

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 7 年 9 月 17 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 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 11 月 6 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 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 28 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 9 月 17 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) 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	3,460,000 2,768,000		692,000	100,426	22,623
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大垣市安井町二丁目5番地1

建物の名称 ライオンズガーデン大垣

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安井町二丁目5番1の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 87.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大垣市安井町二丁目5番1

地 目 宅地

地 積 2625.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 45万7301分の9123

共有者 A 持分10分の2

共有者 B 持分10分の8



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大垣市安井町二丁目5番地1

建物の名称 ライオンズガーデン大垣

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安井町二丁目5番1の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 87.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大垣市安井町二丁目5番1

地 目 宅地

地 積 2625.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 45万7301分の9123

共有者 A 持分10分の2

共有者 B 持分10分の8



令和6年(ケ)第180号

令和7年3月4日受理

令和7年4月10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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大垣市安井町二丁目5番地1

建物の名称 ライオンズガーデン大垣

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安井町二丁目5番1の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 87.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大垣市安井町二丁目5番1

地 目 宅地

地 積 2625.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 45万7301分の9123

共有者 A 持分10分の2

共有者 B 持分10分の8

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)	
建物	物件1	
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 ┌ 種類： ├ 構造： └ 床面積： ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有（共有）者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 11,800円 (～令和3.12) 11,850円 (令和4.1～) 修繕積立金 767円 (平成28.8) 16,230円 (平成28.9～) バルコニー使用料 1,400円	令和7年3月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成28年9月分～令和7年3月分（水道料滞納額130,157円含む。） 計3,119,364円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ（名古屋市中区錦2-9-29）	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ 雑種地（符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
その他の事項	敷地権の割合 45万7301分の9123	
執行官保管の仮処分	☒ ない ┌ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ├ 保管開始日 平成 年 月 日 └ ☐ ある	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有 (共有) 者)	1 物件1建物には、私が居住しています。同建物の相共有者Aは私の実子です。Aは別の場所で生活しています。 2 物件1建物の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。 3 物件1建物の共有物の利用に関する取決めについては、相共有者Aとの間では何らかの取決めをしていませんし、私とAとの間に賃料等の金銭授受はありません。 4 物件1建物内で犬、猫は飼っていません。 5 物件1建物にかかる管理費等の滞納があります。 6 物件1建物のクロスの張替えを行っていますが、その他リフォームや改造を行ったことはありません。
■株式会社大京アステージ (管理会社)	令和7年3月7日付け照会書に対する回答書 1 管理組合：ライオンズガーデン大垣管理組合 2 法人格の有無：無 3 管理方式：委託 4 管理室：有 5 管理員：有 (巡回) 6 滞納額内訳 (令和7年3月11日現在) (1) 管理費 1,217,350 円 (平成28年9月分～令和7年3月分) (2) 修繕積立金 1,672,457 円 (平成28年8月分～令和7年3月分) (3) バルコニー使用料 99,400 円 (令和1年5月分～令和7年3月分) (4) 水道使用料 130,157 円 (令和4年9月分～令和7年1月分) 7 敷地内駐車場の有無：すぐには使用できない。抽選 8 専用居室以外のトランクルーム等専用スペース：専用に使用できるスペースはない。 9 その他 ペットの飼育不可

(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、敷地権の目的である土地(土地の符号1)は北側及び東側がそれぞれ市道(市北側:5342南頬安井1号線,東側:旭安井2号線)に接する土地で、同土地上に物件1建物(一棟の建物)が建てられており、物件1建物は、一棟の建物の6階606号室である。
- 2 物件1建物(専有部分の建物)の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者Bが住居として占有しているものと認めた。
- 3 管理費等の滞納額については、2枚目中の「管理費等の状況」欄及び3枚目の「関係人の陳述等」欄に記載したとおりであり、管理費等の滞納分については、管理規約第26条に特定承継人(本件買受人)に対してその債権の行使ができる旨の規定がある。
- 4 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3月4日(火) 16:10-16:20	岐阜地方法務局	公図等の写し申請 土地建物登記事項証明書申請
7年3月6日(木) 9:45-10:05	目的物件所在地	目的物件確認、外観写真撮影
7年3月7日(金) : :	当庁執行官室	管理会社に照会書送付 (3/27 回答書到着)
7年4月4日(金) 11:15-11:50	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) 所有者から事情聴取

(特記事項)

