

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 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 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 場 所	令和 7年10月21日 午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年11月 6日 午前10時30分 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。	



913

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）
1～5	12,565,000 10,052,000	一括	2,513,000	87,120	0
1	2,400,000				
2	50,000				
3	3,000				
4	2,000				
5	10,110,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番5
地 目 宅地
地 積 207.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番4
地 目 公衆用道路
地 積 161平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番6
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番7
地 目 宅地
地 積 5.56平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 用悪水路

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目23番地5

家屋 番号 23番5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 72.30平方メートル
2階 65.15平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 7年 8月22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 1 ～ 5】

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 ~ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

南東部分を株式会社たじみ電力が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

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 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番5
地 目 宅地
地 積 207.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番4
地 目 公衆用道路
地 積 161平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番6
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番7
地 目 宅地
地 積 5.56平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 用悪水路

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目23番地5

家屋 番号 23番5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 72.30平方メートル
2階 65.15平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第47号
令和7年5月15日受理
令和7年7月22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 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番5
地 目 宅地
地 積 207.87平方メートル
所有者 A

2 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番4
地 目 公衆用道路
地 積 161平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番6
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 羽島郡岐南町伏屋三丁目
地 番 23番7
地 目 宅地
地 積 5.56平方メートル
共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5. 所 在	羽島郡岐南町伏屋三丁目23番地5
家屋 番号	23番5
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 72.30平方メートル 2階 65.15平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件2～4
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☒ 用悪水路(物件4) ☐
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 ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有(共有)者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが公衆用通路及び用悪水路として占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
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)
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)									
占有範囲		☐ 全部 ☒ 南東側部分							
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社たじみ電力							
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
■関係人 (■占有者会社担当者) の陳述／■提示文書 (土地の無償使用に関する同意書) の要旨									
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐							
占有開始時期		令和 年 月 日							
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日							
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで か月間 ☐ 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							
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()							
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()							
	賃料・支払時期等	毎 金 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

(5 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 私は、物件1土地及び同5建物の所有者で、同2～4土地の共有者です。同5建物に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。また、物件2～4土地は道路や水路として使用されています。 2 物件5建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。また、同建物内で犬2匹、猫1匹、うさぎを飼っています。 3 物件5建物の太陽光パネル（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。SPの設置費用等の借入残債務がありますが借入業者は分かりません。 4 物件1土地の南東側部分は、太陽光発電搭載カーポートを設置するために株式会社たじみ電力（以下「占有者会社」とい。）に無償で貸しています。 5 物件1～4土地は、境界で問題になったことはありません。
■株式会社たじみ電力（占有者会社） 担当者	1 物件1土地の南東側部分にある太陽光発電搭載型カーポートは、弊社が所有者から同部分が無償で借りて設置しているもので、債務者はこれをカーポートとして無償で 사용할 ことができます。 2 借りている土地の契約については、送付した土地の無償使用に関する同意書のとおりです。なお、所有者は弊社との間で太陽光発電搭載型カーポートから発電される電気について電気需給契約を締結していますが、非常時には発電された電気を近隣住民にも融通することになっています。 3 同意期間経過後は、太陽光発電搭載カーポートの残存価額を支払うことで、土地所有者が譲り受けることができます。 4 物件1土地の所有者が変更になった場合には、弊社と新所有者との間で新たに契約を結ぶことになります。本件買受人は、太陽光発電搭載カーポート等について占有者会社まで確認してください。
■SMB Cファイ ナンスサービス株 式会社担当者	1 物件5建物に設置されている太陽光発電システムについて、契約上所有権が留保されていますが、これに基づく同システムの引上げを行う予定はありません。

(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1～5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土地は西側が町道に接する土地で、同1土地上に物件5建物が建てられている。
- 2 物件2土地は公衆用道路であり、所有（共有）者らが道路として利用している。
- 3 物件4土地は用悪水路であり、所有（共有）者らが水路として利用している。
- 4 物件5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。
- 5 物件1土地の南東側部分の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（5枚目）記載のとおり認定した。なお、占有者会社の占有権原は使用借権である。
- 6 物件5建物には太陽光発電システムが設置され、同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。
- 7 物件1土地の南東側部分にある太陽光発電搭載型カーポートについて、本件買受人は、占有者会社まで確認を要するものと思料する。
- 8 物件1～4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。
- 9 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5月16日(金) 9:10-9:20	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5月16日(金) 16:30-16:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年6月13日(金) 14:00-14:45	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)
7年7月18日(金) : - :	当庁執行官室	占有者会社から土地の無償使用に関する同意書等提出

