

(注意)

令和6年(ケ)第171号, 令和6年(ケ)第196号事件(入札の際には事件番号併記)の現況調査報告書及び評価書の読み方について

物件番号の振り直しについて

本件は併合の関係で物件番号を振り直してあります。現況調査報告書, 評価書をご覧になる際は, 以下の表を参考にしてください。

	物件番号	物件番号
6(ケ)171	1、2	
6(ケ)196		1～3
6(ケ)171 6(ケ)196 通し番号	1、2	3～5

現況調査報告書の読み方について

本件は関連事件の関係で, 現況調査報告書2冊を添付しています。

評価書の読み方について

本件は関連事件の関係で, 評価書1冊(各事件を一括評価した評価書)を添付しています。

なお, 必ず期間入札の公告で, 売却基準価額及び買受可能価額を確認ください。

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 9月16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12月 1日 午前 8時30分から 令和 8年12月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12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 9年 2月 4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 9年 1月26日 午前10時00分から 令和 9年 1月26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 9月16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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5☆	24,470,000 19,576,000	一括	4,894,000	274,552	85,080
1	1,840,000				
2	5,100,000				
3	4,810,000				
4	4,670,000				
5	8,050,000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間 |
| | 地 番 | 346番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間346番地1 |
| | 家屋 番号 | 346番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.18平方メートル
2階 80.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間 |
| | 地 番 | 345番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 816.52平方メートル |
| ☆4 | 所 在 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間 |
| | 地 番 | 346番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 422平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地及び畑 |



令和 6年(ケ)第 171号
令和 6年(ケ)第 196号

物 件 目 録

5 所 在 羽島市竹鼻町飯柄字西野間345番地

家屋 番号 345番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 151.76平方メートル
2階 55.08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 20.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

2階の一部分を有限会社永田産業が占有している。同社の代表者は本件所有者である。その余部分を本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間 |
| | 地 番 | 3 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 7. 3 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間 3 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4. 1 8平方メートル
2 階 8 0. 7 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間 |
| | 地 番 | 3 4 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 6. 5 2平方メートル |
| 4 | 所 在 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間 |
| | 地 番 | 3 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 2 2平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地及び畑 |



令和 6年(ケ)第 171号
令和 6年(ケ)第 196号

物 件 目 録

5 所 在 羽島市竹鼻町飯柄字西野間345番地

家屋 番号 345番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 151.76平方メートル
2階 55.08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 20.90平方メートル



令和 6年(ケ)第171号
令和 6年12月10日受理
令和 8年 2月24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 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間 |
| | 地 番 | 346番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市竹鼻町飯柄字西野間346番地1 |
| | 家屋 番号 | 346番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.18平方メートル
2階 80.70平方メートル |

(2 枚目)

(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 ☒ 2階の一部	
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 (所有者兼占有者会社代表者)) 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 (不明)	
最初の契約等	契約日	年 月 日 (不明)	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし (不明)	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 (不明)	
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 (不明)	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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) (不明) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円) (不明)	
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 物件2建物は、現在、私が住居として占有しています。ただし、2階の一部を有限永田産業が事務所として使用しています。賃貸借契約があるのですが、現時点では分かりません。 2 物件2建物に太陽光パネルが載っていません。 3 物件2建物はオール電化ではありません。 4 物件2建物に不具合はあります。建てた時から雨漏りが酷いです。 5 物件1，2土地・建物を他の第三者に貸してません。 6 物件1土地の境界に争いはありません。 (電話による聴取)

(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、北東及び南東側を道路に接し、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、Aが居宅として、有限会社永田産業が事務所（2階の南西側の洋室部分、添付写真6参照）として、それぞれ占有・使用しているものと思料する。
なお、有限会社永田産業の占有権原は、賃借権であると思料するが、その内容について、Aに対して期限を定めて占有等について回答を求めたが、何らの回答はなかった。したがって、その内容については不明であると思料する。
- 3 物件2建物には、2階に雨漏り痕が見られたし、1階の車庫部分には基礎のむき出している部分が見られた（添付写真5参照）。
- 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
6年12月13日(金) 14:40-14:50	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2月20日(木) 13:00-13:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年7月11日(木) 15:40-16:00	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。

