

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 6月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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10月 6日 午前 8時30分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10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12月 3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11月24日 午前10時00分から 令和 8年11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6月17日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江  
地 番 3 3 1 6 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 1 0 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江3 3 1 6 番地5  
家屋 番号 3 3 1 6 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 8 0 . 3 3 平方メートル  
2階 4 1 . 3 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約7 4 . 5 平方メートル  
2階 4 1 . 3 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約1 9 . 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約1 . 7 平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

☆3 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江

地 番 3 3 1 6 番 6

地 目 畑

地 積 5 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 未耕作畑(一部宅地)

共有者 A 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月28日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

---

---

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1～3】

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1, 3】

境界が不明確である。

【物件番号1～3】

本件土地及び建物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 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江  
地 番 3 3 1 6 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 1 0 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江 3 3 1 6 番地 5  
家屋 番号 3 3 1 6 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 8 0 . 3 3 平方メートル  
2階 4 1 . 3 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 7 4 . 5 平方メートル  
2階 4 1 . 3 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 1 9 . 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 1 . 7 平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江

地 番 3 3 1 6 番 6

地 目 畑

地 積 5 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 未耕作畑(一部宅地)

共有者 A 持分2分の1



令和7年(又)第43号  
令和7年10月2日受理  
令和7年11月25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 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江  
地 番 3 3 1 6 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 1 0 . 4 4 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分 の 1

2 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江 3 3 1 6 番地 5  
家屋 番号 3 3 1 6 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 0 . 3 3 平方メートル  
2 階 4 1 . 3 2 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分 の 1

3 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江  
地 番 3 3 1 . 6 番 6  
地 目 畑  
地 積 5 8 8 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分 の 1



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)	<p>1 物件2主建物には私と家族が居住しています。物件2主建物及び同未登記附属建物1, 2 (以下, 物件2主建物を含んで「物件2建物」という。)は第三者に貸している部分はないです。物件1~3土地建物の相共有者Bは私の実姉です。Bは別の場所で家族と暮らしています。</p> <p>2 物件2建物の共有物の利用に関する取決めについては, 相共有者Bとの間で何らかの取決めをしていません。また, 私とBは姉弟ということもあり私とBとの間で賃料等の金銭の授受はありません。</p> <p>3 物件2主建物は, 未登記増築部分はありませんが, 築70年位になりますので建物全体の経年劣化が酷いです。また, 同建物内で猫を1匹飼っています。</p> <p>4 物件1, 3土地は, 境界で問題になったことはありません。</p>
■ 関ヶ原町農業委員会	<p>(令和7年10月6日付け照会に対する回答)</p> <p>1 照会の土地の現況地目 畑</p> <p>2 照会の土地は, 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 同3条許可若しくは同5条許可申請が必要</p> <p>3 転用許可がされているときは, その許可年月日, 許可条項, 転用目的並びに許可申請者の住所, 氏名 現況地目が畑のため, 転用許可申請されていない土地</p> <p>4 転用許可がされていないときは, その旨 現況地目が畑のため, 転用許可申請されていない土地</p> <p>5 4の場合において, 転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは, 原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当無し</p> <p>6 賃借 (小作) 権の有無 有りのときは, その賃借 (小作) 人の住所, 氏名, 賃借 (小作) 開始の時期 該当無し</p> <p>7 その他, 参考となる事項 無し</p>

