

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 3月18日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16日 午前10時00分 場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月13日 午前10時30分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 7月28日 午前10時00分から 令和 8年 7月28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せん。
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 3月18日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 192番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 829.75平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 193番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 292.57平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 209番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 424平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| ☆4 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 209番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 150平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



※11※

物 件 目 録

- ☆5 所 在 本巢市数屋字下数屋
 地 番 213番1
 地 目 田
 地 積 199平方メートル
 (現況)
 地 目 畑
- ☆6 所 在 本巢市数屋字下数屋
 地 番 214番1
 地 目 田
 地 積 1.4平方メートル
- ☆7 所 在 本巢市数屋字下数屋
 地 番 214番2
 地 目 畑
 地 積 211平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 8 所 在 本巢市数屋字下数屋192番地、193番地2
 家屋 番号 192番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 160.44平方メートル
2階 62.51平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 78.66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫兼倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約48.00平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月13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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～8】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号192番)の登記が存在する。

【物件番号1～7】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 192番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 829.75平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 193番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 292.57平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 209番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 424平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 209番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 150平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 本巢市数屋字下数屋
地 番 2 1 3 番 1
地 目 田
地 積 1 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 畑

6 所 在 本巢市数屋字下数屋
地 番 2 1 4 番 1
地 目 田
地 積 1 4 平方メートル

7 所 在 本巢市数屋字下数屋
地 番 2 1 4 番 2
地 目 畑
地 積 2 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 本巢市数屋字下数屋 1 9 2 番地、1 9 3 番地 2
家屋 番号 1 9 2 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 160.44平方メートル
2階 62.51平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 78.66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫兼倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約48.00平方メートル



令和 6年(又)第 89号
令和 6年12月23日受理
令和 7年12月22日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 192番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 829.75平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 193番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 292.57平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 209番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 424平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 209番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 150平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 本巢市数屋字下数屋 |
| | 地 | 番 | 213番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 199平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 本巣市数屋字下数屋
地 番 214番1
地 目 田
地 積 14平方メートル
- 7 所 在 本巣市数屋字下数屋
地 番 214番2
地 目 畑
地 積 211平方メートル
- 8 所 在 本巣市数屋字下数屋192番地、193番地2
家屋 番号 192番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 160.44平方メートル
2階 62.51平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 78.66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1～7		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2, 4, 7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件5) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件6)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
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 上記の者が本土地(物件1, 2, 7)上に下記建物を所有し, 本土地(物件3, 4, 5, 6)を所有し, それぞれ占有している <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 <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8		
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">種類: 車庫兼倉庫 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約48平方メートル</td> </tr> </table>	{	種類: 車庫兼倉庫 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約48平方メートル
{	種類: 車庫兼倉庫 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約48平方メートル		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有・使用している <input 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 <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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 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 保管開始日 平成 年 月 日
{	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	<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		

(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	<p>1 物件8建物には、現在、私が家族とともに住んでいます。</p> <p>2 物件8建物に未登記付属建物があります。物件7土地の上に建っています。平成10年くらいに私の費用で造りました。</p> <p>3 物件8建物に未登記増築部分はありません。</p> <p>4 物件8建物に太陽光パネルは載っていません。</p> <p>5 物件8建物はオール電化ではありません。</p> <p>6 物件8建物に雨漏りはしていませんが、見えないところでしているかも知れません。</p> <p>7 物件1～8土地・建物を他の第三者に貸していません。</p> <p>8 物件1～7土地の境界に争いはありません。</p> <p>9 本巢市数屋209番5（以下「209番5」という。）との間には、お互いに1.5メートルずつ出し合い私道にしており、使用するについて互いにお金などは払っていません。 (面接による聴取)</p>
■ 丸山正樹 評 価人	<p>1 「水路を介在して、開発する場合、法定外公共物占用許可申請書を本巢市建設課に提出して、許可を受ける必要がある。住宅利用の場合、占用許可料は、不要である。」以上、本巢市建設課用地管理係にて聴取しました。 (書面による回答)</p>
■ 本巢市農業 委員会	<p>(令和6年12月23日付け照会に対する回答) (物件3～7土地について)</p> <p>1 照会の土地の現況地目 物件3 雑種地, 物件4 宅地, 物件5 畑, 物件6 田, 物件7 宅地,</p> <p>2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか。 農地法3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる)</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 本巣市農業委員会</p>	<p>3 転用許可がされているときは、その許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所、氏名 物件4 農地法5条許可 1993年11月29日 岐阜県指令農政第920号 転用目的：一般住宅（車庫・事務所） 許可申請者：(譲渡人：A 本巣市数屋192番地) (譲受人：B・C 本巣市数屋209番地5) ※転用許可有りだが、所有権移転はなされていない。</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 物件3, 5, 6, 7については転用許可履歴無し</p> <p>5 4の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 無し</p> <p>6 賃借（小作）権の有無 無し</p> <p>7 その他、参考となる事項 何も記載されていない</p> <p style="text-align: right;">以上</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

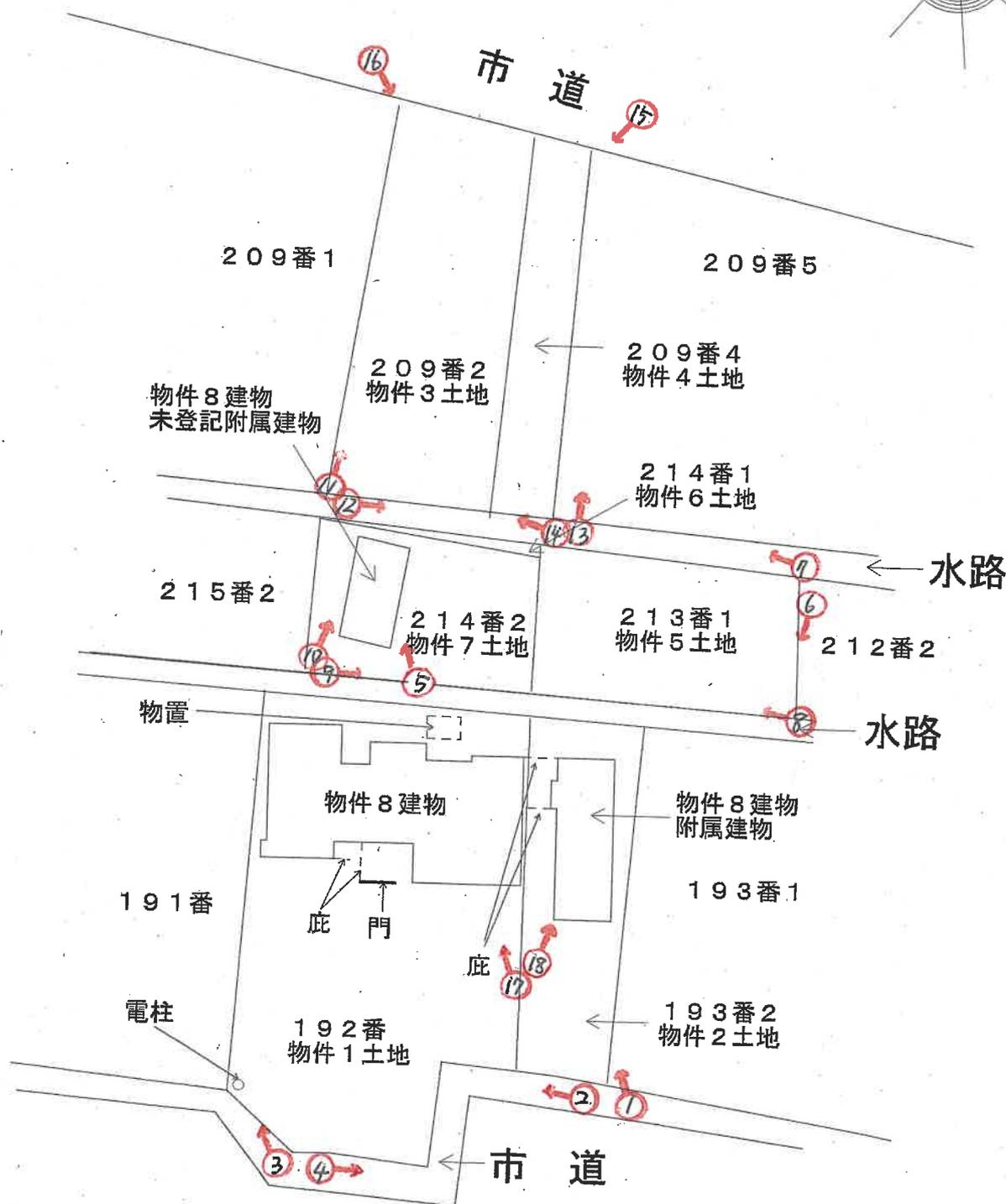
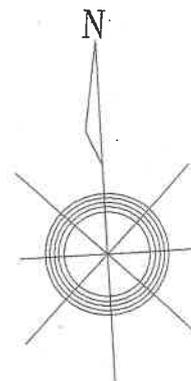
-
- 1 物件1～7土地は、水路を介在しながら一体利用され、南及び北側を道路に接し、物件1, 2, 7土地に物件8建物が建てられている。
 - 2 物件8建物は、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。
 - 3 物件8建物には、未登記附属建物（車庫兼倉庫、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約48平方メートル）がある。
 - 4 物件8建物には、床のゆるい部分があり、戸が開け閉めにくい部分があった。また、補修の穴がある部分（添付写真30参照）、クロスの剥がれ・ひび割れしている部分（添付写真29参照）、雨が入ってきて床のはげている部分（添付写真28参照）があった。
 - 5 物件4土地と209番5の土地の一部は、双方の土地が一部私道となっている。
 - 6 物件1～7土地は、隣地との境が不分明であり、正確に把握するには、測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
 - 7 物件1～8土地・建物の買受人には、買受適格証明書が必要であると思料する。
 - 8 物件1土地に存在する建物で、岐阜地方法務局で全部事項証明書を申請すると家屋番号192番の建物が存在するかのよう登記簿が交付されるが、その建物は存在しないものと思料する。
 - 9 物件1～8土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
 - 10 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
6年12月24日(火) 9:00-9:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
6年12月24日(火) 12:30-12:50	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年1月17日(金) 12:45-14:35	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に 解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略)

