

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 8 月 13 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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 7 年 10 月 2 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 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 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 8 月 13 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）
3～7	9,120,000 7,296,000	一括	1,824,000	131,458	31,179
3	910,000				
4	630,000				
5	1,240,000				
6	1,650,000				
7	4,690,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 3 | 所 在 | 関市一ツ山町 |
| | 地 番 | 16 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.75 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 関市一ツ山町 |
| | 地 番 | 16 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 86.77 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 関市一ツ山町 |
| | 地 番 | 16 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.76 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 関市一ツ山町 |
| | 地 番 | 17 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.47 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 関市一ツ山町 16 番地 3、16 番地 2、16 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 16 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1 階 1 5 2 . 9 7 平方メートル
 2 階 1 6 0 . 8 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 8 . 6 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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3～7】

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3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

- | | | | |
|---|----|----|--------------------------------|
| 3 | 所 | 在 | 関市一ツ山町 |
| | 地 | 番 | 16 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 125.75 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 関市一ツ山町 |
| | 地 | 番 | 16 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 86.77 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 関市一ツ山町 |
| | 地 | 番 | 16 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 171.76 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 関市一ツ山町 |
| | 地 | 番 | 17 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 102.47 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 関市一ツ山町 16 番地 3、16 番地 2、16 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 16 番 3 |
| | 種 | 類 | 居宅 事務所 作業場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	1 5 2 . 9 7 平方メートル
	2 階	1 6 0 . 8 1 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	木造瓦葺平家建
-----	---------

床 面 積	1 8 . 6 1 平方メートル
-------	------------------



令和6年(ヌ)第 86号
令和6年11月22日受理
令和7年 2月17日提出
(物件3～7)

現 況 調 査 報 告 書

岐 阜 地 方 裁 判 所

執行官 庄垣内 雅 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|---------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 関市一ッ山町 |
| | 地 番 | 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 7 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 関市一ッ山町 |
| | 地 番 | 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 関市一ッ山町 |
| | 地 番 | 1 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 7 6 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 関市一ッ山町 |
| | 地 番 | 1 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2 . 4 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 関市一ッ山町 1 6 番地 3 , 1 6 番地 2 , 1 6 番地 1 |
| | 家屋番号 | 1 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
(1 枚目) |

物 件 目 録

床 面 積	1階	152.97平方メートル
	2階	160.81平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	木造瓦葺平家建
-----	---------

床 面 積	18.61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3～6		
現況地目	☒ 宅地(物件3～6) ☐ 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	物件5上に敷地内電柱(中部電力株51ナ933)1本存在する		
建物	物件7		
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・事務所・作業場・物置として使用している ☐ 「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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある ☐ 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 (所有者)	物件7建物は、有限会社関刀剣の事務所、作業場等として使用していましたが、5、6年前に営業を停止し、私が現状のまま管理しています。 物件3～6各土地及び物件7建物を第三者に貸しているということはありません。 なお、同建物の2階北側のベランダに雨水が溜まり、それが1階に落ちて、1階の事務所の天井に染みができています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見



- 1 物件3～6各土地は一体利用され、南側を市道に、西側を法定外道路（赤道）にそれぞれ接した土地であり、物件3～5各土地には物件7建物が建てられている。

同建物には、関係人の陳述のとおり、1階事務所内の天井の一部に2階からの水漏れによる染みが存在する。（添付写真⑤参照）

なお、物件7附属建物符号1は窓が開かず、室内の写真撮影はできなかった。

- 2 物件3～6各土地及び物件7建物は、関係人の陳述から、所有者Aが管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

- 3 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

（ 5 枚目）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月29日(金) 15:00-15:05 (物件1,2と共通)	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
6年12月18日(水) 10:00-11:25 (物件1,2と共通)	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 所有者Aからの事情聴取

(特記事項)

