

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11月 2日 午前 8時30分から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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 9年 1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12月22日 午前10時00分から 令和 8年12月22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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5～7☆	3,430,000 2,744,000	一括	686,000	61,560	～ 0
5	1,440,000				
6	740,000				
7	1,250,000				



物 件 目 録

- ☆5 所 在 海津市南濃町戸田字河原先
地 番 9 4 6 番 1
地 目 畑
地 積 5 3 5 平方メートル
- 6 所 在 海津市南濃町戸田字河原先
地 番 9 4 6 番 1 6
地 目 宅地
地 積 6 2 4 . 5 8 平方メートル
- 7 所 在 海津市南濃町戸田字河原先 9 4 6 番地 1
家屋 番号 9 4 6 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 6 . 3 8 平方メートル
2 階 7 8 . 7 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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5～7】

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5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農地法3条の許可を受けていない。

【物件番号7】

B、C及びD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

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

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------------|
| 5 | 所 在 | 海津市南濃町戸田字河原先 | |
| | 地 番 | 9 4 6 番 1 | |
| | 地 目 | 畑 | |
| | 地 積 | 5 3 5 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 海津市南濃町戸田字河原先 | |
| | 地 番 | 9 4 6 番 1 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 2 4. 5 8 平方メートル | |
| 7 | 所 在 | 海津市南濃町戸田字河原先 9 4 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 9 4 6 番 1 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 9 6. 3 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 8. 7 6 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 3月28日受理
令和 8年 3月23日提出
物件5, 6土地
物件7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

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 海津市南濃町戸田字河原先 |
| | 地 番 | 9 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 3 5 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 海津市南濃町戸田字河原先 |
| | 地 番 | 9 4 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 4 . 5 8 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 海津市南濃町戸田字河原先 9 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 6 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 6 . 3 8 平方メートル
2 階 7 8 . 7 6 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 5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■農地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))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		毎年 金5,000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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
7	■全部 □	□居 □事 □店	・ ・	□所 □賃	□所 □務	□合 □自	□月 □年 円	執行官の意見の とおり
	B ■倉 □他	自 ・ ・ 至 ・ ・	■使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保 円		
7	■全部 □	□居 □事 □店	・ ・	□所 □賃	□所 □務	□合 □自	□月 □年 円	執行官の意見の とおり
	C ■倉 □他	自 ・ ・ 至 ・ ・	■使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保 円		
7	■全部 □	□居 □事 □店	・ ・	□所 □賃	□所 □務	□合 □自	□月 □年 円	執行官の意見の とおり
	D ■倉 □他	自 ・ ・ 至 ・ ・	■使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保 円		
	□ 全部 □	□居 □事 □店	・ ・	□所 □賃	□所 □務	□合 □自	□月 □年 円	
		□倉 □他	自 ・ ・ 至 ・ ・	□使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保 円	
	□ 全部 □	□居 □事 □店	・ ・	□所 □賃	□所 □務	□合 □自	□月 □年 円	
		□倉 □他	自 ・ ・ 至 ・ ・	□使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保 円	
	□ 全部 □	□居 □事 □店	・ ・	□所 □賃	□所 □務	□合 □自	□月 □年 円	
		□倉 □他	自 ・ ・ 至 ・ ・	□使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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 私の認識では、物件5, 6土地と海津市南濃町戸田字河原先946-3(以下「946-3」という)の土地は、一体利用され、この角地を形成されている。倉庫は3人に貸しており、1人は年間5,000円で、他は無償です。 2 物件5土地は、畑で他人に貸しています。Bに畑として貸しています。賃料は年間5,000円です。 3 物件6, 7土地・建物はB, CとDの3人に貸していますが、賃料は貰っていません。貸主は私です。 (面接による聴取)
■ B	1 物件5土地を年間5,000円で、物件7建物を年間2,000円でAから借りていますが、他の人も同様だと思います。
■ 破産者A破産管財人弁護士E	1 物件5～7土地・建物は、破産財団から財団放棄しています。 (電話による聴取) (令和7年6月23日付け照会に対する回答)
■ 海津市農業委員会	(物件5土地について) 1 照会の土地の現況地目 農地 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) 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 無 4 転用許可がされていないときは、その旨 無 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変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 無 6 賃借(小作)権の有無 無 7 その他、参考となる事項 記載なし。 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5, 6土地及び946-3は, 一体利用され, 南及び東側を道路に接し, 物件6土地上に物件7建物が建てられている。
- 2 物件7建物は, 現在, B, C, Dが倉庫として占有・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5土地は, 現在, Bが農地として占有・使用しているものと思料する。なお, その占有権原は, 賃借権であるが, 最先順位の抵当権設定登記日(昭和45年12月23日)に後れるものであるから, 買受人に引受けにならないものと思料する。
- 4 物件5～7土地・建物の買受人は, 買受適格証明書が必要であると思料する。
- 5 物件5～7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3月28日(金) 11:00-11:10	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4月14日(月) 10:00-10:50	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A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。

