

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 7年 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 恩 田 和 典

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 7年 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 5月 1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 7年 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22日 午後 4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 7年 3月12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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,470,000 1,976,000	一括	494,000	39,321	0
1	680,000				
2	680,000				
3	110,000				
4	30,000				
5	970,000				
			</		



物件目録

1 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道
 地 番 3384番1
 地 目 宅地
 地 積 96.55平方メートル

(現況)

地 目 畑
 地 積 約170平方メートル

2 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道
 地 番 3385番1
 地 目 宅地
 地 積 339.48平方メートル

3 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道
 地 番 3385番2
 地 目 宅地
 地 積 50.60平方メートル

4 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道3385番地1
 家屋 番号 3385番1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 14.25平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道3385番地1

家屋 番号 3385番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.58平方メートル
2階 63.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 1.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 8日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 野 尻 知 子

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1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4～5】

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

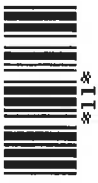
《 注 意 書 》

- 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 | 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道 |
| | 地 番 | 3384 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.55 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 約 170 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道 |
| | 地 番 | 3385 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.48 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道 |
| | 地 番 | 3385 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.60 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道 3385 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3385 番 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 14.25 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道3385番地1

家屋 番号 3385番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.58平方メートル
2階 63.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 1.83平方メートル



令和5年（ケ）第170号

令和6年2月14日受理

令和6年3月25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 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道
地 番 3384番1
地 目 宅地
地 積 96.55平方メートル
- 2 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道
地 番 3385番1
地 目 宅地
地 積 339.48平方メートル
- 3 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道
地 番 3385番2
地 目 宅地
地 積 50.60平方メートル
- 4 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道3385番地1
家屋番号 3385番1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 14.25平方メートル
- 5 所 在 不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道3385番地1
家屋番号 3385番1の2
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.58平方メートル

2階 63.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 1.83平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☒ 畑（物件1土地） ☐		
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（B） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が家庭菜園として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	現地で地積の概則調査を行った結果、現況地積は約 170 m ² であった。		
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		
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）		
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

(土地・建物用)

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 2, 3
現況地目	☒ 宅地(物件 2, 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 2 土地に下記建物及び物件 5 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(☐ 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: 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物置として、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 ☐ 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

(4 枚目)

(建物用〈単独〉)

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)	
建物	物件5	
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 (☐ 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： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本主建物を居宅（空き家）として、附属建物を便所として、それぞれ占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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	
敷地 (目的外土地)	物件2土地のとおり	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■家庭菜園 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和59年頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等 当事者	借主	☐ 所有者 ■その他の者 (B)	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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 (物件1土地 占有者)	1 私は、物件1土地で家庭菜園を作っています。 2 物件1土地は、40年位前に私とAの実母との間で口頭により、年間4000円の賃料で借りておりましたが、同人が20数年前に亡くなった後はAに対して賃料を現金で支払っていました。 3 10数年前、Aが物件5主建物から引越した後は賃料の支払ができなくなりましたので賃料は支払っていません。Aからも賃料の請求や同土地の返還を求められたこともないです。 4 物件1～3土地の境界で近隣の方々ともめている話は聞いたことはないです。
■ 近隣住民 (男性)	1 物件5主建物は、10数年前から空き家状態だと思います。 2 物件5主建物に第三者が出入りするところを見かけたことはありません。 3 物件1～3土地の境界について、隣地の方々ともめている話は聞いたことはないです。
■ 関ヶ原町農業委員会担当者	1 物件1土地については、農地台帳に記載がありませんので農地ではありません。 (電話による回答)

(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1～5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2、3土地は一体利用されており、物件2土地の概ね北西側が国道(21号線)に接する土地で、物件2土地上に物件4建物及び物件5主建物、同附属建物がそれぞれ建てられている。
 - 2 物件1土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、「占有者及び占有権原」(6枚目)のとおり認めた。なお、占有者Bの占有権原は、所有者と占有者Bとの間に地代等の金銭授受がないことから使用借権と思料するが、占有者Bは対抗要件を備えていない。
 - 3 物件4、5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、関係人の陳述及び第三者が占有する徴表が認められないこと、かつ、その他現認した状況を総合的に判断して、所有者が、物件4建物を物置として、同5主建物は居宅(空き家)として、同附属建物を便所として、それぞれ占有しているものと認めた。
 - 4 物件1土地について、現地で地積の概則調査を行った結果、同土地の地積は全部事項証明書記載の地積より縄伸びしているものと思料する。なお、正確な地積を算出するには専門家による調査が必要であるものと思料する。
 - 5 物件1～3土地の境界(ただし、別紙土地建物位置関係図(概略)中、赤線で記した部分を除く。)については、同各土地に関する地積測量図が存在すること、関係人の陳述及びその他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、概ね明らかになっているものと思料する。
 - 6 物件2土地と同3土地の境界(別紙土地建物位置関係図(概略)中、赤線で記した部分)については、境界付近で境界杭などが確認できなかったことから不分明である。
 - 7 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
6年2月15日(木) 11:20-11:30	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
6年2月19日(月) 9:00-9:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
6年3月7日(木) 13:00-14:10	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) 占有者B及び近隣住民から事情聴取
6年3月19日(火) 13:20-13:45	目的物件所在地	物件1土地の地籍調査
6年3月22日(金) 10:30-10:35	当庁執行官室	関ヶ原町農業委員会担当者へ電話による農地照会

