

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 8 月 12 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 9 月 1 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで                                                                     |
| 開札期日                                                                         | 日 時 令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 30 分<br>場 所 岐阜地方裁判所                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                                 | 令和 8 年 9 月 29 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 29 日 午後 0 時 00 分まで                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                             | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 12 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   | 大垣市桜町字笠毛                                       |
|   | 地 番   | 7 8 8 番                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 2 8 7. 6 0 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 大垣市桜町字笠毛 7 8 8 番地                              |
|   | 家屋 番号 | 7 8 8 番                                        |
|   | 種 類   | 共同住宅                                           |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 3. 2 3 平方メートル<br>2 階 1 1 3. 2 3 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 25 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 105 号室

賃借人 D

期 限 令和 8 年 9 月 30 日まで

賃 料 月額 3 万 2 0 0 0 円

敷金・保証金 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 201 号室

賃借人 E

期 限 令和 9 年 4 月 4 日まで

賃 料 月額 4 万 3 0 0 0 円

保証金 12 万 9 0 0 0 円

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 205 号室

賃借人 H

期 限 令和 9 年 10 月 15 日まで

賃 料 月額 4 万 3 0 0 0 円



敷 金 12万9000円

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】

101号室をA、102号室をB、103号室をC、202号室をFがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は滞納処分による差押え及び仮差押えに後れる。

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   | 大垣市桜町字笠毛                                       |
|   | 地 番   | 7 8 8 番                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 2 8 7. 6 0 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 大垣市桜町字笠毛 7 8 8 番地                              |
|   | 家屋 番号 | 7 8 8 番                                        |
|   | 種 類   | 共同住宅                                           |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 3. 2 3 平方メートル<br>2 階 1 1 3. 2 3 平方メートル |



令和 7年 (又) 第 11号  
令和 7年 4月 4日受理  
令和 8年 3月30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   | 大垣市桜町字笠毛                           |
|   | 地 番   | 788番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 287.60平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 大垣市桜町字笠毛788番地                      |
|   | 家屋 番号 | 788番                               |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 113.23平方メートル<br>2階 113.23平方メートル |

( 2 枚目)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                        |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                                           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                            | 占有<br>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                                      | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新                                                                                                | 賃料                                                                                                                                                                     | 特約等<br>その他の陳述<br>等<br>執行官の意見                              |
|           |                                                                                        |                                                                                                                                                               | 現在の契約                                     | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 | 種別                                                                                                | 敷金等                                                                                                                                                                    |                                                           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 101号室<br>-----<br>A | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R6・9・8<br>-----<br>自R6・9・8<br>至R8・9・7     | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>32,000 円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    | 共益費 3,000 円<br>町内会費 500 円<br>駐車場 1 台分付き<br>執行官の意見のと<br>おり |
|           |                                                                                        |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                                           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 102号室<br>-----<br>B | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R6・9・8<br>-----<br>自R6・9・8<br>至R8・9・7     | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>32,000 円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    | 共益費 3,000 円<br>町内会費 500 円<br>駐車場 1 台分付き<br>執行官の意見のと<br>おり |
|           |                                                                                        |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                                           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 103号室<br>-----<br>C | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・2・15<br>-----<br>自R7・2・15<br>至R9・2・14  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>32,000 円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    | 共益費 3,000 円<br>町内会費 500 円<br>執行官の意見のと<br>おり               |
|           |                                                                                        |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                                           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 105号室<br>-----<br>D | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H24・10・1<br>-----<br>自R6・10・1<br>至R8・9・30 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>32,000 円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    | 共益費・駐車料込<br>込み<br>執行官の意見のと<br>おり                          |
|           |                                                                                        |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                                           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号室<br>-----<br>E | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H11・4・5<br>-----<br>自R7・4・5<br>至R8・4・4    | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>43,000 円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保<br>129,000 円 | 共益費 3,000 円<br>駐車料 3,000 円<br>執行官の意見のと<br>おり              |
|           |                                                                                        |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                                           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br>-----<br>F | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R6・6・1<br>-----<br>自R6・6・1<br>至R8・5・31    | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>32,000 円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    | 共益費 3,000 円<br>町内会費 500 円<br>駐車場 1 台分付き<br>執行官の意見のと<br>おり |
|           |                                                                                        |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                                           |

