

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 10 月 14 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 11 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 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 10 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	67,681	9,664
1	270,000				
2	220,000				
3	90,000				
4	1,200,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 美濃市字櫛ヶ洞
 地 番 3 2 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 1 . 7 3 平方メートル

- 2 所 在 美濃市字櫛ヶ洞
 地 番 3 2 5 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 8 . 6 7 平方メートル

- 3 所 在 美濃市字櫛ヶ洞
 地 番 3 2 5 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 6 . 1 1 平方メートル

- 4 所 在 美濃市字櫛ヶ洞 3 2 5 2 番地 1、3 2 5 0 番地 1、3 2 5 3 番地 1
 家屋 番号 3 2 5 2 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 2 7 3 . 7 4 平方メートル
 2 階 1 0 7 . 0 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・作業場・事務所



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

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 美濃市字櫛ヶ洞
地 番 3 2 5 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 1 . 7 3 平方メートル
- 2 所 在 美濃市字櫛ヶ洞
地 番 3 2 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 6 7 平方メートル
- 3 所 在 美濃市字櫛ヶ洞
地 番 3 2 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 6 6 . 1 1 平方メートル
- 4 所 在 美濃市字櫛ヶ洞 3 2 5 2 番地 1、3 2 5 0 番地 1、3
2 5 3 番地 1
家屋 番号 3 2 5 2 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 2 7 3 . 7 4 平方メートル
2 階 1 0 7 . 0 4 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・作業場・事務所



令和8年（ケ）第65号
令和8年6月11日受理
令和8年8月4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 | 美濃市字櫛ヶ洞 |
| | 地 番 | 3 2 5 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1. 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃市字櫛ヶ洞 |
| | 地 番 | 3 2 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 美濃市字櫛ヶ洞 |
| | 地 番 | 3 2 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 美濃市字櫛ヶ洞 3 2 5 2 番地 1、3 2 5 0 番地 1、3 2 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 7 3. 7 4 平方メートル
2 階 1 0 7. 0 4 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 ～ 3			
現況地目	☒ 宅地(物件 1 ～ 3) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 ～ 3 土地に下記建物を所有し、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 4			
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 ☒ 種類：倉庫・作業場・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫・作業場・事務所(空き家)として占有している ☐ 「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 ☐ <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; 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	☐ 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

(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
■中部電気保安協会担当者	1 弊社は、令和6年8月頃までの間、物件1土地上的変電設備の保安管理業務を行っていましたが現在は行っていません。 2 変電設備内の変圧器等は1986年頃に製造されたものであり、高濃度PCBが使用されている可能性があるかかもしれないと思います。詳細は不明です。

(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1～4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1～3土地は一体利用されており、物件1～3土地の概ね北が及び東側が市道（口野々・富野線）に接している。物件1～3土地上に物件4建物が建てられており、物件1土地上には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける底（工作物）、トイレ（工作物）、変電設備（工作物）が、同3土地上には、底（工作物）と土地定着性の認められない倉庫（動産）がそれぞれ存在する。また、物件1土地上に電柱が3本と同3土地上に電柱が1本存在する。
 - 2 物件4建物の占有状況は、調査当日に所有者は不在であり所有者宛に照会書を送付したが回答書の提出はなかったが、現認した状況から、所有者が物件4建物を倉庫・作業場・事務所（空き家）として占有しており、第三者が占有する徴表は認められない。
 - 3 物件4建物内には、機械類は存在しなかったため機械器具等の特定はしなかったものである。
 - 4 物件1土地上に変電設備が設置されている。昭和28年から同47年に国内で製造された変圧器等には絶縁油にPCBが使用されている場合が多いものと思料する。本変電設備は、関係人の陳述から昭和61年頃の製品と思料され、本変電設備に高濃度PCBが使用されている可能性があるかもしれないと思料するが詳細は不明である。
 - 5 物件4建物北側の2階部分へ出入りするためには外付階段を利用しなければならない。（写真14参照）
 - 6 物件4建物内部の状況は、経年相応の劣化、損耗状態であると思料する。
 - 7 物件1～3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、現認した同各土地の形状、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。
 - 8 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月18日(木) 8:30-8:40	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
8年6月18日(木) 11:00-11:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年7月24日(金) 14:10-15:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
8年7月27日(月) 11:05-11:20	当庁執行官室	中部電気保安協会に対しPCBに関する電話 による調査