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。

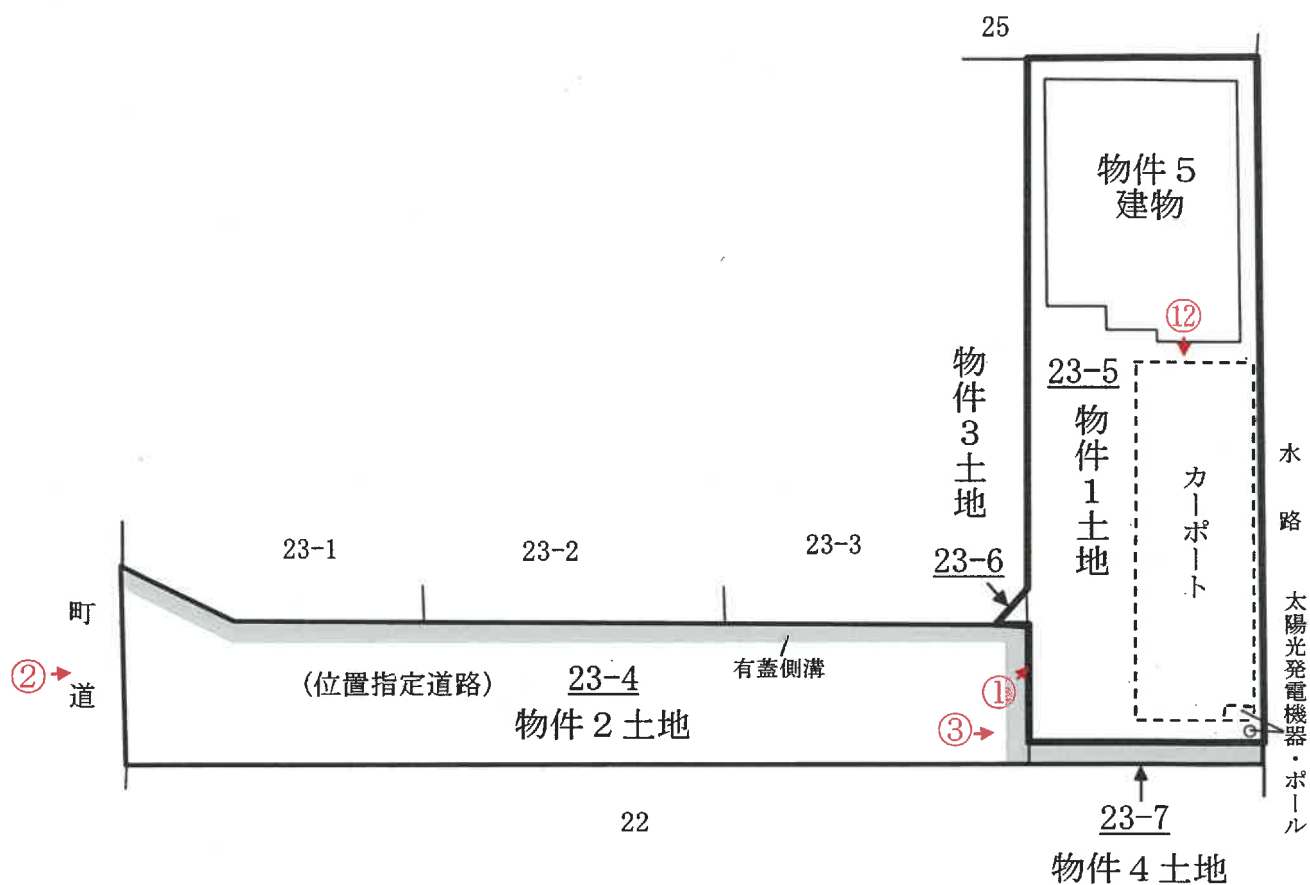
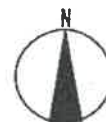
☒ 令和7年6月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠技術が解錠中にAが建物内から現れた。

