

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 8 月 12 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 9 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 1 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 9 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 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 8 月 12 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 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野
 地 番 2 3 6 番
 地 目 宅地
 地 積 2 4 4 . 6 2 平方メートル

- 2 所 在 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野
 地 番 乙 2 3 6 番
 地 目 宅地
 地 積 9 . 9 1 平方メートル

- 3 所 在 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野 2 3 6 番地
 家屋 番号 2 3 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 0 4 平方メートル
 2 階 4 0 . 7 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 1 6 . 5 6 平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 2.58平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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】

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。

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 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野
 地 番 236番
 地 目 宅地
 地 積 244.62平方メートル

- 2 所 在 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野
 地 番 乙236番
 地 目 宅地
 地 積 9.91平方メートル

- 3 所 在 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野236番地
 家屋 番号 236番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 119.04平方メートル
 2階 40.70平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 16.56平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 2.58平方メートル

(現況)

不存在



令和 7年(ケ)第172号
令和 8年 1月28日受理
令和 8年 4月13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 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野
 地 番 236番
 地 目 宅地
 地 積 244.62平方メートル

- 2 所 在 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野
 地 番 乙236番
 地 目 宅地
 地 積 9.91平方メートル

- 3 所 在 揖斐郡揖斐川町谷汲岐礼字伊野236番地
 家屋 番号 236番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 119.04平方メートル
 2階 40.70平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 16.56平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 2.58平方メートル

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者の息子) ■B(所有者の妻))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		平成26年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	平成26年 7月 1日	
	期間	平成26年 7月 1日から ■平成29年 6月30日まで 3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	
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		毎月 金30,000円(毎月末限り当月分支払) ☐ 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 □9	
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
■ B	1 私は、Aの妻です。物件3建物の賃貸借契約書は、4枚目記載の「占有者及び占有権原（物件2関係）」のとおりです。 (面接による聴取)
■ D	1 私は、Cの息子のです。 2 物件3建物には、現在、私とCの2人が居宅として住んでいます。その占有権原は、4枚目記載の「占有者及び占有権原（物件2関係）」のとおりです。 3 物件3建物に未登記付属建物はありません。 4 物件3建物に未登記増築部分はありません。 5 物件3建物に太陽光パネルは載っていません。 6 物件3建物はオール電化ではありません。 7 物件3主建物に雨漏りはありませんが、隙間風が吹き、ケーブルテレビを契約しないと地上波が見られません。床が抜けている部分があり、板をはめてあります。蜂が入って来るために目張りがしてあります。 8 物件1～3土地・建物を他の第三者に貸していません。 9 物件3建物附属建物1は雨漏りがします。 (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