(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

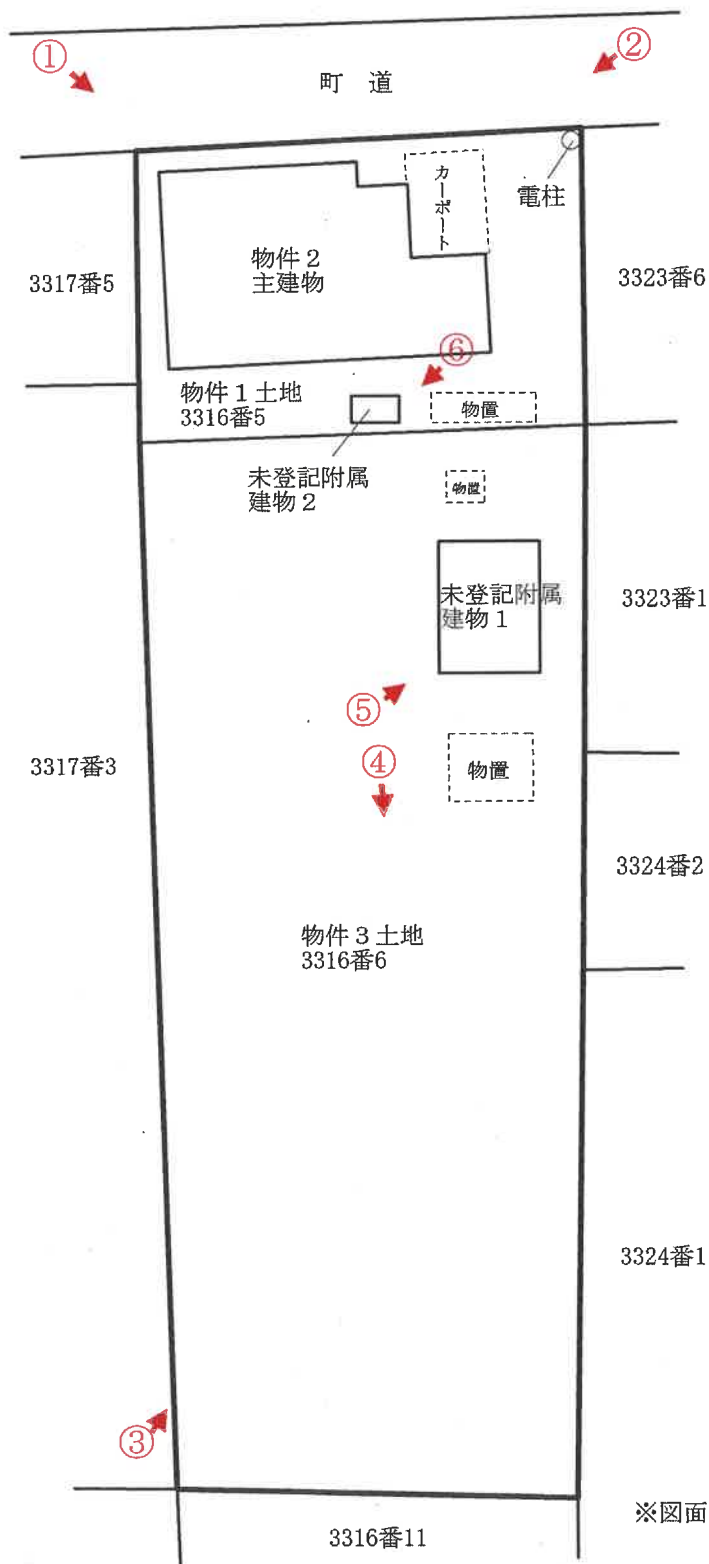
- 
- 1 物件1～3土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1、3土地は一体利用されており、物件1土地の北側が町道に接する土地で、同1土地上に物件2主建物及び同未登記附属建物2が、物件3土地には物件1未登記附属建物がそれぞれ建てられている。なお同1土地には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート（工作物）と土地定着性の認められない物置（動産）が、物件3土地には土地定着性の認められない物置（動産）が2個存在する。また、物件1土地には、電柱が1本存在する。
  - 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、同主建物及び同未登記附属建物1は、居宅として、同未登記附属建物2は便所として、所有（共有）者Aが占有しており、同建物の相共有者Bは居住していないし使用も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、同人らが姉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2主建物の未登記附属建物1、2については、物件2主建物と近接する場所に建てられ、AとBの所有（共有）に属しており、未登記附属建物1は居宅として、同未登記附属建物2は便所として、それぞれ同2主建物の常用に供されていることから、附属性を認めた。
  - 4 物件2主建物は築年数から建物全体が老朽化し酷い状態であり、各部屋には荷物が所狭しと置いてあるため床や壁を確認できない箇所があった。
  - 5 物件3土地は未耕作畑（一部宅地）であり、土地全体に草等が生い茂っている状態である。
  - 6 物件2主建物の屋根の上には熱水器が設置されている。
  - 7 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が、物件1土地と同3土地の境界が不分明なことや同各土地の簡易測量を実施した結果から、同1土地又は同3土地が縄伸びしているものと思料する。なお、物件1土地又は同3土地の正確な地積を算定するには専門家による測量が必要となるものと思料する。
  - 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10月6日(月) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公函等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年10月10日(金) 15:10-15:30	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14日(金) 9:15-10:25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影 室内立入調査・写真撮影(評価人同行) 所有(共有)者Aから事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月14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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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）



