

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12月17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 8年 1月 6日 午前 8時30分から<br>令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                 | 日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 5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 8年 1月27日 午前10時00分から<br>令和 8年 1月27日 午後 0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12月17日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 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 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 2,060,000<br>1,648,000 | 一括       | 412,000    | 42,851   | 9,043    |
| 1    | 820,000                |          |            |          |          |
| 2    | 200,000                |          |            |          |          |
| 3    | 1,040,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



物件目録

- |   |        |                                  |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所在地    | 美濃市大字極楽寺字小細                      |
|   | 地番     | 373番7                            |
|   | 地目     | 宅地                               |
|   | 地積     | 330.59平方メートル                     |
| 2 | 所在地    | 美濃市大字極楽寺字小細                      |
|   | 地番     | 373番8                            |
|   | 地目     | 雑種地                              |
|   | 地積     | 82平方メートル                         |
|   | (現況)   |                                  |
|   | 地目     | 宅地                               |
| 3 | 所在地    | 美濃市大字極楽寺字小細373番地7                |
|   | 家屋番号   | 373番7                            |
|   | 種類     | 居宅                               |
|   | 構造     | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床面積    | 1階 46.37平方メートル<br>2階 34.78平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符号     | 1                                |
|   | 種類     | 工場                               |
|   | 構造     | 鉄骨造スレート葺平家建                      |
|   | 床面積    | 61.09平方メートル                      |



## 物 件 目 録

(現況)

|       |             |
|-------|-------------|
| 種 類   | 作業所         |
| 符 号   | 2           |
| 種 類   | 工場          |
| 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 21.24平方メートル |

(現況)

|       |                  |
|-------|------------------|
| 種 類   | 倉庫               |
| 符 号   | 3                |
| 種 類   | 工場               |
| 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 46.63平方メートル      |

(現況)

不存在

|       |                  |
|-------|------------------|
| 符 号   | 4                |
| 種 類   | 工場               |
| 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 23.87平方メートル      |

(現況)

不存在



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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1～3】

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3】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

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 美濃市大字極楽寺字小細  
地 番 373 番 7  
地 目 宅地  
地 積 330.59 平方メートル

2 所 在 美濃市大字極楽寺字小細  
地 番 373 番 8  
地 目 雑種地  
地 積 82 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 美濃市大字極楽寺字小細 373 番地 7

家屋 番号 373 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.37 平方メートル  
2 階 34.78 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 61.09 平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

|       |             |
|-------|-------------|
| 種 類   | 作業所         |
| 符 号   | 2           |
| 種 類   | 工場          |
| 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 21.24平方メートル |

(現況)

|       |                  |
|-------|------------------|
| 種 類   | 倉庫               |
| 符 号   | 3                |
| 種 類   | 工場               |
| 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 46.63平方メートル      |

(現況)

|       |                  |
|-------|------------------|
| 不存在   |                  |
| 符 号   | 4                |
| 種 類   | 工場               |
| 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 23.87平方メートル      |

(現況)

不存在



令和7年(ケ)第56号  
令和7年5月26日受理  
令和7年6月26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 美濃市大字極楽寺字小細  
 地 番 373番7  
 地 目 宅地  
 地 積 330.59平方メートル
- 2 所 在 美濃市大字極楽寺字小細  
 地 番 373番8  
 地 目 雑種地  
 地 積 82平方メートル
- 3 所 在 美濃市大字極楽寺字小細373番地7  
 家屋 番号 373番7  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 46.37平方メートル  
           2階 34.78平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 61.09平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 工場

物 件 目 録

|       |                  |
|-------|------------------|
| 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建      |
| 床 面 積 | 21.24平方メートル      |
| 符 号   | 3                |
| 種 類   | 工場               |
| 構 造   | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 46.63平方メートル      |
| 符 号   | 4                |
| 種 類   | 工場               |
| 構 造   | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 23.87平方メートル      |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |   |                                                                 |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|-----------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |   |                                                                 |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |   |                                                                 |
| 土地             | 物件 1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |   |                                                                 |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |   |                                                                 |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 法第 14 条第 1 項地図のとおり                                                                                                                                                      |  |  |   |                                                                 |
| 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>上記の者が物件 1 土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <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)                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |   |                                                                 |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |   |                                                                 |
| 建物             | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |   |                                                                 |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物 3, 4)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:<br><input checked="" type="checkbox"/> その他の事項に記載のとおり                                    |  |  |   |                                                                 |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </td> </tr> </table>                                  |  |  | { | 種類:<br>構造:<br>床面積:                                              |
| {              | 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |   |                                                                 |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)<br>上記の者が本主建物を居宅として、附属建物 1 を作業場として、附属建物 2 を倉庫として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |   |                                                                 |
| その他の事項         | 物件 3 附属建物 3, 4 については各建物が建物としての効用を全うできない程度に天井及び壁が酷く破損しているため非建物とした。                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |   |                                                                 |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;">           地方裁判所    支部    平成    年 ( ) 第    号<br/>           保管開始日    平成    年    月    日         </td> </tr> </table> |  |  | { | 地方裁判所    支部    平成    年 ( ) 第    号<br>保管開始日    平成    年    月    日 |
| {              | 地方裁判所    支部    平成    年 ( ) 第    号<br>保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |   |                                                                 |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物間取図(概略)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |   |                                                                 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 占有者及び占有権原(物件3関係)                     |                                                                                                                                |                                                                                                 |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                                 | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                   |                                                                                                 |
| 占有者                                  | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B                                                                                                |                                                                                                 |
| 占有状況                                 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■居宅(主建物) ■作業場(附属建物1)<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉庫(附属建物2) |                                                                                                 |
| ■関係人(■A(所有者) ■B(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨 |                                                                                                                                |                                                                                                 |
| 占有権原                                 | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                    |                                                                                                 |
| 占有開始時期                               | 令和5年9月頃                                                                                                                        |                                                                                                 |
| 最初の契約等                               | 契約日                                                                                                                            | 令和5年9月頃                                                                                         |
|                                      | 期間                                                                                                                             | 令和5年9月頃から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別                                | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                      |                                                                                                 |
| 現在の契約等                               | 期間                                                                                                                             | 令和5年9月頃から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等                                  | 貸主                                                                                                                             | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                          |
| 当事者                                  | 借主                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者(B)                                                          |
| 賃料・支払時期等                             | 毎月金2万5000円(毎月末限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)                              |                                                                                                 |
| 敷金・保証金                               | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 万 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)       |                                                                                                 |
| 特約等                                  | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める                                                                                             |                                                                                                 |
| その他                                  |                                                                                                                                |                                                                                                 |
| 執行官の意見                               | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■A (所有者)          | <p>1 物件3建物は、令和5年頃から、私とBとの間で賃貸借契約を締結してBに貸しています。賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。なお、賃貸借契約書は見つかりませんでしたし、契約期間は定めていないと思います。</p> <p>2 物件3建物の附属建物1～4は工場として登記されていますが、20年位前から工場としては使用していません。また、同附属建物3、4の天井部分や壁部分の損傷状態が酷いです。</p> <p>3 占有者Bに対しては、物件3建物が競売手続きされていますので退居してもらうように伝えています。</p> <p>4 物件1、2土地は、境界で問題になったことはありません。</p> |
| ■B (占有者)          | <p>1 私は物件3建物をAから賃借しています。</p> <p>2 物件3建物の賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。賃貸借契約書はありません。</p> <p>3 物件3主建物は、雨漏りする箇所があります。また、床がふわふわする箇所が多くあります。また、物件3主建物内で犬や猫は飼っていません。</p> <p>4 物件3附属建物1では車を修理する作業場として、同附属建物2を倉庫として使用しています。</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

