

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 3月18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 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 目 録

1 所 在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏  
地 番 391番1  
地 目 宅地  
地 積 380.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏  
地 番 391番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 67平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏391番地1  
家屋 番号 391番1  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 45.95平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約6平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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。



物件目録

1 所在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏  
地番 391番1  
地目 宅地  
地積 380.64平方メートル

所有者 A

2 所在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏  
地番 391番4  
地目 公衆用道路  
地積 67平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏391番地1  
家屋番号 391番1  
種類 居宅  
構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床面積 1階 57.96平方メートル  
2階 45.95平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 約6平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第114号  
令和 7年 9月24日受理  
令和 7年12月10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 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏  
地 番 391番1  
地 目 宅地  
地 積 380.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏  
地 番 391番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 67平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏391番地1  
家屋 番号 391番1  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 45.95平方メートル

所有者 A

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)
<b>土地</b>	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件1)上に下記建物を所有し、本土地(物件2)を公衆用道路として所有し、それぞれ占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<b>建物</b>	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約6平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有・使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">{</span> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ 近隣住民</p> <p>■ A</p>	<p>1 Aが1人で住んでいます。 (面接による聴取)</p> <p>1 物件3建物は、現在、私が1人で居宅として住んでいます。  2 物件3建物に未登記付属建物はあります。この物件3建物を建ててから、2か月後に義理の父親に建てて貰いました。その所有権は私にあります。  3 物件3建物に未登記増築部分はありません。  4 物件3建物に太陽光パネルは載っていません。  5 物件3建物はオール電化ではありません。  6 物件3建物に不具合はありません。  7 物件1～3土地・建物を他の第三者に貸していません。  8 物件1, 2土地の境界に争いはありません  9 物件2土地は、391-2及び360-4の一部と公衆用道路になっていますが、何も取り決めはありません。塀の西側が物件2土地です。  10 物件1土地の南側にガーポートがあり、私の費用で造りました。 (面接による聴取)</p>

(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



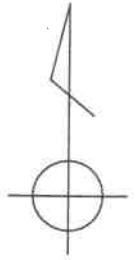
- 1 物件1土地は宅地として南東側を道路に接し、物件1土地上に物件3建物が建てられ、物件2土地は、物件1土地の南西側に位置し、物件2土地に隣接する391-2、360-4の一部とともに公衆用道路になっている。
- 2 物件3建物は、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件3建物には、未登記附属建物が存在する（物置、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約6平方メートル）。
- 4 物件3建物の北西側には庇があり工作物であると思料する。また、物件1土地の南東側にはカーポートが存在し、工作物であると思料する。
- 5 物件1～3土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 6 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10月22日(水) 14:30-14:40	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11月10日(月) 14:45-15:20	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影 近隣住民事情聴取
7年12月5日(金) 12:50-13:30	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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 5日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人B及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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）



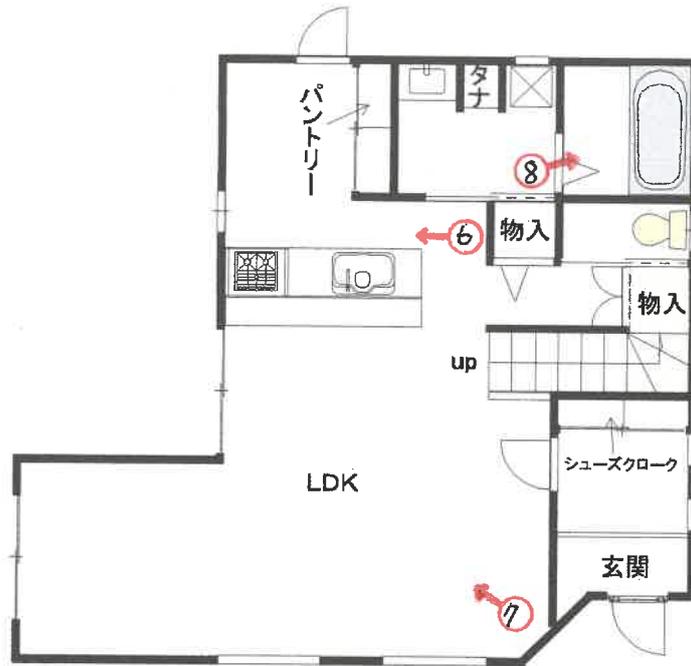
1/250



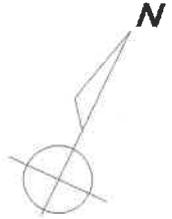
図面と現況の相違がある場合は  
現況優先です。  
図面作成に当たっては、現地調査  
を行い入手可能な図面を参考に  
作成した概略の配置図であり、境界  
を表示するものではありません。

