

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 9 月 17 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 7 年 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 月 6 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 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 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

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 各務原市下切町字東欠下 |
| | 地 番 | 8 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 2 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 各務原市下切町字東欠下 |
| | 地 番 | 8 3 8 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 各務原市下切町字東欠下 8 3 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 3 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 6 . 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の下記の未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約124.01平方メートル
(附属建物)	
種 類	ボイラー室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約4.95平方メートル
(附属建物)	
種 類	便所
構 造	コンクリートブロック陸屋根平家建
床面積	約6.88平方メートル

以 上

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

【物件番号2】



本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 各務原市下切町字東欠下 |
| | 地 番 | 8 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 2. 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 各務原市下切町字東欠下 |
| | 地 番 | 8 3 8 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 2 0 平方メートル |
| | (現況)
地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 各務原市下切町字東欠下 8 3 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 3 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 6. 5 4 平方メートル |



令和7年（ケ）第2号
令和7年2月12日受理
令和7年5月27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 各務原市下切町字東欠下
 地 番 8 3 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 0 2 . 8 4 平方メートル
- 2 所 在 各務原市下切町字東欠下
 地 番 8 3 8 番 2
 地 目 畑
 地 積 3 2 0 平方メートル
- 3 所 在 各務原市下切町字東欠下 8 3 8 番地 1
 家屋 番号 8 3 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 4 6 . 5 4 平方メートル

(土地・建物用)

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, 2
現況地目	■宅地(物件 1, 2) □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 □法第 14 条第 1 項地図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件 1 土地に、下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件 2 土地に、目的外未登記建物を所有し、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 3
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(空き家)として占有している □「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 [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物間取図(概略)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

(2 枚目)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件2 関係)	
所 在	各務原市下切町838番2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約124.01㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和60年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	(附属建物) 家屋番号 未登記 種 類 ボイラー室 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約4.95㎡ (附属建物) 家屋番号 未登記 種 類 便所 構 造 コンクリートブロック陸屋根平家建 床 面 積 約6.88㎡

(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
■B (亡A相続財産清算人 弁護士)	1 私は物件1～3土地建物（以下「本件物件」という。）の登記名義人亡A相続財産の清算人です。 2 本件物件は、私が清算業務の一環として管理しています。 3 物件1, 2土地の境界で問題になっていることは聞いていません。
■各務原市農業委員会	(令和7年2月12日付け照会に対する回答) 1 照会の土地の現況地目 宅地 2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適応対象地になるかどうか 登記地目を宅地に変えれば不要。 そうでなければ、事業計画変更の提出が必要。 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 平成10年2月23日 4条許可 転用目的 農家住宅 申請者 各務原市下切町838番地1  4 転用許可がされていないときは、その旨 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 6 賃借（小作）権の有無 有りのときは、その賃借（小作）人の住所、氏名、賃借（小作）開始の時期 7 その他、参考となる事項
■各務原市農業委員会担当者	1 物件2土地は、現況宅地ですので農地法3条の許可は不要です。 2 物件2土地を購入された方は登記地目を宅地へ変更手続きを行っていただきたい。

(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1土地の概ね北側が市道に接する土地で、同1土地上に物件3建物が、同2土地には目的外未登記建物がそれぞれ建てられている。また、同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倉庫(工作物)と土地定着性の認められない物置(動産)が3個存在する。
- 2 物件3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、相続財産清算人が清算業務の一環として管理占有しているものと認めた。
- 3 目的外建物の物件2土地に対する法定地上権の成否については、同一所有者であることから、法定地上権が成立するものと思料する。
- 4 物件3建物の室内に次の損傷箇所が確認できた。
 - (1) 同建物内の南側和室及び洋室、ホールの壁(写真16～18, 22参照)
 - (2) 同建物内の北東側和室及び北西側洋室の壁(写真19～21参照)
 - (3) 同建物内の東側洋室2室内の床が不安定
- 5 物件1, 2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なっているとは言えないが、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。
- 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 2 月 12 日(水) : - :	当庁執行官室	農地照会書作成及び送付 (7.2.20 回答書到着)
7 年 2 月 17 日(月) 10 : 10 - 10 : 20	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
7 年 4 月 25 日(金) 16 : 40 - 17 : 05	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7 年 5 月 23 日(金) 13 : 45 - 14 : 25	相続財産清算人事務所 目的物件所在地 相続財産清算人事務所	相続財産清算人 B より事情聴取, 目的建物の鍵の借用 目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 相続財産清算人 B へ目的建物の鍵の返還

(特記事項)

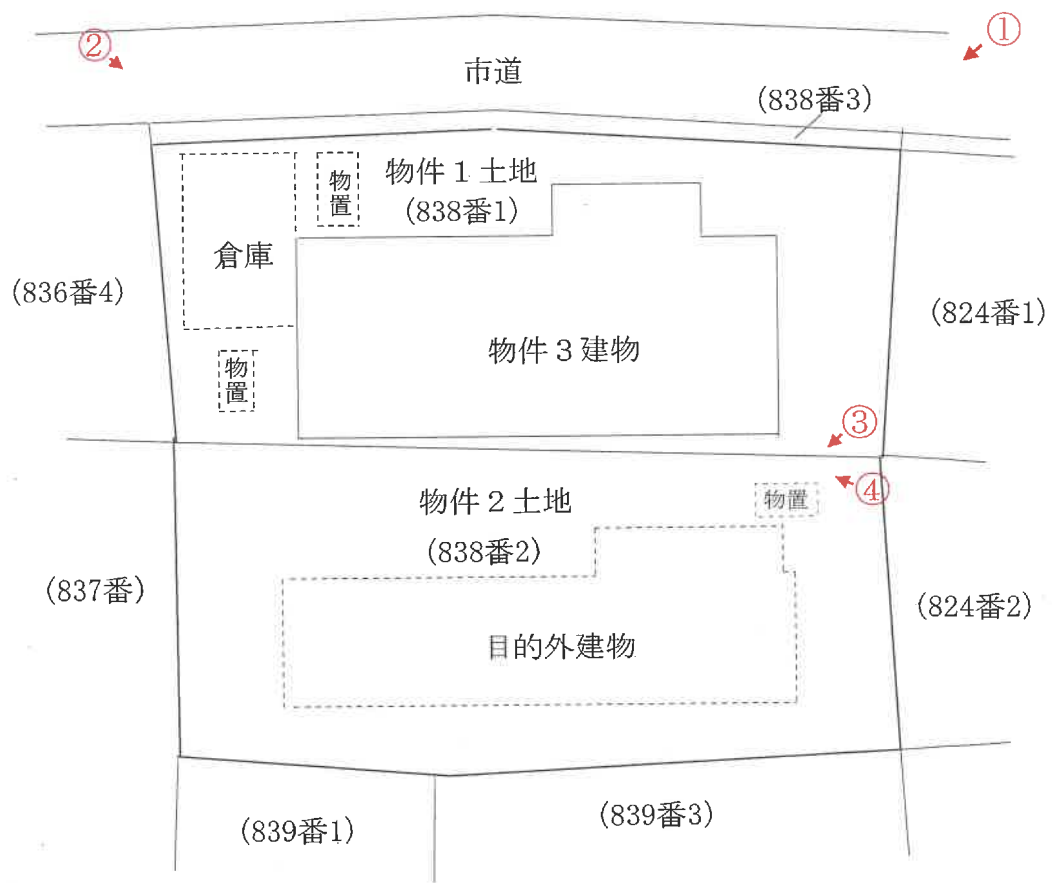
☒ 令和 7 年 5 月 23 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 相続財産清算人から鍵を借用し, 同人の了解を得て目的物件に立ち入った。

