

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 6月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山本 稔

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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月21日 午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月13日 午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 7月28日 午前10時00分から 令和 8年 7月28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 6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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市本今三丁目 |
| | 地 番 | 132番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 457.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市本今三丁目132番地2 |
| | 家屋 番号 | 132番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 202.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月15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, 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 3号室
賃借人 B
期 限 令和9年11月30日まで
賃 料 月額4万7000円
敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範 囲 5号室
賃借人 C
期 限 令和9年11月30日まで
賃 料 月額4万7000円
敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1号室をA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。

賃貸部分以外を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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市本今三丁目 |
| | 地 番 | 132番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 457.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市本今三丁目132番地2 |
| | 家屋 番号 | 132番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 202.88平方メートル |



令和 6年 (ケ) 第203号
令和 7年 4月 2日受理
令和 8年 3月23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 | 大垣市本今三丁目 |
| | 地 番 | 132番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 457.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市本今三丁目132番地2 |
| | 家屋 番号 | 132番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 202.88平方メートル |

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
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"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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が異なる(<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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有・使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)
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 <input type="checkbox"/> 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	<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

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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・1・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 32,000円	共益費 5,000円 執行官の意見のとおり
	A		自R8・1・1 至R9・12・末				■敷 □保 96,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H7頃	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 47,000円	執行官の意見のとおり
	B		自R7・12・1 至R9・11・末				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 5号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	昭和62頃	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 47,000円	執行官の意見のとおり
	C		自R7・12・1 至R9・11・末				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
			自・ 至・				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
			自・ 至・				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
			自・ 至・				□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
■ A	<p>1 私はAです。物件2建物の1号室を協和開発株式会社から借りて、私が家族とともに住んでいます。</p> <p>2 目的物件の最初の契約期間は、平成22年1月1日から平成23年12月末日までの2年間でした。その後、契約期間は自動更新しています。敷金は、賃料の3ヶ月分で96,000円です。賃料は月32,000円です。共益費は5,000円です。</p> <p>(面接による聴取)</p>
■ B	<p>1 私はBです。物件2建物の3号室を協和開発株式会社から借りて、私が住んでいます。</p> <p>2 目的物件の最初の契約期間は、平成21年11月26日から平成23年11月末日までの2年間です。その後、契約期間は自動更新しています。敷金は、ありません。賃料は月47,000円です。共益費はありません。賃料は今停めています。</p> <p>3 私がこの部屋を賃借し出したのは、30年前くらいで、大家がDの時代からです。駐車場には車を一台停めており、無料です。</p> <p>4 下水管が駄目になり、私が業者に言って直して貰いました。</p> <p>5 床がふかふかします。襖が一枚駄目になっています。要望としては網戸を交換して欲しいです。</p> <p>(面接による聴取)</p>
■ C	<p>1 私はCです。物件2建物の5号室を協和開発株式会社から借りて、私が家族とともに住んでいます。</p> <p>2 目的物件の最初の契約期間は、平成21年11月26日から平成23年11月末日までの2年間です。その後、契約期間は自動更新しています。敷金は、ありません。賃料は月47,000円です。</p> <p>3 私がこの部屋を賃借し出したのは、37年前くらいで、昭和62年の記憶です。</p> <p>4 床がふかふかします。雨樋が外れています。</p> <p>(面接による聴取)</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

