

岐阜地方裁判所本庁の売却スケジュールでは、

令和2年8月4日入札開始分から制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年8月4日入札開始分※から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

※農地は令和2年10月6日入札開始分から

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

岐阜地方裁判所執行官室 ☎ 058-263-4231

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 14 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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 2 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 17 日 午前 10 時 00 分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 5 日 午前 10 時 30 分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 0 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 14 日から当庁執行係書記官室（1 階）に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,880,000 7,104,000	一括	1,776,000	76,518	17,000
1	1,820,000				
2	1,570,000				
3	5,490,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 美濃市字加治屋町 |
| | 地 番 | 1965番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃市字加治屋町 |
| | 地 番 | 1967番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 美濃市字加治屋町1965番地、1967番地1 |
| | 家屋 番号 | 1965番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.85平方メートル
2階 52.38平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月11日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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2】

南東側部分が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 美濃市字加治屋町 |
| | 地 番 | 1965番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃市字加治屋町 |
| | 地 番 | 1967番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 美濃市字加治屋町1965番地、1967番地1 |
| | 家屋 番号 | 1965番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.85平方メートル
2階 52.38平方メートル |



令和7年(ケ)第65号
令和7年6月18日受理
令和7年10月14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 | 美濃市字加治屋町 |
| | 地 番 | 1965番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃市字加治屋町 |
| | 地 番 | 1967番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 美濃市字加治屋町1965番地、1967番地1 |
| | 家屋 番号 | 1965番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.85平方メートル
2階 52.38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	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 法第 14 条第 1 項地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が物件 1, 2 土地に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者らが、物件 2 土地の区画割りされた土地部分をそれぞれ駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物間取図 (概略) のとおり ☒ 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

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■アと表示した区 画部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	B		自 . . 至 . .					
2	■イと表示した区 画部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 5・8月頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約 11, 666 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	他人物賃貸借 賃料は2台分借り ている。
	C, D		. . 至 . .					
2	■ウと表示した区 画部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H 27年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6, 000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	他人物賃貸借
	E		自 . . 至 . .					
2	■エと表示した区 画部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H 17年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6, 000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	他人物賃貸借 賃料は1台分で2 台借りている。
	F		自 . . 至 . .					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐	
■関係人 (■A (所有者) ☐ (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金 万 円 (毎 限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件3建物は、私の実姉Bが居住しています。 2 私とBとは姉弟関係ですので、賃料等の金銭の授受はありません。 3 物件3建物内で犬や猫を飼っていないと思います。 4 物件2土地の駐車場部分を私が貸主として第三者に貸している事実はありませんので、その駐車場を利用されている方々の利用権原は分かりません。 5 物件1, 2土地は、境界で問題になったことはないと思います。
■ B (占有者)	1 私は、Aの姉であり物件3建物に居住しています。Aとは姉弟関係ですので、私とAとの間に賃料等の金銭の授受はありません。 2 物件2土地の駐車場（別紙土地建物位置関係図でアと表示した概ねの範囲）部分は私が駐車場として使用しています。 3 物件2土地の駐車場（別紙土地建物位置関係図でイと表示した概ねの範囲）部分を私が占有者CとDに対して貸しており賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」（3枚目）のとおりです。契約書は作成しておらず口頭契約です。 4 物件2土地の駐車場（別紙土地建物位置関係図でウと表示した概ねの範囲）部分を私が占有者Eに貸しており賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」（3枚目）のとおりです。契約書は作成しておらず口頭契約です。 5 物件2土地の駐車場（別紙土地建物位置関係図でエと表示した概ねの範囲）部分を私が占有者Fに貸しており賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」（3枚目）のとおりです。契約書は作成しておらず口頭契約です。 6 物件1, 2土地は、境界で問題になったことはありません。
■ C (占有者)	1 物件2土地の駐車場（イと表示した区画部分）部分を私とBとの間で駐車場契約を口頭で締結しています。賃料は、CとDの2台分を6か月で合計7万円をBに直接支払っています。 2 子どもの送迎で駐車場が必要ですので、引き続き駐車場として使用させていただきたい。 (書面回答による事情聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (占有者)	1 物件2土地の駐車場（イと表示した区画部分）部分を私とBとの間で駐車場契約を口頭で締結しています。賃料は、CとDの2台分を6か月で合計7万円をBに直接支払っています。 2 今後も駐車場として使用させていただきたい。 (書面回答による事情聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