執行官の意見



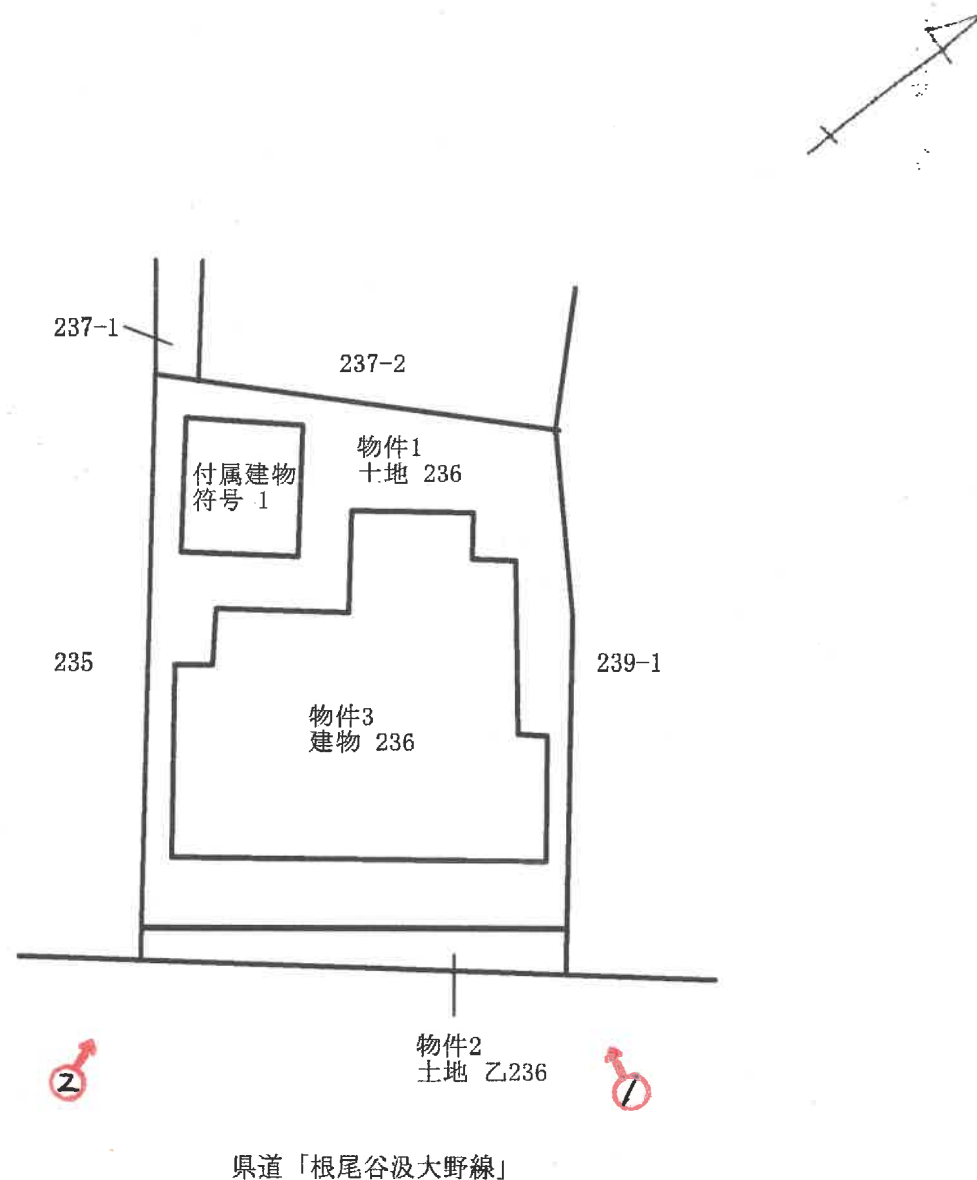
- 1 物件1, 2土地は, 一体利用され, 南東側を道路に接し, 物件1土地上に物件3建物が建てられている。
- 2 物件3建物には, 現在, Cが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。その占有権原は, 賃借権であり, 最先順位の抵当権設定登記日(平成9年4月24日)に後れるものであるから, 買受人に引受けにならないが, 代金納付日から6か月の明渡猶予を受けるものと思料する。
なお, 物件3附属建物符号2の建物は存在しない。
- 3 物件3主建物には, クロスのひび割れがあり, 壁に穴の空いている部分があった。床が抜けている部分があり, 板をはめている部分があり, 蜂が入って来るために目張りのしてある部分があった。物件3附属建物符号1には, 雨漏りがするとのことであった。
- 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2月4日(水) 12:35-12:50	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2日(木) 13:05-14:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 Bら事情聴取
(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 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

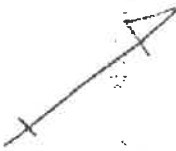
土地・建物位置関係図(概略)



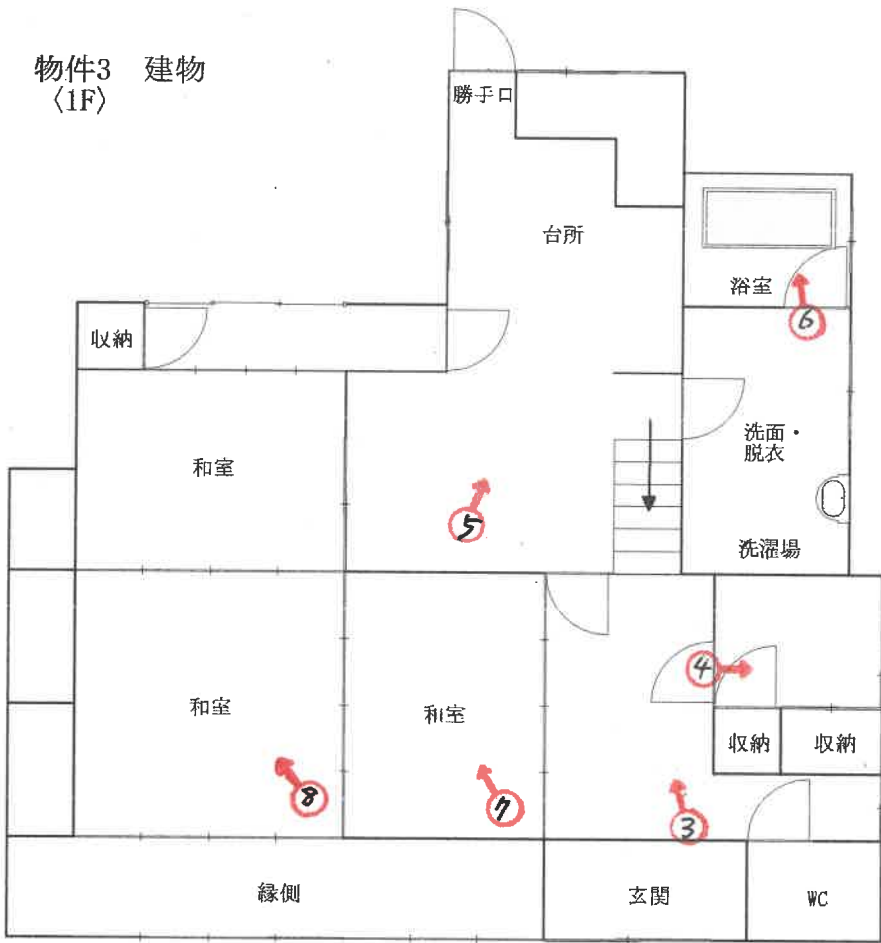
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

