

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 1 月 1 4 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 8 年 2 月 3 日 午前 8 時 3 0 分から<br>令和 8 年 2 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                 |
| 開札期日<br>場 所                                                                   | 令和 8 年 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>岐阜地方裁判所不動産売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                             | 令和 8 年 3 月 5 日 午前 1 0 時 3 0 分<br>岐阜地方裁判所                                                                                         |
| 特別売却<br>実施期間                                                                  | 令和 8 年 2 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から<br>令和 8 年 2 月 2 4 日 午後 0 時 0 0 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                              | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>則 3 3 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 1 月 1 4 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。 |                                                                                                                                  |



\*913\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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） |
| 6, 7 | 1, 390, 000<br>1, 112, 000 | 一括       | 278, 000   | 83, 188  | 0        |
| 6    | 610, 000                   |          |            |          |          |
| 7    | 780, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | 岐阜市岩滝東三丁目          |
|   | 地 | 番 | 1 2 4 番            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 2 8 4 . 6 9 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 岐阜市岩滝東三丁目          |
|   | 地 | 番 | 1 2 5 番            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 3 6 3 . 5 8 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7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6, 7】

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6, 7】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

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

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 岐阜市岩滝東三丁目    |
|   | 地 | 番 | 124番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 284.69平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 岐阜市岩滝東三丁目    |
|   | 地 | 番 | 125番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 363.58平方メートル |



令和 6年(ケ)第 64号  
令和 6年 6月10日受理  
令和 6年12月 9日提出  
物件6, 7土地

## 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

6 所 在 岐阜市岩滝東三丁目  
地 番 1 2 4 番  
地 目 宅地  
地 積 2 8 . 4 . 6 9 平方メートル

所有者 B

7 所 在 岐阜市岩滝東三丁目  
地 番 1 2 5 番  
地 目 宅地  
地 積 3 6 3 . 5 8 平方メートル

所有者 B

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 6, 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 6, 7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                     |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり                                                                                                                                                 |
| 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<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                                                                                   |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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     | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                   |
| ■ A               | 1 私がBの兄です。<br>2 物件6, 7土地は, Bが空き地して占有・管理しています。<br>3 物件6, 7土地上に建物はありません。<br>4 物件6; 7土地を他の第三者に貸していません。<br>5 物件6, 7土地の境界に争いはありません。<br>(面接による聴取)                                             |
| ■ 安藤 一成<br>評価人    | 1 南側水路上に設置されている幅約3メートルの通路橋(添付写真5参照)については, 以下のとおり岐阜市土木調査課で確認しました。<br>・水路占用許可は無く, 不法占有状態である。<br>・通路橋架設にあたっては, 原則として接道のない土地のみ架橋できるほか, 構造等に規定有り。<br>・現況設置済みの通路橋は撤去の必要があると思われる。<br>(書面による報告) |

