

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 尾 藤 賢 二

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 岐阜市長森本町一丁目  
地 番 1番1  
地 目 宅地  
地 積 244.04平方メートル
- 2 所 在 岐阜市長森本町一丁目  
地 番 1番2  
地 目 宅地  
地 積 722.89平方メートル
- 3 所 在 岐阜市長森本町一丁目1番地2、1番地1  
家屋 番号 1番2  
種 類 居宅・車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 355.97平方メートル  
2階 219.83平方メートル  
3階 14.40平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 3.35平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月18日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

---

---

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    | 岐阜市長森本町一丁目   |
|   | 地 番    | 1番1  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 244.04平方メートル   |
| 2 | 所 在    | 岐阜市長森本町一丁目   |
|   | 地 番    | 1番2  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 722.89平方メートル   |
| 3 | 所 在    | 岐阜市長森本町一丁目1番地2、1番地1                                  |
|   | 家屋 番号  | 1番2  |
|   | 種 類    | 居宅・車庫  |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                      |
|   | 床 面 積  | 1階 355.97平方メートル<br>2階 219.83平方メートル<br>3階 14.40平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 倉庫   |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                                      |
|   | 床 面 積  | 3.35平方メートル   |



令和8年(ケ)第37号  
令和8年3月30日受理  
令和8年4月27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    | 岐阜市長森本町一丁目   |
|   | 地 番    | 1番1  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 244.04平方メートル   |
| 2 | 所 在    | 岐阜市長森本町一丁目   |
|   | 地 番    | 1番2  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 722.89平方メートル   |
| 3 | 所 在    | 岐阜市長森本町一丁目1番地2、1番地1                                  |
|   | 家屋 番号  | 1番2  |
|   | 種 類    | 居宅・車庫  |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                      |
|   | 床 面 積  | 1階 355.97平方メートル<br>2階 219.83平方メートル<br>3階 14.40平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 倉庫   |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                                      |
|   | 床 面 積  | 3.35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	
<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 { 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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本主建物を住居(空き家)として、同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 { 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
■B (相続財産清算人弁護士)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は物件1～3土地建物（以下「本件物件」という。）の所有者亡A相続財産の相続財産清算人です。</li><li>2 本件物件は、私が管理業務の一環として管理しています。</li><li>3 本件物件は第三者に貸している部分はないです。</li><li>4 物件3主建物は空き家状態です。</li><li>5 物件1, 2土地は、境界で問題になったことは聞いていません。</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土地の北側及び西側南側が、同2土地の北側及び東側、南側が、それぞれ道路に接する土地で、同1、2土地上に物件3主建物及び同附属建物が、それぞれ建てられている。
  - 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、相続財産清算人Bが管理業務の一環として管理し、所有者が同3主建物を居宅(空き家)として、同附属建物を物置として、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、同各土地に関する国土調査が終了していることや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、特に争いはないものと思料する。
  - 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

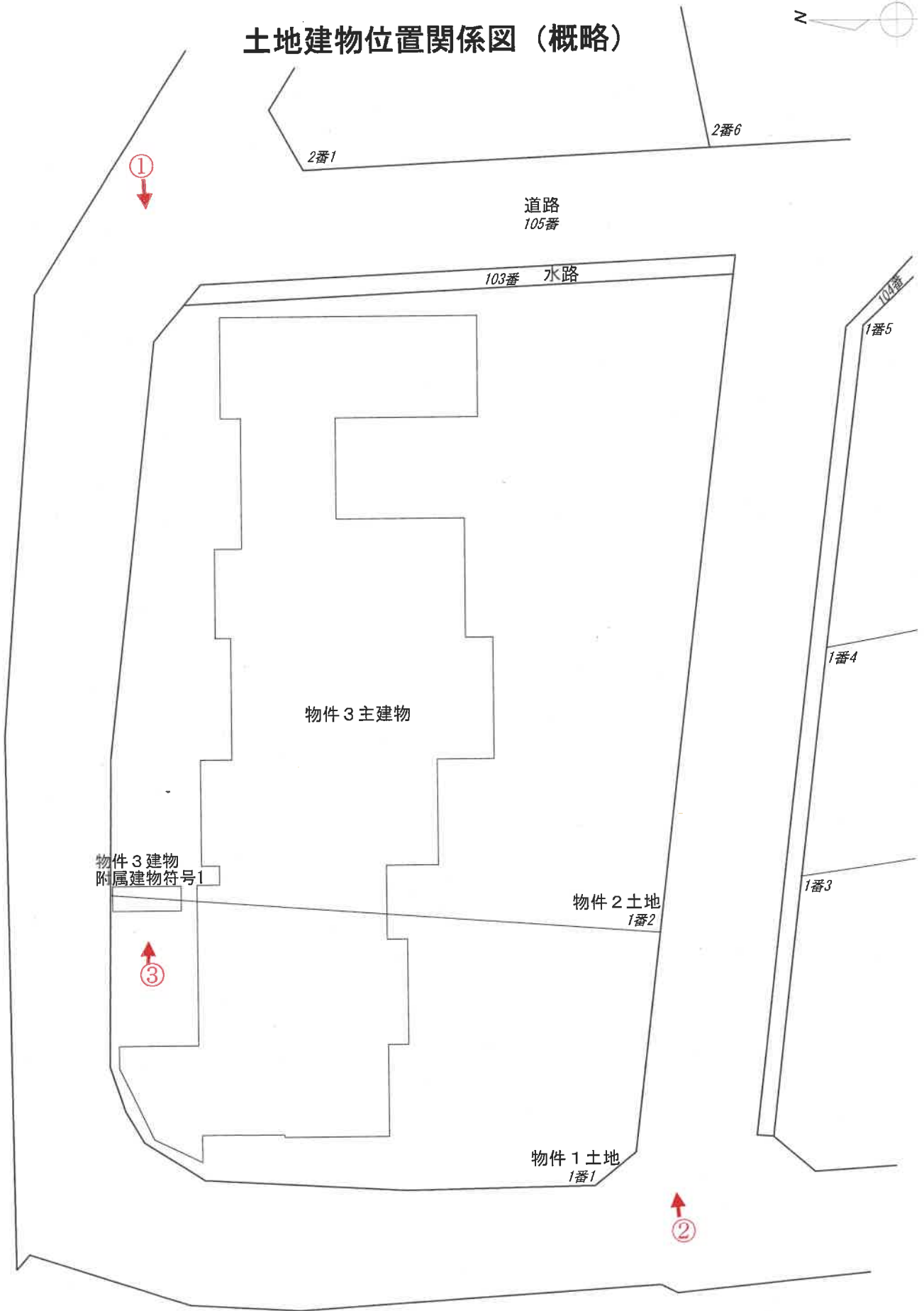
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月3日(金) 9:00-9:10	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4月6日(月) 14:50-15:15	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15日(水) 12:50-14:25 14:55-15:05	目的物件所在地 清算人法律事務所	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) B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15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせて相続財産清算人から借用した鍵を利用し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）



