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

令和　７年（ヌ）第　　５４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１８日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　冨　澤　三　保

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　４月　７日　午前　８時３０分から 令和　８年　４月１４日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　４月２１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　５月　７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　４月２８日　午前１０時００分から 令和　８年　４月２８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３月１８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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,870,000 2,296,000	一括	574,000	34,840	0
1	40,000				
2	1,160,000				
3	1,670,000				
備考	民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価額を変更				

令和　７年（ヌ）第　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林

　　地　　番　　３５番４７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．９１平方メートル

２　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林

　　地　　番　　３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３０．５７平方メートル

３　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林３８番地１

　　家屋　番号　　３８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．９９平方メートル
　　２階　　５７．９８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１３９．５９平方メートル
　　２階　　５７．９８平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　54号

物　件　明　細　書

令和　7年10月16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1～3】
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。

令和　７年（ヌ）第　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林

　　地　　番　　３５番４７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．９１平方メートル

２　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林

　　地　　番　　３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３０．５７平方メートル

３　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林３８番地１

　　家屋　番号　　３８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．９９平方メートル
　　２階　　５７．９８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１３９．５９平方メートル
　　２階　　５７．９８平方メートル

令和７年（ヌ）第５４号
令和７年８月２１日受理
令和７年９月１７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

令和　７年（ヌ）第　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林

　　地　　番　　３５番４７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．９１平方メートル

２　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林

　　地　　番　　３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３０．５７平方メートル

３　所　　在　　加茂郡坂祝町取組字大林３８番地１

　　家屋　番号　　３８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．９９平方メートル
　　２階　　５７．９８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１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□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 □法１４条第１項図面のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が物件１土地を通路として使用し，占有している 上記の者が物件２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３
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が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約 139.59 ㎡　２階　57.98 ㎡
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　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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■近隣住民（男性）	1　私は，物件１～３土地建物所有者Ａの親族です。物件３建物は，本年の４，５月頃から空き家状態だと思います。 2　物件３建物に第三者が出入りするところを見かけたことはありませんが，Ａはたまに帰ってきていると思います。 3　物件１，２土地の境界について，隣地の方々ともめている話は聞いたことはないです。 4　私が所有（共有）する建物（家屋番号３８番４）の屋根の西側の一部分が物件２土地上に越境しているかもしれません。これは，物件２土地（旗竿地）の竿部分の幅を２メートル確保する必要があったため，私の父親が同建物敷地（地番３８番４）の西側の一部分をＡの父親に無償で譲渡したと聞いています。私の父親とＡの父親が兄弟関係です。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

■

1　物件１～３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土地は南側が町道に接する土地で，物件２土地上に物件３建物が建てられている。なお，物件２土地上には土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける倉庫（工作物）と土地定着性の認められない物置（動産）が存在する。

2　物件１土地は通路として利用されている。

3　物件３建物の占有状況は，所有者宛に照会書を送付したところ「あて所に尋ねあたりません」との理由で郵便物が還付されたため，調査当日に所有者は不在であったが，関係人の陳述及び同建物内には所有者宛のはがき等が確認できたことや第三者が占有する徴表が認められないこと，かつ，その他現認した状況を総合的に判断して，所有者が居宅（空き家）として占有しているものと認めた。

4　物件３建物内の１階北西側の天井及び壁に損傷個所が確認できた（写真２３参照）。

5　物件３建物の屋根の上には熱温水器が存在する（写真２２参照）。

6　物件２土地の南側隣地（地番３８番４）上の建物（家屋番号３８番４）の屋根の一部分が物件２土地上に越境しているか否かの判断は専門家による調査等が必要であるものと思料する。（写真２４参照）

7　物件１，２土地の境界については，同各土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが，関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状，隣地や道路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。

8　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

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月22日(金) 11：10－11：20	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8月29日(金) 13：50－14：10	目的物件所在地	目的物件確認，調査，外観写真撮影
7年9月4日(木) 11：10－12：00	目的物件所在地	目的物件確認，調査 近隣住民から事情聴取 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。

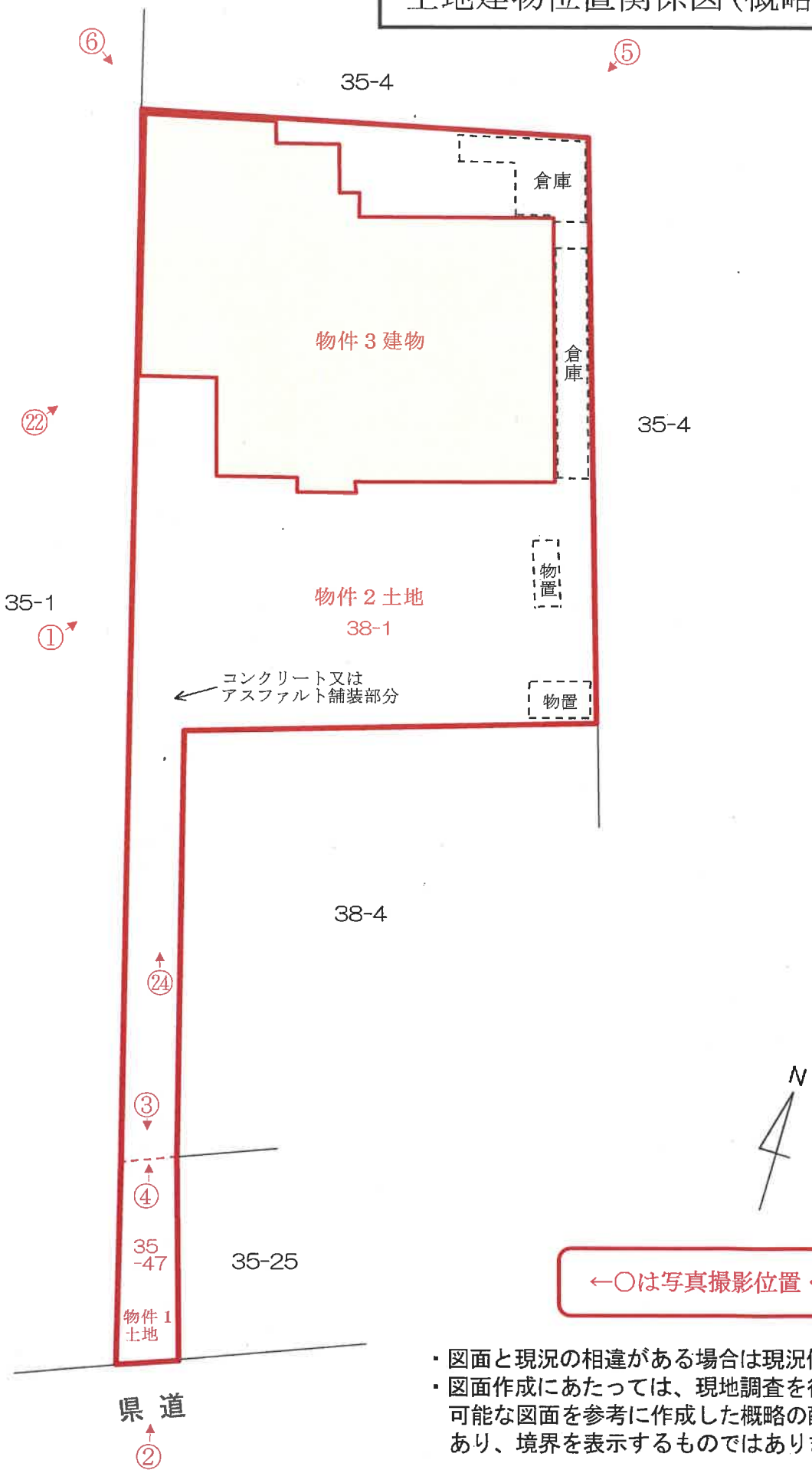
■　令和７年９月４日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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）

