

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 9 月 16 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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 5 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 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 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 9 月 16 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 美濃市字上長之瀬
地 番 41番5
地 目 宅地
地 積 242.64平方メートル
所有者 合資会社兼松タイヤ工業所
- 2 所 在 美濃市字上長之瀬
地 番 41番1
地 目 宅地
地 積 276.36平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 美濃市字上長之瀬41番地1
家屋 番号 41番1の2
種 類 店舗・作業場・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 122.20平方メートル
2階 76.44平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 合資会社兼松タイヤ工業所 持分5分の1
- 4 所 在 美濃市字上長之瀬41番地1、41番地5
家屋 番号 41番の1
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 66.06 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

店舗及び作業場を本件共有者合資会社兼松タイヤ工業所が、その余の部分を本件共有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番43番1）との境界が不明確である。

《 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 美濃市字上長之瀬
 地 番 4 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 4 2 . 6 4 平方メートル
 所有者 合資会社兼松タイヤ工業所

- 2 所 在 美濃市字上長之瀬
 地 番 4 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 7 6 . 3 6 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 美濃市字上長之瀬 4 1 番地 1
 家屋 番号 4 1 番 1 の 2
 種 類 店舗・作業場・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2 . 2 0 平方メートル
 2 階 7 6 . 4 4 平方メートル
 共有者 A 持分 5 分の 4
 共有者 合資会社兼松タイヤ工業所 持分 5 分の 1

- 4 所 在 美濃市字上長之瀬 4 1 番地 1、4 1 番地 5
 家屋 番号 4 1 番の 1
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 66.06平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第42号
令和8年3月30日受理
令和8年6月25日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 松 井 英 明

(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 | 美濃市字上長之瀬 |
| | 地 番 | 4 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 6 4 平方メートル |
| | 所有者 | 合資会社兼松タイヤ工業所 |
| | | |
| 2 | 所 在 | 美濃市字上長之瀬 |
| | 地 番 | 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 . 3 6 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| | | |
| 3 | 所 在 | 美濃市字上長之瀬 4 1 番地 1 |
| | 家屋番号 | 4 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・作業場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2 . 2 0 平方メートル
2 階 7 6 . 4 4 平方メートル |
| | 共有者 | 合資会社兼松タイヤ工業所 持分 5 分の 1
A 持分 5 分の 4 |
| | | |
| 4 | 所 在 | 美濃市字上長之瀬 4 1 番地 1、4 1 番地 5 |
| | 家屋番号 | 4 1 番 の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | | (1 枚目) |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	66.06平方メートル
所有者	A

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 ☐ 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 ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 物件 1 はその他の者が物件 4 を所有し、占有している。物件 2 は上記の者らが物件 3 を共有し、占有している。 ☒ 「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 ☐ 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, 4				
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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 建物共有者らが物件 3 を住居・店舗・作業場として、その他の者が物件 4 を倉庫として使用している。 ☒ 「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 ☐ 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 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 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■合資会社兼松タイヤ工業所(債務者) □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■A(上記債務者代表者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□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 ☐ 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 □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見 ■上記のとおり □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	1 物件3建物には、私と妹Bが居住しており、同建物の店舗・作業場部分及び物件4建物の倉庫は、私が代表者である合資会社兼松タイヤ工業所が使用しています。 2 私は令和6年7月に同会社の営業を閉めました。各建物内には、タイヤ交換等に使用する専用機器や多くの廃タイヤが残っています。専用機器のうちリース品については引揚げが決まっていますが、廃タイヤの処分は未定です。 3 物件3、4建物について増改築している部分はありません。雨漏りする箇所もありません。ただ、玄関の床に一部沈む箇所があります。 4 物件1～4土地建物について、第三者に貸しているところはありませんし、私と合資会社兼松タイヤ工業所との間で賃料等の授受もありません。 5 4年程前に犬を一匹飼っていましたが、現在は飼っていません。 6 境界について、争いになったことはありません。
■隣地ガソリンスタンド責任者	Aとの間で、境界について争いになったことはありません。
■美濃市役所 固定資産税課担当者	物件3建物の課税面積が登記面積より約20平方メートル小さくなっている理由は、不明です。

