

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10月14日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官 山 本 稔

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11月 2日 午前 8時30分から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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12月 3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11月24日 午前10時00分から 令和 8年11月24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10月14日から当庁執行係書記官室（1階）に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,460,000 7,568,000	一括	1,892,000	367,571	0
1	7,820,000				
2	230,000				
3	1,410,000				



物 件 目 録

1 所 在 岐阜市又丸柳町

地 番 19番1

地 目 宅地

地 積 1416.00平方メートル

共有者 A 持分177分の2

共有者 B 持分177分の2

共有者 C 持分177分の171

共有者 D 持分177分の2

2 所 在 岐阜市又丸柳町

地 番 19番2

地 目 宅地

地 積 41.00平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

3 所 在 岐阜市又丸柳町19番地1、19番地2

家屋 番号 19番1

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 131.58平方メートル

2階 131.58平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類	倉庫・作業場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	411.66平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	42.06平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	3.64平方メートル
(現況)	
種 類	ポンプ室
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	13.46平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	21.07平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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】

関谷建設株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 岐阜市又丸柳町 | |
| | 地 番 | 1 9 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 1 6 . 0 0 平方メートル | |
| | 共有者 A | 持分 1 7 7 分の 2 | |
| | 共有者 B | 持分 1 7 7 分の 2 | |
| | 共有者 C | 持分 1 7 7 分の 1 7 1 | |
| | 共有者 D | 持分 1 7 7 分の 2 | |
| 2 | 所 在 | 岐阜市又丸柳町 | |
| | 地 番 | 1 9 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 . 0 0 平方メートル | |
| | 共有者 A | 持分 4 分の 1 | |
| | 共有者 B | 持分 4 分の 1 | |
| | 共有者 C | 持分 4 分の 1 | |
| | 共有者 D | 持分 4 分の 1 | |
| 3 | 所 在 | 岐阜市又丸柳町 1 9 番地 1、1 9 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 9 番 1 | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 3 1 . 5 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 3 1 . 5 8 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |



物 件 目 録

種 類	倉庫・作業場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	411.66平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	42.06平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	3.64平方メートル
(現況)	
種 類	ポンプ室
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	13.46平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	21.07平方メートル

所有者 C



令和 7年 (ケ) 第162号
令和 8年 1月15日受理
令和 8年 6月 2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 岐阜市又丸柳町
- 地 番 19番1
- 地 目 宅地
- 地 積 1416.00平方メートル
- 共有者 A 持分177分の2
共有者 B 持分177分の2
共有者 C 持分177分の171
共有者 D 持分177分の2
- 2 所 在 岐阜市又丸柳町
- 地 番 19番2
- 地 目 宅地
- 地 積 41.00平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 3 所 在 岐阜市又丸柳町19番地1、19番地2
- 家屋 番号 19番1
- 種 類 事務所・居宅
- 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 131.58平方メートル
2階 131.58平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1

物件目録

種 類	倉庫・作業場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	411.66平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	42.06平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	3.64平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	13.46平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	21.07平方メートル

所有者 C

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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 「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	
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が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物符号 3) ☒ 種類：ポンプ室 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所・居宅(空き家)として占有・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 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	☐ 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 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(物件3所有者) ☐ ())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
■ C	1 物件3建物は、現在、関谷建設株式会社が事務所・居宅（空き家）として占有・管理しています。 その占有権原については、私との間に、金銭のやり取りや賃貸借契約はありません。 2 物件3建物に未登記付属建物はありません。 3 物件3建物に未登記増築部分はありません。 4 物件3建物に太陽光パネルが載っていません。 5 物件3建物はオール電化ではありません。 6 物件3建物に雨漏りはありません。 7 物件1～3土地・建物を他の第三者に貸していません。 8 物件1，2土地の境界に争いはありません。 （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, 2土地は, 一体利用され, 北及び西側を道路に接し, 物件1, 2土地上に物件3建物が建てられている。
- 2 物件3建物は, 現在, 関谷建設株式会社が事務所・居宅(空き家)として占有・管理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。
- 3 物件3附属建物符号3は, 種類は「物置」となっているが, 「ポンプ室」であると思料する。
- 4 物件1～3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
8年1月22日(木) 12:50-13:00	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年4月8日(水) 12:40-13:55	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 C事情聴取
8年4月15日(木) 12:00-12:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年6月1日(月) 14:20-14:30	岐阜地方法務局	土地建物全部事項証明書申請

(特記事項)

☐ 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。

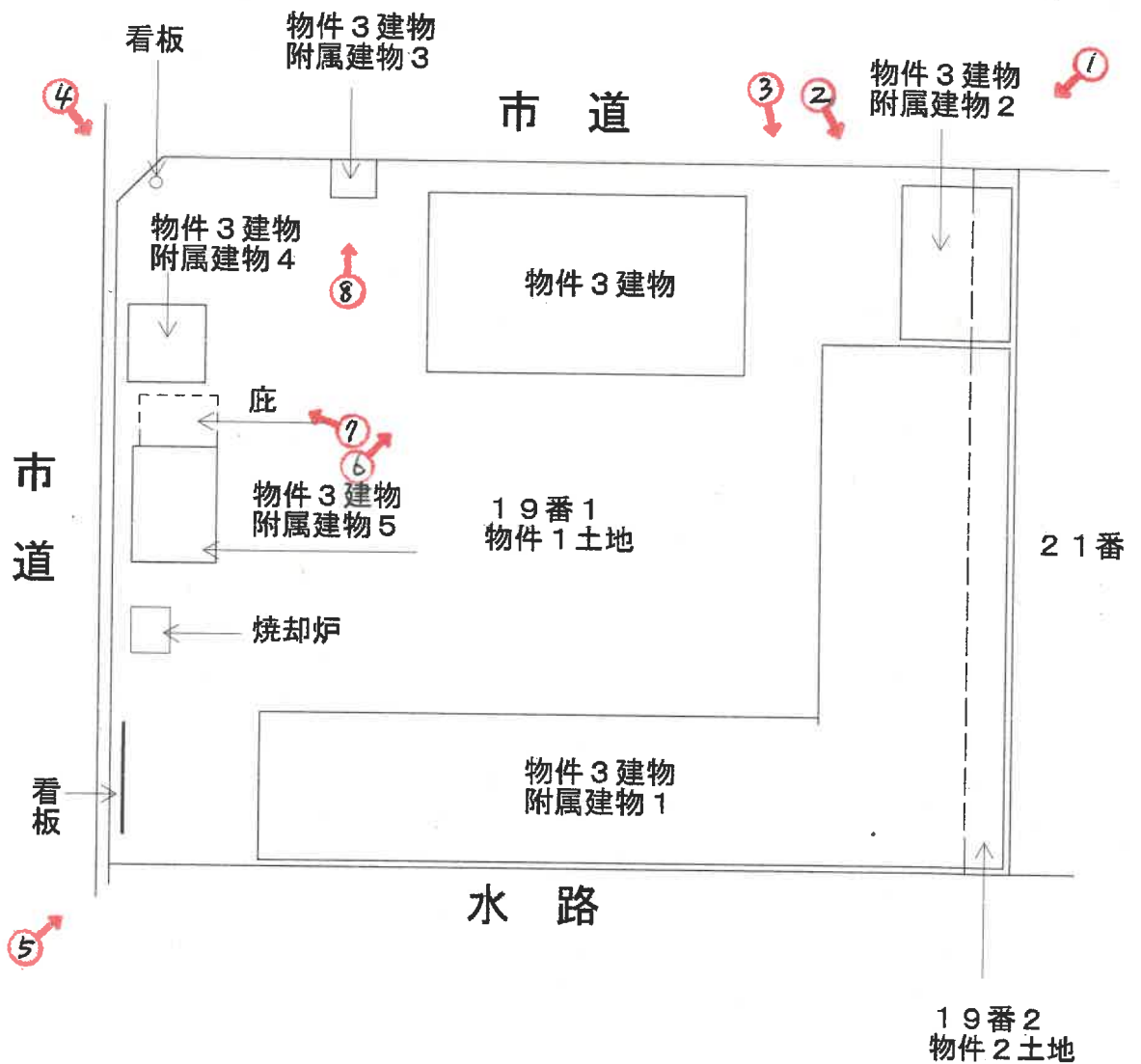
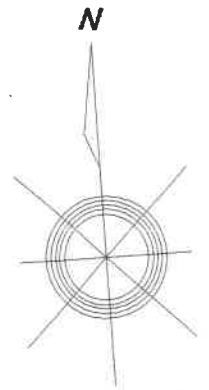
☒ 令和 8年 4月 8日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

