

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）
1～5	7,800,000 6,240,000	一括	1,560,000	337,104	0
1	1,760,000				
2	130,000				
3	1,190,000				
4	3,260,000				
5	1,460,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 岐阜市大字折立字柿添 |
| | 地 番 | 3 7 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 1. 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市大字折立字柿添 |
| | 地 番 | 3 7 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市大字折立字柿添 |
| | 地 番 | 3 7 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 8. 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岐阜市大字折立字柿添 3 7 1 番地 1、3 7 1 番地 3、
3 7 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 7 1 番 1 |
| | 種 類 | 工場・食堂 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 4. 2 7 平方メートル
2 階 2 1 6. 2 9 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 岐阜市大字折立字柿添 371 番地 1、371 番地 3、
371 番地 2

家屋 番号 371 番 1 の 2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 128.46 平方メートル
2 階 128.46 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 72.22 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4, 5】

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 岐阜市大字折立字柿添
 地 番 371 番 1
 地 目 宅地
 地 積 721.88 平方メートル
- 2 所 在 岐阜市大字折立字柿添
 地 番 371 番 2
 地 目 宅地
 地 積 55.12 平方メートル
- 3 所 在 岐阜市大字折立字柿添
 地 番 371 番 3
 地 目 宅地
 地 積 488.25 平方メートル
- 4 所 在 岐阜市大字折立字柿添 371 番地 1、371 番地 3、
 371 番地 2
 家屋 番号 371 番 1
 種 類 工場・食堂
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 454.27 平方メートル
 2 階 216.29 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 岐阜市大字折立字柿添 371 番地 1、371 番地 3、
371 番地 2

家屋 番号 371 番 1 の 2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 128.46 平方メートル
2 階 128.46 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 72.22 平方メートル



令和 8年 (ケ) 第 22号

令和 8年 3月23日受理

令和 8年 6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 | 岐阜市大字折立字柿添 |
| | 地 番 | 3 7 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 1. 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市大字折立字柿添 |
| | 地 番 | 3 7 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市大字折立字柿添 |
| | 地 番 | 3 7 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 8. 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岐阜市大字折立字柿添 3 7 1 番地 1、3 7 1 番地 3、
3 7 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 7 1 番 1 |
| | 種 類 | 工場・食堂 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 4. 2 7 平方メートル
2 階 2 1 6. 2 9 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 岐阜市大字折立字柿添 371 番地 1、371 番地 3、
371 番地 2

家屋 番号 371 番 1 の 2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 128.46 平方メートル
2 階 128.46 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 72.22 平方メートル

(3 枚目)

(4 枚目)

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 私は、共和印刷株式会社の代表者代表取締役です。 2 物件4建物は、現在、共和印刷株式会社が工場・食堂（空き家）として占有・管理しています。物件4建物内には、機械類に何か価値のある機械はありません。 3 物件4建物に未登記付属建物はあります。 4 物件4建物に未登記増築部分はありません。 5 物件4建物に太陽光パネルが載っていません。 6 物件4建物はオール電化ではありません。 7 物件4建物には、物件5建物の附属建物との間が雨漏りがします。天井から銅線を剥がして売却したために、天井の一部は開いています。 8 物件5建物は、現在、共和印刷株式会社が工場・事務所（空き家）として占有・管理しています。物件5建物内には、機械類に何か価値のある機械はありません。 9 物件5建物に未登記付属建物はあります。 10 物件5建物に未登記増築部分はありません。 11 物件5建物に太陽光パネルが載っていません 12 物件5建物はオール電化ではありません。 (面接による聴取)
■ 岐阜市役所 土木管理課	1 物件1土地と北東側道路との間に水路が介在し、水路占用の許可が取られています。使用料は年間で6,600円です。令和10年まで許可されています。物件の買受人は、権利承継の手続きをする必要があります。 (面接による聴取)
■ 小池 育生 評価人	1 岐阜市役所環境保全課で聴取したところ、水質汚濁防止法の特定施設（有害物質使用無し）としての届出はあり。ただし、当初届出時にジクロロメタンの使用の届出あり。水濁法での特定施設はあくまで印刷業の印刷機械について。それ以外のところでの届出。 (書面による報告)

(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土地は、一体利用され、北東側を道路に接し、同土地上に物件4、5建物が建てられている。
- 2 物件4建物は、現在、共和印刷株式会社が工場・食堂（空き家）として占有・管理しているものと思料する。
なお、同建物内の工場内には価値のある動産類は存在しなかった。
- 3 物件5建物は、現在、共和印刷株式会社が工場・事務所（空き家）として占有・管理しているものと思料する。
なお、同建物内の工場内には価値のある動産類は存在しなかった。
- 4 物件4、5建物に雨漏り痕があり、クロスがめくれていた。物件4建物の2階部分にはピータイルの床があり、それが剥がれ、壊れていた。物件4建物の1階には天井から銅線を剥がして売却したために、天井の一部が開いている部分があった。
- 5 PCB汚染の可能性のある変圧器があった（添付写真4参照）。
- 6 水質汚濁防止法関連の事項については、5枚目記載「関係人の陳述等」のとおり小池育生評価人の陳述のとおりであると思料する。
- 7 物件1～5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3月25日(水) 9:20-9:30	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5月29日(金) 9:30-10:35	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
8年6月23日(火) 14:35-14:45	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年6月24日(水) 14:00-14:10	岐阜市役所土木管理課	水路占用調査

(特記事項)

☐ 令和 5年 6月 29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 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



