

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。

※宅地は令和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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 8 年 1 月 8 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 12 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 23 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 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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3☆	570,000 456,000	一括	114,000	33,428	0
1	150,000				
2	130,000				
3	290,000				
備考	民事執行規則30条の3に基づき売却基準価額を変更				



物 件 目 録

☆1 所 在 各務原市蘇原大島町五丁目

地 番 63番

地 目 畑

地 積 155平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 各務原市蘇原大島町五丁目

地 番 66番

地 目 山林

地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 各務原市蘇原大島町五丁目

地 番 67番

地 目 宅地

地 積 317.35平方メートル

共有者 A 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月20日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 藤 井 雅 浩

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・工作物の底地部分から西側部分につき、Cが占有している。農地法3条の許可を受けていないが、売却対象外の共有持分を有するBからの賃借人である。
- ・その余部分につき、本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。B所有の売却対象外建物（家屋番号67番）及び売却対象外未登記建物（種類：倉庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約49.45平方メートル 2階約41.71平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

- ・本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。B所有の売却対象外建物（家屋番号67番）が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

- ・西側車1台分駐車スペースにつき、Dが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していないが、売却対象外の共有持分を有するBからの賃借人である。
- ・その余部分につき、本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。B所有の売却対象外建物（家屋番号67番）、売却対象外未登記建物（種類：倉庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約49.45平方メートル 2階約41.71平方メートル）及び売却対象外未登



記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約44.62平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 各務原市蘇原大島町五丁目

地 番 63 番

地 目 畑

地 積 155 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 各務原市蘇原大島町五丁目

地 番 66 番

地 目 山林

地 積 135 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 各務原市蘇原大島町五丁目

地 番 67 番

地 目 宅地

地 積 317.35 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



令和6年(ヌ)第 28号

令和6年 5月 9日受理

令和6年 7月 1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 各務原市蘇原大島町五丁目
地 番 6 3 番
地 目 畑
地 積 1 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 各務原市蘇原大島町五丁目
地 番 6 6 番
地 目 山林
地 積 1 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 各務原市蘇原大島町五丁目
地 番 6 7 番
地 目 宅地
地 積 3 1 7 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件1～3
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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 ☐ 土地概況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(B) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地(物件1～3)上に下記目的外建物を所有し、占有している ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地(物件3の一部)を駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で占有している ☒ 上記の者が本土地(物件1の一部)上の工作物を車庫・物置として使用し、かつ、同土地を西側の市道への通路として使用し、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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1の一部 (工作物から西側)	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫・倉庫 (工作物内)	
■関係人 (■女性某 (占有者の妻) ■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		約20年前	
最初の 契約等	契約日	占有開始時期ころ	
	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 ()	
契約等 当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎年金24,000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		賃料年24,000円は4枚目記載の物件3の一部 (車1台分の駐車スペース) 及び5枚目記載の目的外建物2を含めたものである。	
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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3の一部 (車1台分の駐車スペース)	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■女性某 (占有者の義母) ■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		約20年前	
最初の 契約等	契約日	占有開始時期ころ	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金24,000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		賃料年24,000円は3枚目記載の物件1の一部 (工作物から西側) 及び5枚目記載の目的外建物2を含めたものである。	
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)

目的外建物の概況 (物件1～3関係)		
1	所在地	各務原市蘇原大島町五丁目67番地, 66番地
	家屋番号	☐ ない (未登記) ☒ 67番
	種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階: 106.06㎡ 2階: 42.33㎡
	所有者	☒ 土地所有者 (B) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和54年1月10日ころ ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項	なお, Bの令和6年度固定資産評価証明書には, 家屋番号67番の附属家 (便所) が記載されているが, 登記簿上には表れていない。	
2	所在地	各務原市蘇原大島町五丁目67番地
	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2階建
	床面積 (概略)	1階: 約49.45㎡ 2階: 約41.71㎡
	所有者	☒ 土地所有者 (B) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和56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		