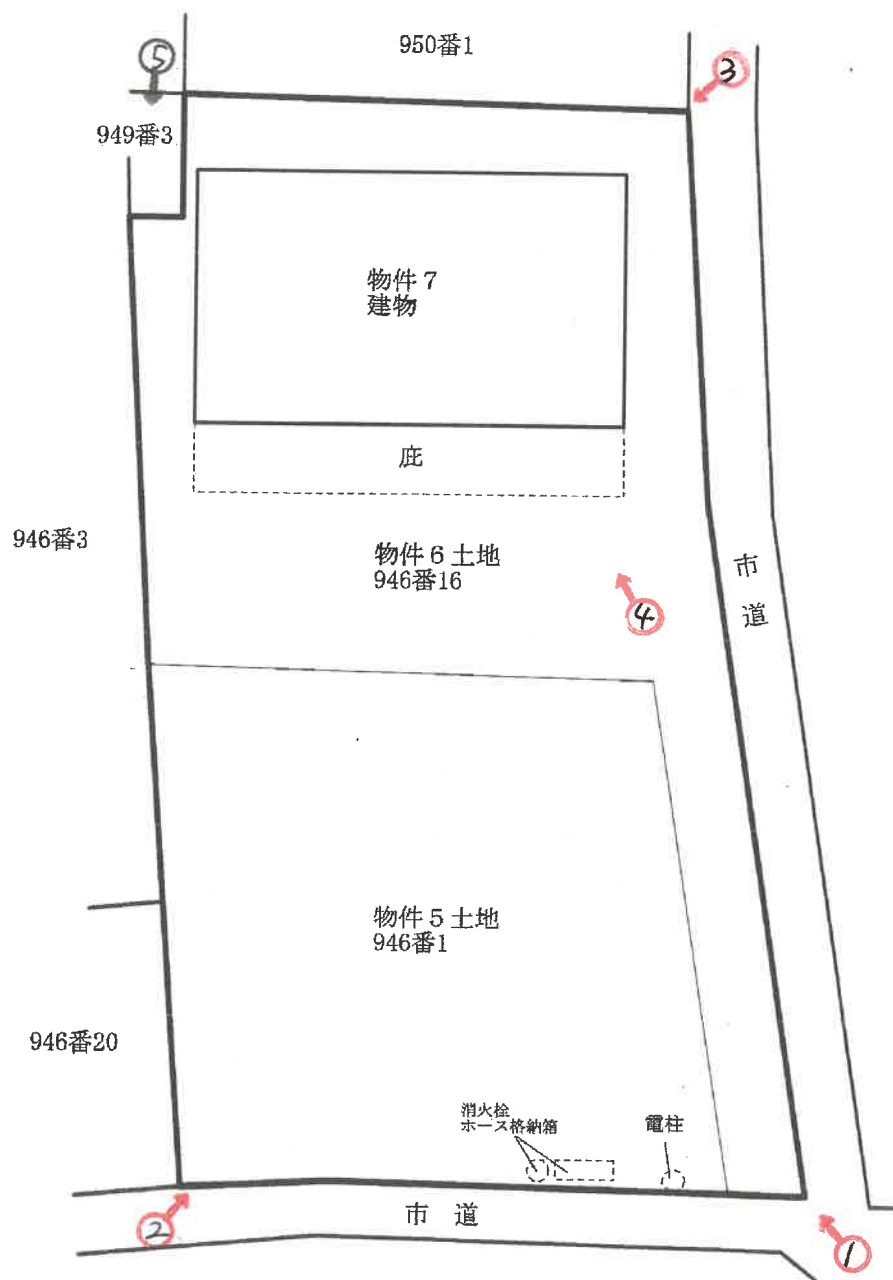
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



