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　6年（ケ）第　　２０２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　7年１２月１７日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　田　邉　寛　美

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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">令和　８年　１月　６日　午前　８時３０分から
令和　８年　１月１３日　午後　５時００分まで</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　１月２０日　午前１０時００分
岐阜地方裁判所不動産売却場</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　２月　５日　午前１０時３０分
岐阜地方裁判所</td></tr>
<tr><td>特別売却実施期間</td><td colspan="2">令和　８年　１月２７日　午前１０時００分から
令和　８年　１月２７日　午後　０時００分まで</td></tr>
<tr><td>買受申出の保証の提供方法</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td colspan="2">☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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１２月１７日から当庁執行係書記官室（１階）に備え置きます。</td></tr>
</table>

516

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, 2	4, 790, 000 3, 832, 000	一括	958, 000	18, 507	7, 677
1	2, 060, 000				
2	2, 730, 000				
備考					

11

令和　６年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所　　　在　　大垣市今宿二丁目

　　地　　　番　　６５８番５

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　１８０．６２平方メートル

２　所　　　在　　大垣市今宿二丁目６５８番地５

　　家屋　番号　　６５８番５

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７９．１７平方メートル
　　　　　　　　　２階　４６．２８平方メートル

（現況）

　　種　　　類　　居宅・店舗

　　床　面　積　　１階　約９６．０７平方メートル
　　　　　　　　　２階　４６．２８平方メートル

令和　6年（ケ）第　　202号

物　件　明　細　書

令和　7年10月30日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　田　邉　寛　美

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2】
賃借権
範　囲　　全部
賃借人　　A
期　限　　定めなし
賃　料　　月額7万5000円
敷　金　　なし
上記賃借権は最先の賃借権である。

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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。

11

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。

11

令和　６年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所　　　在　　大垣市今宿二丁目

　　地　　　番　　６５８番５

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　１８０．６２平方メートル

２　所　　　在　　大垣市今宿二丁目６５８番地５

　　家屋　番号　　６５８番５

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７９．１７平方メートル
　　　　　　　　　２階　４６．２８平方メートル

（現況）

　　種　　　類　　居宅・店舗

　　床　面　積　　１階　約９６．０７平方メートル
　　　　　　　　　２階　４６．２８平方メートル

令和６年（ケ）第２０２号
令和７年４月７日受理
令和７年５月８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　６年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１	所　　在	大垣市今宿二丁目	
	地　　番	６５８番５	
	地　　目	宅地	
	地　　積	１８０．６２平方メートル	
２	所　　在	大垣市今宿二丁目６５８番地５	
	家屋番号	６５８番５	
	種　　類	居宅	
	構　　造	木造瓦葺２階建	
	床面積	１階　７９．１７平方メートル	
		２階　４６．２８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
	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 □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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，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が異なる（□主たる建物 □附属建物） ■種 類：居宅・店舗 □構 造： ■床面積：１階 約 96.07 ㎡ ２階 46.28 ㎡
	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・店舗として，使用して占有している ■「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（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

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　■A
占　有　状　況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅兼店舗　□事務所　□倉庫

■関係人（■A（占有者）□　　　（　　））の陳述／■提示文書（回答書）の要旨

占　有　権　原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１２年９月２５日ころ
最初の契約等	契約日	平成１２年９月ころ
	期　間	平成１２年１０月１日　から　■平成１７年１１月３０日まで　　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	平成１７年１２月１日　から　□平成　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７５，０００円（毎月末限り翌月分支払） □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
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
■A（占有者）	1　物件１，２土地建物は，私の亡夫が購入し，その後現所有者に売却しました。現所有者と私との間で平成１２年９月頃，物件２建物の建物賃貸借契約を締結し，毎月７万５０００円の賃料で所有者から私が賃借しています。 2　物件２建物の建物賃貸借契約書の借主欄に私の署名押印がないことは今知りましたが，署名押印がないことの理由は分かりません。これまで，私名義の通帳で物件２建物所有者名義の振込口座に毎月賃料を振り込んで支払っていましたので私が借主です。 3　物件２建物の１階の南東側部分は，未登記増築部分です。未登記増築部分は３０年前位に造りました。また，物件２建物内で犬や猫を飼っていません。 4　物件２建物の１階店舗部分で屋号「さかゑ」というお好み焼き屋を営んでいます。 5　物件２建物の２階部分の各部屋の雨漏りが酷いです。 6　物件１土地は，境界で問題になったことはありません。

（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　物件１，２土地建物の状況は，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土地は概ね西側が市道（三塚小野１号線）に接する土地で，同土地上に物件２建物が建てられている。

2　物件２建物の占有状況は，所有者から事情聴取ができなかったが，関係人の陳述及び現認した状況から，「占有者及び占有権原」欄（３枚目）記載のとおり認定した。なお，占有者の占有権原は正常な賃借権であると思料するが，これは本件抵当権設定登記前の占有開始であることから，同賃借権は最先の賃借権と思料し，本件買受人はこの賃貸借契約を引き受けるものと思料する。

3　物件２建物内は経年劣化による床や壁に酷い損傷箇所が確認できた。特に同建物の２階の各部屋の天井部分に雨漏りが原因と思料する損傷箇所が確認できた（写真１２～１４参照）。

