

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 9 月 16 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木戸脇 佳 朗

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 12 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 15 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 9 年 2 月 4 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 9 年 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 9 年 1 月 26 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 9 月 16 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8☆	6,830,000 5,464,000	一括	1,366,000	144,698	0
1	1,490,000				
2	530,000				
3	760,000				
4	270,000				
5	100,000				
6	10,000				
7	380,000				
8	3,290,000				



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 199平方メートル

(現況)

地 目 烟

☆6 所 在 本巢市数屋字下数屋

地 番 2 1 4 番 1

地 目 田

地 積 14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 烟

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 本巣市数屋字下数屋
 地 番 192 番
 地 目 宅地
 地 積 829.75 平方メートル
- 2 所 在 本巣市数屋字下数屋
 地 番 193 番 2
 地 目 宅地
 地 積 292.57 平方メートル
- 3 所 在 本巣市数屋字下数屋
 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 本巣市数屋字下数屋
 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 本巣市数屋字下数屋
 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 本巣市数屋字下数屋
 地 番 2 1 4 番 1
 地 目 田
 地 積 1 4 平方メートル

7 所 在 本巣市数屋字下数屋
 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 本巣市数屋字下数屋 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 1 6 0 . 4 4 平方メートル
 2 階 6 2 . 5 1 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 7 8 . 6 6 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 4 8 . 0 0 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 2 1 4 番 1
 地 目 田
 地 積 1 4 平方メートル

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

8 所 在 本巣市数屋字下数屋 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
 床 面 積 1 階 1 6 0 . 4 4 平方メートル
 2 階 6 2 . 5 1 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 7 8 . 6 6 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	☒ 宅地(物件1, 2, 4, 7) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件3) ☒ 畑(物件5) ☒ 田(物件6)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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8	
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が異なる(☐ 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: 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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある { 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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	1 物件8建物には、現在、私が家族とともに住んでいます。 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。 3 物件8建物に未登記増築部分はありません。 4 物件8建物に太陽光パネルは載っていません。 5 物件8建物はオール電化ではありません。 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。 7 物件1～8土地・建物を他の第三者に貸していません。 8 物件1～7土地の境界に争いがありません。 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)
■ 丸山正樹 評価人	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)
■ 本巢市農業委員会	(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) 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、 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)

(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
■ 本巣市農業委員会	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。 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 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 6 賃借（小作）権の有無 無し 7 その他、参考となる事項 何も記載されていない 以上

(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土地上に物件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に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	公図等の閲覧謄写 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)

☐ 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。

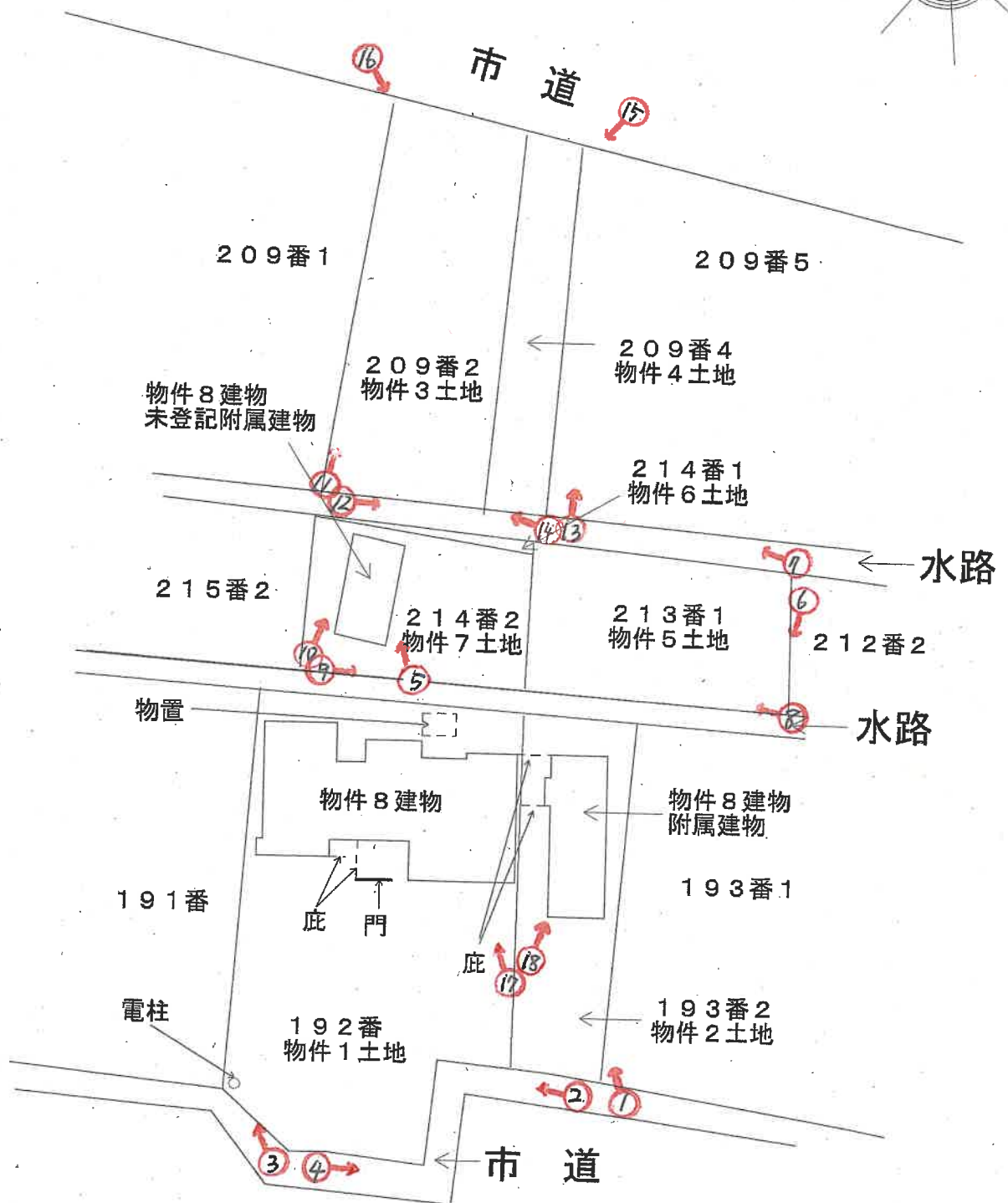
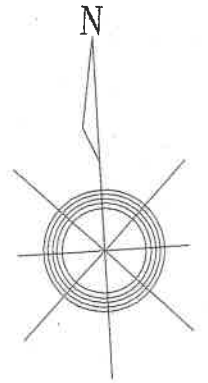
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



