

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なになります。

※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 8 月 12 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 9 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 1 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 9 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 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 8 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, 2	2, 800, 000 2, 240, 000	一括	560, 000	56, 594	14, 720
1	1, 850, 000				
2	950, 000				



11

物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市外渕二丁目
- 地 番 150 番 13
- 地 目 宅地
- 地 積 158.28 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 4
共有者 C 持分 6 分の 1
- 2 所 在 大垣市外渕二丁目 150 番地 13
- 家屋 番号 150 番 13
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 55.96 平方メートル
2 階 55.96 平方メートル
- 所有者 C

物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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, 2】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物(家屋番号150番12)のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番150番12)との境界が不明確である。

《 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 大垣市外渚二丁目
- 地 番 150番13
- 地 目 宅地
- 地 積 158.28平方メートル
- 共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の4
共有者 C 持分6分の1
- 2 所 在 大垣市外渚二丁目150番地13
- 家屋 番号 150番13
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 55.96平方メートル
2階 55.96平方メートル
- 所有者 C



令和 7年(ケ)第 97号
令和 7年10月 6日受理
令和 8年 3月23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 大垣市外渚二丁目

地 番 150番13

地 目 宅地

地 積 158.28平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の4

共有者 C 持分6分の1

2 所 在 大垣市外渚二丁目150番地13

家屋 番号 150番13

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 55.96平方メートル

2階 55.96平方メートル

所有者 C

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			
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	☒ 土地共有者 C ☒ その他の者(A, B) 土地共有者 C が本土地上に下記建物を, 土地共有者 A, B, C が本土地上に目的外建物を所有し, 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 2			
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:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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(A) 上記の者が本建物を居宅として占有・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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)	
所 在	太垣市外瀬二丁目150番地12, 150番地13
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 150番12
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 80.32㎡ 2階 46.37㎡
所 有 者	☒ 土地共有者A, B, C ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和53年 6月 16日 ☐ 不明
建 築 者	☒ B, D ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
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
■ B	1 Aは私の次男で、Cが私の長男です。Dは、私の亡くなった夫です。 2 物件2建物（所有者C）には、現在、Aが1人で住んでいます。その占有権原については、AとCとの間に金銭の授受等はありません。 3 物件1土地は、現在、A、B、Cの共有で、物件2建物はCの所有ですが、物件2建物を建築した時には、物件1土地はB、Dの共有でした。当時から、CとB、Dとの間には金銭の授受等はありません。 4 物件2建物に未登記付属建物はありません。 5 物件2建物に未登記増築部分はありません。 6 物件2建物に太陽光パネルは載っていません。 7 物件2建物はオール電化ではありません。 8 物件2建物に不具合はあません。しかし、昔、室内で犬を一匹飼っていました。 9 物件1、2土地・建物を他の第三者に貸していません。 10 大垣市外渕二丁目150番12（以下「150-12」という）と物件1土地の境界は、はっきりしません。 11 物件1土地上に目的外建物が建っていますが、建築時から、物件1土地と同建物はB、Dの共有であり、物件1土地のみ相続登記（代位登記）していますが、所有権は同一であり、金銭のやり取り等はありません。 12 上水道は、150-12が引いており、物件1土地には、その水道管が引かれ、分岐を受けています。水道のメーターは一緒です。下水の浄化槽も一緒に、物件1土地の地中にあります。その管が地中で繋がっています。物件1土地に目的外建物が建っています。また、双方の上に目的外建物側の底が造られています。 (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土地は、南側を道路に接し、物件1土地上に物件2建物が建てられている。また、目的外建物が150-12と物件1土地に跨って建てられている。目的外建物と物件1土地は、物件1土地のみ代位登記されているが、所有者は同一であると思料する。
なお、目的外建物については、物件1土地に対して法定地上権が成立するものと思料する。
 - 2 物件2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。その占有権原は、使用借権であると思料する。
 - 3 上水道は、150-12が引いており、物件1土地には、その水道管が引かれ、分岐を受けているとのことであり、水道のメーターは一緒だと言われた。下水の浄化槽も一緒に、物件1土地の地中にあり、その管が150-12と物件1土地の地中で繋がっているとのことであった。
 - 4 物件2建物内には、雨漏り痕が見えた（添付写真7参照）。クロスの汚れやめくれがみられ、2階の部屋の扉に穴が開いている部分があった。
 - 5 物件1土地と150-12は境界が不明確で、正確に把握するには、測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
 - 6 物件1、2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。