# 建物間取図(概略)

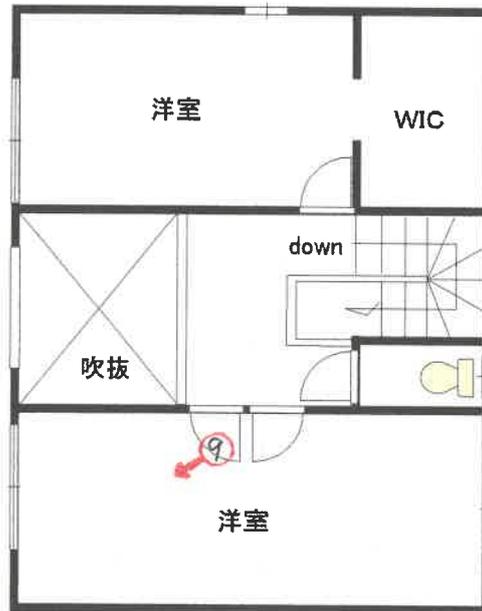
物件3主建物  
1階平面図



1/100



2階平面図



物件3  
未登記附属建物ア  
1階平面図



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

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 1 土地

カーポート

物件 3 建物

写真 2



物件 3 建物

物件 2 土地

物件 1 土地

写真 3



物件 1 土地

物件 3 未登記附属建物

写真 4



物件 3 未登記附属建物 室内

写真 5

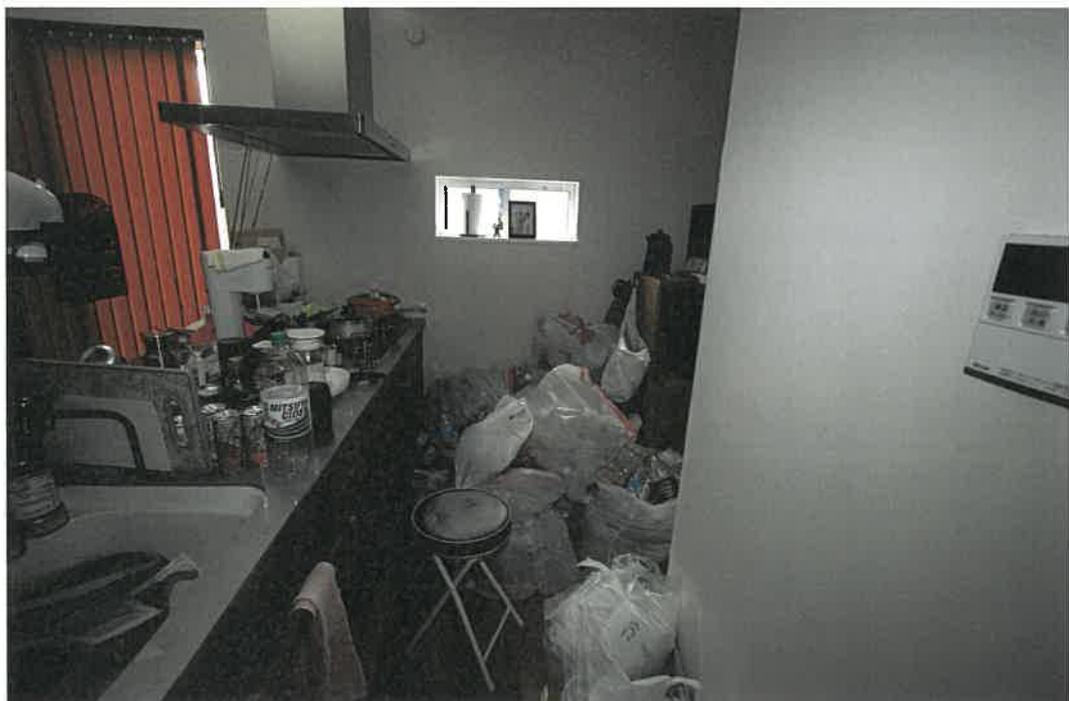


物件 1 土地

庇

物件 3 建物

写真 6



物件 3 建物 1 階室内

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 2 階室内

令和7年(ケ)第114号

令和7年12月5日

現地調査

令和7年12月12日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

吉評第25-274号

発行日付

令和7年12月15日

評 価 人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,760,000 円
物件 2 (土地)	金 20,000 円
物件 3・3附ア (建物)	金 8,760,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～3附ア]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]の土地価格の内訳価格は、物件[3、3附ア]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	加茂郡八百津町 伊岐津志字森裏		
	地 番	391番1		
	地 目	宅地		
	地 積	380.64㎡		
2	所 在	加茂郡八百津町 伊岐津志字森裏		
	地 番	391番4		
	地 目	公衆用道路		
	地 積	67㎡		
	持 分	3分の1		
3	所 在	加茂郡八百津町 伊岐津志字森裏 391番地1		
	家屋番号	391番1		
	種 類	居宅		
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
	床面積	1 階	57.96㎡	
		2 階	45.95㎡	
		3階他計		
延面積		103.91㎡		
3附ア	家屋番号		未登記附属建物	
	種 類		物置	
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階		1階 約 6 ㎡
		2 階		
		3階他計		
		延面積		延べ 約 6 ㎡