-
- 1 物件1～3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土地の概ね南東が道路に接する土地で、同1、2土地上に物件3建物が建てられている。また、物件2土地上に土地定着性の認められない車庫（工作物）が、物件1土地上に庇（工作物）が、物件1土地中には、土地定着性の認められない物置（動産）が存在する。
 - 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（4枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、占有者の占有権原は、Aと占有者Bとの間に賃料等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。
 - 3 物件2土地の南西側に区画割された駐車場として利用されている部分についての占有状況は、収集した資料及び関係人の陳述から区画の占有者らが駐車場として使用し、占有しており同土地所有者Aとの間に土地使用貸借契約が締結された事実はないものと思料することから占有者らの占有権原は無権限であるものと思料し、また、占有者らの占有権原は対抗要件が備わっていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
 - 4 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もないことから明らかになっているとは言えないが、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、特に争いはないものと思料する。
 - 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

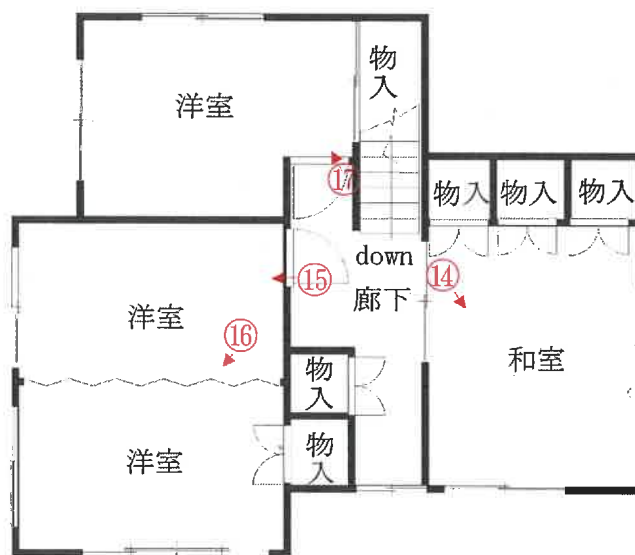
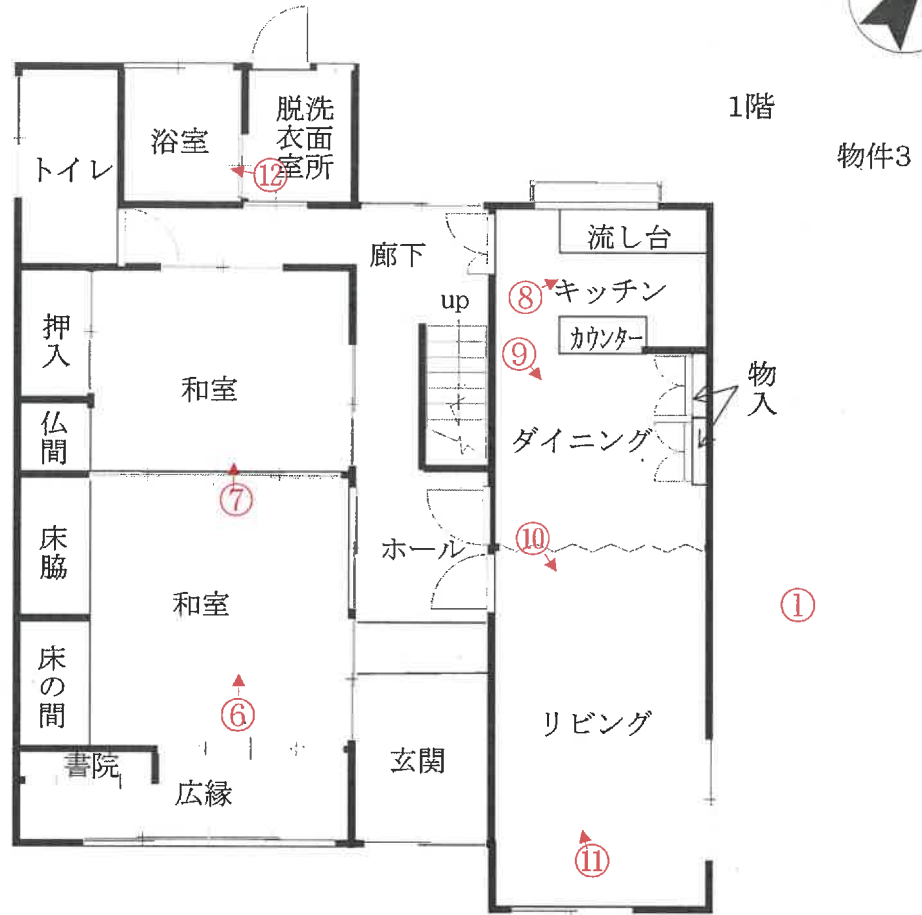
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月19日(木) 12:30-12:40	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19日(木) 14:30-15:00	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23日(月) 15:30-15:45	中部運輸局岐阜運輸支局	登録事項証明書申請
7年6月24日(火) : - :	当庁執行官室	軽自動車検査協会岐阜事務所に対し自動車検査証写し交付申請
7年7月18日(金) : - :	当庁執行官室	軽自動車検査協会岐阜事務所に対し自動車検査証写し交付申請
7年9月5日(金) 10:30-11:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
7年9月9日(火) : - :	当庁執行官室	駐車場利用者に対して照会書送付
7年10月11日(土) 12:30-12:50	当庁執行官室	占有者Bから電話による事情聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年9月5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