□ 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

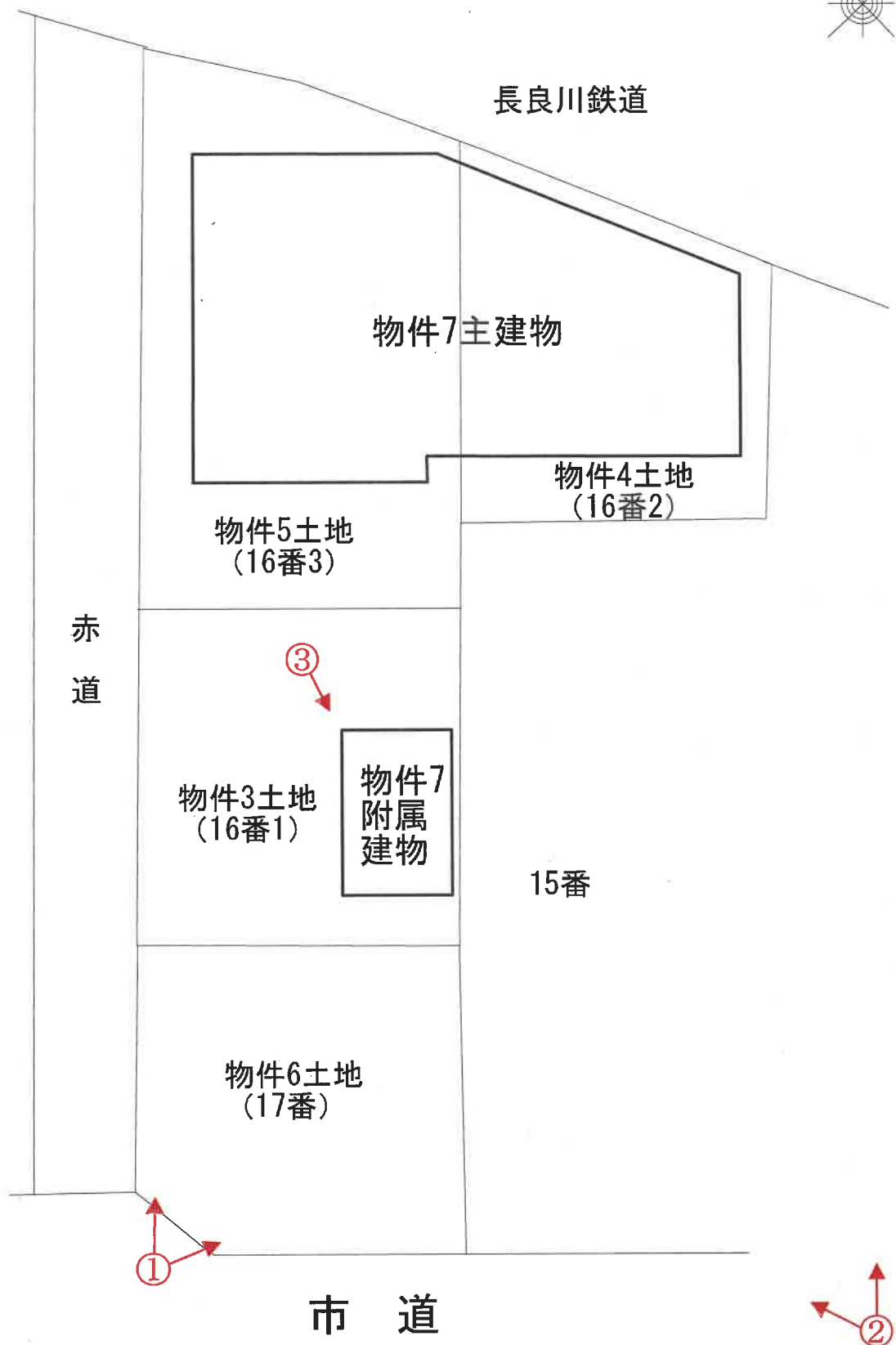
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地建物位置関係図（概略）

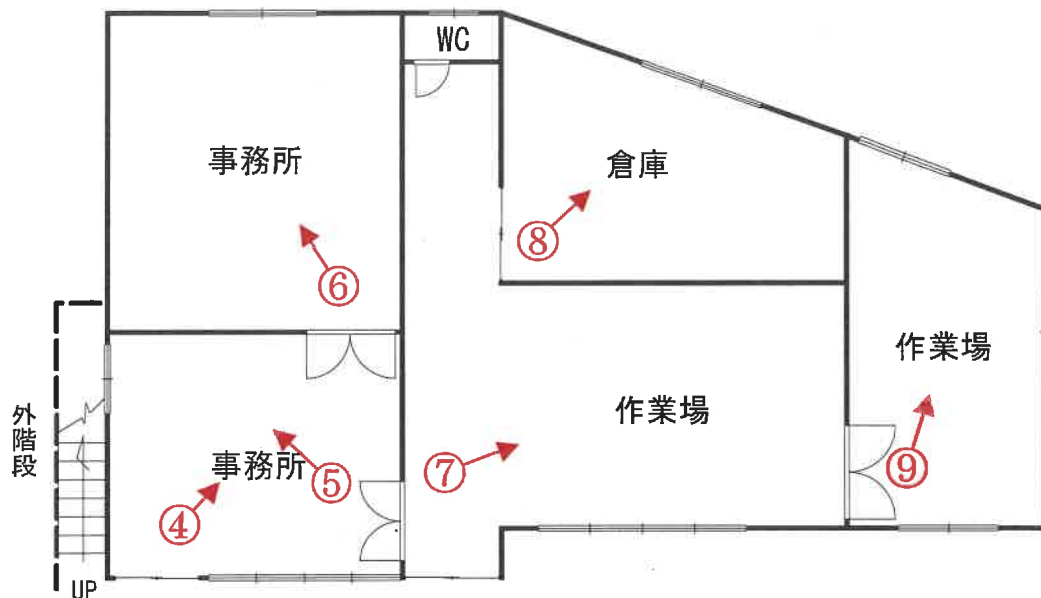
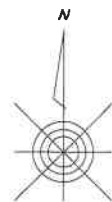