4　物件１土地の境界については，同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。

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
7年4月7日(火) 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
7年4月9日(水) 11：05－11：25	目的物件所在地	目的物件確認，調査，外観写真撮影
7年4月15日(火) 15：40－16：05	目的物件所在地	Ａから事情聴取
7年4月30日(水) 13：50－14：40	目的物件所在地	目的物件確認，調査 室内立入調査・写真撮影（評価人同行） Ａから事情聴取

（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。

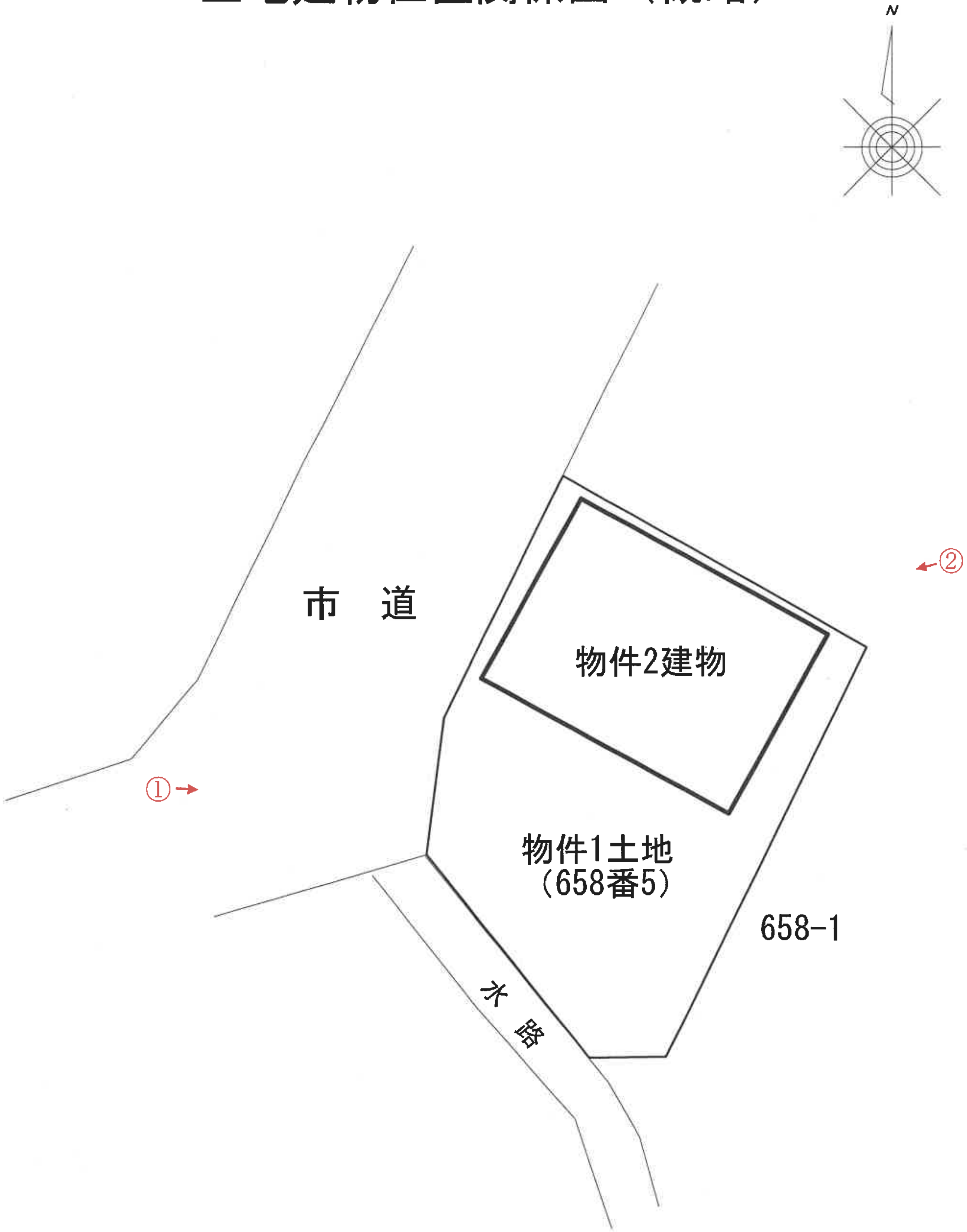
☐　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐　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

