

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。

※宅地は令和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 7 年 8 月 13 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 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

入札期間	令和 7 年 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 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 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 4 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 7 年 8 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 大垣市長沢町三丁目
地 番 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 3. 8 5 平方メートル
- 2 所 在 大垣市長沢町三丁目 6 7 番地 1
家屋 番号 6 7 番 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 0. 5 8 平方メートル
2 階 9 4. 5 5 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 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。
- ・合同会社リンクが占有している。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。
- ・南側一部を転借人Aが占有している。原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。
- ・南側一部を転借人Bが占有している。原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。
- ・南側一部を転借人Cが占有している。原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。
- ・北側2階の一部を転借人Fが占有している。原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 大垣市長沢町三丁目
地 番 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 3 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 大垣市長沢町三丁目 6 7 番地 1
家屋 番号 6 7 番 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 0 . 5 8 平方メートル
2 階 9 4 . 5 5 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・事務所



令和 6年(ケ)第 9号

令和 6年 2月 8日受理

令和 6年12月25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 | 大垣市長沢町三丁目 |
| | 地 番 | 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 3. 8 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 大垣市長沢町三丁目 6 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 7 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 0. 5 8 平方メートル
2 階 9 4. 5 5 平方メートル |

(2 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見
2	☒ 全部 ☐ 合同会社リンク	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4年ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 150,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 90 万円	執行官の意見のとおり
			R4年からR9年まで					
2	☐ 全部 ☒ 南側一部 A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5年11月頃 自R5・11頃 至R10・11頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	執行官の意見のとおり
2	☐ 全部 ☒ 南側一部 B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5年11月頃 自R5・11頃 至R10・11頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	執行官の意見のとおり
2	☐ 全部 ☒ 南側一部 C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	最近 契約期間不詳	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 不詳	☐ 月 ☐ 年 不詳 ☐ 敷 ☐ 保 不詳	執行官の意見のとおり
2	☐ 全部 ☒ 北側2階の一部 F	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6年11月頃 自R6・11頃 至R7・10頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	執行官の意見のとおり
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ D	1 私が、S 有限会社の社長です。 2 物件 2 建物に未登記付属建物はありません。 3 物件 2 建物に未登記増築部分はありません。 4 物件 2 建物に太陽光パネルは載っていません。 5 物件 2 建物はオール電化ではありません。 6 物件 1, 2 土地・建物を下記以外の方に貸している以外ありません。 7 物件 1 土地の境界に争いはありません。 8 物件 2 建物は、レンタルスペースに近い感じです。ラインやペイペイで支払いする人が多いですが、年払いの人が 3 人います。リンク合同会社、A の人、片桐建築株式会社です。他には何時何時借りたいということで、ラインで予約をして借りている人です。 9 リンク合同会社に貸しているのは、物件 2 建物の北半分でそこをまたリンク合同会社が又貸ししているのです。リンク合同会社が面貸ししている人が多数いると思います。リンク合同会社に貸し始めたのは 2 年前くらいで、まだ、契約期間が 3 年くらい残っています。5 年更新で自動更新です。貸主が当社で借主がリンク合同会社です。賃料は月 15 万円で年払いです。時々月払いの時もあります。毎年年末翌年払いです。敷金は 90 万円です。契約書を探してみます。リンク合同会社の本店所在地はここにしてあると思います。 10 A、片桐建築株式会社に貸しているのは、物件 2 建物の南半分です。そこから又貸ししている部分もあります。大きい金額でいえば、そうですが、他に一時使用の人がいます。A の人、片桐建築株式会社には、3, 4 月前に賃貸借を始め、5 年契約で自動更新です。賃料は毎月 4 万円で 12 カ月分の年払いです。貸主は当社で借主がその人たちです。A の人、片桐建築株式会社の住所はラインでやり取りしているのみで分かりませんので調べます。A の人、片桐建築株式会社は、物件 2 建物の南半分を共同で借りているというよりは、優先権を持っているという感じです。時間で借りる一時使用的な物です。

(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
■ D	(8月21日聴取) 1 リンク合同会社の契約の確認は以前に述べたとおりです。ただし、契約書は見つかりませんでした。 2 Aには、リンク合同会社が南側のスペースを貸しています。この人の契約書はありません。Aの住所はラインでしかやり取りしていないので分かりません。賃料はリンク合同会社に払っていて、リンク合同会社は転貸しをしているのです。また、片桐建築株式会社にも同じように転貸しをしているのです。大きな賃料でいうとこの3人になりますが、貸しスタジオとしていろんな人が借りています。Aもその中の1人だということです。リンク合同会社に聞けば分かります。私は、Aや片桐建築株式会社の住所は分かりません。リンク合同会社に聞かないと分かりません。 3 Aや片桐建築株式会社は、大口の借主で優先権を持っているということです。そういう風にして予約をする人が2,30人いるのです。 4 リンク合同会社は、ピッキーというブランドで貸しスタジオをやっているのです。一概にどこがどうという範囲が決まっているのではないのです。境界線は、はっきりしません。ラインのスケジュールで動いているのです。私が、明確に覚えているのは、Aや片桐建築株式会社やリンク合同会社のEということで、リンク合同会社が管理しているのです。Aから賃料が私の方に入る場合もあれば、リンク合同会社に入る場合もあります。Aは全部使用するし、片桐建築株式会社は、物件2建物の北側の部分は使用しません。北側の貸しスタジオは、ピッキーの会員さんが使用するのです。 5 物件2建物のトイレの水が下水に流れるはずが、グリストラップというところに逆流をしてくるので、毎月清掃業者に来てもらい水を流して貰っています。毎月約25,000円払っています。正常に流れるように工事をすると200万円や300万円くらいかかると言われています。清掃は毎月ですが、詰まる頻度はこのスペースを利用すれば必ず詰まります。

(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
■ D	物件2建物の1階南側部分は、パーティールームとして利用されるのでラインのタイムスケジュールに予約が入るのです。 その南側部分のトイレを使うと汚物が流れないので、トイレからグリストラップというところに流れてきて異臭がしてここが全て臭くなるのです。その南側部分は何も使わなければ乾燥した状態で異臭はしないと思いますが、その南側部分のスペースを使うとなると工事が必要です。以前はその南側部分、はあまり使わない状態だったのです。水を使うようになってからは夏には虫が大量に発生するのです。配管の所がだめでそれを全部直すと200万円や300万円くらいかかると言われています。症状は、汚物を流すと逆流してくるのです。常に流さないといけないのです。臭いがするし、夏には大量に虫が発生します。後は、雨漏りが多いみたいです。物件2建物が古いからだと思います。 6 リンク合同会社の本社は、ここにはないと思います。物件2建物を借りているだけです。 7 物件2建物の南側のスペースには。当社の動産はなく、利用者が置いているものです。合同会社リンクなどです。 8 ここは、シェアスペースです。 (11月28日聴取) 1 当社がリンク合同会社に物件2建物全部を貸しています。 2 物件2建物1階南側部分はリンク合同会社が転貸ししているAやBが美容系のエステサロンに、先日、転貸しをし、そこは1,500万円2,000万円をかけて改修し、経営していると聞きました。
■ E	(11月28日聴取) 1 当社は、DかS有限会社か分かりませんが、2年半前に物件2建物の全部の範囲を事務所・店舗として賃借しました。契約書はあります。私の認識では、賃貸借契約期間は7年から10年との認識です。更新の種別は自動更新です。賃料は月15万円で毎月末日に翌月分の支払方法でした。敷金があり、金90万円です。片桐建築株式会社に令和6年4,5月に物件2建物の一部を貸しました。月賃料は4万円づつです。毎月末日に翌月分の支払です。契約期間は5年間で、更新の種別は自動更新です。敷金はありませんでした。ただし、合同会社リンクも一部使えるとの内容の特約が付いています。

