

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 目 録

1 所 在 各務原市緑苑東四丁目

地 番 1番3

地 目 宅地

地 積 6787.42平方メートル

共有者 A 持分1000000分の10550

2 (一棟の建物の表示)

所 在 各務原市緑苑東四丁目1番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	457.44平方メートル
	2階	457.44平方メートル
	3階	457.44平方メートル
	4階	457.44平方メートル
	5階	457.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑苑東四丁目1番3の69

建物の名称 6-303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.41平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 各務原市緑苑東四丁目

地 番 1番3

地 目 宅地

地 積 6787.42平方メートル

共有者 A 持分1000000分の10550

2 (一棟の建物の表示)

所 在 各務原市緑苑東四丁目1番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	457.44平方メートル
	2階	457.44平方メートル
	3階	457.44平方メートル
	4階	457.44平方メートル
	5階	457.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑苑東四丁目1番3の69

建物の名称 6-303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.41平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第158号
令和8年 4月 2日受理
令和8年 7月31日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 松 井 英 明

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 各務原市緑苑東四丁目
地 番 1番3
地 目 宅地
地 積 6787.42平方メートル
共有者 A 持分1000000分の10550

2 (一棟の建物の表示)

所 在 各務原市緑苑東四丁目1番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階ないし5階 457.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑苑東四丁目1番3の69
建物の名称 6-303
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 54.41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	岐阜県各務原市緑苑東4丁目1番地3（緑苑東6棟 303） （住居表示未実施）	
建物	物件2	
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等として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は、「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 6,200 円 修繕積立金 5,800 円	令和8年7月28日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社	
その他の事項	管理組合は、緑苑東分譲住宅四・五・六号棟管理組合	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■日本総合住生活株式会社	1 令和8年7月24日付け当職照会に対する回答 (1) 総戸数 90戸 (2) 管理形態 巡回管理員有り、管理室無し (3) 敷地内駐車場 申込みにより使用可(無料) (4) トランクルーム 無し (5) 毎月の支払項目 金額は2枚目記載のとおり (6) 令和8年7月28日現在管理費・修繕積立金滞納額 0円 (7) 負担決議された工事負担金 無し (8) ペット飼育 小型犬、猫、小鳥等の小動物は可、 その他不可 (9) 大規模修繕 昨年竣工済み

(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



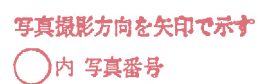
- 1 物件1土地は、周囲を道路（市道：鵜 596 号線、鵜 1280 号線）に接し、同土地上一棟の建物が建てられている。
- 2 A に対し、物件2 専有部分建物の占有等照会書を送付したが、期限を過ぎても照会に対する回答書の提出はなかった。
- 3 一棟建物共用部分の郵便受けの表示、物件2 専有部分建物内の郵便物及びその他現況確認により、A が物件2 専有部分建物を居宅等として占有しているものと思料する。
- 4 物件2 専有部分建物を第三者が占有している状況は認められない。
- 5 マンション管理費等については、2 枚目「区分所有建物用」及び3 枚目「関係人の陳述等用」に記載のとおりである。
- 6 他に占有権限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

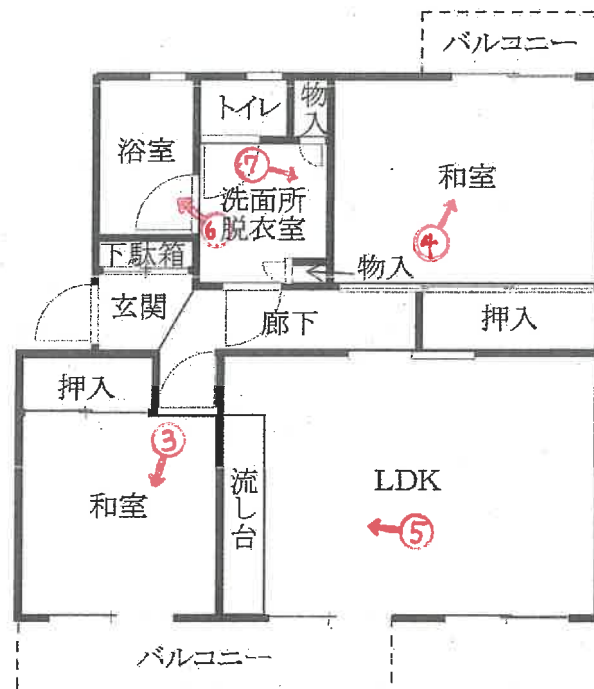
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月9日(木) 16:00-16:10	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物登記簿証明書申請
8年5月12日(火) 13:00-13:10	目的物件所在地	目的物件確認 目的物件外部写真撮影 管理会社調査
8年6月19日(金) 9:00-9:20	執行官室	UR 都市機構業務受託者に照会書作成・発送
8年7月8日(水) 9:55-10:35	目的物件所在地	目的物件立入調査(評価人同行) 目的物件内外部写真撮影
8年7月8日(水) 12:50-13:00	執行官室	Aに占有等照会書作成・発送
8年7月24日(金) 9:00-9:20	執行官室	日本総合住生活株式会社に照会書作成・発送
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年7月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。 ☐ 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

