

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 8 月 13 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 富 澤 三 保

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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで                                                                |
| 開札期日                                                                        | 日 時 令和 7 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 10 月 2 日 午前 10 時 30 分<br>場 所 岐阜地方裁判所                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                                | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 24 日 午後 4 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 13 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 1, 760, 000<br>1, 408, 000 | 一括       | 352, 000   | 38, 185  | 0        |
| 1    | 160, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 1, 600, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 揖斐郡揖斐川町島字野田  
地 番 239番3  
地 目 宅地  
地 積 38.75平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

- 2 所 在 揖斐郡揖斐川町島字野田  
地 番 239番1  
地 目 田  
地 積 381平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



## 物 件 明 細 書

令和 6年11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1, 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

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 揖斐郡揖斐川町島字野田  
地 番 239番3  
地 目 宅地  
地 積 38.75平方メートル  
(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 揖斐郡揖斐川町島字野田  
地 番 239番1  
地 目 田  
地 積 381平方メートル  
(現況)

地 目 雑種地



令和6年（ケ）第99号  
令和6年8月13日受理  
令和6年9月30日提出

# 現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 庄垣内 雅也

## 物 件 目 録

- |   |   |   |                  |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 揖斐郡揖斐川町島字野田      |
|   | 地 | 番 | 2 3 9 番 3        |
|   | 地 | 目 | 宅地               |
|   | 地 | 積 | 3 8 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 揖斐郡揖斐川町島字野田      |
|   | 地 | 番 | 2 3 9 番 1        |
|   | 地 | 目 | 田                |
|   | 地 | 積 | 3 8 1 平方メートル     |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 住居表示          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 土地            | 物件1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                  |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり                                                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が現況地目の状態で占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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     | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

( 2 枚目)

## 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■</p> <p>A<br/>(債務者兼所有者代表者)</p> <p>■</p> <p>揖斐川町農業委員会</p> | <p>物件1, 2各土地は, 以前弊社の中古車販売の展示場でした。弊社は今年(令和6年)4月末で事業を停止しています。物件2土地は農地転用許可済みです。</p> <p>同各土地は弊社が管理しており, 第三者に貸しているということはありません。</p> <p>(令和6年8月13日付け書面照会に対する回答)</p> <p>1 現況地目(空欄)</p> <p>2 農地法第3条許可申請若しくは同5条許可・届出申請はいずれも不要</p> <p>3 農地法5条許可 平成10年7月2日 岐阜県指令農政第400号</p> <p>転用目的: 住宅用地</p> <p>許可申請者: 譲渡人B</p> <p>譲受人C</p> <p>事業計画変更許可 平成29年11月14日 揖斐川町指令揖斐川農第642号</p> <p>継承人(株)インボディ中部</p> <p>事業変更内容: 医療機器販売業事務所</p> <p>4 賃借(小作)権なし</p> <p>(9月3日担当者男性某からの電話聴取)</p> <p>回答書の現況地目欄が空欄であるのは, 現況地目を, 当農業委員会ではなく, 税務課が特定するのが適当であると判断したためであり, 非農地であることは間違いありません。また, 農地法第3条許可申請若しくは同5条許可・届出申請は, 買受人に対してもいずれも不要であるということです。</p> |
| <p>■</p> <p>横幕評価人</p>                                        | <p>(揖斐郡大野町役場内揖東土地改良区事務局で聴取)</p> <p>現状の簡易な構造の水路橋の設置は認めておらず, 無断占用と思われます。なお, 水路橋の新設には土地改良協力金(一回限りの一時金で, 橋の長さで金額が異なる)が必要です。</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

(3枚目)

執 行 官 の 意 見



- 1 物件1, 2各土地は一体利用され, 北東側を水路を介して町道に, 南西側を町道(一部に暗渠水路部分)にそれぞれ接し, 雑草が繁茂した雑種地である。  
なお, 物件2土地上の南東側に工作物(看板)が存在する。
- 2 物件1, 2各土地は, 関係人の陳述から, 債務者兼所有者カガコーポレーション株式会社が現況地目の状態で管理占有しているものと思料される。  
第三者が占有している状況は認められなかった。
- 3 農地の現況については, 関係人の陳述等欄の令和6年8月13日付け書面照会に対する回答及び揖斐川町農業委員会担当者男性某からの電話聴取のとおりである。
- 4 水路の占用許可については, 関係人の陳述のとおりである。
- 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

( 4 枚目)