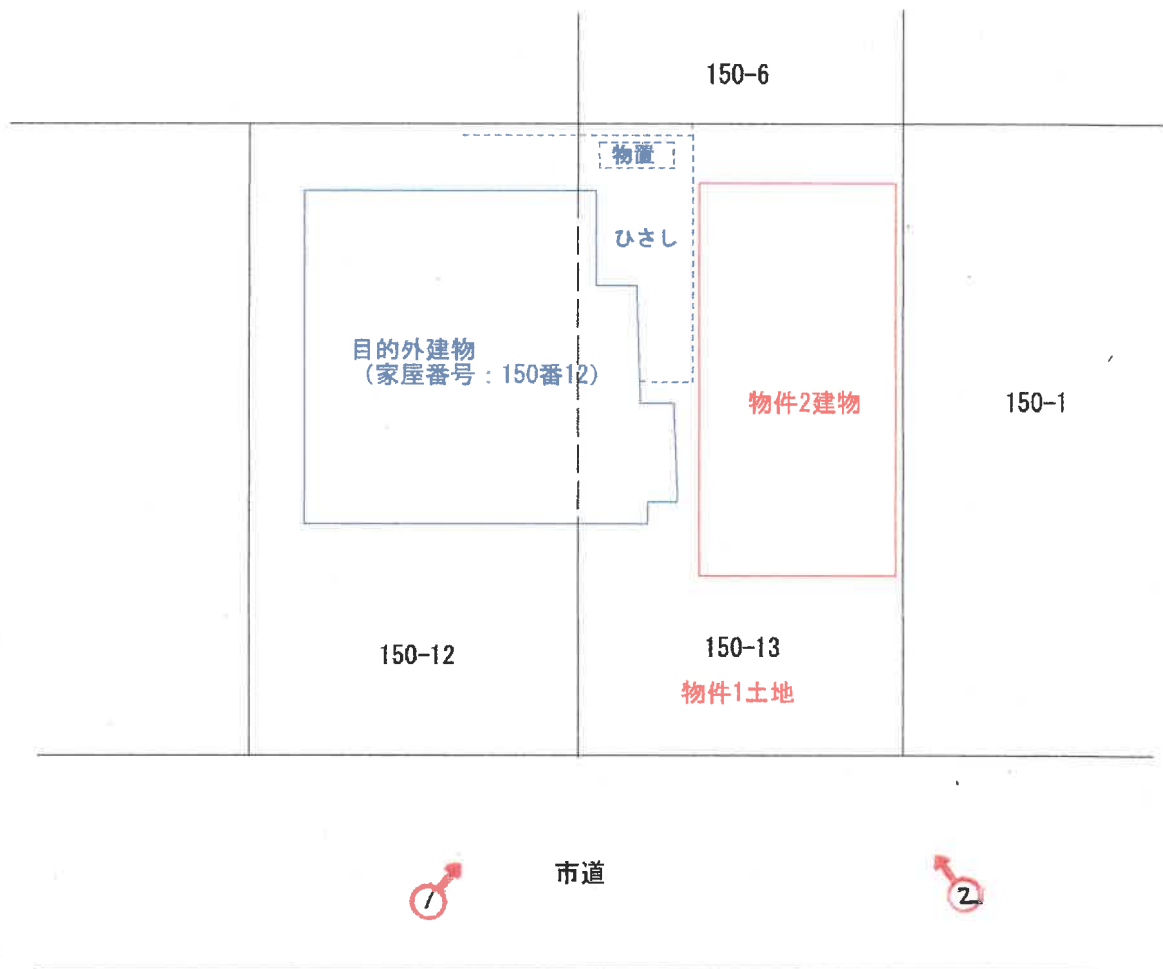
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月22日(水) 12:50-13:00	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14日(金) 9:50-10:45	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）]

令和7年（ケ）第97号



1/200

図面と現況とに相違がある場合には現地優先である。
 なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した
 概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