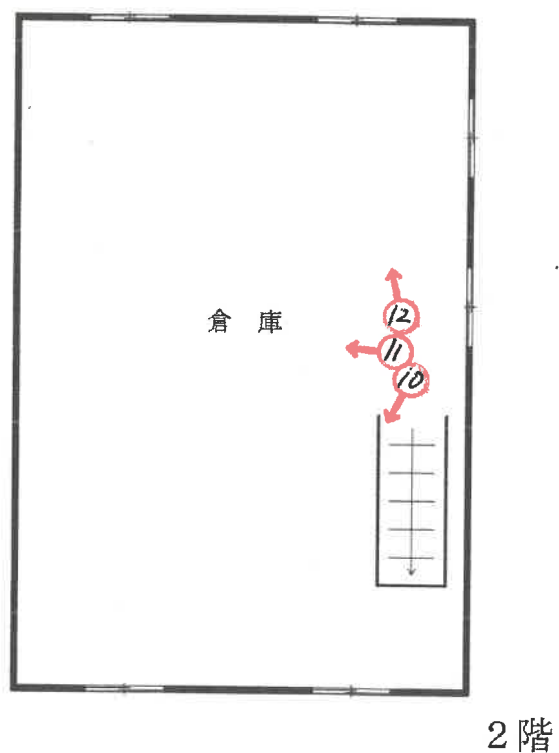
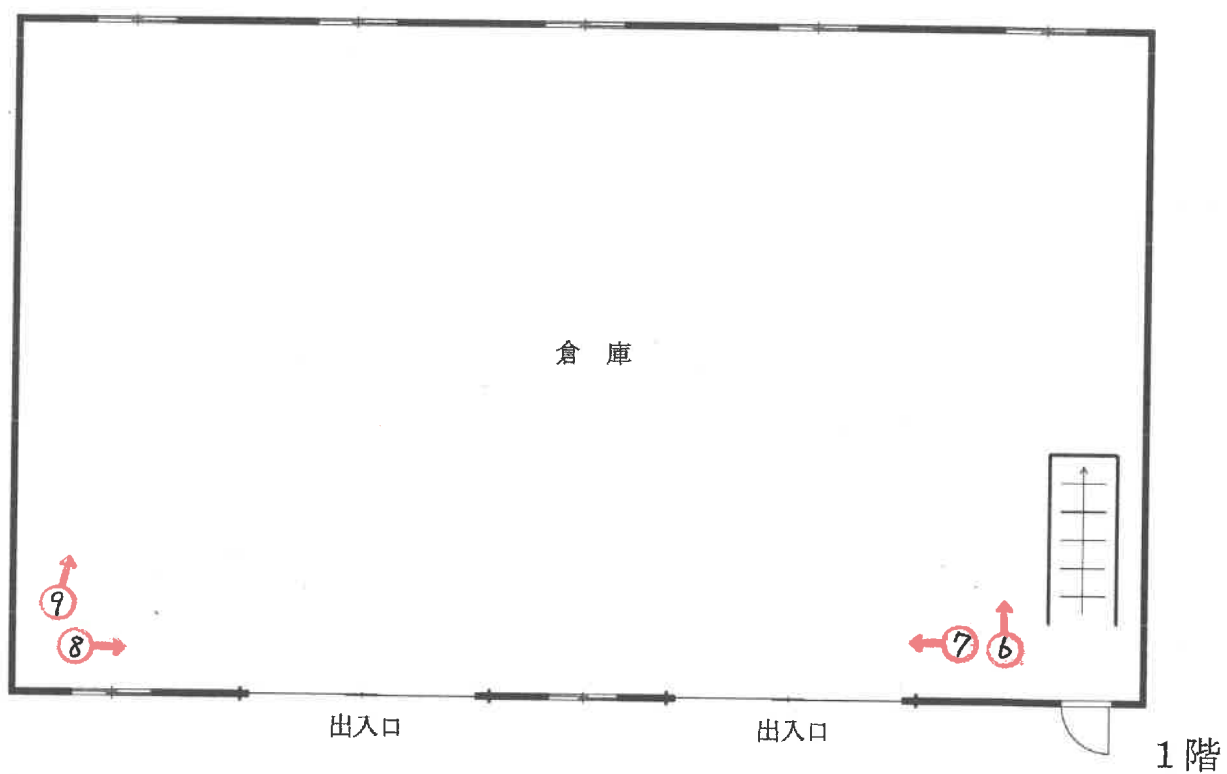
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※図面と現況が異なる場合は現況優先

物件7
建物

建物間取図（概略）



※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 5 土地

物件 6 土地

物件 7 建物

写真 2



物件 7 建物

物件 5 土地

写真 3



物件 6 土地

物件 7 建物

写真 4



物件 6 土地

物件 7 建物

写真 5



物件 6 土地

9 4 9 - 3

写真 6



物件 7 建物 1 階室内

写真 7



物件 7 建物 1 階室内

写真 8



物件 7 建物 1 階室内

写真 9



物件 7 建物 1 階室内

写真 1 0



物件 7 建物 2 階室内

写真 1 1



物件 7 建物 2 階室内

写真 1 2



物件 7 建物 2 階室内

令和 7 年（ケ）第 24 号 - 3

令和7年4月14日 現地調査

令和8年4月2日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26006号

発行日付

令和8年4月3日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,430,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件5（土地）	金 1,440,000 円
物件6（土地）	金 740,000 円
物件7（建物）	金 1,250,000 円

- 1 一括価格は、物件5～7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6の内訳価格は物件7のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
5	所 在	海津市 南濃町戸田字河原先	概ね左記に同じ
	地 番	946番1	
	地 目	畑	
	地 積	535m ²	
6	所 在	海津市 南濃町戸田字河原先	概ね左記に同じ
	地 番	946番16	
	地 目	宅地	
	地 積	624.58m ²	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
7	所 在	海津市 南濃町戸田字河原先 946番地1	概ね左記に同じ
	家屋番号	946番1	
	種 類	倉庫	
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積	1 階	196.38m ²
		2 階	78.76m ²
		延面積	275.14m ²

