

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 村 井 登志子

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)
1～4	21,560,000 17,248,000	一括	4,312,000	502,978	0
1	6,640,000				
2	6,480,000				
3	7,490,000				
4	950,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼

地 番 1 1 9 1 番 1

地 目 雑種地

地 積 9 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼

地 番 1 1 9 2 番

地 目 雑種地

地 積 9 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼

地 番 1 1 9 3 番 1

地 目 雑種地

地 積 1 0 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼 1 1 9 2 番地

家屋 番号 1 1 9 2 番



物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	50.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3】【物件番号2(物件4の敷地部分を除く。)】

S. S INTERNATIONAL合同会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号4】

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 安八郡輪之内町福束字上沼

地 番 1 1 9 1 番 1

地 目 雑種地

地 積 9 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼

地 番 1 1 9 2 番

地 目 雑種地

地 積 9 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼

地 番 1 1 9 3 番 1

地 目 雑種地

地 積 1 0 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼 1 1 9 2 番地

家屋 番号 1 1 9 2 番



11

物 件 目 録

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 50.71 平方メートル



令和7年(ケ)第6号
令和7年2月26日受理
令和7年5月1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 安八郡輪之内町福束字上沼
地 番 1 1 9 1 番 1
地 目 雑種地
地 積 9 4 3 平方メートル
- 2 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼
地 番 1 1 9 2 番
地 目 雑種地
地 積 9 8 9 平方メートル
- 3 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼
地 番 1 1 9 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 0 6 4 平方メートル
- 4 所 在 安八郡輪之内町福束字上沼 1 1 9 2 番地
家屋番号 1 1 9 2 番
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 5 0 . 7 1 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1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 雑種地(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 上記の者が本物件2土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が物件1, 3土地及び同2土地の物件4建物敷地部分を除く部分 を作業場及び資材置き場として所有し、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4			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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事務所(空き家)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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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(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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)		
占有範囲	■物件1, 3土地及び同2土地の物件4建物敷地部分を除く部分	
占有者	□債務者 ■S. S INTERNATIONAL合同会社	
占有状況	■作業場及び資材置場 □事務所 □店舗 □ □	
■関係人 (■氏名不詳 (占有会社従業員) □ ()) 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	令和6年8月1日	
最初の契約等	契約日	令和6年8月1日
	期間	令和6年8月1日から ■令和9年7月30日まで 3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	令和6年8月1日から ■令和9年7月30日まで 3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	□所有者 ■その他の者 (S. S INTERNATIONAL合同会社)
賃料・支払時期等	毎月 金250,000円 (毎月末限り) □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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者会社従業員 (男性)	1 物件1～3土地 (以下「本件物件」という。) は、私が勤務するS. S INTERNATIONAL合同会社 (以下「占有者会社」という。) が所有者会社との間で賃貸借契約を締結しています。 2 物件1～3土地では車両の修理や解体等の作業を行っています。同各土地上に放置してある廃車状態の車両は、いずれも当社の所有物です。また、複数あるスーパーハウスの1棟 (物件2建物の南西側に設置されているもの) は占有者会社の所有です。 3 物件4建物は現在使用されていないと思います。 4 物件1～3土地は、境界で問題になっていることは聞いていません。
■横幕評価人	1 水路橋の占用許可に関して、福束輪中土地改良区 (役場建設課内) の担当者に確認したところ、現状では無許可である。水路利用許可申請書を担当部署へ提出する必要があるとの回答でした。

