

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 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 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 各務原市蘇原寺島町一丁目  
地 番 54番  
地 目 宅地  
地 積 621.48平方メートル  
共有者 A 持分3分の2

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・本件所有者A及び売却対象外の共有持分を有するCが占有している。
- ・本件土地上に同人らが所有する以下の売却対象外未登記建物が存在する。

## ① 種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約125.61平方メートル

2階 約 46.28平方メートル

## ② 種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約145.74平方メートル

## ③ 種 類 物置

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床面積 1階 約24.79平方メートル

2階 約16.52平方メートル

## ④ 種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約21.48平方メートル

2階 約19.83平方メートル



\*11\*

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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

《 注 意 書 》

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



## 物 件 目 録

- 1 所 在 各務原市蘇原寺島町一丁目  
地 番 54番  
地 目 宅地  
地 積 621.48平方メートル  
共有者 A 持分3分の2



令和8年(又)第5号  
令和8年3月3日受理  
令和8年4月3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 各務原市蘇原寺島町一丁目  
地 番 54番  
地 目 宅地  
地 積 621.48平方メートル  
共有者 A 持分3分の2



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
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外未登記建物1敷地部分 ----- Aを含むB相続人 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	昭和54年頃 ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外未登記建物2敷地部分 ----- Aを含むB相続人 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成10年頃 ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外未登記建物3敷地部分 ----- Aを含むB相続人 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外未登記建物4敷地部分 ----- Aを含むB相続人 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	昭和48年頃 ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所在地	各務原市蘇原寺島町一丁目54番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階 約125.61㎡ 2階 約46.28㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B相続人C) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和54年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所在地	各務原市蘇原寺島町一丁目54番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約145.74㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B相続人C) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成10年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所に記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)

3	所在地	各務原市蘇原寺島町一丁目54番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	土蔵造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階:約24.79㎡ 2階:約16.52㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B相続人C) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(Aの祖父) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
4	所在地	各務原市蘇原寺島町一丁目54番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階 約21.48㎡ 2階 約19.83㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B相続人C) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和48年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有 (共有) 者)</p>	<p>1 私は物件1土地 (以下「本件土地」という。) の所有 (共有) 者で、目的外未登記建物1～4の所有 (共有) 者です。なお、本件土地の相共有者Cは私の実母です。</p> <p>2 本件土地上に建っている目的外未登記建物1, 2, 4, は、私の父Bが建てたもので、同建物3は私の祖父が建てたものだと思います。同建物1～4の建築年月日は、同建物1は昭和54年頃で、同建物2は平成10年頃で、同建物4は昭和48年頃です。同建物3の建築年月日は、Bから聞いたことがありませんので分かりません。私の祖父やBはすでに亡くなっていますので目的外未登記建物1～4の現所有者は、Bの相続人らで協議をし、私と私の母Cになります。</p> <p>3 目的外未登記建物1には私とCが住んでいます。</p> <p>4 本件土地は、境界で問題になったということはありません。 (電話による事情聴取)</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



