

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 2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 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 場 所 令和 8年 3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	日 時 場 所 令和 8年 4月 2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 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）
1～3	25,260,000 20,208,000	一括	5,052,000	13,875,384	194,253
1	5,300,000				
2	18,550,000				
3	1,410,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 海津市海津町高須字中

地 番 121番

地 目 宅地

地 積 608.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 海津市海津町高須字仲121番地

家屋 番号 121番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 135.60平方メートル
2階 72.45平方メートル

共有者 B 持分50分の37

共有者 C 持分50分の13

3 所 在 海津市海津町高須字中121番地

家屋 番号 121番の2

種 類 物置・車庫

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 53.38平方メートル
2階 31.80平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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1～3】

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】

本件共有者らが占有している。

【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

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 海津市海津町高須字中

地 番 121番

地 目 宅地

地 積 608.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 海津市海津町高須字仲121番地

家屋 番号 121番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 135.60平方メートル
2階 72.45平方メートル

共有者 B 持分50分の37

共有者 C 持分50分の13

3 所 在 海津市海津町高須字中121番地

家屋 番号 121番の2

種 類 物置・車庫

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 53.38平方メートル
2階 31.80平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第101号
令和7年8月29日受理
令和7年12月9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 海津市海津町高須字中

地 番 121番

地 目 宅地

地 積 608.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 海津市海津町高須字中121番地

家屋番号 121番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床面積 1階 135.60平方メートル

2階 72.45平方メートル

共有者 B 持分50分の37

共有者 C 持分50分の13

3 所 在 海津市海津町高須字中121番地

家屋番号 121番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 53.38平方メートル

2階 31.80平方メートル

所有者 A

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 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 上記の者が物件 1 土地の上に物件 3 建物を所有し、占有している ☒ その他の者(B, C) 上記の者らが物件 1 土地の上に物件 2 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(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として、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
(2 枚目)

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：
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物置・車庫として使用し、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2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B, C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 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		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	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	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 (所有者)	1 物件2建物は私と家族が居住しており、同建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件3建物は所有者Aが物置、車庫として占有しており、第三者に貸している部分はありません。 3 物件1土地及び物件3建物所有者Aは私の義父です。 4 物件2、3建物は、未登記増築部分はありません。また、同建物内で犬や猫は飼っていません。 5 物件1土地には、私と妻が所有する物件2建物が建っています。私、Bと土地所有者Aは親族関係ですので地代等の金銭の授受はありません。 6 物件1土地と同土地の南西側の隣地（地番94番）とは一体利用されています。 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土地は概ね北側及び南側が市道（北側：海津13007号線、南側：海津13357号）に、それぞれ接する土地で、同1土地上に物件2、3建物が建てられている。なお、物件1土地は、同土地の南西側隣地（地番94番）と一体利用されているおり、物件1土地と同隣地上に跨って、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。
- 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（共有）者らが居宅として使用して、占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件3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Aが物置、車庫として占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
- 4 物件1土地に関して、関係人の陳述から、同土地所有者Aと物件2建物所有（共有）者らとは親族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1地の境界については、同土地に関する国土調査が終了していることや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。
- 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月20日(月) 13:10-13:20	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10月23日(月) 15:00-15:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年11月19日(水) 14:15-15:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真の撮影 所有者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11月19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。

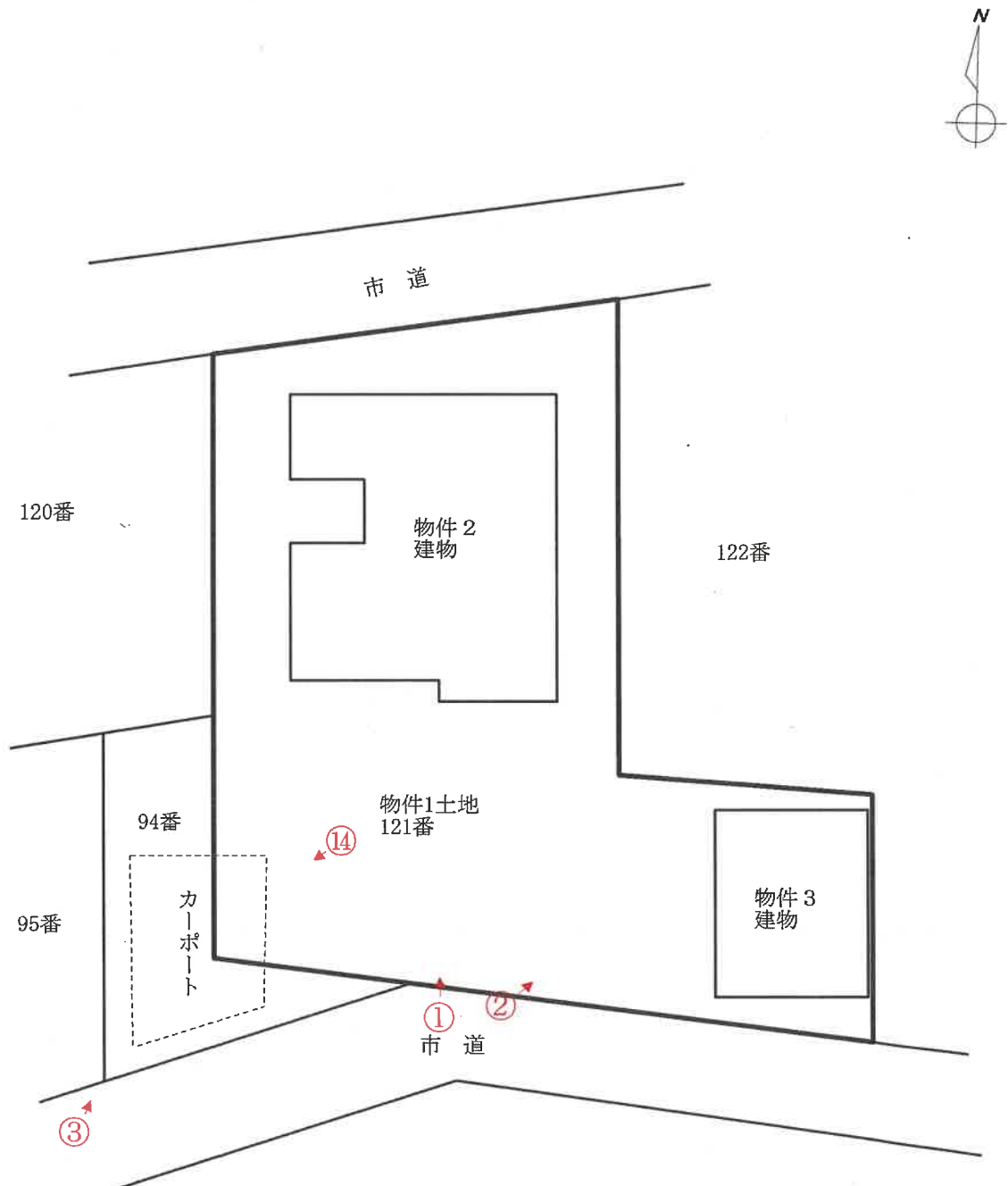
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）