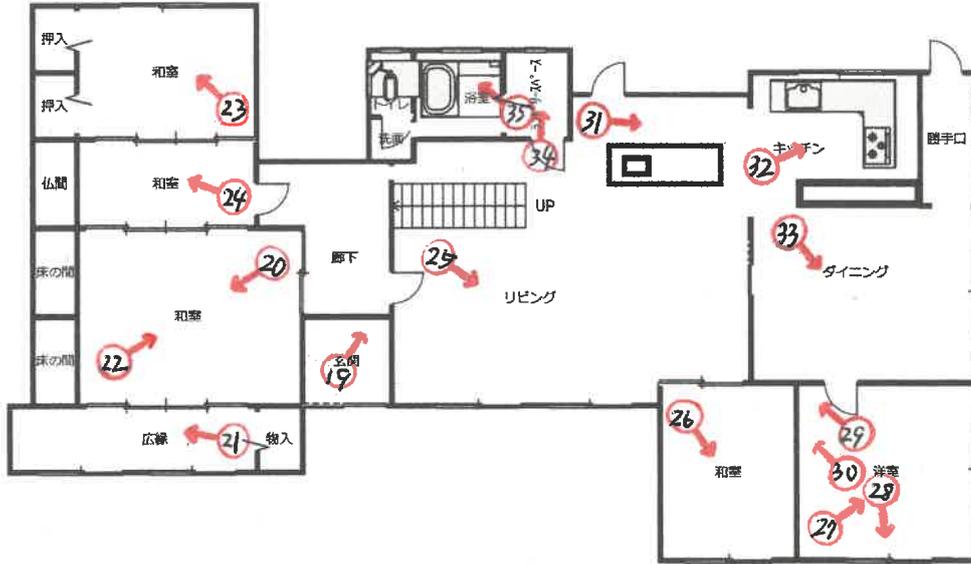


写真撮影方向を矢印で示す
 ○内 写真番号

建物間取図 (概略)



1 階



2 階

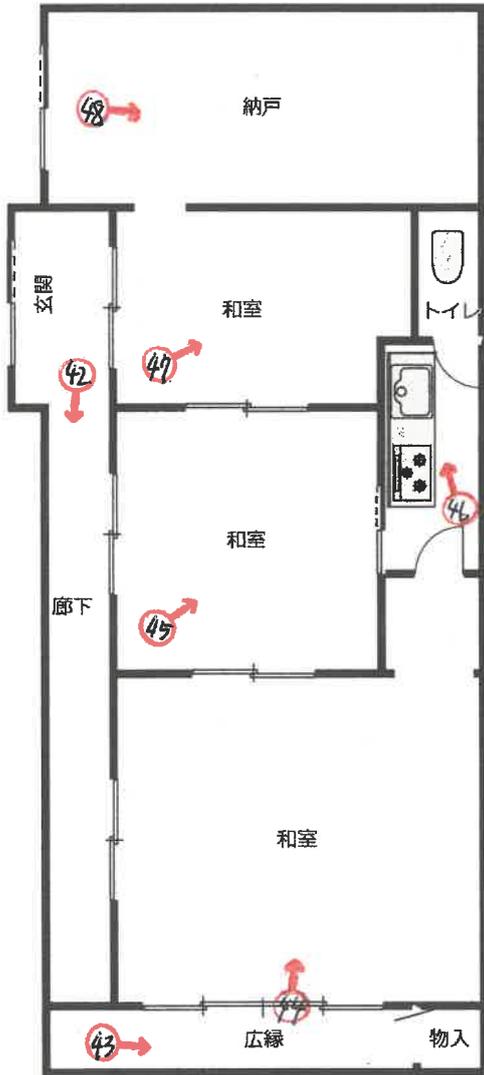


写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

建物間取図 (概略)