(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
■ E	(12月12日聴取) 1 AとBに物件2建物の1階南側の部分を転貸したのです。 2 Bかどうか分かりませんが、物件2建物の南側で美容室をやっている人が居ます。
■ D	1 美容室をやっている方は、Cです。住所については1週間後までに調べて連絡します。いくら費用が掛かったかも併せてお知らせします。
■ E	1 AとBの賃貸借契約書はあったと思います。探してみます。 2 物件2建物の2階の倉庫の部分をマッサージ屋として令和6年10月から貸しています。どの人に貸しているかどうか1週間後までに調べて連絡します。いくら費用が掛かったかも併せてお知らせします。その賃貸借契約は、合同会社リンクが貸しており、賃料が月3万円で、毎月末日翌月分の支払いで、敷金はありません。期限の定めはありません。 3 後日、2階のトレーニングルームを貸す予定をしています。 4 美容室をやっている部分は、夜、美容室をやっていないので、私、D、AとBなど多くの人が使用します。 5 BやAの住所・氏名については、賃貸借のことは他人に委託しているので、その人に聞かないと分かりません。
■ D及びE	1 現在、物件2建物の南側は、D、C、B、A、合同会社リンク等が使用しており、北側は、合同会社リンクとマッサージ屋が使用しています。全体は、S有限会社が使用しています。

(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
■ E	1 物件2建物の2階北側のエステの経営者はFで、住所は分かりません。令和6年10月頃から期間1年の契約で貸しており、賃料は月3万円です。賃貸借期間は、自動更新です。敷金・保証金はありません。賃貸借契約書面がありますので、2月19日に取りに来てください。取りに行ったところ、持参しておらず、郵送するとのことでした。 2 Bといます。大垣市に住んでいるということだけで、その他は分かりません。賃貸借契約書面がありますので、郵送します。 Bが、Cに物件2建物の1階南側部分を美容室として貸しており、Cがその初期費用に、内装工事が250万円、美容器と椅子や鏡、シャンプー台工事に45万円、グラストラップ工事・排水工事に250万円、美容資材に50万円、宣伝広告費に40万円と以下消費税がかかったと聞いています。しかし、私は領収書を見たわけではありません。

(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土地は、南及び西側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、全体については、S有限会社及び合同会社リンクが店舗等として使用・占有しているものと思料する。

なお、合同会社リンクの占有権原は、賃借権であるが、最先順位の抵当権設定登記日（平成20年11月28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、6か月の明渡猶予を受けるものと思料する。
- 3 物件2建物の1階南側部分に、A、B、Cの占有も認められ、それらの占有権原は、転借権であり、その転貸人である合同会社リンクと同様で、最先順位の抵当権設定登記日（平成20年11月28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、6か月の明渡猶予を受けるものと思料する。

また、物件2建物の北側の2階のマッサージ・エステをやっているFについて、その占有権原は、転借権であり、その転貸人である合同会社リンクと同様で、最先順位の抵当権設定登記日（平成20年11月28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、6か月の明渡猶予を受けるものと思料する。

なお、Cについて、色々初期費用をかけて美容室を営んでいるとの話であったが、その費用について確認は出来なかった。
- 4 賃借や転貸借については、多くの部分で不明な点が多く、また、コロコロ言っている内容が異なることが多く調査は困難であった。また、同時にいろんな点について、DやEに尋ねたが、期限内に回答は無く、後日返答をすると言ったままであった。
- 5 Dによると、物件2建物の1階南側部分の厨房の下の排水（添付写真23参照）に問題があるとのことであった。
- 6 物件1、2土地・建物を他の多くの第三者が一時使用している旨の陳述はあるが、所詮、一時使用であり、保護に値する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
6年2月9日(金) 15:25-15:35	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
6年2月29日(木) 14:00-14:45	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 D事情聴取
6年8月21日(水) 13:00-13:30	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 D事情聴取
6年12月12日(木) 15:00-15:30	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 D及びE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。

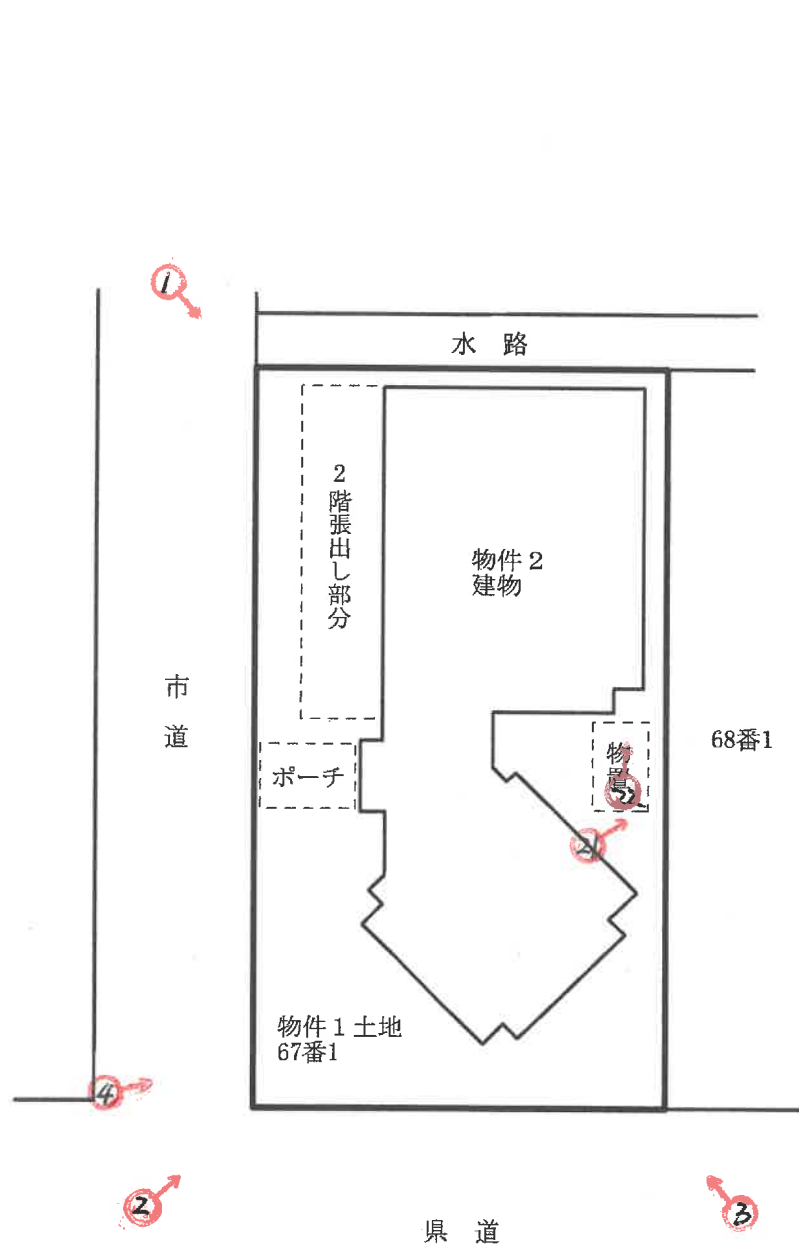
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)



