

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 4月15日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 4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 5月26日 午前10時00分から 令和 8年 5月26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 4月15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 (一棟の建物の表示)

所 在 大垣市東前一丁目6番地

建物の名称 ロフティ・バリエ大垣

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積

1階	396.14	平方メートル
2階	379.14	平方メートル
3階	379.14	平方メートル
4階	379.14	平方メートル
5階	379.14	平方メートル
6階	379.14	平方メートル
7階	379.14	平方メートル
8階	379.14	平方メートル
9階	379.14	平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東前一丁目6番の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 93.15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 大垣市東前一丁目6番

地 目 宅地

地 積 1708.50平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 32万3025分の9785



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

---

---

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

【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 (一棟の建物の表示)

所 在 大垣市東前一丁目6番地

建物の名称 ロフティ・パリエ大垣

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積

1階	396.14	平方メートル
2階	379.14	平方メートル
3階	379.14	平方メートル
4階	379.14	平方メートル
5階	379.14	平方メートル
6階	379.14	平方メートル
7階	379.14	平方メートル
8階	379.14	平方メートル
9階	379.14	平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東前一丁目6番の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 93.15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 大垣市東前一丁目6番

地 目 宅地

地 積 1708.50平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 32万3025分の9785



令和 7年 (ケ) 第137号

令和 7年11月 6日受理

令和 8年 2月24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 (一棟の建物の表示)

所 在 大垣市東前一丁目6番地  
建物の名称 ロフティ・バリエ大垣  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
床 面 積 1階 396.14平方メートル  
2階 379.14平方メートル  
3階 379.14平方メートル  
4階 379.14平方メートル  
5階 379.14平方メートル  
6階 379.14平方メートル  
7階 379.14平方メートル  
8階 379.14平方メートル  
9階 379.14平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東前一丁目6番の904  
建物の名称 904  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 9階部分 93.15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 大垣市東前一丁目6番  
地 目 宅地  
地 積 1708.50平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 32万3025分の9785

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 15,100 円 修繕積立金 9,200 円 水道料金 使用量に応じて	令和8年1月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 274,540 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社菱サ・ビルウエア中部支店	
その他の事項	建物管理組合は、ロフティ・バリエ大垣管理組合	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ A	<p>1 専有部分の建物には、私が家族とともに住んでいます。</p> <p>2 専有部分の建物を他の第三者に貸していません。</p> <p>3 専有部分の建物には経年劣化の汚れはありますが、汚れているだけです。</p> <p>4 専有部分の建物内でペット飼育可能です。</p> <p>5 敷地内駐車場に1台分の駐車場がついていますが、現在は使っていません。</p> <p>(書面による聴取)</p>
■ 株式会社菱サ・ビルウエア 中部支店	<p>1 令和8年1月23日付け当職照会に対する回答 令和8年1月31日現在</p> <p>(1) 管理費(滞納額)月額 15,100円(151,000円) (令和7年4月分～令和8年1月分) 修繕積立金(滞納額)月額9,200円(92,000円) (令和7年4月分～令和8年1月分)</p> <p>ただし、令和8年3月分から修繕積立金が904号室については、9,200→29,400円に改定される臨時総会決議が承認されました。</p> <p>水道料 滞納額金31,540円 (令和7年4月分～令和7年12月分)</p> <p>(2) 上記滞納総額 274,540円</p> <p>(3) 敷地内駐車場の有無 申し込めば使用できる(無料)。 904号室使用駐車場No.14</p> <p>(4) 専用居室以外のトランクルーム等専用スペース 専用で使用できるスペースがある(種類:トランクルーム) 申し込めば使用できる(無料)</p> <p>(5) その他、使用上又は管理上で特に記載を要する事項 大規模修繕工事の実施時期の目安としては、2027年秋頃以降とする。 以上</p>
■ 伊藤晃宏評価人	<p>1 大垣市管理課からの回答によれば、北方水路上にある通路橋については、占有許可を受けていますが、登録されているのは1か所のみで占有面積から西側部分の一箇所のみと推定されますが、詳細は不明です。(書面による回答)</p>