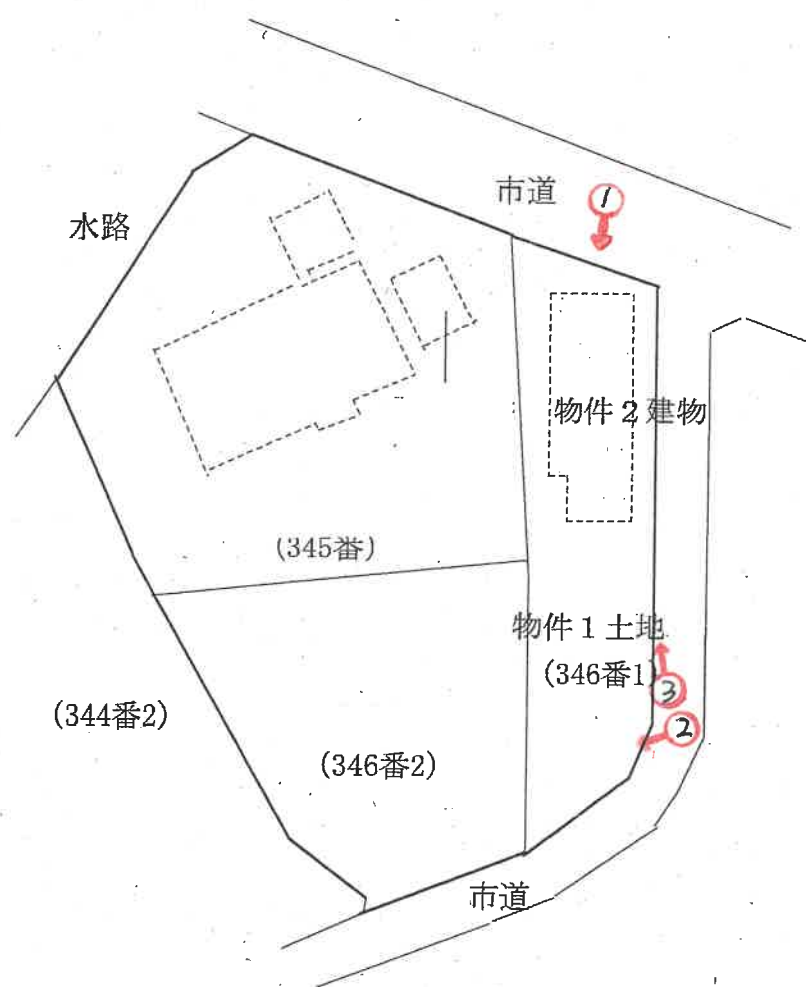
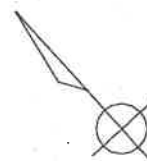
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



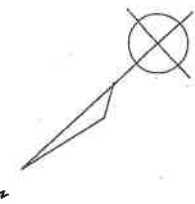
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

