

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 7年 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 藤 井 雅 浩

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 7年 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 5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 7年 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3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)
1, 2	10,410,000 8,328,000	一括	2,082,000	77,617	20,669
1	3,230,000				
2	7,180,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市大字本荘字熊野前 |
| | 地 番 | 1941番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市大字本荘字熊野前1941番地67 |
| | 家屋 番号 | 1941番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 56.31平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月14日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 藤井 雅浩

-
- 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
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 2】
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 1, 2】
管理費等の滞納あり。
【物件番号 1】
売却対象外の土地（地番 1941番38、岐阜市本荘戸建住宅団地管理組合法人所有）を通行のため利用している。

《 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 | 岐阜市大字本荘字熊野前 |
| | 地 番 | 1941番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市大字本荘字熊野前1941番地67 |
| | 家屋 番号 | 1941番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 56.31平方メートル |



令和6年(ケ)第145号
令和6年10月23日受理
令和6年12月11日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市大字本荘字熊野前 |
| | 地 番 | 1941番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市大字本荘字熊野前1941番地67 |
| | 家屋 番号 | 1941番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 56.31平方メートル |

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 □法14条第1項図面のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、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 — 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 上記の者が本建物を住居として、使用して占有している □「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 [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(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
<p>■ A (所有者)</p> <p>■ 株式会社ライフサポート西洋 (管理会社) ※については執行官補足</p>	<p>1 物件2建物は私と家族が居住しており、同建物について、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件2建物は、未登記増築部分はありません。また、物件2建物内で犬や猫を飼っていません。</p> <p>3 物件1土地の敷地外に駐車場を1台分利用しています。その使用料を支払っています。</p> <p>4 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。</p> <p>令和6年11月14日付け照会書に対する回答書</p> <p>1 岐阜市本荘戸建住宅管理にかかる費用と名目 (月額)</p> <p style="padding-left: 20px;">全体管理費：3,300円</p> <p style="padding-left: 20px;">全体修繕積立金：1,700円</p> <p style="padding-left: 20px;">Cグループ管理費：2,000円</p> <p>2 団地管理組合が所有する道路の使用料等</p> <p style="padding-left: 20px;">使用料なし、無償で通行可</p> <p>3 敷地内駐車場以外の駐車場割り当ての有無について</p> <p style="padding-left: 20px;">敷地内駐車場：個人所有区画あり、個人所有につき使用料なし</p> <p style="padding-left: 20px;">上記以外：管理組合割り当てが1区画あり、使用料は管理費2,000円に含むが内訳記載なし</p> <p>4 その他</p> <p style="padding-left: 20px;">上記1の「Cグループ管理費」については、「管理規約第16条③」に該当します。</p> <p>※ 物件1, 2は岐阜市本荘戸建住宅団地内のうち、Cグループに属し、「Cグループ管理費」とあるが、管理規約上とCグループ修繕積立金に該当する。同修繕積立金を含む管理費等の滞納分については「執行官の意見」第3項を参照</p> <p>令和6年12月2日付け照会書に対する回答書</p> <p>1 管理費等の滞納額 (令和6年11月30日現在)</p> <p style="padding-left: 20px;">(1) 全体管理費の滞納額：無</p> <p style="padding-left: 20px;">(2) 全体修繕積立金の滞納額：無</p> <p style="padding-left: 20px;">(3) Cグループ管理費の滞納額：1,000円</p> <p>2 管理規約第47条の別紙図面については、その存在が確認できません (お預りしておりません。)。現地コミュニティハウス (書庫)</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■	<p>の保管状況を後日確認しますが、確認に時間がかかることや発見ができない場合もあります。</p> <p>※ 別紙図面は敷地外駐車場の位置関係に関する、「執行官の意見」第4項を参照</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

