

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 6月17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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 6月17日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	





## 物件目録

1 所 在 各務原市須衛町二丁目355番地、352番地、357番地

家屋 番号 355番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.00平方メートル  
2階 72.00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 74.84平方メートル

所有者 A

2. 所 在 各務原市須衛町二丁目355番地

家屋 番号 355番の3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

種 類 作業場

所有者 A

物 件 目 録

3 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 355番  
地 目 宅地  
地 積 251.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 355番2  
地 目 宅地  
地 積 72.99平方メートル

共有者 A 持分3分の1

5 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 357番1  
地 目 宅地  
地 積 78.95平方メートル

所有者 A

6 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 357番2  
地 目 宅地  
地 積 23.04平方メートル

共有者 A 持分3分の1

## 物件明細書

令和 8年 4月10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1～6】

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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4, 6】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番352番)への通行のため利用されている。

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

### 《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。



5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

1 所 在 各務原市須衛町二丁目355番地、352番地、357番地

家屋 番号 355番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.00平方メートル  
2階 72.00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 74.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 各務原市須衛町二丁目355番地

家屋 番号 355番の3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

種 類 作業場

所有者 A



物 件 目 録

3 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 355番  
地 目 宅地  
地 積 251.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 355番2  
地 目 宅地  
地 積 72.99平方メートル

共有者 A 持分3分の1

5 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 357番1  
地 目 宅地  
地 積 78.95平方メートル

所有者 A

6 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 357番2  
地 目 宅地  
地 積 23.04平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和 6年(又)第 75号  
令和 6年12月25日受理  
令和 8年 3月 3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 各務原市須衛町二丁目355番地、352番地、357番地

家屋 番号 355番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.00平方メートル  
2階 72.00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 74.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 各務原市須衛町二丁目355番地

家屋 番号 355番の3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

所有者 A

3 所 在 各務原市須衛町二丁目

地 番 355番

物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 251.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 355番2  
地 目 宅地  
地 積 72.99平方メートル

共有者 A 持分3分の1

5 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 357番1  
地 目 宅地  
地 積 78.95平方メートル

所有者 A

6 所 在 各務原市須衛町二丁目  
地 番 357番2  
地 目 宅地  
地 積 23.04平方メートル

共有者 A 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
<b>土地</b>	物件3～6
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3～6) <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 <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A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件3, 5)上に下記建物を所有し, 本土地(物件4, 6)を通路として共有し, 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	
<b>建物</b>	物件1
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示								
<b>土地</b>	物件							
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 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								
<b>建物</b>	物件2							
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 作業場 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:							
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: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:							
	構造:							
	床面積:							
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作業場として占有・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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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

目的外土地の概況 (物件 1 関係)	
所在地	各務原市須衛町2丁目
地番	352番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	145.31平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約12平方メートル )
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (建物所有者の息子) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 金 円 分まで )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( ) ]
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■ B	<p>1 私は、Aの息子です。</p> <p>2 物件1, 2建物は、Aが1人で居宅・物置として使用しています。物件4, 6土地の他の共有者は、Aの兄弟だと思います。</p> <p>3 物件1～6土地・建物を他の第三者に貸していないと思います。(令和8年2月19日に電話による聴取)</p> <p>4 物件1建物には、Aと第三者が住んでいます。その第三者が誰であるかは、私からは確認を取らないと言えません。その第三者は、法人か自然人かも分かりません。附属建物は誰が使っているか分かりません。Aに聞けば分かると思います。賃料を貰っているかどうかを含めてです。</p> <p>5 物件2建物は誰が使っているかどうか分かりません。</p> <p>6 物件1建物は、元々建っていて、それを各務原市須衛町2丁目352(以下「352」という。)や各務原市須衛町2丁目355-2(以下「355-2」という。), 各務原市須衛町2丁目357-2(以下「357-2」という。)へ分筆したのです。分筆した経緯は、352へ行く道として355-2や357-2へ分筆したのです。その道を通るについて取り決めがあるかどうか分かりません。Cは亡くなっており、その相続人は知りません。そこに物件1建物がかかって建っているが、それに使用料を払っているかどうか知りません。その共有者は、Aの親戚です。</p> <p>7 カーポートは誰が造ったか知りません。(令和8年2月24日に面接による聴取)</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

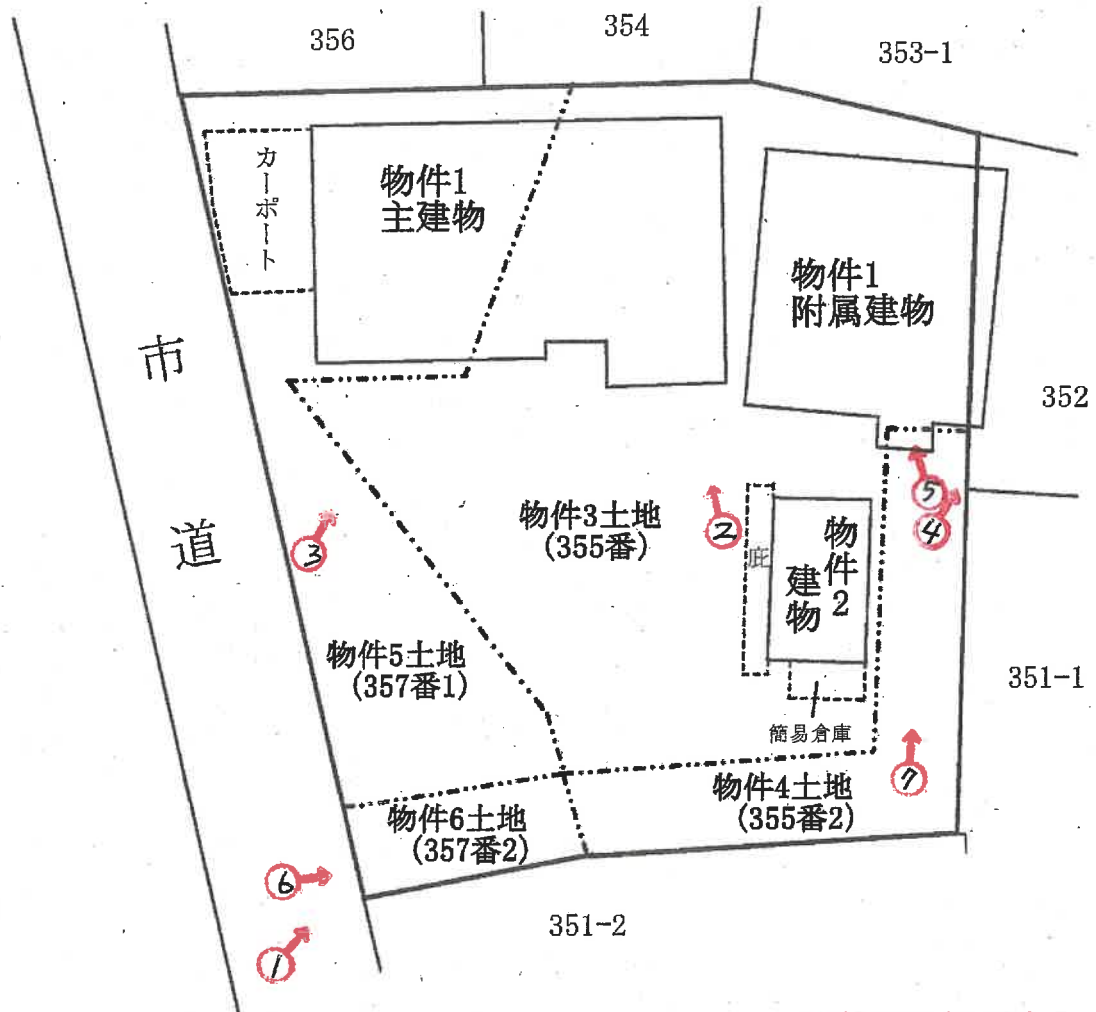
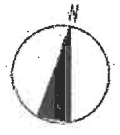
- 
- 1 物件3, 4の一部, 5土地及び目的外土地(352)の一部は, 一体利用され, ほぼ西側を道路に接し, 同土地に物件1, 2建物がそれぞれ建てられている。物件6土地及び物件4土地の一部は, 物件1附属建物や352の上に建っている建物の通路になっている。なお, 物件1附属建物の352に対する占有権原は, 使用借権であると思料する。
  - 2 物件1, 2建物は, 現在, Aが居宅・作業場として占有・使用しているものと思料する。
  - 3 物件1附属建物は古い建物で, 床がふかふかする部分があった。
  - 4 物件1主建物の西側にカーポートがあり, 工作物であると思料する。
  - 5 物件1~6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。
  - 6 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
8年2月24日(火) 10:50-11:45	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 B事情聴取
8年3月2日(月) 9:00-9:20	岐阜地方裁判所執行官室	占有照会
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 24日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人D及び解錠技術者を同行して臨場し、執行の適正を確保するために立会人Dを立ち会わせた。</p> <p><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 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)

