

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 5月13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 9月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9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 8年11月 5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10月27日 午前10時00分から 令和 8年10月27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 5月13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 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 | 番 | 273番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 84平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 | 番 | 273番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 30.31平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 | 番 | 274番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 337.19平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 | 番 | 277番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 320平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物件目録

5 所 在 各務原市那加北洞町一丁目274番地、273番地1、
273番地4、277番地

家屋 番号 274番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 117.83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 80.81平方メートル

符 号 2

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 60.04平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 34.39平方メートル

2階 34.39平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 番 | 273番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 84平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 番 | 273番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 番 | 274番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.19平方メートル |
| 4 | 所 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 番 | 277番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 320平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 各務原市那加北洞町一丁目274番地、273番地1、
273番地4、277番地

家屋 番号 274番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 117.83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 80.81平方メートル

符 号 2

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 60.04平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 34.39平方メートル
2階 34.39平方メートル



令和 6年(ケ)第 93号
令和 6年 9月27日受理
令和 6年10月23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 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 番 | 273番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 番 | 273番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 番 | 274番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.19平方メートル |
| 4 | 所 在 | 各務原市那加北洞町一丁目 |
| | 地 番 | 277番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 320平方メートル |
| 5 | 所 在 | 各務原市那加北洞町一丁目274番地、273番地1、
273番地4、277番地 |
| | 家屋 番号 | 274番 |
| | 種 類 | 居宅 |

物件目録

構造	木造瓦葺平家建
床面積	117.83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	80.81平方メートル
符号	2
種類	車庫・物置
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	60.04平方メートル
符号	3
種類	物置
構造	木造瓦葺2階建
床面積	1階 34.39平方メートル 2階 34.39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1～4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件1～4)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 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5
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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 { 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
<p>■ A</p>	<p>1 Bは母親で、私が息子です。Bは、既に亡くなりました。</p> <p>2 物件5主建物は、空き家です。私は物件5附属建物1に家族とともに住んでいます</p> <p>3 物件5建物に未登記付属建物はありません。</p> <p>4 物件5建物に未登記増築部分はありません。あったとしたら、私の父親が造り、Bが相続し、私が相続しました。</p> <p>5 物件5建物に太陽光パネルは載っていません。ただし、物件5主建物に太陽熱温水器は載っています。</p> <p>6 物件5建物はオール電化ではありません。</p> <p>7 物件5建物に不具合はあります。雨漏りがしますし、ハクビシンがおしっこをした部分もあります。昔、犬を一匹飼っていました。</p> <p>8 物件1～5土地・建物を他の第三者に貸していません。</p> <p>9 物件1～4土地の境界に争いはありません。</p> <p>10 物件2土地で、水路の部分があり、その水路は東側の水路に排水しています。</p> <p>11 物件5附属建物2の中にある車は、私の物です。 (面接による聴取)</p>
<p>■ 各務原市農業委員会</p>	<p>(令和6年9月27日付け照会に対する回答)</p> <p>物件4土地について</p> <p>1 照会の土地の現況地目 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5条許可申請が必要(転用可能)</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 記載なし</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 転用無</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
■ 各務原市農業委員会	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 6 賃借（小作）権の有無 無 7 その他、参考となる事項 記載なし <p style="text-align: right;">以上</p>
■ 各務原市農業委員会	1 物件4土地の買受人には買受適格証明書が必要です。 (電話による聴取)

(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



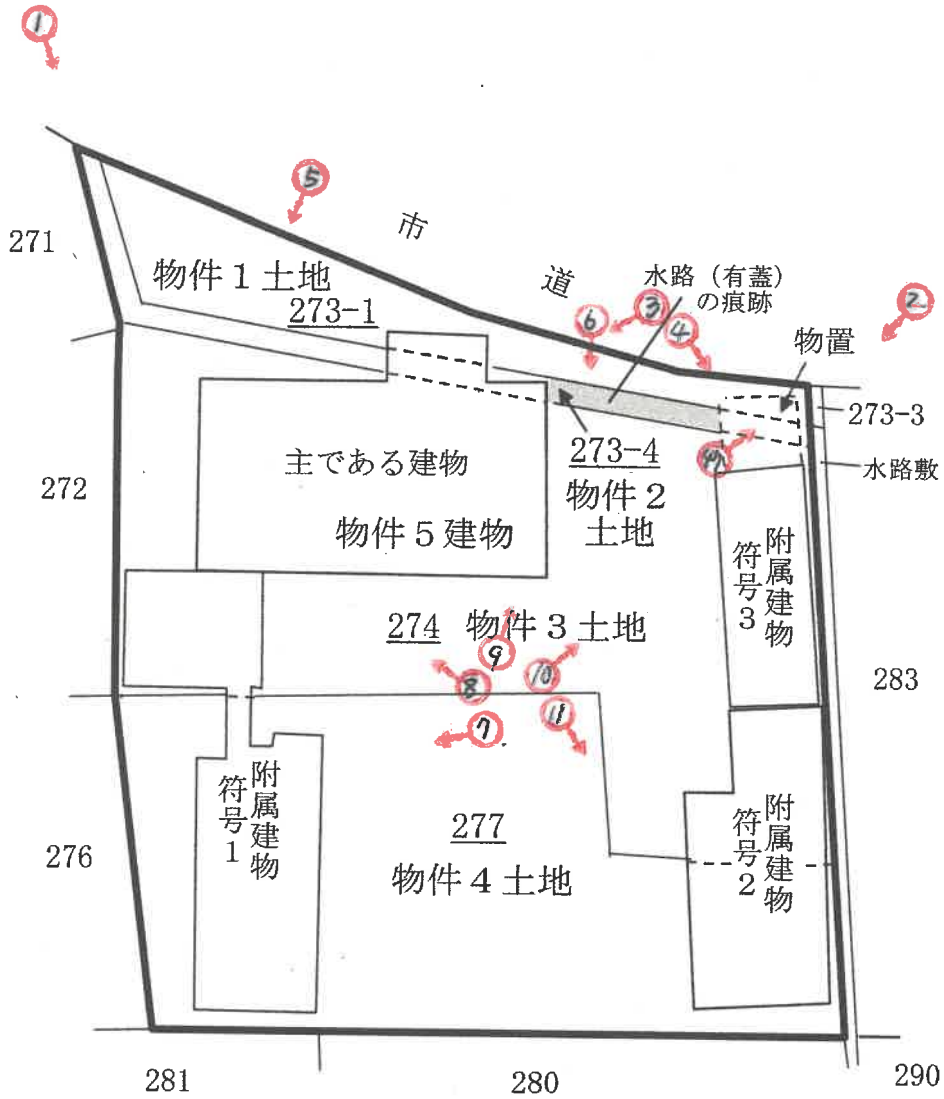
- 1 物件1～4土地は、一体利用され、北側を道路に接し、物件1～4土地上に物件5建物が建てられている。
- 2 物件5主建物は、現在、Aが、居宅（空き家）として占有・管理し、物件5附属建物1を住居として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件5主建物及び物件5附属建物1には、ハクビシンのおしっこによる被害が見られた（添付写真15, 16, 23, 38参照）。また、物件5主建物には、雨漏り痕があった（添付写真18, 25, 26, 27参照）。他に、物件5附属建物1には、土壁に穴が開きかけ（添付写真29, 30参照）、クロスをめくれが見られた（添付写真39参照）。
- 4 物件5主建物は、全体的に床が緩い感じがした。また、物件5附属建物1の渡り廊下は床の軋む音がした。
- 5 物件2土地は水路（有蓋）の痕跡があった（添付写真6参照）。
- 6 物件5主建物に載っている太陽熱温水器は付加一体物であり、物件5附属建物3の北側にある物置は工作物であると思料する。
- 7 物件1～5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1～5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。
- 9 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10月1日(火) 12:15-12:25	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
6年10月18日(金) 9:30-10:30	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
<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。</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 を立ち合わせ、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）



