

岐阜地方裁判所本庁の売却スケジュールでは、

令和2年8月4日入札開始分から制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年8月4日入札開始分※から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

※農地は令和2年10月6日入札開始分から

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

岐阜地方裁判所執行官室 ☎058-263-4231

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前10時00分 場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 4日 午前10時30分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 5月26日 午前10時00分から 令和 8年 5月26日 午後 0時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月15日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 岐阜市大福町六丁目
地 番 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 1 3 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 岐阜市大福町六丁目 4 3 番地 2
家屋 番号 4 3 番 2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 2 9 . 0 0 平方メートル
2 階 1 2 0 . 4 4 平方メートル
3 階 1 2 0 . 4 4 平方メートル



物件明細書

令和 7年11月11日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村井 登志子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

① 範囲 101号室

賃借人 A

期限 令和8年8月15日

賃料 月額4万1600円

保証金 16万5000円

② 範囲 201号室

賃借人 B

期限 令和8年1月19日

賃料 月額6万0000円

保証金 18万0000円

③ 範囲 302号室

賃借人 C

期限 令和8年8月31日

賃料 月額5万0000円

保証金 15万0000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101号室、201号室、302号室を除き、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 岐阜市大福町六丁目 |
| | 地 番 | 43番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市大福町六丁目43番地2 |
| | 家屋 番号 | 43番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.00平方メートル
2階 120.44平方メートル
3階 120.44平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 8号

令和 7年 2月26日受理

令和 7年 8月26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 | 岐阜市大福町六丁目 |
| | 地 番 | 43番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市大福町六丁目43番地2 |
| | 家屋 番号 | 43番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.00平方メートル
2階 120.44平方メートル
3階 120.44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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有・使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S63・8・16 自R6・8・16 至R8・8・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 41,600 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 165,000 円	執行官の意見のと おり 共益費, 駐車場, 水道料込み
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・1・20 自R6・1・20 至R8・1・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 180,000 円	執行官の意見のと おり 共益費, 駐車場1 台込み
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・9・1 自R6・9・1 至R8・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 150,000 円	執行官の意見のと おり 共益費, 駐車場, 水道料込み
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 借借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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
■ C	<p>1 私が、302号室を賃借しています。賃料は、月額50,000円です。共益費・駐車場代、水道代は込です。現在、同居者と一緒に住んでいます。保証金は150,000円でした。償却費は100,000円です。前の所有者の時代からここに住んでいます。平成28年9月1日に前の所有者の有限会社アーキテックと賃貸借契約を結び、302号室に入居しました。その後所有者がDに代わり、賃貸借契約は継続しています。ペットは以前飼っていましたが、亡くなったので現在は飼っていません。ペットによる引っ掻き傷は部屋にあります。このアパートは設備的に脆くなっており、水道についてですが、水道管が脆く、その修理の途中で、所有者が破産したために終わっており、中途半端な状態になっています。水道管は直らないまま、現在は使えるのですが、水が汚れていたりとか、破裂音がすることがあります。それが、トイレ、洗面所、お風呂、台所と全部あるのです。これを直してくれたらいいと思うのですが。賃貸借契約の契約期間は、2年間の自動更新です。</p> <p>(面接による聴取)</p>
■ B	<p>1 現在、私は、ペットを201号室で飼っています。ペットの汚れは特にありません。</p> <p>2 元々は、201号室は、私の父親が借りて家族で住んでいたのです。現在の所有者のその前の所有者の時代から借りていました。私の父親が平成26年1月20日から賃借していました。賃料は、そのままです。共益費込み、駐車場代は込です。ここは井戸水なので水道代はありません。保証金は180,000円で、120,000円の償却のままです。水道がおかしくなった時点で貸主が破産してしまいました。父親が平成29年10月31日以降に亡くなり、その後私が借主になりました。母親もその後、亡くなり、B名義でここを借り、家族で住んでいます。</p> <p>(面接による聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A</p>	<p>1 私が、物件2建物の101号室を所有者から借りています。現在、私が1人で住んでいます。</p> <p>2 私は、物件2建物の所有者がEの時代から賃借しています。昭和63年8月16日から住んでいます。賃貸借期間は、2年間です。賃料は、月41,600円です。共益費、駐車場代、水道代は込です。保証金は165,000円で、償却費はありません。</p> <p>3 物件2建物は、水関係は全然ダメです。地下水のタンクが傷んでいるようです。</p> <p>4 最初の頃は、この辺りは家が全く建っていないで、草がボウボウで、シロアリとかが酷かったのです。102号室は、フローリングがシロアリにやられて、やり直しを2回ほどしています。私は最初の所有者とたまたま母親が知り合いで、あまりお金を掛けたくはないということで、賃料を下げたのです。Eの時代から賃貸借契約は続いています。</p> <p>(面接による聴取)</p>
<p>■ 令和7年6月25日付け官報</p>	<p>1 Dについて本件破産手続を終結する。決定年月日令和7年6月12日。</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