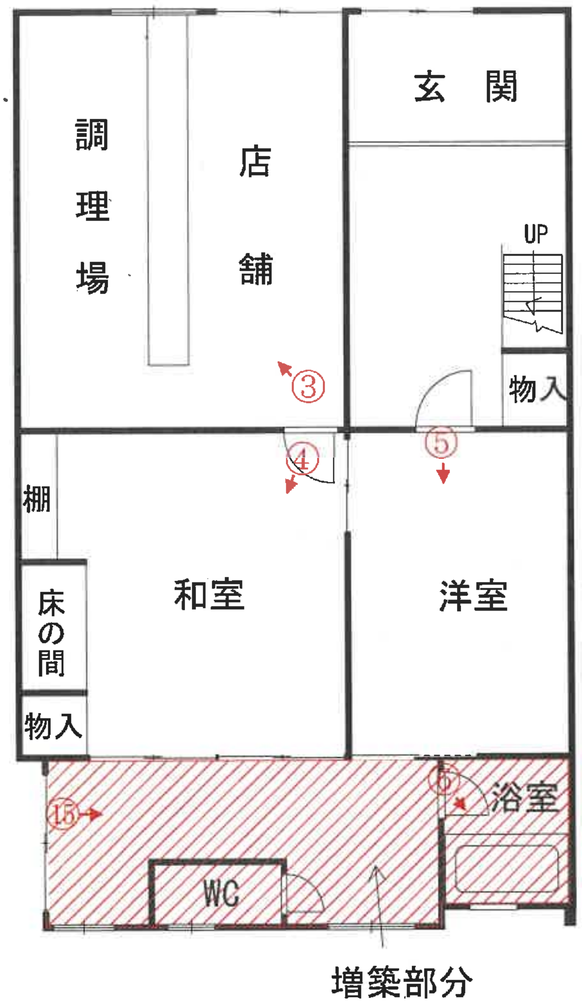
土地建物位置関係図（概略）



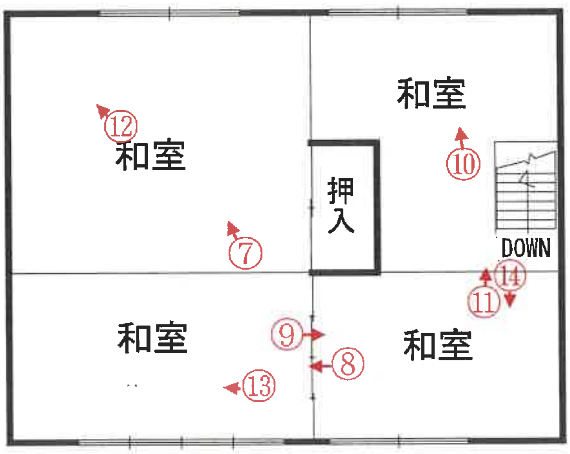
←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