(5 枚目)



建物間取図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1

物件 2 一棟の建物



物件 1 土地 (共有持分)

写真 2

物件 2 建物 3 0 3 号室



写真 3

物件 2 専有部分建物内



写真 4

物件 2 専有部分建物内



写真 5

物件 2 専有部分建物内



写真 6

物件 2 専有部分建物内



写真 7

物件 2 専有部分建物内



令和 7年（ケ）第 158 号

令和8年7月8日 現地調査

令和8年8月17日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整 理 番 号 K0競第226405号

発 行 日 付 令和8年8月18日

評 価 人 不動産鑑定士

片山 恵津子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 790,000 円
物件2（建物）	金 370,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は、物件2の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳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原則として考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は、原則として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

番 号	所在等		登記簿上		現 況	
1	所 在		各務原市緑苑東 4 丁目		左記にほぼ同じ。	
	地 番		1 番 3			
	地 目		宅 地			
	地 積		6,787.42 m ²			
	共有持分		1000000分の10550			
2	【一棟の建物の表示】					左記にほぼ同じ。
	所 在		各務原市緑苑東 4 丁目 1 番地 3			
	構 造		鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建			
	床面積		1 階	457.44 m ²		
			2 階	457.44 m ²		
			3 階	457.44 m ²		
			4 階	457.44 m ²		
			5 階	457.44 m ²		
	【専有部分の建物の表示】					
	家屋番号		緑苑東 4 丁目 1 番 3 の 6 9			
	建物の名称		6－3 0 3			
	種 類		居宅			
	構 造		鉄筋コンクリート造 1 階建			
	床面積		3 階部分	54.41m ²		
番 号	特記事項					
1, 2	特にない。					

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況、利用状況等

位置・交通	(会社名)	(路線名)	(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	高山本線	鶉沼	北方	1.8km
	岐阜バス	——	センター前	南東方	250m
付近の状況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅団地。				
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		市街化区域		
	用途地域		第一種中高層住居専用地域		
	指定建蔽率		60%		
	指定容積率		200%		
	防火規制		なし		
	その他の規制		建築基準法22条区域・高さ制限（景観）20m以下・ まちの風景区域・ 砂防指定地・土砂災害警戒区域（一部）		
画地条件	地積	6,787.42 m ²			
	間口	50m			
	奥行	120m			
	形状	不整形			
接面道路の状況	南東側幅員12m舗装市道（鶉1280号線〈建築基準法第42条1項1号に該当〉）及び北東～北西側幅員約6～7.4m舗装市道（鶉596号線〈建築基準法第42条1項1号に該当〉）に接面する。				
土地の利用状況及び隣地の状況	当該物件（UR都市機構緑苑東団地6棟）及び目的外建物（UR都市機構緑苑東団地4棟、5棟）の敷地に利用されている。隣地は介護施設等の利用。				
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	・土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当せず、水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はない。過去の住宅地図等から土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用はみられない。 ・文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地については、調査の結果認められなかった。				

2 建物の概要

(1) 1 棟の建物の概要

マンション名	UR都市機構緑苑東団地6棟	
建物用途	集合住宅（マンション）	総戸数（ 40戸 ）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和51年8月25日新築
	経過年数	50.0 年
	経済的総耐用年数	53.0 年
	経済的残存耐用年数	3.0 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
設 備	エレベーター	無し
	駐車場	有り（申し込めば利用できる。1区画無料）
	集会室	なし
	その他設備	駐輪場等
建物の品等	使用資材	普通
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	有り（緑苑東分譲住宅四・五・六棟管理組合）
	管理方式	委託
	管理会社	日本総合住生活株式会社
	管理形態	管理室無 管理員有り（巡回）
管理状況	普通	
特記事項	・管理組合の積立金総額（令和8年3月31日現在 83,113,239円） ・ペット飼育不可（小型犬・猫・小鳥・他小動物を除いた動物） ・大規模修繕2025年度竣工	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	3階 303号室 中間部屋	
	主要開口部の方位	南東向き
床面積	54.41㎡（登記面積）	
間取り	2LDK	バルコニー
仕 様	天 井	クロス・吹付等
	床	クッションフロア・フローリング・畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	なし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	現況調査報告書参照
	修繕積立金 他	
	滞納管理費等	
専有部分の利用状況等	占有者及び占有状況については、「現況調査報告書」の通り確認した。	
特記事項	特になし	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地 価格(円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	37,000	0.65	6,787.42	100.0%	10550/1000000	1,722,000