(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 物件1～4土地・建物の状況は、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1～3土地は一体土地として利用されている。物件1土地は概ね東側が水路を介して、同1～3土地の概ね北側が、それぞれ町道（東側：23703号線、北側：23288号線）に接する土地であり、物件2土地には物件4建物が建てられている。物件1～3土地には、廃車状態と思料する車両が複数台放置されている。また、物件2、3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大型ガレージ（工作物）と土地定着性の認められないスーパーハウス、コンテナ、仮設トイレ（動産）が複数存在する。
 - 2 物件4建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が事務所（空き家）として占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 物件1～3土地の占有状況は、関係人の陳述及び収集した資料、かつ現認した状況から、同1、3土地及び同2土地の物件4建物敷地部分を除く部分を占有者会社が賃借して占有しているものと認めた。なお、占有者会社の占有権原は賃貸借であるが、対抗要件が備わっていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
 - 4 物件3土地の概ね東側の水路に架かる水路橋の占用許可関係について、買受人は福東輪中土地改良区（輪之内町役場建設課内）に確認を要するものと思料する。
 - 5 物件1～3土地に存在する車両については、関係人の陳述から全て占有会社の所有であるものと思料する。
 - 6 物件1～3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各土地の形状、隣地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。
 - 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4月7日(月) 9:30-9:40	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
7年4月16日(水) 15:30-15:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年4月18日(金) 9:45-11:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 占有者会社の従業員から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(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7年4月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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。

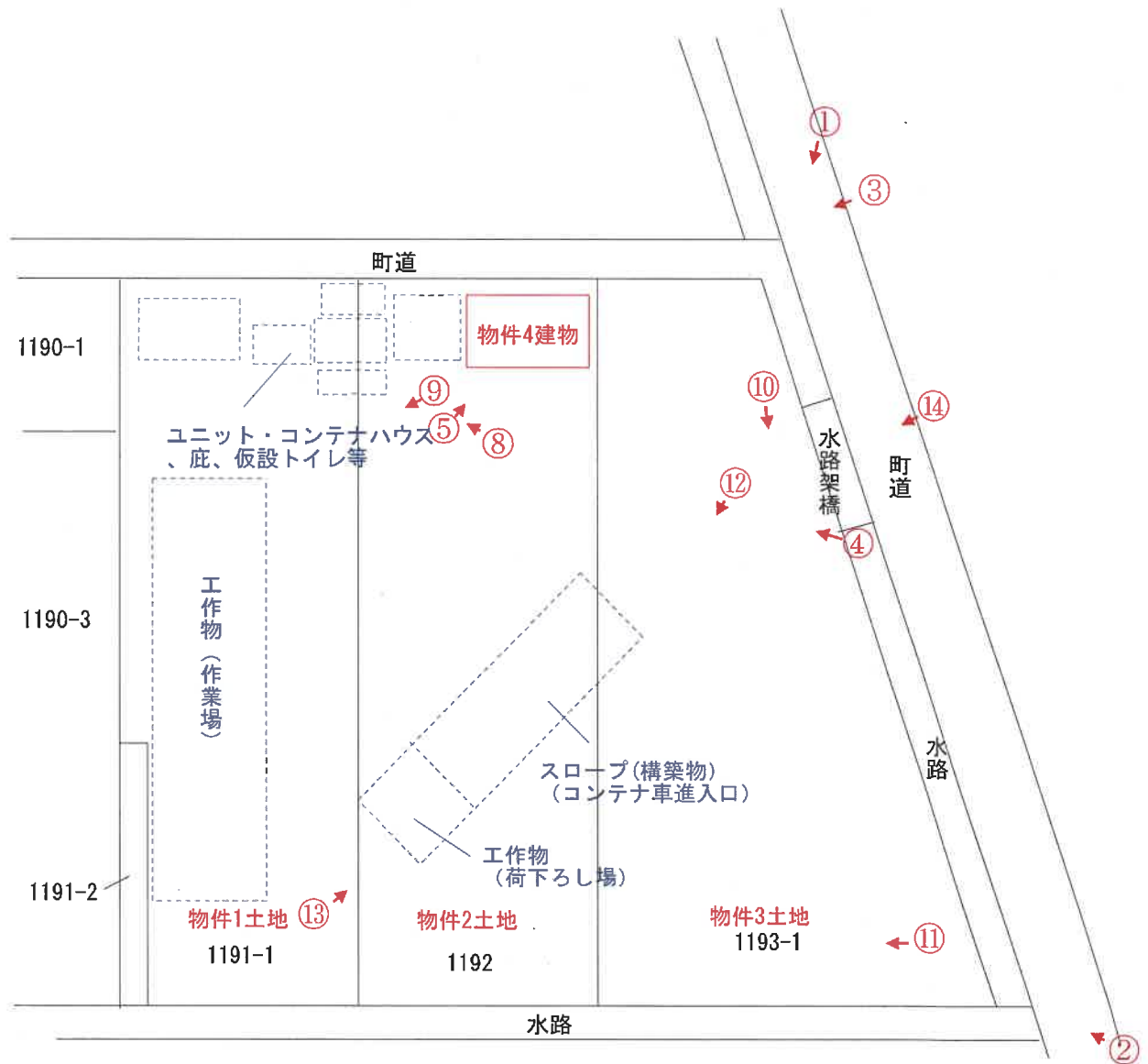
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)]

