

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 2月12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 3月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月 2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 3月24日 午前10時00分から 令和 8年 3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 2月12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, 2	2, 010, 000 1, 608, 000	一括	402, 000	81, 130	0
1	670, 000				
2	1, 340, 000				



物 件 目 録

1 所 在 関市富之保字武儀倉中井瀬

地 番 4 3 1 0 番 3

地 目 宅地

地 積 8 7 1. 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 関市富之保字武儀倉中井瀬 4 3 1 0 番地 3

家屋 番号 4 3 1 0 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 7. 1 7 平方メートル
2 階 7 3. 3 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5. 6 7 平方メートル
2 階 6 1. 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 3

共有者 B 持分 8 分の 5

物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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】

本件共有者A及び同Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番4310番18)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 関市富之保字武儀倉中井瀬
 地 番 4310番3
 地 目 宅地
 地 積 871.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 関市富之保字武儀倉中井瀬4310番地3
 家屋 番号 4310番3
 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 73.32平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 145.67平方メートル
 2階 61.87平方メートル

共有者 A 持分8分の3
 共有者 B 持分8分の5



令和7年（ケ）第 61号
令和7年 5月28日受理
令和7年 8月 7日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐 阜 地 方 裁 判 所

執行官 庄垣内 雅 也

物 件 目 録

1 所 在 関市富之保字武儀倉中井瀬

地 番 4 3 1 0 番 3

地 目 宅地

地 積 8 7 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 関市富之保字武儀倉中井瀬 4 3 1 0 番地 3

家屋番号 4 3 1 0 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 7 . 1 7 平方メートル
2 階 7 3 . 3 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5 . 6 7 平方メートル
2 階 6 1 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 3

共有者 B 持分 8 分の 5

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 ☐	
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居宅・倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (☐ (占有者) ■A. (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	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ 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
(3 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
■ A (所有者)	物件1, 2土地・建物には, 私と妻, 長男Bとその妻子の5人が居住しています。 同土地・建物を第三者に貸しているということはありません。 同土地は私の単独所有で, 同建物は長男との共有ですが, 身内の関係ですから, 地代等の金銭のやり取りはありません。 物件2附属建物符号の倉庫の天井部分はアスベストではありません。 なお, 物件2主建物内には, 雨漏り箇所はありませんが, 1階北東側の8畳と6畳付近の床下に白蟻が発生しており, 駆除が必要とのことです。玄関ホールの床も不安定です。 また, 物件2主建物内で犬3匹と猫1匹を飼っていますが, 壁クロスにペットの引っ掻き傷はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見



- 1 物件1土地は、南東側を市道に接した土地であり、同土地には物件2建物が建てられている。

なお、土地建物位置関係図の破線部分のとおり、物件2主建物には工作物（サンルーム）が、物件2附属建物符号1には工作物（庇）がそれぞれ存在する。

また、関係人の陳述のとおり、物件2主建物の玄関ホールの床は全般的に不安定である。

- 2 物件1，2土地・建物は、関係人の陳述から、所有者A及び債務者兼所有者Bが管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