## 執行官の意見

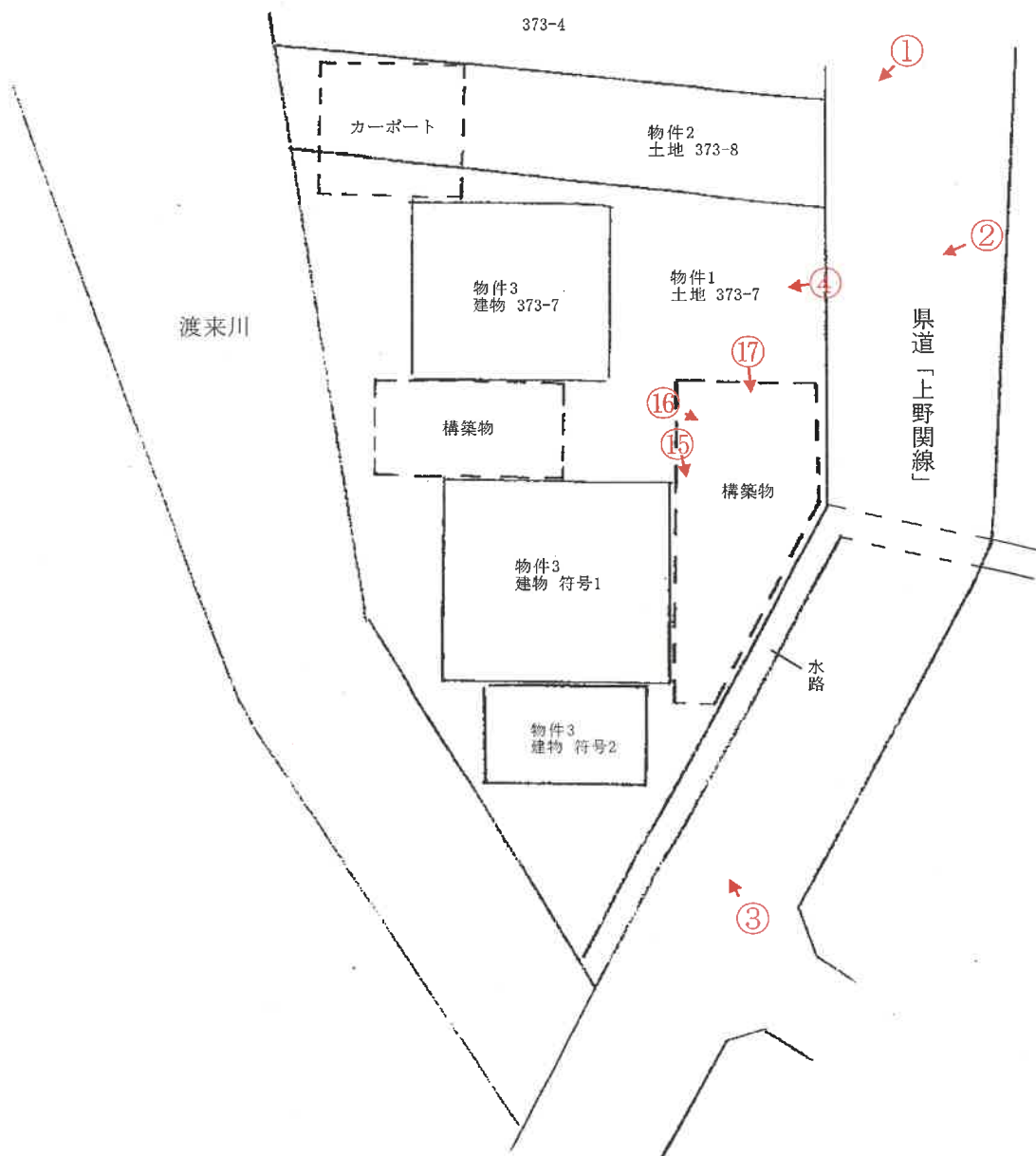
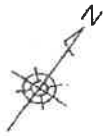
- 
- 1 物件1～3土地・建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1、2土地は一体利用されており、物件1、2土地の概ね北東側が県道（上野関線）に接する土地で、同1土地上に物件3主建物及び同附属建物1、2がそれぞれ建てられている。また、物件1土地上に土地定着性の認められないカーポート（工作物）及び庇（工作物）が存在する。
  - 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、占有者Bが同主建物を居宅として、同附属建物1を作業場として、同附属建物2を倉庫として、それぞれ占有しているものと認めた。なお、占有者Bの占有権原は正常な賃借権であるものと思料するが、これは本件抵当権設定登記に後れる平成16年4月1日以降の建物賃借権であるから、本件買受人には対抗できない。ただし、原則として代金納付日から6か月間明渡しの猶予されるものと思料する。
  - 3 物件3附属建物3、4については、現認した同各附属建物の状態及び添付写真（15～18参照）のとおり、いずれも建物の屋根及び壁部分などの損傷が著しく酷く、現状のまま建物として使用することは困難であると考え、同各附属建物は屋根や周壁の破損が酷いことにより建物とは認められないと判断した。
  - 4(1) 物件3主建物の廊下及び各部屋の床が不安定である。  
(2) 物件3主建物1階浴室とトイレの間の天井部分と同建物2階南東側の洋室内の天井部分に損傷箇所が確認できた。（写真19、20参照）
  - 5 物件3附属建物1、2内には、機械類は存在しなかった。
  - 6 物件1、2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。
  - 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5月30日(金)<br>16:40-16:50                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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6月3日(火)<br>9:50-10:20                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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18日(水)<br>13:00-13:50                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査<br>所有者及び占有者Bから事情聴取<br>室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                      |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月18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"/></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

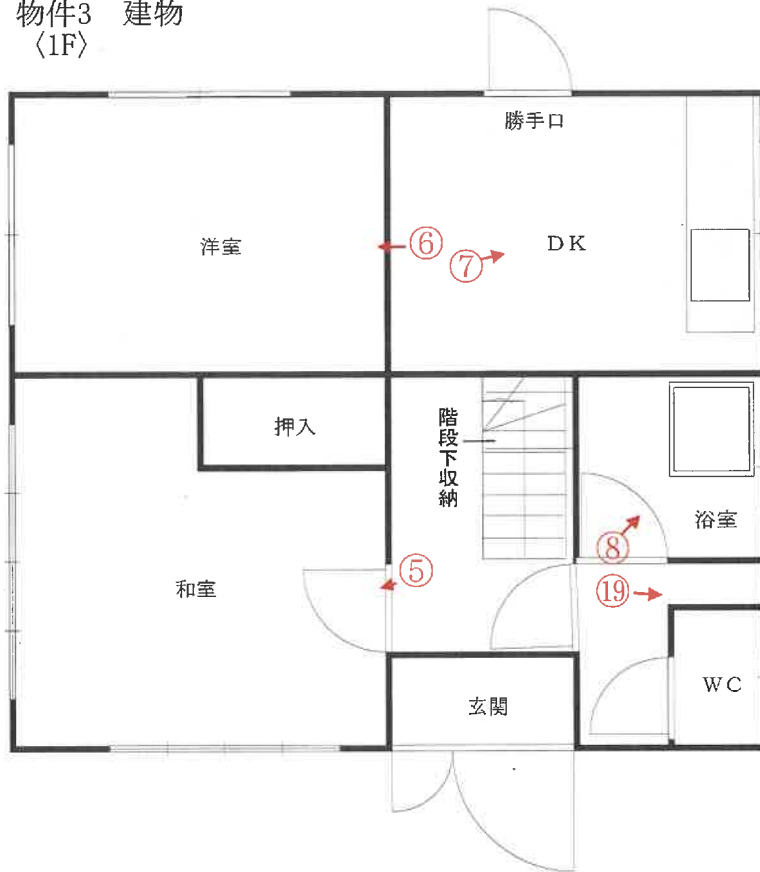
# 土地・建物位置関係図(概略)