(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1～4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る。
- 2 物件1，2土地は、南東側を道路（国道156号）に接し、物件1土地上に物件4建物の一部、物件2土地上に物件3建物及び物件4建物の一部が建てられている。なお、物件1土地には看板（工作物）が2つ、物件2土地には看板（工作物）が1つ及び物置（動産）が2つ存在する。
- 3 隣接するガソリンスタンドとの境界については不分明であり、ガソリンスタンドの庇の一部が越境している可能性がある。
- 4 物件3建物は合資会社兼松タイヤ工業所とAの共有であるが、現況は店舗・作業場部分を同会社、居宅部分をAが占有・使用し、物件4建物については同会社が占有・使用しているものと思料する。なお、同会社とAとの間に賃料の授受はなく、事実上の使用借と思料する。
- 5 物件3建物には床が不安定な箇所がある（添付写真8参照）。
- 6 物件1，2土地上、物件3建物作業場内及び物件4建物倉庫内には多量の廃タイヤが処分されずに放置されている。
- 7 物件1～4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。
- 8 他に占有権原を推認しう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

(7 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4月9日(木) 16:00-16:10	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物登記簿証明書申請
8年4月21日(火) 14:25-14:35	目的物件所在地	目的物件確認 目的物件外部写真撮影
8年6月18日(木) 9:50-10:50	目的物件所在地	目的物件確認・立入調査 目的物件内外部写真撮影 A 及び隣人より聴取
8年6月18日(木) 10:55-11:05	美濃市役所税務課	固定資産税課担当者より聴取

(特記事項)

☒ 令和8年6月18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。Aは在宅していたが、適正な調査のため立会人を立ち会わせた。

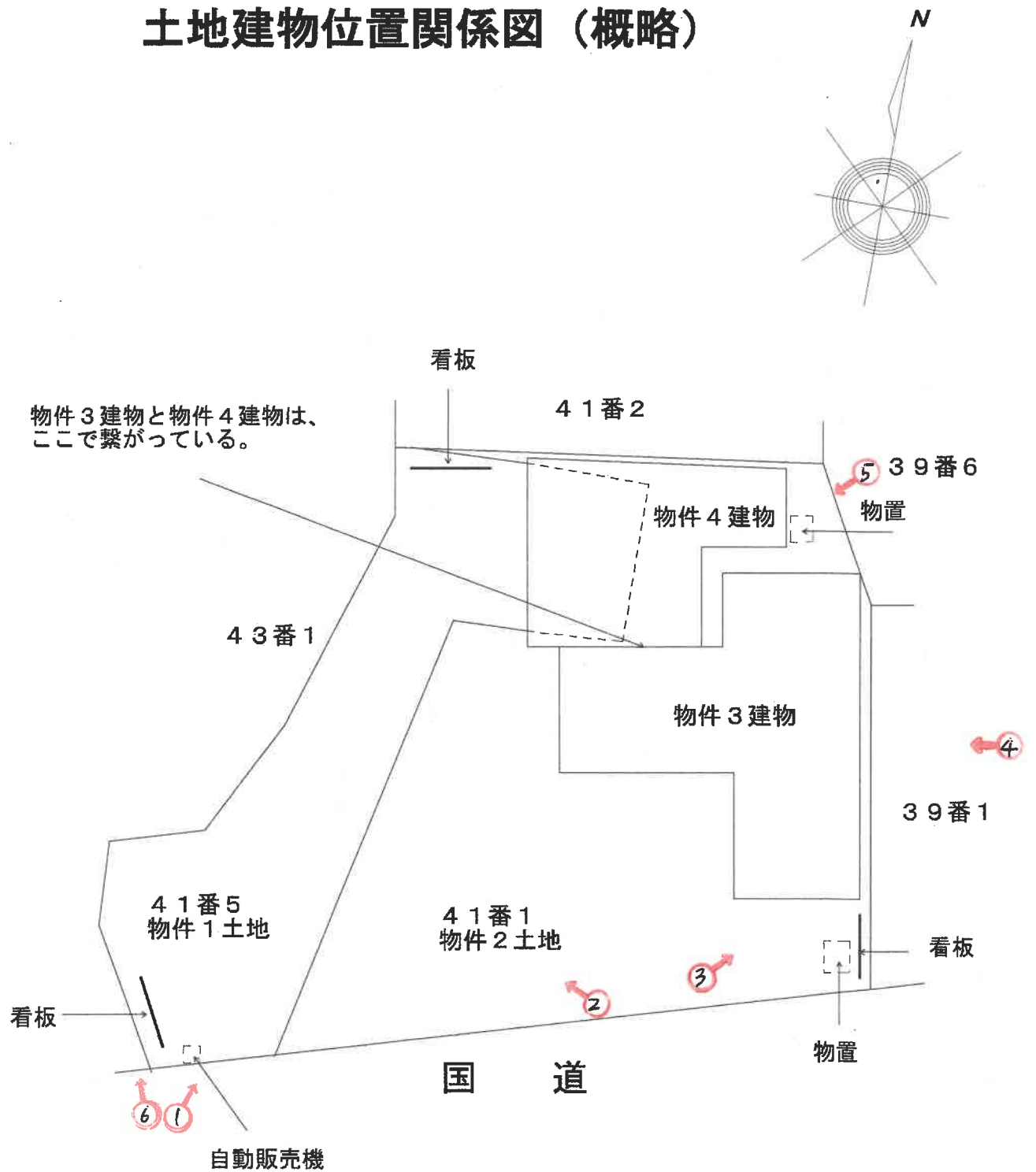
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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）

