

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 富 澤 三 保

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 場 所	令和 8年 2月17日 午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 3月 5日 午前10時30分 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）
1～3	3,140,000 2,512,000	一括	628,000	34,411	9,505
1	1,270,000				
2	1,860,000				
3	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 羽島市正木町須賀本村
地 番 40番5
地 目 宅地
地 積 165.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 羽島市正木町須賀本村40番地5
家屋 番号 40番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.92平方メートル
2階 29.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 羽島市正木町須賀本村
地 番 40番33
地 目 宅地
地 積 35.10平方メートル

共有者 A 持分25分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1～3】

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

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3】

本件土地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 羽島市正木町須賀本村
地 番 40番5
地 目 宅地
地 積 165.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 羽島市正木町須賀本村40番地5
家屋 番号 40番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.92平方メートル
2階 29.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 羽島市正木町須賀本村
地 番 40番33
地 目 宅地
地 積 35.10平方メートル

共有者 A 持分25分の1



令和7年(ケ)第42号
令和7年5月1日受理
令和7年6月4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 羽島市正木町須賀本村
地 番 40番5
地 目 宅地
地 積 165.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 羽島市正木町須賀本村40番地5
家屋 番号 40番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.92平方メートル
2階 29.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 羽島市正木町須賀本村
地 番 40番33
地 目 宅地
地 積 35.10平方メートル

共有者 A 持分25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 ） ☐ 用悪水路（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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：		
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、使用して占有している ☒ 「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	
土地	物件3
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 更地（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有（共有）者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☒ 上記の者らが更地の状態で占有している ☐ 「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
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）
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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ 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		令和3, 4年頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B ((占有者))	1 私は物件1～3土地建物の所有（共有）者Aの実子です。私が物件2建物は私が居住しており、Aは5年位前から施設に入所しています。 2 物件2建物は、未登記増築部分はありません。また、同建物内で猫を1匹飼っています。 3 物件2建物の所有者Aと私は親子関係ですので賃料等の金銭の授受はないです。 4 物件3土地は、近隣住民の方々の集中浄化槽があった場所で、近隣住民の方々の共有土地となっていると思います。今は下水道を使用しています。 5 物件2建物内は壁が傷ついていたたり、床が不安定な箇所が複数あります。また、同建物1階のトイレで雨漏りがします。 6 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、3土地は北側及び南側が、それぞれ道路に接する土地で、同1土地上に物件2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カーポート（工作物）及び庇（工作物）が存在する。
- 2 物件3土地は宅地であり、所有（共有）者らが更地として占有している
- 3 物件2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、「占有者及び占有権原」欄（4枚目）記載のとおり認定した。なお、Bの占有権原は、使用貸借であるものと思料する。
- 4 物件2建物内には次の損傷箇所が確認できた。
 - (1) 1階廊下の床が不安定
 - (2) 1、2階階段壁及び廊下の壁（写真12、13、15、16参照）
 - (3) トイレ内の棚（写真14参照）
- 5 物件1、3土地の境界については、同1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。
- 6 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月2日(金) 12:10-12:20	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5月2日(金) 13:20-13:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年5月28日(水) 14:15-14:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 Bから事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

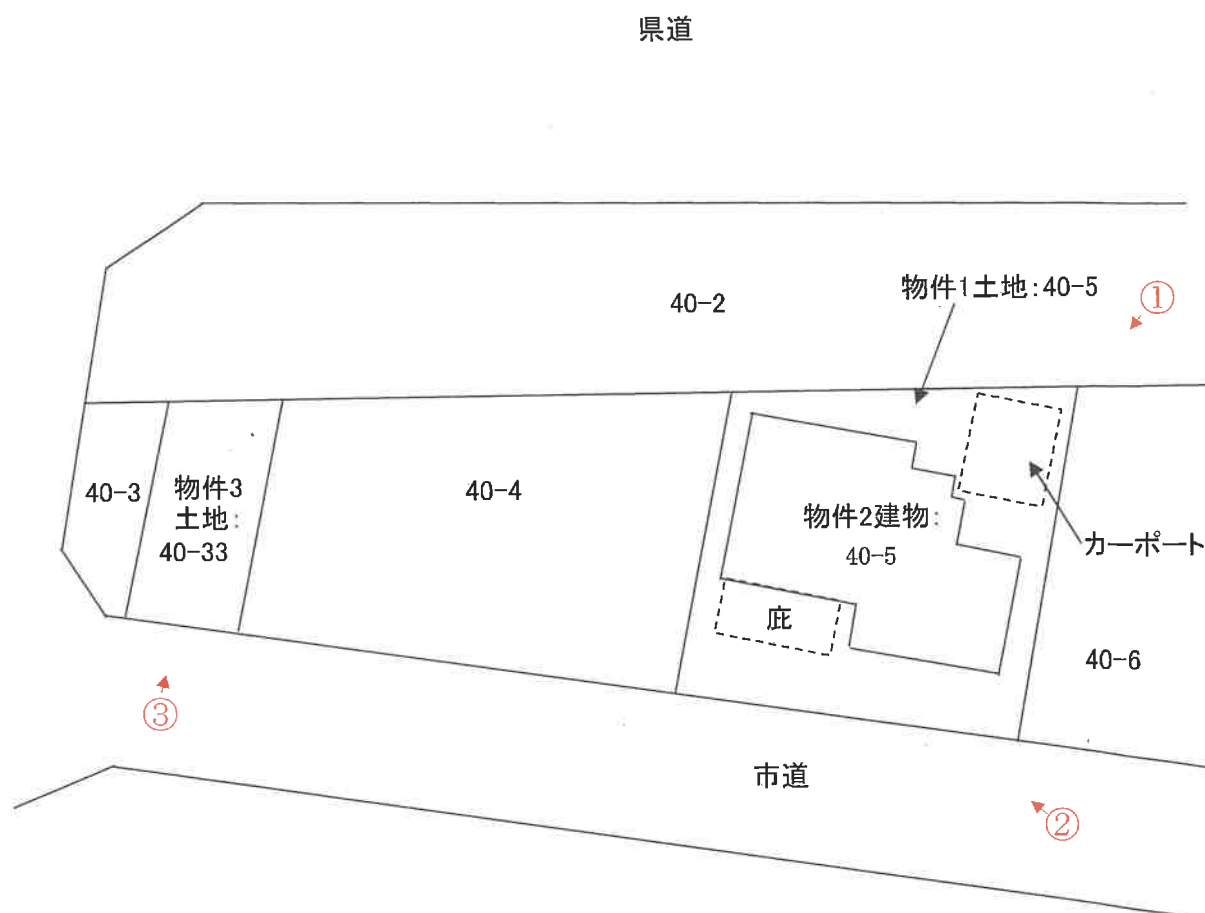
(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。

