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

令和　７年（ケ）第　　６７号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１８日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　木　村　英　人

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　４月　７日　午前　８時３０分から<br>令和　８年　４月１４日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　４月２１日　午前１０時００分<br>岐阜地方裁判所不動産売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　５月　７日　午前１０時３０分<br>岐阜地方裁判所 |
| 特別売却実施期間 | 令和　８年　４月２８日　午前１０時００分から<br>令和　８年　４月２８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。<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３月１８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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和７年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3 | 5,200,000<br>4,160,000 | 一括 | 1,040,000 | 68,512 | 14,680 |
| 1 | 260,000 | | | | |
| 2 | 960,000 | | | | |
| 3 | 3,980,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　７年（ケ）第　　６７号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市祈年町六丁目

　　地　　番　　１８番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２．４６平方メートル

２　所　　在　　岐阜市祈年町六丁目

　　地　　番　　２０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．１７平方メートル

３　所　　在　　岐阜市祈年町六丁目１１番地，２０番地２

　　家屋　番号　　１１番

　　種　　類　　居宅・工場

　　構　　造　　軽量鉄骨造一部木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　１４０．９２平方メートル
　　２階　１１８．２１平方メートル
　　３階　　５７．３４平方メートル

令和　７年（ケ）第　　６７号

# 物　件　明　細　書

令和　８年　１月２９日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　木　村　英　人

---

１　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

---

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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
【物件番号３】
本件建物のために，その敷地（地番１１番，地積８６９．６７平方メートルの一部，所有者Ａ）につき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。地代の滞納あり。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　６７号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市祈年町六丁目

　　地　　番　　１８番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２．４６平方メートル

２　所　　在　　岐阜市祈年町六丁目

　　地　　番　　２０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．１７平方メートル

３　所　　在　　岐阜市祈年町六丁目１１番地，２０番地２

　　家屋　番号　　１１番

　　種　　類　　居宅・工場

　　構　　造　　軽量鉄骨造一部木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　１４０．９２平方メートル
　　２階　１１８．２１平方メートル
　　３階　　５７．３４平方メートル

令和7年（ケ）第　６７号
令和7年　6月２５日受理
令和7年１０月２７日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

岐 阜 地 方 裁 判 所
執行官　庄垣内　雅　也

# 物　件　目　録

1　所　　在　岐阜市祈年町六丁目

　　地　　番　１８番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３２．４６平方メートル

2　所　　在　岐阜市祈年町六丁目

　　地　　番　２０番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９９．１７平方メートル

3　所　　在　岐阜市祈年町六丁目１１番地，２０番地２

　　家屋番号　１１番

　　種　　類　居宅・工場

　　構　　造　軽量鉄骨造一部木造瓦葺３階建

　　床面積　１階　１４０．９２平方メートル
　　２階　１１８．２１平方メートル
　　３階　　５７．３４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１，２ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１，２）　□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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□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３ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物・□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を居宅・工場（いずれも空き家）として使用している<br>□「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<br>■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　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>□ある　保管開始日　平成　年　月　日 |
| 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

# 目的外土地の概況　（物件３関係）

| | |
|---|---|
| 所在 | 岐阜市祈年町六丁目 |
| 地番 | １１番 |
| 地目 | ■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□ |
| 地積 | 平方メートル（□全部　□約　平方メートル） |
| 所有者 | □建物所有者　■その他の者（A） |
| その他の事項 | 地積面積については，物件３建物の居宅部分の敷地面積と思料されるが，詳細な数値は不明 |

■関係人（■女性某（建物所有者の妻）■A（土地所有者））の陳述／□提示文書（　）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□ |
| 占有開始時期 | | 年　月　日 |
| 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<br>□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　□平成　年　月　日まで　年間<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | ■土地所有者　□その他の者（　） |
| | 借主 | ■建物所有者　□その他の者（　） |
| 地代・支払時期等 | | 毎月金１９，７００円（毎　限り　分支払） |
| 地代前払 | | ■ない　□ある（□金　円　分まで） |
| 敷金・保証金 | | ■ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円） |
| 特約等 | | |
| 地代滞納 | | □ない　■ある（令和　年　月　日現在　金　円） |
| 契約解除 | | ■ない　□ある（　） |
| 訴訟提起等 | | ■ない<br>□ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>□係属中　□終局（　） |
| その他 | | 占有年月日，契約日，契約期間は不明<br>地代は令和７年７月分から支払われていない。 |
| 執行官の意見 | | □上記のとおり　■「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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■<br>女性　某<br>（所有者Ｂの妻） | 物件３建物は，現在，空き家状態です。居宅部分は今年（令和７年）の６月３０日に退去しました。工場部分は昨年の夏ころから空き工場状態で，機械器具類はありません。<br>物件１，２各土地及び物件３建物を第三者に貸しているということはありません。<br>北側の居宅部分付近の敷地は借地です。土地所有者のＡ氏から賃借しており，賃料を毎月１９，７００円支払っていましたが，退去後の今年の７月分から支払っていません。賃貸借契約書は見たことがありませんし，契約日や契約期間等の詳細な内容は分かりません。<br>なお，同建物内には，１階リビングに雨漏り箇所があります。 |
| ■<br>Ａ<br>（目的外土地所有者） | 私は地番１１番の土地（目的外土地）の所有者です。<br>現在，物件３建物の所有者Ｂ氏に貸しており，月額賃料は１９，７００円です。賃貸借契約は，Ｂ氏の先代のときの契約で，その契約書は見当たりません。<br>月額賃料は今年の７月分から支払われていませんが，建物は存在しますから，賃料は必要です。 |