※ 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

| 占有者及び占有権原 |                                                                                        |                                                                                                                                                               |                                              |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                            | 占有<br>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                                         | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                                              | 特約等<br>その他の陳述<br>等<br>執行官の意見                 |
|           |                                                                                        |                                                                                                                                                               | 現在の契約                                        | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                        |                                              |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 205号室<br>-----<br>H | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H27・10・16<br>-----<br>自R7・10・16<br>至R9・10・15 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>43,000 円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>129,000 円 | 共益費 3,000 円<br>駐車場 3,000 円<br>執行官の意見のと<br>おり |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .               | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                      |                                              |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .               | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                      |                                              |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .               | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                      |                                              |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .               | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                         |
| ■ D               | <p>1 私は、105号室を賃借しています。契約は平成24年9月12日に結び、賃貸借契約期間は、平成24年10月1日から平成26年9月30日の2年間でした。2年間の自動更新です。賃料は、毎月32,000円で、共益費は含まれています。自動車は持っていませんが、駐車料は含まれていると聞きました。敷金はありません。<br/>(面接による聴取)</p> |
| ■ H               | <p>1 私は、205号室を賃借しています。契約は平成27年9月15日に結び、賃貸借契約期間は、平成27年10月16日から平成29年10月15日の2年間でした。2年間の自動更新です。賃料は、毎月43,000円で、共益費は3,000円です。駐車料は現在断り、払っていません。敷金は129000円でした。<br/>(面接による聴取)</p>      |
| ■ G               | <p>1 私は、203号室を賃借しています。契約は2023年9月25日に結び、賃貸借契約期間は、2023年9月25日から2025年9月24日の2年間でした。私は、令和7年8月1日に退去を予定しています。賃料は、毎月32,000円で、町内会費500円を払っています。敷金はありません。<br/>(面接による聴取)</p>               |
| ■ E               | <p>1 私は、201号室を賃借しています。契約は平成11年4月5日に結び、賃貸借契約期間は、平成11年4月5日から平成12年4月4日の1年間でした。1年間の自動更新です。賃料は、毎月43,000円で、共益費は3,000円です。駐車料は3,000円です。保証金は129,000円でした。<br/>(面接による聴取)</p>             |
| ■ F               | <p>1 私は、202号室を賃借しています。賃貸借契約期間は、2024年6月1日から2026年5月31日の2年間です。2年間の自動更新です。賃料は、毎月32,000円で、共益費3,000円、町内会費500円を払っています。敷金はありません。<br/>(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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                 |
| ■ B               | <p>1 私は、102号室を賃借しています。賃貸借契約期間は、2024年9月8日から2026年9月7日の2年間です。2年間の自動更新です。賃料は、毎月32,000円で、共益費3,000円、町内会費500円を払っています。駐車場が1台分ついており無料です。敷金はありません。</p> <p>2 101号室には、Aが住んでいます。<br/>(面接による聴取)</p> |
| ■ C               | <p>1 私は、103号室を賃借しています。賃貸借契約期間は、2023年2月15日から2025年2月14日の2年間です。2年間の自動更新です。賃料は、毎月32,000円で、共益費3,000円、町内会費500円を払っています。敷金はありません。<br/>(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、北側を道路に接し、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、8室あり、その内1室は空室でIが空き家（203号室）として管理し、他の部屋は、それぞれA～F、Hが居宅として占有・使用しているものと思料する。それぞれの占有権原は賃借権であると思料する。A～C、Fの賃借権は、最先順位の差押設定登記日（平成28年2月25日）に後れるものであるから、買受人に引受けにならない。D、E、Hのそれぞれの賃借権は、最先順位の差押設定登記日（平成28年2月25日）の前のものであるから、買受人に引受けになるものと思料する。
- 3 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。
- 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4月10日(木)<br>8:30-8:40   | 物件所在地       | 物件外部調査<br>物件外部写真撮影             |
| 7年4月10日(木)<br>9:15-9:25   | 岐阜地方法務局大垣支局 | 公図等の閲覧謄写<br>土地建物全部事項証明書申請      |
| 7年7月1日(金)<br>10:30-10:45  | 物件所在地       | 物件外部調査<br>物件外部写真撮影             |
| 7年7月23日(水)<br>12:50-14:00 | 物件所在地       | 物件内外部調査<br>物件内外部写真撮影<br>Dら事情聴取 |
| 8年3月23日(月)<br>11:30-12:00 | 物件所在地       | 物件内外部調査<br>物件内外部写真撮影<br>Bら事情聴取 |
|                           |             |                                |
|                           |             |                                |