☐ 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

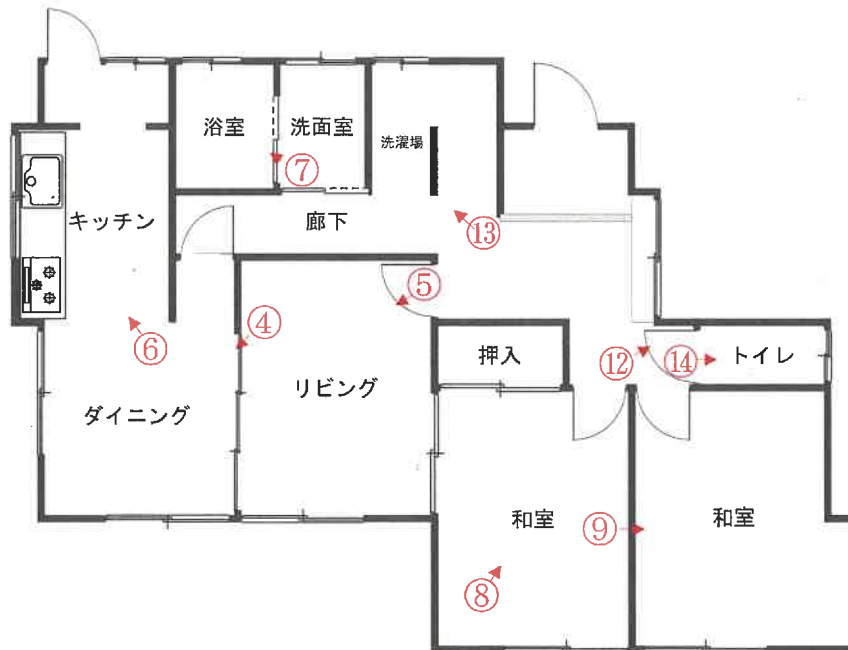
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第42号

建物間取図(概略)



1 階 縮尺 1/100



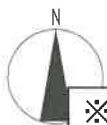
2 階 縮尺 1/100

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42号

写真1

物件2 建物



物件1 土地

写真2

物件2 建物



物件1 土地

写真3



物件3 土地

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

1 階室内



写真 9

物件 2 建物

1 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

2 階室内



写真 1 2

物件 2 建物 1 階廊下壁の損傷箇所



写真1 3

物件2建物1階階段壁の損傷箇所



写真1 4

物件2建物1階トイレの損傷箇所



写真 1 5

物件 2 建物 2 階廊下壁の損傷箇所



写真 1 6

物件 2 建物 2 階階段壁の損傷箇所



令和 7 年（ケ）第 42 号

令和7年5月28日 現地調査

令和7年6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0703号

発行日付 令和7年7月3日

評 価 人 不動産鑑定士

小 池 育 生

第1. 評価額

一 括 価 格	
金4,490,000円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金1,810,000円
物件2（建物）	金2,660,000円
物件3（土地）	金20,000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	羽島市正木町須賀本村	概ね左記に同じ。
	地 番	40番5	
	地 目	宅地	
	地 積	165.52㎡	
3	所 在	羽島市正木町須賀本村	概ね左記に同じ。
	地 番	40番33	
	地 目	宅地	
	地 積	35.10㎡	