☐ 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

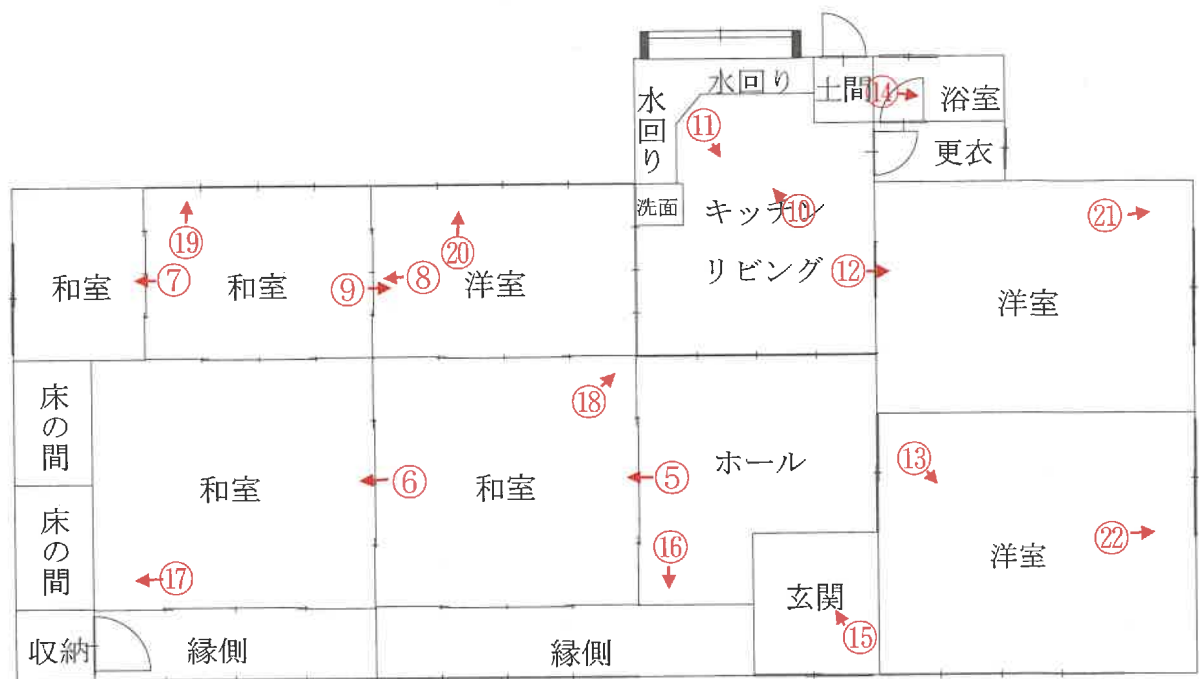
土地建物位置関係図（概略）



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

物件 3 建物



←○は写真撮影位置・方向

写真1 物置（動産）

物件3建物



物件1土地

写真2

物件3建物

物置（動産）

倉庫（工作物）



物件1土地

写真3

物置 (動産)

