

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 6 月 18 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 7 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 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 7 年 7 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 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 6 月 18 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）
1～3	2,820,000 2,256,000	一括	564,000	54,760	0
1	880,000				
2	370,000				
3	1,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 山県市大字大桑字東市場
 地 番 2 6 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2 . 5 3 平方メートル

- 2 所 在 山県市大字大桑字東市場
 地 番 2 6 7 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 8 . 0 6 平方メートル

- 3 所 在 山県市大字大桑字東市場 2 6 7 4 番地 1、2 6 7 5 番地 1
 家屋 番号 2 6 7 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 6 . 1 6 平方メートル
 2 階 4 6 . 8 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 0 . 9 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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

- 1 所 在 山県市大字大桑字東市場
 地 番 2 6 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2. 5 3 平方メートル

- 2 所 在 山県市大字大桑字東市場
 地 番 2 6 7 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 8. 0 6 平方メートル

- 3 所 在 山県市大字大桑字東市場 2 6 7 4 番地 1、2 6 7 5 番地 1
 家屋 番号 2 6 7 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 6. 1 6 平方メートル
 2 階 4 6. 8 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 0. 9 4 平方メートル



令和6年(ヌ)第87号
令和6年11月28日受理
令和6年12月17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 山県市大字大桑字東市場
 地 番 2 6 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2 . 5 3 平方メートル

- 2 所 在 山県市大字大桑字東市場
 地 番 2 6 7 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 8 . 0 6 平方メートル

- 3 所 在 山県市大字大桑字東市場 2 6 7 4 番地 1、2 6 7 5 番地 1
 家屋 番号 2 6 7 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 6 . 1 6 平方メートル
 2 階 4 6 . 8 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 0 . 9 4 平方メートル

(2 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 (所有者)	1 物件3主建物は私が居住しており、同附属建物1は車庫として使用しています。物件3建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件3建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はないと思います。また、物件3主建物内で犬や猫は飼っていません。 3 物件3主建物及び同附属建物1の太陽光パネル（以下「SP」という。）は、屋根の上に架台を設置し、その上にSPが接合されています。SPは私の費用で設置しましたが、同設置費用の借入残債務があります。 4 物件1，2土地は、境界で問題になったことはありません。
■B (所有者の子)	1 私は物件1～3土地建物所有者Aの実子です。物件3主建物はAが居住しており、同附属建物1は車庫として使用しています。物件3建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件3建物に未登記増築部分及び雨漏りする箇所があるかは分かりません。また、物件3主建物内で犬や猫は飼っていません。 3 物件1，2土地は、境界で問題になったことはありません。 (電話による事情聴取)
■株式会社アプラス担当者	1 弊社はAとの間で物件3主建物及び同附属建物1のSPの設置費用等のローン契約を締結しています。現在、Aからの毎月の返済が滞っていますが、弊社で所有権留保によってSPを撤去する予定はないです。 (電話による事情聴取)

(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1～3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2土地は概ね北東側が道路に接する土地で、同1土地上に物件3主建物が、同1、2土地上に同附属建物1が、それぞれ建てられている。なお、物件1、2土地は、同土地の概ね南側隣地（地番2674番6）と一体利用されている。
- 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、同主建物を所有者が居住し、同附属建物1を所有者が車庫として、それぞれ使用し占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件3主建物及び同附属建物1にはSPが設置され、同主建物の外壁にパワーコンディショナーが存在すること及びそれらの設置状況から総合勘案すると、取外しには過大な費用が掛かることが予想されることから、同建物に符合しているものと思料される。なお、関係人の陳述から、SP設置費用の残債務があるが、SP設置費用等を借入れた業者から所有権留保に基づくSPの引き上げは行われたいものと思料する。
- 4 物件1、2土地の境界については、同各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。
- 5 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11月28日(木) 11:45-11:55	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
6年11月29日(金) 14:45-15:05	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
6年12月9日(月) 10:00-10:10	岐阜地方裁判所多 治見支部執行官室	所有者の実子Bから電話による事情聴取
6年12月11日(水) 10:10-10:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者Aから事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和6年12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。目的物件は無施錠であったが所有者Aは寝たきり状態であったため、立会人C
 を立ち合わせて建物内に立ち入った。