(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。

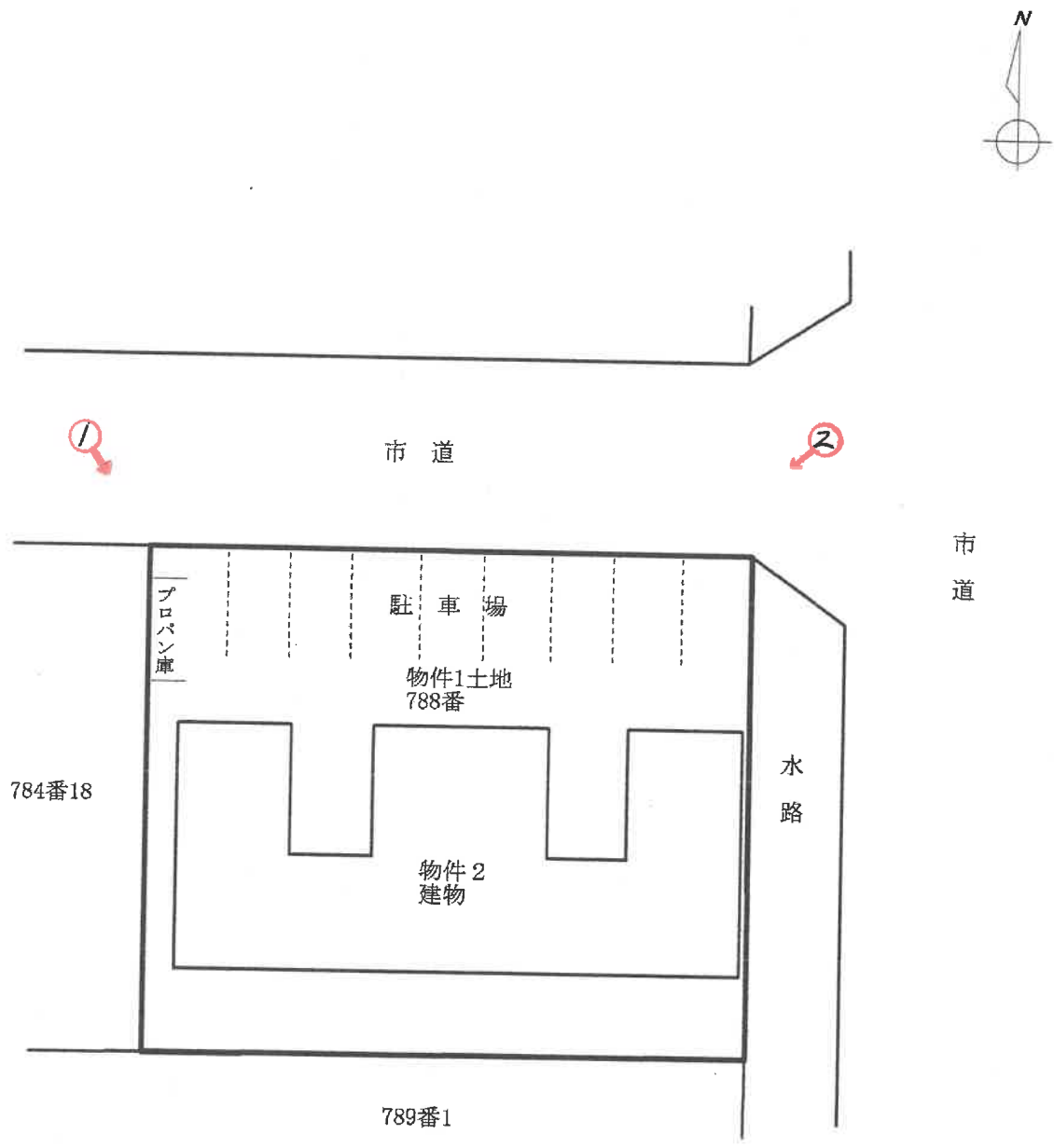
☒ 令和 8年 3月 23日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Qを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