(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



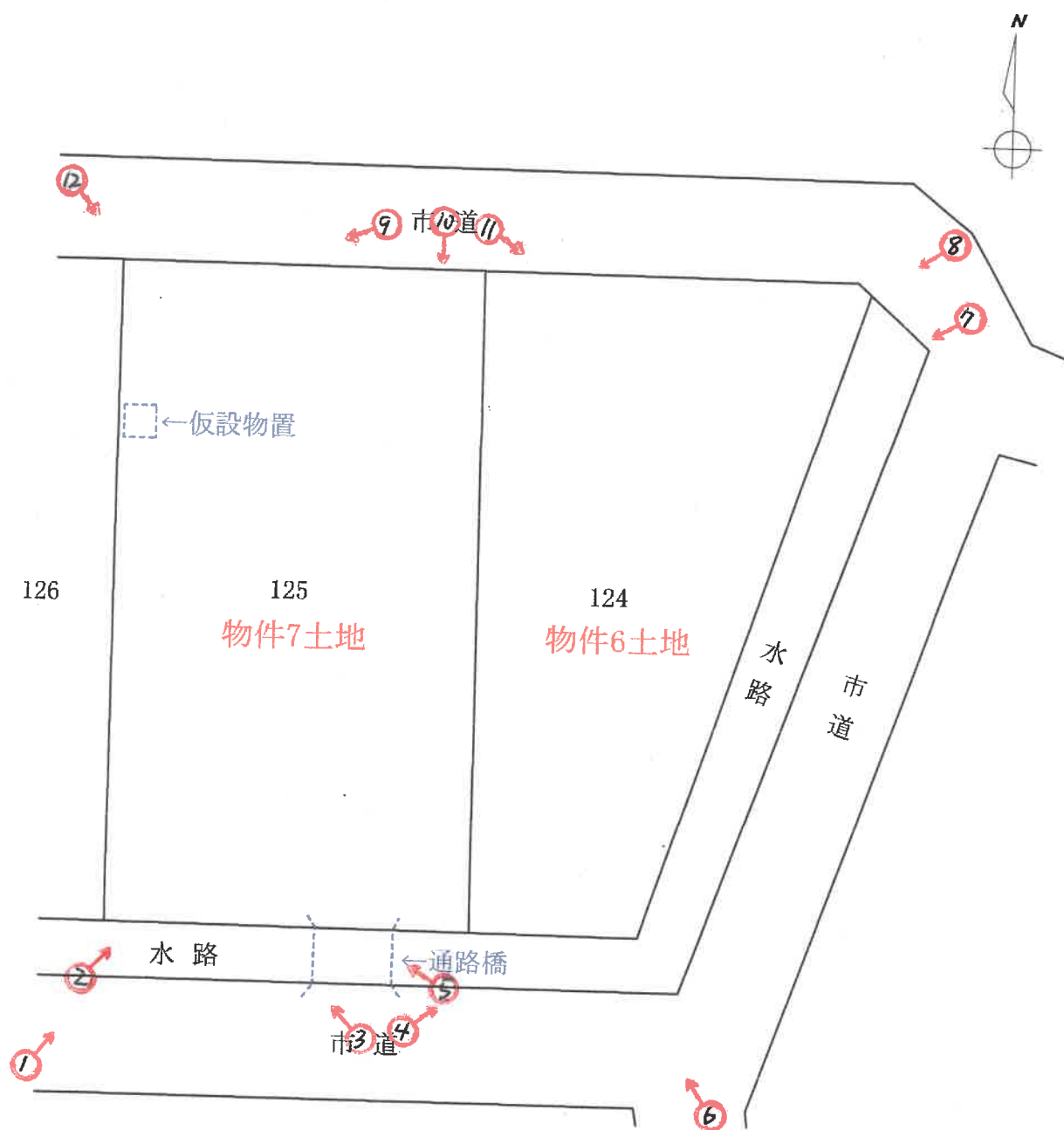
- 1 物件 6, 7 土地は, 一体利用され, 北側を道路に接している。  
南側に設置されている通路橋 (添付写真 5 参照) については, 3 枚目記載「関係人の陳述等」に記載の安藤一成評価人の報告のとおりであると思料する。  
また, 物件 6, 7 土地の南及び東側は水路に囲まれ, その境には, 石垣や擁壁が造られている (添付写真 2, 4, 7 参照) が, 通路橋のある辺りは, 石垣や擁壁はなく, 通路橋を渡って物件 6, 7 土地に進入できるようになっているものと思料する (添付写真 3, 5 参照)。
- 2 物件 6, 7 土地は, 現在, B が宅地として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件 7 土地の西側には, 仮設物置 (動産) があるものと思料する。
- 4 物件 6, 7 土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 5 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6月11日(火)<br>14:10-14:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 岐阜地方法務局     | 公図等の閲覧謄写<br>土地建物全部事項証明書申請 |
| 6年6月11日(火)<br>16:20-16:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 物件調査<br>物件写真撮影            |
| 6年7月1日(月)<br>15:30-15:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地       | 物件調査<br>物件写真撮影            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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<br/>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<br/>解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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

# 土地概況図



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。  
図面の作成に当たっては、現地調査を行い  
入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図  
であり、境界を標示するものではありません。