公簿図面に現況照合を踏まえて概況図示。図面間に形状等の相違が認められる場合は、公簿数量と現況の整合性を優先して作成

写真撮影方向を矢印で示す

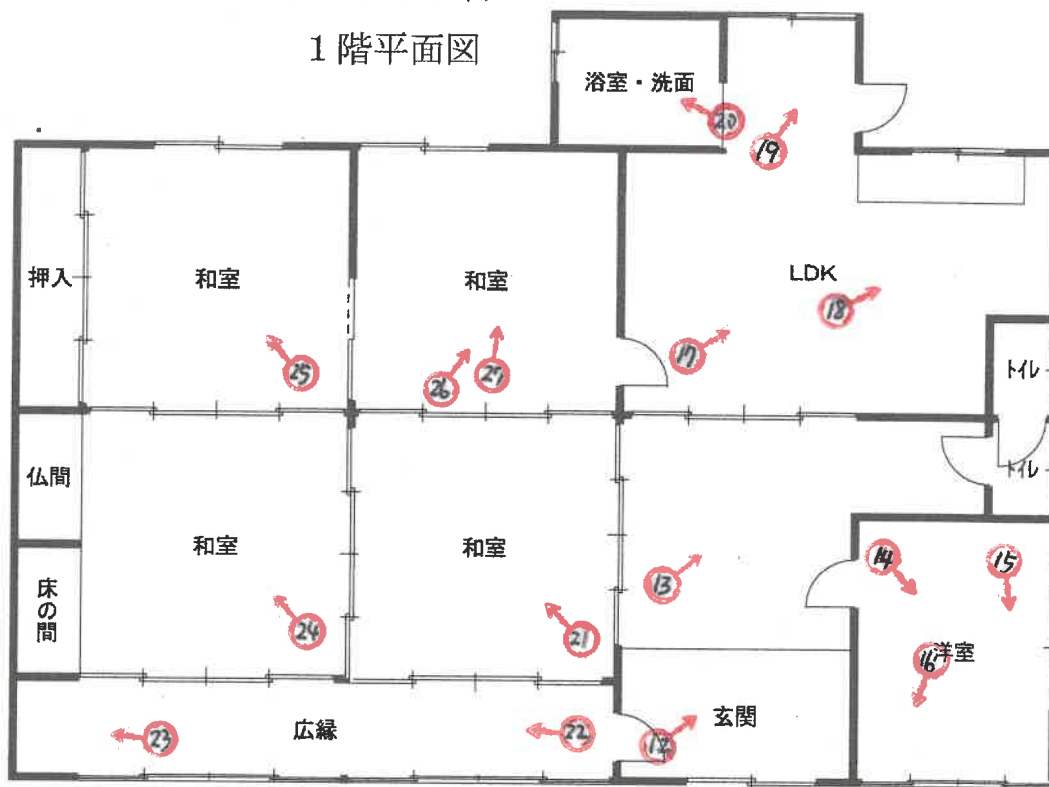
○内 写真番号

建物間取図（概略）



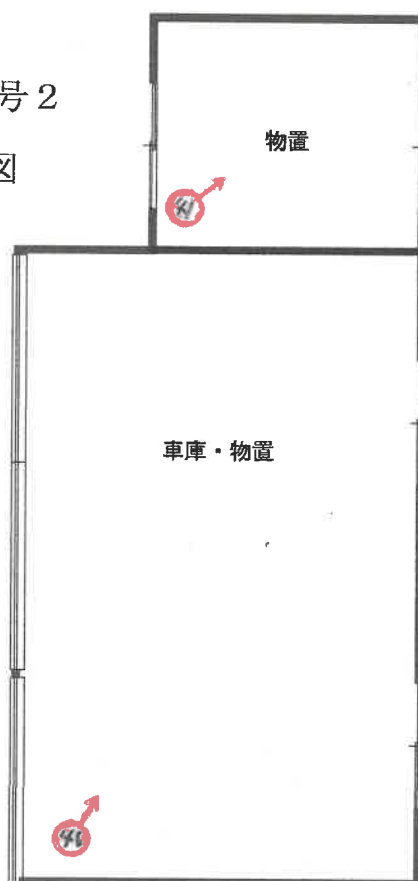
主である建物

1階平面図



附属建物・符号2

1階平面図



写真撮影方向を矢印で示す

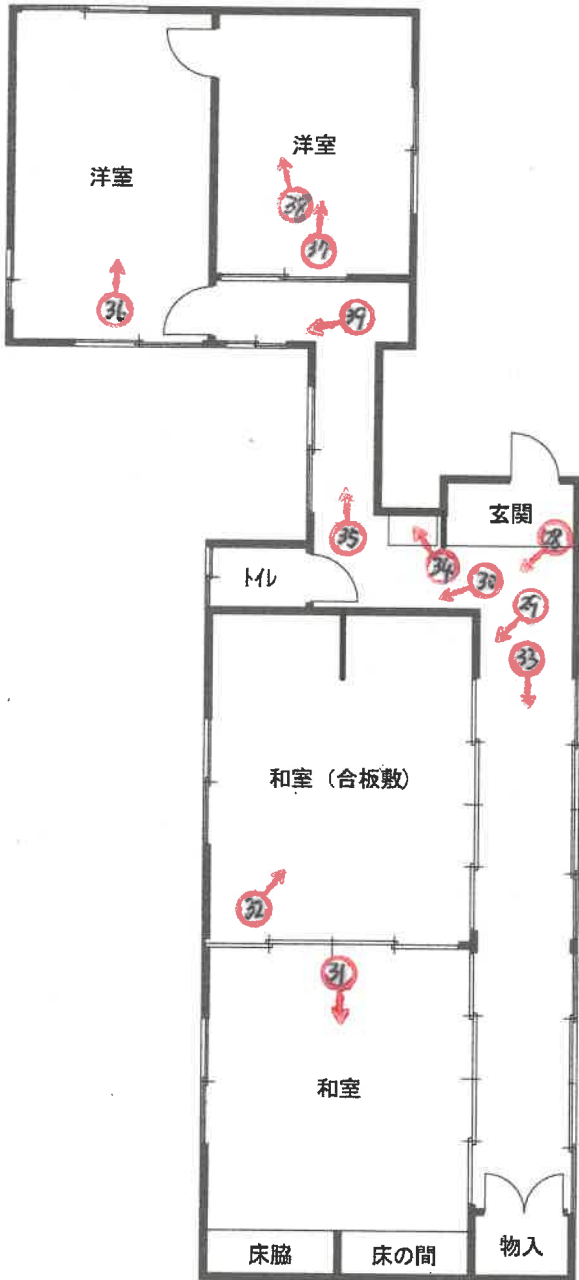
○内 写真番号

建物間取図（概略）



附属建物・符号1

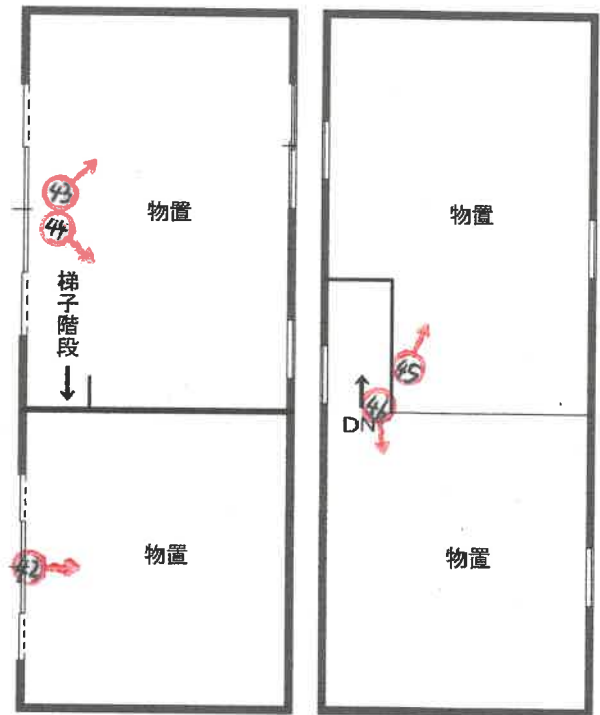
1階平面図



附属建物・符号3

1階平面図

2階平面図



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3土地

物件2土地

物件1土地

物件5主建物

写真4



物件5附属建物3

物件3土地

物件2土地

物件1土地

写真 5



物件 1 土地

物件 5 主建物

屋根が抜けている

写真 6



物件 3 土地

物件 2 土地

物件 1 土地

写真 7



物件 4 土地

物件 5 附属建物 1