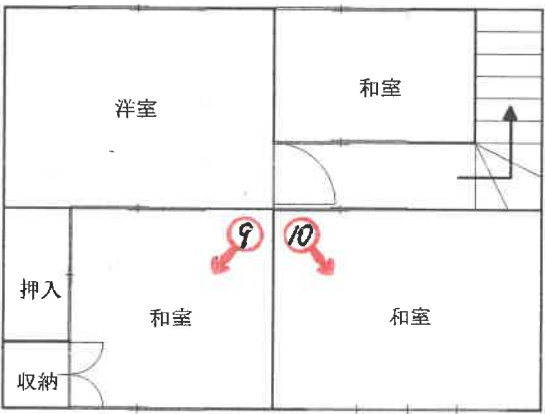
概略建物間取図



物件3 建物
(1F)



(2F)



付属建物
(符号2)



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

写真 1



物件 2 土地

物件 1 土地

物件 3 建物

写真 2



物件 2 土地

物件 1 土地

物件 3 建物

写真 3



物件 3 建物 1 階室内

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

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

写真 1 1



物件 1 土地

物件 3 附属建物符号 1

写真 1 2



物件 3 附属建物符号 1 室内

令和 7 年(ケ)第 172 号

令和8年4月2日

令和8年4月14日

現地調査

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25016号

発行日付

令和8年4月20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 1,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 340,000 円
物件 2(土地)	金 10,000 円
物件 3(建物)	金 720,000 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、
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。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

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	現 況
1	所 在	揖斐郡揖斐川町 谷汲岐礼字伊野	概ね左記に同じ
	地 番	236番	
	地 目	宅地	
	地 積	244.62m ²	
2	所 在	揖斐郡揖斐川町 谷汲岐礼字伊野	概ね左記に同じ
	地 番	乙236番	
	地 目	宅地	
	地 積	9.91m ²	

第3 目的物件 (建物)

番号	物件番号		内 容	現 況
3	所 在		揖斐郡揖斐川町 谷汲岐礼字伊野236番地	概ね左記に同じ
	家屋番号		236番 主建物	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	119.04㎡	
		2 階	40.70㎡	
		3階他計		
		延面積	159.74㎡	
	所 在		揖斐郡揖斐川町 谷汲岐礼字伊野236番地	左記の他、登記簿上、付属建物2 便所(コンクリートブロック造陸屋根平家建 2.58㎡)が残るが(建物図面により敷地内南東方にかつて所在を確認)、現地聴取によると、既に取り壊し済である。
	家屋番号		236番 付属建物	
	種 類		車庫	
	構 造		木造スレート葺平家建	
	床面積	1 階	16.56㎡	
		2 階		
		3階他計		
		延面積	16.56㎡	

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	揖斐川町役場の北東方約9.5kmに位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	樽見鉄道		高科駅	南西方	750m
	揖斐川町ふれあいバス	谷汲口線	伊野	西方	90m
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。					
付 近 の 状 況	中規模の既成住宅を主体とする県道沿いの集落地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		都市計画区域外		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 蔽 率		-		
	指 定 容 積 率		-		
	防 火 規 制		ない		
	そ の 他 の 規 制		土砂災害警戒区域		
(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)					
	地 積		254.53㎡		
	間 口		約18m		
	奥 行		約14～18m		
画 地 条 件	形 状		略台形		
接 面 道 路 の 状 況	(南東側)現況幅員約12m(接面側歩道約4.3m)の県道「根尾谷汲大野線」に対して、概ね等高平坦にて接面(舗装有)				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(1)(2)は、目的物件(3)及び未登記附属建物(平家建駐車場)の敷地として利用されている。 東側:居宅、西側:居宅、南側:市道、北側:畑				
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	1) 揖斐川町役場 担当課によると、接面県道沿いに上水道本管DIP Φ150、農業集落排水本管VUΦ200本管整備済。 上水については、南東角にメーターΦ13済であるが、排水については、現在浄化槽利用のままで農業集落排水への切り替え未了。但し、切り替え工事をすれば利用可能。 2) 対象学区は、谷汲小学校:南西方約7.7km、谷汲中学校:南西方約7.1km(目的物件からの方位、道路距離) 3) 揖斐川町役場 教育委員会 社会教育課によると、埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 4) 岐阜県揖斐県事務所環境課によると、市内に土壤汚染対策法の区域指定はなく、谷汲地区については水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定事業場の届出もない。地上建物自体 昭和53年築の木造家屋及び付属の車庫であるが、所在地について最も古い住宅地図を閲覧しても隣接周辺も含め現状類似の集落地域であり、特段汚染原因となるような利用履歴は認められない。 従って、専門業者による調査は未了の状態であるが、土壤汚染の可能性は低いものとして取り扱う。
----------------	---