未登記目的外建物



物件1, 2土地

写真4

物件3建物



写真 5

物件 3 建物内



写真 6

物件 3 建物内



写真7

物件3 建物内



写真8

物件3 建物内



写真 9

物件 3 建物内



写真 1 0

物件 3 建物内



写真 1 1

物件 3 建物内



写真 1 2

物件 3 建物内

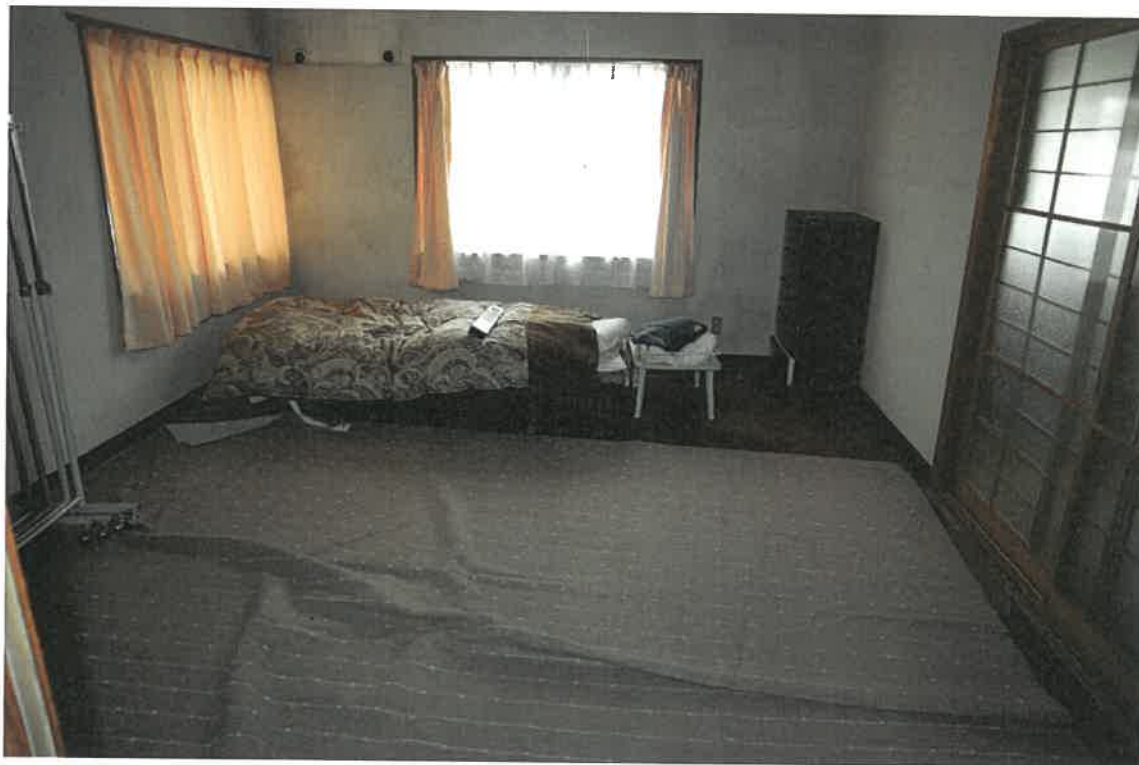


写真 1 3

物件 3 建物内



写真 1 4

物件 3 建物内



写真 1 5

物件 3 建物内



写真 1 6

物件 3 建物内のホールの壁の損傷状況

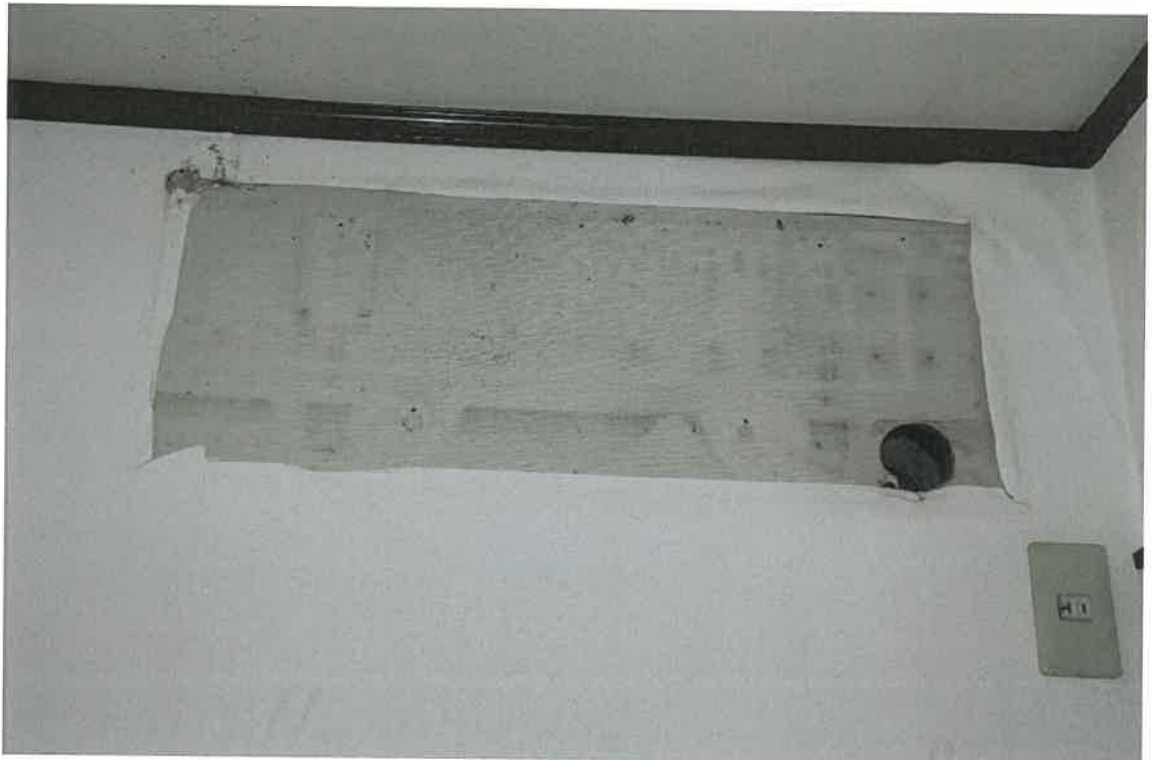


写真 1 7

物件 3 建物内の南西側和室の壁の損傷状況

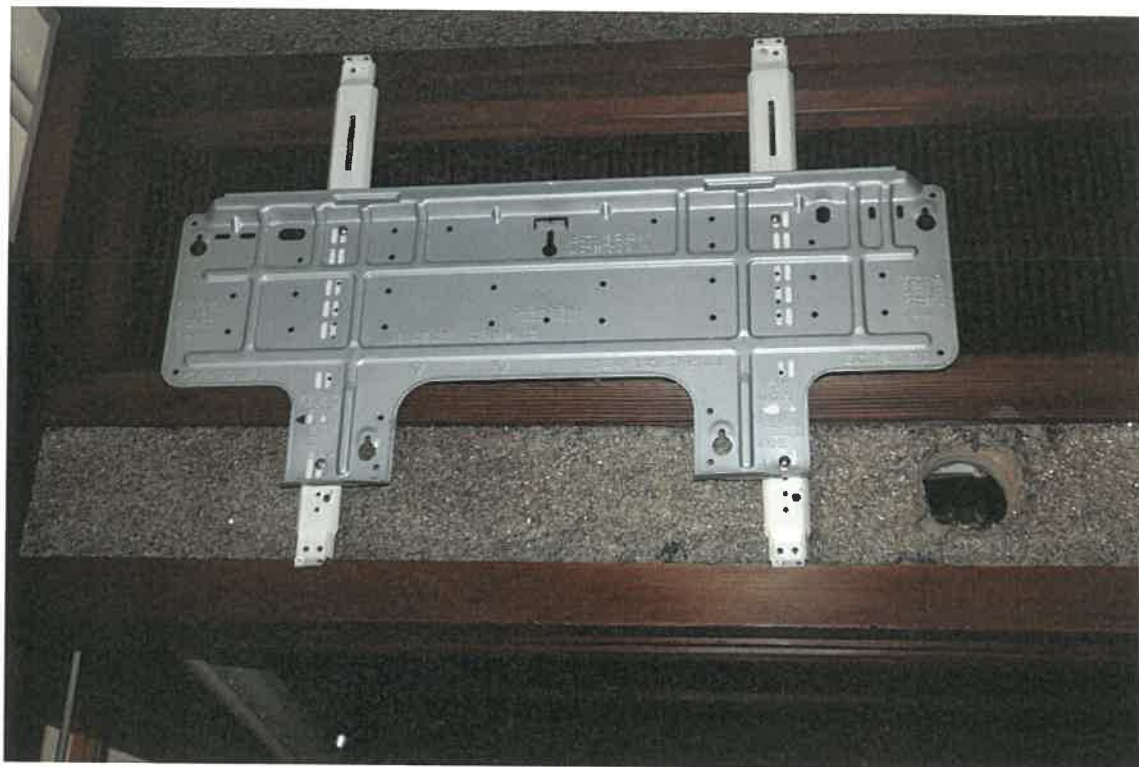


写真 1 8

物件 3 建物内の南西側和室の壁の損傷状況

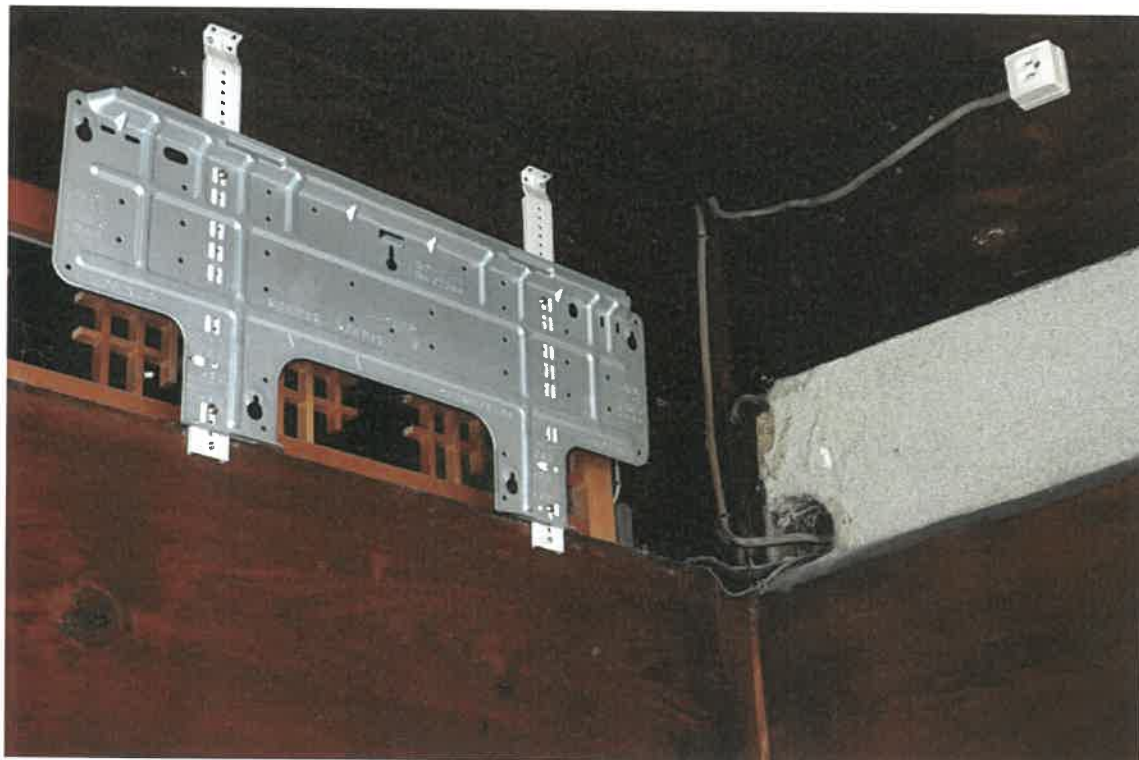


写真 1 9

物件 3 建物内の北東側和室の壁の損傷状況

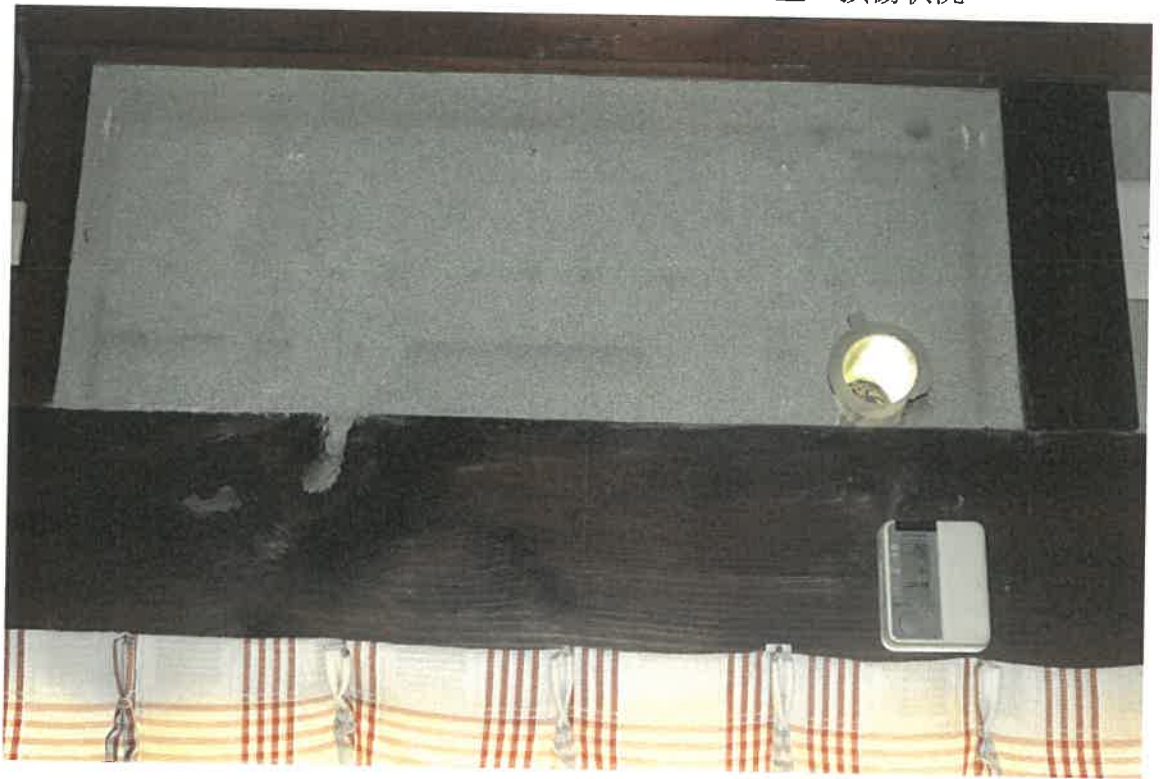


写真 2 0

物件 3 建物内の北西側洋室の壁の損傷状況



写真 2 1

物件 3 建物内の北東側洋室の壁の損傷状況

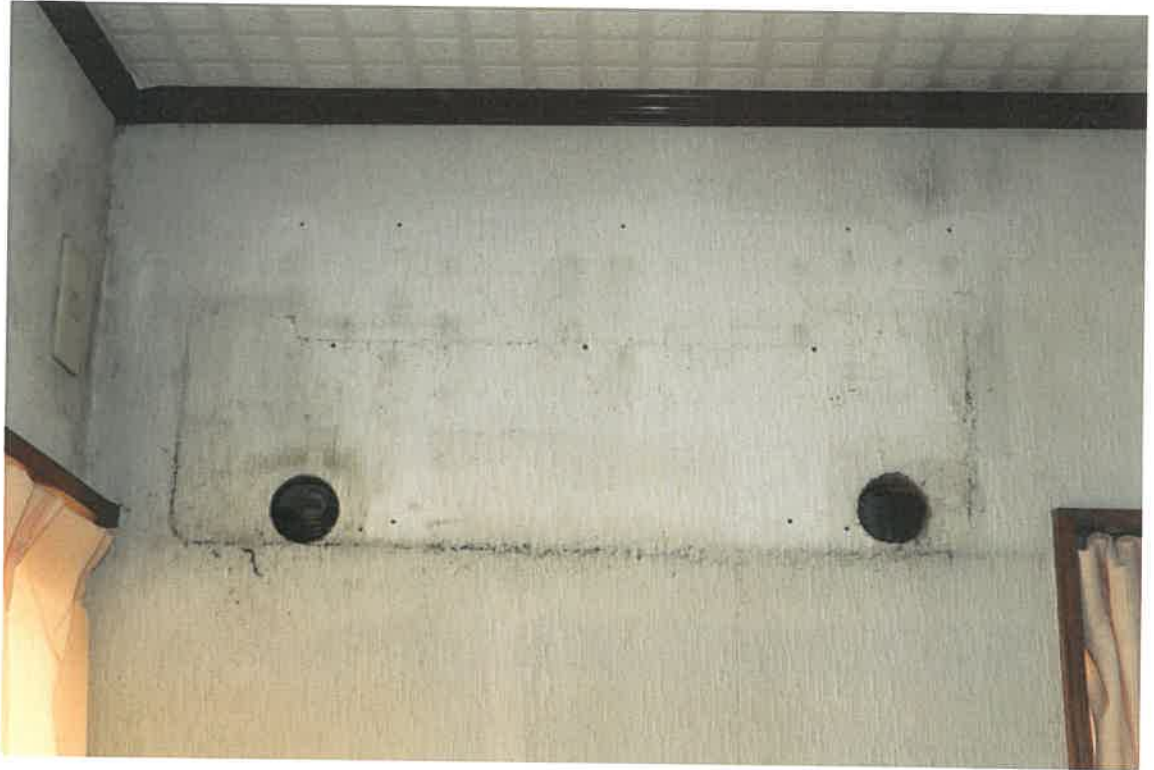


写真 2 2

物件 3 建物内の南東側洋室の壁の損傷状況



令和 7 年（ケ）第 2 号

令和7年2月28日 現地調査

令和7年6月3日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25006号

発行日付

令和7年6月4日

評 価 人

不動産鑑定士

西 村 隆

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,560,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 1,820,000 円
物件2 (土地)	金 1,160,000 円
物件3 (建物)	金 2,580,000 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件3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	各務原市下切町字東欠下	概ね左記に同じ。
	地 番	838番1	
	地 目	宅地	
	地 積	302.84㎡	
2	所 在	各務原市下切町字東欠下	地目：宅地
	地 番	838番2	
	地 目	畑	
	地 積	320.00㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在	各務原市下切町字東欠下838番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	838番1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床面積	1 階 146.54㎡	

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。	名鉄	各務原線	二十軒	南西方	3.9km
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に小工場、作業所等も介在する住宅地域				
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		市街化調整区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		建築基準法第22条区域		