☐ 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）

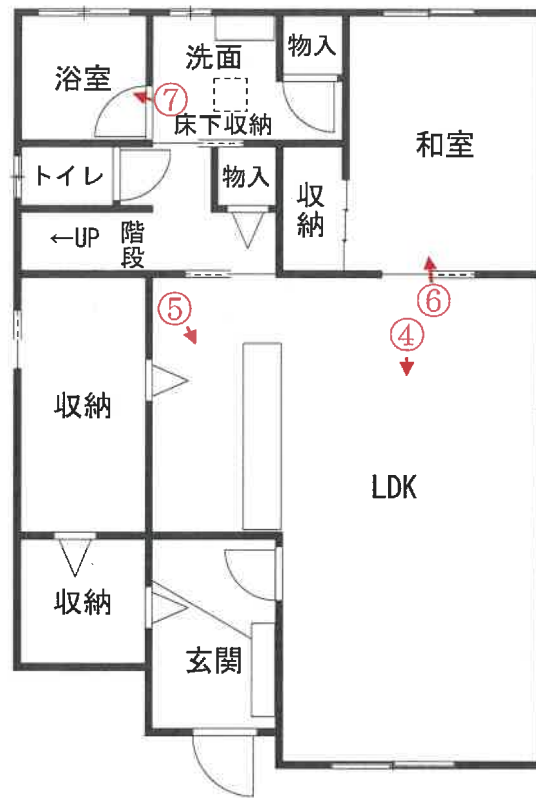


←○は写真撮影位置・方向

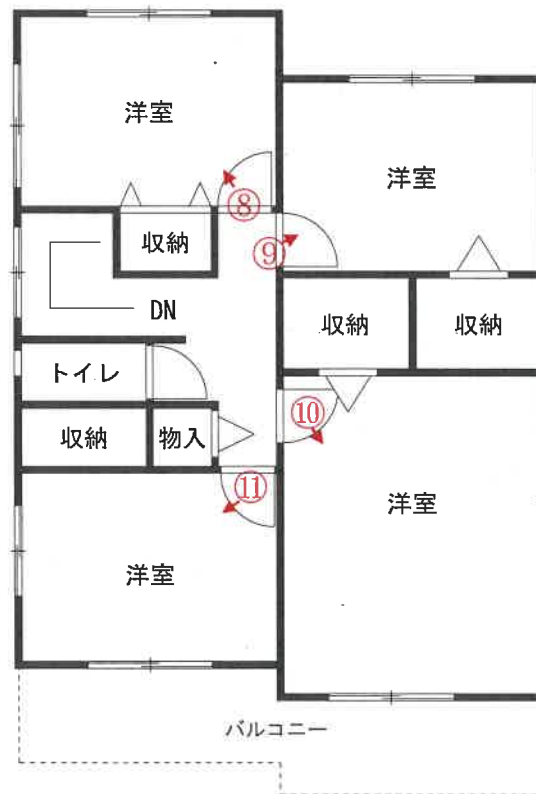
建物間取図（概略）



1階平面図



2階平面図



←○は写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第47号

写真 1

物件 5 建物

太陽光発電搭載型カーポート



物件 3 土地

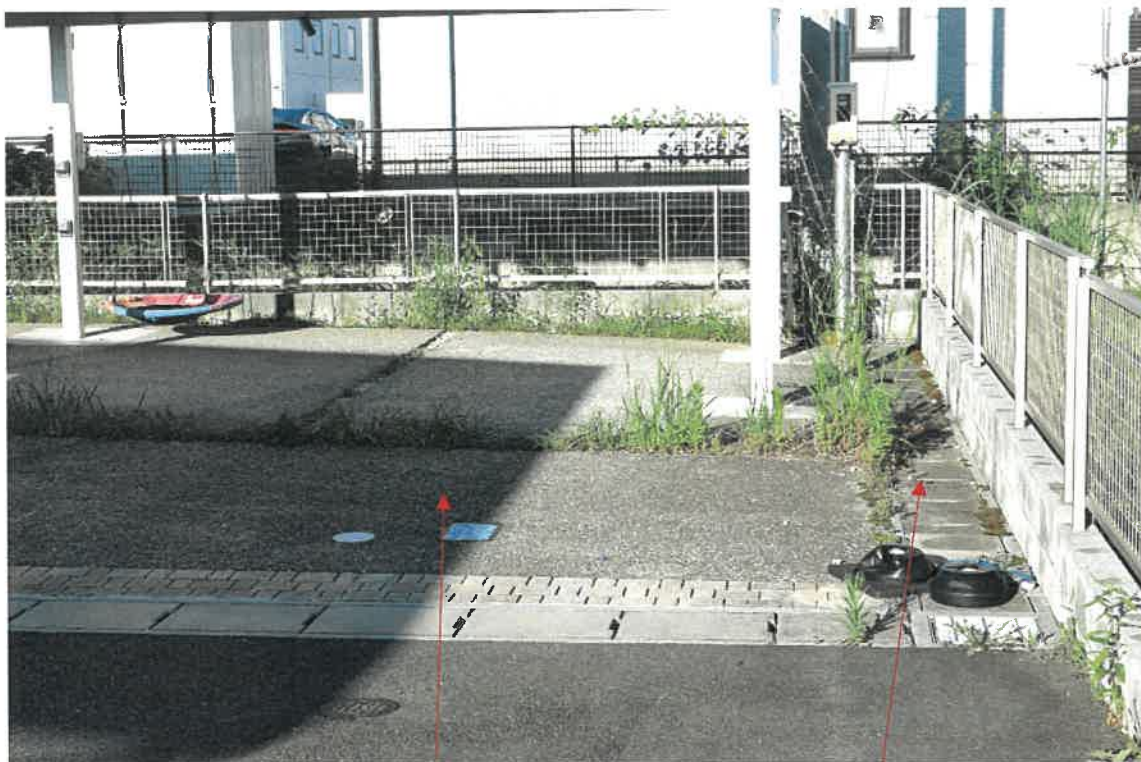
物件 1 土地

写真 2



物件 2 土地

写真3



物件1 土地

物件4 土地

写真4

物件5 建物

1階室内



写真5

物件5 建物

1 階室内



写真6

物件5 建物

1 階室内

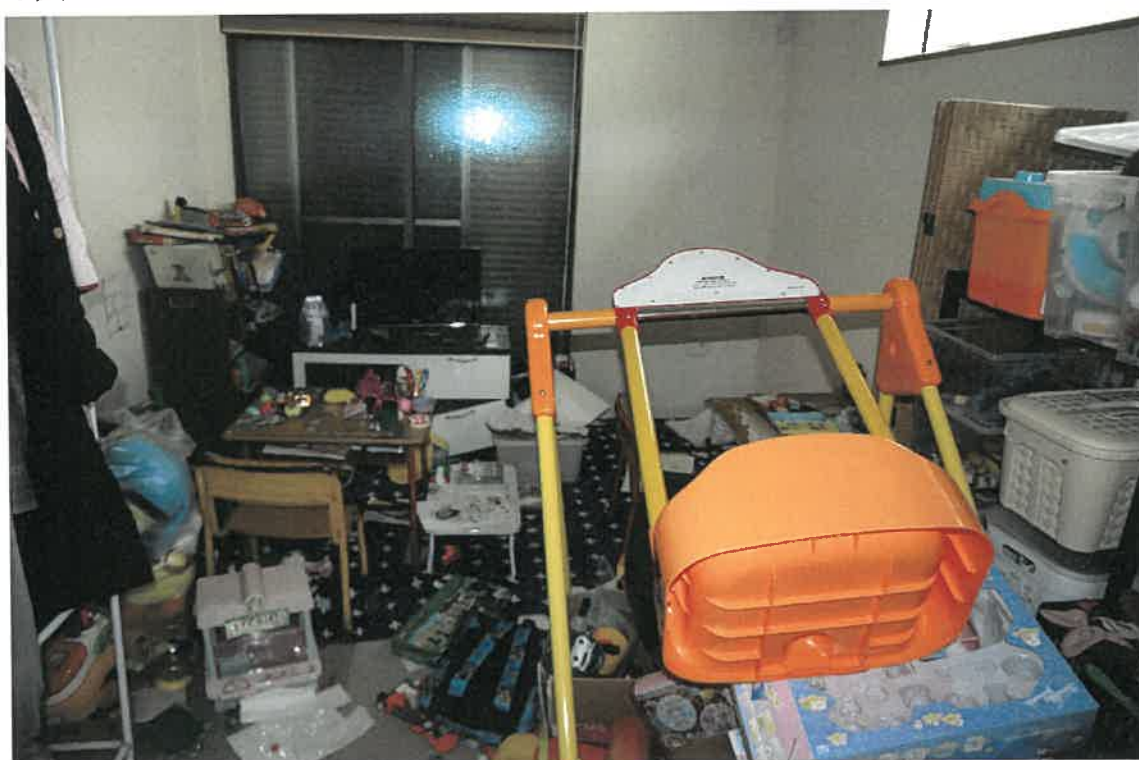


写真 7

物件 5 建物

1 階室内



写真 8

物件 5 建物

2 階室内



写真 9

物件 5 建物

2 階室内



写真 1 0

物件 5 建物

2 階室内



写真 1 1

物件 5 建物

2階室内



写真 1 2

太陽光発電搭載型カーポート



写真13

太陽光パネルの設置状況



令和 7 年(ケ)第 47 号

令和7年6月13日 現地調査

令和7年6月23日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第2407号

発行日付 令和7年7月22日

評 価 人 不動産鑑定士

前田 和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,565,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 2,400,000 円
物件 2(土地)	金 50,000 円
物件 3(土地)	金 3,000 円
物件 4(土地)	金 2,000 円
物件 5(建物)	金 10,110,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～5]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[1～4]の内訳価格は、物件[5]に認めた土地利用権等の価格を控除した価格、物件[5]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。よって、求める評価額は一般市場において形成される価格ではなく、一般的な不動産取引との比較における競売特有の制約(売主から協力を得ることの困難性、買受希望者は事前に物件立ち入りができないこと、法定手続き等が煩雑となる可能性、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)等の特殊性を反映させた価格である。
- 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。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

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

(土地)

番 号	事 項	登 記	現 況
1	所 在	羽島郡岐南町伏屋3丁目	
	地 番	23番5	
	地 目	宅地	
	地 積	207.87㎡	
2	所 在	羽島郡岐南町伏屋3丁目	
	地 番	23番4	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	161㎡	
3	所 在	羽島郡岐南町伏屋3丁目	
	地 番	23番6	
	地 目	宅地	
	地 積	0.50㎡	
4	所 在	羽島郡岐南町伏屋3丁目	地目:用悪水路
	地 番	23番7	
	地 目	宅地	
	地 積	5.56㎡	
番 号	特 記 事 項		
2・3・4	分譲地内の共有地。持分は、物件2・4が各4分の1、物件3が2分の1。		

(建物)

番号	事 項		登 記	現 況
5	所 在		羽島郡岐南町伏屋3丁目23番地5	
	家屋番号		23番5 主である建物	
	種 類		居宅	
	構 造		木造かわらぶき2階建	
	床面積	1 階	72.30㎡	
		2 階	65.15㎡	
		3階他計		
		延面積	137.45㎡	
番号	特 記 事 項			