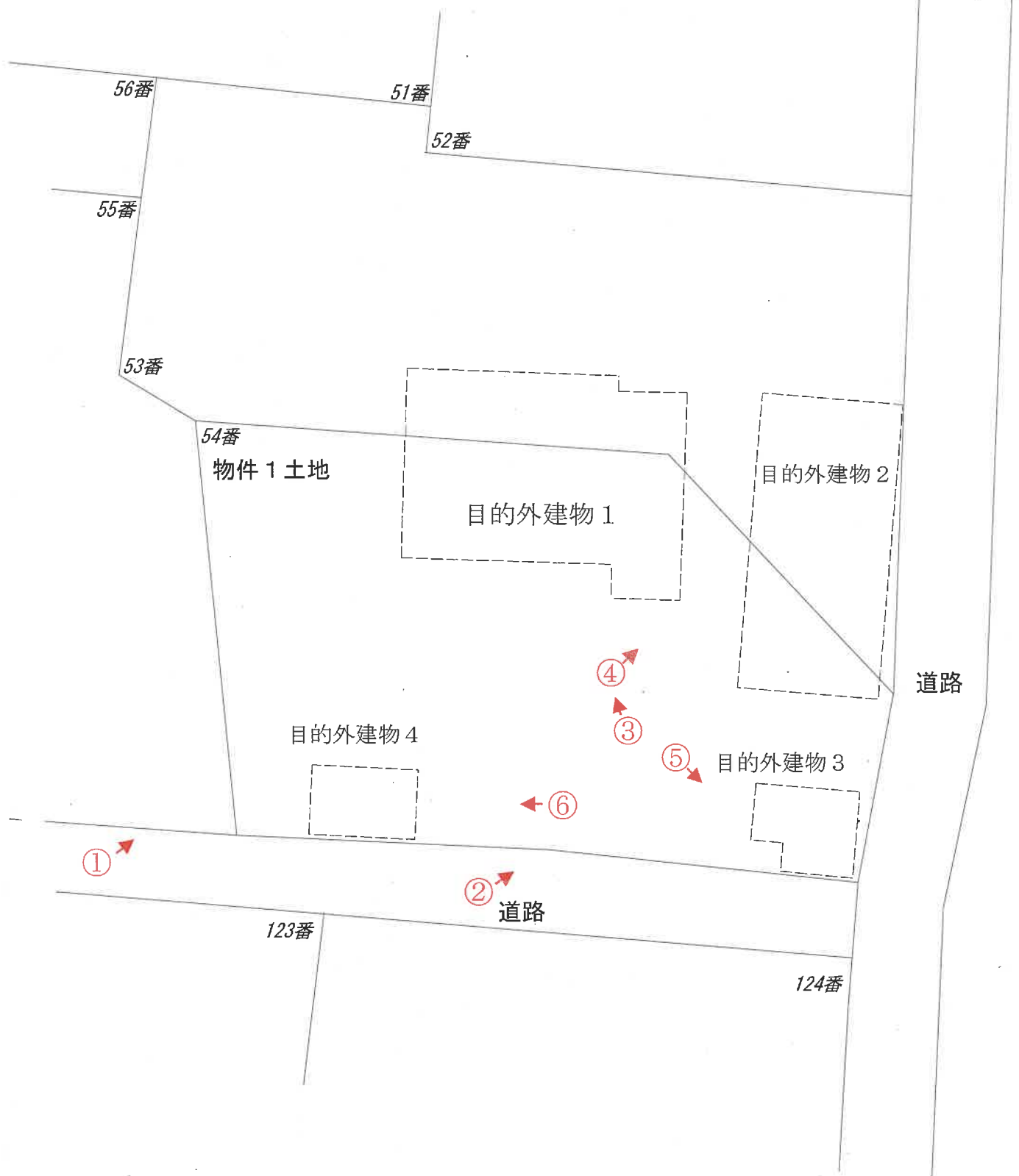
- 1 本件土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、本件土地の南側及び東側が、それぞれ道路に接する土地で物件1土地上に目的外未登記建物3、4が建てられており、目的外未登記建物1、2は本件土地と本件土地の北側隣地（地番53番）上に跨って建っている。なお、目的外未登記建物1～4については「目的外建物の概況」欄（4、5枚目）に記載のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況、収集した資料から「占有者及び占有権原」欄（3枚目）に記載のとおりであると認めた。
- 3 目的外未登記建物1～4の本件土地に対する法定地上権の成否については、同土地のAの持分が売却されることにより、同土地の他の相共有者の共有持分を害することになることから、民事執行法81条の法定地上権が成立しないものと思料する。
- 4 本件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
8年3月9日(月) 9:10-9:20	岐阜地方法務局	公図等の写し申請 土地建物登記事項証明書申請
8年3月9日(月) 16:25-16:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査
8年3月23日(月) 16:05-16:10		所有者から携帯電話による事情聴取
8年3月24日(火) 15:00-15:30	目的物件所在地	目的物件及び目的外建物の確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行)
8年3月24日(火) 15:40-15:50	各務原市役所 資産税課	固定資産課税証明書申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

