

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 尾 藤 賢 二

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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月13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 7月28日 午前10時00分から 令和 8年 7月28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 関市小瀬南一丁目
地 番 1857番1
地 目 宅地
地 積 941.00平方メートル
- 2 所 在 関市小瀬南一丁目1857番地1
家屋 番号 1857番1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.41平方メートル
2階 48.02平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 工場・倉庫・休憩室
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 208.58平方メートル
2階 64.14平方メートル
- (未登記附属建物).
- 種 類 倉庫・事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約66平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 関市小瀬南一丁目
地 番 1 8 5 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 1. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 関市小瀬南一丁目 1 8 5 7 番地 1
家屋 番号 1 8 5 7 番 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
床 面 積 1階 6 2. 4 1 平方メートル
2階 4 8. 0 2 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 工場・倉庫・休憩室
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 2 0 8. 5 8 平方メートル
2階 6 4. 1 4 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫・事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 6 6 平方メートル



令和8年（ケ）第9号
令和8年2月17日受理
令和8年3月30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 関市小瀬南一丁目
地 番 1857番1
地 目 宅地
地 積 941.00平方メートル
- 2 所 在 関市小瀬南一丁目1857番地1
家屋 番号 1857番1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.41平方メートル
2階 48.02平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 工場・倉庫・休憩室
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 208.58平方メートル
2階 64.14平方メートル

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 法第14条第1項地図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:倉庫・事務所 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約66㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が主建物を居宅として、附属建物を工場・倉庫・休憩室として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	上記附属建物は未登記建物である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物間取図(概略)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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)	<p>1 私は、物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という。)の所有者会社の代表者です。本件物件は第三者に貸していません。</p> <p>2 物件2主建物では私が居住しており、同附属建物の1階部分は自動車部品を製造する工場として使用していましたが、昨年5月頃からはやっています。同建物2階部分は休憩室と倉庫として使用してました。</p> <p>3 物件2未登記附属建物は、私が20年位前に造り、事務所、倉庫として使用してました。</p> <p>4 物件2主建物は、床が不安定な箇所や壁や天井部分に雨漏りが原因となる損傷箇所が複数あります。また、同建物内で犬や猫は飼っていません。</p> <p>5 物件2附属建物の底上に設置されている変電設備にあるキュービクルは平成14年頃の製造だと思いますが、変圧器等にPCBが利用されているかは分かりませんし、PCBの届出等の手続きを行っているかも分かりません。</p> <p>6 物件1土地は、境界で問題になったことはありませんが、物件1土地西側隣地(地番1862番3)上の庇が物件1土地上に越境していると思います。これは同隣地の元の所有者が同1土地の所有者であったことから庇を同土地上まで設置したと聞いてます。</p>
■ 関市役所建設総務課担当者	<p>1 物件1土地南西側の水路上にかかる橋に関する占用許可手続は、現在同土地所有者会社で許可がされており、占用料は年額8,800円です。</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

(3 枚目)

執行官の意見

-
- 1 本件物件の状況は、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土地の概ね南西側が水路を介して道路に接しており、同土地に物件2主建物及び同附属建物、同未登記附属建物が、それぞれ建てられている。なお、同土地には、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）及び庇（工作物）が存在する。同土地に電柱が3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、所有者が同主建物を居宅として、同附属建物を工場・休憩室・倉庫として、それぞれ占有しており、第三者が占有する徴表は認められない。
 - 3 第1項記載の物件2未登記附属建物については、物件2主建物と近接する場所に建てられ、同建物所有者の所有に属しており、事務所・倉庫として同2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建物は、経年劣化による床や壁、天井に損傷状況が見受けられた。（写真11～13、18参照）
 - 5 物件2附属建物の庇上に変電設備が設置されている。昭和28年から同47年に国内で製造された変圧器等には絶縁油にPCBが使用されている場合が多いものと思料する。本変電設備は平成14年頃の製品と思料されるので本変電設備に高濃度PCBが使用されている可能性は低いものと思料するが詳細は不明である。
 - 6 物件1土地の南西側の水路に架かる通路橋の占用許可手続関係について、買受希望者は関市役所建設総務課に確認を要するものと思料する。
 - 7 物件1土地西側隣地（地番1862番3）上の庇が物件1土地に越境している可能性があるものと思料するが、越境しているか否かの判断は専門家による調査等が必要であるものと思料する。（写真22参照）
 - 8 物件1土地の境界については、同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。
 - 9 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
8年2月24日(火) 9:00-9:10	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
8年2月24日(火) 13:30-13:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年3月16日(月) 13:20-15:10	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
8年3月27日(金) 11:55-12:05	関市役所建設総務課	通路橋の占用許可関係調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、立会人及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で無施錠だったので、立会人を立ち合わ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

