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

令和　８年（ケ）第　　３２号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　木戸脇　佳　朗

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１２月　１日　午前　８時３０分から<br>令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１５日　午前１０時００分<br>岐阜地方裁判所不動産売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　７日　午前１０時３０分<br>岐阜地方裁判所 |
| 特別売却実施期間 | 令和　８年１２月２２日　午前１０時００分から<br>令和　８年１２月２２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。<br>（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。<br>（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１１月１１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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3 | 5,330,000<br>4,264,000 | 一括 | 1,066,000 | 54,245 | 17,550 |
| 1 | 440,000 | | | | |
| 2 | 2,090,000 | | | | |
| 3 | 2,800,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価格を変更 | | | | |

令和　８年（ケ）第　　３２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　関市新町

　　地　　番　　４６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６．１０平方メートル

２　所　　在　　関市住吉町

　　地　　番　　３７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１０．７３平方メートル

３　所　　在　　関市住吉町３７番地
　　関市新町４６番地２

　　家屋　番号　　３７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９４．６７平方メートル
　　２階　６８．７６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４３．９８平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　32号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　5月28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。

令和　８年（ケ）第　　３２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　関市新町

　　地　　番　　４６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６．１０平方メートル

２　所　　在　　関市住吉町

　　地　　番　　３７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１０．７３平方メートル

３　所　　在　　関市住吉町３７番地
　　関市新町４６番地２

　　家屋　番号　　３７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９４．６７平方メートル
　　２階　６８．７６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４３．９８平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和８年（ケ）第３２号
令和８年３月１９日受理
令和８年５月２０日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　恒　川　　進

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　32号

# 物　件　目　録

1　所　　在　関市新町

　　地　　番　４６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６６．１０平方メートル

2　所　　在　関市住吉町

　　地　　番　３７番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３１０．７３平方メートル

3　所　　在　関市住吉町３７番地
　　関市新町４６番地２

　　家屋　番号　３７番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　９４．６７平方メートル
　　２階　６８．７６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　５

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　４３．９８平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 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１，２ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１，２）　□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<br>□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<br>□法１４条第１項図面のとおり |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者（　）<br>上記の者が物件１，２土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□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 | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本主建物を居宅（空き家）として，附属建物を居宅（空き家）として，それぞれ占有している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>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（概略）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<br>（当事者等との関係） | 陳　述　内　容　等 |
|---|---|
| ■破産管財人弁護士Ａ | １　私は，物件１～３土地建物（以下「本件物件」という。）の所有者会社の破産管財人です。<br>２　本件物件は，私が管理業務の一環として管理しています。<br>３　本件物件は現時点では破産財団から放棄はしていません。<br>４　物件１，２土地は，境界で問題になったことを聞いておりません。 |

（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　本件物件の状況は，別紙土地建物位置関係図，建物間取図及び添付写真のとおりであり，物件１，２土地の北側及び同２土地の東側が，それぞれ市道に接しており，同１，２土地上に物件３主建物及び同附属建物がそれぞれ建てられている。なお，物件１土地上には，土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇（工作物）が存在する。また，同２土地上に電柱が１本存在する。

2　物件３建物は，関係人の陳述及び現認した状況から，破産管財人が管理業務の一環として管理し，所有者が主建物及び附属建物を居宅（空き家）として，それぞれ占有している。第三者が占有する徴表は認められない。

3　物件３主建物の床が不安定な箇所及び天井部分に損傷個所が確認できた。（写真１９参照）

4　物件３主建物の屋根の一部が同土地の南側隣地（地番３６番）上に越境している可能性があるものと思料するが，越境しているか否かの判断は専門家による調査等が必要であるものと思料する。（写真２０参照）

5　物件１土地の西側隣地（地番４６番）上に建っている建物（家屋番号４６番）の屋根及び庇の一部分が物件１土地上に越境している可能性があるものと思料するが，越境しているか否かの判断は専門家による調査等が必要であるものと思料する。（写真２１参照）

6　物件１，２土地の境界については，同各土地に関する地積測量図が存在すること，関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状，隣地や道路との境界付近の状況から，概ね明らかになっているものと思料する。

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

（調査経過用）

# 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26日(木)<br>16：40－16：50 | 岐阜地方法務局 | 公図等の写し，土地建物登記事項証明書申請 |
| 8年4月2日(木)<br>11：25－11：55 | 目的物件所在地 | 目的物件確認，調査，外観写真撮影 |
| 8年5月15日(月)<br>13：00－14：15 | 目的物件所在地 | 目的物件確認，調査<br>室内立入調査・写真撮影（評価人同行） |
| 8年5月19日(火)<br>11：15－11：25 | 当庁執行官室 | 破産管財人Ａより電話にて事情聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |

（特記事項）

■　令和８年５月１５日
　目的物件の鍵を破産管財人から借用したが，解錠が必要なことが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

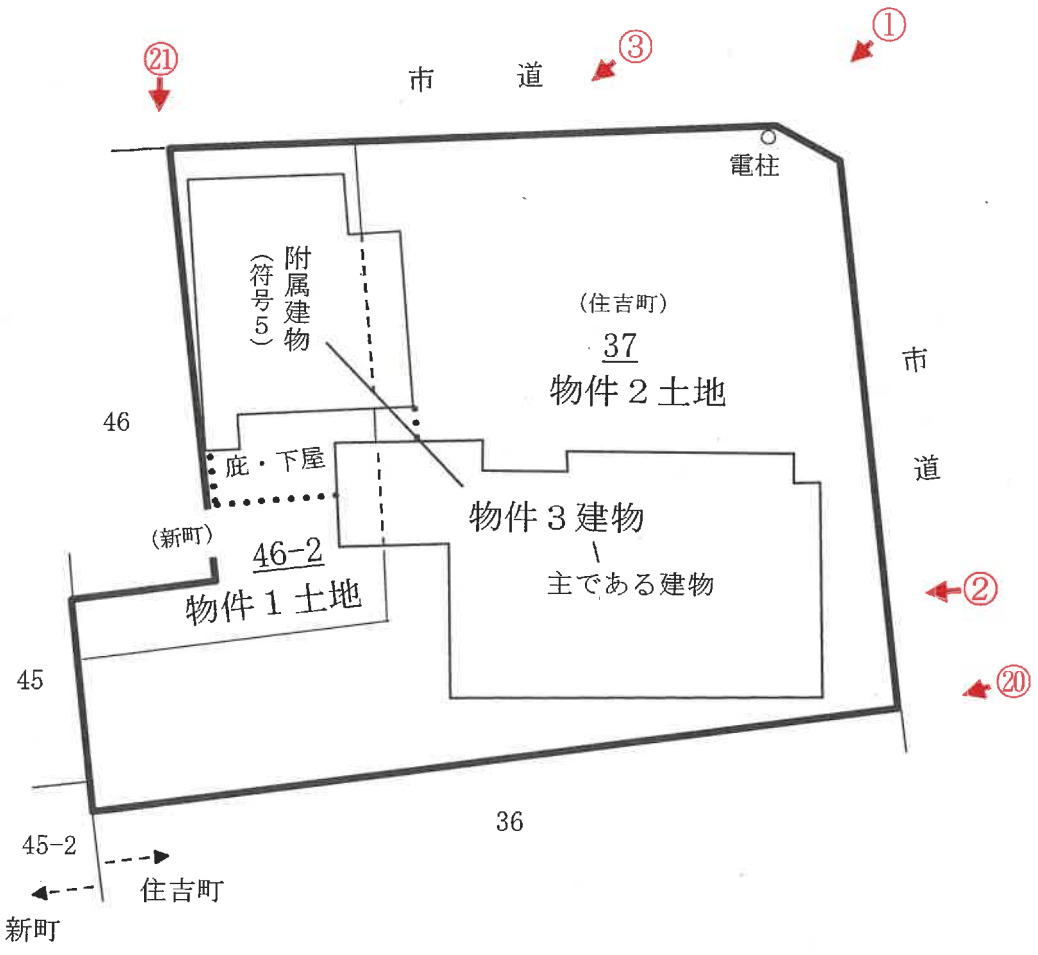
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

