

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 7 年 8 月 13 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 7 年 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 7 年 10 月 2 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 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 4 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 7 年 8 月 13 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	16,940,000 13,552,000	一括	3,388,000	384,794	94,796
1	1,400,000				
2	260,000				
3	2,330,000				
4	12,950,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 326.32 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.48 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 25 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 540.88 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 関市春里町三丁目 25 番地、1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 25 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 172.80 平方メートル
2 階 172.80 平方メートル
3 階 174.96 平方メートル
4 階 174.96 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



11

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	19.38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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1～4】

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4】

101号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

102号室、103号室、202号室につき、株式会社フレッシュが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

105号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

201号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

203号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

302号室につき、Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

307号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

502号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

附属建物につき、H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。

その余の部分の本件所有者が占有してゐる。

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 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 6. 3 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1. 4 8平方メートル |
| 3 | 所 在 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 0. 8 8平方メートル |
| 4 | 所 在 | 関市春里町三丁目 2 5 番地、1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺4階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 2. 8 0平方メートル
2 階 1 7 2. 8 0平方メートル
3 階 1 7 4. 9 6平方メートル
4 階 1 7 4. 9 6平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	19.38平方メートル



令和 6年 (ケ) 第 86号
令和 6年 7月18日受理
令和 7年 2月27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 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 1番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 326.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 2番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.48平方メートル |
| 3 | 所 在 | 関市春里町三丁目 |
| | 地 番 | 25番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 540.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | 関市春里町三丁目25番地、1番地2 |
| | 家屋 番号 | 25番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 172.80平方メートル
2階 172.80平方メートル
3階 174.96平方メートル
4階 174.96平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	19.38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1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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 上記の者が本土地(物件1, 3)上に下記建物を所有し, 本土地(物件2)上に自転車置場を所有し, 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 { 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居宅, 居宅(空き家)及び倉庫として占有・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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見	
4	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・5・25 以降	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円	共益費 3,000 円 駐車場代 3,000 円 その他 5,000 円 執行官の意見のとおり	
	A		1年更新				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・5・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000 円	共益費 3,000 円 水道代 3,500 円 執行官の意見のとおり	
	株式会社フレッシュ		自 R6・5・30 至 R8・5・29				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・5・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000 円	共益費 3,000 円 水道代 3,500 円 執行官の意見のとおり	
	株式会社フレッシュ		自 R6・5・23 至 R8・5・22				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円	共益費 3,000 円 水道代 3,500 円 駐車料 3,000 円 執行官の意見のとおり	
	B		自 R6・11・1 至 R8・10・31				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	共益費 3,000 円 水道代 3,500 円 駐車料 3,000 円 執行官の意見のとおり	
	C		自 R6・5・28 至 R8・5・27				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・5・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000 円	共益費 3,000 円 水道代 3,500 円 執行官の意見のとおり	
	株式会社フレッシュ		自 R6・5・30 至 R8・5・29				☐ 敷 ☐ 保 0 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 203号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・10・1 自R6・10・1 至R8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	共益費 3,000 円 水道代 3,500 円 駐車料 3,000 円 執行官の意見のと おり
4	☐ 全部 ☒ 302号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・11・2 自R5・11・2 至R7・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	共益費 3,000 円 水道代 2,500 円 駐車料 3,000 円 執行官の意見のと おり
4	☐ 全部 ☒ 307号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・8・29 自R5・8・29 至R7・8・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	共益費 3,000 円 水道代 2,500 円 執行官の意見のと おり
4	☐ 全部 ☒ 502号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・28 自R5・3・28 至R7・3・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 3,000 円 水道代 2,500 円 駐車料 3,000 円 執行官の意見のと おり
4 - 1	☒ 全部 ☐ H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見のと おり
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
■ 株式会社ミニテック	1 当社が物件の管理会社です。101号室と307号室は、所有者との直接入居のため契約書はありませんが、その他の契約書の写しをお渡します。 なお、505号室の方は不自然死ではありません。 (口頭及び電話による聴取)
■ F	1 私は、307号室を、賃借しています。駐車場は借りていません。契約は約7年前で、賃貸借契約日は、平成29年8月29日です。契約期間は、平成29年8月29日から令和元年8月28日までの2年間で、合意更新ですが、最初に契約した以外にありません。賃料は、月25,000円です。毎月27日に翌月分の支払いです。共益費は3,000円で、水道代は2,500円です。1階にスクーターを無償で置かせて貰っています。 2 505号室の方は、そこで亡くなったわけです。 3 502号室は、現在も住んでいるようです。 4 507号室は出られたようです。 (面接及び電話による聴取)
■ H	1 101号室を、私の妻Aが賃借しています。平成28年以降に入居しています。直接、所有者と契約をしています。賃貸借期間については、私は知りません。自動更新だと思います。賃料は、38,000円で、共益費は3,000円です。駐車場は1台で、3,000円です。あと水道代が3,500円です。敷金・保証金はないと思います。 2 物件4附属建物を、私は5年前から借りています。そこには、知らない人の荷物が一杯あります。管理会社からその荷物をきれいにして貰えば無償で使っていいよと言われました。 (面接による聴取)
■ I	1 私は、102号室に住んでいます。2人で住んでいます。株式会社フレッシュに勤めています。103号室は誰が住んでいるか知りません。 (面接による聴取)
■ B	1 私は、105号室を4枚目記載の「占有者及び占有権原」のとおり賃借し、住んでいます。また、駐車場も1台借りています。 (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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D	1 私は、203号室を5枚目記載の「占有者及び占有権原」記のとおり賃借し、住んでいます。また、駐車場も1台借りています。 (面接による聴取)
■ C	1 私は、201号室を4枚目記載の「占有者及び占有権原」のとおり賃借し、住んでいます。また、駐車場も1台借りています。ベランダにクラックがあり、建具の建て付けが悪く、戸の隙間があります。また、戸の敷居の部分が削れています。 (面接による聴取)
■ J	1 私は、202号室に住んでいます。ここは、株式会社フェレシュールの社員寮です。 (面接による聴取)
■ E	1 私は、302号室を5枚目記載の「占有者及び占有権原」のとおり賃借し、住んでいます。また、駐車場も1台借りています。 (面接による聴取)
■ K	1 私は505号室が、事故物件になったので、令和6年8月に退去し、契約を解除しました。 (面接による聴取)
■ 株式会社フェレシュール	1 当社は、102号室、103号室、202号室を4枚目記載の「占有者及び占有権原」のとおり社宅として賃借しています。 (電話及び書面による回答)

(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、西側を道路に接し、物件1，3土地上に物件4建物が建てられている。また、物件2土地には、自転車置場が造られており、工作物であると思料する。
- 2 物件4建物は、現在、賃借人らが居宅として占有・使用しているものと思料する。
なお、その賃借権であるが、最先順位の抵当権設定登記日（平成28年10月31日）以後に成立しているものと思料するので、買受人には引受けにならないが、買受人の代金納付後6か月間明渡しが猶予されるものと思料する。
また、1人だけHは、物件4附属建物を使用借しているが、その占有権原は、使用借権であると思料する。
- 3 物件4建物の東側に存在する自転車置場は工作物であると思料する。
- 4 物件4建物のほぼ西側付近に自動販売機が設置されているが、動産であると思料する。
- 5 物件4建物の2階201号室のベランダにはクラックが見られ（添付写真10参照）、同じくその部屋の扉が完全に閉まらない状況が見られた（添付写真11参照）。
- 6 物件4建物の2階205号室で壁面のクロスが汚れており（添付写真15参照）、また、クロスの剥がれが見れた（添付写真18，19，20参照）。他に、物件4建物の3階309号室で壁面のクロスが汚れていた（添付写真33参照）。
- 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
6年8月5日(月) 9:50-10:00	ミニテック岐阜支店	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
6年8月5日(月) 14:00-16:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
6年9月4日(水) 10:20-10:30	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
6年9月10日(火) 17:00-19:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
6年9月30日(月) 15:00-15:10	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
6年10月16日(水) 19:00-21:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
7年2月5日(水) 16:00-16:10	岐阜地方裁判所執行官室	占有照会
(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 6年 8月 5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人L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 6年10月16日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