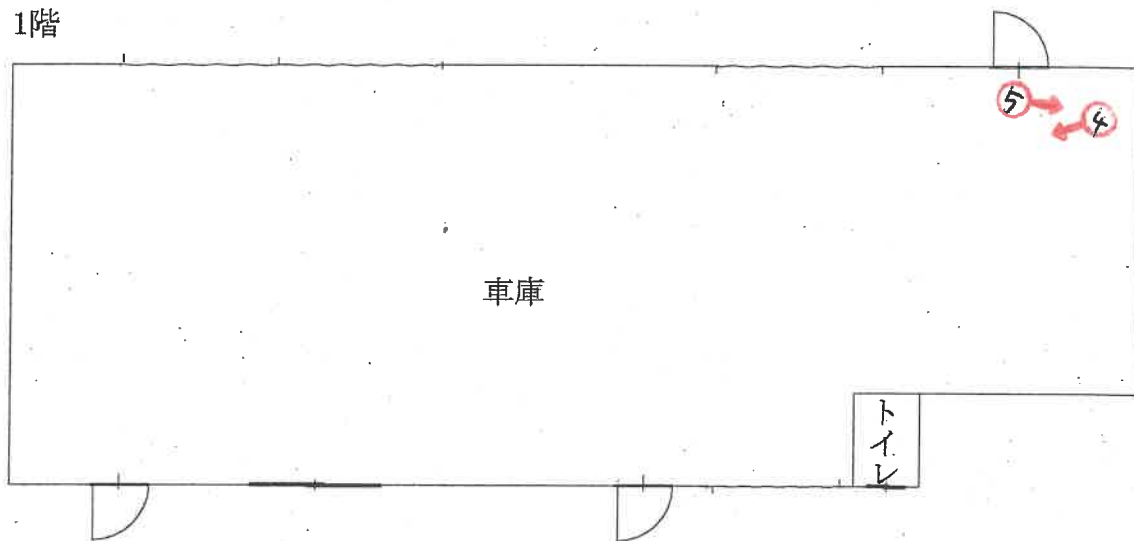
令和6年（ケ）第171号

建物間取図（概略）

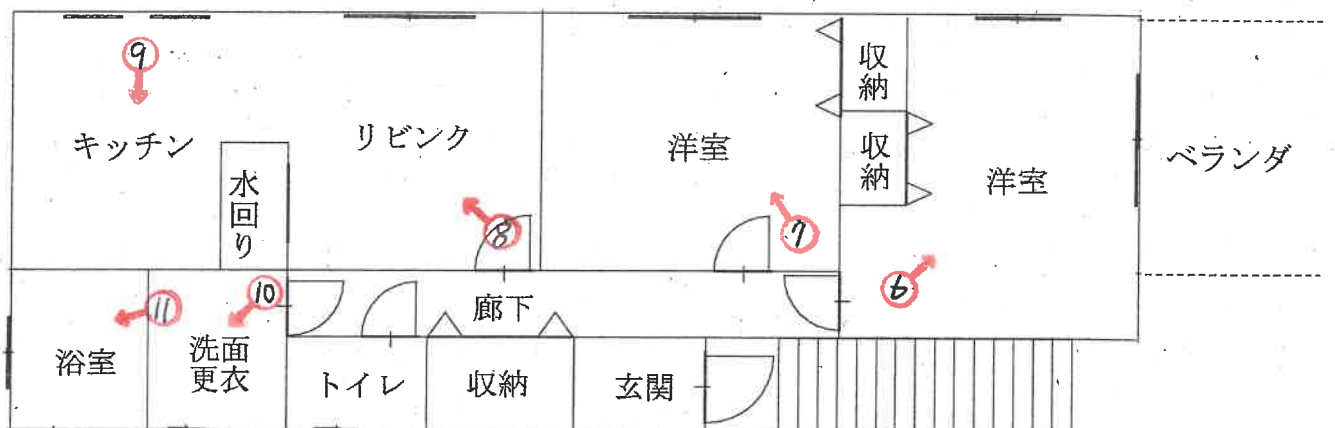
物件2建物



1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物置

物件 1 土地

写真 3



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 4



物件 2 建物 1 階室内

写真 5



物件 2 建物 1 階室内

基礎がむき出しになっている

写真 6



物件 2 建物 2 階室内

写真 7



物件 2 建物 2 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 2 建物 2 階室内

写真 1 1



物件 2 建物 2 階室内

令和 6年(ケ)第196号
令和 7年 2月 6日受理
令和 8年 2月24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 羽島市竹鼻町飯柄字西野間
 地 番 345番
 地 目 宅地
 地 積 816.52平方メートル

- 2 所 在 羽島市竹鼻町飯柄字西野間
 地 番 346番2
 地 目 畑
 地 積 422平方メートル

- 3 所 在 羽島市竹鼻町飯柄字西野間345番地
 家屋 番号 345番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 151.76平方メートル
 2階 55.08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 20.90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, 2
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地及び畑(物件2)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ □地積測量図のとおり ■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(物件1)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

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 物件3建物は、私が家族とともに居宅として使用しています。 2 物件3建物に未登記付属建物はありません。 3 物件3建物に未登記増築部分はありません。 4 物件3建物に太陽光パネルが載っていません。 5 物件3建物はオール電化です。 6 物件3建物に不具合はあり、雨漏りは多少します。 Aの母親は、台風の風向きによって雨漏りがリビングにしますと述べた。 7 物件1～3土地・建物を他の第三者に貸していません。 8 物件1, 2土地の境界に争いはありません。 9 物置は、全部私の物です。 10 犬を一匹飼っています。 11 畑は、私の母親が耕作しています。耕作するについては、無償です。 (電話による聴取)
■ 羽島市農業委員会	(令和7年2月7日付け照会に対する回答) (物件2土地について) 1 照会の土地の現況地目 雑種地及び畑 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。 農地法3条許可申請若しくは同5条届出が必要 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 年月日：平成15年9月26日 転用地：羽島市竹鼻町飯柄字西野間346番(710㎡) 許可条項：農地法第5条第1項の規定による届出 転用目的：農家住宅(自己用住宅敷地及び駐車場敷地) 申請者住所：羽島市竹鼻町飯柄345 氏名 B

(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
■ 羽島市農業委員会	4 転用許可がされていないときは、その旨 農地転用許可済 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變更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 無 6 賃借（小作）権の有無 無 7 その他、参考となる事項 記載なし 以上 8 物件2土地の買受人には、買受適格証明書が必要です。 (8のみ電話による聴取)

(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, 2土地は, 一体利用され, 北東及び南西側を道路に接し, 物件1土地上に物件3建物が建てられている。
- 2 物件3建物は, 現在, Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件3主建物は, 太陽光パネルは載っていないが, オール電化であると思料する。
- 4 物件3主建物には, 雨漏りがするとのことであった。
- 5 物件1～3土地・建物の買受人には, 買受適格証書が必要であると思料する。
- 6 物件1～3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。
- 7 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2月19日(水) 9:50-10:05	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2月20日(木) 13:10-13:20	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年7月11日(木) 15:00-16:00	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。

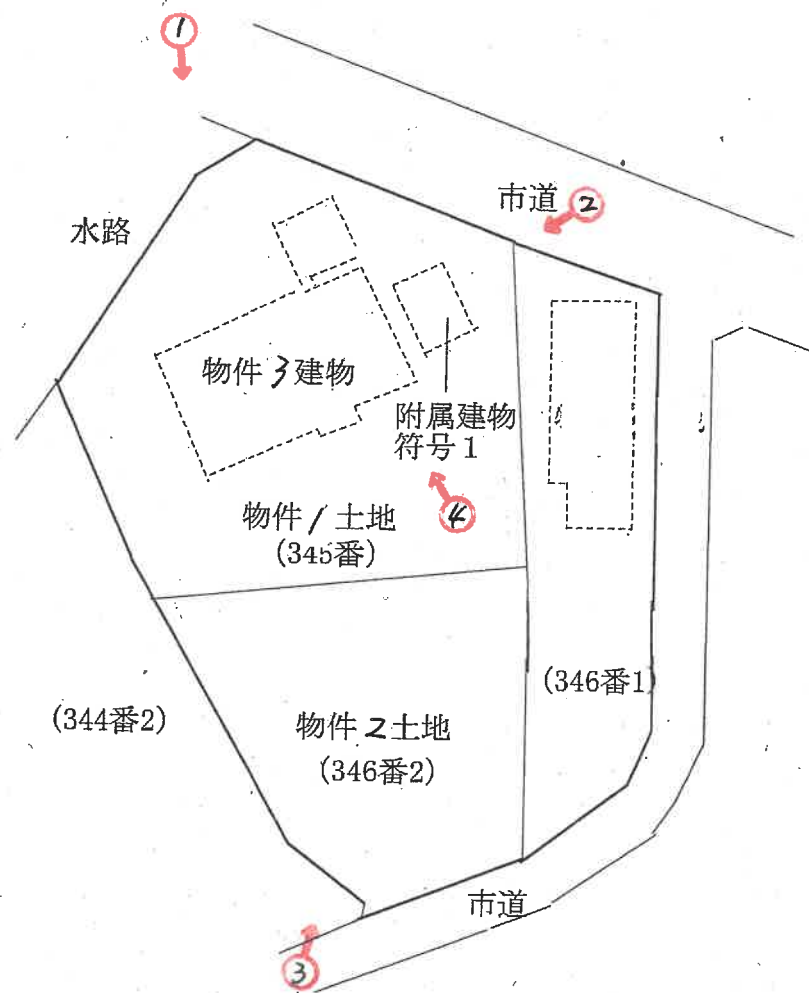
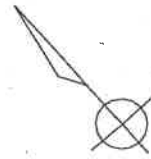
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