写真撮影方向を矢印で示す

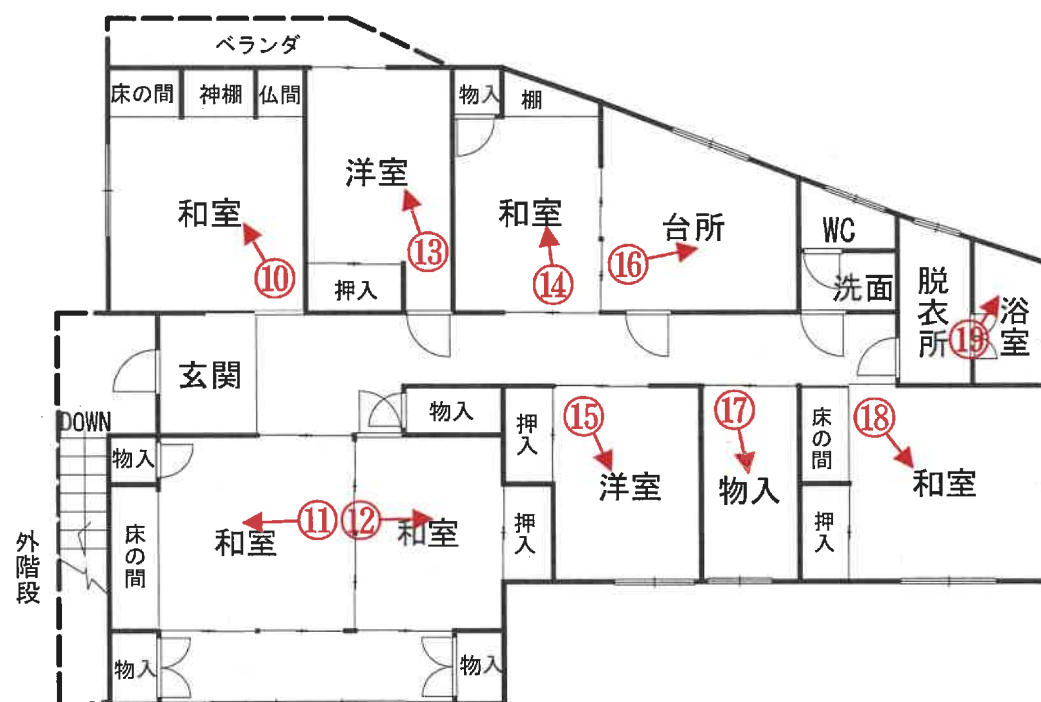
○内 写真番号

令和6年（又）第86号-2

建物間取図（概略）



主建物
1階



主建物
2階

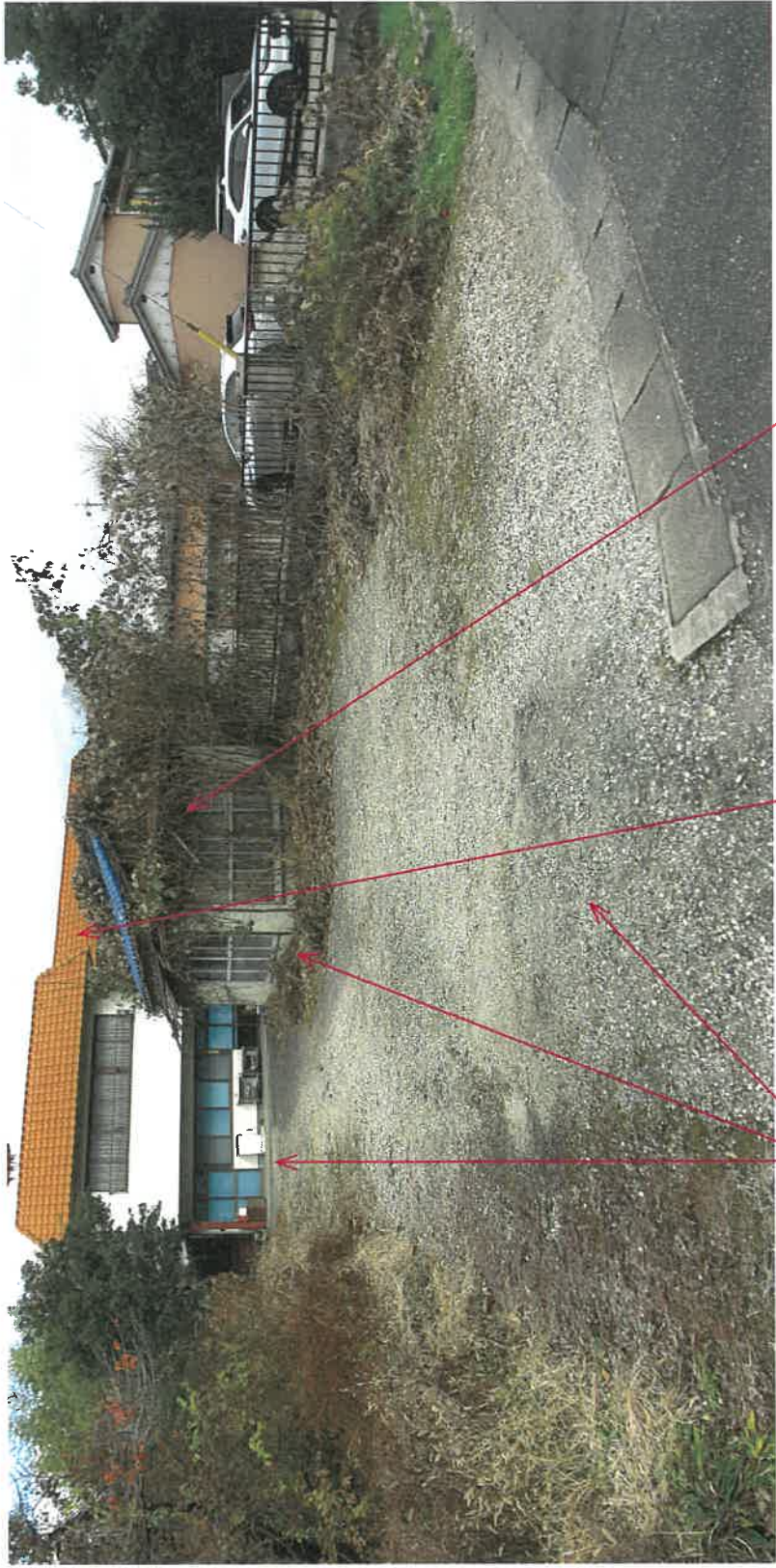


附属建物

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年（又）第86号-2
物件7建物



物件 7 附属建物符号 1

物件 7 主建物

物件 3, 5, 6 各土地



敷地内電柱

物件7主建物

物件4土地

3



物件 7 附属建物符号 1

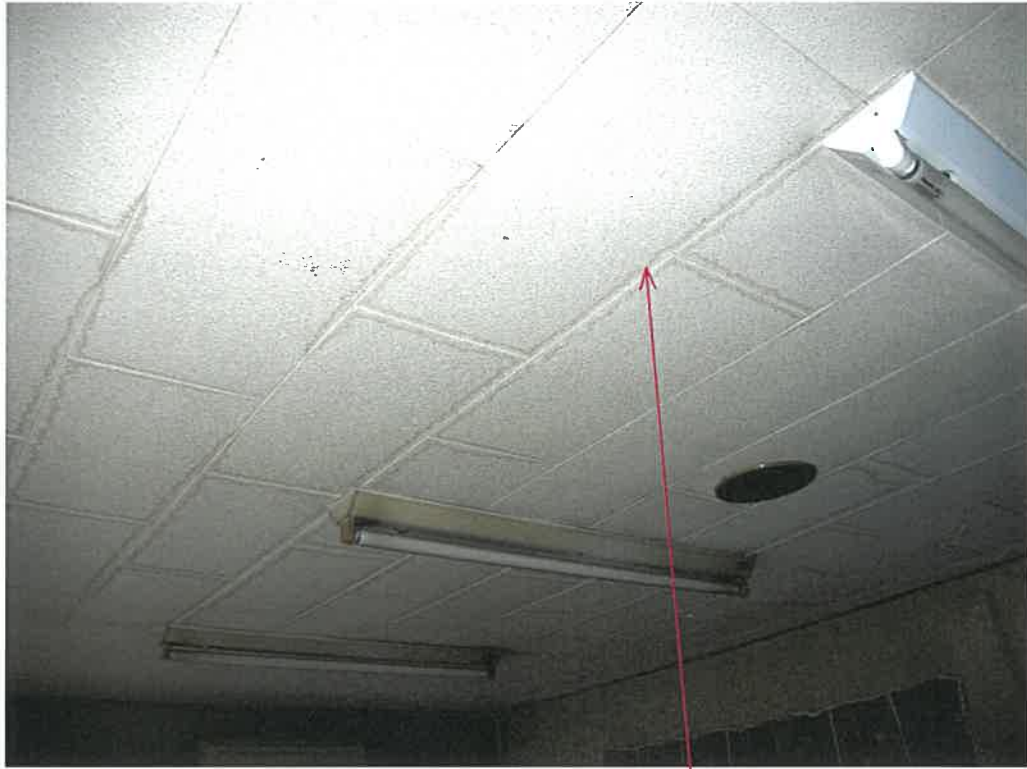
物件 3 土地

4



物件 7 主建物の 1 階事務所内

5



前同建物の1階事務所内（天井の染み）

6



前同建物の1階事務所内



7

前同建物の1階作業場内



8

前同建物の1階倉庫内



9

前同建物の1階作業場内



10

前同建物の2階室内

11



前同建物の2階室内

12



前同建物の2階室内

13



前同建物の2階室内

14



前同建物の2階室内

15



前同建物の2階室内

16



前同建物の2階室内



17

前同建物の2階室内



18

前同建物の2階室内



前同建物の2階室内

令和6年(ヌ)第86号-2
令和6年12月18日現地調査
令和7年2月19日評価
(物件3～7)

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1052号-2
発行日付 令和7年2月20日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,120,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件3（土地）	金 910,000 円
物件4（土地）	金 630,000 円
物件5（土地）	金 1,240,000 円
物件6（土地）	金 1,650,000 円
物件7（建物）	金 4,690,000 円

- 1 一括価格は、物件[3～7]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3～5の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
3	所 在	関市一ッ山町	左記に同じ。
	地 番	16番1	
	地 目	宅地	
	地 積	125.75㎡	
4	所 在	関市一ッ山町	左記に同じ。
	地 番	16番2	
	地 目	宅地	
	地 積	86.77㎡	
5	所 在	関市一ッ山町	左記に同じ。
	地 番	16番3	
	地 目	宅地	
	地 積	171.76㎡	
6	所 在	関市一ッ山町	左記に同じ。
	地 番	17番	
	地 目	宅地	
	地 積	102.47㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
7	所 在	関市一ッ山町16番地3、16番地2、16番地1	左記に同じ。
	家屋番号	16番3	
	種 類	居宅 事務所 作業場	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	152.97㎡
		2 階	160.81㎡
		延面積	313.78㎡
	(附属建物)	登 記	現 況
	符 号	1	左記に同じ。
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	18.61㎡	