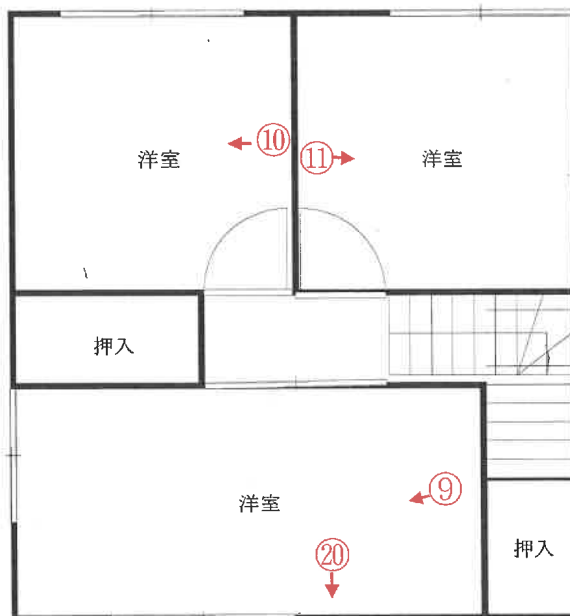
←○は写真撮影位置・方向

# 概略建物間取図

物件3 建物  
〈1F〉



〈2F〉

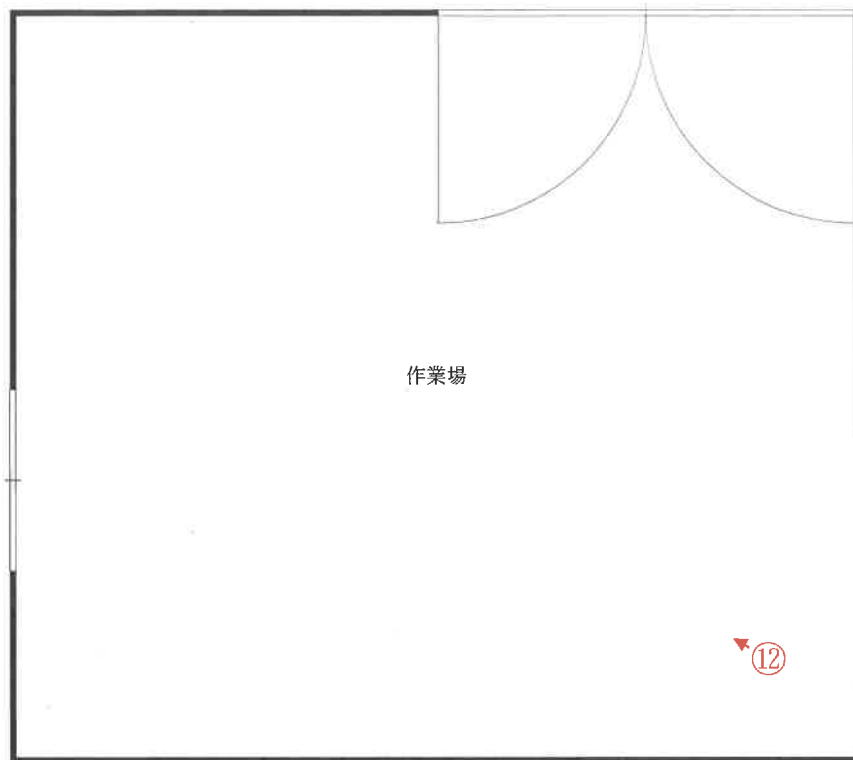


←○は写真撮影位置・方向

# 概略建物間取図



物件3 建物  
附属符号1



物件3 建物  
附属符号2

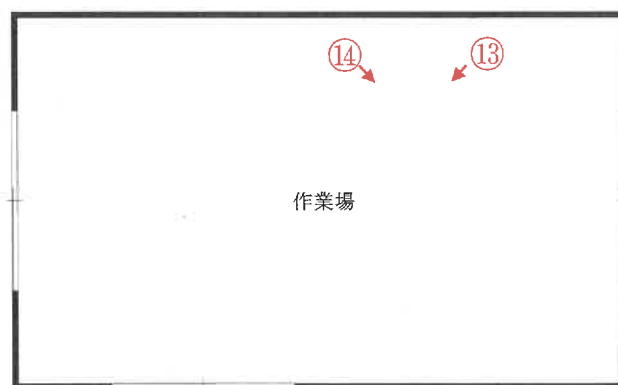


写真1 倉庫（工作物） 物件3 附属建物1 物件3 主建物 庇（工作物）



物件1，2 土地

写真2 物件3 附属建物2 物件3 附属建物1 倉庫（工作物） 物件3 主建物



物件1，2 土地

写真 3

物件 3 付属建物 2

倉庫 (工作物)



物件 1, 2 土地

写真 4

物件 3 主建物



写真 5

物件 3 主建物

1 階室内



写真 6

物件 3 主建物

1 階室内



写真7

物件3 主建物

1階室内



写真8

物件3 主建物

1階室内



写真 9

物件 3 主建物

2階室内



写真 1 0

物件 3 主建物

2階室内



写真 1 1

物件 3 主建物

2 階室内



写真 1 2

物件 3 付属建物 1 内



写真 1 3

物件 3 附属建物 2 内



写真 1 4

物件 3 附属建物 2 内



写真 1 5

物件 3 附属建物 3 の損傷状況



写真 1 6

物件 3 附属建物 3 の損傷状況



写真 1 7

物件 3 附属建物 3 の北東側部分



写真 1 8

物件 3 附属建物 4 の天井及び壁の損傷状況



写真19

物件3主建物1階天井部分の損傷状況

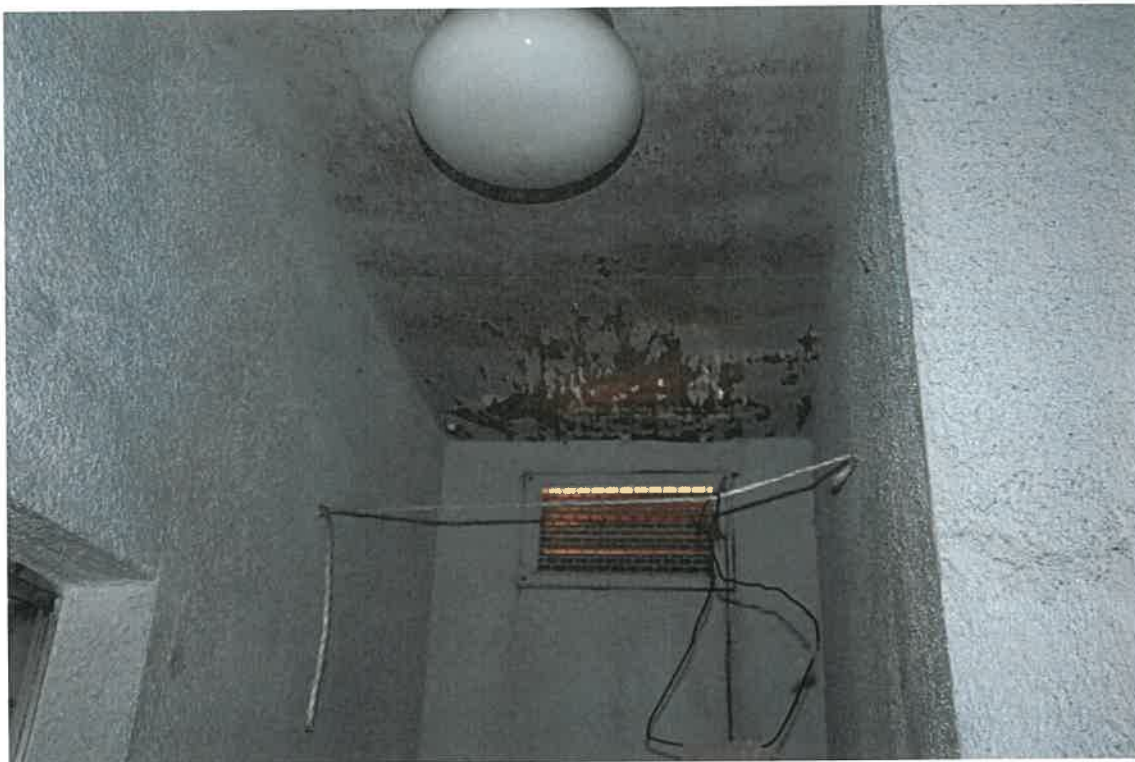


写真20

物件3主建物2階天井部分の損傷箇所



令和7年(ケ)第56号

令和7年6月18日

令和7年6月26日

現地調査

評 価

岐阜地方裁判所 御中

## 評 価 書

整理番号

第25005号

発行日付

令和7年6月27日

評 価 人

不動産鑑定士

寺村 建一郎

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,940,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1(土地)      | 金 1,170,000 円 |
| 物件 2(土地)      | 金 290,000 円   |
| 物件 3(建物)      | 金 1,480,000 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。
- ③ 物件[1～2]の土地価格の内訳価格は、物件[3]の建物のための敷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、  
買受希望者が事前に物件に立ち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。
- 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 (土地)

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          | 現 況     |
|----|-----|--------------|---------|
| 1  | 所 在 | 美濃市 大字極楽寺字小細 | 概ね左記に同じ |
|    | 地 番 | 373番7        |         |
|    | 地 目 | 宅地           |         |
|    | 地 積 | 330.59㎡      |         |
| 2  | 所 在 | 美濃市 大字極楽寺字小細 | 宅地      |
|    | 地 番 | 373番8        |         |
|    | 地 目 | 雑種地          |         |
|    | 地 積 | 82㎡          |         |

第3 目的物件 (建物)

| 番号 | 物件番号 | 内 容                | 現 況                                                        |
|----|------|--------------------|------------------------------------------------------------|
| 3  | 所 在  | 美濃市 大字極楽寺字小細373番地7 | 概ね左記に同じ                                                    |
|    | 家屋番号 | 373番7              |                                                            |
|    | 区分   | 主建物                |                                                            |
|    | 種 類  | 居宅                 |                                                            |
|    | 構 造  | 軽量鉄骨造瓦葺2階建         |                                                            |
|    | 床面積  | 1 階                | 46.37㎡                                                     |
|    |      | 2 階                | 34.78㎡                                                     |
|    |      | 3階他計               |                                                            |
|    |      | 延面積                | 81.15㎡                                                     |
|    | 区分   | 附属建物(符号1)          | 作業所                                                        |
|    | 種 類  | 工場                 |                                                            |
|    | 構 造  | 鉄骨造スレート葺平家建        |                                                            |
|    | 床面積  | 1 階                | 61.09㎡                                                     |
|    |      | 延面積                | 61.09㎡                                                     |
|    | 区分   | 附属建物(符号2)          | 倉庫                                                         |
|    | 種 類  | 工場                 |                                                            |
|    | 構 造  | 鉄骨造スレート葺平家建        |                                                            |
|    | 床面積  | 1 階                | 21.24㎡                                                     |
|    |      | 延面積                | 21.24㎡                                                     |
|    | 区分   | 附属建物(符号3)          | 北東角の一部がトタンに囲まれた事務所的な仕様になっているが、その他は壁が撤去されており、建物性はないものと判断した。 |
|    | 種 類  | 工場                 |                                                            |
|    | 構 造  | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺平家建   |                                                            |
|    | 床面積  | 1 階                | 46.63㎡                                                     |
|    |      | 延面積                | 46.63㎡                                                     |
|    | 区分   | 附属建物(符号4)          | 西側は屋根部分が撤去、残りの部分の屋根材・開放性等勘案するに、建物性はないものと判断した。              |
|    | 種 類  | 工場                 |                                                            |
|    | 構 造  | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺平家建   |                                                            |
|    | 床面積  | 1 階                | 23.87㎡                                                     |
|    |      | 延面積                | 23.87㎡                                                     |

