

【 ご 注 意 】

本件では、令和7年（ヌ）第67号事件の現況調査報告書及び評価書を添付しています。

事件番号は、令和7年（ケ）第132号
と読み替えてお読みください。

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 8 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 9 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 9 月 15 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 10 月 1 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 9 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 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 8 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 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽島市足近町七丁目 |
| | 地 番 | 603番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 608.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市足近町七丁目603番地 |
| | 家屋 番号 | 603番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.16平方メートル
2階 62.37平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 58.59平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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, 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】

B及びCが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 羽島市足近町七丁目 |
| | 地 番 | 603番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 608.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市足近町七丁目603番地 |
| | 家屋 番号 | 603番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.16平方メートル
2階 62.37平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 58.59平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 67号
令和 7年10月 3日受理
令和 8年 2月12日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 丹 羽 勝 久

物 件 目 録

- 1 所 在 羽島市足近町七丁目
 - 地 番 603 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 608.00 平方メートル

- 2 所 在 羽島市足近町七丁目 603 番地
 - 家屋 番号 603 番
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 112.16 平方メートル
 - 2 階 62.37 平方メートル

- (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 58.59 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	☒ 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が異なる (☐ 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として占有・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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原(物件 2 関係)									
占有範囲		■全部 □							
占有者		□債務者 ■B及びC							
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A	1 私は、現在、東京に住んでいます。 2 物件2建物には、現在、私の別れた妻（B、令和7年10月28日付けで離婚）、その娘と私の別れた妻の母親（C）が住んでいます。 なお、彼女らが住むについて、私との間に金銭のやり取りや賃貸借契約等はありません。 3 物件2建物に未登記付属建物はありません。 4 物件2建物に未登記増築部分はありません。 5 物件2建物に太陽光パネルは載っていません。 6 物件2建物はオール電化ではありません。 7 物件2建物に不具合は多少あります。扉のゆがみ、風呂の暖房機が効きませんし、インターホンが使いません。室内犬を一匹飼っています。 8 物件1、2土地・建物を他の第三者に貸していません。 9 物件1土地の境界に争いはありません (面接による聴取)

(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土地は、南側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、B及びCが居宅として占有・使用しているものと思料する。
なお、その占有権原は、双方とも使用借権であると思料する。
- 3 物件2建物の不具合は、4枚目記載の「関係人の陳述等」のAの陳述のとおりである。
- 4 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 5 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22日(水) 12:40-12:50	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年11月14日(金) 11:50-12:00	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年1月30日(金) 10:40-11:45	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