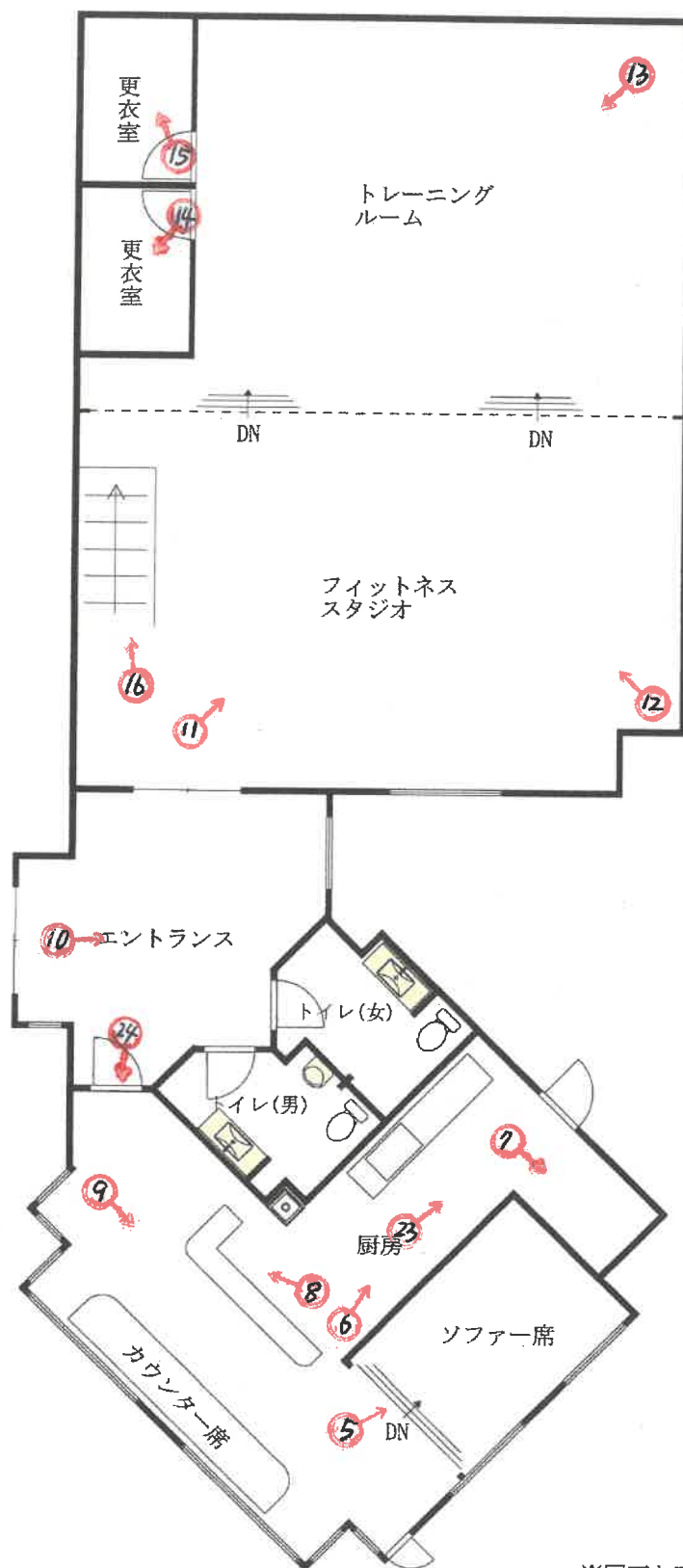
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物



