

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 6月17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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月13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 7月28日 午前10時00分から 令和 8年 7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。 (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 6月17日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	







## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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1～3】  
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  
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 岐阜市日野東八丁目  
地 番 18番7  
地 目 宅地  
地 積 161.45平方メートル
- 2 所 在 岐阜市日野東八丁目  
地 番 18番10  
地 目 宅地  
地 積 85.14平方メートル
- 3 所 在 岐阜市日野東八丁目18番地10、18番地7  
家屋 番号 18番10  
種 類 事務所・倉庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 47.32平方メートル  
2階 47.32平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 15.12平方メートル



令和8年(ケ)第26号  
令和8年3月11日受理  
令和8年4月15日提出

# 現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |        |                                  |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在    | 岐阜市日野東八丁目                        |
|   | 地 番    | 18番7                             |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 161.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 岐阜市日野東八丁目                        |
|   | 地 番    | 18番10                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 85.14平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 岐阜市日野東八丁目18番地10、18番地7            |
|   | 家屋 番号  | 18番10                            |
|   | 種 類    | 事務所・倉庫                           |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積  | 1階 47.32平方メートル<br>2階 47.32平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 物置                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                 |
|   | 床 面 積  | 15.12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)
<b>土地</b>	物件 1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <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"/> 法第 14 条第 1 項地図のとおり
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 上記の者が物件 1, 2 土地に、下記建物を所有して、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	
<b>建物</b>	物件 3
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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本主建物を事務所・倉庫として、附属建物を物置として、それぞれ占有している <input 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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物間取図(概略)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者会社 代表者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件3主建物は、私が代表を務める所有者会社が事務所、倉庫として、附属建物を物置として占有しています。第三者に貸している部分はありません。</li><li>2 物件3建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。</li><li>3 物件1, 2土地は、境界で問題になったことはありません。</li></ol>

(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1～3土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、同1, 2土地は一体利用されており、同1土地の概ね西側が市道(日野ハイツ2号線)に接する土地で、同1, 2土地上に物件3主建物が、同2土地上に同3附属建物が、それぞれ建てられている。なお、物件1土地には、電柱が1本存在する。
- 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有者会社が主建物を事務所、倉庫として、附属建物を倉庫として、それぞれ占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件1, 2土地の境界については、同各土地に関する地積測量図が存在すること、関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、概ね明らかになっているものと思料する。
- 4 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

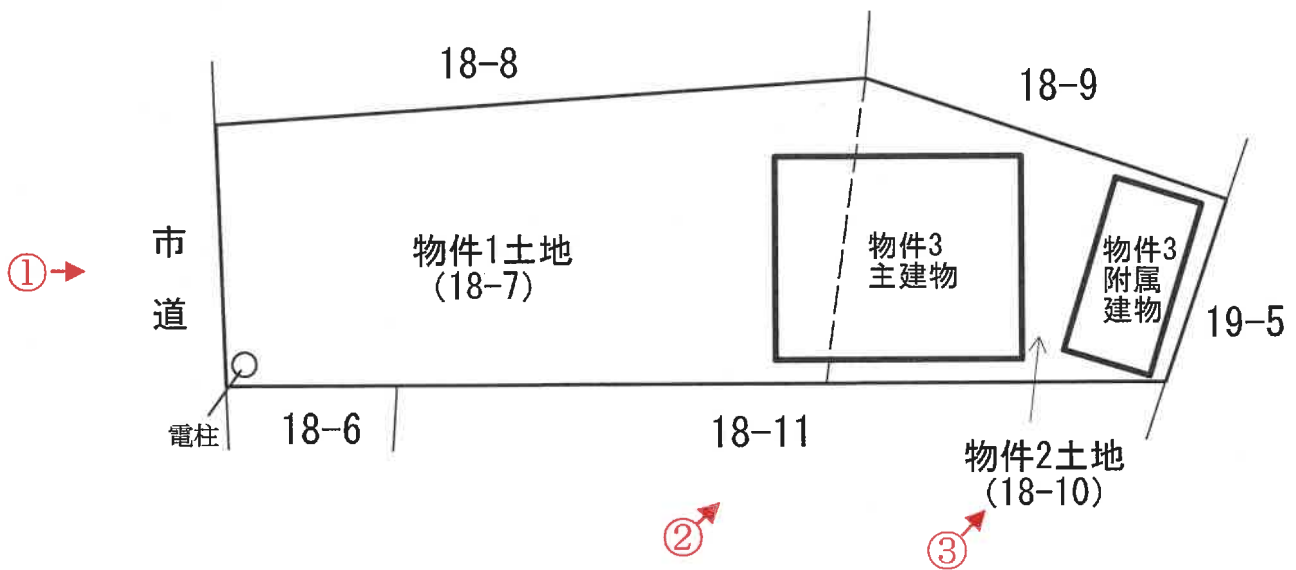
( 4 枚目)