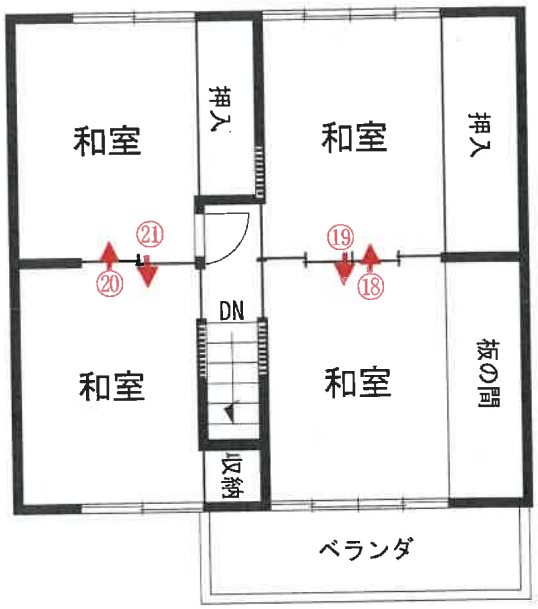


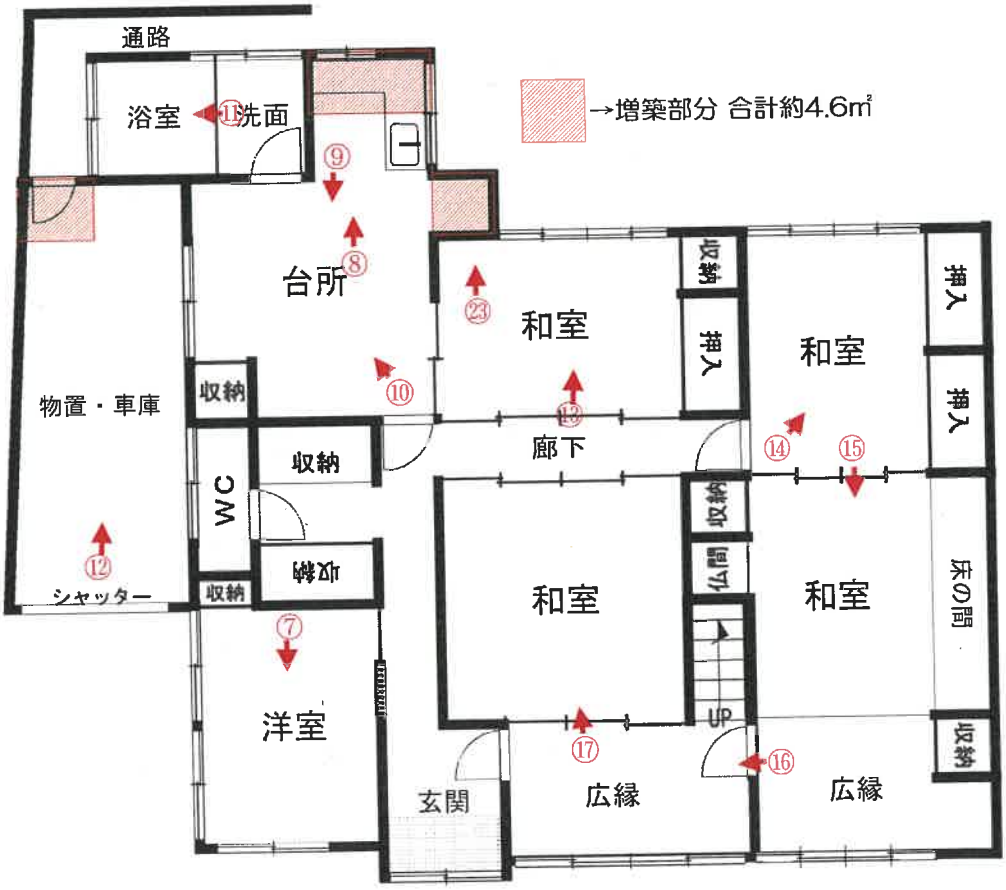
←○は写真撮影位置・方向

・図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
・図面作成にあたっては、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配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図（概略）