1 階

写真撮影方向を矢印で示す

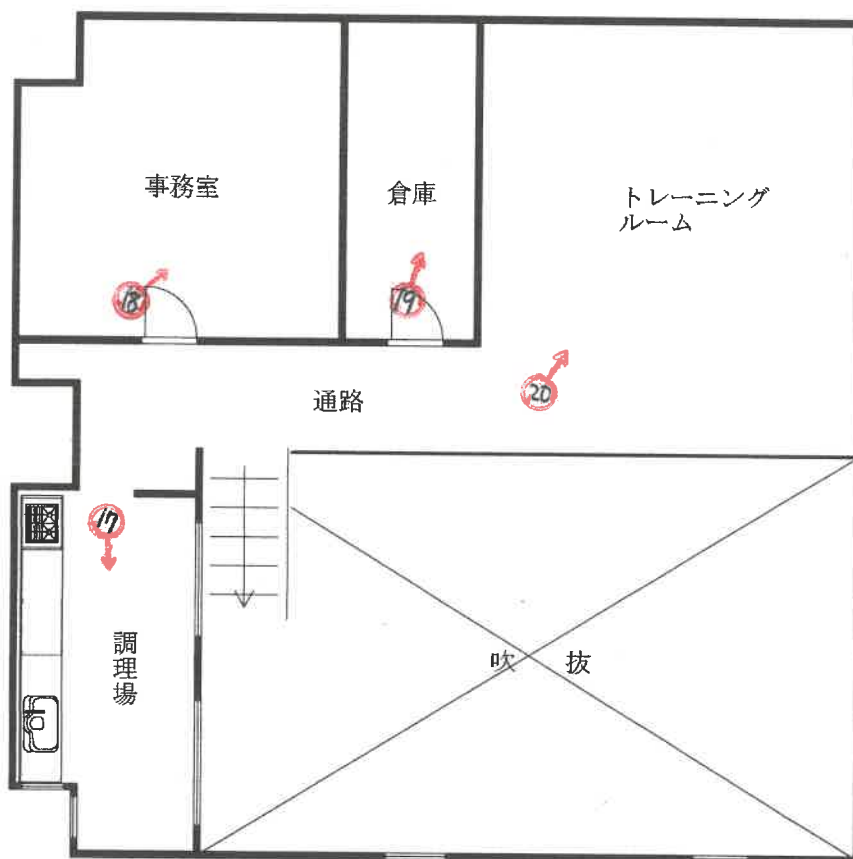
○内 写真番号

※図面と現況が異なる場合は現況優先

令和6年(ケ) 第9号

建物間取図（概略）

物件2
建物



2階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(ケ) 第9号

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物件 1 土地

物件 2 建物

立看板

写真 3



物件 1 土地

物件 2 建物

立看板

写真 4



立看板

物件 1 土地

物件 2 建物

写真 5



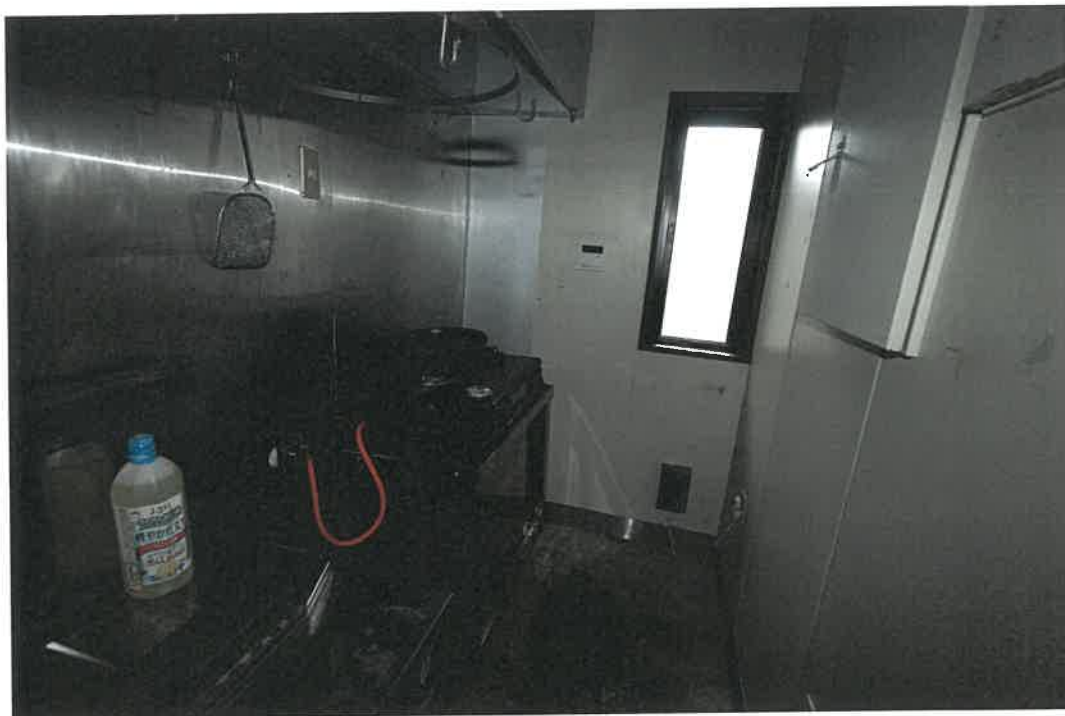
物件 2 建物 1 階室内

写真 6



物件 2 建物 1 階室内

写真 7



物件 2 建物 1 階室内

写真 8



物件 2 建物 1 階室内

写真 9



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 0



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 1



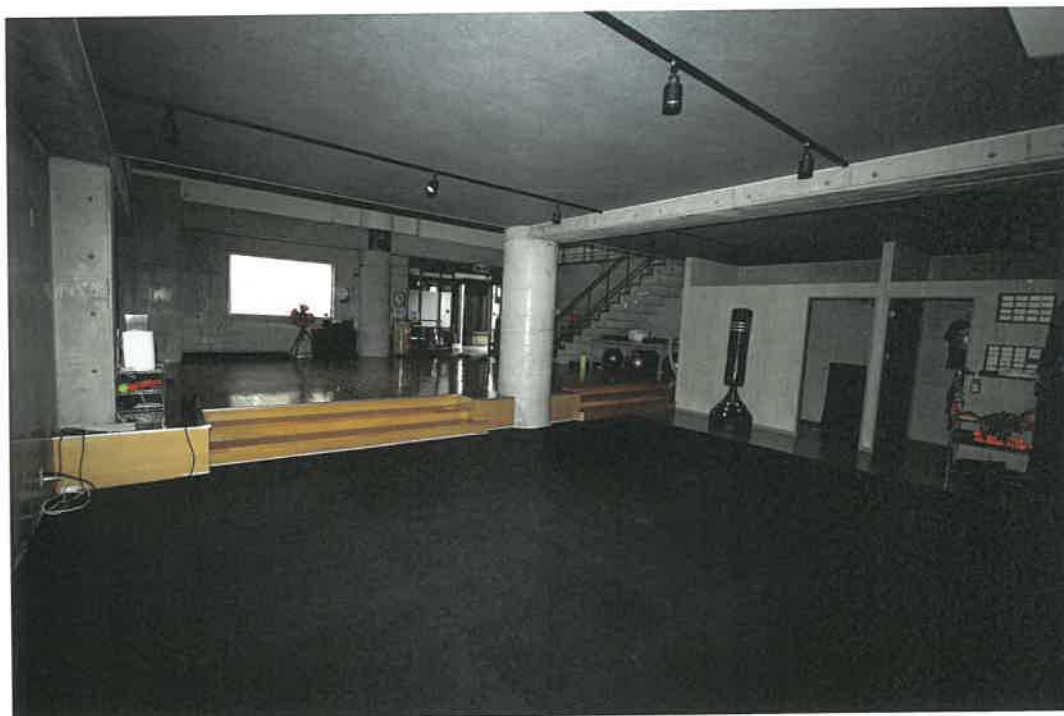
物件 2 建物 1 階室内

写真 1 2



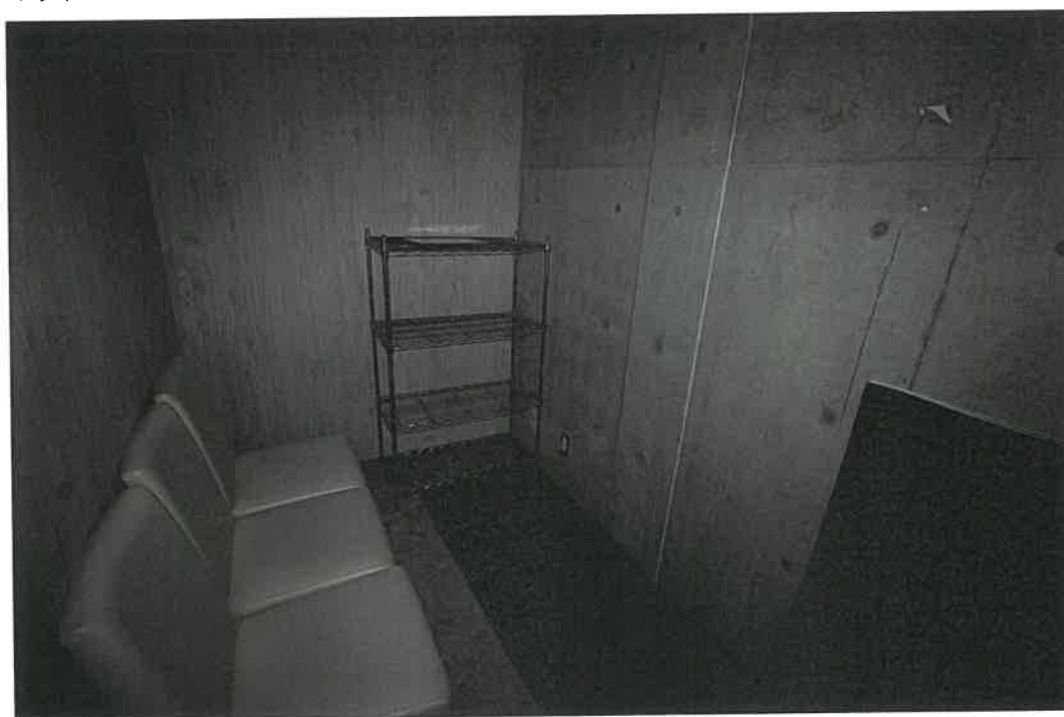
物件 2 建物 1 階室内

写真 1 3



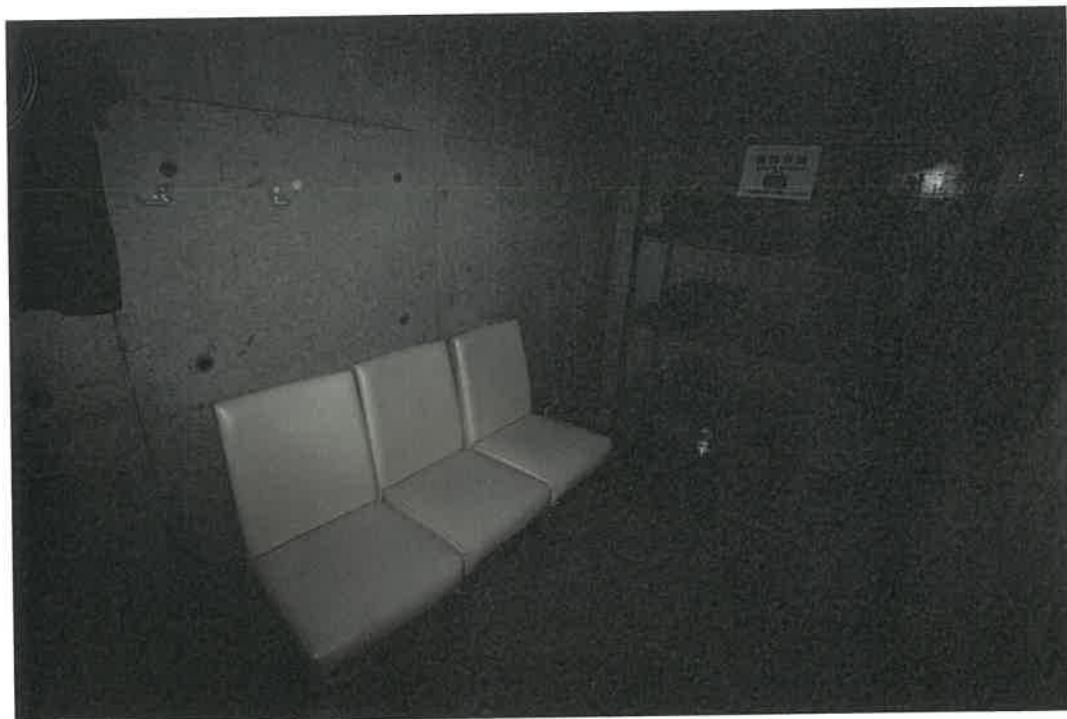
物件 2 建物 1 階室内

写真 1 4



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 5



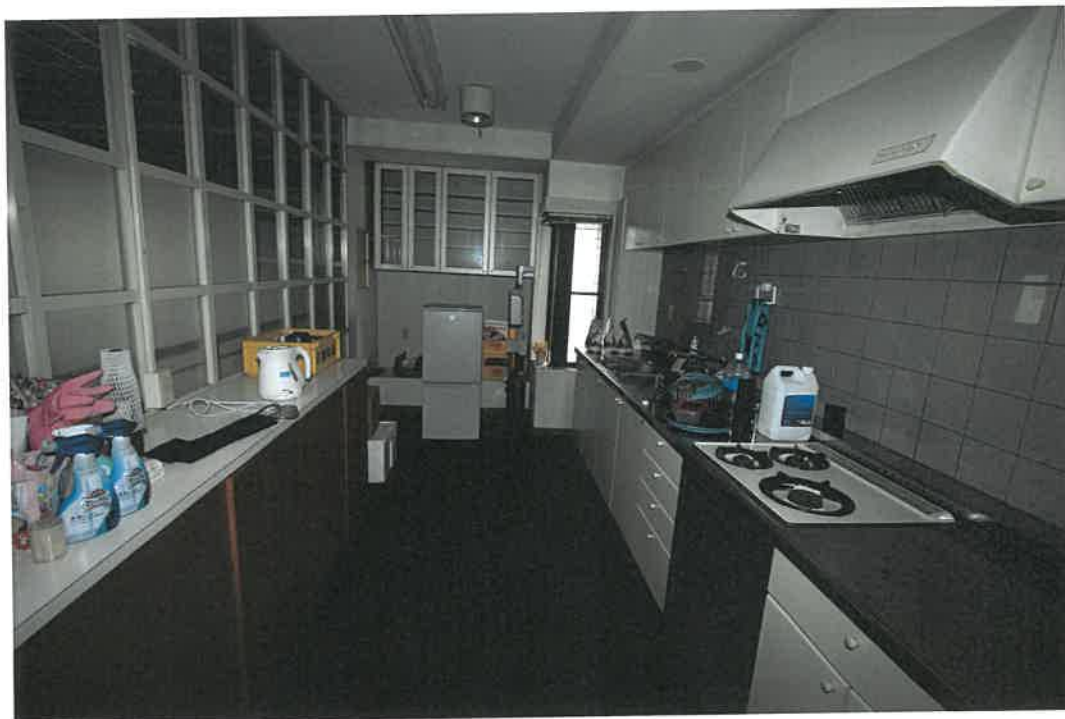
物件 2 建物 1 階室内

写真 1 6



物件 2 建物 1 階から 2 階への階段

写真 1 7



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 8



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 9



物件 2 建物 2 階室内

写真 2 0



物件 2 建物 2 階室内

写真 2 1



物置

写真 2 2



物置内部

写真 2 3



物件 2 建物 1 階室内

写真 2 4



物件 2 建物 1 階室内

令和 6 年（ケ）第 9 号

令和6年2月29日 現地調査

令和6年12月25日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第24031号

発行日付

令和6年12月26日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,340,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 5,350,000 円
物件2（建物）	金 10,990,000 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のために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具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 長沢町三丁目	概ね左記に同じ
	地 番	67番1	
	地 目	宅地	
	地 積	423.85㎡	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	大垣市 長沢町三丁目67番地 1	種類が店舗・事務所である他 は概ね左記に同じ
	家屋番号	67番1	
	種 類	店舗	
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造合 金板葺2階建	
	床面積	1 階	200.58㎡
		2 階	94.55㎡
		延面積	295.13㎡

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

位置・交通	(会社名)	(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。	JR	東海道本線	大垣	南東方	3.3km
	名阪近鉄バス	——	犬ヶ渕	東方	300m
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、事業所、住宅等が混在する路線商業地域				
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		市街化区域		
	用 途 地 域		準工業地域		
	指 定 建 ペ イ 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		建築基準法第22条適用地域 居住誘導区域内		
画 地 条 件	地 積		423.85㎡		
	間 口		約15.4m		
	奥 行		約28.0m		
	形 状		長方形状		