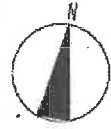


写真撮影方向を矢印で示す  
○内 写真番号

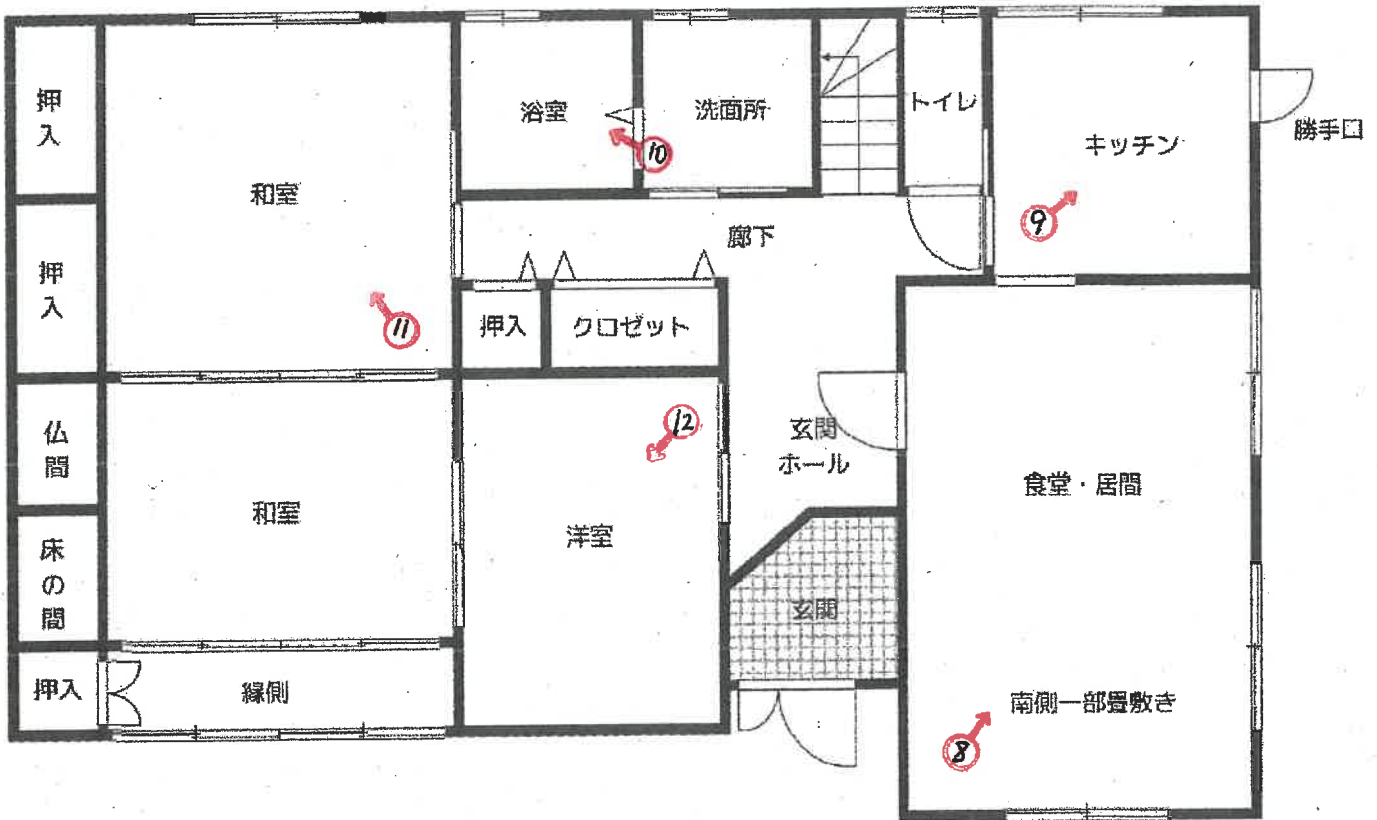
※物件3～物件6各土地の境界不分明

# 建物間取図(概略)

物件1主建物



【1階】



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

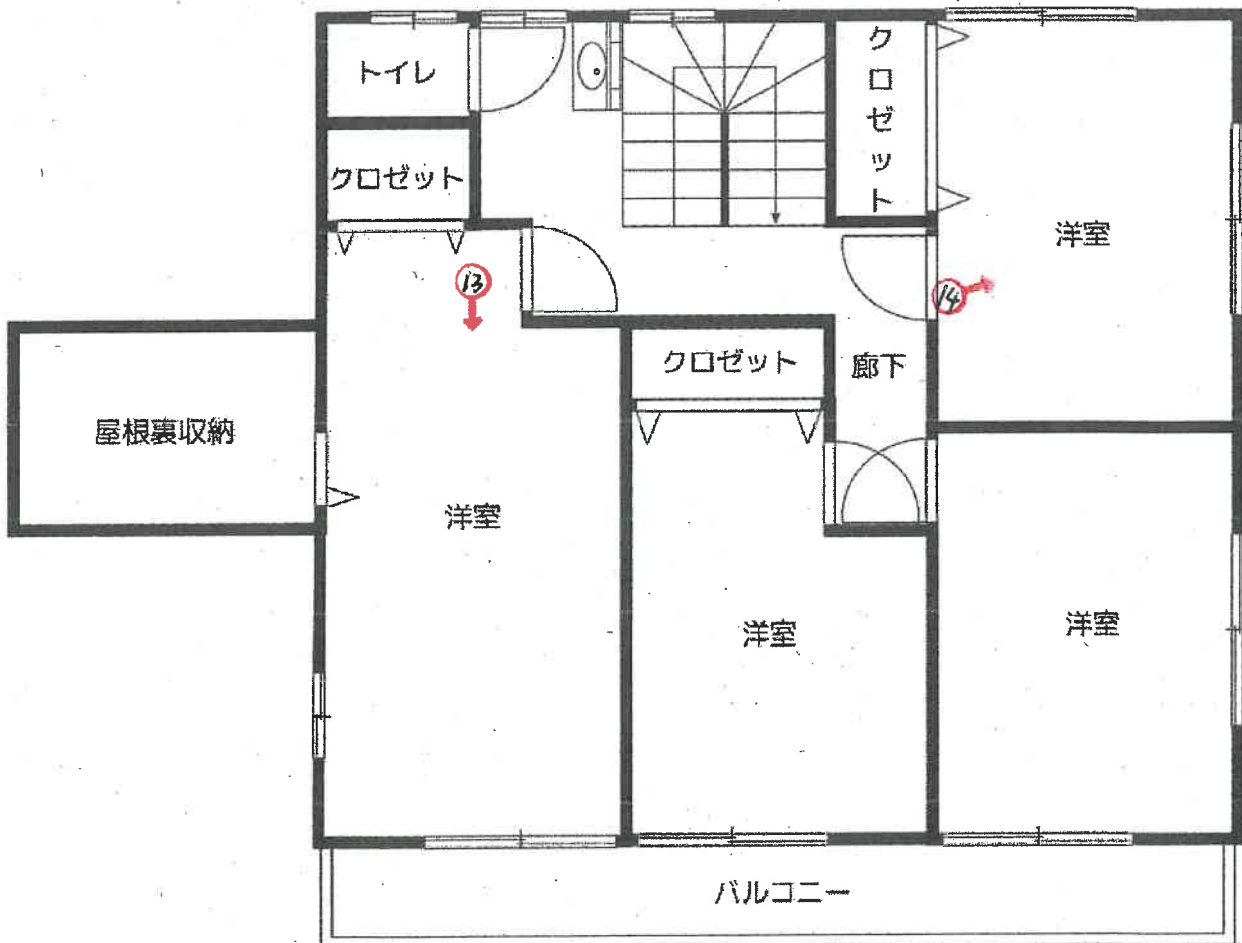
令和6年(又)第75号

# 建物間取図(概略)

物件1 主建物



【2階】



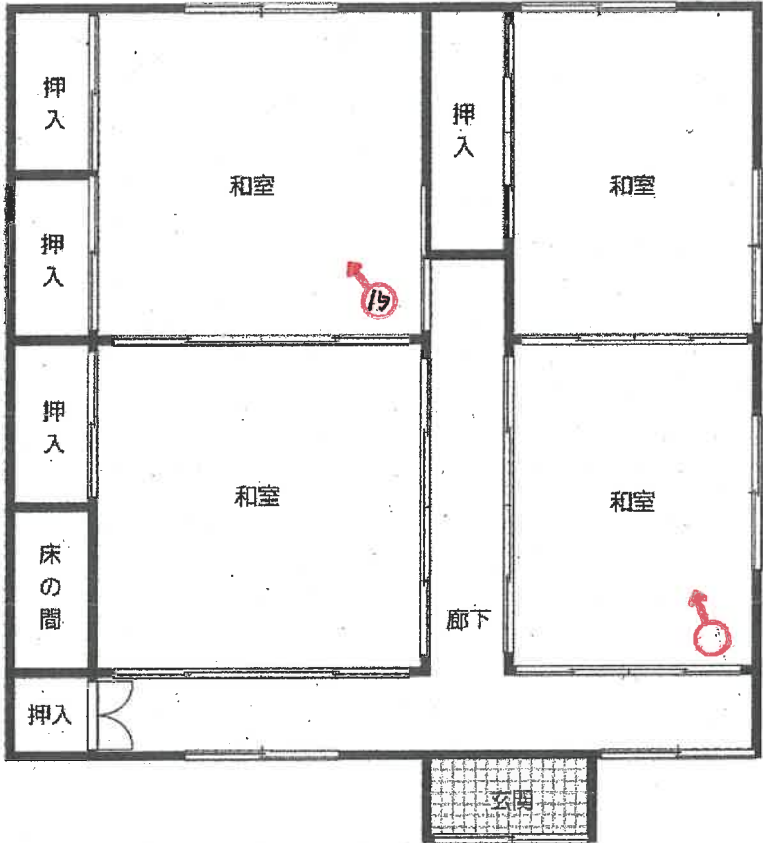
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(又)第75号

# 建物間取図(概略)

物件1 附属建物



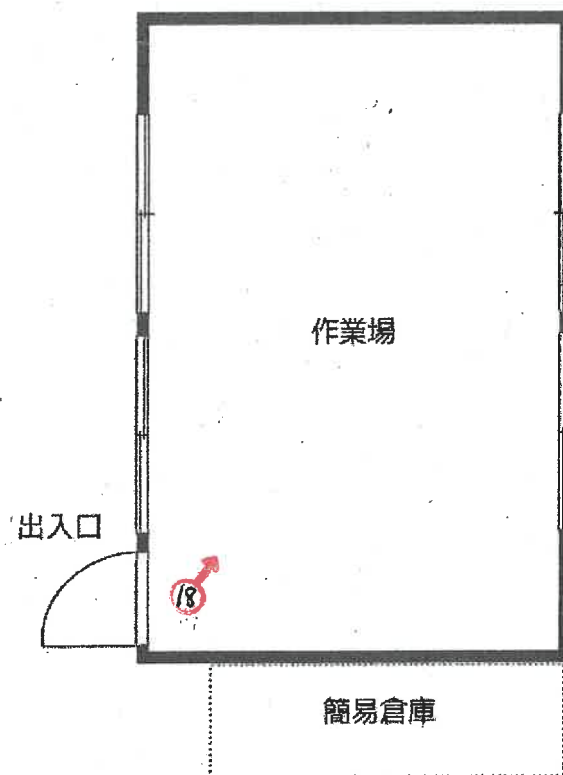
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(又)第75号

