

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 6年 4月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月 6日 午前11時00分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 6年 5月28日 午前10時00分から 令和 6年 5月28日 午後 4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 6年 4月17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

- 2 所 在 美濃市大字長瀬字上幅
地 番 98番1
地 目 宅地
地 積 238.01平方メートル
- 3 所 在 美濃市大字長瀬字上幅
地 番 98番5
地 目 宅地
地 積 239.70平方メートル
- 4 所 在 美濃市大字長瀬字上幅98番地5、98番地1
家屋 番号 98番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 218.32平方メートル
2階 84.12平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 46.08平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月19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

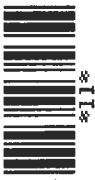
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号2～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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
【物件番号2】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号98番1及び家屋番号98番1の2）の登記が存在する。

《 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

- 2 所 在 美濃市大字長瀬字上幅
地 番 98番1
地 目 宅地
地 積 238.01平方メートル
- 3 所 在 美濃市大字長瀬字上幅
地 番 98番5
地 目 宅地
地 積 239.70平方メートル
- 4 所 在 美濃市大字長瀬字上幅98番地5、98番地1
家屋 番号 98番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 218.32平方メートル
2階 84.12平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 46.08平方メートル



令和5年(ケ)第144号
令和5年12月18日受理
令和6年1月23日提出

現況調査報告書

(物件2～4)

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

物件目録

- 2 所 在 美濃市大字長瀬字上幅
地 番 98番1
地 目 宅地
地 積 238.01平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 美濃市大字長瀬字上幅
地 番 98番5
地 目 宅地
地 積 239.70平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 美濃市大字長瀬字上幅98番地5, 98番地1
家屋番号 98番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
床面積 1階 218.32平方メートル
2階 84.12平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
地 積 46.08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)
土地	物件 2, 3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2, 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <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"/> 法第 14 条第 1 項地図のとおり
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 上記の者が物件 2, 3 本土地上に下記主建物を, 物件 2 土地上に物件 4 附属建物を, それぞれ所有し, 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	
建物	物件 4
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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 上記の者が本主建物を居宅として, 附属建物を物置として, それぞれ使用して, 占有している <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 <input type="checkbox"/> 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"/> 建物間取図(概略)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ A (所有者)	<p>1 物件4主建物は、私と家族が居住しており、同附属建物は物置として使用しています。第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件4主建物は、市の上水道及び浄化槽を使用しており、ガスはプロパンガスです。</p> <p>3 物件4主建物は、未登記増築部分はありませんが、雨漏りする箇所や床が沈む箇所があります。また、物件4主建物内で犬を1匹飼っています。</p> <p>4 物2土地上に物件4建物以外に建物登記(家屋番号98番1)及び建物登記(98番1の2)があるようですが、実際に同建物はありませんし、私が物件4建物を購入した時にもありませんでした。</p> <p>5 物件2, 3土地は、境界で問題になったことはありません。</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

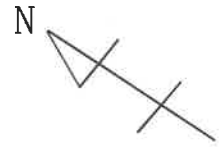
-
- 1 物件2～4土地・建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件3土地は概ね南西側が市道（長瀬1号線）に接する土地で、物件2、3土地上に物件4主建物が、物件2土地上に物件4附属建物が、それぞれ建てられている。なお、物件3土地上には電柱1本が存在する。
 - 2 物件4主建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有者が居宅として、使用して占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 物件4附属建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有者が物置として、使用して占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
 - 4(1) 物件4主建物の1階和室の天井部分や1階洋室の天井部分、1階廊下部分、2階洋室の壁部分に損傷箇所が確認できた。(写真24～27参照)。
(2) 物件4主建物内は全体的にかなり老朽化している状況であり、通常使用するためには改修が必要と思料される箇所が多数あるものと思料する。
 - 5 物件2土地上には、建物（家屋番号98番1）及び建物（家屋番号98番1の2）登記が存在するが現地調査の結果、既に各建物は滅失しているものと思われ各建物登記は滅失登記漏れと思料される。
 - 6 物件4主建物の屋根の庇の一部が物件2、3土地の南東側の隣地（地番98番6、同9番）上に、同隣地上の建物の屋根の庇の一部が物件3土地上に相互に越境している可能性があるものと思料するが、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。
 - 7 物件2、3土地の境界については、同土地に関する地積測量図もないことから明らかにはなっていないとは言えないが、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

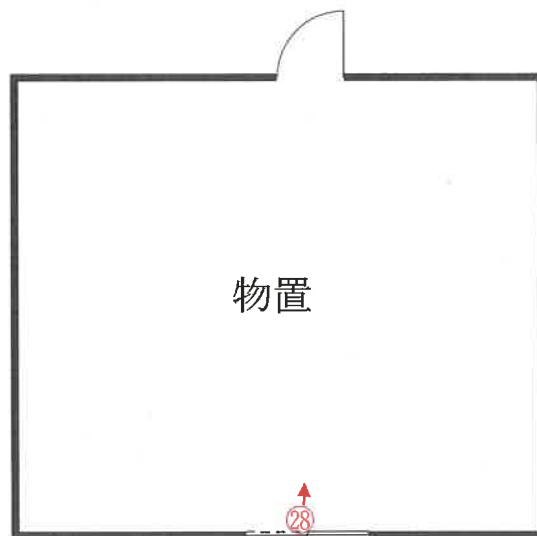
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月18日(月) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
5年12月25日(月) 13:10-13:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
6年1月11日(木) 9:30-10:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月11日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</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