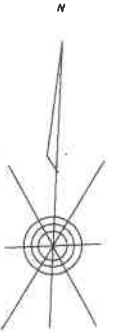
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

[建物間取図(概略)]

令和7年(ケ)97号

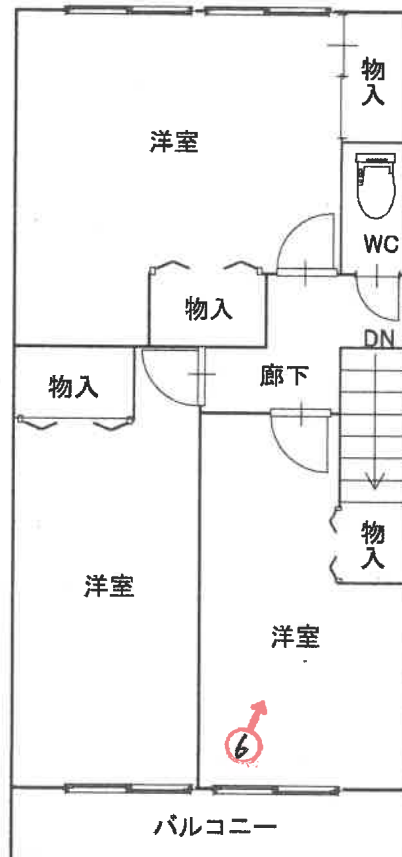
物件2建物



1F



2F



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



目的外建物

1 5 0 - 1 2

物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



目的外建物

1 5 0 - 1 2

物件 1 土地

物件 2 建物

写真 3



物件 2 建物 1 階室内

写真 4



物件 2 建物 1 階室内

写真 5



物件 2 建物 1 階室内

写真 6



物件 2 建物 2 階室内

写真 7



物件 2 建物 1 階室内

雨漏り痕

令和 7 年(7)第 97 号

B I T

不動産評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
岐阜県知事登録
有限会社 横幕不動産鑑定事務所

令和7年（ケ）第97号

令和7年11月14日

現地調査

令和8年3月24日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第08-0303号

発行日付

令和8年3月25日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 800, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1, 850, 000 円
物件2（建物）	金950, 000 円

- ① 一括価格は、物件1, 2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2建物及び目的外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		大垣市外渚二丁目	同じ
	地 番		150番13	
	地 目		宅地	
	地 積		158.28 m ²	
2	所 在		大垣市外渚二丁目150番地13	同じ
	家屋番号		150番13	
	種 類		居宅	
	構 造		軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階	55.96m ²	
		2階	55.96m ²	
		延べ	111.92m ²	
特 記 事 項			物件1土地には物件2建物のほかに目的外建物の一部が建っている。	

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

位 置 ・ 交 通	(会社名) (線名) (駅・停・施設名) (方位) (道路距離)				
(鉄 道 路 線)	J R	東海道本線	大垣駅	南	5.3 k m
(バ ス 路 線)	名阪近鉄バス	――	江並中前停	北西	150m
付 近 の 状 況	一般住宅を主体に、事業所も見られる幹線道路背後の住宅地域。				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	準工業地域			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	指定なし			
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画：居住誘導区域			
画 地 条 件	地 積	158.28 m ²			
	間 口	約9.1m			
	奥 行	約17.4m			
	形 状	長方形			
接 面 道 路	南側幅員約5.8mの舗装市道（50外花外洩1号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する中間画地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物及び目的外建物（家屋番号：150番12）の敷地として利用されている。なお、物置（動産）、ひさし（工作物）あり。「土地建物位置関係図」参照のこと。				
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	・ 目的外建物（150番12）の概要は「現況調査報告書」記載の通りである。なお、目的外建物の物件1土地に対する占有面積は概測約15m ² である。 ・ 相隣関係：物件2建物と目的外建物は上水道を共用している（引込みメータは西側隣接地150番12にある）。また、物件2建物と目的外建物の汚水処理は同一の個別浄化槽（物件1土地内に設置）を使用している。 ・ 物件1土地及び西側隣接地（150番12）は地積測量図が存在するが、現地で境界杭等は発見できなかった。 ・ ガスはプロパンガスを利用している。				