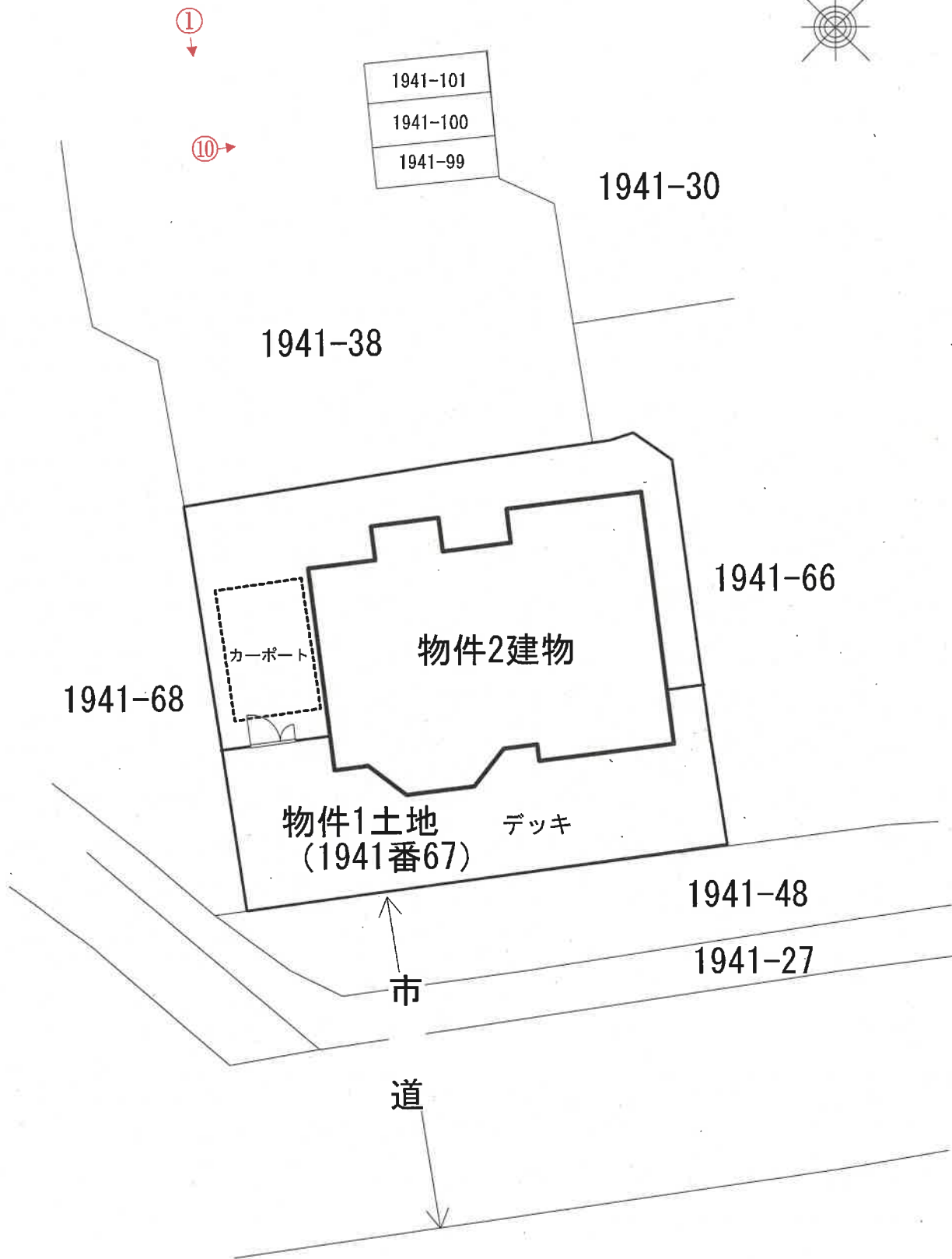
-
- 1 物件1, 2土地・建物の状況は, 別紙土地建物位置関係図, 建物間取図及び添付写真のとおりであり, 物件1土地は南側市道に接面, 出入り不可能のため北側に面する土地(1941番38)を通行し市道へ出入りしており, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 物件1土地には, 土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート(工作物)が存在する。なお, 物件1, 2土地建物は岐阜市本荘戸建住宅団地内の物件である。
 - 2 物件2建物の占有状況は, 関係人の陳述及び現認した状況から, 所有者が居住して占有しており, 第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 管理費等の滞納額については, 3枚目の「関係人の陳述等」欄に記載したとおりであり, 管理費等の滞納分については, 管理規約第12条3号(13条)に特定承継人(本件買受人)に対してその債権の行使ができる旨の規定がある。
 - 4 岐阜市本荘戸建住宅団地内の敷地外駐車場については, 管理会社に確認を要するものと思料する。
 - 5 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図が存在すること, 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, 概ね明らかになっているものと思料する。
 - 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
6年10月23日(木) 16:40-16:50	岐阜地方法務局	公函等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
6年10月23日(木) 17:10-17:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
6年11月12日(火) 13:50-14:25	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)
6年11月14日(木) : - :	当庁執行官室	岐阜市本荘戸建住宅団地管理会社へ照会書を FAX送信
6年12月2日(月) : - :	当庁執行官室	岐阜市本荘戸建住宅団地管理会社へ照会書を FAX送信
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月12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>		

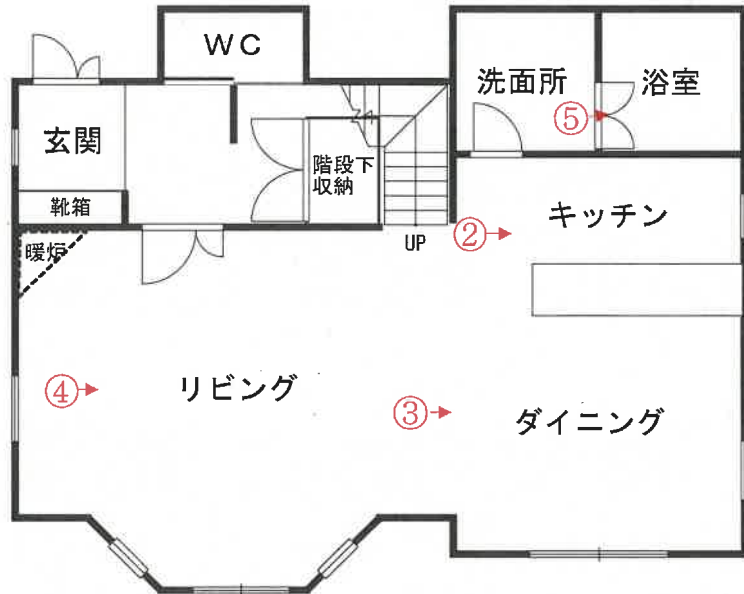
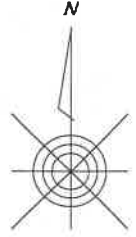
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

