

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 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 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 場 所	令和 7 年 7 月 22 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 8 月 7 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 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 目 録

- 1 所 在 関市関ノ上一丁目
地 番 2番4
地 目 宅地
地 積 143.09平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 関市関ノ上1丁目2番地4
家屋 番号 2番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 52.00平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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, 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】

C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。

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 関市関ノ上一丁目
地 番 2番4
地 目 宅地
地 積 143.09平方メートル
所有者 A

2 所 在 関市関ノ上1丁目2番地4
家屋 番号 2番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 52.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年（ケ）第207号

令和7年2月13日受理

令和7年3月3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 関市関ノ上一丁目
地 番 2番4
地 目 宅地
地 積 143.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 関市関ノ上1丁目2番地4
家屋 番号 2番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 52.00平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) 上記の者らが本土地上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が異なる (☐ 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 (共有) 者ら ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■物件2建物敷地部分 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (所有者) ☐ ()) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 所有者 ☐ 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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (占有者) ☐ ()) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	☐ 所有者 ☐ 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

(4 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
■C (占有者)	1 私は、物件1、2建物の所有（共有）者Aの弟で、同Bは実母です。 2 物件2建物は、私が居宅として使用しています。A、Bは別の場所で暮らしています。 3 物件2建物は、同建物所有（共有）者らとは親族関係ですので、私と母と姉との間には賃料等の金銭の授受はありません。 4 物件2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し、物件1建物内で犬を飼っていました。 5 物件2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、その上に接合されている。SPは、Bが設置しました。なお、SPの設置費用等の借入残債務については分かりません。 6 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。
■B (所有者)	1 私は、物件2建物の所有（共有）者です。相共有者Aは長女です。 2 物件2建物は、私の長男が居宅として使用しています。 3 物件2建物は、SPを利用したオール電化住宅ですのでガスは使用していません。 4 物件2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し、物件1建物内で犬を飼っていました。 6 物件2建物のSPは、屋根の上に架台を設置し、その上に接合されています。SPを設置したのは和田氏で、SPの設置費用等の借入残債務はありません。 7 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。 (書面回答)
■A (所有者)	1 私は、物件1土地の所有者で、同2建物の所有（共有）者です。相共有者Bは実母です。 2 物件2建物は、私の弟が居宅として使用しています。 3 物件2建物は、SPを利用したオール電化住宅ですのでガスは使用していません。 4 物件1土地に関して、同土地所有者と物件2建物相共有者Bとの間に地代等の金銭の授受はありません。 5 物件2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し、物件1建物内で犬を飼っていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■	んし、物件1建物内で犬を飼っていました。 6 物件2建物のSPは、屋根の上に架台を設置し、その上に接合されています。SPを設置したのはBで、SPの設置費用等の借入残債務はありません。 7 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。 (書面回答及び電話聴取)