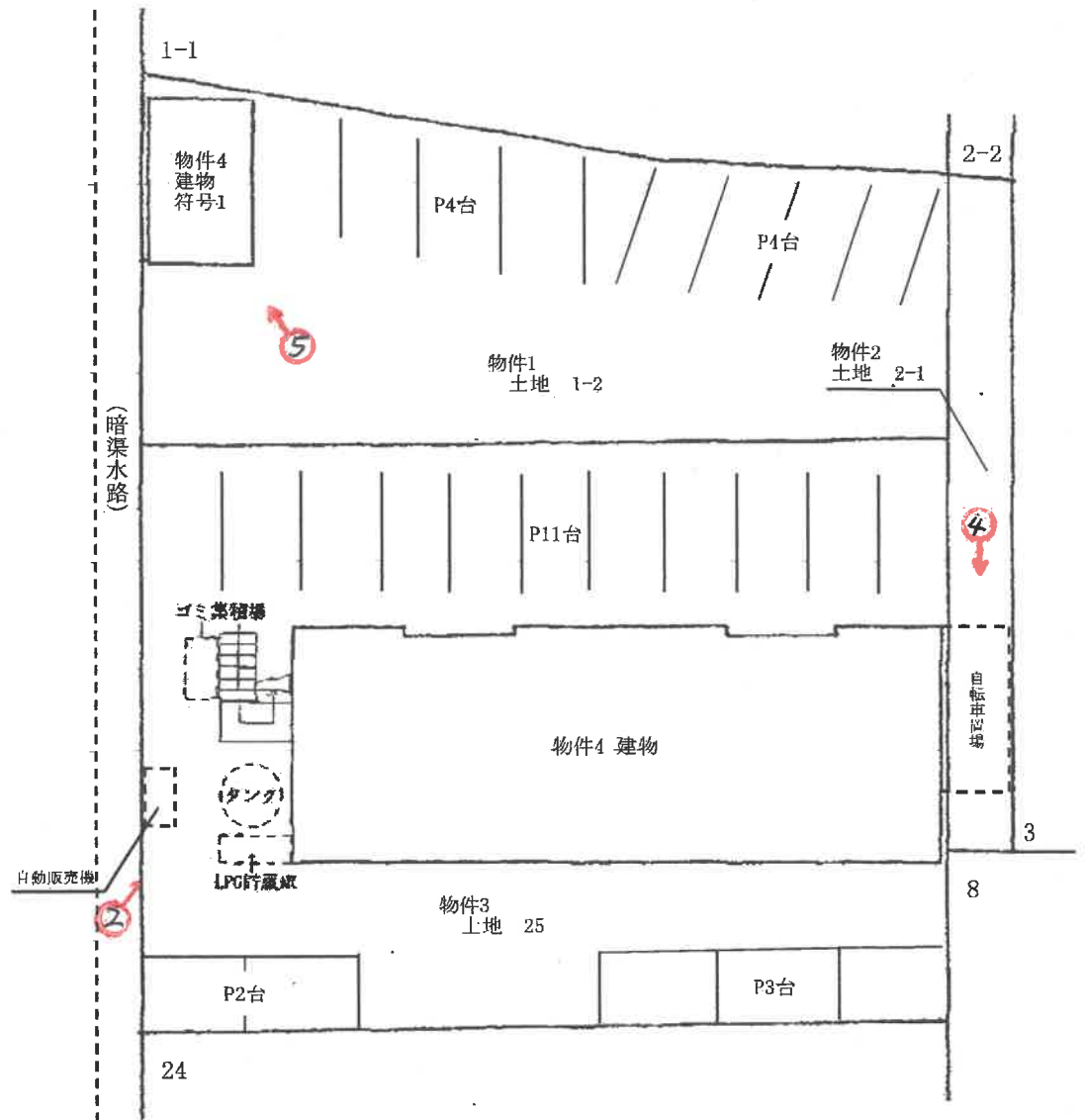
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地・建物位置関係図(概略)



3

市道「幹
1-39
号線」



1

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

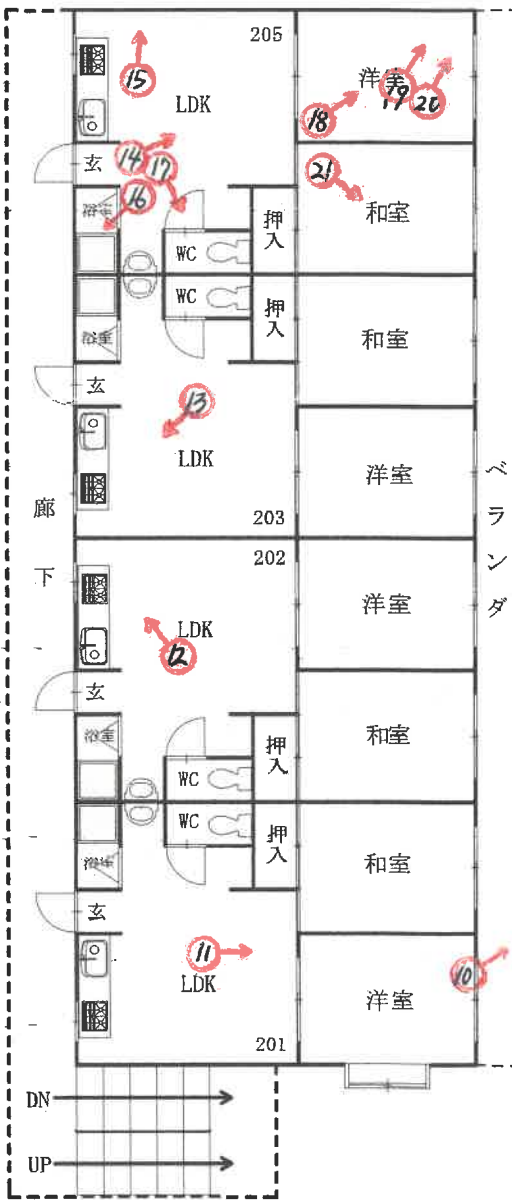
概略建物間取図



物件4 建物
〈1F〉



〈2F〉

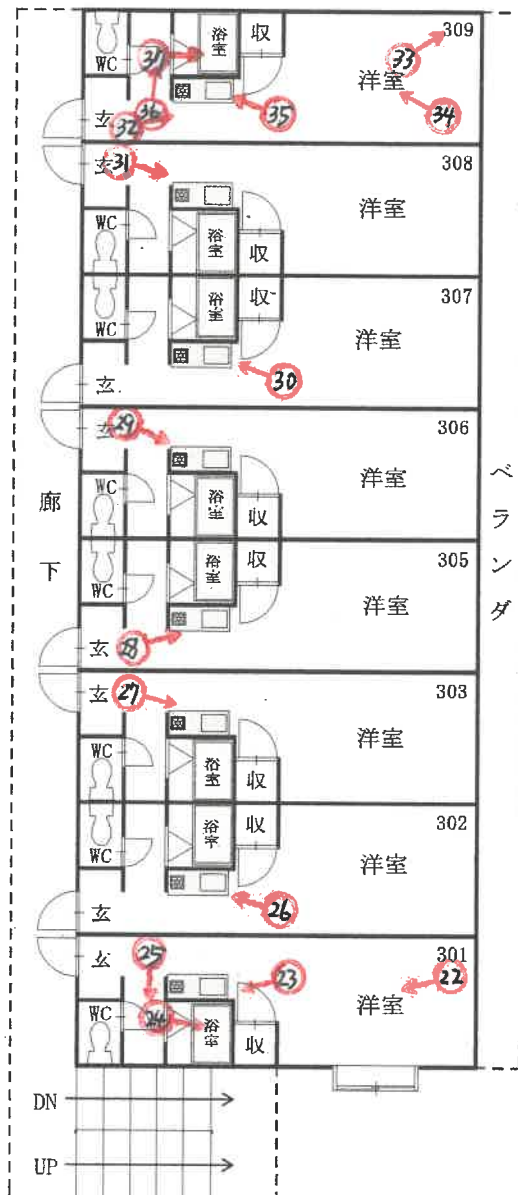


写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

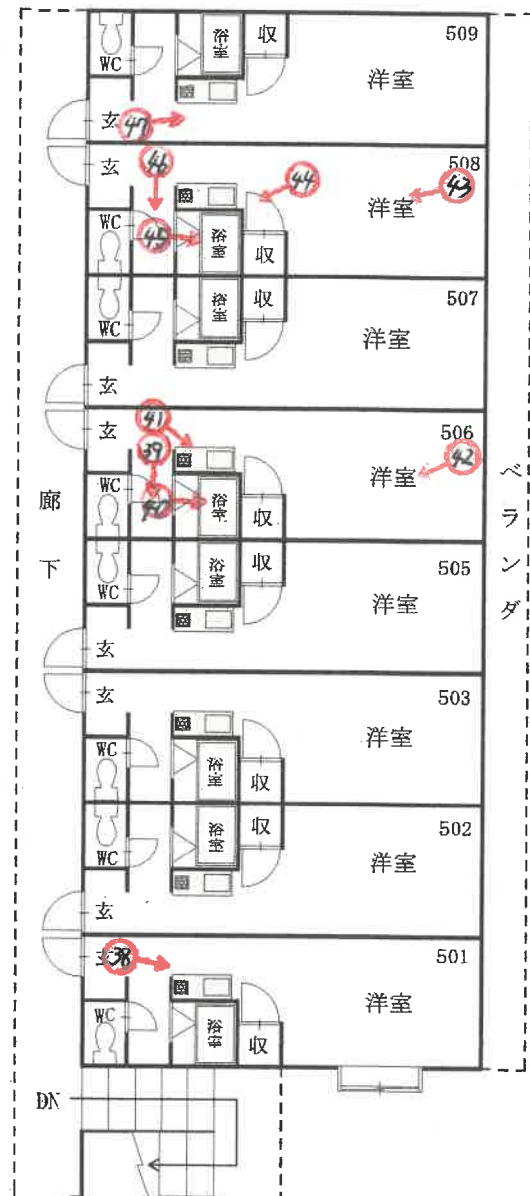
概略建物間取図



物件4 建物
(3F)