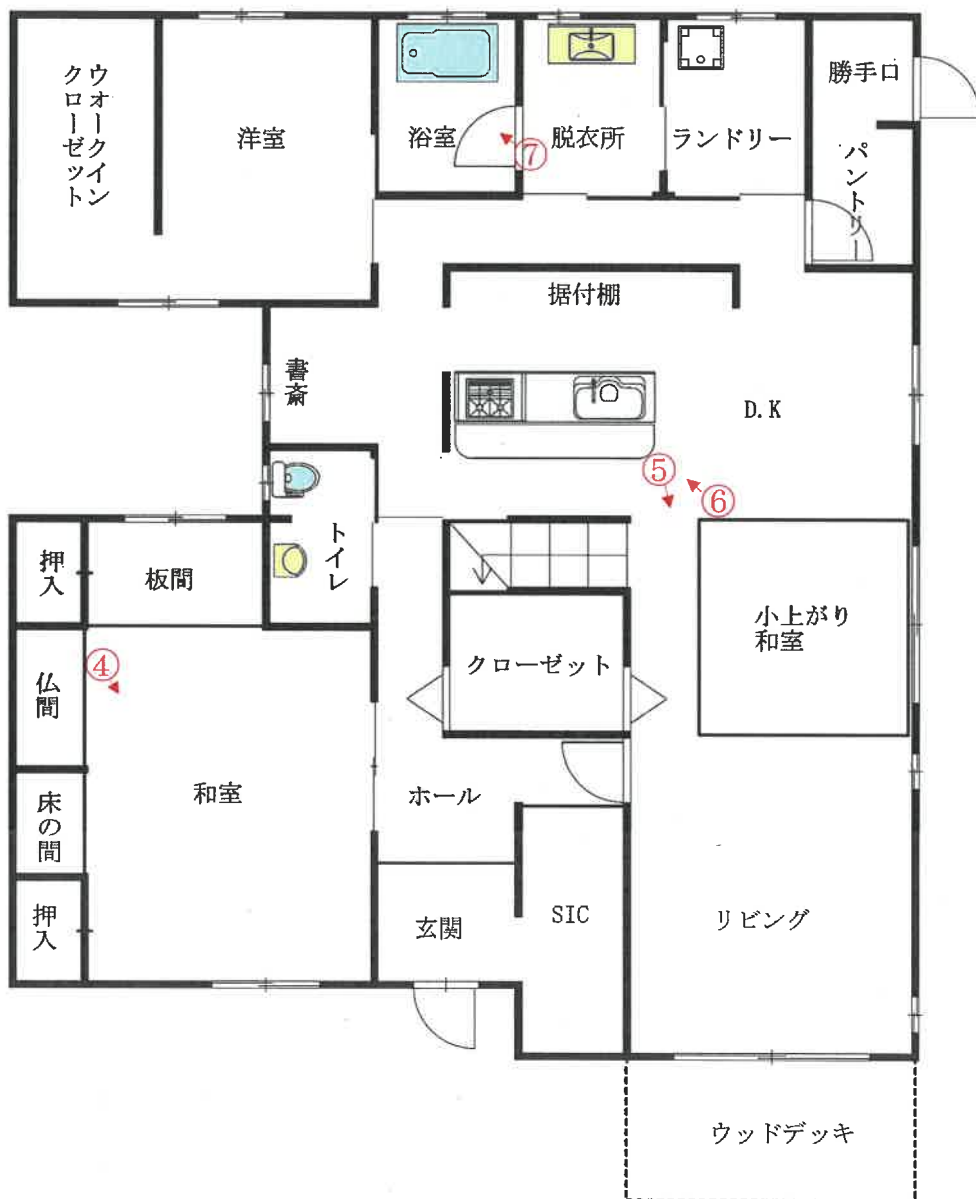


※図面と現況が異なる場合は現況優先

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図 (概略)