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3～6

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	せきてらす前	南東方	450m
	関シティバス	関板取線	梅ヶ枝町	北西方	250m
付 近 の 状 況	事業所、一般住宅、店舗等が混在する地域。				
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1種住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		22条区域		
	そ の 他 の 規 制		－		
画 地 条 件	地 積		486.75㎡		
	間 口		約11.0m		
	奥 行		約40.0m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員11～13m舗装市道（1-547号線・建築基準法42条1項1号道路・両側歩道有）に等高に接面する。西側には公図上では赤道（法定外道路）が存在するが、草木の繁茂により通行困難な状態にあったため、幅員等を確認することはできなかった。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3～6土地は一体として利用され、物件3～5土地は物件7建物の敷地、物件6土地は更地である。隣地については、東側は駐車場及び住宅地、北東側は鉄道用地である。				
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>対象地は一ツ山遺跡に近接しているため、開発に際しては、関市文化財保護センターとの協議が必要である。 <土壌等汚染について>昭和43年以降の住宅地図の調査で、桜井製作所、刀剣安桜利器工業と記載があることから、町工場や作業場、事務所等として利用されていたものと思われる。土壌汚染対策法に規定する要措置区域等への指定はされておらず、厳密に土壌汚染の有無を判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実地することが必要である。 <立地適正化計画について>対象地は都市機能誘導区域内、居住誘導区域内である。 <河川法>物件3から6土地は河川保全区域内であることから、工作物等の新築、改築等を行う場合は、河川法の許可申請が必要である。 <ガスについて>都市ガスの埋設はなく、プロパンガスを使用している。 <その他>物件5上に電柱が1本存在する。（現況調査報告書参照）
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況 物件7

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56年12月14日
	経 過 年 数	約43年
	経済的残存耐用 年 数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	クロス、合板等
	天 井	石膏ボード、合板
	床	化粧板、Pタイル、畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	313.78㎡
	増改築の有無	増改築なし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅・事務所・作業場
	間 取 り	7K+事務所・作業場
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		<耐震について>新耐震基準（昭和56年6月1日）以後に建築された建物である。 <アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。 <その他>現況調査報告書記載のとおり、1階事務所内の天井の一部に染みが見られた。 （※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 物件7

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47年月日不詳
	経 過 年 数	約53年
	経済的残存耐用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	金属板
	内 壁	合板
	天 井	合板
	床	畳
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	18.61㎡
	増改築の有無	増改築なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	物置
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		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		<耐震について>新耐震基準（昭和56年6月1日）以前に建築された建物である。 <アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。 <その他>現況調査報告書記載のとおり、窓を開けることはできない。 (※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3～6 (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	
3	36,800	0.90	125.75	0.90	3,748,000
4	36,800	0.90	86.77	0.90	2,586,000
5	36,800	0.90	171.76	0.90	5,120,000
6	36,800	0.90	102.47	0.90	3,054,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 関5-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
44,800 (円/㎡)	$\frac{99.6}{100.0}$	$\frac{100.0}{97.0}$	$\frac{100}{125}$	$= 36,800$ (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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
5%	5%	10%	3%	125%

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)	(その他)	相乗計
-10%	0%	0%	0%	0%	90%

(規模・形状) : 不整形-10%

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7 (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
7主	150,000	313.78	5%	2,353,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5%
経過年数	43年	経済的残存耐用年数	0年	

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
7附属	70,000	18.61	3%	39,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
3.00%	3.00%	3.00%	—	3%
経過年数	53年	経済的残存耐用年数	0年	
物件7建物合計				2,392,000

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）

※建物は経済的耐用年数を超過しているため、現価率は残価率を採用し、
主建物は5%、附属建物は3%とした。

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 番号	建付地価格 (円) ア (1①オ)	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
3	3,748,000	0.55	法定地上権	2,061,000
4	2,586,000	0.55	法定地上権	1,422,000
5	5,120,000	0.55	法定地上権	2,816,000
合計				6,299,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合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)	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)
						万円未満四捨五入
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ) × ウ × エ × オ
3	3,748,000	-2,061,000		90.0%	60.0%	910,000
4	2,586,000	-1,422,000		90.0%	60.0%	630,000
5	5,120,000	-2,816,000		90.0%	60.0%	1,240,000
6	3,054,000	0		90.0%	60.0%	1,650,000
7	2,392,000	6,299,000	100.0%	90.0%	60.0%	4,690,000
一括価格 (合計)						9,120,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 対象地上には、耐用年数が経過した特殊な用途の建物が存在することにより、需要者が限定されるため。

