

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 8月13日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 富 澤 三 保

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 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月16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10月 2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 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9月24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 8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）
1～5	8,970,000 7,176,000	一括	1,794,000	177,190	0
1	160,000				
2	250,000				
3	1,030,000				
4	4,760,000				
5	2,770,000				



物 件 目 録

1 所 在 岐阜市北山一丁目

地 番 16番14

地 目 山林

地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 岐阜市北山一丁目

地 番 16番15

地 目 宅地

地 積 49.20平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 岐阜市北山一丁目

地 番 16番16

地 目 山林

地 積 208平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

4 所 在 岐阜市北山一丁目

地 番 16番17

地 目 宅地

地 積 434.00平方メートル

所有者 C

5 所 在 岐阜市北山一丁目16番地16、16番地14、16番地15、16番地16地先

家屋 番号 16番16

種 類 店舗・寄宿舍・倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積
1階 77.57平方メートル
2階 159.06平方メートル
3階 85.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.21平方メートル

共有者 亡A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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4】

亡A相続財産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

共有者亡A相続財産が占有している。

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 岐阜市北山一丁目

地 番 16番14

地 目 山林

地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 岐阜市北山一丁目

地 番 16番15

地 目 宅地

地 積 49.20平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 岐阜市北山一丁目

地 番 16番16

地 目 山林

地 積 208平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

4 所 在 岐阜市北山一丁目

地 番 16 番 17

地 目 宅地

地 積 434.00 平方メートル

所有者 C

5 所 在 岐阜市北山一丁目 16 番地 16、16 番地 14、16 番地 15、16 番地 16 地先

家屋 番号 16 番 16

種 類 店舗・寄宿舍・倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 77.57 平方メートル
2 階 159.06 平方メートル
3 階 85.33 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.21 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 6年(ケ)第 81号
令和 6年 7月 8日受理
令和 6年11月11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 岐阜市北山一丁目
地 番 16番14
地 目 山林
地 積 33平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 岐阜市北山一丁目
地 番 16番15
地 目 宅地
地 積 49.20平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 岐阜市北山一丁目
地 番 16番16
地 目 山林
地 積 208平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 岐阜市北山一丁目
地 番 16番17
地 目 宅地
地 積 434.00平方メートル

物件目録

所有者 C

5 所 在 岐阜市北山一丁目16番地16、16番地14、16番地15、16番地16地先

家屋 番号 16番16

種 類 店舗・寄宿舍・倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 77.57平方メートル
2階 159.06平方メートル
3階 85.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.21平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 亡A相続財産清算人弁護士D	1 私が、Bから物件5建物の鍵を受け取っているので、私が、物件5建物を空き家として管理しており、他の第三者に貸していません。 2 物件4土地の所有者Cに賃料は払っていません。 (電話による聴取)
■ B	1 亡Aは、私の夫です。 2 Eは、亡Aの弟です。 3 物件5建物では、私1人がカラオケ店をしていましたが、現在、私は、亡A相続財産清算人弁護士Dに、物件5建物の鍵を渡しており、亡A相続財産清算人弁護士Dが、物件5建物を空き家として管理しています。他の第三者に貸していることはありません。 4 Cの物件4土地を使用していましたが、賃料などを払っていたかどうか知りません。 5 岐阜市北山一丁目16番18（以下「16-18」という。）の所有者Fの土地をカラオケ店の出入口として使用していましたが、破産者カネヨシ株式会社の方から毎月お金を支払っていたようです。そのことについて、私はよく知りません。 6 物件5建物が、岐阜市の水路にかかって建てられているとのことですが、占用許可を取っているかどうか、私は知りません。 (電話による聴取)
■ F (16-18の土地所有者)	1 私は、私の所有地16-18について、平成18年9月4日にAと青空駐車場賃貸借契約をすることに合意しました。契約当日、賃借人の変更の申し入れがあり、Aからカネヨシ株式会社に変更しました。私は、カネヨシ株式会社が青空駐車場として利用して見えると思っていました。カラオケ店は、カネヨシ株式会社が経営されていると思っていました。カラオケ店Bには16-18の賃貸借契約をいたしておりません。 2 破産者カネヨシ株式会社の自己破産申立弁護士Gから賃貸借契約解除通知書を令和5年1月12日付けで受領しました。しかし、カラオケ店のBは令和6年8月末まで利用されていました。無断使用期間の賃料を請求いたしたいと考えています。 (書面による回答—要約—)

(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
■ 岐阜市役所 土木調査課	1 物件5建物附属建物符号1のかかっている水路は、幅員0.91メートルの水路です。 (面接による聴取)
■ 岐阜市役所 土木管理課	1 不法の水路占用であると思料します。ですから、市の水路として機能していないのであれば、払下げという可能性があります。ただし、河川課で確認が出来ればの話ですが。 (面接による聴取)
■ 岐阜市役所 河川課	1 現状の確認が必要で、市の水路としての機能があるかどうか調査が必要で、所有者の方に協力してもらうことになります。 (面接による聴取)

(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、水路及び16－18は、一体利用され、西、北及び東側を道路に接し、物件1～3土地及び水路上に物件5建物が建てられている。
- 2 物件5建物は、現在、亡A相続財産清算人弁護士Dが店舗・寄宿舍・倉庫（空き家）として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件1～3土地は、現在、亡A相続財産清算人弁護士Dが物件5建物の敷地部分として占有しているものと思料し、その占有権原は、共有権であり、亡A相続財産清算人弁護士Dが物件4土地はその駐車場として占有しており、その占有権原は、使用借権であると思料する。
- 4 16－18を引き続き、買受人が使用しようとする場合には、その所有者と賃貸借契約する必要があるものと思料する。ただし、16－18がなくても物件1～4土地は無接道ではないものと思料する。
- 5 物件1、3土地と物件2、4土地との間には、水路が存在するが、現状は水路ではないものと思料する。岐阜市役所での調査によると、不法の水路占用ということになり、以下、岐阜市役所での手続きが必要になるものと思料する。
- 6 物件5建物には、雨漏り痕（添付写真18、33、34参照）、壁に亀裂の入っている部分（添付写真40、41参照）、床のゆるい部分など不具合が多くあった。
- 7 物件1～4土地上に庇があり工作物であり、物件3土地上に簡易倉庫があり動産であると思料する。
- 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7月16日(火) 13:40-13:50	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
6年7月16日(火) 14:30-14:40	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
6年8月1日(木) 13:30-15:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
6年9月20日(金) 16:30-16:40	岐阜地方裁判所執行官室	16-18所有者照会
6年10月22日(火) 13:30-13:50	岐阜市役所	水路占用照会

