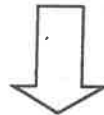


お知らせ（不動産競売係）

高山・御嵩支部
不動産競売事件



5. 4. 1 集約

本 庁

令和5年4月1日に岐阜地方裁判所高山支部・同御嵩支部の不動産競売事件を本庁に集約することとなりました。

これに伴い、令和5年3月31日以前においても、段階的に一部の不動産競売事件については各支部から本庁に集約し、本庁において取り扱います。

集約後、各支部にも3点セット（物件明細書・現況調査報告書・評価書）の設置をしますが、入札は本庁のみで行いますので、入札書等の入札に必要な書類は本庁に提出してください（各支部に入札書等を提出した場合や、入札保証金を各支部の口座に振り込んだ場合は、有効な入札と扱われませんのでご注意ください。）。

なお、執行官に対する強制執行の申立て（建物明渡・動産執行等）については、従前どおり物件所在地を管轄する裁判所に申立てをしてください。

また、3点セットは、インターネットでも閲覧できますので、そちらもご利用ください。

（不動産競売物件情報サイト <https://www.bit.courts.go.jp/>）

・岐阜地方裁判所

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 7 年 6 月 18 日

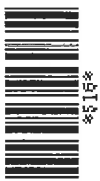
岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 7 年 7 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 22 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 場 所	令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 30 分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 4 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 7 年 6 月 18 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 加茂郡八百津町上牧野字姫薺女
 地 番 126番1
 地 目 宅地
 地 積 340.00平方メートル

- 2 所 在 加茂郡八百津町上牧野字姫薺女
 地 番 126番3
 地 目 宅地
 地 積 356.63平方メートル

- 3 所 在 加茂郡八百津町上牧野字姫薺女126番地3、126番地1
 家屋 番号 126番3
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 251.85平方メートル
 2階 72.88平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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

【物件番号2】

地役権

範 囲 全部

要役地 瑞浪市明世町月吉字沖田337番

設定日 昭和46年10月18日

目 的 地役権者は、支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため、立ち入ることができる

地役権設定者は、送電線路最下垂時における電線から4・8mの範囲内に入る建造物の築造工作物の設置、竹木の植栽ができない

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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 加茂郡八百津町上牧野字姫薺女
 地 番 126 番 1
 地 目 宅地
 地 積 340.00 平方メートル

- 2 所 在 加茂郡八百津町上牧野字姫薺女
 地 番 126 番 3
 地 目 宅地
 地 積 356.63 平方メートル

- 3 所 在 加茂郡八百津町上牧野字姫薺女 126 番地 3、126 番地 1
 家屋 番号 126 番 3
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 251.85 平方メートル
 2 階 72.88 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2.28 平方メートル



令和6年（ケ）第152号
令和6年10月22日受理
令和6年11月12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	加茂郡八百津町上牧野字姫薺女
	地 番	126 番 1
	地 目	宅地
	地 積	340.00 平方メートル
2	所 在	加茂郡八百津町上牧野字姫薺女
	地 番	126 番 3
	地 目	宅地
	地 積	356.63 平方メートル
3	所 在	加茂郡八百津町上牧野字姫薺女 126 番地 3、126 番地 1
	家屋 番号	126 番 3
	種 類	工場・居宅
	構 造	鉄骨造スレートぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 251.85 平方メートル 2 階 72.88 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	便所
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	2.28 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, 2) ☐ 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 ☐ 法第 14 条第 1 項地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1, 2 土地上に物件 3 主建物を, 物件 2 土地上に物件 3 附属建物 1 をそれぞれ所有し, 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が異なる ☐ 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 上記の者が主建物を工場・居宅として, 附属建物 1 を便所として占有している ☐ 「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	☐ 建物間取図(概略)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

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)	1 私は、物件1～3土地建物（以下「本件物件」という。）の所有者です。本件物件は第三者に貸していません。 2 物件3主建物の居宅部分では私が居住しており、同附属建物1は便所として使用しています。また、同主建物の工場部分では金属加工工場として稼働していますが、本年末頃までには廃業する予定です。 3 物件3主建物の工場内にある機械類は床に基礎を作って設置しているのではなく、据え置きしていますので同主建物からの運び出しが容易にできます。 4 物件1，2土地の南側に水路がありますが、その水路は八百津町が管理する水路と近所の方から聞いています。また、その水路上に町道からの進入路（暗渠，別紙土地建物位置関係図に表示した部分）を造作しており，造作業者が八百津町に対して水路の占用許可手続きを行ったと思いますが使用料は支払っていません。 5 物件1，2土地の境界については，境界で問題になったことはありません。
■ 八百津町建設課 担当者	1 物件1，2土地の南側の水路に関しては八百津町が管理する水路ではありません。また，業者が代行して所有者の水路占用許可手続きを行ったということは確認できませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



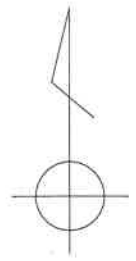
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1、2土地の概ね南側が町道に接しており、物件1、2土地上に物件3主建物が、物件2土地上に物件3附属建物1がそれぞれ建てられている。なお、物件1土地上には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇（工作物）と土地定着性の認められない物置（動産）が2個それぞれ存在する。
- 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が物件3主建物を居宅・工場として、同附属建物1を便所として、それぞれ占有しており、第三者が占有する徴表は認めらない。
- 3 物件3主建物の工場内には、機械類が存在するが、いずれの機械類も床に基礎を築いて設置してあるものではなく、同工場からの運び出しが可能なものであることから工場内の機械器具等の特定はしなかったものである。
- 4 物件2土地には、次の地役権が設定されている。
原因 昭和46年10月18日設定
目的 地役権者は、支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため、立入ることができる地役権設定者は、送電線路最下垂時における電線から4・8mの範囲内に入る建造物の築造工作物の設置、竹木の植栽ができない
範囲 全部
要役地 瑞浪市明世町月吉字沖田337番
- 5 物件1、2土地の境界については、同各土地に関する地積測量図が存在すること、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、概ね明らかになっているものと思料するが、物件1、2土地の概ね南側にある水路が同各土地に含まれるか否かは不明であり、その水路が物件1、2土地に含まれ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。さらに、水路が八百津町の所有管理となった場合、水路上の進入路（暗渠、別紙土地建物位置関係図に表示した部分、写真24参照）について同町の占用許可を得る必要があるものと思料する。
- 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