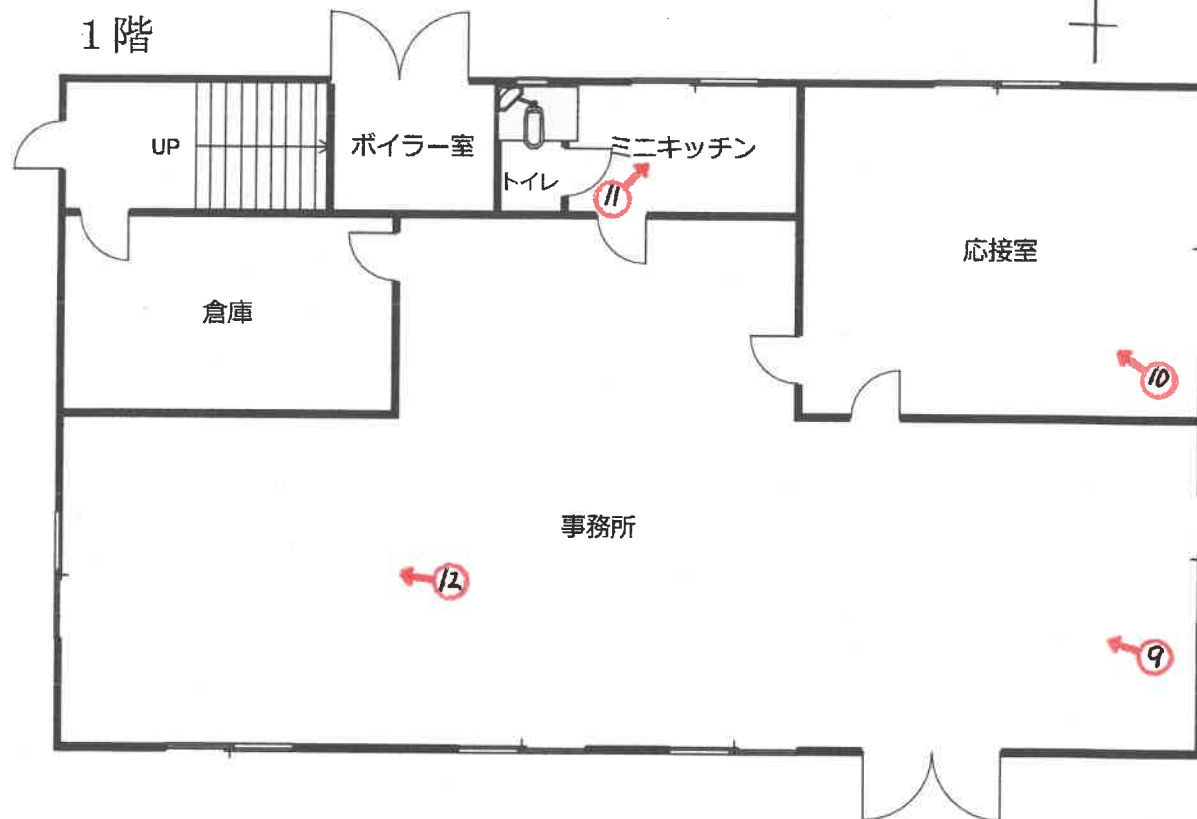
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

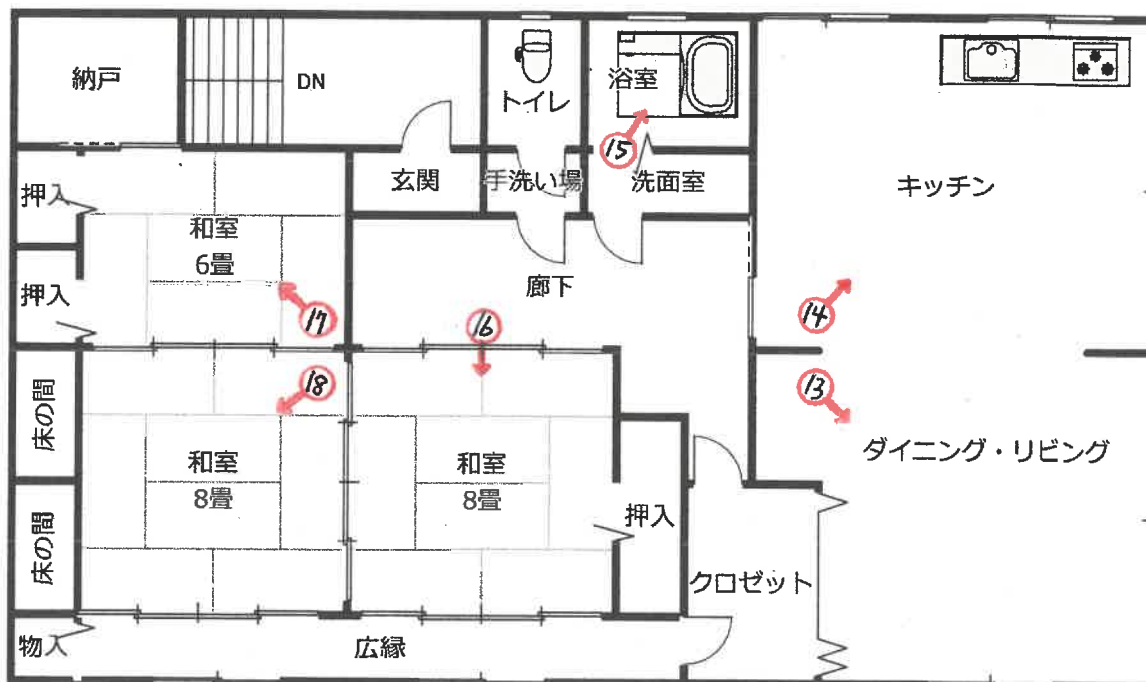
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