建物間取図（概略）

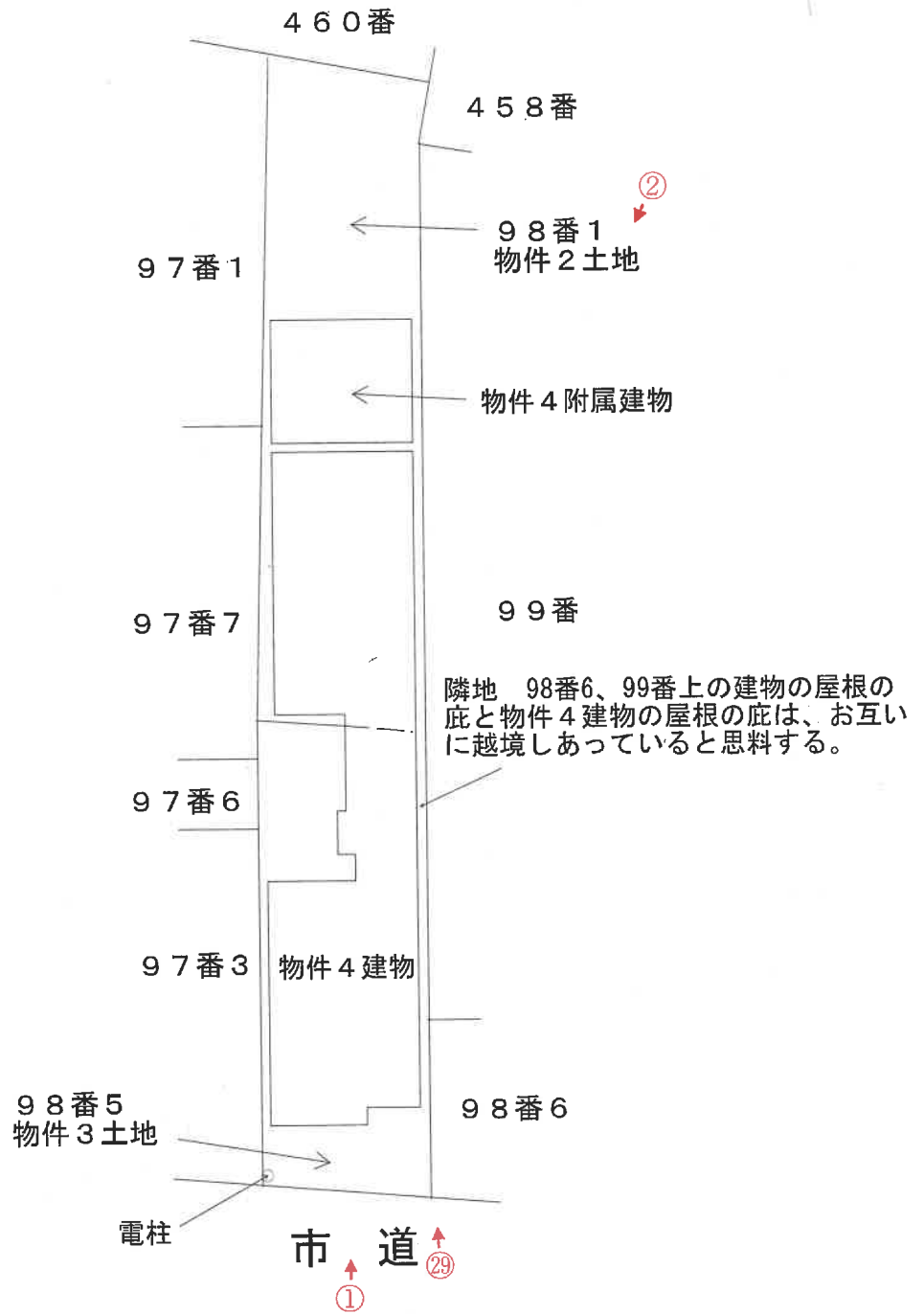
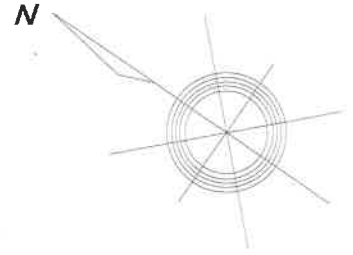


附属建物



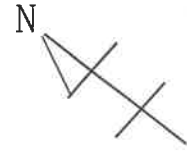
←○は写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図(概略)

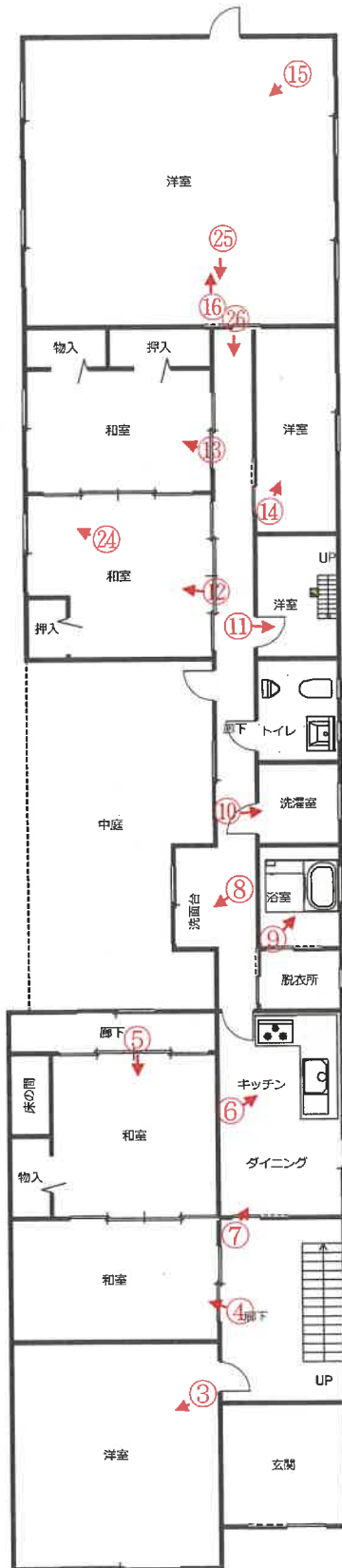


←○は写真撮影位置・方向

建物間取図 (概略)