建物間取図（概略）

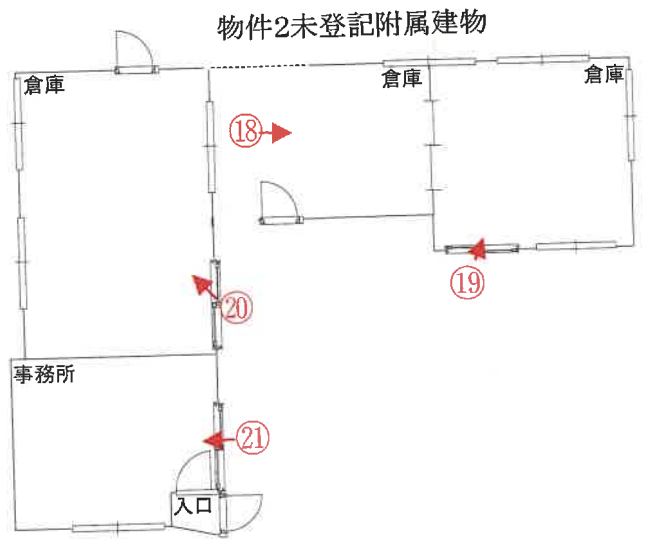
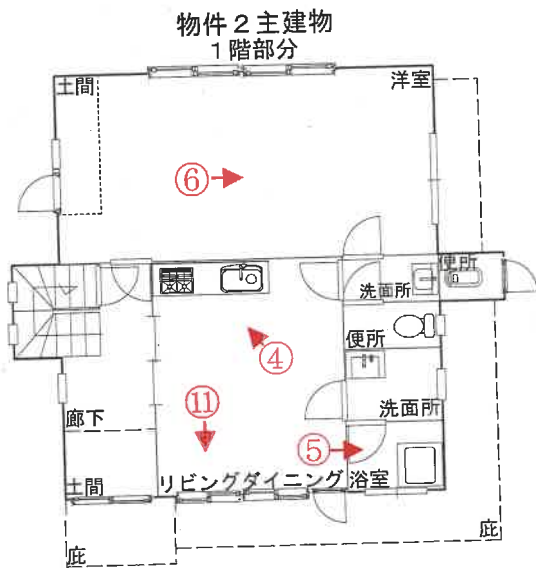
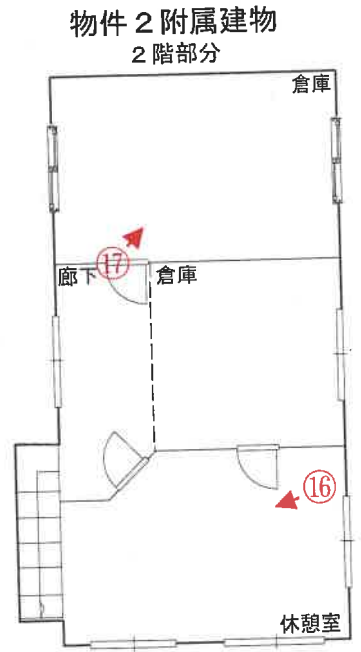
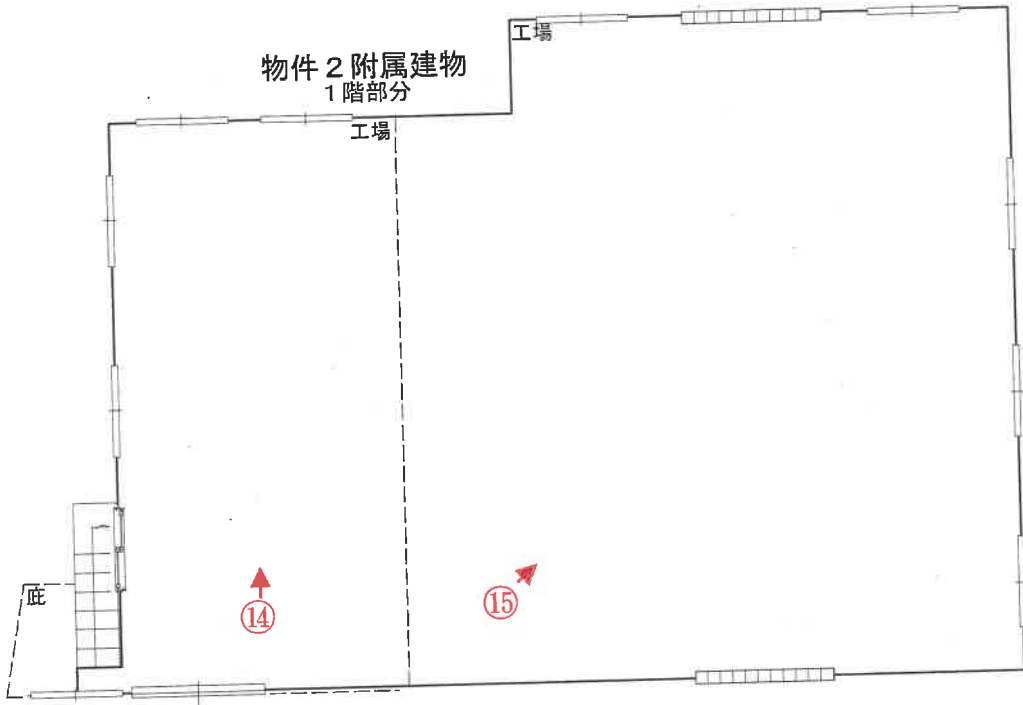