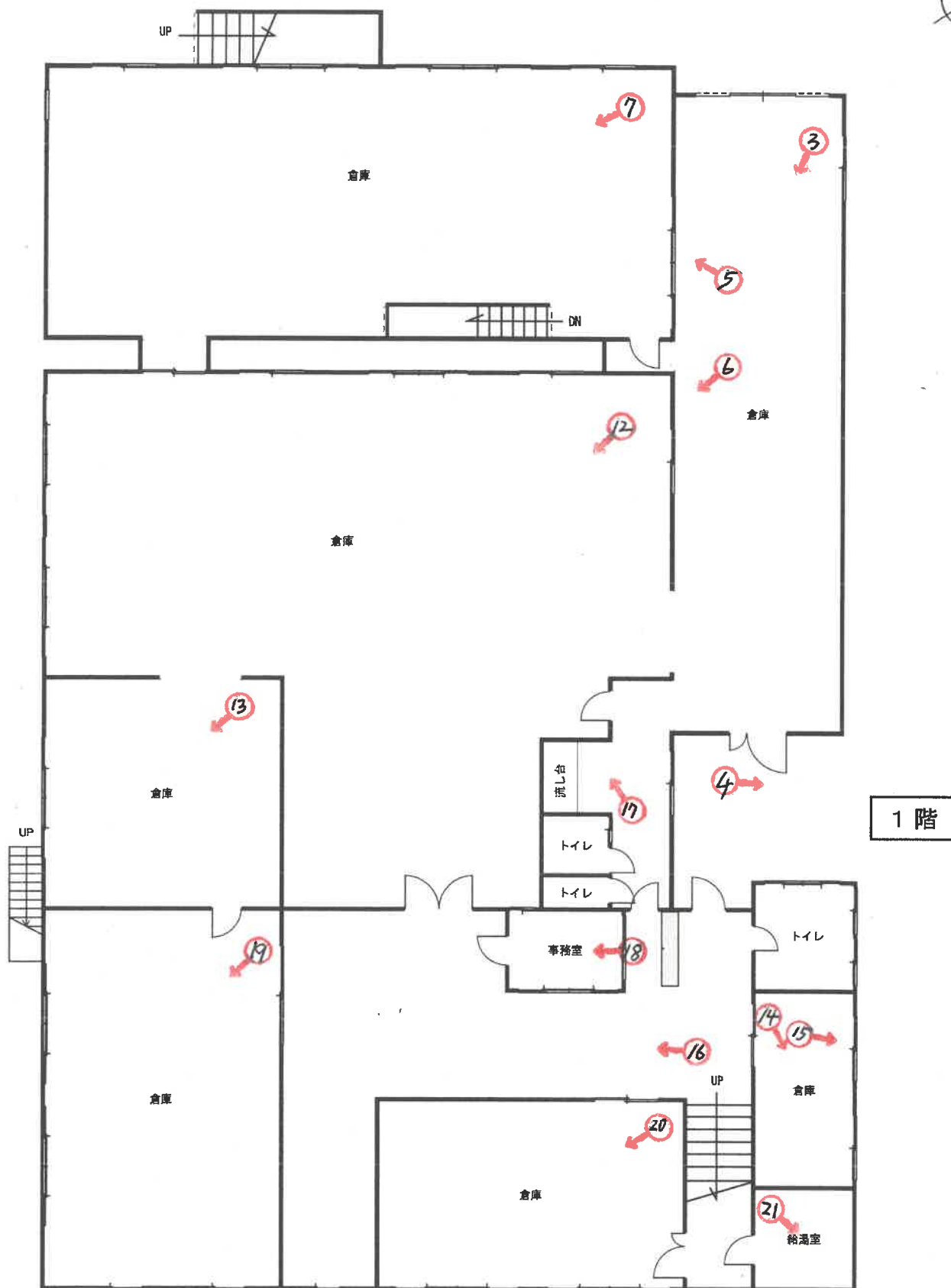
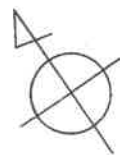
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合は現況優先である。

令和8年(ケ)第22号

建物間取図(概略)

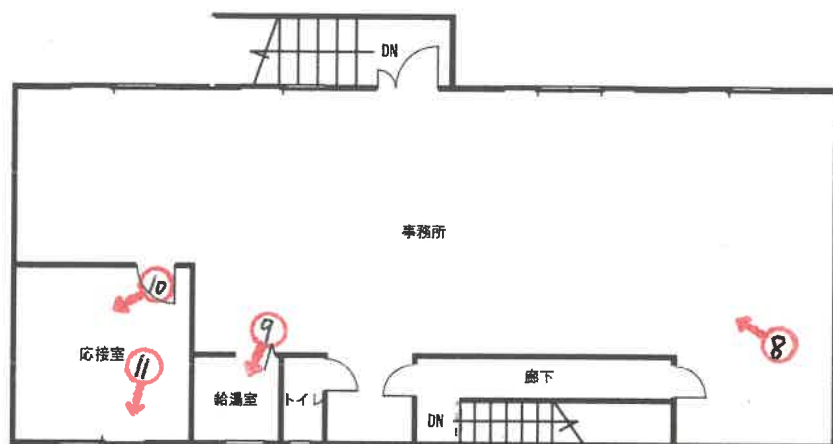


写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

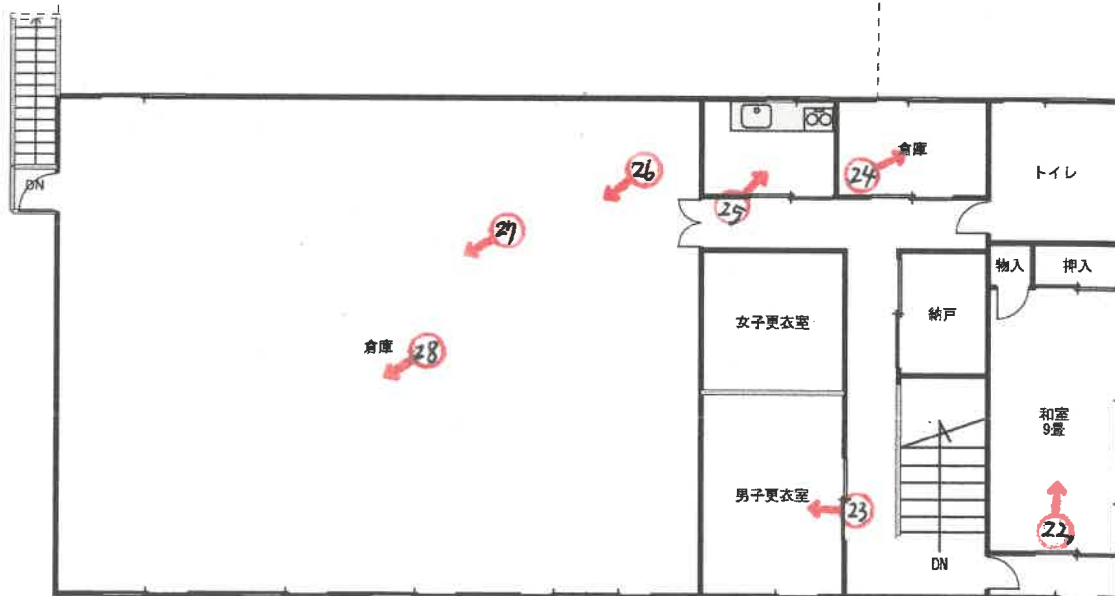
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和8年(ケ)第22号