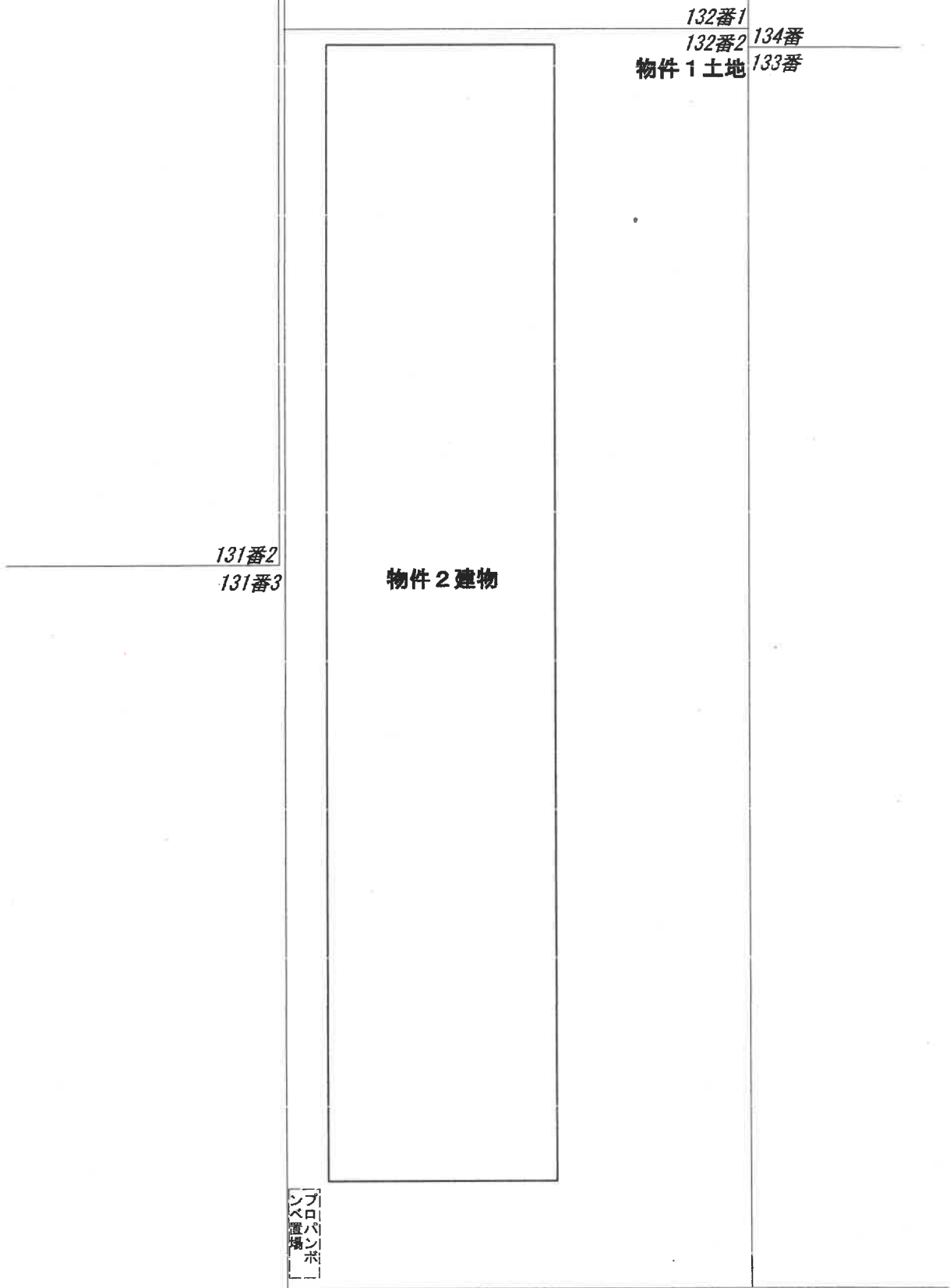
-
- 1 物件1土地は、南側を道路に接し、同土地に物件2建物が建てられている。
 - 2 物件2建物は、現在、5室あり、その内2室は空室で協和開発株式会社が空き家として管理し、1、3、5号室は、それぞれA、B、Cが居宅として占有・使用しているものと思料する。A、B、Cのそれぞれの占有権原は賃借権であると思料する。Aの賃借権は、最先順位の抵当権設定登記日（平成21年11月26日）に後れるものであるから、買受人に引受けにならないが、6か月の明渡猶予を受けるものと思料するが、B及びCの賃借権は、最先順位の抵当権設定登記日（平成21年11月26日）の前のものであるため、買受人に引受けになるものと思料する。
 - 3 物件2建物は、各居室の中は、床がふかふかする部分があり、クロスの剥がれやめくれがあった。
 - 4 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
 - 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4日(金) 15:00-15:10	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年4月10日(木) 8:55-9:05	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年5月30日(金) 13:30-14:10	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
7年7月1日(火) 11:10-11:20	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年7月11日(金) 13:40-14:20	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 Aら事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月 30日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人E及び解錠技術者を同行して臨場したが、目的物件は施錠されていなかったため、立会人の立会のもと室内に入った。</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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて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)



