

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10月15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 7年11月 4日 午前 8時30分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12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 7年11月25日 午前10時00分から 令和 7年11月25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 7年10月15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 岐阜市東中島三丁目
 地 番 17 番 8
 地 目 宅地
 地 積 119.56 平方メートル
- 2 所 在 岐阜市東中島三丁目
 地 番 17 番 9
 地 目 宅地
 地 積 270.44 平方メートル
- 3 所 在 岐阜市東中島三丁目
 地 番 17 番 10
 地 目 宅地
 地 積 98.43 平方メートル
- 4 所 在 岐阜市東中島三丁目
 地 番 17 番 11
 地 目 宅地
 地 積 168.55 平方メートル
- 5 所 在 岐阜市東中島三丁目 17 番地 9、17 番地 8
 家屋 番号 17 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 190.67平方メートル
 2階 65.86平方メートル

6 所 在 岐阜市東中島三丁目17番地11

家屋 番号 17番11

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.72平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5、6】

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 岐阜市東中島三丁目

地 番 17番8

地 目 宅地

地 積 119.56平方メートル
- 2 所 在 岐阜市東中島三丁目

地 番 17番9

地 目 宅地

地 積 270.44平方メートル
- 3 所 在 岐阜市東中島三丁目

地 番 17番10

地 目 宅地

地 積 98.43平方メートル
- 4 所 在 岐阜市東中島三丁目

地 番 17番11

地 目 宅地

地 積 168.55平方メートル
- 5 所 在 岐阜市東中島三丁目17番地9、17番地8

家屋 番号 17番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 190.67平方メートル
 2階 65.86平方メートル

6 所 在 岐阜市東中島三丁目17番地11

家屋 番号 17番11

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.72平方メートル



令和7年(ケ)第 53号
令和7年 5月27日受理
令和7年 7月 1日提出

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

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市東中島三丁目 |
| | 地 番 | 17番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市東中島三丁目 |
| | 地 番 | 17番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市東中島三丁目 |
| | 地 番 | 17番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.43平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岐阜市東中島三丁目 |
| | 地 番 | 17番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.55平方メートル |
| 5 | 所 在 | 岐阜市東中島三丁目17番地9、17番地8 |
| | 家屋 番号 | 17番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階 190.67平方メートル 2階 65.86平方メートル
6 所 在	岐阜市東中島三丁目17番地11
家屋 番号	17番11
種 類	車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	34.72平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岐阜市東中島3丁目17番5号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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5		
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（空き家）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 ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岐阜市東中島3丁目17番5号		
土地	物件4		
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 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6		
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車庫（空き家）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 ☐ 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
■ 女性 某 (債務者兼所有者 Aの妻)	物件5, 6各建物は現在空き家状態で, 私の夫のAが管理しています。物件1～4各土地及び物件5, 6各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, 物件5建物の1階台所付近に雨漏りがありましたが, 修繕しました。その他に不具合箇所はありません。 また, 上水道は井戸です。
■ 片山 評価人	羽島用水土地改良区によると, 物件2土地の東側の水路上にある通路橋は, 平成元年11月1日付け羽島用水第516号により, 幅員3メートルで許可がなされています。物件4土地の東側の水路上にある通路橋については, 許可はなされていません。 本物件の買受人は, 水路許可の名義変更届が必要であり, 上記の許可がなされていない通路橋についても, 羽島用水土地改良区に問い合わせる必要があると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見



- 1 物件1～4各土地は一体利用され、北及び南側は市道に、東側は水路を介して市道にそれぞれ接した土地であり、物件1～3各土地には物件5建物及び工作物（カーポート）が、物件4土地には物件6建物がそれぞれ建てられている。

なお、同各建物内には、関係人の陳述のとおり、雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。

また、物件5建物の北西側に接して、工作物（井戸用のポンプ）が存在する。

- 2 物件1～4各土地及び物件5、6各建物は、関係人の陳述から、債務者兼所有者Aが空き家の状態で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 水路の占用許可については、関係人の陳述のとおりである。

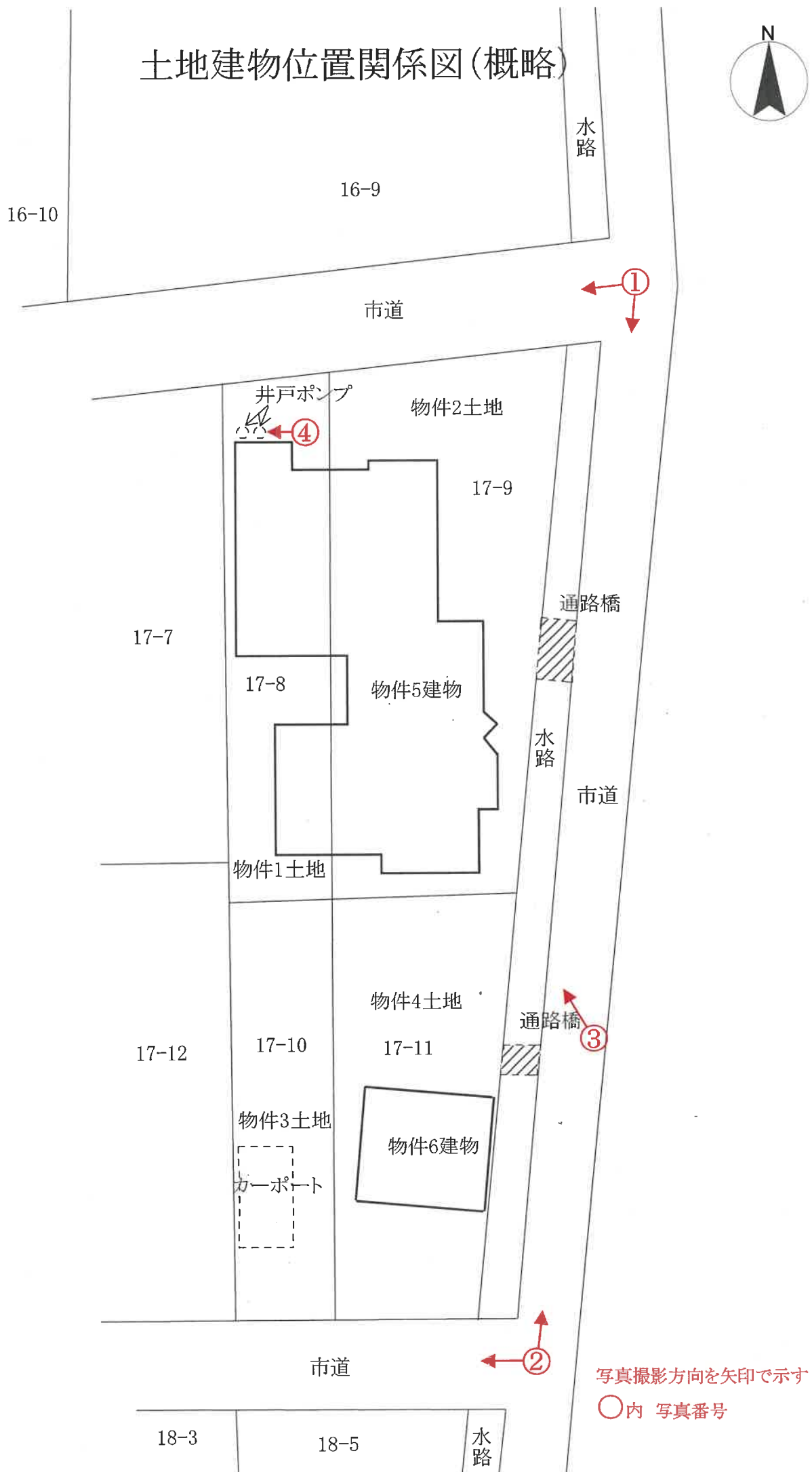
- 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(7 枚目)