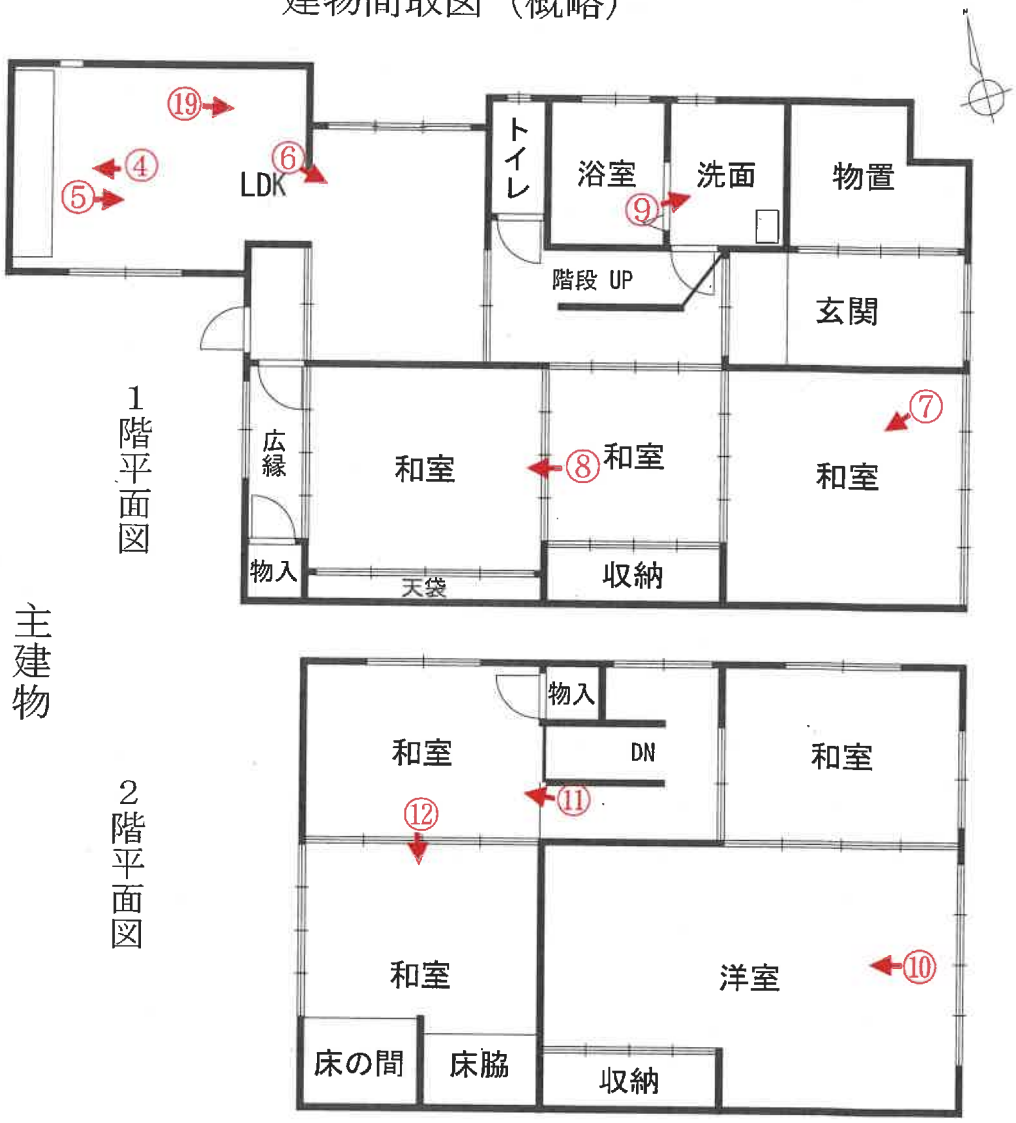
# 土地建物位置関係図（概略）




←○は写真撮影位置・方向

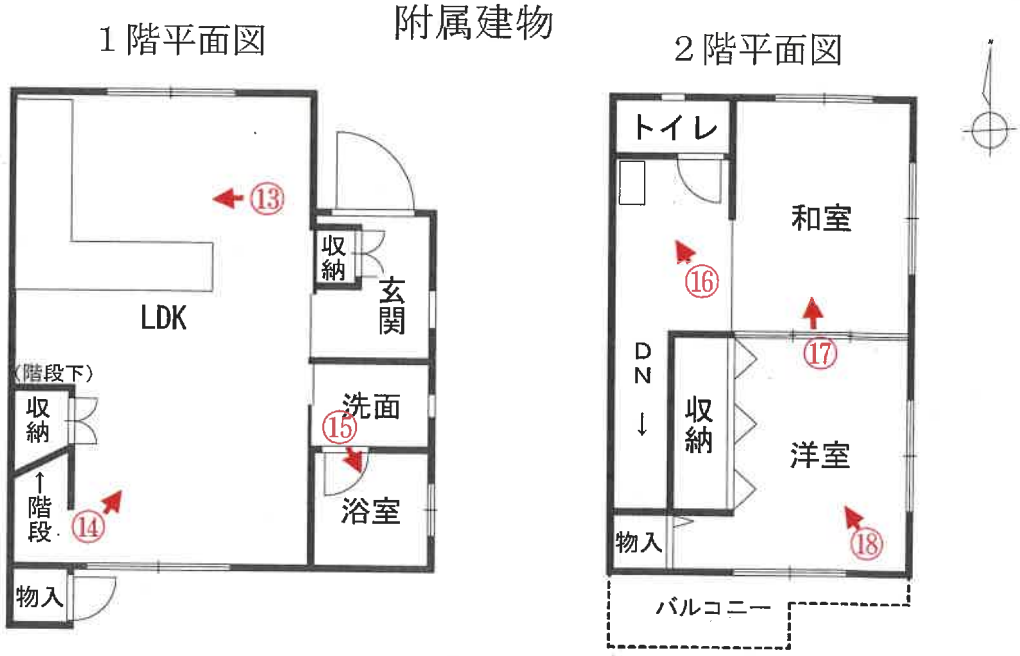
令和８年（ケ）第32号

# 建物間取図（概略）




---

## 附属建物




←○は写真撮影位置・方向

令和８年（ケ）第32号

写真１　　物件３主建物　　物件３附属建物　　電柱



物件１土地

写真２　　物件３主建物



写真３　　物件３附属建物



物件１，２土地

写真４　　物件３主建物　　１階室内



写真５　　物件３主建物　　１階室内



写真６　　物件３主建物　　１階室内



写真７　　物件３主建物　　１階室内




写真８　　物件３主建物　　１階室内



写真９　　物件３主建物　　１階室内



写真１０　　物件３主建物　　２階室内



写真１１　　物件３主建物　　２階室内



写真１２　　物件３主建物　　２階室内



写真１３　　物件３附属建物　　１階室内



写真１４　　物件３附属建物　　１階室内



写真１５　　物件３附属建物　　１階室内



写真１６　　物件３附属建物　　２階室内

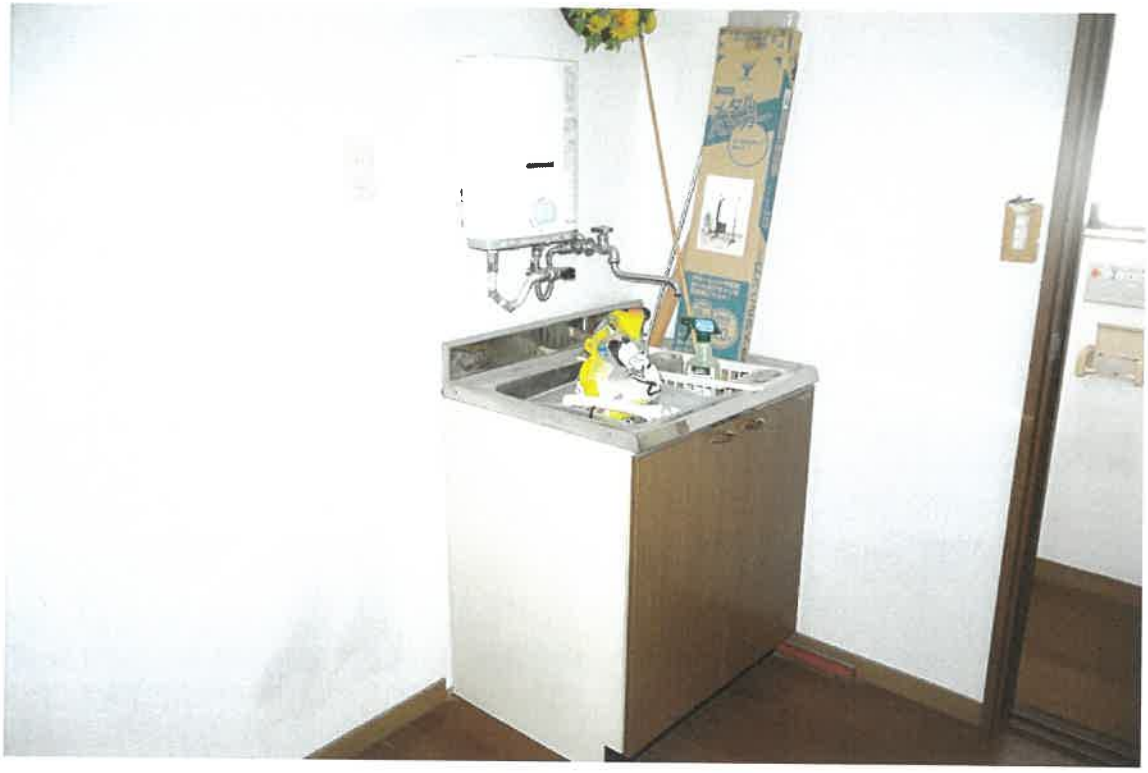


写真１７　　物件３附属建物　　２階室内



写真１８　　物件３附属建物　　２階室内



写真１９　　物件３主建物１階キッチンの天井部分の損傷箇所



写真２０　　物件３主建物の屋根及び庇の一部が物件１土地の南側隣地（地番３６番）上に越境しているものと思料する状況



写真２１　　物件１土地の西側隣地（地番４６番）上に建っている建物（家屋番号４６番）の屋根及び庇の一部分が物件１土地上に越境している可能性があるものと思料する



令和８年(ケ)第 32 号

令和8年5月15日　　現地調査

令和8年5月21日　　評　価

岐阜地方裁判所　　御中

# 評　　価　　書

整理番号　　第2606号

発行日付　　令和8年5月22日

評 価 人　　不動産鑑定士

前田　和彦

第1　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金 7,610,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件　1(土地) | 金 630,000 円 |
| 物件　2(土地) | 金 2,980,000 円 |
| 物件　3(建物) | 金 4,000,000 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]の内訳価格は、物件[3]に認めた土地利用権等の価格を控除した価格、物件[3]の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。よって、求める評価額は一般市場において形成される価格ではなく、一般的な不動産取引との比較における競売特有の制約(売主から協力を得ることの困難性、買受希望者は事前に物件立ち入りができないこと、法定手続き等が煩雑となる可能性、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)等の特殊性を反映させた価格である。
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