物件 2
建物



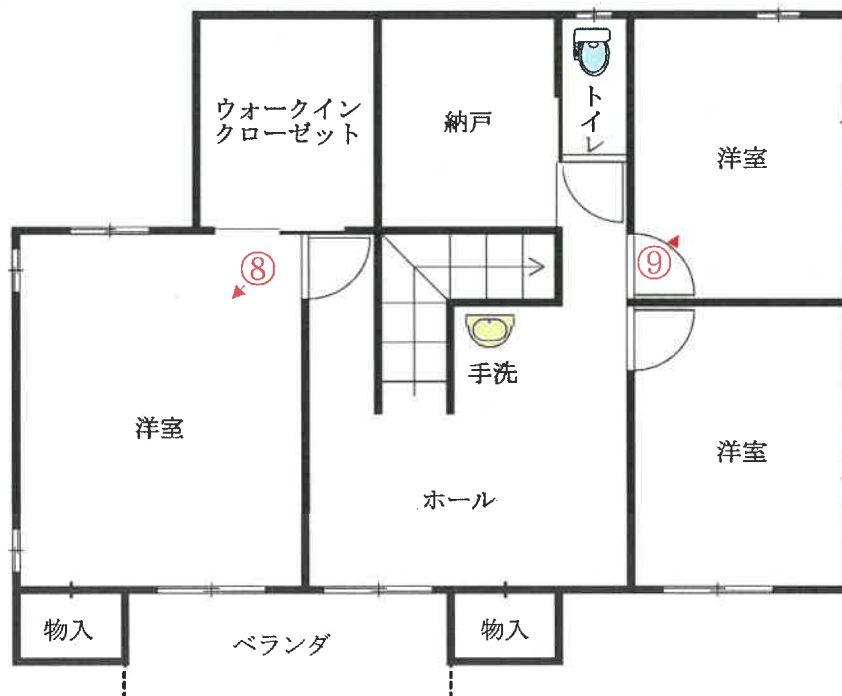
1 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

物件2
建物



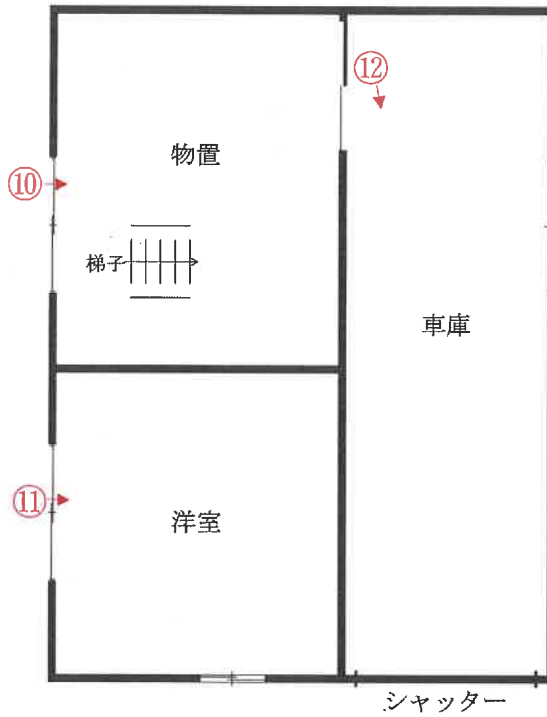
2階

←○は写真撮影位置・方向

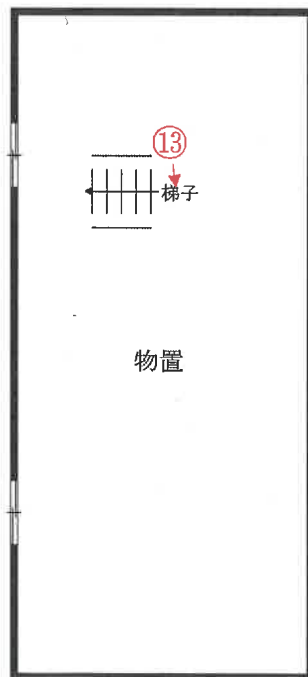
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 3
建物