土地建物位置関係図(概略)

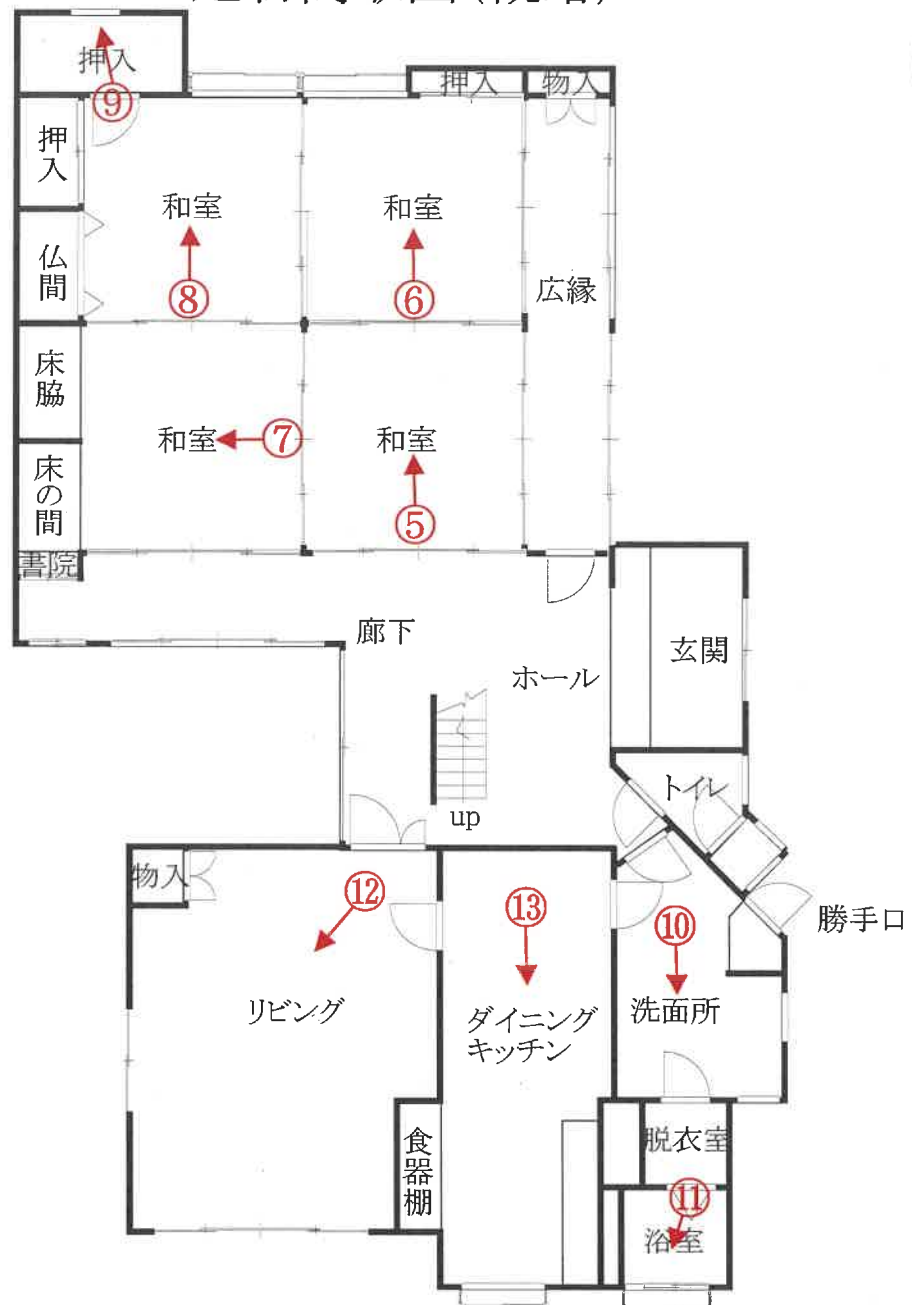


建物間取図(概略)

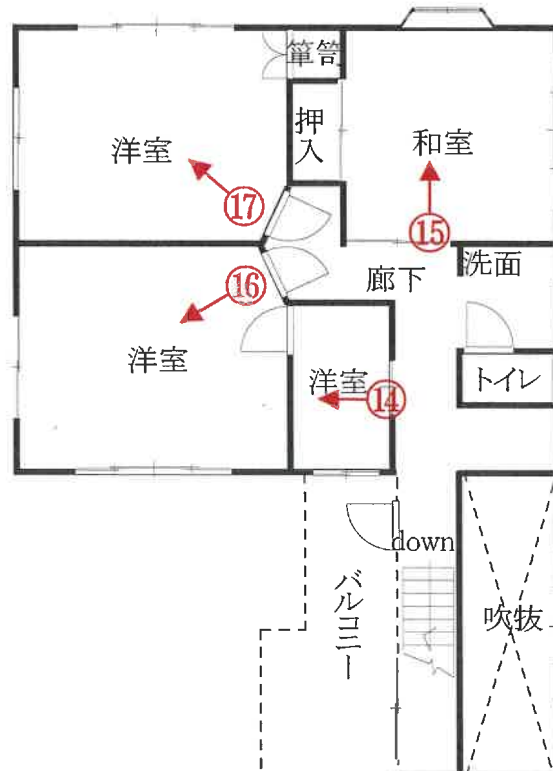


物件5

1階



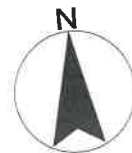
2階



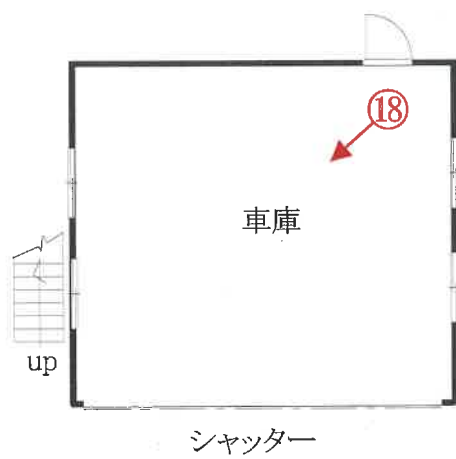
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図(概略)