写真1

物件2主建物



物件1土地

写真2 カーポート（工作物） 物件2未登記附属建物 物件2附属建物



写真3

物件2 未登記附属建物



写真4

物件2 主建物

1階室内



写真5

物件2主建物

1階室内



写真6

物件2主建物

1階室内



写真7

物件2 主建物

1階室内



写真8

物件2 主建物

2階室内



写真9

物件2 主建物

2階室内



写真10

物件2 主建物

2階室内



写真11 物件2主建物1階リビングダイニング天井部分の損傷箇所



写真12 物件2主建物2階廊下天井部分の損傷箇所



写真1 3

物件2主建物2階納戸天井部分の損傷箇所



写真1 4

物件2附属建物

1階室内



写真15

物件2 附属建物

1階室内



写真16

物件2 附属建物

2階室内



写真 1 7

物件 2 附属建物

2 階室内



写真 1 8

物件 2 未登記附属建物内



写真19

物件2 未登記附属建物内



写真20

物件2 未登記附属建物内



写真 2 1

物件 2 未登記附属建物内



写真 2 2 物件 1 土地西側隣地（1 8 6 2 番 3）上の底部分が物件 1 土地上に越境しているものと思料する状況



写真23



通路橋

令和 8 年（ケ）第 9 号

令和8年3月16日 現地調査

令和8年3月30日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26-6号

発行日付

令和8年4月1日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

一括価格	
金 9,014,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 4,598,000 円
物件2 (建物)	金 1,105,000 円
物件2-2 (建物)	金 2,826,000 円
物件2-3 (建物)	金 485,000 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らるものである。
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（土地）

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	関市 小瀬南一丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	1857番1	
	地 目	宅地	
	地 積	941.00㎡	

目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	関市 小瀬南一丁目1857番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	1857番1	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	
2 階		48.02㎡	
延面積		110.43㎡	
2-2	所 在	関市 小瀬南一丁目1857番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	符号1	
	種 類	工場・倉庫・休憩室	
	構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床面積	1 階	
2 階		64.14㎡	
延面積		272.72㎡	
2-3	所 在	関市 小瀬南一丁目1857番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	未登記	
	種 類	倉庫・事務所	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階	

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。	長良川鉄道	越美南線	関駅	西方	2.1km
	岐阜バス	—	小瀬停	南方	500m
付 近 の 状 況	住宅地の背後に小中規模の工場が建ち並ぶ工業団地				
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	工業地域			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	法22条の区域			
	そ の 他 の 規 制	景観条例の区域，立地適正化計画に定める各誘導区域外			
画 地 条 件	地 積	941.00㎡			
	間 口	5.3m			
	奥 行	47.0m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約5.3m舗装市道：3-174号線(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高で接面				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件2各建物の敷地である。東側・北側は農地・雑種地，西側・南側は工場の敷地である。				
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)			

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<p> <埋蔵文化財について>関市からの聴取では、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。 <土壌等汚染について>現在土壌汚染対策法上の要措置区域、形質変更時要届出区域には該当しておらず、水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では、物件1土地は現在の建物建築以前は雑種地・畑であり、土壌汚染の可能性は低い。従って、土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。 <アスベストについて>建築年からアスベストの使用の可能性は否定できない。現地調査において飛散性アスベストは確認できなかったが、建築資材に非飛散性アスベスト使用の可能性は高い。 <PCB廃棄物について>PCB廃棄物の保管及び処分の届出はない。変電設備が存しているため、PCBの使用の可能性は否定できないが、本変電設備設置の銘板によると変電設備の製造年は平成14年であり、製造年よりPCB使用の可能性は低いものと推察される。 <ハザードマップ>ハザードマップによると、洪水の浸水想定区域に指定されている(長良川の想定最大規模の洪水による浸水深は0.5m~3.0m)。土砂災害の区域には該当していない。 <がけ条例>南東側及び南側隣接地が物件1土地の地盤面から2.0m程度高く、がけ条例がかかる可能性が高い。 <占用許可について>物件1土地の南西側の水路にかかる橋に関し占用許可は有効に取得されている。 <越境物について>西側隣接地より庇の越境を確認した。 <建物以外の構築物について>物件1土地上に建物のほかカーポート、電柱3本が設置されている。 </p>
--	--

2 建物の概況及び利用状況等 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)	昭和59年3月30日
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス, ベニヤ等
	天 井	ビニールクロス, ボード等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	110.43㎡
	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	別添「建物間取図」のとおり
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		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		床が不安定な箇所や天井部分に雨漏の跡が確認できた。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況等 物件 2-2

区 分		附属建物
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56年4月頃
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	スレート・亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	ベニヤ等
	天 井	無し・ボード等
	床	コンクリート・ベニヤ
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	272.72㎡
	増改築の有無	増築あり
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	工場・倉庫・休憩室
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
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
特 記 事 項		サッシ等で不具合あり。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況等 物件 2-3

区 分		附属建物 符号2
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17年12月頃
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	ボード・ベニヤ等
	天 井	ボード・ベニヤ等
	床	コンクリート・カーペット等
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	66.00㎡
	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・事務所
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
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		自主造作と推定される箇所が散見される。 (※建築時点は推定建築年次である)

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

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	17,100	0.760	941.00	1.00	12,229,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 関(県)9-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
22,200 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 130.0	≒ 17,100 (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 : 公示地等と標準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 : 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)	(がけ接面)	(接面街路他)	相乗計
0%	-20%	-5%	0%	76.00%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	180,000	110.43	4.26%	847,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法	採用現価率
3.00%	3.25%	5.26%	0%	4.26%
経過年数	42年	経済的残存耐用年数	1年	

物件番号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2-2	121,000	272.72	4.18%	1,379,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法	採用現価率
3.00%	3.24%	5.11%	0%	4.18%
経過年数	45年	経済的残存耐用年数	1年	