■ 令和7年4月4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。

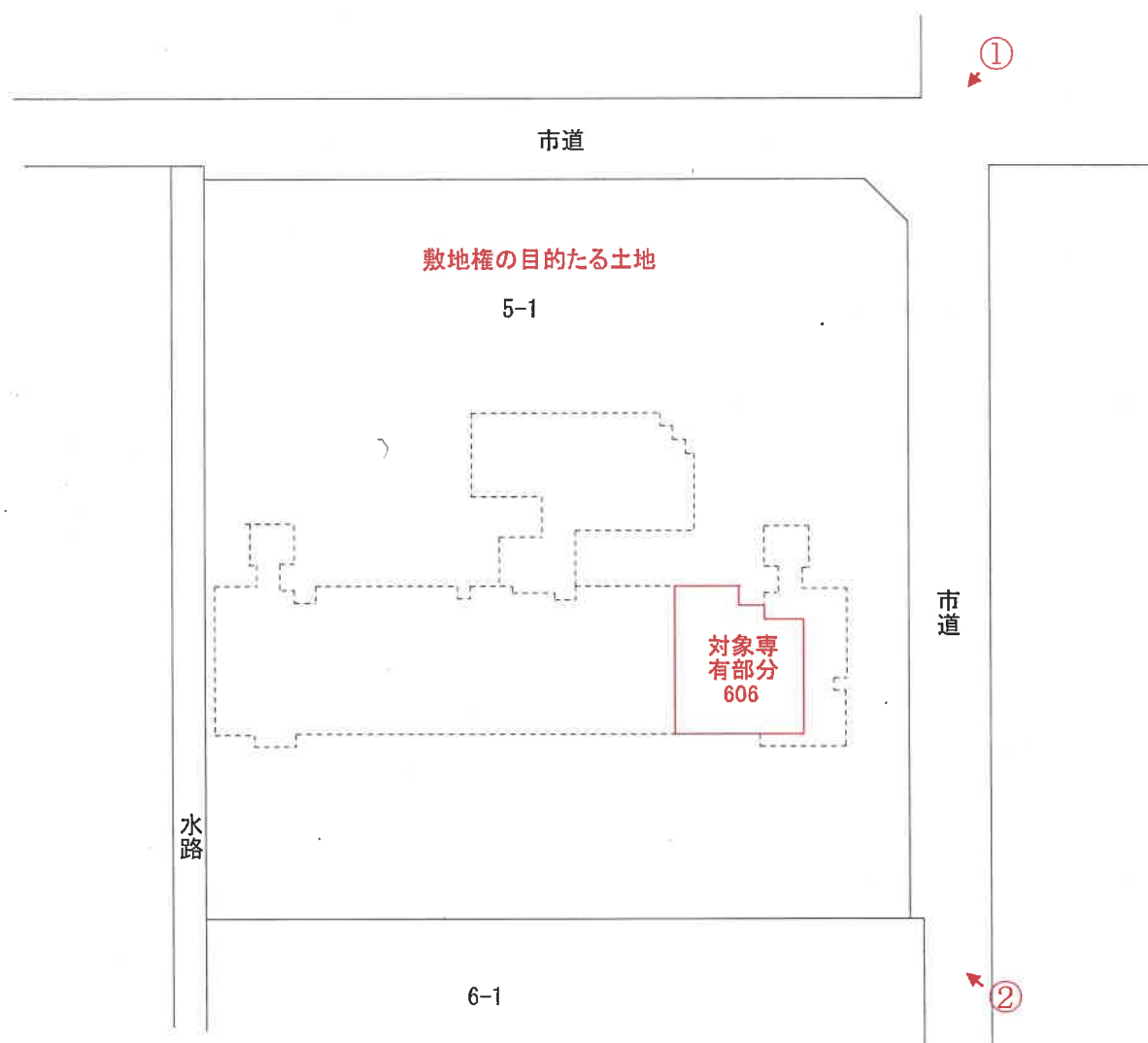
■ 令和7年4月4日
目的物件は所有者Bの承諾を得て、同人から借用した鍵を使用して建物内に立ち入った。

□ 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)]

令和6年(ケ)第180号



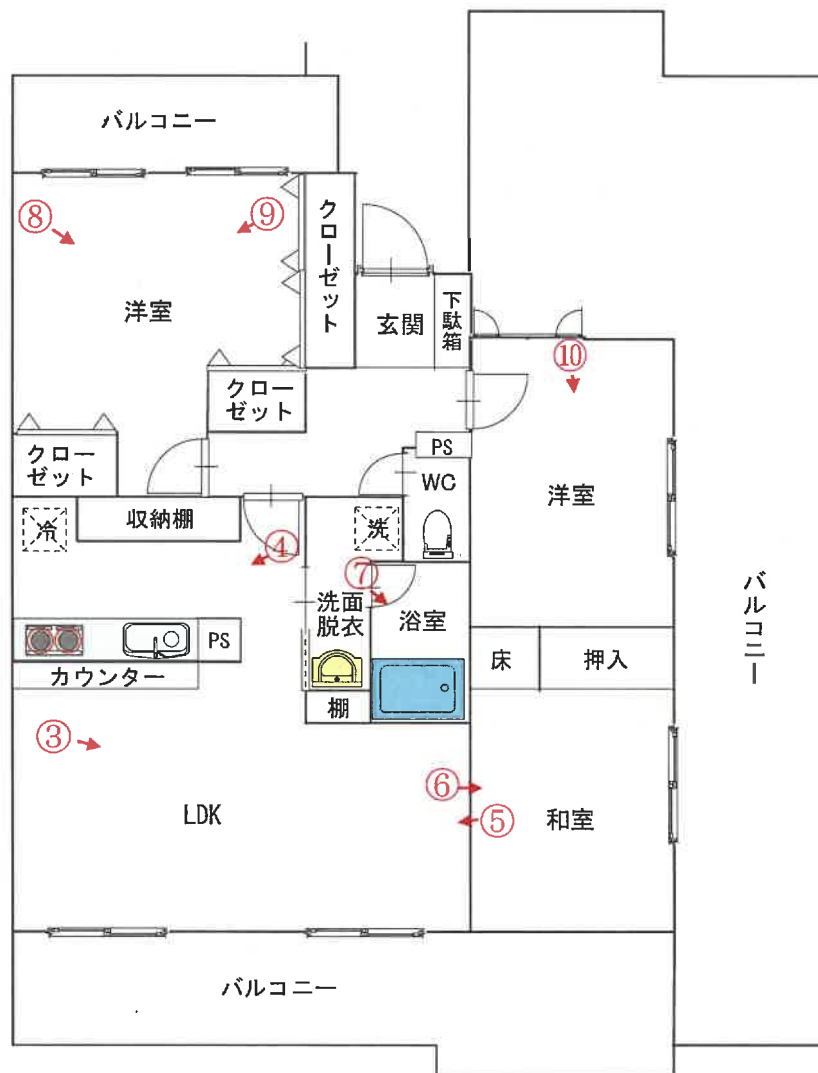
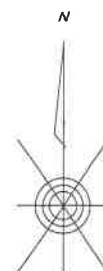
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

←○は写真撮影位置・方向

[建物間取図(概略)]