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

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和8年(ケ)第22号

写真 1

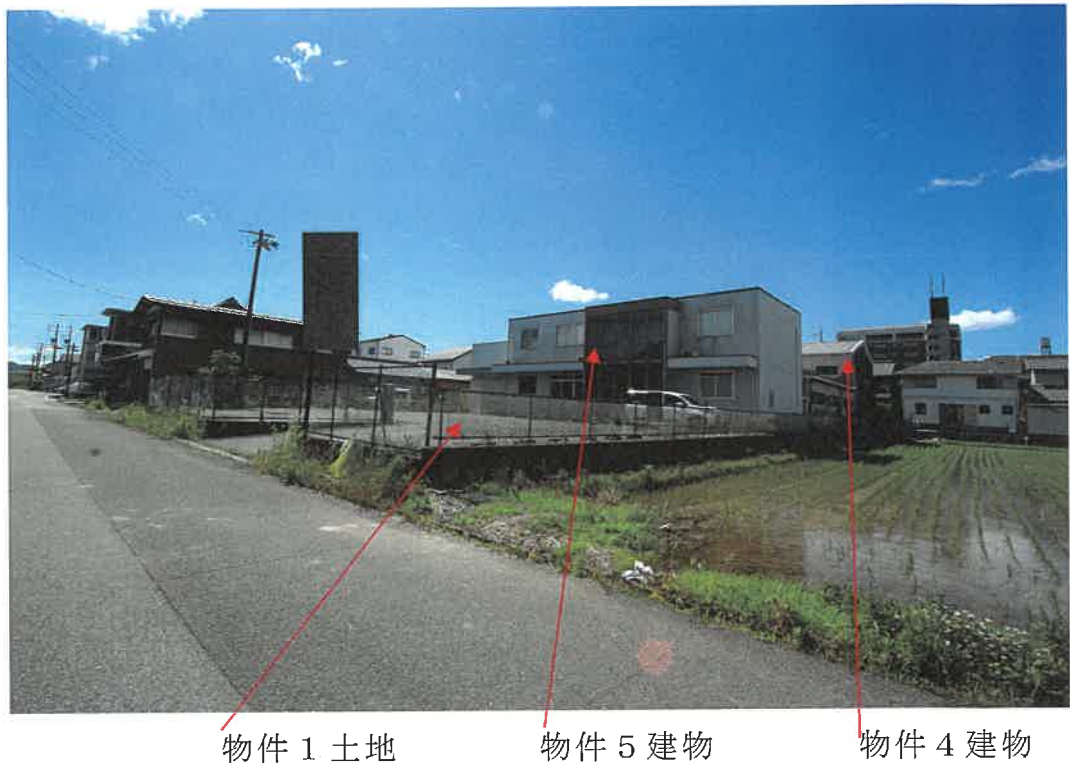


写真 2



写真 3



物件 5 附属建物 1 1 階室内

写真 4



物件 5 附属建物 1

物件 3 土地

変圧器

写真 5



物件 5 附属建物 1 室内 雨漏り痕

写真 6



物件 5 附属建物 1 室内 雨漏り痕

写真 7



物件 5 主建物 1 階室内

写真 8



物件 5 主建物 2 階室内

写真 9



物件 5 主建物 2 階室内

写真 1 0



物件 5 主建物 2 階室内

写真 1 1



雨漏り痕

物件 5 主建物 2 階室内

写真 1 2



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 3



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 4



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 5



壁がめくれている

物件 4 建物 1 階室内

写真 1 6



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 7



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 8



物件 4 建物 1 階室内

写真 1 9



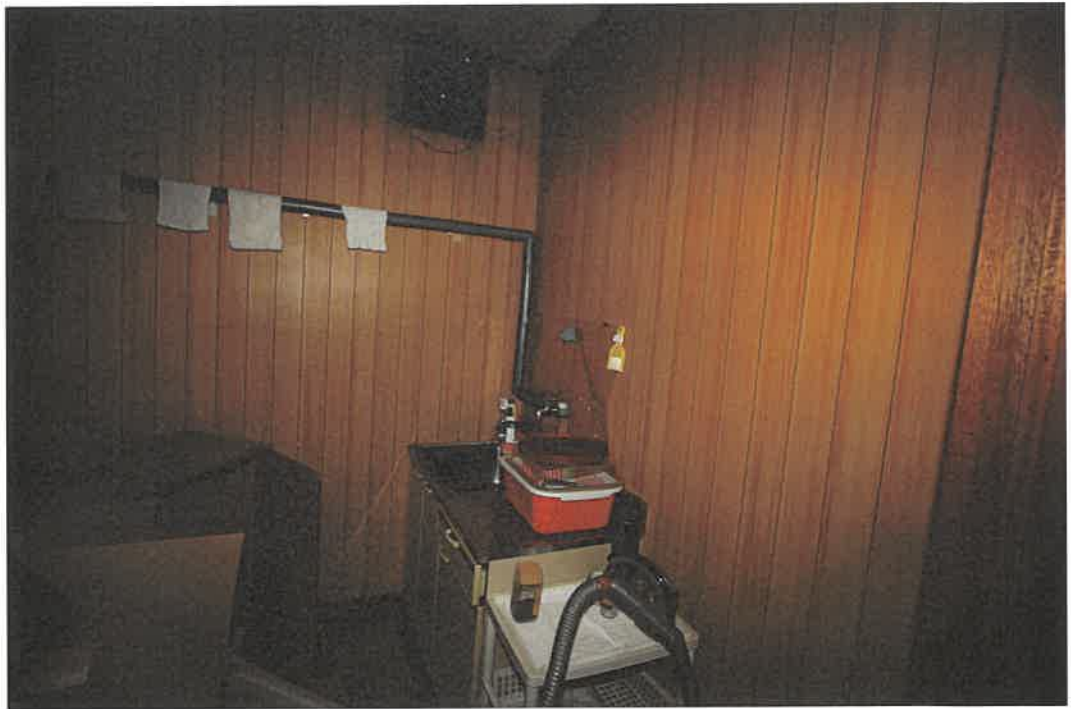
物件 4 建物 1 階室内

写真 2 0



物件 4 建物 1 階室内

写真 2 1



物件 4 建物 1 階室内

写真 2 2



物件 4 建物 2 階室内

写真 2 3



物件 4 建物 2 階室内

写真 2 4



物件 4 建物 2 階室内

写真 2 5



物件 4 建物 2 階室内

写真 2 6



物件 4 建物 2 階室内

写真 2 7



物件 4 建物 2 階室内

写真 2 8



物件 4 建物 2 階室内

令和 8 年（ケ）第 22 号

令和8年5月29日 現地調査

令和8年7月10日 評 価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

整理番号 I R（競）第0805号

発行日付 令和8年7月13日

評 価 人 不動産鑑定士

小 池 育 生

第1. 評価額

一 括 価 格	
金7,800,000円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金1,760,000円
物件2（土地）	金130,000円
物件3（土地）	金1,190,000円
物件4（建物）	金3,260,000円
物件5（建物）	金1,460,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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 内訳価格の内、物件1～3の土地価格は、物件4、5の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	岐阜市大字折立字柿添	概ね左記に同じ。
	地 番	371番1	
	地 目	宅地	
	地 積	721.88㎡	
2	所 在	岐阜市大字折立字柿添	概ね左記に同じ。
	地 番	371番2	
	地 目	宅地	
	地 積	55.12㎡	
3	所 在	岐阜市大字折立字柿添	概ね左記に同じ。
	地 番	371番3	
	地 目	宅地	
	地 積	488.25㎡	

第3. 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 在	岐阜市大字折立字柿添371番地1、 371番地3、371番地2	概ね左記に同じ。
	家屋番号	371番1	
	種 類	工場・食堂	
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建	
	1 階	454.27㎡	
	床面積 2 階	216.29㎡	
	延面積	670.56㎡	
5	所 在	岐阜市大字折立字柿添371番地1、 371番地3、371番地2	概ね左記に同じ。
	家屋番号	371番1の2	
	種 類	工場・事務所	
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建	
	1 階	128.46㎡	
	床面積 2 階	128.46㎡	
	延面積	256.92㎡	
	附属建物	符号1	概ね左記に同じ。
	種 類	倉庫	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積 1 階	72.22㎡	