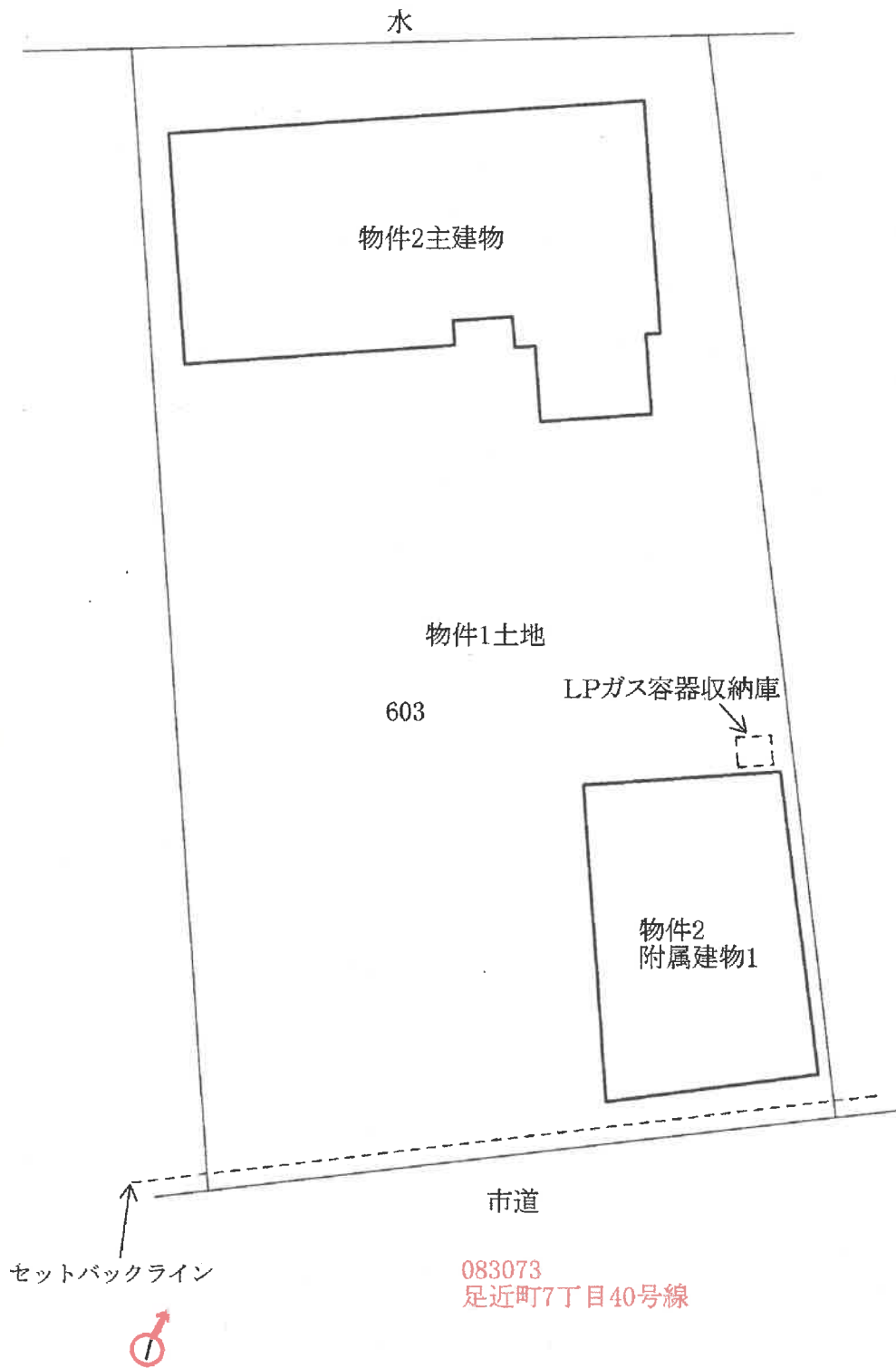
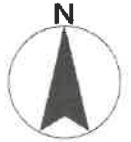
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)



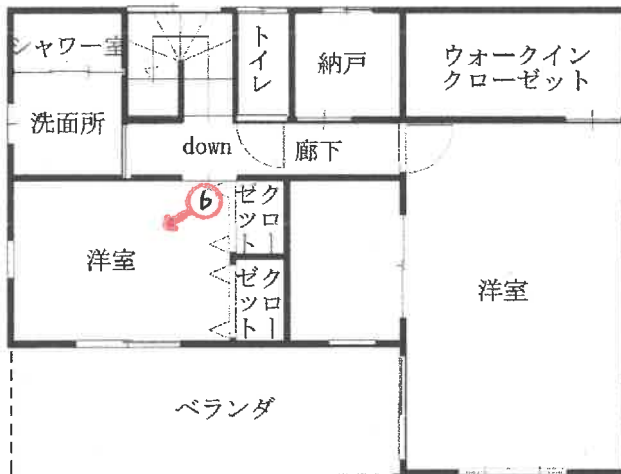
建物間取図(概略)