#### 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                            | 美濃市役所の南西方約2.6kmに位置する。                                                                                          |                            |           |      |        |
|                                  | (会社名)                                                                                                          | (線名)                       | (駅・停名)    | (方位) | (道路距離) |
|                                  | 長良川鉄道                                                                                                          |                            | 松森駅       | 東方   | 3.5km  |
|                                  | 岐阜バス                                                                                                           | ——                         | 藍見小学校前    | 北方   | 600m   |
| ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。      |                                                                                                                |                            |           |      |        |
| 付 近 の 状 況                        | 県道沿いの住工混在地域                                                                                                    |                            |           |      |        |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等                | 都 市 計 画 区 分                                                                                                    |                            | 非線引都市計画区域 |      |        |
|                                  | 用 途 地 域                                                                                                        |                            | 用途地域指定無し  |      |        |
|                                  | 指 定 建 蔽 率                                                                                                      |                            | 60%       |      |        |
|                                  | 指 定 容 積 率                                                                                                      |                            | 200%      |      |        |
|                                  | 防 火 規 制                                                                                                        |                            | 無指定       |      |        |
|                                  | そ の 他 の 規 制                                                                                                    |                            | 都市計画道路制限  |      |        |
| (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)      |                                                                                                                |                            |           |      |        |
| 画 地 条 件                          | 地                                                                                                              | 積                          | 412.59㎡   |      |        |
|                                  | 間                                                                                                              | 口                          | 約13.5m    |      |        |
|                                  | 奥                                                                                                              | 行                          | 約18.0m    |      |        |
|                                  | 形                                                                                                              | 状                          | 不整形       |      |        |
| 接 面 道 路 の 状 況                    | (北東側)現況幅員約6.7mの県道「上野関線」<br>※美濃土木事務所 施設管理担当・美濃市役所 土木課に照会したが、南東側の水路は敷地東側の中央付近で東向きに蛇行しており、北東側は直接県道敷に接しているものと思料する。 |                            |           |      |        |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等 | 目的物件(1)(2)は、目的物件(3)の敷地として利用されている。                                                                              |                            |           |      |        |
| 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

- 1) 付属資料「都市計画道路制限図写」記載のとおり、県道側に都市計画道路3・4・10「中野坂田線」(2車線・計画幅員16m)の指定があり(計画のみ)、該当箇所は法第53条制限を受ける。
- 2) 敷地内南西側より敷地の南端を抜けて県道東側と結ぶ「渡会川」は砂防河川かつ、美濃市管理の準用河川である。砂防指定は護岸までである他、美濃市によると河川保全区域の指定はないとのこと。
- 3) 美濃市洪水・土砂災害ハザードマップによると、浸水深0.5～3m未満の区域であり、令和5年8月の豪雨の際には橋桁のあたりに流木が集積し、床下浸水の記録がある。
- 4) 美濃市教育委員会 人づくり文化課によると、「玄入遺跡」に隣接するが、所在地については届け出不要。
- 5) 岐阜県中濃県事務所 環境課によると、令和7年4月現在、美濃市内に土壌汚染対策法に基づく区域指定はない。更に、極楽寺地内には、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届け出もない。地上建物新築以前、昭和50年当時の古い住宅地図を閲覧したが、未利用地の中に小屋が認められる程度であり、特段汚染原因となるような利用履歴は認められない。
- 6) 美濃市役所 担当課によると、接面県道沿いに上水本管DIPΦ100、公共下水本管VUΦ200が整備済みであり、宅内配管及び下水の取り出しが認められる。
- 7) 対象学区は、北方約700mの藍見小学校、北西方約1.5kmの昭和中学校。
- 8) 東海北陸自動車道「美濃IC」は東方約2.5km。

## 2 建物の概況・利用状況等

| 物件番号等               | 物件番号      | 3                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | 区分        | 主建物                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日     | 昭和52年11月頃、新築                                                                                                                                                                                                          |
|                     | 経済的耐用年数   | 30年                                                                                                                                                                                                                   |
|                     | 経過年数      | 48年                                                                                                                                                                                                                   |
|                     | 経済的残存耐用年数 | 0年                                                                                                                                                                                                                    |
| 仕 様                 | 構 造       | 軽量鉄骨造                                                                                                                                                                                                                 |
|                     | 屋 根       | 瓦葺                                                                                                                                                                                                                    |
|                     | 外 壁       | 鋼板                                                                                                                                                                                                                    |
|                     | 内 壁       | ボード、クロス等                                                                                                                                                                                                              |
|                     | 天 井       | ボード等                                                                                                                                                                                                                  |
|                     | 床         | フローリング、畳等                                                                                                                                                                                                             |
|                     | 設 備       | 電気・給排水・衛生等                                                                                                                                                                                                            |
|                     | そ の 他     | 特になし                                                                                                                                                                                                                  |
| 床面積(現況)             | 現 況       | 81.15㎡                                                                                                                                                                                                                |
|                     | 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     | 5DK・添付間取図のとおり                                                                                                                                                                                                         |
| 建物の品等               | 総 合       | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
|                     | 使 用 資 材   | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
|                     | 施 工       | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
|                     | 保守管理の状態   | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
| 建物の利用状況             | 建物の利用状況   | 詳細は現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                          |
|                     | 特 記 事 項   | <p>1)アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、構造・築年により飛散性アスベストの利用を否定できない。</p> <p>2)新耐震基準(昭和56年)以前の新築である。</p> <p>3)令和5年9月頃より月額25,000円という低廉な賃料で外国人に一体を賃貸しているが、競売手続きが進めば退去するよう伝えてある。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p> |

## 2 建物の概況・利用状況等

| 物件番号等                   | 物件番号          | 3                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | 区分            | 附属建物(符号1)                                                                                                                                                                                                             |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日         | 昭和52年11月日不詳、新築                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 経済的耐用年数       | 15年                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 経過年数          | 48年                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 経済的残存耐用<br>年数 | 0年                                                                                                                                                                                                                    |
| 仕 様                     | 構 造           | 鉄骨造                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 屋 根           | スレート瓦葺                                                                                                                                                                                                                |
|                         | 外 壁           | 鋼板                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 内 壁           | -                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 天 井           | -                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 床             | コンクリート打放                                                                                                                                                                                                              |
|                         | 設 備           | 電気                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | そ の 他         | 特になし                                                                                                                                                                                                                  |
| 床面積(現況)                 | 現 況           | 61.09m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 増 改 築 の 有 無   | 増築はない                                                                                                                                                                                                                 |
| 現況用途等                   | 階 層           | 平家建                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 現 況 用 途       | 作業場                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 間 取 り         | 添付間取図のとおり                                                                                                                                                                                                             |
| 建物の品等                   | 総 合           | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 使 用 資 材       | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 施 工           | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
| 保守管理の状況                 |               | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
| 建物の利用状況                 |               | 詳細は現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項                 |               | <p>1)アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、構造・築年により飛散性アスベストの利用を否定できない。</p> <p>2)新耐震基準(昭和56年)以前の新築である。</p> <p>3)令和5年9月頃より月額25,000円という低廉な賃料で外国人に一体を賃貸しているが、競売手続きが進めば退去するよう伝えてある。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p> |

## 2 建物の概況・利用状況等

| 物件番号等                   | 物件番号          | 3                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | 区分            | 附属建物(符号2)                                                                                                                                                                                                                                             |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日         | 昭和63年10月日不詳、新築                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 経済的耐用年数       | 15年                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 経過年数          | 37年                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 経済的残存耐用<br>年数 | 0年                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 仕 様                     | 構 造           | 鉄骨造                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 屋 根           | スレート瓦葺                                                                                                                                                                                                                                                |
|                         | 外 壁           | 鋼板                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 内 壁           | -                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 天 井           | -                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 床             | コンクリート打放                                                                                                                                                                                                                                              |
|                         | 設 備           | 電気                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | そ の 他         | 特になし                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 床面積(現況)                 | 現 況           | 21.24㎡                                                                                                                                                                                                                                                |
|                         | 増 改 築 の 有 無   | 増築はない                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現況用途等                   | 階 層           | 平家建                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 現 況 用 途       | 倉庫                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 間 取 り         | 添付間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                             |
| 建物の品等                   | 総 合           | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 使 用 資 材       | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 施 工           | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 保守管理の状態       | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項                 | 建物の利用状況       | 詳細は現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         |               | <p>1)アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、構造・築年により飛散性アスベストの利用を否定できない。</p> <p>2)新耐震基準(昭和56年)以降の新築であるが、基礎・筋交い等の規定が厳格化された平成12年以前の建物である。</p> <p>3)令和5年9月頃より月額25,000円という低廉な賃料で外国人に一体を賃貸しているが、競売手続きが進めば退去するよう伝えてある。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p> |