2 建物の概況及び利用状況等 物件2

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 簿 上)	平成10年6月30日
	経 済 的 耐 用 年 数	35 年
	経 過 年 数	28 年
	経済的残存耐用年数	7 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺瓦葺
	外 壁	サイディング張り等
	内 壁	クロス張り等
	天 井	クロス張り等
	床	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	111.92㎡
	増 改 築 の 有 無	特になし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図（概略）」の通り
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	壁・ドアの一部に破損（穴）箇所あり。また、1階LDKの天井に雨漏りと思われる跡あり。以上、室内の保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・ 物件2建物の建物図面は誤りで、物件1土地（150番13）には目的外建物の一部が建っている。 ・ 上水道、汚水処理は目的外建物と共用しており、分離等の工事が必要と思料する。 ・ 石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていないので不明です。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の可能性は否定できません。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	47,900	0.85	158.28	0.85	5,478,000

ア 標準価格

地価公示 大垣-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$43,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/90.0 \approx 47,900 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.00 標準画地（±0%）

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

個性率： 0.85 方位（南）+3%、相隣関係△18%（計△15%）

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮（地上建物の経過年数を考慮）

② 物件2（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並びに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/㎡) 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
2	145,000	111.92	0.12	1,947,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：公簿面積

ウ 現価率：耐用年数法と観察減価法を併用して査定

定額法の現価率24%（通算期間35年、経過年数28年、残価率5%）

定率法の現価率9%（通算期間35年、経過年数28年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定率法をやや重視した。

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、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格（各建物の敷地利用権価格）

物件 番号 土地	物件 番号 建物	建付地価格 (円) 1①オ ア	各建物 建築面積比 イ	敷地利用権割合 ウ		敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	2	5,478,000	0.79	0.10	場所的利益	433,000
	外	5,478,000	0.21	0.55	法定地上権	633,000
		計	1.00	計		1,066,000

イ 各建物建築面積比

物件2建物： $55.96\text{m}^2 \div 70.96\text{m}^2$ ($55.96\text{m}^2 + 15\text{m}^2$) ≈ 0.79

外建物： $15\text{m}^2 \div 70.96\text{m}^2 \approx 0.21$

ウ 敷地利用権割合

物件2建物は法定地上権が不成立（敷地利用権は場所的利益）と判断して、その割合を10%と査定した。また、目的外建物は法定地上権が成立と判断して、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) 1①オ, 1②エ ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 2①ウ イ	占有減価 修正率 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	5,478,000	-1,066,000	---	0.70	0.60	1,850,000
2	1,947,000	+433,000	0.95	0.70	0.60	950,000
一括価格（合計）						2,800,000