(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



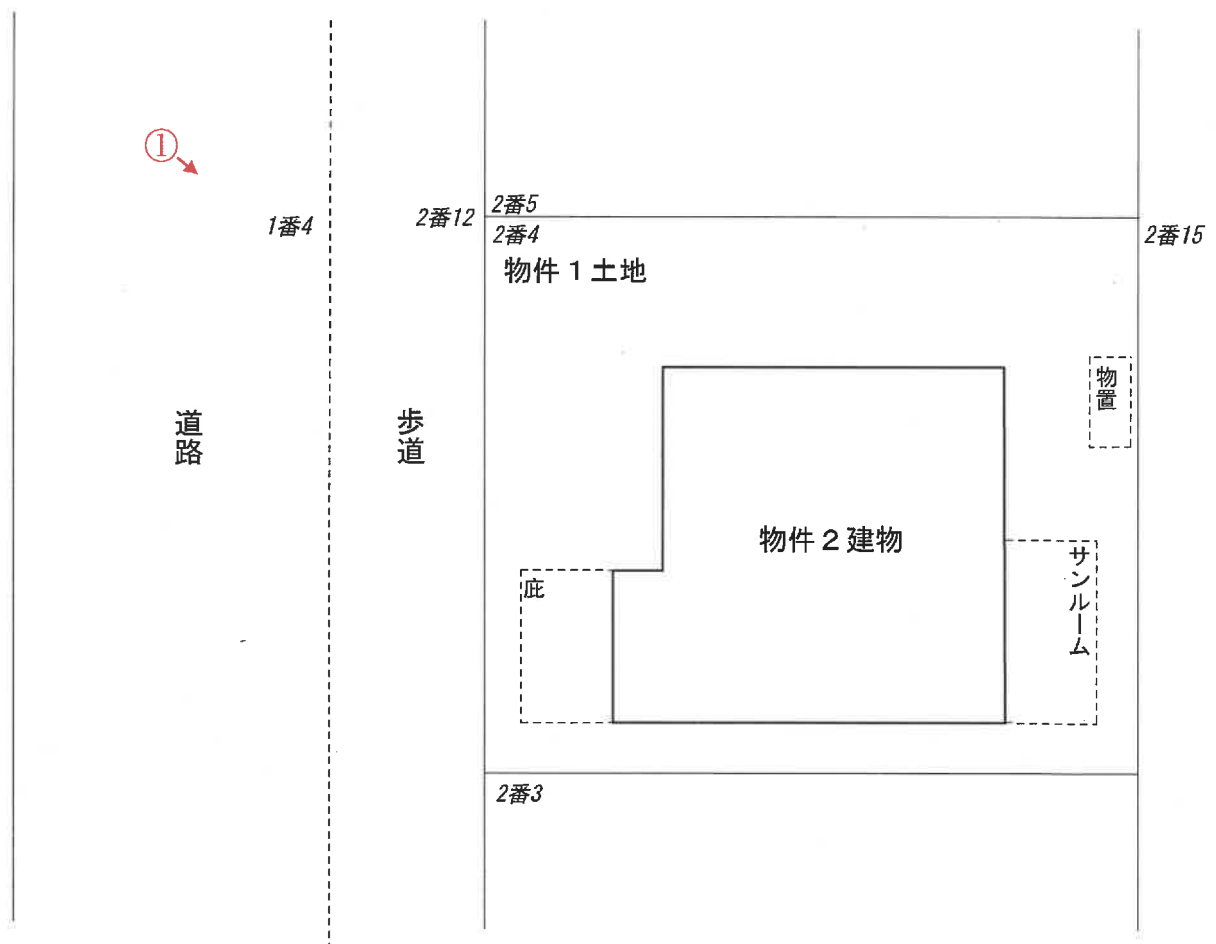
- 1 物件1, 2土地・建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1土地は概ね西側が市道に接する土地で、同土地に物件2建物が建てられており、土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるサンルーム（工作物）が、また、土地定着性の認められない物置（動産）1個がそれぞれ存在する。
- 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（4枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、占有者の占有権原は、A, Bと占有者との間に賃料等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。
- 3 物件1土地に、物件2建物所有（共有）者Bが同建物を占有する権原は、同人らの間に地代等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。
- 4 SPの設置状況は、物件2建物の屋根に設置された架台に接合されているものであり、SPは同建物内にパワーコンディショナーが存在するものと思料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。
- 5 物件2建物の1階洋室の扉とLDKの壁に損傷個所が確認できた。（写真12, 13参照）
- 6 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。
- 7 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13日(木) 15:10-15:20	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2月14日(金) 15:50-16:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年2月17日(月) 15:10-15:20	中部運輸局岐阜運輸支局	物件1土地上に駐車されている車両の登録事項等証明書の申請
7年2月19日(水) 13:10-13:20	関市役所	占有者Cの住民票申請
7年2月25日(火) 9:15-10:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影(評価人同行) 占有者Cから事情聴取
7年2月27日(木) 12:45-12:55		所有者Aから電話による事情聴取
(特記事項) ☒ 令和7年2月25日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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）