(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た。

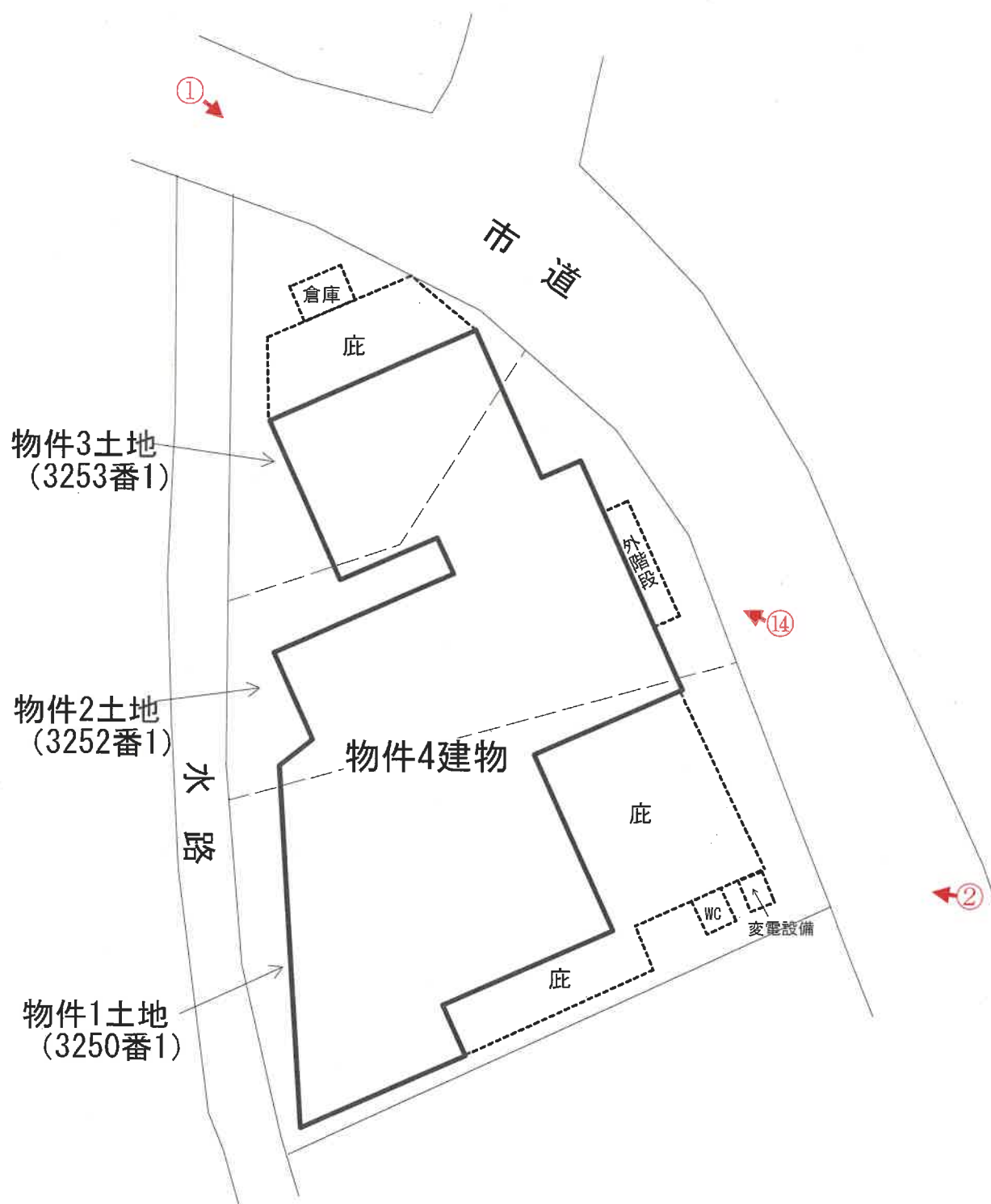
☒ 令和8年7月24日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