道路



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

水

150番 149番

建物間取図（概略）



物件2 建物

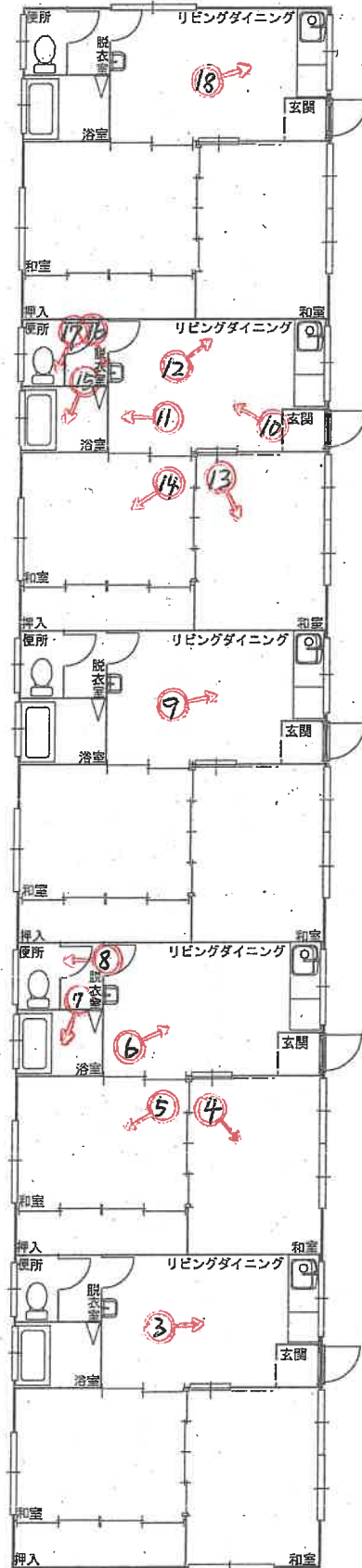
5号室

4号室

3号室

2号室

1号室



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 2 建物

物件 1 土地

写真 2



物件 2 建物

物件 1 土地

写真 3



物件 2 建物 室内

写真 4



物件 2 建物 室内

写真 5



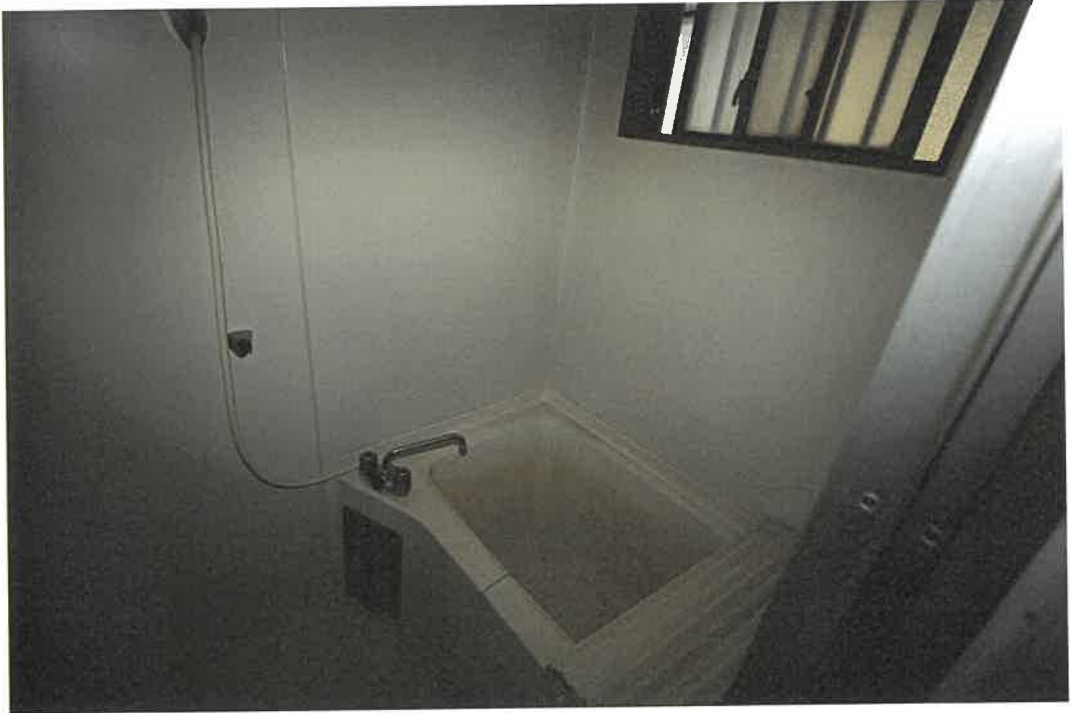
物件 2 建物 室内

写真 6



物件 2 建物 室内

写真 7



物件 2 建物 室内

写真 8



物件 2 建物 室内

写真 9



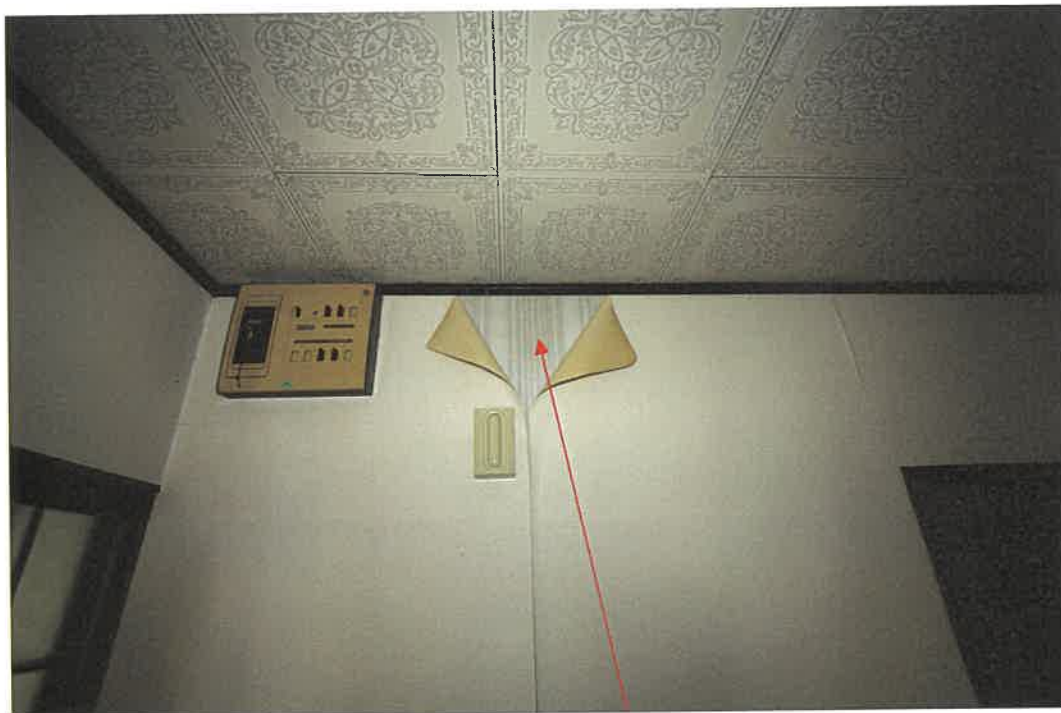
物件 2 建物 室内

写真 1 0



物件 2 建物 室内

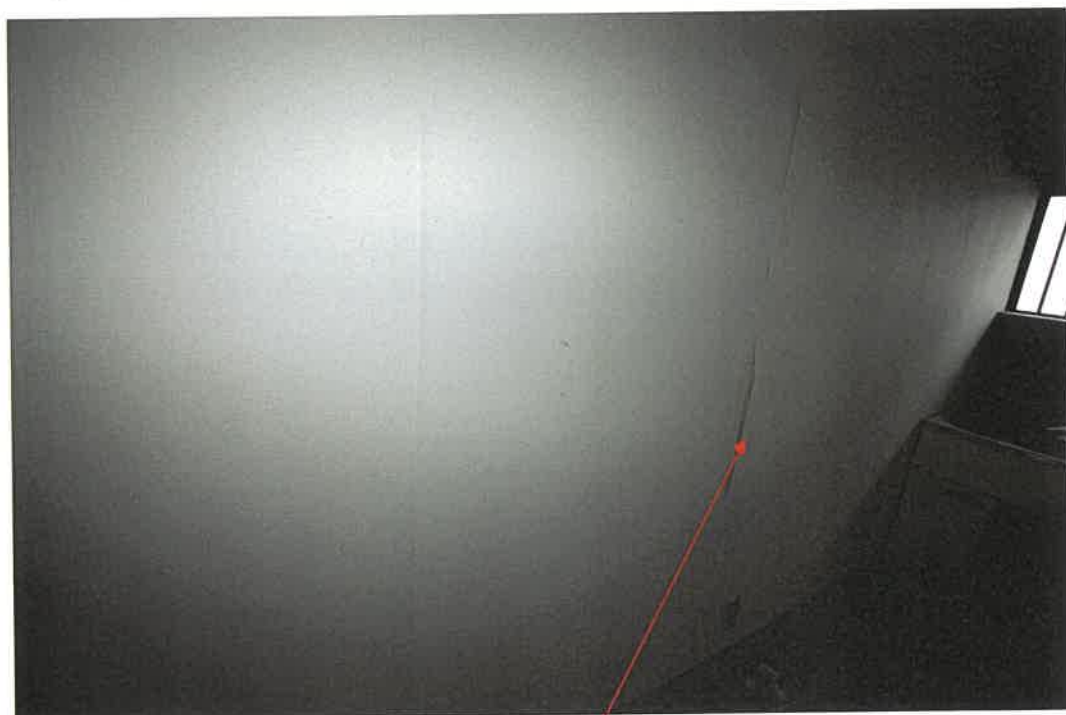
写真 1 1



物件 2 建物 室内

クロスの剥がれ

写真 1 2



物件 2 建物 室内

クロスのみくれ

写真 1 3



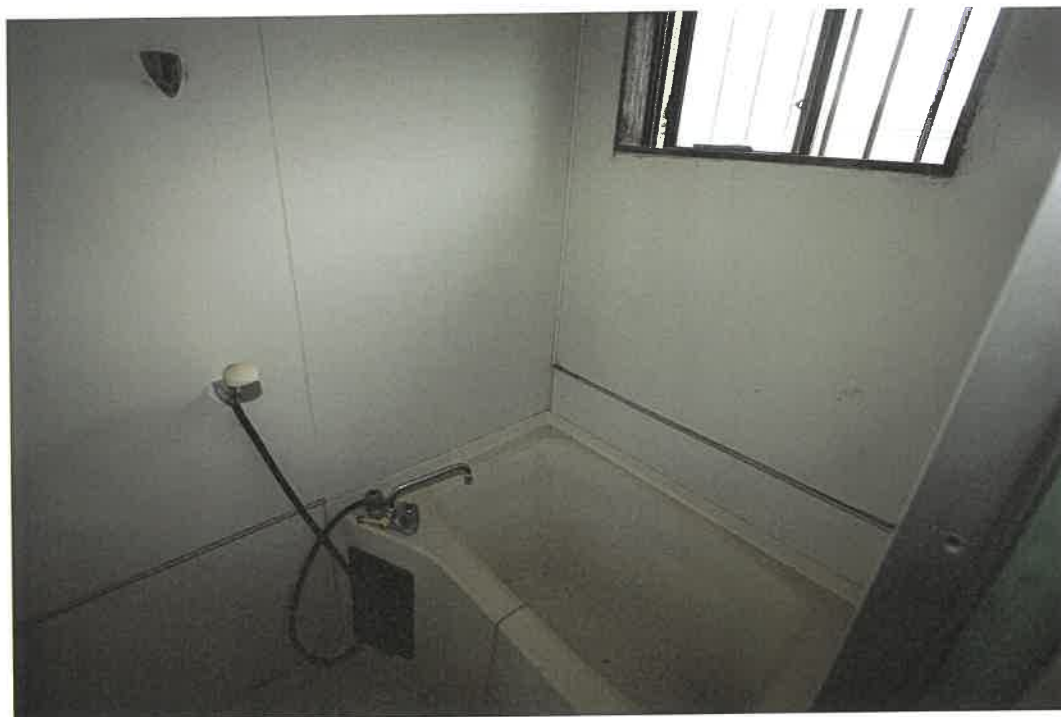
物件 2 建物 室内

写真 1 4



物件 2 建物 室内

写真15



物件2建物 室内

写真16



クロスが剥がれ

物件2建物 室内

写真 1 7



物件 2 建物 室内 クロスの剥がれ

写真 1 8



物件 2 建物 室内

令和 6 年（ケ）第 203 号

令和7年4月30日 現地調査

令和8年3月21日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26-1号

発行日付

令和8年3月24日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

一括価格	
金 5,500,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 2,330,000 円
物件2 (建物)	金 3,170,000 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 本今三丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	132番2	
	地 目	宅地	
	地 積	457.38㎡	

目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	大垣市 本今三丁目132番地2	概ね左記に同じ。
	家屋番号	132番2	