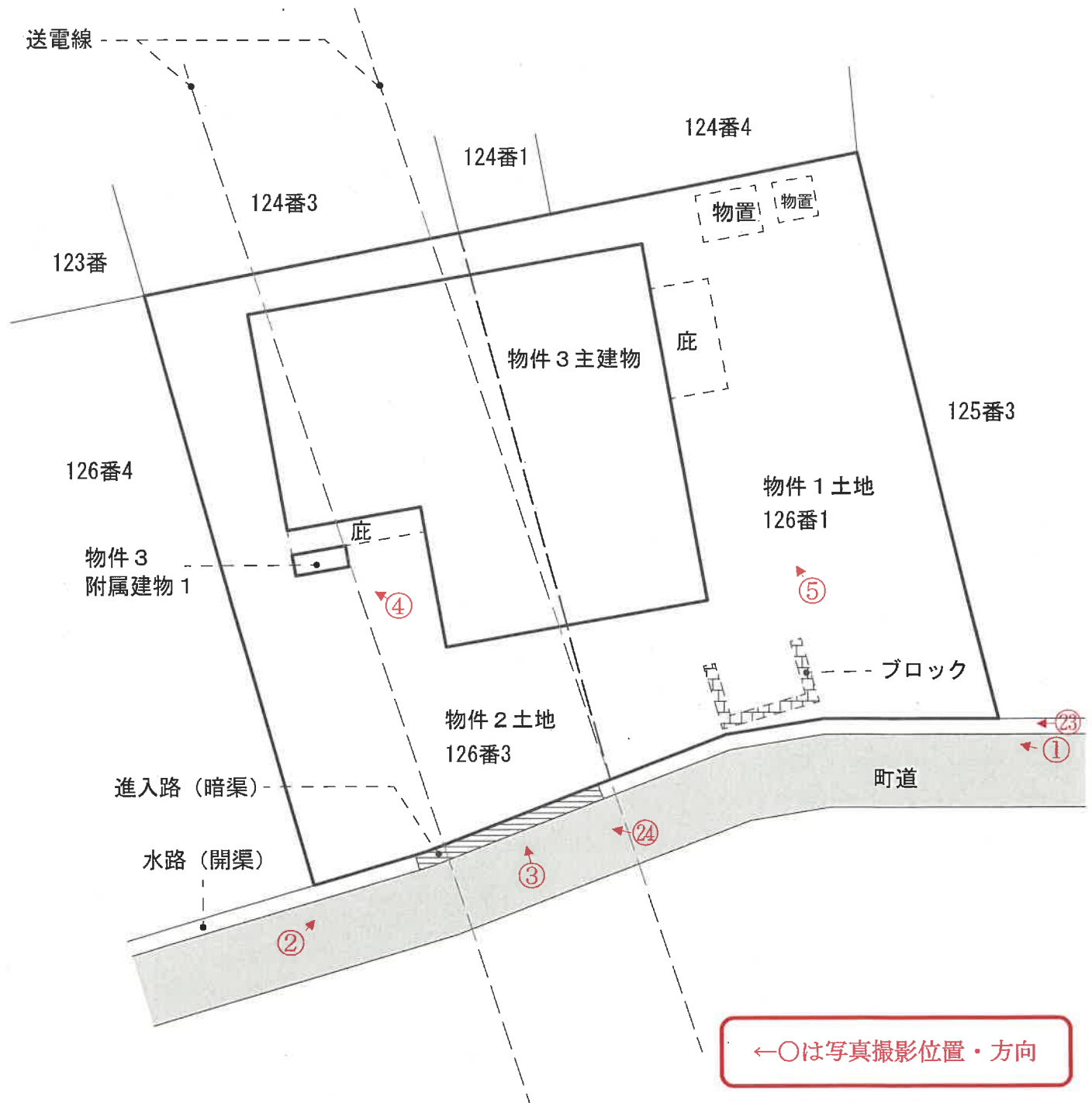
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月22日(火) 16:40-16:50	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
6年10月23日(水) 14:10-14:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
6年11月1日(金) 9:30-10:00	目的物件所在地	所有者の住所地へ通知書を郵送したが郵便物が還付されたため物件所在地へ通知書を投函しに行った際に所有者から事情聴取
6年11月7日(木) 12:45-13:45	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
6年11月7日(木) 14:00-14:15	八百津町建設課	水路に関する調査
(特記事項) ☒ 令和6年11月7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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で無施錠だったので、立会人を立ち会わ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）



