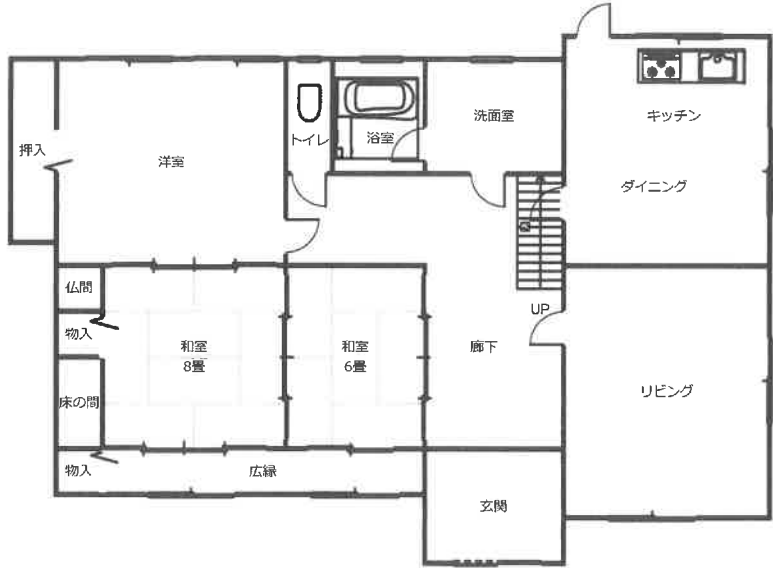


建物間取図（概略）

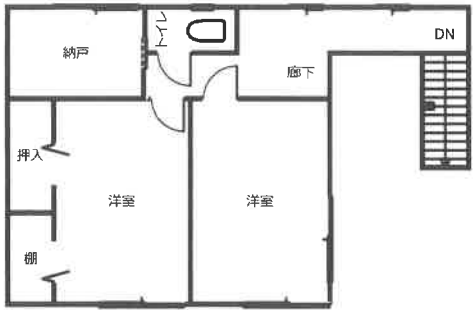


物件 4 建物

1 階



2 階

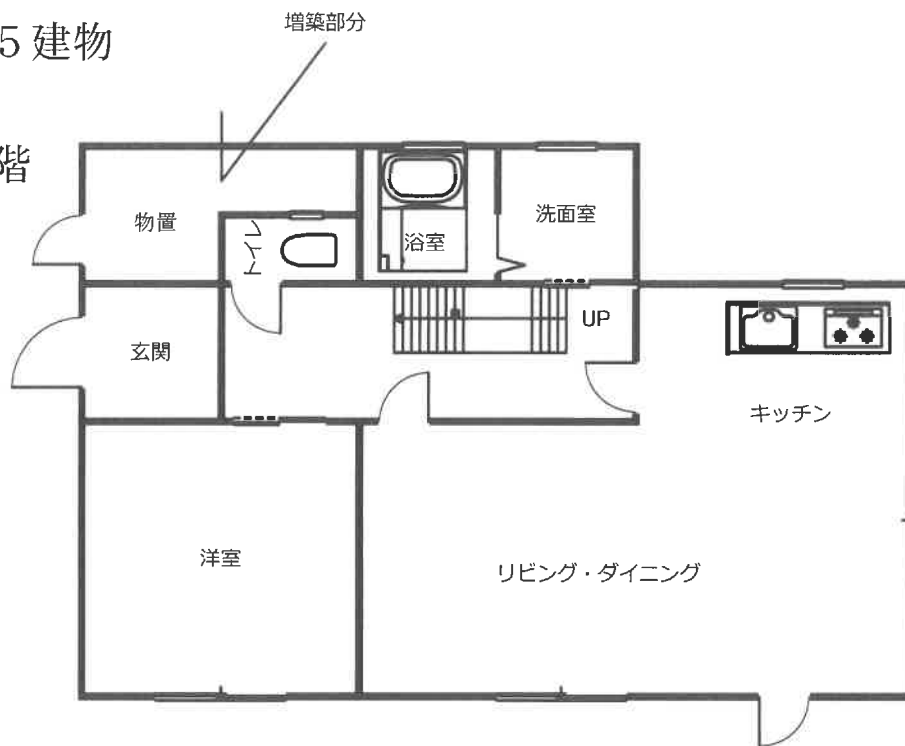


建物間取図（概略）

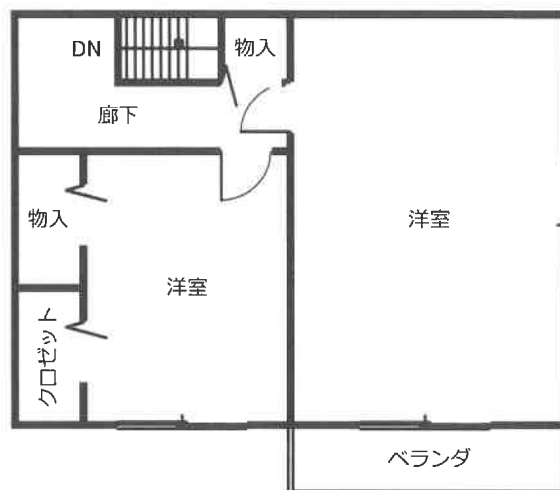


物件 5 建物

1 階



2 階



北西方より撮影



物件 5 建物

物件 4 建物

南西方より撮影



物件 4 建物