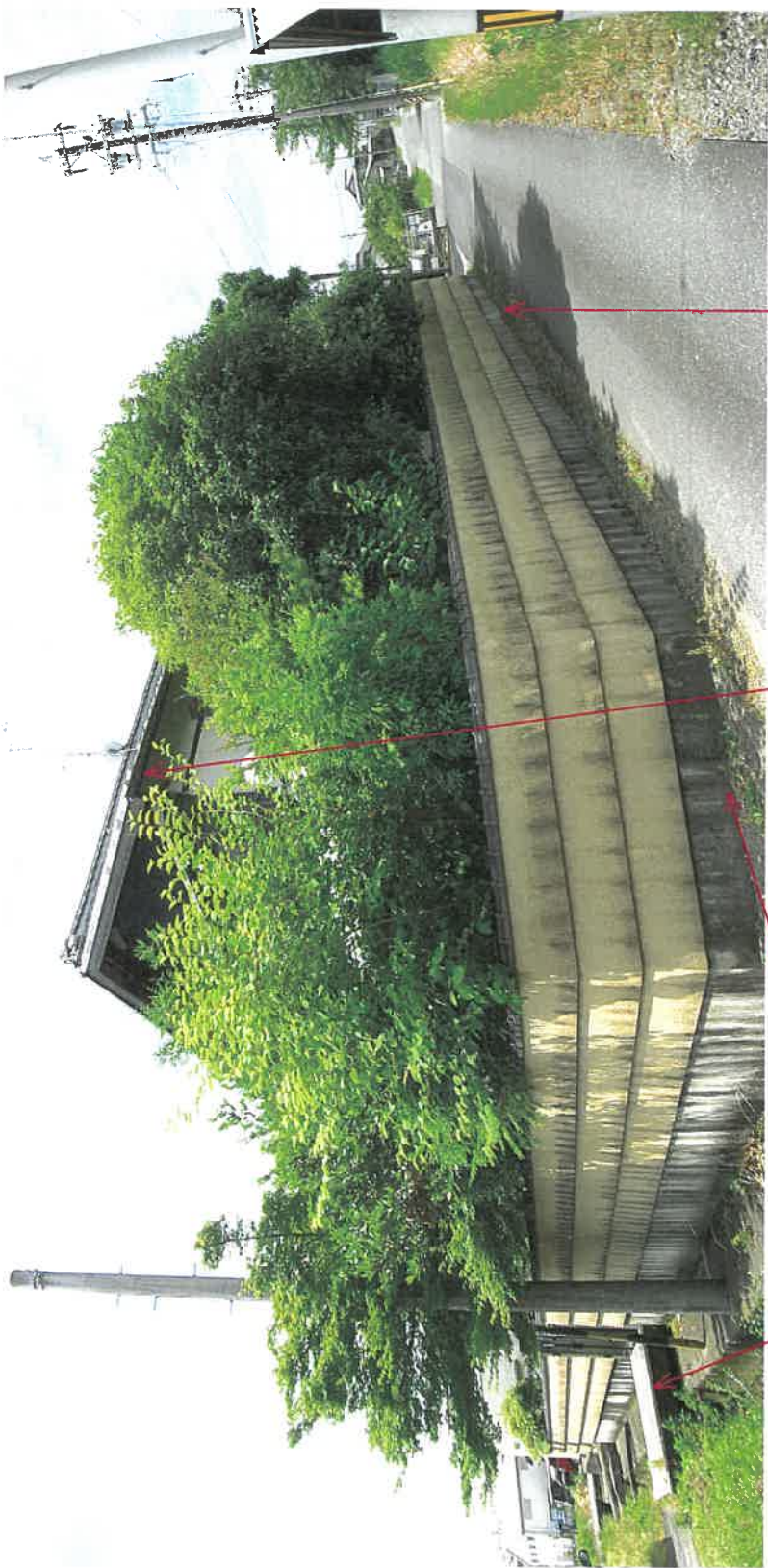


物件6



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



物件 1 土地付近

物件 5 建物

物件 2 土地

通路橋



3



物件 2 土地

物件 5 建物

通路橋

4



井戸用ポンプ

物件 2 土地

5



物件 5 建物の 1 階室内

6



前同建物の 1 階室内



7

前同建物の1階室内



8

前同建物の1階室内



9

前同建物の1階室内



10

前同建物の1階室内



11

前同建物の1階室内



12

前同建物の1階室内

13



前同建物の1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

物件6建物内

令和 7 年(ケ)第 53 号

令和7年6月6日

現地調査

令和7年7月29日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

KO競第225406号

発行日付

令和7年7月30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 17,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 1,110,000 円
物件 2(土地)	金 2,510,000 円
物件 3(土地)	金 2,030,000 円
物件 4(土地)	金 1,560,000 円
物件 5(建物)	金 8,190,000 円
物件 6(建物)	金 2,440,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～6]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[1～4]の内訳価格は、物件[5、6]の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[5、6]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	岐阜市東中島3丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	17番8	
	地 目	宅地	
	地 積	119.56㎡	
2	所 在	岐阜市東中島3丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	17番9	
	地 目	宅地	
	地 積	270.44㎡	
3	所 在	岐阜市東中島3丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	17番10	
	地 目	宅地	
	地 積	98.43㎡	
4	所 在	岐阜市東中島3丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	17番11	
	地 目	宅地	
	地 積	168.55㎡	

第3 目的物件 (建物)

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在	岐阜市東中島3丁目17番地9、 17番地8	
	家屋番号	17番9 主建物	左記にほぼ同じ。
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	1 階		190.67㎡
	2 階		65.86㎡
床面積	3階他計		
	延面積		256.53㎡
6	所 在	岐阜市東中島3丁目17番地11	
	家屋番号	17番11 主建物	左記にほぼ同じ。
	種 類	車庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	1 階		34.72㎡
	2 階		
床面積	3階他計		
	延面積		34.72㎡

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 1～4)