執行官の意見



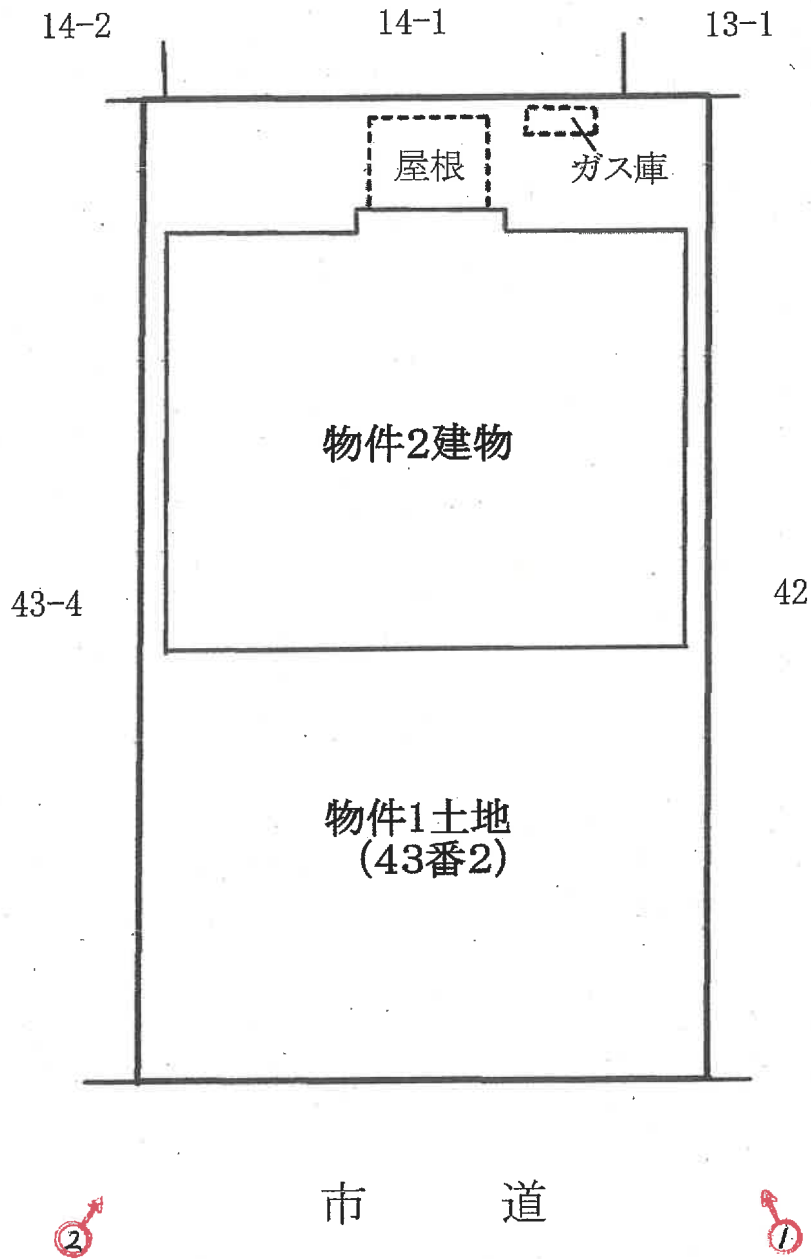
- 1 物件1土地は、ほぼ南側を道路に接し、同土地に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが101号室を、Bが201号室を、Cが302号室をそれぞれ居宅として占有・使用しているものと思料する。その占有権原は、それぞれ賃借権であり、それぞれ買受人に引受けになるものと思料する。また、その余の部屋については、Dが居室（空き家）として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件2建物は、井戸水を使っているせいか、水問題のトラブルを抱えているようであるものと思料する。また、物件2建物の空き室では、床のフローリングの剥がれかけている部分等（添付写真15、25、26参照）、畳の汚れている部分（添付写真17参照）が見られた。
- 4 物件1、2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。
- 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
7年2月26日(水) 11:10-11:20	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年2月26日(水) 13:45-13:55	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年3月12日(水) 12:50-13:15	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
7年4月4日(金) 10:35-10:45	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年4月10日(木) 19:00-20:10	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 Aら事情聴取
7年7月8日(火) 11:00-11:15	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月12日, 令和 7年 7月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Fを立ち合わせ, 合鍵で解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月10日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

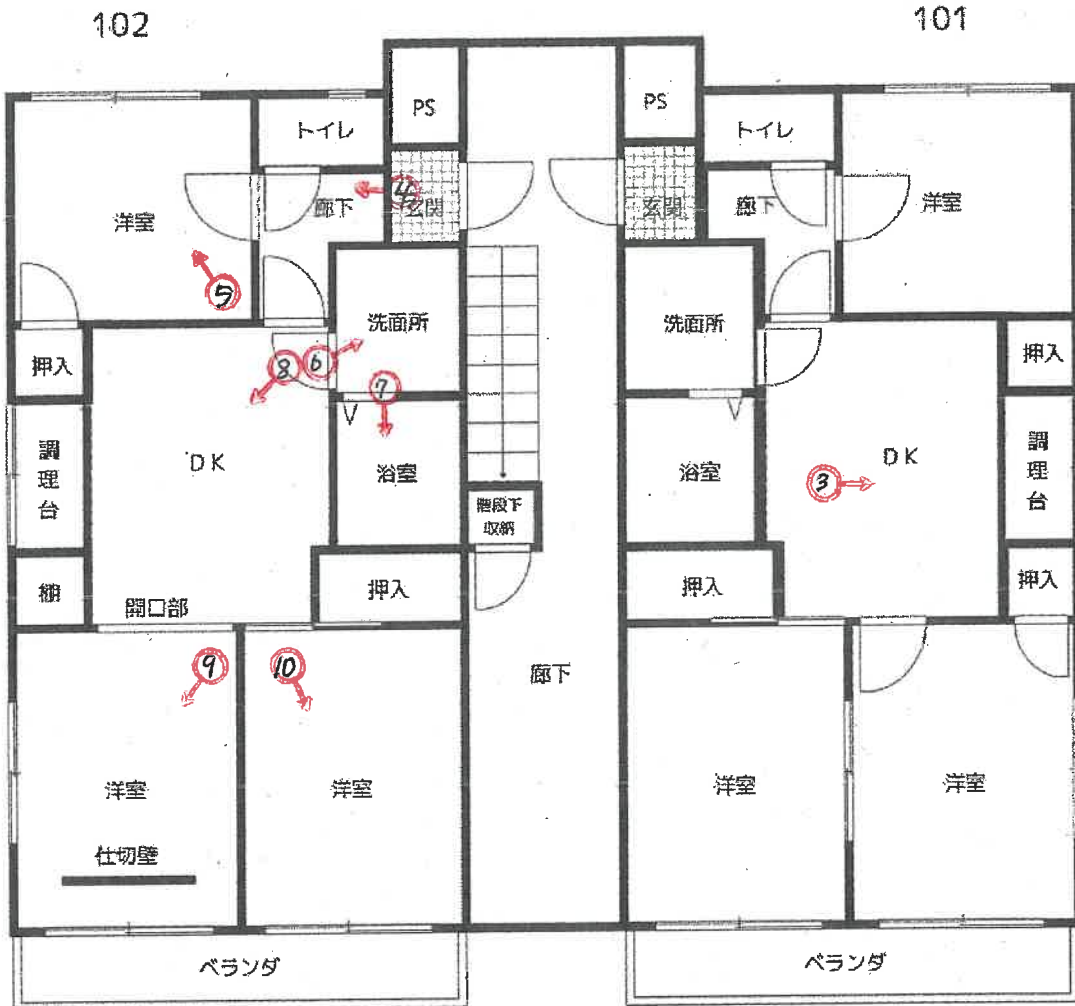
○内 写真番号

建物間取図(概略)

物件2建物



【1階】



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和7年(ケ)第8号

建物間取図(概略)