令和7年(ケ)6号



図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
 なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
 作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

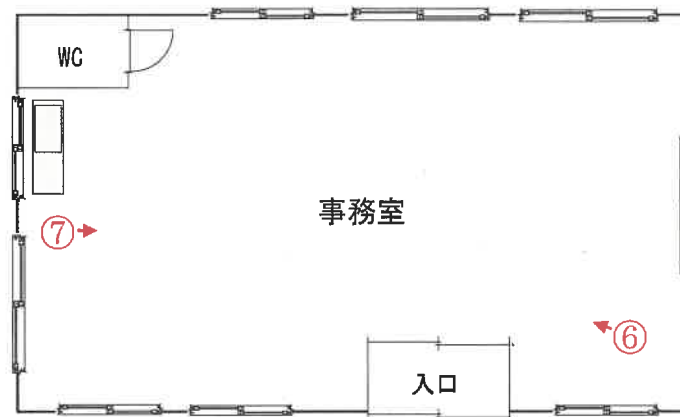
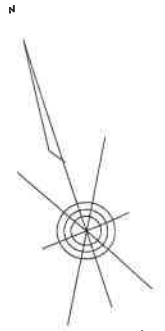
←○は写真撮影位置・方向

1/500

[建物間取図(概略)]

物件4建物

令和7年(ケ)第6号



←○は写真撮影位置・方向

写真1



物件1 土地

写真2



物件1 土地

写真 3



物件 1 ～ 3 土地

写真 4

物件 4 建物



物件 1 ～ 3 土地

写真 5

物件 4 建物



写真 6

物件 4 建物内



写真7

物件4 建物内



写真8

スーパーハウス（動産）



写真 9

大型ガレージ（工作物）



写真 1 0

物件 1 ～ 3 土地の使用状況



写真 1 1

物件 1 ～ 3 土地の使用状況



写真 1 2

物件 1 ～ 3 土地の使用状況



写真1 3

物件1～3土地の使用状況



構築物

写真1 4



水路橋

令和7年（ケ）第6号

令和7年4月18日

現地調査

令和7年5月9日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07-0501号

発行日付

令和7年5月12日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金6,640,000 円
物件2（土地）	金6,480,000 円
物件3（土地）	金7,490,000 円
物件4（建物）	金950,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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2の土地価格の内訳価格は、物件4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	安八郡輪之内町福束字上沼	宅地 /
	地 番	1191番1	
	地 目	雑種地	
	地 積	943㎡	
2	所 在	安八郡輪之内町福束字上沼	宅地
	地 番	1192番	
	地 目	雑種地	
	地 積	989㎡	
3	所 在	安八郡輪之内町福束字上沼	宅地
	地 番	1193番1	
	地 目	雑種地	
	地 積	1,064㎡	
4	所 在	安八郡輪之内町福束字上沼1192番地	同じ
	家屋番号	1192番	
	種 類	事務所	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	50.71㎡	
特 記 事 項		特になし	