物件2
主建物 1階



物件2
主建物 2階



附属建物1



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 2 主建物

物件 1 土地

物件 2 附属建物

写真 2



物件 2 主建物 1 階室内

写真 3



物件 2 主建物 1 階室内

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 2 階室内

写真 7



物件 2 附属建物 室内

令和 7 年(又)第 67 号

令和8年1月30日

現地調査

令和8年3月16日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 KO競第225413号

発行日付 令和8年3月18日

評 価 人 不動産鑑定士

片山 恵津子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 4,660,000 円
物件 2(建物)	金 12,970,000 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 物件[1]の内訳価格は、物件[2]の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[2]の内訳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、
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)

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	羽島市足近町7丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	603番	
	地 目	宅地	
	地 積	608.00㎡	

第3 目的物件 (建物)

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	羽島市足近町7丁目603番地	
	家屋番号	603番 主建物	左記にほぼ同じ。
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	1 階	112.16㎡	
	2 階	62.37㎡	
床面積	3階他計		
	延面積	174.53㎡	
2	所 在	羽島市足近町7丁目603番地	
	家屋番号	603番 附属建物符号1	左記にほぼ同じ。
	種 類	車庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	1 階	58.59㎡	
	2 階		
床面積	3階他計		
	延面積	58.59㎡	

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。	名鉄	竹鼻線	不破一色	北西方	650m
—					
付 近 の 状 況	住宅のほか農地等も混在する地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		市街化調整区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		特になし		
(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)	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積	608.00㎡			
	間 口	約19m			
	奥 行	約32m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路 の 状 況	物件1は南側幅員約2.9mの舗装市道(足近町7丁目40号線 建築基準法42条2項に該当)にほぼ等高で接面する。				
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。隣地は、住宅等の利用状況である。				
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 □引込可 ■なし □不明(特記事項のとおり)			
特 記 事 項	・土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当せず、水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はない。登記簿謄本によれば、過去に紡績会社が所有していたが、過去の住宅地図等から、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用の形跡は認められない。土壌汚染の可能性は低いものと思料するが、専門調査機関による調査を行っていないため、詳細は不明である。				
	・羽島市市民協働部生涯学習課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。				
	・セットバックが必要な土地である。(約10㎡)				
	・岐阜・西濃建築事務所によれば、物件1は既存宅地の要件を満たす土地として許可を受けた土地とのことである。(都市計画法第43条第1項 許可番号 岐阜県指令岐建築第37号の21 平成23年10月12日)				
	・下水は浄化槽を利用している。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号 区分	2 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) 経過年数 経済的残存耐用 年数	平成24年3月10日 14.0年 11.0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス・敷目張り等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	174.53㎡
	増 改 築 の 有 無	増築あり 平成24年4月日不詳増築
	階 層	2階建
現況用途等	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	詳細は現況調査報告書参照
	特 記 事 項	・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以降に建築された建物である。 ・室内犬を1匹飼っている。 ・扉のゆがみ、インターホンの不具合等がある。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	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(登記)	平成26年3月24日
	経過年数	12.0年
	経済的残存耐用 年数	33.0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	-
	天 井	-
	床	コンクリート打ち放し
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	58.59㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	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		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以降に建築された建物である。 (※建築時点は公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)

物件 1 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,600	84.1%	608.00	100.0%	14,113,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 羽島-10

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,600 (円/㎡)	$99.5 \div 100.0$	$100.0 \div 101.0$	$100.0 \div 95.0$	27,600 (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)
1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	101.0%

◇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%	-5.0%	0.0%	95.0%

イ 個別格差: 標準的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)
-15%	0%	1%	-2%	84.1%

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価補正率: 最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 2 (建 物)

目的建物の再調達単価を、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	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2主建物	180,000	174.53	35.0%	10,995,000
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
5.0%	18.7%	46.8%	35.0%	35.0%
経過年数	14.0年	経済的残存耐用年数	11.0年	

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2附属建物符号1	130,000	58.59	56.0%	4,266,000
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
5.0%	45.0%	74.7%	56.0%	56.0%
経過年数	12.0年	経済的残存耐用年数	33.0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： 現況延床面積は登記簿記載面積