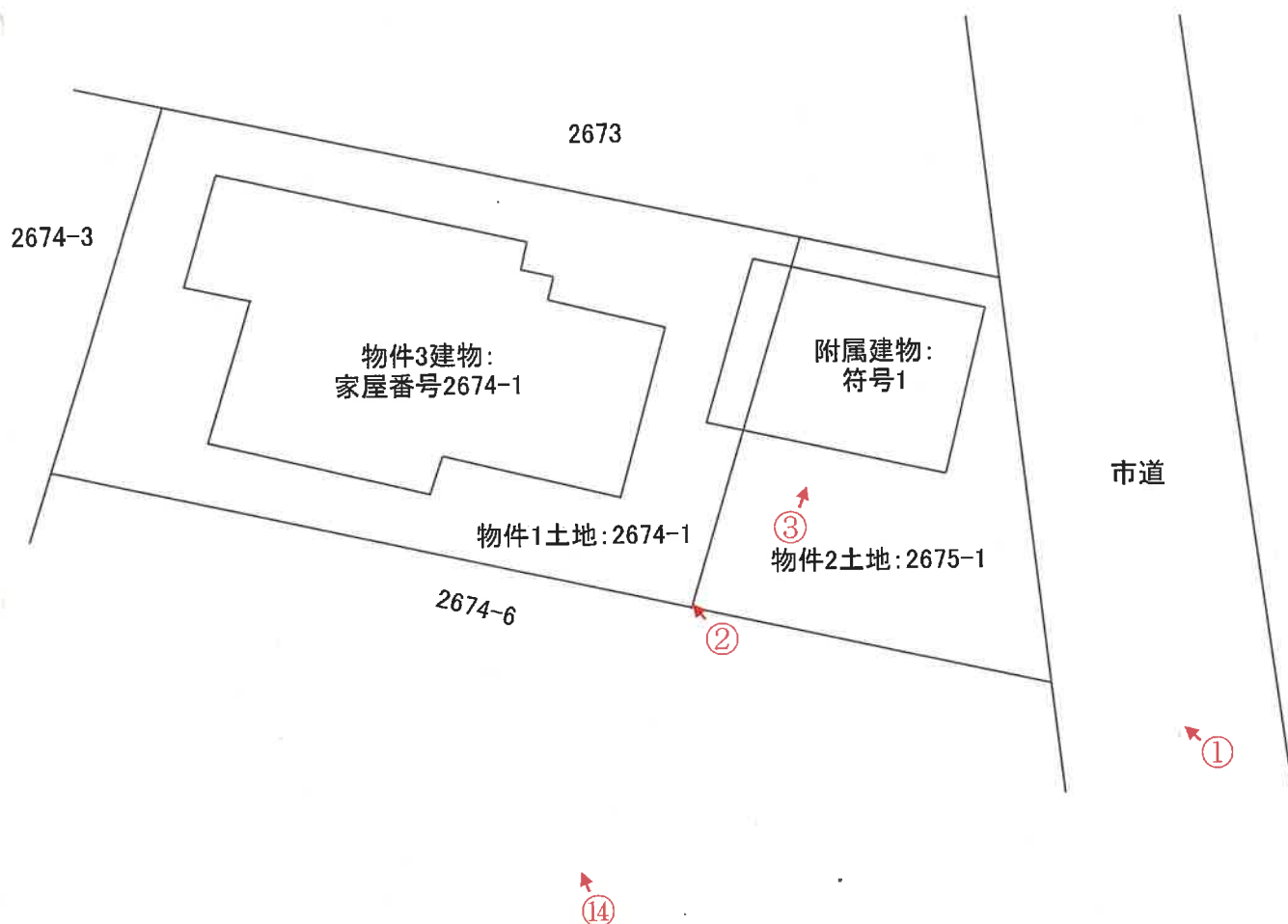
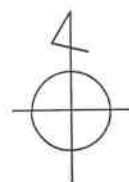
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて
 建物内に立ち入った。

☐ 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



←○は写真撮影位置・方向

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(又)第87号

建物間取図(概略)