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。	JR	東海道本線	岐阜駅	南東方	7.1km
	名鉄	各務原線	高田橋駅	南方	1.3km
付 近 の 状 況	住宅のほか農地等が混在する地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		市街化区域		
	用 途 地 域		準工業地域		
	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		大規模集客施設立地規制地区・立 地適正化計画に定める誘導区域： 都市機能誘導区域外・居住誘導区 域外		
画 地 条 件	地	積	656.98㎡		
	間	口	約47m		
	奥	行	約14m		
	形	状	ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	物件1～4は東側幅約1.5mの水路を介在して現況幅員約4.8mの舗 装市道(長森505号線 建築基準法42条1項3号に該当)、北側管理 幅員約4.5mの舗装市道(長森503号線 建築基準法42条1項1号に 該当)、南側管理幅員約4.5mの舗装市道(長森504号線 建築基準 法42条1項1号に該当)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1～4土地は、物件5、6建物の敷地として利用されている。隣地 は、住宅、農地の利用状況である。				
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。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。				
	・岐阜市文化財保護課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当 しないとのことである。				
	・東側現況幅員4.8mは長森505号線(管理幅員3.2m)と各務原市の 現況道路(市道認定なし)を合算したものである。				
	・上水は井戸水を利用している。				
	・下水は浄化槽を利用している。				
	・ガスはプロパンガスを利用している。				
	・物件3土地上にカーポートが存在する。				
	・物件2土地の東側水路の通路橋は、平成元年11月1日 羽島用水 第516号により用排水路利用許可が出ている。(羽島用水土地改良 区)				
	・物件4土地の東側水路の通路橋は用排水路利用許可がない。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	5
	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)	平成2年7月27日
	経過年数	35.0年
	経済的残存耐用 年数	5.0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛鉄板・吹付等
	内 壁	クロス・板張り等
	天 井	クロス・格天井等
	床	フローリング・畳・タイル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	256.53㎡
	増 改 築 の 有 無	増築はない
	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
	総 合	優る
建物の品等	使 用 資 材	優る
	施 工	優る
	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)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	6
	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)	平成2年8月30日
	経過年数	34.9年
	経済的残存耐用 年数	10.1年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付等
	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	34.72㎡
	増 改 築 の 有 無	増築はない
	階 層	平家建
現況用途等	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	車庫
	総 合	普通
建物の品等	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 1～4 (土 地)

物件 1～4 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 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	43,100	79.6%	119.56	100.0%	4,102,000
2			270.44	100.0%	9,278,000
3			98.43	100.0%	3,377,000
4			168.55	100.0%	5,783,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 岐阜-18

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
47,500 (円/㎡)	99.9 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 110.0	43,100 (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)
0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	110.0%

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%	-10%	3%	1%	79.6%

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 5、6 (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、建物の価額を求めた。

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
5	350,000	256.53	7.0%	6,285,000
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%	4.7%	15.1%	7.0%	7.0%
経過年数	35.0年	経済的残存耐用年数	5.0年	

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
6	150,000	34.72	17.0%	885,000
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%	6.6%	24.8%	17.0%	17.0%
経過年数	34.9年	経済的残存耐用年数	10.1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。

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	4,102,000	55.0%	法定地上権	2,256,000
2	9,278,000	55.0%	法定地上権	5,103,000
3	3,377,000	0.0%	負担無し	0
4	5,783,000	55.0%	法定地上権	3,181,000
計				10,540,000

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	4,102,000	-2,256,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,110,000
2	9,278,000	-5,103,000				2,510,000
3	3,377,000	0				2,030,000
4	5,783,000	-3,181,000				1,560,000
5	6,285,000	7,359,000	100.0%	100.0%	60.0%	8,190,000
6	885,000	3,181,000	100.0%			2,440,000
一括価格(合計)						17,840,000

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

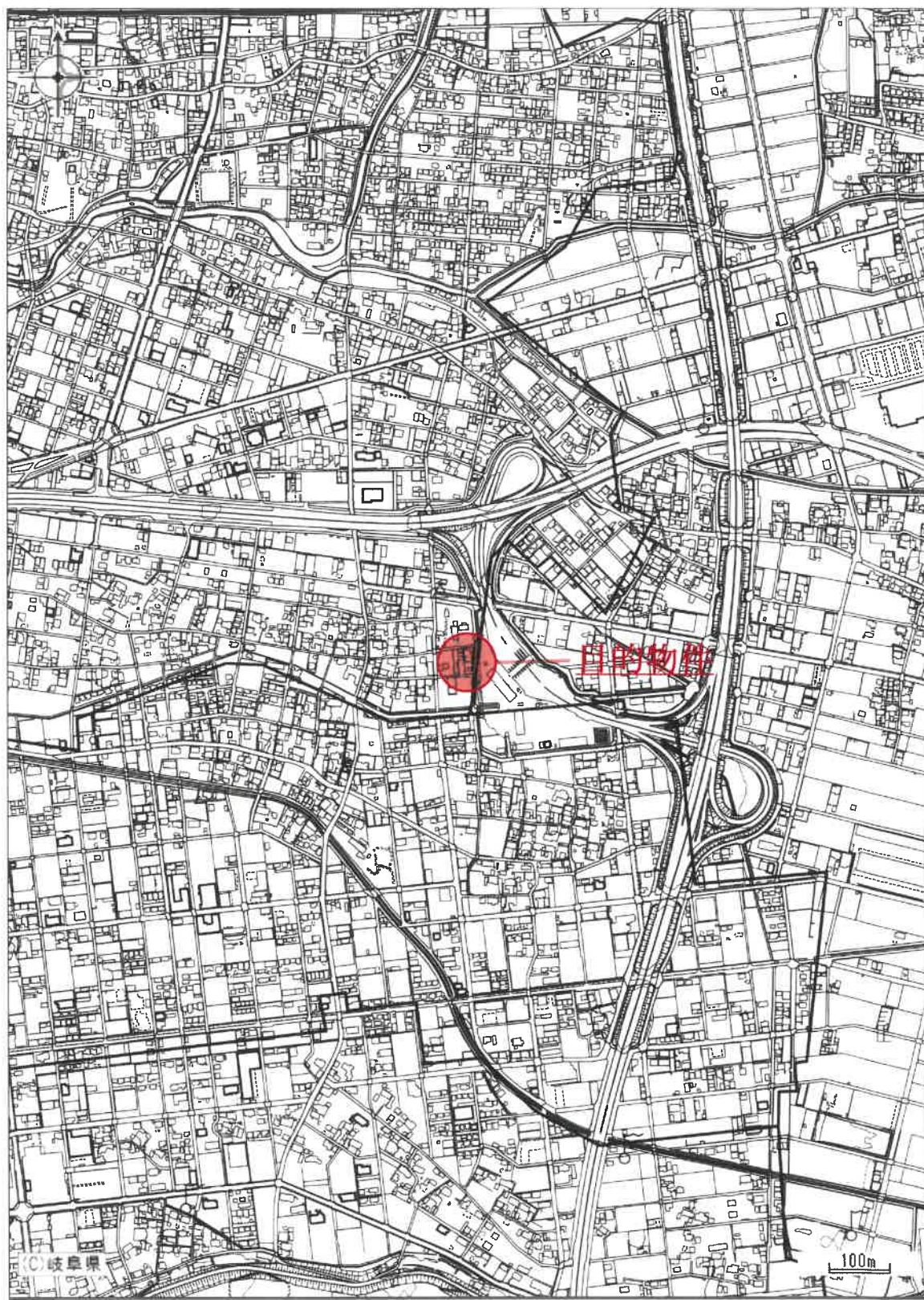
地価公示	岐阜-18
(所 在)	岐阜市高田5丁目13番2
(価 格)	47,500 円/㎡
(位 置)	岐阜駅の南東6.3km(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	200 ㎡
(供給処理)	水道 下水 ガス
(接面街路)	北5m市道
(用途指定等)	市街化区域・第一種住居地域 (指定建ぺい率60%,指定容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