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

位 置 ・ 交 通 (鉄 道 路 線) (バ ス 路 線)	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
	名鉄	羽島線	新羽島駅	南西	7.9km
	名阪近鉄 バス	――	福束東停	北	600m
付 近 の 状 況	農地の中に、工場、事業所のほかに一般住宅が散在する地域。				
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	指定なし			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	指定なし			
	そ の 他 の 規 制	特になし			
画 地 条 件	地 積	2,996.00 m ²			
	間 口	約56m			
	平均奥行	約10m			
	形 状	ほぼ台形			
接 面 道 路	現況水路を介して東幅員約5.8mの舗装町道（23703号線）（建築基準法第42条1項1号道路）及び北側幅員約3.2mの舗装町道（23288号線）（法定外）に接面する角地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3土地は自動車リサイクル業者による作業場で、使用済自動車・解体自動車が多数保管されている。なお、物件4建物は物件2土地の北側部分に建っており、物件4建物の西側にはユニット・コンテナハウス、底、仮設トイレ等が複数存在する。また、敷地内にはスロープ（構築物）、工作物（作業場）が存在している（土地建物位置関係図を参照のこと）。				
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	・ 東側町道との間に水路が存在し、水路架橋（乗り入れ口）が設置されているが、現状では無許可である。よって、水路利用許可申請書を福束輪中土地改良区（役場建設課内）に提出する必要がある。なお、利用料の徴収はない。当該現況水路（1193番2）は登記簿上岐阜県所有の公衆用道路となっているが、水路として町が管理しているとのことである（役場建設課）。 ・ 当該地域には都市ガスの供給はなく、ガス利用の場合はプロパンガスである。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 主に自動車リサイクル業の作業場、解体部品等の保管施設であり、オイル漏れ等から土壌汚染の可能性（リスク）はあるものと思料される。ただし、土壌汚染調査は行っておらず、断定するものではない。				

2 建物の概況及び利用状況等 物件4

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 簿 上)	平成20年7月9日
	経 済 的 耐 用 年 数	30 年
	経 過 年 数	17 年
	経済的残存耐用年数	13 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング張り等
	内 壁	ボード張り等
	天 井	ボード張り等
	床	カーペット等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	特になし
床面積 (現況)	現 況	50.71㎡
	増 改 築 の 有 無	なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	事務所
	間 取 り	別添「建物間取図（概略）」の通り
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	空家のため、室内の管理状態はやや悪い。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通りである。	
特 記 事 項	・石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていないので不明です。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の危険性は否定できません。ただし、建物の建築年から使用の可能性は低いと思料する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3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	19,300	0.80	943.00	1.00	14,560,000
2			989.00	1.00	15,270,000
3			1064.00	1.00	16,428,000

計 2996.00

ア 標準価格 地積約3,000㎡の中間画地としての価格（工場用地）

県地価調査 輪之内（県）9-1

県地価調査 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$15,400 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/101.0 \times 100/80.0 \approx 19,300 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.01 三方路+1%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。一体利用画地としての個別格差である。

個性率： 0.80 水路介入△5%、形状△5%、構築物（スロープ）等の存在・
土壌汚染リスク等△10%（計△20%）

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮

② 物件4（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並びに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/㎡) 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
4	100,000	50.71	0.18	913,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：公簿面積

ウ 現価率：耐用年数法と観察減価法を併用して査定

定額法の現価率46%（通算期間30年、経過年数17年、残価率5%）

定率法の現価率18%（通算期間30年、経過年数17年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法から定率法を採用した。

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、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号 土地	物件 番号 建物	建付地価格 (円) 1①オ ア	建物に加算する 配分比 イ	敷地利用権割合 ウ	敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	4	15,270,000	0.20	0.35 法定地上権	1,069,000