1/250



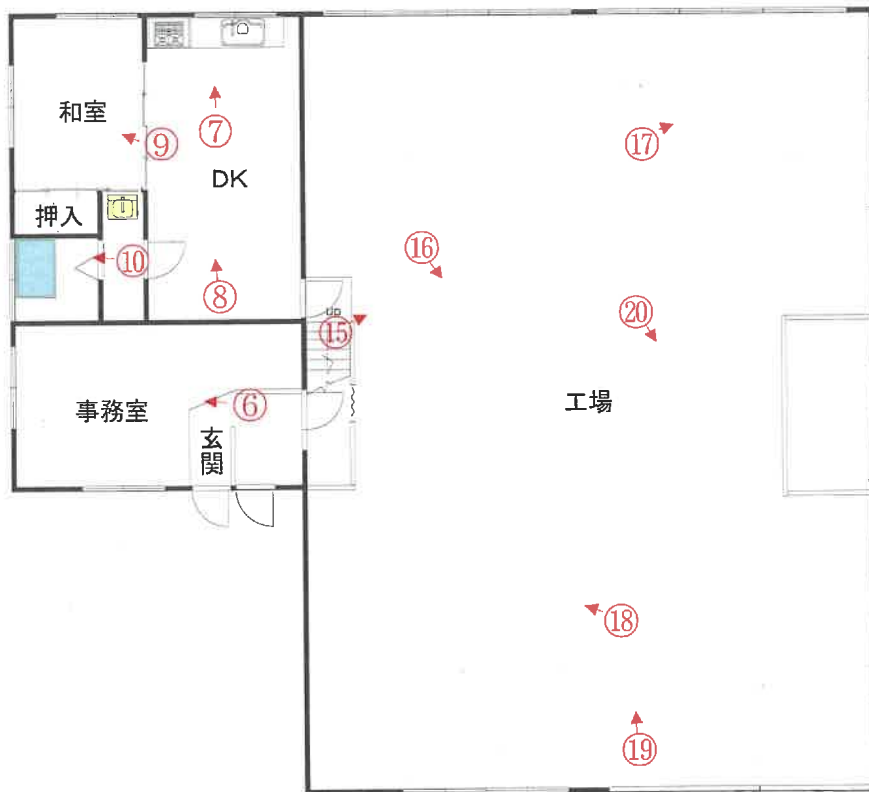
図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、現地調査
を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の配置図であり、境界
を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