物件 2 建物



【 2 階 】



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

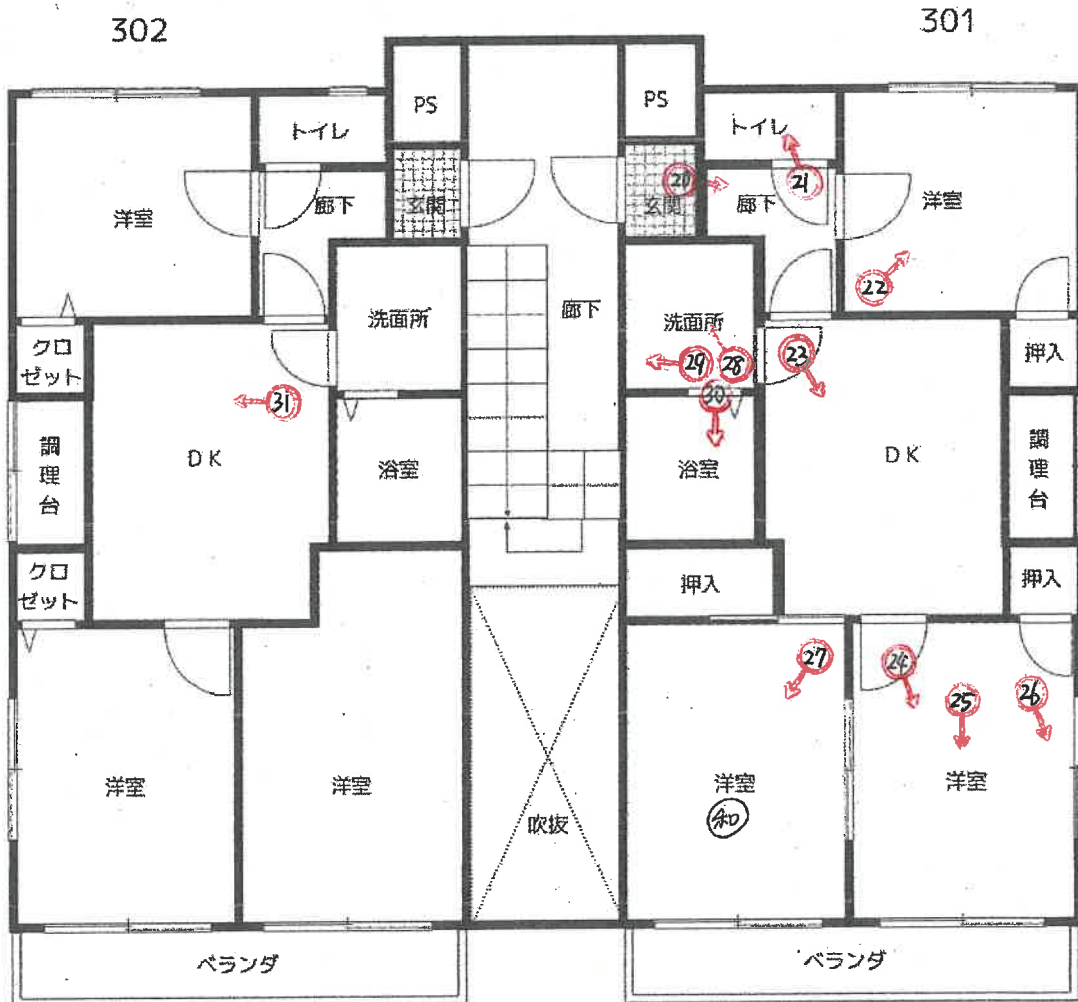
令和7年(ケ)第8号

建物間取図(概略)

物件2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8号

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 3



物件 2 建物 1 階 1 0 1 号室 室内

写真 4



物件 2 建物 1 階 1 0 2 号室 室内

写真 5



物件 2 建物 1 階 1 0 2 号室 室内

写真 6



物件 2 建物 1 階 1 0 2 号室 室内

写真 7



物件 2 建物 1 階 1 0 2 号室 室内

写真 8



物件 2 建物 1 階 1 0 2 号室 室内

写真 9



物件 2 建物 1 階 1 0 2 号室 室内

写真 1 0



物件 2 建物 1 階 1 0 2 号室 室内

写真 1 1



物件 2 建物 2 階 2 0 1 号室 室内

写真 1 2



物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室 室内

写真 1 3



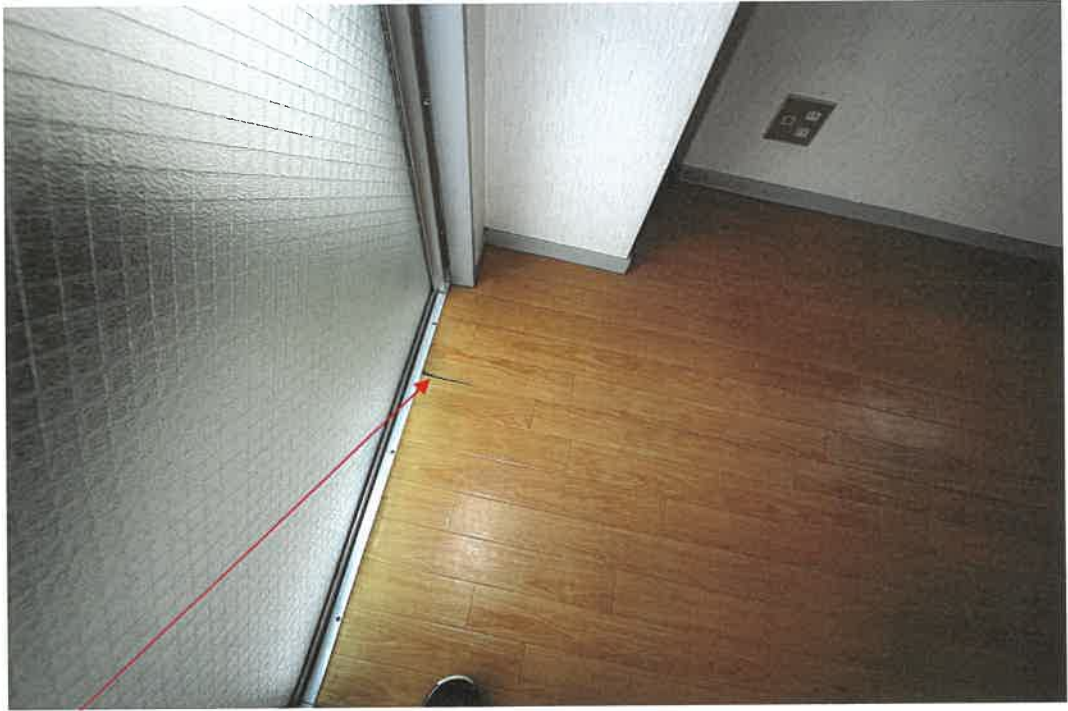
物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室 室内