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 1～4)

位置・交通 ※交通施設の方位は、施設からの 方角で八方位表示である。	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	名鉄	各務原線	切通	南方	2.1km
	岐阜バス	—	伏屋	北東方	450m
付 近 の 状 況	戸建住宅、事業所、アパート等が混在する地域				
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		市街化区域		
	用 途 地 域		第一種住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		ない		
	そ の 他 の 規 制		特にない		
画 地 条 件	地 積		374.93㎡		
	(物件1) 接道間口		約6m		
	(物件1) 縦×横		約24m×約8.5m		
	(物件1) 形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	(物件1)西側:幅員約5mの位置指定道路(舗装) (物件2接続先)西側:幅員約5mの舗装町道(710号線)				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5建物の敷地、公衆用道路・側溝である。				
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	・位置指定道路(物件2):岐阜県指令岐西建築第80号の9(令和元年6月26日)、幅4.85m・延長31.53m。 ・太陽光発電パネルを屋上に載せたカーポート、関連機器の配置(土地建物位置関係図)。 ・物件2の一部、物件4の全面に有蓋側溝の敷設(土地建物位置関係図)。 ・地歴、利用現況等に土地の経済価値を損なうような土壤汚染を疑う端緒は認められない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定無し。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	5
	区分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年次 (登記)	令和1年11月5日
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約29年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	合板・クロス等
	天 井	ボード等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・水道・衛生
	そ の 他	太陽光発電システム(オール電化)
床面積(現況)	現 況	137.45㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	住宅
	間 取 り	5LDKS
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		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項		・太陽光発電システム:使用・所有等に関する債権債務の概要は現況調査報告書に記載。パワーコンディショナー＝定格出力4.95kW×2台のHUAWEI(ファーウェイ)社製(SUN2000-4.95KTL-JPL1)。 ・居住者によると、1階北側の洗面台、トイレで排水に詰まりがある。業者に調査を依頼したが、原因特定、修理着手に至っていない。トイレは改善されたが、洗面台は目詰まりがひどく、使用を控えている。 ・ペットを室内で飼育(現況調査報告書参照)。 ・1階LDK、玄関は日用品、廃品等の散乱が著しい。 ・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～4 (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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	42,800	100.0%	207.87	100%	8,897,000
2		5.0%	161	100%	345,000
3		50.0%	0.50	100%	11,000
4		5.0%	5.56	100%	12,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準・比準)