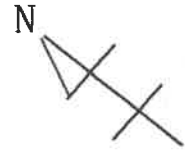


1階

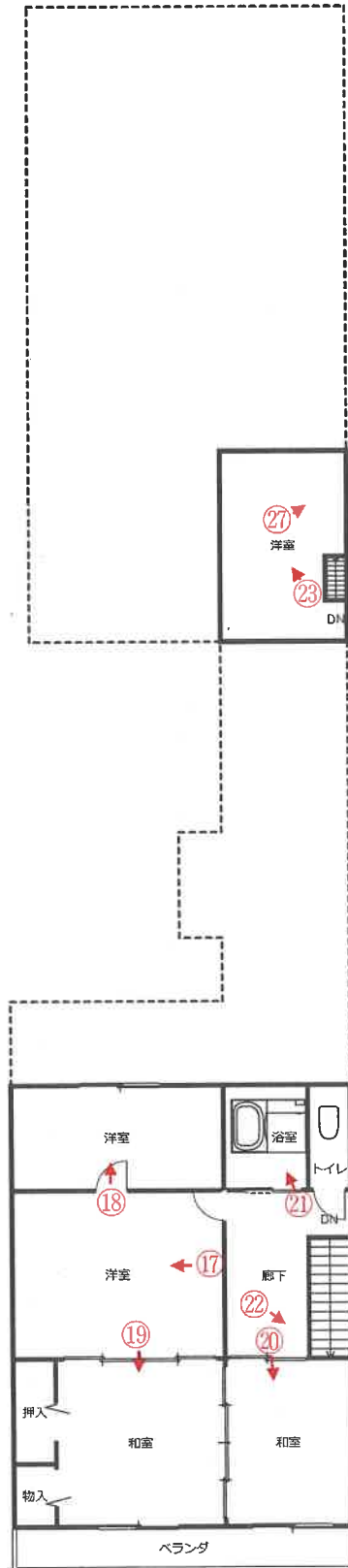


←○は写真撮影位置・方向

建物間取図 (概略)