# 建物間取図(概略)

物件2建物



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(又)第75号

写真 1



物件 5 土地

物件 1 主建物

物件 6 土地

写真 2



物件 3 土地

物件 1 主建物

写真 3



物件 5 土地

物件 1 主建物

写真 4



物件 1 附属建物

物件 4 土地

3 5 2

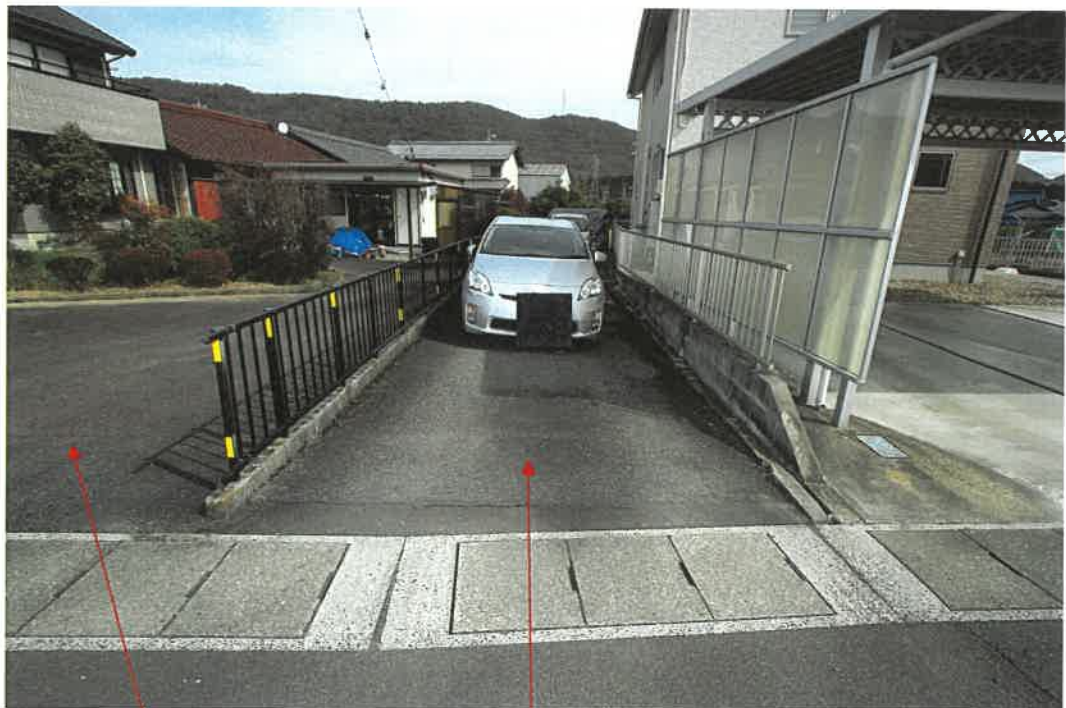
写真 5



物件 1 附属建物

物件 4 土地

写真 6



物件 5 土地

物件 6 土地

写真 7



物件 4 土地

物件 1 附属建物

写真 8



物件 1 主建物 1 階室内

写真 9



物件 1 主建物 1 階室内

写真 1 0



物件 1 主建物 1 階室内

写真 1 1



物件 1 主建物 1 階室内

写真 1 2



物件 1 主建物 1 階室内

写真 1 3



物件 1 主建物 2 階室内

写真 1 4



物件 1 主建物 2 階室内

写真 1 5



物件 1 附属建物 室内

写真 1 6



物件 1 附属建物 室内

写真 1 7



物件 2 建物

物件 3 土地

写真 1 8



物件 2 建物 室内

令和 6 年 (又) 第 75 号

令和8年2月24日 現地調査

令和8年3月11日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第08002号

発行日付 令和8年3月12日

評 価 人 不動産鑑定士

荒 山 徳 統

## 第1 評価額

一括価格	
金 10,950,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (建物)	金 9,010,000 円
物件2 (建物)	金 210,000 円
物件3 (土地)	金 1,100,000 円
物件4 (土地)	金 210,000 円
物件5 (土地)	金 350,000 円
物件6 (土地)	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～6]の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3～6の内訳価格は所在する建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件1・2の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（土地）

番号	所在等	登記	現況
3	所在	各務原市 須衛町二丁目	概ね左記に同じ。
	地番	355番	
	地目	宅地	
	地積	251.06㎡	
4	所在	各務原市 須衛町二丁目	概ね左記に同じ。
	地番	355番2	
	地目	宅地	
	地積	72.99㎡	
5	所在	各務原市 須衛町二丁目	概ね左記に同じ。
	地番	357番1	
	地目	宅地	
	地積	78.95㎡	
6	所在	各務原市 須衛町二丁目	概ね左記に同じ。
	地番	357番2	
	地目	宅地	
	地積	23.04㎡	
目的外 土地	所在	各務原市 須衛町二丁目	概ね左記に同じ。物件1附属 建物符号1の越境部分の地積 は概測12㎡。
	地番	352番	
	地目	宅地	
	地積	145.31㎡	
番号	特記事項		
3～6	特にない		

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況	
1	所在	各務原市 須衛町二丁目355番地、352番地、357番地	概ね左記に同じ。	
	家屋番号	355番の2		
	種類	居宅		
	構造	木造瓦葺2階建		
	床面積	1階		115.00㎡
		2階		72.00㎡
延面積		187.00㎡		
(附属建物)	符号	1	概ね左記に同じ。	
	種類	居宅		
	構造	木造瓦葺平家建		
	床面積	1階		74.84㎡
		延面積		74.84㎡
	2	所在		各務原市 須衛町二丁目355番地
家屋番号		355番の3		
種類		物置		
構造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
床面積		1階	19.83㎡	
		延面積	19.83㎡	
番号	特記事項			
1・2	特にない			

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 3～6

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	名鉄	各務原線	芋ヶ瀬	北西方	4.1km
	岐阜バス	—	テクノプラザ	北西方	800m
付 近 の 状 況	既成の集落地域				
主な公法上の規制等  (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分		市街化調整区域		
	用途地域		用途地域指定なし		
	指定建ぺい率		60%		
	指定容積率		200%		
	防火規制		防火地域指定なし		
その他の規制		建築基準法第22条適用区域 景観法による高さ制限(13m)あり 景観計画区域(田園と歴史の風景区域)			
画 地 条 件	地積		426.04㎡		
	間口		約27m		
	奥行		約24m		
	形状		ほぼ整形		
接 面 道 路 の 状 況	南西側有効幅員約4.9m舗装市道：各80号線(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に接面。→道路の定義等の判断は「岐阜県建築基準法運用指針(平成19年)」に基づく				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3～6土地及び目的外土地は、物件1・2建物群の敷地及び目的外土地に至る通路となっている。物件1附属建物符号1の東側一部が目的外土地に越境している。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)			
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)			
	下水道	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)			
特 記 事 項	<p>&lt;熱源の供給について&gt;電熱及びLPガスを使用。            &lt;下水の処理について&gt;浄化槽を使用。            &lt;埋蔵文化財について&gt;各務原市都市計画課からの聴取によれば目的土地群は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため文化財埋蔵の可能性は低いと思料される。            &lt;土壌等汚染について&gt;専門調査機関による調査は実施していないが、過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないことから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。</p>				

2 建物の概況及び利用状況 物件 1

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	平成11年7月8日
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ボード、クロス、塗壁等
	天 井	ボード、クロス、板張等
	床	畳、フロアリング、タイル等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	187.00㎡
	増改築の有無	平成11年以降、増築はないと推定
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「間取り図」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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		特になし

2 建物の概況及び利用状況 物件 1

区 分		附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和44年頃
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	ボード、モルタル等
	内 壁	塗壁等
	天 井	ボード、板張等
	床	畳、ボード等
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	74.84㎡
	増改築の有無	平成11年以降、増築はないと推定
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「間取り図」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	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		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		建築年次は物的確認資料による推定年次 老朽化の進行が著しい