(4F)



写真撮影方向を矢印で示す

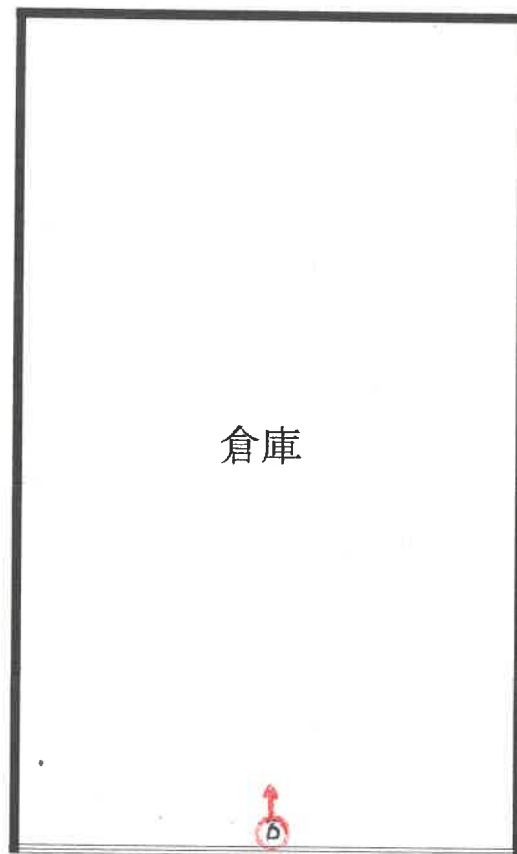
○内 写真番号

令和6年(ケ)第86号

概略建物間取図



物件4 建物
符号1



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(ケ)第86号

写真 1

物件 4 主建物



物件 4 附属建物 1

物件 1 土地

物件 3 土地

写真 2



自動販売機

物件 4 主建物

物件 3 土地

写真 3



物件 4 附属建物 1

物件 1 土地

物件 4 主建物

写真 4

自転車置場



物件 2 土地

物件 4 主建物

写真 5



物件 4 附属建物

物件 1 土地

写真 6



物件 4 附属建物室内

写真 7



101号室 室内

写真 8



102号室 室内

写真 9



105号室 室内

写真 10



201号室 ベランダ

写真 1 1



2 0 1 号室 室内

写真 1 2



2 0 2 号室 室内

写真 1 3



2 0 3 号室 室内

写真 1 4



2 0 5 号室 室内

写真 1 5



2 0 5 号室 室内

写真 1 6



2 0 5 号室 室内

写真 1 7



2 0 5 号室 室内

写真 1 8



2 0 5 号室 室内

写真 1 9



2 0 5 号室 室内

写真 2 0



2 0 5 号室 室内

写真 2 1



2 0 5 号室 室内

写真 2 2



3 0 1 号室 室内

写真 2 3



3 0 1 号室 室内

写真 2 4



3 0 1 号室 室内

写真 2 5



3 0 1 号室 室内

写真 2 6



3 0 2 号室 室内

写真 2 7



3 0 3 号室 室内

写真 2 8



3 0 5 号室 室内

写真 2 9



3 0 6 号室 室内

写真 3 0



3 0 7 号室 室内

写真 3 1



3 0 8 号室 室内

写真 3 2



3 0 9 号室 室内

写真 3 3



3 0 9号室 室内

写真 3 4



3 0 9 号室 室内

写真 3 5



3 0 9 号室 室内

写真 3 6



3 0 9 号室 室内

写真 3 7



3 0 9 号室 室内

写真 3 8



5 0 1 号室 室内

写真 3 9



5 0 6 号室 室内

写真 4 0



5 0 6 号室 室内

写真 4 1



5 0 6 号室 室内

写真 4 2



5 0 6 号室 室内

写真 4 3



5 0 8 号室 室内

写真 4 4



5 0 8 号室 室内

写真 4 5



5 0 8 号室 室内

写真 4 6



5 0 8 号室 室内

写真 4 7



5 0 9 号室 室内

令和 6 年（ケ）第 86 号

令和6年7月29日他 現地調査

令和7年3月2日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第24010号

発行日付 令和7年3月3日

評 価 人 不動産鑑定士

寺 村 建 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,400,000 円
物件 2	金 260,000 円
物件 3	金 2,330,000 円
物件 4	金 12,950,000 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[1～3]の土地価格の内訳価格は、物件[4]の
ための敷地利用権等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、
買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、
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、
瑕疵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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登記簿上	現 況
1	所 在	関市 春里町三丁目	概ね左記に同じ
	地 番	1番2	
	地 目	宅地	
	地 積	326.32㎡	
2	所 在	関市 春里町三丁目	概ね左記に同じ
	地 番	2番1	
	地 目	宅地	
	地 積	61.48㎡	
3	所 在	関市 春里町三丁目	概ね左記に同じ
	地 番	25番	
	地 目	宅地	
	地 積	540.88㎡	

第3 目的物件 (建物)

番号	物件番号		内 容	現 況
4	所 在		関市 春里町三丁目25番地、1番地2	概ね左記に同じ
	家屋番号		25番	
	区 分		主建物	
	種 類		共同住宅	
	構 造		鉄骨造スレート葺4階建	
	床面積	1 階	172.80㎡	
		2 階	172.80㎡	
		3階他計	349.92㎡	
		延面積	695.52㎡	
	区 分		符号1	概ね左記に同じ
	種 類		倉庫	
	構 造		軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階	19.38㎡	
		2 階		
		3階他計		
		延面積	19.38㎡	

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	関市中心市街地の南東、関市役所の南方約2.6kmに位置する。					
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(直線距離)	
	※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	越美南線	関口駅	南西方	450m
		岐阜バス	関板取線	寿町	東方	200m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか小工場も散見される住宅地域					
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		非線引都市計画区域			
	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		建築基準法第22条区域			
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域			
画 地 条 件 (規模、形状等)	南西側間口約33m×奥行約27m、登記簿面積928.68㎡、略台形状の中間画地。					
接 面 道 路	(南西側) 現況幅員約12mの市道「幹1-39号線」 (管理幅員12m・舗装有)					
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(4) (共同住宅及び附属の倉庫) の敷地である。 北東側:住宅、南西側:市道、南東側:駐車場、北西側:駐車場					
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 等	1) 関市文化財保護センターによると、周知の埋蔵文化財等包蔵地の指定はない。 2) 岐阜県中濃県事務所 環境課によると、所在地周辺に土壤汚染対策法に基づく区域指定はない他、近傍に水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届け出はない。地上建物新築以前、平成5年の古い住宅地図を閲覧したが、従前利用は古いタイプの借家長屋程度。隣接する向上は紙関連であり、その他、古い住宅地図により隣接周辺の土地利用履歴を確認したが、特段汚染原因となるような利用履歴は認められない。
特 記 事 項	1) 目的物件1及び2は測量図の残地数量として把握されており、境界標は目的物件2の東端二箇所しか確認できなかった。利用現況の概則では、幾分登記数量より少ないものと推定されるが、詳細は不明。 2) 敷地内、物件4（主建物）の北東側約19台分、南西側約5台（いずれも縦列）駐車可能。 3) 上水道は、南西側市道沿いにHPPEφ75整備済。 4) 公共下水は、南西側市道沿いにHPφ200整備済。 5) 東邦ガスによると、都市ガスは未整備。 6) 対象学区は、南東方約750mの市立「桜ヶ丘小学校」及び南東方約1.9kmの市立「桜ヶ丘中学校」である（いずれも施設からの方位、道路距離）。