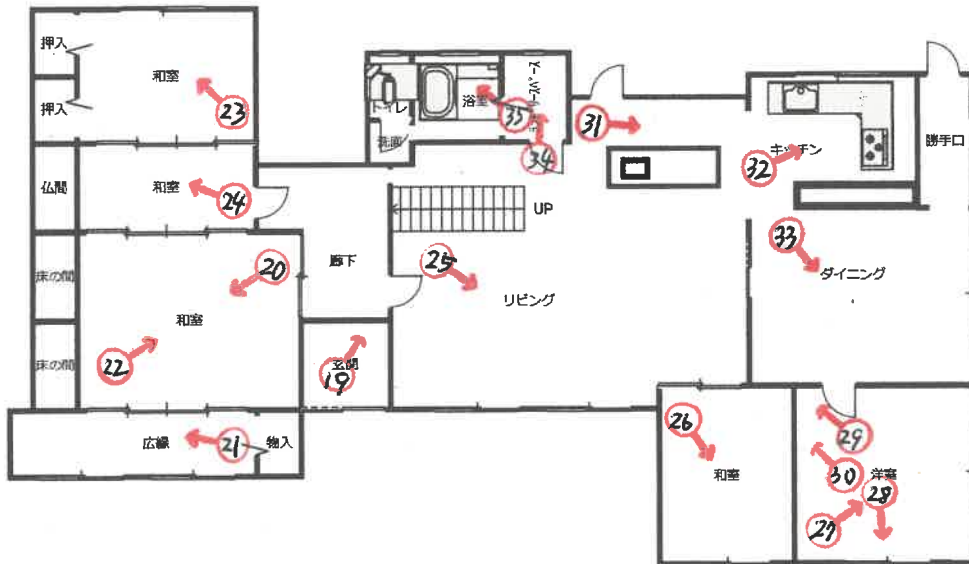
写真撮影方向を矢印で示す

○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

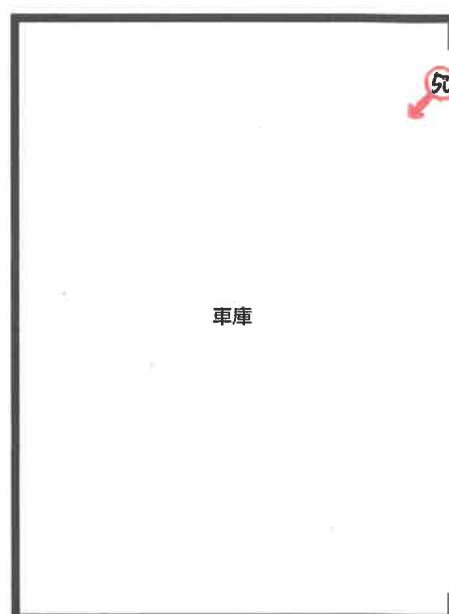
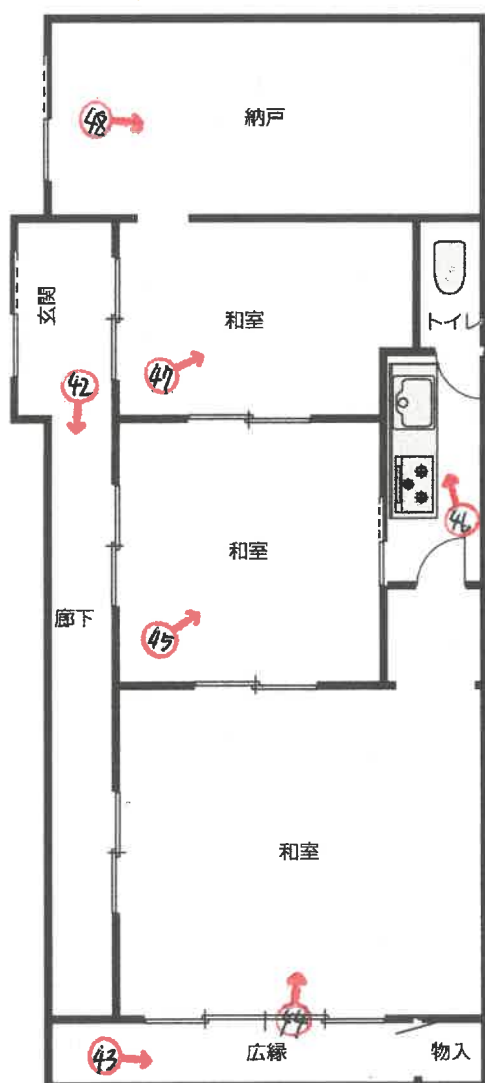
建物間取図（概略）