イ 建物に加算する配分比

物件4建物の用途・規模・配置から、当該建物の敷地利用権の及ぶ範囲を物件2土地の北側部分約20%と判定した。

ウ 敷地利用権割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、地域性を考慮の上、その割合を35%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) 2①エ イ	占有減価 修正率 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	14,560,000	---	0.95	0.80	0.60	6,640,000
2	15,270,000	-1,069,000	0.95	0.80	0.60	6,480,000
3	16,428,000	---	0.95	0.80	0.60	7,490,000
4	913,000	+1,069,000	1.00	0.80	0.60	950,000
一 括 価 格 (合 計)						21,560,000

ウ 占有減価修正率 第三者占有の実態を考慮する。

エ 市場修正率 一般の工場用地に比べ、自動車リサイクル施設の市場性は劣ると判断した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

県地価調査	(輪之内 (県) 9-1)
所	在 : 安八郡輪之内町下大樽字川原157番外
価	格 : 15,400 円/㎡
位	置 : 名鉄羽島線「新羽島」駅約6.9kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和6年7月1日
地	積 : 47,669㎡
供給処理施設	: 水道、下水
接 面 街 路	: 北東10m町道、三方路
用途指定等	: 非線引都市計画区域・用途指定なし (60、200)
地域の概要	: 農地の中に農家住宅、一般住宅、倉庫、工場が散在する地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・地積測量図・建物図面等写
- 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



目的物件



県地価調査 輪之内（県）9-1

平田町須賀

平田町岡

海 津 市

平田町三郷

公 図 写

イ 990-2 1071-2 ハ 1073-2 1194-3 ホ 992-2 992-3 ト 992-4 998-2 リ 水 1208-1 1208-2



(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。



請 求 部 分	所 在	安八郡輪之内町福東字上沼				地 番	1191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 事 記 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。

(岐阜県地方務局大垣支局管轄)

令和7年4月7日

岐阜県地方務局

請求番号：41-4

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成19年10月25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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年4月7日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：41-5

118966

前 1911 後・新

土地所在図
地積測量図

地番 1191-1. 1191-2

土地の所在 安八郡輪之内町福東字上沼

物件1土地



求積表

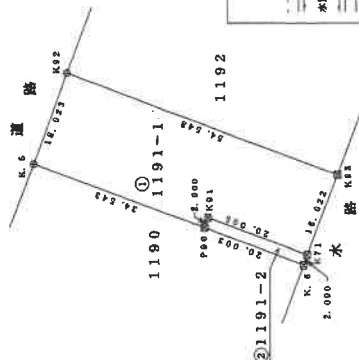
地番	① 1191-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K. 5	94.520	115.982	-28.858	-2727.958160	
P90	62.118	104.009	-10.089	-627.329682	
K91	61.420	105.883	-5.060	-310.785200	
K71	42.855	98.949	8.076	344.481780	
K93	37.080	113.959	33.918	1256.661900	
K92	88.216	132.867	2.023	178.460988	
			合計	-1886.168394	
			合計面積	943.0841970	m ²
			合計地積	943.08	m ²

地番	② 1191-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
P90	62.118	104.009	-8.808	-547.135344	
K. 6	43.355	97.075	-5.060	-219.376300	
K71	42.855	98.949	8.808	375.705240	
K91	61.420	105.883	5.060	310.785200	
			合計	-80.021204	
			合計面積	40.0106020	m ²
			合計地積	40.01	m ²

総合計面積 983.0947990 m²

地番	① 1191-1	② 1191-2	面積	m ²
			943.0841970	m ²
			40.0106020	m ²

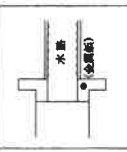
引張点	X座標	Y座標
IN-1	61.283	45.534
IN-3	73.985	167.096