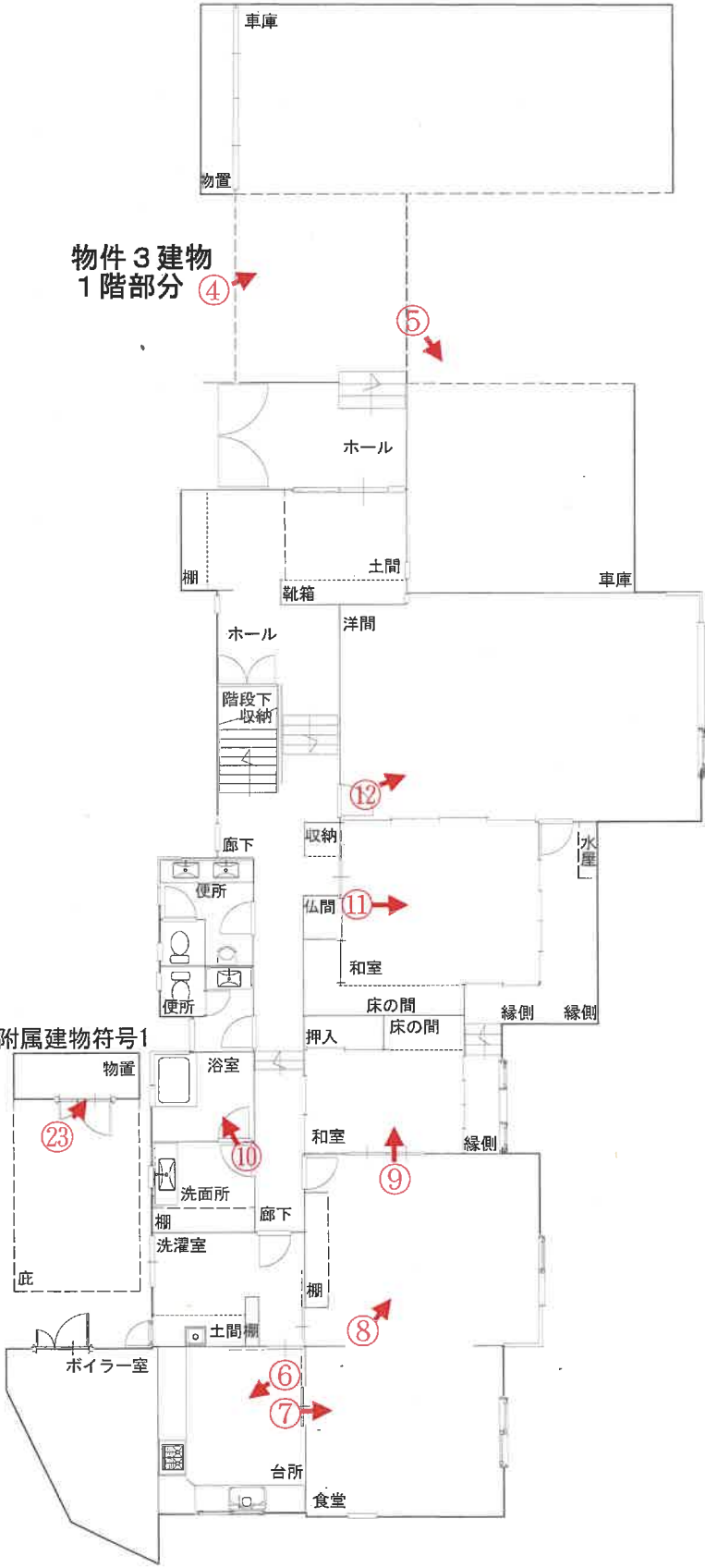
←○は写真撮影位置・方向

令和8年(ケ)第37号

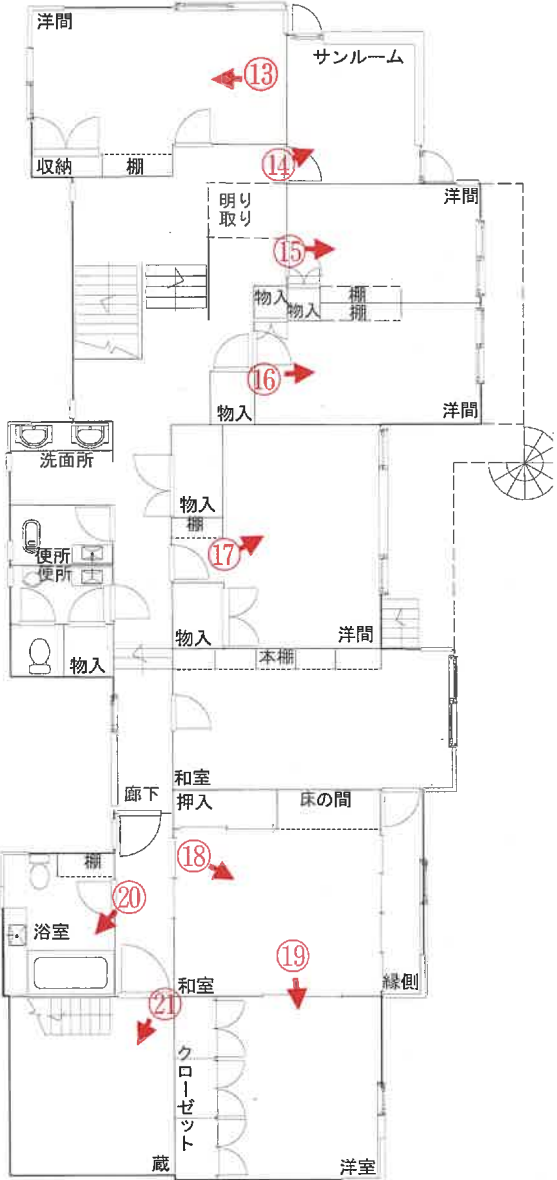
# 建物間取図（概略）



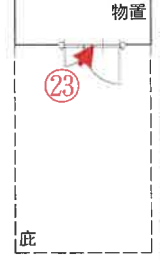
物件3建物  
1階部分 ④



物件3建物  
2階部分



附属建物符号1



←○は写真撮影位置・方向

物件3建物  
3階部分



写真1

物件3 主建物



物件1, 2 土地

写真2



物件1, 2 土地

写真3

物件3 附属建物



写真4

物件3 主建物

1階車庫



写真5

物件3主建物

1階車庫



写真6

物件3主建物

1階室内



写真7

物件3 主建物

1階室内



写真8

物件3 主建物

1階室内



写真 9

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 0

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 1

物件 3 主建物

1 階室内



写真 1 2

物件 3 主建物

1 階室内



写真1 3

物件3 主建物

2階室内



写真1 4

物件3 主建物

2階室内



写真15

物件3 主建物

2階室内



写真16

物件3 主建物

2階室内



写真17

物件3主建物

2階室内



写真18

物件3主建物

2階室内



写真19

物件3主建物

2階室内



写真20

物件3主建物

2階室内



写真 2 1

物件 3 主建物

2 階室内



写真 2 2

物件 3 主建物

3 階室内



写真 2 3

物件 3 附属建物内



令和 8 年 (ケ) 第 37 号

令和8年4月15日 現地調査

令和8年4月24日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26-10号

発行日付

令和8年5月7日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

## 第1 評価額

一括価格	
金 10,865,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 702,000 円
物件2 (土地)	金 2,079,000 円
物件3 (建物)	金 8,084,000 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のために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 長森本町一丁目	概ね左記に同じ。
	地番	1番1	
	地目	宅地	
	地積	244.04㎡	
2	所在	岐阜市 長森本町一丁目	概ね左記に同じ。
	地番	1番2	
	地目	宅地	
	地積	722.89㎡	

目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況
3	所在	岐阜市 長森本町一丁目1番地2, 1番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	1番2	
	種類	居宅・車庫	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
	床面積	1階	
2階		219.83㎡	
3階		14.40㎡	
延面積		590.20㎡	
3-1	家屋番号	附属建物符号1	概ね左記に同じ。
	種類	倉庫	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床面積	1階 3.35㎡	