49

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

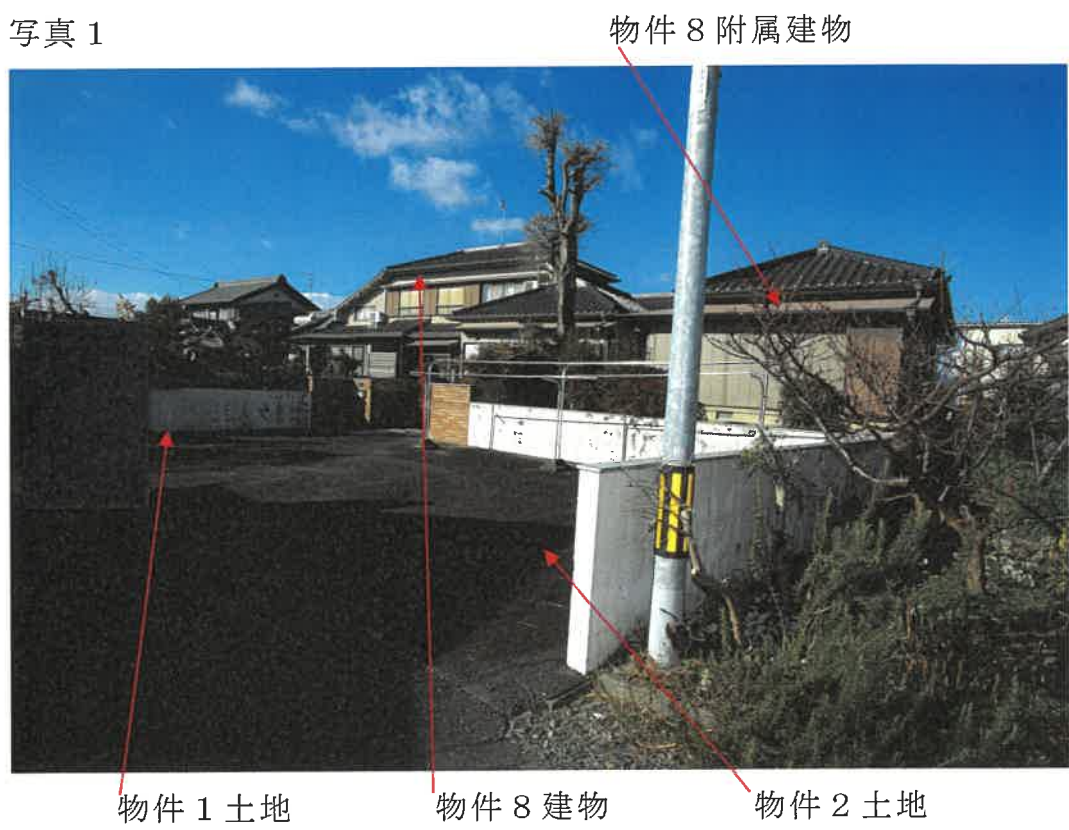


写真 2



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



2 0 9 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

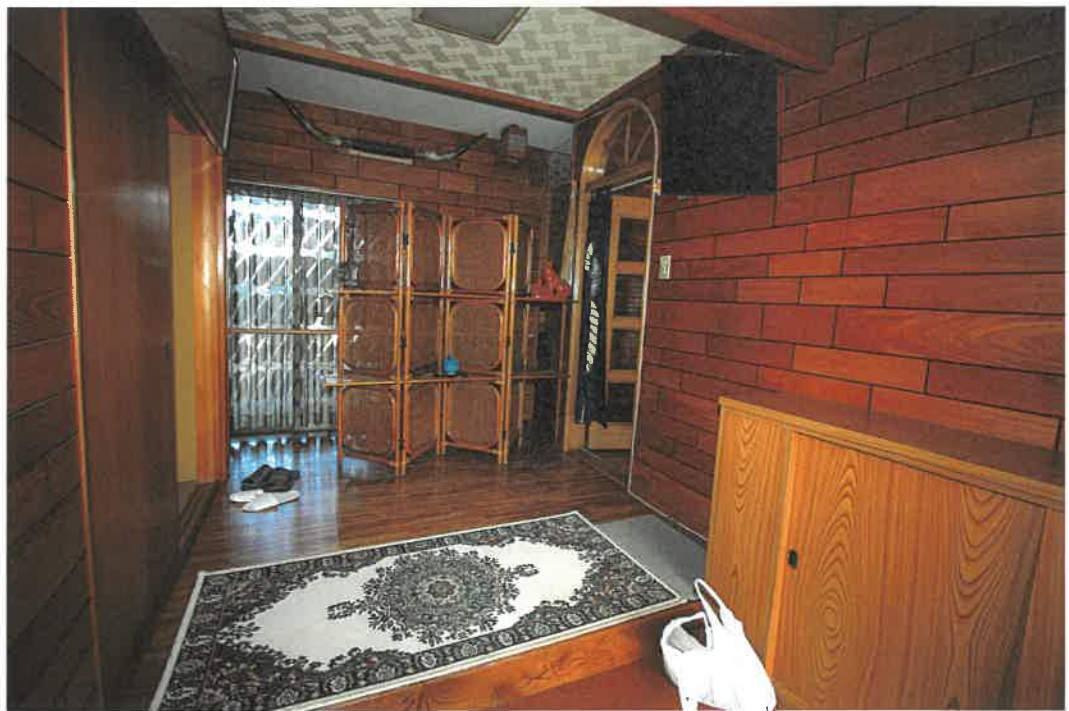
底



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

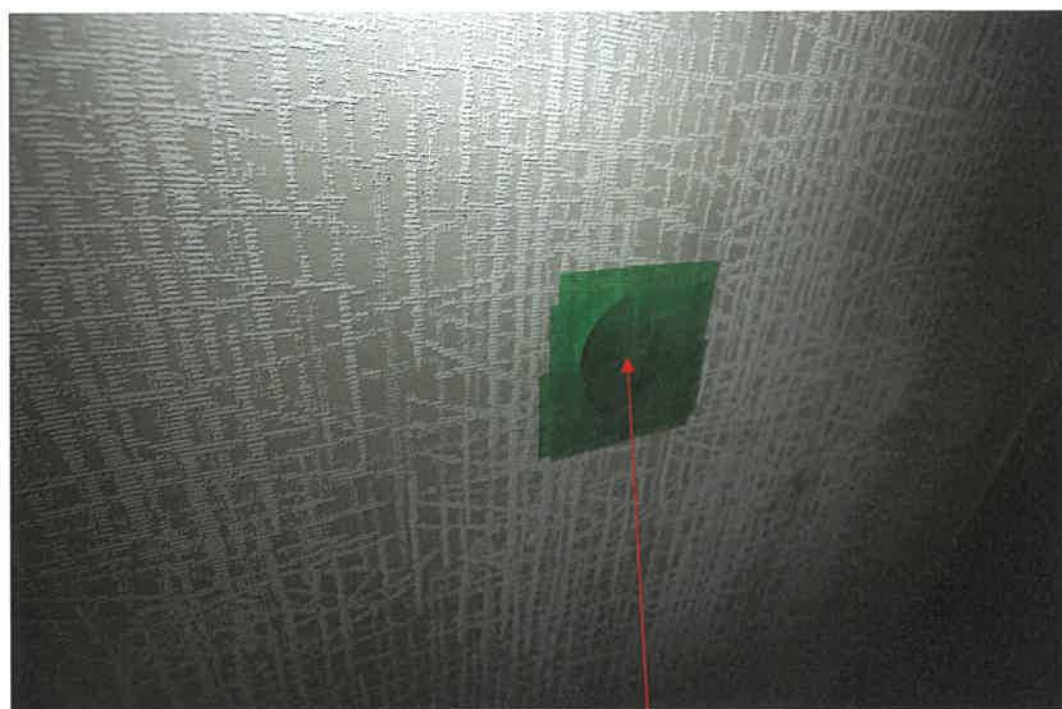
写真 2 9



物件 8 建物 1 階室内

クロスの剥がれ・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 等	登 記	現 況
1	所 在	本巣市数屋字下数屋	左記に同じ
	地 番	1 9 2 番	
	地 目	宅地	
	地 積	829.75㎡	
2	所 在	本巣市数屋字下数屋	左記に同じ
	地 番	1 9 3 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	292.57㎡	
3	所 在	本巣市数屋字下数屋	現況地目：雑種地 の他は 左記に同じ
	地 番	2 0 9 番 2	
	地 目	畑	
	地 積	424㎡	
4	所 在	本巣市数屋字下数屋	現況地目：宅地 の他は 左記に同じ
	地 番	2 0 9 番 4	
	地 目	畑	
	地 積	150㎡	
5	所 在	本巣市数屋字下数屋	現況地目：畑 の他は 左記に同じ
	地 番	2 1 3 番 1	
	地 目	田	
	地 積	199㎡	
6	所 在	本巣市数屋字下数屋	左記に同じ
	地 番	2 1 4 番 1	
	地 目	田	
	地 積	14㎡	
7	所 在	本巣市数屋字下数屋	現況地目：宅地 の他は 左記に同じ
	地 番	2 1 4 番 2	
	地 目	畑	
	地 積	211㎡	
8	所 在	本巣市数屋字下数屋 1 9 2 番地、 1 9 3 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	1 9 2 番の 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
		1 階	
			160.44㎡

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

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。	J R 東海	東海道本線	穂積	北西	10.2 k m
	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	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		
(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)			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)
	土壌汚染の可能性については調査したところ、本県市環境課での聴取、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。				
	本県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。				

特記事項	セッ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/㎡・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	杉柵底目張、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) 1 ①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