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

（土地）

| 番号 | 事　項 | 登　記 | 現　況 |
|---|---|---|---|
| 1 | 所 在 | 関市新町 | |
| | 地 番 | 46番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 66.10㎡ | |
| 2 | 所 在 | 関市住吉町 | |
| | 地 番 | 37番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 310.73㎡ | |

| 番号 | 特 記 事 項 |
|---|---|
| 2 | 一部は都市計画道路の区域内 |

（建物）

| 番号 | 事　項 | | 登　記 | 現　況 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 所　在 | | 関市住吉町37番地<br>関市新町46番地2 | |
| | 家屋番号 | | 37番　主である建物 | |
| | 種　類 | | 居宅 | |
| | 構　造 | | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床面積 | 1 階 | 94.67㎡ | |
| | | 2 階 | 68.76㎡ | |
| | | 3階他計 | | |
| | | 延面積 | 163.43㎡ | |
| | 家屋番号 | | 符号5　附属建物 | |
| | 種　類 | | 居宅 | |
| | 構　造 | | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床面積 | 1 階 | 43.98㎡ | |
| | | 2 階 | 33.12㎡ | |
| | | 3階他計 | | |
| | | 延面積 | 77.10㎡ | |

| 番号 | 特 記 事 項 |
|---|---|
| | |

## 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<br>※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。 | （会社名） | （線名） | （駅・停名） | （方位） | （道路距離） |
| | 長良川鉄道 | 越美南線 | せきてらす前 | 東方 | 850m |
| | 岐阜バス | — | 本町1丁目 | 南方 | 200m |
| 付近の状況 | 店舗・併用住宅、一般住宅が混在する旧来市街地 | | | | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 商業地域 | | | |
| | 指定建蔽率 | 80% | | | |
| | 指定容積率 | 400% | | | |
| | 防火規制 | 準防火地域 | | | |
| | その他の規制 | 特にない | | | |
| 画地条件 | 地積 | 376.83㎡ | | | |
| | 間口 | 約18m | | | |
| | 奥行 | 約22m | | | |
| | 形状 | ほぼ整形 | | | |
| 接面道路の状況 | 東側：幅員約6mの舗装市道（幹1－40号線）<br>北側：幅員約4.5mの舗装市道（1－467号線） | | | | |
| 土地の利用状況等 | 物件3建物の敷地である。 | | | | |
| 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 □引込可 □なし □不明(特記事項のとおり) | | | |
| 特記事項 | ・東側市道は都市計画道路（3・5・14末広赤尾線・計画幅員16m）。物件2は道路境界から6m程度の東端部分が都市計画法53条の対象。<br>・電柱の配置あり（土地建物位置関係図参照）。<br>・西側隣地の家屋の庇及び屋根が物件1に越境している可能性がある。<br>・関市立地適正化計画＝都市・居住誘導区域内<br>・地歴、利用現況等に土地の経済価値を損なうような土壌汚染を疑う端緒は認められない。<br>・文化財保護法：寺院近接のため、開発に際しては関市文化財保護センターとの協議を要する。 | | | | |

2 建物の概況及び利用状況

| | | |
|---|---|---|
| 物件番号等 | 物件番号 | 3 |
| | 区分 | 主である建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年次 | 大正14年 （課税資料の建築年次） |
| | 経過年数 | 約101年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 期間満了 |
| 仕様 | 構造 | 木造 |
| | 屋根 | 瓦葺 |
| | 外壁 | トタン等 |
| | 内壁 | 塗り壁・クロス等 |
| | 天井 | 敷目・竿縁・ボード等 |
| | 床 | 畳・フローリング等 |
| | 設備 | 電気、水道、プロパンガス、衛生 |
| 床面積(現況) | 現況 | 163.43㎡ |
| | 増改築の有無 | 未登記増築はない |
| 現況用途等 | 階層 | 2階建 |
| | 現況用途 | 住宅 |
| | 間取り | 7LDKS |
| 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 | | やや劣る |
| 建物の利用状況 | | 現況調査報告書のとおり |
| 特記事項 | | ・床緩みが散在する。1階LDKの一部天井には雨漏り痕が認められる。<br>・古民家に類する木造家屋で傾倒防止の支持材が外壁の複数箇所に施されている。<br>・屋根及び庇の一部が南側隣地に越境している可能性がある。<br>・耐震基準が抜本的に見直された建築基準法施行令の改正（昭和56年6月2日）以前の建物である。 |

2 建物の概況及び利用状況

| | | |
|---|---|---|
| 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 | 建築年次 | 平成10年4月11日 （登記内容） |
| | 経過年数 | 約28年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約7年 |
| 仕様 | 構造 | 木造 |
| | 屋根 | 亜鉛メッキ鋼板ぶき |
| | 外壁 | トタン |
| | 内壁 | クロス等 |
| | 天井 | ボード・敷目等 |
| | 床 | フローリング・畳等 |
| | 設備 | 電気、水道、プロパンガス、衛生 |
| 床面積(現況) | 現況 | 77.10㎡ |
| | 増改築の有無 | 未登記増築はない |
| 現況用途等 | 階層 | 2階建 |
| | 現況用途 | 住宅 |
| | 間取り | 2LDK |
| 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 | | 現況調査報告書のとおり |
| 特記事項 | | ・建築当時にアスベスト含有商品が流通していたスレートの屋根材が用いられている可能性がある。目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

①　　物件 1・2　　（土 地）

目的土地の建付地価格を次のとおりに求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格（円）（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 37,600 | 100.9% | 66.10 | 85% | 2,132,000 |
| 2 | | | 310.73 | | 10,020,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・比準）

地価公示　　関5－1

| 公示価格 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準価格 |
|---|---|---|---|---|
| 44,400（円／㎡） | 99.9 / 100.0 | 100.0 / 100.0 | 100.0 / 118.0 ≒ | 37,600（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：標準画地との要因格差である。（各要因格差の相乗値）

◇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）

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

| 規模・形状 | 接道状況 | 周辺不動産の状態 | 方位 | （相乗計） |
|---|---|---|---|---|
| -2% | 3% | 0% | 0% | 100.9% |

ウ 地積：登記簿記載数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離、実現費用等を考慮のうえ査定した。

②　　物件 3　　（建 物）

建物の再調達単価を建築コストの推移を考慮した標準的な建築費に比準して査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して判定した現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 物件番号（主建物） | 再調達単価（円／㎡）<br>ア | 延床面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格（円）（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 138,000 | 163.43 | 1% | 226,000 |
| 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 |
| 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1% | 1% |
| 経過年数 | 101年 | 経済的残存耐用年数 | 0年 | |

| 物件番号（附属建物） | 再調達単価（円／㎡）<br>ア | 延床面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格（円）（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 148,000 | 77.10 | 15% | 1,712,000 |
| 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 |
| 1.0% | 2.5% | 20.8% | 15% | 15% |
| 経過年数 | 28年 | 経済的残存耐用年数 | 7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＝$R^{n/N}$　　※Ｒ＝残価率、ｎ＝経過年数、Ｎ＝経済的残存耐用年数＋ｎ

定額法＝1－(1－Ｒ)×ｎ／Ｎ

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはこれを加算し、必要に応じて占有減価、市場性の修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおりに評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

| 物件 | 建付地価格<br>1①オ<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,132,000 | 45% | 法定地上権 | 959,000 |
| 2 | 10,020,000 | | | 4,509,000 |
| | | | 計 | 5,468,000 |