令和6年(ケ)第180号

対象専有部分
606



←○は写真撮影位置・方向

写真 1

物件 1 建物（一棟の建物）



敷地権の目的である土地（土地の符号 1）

写真 2

物件 1 建物（専有部分）



写真3

物件1 建物内



写真4

物件1 建物内



写真5

物件1 建物内



写真6

物件1 建物内



写真7

物件1 建物内

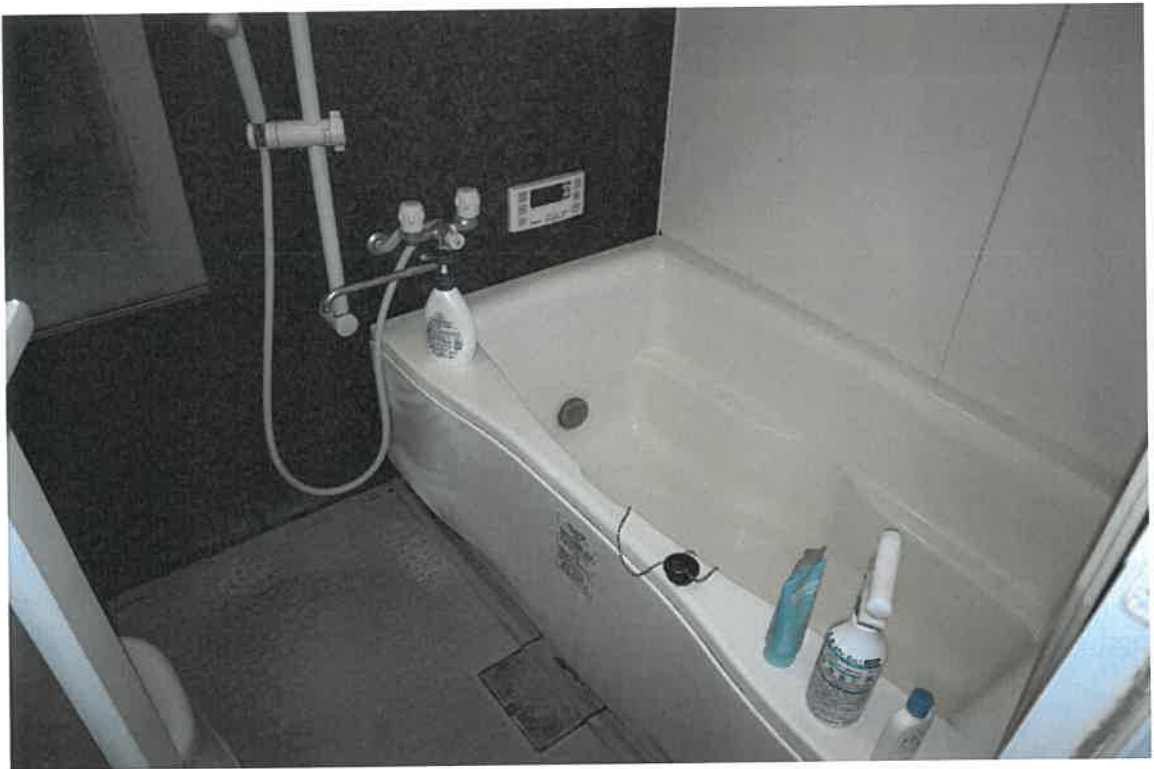


写真8

物件1 建物内



写真9

物件1 建物内



写真10

物件1 建物内



令和 6年（ケ）第 180 号
令和7年4月4日 現 地 調 査
令和7年4月11日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号	第07-0401号
発行日付	令和7年4月14日
評 価 人	不動産鑑定士 横幕 輝俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,460,000 円

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。

第3 目的物件

番 号	所在等	登 記	現 況
1	【一棟の建物の表示】		
	所 在	大垣市安井町二丁目5番地1	概ね左記に同じである。
	建物の名称	ライオンズガーデン大垣	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	安井町二丁目5番1の606	
	建物の名称	606	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	6階部分 87.12㎡	
	【敷地権の目的である土地の表示】		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	大垣市安井町二丁目5番1	
	地 目	宅地	
	地 積	2,625.89㎡	
	【敷地権の表示】		
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	9123 / 457301	
番 号	特記事項		
1	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。	JR	東海道本線	大垣駅	南東	2.4km
	名阪近鉄バス	――	総合庁舎口停	北西	450m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅を主体に、事業所、マンションも見られる住宅地域。				
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		第一種住居地域		
	建ぺい率		60%		
	容積率		200%		
	防火規制		なし		
	その他の規制		大垣市立地適正化計画：居住誘導区域内（都市機能誘導区域外）		
画 地 条 件	地 積	2,625.89 m ²			
	間 口	約 52 m			
	奥 行	約 50 m			
	形 状	ほぼ正方形			
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4.8mの舗装市道（5301旭安井2号線）（建築基準法第42条1項1号道路）及び北側幅員約4.8mの舗装市道（5342南頬安井1号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する角地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件1の一棟の建物の敷地である。				
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	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、過去及び現在の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いと思料される。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデン大垣	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数(63戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成4年6月12日
	経過年数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 17 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 11階建	
仕 様	基本構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	磁器質モザイクタイル・吹付タイル等
設 備 等	エレベーター	1基
	駐車場	敷地内駐車場あり。ただし、すぐには使用できない。抽選
	集会場	あり
	その他の設備	駐輪場
建物の品等	使用資材	普通
	施工の程度	普通
管理の形態等	管理組合	あり(名称：ライオンズガーデン大垣管理組合)
	管理会社	株式会社大京アスデージ
	管理方式	委託管理
	管理形態	上記組合より委託された管理会社が管理業務遂行
管理の状況	普通	
特記事項	管理室あり、管理員あり(巡回)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
位 置	6階 606号室	
	主要開口部の方位	南向き
床 面 積	87.12㎡（登記面積）	
間 取 り	3LDK	三面バルコニーあり
仕 様	天 井	クロス・杉合板等
	床	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	特になし
保守管理の状態	室内は動産類が散乱しており、維持管理の状態はやや悪い。	
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	現況調査報告書参照	
特記事項	当該専有部分の6階にはEVはなく、7階から階段を利用する。管理費等の滞納額については現況調査報告書を参照のこと。	