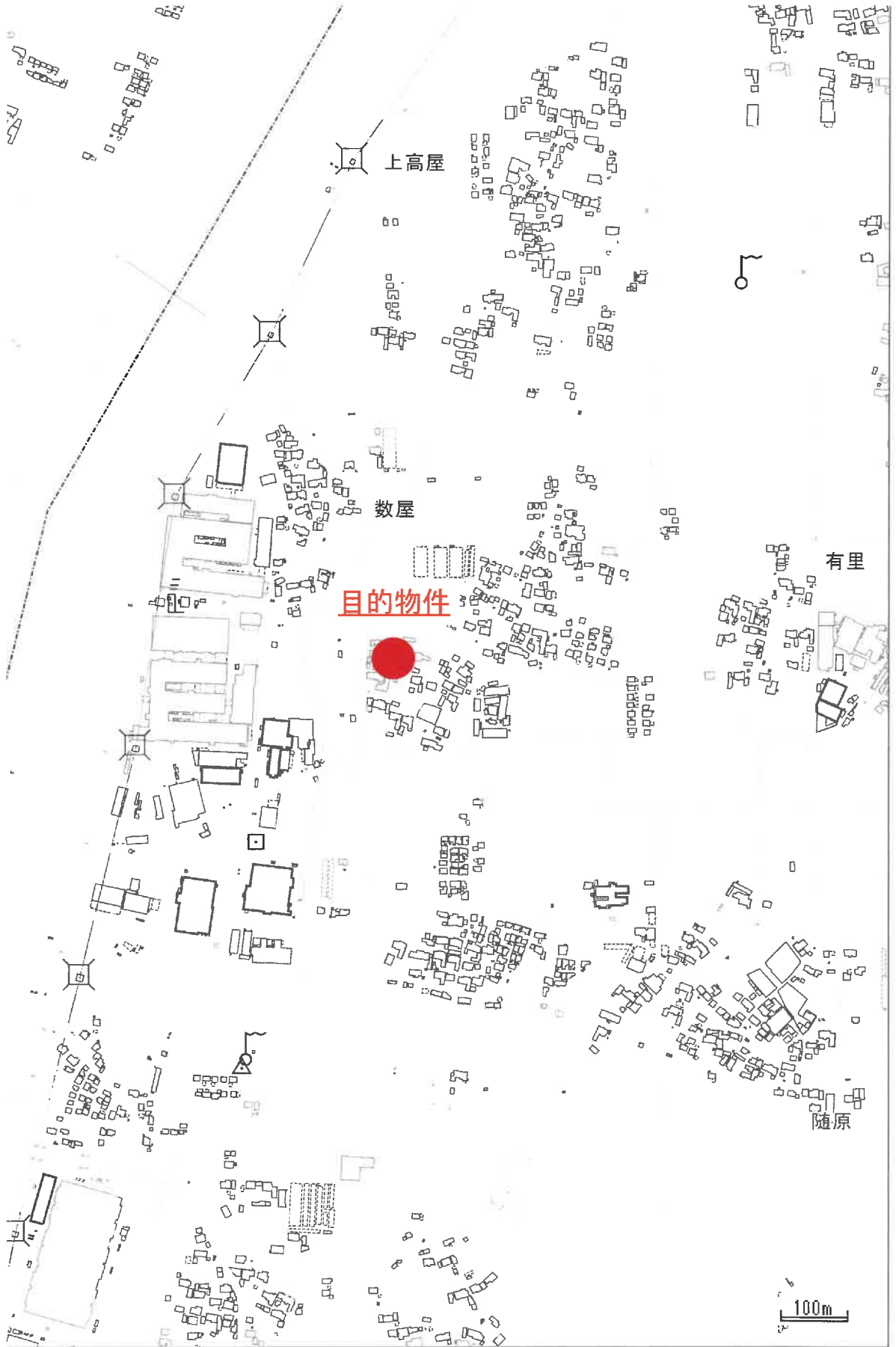
地価公示	本巢-3
（所 在）	本巢市長屋字新開487番28
（価 格）	26,700 円/㎡
（位 置）	J R 東海道本線「穂積」駅より道路距離約9kmに位置する
（価格時点）	令和7年1月1日
（地 積）	137 ㎡
（供給処理）	水道
（接面街路）	北側4.5m市道
（用途指定等）	非線引都市計画区域 第2種住居地域（60％，200％）
（地域の概要）	一般住宅のほかに農地も多い国道背後の住宅地域