(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、立会人を同行して臨場した。

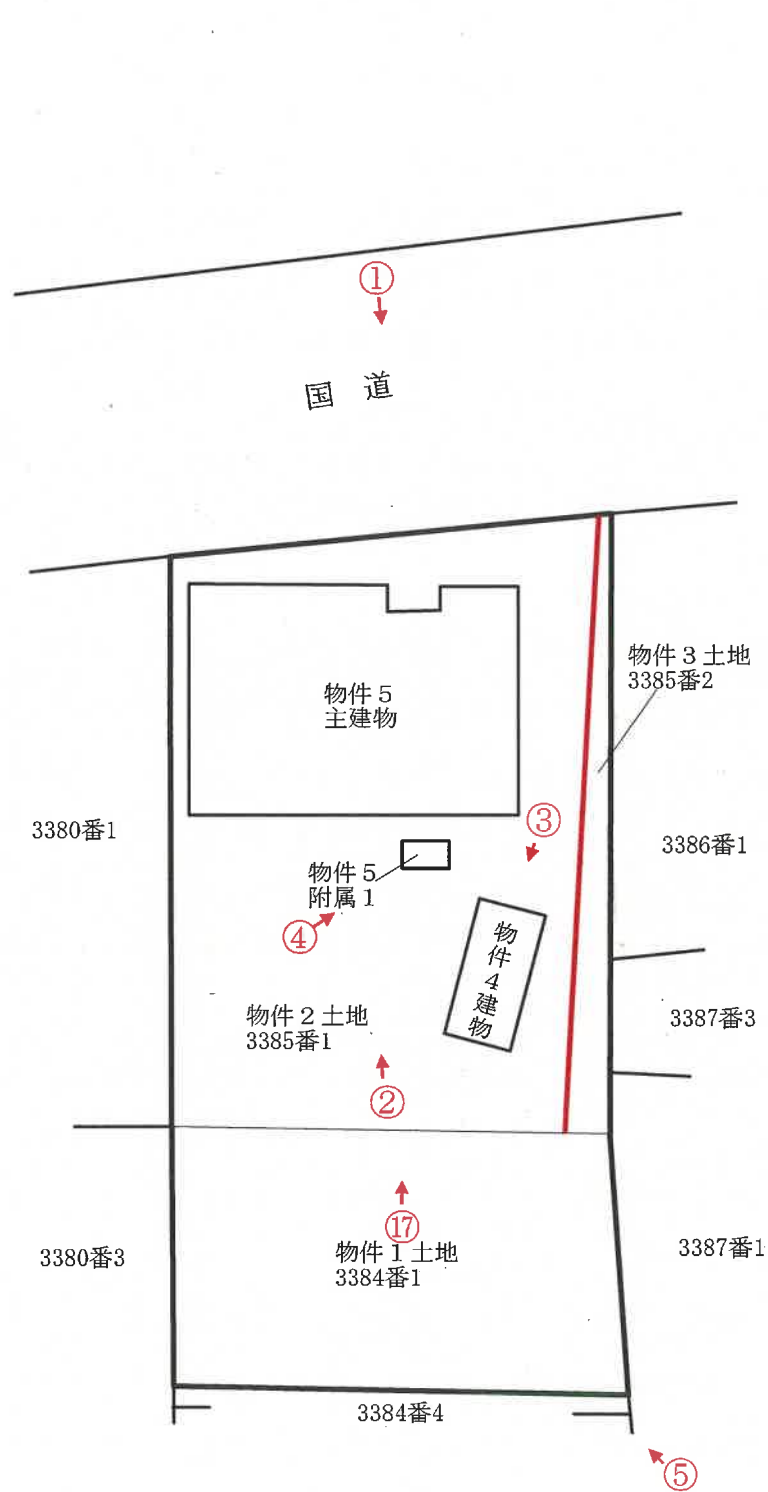
☒ 令和6年3月7日
目的物件は不在で無施錠だったので、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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)