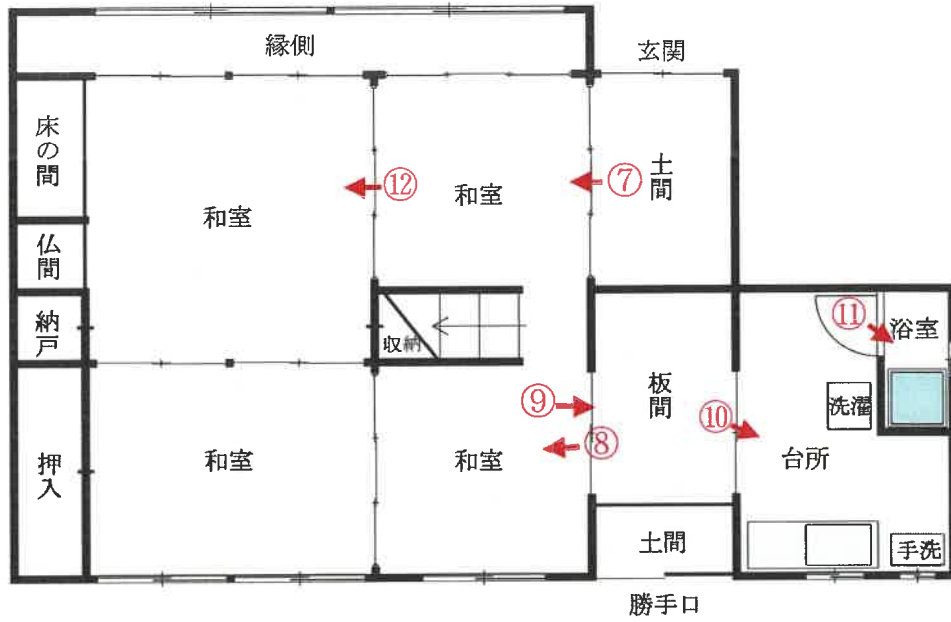
※図面と現況が異なる場合は現況優先

←○は写真撮影位置・方向

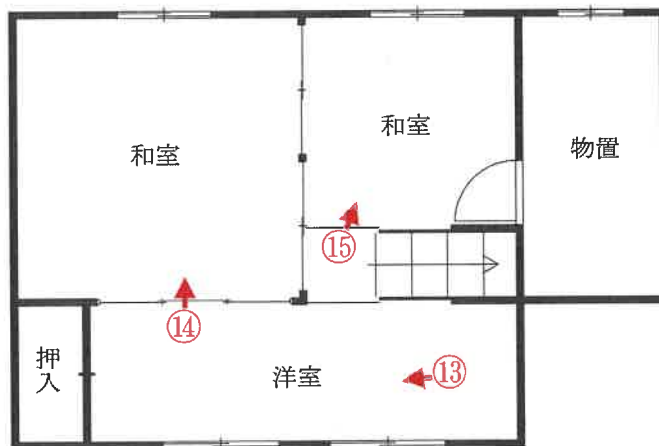
令和7年(又) 第43号

# 建物間取図 (概略)

物件 2  
主建物



1階  
概測74.5㎡



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

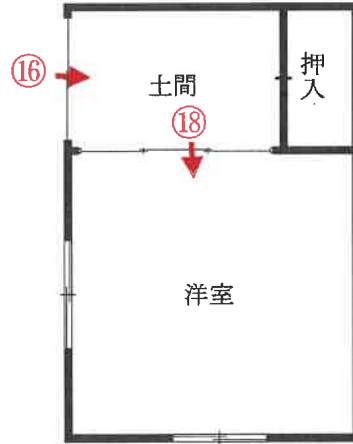
令和7年(又) 第43号

# 建物間取図（概略）



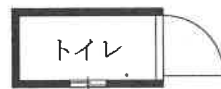
物件 2  
未登記附属建物 1

概測19.4m<sup>2</sup>



物件 2  
未登記附属建物 2

概測1.7m<sup>2</sup>



※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



電柱

カーポート (工作物)