接 面 道 路 の 状 況	南側有効幅員約22.0m舗装県道：大垣江南線及び西側有効幅員約6.8m舗装市道：5309長沢2号線（いずれも建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。なお北側は開口部約1.0mの水路が所在する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件（2）建物の敷地である。なお隣地及び周辺は事業所や店舗、低層住宅地等が見られる。				
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	<物件の確認について>岐阜地方法務局大垣支局に地積測量図が調製されており、位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。 <供給処理施設について>所有者からの聴取によれば上下水道は引込、取付済で、ガスはLPガスを使用している。 <埋蔵文化財について>大垣市都市計画課からの聴取によれば目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず文化財埋蔵の可能性は低いと思料する。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと思料されることから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。				

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 (登記記載)	平成2年7月24日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	屋 根	合金板葺
	外 壁	モルタル、コンクリート、鋼板等
	内 壁	ボード、コンクリート、パネル等
	天 井	ボード等、一部現し
	床	タイル、フロアリング、コンクリート等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	295.13 m ²
	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	店舗・事務所
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」のとおり
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
特 記 事 項		<建物の占有状況について>最先順位の抵当権設定登記日(平成20年11月28日)に劣後する賃借権及び転借権を権原とする占有者が複数認められるものの、詳細な契約内容等については不明な点が多い(現況調査報告書参照)。 <排水施設の不具合について>所有者からの聴取によれば1階厨房にあるグリストラップ付近にトイレからの汚物が溜まり、異臭を発する等の不衛生な状況が頻発するため、定期的に清掃が行われている。下水の逆流によるものと思われるが、対策は講じられていない。 (※建築時点は登記記載の建築年次である)

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 （土 地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件1

物 件 番 号	標準画地価格 (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=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	74,200	105.0%	423.85	100.0%	33,022,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大垣（県）5-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
82,000 (円/㎡)	99.6 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 110.0	= 74,200 (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：目的土地と標準画地との要因格差である。

物件	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1	0%	0%	0%	5%	105.0%

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/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	182,000	295.13	23.00%	12,354,000
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
10.00%	16.88%	30.45%	23.00%	23.00%
経過年数	34年	経済的残存耐用年数	10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：登記数量を採用。

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）

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

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、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	33,022,000	0.55	法定地上権	18,162,100