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  ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。 ※道路距離は選択ルートにより変わります。	錦津小学校の西方約1,800m(直線距離)に位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	名鉄	広見線	明智駅	北東方	6.3km
	YAOバス	—	兼山ダム	北東方	600m
付 近 の 状 況	木曾川左岸の平野部に広がる農地のなかに、住宅、工場等が見られる地域。				
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	用途地域指定無し			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	なし			
	土砂災害警戒区域	指定なし			
	水 防 法	計画規模(L1) 浸水想定区域(想定水深0.5m～3m) 想定最大規模(L2) 浸水想定区域(想定水深5m～10m)			
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域			
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	447.64㎡(持分のみの土地を含む)			
	間 口	約12m			
	奥 行	約35m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路	物件1土地は南東側で現況幅員約7.6mの舗装町道22008号・伊岐津志幹線に概ね等高に接面している。 また、物件1土地の南西側にある物件2土地は隣地(391番2、360番4の一部)とともに幅約3mの未舗装通路を形成しており、物件1土地は当該通路に概ね等高に接面している。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は主として、物件3建物及びその附属建物の敷地となっている。 物件2土地は隣地(391番2、360番4の一部)とともに幅約3mの未舗装通路を形成している。391番2土地は私人所有、360番4は八百津町の所有地となっている。所有者に確認したところ、当該通路の通行に関して、特段の取り決めはない、とのことである。				
供給処理施設  ※役所等での聞き取り調査日現在の状況である。	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	可茂県事務所環境課に照会したところ、水質汚濁法に規定する有害物質使用特定施設の届出はない、との回答を得た。また、現地調査の外観からは土壌汚染の可能性は低い、と考えられるが、詳細は不明である。 八百津町教育課に照会したところ、現在のところ、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない、との回答を得た。				

## 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	令和3年4月 頃、建築
	経済的耐用年数	25年
	経過年数	5年
	経済的残存耐用年数	20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	金属板等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等 ガスはプロパンガスを使用している。
	そ の 他	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。健康被害や建物取り壊しの際等の割増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現 況	103.91㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	2LDK
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		現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項		本建物は1981年の建築基準法改正後(いわゆる新耐震基準)に建築されている。  (※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	3附ア
	区分	附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	令和3年6月 頃、建築
	経済的耐用年数	20年
	経過年数	5年
	経済的残存耐用年数	15年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	木板等
	内 壁	---
	天 井	---
	床	木板等
	設 備	---
	そ の 他	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。健康被害や建物取り壊しの際等の割増し費用等の危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現 況	約6㎡
	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	物置
	間 取 り	1室
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		現況調査報告書のとおり。
特記事項		特になし  (※建築時点は推定建築年次である)

## 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）

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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1・2	14,200	93.9%	402.97	100.0%	5,373,000

#### ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 八百津(県)-3

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
14,600 (円/㎡)	99.2 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 102.0	14,200 (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)
2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	102.0%

#### イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

接面街路	間口・奥行	方位高低差	現況地目	(相乗計)
2%	-5%	2%	-5%	93.9%

#### ウ 目的土地は持分のみ土地を含むため、便宜上、全体の地積を以下の通り、と想定した。

物件1土地: 380.64㎡(登記簿記載数量)

物件2土地: 67㎡(登記簿記載数量)×1/3(共有持分割合)≒22.33㎡

合計: 380.64㎡+22.33㎡=402.97㎡

#### 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・3附ア (建 物)

当該建物の再調達単価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	
3	170,000	103.91	66.9%	11,818,000	
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%	51.9%	81.9%	66.9%	66.9%	
経過年数	5年	経済的残存耐用年数	20年	経済的総耐用年数	25年

物件 番号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	
3附ア	100,000	6	61.1%	367,000	
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%	44.5%	77.6%	61.1%	61.1%	
経過年数	5年	経済的残存耐用年数	15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：登記記録記載延床面積(物件3主建物)

現況延床面積(物件3付属建物ア)

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

③ 一体価格 (物件 1～3附ア)

土地 (物件 1・2) ア	建物 (物件 3・3附ア) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア+イ=ウ
5,373,000	12,185,000	17,558,000

## 2. 個別価格の判定

### ① 土地価格

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ	個別価格比 キ
1	14,200	98.8%	380.64㎡	100.0%	1/1	5,340,000	99.40%
2	14,200	10.0%	67㎡	100.0%	1/3	32,000	0.60%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差率である。

価格要因 物件番号	接面街路	間口・奥行	方位高低差	現況地目	相乗計
1	2.0%	-5.0%	2.0%	0.0%	98.8%
2	0.0%	0.0%	0.0%	-90.0%	10.0%

### ② 建物価格

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	建築面積比 オ
3	170,000	103.91㎡	66.9%	11,818,000	90.62%
3附ア	100,000	6㎡	61.1%	367,000	9.38%

### 3. 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)	個別価格割合	敷地利用権割合		敷地利用権価格(円)
	1①オ ア	2①キ イ	ウ		(千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	5,373,000	99.40%	45.0%	法定地上権	2,403,000
2	5,373,000	0.60%	0.0%	負担無し	0