写真撮影方向を矢印で示す

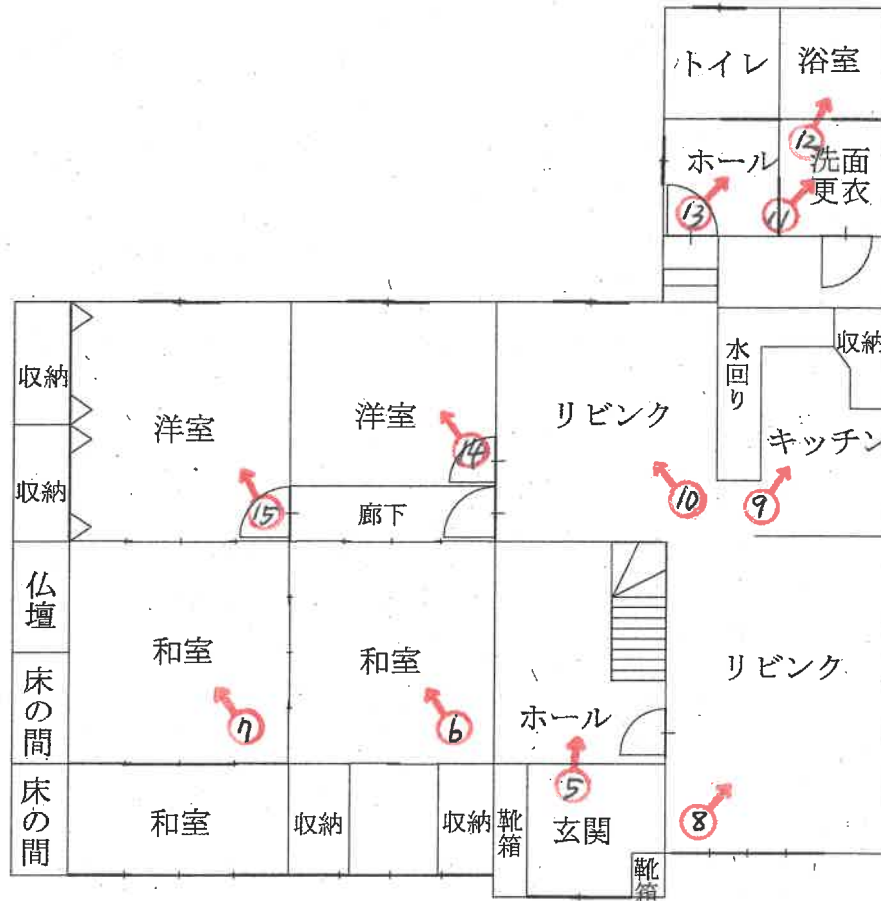
○内 写真番号

建物間取図（概略）

物件 3 建物

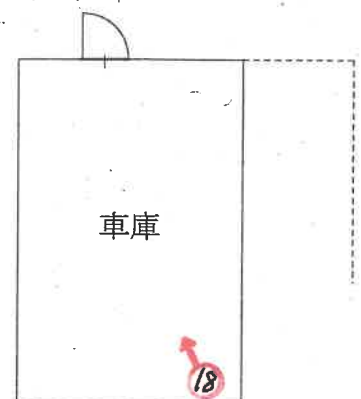
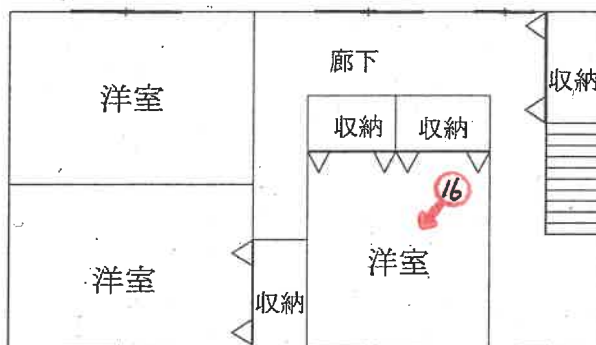