(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)

目的外建物の概況 (物件3関係)		
3	所 在	各務原市蘇原大島町五丁目67番地
	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	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約44.62㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 (B) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和34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		
	所 在	
	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	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 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
■ 各務原市農業委員会	(令和6年5月9日付け書面照会に対する回答) 物件1につき 1 宅地 2 農地法3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる) 3 平成26年9月2日, 4条許可, 農家住宅, 蘇原大島町5丁目67番地 B 1/3 平成26年9月2日, 5条許可, 農家住宅, 蘇原大島町5丁目67番地 B 1/3 A 1/3 4 賃借(小作)権なし
■ A (所有者)	登記のある目的外建物(5枚目記載の目的外建物1)には, 私と両親の3人が居住しています。 2階建ての未登記目的外建物(5枚目記載の目的外建物2)は倉庫であり, 農機具を置いています, また, 平家建ての未登記目的外建物(6枚目記載の目的外建物3)は離れの居宅ですが, 現在空き家状態です。 上記目的外建物の所有者は父Bの所有で, 物件1~3各土地は父と私の共有ですが, 身内の関係ですので, 地代等の金銭のやり取りはありません。 西側隣家のCさんに物件1土地の工作物やその西側部分及び2階建ての未登記目的外建物(目的外建物2)を, Cさんの息子さんの奥さんに物件3土地の一部(土地建物位置関係図(概略)の破線部分付近の車1台分の駐車スペース)をそれぞれ賃貸しています。賃貸したのは私の父の先代の時代であり, 約20年前です。賃貸借契約書はなく, 賃料は年24,000円で, 契約期間の定めはありませんし, 敷金・保証金もありません。 なお, Cさんの奥さんが賃料を年70,000円支払っていると述べたとのことですが, それは先代のころのことで, 現在は年24,000円で間違いありません。
■ 女性 某 (占有者Cの妻)	私の夫Cが, 倉庫(5枚目記載の目的外建物2), 物件1の工作物(車庫・倉庫)及びその西側部分を, そして, 私の息子の妻Dが, 物件3土地の一部を車1台分の駐車スペースとして賃借しています。賃料は合わせて年70,000円です。賃借したのは, Bさんの先代のころからです。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

-
- 1 物件1～3各土地は一体利用され、物件1、3各土地の東側を、隣地（13番）及び隣地（14番）（いずれも所有者はA及びB）を介して市道に、物件1土地の西側を市道にそれぞれ接した土地であり、同各土地には5、6枚目記載の目的外建物1～3及び工作物（車庫・倉庫）が建てられている。
なお、物件3土地には、土地建物位置関係図（概略）の破線部分のとおり、工作物（庇）が存在する。
 - 2 物件1～3各土地は、関係人の陳述から、所有者Bが上記目的外建物1～3の敷地として使用し、占有者Cが同目的外建物2及び物件1土地の一部（工作物及びその西側部分）を、占有者Dが物件3土地の一部（土地建物位置関係図（概略）の破線部分付近の車1台分の駐車スペース）を賃借し、占有しているものと思料される。
同Bの同各土地に対する持分3分の1の占有権原については、関係人の陳述から、黙示の使用借権であると思料される。
また、3、4枚目記載の土地の賃借権については、対抗要件が備わっていないことから、買受人には対抗できないものと思料される。
 - 3 上記目的外建物1～3の物件1～3各土地に対する民事執行法81条の法定地上権の成否については、土地所有者Aの持分の競売によって、土地・建物が異なる所有者に帰属したものと見ることができないから、法定地上権は成立しないものと思料される。
 - 4 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和6年5月9日付け書面照会に対する回答のとおりである。
 - 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

(8 枚目)