写真１　物件２建物

物件１土地

写真２　未登記増築部分　物件２建物

写真３　　物件２建物　　１階店舗内

写真４　　物件２建物　　１階室内

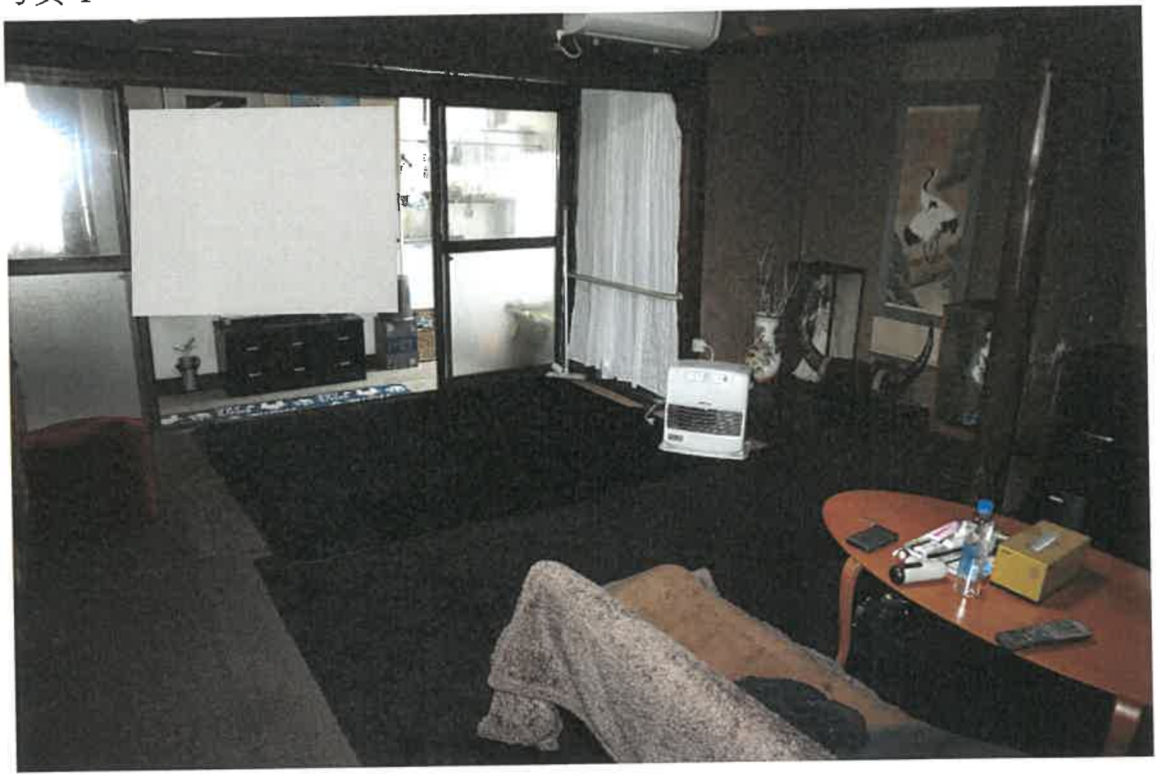


写真５　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　　１階室内

写真６　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　　１階室内

写真７　　物件２建物　　２階室内

写真８　　物件２建物　　２階室内

写真９　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　　２階室内

写真１０　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　　２階室内

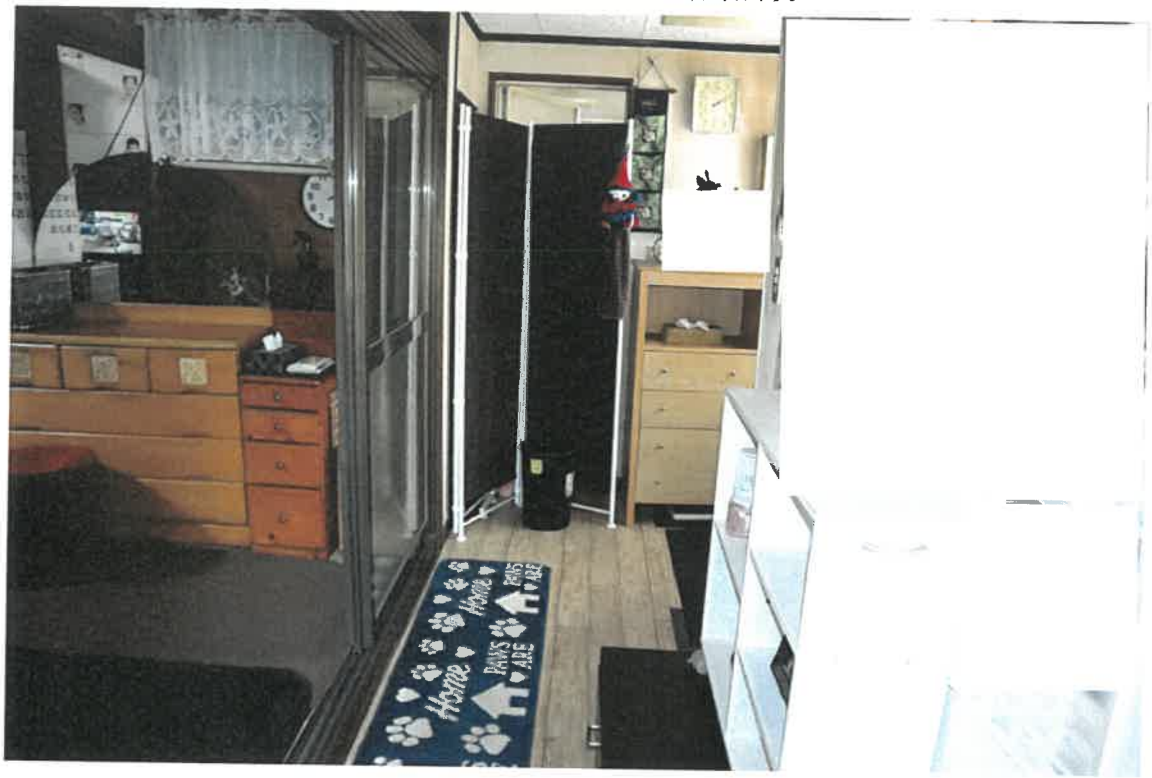
写真１１　　物件２建物　　２階室内

写真１２　　物件２建物２階北西側和室の天井の損傷個所

写真１３　　　　　　物件２建物２階南西側和室の天井の損傷個所

写真１４　　　　　　物件２建物２階南東側和室の天井の損傷個所

写真１５　　　　　　　　物件２建物１階の未登記増築部分



令和６年（ケ）第２０２号
令和７年　４月３０日現地調査
令和７年　５月１３日評　　価

岐阜地方裁判所　　御中

評　　価　　書

整理番号　競売第１０５６号
発行日付　令和７年５月１４日
評価人　　　不動産鑑定士
豊 田　真 弘

第１　評価額

一　括　価　格	
金 4,790,000 円	
物　件　番　号	内訳価格
物件1（土地）	金 2,060,000 円
物件2（建物）	金 2,730,000 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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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。

　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（土地）

番号	所在等	登　記	現　況
1	所　在	大垣市今宿2丁目	左記に同じ
	地　番	658番5	
	地　目	宅地	
	地　積	180.62㎡	

第３　目的物件（建物）

番号	所在等		登　記	現　況
2	所　在		大垣市今宿2丁目658番地5	
	家屋番号		658番5	
	種　類		居宅	居宅・店舗
	構　造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1　階	79.17㎡	約96.07㎡
		2　階	46.28㎡	46.28㎡
		延面積	125.45㎡	約142.35㎡

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

<table>
<tr><td rowspan="3">位置・交通

※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。</td><td>（会社名）</td><td>（線名）</td><td>（駅・停名）</td><td>（方位）</td><td>（道路距離）</td></tr>
<tr><td>JR東海</td><td>東海道本線</td><td>大垣</td><td>東方</td><td>1.8km</td></tr>
<tr><td>名阪近鉄バス</td><td>ソフトピア線</td><td>市町村行政情報センター</td><td>北西方</td><td>450m</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="5">一般住宅が多く見られる住宅地域。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td colspan="3">都市計画区分</td><td colspan="2">市街化区域</td></tr>
<tr><td colspan="3">用途地域</td><td colspan="2">第1種住居地域</td></tr>
<tr><td colspan="3">指定建蔽率</td><td colspan="2">60%</td></tr>
<tr><td colspan="3">指定容積率</td><td colspan="2">200%</td></tr>
<tr><td colspan="3">防火規制</td><td colspan="2">建築基準法22条区域</td></tr>
<tr><td colspan="3">その他の規制</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画地条件</td><td colspan="3">地積</td><td colspan="2">180.62㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">間口</td><td colspan="2">約12.1m</td></tr>
<tr><td colspan="3">奥行</td><td colspan="2">約13.2m</td></tr>
<tr><td colspan="3">形状</td><td colspan="2">ほぼ台形</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="5">北西側幅員約9.0m舗装市道（三塚小野1号線・建築基準法42条1項1号道路）に等高に接面する。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="5">対象地は物件2建物の敷地として利用され、周囲の隣地は住宅地である。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">供給処理施設</td><td>上水道</td><td colspan="4">■あり　□引込可　□なし
□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td>ガス配管</td><td colspan="4">□あり　□引込可　■なし
□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td>下水道</td><td colspan="4">■あり　□引込可　□なし
□不明（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="5">＜埋蔵文化財について＞対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「今宿遺跡」に該当し、土木工事等を行う際には届出が必要である。
＜土壌等汚染について＞過去の住宅地図を調査したところ、対象地は昭和43年は一般住宅、昭和57年、平成5年、平成15年、平成25年は現況と同じ店舗として利用していたことから、土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものはないと考えられる。
＜立地適正化計画＞対象地は都市機能誘導区域内（三城）、居住誘導区域内である。
＜都市ガスについて＞前面道路には都市ガスが埋設されておらず、物件2建物はプロパンガスを使用している。
＜占有者及び占有権原について＞物件1土地及び物件2建物全部を現在の占有者が居宅兼店舗として、毎月75,000円で現在の所有者から賃借している。占有者の占有権原は正常な賃借権であるが、占有開始時が抵当権設定前からであることから、本件買受人はこの賃貸借契約を引き受けるものと思料される。（詳細は現況調査報告書記載のとおり）</td></tr>
</table>