ウ 占有減価修正率 占有の実態を考慮する

エ 市場修正率

目的外建物が存在（相隣関係も含む）することの市場性の減退を考慮した。

オ 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等を考慮した。

第6 参考価格資料

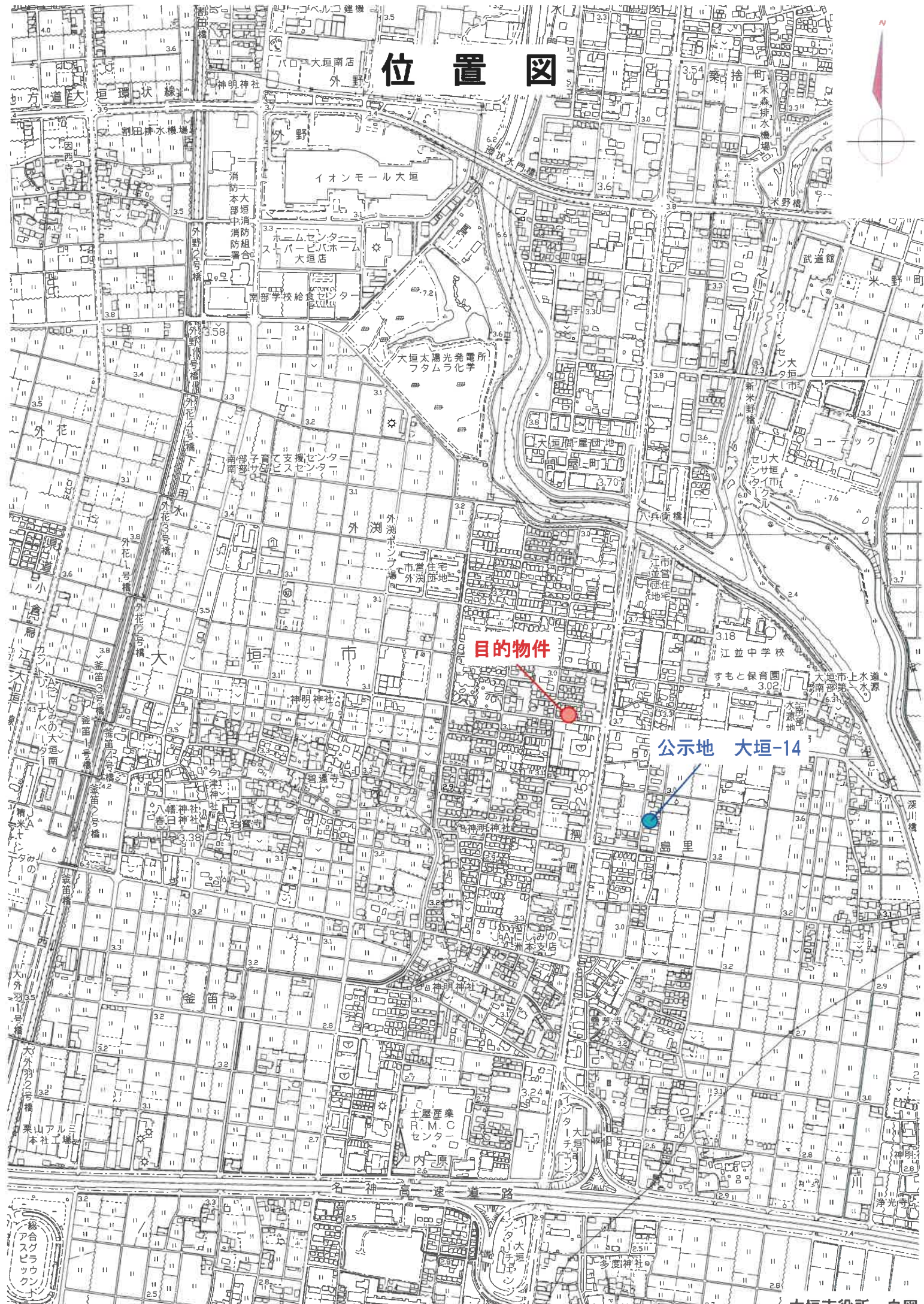
地価公示 (大垣-14)
所 在 : 大垣市島里2丁目105番4
価 格 : 43,100 円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「大垣」駅約5.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 177㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種住居地域(60、200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