上記Bの同土地に対する占有権原は、関係人の陳述から、黙示の使用借権であると思料される。

- 3 物件2建物への出入りのため、売却対象外の土地（4310番18）を通行する必要がある。

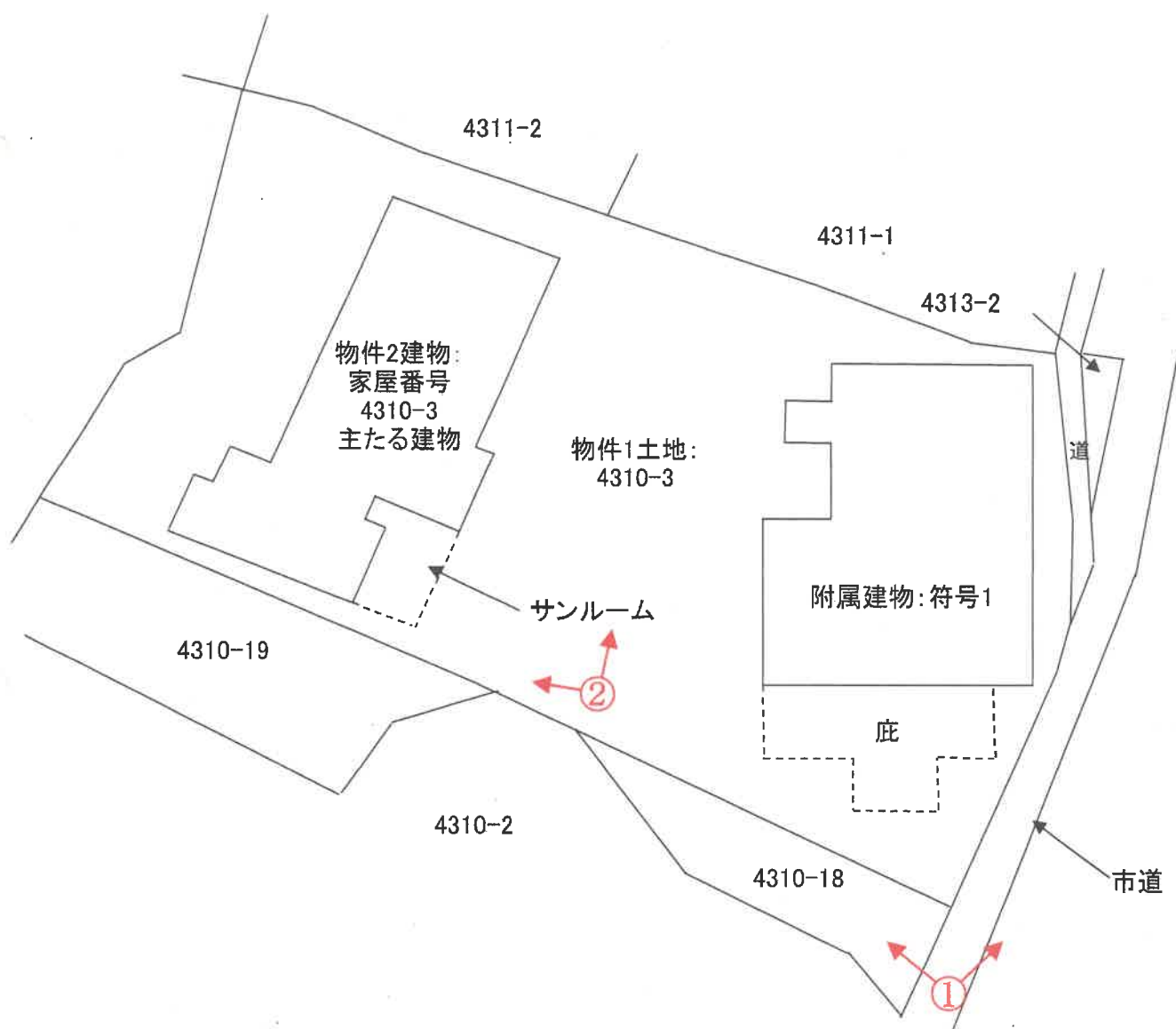
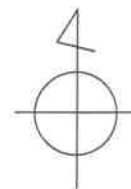
- 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(6 枚目)

土地建物位置関係図



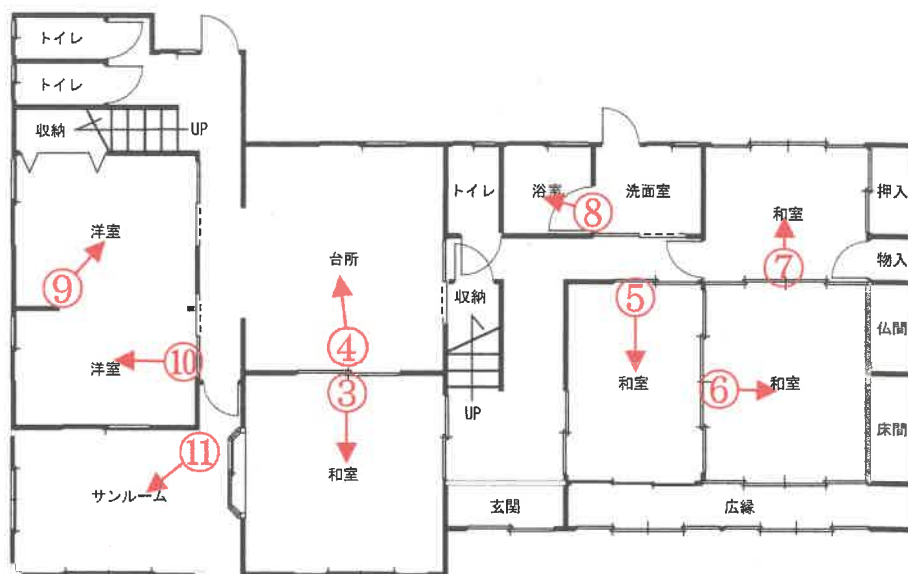
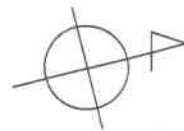
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※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61号

建物間取図(概略)