ア 標準画地価格(公示価格からの規準等)

地価調査 各務原(県)ー4

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
	99.2	100.0	100.0	
41,000	×	×	×	37,000
(円/㎡)	100.0	100.0	110.0	(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。(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)
0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	110.0%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(方位高低差)	(接面街路)	(行政的要因他)	(相乗計)
-35%	0%	0%	0%	65.0%

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。

オ 登記上の共有持分割合による。

② 建物価格(物件2)

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並びに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。

番 号	再調達単価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	250,000	54.41	4.00%	544,000
償却後残価率 定率法現価率 定額法現価率 観察法現価率				
3.00% 3.66% 8.49% 4.00%				
経過年数 50.0 年 経済的残存耐用年数 3.0 年 経済的総耐用年数 53.0 年				

ア 再調達単価:採用する専有面積に応じて求めた建築費

イ 専有面積: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=機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) 1㊦カ 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	1,722,000	10.0%	場所的利益 172,000

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。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、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等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	個別格差	積算価格(円) (万円未満四捨五入)	価格割合
	ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ	
1	1,722,000	-172,000	1.00	1,550,000	68.3%
2	544,000	172,000		720,000	31.7%
合計				2,270,000	100.0%

ウ 個別格差率

3階	中間部屋
階層補正 1.00	位置補正 1.00
×	×
その他補正 1.00	

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売り出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(対象 周辺・市内))

番号	事例価格 (円/㎡)	専有面積	取引時期	所在地等
1	28,169	85 ㎡	令和8年1月	岐阜市大菅北地内
2	48,586	67 ㎡	令和7年9月	岐阜市尼ヶ崎町1丁目地内

(試算価格)

(㎡単価は百円未満四捨五入)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	地域品等比較	建物品等比較	試算価格 (円/㎡)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	28,169	100 × $\frac{100}{100.0}$	100.0 × $\frac{100.0}{100}$	100 × $\frac{100}{100.0}$	100 × $\frac{100}{105.0}$	100 × $\frac{100}{80.0}$	33,500
2	48,586	100 × $\frac{100}{100.0}$	100.0 × $\frac{100.0}{100}$	100 × $\frac{100}{100.0}$	100 × $\frac{100}{120.0}$	100 × $\frac{100}{115.0}$	35,200

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格

基準階・標準位置の 比準価格 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	比準価格 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
34,000	54.41	1.00	1,850,000

ア 基準階・標準位置の比準価格：前記試算結果の中庸値をもって相当と査定する。

イ 専有面積：登記簿記載面積

ウ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

3 収益価格の試算

目的物件の賃貸を想定して、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	純収益 (円)	家賃等補正	還元利回り	その他補正	収益価格 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \times \text{オ}$
398,000	218,999	100.0%	15.0%	100.0%	1,460,000

ア 総収益：可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益。

イ 純収益：総収益から総費用を控除。

ウ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件を考慮。

エ 還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定。

オ その他の補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を考慮。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記の通り算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①を比較考量して、収益性を反映した③を参考に留め、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正率	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	2,270,000	100%	2,270,000
②比準価格	1,850,000	100%	1,850,000
③収益価格	—		1,460,000
④調整後の価格			1,930,000

イ 占有減価修正は認められない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記の通り按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円）	価格割合	按分後の価格（円）
	ア	イ	ア×イ
1	1,930,000	68.3%	1,320,000
2		31.7%	610,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

番号	按分後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	評価額（円） （万円未満四捨五入）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝カ
1	1,320,000	100%	60%	100%	790,000
2	610,000	100%	60%	100%	370,000
一括価格（合計）					1,160,000

