

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 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4	4, 720, 000 3, 776, 000	一括	944, 000	222, 916	0
1	2, 860, 000				
2	260, 000				
4	1, 600, 000				

物 件 目 録

1 所 在 揖斐郡池田町沓井字権現
地 番 1196番1
地 目 宅地
地 積 1339.52平方メートル

共有者 A 持分9分の6
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 揖斐郡池田町沓井字辻之内
地 番 1191番1
地 目 宅地
地 積 69.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 揖斐郡池田町沓井字権現1196番地1
揖斐郡池田町沓井字辻之内1191番地1

家屋 番号 1196番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 580.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨・木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.33平方メートル

物 件 目 録

所有者 高橋建設株式会社



物 件 明 細 書

令和 8年 6月26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, 2, 4】

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, 2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

高橋建設株式会社が占有している。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, 2】

東側隣地(418-1)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 揖斐郡池田町沓井字権現
地 番 1196番1
地 目 宅地
地 積 1339.52平方メートル

共有者 A 持分9分の6
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 揖斐郡池田町沓井字辻之内
地 番 1191番1
地 目 宅地
地 積 69.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 揖斐郡池田町沓井字権現1196番地1
揖斐郡池田町沓井字辻之内1191番地1

家屋 番号 1196番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 580.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨・木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.33平方メートル



物 件 目 録

所有者 高橋建設株式会社



令和 7年 (ケ) 第104号
令和 7年 9月16日受理
令和 8年 6月 8日提出
物件1, 2土地
物件4建物

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 揖斐郡池田町沓井字権現
地 番 1196番1
地 目 宅地
地 積 1339.52平方メートル
共有者 A 持分9分の6
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 揖斐郡池田町沓井字辻之内
地 番 1191番1
地 目 宅地
地 積 69.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 揖斐郡池田町沓井字権現1196番地1
揖斐郡池田町沓井字辻之内1191番地1

家屋 番号 1196番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 580.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨・木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.33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 1, 2 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 (☐ (占有者) ■D・B (所有者ら)) 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	
更新の種類別		☐ 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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等 当事者	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
■ D・B	1 私、DはCの妻です。私、BはCの兄のEの妻で、Eは既に亡くしました。Aは、Cの母親です。高橋不動産株式会社の社長及び高橋建設株式会社の元社長が、Cです。 2 物件4建物は、現在、誰も使っていません。 3 物件4建物に太陽光パネルは載っていません。 4 物件4建物はオール電化ではありません。 5 物件4建物に不具合はあると思います。 6 物件1、2、4土地・建物を他の第三者に貸していません。 7 物件1、2土地の境界に争いがあるかどうか分かりません。 8 物件1、2土地の上に物件4建物が建っていますが、その占有権原について、賃貸借契約や金銭の授受等はありません。 (面接による聴取)
■ 共栄化成株式会社代表取締役F	1 物件1土地のと揖斐川町脛永字井之上418番1(以下「東側隣地」という)との境界は電信柱からだ聞いています。東側隣地から地下水の配管が通っています。また、電気も東側隣地から引いています。東側隣地のGから買受人は倉庫を壊して欲しいと言っています。物件4建物に入る道を他に造ってと言われています。また、物件4建物の西側の家からはスレート葺のスレートが破損して、隣地に落ちてくると苦情が来ています。 (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, 2土地は, 一体利用され, 北側を道路に接し, 物件1, 2土地上に物件4建物が建てられている。
- 2 物件4建物は, 現在, 高橋建設株式会社が倉庫(空き家)として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件4建物は, 物件1, 2土地上に建っており, その占有権原は, 使用借権であると思料する。
- 4 物件1, 2土地と東側隣地との境界は不明確であるため, 正確に把握するためには, 測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
- 5 物件1, 2, 4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) 12:30-12:40	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13日(木) 9:30-11:20	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 D・Bら事情聴取