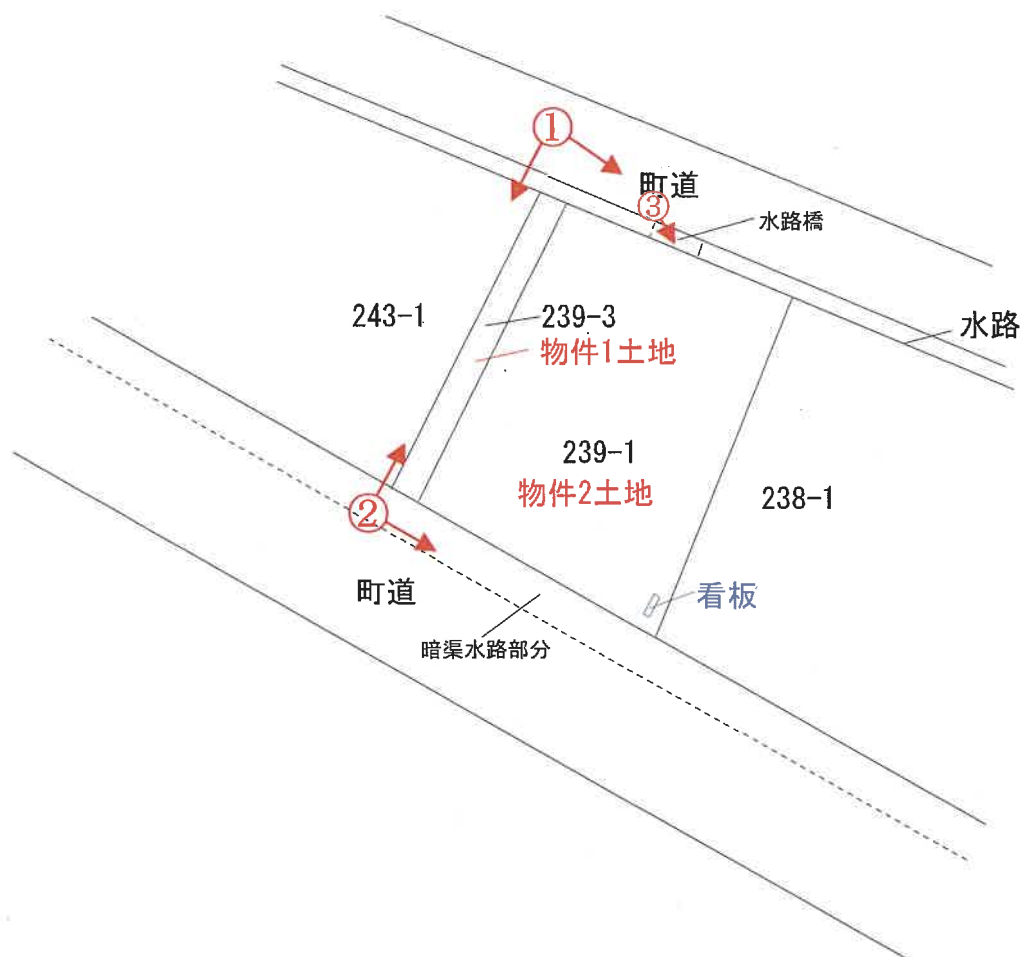
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 調 査 の 場 所 等   | 調 査 の 方 法 等                                  |
| 6年8月13日(火)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 当 庁           | 揖斐川町農業委員会への書面照会                              |
| 6年8月14日(水)<br>16:40-16:55                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 岐阜地方法務局美濃加茂支局 | 公図等の写し受理<br>土地登記簿証明書受理                       |
| 6年9月3日(火)<br>10:00-10:20                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地       | 目的物件外部調査<br>目的物件外部写真撮影<br>債務者兼所有者代表者Aからの事情聴取 |
| 6年9月3日(火)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 岐阜地方裁判所大垣支部   | 揖斐川町農業委員会担当者男性某からの事情聴取(電話)                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

# [土地概況図]



令和6年（ケ）第99号



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

図面と現況とに相違がある場合には、現況優先である。  
まお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に  
作成した、概略の土地現況概略図であり、境界を表示するものではない。





看板

物件2 土地

物件1 土地付近



物件 2 土地

水路橋

令和 6 年( 7 )第 99 号

BIT

# 不動産評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員  
岐阜県知事登録  
有限会社 横幕不動産鑑定事務所

令和6年（ケ）第99号

令和6年9月3日

現地調査

令和6年10月1日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

## 評 価 書

整理番号

第06-1002号

発行日付

令和6年10月4日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

## 第1 評価額

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| 一 括 価 格         |                |
| 金 3, 590, 000 円 |                |
| 内 訳 価 格         |                |
| 物件1             | 金330, 000 円    |
| 物件2             | 金3, 260, 000 円 |