# 土地建物概況図（概略）



←○は写真撮影位置・方向

写真1

目的外未登記建物1

目的外未登記建物4



物件1 土地

写真2

目的外未登記建物2

目的外未登記建物3



写真3

目的外未登記建物1



写真4

目的外未登記建物2



写真5

目的外未登記建物3



写真6

目的外未登記建物4



令和 8 年（又）第 5 号

令和8年3月24日 現地調査

令和8年4月3日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26-08号

発行日付

令和8年4月6日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

## 第1 評価額

評 価 額
金 3,700,000 円

## 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5'8条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件（土地）

番号	所在等	登記	現況
1	所在	各務原市 蘇原寺島町一丁目	概ね左記に同じ。 このうち持分3分の2である。
	地番	54番	
	地目	宅地	
	地積	621.48m <sup>2</sup>	

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

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	名古屋鉄道	各務原線	六軒駅	北方	1.6km
	岐阜バス	—	蘇原停	南方	350m
付 近 の 状 況	幹線道路背後に旧来からの集落が存する住宅地域				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	法22条の区域			
	そ の 他 の 規 制	日影規制：4時間-2.5時間・測定面4m, 景観計画に基づく高さ制限20m以下, 立地適正化計画に基づく居住誘導区域			
画 地 条 件	地 積	621.48㎡			
	間 口	約32.0m			
	奥 行	約21.0m			
	形 状	ほぼ整形			
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4～5.0mの舗装市道蘇北462号線(42条2項)に等高にて接面する。南側幅員約3.6mの舗装市道蘇北476号線(42条2項)に等高にて接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は件外建物の敷地である。周囲一円は概ね戸建住宅の敷地である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)			
特 記 事 項	<p>&lt;建ぺい率について&gt;角地のため建ぺい率は10%緩和され、基準建蔽率は70%である。</p> <p>&lt;容積率について&gt;前面道路幅員に伴い、基準容積率は概ね192%となる。</p> <p>&lt;道路後退について&gt;南側道路が42条2項道路であり現況4.0m未満であることから、道路中心線より2.0mの位置までセットバックが必要となる。</p> <p>&lt;上水道について&gt;接面道路に公共水道が埋設されているが、物件1土地上には引込管は無く、一体として利用されている北側の筆に引込管が存している。</p> <p>&lt;下水道について&gt;接面道路に公共下水道が埋設されており、現状で引込は無いものの引込みは可能とのことである。</p> <p>&lt;埋蔵文化財について&gt;各務原市教育委員会文化財課からの聴取によれば、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しており(寺島遺跡)、現状変更の際には届出が必要となる。</p> <p>&lt;土壌等汚染について&gt;現在土壌汚染対策法上の要措置区域、形質変更時要届出区域には該当しておらず、水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では、物件1は旧来から戸建住宅の敷地として利用されていた。従って周辺地域に土壌汚染を惹起させる工場等も無く、土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。</p>				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (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)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	53,000	0.624	414.32	1.000	13,702,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 各務原-8

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
54,500 (円/㎡)	$\frac{100.1}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{103.0}$	≒ 53,000 (円/㎡)

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差 : 地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差 : 目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(セットバック)	(接面街路他)	相乗計
-40%	0%	-1%	5%	62.40%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積に共有持分を乗じた数値を採用した。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	13,702,000	0.10	場所的利益	1,370,000

イ. 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア (1①オ)	土地利用権等価格 の控除及び加 算 (円) イ (2①ウ)	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円)  万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	13,702,000	-1,370,000		50.0%	60.0%	3,700,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 件外建物が存している土地の持分であり、需要が大幅に劣る等の要因を考慮した。

オ. 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示	各務原-8
(所 在)	各務原市蘇原野口町5丁目3番2
(価 格)	54,500 円/㎡
(位 置)	JR高山本線「蘇原」駅北方約1,100m
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	190 ㎡
(供給処理)	水道, ガス, 下水
(接面街路)	北6.7m市道
(用途指定等)	市街化区域, 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図 (概略)
- 4 写真

以 上

# 蘇原 位置図

N



岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

令和8年(又)第5号

(座標値種別)

イ 103-2  
ロ 118-2

9-64794.896



-27747.005 (座標値種別：図上測定)

(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。  
 (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。

地番区域見出  
 蘇原寺島町  
 一丁目

請求部	所在	各務原市蘇原寺島町一丁目			地番	54番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		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。