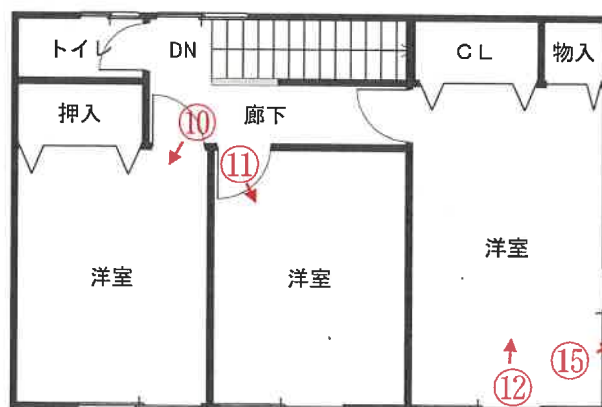


1 階 縮尺 1/100



1 階

2 階 縮尺 1/100



2 階

←○は写真撮影位置・方向

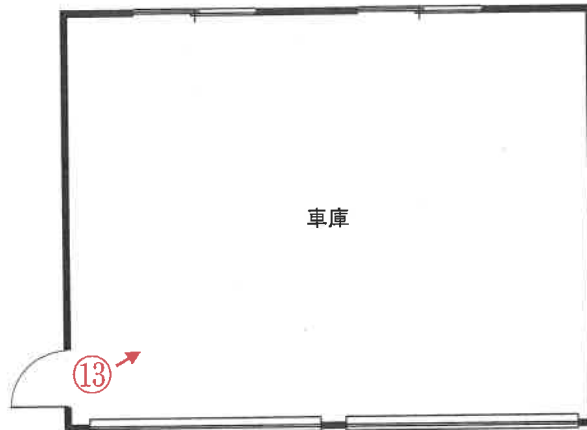


※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(又)第87号

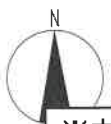
建物間取図(概略)

3 階 縮尺 1/100



附属建物 符号1

←○は写真撮影位置・方向



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(又)第87号

写真 1

物件 3 主建物

物件 3 附属建物 1



物件 1, 2 土地

写真 2

物件 3 主建物



写真 3

物件 3 附属建物 1



写真 4

物件 3 主建物

1 階室内



写真 5

物件 3 主建物

1 階室内



写真 6

物件 3 主建物

1 階室内



写真 7

物件 3 主建物

1 階室内



写真 8

物件 3 主建物

1 階室内



写真 9

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 0

物件 3 主建物

2 階室内



写真 1 1

物件 3 主建物

2 階室内



写真 1 2

物件 3 主建物

2 階室内



写真 1 3

物件 3 附属建物 1 内



写真 1 4

太陽光パネル設置状況



写真 1 5

物件 3 附属建物 1 上の太陽光パネルの設置状況



令和 6 年（又）第 87 号

令和6年12月11日 現地調査

令和6年12月24日 評 価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

整理番号 I R（競）第0614号

発行日付 令和6年12月27日

評 価 人 不動産鑑定士

小 池 育 生

第1. 評価額

一 括 価 格	
金2,820,000円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 880,000 円
物件2（土地）	金 370,000 円
物件3（建物）	金 1,570,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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 内訳価格の内、物件1、2の土地価格は、物件3の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、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（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	山県市大字大桑字東市場	概ね左記に同じ。
	地 番	2674番1	
	地 目	宅地	
	地 積	232.53㎡	
2	所 在	山県市大字大桑字東市場	概ね左記に同じ。
	地 番	2675番1	
	地 目	宅地	
	地 積	98.06㎡	

第3. 目的物件（建物）

番号	所在等		登 記	現 況
3	所 在		山県市大字大桑字東市場2674番地1、 2675番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号		2674番1	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	96.16㎡	
		2 階	46.81㎡	
		延面積	142.97㎡	
	附属建物		符号1	概ね左記に同じ。
	種 類		車庫	
	構 造		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階	40.94㎡	

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	(交通施設)		(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東海道本線「岐阜」駅		北方	16 k m	
	ハーバス「大桑市場」停留所		南方	60m	
付 近 の 状 況	農家住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域。				
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	無指定			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	—			
	その他	—			
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	330.59㎡			
	間口(東側)	約12m			
	奥行(最大)	約30m			
	形状	台形			
接 面 道 路	物件2土地の北東側で幅員約7mの舗装市道（01013号線：建築基準法第42条1項1号）に概ね等高で接面している。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1・2土地は物件3建物の敷地として、利用されている。隣地及びその周辺は、倉庫、太陽光発電所、未利用地である。				
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	取付可	なし	不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	1）山県市教育委員会生涯学習課文化財調査室での調査によると、物件1・2土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地（大桑市場遺跡：弥生～中世、集落跡）に該当する。 2）上水道は、北東側市道沿いに本管VPφ100が整備済。 3）下水道は、北東側市道沿いに本管HCφ200が整備済。 4）物件1・2土地及びその周辺は土壌汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1・2土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壌汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壌汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壌汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壌汚染がないことを保証するものではない。 5）対象学区は物件1・2土地の北西約950mの「山県市立大桑小学校」、南東方約4.9 k mの「山県市立高富中学校」である（いずれも道路距離）。				

