

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 8 年 2 月 12 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 8 年 5 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 5 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 5 月 19 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 8 年 7 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 8 年 6 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 6 月 23 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 8 年 2 月 12 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 | 安八郡安八町南今ヶ渚字大道添 |
| | 地 番 | 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 4 . 0 0 平方メートル |
| ☆ 2 | 所 在 | 安八郡安八町南今ヶ渚字大道添 |
| | 地 番 | 3 2 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 8 6 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 畑一部宅地 |
| 3 | 所 在 | 安八郡安八町南今ヶ渚字大道添 3 2 番地 1、3 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 9 . 1 3 平方メートル
2 階 5 4 . 7 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5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1～3】

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番31番1)を通行のため利用している。

《 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 | 安八郡安八町南今ケ渚字大道添 |
| | 地 番 | 32 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安八郡安八町南今ケ渚字大道添 |
| | 地 番 | 32 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 861 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 畑一部宅地 |
| 3 | 所 在 | 安八郡安八町南今ケ渚字大道添 32 番地 1、32 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 32 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 229.13 平方メートル
2 階 54.70 平方メートル |



令和 6年(ケ)第174号

令和 6年12月23日受理

令和 7年12月15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 | 安八郡安八町南今ヶ渕字大道添 |
| | 地 番 | 32番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安八郡安八町南今ヶ渕字大道添 |
| | 地 番 | 32番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 861平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安八郡安八町南今ヶ渕字大道添32番地1、32番地2 |
| | 家屋 番号 | 32番1 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 229.13平方メートル
2階 54.70平方メートル |

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) □ ())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		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	□占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 Bは、私の母親です。現在、Bはここには住んでいません。 2 物件3建物には、現在、私が家族で居宅・作業場として使用しています。その占有権原は、私ら夫婦が住むについて、Bとの間に、賃貸借契約や金銭の授受等はありません。 3 物件3建物に未登記付属建物はあります。 4 物件3建物に未登記増築部分はありません。 5 物件3建物に太陽光パネルは載っていません。 6 物件3建物はオール電化ではありません。 7 物件3建物に不具合についてですが、以前、雨漏りはしましたが、現在は直しています。建ててから約60年くらい経ちますので、それなりに悪いところがありますが、特段不便はありません。 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1，2土地の境界に争いはありません。 10 物件2土地の畑は、以前は、Bがやっていましたが、現在は誰もやっていません。 11 安八町南今ヶ淵字大道添31-1（以下「31-1」という。）は、私の土地で物件1，2土地と一体利用しています。 (面接による聴取)
■ 安八町農業委員会	(令和6年12月23日付け照会に対する回答) (物件2土地について) 1 照会の土地の現況地目 畑 2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか。 農地法3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる) 転用目的や諸条件により許可が確約されるものではない。 3 転用許可がされているときは、その許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所、氏名 転用許可なし

(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
■ 安八町農業委員会	4 転用許可がされていないときは、その旨 転用許可はされていない 5 4の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに变更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 無し 6 賃借（小作）権の有無 無し 7 その他、参考となる事項 何も記載されていない 以上

(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, 31-1の土地と一体利用され, 東, 北及び西側を道路に接し, 物件1, 2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, Aが居宅・作業場として占有・使用しているものと思料する。
なお, その占有権原は, 使用借権であると思料する。
- 3 物件3建物には, 部屋の敷居部分に支え棒がしてあり(添付写真16参照), 雨漏り痕が見られた(添付写真25, 29参照)。畳を踏むと鳴る部分があった。天井の継ぎ目の空きがある部分が数か所見られた(添付写真20参照)。
- 4 現状では, 31-1を通して道路に出入りしており, その部分は通路として利用されている。
- 5 物件1～3土地・建物の買受人には, 買受適格証明書が必要であると思料する。
- 6 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。
- 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
6年12月24日(火) 8:20-8:30	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
6年12月24日(火) 12:10-12:30	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1月21日(火) 13:00-14:20	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
7年1月30日(火) 9:45-9:55	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