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

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	平成3年頃
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	ボード
	内 壁	ボード
	天 井	ボード
	床	フロアリング
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	19.83㎡
	増改築の有無	平成3年以降、増築はないと推定
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	作業場
	間 取 り	別添「間取り図」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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		建物図面上の配置と現況の配置に相違あり

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 3～6 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
3	20,300	1.000	251.06	1.000	5,097,000
4			24.33	1.000	494,000
5			78.95	1.000	1,603,000
6			7.68	1.000	156,000
目的外			12.00	1.000	244,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 各務原-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
24,700 (円/㎡)	98.5 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 120.0	= 20,300 (円/㎡)

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差 : 地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差 : 一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
0%	0%	0%	0%	100.00%

ウ 地積 : 目的土地群は登記数量または登記数量×持分割合、目的外土地は越境部分の概測地積。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

## ② 物件 1・2

## (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	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
1主	250,000	187.00	31.66%	14,801,000
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
5.00%	17.89%	45.43%	31.66%	31.66%
経過年数	27年	経済的残存耐用年数	20年	

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
1附属1	150,000	74.84	5.00%	561,000
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
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	57年	経済的残存耐用年数	0年	

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2主	80,000	19.83	5.00%	79,000
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
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	35年	経済的残存耐用年数	0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

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）

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		敷地相当 地積割合	土地利用権等価格 (円)
		イ	ウ		千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
3	5,097,000	0.55	法定地上権	1.00	2,803,000
4	494,000	0.10	使用借権	1.00	49,000
5	1,603,000	0.55	法定地上権	1.00	882,000
6	156,000	0.10	使用借権	1.00	16,000
目的外	244,000	0.10	使用借権	1.00	24,000

3・5 建付地価格 合計	6,700,000	0.55	法定地上権	0.90	3,316,500
		0.55	法定地上権	0.10	368,500

イ. 土地利用権等を法定地上権・使用借権と判定し、その割合を55%・10%と査定した。

ウ. 建物の敷地として接道義務を充足させることを前提に各建物の建築面積比に基づき

敷地相当地積割合を以下のとおり査定した。

物件1建物群の概測建築面積  $115.00\text{m}^2 + 74.84\text{m}^2 - \text{概測}12\text{m}^2 = 177.84\text{m}^2$

物件2建物の建築面積  $19.83\text{m}^2$

目的土地群に係る各建物の敷地相当地積割合

物件1建物群  $177.84\text{m}^2 \div (177.84\text{m}^2 + 19.83\text{m}^2) \div 0.90$

物件2建物  $1 - 0.90 = 0.10$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	占有 減価修正	市場性修 正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア (1①オ、1② エ合計)	イ (2①エ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
3	5,097,000	-2,803,000		80.0%	60.0%	1,100,000
4	494,000	-49,000		80.0%	60.0%	210,000
5	1,603,000	-882,000		80.0%	60.0%	350,000
6	156,000	-16,000		80.0%	60.0%	70,000
1	15,362,000	3,405,500	100.0%	80.0%	60.0%	9,010,000
2	79,000	368,500	100.0%	80.0%	60.0%	210,000
一括価格 (合計)						10,950,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 土地の持分及び目的外土地の土地利用権の売却を含むこと並びに管理の状況が特に良好とは言えないことに基づく有効需要の減退の程度を考慮。

オ. 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

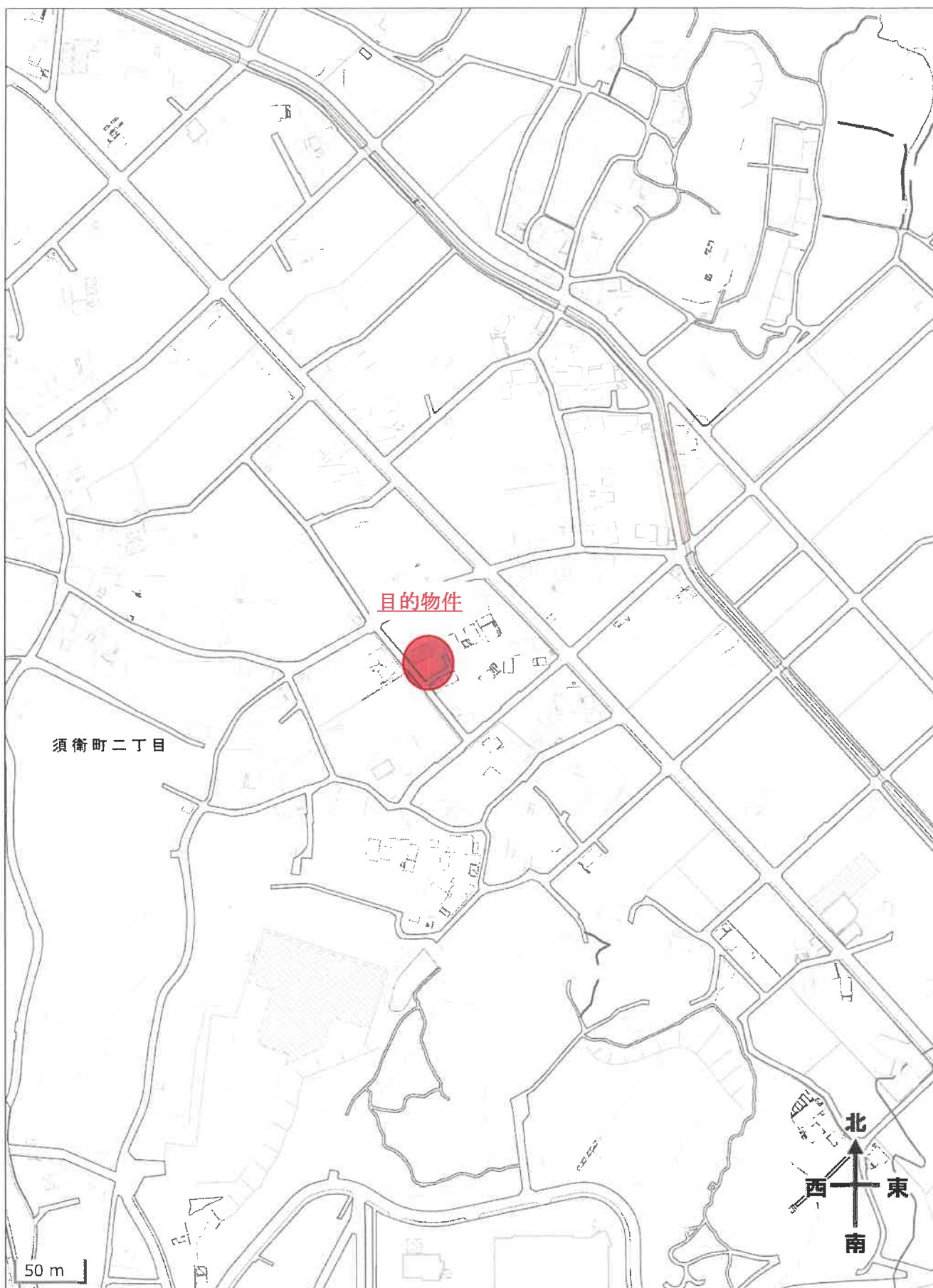
地価公示	各務原一1
(所 在)	各務原市各務東町6丁目45番4
(価 格)	24,700 円/㎡
(位 置)	名鉄芋ヶ瀬駅2.4km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	359 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北4.5m市道
(用途指定等)	市街化調整区域 (建ぺい率60%,容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上