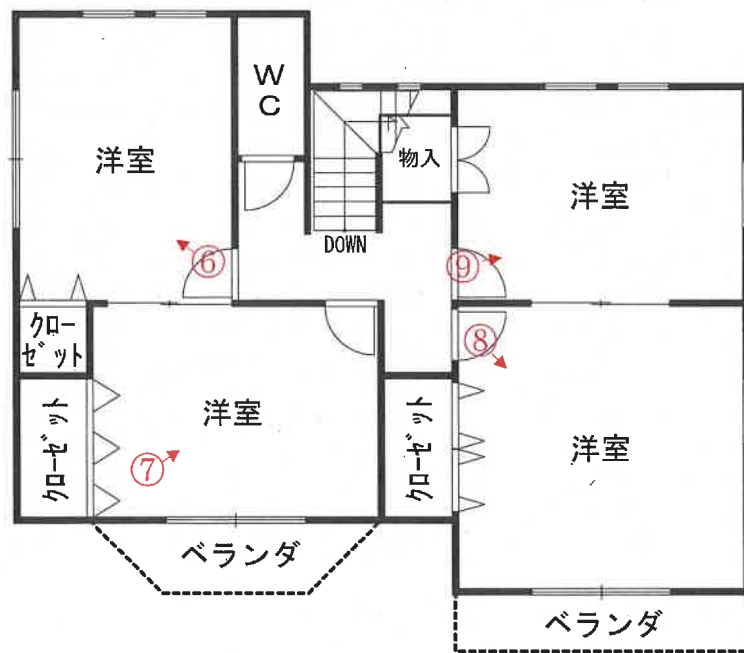


←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



1階



2階

←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件2 建物



物件1 土地

写真2

物件2 建物

1階室内



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

2階室内



写真8

物件2建物

2階室内



写真9

物件2建物

2階室内



写真10



敷地外駐車場（管理会社に確認を要する。）

令和6年(ケ)第145号
令和6年11月12日現地調査
令和6年12月19日評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1051号
発行日付 令和6年12月20日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

一括価格	
金 10,410,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 3,230,000 円
物件2 (建物)	金 7,180,000 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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（土地）

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	岐阜市大字本荘字熊野前	左記に同じ
	地 番	1941番67	
	地 目	宅地	
	地 積	150.72m ²	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況	
2	所 在	岐阜市大字本荘字熊野前1941番地67	左記に同じ	
	家屋番号	1941番67		
	種 類	居宅		
	構 造	木造かわらぶき2階建		
	床面積	1 階		58.79m ²
		2 階		56.31m ²
延面積		115.10m 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1

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。	JR東海	東海道本線	岐阜	北西方	2.8km
	岐阜バス	鏡島市橋線	梅園町	西方	260m
付 近 の 状 況	分譲戸建住宅、分譲マンション、有料老人ホームから構成される周囲がフェンスで囲われている住宅団地（岐阜市本荘戸建住宅団地・マザーヴィレッジ岐阜）。				
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		第1種住居地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		準防火地域		
	そ の 他 の 規 制		—		
画 地 条 件	地 積		150.72㎡		
	間 口		約13.7m		
	奥 行		約11.0m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約9m舗装市道（梅園町線・歩道有・建築基準法42条1項1号道路）に約1.5m高く接面する。南側道路と敷地の間には約1.5mの高低差とフェンスの介在があり、南側市道への出入りが不可能である。よって、現行では、北側に面する土地（1941番38、管理組合法人所有）を通行し、市道（1941番47）へ出入りしている。				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象地は物件2建物の敷地として利用され、東側、西側隣地は住宅である。				
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 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）			
	下水道	<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）			

<埋蔵文化財について>対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

<立地適正化計画について>都市機能誘導区域外、居住誘導区域内である。

<土壌等汚染について>昭和32年以降の住宅地区および登記簿より、平成15年頃まで染色加工を行う工場が存在していたが、その後土地開発により現行のような住宅団地となった。岐阜市環境保全課によると、平成15年以降に大規模開発された土地については、土壌汚染対策法第4条第1項の規定に基づき、土壌汚染の調査を行っている。対象地については、土壌汚染対策法に基づく指定区域に指定された履歴がないことから、土壌汚染の恐れはない。

<開発許可について>開発許可番号：岐阜市指令ま開第1号の187
(開発許可年月日：平成16年3月2日)