(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。

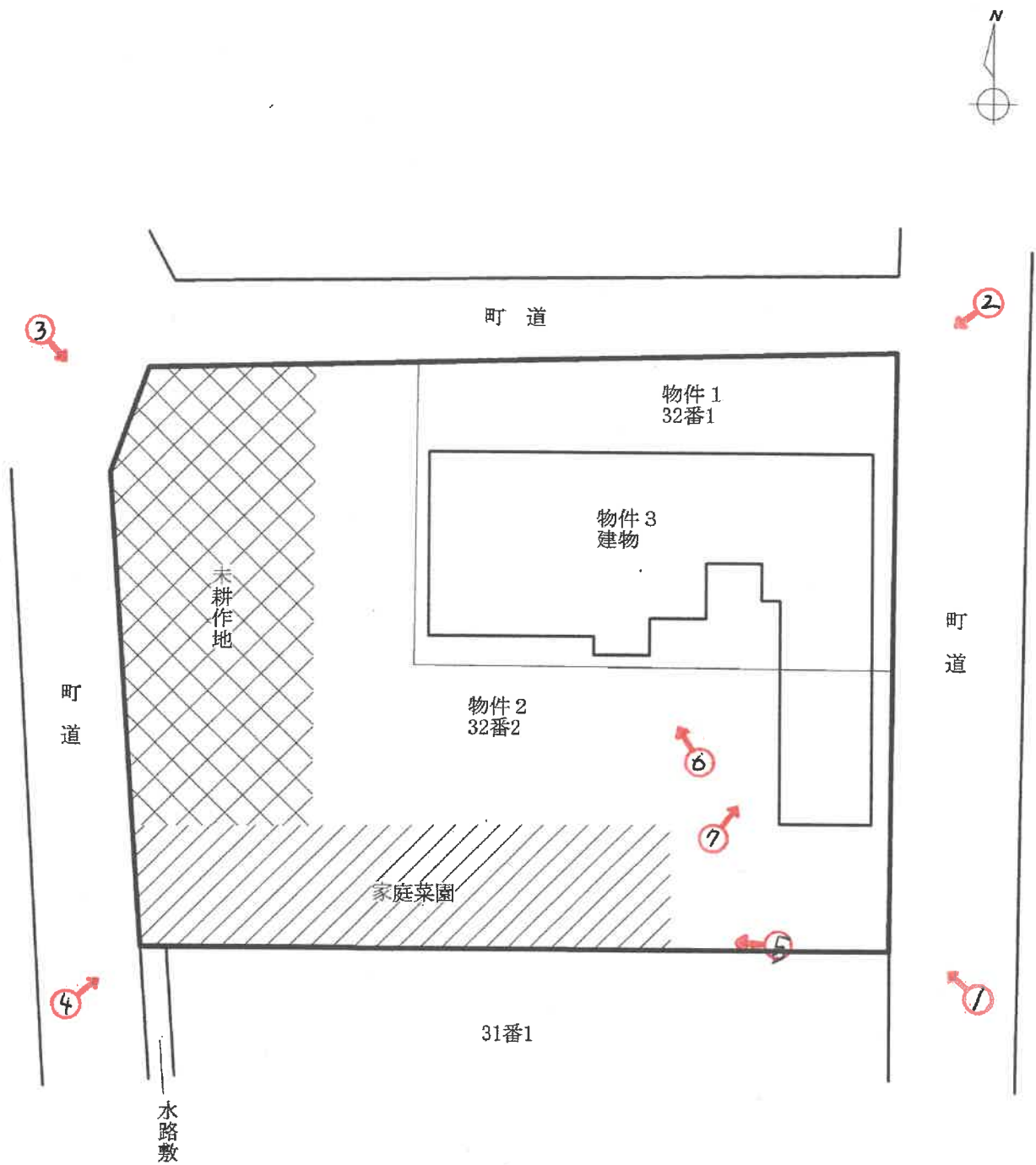
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真 1