2 建物の概況・利用状況等

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	平成6年1月頃、新築
	経済的耐用年数	45.0年
	経過年数	31.1年
	経済的残存耐用年数	13.9年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	コンクリートパネル等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ボード、ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	現 況	695.52㎡
	増 改 築 の 有 無	増築はない
現況用途等	階 層	4階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	1R×16戸、2LDK×8戸
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		1) 賃借人の契約条件及び対抗力の有無については、「現況調査報告書」をご参照下さい。 2) 1～2階はLDKタイプで、各フロア4戸、3・5階は1Kタイプで各フロア8戸。エレベーターがないことから高層階の稼働率が悪く、1～2階についても、3部屋は外国人入居の社員寮である。 3) 101号室と307号室については所有者と直接入居のため契約書を欠くが、詳細不明の101号室のその他収入は水道料と推定した。 4) 201号室のベランダにクラック、205号室壁面クロスの汚れ、309号室壁面クロスについて汚れが認められる。 5) 建築確認 平成5年8月16日付(第6304号)。尚、完了検査はなし。 6) 新耐震基準(昭和56年)以降の新築であるが、平成12年の地耐力に応じた基礎構造の強化規定等の建築基準法の改正には対応していない可能性がある。 7) 石綿含有建材の使用状況については、専門検査機関による調査を行っており不詳。但し、新築年次は平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止以降であることから直接的な健康被害のおそれがある飛散性アスベスト使用の可能性は低いものと思料する。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	4
	区分	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61年1月頃、新築
	経済的耐用年数	15.0年
	経過年数	39.2年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	軽量鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	鋼板等
	内壁	あらわし
	天井	あらわし
	床	コンクリート打放
	設備	特になし
	その他	特になし
床面積(現況)	現況	19.38㎡
	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	倉庫
	間取り	添付間取り図のとおり
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		1) アスベスト含有建材の使用状況については、専門調査期間による検査は行っていないので不詳であるが、新築年次は昭和55年の日本石綿協会の自主規制によるアスベスト含有ロックウール製造禁止以降である。 2) 101号室入居者に賃貸借しているが、使用貸借とのこと。 (※建築時点は主建物と同じとした)

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格

① 物件 1～3 (土地)

物件 1～3 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、
これに必要なに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 補 正 率 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	40,400	0.883	326.32	1.00	11,641,000
2			61.48	1.00	2,193,000
3			540.88	1.00	19,295,000

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 関-1

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
40,000 (円/㎡)	99.6 × 100.0	100.0 × 105.0	100.0 × 94.0	40,400 (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)
5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	105.0%

◇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)
-6.0%	0.0%	0.0%	0.0%	94.0%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

間口・奥行	規模	形状	接面態様	(相乗計)
0.0%	-9.0%	-3.0%	0.0%	88.3%

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 4 (建 物)

当該建物の再調達単価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上、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減価修正を行って、建物価格を判定した。

区分	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
主建物	209,000	695.52	20.60%	29,945,000
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
5.00%	12.61%	34.34%	60.00%	20.60%
経過年数	31.1年	経済的残存耐用年数	13.9年	経済的総耐用年数 45.0年

区分	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
符号1	60,500	19.38	3.00%	35,000
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
5.00%	5.00%	5.00%	60.00%	3.00%
経過年数	34.2年	経済的残存耐用年数	0.0年	経済的総耐用年数 15.0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

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 積算価格 (物件1～4)

土地 ① オ ア	(物件 1～3)	建物 ② エ イ	(物件 4)	積算価格 ア＋イ＝ウ (円) (万円未満四捨五入)
33,129,000		29,980,000		63,110,000

II. 収益価格

収益価格は運営収益から運営費用、資本的支出を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。
詳細は、(別表1) レントロール、(別表2) 直接還元法による収益価格(収益価格試算表)をご参照下さい。

運営収益	運営費用	資本的支出	純収益	還元利回り	収益価格(円) ※万円未満 四捨五入
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
5,452,656	2,178,200	1,465,000	1,809,456	0.064	28,270,000

III. 基礎となる価格の調整査定

1. 試算価格の調整

本件では、収益価格は積算価格の45%程度にしか試算されなかった。

築約31年経過した目的物件は好立地であるが、約10年前との対比で高層階を中心に稼働率が悪化。入居者も外国人の居住する社宅割合が増えている。

収益価格については、地理的位置・需要層・間取り等考慮すると、稼働率の向上は期待できず現行賃料を採用。利回りについては相応の値とした。

他方、積算価格は、土地について近隣地域に隣接する公示地から規準した他、建物については、建設物価の上昇を考慮の上、構造・使用資材の品等・劣化の状況等を踏まえ、価格時点における適切な再調達原価と経済的残存価値の把握に留意した他、上記収益価格との関連で相応の建付減価・観察減価を判定している。

積算価格における建付減価・建物観察減価の程度、更地価格との乖離、稼働率向上の可能性も考慮するに、本件では、収益価格を以て相当と判断し、正常価格相当を下記のとおり判定した。

試算価格 (円)	
積算価格	63,110,000
収益価格	28,270,000
調整後の価格	28,270,000

2. 評価額の決定

前項で求めた調整後の価格を各物件の積算価格の構成比により、各物件の内訳価格を算出した。

物件番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (Ⅰ③②ク) イ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ ÷ ウ
1	28,270,000	18.45%	5,210,000
2		3.47%	980,000
3		30.57%	8,640,000
4 主建物		47.45%	13,410,000
4符号1		0.055%	20,000
一括価格 (合計)			28,260,000

V. 評価額の決定

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

物件番号	建付地価格 (円) Ⅲ. 2. ウ ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	5,210,000	55.00%	法定地上権	2,870,000
2	980,000	55.00%	法定地上権	540,000
3	8,640,000	55.00%	法定地上権	4,750,000
合計				8,160,000

イ 敷地利用権割合

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

② 内訳価格及び積算価格（一括価格）

物件番号	基礎となる価格 (円) Ⅲ. 2. ウ ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) ①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) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ キ
1	5,210,000	-2,870,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,400,000
2	980,000	-540,000	100.0%	100.0%	60.0%	260,000
3	8,640,000	-4,750,000	100.0%	100.0%	60.0%	2,330,000
4 主建物	13,410,000	7,346,000	100.0%	100.0%	60.0%	12,450,000
4 符号1	20,000	814,000	100.0%	100.0%	60.0%	500,000
評価額 (合計)						16,940,000

イ 敷地利用権価格等の加算

各建物の最大床面積割合によった。

ウ 占有減価率

不要である。

エ 市場性修正率

100%

対象不動産の特性に鑑みて需要が乏しいと認められる場合は補正を行う。

収益価格の適用により市場性の劣位を十分に反映しており、更なる市場性修正は不要と判定した。

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、競売市場修正率を判定する。

第6 参考価格資料

地価公示	関-1
(所 在)	関市豊岡町1丁目23番
(価 格)	40,000 円/㎡
(位 置)	関口駅 約200m
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	310 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	南 6m 市道
(用途指定等)	第一種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率200%, 準防火地域)
(地域の概要)	一般住宅のほか小工場も散見される住宅地域

第7 (別表)・附属資料の表示

(別表1) レントロール

(別表2) 直接還元法による収益価格(収益試算表)

- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写・土地建物位置関係図(概略)
- 6 概略建物間取図
- 7 写真

以 上

(別表1)レントロール

部屋 番号	契約日	経過 年数	月額 家賃(円)	月額 共益費(円)	水道料(円)	駐車料(円)	月額 合計賃料 (円)	敷金(円)	礼金(円)
101	H29.5.25	8年	38,000	3,000	5,000	3,000	49,000	0	0
102	R4.5.30	3年	36,000	3,000	3,500		42,500	0	0
103	R4.5.23	3年	36,000	3,000	3,500		42,500	0	0
105	R2.11.1	4年	38,000	3,000	3,500	3,000	47,500	0	0
201	R6.5.28	1年	35,000	3,000	3,500	3,000	44,500	0	0
202	R4.5.30	3年	36,000	3,000	3,500		42,500	0	0
203	H30.10.1	6年	38,000	3,000	3,500	3,000	47,500	0	0
205	空室		35,000	3,000	3,500	3,000	44,500	0	0
301	空室		25,000	3,000	2,500	3,000	33,500	0	0
302	H29.11.2	7年	28,000	3,000	2,500	3,000	36,500	0	0
303	空室		25,000	3,000	2,500	3,000	33,500	0	0
306	空室		25,000	3,000	2,500	3,000	33,500	0	0
307	H29.8.29	8年	25,000	3,000	2,500		30,500	0	0
308	空室		25,000	3,000	2,500	3,000	33,500	0	0
501	空室		25,000	3,000	2,500	3,000	33,500	0	0
502	R3.3.28	4年	34,000	3,000	2,500	3,000	42,500	0	0
503	空室		25,000	3,000	2,500	3,000	33,500	0	0
504	空室		25,000	3,000	2,500	3,000	33,500	0	0
合計			554,000	54,000	54,500	42,000	704,500	0	0

※空室部分は標準的な市場賃料を想定(網掛け部分)

(別表2)直接還元法による収益価格(収益試算表)