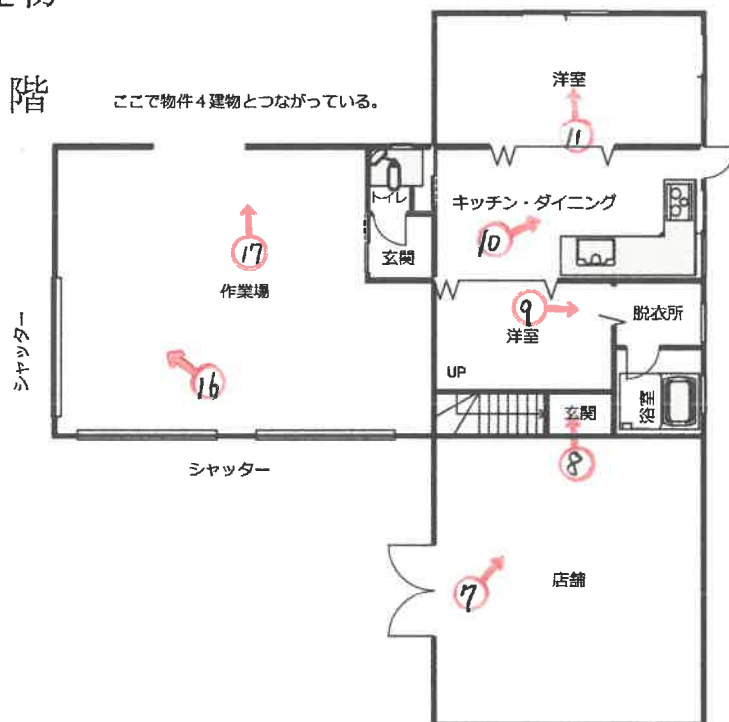


建物間取図（概略）



物件 3 建物

1 階



2 階



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 4 建物



ここで物件 3 建物とつながっている。

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1

物件 3 建物



物件 2 土地

写真 2

隣地上にあるガソリンスタンドの底



物件 1 土地

写真 3

物件 3 建物

物置



写真 4

看板

物件 3 建物



隣地

写真5 物件3建物

物件4建物



物置

写真6 物件1土地と隣地（ガソリンスタンド）との境界付近



物件1土地

写真 7

物件 3 建物店舗内



写真 8

物件 3 建物玄関



写真 9

物件 3 建物内



写真 10

物件 3 建物内



写真 11

物件 3 建物内



写真 12

物件 3 建物内



写真 13

物件 3 建物内



写真 14

物件 3 建物内



写真 15

物件 3 建物内



写真 16

物件 3 建物作業場

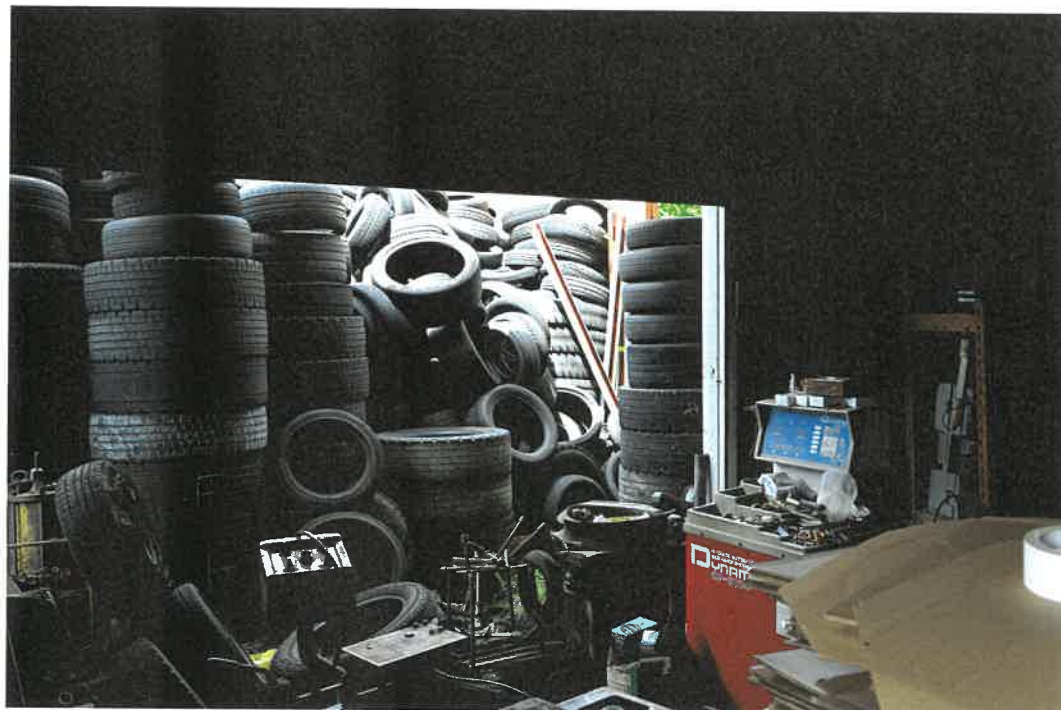


写真 17

物件 3 建物作業場



写真 18

物件 4 建物倉庫



令和 8 年（ケ）第 42 号

令和8年6月18日

現地調査

令和8年7月3日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和8年7月6日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,750,000 円
物件2（土地）	金 1,000,000 円
物件3（建物）	金 1,470,000 円
物件4（建物）	金 550,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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、2の土地価格の内訳価格は、物件3、4の建物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、4の建物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

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 地 番 地 目 地 積	美濃市字上長之瀬 4 1 番 5 宅地 242.64m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	美濃市字上長之瀬 4 1 番 1 宅地 276.36 m ²	左記に同じ。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	美濃市字上長之瀬 4 1 番地 1 4 1 番 1 の 2 店舗・作業場・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 122.20m ² 2 階 76.44m ² 計 198.64m ²	左記に同じ。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	美濃市字上長之瀬 4 1 番地 1、4 1 番地 5 4 1 番の 1 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 66.06m ²	左記に同じ。

