

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。	



物件目録

- 1 所 在 岐阜市芥見嵯峨一丁目
地 番 241番
地 目 宅地
地 積 621.59平方メートル
- 2 所 在 岐阜市芥見嵯峨一丁目241番地
家屋 番号 241番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 219.03平方メートル
2階 97.24平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 42.90平方メートル
(現況)
種 類 事務所・車庫



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 27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 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

附属建物部分を本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。上記以外の部分を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 岐阜市芥見嗟峨一丁目
地 番 241番
地 目 宅地
地 積 621.59平方メートル
- 2 所 在 岐阜市芥見嗟峨一丁目241番地
家屋 番号 241番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 219.03平方メートル
2階 97.24平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 42.90平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・車庫



令和 7年(ケ) 第153号

令和 7年12月 5日受理

令和 8年 2月24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 岐阜市芥見嵯峨一丁目
地 番 241番
地 目 宅地
地 積 621.59平方メートル
- 2 所 在 岐阜市芥見嵯峨一丁目241番地
家屋 番号 241番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 219.03平方メートル
2階 97.24平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 42.90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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：事務所・車庫 <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 建物所有者が本建物(主建物)を居宅として、その他の者が本建物(附属建物)を事務所・車庫として占有・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 <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 2 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
■関係人(□(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<ol style="list-style-type: none">1 物件2主建物には、現在、私が家族とともに住んでいます。2 物件2附属建物符号1は、私が代表をしている株式会社酒井瓦店が事務所及び車庫として無償で使用しています。3 物件2主建物の屋根上に太陽熱温水器がありますが、現在は使用できません。4 物件2建物には、雨漏り等の不具合箇所はありません。 (面接による聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

-
- 1 物件1土地は、西側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
なお、物件2主建物の屋根の上には、太陽熱温水器が存在し、動産であると思料する。
 - 2 物件2主建物は、現在、Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
 - 3 物件2附属建物符号1には、株式会社酒井瓦店が、事務所等として占有しているものと思料する。なお、その占有権原は、使用借権であると思料する。
 - 4 物件2主建物内部には、天井の破れている所、床が鳴る所、室内犬を飼っていたために犬のかじった部分があった。
 - 5 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。
 - 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月8日(月) 15:20-15:30	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
8年1月23日(金) 12:35-13:50	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠さ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>		

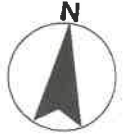
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

