

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)。

※法人の場合は従前と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 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。	



物 件 目 録

- 1 所 在 本巣市上真桑字糸貫川通
 地 番 2258番85
 地 目 宅地
 地 積 166.59平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 本巣市上真桑字糸貫川通
 地 番 2258番86
 地 目 宅地
 地 積 142.29平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 本巣市上真桑字糸貫川通2258番地86、2258番地85
 家屋 番号 2258番86
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 100.88平方メートル
 2階 46.36平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約102.33平方メートル
 2階 46.36平方メートル
 (未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約27.25平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者B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 本巣市上真桑字糸貫川通
 地 番 2258番85
 地 目 宅地
 地 積 166.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 本巣市上真桑字糸貫川通
 地 番 2258番86
 地 目 宅地
 地 積 142.29平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 本巣市上真桑字糸貫川通2258番地86、2258番地85

家屋 番号 2258番86

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 100.88平方メートル
 2階 46.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約102.33平方メートル
 2階 46.36平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約27.25平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年 (ケ) 第 10号
令和 7年 3月 4日受理
令和 7年 6月 9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 本巣市上真桑字糸貫川通
地 番 2 2 5 8 番 8 5
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 5 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 本巣市上真桑字糸貫川通
地 番 2 2 5 8 番 8 6
地 目 宅地
地 積 1 4 2 . 2 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 本巣市上真桑字糸貫川通 2 2 5 8 番地 8 6、2 2 5 8
番地 8 5

家屋 番号 2 2 5 8 番 8 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 1 0 0 . 8 8 平方メートル
2階 4 6 . 3 6 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

(2 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
■ B	1 Aとは元夫婦です。 2 物件3建物は、現在、私が、空き家として管理しています。 3 物件3建物に未登記付属建物があります。物件3主建物を建てた後、6か月くらいに私が造りました。 4 物件3主建物に未登記増築部分があります。 5 物件3主建物に太陽光パネルは載っていません。 6 物件3主建物はオール電化です。 7 物件3主建物に不具合があります。温水器が壊れています。5年から10年位は風呂を使用していません。物件1, 2土地の地盤が沈下しており、ひびやクラックがあります。その一部は直して貰いましたが、他にあります。犬走の床と建物の間に隙間が出来ています。また、上水道が漏れており、どこか分かりません。量水器を普段はとめていますが、開けると針が回り、その水道管は、犬走の下を通っているために、どこか分からず、全てやり直す必要があります。物件3主建物はシロアリが湧いて、駆除を3回やりました。 8 物件1～3土地・建物を他の第三者に貸していません。 9 物件3建物の1階の温水器, 床, トイレ, 風呂は10年以上前にリフォームしました。500万円くらいかかりました。 10 2台の自動車は、私の物です。 (面接による聴取)

(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, 南側を道路に接し, 同土地上に物件3建物が建てられている。
- 2 物件3建物は, 現在, Bが居宅(空き家)として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件3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(添付写真7参照)。
- 4 物件3建物には, 未登記附属建物(車庫, 軽量鉄骨造陸屋根平家建, 床面積: 27.25平方メートル(課税資料))が存在する。
- 5 物件3主建物には, 未登記増築部分(床面積: 約1.45平方メートル)があるものと思料する。
- 6 物件3主建物には, 3枚目の「関係人の陳述等」記載のBの陳述のとおり不具合の部分があるものと思料する(添付写真18, 19, 20, 21, 22参照)。また, 物件3主建物の1階から2階への階段部分には, 壁面の浮いている部分が見られた(添付写真17参照)
- 7 物件3主建物の2階には, 屋根裏部屋が存在する(添付写真13, 14参照)。
- 8 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。
- 9 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3月5日(水) 14:40-14:55	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3月24日(月) 13:00-13:45	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 B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。

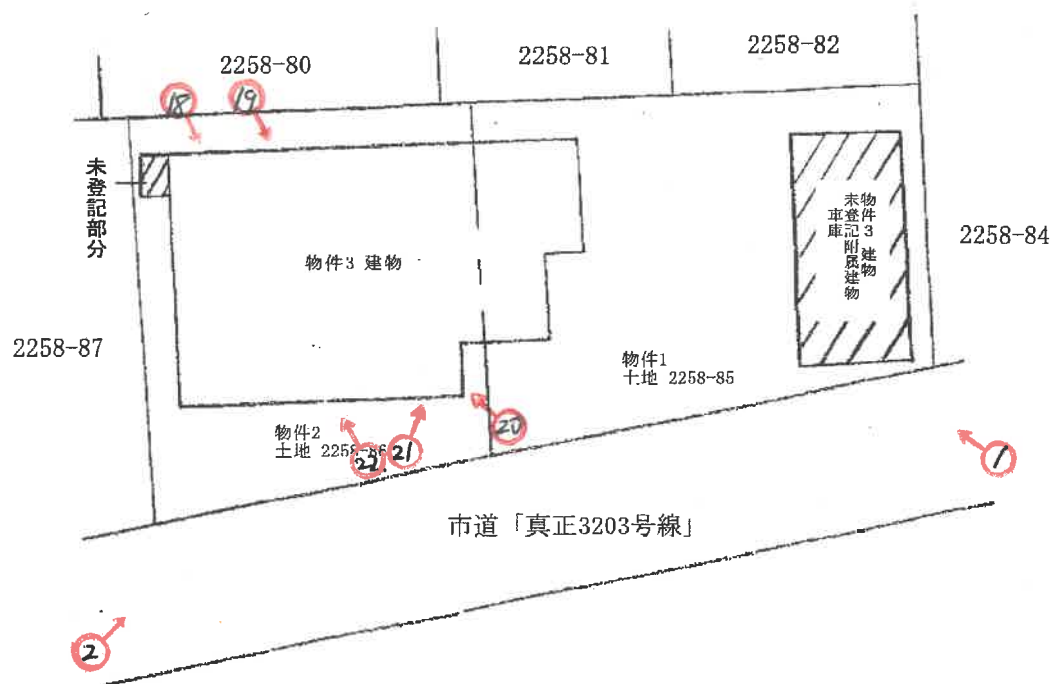
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

