

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なになります。

※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 5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 8年 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月23日 午前10時00分から 令和 8年 6月23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 5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 目 録

1 所 在 関市倉知字堤内
地 番 294番10
地 目 宅地
地 積 206.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 関市倉知字堤内
地 番 294番4
地 目 公衆用道路
地 積 453平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 関市倉知字堤内294番地10
家屋 番号 294番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 50.09平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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】
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 関市倉知字堤内
地 番 294番10
地 目 宅地
地 積 206.42平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 関市倉知字堤内
地 番 294番4
地 目 公衆用道路
地 積 453平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 関市倉知字堤内294番地10
家屋 番号 294番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 50.09平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第146号
令和 7年12月 3日受理
令和 8年 2月17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 関市倉知字堤内
地 番 294番10
地 目 宅地
地 積 206.42平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 関市倉知字堤内
地 番 294番4
地 目 公衆用道路
地 積 453平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 関市倉知字堤内294番地10
家屋 番号 294番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 50.09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 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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"/> |
| 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(物件1)上に下記建物を所有し、同人が本土地(物件2)を公衆用道路として共有し、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 |
| 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 | |
| 建物 | 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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 上記の者が本建物を居宅として占有・使用している <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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日 |
| 土地建物の位置関係 | <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 |

(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 | <ol style="list-style-type: none">1 物件3建物には、現在、私が家族とともに住んでいます。犬を2匹飼っています。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す。カーポートの上にも載っています。株式会社ジャックスが所有権留保を主張しています。5 物件3建物はオール電化です。6 物件3建物に不具合はありませんが、犬を2匹飼っています。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。9 物件2土地は、公衆用道路になっていますが、取り決めありません。10 カーポートは、私の費用で造りました。 (面接による聴取) |
| ■ 小池 育生 評価人 | <ol style="list-style-type: none">1 物件2土地は、位置指定道路に指定されています。 (面接による聴取) |
| ■ 株式会社ジャックス大阪第2コレクションセンター | <ol style="list-style-type: none">1 物件3建物及びカーポートに載っている太陽光パネルを含むソーラーシステムについては、当社が所有権留保し、当社に所有権があります。 ただし、太陽光パネルを含むソーラーシステムを撤去することまでは考えておりません。 (電話による聴取) |