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＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する。

③ 一体価格 (物件 1、2)

土地 (物件 1) ア	建物 (物件 2) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア+イ=ウ
14,113,000	15,261,000	29,374,000

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等価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	14,113,000	45.0%	法定地上権	6,351,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 率 ウ	市場性修 正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	14,113,000	-6,351,000	100.0%	100.0%	60.0%	4,660,000
2	15,261,000	6,351,000	100.0%	100.0%	60.0%	12,970,000
一括価格(合計)						17,630,000

ウ 占有減価率

補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 100%

本件の場合は、特段の市場性修正は不要と認める。

オ 競売市場修正率 60%

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上、競売市場性修正率を判定する。

第6 参考価格資料

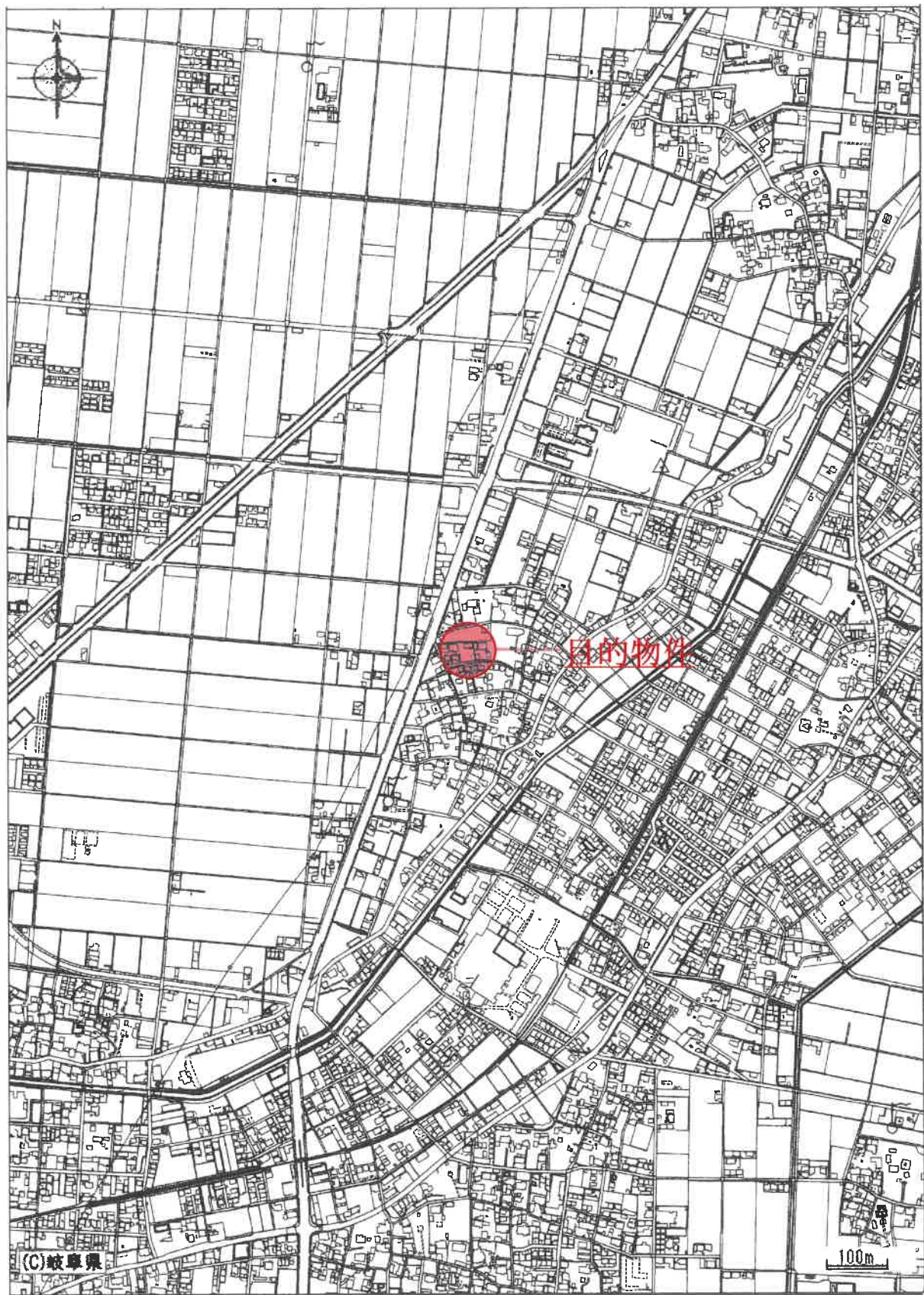
地価公示	羽島-10
(所 在)	羽島市正木町大浦字堤外1437番2
(価 格)	26,600 円/㎡
(位 置)	不破一色駅の南東1.8km(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	181 ㎡
(供給処理)	水道
(接面街路)	南4.5m市道
(用途指定等)	市街化調整区域(指定建ぺい率60%,指定容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 写真