物件３建物





←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真１

物件３建物

物件１土地

写真２

物件１，２土地

写真３

物件１土地

写真４

物件２土地

写真５　　倉庫（工作物）　　物件３建物

写真６　　物件３建物

写真７　　物件３建物　　１階室内

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１０　　物件３建物　　１階室内

写真１１　　物件３建物　　１階室内

写真１２　　物件３建物　　１階室内

写真１３　　物件３建物　　１階室内

写真１４　　物件３建物　　１階室内

写真１５　　物件３建物　　１階室内

写真１６　　物件３建物　　１階室内

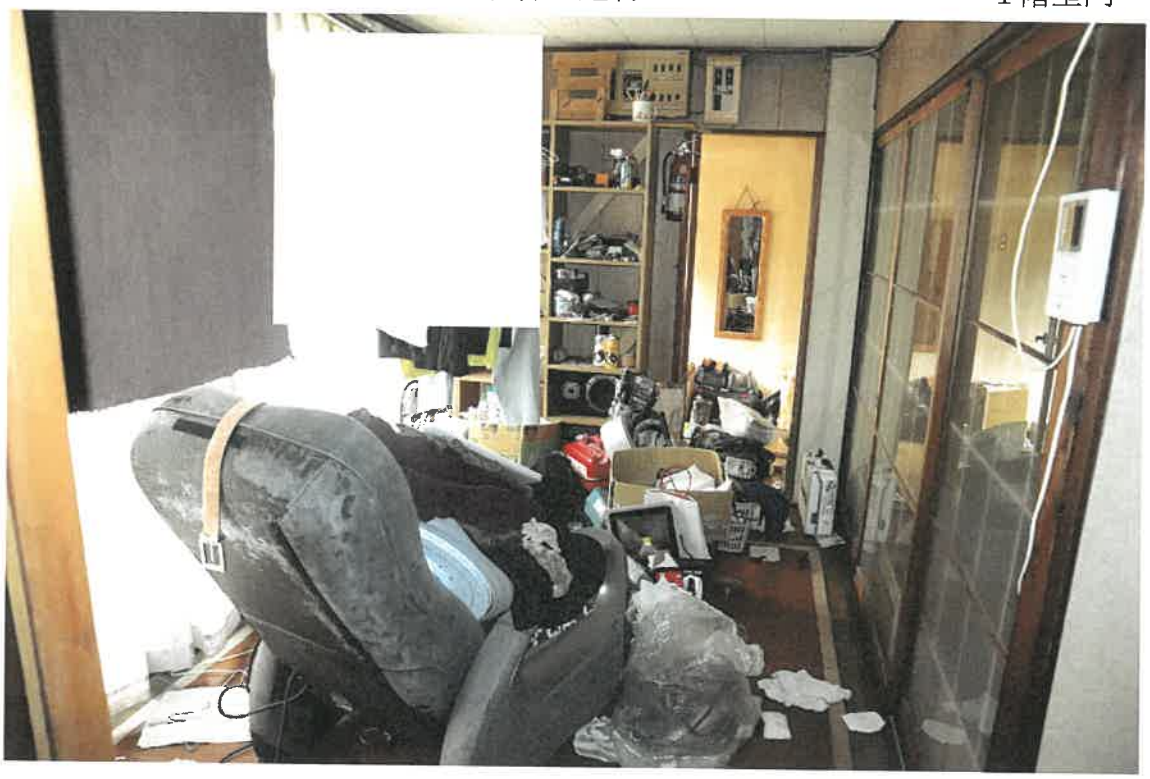


写真１７　　物件３建物　　１階室内

写真１８　　物件３建物　　２階室内

写真１９　　物件３建物　　２階室内

写真２０　　物件３建物　　２階室内

写真２１　　物件３建物　　２階室内

写真２２

写真２３　　物件３建物１階北西側の和室の天井及び壁の損傷状況

写真２４　　物件２土地竿部分の東側隣地（地番３８番４）上の建物（家屋番号３８番４）の屋根の一部分が物件２土地上に越境していると思料される状況

令和 7 年（ヌ）第 5 4 号

令和7年9月4日　　現地調査

令和7年10月1日　　評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整理番号　　第0708-172G号

発行日付　　令和7年10月1日

評 価 人　　不動産鑑定士

山　　村　　寛

第１　評価額

一　括　価　格	
金 4,090,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件１(土地)	金 50,000 円
物件２(土地)	金 1,660,000 円
物件３(建物)	金 2,380,000 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のための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。なお、占有状況等については「現況調査報告書」を参照されたい。

３　現地での物件調査は、原則として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

<table>
<tr><th>番号</th><th colspan="2">所在等</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1（土地）</td><td colspan="2">所　　在</td><td>加茂郡坂祝町取組字大林</td><td rowspan="4">左記に同じ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地　　番</td><td>３５番４７</td></tr>
<tr><td colspan="2">地　　目</td><td>宅地</td></tr>
<tr><td colspan="2">地　　積</td><td>9.91㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2（土地）</td><td colspan="2">所　　在</td><td>加茂郡坂祝町取組字大林</td><td rowspan="4">左記に同じ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地　　番</td><td>３８番１</td></tr>
<tr><td colspan="2">地　　目</td><td>宅地</td></tr>
<tr><td colspan="2">地　　積</td><td>330.57㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3（建物）</td><td colspan="2">所　　在</td><td>加茂郡坂祝町取組字大林３８番地１</td><td rowspan="8">未登記増築部分あり
（１階約4.6㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2">家屋番号</td><td>３８番１</td></tr>
<tr><td colspan="2">種　　類</td><td>居宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">構　　造</td><td>木・鉄骨造瓦葺２階建</td></tr>
<tr><td rowspan="3">床面積</td><td>1階</td><td>134.99㎡</td></tr>
<tr><td>2階</td><td>57.98㎡</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>192.97㎡</td></tr>
</table>

特記事項
・物件１、２土地の西側及び北側に隣接する坂祝町所有の土地との境界は、令和2年3月に確定している。

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土地

位置・交通	（線名）	（駅・停名）	（方位）	（道路距離）
	ＪＲ東海　高山本線	坂祝	東	約650m
	※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	県道背後の低層住宅、公共施設が見られる地域 （別添「位置図」参照）			
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	第一種住居地域		
	指定建ぺい率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	なし		
	その他の規制	・宅地造成等工事規制区域 ・洪水・土砂災害ハザードマップ 浸水想定区域 10.0m～20.0m （内水）　0.5m未満 家屋倒壊等氾濫想定区域内（氾濫流）		
画地条件	地積	340.48㎡		
	間口	約2.3m		
	奥行	約44m		
	形状	旗竿地		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、現地にて計測。			
接面道路の状況	・物件１土地の南側を幅員約11mの県道各務原・美濃加茂線に等高に接面する。接道距離約2.3m。			
土地の利用状況等	・物件１土地は物件２土地への侵入通路で、物件２土地は一部通路と物件３建物の敷地、庭地として利用されている。 通路部分　幅：約2.3m　長さ：約23.5m　形状：帯状地 有効宅地部分　東西：約15m　南北：約21m　形状：ほぼ長方形 ・庭地には、倉庫・物置があり、残置物も多数存在する。			
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	＜供給処理施設について＞ ・プロパンガスの利用地域。 ・上水道は、４件の共同管を利用している。			
	＜文化財について＞ ・坂祝町埋蔵文化財包蔵地地図によると、物件土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ・国指定「名勝木曽川」文化財指定地内/第２地区内に該当し、建物の建築、土地の造成に許可が必要である。			
	＜土壌等汚染等について＞ 岐阜県ホームページの土壌汚染対策法に関する情報を参照したところ、現時点で目的物件は「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。			