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	岐阜駅	北東方	4.9km
	岐阜バス	——	長森本町停	北西方	500m
付 近 の 状 況	斜面に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域				
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	第一種低層住居専用地域			
	指定建ぺい率	50%			
	指定容積率	80%			
	防火規制	建築基準法第22条の区域			
	その他の規制	外壁後退1m, 高さ制限10m, 立地適正化計画に定める都市機能・居住誘導区域外, 土砂災害特別警戒区域, 土砂災害警戒区域, 基準建蔽率60%(角地緩和)			
画 地 条 件	地積	966.93㎡			
	間口	40.0m			
	奥行	25.0m			
	形状	ほぼ整形			
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約5.4m舗装市道：長森本町2号線(建築基準法第42条1項1号に該当)に水路を介して接面 西側幅員約4.0m舗装市道：長森本町3号線(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面 南側幅員約5.0m舗装市道：長森本町9号線(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面 北側幅員約4.0m舗装市道：長森本町3号線(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1, 2土地は物件3建物の敷地である。東側・南側は戸建住宅, 西側・北側は山林である。				
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)			

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<p>         &lt;地勢について&gt;南西方への傾斜地に存しており、接面する道路は最大で5.8m程度の高低差が存し、最も高い北西角から最も低い南東角まで約5.6mの高低差が存する。敷地内部は周辺の法地を除き概ね平坦地であるが、西部から南東まで約2.4mの高低差を有する。          &lt;埋蔵文化財について&gt;岐阜市からの聴取では、物件1・2土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。          &lt;土壌等汚染について&gt;現在土壌汚染対策法上の要措置区域、形質変更時要届出区域には該当しておらず、水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では、物件1・2土地は現在の建物建築以前は山林であり、土壌汚染の可能性は低い。従って、土壌等の汚染の可能性は低いと史料される。          &lt;PCB廃棄物について&gt;PCB廃棄物の保管及び処分の届出はなく、建築年次・用途からも無いものと推察される。          &lt;ハザードマップ&gt;ハザードマップによると、物件1・2土地全域が土砂災害警戒区域、物件1・2土地西側・北側一部が土砂災害特別警戒区域に該当する。       </p>
--	---

2 建物の概況及び利用状況等 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49年11月15日
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリートの上リシン吹付
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	現 況	590.20㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅・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	良好
	施 工	良好
保守管理の状態		不良
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		建築時は豪華であったものの、保守管理の状態がやや悪い。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況等 物件 3-1

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 (登記記載)	昭和49年11月15日
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリートの上リシン吹付
	内 壁	コンクリート
	天 井	コンクリート
	床	コンクリート
	設 備	特にない
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	現 況	3.35㎡
	増改築の有無	増改築はないと史料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	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	良好
	施 工	良好
保守管理の状態		不良
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		倉庫としては標準的である。 (※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 (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)  千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	37,300	0.408	244.04	1.00	3,714,000
2			722.89	1.00	11,001,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-38

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
41,500 (円/㎡)	99.1 × 100.0	100.0 × 105.0	100.0 × 105.0	≒ 37,300 (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 : 目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模・形状)	(接面街路他)	(高低差)	(土砂法)	相乗計
-30%	8%	-10%	-40%	40.80%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積。

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/㎡)	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
3	270,000	590.20	6.96%	11,091,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法	採用現価率
3.00%	3.87%	10.05%	0.00%	6.96%
経過年数	51年	経済的残存耐用年数	4年	

物 件 番 号	再調達単価 (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
3-1	270,000	3.35	6.96%	63,000
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
3.00%	3.87%	10.05%	0.00%	6.96%
経過年数	51年	経済的残存耐用年数	4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：登記事項証明書記載の延床面積。

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）

オ. 建物価格合計

物 件 番 号	建物の価格 (円)
主 建 物	11,091,000
附属符号1	63,000
合 計	11,154,000

## 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)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	3,714,000	0.55	法定地上権	2,043,000
2	11,001,000	0.55	法定地上権	6,051,000
合計				8,094,000

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、1 ②オ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	3,714,000	-2,043,000		70.0%	60.0%	702,000
2	11,001,000	-6,051,000		70.0%	60.0%	2,079,000
3	11,154,000	8,094,000	100.0%	70.0%	60.0%	8,084,000
一括価格 (合計)						10,865,000

イ 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

ウ 建物の残存年数が近づいており、取壊しも視野に入中、市場性が劣る程度を考慮した。

エ 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-38
(所 在)	岐阜市大字長良字長洞3459番92
(価 格)	41,500 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅北東方約7,300m
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	328 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	南4.5m市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率40%, 容積率60%)
(地域の概要)	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件位置図, 公的価格位置図
- 2 公図写し, 地積測量図写し, 建物図面等写し
- 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

# 位置図



だちぼくぼら  
達目洞

西山

日野西(四)

N

西山

日野南(二)

日野南(三)

日野南

日野南(一)

日野南(九)

日野基本町

232

洞山

洞山

目的物件

岩戸トンネル

167

190

北一色(一)

長森本町(一)

野一色(八)

北一色(七)

北一色(八)

野一色(二)

野一色(七)

北一色(二)