以 上

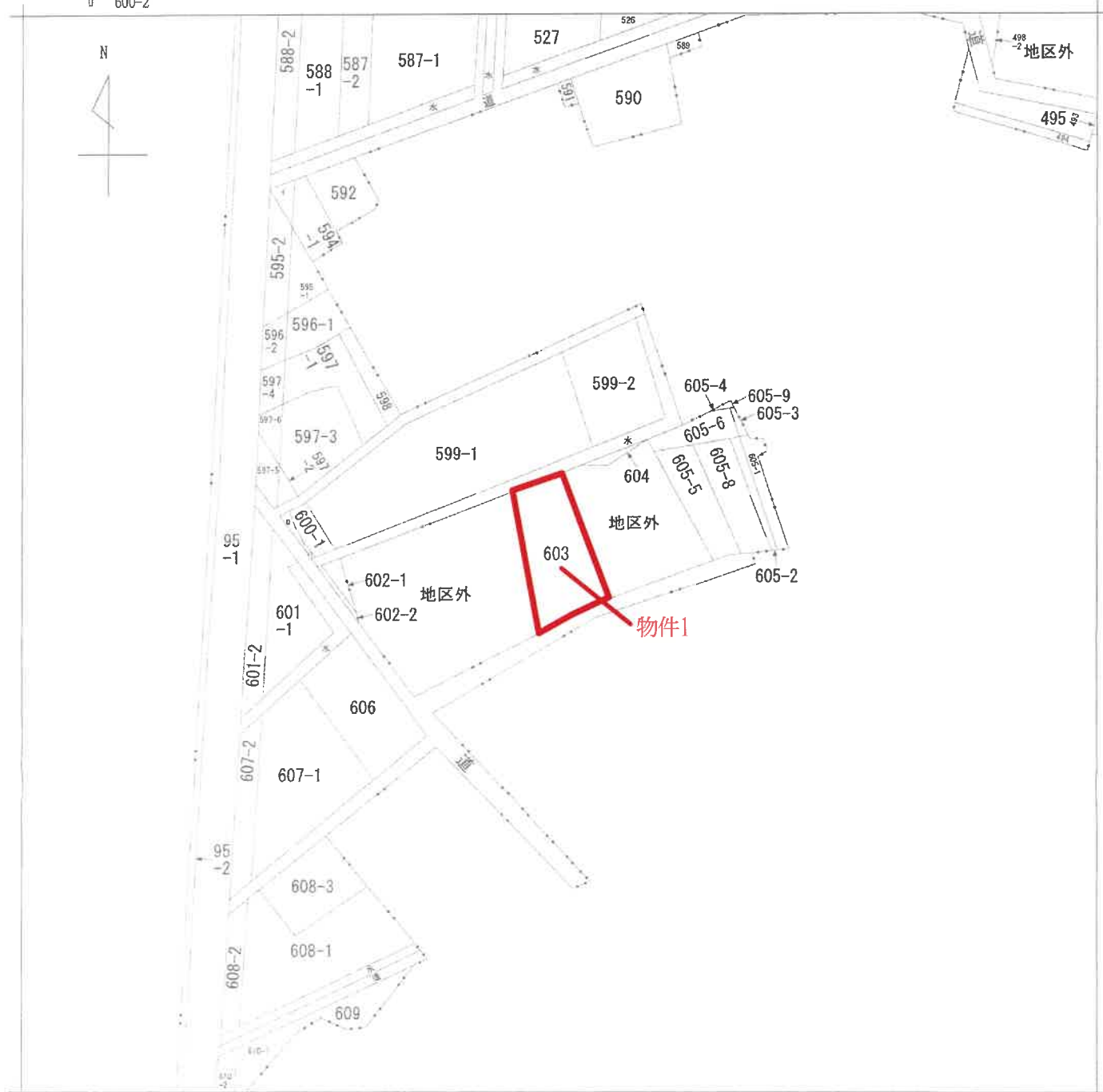
位置図



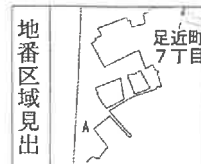
位置図



イ 594-2 ハ 600-3
ロ 600-2



(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 足近町7丁目

請求部	所在	羽島市足近町七丁目				地番	603番			
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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和43年6月18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10月22日
岐阜地方法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

A 3 → A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成26年4月9日

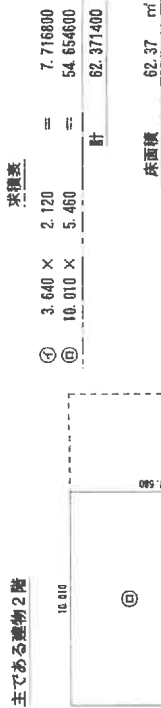
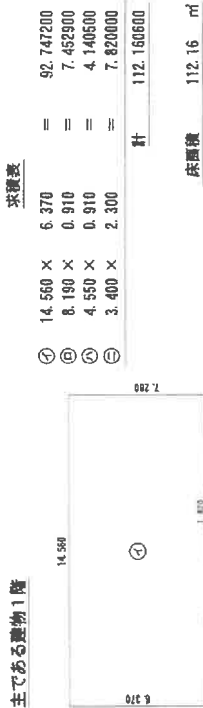
公用