<岐阜市本荘戸建住宅団地管理組合の管理費等>
現況調査報告書記載のとおり、下記のような管理費が必要である。

1. 岐阜市本荘戸建住宅管理にかかる費用と名目(月額)

全体管理費：3,300円、全体修繕積立金：1,700円、

Cグループ管理費：2,000円

2. 団地管理組合が所有する道路の使用料等

使用料なし、無償で通行可

3. 敷地内駐車場以外の駐車場割り当ての有無について

敷地内駐車場に個人所有区画が1区画ある。(個人所有につき使用料なし)

管理組合割り当てが1区画あり、使用料は管理費2,000円に含まれるが、内訳記載なし。

<管理費等の滞納額について>

全体管理費の滞納額：無、全体修繕積立金の滞納額：無、

Cグループ管理費の滞納額：1,000円(令和6年11月30日現在)

現況調査報告書記載のとおり、管理費等の滞納分については、管理規約第12条3号に特定承継人(本件買受人)に対して、その債権の行使ができる旨の規定がある。

<その他>物件1土地には、カーポート(工作物)が存在する。

岐阜市本荘戸建住宅団地内の敷地外駐車場については、管理会社に確認を要する。

2 建物の概況及び利用状況 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	平成17年5月10日
	経 過 年 数	約20年
	経済的残存耐用年 数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	タイル、モルタル吹付
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	115.10㎡
	増 改 築 の 有 無	増改築なし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
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
建築確認済証番号（交付年月日）		ぎ建住セ第1043089号（平成17年1月28日）
完了検査日（完了検査交付日）		平成17年5月10日（平成17年5月18日）
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<p><耐震について>新耐震基準（昭和56年）以後に建築された建物である。</p> <p><アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。</p> <p><接面道路要件について>建築計画概要書によると物件2建物は、物件1土地南側の市道を接面道路として建築許可が下りている。実際のところは、約1.5mの高低差やフェンスの介在により公道への出入りは不可能なため、北側の管理組合所有の土地を通過して、公道へ出入りしている。</p> <p>（※建築時点は登記簿記載の建築年次である）</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の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)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	79,300	1.00	150.72	1.00	11,952,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-30

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
80,900 (円/㎡)	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100}{102}$	= 79,300 (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 : 公示地等と標準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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
3%	2%	-3%	0%	102%

イ 個別格差 : 一団の目的土地と標準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)	(その他)	相乗計
0%	0%	0%	0%	0%	100%

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 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)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	180,000	115.10	26%	5,387,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
5.00%	13.57%	36.67%	30%	26%
経過年数	20年	経済的残存耐用年数	10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：登記面積

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)
 採用現価率＝定額法現価率×(1-観察法減価率)

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) 千円未満四捨五入
	ア (1①オ)	イ		ア×イ=ウ
1	11,952,000	0.55	法定地上権	6,574,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価等相当額の減価	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア (1①オ、1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	11,952,000	-6,574,000	/	100.0%	60.0%	100.0%	3,230,000
2	5,387,000	6,574,000	100.0%	100.0%	60.0%	100.0%	7,180,000
一括価格 (合計)							10,410,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特になし

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。

カ. 滞納管理費等相当額の減価 (滞納管理費等相当額は競売市場修正に含まれている。)