2　建物の概況及び利用状況　　物件2

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10年月日不詳
	経過年数	約90年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	金属板
	内　壁	土壁、合板等
	天　井	合板等
	床	畳、コンクリート
	設　備	電気・給排水・衛生
	その他	—
床面積(現況)	現　況	142.35㎡
	増改築の有無	1階約16.9㎡未登記増築部分あり
現況用途等	階　層	2階建
	現況用途	店舗、居宅
	間取り	店舗、調理場、和室5部屋、洋室1部屋
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		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		＜耐震について＞新耐震基準（昭和56年）以前に建築された建物である。 ＜アスベストについて＞アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。 ＜建築年月日について＞建築年は課税台帳記載年である。 ＜増築について＞1階の南部分に未登記増築（約16.9㎡）が存在し、関係人の陳述から30年前頃の増築である。 ＜その他＞現地調査から、経年劣化による床や壁の損傷や、2階各部屋の天井部分の雨漏りがあるとみられる跡を確認した。 （※建築時点は課税台帳記載の建築年次である）

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格

１　基礎となる価格

①　　　物件1　　　　（土　地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円）千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	59,700	0.99	180.62	0.95	10,141,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　大垣-26

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
60,200（円／㎡）	× 100.2／100.0	× 100.0／100.0	× 100／101	＝ 59,700（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：公示地等と標準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。

（街路）	（接近）	（環境）	（行政）	相乗計
-1%	0%	2%	0%	101%

イ　個別格差：一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

（規模・形状）	（間口・奥行）	（方位高低差）	（接面街路）	（その他）	相乗計
-1%	0%	0%	0%	0%	99%

形状：台形-1%

ウ　地積　　：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 2 （建 物）

目的建物の再調達原価を、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。

物 件 番 号	再調達原価 （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
2	110,000	142.35	3%	470,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
3.00%	3.00%	3.00%	0%	3%
経過年数	90年	経済的残存耐用年数	0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積 ：現況面積

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）

採用現価率＝定額法現価率×（１－観察法減価率）

建築時から約90年が経過しており、経済的残存耐用年数を超過していることから現価率は残価率の3%を採用した。

2　積算価格の査定

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、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）千円未満四捨五入
	ア（1①オ）	イ		ア×イ＝ウ
1	10,141,000	0.55	法定地上権	5,578,000

イ.土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

②　積算価格

物件番号	基礎となる価格（円）	土地利用権等価格の控除及び加算（円）	市場性修正	内訳価格及び積算価格（円）万円未満四捨五入	構成比 端数調整
	ア（1①オ、1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	（ア＋イ）×ウ	エ
1	10,141,000	-5,578,000	100.0%	4,560,000	0.430
2	470,000	5,578,000	100.0%	6,050,000	0.570
			合計	10,610,000	1.000

ウ.　市場性修正：特になし

Ⅱ　収益価格の試算（直接法）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元し、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ÷ウ×エ
900,000	1.00	0.12	―	7,500,000

ア.　総収益：現況調査報告書記載の調査時点の年額賃料（賃料）の合計。

イ.　家賃等補正：特になし

ウ.　粗利回り：一般市場における収益物件及び標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準として査定した。

エ.　その他補正：特になし。

Ⅲ　評価額の判定

1　試算価格の調整

	占有減価修正前試算価格 （円）　ア	占有減価 イ	試算価格（円） ア×イ＝ウ
積算価格	10,610,000	80.0%	8,488,000
収益価格	7,500,000	―	7,500,000
調整後の価格	7,994,000		

イ.　占有減価：買受人に対抗できる賃借権者がいることから、占有減価を上記のとおり査定した。

積算価格と収益価格を比較考量して調整し、上記のように調整後の価格を求めた。

2　評価額の決定

前記により求めた価格を各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施して評価額を求めた。

物件番号	調整後の価格（円）	構成比	競売市場性修正	評価額 万円未満四捨五入
	ア（Ⅲ1）	イ（Ⅰ2②エ）	ウ	ア×イ×ウ
1	7,994,000	0.430	60.0%	2,060,000
2		0.570	60.0%	2,730,000
			合計	4,790,000