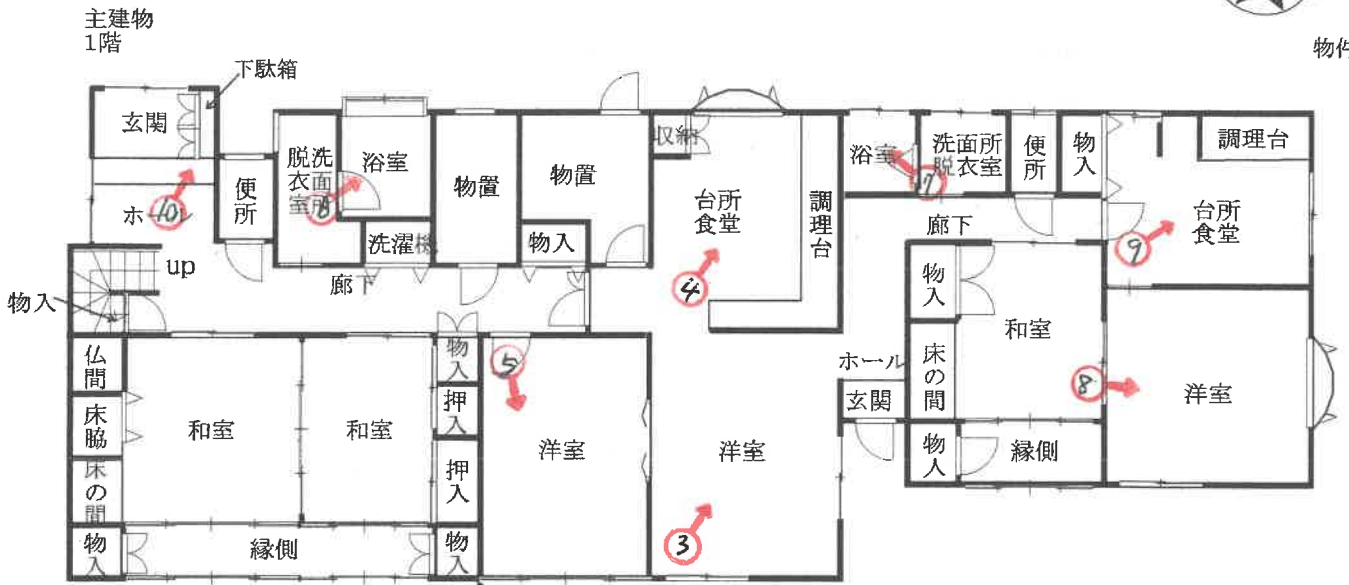


写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

建物間取図(概略)