(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
8年3月13日(金) 16:45-16:55	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
8年3月31日(火) 13:15-13:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年4月10日(金) 13:50-14:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 所有者会社代表者から事情聴取
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月10日 目的物件は所有者会社の代表者の立会がなされたが、適正な現地調査を実施するため立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

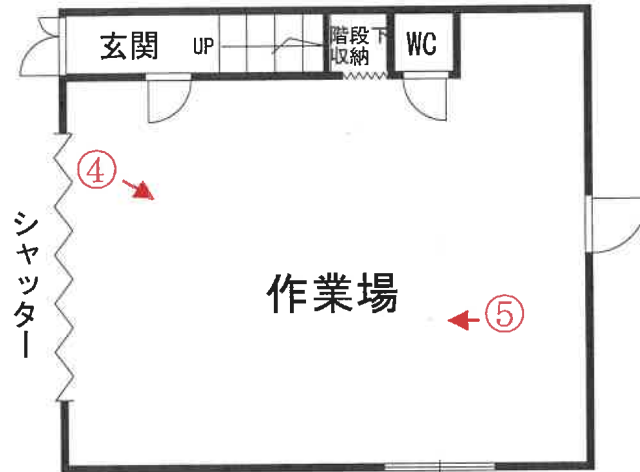
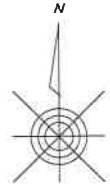
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）

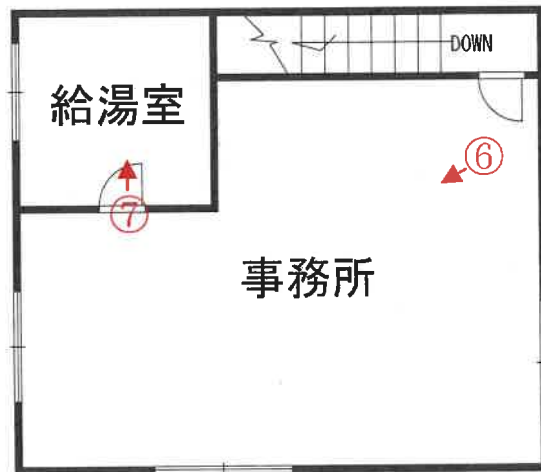


←○は写真撮影位置・方向

# 建物間取図（概略）



物件3  
主建物  
1階



物件3  
主建物  
2階



物件3  
附属建物  
符号1

←○は写真撮影位置・方向

令和8年(ケ)第26号  
物件3建物

写真1

物件3 主建物

電柱



物件1, 2 土地

写真2

物件3 主建物

物件3 附属建物



写真3

物件3 附属建物



写真4

物件3 主建物

1階室内



写真5

物件3 主建物

1階室内



写真6

物件3 主建物

2階室内



写真7

物件3 主建物

2階室内



写真8

物件3 附属建物内



写真9

物件3 附属建物内



令和8年(ケ)第26号  
令和8年 4月10日現地調査  
令和8年 4月20日評価

岐阜地方裁判所 御中

# 評 価 書

整理番号 競売第1072号  
発行日付 令和8年4月21日  
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,740,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 1,280,000 円
物件2 (土地)	金 680,000 円
物件3 (建物)	金 2,780,000 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	岐阜市日野東8丁目	左記に同じ。
	地番	18番7	
	地目	宅地	
	地積	161.45㎡	
2	所在	岐阜市日野東8丁目	左記に同じ。
	地番	18番10	
	地目	宅地	
	地積	85.14㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況	
3	所在	岐阜市日野東8丁目18番地10、 18番地7	左記に同じ。	
	家屋番号	18番10		
	種類	事務所・倉庫		
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積	1階		47.32㎡
		2階		47.32㎡
		延面積		94.64㎡
(附属建物)		登記	現況	
符号	1	左記に同じ。		
種類	物置			
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建			
床面積	1階		15.12㎡	