ウ.　競売市場修正：第2評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

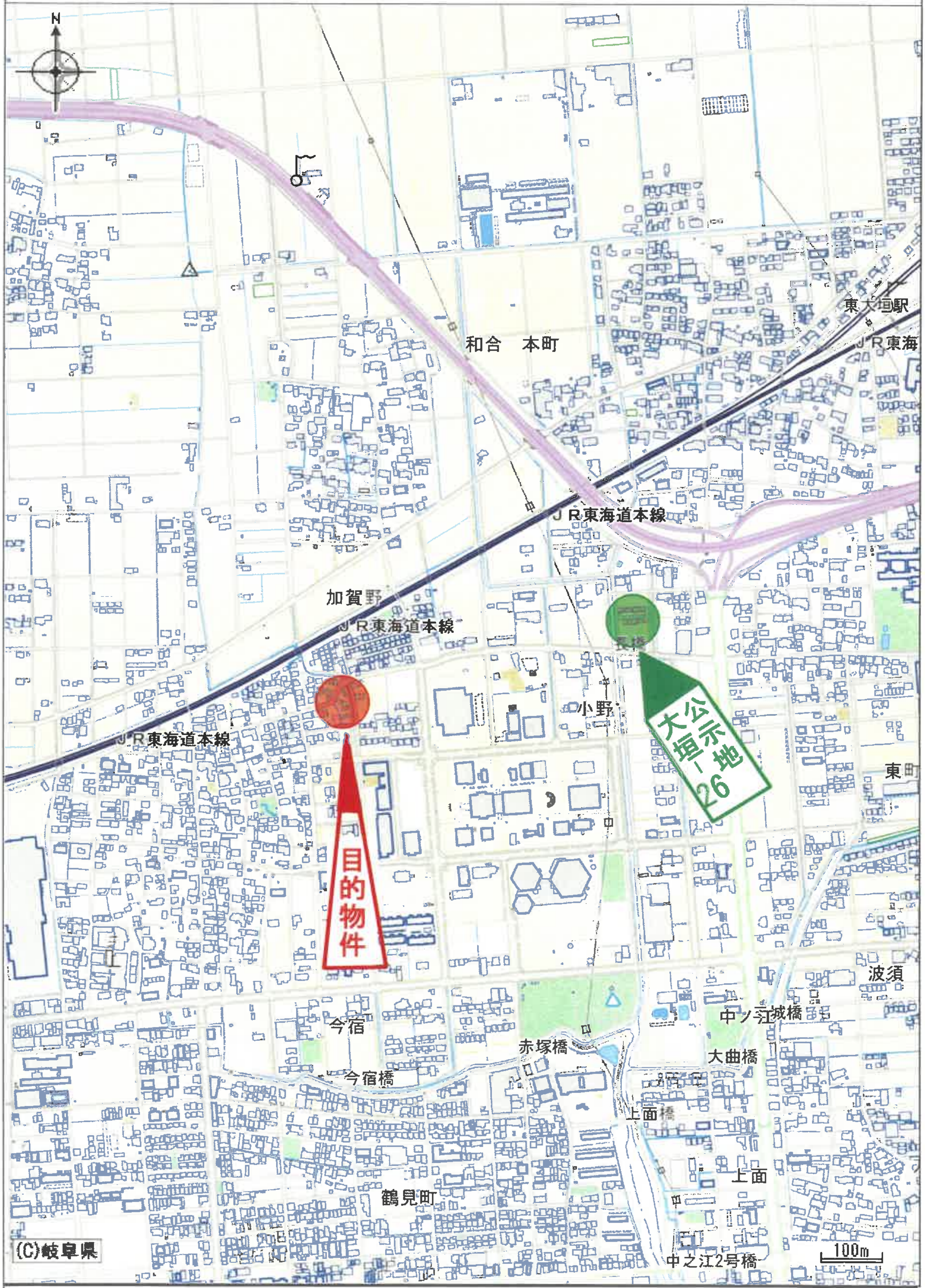
地価公示	大垣-26
（所　　在）	大垣市小野3丁目6番10
（価　　格）	60,200 円/㎡
（位　　置）	JR東海道本線　大垣駅2,400m（道路距離）
（価格時点）	令和7年1月1日
（地　　積）	191 ㎡
（供給処理）	上水道、下水道
（接面街路）	北6.0m舗装市道
（用途指定等）	市街化区域　準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
（地域の概要）	一般住宅のほかに農地も多い住宅地域

第７　附属資料

1　目的物件等位置図
2　公図・地積測量図・建物図面写
3　土地建物位置関係図（概略）
4　建物間取図（概略）
5　現況写真

以　上

目的物件等位置図

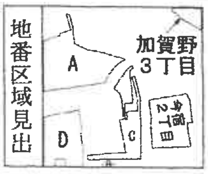


縮尺：1/10000

令和6年(ケ)第202号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

（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。



A 今宿１丁目
B 今宿２丁目
C 今宿２丁目
D 今宿２丁目

請求部分	所在	大垣市今宿二丁目		地番	658番5		
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。
（岐阜地方法務局大垣支局管轄）
令和7年4月7日
岐阜地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：38-1
(1/2)