オ. 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

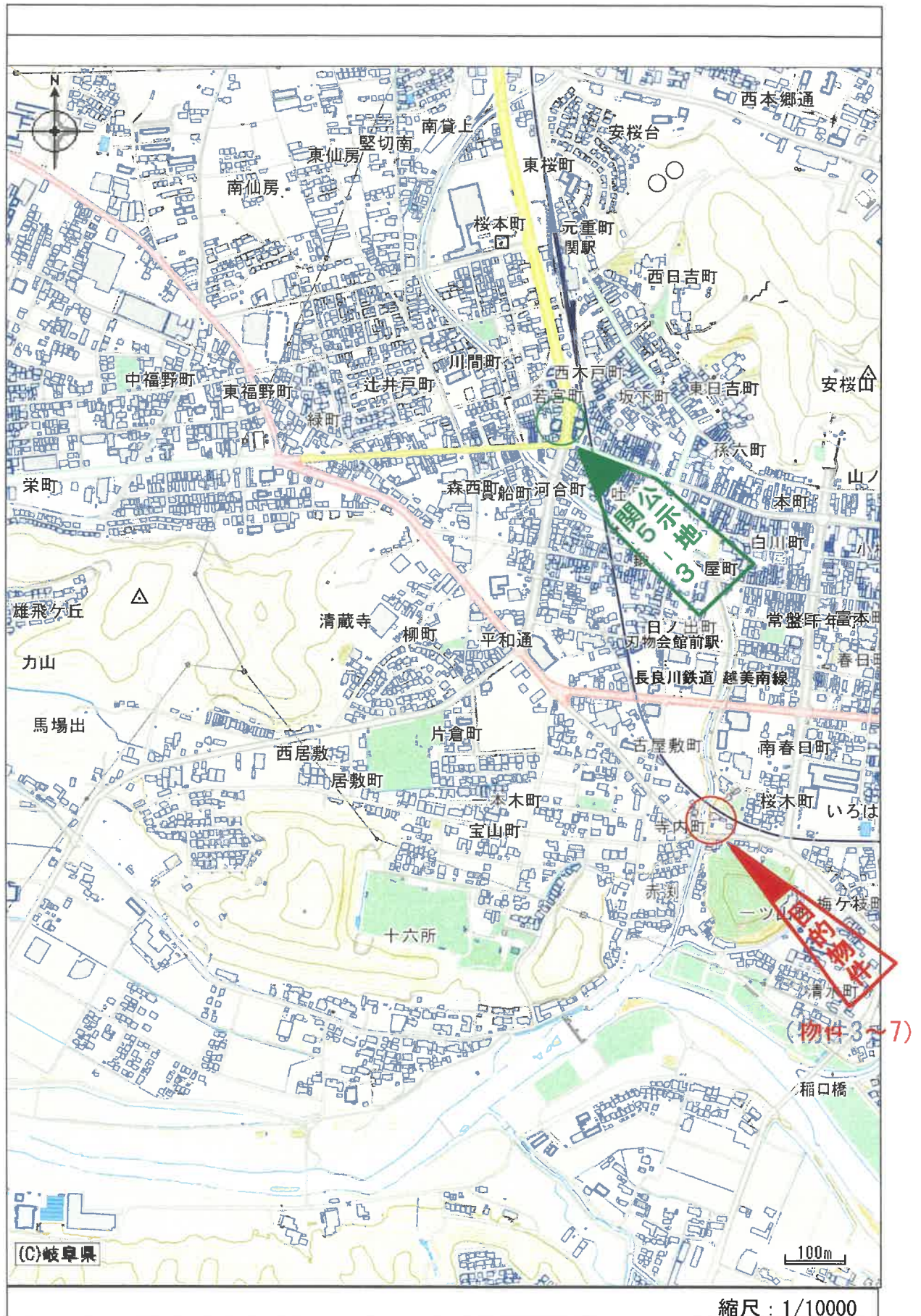
地価公示	関5-3
(所 在)	関市西木戸町32番外
(価 格)	44,800 円/㎡
(位 置)	長良川鉄道 越美南線「関」駅 300m (道路距離)
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	472 ㎡
(供給処理)	上水道、下水道
(接面街路)	東20m舗装県道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 商業地域 準防火 (建蔽率80%、容積率400%)
(地域の概要)	各種店舗のほか一般住宅が混在する商業地域