北一色(六)

北一色(九)

野一色(六)

北一色(十)

野一色(三)

北一色(三)

北一色(五)

岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

野一色(五)

北一色(四)

令和8年(ケ)第37号

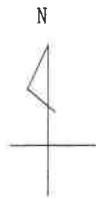
# 位置図



公示地「岐阜-38」

岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

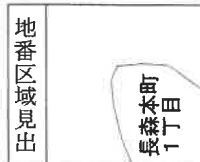
令和8年(ケ)第37号



214.245

-33727.472 (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	岐阜市長森本町一丁目			地番	1番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成20年3月1日			備付年月日(原図)	平成20年3月3日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年4月3日

岐阜地方務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

この図面はA3判をA4判に縮小しました



令和8年(ケ)第37号

登記年月日：平成20年8月1日

公用

土地所在図  
地積測量図

地番 1-1

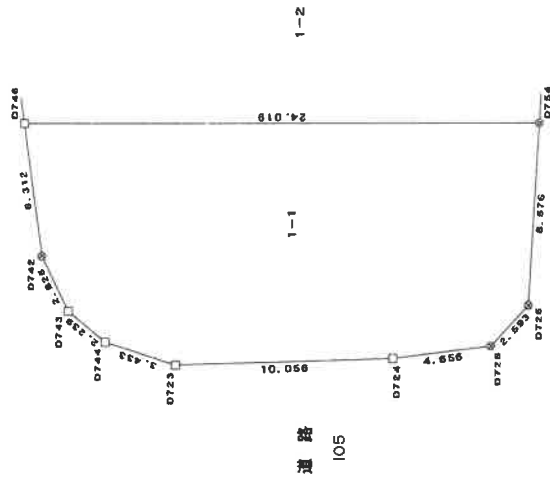
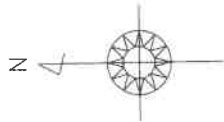
土地の所在 岐阜市長森本町一丁目

座標求積表

地番	①	1-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
D746			-64139.217	-33669.288	-783790.180368	6.312
D742			-64139.946	-33665.556	64503.209128	2.826
D743			-64141.133	-33666.123	97199.871101	2.239
D744			-64142.833	-33669.581	166563.417207	3.433
D723			-64146.080	-33670.686	447921.268888	10.056
D724			-64156.136	-33670.598	494621.084620	4.656
D725			-64160.770	-33670.138	216970.369272	2.593
D726			-64162.560	-33668.281	82891.307822	8.576
D754			-64163.232	-33659.729	-786392.248627	24.019
依面積					488.099043	
地積					244.04	m <sup>2</sup>

基準点	X	座標	Y	座標
1098A	-64224.644		-33147.131	
1103A	-64361.325		-33662.486	
10D19	-64417.216		-33172.712	
10D20	-64157.140		-33253.893	

(座標系 世界測地系)



図記号	境界線の種類
☒	フェンス等付
☒	コンクリート杭
⊗	鉄線
⊙	プレート
①	埋印
○	石杭
○	木杭
○	マーキング
○	林界点
⊕	基準点

作成者

地図作成により  
(平成19年12月1日作成)

縮尺 1/250

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和8年(ケ)第37号

請求番号：2-4

登記官

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4月3日 岐阜地方法務局



登記年月日：昭和49年11月18日

家屋番号

2-4-4-番-172 1-2

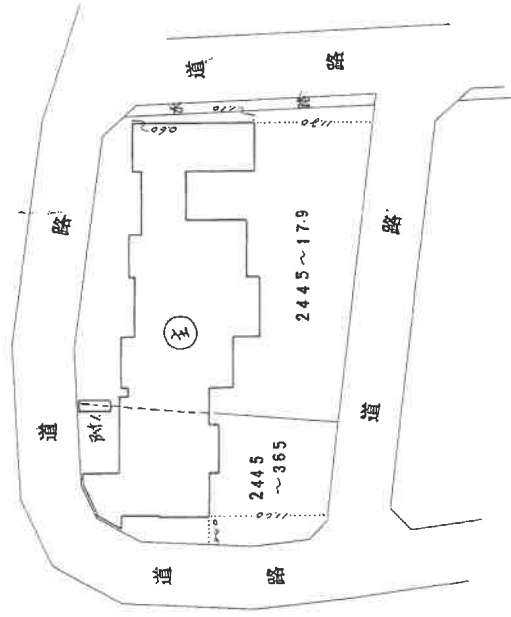
建物の所在

岐阜市大室長森北一色字森田244-19  
→244-4番地365

383817 建

物 図 面

登記地籍図番号 1-2-1-1



昭和四九年七月六日

作製年月日

受託 第 七 五 号

作製者

申請人

縮尺 1/500 m

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

49.11.18

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和8年(ケ)第37号

登記年月日：昭和49年11月18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8年4月3日 岐阜地方方法務局