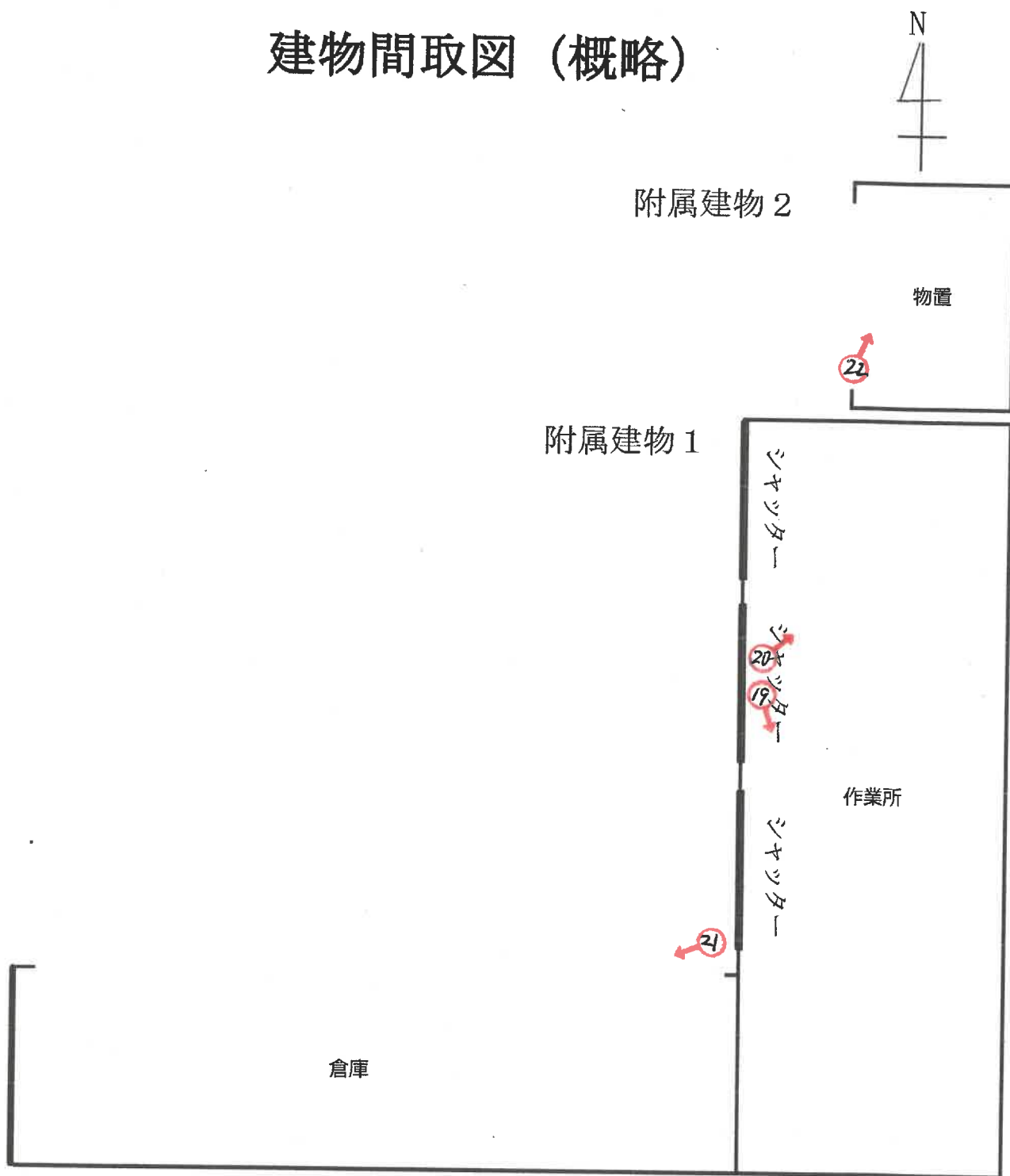
2 階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）