## 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 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

| 物 件<br>番 号 | 標 準 価 格<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建 付 減 価 | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入) |
|------------|------------------|------------|------------|---------|------------------------|
|            | ア                | イ          | ウ          | エ       | ア×イ×ウ×エ=オ              |
| 1          | 21,600           | 88.4%      | 330.59     | 70.0%   | 4,419,000              |
| 2          |                  |            | 82         | 70.0%   | 1,096,000              |

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 美濃-3

| 公示価格            | 時点修正                        | 標準化補正                        | 地域格差                             | 標準価格            |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| 17,000<br>(円/㎡) | $\times \frac{99.4}{100.0}$ | $\times \frac{100.0}{103.0}$ | $\times \frac{100.0}{75.8} \div$ | 21,600<br>(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:公示地等標準的画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

| 画地条件 | 街路条件 | 接近条件 | 環境条件他 | (相乗計)  |
|------|------|------|-------|--------|
| 3.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0%  | 103.0% |

◇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)

| 街路条件  | 接近条件 | 環境条件   | 行政条件他 | (相乗計) |
|-------|------|--------|-------|-------|
| -4.0% | 0.0% | -21.0% | 0.0%  | 75.8% |

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

| 規模 | 形状  | 接面態様 | 都市計画道路制限 | (相乗計) |
|----|-----|------|----------|-------|
| 0% | -7% | 0%   | -5%      | 88.4% |

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価補正率:最有效使用からの乖離を考慮。

② 物件 3 (建 物)

目的建物の再調達単価を、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。

| 区 分    | 再調達単価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |       |
|--------|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|-------|
| 主建物    | 178,000             | 81.15            | 3.0%     | 433,000                            |       |
| 償却後残価率 | 定率法現価率              | 定額法現価率           | 観察法現価率   | 採用現価率                              |       |
| 5.0%   | 5.0%                | 60.0%            | 3.0%     | 3.0%                               |       |
| 経過年数   | 47.6年               | 経済的残存耐用年数        | 0.0年     | 経済的総耐用年数                           | 30.0年 |

| 区 分           | 再調達単価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |       |
|---------------|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|-------|
| 附属建物(符号<br>1) | 60,500              | 61.09            | 3.0%     | 111,000                            |       |
| 償却後残価率        | 定率法現価率              | 定額法現価率           | 観察法現価率   | 採用現価率                              |       |
| 5.0%          | 5.0%                | 60.0%            | 3.0%     | 3.0%                               |       |
| 経過年数          | 47.6年               | 経済的残存耐用年数        | 0.0年     | 経済的総耐用年数                           | 15.0年 |

| 区 分           | 再調達単価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |       |
|---------------|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|-------|
| 附属建物(符号<br>2) | 60,500              | 21.24            | 3.0%     | 39,000                             |       |
| 償却後残価率        | 定率法現価率              | 定額法現価率           | 観察法現価率   | 採用現価率                              |       |
| 5.0%          | 5.0%                | 60.0%            | 3.0%     | 3.0%                               |       |
| 経過年数          | 36.8年               | 経済的残存耐用年数        | 0.0年     | 経済的総耐用年数                           | 15.0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-残価率)×(経過年数/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、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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、下記の通り評価額を求めた。

### ① 敷地利用権価格

| 物件番号 | 建付地価格(円)<br>1①オ.<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|------|-----------------------|---------------|------------------------------------|
| 1    | 4,419,000             | 45.0%         | 1,989,000                          |
| 2    | 1,096,000             | 45.0%         | 493,000                            |
| 計    |                       |               | 2,482,000                          |

### イ 土地利用権等割合

土地利用権等、及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号        | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円) | 占有減価<br>率 | 市場性修<br>正率 | 競売市場<br>修正率 | 評価額(円)                    |
|-------------|----------------|----------------------------|-----------|------------|-------------|---------------------------|
|             | 1①オ、1②エ<br>ア   | 2①ウ<br>イ                   | ウ         | エ          | オ           | (万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
| 1           | 4,419,000      | -1,989,000                 | 100.0%    | 80.0%      | 60.0%       | 1,170,000                 |
| 2           | 1,096,000      | -493,000                   |           |            |             | 290,000                   |
| 3 主建物       | 433,000        | 894,000                    | 100.0%    | 80.0%      | 60.0%       | 640,000                   |
| 3 附属建物(符号1) | 111,000        | 1,178,000                  | 100.0%    |            |             | 620,000                   |
| 3附属建物(符号2)  | 39,000         | 410,000                    | 100.0%    |            |             | 220,000                   |
| 一括価格(合計)    |                |                            |           |            |             | 2,940,000                 |

イ 土地利用権等の加算は最大床面積割合による。

ウ 占有減価率

※低廉な家賃で外国人が賃借しているが、競売手続に入れば、退去通知済み。

エ 市場性修正率 80%

※本件の場合は、対象不動産の特性に鑑みて需要が乏しいことを補正するものである。

オ 競売市場修正率 60%

※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    | 美濃-3               |
| (所 在)   | 美濃市大字大矢田字喪山1246番1外 |
| (価 格)   | 17,000 円/㎡         |
| (位 置)   | 長良川鉄道 松森駅 約4.5km   |
| (価格時点)  | 令和7年1月1日           |
| (地 積)   | 497 ㎡              |
| (供給処理)  | 水道・下水              |
| (接面街路)  | 南 4.5m 市道、西側道      |
| (用途指定等) | 非線引都市計画区域(60,200)  |
| (地域の概要) | 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域 |

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 都市計画道路制限図写
- 6 建物図面写・各階平面図写・概略建物配置図等
- 7 概略建物間取図
- 8 写真