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す

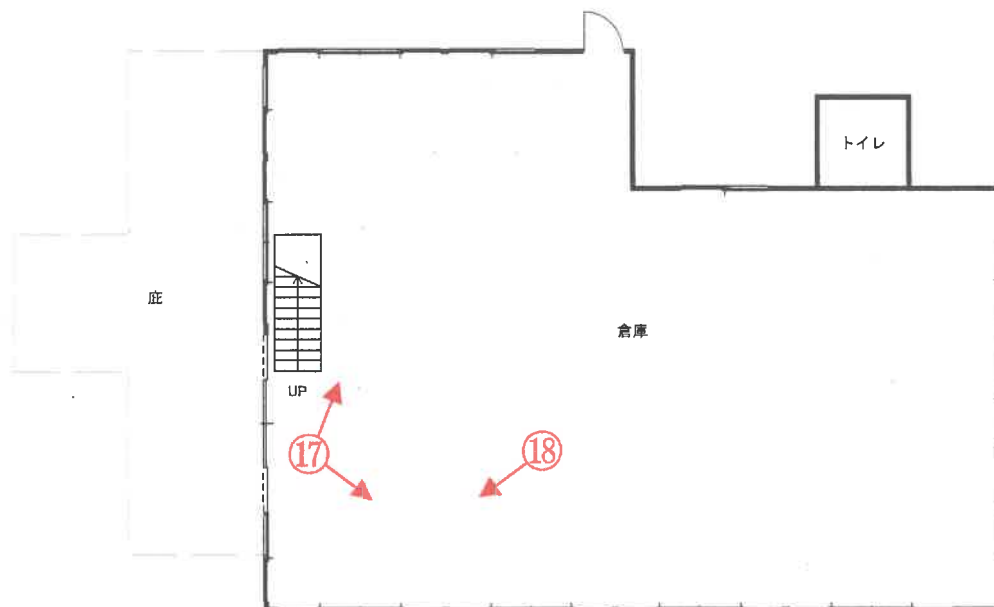
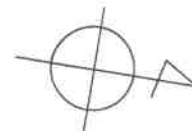
○内 写真番号

家屋番号: 4130番3 主たる建物

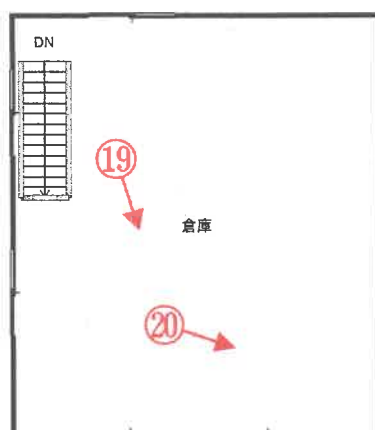
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第61号

建物間取図(概略)



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

附属建物：符号1

※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61号



物件2 附属建物符号1

物件1 土地

庇

物件2 主建物

隣地4310番18付近



隣地4310番19付近

サンルーム

物件2主建物

物件1土地

3



物件2主建物の1階室内

4



前同建物の1階室内

5



前同建物の 1 階室内

6



前同建物の 1 階室内

7



前同建物の1階室内

8



前同建物の1階室内



前同建物の1階室内



前同建物の1階室内

11



前同建物の1階サニールーム内

12



前同建物の2階室内

13



前同建物の 2 階室内

14



前同建物の 2 階室内

15



前同建物の 2 階室内

16



前同建物の 2 階室内



物件2附属建物符号1の1階倉庫内

18



前同建物の1階倉庫内

19



前同建物の2階倉庫内



前同建物の2階倉庫内

令和 7 年（ケ）第 61 号

令和7年6月9日 現地調査

令和7年8月7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706号

発行日付 令和7年8月10日

評 価 人 不動産鑑定士

小 池 育 生

第1. 評価額

一 括 価 格	
金2,880,000円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 960,000 円
物件2（建物）	金 1,920,000 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	関市富之保字武儀倉中井瀬	概ね左記に同じ。
	地 番	4310番3	
	地 目	宅地	
	地 積	871.00㎡	

第3. 目的物件（建物）

番号	所在等		登記	現況
2	所 在		関市富之保字武儀倉中井瀬 4310番地3	概ね左記に同じ。
	家屋番号		4310番3	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	137.17㎡	
		2 階	73.32㎡	
		延面積	210.49㎡	
	附属建物		符号1	概ね左記に同じ。
	種 類		倉庫	
	構 造		鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積	1 階	145.67㎡	
		2 階	61.87㎡	
		延面積	207.54㎡	