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10月22日 岐阜地方裁判所

各階平面図

建物各階平面図

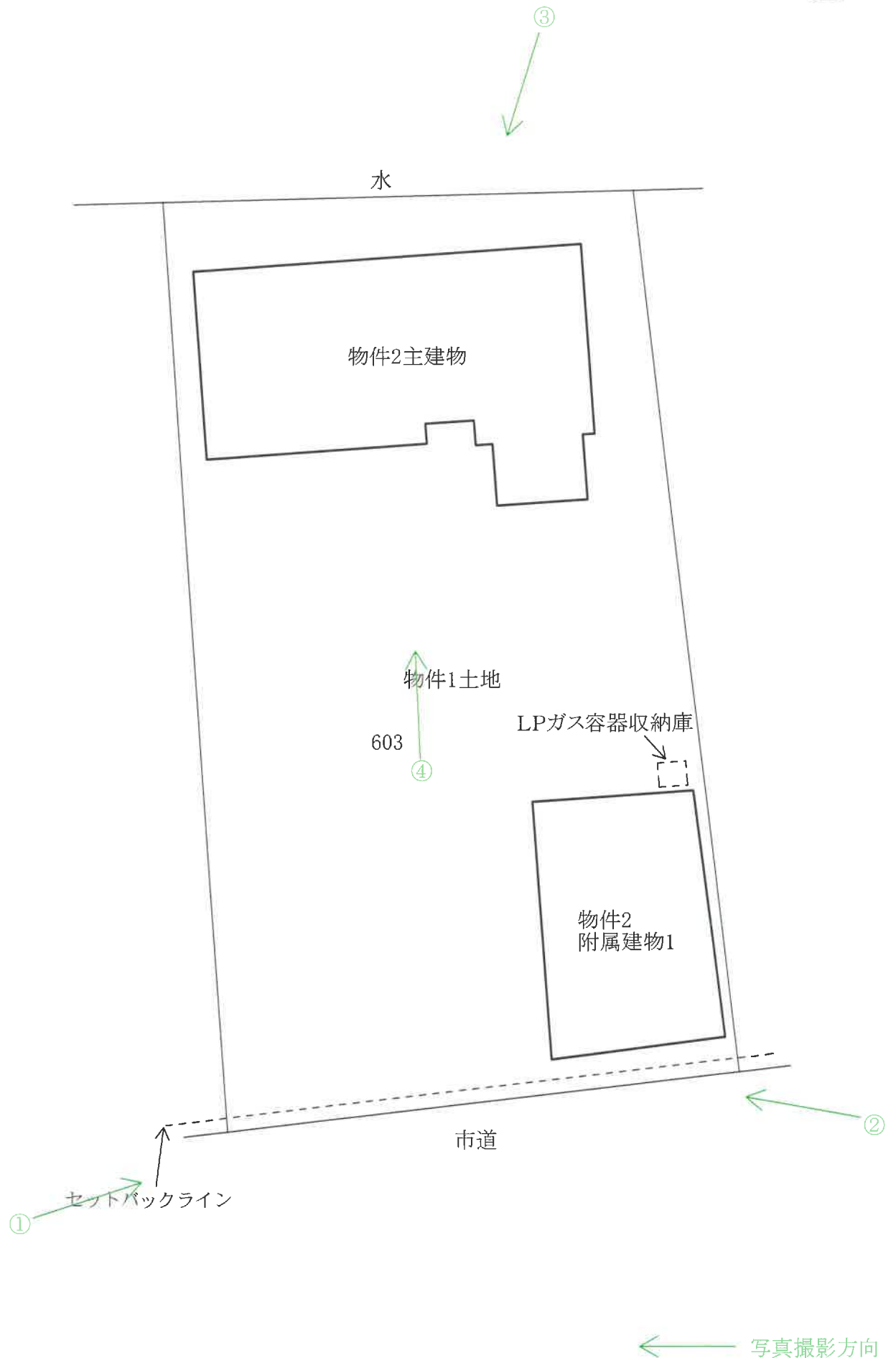