地価調査 岐南(県)－1				
調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
55,600 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 130.0	42,800 (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: 標準画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

◇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)

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。上段=物件1、下段=物件2

規模・形状	接道状況	個別利用度	方位	(相乗計)
0%	0%	0%	0%	100.0%
0%	0%	-95%	0%	5.0%
0%	0%	-50%	0%	50.0%
0%	0%	-95%	0%	5.0%

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価: 最有効使用からの乖離を考慮のうえ査定した。

② 物件 5 (建 物)

建物の再調達単価を建築コストの推移を考慮した標準的な建築費に比準して査定、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用で装置・機器の設置状況も加味して判定した現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5	145,000	137.45	60%	11,958,000
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
1.0%	45.4%	83.0%	60%	60%
経過年数	6年	経済的残存耐用年数	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: 現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率: 定率法 $R^{n/N}$ ※ R = 残価率、 n = 経過年数、 N = 経済的残存耐用年数 + n
定額法 $1 - (1 - R) \times n / N$

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、建物についてはこれを加算し、必要に応じて共有持分、市場性の補修正を行い、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	建付地価格 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	8,897,000	55%	法定地上権	4,893,000

イ 土地利用権等割合

物件5建物に、法定地上権に基づく物件1の土地利用を認め、権利割合は、地域の特性、建物の現況・構造等から55%が相当と判定した。物件2・3・4に敷地利権は及ばないと判断する。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	共有持分 補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) [万円(物件3・4は千円)未満 四捨五入] (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,897,000	-4,893,000	100%	100%	60%	2,400,000
2	345,000	—	1/4	100%	60%	50,000
3	11,000	—	1/2	100%	60%	3,000
4	12,000	—	1/4	100%	60%	2,000
5	11,958,000	+4,893,000	100%	100%	60%	10,110,000
一括価格(合計)						12,565,000

ウ 共有持分補正:物件2・3・4は登記持分を用いて補正した。

エ 市場性修正:不要と判断した。

オ 競売市場修正:競売の特殊性等を考慮し、減価率40%とした。

第6 参考価格資料

地価調査	岐南(県)ー1
(所 在)	羽島郡岐南町三宅7丁目177番
(価 格)	55,600 円/㎡
(位 置)	名鉄各務原線・切通駅 1.5km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	224 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	西5m町道
(用途指定等)	市街化区域・第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか事業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- ・ 公図写・地積測量図写
- ・ 建物図面(各階平面図)写
- ・ 土地建物位置関係図(概略)
- ・ 建物間取図(概略)
- ・ 写真