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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ (2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場修 正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	33,022,000	-18,162,100		60.0%	60.0%	5,350,000
2	12,354,000	18,162,100	100.0%	60.0%	60.0%	10,990,000
一括価格 (合計)						16,340,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 建物の占有者が複数認められ、買受人の引受けとはならないと思料されるものの、現状による継続使用を前提とした場合需要者が限定的となる可能性を否定できないこと、及び排水設備に不具合が見られることに伴う、市場流通性への影響の程度を考慮した。

オ. 第2 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。

第6 参考価格資料

地価調査	大垣（県）5-3
（所 在）	大垣市安井町2丁目17番1
（価 格）	82,000 円/㎡
（位 置）	JR東海道本線大垣駅 約2,500m（道路距離）
（取引時点）	令和6年7月1日
（地 積）	380 ㎡
（供給処理）	水道 ガス 下水
（接面街路）	南22.0m県道
（用途指定等）	市街化区域 近隣商業地域 （建蔽率80%, 容積率300%）
（地域の概要）	小売店舗、営業所の多い路線商業地域

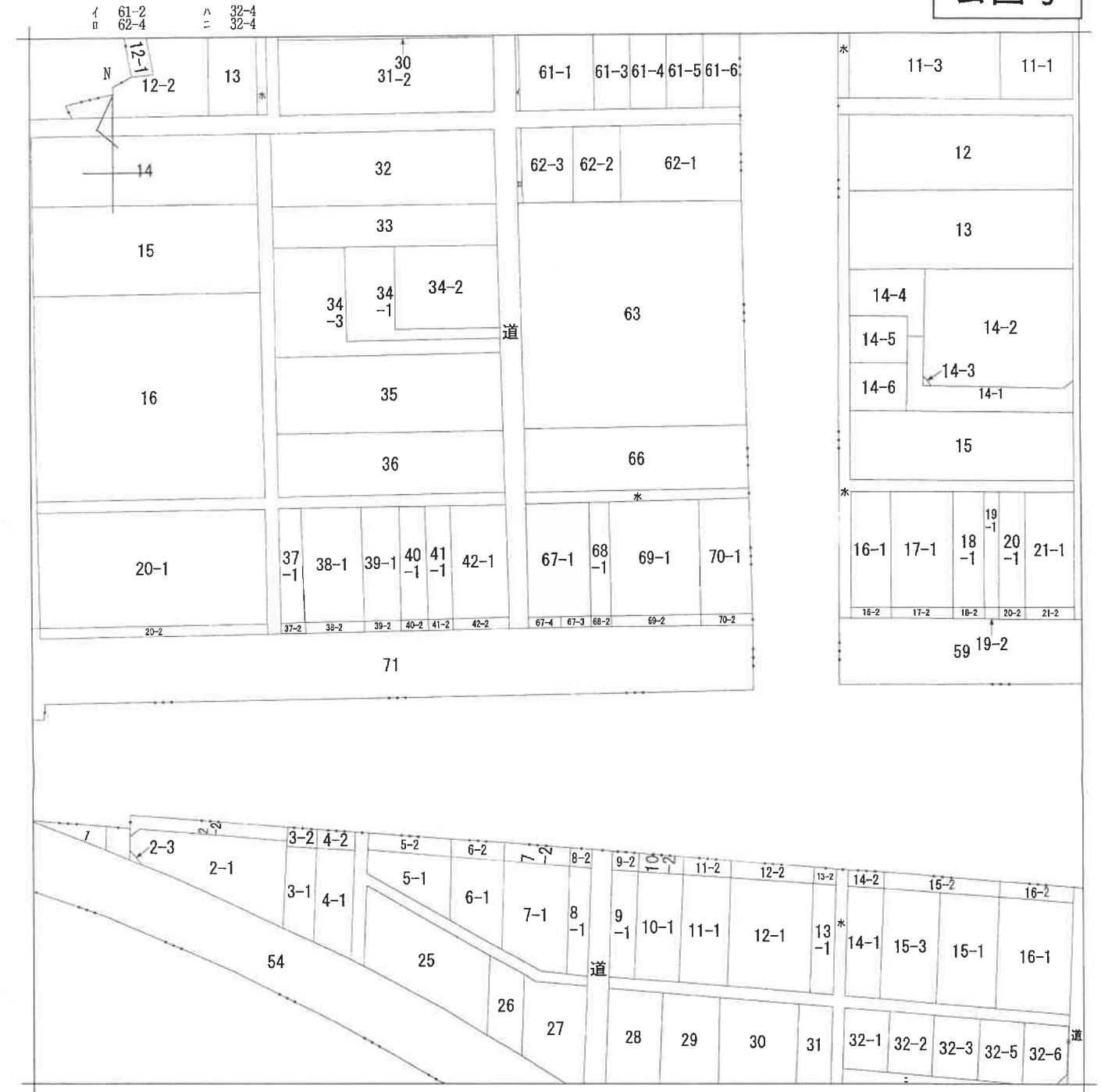
第7 附属資料の表示

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

以 上



公函写



(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 部	求 分	所 在				大垣市長沢町三丁目		地 番		67番1					
出 縮	力 尺	1/1000		精 区	度 分	座 番 は		系 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図	
作 年	成 月					備 付 年 月 日 (原図)					補 事	記 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6年2月9日

岐阜地方法務局

請求番号：35-3

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成20年1月15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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和6年2月9日 岐阜地方方法務局

登記官

前 後・新

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

026692

地 番	67-1
土地の所在	大垣市長沢町三丁目

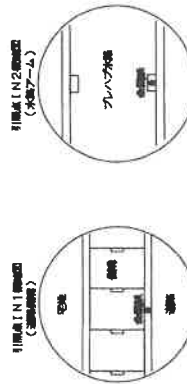
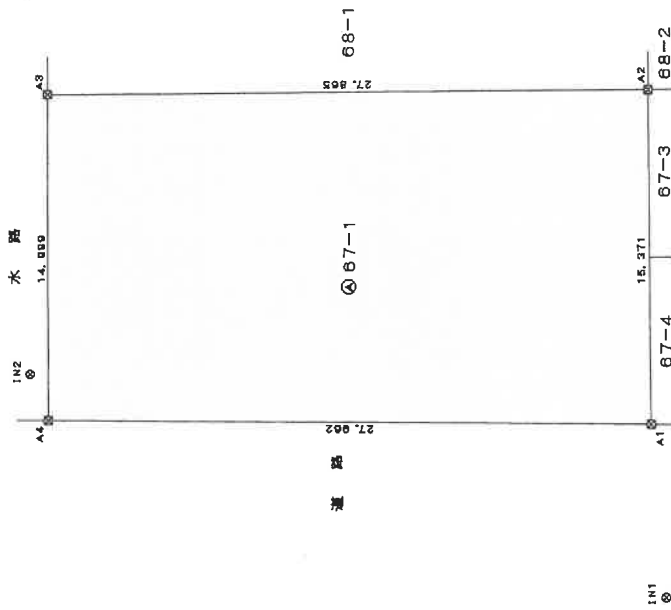
求積表

地 番	① 67-1
NO	
A1	-71439.488
A2	-71439.016
A3	-71411.160
A4	-71411.498
	合計
	-284770.1840
	合計面積
	423.8509200
	423.85 m

地 番	面 積
① 67-1	423.8509200 m ²

引張点表

点 名	X(東)	Y(北)	備 考
IN1	-71440.323	-47777.019	引張点(金剛鉄)
IN2	-71410.612	-47767.389	引張点(金剛鉄)