物件 3 土地

写真 8



物件 5 附属建物 1

物件 3 土地

物件 5 主建物

写真 9



物件 3 土地

物件 5 主建物

写真 1 0



物件 5 主建物

物件 3 土地

物置

物件 5 附属建物 3

写真 1 1



物件 3 土地

物件 5 附属建物 3

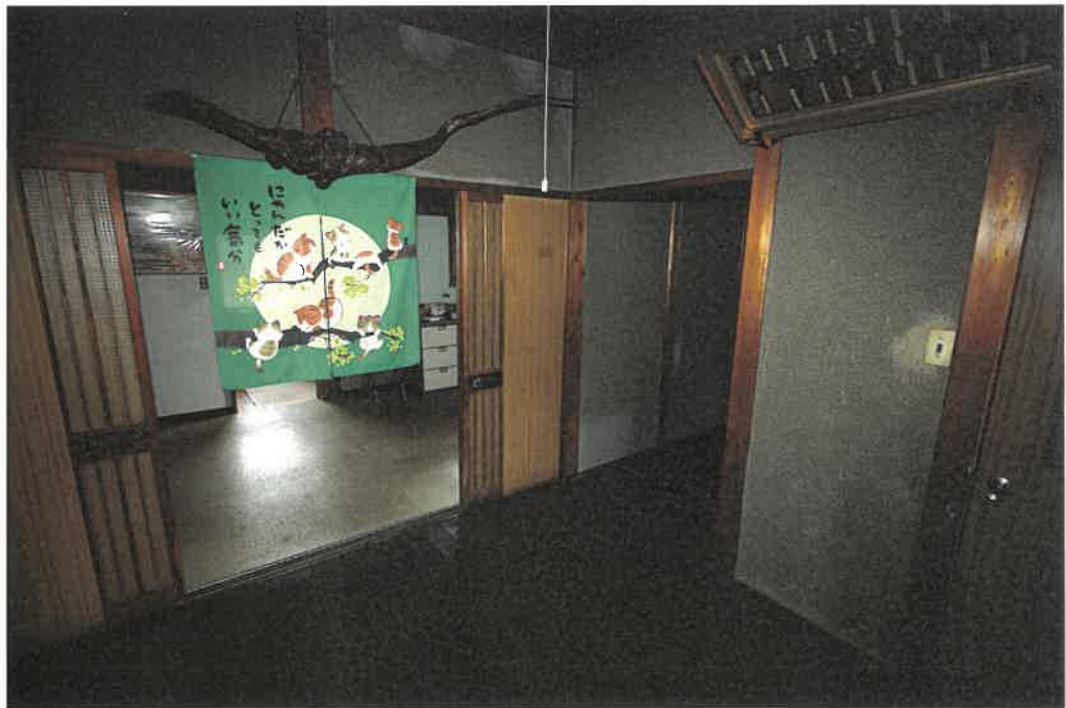
物件 5 附属建物 2

写真 1 2



物件 5 主建物 室内

写真 1 3



物件 5 主建物 室内

写真 1 4

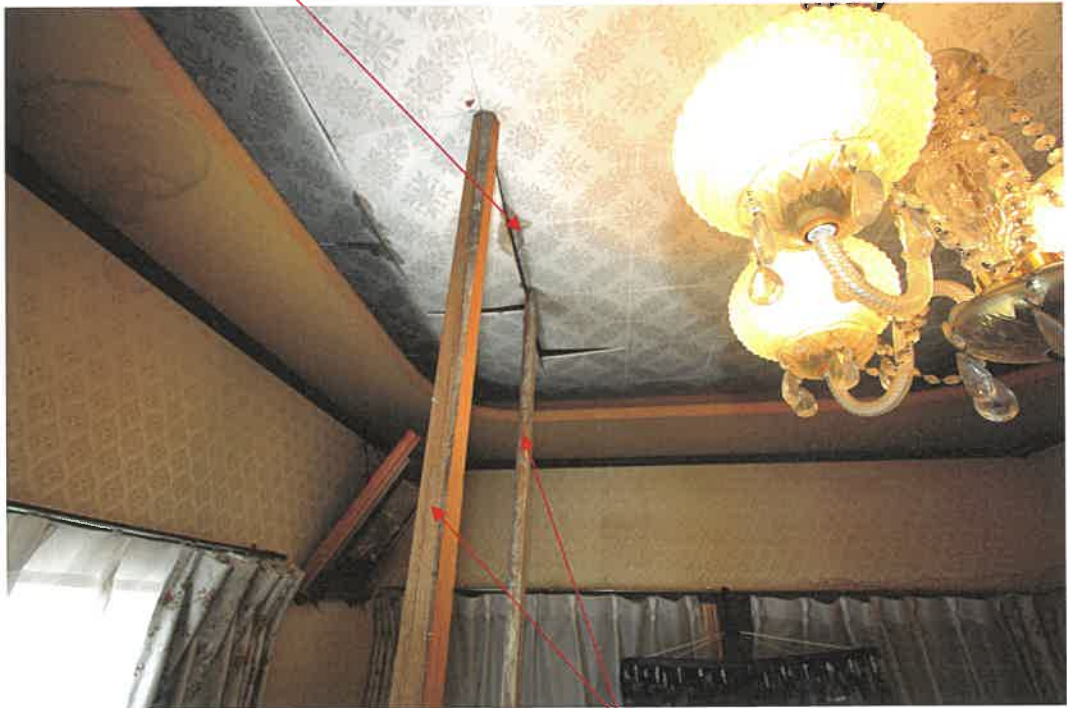


物件 5 主建物 室内

天井を支えている

写真15

ハクビシンによる被害



物件5主建物 室内

天井を支えている

写真16



物件5主建物 室内

ハクビシンによる被害

写真 1 7



物件 5 主建物 室内

写真 1 8



物件 5 主建物 室内

雨漏り痕

写真 1 9



物件 5 主建物 室内

写真 2 0



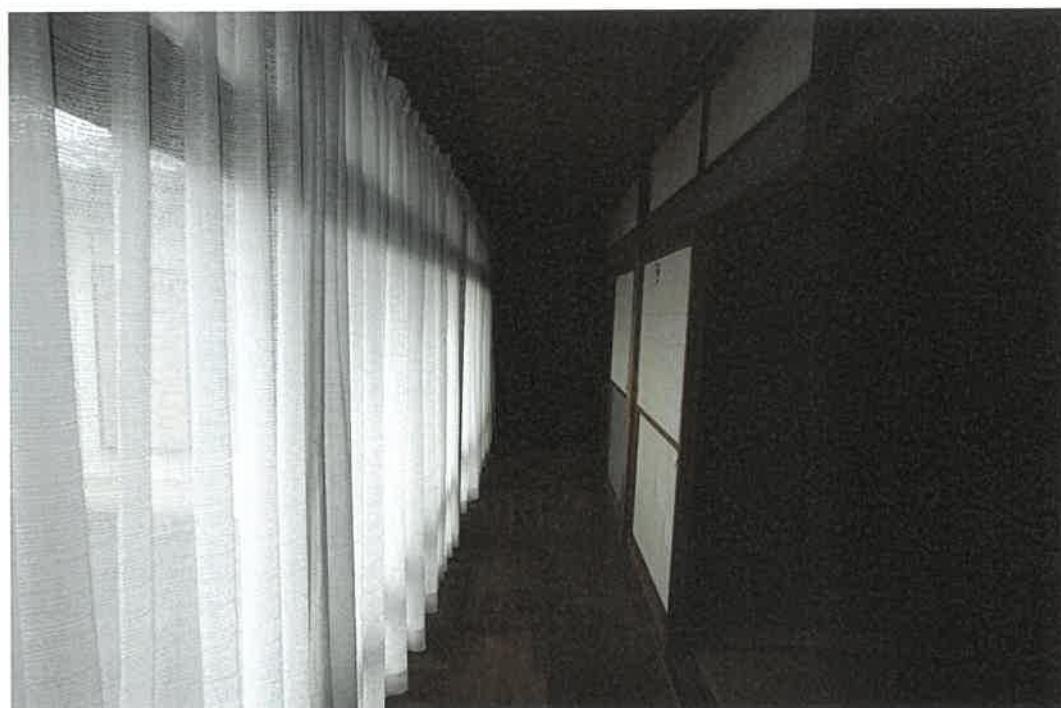
物件 5 主建物 室内

写真 2 1



物件 5 主建物 室内

写真 2 2



物件 5 主建物 室内