# 目的物件の位置図



# 公図写

A3判をA4判に縮小



14

2-1

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



A 須衛町4丁目

請求部	所在	各務原市須衛町二丁目			地番	355番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和53年5月1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。

令和6年12月26日  
岐阜地方務局

請求番号：24-1  
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：平成11年12月10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26日 岐阜地方公務局 登記官

面 355 後・新

土地所在図  
 地積測量図

138885

地番 355-2, 355

土地の所在 各務原市須賀町2丁目

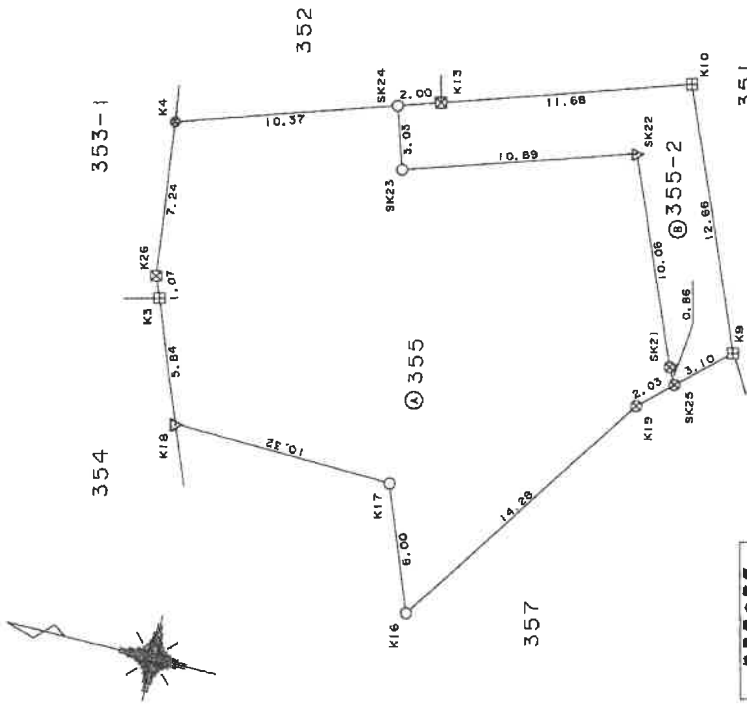
座標求積表

地番	①	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距	積
SK24	94.355	233.757	226.5105330	3.03		
SK23	93.421	230.875	-2609.1183750	10.89		
SK22	93.054	234.231	-3335.9179020	10.06		
SK21	79.179	224.945	-968.6131700	0.86		
SK25	78.748	224.194	-610.7044560	3.10		
K9	76.455	226.287	584.7256080	12.66		
K10	81.332	237.974	3806.8700780	11.68		
K13	92.452	234.373	3052.2395790	2.00		
		倍面積	145.9918950			
		地面積	72.9959475			
		地積	72.99	m <sup>2</sup>		

地番	④	Xn	Yn	積
355				72.9959475
324.06				251.0640525
				251.06

座標一覧表

別点名	X	Y	座標
K4	104.222	230.562	
K26	103.297	223.375	
K3	102.918	222.374	
K18	100.804	216.928	
K17	90.483	216.622	
K16	88.306	211.031	
K19	80.251	222.822	



記号	境界線の種類
□	石コンクリート杭
○	アラスチクス杭
◇	ステンレス杭
△	フレスト
◎	鉄鋼杭
⊙	木杭
▽	ベンキョ田
○	跡杭
⊙	中杭
⊕	基準点・多角点

11.12.10 処理

作製者

申請人

縮尺 1/250

年 12月 8日(製)

A3判をA4判に縮小

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成11年12月10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26日 岐阜地方方法務局 登記官

138886

前 357 後・新

地番 357-1  
357-2

土地所在 図  
積 88 壇 上 図

土地の所在 各務原市須賀町2丁目

A3判をA4判に縮小



距離求積表

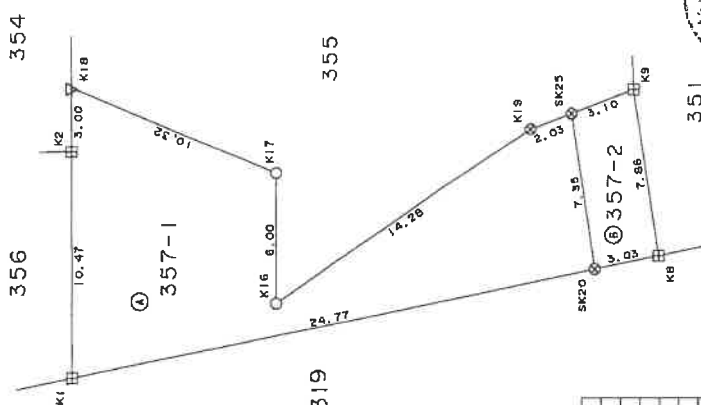
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
SK20	75.095	217.817	-1350.9010340	3.03
K8	72.546	219.463	298.4696800	7.86
K9	76.455	226.287	1403.4319740	3.10
SK25	78.748	224.194	-304.9038400	7.35
倍面積				46.0967800
面積				23.0483900
地積				23.04

測点	X	Y	距離
SK20	102.00	23.0483900	23.0483900
K8		78.9516100	78.9516100
K9		78.95	78.95

座標一覧表

測点名	X	Y	距離
K1	95.908	204.370	204.370
K19	80.251	222.822	222.822
K16	88.306	211.031	211.031
K17	90.483	216.622	216.622
K18	100.804	216.928	216.928
K2	99.719	214.131	214.131

図記号	説明
□	石
田	コンクリート等
図	プラスチック等
口	ステンレス状
▽	フ レ ー ト
◎	木 質
○	鋼 管
▽	ベ ン キ 機
○	電 線
○	中 心 点
◎	基準点・歩測点



11.12.10 処理

縮尺 1/250

申請人

12月8日作成

作製者

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：24-8

登記年月日：平成11年7月29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26日 岐阜地方方法務局 登記官