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



上高屋

数屋

目的物件

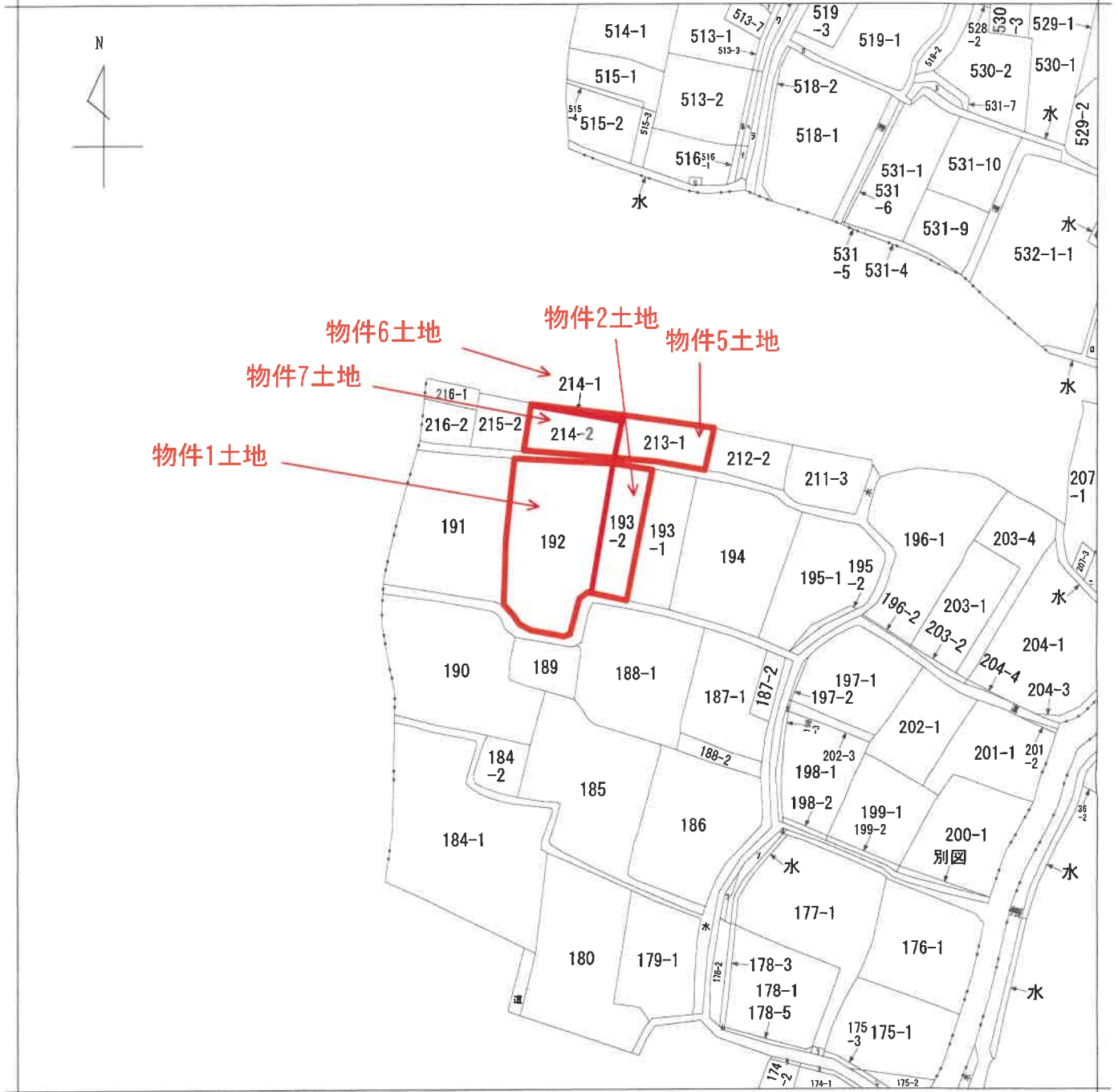
有里

随原

100m

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 チ 516-2 ス 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	所 在	本巢市数屋字下数屋				地 番	192番			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 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		

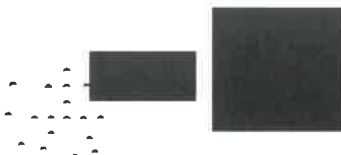
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3判をA 4 に縮小

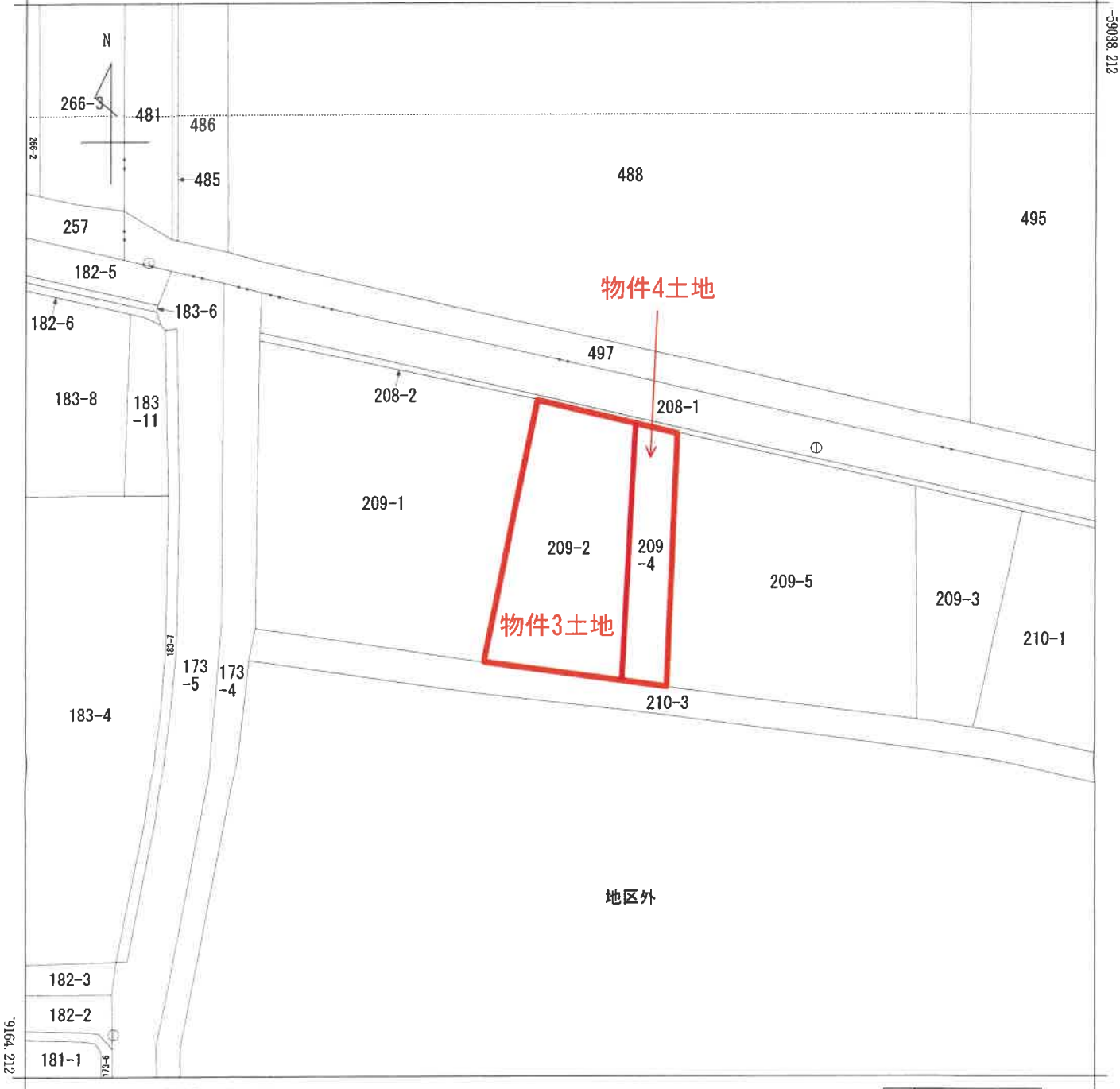
令和6年12月24日
岐阜県地方務局

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(touhokutaiheiyouoki2011.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