物件番号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2-3	121,000	66.00	7.12%	569,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法	採用現価率
3.00%	6.05%	22.40%	-50%	7.12%
経過年数	20年	経済的残存耐用年数	5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：登記が存する物件は登記事項証明書記載の延床面積。未登記の物件は机上概測。

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）

2 土地利用権等価格の判定

前記により求めた価格より、敷地相当積割合と土地利用検討割合を乗じ、土地利用検討価格を下記の通り求めた。

土地利用権等価格

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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
1	12,229,000	18.5%	0.44	法定地上権	995,000
		61.9%	0.44	法定地上権	3,331,000
		19.6%	0.10	場所的利益	240,000
				合計	4,566,000

イ. 物件1は物件2建物(主建物・附属建物符号1・未登記附属建物)の登記及び机上求積に伴う建築面積割合を基に、当該敷地相当積割合を下記の如く査定した。

物件1		
物件名称	建築面積	敷地割合
主建物	62.41m ²	18.5%
附属建物符号1	208.58m ²	61.9%
未登記附属建物	66.00m ²	19.6%
合計	336.99m ²	100.0%

ウ 土地利用権等を法定地上権、場所的利益と判定し、それぞれの割合を44%、10%と査定した。

3 評価額の判定 (内訳価格及び一括価格)

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) 千円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ ×オ
	ア (1①オ、1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	
1	12,229,000	-4,566,000		100.0%	60.0%	4,598,000
2	847,000	995,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,105,000
2-2	1,379,000	3,331,000	100.0%	100.0%	60.0%	2,826,000
2-3	569,000	240,000	100.0%	100.0%	60.0%	485,000
一括価格 (合計)						9,014,000

イ 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

ウ 特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

エ 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	関(県)9-1
(所 在)	関市下有知字深橋前5469番4外
(価 格)	22,200 円/㎡
(位 置)	長良川鉄道越美南線関下有知駅東方約1,500m
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	4,502 ㎡
(供給処理)	水道, 下水
(接面街路)	南東 8.0m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途無指定 (指定建ぺい率60%, 指定容積率200%)
(地域の概要)	中小規模の工場が建ち並ぶ工業団地

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し・建物図面等写し
- 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