IN-1

IN-3

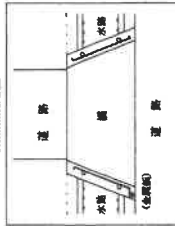
引張点検図



IN-1

IN-3

引張点検図



基準点	境界線の種類	点
○	計算	点
⊕	金置板	板
⊗	コンクリート杭	杭
田	プラスチック杭	杭
□	金属プレート板	板
△	木	木
▽	ベン	ベン

座標系 任意座標 測量年月日 平成19年10月10日

作成者

申請人

縮尺 1/1000

(平成19年10月9日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

令和7年4月7日

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

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。

產品圖

請求番号: 41-7

A3判をA4判に縮小

118967

前・後・新

土地積測量圖

土地の所在

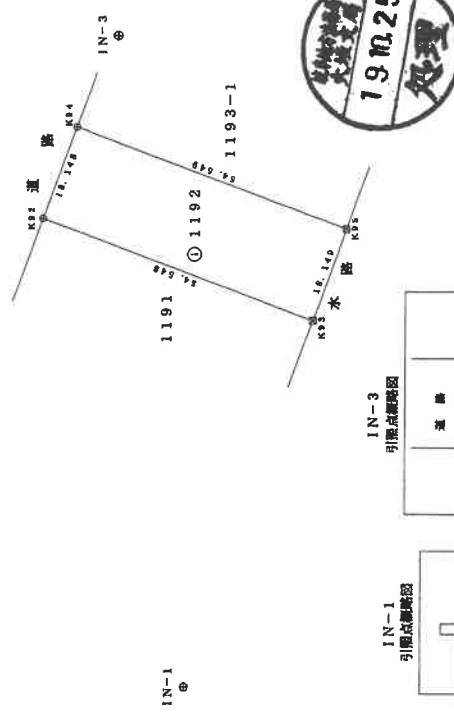
物件2土地

求積表

地 區	① 1192					
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K94	81. 868	149. 869	1. 906	156. 04048		
	88. 216	132. 867	-35. 910	-3167. 886560		
	K92	83. 050	113. 959	-1. 906	-70. 617300	
	K93	37. 060	130. 961	35. 910	1102. 472910	
	K95	30. 701				
			合 計	-1978. 940542		
			合 計	面 積	989. 972710	
				面 積	989. 972710	

地番	面積
① 1192	989.6702710 m ²

引数点	X座標	Y座標
IN-1	61.283	45.534
IN-3	73.985	167.008



筆界点	境界線の種類
○	計算点
⊕	金属板
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
□	金属プレート板
□	木杭
△	主杭

座標系	任意座標	測量年月日	平成19年10月10日
-----	------	-------	-------------

作成者	3	申請人	縮尺	1 / 1000

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19年10月25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。
(岐阜県地方事務局長官印)
令和7年4月7日 岐阜県地方事務局長官印

登記官

前番 1193-1 後・新 土地所在図 地積測量図

118968

土地の所在 安八郡輪之内町福東字上沼

物件3土地

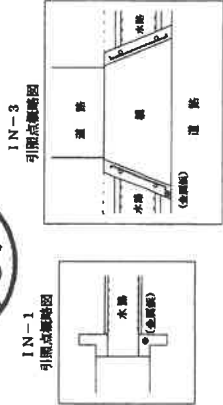
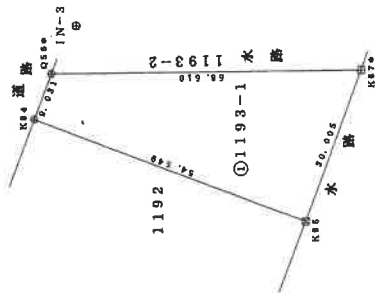


求積表

地番	① 1193-1								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
K67*	20.204	158.070	27.368	552.943072					
Q58*	78.709	158.329	-9.201	-724.201509					
K94	81.868	149.869	-27.368	-2240.563424					
K95	30.701	130.961	9.201	282.479901					
			合計	-2129.341960					
			合計	1064.6709800					
			地積	1064.67	m				

地番	① 1193-1	面積	m
		1064.6709800	

引点	X座標	Y座標
IN-1	61.283	45.534
IN-3	73.985	167.096



境界点	境界線の種類
○	計
⊕	金
田	コンクリート杭
×	プラスチック杭
□	金属プレート杭
△	木
▽	ベ
◇	ン
◇	キ

座標系	任意座標	測量年月日	平成19年10月10日
-----	------	-------	-------------

作成者 申請人 縮尺 1/1000

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成20年10月22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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年4月7日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：41-8