写真 1 4



物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室 室内

写真 1 5



物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室 室内
床のフローリングが剥がれかけている

写真 1 6



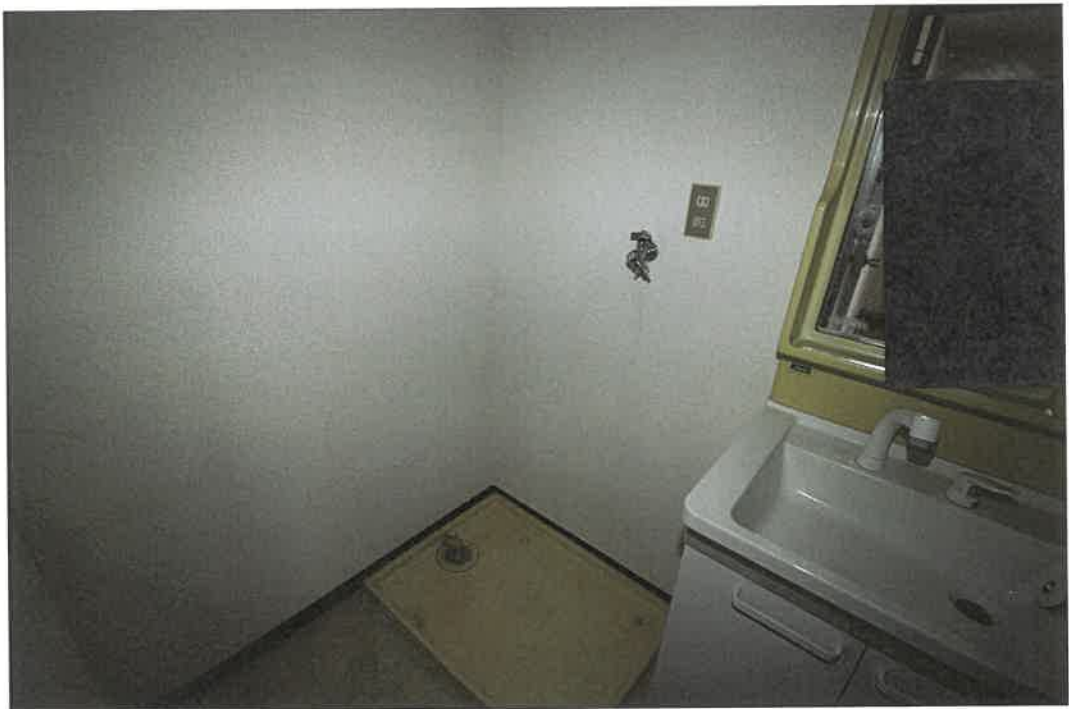
物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室 室内

写真 1 7



物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室 室内
畳が雨のために汚れているように思われる。

写真 1 8



物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室 室内

写真 1 9



物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室 室内

写真 2 0



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内

写真 2 1



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内
トイレの蓋が汚れている

写真 2 2



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内

写真 2 3



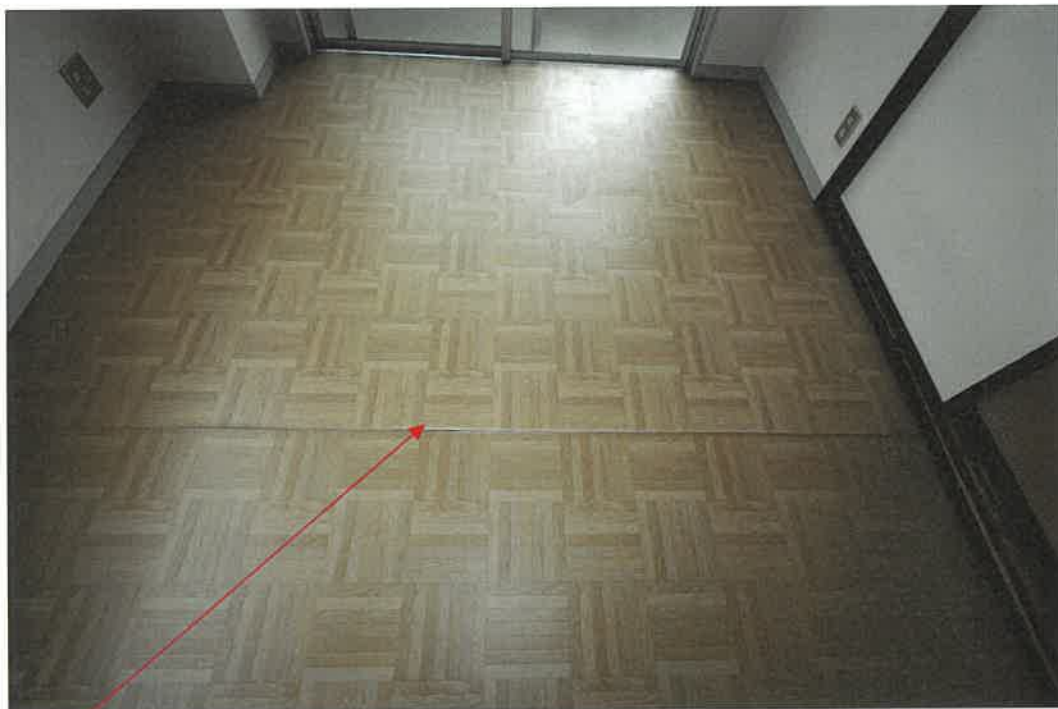
物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内

写真 2 4



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内

写真 2 5



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内
床のタイルの張り合わせがめくれかけている。

写真 2 6



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内
クロス of 張り合わせ部分がめくれかけている。

写真 2 7



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内

写真 2 8



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内

写真 2 9



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内
床板が傷んでいる

写真 3 0



物件 2 建物 3 階 3 0 1 号室 室内

写真 3 1



物件 2 建物 3 階 3 0 2 号室 室内

令和7年(ケ)第8号

令和7年7月8日 現地調査

令和7年7月9日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07001号

発行日付

令和7年8月27日

評 価 人

不動産鑑定士

荒 山 徳 統

第1 評価額

一括価格	
金 15,110,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 4,800,000 円
物件2 (建物)	金 10,310,000 円

- 1 一括価格は、物件[1・2]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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 大福町六丁目	概ね左記に同じ。
	地番	43番2	
	地目	宅地	
	地積	313.33㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況	
2	所在	岐阜市 大福町六丁目43番地2	概ね左記に同じ。	
	家屋番号	43番2		
	種類	共同住宅		
	構造	鉄骨造陸屋根 3階建		
	床面積	1階		129.00㎡
		2階		120.44㎡
		3階		120.44㎡
延面積		369.88㎡		

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

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。	J R	東海道線	岐阜	北西方	4.1km
	岐阜バス	—	大福町5丁目	北西方	200m
付 近 の 状 況	共同住宅、戸建住宅が混在する既成住宅地域				
主な公法上の規制等	都市計画区分		市街化区域		
	用途地域		第二種中高層住居専用地域		
	指定建ぺい率		60%		
	指定容積率		200%		
	防火規制		準防火地域		
(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)	その他の規制		特になし		
画 地 条 件	地 積		313.33㎡		
	間 口		約14.0m		
	奥 行		約24.0m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	南西側有効幅員約6m舗装市道：日光大福3号線（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接面。→道路の定義等の判断は「岐阜県建築基準法運用指針（平成19年）」に基づく				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
特 記 事 項	<p><埋蔵文化財について>岐阜市都市計画課からの聴取によれば目的物件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため文化財埋蔵の可能性は低いものと思料される。</p> <p><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ことから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。また岐阜市地下水汚染エリアにも該当しない。</p> <p><熱源について>電気及びLPガスを使用。</p> <p><上水道について>井戸水を使用。</p>				