4-2

A3判をA4判に縮小

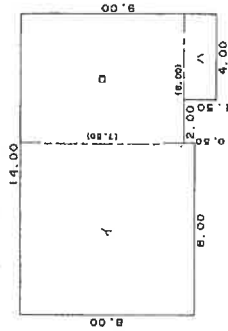
### 建築物各階平面図

家屋番号 355番の2

建築物の所在 各務原市須藤町2丁目355番地、352番地、357番地

### 229825 各階平面図

主たる建物 1階

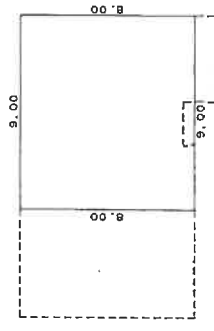


求積表

イ 6.00 × 8.00 = 64.0000  
ロ 6.00 × 7.50 = 45.0000  
ハ 4.00 × 1.50 = 6.0000

合計 115.0000  
床面積 115.00 m<sup>2</sup>

主たる建物 2階

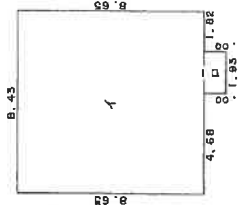


求積表

イ 9.00 × 9.00 = 72.0000

合計 72.0000  
床面積 72.00 m<sup>2</sup>

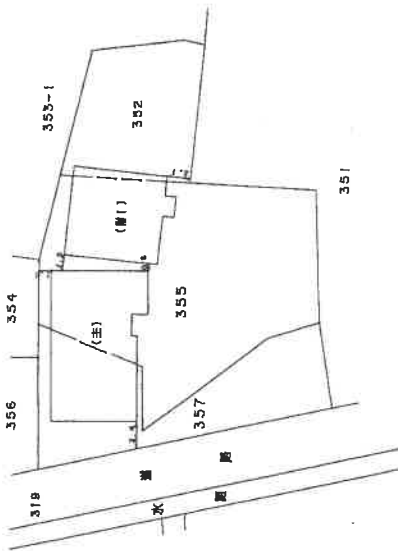
附属建物符号1



求積表

イ 8.43 × 6.65 = 72.9195  
ロ 1.93 × 1.00 = 1.9300

合計 74.8495  
床面積 74.84 m<sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成11年7月9日作製)

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年7月26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26日 岐阜地方方法務局 登記官