I. 運営収入

1. 可能総収入

① 賃料収入	554,000円	×	12ヶ月	=	6,648,000円
② 共益費	54,000円	×	12ヶ月	=	648,000円
② 水道料金	54,500円	×	12ヶ月	=	654,000円
③ 駐車料金	42,000円	×	12ヶ月	=	504,000円
④ 保証金(全償却)	0円	×	0ヶ月	=	0円
計					8,454,000円

2. 空室損失相当額※

① 賃料収入	6,648,000円	×	0.379	=	2,519,592円
② 共益費	648,000円	×	0.444	=	287,712円
③ 駐車料金	504,000円	×	0.385	=	194,040円
④ 保証金(全償却)	0円	×	0.571	=	0円
計					3,001,344円

※価格時点の空室状態(駐車場を含む)を所与とした。

3. 有効総収入

$$8,454,000円 - 3,001,344円 = 5,452,656円$$

II. 運営支出

1. 運営支出

① 修繕費※1	146,536,170円	×	0.005	≒	733,000円
② 管理費※2	5,452,656円	×	3.0%	≒	164,000円
③ 水道料※3	33,500円	×	12ヶ月	≒	402,000円
④ 公租公課	土地(令和6年度実額) 建物(令和6年度実額)				82,000円 397,200円
⑤ 原状回復費用※4					200,000円
⑥ 仲介手数料※5					53,000円
⑦ 火災保険料※6	146,536,170円	×	0.001	≒	147,000円
⑧ 貸倒準備費	保証金により担保				0円
計					2,178,200円

(経費率) 約39.9%

※1…各々貸室収入の3%を計上

※2…貸室収入の3%を計上

※3…実額を計上

※4…標準的な入替率をもとに概算

※5…標準的な入替率をもとに概算

※6…再調達原価の0.1%を計上

III. 純収入(NOI)

$$\text{運営収入} - \text{運営費用} = 3,274,456円$$

IV. 保証金運用益

$$\text{預かり敷金} \quad 0円 \quad \times \quad 0.01 \quad = \quad 0円$$

V. 資本的支出

$$\text{再調達原価の} \quad 1.0\% \quad \times \quad 1,465,000円$$

VI. 純収入(NCF)

$$\text{NOI} + \text{保証金運用益} - \text{資本的支出} = 1,809,456円$$

VII. 還元利回り

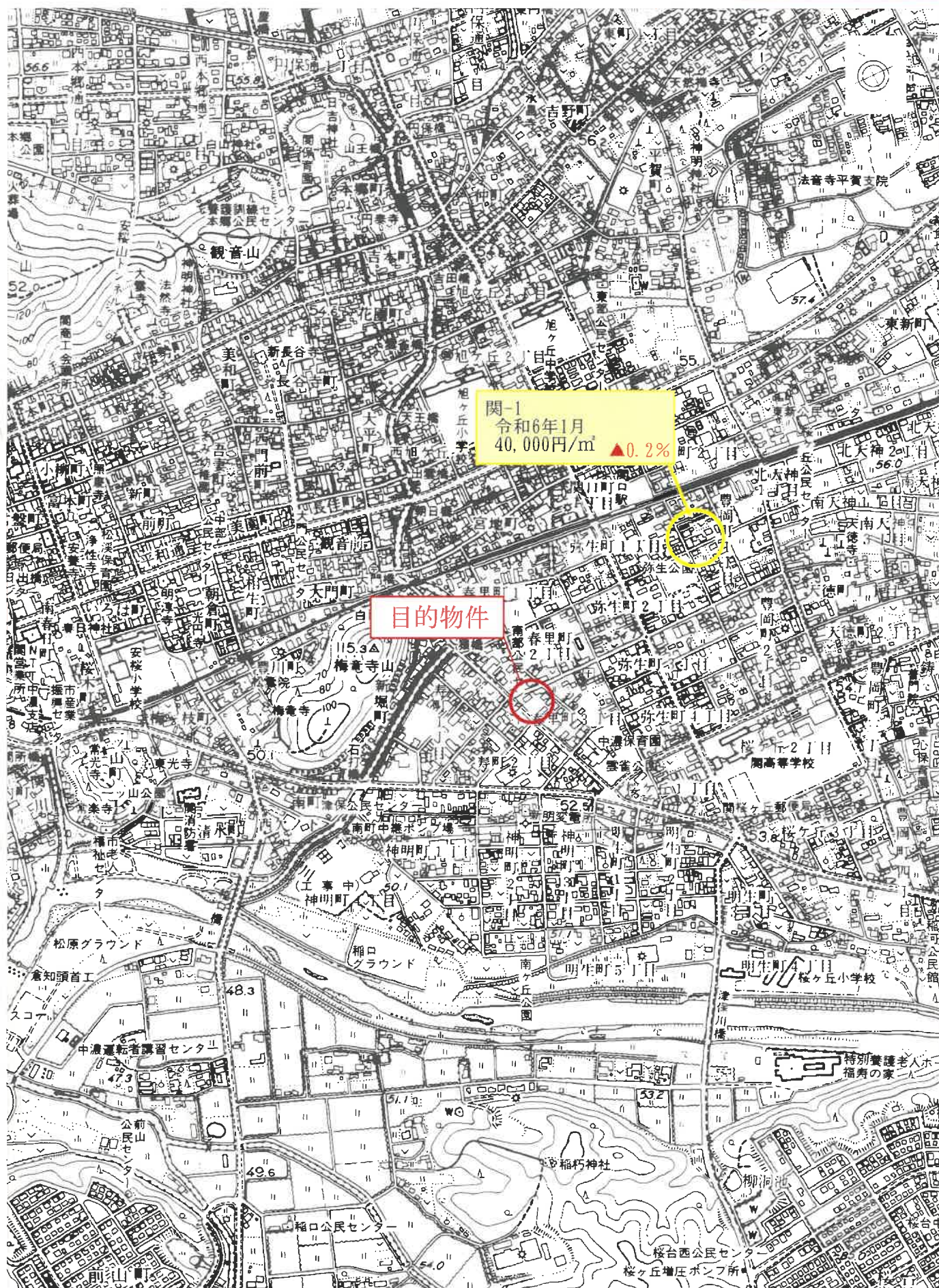
0.064

市場における最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準として、対象不動産に係る地域特性
個別性を考慮するとともに、将来の動向を織り込んで査定した。

VIII. 収益価格

$$\text{純収益(NCF)} \div \text{還元利回り} \quad \times \quad 28,270,000円$$

目的物件位置図



出典：関市白図

1:10,000

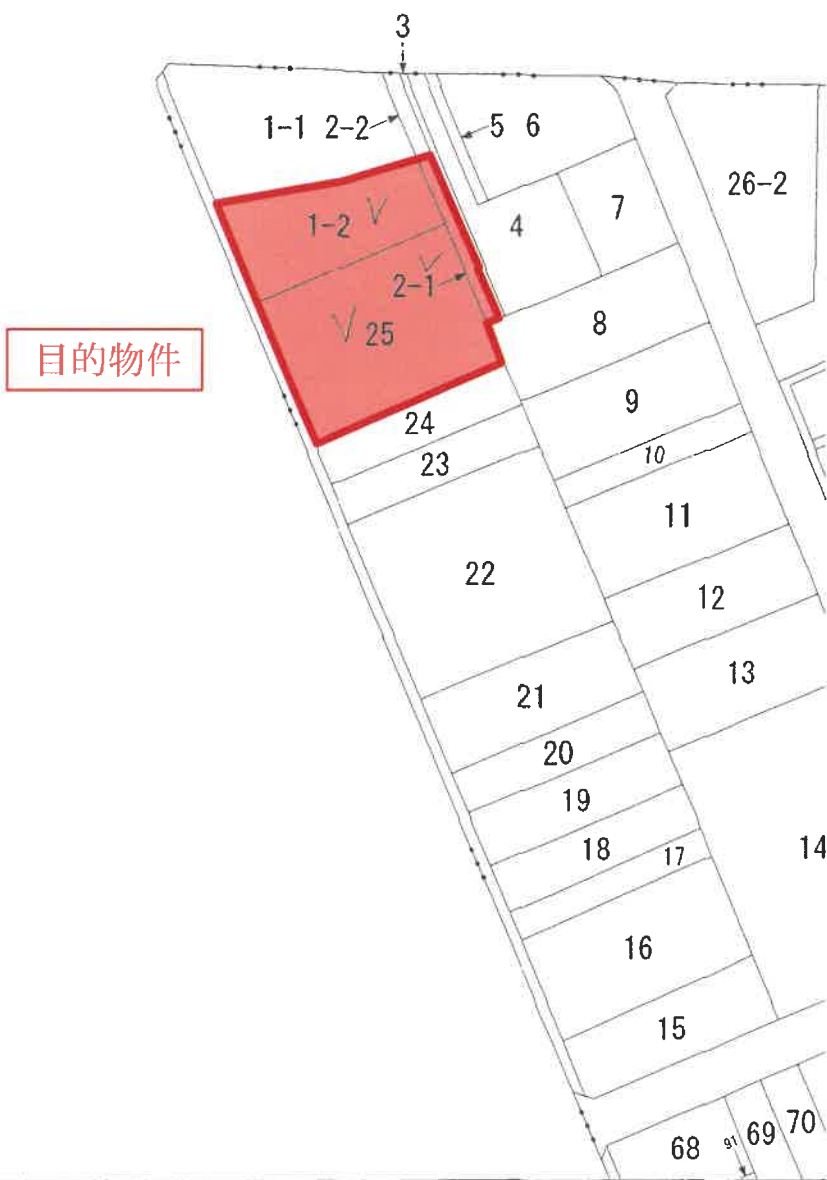
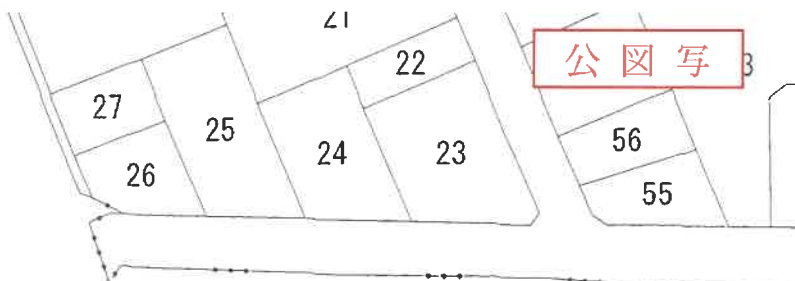
目的物件配置図