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

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	東海道本線	岐阜	北東方	7.1km
	岐阜バス	岐阜日野線	日野橋	東方	300m
付 近 の 状 況	一般住宅が多く見られる住宅地域。				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域			
	指 定 建 蔽 率	50%			
	指 定 容 積 率	80%			
	防 火 規 制	22条区域			
	そ の 他 の 規 制	高さ制限10m、外壁後退1m			
画 地 条 件	地 積	246.59㎡			
	間 口	約8.0m			
	奥 行	約28.6m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約6m舗装市道（日野ハイツ2号線・建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面し、南東側幅員約6m未舗装私道（建築基準法第43条2項2号道路）には30～50cm高く接面する。南東側の私道は白山神社所有の参道で、入口と出口にポールが立っているため、車両の通行は出来ないが歩行者や自転車等の通行は可能である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2土地は物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。北側及び南側隣地は住宅地である。				
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	<p>&lt;埋蔵文化財について&gt;対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>&lt;土壌等汚染について&gt;昭和44年以降の住宅地図及び登記簿から、現在の建物が建てられる前までは農地もしくは未利用地であった。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史料される。</p> <p>&lt;立地適正化計画について&gt;対象地は都市機能誘導区域外、居住誘導区域内である。</p> <p>&lt;下水道、都市ガスについて&gt;西側に接面する市道には下水道と都市ガスの配管は埋設されているが、対象不動産では浄化槽とプロパンガスを使用している。</p> <p>&lt;その他&gt;物件1土地の南西角には電柱が1本存在する。</p>				

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	平成3年5月15日
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	金属板
	内 壁	合板、あらわし
	天 井	プラスターボード、あらわし
	床	フローリング、コンクリート
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	94.64㎡
	増改築の有無	増改築なし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	事務所・作業場
	間 取 り	事務所・作業場・給湯室
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
建築確認	確 認 番 号	平成3年3月11日第2475号
	完 成 検 査	—
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		<p>&lt;耐震について&gt;新耐震基準（昭和56年）以後に建築された建物である。</p> <p>&lt;アスベストについて&gt;アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。</p> <p>&lt;用途地域との適合について&gt;物件1・2土地は第1種低層住居専用地域であるため、物件3主建物は以下の2つの点で用途地域の基準に適合していない。①用途が作業場、事務所であること（原則住宅もしくは併用住宅である必要性がある）。②建物図面から物件3主建物と北側隣地からの距離が0.7mしかない（外壁後退1m）。岐阜市建築指導課にて、建築確認について調べたところ、平成3年3月11日第2475号として建築許可を確認することが出来た。建築計画概要書には、①については主要用途は店舗併用住宅（電化製品販売業）と記載され、②については建物の建築面積や延べ面積に相違点はないが、建物配置が現況とは大きく異なっており、配置図には外壁後退1mを満たすような配置となっていた。建築確認の申請時には、①②の不適合部分はなかったため建築許可されたとみられるが、完成検査の記録は残っておらず、完成検査の有無は不明である。少なくとも完成時点で②の外壁後退1mの基準は満たしていなかったと思われる。</p> <p>（※建築時点は登記簿記載の建築年次である）</p>

2 建物の概況及び利用状況 物件3

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9年11月28日
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年 数	0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	金属板
	内 壁	合板
	天 井	合板
	床	合板
	設 備	電気
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	15.12㎡
	増改築の有無	増改築なし
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	倉庫
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
建築確認	確 認 番 号	—
	完 成 検 査	—
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		<p>&lt;アスベストについて&gt;アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。                  &lt;建築確認について&gt;岐阜市建築指導課にて建築確認申請の有無を確認したところ、記録は見当たらなかった。</p> <p>(※建築時点は登記簿記載の建築年次である)</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2 (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	35,100	0.93	161.45	0.95	5,007,000
2	35,100	0.93	85.14	0.95	2,640,000
					7,647,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-37