3 1 - 1

物件 2 土地

物件 3 建物

写真 2



物件 2 土地

物件 3 建物

物件 1 土地

写真 3



物件 2 土地

物件 3 建物

写真 4



物件 2 土地

物件 3 建物

写真 5

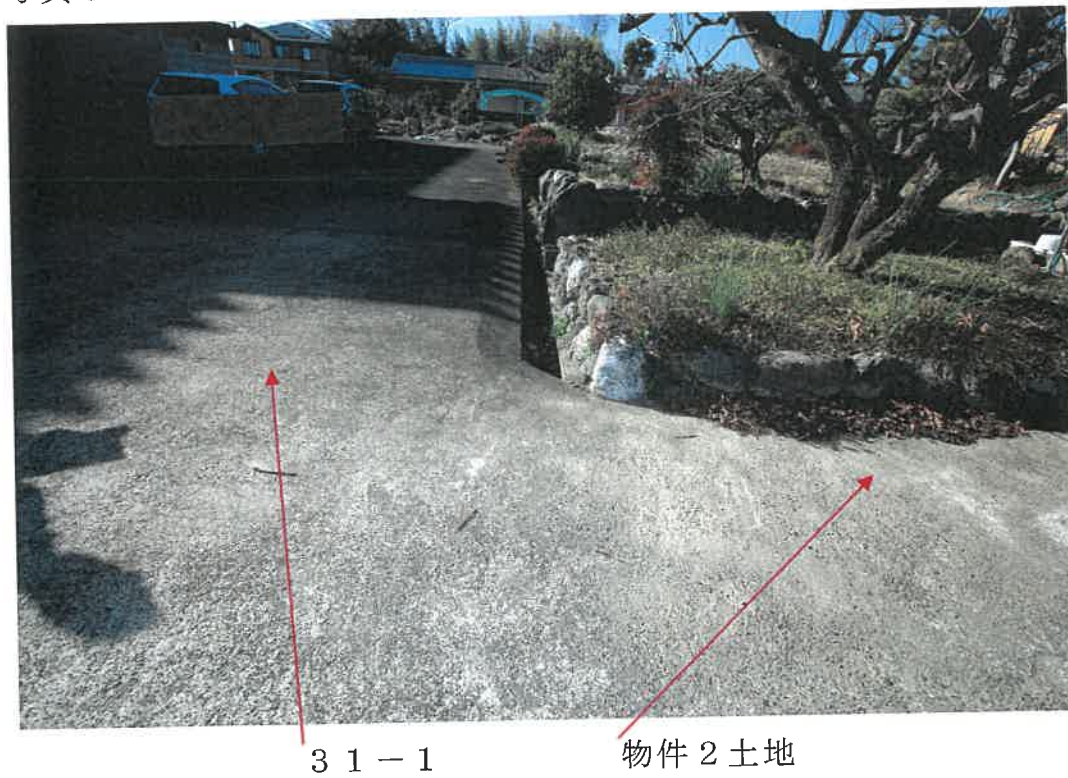


写真 6



写真 7



物件 3 建物

物件 1 土地

物件 2 土地

写真 8



物件 3 建物 1 階室内

写真 9



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 0



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 1



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 2



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 3



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 4



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 5



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 6



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 7



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 8



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 9



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 0



物件 3 建物 1 階室内

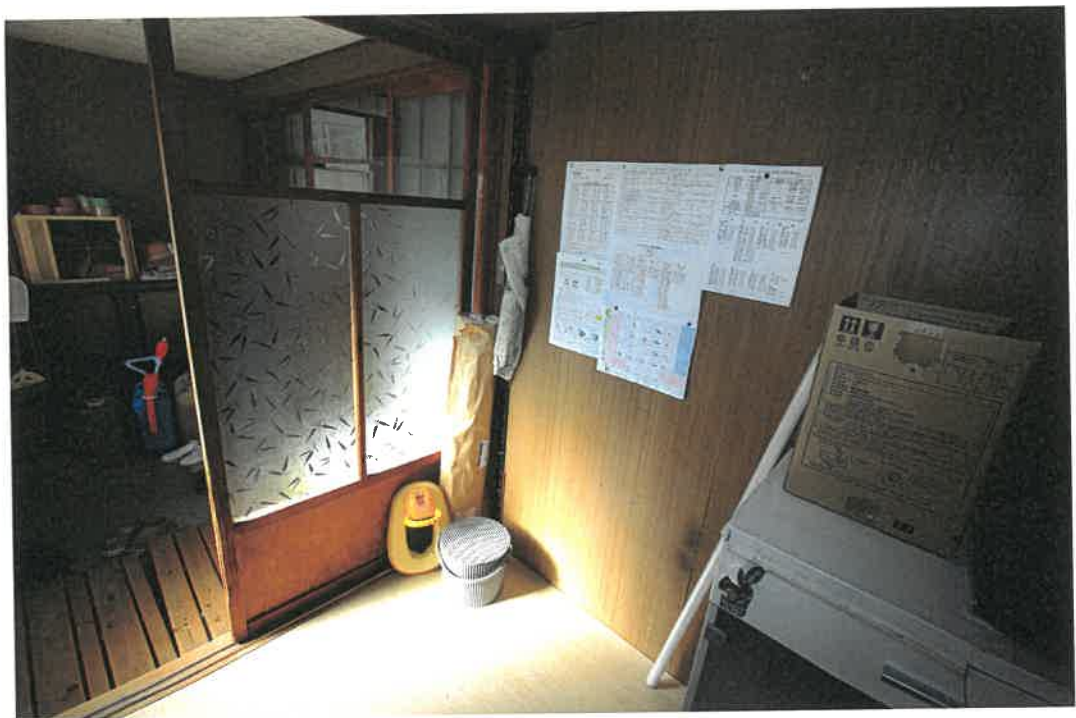
天井の張り合わせ部分

写真 2 1



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 2



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 3



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 4



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 5



物件 3 建物 1 階室内

雨漏り痕

写真 2 6



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 7



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 8



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 9



物件 3 建物 1 階室内

雨漏り痕

写真 3 0



物件 3 建物 2 階室内

写真 3 1



物件 3 建物 2 階室内

写真 3 2



物件 3 建物 2 階室内

写真 3 3



物件 3 建物 2 階室内

令和 6 年（ケ）第 174 号

令和7年1月21日 現地調査

令和7年12月16日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25017号

発行日付

令和7年12月17日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,220,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,030,000 円
物件2（土地）	金 1,460,000 円
物件3（建物）	金 2,730,000 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の内訳価格は物件3のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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具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
1	所 在	安八郡安八町 南今ヶ渚字大道添	概ね左記に同じ
	地 番	32番1	
	地 目	宅地	
	地 積	314.00㎡	
2	所 在	安八郡安八町 南今ヶ渚字大道添	地目が畑一部宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	32番2	
	地 目	畑	
	地 積	861㎡	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在	安八郡安八町 南今ヶ渚字大道添32番地1、32番地2	概ね左記に同じ
	家屋番号	32番1	
	種 類	居宅・作業場	
	構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	229.13㎡
		2 階	54.70㎡
		延面積	283.83㎡