附属建物 3



附属建物 4



附属建物 5



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



写真 2

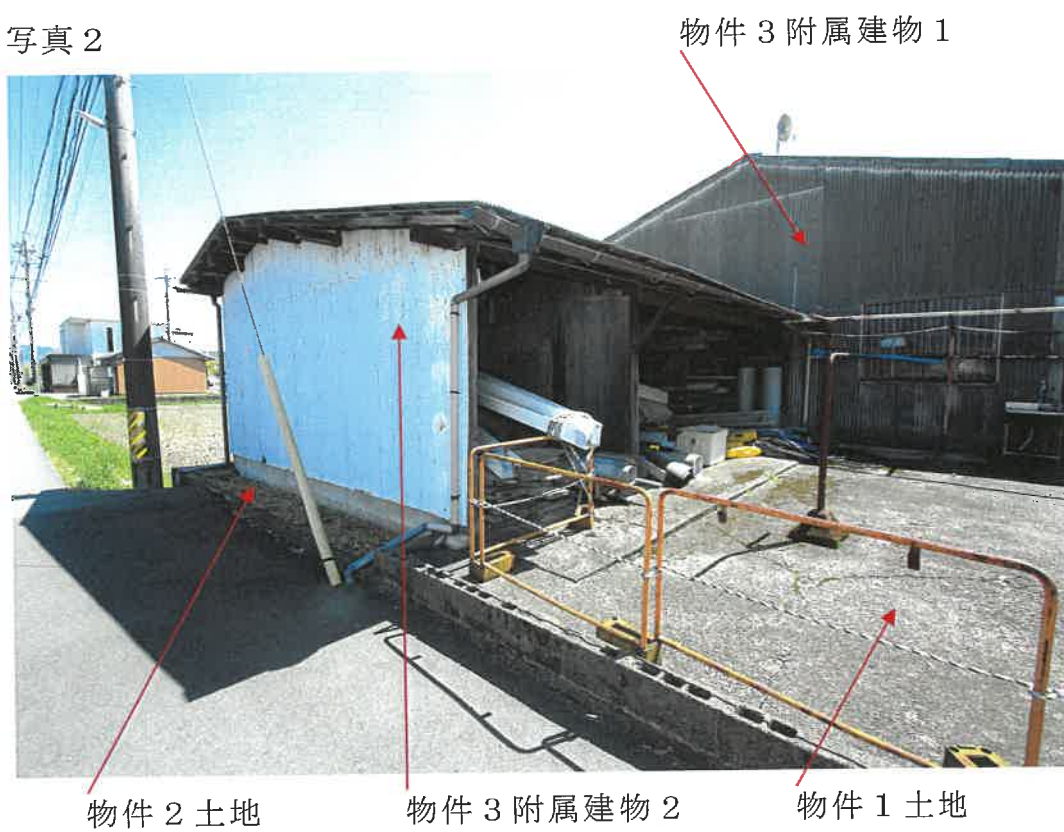


写真 3



物件 3 附属建物 2

物件 1 土地

物件 3 附属建物 1

写真 4



物件 3 附属建物 4

物件 3 主建物

物件 3 附属建物 3

物件 1 土地

写真 5



物件 1 土地

物件 3 附属建物 1

写真 6



物件 1 土地

物件 3 附属建物 3

物件 3 主建物

写真 7



物件 1 土地

物件 3 附属建物 5

物件 3 附属建物 4

写真 8



物件 1 土地

物件 3 附属建物 5

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 1 5



物件 3 主建物 2 階室内

写真 1 6



物件 3 主建物 2 階室内

写真 1 7



物件 3 主建物 2 階室内

写真 1 8



物件 3 主建物 2 階室内

写真 1 9



物件 3 附属建物 1 室内

写真 2 0



物件 3 附属建物 1 室内

写真 2 1



物件 3 附属建物 1 室内

写真 2 2



物件 3 附属建物 2 室内

写真 2 3



物件 3 附属建物 5 室内

写真 2 4



物件 3 附属建物 5 室内

写真 2 5



物件 3 附属建物 3 室内

写真 2 6



物件 3 附属建物 4 室内

令和 7 年（ケ）第 162 号

令和8年4月8日

現地調査

令和8年6月15日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和8年6月16日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,820,000 円
物件2（土地）	金 230,000 円
物件3（建物）	金 1,410,000 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 目	岐阜市又丸柳町 19番1 宅地	左記に同じ。

	地 積	1,416.00m ²	
2	所 在	岐阜市又丸柳町	
	地 番	19番2	左記に同じ。
	地 目	宅地	
	地 積	41.00 m ²	
3	所 在	岐阜市又丸柳町19番地1、19番地2	
	家屋番号	19番1	
	種 類	事務所・居宅	
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建	
	床 面 積	1 階	131.58m ²
		2 階	131.58m ²
		計	263.16m ²
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	倉庫・作業場	
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建	
	床 面 積		411.66m ²
	符 号	2	
	種 類	物置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	附属建物3 種類：ポンプ室 以外は左記に同 じ。
	床 面 積		42.06m ²
	符 号	3	
	種 類	物置	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床 面 積		3.64m ²
	符 号	4	
	種 類	物置	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積		13.46m ²
	符 号	5	
	種 類	物置	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積		21.07m ²

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。	J R	東海道本線	岐阜	北西	7.0km
	岐阜バス	—	又丸	南	650m
付 近 の 状 況	一般住宅店舗、作業所等が散在する地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		市街化調整区域		
	用 途 地 域		なし		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	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)			建築基準法第22条適用区域外		
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域外 都市機能誘導区域外		
画 地 条 件	地 積		1,457.00㎡		
	間 口		41m		
	奥 行		35m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路	北側、幅員約5.6m市道（道路管理台帳幅員5.63m、七郷28号線）に0.3m高く、西側、幅員7.5m市道（道路管理台帳幅員7m、七郷33号線）、に0.5m高く接面する。いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路。				
	なお、西側道路七郷33号線は、16mに拡幅する計画がある。道路の拡幅は、現況の道路西側で行い、物件1土地の部分は、道路拡幅予定地には含まれていない。（岐阜市道路建設課にて聴取）				
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。				
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)
土壌汚染の可能性については調査したところ、岐阜市環境保全課での聴取、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。					
岐阜市文化財保護課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。					
上水道は、井戸水を使用している。					

特 記 事 項

下水道は、個別浄化槽を利用している。

ガスは、灯油ボイラーを使用している。

物件 3 建物の占有権原は、使用借権と思料する。

市街化調整区域に属し、原則建物が建築できない土地であるが、開発想定区域に属し、開発可能（住宅及び作業場）である。但し、過去に開発許可の申請は、されているが、完了届が提出されていないため、新たに物件を購入した人は、変更届を提出し、完了検査を受けて許可を受ける必要がある。（岐阜市開発盛土指導課にて聴取）

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
	建築年月日 (登記記載)	昭和50年月日不詳
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	経済的耐用年 数	54.0年
	経過年数	51.1年
	経済的残存耐 用年数	2.9年
	構造	鉄骨造
	屋根	陸屋根
	外壁	リシン吹付等
仕 様	内壁	クロス貼等
	天井	クロス貼、ボード張等
	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	263.16㎡
	増改築の有無	増築なし
	階 層	2階建
現況用途等	現 況 用 途	事務所・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	室内で、猫を飼育している。

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 エ	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,000	0.735	1,416.00	0.60	18,109,224
2			41.00	0.60	524,349

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-69

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	99.0	100.0	100.0	
28,200	×	×	×	29,000
(円/㎡)	100.0	101.0	95.0	(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
-30%	0%	0%	5%	73.5%

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 ウ	建物の価格 (円)
	ア	イ		ア×イ×ウ=エ
3	131,000	263.16	2.34%	806,691
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%	5.87%	10.10%	60.00%	2.34%
経過年数	51.1年	経済的残存耐用年数	2.9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。
 $0.0587 \times (100\% - 60\%) \approx 0.0234$

※附属建物の市場価値を簡便法に依り、1を10万円、2を5万円、3を3万円、4を3万円、5を5万円と査定した。

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、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） 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	18,109,224	0.10 場所的利益	1,810,922
2	524,349	0.10 場所的利益	52,435
合計			1,863,357

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を法定地上権不成立と判定し、場所的利益とし、その割合を10%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） (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	18,109,224	-1,810,922	100.00%	0.80	0.60	7,820,000
2	524,349	-52,435	100.00%	0.80	0.60	230,000
3	1,066,691	1,863,357	100.00%	0.80	0.60	1,410,000
一括価格（合計）						9,460,000

ウ 占有減価率：なし

エ 市場性修正：地域の特性（市街化調整区域）及び目的物件の個性（用途、建物築年数）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	岐阜-69
（所 在）	岐阜市北柿ヶ瀬4 4 番 5
（価 格）	28,200 円/m ²
（位 置）	J R 東海道本線「岐阜」駅より道路距離約5.7kmに位置する
（価格時点）	令和8年1月1日