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1～3）

位置・交通	(交通施設)		(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」駅		北西方	6.3 k m
	岐阜バス「繰舟橋」停留所		北東方	290m
付 近 の 状 況	農地も見られる中、工場、戸建住宅、共同住宅等が存する地域。			
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	市街化調整区域		
	用途地域	指定無し		
	指定建蔽率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	22条区域		
	その他	日影規制(G L +4m、5～3 h)、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外		
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	1,265.25㎡		
	間口	約24m		
	奥行	約51.5m		
	形状	長方形		
接 面 道 路	物件1～3土地の北東側で幅員約5mの舗装市道（折立33号線：建築基準法第42条1項1号）に水路を介在して接面している。			
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1～3土地は物件4・5建物の敷地及び駐車場として、利用されている。隣地及びその周辺は、農地、戸建住宅等である。			
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	取付可	なし 不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	1）岐阜市文化財保護課によると、物件1～3土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2）上水道は、北東側市道沿いに本管DIPEφ100が整備済。 3）都市ガスは、北東側市道沿いに本管φ75が整備済。 4）物件1～3土地は、土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域には該当しないが、水質汚濁防止法に基づく特定事業場（法別表第一 23の2）に該当することを確認した。なお、当初届出時にジクロロメタン使用の届出があるとのことである。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1～3土地及びその周辺は、現況の利用以前において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壤汚染の可能性を否定できないと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染の有無を保証するものではない。 5）P C B 汚染の可能性のある変圧器が存する（詳細は現況調査報告書ご参照）。 6）物件1～3土地の北東側市道との間に介在する水路について占用許可を取得している（詳細は現況調査報告書ご参照）。 7）物件1～3土地上の建物4は、線引き（昭和46年3月31日）以前に建築された。また、岐阜市都市計画課によると、物件1～3土地は線引き以前からの宅地である。			

2. 建物の概況・利用状況等（物件4）

区 分		家屋番号：371番1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	昭和45年11月27日
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存 耐用年数	概ね満了
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート
	内 壁	石膏ボード、化粧合板、クロス、タイル、漆喰等
	天 井	石膏ボード、目透天井等
	床	土間コンクリート、Pタイル、木タイル、カーペット、タイル、 畳、クッションフロア等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし。
床面積(現況)	現 況	670.56㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する。
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	工場・食堂
	間 取 り	附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。
建築確認		なし
検査済証		なし
特 記 事 項		1) 石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、現地調査の結果、これらが使用されている可能性は否定できないものと思料される。 2) 新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されていないものと思料される。

2. 建物の概況・利用状況等（物件5）

区 分		家屋番号：371番1の2 主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	昭和53年10月3日
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存 耐用年数	概ね満了
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C板等
	内 壁	石膏ボード、化粧合板、クロス、タイル等
	天 井	石膏ボード等
	床	土間コンクリート、クッションフロア、タイル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし。
床面積（現況）	現 況	256.92㎡
	増 改 築 の 有 無	増改築はないと史料する。
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	工場・事務所
	間 取 り	附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。
建築確認		昭和53年3月14日（第3977号）
検査済証		未交付
特 記 事 項		1）石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、現地調査の結果、これらが使用されている可能性は否定できないものと思料される。 2）新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されていないものと思料される。 3）建築計画概要書の要約は以下の通りである。 【建築主】共和印刷㈱、【主要用途】印刷工場、【工事種別】増築、【敷地面積】1,204.685㎡、【建築面積（申請部分）】137.960㎡、【延床面積（申請部分）】260.520㎡、【高さ】6.830m、【階数】2階、【構造】鉄骨造

区 分		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	昭和54年月日不詳新築
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存 耐用年数	概ね満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	トタン
	内 壁	合板
	天 井	合板
	床	土間コンクリート
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	72.22㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する。
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。
建築確認		なし
検査済証		なし
特 記 事 項		1) 石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、現地調査の結果、これらが使用されている可能性は否定できないものと思料される。 2) 新築年月(登記)から対象建物は、現行の新耐震設計基準(昭和56年制定)に沿って設計されていないものと思料される。

第5. 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3の土地価格を算出する。

物件番号	標準価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	土地価格 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	27,600円/㎡	67%	721.88㎡	0.80	≒10,679,000円
2			55.12㎡		≒815,000円
3			488.25㎡		≒7,223,000円
合 計					＝18,717,000円

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 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
28,200円/㎡	$\times \frac{99.8}{100.00}$	$\times \frac{100.00}{101.00}$	$\times \frac{100.00}{101.00}$	≒27,600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。

◇標準価格：百円未満四捨五入の端数整理を行った。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

（規模）	（形状）	（接面状況）	（水路介在接面）	相乗計
-30%	0%	0%	-5%	67%

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 建付減価：物件4・5建物は、いずれも相当築年数が経過していることから建付減価補正を上記のとおりと判断した。

オ 土地価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 物件4、5（建物）

目的建物の再調達単価について、建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用した現価率を乗じて、建物価格を判定した。

物件番号	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ
4	150,000円/㎡	670.56㎡	5.0%	≒5,029,000円
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	判定現価率	採用現価率
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
経過年数	56年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数 35年

物件番号	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ	
5（主建物）	150,000円/㎡	256.92㎡	5.0%	≒1,927,000円	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	判定現価率	採用現価率	
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
経過年数	48年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	35年

物件番号	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ	
5（符号1）	100,000円/㎡	72.22㎡	5.0%	≒361,000円	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	判定現価率	採用現価率	
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
経過年数	48年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	23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：登記簿数量を採用。

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）

エ 建物価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 基礎となる価格

土地（物件1～3） ①	建物（物件4、5） ②	基礎となる価格合計額 ③＝①＋②
18,717,000円	7,317,000円	＝26,034,000円

2. 評価額（一括価格）の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、必要に応じて市場性修正を行い、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 敷地利用権等価格

物件 番号	土地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ＝ア×イ
1	10,679,000円	45.0%	法定地上権	＝4,806,000円
2	815,000円	45.0%		＝367,000円
3	7,223,000円	45.0%		＝3,250,000円
合 計				＝8,423,000円

イ 敷地利用権等割合

物件1～3土地に係る敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

ウ 敷地利用権等価格

千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格	敷地利用権等価格の 控除及び加算	占有 減価率	市場性 修正率	競売 市場 修正率	評価額
	ア（1①オ、1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	カ＝（ア±イ）×ウ× エ×オ
1(土地)	10,679,000円	－4,806,000円		50.0%	60.0%	＝1,760,000円
2(土地)	815,000円	－367,000円		50.0%	60.0%	＝130,000円
3(土地)	7,223,000円	－3,250,000円		50.0%	60.0%	＝1,190,000円
4(建物)	5,029,000円	＋5,846,000円	100.0%	50.0%	60.0%	＝3,260,000円
5(建物)	2,288,000円	＋2,577,000円	100.0%	50.0%	60.0%	＝1,460,000円
一括価格（合計）						＝7,800,000円