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 5・6

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	——	美濃津屋	南東方	2.7km
	海津市デマンド交通	——	戸田集会所	南西方	150m
付 近 の 状 況	既成の農家集落地域				
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		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		1,159.58㎡		
	間 口		約25m		
	奥 行		約45m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	南側有効幅員約2.5m舗装市道：海津33219号線（建築基準法第42条第2項に該当）及び東側有効幅員約2.1m～2.7m舗装市道：海津33220号線（建築基準法上の道路に非該当）にそれぞれ接面。→道路の定義等の判断は海津市建設都市計画課からの回答に基づく。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件（5）は野菜類等の作物が植えられた畑、物件（6）は物件（7）建物の敷地である。物件（6）の北側、東側は石積擁壁により盛土されており、東側に接面する市道とは最大で約1.8mの高低差があるため、敷地内への行き来は南側の市道を使用する。なお周辺は一般住宅を中心とする。				
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>地積測量図は調製されているが境界標は南市道側の一部のみの確認に留まったため、他の確認資料も併用し一体としての位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。但し北西端に所在する隣地（949番3）及び各物件間の境界は不分明である。 <農用地について>海津市農業委員会からの回答によれば、物件(5)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>海津市文化・スポーツ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する。 <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 7

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	昭和55年6月30日新築
	経 過 年 数	約46年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート
	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	275.14㎡
	増改築の有無	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	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 5・6 （土 地）

目的土地の土地価格及び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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
5	16,000	40.0%	535		3,424,000
6		56.0%	624.58	70.0%	3,917,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 海津ー4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
16,000 (円/㎡)	99.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	= 16,000 (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)
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。

物件番号	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
5	-20%	0%	0%	-50%	40.0%
6	-30%	-20%	0%	0%	56.0%

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 7 (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
7	60,500	275.14	5.00%	832,000
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	46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 (7)

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
6	3,917,000	0.55	法定地上権	2,154,350

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) 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
5	3,424,000			70.0%	60.0%	1,440,000
6	3,917,000	-2,154,350		70.0%	60.0%	740,000
7	832,000	2,154,350	100.0%	70.0%	60.0%	1,250,000
一括価格 (合計)						3,430,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 土地の境界が不分明な箇所があること及び建物の現況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に伴う、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

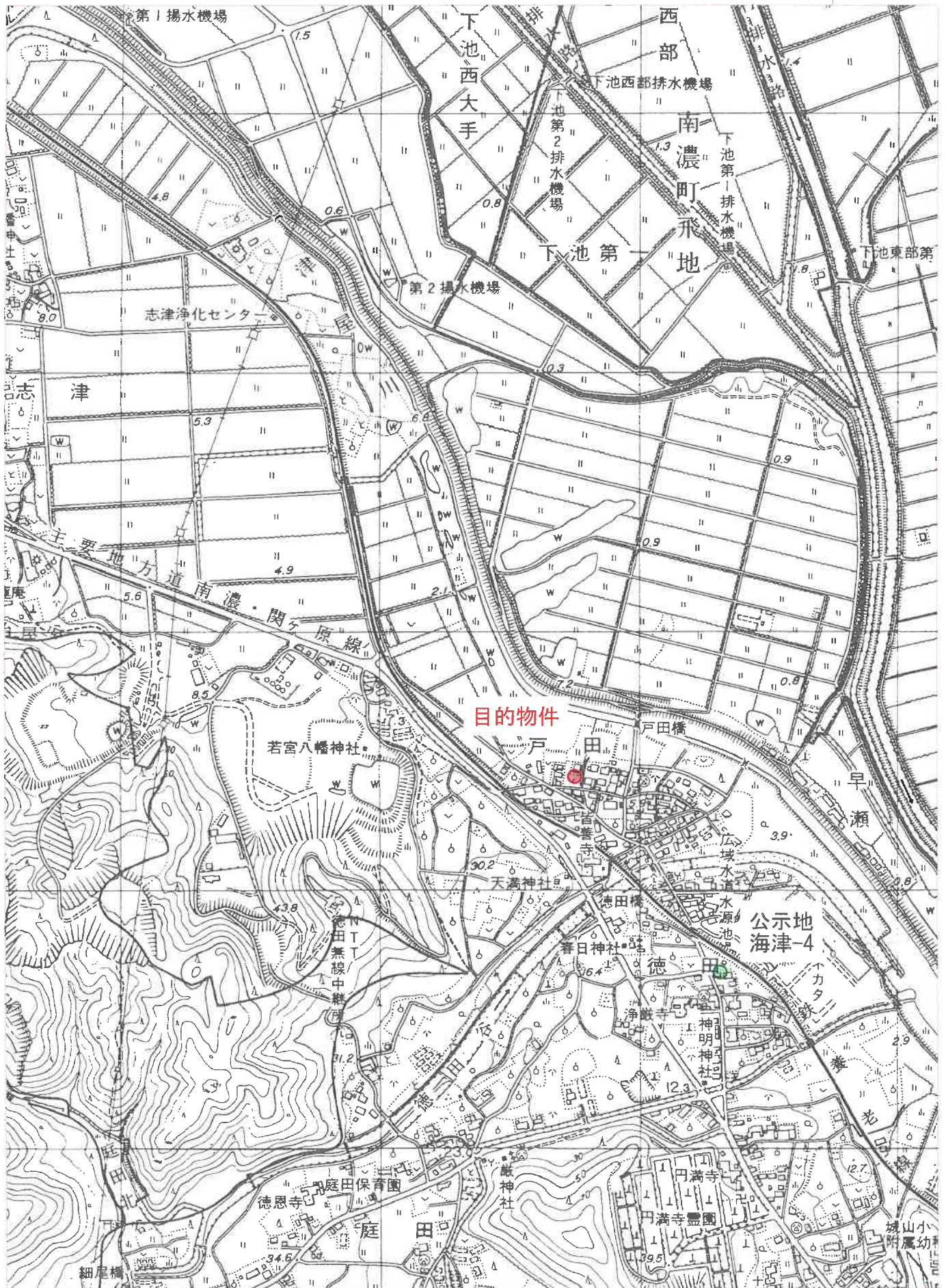
地価公示	海津一4
(所 在)	海津市南濃町徳田字榊野120番6
(価 格)	16,000 円/㎡
(位 置)	養老鉄道駒野駅 約2,100m (道路距離)
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	191 ㎡
(供給処理)	水道
(接面街路)	西5.0m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途無指定 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	農家住宅が多く県道に近い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