2　建物の概況及び利用状況

物件番号		物件３建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期	昭和38年3月1日
	経済的耐用年数	65年
	経過年数	約63年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕様	構造	木・鉄骨造
	屋根	瓦・鋼板葺
	外壁	鋼板 他
	内壁	合板・砂壁 他
	天井	板貼り、クロス 他
	床	畳・板張り 他
	設備	電気・給排水・衛生設備 等
	その他	特記のとおり
床面積(現況)	現況	197.57㎡（1階/139.59㎡　2階/57.98㎡）
	増改築の有無	昭和41年12月1日、昭和56年6月20日、年月日不詳増築
現況用途等	階層	２階建
	現況用途	居宅
	間取り	後掲「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		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		・築後相当年数が経過しており、内装の劣化、汚損が著しい。 ・建物内に残置物が多数存在する。 ・台所付近が約4.6㎡増築されていると思料する。 ・現況により、水回りのリフォームがされていると思料する。 ・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を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年の特定化学物質等障害予防規則の改正（石綿含有率が5%を超える場合、吹き付け作業は禁止）前に建てられた物件であり、注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年（昭和56年）6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前に建築確認通知を取得した建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 （※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）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1 土地	27,400	0.68	9.91	1.0	185,000
2 土地	27,400	0.68	330.57	1.0	6,159,000

※千円未満四捨五入

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　坂祝－1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
27,200（円／㎡）	×99.5／100.0	×100.0／103.0	×100.0／96.0	＝ 27,400（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。

イ　個別格差：目的土地と標準画地との個別的要因格差である。

格差の内訳	目的土地の格差率	備考
街路条件	1.00	
画地条件1	0.75	形状
画地条件2	0.90	間口
環境条件	1.00	
行政的条件	1.00	
その他条件	1.00	
相乗積	0.68	

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／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物の価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
3 建物	175,000	197.57	1.4%	484,000

※千円未満四捨五入

ア　再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ　延床面積　：現況床面積。

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)

観察法減価率＝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。

項　目	物件３建物
経過年数	63年
経済的残存耐用年数	2年
償却後残価率	3.0%
定率法現価率	3.3%
定額法現価率	6.0%
平　均	4.7%
観察法減価率	70.0%
採用現価率	1.4%

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア（1①オ）	イ		ア×イ＝ウ
1 土地	185,000	55%	法定地上権	102,000
2 土地	6,159,000	55%	法定地上権	3,387,000
合計				3,489,000

※千円未満四捨五入

イ．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）	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（1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1 土地	185,000	−102,000	100%	100%	60%	50,000
2 土地	6,159,000	−3,387,000	100%	100%	60%	1,660,000
3 建物	484,000	3,489,000	100%	100%	60%	2,380,000
一括価格（合計）						4,090,000

ウ．　特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ．　この種の不動産の市場性（流動性・滞留期間等）を考慮した。
※土地建物一体補正：土地建物一体の市場性　100%
※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性　100%

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	坂祝－1
（所　　在）	加茂郡坂祝町取組字宮西６８１番５
（価　　格）	27,200円/㎡
（位　　置）	坂祝駅　　300m
（価格時点）	令和7年1月1日
（地　　積）	236㎡
（供給処理）	水道・下水道
（接面街路）	町道　南6.0m
（用途指定等）	非線引都市計画区域内　第一種住居地域 （建蔽率 60%　容積率 200%）
（地域の概要）	一般住宅のほか農地も残る駅に近接した住宅地域