第3. 目的物件（建物）

番号	所在等		登 記	現 況
2	所 在		羽島市正木町須賀本村40番地5	概ね左記に同じ。
	家屋番号		40番5	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	69.92㎡	
		2 階	29.81㎡	
		延面積	99.73㎡	

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。	名鉄竹鼻線「須賀」駅		南東方	500m	
	コミュニティバス「カネスエ正木店」停		東方	300m	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。				
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	市街化区域			
	用途地域	第2種住居地域			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	－			
	その他	正木北部地区地区計画、景観計画区域、宅地造成等工事規制区域			
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	165.52㎡			
	間口(北側)	約12.7m			
	奥行	約13.0m			
	形状	略長方形			
接 面 道 路	物件1土地の南側で幅員約6mの舗装市道（須賀本村6号線：建築基準法第42条1項1号）に接面している。また、北側で幅員約16mの舗装県道（大垣江南線：建築基準法第42条1項1号）に、地番：40番2（地目：公衆用道路）の一部（幅約3m、現況雑種地）を介在して接面している。				
土 地 の 利 用 状 況 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、公園である。				
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）羽島市教育委員会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。 2）上水道は、南側市道沿いに本管VPφ75が整備済、引込あり。北側県道沿いに本管DCIPφ250が整備済。 3）下水道は、南側市道沿いに本管PRPφ200が整備済、引込あり。北側県道沿いに本管PRPφ200が整備済。 4）都市ガスは、南側市道沿いに本管φ50が整備済み。 5）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。 6）対象学区は物件1土地の南方約850mの「羽島市立正木小学校」、西方約800mの「羽島市立羽島中学校」である（いずれも道路距離）。 7）物件1土地の北東部分に、工作物（カーポート）が存する（土地建物位置関係図ご参照）。 8）岐阜県岐阜土木事務所道路管理係での調査によると、物件1土地と県道との間に介在する地番：40番2の一部（登記簿地目：公衆用道路、現況地目：雑種地）は当該県道の道路区域に含まれるとのことであった。				

1. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

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。	名鉄竹鼻線「須賀」駅		南東方	480m
	コミュニティバス「カネスエ正木店」停		東方	280m
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。			
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	市街化区域		
	用途地域	第2種住居地域		
	指定建蔽率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	－		
	その他	正木北部地区地区計画、景観計画区域、宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	35.10㎡		
	間口(北側)	約3.9m		
	奥行	約9m		
	形状	略長方形		
接 面 道 路	物件3土地の南側で幅員約6mの舗装市道（須賀本村6号線：建築基準法第42条1項1号）に接面している。また、北側で幅員約16mの舗装県道（大垣江南線：建築基準法第42条1項1号）に、地番：40番2（地目：公衆用道路）の一部（幅約3m、現況雑種地）を介在して接面している。			
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件3土地は砂利敷きの未利用地である。隣地及びその周辺は、ごみ置場、公園である。			
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）羽島市教育委員会生涯学習課での調査によると、物件3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。 2）上水道は、南側市道沿いに本管VPφ75が整備済、北側県道沿いに本管DCIPφ250が整備済。 3）下水道は、南側市道沿いに本管PRPφ200が整備済、北側県道沿いに本管PRPφ200が整備済。 4）都市ガスは、南側市道沿いに本管φ50が整備済み。 5）物件3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3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。 6）対象学区は物件3土地の南方約830mの「羽島市立正木小学校」、西方約780mの「羽島市立羽島中学校」である（いずれも道路距離）。 7）岐阜県岐阜土木事務所道路管理係での調査によると、物件3土地と県道との間に介在する地番：40番2の一部（登記簿地目：公衆用道路、現況地目：雑種地）は当該県道の道路区域に含まれるとのことであった。			

2. 建物の概況・利用状況等（物件2）

区 分		家屋番号：40番5
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	昭和55年7月15日
	経 過 年 数	約45年
	経済的残存 耐用年数	満了している。
	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付塗装
	内 壁	化粧合板、クロス、塗壁等
	天 井	目透天井、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
仕 様	そ の 他	特になし。
	現 況	99.73㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する。
床面積（現況）	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。
現況用途等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
建物の品等		
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		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。 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。 3) 物件2建物の南西部分に工作物（底）が設置されている。

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・3（土地）

物件1、3の土地価格を算出する。

物件番号	標準価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	土地価格 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	38,500円/㎡	105%	165.52㎡	1.00	≒6,691,000円
3		74%	35.10㎡	—	≒1,000,000円
合 計					＝7,691,000円

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 羽島ー6

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
35,800円/㎡	$99.7 \div 100.00$	$100.00 \div 103.00$	$100.00 \div 90.00$	≒38,500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。