登記年月日：昭和56年10月6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 岐阜地方支務局

登記官

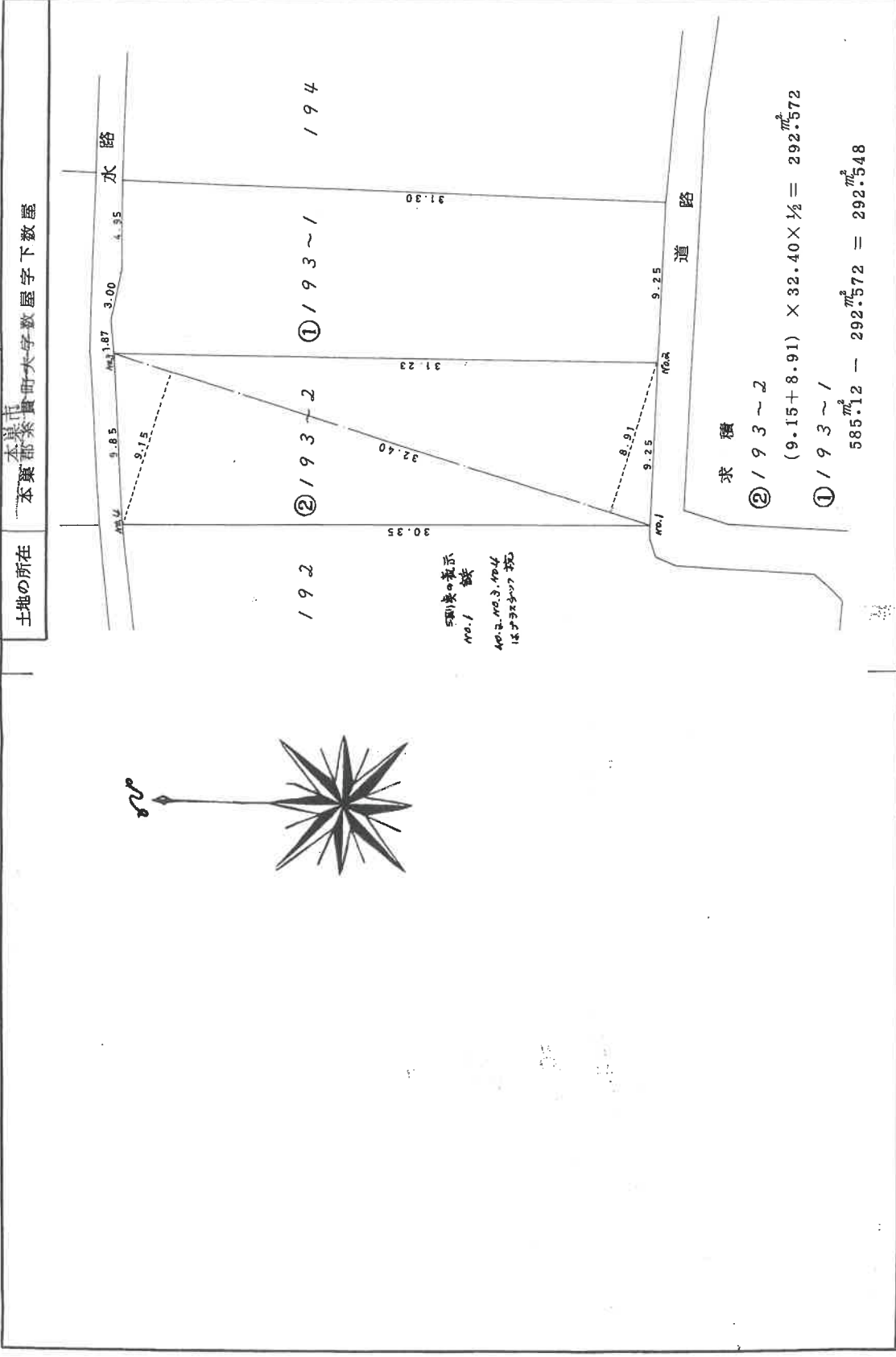
請求番号：19-8

648763

前 193 後・新

新 土地所有図
地積測量図

地番	193~1 193~2
土地の所在	本巣市 本巣郡紫雲町大字敷屋字下敷屋



求積
② / 93 ~ 2
 $(9.15 + 8.91) \times 32.40 \times \frac{1}{2} = 292.572$
① / 93 ~ 1
 $585.12 - 292.572 = 292.548$

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4に縮小

令和6年12月24日 岐阜地方方法務局

登記官

648767

前 209-2 後・新 土地積測量図

地番 209-2, -5

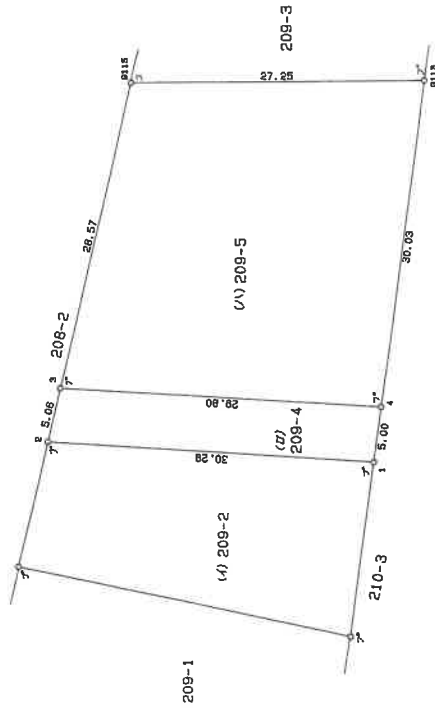
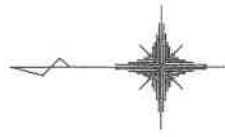
土地の所在 本巣市 本巣郡糸貫町大字数屋字下数屋

座標求積表

地番	①	209-5			
測点	Xn	Yn	$\sum(Xn+1 - Xn-1)Yn$		
9113	-59470.833	-46225.201	-1075105.724858		
9115	-59443.585	-46225.315	-1559688.353415		
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	②	209-4			
測点	Xn	Yn	$\sum(Xn+1 - Xn-1)Yn$		
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	-1345371.941078		
		倍面積	300.185702		
		面積	150.0928510		
		地積	150		㎡

残地番	④	209-2			
公簿	1400	総計	975.2691935		
		残地積	424.7308065		
		地積	424		㎡



建築の種類	
コンクリート	〃
木	〃
アスファルト	〃
金属	〃
その他	〃

作製者

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

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 岐阜地方支庁

登記官

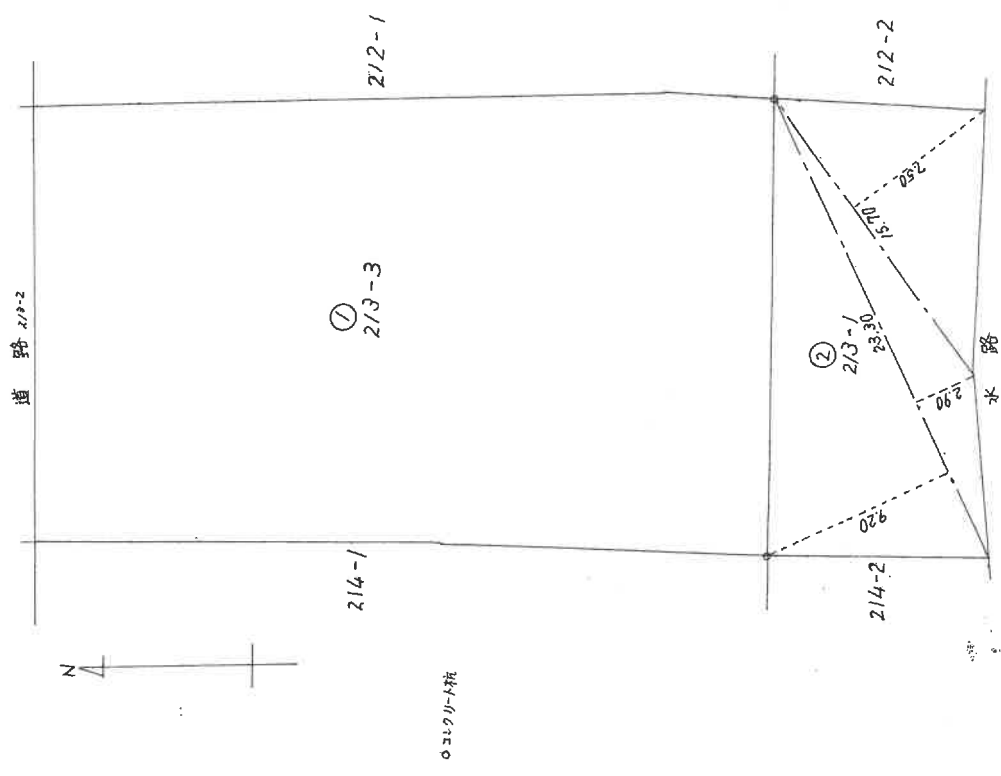
請求番号：19-10

A3判をA4に縮小

前 213-1 後・新 213-1 新 213-1
地 番 213-1 地 積

648768

土地の所在 本業部永貴町数屋守下数屋



作製者 (昭和56年10月20日作製)