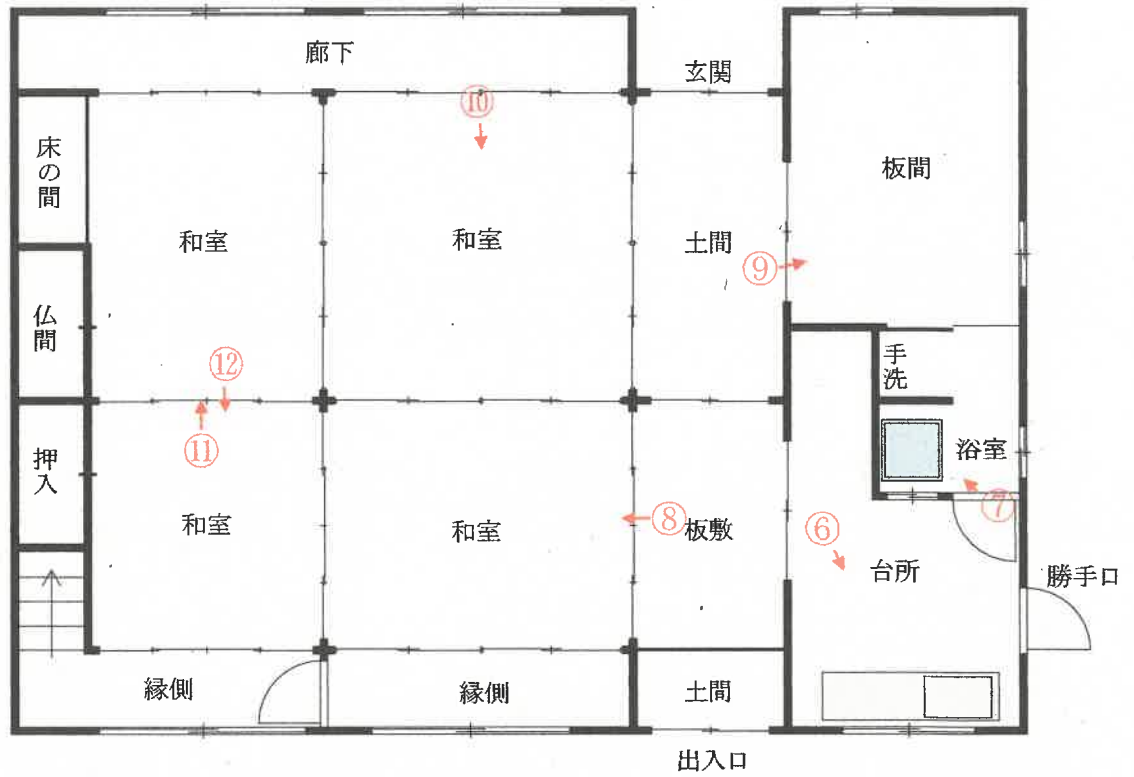
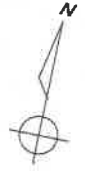
※図面と現況が異なる場合は現況優先