物件1土地

（規模）	（形状）	（方位）	（二方路）	相乗計
0%	0%	3%	2%	105%

物件3土地

（規模）	（形状）	（方位）	（二方路）	相乗計
-30%	0%	3%	2%	74%

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 建付減価：建付減価補正は不要と判断した。

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 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ
2	150,000円/㎡	99.73㎡	5.0%	≒748,000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	45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・3） ①	建物（物件2） ②	基礎となる価格合計額 ③＝①＋②
7,691,000円	748,000円	＝8,439,000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 番号	土地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ＝ア×イ
1	6,691,000円	55.0%	法定地上権	≒3,680,000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 番号	基礎となる価格 ア（1①オ、1②エ）	敷地利用権等価格 の控除及び加算 イ（2①ウ）	共有持分 ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売 市場 修正率 カ	評価額 キ＝（ア±イ）×ウ× エ×オ×カ
1(土地)	6,691,000円	－3,680,000円			100.0%	60.0%	≒1,810,000円
2(建物)	748,000円	＋3,680,000円		100.0%	100.0%	60.0%	≒2,660,000円
3(土地)	1,000,000円		0.04		90.0%	60.0%	≒20,000円
一括価格（合計）							≒4,490,000円

ウ 持ち分25分の1（0.04）を考慮した。

エ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

オ 物件3の性格（共有持分の狭小地）を考慮し、市場性修正率を上記のとおりと判断した。

カ 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。

キ 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

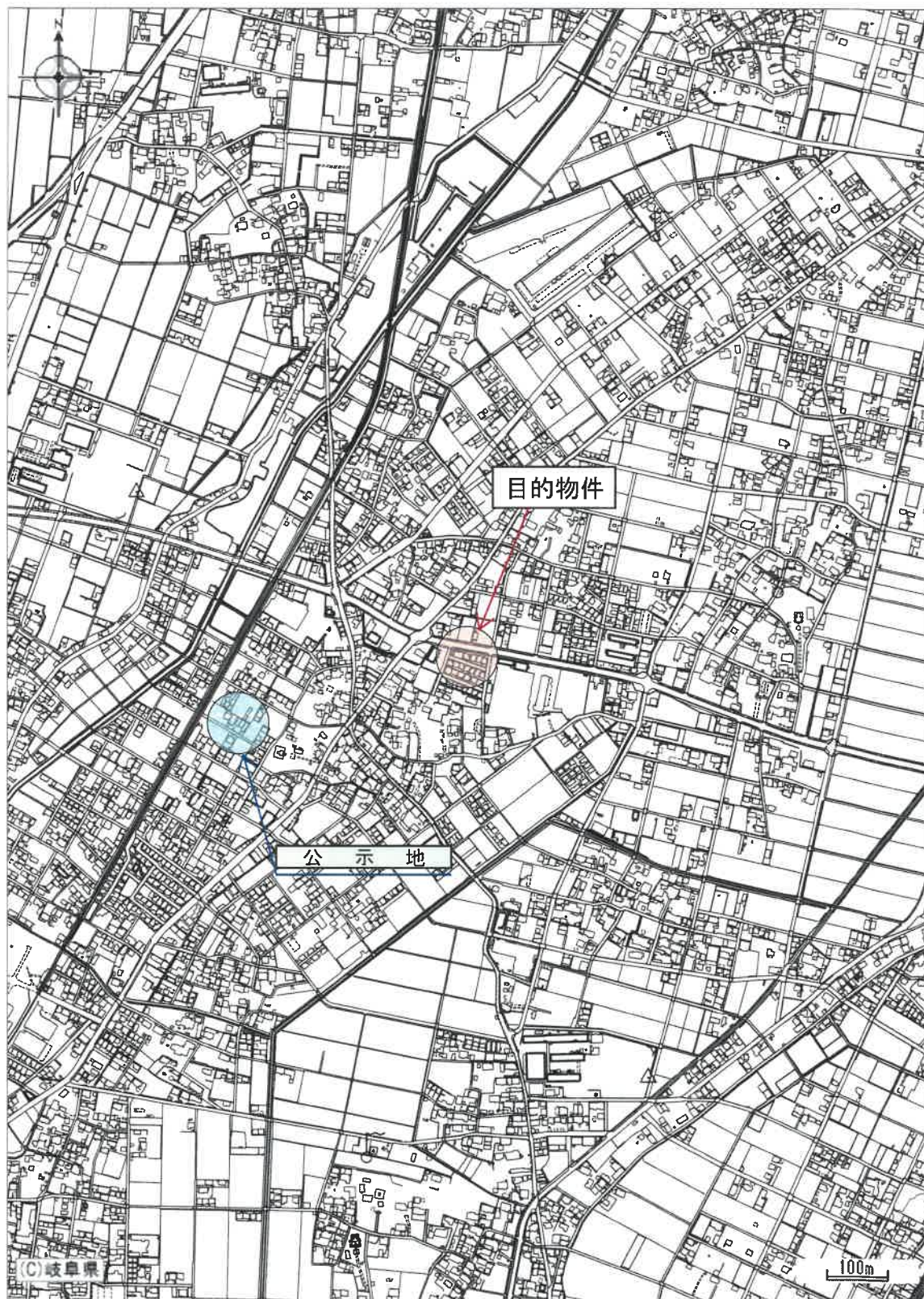
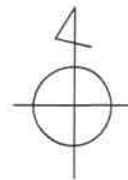
地価公示地	羽島一6
(所 在)	羽島市正木町須賀字中畑1847番2
(価 格)	35,800円/㎡
(位 置)	名鉄竹鼻線「不破一色」駅約500m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	231㎡
(供給処理施設)	水道・下水
(接面道路)	南4.5m市道
(用途指定等)	市街化区域、第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%・容積率200%
(地域の概要)	中規模一般住宅等が多く農地も見られる住宅地域。