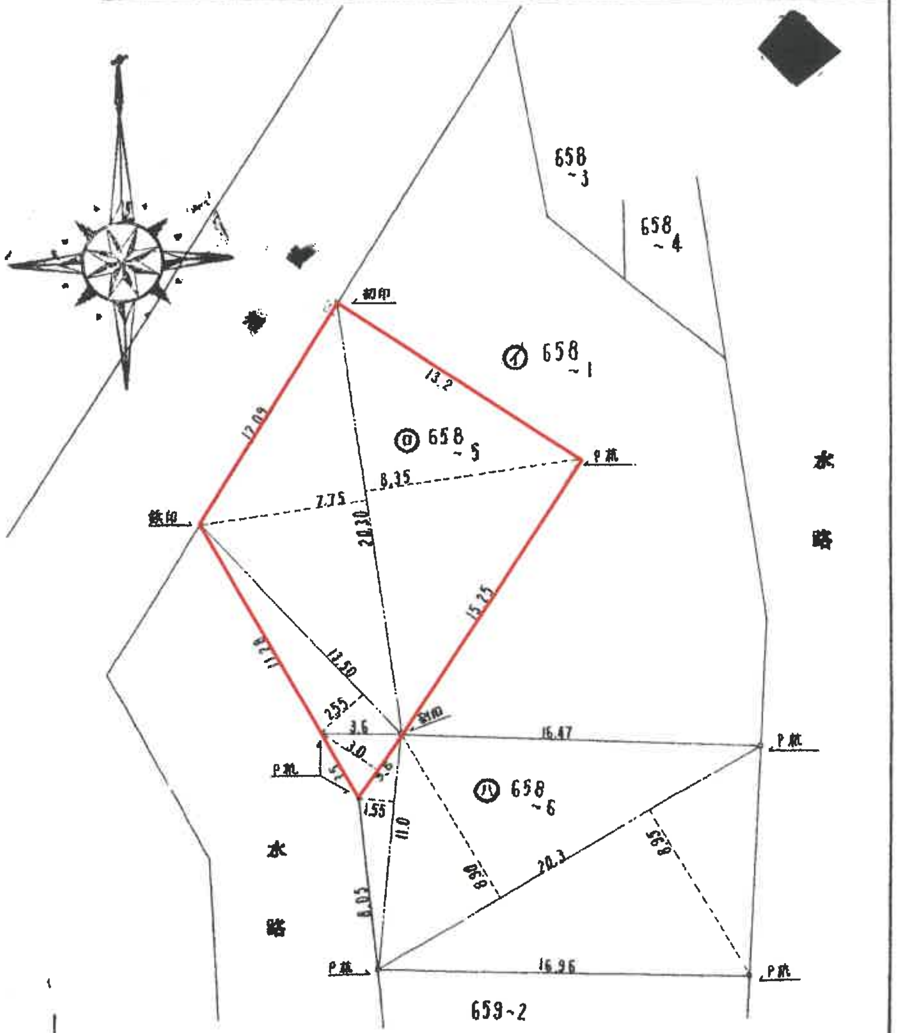
登記年月日：昭和56年5月21日

009313

前 658-1 後・新

~~土地所在図~~
地積測量図

地番	658-5，658-6，658-1
土地の所在	大垣市今宿2丁目



昭和56年5月21日登記

求積表

符号	地番	求積 — 地積 M2
㋺	658-5	20.30 × 7.75 — 157.32 50 20.30 × 8.35 — 169.50 50 13.50 × 2.55 — 34.42 50
		合計 — 361.25 50
		× ½ — 180.62 75 M2
㋩	658-6	3.50 × 3.00 — 10.50 11.00 × 1.55 — 17.05 20.30 × 8.90 — 180.67 20.30 × 8.95 — 181.68 50
		合計 — 389.90 50
		× ½ — 194.95 25 M2
㋑	658-1	434.86－(180.6275＋194.9525)— 59.2800 M2

作製者	[redacted] 昭和56年5月18日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250 M

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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。
(岐阜地方法務局大垣支局管轄)
令和7年4月7日
岐阜地方法務局
登記官 [redacted]

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。
（岐阜地方法務局大垣支局管轄）
令和7年4月7日
岐阜地方法務局
登記官 [redacted]