以 上

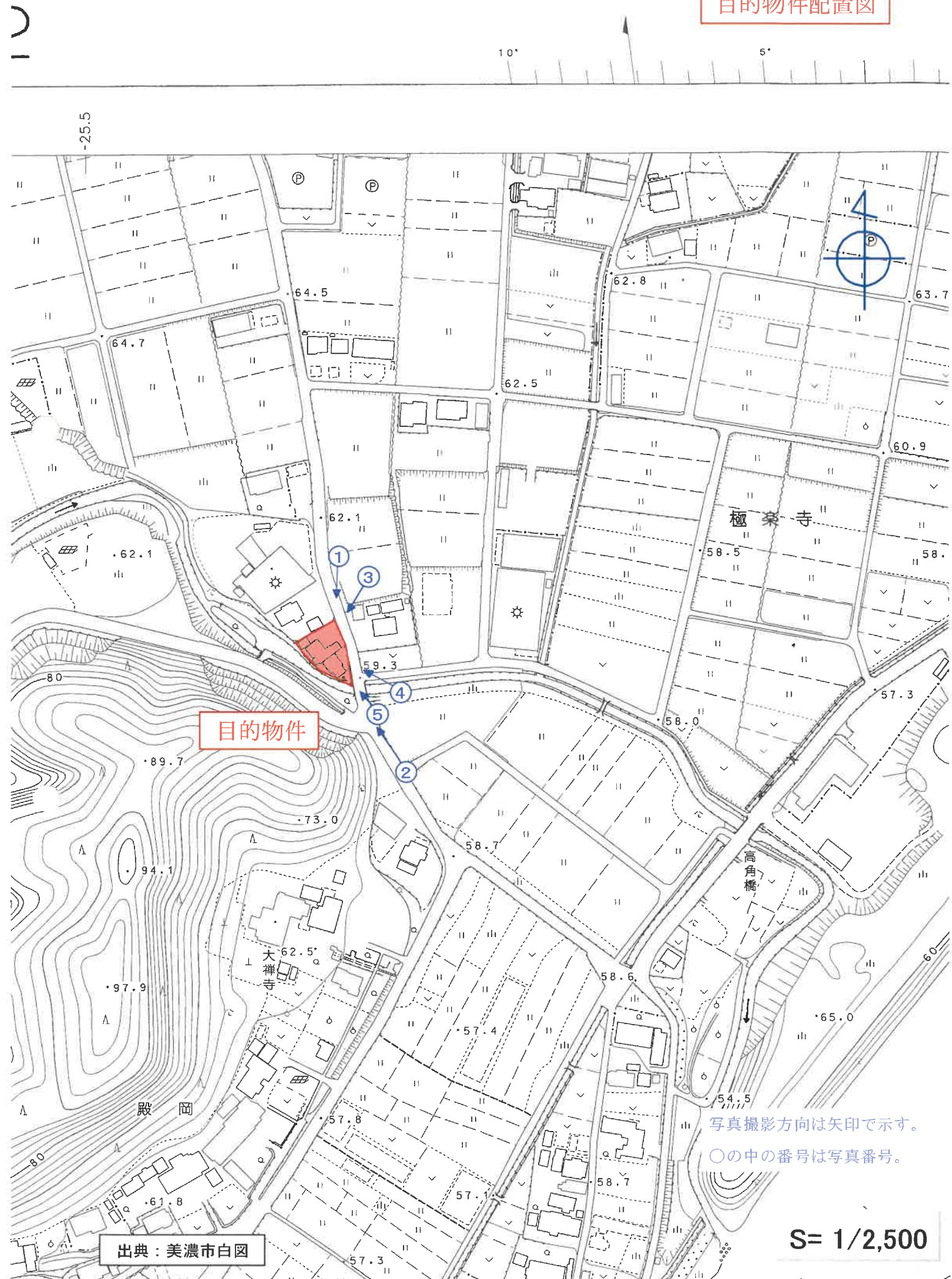
目的物件位置図



出典：美濃市白図

1:10,000

目的物件配置図



イ 373-2      ハ 375-4      ホ 水  
ロ 374-6      ニ 375-8



目的物件

S= 1/1,000

登記年月日：昭和52年9月28日

公用

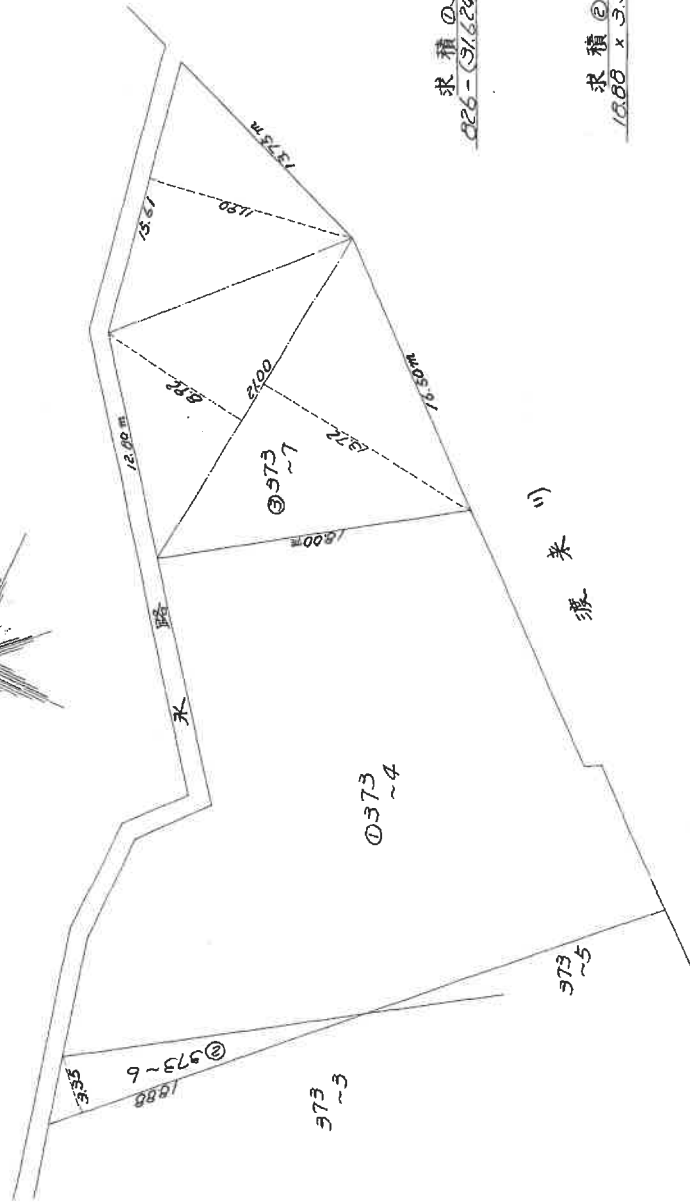
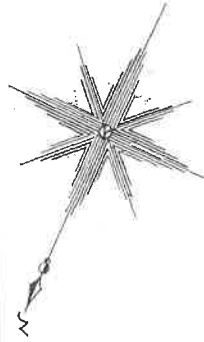
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)  
令和7年5月30日 岐阜地方法務局

767814 前 373-4 後・新

地 番 373-6、373-7 373-4

土地の所在 美濃市大字極楽寺字小細

地 積 測 量 図



求積 ①373-4  
 $15.61 \times 11.80 = 183.738$   
 $18.00 \times 3.33 = 60.000$   
 $\Sigma 243.738$

地積 243.74m²

求積 ②373-6  
 $15.61 \times 11.80 = 183.738$   
 $18.00 \times 3.33 = 60.000$   
 $\Sigma 243.738$

地積 243.74m²

求積 ③373-7  
 $15.61 \times 11.80 = 183.738$   
 $18.00 \times 3.33 = 60.000$   
 $\Sigma 243.738$

地積 243.74m²

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

昭和52年9月28日登記

請求番号：3-3

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和55年9月24日

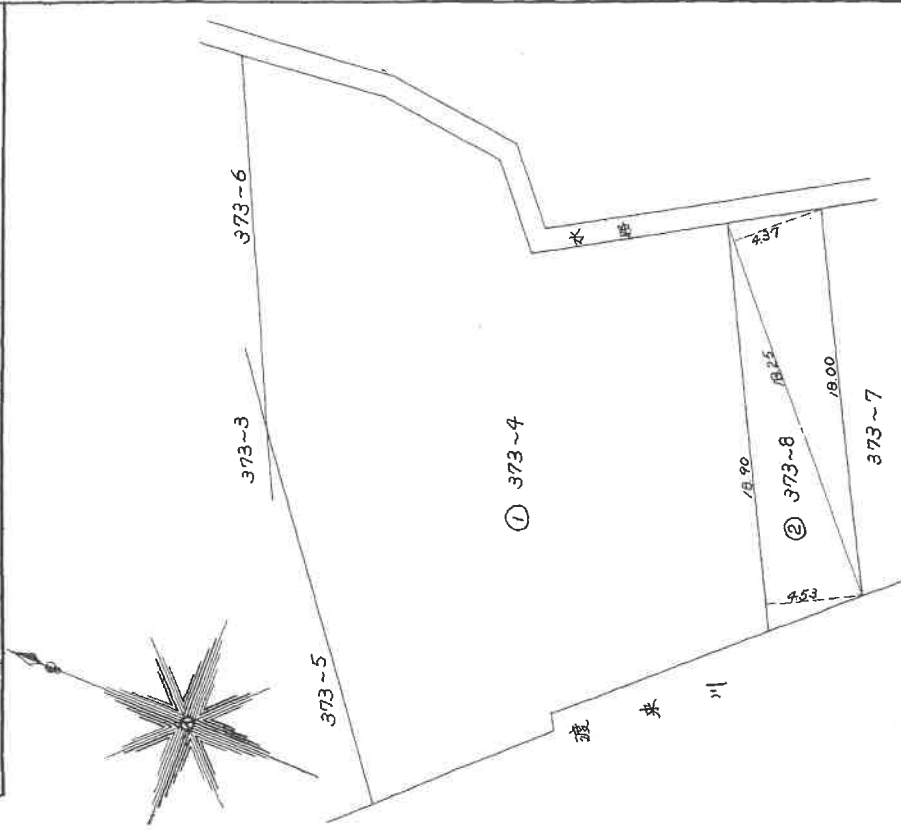
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(岐阜地方公務局兼加茂支庁管轄)  
令和7年5月30日 岐阜地方公務局

登記官

767815

前 373-4 後・憑 土地所在図  
地 番 373-8  
373-4 地 積 測 量 図

土地の所在 美濃市大字極楽寺字小細



求 積

② 373-8

18.90 × 4.53 = 85.6170  
18.25 × 4.37 = 79.7525

$\Sigma = 165.3695$

$\frac{1}{2} = 82.68475$

地 積 82㎡

① 373-4

463-82.68475 = 380.31525

地 積 380㎡

作 製 者

土地調査士

55年9月20日(作製)

申 請 人

縮尺 1/250

昭和55年9月24日登記 (岐阜県土地家屋調査士会印)