2. 建物の概況・利用状況等（物件3）

区 分		家屋番号：2674番1 主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	平成7年10月10日
	経 過 年 数	約29年
	経済的残存 耐用年数	概ね満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス、塗壁、タイル等
	天 井	竿縁天井、クロス等
	床	フローリング、畳、クッションフロア、タイル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし。
床面積(現況)	現 況	142.97㎡
	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	居宅
	間 取 り	附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。
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
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。
特 記 事 項		1) 石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、現地調査の結果、これらが使用されている可能性は低いものと思料される。 2) 新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されているものと思料される。 3) 当該建物の屋根には、太陽光パネルが設置されている（詳細は「現況調査報告書」ご参照）。

区 分		附属建物：符号 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	平成7年10月10日
	経 過 年 数	約29年
	経済的残存 耐用年数	概ね満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	トタン
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	コンクリート土間
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし。
床面積(現況)	現 況	40.94㎡
	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	車庫
	間 取 り	附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。
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
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。
特 記 事 項		1) 石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、現地調査の結果、これらが使用されている可能性は低いものと思料される。 2) 新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されているものと思料される。 3) 当該建物の屋根には、太陽光パネルが設置されている（詳細は「現況調査報告書」ご参照）。

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1・2（土地）

物件1・2の土地価格を算出する。

物件番号	標準価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	土地価格 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	9,700円/㎡	100%	232.53㎡	1.00	≒2,256,000円
2			98.06㎡		≒951,000円
合 計					＝3,207,000円

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 山県-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
10,000円/㎡	$\times \frac{97.0}{100.00}$	$\times \frac{100.00}{100.00}$	$\times \frac{100.00}{100.00}$	≒9,700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。

◇標準価格：百円未満四捨五入の端数整理を行った。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

（規模）	（形状）	（方位）	（その他）	相乗計
0%	0%	0%	0%	100%

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 建付減価：建付減価補正は不要と判断した。

オ 土地価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達単価について、建物建築費の推移動向等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た現価率を乗じて、建物価格を判定した。

物件番号	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ
3（主建物）	180,000円/㎡	142.97㎡	5.0%	≒1,287,000円
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	判定現価率	採用現価率
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
経過年数	29年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数 23年

ア 再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿面積を採用。

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）

エ 建物の価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

物件番号	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ	
符号1	100,000円/㎡	40.94㎡	5.0%	≒205,000円	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	判定現価率	採用現価率	
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
経過年数	29年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	29年

ア 再調達単価標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿面積を採用。

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）

エ 建物の価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 基礎となる価格

土地（物件1・2） ①	建物（物件3） ②	基礎となる価格合計額 ③＝①＋②
3,207,000円	1,492,000円	＝4,699,000円

2. 評価額（一括価格）の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、必要に応じて市場性修正を行い、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 敷地利用権等価格

物件 番号	土地価格 ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 ウ＝ア×イ
1	2, 256, 000円	35. 0% 法定地上権	≒790, 000円
2	951, 000円		≒333, 000円
合 計			=1, 123, 000円

イ 敷地利用権等割合

物件1・2土地に係る敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

ウ 敷地利用権等価格

千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格	敷地利用権等価格の控 除及び加算	占有 減価率	市場性 修正率	競売 市場 修正率	評価額
	ア (1①オ、1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	カ＝(ア±イ)×ウ× エ×オ
1(土地)	2,256,000円	－790,000円		100.0%	60.0%	≒880,000円
2(土地)	951,000円	－333,000円		100.0%	60.0%	≒370,000円
3(建物)	1,492,000円	＋1,123,000円	100.0%	100.0%	60.0%	≒1,570,000円
一括価格（合計）						＝2,820,000円

ウ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 目的物件の性格を考慮し、市場性修正率は不要と判断した。