出典: 関市白図

1:2,500

写真撮影方向は矢印で示す。
○の中の番号は写真番号。



(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。

請 求 部 分	所 在		関市春里町三丁目				地 番	1番2		
出 力 縮 尺	1/1000		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
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項

登記年月日：平成3年8月12日

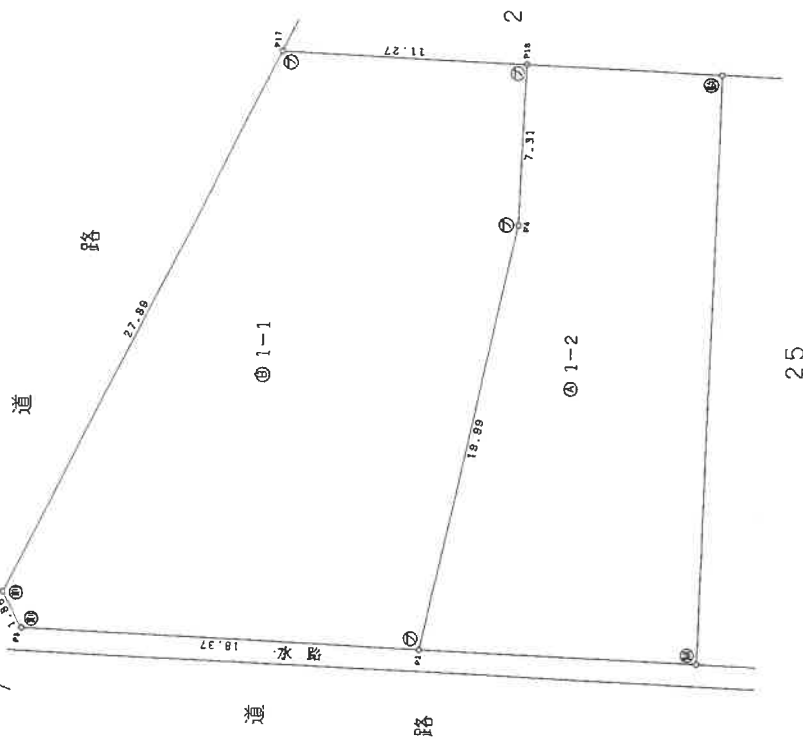
729346

前 / 後・新

土地所在図
地積測量図

地番
1-1 1-2

土地の所在
関市春日町3丁目



宗積表

地番 NO.	① 1-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
P17		91.983	108.401	-31.176		-2887.873768
P5		95.189	78.690	-28.925		-2753.341825
P8		93.772	77.478	4.412		413.722004
P2		78.287	83.102	25.437		1940.512419
P4		78.997	102.913	26.764		2114.275708
P18		81.287	109.888	3.488		283.458296
				合計		-869.348106
				面積		434.670530
				地積		434.67

地番	① 1-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
761		434.670530	326.3268470			
				合計		326.3268470
				面積		326.33
				地積		326.33

境界点	境界線の種類
①	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	木杭
④	鉄杭
⑤	刻印

製作者

申請人
相続人

平成 3 年 8 月 8 日作製

1/250

士会用紙)

登記年月日：平成54年1月28日

1/29258
388682

公用

令和6年9月4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図面である。
(岐阜地方方法務局 加茂支店 加茂)

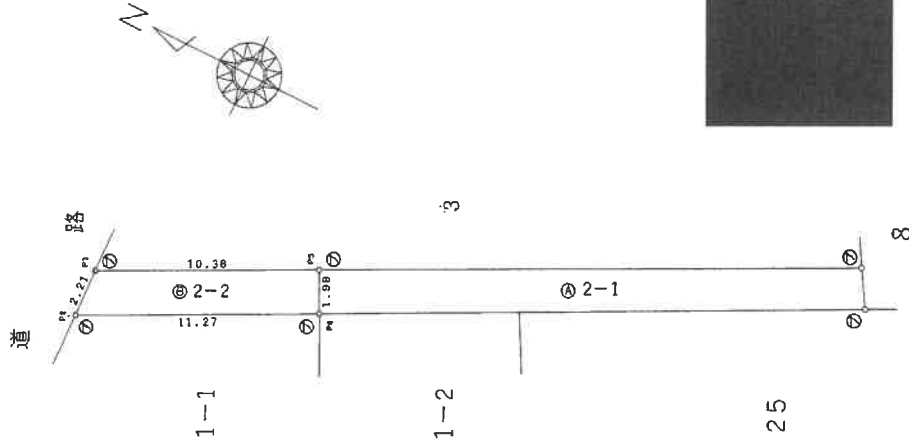
登記号

前 2 後・新

土地の所在 地積測量図

地番 2-2 2-1

土地の所在 関市春日町3丁目



求積表

地番 NO.	② 2-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P1		110.732	100.000	-2.338		-258.669952
P2		111.588	97.962	-1.688		-189.254944
P6		100.324	98.304	2.338		234.356864
P5		100.377	100.298	1.688		170.239392
			合計			-43.328840
			面積			21.6643200
			地積			21 m ²

地番	② 2-1	合計面積	地積
公簿		21.6643200	61.4880250
		地積	61 m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成 5 年 1 月 2 6 日 (作製)