建物間取図(概略)



←○は写真撮影位置・方向

写真1 カーポート（工作物）

物件3 建物



物件1, 2 土地

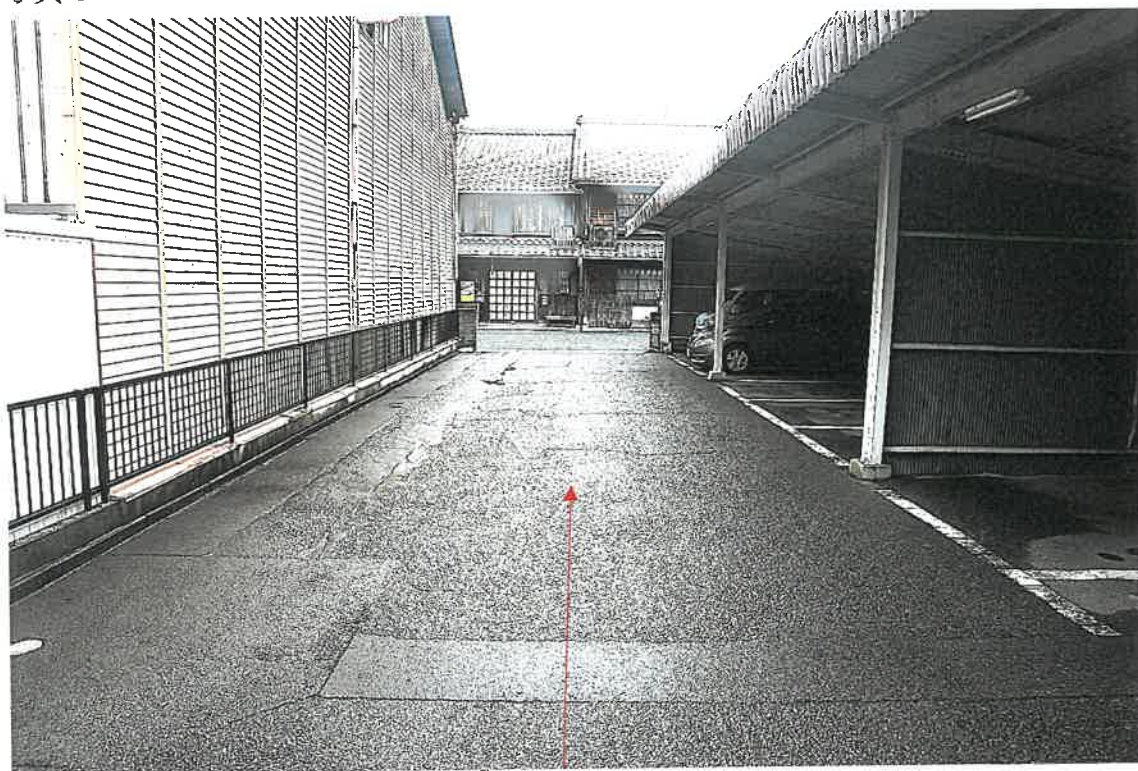
写真2

物件3 建物



物件1, 2 土地

写真3



物件1, 2土地

写真4



物件1, 2土地

写真5



物件1, 2土地

写真6

物件3建物

1階室内



写真7

物件3建物

1階室内



写真8

物件3建物

1階室内



写真 9

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 0

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 2

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 3

物件 3 建物

1 階室内



写真 1 4

物件 3 建物

2 階室内



写真 1 5

物件 3 建物

2 階室内



写真 1 6

物件 3 建物

2 階室内



写真 1 7

物件 3 建物

2階室内



令和 7 年(ケ)第 65 号

令和7年9月5日

現地調査

令和7年10月27日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

KO競第225407号

発行日付

令和7年10月28日

評 価 人

不動産鑑定士

片山 恵津子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 1,820,000 円
物件 2(土地)	金 1,570,000 円
物件 3(建物)	金 5,490,000 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]の内訳価格は、物件[3]の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[3]の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- ① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約
(売主の協力が得られないことが常態であること、
買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、
引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、
目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)
等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- ④ 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件 (土地)

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	美濃市字加治屋町	左記にほぼ同じ。
	地 番	1965番	
	地 目	宅地	
	地 積	234.71㎡	
2	所 在	美濃市字加治屋町	左記にほぼ同じ。
	地 番	1967番1	
	地 目	宅地	
	地 積	201.65㎡	

第3 目的物件 (建物)

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在	美濃市字加治屋町1965番地、 1967番地1	
	家屋番号	1965番 主建物	左記にほぼ同じ。
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	1 階		96.85㎡
	2 階		52.38㎡
床面積	3階他計		
	延面積		149.23㎡

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1、2)

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの 方角で八方位表示である。	長良川鉄道		美濃市	北西方	900m
	岐阜バス	——	美濃小倉公園前	南西方	350m
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗併用住宅等が混在する地域				