イ 物件1～3土地に係る敷地利用権等価格については、物件4・5建物に係る建築面積比率（物件4：69.4%、物件5：30.6%）で按分した。

ウ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 目的物件の性格（市街化調整区域内の印刷工場であり、ジクロロメタン使用の届出履歴があること。また、PCB汚染の可能性のある変圧器が存すること）を考慮し、市場性修正率を上記のとおりと判断した。

オ 第2. 評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6. 参考価格資料

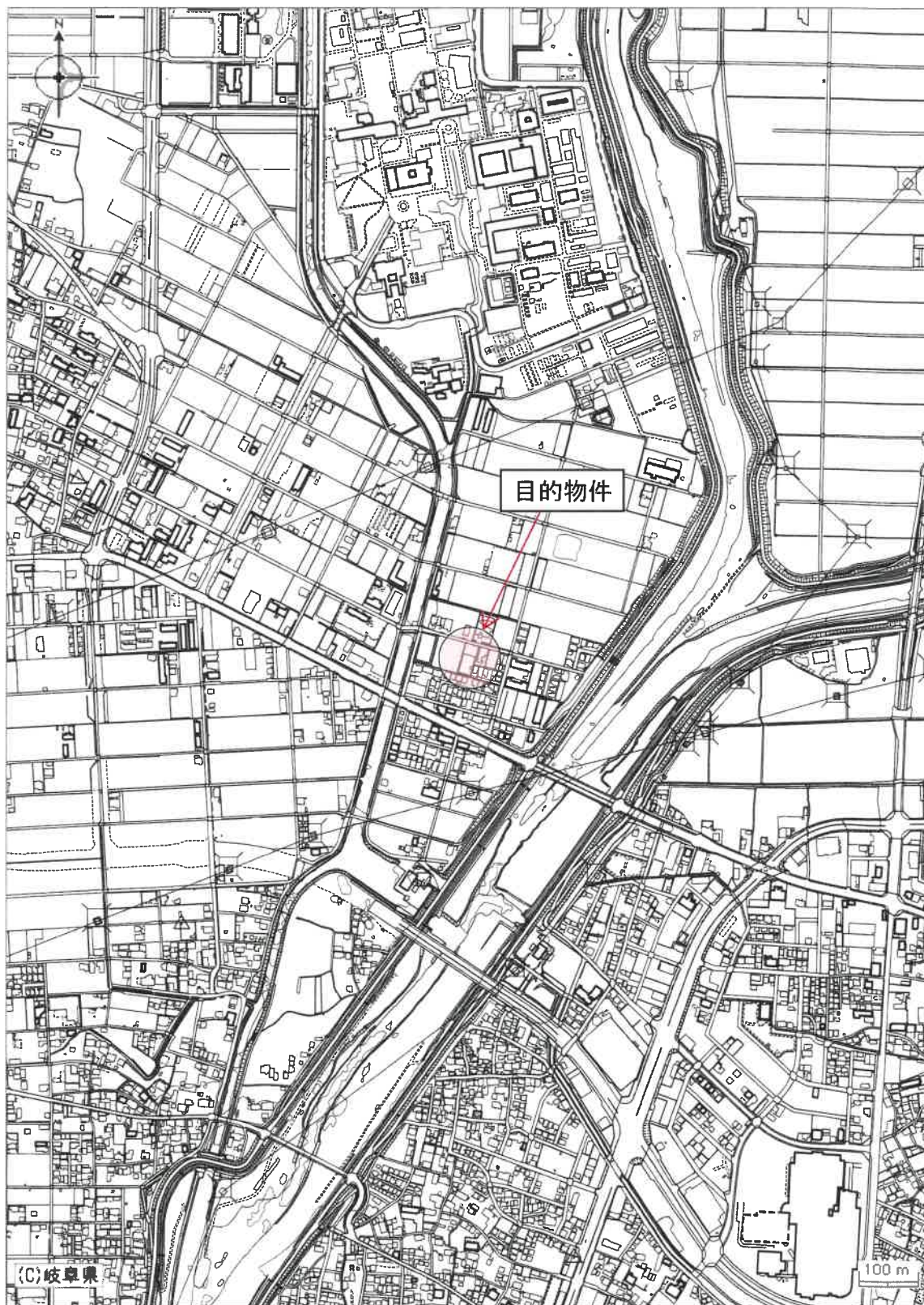
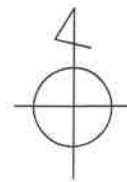
地価公示地	岐阜-69
(所 在)	岐阜市北柿ヶ瀬44番5
(価 格)	28,200円/㎡
(位 置)	J R 東海道本線「岐阜」駅約5.7 k m (道路距離)
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	264㎡
(供給処理施設)	水道
(接面道路)	東4.2m市道
(用途指定等)	市街化調整区域、建蔽率60%・容積率200%
(地域の概要)	一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域。