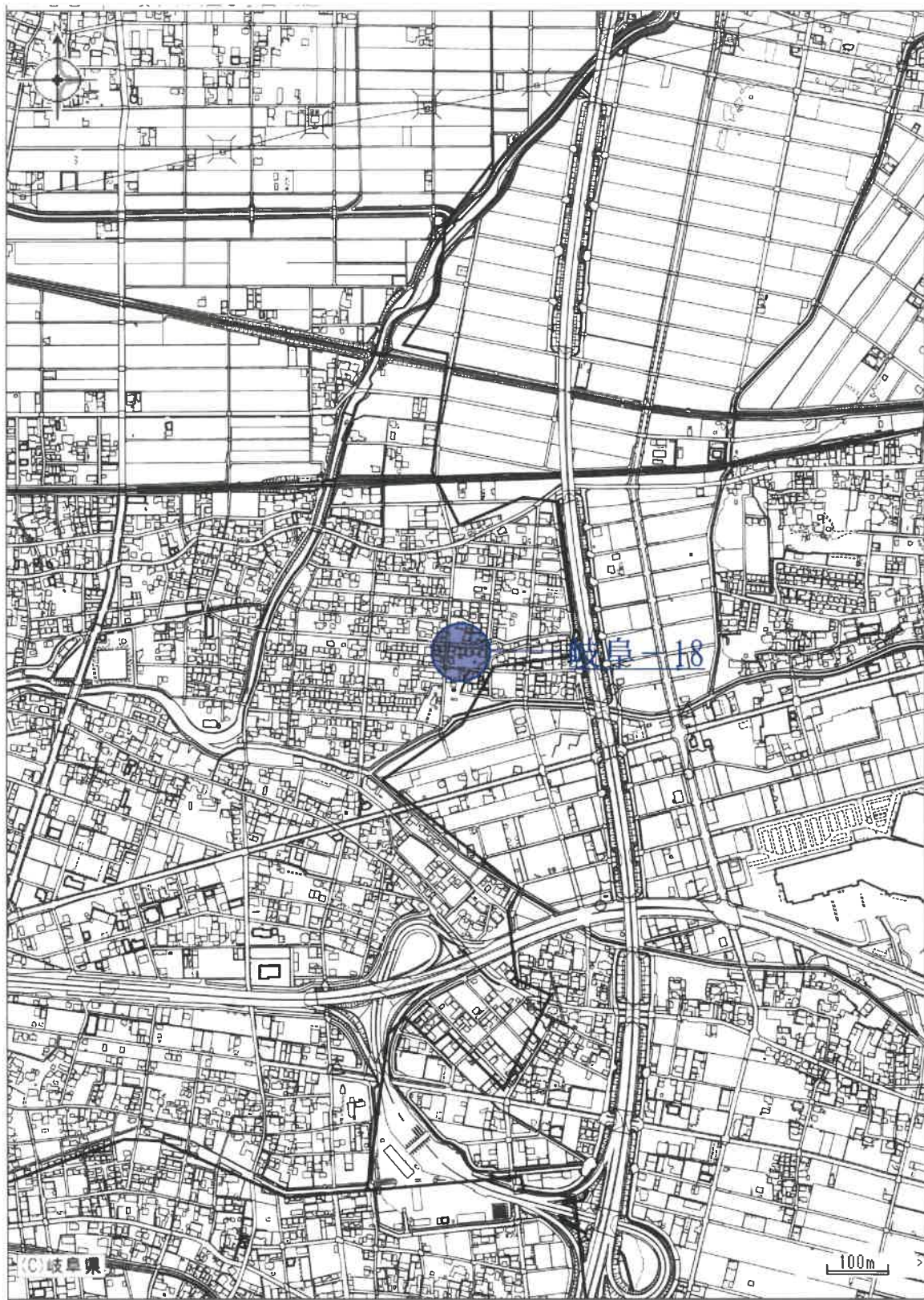
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 写真