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	昭和53年4月1日新築
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	48年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	繊維壁、板張、クロス等
	天 井	板張り・クロス等
	床	畳・板張り等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	159.74㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	添付間取図のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		1) 現況調査報告書記載のとおり、付属建物を含め関係人Cが家族とともに月額30,000円で賃貸借を継続中(平成26年7月1日付で賃貸借契約を開始。当初3年契約をしているが、以降賃借料の増減なく、自動更新が継続している)。 最先順位の抵当権設定登記日(平成9年4月24日)に後れるものであるから買受人に引き受けにならないが、代金納付日から6ヶ月の明渡し猶予を受けるものと思料する。 2) クロスのひび割れがあり、壁に穴が空いている部分が見受けられる。又、床が抜けている部分があり、現地聴取によると、蜂が入っているために目張りをしているとのこと。 3) アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、構造により可能性は低いものと思料する。 4) 新耐震基準(昭和56年)以前の新築であり、新耐震基準は具備していない。 (※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	3
	区分	附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和53年不詳新築
	経済的耐用年数	15年
	経過年数	48年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	トタン
	内 壁	なし
	天 井	なし
	床	コンクリート
	設 備	なし
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	16.56㎡
	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	車庫
	間 取 り	添付間取図のとおり
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		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、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、構造・築年数を踏まえるに、吹付けアスベスト使用の可能性は低いものと思料する。 2)新耐震基準(昭和56年)以前の新築であり、耐震性は低いものと思料する。 3)現地聴取によると雨漏りがするとのことである。 (※建築時点は税務課聴取による)

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格

① 物件 1～2 (土 地)

物件 1～2 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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,360	103.0%	244.62	80.0%	879,000
2			9.91	80.0%	36,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価調査 本巢(県)-3

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
5,390 (円/㎡)	99.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 122.3	4,360 (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)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇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)
-4.0%	18.0%	8.0%	0.0%	122.3%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

規模・形状	方位	供給処理	接面態様	(相乗計)
0%	3%	0%	0%	103.0%

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 3 (建 物)

目的建物の再調達単価を、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。

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	180,000	159.74	3.0%	863,000	
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	
5.0%	5.0%	5.0%	60.0%	3.0%	
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

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	
付属建物	60,500	16.56	3.0%	30,000	
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	
5.0%	5.0%	5.0%	60.0%	3.0%	
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	20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： 現況延床面積は登記簿記載面積

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 物件 1～3 (土地・建物)

土地価格に建物価格を加算して、一体としての積算価格を下記のとおり査定した。

土地	建物	積算価格(円)
915,000	893,000	1,808,000

Ⅱ．収益価格

満室想定の総収益を還元利回り（粗利回り）で還元し、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正率 ウ	収益価格 万円未満四捨五入 (円) ア÷イ×ウーエ
360,000	20.0%	－	1,800,000

ア 総収益

現行家賃を前提に、年額相当を計上した。

イ 粗利回り

地理的位置・地上建物の築年数・稼働状況を前提に、把握した総収益との関連で、上記程度の粗利回りを相当と判定した。

ウ その他の補正率

エ 改装費用： 現況利用を前提とする

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、両試算価格はほぼ均衡している。

築約年経過した既存家屋付きの過疎地にある家屋であり、第三者による購入を前提とすれば、本来地上建物に経済的残存価値は認められず、場合によっては地上建物の取り壊しも妥当であるが、本件の場合、平成26年より12年弱、同一家賃で入居している世帯があり、対抗力がないとはいえ、一体としての市場性を考慮すると、むしろ賃貸継続に経済合理性が認められる。