調 査 の 経 過

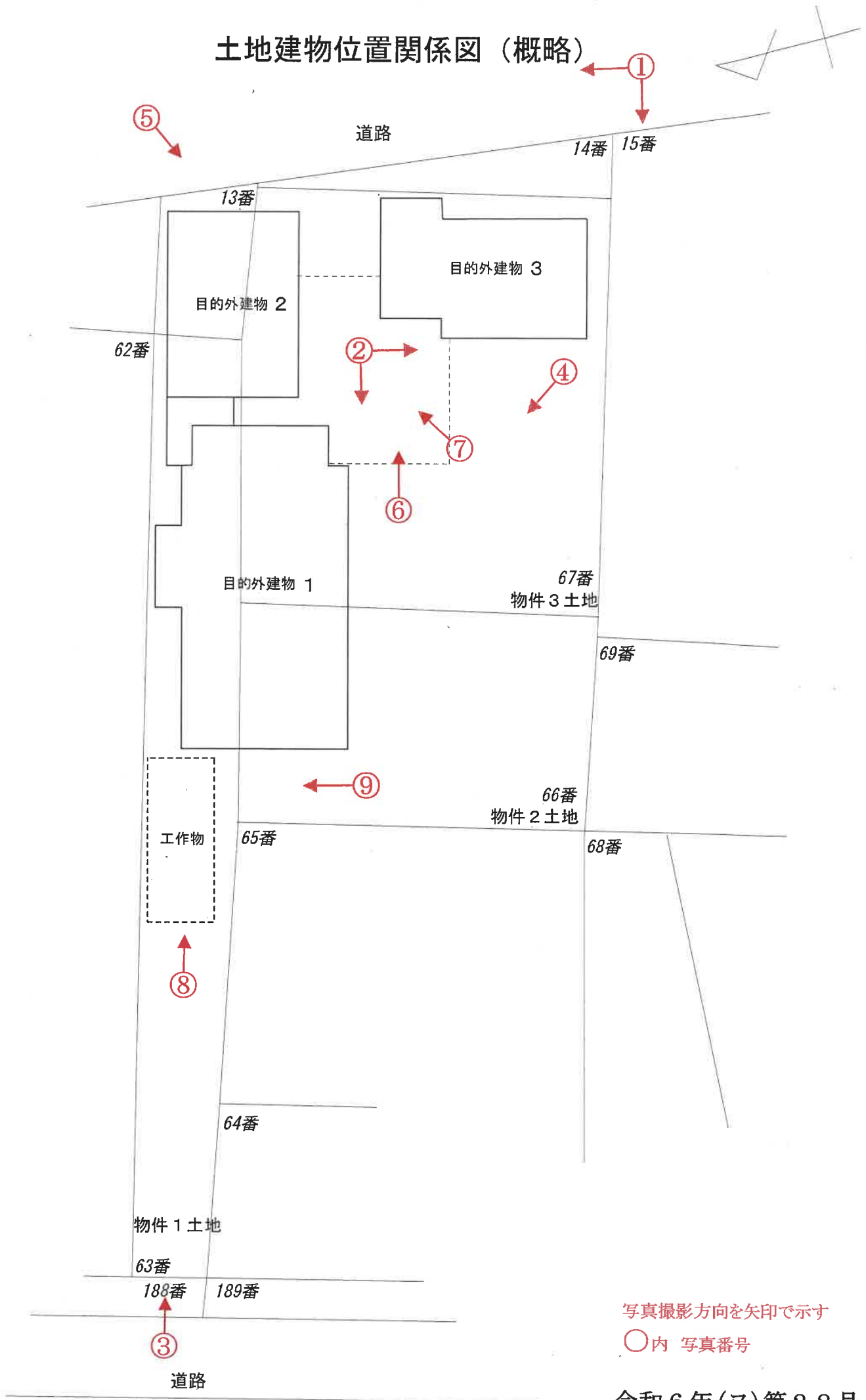
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月9日(木)	当 庁	各務原市農業委員会への書面照会
6年5月13日(月) 15:30-15:35	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
6年5月21日(火) 16:00-16:45	目的物件所在地	目的物件外部調査 目的物件外部写真撮影
6年5月27日(月)	当 庁	各務原市長への家屋見取図等の資料交付請求
6年6月16日(日) 12:50-14:00	目的物件所在地	目的物件外部調査 目的物件外部写真撮影 所有者A及び占有者Cの妻女性某からの事情聴取