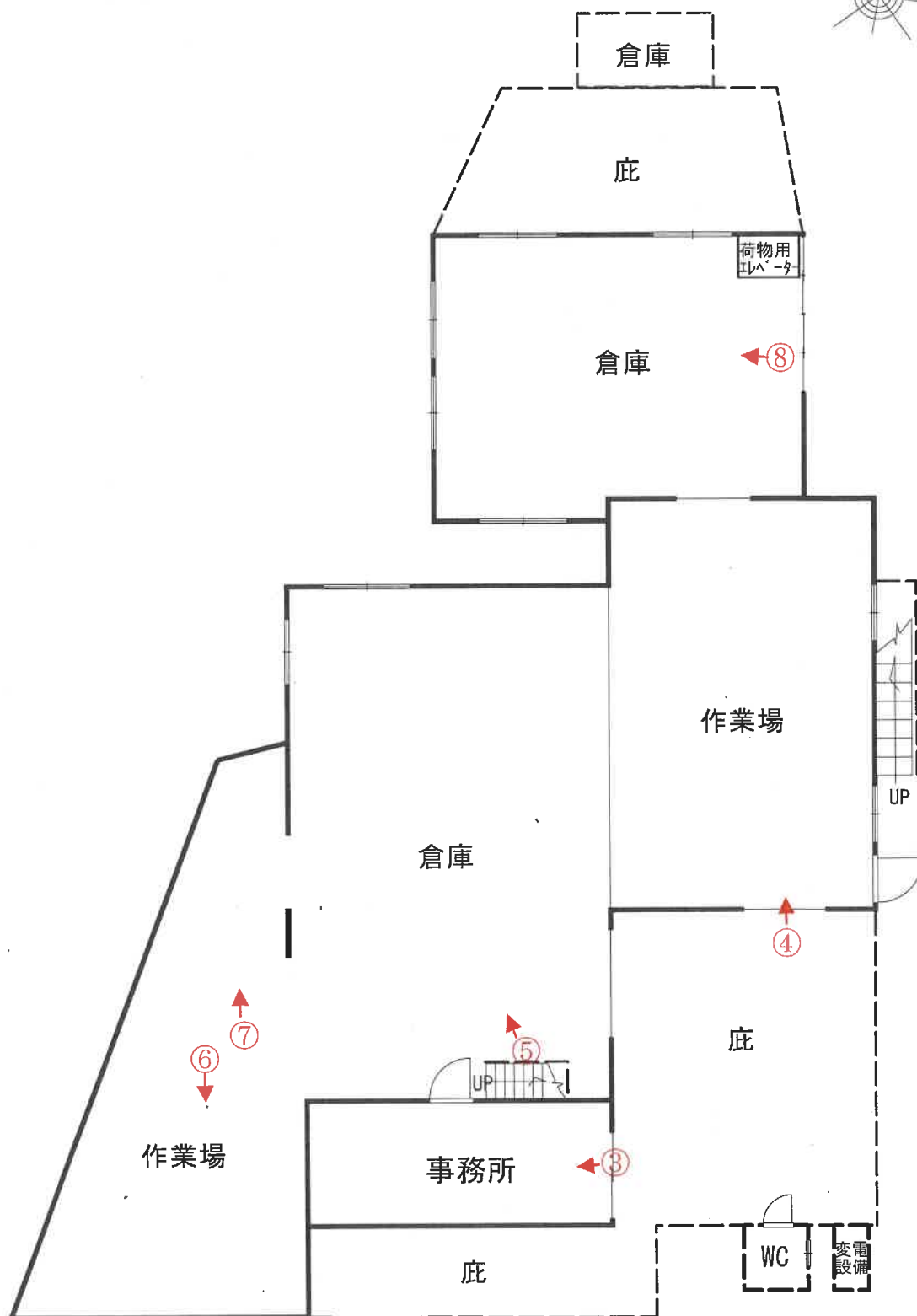
土地建物位置関係図（概略）



令和8年（ケ）第65号

←○は写真撮影位置・方向

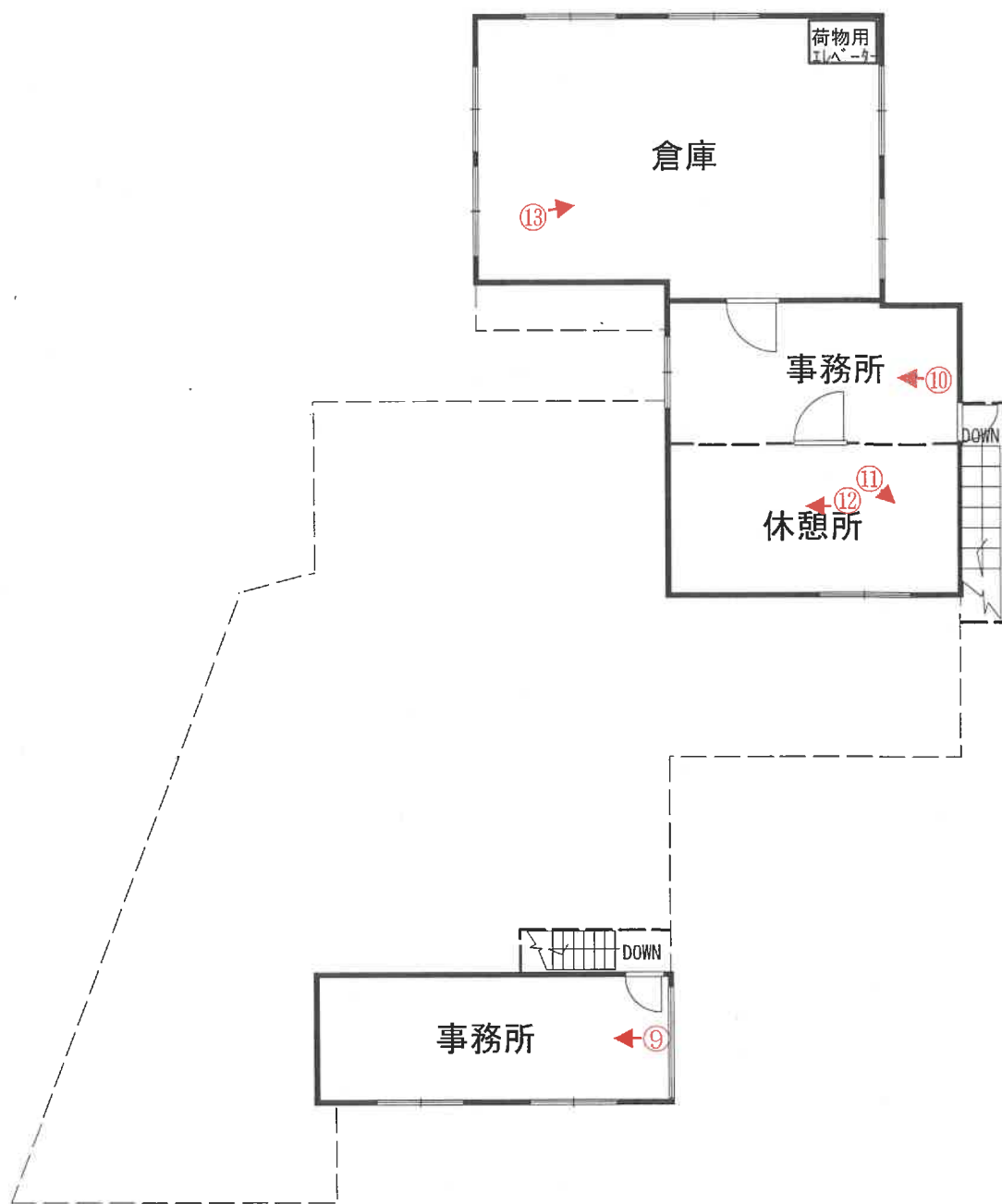
建物間取図（概略）



1 階

←○は写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）第65号
物件4建物



令和8年（ケ）第65号
物件4建物

←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件4 建物

庇 (工作物)

電柱

物置 (動産)



物件1～3 土地

写真2

物件4 建物

電柱

庇 (工作物)



物件1～3 土地

写真3

物件4 建物

1階室内



物件1, 2 土地

写真4

物件4 建物

1階室内



写真 5

物件 4 建物

1 階室内



写真 6

物件 4 建物

1 階室内



写真7

物件4 建物

1 階室内



写真8

物件4 建物

1 階室内



写真 9

物件 4 建物

2 階室内



写真 1 0

物件 4 建物

2 階室内



写真 1 1

物件 4 建物

2 階室内



写真 1 2

物件 4 建物

2 階室内



写真 1 3

物件 4 建物

2 階室内



写真 1 4

物件 4 建物北側の 2 階へ出入りする外付階段



令和8年（ケ）第65号
令和8年 7月24日現地調査
令和8年 8月12日評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1076号
発行日付 令和8年8月13日
評価人 不動産鑑定士

豊 田 真 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,780,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 270,000 円
物件2（土地）	金 220,000 円
物件3（土地）	金 90,000 円
物件4（建物）	金 1,200,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～4]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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1	所 在	美濃市字櫛ヶ洞	左記に同じ。
	地 番	3250番1	
	地 目	宅地	
	地 積	191.73㎡	
2	所 在	美濃市字櫛ヶ洞	左記に同じ。
	地 番	3252番1	
	地 目	宅地	
	地 積	158.67㎡	
3	所 在	美濃市字櫛ヶ洞	左記に同じ。
	地 番	3253番1	
	地 目	宅地	
	地 積	66.11㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 在	美濃市字櫛ヶ洞3252番地1、 3250番地1、3253番地1	種類：倉庫・作業場・ 事務所 上記以外は先に同じ
	家屋番号	3252番1	
	種 類	工場	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階 建	
	床面積	1 階	273.74㎡
		2 階	107.04㎡
		延面積	380.78㎡

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1～3

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	越美南線	梅山	南東方	2.2km
	岐阜バス	武義高校線	美濃	北東方	2.2km
付 近 の 状 況	山林が多い中、事業所、一般住宅が見られる地域。				
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		指定無し		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		－		
	そ の 他 の 規 制		－		
画 地 条 件	地 積		416.51㎡		
	間 口		約32.0m		
	奥 行		約18.5m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	北側から東側にかけて幅員4.8m～6m舗装市道（口野々・富野線、建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3土地は物件4建物の敷地として利用されている。南側隣地は住宅、西側隣地は山林、北側隣地は農地である。				
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）			