第5 評価額の判定

本件においては、積算価格並びに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、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（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＝エ
ア	イ	ウ	
300,000	87.12	25.70%	6,717,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率
5.00%	13.93%	37.49%	25.70%
経過年数 32.9 年	経済的残存耐用年数 17.1 年		

ア 再調達原価：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、補修状況等に基づき判定

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 工	敷 地 権 割 合 オ	敷地権価格(円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
66,000	0.772	2,625.89	100%	0.019949	2,669,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大垣-5

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
68,000 (円/㎡)	$\times \frac{100.00}{100}$	$\times \frac{100.00}{100.00}$	$\times \frac{100}{103.00}$	66,000 (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。

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)	(接面街路他)	相乗計(小数点第3位未満切捨)
-25%	0%	0%	3%	77.2%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合 $9123 \div 457301 \div 0.019949$

なお敷地利用権は所有権。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) 一万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ=エ
6,717,000	2,669,000	105.0%	9,860,000

ウ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比を考慮。

Ⅱ 比準価格の試算

(採用した取引事例等)

番号	事例価格 (円/㎡)	構造	規模	取引時期	所在地
1	155,594	SRC	約64㎡	令和5年4月	大垣市安井町2丁目地内
2	93,604	RC	約64㎡	令和6年1月	大垣市東前2丁目地内

(試算価格)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	地域比較	建物比較	試算価格 (円/㎡)
1	155,594	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0} =$	154,038
2	93,604	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{95.0} =$	108,930

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。

時点修正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮。

標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮。

地域比較：(地域品等比較) 利便性や周辺利用の状況等を考慮。

建物比較：(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。

(比準価格)

基準階・基準位置の比準 価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
131,000	105.0%	87.12	11,980,000

ア 基準階・基準位置の比準価格：前記試算価格のほぼ平均（千円未満四捨五入）を採用。

イ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比等を考慮。

ウ 専有面積：登記面積

Ⅲ 収益価格の試算（直接還元法で、粗利回りによる場合）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円）	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格（円） (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
816,000	100.0%	15.0%	95.0%	5,170,000

ア 総収益：予測可能総収益（月額賃料68,000円×12か月）

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件を考慮。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益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。

Ⅳ 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を考慮し、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＝ウ
①積算価格	9,860,000	100.0%	9,860,000
②比準価格	11,980,000	100.0%	11,980,000
③収益価格	—		5,170,000
④調整後の価格	11,080,000		

イ 占有減価修正：特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

2. 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 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）
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
11,080,000	100.0%	60.0%	52.0%	3,460,000

イ 市場性修正：特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

ウ 競売市場修正：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。

エ 売却に至るまでの滞納管理費等を考慮。

第6 参考価格資料

地価公示	大垣-5
(所 在)	大垣市恵比寿町北5丁目7番2外
(価 格)	68,000 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線大垣駅約2.0km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	252 ㎡
(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種住居地域
	(建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図



公 図 写

イ 1-16
ロ 1-17

ハ 1-18
ニ 2-15

ホ 2-25
ヘ 2-4

ト 25-4
チ 27-3

(座標値種別：図上測定)

-48744.095



敷地権の目的たる土地

-71485.206

-71233.206

-48994.095

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

安井町
2丁目

請 求 部 分	所 在				大垣市安井町二丁目		地 番	5番1		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月23日			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。

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和7年3月4日

岐阜地方方法務局

請求番号：28-1

(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

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3月4日 岐阜地方法務局

令和7年3月4日 岐阜地方法務局

製品部

請求番号：28-2

A3判をA4判に縮小

（家屋調査士会用品）

作者製者

年 9 月 12 日作製)