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

# 執 行 官 の 意 見

■

1　物件１，２各土地は一体利用され，南側を市道に接した土地であり，同土地及び３枚目記載の目的外土地上には物件３建物が建てられている。同目的外土地は，北側を水路を介して市道に接している。

なお，建物間取図（概略）の破線部分のとおり，同建物に接して工作物（庇）が存在する。

また，同建物内には，関係人の陳述のとおり，１階リビングの天井には雨漏りによる剥がれがあり，加えて１階リビング南側の浴室・洗面所前の床は不安定である。（添付写真⑤⑨参照）

2　物件１，２各土地及び物件３建物は，関係人の陳述から，所有者Ｂが空き家の状態で管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

3　物件３建物は借地権付建物であり，買受人は，賃貸人の承諾（民法６１２条１項），又はその承諾が得られなければ，代金納付後２か月以内に承諾に代わる裁判所の許可を得る必要がある（借地借家法２０条１項，同条３項）。

なお，上記目的外土地には，上記借地権に優先する担保権は存在しない。

4　物件３建物の上記目的外土地に対する法定地上権の成否については，最先順位の根抵当権設定時には，土地及び建物の所有者が同一人ではなかったことから，法定地上権は成立しない。

5　物件３建物内には工場抵当法２条のいわゆる工場供用物件に相当する機械器具等は存在しなかった。

6　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 |
| 7年6月27日(金)<br>14：45－14：50 | 岐阜地方法務局 | 公図等の写し受理<br>土地建物登記簿証明書受理 |
| 7年7月22日(火)<br>14：00－14：20 | 目的物件所在地 | 目的物件外部調査 |
| 7年9月3日(水)<br>10：00－10：35 | 目的物件所在地 | 目的物件内外部調査<br>目的物件内外部写真撮影<br>所有者Ｂの妻からの事情聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

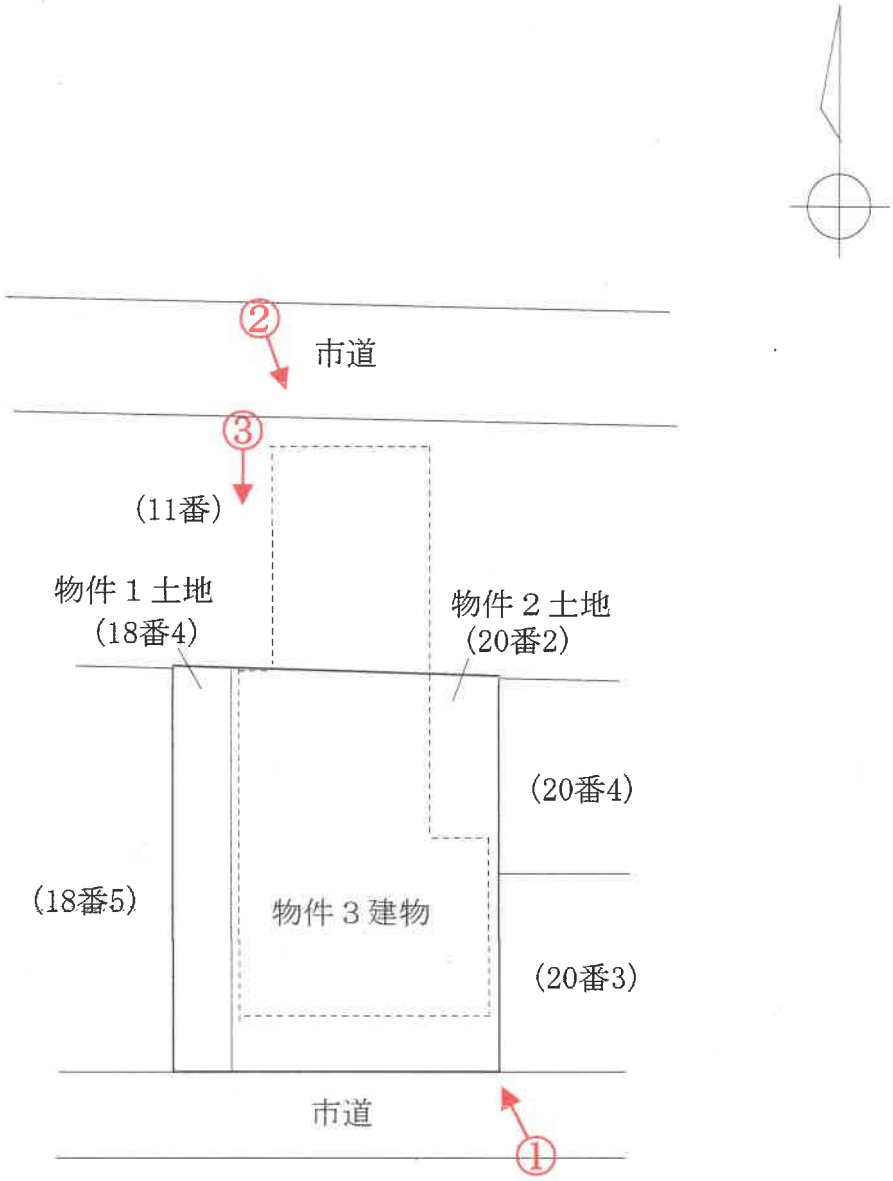
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日