(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、立会人及び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6年6月16日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日

(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）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



目的外建物 2

目的外建物 3

隣地 (1 4 番)

物件 3 土地



目的外建物 1

物件 2 土地付近

賃貸スペース (車 1 台分)

物件 3 土地

目的外建物 3

3



物件 1 土地

隣地 (6 4 番)

4



物件 2 土地

目的外建物 1

物件 3 土地

5



目的外建物 2

6



底

目的外建物 3

7



目的外建物 2

底

物件 3 土地

目的外建物 3

8



物件 1 土地

車庫・倉庫



物件 2 土地

車庫・倉庫

目的の外建物 1

令和 6 年（ヌ）第 28 号

令和6年6月16日 現地調査

令和6年7月3日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第24-07号

発行日付

令和6年7月9日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 810,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 210,000 円
物件2（土地）	金 180,000 円
物件3（土地）	金 420,000 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1～3の内訳価格は件外建物のために土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 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 蘇原大島町五丁目	概ね左記に同じ。 このうち持分3分の1である。 現況は宅地である。
	地 番	63番	
	地 目	畑	
	地 積	155㎡	
2	所 在	各務原市 蘇原大島町五丁目	概ね左記に同じ。 このうち持分3分の1である。 現況は宅地である。
	地 番	66番	
	地 目	山林	
	地 積	135㎡	
3	所 在	各務原市 蘇原大島町五丁目	概ね左記に同じ。 このうち持分3分の1である。
	地 番	67番	
	地 目	宅地	
	地 積	317.35㎡	

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 1～3

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。	名古屋鉄道	各務原線	各務原市役所前駅	北方	2.5km
	岐阜バス	——	蘇原大島停	北方	400m
付 近 の 状 況	郊外部の農地が広がる中に旧来からの集落が介在する地域				
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		市街化調整区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		特にない		
	そ の 他 の 規 制		日影規制：5時間-3時間・測定面4m, 建築基準法22条の区域, 景観計画に基づく高さ制限13m以下, 景観法に定める重点風景地区：新境川沿い地区内, 立地適正化計画に基づく誘導区域外		
画 地 条 件	地 積		607.35㎡		
	間 口		約2.0m		
	奥 行		約50.0m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約4.6mの舗装市道蘇北54号線(42条1項1号)に等高にて接面する。 東側で件外土地を挟み幅員約5.3mの舗装市道蘇北55号線(42条1項1号)に0.3m程度高く近接する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3は件外建物の敷地である。なお、物件1上には工作物も存する。 西側及び南側隣接地は戸建住宅の敷地である。北側隣接地は畑であり、東側道路を挟んだ対面は田である。				
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＞各務原市教育委員会文化財課からの聴取によれば、物件1～3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1～3は旧来から戸建住宅の敷地として利用されていた。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。

＜建物の建替え等について＞物件1～3は市街化調整区域に存しているため、基本的には建物の建築が困難である。しかしながら、物件1～3は以前の問い合わせに対して、市より既存宅地と回答した記録が残っているとのことであり、建替えは可能であると推察される。

＜下水道について＞接面道路に下水道が埋設されており、現状で引込は無いものの引込みは可能とのことである。

＜農地法について＞物件1の公簿地目は畑であるが、農業委員会からの返答によると、過去に農家住宅として転用許可を受けた経緯がある。

＜接面道路について＞物件1～3のみで西側道路に2.0m超接道していることから、単独での接道は満たしていると考えられるが、現状では件外土地を介して東側から物件2、3に侵入している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～3 (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	30,900	0.480	51.67	1.000	766,000
2			45.00	1.000	667,000
3			105.78	1.000	1,569,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 各務原-11