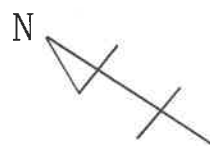


2階

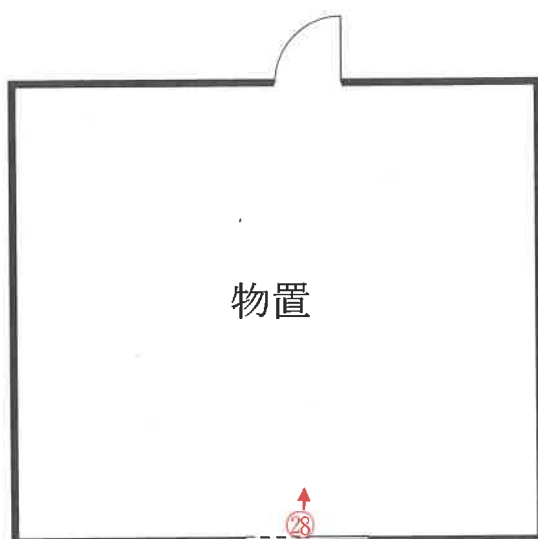


←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



附属建物



←○は写真撮影位置・方向

写真 1

電柱

物件 4 主建物



物件 3 土地

写真 2

物件 4 主建物

物件 4 附属建物



物件 2, 3 土地

写真3

物件4 主建物

1階室内



写真4

物件4 主建物

1階室内



写真5

物件4 主建物

1階室内



写真6

物件4 主建物

1階室内



写真7

物件4 主建物

1階室内



写真8

物件4 主建物の1階洗面台



写真9

物件4主建物

1階室内



写真10

物件4主建物

1階室内



写真 1 1

物件 4 主建物

1 階室内



写真 1 2

物件 4 主建物

1 階室内



写真1 3

物件4 主建物

1階室内



写真1 4

物件4 主建物

1階室内

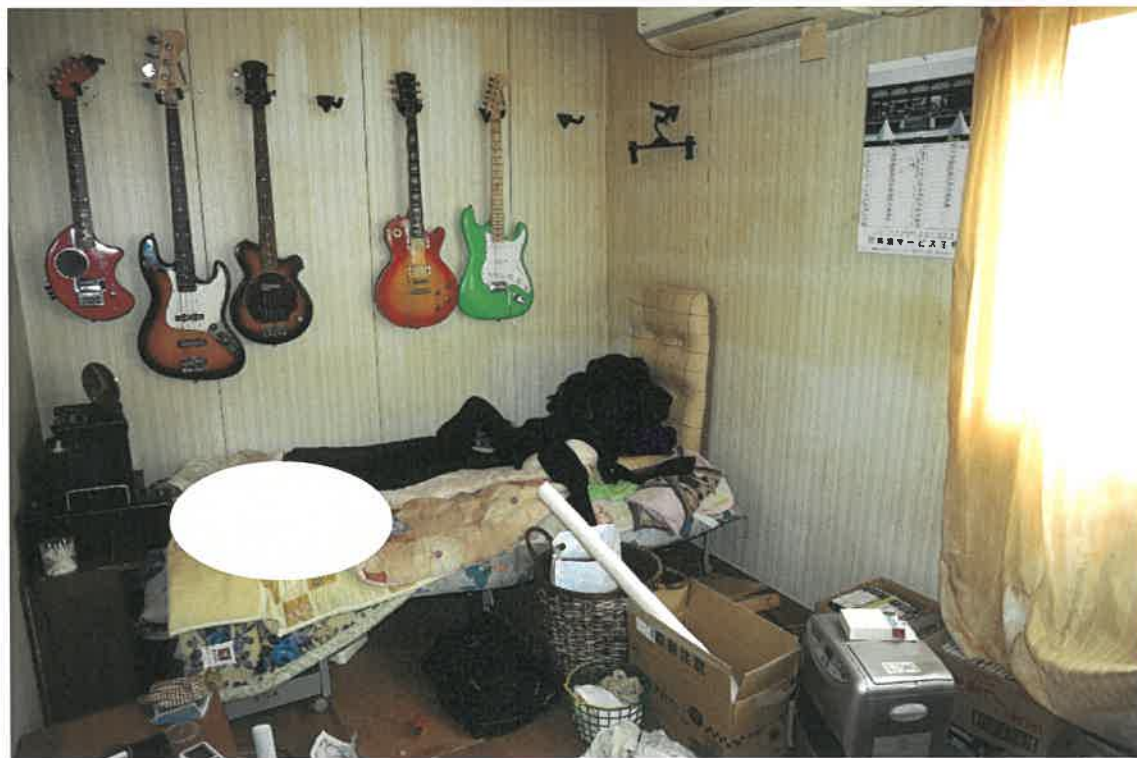


写真15

物件4主建物

1階室内



写真16

物件4主建物

1階室内



写真17

物件4主建物

2階室内



写真18

物件4主建物

2階室内



写真19

物件4主建物

2階室内



写真20

物件4主建物

2階室内



写真 2 1

物件 4 主建物

2 階室内



写真 2 2

物件 4 主建物

2 階流し台



写真 2 3

物件 4 主建物

2 階室内



写真 2 4

物件 4 主建物の 1 階和室の天井の損傷箇所



写真 2 5

物件 4 主建物の 1 階洋室の天井の損傷箇所



写真 2 6

物件 4 主建物の 1 階廊下の損傷箇所



写真 2 7

物件 4 主建物の 2 階洋室の壁の損傷箇所



写真 2 8

物件 4 附属建物内



写真29 物件4主建物の屋根の庇の一部が物件2, 3土地の南東側の隣地(地番98番6, 同99番)上に, 同隣地上の建物の屋根の庇の一部が物件3土地の上に相互に越境しているものと思料する状況



令和 5 年 (ケ) 第 144 号 - 2

令和6年1月11日

現地調査

令和6年2月1日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発行日 令和6年2月2日

評価人 不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 290,000 円
物件3 (土地)	金 290,000 円
物件4 (建物)	金 750,000 円

- ① 一括価格は、物件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2，3の土地価格の内訳価格は、物件4の建物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の建物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

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	
2	所 在	美濃市大字長瀬字上幅	左記に同じ。	
	地 番	9 8 番 1		
	地 目	宅地		
	地 積	238.01m ²		
3	所 在	美濃市大字長瀬字上幅	左記に同じ。	
	地 番	9 8 番 5		
	地 目	宅地		
	地 積	239.70m ²		
4	所 在	美濃市大字長瀬字上幅 9 8 番地 5、9 8 番地 1	左記に同じ。	
	家屋番号	9 8 番 5		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦・セメント瓦葺 2 階建		
	床 面 積	1 階		218.32m ²
		2 階		84.12m ²
		計		302.44m ²
	(附属建物)			
	符 号	3		
	種 類	物置		
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建			
床 面 積		46.08m 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2, 3

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。	長良川鉄道	越美南線	梅山	北西	5.0km
	岐阜バス	—	バイパス上長瀬	南東	700m
付 近 の 状 況	一般住宅と工場等が混在する既成住宅地域				
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	非線引都市計画区域			
	用 途 地 域	準工業地域			
	指 定 建 蔽 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	特になし			
画 地 条 件	地 積	477.71㎡			
	間 口	8m			
	奥 行	59m			
	形 状	概ね整形			
接 面 道 路	南西側、幅員6m市道（道路管理台帳幅員5.5m、長瀬1号線）、に等高接面する。建築基準法第42条第1項第1号道路。				
土地の利用状況等	物件2、3土地は、物件4建物の敷地である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 引込可	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 引込可	<input checked="" type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
	下水道	<input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 引込可	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
特 記 事 項	<p>土壌汚染の可能性については調査したところ、美濃市市民生活課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。</p> <p>美濃市人づくり文化課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。</p> <p>下水道は、個別浄化槽を利用している。</p> <p>ガスは、プロパンガスを利用している。</p> <p>物件2土地には、家屋番号98番1及び98番1の2の建物の登記が存在するが、関係人の陳述及び現地調査の結果、建物は存在せず、各建物登記は、滅失登記漏れと思料する。</p>				

南東側隣地 98番6、99番上の建物の屋根の庇と物件4建物の屋根の庇は、お互いに越境しあっている可能性があると思料するが、越境しているか否かの判断は、専門家に依る調査が必要である。

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	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43年月日不詳
	経過年数	56.0年
	経済的残存耐 用年数	2.0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・セメント瓦葺
	外 壁	亜鉛鉄板、リシン吹付
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼、ボード張等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	302.44㎡
	増改築の有無	増築あり(但し、登記済)
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	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	やや劣る
	施 工	やや劣る
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」の記載のとおり
特 記 事 項		建物が古いこともあるが、雨漏り箇所、床が緩い所等、傷みが酷い。