特 記 事 項

＜埋蔵文化財について＞対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

＜建蔽率について＞物件1～3土地面積は416.51㎡、物件4建物の建築面積は273.74㎡で建蔽率は約65.7%である。指定建蔽率60%に対して約5.7%の超過がある。

＜土壌等汚染について＞昭和43年以降の住宅地図及び登記簿から、昭和60年頃に現在の建物が建築される以前は未利用地もしくは農地であった。以前は金型製作所として使用されていたことから、土壌汚染の可能性は否定できない。

＜PCBについて＞岐阜県ホームページ上でのPCB廃棄物等保管状況一覧には記載がないが、高濃度PCBが使用されている可能性がある。詳細は現況調査報告書参照。

＜土砂災害について＞対象地のほぼ全域が土砂災害警戒区域に該当し、物件1土地の南西角の一部が土砂災害特別警戒区域に該当している。

＜その他＞物件1土地上に庇、WC、変電設備（いずれも工作物）が、物件3土地上に庇（工作物）、倉庫（動産）が存在する。また、物件1土地上に電柱が3本、物件3土地上に電柱が1本存在する。

2 建物の概況及び利用状況 物件4

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	昭和60年月日不詳新築
	経済的耐用年数	40年
	経 過 年 数	約41年
	経済的残存耐用 年 数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	金属板
	内 壁	あらわし、クロス、合板
	天 井	あらわし、プラスターボード
	床	コンクリート、ビニールクロス、化粧板
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	380.78㎡
	増改築の有無	特記事項参照
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	倉庫・作業場・事務所
	間 取 り	建物間取図（概略）のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
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		<耐震について>新耐震基準（昭和56年）以後に建築された建物である。 <アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。 <増築について>昭和60年の新築以降、平成1年、平成6年、平成7年、平成8年と順次増築され、現況は登記面積のとおりとなっている。物件4建物の建蔽率は約65.7%であり、指定建蔽率60%に対して約5.7%超過している。 （※建築時点は登記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1～3 (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	8,760	0.95	191.73	0.90	1,436,000
2	8,760	0.95	158.67	0.90	1,188,000
3	8,760	0.95	66.11	0.90	495,000
					3,119,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 美濃 (県) -3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
9,000 (円/㎡)	96.3 × 100.0	100.0 × 102.0	100 × 97	= 8,760 (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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
10%	-20%	10%	0%	97%

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)	(その他)	相乗計
-5%	0%	0%	0%	0%	95%

(規模・形状) : 不整形-5%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件4 (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/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
				千円未満四捨五入
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
4	100,000	380.78	3%	1,142,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
3.00%	3.00%	3.00%	—	3%
経過年数	41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。

イ 延床面積：登記簿延床面積

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)

採用現価率＝定額法現価率×（1－観察法減価率）

※物件4建物は経済的耐用年数を満了しているため、採用現価率は残価率を採用し3%とした。

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		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入
	ア (1①オ)	イ		ア×イ=ウ
1	1,436,000	0.55	法定地上権	790,000
2	1,188,000	0.55	法定地上権	653,000
3	495,000	0.55	法定地上権	272,000
合計				1,715,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合55%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)	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)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	1,436,000	-790,000		70.0%	60.0%	270,000
2	1,188,000	-653,000		70.0%	60.0%	220,000
3	495,000	-272,000		70.0%	60.0%	90,000
4	1,142,000	1,715,000	100.0%	70.0%	60.0%	1,200,000
一括価格 (合計)						1,780,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 対象物件は管理状態が劣り、建蔽率超過の可能性もあること等から、市場性修正を上記のとおり査定した。

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

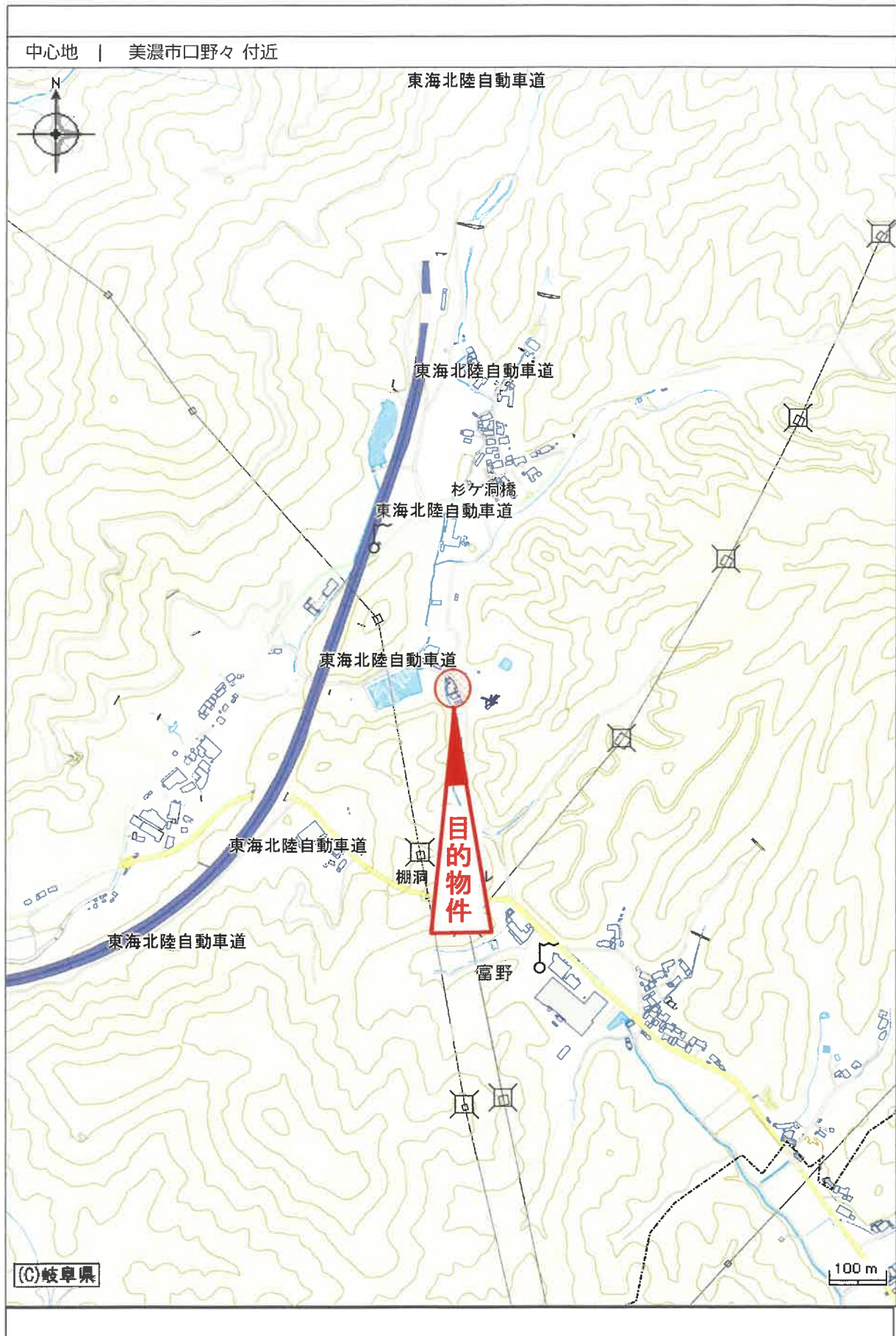
地価調査	美濃（県）-3
（所 在）	美濃市大字蕨生字西屋敷1943番1
（価 格）	9,000 円/㎡
（位 置）	長良川鉄道越美南線「美濃市」駅 8.5km（道路距離）
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	386 ㎡
（供給処理）	上水道、下水道
（接面街路）	南東5.1m舗装市道、背面道
（用途指定等）	非線引都市計画区域 指定無し （建蔽率60%、容積率200%）
（地域の概要）	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図写・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 現況写真