申請人 1/250

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

請求番号：19-11

648769

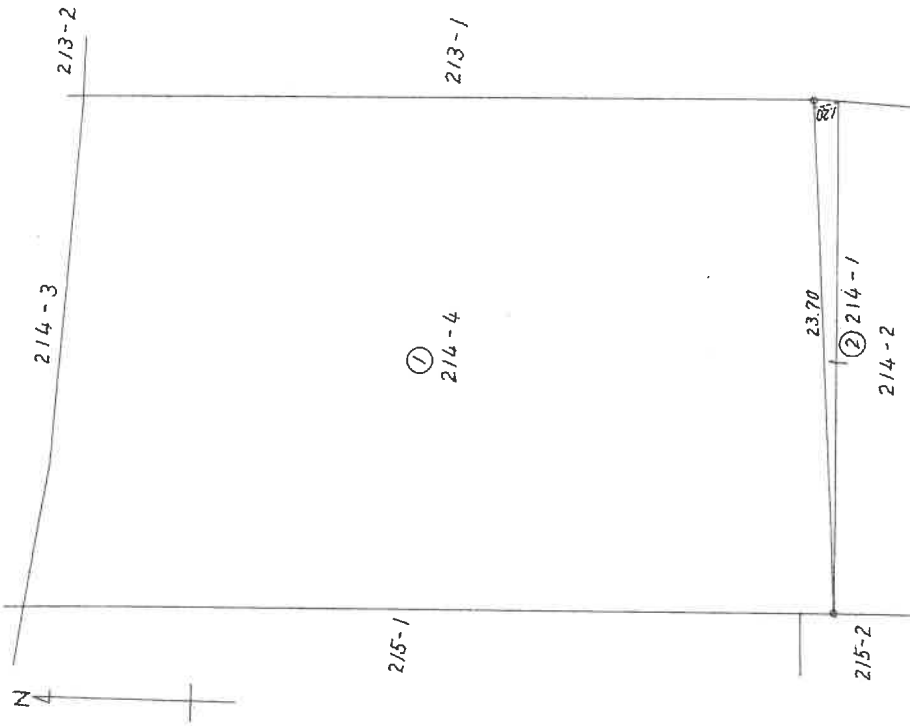
前 214-1 後・新 214-1 新 214-1
地 番 214-1 地 積

土地の所在 本巣郡糸貫町数屋字下数屋

〇〇〇クリート杭

214-1 求 積 表
② $1.20 \times 23.70 = 28.44$
 $\frac{1}{2} = 14.22$
214-4
① $813 - 14.22 = 798.78$

地 積 ① 798 m^2
② 14 m^2



作 製 者

(昭和56年10月20日作製)

申 請 人

1/250

昭和五十七年貳月貳十六日

岐阜地方法務局



圖面階各

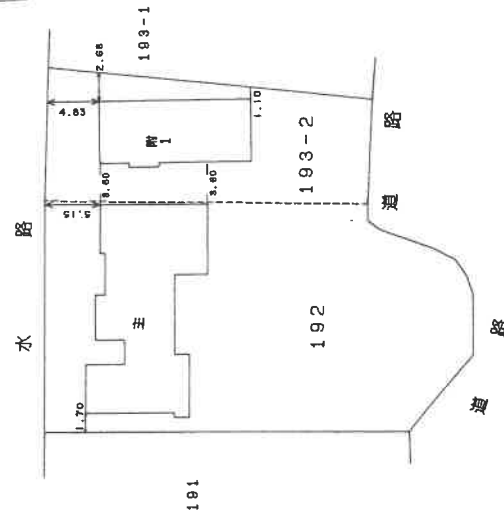
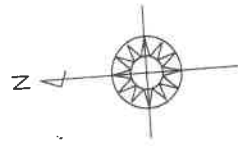
建各階平面圖

192番の2

家屋番号

一本藥語系實而數屋字下數屋192番地, 193番地

建物の所在



日期: 7.2.16
 处理: 处理

作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 $1/500$

(岐阜県土地家屋調査士会)

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

820627 各階平面図

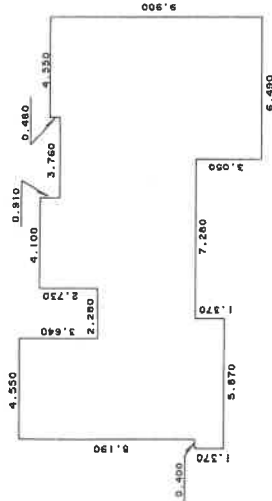
家屋番号 192番の2

建物各階平面図

建物の所在

本県郡系登録簿数屋字下数屋192番地，193番地2

(主)1階



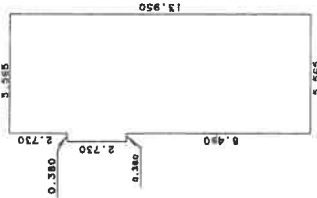
求積表

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 m²

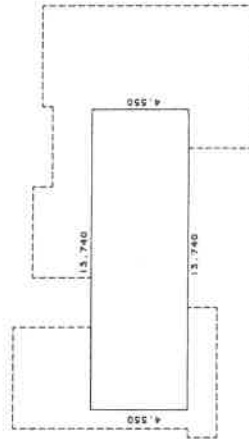
求積表

2.730	X	0.380	=	1.037400
13.950	X	5.565	=	77.631750
合計				78.669150
床面積				78.66 m²

(符1)