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。	長良川鉄道	—	美濃市	北	1.2km
	岐阜バス	—	美濃小倉公園前	北東	70m
付 近 の 状 況	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		近隣商業地域		
	指 定 建 蔽 率		80%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
(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		建築基準法第22条適用区域外		
画 地 条 件	地 積		519.00㎡		
	間 口		28m		
	奥 行		25m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路	南東側、道路幅員約17m国道156号（車道：8m、歩道：9m）に等高接面する。建築基準法第42条第1項第1号道路。				
土地の利用状況等	物件3及び物件4建物の敷地である。				
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	土壌汚染の可能性については調査したところ、美濃市市民生活課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。但し、西側隣地が、ガソリンスタンドであり、もらい汚染の可能性はある。				
	美濃市文化課によれば、小倉山城城下町遺跡地内である。				
	ガスは、プロパンガスを使用している。				
	下水道は、個別浄化槽を利用している。				
	境界不分明である。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	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5月10日
	経過年数	52.2年
	経済的残存耐 用年数	2.8年
	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	リシン吹付等
仕 様	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼、杉柵底目張
	床	フローリング・畳
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現 況	198.64㎡
	増改築の有無	増築なし
	階 層	2階建
現況用途等	現 況 用 途	店舗・作業場・居宅
	間 取 り	建物間取図(概略)のとおり
	総 合	普通
建物の品等	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」の記載のとおり
特 記 事 項	物件3建物及び物件4建物は、一体で利用されている。なお、建物が古いことに依るが、床が緩い箇所がある。	