	そ の 他 の 規 制		景観法による建築物の高さ制限13m、風景地区（田園と歴史の風景区域）、風景重点地区（木曽川沿い地区）、居住誘導区域外、重要土地調査法による特別注視区域		
画 地 条 件	地 積		622.84㎡		
	間 口		約27m		
	奥 行		約22m～約25m		
	形 状		ほぼ台形状		
接 面 道 路 の 状 況	北側約27mが幅員約3.5mの舗装市道稲183号線に等高に接面（建築基準法第42条第2項道路に該当）→道路の定義等の判断は「岐阜県建築基準法運用指針（平成19年）」の記載に基づく				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件3の建物の敷地、物件2土地は目的外建物の敷地、周囲は一般住宅等である。				
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 ☐ 引込可 ☐ なし ☐ 不明（特記事項のとおり）			
特 記 事 項	<埋蔵文化財について>各務原市役所によれば、物件1・2土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため、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ことから、土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。 <特別注視区域について>落札後2週間以内に内閣府へ届出が必要である。 <物件②土地の農地転用について>物件②土地は農家住宅の転用を目的として平成10年2月23日に農地法第4条の許可を得ている。 <上水道について>上水道の引込に当たっては負担金税込み165,000円が必要である。 <プロパンガスについて>現地調査においてプロパンガスの引込み利用跡を確認した。 <セットバックについて>北側接面道路の幅員は4m未満のため、道路の中心から2mのセットバックが必要である。				

2 建物の概況及び利用状況

物件3

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42年築月日不詳
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	カラー鋼板等
	内 壁	塗り壁等
	天 井	板張り
	床	板張り
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	146.54㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
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。老朽化が著しく利用に当たっては大幅な修繕が必要である。
特 記 事 項		建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによれば、PCBの使用及び保管はない。アスベスト含有吹付け材については竣工年次からの推定等によれば吹付け材の使用可能性は否定できない。 (※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	
1・2	28,000	0.792	622.84	1.000	13,812,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 各務原（県）－11

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