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	(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	穂積	南西方	8.4km
	安八町コミュニティバス	——	ハートピア安八	北方	250m
付 近 の 状 況	調整区域内に住宅や農地が混在する地域				
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		市街化調整区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		1,175.00㎡		
	間 口		約30m		
	奥 行		約38m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	東側有効幅員約6.4m舗装町道：013430大道添1号線、北側有効幅員約4.0m舗装町道：013436大道添7号線及び西側有効幅員約5.0m～5.3m舗装町道：013431大道添2号線（いずれも建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件(1)及び(2)の一部が一体として物件(3)建物の敷地となっており、物件(2)は家庭菜園及び未耕作の畑も見られる。但し現況は目的外である南隣地(31番1)も含めた一体利用となっており、外部からの出入りには当該土地を介して行っている。なお隣地及び周辺は低層住宅地及び農地を中心とする。				
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	<物件の確認について>岐阜地方法務局大垣支局に地積測量図は調製されているが境界杭の表示がないため、公図等他の物的確認資料も併せ現況とを照合の上周囲の計測を行い、位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。 <供給処理施設について>上水道は引込済、下水は浄化槽、ガスはLPガスを使用している。 <線引き前の宅地であることについて>物件(1)は登記簿謄本から市街化調整区域に関する都市計画が決定された際に既に宅地であった土地（既宅地）と認められ、岐阜県開発審査会提案基準第34号の適用を受ける。但し物件(2)は昭和46年当時の課税状況及び航空写真から判断するに、既宅地の要件を充足しないと思料する。 <農用地について>安八町農業委員会からの回答によれば、物件(2)は農用地区域外となっている（その他詳細は現況調査報告書参照）。 <埋蔵文化財について>安八町教育委員会からの聴取によれば目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず文化財埋蔵の可能性は低いと思料される。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと思料されることから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。				

2 建物の概況及び利用状況 物件 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 (登記記載)	昭和44年10月1日新築、昭和46年月日不詳増築、変更
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板、モルタル、タイル等
	内 壁	ボードクロス貼、塗壁、漆喰、合板等
	天 井	ボードクロス貼、板張等
	床	フロアリング、畳、クッションシート等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	283.83 m ²
	増改築の有無	昭和46年の増築、変更以降、増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅、作業場
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	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		<室内の状況>所有者からの聴取によれば、1階LDK及び浴室は3～4年前にリフォームをしている。また昭和46年の増築部分は1階東側の物置部分と思料される。なお、室内全体として概ね経年に伴う物理的劣化が認められる。 <建物敷地の範囲について>机上概測において、物件(2)土地のうち建物の敷地となっている面積を、家庭菜園(約182m²)及び未耕作地(約192m²)を除く概測487m²と査定(土地建物位置関係図(概略)参照)。 (※建築時点は登記記載の建築年次である)

第5 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

1 基礎となる価格

① 物件 1・2 （土 地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件1・2

物 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	
1	16,800	103.00%	314.00	100.0%	5,433,000
2		35.00%	861	100.0%	5,063,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 安八（県）-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
17,100 (円/㎡)	99.2 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 100.0	= 16,800 (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：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)
1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	101.0%

◇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%	0.0%	0.0%	100.0%

イ 個別格差：目的土地と標準画地との要因格差である。

物件	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1	0%	0%	0%	3%	103.0%
2	-30%	0%	0%	-50%	35.0%

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 3 (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
3	136,000	283.83	5.00%	1,930,000
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
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	56.1年	経済的残存耐用年数	0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記数量を採用。

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＝機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定

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	敷地相当地積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	5,433,000	100.0%	0.55	法定地上権	2,988,150
2	5,063,000	56.6%	0.55	法定地上権	1,576,111

イ. 物件（2）に対する物件（3）建物敷地相当の地積割合を下記の如く査定。

$$\begin{array}{ccccc} \text{物件（3）建物敷地相当地積} & & \text{物件（2）全体面積} & & \\ \text{概測487m}^2 & \div & 861\text{m}^2 & \div & 56.6\% \end{array}$$

ウ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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) ア (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ (2①エ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場修 正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	5,433,000	-2,988,150		70.0%	60.0%	1,030,000
2	5,063,000	-1,576,111		70.0%	60.0%	1,460,000
3	1,930,000	4,564,261	100.0%	70.0%	60.0%	2,730,000
一括価格 (合計)						5,220,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 既宅地ではない土地が含まれていること、敷地への出入りには目的外である南隣地を介する必要があることに伴う市場性流通性への影響の程度を考慮した。