物件番号等	物 件 番 号	4
	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	昭和37年9月10日
	経 過 年 数	63.9年
	経済的残存耐 用 年 数	1.1年
	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート
仕 様	内 壁	なし
	天 井	なし
	床	コンクリート打放し
	そ の 他	電気・給排水・衛生等
	現 況	66.06㎡
床面積(現況)	増改築の有無	増減築あり（但し、登記済み。増築時期不詳。昭和49年一部取り壊し）
	階 層	平家建
現況用途等	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	建物間取図（概略）のとおり
	総 合	普通
建物の品等	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」の記載のとおり
	特 記 事 項	物件3建物及び物件4建物は、一体で利用されている。

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)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物 件 番 号	標準価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	34,100	0.800	242.64	0.70	4,633,453
2			276.36	0.70	5,277,371

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 美濃5-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
44,400	99.0	100.0	100.0	34,100
(円/㎡)	100.0	103.0	125.0	(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。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

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：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

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	ア×イ×ウ=エ
3	135,000	198.64	4.65%	1,246,963
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	5.82%	9.84%	20.00%	4.65%
経過年数	52.2年	経済的残存耐用年数	2.8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：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0582 \times (100\% - 20\%) \div 2.8 = 0.0465$

物件 4 (建 物)

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	ア×イ×ウ=エ
4	97,000	66.06	3.15%	201,846
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	5.26%	6.61%	40.00%	3.15%
経過年数	63.9年	経済的残存耐用年数	1.1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：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0526 \times (100\% - 40\%) \div 0.0315$

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) ア×イ=ウ
1	4,633,453	0.10 場所的利益	463,345
2	5,277,371	0.55 法定地上権	2,902,554
合計			3,365,899

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を物件1土地に対しては、法定地上権不成立と判定し、場所的利益として、その割合を10%、物件2土地に対しては、法定地上権成立と判定し、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) 1①オ, 1②エ ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) 3①ウ イ	占有減価 修正率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (7+イ)×ウ×エ×オ
1	4,633,453	-463,345	100.00%	0.70	0.60	1,750,000
2	5,277,371	-2,902,554	100.00%	0.70	0.60	1,000,000
3	1,246,963	2,255,284	100.00%	0.70	0.60	1,470,000
4	201,846	1,110,615	100.00%	0.70	0.60	550,000
一括価格 (合計)						4,770,000

イ 物件4建物のうち、物件2土地の中にある建築面積を35.06㎡と判断した。そして、物件2土地に対する配分を建築面積に依り、物件3を77.7%、物件4を22.3%と査定した。