(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。

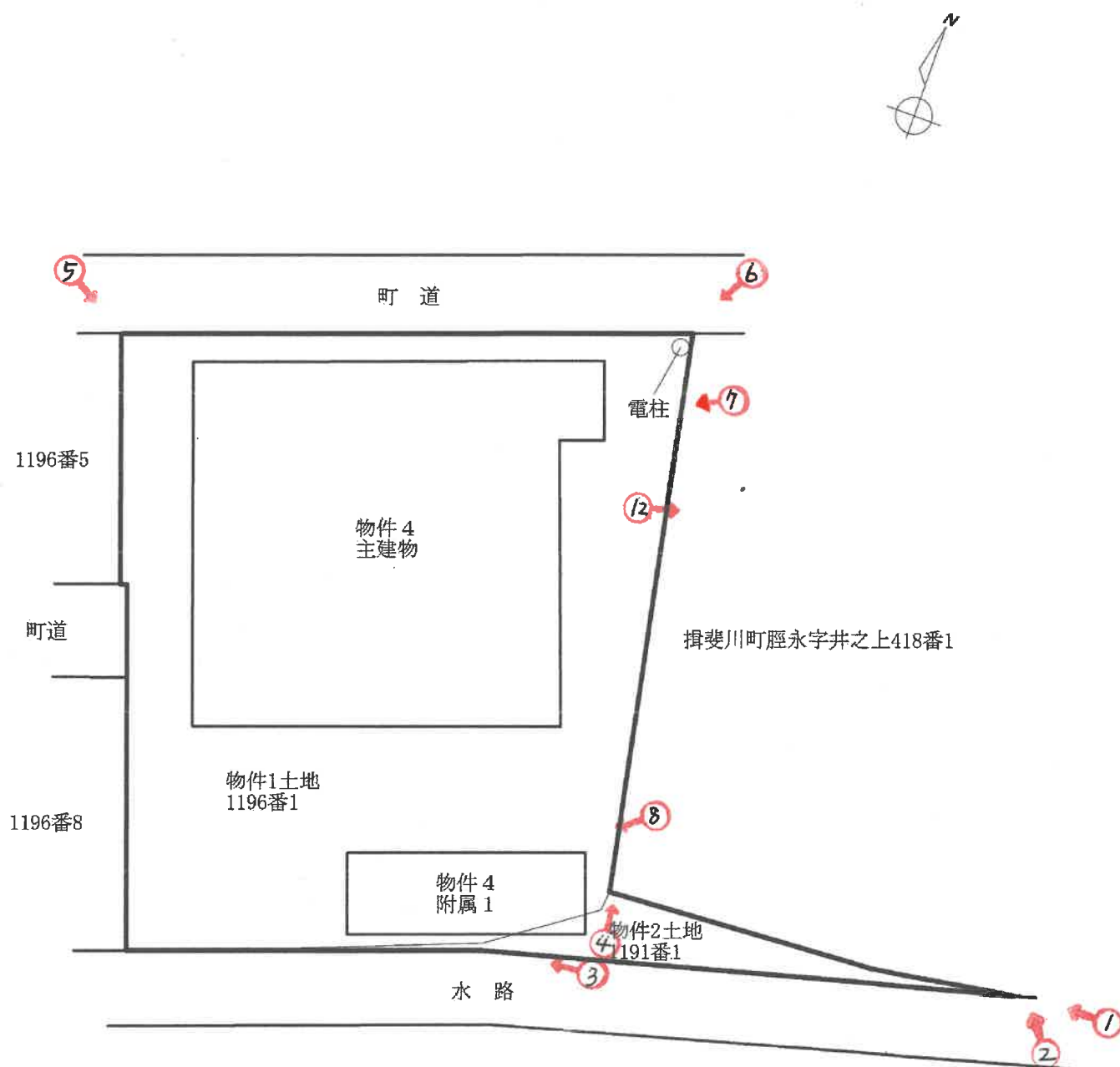
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

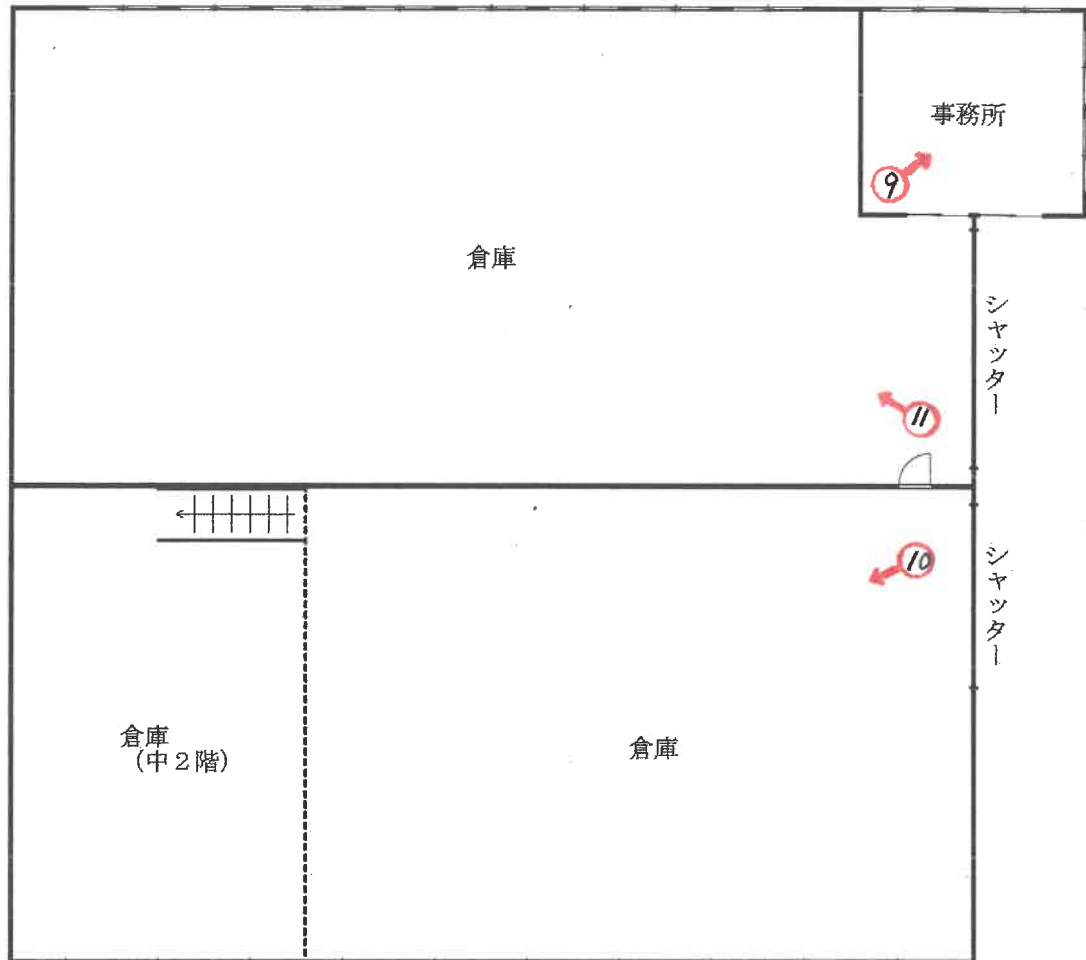
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