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

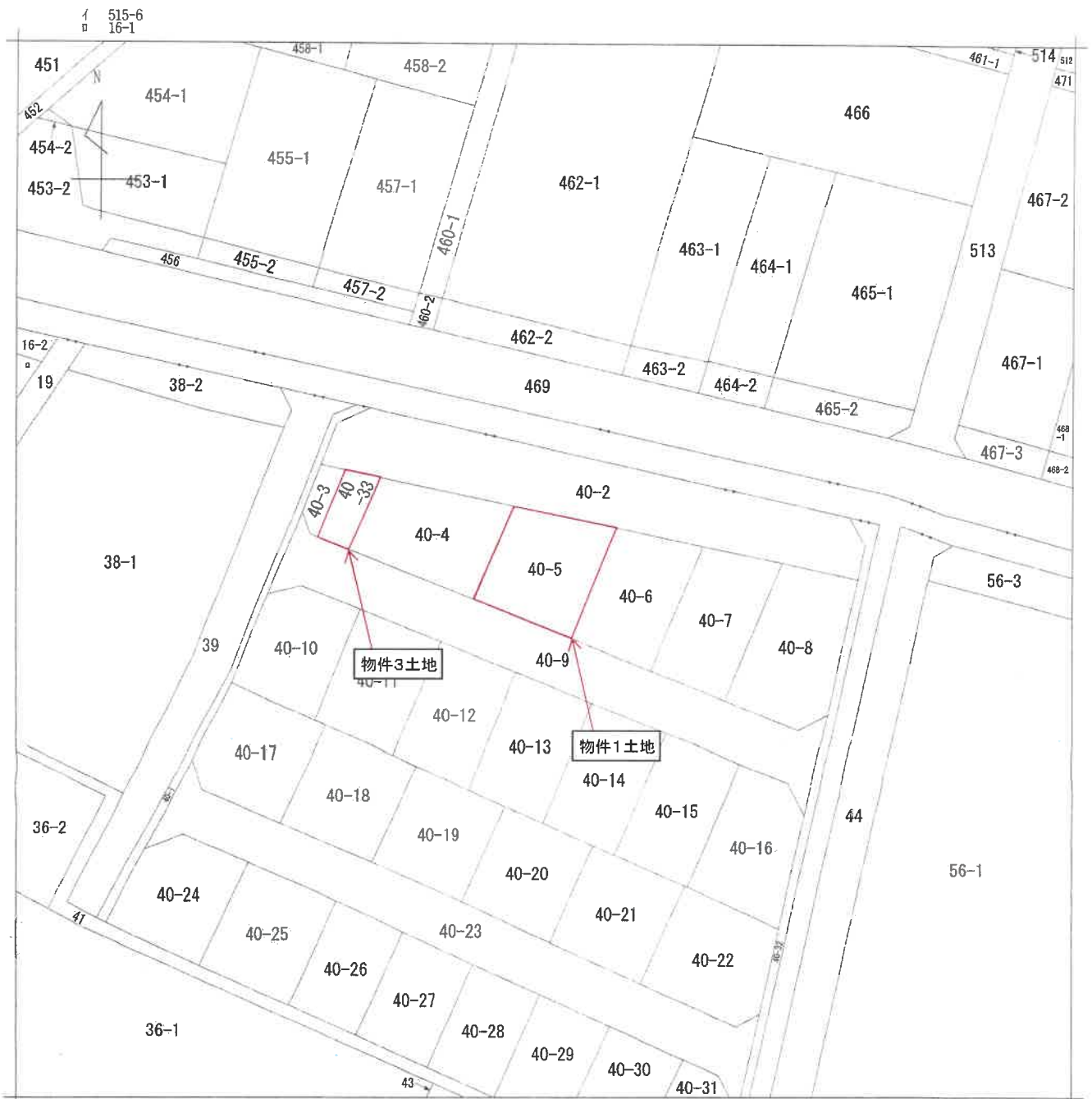
以 上

目的物件位置図

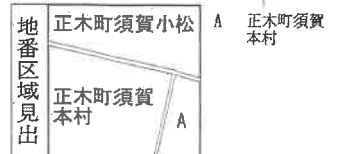


※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第42号



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



請求部	所在	羽島市正木町須賀本村				地番	40番5			
出力縮	1/500	精度	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53年7月5日			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月3日
岐阜地方方法務局