第6 参考価格資料

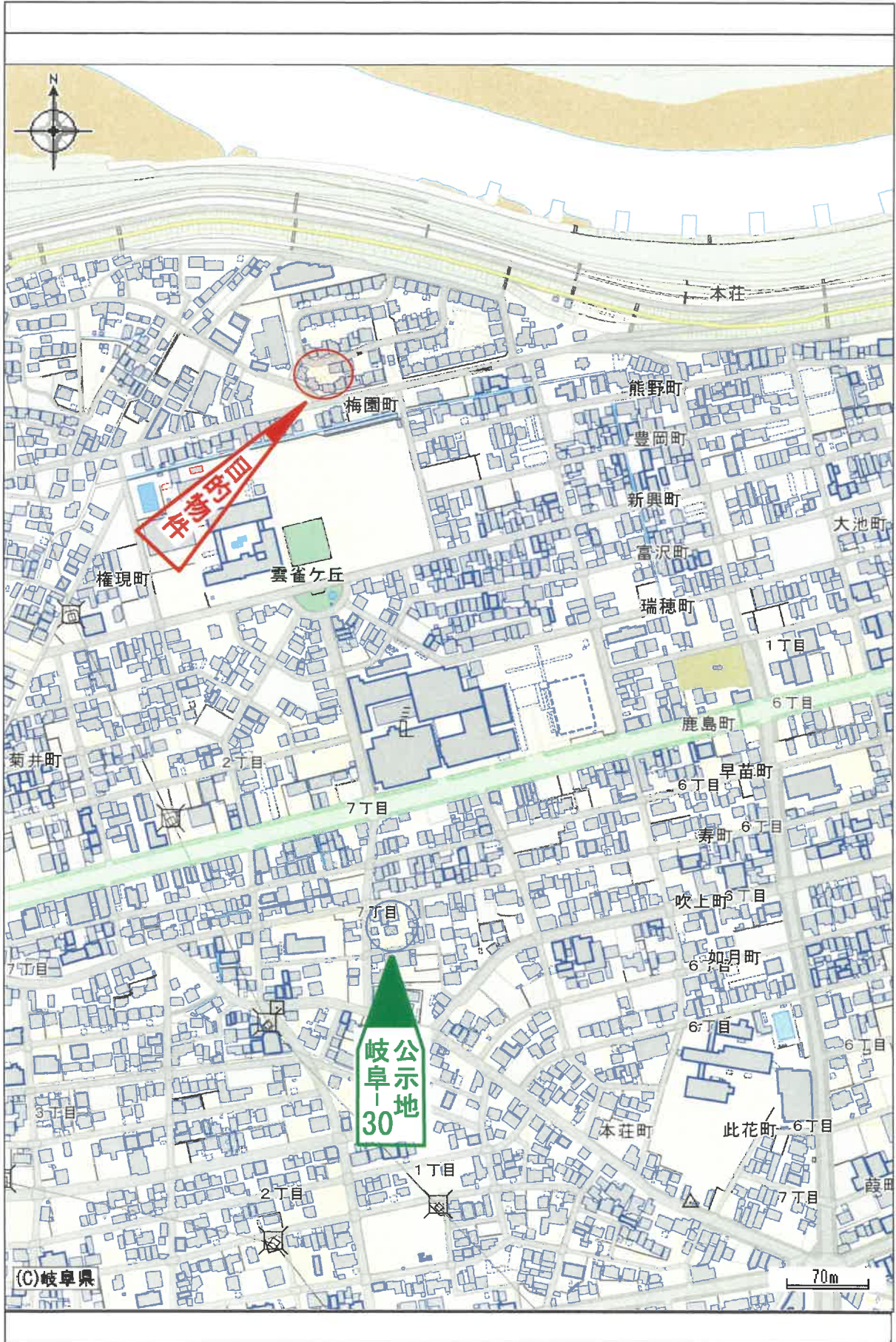
地価公示	岐阜-30
(所 在)	岐阜市寿町7丁目16番6外
(価 格)	80,900 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線 岐阜駅2,700m (道路距離)
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	199 ㎡
(供給処理)	上水道、下水道、ガス
(接面街路)	北6m舗装市道
(用途指定等)	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 準防火 (建ぺい率60%、容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか事務所等も混在する住宅地域。

第7 附属資料

- 1 目的物件等位置図
- 2 公図・地積測量図・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図 (概略)
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 現況写真

以 上

目的物件等位置図



縮尺：1/5000

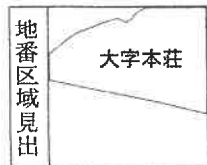
令和6年(々)第145号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

イ 1941-138 ハ 1941-105 ホ 1941-107 ト 1941-130 リ 1941-134 ル 1941-136
 ロ 1941-104 ニ 1941-106 ヘ 1941-129 テ 1941-131 レ 1941-135 ッづく



(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	岐阜市大字本荘字熊野前			地番	1941番67		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	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。