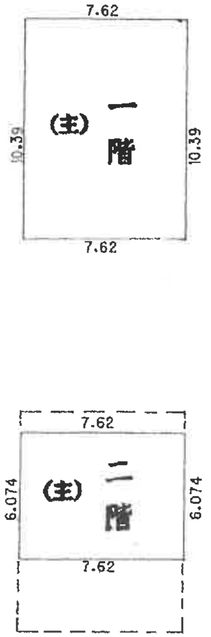
登記年月日：平成11年12月28日

308786

建物図面
~~各階平面図~~

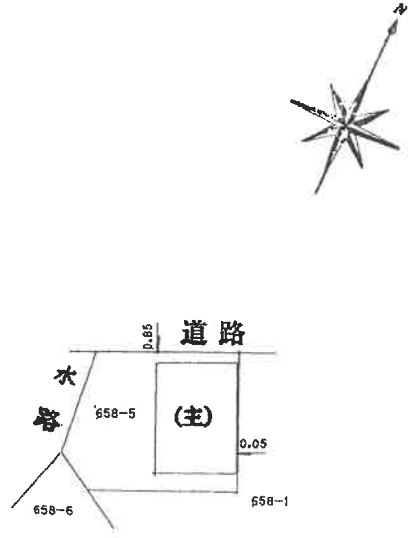
家屋番号	６５８番５
建物の所在	大垣市今宿２丁目６５８番地５

各階平面図



1 階
7.62×10.39＝ 79.1718
床面積 ＝ 79.17 ㎡

2 階
7.62×6.074＝ 46.28388
床面積 ＝ 46.28 ㎡



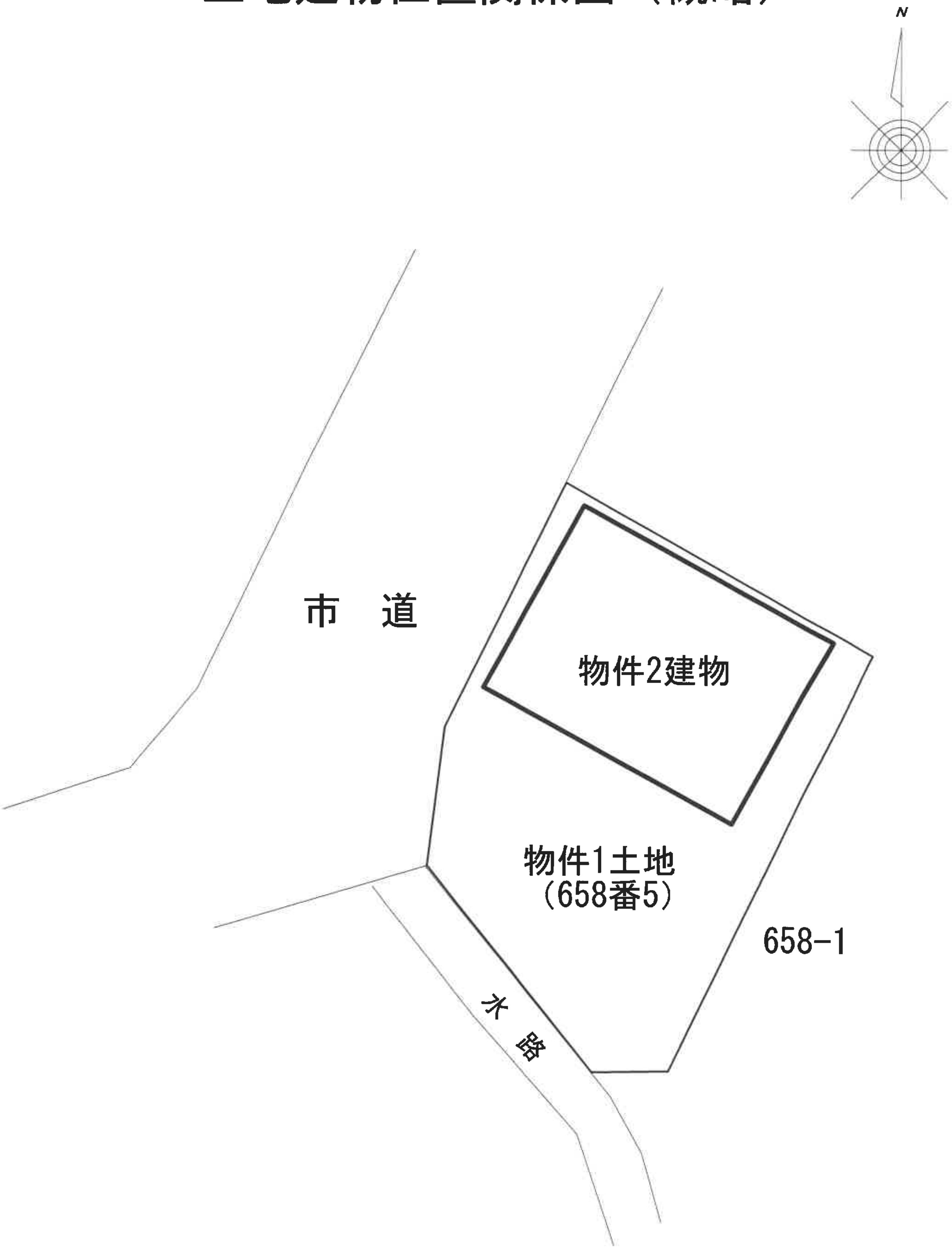
11.12.28 処理

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

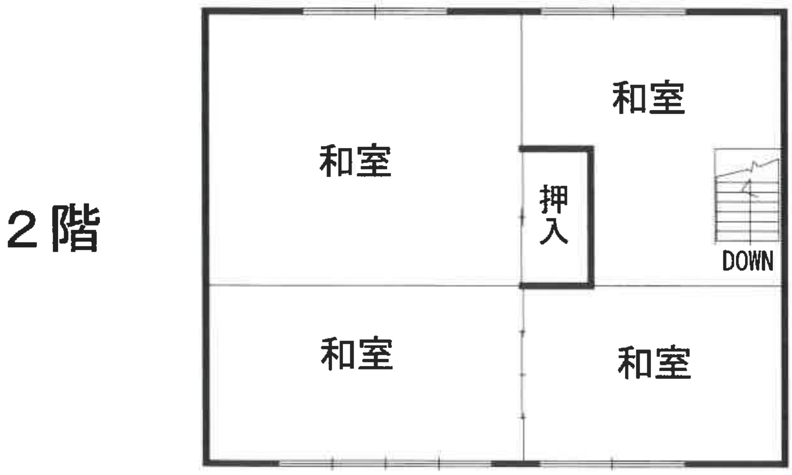
作製者	[redacted] （平成11年12月15日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



現 況 写 真

現　況　写　真

物件2建物　　物件1土地

未登記増築部分　　物件2建物