写真 2 3



ハクビシンによる被害

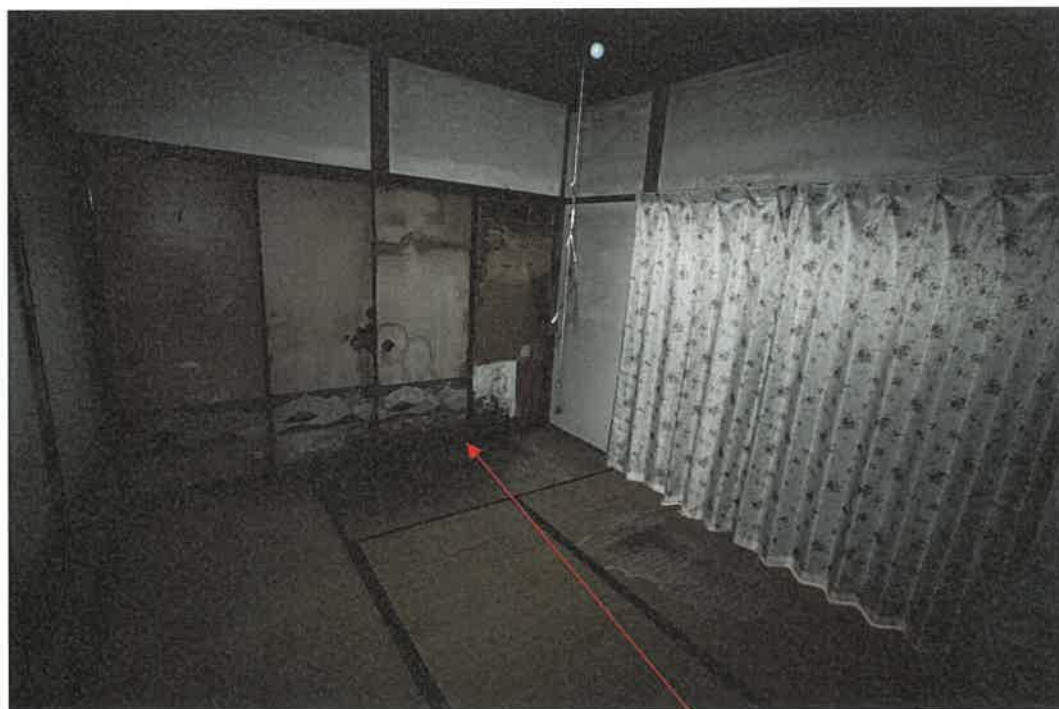
物件 5 主建物 室内

写真 2 4



物件 5 主建物 室内

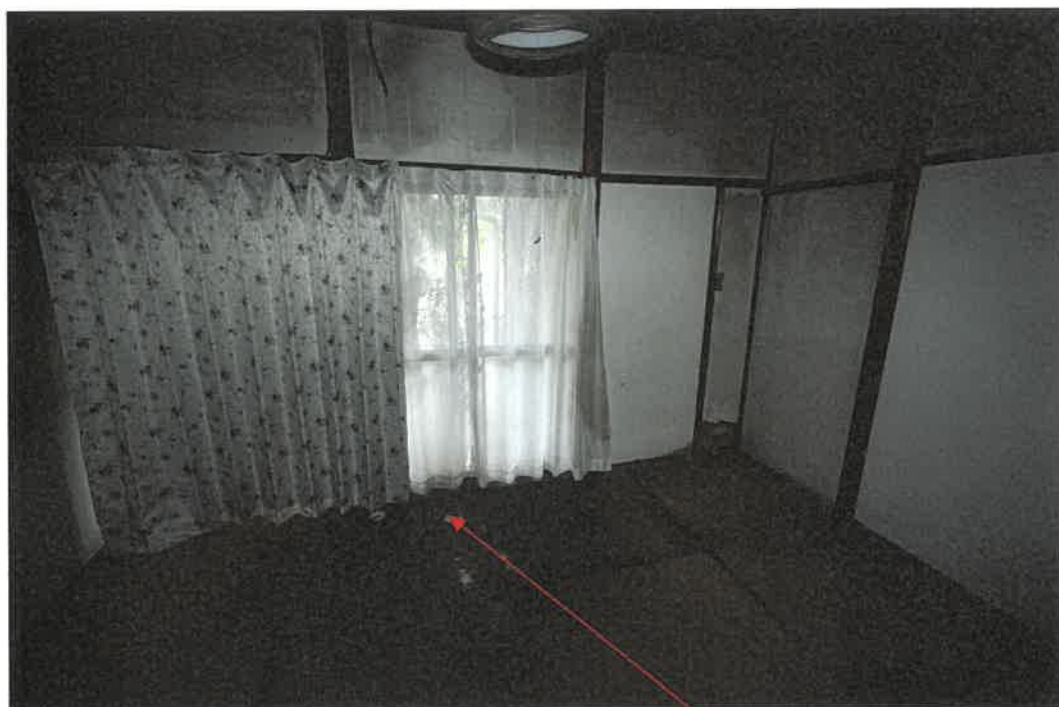
写真 2 5



物件 5 主建物 室内

雨漏り痕

写真 2 6



物件 5 主建物 室内

雨漏り痕

写真 2 7



物件 5 主建物 室内

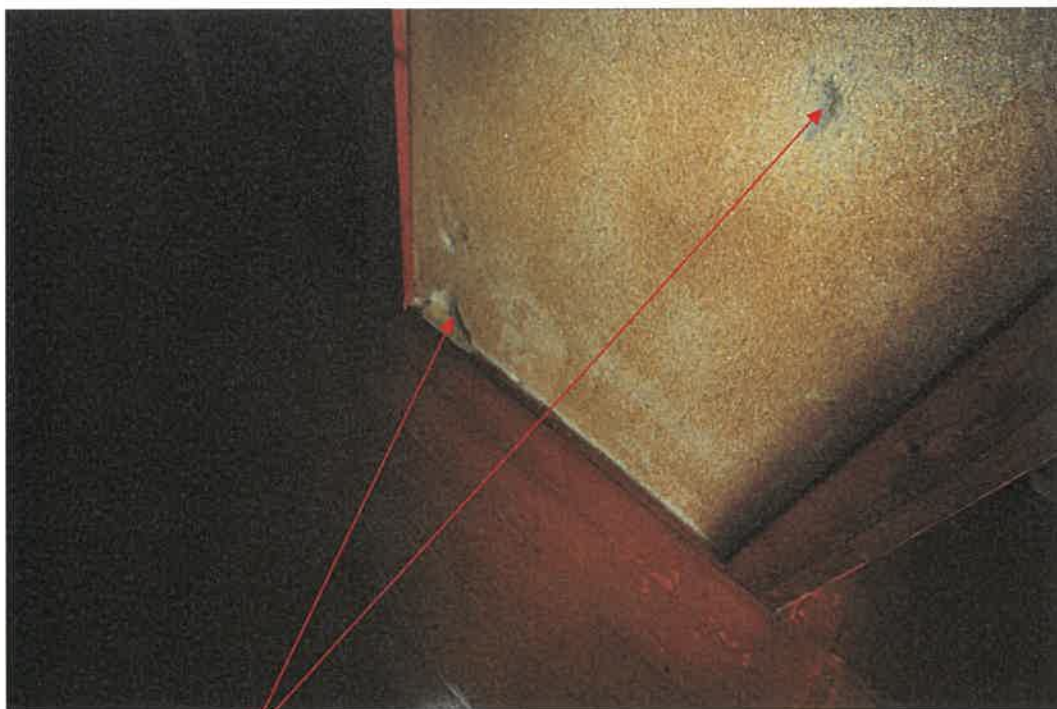
雨漏り痕

写真 2 8



物件 5 附属建物 1 室内

写真 2 9



穴 物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 0



穴 物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 1



物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 2



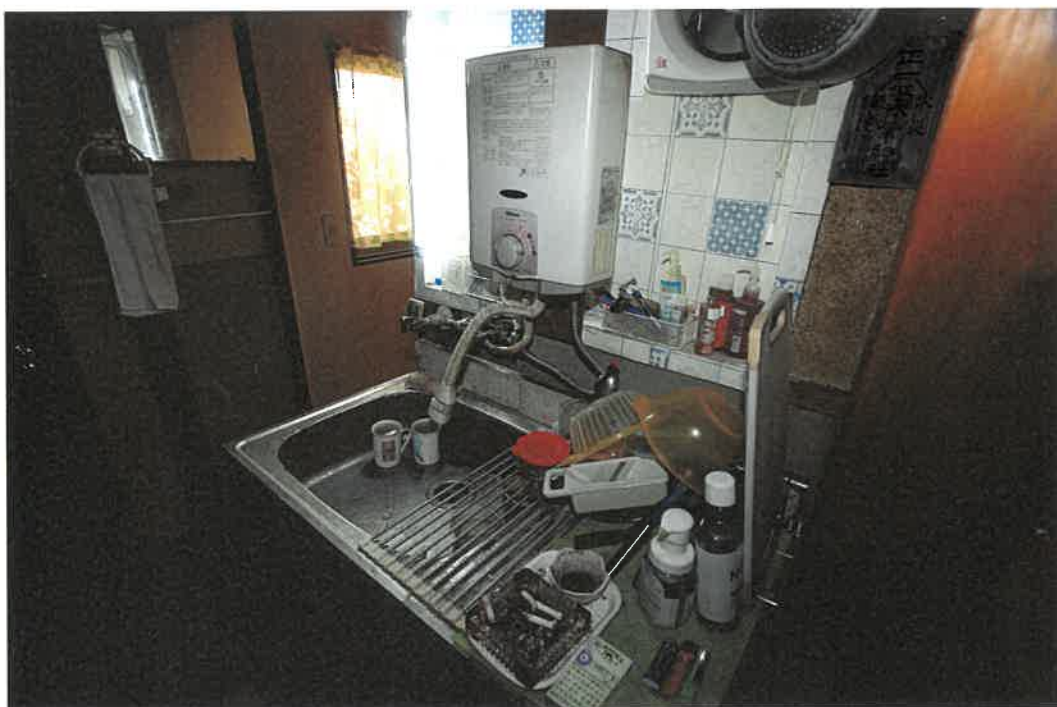
物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 3