(岐阜県地方務局管轄)
 令和6年9月10日
 福岡法務局

登記年月日：平成17年3月2日

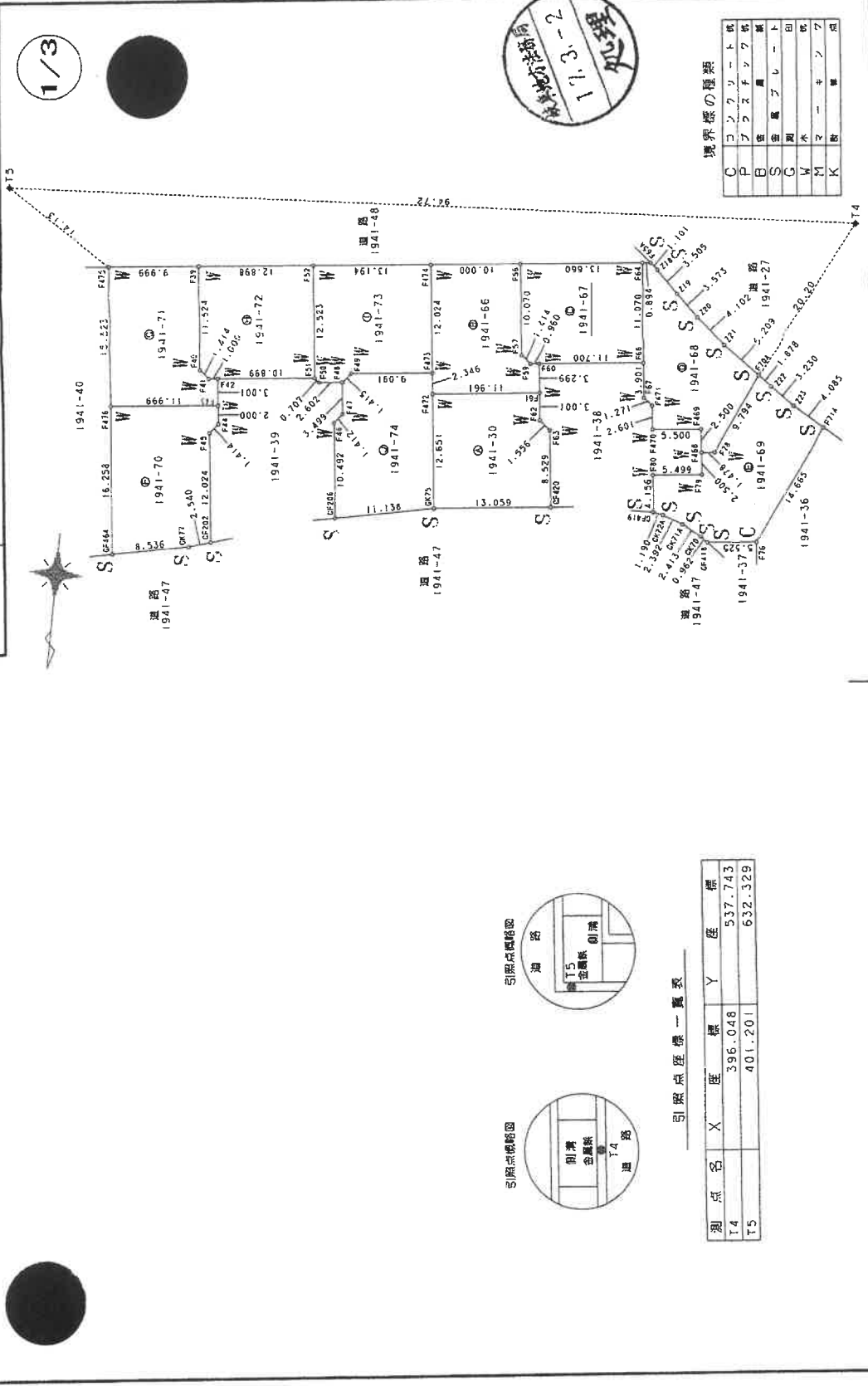
公用

103203

前 1941-後・新 土地所在図 地積測り量図

地番 1941-30 1941-66-74

土地の所在 岐阜市大字本荘字熊野前

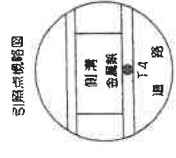


1/3

岐阜地方方法務局 17.3.-2 処理

境界線の種類

C	コンクリート壁
P	プラスチック壁
B	金属製フェンス
S	金属製フェンス
G	木製フェンス
M	木製フェンス
K	木製フェンス



引張点座標一覧表

測点名	X	Y	座標
T4	396.048	537.743	
T5	401.201	532.329	

縮尺 1/500

申請人

平成17年2月25日(作製)

作製者

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

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。 令和6年10月23日 岐阜地方方法務局 登記官

登記年月日：平成17年3月2日

公用

103204

前地番 後・積 土地所在 地積測量図

1941-30
1941-66--74

土地の所在 岐阜市大寺本荘字熊野前

2/3

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
GF420		430.807	568.901	-5617.69375
F63		422.325	569.796	-5390.270160
F62		421.347	571.006	-2262.325772
F61		418.363	571.321	-987.242688
F472		419.619	583.216	8069.959792
GF75		432.200	561.885	6510.129380
			旧面積	322.353177
			面積	161.1765885
			地積	161.17 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F61		418.363	571.321	-2592.083377
F60		415.082	571.667	-1818.472727
F59		415.182	572.622	-452.371380
F57		414.292	573.721	-6255.853784
F56		404.278	574.779	-5152.318956
F474		405.328	584.724	7606.089792
F473		417.286	583.462	8338.255442
F472		419.619	583.216	628.123632
			旧面積	301.366642
			面積	150.6843210
			地積	150.68 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F66		413.853	560.032	-6853.671616
F64		402.844	561.194	-5373.432550
F56		404.278	574.779	6580.069992
F57		414.292	573.721	6255.853784
F59		415.182	572.622	452.371380
F60		415.082	571.667	-759.745443
			旧面積	301.445547
			面積	150.7227735
			地積	150.72 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F78		422.872	551.158	-4964.280196
F70A		414.019	546.969	-6528.075015
Z21		410.937	551.168	-3127.878400
Z20		408.346	554.346	-2766.186540
Z19		405.947	556.996	-2727.052416
Z18		403.448	559.453	-1788.011788
F65A		402.751	560.305	-338.424220
F64		402.844	561.194	6230.375788
F66		413.853	560.032	8337.756416
F67		417.732	559.623	2617.916394
F471		418.531	558.634	1891.534724
F470		421.118	558.361	1121.747249
F469		420.540	552.891	1054.916028
F468		423.026	552.628	1288.728496
			旧面積	303.066610
			面積	151.533050
			地積	151.53 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F76		432.271	545.538	-7548.063768
F71A		419.015	539.266	-8237.827416
Z23		416.995	542.817	-2108.301228
Z22		415.131	545.455	-1623.274080
F70A		414.019	546.969	4234.087029
F78		422.872	551.158	4964.280106
F468		423.026	552.628	1458.937920
F79		425.512	552.366	1692.448424
F80		426.090	557.835	2627.960685
GF419		430.223	557.398	2414.648136
CK72A		430.422	556.225	531.751100
CK71A		431.179	553.956	1036.451676
CK70		432.293	551.816	922.636352
GF418		432.851	551.032	-12.122704
			旧面積	353.613232
			面積	176.8066160
			地積	176.80 ㎡