- ① 一括価格は、物件1、2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。

## 第2 評価条件

- 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、買受希望者が事前に物件に立入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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

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。

| 番号      | 所在等 | 登記簿上        | 現 況 |
|---------|-----|-------------|-----|
| 1       | 所 在 | 揖斐郡揖斐川町島字野田 | 雑種地 |
|         | 地 番 | 239番3       |     |
|         | 地 目 | 宅地          |     |
|         | 地 積 | 38.75㎡      |     |
| 2       | 所 在 | 揖斐郡揖斐川町島字野田 | 雑種地 |
|         | 地 番 | 239番1       |     |
|         | 地 目 | 田           |     |
|         | 地 積 | 381㎡        |     |
| 特 記 事 項 |     | 特になし        |     |

## 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・施設名)     | (方位) | (道路距離)       |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------|--------------|
| ( 鉄 道 路 線 )                                  | 養老鉄道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ―――                   | 揖斐駅           | 南東   | 3.0 k m      |
| ( バ ス 路 線 )                                  | 名阪近鉄バス                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ―――                   | 大野バスセンター<br>停 | 西    | 3.6 k m      |
| 付 近 の 状 況                                    | 農家住宅、一般住宅を主体に、事業所、農地も見られる地域。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |               |      |              |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 指定なし                  |               |      |              |
|                                              | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 70%                   |               |      |              |
|                                              | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 400%                  |               |      |              |
|                                              | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 指定なし                  |               |      |              |
|                                              | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 特になし                  |               |      |              |
| 画 地 条 件                                      | 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 419.75 m <sup>2</sup> |               |      |              |
|                                              | 間 口                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 約20m                  |               |      |              |
|                                              | 奥 行                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 約22m                  |               |      |              |
|                                              | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 台形                    |               |      |              |
| 接 面 道 路                                      | 南西側幅員約10.5m（歩道状態に暗渠水路部分を含む）の舗装町道（256号線）（建築基準法第42条1項1号道路）及び水路（揖東土地改良区所有）を介して北東側幅員約5.5mの舗装町道（254号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する二方路地である。                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |               |      |              |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                              | 雑草が生い茂る雑種地の状態にあるが、以前は中古車販売の展示場であったとのこと。なお、南東端付近に看板（工作物）あり。占有状況については「現況調査報告書」記載の通り。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |               |      |              |
| 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                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>・北東町道側に上水管・下水管の敷設有り。</li><li>・北東町道側に水路橋（鉄板の上にコンクリート板を載せている）が設置されている。なお、現状の簡易な構造の水路橋の設置は認めておらず、無断占有と思われる（大野町役場内揖東土地改良区事務局）。また、水路橋の新設には土地改良協力金（一回限りの一時金で、橋の長さで金額は異なる）が必要である（同土地改良区事務局）。</li><li>・南西側道路にはガードレールが設置されており、現状では車の出入りはできない状態にある。なお、ガードレールの撤去・付替え等には揖斐川町建設課と協議等が必要である。</li><li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。なお、中古車展示場の前は主に農地（田）であったことから、土壌汚染の可能性は低いものと思料されるが、完全否定するものではない。</li></ul> |                       |               |      |              |

## 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)

物件1、2の更地価格を算出する。

| 物件<br>番号 | 標準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 更地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|--------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------------------------|
| 1        | 17,400             | 0.82          | 38.75           | ----             | 553,000                            |
| 2        | 17,400             | 0.82          | 381.00          | ----             | 5,436,000                          |

#### ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜大野-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準価格} \\ 24,200 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100.0 \times 100/138.0 \rightleftharpoons & 17,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.00 標準画地±0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

#### イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。一体利用画地としての個性率である。

個性率： 0.82 雑種地（整地等必要）・形状・水路介在△20%、  
二方路+2%（計△18%）

#### ウ 地積：公簿面積を採用

#### エ 建付減価補正率：更地であり不要

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価，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。

| 物件<br>番号 | 基礎となる<br>価格(円)<br>1①オ<br>ア | 占有減価<br>修正率<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ | 競売市場<br>修正率<br>エ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------|
| 1        | 553,000                    | 1.00             | 1.00            | 0.60             | 330,000                             |
| 2        | 5,436,000                  | 1.00             | 1.00            | 0.60             | 3,260,000                           |
| 計        |                            |                  |                 |                  | 3,590,000                           |