附属建物



未登記附属建物



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

写真 1

物件 8 附属建物



物件 1 土地

物件 8 建物

物件 2 土地

写真 2



物件 1 土地

物件 8 建物

物件 2 土地

写真 3



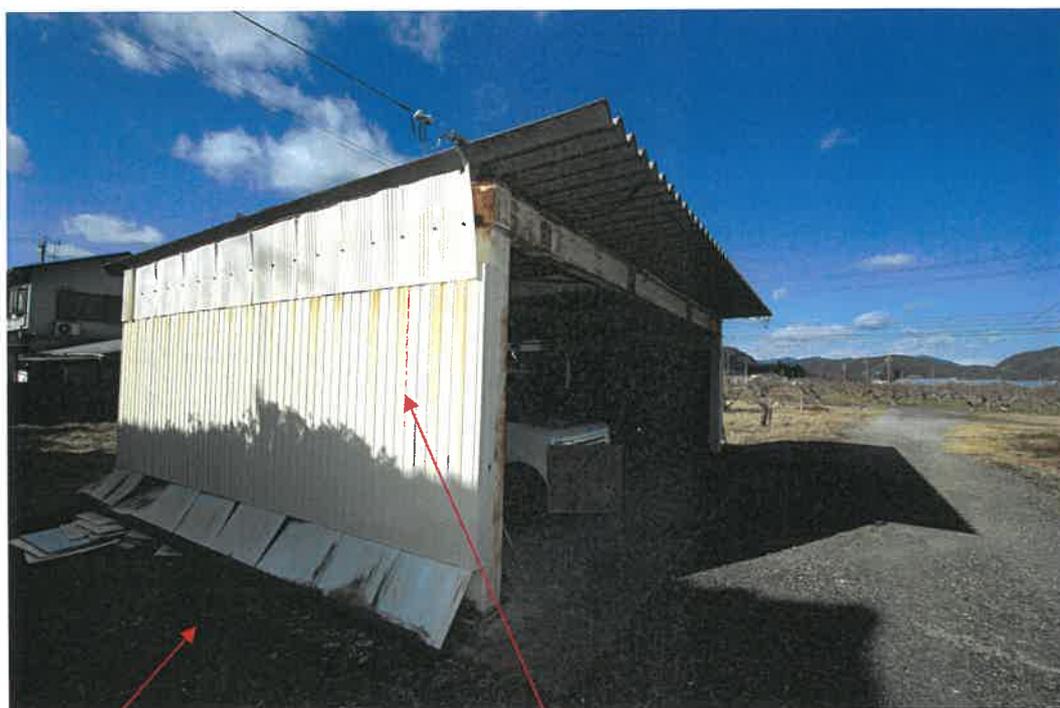
物件 1 土地

写真 4



物件 1 土地

写真 5



物件 7 土地

物件 8 未登記附属建物

写真 6



物件 5 土地

写真 7



物件 5 土地

写真 8



物件 5 土地

写真 9



物件 8 未登記附属建物

物件 7 土地

写真 1 0



物件 7 土地

物件 8 未登記附属建物

写真 1 1



物件 3 土地

写真 1 2



物件 3 土地

写真 1 3



物件 4 土地

209番5

写真 1 4



物件 4 土地

写真 1 5



209番5

物件4土地

写真 1 6



物件3土地

写真 1 7



物件 1 土地

物件 8 建物

写真 1 8

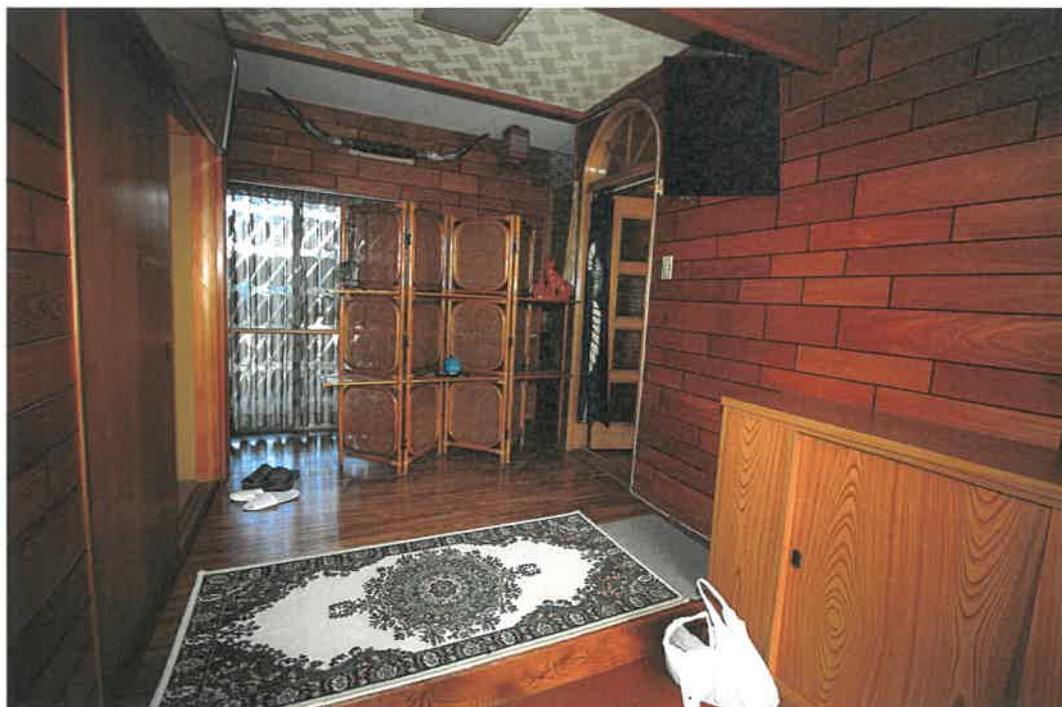


底

物件 2 土地

物件 8 附属建物

写真 1 9



物件 8 建物 1 階室内

写真 2 0



物件 8 建物 1 階室内

写真 2 1



物件 8 建物 1 階室内

写真 2 2



物件 8 建物 1 階室内

写真 2 3



物件 8 建物 1 階室内

写真 2 4



物件 8 建物 1 階室内

写真 2 5



物件 8 建物 1 階室内

写真 2 6



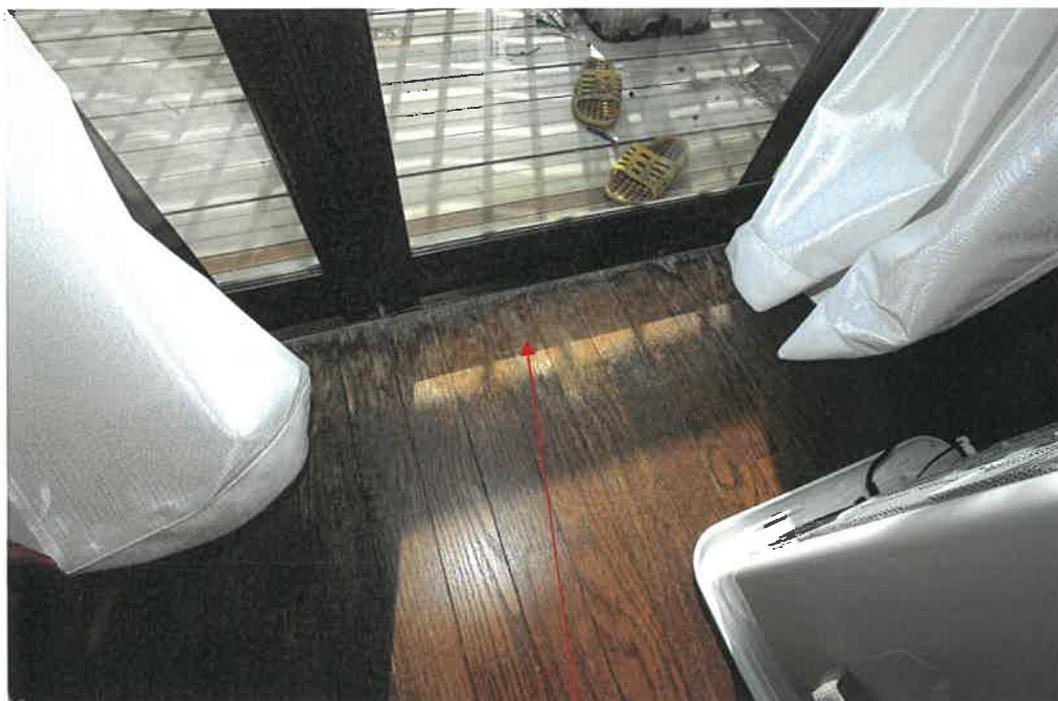
物件 8 建物 1 階室内

写真 2 7



物件 8 建物 1 階室内

写真 2 8



物件 8 建物 1 階室内

雨が入ってきてはげている

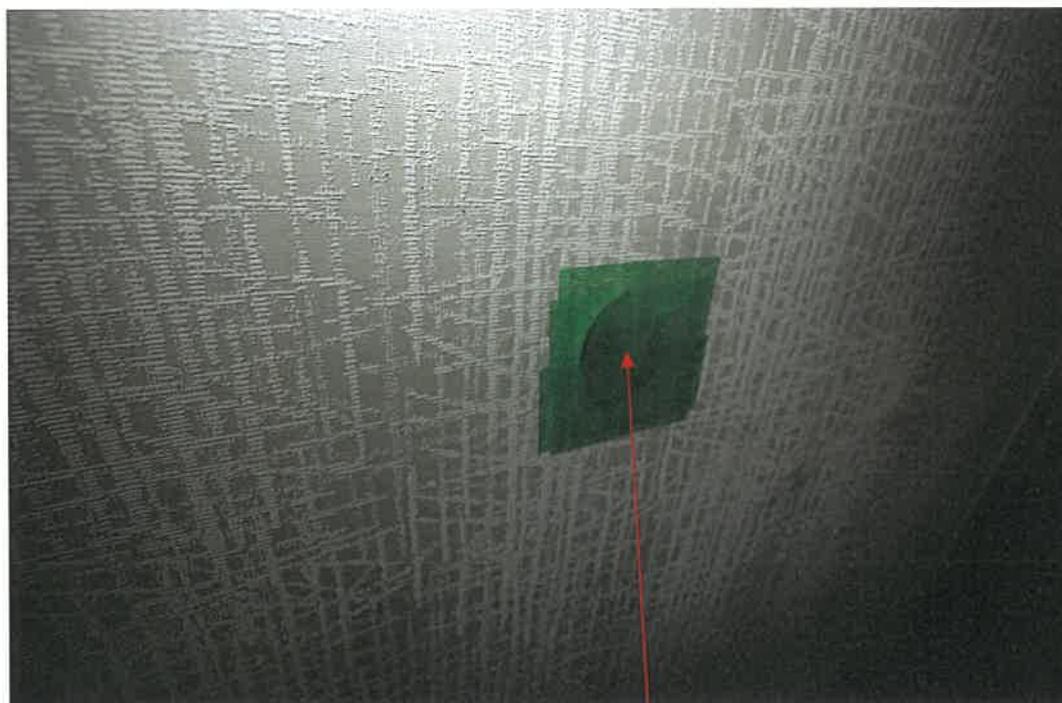
写真 2 9



物件 8 建物 1 階室内

クロス剥がれ・ひび割れ

写真 3 0



物件 8 建物 1 階室内

壁の穴の補修痕

写真 3 1



物件 8 建物 1 階室内

写真 3 2



物件 8 建物 1 階室内

写真 3 3



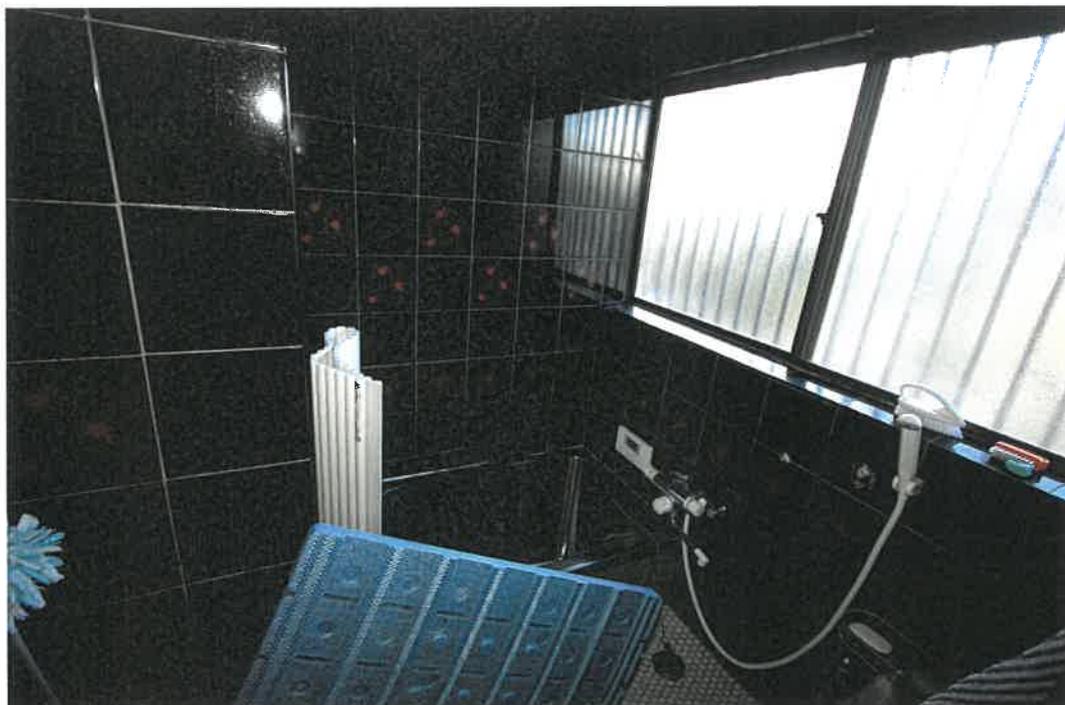
物件 8 建物 1 階室内

写真 3 4



物件 8 建物 1 階室内

写真 3 5



物件 8 建物 1 階室内

写真 3 6



物件 8 建物 2 階室内

写真 3 7



物件 8 建物 2 階室内

写真 3 8



物件 8 建物 2 階室内

写真 3 9



物件 8 建物 2 階室内

写真 4 0



物件 8 建物 2 階室内

写真 4 1



物件 8 建物 2 階室内

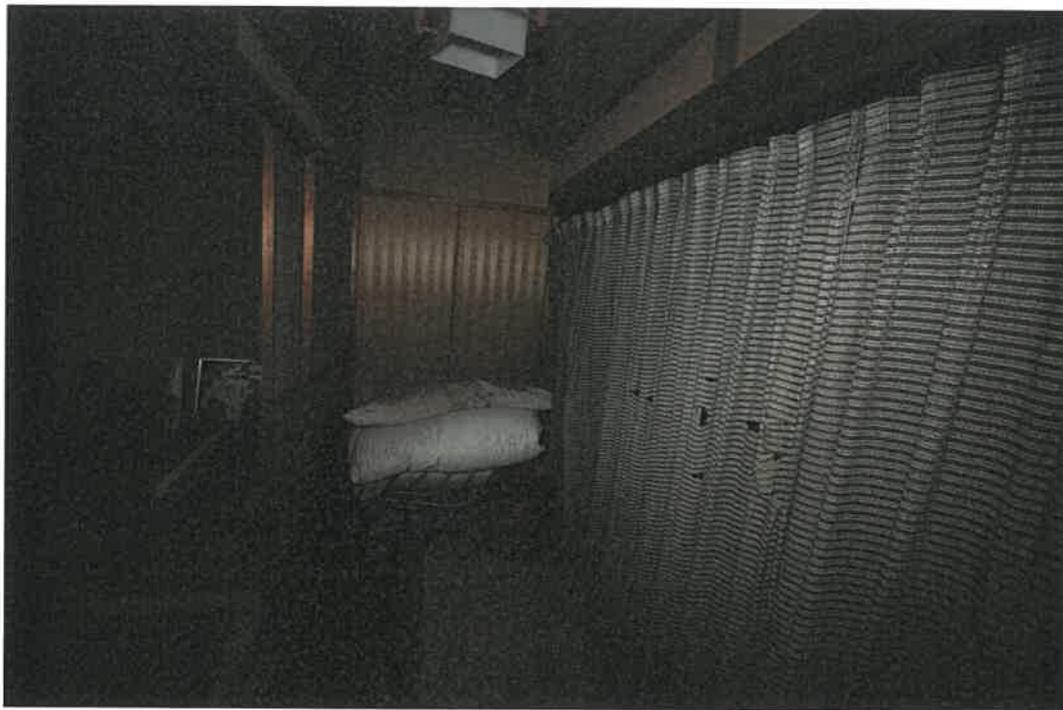
柱がとれている

写真 4 2



物件 8 附属建物 室内

写真 4 3



物件 8 附属建物 室内

写真 4 4



物件 8 附属建物 室内

写真 4 5



物件 8 附属建物 室内

写真 4 6



物件 8 附属建物 室内

写真 4 7



物件 8 附属建物 室内

写真 4 8



物件 8 附属建物 室内

写真 4 9



物件 7 土地

物件 8 未登記附属建物

写真 5 0



物件 8 未登記附属建物 室内

令和 6 年 (又) 第 89 号

令和7年1月17日

現地調査

令和8年1月14日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発行日 令和8年1月15日

評価人 不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,130,000 円
物件2 (土地)	金 750,000 円
物件3 (土地)	金 1,090,000 円
物件4 (土地)	金 390,000 円
物件5 (土地)	金 140,000 円
物件6 (土地)	金 10,000 円
物件7 (土地)	金 540,000 円
物件8 (建物)	金 4,700,000 円

- ① 一括価格は、物件1～8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, 3, 4, 7の土地価格の内訳価格は、物件8の建物のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8の建物価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

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	登記	現況
1	所在	本巢市数屋字下数屋	左記に同じ
	地番	192番	
	地目	宅地	
	地積	829.75㎡	
2	所在	本巢市数屋字下数屋	左記に同じ
	地番	193番2	
	地目	宅地	
	地積	292.57㎡	
3	所在	本巢市数屋字下数屋	現況地目：雑種地 の他は 左記に同じ
	地番	209番2	
	地目	畑	
	地積	424㎡	
4	所在	本巢市数屋字下数屋	現況地目：宅地 の他は 左記に同じ
	地番	209番4	
	地目	畑	
	地積	150㎡	
5	所在	本巢市数屋字下数屋	現況地目：畑 の他は 左記に同じ
	地番	213番1	
	地目	田	
	地積	199㎡	
6	所在	本巢市数屋字下数屋	左記に同じ
	地番	214番1	
	地目	田	
	地積	14㎡	
7	所在	本巢市数屋字下数屋	現況地目：宅地 の他は 左記に同じ
	地番	214番2	
	地目	畑	
	地積	211㎡	
8	所在	本巢市数屋字下数屋192番地、 193番地2	未登記付属建物あり：種類： 車庫兼倉庫、構造： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積： 約48㎡ 以外は 左記に同じ。
	家屋番号	192番の2	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺2階建	
		1階	

床面積	2階	62.51m ²
	計	222.95m ²
(附属建物)		
符 号	1	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺平家建	
床面積		78.66m ²

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, 3, 4, 5, 6, 7

	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
位置・交通 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R 東海	東海道本線	穂積	北西	10.2 km
	市営バス	—	数屋	西	250m
付 近 の 状 況	一般住宅のほかに農地も多い住宅地域				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域			
	用 途 地 域	なし			
	指 定 建 蔽 率	—			
	指 定 容 積 率	—			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条適用区域外 特定用途制限地域 田園居住地区 (建ぺい率：60%、容積率：200%) 農業振興地域外			