(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



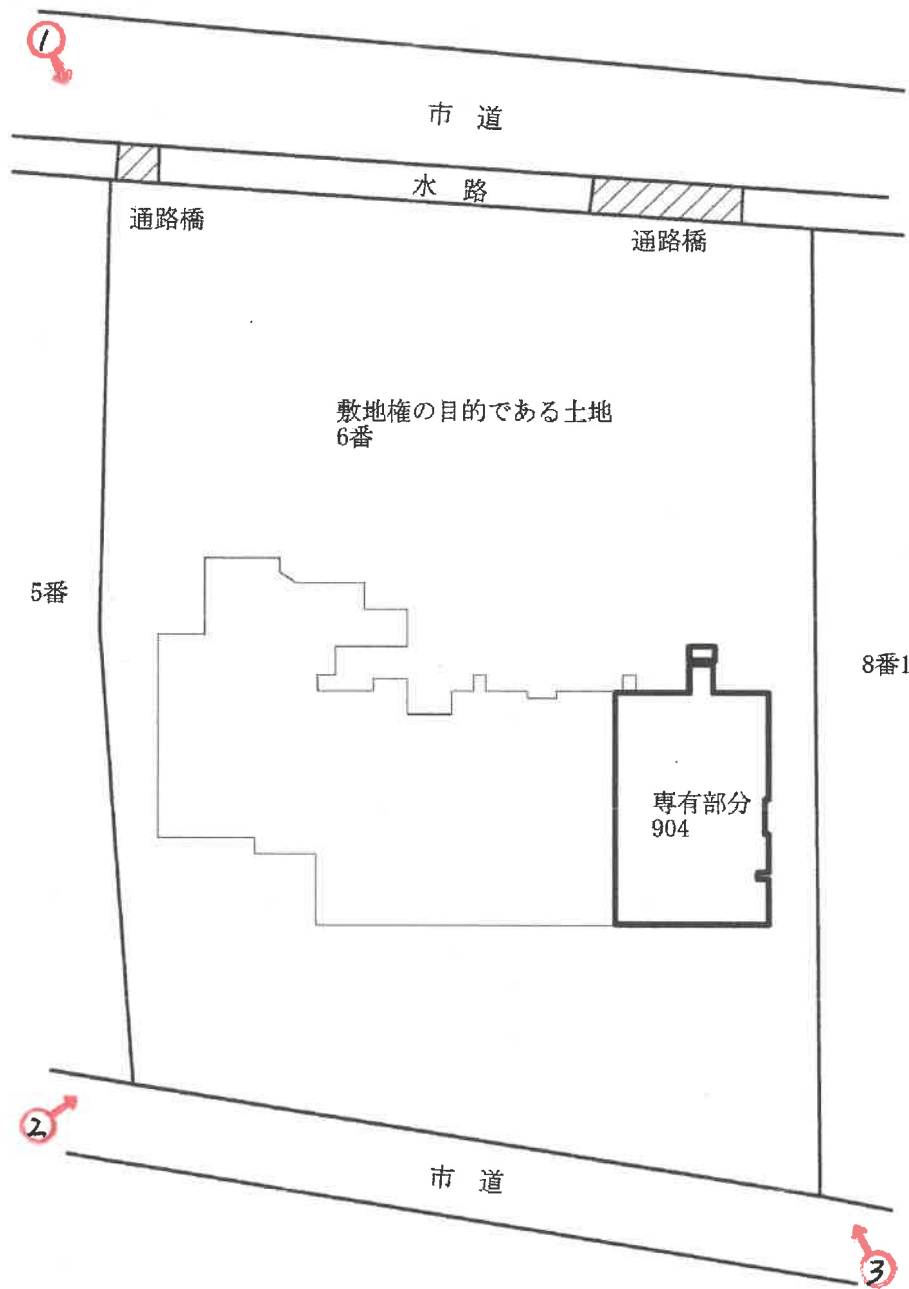
- 1 敷地権表示の土地は、南側は道路に接し、北側は水路を介在して道路に接し、その水路には2つ通路橋が造られ、同土地上一棟の建物が建てられている。
- 2 専有部分の建物を、現在、Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 専有部分の建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 4 マンション管理費等については、3枚目記載「区分所有建物用1」及び4枚目記載の「関係人の陳述等」記載のとおりである。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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11月13日(水) 14:40-14:50	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
7年11月14日(金) 11:00-11:20	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年12月15日(月) 13:15-14:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、合鍵で解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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）



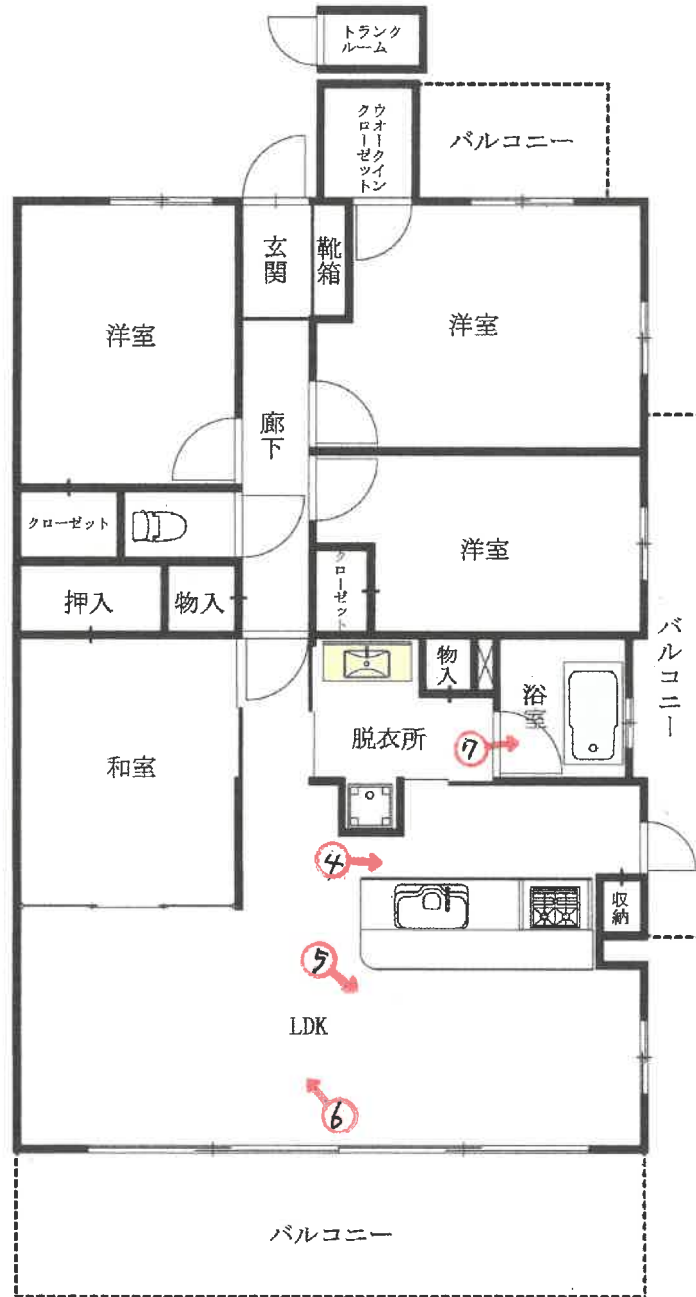
※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