イ 占有減価修正率 占有減価の必要なしと判断する

ウ 市場修正率 必要なしと判断する

エ 競売市場修正率 第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 参考価格資料

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| 地価公示        | ( 岐阜大野-1 )                 |
| 所           | 在 : 揖斐郡大野町大字瀬古小字瀬古字松18番2   |
| 価           | 格 : 24,200 円/㎡             |
| 位           | 置 : 養老鉄道「揖斐」駅約4.5kmに位置する。  |
| 価 格 時 点     | : 令和6年1月1日                 |
| 地           | 積 : 207㎡                   |
| 供 給 処 理 施 設 | : 水道                       |
| 接 面 街 路     | : 西4m町道                    |
| 用 途 指 定 等   | : 非線引都市計画区域・用途指定なし(70、400) |
| 地 域 の 概 要   | : 中規模一般住宅や共同住宅等が見られる住宅地域   |

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

以 上

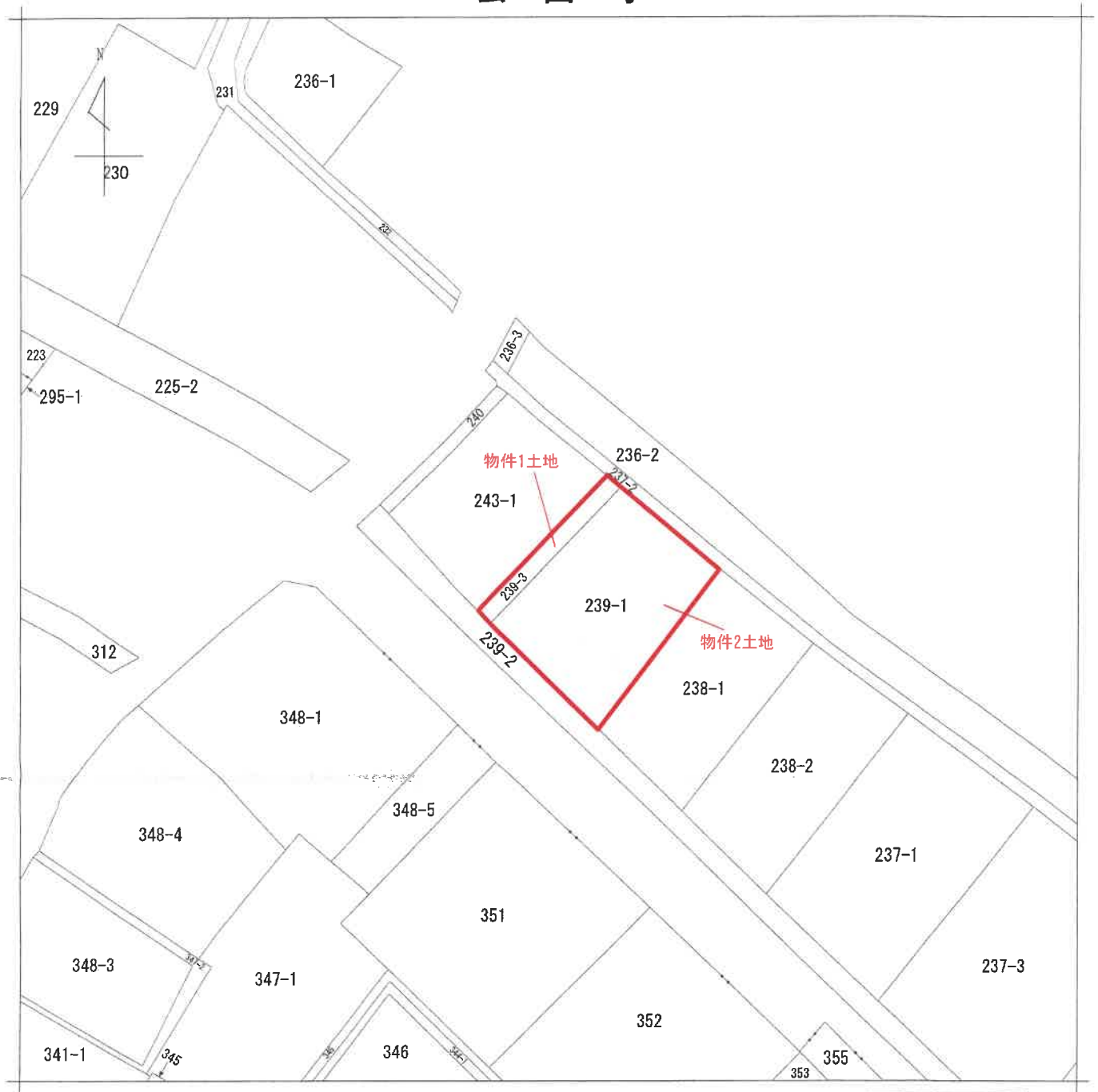
# 位置図



目的物件

公示地 岐阜大野-1

公 図 写



A 島

|           |          |             |    |                   |                 |           |              |  |         |         |
|-----------|----------|-------------|----|-------------------|-----------------|-----------|--------------|--|---------|---------|