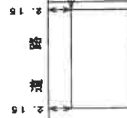
建物図面

408855 各階平面図

家屋番号 1192番

建物の所在 安八郡輪之内町福東字上沼1192番地

物件4建物



求積法

$$\textcircled{1} \quad 9.22 \times 5.50 = 50.7100$$

床面積

$$50.71 \text{ m}^2$$

1193-2

1193-1

1192

1191

水路



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

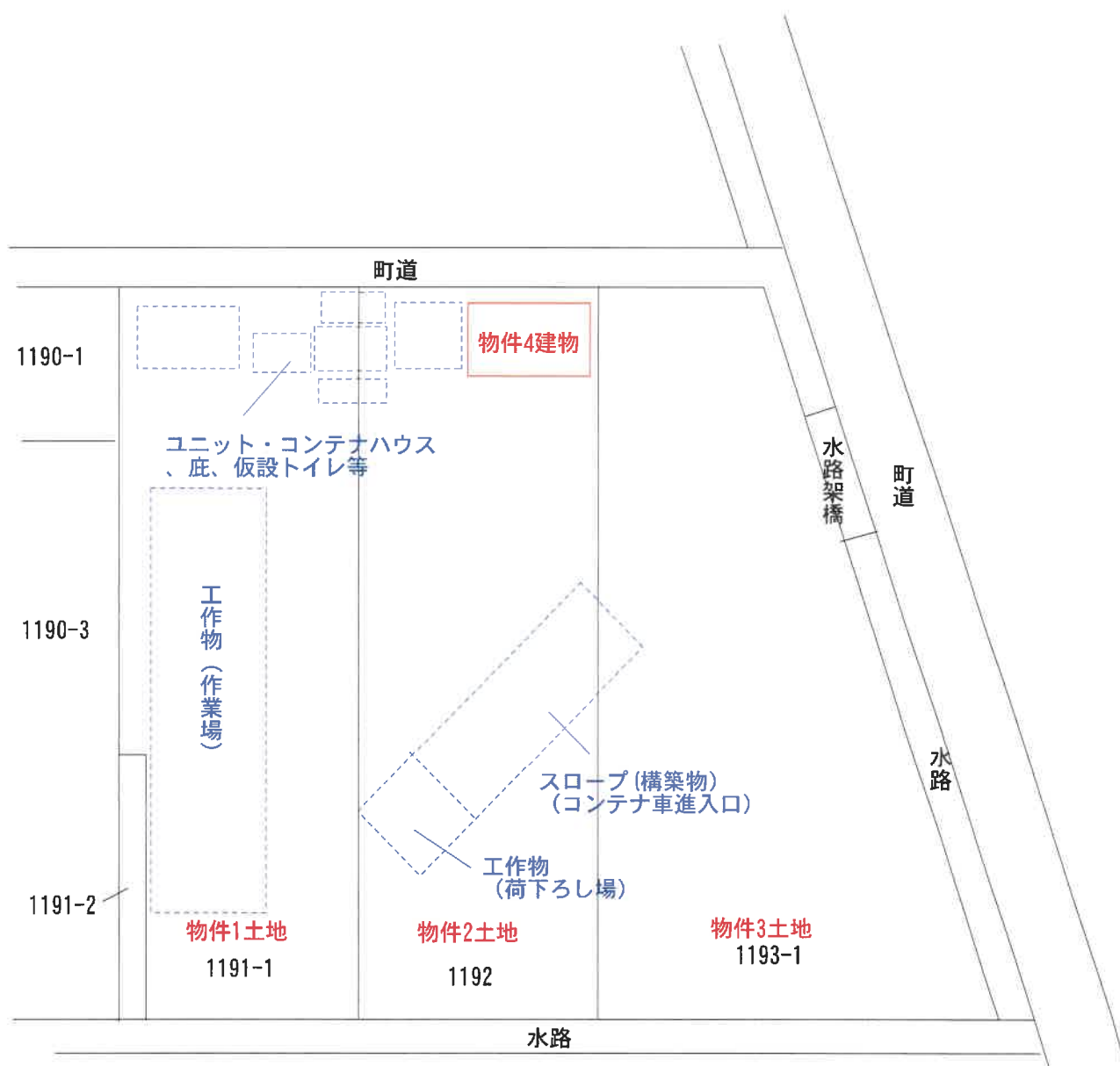
1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