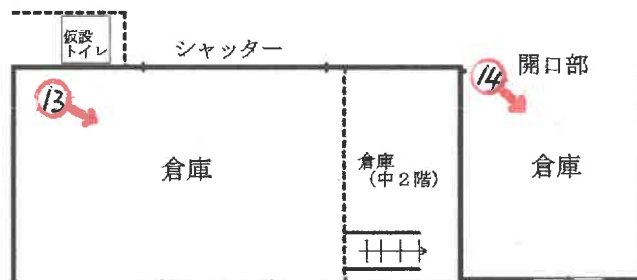


建物間取図（概略）

物件 4
主建物



物件 4
附属 1



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



物件 2 土地

写真 2



物件 2 土地

杭

写真 3



物件 4 附属建物 1

物件 2 土地

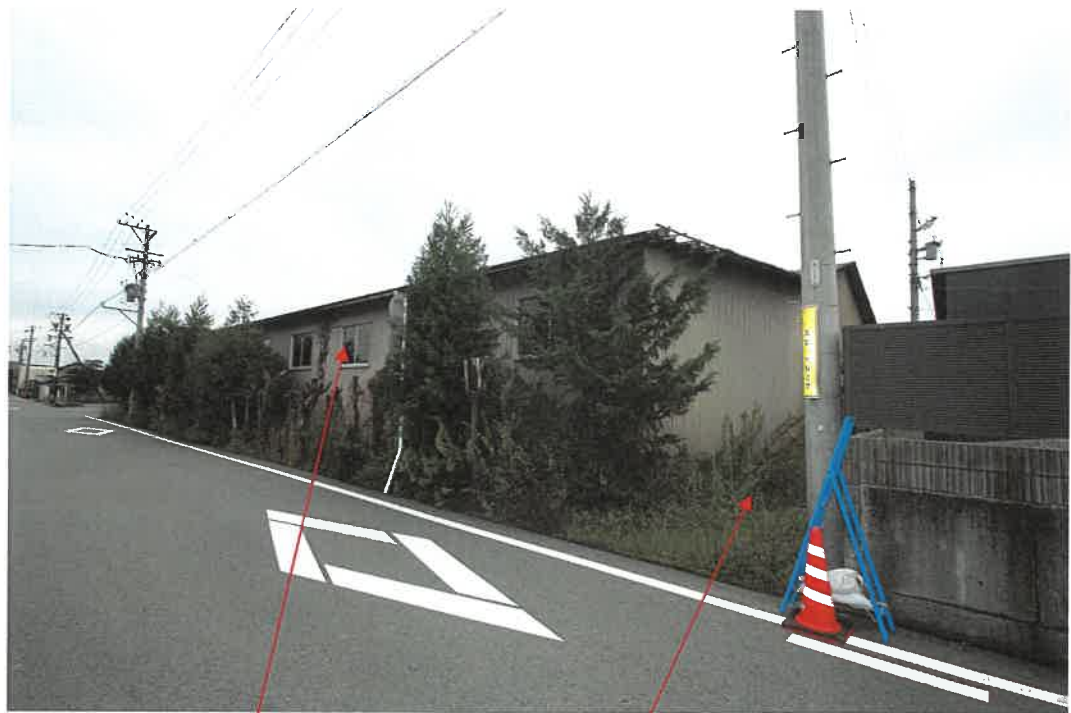
写真 4



物件 4 附属建物 1

物件 2 土地

写真 5



物件 4 主建物

物件 1 土地

写真 6



電柱

物件 4 主建物

物件 1 土地

写真 7



物件 4 主建物

物件 1 土地

写真 8



物件 4 附属建物 1

物件 1 土地

写真 9



物件 4 主建物 室内

写真 1 0



物件 4 主建物 室内

写真 1 1



物件 4 主建物 室内

写真 1 2



隣家から電線を配線を受けている

写真 1 3



物件 4 附属建物 1 室内

写真 1 4



物件 4 附属建物 1 室内

令和 7 年（ケ）第 104 号 - 1

令和7年11月13日 現地調査

令和8年6月10日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26009号

発行日付

令和8年6月11日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,720,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 2,860,000 円
物件2（土地）	金 260,000 円
物件4（建物）	金 1,600,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・4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4のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	揖斐郡池田町 沓井字権現	概ね左記に同じ
	地 番	1196番1	
	地 目	宅地	
	地 積	1,339.52㎡	
2	所 在	揖斐郡池田町 沓井字辻之内	概ね左記に同じ
	地 番	1191番1	
	地 目	宅地	
	地 積	69.00㎡	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 在	揖斐郡池田町 沓井字権現 1196番地1 揖斐郡池田町 沓井字辻之内 1191番地1	概ね左記に同じ
	家屋番号	1196番1	
	種 類	倉庫	
	構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ 鋼板葺平家建	
	床面積	1 階	580.21㎡
		延面積	580.21㎡
4	附属建物符号1		概ね左記に同じ
	種 類	倉庫	
	構 造	鉄骨・木造スレートぶき平家 建	
	床面積	1 階	83.33㎡
		延面積	83.33㎡