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：5-4

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

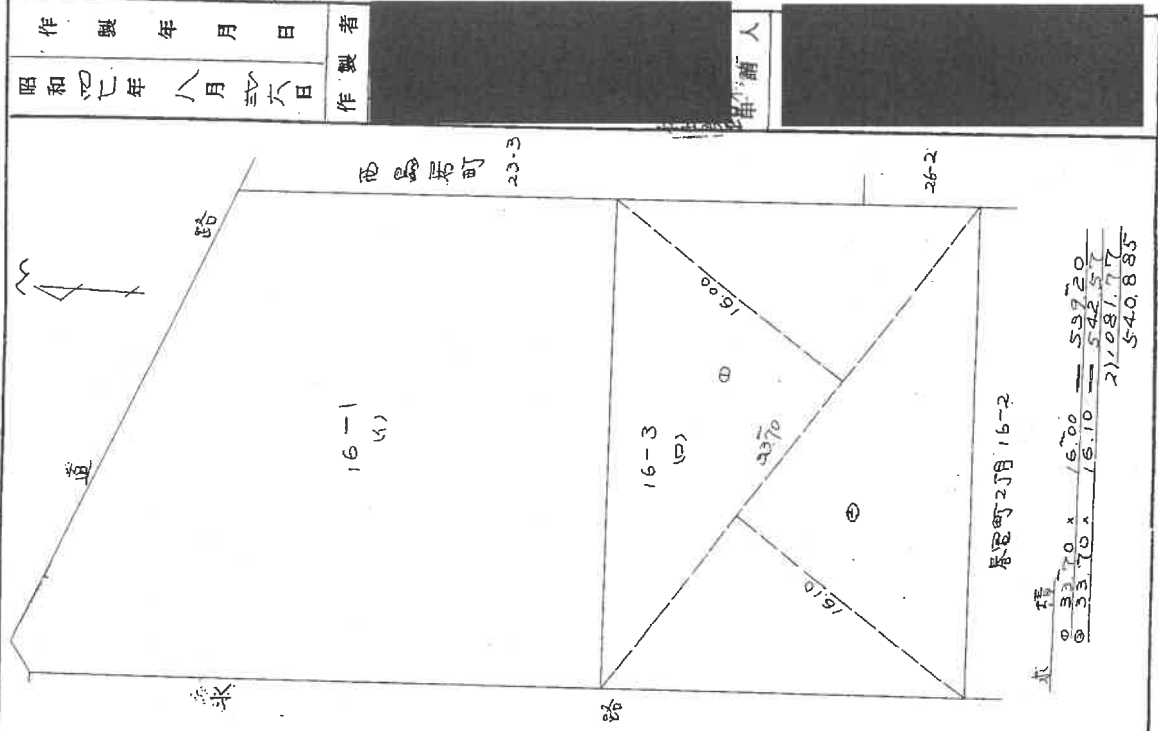
登記年月日：昭和47年8月29日

前 16-1 後・新 25

地番	16-1 16-3	16-3
土地の所在	岐阜市春里町3丁目	

729248

地積測量図



面積	0.5370	16.10	5.9720
0.5370	16.10	5.9720	21.08177
			540.885

春里町2丁目16-2

製作年月日	昭和47年8月26日
製作者	岐阜県土地家屋調査士会

受託第二(一)号

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

昭和47年8月29日登記

縮尺	1/300
----	-------

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。

(岐阜県地方事務局長 加茂 賢二 印)

令和6年9月4日 岐阜県地方事務局

登記官

請求番号：5-6

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

登記年月日：平成6年2月2日

公用

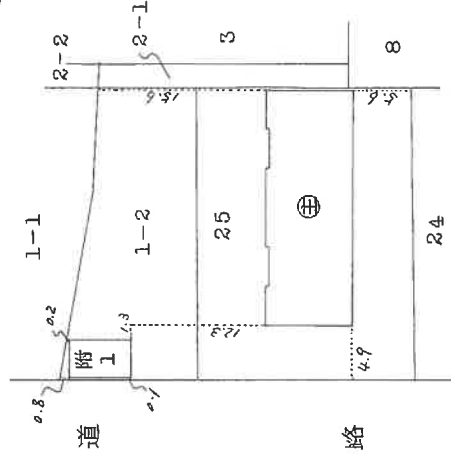
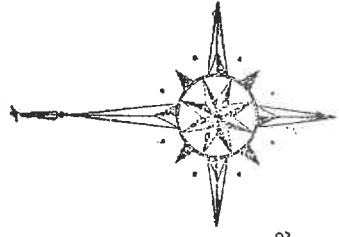
877776

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 25番

建 物 各 階 平 面 図

建物の所在 関市春里町3丁目25番地、1番地2



作 製 者

縮 尺 1/

申 請 人

1/500

調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した減面である。
(岐阜地方方法務局兼加茂支局管轄)

令和6年9月4日

岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：5-7

(1/2)

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

登記年月日：平成6年2月2日

8777777

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

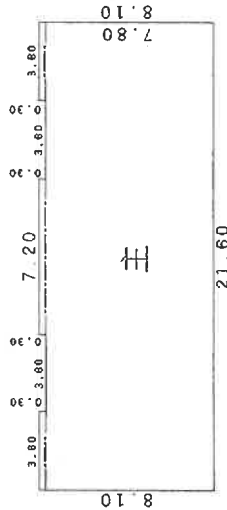
25番

建物の所在

関市春里町3丁目25番地、1番地2

主たる建物

1階、2階（各階同型）



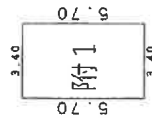
求積表

0.30 x 3.60	=	1.0800
0.30 x 7.20	=	2.1600
0.30 x 3.60	=	1.0800
7.80 x 21.60	=	168.4800
計		172.8000

床面積

172.80 m²

附属建物符号 1



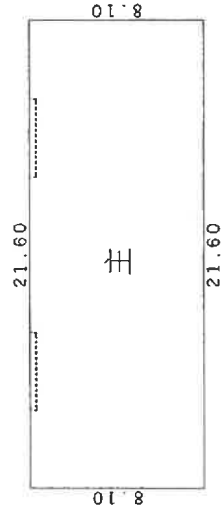
求積表

5.70 x 3.40	=	19.3800
-------------	---	---------

床面積

19.38 m²

3階、4階（各階同型）



求積表

8.10 x 21.60	=	174.9600
--------------	---	----------

床面積

174.96 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

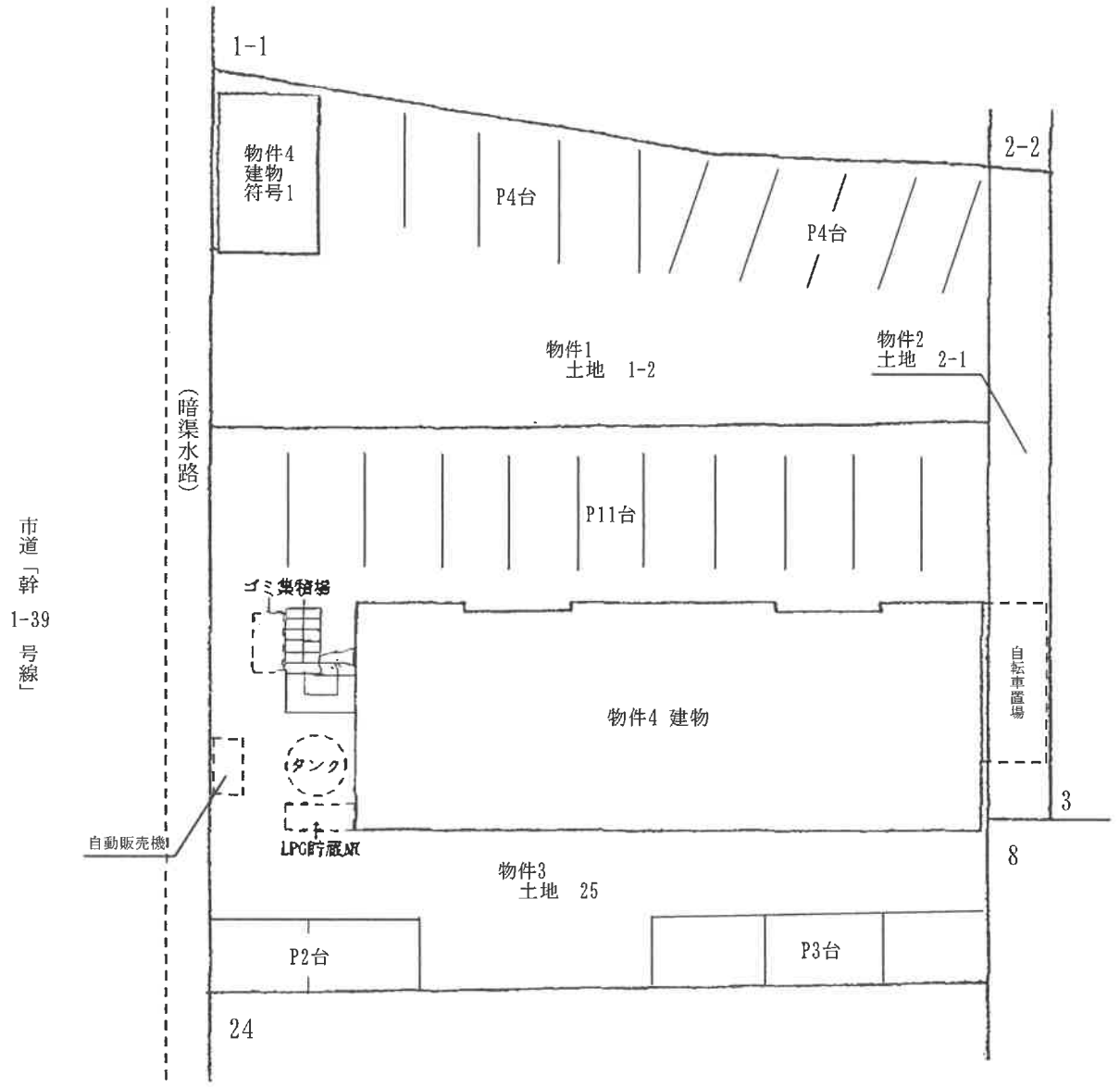
(岐阜県土木建築調査士会)

請求番号：5-7

(2/2)