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。	長良川鉄道越美南線「関富岡」駅		北方	19 k m	
	関シティバス「武儀倉口」停留所		北方	550m	
付 近 の 状 況	戸建住宅が散在する山間部の集落地域。				
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	都市計画区域外			
	用途地域	—			
	指定建蔽率	—			
	指定容積率	—			
	防火規制	—			
	その他	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）			
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	871.00㎡			
	間口(東側)	約14m			
	奥行(最大)	約43m			
	形状	ほぼ台形			
接 面 道 路	物件1土地の東側で幅員約3.3～3.5mの舗装市道（12-112号線）に等高～約0.5m高く接面している。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地は物件2建物の敷地として、利用されている。隣地及びその周辺は、畑、未利用地である。				
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	取付可	なし	不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	1) 関市文化財保護センターでの調査によると、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、物件1土地の北東端より北北東約30mの本管DCIPφ150より引込あり。 3) 下水道は、東側市道沿いに本管VUφ150が整備済、引込あり。 4) 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。 5) 対象学区は物件1土地の南方約700mの「関市立武儀小学校」、南方約3.4 k mの「関市立津保川中学校」である（いずれも道路距離）。 6) 物件1土地の東部分は接面市道より約0.5m高い平坦地であり、西部分はさらに約2～2.5m高い概ね平坦地となっている。				

2. 建物の概況・利用状況等（物件2）

区 分		家屋番号：4310番3 主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	平成2年12月6日新築、平成17年1月5日増築
	経 過 年 数	当初新築部分：約35年、増築部分：約20.6年
	経済的残存 耐用年数	当初新築部分については、概ね満了している。増築部分については、約2.4年。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	トタン、サイディング等
	内 壁	塗壁、クロス、化粧合板、タイル等
	天 井	目透天井、石膏ボード、クロス等
	床	畳、フローリング、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	210.49㎡
	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		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るものと思料される。 3）登記簿によると、平成2年新築部分は、1階101.93㎡、2階39.36㎡、延141.29㎡、平成17年増築部分は、1階35.24㎡、2階33.96㎡、延69.20㎡、となっている。 4）物件2主建物の南部分に工作物（サンルーム）が存する（「土地建物位置関係図」ご参照）。

区 分		附属建物：符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	昭和52年月日不詳
	経 過 年 数	約49年
	経済的残存 耐用年数	概ね満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	トタン
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	コンクリート土間
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし。
床面積(現況)	現 況	207.54㎡
	増 改 築 の 有 無	増改築はないと思料する。
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	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	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。
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附属建物符号1の南部分に工作物（庇）が存する（「土地建物位置関係図」ご参照）。

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	土地価格 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	4,630円/㎡	76%	871.00㎡	1.00	≒3,065,000円

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 関（県）－10

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
6,660円/㎡	$\frac{97.4}{100.00}$	$\frac{100.00}{100.00}$	$\frac{100.00}{140.00}$	≒4,630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）	（地勢）	相乗計
-5%	0%	0%	-20%	76%

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（主建物：当初新築部分）	150,000円/㎡	141.29㎡	5.0%	≒1,060,000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	35年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数 23年

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（主建物：増築部分）	150,000円/㎡	69.20㎡	10.0%	≒1,038,000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%	6.8%	14.9%	10.0%	10.0%
経過年数	20.6年	経済的残存耐用年数	2.4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。

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	
符号1	80,000円/㎡	207.54㎡	5.0%	≒830,000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	49年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	29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） ①	建物（物件2） ②	基礎となる価格合計額 ③＝①＋②
3,065,000円	2,928,000円	＝5,993,000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	3,065,000円	35.0% 法定地上権	≒1,073,000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	敷地利用権等価格の控 除及び加算	占有 減価率	市場性 修正率	競売 市場 修正率	評価額
	ア (1①オ、1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	カ＝(ア±イ)×ウ× エ×オ
1(土地)	3,065,000円	－1,073,000円		80.0%	60.0%	≒960,000円
2(建物)	2,928,000円	＋1,073,000円	100.0%	80.0%	60.0%	≒1,920,000円
一括価格（合計）						＝2,880,000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（山間部の農家集落地域に存する居宅・倉庫）を考慮し、市場性修正率を上記のとおりと判断した。