画 地 条 件	地 積	2120.32㎡			
	間 口	(南側) 37m			
	奥 行	75m			
	形 状	不整形			
接 面 道 路 の 状 況	北側、幅員3.7m市道(道路管理台帳幅員3.7m、糸貫2号線)に、南側、幅員2.3m市道(道路管理台帳幅員2.3m、糸貫1116号線)に等高接面する。いずれも建築基準法第42条第2項道路。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件8建物の敷地及び農地である。				
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)
<p>土壌汚染の可能性については調査したところ、本巢市環境課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。</p> <p>本巢市社会教育課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。</p>					

特 記 事 項	セットバックが必要な土地である。
	下水道は、個別浄化槽を利用している。
	水道は、南接面市道のみ配管があり、北接面市道には水道の配管はない。
	ガスは、プロパンガスを利用している。
	水路を介在して、開発する場合、法定外公共物占用許可申請書を本巢市建設課に提出して、許可を受ける必要がある。住宅利用の場合、占用許可料は、不要である（本巢市建設課用地管理係にて聴取）。
	農地法3条許可申請若しくは5条許可申請が必要である。（いずれの許可も認められる。）
	買受人には、買受適格証明書が必要な土地であると思料する。
	隣地との境界が不分明であり、正確に把握するためには、測量士等の専門家に依る測量が必要であると思料する。
土地改良賦課金 本巢市土地改良事務所 80円/m ² ・年間 物件5：15,920円（年間） 物件6：1,120円（年間） 滞納金は、無し。	

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	8
	区分	主建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和57年10月1日
	経過年数	43.3年
	経済的残存耐 用年数	6.7年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付
	内 壁	クロス貼等
	天 井	杉柰底目張、クロス貼等
	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	222.95㎡
	増改築の有無	増築あり(但し、登記済)。
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	7LDK
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		「現況調査報告書」の記載のとおり
特 記 事 項		特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (土地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,800	0.630	829.75	0.70	9,074,810
2			292.57	0.70	3,199,780
3			424	0.70	4,637,203
4			150	0.70	1,640,520
7			211	0.70	2,307,665

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 本巢-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,700 (円/㎡)	97.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 105.0	24,800 (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。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-40%	0%	3%	2%	63.0%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮。

※ 現況 農地の価格は、田畑売買価格等に関する調査資料等より、2,000円/㎡と判断した。

物件5：2,000×199=398,000円

物件6：2,000×14=28,000円

② 物件 8 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
8	143,000	222.95	5.22%	1,664,233
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	7.47%	17.73%	30.00%	5.22%
経過年数	43.3年	経済的残存耐用年数	6.7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：現況延床面積は公簿面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。 $0.0747 \times (100\% - 30\%) = 0.0522$

※ 簡便法により、市場価値を附属建物300,000円、未登記附属建物50,000円と査定した。

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、さらに競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) 1①オ ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	9,074,810	0.44 法定地上権	3,992,916
2	3,199,780	0.44 法定地上権	1,407,903
3	4,637,203	0.44 法定地上権	2,040,369
4	1,640,520	0.44 法定地上権	721,829
7	2,307,665	0.44 法定地上権	1,015,373
合計			9,178,390

イ 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を44%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格(円) 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 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	9,074,810	-3,992,916	100.00%	0.70	0.60	2,130,000
2	3,199,780	-1,407,903	100.00%	0.70	0.60	750,000
3	4,637,203	-2,040,369	100.00%	0.70	0.60	1,090,000
4	1,640,520	-721,829	100.00%	0.70	0.60	390,000
5	398,000	—	100.00%	0.70	0.50	140,000
6	28,000	—	100.00%	0.70	0.50	10,000
7	2,307,665	-1,015,373	100.00%	0.70	0.60	540,000
8	2,014,233	9,178,390	100.00%	0.70	0.60	4,700,000
一括価格(合計)						9,750,000