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 7 土地

市道

写真 2



石垣

物件 7 土地

写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9

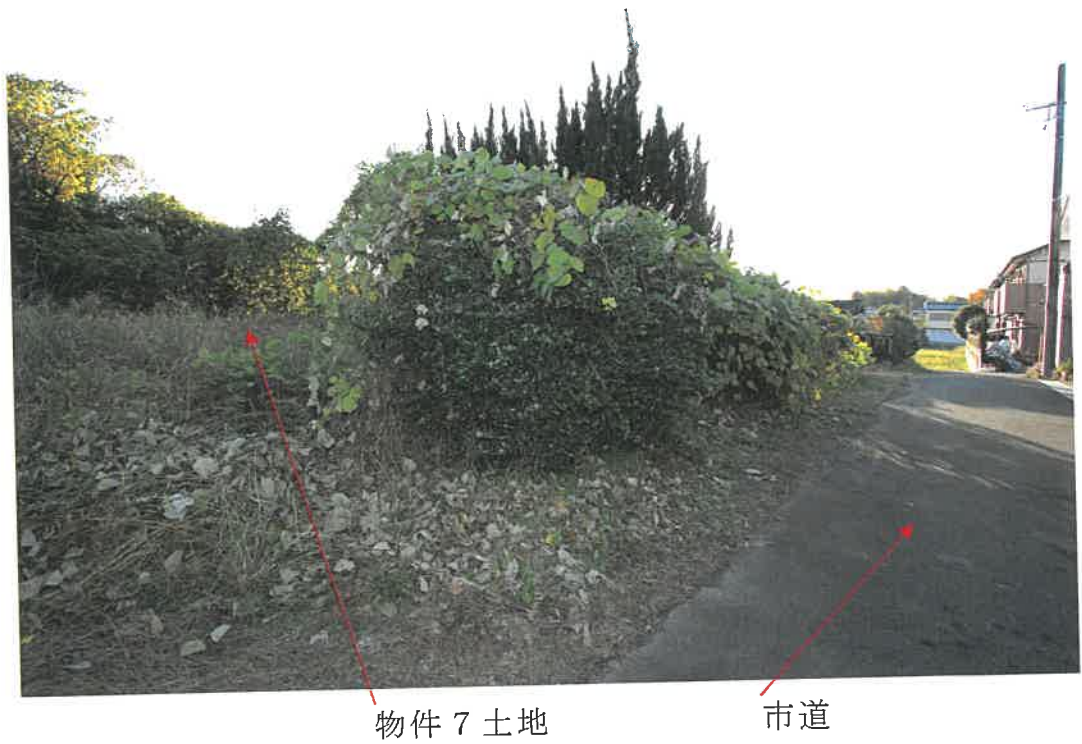


写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



令和6年(ケ)第64号 - ③

令和6年7月1日

現地調査

令和6年12月6日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

## 評 価 書

整理番号

第241689号

発行日付

令和6年12月6日

評 価 人

不動産鑑定士

安 藤 一 成

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,820,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 6(土地)      | 金 1,240,000 円 |
| 物件 7(土地)      | 金 1,580,000 円 |

- ① 一括価格は、物件[6・7]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。

## 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、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 (土地)

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   |
|----|-----|------------|-------|
| 6  | 所 在 | 岐阜市 岩滝東三丁目 | 左記に同じ |
|    | 地 番 | 124番       |       |
|    | 地 目 | 宅地         |       |
|    | 地 積 | 284.69㎡    |       |
| 7  | 所 在 | 岐阜市 岩滝東三丁目 | 左記に同じ |
|    | 地 番 | 125番       |       |
|    | 地 目 | 宅地         |       |
|    | 地 積 | 363.58㎡    |       |