請求番号：3-4

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

都市計画道路制限図写



目的物件

山後池

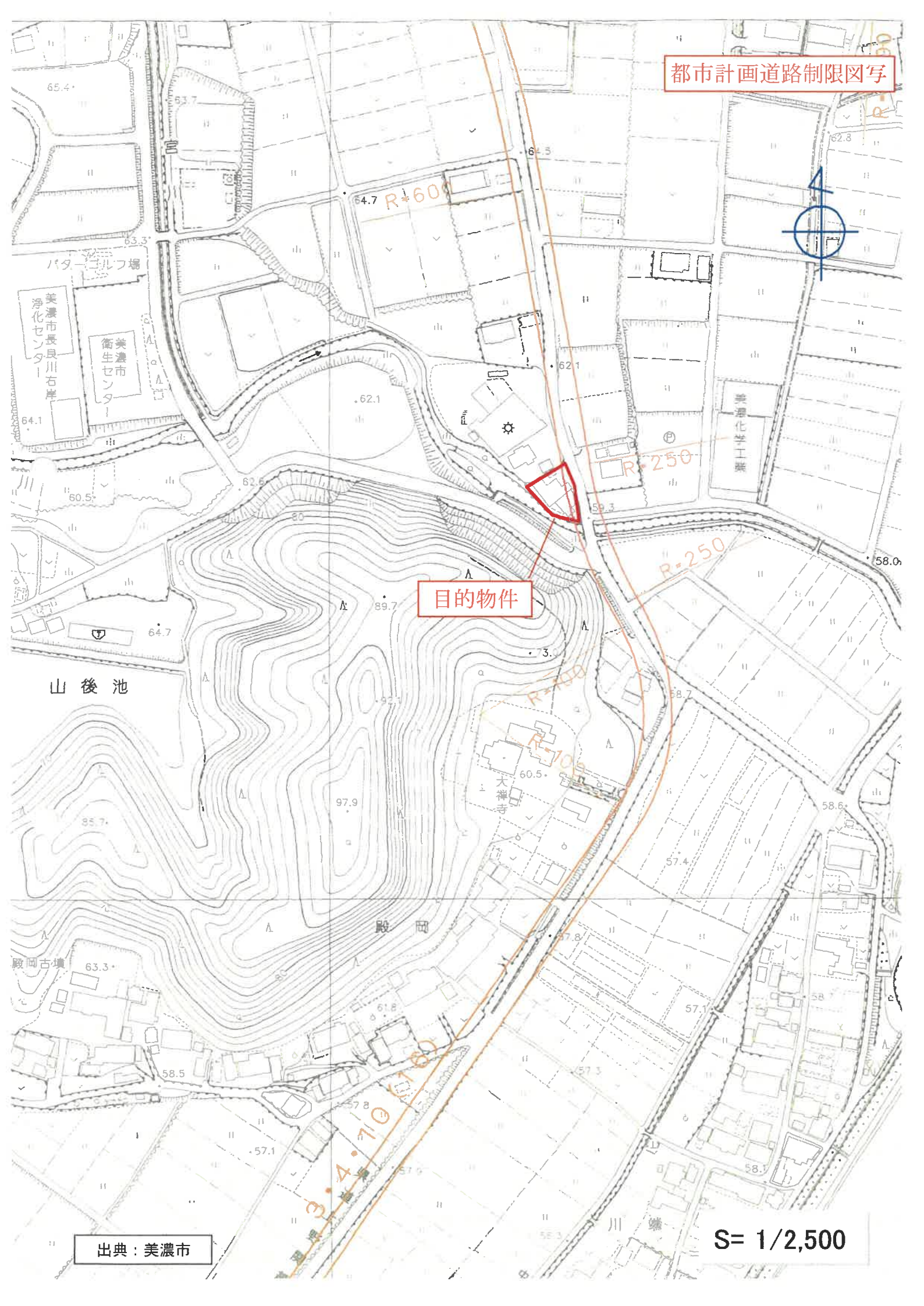
殿岡

大禪寺

美濃化学工業

出典：美濃市

S= 1/2,500



登記年月日：昭和52年12月9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。  
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)  
令和7年5月30日 岐阜地方方法務局

登記簿

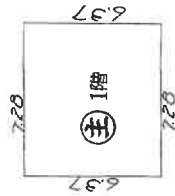
請求番号：3-5

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

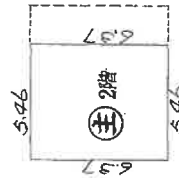
906113 各階平面図

建物登記簿平面図

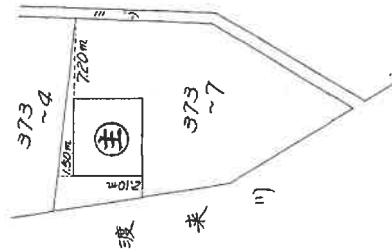
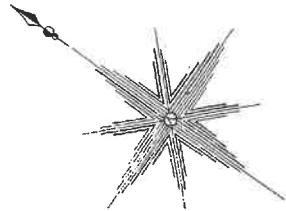
|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 家屋番号  | 373~7                     |
| 建物の所在 | 美濃市大字鉾築寺宮小紐373~7<br>12 麻屋 |



床面積計算 1階  
 $7.20 \times 6.97 = 50.196$   
床面積 46.37㎡



床面積計算 2階  
 $5.46 \times 6.97 = 38.002$   
床面積 34.78㎡



|     |     |    |       |
|-----|-----|----|-------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
|     |     | 縮尺 | 1/500 |

昭和52年12月9日登記 (岐阜県土地家屋調査士会)

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。  
(岐阜地方事務局美濃大茂支局管轄)  
令和7年5月30日 岐阜地方事務局

令和7年5月30日

岐阜地方法務局

2014년 12월 10일

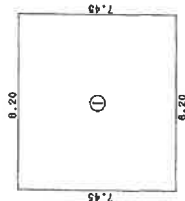
請求番号：3-6

各階平面圖

373-7

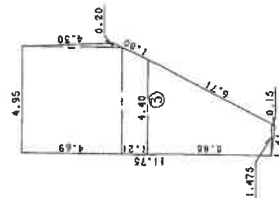
建物の所在

906120 各階平面図



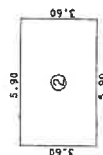
### 求積表

$$8.20 \times 7.45 = 61.0900$$

床面積 61.09m<sup>2</sup>

求積表

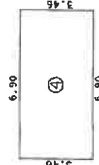
|   |      |   |      |   |      |   |          |
|---|------|---|------|---|------|---|----------|
| { | 4.95 | + | 4.95 | x | 4.69 | = | 23.2155  |
| ( | 4.90 | + | 4.40 | x | 0.20 | = | 0.4690   |
|   |      |   |      |   | 1.21 | = | 5.5675   |
|   |      |   |      |   | 5.85 | = | 17.18435 |
|   |      |   |      |   | 0.15 | = | 0.11062  |
|   |      |   |      |   |      |   | 46.63626 |

床面積 46.63m<sup>2</sup>

求積表

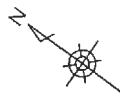
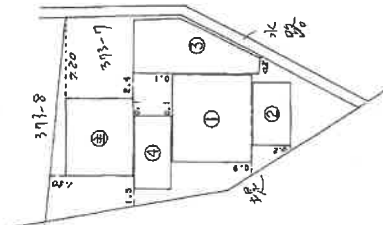
$$5.90 \times 3.60 = 21.2400$$

床面積 21.24㎡



### 求積表

$$6.90 \times 3.46 = 23.8740$$

床面積 23.87m<sup>2</sup>

草地方方法務所  
圖書  
-511.24  
理

著 製 作

縮尺  $1/1000$

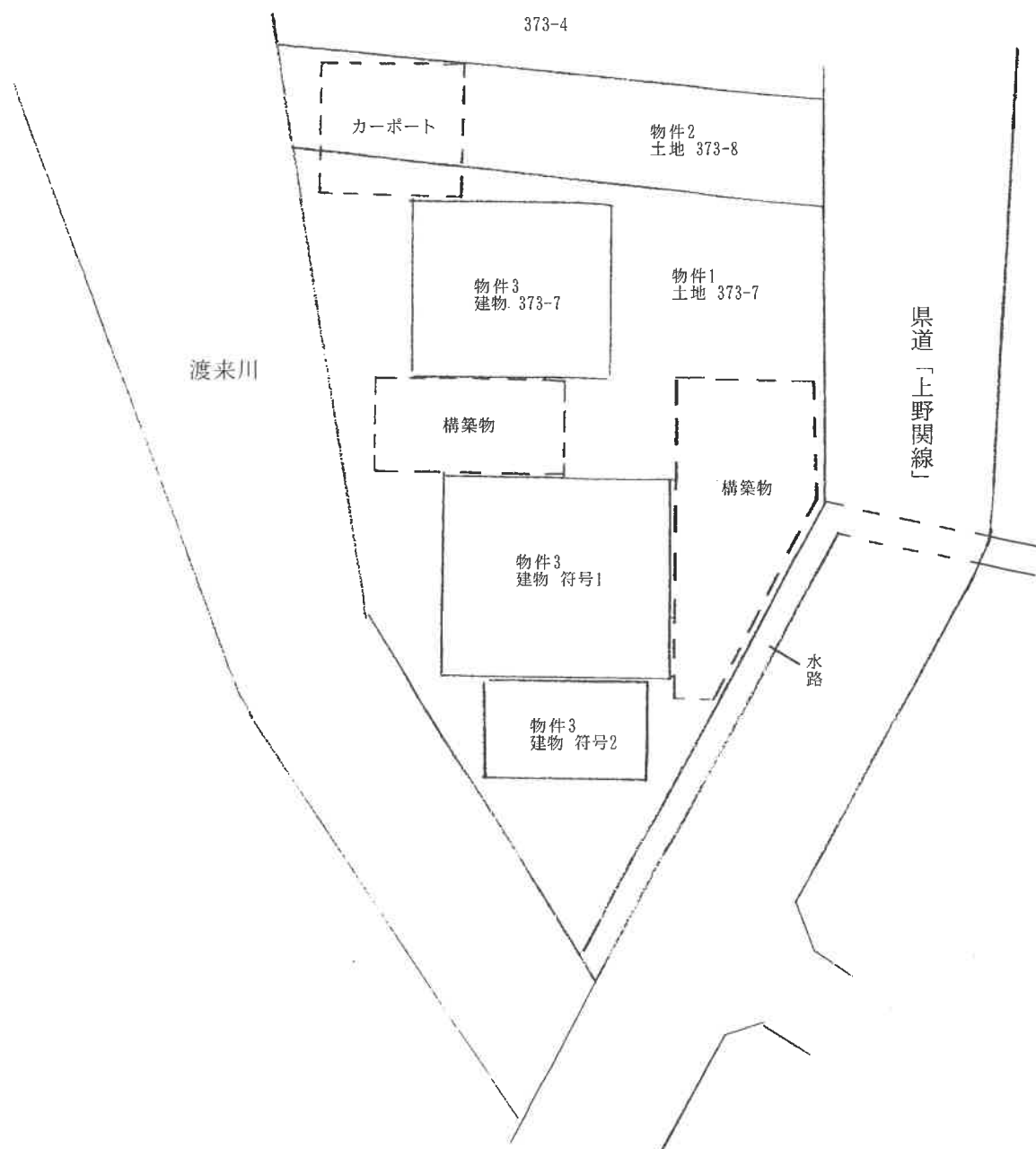
人請申

縮尺 1/

(岐阜県土地家屋調査士会)