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

←○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 1 土地

写真3

カーポート（工作物）



物件1 土地の南西側隣地（地番9 4 番）

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

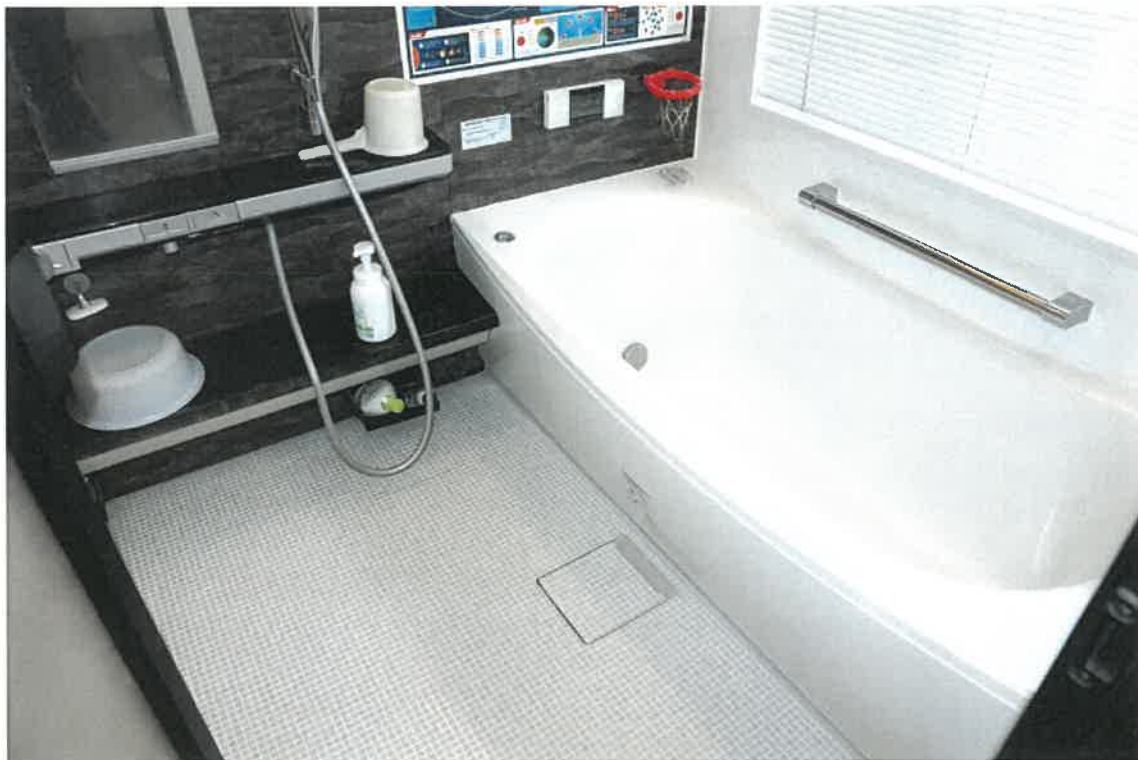


写真 8

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 3 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 2

物件 3 建物

1 階室内



写真1 3

物件3 建物

2 階室内

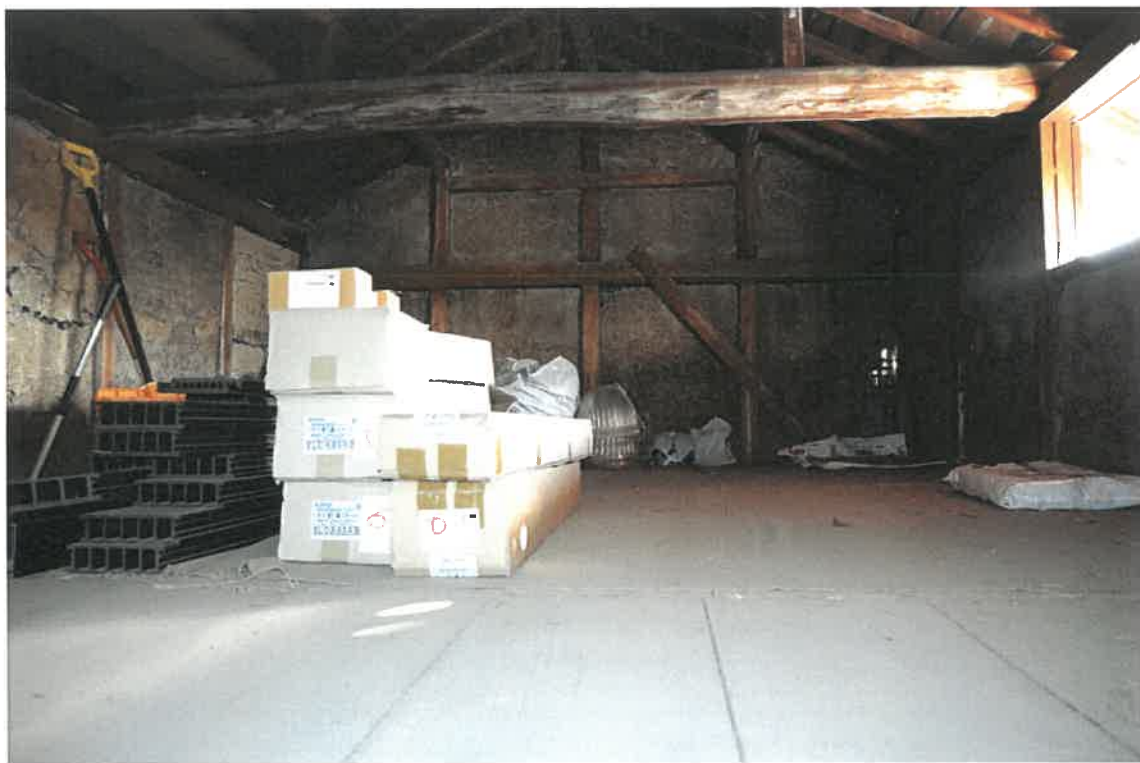


写真1 4 物件1 土地と同土地の南西側隣地（地番9 4 番）
上に跨って建っている工作物（カーポート）



令和 7 年（ケ）第 101 号

令和7年11月19日 現地調査

令和7年12月9日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25016号

発行日付

令和7年12月10日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,260,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 5,300,000 円
物件2（建物）	金 18,550,000 円
物件3（建物）	金 1,410,000 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のために土地利用権等価格を控除した価格であり、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。
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、瑕疵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

(土地)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	海津市 海津町高須字中	概ね左記に同じ
	地 番	121番	
	地 目	宅地	
	地 積	608.17㎡	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	海津市 海津町高須字中121番地	概ね左記に同じ
	家屋番号	121番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造かわらぶき2階建	
	床面積	1 階	135.60㎡
		2 階	72.45㎡
		延面積	208.05㎡
3	所 在	海津市 海津町高須字中121番地	概ね左記に同じ
	家屋番号	121番の2	
	種 類	物置・車庫	
	構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床面積	1 階	53.38㎡
		2 階	31.80㎡
		延面積	85.18㎡