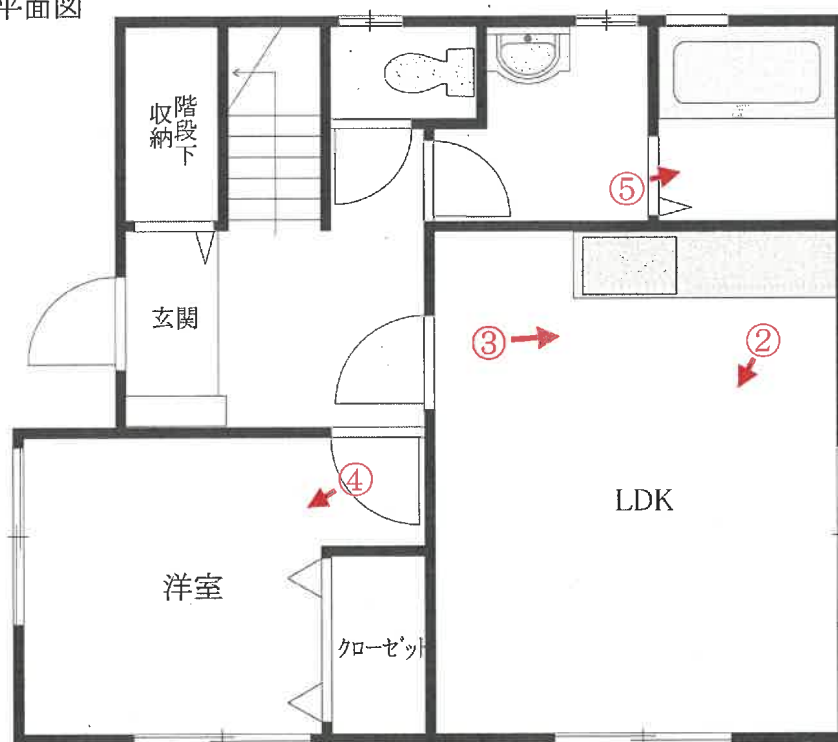
※図面が現況と異なる場合は現況優先です。図面の作成に当たっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を標示するものではありません。

←○は写真撮影位置・方向

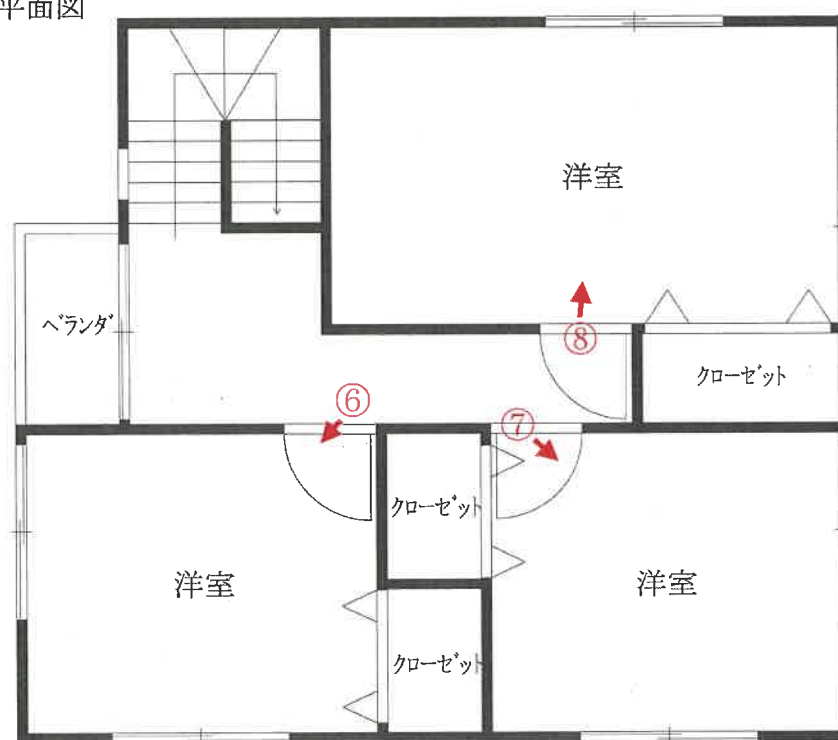
建物間取図(概略)

物件1建物

1階平面図



2階平面図



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。←○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

物置（動産）

サンルーム（工作物）



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

1 階室内



写真 7

物件 2 建物

1 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 1 0

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 1

サンルーム（工作物）内



写真 1 2

物件 2 建物 1 階洋室の扉の損傷状況



写真 1 3

物件 2 建物 1 階 L D K の壁の損傷状況



写真 1 4

ソーラーパネルの設置状況



令和 6 年（ケ）第 207 号

令和7年2月25日 現地調査

令和7年3月6日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25-4号

発行日付

令和7年3月10日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

一括価格	
金 2,210,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1（土地）	金 690,000 円
物件2（建物）	金 1,520,000 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のために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	関市 関ノ上一丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	2番4	
	地 目	宅地	
	地 積	143.09㎡	