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

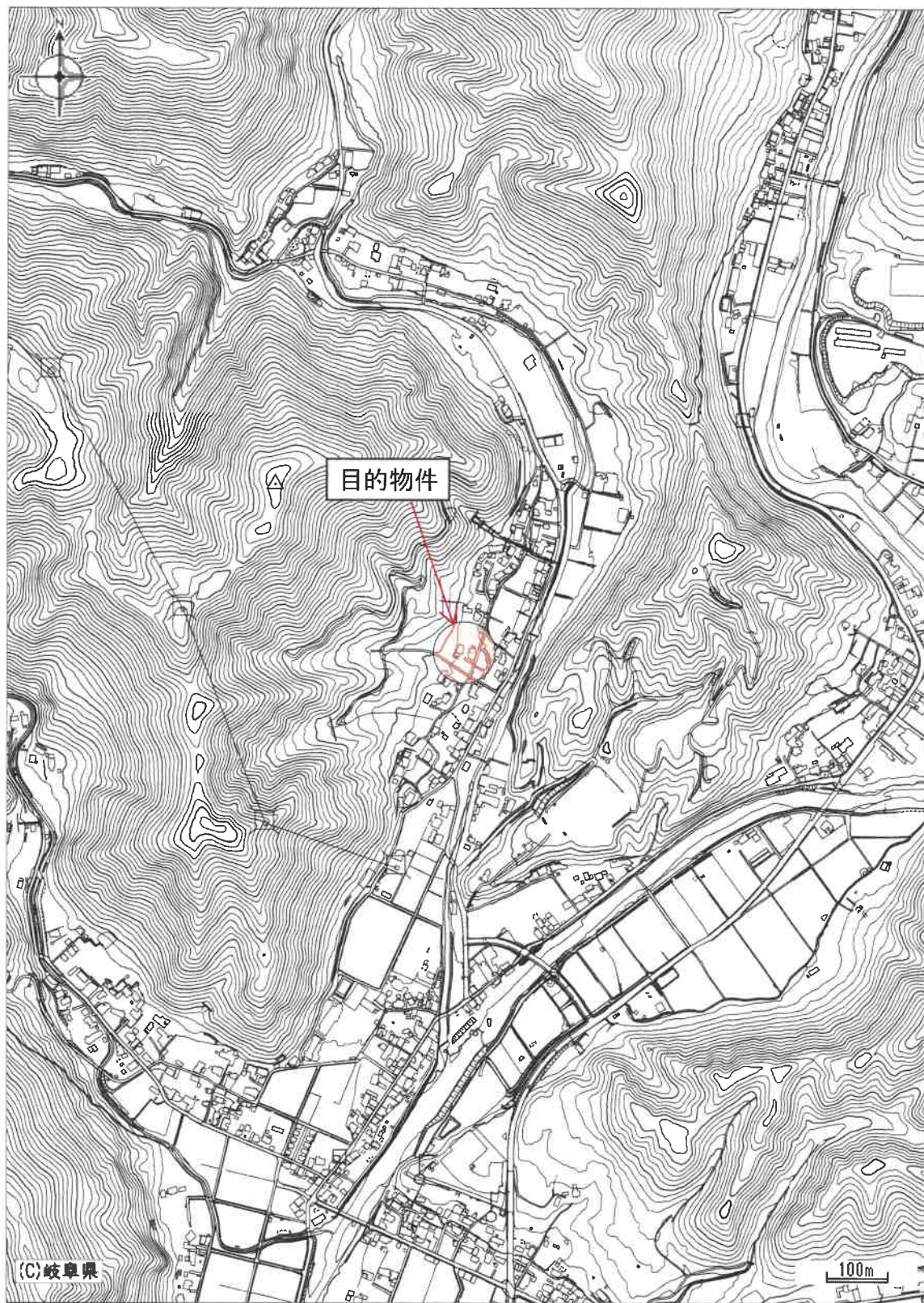
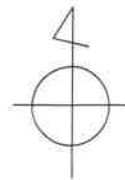
地価調査基準地	関（県）－10
（所 在）	関市上之保字仲畑上ミ15135番4
（価 格）	6,660円/㎡
（位 置）	長良川鉄道越美南線「関富岡」駅約24 k m
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	344㎡
（供給処理施設）	水道・下水
（接面道路）	北西4.9m市道
（用途指定等）	都市計画区域外
（地域の概要）	一般住宅が多い中に店舗等が混在する住宅地域

第7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写・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。