28,400 (円/㎡)	99.7 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 101.0	= 28,000 (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。

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)	(接面街路他)	相乗計
-20%	0%	0%	-1%	79.2%

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3 (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
3	170,000	146.54	3%	747,000
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%	5.3%	6.6%	3.0%	3%
経過年数	58年	経済的残存耐用年数	1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：登記簿床面積

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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

観察法現価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

2 個別価格の判定

①土地価格

物 件 番 号	標 準 価 格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積	建 付 減 価 補 正 率	建付地価格 千円未満四捨 五入 ア×イ×ウ× エ＝オ	個別価格 比 カ (オ÷Σ オ)
1	28,000	99.0%	302.84	1.00	8,395,000	61%
2		60.0%	320.00	1.00	5,376,000	39%
		合計	622.84		13,771,000	100%

イ 個別格差：標準的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
1	0%	0%	0%	-1%	99.0%
2	-40%	0%	0%	0%	60.0%

3 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等価格を加算し、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)	敷地割合	土地利用 権等	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	イ	ウ		ア×イ×ウ＝エ
1	13,812,000	61%	法定 地上権	55%	4,634,000
2		39%	法定 地上権	55%	2,963,000
				合計	7,597,000

ウ．土地利用権等を法定地上権と査定しその割合を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)	敷地割合	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	評価額 (円)
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①カ)	ウ (3①エ)	エ	オ	カ	万円未満四捨五入 $((ア \times イ) + ウ) \times オ \times カ$
1	13,812,000	0.61	-4,634,000	-	80%	60%	1,820,000
2	13,812,000	0.39	-2,963,000	-	80%	60%	1,160,000
3	747,000		4,634,000	-	80%	60%	2,580,000
一括価格 (合計)							5,560,000