（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

令和７年（ケ）第６７号

建物間取図（概略）

物件３建物

写真撮影方向を矢印で示す

◯内　写真番号

令和７年（ケ）第６７号

建物間取図（概略）
物件３建物

3階

写真撮影方向を矢印で示す
○内　写真番号

令和７年（ケ）第６７号

庇

1

物件１土地付近　　物件３建物　　物件２土地

2

目的外土地　　物件３建物

3

4

物件３建物の１階工場・作業所内

5

前同建物の１階浴室・洗面所前（床の不安定箇所）

6

前同建物の１階室内

7

前同建物の１階室内

8

前同建物の１階室内

9

前同建物の１階室内（雨漏りによる剥がれ箇所）

10

前同建物の１階室内

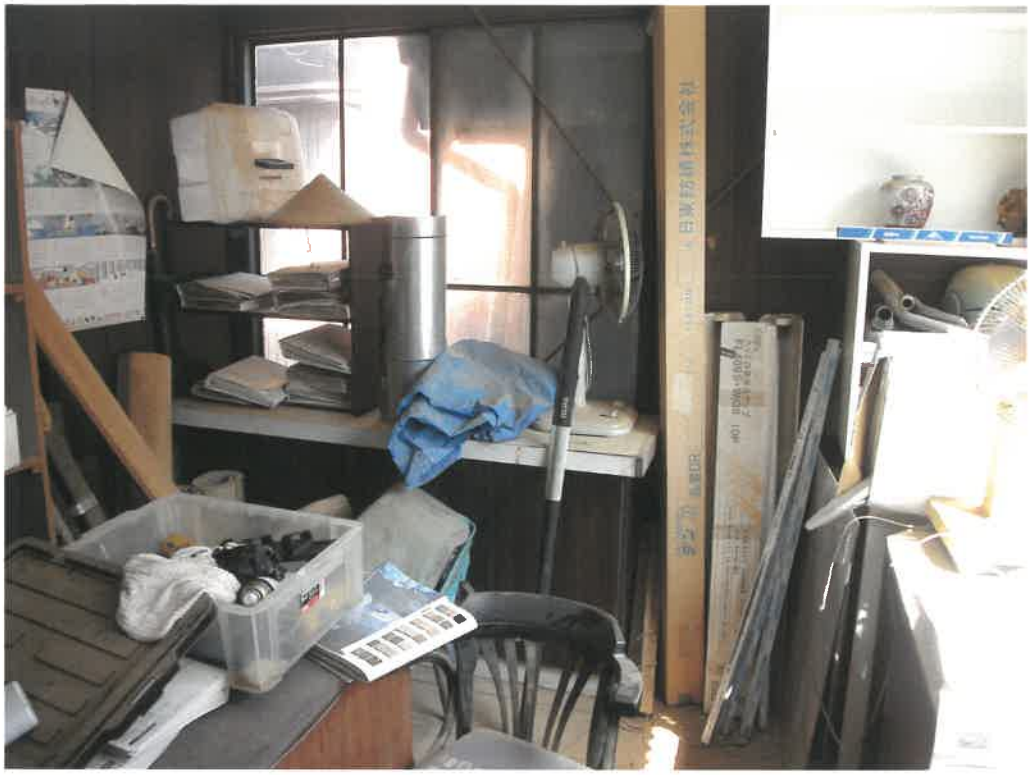
11

前同建物の１階室内

12

前同建物の２階工場・作業所内

13



前同建物の２階工場・作業所内

14

前同建物の２階室内

15

前同建物の２階室内

16

前同建物の２階室内

17

前同建物の３階板間内

18

前同建物の３階室内

前同建物の３階室内

令和 7 年（ケ）第 67 号

令和7年7月22日 現地調査

令和7年11月27日 評　　価

岐阜地方裁判所　御中

# 評　　価　　書

整理番号　　第25014号

発行日付　　令和7年11月28日

評 価 人　　不動産鑑定士

西　村　　隆

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金 5,200,000 円 | |
| 物　件　番　号 | 内訳価格 |
| 物件1　（土地） | 金 260,000 円 |
| 物件2　（土地） | 金 960,000 円 |
| 物件3　（建物） | 金 3,980,000 円 |

１　一括価格は、物件[1～3]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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件3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 | 岐阜市祈年町6丁目 | 概ね左記に同じ。 |
| | 地　番 | 18番4 | |
| | 地　目 | 宅地 | |
| | 地　積 | 32.46㎡ | |
| 2 | 所　　在 | 岐阜市祈年町6丁目 | 概ね左記に同じ。 |
| | 地　番 | 20番2 | |
| | 地　目 | 宅地 | |
| | 地　積 | 99.17㎡ | |
| 目的外 | 所　　在 | 岐阜市祈年町6丁目 | 左記のうち、物件3建物の敷地は概ね間口12m奥行18m規模180㎡の長方形地 |
| | 地　番 | 11番 | |
| | 地　目 | 宅地 | |
| | 地　積 | 180.00㎡ | |