物件番号等	物件番号	4
	区分	附属建物（符号3）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和45年月日不詳
	経過年数	54.0年
	経済的残存耐 用年数	2.0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	小波スレート張
	床	コンクリート打
	そ の 他	電気・給排水・衛生等
床面積(現況)	現 況	46.08㎡
	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	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	やや劣る
	施 工	やや劣る
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」の記載のとおり
特 記 事 項		特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 2, 3 (土地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	11,700	0.636	238.01	0.70	1,239,756
3			239.70	0.70	1,248,559

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価公示 美濃(県) -3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
9,710 (円/㎡)	99.0 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 80.0	11,700 (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。

◇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。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-30%	-10%	1%	0%	63.6%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

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/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
4	131,000	302.44	1.66%	657,686
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	5.54%	8.28%	70.00%	1.66%
経過年数	56.0年	経済的残存耐用年数	2.0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：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0554 \times (100 - 70) = 0.0166$

※附属建物の市場価値を簡便法に依り、30,000円と査定した。

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、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 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)
	1①オ ア	イ		ア×イ=ウ
2	1,239,756	0.44	法定地上権	545,493
3	1,248,559	0.44	法定地上権	549,366
合計				1,094,859

イ 土地利用権等割合:

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を44%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 修正率	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	1①オ, 1②エ ア	3①ウ イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
2	1,239,756	-545,493	100.00%	0.70	0.60	290,000
3	1,248,559	-549,366	100.00%	0.70	0.60	290,000
4	687,686	1,094,859	100.00%	0.70	0.60	750,000
一括価格 (合計)						1,330,000

ウ 占有減価率: なし

エ 市場性修正: 地域の特性及び目的物件の個性(用途、建物築年数)等より判断した。

オ 競売市場修正: 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	美濃 (県) -3
(所 在)	美濃市大字藤生字西屋敷1943番1
(価 格)	9,710 円/m ²
(位 置)	長良川鉄道越美南線「美濃市」駅より道路距離約8.5kmに位置する
(価格時点)	令和5年7月1日
(地 積)	386 m ²

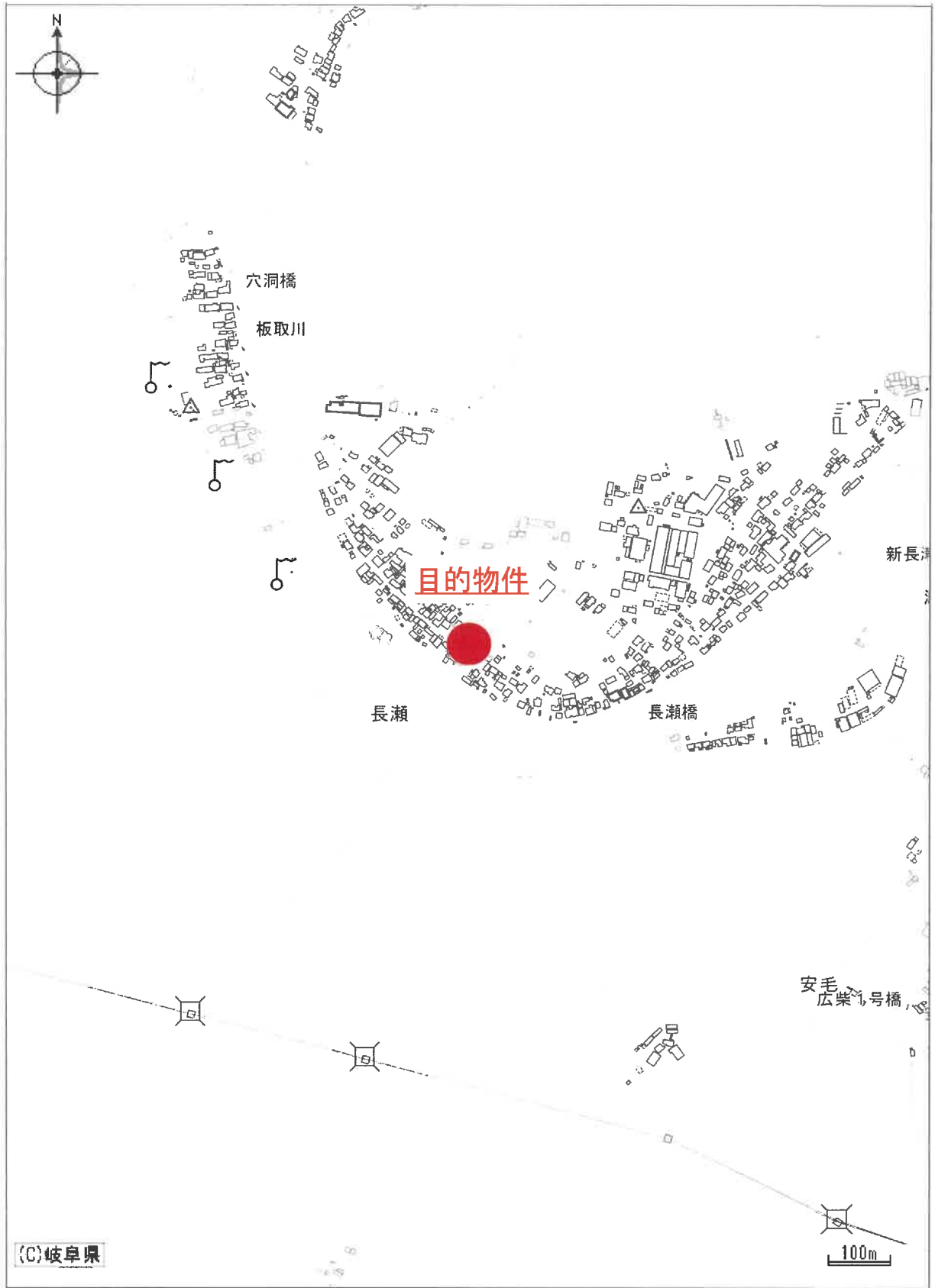
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	南東側5.1m市道 背面道
(用途指定等)	非線引都市計画区域(建ぺい率60%,容積率200%)
(地域の概要)	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・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