第7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 写真

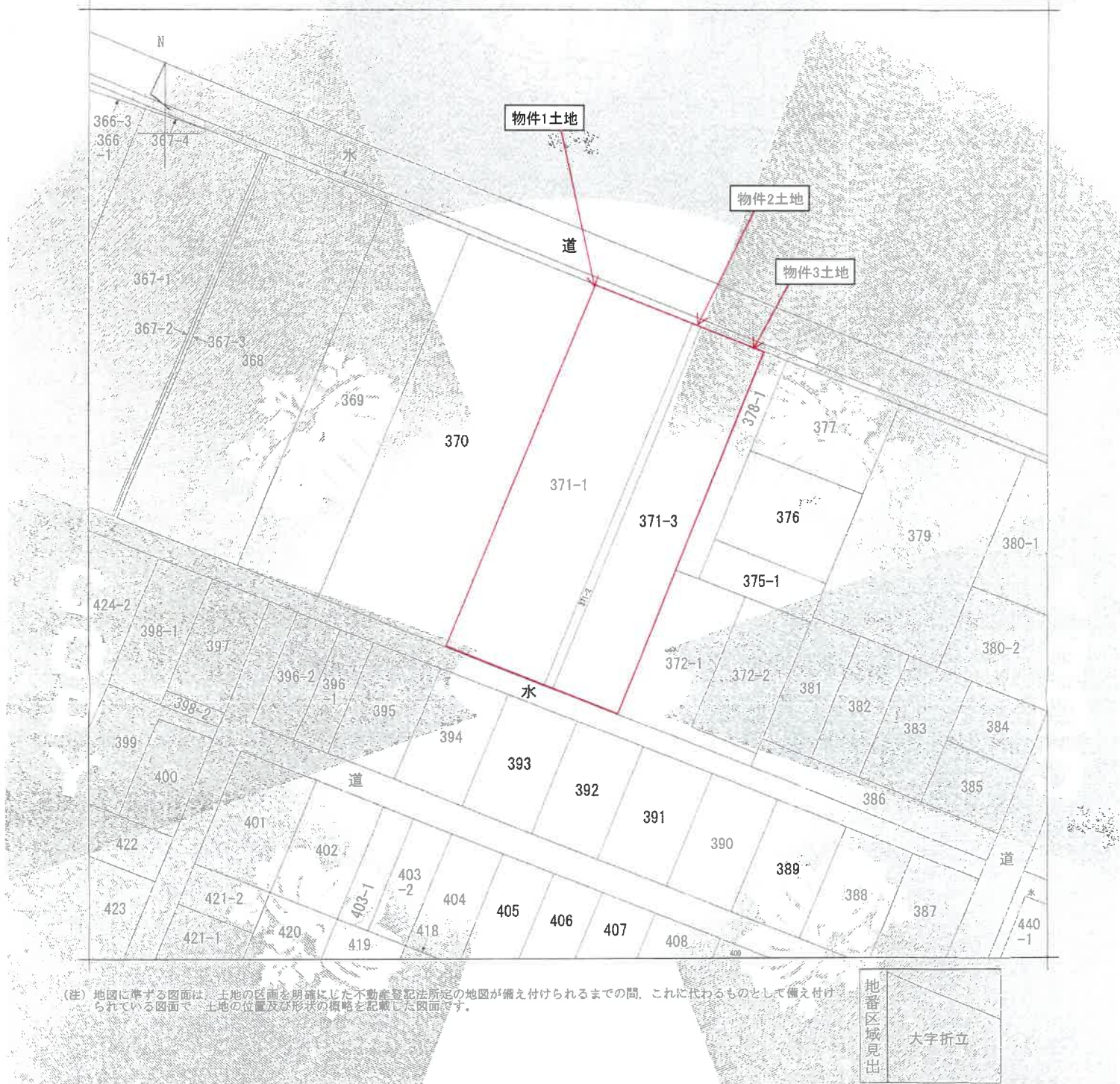
以 上

目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和8年(ケ)第22号



(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
大字折立

請 求 部	所 在 岐阜市大字折立字柿添				地 番 371番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 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				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 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8年2月3日
岐阜地方法務局

登記官

請求番号：10-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小

令和8年(ケ)第22号

登記年月日：昭和46年2月4日

303384

家屋番号	371-1
建物の所在	岐阜市大宮町立字柿添 371 371 371 371 -1 -3 -2

建物図面

昭和46年1月29日	作製年 月 日
54	受配番号

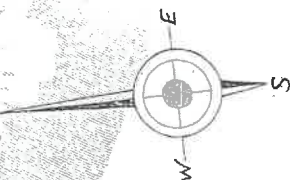
申請人	作製者
-----	-----

物件1土地

物件2土地

物件3土地

物件4建物



46, 2, 4

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500m

(1/2)

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年2月3日 岐阜地方支務局

登記官

A3版をA4版に縮小

令和8年(々)第22号

諸技術番号 10-2

303385

各階平面圖

家屋番号

371-1

建物名	所在地	371	371	371
山支店市大宇折立字柿添		371	371	371
		-1	-3	-2

受託第	号
製年 月 日	作者
昭和 16 年 1 月 29 日	製作

申請人

四月二十日

答

21.50

$$\begin{array}{r} 172 \times 147 = 25284 \\ 1690 \times 1384 = 2338960 \\ 060 \times 260 = 15600 \\ 110 \times 906 = 99660 \end{array}$$

7454.2746

在面積 4.54 27m²

氏 鑑

1/1000

（坡）阜鼎士地家屋調查士會用紙

46, 2, 4

2階

$$21.50 \times 10.06 = 216.2900$$

216.29m²

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2月3日 岐阜地方法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

令和8年(ケ)第22号

(2/2)