## 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 6・7 )

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                            |      |        |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|------|--------|
| 位置・交通                            | 岐阜市中心市街地の東、岐阜市役所の東方約10.2kmに位置する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                                            |      |        |
|                                  | (会社名)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (線名)                       | (駅・停名)                                     | (方位) | (道路距離) |
|                                  | JR東海                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 東海道本線                      | 岐阜駅                                        | 東方   | 10.7km |
| ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                            |      |        |
| 付 近 の 状 況                        | 農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                            |      |        |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等                | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            | 建築基準法第22条区域                                |      |        |
|                                  | (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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            | 岐阜市立地適正化計画(都市機能誘導区域外・居住誘導区域外)<br>岐阜市景観計画区域 |      |        |
| 画 地 条 件                          | 地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 積                          | 648.27㎡                                    |      |        |
|                                  | 間                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 口                          | 約29.0m                                     |      |        |
|                                  | 奥                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 行                          | 約25.7m                                     |      |        |
|                                  | 形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 状                          | 台形                                         |      |        |
| 接 面 道 路 の 状 況                    | (北側) 現況幅員約4.0mの舗装市道「岩滝43号線」<br>—道路台帳幅員4.0m—<br>(南側) 現況幅員約4.5mの舗装市道「岩滝43号線」<br>—道路台帳幅員4.6m— ※幅約2.3mの開放水路介在<br>(南東側) 現況幅員約3.2mの舗装市道「岩滝43号線」<br>—道路台帳幅員4.0m— ※幅約2.3mの開放水路介在                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                            |      |        |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等 | 目的物件(6)(7)は、更地の状態で放置されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                            |      |        |
| 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                          | 1) 岐阜市文化財保護課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br>2) 土壌汚染の可能性については、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用の形跡は認められない。<br>3) 岐阜市上下水道事業部によると、上水道は北側にVP50mm管理設済とのことである。<br>4) 南側市道との間に介在する水路上に、幅約3mの通路橋が設置されているが、水路占用許可は無く、不法占用状態となっている。通路橋架設にあたっては、原則として接道のない土地にのみ架橋できるほか、構造等に規定有り。現況設置済の通路橋は撤去の必要があると思われる。(岐阜市土木調査課吏員)<br>5) 市街化調整区域内の、所謂既存宅地要件が無い土地であり、都市計画法第29条又は第43条の許可不要な行為、又は、第34条の開発許可立地基準に該当する場合を除き、建物を建築することはできない。 |                            |                                            |      |        |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件 6・7 (土 地)

物件 6・7 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

| 物 件<br>番 号 | 標 準 価 格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付 減 価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------------------|
| 6          | 20,000                | 36.2%           | 284.69          | 100.0%       | 2,061,000                           |
| 7          |                       |                 | 363.58          | 100.0%       | 2,632,000                           |

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価調査 岐阜(県)-36

| 公示価格            | 時点修正                | 標準化補正               | 地域格差                | 標準価格            |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| 23,200<br>(円/㎡) | 99.24<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>115.4 | 20,000<br>(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)  |
|------|------|------|-------|--------|
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0%  | 100.0% |

◇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)  |
|------|------|-------|-------|--------|
| 3.0% | 0.0% | 12.0% | 0.0%  | 115.4% |

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

| 要整地  | 三方路 | 法地・水路介在 | 非既存宅地 | (相乗計) |
|------|-----|---------|-------|-------|
| -35% | 3%  | -10%    | -40%  | 36.2% |

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価補正率:最有効使用からの乖離を考慮。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、下記の通り評価額を求めた。

### ① 内訳価格及び一括価格

| 物件番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>1①オ<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>イ | 占有減価<br>率<br>ウ | 市場性修<br>正率<br>エ | 競売市場<br>修正率<br>オ | 評価額(円)<br><br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------|
| 6        | 2,061,000                  | 0                               | 100.0%         | 100.0%          | 60.0%            | 1,240,000                               |
| 7        | 2,632,000                  | 0                               |                |                 |                  | 1,580,000                               |
| 一括価格(合計) |                            |                                 |                |                 |                  | 2,820,000                               |

ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

エ 市場性修正率 100%

※本件の場合は、特段の市場性修正は不要と認める。

オ 競売市場修正率 60%

※第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 参考価格資料

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 地価調査    | 岐阜(県)-36               |
| (所 在)   | 岐阜市岩滝東2丁目244番外         |
| (価 格)   | 23,200 円/㎡             |
| (位 置)   | JR東海道本線岐阜駅 約1.2km      |
| (価格時点)  | 令和6年7月1日               |
| (地 積)   | 477 ㎡                  |
| (供給処理)  | 水道                     |
| (接面街路)  | 北西4m市道                 |
| (用途指定等) | 市街化調整区域 用途指定無し(60,200) |
| (地域の概要) | 農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域   |