ウ 占有減価率：なし

エ 市場性修正： 地域の特性及び目的物件の個性（建物の用途、建物築年数、廃タイヤが放置される可能性）、土壌汚染の危険性等より判断した。

オ 競売市場修正：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

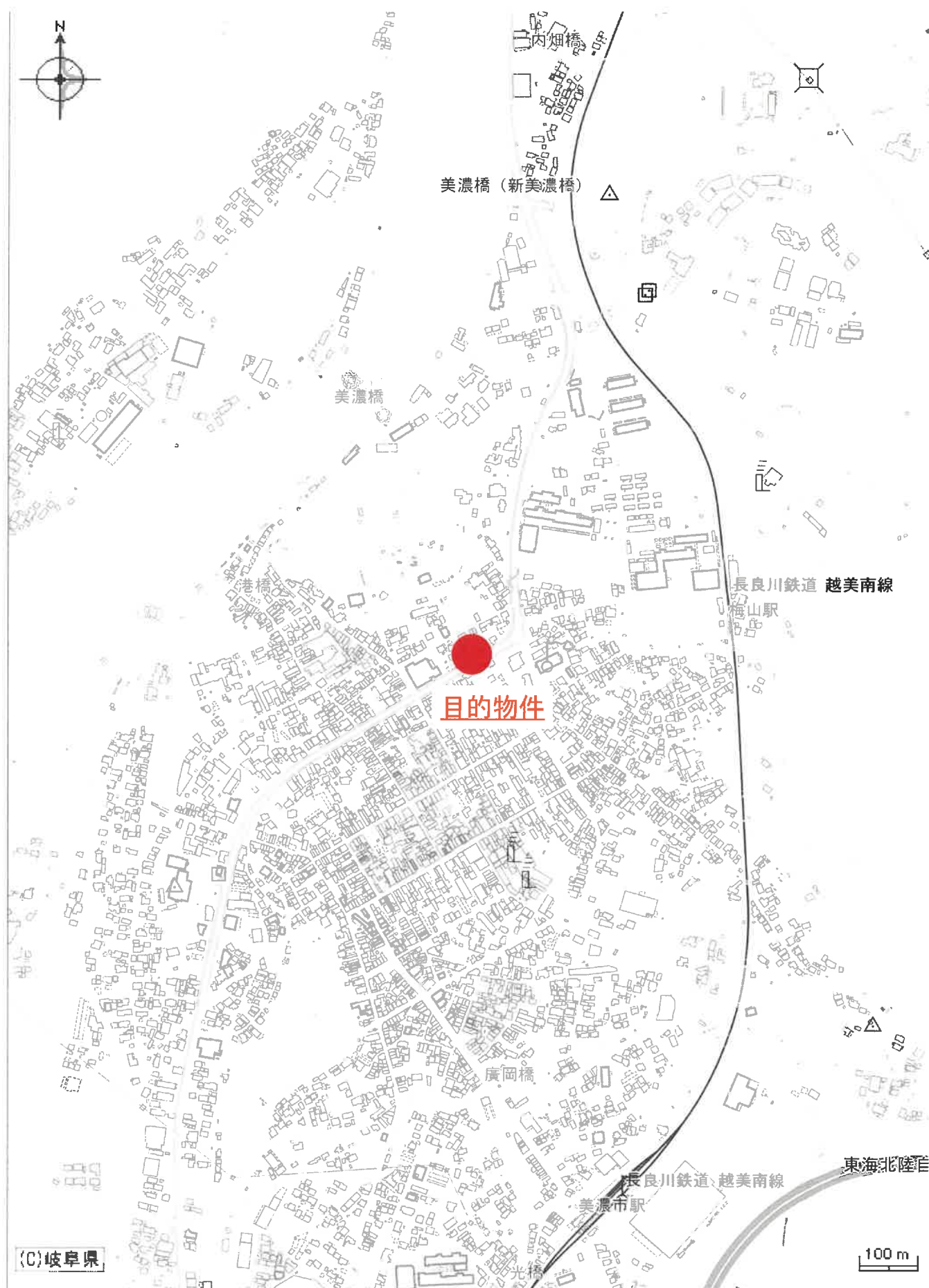
地価公示	美濃5-1
(所 在)	美濃市中央10丁目126番
(価 格)	44,400 円/m ²
(位 置)	長良川鉄道「松森」駅より道路距離約1.4kmに位置する
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	533 m ²
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	南側25m県道 三方路
(用途指定等)	非線引都市計画区域 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

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・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



公 図 写

イ 30-2 ハ 32-29 ホ 33-4 ト 35-13 リ 36-20 ル 35-2
ロ 31-1 ニ 33-3 ヘ 35-10 テ 36-13 ス 水 ヲ つづく



(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。



A 美濃市

請 求 部 分	所 在	美濃市字上長之瀬				地 番	41番1			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
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。

(岐阜地方法律局美濃加茂支局管轄)

令和8年4月9日

岐阜地方法律局

請求番号：20-2

登記官

(1/2)

A 3判をA 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和49年12月10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。
(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)
令和8年4月9日 岐阜地方務局

登記官

請求番号：20-3

(1/2)