イ 市場性については特に修正を施すほどの内容ではないものと判断する。

ウ 競売市場修正は、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。

エ 売却に至るまでの滞納管理費等を考慮した。

オ その他の控除減価：本件は減価不要。

第6 参考価格資料

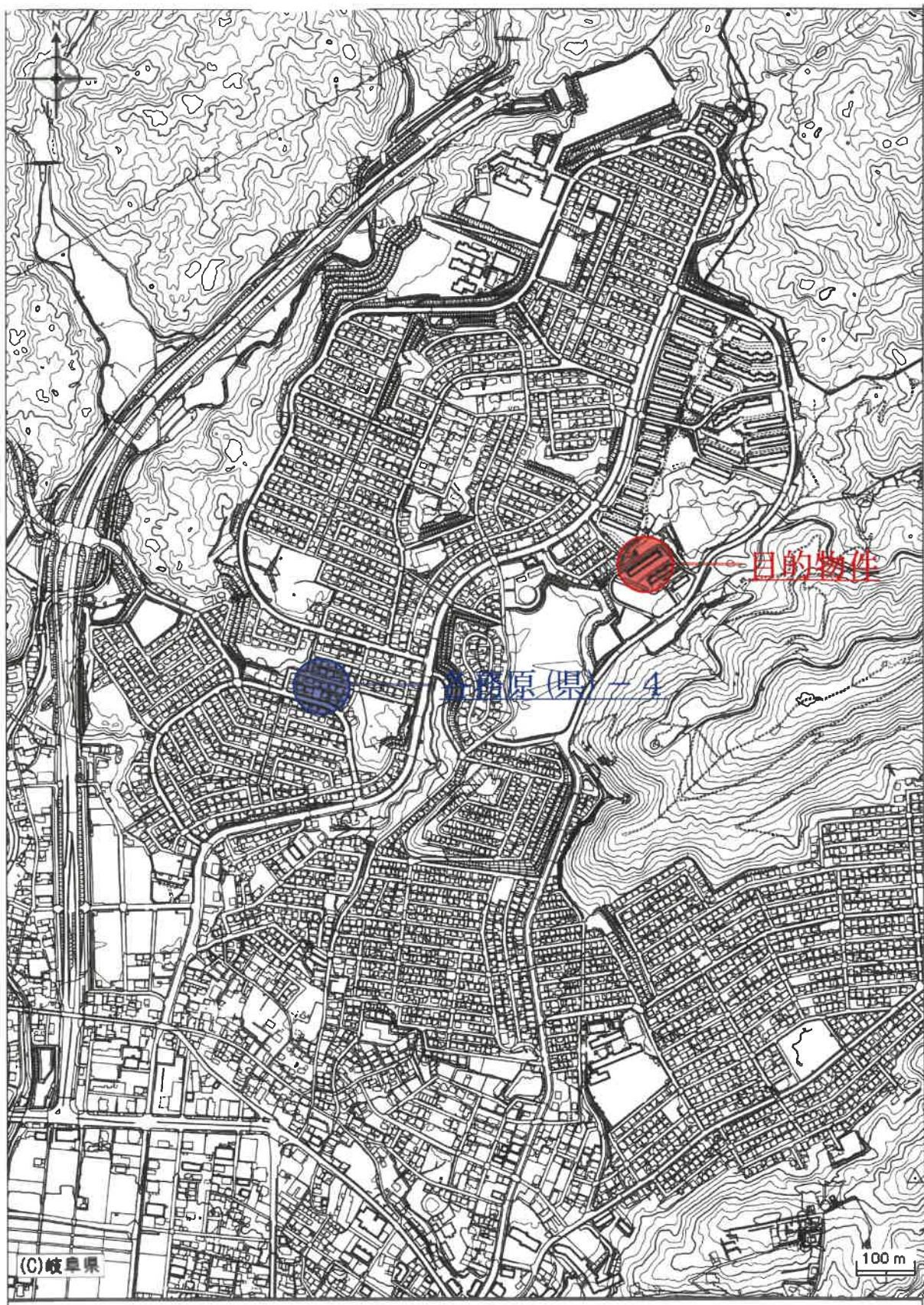
地価調査	各務原(県)－4
(所 在)	各務原市緑苑南1丁目62番
(価 格)	41,000 円/㎡
(位 置)	J R 鵜沼駅の北方約1.9km (道路距離) に位置する。
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	217 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北6m市道
(用途指定等)	市街化区域 第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)
(地域の概要)	中規模一般住宅が多い住宅団地 (緑苑団地)

第7 附属資料の表示

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

－ 以 上 －

位置図





(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	各務原市緑苑東四丁目				地 番	1番3			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			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。

令和8年4月9日
岐阜地方税務局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

A 3 → A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和58年11月14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4月9日

岐阜地方支務局

登記官

請求番号：22-2

(1/5)