# 建物間取図 (概略)

物件 1



※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7年(ケ) 第137号

写真 1



敷地権表示の土地

一棟の建物

通路橋

写真 2



一棟の建物

敷地権表示の土地

写真 3



一棟の建物

敷地権表示の土地

写真 4



専有部分の建物室内

写真 5



専有部分の建物室内

写真 6



専有部分の建物室内

写真 7



専有部分の建物室内

平成 7年（ケ）第 137 号

令和7年12月15日 現地調査

令和8年2月24日 評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第26001号

発行日付 令和8年2月25日

評価人 不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9,860,000 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、  
瑕疵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	現 況
1	【一棟の建物の表示】		概ね左記に同じである。
	所 在	大垣市東前一丁目6番地	
	建物の名称	ロフティ・バリエ大垣	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	東前一丁目6番の904	
	建物の名称	904	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	9階部分 93.15㎡	
	【敷地権の目的たる土地の表示】		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	大垣市東前一丁目6番	
	地 目	宅地	
	地 積	1,708.50㎡	
	【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	9785 / 323025		
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	2700m
	名阪近鉄バス	——	東前	北西	300m
付近の状況	新旧の戸建住宅を中心に共同住宅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		都市機能誘導区域内		
画地条件	地積	1,708.50 m <sup>2</sup>			
	間口	北方約 35 m			
	奥行	約 47 m			
	形状	ほぼ長方形			
接面道路の状況	北側開口部約2.3m水路を挟み有効幅員約5.8~6.6m舗装市道:5394禾森東前2号線、南側有効幅員約4.2m舗装市道:5396禾森東前3号線(いずれも建築基準法第42条第1項1号に該当)にそれぞれ接面する。				
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	<p>&lt;水路占用について&gt;大垣市管理課からの聴取によれば、北側水路上に架けられた2箇所の通路橋のいずれか1箇所について、大垣市法定外公共物管理条例に基づく占用許可を受けている (No. 2022-08127)。なお他方の1箇所については不明である。</p> <p>&lt;埋蔵文化財について&gt;大垣市都市計画課からの聴取によれば当該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。</p> <p>&lt;土壌等汚染について&gt;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。</p>				

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロフティ・バリエ大垣	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数( 35戸 )
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成21年3月23日
	経過年数	約 17 年
	経済的残存耐用年数	約 35 年
構造	鉄筋コンクリート造 9階建	
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根
	外壁	タイル、コンクリート等
設備等	エレベーター	9人乗り(600kg)1基
	駐車場	敷地内駐車場あり(平置35台)
	集会場	あり
	その他の設備	オートロック、非常階段、駐輪場、宅配ボックス、トランクルーム
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:ロフティ・バリエ大垣管理組合)
	管理会社	(株)菱サ・ビルウェア
	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代行
管理の状況	普通	
特記事項	管理人室あり、常駐管理人なし。 修繕積立金の改定承認(令和8年3月分より)。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	9階 904号室	
	主要開口部の方位	南向き（角部屋）
床面積	93.15㎡（登記面積）	
間取り	4LDK	バルコニー
仕 様	天 井	ボードクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ボードクロス貼等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	令和8年3月分より修繕積立金が 9,200円→29,400円に改定 （詳細は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	室内の壁クロスや畳等は新築時より替えておらず、経年相応と思われる傷み具合が認められる。また現況は室内中が日用品を中心に長らく放置された状態で、生活環境が良好とは言えない。	

## 第5 評価額の判定

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)
ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
350,000	93.15	58.00%	18,909,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率
10.00%	47.25%	70.69%	58.00%
経過年数	16.9年	経済的残存耐用年数	35.0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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷 地 権 割 合	敷地権価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
ア	イ	ウ	エ	オ	
57,500	0.735	1,708.50	100%	0.030291	2,187,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大垣-6