申請人

縮尺 $1/500$

新・後

042580

後・

5-1, 5-3

番 地 前

番地

後・新
5-3

5-3

—土地所在図 図

地 積 測 量 区

敷地権の目的たる土地

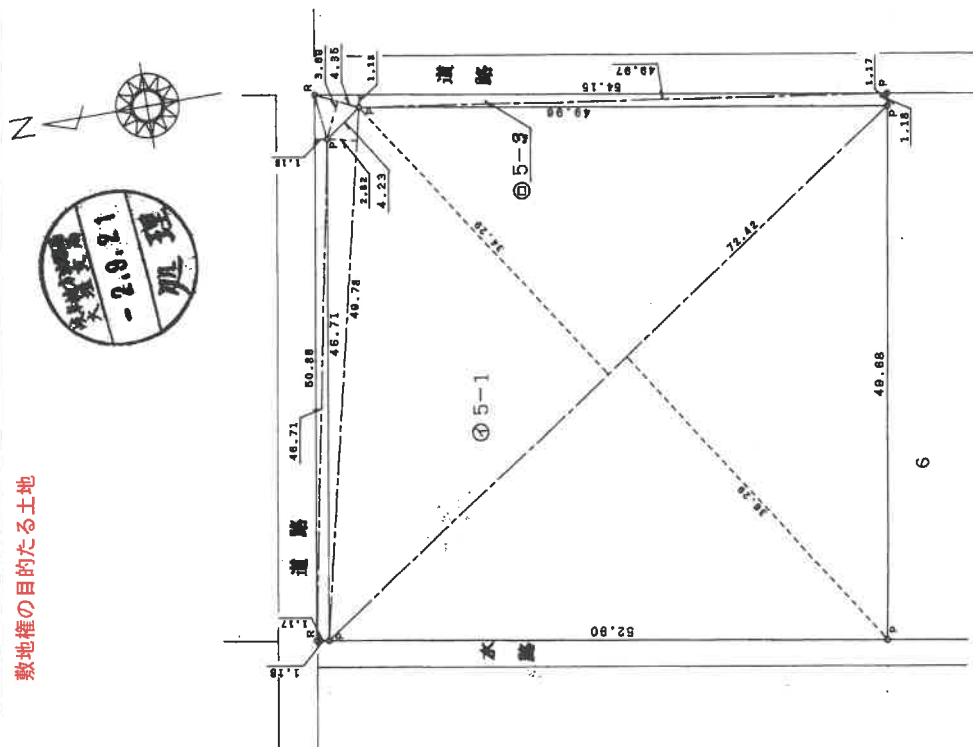
求積表

地番	④	5-1	底辺	高さ	倍面積
地	番	符	号		
			49.78	2.82	140.3798
			72.42	34.29	2483.2818
			72.42	36.29	2628.1218
				合計	5251.7832
				面積	2625.89180
				地積	2425 m ²

地番 地符	⑤ 5-3	底辺	高さ	倍面積
		48.71	1.17	54.8507
		50.88	1.18	60.0384
		4.35	3.89	16.0515
		54.15	1.18	63.8970
		49.97	1.17	58.4649
		合計		253.1025
		面積		126.55125
				126 m ²

地番	地積
④ 5-1	2625 m ²
④ 5-3	126 m ²

境界標の種類	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿



登記年月日：平成4年7月10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。
(岐阜県地方事務局大垣支局管轄)
令和7年3月4日 岐阜県地方事務局

登記官

中村文彦

請求番号：28-3

(1/5)

A3判をA4判に縮小

各階平面図

安井町二丁目
352254

建物図面

家屋番号

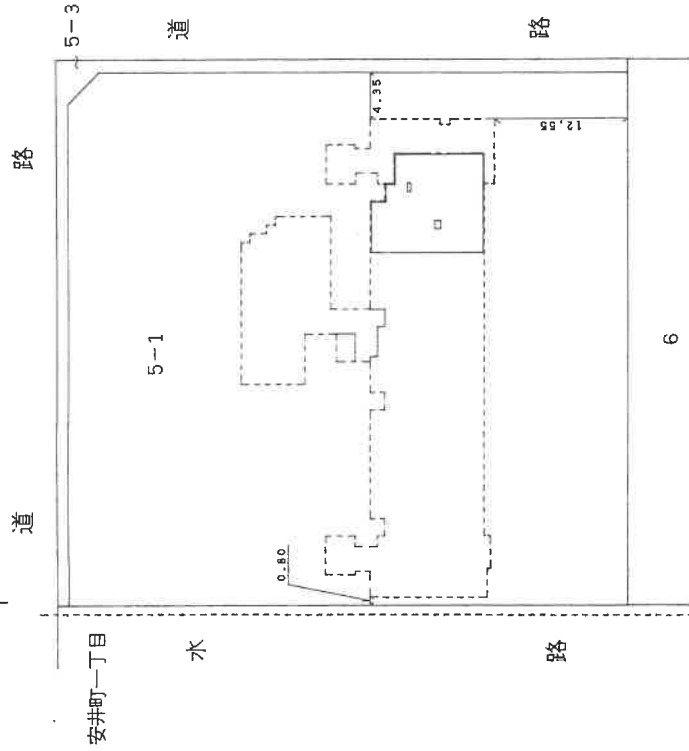
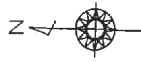
大垣市安井町二丁目5番地1

建物の所在

建物の存する部分 6階

建物の番号 606

対象専有部分 606



単位=m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

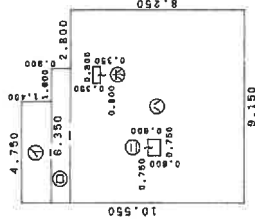
(会 員 専 用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

求積表

①	4.750 x 1.400 =	6.6500
②	6.350 x 0.900 =	5.7150
③	9.150 x 8.250 =	75.4875
④	0.750 x 0.600 =	-0.4500
⑤	0.600 x 0.350 =	-0.2100
計		87.1225

床面積 87.12m²



登記年月日：平成4年7月10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。
(岐阜地方公務局大垣支局管轄)
令和7年3月4日 岐阜地方公務局

登記官

352208

建物各階平面図 4

家屋番号 5-1/1

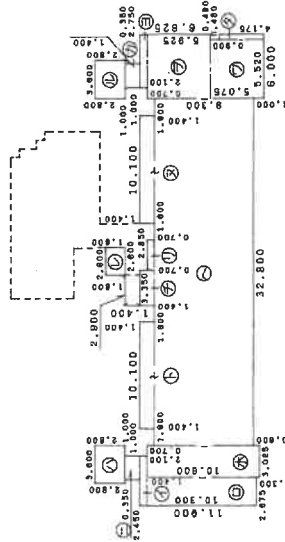
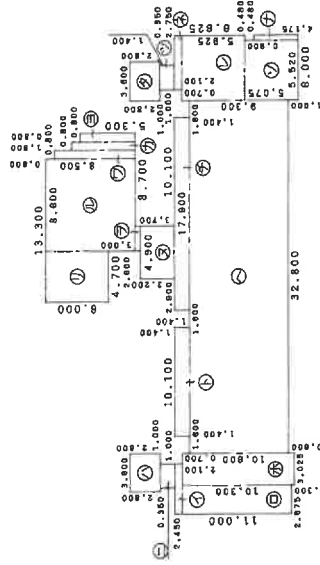
建物の所在 大垣市安井町二丁目5番地1