以 上

位置図



位置図



登記年月日 平成2年8月31日

前 17-8 17-10

093231

土地家屋調査士会
地積測量図

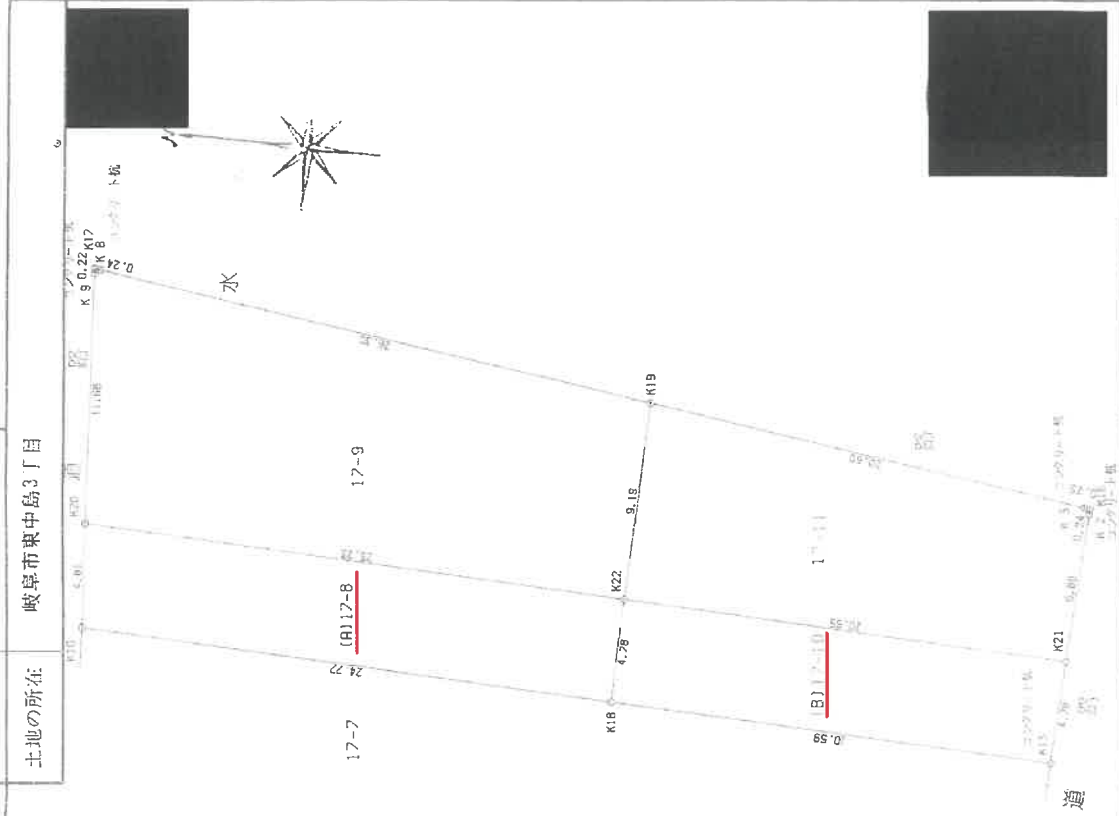
土地の所在 岐阜市東中島3丁目

座標求積表

地番	(A)17-8	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K18	東ノミ		-25.744	-25.893	-25.149	853.697957
K22			-26.367	-21.252	24.359	-517.627468
K20			-1.385	-12.690	25.149	-444.865810
K10	コナリト根		-1.218	-22.197	-24.359	548.004423
			係面積		面積	地積
					239.139102	119.569551
					119.56	119.56 m ²

地番	(B)17-10	公積	218.00
-		差引分	119.569551
		係面積	98.430449
		地積	98.43 m ²

(計測式) 面積 = $\sum (Y_i - Y_{i-1}) \cdot (X_i + X_{i-1}) / 2$



作製者

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日 平成2年8月31日

前 17-9 後・新

093232

土地新築図
地積測量図

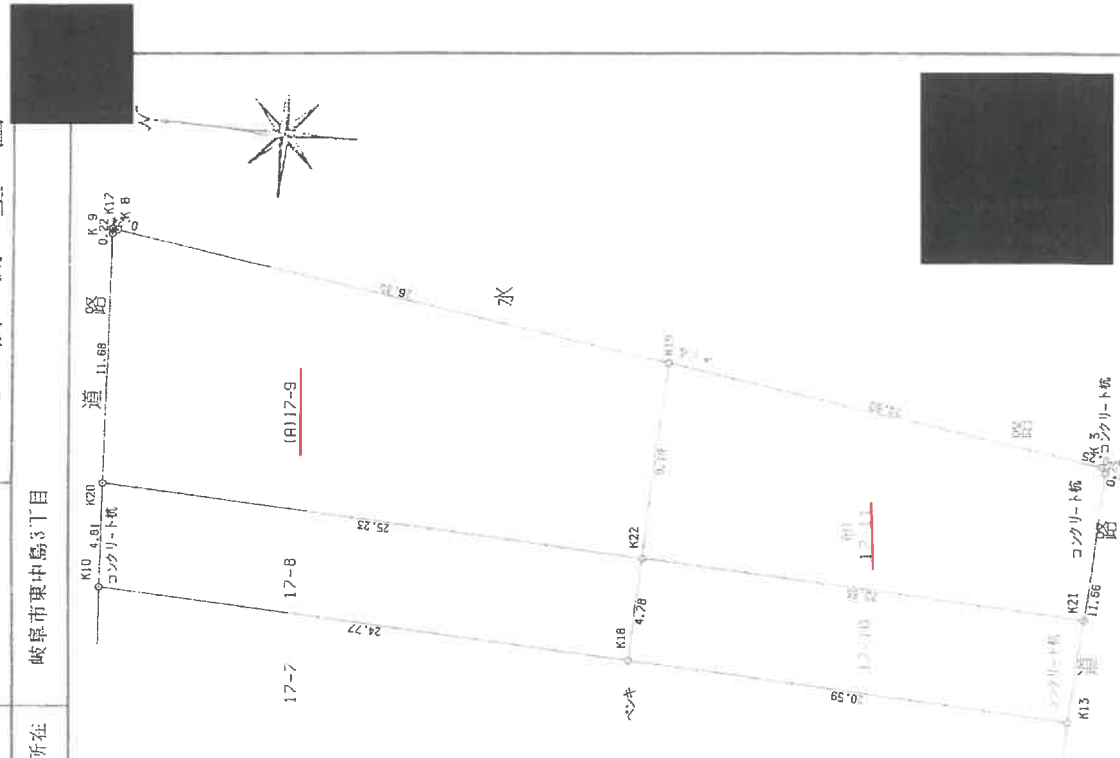
地 番 17番9 17-11
土地の所在 岐阜市東中島3丁目

座標求積表

地番	測点	(R)17-9	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K22	標高		-26.367	-71.252	-26.181	556.398612
K19	新ベキ		-27.566	-12.137	24.342	-295.438854
K 8	コンクリート杭		-2.025	-5.860	25.770	-151.012200
K17			-1.796	-5.804	0.236	-1.369744
K 9	コンクリート杭		-1.789	-6.020	0.411	-2.474220
K20			-1.385	-17.690	-24.578	434.284820
			総面積		総面積	540.888414
			面積		面積	270.444207
			地積		地積	270.44

地番	(R)17-11	公簿	439
		延5分	270.444207
		延面積	168.555793
		地積	168.55

(計算式) 面積 = $\sum \{ Y (X_{i+1} - X_i) \} / 2$



縮尺 1/250

申請人

作製者

(岐阜県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成2年7月31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7年5月29日 岐阜地方裁判所

公判

登記官

請求書 185

410310 各階平面図

建物図面

17番9

家屋番号

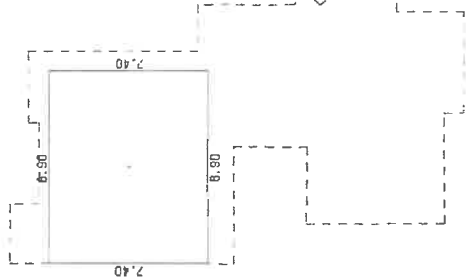
岐阜市東中島3丁目17番地9,17番地8

建物の所在

2階

求積表

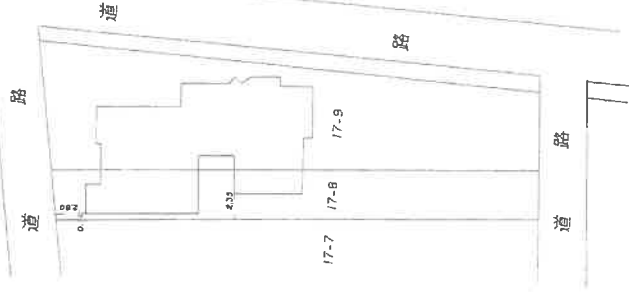
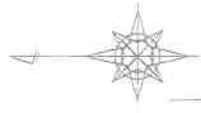
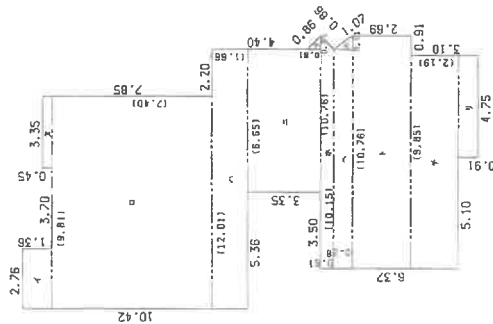
イ	8.90	X	7.40	=	65.8600
床面積					65.86