物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 4



物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 5



物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 6



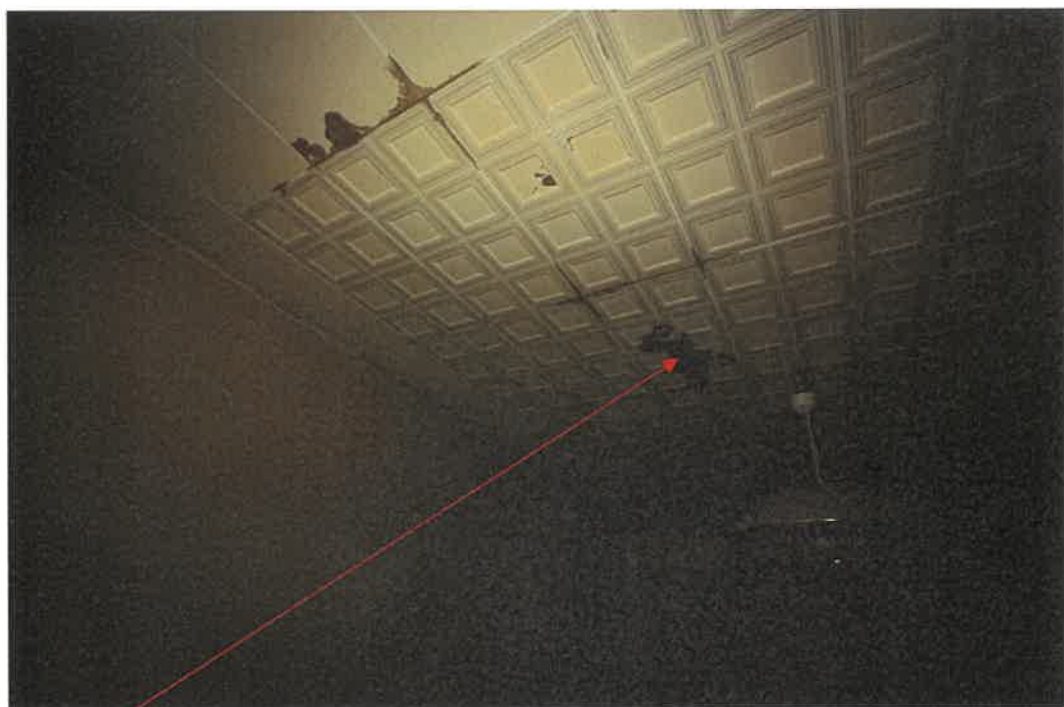
物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 7



物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 8



ハクビシンによる被害

物件 5 附属建物 1 室内

写真 3 9



クロスをめくれ

物件 5 附属建物 1 室内

写真 4 0



物件 5 附属建物 2 室内

写真 4 1



物件 5 附属建物 2 室内

写真 4 2



物件 5 附属建物 3 1 階室内

写真 4 3



物件 5 附属建物 3 1 階室内

写真 4 4



物件 5 附属建物 3 1 階室内

写真 4 5



物件 5 附属建物 3 2 階室内

写真 4 6



物件 5 附属建物 3 2 階室内

写真 4 7



物置内部

令和6年(ケ)第93号
令和6年10月18日 現地調査
令和6年10月23日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号	第2413号
発行日付	令和6年10月24日
評 価 人	不動産鑑定士 前田 和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 330,000 円
物件 2(土地)	金 120,000 円
物件 3(土地)	金 1,310,000 円
物件 4(土地)	金 1,250,000 円
物件 5(建物)	金 1,910,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～5]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[1～4]の内訳価格は、物件[5]に認めた土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[5]の価格は物件[1～4]の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。よって、求める評価額は一般市場において形成される価格ではなく、一般的な不動産取引との比較における競売特有の制約(売主から協力を得ることの困難性、買受希望者は事前に物件立ち入りができないこと、法定手続き等が煩雑となる可能性、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)等の特殊性を反映させた価格である。
- 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、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

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

(土地)

番号	事項	登記	現況
1	所在	各務原市那加北洞町1丁目	地目:宅地
	地番	273番1	
	地目	山林	
	地積	84㎡	
2	所在	各務原市那加北洞町1丁目	
	地番	273番4	
	地目	宅地	
	地積	30.31㎡	
3	所在	各務原市那加北洞町1丁目	
	地番	274番	
	地目	宅地	
	地積	337.19㎡	
4	所在	各務原市那加北洞町1丁目	地目:宅地
	地番	277番	
	地目	畑	
	地積	320㎡	
番号	特記事項		
4	転用許可を受けていない市街化調整区域内の(公簿)農地		

(建物)

番号	事項	登記	現況	
5	所在	各務原市那加北洞町1丁目274番地、273番地1、273番地4、277番地		
	家屋番号等	274番 主である建物		
	種類	居宅		
	構造	木造瓦葺平家建		
	床面積	1階		117.83㎡
2階				
3階他				
延面積		117.83㎡		
5	家屋番号等	符号1 附属建物		
	種類	居宅		
	構造	木造瓦葺平家建		
	床面積	1階		80.81㎡
		2階		
3階他計				
延面積		80.81㎡		
5	家屋番号等	符号2 附属建物		
	種類	車庫・物置		
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	床面積	1階		60.04㎡
		2階		
3階他計				
延面積		60.04㎡		
5	家屋番号	符号3 附属建物		
	種類	物置		
	構造	木造瓦葺2階建		
	床面積	1階		34.39㎡
		2階		34.39㎡
3階他計				
延面積		68.78㎡		
番号	特記事項			

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 1~4)

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	各務原市役所前	北方	3.1km
	岐阜バス	—	北洞	北西方	200m
付 近 の 状 況	旧家、農家住宅主体の集落地域				
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	用途地域指定無し			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	ない			
	その他の規制	特になし			
画 地 条 件	地 積	771.50 m ²			
	間 口	約31m			
	奥 行	約28m			
	形 状	ほぼ台形			
接 面 道 路 の 状 況	北側:幅員約3.6mの市道(那963号線、要セットバック)。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5建物の敷地である。				
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4は転用許可を受けていない市街化調整区域内の公簿農地(地目＝畑、農振地域内の非農用地)。手続き等に関する各務原市農業委員会の回答は現況調査報告書のとおり。 ・物件2は水路敷の宅地化とみられ、一部に有蓋水路の痕跡が認められる(土地建物位置関係図参照)。 ・物件5の附属建物(符号3)の横にトタン張りの物置あり(土地建物位置関係図参照)。 ・物件5の主である建物の南側に植木、北側に庭木が植わっている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(北洞遺跡)。 ・各務原市立地適正化計画＝都市機能・居住誘導区域外 ・地歴、現況から土地の経済価値を大きく損なうような土壤汚染を疑う端緒は認められない。 				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	5
	区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年次 (登記簿)	昭和41年 月日不詳
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	期間満了
仕様	構造	木造
	屋根	瓦
	外壁	モルタル、塗り壁等
	内壁	塗り壁、合板・クロス等
	天井	格、竿縁、ボード等
	床	畳、板張り等
	設備	電気・水道・衛生
床面積(現況)	現況	117.83㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	住宅
	間取り	間取図参照
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		現況調査報告書のとおり
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・北西端の押入は屋根、天井が破損し、一部が開放状態にある。天井破損は浴室隣りの和室、LDK、洋室(南東端)でも認められる。所有者によると、ハクビシンなど小動物の屋根裏侵入で被害が広がった。 ・屋根に旧式ソーラーパネル(太陽熱温水器)の設置あり。 ・耐震基準が抜本的に見直された建築基準法施行令の改正(昭和56年6月1日)以前の建物である。 ・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	5
	区分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年次 (登記簿)	昭和53年 月日不詳
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	期間満了
仕様	構造	木造
	屋根	瓦
	外壁	トタン等
	内壁	クロス等
	天井	ボード・敷目等
	床	畳、フローリング等
	設備	電気・水道・衛生
床面積(現況)	現況	80.81m ²
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	住宅
	間取り	間取図参照
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		現況調査報告書のとおり
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・平成4年(月日不詳)に増築歴あり。北側の洋室、通路とみられる。 ・小型犬の室内飼育歴あり。 ・耐震基準が抜本的に見直された建築基準法施行令の改正(昭和56年6月2日)以前の建物である。 ・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	5
	区分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年次 (登記簿)	平成9年 月日不詳
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕様	構造	軽量鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板
	外壁	トタン等
	内壁	鉄骨あらわし・合板等
	天井	鉄骨あらわし
	床	コンクリート
	設備	電気・水道
床面積(現況)	現況	60.04㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	車庫・物置
	間取り	間取図参照
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		現況調査報告書のとおり
特記事項		・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	5
	区分	附属建物 符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年次 (登記簿)	昭和25年 月日不詳
	経過年数	約74年
	経済的残存耐用年数	期間満了
仕様	構造	木造
	屋根	瓦
	外壁	土壁等
	内壁	土壁等
	天井	屋根あらかし
	床	板張り
	設備	—
床面積(現況)	現況	68.78㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	物置
	間取り	間取図参照
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		現況調査報告書のとおり
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・土壁の剥落による隙間が散見される。 ・耐震基準が抜本的に見直された建築基準法施行令の改正(昭和56年6月1日)以前の建物である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～4 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおりに求めた。