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

岐阜地方裁判所
17.3.2
地積

縮尺 1/

申請人

製作者

(平成17年2月25日作製)

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

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。
令和6年10月23日 岐阜地方裁判所

登記簿

登記年月日：平成19年3月1日

令和6年9月10日
岐阜地方
福岡法務局

登記簿

請求番号：35-2

422264

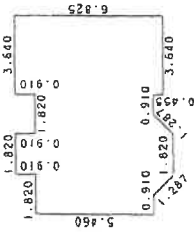
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1941番67

建物の所在 岐阜市大字本荘字熊野前1941番地67

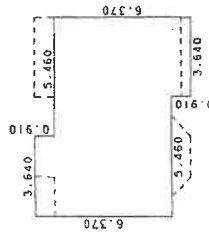
1階



求積表

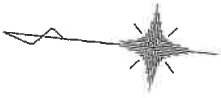
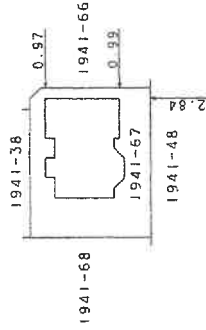
0.910 x 3.640	=	3.312400
0.910 x 1.820	=	1.656200
5.460 x 9.100	=	49.686000
0.455 x 3.640	=	1.656200
(3.640 + 1.820) x 0.910 x 1/2	=	2.484300
合計		58.795100
床面積		58.79 m ²

2階



求積表

6.370 x 3.640	=	23.186800
5.460 x 1.820	=	9.937200
6.370 x 3.640	=	23.186800
合計		56.310800
床面積		56.31 m ²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作成者

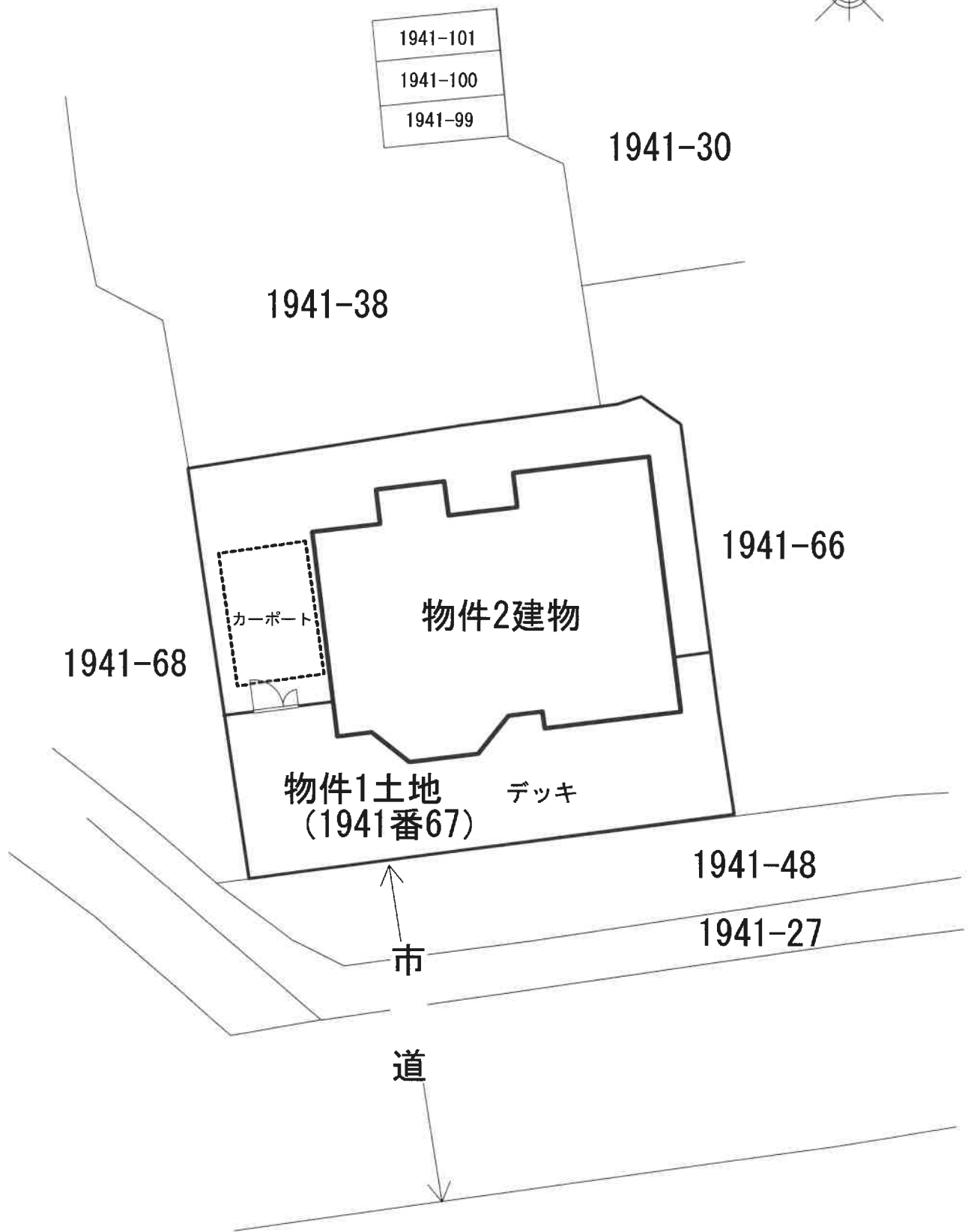
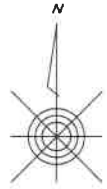
縮尺 1/250
(平成19年2月27日作成)