(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



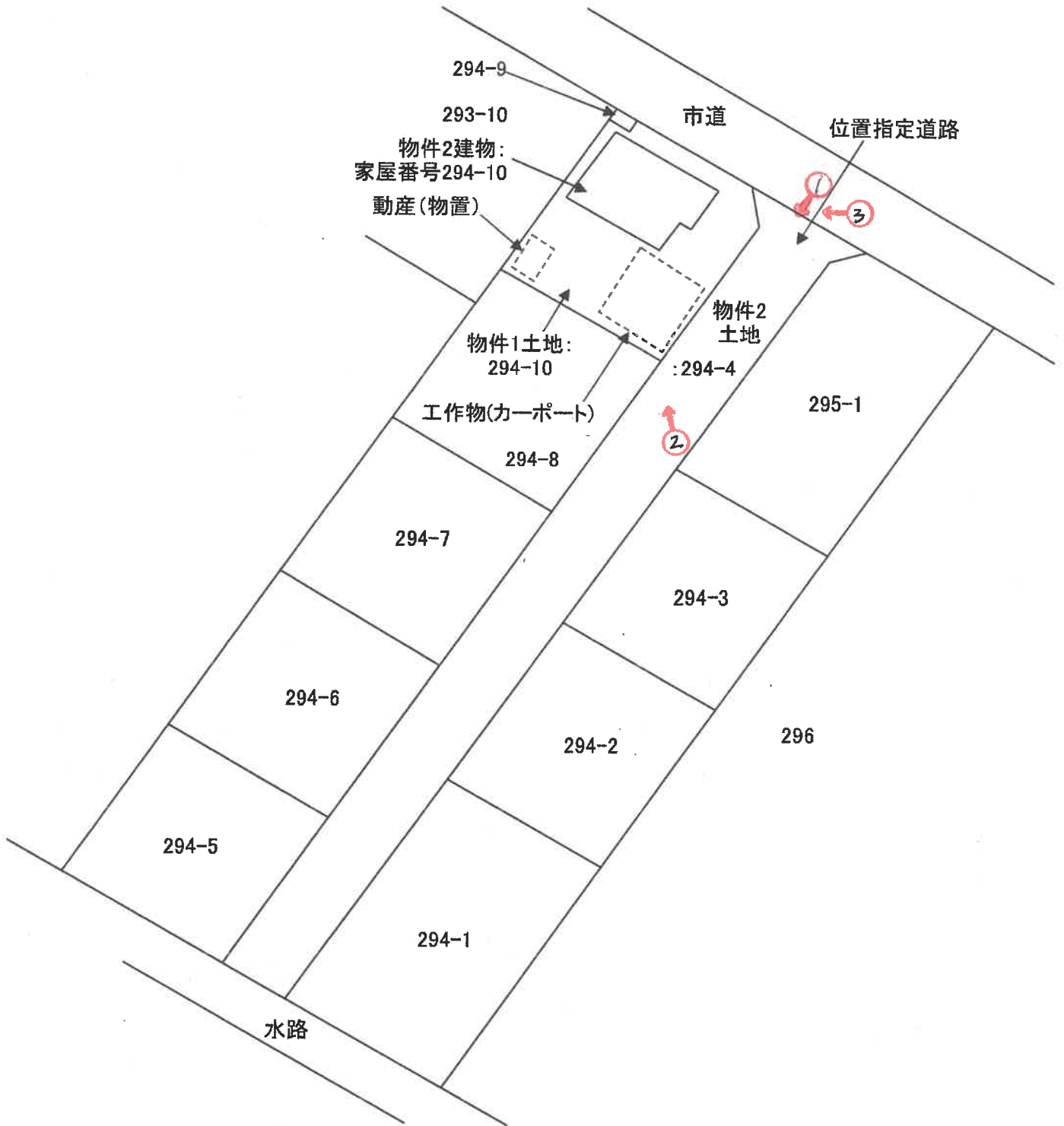
- 1 物件1土地は、南東側を物件2土地に、北東側を道路にそれぞれ接し、物件1土地上に物件3建物が建てられている。
- 2 物件2土地は、位置指定道路に指定されているとのことであった。
- 3 物件3建物は、現在、Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 4 物件3建物には、太陽光パネルは載っておりオール電化であると思料する（添付写真4参照）。また、カーポートの上にも太陽光パネルが載っているものと思料する。なお、その太陽光システムについては、株式会社ジャックスが所有権留保を主張しているものとのことであり、太陽光パネルを含む太陽光システムは第三者の物であると思料し、株式会社ジャックスは、競売で売れても撤去をせず、買受人と協議することになるものと思料する。
- 5 物件3建物内には、壁の角が削れている部分や、扉の壁面に剥がれている部分もあった。
- 6 物件1、2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。
- 7 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 |
| 7年12月8日(月) 15:00-15:10 | 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1月26日(月) 9:50-10:20 | 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 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に 解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(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



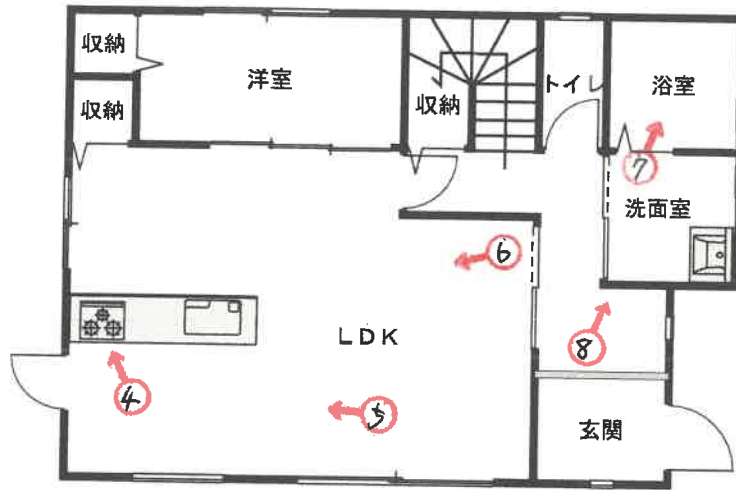
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