エ．特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

オ．今後見込まれる修繕費、建物の取壊し費用等を考量して査定。

カ．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。

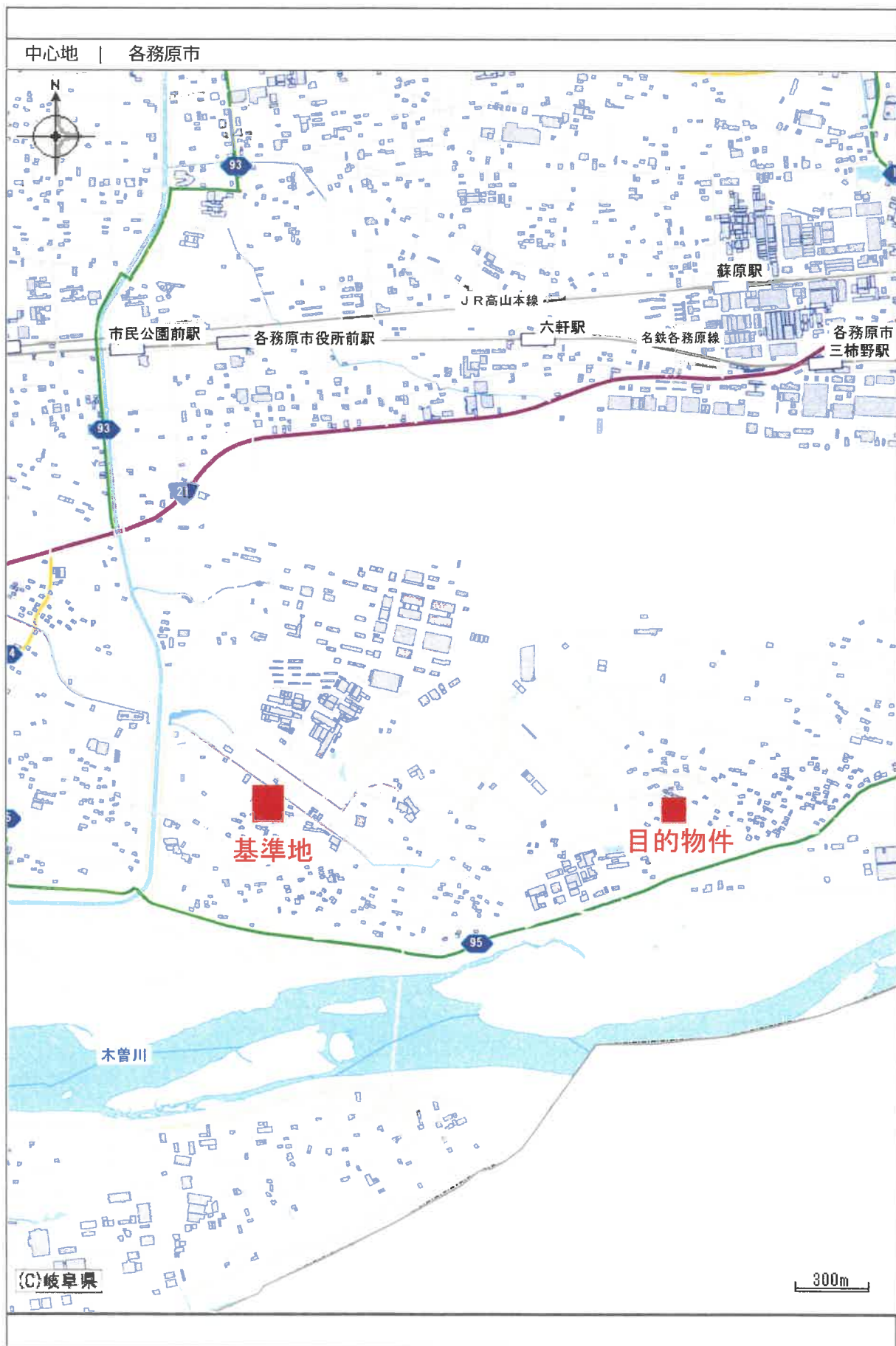
第6 参考価格資料

地価調査	各務原（県）－11
（所 在）	各務原市上戸町4丁目103番
（価 格）	28,400 円/㎡
（位 置）	名鉄各務原線各務原市役所前約2.4km
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	238 ㎡
（供給処理）	水道、ガス、下水
（接面街路）	南西6m市道
（用途指定等）	市街化調整区域 (建蔽率60%, 容積率200%)
（地域の概要）	一般住宅のほかに農家住宅、小工場等が介在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写、建物図面・各階平面図写
- 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