請求番号：33-1
(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第42号

登記年月日：昭和55年7月26日

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。
令和7年5月9日 岐阜地方裁判所

登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第42号

請求番号：2-6

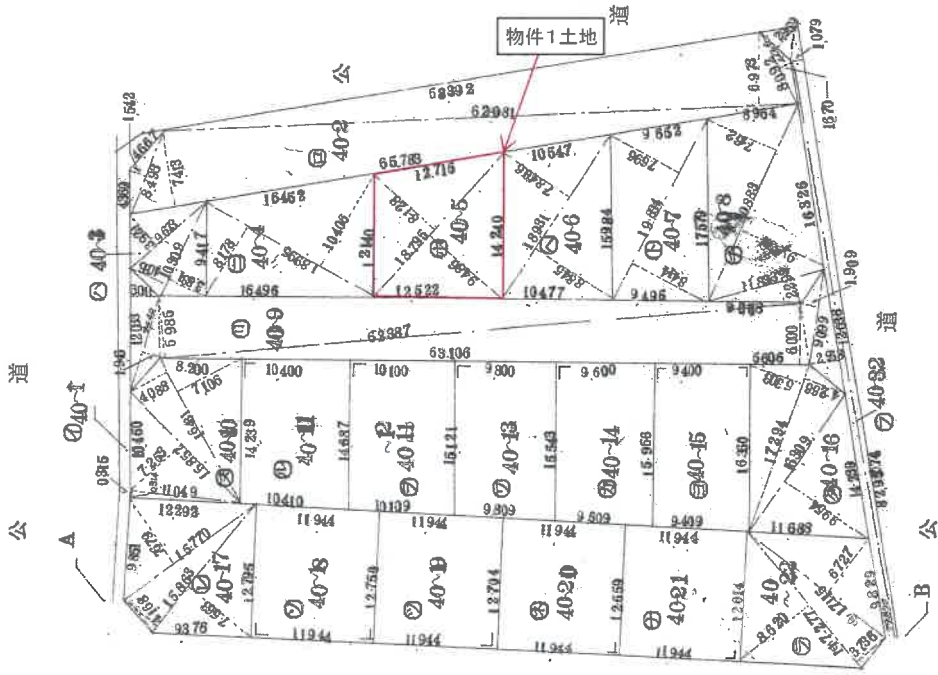
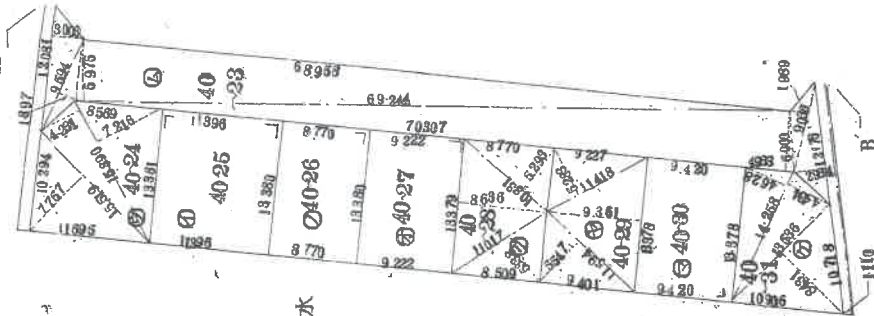
(1/5)

622161

前40 後・新

地番 40-2から40-32

土地の所在 羽島市正木町須賀本村



作製者

注：82

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

昭和55.7.26

登記年月日：昭和55年7月26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5月9日 岐阜地方裁判所

登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第42号

請求番号：2-6

C22163

前

地番

新地積測量図

3/5

求積	地番	土地の所在	新地積測量図
④40~2 62081 X 6973' = 4328908131' 65783 X 7413' = 4876493791' 8493 X 1542' = 13096206' 8092 X 1670' = 13513641' X $\frac{1}{2}$ = 473575019 473.57㎡		羽島市正木町須賀本村	④40~9 62387 X 5985 = 373386195' 63106 X 6000 = 3786360' 9440 X 1946 = 1837024' 12033 X 3011 = 36231363' 9099 X 1909 = 17369991' 12038 X 2968 = 35728784' X $\frac{1}{2}$ = 42986128651 429.86㎡
④40~3 10309 X (4036+3831)' = 811009031' 9673 X 3929 = 380052171' X $\frac{1}{2}$ = 5955306 59.55㎡			④40~10 16431 X (7106+4088) = 183928614' 15857 X 7253 = 115010821' 11049 X 0314 = 3469386' X $\frac{1}{2}$ = 15120441051 151.20㎡
④40~4 18995 X (10406+8178)' X $\frac{1}{2}$ = 176501541 176.50㎡			④40~11 (14239+14687) X 1040 X $\frac{1}{2}$ = 15041521 150.41㎡
④40~5 18795 X (9486+8128) X $\frac{1}{2}$ = 1655275651 165.52㎡			④40~12 (14687+15121) X 1010 X $\frac{1}{2}$ = 15053041 150.53㎡
④40~6 18931 X (7846+8845) X $\frac{1}{2}$ = 15798866051 157.98㎡			④40~13 (15121+15543) X 980 X $\frac{1}{2}$ = 15035361 150.25㎡
④40~7 19834 X (7696+8414) X $\frac{1}{2}$ = 159762871 159.76㎡			④40~14 (15543+15956) X 960 X $\frac{1}{2}$ = 15119521 151.19㎡
④40~8 20883 X (7462+9224)' = 3484537381' 11833 X 2293 = 271330691' 375586807 X $\frac{1}{2}$ = 18779340351 187.79㎡			④40~15 (15956+16360) X 940 X $\frac{1}{2}$ = 15188521 151.88㎡