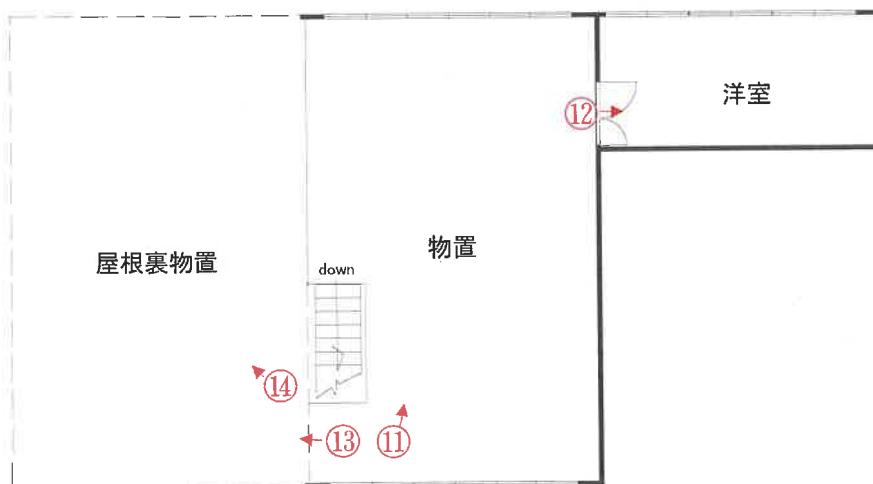
物件(3) 主建物

1/150

1階平面図



2階平面図



物件(3) 附属建物1



←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

写真 1

物件 3 主建物



水路

写真 2

物件 3 主建物



物件 1, 2 土地

写真3

物件3 附属建物1

物件3 主建物



物件1, 2 土地

写真4

物件3 附属建物1



写真5

庇（工作物）



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

2 階室内



写真 1 2

物件 3 主建物

2 階室内



写真 1 3

物件 3 主建物

2 階室内



写真 1 4

物件 3 主建物

2 階室内



写真 1 5

物件 3 主建物

1 階工場内



写真 1 6

物件 3 主建物

1 階工場内



写真 1 7

物件 3 主建物

1 階工場内



写真 1 8

物件 3 主建物

1 階工場内



写真 1 9

物件 3 主建物

1 階工場内



写真 2 0

物件 3 主建物

1 階工場内



写真 2 1

物件 3 附属建物 1 内



写真 2 2

物件 3 附属建物 1 内

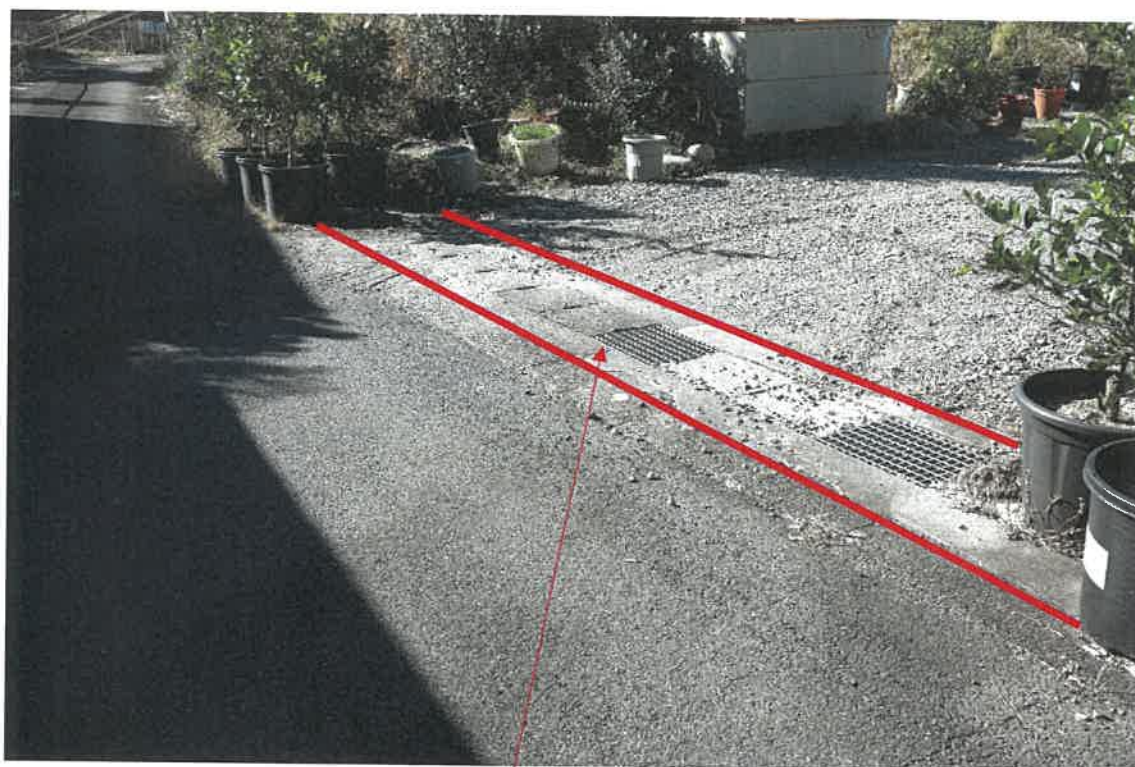


写真 2 3



水路

写真 2 4



進入路（暗渠）

令和 6 年(ケ)第 152 号

令和6年11月7日

現地調査

令和6年11月14日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

吉評第24-253号

発行日付

令和6年11月15日

評 価 人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,780,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,260,000 円
物件 2 (土地)	金 1,040,000 円
物件 3・3附① (建物)	金 4,480,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～3附①]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・2]の土地価格の内訳価格は、物件[3・3附①]の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

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	加茂郡八百津町 上牧野字姫薺女	
	地 番	126番1	
	地 目	宅地	
	地 積	340.00㎡	30%程度縄伸びしている可能性がある。
2	所 在	加茂郡八百津町 上牧野字姫薺女	
	地 番	126番3	
	地 目	宅地	
	地 積	356.63㎡	
3	所 在	加茂郡八百津町 上牧野字姫薺女126番地3、126番地1	
	家屋番号	126番3 主建物	
	種 類	工場・居宅	
	構 造	鉄骨造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1 階	251.85㎡
		2 階	72.88㎡
		3階他計	
		延面積	324.73㎡
3附①	家屋番号	符号1 附属建物	
	種 類	便所	
	構 造	コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	1 階	2.28㎡
		2 階	
		3階他計	
		延面積	2.28㎡

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・2)

位置・交通	和知小学校の南西方約2,300m(直線距離)に位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	高山本線	古井駅	東方	3.6km
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。 ※道路距離は選択ルートにより変わります。	あい愛バス	――	牧野東	北東方	1,100m
付 近 の 状 況	農地が広がる中に、戸建住宅、小工場等が見られる地域。 八百津町のため池ハザードマップでは、浸水想定区域に指定されている。				
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 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	土砂災害警戒区域		なし		
画 地 条 件 (規模、形状等)	地	積	696.63㎡ (登記記録) 但し、20%程度縄伸びしている可能性がある。		
	間	口	約30m		
	奥	行	約25m		
	形	状	ほぼ長方形		
接 面 道 路	幅約0.7mの水路(開渠)を介して、南側が幅員約3.2mの舗装町道倉曾・米野線に概ね等高に面する中間画地である。 八百津町役場で確認したところ、当該町道は建築基準法の道路(建築基準法第42条2項道路)ではない、とのことである。よって、原則として、目的土地上で再建築は出来ないことに注意が必要である。 目的土地と町道の間介在する水路の一部(約8.8m)は暗渠となっており、目的土地への進入路が設けられている。 目的土地と町道の間介在する水路については、目的土地の一部である可能性がある。この点について、所有者、八百津町役場双方に確認を行ったが、詳細は不明である。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的土地は、主として、物件3主建物及びその附属建物の敷地となっている。 目的土地のうち、主に物件2土地の上空には送電線が走っており、物件2土地には送電線保持のための地役権が設定されている。中部電力に確認した送電線の概要は以下の通りである。 ・ボルト数:154,000V ・目的土地上の最低地上高:約19m ・離隔距離:4.8m また、所有者に確認したところ、当該送電線につき、補償金の受け取りはない、とのことである。				
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) なお、下水道の使用状況については、特記事項を参照			
※役所等での聞き取り調査日現在の状況である。					

特 記 事 項

下水道については、建物への接続はなく、使用されていない。所有者への聞き取りによると、汚水は汲み取り処理されている、とのことである。

可茂県事務所環境課に照会したところ、水質汚濁法に規定する有害物質使用特定施設の届出、及びポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の保管状況等の届出はない、との回答を得た。よって、土壤汚染の可能性は高くはない、と考えられるが、詳細は不明である。

埋蔵文化財については、八百津町教育委員会に照会したところ、現在のところ指定されていない、との回答を得た。

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	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	昭和62年2月 頃、建築
	経済的耐用年数	50年
	経過年数	38年
	経済的残存耐用年数	12年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	スレート、亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	合板等
	天 井	ボード等
	床	土間コンクリート、カーペット等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明である。なお、当該建物はアスベスト、アスベスト含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であるので注意を要する。健康被害や建物取り壊しの際等の割増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現 況	324.73㎡
	増 改 築 の 有 無	未登記増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	工場・居宅
	間 取 り	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		現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項		本建物は、建築当初は平家であったが、高い天井高を利用して、階段及び2階に相当する部分の床を造床したものと推定される。 (※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	3附①
	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	昭和62年2月 頃、建築
	経済的耐用年数	39年
	経過年数	38年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	ベニヤ板等
	天 井	ボード等
	床	土間コンクリート等
	設 備	電気等
	そ の 他	アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明である。なお、当該建物はアスベスト、アスベスト含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であるので注意を要する。健康被害や建物取り壊しの際等の割り増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現 況	2.28㎡
	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	便所
	間 取 り	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		現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項		特になし (※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・2（土地）

物件1・2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、これに必要に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 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1・2	11,600	107.6%	696.63	100.0%	8,695,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 美濃加茂(県)-5