第３　目的物件（建物）

| 番号 | 所在等 | | 登　　記 | 現　　況 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 所　　在 | | 岐阜市祈年町6丁目11番地、20番地2 | 概ね左記に同じ。 |
| | 家屋番号 | | 11番 | |
| | 種　　類 | | 居宅・工場 | |
| | 構　　造 | | 軽量鉄骨造一部木造瓦葺3階建 | |
| | 床面積 | 1　階 | 140.92㎡ | |
| | | 2　階 | 118.21㎡ | |
| | | 3　階 | 57.34㎡ | |
| | | 延面積 | 316.47㎡ | |

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・2・目的外土地

<table>
<tr><td rowspan="3">位置・交通<br>※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。</td><td>（会社名）</td><td>（線名）</td><td>（駅・停名）</td><td>（方位）</td><td>（道路距離）</td></tr>
<tr><td>JR</td><td>東海道本線</td><td>岐阜</td><td>南東方</td><td>1.4km</td></tr>
<tr><td>eバス</td><td></td><td>華陽小学校</td><td>南方</td><td>160m</td></tr>
<tr><td>付　近　の　状　況</td><td colspan="5">一般住宅、共同住宅等が連たんする旧来からの住宅地域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">主な公法上の規制等<br>（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）</td><td colspan="2">都市計画区分</td><td colspan="3">市街化区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td colspan="3">準工業地域</td></tr>
<tr><td colspan="2">指定建ぺい率</td><td colspan="3">60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">指定容積率</td><td colspan="3">200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">防火規制</td><td colspan="3">特になし</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の規制</td><td colspan="3">居住誘導区域内</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画地条件</td><td colspan="2">地積</td><td colspan="3">311.63㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">間口</td><td colspan="3">約11.5m</td></tr>
<tr><td colspan="2">奥行</td><td colspan="3">約28m～約29m</td></tr>
<tr><td colspan="2">形状</td><td colspan="3">ほぼ長方形地</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="5">南側約11.5m幅員約4mの舗装市道華陽42号線に、北側約12mが幅員約8m舗装市道華陽40号線にそれぞれ等高に接面</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="5">物件1・2・目的外土地は物件3の建物の敷地、周囲は一般住宅等である。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">供給処理施設</td><td colspan="2">上水道</td><td colspan="3">■あり　□引込可　□なし<br>□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td colspan="2">ガス配管</td><td colspan="3">■あり　□引込可　□なし<br>□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td colspan="2">下水道</td><td colspan="3">■あり　□引込可　□なし<br>□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="5">＜埋蔵文化財について＞岐阜市役所文化財保護課によれば、物件1土地の南西端部分は周知の埋蔵文化財包蔵地「祈年町遺跡」の区域に該当している。物件2土地・目的外土地については埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br>＜土壌等汚染について＞物件3建物は一部工場として利用されていたが、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ことから、土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。<br>＜地番11番に係る借地契約について＞現況調査報告書では、債務者は令和7年6月30日に退去したと主張しているが、建物が残置しているため、現在も借地契約は有効に成立していると思料する。</td></tr>
</table>

2　建物の概況及び利用状況　　物件3

| 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33年4月1日新築、昭和41年8月1日増築 |
| | 経過年数 | 約67年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約1年 |
| 仕　様 | 構　造 | 軽量鉄骨造一部木造 |
| | 屋　根 | 瓦葺 |
| | 外　壁 | スレート、リシン吹付、コンクリートブロック等 |
| | 内　壁 | スレート等 |
| | 天　井 | スレート等 |
| | 床 | モルタル、化粧合板、ビニールシート等 |
| | 設　備 | 電気・給排水・衛生等 |
| | その他 | 特になし |
| 床面積（現況） | 現　況 | 316.47㎡ |
| | 増改築の有無 | 登記簿記載以外の増築はないと思料する。 |
| 現況用途等 | 階　層 | 3階建 |
| | 現況用途 | 居宅・工場 |
| | 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である。建築後相当期間を経過しており物理的な損傷が著しい。 |
| 特記事項 | | 建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによれば、PCBの使用及び保管はない。アスベスト含有吹付け材については、竣工年次からの推定等によれば吹付け材の使用可能性は否定できない。<br><br>（※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・2・目的外土地　　（土　地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積（㎡）<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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1・2・目的外土地 | 63,200 | 0.973 | 311.63 | 0.800 | 15,331,000 |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　岐阜－50

| 公示価格等 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準価格 |
|---|---|---|---|---|
| 80,500（円／㎡） | ×100.5／100.0 | ×100.0／105.0 | ×100.0／122.0 | ＝ 63,200（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：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% | 0% | 3% | 5% | 97.3% |

ウ　地積　　：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

②　　物件3　　（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<br>番　号 | 再調達原価<br>（円／㎡）<br>ア | 延床面積<br>（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>（円）<br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 158,000 | 316.47 | 3% | 1,500,000 |
| 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% | 5.2% | 6.4% | 3.0% | 3% |
| 経過年数 | 67年 | 経済的残存耐用年数 | 1年 | |

ア　再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ　延床面積　：登記簿床面積

ウ　現価率　　：定率法現価率＝残価率[累乗](経過年数/経済的耐用年数)