ウ 占有減価率：なし

エ 市場性修正：地域の特性、規模、形状及び建物の築年数と維持管理の状態、並びに水路及び農地を含むこと等を考慮した。

オ 競売市場性修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

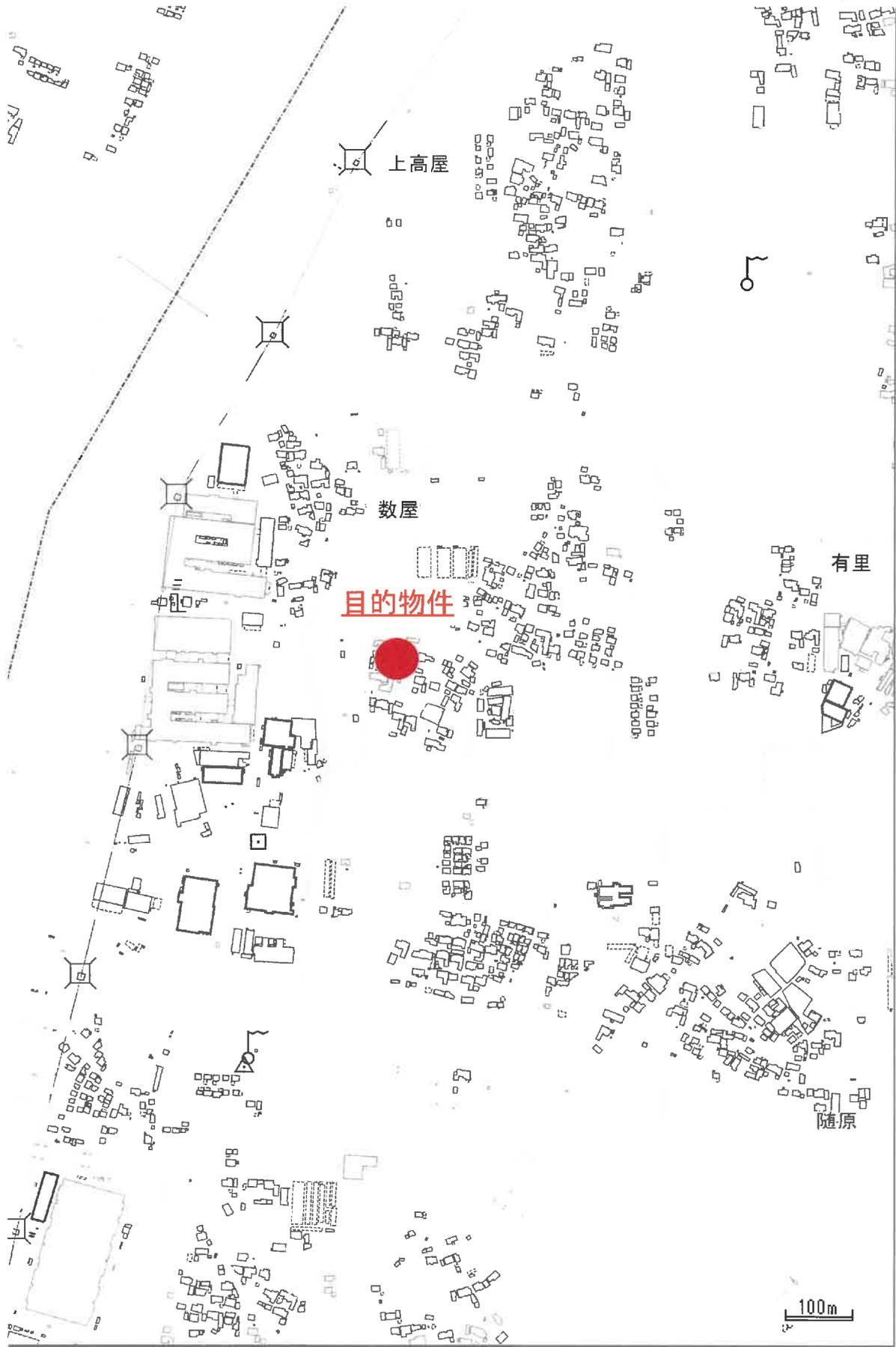
地価公示	本巢-3
(所在)	本巢市長屋字新開487番28
(価格)	26,700 円/m ²
(位置)	J R 東海道本線「穂積」駅より道路距離約9kmに位置する
(価格時点)	令和7年1月1日
(地積)	137 m ²
(供給処理)	水道
(接面街路)	北側4.5m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 第2種住居地域(60%, 200%)
(地域の概要)	一般住宅のほかに農地も多い国道背後の住宅地域

第7 附属資料の表示

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

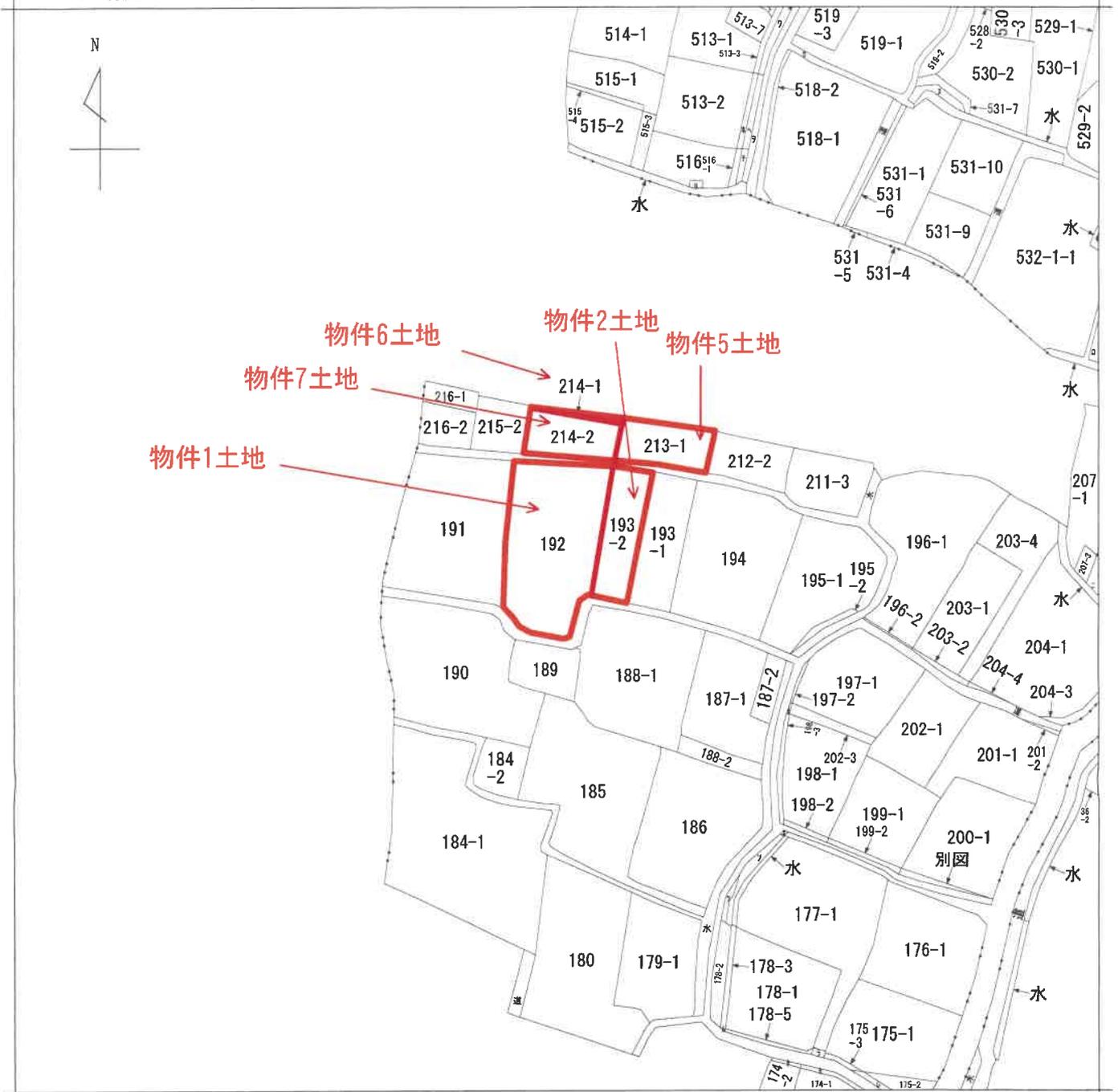
以 上

位置図



公 図 写

イ 532-1-2 ハ 205-1 ホ 513-4 ト 513-9 リ 517 ル 512-3
 532-2 ニ 205-3 ヘ 513-6 テ 516-2 ヌ 531-3 ッづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在		本巣市数屋字下数屋		地番	192番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