物件2 建物

物件1 土地

写真3



物件3土地

写真4



物件3土地

写真5

物件2 未登記附属建物1



写真6

物件2 未登記附属建物2



写真7

物件2 主建物

1階室内



写真8

物件2 主建物

1階室内



写真9

物件2 主建物

1階室内



写真10

物件2 主建物

1階室内



写真1 1

物件2 主建物

1階室内



写真1 2

物件2 主建物

1階室内



写真13

物件2 主建物

2階室内



写真14

物件2 主建物

2階室内



写真15

物件2主建物

2階室内



写真16

物件2未登記附属建物1内



写真17

物件2未登記附属建物1内



写真18

熱水器



令和7年(又)第43号

令和7年11月14日 現地調査

令和7年11月25日 評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25013号

発行日付

令和7年11月26日

評価人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,850,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 410,000 円
物件2 (建物)	金 180,000 円
物件3 (土地)	金 1,260,000 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（売手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具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

(土地)

番号	所在等	登記	現況
1	所在	不破郡関ヶ原町 大字関ヶ原 字尻江	概ね左記に同じ
	地番	3316番5	
	地目	宅地	
	地積	210.44㎡	
	その他	共有持分 2分の1	
3	所在	不破郡関ヶ原町 大字関ヶ原 字尻江	概ね左記に同じ
	地番	3316番6	
	地目	畑	
	地積	588㎡	
	その他	共有持分 2分の1	

(建物)

番号	所在等	登記	現況		
2	所在	不破郡関ヶ原町 大字関ヶ原 字尻江3316番地5	床面積が下記である他は概ね左記に同じ		
	家屋番号	3316番5			
	種類	居宅			
	構造	木造瓦葺2階建			
	床面積	1階		80.33㎡	概測74.5㎡
		2階		41.32㎡	41.32㎡
		延面積		121.65㎡	概測115.82㎡
その他	共有持分 2分の1				
2	未登記附属建物1	右記の通り	居宅		
	種類		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	構造				
	床面積		1階	概測19.4㎡	
			延面積	概測19.4㎡	
2	未登記附属建物2	右記の通り	便所		
	種類		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	構造				
	床面積		1階	概測1.7㎡	
			延面積	概測1.7㎡	

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・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。	JR	東海道本線	関ヶ原	南東方	350m
	名阪近鉄バス	—	中町	南東方	300m
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、事業所や農地等も混在する地域				
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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		第一種住居地域		
	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		798.44㎡		
	間 口		17m		
	奥 行		53m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	北側有効幅員約5.0m舗装町道：一ツ軒・松尾線（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件（1）は物件（2）建物の敷地、物件（3）は雑草が繁茂する未耕作の畑である。なお周辺は住宅、農地等が見られる。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
特 記 事 項	<p>&lt;物件の確認について&gt;地積測量図、建物図面が調製されておらず、辺長も公図と現況で異なるため、物件（1）（3）間の境界が不明で一体としても縄伸びがあると思料される。そのため各物件の地積又は境界については、専門調査機関による調査が必要と思料する。なお土地建物位置関係図（概略）の記載は現地観察による推定結果に留まる。</p> <p>&lt;供給処理施設について&gt;関ヶ原町水道環境課からの聴取によれば上下水道は引込・取付済で、調査日現在も使用している。なおガスはLPガスを使用している。</p> <p>&lt;農用地について&gt;関ヶ原町農業委員会からの回答によれば、物件（3）は農用地区域外となっている（その他詳細は現況調査報告書参照）。</p> <p>&lt;埋蔵文化財について&gt;関ヶ原町地域振興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。</p> <p>&lt;土壌等汚染について&gt;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。</p>				

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	昭和8年頃と推定
	経過年数	約93年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	土壁、木板
	内 壁	合板、塗壁
	天 井	ボード、合板
	床	畳、フロアリング
	設 備	電気、給排水、衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	概測115.82㎡
	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	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		<p>&lt;建築時期について&gt;令和7年度固定資産公課金証明書の記載に基づく。</p> <p>&lt;建物内の状況について&gt;室内で愛玩動物(猫1匹)が飼われている。なお建物内部は家具や生活雑貨類が散乱し、山積みそのまま放置された状態となっている。</p> <p>(※建築時点は推定建築年次である)</p>