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
19,700 (円/㎡)	99.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 170.1	11,600 (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)
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)
35.0%	5.0%	20.0%	0.0%	170.1%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

規模	縄伸び・縄縮み	方位高低差	高圧線下地	(相乗計)
0%	10%	3%	-5%	107.6%

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 3・3附①（建 物）

当該建物の再調達単価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	
3	100,000	324.73	16.7%	5,423,000	
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	
3.0%	7.0%	26.4%	16.7%	16.7%	
経過年数	38年	経済的残存耐用年数	12年	経済的総耐用年数	50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	
3附①	150,000	2.28	4.4%	15,000	
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	
3.0%	3.3%	5.5%	4.4%	4.4%	
経過年数	38年	経済的残存耐用年数	1年	経済的総耐用年数	39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：登記記録記載延床面積

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

③ 一体価格（物件 1～3附①）

土地 (物件 1・2) ア	建物 (物件 3・3附①) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア+イ=ウ
8,695,000	5,438,000	14,133,000

2. 個別価格の判定

① 土地価格

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	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
1	11,600	118.5%	340.00㎡	100.0%	4,674,000	54.90%
2	11,600	92.7%	356.63㎡	100.0%	3,835,000	45.10%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差率である。

価格要因 物件番号	規模	縄伸び・縄縮み	方位高低差	高圧線下地	相乗計
1	0.0%	15.0%	3.0%	0.0%	118.5%
2	0.0%	0.0%	3.0%	-10.0%	92.7%

② 建物価格

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	建築面積比 オ
3	100,000	324.73㎡	16.7%	5,423,000	99.103%
3附①	150,000	2.28㎡	4.4%	15,000	0.897%

3. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1・2	8,695,000	45.0%	法定地上権	3,913,000

イ 敷地利用権割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45.0%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) 1①オ、1②エ ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) 3①ウ イ	占有減価率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	個別価格割合 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,695,000	-3,913,000	100.0%	80.0%	60.0%	54.90%	1,260,000
2	8,695,000	-3,913,000	100.0%	80.0%	60.0%	45.10%	1,040,000
3	5,423,000	+3,878,000	100.0%	80.0%	60.0%		4,460,000
3附①	15,000	+35,000	100.0%	80.0%	60.0%		20,000
一括価格(合計)							6,780,000

イ 各建物に帰属する敷地利用権価格は、建築面積比(2②オ)配分である。

ウ 占有減価率

補正を要する第三者占有はない。

エ 市場性修正率

対象不動産の特性(用途)に鑑みて需要が乏しいと判断し、-20%の修正を行った。

オ 競売市場修正率

第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査	美濃加茂(県)-5
(所 在)	美濃加茂市牧野字与次郎1753番9
(価 格)	19,700 円/㎡
(位 置)	古井駅 2.4km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	185 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	西 5.7m 市道
(用途指定等)	(都) (60, 200)
(地域の概要)	農地の中に一般住宅等が散在する住宅地域