物件2



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

写真 1



物件 2 主建物

物件 1 土地

写真 2



物件 2 主建物

物件 1 土地

写真 3



物件 2 主建物 1 階室内

写真 4



物件 2 主建物 1 階室内

写真 5



物件 2 主建物 1 階室内

写真 6



物件 2 主建物 1 階室内

写真 7



物件 2 主建物 1 階室内

写真 8



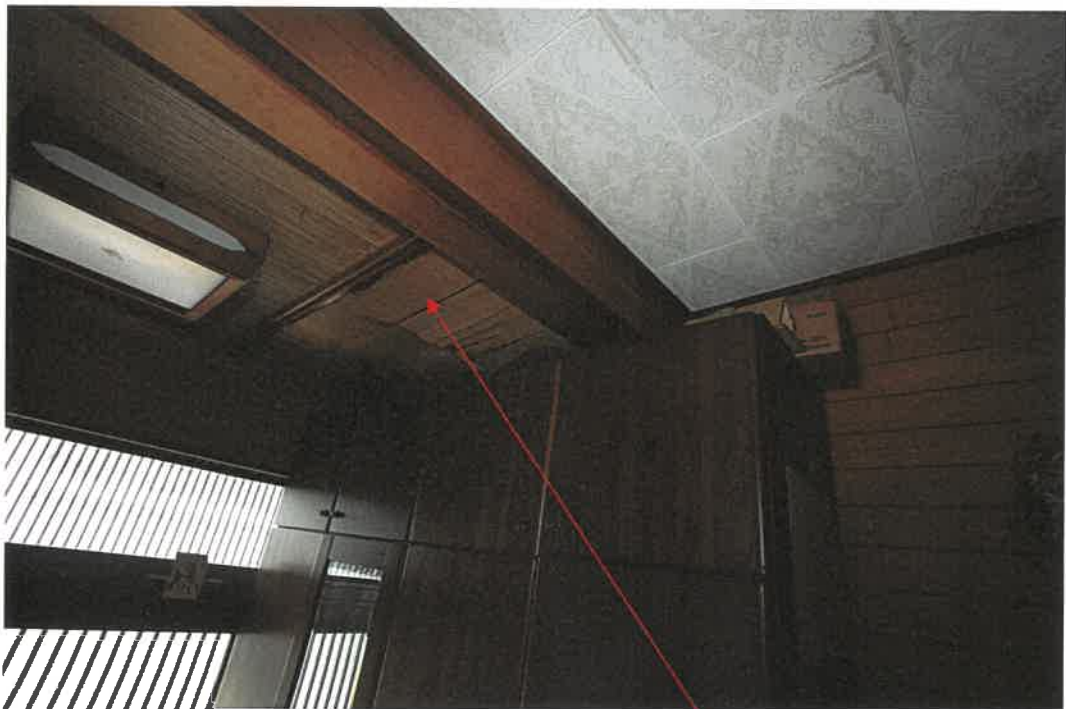
物件 2 主建物 1 階室内

写真 9



物件 2 主建物 1 階室内

写真 1 0



物件 2 主建物 1 階室内

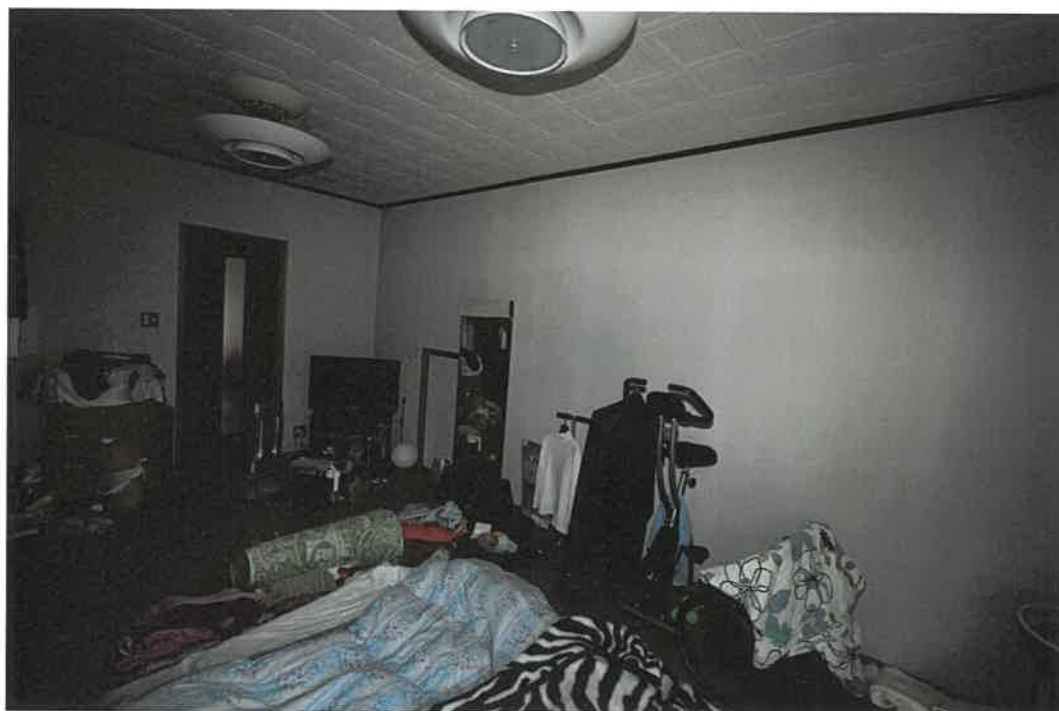
天井の破れ

写真 1 1



物件 2 主建物 2 階室内

写真 1 2



物件 2 主建物 2 階室内

写真 1 3



物件 2 附属建物符号 1 室内

写真 1 4



物件 2 附属建物符号 1 室内

令和7年(ケ)第153号

令和8年1月23日

現地調査

令和8年3月3日

評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 KO競第225416号

発行日付 令和8年3月4日

評価人 不動産鑑定士

片山 恵津子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 3,560,000 円
物件 2(建物)	金 4,290,000 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。
- ③ 物件[1]の内訳価格は、物件[2]の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[2]の内訳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)

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
1	所 在	岐阜市芥見嗟峨1丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	241番	
	地 目	宅地	
	地 積	621.59m ²	

第3 目的物件 (建物)

番号	所在等	登記	現況	
2	所在	岐阜市芥見嗟峨1丁目241番地	左記にほぼ同じ。	
	家屋番号	241番 主建物		
	種類	居宅		
	構造	木造瓦葺2階建		
	床面積	1階		219.03㎡
		2階		97.24㎡
		3階他計		
延面積		316.27㎡		
2	所在	岐阜市芥見嗟峨1丁目241番地	左記にほぼ同じ。但し、種類は事務所・車庫	
	家屋番号	241番 附属建物符号1		
	種類	車庫		
	構造	鉄骨造瓦葺平家建		
	床面積	1階		42.90㎡
		2階		
		3階他計		
延面積		42.90㎡		