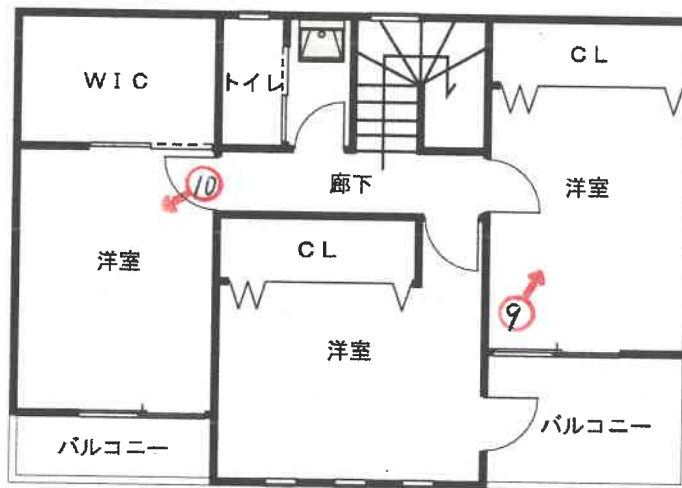
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第146号

建物間取図(概略)



1階



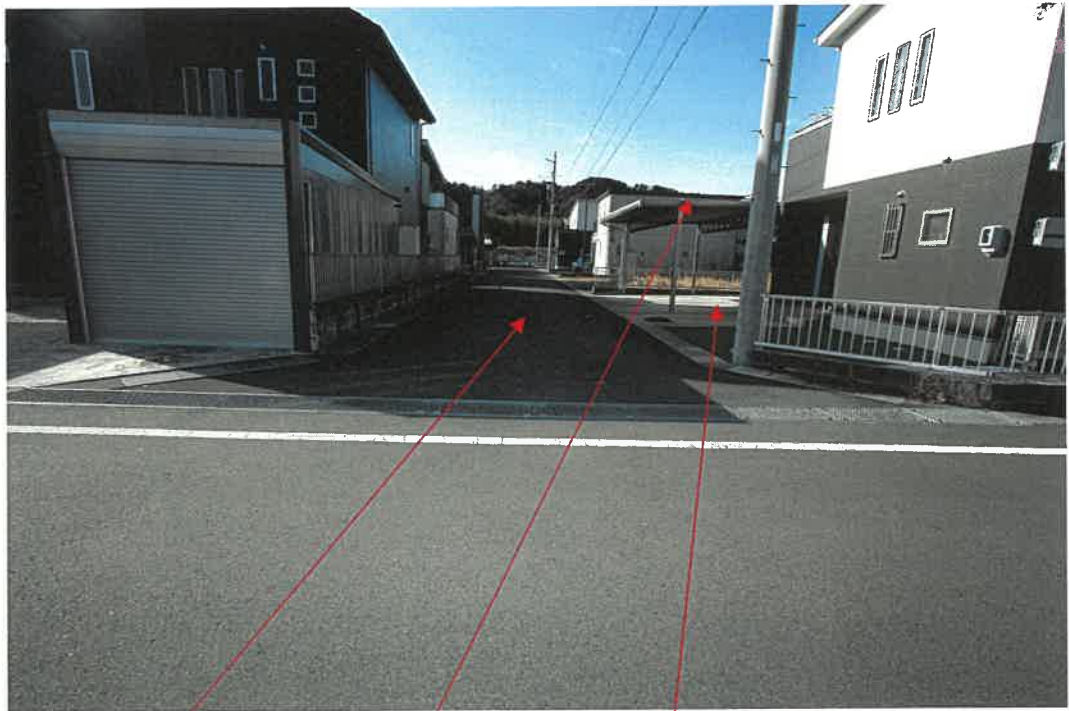
2階

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7年(ケ)第146号

写真 1



物件 2 土地 カーポート 物件 1 土地 物件 3 建物

写真 2



物件 2 土地 カーポート 物件 1 土地 物件 3 建物

写真 3



物件 2 土地 カーポート 物件 1 土地 物件 3 建物

写真 4



物件 3 建物 1 階室内

写真 5



物件 3 建物 1 階室内

写真 6



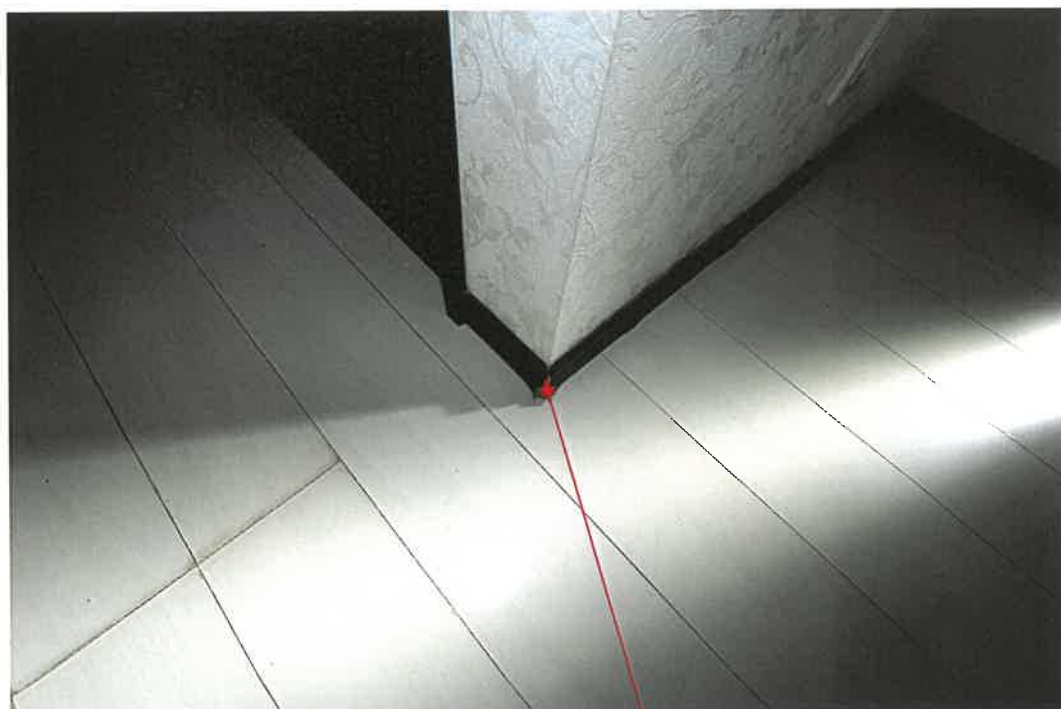
物件 3 建物 1 階室内

写真 7



物件 3 建物 1 階室内

写真 8



物件 3 建物 1 階室内

角が削れている

写真 9



物件 3 建物 2 階室内

写真 1 0



物件 3 建物 2 階室内

令和 7 年 (ケ) 第 146 号

令和8年1月26日 現地調査

令和8年3月13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0712号

発行日付 令和8年3月16日

評 価 人 不動産鑑定士

小 池 育 生

第1. 評価額

| 一括価格 | |
|-------------|-------------|
| 金9,770,000円 | |
| 物件番号 | 内訳価格 |
| 物件1 (土地) | 金2,210,000円 |
| 物件2 (土地) | 金50,000円 |
| 物件3 (建物) | 金7,510,000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 内訳価格の内、物件1の土地価格は、物件3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 | 関市倉知字堤内 | 概ね左記に同じ。 |
| | 地 番 | 294番10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 206.42㎡ | |
| 2 | 所 在 | 関市倉知字堤内 | 概ね左記に同じ。 |
| | 地 番 | 294番4 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 453㎡ | |

第3. 目的物件（建物）

| 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 | |
|-----|------|----------------|----------|--------|
| 3 | 所 在 | 関市倉知字堤内294番地10 | 概ね左記に同じ。 | |
| | 家屋番号 | 294番10 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床面積 | 1 階 | | 55.48㎡ |
| | | 2 階 | | 50.09㎡ |
| 延面積 | | 105.57㎡ | | |