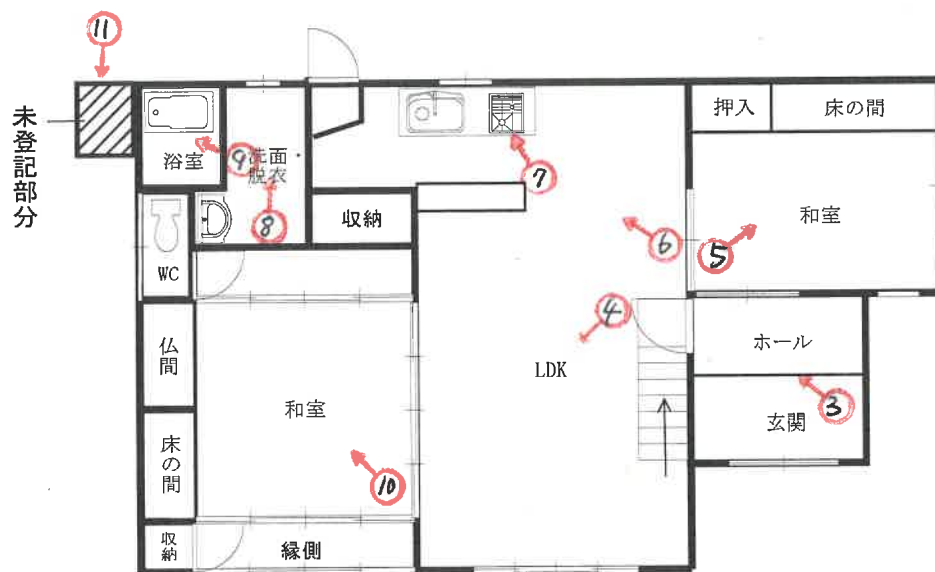
○内 写真番号

令和7年(ケ)第10号

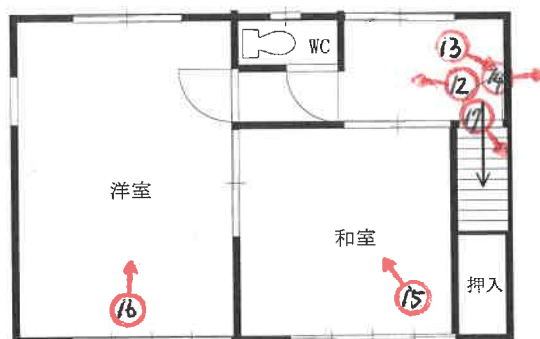
概略建物間取図



物件3 建物
<1F>



<2F>



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和7年(ケ)第10号

概略建物間取図



物件3 建物
未登記附属建物



シャッター

23

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和7年(ケ)第10号

写真 1



物件 3 主建物

物件 3 未登記附属建物

物件 1 土地

写真 2



物件 2 土地

物件 3 主建物

写真 3



物件 3 主建物 1 階室内

写真 4



物件 3 主建物 1 階室内

写真 5



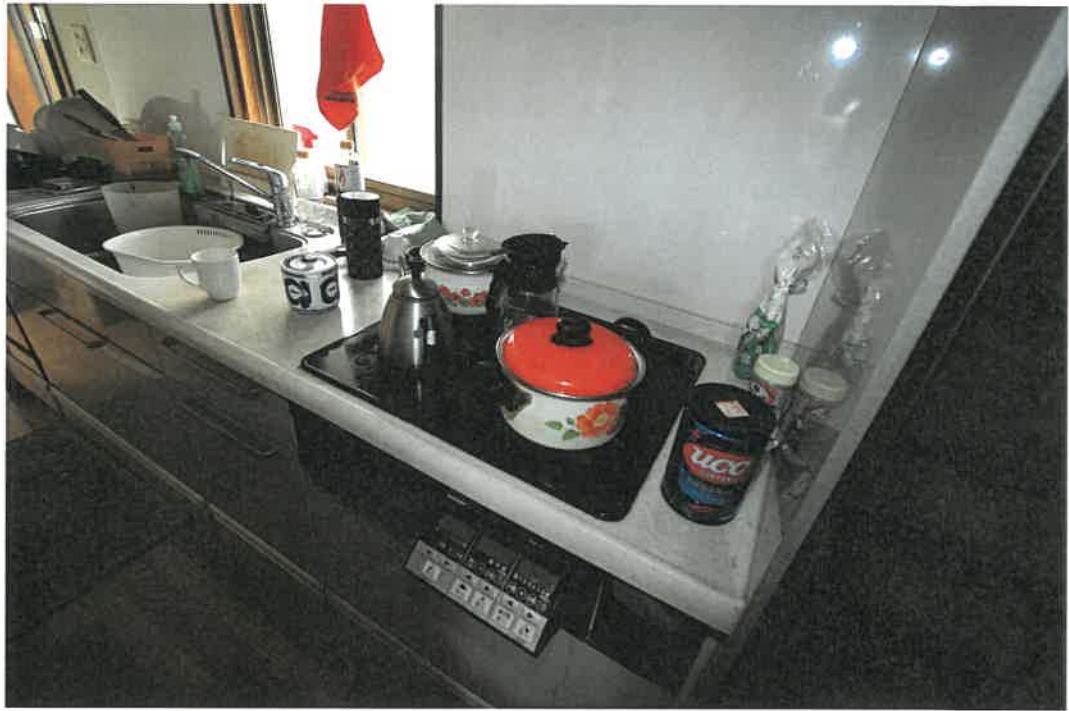
物件 3 主建物 1 階室内

写真 6



物件 3 主建物 1 階室内

写真 7



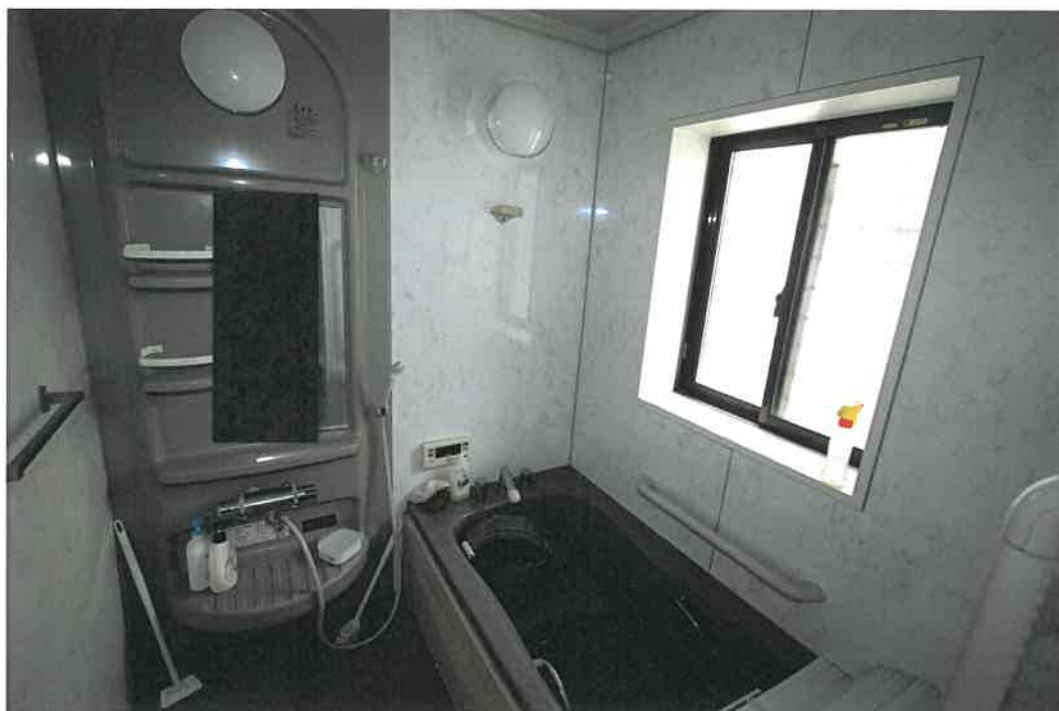
物件 3 主建物 1 階室内

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 2 階室内

写真 1 3



物件 3 主建物 2 階室内

屋根裏部屋の入口

写真 1 4



物件 3 主建物 2 階の屋根裏部屋

写真 1 5