請求番号: 10-2

登記年月日：平成24年4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2月3日 岐阜地方法務局

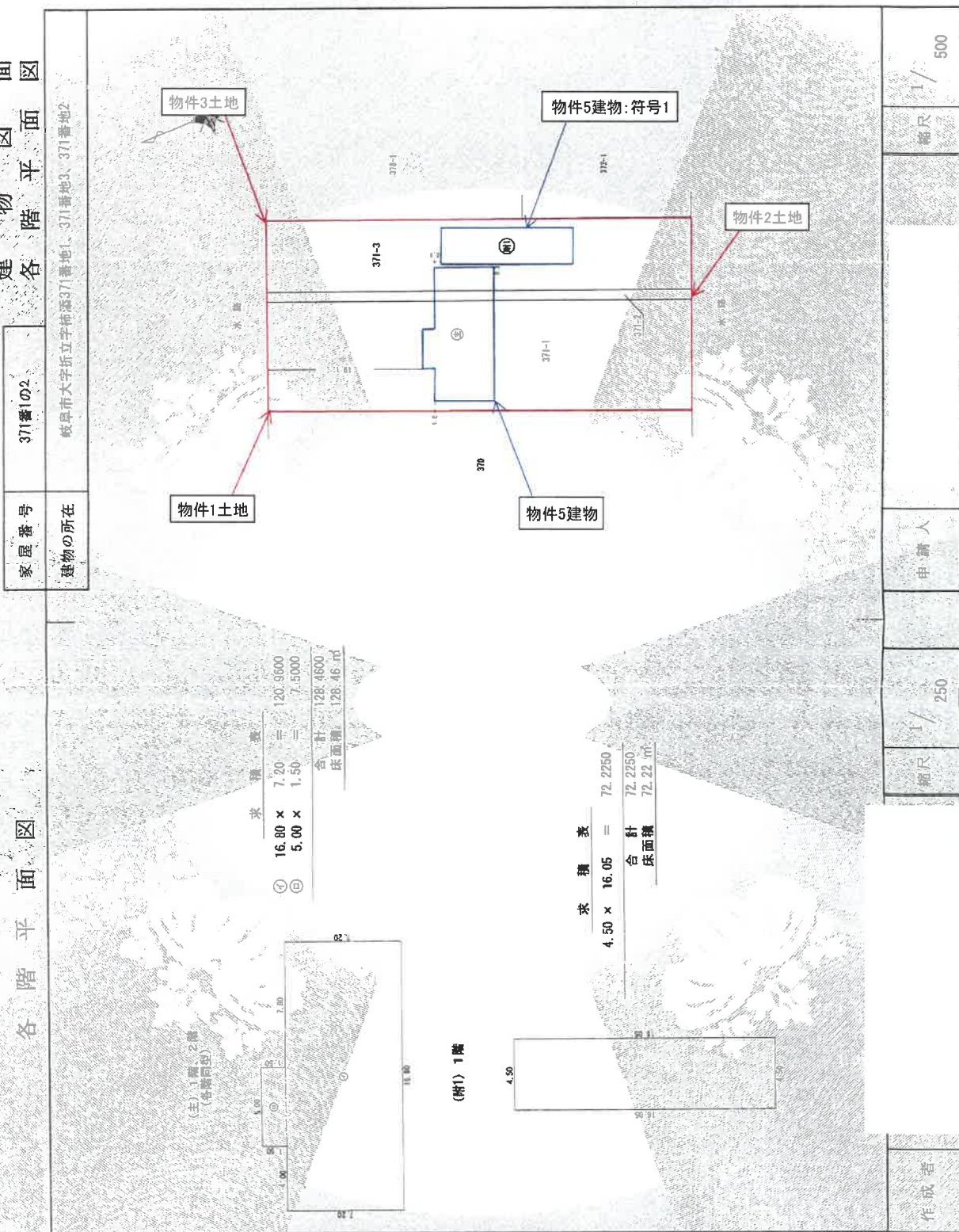
登記簿

A3版をA4版に縮小

令和8年(ケ)第22号

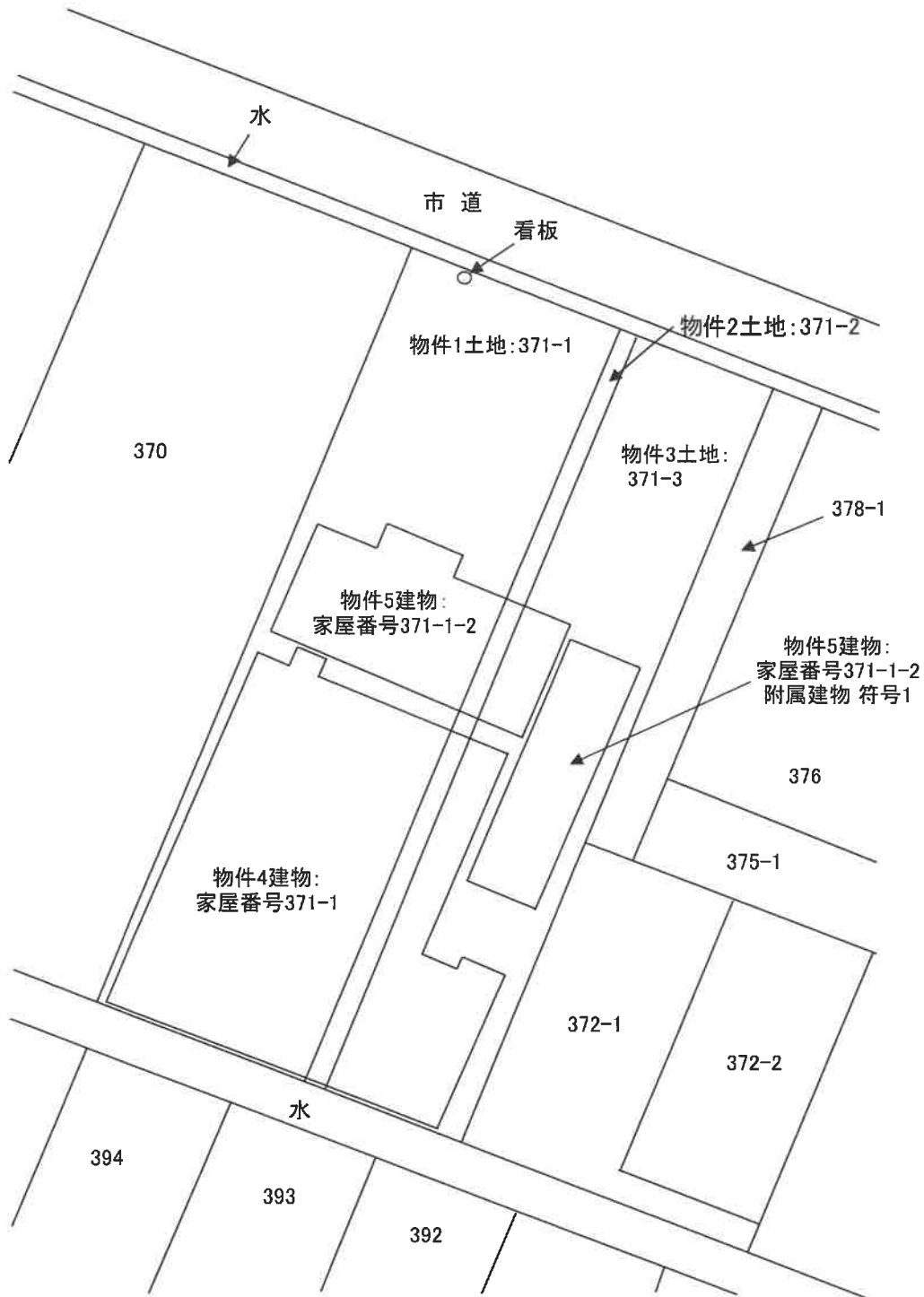
請求番号：10-3

各階平面図 建物各階平面図



(岐阜県土地家屋調査士会)

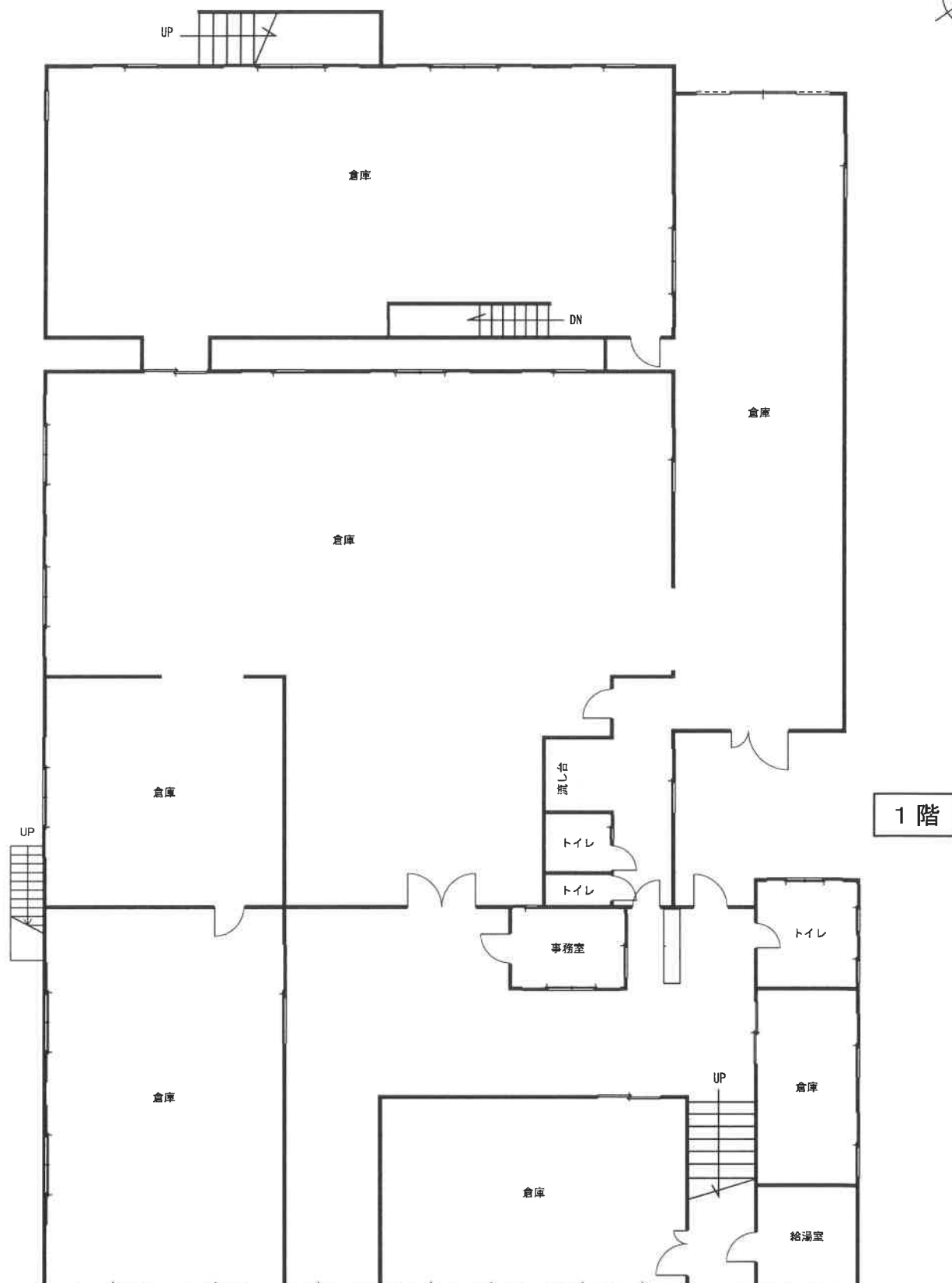
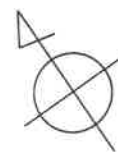
土地建物位置関係図