作製者

証. 82

申請人

製

昭和 年 月 日 登記

単位メートル

1/

(3/5)

登記年月日：昭和55年8月19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5月9日 岐阜地方庁務局

登記簿

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第42号

請求番号：2-8

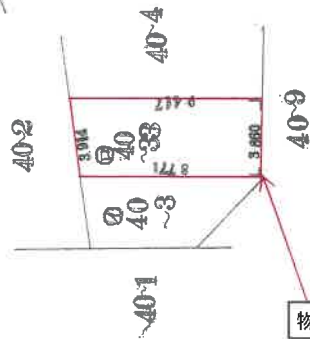
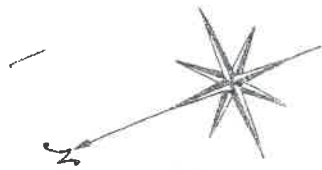
622166

前 40-3 後・新 新

地 積 測 量：図

番 40-3
40-33

土地の所在 羽島市正木町須賀本村



求 積
④40-33
(8.771+9.417) × 3.860 × 1/4 = 35.10284
35.10㎡
④40-3
59.55 - 35.10284 = 24.44716
24.44㎡

作製者 注 82

申請人

縮尺 1/250

昭和五十五年八月九日

登記年月日：昭和55年9月9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3月3日 岐阜地方方法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第42号

整理番号：H27721-1

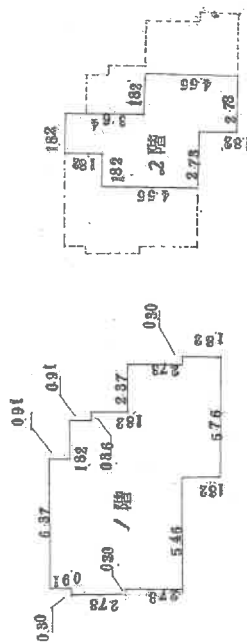
766010

各階平面図

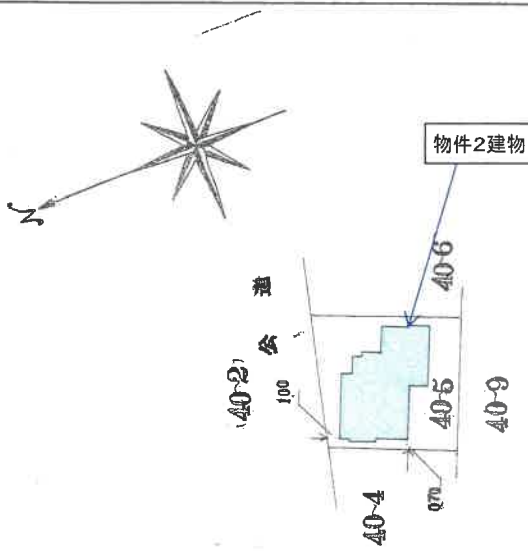
家屋番号 40~5

建物図面

建物の所在 羽島市正木町須賀本村40番地5



求積 /	1階	2階	合計
0.91	5.7967		
5.46	4.4717		
2.73	1.2421		
1.82	4.9686		
0.30	0.5446		
0.30	0.8191		
0.36	0.6552		
	69.9244		69.92 m²
2階		29.8116	
1.82	3.3124		
4.55	1.6562		
1.82	8.2810		
1.82	1.6562		
	29.8116		29.81 m²