←○は写真撮影位置・方向

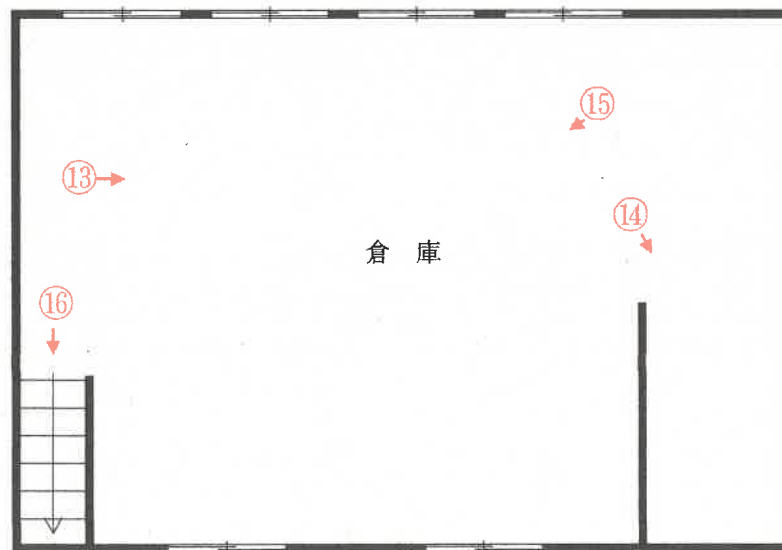
令和5年(ケ) 第170号

建物間取図（概略）

物件 5
主建物



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

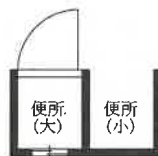
←○は写真撮影位置・方向

令和5年(ケ) 第170号

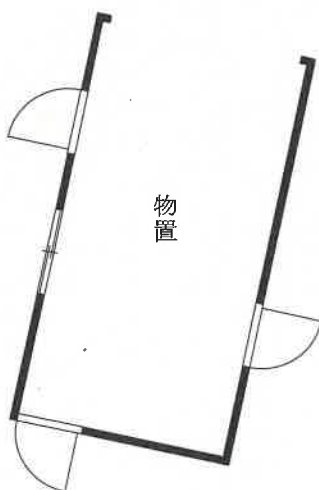
建物間取図（概略）



物件 5
附属建物 1



物件 4
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

←○は写真撮影位置・方向

令和5年(ケ) 第170号

写真 1

物件 5 主建物



物件 2, 3 土地

写真 2

物件 5 主建物

朝日ソーラー



写真3

物件4 建物



写真4

物件5 附属建物



写真5



物件1 土地

写真6

物件5 主建物

1 階室内



写真7

物件5 主建物

1 階室内



写真8

物件5 主建物

1 階室内



写真 9

物件 5 主建物

1 階室内



写真 1 0

物件 5 主建物

1 階室内



写真 1 1

物件 5 主建物

1 階室内



写真 1 2

物件 5 主建物

1 階室内



写真1 3

物件5 主建物

2階室内



写真1 4

物件5 主建物

2階室内



写真 1 5

物件 5 主建物

2 階室内



写真 1 6

物件 5 主建物

2 階室内



写真 1 7

朝日ソーラーの設置状況



令和 5 年（ケ）第 170 号

令和6年3月7日 現地調査

令和6年3月28日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第24010号

発行日付

令和6年3月29日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一括価格	
金 5,010,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1（土地）	金 1,380,000 円
物件2（土地）	金 1,380,000 円
物件3（土地）	金 210,000 円
物件4（建物）	金 50,000 円
物件5（建物）	金 1,990,000 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2・3の内訳価格は物件4・5のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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具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	不破郡関ヶ原町 大字関ヶ原 字水船街道	地目及び地積が下記である他は 概ね左記に同じ
	地 番	3384番1	
	地 目	宅地	畑
	地 積	96.55㎡	概測170㎡
2	所 在	不破郡関ヶ原町 大字関ヶ原 字水船街道	概ね左記に同じ
	地 番	3385番1	
	地 目	宅地	
	地 積	339.48㎡	
3	所 在	不破郡関ヶ原町 大字関ヶ原 字水船街道	概ね左記に同じ
	地 番	3385番2	
	地 目	宅地	
	地 積	50.60㎡	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 在	不破郡関ヶ原町 大字関ヶ原 字水船街道3385番地1	概ね左記に同じ
	家屋番号	3385番1	
	種 類	物置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階 14.25㎡ 延面積 14.25㎡	
5	所 在	不破郡関ヶ原町 大字関ヶ原 字水船街道3385番地1	概ね左記に同じ
	家屋番号	3385番1の2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階 109.58㎡	
		2 階 63.64㎡	
		延面積 173.22㎡	
5	附属建物符号1		概ね左記に同じ
	種 類	便所	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋 根平家建	
	床面積	1 階 1.83㎡	
		延面積 1.83㎡	

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。	JR	東海道本線	関ヶ原	南東方	500m
	名阪近鉄バス	——	中町	東方	450m
付 近 の 状 況	国道沿いに住宅、店舗、事業所等が混在する地域				
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		準住居地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		概測560㎡		
	間 口		17.0m		
	奥 行		33.0m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	北西側有効幅員約11m～12m舗装国道：21号（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件（1）は果菜類等の作物が植えられた畑、物件（2）（3）は一体として物件（4）（5）建物の敷地である。なお周辺は住宅、事業所等が見られる。				
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	<物件の確認について>物件（1）について、地積測量図上の辺長と現況とはほぼ一致するものの、概測数量が登記と異なるため縄伸びが認められる。また物件（2）（3）の地積測量図は調整されていないため、土地建物位置関係図（概略）の記載は現地観察による推定結果に留まる。なお各物件の地積又は境界については、専門調査機関による調査が必要と思料する。 <供給処理施設について>関ヶ原町水道環境課からの聴取によれば上水道は引込済（調査日現在休止中）、下水道の取付はなく受益者負担金也未徴収である。なおガスはLPガスを使用していたと思料する。 <都市計画施設の区域内であることについて>関ヶ原町産業建設課からの聴取によれば接面道路は都市計画道路（3・5・2国道21号線、計画幅12m）であるため、該当部分について都市計画法第53条第1項の許可を要する。 <埋蔵文化財について>関ヶ原町地域振興課からの聴取によれば当該土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず文化財埋蔵の可能性は低いと思料する。 <土壌等汚染について>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と思料されることから土壌等汚染の可能性は低いと思料される。				

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 (登記記載)	平成8年9月1日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	コンクリート
	設 備	—
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	14.25㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」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		建物内部には雑紙や家庭ごみ等が山積みのまま放置されている。 (※建築時点は登記記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況 物件 5

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36年頃と推定
	経 過 年 数	約63年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング、タイル等
	内 壁	土壁、合板等
	天 井	板張等
	床	畳、合板、コンクリート等
	設 備	電気・給排水
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	173.22㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」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		躯体部分、仕上部分及び設備部分に経年に伴う相当の劣化・損傷等が認められる。また建物内部は家庭ごみや衣類等生活雑貨が山積みのまま放置されており、居住環境は劣悪である。 (※建築時点は推定建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況 物件 5

区 分		附属符号1
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40年月日不詳新築
	経 過 年 数	約59年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリートブロック
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	コンクリート
	設 備	—
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	1.83㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	便所(汲取り式)
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」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		特になし (※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)

目的土地の土地価格及び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	
1	30,700	63.0%	170		3,288,000
2			339.48	100.0%	6,566,000
3			50.60	100.0%	979,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 関ヶ原5-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
35,000 (円/㎡)	$99.7 \div 100.0$	$100.0 \div 105.0$	$100.0 \div 108.2$	$= 30,700$ (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。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	105.0%

◇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)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
0.0%	5.0%	3.0%	0.0%	108.2%

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)
-10%	-30%	0%	0%	63.0%

ウ 地積 : 物件(1)は概測数量、他は登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 4・5 (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＝エ
4	45,000	14.25	5.00%	32,000
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	27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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
5主	121,000	173.22	5.00%	1,048,000
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	63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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
5附属1	65,000	1.83	5.00%	6,000
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	59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：登記数量を採用。

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)

観察法現価率＝機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定

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 (4)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当地積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	6,566,000	11.3%	0.10	場所的利益	74,195
3	979,000				11,062
合計					85,257

物件 (5)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当地積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	6,566,000	88.7%	0.55	法定地上権	3,203,223
3	979,000				477,605
合計					3,680,828