1階

求積表

イ	2.76	X	1.36	=	3.7536
ロ	9.81	X	7.40	=	72.5940
ハ	12.01	X	1.66	=	19.9366
ニ	6.65	X	3.35	=	22.2775
ホ	10.76	X	10.15	=	109.1514
ヘ	10.15	X	0.61/2	=	3.1275
ト	10.76	X	2.69	=	28.9444
チ	9.85	X	2.19	=	21.5715
リ	4.75	X	0.91	=	4.3225
ヌ	3.35	X	0.45	=	1.5075
ル	0.61	X	0.61/2	=	0.18605
ヤ	0.61	X	0.61/2	=	0.18605
合計					190.6716
床面積					190.67



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

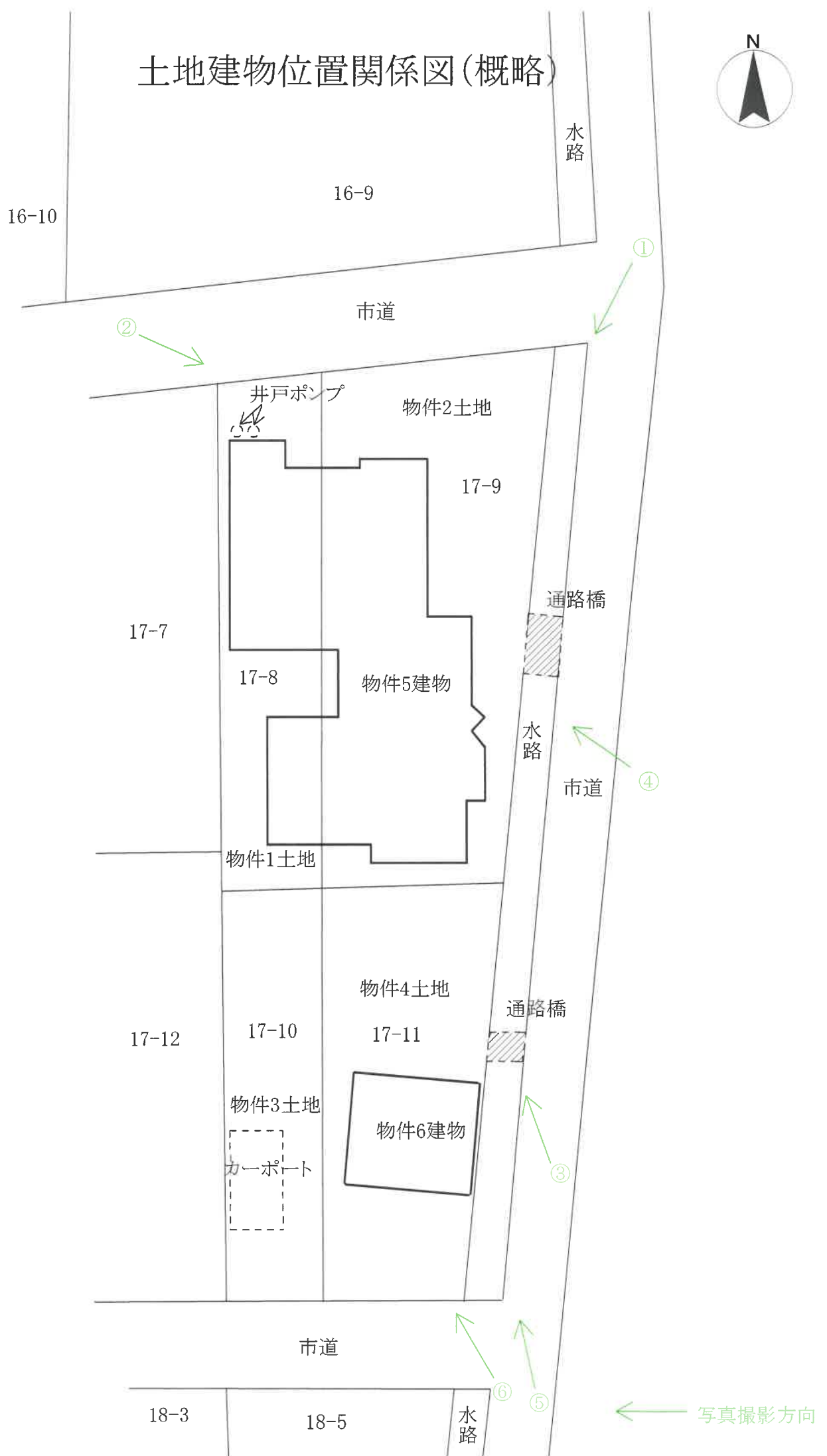
(岐阜県土地家屋調査士会)

A3→A4に縮小

제품 소개

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図(概略)