項目	内容
田	コンクリート杭
畑	プラスチック杭
池	プレート
水	金剛鉄
計	計

作 製 者	(Redacted)
申 請 人	(Redacted)
縮 尺	1/250

(岐阜県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成2年12月11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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和6年2月9日 岐阜地方方法務局

登記官

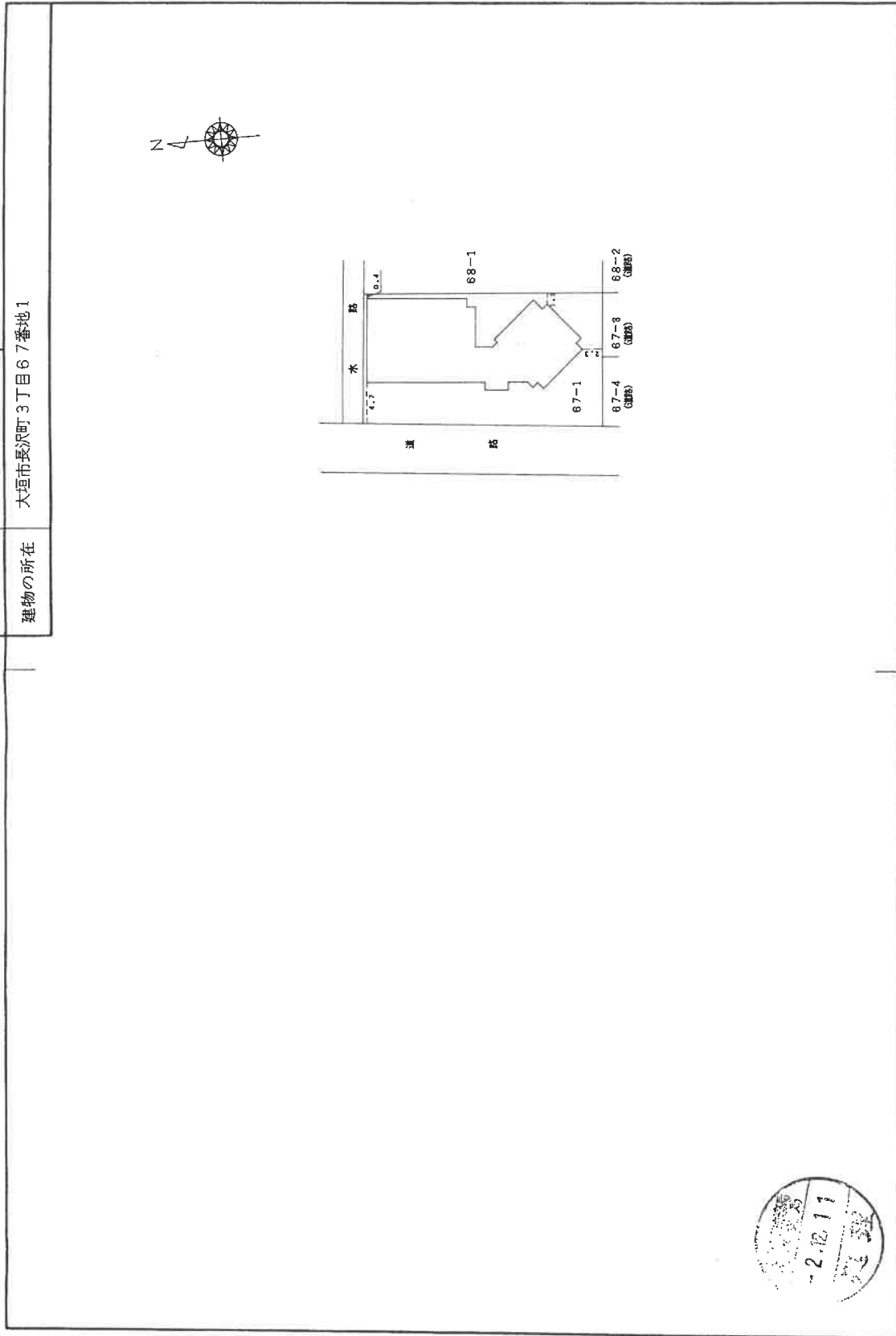


A3判をA4判に縮小

331783

建物図面
各階平面図

家屋番号	67番1
建物の所在	大垣市長沢町3丁目67番地1



作製者	縮尺	1/	申請人	縮尺	1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

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6年2月9日 岐阜地方法務局

令和6年2月9日

岐阜地方法務局

登品価

請求番号: 35-5

A3判をA4判に縮小

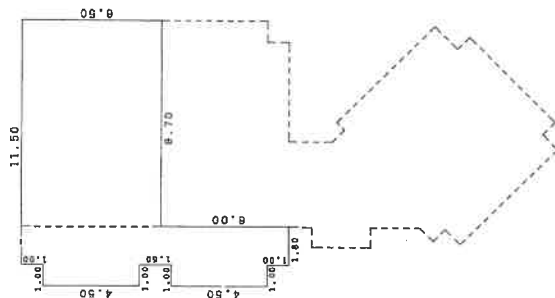
331784

圖面平面物面圖

67番1

大垣市長沢町3丁目67番地1

2階



求積表

11.50	x	6.50	=	74.7500
1.00	x	4.50	=	4.5000
1.80	x	6.00	=	10.8000
1.00	x	4.50	=	4.5000
合計				94.5500

十

床面積 94.55m²

2012.12.11 受理

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $1/250$

(平成2年12月6日作製)

(岐阜県土地家屋調査士会)

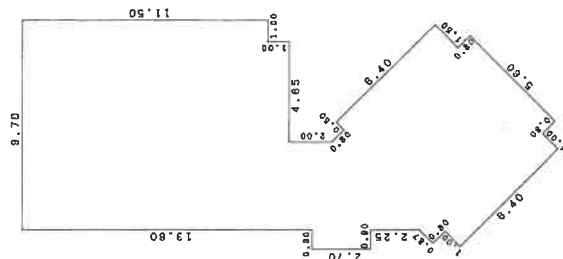
求積表

(	2.00	+	9.70	x	11.50	=	111.5500
			8.70	x	1.00	=	8.7000
			6.05	)	4.05	=	16.30125
			0.90	x	2.70	=	2.4300
			0.80	x	6.60	=	5.2800
			6.40	x	7.10	=	45.4400
			6.40	x	1.00	=	6.4000
			0.80	x	5.60	=	4.4800