1階



附属建物
符号 1

2階



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

写真 1



物件 3 主建物

写真 2



物件 1 土地

物件 3 附属建物

物件 3 主建物

写真 3



物件 3 主建物

物件 2 土地

写真 4



物件 1 土地

物件 3 主建物

物件 3 附属建物

写真 5



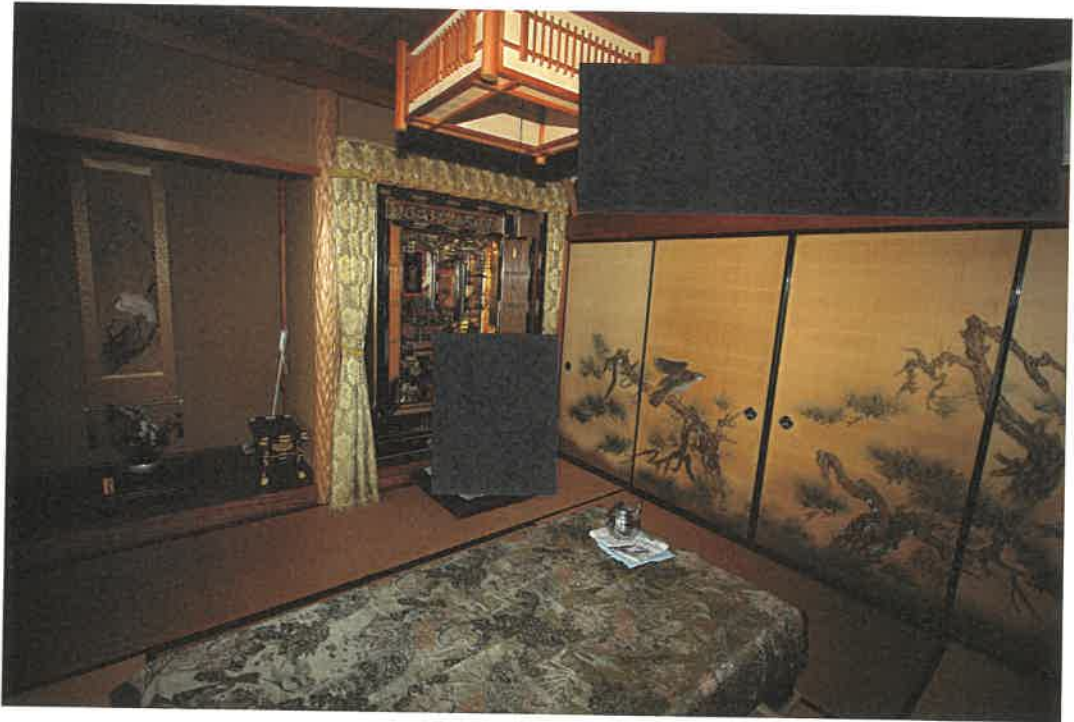
物件 3 主建物 1 階室内

写真 6



物件 3 主建物 1 階室内

写真 7



物件 3 主建物 1 階室内

写真 8



物件 3 主建物 1 階室内

写真 9



物件 3 主建物 1 階室内

写真 1 0



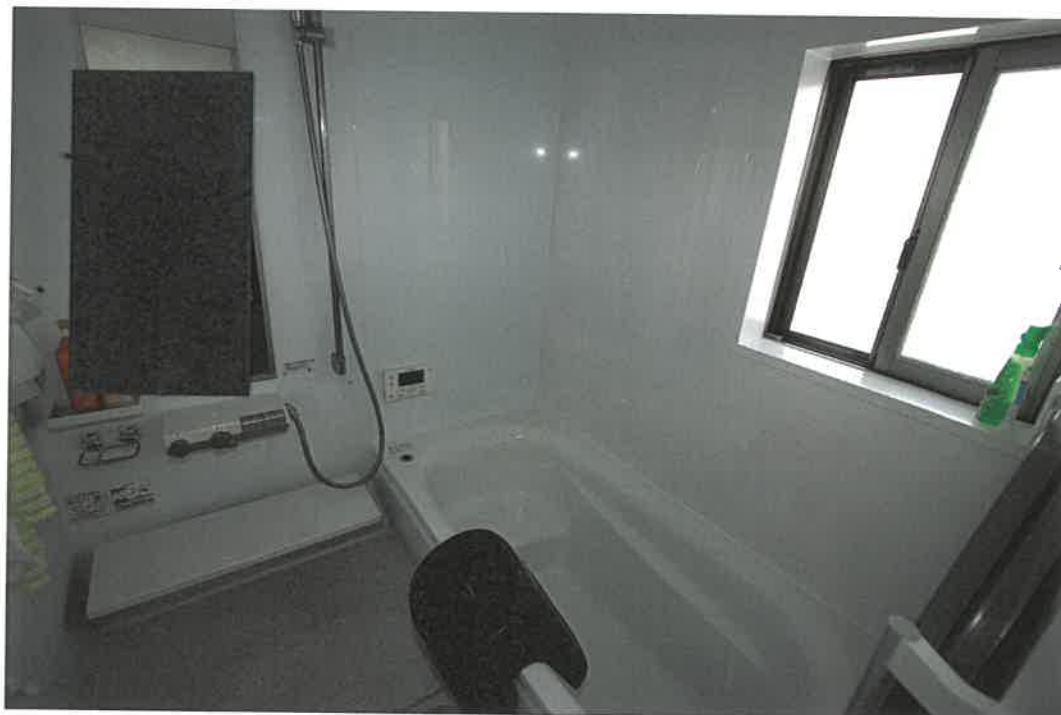
物件 3 主建物 1 階室内

写真 1 1



物件 3 主建物 1 階室内

写真 1 2



物件 3 主建物 1 階室内

写真 1 3



物件 3 主建物 1 階室内

写真 1 4



物件 3 主建物 1 階室内

写真 1 5



物件 3 主建物 1 階室内

写真 1 6



物件 3 主建物 2 階室内

写真 1 7



物件 1 土地

物件 3 附属建物

写真 1 8



物件 3 附属建物 室内

令和6年（ケ）第171号

令和6年（ケ）第196号

令和7年7月11日 現地調査

令和8年3月4日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第25001号

発行日付 令和8年3月5日

評 価 人 不動産鑑定士

西 村 隆

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,470,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 1,840,000 円
物件2 (建物)	金 5,100,000 円
物件3 (土地)	金 4,810,000 円
物件4 (土地)	金 4,670,000 円
物件5 (建物)	金 8,050,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～5]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のための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。
物件3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件5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、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	羽島市竹鼻町飯柄字西野間	概ね左記に同じ。
	地 番	346番1	
	地 目	宅地	
	地 積	287.37㎡	
3	所 在	羽島市 竹鼻町飯柄字西野間	概ね左記に同じ。
	地 番	345番	
	地 目	宅地	
	地 積	816.52㎡	
4	所 在	羽島市 竹鼻町飯柄字西野間	概ね左記に同じ。
	地 番	346番2	
	地 目	畑	
	地 積	422.00㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	羽島市竹鼻町飯柄字西野間346番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	346番1	
	種 類	居宅・車庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	84.18㎡
		2 階	80.70㎡
		延面積	164.88㎡
5	所 在	羽島市竹鼻町飯柄字西野間345番地	概ね左記に同じ。
	家屋番号等	345番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造かわらぶき2階建	
	床面積	1 階	151.76㎡
		2 階	55.08㎡
		延面積	206.84㎡
附属 建物	家屋番号	附属建物符号1	概ね左記に同じ。
	種 類	車庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	20.90㎡	

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・4

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	名鉄	竹鼻線	江吉良	東方	2,700m
	羽島市コミュニティバス	中はしまわる線	飯柄	南東方	260m
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。					
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか農地等も介在する住宅地域				
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		市街化区域		
	用 途 地 域		第1種住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		特にない		
	そ の 他 の 規 制		特にない		
画 地 条 件	地 積		1,525.89㎡		
	間 口		約32.0m		
	奥 行		約45.7m		
	形 状		やや不整形		