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
41,200 (円/㎡)	99.6 × 100.0	100.0 × 100.0	100 × 117	= 35,100 (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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
0%	3%	10%	3%	117%

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)	(その他)	相乗計
-3%	-5%	0%	1%	0%	93%

(規模・形状) : 形状-3%、 (間口・奥行) : 間口奥行の関係-5% (接面街路) : 二方路+1%

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 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
3主	130,000	94.64	5%	615,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5%
経過年数	35年	経済的残存耐用年数	0年	

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
3附属	80,000	15.12	5%	60,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5%
経過年数	28年	経済的残存耐用年数	0年	
物件3建物合計				675,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿延床面積

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）

採用現価率＝定額法現価率×（1－観察法減価率）

※物件3建物は経済的耐用年数をほぼ満了しているため、採用現価率は残価率を採用し5%とした。

## 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)	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 (1①オ)	イ		ア×イ=ウ
1	5,007,000	0.55	法定地上権	2,754,000
2	2,640,000	0.55	法定地上権	1,452,000
合計				4,206,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合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	5,007,000	-2,754,000	/	95.0%	60.0%	1,280,000
2	2,640,000	-1,452,000	/	95.0%	60.0%	680,000
3	675,000	4,206,000	100.0%	95.0%	60.0%	2,780,000
一括価格 (合計)						4,740,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 物件3建物は土地の用途地域（第1種低層住居専用地域）の制限を満たしていないことによる市場性の減退を上記のとおり査定した。

オ. 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

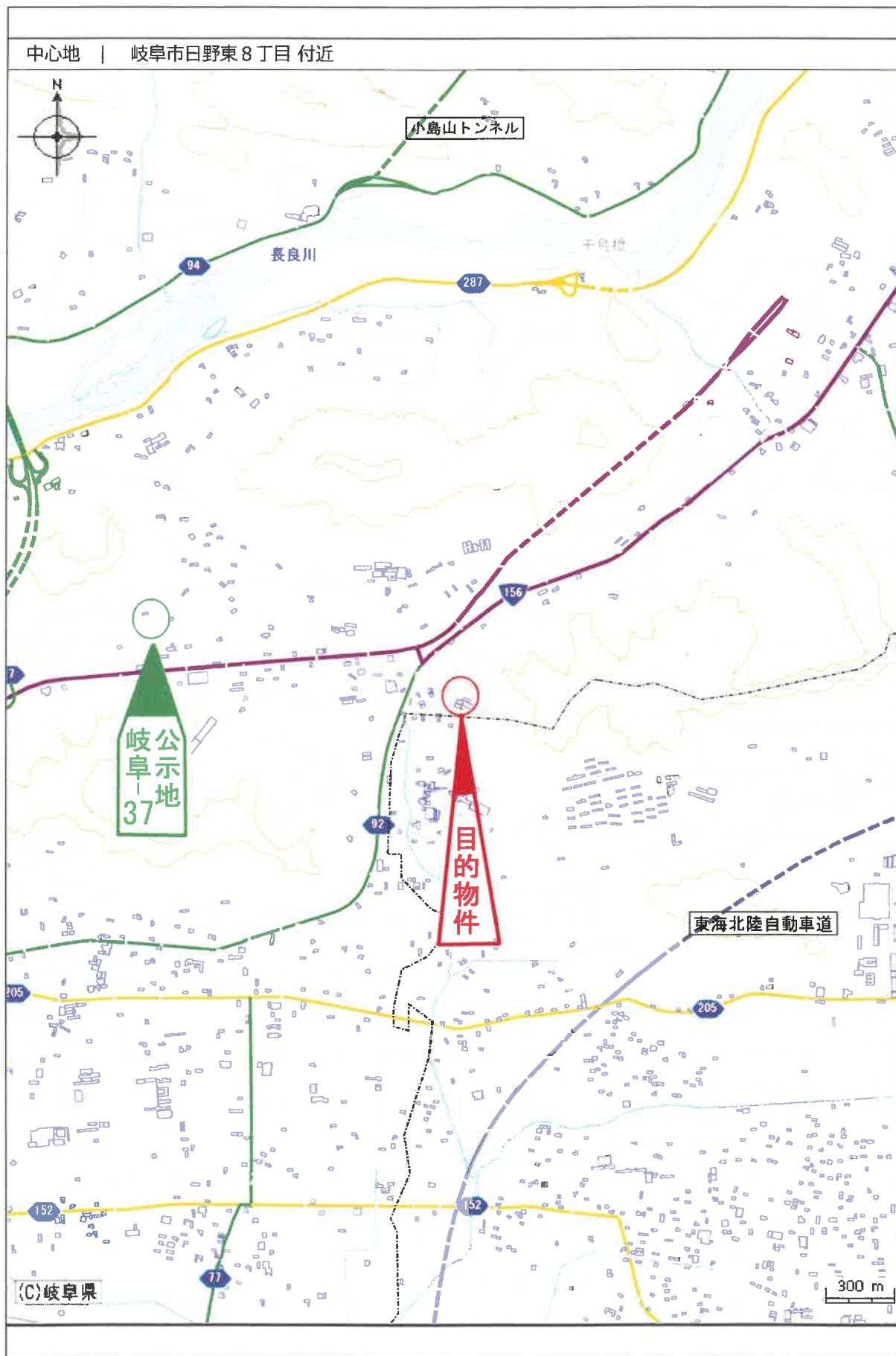
地価公示	岐阜-37
(所 在)	岐阜市日野南1丁目16番9
(価 格)	41,200 円/m <sup>2</sup>
(位 置)	JR東海道本線「岐阜」駅 6.4km (道路距離)
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	154 m <sup>2</sup>
(供給処理)	上水道、ガス、下水道
(接面街路)	北6m舗装市道
(用途指定等)	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅が多い区画整理済みの新興住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図・地積測量図写・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 現況写真