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

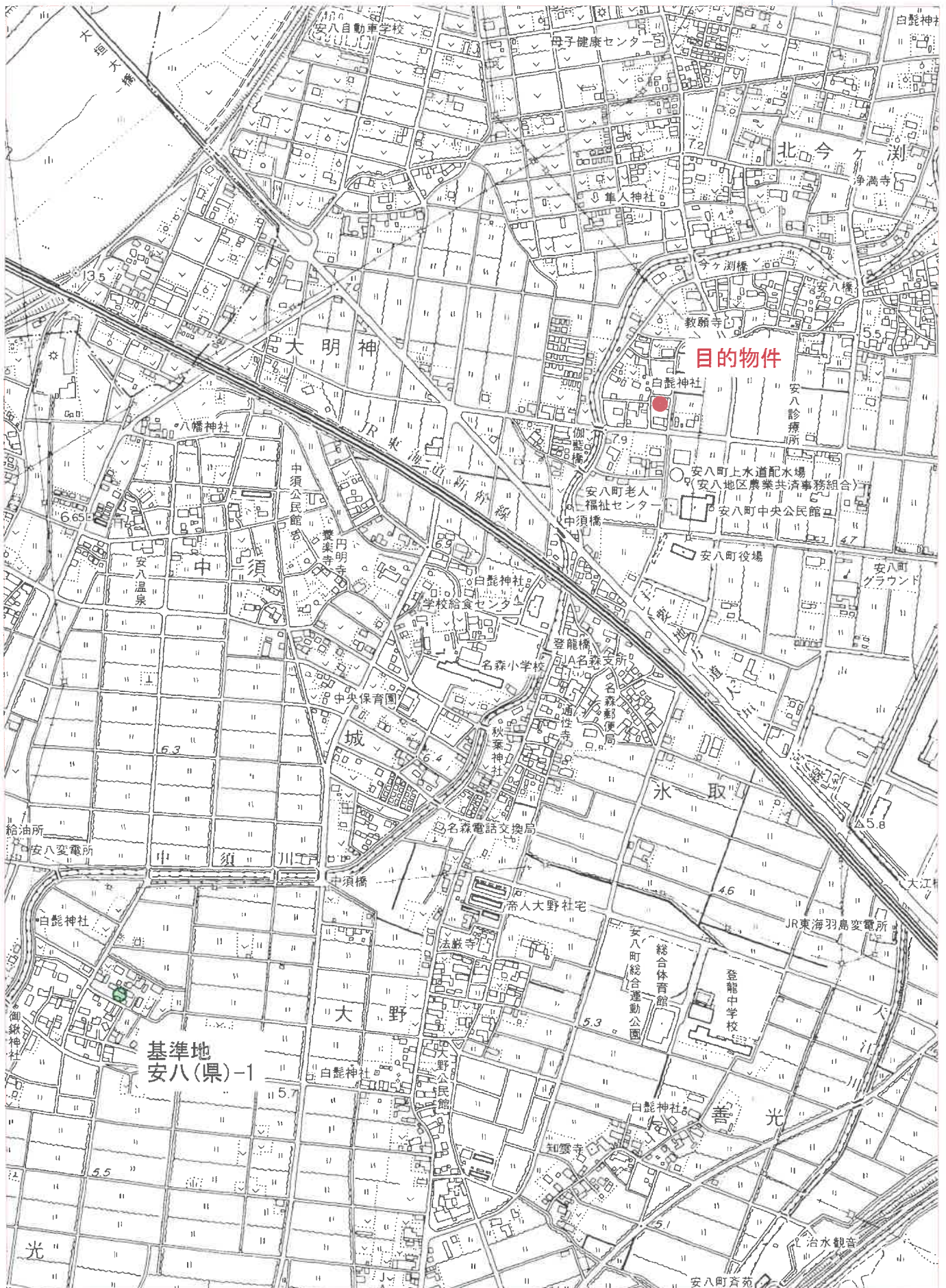
地価調査	安八（県）-1
（所 在）	安八郡安八町外善光字神田3435番
（価 格）	17,100 円/㎡
（位 置）	JR東海道本線 穂積駅 約10,000m（道路距離）
（取引時点）	令和7年1月1日
（地 積）	502 ㎡
（供給処理）	水道 下水
（接面街路）	南西3.5m町道
（用途指定等）	市街化調整区域 （建蔽率60%, 容積率200%）
（地域の概要）	農家住宅、一般住宅、小工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