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

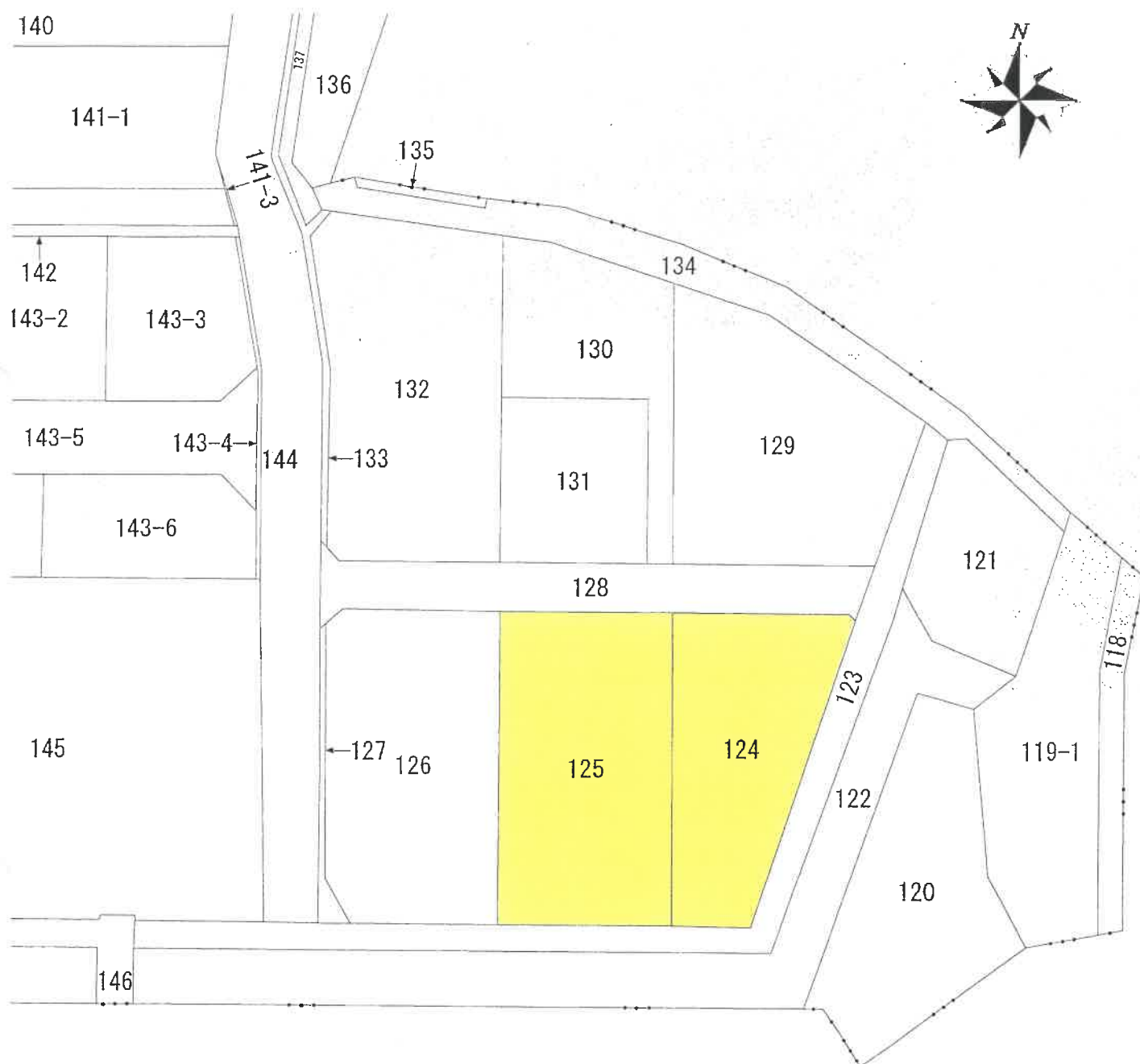
以 上

# 位置図

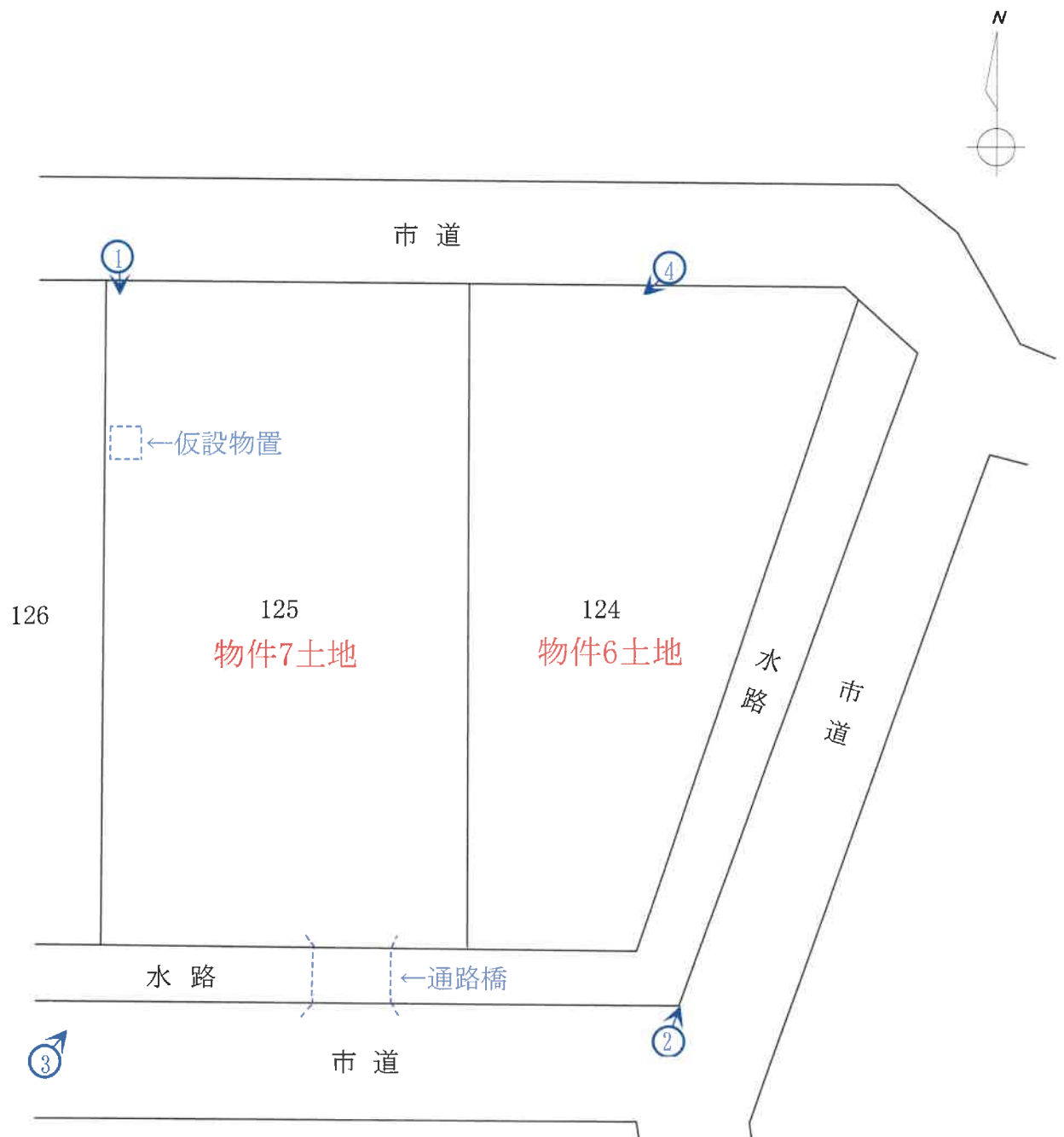
1/10000



6 (ケ) 64③



## 土地概況図



↑内 写真番号

※図面が現況と異なる場合は現況優先です。  
図面の作成に当たっては、現地調査を行い  
入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図  
であり、境界を標示するものではありません。



No.1

物件7土地



No.2

6 (㍻) 64㊼



No.3

物件7土地



No.4

物件6土地

物件7土地付近

6 (イ) 64③