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
37,100 (円/㎡)	$\frac{99.8}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{120.0}$	$\div 30,900$ (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)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-40%	-20%	0%	0%	48.00%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積に共有持分を乗じた数値を採用した。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

2 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	766,000	0.10	場所的利益	76,000
2	667,000	0.10	場所的利益	66,700
3	1,569,000	0.10	場所的利益	156,900
合計				299,600

イ. 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ10%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)	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	766,000	-76,000		50.0%	60.0%	210,000
2	667,000	-66,700		50.0%	60.0%	180,000
3	1,569,000	-156,900		50.0%	60.0%	420,000
一括価格 (合計)						810,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 件外建物が存している土地の持分である等の要因を考慮した。

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

地価公示	各務原-11
(所 在)	各務原市蘇原大島町1丁目19番7
(価 格)	37,100 円/㎡
(位 置)	名鉄各務原線各務原市役所前北方約1,900m
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	173 ㎡
(供給処理)	水道
(接面街路)	北5.0m市道
(用途指定等)	市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	住宅、農地、雑種地等が混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、建物図面等写し
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 写真

以 上

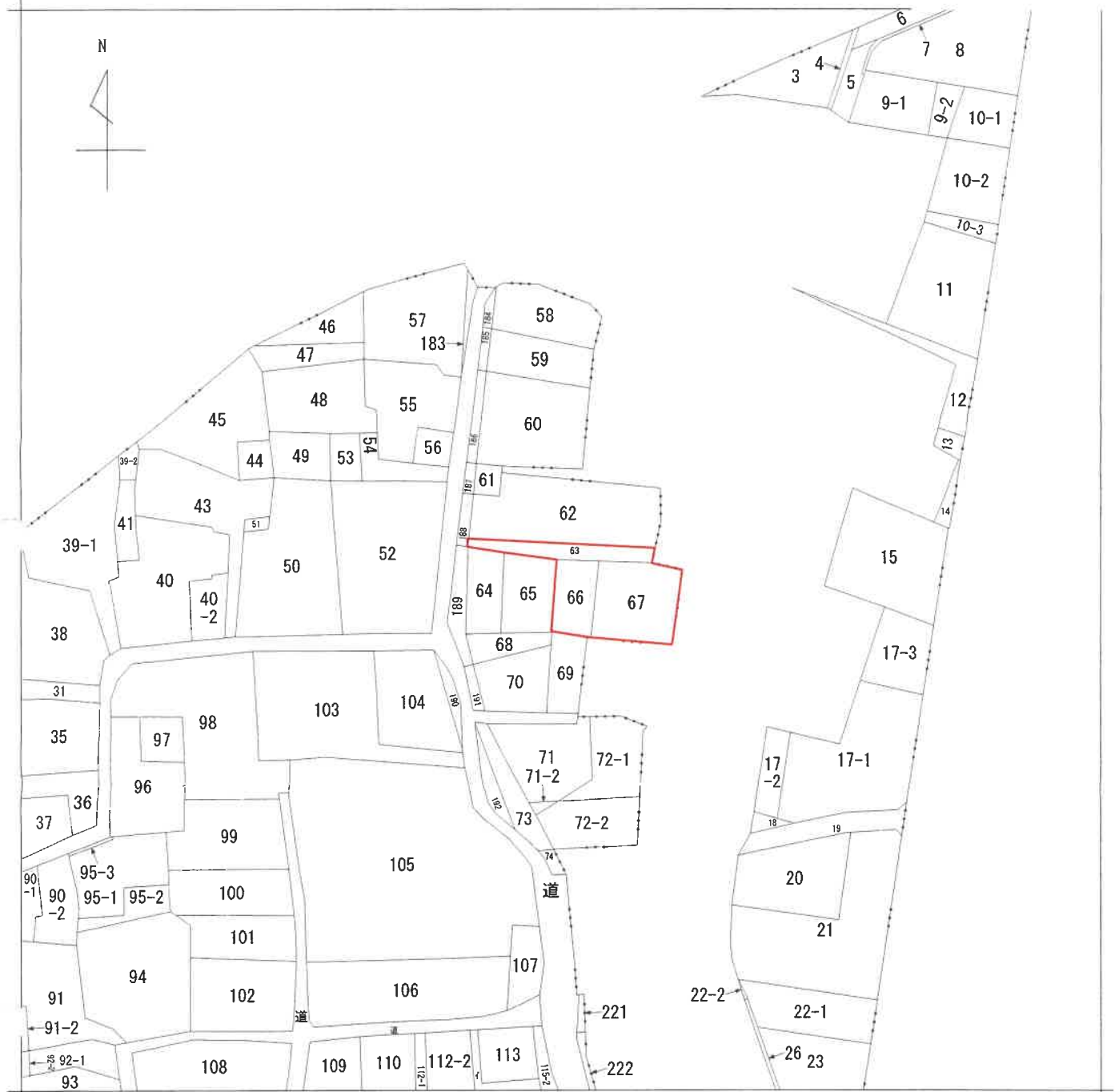
位置図

N



岐阜GIS「白図」 縮尺 1 : 10,000

令和6年(又)第28号



(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 蘇原大島町
5丁目

請 求 部	所 在				各務原市蘇原大島町五丁目		地 番	63番		
出 力 縮	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。

(岐阜地方法務局管轄)

令和6年5月13日

岐阜地方法務局

この図面はA 3判をA 4判に縮小しました

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

令和6年(ヌ)第28号

說明書

物階
建各
面平
面圖
面圖

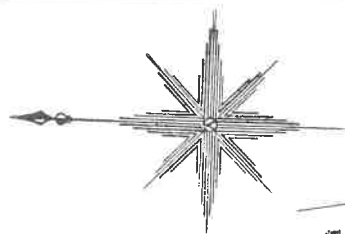
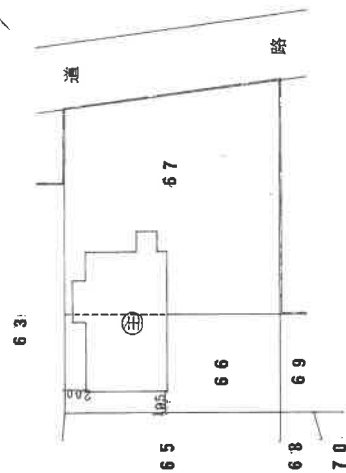
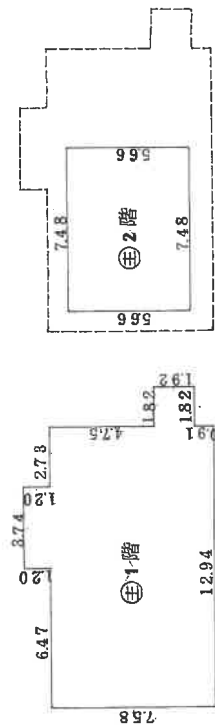
231145 各階平面図

231145

79

馬番屋家

建物の所在
各務原市蘇原大島町5丁目67, 66



積算表

⑤ 1階

$$1.20 \times 3.74 = 4.4880$$
$$7.58 \times 1294 = 980852$$
$$1.92 \times 1.82 = 3.4944$$