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

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63年7月28日
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル、ボード等
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード、板張等
	床	畳、フロアリング、シート等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	井戸水用ポンプの設置あり
床面積(現況)	現 況	369.88㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	別添「間取り図」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		所謂水回りの不具合状況についても現況調査報告書のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① (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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	68,900	1.030	313.33	1.000	22,236,000

ア 標準画地価格 (H26公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-17

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
68,900 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	= 68,900 (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
0%	0%	3%	0%	103.00%

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 (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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	190,000	369.88	13.15%	9,241,000
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
10.00%	13.15%	20.71%	13.15%	13.15%
経過年数	約37年	経済的残存耐用年数	5年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

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）

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	22,236,000	0.55 法定地上権	12,229,800

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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)
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	22,236,000	-12,229,800	/	80.0%	60.0%	4,800,000
2	9,241,000	12,229,800	100.0%	80.0%	60.0%	10,310,000
一括価格 (合計)						15,110,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 賃貸物件であるが空室率が高いこと及び管理の状況が良好とは言えないことに基づく有効需要の減退の程度を考慮。

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

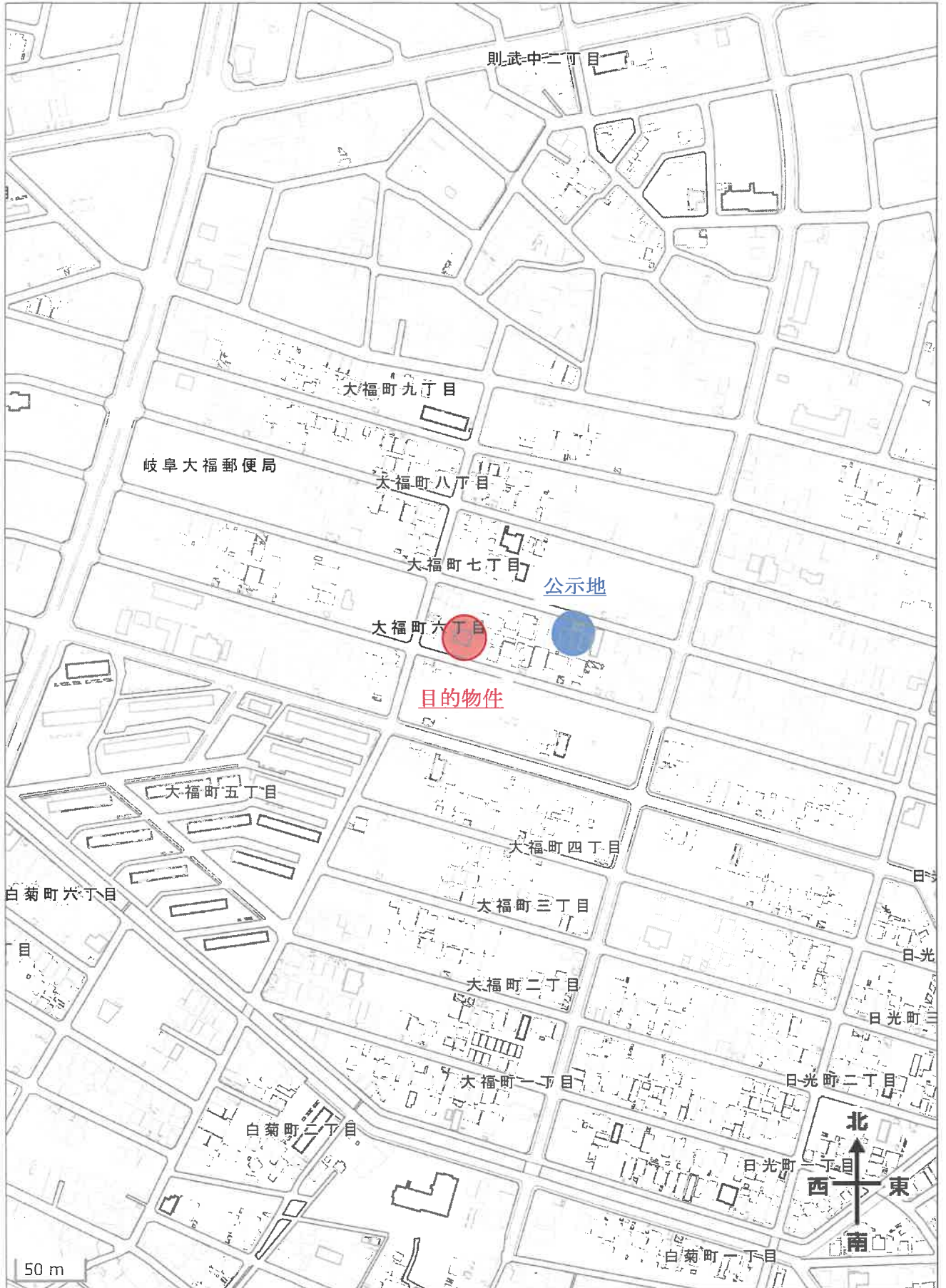
地価公示	岐阜一17
(所 在)	岐阜市大福町7丁目9番
(価 格)	68,900 円/㎡
(位 置)	J R岐阜駅北西方約4.1 k m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	206 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北東6m市道
(用途指定等)	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 準防火地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか共同住宅等が介在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図 (概略)
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 写真