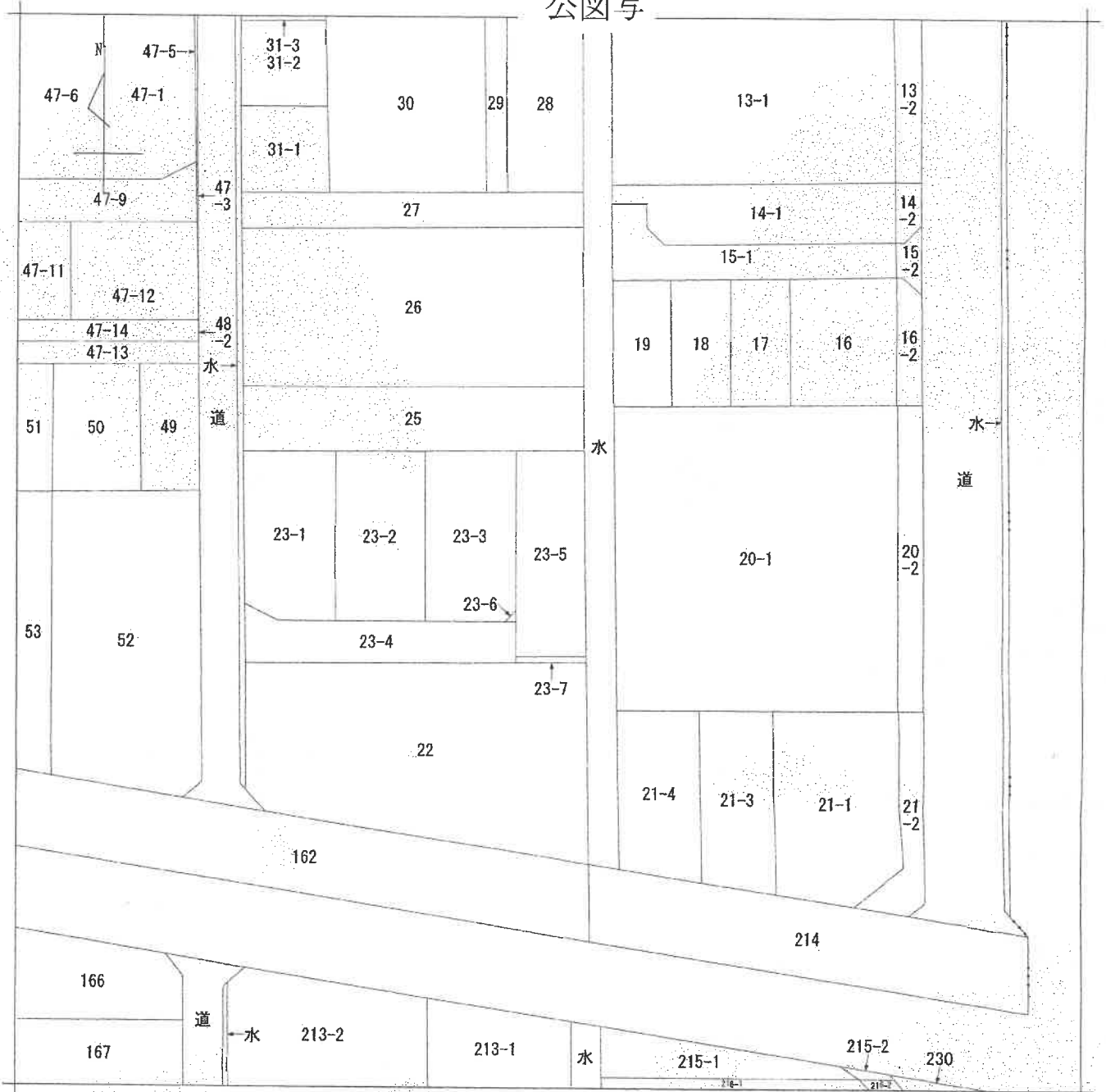
以 上

位置図

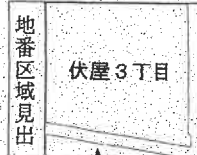
岐南町役場・白図



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概略を記載した図面です。



A 伏屋3丁目

請 求 部 分	所 在	羽島郡岐南町伏屋三丁目					地 番	23番5		
出 力 縮 尺	1/500	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)	昭和48年10月16日			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。

A3判をA4判に縮小複写

令和7年5月16日
岐阜地方方法務局

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

令和7年(ケ)第47号

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5月16日 岐阜地方法務局

令和7年5月16日

岐阜地方法務局

改訂品 四

請求番号：27-3

(1/2)

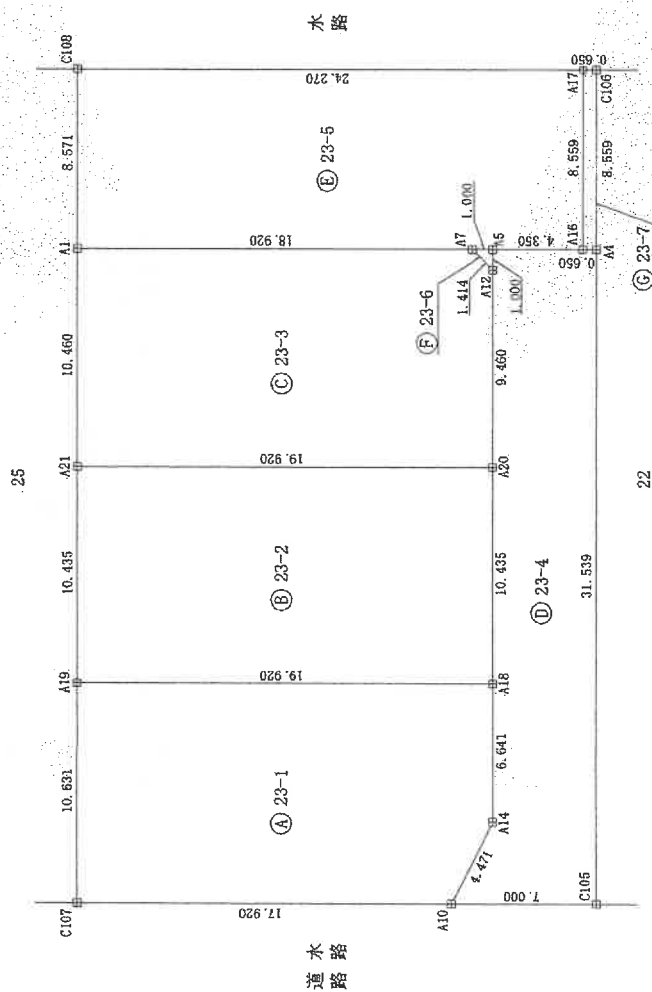
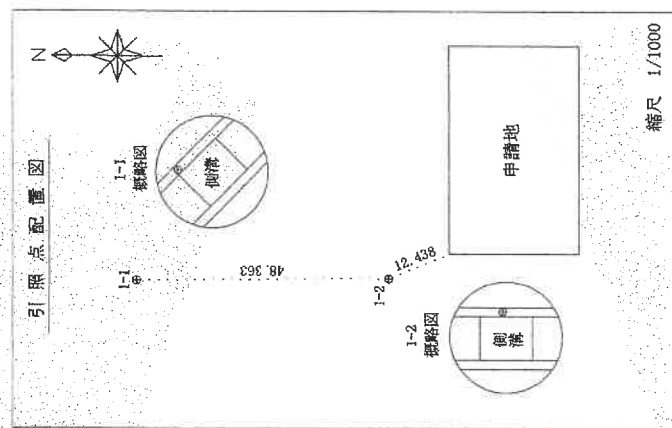
A3判をA4判に縮小複写

令和7年(ケ)第47号



23-1ないし23-7

土地の所在 羽島郡岐南町伏屋三丁目



单位: m

筆界点	境界標の種類
田	コジクリート杭
☒	プラスチック杭
⊕	金属鉄
△	金属鋼
⊗	刻印

作成

(令和 1 年 5 月 23 日作成)