	種 類	共同住宅	
	構 造	木造スレート葺平家建	
	床面積	1 階	

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	東海道本線	大垣駅	南西方	2.7km
	名阪近鉄バス	—	本今町停	南東方	400m
付 近 の 状 況	戸建住宅，共同住宅が混在し，農地も残る住宅地域				
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			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	防火指定なし			
そ の 他 の 規 制	日影制限5時間-3時間(測定面4m)，立地適正化計画に定める居住誘導区域内，都市機能誘導区域外				
画 地 条 件	地 積	457.38㎡			
	間 口	12.9m			
	奥 行	35.5m			
	形 状	長方形			
接 面 道 路 の 状 況	南側幅約6.0m舗装市道：南若森本今5号線(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高で接面				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件2建物の敷地である。北側・西側は住宅，東側・市道を介した南側は共同住宅である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)			
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)			
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)			
特 記 事 項	<p><埋蔵文化財について>大垣市からの聴取では，物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。</p> <p><土壌等汚染について>現在土壌汚染対策法上の要措置区域，形質変更時要届出区域には該当しておらず，水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では，物件1土地は現在の建物建築以前は戸建住宅の敷地であり，それ以前は農地として使用されており，土壌汚染の可能性は低い。従って周辺地域に土壌汚染を惹起させる工場等も無く，土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。</p> <p><ガスについて>接面道路に都市ガスの埋設管はあるが，引込がなされておらず，現在はプロパンガスを使用している。</p> <p><下水道について>接面道路に下水道の埋設管はあり，敷地への引込も存するが，使用されておらず，現在は浄化槽を使用している。</p> <p><建物配置について>物件2建物は敷地西側に存しており，敷地東側は駐車場等として利用されている。</p>				

2 建物の概況及び利用状況等 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)	昭和60年10月12日
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	202.88㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	別添「建物間取図」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		連棟長屋であり, 5区画全てを賃貸に供している。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算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。

1 積算価格の試算

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	49,500	0.577	457.38	1.00	13,063,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大垣-8

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
54,400 (円/㎡)	100.0 ×———— 100.0	100.0 ×———— 100.0	100.0 ×———— 110.0	≒ 49,500 (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 : 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
-20%	-30%	3%	0%	57.70%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ (円)
	ア	イ	ウ	
2	181,500	202.88	2.27%	836,000
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
1.00%	1.12%	3.41%	2.27%	2.27%
経過年数	40年	経済的残存耐用年数	1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：登記事項証明書記載の延床面積。

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）

③ 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)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	13,063,000	0.55	法定地上権	7,185,000