イ. 物件 (2) (3) 土地に対する物件 (4) (5) 建物の建築面積を基に、当該敷地相当地積割合を下記の如く査定。

敷地相当地積割合

建物	建築面積		合計面積		割合
物件4	14.25 m ²	÷	125.66 m ²	≒	11.3%
物件5合計	111.41 m ²				88.7%

ウ. 土地利用権等を場所的利益及び法定地上権と判定し、その割合を10%、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) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①エ)	ウ	エ	オ	
1	3,288,000			70.0%	60.0%	1,380,000
2	6,566,000	-3,277,418		70.0%	60.0%	1,380,000
3	979,000	-488,667		70.0%	60.0%	210,000
4	32,000	85,257	100.0%	70.0%	60.0%	50,000
5合計	1,054,000	3,680,828	100.0%	70.0%	60.0%	1,990,000
一括価格 (合計)						5,010,000

ウ．特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ．地積及び土地の境界が不分明であること及び老朽化の著しい建物が複数存在すること等を総合的に勘案し、市場流通性への影響の程度を考慮した。

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。

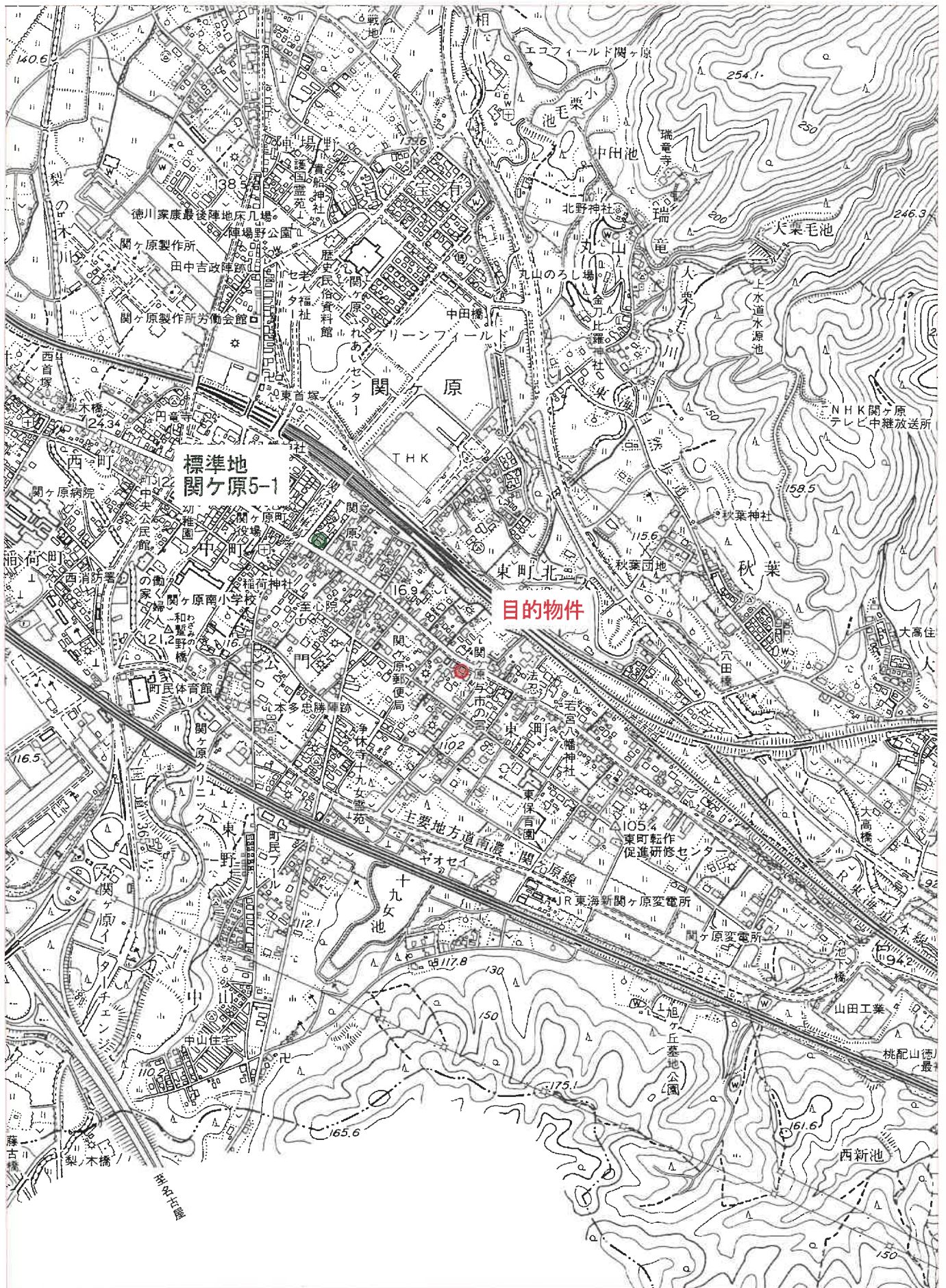
第6 参考価格資料

地価公示	関ヶ原5-1
(所 在)	不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字宝有地577番1外
(価 格)	35,000 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線関ヶ原駅 約150m (道路距離)
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	233 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南15m国道 東側道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)
(地域の概要)	小規模小売店舗等が多い国道沿いの路線商業地域