第７　附属資料

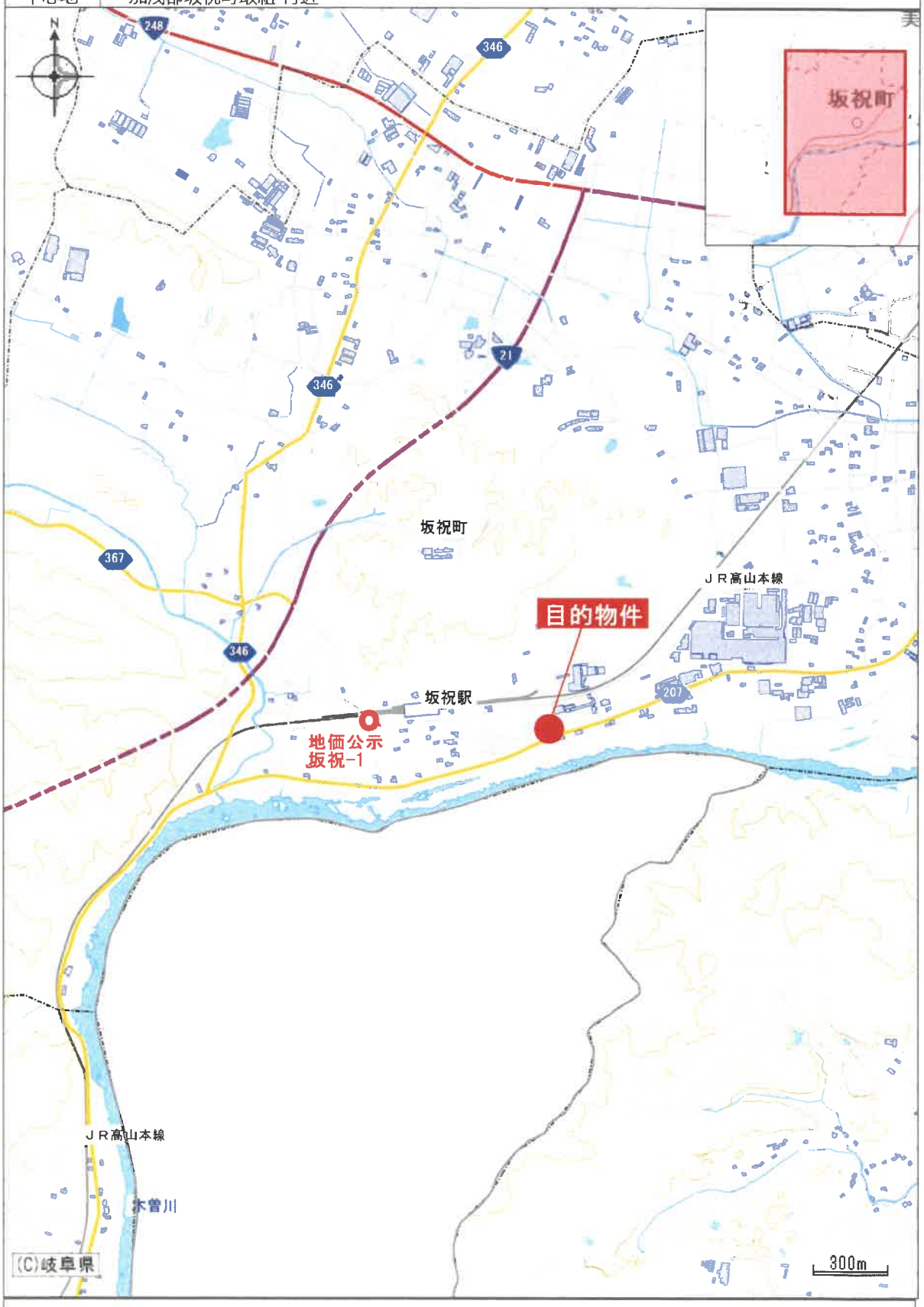
1　目的物件の位置図
2　公図写・建物図面写
3　土地建物位置関係図（概略）
4　建物間取図（概略）
5　現況写真
6　洪水・土砂災害ハザードマップ
　　内水ハザードマップ

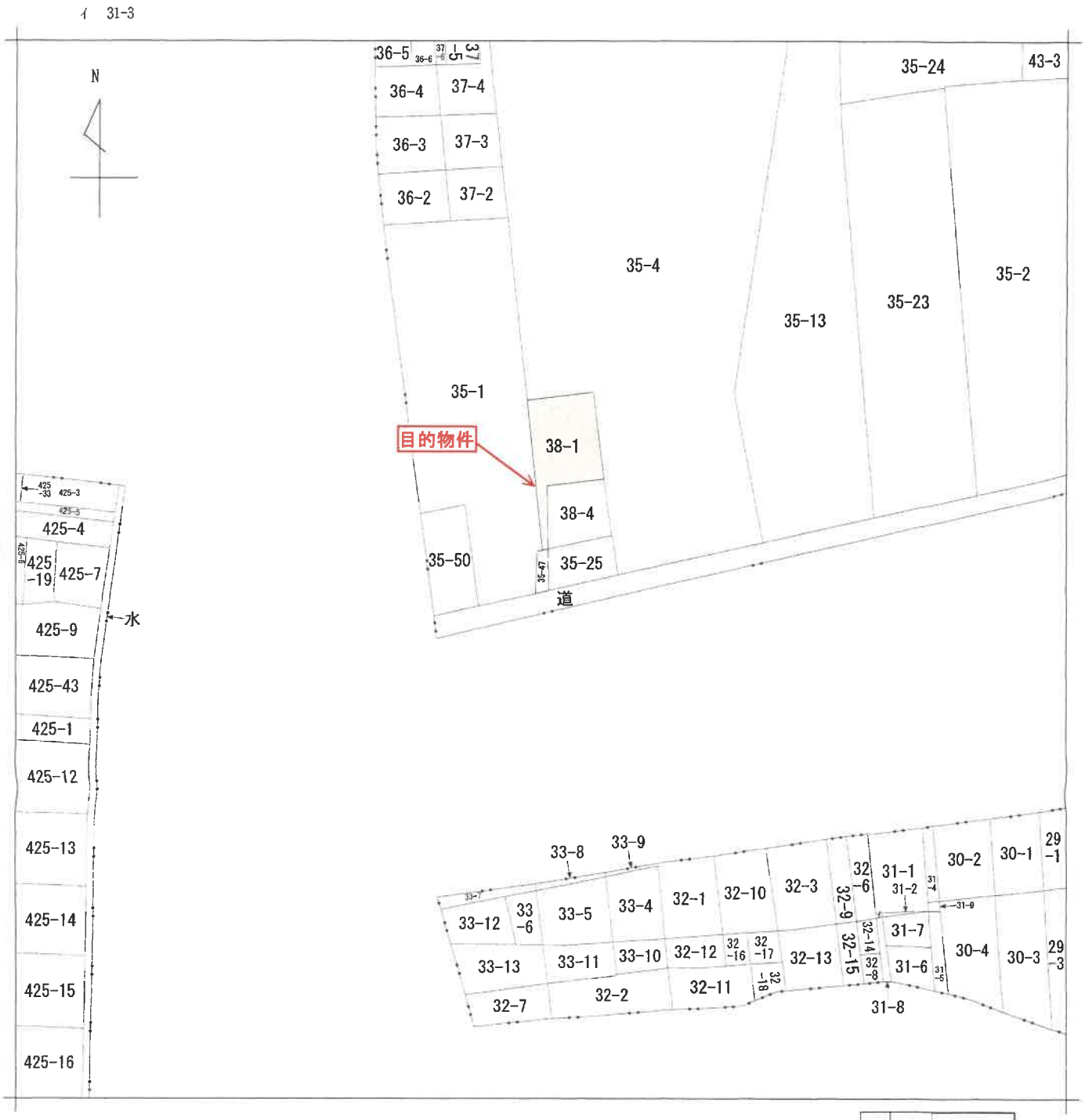
以　上

位 置 図

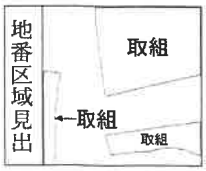
地図

中心地　加茂郡坂祝町取組 付近





（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	加茂郡坂祝町取組字大林				地　番	35番47		
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7年8月22日