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。	JR	東海道本線	岐阜	北東方	9.8km
	岐阜バス	—	下芥見	南方	400m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか事業所、農地等も混在する地域				
主な公法上の規制等	都市計画区分		市街化区域		
	用途地域		第一種住居地域		
	指定建蔽率		60%		
	指定容積率		200%		
	防火規制		建築基準法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)	その他の規制		地区計画区域・地区整備計画区域 内:芥見地区地区計画、立地適正 化計画に定める誘導区域:居住誘 導区域内、宅地造成等公示規制区 域		
画 地 条 件	地	積	621.59㎡		
	間	口	約22m		
	奥	行	約28m		
	形	状	長方形		
接 面 道 路 の 状 況	物件1は西側幅員約4.6mの舗装市道(岩田東20号線 建築基準法 42条1項1号に該当)にほぼ等高で接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。隣地は、住 宅等の利用状況である。				
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	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当せず、水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はない。過去の住宅地図等から、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。土壌汚染の可能性は低いものと思料するが、専門調査機関による調査を行っていないため、詳細は不明である。 ・岐阜市文化財保護課文化財係によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。 ・芥見地区地区計画:区画道路36号(幅員6.0m)に指定されている。現道幅員が約4.6mのため、物件1土地は約0.7mのセットバックが必要な土地であると思料する。 ・下水は浄化槽を利用している。 ・ガスはプロパンガスを利用している。 				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号 区分	2 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)	昭和55年12月日不詳新築
	経過年数	45.3年
	経済的残存耐用 年数	1.0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス・ジュラク・繊維壁・P合板等
	天 井	クロス・ボード・敷目張り等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	316.27㎡
	増改築の有無	平成4年6月28日増築
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	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	詳細は現況調査報告書参照
	特 記 事 項	<p>・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以前に建築された建物である。 アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明である。建築時期等から含有の可能性は否定出来ない。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p>

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号 区分	2 附属建物符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記)	昭和57年4月日不詳新築
	経過年数	44.0年
	経済的残存耐用 年数	1.0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛鉄板等
	内 壁	P合板等
	天 井	ボード等
	床	フローリング等
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	42.90m ²
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	事務所・車庫
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		<p>・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以降に建築された建物である。 アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明である。建築時期等から含有の可能性は否定出来ない。</p> <p>(※建築時点は公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 (土地)

物件 1 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、これに必要な応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	30,100	80.0%	621.59	80.0%	11,974,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 岐阜-57

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
29,400 (円/㎡)	$99.2 \times \frac{\quad}{100.0}$	$100.0 \times \frac{\quad}{100.0}$	$100.0 \times \frac{\quad}{97.0} \div$	30,100 (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)
0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%	97.0%

イ 個別格差: 標準的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)
-20%	0%	0%	0%	80.0%

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 物件 2 (建 物)

目的建物の再調達単価を、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	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2主建物	185,000	316.27	4.0%	2,340,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
3.0%	3.2%	5.1%	4.0%	4.0%
経過年数	45.3年	経済的残存耐用年数	1.0年	

物件番号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2附属建物符号1	130,000	42.90	4.0%	223,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
3.0%	3.2%	5.2%	4.0%	4.0%
経過年数	44.0年	経済的残存耐用年数	1.0年	

ア 再調達単価：標準的な再建築費(単価)である。

イ 延床面積：現況延床面積は登記簿記載面積

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。

③ 一体価格 (物件 1、2)

土地 (物件 1) ア	建物 (物件 2) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア+イ=ウ
11,974,000	2,563,000	14,537,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	11,974,000	45.0%	法定地上権	5,388,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 率 ウ	市場性修 正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	11,974,000	-5,388,000	100.0%	90.0%	60.0%	3,560,000
2	2,563,000	5,388,000	100.0%	90.0%	60.0%	4,290,000
一括価格(合計)						7,850,000