物件 3 主建物 2 階室内

写真 1 6



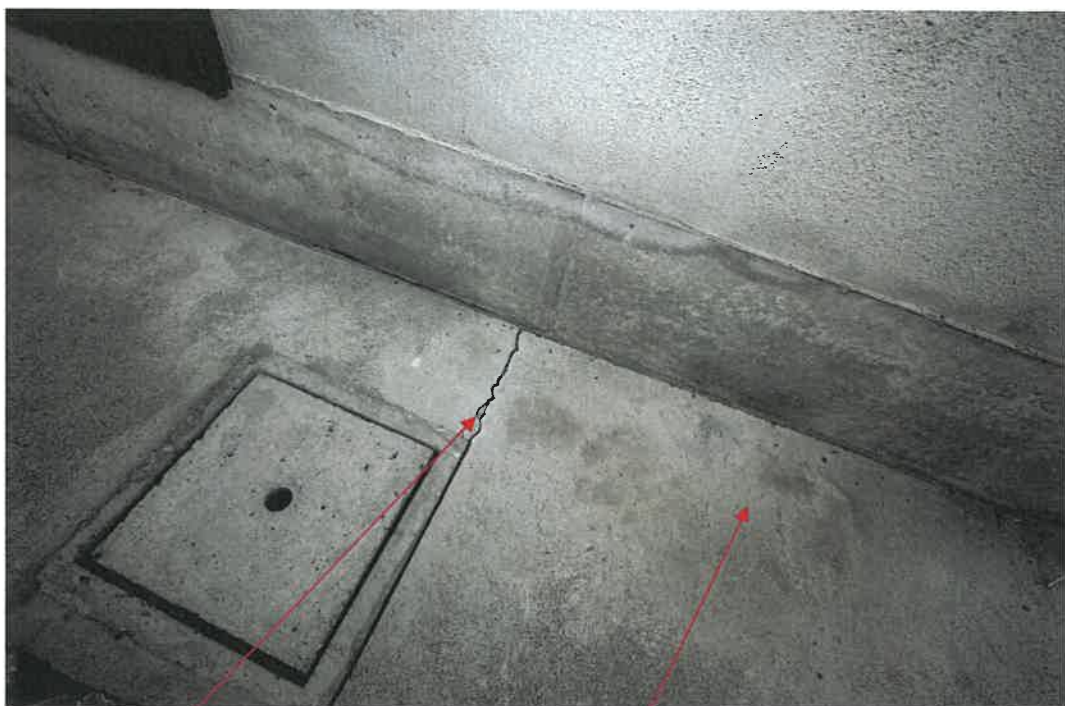
物件 3 主建物 2 階室内

写真 1 7



壁面の板が浮いている 物件 3 主建物 1 階から 2 階の階段部分

写真 1 8



クラック

物件 2 土地

写真 1 9



物件 2 土地

クラック

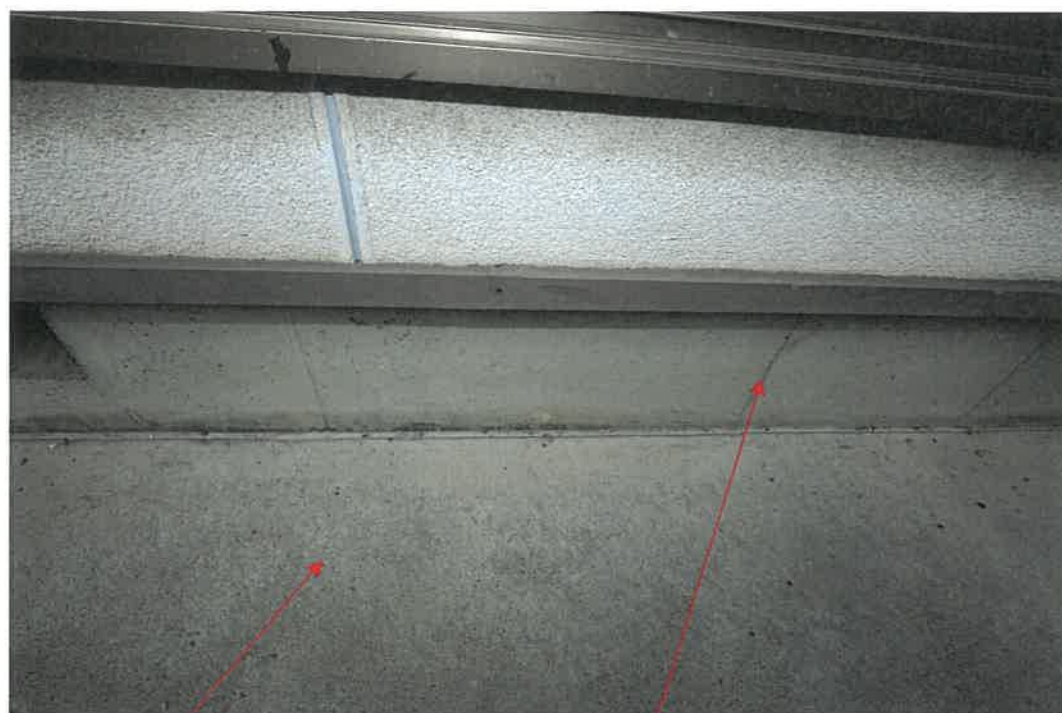
写真 2 0



クラックを補修した痕

物件 1 土地

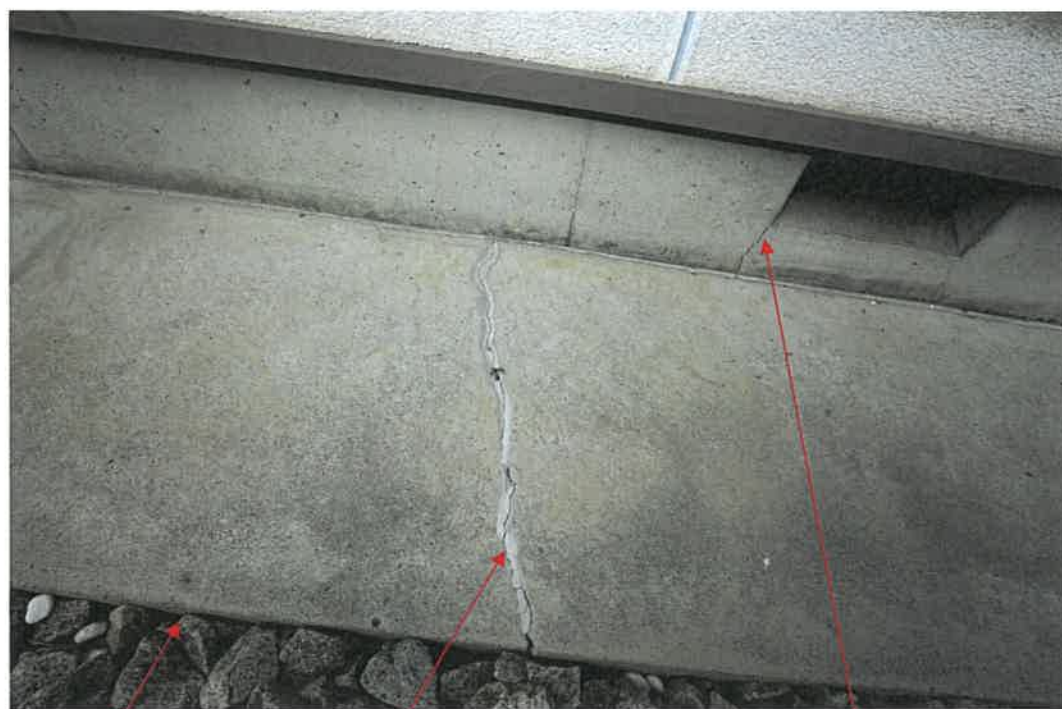
写真 2 1



物件 2 土地

クラック

写真 2 2



物件 2 土地

クラックを補修した痕

クラック

写真 2 3



物件 3 未登記附属建物室内

令和 7 年(ケ)第 10 号

令和7年3月24日

現地調査

令和7年6月9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7年6月9日

評 価 人

不動産鑑定士

寺村 建一郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 1,520,000 円
物件 2(土地)	金 1,300,000 円
物件 3(建物)	金 2,920,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～3]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]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き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。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

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	本巢市 上真桑字糸貫川通	概ね左記に同じ
	地 番	2258番85	
	地 目	宅地	
	地 積	166.59m ²	
2	所 在	本巢市 上真桑字糸貫川通	概ね左記に同じ
	地 番	2258番86	
	地 目	宅地	
	地 積	142.29m ²	

第3 目的物件 (建物)

番号	物件番号		内 容		現 況		
3	所 在		本巢市 上真桑字糸貫川通2258番86、2258番85		概ね左記に同じ		
	家屋番号		2258番86 主建物				
	種 類		居宅				
	構 造		木造瓦葺2階建				
	床面積	1 階	100.88㎡		約102.33㎡		
		2 階	46.36㎡		46.36㎡		
		3階他計					
		延面積	147.24㎡		約148.69㎡		
	所 在		未登記附属		本巢市 上真桑字糸貫川通2258番85		
	家屋番号				-		
	種 類				車庫		
	構 造				軽量鉄骨造陸屋根平家建		
床面積	1 階				約27.25㎡		
	2 階						
	3階他計						
	延面積				約27.25㎡		