5-1-201 5-1-301 5-1-501
-202 -302 -502
-203 -303 -503
-204 -304 -504
-205 -305 -505
-206 -306 -506
-207 -307 -507

2階・3階・5階 (全階同型)

1階

5-1-101
-102
-103
-104
-105
-106
-107
-108
-109



求積表

①	4.700 x 0.700 =	3.2900
②	2.675 x 10.300 =	27.5525
③	3.600 x 2.800 =	10.0800
④	2.250 x 1.400 =	3.1500
⑤	3.025 x 10.600 =	32.0650
⑥	32.800 x 9.300 =	305.0400
⑦	10.100 x 1.400 =	14.1400
⑧	3.350 x 1.400 =	4.6900
⑨	2.850 x 0.700 =	1.9950
⑩	10.100 x 1.400 =	14.1400
⑪	3.600 x 2.800 =	10.0800
⑫	5.520 x 5.925 =	35.5500
⑬	5.520 x 1.400 =	7.7280
⑭	5.000 x 0.700 =	3.5000
⑮	2.250 x 4.175 =	9.3938
⑯	2.800 x 1.800 =	5.0400
計		503.1205

床面積 503.12㎡

求積表

①	4.700 x 0.700 =	3.2900
②	2.675 x 10.300 =	27.5525
③	3.600 x 2.800 =	10.0800
④	2.250 x 1.400 =	3.1500
⑤	3.025 x 10.600 =	32.0650
⑥	32.800 x 9.300 =	305.0400
⑦	10.100 x 1.400 =	14.1400
⑧	3.350 x 1.400 =	4.6900
⑨	2.850 x 0.700 =	1.9950
⑩	10.100 x 1.400 =	14.1400
⑪	3.600 x 2.800 =	10.0800
⑫	5.520 x 5.925 =	35.5500
⑬	5.520 x 1.400 =	7.7280
⑭	5.000 x 0.700 =	3.5000
⑮	2.250 x 4.175 =	9.3938
⑯	2.800 x 1.800 =	5.0400
計		636.0855

床面積 636.08㎡



単位=m

製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(会員専用)

登記年月日：平成4年7月10日

これは図面に記載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7年3月4日 岐阜地方方法務局

登記官

352209

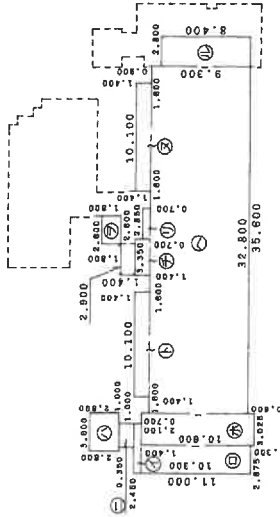
家屋番号

建物の所在
大垣市安井町二丁目5番地1

建築物各階平面図
1/4

5-1-601
-602
-603
-604
-605
-606

6階



求積表

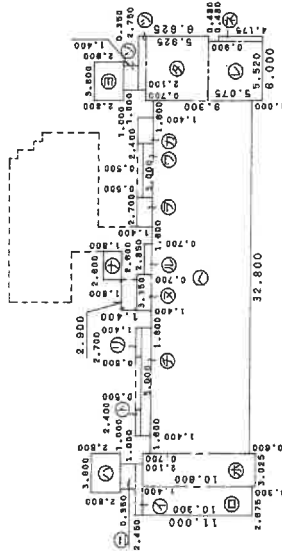
①	4.700 x 0.700	=	3.2900
②	2.675 x 10.300	=	27.5525
③	3.600 x 2.800	=	10.0800
④	2.250 x 1.400	=	3.1500
⑤	3.025 x 10.600	=	32.0650
⑥	32.800 x 9.300	=	305.0400
⑦	10.100 x 1.400	=	14.1400
⑧	3.350 x 1.400	=	4.6900
⑨	2.850 x 0.700	=	1.9950
⑩	10.100 x 1.400	=	14.1400
⑪	2.800 x 8.400	=	23.5200
⑫	2.600 x 1.800	=	4.6800
計			444.3425

床面積 444.34㎡

5-1-401
-402
-403
-404
-405
-406
-407

一棟の建物の各階平面図

4階



求積表

①	4.700 x 0.700	=	3.2900
②	2.675 x 10.300	=	27.5525
③	3.600 x 2.800	=	10.0800
④	2.250 x 1.400	=	3.1500
⑤	3.025 x 10.600	=	32.0650
⑥	32.800 x 9.300	=	305.0400
⑦	10.100 x 1.400	=	14.1400
⑧	3.350 x 1.400	=	4.6900
⑨	2.850 x 0.700	=	1.9950
⑩	10.100 x 1.400	=	14.1400
⑪	2.800 x 8.400	=	23.5200
⑫	2.600 x 1.800	=	4.6800
計			498.1205

床面積 498.12㎡

単位=㎡

申請人

縮尺 1/500

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：平成4年7月10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7年3月4日 岐阜地方方法務局