A3→A4に縮小

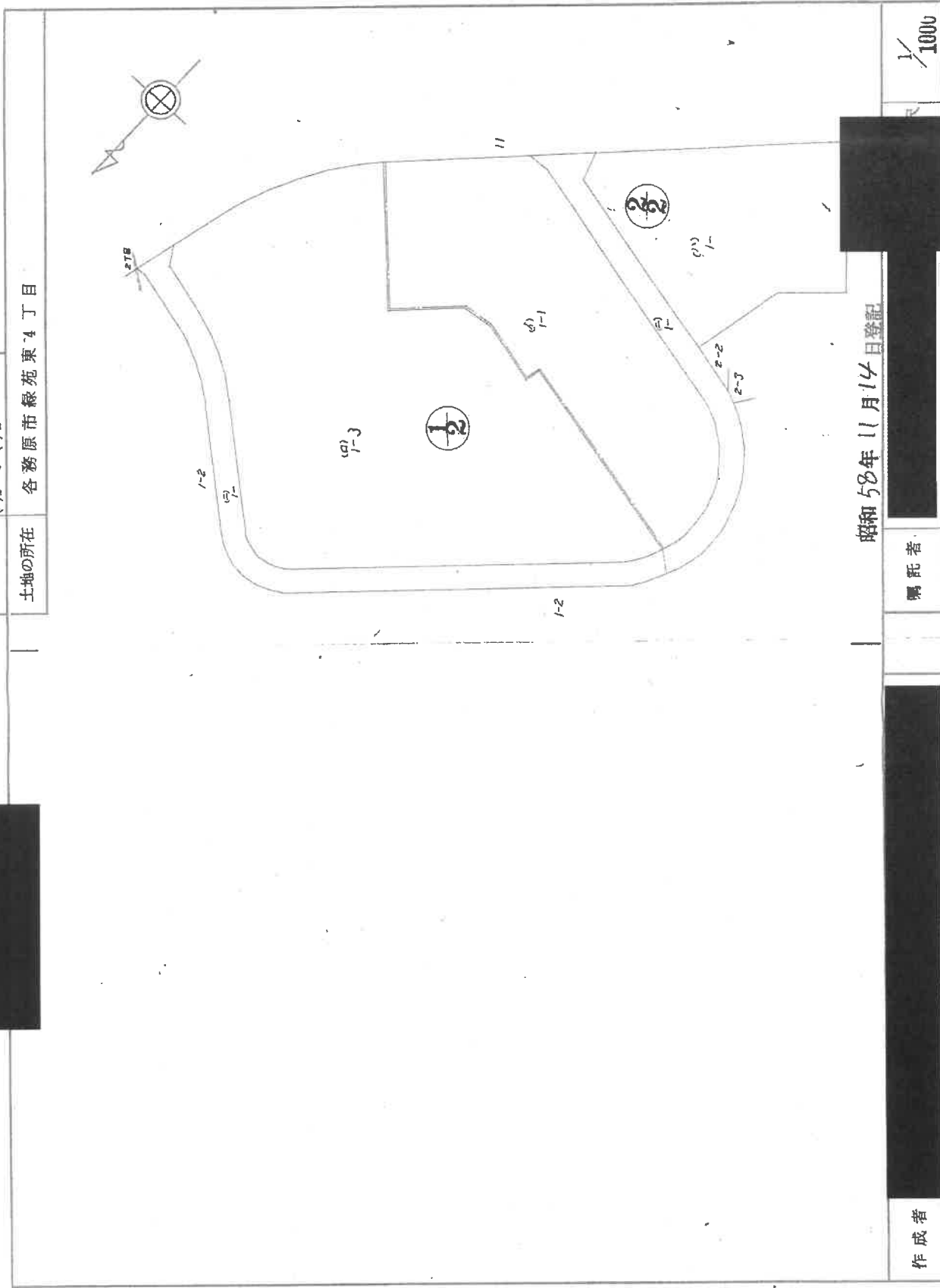
159659

前 1-1 後・新

地番 (前) 1-1 (後) 1-1
(前) 1-3 (後) 1-3

土地の所在 各務原市緑苑東4丁目

土地所在



昭和58年11月14日登記

作成者

嘱託者

1/1000

登記年月日：昭和58年11月14日

公用

159660

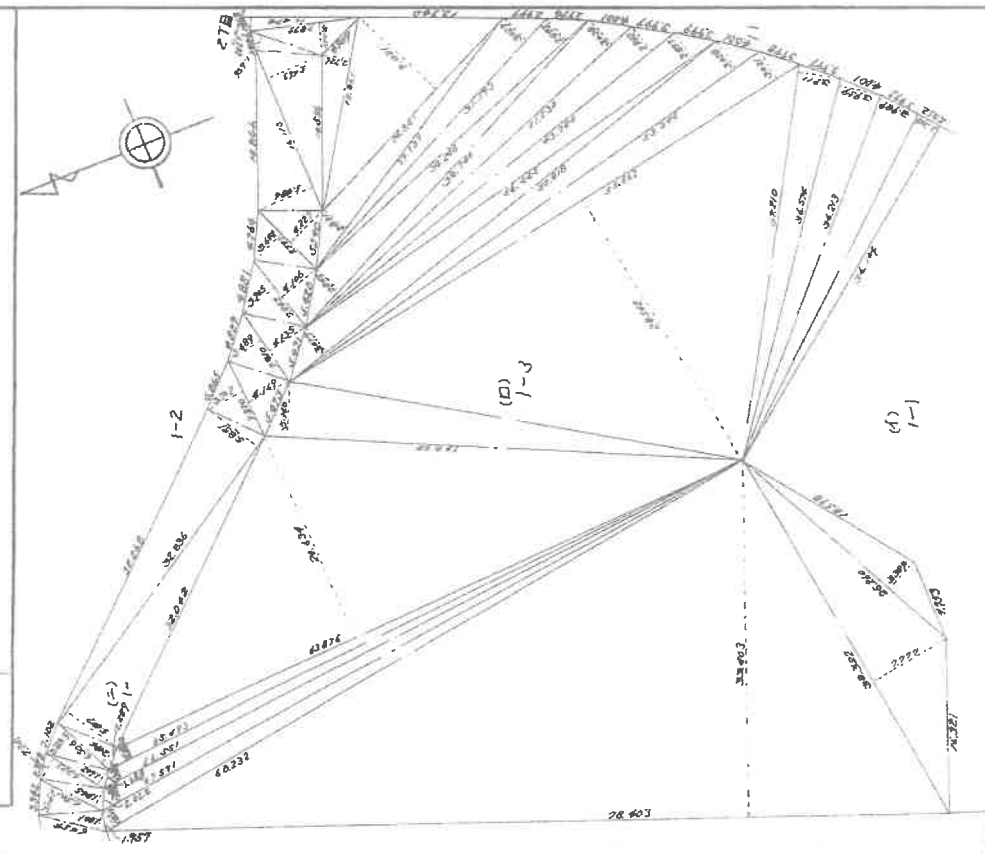