#### イ 敷地利用権割合

物件1土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45.0%と査定した。

物件2土地は土地利用権等の負担はない、と判断した。

#### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	個別価格 割合	敷地利用権価 格の控除及び 加算(円)	占有減価 率	市場性修 正率	競売市場 修正率	評価額(円)
	1①オ、1②エ ア	2①キ イ	3①エ ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア×イ+ウ)×エ×オ×カ
1	5,373,000	99.40%	-2,403,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,760,000
2	5,373,000	0.60%	0	100.0%	100.0%	60.0%	20,000
3	11,818,000		+2,178,000	100.0%	100.0%	60.0%	8,400,000
3附ア	367,000		+225,000	100.0%	100.0%	60.0%	360,000
一括価格(合計)							10,540,000

イ 各建物に帰属する敷地利用権価格は、建築面積比(2②オ)配分である。

#### エ 占有減価率

補正を要する第三者占有はない。

#### オ 市場性修正率

本件の場合、特段の市場性修正は不要と判断した。

#### カ 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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価調査	八百津(県)-3
(所 在)	加茂郡八百津町伊岐津志字石仏1270番6外
(価 格)	14,600 円/㎡
(位 置)	明智駅 6.1km
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	520 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	北 8m 県道
(用途指定等)	(都)(60, 200)
(地域の概要)	一般住宅のほか農地等も見られる県道沿いの地域