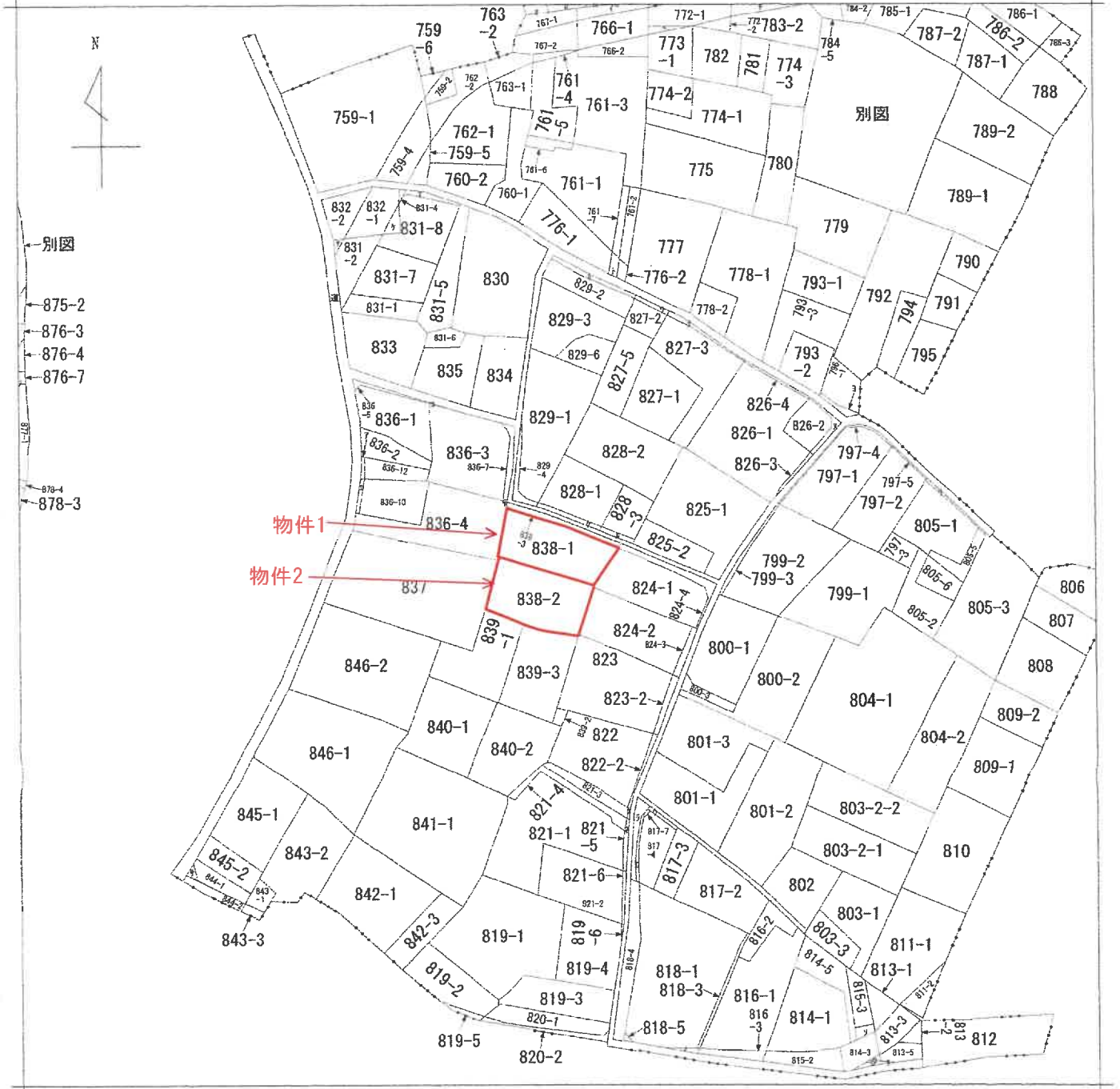
目的物件の位置図

1/25000

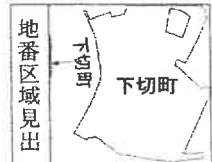
令和7年（ケ）第2号

A3判をA4判に縮小複写

イ 766-3 ハ 769-2 ホ 772-3 ト 776-3 ニ 805-4 ホ 828-5
 ロ 769-1 ニ 770 ヘ 773-2 テ 783-3 ス 826-5 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	各務原市下切町字東欠下				地番	838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。

令和7年2月17日
 岐阜地方法務局

請求番号：24-1
 (1/2)

登記官

公用

登記年月日：平成25年3月1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。
令和7年2月17日 岐阜地方方法務局 登記官

土地積測量図

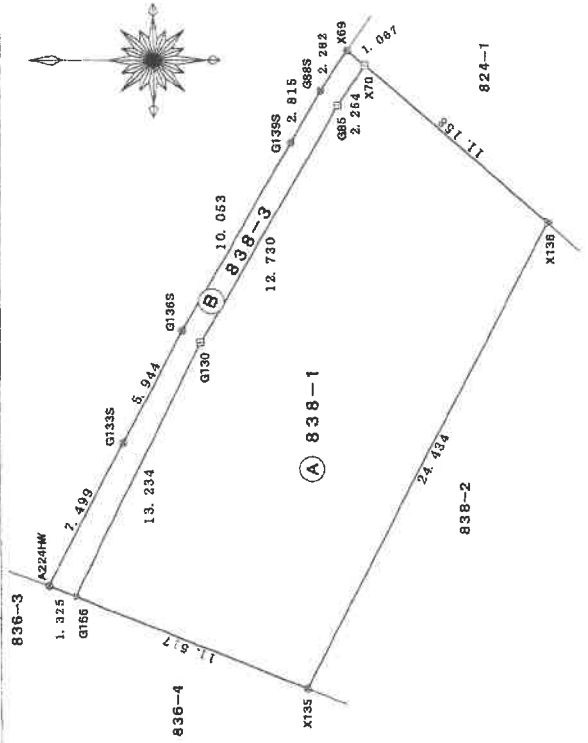
地番 838-1、838-3

土地の所在 岐阜県各務原市下切町字東欠下

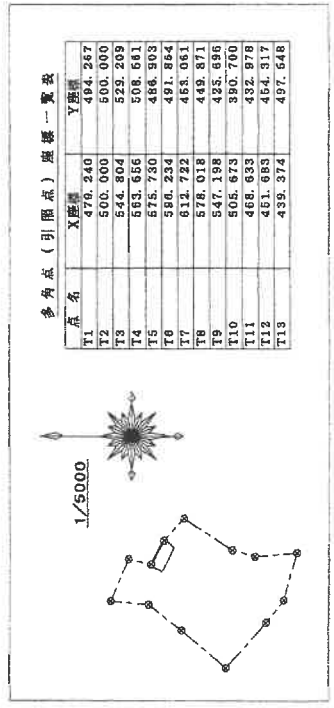
座標法求積表

838-1C				
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn 距
A 838番1	X135	565.115	480.480	-10501.857360 24.434
	X136	553.961	502.220	-1368.047280 11.158
	X70	562.391	509.530	4934.790050 2.264
	G85	563.646	507.646	3883.491900 12.730
	G130	570.041	496.639	6045.089908 13.234
G156		576.818	484.732	-2387.789832 11.517
	倍面積		605.691386	
	地積		302.84	m
838-3A				
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn 距
B 838番3	G156	576.818	484.732	-3395.062928 13.234
	G130	570.041	496.639	-6045.089908 12.730
	G85	563.646	507.646	-3883.491900 2.264
	X70	562.391	509.530	-228.778970 1.067
	X69	563.197	510.229	1059.745683 2.262
	G88S	564.488	508.334	1389.285116 2.815
	G135S	565.871	505.893	3253.397883 10.053
	G136S	570.899	497.188	3853.704188 5.944
	G135S	573.622	491.904	3033.241984 7.439
	A224HW	577.046	485.232	1085.569472 3.325
		倍面積	62.520570	
		地積	31.26	m

総計 334.1059780



A3判をA4判に縮小複写



多角点 (引張点) 座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T1	476.240	494.267
T2	500.000	500.000
T3	544.804	523.209
T4	583.656	508.561
T5	575.730	486.903
T6	580.234	491.864
T7	612.722	485.061
T8	578.018	449.871
T9	547.198	425.896
T10	505.673	390.700
T11	468.633	432.978
T12	451.683	454.317
T13	439.374	497.548

- 田 コンクリート杭
- 田 プラスチック杭
- 田 金属プレート
- 田 木杭
- 田 鋼杭
- 田 ベンキ印
- 田 プラスチック杭頂部に金属板
- 田 プラスチック杭頂部に金属プレート
- 田 コンクリート杭頂部に金属板
- 田 コンクリート杭頂部に金属プレート
- × 計算点

座標系：任意座標
平成24年10月2日測量

不動産調査報告書 No. 1300003

製作者

申請人



縮尺 1/250

平成25年2月25日(作製)

登記年月日：平成4年3月7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。
令和7年2月17日 岐阜地方裁判所

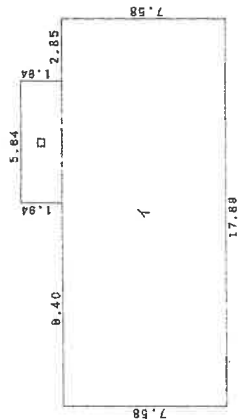
登記官

227819 各階平面図

家屋番号 838-1

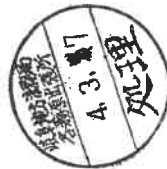
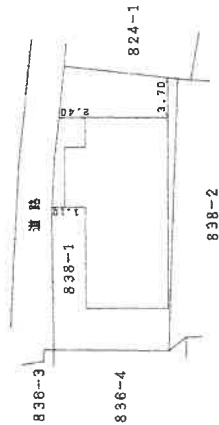
建物の所在 各務原市下切町字東欠下838-1