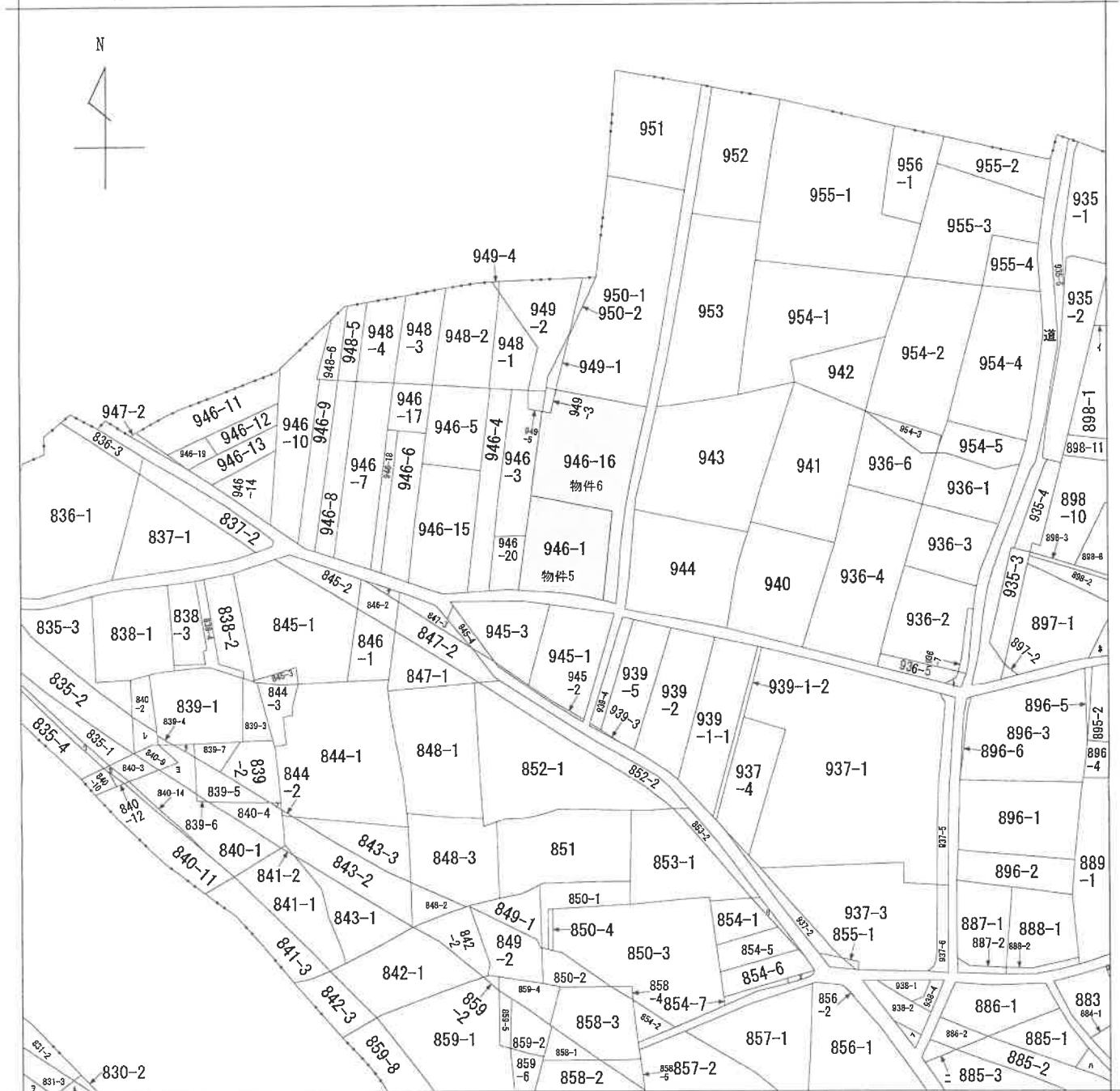
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写、土地建物位置関係図 (概略)
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 写真