(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。

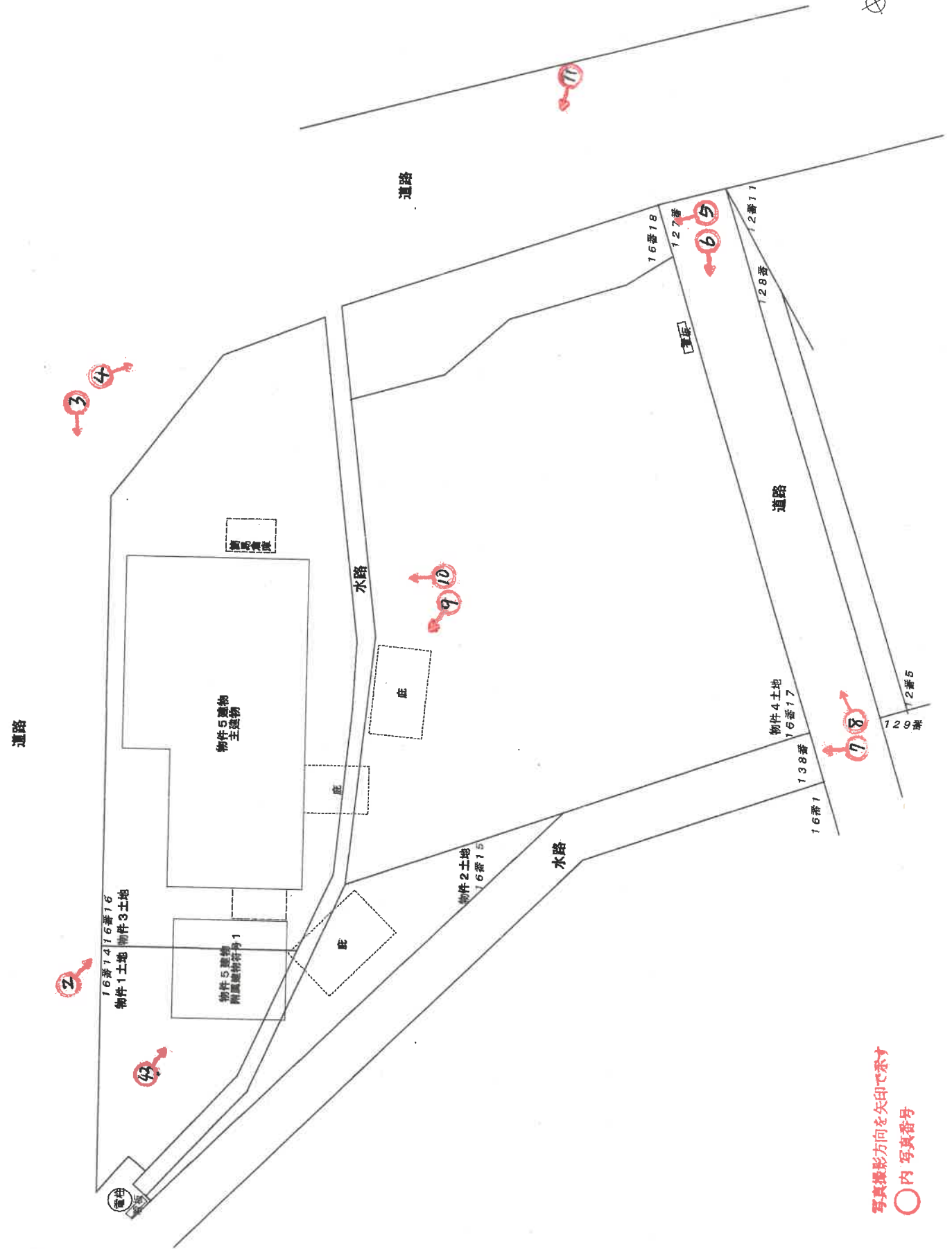
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）

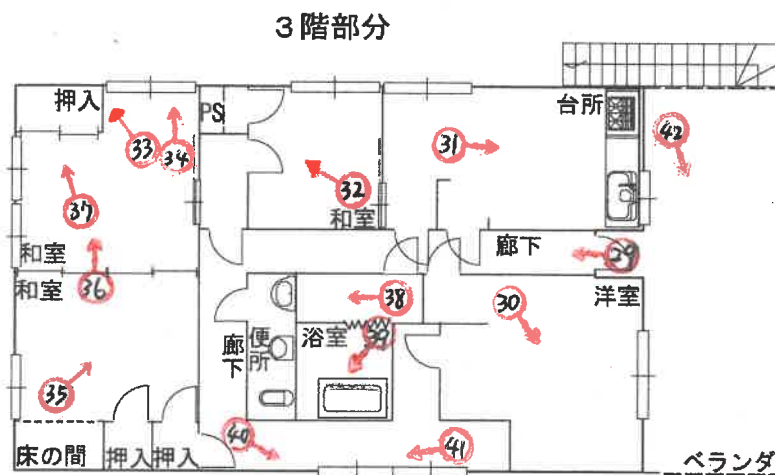
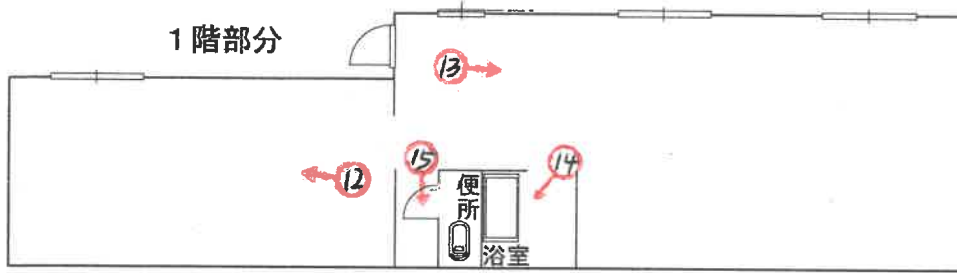