オ 第2.評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第 6. 参考価格資料

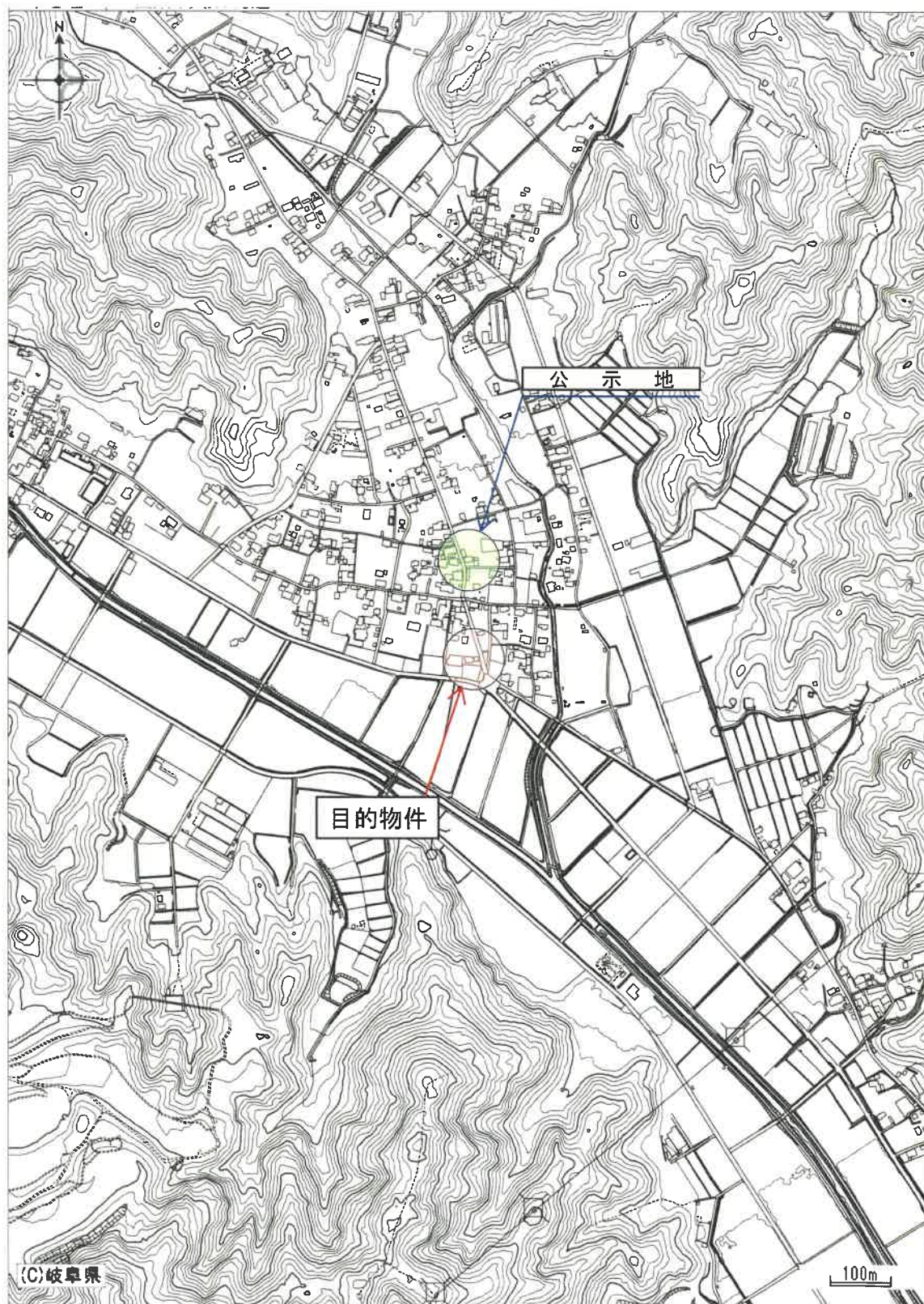
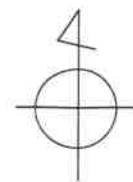
地価公示地	山県一2
(所 在)	山県市大字大桑字東市場2842番2
(価 格)	10,000円/㎡
(位 置)	J R 東海道本線「岐阜」駅約16 k m
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	357㎡
(供給処理施設)	水道・下水
(接面道路)	西5.2m市道、南側道
(用途指定等)	非線引都市計画区域、建蔽率60%・容積率200%
(地域の概要)	農家住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域。