登記官

383818 各階平面図 718888

家屋番号 2-4-4-3番1-2

建物の所在 岐阜市大字長森北一色字音相2445番地774  
2445番地365

登記簿記載長さ 11.4 1.2 1.1

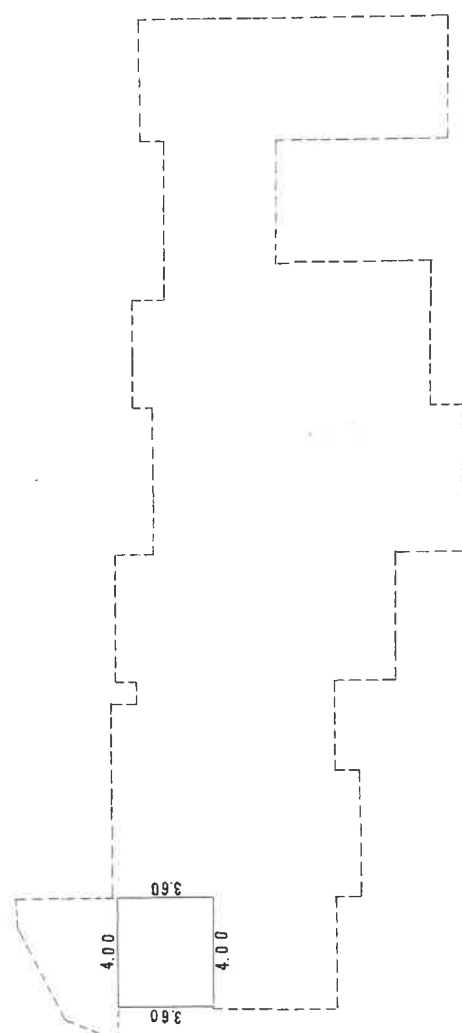
昭和四九年四月廿六日  
作製年月日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

登記第 255 号

昭和四九年四月廿六日



主たる建物 参考  
 $4.00\text{m} \times 3.60\text{m} = 14.4000\text{m}^2$

縮尺 1/200

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

49.11.18

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和8年(ケ)第37号

請求番号：2-3

(2/4)

登記年月日：昭和49年11月18日

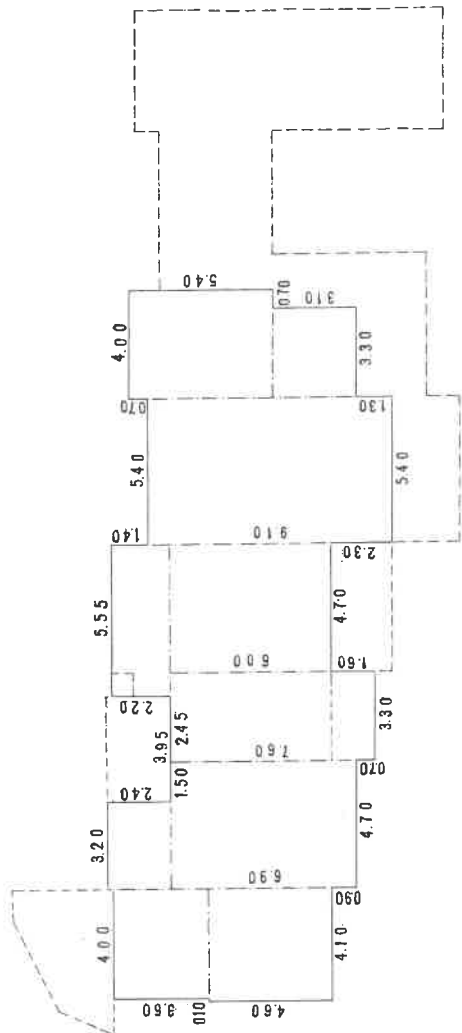
公用

2/3

383819 階 平面 図 518888

家屋番号 2443番779 1-2  
建物の所在 岐阜市大字長森北一色字森掛2443番地129  
2443番地365

登記標準長每1丁四 1-2・1-1



主たる建築物 式 階

4.00	×	3.60	㎡	=	14.4000
4.10	×	4.60	㎡	=	18.8600
3.20	×	2.40	㎡	=	7.6800
4.70	×	6.90	㎡	=	32.4300
3.30	×	7.60	㎡	=	25.0800
5.55	×	2.20	㎡	=	12.2100
4.70	×	6.00	㎡	=	28.2000
5.40	×	9.10	㎡	=	49.1400
4.00	×	5.40	㎡	=	21.6000
3.30	×	3.10	㎡	=	10.2300
					219.8300

縮尺 1/200

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

47.11.18

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和8年(ケ)第37号

昭和四十九年四月廿六日

受託 第 五 三 号

作製年月日 昭和四十九年四月廿六日  
作製者 [Redacted]  
申請人 [Redacted]

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4月3日 岐阜地方務局

登記官

請求番号：2-3 (3/4)

登記年月日：昭和49年11月18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8年4月3日 岐阜地方方法務局 登記官