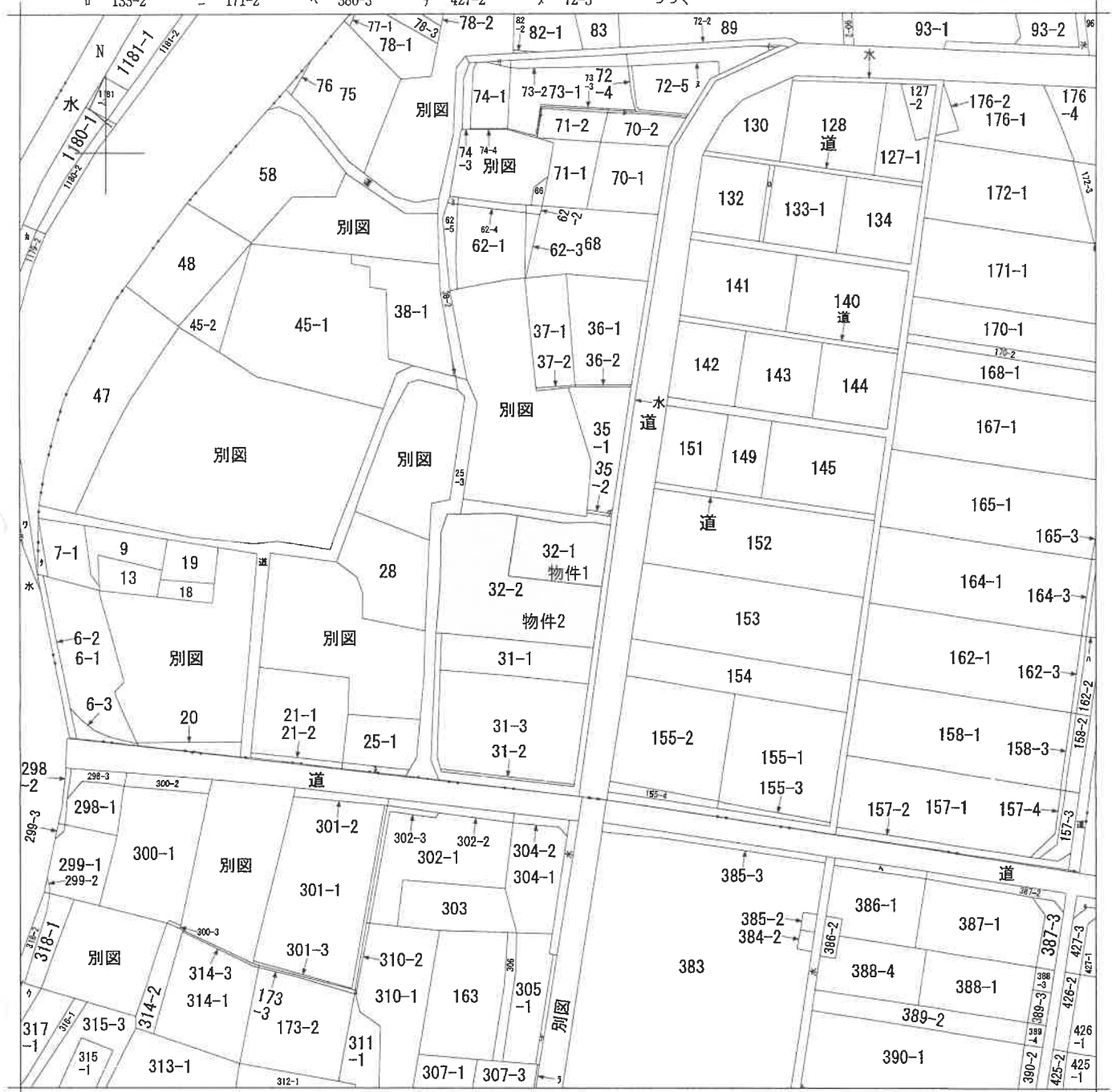
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写、土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

目的物件の位置図



イ 72-1 ハ 164-2 ホ 171-3 ト 391-3 リ 74-2 ル 70-3
ロ 133-2 ニ 171-2 ヘ 386-3 チ 427-2 ス 72-3 つづく



地番区域見出

A	南	今	ケ	測
B	南	今	ケ	測
C	南	今	ケ	測

請求部	所在地	安八郡安八町南今ヶ渚字大道添				地番	32番1			
出力縮	1/1000	精度区		座標系 番号 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		

 $(1/2)$

公用

登記年月日：昭和44年5月9日

公用

前 32. 後・新

097333

SECTION

地番	32-1 32-2
土地の所在	岐阜県岐阜市南条町大字道

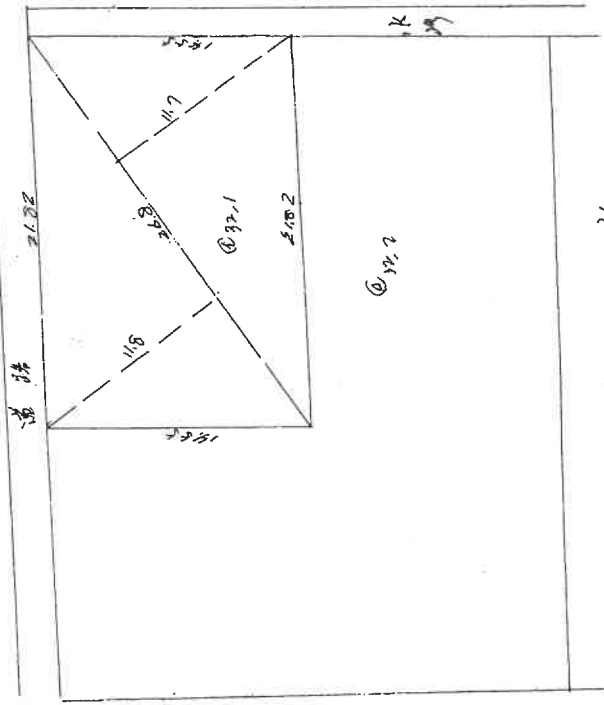
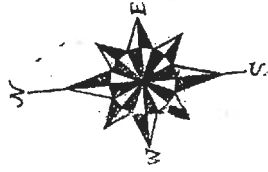
昭和44年5月9日
製作年月日