以 上

目的物件の位置図



イ 934 882-1 ハ 885-4 886-3 ヘ 900-1 938-3 ト 936-8 846-3 リ 854-3 854-8 ル 830-3 つづく



(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	海津市南濃町戸田字河原先				地番	946番1			
出力縮	縮尺不明	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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和7年3月28日

岐阜地方法務局

請求番号：17-9

登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

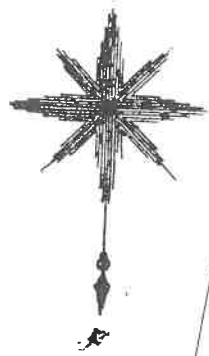
公用

登記年月日：昭和59年11月7日

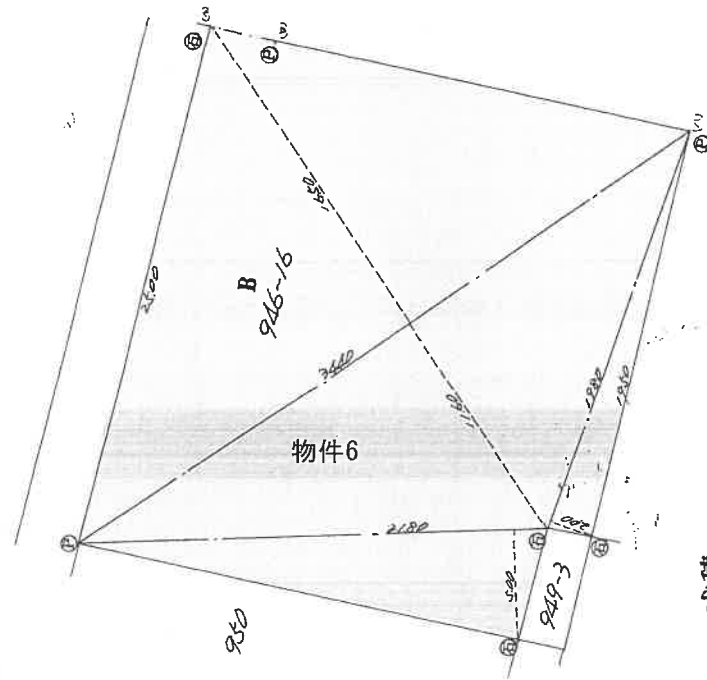
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年3月28日 岐阜地方方法務局

前 946-1 後・新
地 番 946-1
946-16
土地の所在 岐阜県海津郡南濃町や田字河原先
海津市

157956



土地の所在 岐阜県海津郡南濃町や田字河原先



求積

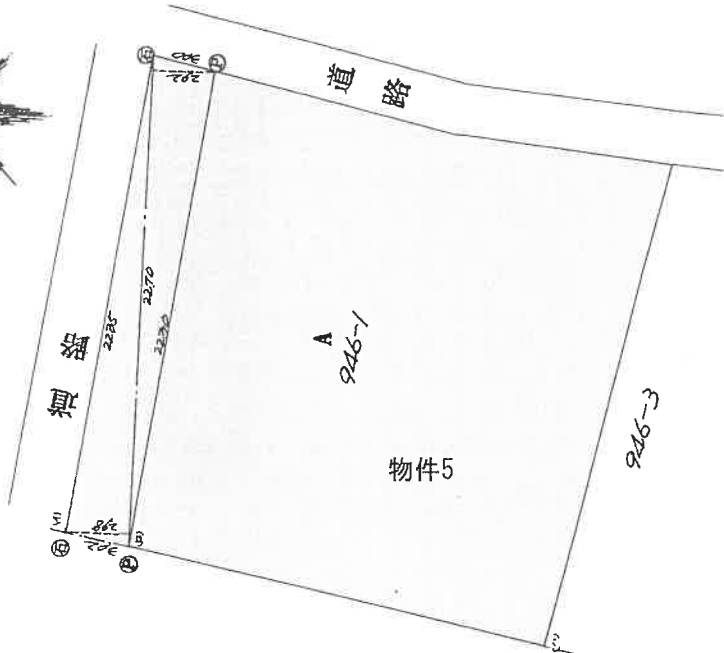
$$\begin{aligned} B & 22.70 \times (29.2 + 2.98) \div 2 = 66.965 \\ & 34.40 \times (16.50 + 1.60) \div 2 = 483.320 \\ & 19.80 \times 2.00 \div 2 = 19.800 \\ & 21.80 \times 5.00 \div 2 = 54.500 \\ & \hline & 624.585 \end{aligned}$$

$$A \ 116.000 - 624.585 = 535.415$$

地積

$$A \ 535 \text{ m}^2$$

$$B \ 624 \text{ m}^2$$



昭和59年11月7日登記

①アラスチック杭
②石杭

作製者 土地家屋調査士	申請人 岐阜	縮尺 1/250
----------------	-----------	-------------

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年10月17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。
(岐阜地方支務局大垣支局管轄)
令和7年3月28日 岐阜地方支務局