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

区 分		未登記附属建物1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成3年頃と推定
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板
	内 壁	ボード
	天 井	ボード
	床	フロアリング
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	概測19.4㎡
	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	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」のとおり
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		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<p>&lt;建築時期について&gt;令和7年度固定資産公課金証明書の記載に基づく。                      &lt;建物内の状況について&gt;使用されている形跡はなく、物理的な老朽化が進んでいる。</p> <p>(※建築時点は推定建築年次である)</p>

## 2 建物の概況及び利用状況 物件 2

区 分		未登記附属建物2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和8年頃と推定
	経過年数	約93年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板
	内 壁	合板
	天 井	ボード
	床	コンクリート
	設 備	電気、給排水、衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	概測1.7㎡
	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	便所
	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		<p>&lt;建築時期について&gt;所有者の陳述から、主建物と同時期と推定した。</p> <p>(※建築時点は推定建築年次である)</p>

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)

目的土地の建付地価格及び土地価格を次のとおり求めた。

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
	ア	イ	ウ	エ	
1	21,300	56.0%	210.44	100.0%	2,510,000
3			588		7,014,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 関ヶ原-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
21,700 (円/㎡)	98.3 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	= 21,300 (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)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇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%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

イ 個別格差：一団の目的土地と標準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)
-30%	0%	0%	-20%	56.0%

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 (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
	ア	イ	ウ	
2主	121,000	115.82	5.00%	701,000
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	93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
	ア	イ	ウ	
未登記附属1	65,000	19.40	5.00%	63,000
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	35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
	ア	イ	ウ	
未登記附属2	45,000	1.70	5.00%	4,000
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	93年	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：概測数量を採用。

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-残価率)×(経過年数/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)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,510,000	0.10	場所的利益	251,000

イ. 場所的利益及び法定地上権と判定し、その割合を10%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ウ)	占有 減価修正 ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円)  (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
1	2,510,000	-251,000		1/2	60.0%	60.0%	410,000
2合計	768,000	251,000	100.0%	1/2	60.0%	60.0%	180,000
3	7,014,000			1/2	60.0%	60.0%	1,260,000
一括価格 (合計)							1,850,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

オ. 共有持分のみの売却であること、地積及び土地の境界が不分明であること並びに建物の状態が良好とは言えないことを総合的に勘案し、市場流通性への影響の程度を考慮した。

カ. 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	関ヶ原-1
(所 在)	不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江3295番外
(価 格)	21,700 円/m <sup>2</sup>
(位 置)	JR東海道本線関ヶ原駅 約500m (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	234 m <sup>2</sup>
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	北3.8m町道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか、農地等も混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図 (概略)
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 写真