岐阜地方法務局

請求番号：22-1　　登記官

（1/1）

A3→A4
サイズ縮小

公用

公用

登記年月日：昭和56年6月27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。

（岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄）

令和7年8月22日　岐阜地方法務局

登記官

440858

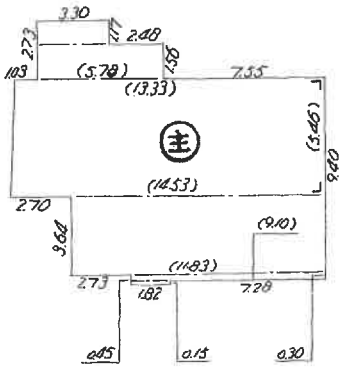
各階平面図

家屋番号	38番1
建物の所在	加茂郡坂祝町取組字大林38番地1

建物図面

物件3建物

1階

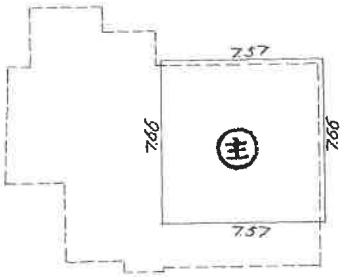


求積

3.30	×	1.17	=	3.8610
5.78	×	1.56	=	9.0168
(13.33+14.53)×5.46×½			=	76.0578
11.83	×	3.64	=	43.0612
9.10	×	0.30	=	2.7300
1.82	×	0.15	=	0.2730
				134.9998