900077

4 / - / の 2

家

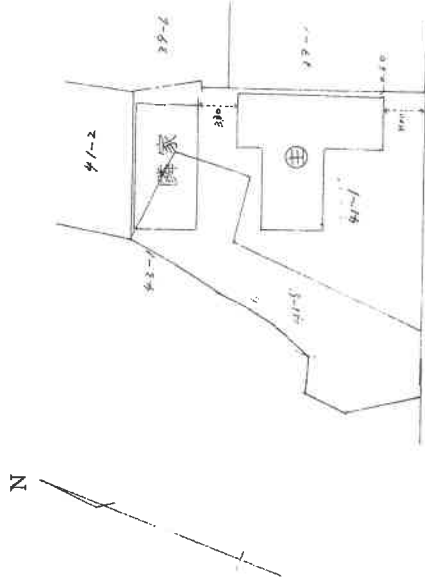
番

号

建物の所在

美濃市字上長之瀬 4 / - /

建 物 図 面



縮 尺

1 / 500

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

作 製 年 月 日
昭和四十九年 癸 亥 月 六 日

作 製 者

申 請 人

受 託 第 九 九 号

昭和四十九年 癸 亥 月 〇 日

070000

登記年月日：昭和49年12月10日

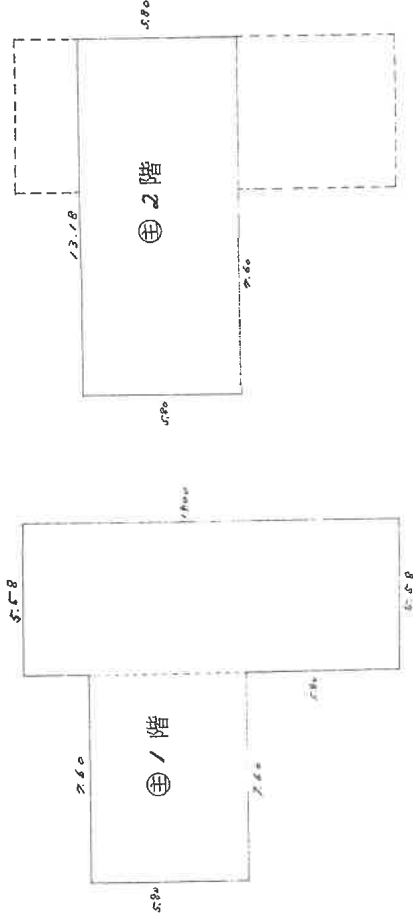
（岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄）
令和8年4月9日 岐阜地方方法務局

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。

9000078

家屋番号	41-1の2
建物の所在	美濃市字上長之瀬41-1

各階平面図



求積

①階	$7.60 \times 5.80 = 44.0800$
	$5.58 \times 14.00 = 78.1200$
計	122.2000
床面積	122.20m ²
②階	$13.18 \times 5.80 = 76.4444$
床面積	76.44m ²

縮尺 1/200

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

49年12月10日登記

登記年月日：平成15年9月2日

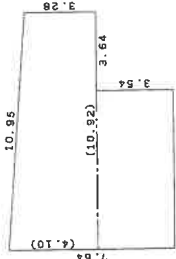
令和8年4月9日
岐阜地方方法務局
（岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄）
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

900076

各 階 平 面 図

家屋番号	41番1
建物の所在	美濃市字上長之瀬41番地1、41番地5

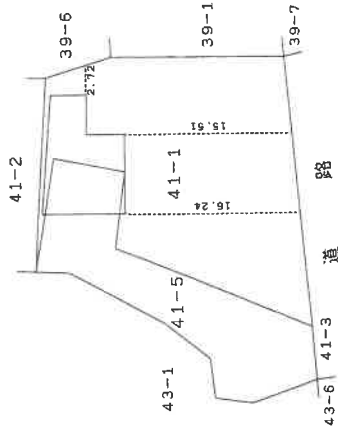
建 物 各 階 平 面 図



求 積 表

$$\begin{aligned} & (4.10 + 3.28) \times 10.92 \div 2 = 40.29480 \\ & 7.28 \times 3.54 = 25.7712 \\ & \text{計} = 66.06600 \end{aligned}$$