ウ 占有減価率

補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 90%

建物の築年数が経過していることにより、市場性が劣るものと判断し、補正を行った。

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の上、競売市場性修正率を判定する。

第6 参考価格資料

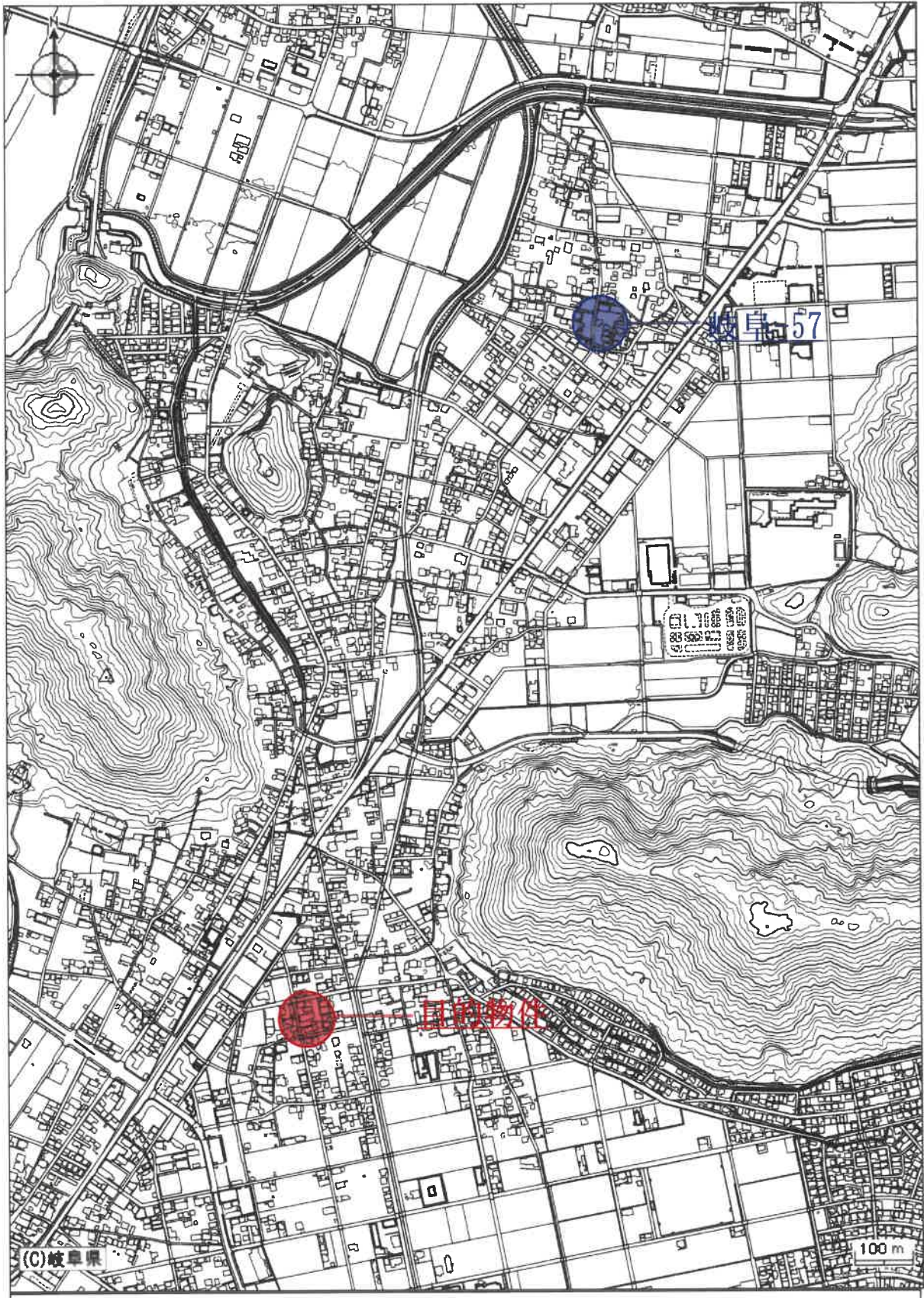
地価公示	岐阜-57
(所 在)	岐阜市芥見長山1丁目64番2外
(価 格)	29,400 円/m ²
(位 置)	岐阜駅の北東11km(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	222 m ²
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	西5.0m市道
(用途指定等)	市街化区域・第一種中高層住居専用地域指定無 (指定建ぺい率60%,指定容積率200%)
(地域の概要)	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