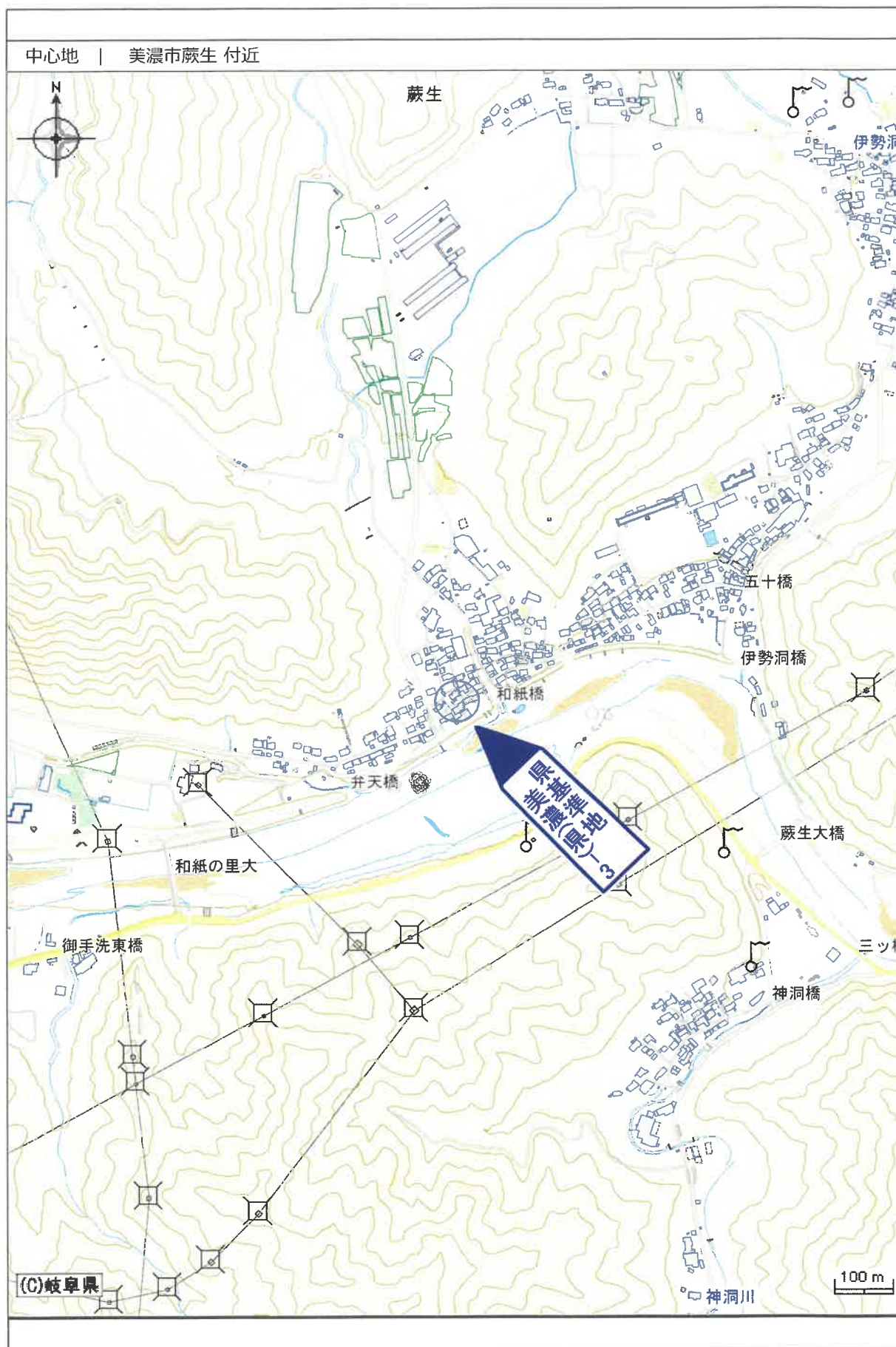
以 上

目的物件等の位置図



縮尺 : 1/10000
令和8年(ケ)第65号

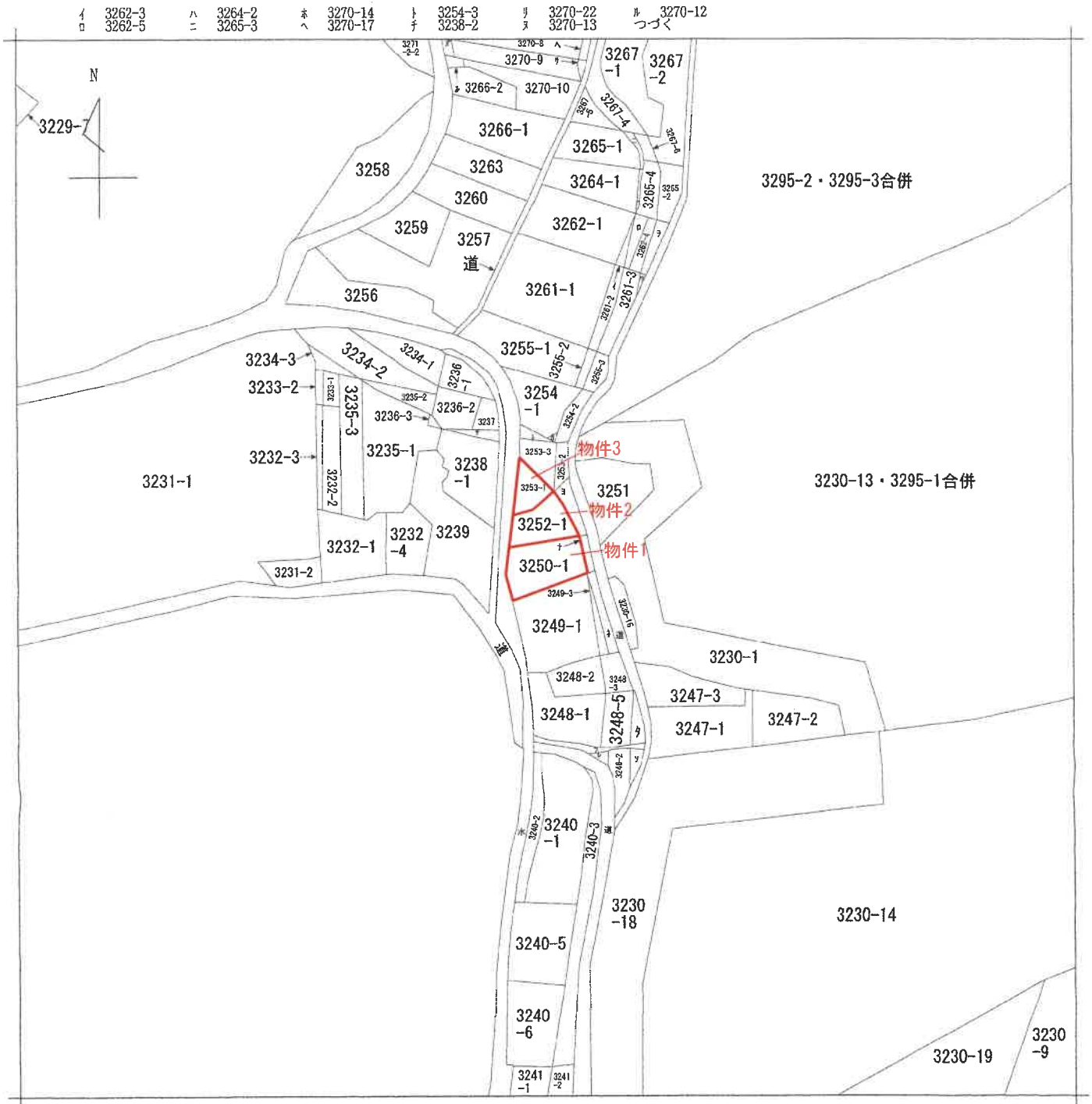
目的物件等の位置図



縮尺：1/10000

令和8年(ケ)第65号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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	美濃市字櫛ヶ洞			地番	3250番1		
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	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。

(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和8年6月18日

岐阜地方務局

登記官

請求番号：9-2

(1/2)

登記年月日：平成23年1月20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8年6月18日 岐阜地方方法務局

登記官

建築物図面

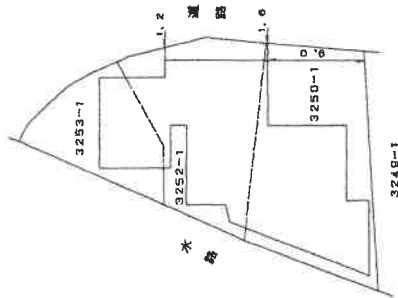