3/3

383820

階平面

家屋番号 24445番1-2

建物の所在 岐阜市太字長森北一色字番地2445番地1-2

最寄国道路線長屋1丁目1-2-1-1

昭和四十九年四月六日

作製年月日

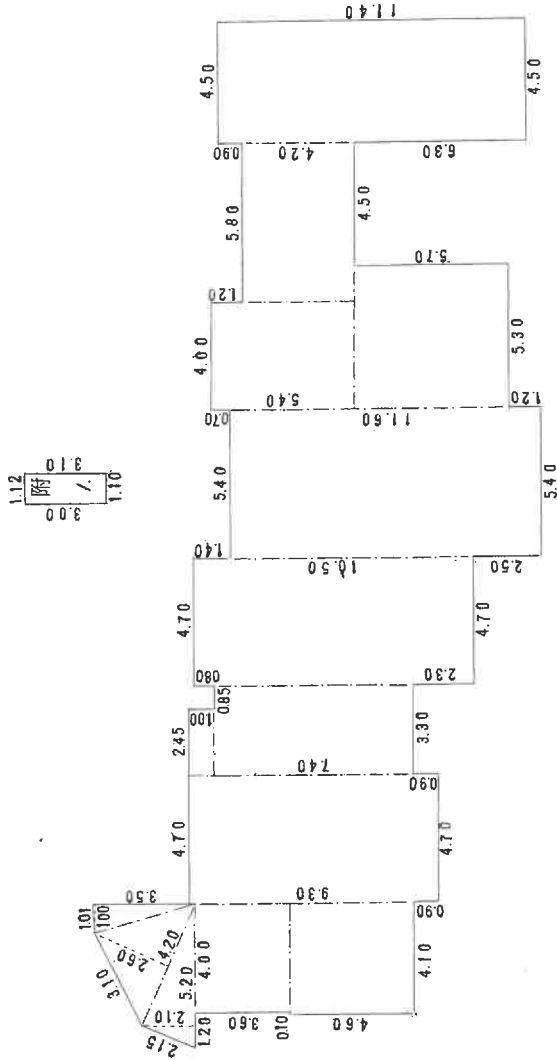
委託第九五号

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]



主たる建築物 壹階

$3.50 \times 1.00 \times \frac{1}{2} = 1.7500 \text{ m}^2$   
 $4.20 \times 2.60 \times \frac{1}{2} = 5.4600$   
 $5.20 \times 2.10 \times \frac{1}{2} = 5.4600$   
 $4.00 \times 3.60 = 14.4000$   
 $4.10 \times 4.60 = 18.8600$   
 $4.70 \times 9.30 = 43.7100$   
 $2.45 \times 1.00 = 2.4500$   
 $3.30 \times 7.40 = 24.4200$

$4.70 \text{ m} \times 10.50 \text{ m} = 49.3500 \text{ m}^2$   
 $5.40 \times 11.60 = 62.6400$   
 $4.00 \times 5.40 = 21.6000$   
 $5.30 \times 5.70 = 30.2100$   
 $5.80 \times 4.20 = 24.3600$   
 $4.50 \times 11.40 = 51.3000$   
 355.2700