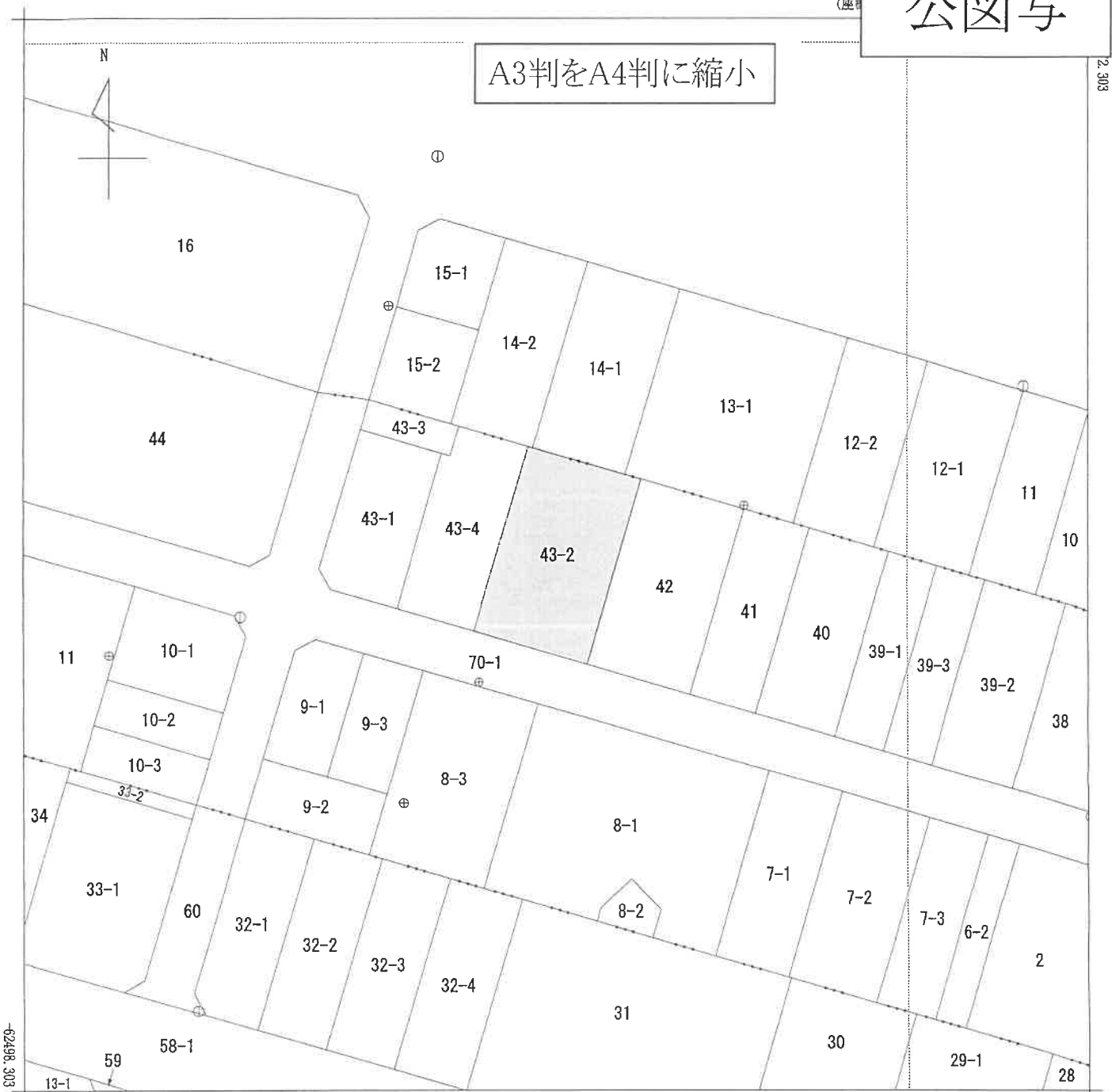
以 上

目的物件の位置図



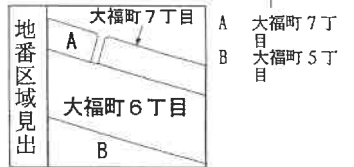
公図写

A3判をA4判に縮小



-38778.536 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	岐阜市大福町六丁目			地番	43番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月26日
岐阜地方務局

請求番号：14-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：昭和63年8月1日

公用

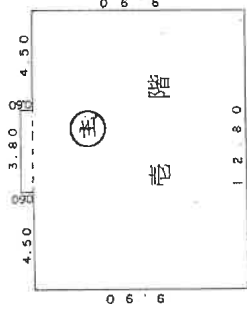
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月26日 岐阜地方裁務局 登記官

建築物各階平面図

367369

43-2

家屋番号 43-2
建築物の所在 岐阜市大福町6丁目43番地2



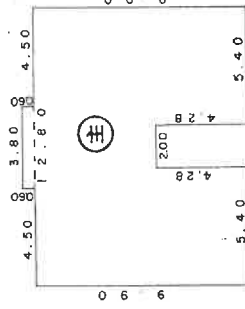
$$3.80 \times 0.60 = 2.2800$$

$$12.80 \times 9.90 = 126.7200$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} 129.0000$$

m²

式階 參階 同型



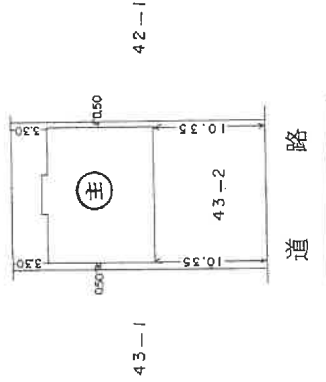
$$3.80 \times 0.60 = 2.2800$$

$$12.80 \times 9.90 = 126.7200$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} 2.00 \times 4.28 = 8.5600$$

$$\hspace{1.2cm} 120.4400$$

m²



A3判をA4判に縮小

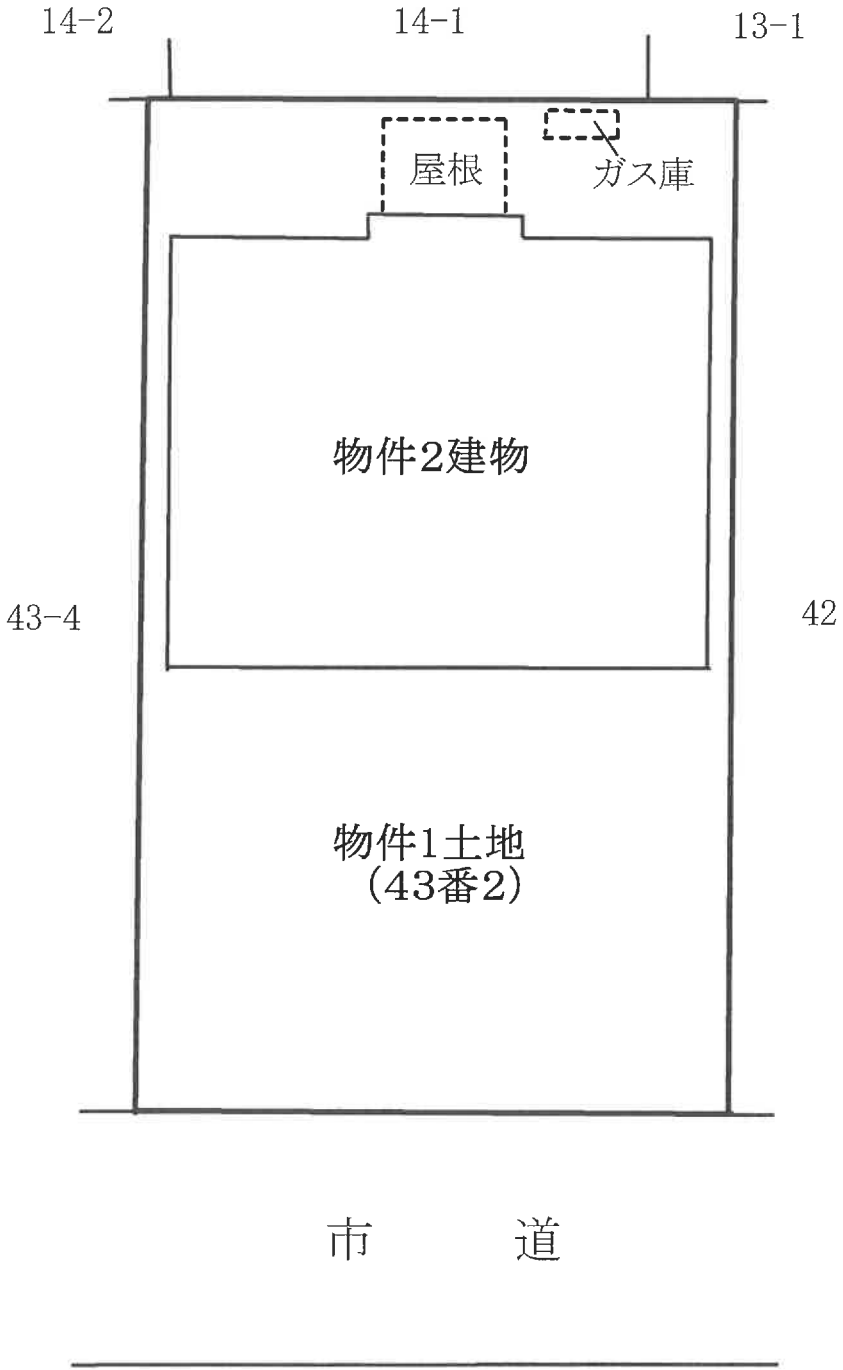
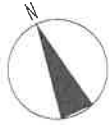