目的物件（建物）

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在	関市 関市関ノ上一丁目2番地4	概ね左記に同じである。
	家屋番号	2番4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺2階建	
	床面積	1 階	52.00㎡
		2 階	52.00㎡
		延面積	104.00㎡

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。	長良川鉄道	越美南線	松森駅	南西方	900m
	岐阜バス	——	下有知上切停	北東方	750m
付 近 の 状 況	高台に造成された住宅団地の入口付近に戸建住宅が建ち並ぶ地域				
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		第一種低層住居専用地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		100%		
	防 火 規 制		無し		
	そ の 他 の 規 制		高さの最高限度10m, 壁面後退1m, 日影規制：4時間-2.5時間・測定面1.5m, 立地適正化計画に定める誘導区域外, 関市景観計画区域, がけ条例の区域, 土砂災害特別警戒区域		
画 地 条 件	地 積		143.09㎡		
	間 口		約11.0m		
	奥 行		約13.0m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約9.0mの舗装市道8-237号線(歩道幅員約2.8m, 42条1項1号)に等高から1.0m高く接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件2建物の敷地である。 北側及び南側隣接地, 市道を挟んだ西側は戸建住宅の敷地, 東側は擁壁及び山林である。				
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	<都市ガスについて>前面道路に簡易集中ガスの埋設管が存しており, 引込は可能である。 <隣接地との高低差について>北側隣接地は0.8m高い, 南側隣接地は0.8m低い, 東側隣接地は2.3m高い。東側隣接地が2.3m高いことから, 岐阜県建築基準条例におけるガケに近接する土地の制限を受ける。 <土砂災害防止法について>土砂災害防止法における土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当しており, 建物の建替等の際は建築物に対し強い構造規制がかかる。 <埋蔵文化財について>関市文化財保護センターからの聴取によれば, 物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 <土壌等汚染について>現在土壌汚染対策法上の要措置区域, 形質変更時要届出区域には該当しておらず, 水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では, 物件1土地は現況以前は山林であった。従って, 周辺地域に土壌汚染を惹起させる工場等も無く, 土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。				

2 建物の概況及び利用状況等 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14年7月8日
	経済的耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約22年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス, 合板等
	天 井	ビニールクロス, 合板等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	オール電化住宅である
床面積(現況)	現 況	延104.00㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	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
特 記 事 項		屋根に太陽光パネルが存する。 建物の東側にサンルームが存する。 扉, 壁に損傷箇所が見受けられる。 (※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 (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	22,900	0.630	143.09	1.000	2,064,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 関-5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
27,600 (円/㎡)	99.7 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 120.0	≒ 22,900 (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 : 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)	(がけ条例)	(土砂災害防止法)	相乗計
0%	0%	-10%	-30%	63.00%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積を採用した。

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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
	ア	イ	ウ	
2	163,000	104.00	9.61%	1,629,000
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
3.00%	4.57%	14.64%	9.61%	9.61%
経過年数	22年	経済的残存耐用年数	3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 : 登記事項証明書記載の延床面積を採用した。

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 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,064,000	0.44	法定地上権	908,000

イ. 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) ア (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ (2①ウ)	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	2,064,000	-908,000		100.0%	60.0%	690,000
2	1,629,000	908,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,520,000
一括価格 (合計)						2,210,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

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。

第6 参考価格資料

地価調査	関-5
(所 在)	関市下有知字新今宮2720番1
(価 格)	27,600 円/㎡
(位 置)	長良川鉄道越美南線関下有知駅北西方約1,400m
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	261 ㎡
(供給処理)	水道、下水道
(接面街路)	北西5.0m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途無指定 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	新旧一般住宅等の中に、農地も介在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し、地積測量図写し、建物図面等写し
- 3 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