受託第 14 号

製作者

申請人

申請人



31

32.1
 $26.8 \times (11.5 + 11.7) \times \frac{1}{2} = 314.90$

昭和44年5月9日登記

縮尺 1/1000

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

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署 署印)
令和6年12月24日 岐阜県地方事務局

登記簿

野公

令和6年12月24日

類品知

建 物 面 面
各 階 平 面 圖

安入郡安入町南今ヶ刺字大道添3番地1、32番地2

求積表

10.92	x	9.11	=	99.4812
2.73	x	0.91	=	2.4843
2.73	x	8.20	=	22.3860
8.17	x	5.47	=	44.6899
5.44	x	1.82	=	9.8008
4.53	x	11.08	=	50.1924
				229.1348

床面積 228.13m²

求積表

10,00 x 5.47 = 54,7000

床面積 54.70m²

A3判をA4判に縮小

縮尺

1/250

人
衛
田

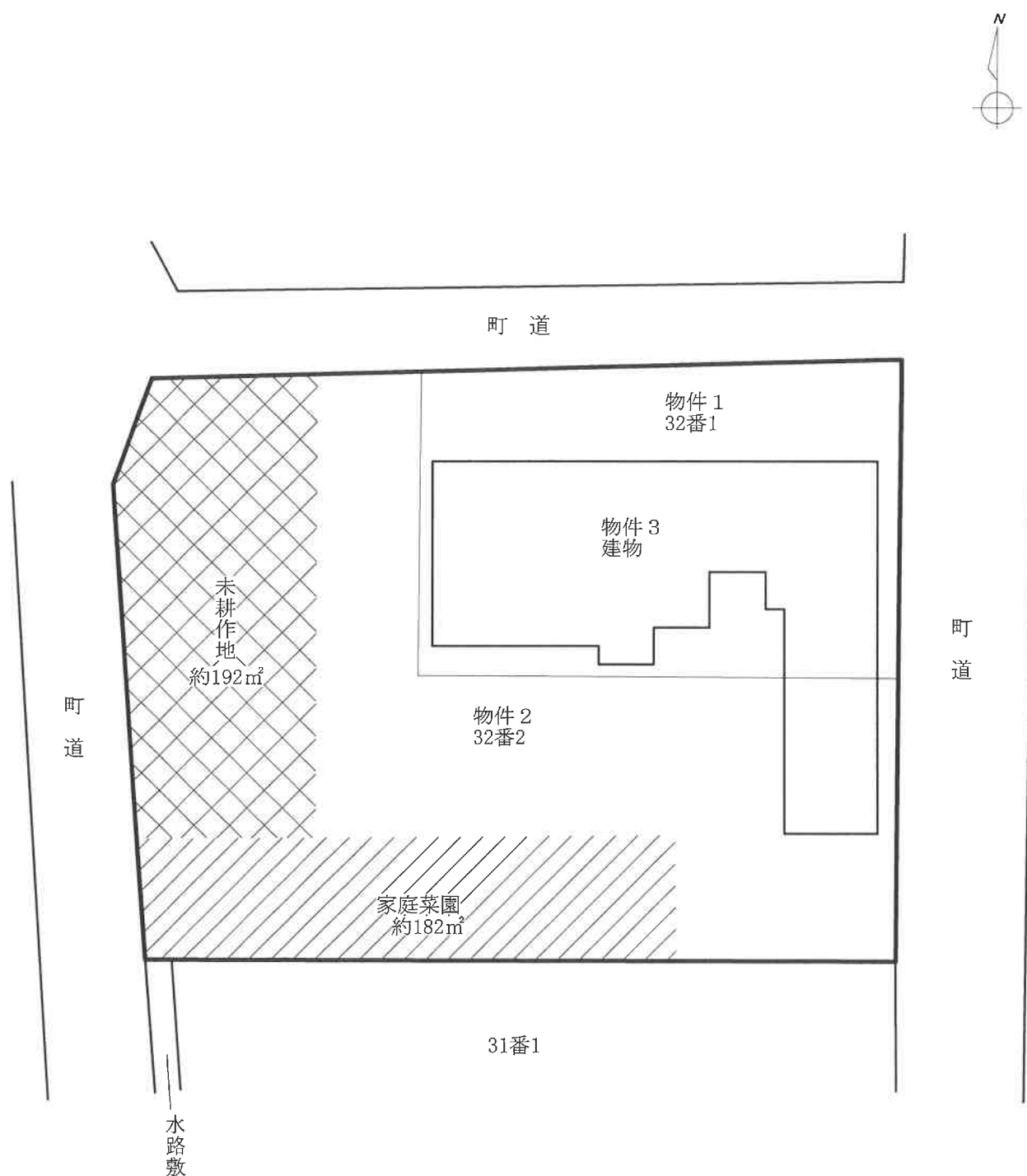
縮尺

1/500

(平成 3 年 6 月 12 日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会)