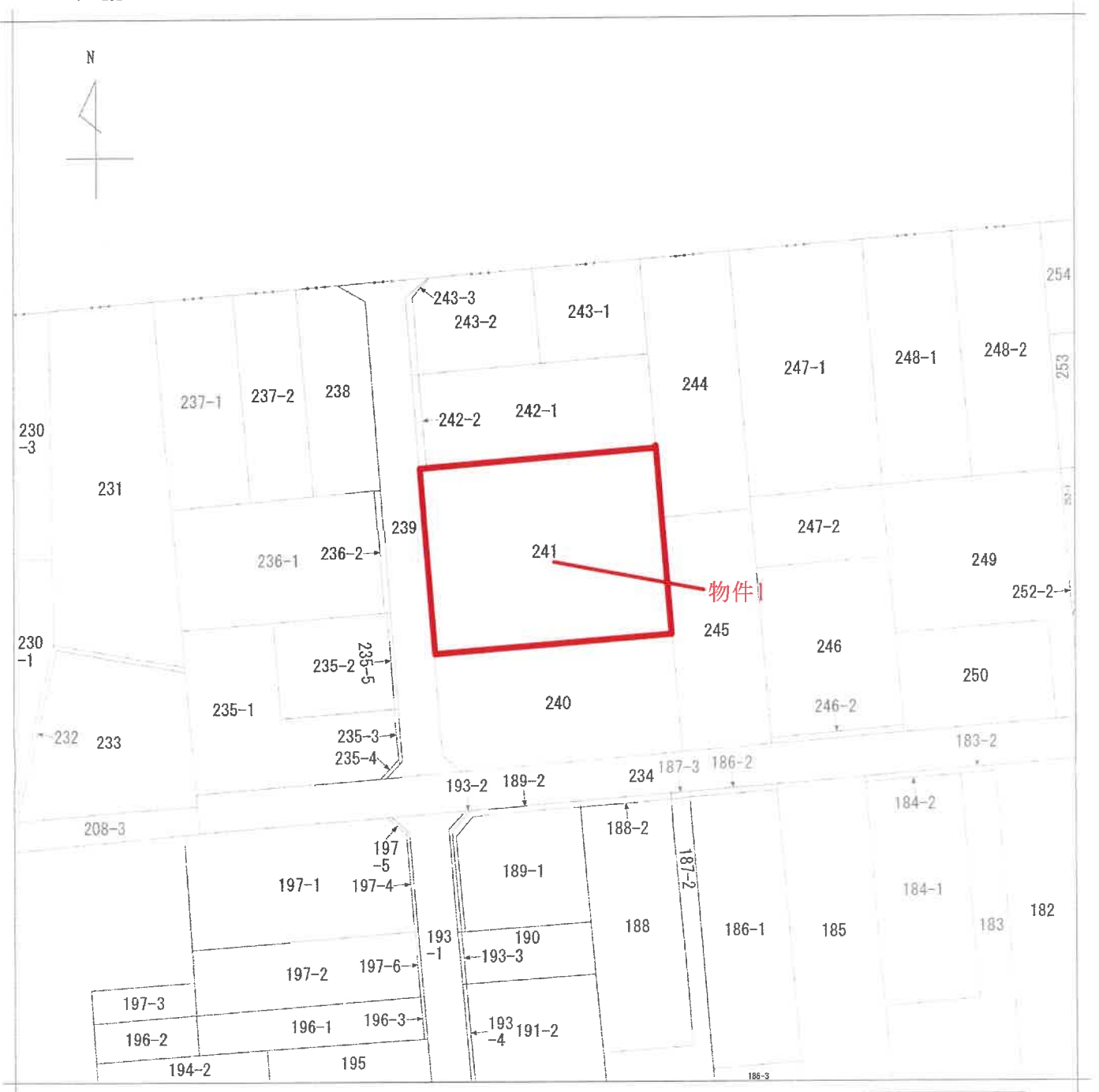
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図





(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。

地番区域見出
芥見嵯峨1丁目

請求部	所在	岐阜市芥見嵯峨一丁目		地番	241番				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年9月1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12月9日
岐阜地方法務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官