粗利回りによる収益価格は概算値ではあるものの、積算価格と概ね一致しており、相互に妥当性を検証し得たと言える。

又、本件では、最終的に競売市場性修正率も加味されることを考慮すると、基礎価格の把握においては収益価格相当とすることに合理性が認められる。

試算価格 (円)	
積算価格	1,808,000
収益価格	1,800,000
調整後の価格	1,800,000

2. 基礎となる価格の査定

前記1. で求めた調整後の価格に、各物件の積算価格の構成比を乗じて、基礎となる価格の内訳価格を算出した。

土地・建物区分	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
土地 (物件1)	1, 800, 000	48. 62%	875, 000
土地 (物件2)		1. 99%	36, 000
主建物		47. 73%	859, 000
付属建物		1. 66%	30, 000
一括価格 (合計)		1, 800, 000	

イ 構成比

前記Ⅰ. 積算価格比による。

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	土地内訳価格(円) Ⅲ2.ウ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	875,000	35.0%	法定地上権	306,000
2	36,000	35.0%	法定地上権	13,000
計				319,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等、及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

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) 2①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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	875,000	-306,000	100.0%	100.0%	60.0%	340,000
2	36,000	-13,000				10,000
3 主建物	859,000	280,000	100.0%	100.0%	60.0%	680,000
3 付属建 物	30,000	39,000	100.0%			40,000
一括価格(合計)						1,070,000

イ 土地利用権等の加算

※各地上建物への土地利用権等の加算は、最大床面積割合によった。

ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

エ 市場性修正率

100%

※本件の場合は、前記、試算価格の調整で、土地建物一体としての市場性修正の要否は検討済である。

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した。

第6 参考価格資料

地価調査	本巣(県)-3
(所 在)	本巣市根尾水鳥字東村252番外
(価 格)	5,390 円/㎡
(位 置)	樽見鉄道 水鳥駅 約300m
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	733 ㎡
(供給処理)	水道・下水
(接面街路)	西 8.9m 県道
(用途指定等)	都市計画区域外
(地域の概要)	中規模一般住宅が連担する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

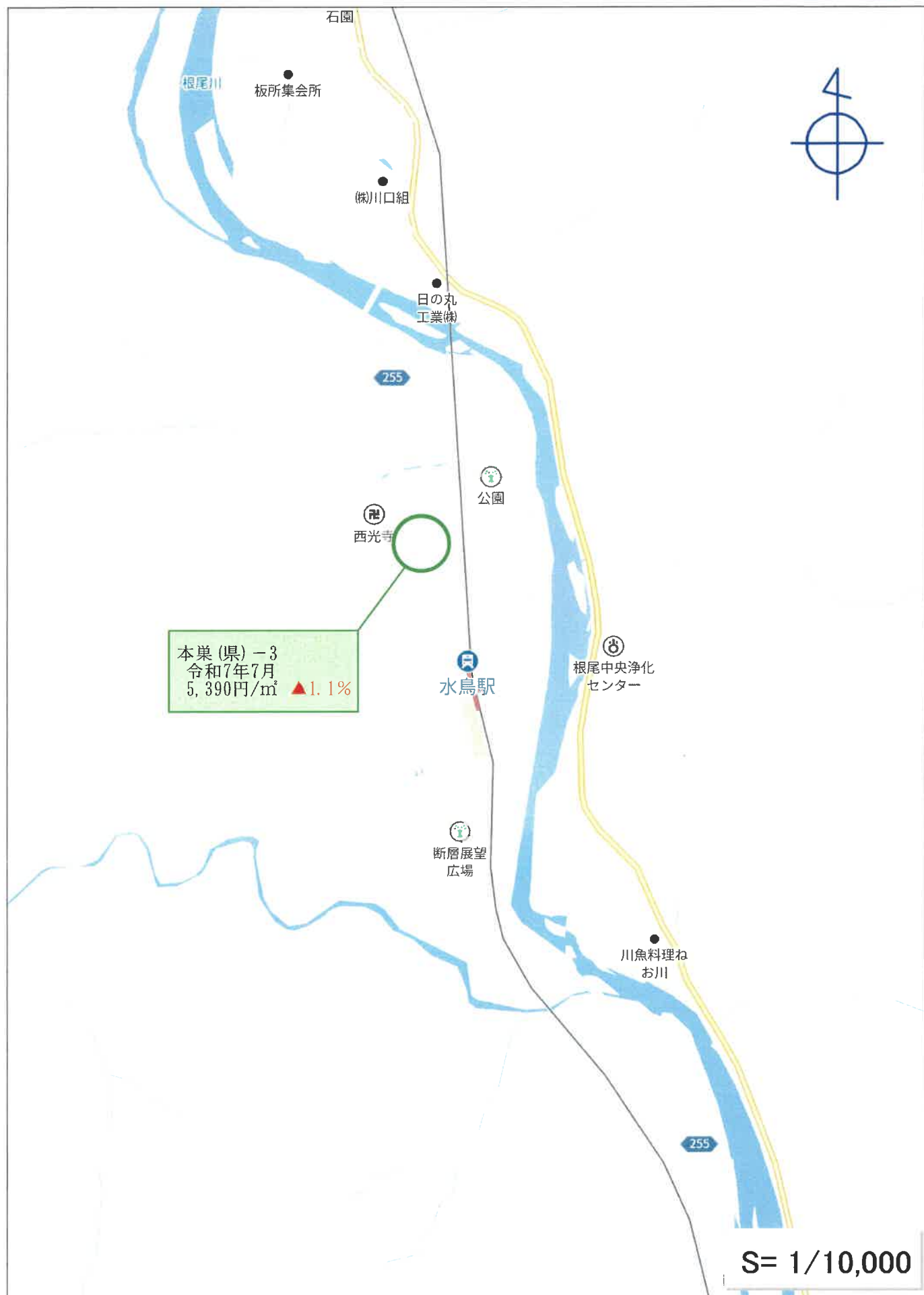
- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写・土地建物位置関係図(概略)
- 5 概略建物間取図
- 6 写真