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 | (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。 | 長良川鉄道越美南線「せきてらす前」駅 | 南西方 | 1.6km | | |
| | 関シティバス「マーゴ前」停留所 | 南東方 | 400m | | |
| 付 近 の 状 況 | 一般住宅を中心に共同住宅、農地も見られる住宅地域。 | | | | |
| 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 | 無指定 | | | |
| | 指定建蔽率 | 60% | | | |
| | 指定容積率 | 200% | | | |
| | 防火規制 | - | | | |
| | その他 | 日影規制 (GL+4m、5~3h) 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) ※物件2土地(公衆用道路)除く | 地積 | 206.42m ² | | | |
| | 間口(北側) | 約14m | | | |
| | 奥行 | 約15.5m | | | |
| | 形状 | 略長方形 | | | |
| 接 面 道 路 | 物件1土地の北東側で幅員約6mの舗装市道(4-167号線:建築基準法第42条1項1号)、南東側で幅員約6mの舗装私道(物件2土地:同法第42条1項5号)に、それぞれ概ね等高で接面している。 | | | | |
| 土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等 | 物件1土地は物件3建物の敷地及び駐車場として、物件2土地は公衆用道路として、それぞれ利用されている。隣地及びその周辺は、戸建住宅である。 | | | | |
| 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 | <p>1) 関市文化財保護センターでの調査によると、物件1、2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。</p> <p>2) 上水道は、北東側市道沿いに本管HPPEφ75、南東側私道沿いに本管PPφ50が整備済み、南東側φ20引込管あり。</p> <p>3) 下水道は、北東側市道及び南東側私道沿いにそれぞれ本管VUφ150が整備済み、南東側引込あり。</p> <p>4) 物件1、2土地及びその周辺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、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1、2土地及びその周辺は、過去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は低いものと思料される。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、土壤汚染がないことを保証するものではない。</p> <p>5) 対象学区は物件1、2土地の北西方約1.1kmの「関市立倉知小学校」、北方約2.1kmの「関市立緑ヶ丘中学校」である(いずれも道路距離)。</p> <p>6) 物件1土地の南東部分に工作物(カーポート:太陽光パネルの設置あり)、南西部分に動産(物置)、北東部分に電柱が存する(土地建物位置関係図ご参照)。</p> | | | | |

2. 建物の概況・利用状況等（物件3）

| 区 分 | | 家屋番号：294番10 |
|-------------------------|---------------|---|
| 建築時期及び 経済的残存耐 用年数 | 建 築 年 月 日 | 平成28年2月16日 |
| | 経 過 年 数 | 約10.1年 |
| | 経済的残存 耐用年数 | 約12.9年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | 合金メッキ鋼板葺 |
| | 外 壁 | サイディング |
| | 内 壁 | クロス等 |
| | 天 井 | クロス等 |
| | 床 | フローリング、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 | 105.57㎡ |
| | 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 | 居宅 |
| | 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 | 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 | | 現況調査報告書記載のとおりである。 |
| 特 記 事 項 | | <p>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低いものと思料される。</p> <p>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るものと思料される。</p> <p>3) 物件3建物の屋根上に太陽光パネルが設置されている（詳細は現況調査報告書ご参照）。</p> |

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、2（土地）

物件1、2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 | 共有持分 オ | 土地価格 カ=ア×イ×ウ×エ×オ |
|------|------------------------|-----------|----------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 | 31,800円/m ² | 102% | 206.42m ² | 1.00 | — | ≒6,695,000円 |
| 2 | | 5% | 453m ² | — | 1/9 | ≒80,000円 |
| 合 計 | | | | | | ≒6,775,000円 |

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 関（県）-12

| 公示価格等 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準価格 |
|------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 33,500円/m ² | 99.8 × 100.00 | 100.00 × 103.00 | 100.00 × 102.00 | ≒31,800円/m ² |

◇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。

物件1土地

| (規模) | (形状) | (方位) | (角地) | 相乗計 |
|------|------|------|------|------|
| 0% | 0% | 0% | 2% | 102% |

物件2土地

| (規模) | (形状) | (方位) | (公衆用道路) | 相乗計 |
|------|------|------|---------|-----|
| 0% | 0% | 0% | -95% | 5% |

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 建付減価：現況利用は概ね最有効使用であり、建付減価補正は必要ないものと判断した。