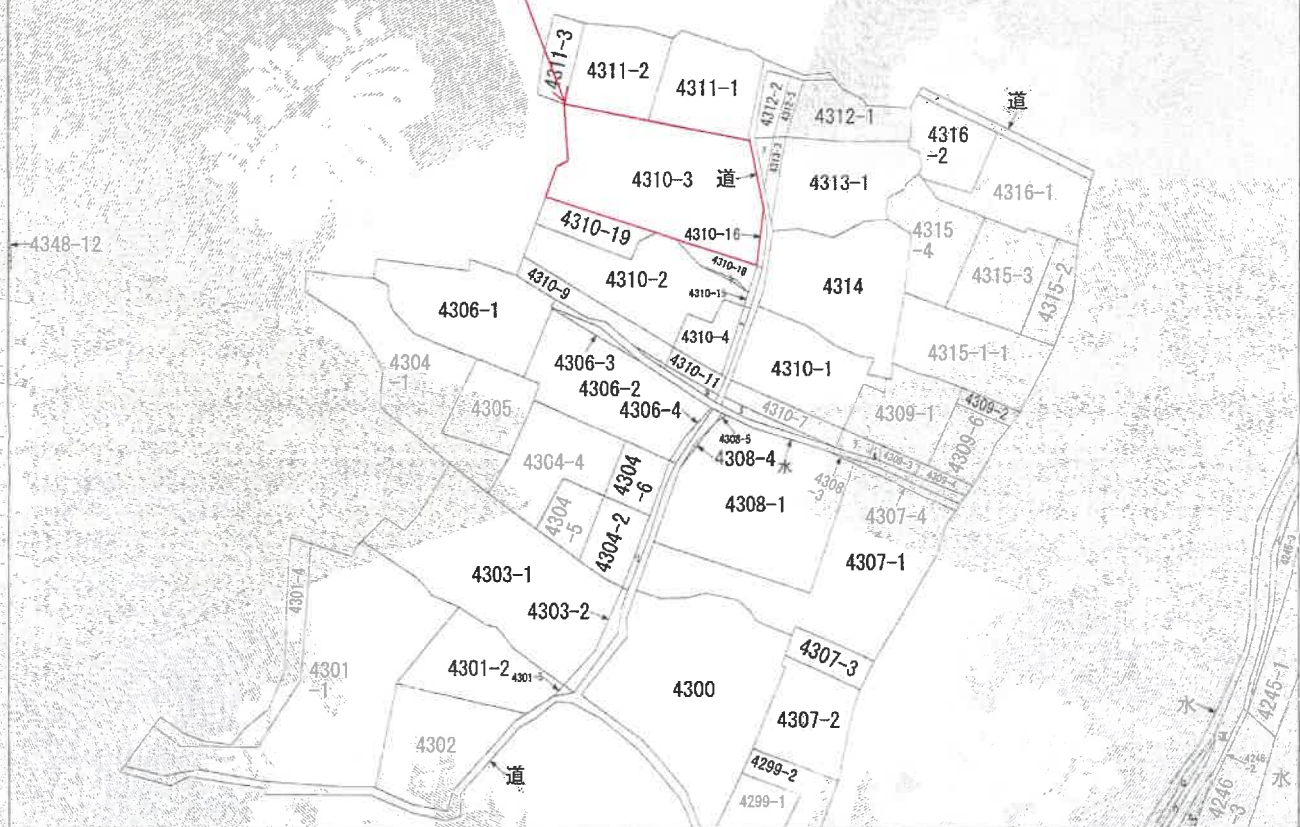
令和7年(ケ)第61号

イ 4245-2 ハ 4247-4 ホ 4310-12 ト 4310-20 ニ 4304-3 ル 4310-13
ロ 4247-1 ヒ 4310-10 ヘ 4310-17 テ 4313-2 リ 4310-8 4310-13

公 図 写



物件1土地



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 富之保
B 富之保

請求部	所在	関市富之保字武儀台中井瀬				地番	4310番3			
出方箱	1/1000	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補事項		

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。

A3版をA4版に縮小

令和7年4月15日

岐阜地方法務局美濃加茂支局

登記官

地図整理番号：M10425

(1/2)

令和7年(ケ)第61号

登記年月日：平成17年11月13日

853557

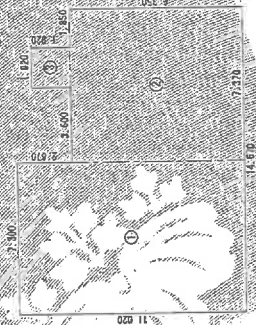
新 後 別 各 階 平 面 図 2/2

家屋番号 4310番3

建築物の所在 武蔵郡武蔵野市之保字武蔵倉中井新4310番地3

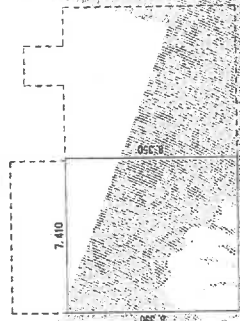
建築物の所在

関市富之保 附属建物符号1



求 積 表	
①	7.300 × 11.020 = 80.446000
②	7.370 × 8.350 = 61.539500
③	1.920 × 1.920 = 3.686400
合 計	145.671900
床面積	145.67 m²

2階



求 積 表	
①	7.410 × 8.350 = 61.873500
②	7.410 × 8.350 = 61.873500
③	1.920 × 1.920 = 3.686400
合 計	127.433400
床面積	127.43 m²