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	北方町との境界付近、本巣市役所の南東方約2.2kmに位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	穂積駅	南方	5.7km
	岐阜バス	――	上真桑	北西方	400m
※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	糸貫川に隣接する既成住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		市街化区域		
	用 途 地 域		第一種住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		ない		
	そ の 他 の 規 制		特にない		
(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)					
画 地 条 件	地 積		308.88㎡		
	間 口		約26m		
	奥 行		10～13		
	形 状		略台形		
接 面 道 路 の 状 況	(南側)現況幅員約5mの舗装市道「真正3203号線」に対して、+0.4m 前後にて接道 ※建築基準法第42条1項1号該当				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(1)(2)は、目的物件(3)及び未登記附属建物(平家建駐車場) の敷地として利用されている。 東側:居宅、西側:居宅、南側:市道、北側:居宅				
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	1) 本巣市 上下水道課によると、各々接面市道沿いに、上水道はHIVP φ 75mm管、下水道は農業集落排水PRP φ 200mm管が埋設済とのことである。 上水については、目的物件(3)主建物南東側にメーター13Φが、下水についても取り出しが認められる。 3) 対象学区は、真桑小学校:南西方約1.6km、真正中学校:西方約2.3km(目的物件からの方位、道路距離) 4) 本巣市 教育委員会 社会教育課によると、埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 5) 岐阜県環境生活部 岐阜地域環境室によると、市内に土壤汚染対策法の区域指定はなく、近傍に水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定事業場の届出もない。昭和50年の古い住宅地図を確認したが、住宅団地一体の従前利用はコンクリート置き場であり、特段汚染原因は認められない。
----------------	--

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56年3月26日新築
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	44年
	経済的残存耐用 年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	板張、クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳・フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	約148.69㎡
	増 改 築 の 有 無	増築あり
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	添付間取図のとおり
建物の品等	総 合	やや優る
	使 用 資 材	やや優る
	施 工	やや優る
保守管理の状態		やや優る
建物の利用状況		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		1) 1階北西角約1.45㎡は未登記であるが、増築時期は不詳。 2) 1階南側の犬走り等にややクラックが認められる他、現況調査報告書に記載のような不具合が認められる。 3) 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が、構造により可能性は低いものと思料する。 4) 新耐震基準(昭和56年)前後の新築であり、新耐震基準の具備は保証できない (※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
	区分	未登記附属
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和57年不詳新築
	経済的耐用年数	20年
	経過年数	44年
	経済的残存耐用 年数	0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート
	内 壁	なし
	天 井	なし
	床	コンクリート
	設 備	なし
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	約27.25㎡
	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	添付間取図のとおり
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		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		1)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が、構造・築年数を踏まえるに、吹付けアスベストの使用を否定できない。 2)新耐震基準(昭和56年)以降の新築であるが、平成12年の建築基準法改正以前の新築であり、基礎・筋交い等の補強規定にも対応していないものと思料する。 (※建築時点は税務課聴取による)

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/㎡)	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	ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,500	105.0%	166.59	80.0%	5,108,000
2			142.29	80.0%	4,363,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価調査 本巢(県)-4

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
34,000 (円/㎡)	99.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 92.1	36,500 (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)
-1.0%	-1.0%	-6.0%	0.0%	92.1%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

規模・形状	方位	供給処理	接面態様	(相乗計)
0%	5%	0%	0%	105.0%

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 (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、建物の価格を求めた。

区 分	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	
主建物	242,000	約148.69	3.0%	1,079,000	
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	
5.0%	5.0%	5.0%	60.0%	3.0%	
経過年数	44年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	35年

区 分	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	
未登記附属	90,000	約27.25	3.0%	74,000	
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	
5.0%	5.0%	5.0%	60.0%	3.0%	
経過年数	44年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	20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	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	5,108,000	45.0%	法定地上権	2,299,000
2	4,363,000	45.0%	法定地上権	1,963,000
計				4,262,000

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	5,108,000	-2,299,000	100.0%	90.0%	60.0%	1,520,000
2	4,363,000	-1,963,000				1,300,000
3 主建物	1,079,000	3,366,000	100.0%	90.0%	60.0%	2,400,000
3 未登記 附属	74,000	896,000	100.0%			520,000
一括価格(合計)						5,740,000