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約5.7m舗装市道（共栄町駒塚線・建築基準法第42条1項1号道路）、南東側幅員約3.8m舗装市道（飯柄蜂尻1号線・建築基準法第42条2項道路）に等高に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3・4土地は物件2・5建物の敷地、周囲は一般住宅等である。				
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	<埋蔵文化財について>羽島市生涯学習課によれば、物件1・3・4土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため、文化財埋蔵の可能性は低いと史料される。 <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ことから、土壌等の汚染の可能性は低いと史料される。 <セットバックについて>南東側市道は建築基準法第42条2項道路で今後建物の建築等に当たってはセットバックが必要になる。				

2 建物の概況及び利用状況

物件2

区 分		
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16年3月12日新築
	経 過 年 数	約22年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	垂鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鋼板、コンクリートパネル等
	内 壁	化粧ボード、ビニールクロス等
	天 井	カラー鋼板等
	床	フローリング、モルタル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	164.88㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅・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		現況調査報告書記載のとおりである。
特 記 事 項		建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによれば、PCBの使用及び保管はない。アスベスト含有吹付け材については、竣工年次からの推定、建物の目視調査を行った結果、吹付け材の使用可能性は小さい。／ (※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

物件5

区 分		
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50年月日不詳頃新築 昭和60年月日不詳頃増築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	カラー鋼板等
	内 壁	タイル貼り、リシン吹付
	天 井	合板貼り
	床	モルタル
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	206.84㎡
	増改築の有無	登記簿搭載以外の増築はない
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		建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによれば、PCBの使用及び保管はない。アスベスト含有吹付け材に係る要因については建物の竣工時期等から勘案すればアスベスト含有吹付け材の使用可能性は否定出来ない。／ (※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

物件 5

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 (登記記載)	平成1年月日不詳新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	カラー鋼板等
	内 壁	カラー鋼板等
	天 井	カラー鋼板等
	床	モルタル
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	20.90㎡
	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		不良
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによれば、PCBの使用及び保管はない。アスベスト含有吹付け材に係る要因については建物の竣工時期等から勘案すればアスベスト含有吹付け材の使用可能性は小さい。 (※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・3・4 (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・3・4	35,400	0.75	1,525.89	1.000	40,512,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 羽島-5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
36,100 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 102.0	= 35,400 (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 : 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
-23%	0%	0%	-2%	75%