定額法現価率＝1-(1-残価率)×(経過年数/経済的耐用年数)

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

2　個別価格の判定

土地価格

| 物件番号 | 標準価格（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>ウ | 建付減価補正率<br>エ | 建付地価格<br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ＝オ | 個別価格比<br>カ（オ÷Σオ） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 63,200 | 82.4% | 32.46 | 0.80 | 1,352,000 | 9% |
| 2 | | 103.0% | 99.17 | 0.80 | 5,164,000 | 33% |
| 目的外土地 | | 100.0% | 180.00 | 0.80 | 9,101,000 | 58% |
| | | 合計 | 311.63 | | 15,617,000 | 100% |

イ　個別格差：標準的画地との要因格差である。

| 物件番号 | （規模・形状） | （間口・奥行） | （方位高低差） | （接面街路他） | 相乗計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | -20% | 0% | 3% | 0% | 82.4% |
| 2 | 0% | 0% | 3% | 0% | 103.0% |
| 目的外土地 | 0% | 0% | 0% | 0% | 100.0% |

3　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等価格を加算し、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） | 敷地割合 | 土地利用権等 | 土地利用権等割合 | 土地利用権等価格（円）千円未満四捨五入 |
|---|---|---|---|---|---|
| | ア | イ | ウ | | ア×イ×ウ＝エ |
| 1 | 15,331,000 | 9% | 法定地上権 | 55% | 759,000 |
| 2 | | 33% | | | 2,783,000 |
| 目的外土地 | | 58% | 借地権 | 50% | 4,446,000 |
| | | | | 合計 | 7,988,000 |

ウ．土地利用権等を物件1・2土地は法定地上権、目的外土地は借地権と判定しその割合をそれぞれ55%、50%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） | 敷地割合 | 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（1①オ、1②エ） | イ（2 カ） | ウ（3①エ） | エ | オ | カ | ((ア×イ)+ウ)×オ×カ |
| 1 | 15,331,000 | 9% | −759,000 | − | 70% | 60% | 260,000 |
| 2 | 15,331,000 | 33% | −2,783,000 | − | 70% | 60% | 960,000 |
| 3 | 1,500,000 | | 7,988,000 | − | 70% | 60% | 3,980,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 5,200,000 |

エ．特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

オ．今後見込まれる修繕費、取壊し費用等を考量。

カ．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－50 |
| （所　　在） | 岐阜市五坪2丁目6番21 |
| （価　　格） | 80,500 円/㎡ |
| （位　　置） | JR東海道本線岐阜駅約1.6km |
| （価格時点） | 令和7年1月1日 |
| （地　　積） | 173 ㎡ |
| （供給処理） | 水道、ガス、下水 |
| （接面街路） | 南6m市道 |
| （用途指定等） | 第1種住居地域、準防火地域<br>（建蔽率60%，容積率200%） |
| （地域の概要） | 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域 |

## 第７　附属資料

1　目的物件の位置図
2　公図写、地積測量図写、建物図面・各階平面図写
3　土地建物位置関係図（概略）
4　建物間取図（概略）
5　現況写真

以　上

中心地 ｜ 岐阜市祈年町６丁目 付近

# 目的物件の位置図

1／5000

令和7年（ケ）第67号

A3判をA4判に縮小複写

（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 | 岐阜市祈年町六丁目 | | | | 地　番 | 18番4 | | |
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | 甲二 | 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7年6月27日
岐阜地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：21-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和38年7月5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7年6月27日

岐阜地方法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

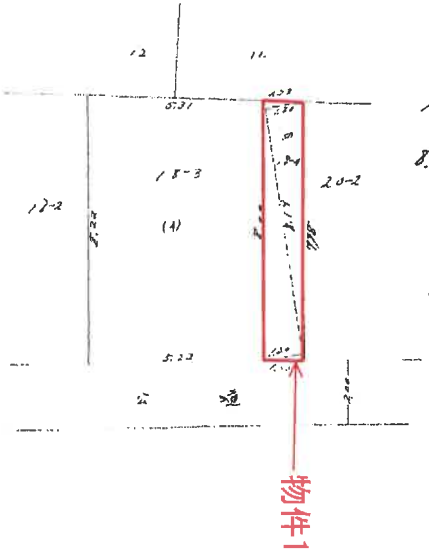
A3判をA4判に縮小複写

前 18-3 後・新 050418

# 地積測量図

| | |
|---|---|
| 地番 | 18-3<br>18-4 |
| 土地の所在 | 岐阜市柳ヶ瀬町六丁目 |

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和38年六月27日 |
| 作製者 | [redacted] |




$8.19 \times \frac{12.0+12.0}{2} = 98.28$

18-3

= 42.42

昭和38年7月5日登記

縮尺 1/300

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：21-4

公用

登記年月日：昭和41年5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7年6月27日　岐阜地方法務局　登記官