写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

建物間取図（概略）



物件 5 建物



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1

物件 5 附属建物 1



物件 5 主建物

物件 3 土地

物件 1 土地

写真 2

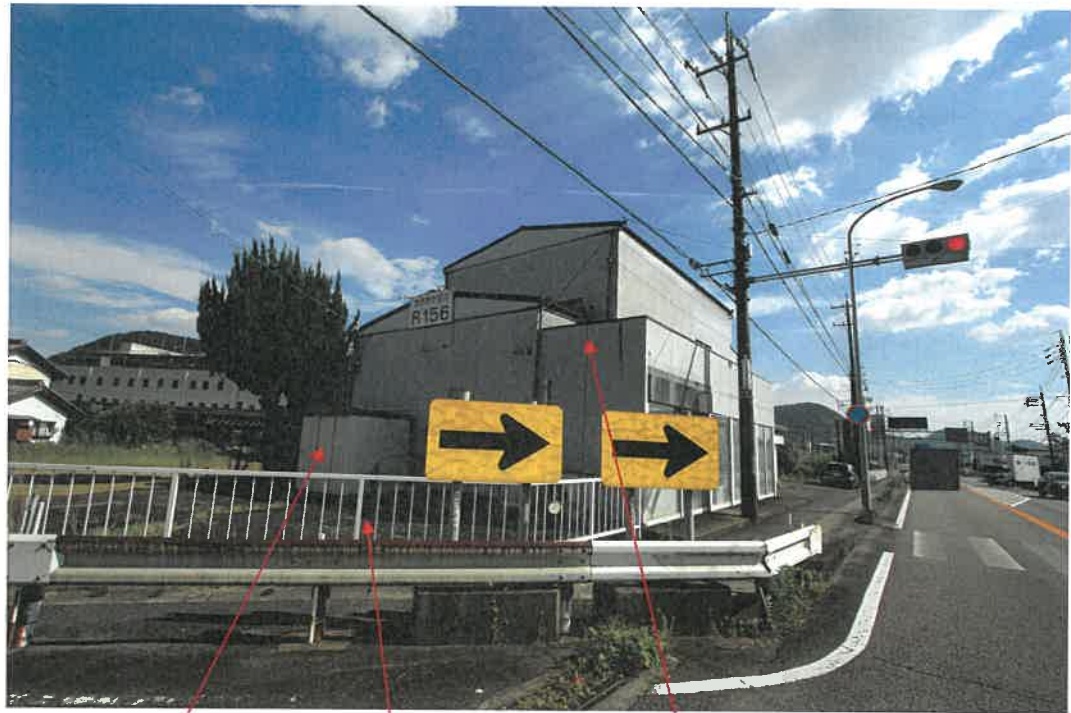


物件 5 主建物

物件 3 土地

物件 5 附属建物 1

写真 3



物置

物件 3 土地

物件 5 主建物

写真 4



1 6 - 1 8

物置

物件 3 土地

物件 5 主建物

写真 5



物件 4 土地

物件 5 主建物

1 6 - 1 8

写真 6



看板

物件 4 土地

物件 5 主建物

1 6 - 1 8

写真 7



物件 4 土地

物件 5 主建物

写真 8



物件 4 土地

物件 5 主建物

写真 9



物件 4 土地

庇

物件 5 主建物

写真 1 0



庇

物件 4 土地

物件 5 主建物

写真 1 1

物件 5 主建物



物件 4 土地

1 6 - 1 8

水路

物置

物件 3 土地

写真 1 2



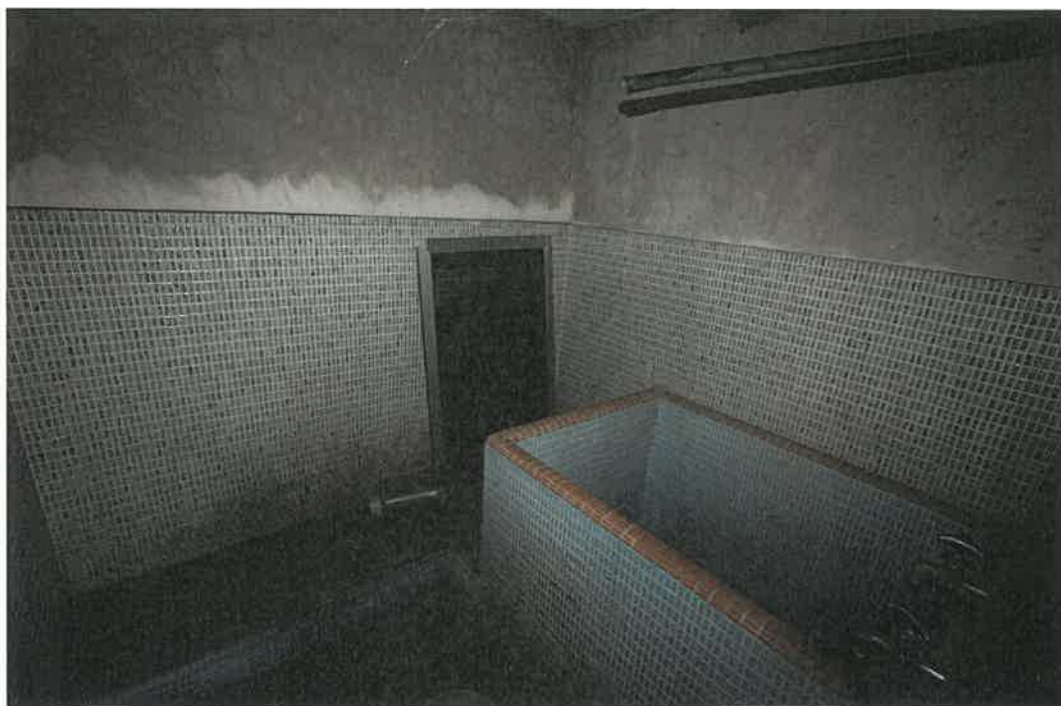
物件 5 主建物 1 階室内

写真 1 3



物件 5 主建物 1 階室内

写真 1 4



物件 5 主建物 1 階室内

写真 1 5



物件 5 主建物 1 階室内

写真 1 6



物件 5 主建物 2 階出入口

写真 1 7



物件 5 主建物 2 階室内

写真 1 8



物件 5 主建物 2 階室内

壁の亀裂（雨漏り痕）

写真 1 9



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 0



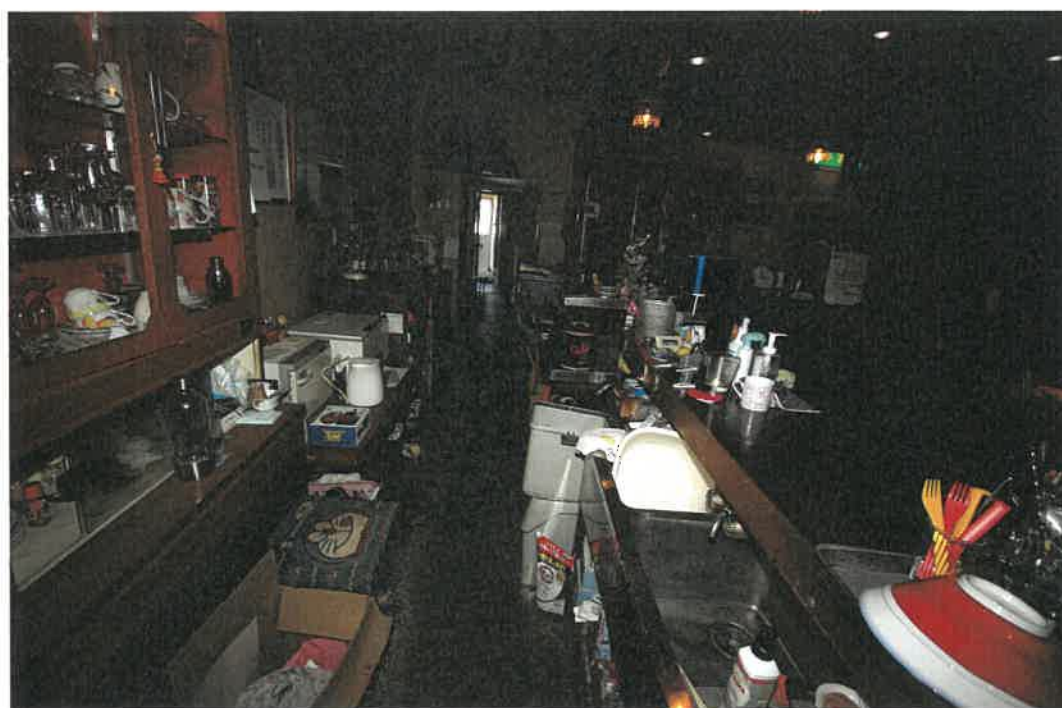
物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 1



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 2



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 3



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 4



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 5



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 6



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 7



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 8



物件 5 主建物 2 階室内

写真 2 9



物件 5 主建物 3 階室内

写真 3 0



物件 5 主建物 3 階室内

写真 3 1



物件 5 主建物 3 階室内

写真 3 2