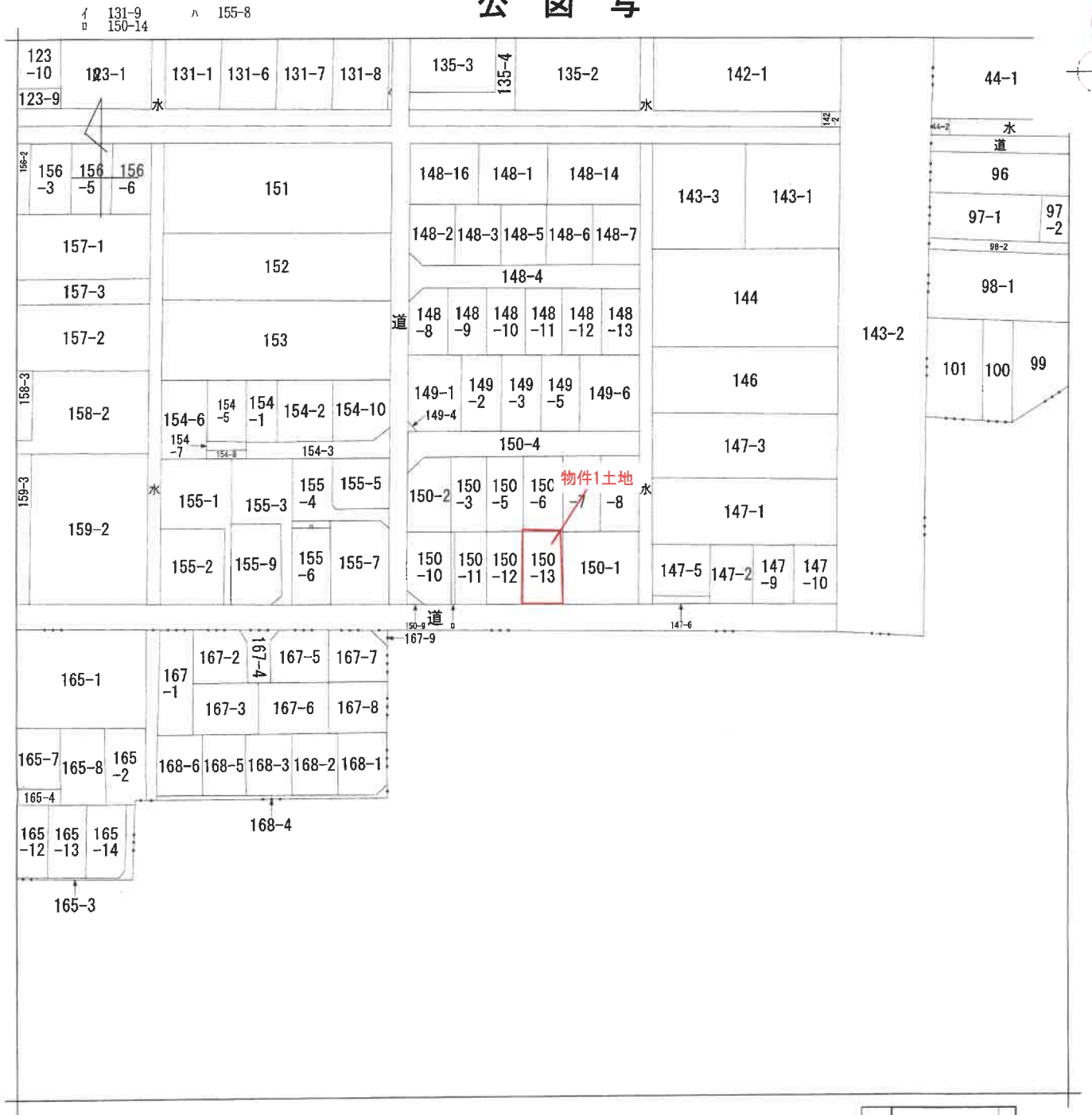
位置図



目的物件

公示地 大垣-14

公 図 写



(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	所在	大垣市外測二丁目			地番	150番13		
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	土地改良所在図
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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和7年10月22日

岐阜地方法務局

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

公用

受託 第 号

023856

地積測量圖

昭和53年1月9日 登録

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 $\frac{1}{250}$ m

 $(1/2)$

請求番号: 26-2

登記年月日：昭和53年1月9日

前 150-2 後・新

番 150-2 ~ 13

大塘市外剂 2个目 1

4-50-41
③

道

陳
智

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。
岐阜地方事務局大垣支局管轄
昭和7年10月22日 岐阜地方事務局

2014년 12월 10일

公用

登記年月日：昭和53年1月9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。
(岐阜県地方事務局大垣支局(管轄))
令和7年10月22日 岐阜県地方事務局

登記官

地番	150-2 後・新
土地の所在	大垣市外米12丁目

地積測量 023857

昭和53年1月9日登記		作製年	月	日	作製者	申請人
縮尺 1/						
A 150-2		18.86 X (4.91 + 4.97) X 1/2 = 88.6624				
		16.20 X 27.1 X 1/2 = 66.1485				
		計 154.8109 m ²				
B 150-3		20.20 X (8.10 + 8.06) X 1/2 = 168.2160 m ²				
C 150-4		17.11.0000 - 15.98.2888 = 15.7005 m ²				
D 150-5		20.15 X (8.16 + 8.04) X 1/2 = 168.2160 m ²				
E 150-6		20.00 X (8.13 + 8.07) X 1/2 = 168.2160 m ²				
F 150-7		17.88 X (8.13 + 8.04) X 1/2 = 160.8106 m ²				
G 150-8		17.67 X (8.13 + 8.04) X 1/2 = 158.2160 m ²				
H 150-9		4.20 X 2.10 X 1/2 = 4.4100 m ²				
I 150-10		18.50 X (5.81 + 5.78) X 1/2 = 88.2081				
		17.10 X 27.4 X 1/2 = 66.1770				
		計 154.8109 m ²				
J 150-11		17.58 X (8.00 + 7.88) X 1/2 = 168.4442 m ²				
K 150-12		17.68 X (7.99 + 8.06) X 1/2 = 152.8320 m ²				
L 150-13		17.65 X (8.06 + 8.04) X 1/2 = 158.2160 m ²				