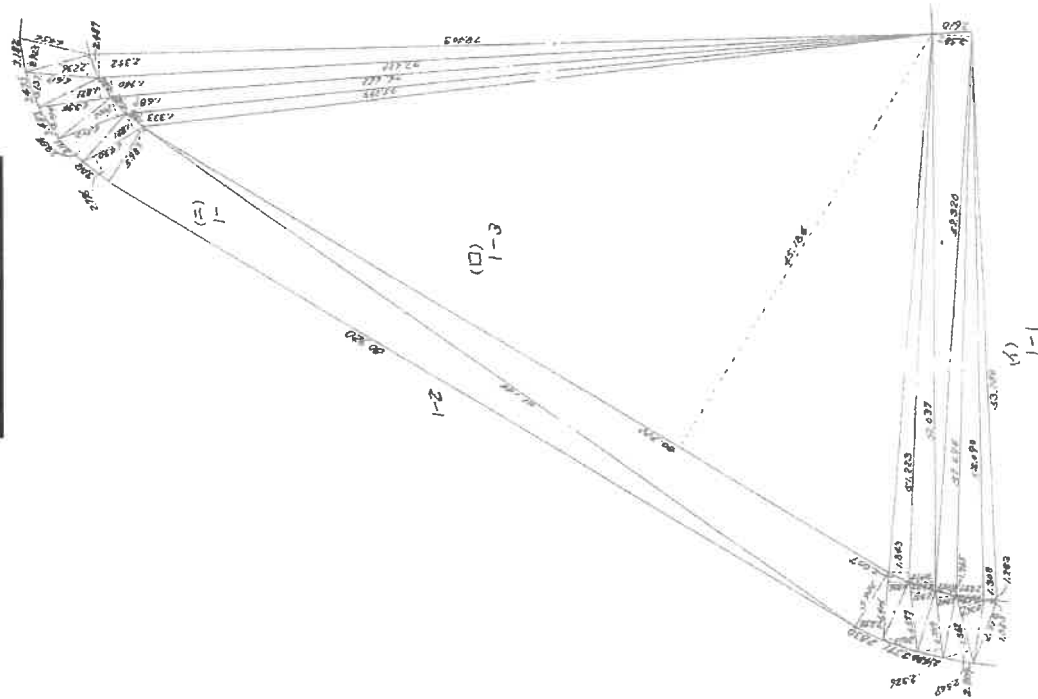
地積測量図

2/5

(1)1-1 (2)1-2 (3)1-3

地番

土地の所在 各務原市緑苑東4丁目



作成者

属託者

昭和58年11月14日登記

縮尺

1/500

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4月9日 岐阜地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和58年11月14日