A3 → A4に縮小

公用

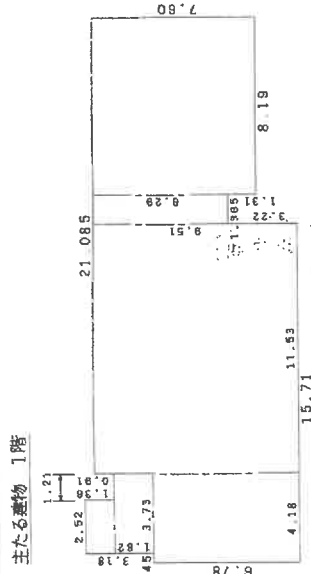
登記年月日：平成4年7月22日

公用

建物各階平面図

家屋番号 241番
 建物の所在 岐阜市芥見塚峨1丁目241番地

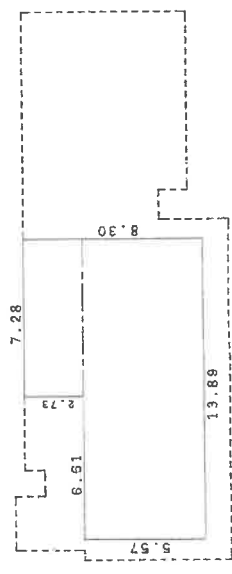
280039 各階平面図



求積率

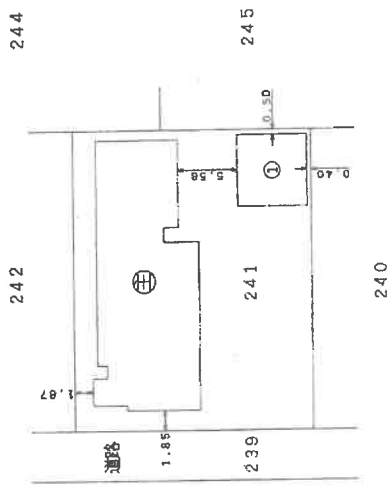
床面積 219.03m²

主たる建物 2階



求積率

床面積 97.24m²



平成 4 年 7 月 22 日 登記

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(岐阜県土地家屋調査士会)

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12月9日 岐阜地方支務局 登記官

登記年月日：平成33年8月28日

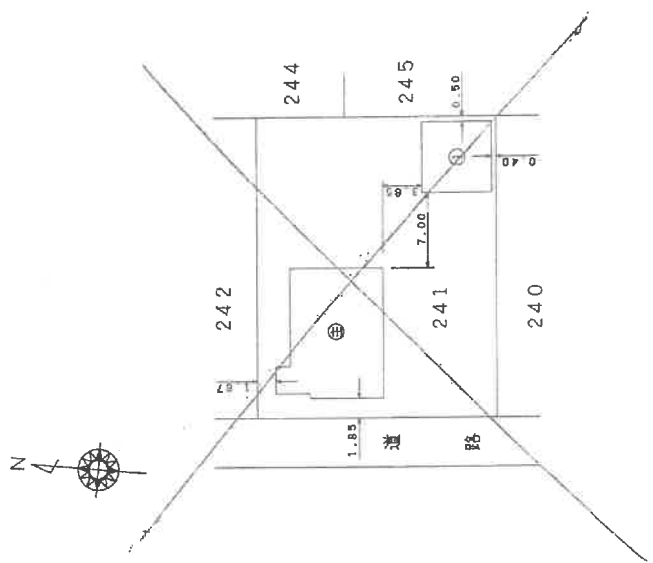
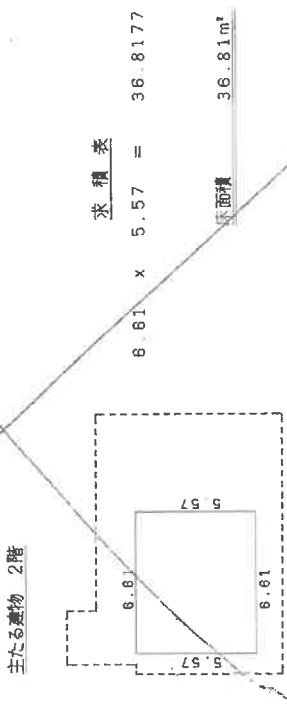
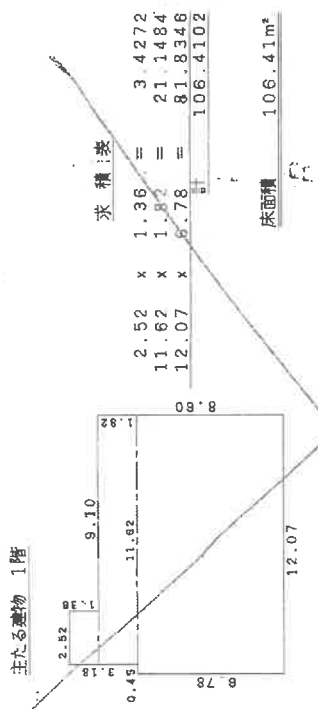
公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年12月9日 岐阜地方方法務局 登記官