位置図

N



産業技術統合センター

岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

令和8年(ケ)第9号

位置図

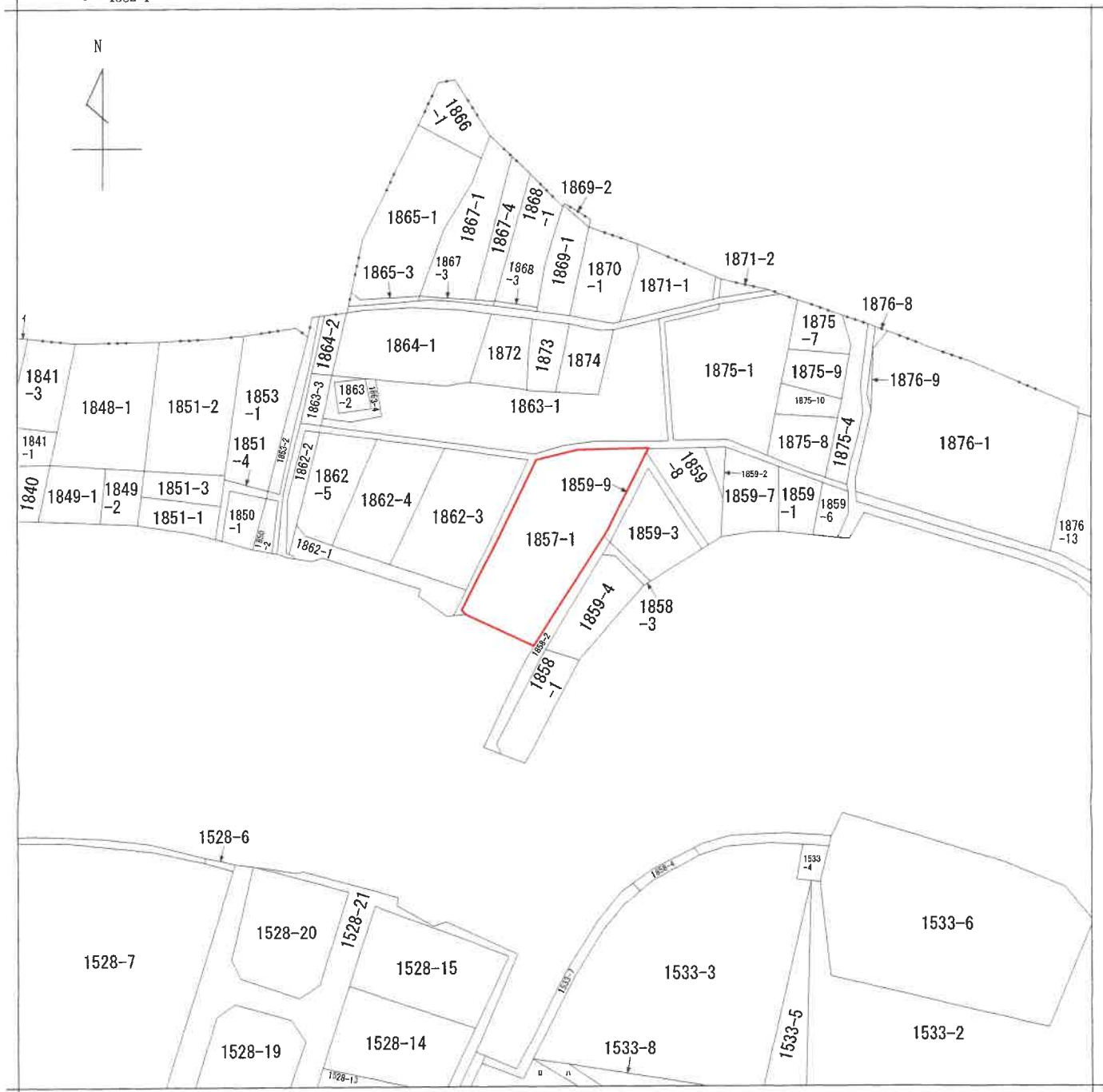
N



岐阜GIS「白図」 縮尺1 : 10,000

令和8年(ケ)第9号

イ 1841-1 △ 1533-1
 □ 1532-1



(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。



A 小瀬南1丁目

請求分	所在	関市小瀬南一丁目			地番	1857番1		
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。

(岐阜地方法務局美濃加茂支庁事務所)

令和8年2月24日

岐阜地方法務局

この図面はA3判をA4判に縮小しました

請求番号：3-1
(1/1)

登記官



令和8年(ケ)第9号

登記年月日：平成19年5月15日

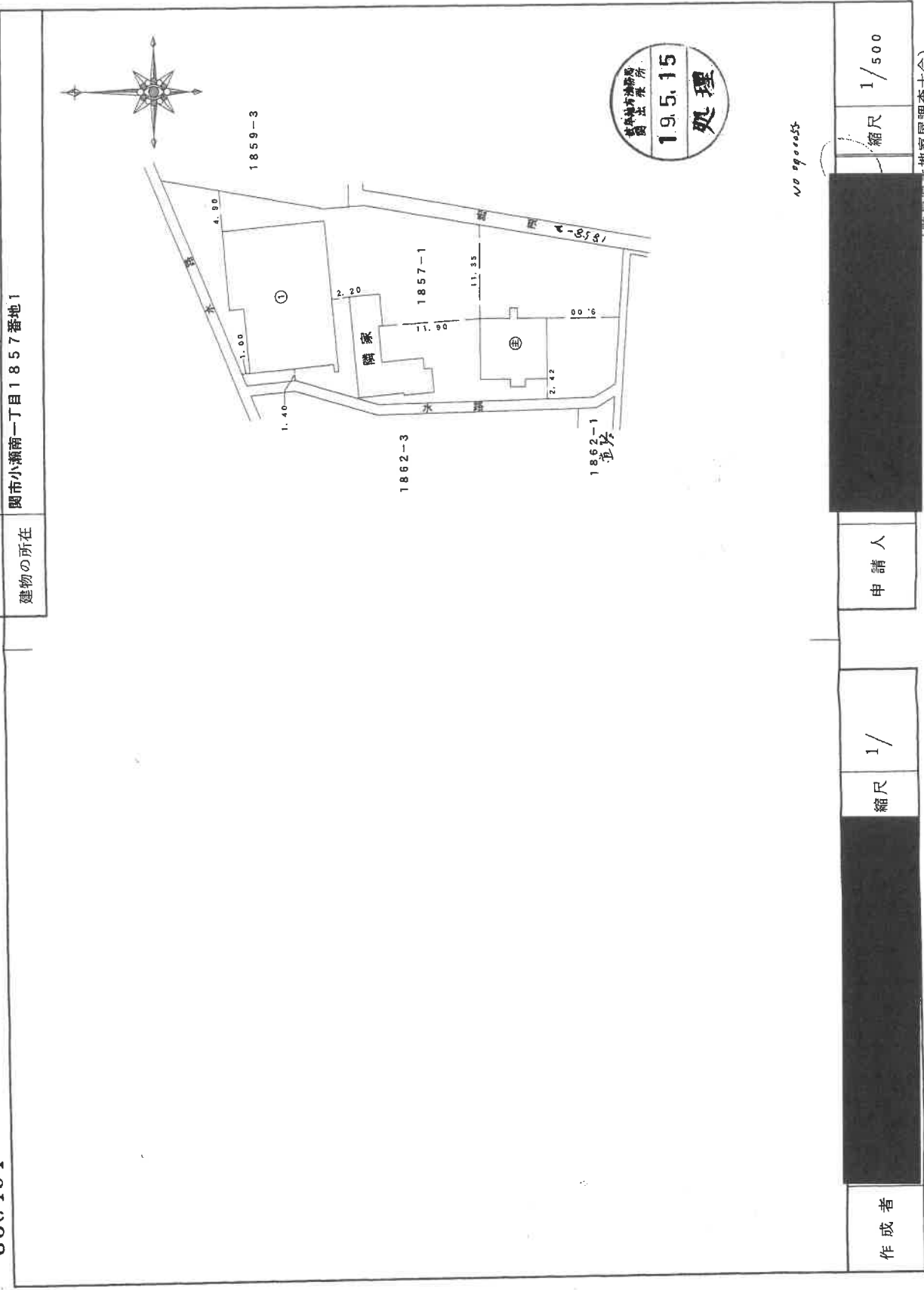
860404

各階平面図

家屋番号
1857-1

建物の所在
関市小瀬南一丁目1857番地1

建物各階平面図



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

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。

(岐阜県地方事務局長 藤田 加茂 支局長 菅 健)