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	(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。	養老鉄道	——	駒野	南東方	3.2km
	海津市デマンド交通	——	高須多目的集会所	南西方	200m
付 近 の 状 況	農地が残る中に新旧の一般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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		608.17㎡		
	間 口		約28.5m		
	奥 行		約29.0m		
	形 状		ほぼ整形状		
接 面 道 路 の 状 況	南側有効幅員約4.0m舗装市道：海津13357号線及び北側有効幅員約4.5m舗装市道：海津13007号線（いずれも建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件（2）及び（3）建物の敷地であり、目的外である西側隣地（94番）上にはカーポートが所在し、物件（1）土地と一体として利用されている（土地建物位置関係図（概略）参照）。なお隣地及び周辺は住宅や農地等が見られる。				
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	<物件の確認について>岐阜地方法務局大垣支局に地積測量図が調製されていないため、公図等他の物的確認資料を基に現況とを照合の上周囲の計測を行い、位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。 <供給処理施設について>海津市上下水道課からの聴取によれば上下水道は北側市道から引込・取付済である。なおガスはLPガスを使用している。 <埋蔵文化財について>海津市文化・スポーツ課からの聴取によれば当該土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず文化財埋蔵の可能性は低いと思料する。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと思料されることから土壌等汚染の可能性は低いと思料される。				

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

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)	平成27年12月17日新築
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	30年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	吹付ボード、サイディング等
	内 壁	ボードクロス貼、パネル等
	天 井	ボードクロス貼、板張等
	床	畳、フロアリング、クッションシート等
	設 備	電気、給排水、衛生
	そ の 他	家庭用燃料電池システム（エネファーム）有
床面積(現況)	現 況	208.05㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK
建物の品等	総 合	やや優る
	使 用 資 材	普通
	施 工	やや優る
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		特になし (※建築時点は登記記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況 物件 3

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)	昭和年月日不詳
	経 過 年 数	—
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	土壁・鉄板
	内 壁	土壁・合板
	天 井	現し・ボード (洋室)
	床	コンクリート・フロアリング (洋室)
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	85.18㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	物置・車庫
	間 取 り	別添「建物間取図 (概略)」のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	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
特 記 事 項		建築年は不詳であるものの、現地観察から経年相応の物理的劣化が認められる。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

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求めた。

物件1

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
	ア	イ	ウ	エ	
1	21,700	95.5%	608.17	100.0%	12,603,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 海津-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
23,700 (円/㎡)	99.2 × 100.0	100.0 × 103.0	100.0 × 105.0	= 21,700 (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。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	103.0%

◇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)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	105.0%

イ 個別格差 : 目的土地と標準画地との要因格差である。

物件	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1	-10%	0%	3%	3%	95.5%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 2・3 (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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	212,000	208.05	66.00%	29,110,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
10.00%	56.23%	77.50%	66.00%	66.00%
経過年数	10年	経済的残存耐用年数	30年	

物 件 番 号	再調達原価 (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	90,800	85.18	5.00%	387,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	—	経済的残存耐用年数	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：登記数量を採用。

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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

観察法現価率＝機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定

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、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件（2）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当地積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	12,603,000	71.8%	0.20	使用借権	1,809,790

物件（3）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当地積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	12,603,000	28.2%	0.55	法定地上権	1,954,725

イ. 物件（1）に対する物件（2）、物件（3）建物の建築面積を基に、当該敷地相当地積割合を下記の如く査定。

敷地相当地積割合

土地	建物	建築面積		合計面積	割合
物件1	物件2	135.60 m ²	÷	188.98 m ²	71.8%
	物件3	53.38 m ²			28.2%

ウ. 土地利用権等を使用借権、法定地上権と判定し、その割合を20%、55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ (2①エ)	占有減価 修正 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	12,603,000	¹ -3,764,515		100.0%	60.0%	5,300,000
2	29,110,000	1,809,790	100.0%	100.0%	60.0%	18,550,000
3	387,000	1,954,725	100.0%	100.0%	60.0%	1,410,000
一括価格 (合計)						25,260,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 特に市場性に伴う修正の必要性は認められない。

オ. 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

地価公示	海津一1
(所 在)	海津市海津町高須町字武士小路360番3外
(価 格)	23,700 円/㎡
(位 置)	養老鉄道駒野駅 約3,100m (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	164 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南6.5m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途無指定 (建ぺい率70%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほかこども園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・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