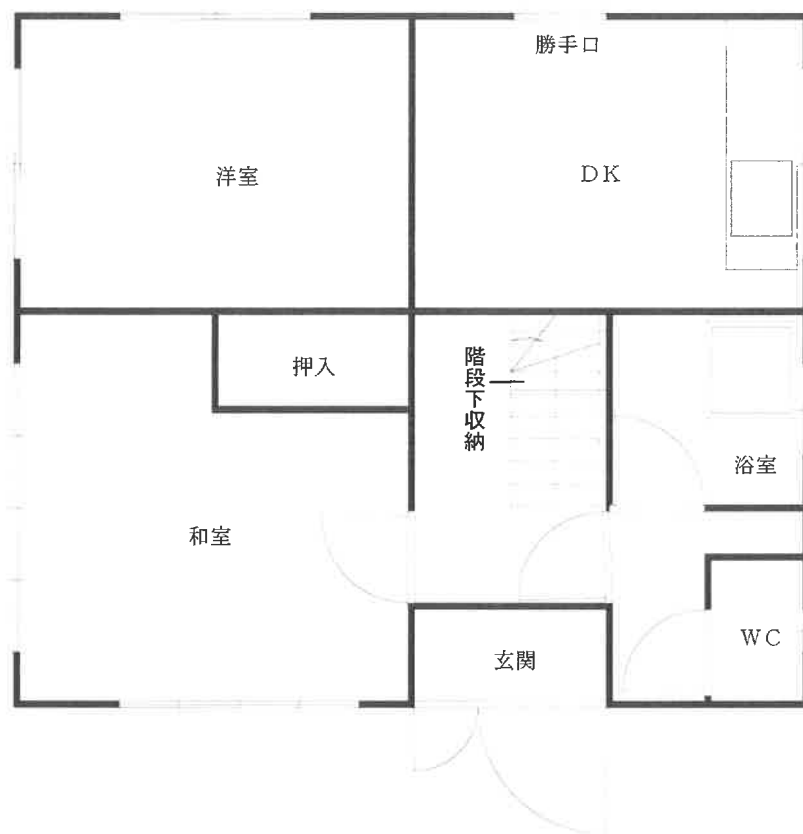
この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

# 土地・建物位置関係図(概略)



# 概略建物間取図

物件3 建物  
〈1F〉



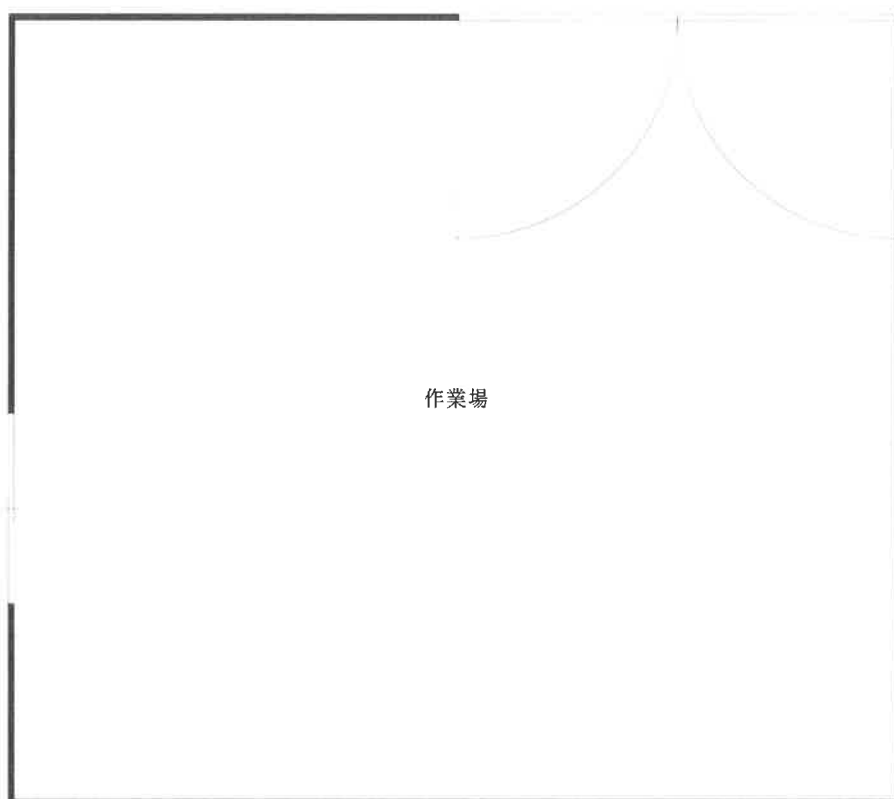
〈2F〉



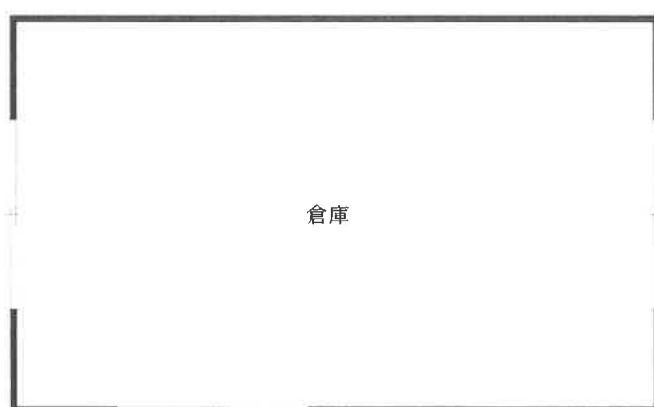
# 概略建物間取図



物件3 建物  
附属符号1



物件3 建物  
附属符号2



目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

## 目的物件写真



撮影位置 ③

※撮影位置は目的物件配置図に図示

## 目的物件写真



撮影位置 ④

※撮影位置は目的物件配置図に図示

## 目的物件写真



撮影位置 ⑤

※撮影位置は目的物件配置図に図示

令和7年(ケ)第56号

上申書

令和7年 12月 4日

岐阜地方裁判所 御中

評価人 寺村 建一郎

頭書事件の評価書は、別紙のとおり、第4 1 土地の概況及び利用状況等の項目における鉄道駅 方位の記載が誤っておりましたので、訂正箇所を添付致します。

#### 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                                                    | 美濃市役所の南西方約2.6kmに位置する。                                                                                          |                            |           |      |        |
| ※交通施設の方位は、施設からの<br>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) |
|                                                          | 長良川鉄道                                                                                                          |                            | 松森駅       | 西方   | 3.5km  |
|                                                          | 岐阜バス                                                                                                           | ——                         | 藍見小学校前    | 北方   | 600m   |
| 付 近 の 状 況                                                | 県道沿いの住工混在地域                                                                                                    |                            |           |      |        |
| 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<br>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                                                                                                        |                            | 用途地域指定無し  |      |        |
|                                                          | 指 定 建 蔽 率                                                                                                      |                            | 60%       |      |        |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                      |                            | 200%      |      |        |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                        |                            | 無指定       |      |        |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                    |                            | 都市計画道路制限  |      |        |
| 画 地 条 件                                                  | 地                                                                                                              | 積                          | 412.59㎡   |      |        |
|                                                          | 間                                                                                                              | 口                          | 約13.5m    |      |        |
|                                                          | 奥                                                                                                              | 行                          | 約18.0m    |      |        |
|                                                          | 形                                                                                                              | 状                          | 不整形       |      |        |
| 接 面 道 路 の 状 況                                            | (北東側)現況幅員約6.7mの県道「上野関線」<br>※美濃土木事務所 施設管理担当・美濃市役所 土木課に照会したが、南東側の水路は敷地東側の中央付近で東向きに蛇行しており、北東側は直接県道敷に接しているものと思料する。 |                            |           |      |        |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等                         | 目的物件(1)(2)は、目的物件(3)の敷地として利用されている。                                                                              |                            |           |      |        |
| 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) |           |      |        |