申請人

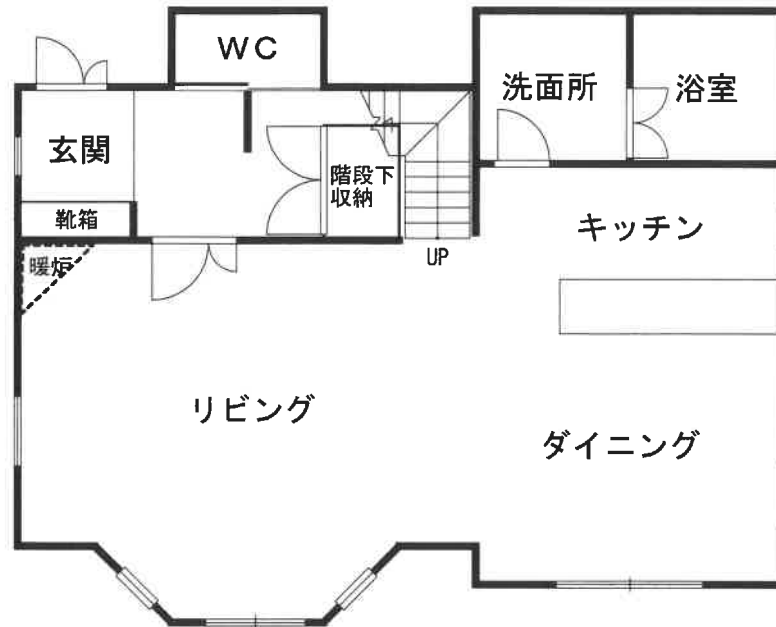
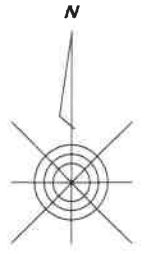
縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

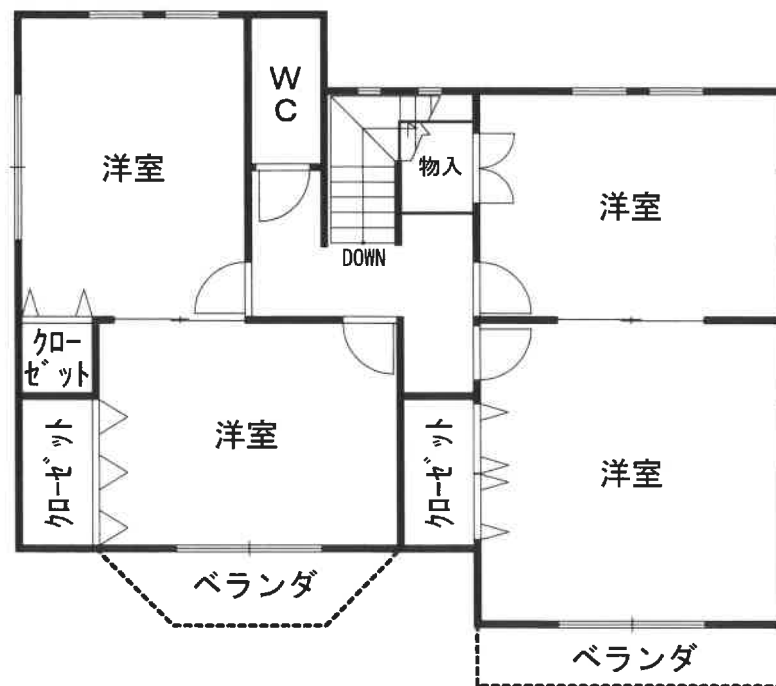
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階

現況写真



(北側から撮影)

物件1土地



1941番38
(管理組合法人所有)

物件2建物

物件1土地

公道 (市道・1941番47)

現況写真



(南側から撮影) 物件1土地 物件2建物



物件2建物 デッキ