イ 土地利用権等の加算

※各地上建物への土地利用権等の加算は、最大床面積割合によった。

ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

エ 市場性修正率

90%

※地盤のクラック・建物の補修費用を踏まえ、判定した建付減価との関係で建物及びその敷地一体としての市場性修正率を判定した。

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した。

第6 参考価格資料

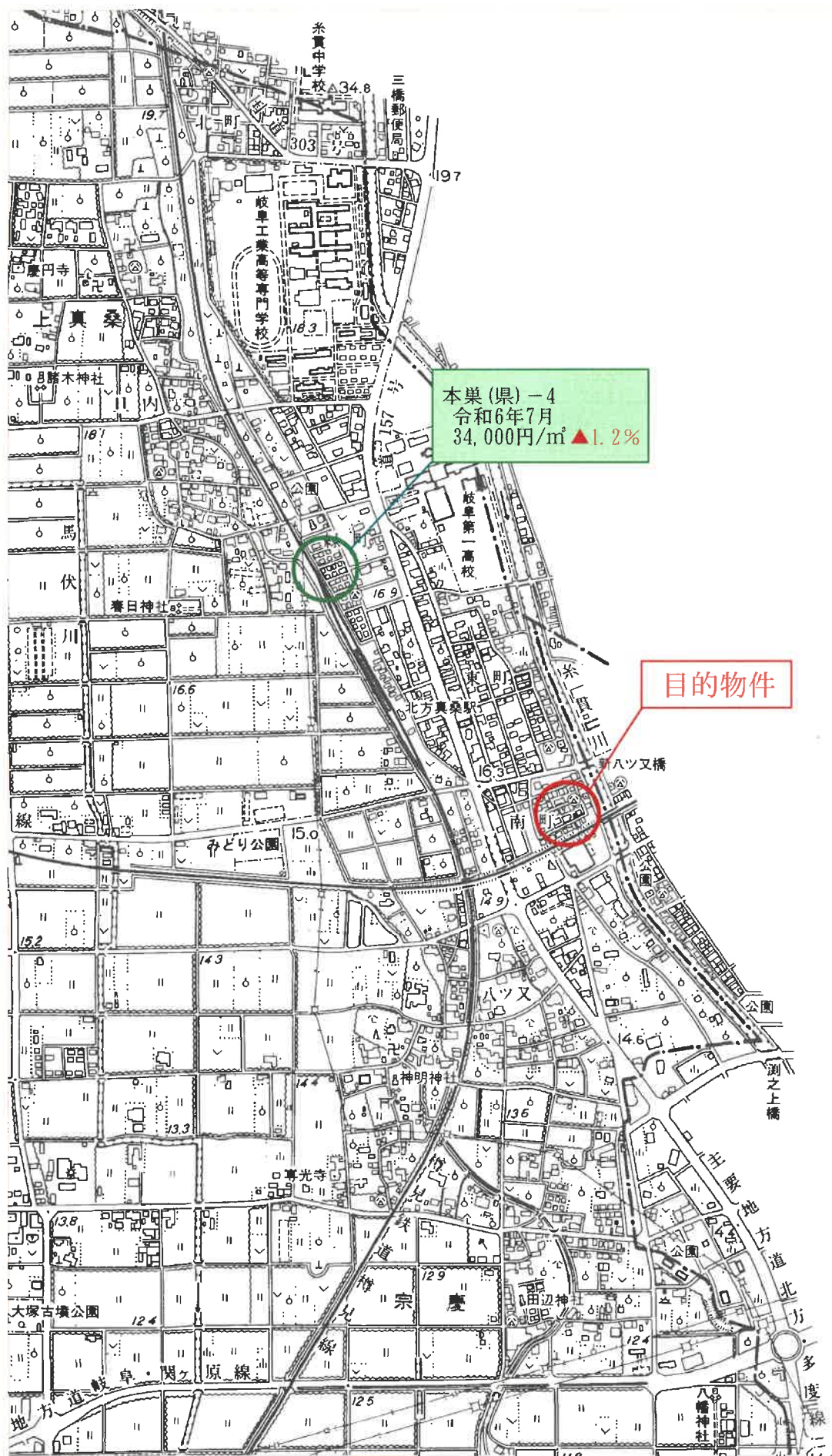
地価調査	本巣(県)-4
(所 在)	本巣市上真桑字旦内前1400番9
(価 格)	34,000 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線 穂積駅 約5.8km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	133 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	北西 4m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 第1種住居地域(60,200)
(地域の概要)	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写・土地建物位置関係図(概略)
- 5 概略建物間取図
- 6 写真