登記官

A3判をA4判に縮小

各階平面図 建物階平面図

家屋番号

946-1

建物の所在

岐阜県海津郡南濃町戸田字河原先946番地1

1階



2階

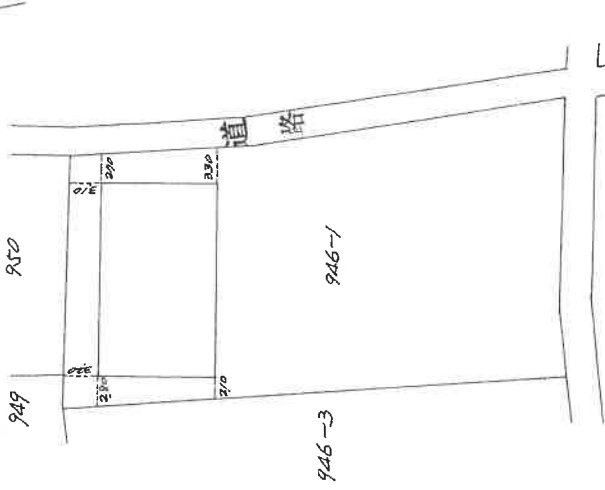


1階床面積

$18.15 \times 28.01 = 509.383 \text{ m}^2$

2階床面積

$22.8 \times 28.01 = 638.628 \text{ m}^2$



昭和55年10月17日登記

作製者

岐阜
土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

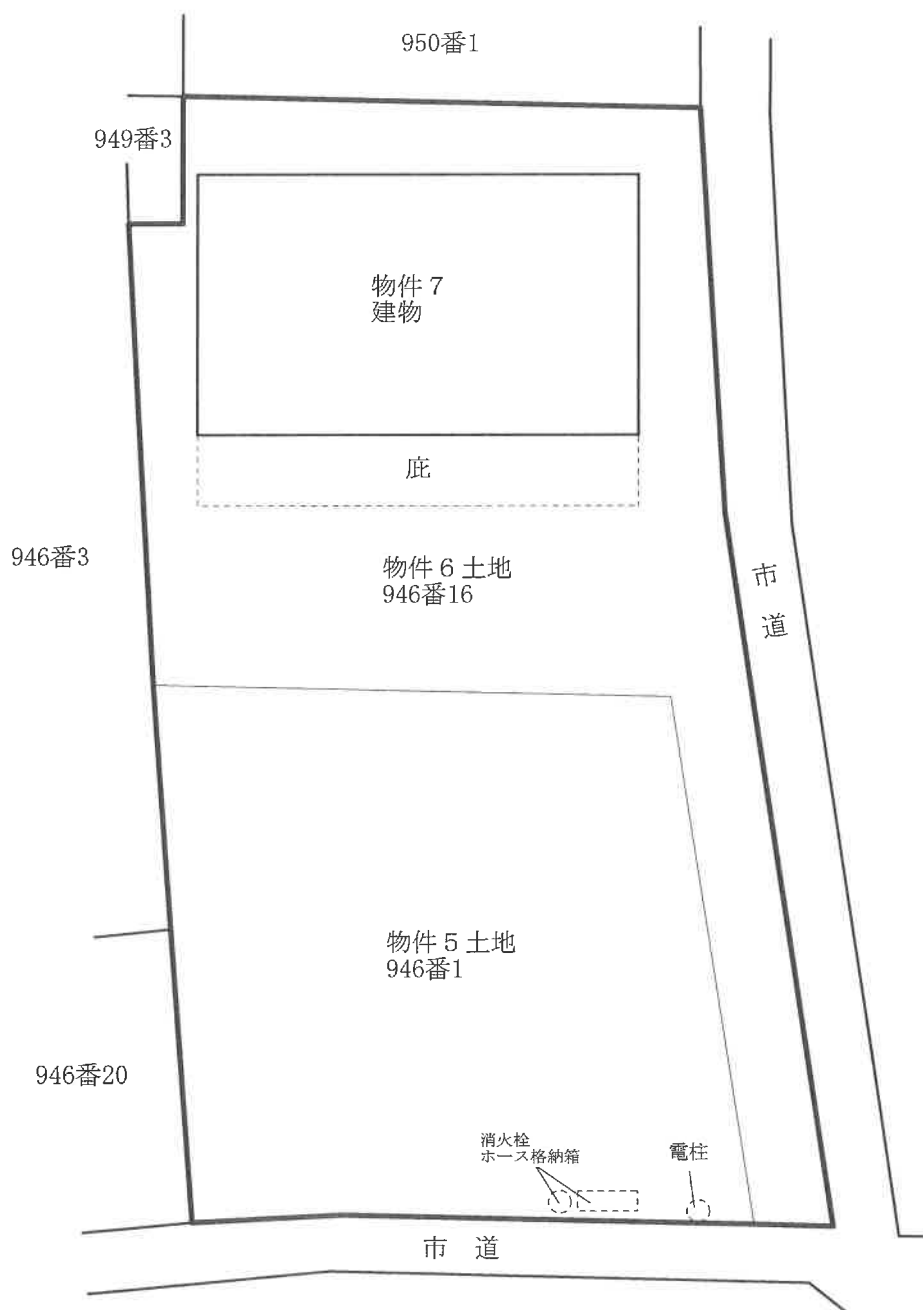
縮尺

1/500

(昭和55年10月17日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会)