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。	養老鉄道	——	揖斐	南西方	400m
	東海環状自動車道	——	大野神戸IC	北西方	8.1km
付 近 の 状 況	住宅や事業所等が混在し、農地も残る地域				
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 ぺ い 率		70%		
	指 定 容 積 率		400%		
	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		1,408.52㎡		
	間 口		約36.5m		
	奥 行		約40.0m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	北側有効幅員約4.8m舗装町道：沓井駅前線（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。なお西側に有効幅員約6.0m舗装町道：沓井79号線も所在するが、行き来は不可である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件（1）は物件（4）建物の敷地であるが、物件（2）は東側隣地（揖斐川町脛永字井之上418番1）の庭地の一部となっている可能性を否定できない。また物件（1）への行き来には当該建物の配置上、東側隣地を経由する必要がある。なお隣地及び周辺は農地や住宅、事業所等が見られる。				
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>調製された地積測量図は物件（1）のみで、北面及び西面との境界については概ね判別可能であるが、物件（2）及び東側隣地（揖斐川町脛永字井之上418番1）との境界は不明である。なお各物件の境界については、専門調査機関による調査が必要と思料する。 <埋蔵文化財について>池田町社会教育課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 4

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52年12月30日新築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	現し、合板等
	天 井	現し、ボード等
	床	コンクリート等
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	580.21㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫・事務所
	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		<機械・器具等について>工場抵当法第2条に該当する木材加工用機械器具等(ボイラー、パレット、天井型ホイスト式クレーン)が設置されているが製造年等詳細は不明である。 <アスベスト使用について>目的建物は鉄骨造の工場であり、目視において吹付アスベストの使用は確認されなかったが、建築年が昭和52年と吹付アスベスト規制前の建築物であることから、使用の可能性を否定できない。なおアスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 <耐震性について>目的建物の建築年が所謂新耐震基準が適用される昭和56年6月1日以前であることから、新耐震基準は適用されていないものと思料する。 <建物の状態について>関係者からの聴取によれば、約3年程度空き家のまま放置された状態で、スレート屋根の一部が破損しており、強風等による飛散恐れについて周囲から苦情を受けている。 (※建築時点は登記記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況 物件 4

区 分		附属建物1
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60年月日不詳新築
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	鋼板等
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	コンクリート
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	83.33 m ²
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	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		特になし (※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及び土地価格を次のとおり求めた。

物件1・2

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	15,900	80.0%	1,339.52	70.0%	11,927,000
2			69.00		878,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜大野9-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
20,900 (円/㎡)	101.3 × 100.0	100.0 × 105.0	100.0 × 126.5	= 15,900 (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)
5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	105.0%

◇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%	15.0%	10.0%	0.0%	126.5%

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・2	-20%	0%	0%	0%	80.0%

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 4 (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
4主	90,800	580.21	5.00%	2,634,000
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	48年	経済的残存耐用年数	0年	

物 件 番 号	再調達単価 (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
4附属1	75,000	83.33	5.00%	312,000
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	41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

③ 機械器具等（工場抵当法第2条関連）

物件4建物内に存置されている機械器具等については、いずれも比較的大型で搬出困難である上に、資産リスト等資料の収集ができず構造、製作者、製造年月、及び記号番号等詳細が不明である。また設置時期が建物建築当時（昭和52年）であるものと思料され、現在は未稼働の状態となっているため、経年に伴う老朽化・陳腐化等の程度も大きいと思料される。以上から、本件に係る機械器具等の市場価値は認められないと判断した。

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（4）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	11,927,000	0.20	使用借権	2,385,400

イ. 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%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ウ)	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	11,927,000	-2,385,400		50.0%	60.0%	2,860,000
2	878,000			50.0%	60.0%	260,000
4合計	2,946,000	2,385,400	100.0%	50.0%	60.0%	1,600,000
一括価格 (合計)						4,720,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 現況用途の継続利用を前提に需要者が限定的となる可能性を有すること及び他用途での土地利用においても現況建物及び機械器具等の解体搬出費用が嵩むこと並びに外部からの行き来には東側隣地を経由する必要が生じること等を総合的に勘案し、市場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