イ 土地利用権等割合

物件3建物に、法定地上権に基づく物件1・2の土地利用を認め、権利割合は、地域の特性、建物の現況・構造等から45%が相当と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格(円)<br>1①オ、1②エ<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>2①ウ<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,132,000 | -959,000 | 100% | 90% | 60% | 630,000 |
| 2 | 10,020,000 | -4,509,000 | 100% | 90% | 60% | 2,980,000 |
| 3 | 1,938,000 | +5,468,000 | 100% | 90% | 60% | 4,000,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 7,610,000 |

ウ 占有減価修正:本件では不要である。

エ 市場性修正:物件の構成・配置状況から10%の需要減退を認めた。

オ 競売市場修正:競売の特殊性等を考慮し、減価率40%とした。

## 第6　参考価格資料

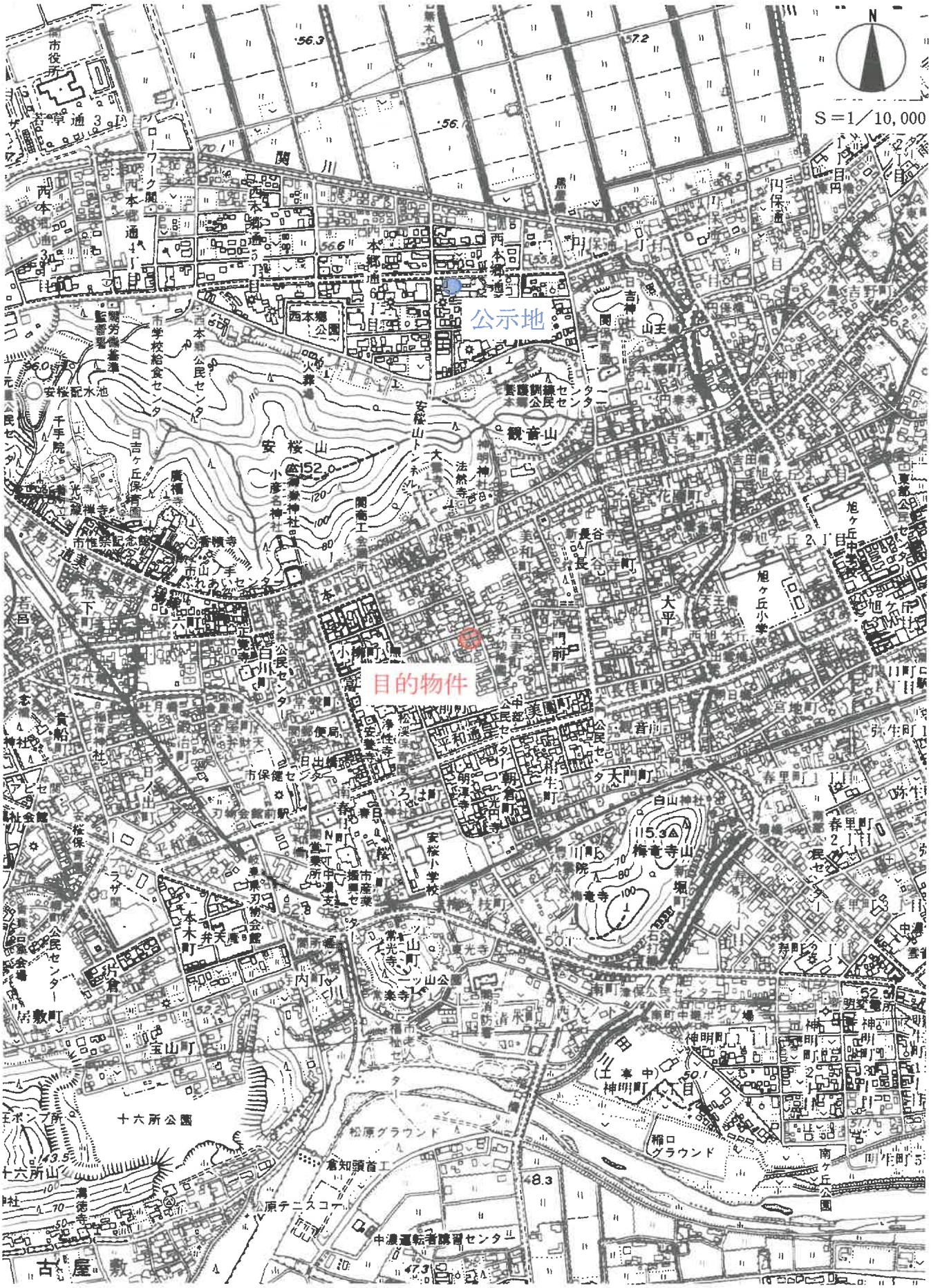
| | |
|---|---|
| 地価公示 | 関5－1 |
| （所　在） | 関市西本郷通7丁目53番4 「西本郷通7－5－7」 |
| （価　格） | 44,400 円/㎡ |
| （位　置） | 長良川鉄道・関駅　1.4km |
| （価格時点） | 令和8年1月1日 |
| （地　積） | 510 ㎡ |
| （供給処理） | 水道・下水 |
| （接面街路） | 北東12m市道 |
| （用途指定等） | 非線引都市計画区域・準住居地域<br>（建蔽率60%、容積率200%） |
| （地域の概要） | 中小規模の店舗のほか住宅も混在する商業地域 |

## 第7　附属資料

- 公図写
- 建物図面（各階平面図）写
- 土地建物位置関係図（概略）
- 建物間取図（概略）
- 写真

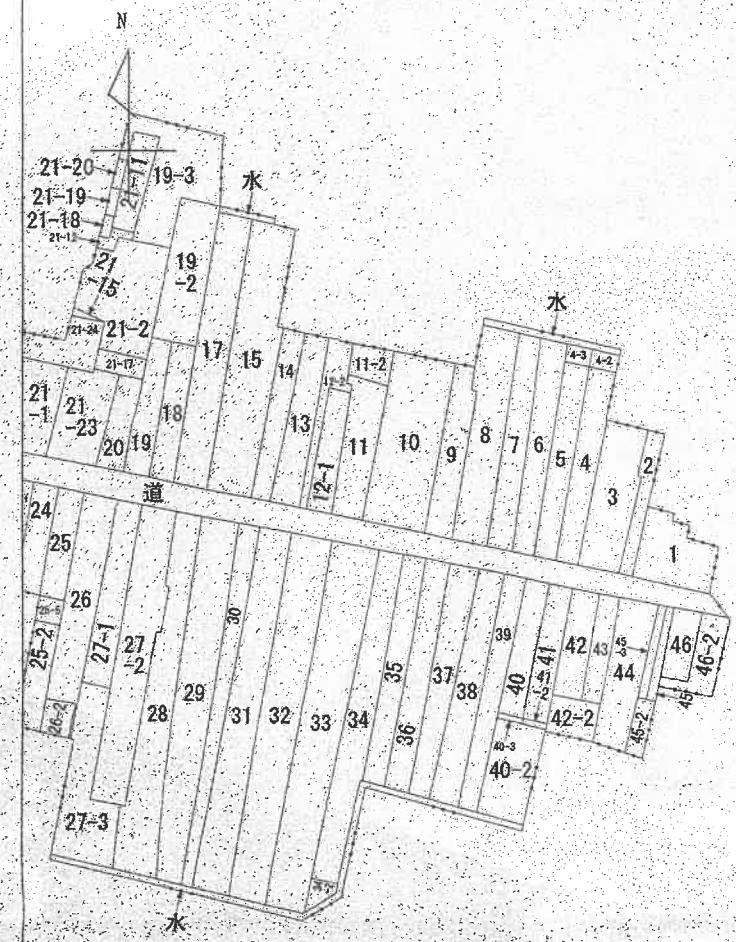
以　上

# 位　置　図　　関市役所・白図




令和８年（ケ）第32号

# 公図写




(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 | 関市新町 | | | 地番 | 46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 | 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。