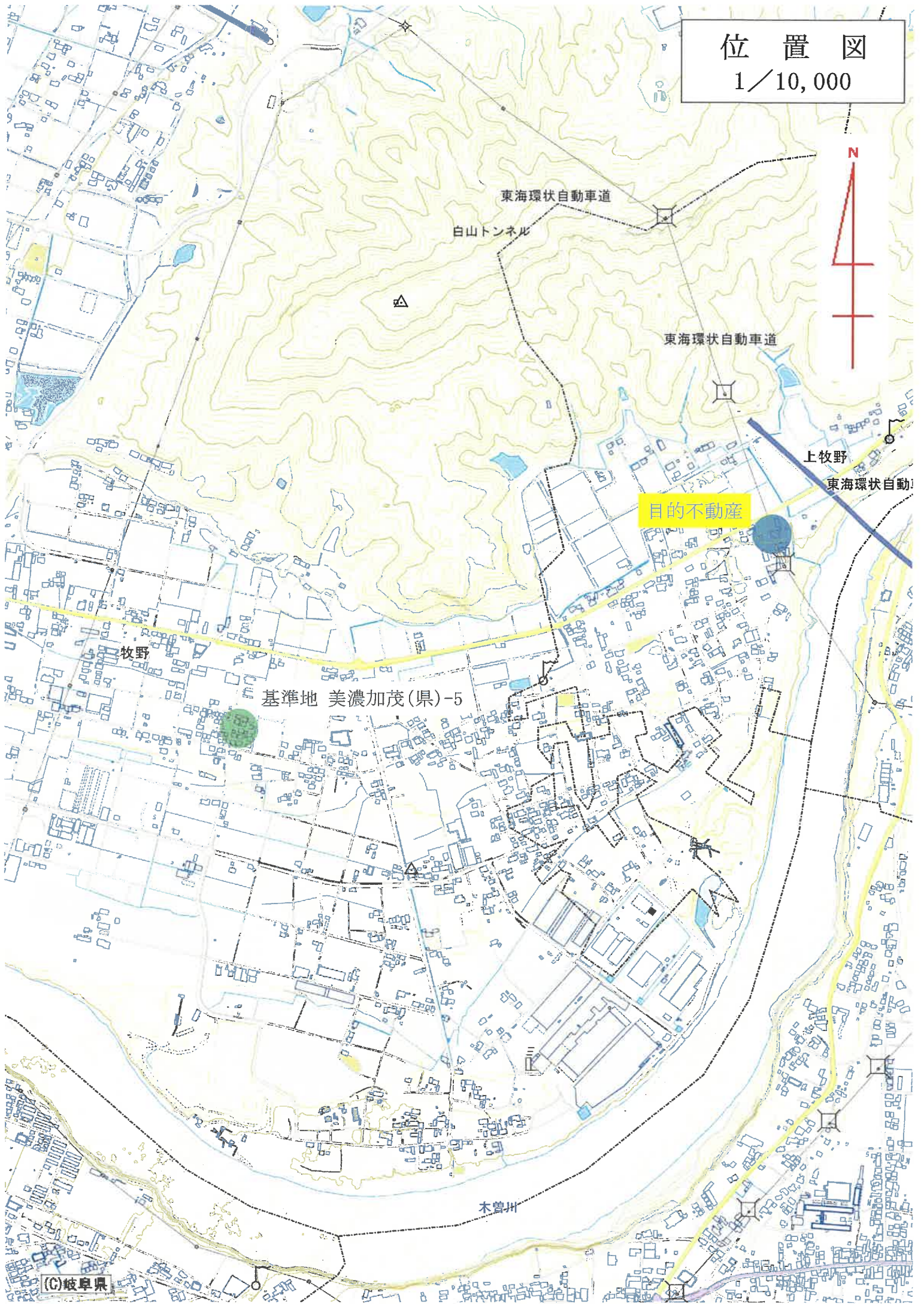
第7 附属資料の表示

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

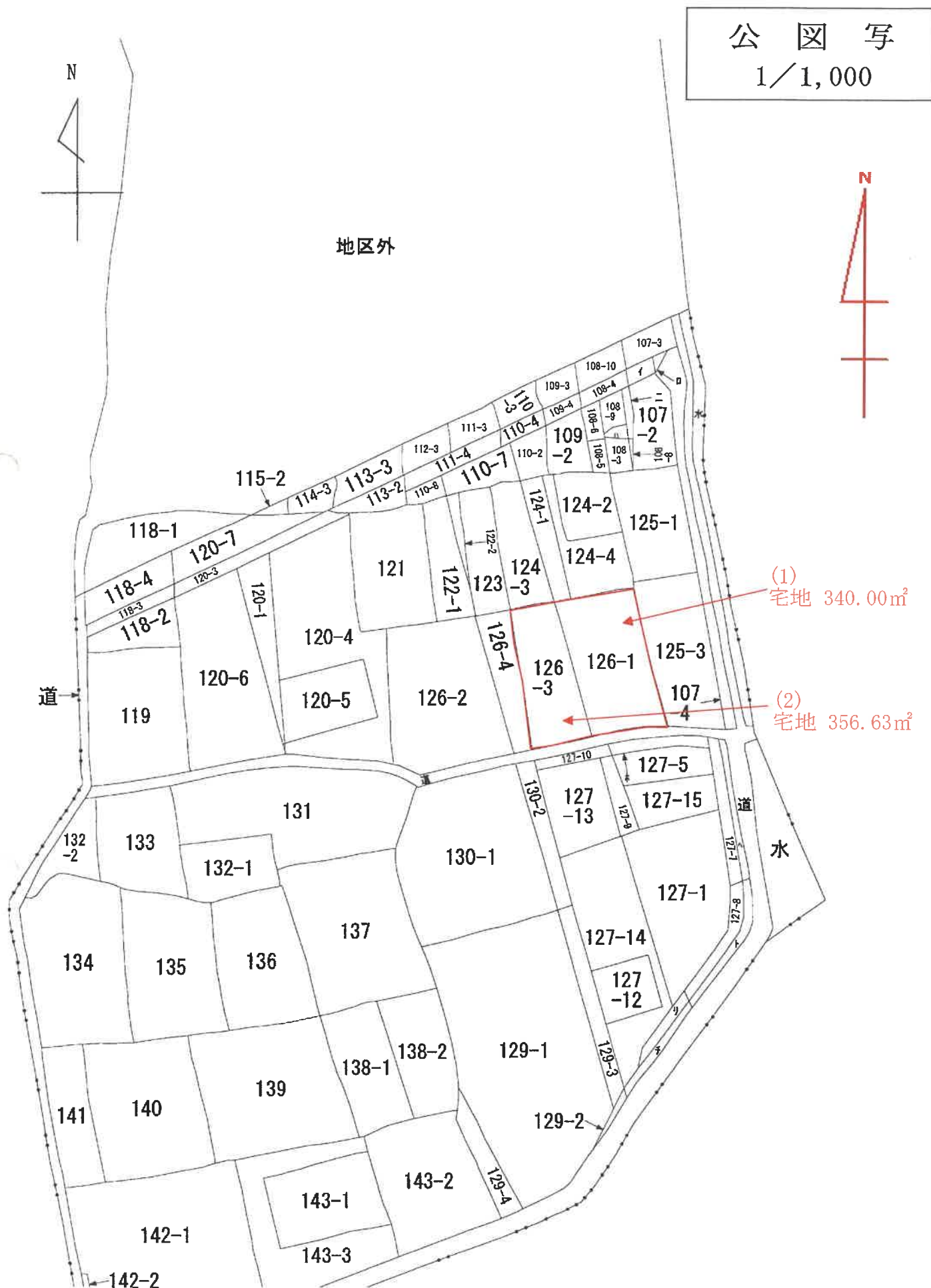
以 上

位置図

1/10,000



1/1,000



登記年月日：昭和47年8月7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。
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)
令和6年10月22日 岐阜地方方法務局

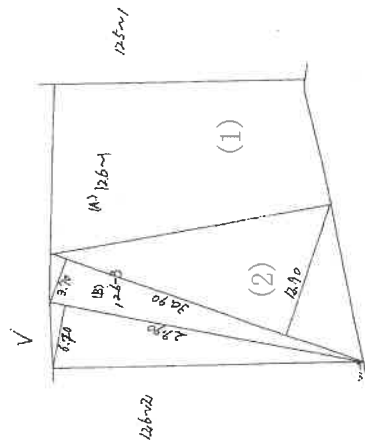
前 126-1 後・新

地番	126-1 126-3
土地の所在	加茂市八百津町上牧野字姪菅々

553604

測量図

作製年月日	昭和47年7月26日
作製者	受託第 号



(B)
$$\frac{29.80 \times 6.90 \times \frac{1}{2} + 100.165}{30.90 \times (3.70 + 12.90) \times \frac{1}{2} = 256.47}$$
$$\frac{356.635}{\text{面積}} = 356 \text{ m}^2$$