物件 5 主建物 3 階室内

写真 3 3



物件 5 主建物 3 階室内 雨漏り痕

写真 3 4



物件 5 主建物 3 階室内 雨漏り痕

写真 3 5



物件 5 主建物 3 階室内

写真 3 6



物件 5 主建物 3 階室内

写真 3 7



襖の紙が破れている

物件 5 主建物 3 階室内

写真 3 8



物件 5 主建物 3 階室内

写真 3 9



物件 5 主建物 3 階室内

写真 4 0



物件 5 主建物 3 階室内

壁に亀裂が入っている

写真 4 1



物件 5 主建物 3 階室内

壁に亀裂が入っている

写真 4 2



物件 5 主建物 3 階ベランダ

写真 4 3



物件 5 附属建物 1

物件 1 土地

写真 4 4



物件 5 附属建物 1 室内

令和 6 年（ケ）第 81 号

令和6年8月2日 現地調査

令和6年11月11日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第24-09号

発行日付

令和6年11月13日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,800,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 230,000 円
物件2 (土地)	金 350,000 円
物件3 (土地)	金 1,470,000 円
物件4 (土地)	金 6,800,000 円
物件5 (建物)	金 3,950,000 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1～3の内訳価格は物件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	岐阜市 北山一丁目	概ね左記に同じ。 現況地目は宅地である。
	地 番	16番14	
	地 目	山林	
	地 積	33㎡	
2	所 在	岐阜市 北山一丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	16番15	
	地 目	宅地	
	地 積	49.20㎡	
3	所 在	岐阜市 北山一丁目	概ね左記に同じ。 現況地目は宅地である。
	地 番	16番16	
	地 目	山林	
	地 積	208㎡	
4	所 在	岐阜市 北山一丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	16番17	
	地 目	宅地	
	地 積	434.00㎡	

目的物件（建物）

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在	岐阜市 北山一丁目16番地16, 16番地14, 16番地15, 16番地16 地先	概ね左記に同じ。
	家屋番号	16番16	
	種 類	店舗・寄宿舍・倉庫	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
	床面積	1 階	77.57㎡
		2 階	159.06㎡
		3 階他計	85.33㎡
		延面積	321.96㎡
5附1	家屋番号	附属建物符号1	概ね左記に同じ。
附属	種 類	車庫	
建物	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	1 階	33.21㎡