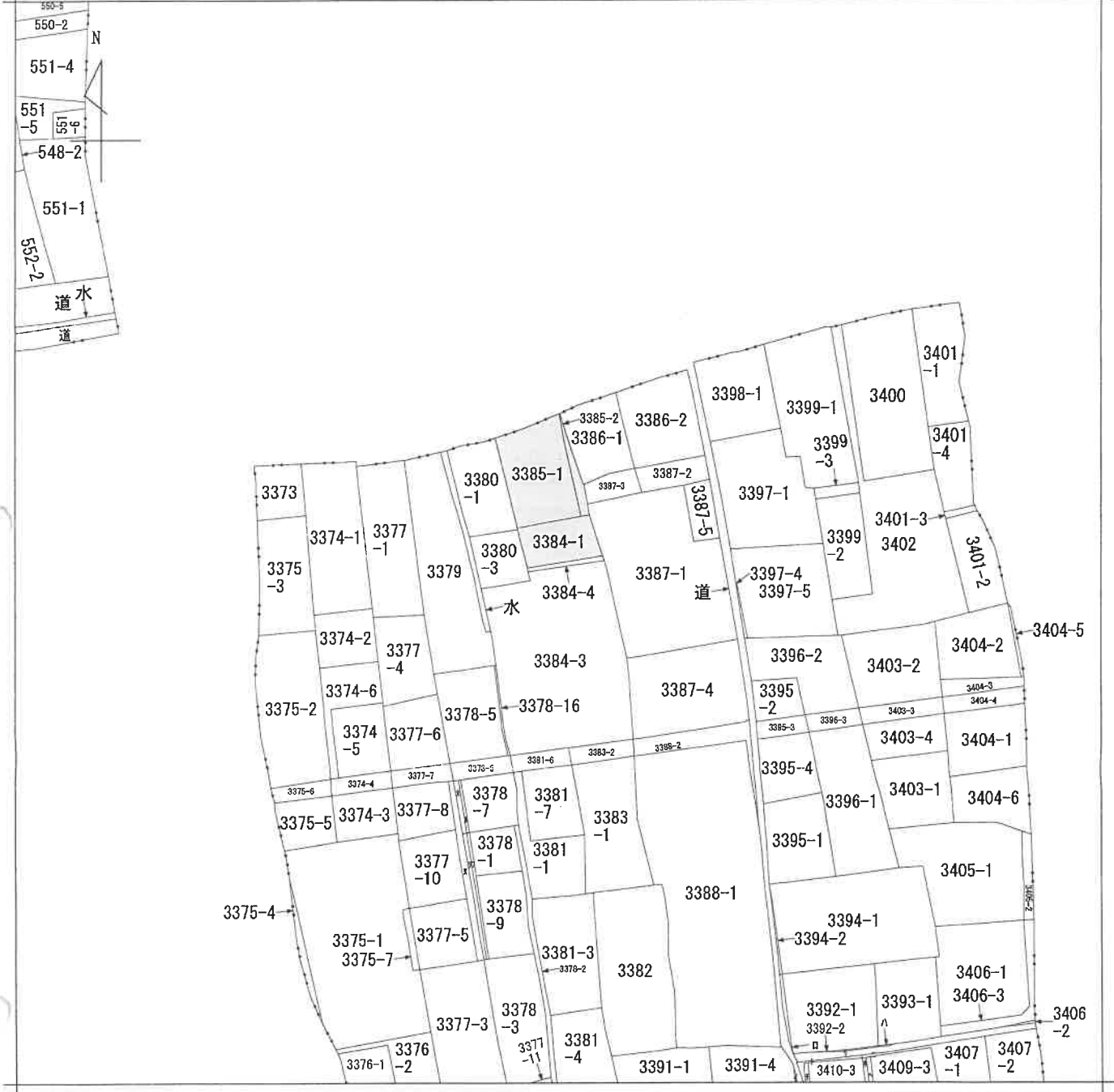
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写 (物件1)
- 3 建物図面・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

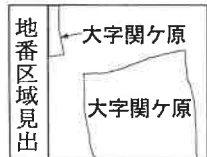
以 上



イ 3391-2 ハ 3393-2 ホ 3409-7 ト 3410-2 リ 道 ル 3378-10
□ 3392-3 ニ 3409-2 ヘ 3409-8 チ 3410-4 ヌ 3377-2 ッ 3378-10



(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	不破郡関ヶ原町大字関ヶ原水船街道			地番	3384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。
(岐阜地方務局大垣支局管轄)
令和6年2月15日
岐阜地方務局

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年3月24日

公用

令和6年2月15日

岐阜地方方法務局

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

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。

前 3384-1 後・新

地番	3384番4,1
土地の所在	不破郡関ヶ原町大字関ヶ原 字水郷街道

145539

地積測量図

製作年月日 昭和46年3月24日		作者 [REDACTED]	申請人 [REDACTED]
受託第 号			

物件1

面積計算

$$\begin{array}{rcl} 16.70 \times 0.50 & = & 8.45 \\ 16.90 \times 0.50 & = & 8.45 \\ \hline & & 16.90 \\ & & \frac{1}{2} \quad 8.45 \end{array}$$