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	ア×イ×ウ×エ=オ
1			84.00		974,000
2	23,000	72.0%	30.31	70%	351,000
3			337.19		3,909,000
4			320.00		3,709,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準・比準)

地価公示 公示価格	各務原-11 時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
37,000 (円/㎡)	99.5 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 160.0	23,000 (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: 標準画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

◇地域格差: 地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

規模・形状	地表の状態等	方位	接道状態	(相乗計)
-20%	-10%	0%	0%	72.0%

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価補正率: 最有効使用との乖離、実現費用等の観点から査定した。

② 物件 5 (建物)

建物の再調達単価は、建築コストの推移を考慮した標準的な建築費に比準して査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して判定した現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号 (主建物)	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
5	128,000	117.83	1%	151,000
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
2%	2.0%	2.0%	1%	
経過年数	58年	経済的残存耐用年数	0年	1%

物件番号 (附属1)	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
5	120,000	80.81	2%	194,000
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
2%	2.0%	2.0%	2%	
経過年数	46年	経済的残存耐用年数	0年	2%

物件番号 (附属2)	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
5	50,000	60.04	30%	901,000
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
2%	7.1%	33.9%	30%	
経過年数	27年	経済的残存耐用年数	13年	30%

物件番号 (附属3)	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
5	65,000	68.78	1.0%	45,000
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
2.0%	2.0%	2.0%	1.0%	
経過年数	74年	経済的残存耐用年数	0年	1%

ア 再調達単価：標準的な再建築費(単価)である。

イ 延床面積： 現況延床面積又は登記簿記載面積

ウ 現価率： 定率法 = $R^{n/N}$

定額法 = $1 - (1 - R) \times n / N$

(R = 残価率、n = 経過年数、N = 経済的残存耐用年数 + n)

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、建物についてはこれを加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	1①オ ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	974,000	30%	法定地上権	292,000
2	351,000	30%	法定地上権	105,000
3	3,909,000	30%	法定地上権	1,173,000
4	3,709,000	30%	法定地上権	1,113,000
				2,683,000

イ 土地利用権等割合

物件5建物に、法定地上権に基づく物件1～4の土地利用を認め、権利割合は、地域の特性、建物の現況・構造等から30%が相当と判定した。

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)
	1①オ、1②エ ア	2①ウ イ	ウ	エ	オ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	974,000	-292,000	100%	80%	60%	330,000
2	351,000	-105,000	100%	80%	60%	120,000
3	3,909,000	-1,173,000	100%	80%	60%	1,310,000
4	3,709,000	-1,113,000	100%	80%	60%	1,250,000
5	1,291,000	+2,683,000	100%	80%	60%	1,910,000
一括価格(合計)						4,920,000

ウ 占有減価修正:本件では不要である。

エ 市場性修正:物件構成、手続きの煩雑性等を勘案し、20%の減価を認めた。

オ 競売市場修正率:競売の特殊性等を考慮し、減価率40%とした。

第6 参考価格資料

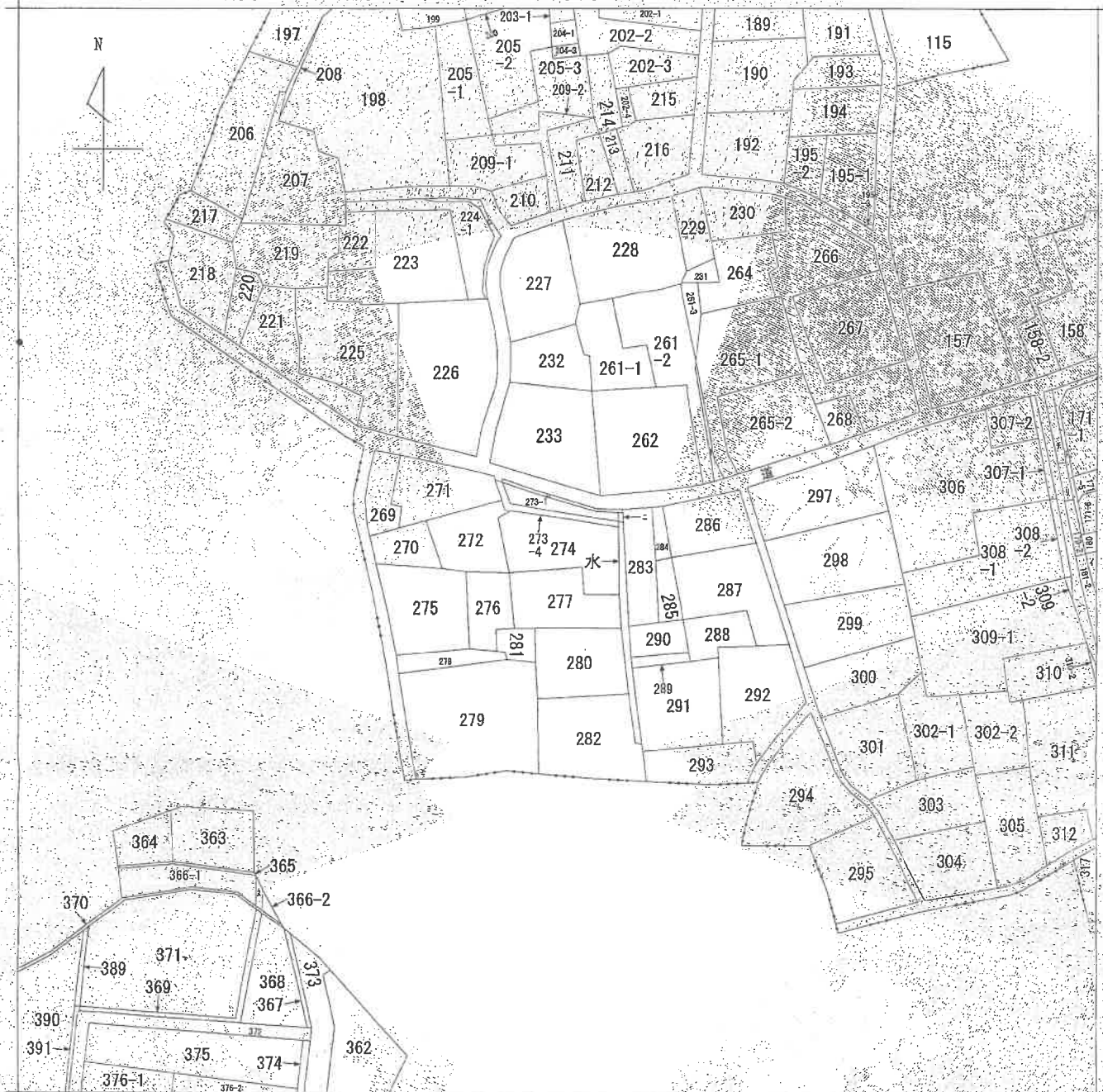
地価公示	各務原一11
(所 在)	各務原市蘇原大島町1丁目19番7
(価 格)	37,000 円/㎡
(位 置)	長良川鉄道越美南線・関駅 3.3km
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	173 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北5m市道
(用途指定等)	市街化調整区域・用途地域指定なし (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	住宅、農地、雑種地等が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

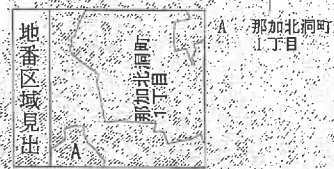
- ・ 目的物件の位置図
- ・ 公図写、地積測量図写
- ・ 建物図面(各階平面図)写
- ・ 土地建物位置関係図(概略)
- ・ 建物間取図(概略)
- ・ 写真

以 上

イ 181-1 ハ 273-2 ホ 265-3 ト 171-7 ニ 176-2
 オ 224-2 ニ 273-3 ヘ 171-3 チ 171-2 ネ 366-3



(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	各務原市那加北洞町 1丁目		地番	274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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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判に縮小複写

令和6年10月1日
 岐阜地方法務局

請求番号：45-7
 (1/1)

登記官

令和6年(ケ)第93号

登記年月日：昭和59年11月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月1日 岐阜地方検察庁 登記官