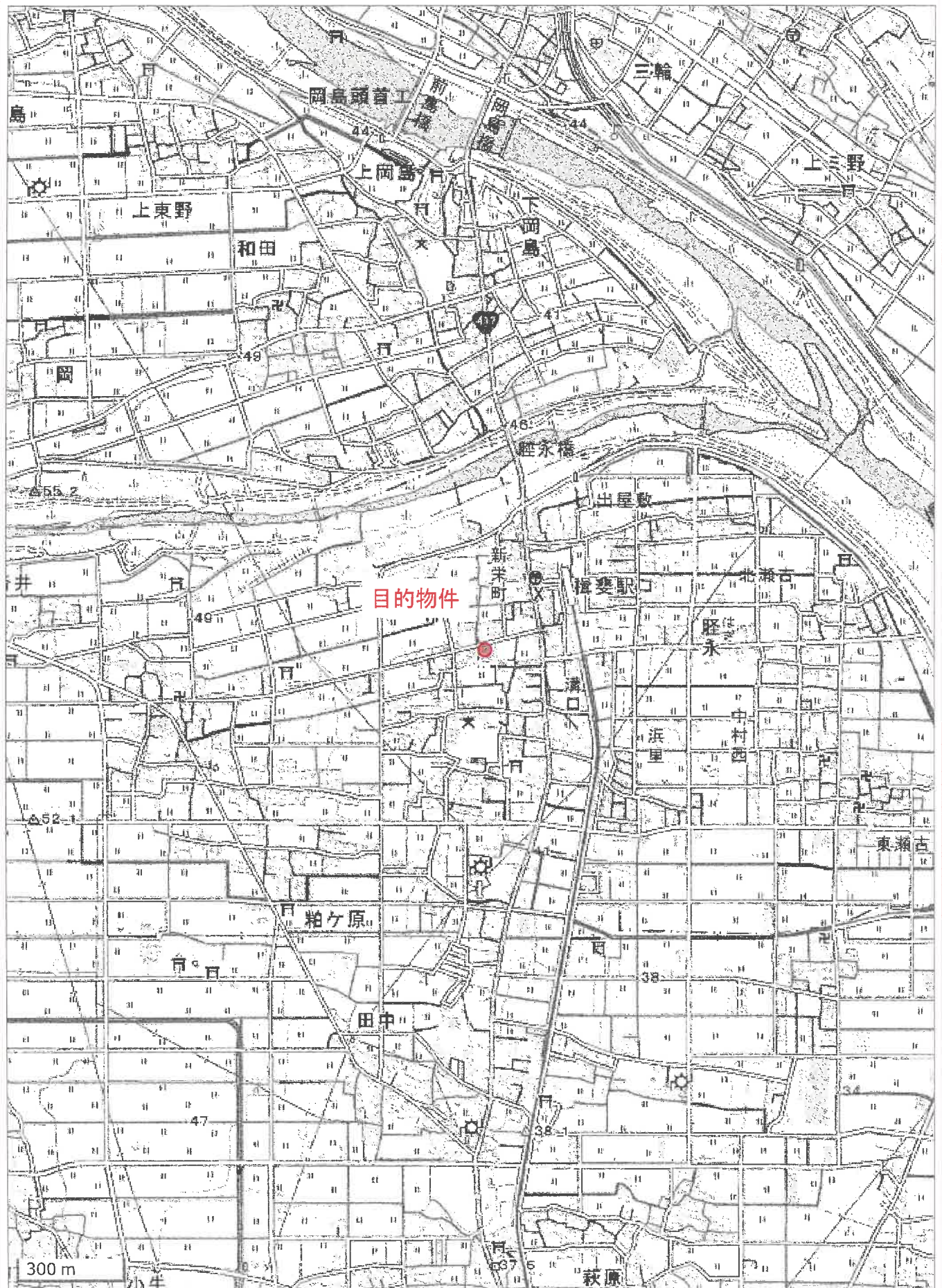
地価公示	岐阜大野9ー1
(所 在)	揖斐郡大野町大字南方字社宮神54番1外
(価 格)	20,900 円/㎡
(位 置)	養老鉄道 広神戸駅 約5,000m (道路距離)
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	7,364 ㎡
(供給処理)	水道
(接面街路)	北6.0m町道 西側道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途無指定 (建ぺい率70%, 容積率400%)
(地域の概要)	倉庫、事業所の中に住宅も見られる工業地域

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 (物件1)
- 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





-54255.256 (座標値種別：測量成果)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	揖斐郡池田町沓井字権現				地番	1196番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成23年12月28日		補事項		

これは地図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

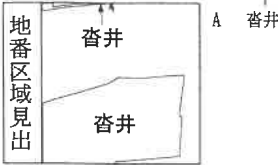
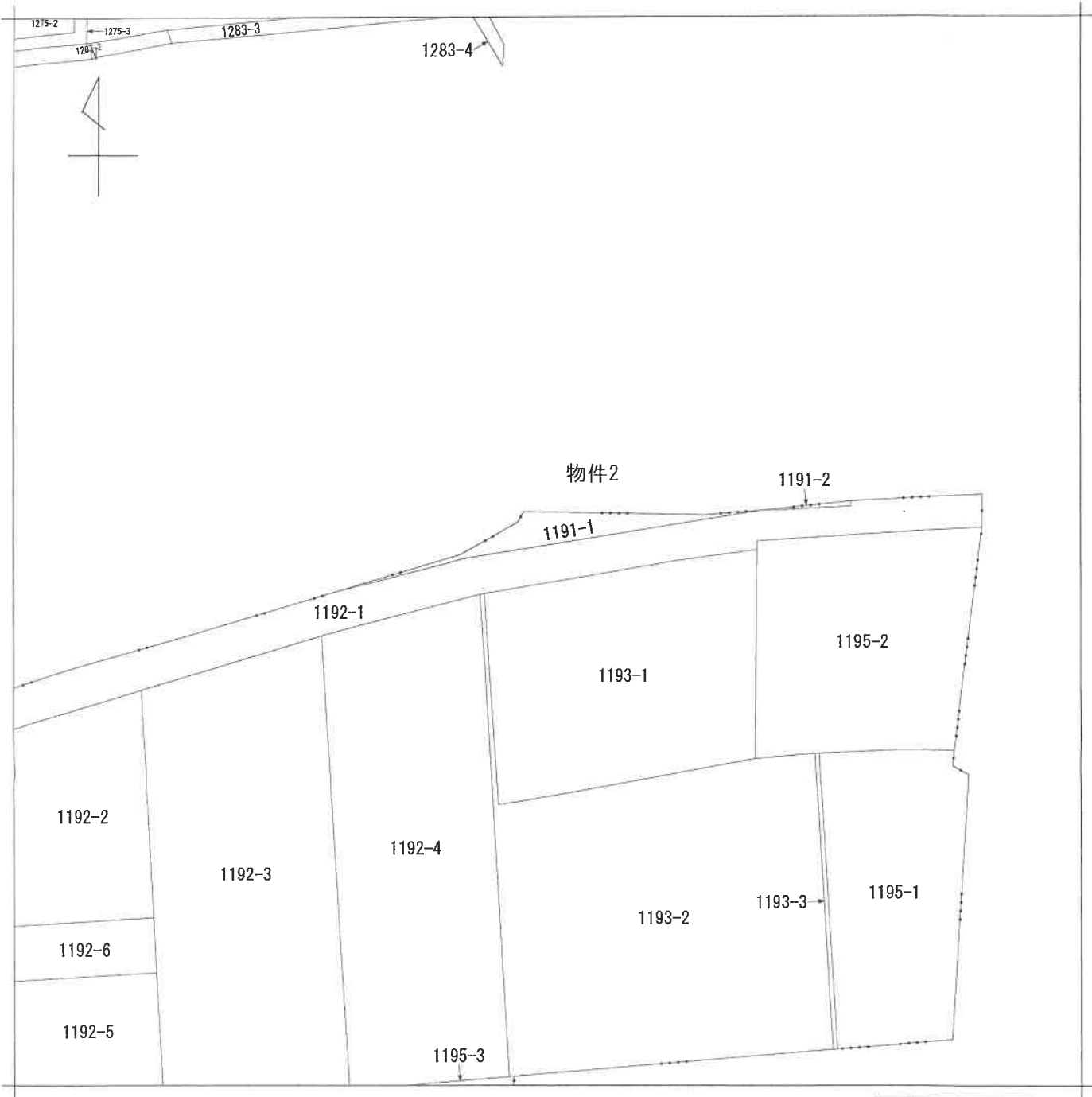
請求番号：24-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用