(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)

令和8年3月26日

岐阜地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：19-3

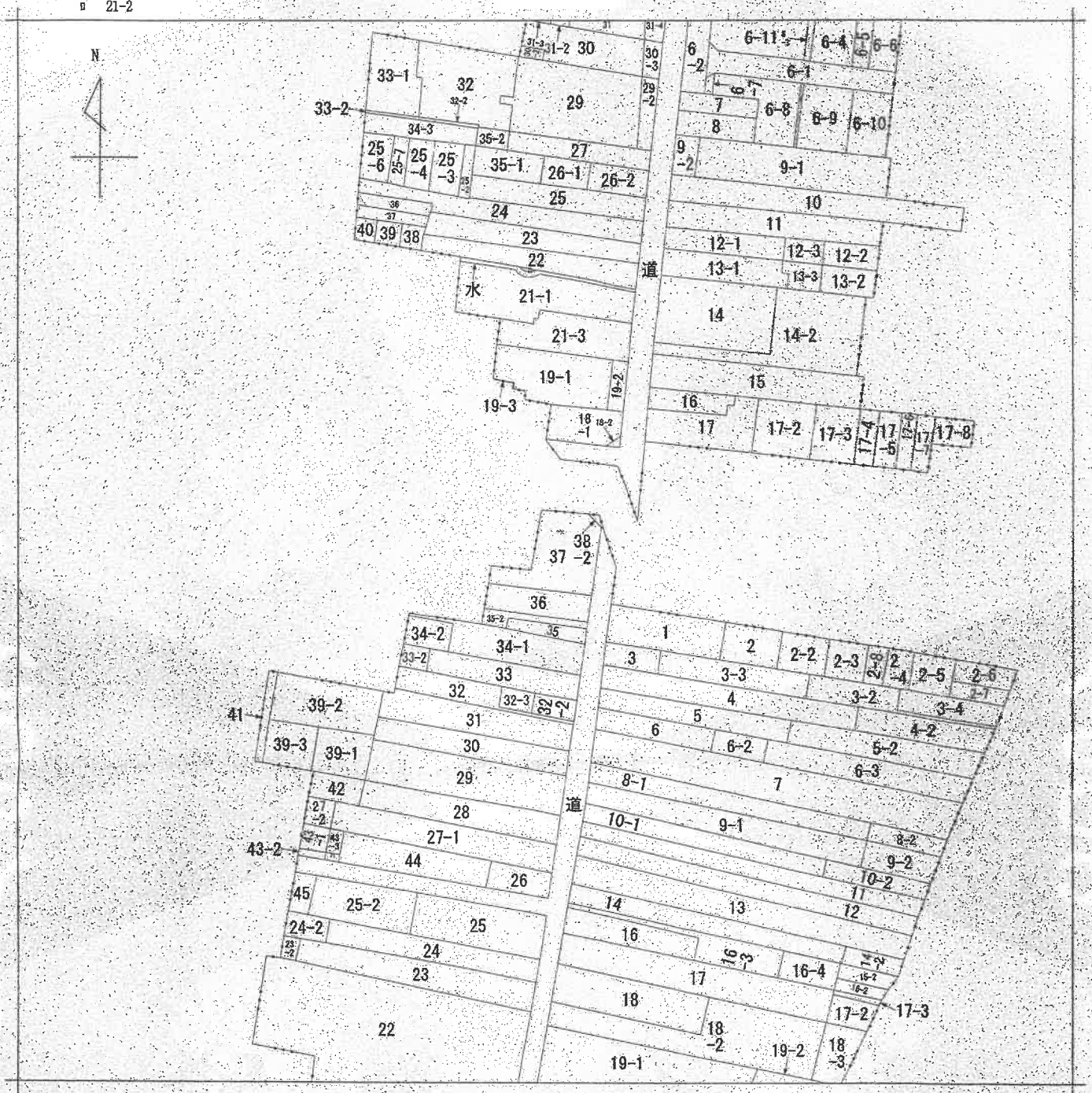
(1/1)

A3判をA4判に縮小複写

令和８年（ケ）第32号

# 公図写

イ　6-12　　ハ　43-4
ロ　21-2




(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 | 関市住吉町 | | | | 地番 | 37番 | | |
| 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 | 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。

(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)

令和8年3月26日

岐阜地方法務局

登記官

請求番号：19-4

(1/1)

A3判をA4判に縮小複写

令和８年（ケ）第32号

公用

登記年月日：平成10年4月14日

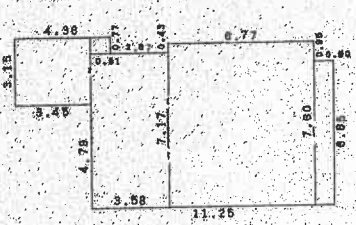
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄）
令和8年3月26日
岐阜地方法務局
登記官

870115　各階平面図　[redacted]

建物図面
各階平面図

| 家屋番号 | 37 |
|---|---|
| 建物の所在 | 関市住吉町37番地・新町46番地2 |

主たる建物　1階

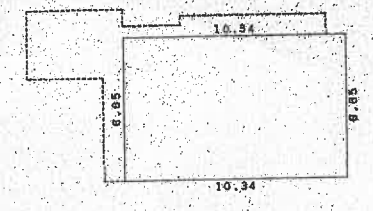



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.45 | x 3.15 | = | 10.8675 |
| 0.91 | x 0.77 | = | 0.7007 |
| 3.58 | x 7.17 | = | 25.6686 |
| 6.77 | x 7.80 | = | 51.4520 |
| 0.80 | x 6.85 | = | 5.4850 |
| | 計 | | 94.6738 |

床面積　94.67m²

主たる建物　2階

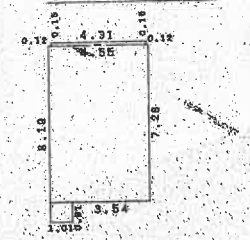



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.34 | x 6.85 | = | 68.7610 |