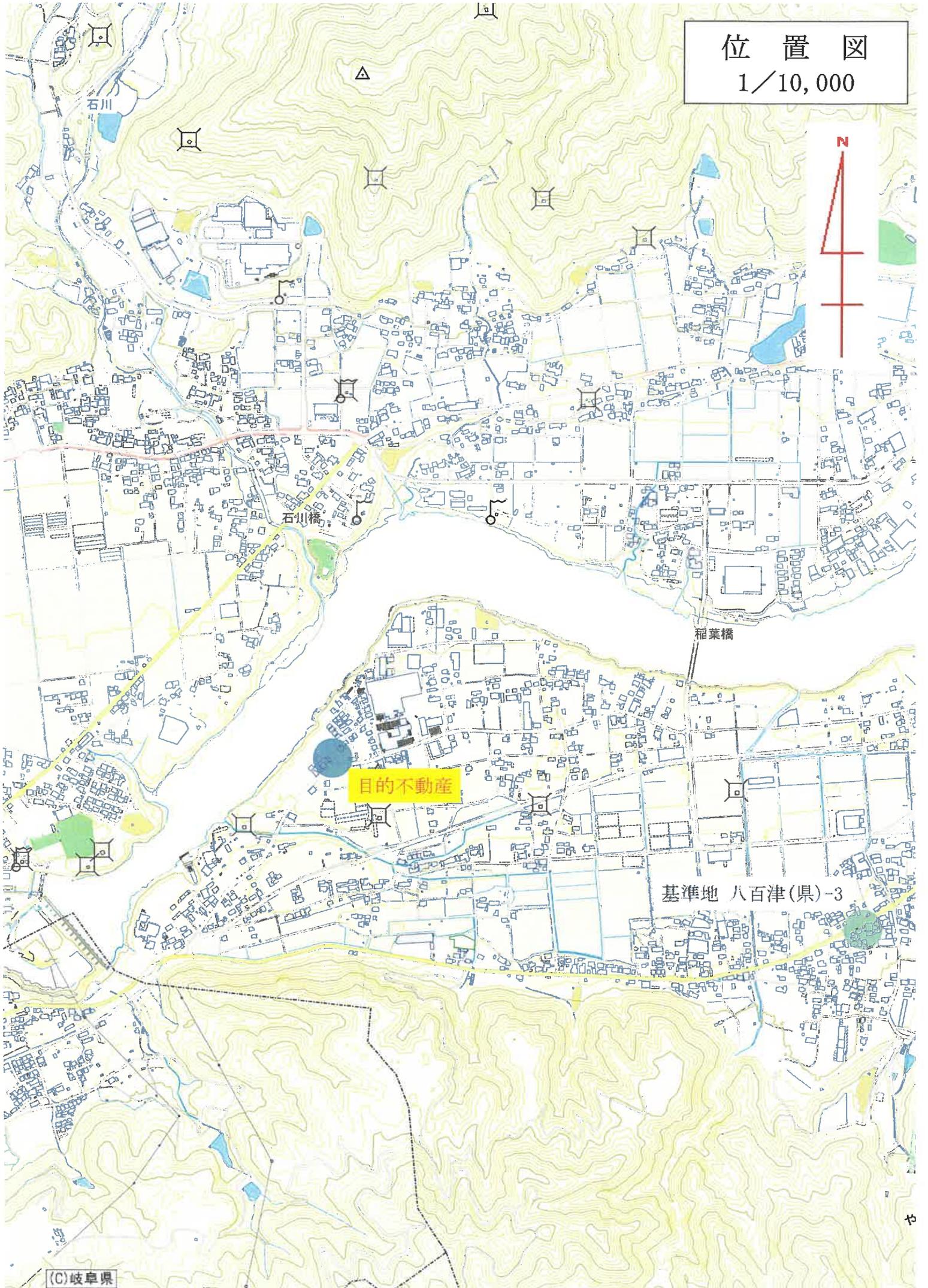
## 第7 附属資料の表示

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

以 上

# 位置図

1/10,000



目的不動産

稲葉橋

基準地 八百津(県)-3

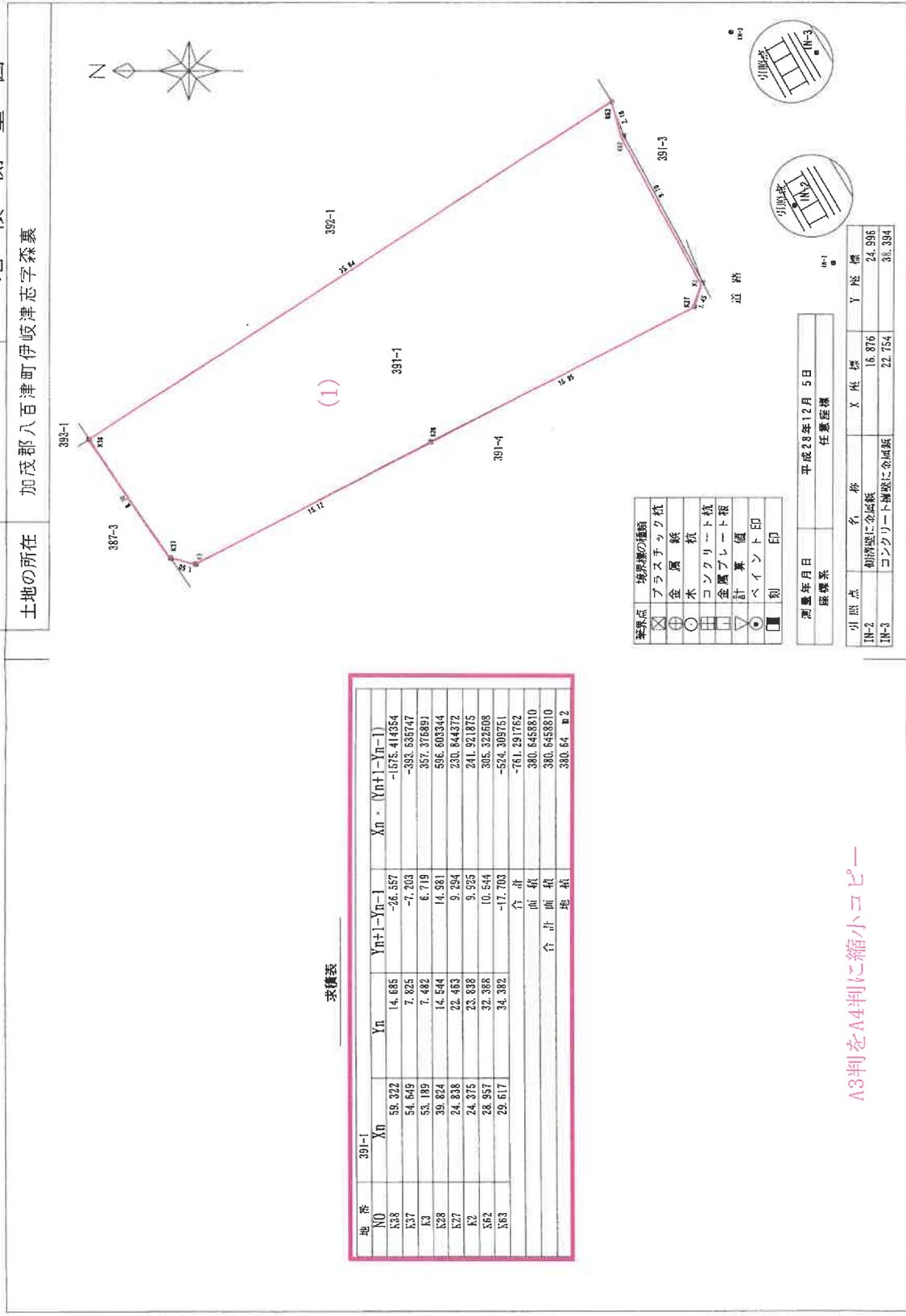


登記年月日：平成29年10月31日

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。  
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)  
令和7年10月22日 岐阜地方方法務局 登記官

土地所在図  
地積測量図

地番 391番1  
土地の所在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏



求積表

地番	391-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K38	59.322	14.685	-26.557	-1575.414354	
K37	54.649	7.825	-7.203	-393.535747	
K3	53.189	7.482	6.719	357.376891	
K28	39.824	14.544	14.381	586.603344	
K27	24.838	22.453	9.294	230.844372	
K2	24.375	23.838	9.925	241.921875	
K62	28.957	32.368	10.544	305.322508	
K63	29.617	34.382	-17.703	-524.309751	
			合計	-761.291762	
			面積	380.6458810	
			合計面積	380.6458810	
			地積	380.64 ㎡	

A3判をA4判に縮小コピー

作成者 \_\_\_\_\_

申請人 \_\_\_\_\_

縮尺 1 / 250

(平成 29 年 10 月 20 日作成)



登記年月日：令和3年5月13日

公用

令和7年10月22日 岐阜地方務局  
(岐阜地方務局美濃加茂支局管理)