請求部	所在	揖斐郡池田町沓井字辻之内				地番	1191番1			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年8月4日			備付年月日(原図)	昭和57年8月4日			補記事項		

これは地図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
登記官



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成28年1月12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

土地所在図
地積測量図

地番
1195-1, 1196-4
ないし1196-8

土地の所在
揖斐郡池田町沓井字権現



図原点座標値一覧表

点名	X座標	Y座標
CG11-3	-58987.338	-54241.230
CG11-4	-58832.605	-54243.324

座標系	測量年月日	測量成果
世界測地系	平成27年3月3日	測量成果2000

地蔵前の基本三角点等の成果に基づき測量

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	合版樹脂杭
図	プレート
△	金属鉄
○	刻印
○	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成27年12月15日作成

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載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 登記官

A3判をA4判に縮小

土地所在図
地積測量図

地番 1196-1,1196-4
ないし1196-8

土地の所在 揖斐郡池田町沓井字権現

求積表

地番	① 1196-6			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
PL466	1	-58810.176	-54237.743	-9.262
		544699.650112		
PL465	2	-58812.644	-54238.508	-1.103
		64970.346332		
06 552		-58830.758	-54238.846	10.193
		-599651.916394		
PL470		-58827.874	-54229.415	12.921
		-160114.959554		
PL467		-58826.888	-54225.925	-0.931
		54767.832728		
PL467		-58808.407	-54230.346	-11.818
		694997.753926		
合計		-441.093150		
合計面積		220.5465950		
			220.54	m ²

地番	② 1196-7			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
PL467		-58808.407	-54230.346	-7.335
		431359.065345		
PL470		-58825.868	-54225.925	16.064
		-944995.128632		
PL471		-58823.600	-54214.282	7.335
		-431471.106000		
PL468		-58805.595	-54218.590	-16.064
		944653.078080		
合計		-453.491407		
合計面積		226.7457035		
			226.74	m ²

地番	③ 1196-8			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
PL468		-58805.595	-54218.590	-7.449
		430042.877155		
PL471		-58823.600	-54214.282	15.950
		-938236.420000		
PL440		-58820.311	-54202.640	7.449
		-438152.456639		
PL468		-58802.783	-54206.833	-15.950
		937994.388650		
合計		-441.650634		
合計面積		220.8253170		
			220.82	m ²

総合計面積 2706.9325170 m²

地番	④ 1196-1			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
PL463		-58781.087	-54212.558	-31.783
		1868239.288121		
PL531		-58797.053	-54208.737	4.325
		-254297.254225		
PL528		-58796.932	-54208.233	1.904
		-111949.358528		
PL469		-58802.783	-54208.833	5.593
		-328083.963319		
PL440		-58820.311	-54202.640	7.175
		-422035.731425		
08 551		-58819.468	-54199.658	22.256
		-1309086.079808		
08 3192		-58814.173	-54180.384	26.304
		-1547048.006592		
08 550		-58810.245	-54172.354	7.418
		-436254.404828		
08 549		-58809.110	-54172.866	-3.600
		211712.795000		
08 3191		-58772.572	-54176.954	-39.592
		2326923.670624		
合計		-2679.045980		
合計面積		1138.5249900		
			1138.52	m ²

地番	⑤ 1196-4			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
PL530		-58802.518	-54240.034	-1.605
		94378.041390		
PL465		-58812.644	-54238.608	2.291
		-134738.767404		
PL466		-58810.176	-54231.743	9.262
		-544899.850112		
PL467		-58808.407	-54230.346	19.153
		-1126357.419771		
PL468		-58805.595	-54218.590	23.513
		-1382895.955235		
PL469		-58802.783	-54208.833	10.357
		-609020.423531		
PL528		-58796.932	-54208.233	-1.904
		111949.358528		
PL531		-58797.053	-54208.737	-29.770
		1760388.267810		
P529		-58804.052	-54238.003	-31.297
		1840390.415444		
合計		-407.332381		
合計面積		203.6651905		
			203.66	m ²