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		商業地域・近隣商業地域		
	指 定 建 蔽 率		80%		
	指 定 容 積 率		400%(商業地域)・200%(近隣商業地域)		
	防 火 規 制		特になし		
(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)	そ の 他 の 規 制		美濃市美濃町伝統的建造物群保存地区・宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	地	積	436.36㎡		
	間	口	約10m		
	奥	行	約41m		
	形	状	長方形		
接 面 道 路 の 状 況	物件1,2は南東側幅員約7.3mの舗装市道(美濃中央線 建築基準法42条1項1号に該当)にほぼ等高で接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1,2土地は、物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。隣地は、店舗併用住宅等の利用状況である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	■あり □引込可 □なし □不明(特記事項のとおり)			
	ガス配管	□あり □引込可 ■なし □不明(特記事項のとおり)			
	下水道	■あり □引込可 □なし □不明(特記事項のとおり)			
特 記 事 項	・土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当せず、水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はない。過去の住宅地図等から、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用の形跡は認められない。土壌汚染の可能性は低いものと思料するが、専門調査機関による調査を行っていないため、詳細は不明である。 ・美濃市人づくり文化課文化財係によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。(小倉山城城下町遺跡) ・都市計画道路美濃中央線は改良済である。 ・ガスはプロパンガスを使用している。 ・南東側市道美濃中央線の道路中心線から30mまでは商業地域(80%・400%)・30m以降は近隣商業地域(80%・200%)				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等		3
物件番号		主建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記)	昭和58年4月11日
	経過年数	42.6年
仕 様	経済的残存耐用 年数	2.4年
	構 造	木造
仕 様	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス・ジュラク・P合板等
	天 井	クロス・敷目張り・竿縁天井等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
床面積(現況)	そ の 他	特になし
	現 況	149.23㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		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		・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以降に建築された建物である。 ・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。建築時期等から含有の可能性は否定出来ない。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1、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、これに必要な応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	41,900	80.8%	234.71	85.0%	6,754,000
2			201.65	85.0%	5,803,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価調査 美濃(県)5-1