目的物件の位置図



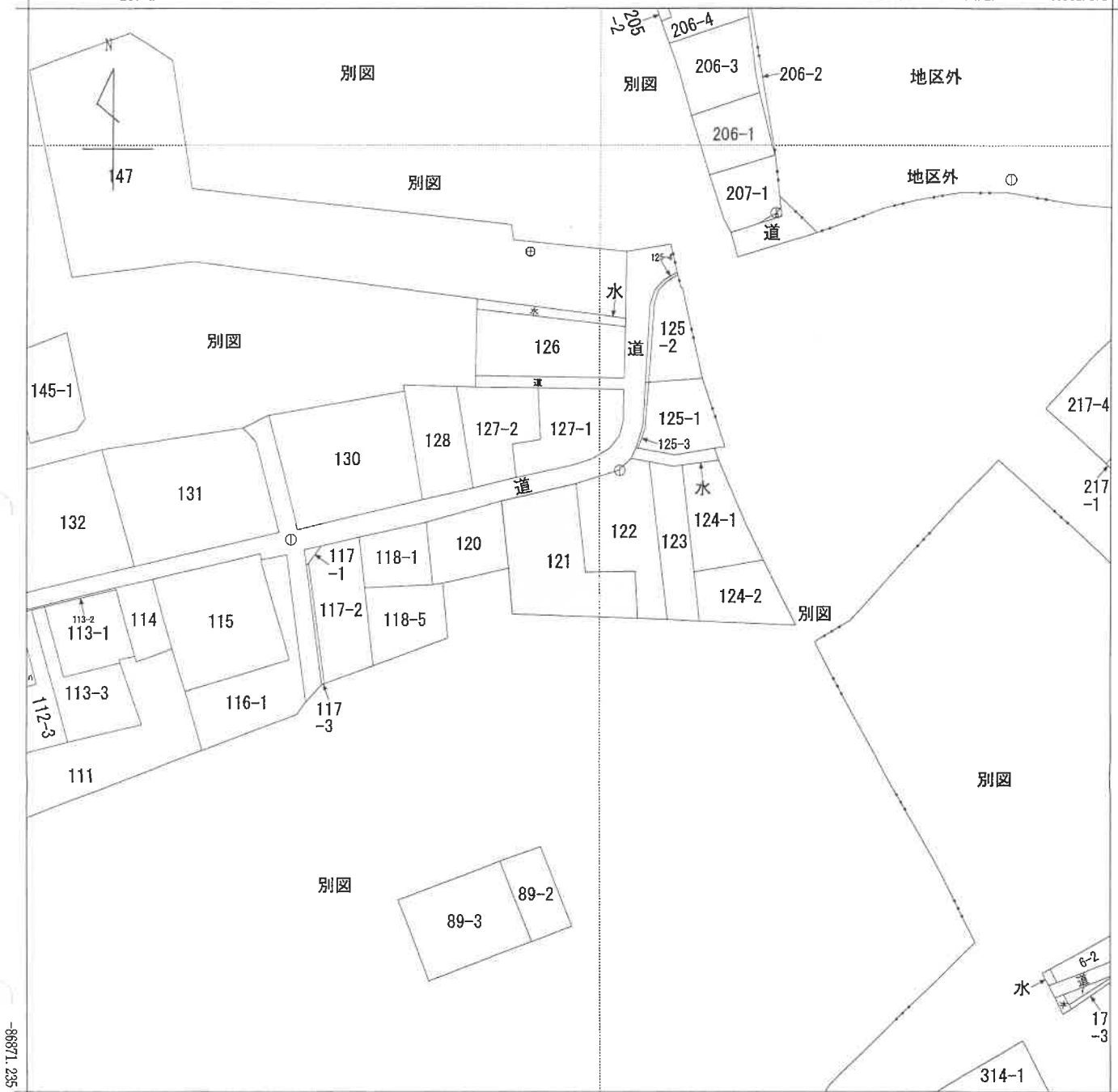
イ 17-2
ロ 207-2

ハ 113-5

(座標値種別：図上測定)

-48952.371

-86619.235



-49202.371 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



- A 海津町東小
- B 海津町東小
- C 海津町高須
- D 海津町高須
- E 海津町高須
- F 海津町高須
- G 海津町高須

請求部	所在	海津市海津町高須字中				地番	121番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和7年10月20日

岐阜地方務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

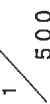
令和7年10月20日

總編者

面
圖
物
建

家庭番号

建物の所在



(平成27年12月21日作製)

登記年月日：平成27年12月25日

公用

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。
(岐阜県地方事務局長官印)
令和7年10月20日 岐阜県地方事務所