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
60,400 (円/㎡)	$100.00 \times \frac{100}{100}$	$100.00 \times \frac{100}{100.00}$	$100 \times \frac{100}{105.00}$	57,500 (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)
-30%	0%	0%	5%	73.5%

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  $9785 \div 323025 \div 0.030291$

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) 一万円未満四捨五入 （ア+イ）×ウ=エ
ア	イ	ウ	
18,909,000	2,187,000	105.0%	22,150,000

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	販売時期	所在地
1	195,462	RC	約86㎡	令和7年1月	大垣市東前1丁目地内
2	162,125	RC	約73㎡	令和4年3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	195,462	100	100.0	100	100	100	177,692
		× $\frac{\quad}{100.0}$	× $\frac{\quad}{100}$	× $\frac{\quad}{100.0}$	× $\frac{\quad}{100.0}$	× $\frac{\quad}{110.0}$ =	
2	162,125	100	105.0	100	100	100	154,755
		× $\frac{\quad}{100.0}$	× $\frac{\quad}{100}$	× $\frac{\quad}{100.0}$	× $\frac{\quad}{100.0}$	× $\frac{\quad}{110.0}$ =	

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/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (一万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
166,000	105.0%	93.15	16,240,000

ア 基準階・基準位置の比準価格：前記試算価格の平均値（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

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) (一万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	イ×ウ÷エ×オ
1,006,020	320,430	100.0%	10.0%	100.0%	3,200,000

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と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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。

### 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、相対的な規範性で優ると判断した積算価格・比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、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	22,150,000	100.0%	22,150,000
②比準価格	16,240,000	100.0%	16,240,000
③収益価格	—		3,200,000
④調整後の価格			17,300,000

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) (一万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
17,300,000	100.0%	60.0%	95.0%	9,860,000

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

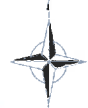
地価公示	大垣-6
(所 在)	大垣市大井1丁目29番2
(価 格)	60,400 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線大垣駅約3.3km(道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	172 ㎡
(供給処理)	水道 ガス 下水
(接面街路)	北5.0m市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 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)
- 5 間取図(概略)
- 6 写真

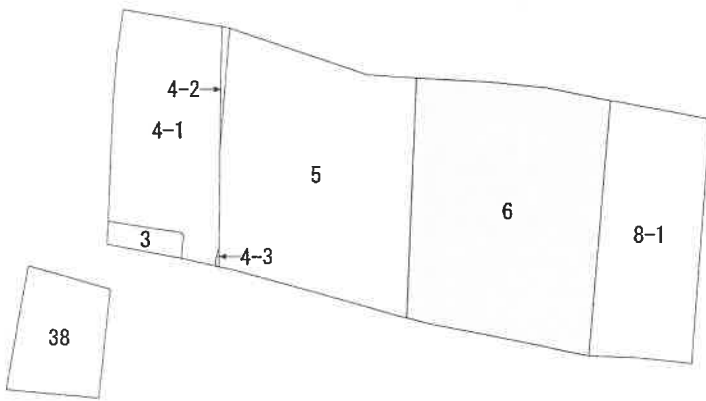
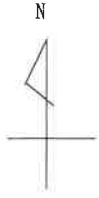
以 上

# 目的物件の位置図

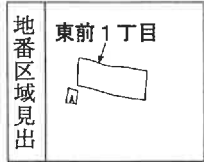


目的物件

公示地  
大垣-6



(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 東前1丁目

請求部	所在	大垣市東前一丁目		地番	6番	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 土地改良所在図	

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11月13日

岐阜地方法務局

請求番号：26-1  
(1/1)

登記官



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年8月30日

平成19年10月18日7番1,7番2を合算

032802

前地番 6  
土地の所在 大垣市東前一丁目

土地所在図  
地積測量図

求積表(任意座標)

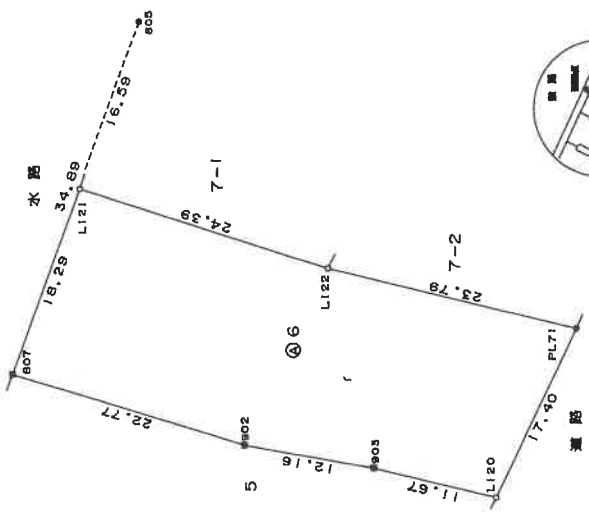
地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub>-1</sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n</sub>-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub>-1)</sub>
NO					
807	113.795	59.476	-23.976	-2728.348820	
902	92.060	52.669	-9.024	-830.749440	
903	80.102	50.452	-4.990	-399.708890	
L120	68.760	47.679	12.896	886.728960	
PL71	61.176	63.348	21.459	1312.775784	
L122	84.257	69.139	13.297	1120.365329	
L121	107.465	76.645	-9.662	-1038.307506	
合計				-1677.244773	
合計	839.6223866	839.62		m	