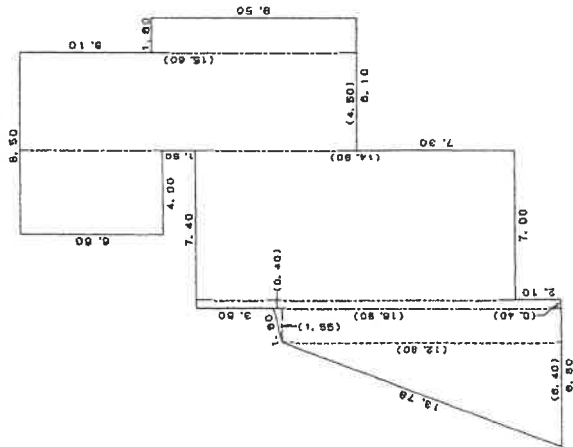
3252番1

家屋番号

建築物の所在 美濃市大字檀ヶ洞 3252番地1・3250番地1・3253番地1

各階平面図

1階



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

報告書NO. 11000004

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作成者

13日作成

(平成)

(岐阜県土地家屋調査士会)

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。
(岐阜地方事務局美濃加茂支局管轄)
令和8年6月18日 岐阜地方事務局

令和8年6月18日

岐阜地方法務局

藥品{四

14 青求番号: 9-1

登記年月日：平成23年1月20日

圖面階各

3252番1

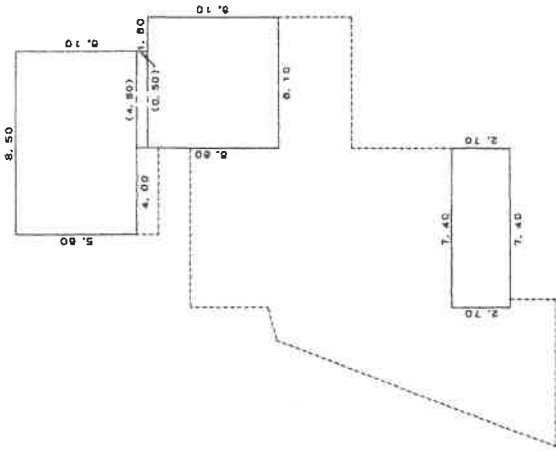
家屋番号

建 物 面 圖

 $\frac{2}{2}$

美濃市大字檀ヶ洞 3252番地1・3250番地1・3253番地1

2階



求積表

8.50	x	5.00	=	47.0000
4.50	x	0.50	=	2.2500
6.10	x	0.10	=	37.2100
7.40	x	2.70	=	19.9800
				Σ 107.0400