第 7. 附属資料の表示

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

以 上

目的物件位置図

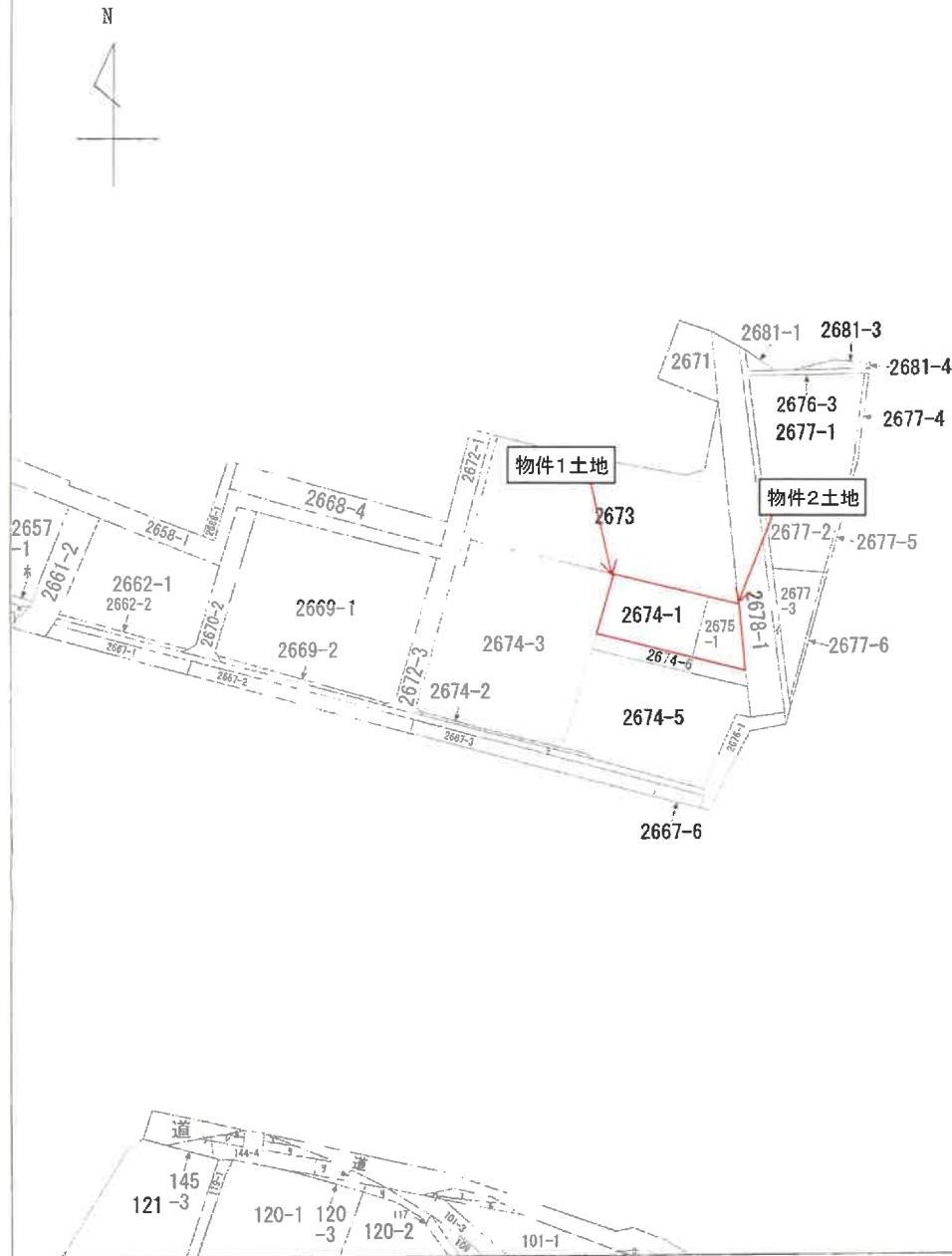


※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

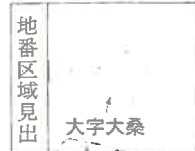
令和6年(又)第87号

イ 2676-2 ハ 138-3 ホ 2657-2 ト 2661-1 リ 120-4 ル 139-3
ロ 138-2 ニ 100 ヘ 2660-1 チ 2672-4 ス 139-2 ッづく

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図略を記載した図面です。



A 大字大桑

請求部	所在	山県市大字大桑字東市場			地番	2674番1		
出力尺	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。

(岐阜地方務局管轄)

令和6年10月11日
東京法務局

A3版をA4版に縮小

令和6年(又)第87号

地図整理番号：M79202

(記)

(1/2)

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。
(岐阜地方法務局管轄)

令和6年10月11日 東京法務局

令和6年(又)第87号

土地所在圖

1712

山崎郡高雷母大字大桑字東市揚

土地の所在

求積表

期星	2674	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	X_{n+1}	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO. 1		98.661	128.197	21.110	2019.403710	
2		92.669	147.511	17.496	1621.665424	
5		80.922	145.693	-21.110	-1708.266370	
6		83.891	126.401	-17.496	-1467.756936	
				$\sum$	465.070098	
				$\sum$	232.5350490	
				$\sum$	232	

地址	公潭	電話	689.64745
會計面積	232.5350490	地積	457 m ²
② 2674-5	殘地	457.1124010	

物件1土地

2674-3

2675

© 2674-5

コ=コンクリート杭
プ=プラスチック杭
木=木杭

作者

申請人

縮尺 1/250

6 年 11 月 19 日 (作製)

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成6年11月22日

令和6年10月11日 東宮法務局

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。
(岐阜地方司法書士会)