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。	JR	東海道本線	岐阜駅	北東方	11.8km
	岐阜バス	——	大船霊友会講堂前停	北東方	100m
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗が建ち並ぶ中、未利用地も混在する地域				
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		市街化調整区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	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：5時間-3時間/測定面4m, 立地適正化計画に基づく誘導区域外		
画 地 条 件	地 積		724.20㎡		
	間 口		約38.5m		
	奥 行		約40.0m		
	形 状		やや不整形		
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約14.2mの舗装国道(156号，42条1項1号)に等高にて接面する。 北側幅員約11.3mの舗装市道(北山団地1号線，42条1項1号)に等高にて接面する。 東側幅員約5.1mの舗装市道(芥見97号線，42条1項1号)に0.9m高く接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3土地は物件5建物の敷地であり，物件4土地は更地である。 北西側及び北側，東側は道路を挟んで店舗が存する。南側は水路を介して農地が存する。 北側道路との間の一部に第三者所有の更地が存している。 南側に存する水路は幅約3.0mの水路である。 物件1，3土地と物件2，4土地との間に青道が存している。				
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	＜建物の存立根拠＞市街化調整区域内に存しているため、建物を建築するためには開発許可等が必要となるが、岐阜市においては建物の存立根拠を確認することはできなかった。物件5建物は昭和42年に新築されており、岐阜市の線引きが昭和46年であることから、線引前からの宅地であったことがわかる。従って、既存宅地の要件が具備されている可能性がある。 ＜埋蔵文化財について＞岐阜市文化財保護課からの聴取によれば、物件1～4土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ＜土壌等汚染について＞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1～4土地は現況建物建築以前は農地として利用されていたと推察される。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。 ＜構築物について＞物件1～4土地上に庇、簡易物置の設置が見られる。 ＜青道について＞物件1、3土地と物件2、4土地との間に青道が存しているが現況は水路の形態が無く、物件5建物の附属建物符号1及び物件4土地から物件3土地へと繋がる金属製の橋等が設置されている。これに対して占用許可等は取得されていない。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況等 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	昭和42年5月1日
	経 過 年 数	約57年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング，亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	モルタル，ビニールクロス，砂壁，ベニア等
	天 井	繊維，ビニールクロス，合板，ボード等
	床	畳，カーペット，フローリング，クッションフロア等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	平均地盤面からの入り口は2階部分であり，1階部分は地下に存する。
床面積(現況)	現 況	延321.96㎡
	増改築の有無	増築がある
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	店舗・寄宿舍・倉庫
	間 取 り	別添「建物間取図」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		昭和54年に増築がなされている。 1階部分はおそらく倉庫と考えられるが，現況はほぼ未利用である。 2階部分は店舗であり，厨房，休憩室等も存する。 3階部分は寄宿舍である。壁に亀裂が多数見受けられるなど，その状態はやや悪い。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況等 物件 5附1

区 分		附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成17年5月27日
	経 過 年 数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	ない
	天 井	ない
	床	ない
	設 備	電気
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	現 況	33.21㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
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		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		青道上に存しており、建築に際し占用許可は取得していない。岐阜市での調査においては、建築確認及び完了検査が確認できなかった。 (※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 1～4 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物 件 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	37,500	0.871	33	1.000	1,078,000
2			49.20	1.000	1,607,000
3			208	1.000	6,794,000
4			434.00	1.000	14,176,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岐阜5-19

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
39,700 (円/㎡)	$99.1 \div 100.0$	$100.0 \div 100.0$	$100.0 \div 105.0$	$\approx 37,500$ (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)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-5%	-3%	-10%	5%	87.10%

ウ 地積：登記事項証明書記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 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)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
5	189,000	321.96	3.93%	2,391,000
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
3.00%	3.19%	4.67%	3.93%	3.93%
経過年数	57年	経済的残存耐用年数	1年	

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
附属符号1	75,300	33.21	24.71%	618,000
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
3.00%	10.85%	38.57%	24.71%	24.71%
経過年数	19年	経済的残存耐用年数	11.0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：登記事項証明書記載の延床面積を採用した。

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＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する。

物件番号	建物価格合計 オ (円)
5	2,391,000
附属符号1	618,000
合計	3,009,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,078,000	0.55	法定地上権	592,000
2	1,607,000	0.55	法定地上権	883,000
3	6,794,000	0.55	法定地上権	3,736,000
4	14,176,000	0.00	負担無し	0
合計				5,211,000

イ. 土地利用権等を法定地上権・負担無しと判定し、その割合をそれぞれ55%・0%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、1②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	1,078,000	-592,000		80.0%	60.0%	230,000
2	1,607,000	-883,000		80.0%	60.0%	350,000
3	6,794,000	-3,736,000		80.0%	60.0%	1,470,000
4	14,176,000	0		80.0%	60.0%	6,800,000
5	3,009,000	5,211,000	100.0%	80.0%	60.0%	3,950,000
一括価格 (合計)						12,800,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 建物の状態が悪く、利用に際し費用の発生が想定されるため。

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	岐阜5-19
(所 在)	岐阜市芥見4丁目22番
(価 格)	39,700 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅北東方約11,000m
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	806 ㎡
(供給処理)	水道、下水道
(接面街路)	北西12.5m国道
(用途指定等)	市街化区域 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率200%)
(地域の概要)	低層店舗の他、住宅等も混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し、地積測量図写し、建物図面等写し
- 3 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

N



目的物件

公示地「岐阜5-19」

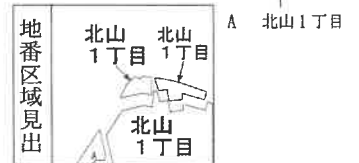
岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

令和6年(ケ)第81号

イ 16-19
ロ 13-31



(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 分	所 在 岐阜市北山一丁目					地 番	16番16				
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	土地改良所在図
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。

令和6年7月16日
岐阜地方法院

この図面はA 3判をA 4判に縮小しました

請求番号：34-4
(1/1)