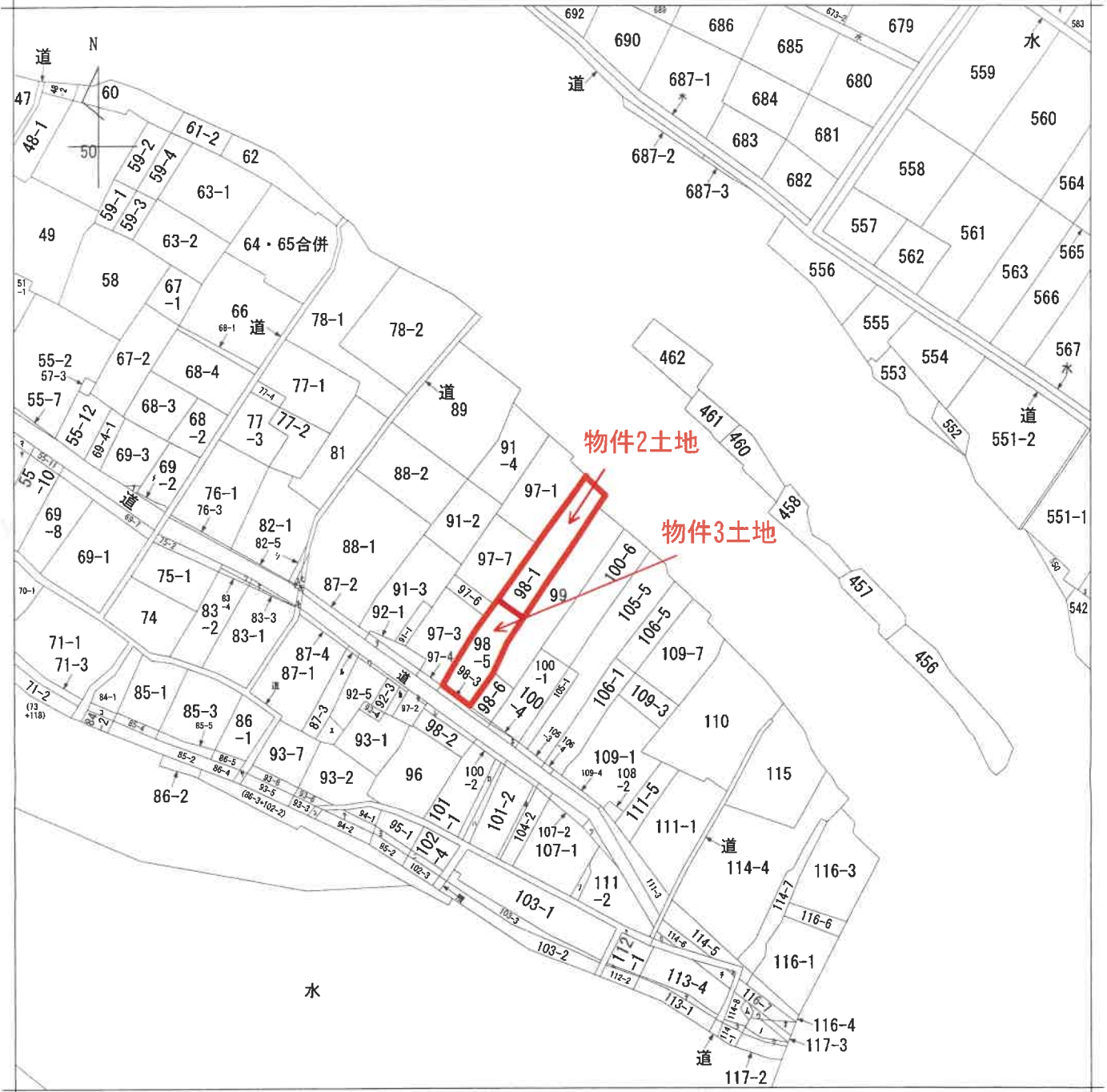
以 上

位置図



公 図 写

イ 586-2 ハ 101-4 ホ 104-1 ト 113-2 リ 114-3 ル 87-5
 101-3 102-5 112-3 113-3 544-3 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	美濃市大字長瀬字上幅				地番	98番1				
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。

(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和5年12月18日

岐阜地方務局

請求番号：17-3

登記官

(1/2)

A 3判を A 4に縮小

公用

登記年月日：昭和59年10月5日

公用

令和5年12月18日

岐阜地方法務局

登記官

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)