作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

(岐阜県土地家屋調査士会)

(昭和63年7月)

土地建物位置関係図(概略)

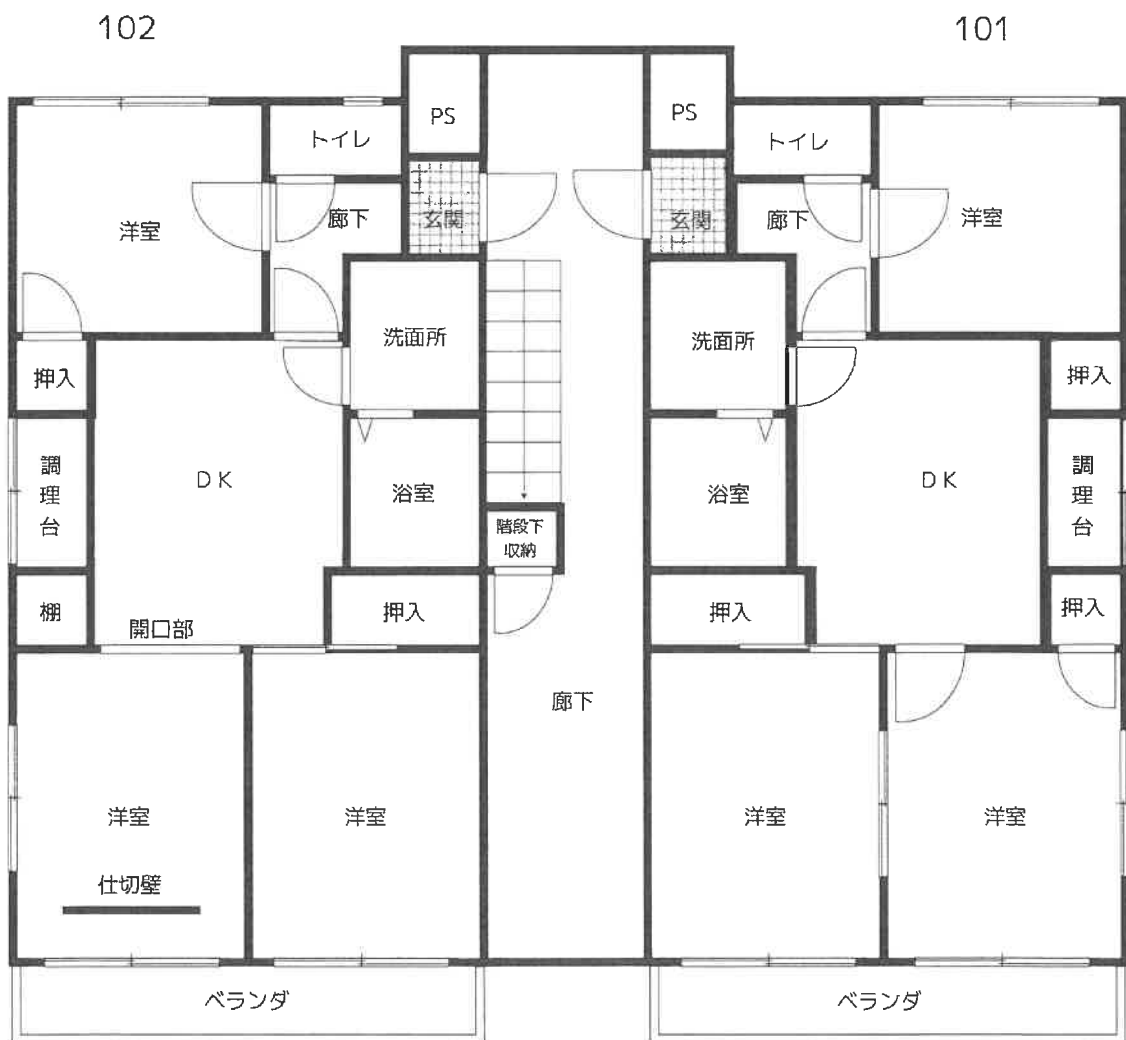


建物間取図(概略)