昭和四七年八月七日

申請人

47.8.7

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年9月21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。
(岐阜地方事務局長兼加茂支局長 職)
令和6年10月22日 岐阜地方事務局長 登記官

各階平面図

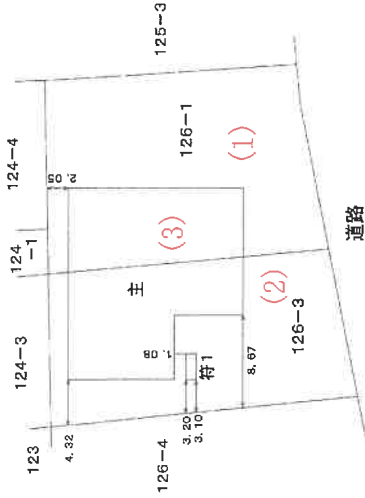
126番3

家屋番号

建物の所在
加茂郡八百津町上牧野字姫誓女126番地3・126番地1

建物平面図

目的不動産(3)



単位:m

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(岐阜県土地家屋調査士会)

改訂品目表

請求番号：30-2

建 物 興 面 圖
各 階 平 面

126番3

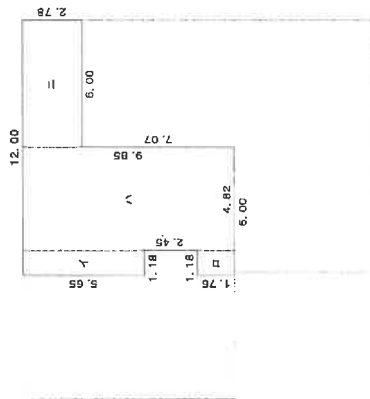
中雅堂

建物の所在
加茂郡八百津町上牧野字姫警女126番地3・126番地1

目的不動産(3)

圖
面
平
階
各

主たる建物2階



求積表

イ	$1.18 \times 5.65 =$	6.68700
ロ	$1.18 \times 1.75 =$	2.06500
ハ	$4.82 \times 9.85 =$	47.47700
ニ	$6.00 \times 2.78 =$	16.68000
	合計	72.89900
	床面積	72.89 m ²

附属建物(符号1)



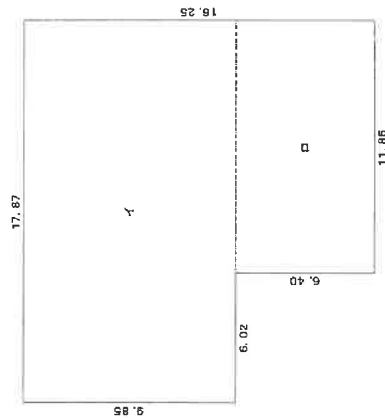
求積表

1	$2.40 \times 0.95 =$	2.2800
	床面積	2.28 m ²

表 積 求

イ	$17.87 \times 9.85 =$	176.01950
ロ	$11.85 \times 6.40 =$	75.84000
	合計	251.85950
	床面積	251.85 m ²

主たる建物1階



者
成
作

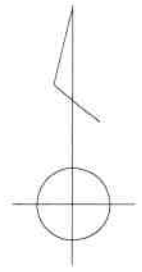
縮尺 1/250

人請申

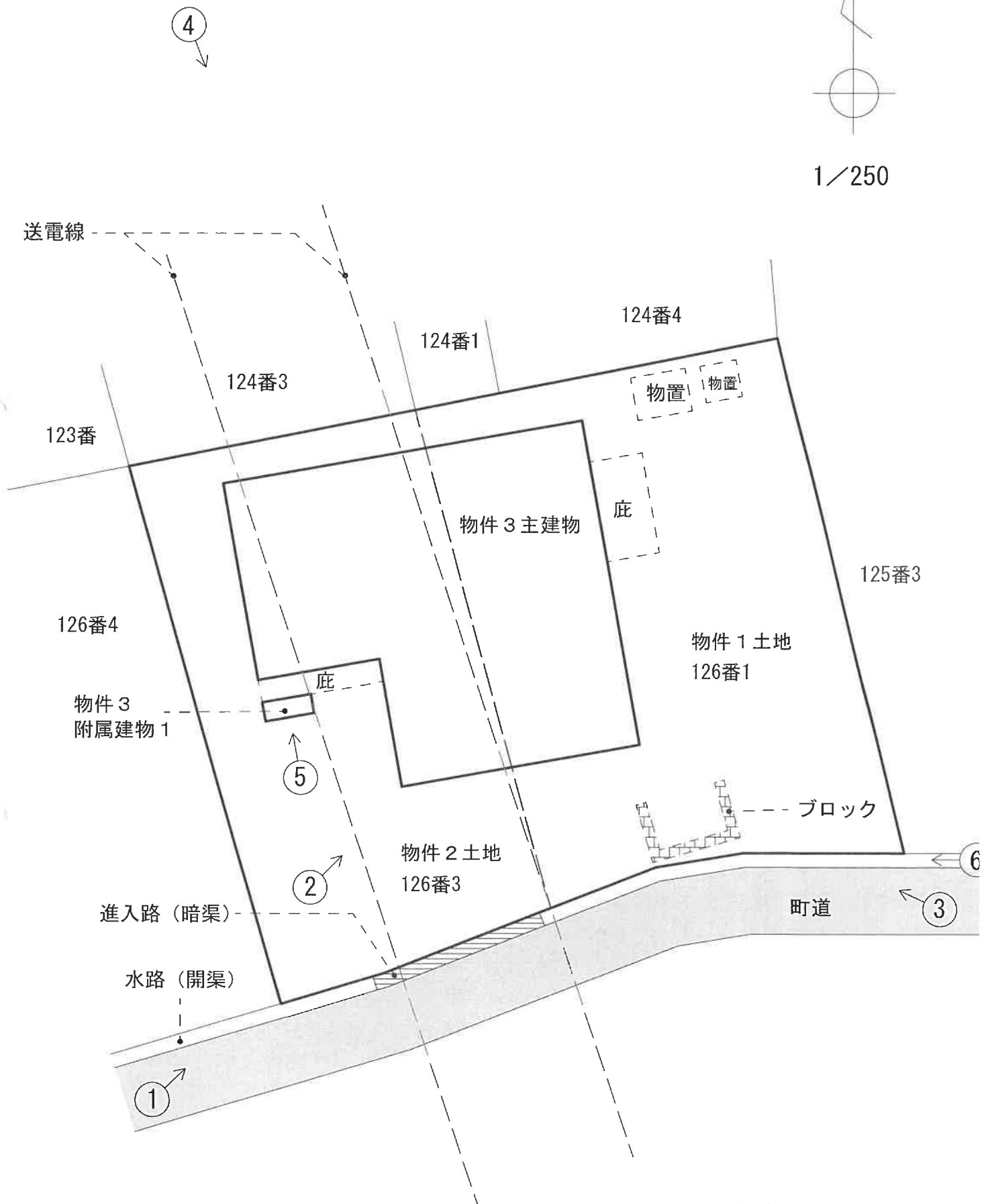
縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）