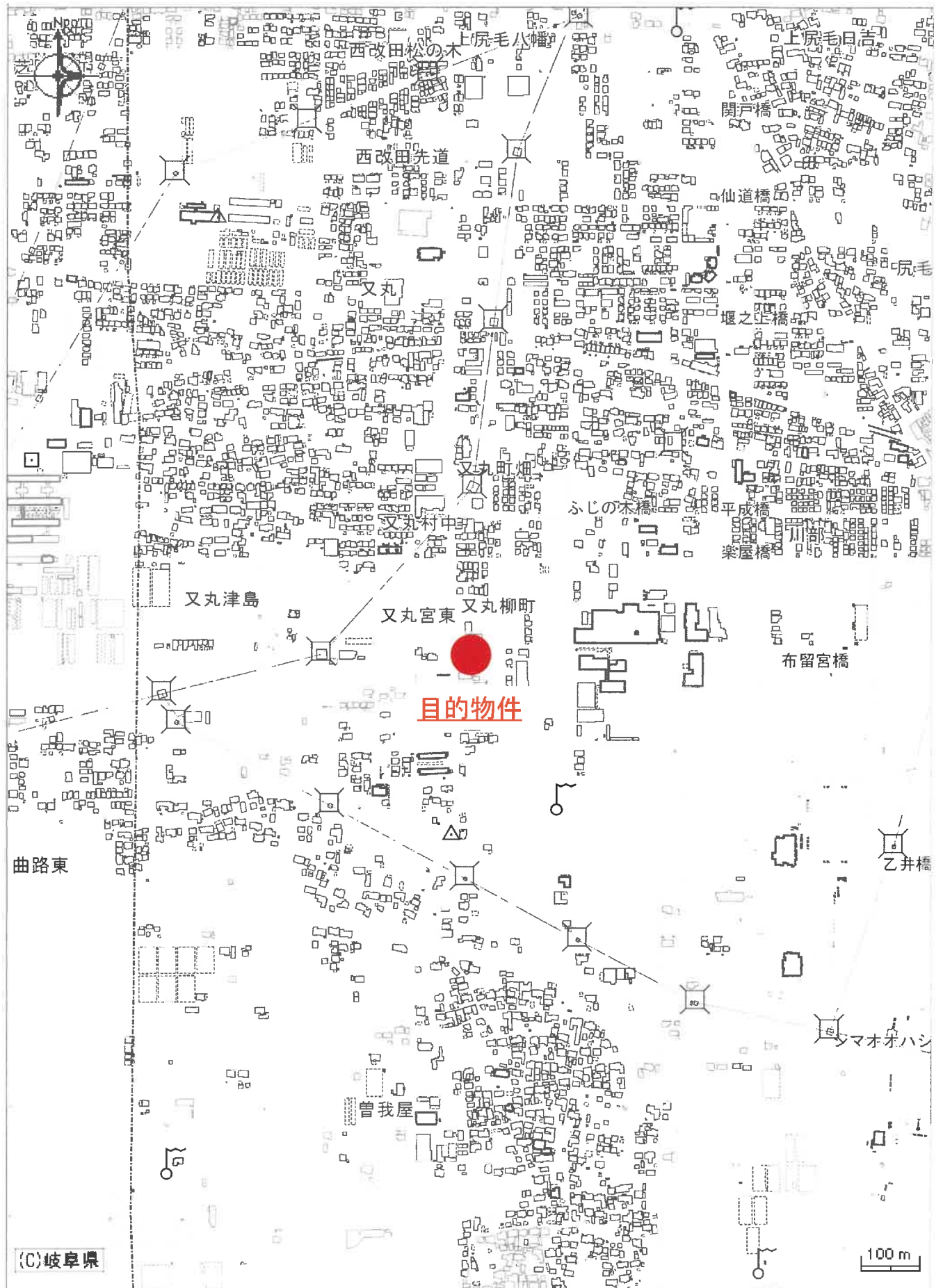
(地 積)	264 m ²
(供給処理)	水道
(接面街路)	東側4.2m市道
(用途指定等)	市街化調整区域 用途なし（建ぺい率60％，容積率200％）
(地域の概要)	一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域

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・土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

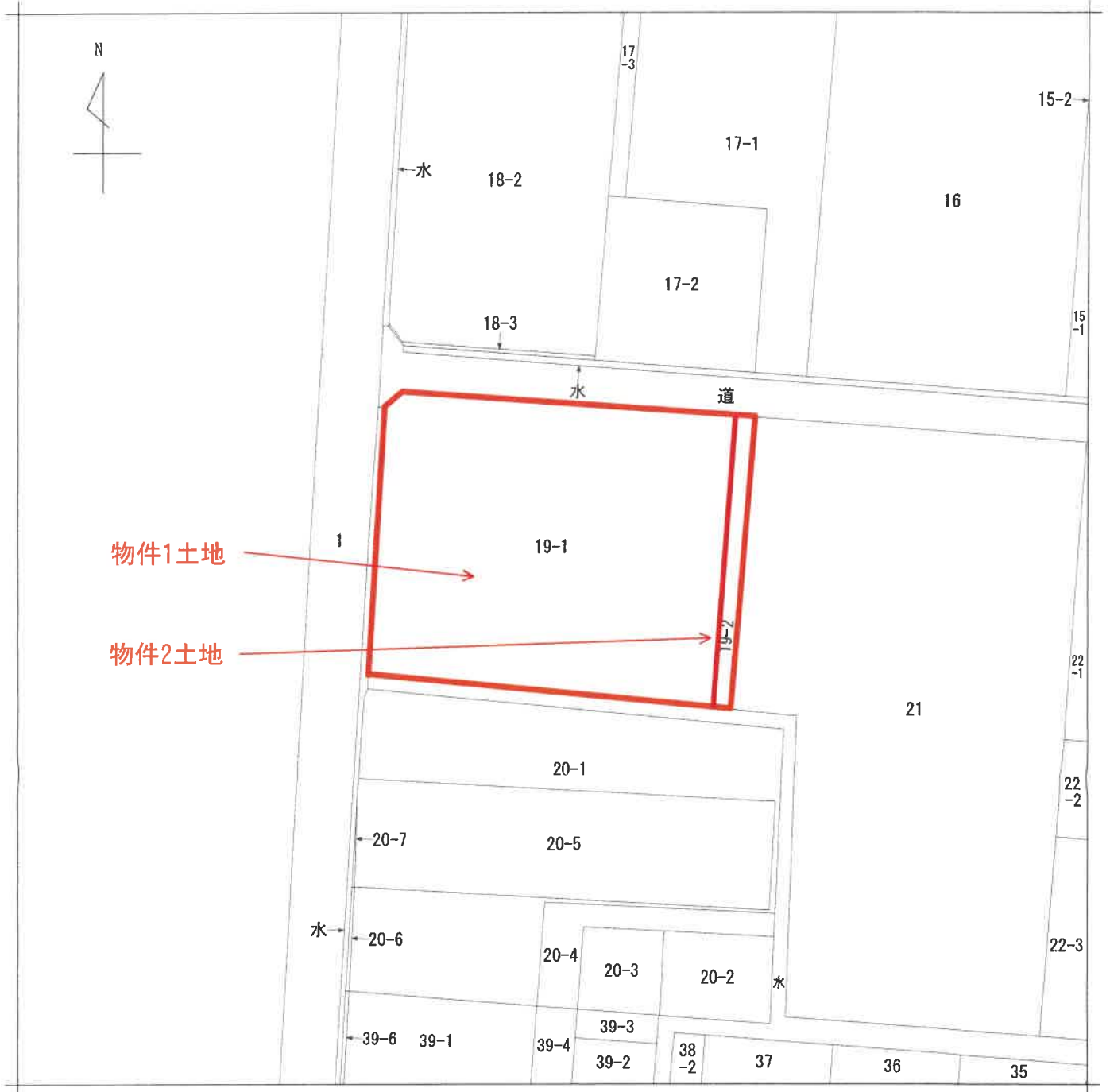
以 上

位置図



公 図 写

1 34



(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
又丸柳町

請求部	所在	岐阜市又丸柳町				地番	19番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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43年4月27日			備付年月日(原図)	昭和48年4月24日			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。