十
五

床面積	200.58m ²
-----	----------------------

階



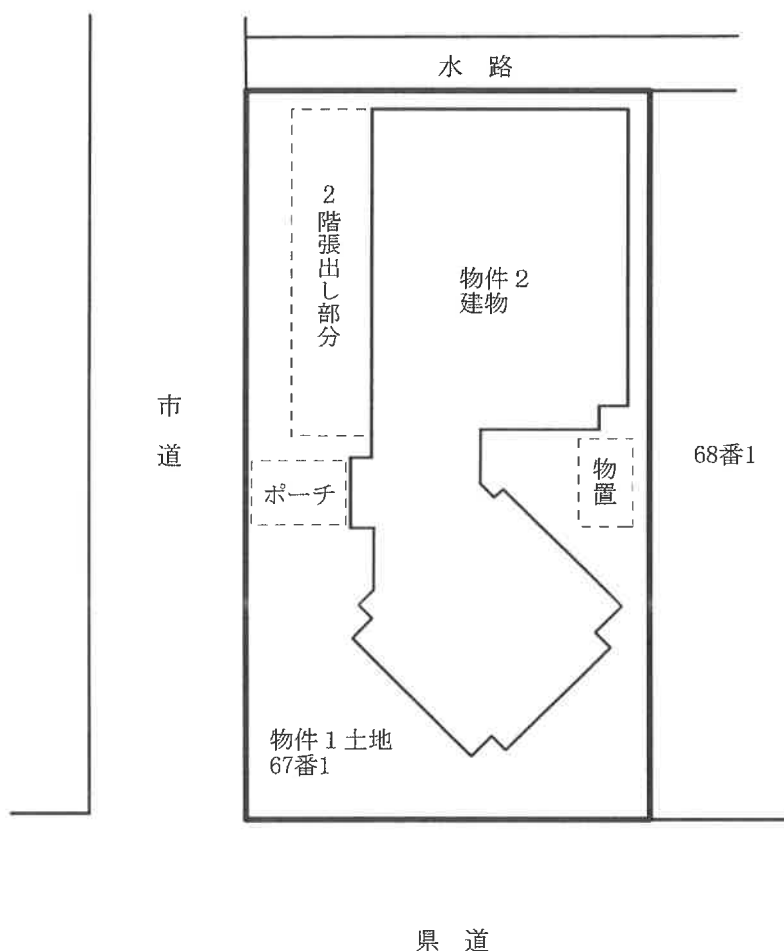
求積表

9.70	x	11.50	=	111.5500
8.70	x	1.00	=	8.7000
6.05	)	4.05	=	16.30125
0.90	x	2.70	=	2.4300
0.80	x	6.60	=	5.2800
6.40	x	7.10	=	45.4400
0.80	x	1.00	=	6.4000
0.80	x	5.60	=	4.4800

十
五

床面積	200.58m ²
-----	----------------------

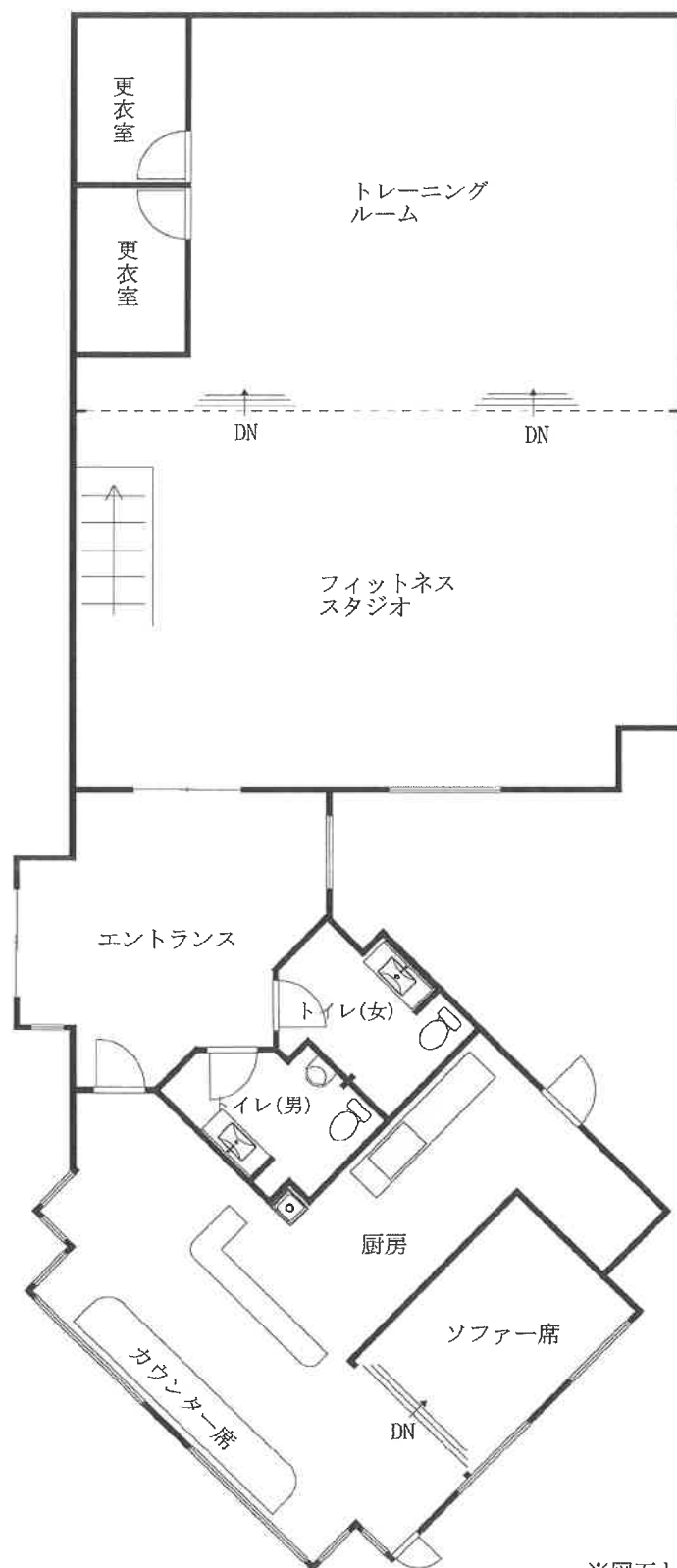
土地建物位置関係図(概略)



※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物



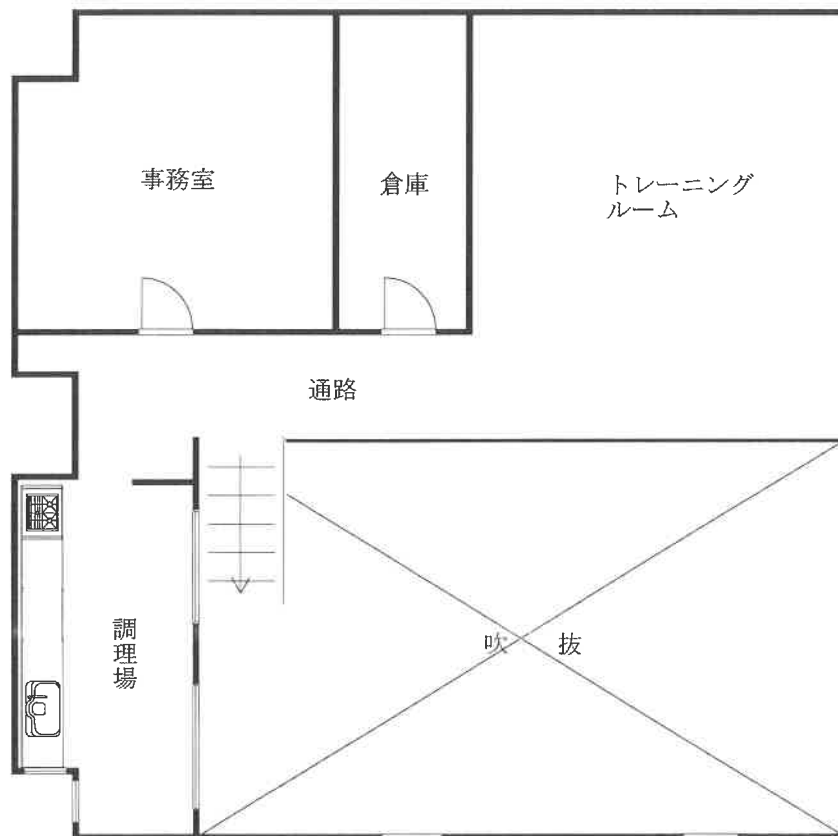
1 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

令和6年(ケ) 第9号

建物間取図（概略）

物件2
建物



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

令和6年(ケ) 第9号

■写真

令和6年(ケ)第9号



①

目的物件の南西より撮影

コメント



②

目的物件の北西より撮影

コメント