境界座標

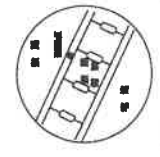
境界番	X	Y
805	101.721	92.214

引張点座標値一覧表

引張点	X	Y
IN-301	46.453	87.678
IN-312	60.723	24.101



引張点(IN-312)標記図  
IN-312



引張点(IN-301)標記図  
IN-301

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
田	プレート
田	金層 鉄
田	木 杭
○	計算点



A3判をA4判に縮小

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

平成19年8月8日作成

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

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。

(岐阜県地方務局大垣支局管轄)

令和7年11月13日

岐阜県地方務局

登記官

平成19年10月1日6巻に合算

032303

前 後・新 続 6

土地積測量図

地番 7-1

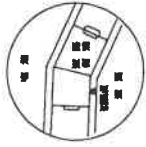
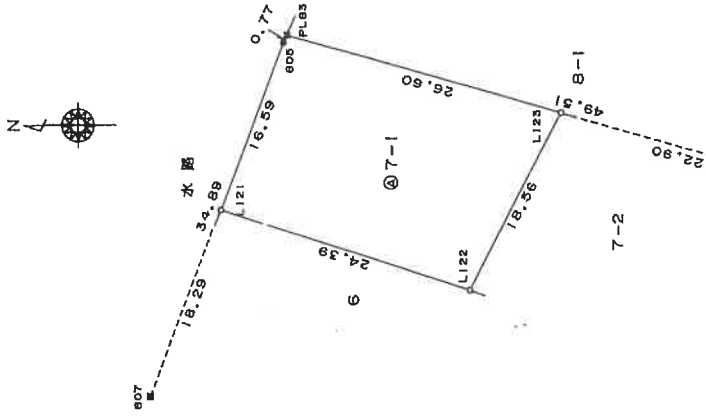
土地の所在 大垣市東前一丁目

求積表(任意距離)

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO L121	107.463	76.645	-23.076	-2479.816188	
L122	84.257	69.138	9.023	760.250911	
L123	75.800	83.668	23.785	1802.903000	
PL83	101.397	92.923	6.546	663.744762	
803	101.721	92.214	-16.278	-1655.814438	
合計				-906.731953	
合計面積				454.36	
				m <sup>2</sup>	

境界座標

境界線	X	Y
807	113.795	59.476
302	53.763	79.423



引張点 (IN-312) 標記図  
IN-312

境界線の種類	計	算	点
田	コンクリート杭		
区	合成樹脂杭		
区	アレート		
区	金属杭		
区	木杭		
区	計		

引張点座標一覧表

引張点	X	Y
IN-301	46.453	87.879
IN-312	80.723	24.101

引張点 (IN-301) 標記図



作成者

申請人

縮尺 1/500

平成19年8月8日作成

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

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。

(岐阜県地方自治局大垣支庁管轄)

令和7年11月13日

岐阜県地方自治局

登記官

公用

平成19年10月18日6巻に合算

032804

前番 7-2

後、新 地積測量図

土地の所在 大垣市東前一丁目

求積表(任意座標)

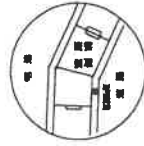
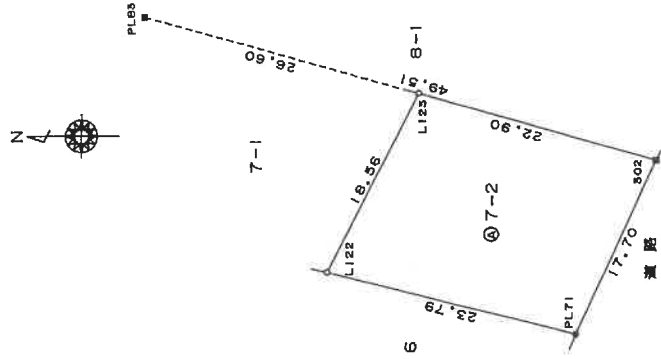
地番	④ 7-2	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
L122		84.257	69.138	-22.320	-1880.616240
PL71		61.176	63.348	10.285	629.195160
302		53.763	79.423	22.320	1199.990160
L123		75.800	85.668	-10.285	-779.603000
			合計	-831.033920	
			合計面積	415.5169600	
			延面積	415.51	m <sup>2</sup>

境界座標

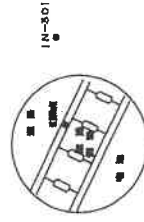
境界線	X	Y
PL83	101.397	92.823

引張点座標一覧表

引張点	X	Y
IN-301	46.453	87.679
IN-312	80.723	24.101



引張点(IN-312)詳細図  
IN-312



引張点(IN-301)詳細図



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
区	プレート
区	金属杭
区	木杭
区	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成19年8月8日作成