登記官

令和6年(ケ)第81号

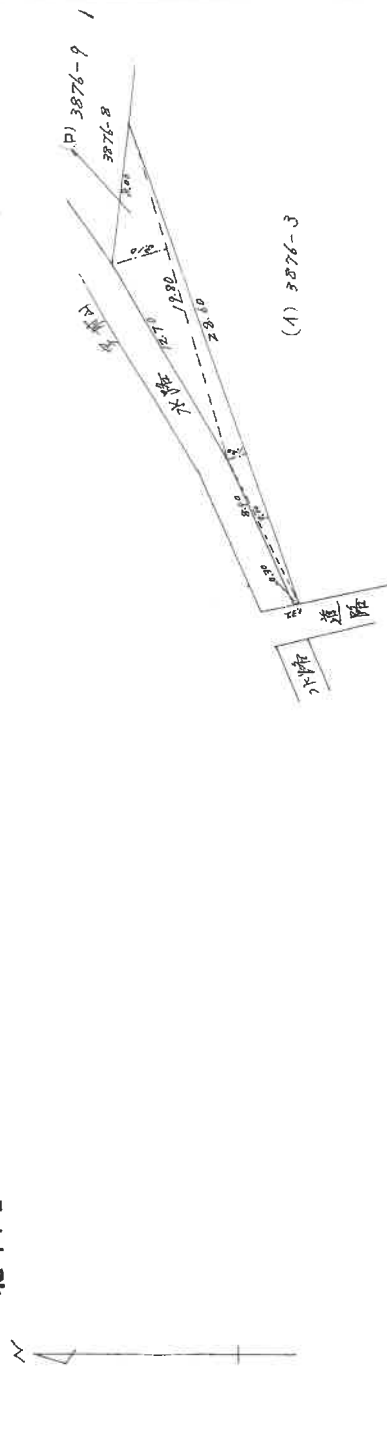
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月16日 岐阜地方方法務局

049962 16-15 前 3876-3 後・新 3876-3 新 3876-3 16-15

地積測量區

地番	3876-9
土地の所在	岐阜市大字斧見字平院

北山1丁目



積求

(B)

$$28.60 \times 1.20 = 34.3200$$

$$9.00 \times 0.30 = 2.7000$$

$$9.80 \times 3.10 = 61.3800$$

$$98.4000 \times \frac{1}{2} = 49.2000$$

地積

(d)

49 m²

$$\frac{1}{100} = .01$$

臨海 3 町 48 番

この図面はA3判をA4判に縮小しました

縮	尺	1300	m
---	---	------	---

昭和四十八年八月一日

作者

人請年

昭和四十八年 月 日

令和6年(ケ)第81号

請求番号：34-3

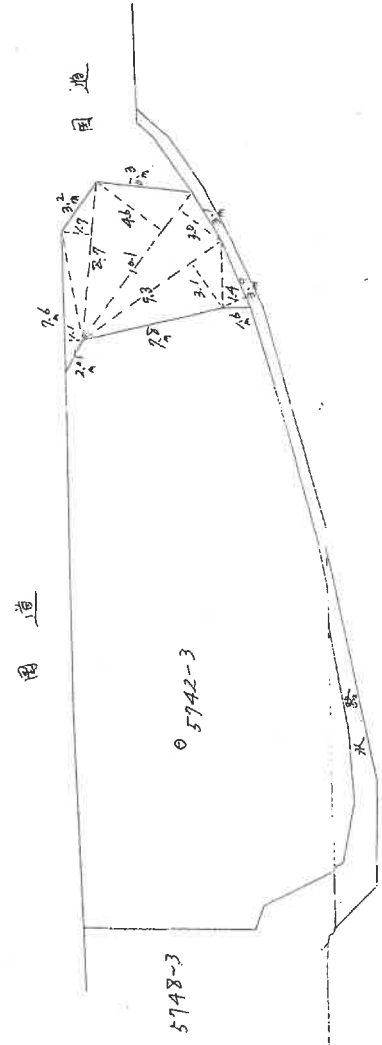
登記年月日：昭和41年2月28日

9914 前5742-3 後・
新163

地	番
土地の所在	5742-3

芥見東山

地積測量図



求積
7.6 x 11 = 83.6
8.7 x 12 = 104.4
10.1 x 14 = 141.4
9.3 x 31 = 288.3
3.9 x 14 = 54.6
計 1342.0
= 陸 67.10
水路 67.10 x 13.05 = 2029.95
地積 2029.95

昭和41年2月28日登記

国土庁土地院土地調査課

この図面はA3判をA4判に縮小しました

縮尺	1/500
----	-------

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7月16日 岐阜県地方自治局

登記官

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7月16日 岐阜地方事務局

令和6年7月16日 岐阜地方法務局

製品 (四)

049963

北山丁目 16-17

地 產

~~3876番2~~ ~~3876番8~~

土地の所在

地積測量圖

新
3876-2 後・新
前 3876-2 -8

3876-2
16-17

作 製 年 月 日

昭和四四年 〇月 〇日

Ⓢ

353

第 託 受

積求

(口)3876番8

2710	X	595	=	161245
2390	X	454	=	108506
2573	X	630	=	136369
2573	X	436	=	1121828
2506	X	1402	=	3513412

計 869644 $\times \frac{1}{2} = 434822 \text{ m}^2$

$$\frac{I}{I_0} = 100\%$$

この図面はA3判をA4判に縮小しました

昭和44年10月15日登記

登記年月日：平成18年4月10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7月16日 岐阜地方務局

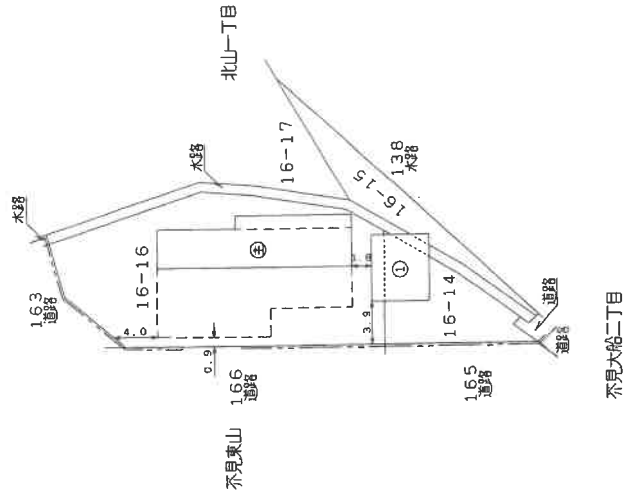
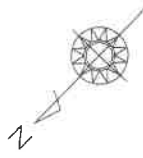
登記官