オ 共有持分：持分9分の1を考慮した。

カ 土地価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 物件3（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 | |
|--------|-------------------------|----------------------|----------|------------------|-----|
| 3 | 180,000円/m ² | 105.57m ² | 50.0% | ≒9,501,000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% | 26.8% | 58.3% | 50.0% | 50.0% | |
| 経過年数 | 10.1年 | 経済的残存耐用年数 | 12.9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：登記簿面積を採用。

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 建物の価格：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、2） ① | 建物（物件3） ② | 基礎となる価格合計額 ③=①+② |
|----------------|--------------|---------------------|
| 6,775,000円 | 9,501,000円 | =16,276,000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 | 敷地利用権等割合 | | 敷地利用権等価格 |
|----------|------------|----------|-------|-------------|
| | ア | イ | | ウ=ア×イ |
| 1 | 6,695,000円 | 45.0% | 法定地上権 | ≒3,013,000円 |

イ 敷地利用権等割合

物件1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カ、1②エ) | イ (2①ウ) | ウ | エ | オ | カ= (ア±イ) ×ウ ×エ×オ |
| 1(土地) | 6,695,000円 | -3,013,000円 | | 100.0% | 60.0% | ≒2,210,000円 |
| 2(土地) | 80,000円 | | | 100.0% | 60.0% | ≒50,000円 |
| 3(建物) | 9,501,000円 | +3,013,000円 | 100.0% | 100.0% | 60.0% | ≒7,510,000円 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | ≒9,770,000円 |

ウ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 目的物件の性格を考慮し、市場性修正率は不要と判断した。

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

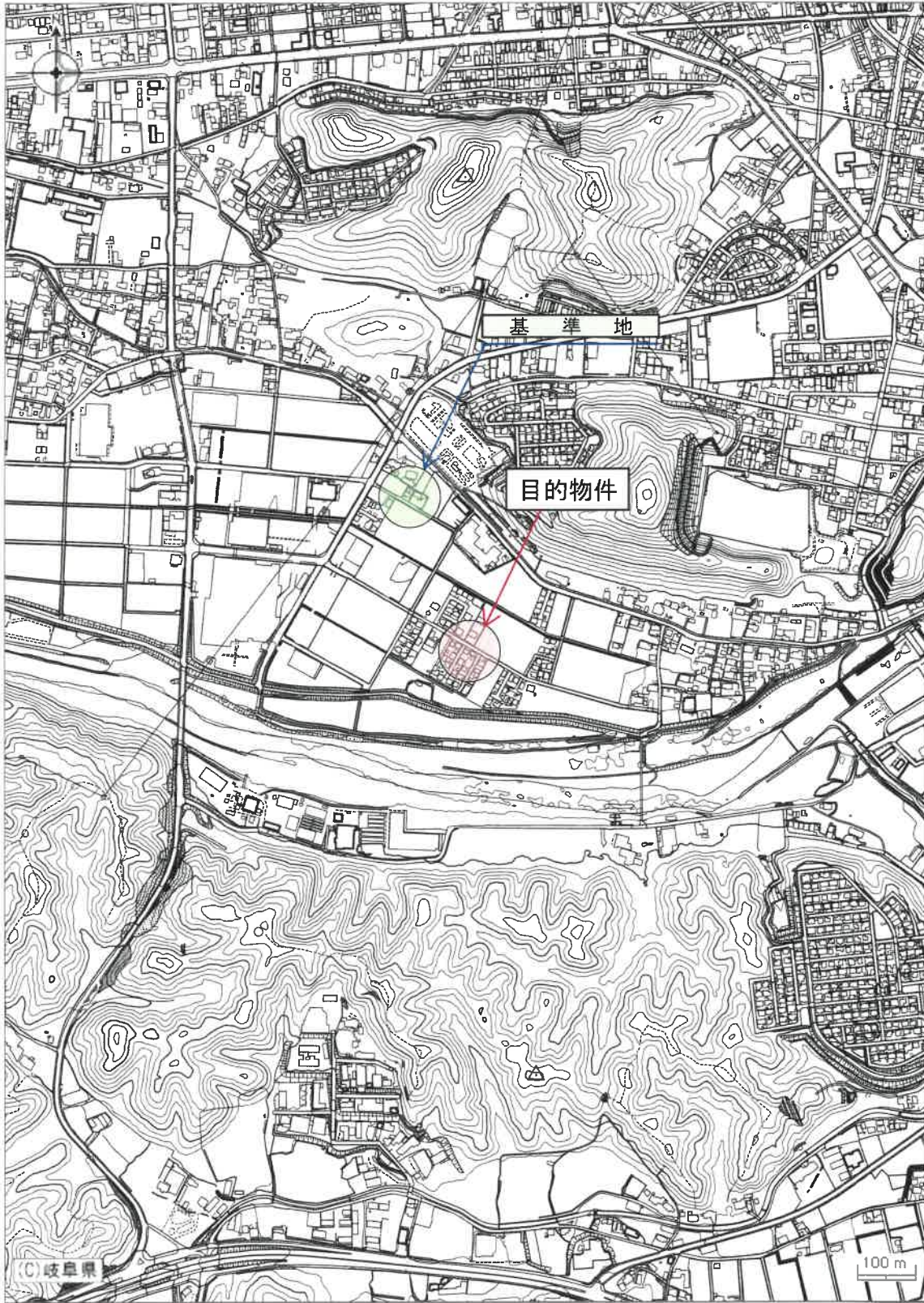
| | |
|----------|----------------------------------|
| 地価調査基準地 | 関（県）－12 |
| （所 在） | 関市倉知字祭場下400番3外 |
| （価 格） | 33,500円/m ² |
| （位 置） | 長良川鉄道線「せきてらす前」駅1.3km（道路距離） |
| （価格時点） | 令和7年7月1日 |
| （地 積） | 337m ² |
| （供給処理施設） | 水道・下水 |
| （接面道路） | 南4.4m市道 |
| （用途指定等） | 非線引都市計画区域、用途地域無指定、建蔽率60%・容積率200% |
| （地域の概要） | 住宅の外に駐車場、農地が見られる住宅地域。 |