建物各階平面図

家屋番号 241番
 建物の所在 岐阜市芥見岫峨1丁目241番地

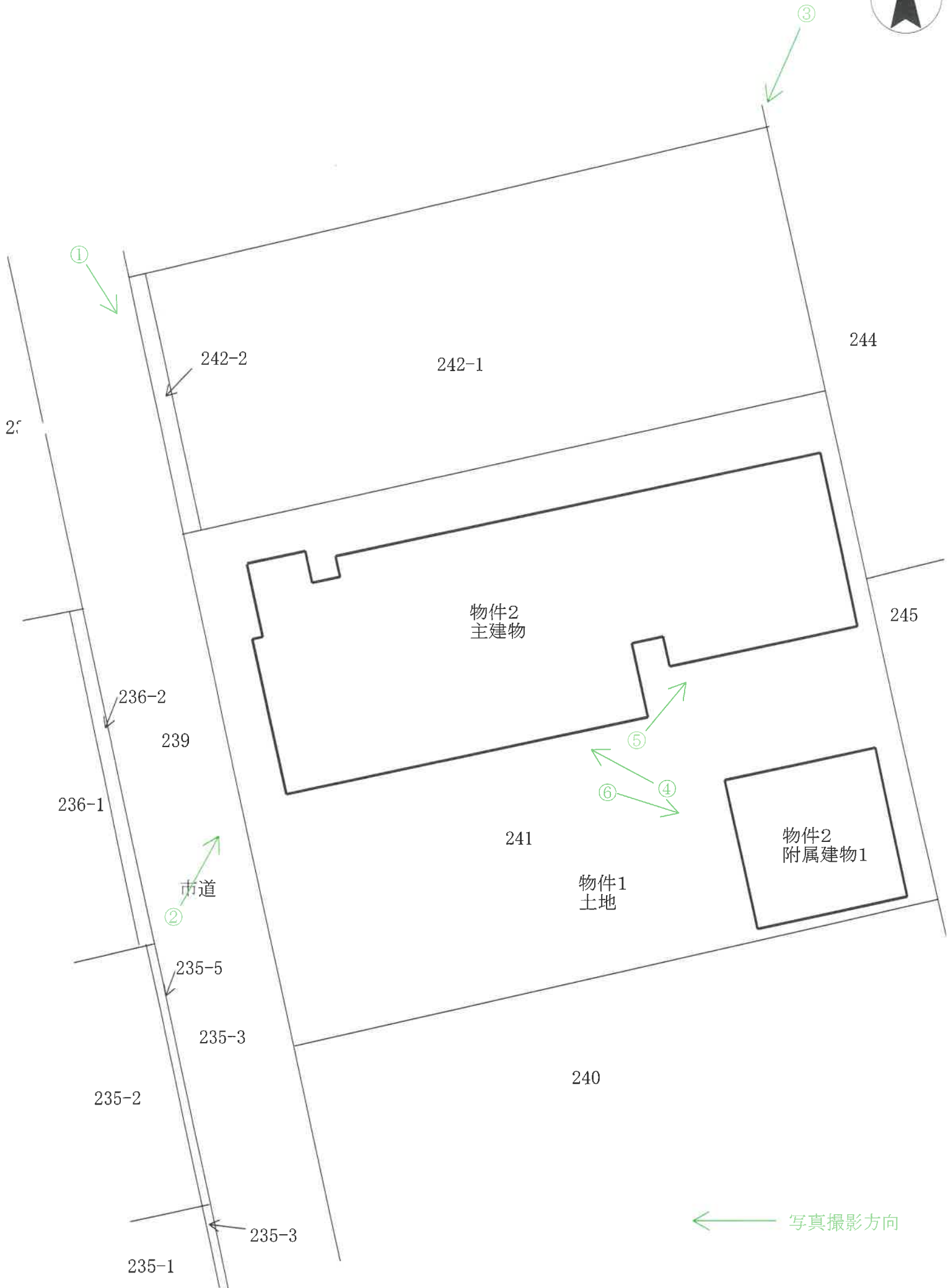
380040 各階平面図



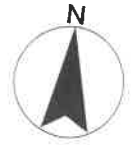
製作者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

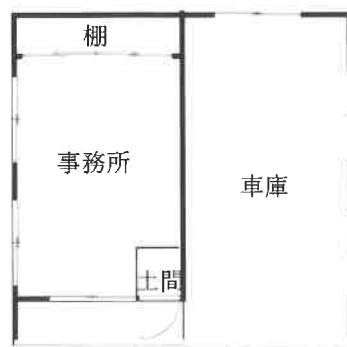
土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)



物件2



シャッター



物件2主建物

物件1土地

①



物件2主建物

物件1土地

②



物件2附属建物1

③

物件2主建物

物件1土地



物件1土地

④

物件2主建物



⑤

物件2主建物

物件1土地



⑥

物件2附属建物1

物件1土地