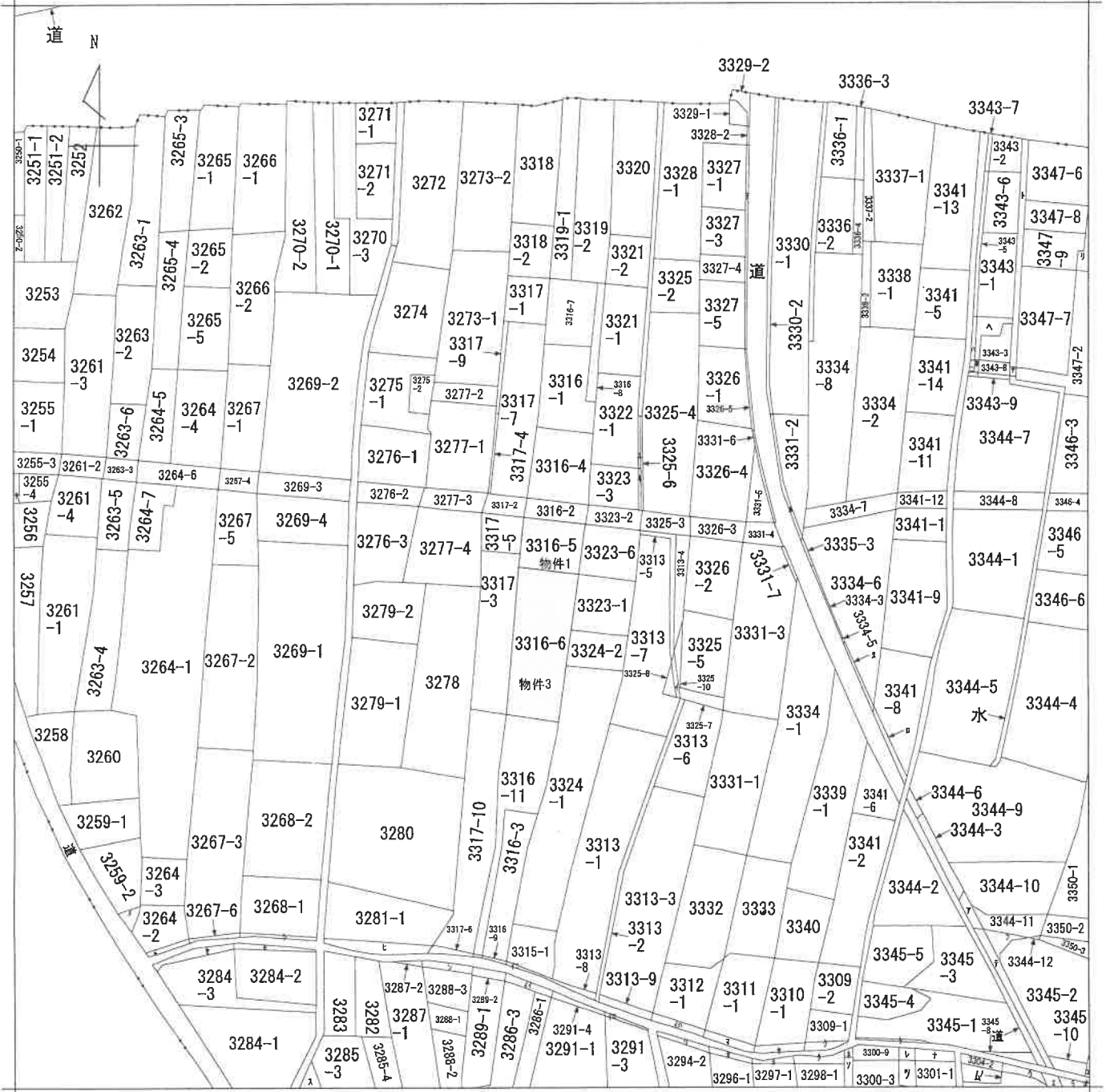
以 上

# 目的物件の位置図



# 公図写

イ 3325-9    ハ 3343-10    ホ 3343-12    ト 3347-10    リ 3347-3    ル 3331-8  
 □ 3341-7    ニ 3343-11    ヘ 3343-4    チ 3347-11    ス 3339-3    ッづく



(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。

地番区域見出し  
 大字関ヶ原  
 A 大字関ヶ原

請求部	所在	不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字尻江			地番	3316番5		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			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。