前　後・新　050411

# 地積測量図

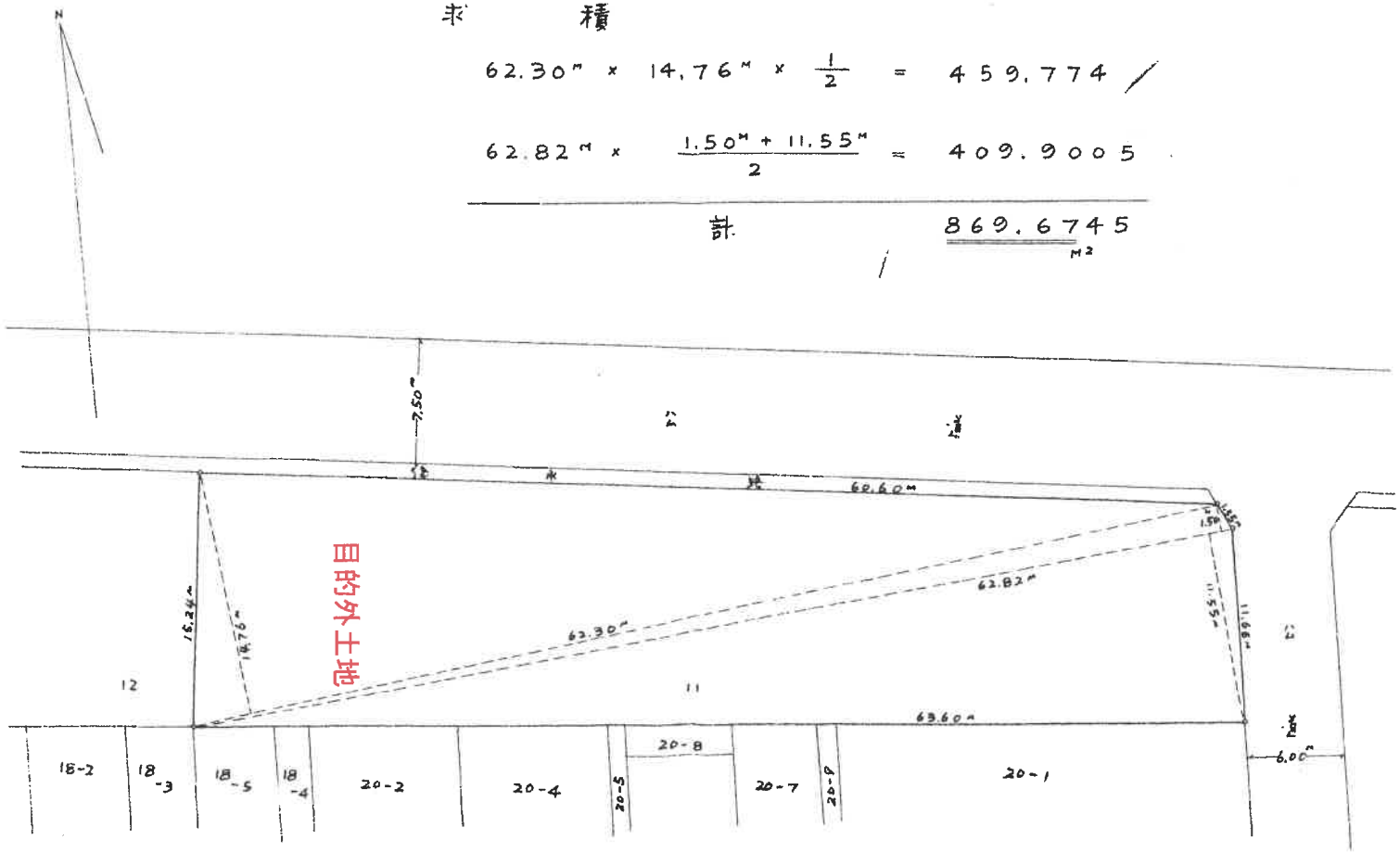
| | |
|---|---|
| 地番 | 11 |
| 土地の所在 | 岐阜市新年町6丁目 |

求積

62.30m × 14.76m × 1/2 = 459.774

62.82m × (1.50m + 11.55m)/2 = 409.9005

計 869.6745 m²




昭和41年5月24日登記

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和41年5月22日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

受託才 152号

昭和四壱年五月弐四日

A3判をA4判に縮小複写

縮尺 1/300m

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

[redacted]

[redacted]