床面積　134.99 ㎡

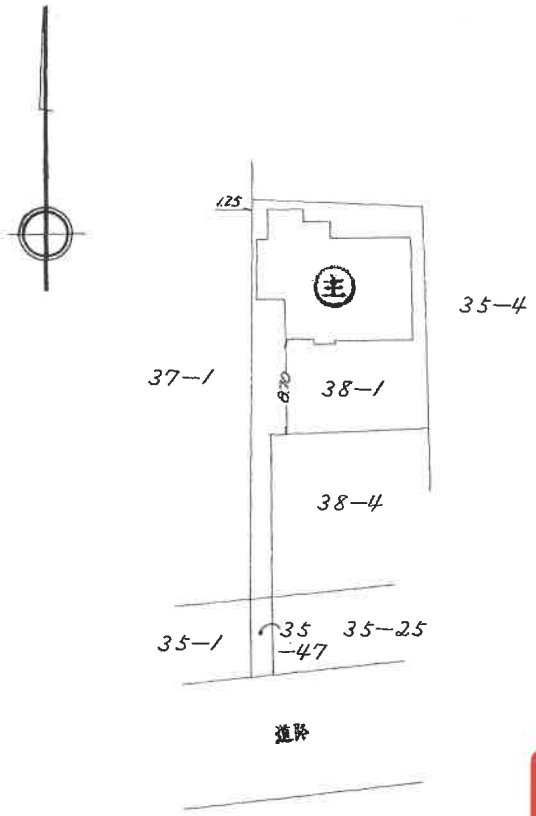
2階



求積

7.57	×	7.66	=	57.9862

床面積　57.98 ㎡



A3→A4
サイズ縮小

S56、6、27

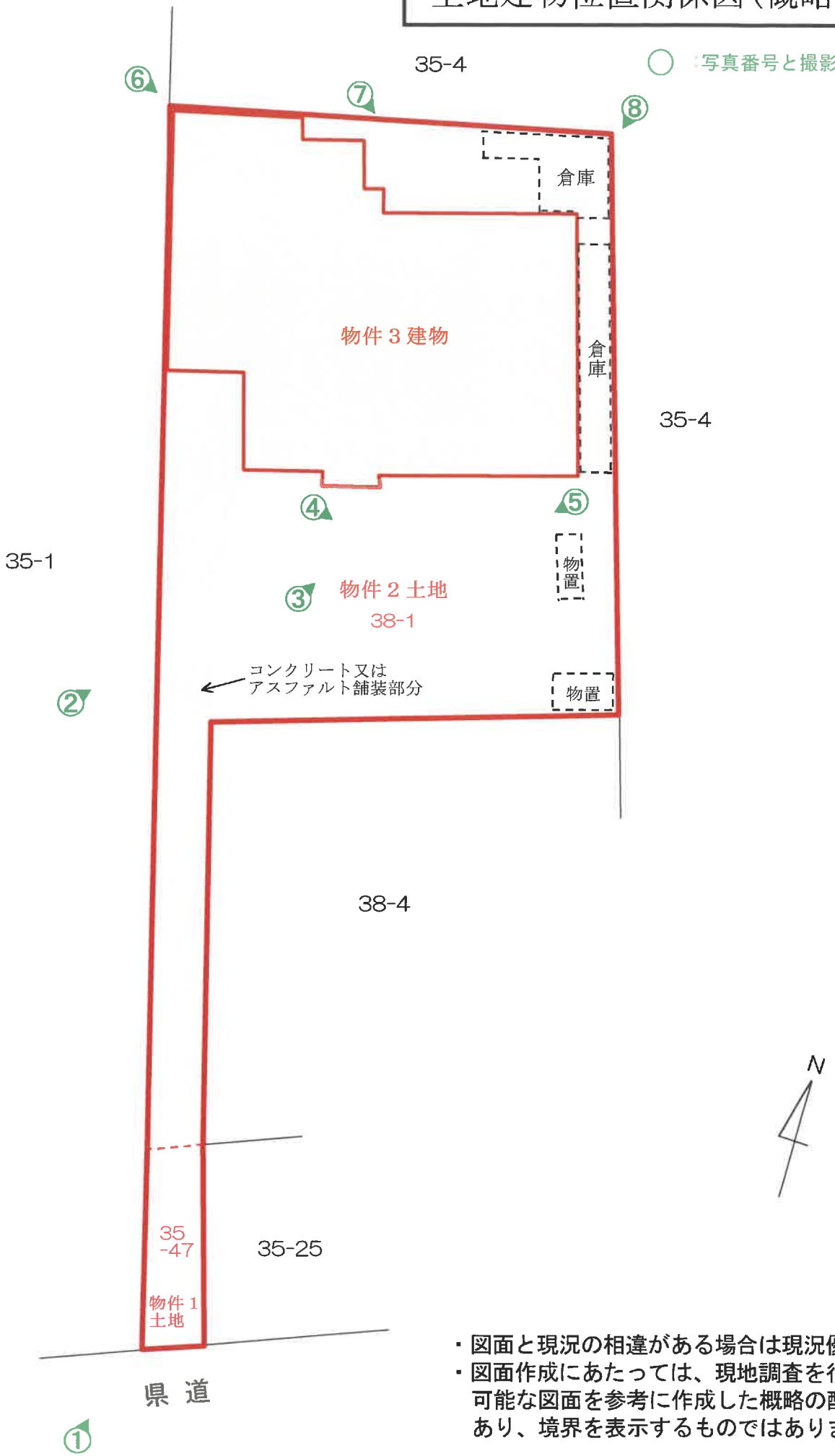
単位：メートル

作成者	昭和56年6月23日作成)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

請求番号：22-3

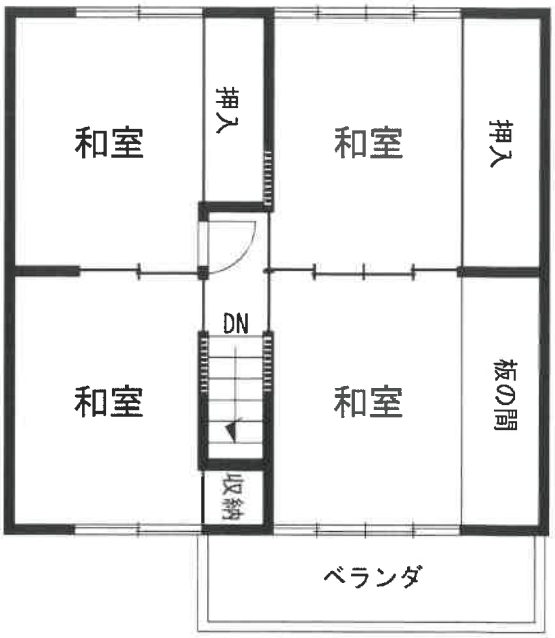
土地建物位置関係図（概略）



・図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
・図面作成にあたっては、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配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図（概略）

物件３建物



2階

1階

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

現況写真

写真①　南方より撮影

写真②　西方より撮影

写真③　庭地より物件３建物を撮影

写真④　庭地を撮影

写真⑤　庭地を撮影

写真⑥　北西方より撮影

写真⑦　北方より撮影
物件3建物
倉庫
物件3建物
隣 地
物件2土地

写真⑧　北東方より撮影
物件3建物
倉庫
倉庫
隣 地
隣 地

洪水・土砂災害ハザードマップ⑬

洪水、土砂災害のときの避難について

早い段階での避難先と、逃げ遅れたときの避難先を考えましょう。

洪水災害 浸水想定区域

- 10m～20m未満（7階床上浸水）
- 5m～10m未満（4階床上浸水）
- 3m～5m未満（2階床上浸水）
- 0.5m～3m未満（1階床上浸水）
- 0.5m未満（1階床下浸水）

洪水災害 家屋倒壊等氾濫想定区域

- 氾濫流
- 河岸侵食

冠水想定場所

- 冠水のおそれがある箇所
- 土砂崩れのおそれがある箇所

土砂災害（特別）警戒区域

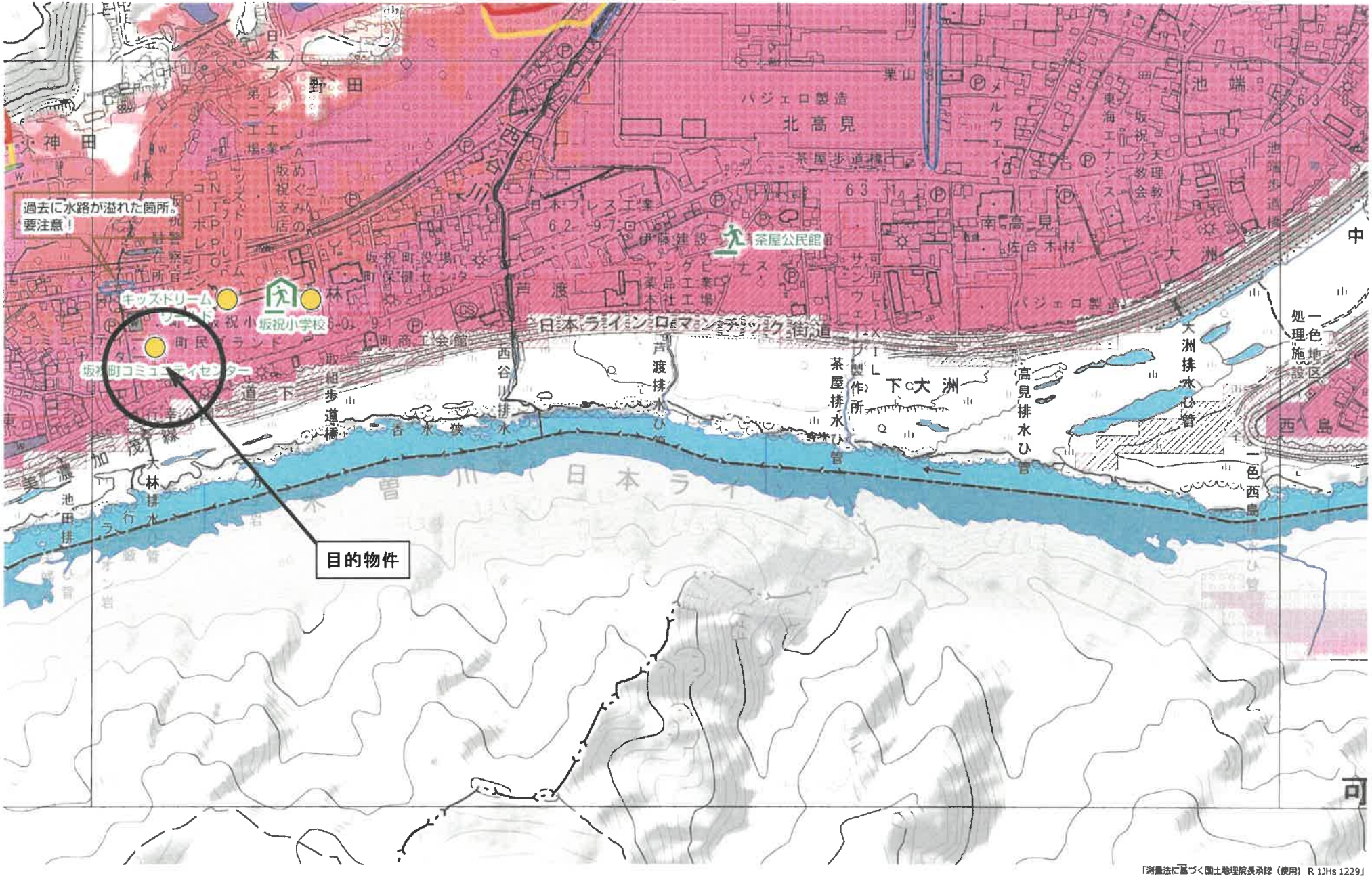
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域