登記官

352210

建物図面 各階平面図 3/4

家屋番号

建物の所在 大垣市安井町二丁目5番地1

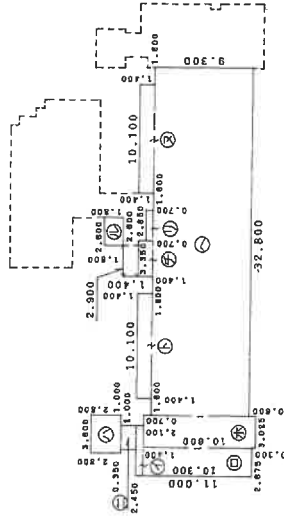
5-1-801
-802
-803
-804
-805
-806

8階

一棟の建物の各階平面図

7階

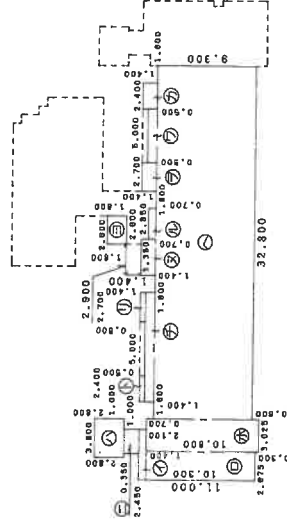
5-1-701
-702
-703
-704
-705
-706



求積表

①	4.700 x 0.700 =	3.2900
②	2.675 x 10.300 =	27.5525
③	3.600 x 2.800 =	10.0800
④	2.250 x 1.400 =	3.1500
⑤	3.025 x 10.600 =	32.0650
⑥	32.800 x 9.300 =	305.0400
⑦	10.100 x 1.400 =	14.1400
⑧	3.350 x 1.400 =	4.6900
⑨	2.850 x 0.700 =	1.9950
⑩	10.100 x 1.400 =	14.1400
⑪	2.600 x 1.800 =	4.6800
計		420.8225

床面積 420.82㎡



求積表

①	4.700 x 0.700 =	3.2900
②	2.675 x 10.300 =	27.5525
③	3.600 x 2.800 =	10.0800
④	2.250 x 1.400 =	3.1500
⑤	3.025 x 10.600 =	32.0650
⑥	32.800 x 9.300 =	305.0400
⑦	10.100 x 1.400 =	14.1400
⑧	3.350 x 1.400 =	4.6900
⑨	2.850 x 0.700 =	1.9950
⑩	10.100 x 1.400 =	14.1400
⑪	2.600 x 1.800 =	4.6800
計		415.8225

床面積 415.82㎡



(会員専用)

作製者

縮尺 1/500

申請人

単位=㎡

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成4年7月10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7年3月4日 岐阜地方方法務局

登記官

352211

建物図面 4/4
各階平面図

家屋番号

大垣市安井町二丁目5番地1

建物の所在

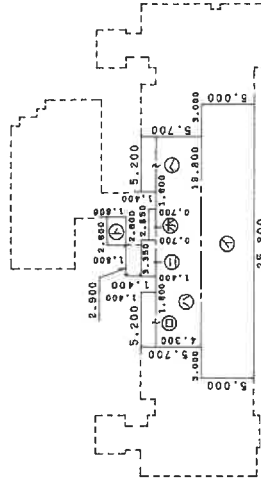
5-1-1001
-1002
-1003

5-1-901
-902
-903
-904

一棟の建物の各階平面図

10階11階 (各階図型)

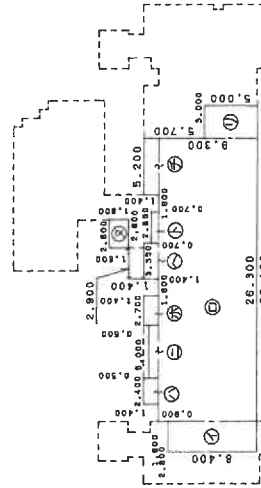
9階



求積表

①	25.800 x 5.000 =	129.0000
②	5.200 x 1.400 =	7.2800
③	18.800 x 4.300 =	80.8400
④	3.350 x 1.400 =	4.6900
⑤	2.850 x 0.700 =	1.9950
⑥	5.200 x 1.400 =	7.2800
⑦	2.600 x 1.800 =	4.6800
計		240.0650

床面積 240.06m²



求積表

①	2.800 x 8.400 =	23.5200
②	26.300 x 9.300 =	244.5900
③	2.400 x 1.400 =	3.3600
④	5.000 x 0.900 =	4.5000
⑤	2.700 x 1.400 =	3.7800
⑥	3.350 x 1.400 =	4.6900
⑦	2.850 x 0.700 =	1.9950
⑧	5.200 x 1.400 =	7.2800
⑨	3.000 x 5.000 =	15.0000
⑩	2.600 x 1.800 =	4.6800
計		313.3950

床面積 313.39m²

(会員専用)