建築物各階平面図



求積表

イ	17.89	×	7.58	=	135.6082
ロ	5.04	×	1.94	=	10.8416
合計					146.5478
床面積					146.54m ²



作製者

平成 4 年 3 月 6 日作製

縮尺 1/250

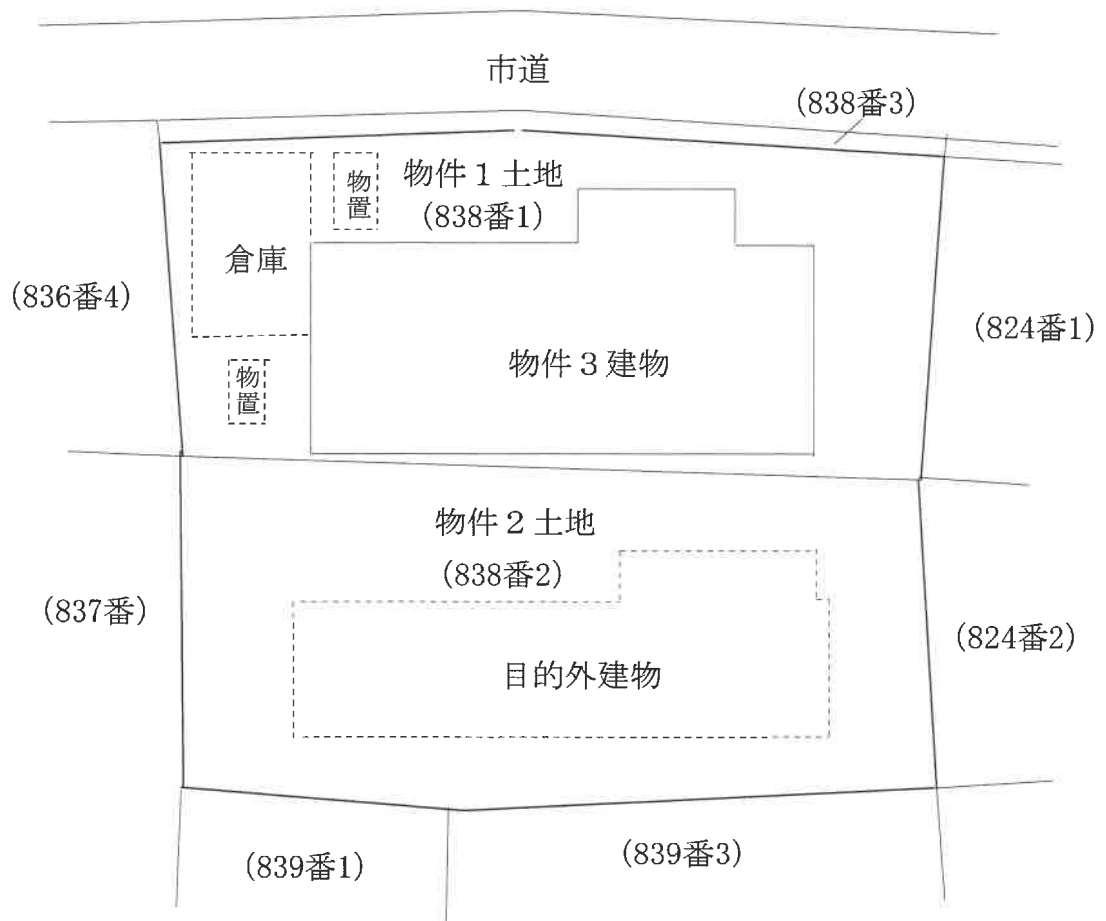
申請人

縮尺 1/500

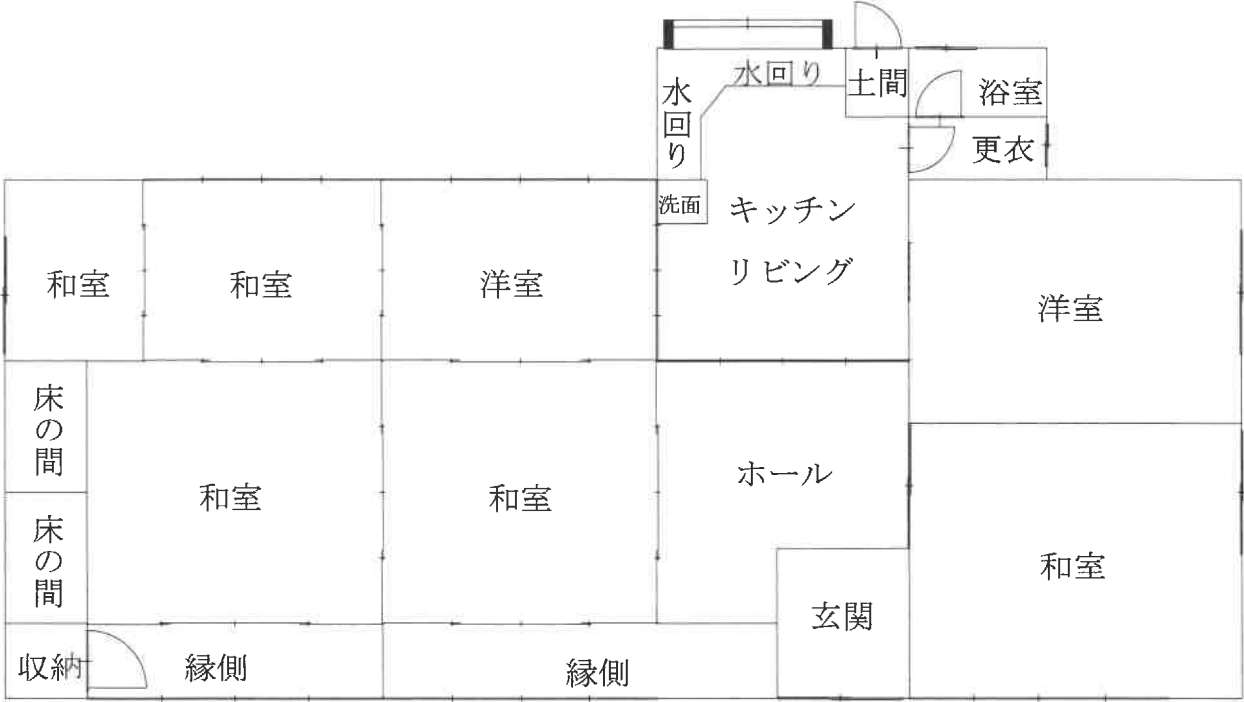
(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小複写

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）
物件 3 建物



現況写真

写真①



写真②



現況写真

写真③



物件2土地

物件1土地

物件3建物