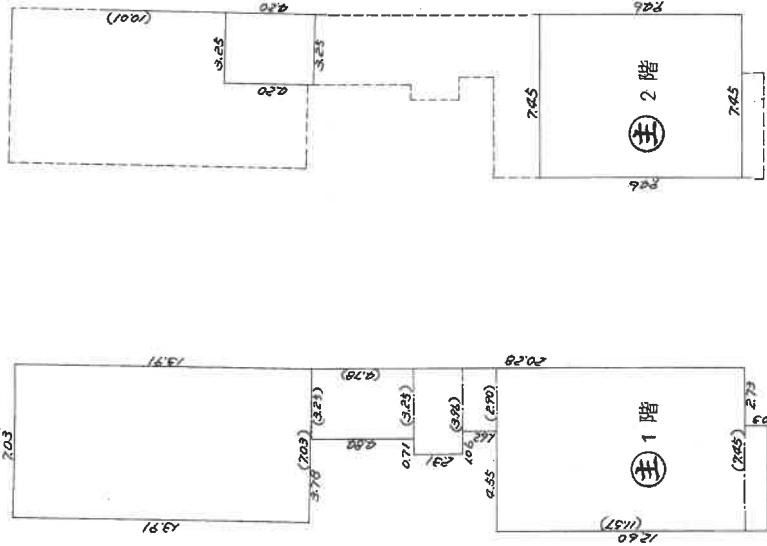
建築物：図面、平面、図

家屋番号 98~5

建築物の所在 美濃市大字長瀬字上幅98番地5、98番地1

各階平面図

907213



求積 ① 1階
 $13.91 \times 7.03 = 97.7873$
 $(4.78 + 4.84) \times 3.25 \times \frac{1}{2} = 15.6325$
 $2.31 \times 3.96 = 9.1476$
 $1.62 \times 2.90 = 4.6980$
 $1.157 \times 7.45 = 8.61965$
 $1.03 \times 4.72 = 4.8616$
 床面積 218.3235

求積 ② 2階
 $4.20 \times 3.25 = 13.6500$
 $9.46 \times 7.45 = 70.4770$
 床面積 84.1270

床面積 218.32㎡

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和59年10月5日登記

(岐阜県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：17-5

A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和59年10月5日

公用

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。
(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和5年12月18日

岐阜地方務局

登記官

建物図面

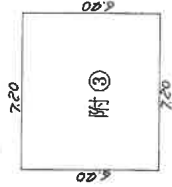
98~5

家屋番号

建物の所在
美濃市大字長瀬字上幅98番地5、98番地1

各階平面図

907214



求積 附③

$6.40 \times 7.20 = 46.0800$

床面積 46.08 m²

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/250

昭和 年 月 日 登記

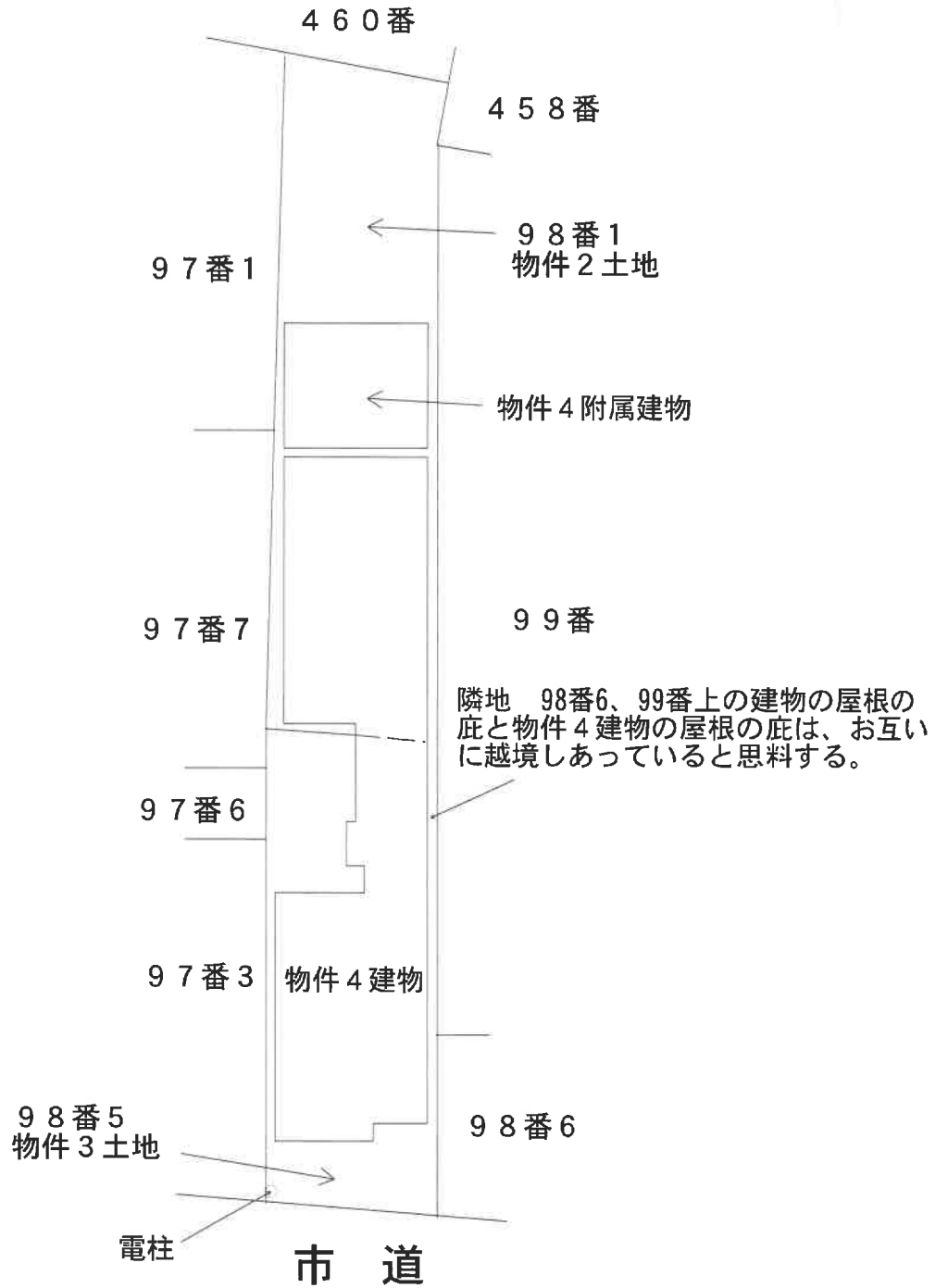
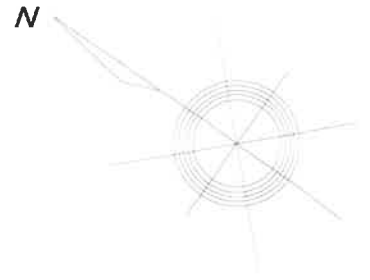
(岐阜県土地家屋調査士会)