請求番号：34-7

建築物各階平面図

家屋番号	16番16
建築物の所在	岐阜市北山一丁目16番地16、16番地14、16番地15、16番地16地先

335616 1/3 各階平面図

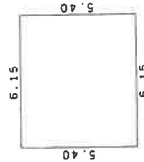


求積表

6.15 x 5.40 = 33.2100

床面積 33.21 m²

附属建物(符1)



製作者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

この図面はA3判をA4判に縮小しました

登記年月日：平成13年12月20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7月16日 岐阜地方方法務局 登記官

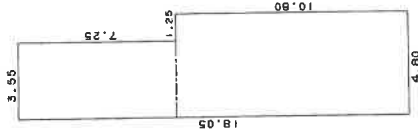
建築物図面

335617 各階平面図

家屋番号 16番16

建築物の所在 岐阜市北山一丁目16番地16

1階

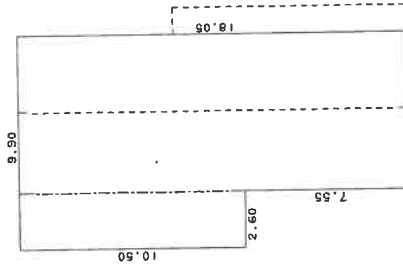


求積表

3.55	x	7.25	=	25.7375
4.80	x	10.80	=	51.8400
				計
				77.5775

床面積 77.57 m²

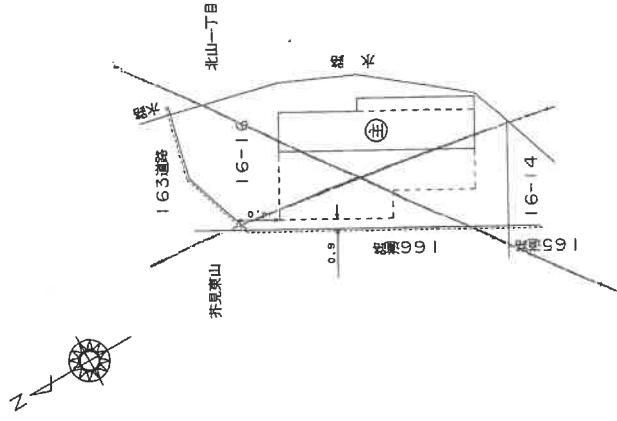
2階



求積表

2.60	x	10.50	=	27.3000
7.30	x	18.05	=	131.7650
				計
				159.0650

床面積 159.06 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3判をA4判に縮小しました

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年12月20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7月16日 岐阜地方方法務局

登記証

請求番号：34-8

(2/2)