登記官

建物図面  
各階平面図

家屋番号 391番1

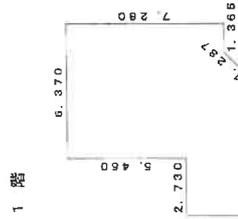
建物の所在 加茂郡八百津町伊岐津志字森裏391番地1

目的不動産(3)

1階

9.100	X	1.820	=	16.562000
( 7.735+6.826 )	X	0.910 X 1/2	=	6.628800
6.370	X	5.460	=	34.780200
合計				57.967000

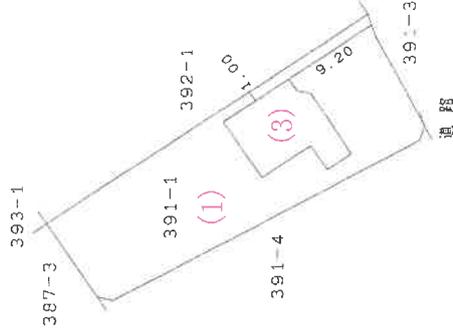
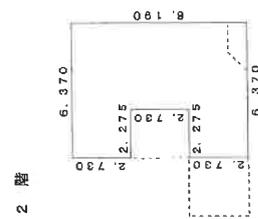
床面積 57.96 m<sup>2</sup>