床面積 107.04 m²

報告書NO. 1100004

作成者

(平成 2 13 日作成)

縮尺 1/

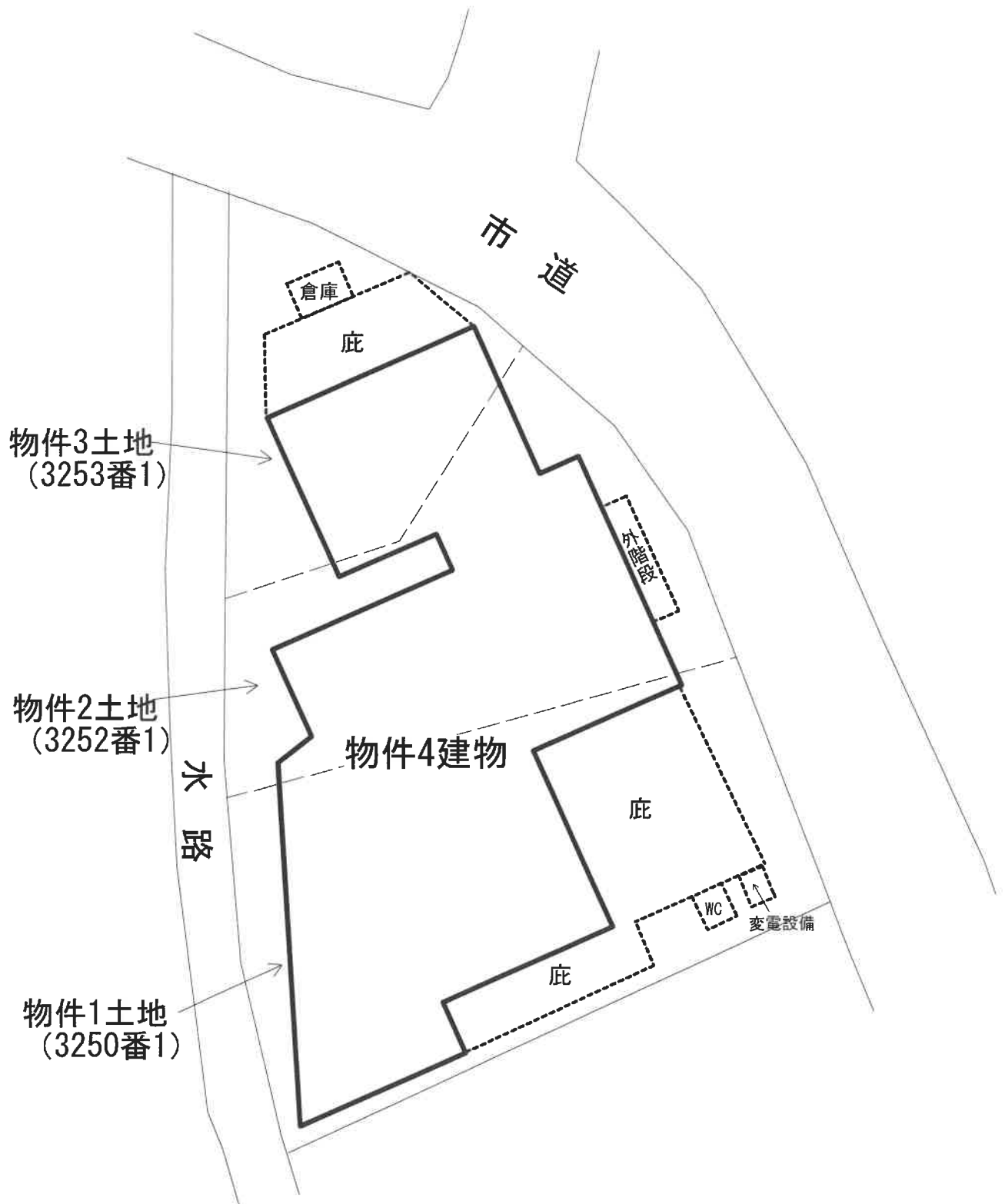
人
禮
母

縮尺 $1/250$

(岐阜県土地家屋調査士会)