家屋番号	603
建物の所在	羽島市足近町七丁目603番地



報告書No.1400027

作成者	縮尺	縮尺
		1/500
申請人		

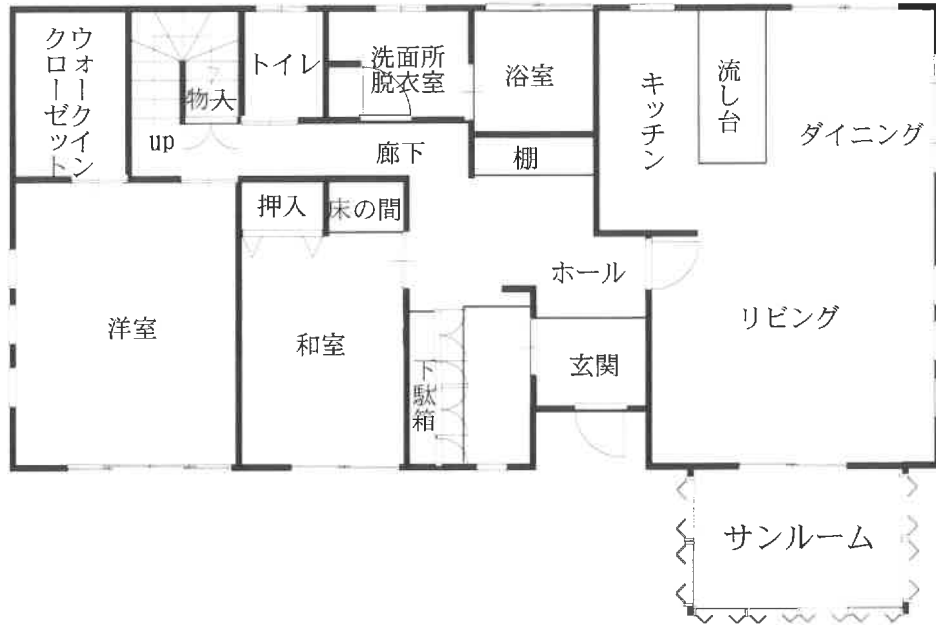
土地建物位置関係図(概略)