2階

2.275	X	2.730	=	6.210750
4.095	X	6.190	=	33.538050
2.275	X	2.730	=	6.210750
合計				45.959550

床面積 45.95 m<sup>2</sup>



単位 m

A3判をA4判に縮小コピー

作成者

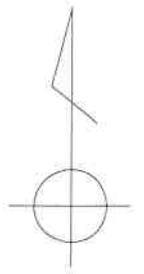
11日 作成

申請人

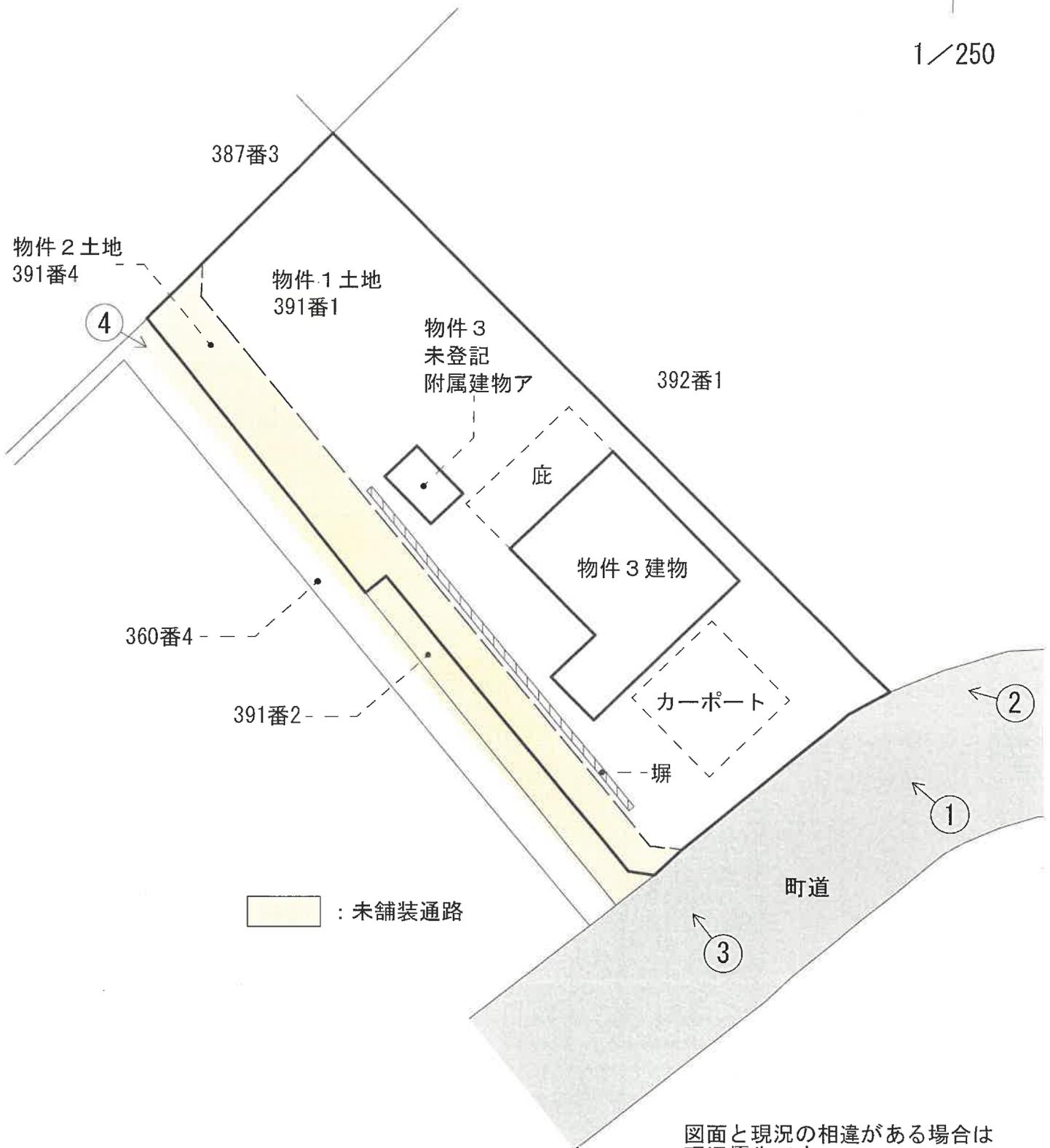
縮尺 1/250

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図（概略）



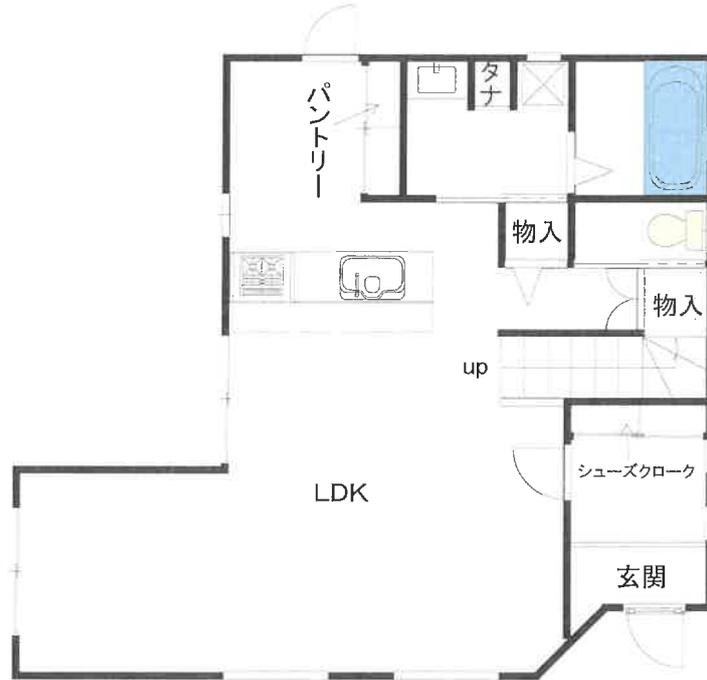
1/250



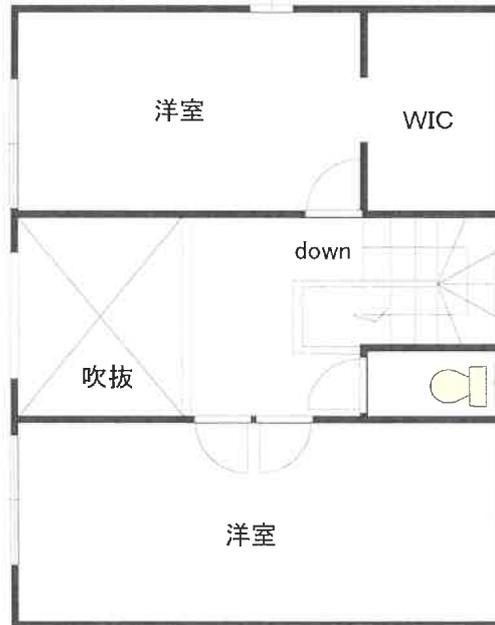
図面と現況の相違がある場合は  
現況優先です。  
図面作成に当たっては、現地調査  
を行い入手可能な図面を参考に  
作成した概略の配置図であり、境界  
を表示するものではありません。