昭和46年3月24日登記

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/200

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成12年5月23日

公用

令和6年2月15日

岐阜地方方法務局

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

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。

461727

各階平面

家屋番号

3385番1

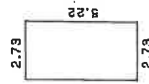
建物の所在

不破郡関ケ原町大字関ケ原字水船街道3385番地1

図面

図面

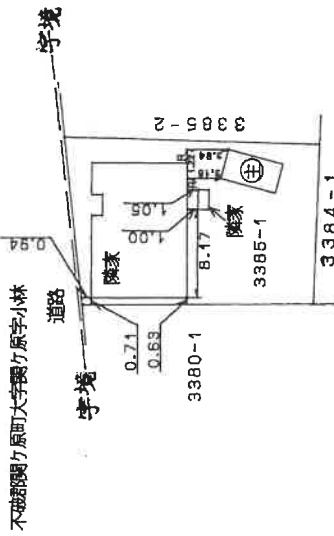
1階



求積表

5.22 x 2.73 = 14.2506

床面積 14.25㎡



不破郡関ケ原町大字関ケ原字水船街道

A3判をA4判に縮小

作製者

(平成12年5月23日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和6年2月15日 岐阜地方方法務局

令和6年2月15日 岐阜地方法務局

產品圖

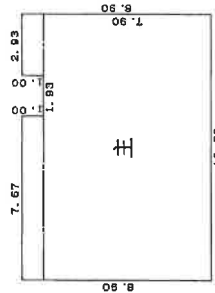
請求番号：4-6

各階平面図

家屋番号	3385番1の2
------	----------

建築物の所在
不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字水船街道3385番地1

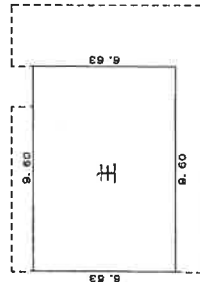
一、



求積表

7.67	x	1.00=	7.6700
2.93	x	1.00=	2.9300
12.53	x	7.90=	98.9870
		合計	109.5870
		床面積	109.58㎡