※図面と現況が異なる場合は現況優先

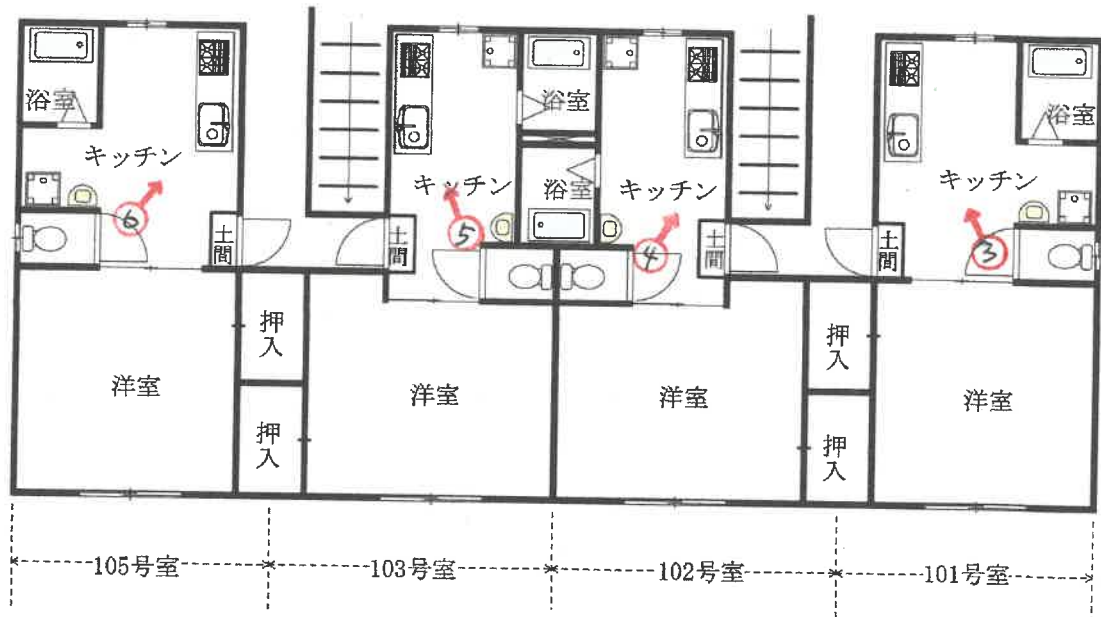
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

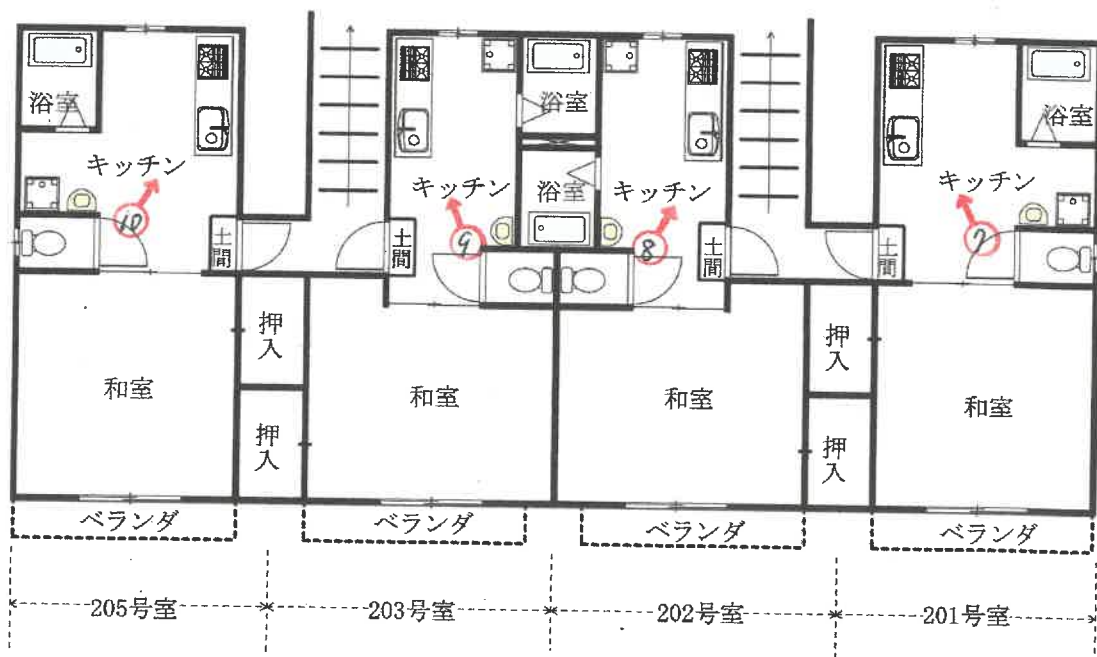
令和7年(又) 第11号

# 建物間取図（概略）

物件2  
建物



1 階



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7年(ヌ) 第11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