田

縮尺

 $1/250$

登記年月日：令和1年6月3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5月16日 岐阜地方方法務局

登記号

請求番号：27-3

(2/2)

地積測量図

地番 23-1ないし23-7

土地の所在 羽島郡岐南町伏屋三丁目

求積表



地番	②23-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
A10	-68624.853	-33442.113	4.113	-28224.92039	-33442.113
A14	-68626.828	-33438.102	10.652	-73101.297856	-33438.102
A18	-68626.788	-33431.461	6.518	-447309.404184	-33431.461
A19	-68606.868	-33431.584	-10.764	737798.258472	-33431.584
C107	-68606.933	-33442.215	-10.828	723482.397557	-33442.215
合計				-415.746400	
合計面積				207.87	m ²

地番	②23-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
A18	-68626.788	-33421.461	10.558	-72461.627704	-33421.461
A20	-68626.723	-33421.026	10.312	-707678.767576	-33421.026
A21	-68626.803	-33421.149	-10.558	724350.628074	-33421.149
A19	-68606.868	-33431.584	-10.312	707474.622816	-33431.584
合計				-415.746390	
合計面積				207.87	m ²

地番	②23-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
A20	-68626.723	-33421.026	9.583	-657649.886509	-33421.026
A12	-68626.665	-33411.566	10.464	-717423.155910	-33411.566
A7	-68625.659	-33410.572	0.877	-60184.702943	-33410.572
A1	-68606.739	-33410.689	-10.577	729553.478403	-33410.689
A21	-68606.803	-33421.149	-10.337	709188.522611	-33421.149
合計				-415.744348	
合計面積				207.87	m ²

地番	②23-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
A10	-68624.853	-33442.113	3.971	-272509.291283	-33442.113
A14	-68626.828	-33438.102	10.652	-73101.297856	-33438.102
A18	-68626.788	-33431.461	17.076	-171871.031883	-33431.461
A20	-68626.723	-33421.026	19.895	-158528.554055	-33421.026
A12	-68626.665	-33411.566	10.460	-717834.918900	-33411.566
A5	-68626.659	-33410.572	1.027	-70479.578793	-33410.572
A16	-68631.009	-33410.539	0.031	-9127.561279	-33410.539
A4	-68601.659	-33410.535	-31.534	2164230.734906	-33410.535
C105	-68631.853	-33442.073	-31.578	2167255.054094	-33442.073
合計				323.983976	
合計面積				161.89	m ²

地番	②23-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
A1	-68606.739	-33410.589	8.454	-58001.371606	-33410.589
C106	-68606.686	-33402.115	8.709	-597485.628374	-33402.115
A17	-68630.955	-33401.980	-8.421	577941.280476	-33401.980
A16	-68631.009	-33410.539	-8.555	592655.843274	-33410.539
A5	-68626.659	-33410.566	-0.033	2264.679747	-33410.566
A7	-68625.659	-33410.572	0.123	8440.950057	-33410.572
合計				415.759674	
合計面積				207.87	m ²

地番	②23-6	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
A12	-68626.665	-33411.566	-0.006	411.758990	-33411.566
A7	-68625.659	-33410.572	1.000	-68625.659000	-33410.572
A5	-68626.659	-33410.566	-0.994	68214.899046	-33410.566
合計				1.000036	
合計面積				0.50	m ²

地番	②23-7	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
A4	-68631.659	-33410.535	-8.553	587692.866017	-33410.535
A16	-68631.009	-33410.539	8.555	-687138.281995	-33410.539
A17	-68630.955	-33401.980	8.553	-687686.876228	-33401.980
C106	-68631.659	-33401.976	-8.555	687143.388330	-33401.976
合計				11.127154	
合計面積				5.56	m ²

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	座標系
1-1	-68547.104	-33447.703	金属測引照点座
1-2	-68595.462	-33447.024	金属測引照点座

座標系	任意座標系
測量年月日	令和1年5月16日

作成者

申請人

縮尺

(令和1年5月23日作成)

A3判をA4判に縮小複写

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7年5月16日 岐阜地方法務局

岐阜地方法務局

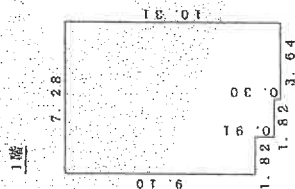
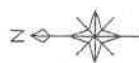
產品會

請求番号：27-7

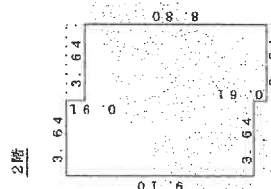
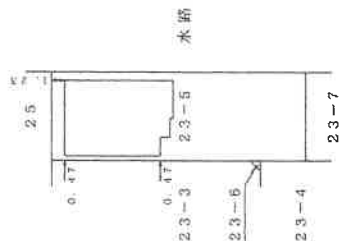
建各階平面圖

5365

吟雅堂

羽島郡岐南町伏屋三丁目2番地5

求積表		
$7.28 \times$	$9.10 =$	66.2480
$5.46 \times$	$0.91 =$	4.9686
$3.64 \times$	$0.30 =$	1.0920
計		72.3086
求面積		72.30 m ²



求積表	
$3.64 \times 9.10 =$	33.1240
$3.64 \times 8.80 =$	32.0320
計	65.1560
床面積	65.15㎡