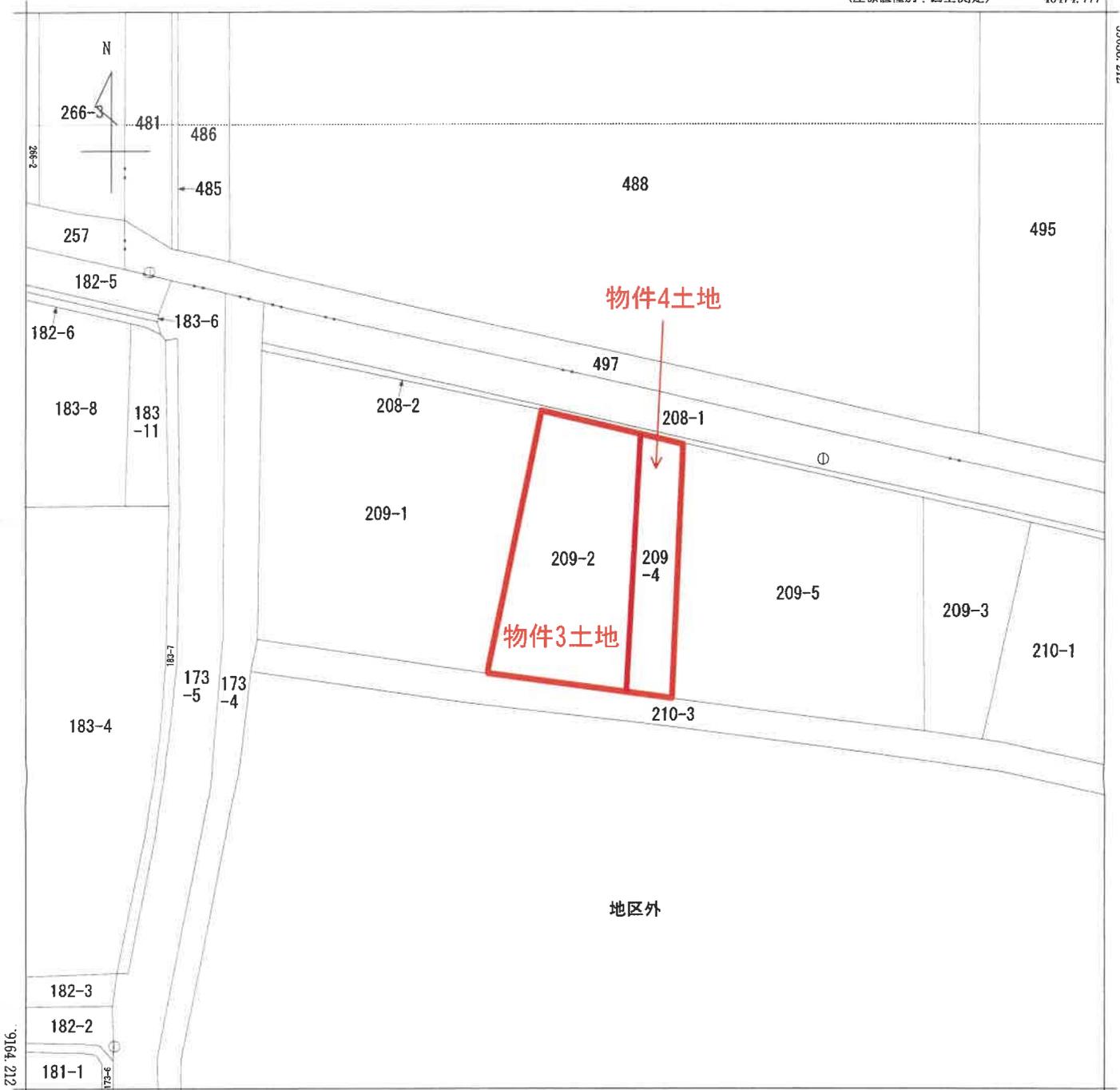
A3判をA4に縮小

令和6年12月24日
 岐阜地方務局

請求番号：19-1
 (1/2)

登記官

公用



-46599.777 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	本巣市数屋字下数屋			地番	209番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日(原図)	平成1年6月20日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4に縮小

令和6年12月24日
岐阜地方法務局

請求番号：19-3
(1/1)

登記官



公用

登記年月日：昭和56年10月6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。
令和6年12月24日 岐阜地方方法務局 登記官

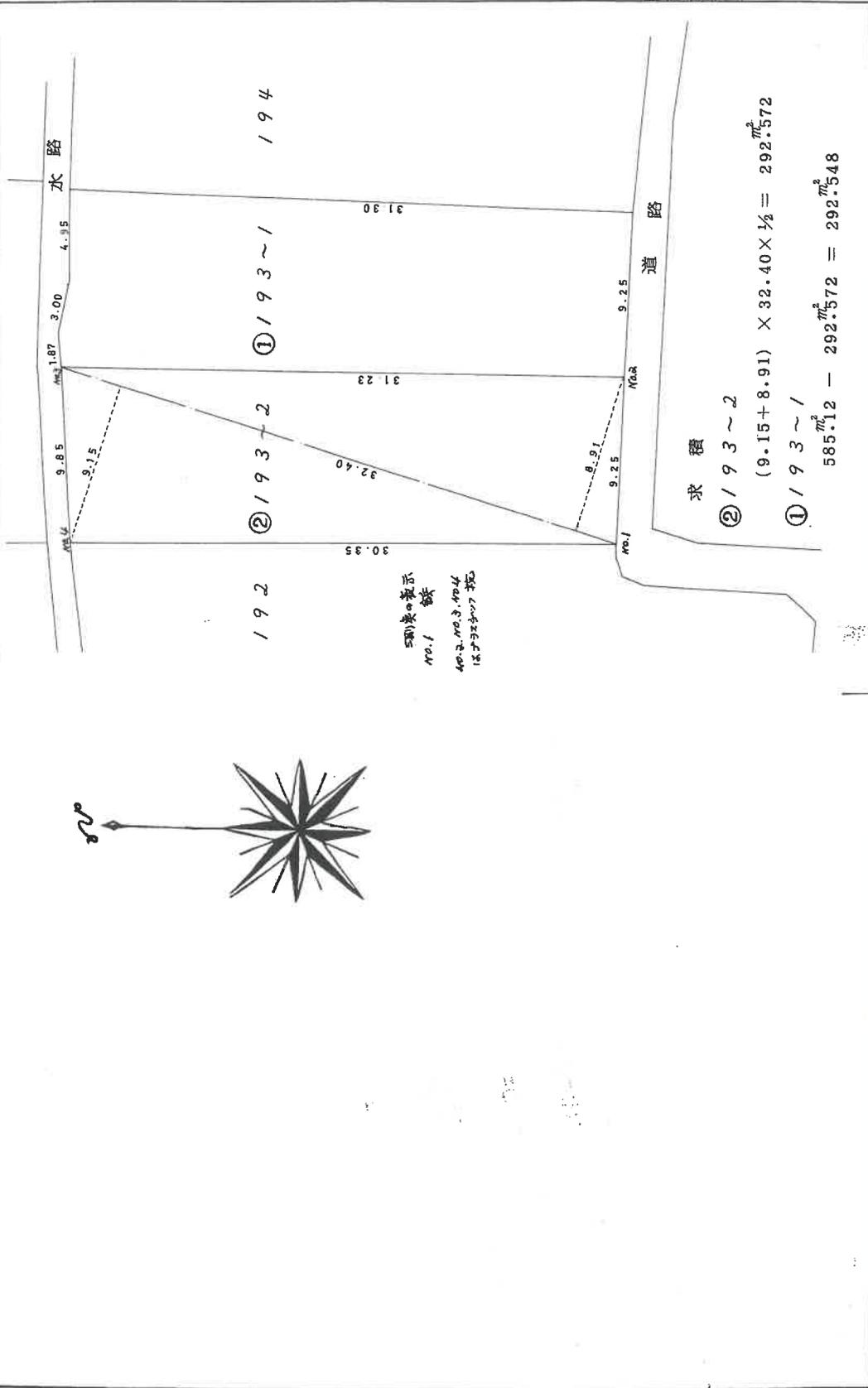
前 193 後・新

土地新積測量図

地番 193~1
193~2

648763

土地の所在 本巣市 本巣郡本巣町大字数屋字下数屋



昭和五十六年十月六日

作製者

申請人

縮尺 1/250

月 25 日(作製)

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

請求番号：19-8

A3判をA4に縮小

登記年月日：平成5年4月14日

648767

前 209-2 後・新 土地積測量図

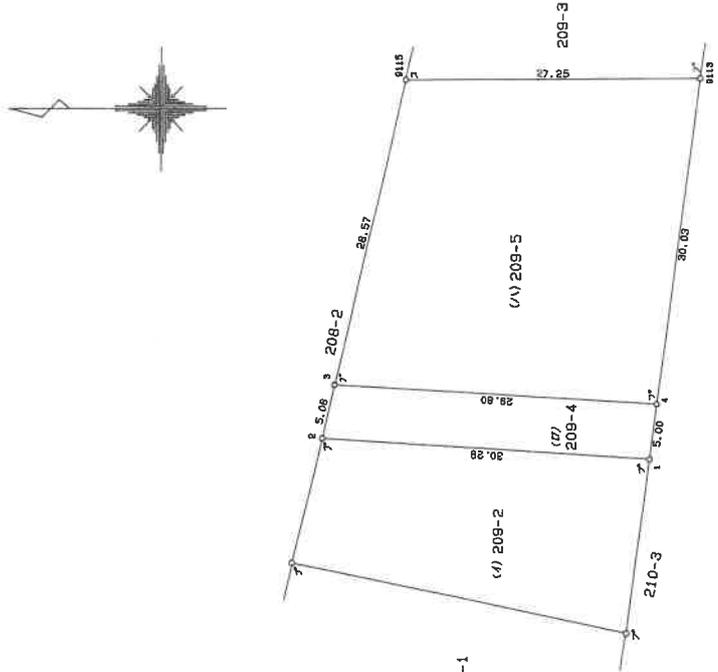
地番	209-2
土地の所在	本巣市 本巣郡赤貫町大字数屋守下数屋

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$
209-5	9113	-59470.833	-46225.201	-1075105.724858
	9115	-59443.585	-46225.315	-1959688.353415
	3	-59437.092	-46253.144	1075755.623152
	4	-59466.843	-46254.966	1560688.807806
		倍面積		1650.352685
		面積		825.1763425
		地積		825