地番	⑥ 1196-5			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
10		-58787.342	-54238.706	-27.969
		1644223.168399		
1		-58790.804	-54240.527	-1.326
		77956.606104		
PL530		-58802.518	-54240.034	2.524
		-148417.555432		
P529		-58804.052	-54238.003	31.297
		-1840390.415444		
PL531		-58797.053	-54208.737	25.445
		-1496091.013585		
PL463		-58781.087	-54212.558	-29.971
		1761727.958477		
合計		-591.251462		
合計面積		495.6257410		
			495.62	m ²

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成27年12月15日作成

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成28年2月15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

登記官

請求番号：24-4

A3判をA4判に縮小

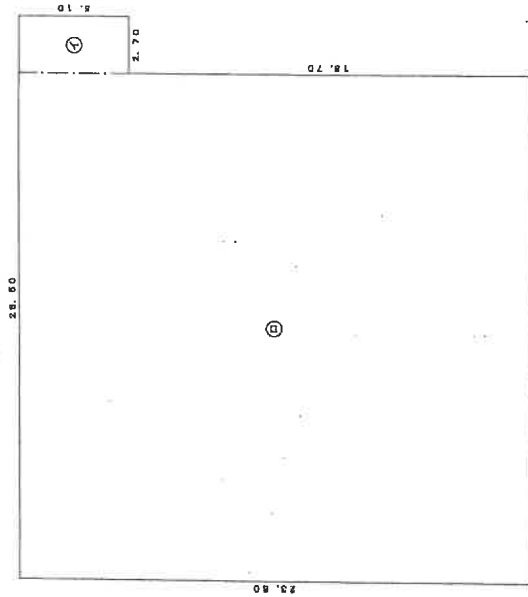
建物図面図

家屋番号 1196番1

建物の所在 揖斐郡池田町菅井字権現1196番地1
揖斐郡池田町菅井字辻之内1191番地1

各階平面図

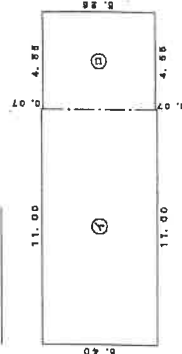
主である建物



求積表	
①	2.70 X 5.10 = 13.77000
②	23.80 X 23.80 = 566.44000
計	580.21000

床面積 580.21 m²

附属建物 (符号1)



求積表	
①	11.00 X 4.55 = 50.05000
②	11.00 X 4.55 = 50.05000
計	100.10000

床面積 100.10 m²



池田町菅井字権現

1196-2

418-6

4.5

1196-5

1196-4

1196-8

1196-1

①

1191-1

1192-1

池田町菅井字辻之内

揖斐川町菅井字之上
418-1

②

1191-2

作成者

28年 1月27日作成

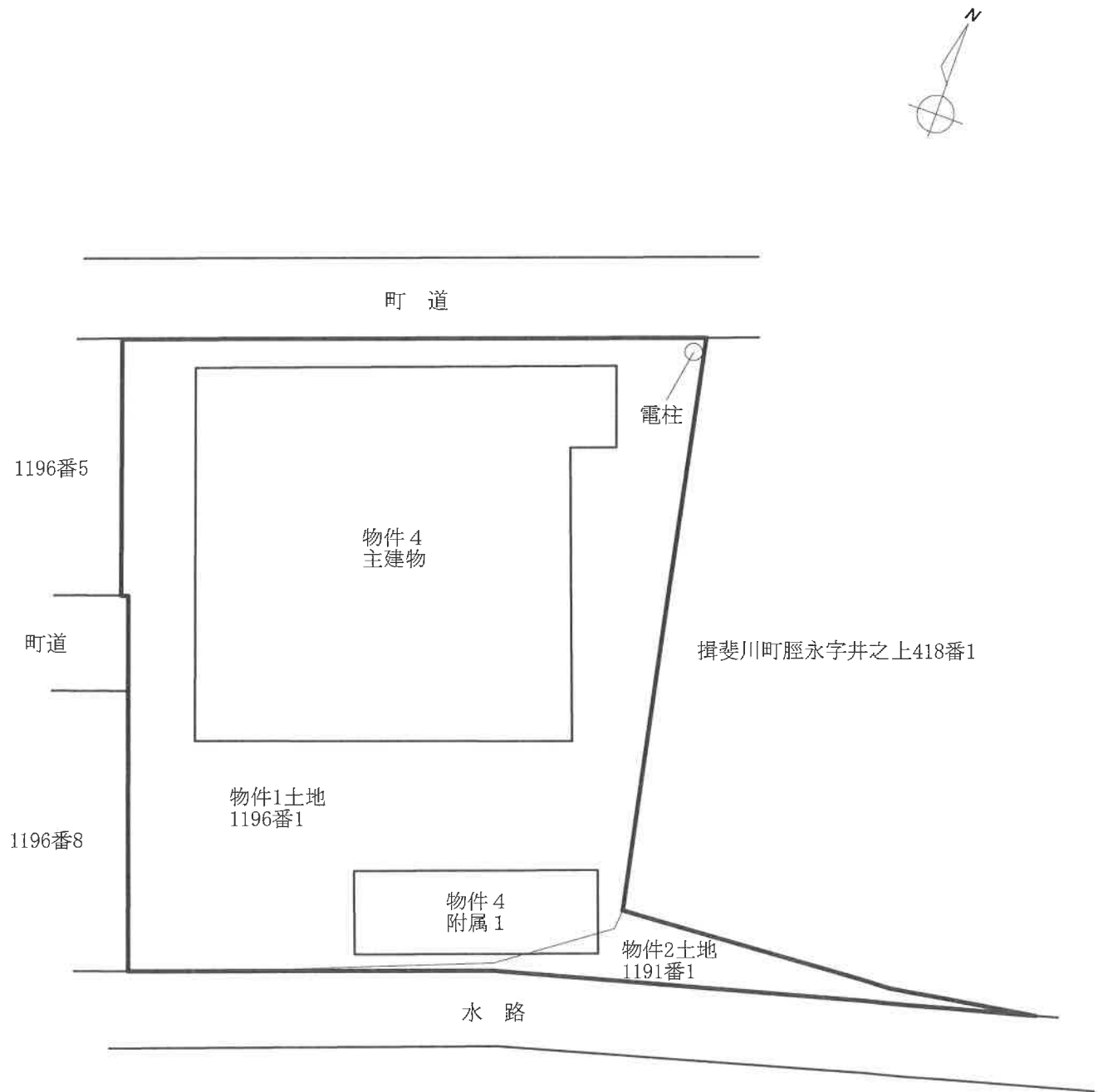
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