| 請 求 分 部   | 所 在      | 揖斐郡揖斐川町島字野田 |    |                   |                 | 地 番       | 239番3        |  |         |         |
| 出 力 尺 寸   | 1/500    | 精 度 区 分     | 乙一 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |                 | 分 類       | 地図(法第14条第1項) |  | 種 類     | 土地改良所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成7年3月9日 |             |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成7年3月29日 |              |  | 補 記 事 項 |         |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和6年8月14日

岐阜地方法務局美濃加茂支局

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

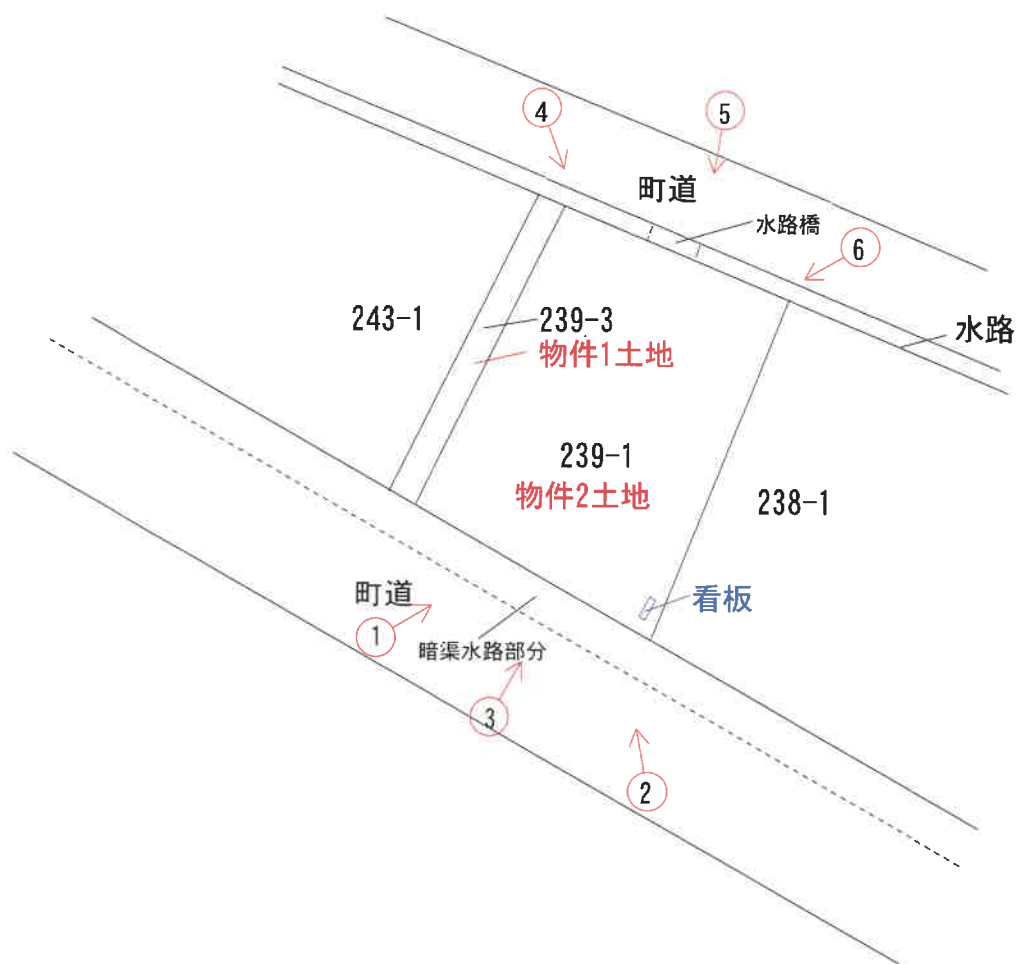
A3判をA4判に縮小

公用

# [土地概況図]



令和6年（ケ）第99号



図面と現況とに相違がある場合には、現況優先である。  
まお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に  
作成した、概略の土地現況概略図であり、境界を表示するものではない。

# 現況写真

①

物件 1、2 土地



②

物件 1、2 土地



③

物件 1、2 土地



④

物件 1、2 土地



⑤

物件 1、2 土地



⑥

物件 1、2 土地

水路橋