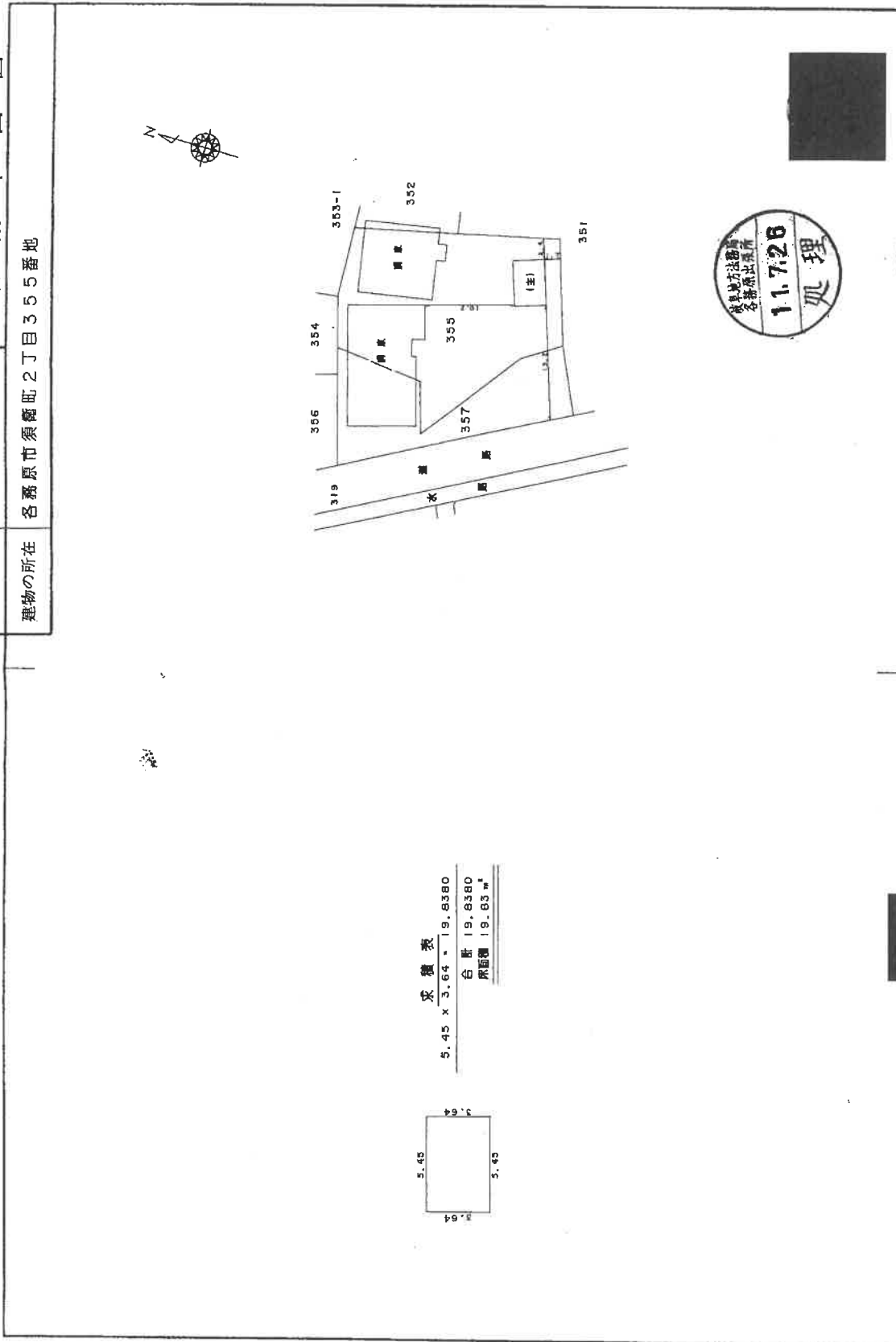
3-3

A3判をA4判に縮小

建物各階平面図

家屋番号	355番の3
建物の所在	各務原市須賀町2丁目355番地

229826 各階平面図



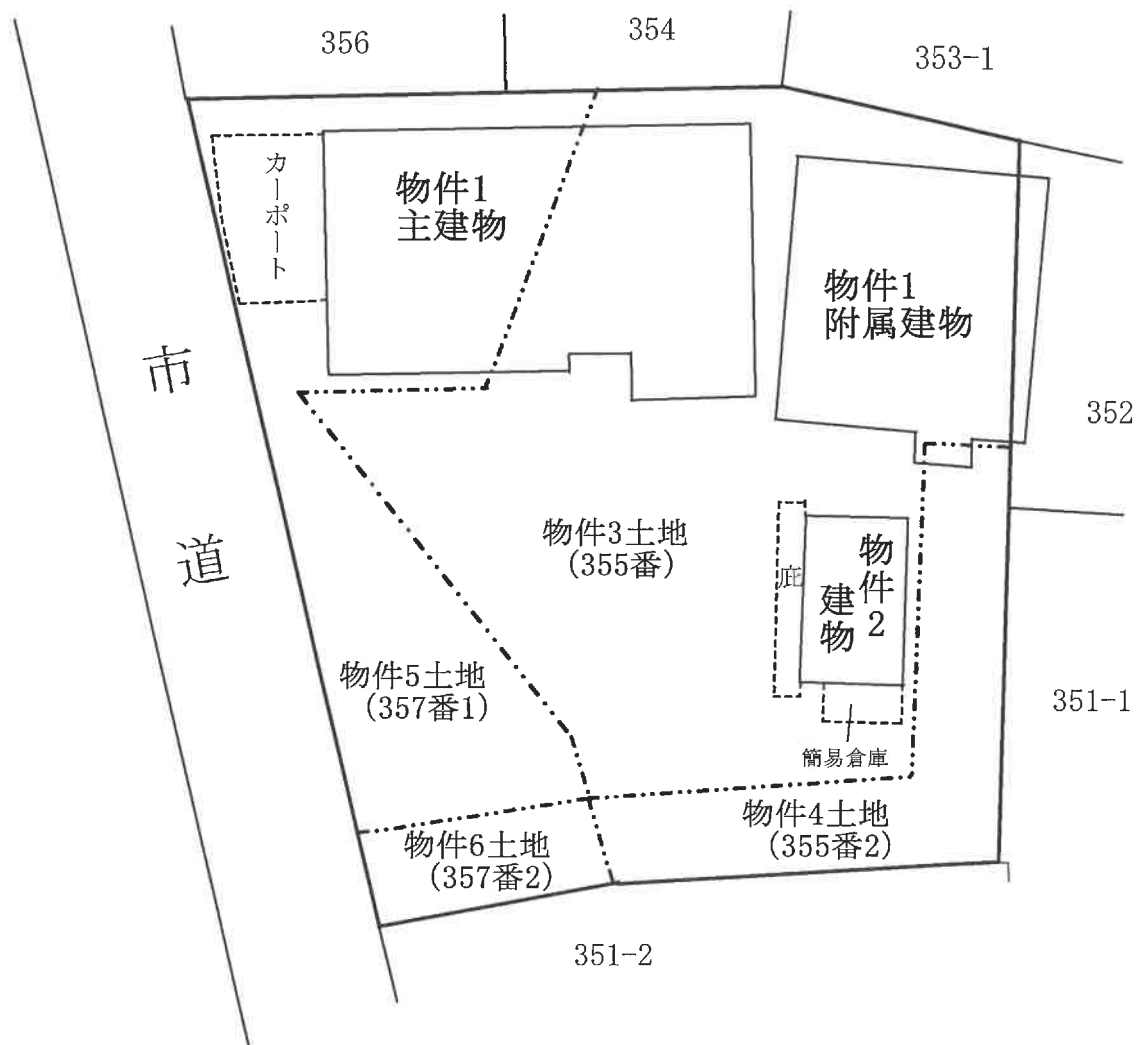
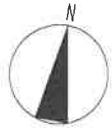
求積表  
 $5.45 \times 3.64 = 19.8380$   
 合計 19.8380  
 床面積 19.63㎡

作製者	縮尺	申請人	縮尺
[Redacted]	1/250	[Redacted]	1/500

(平成11年7月9日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会)