作製者

注：93

縮尺 1/250

申請人

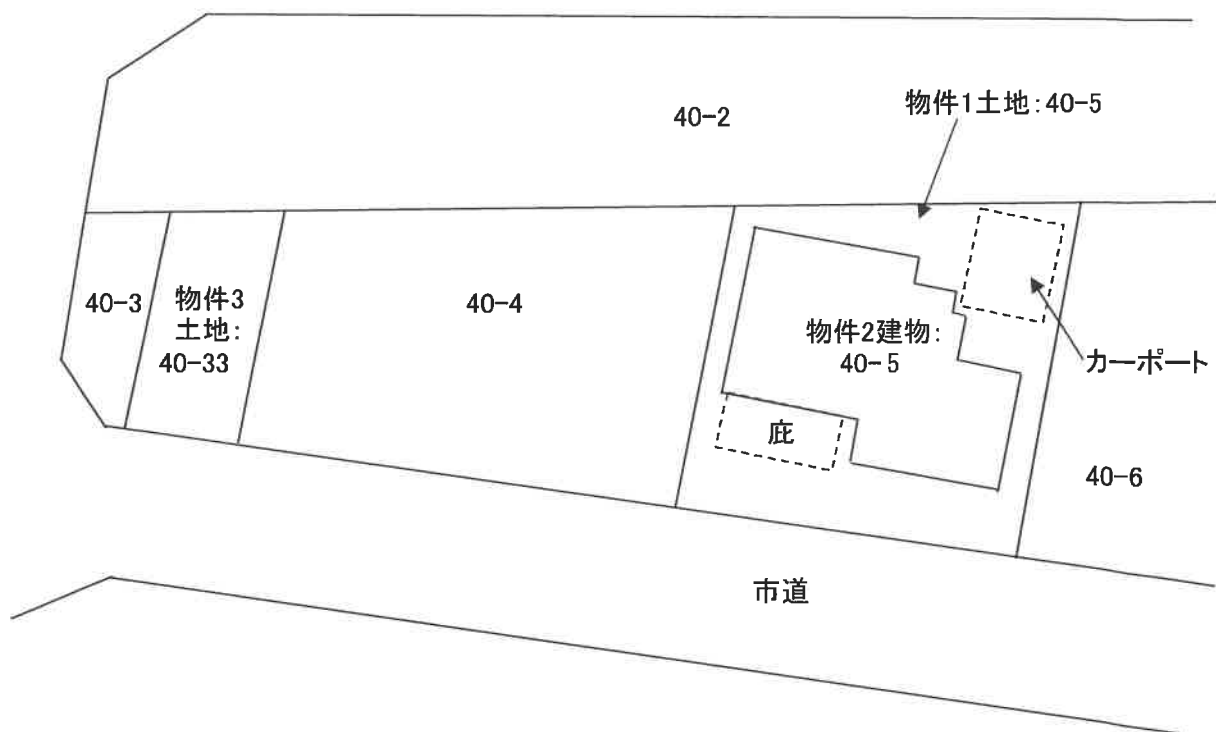
縮尺 1/500

昭和五十五年九月九日

土地建物位置関係図



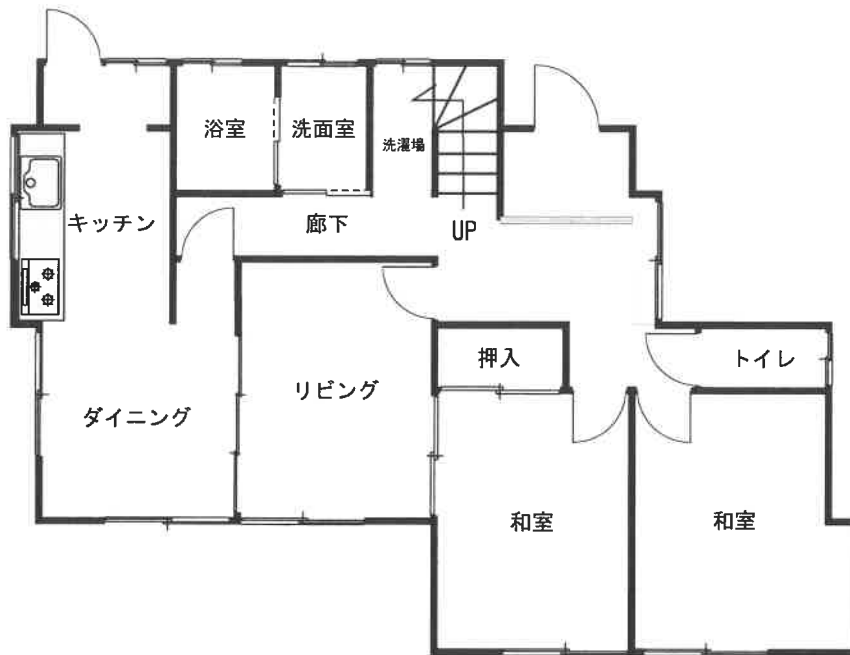
県道



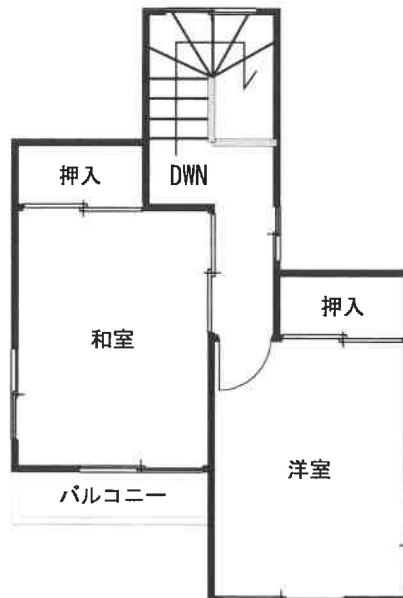
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第42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42号

撮影日：令和7年5月28日

【 写真番号1 】 目的物件の北東方より撮影



【 写真番号2 】 目的物件の南西方より撮影



撮影日：令和7年5月28日

【 写真番号3 】 目的物件の北西方より撮影



【 写真番号4 】 目的物件の南方より撮影