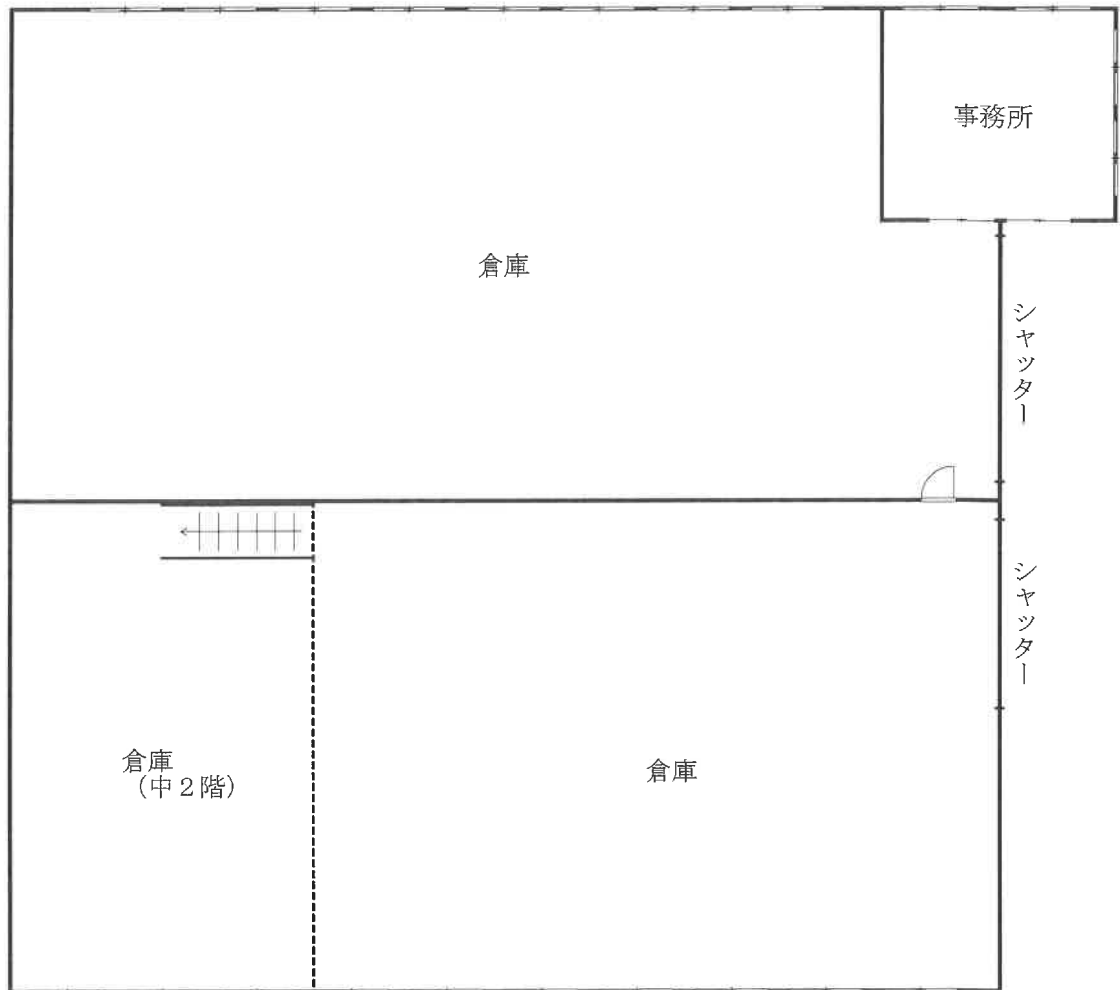
土地建物位置関係図（概略）



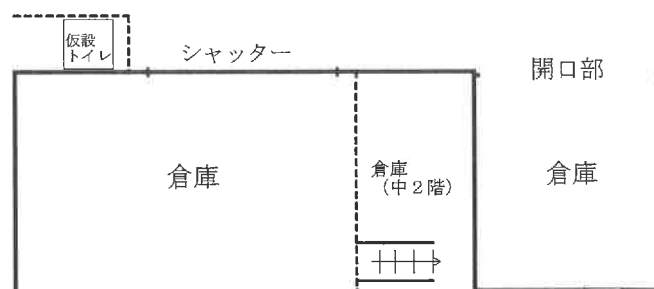
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 4
主建物



物件 4
附属 1



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和7年(ケ)第104号-1



①

目的物件
の北東より
撮影

コメント



②

目的物件
の東より撮
影

コメント