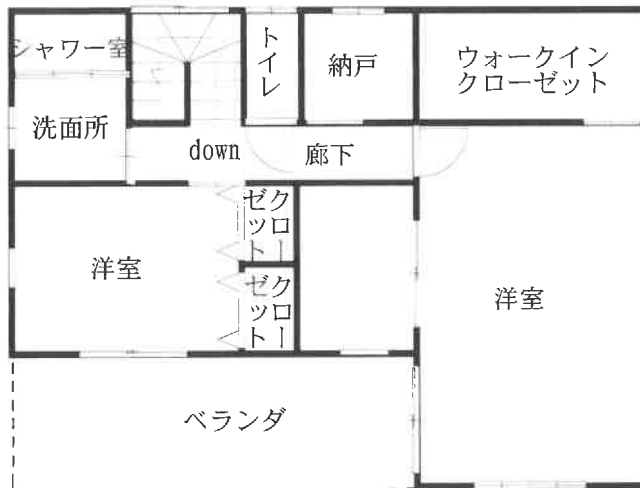
建物間取図(概略)



物件2
主建物 1階

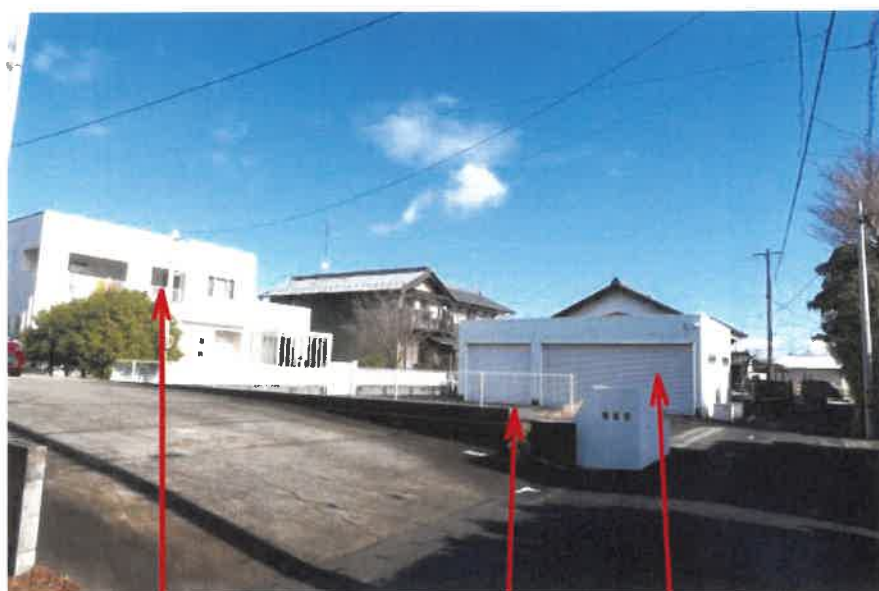


物件2
主建物 2階



附属建物1





物件2主建物

①

物件1土地

物件2附属建物1



物件1土地

②

物件2附属建物1



③

物件1土地

物件2主建物



④

物件2主建物

物件1土地