1/250



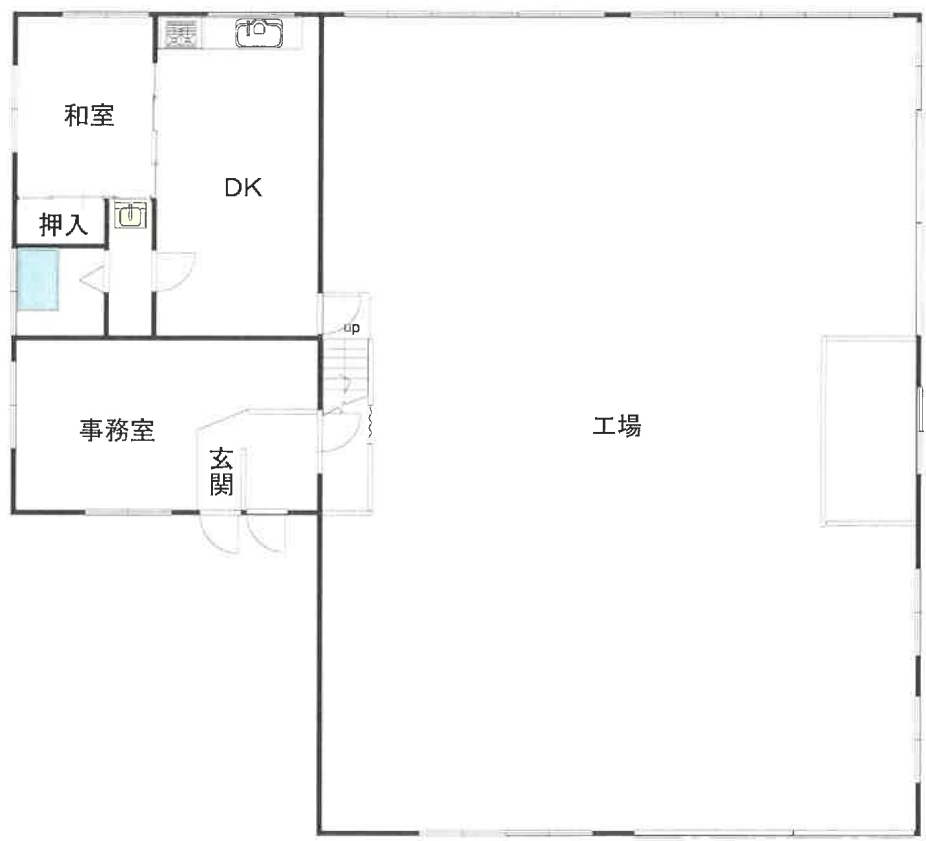
図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、現地調査
を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の配置図であり、境界
を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

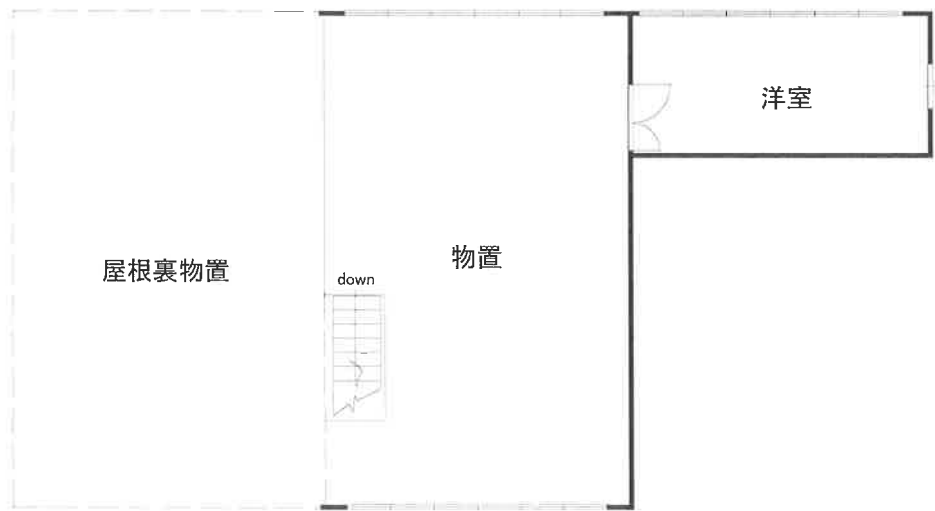
物件(3) 主建物

1/150

1階平面図



2階平面図



物件(3) 附属建物1



図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

No. 1



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6