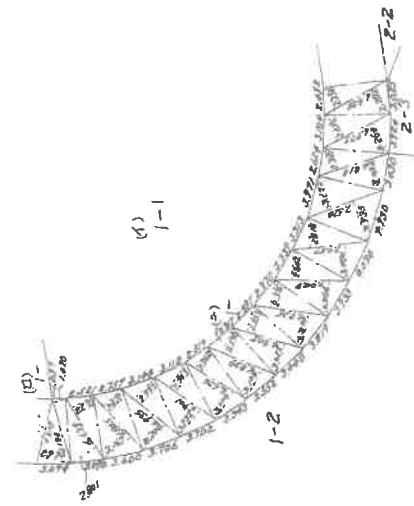
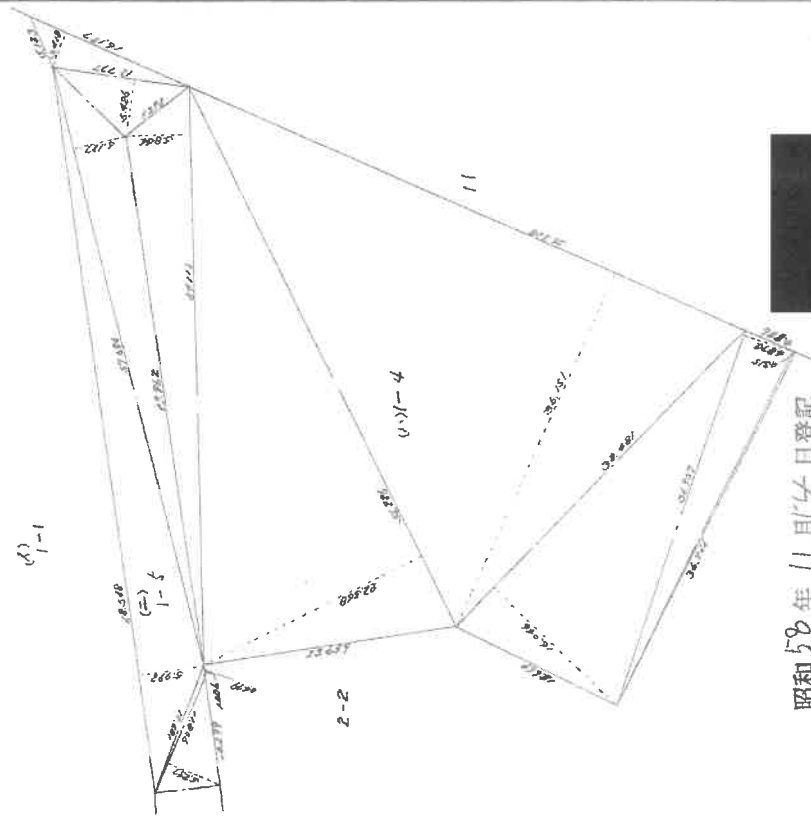
159661

3/5

地積測量図

地番	(イ) 1-1 (ロ) 1-2 (ハ) 1-3 (ニ) 1-4
土地の所在	各務原市緑苑東4丁目

2



昭和58年11月14日登記

賦託者

作成者

1/500

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4月9日 岐阜地方広務局

登記官

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4月9日 岐阜地方法務局

令和8年4月9日

岐阜地方法務局

2014년 12월 10일

請求番号 22-2

$$(4/5)$$

A3→A4に縮小

159662

登記年月日：昭和58年11月14日

地 審

1-3, 1-4.

地積測量區

土地の所在

メッセ キサイ

タイ
(1) 1-4

ハイムにセキ

タイ
(0)1-3

メロセキ ケイサコ

ハイムンセキ

[illegible]

作者

著者

昭和58年11月14日登記

~~I~~

請求番号 22-2

登記年月日：昭和59年4月9日

公用

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4月9日 岐阜地方法務局

登記官

262889

各階平面図

家屋番号

緑苑東4丁目
1-3-69

建物図面

6-303

建物の所在

各務原市緑苑東4丁目1番地3

専有部分

建物の存する部分
3階



道路

1-3

1-1

道路

床面積計算表

3.845	×	7.350	=	28.260
0.405	×	2.575	=	1.042
0.405	×	4.575	=	1.852
2.650	×	7.350	=	19.477
1.050	×	3.600	=	3.780
		合計		54.414

59.4.9

作成者

縮尺

1/250

嘱託者

縮尺

1/1000

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4月9日 岐阜地方方法務局

令和8年4月9日

岐阜地方法務局

附录四

請求番号：22-3

$$(1/2)$$

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和59年4月9日

262870 各階平面圖

1-3-K1 ~ 1-3-90

面
圖
物
建

各務原市緑苑東四丁目1番地3

建物の所在

一棟の建物

五 墮 志

0559

床面積計算表

1カイカラ5カイ

7.050	X	7.500	=	52.875000
2.100	X	4.100	=	8.610000
14.100	X	7.500	=	105.750000
2.100	X	4.100	=	8.610000
14.100	X	7.500	=	105.750000
2.100	X	4.100	=	8.610000
14.100	X	7.500	=	105.750000
2.100	X	4.100	=	8.610000
7.050	X	7.500	=	52.875000
				457.440000