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。

④ 土地利用権等価格等を加減した積算価格

物件 番号	加減算前 積算価格(円) (①オ、②エ) ア	土地利用権等 価格の加減等(円) (③ウ) イ	加減算後 積算価格(円) ア+イ=ウ	価格割合 (%) エ
	1	13,063,000	-7,185,000	5,878,000
2	836,000	7,185,000	8,021,000	57.71%
合計	13,899,000	-	13,899,000	100.00%

イ 土地利用権等価格の各建物価格への配分を建築面積を前提に均等に配分した。

2 収益価格の試算

収益価格は、対象建物を直接賃貸することを想定して査定した総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

総収益 (円)	還元利回り	その他補正	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) ア÷イ×ウ=エ
ア	イ	ウ	
2,100,000	25.0%	95.0%	7,980,000

ア 総収益：可能総収益。

イ 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・資産としての安全性等を勘案して査定。

ウ その他の補正：賃料水準の持続妥当性等を考慮。

第6 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

試算価格 (円)	
①積算価格	13,899,000
②収益価格	7,980,000
③調整後の価格	9,164,000

本件においては、土地建物一体で賃貸に供されている収益物件であるため、相対的な規範性で優ると判断した収益価格を重視し、積算価格を参考の上、調整後の価格を上記のとおり求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件番号	試算価格(円) (第6-1③) ア	価格割合 (第5-1④エ) イ	物件の割付価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	9,164,000	42.29%	3,875,000
2		57.71%	5,289,000
合計	-	100.00%	9,164,000

3 内訳価格及び一括価格

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	物件の割付価格(円) (2ウ) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	3,875,000		100.0%	60.0%	2,330,000
2	5,289,000		100.0%	60.0%	3,170,000
一括価格(合計)					5,500,000

イ 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

ウ 特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

エ 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7 参考価格資料

地価公示	大垣-8
(所 在)	大垣市南若森町字塚本401番2
(価 格)	54,400 円/m ²
(位 置)	JR東海道本線大垣駅南西方約2,700m
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	185 m ²
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	西6.0m市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	中規模一般住宅とアパート等が見られる住宅地域

第8 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し・地積測量図等写し・建物図面等写し
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

位置図

N



目的物件

公示地「大垣-8」

岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

令和6年(ケ)第203号

公図写

イ 257 ハ 258-1 ホ 258-4 ト 87-5 リ 水 288-3 ル 288-4
 163-2 ニ 258-3 ヘ 259 チ 97-4 ス 288-3 つづく



(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。



請求分	所在	大垣市本今三丁目		地番	132番2			
出縮	力尺	1/1000	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
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
 令和7年4月4日
 岐阜地方法務局)

この図面はA3判をA4判に縮小しました

請求番号：19-1
 (1/2)

登記官

令和6年(ケ)第203号

登記年月日：昭和60年7月30日

公用

041980

前 132- 後・新

土地所在図
地積測量図

地番 132-1
132-2

土地の所在 大垣市本今3丁目

㊦ 132-2

$$37.80 \times (12.10 + 12.10) \times \frac{1}{2} = 457.38$$

地積 457.38 m²

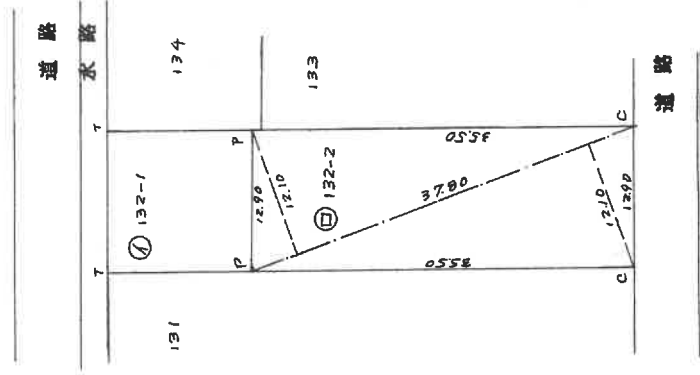
㊧ 132-1

$$631.00 - 457.38 = 173.62$$

地積 173.62 m²



道路
水路



境界標路号	杭
S	石
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金隠
M	刺木
T	三杭

昭和60年7月30日登記

作製者

申請人

縮尺

1/500

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和6年(ケ)第203号

請求番号：19-2

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。

(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和7年4月4日

岐阜地方務局

登記官

登記年月日：昭和60年11月26日

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。
(岐阜地方務局大垣支局管轄)
令和7年4月4日 岐阜地方務局 登記官