(2/2)

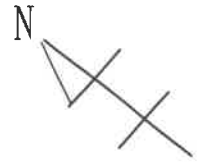
請求番号：17-5

A3判をA4に縮小

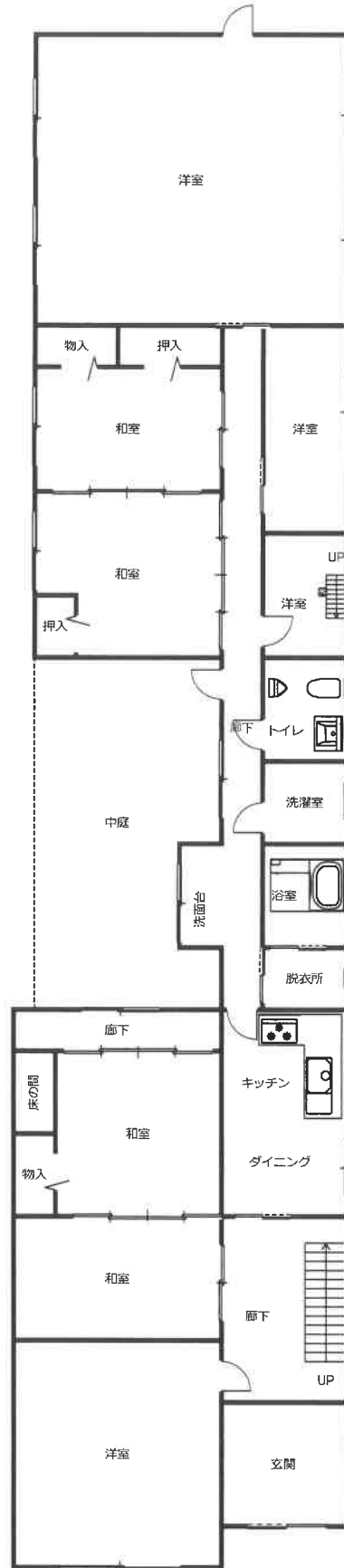
土地建物位置関係図 (概略)



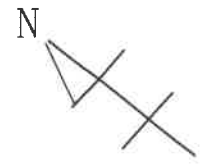
建物間取図（概略）



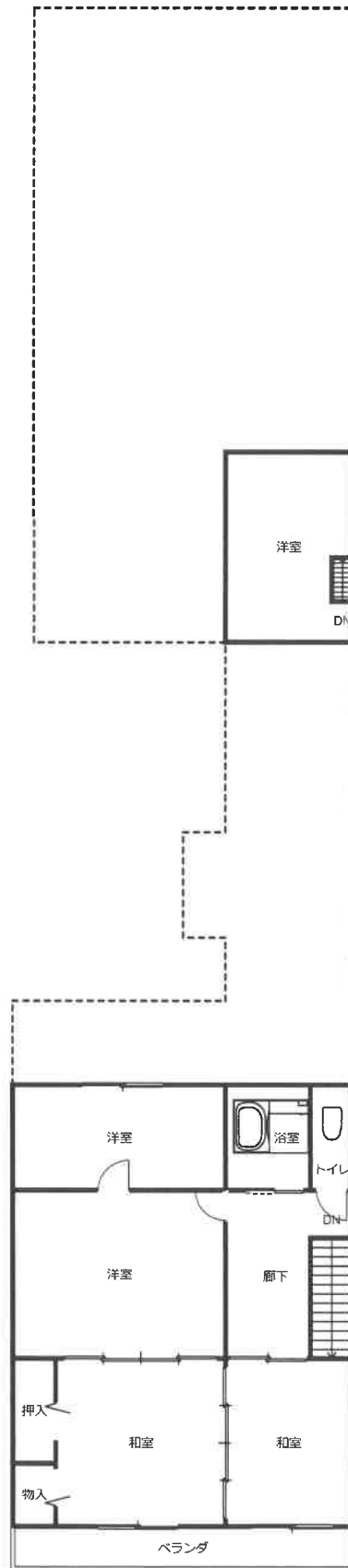
1階



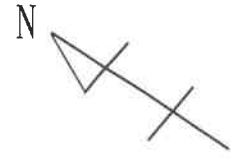
建物間取図（概略）



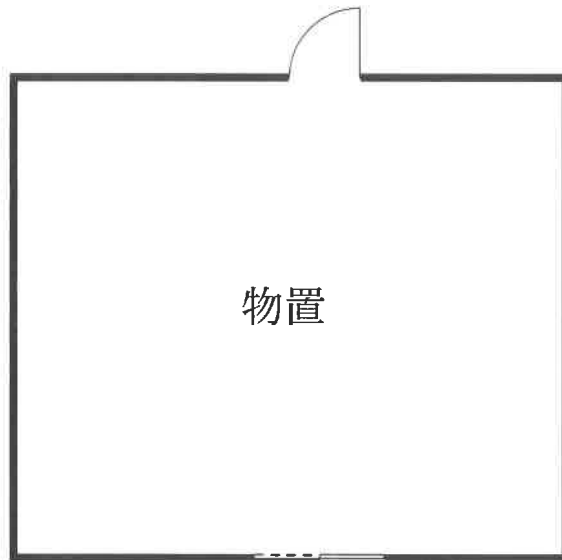
2階



建物間取図（概略）



附属建物



物置

南西方より撮影



物件 4 建物

南方より撮影



物件 4 建物