写真 3



物件 2 建物 1 階 1 0 1 号室内

写真 4



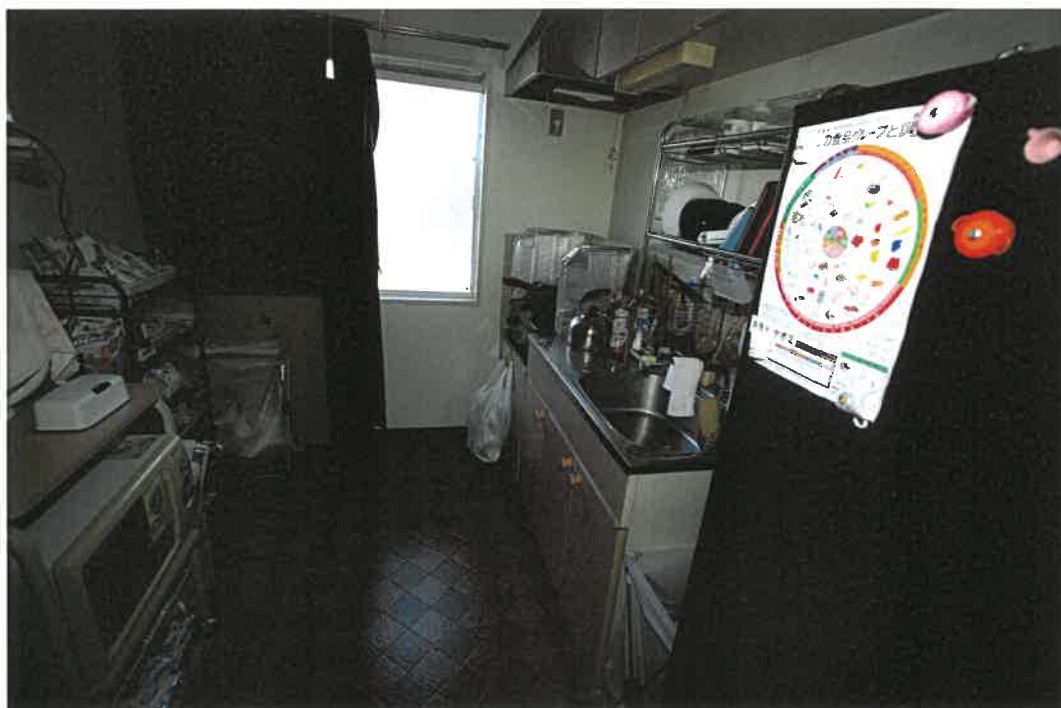
物件 2 建物 1 階 1 0 2 号室内

写真 5



物件 2 建物 1 階 1 0 3 号室内

写真 6



物件 2 建物 1 階 1 0 5 号室内

写真 7



物件 2 建物 1 階 2 0 1 号室内

写真 8



物件 2 建物 2 階 2 0 2 号室内

写真 9



物件 2 建物 2 階 2 0 3 号室内

写真 1 0



物件 2 建物 2 階 2 0 5 号室内

令和 7 年（ヌ）第 11 号

令和8年3月23日 現地調査

令和8年3月30日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26003号

発行日付

令和8年3月31日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 9,400,000 円 |               |
| 物 件 番 号       | 内 訳 価 格       |
| 物件 1          | 金 2,860,000 円 |
| 物件 2          | 金 6,540,000 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き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）

（土地）

| 番号 | 所在等 | 登 記       | 現 況     |
|----|-----|-----------|---------|
| 1  | 所 在 | 大垣市 桧町字笠毛 | 概ね左記に同じ |
|    | 地 番 | 788番      |         |
|    | 地 目 | 宅地        |         |
|    | 地 積 | 287.60㎡   |         |