※本図面が現況と相違する場合は現況優先である。

令和8年(ケ)第22号

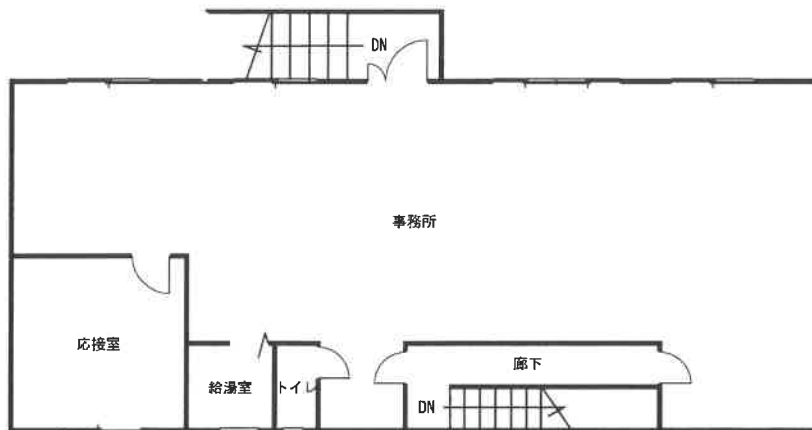
建物間取図(概略)



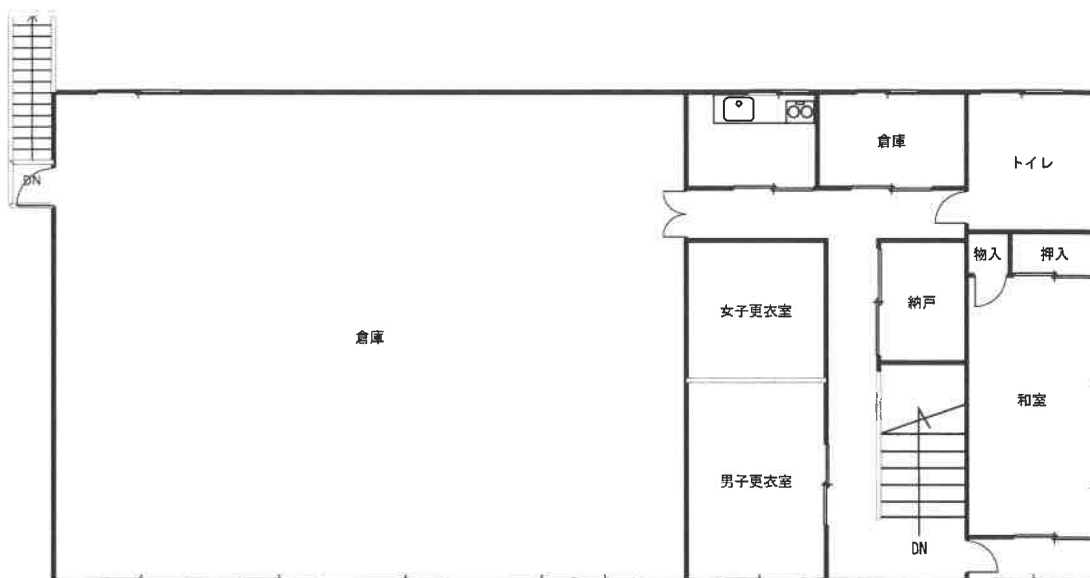
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和8年(ケ)第22号

建物間取図(概略)



2 階



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和8年(ケ)第22号

撮影日：令和8年5月29日

【 写真番号1 】

目的物件の北東方より撮影



【 写真番号2 】

目的物件の北東方より撮影

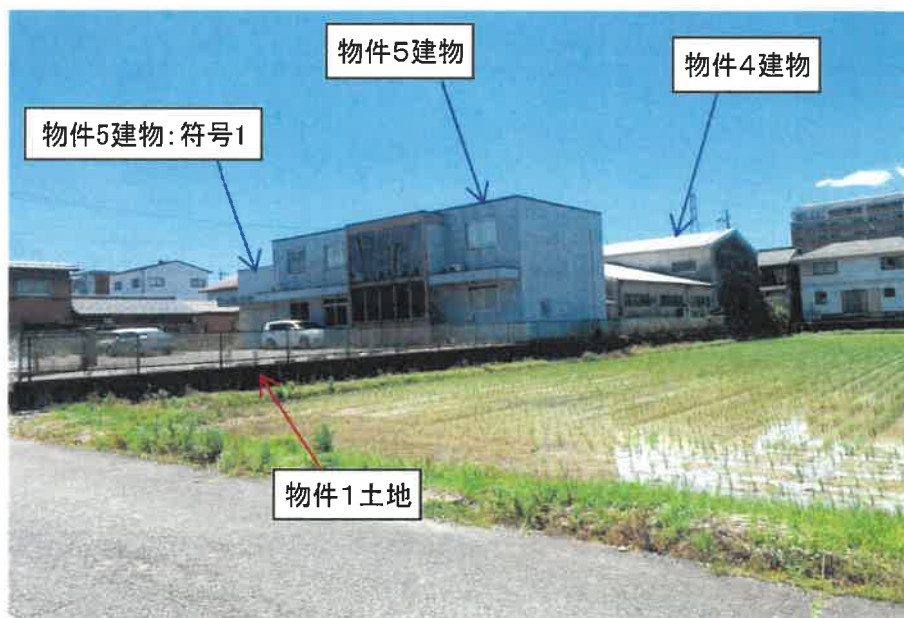


撮影日：令和8年5月29日

【 写真番号3 】 目的物件の東方より撮影



【 写真番号4 】 目的物件の北方より撮影



令和8年(ケ)第22号