令和8年2月24日 岐阜県地方事務所

登記官

この図面はA3判をA4判に縮小しました

登記年月日：平成19年5月15日

860405

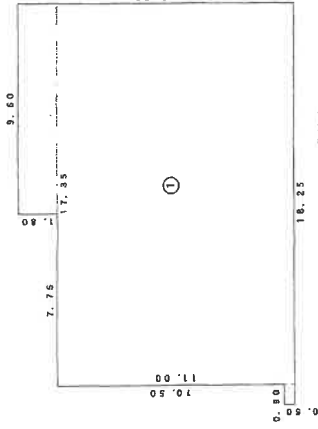
各階平面図

1857-1

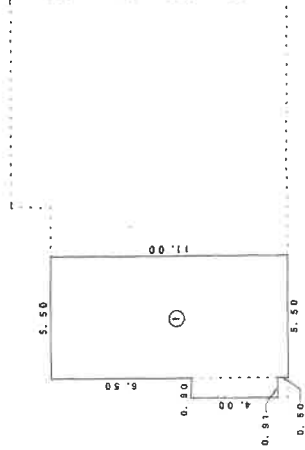
関市小瀬南一丁目1857番地1

建物各階平面図

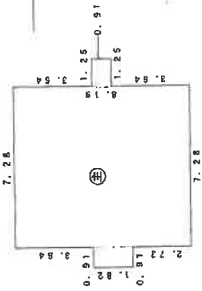
附属建物(符号1) 1階



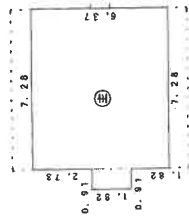