# 建物間取図(概略)

物件3主建物  
1階平面図



2階平面図

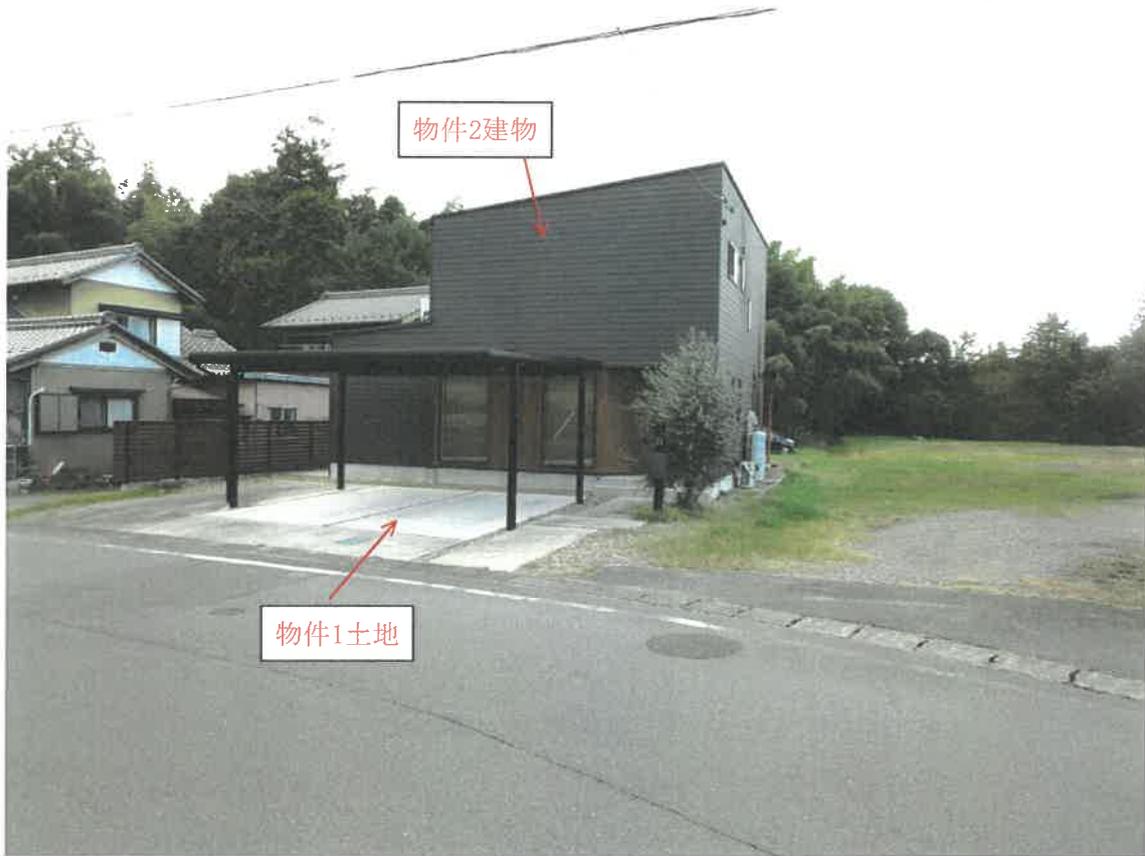


物件3  
未登記附属建物ア  
1階平面図



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

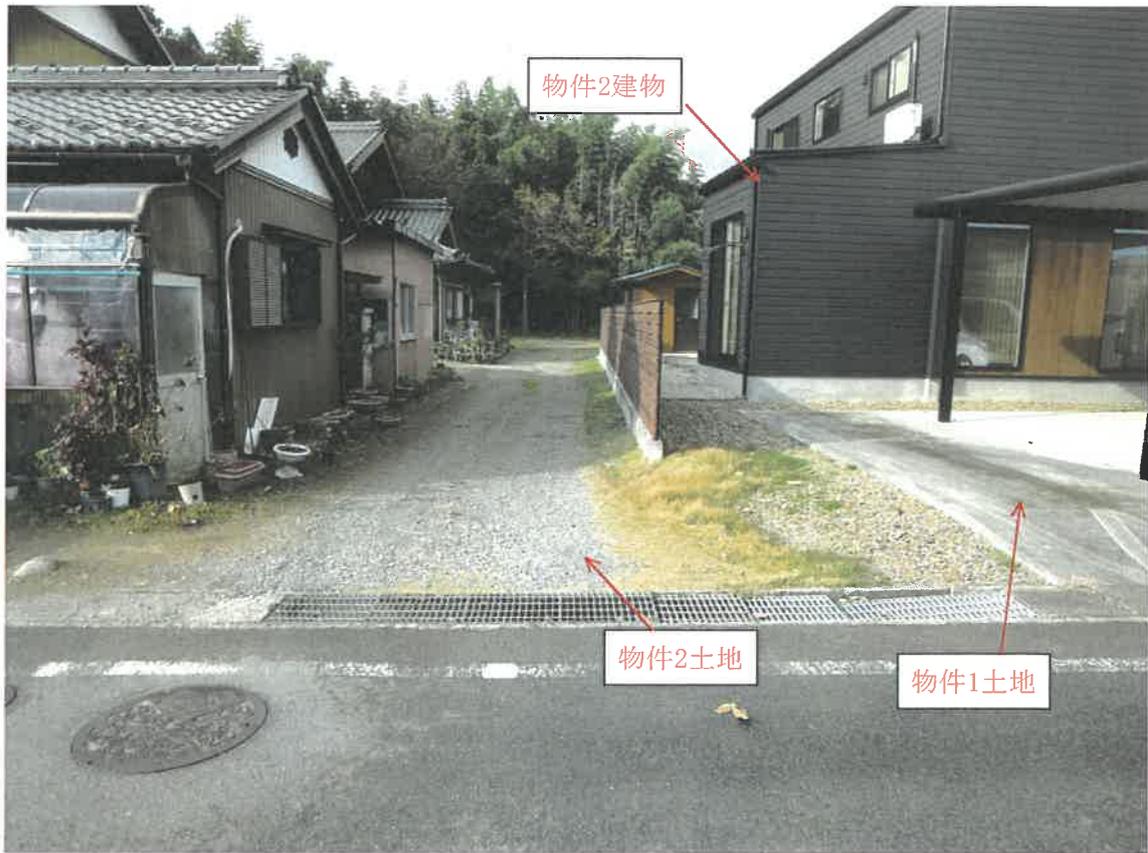
No. 1



No. 2



No. 3



No. 4