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・5 (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	180,000	164.88	20%	5,936,000
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%	11.1%	30.3%	20.0%	20%
経過年数	22年	経済的残存耐用年数	8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
5 主建物	200,000	206.84	10%	4,137,000
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%	6.5%	13.5%	10.0%	10%
経過年数	51年	経済的残存耐用年数	5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
5 附属建物 符号1	180,000	20.90	10.00%	376,000
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%	7.14%	16.31%	10.00%	10%
経過年数	37年	経済的残存耐用年数	5年	
物件5建物合計				4,513,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿床面積

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

2 個別価格の判定

① 土地価格

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積	建付減価 補 正 率	建付地 価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝ オ	個別価 格比 カ (オ÷ Σオ)
	ア	イ	ウ	エ		
1	35,400	95%	287.37	1.00	9,664,000	21%
3		87%	816.52	1.00	25,147,000	55%
4		75%	422.00		11,204,000	24%
		合計	1,525.89		46,015,000	100%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

物件番号	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面 街路他)	相乗計
1	-3%	-5%	3%	0%	95%
3	-13%	0%	0%	0%	87%
4	-3%	0%	0%	-23%	75%

3 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、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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		個別価格 比 ウ	土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
1	40,512,000	0.55	法定地上権	21%	4,679,000
3		0.55	法定地上権	55%	12,255,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定しその割合を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)	個別価格 比 イ	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) ウ (3①エ)	占有 減価 修正 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	40,512,000	21%	-4,679,000		80%	60%	1,840,000
2	5,936,000		4,679,000		80%	60%	5,100,000
3	40,512,000	55%	-12,255,000		80%	60%	4,810,000
4	40,512,000	24%			80%	60%	4,670,000
5	4,513,000		12,255,000		80%	60%	8,050,000
一括価格 (合計)							24,470,000

エ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

オ. 規模大による市場性の低下、その他今後見込まれる修繕費、取壊費用等を考量。

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	羽島ー5
(所 在)	羽島市江吉良町字東川原981番1
(価 格)	36,100 円/㎡
(位 置)	名鉄竹鼻線江吉良約700m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	245 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	西4.2m市道
(用途指定等)	第1種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅を中心に農地も残る住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公地図写、地積測量図写、建物図面・各階平面図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

以 上



目的物件の位置図

1/10000

令和6年(ケ)第171号
令和6年(ケ)第196号

A3判をA4判に縮小複写



(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
竹鼻町飯柄
A 竹鼻町飯柄
庄園面七

請求部	所在	羽島市竹鼻町飯柄字西野間			地番	346番1		
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	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。

令和6年10月29日
岐阜地方方法務局

整理番号：H27279-1

登記官

(1/1)

令和6年12月13日 岐阜地方裁務局

登記官

新土地所在図
地積測量図

前地番 346
後・新地番 346番1
346-2

614129

土地の所在 羽島市竹鼻町飯柄字西野間

(イ) 846番1			
X	Y	(Y'+Y')	X (Y'+Y')
① 12.528	7.620	14.439	180.891792
② 8.359	3.170	-7.619	-63.687221
③ 6.137	0.001	-27.538	-169.000706
④ 22.037	-24.368	-26.139	-576.025143
⑤ 25.035	-26.138	-2.568	-64.28988
⑥ 82.744	-26.936	14.869	486.870536
⑦ 22.572	-11.269	34.556	779.998032

倍面積 574.75741
面積 287.378705

(ロ) 846番2

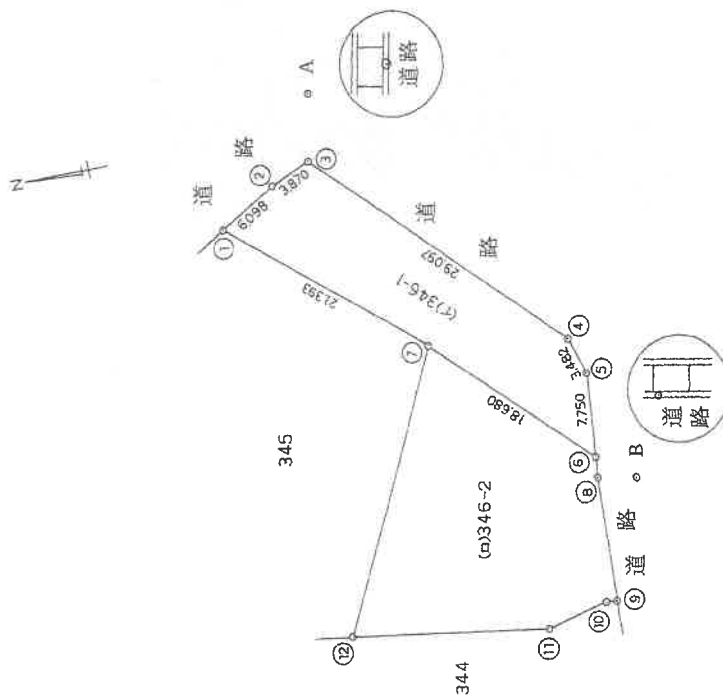
710-287.378705=422.621295

地積 346番1 287 m²
346番2 422 m²

座標リスト	X	Y
③	84.614	-27.130
⑨	45.662	-29.186
⑩	45.687	-28.194
⑪	48.215	-28.006
⑫	49.118	-4.645