附属建物 ①

$\frac{3.00 + 3.10}{2} \times 1.10 \text{ m} = 3.3550 \text{ m}^2$

縮尺 1/200

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

49.11.18

この図面はA3判をA4判に縮小しました

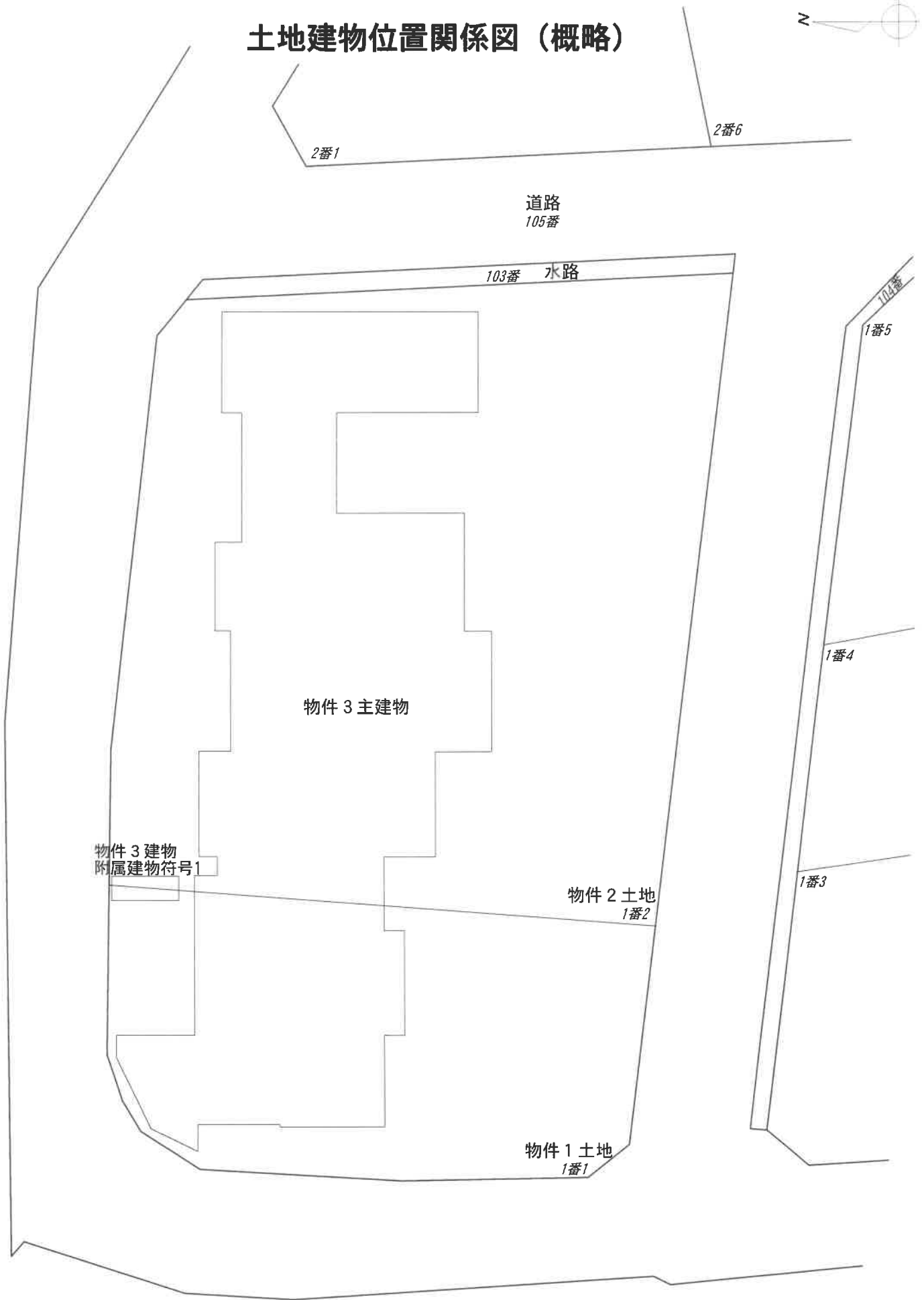
令和8年(ケ)第37号

(4/4)

請求番号：2-3

昭和四十九年四月六日

# 土地建物位置関係図（概略）



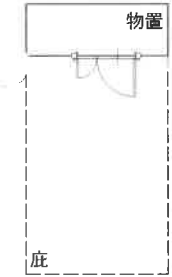
# 建物間取図 (概略)



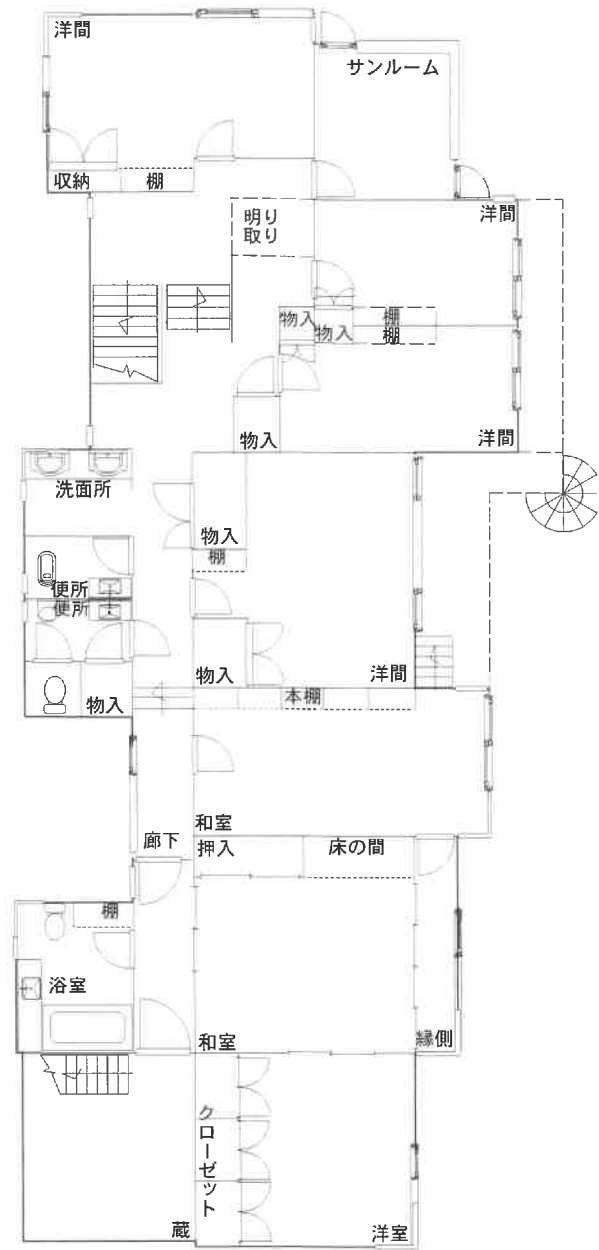
物件3建物  
1階部分



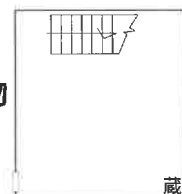
附属建物符号1



物件3建物  
2階部分



物件3建物  
3階部分





目的物件の現況写真

物件1 土地

物件2 土地



物件1 土地

物件3 建物



## 目的物件の現況写真

令和8年(ケ)第37号