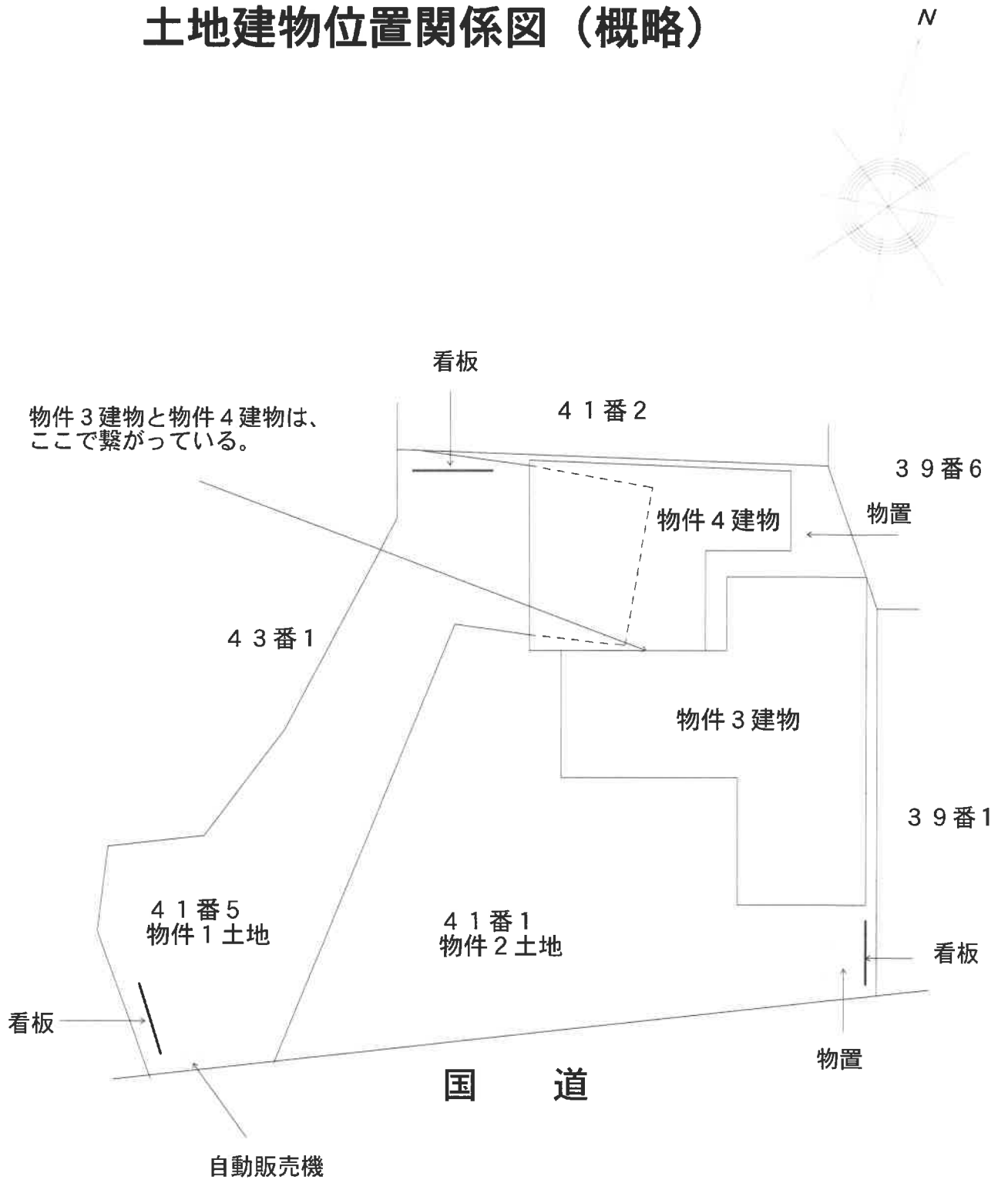
床 面 積 66.06 m²



作製者	申請人	縮尺 1/250	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 3 建物

1 階

ここで物件 4 建物とつながっている。



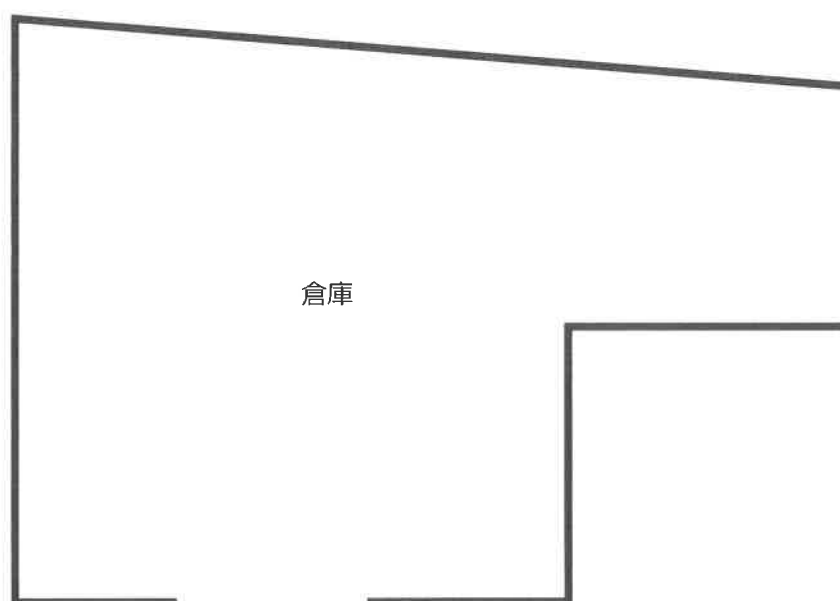
2 階



建物間取図（概略）



物件 4 建物



ここで物件 3 建物とつながっている。

南西方より撮影



物件3建物

北東方より撮影



物件3建物

物件4建物