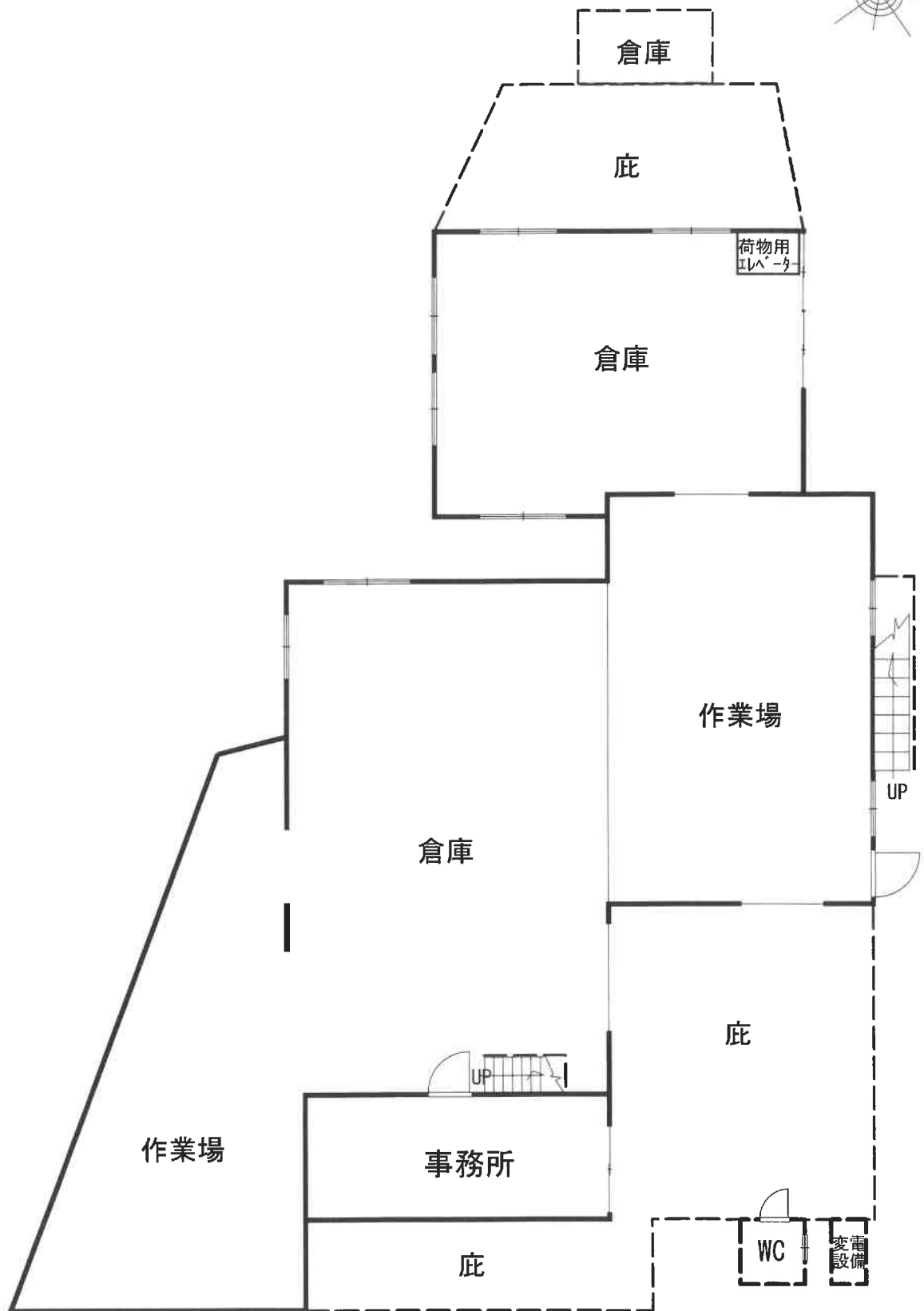
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図（概略）



令和8年（ㄗ）第65号

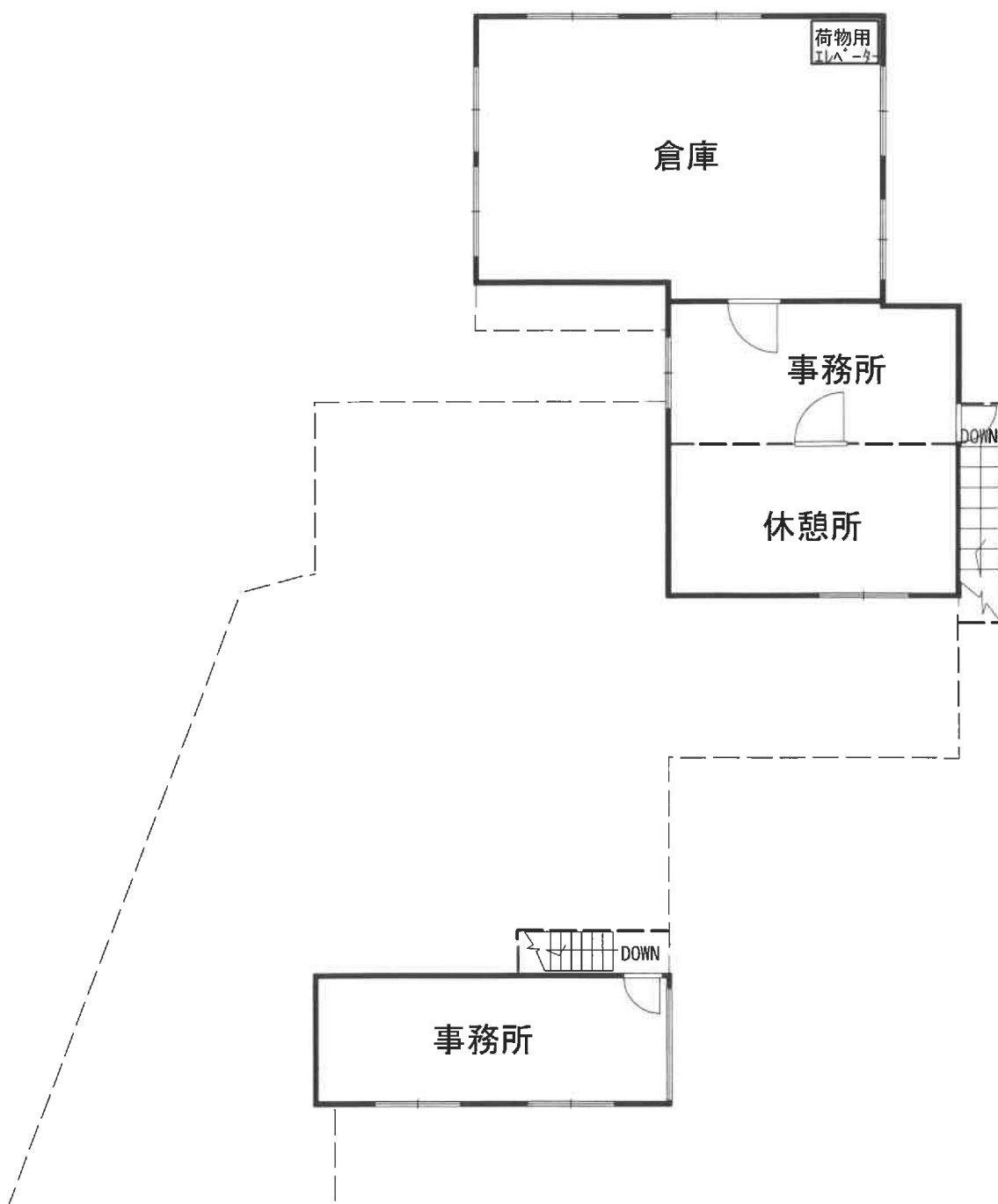
建物間取図（概略）



1 階

令和8年（ケ）第65号
物件4建物

建物間取図（概略）



2 階

令和8年（ケ）第65号
物件4建物

現況写真



現 況 写 真



倉庫

物件3土地

物件4建物



変電設備

WC

物件4建物