以 上

# 目的物件等位置図



縮尺 : 1/25000

令和8年(々)第26号



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

昭和50年3月11日登記

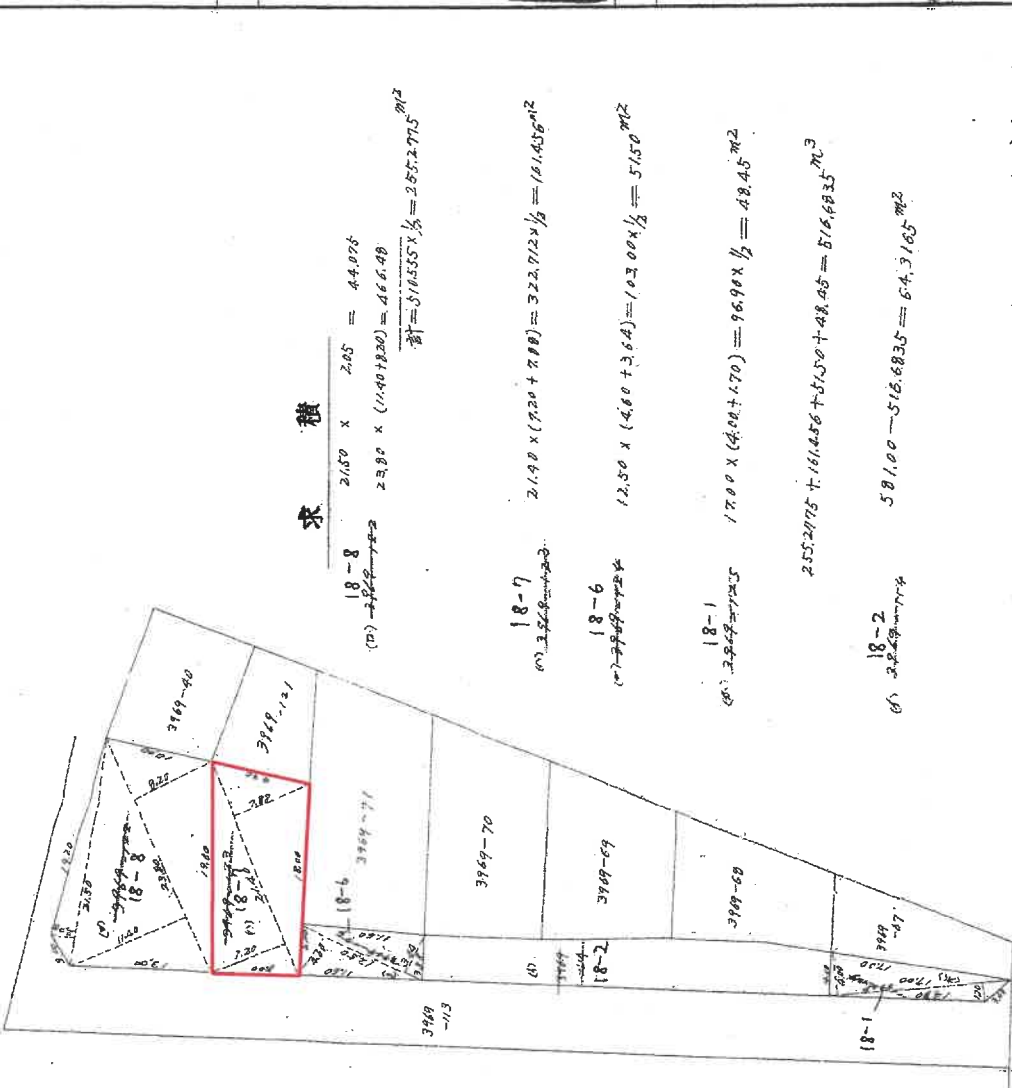
受託第 18-2 号

作製年月日	作者	申請人
昭和50年3月11日	[Redacted]	[Redacted]

18-2  
18-6~8  
18-1  
新  
積測  
125量  
図

097412  
18-2  
18-6  
18-8  
18-1  
前3969-114後・新  
18-7  
積測  
125量  
図

番	土地の所在
3969-114 3969-115 3969-116 3969-117 3969-118 3969-119 3969-120 3969-121 3969-122 3969-123	岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目 岐阜市日野町丁目



求積

18-8 2,650 x 2.05 = 44,025  
 (10) 2,380 x (1,190+1,820) = 466,640  
 計 = 510,665 m<sup>2</sup>

18-7 2,190 x (720 + 788) = 322,712 m<sup>2</sup> = 161,406 m<sup>2</sup>  
 (10) 2,380 x 720 = 1,713,600 m<sup>2</sup>

18-6 12,500 x (460 + 3,64) = 1,230,000 m<sup>2</sup> = 515,000 m<sup>2</sup>  
 (10) 2,380 x 720 = 1,713,600 m<sup>2</sup>

18-1 17,000 x (400 + 1,70) = 96,900 m<sup>2</sup> = 48,450 m<sup>2</sup>  
 (10) 2,380 x 720 = 1,713,600 m<sup>2</sup>