松鞍L
316

N



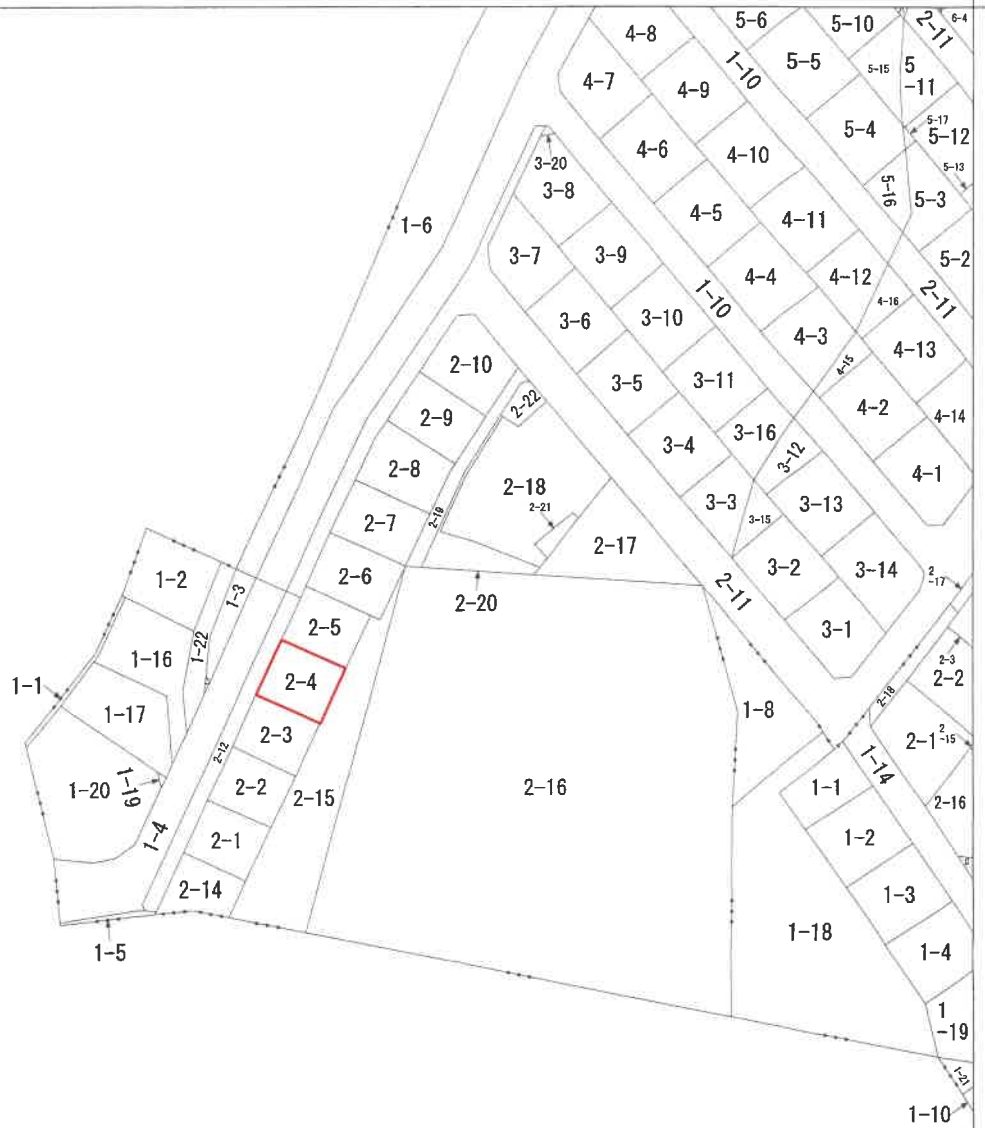
調査地「関(県)-5」

目的物件

岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

令和6年(々)第207号

イ 6-5 ハ 1-10
ロ 2-17 ニ 1-21



(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	関市関ノ上一丁目				地番	2番4			
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。

(岐阜地方裁判所美濃支部)

令和7年2月

岐阜地方裁判所

この図面はA3判をA4判に縮小しました

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

令和6年(ケ)第207号

登記年月日：昭和56年1月20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。
(岐阜地方方法務局兼加茂支局管轄)
令和7年2月13日 岐阜地方方法務局