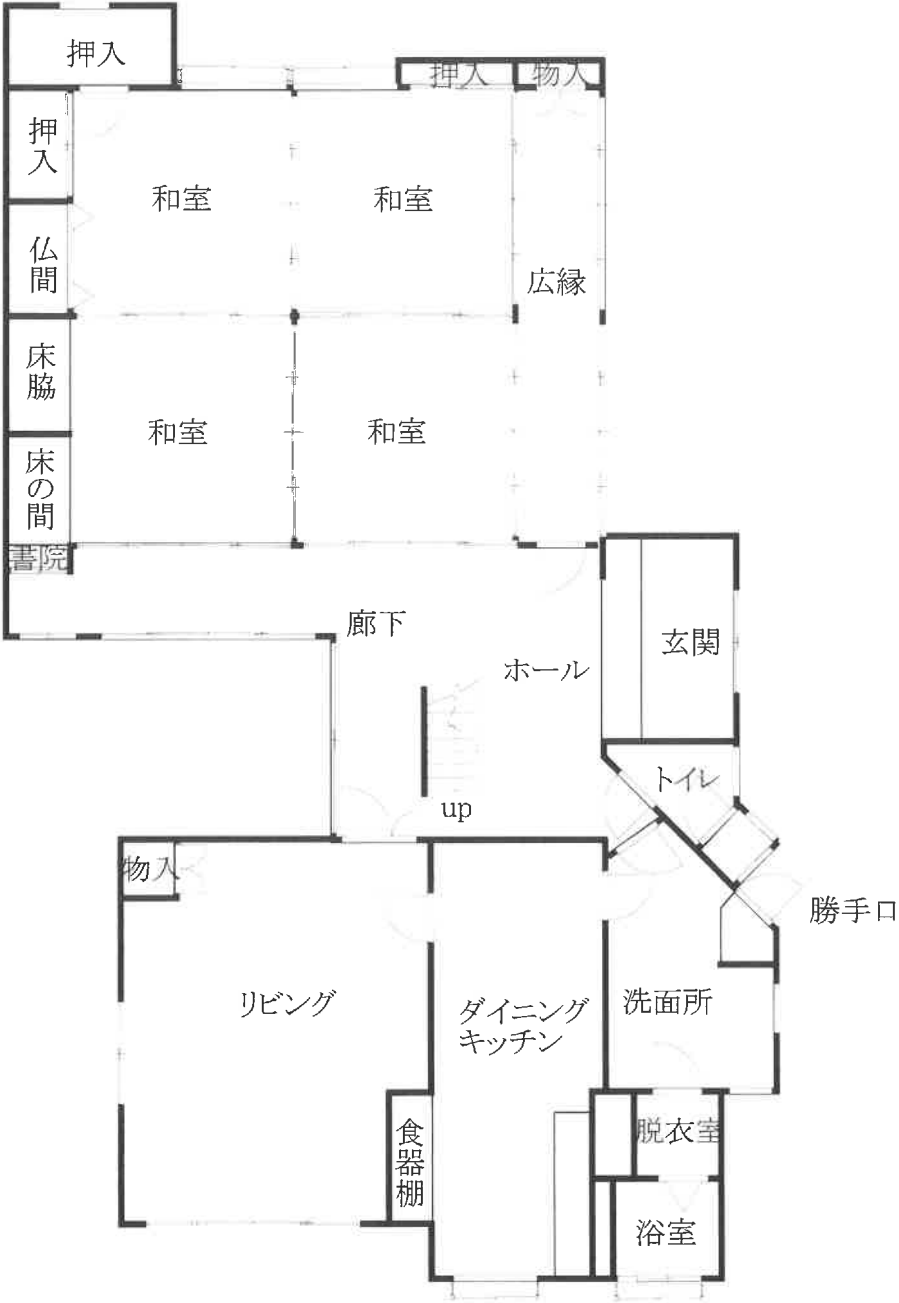


建物間取図(概略)

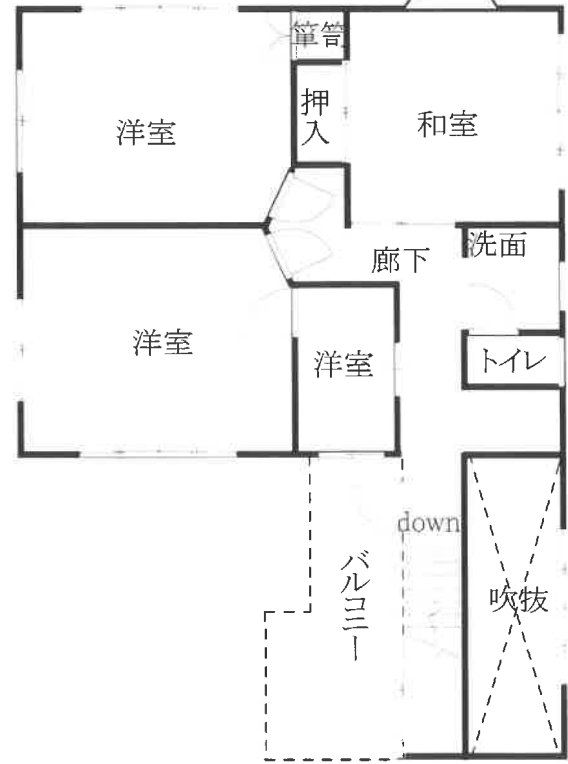


物件5

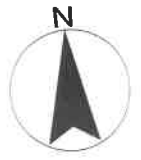
1階



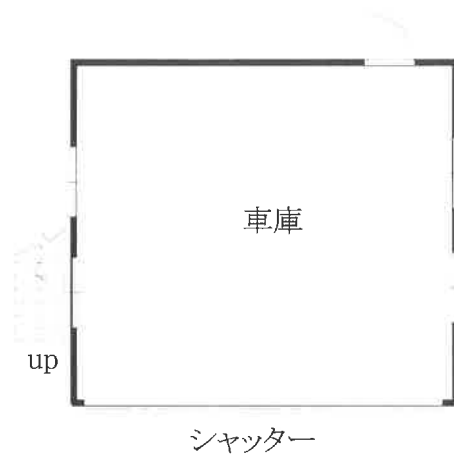
2階



建物間取図(概略)



物件6





①

物件5建物

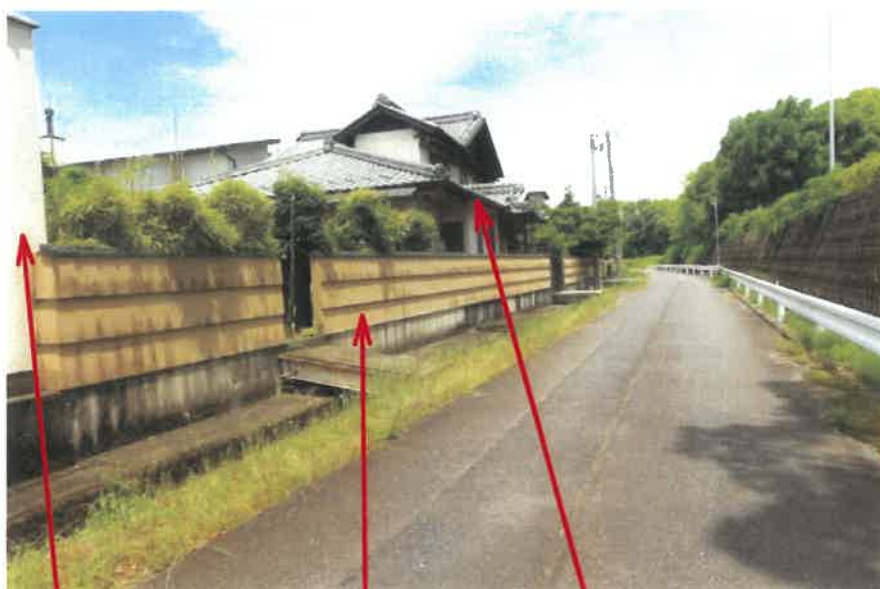
物件1～4土地



②

物件5建物

物件1、2土地



物件6建物

③

物件1～4土地

物件5建物



④

物件5建物

物件2土地



⑤

物件1～4土地 物件6建物 物件5建物



⑥

物件1～4土地 物件6建物