請求番号：21-5

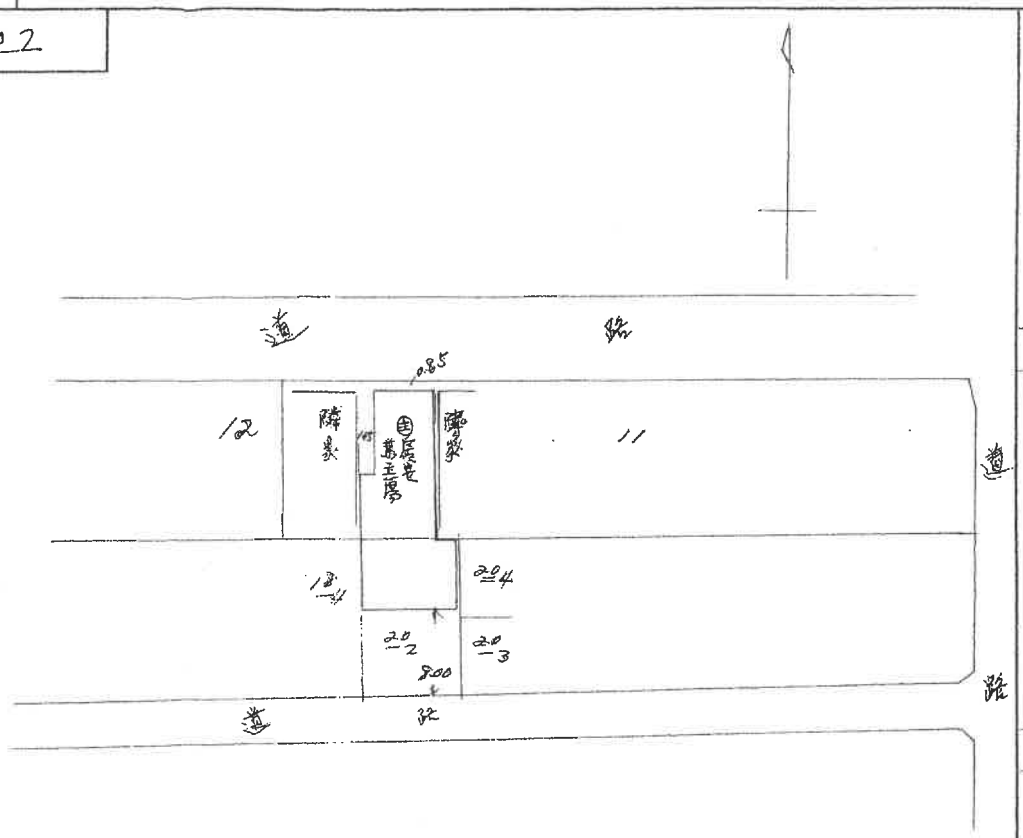
公用

登記年月日：昭和41年10月31日

336244

| 家屋番号 | 11番 |
|---|---|
| 建物の所在 | 岐阜市柳ヶ瀬通6丁目11番地1、20番地2 |

# 建物図面




| 縮尺 | 1/500M |
|---|---|

| 作製年月日 | 昭和四十一年十月三十一日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

受託第三九五号

昭和四壱年 壱〇月 参 壱日

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7年6月27日 岐阜地方法務局

登記官

[redacted]

A3判をA4判に縮小複写

請求番号：21-6

(1/2)

公用

登記年月日：昭和41年10月31日

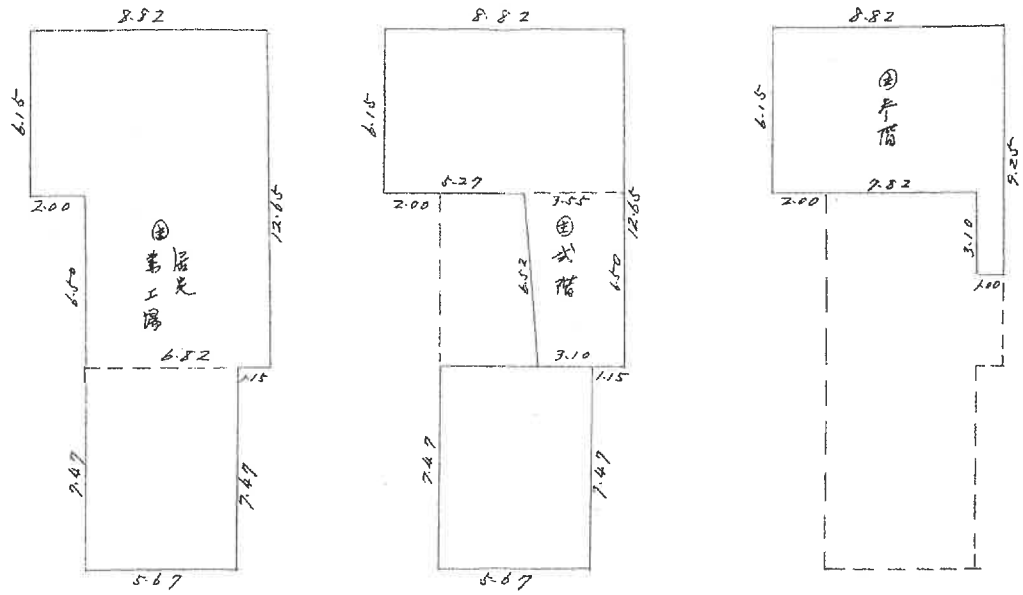
336245

| 家屋番号 | 11番 |
|---|---|
| 建物の所在 | 岐阜市柳津町[illegible]丁目11番地、20番地2 |

# 各階平面図

| 作製年月日 | 昭和四拾[illegible]年拾月拾[illegible]日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

受託第[illegible]号




7.47 × 5.67 = 42.3549
12.65 × 6.82 = 86.273
6.15 × 2.00 = 12.30
計 140.9279

7.47 × 5.67 = 42.3549
6.50 × $\frac{3.10+3.55}{2}$ = 21.6125
8.82 × 6.15 = 54.243
計 118.2104