A 3 判を A 4 に縮小

令和8年1月22日
岐阜地方法務局

請求番号：26-6

登記官

(1/1)

公用

登記年月日：令和3年12月1日

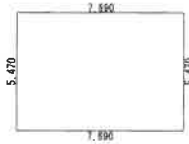
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月22日 岐阜地方裁判所

登記官

建築物各階平面図

家屋番号	19番1
建築物の所在	岐阜市又丸柳町 19番地1、19番地2

符号2附属建物



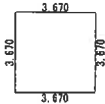
7.690 × 5.470 = 42.0643000
床面積42.06㎡

符号3附属建物



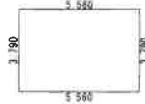
1.640 × 2.220 = 3.6408000
床面積3.64㎡

符号4附属建物



3.670 × 3.670 = 13.4689000
床面積13.46㎡

符号5附属建物



5.560 × 3.790 = 21.0724000
床面積21.07㎡

(会 員 専 用)

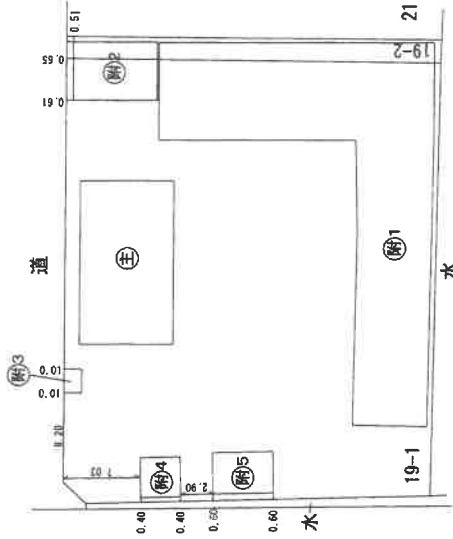
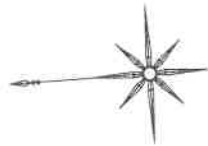
作成者

1/250

申請人

縮尺

1/500



単位：m

登記年月日：平成3年10月30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1月22日 岐阜地方裁判所

登記官

請求番号：26-9

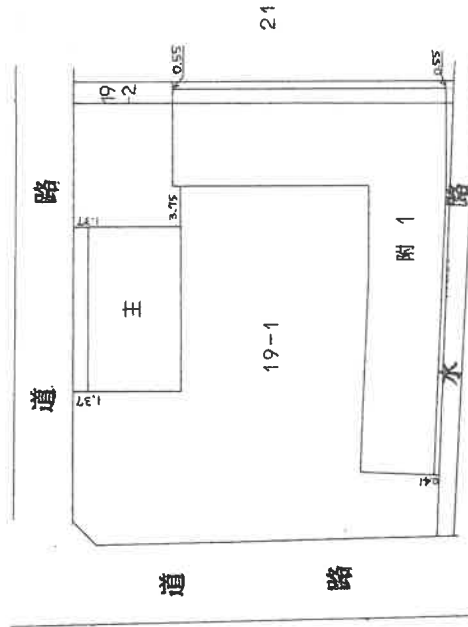
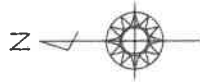
(1/2)

426667 各階平面図

家屋番号 19番1

建物の所在 岐阜市又丸柳町19番地1.19番地2

建物図面図



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

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4に縮小

登記年月日：平成3年10月30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1月22日 岐阜地方事務局

登記官

請求番号：26-9

(2/2)

A3判をA4に縮小

426668 各階平面図

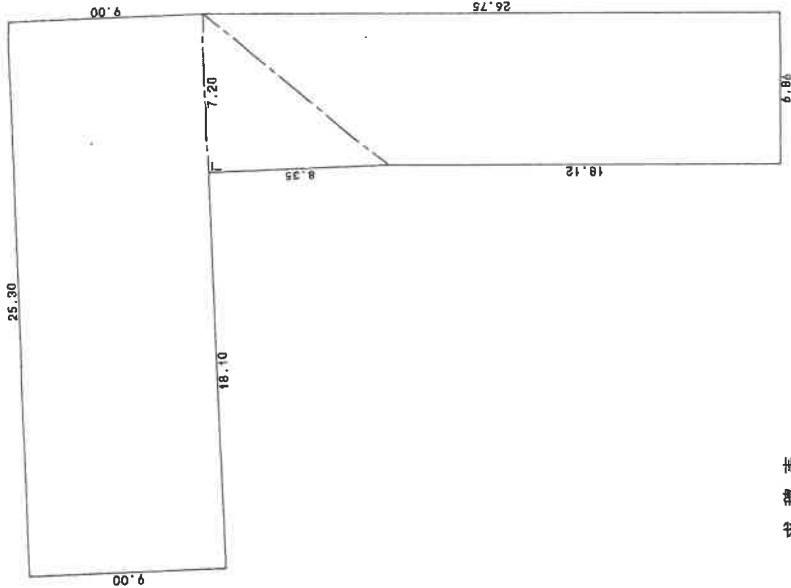
建物図面
各階平面図

家屋番号 19番1

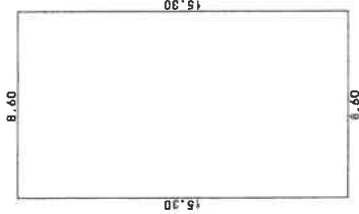
建物の所在

岐阜市又丸柳町19番地1.19巻地2

附 1



主 1階・2階 (各階同型)



求積表
15.30 x 8.60 = 131.5800

床面積 131.58 m²

求積表
(18.12 + 26.75) x 6.86 / 2 = 153.904100
9.00 x 25.30 = 227.7000
7.20 x 8.35 / 2 = 30.0600
計 411.664100