地番	測点	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$
209-4	3	-59437.092	-46253.144	-1429314.655888
	2	-59435.941	-46258.078	1345462.456708
	1	-59466.178	-46259.929	1429524.325958
	4	-59466.843	-46254.966	-1345371.941076
		倍面積		300.185702
		面積		150.0928510
		地積		150

残地番	簿	面積	地積
209-2	1400	975.2691935	424.7308065
			424
			424



標識の種類	材料
コンクリート	木杭
キ	アスチク
ヒ	金風
ミ	列

製作者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

平成5年4月6日作製

登記年月日：昭和57年2月26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。
令和6年12月24日 岐阜地方方法務局

登記官

前
213-1 後・新
213-3 積
213-1 地積

地番	213-1
土地の所在	本業市 本業郡糸巻町数屋字下数屋

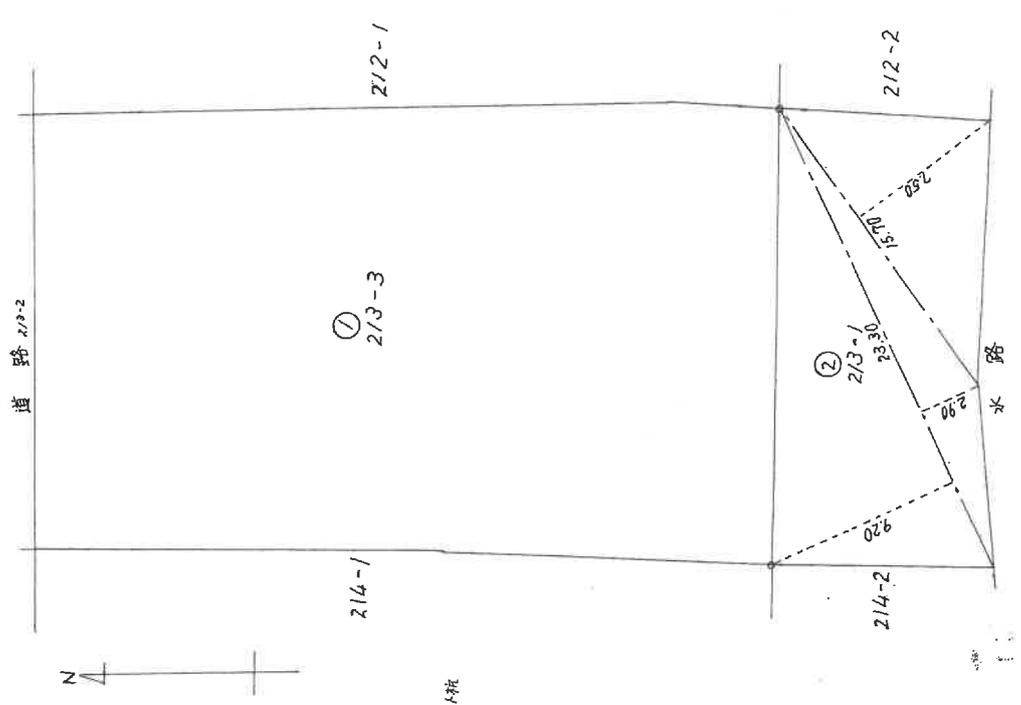
648768

求積表

213-1
② $9.20 \times 23.30 = 214.36$
 $2.90 \times 23.30 = 67.57$
 $7.50 \times 15.70 = 117.75$
 合 計 $= 399.68$
 $= 199.84$

213-3
① $876 - 199.84 = 676.16$

地積 ① 676 m^2
 ② 199 m^2



昭和五十七年貳月廿六日

製作者	申請人	縮尺
		1/250

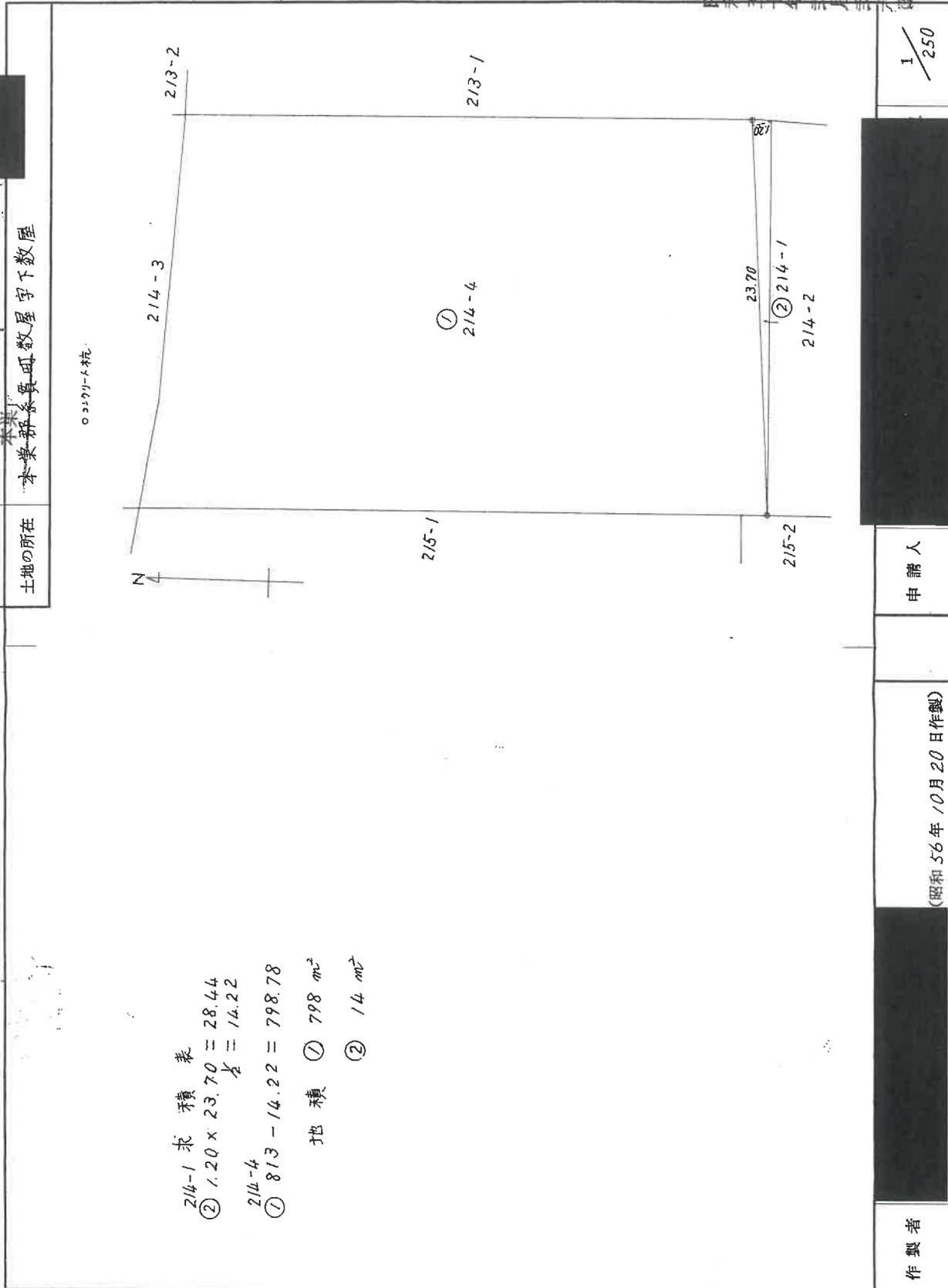
(昭和56年10月20日作製)

登記年月日：昭和57年2月26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。
令和6年12月24日 岐阜地方務局 登記官

648769

前 214-1 後・新 214-1 新 214-1
地 番 214-1 地 積
土地の所在 本巣郡本巣町数屋字下数屋



214-1 求積表
 ② $1.20 \times 23.70 = 28.44$
 ① $813 - 14.22 = 798.78$
 地積 ① 798 m^2
 ② 14 m^2

作製者

申請人

(昭和56年10月20日作製)

1/250

昭和五十七年貳月貳拾陸日

登記年月日：平成7年2月16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。

令和6年12月24日

岐阜地方方法務局

登記官

建築物各階平面図

家屋番号	192番の2
建築物の所在	本巣市 本巣郡本巣町数屋字下数屋192番地, 193番地

820626 各階平面図

作製者	縮尺	1/	申請人	縮尺	1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

公用

登記年月日：平成7年2月16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。

令和6年12月24日 岐阜地方滞務局

登記官

820627 各階平面図

家屋番号 192番の2

建築物各階平面図

建物の所在 本県岐阜市本郷町数屋字下数屋192番地、193番地2

(主) 1階

求積表

3.640 X 4.550 = 16.562000
0.910 X 4.100 = 3.731000
0.480 X 4.550 = 2.184000
1.820 X 12.410 = 22.586200
4.550 X 19.240 = 87.542000
1.370 X 5.870 = 8.041900
3.050 X 6.490 = 19.794500
合計 160.441600
床面積 160.44 ㎡