18-2 255,2475 + 161,406 + 515,000 + 48,405 = 516,603.5 m<sup>2</sup>  
 (10) 2,380 x 720 = 1,713,600 m<sup>2</sup>

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

昭和50年3月11日登記

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和50年3月11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8年3月13日

岐阜地方務局

登記官

公用

請求番号：7-3



登記年月日：平成14年5月22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8年3月13日 岐阜地方広務局 登記官

413655

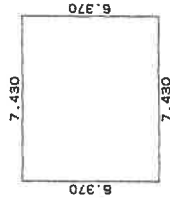
各階平面図

建築物図面

家屋番号 18番10

建築物の所在 岐阜市日野東八丁目18番地10、18番地7

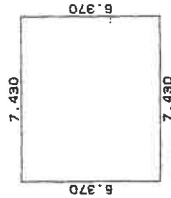
主たる建物  
1階



求積表

$6.370 \times 7.430 = 47.329100$   
合計 47.329100  
床面積 47.32㎡

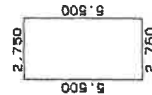
2階



求積表

$6.370 \times 7.430 = 47.329100$   
合計 47.329100  
床面積 47.32㎡

附属建物符号1

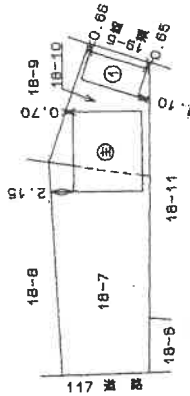


求積表

$5.500 \times 2.750 = 15.125000$   
合計 15.125000  
床面積 15.12㎡



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



単位：m



(会員専用)