351228

各階平面図

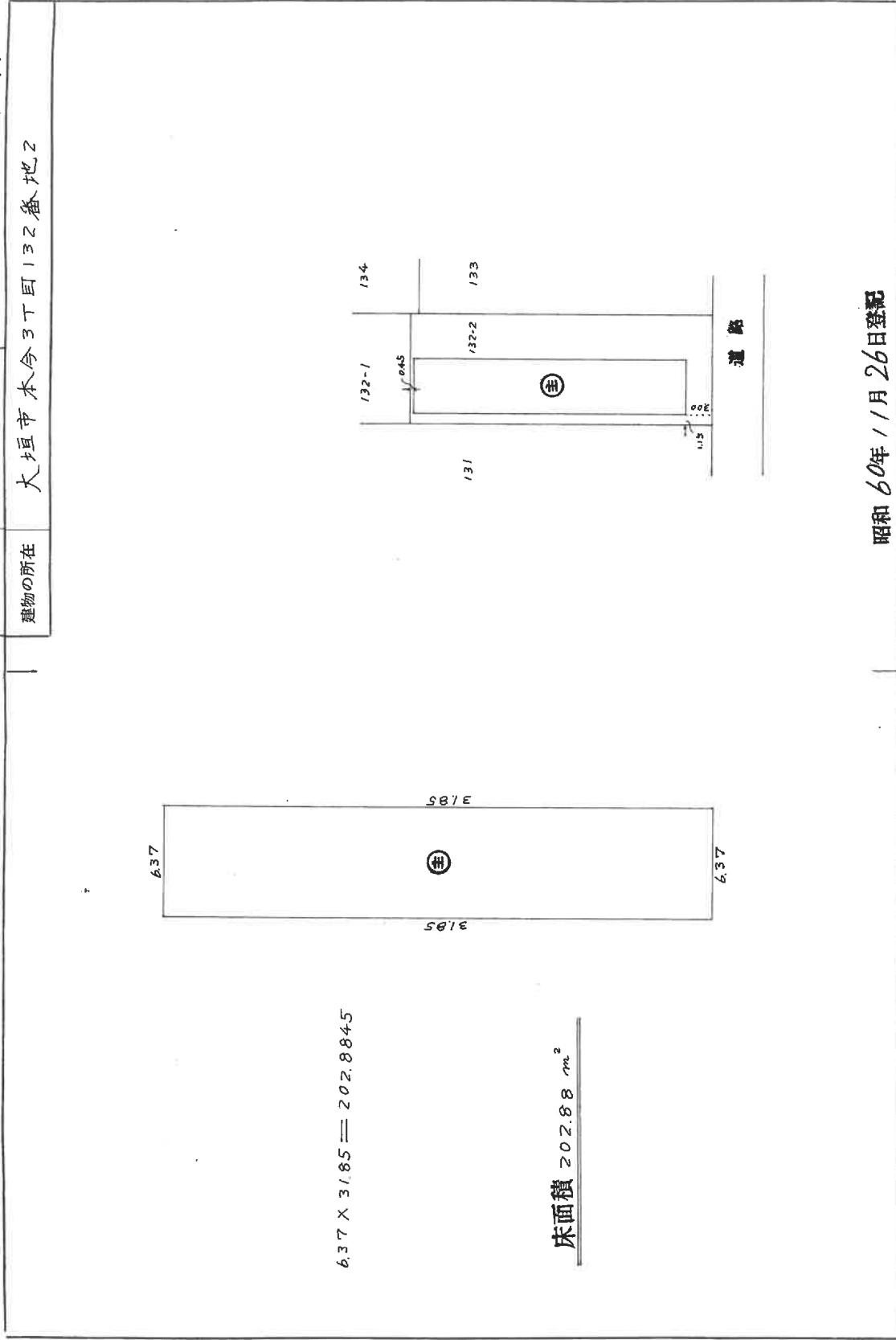
家屋番号

132-2

建物の所在

大垣市本今3丁目132番地2

建築物平面図



昭和60年11月26日登記

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

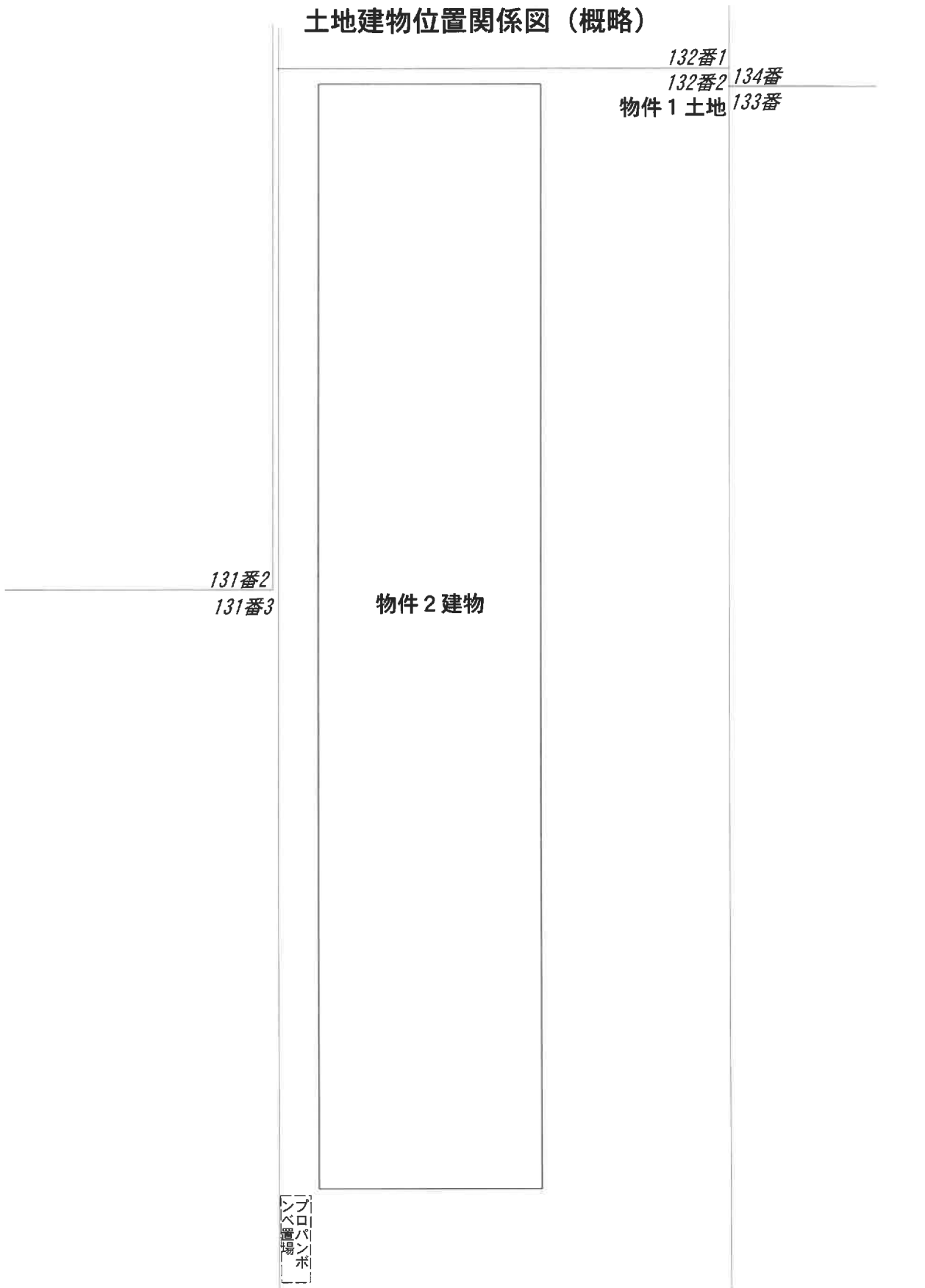