(主) 2階

求積表

4.550 X 13.740 = 62.517000
合計 62.517000
床面積 62.51 ㎡

7.2.16 規程

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

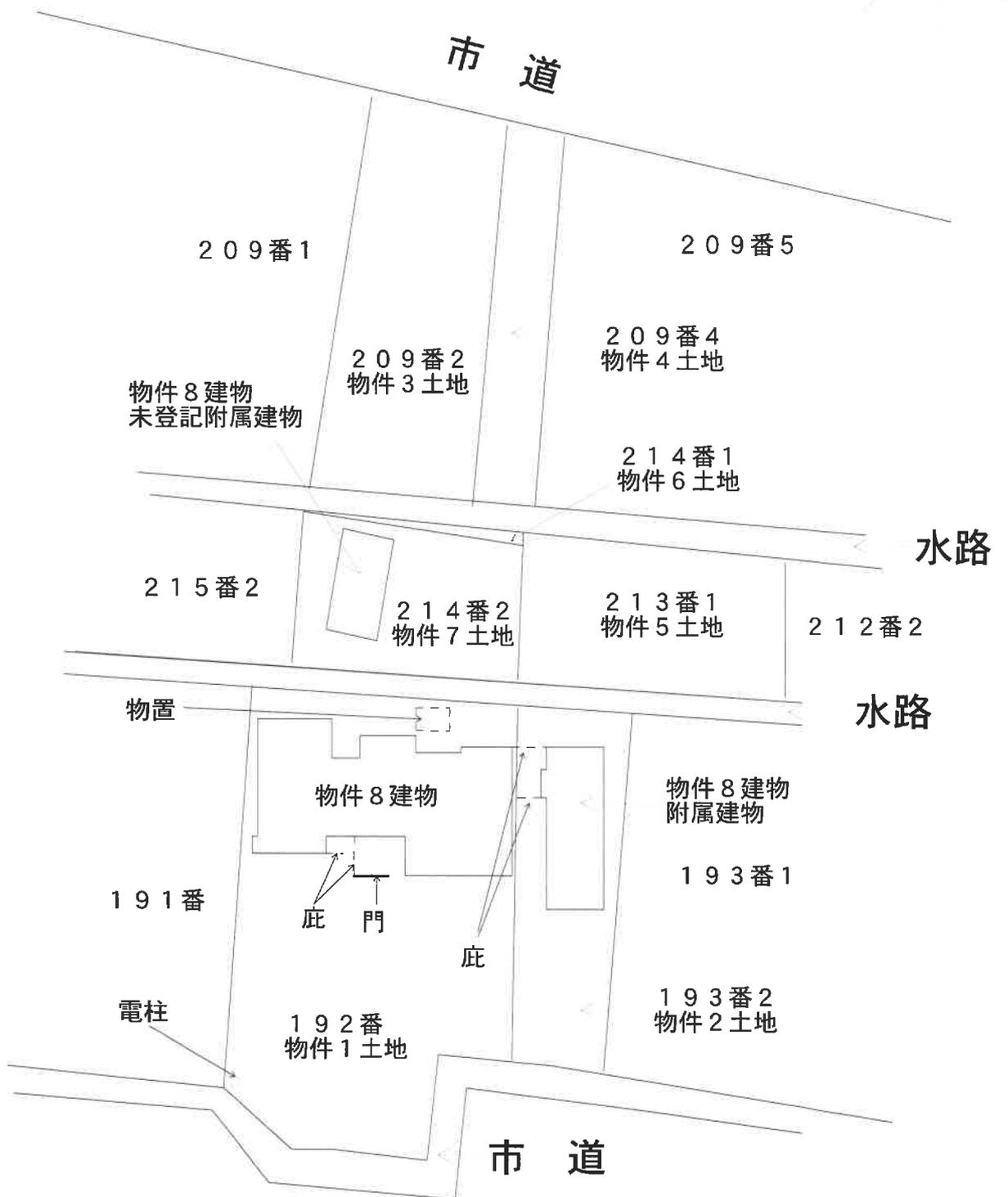
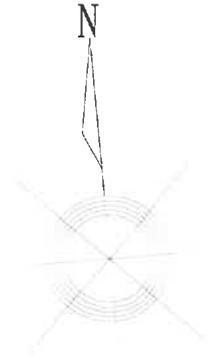
(岐阜県土地家屋調査士会)

請求番号：19-12

(2/2)

A3判をA4に縮小

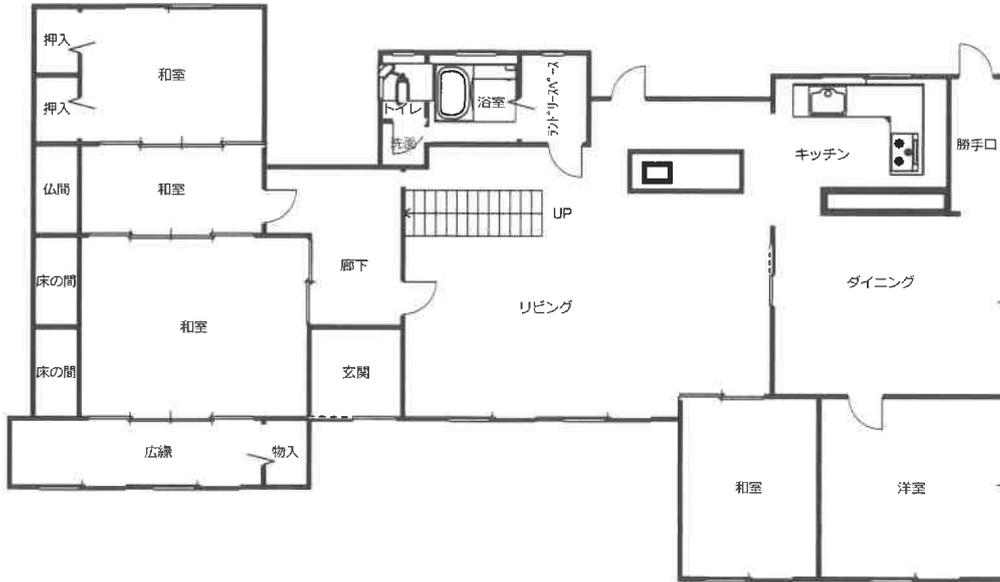
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1階



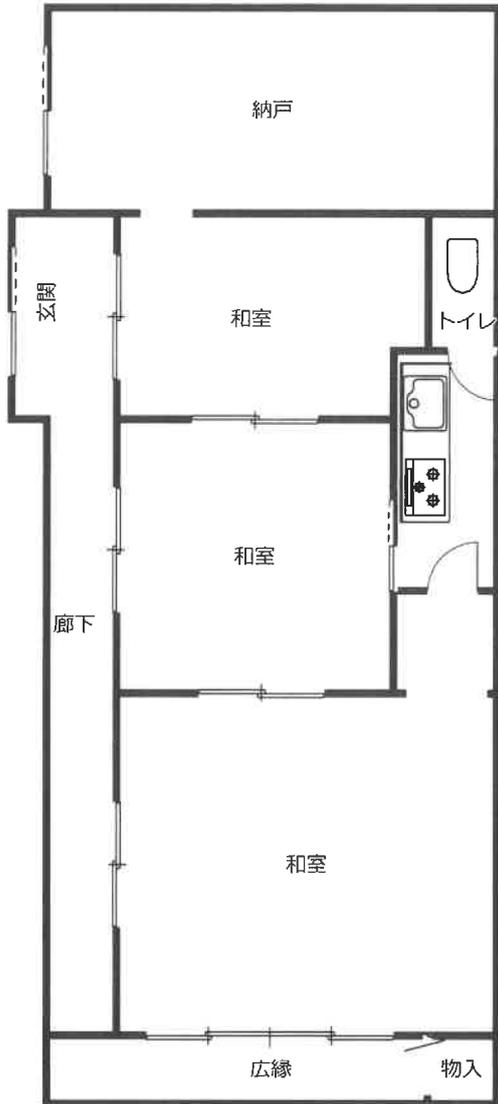
2階



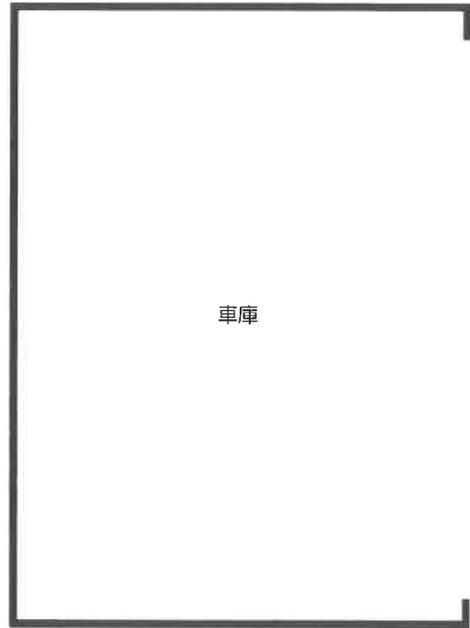
建物間取図（概略）



附属建物



未登記附属建物



東方より撮影



物件 4 土地

物件 3 土地

南東方より撮影



物件 8 建物

物件 8 附属建物