作製者

(平成14年5月製)

縮尺

1/250

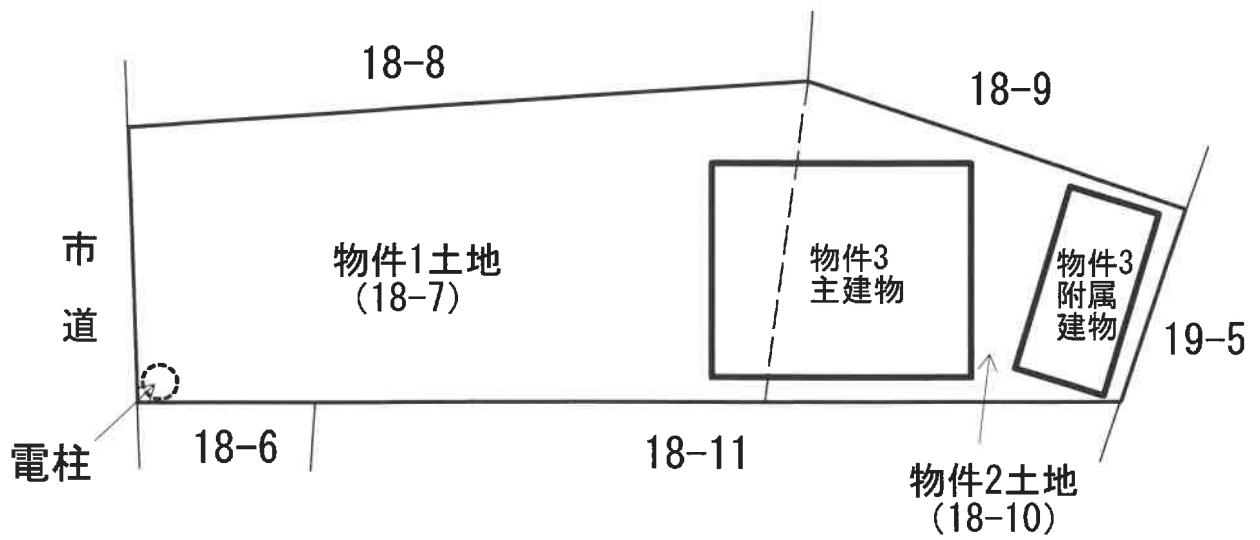
申請人

縮尺

1/500

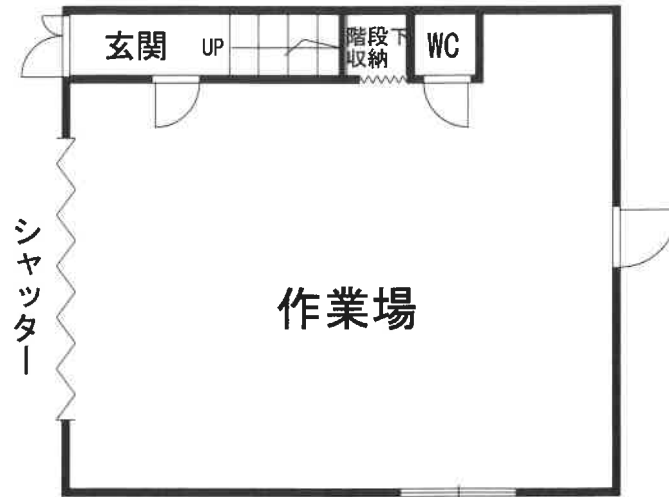
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

# 土地建物位置関係図（概略）



令和8年(ケ)第26号

# 建物間取図（概略）



物件3  
主建物

1階



物件3  
主建物

2階



物件3  
附属建物  
符号1

令和8年(ケ)第26号  
物件3建物

# 現況写真



物件3  
主建物

電柱

物件1土地



物件3  
附属建物

物件1土地

物件3主建物

# 現況写真



物件2土地

物件3附属建物



物件1土地

物件3主建物

物件2土地

物件3  
附属建物