106.0676

床面積 106.06/m²

主 2 階

$$5.66 \times 7.48 = 423368$$

床面積 4 2 3 3, m²

作者

縮尺 1/250

人體

縮尺 $1/500$

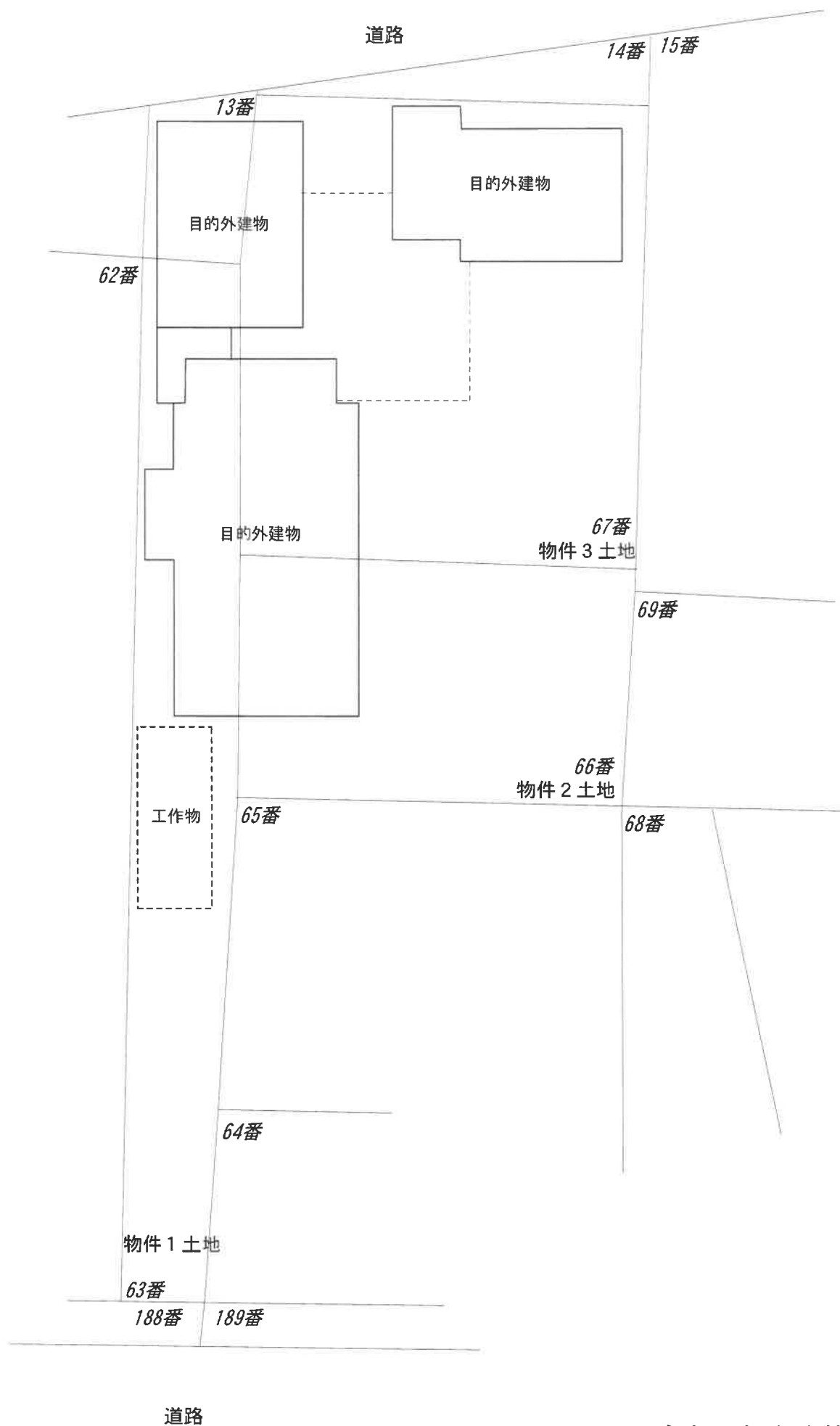
支阜県土地家屋調査士会

この図面はA3判をA4判に縮小しました

請求番号：28-2

令和6年(又)第28号

土地建物位置関係図（概略）



物件1土地



物件1土地



目的物件の現況写真



目的物件の現況写真