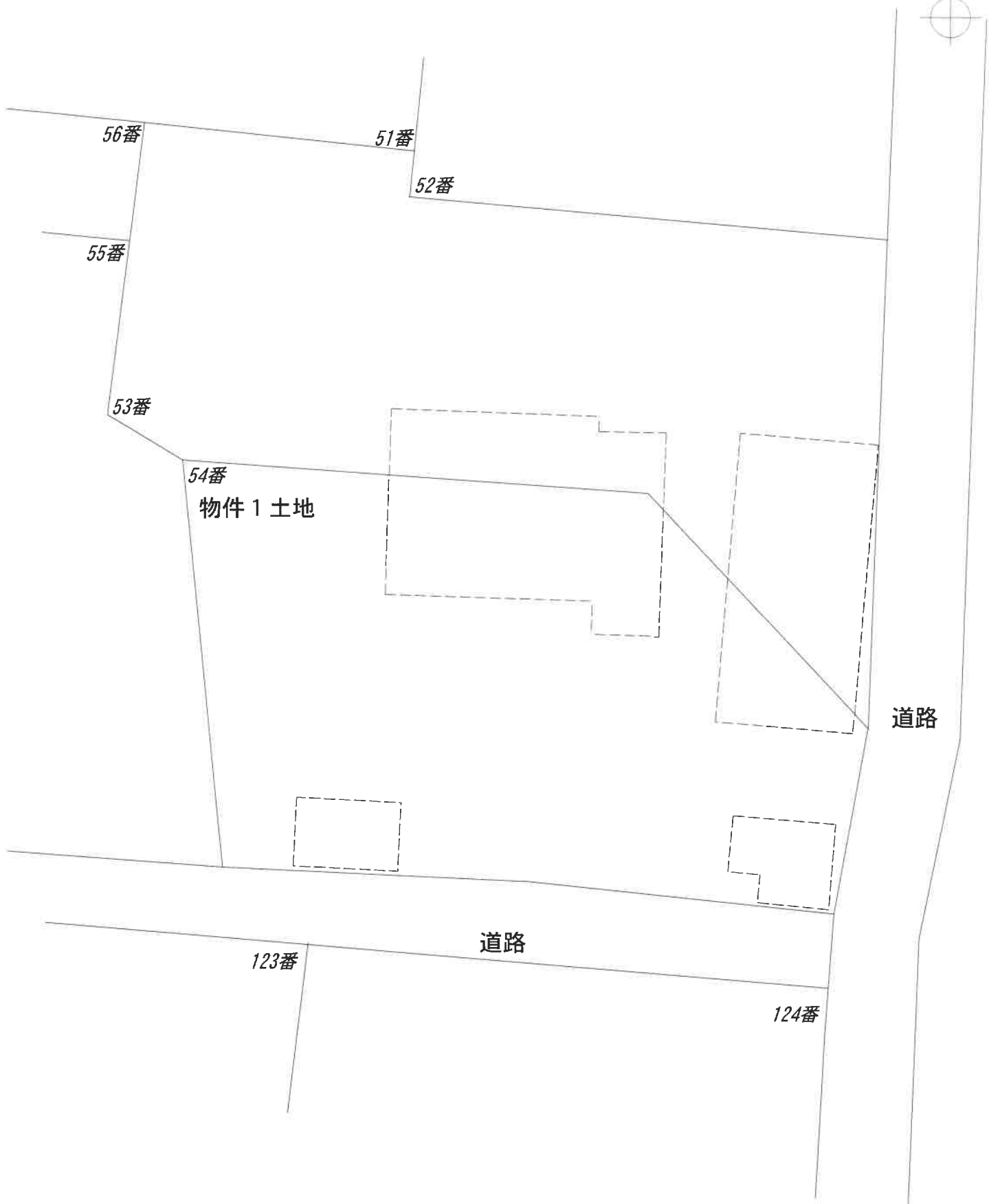
令和8年3月9日  
 岐阜地方方法務局  
 この図面はA3判をA4判に縮小しました

請求番号：4-1  
(1/1)

登記官

令和8年(又)第5号

# 土地建物概況図（概略）



物件1土地



物件1土地



目的物件の現況写真

令和8年(又)第5号

物件1土地



目的物件の現況写真