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

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。

(岐阜県地方務局大垣支庁管轄)

令和7年11月13日 岐阜県地方務局

登記官

公用

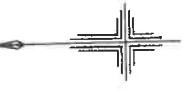
登記年月日：平成21年5月18日

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。

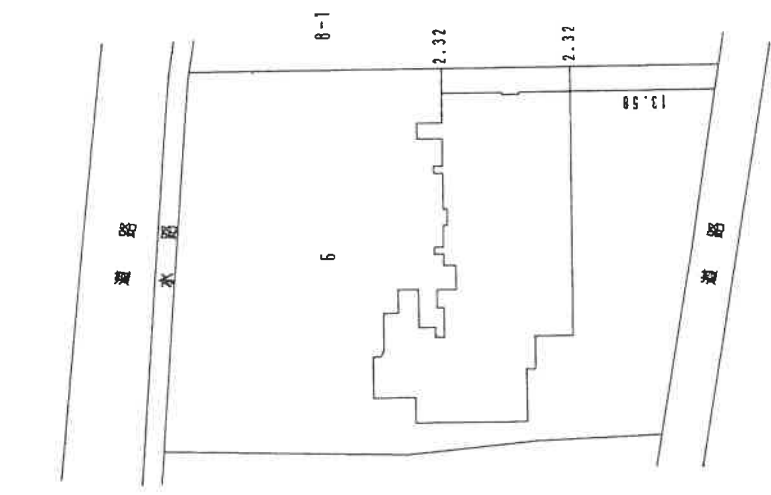
(岐阜地方司法務局大垣支庁管轄)  
令和7年11月13日 岐阜地方司法務局 登記官

建物階平面図

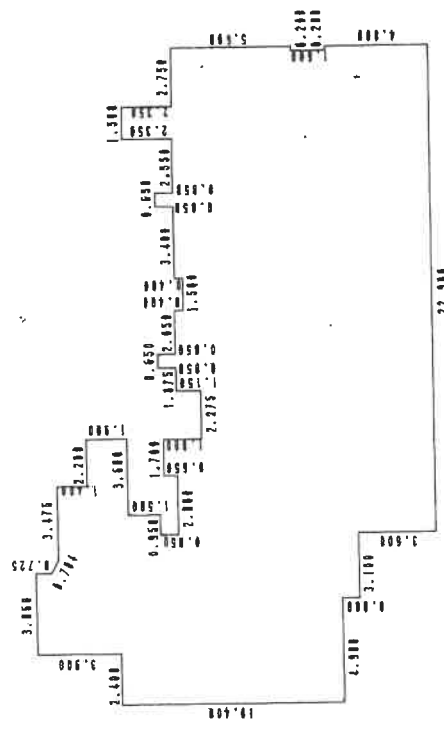
家屋番号  
建物の所在  
大垣市東前1丁目6番地



一棟の建物



1階



求積表

1. 350 x 0.725	x 0.324 x 1/2	=	0.978750
(1. 350 x 3.300		=	7.755000
2. 200 x 1.500		=	4.180000
3. 500 x 0.850		=	1.425000
4. 500 x 2.350		=	0.552500
5. 400 x 5.000		=	3.120000
6. 500 x 14.300		=	1.960000
7. 800 x 12.000		=	35.750000
8. 272 x 12.800		=	43.555000
9. 550 x 11.800		=	33.600000
10. 250 x 12.800		=	24.683750
		=	45.300000
		=	17.400000
		=	127.800000
		=	0.000000
合計			396.141150
床面積			396.14 m <sup>2</sup>

(会員専用)