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

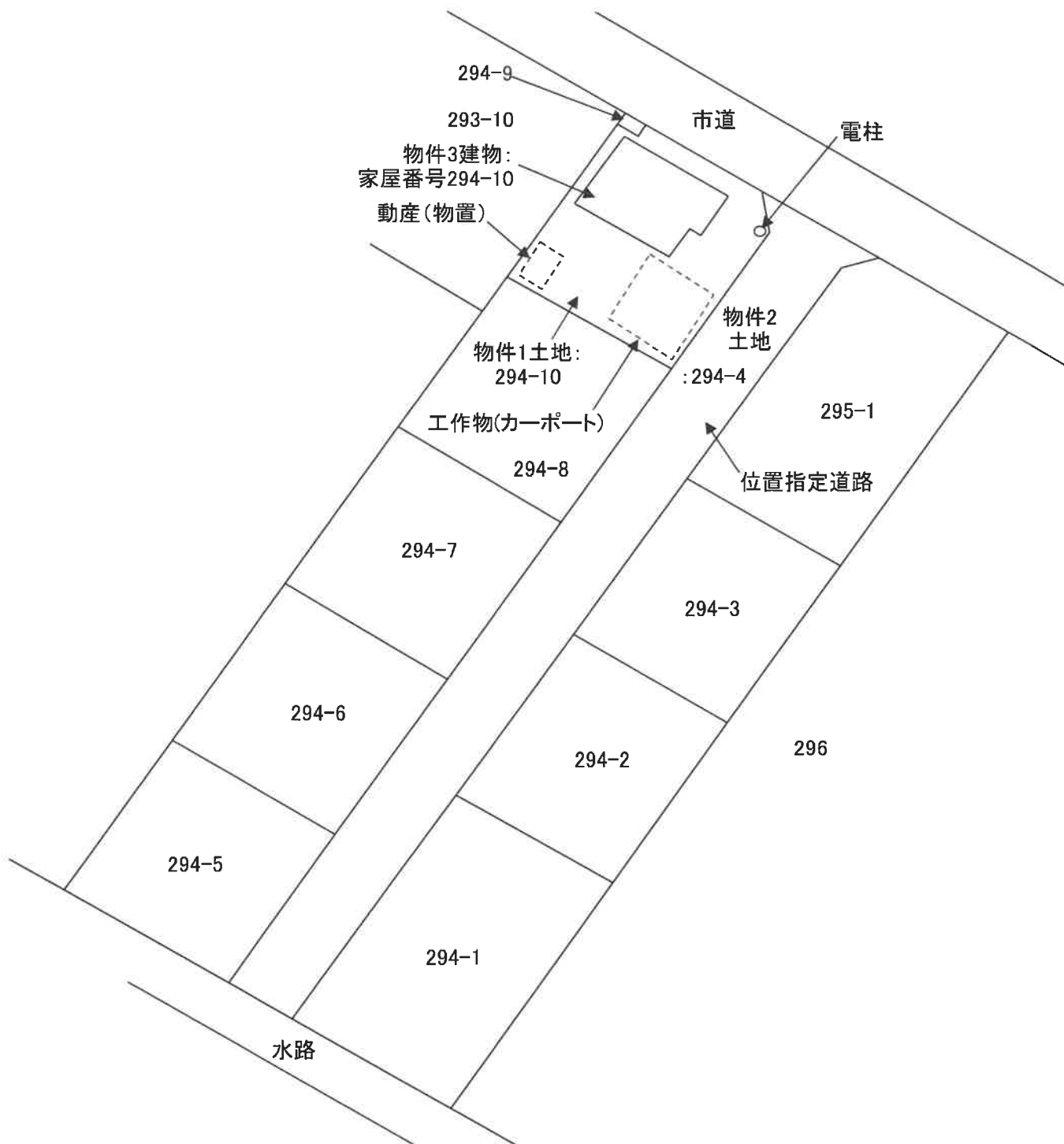
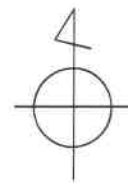
目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第146号