2階



表續來

9.60	$\times$	6.63	=	63.6480
			床面積	63.64 m ²

附属建物 符号 1



求積表

1.83 X 1.00=	1.8300
床面積	1.83㎡

作者

(平成)2年7月

縮尺 $1/10000$

人
道
中

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小



道踏

無

三

3380-1

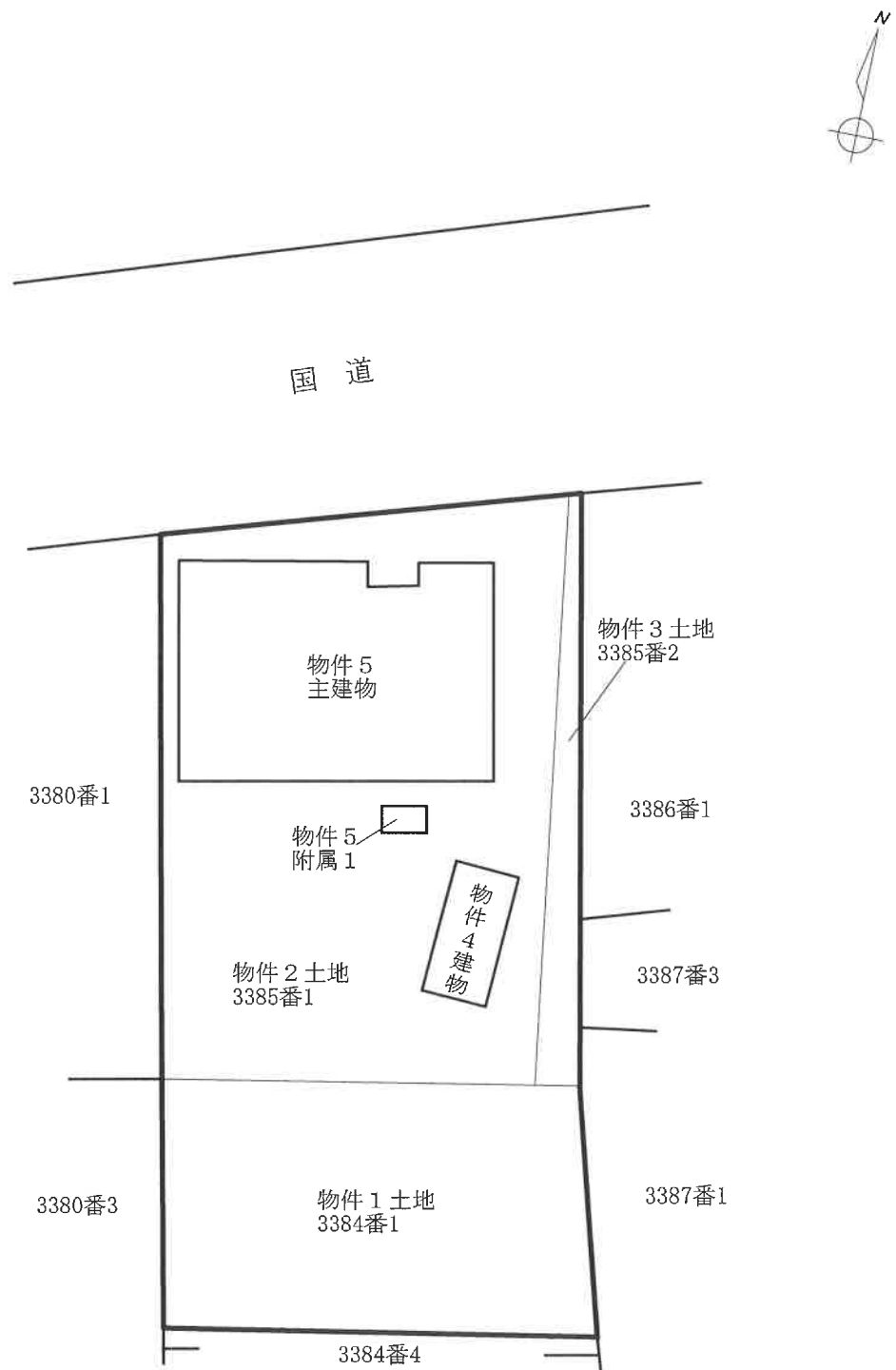
1

3385-2

3384-1

127.21
处理
地质部地质研究所

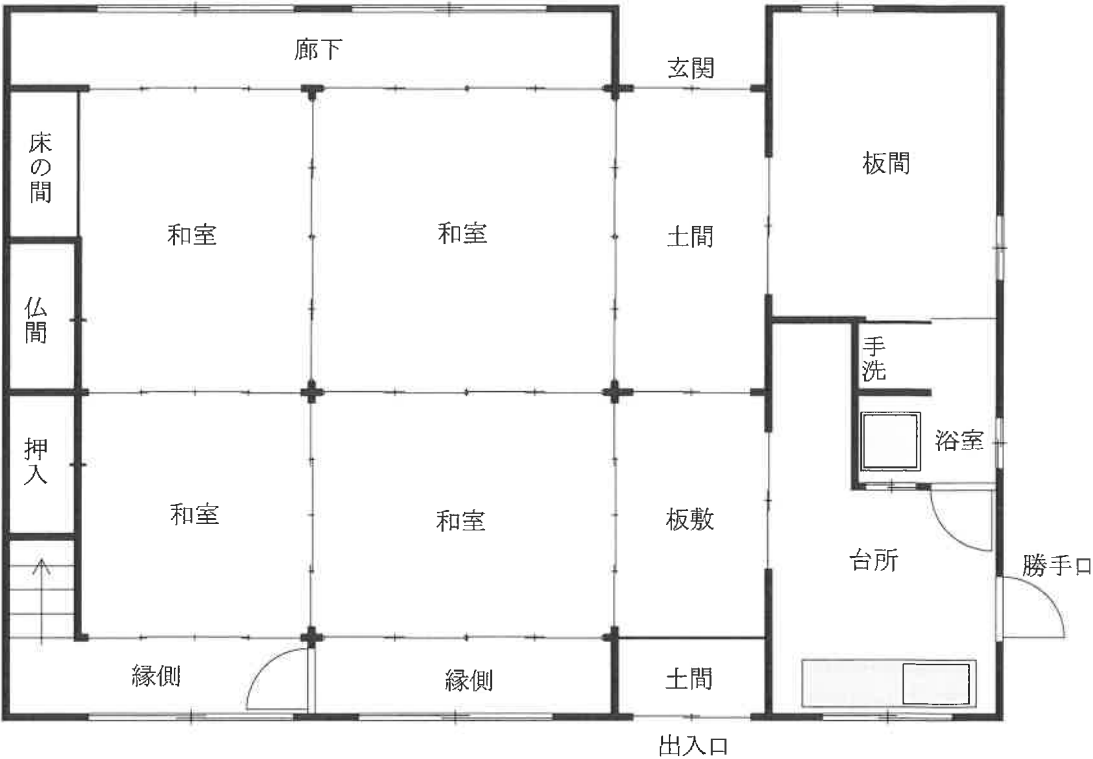
土地建物位置関係図(概略)



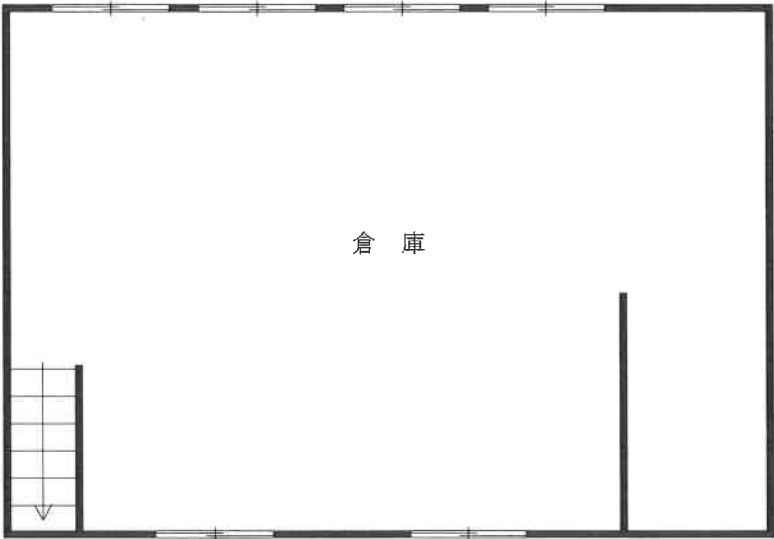
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 5
主建物



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）



物件 5
附属建物 1



物件 4
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和5年(ケ)第170号



①

目的物件
の北西より
撮影

コメント



②

目的物件
の南東より
撮影

コメント