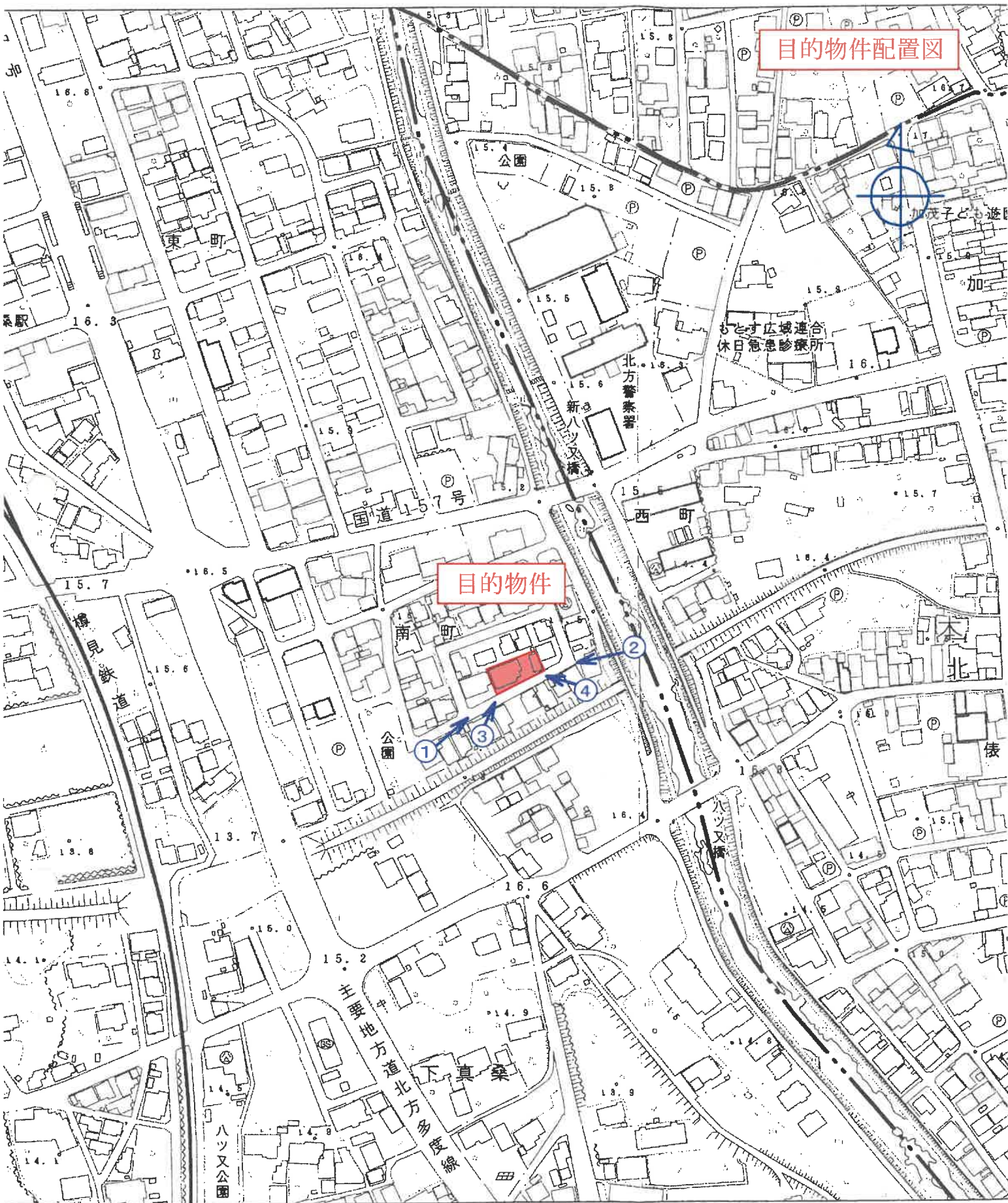
以 上

目的物件位置図



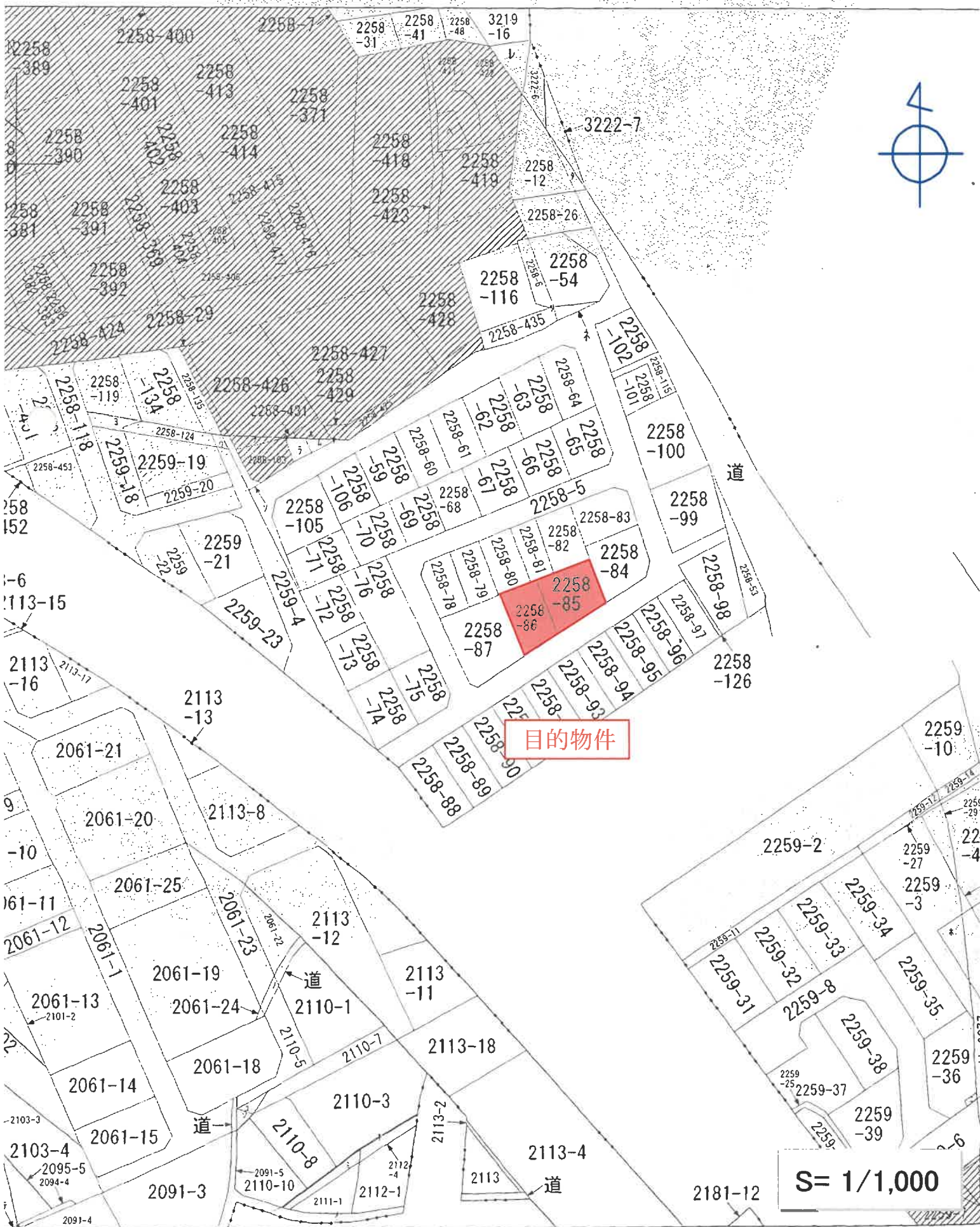
出典 本巢市真正町白図

1:10,000



2259-53 ハ 2261-1 ト 2259-46 ト 2258-377 リ 2258-412 ハ 2258-430
 2259-50 ニ 2259-40 2258-420 2258-388 2258-399 つづく

公 図 写



目的物件

S= 1/1,000

この図面は、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図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 土地の区画は、明確された図面です。

地番
 上段
 下段

登記年月日 昭和56年4月8日

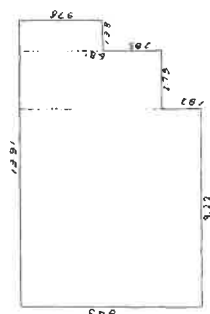
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(岐阜地方移務局電話)
令和元年1月21日 名古屋港務局

登記官

822272 各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 2258番86

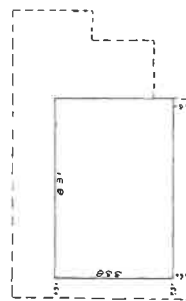
建物の所在 本巣郡平野町大字上原桑字系貫川通 2258番地86 2258番地85



1階床面積計算表

$1.36 \times 3.76 = 5.1136$
 $2.73 \times 6.61 = 18.0453$
 $9.22 \times 8.43 = 77.7546$
合計 100.8881