第7 附属資料

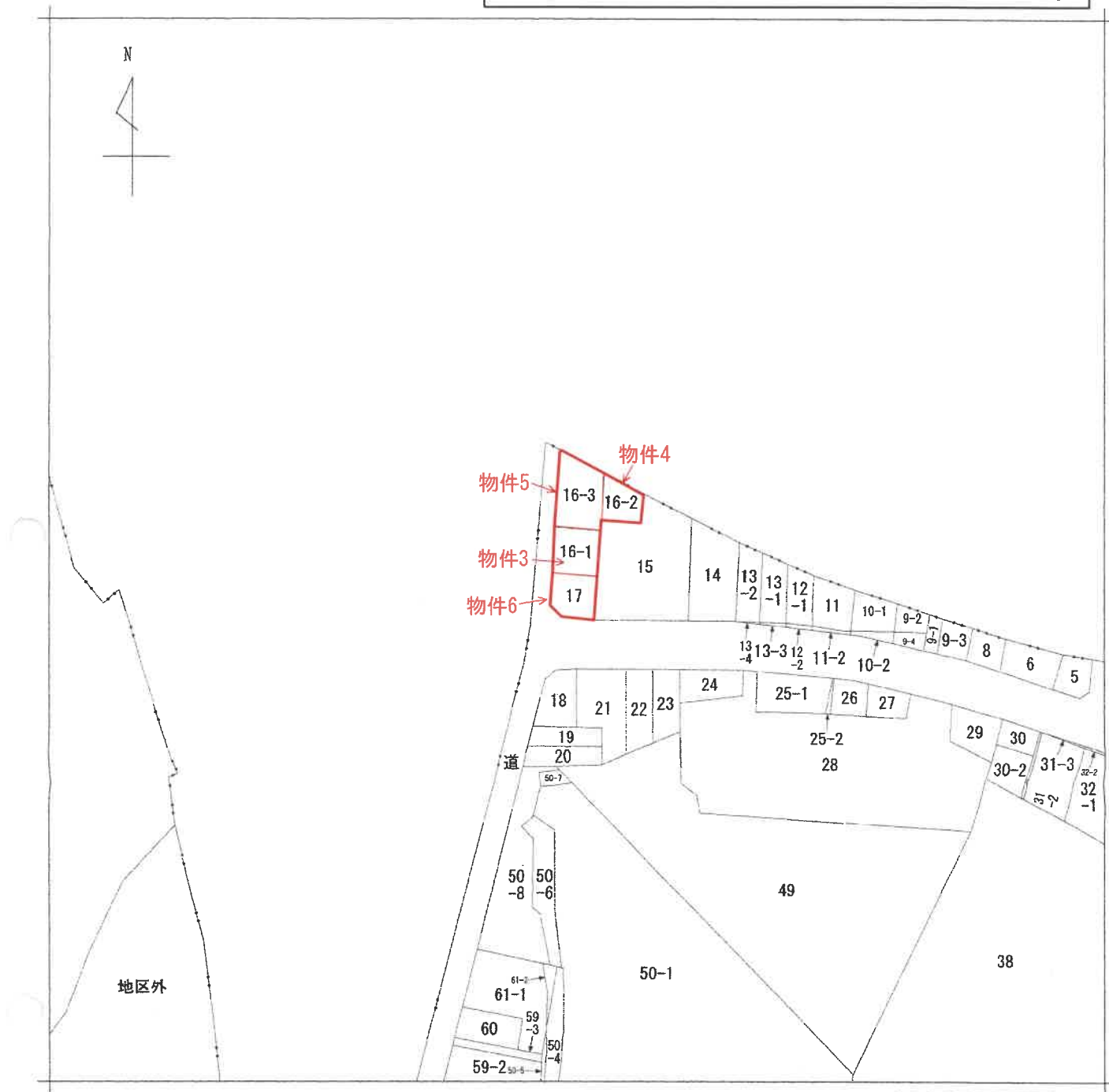
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・地積測量図・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図 (概略)
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 現況写真

以 上

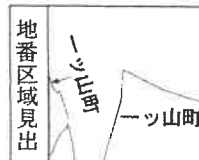
目的物件等位置図



令和6年(又)第86号-2
(物件3~7)



(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。



請求部	所在	関市一ツ山町				地番	16番1			
出力尺	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局管轄)

令和6年11月29日

岐阜地方法務局大垣支局

請求番号：10-4

登記官

(1/1)

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。
(岐阜地方公務局美加茂支局管轄)

令和6年11月29日 岐阜地方公務局大垣支局

登記官

733782

前 16 後・新土地積測量図

地番	01-16-3 16-
土地の所在	関市一ツ山町

作製者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
----------------	-------------------	-------------

土地所在図

50 1/1000

求積額

01-16-3

17,929	4,658	77,927,682
17,613	8,326	147,789,438
16,597	4,854	81,047,528
10,878	1,676	45,776,287
		343,539,932
		77,749,771

地積 177,776 m²

求積額

01-16-1

297,52 - 171,749,771 = 125,780,229

地積 125,780 m²

測量用地

道路

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

昭和56年6月5日

登記年月日：平成1年10月3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。
(岐阜地方税务局美濃加茂支局管轄)

令和6年11月29日

岐阜地方税务局大垣支局

登記官

請求番号：10-6

830046

各階平面図

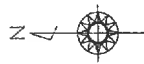
建物各階平面図

16番3

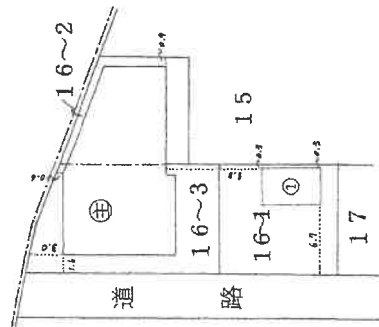
家屋番号

関市一ツ山町16番地3、16番地2、16番地1

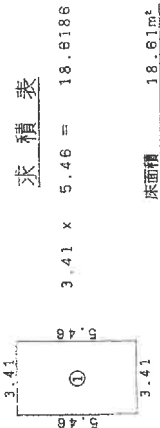
建物の所在



桜木町



附属建物 符号1



作製者

1年10月

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和56年12月24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。
(岐阜地方公務局美濃加茂支局管轄)