作者

成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

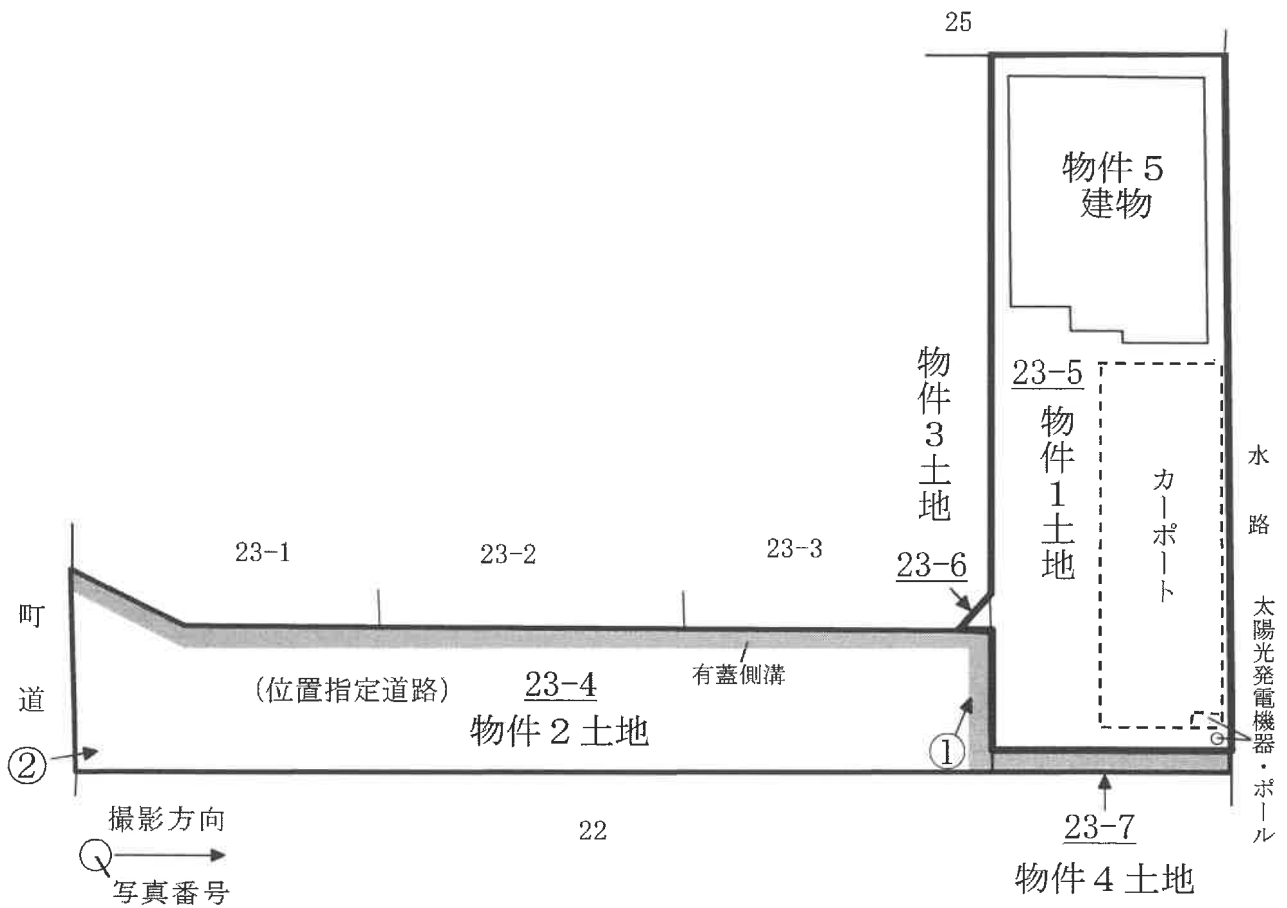
人
體
由

結 尺

500

A3判をA4判に縮小複写

土地建物位置関係図（概略）



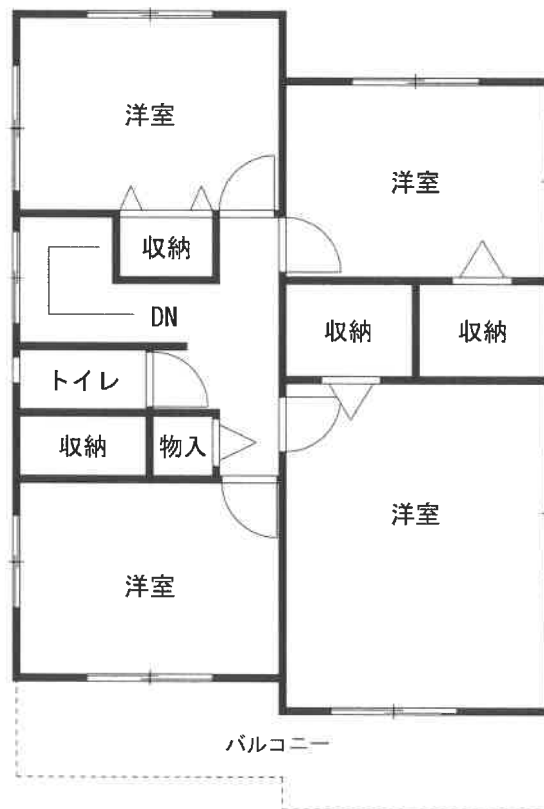
建物間取図（概略）



1階平面図



2階平面図



現況写真

写真①



写真②