登記官

請求番号：5-3

各階平面図 建物図面

家屋番号

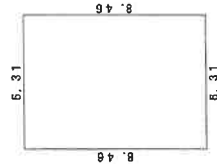
121番の2

建物の所在

海津市海津町高須字中121番地

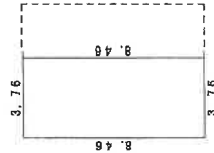


1階

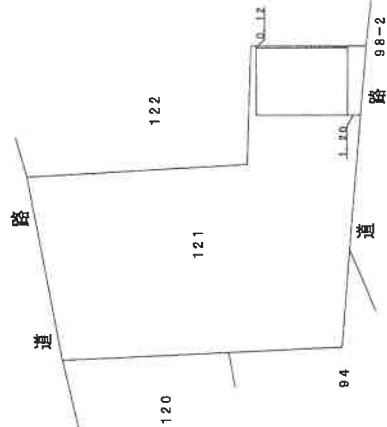


求積表
 $6.31 \times 8.46 = 53.3826$
合計 53.3826
床面積 53.38 m²

2階



求積表
 $3.76 \times 8.46 = 31.8096$
合計 31.8096
床面積 31.80 m²



A3判をA4判に縮小

作製者

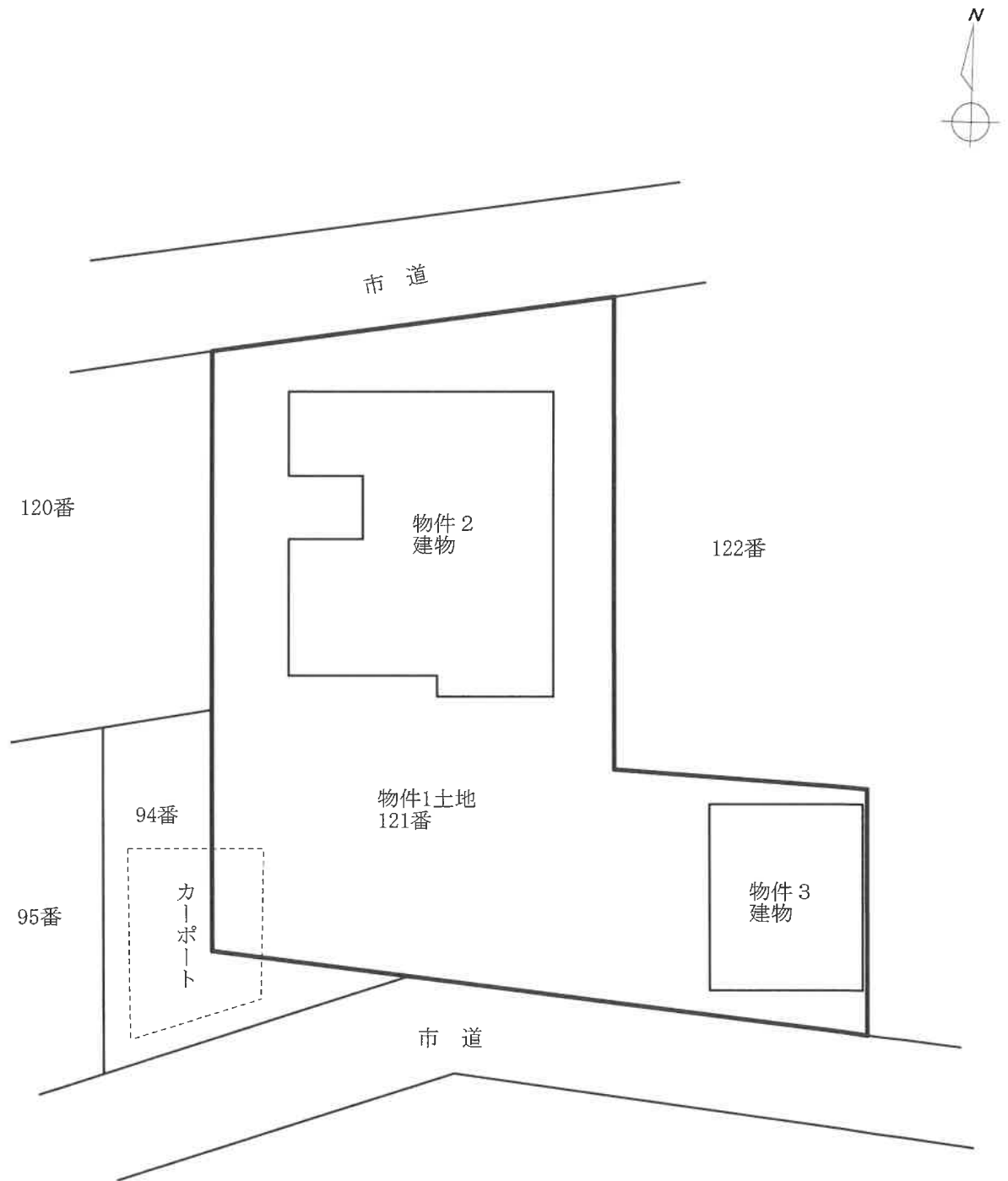
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

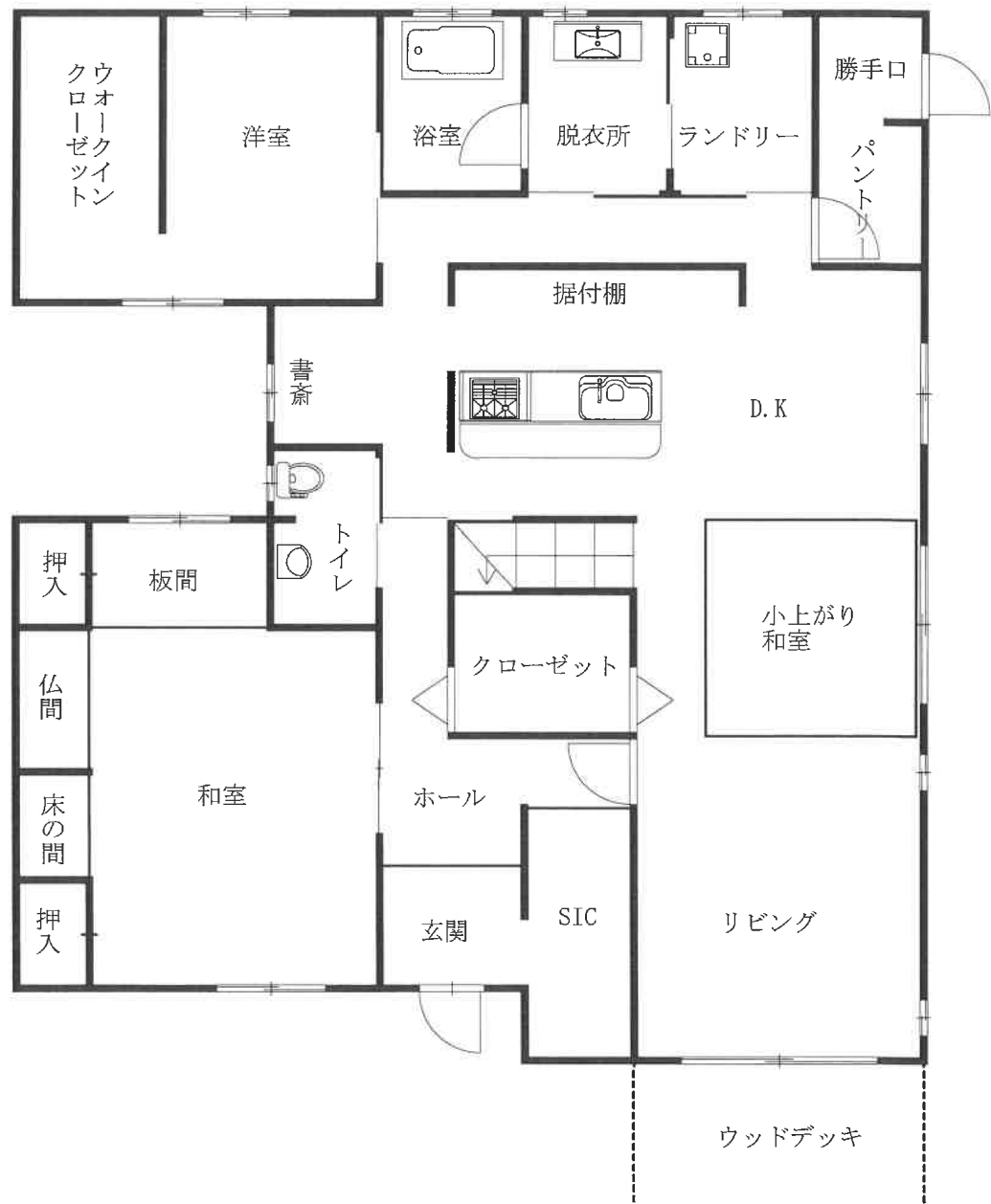
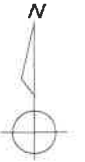
土地建物位置関係図（概略）