8.82 × 6.15 = 54.243
3.10 × 1.00 = 3.10
計 57.343

| 縮尺 | 1/200 m |
|---|---|

41.10.31

昭和四拾年壱〇月壱壱日

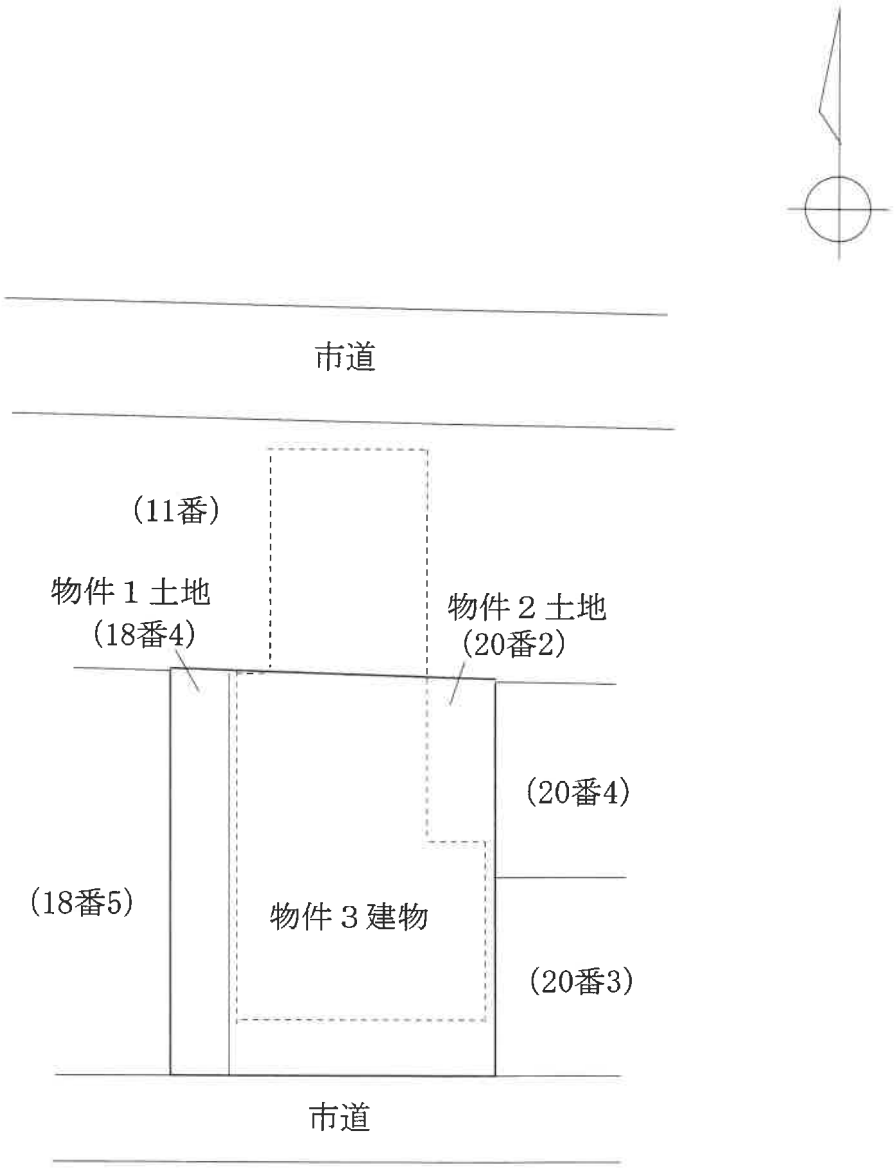
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月27日 岐阜地方法務局 登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小複写

[redacted]

請求番号：21-6

土地建物位置関係図（概略）

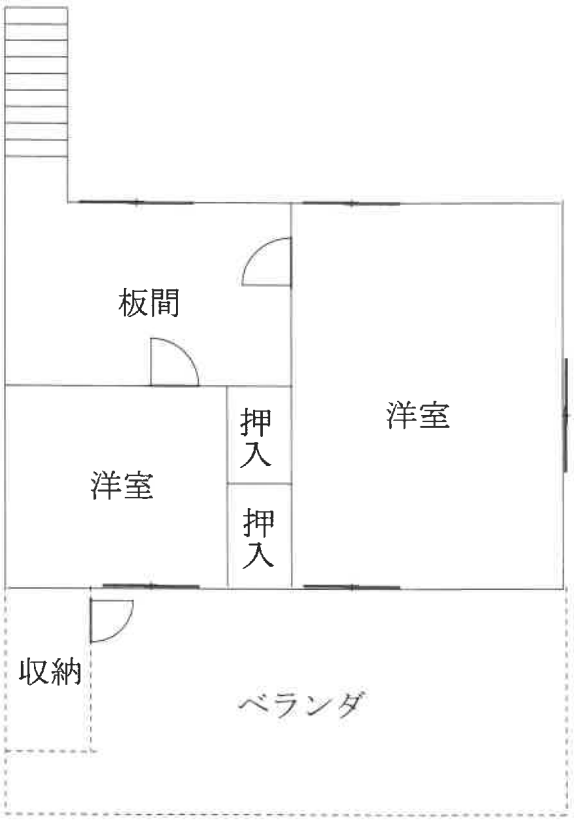


建物間取図（概略）

物件３建物

建物間取図（概略）
物件３建物

3階



# 現 況 写 真

写真①

物件1土地　物件2土地　物件3建物

写真②

物件3建物

物件1土地　物件2土地

令和７年(ケ)第67号

# 現 況 写 真

写真③

写真④

令和７年(ケ)第67号