コウガイ

エカメニセキ

457.4498

者
成
作

尺籍

 $\frac{1}{500}$

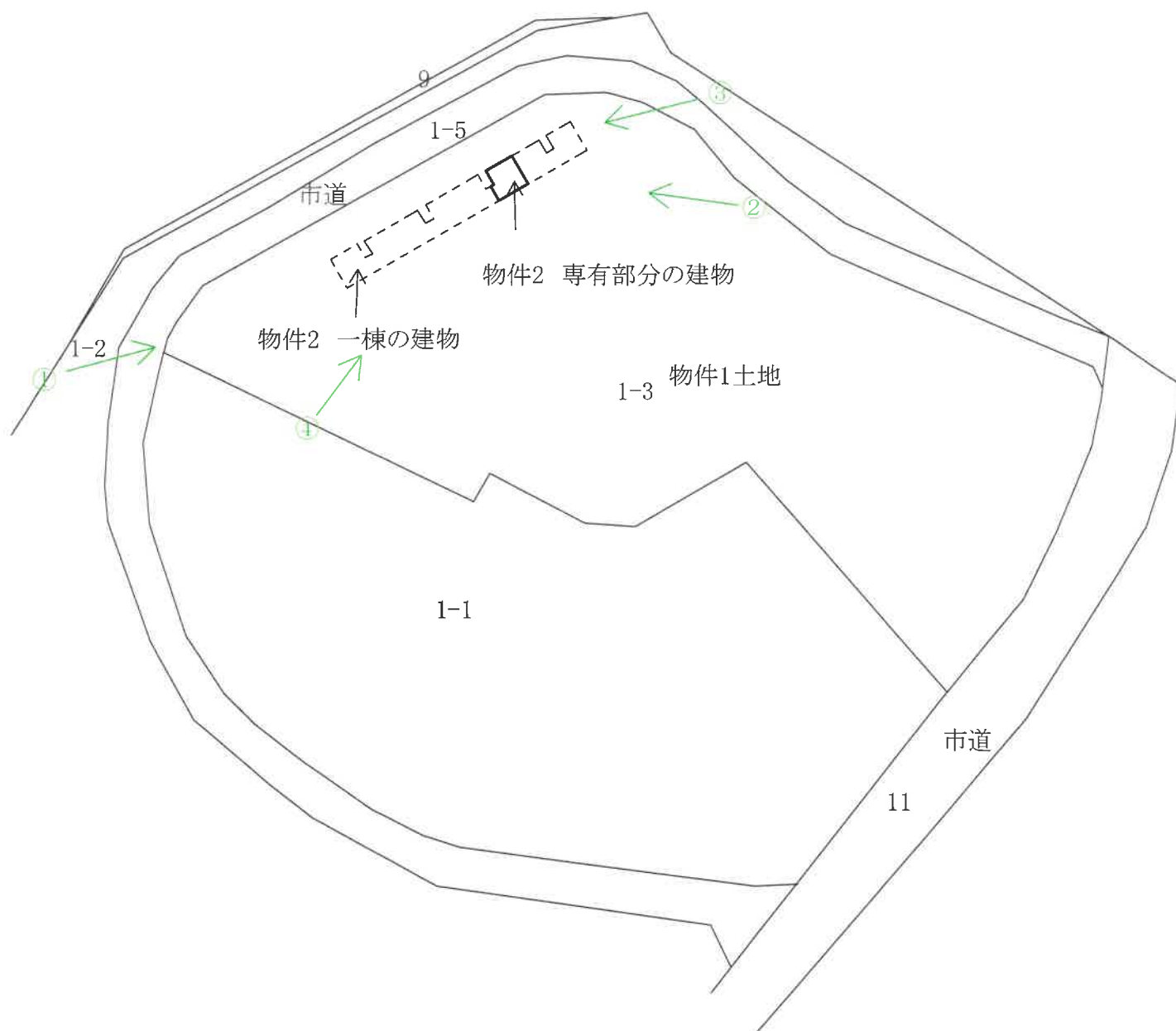
著託囑

縮尺

59. 4.9-1

請求番号：22-3

土地建物位置関係図(概略)



← 写真撮影方向

建物間取図(概略)





①

物件1土地

物件2一棟の建物



②

物件1土地

物件2一棟の建物



③

物件1土地
物件2一棟の建物



④

物件2一棟の建物
物件1土地