1 / 250

作製者

縮尺

申請人

建築物の所在

地図整理番号：M10427

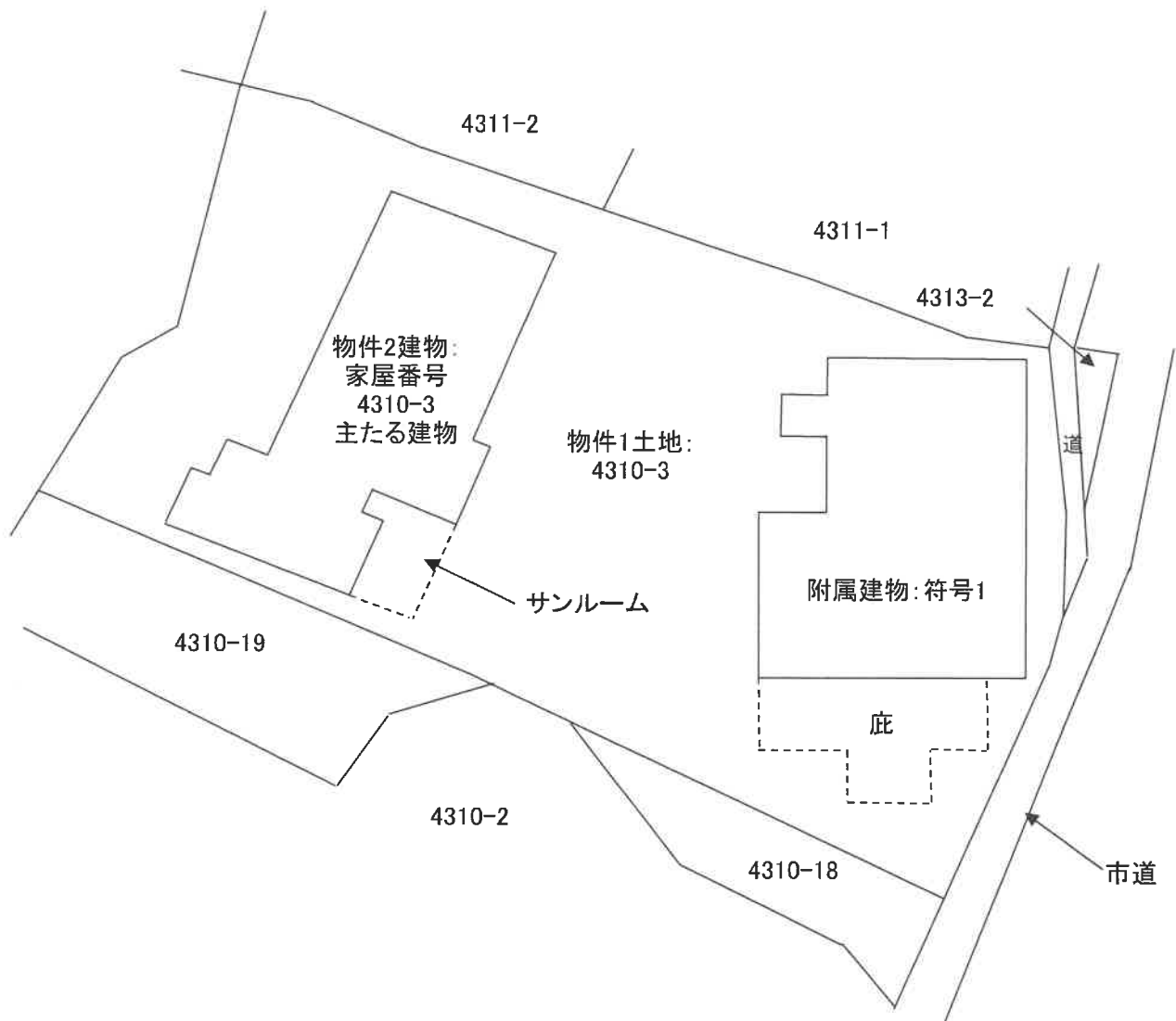
これは図面に記載されている内容を証明した様面である
令和 7 年 4 月 15 日 埼玉県地方建設局 建築課 図出張り