※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物

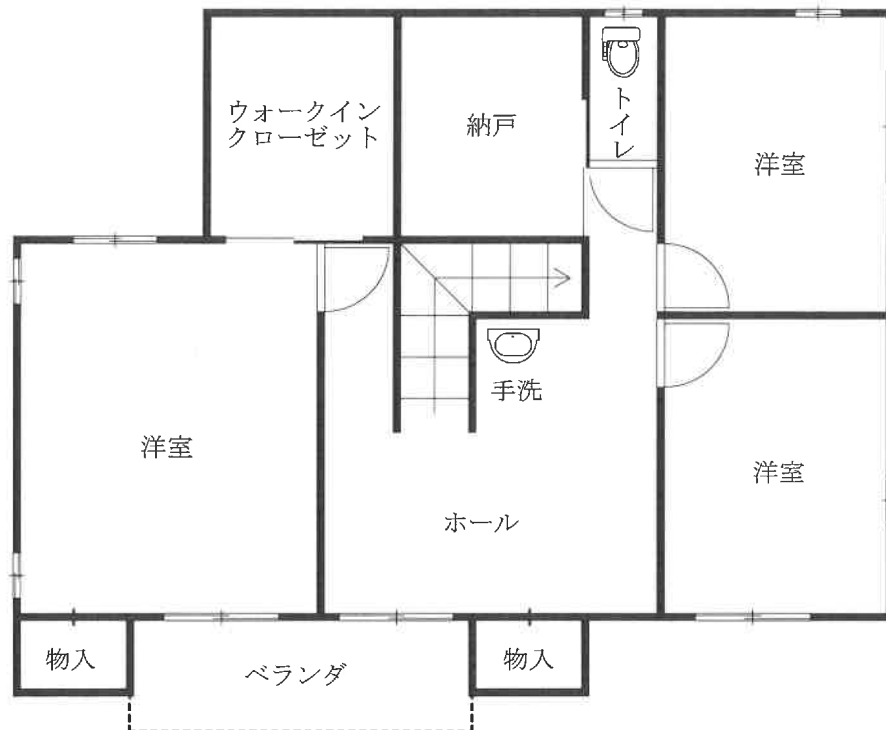


1 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物

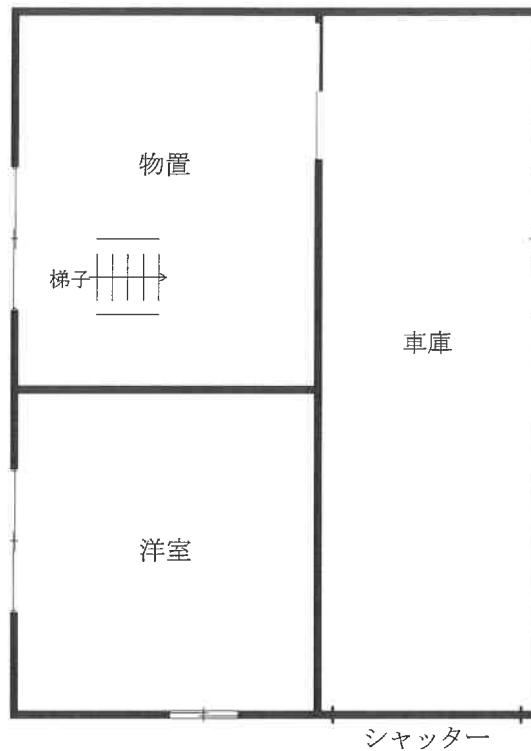


2 階

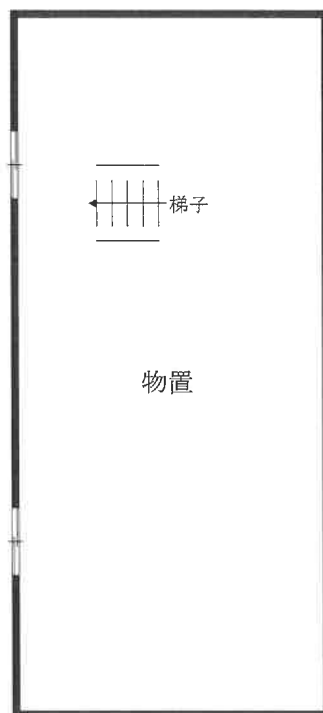
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 3
建物



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真

令和7年(ケ)第101号



①

目的物件
の南西より
撮影

コメント



②

目的物件
の北東より
撮影

コメント