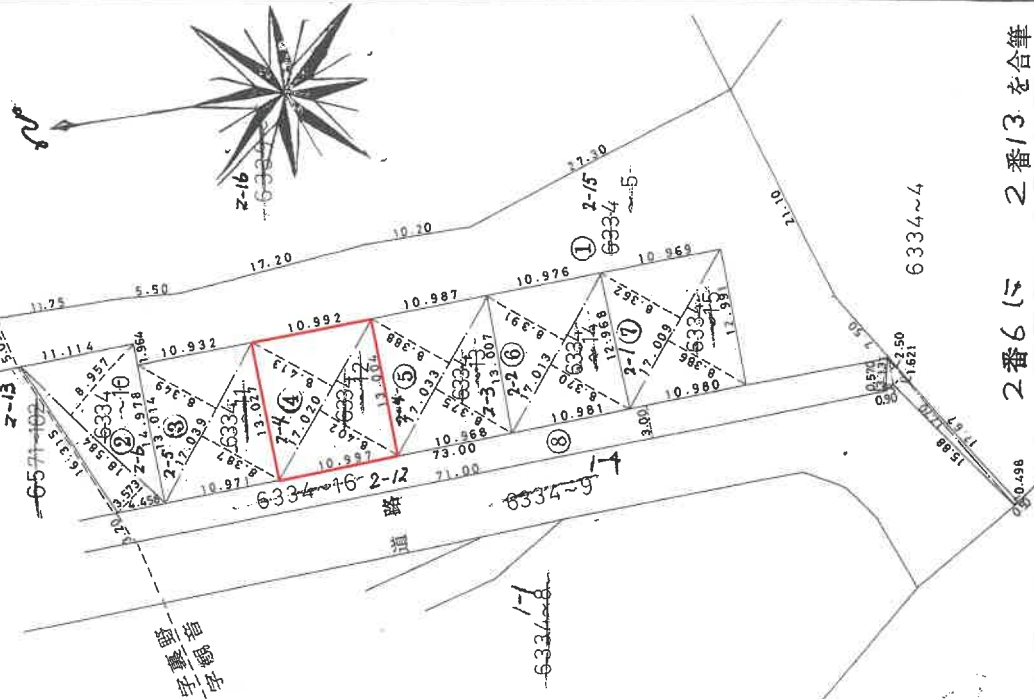
登記官

請求番号：22-2

新 2-1 ~ 2-15 前 6334-5 後・新 6334-15 6334-16 6334-10 6334-11 6334-12 6334-13 6334-14 6334-5
地 番 6334-5 6334-10 6334-16
土地の所在 関市下有知字観音関市関ノ上丁目

716127

求 積
② 6334-10 18.584 × (8.957 + 3.573) × 1/2 = 116.42876
③ 6334-11 17.039 × (8.349 + 8.387) × 1/2 = 142.582352
④ 6334-12 17.020 × (8.413 + 8.402) × 1/2 = 143.09565
⑤ 6334-13 17.033 × (8.388 + 8.375) × 1/2 = 142.7620895
⑥ 6334-14 17.013 × (8.391 + 8.370) × 1/2 = 142.5774465
⑦ 6334-15 17.009 × (8.362 + 8.386) × 1/2 = 142.433366
⑧ 6334-16 3.00 × (73.00 + 71.00) × 1/2 = 216
17.70 × (1.621 + 0.498) × 1/2 = 18.75315
3.13 × (0.570) × 1/2 = 0.89205
235.6452
① 6334-5 2-15 1610 m² - 116.42876 - 142.582352 - 143.09565 -
142.7620895 - 142.5774465 - 142.433366 -
235.6452
= 544.475136



2番6に 2番13を合筆

縮尺 1/500

申請人

土地家屋調査士

作製者

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和6年(ケ)第207号

昭和五十六年 正月 式〇日

登記年月日：平成14年7月11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。
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)
令和7年2月13日 岐阜地方方法務局