登記簿

A3版をA4版に縮小

令和7年(々)第61号

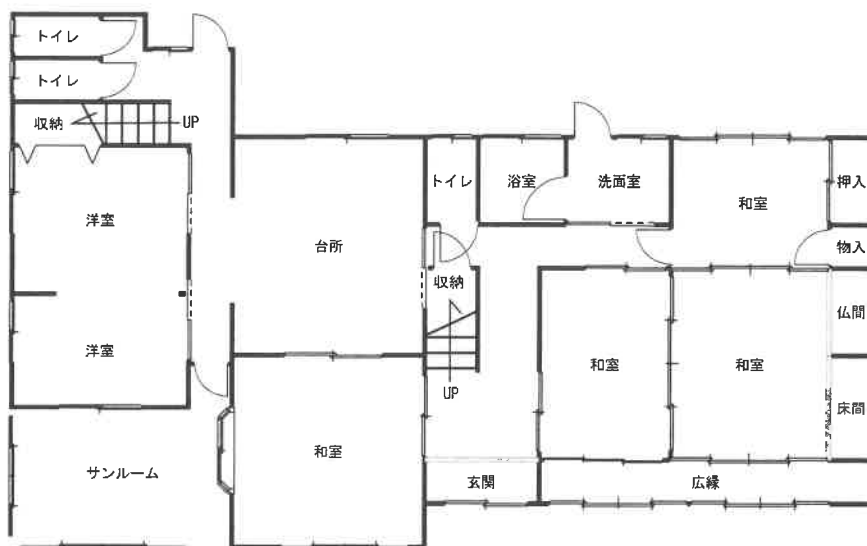
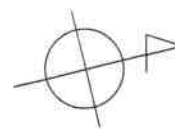
土地建物位置関係図



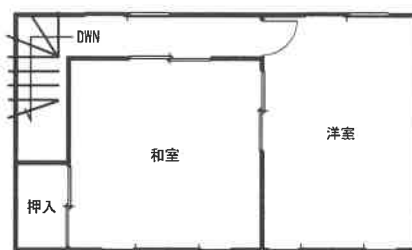
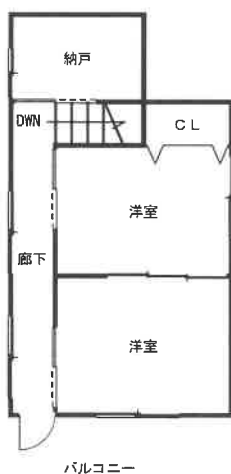
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第61号

建物間取図(概略)



1 階



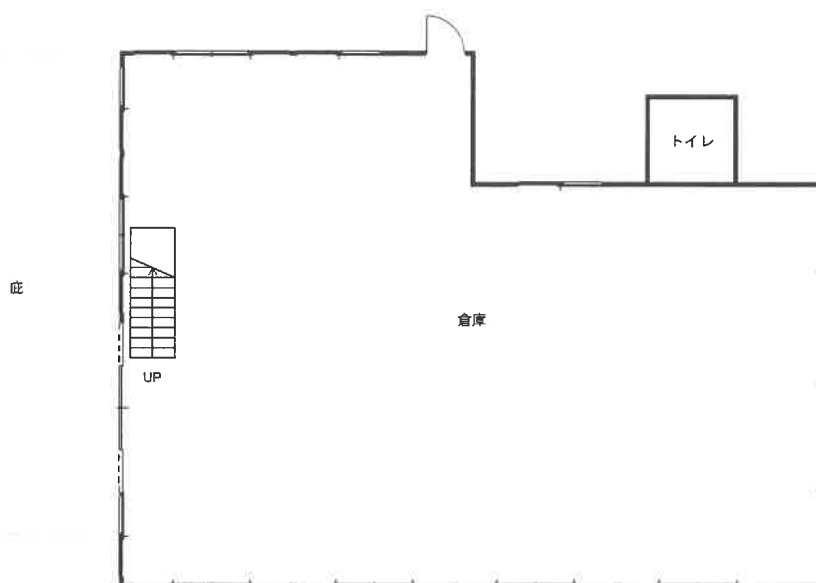
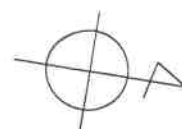
2 階

家屋番号:4130番3 主たる建物

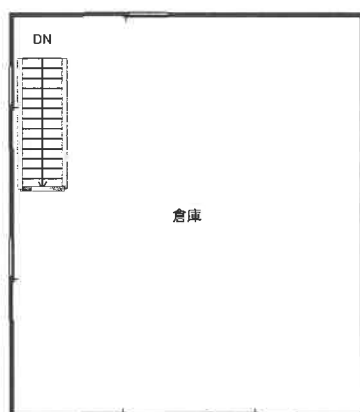
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第61号

建物間取図(概略)



1 階



2 階

附属建物：符号1

※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61号

撮影日：令和7年6月9日

【 写真番号1 】

目的物件の南方より撮影



【 写真番号2 】

目的物件の南東方より撮影



令和7年(ケ)第61号