作製者

縮尺 1/500

申請人

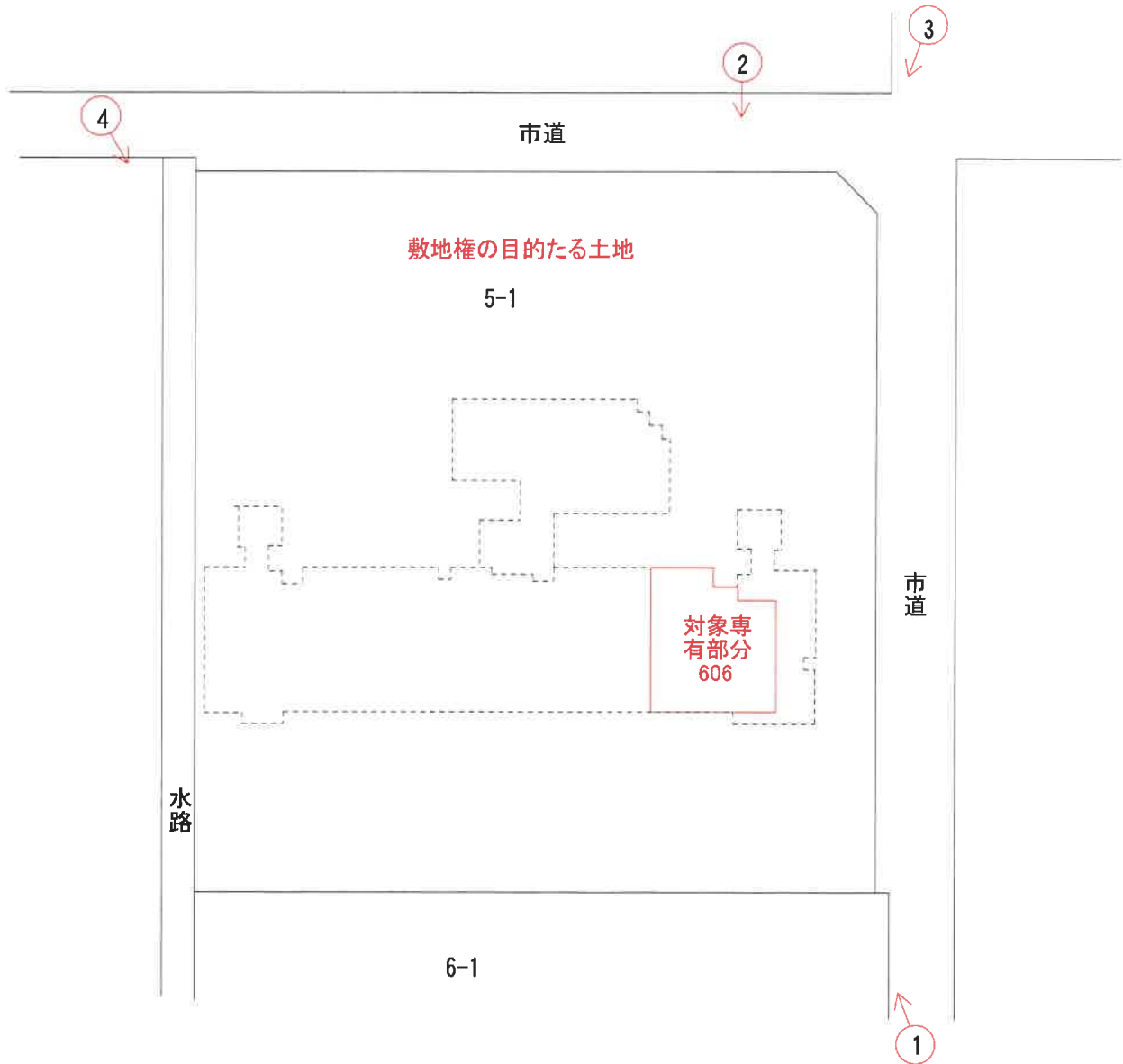
縮尺 1/500

単位=m

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

[土地建物位置関係図(概略)]

令和6年(ケ)第180号



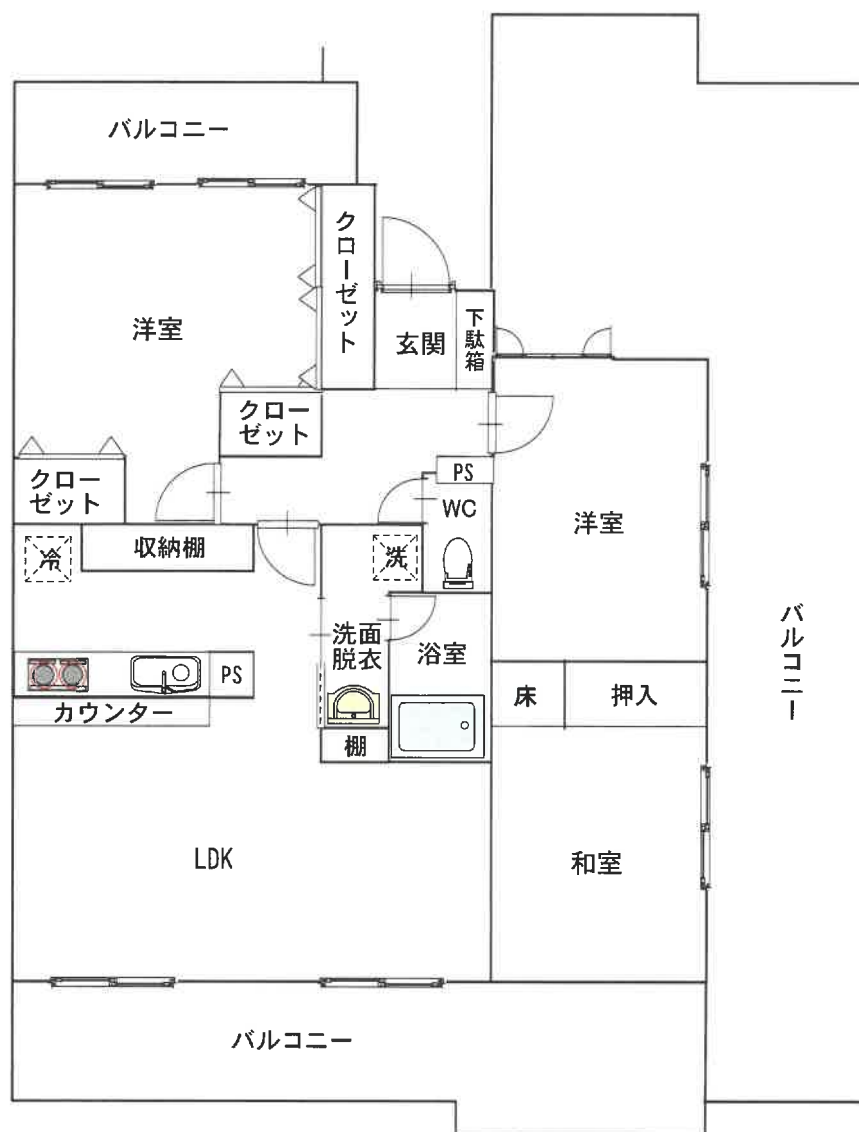
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図 (概略)]

令和6年（ケ）第180号

対象専有部分

606



現況写真

①

1 棟の建物

対象専有部分



敷地権の目的である土地

②

1 棟の建物



敷地権の目的である土地

③

1 棟の建物



④

1 棟の建物