床面積 411.66 m²



作製者

縮尺 1/250

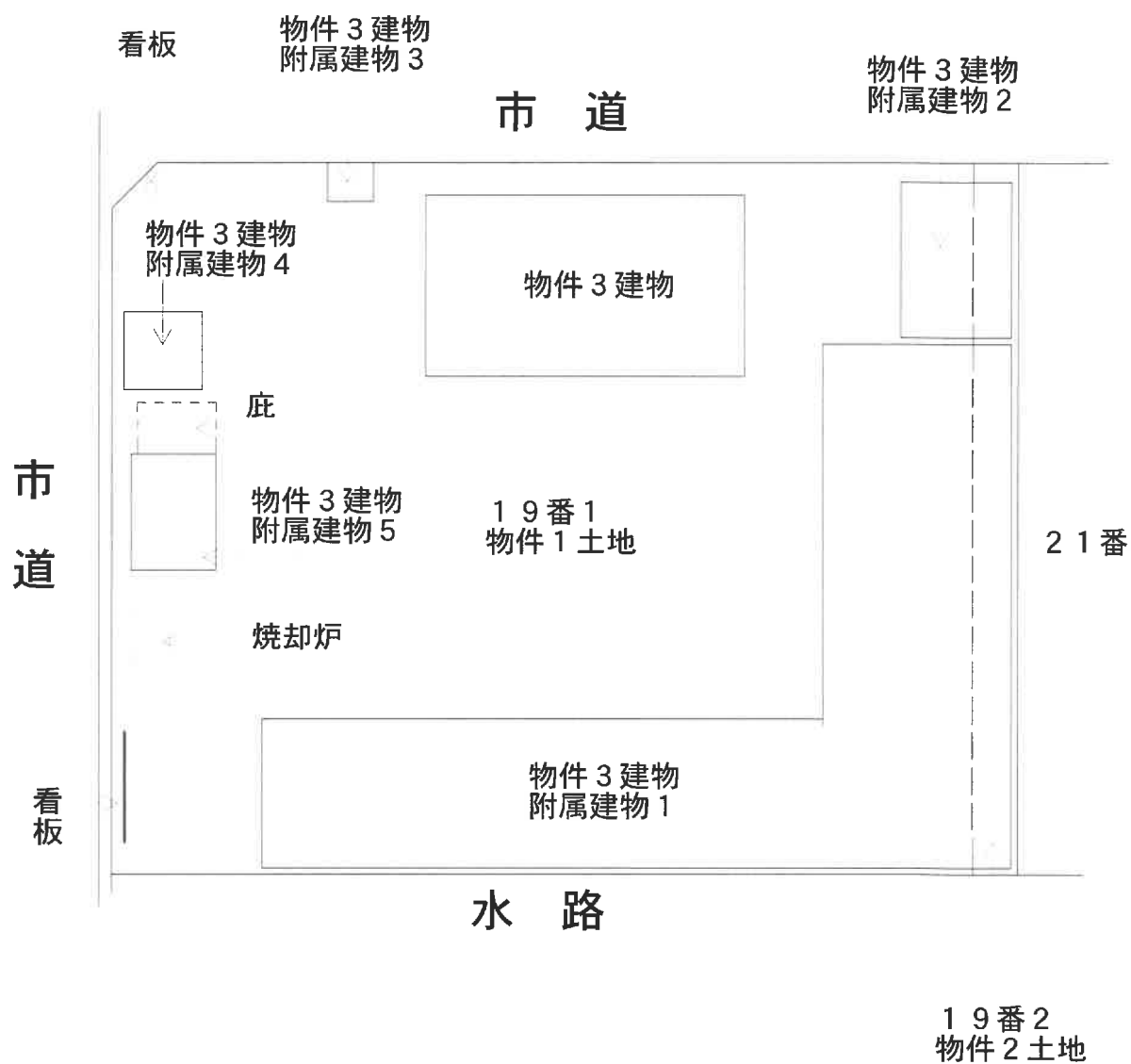
申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）