登記官

各階平面図

870218

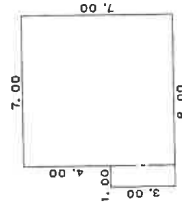
家屋番号 2番4

建物の所在 関市関ノ上一丁目2番地4

建物図面図



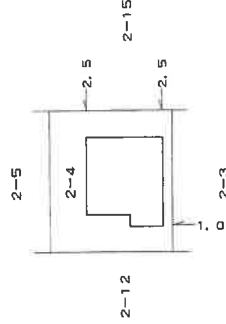
1階2陸（各階同型）



作表

1.00 x 3.00 = 3.000000
7.00 x 7.00 = 49.000000
計 52.000000

床面積 52.00 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

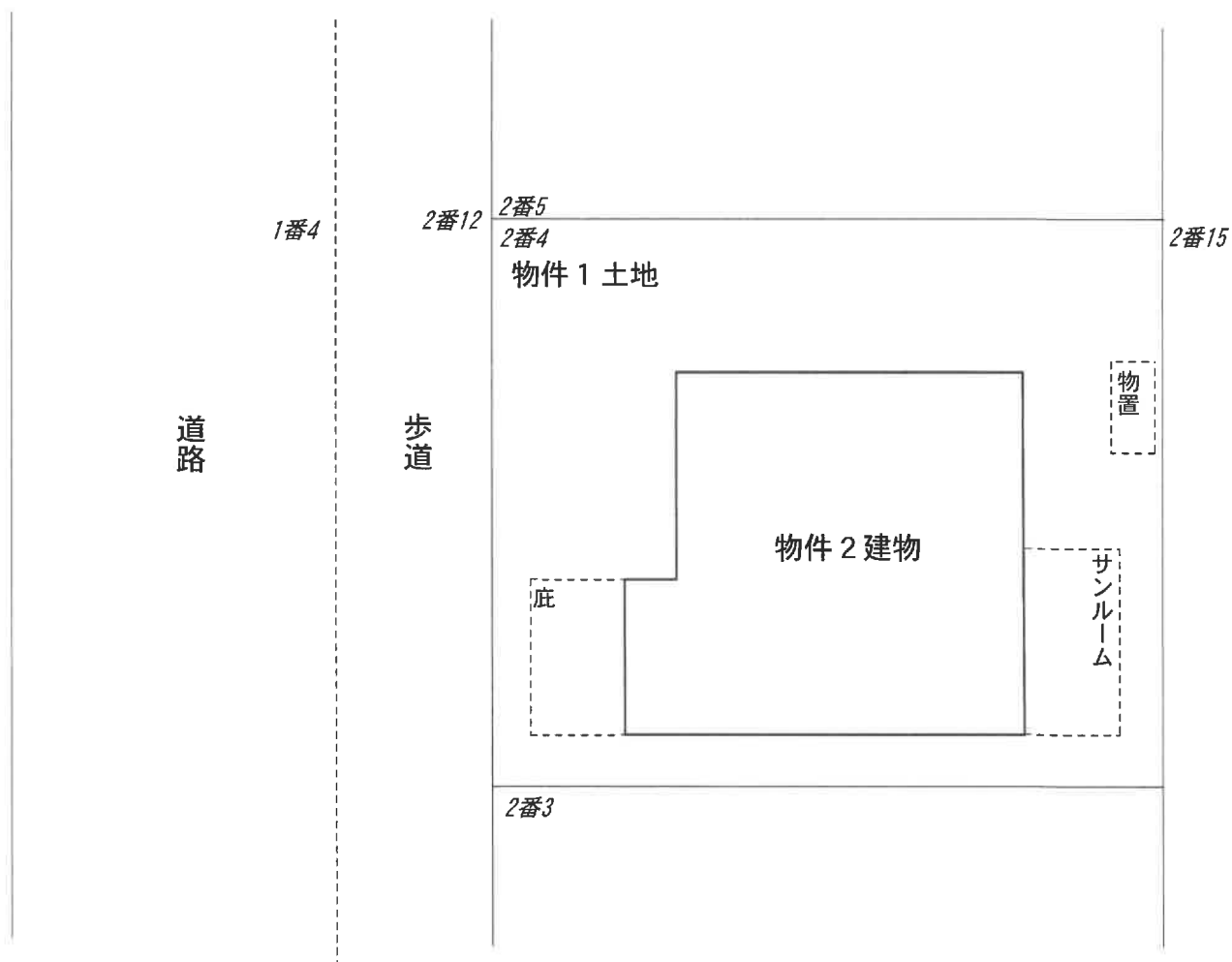
この図面はA3判をA4判に縮小しました

(岐阜県土地家屋調査士会)