147164

前番 273 後・新

土地所在 西
地積測 図

地番 273-2, 273-3
273-1

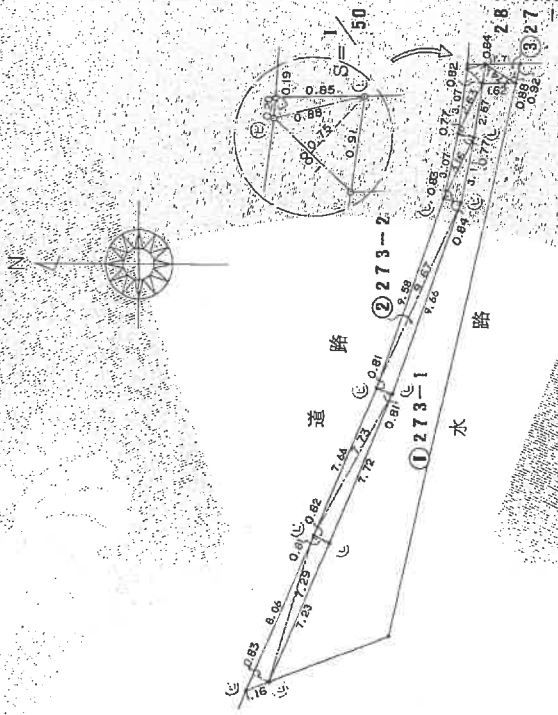
土地の所在 各務原市那加北洞町1丁目

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積	面積
② 273-2	8.06	0.83	6.6898	
	7.75	0.81	5.9019	
	7.73	0.82	6.3386	
	7.73	0.81	6.2613	
	9.67	0.81	7.8327	
	9.67	0.84	8.1228	
	3.16	0.83	2.6228	
	3.16	0.77	2.4332	
	2.69	0.77	2.0951	
	3.07	0.82	2.5174	
	1.00	0.75	0.7500	
	0.88	0.19	0.1672	
面積			51.4656	
地積			25.8370	㎡

地番	底辺	高さ	積	面積
③ 273-3	1.74	0.84	1.4616	
	1.74	0.88	1.5312	
			2.9928	
面積			4.9856	
地積			1.4740	㎡

地番 ② 273-1
112.00
= (② + ③)
地積 84.67070
84.67070
34 ㎡



境界線の種別	種別
④	石
⑤	金
⑥	コンクリート杭
⑦	鋼ミ ()
⑧	ビヨウ
⑨	プラスチック杭

昭和59年11月20日登記

申請人

縮尺 1/250

土地積測士

(昭和59年11月8日作成)

A3判をA4判に縮小複写

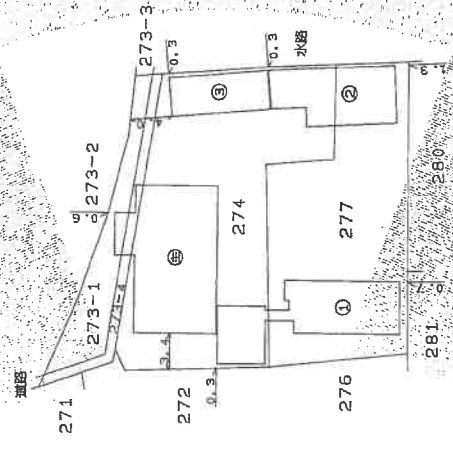
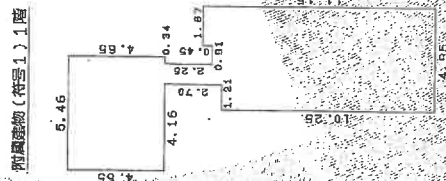
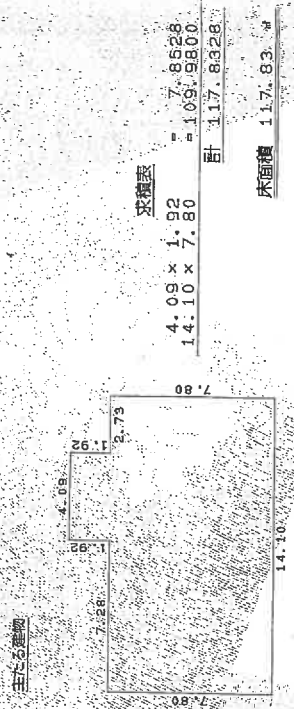
登記年月日：平成15年9月24日

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10月1日 岐阜地方法務局 登記官

246173 各階平面図

建物図面 1/2
各階平面図

家屋番号	274番
建物の所在	各務原市那加北洞前一丁目274番地、273番地1、273番地4、277番地



製作者	縮尺	1/250
申請人	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小複写

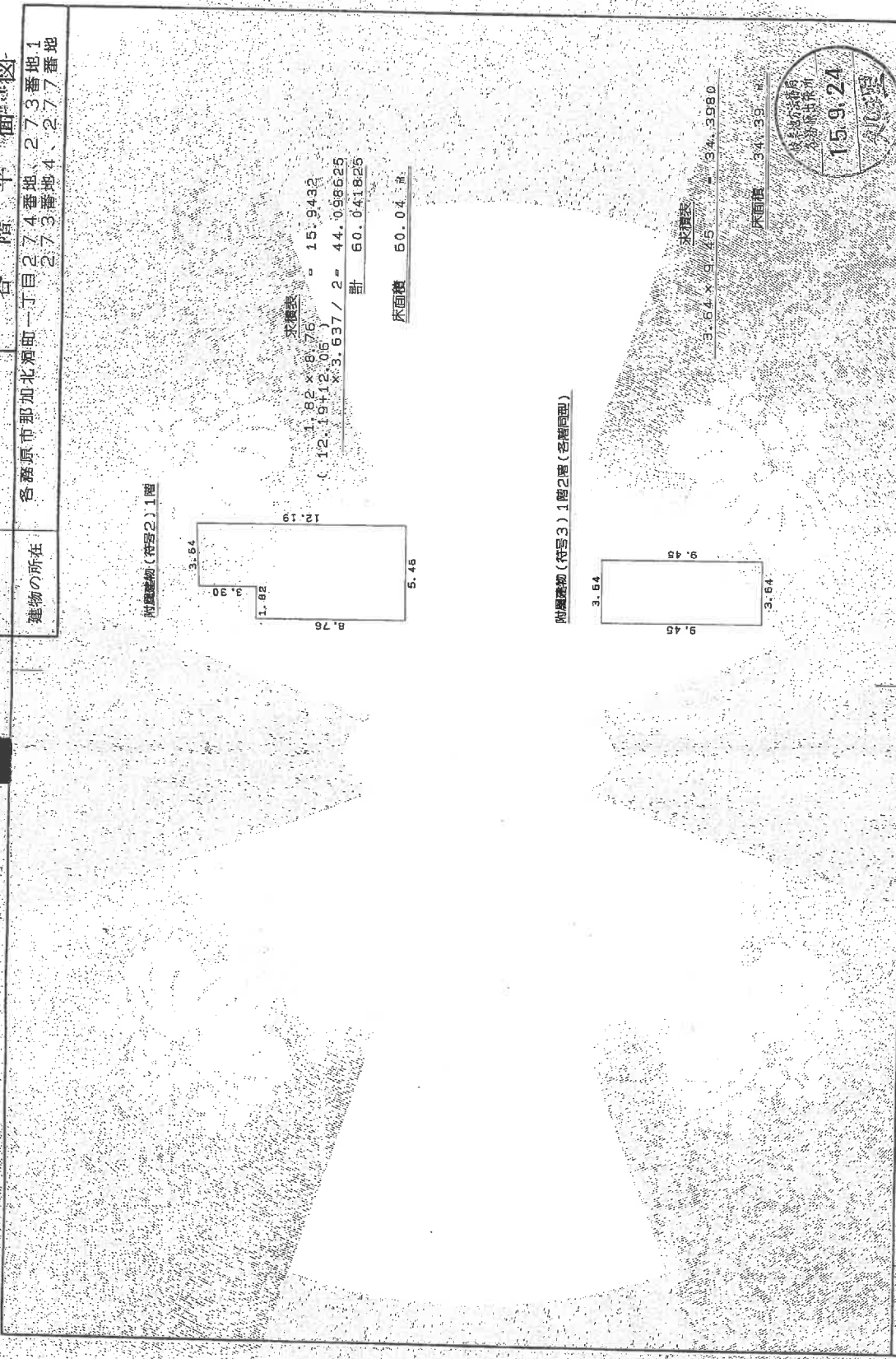
(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成15年9月24日

246174 各階平面図

建物各階平面図 2/2

家屋番号	274番
建物の所在	各務原市那加北廻町一丁目274番地、273番地1、273番地4、277番地



附属建物(符号2)1階

附属建物(符号3)1階2階(各階同型)