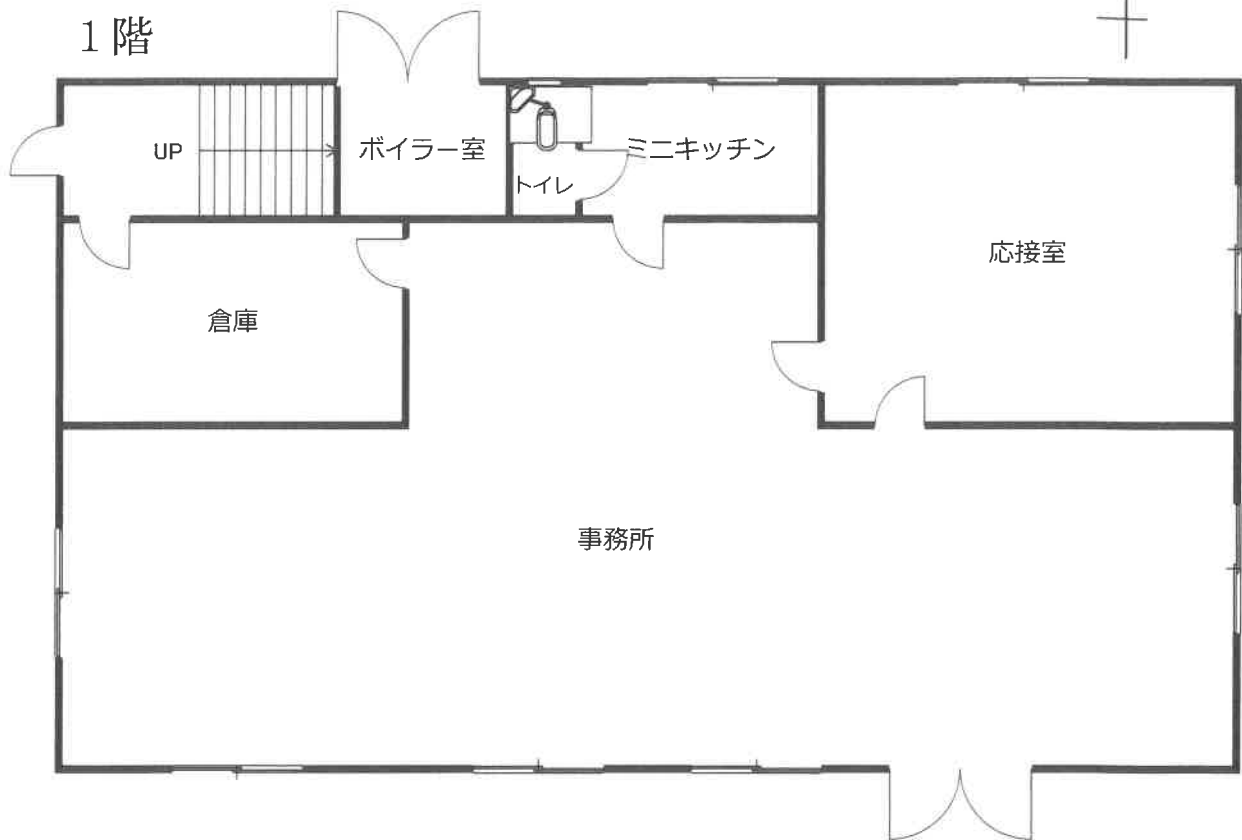
N



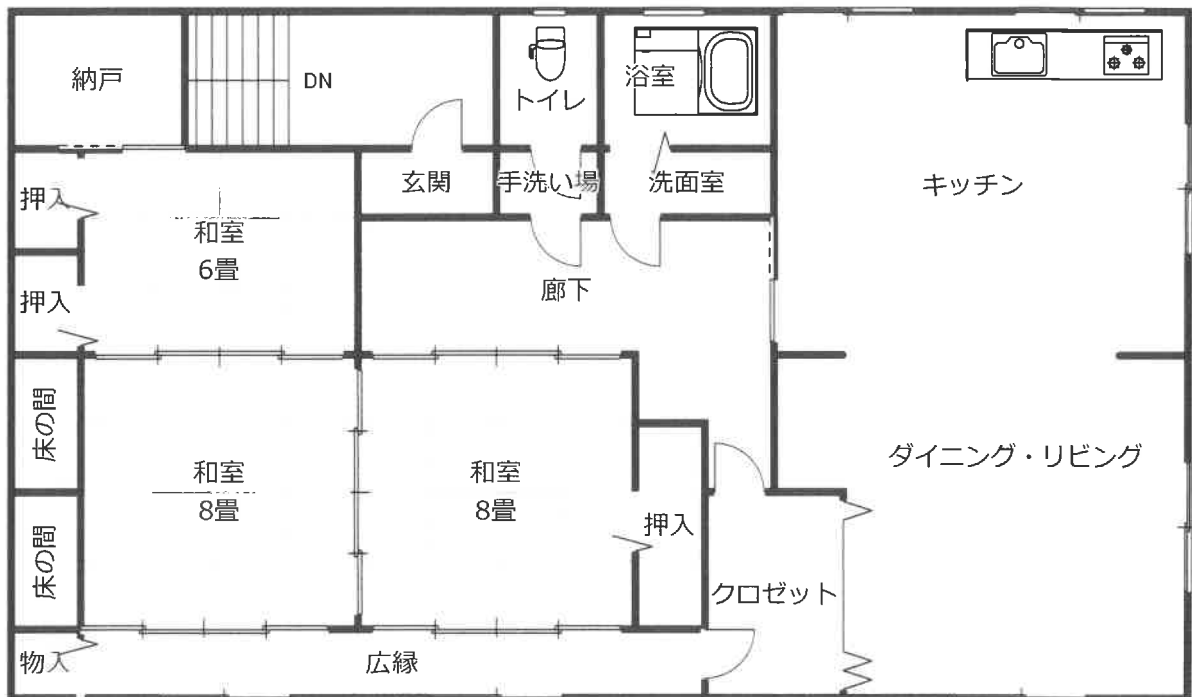
建物間取図（概略）



1 階



2 階



建物間取図（概略）



附属建物 2

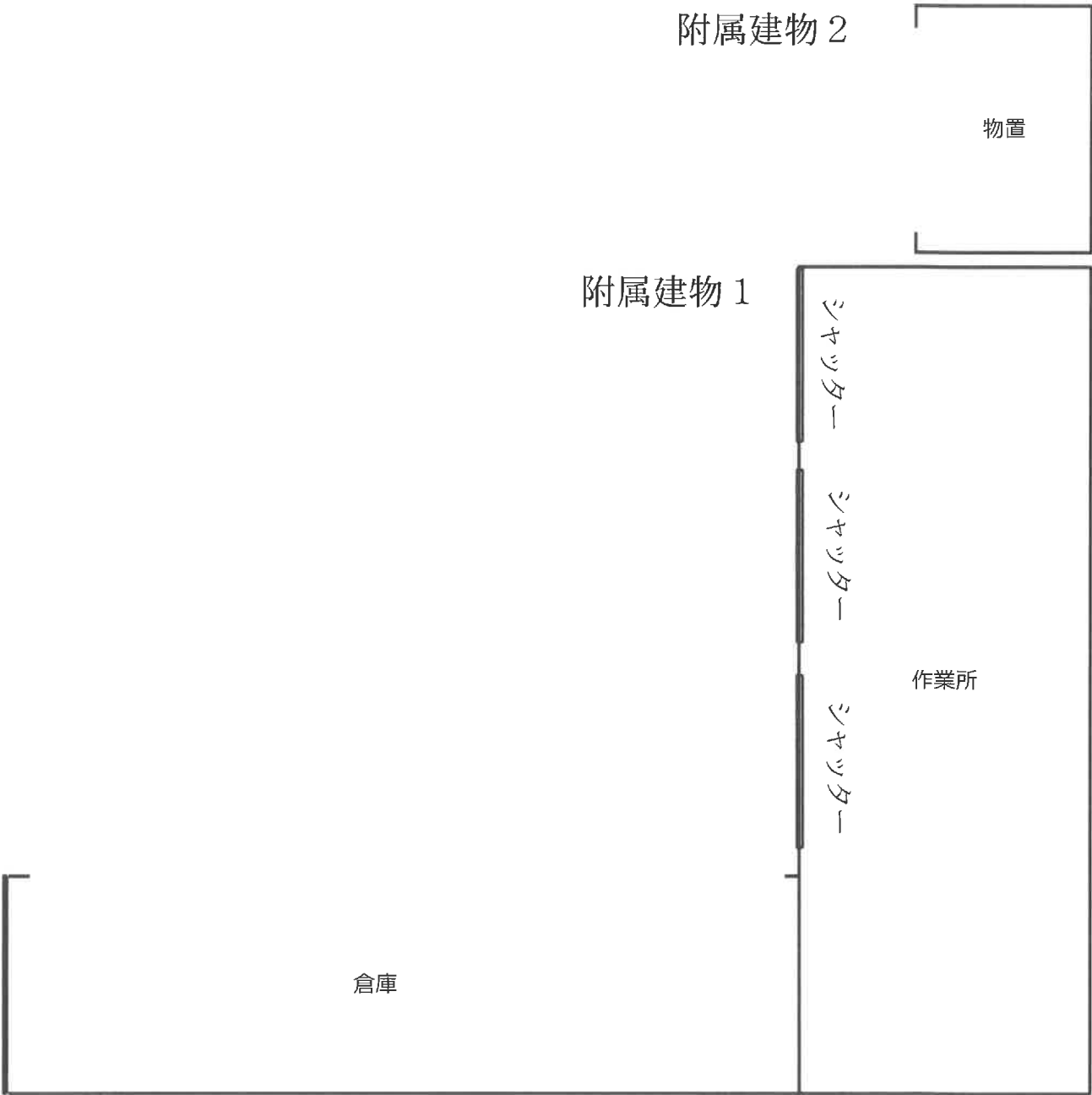
物置

附属建物 1

シャッター
シャッター
シャッター

作業所

倉庫



建物間取図（概略）



附属建物 3



附属建物 4



附属建物 5



西方より撮影



物件3建物

附属建物3

附属建物4

附属建物5

東方より撮影



附属建物1

附属建物2

物件3建物