物件 2 建物



【 1 階】

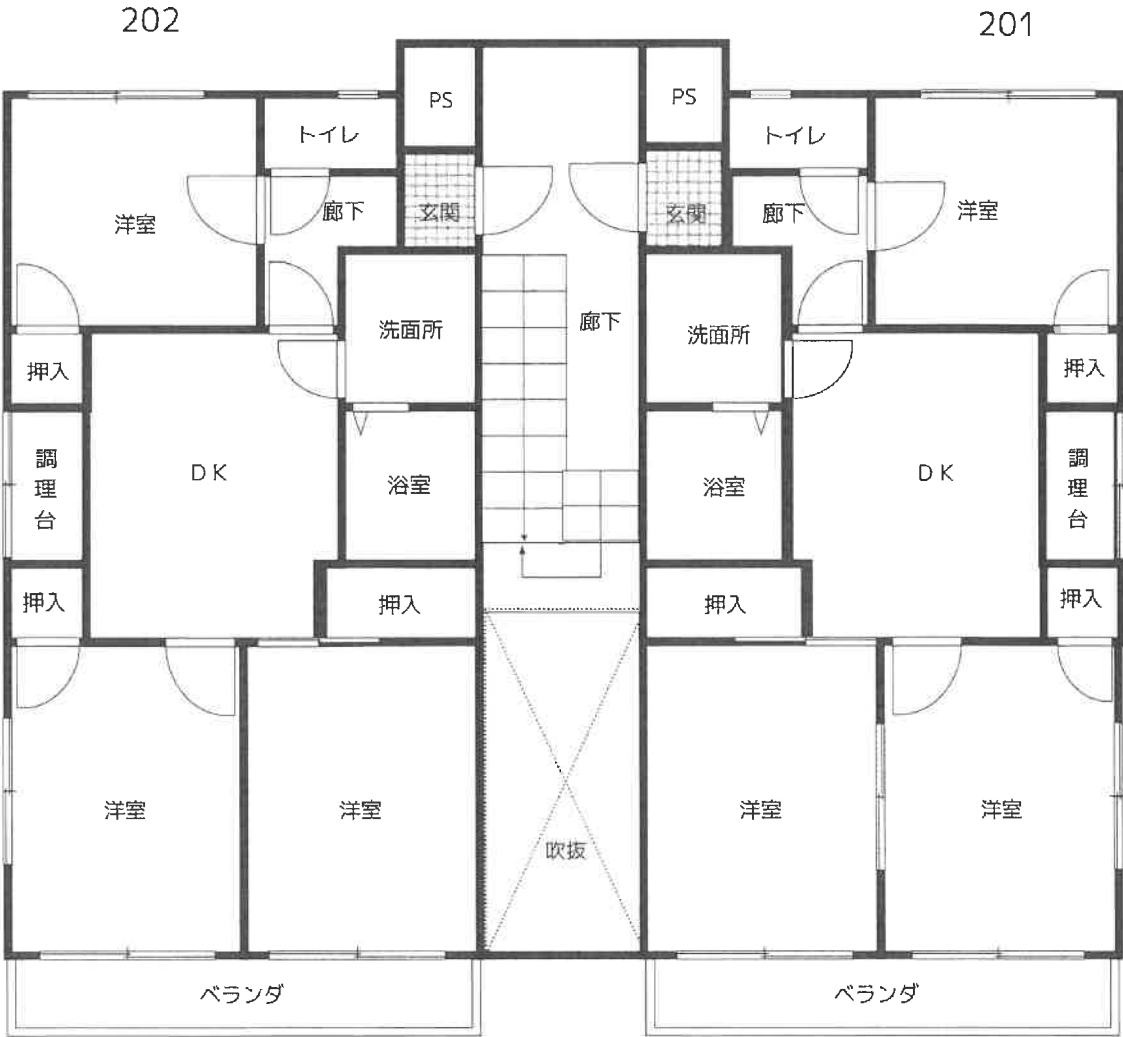


建物間取図(概略)

物件2建物



【2階】

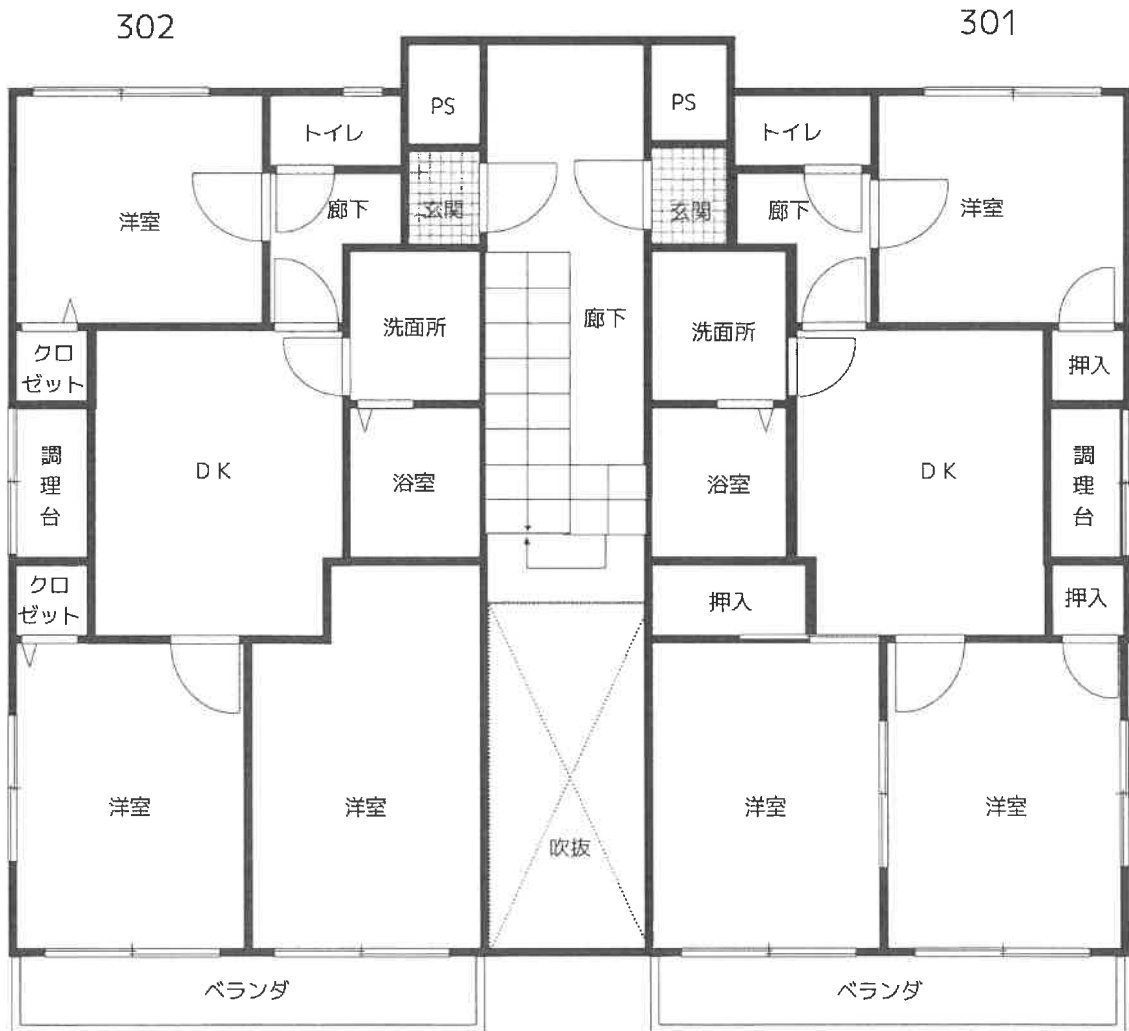


建物間取図(概略)

物件2建物



【3階】



令和7年(ケ)第8号

令和7年(ケ)第8号

撮影日 令和7年3月12日

写真番号1 目的物件の南東方より撮影



写真番号2 目的物件の南西方より撮影