床面積　68.76m²

附属建物（符5）1階

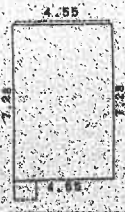



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.55 | x 7.28 | = | 33.1240 |
| 4.31 | x 0.15 | = | 0.6465 |
| 1.01 | x 0.91 | = | 0.9191 |
| | 計 | | 34.6896 |

床面積　34.68m²

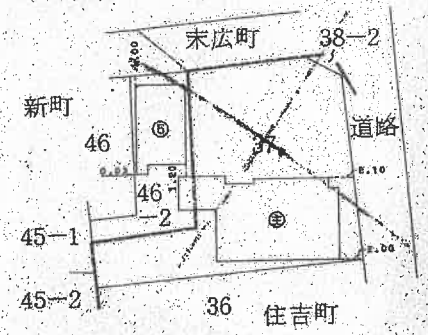
附属建物（符5）2階




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.55 | x 7.28 | = | 33.1240 |

床面積　33.12m²







岐阜地方法務局関出張所
10.4.14
処理

[redacted]

| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

（岐阜県土地家屋調査士会）

A3判をA4判に縮小複写

請求番号：19-6

令和８年（ケ）第32号

公用

登記年月日：平成20年12月26日

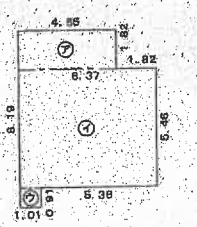
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄）
令和8年3月26日
岐阜地方法務局
登記官
[redacted]

870116　各階平面図　[redacted]

# 建物図面
~~各階平面図~~

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 37番 |
| 建物の所在 | 関市住吉町37番地<br>関市新町46番地2 |

附属建物（符号5）1階

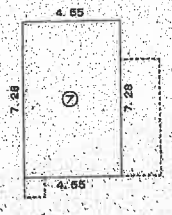



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| ㋐ | 4.55 × 1.82 | = | 8.2810 |
| ㋑ | 6.37 × 5.46 | = | 34.7802 |
| ㋒ | 1.01 × 0.91 | = | 0.9191 |
| | 計 | | 43.9803 |

床面積　43.98㎡

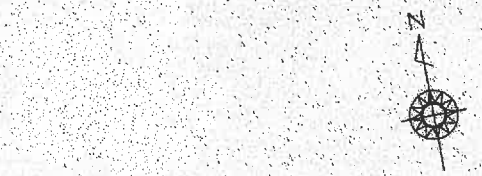
附属建物（符号5）2階

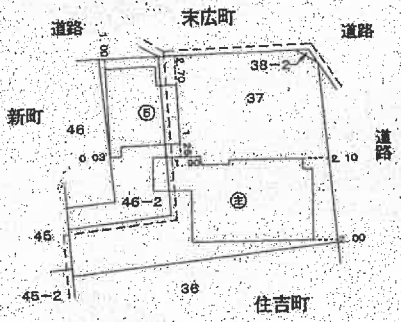



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| ㋐ | 4.55 × 7.28 | = | 33.1240 |