建物図面

2/2

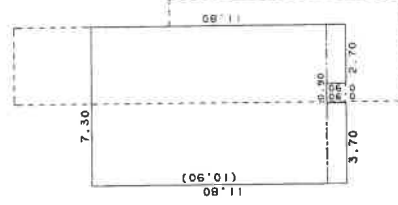
家屋番号 16番16

建物の所在 岐阜市北山一丁目16番地16

各階平面図

335618

3階



床面積 85.33 m²

求積表

7.30	x	10.90	=	79.5700
3.70	x	0.90	=	3.3300
2.70	x	0.90	=	2.4300
計				85.3300

335618

岐阜地方方法務局
3.12.20
処理

作製者

縮尺 1/

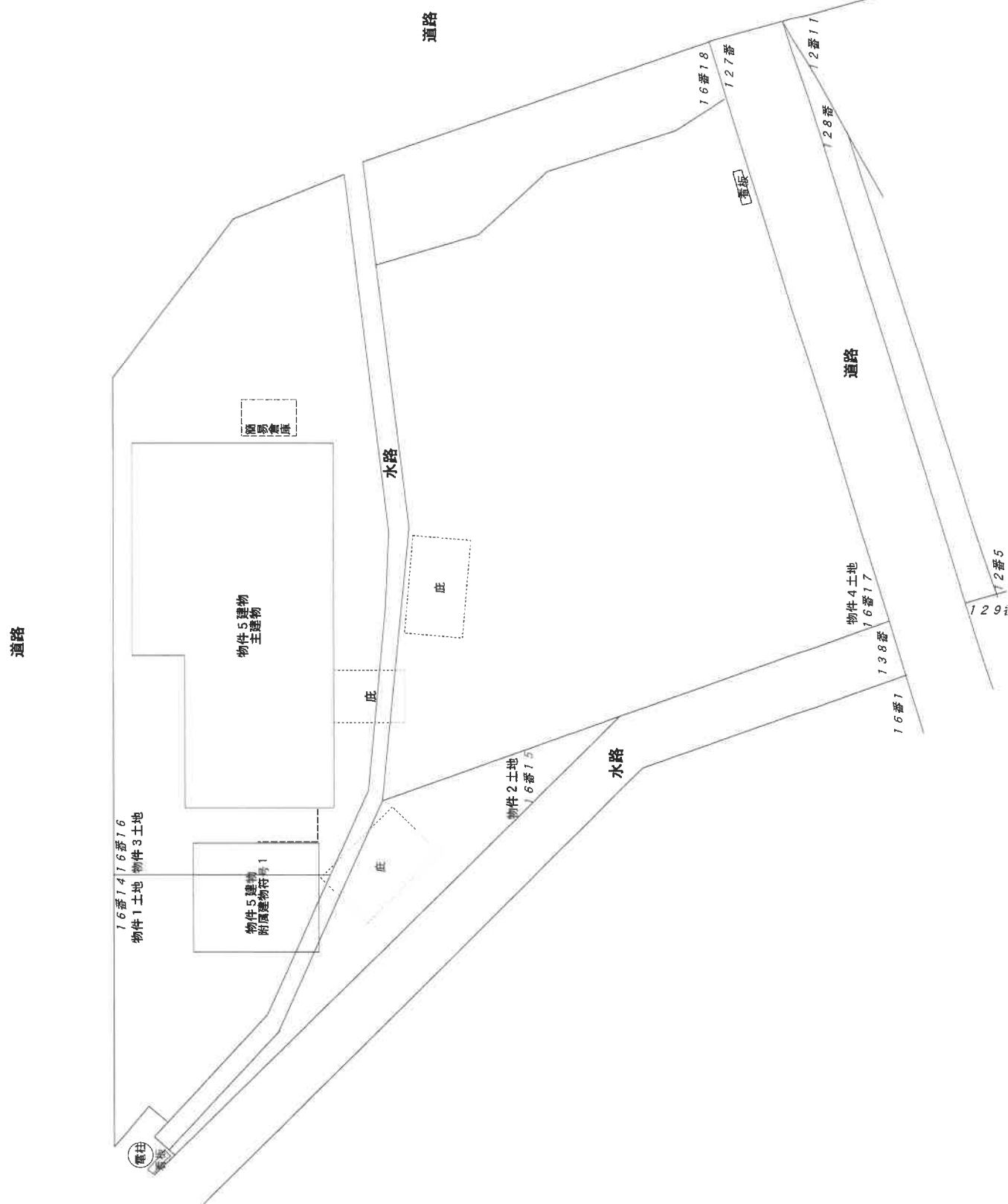
申請人

縮尺 1/250

この図面はA3判をA4判に縮小しました

(岐阜県土地家屋調査士会)

令和6年(ケ)第81号

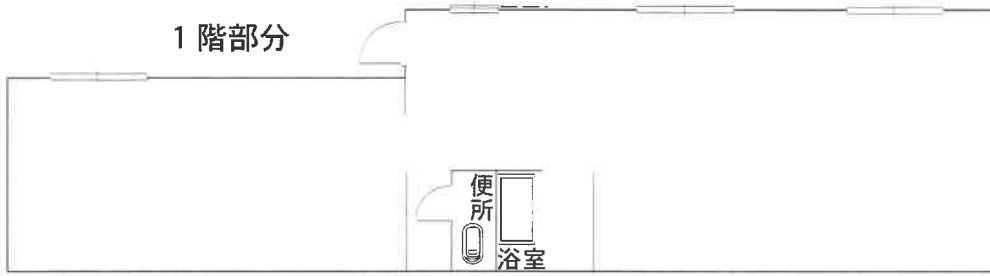


建物間取図（概略）

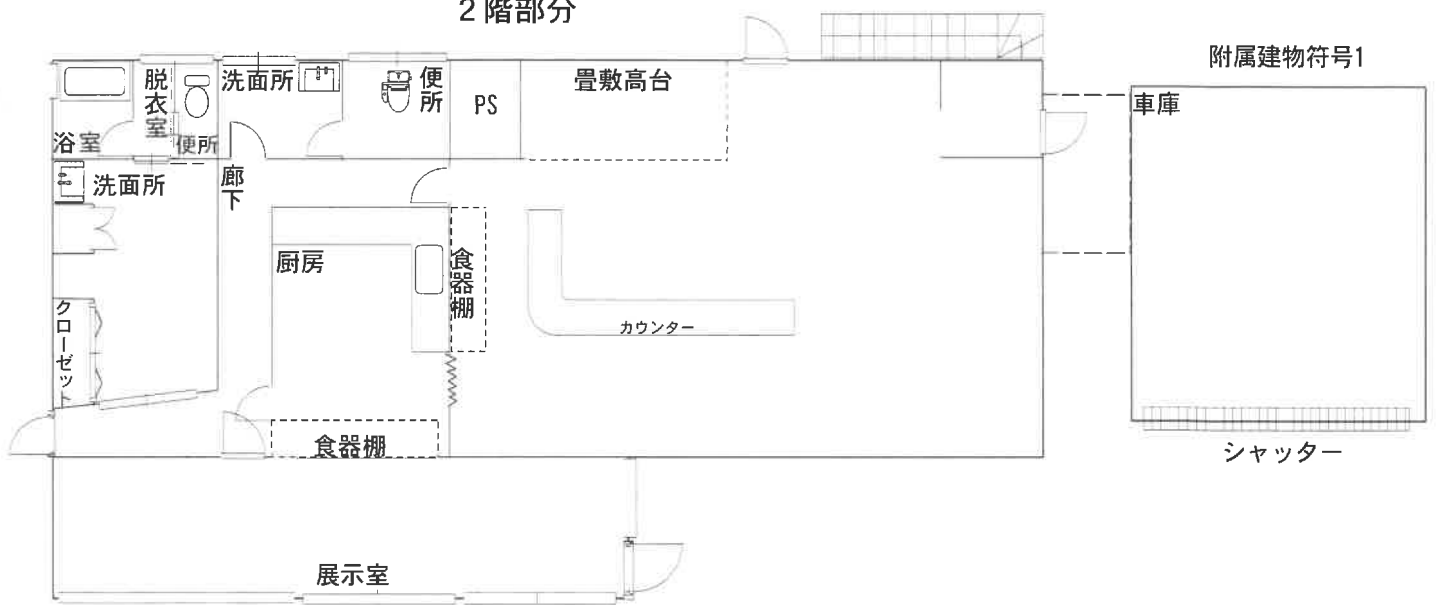


物件 5 建物

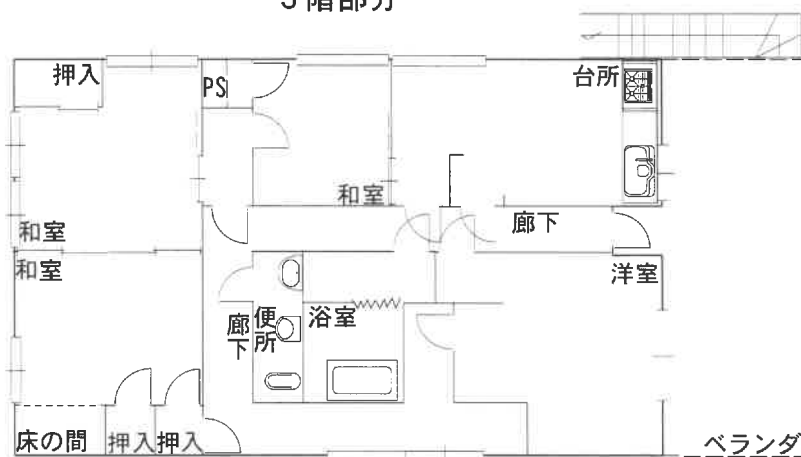
1 階部分



2 階部分



3 階部分





目的物件の現況写真



目的物件の現況写真