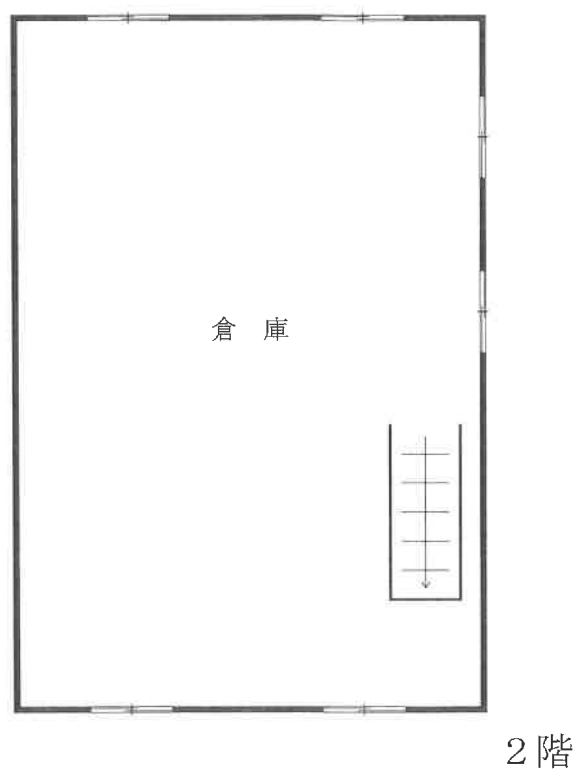
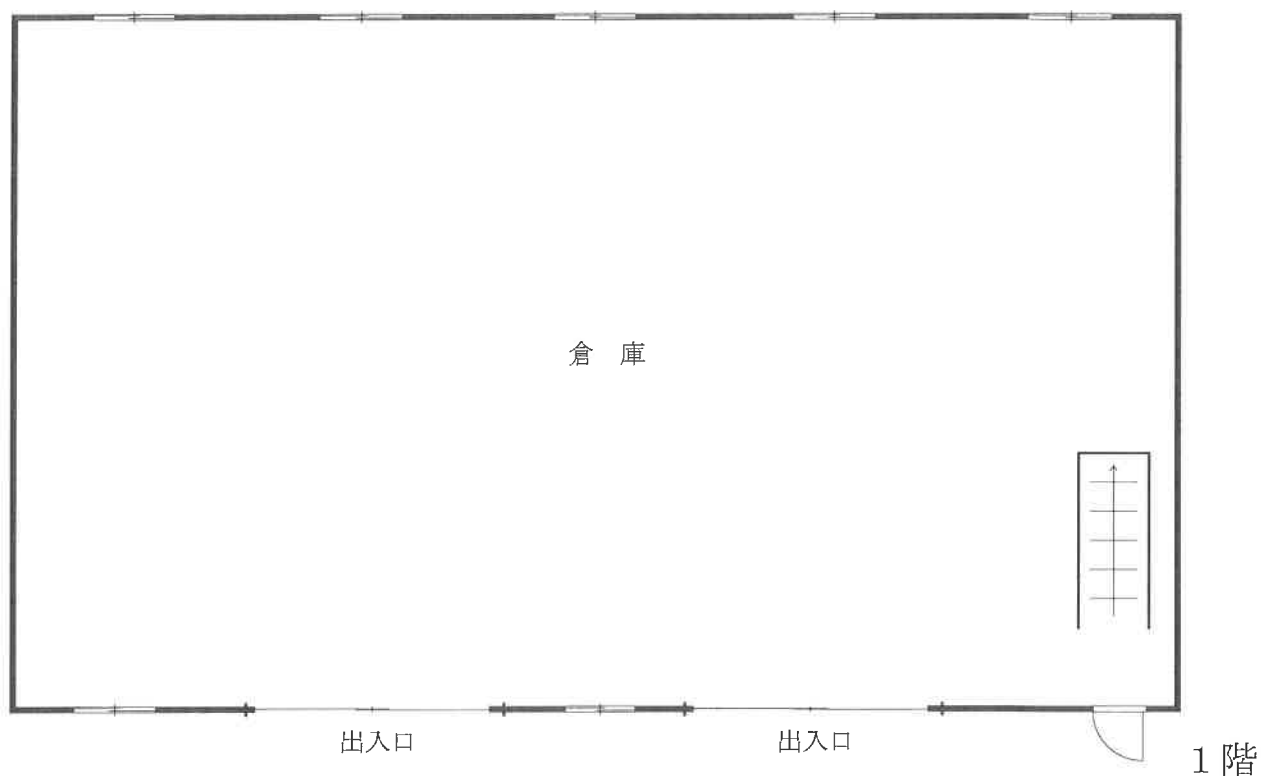
土地建物位置関係図（概略）



※図面と現況が異なる場合は現況優先

物件 7
建物

建物間取図（概略）



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和7年(ケ)第24号-3



①

目的物件
の南東より
撮影

コメント



②

目的物件
の北東より
撮影

コメント