(主)2階



求積表

4.550	X	13.740	=	62.517000
床面積				62.51 m²

作製者

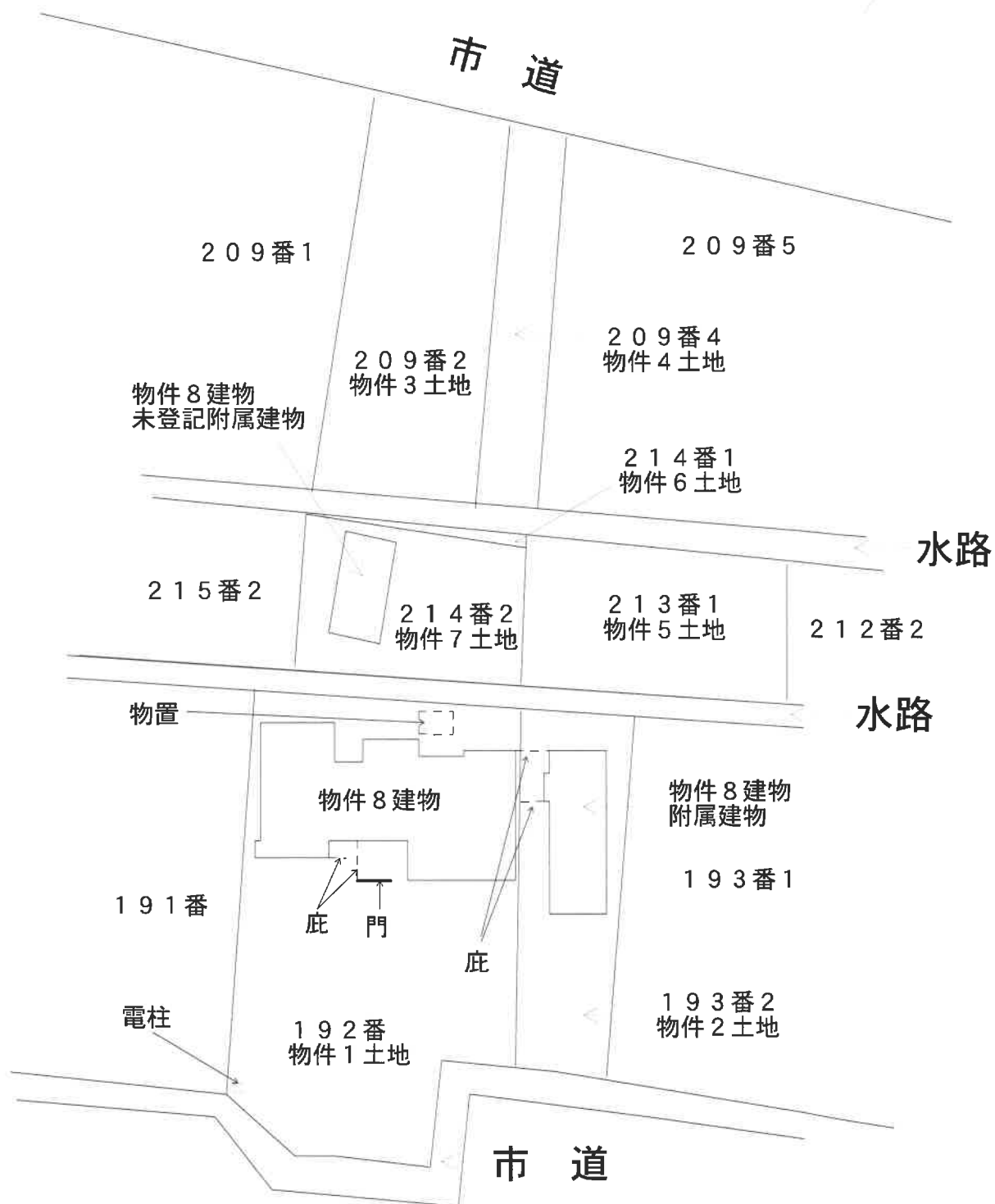
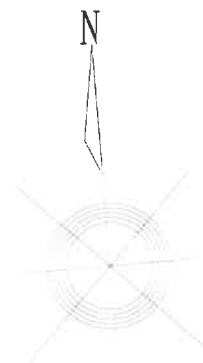
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

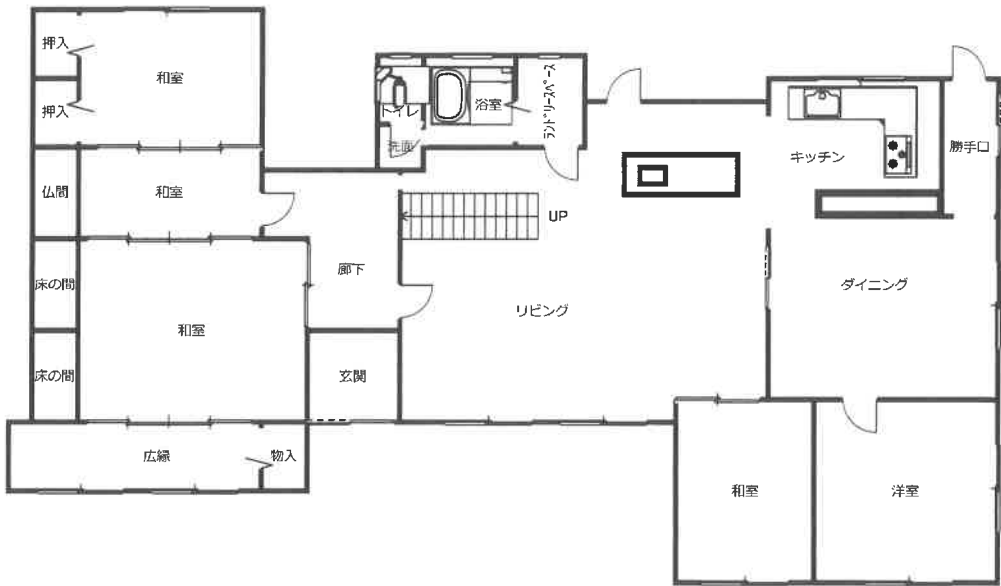
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1 階



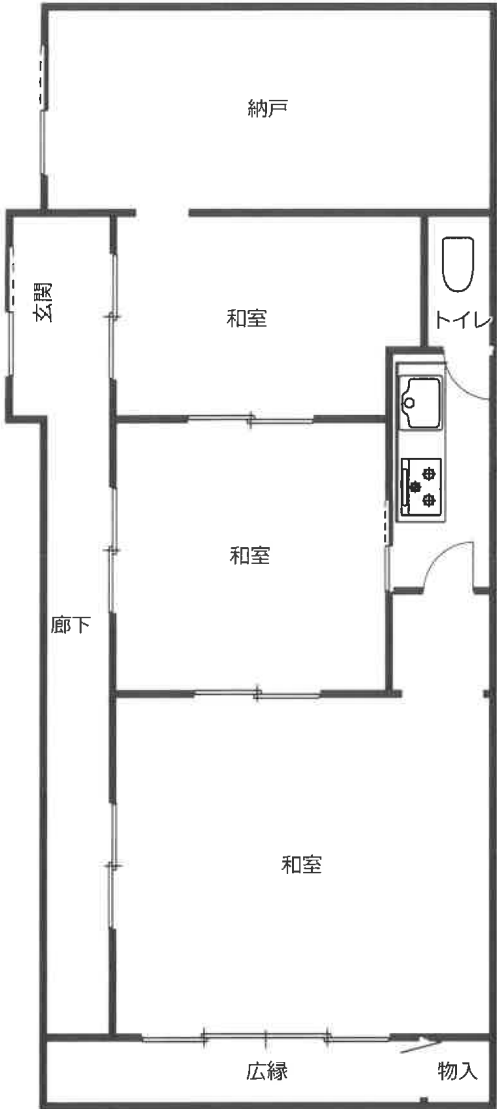
2 階



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