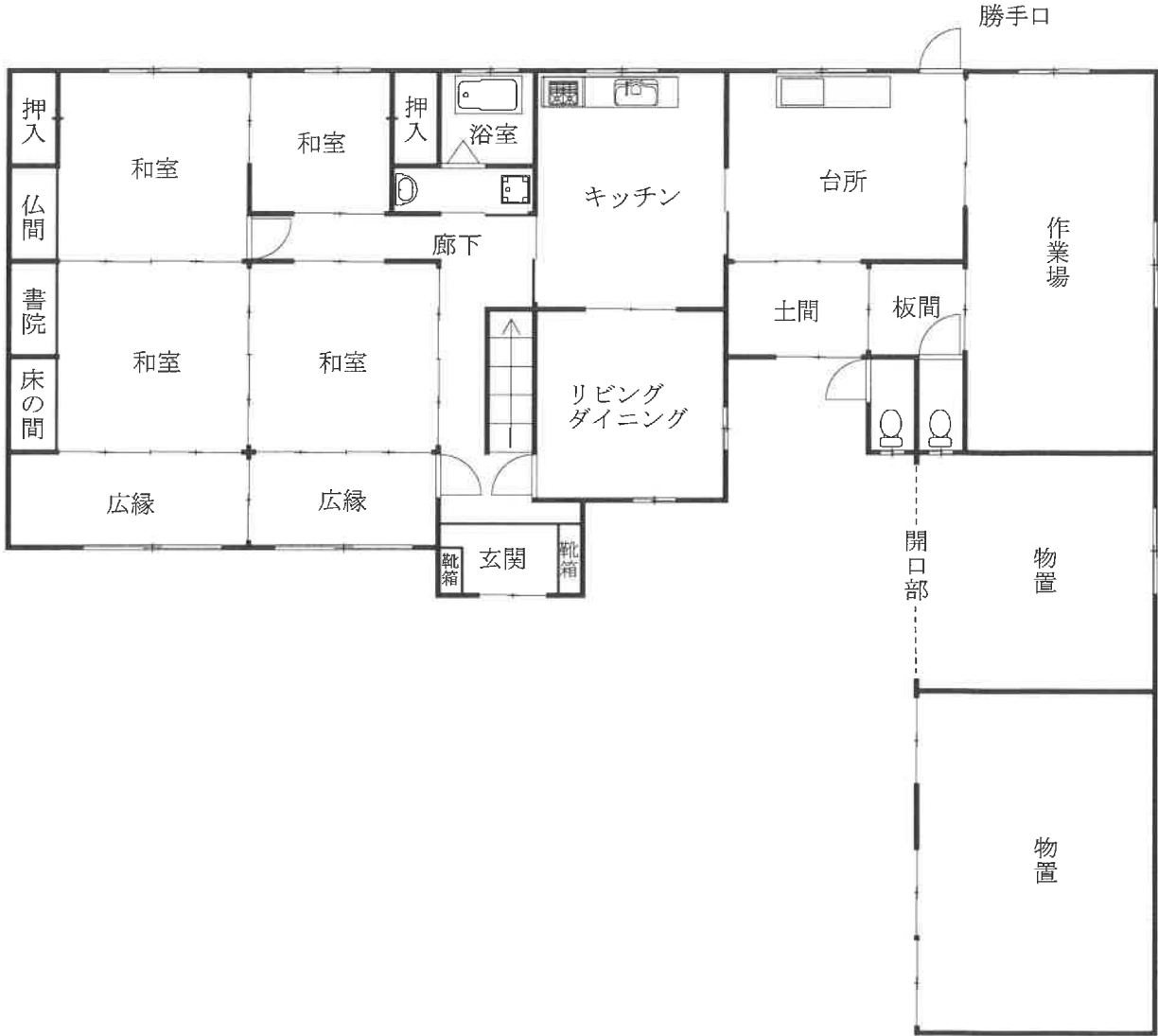
土地建物位置関係図（概略）



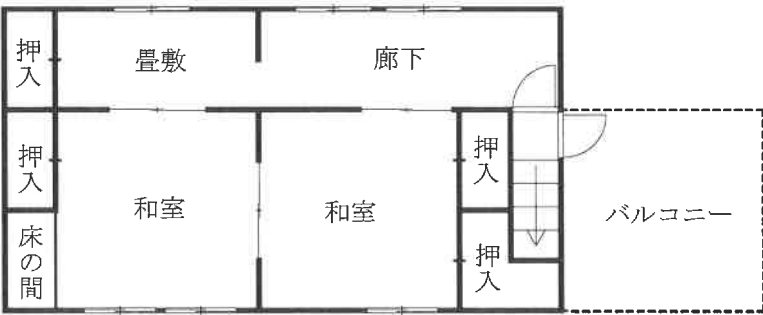
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 3
建物



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和6年(ケ)第174号



①

目的物件
の南より撮
影

コメント



②

目的物件
の南東より
撮影

コメント