この図面はA3判をA4判に縮小しました

(岐阜県十州建築士会)

令和6年(ケ)第203号

請求番号：19-3

土地建物位置関係図（概略）



道路

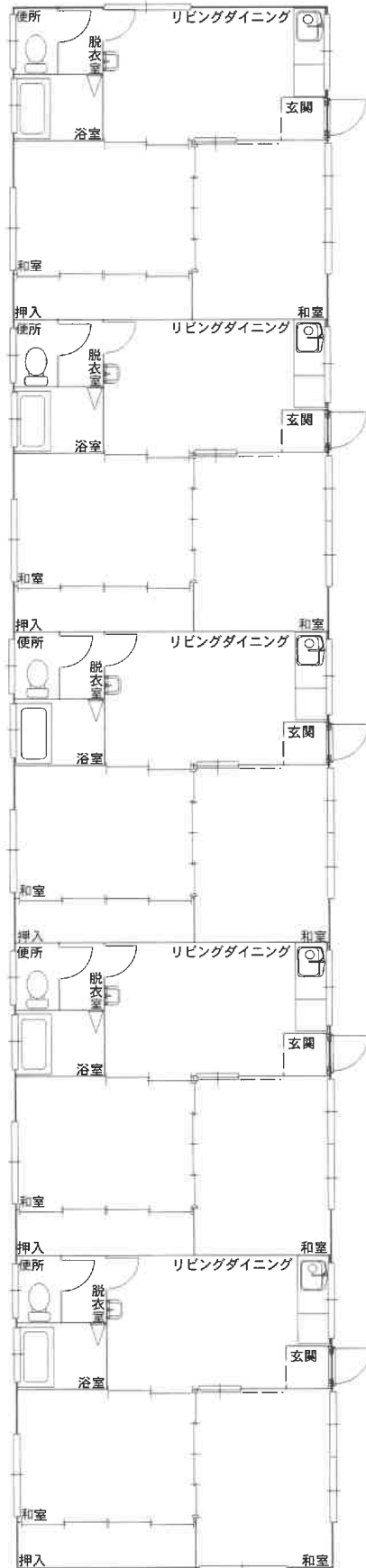
水

150番 149番

建物間取図（概略）



物件 2 建物





目的物件の現況写真



目的物件の現況写真