引照点 ④ 0.000 0.000 鉄
⑤ 34.575 -80.708 〃

境界標 鉄
プレート ①②③④⑤⑧
コンクリート杭 ⑥
計算点 ⑨⑩⑪⑫⑦



岐阜県土地家屋調査士会
16.3.22
処理

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成16年3月29日

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6年10月29日 岐阜地方法務局

登記官

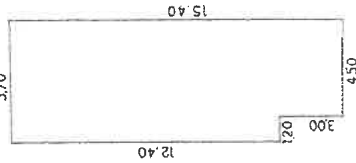
774847 各階平面図

建物図面図

家屋番号 346番1

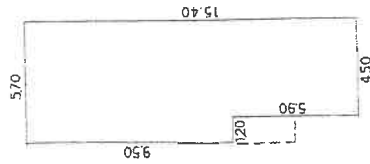
建物の所在 羽島市竹鼻町飯柄字西野間346番地1

1階



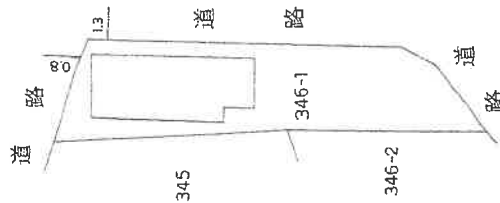
$$\begin{aligned} 12.40 \times 5.70 &= 70.68 \\ 3.00 \times 4.50 &= 13.50 \\ \hline \text{計} &84.18 \end{aligned}$$

2階



$$\begin{aligned} 9.50 \times 5.70 &= 54.15 \\ 5.90 \times 4.50 &= 26.55 \\ \hline \text{計} &80.70 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{床面積} &1 \text{階 } 84.18 \text{m}^2 \\ &2 \text{階 } 80.70 \text{m}^2 \end{aligned}$$



作製者 土地家屋調査士

(平成16年 3月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小複写

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6年12月13日 岐阜地方方法務局

登記官

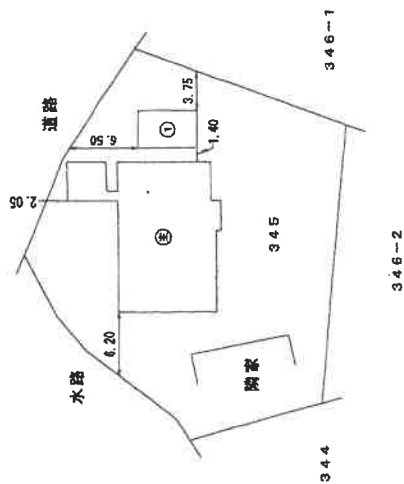
各階平面図

建築物図面
各階平面図

345

家屋番号

建築物の所在
羽島市竹鼻町飯柄字西野間345番地



A3判をA4判に縮小複写

1 / 500

縮尺

申請人

縮尺

(平成28年7月20日作成)

作成者

土地家屋調査士

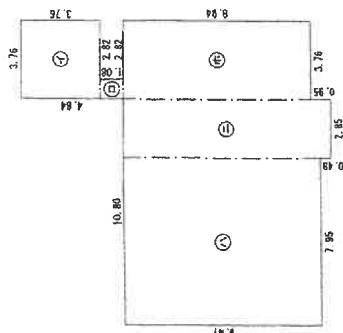
建 物 圖 面 圖 面 圖 面

345

羽島市竹鼻町飯柄字西野間345番地

圖面平階各

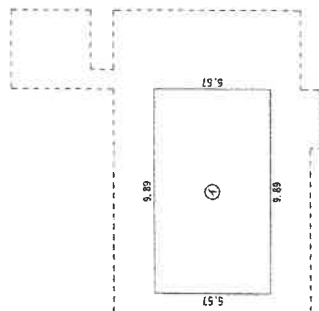
主である建物1階



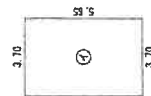
求積表					
①	3.76	×	3.76		
②	0.94	×	1.08		
③	7.95	×	9.41		
④	2.85	×	9.89		
⑤	3.76	×	8.94		

床面積 151.76 m²

主である建物2階


$$\begin{array}{r} 9.89 \times 5.57 \\ \hline \text{求積型} \\ = 55.0873 \end{array}$$
床面積 55.08 m²

附属建物 (符号 1)



⑦ $3.70 \times 5.65 = 20.9050$

床面積 20.90 m²

土地家屋調査士

R

1/250

人讀中

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

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6年12月13日 岐阜県地方公務局

登記留

現況写真

写真①



物件2建物

物件1土地

写真②



物件2建物

物件1土地

令和6年(ㄱ)第171号
令和6年(ㄱ)第196号

現況写真

写真③



物件5主建物

物件3土地

写真④



物件5附属建物

令和6年(ケ)第171号
令和6年(ケ)第196号

現況写真

写真⑤



写真⑥



令和6年(ケ)第171号
令和6年(ケ)第196号