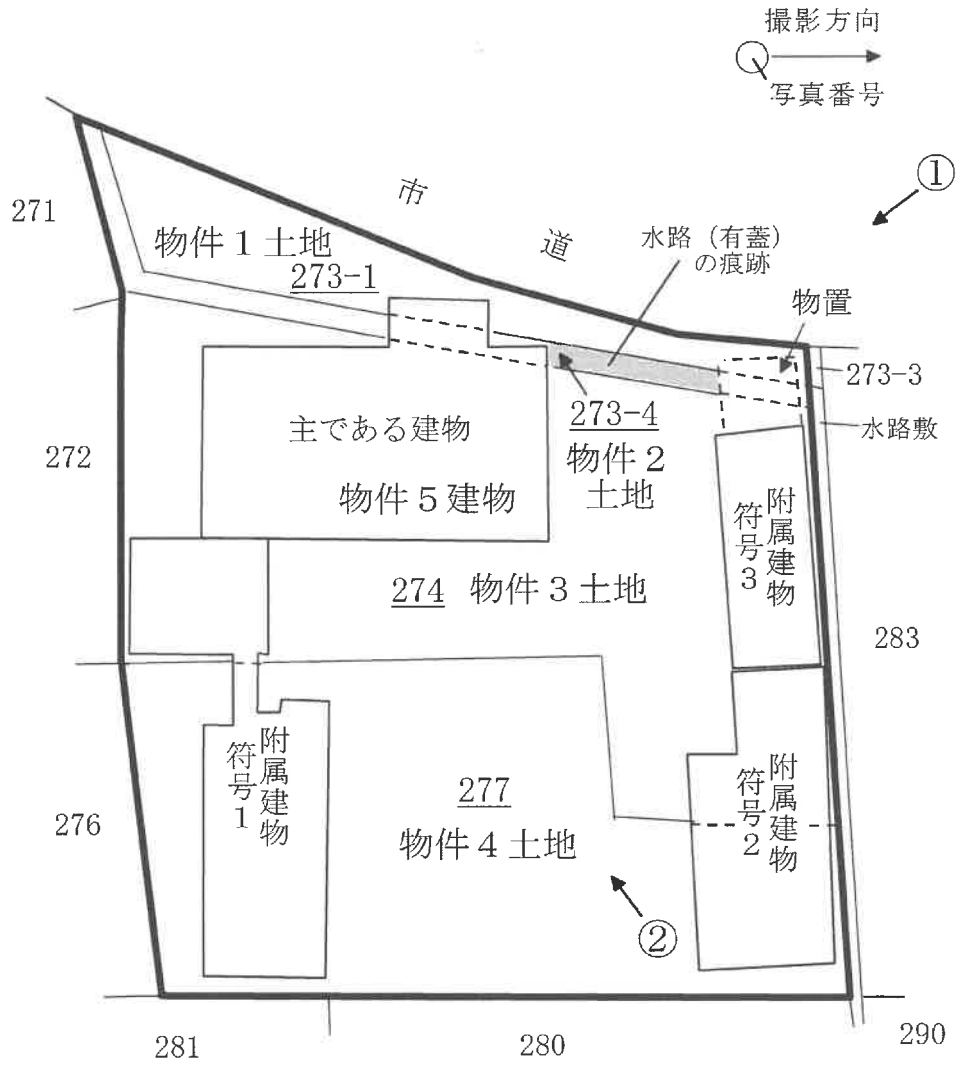
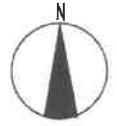
作業者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小複写

(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。
令和6年10月1日 岐阜地方建設局 登記官

土地建物位置関係図（概略）

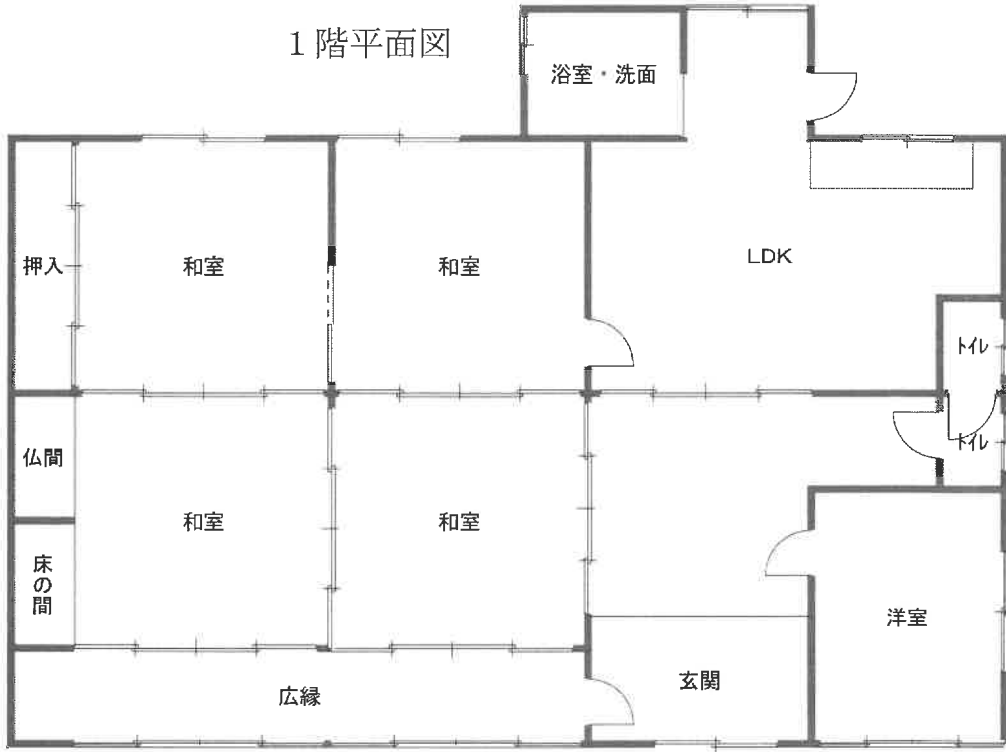


公簿図面に現況照合を踏まえて概況図示。図面間に形状等の相違が認められる場合は、公簿数量と現況の整合性を優先して作成

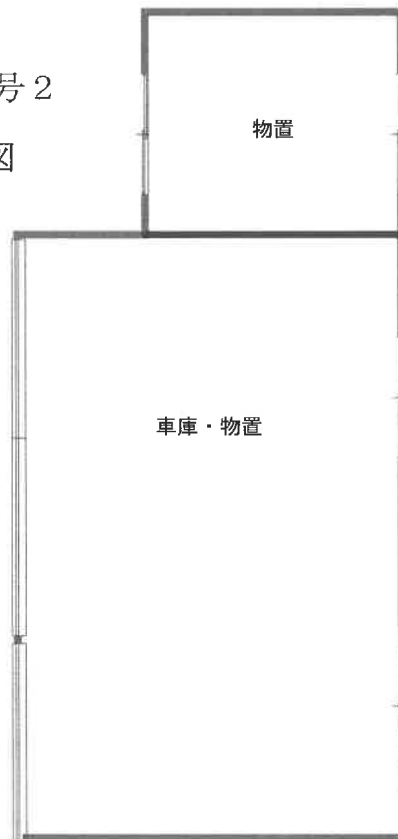
建物間取図（概略）



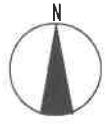
主である建物
1階平面図



附属建物・符号2
1階平面図



建物間取図（概略）



附属建物・符号1

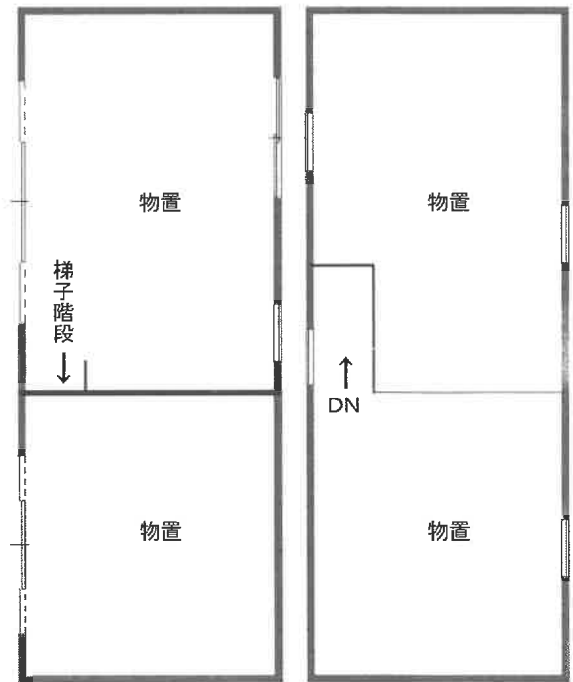
1階平面図



附属建物・符号3

1階平面図

2階平面図



現況写真

写真①



写真②