附属建物(符号1) 2階



主たる建物1階



主たる建物2階



作成者

縮尺 1/250

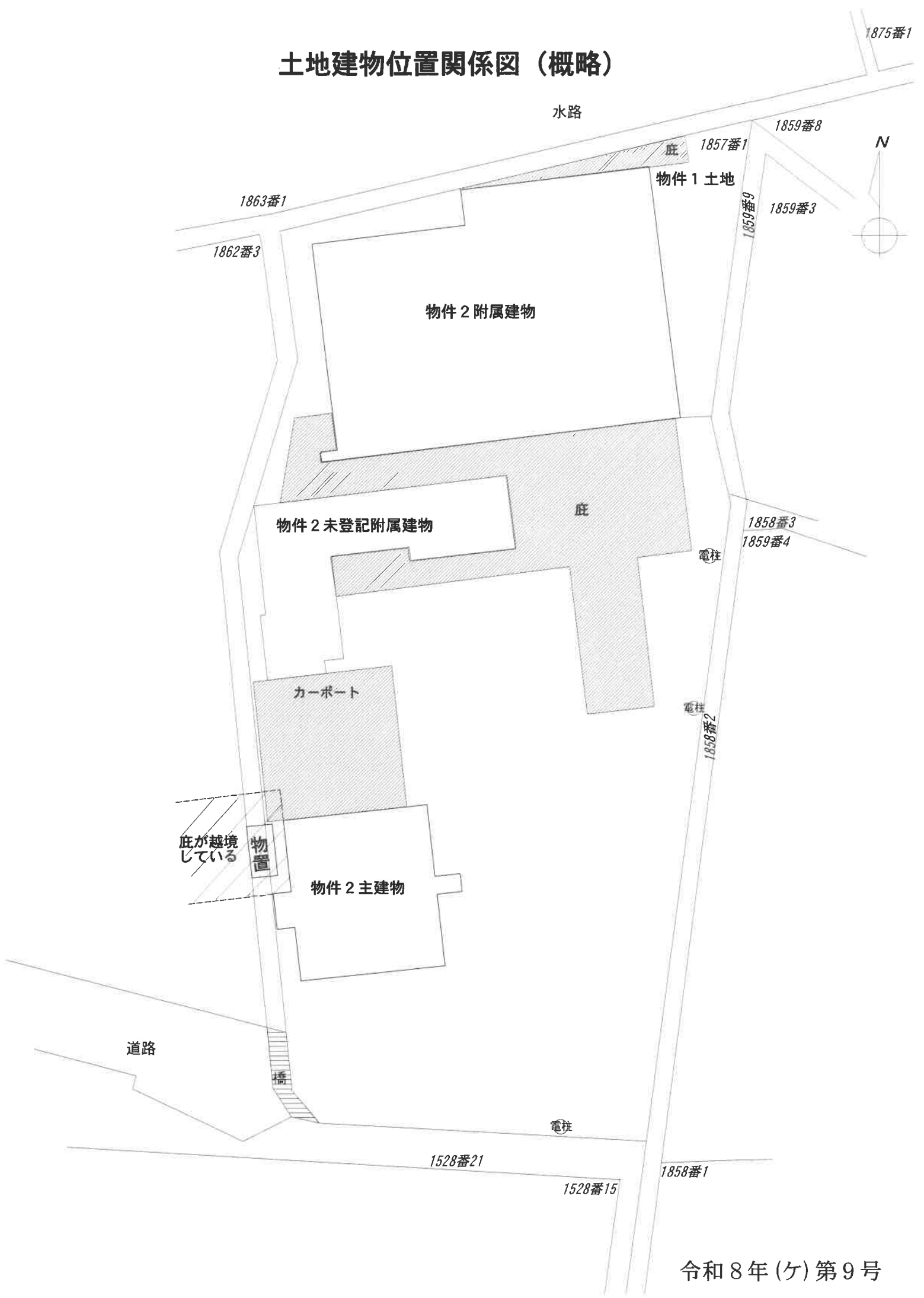
申請人

縮尺 1/250

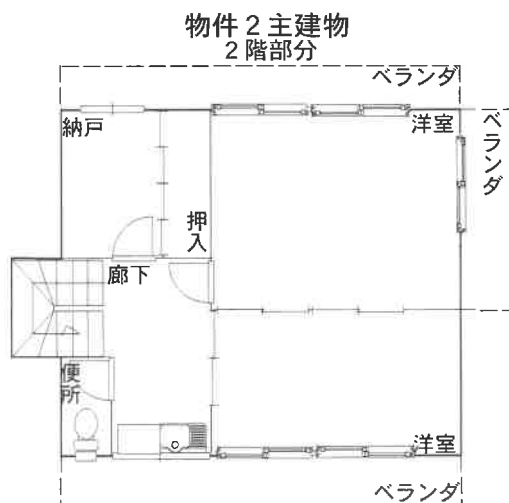
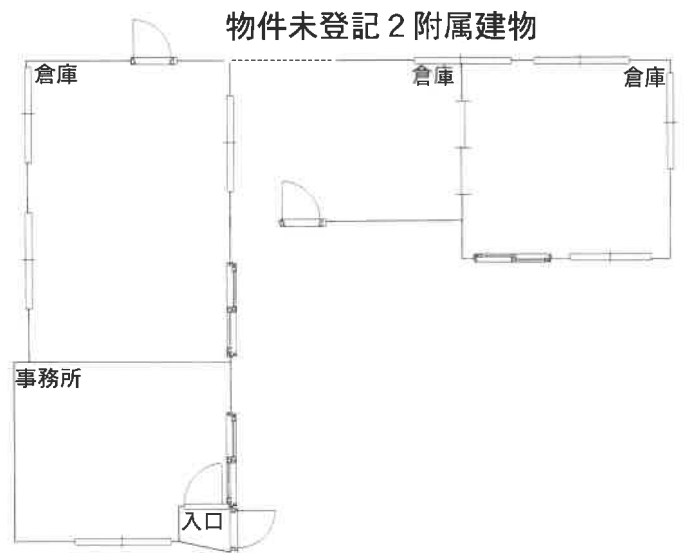
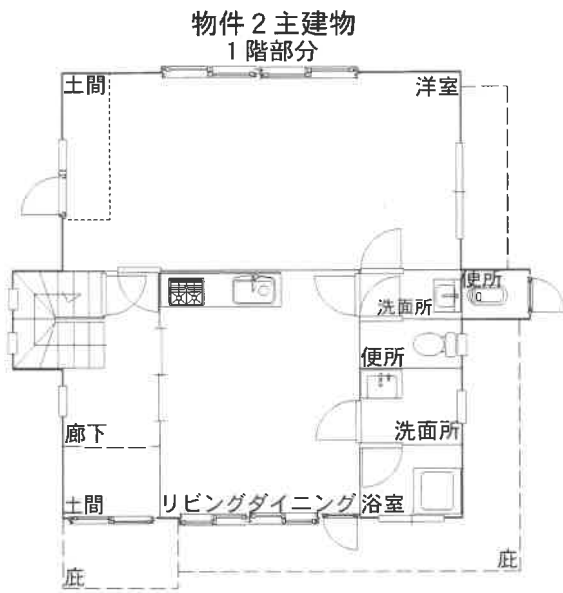
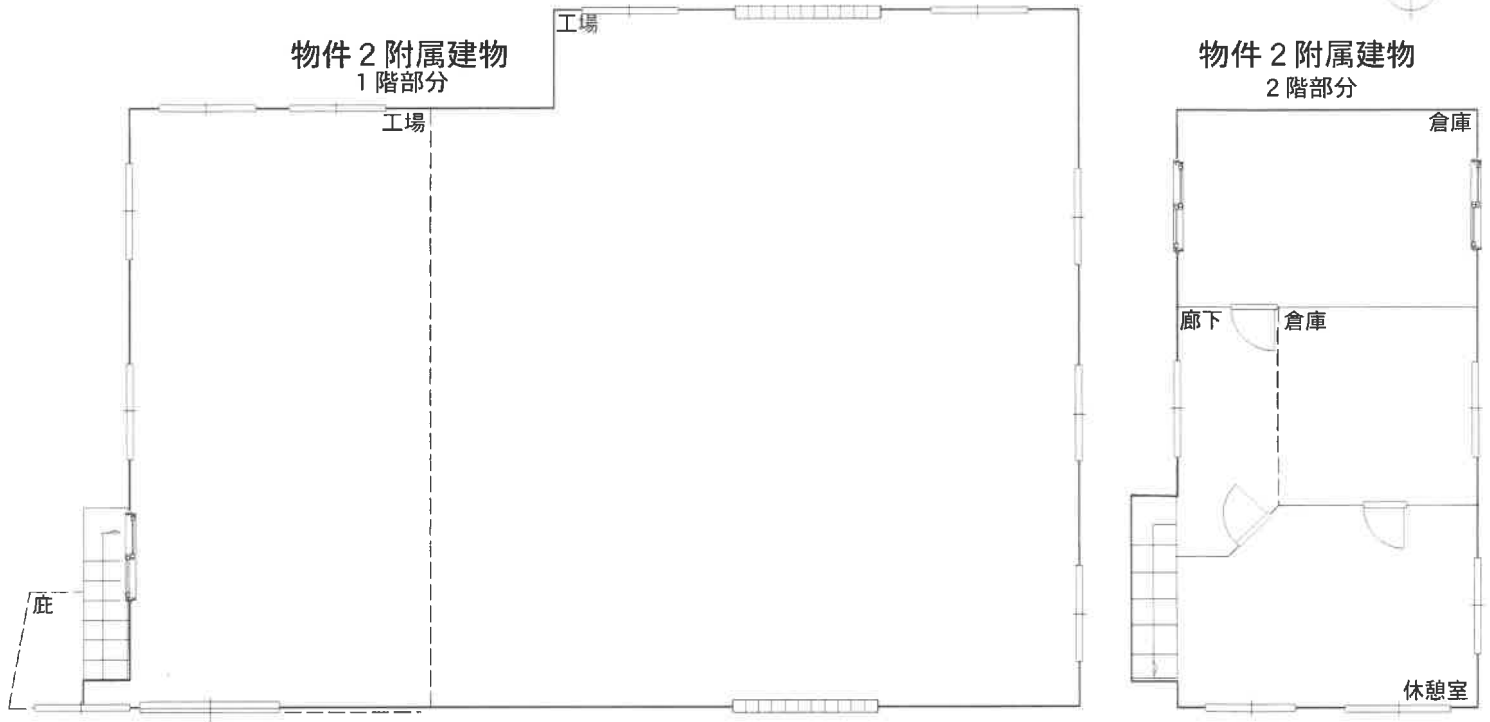
この図面はA3判をA4判に縮小しました