土砂災害により建物が壊れたり、命に危険を及ぼすおそれがあります。
早い段階で区域の外に避難しましょう。
特に、赤の土砂災害特別区域はより危険性が高いところです。

- 緊急避難場所
- 緊急避難場所 兼 避難所
- 要配慮者利用施設

N

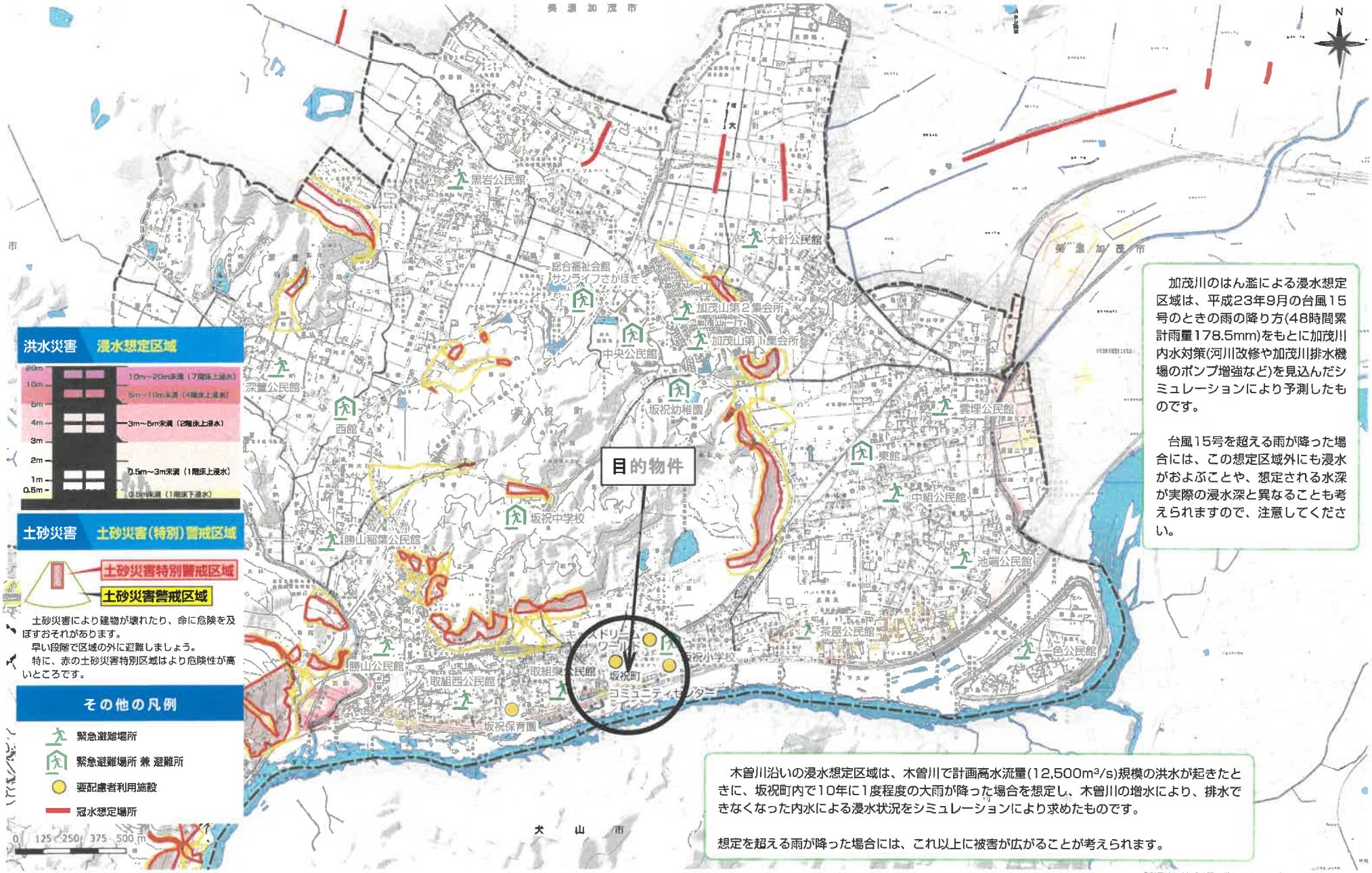
0 50 100 150 200m



「測量法に基づく国土地理院長承認（使用） R 1JHs 1229」

内水ハザードマップ

危険なところを知って、いざというときに備えましょう！



加茂川のはん濫による浸水想定区域は、平成23年9月の台風15号のときの雨の降り方(48時間累計雨量178.5mm)をもとに加茂川内水対策(河川改修や加茂川排水機場のポンプ増強など)を見込んだシミュレーションにより予測したものです。

台風15号を超える雨が降った場合には、この想定区域外にも浸水がおよぶことや、想定される水深が実際の浸水深と異なることも考えられますので、注意してください。

木曽川沿いの浸水想定区域は、木曽川で計画高水流量(12,500m³/s)規模の洪水が起きたときに、坂祝町内で10年に1度程度の大雨が降った場合を想定し、木曽川の増水により、排水できなくなった内水による浸水状況をシミュレーションにより求めたものです。

想定を超える雨が降った場合には、これ以上に被害が広がることが考えられます。

「測量法に基づく国土地理院長承認（使用） R 1JHs 1229」