以 上

目的物件位置図



基準地位置図



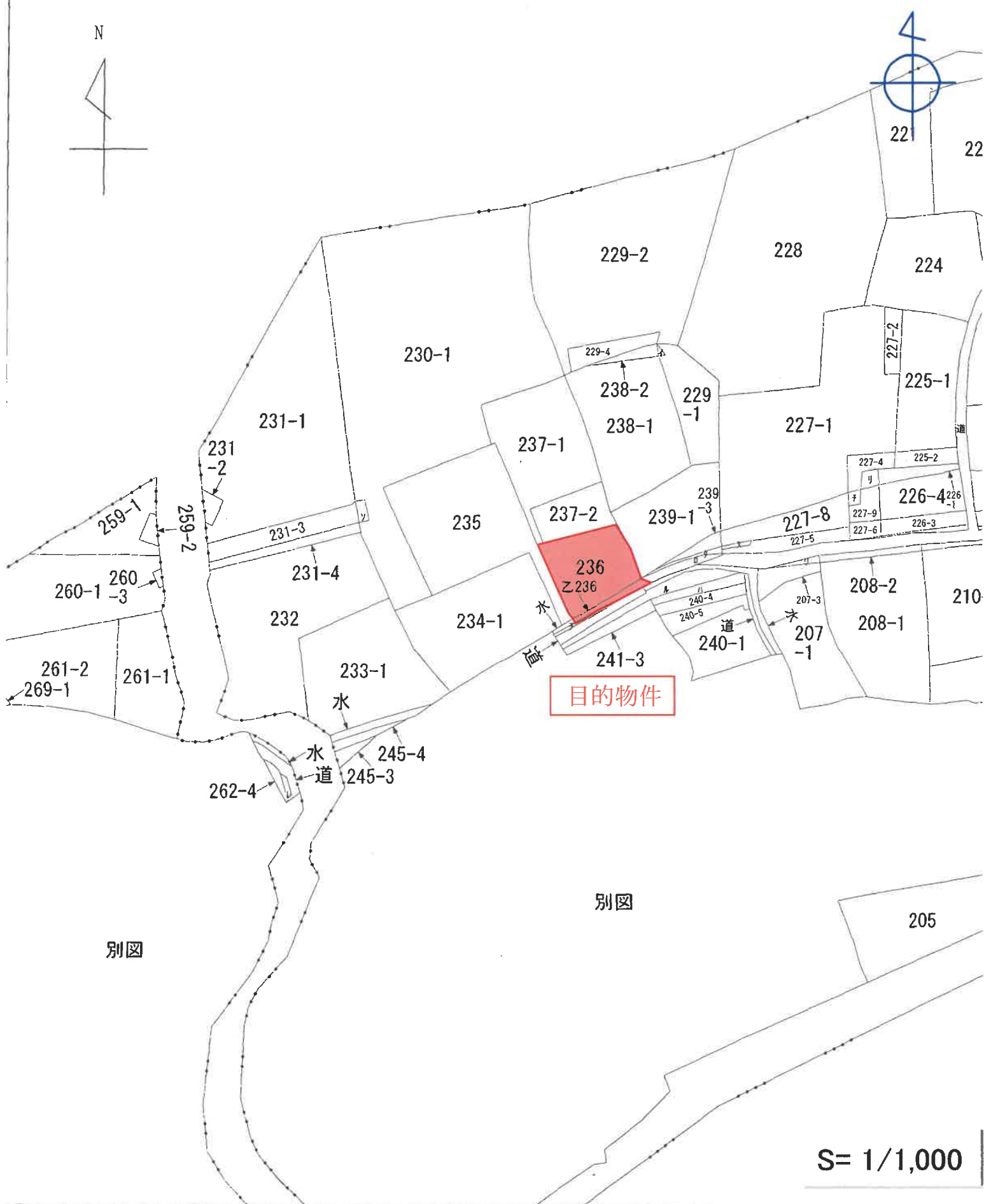
目的物件配置図



140m

1:3000

道
つづく



登記年月日：昭和53年12月7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。
(岐阜地方支務局大垣支局管轄)
令和8年2月4日 岐阜地方支務局

登記官

各階平面図 272413

建物各階平面図

家屋番号 236

建物の所在 岐阜県岐阜市大字岐礼字伊野236番地

床面積

$$740 \times 5.50 = 40.70 \text{ m}^2$$

床面積

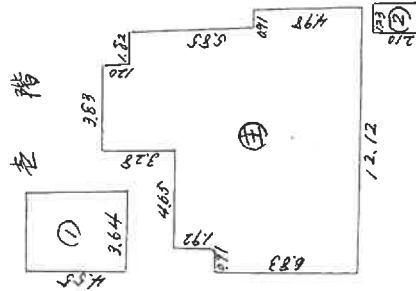
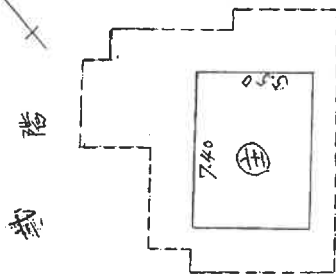