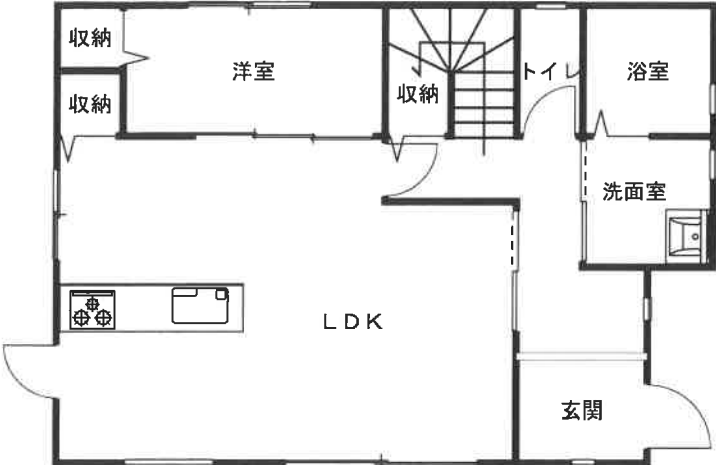
土地建物位置関係図



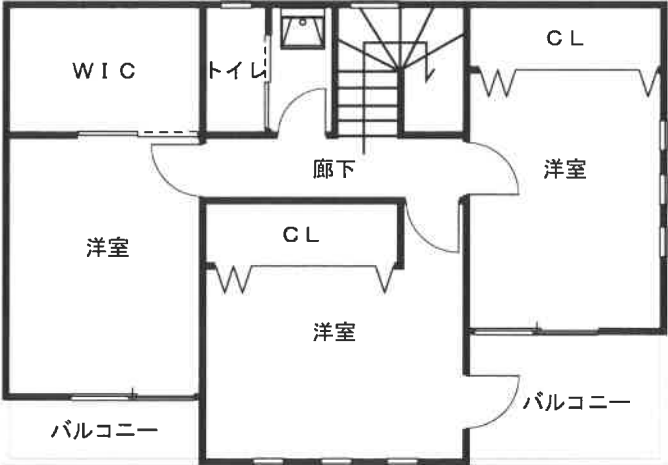
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第146号

建物間取図(概略)



1 階



2 階

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

撮影日：令和8年1月26日

【 写真番号1 】 目的物件の東方より撮影



【 写真番号2 】 目的物件の南方より撮影



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第146号