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

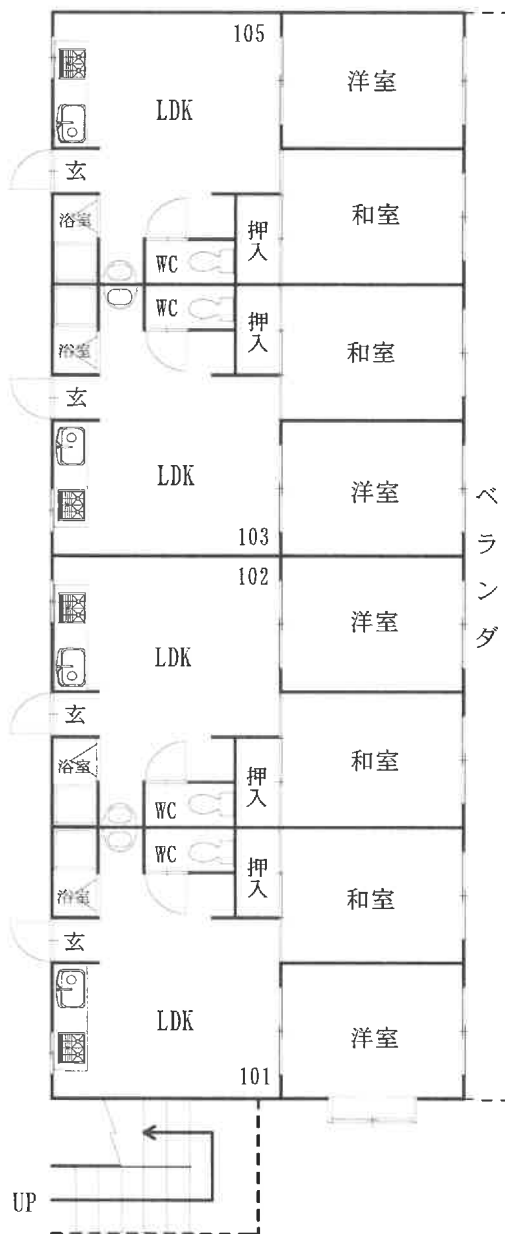
土地・建物位置関係図(概略)



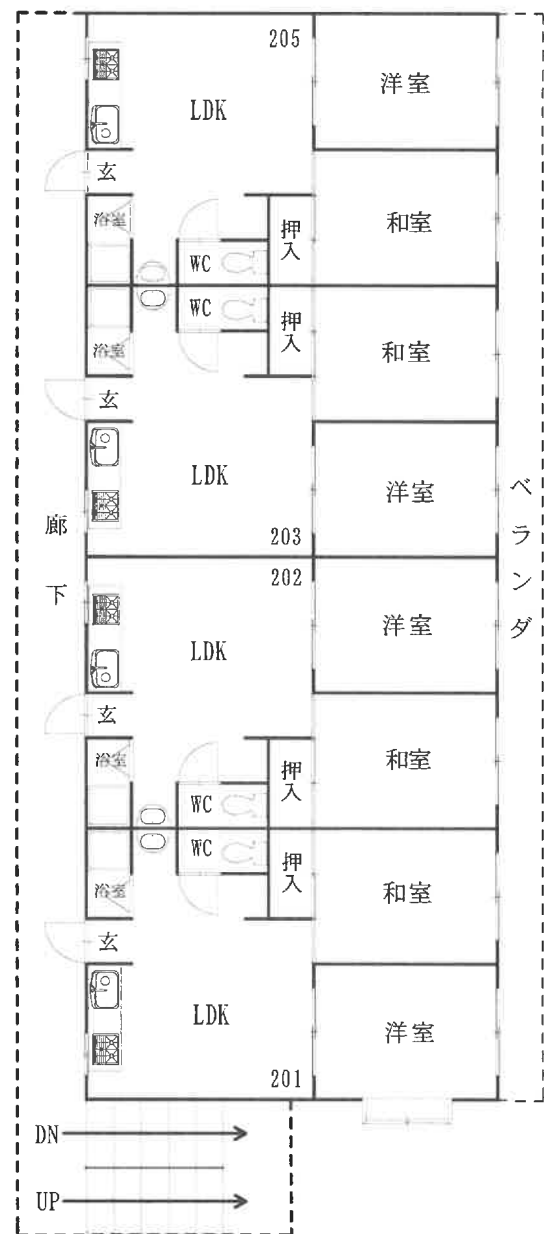
概略建物間取図



物件4 建物
〈1F〉



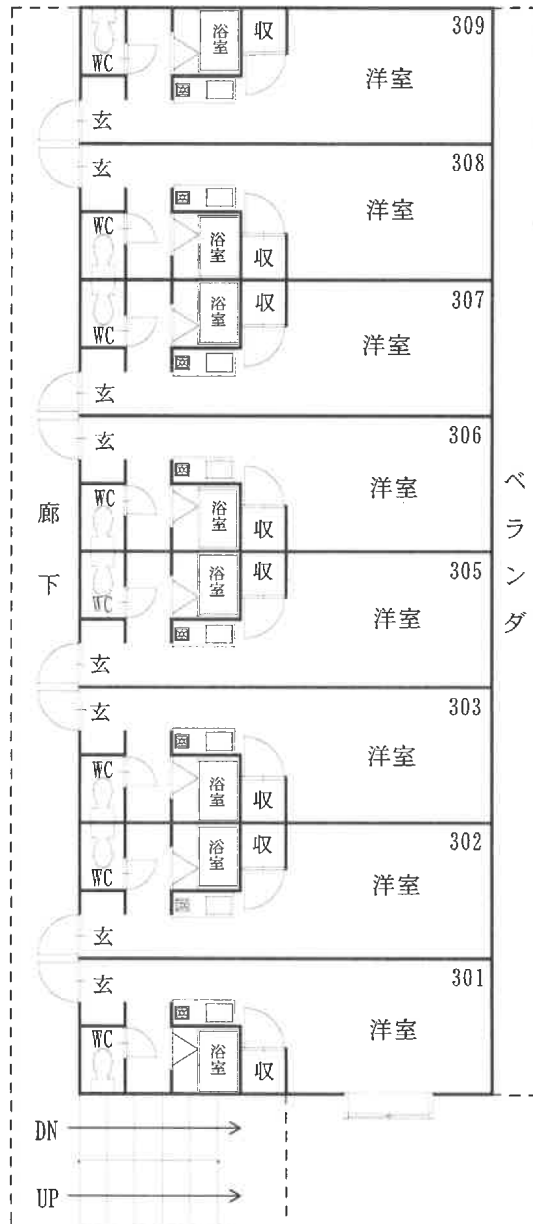
〈2F〉



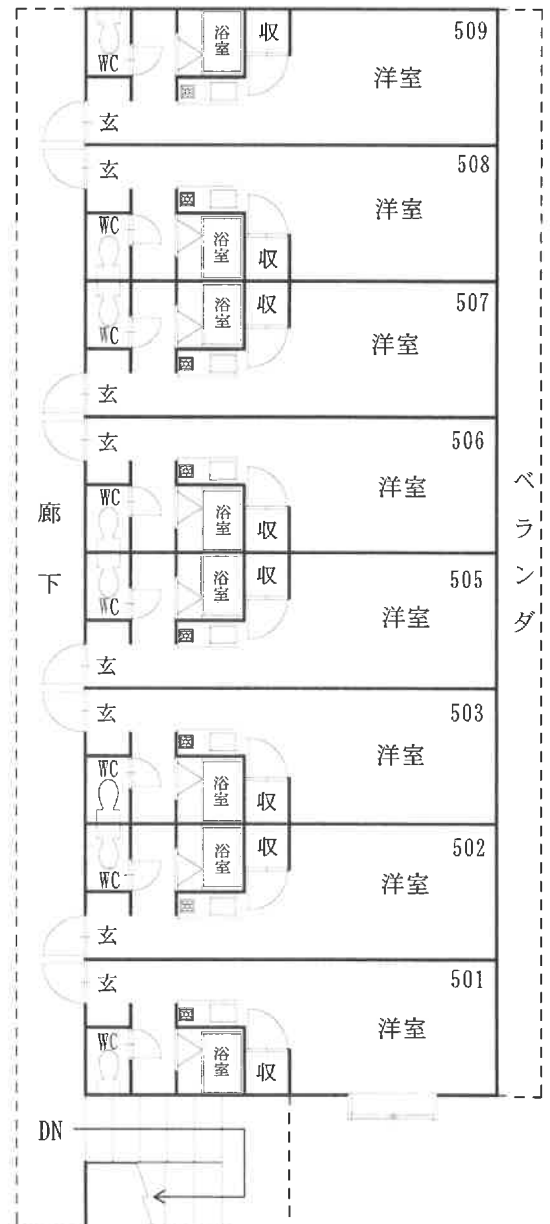
概略建物間取図



物件4 建物
〈3F〉



〈4F〉



概略建物間取図



物件4 建物
符号1



倉庫

目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件の現況写真



撮影位置③

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件の現況写真



撮影位置④

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示