$$\begin{aligned} 6.83 \times 0.91 &= 6.2153 \\ 8.75 \times 4.85 &= 40.6875 \\ 12.03 \times 3.83 &= 46.0749 \\ 11.83 \times 1.82 &= 21.5306 \\ 4.98 \times 0.91 &= 4.5318 \\ \hline &119.0401 \text{ m}^2 \\ &119.04 \end{aligned}$$

①床面積

$$4.55 \times 3.64 = 16.562 \text{ m}^2$$

②床面積

$$2.10 \times 1.23 = 2.583 \text{ m}^2$$



作製者

1/250M

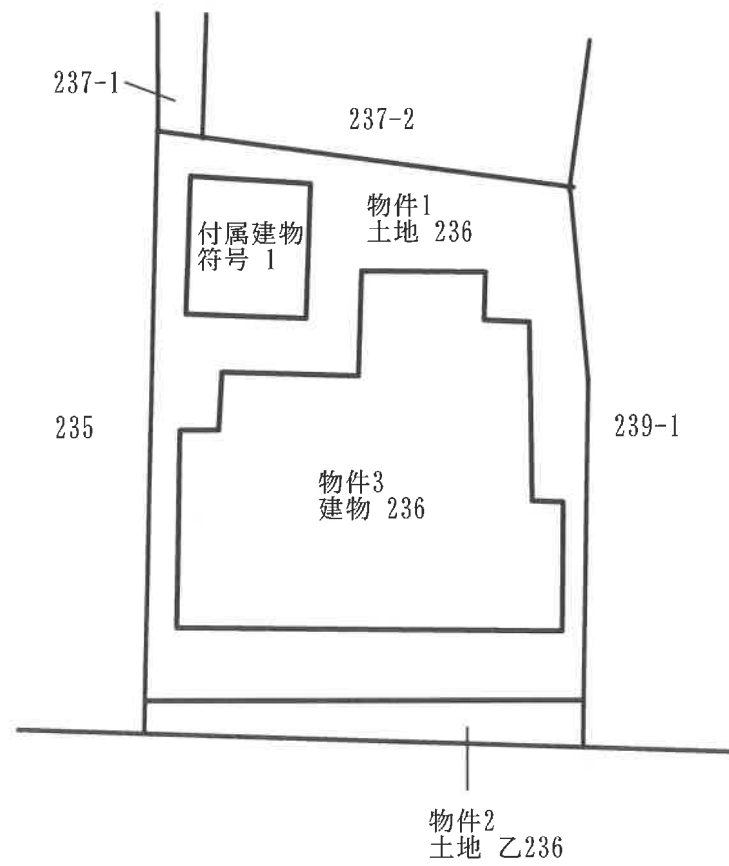
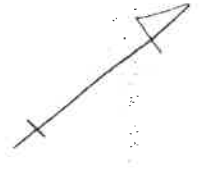
申請人