昭和53年1月9日登記

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

昭和五参年壹月九日

登記年月日：平成10年7月2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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年10月22日 岐阜地方方法務局

令和7年10月22日

岐阜地方法務局

效製品也

請求番号：26-3

作製者		縮尺	申請人	縮尺	1/500
-----	--	----	-----	----	-------

326751

各階平面図

建物平面図

家屋番号	150番13	建物の所在	大垣市外測2丁目150番地13
------	--------	-------	-----------------

物件2建物

1階～2階
(各階同型)

5.32

10.52

5.32

求積表

10.52 X 5.32 = 55.9664

床面積

55.9664

55.96 m²

150-5

150-6

150-7

150-12

150-1

150-13

0.2

(道路)

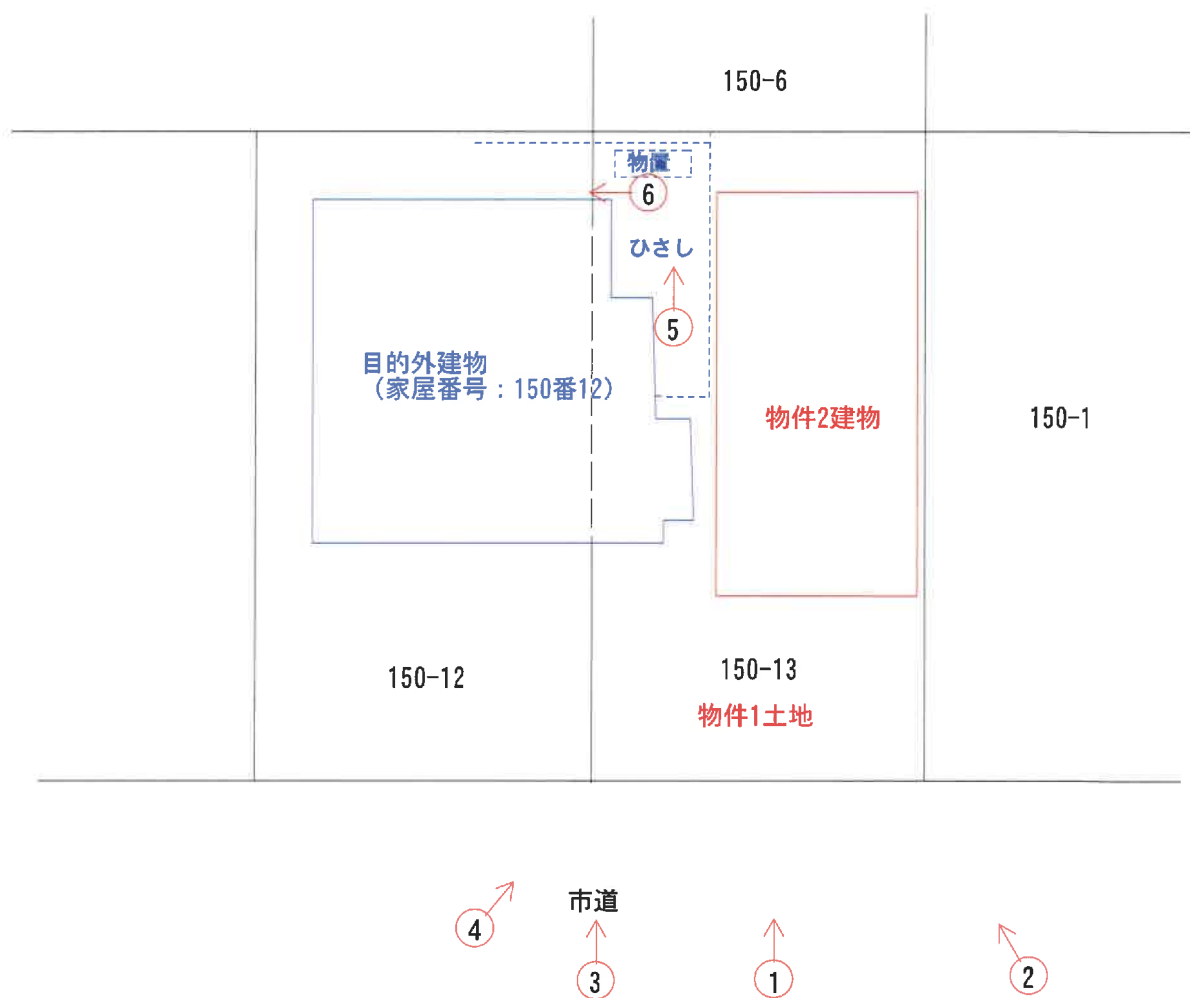
107.1

107.1

107.1

[土地建物位置関係図（概略）]

令和7年（ケ）第97号



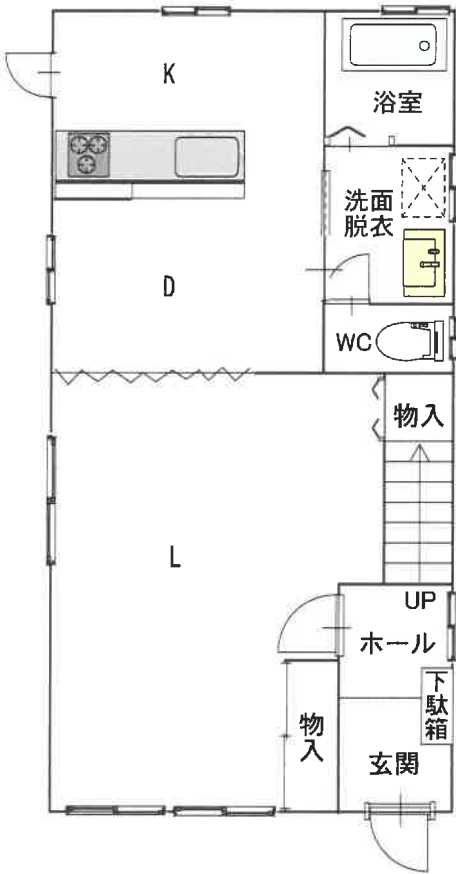
[建物間取図 (概略)]

令和7年 (ケ) 97号

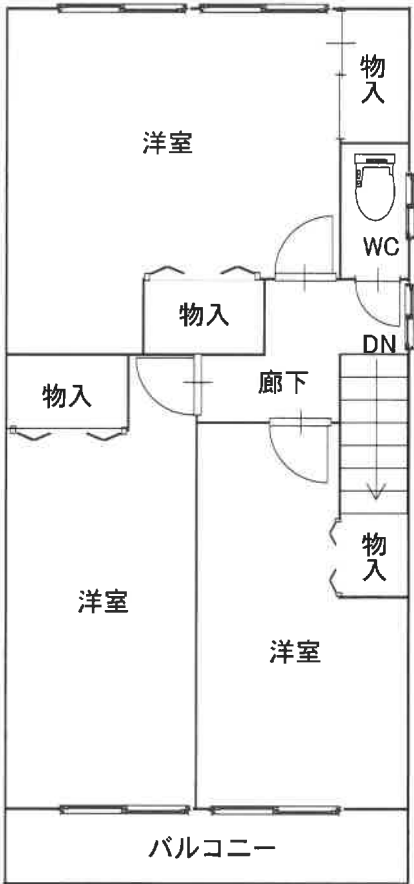
物件2建物



1F



2F



現況写真

①

目的外建物

物件2建物



物件1土地

②

目的外建物

物件2建物



物件1土地

③

目的外建物

物件 2 建物



物件 1 土地

④

目的外建物

物件 2 建物



物件 1 土地

⑤

物置・ひさしを撮影



⑥

物置・ひさしを撮影