(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和7年10月6日

岐阜地方務局

請求番号：2-1

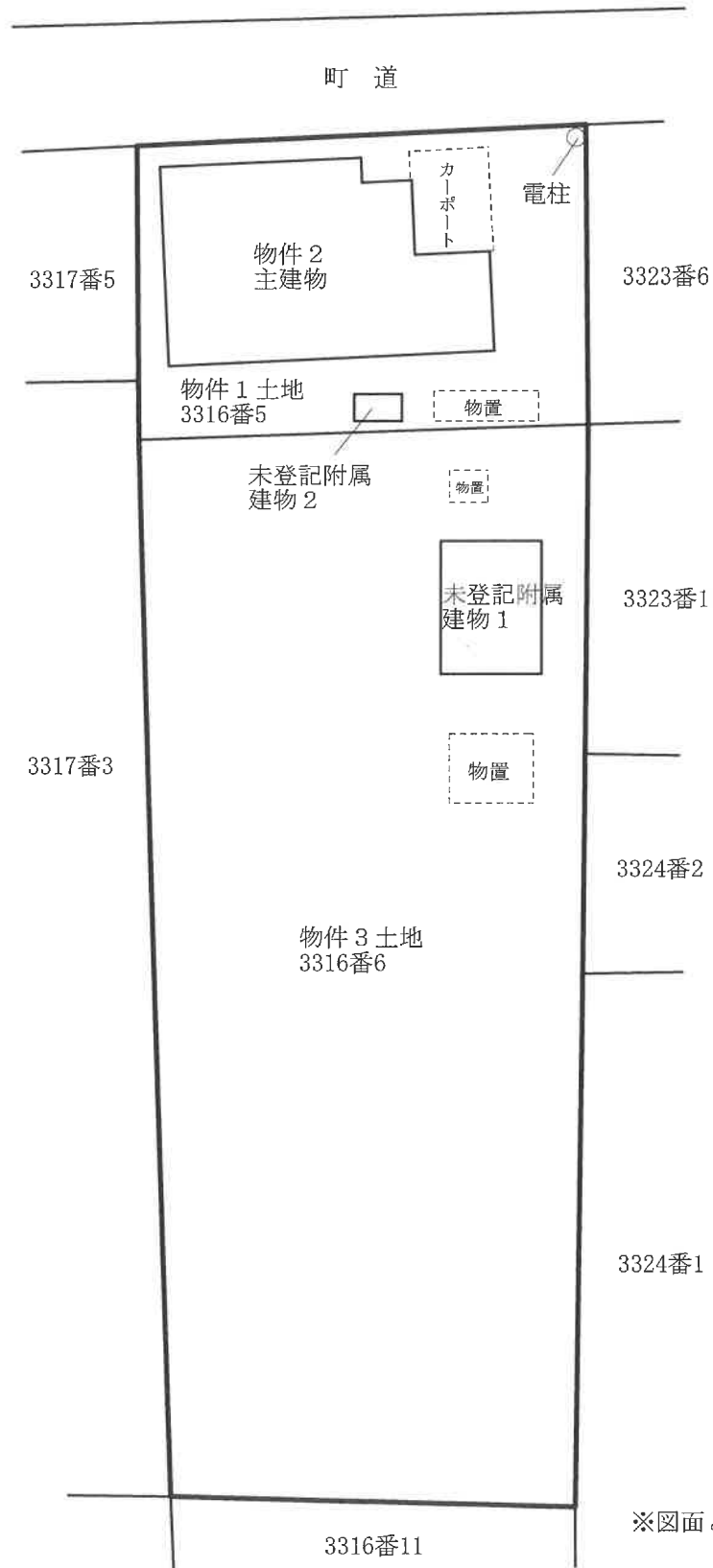
登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

公用

# 土地建物位置関係図（概略）

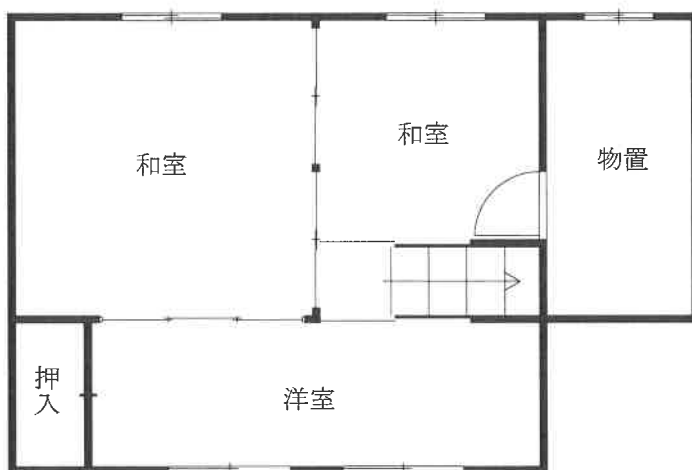


# 建物間取図（概略）

物件2  
主建物



1階  
概測74.5m<sup>2</sup>



2階

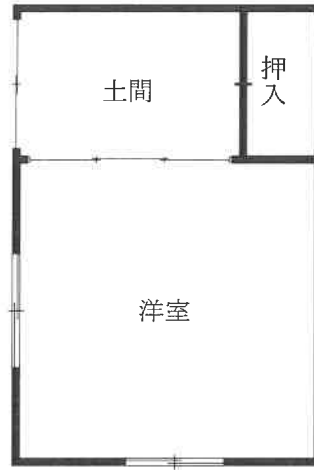
※図面と現況が異なる場合は現況優先

# 建物間取図（概略）



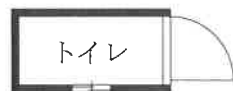
物件 2  
未登記附属建物 1

概測19.4m<sup>2</sup>



物件 2  
未登記附属建物 2

概測1.7m<sup>2</sup>



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和7年(又)第43号



①

目的物件の北東より撮影

コメント



②

目的物件の南西より撮影

コメント