床面積　33.12㎡









作成者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

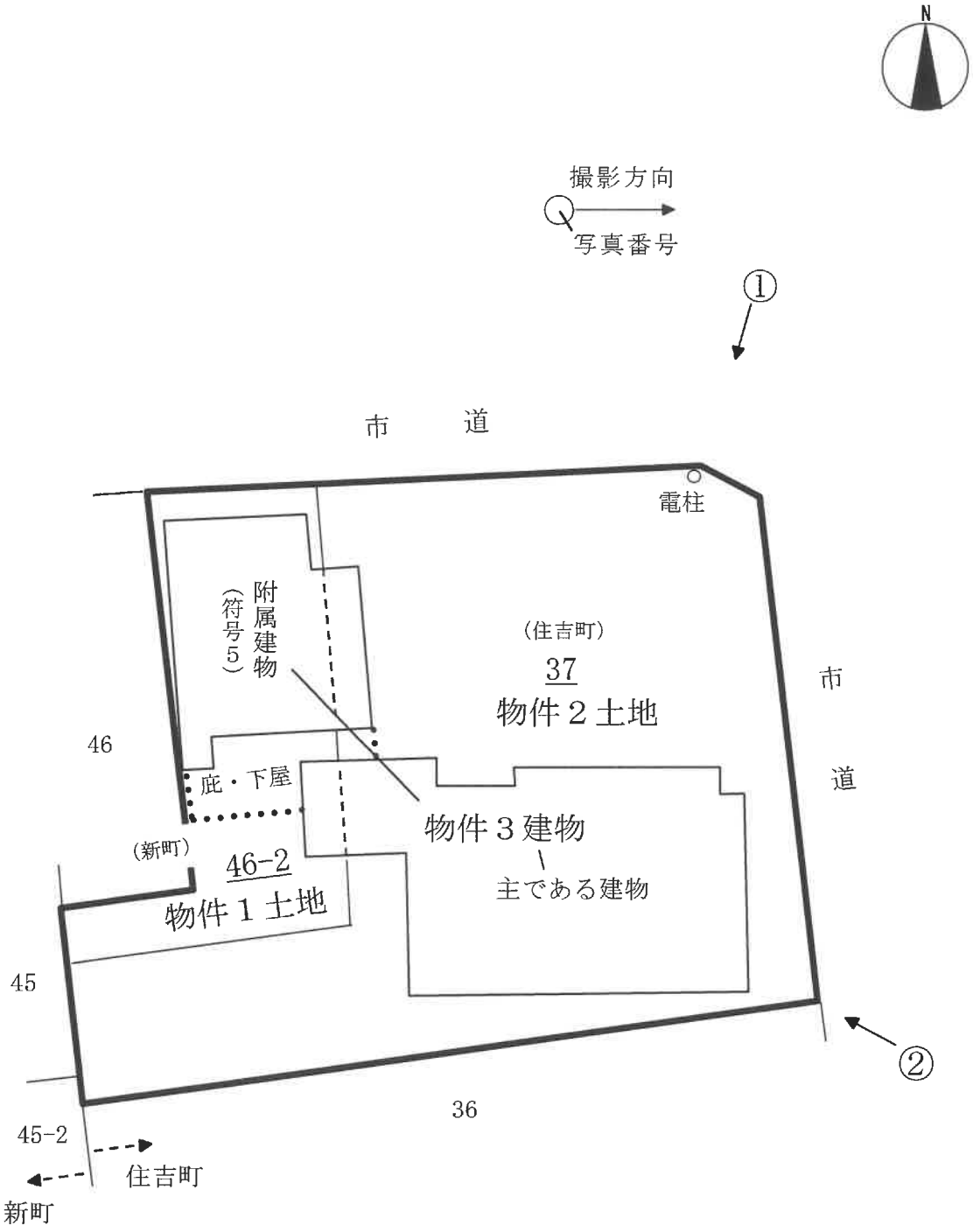
（岐阜県土地家屋調査士会）

A3判をA4判に縮小複写

請求番号：19-5

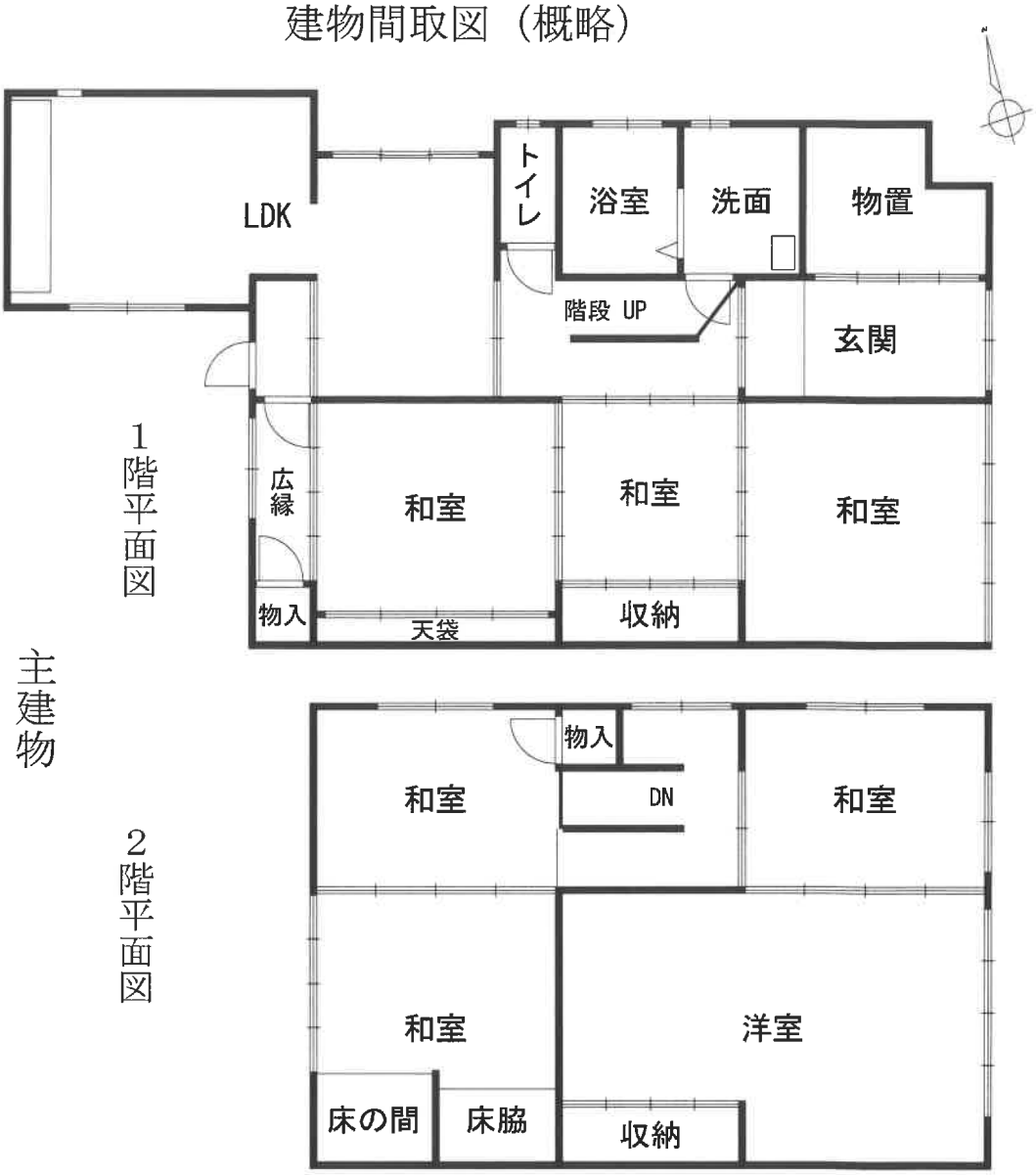
令和８年（ケ）第32号

# 土地建物位置関係図（概略）



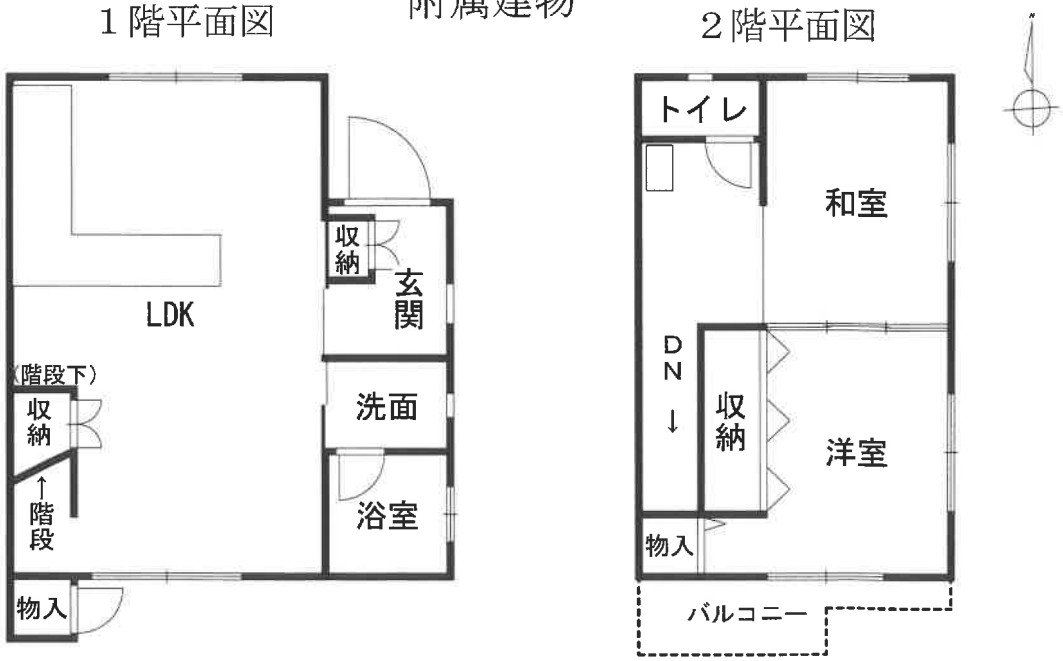

令和８年（ケ）第32号

# 建物間取図（概略）




---

## 附属建物




令和８年（ケ）第32号

# 現 況 写 真

写真①




写真②




令和8年（ケ）第32号