令和6年11月29日

岐阜地方公務局大垣支局

登記官

880045 各階平面図

建物各階平面図

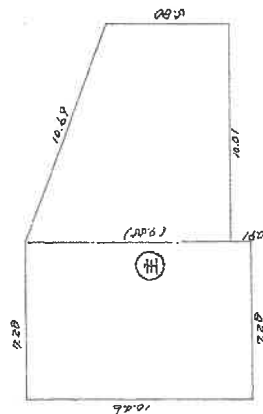
家屋番号

16-3

建物の所在

関市一ツ山町16番地2、16番地1、16番地1

一階

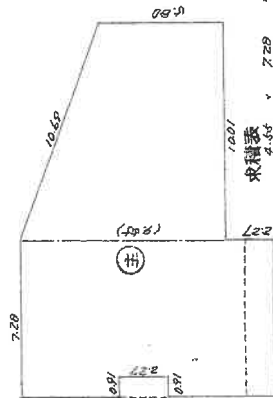


求積表

10.60 x 7.20 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200

床面積 160.81㎡

二階



求積表

10.60 x 7.20 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200
76.3200 x 1.00 = 76.3200

床面積 160.81㎡

作製者

(昭和56年12月24日)

縮尺

1/200

申請人

縮尺

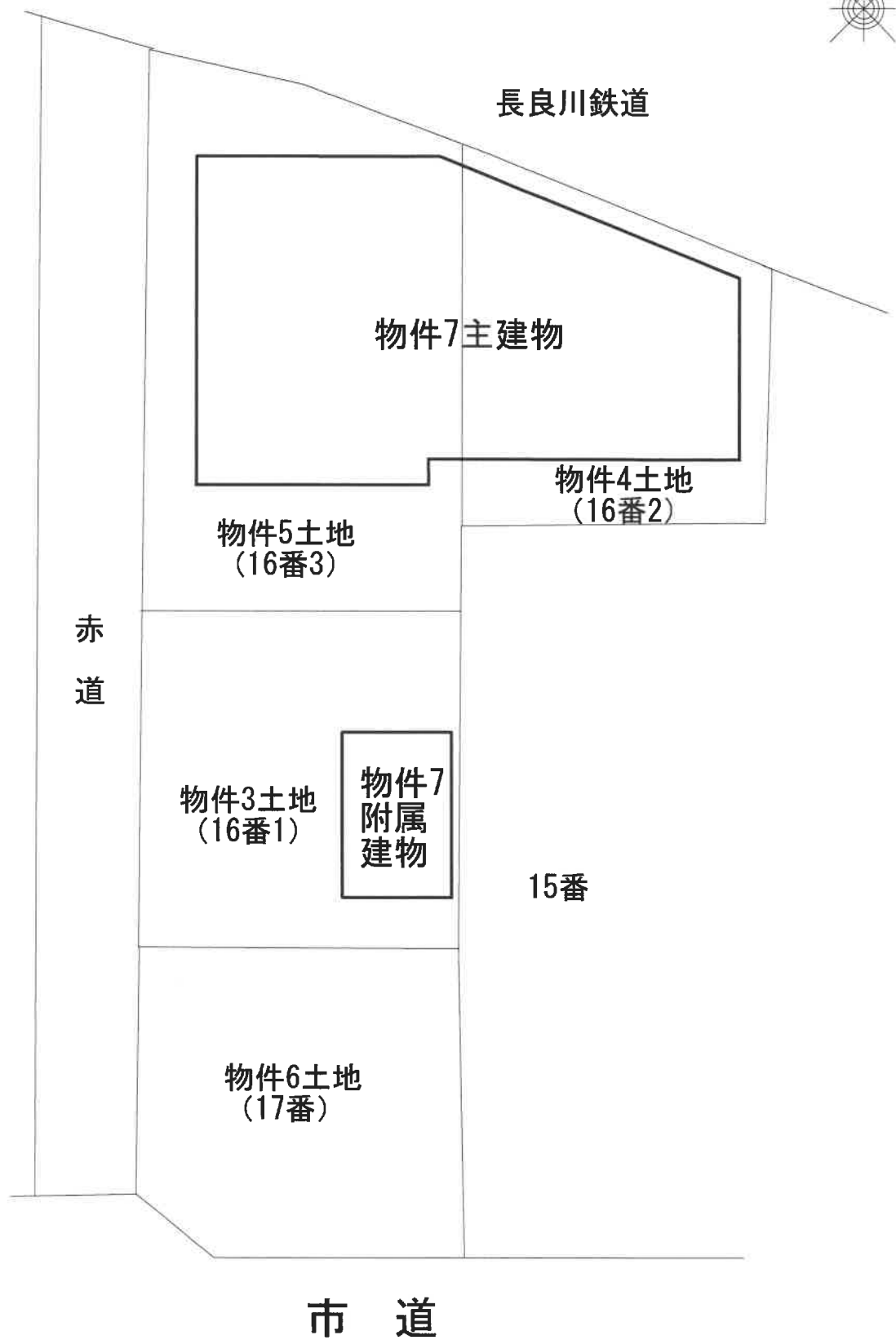
1/500

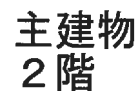
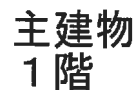
(岐阜県土地家屋調査士会)

昭和56年12月24日登記

請求番号：16-1

土地建物位置関係図（概略）





17

現況写真



物件6土地

物件3土地

物件7
主建物

物件7
附属建物



赤道

物件5土地

物件3土地

物件6土地

物件7
主建物

物件7
附属建物

現況写真



物件7主建物

物件4土地



物件7附属建物

物件6土地

物件3土地