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
35,800 (円/㎡)	$\frac{99.5}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{85.0} \div$	41,900 (円/㎡)

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:公示地等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)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇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)
0.0%	0.0%	-15.0%	0.0%	85.0%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

規模・形状	間口・奥行	方位・高低差	埋蔵文化財包蔵地他	(相乗計)
0%	-15%	0%	-5%	80.8%

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価補正率:最有効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。

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	250,000	149.23	6.0%	2,238,000
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%	5.9%	10.1%	6.0%	6.0%
経過年数	42.6年	経済的残存耐用年数	2.4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、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	6,754,000	55.0%	法定地上権	3,715,000
2	5,803,000	55.0%	法定地上権	3,192,000
計				6,907,000

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 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 率 ウ	市場性修 正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,754,000	-3,715,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,820,000
2	5,803,000	-3,192,000				1,570,000
3	2,238,000	6,907,000	100.0%	100.0%	60.0%	5,490,000
一括価格(合計)						8,880,000

ウ 占有減価率

補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 100%

本件の場合は、特段の市場性修正は不要と認める。

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の上、競売市場性修正率を判定する。

第6 参考価格資料

地価調査	美濃(県)5-1
(所 在)	美濃市字俵町2118番3外
(価 格)	35,800 円/㎡
(位 置)	美濃市駅の北西650m(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	91 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南西7m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域・商業地域 (指定建ぺい率80%,指定容積率400%)
(地域の概要)	各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 写真

以 上

位置図



应用

登記年月日：昭和58年4月22日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)
令和7年6月19日 岐阜地方方法務局

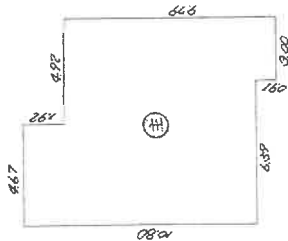
登記官

901179 各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号	1965
建物の所在	美濃市宇加治屋町 1965番地、1967番地1

1 階



求積表

$$\begin{array}{r} 1280 \times 467 = 600060 \\ 8804 \times 192 = 170916 \\ \hline 8771 \times 300 = 2631300 \\ \hline 988356 \end{array}$$

床面積 98.83 m²

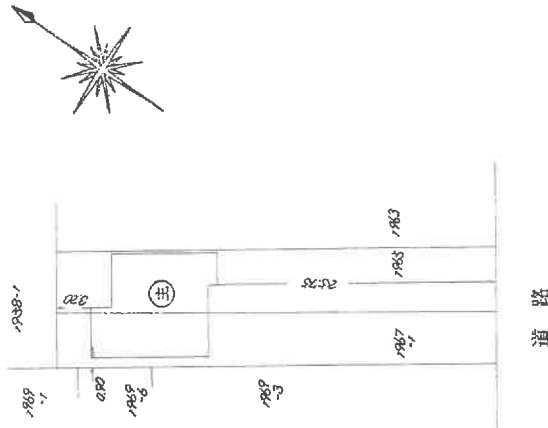
2 階



求積表

$$\begin{array}{r} 467 \times 492 = 230064 \\ 702 \times 192 = 134784 \\ 661 \times 192 = 126912 \\ 467 \times 300 = 140100 \\ \hline 628860 \end{array}$$

床面積 62.89 m²



道 路

作 製 者

縮尺 1/200

申 請 人

縮尺 1/300

(岐阜県土地家屋調査士会)

昭和58年4月22日

土地建物位置関係図(概略)



物件3





①

物件1、2土地

物件3建物



②

物件1、2土地

物件3建物



③

物件1、2土地



④

物件1、2土地