A3判をA4判に縮小

作成者

日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

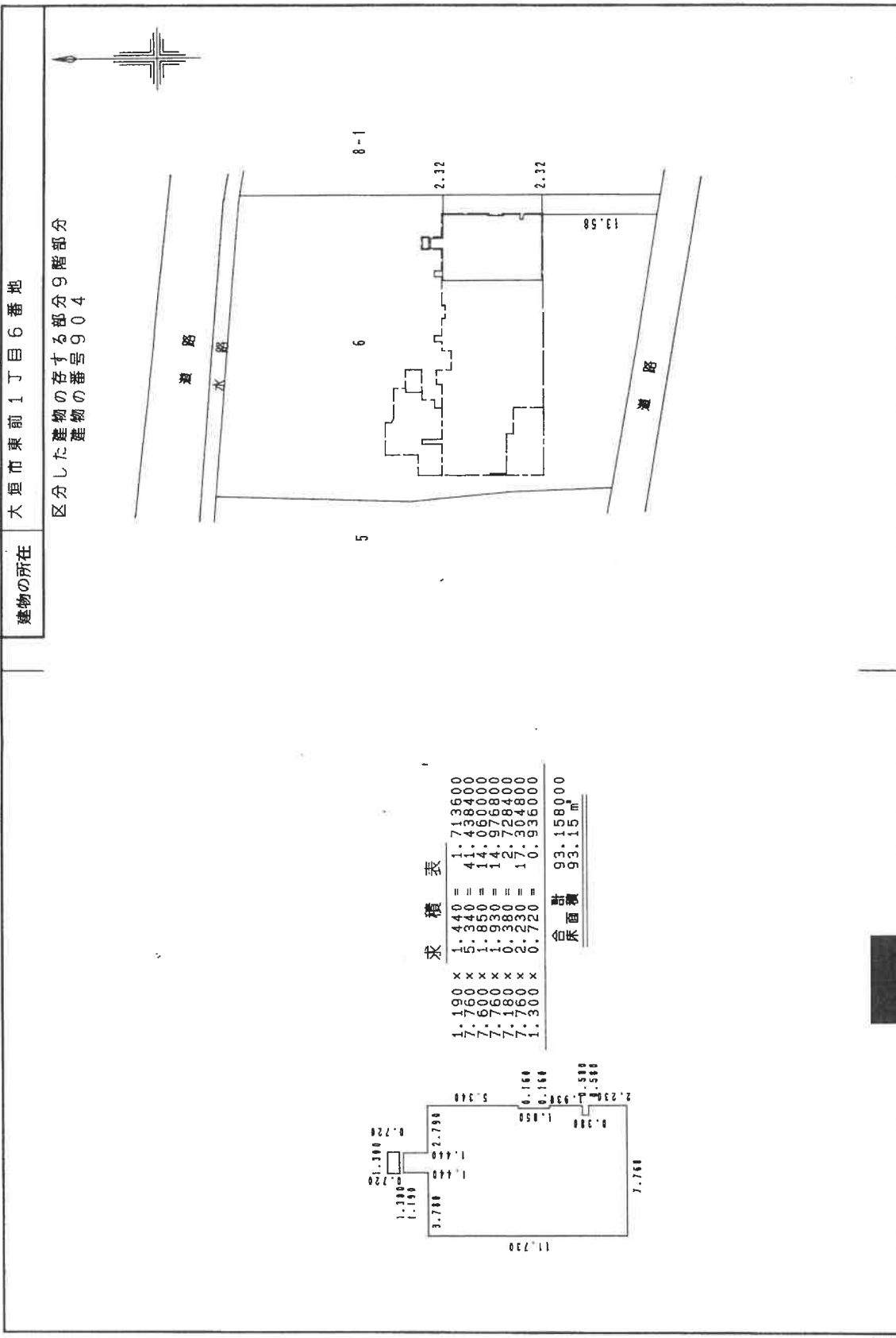


登記年月日：平成21年5月18日

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店管轄)  
令和7年11月13日 岐阜地方方法務局 登記官