1/590M

昭和53年12月7日登記

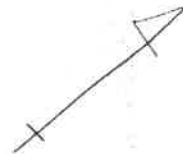
(岐阜県土地家屋調査士会)

土地・建物位置関係図(概略)

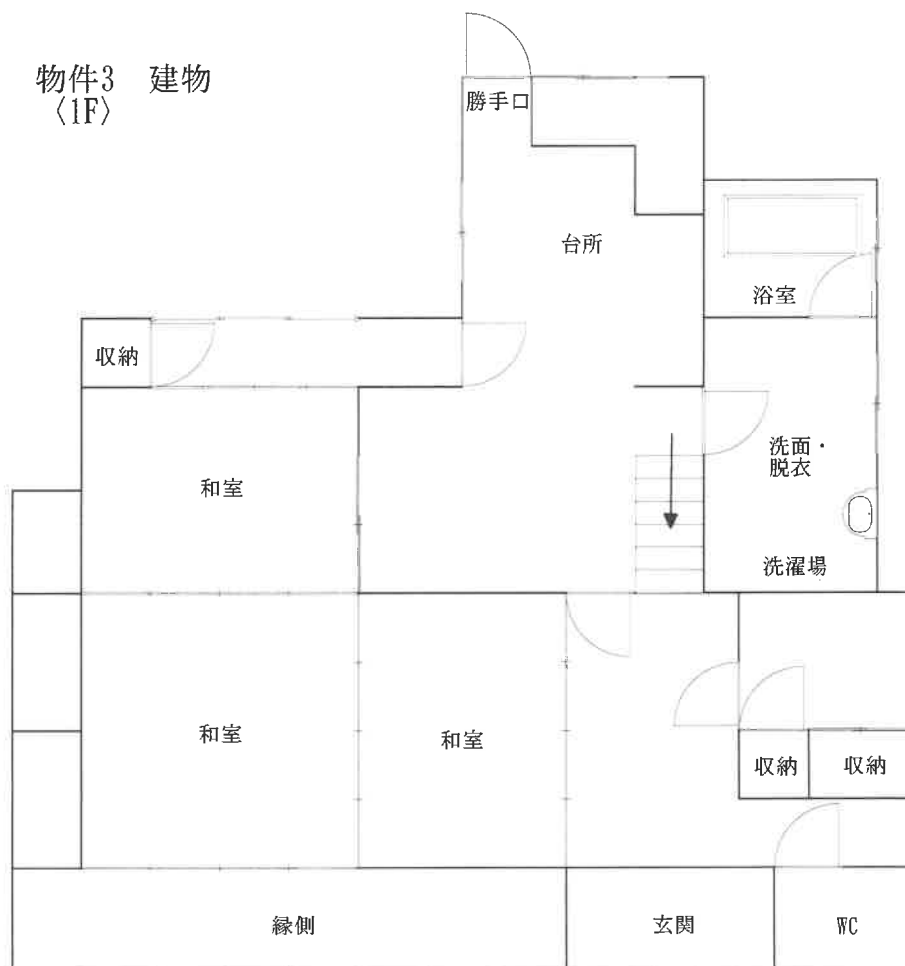


県道「根尾谷汲大野線」

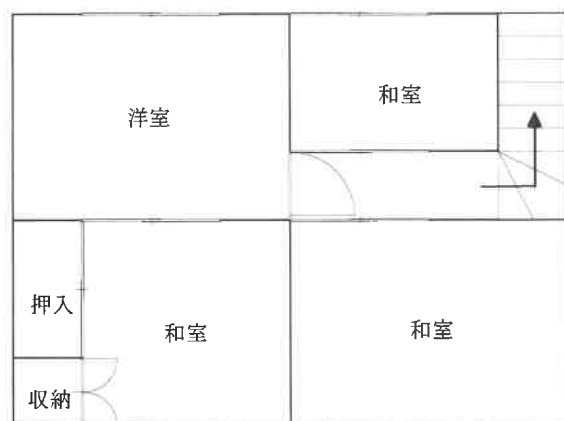
概略建物間取図



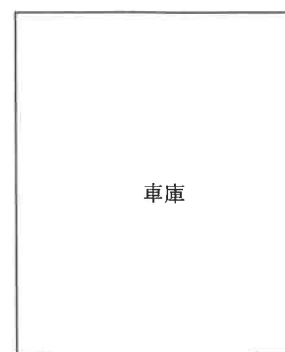
物件3 建物
〈1F〉



〈2F〉



付属建物
〈符号2〉



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

目的物件写真



撮影位置 ④

※撮影位置は目的物件配置図に図示

目的物件写真



主建物（北東側背後より撮影）



付属建物（車庫）

目的物件写真



付属建物（車庫）



付属建物（車庫）