登記官

A3版をA4版に縮小

令和6年(又)第87号

地図整理番号：M79204

前 2675 後 新

土地所在図
地積測量図

2675番1

岐阜県山県市
山県郡高富町大字大桑字桑市場

地 番

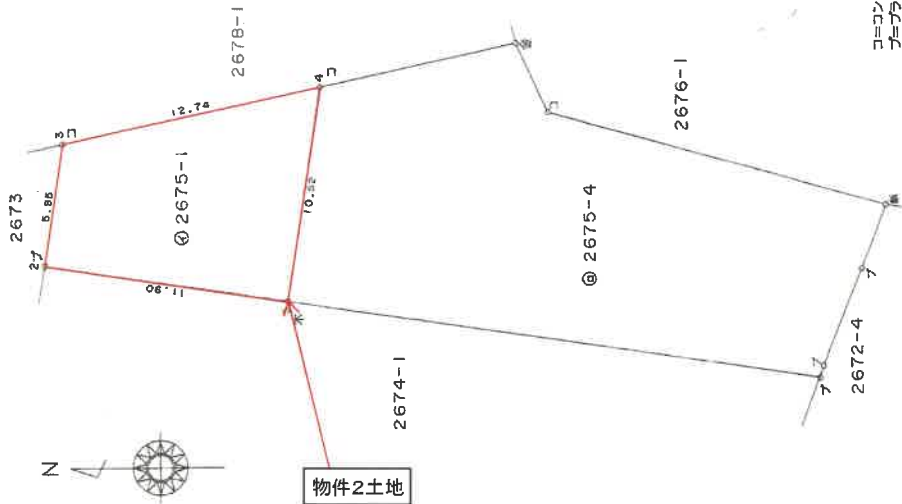
土地の所在

177126

求積表

順番	① 2675-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
2		92.689	147.511	7.701	713.797989
3		91.784	153.394	8.580	787.506720
4		79.322	156.091	-7.701	-610.858722
5		80.922	145.693	-8.580	-694.310760
			合計		196.135227
			合計面積		96.0676135
					98

地番	② 2675-4	残地
公算	合計面積	292.932865
391	96.0676135	292



コ=コンクリート杭
ブ=ブラスチック杭
木=木杭
金=鋼管杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

6年11月19日作製

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成7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。

(岐阜県地方事務局管轄)

令和6年10月11日

東京法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

令和6年(又)第87号

地図整理番号：M79205

265376

各階平面図

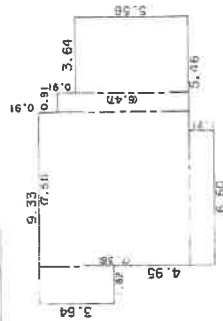
建物各階平面図

家屋番号 2674番1

山 東 市 大桑字東市場2674番地1・2675番地1

建物の所在

主たる建物 1 階

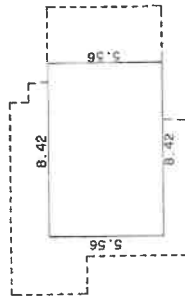


求積表

1.82 x 3.64 =	6.6248
7.51 x 3.64 =	55.4238
6.50 x 1.21 =	7.8650
0.91 x 6.47 =	5.8877
3.64 x 5.56 =	20.2384
合計	96.1607

床面積 96.16㎡

主たる建物 2 階

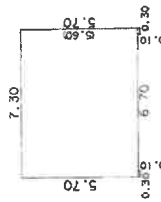


求積表

8.42 x 5.56 = 46.8152

床面積 46.81㎡

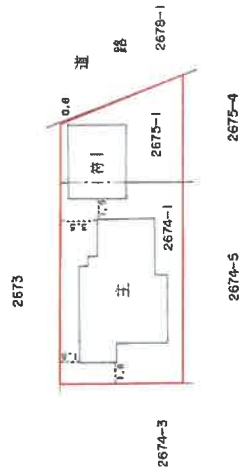
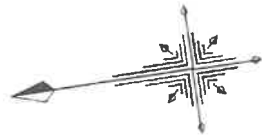
附属建物 符号1