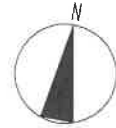
# 土地建物位置関係図(概略)



※物件3～物件6各土地の境界不分明

# 建物間取図(概略)

物件 1 主建物



【 1 階】

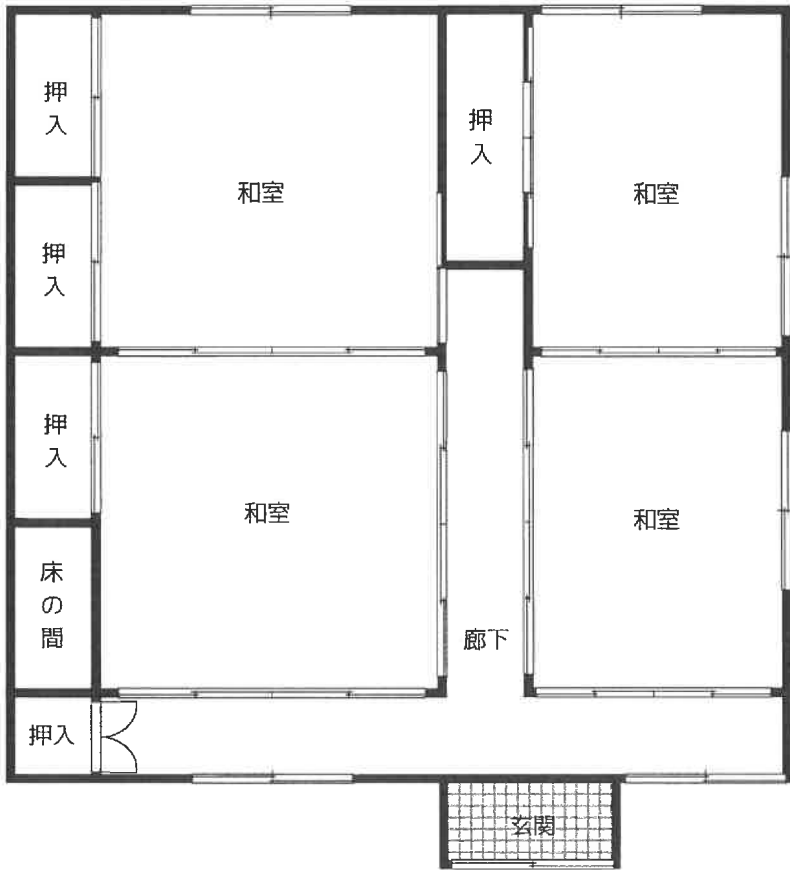
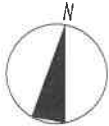


令和6年(又)第75号



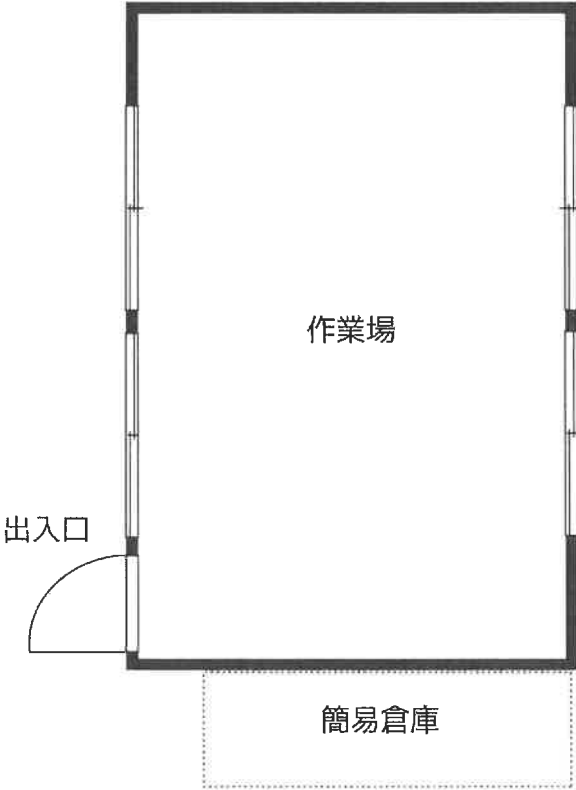
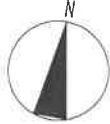
# 建物間取図(概略)

物件 1 附属建物



建物間取図(概略)

物件2建物



令和6年(ヌ)第75号

撮影日 令和8年2月24日

写真番号1 目的物件の南西方より撮影



写真番号2 目的物件の北方より撮影