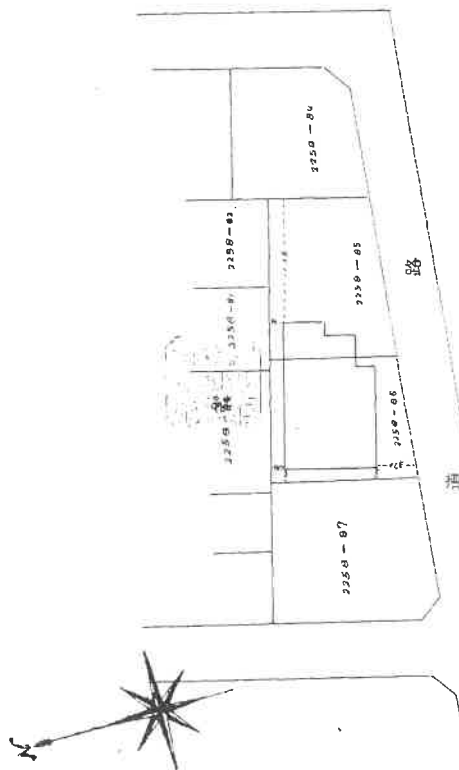
床面積 100.8881



2階床面積計算表

$8.31 \times 5.58 = 46.3698$

床面積 46.36



昭和五十六年四月八日

作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/250m

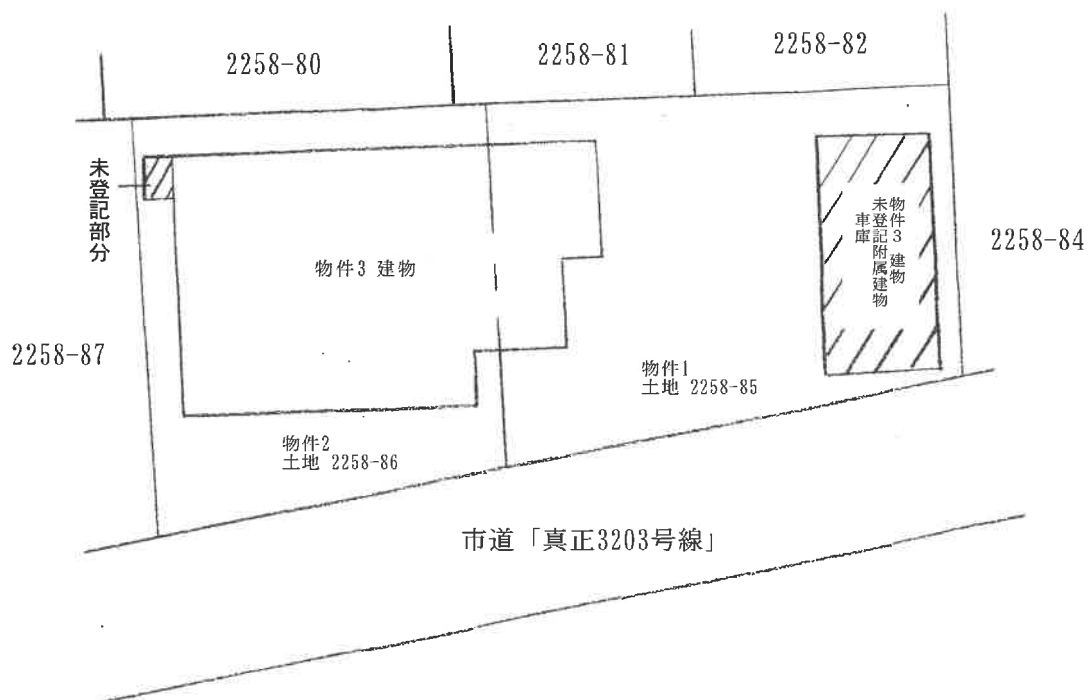
申請人

縮尺

1/500m

(岐阜県土地家屋調査士会)

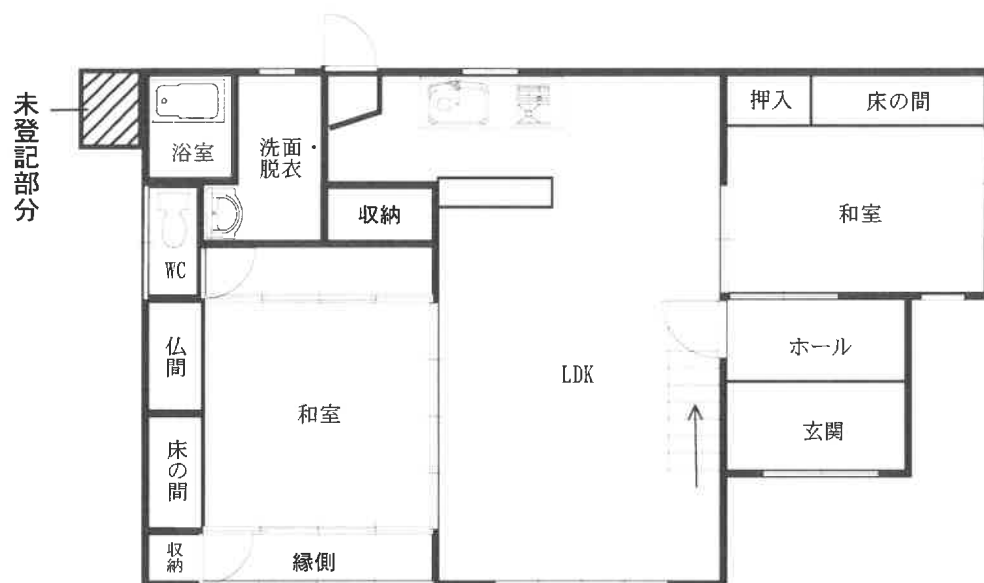
土地・建物位置関係図(概略)



概略建物間取図



物件3 建物
〈1F〉



〈2F〉



概略建物間取図



物件3 建物
未登記附属建物



目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件写真



撮影位置 ③

※撮影位置は目的物件配置図に図示

目的物件写真



撮影位置④

※撮影位置は目的物件配置図に図示