[土地建物位置関係図 (概略)]

令和7年(ケ)6号

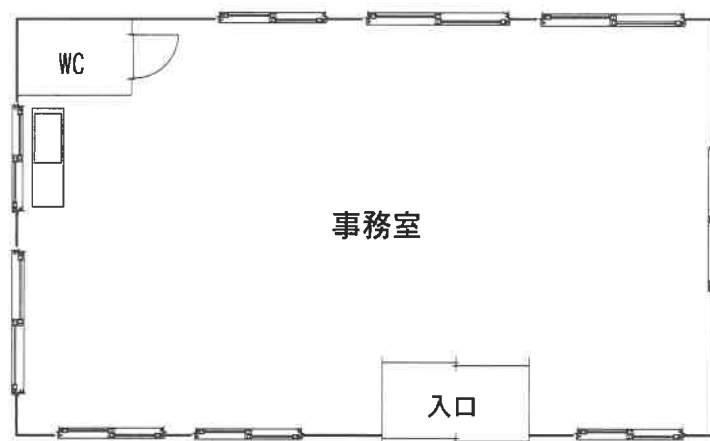
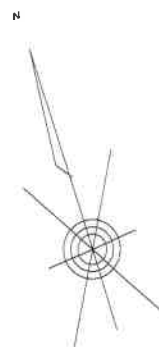


図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図 (概略)]

物件4建物

令和7年 (ケ) 第6号



現況写真

①

物件 1～3 土地



②

物件 1～3 土地



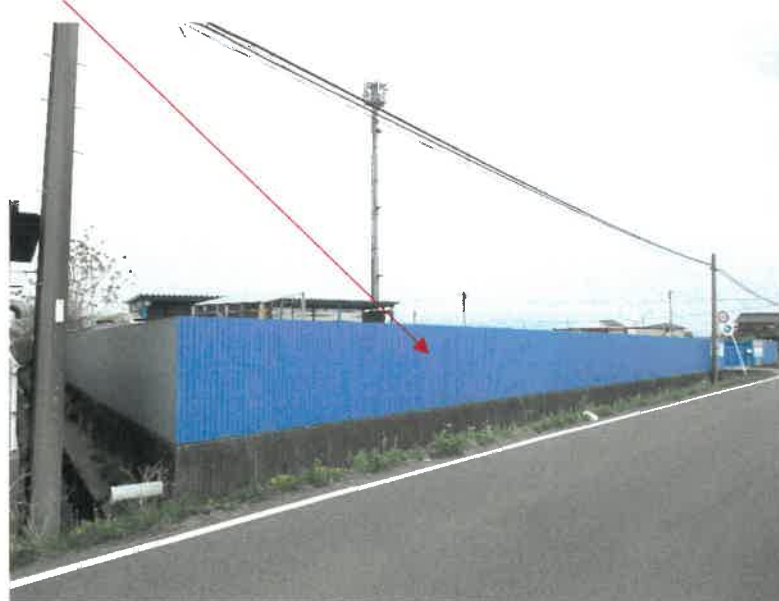
③

物件 1～3 土地



④

物件 1～3 土地



⑤

水路架橋



⑥

物件 4 建物



⑦

ユニット・コンテナハウス等



⑧

工作物（作業場）



⑨

スロープ（構築物）

工作物（荷下ろし場）



⑩

工作物（荷下ろし場）

工作物（作業場）