求積表

7.30 x 5.60 =	40.8800
0.30 x 0.10 =	0.0300
0.30 x 0.10 =	0.0300
合計	40.9400

床面積 40.94㎡



岐阜県地方事務局
高松出張所
7.10.17
処理

作製者 土地家屋調査士

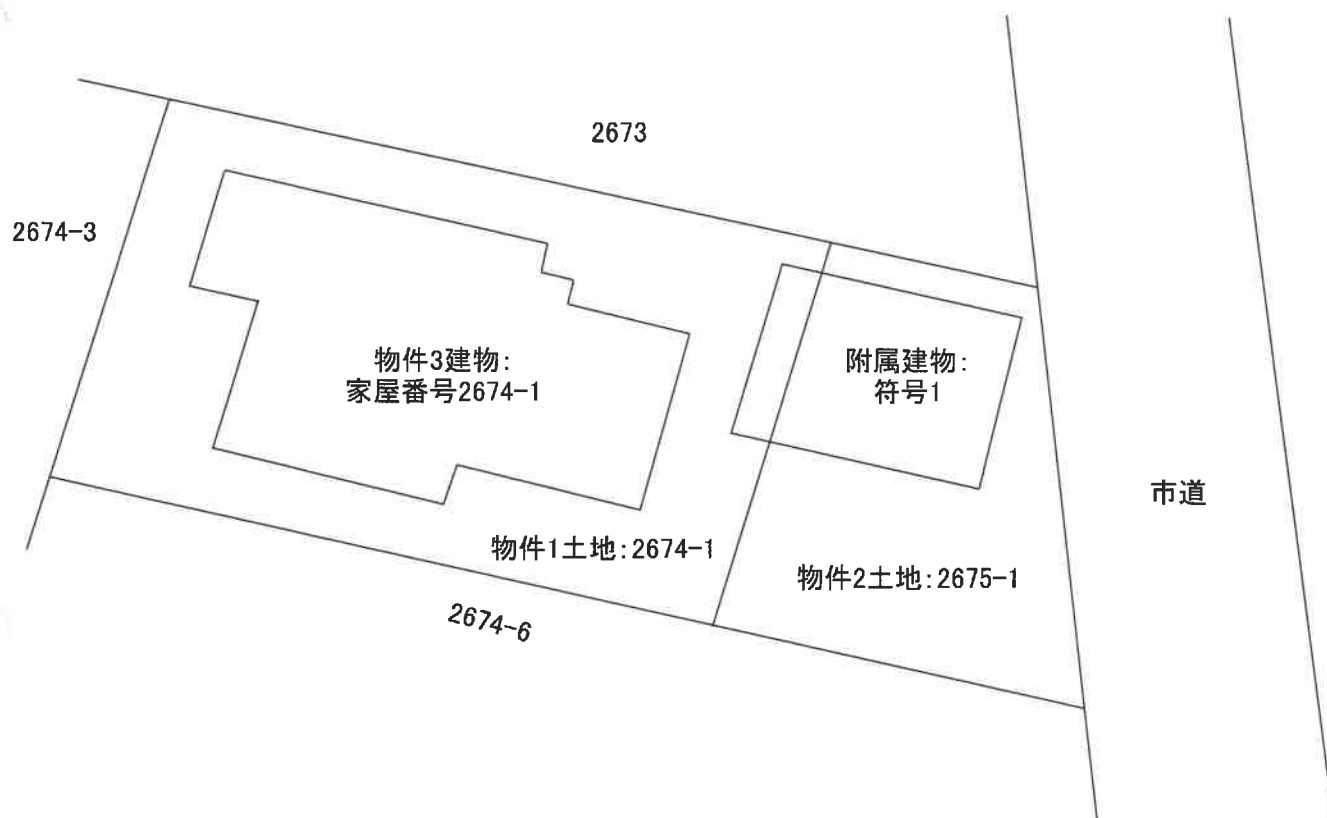
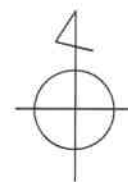
縮尺 1/250

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



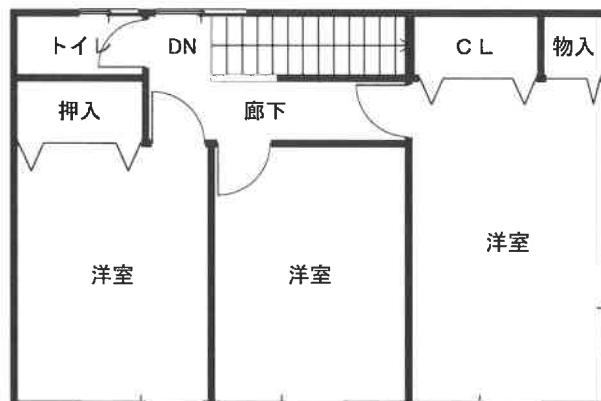
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(又)第87号

建物間取図(概略)



1 階

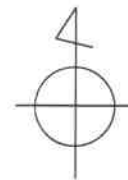


2 階

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(又)第87号

建物間取図(概略)



附属建物 符号1

撮影日：令和6年12月11日

【 写真番号1 】

目的物件の東方より撮影



【 写真番号2 】

目的物件の北方より撮影