建物各階平面図

家屋番号  
東前丁目  
6番の904  
大垣市東前1丁目6番地  
建物の所在  
区分した建物の番号904



作成者  
[Redacted]  
申請人  
[Redacted]  
縮尺  
1/500

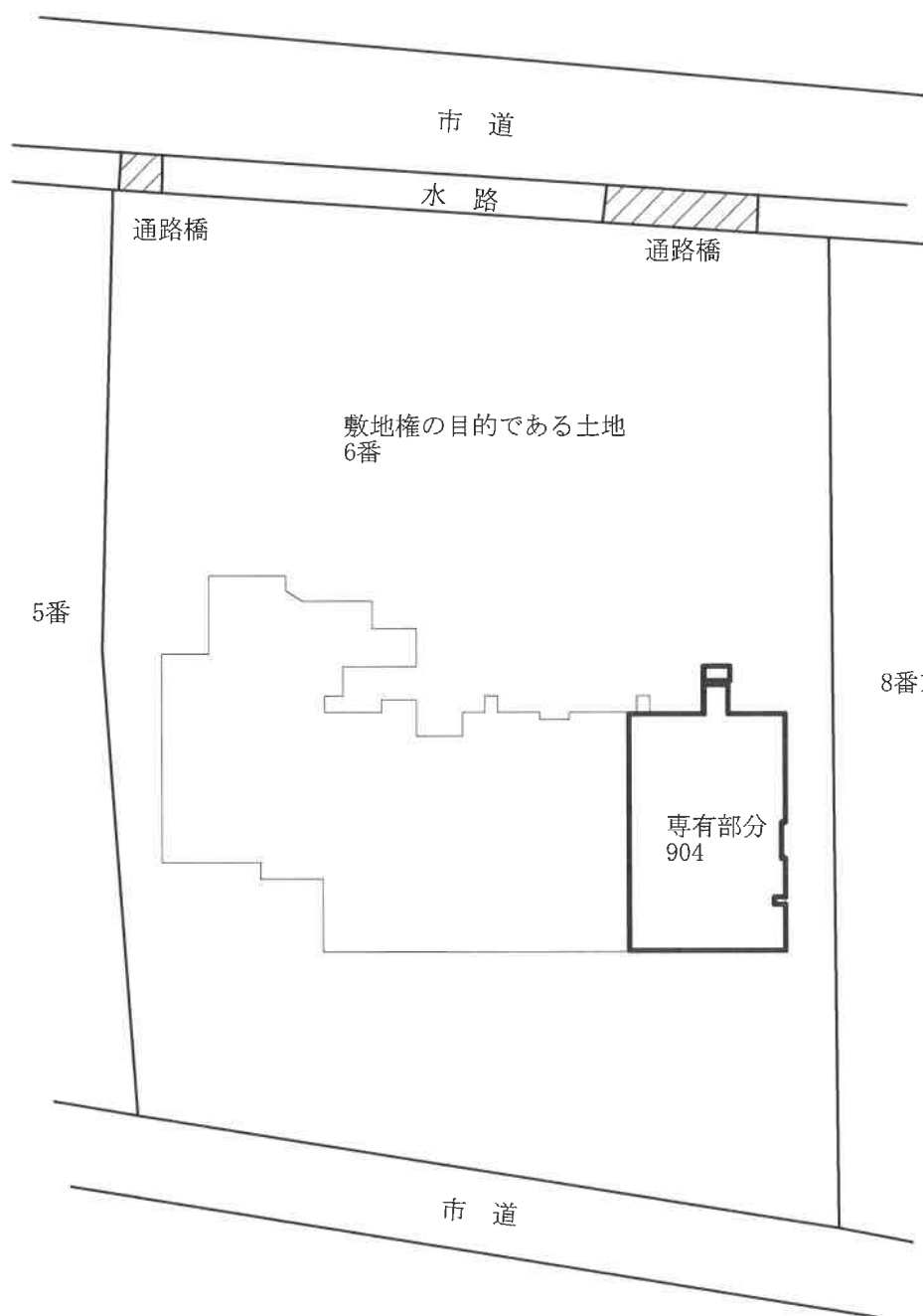
日作成  
[Redacted]  
縮尺  
1/250

A3判をA4判に縮小

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

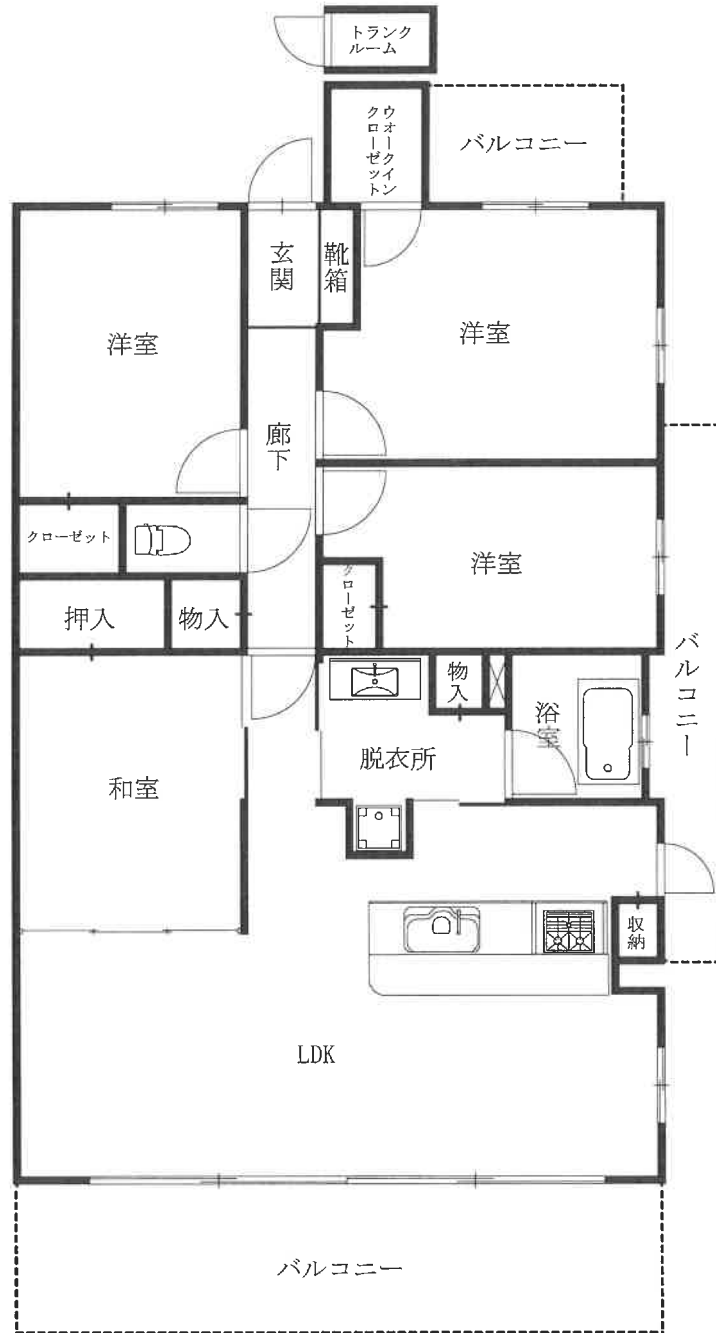
# 土地建物位置関係図（概略）



※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 1



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和7年(ケ)第137号



①

目的物件  
の北西より  
撮影

コメント



②

目的物件  
の南東より  
撮影

コメント