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



物件2主建物

物件1土地



物件1土地

物件2主建物



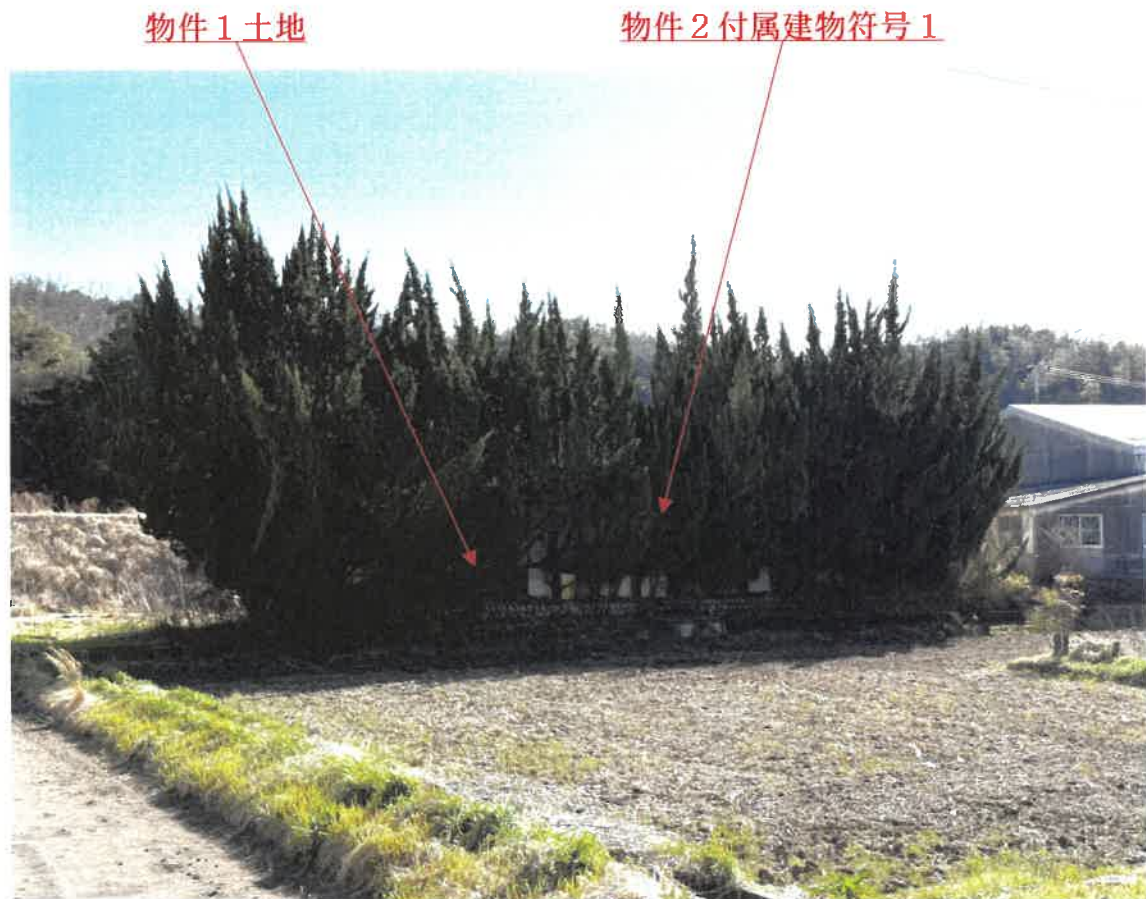
目的物件の現況写真

令和8年(ケ)第9号

物件1 土地

物件2 主建物





目的物件の現況写真