令和6年(ケ)第207号

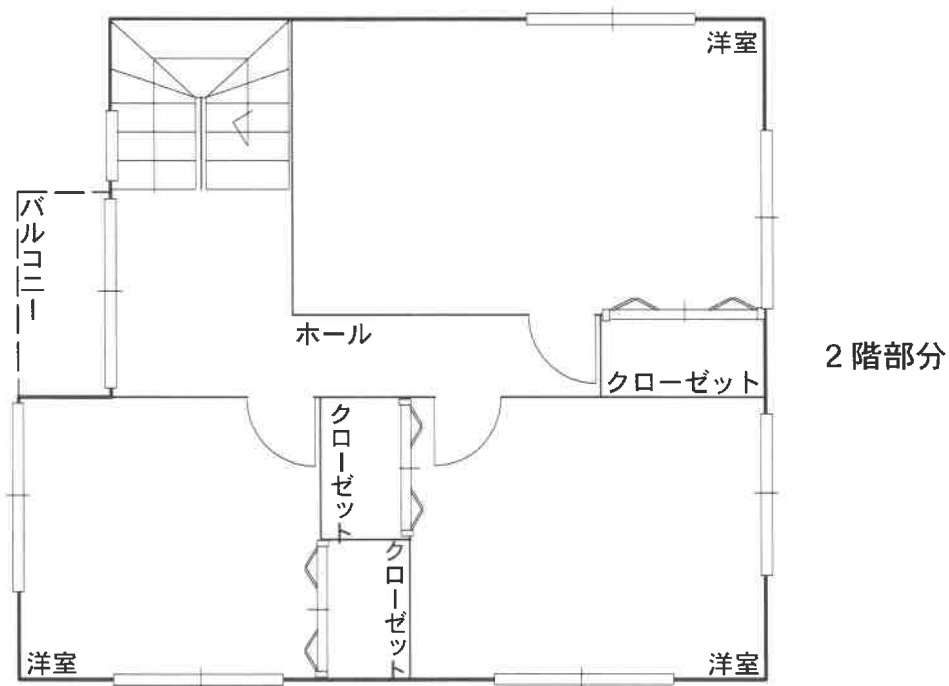
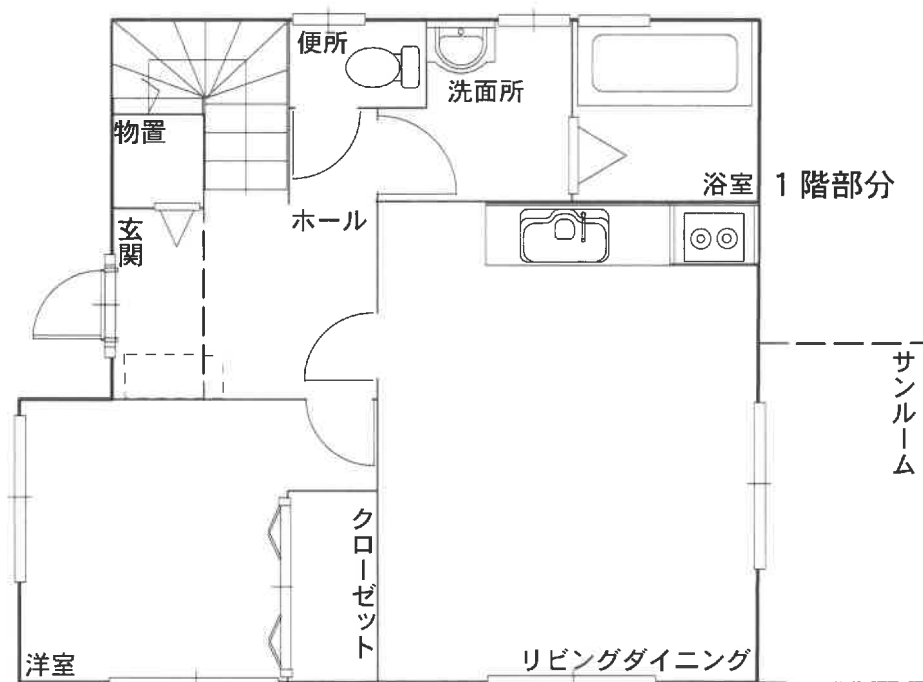
請求番号：22-3

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）

物件 2 建物



物件2 建物

物件1 土地



物件1 土地

物件2 建物



目的物件の現況写真