（建物）

| 番号 | 所在等  | 登 記            | 現 況     |
|----|------|----------------|---------|
| 2  | 所 在  | 大垣市 桧町字笠毛788番地 | 概ね左記に同じ |
|    | 家屋番号 | 788番           |         |
|    | 種 類  | 共同住宅           |         |
|    | 構 造  | 軽量鉄骨造スレート葺2階建  |         |
|    | 床面積  | 1 階            | 113.23㎡ |
|    |      | 2 階            | 113.23㎡ |
|    |      | 延面積            | 226.46㎡ |

#### 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      | 南西方  | 4.4km        |
|                                              | 名阪近鉄バス                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ——    | 中曽根     | 北東方  | 100m         |
| 付 近 の 状 況                                    | 戸建住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |         |      |              |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       | 60%     |      |              |
|                                              | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       | 200%    |      |              |
|                                              | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       | 防火なし    |      |              |
|                                              | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       | 居住誘導区域  |      |              |
| 画 地 条 件                                      | 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | 287.60㎡ |      |              |
|                                              | 間 口                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | 約18.5m  |      |              |
|                                              | 奥 行                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | 約15.5m  |      |              |
|                                              | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | 長方形状    |      |              |
| 接 面 道 路 の 状 況                                | 北側有効幅員約6.0m舗装市道：3254桧8号線（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面する。なお東側は開口部約2.7m水路を介在し有効幅員約7.5m舗装市道：3247桧4号線（同法第42条第1項1号に該当）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戸建住宅地を中心とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |         |      |              |
| 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    | 取付可     | なし   | 不明（特記事項のとおり） |
| 特 記 事 項                                      | <p>&lt;物件の確認について&gt;地積測量図が未調製のため、境界標は確認できないが、公図等他の物的確認資料を用いて位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。</p> <p>&lt;供給処理施設について&gt;大垣市上下水道課からの聴取によれば上水道は引込済で下水は浄化槽を使用していると思料する。なおガスはLPガスを使用している。</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目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため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・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 | 平成2年6月23日                                                    |
|                 | 経 過 年 数   | 35.8年                                                        |
|                 | 経済的残存耐用年数 | 5.0 年                                                        |
| 仕 様             | 構 造       | 軽量鉄骨造                                                        |
|                 | 屋 根       | スレート葺                                                        |
|                 | 外 壁       | 吹付ボード等                                                       |
|                 | 内 壁       | ボードクロス貼等                                                     |
|                 | 天 井       | ボードクロス貼等                                                     |
|                 | 床         | フローリング、畳等                                                    |
|                 | 設 備       | 電気・給排水・衛生                                                    |
|                 | そ の 他     | 特になし                                                         |
| 床面積(現況)         | 現 況       | 226.46㎡                                                      |
|                 | 増改築の有無    | 増改築はないと料する。                                                  |
| 現況用途等           | 階 層       | 2階建                                                          |
|                 | 現 況 用 途   | 共同住宅                                                         |
|                 | 間 取 り     | 別添「間取り図」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         |           | 1・2階共同住宅各階4室<br>敷地内に居住者用駐車場8台あり<br><br>(※建築時点は登記簿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

### A. 積算価格

物件1の建付地価格に、物件2の建物価格を加算して積算価格を算出する。

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件 1 (土 地)

物件 1 の建付地価格を算出する。

| 物 件<br>番 号 | 標 準 価 格<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建 付 減 価<br>補 正 率 | 建 付 地 価 格<br>(円)<br><br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------------|------------------|------------|------------|------------------|-------------------------------------------------|
|            | ア                | イ          | ウ          | エ                |                                                 |
| 1          | 46,400           | 1.000      | 287.60     | 100%             | 13,345,000                                      |

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大垣-23

| 公示価格            | 時点修正               | 標準化補正               | 地域格差               | 標準価格              |
|-----------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 42,000<br>(円/㎡) | 99.8<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>90.3 | = 46,400<br>(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。

| 街路条件  | 接近条件 | 環境条件  | 行政条件他 | (相乗計) |
|-------|------|-------|-------|-------|
| -5.0% | 0.0% | -5.0% | 0.0%  | 90.3% |

イ 個別格差：標準的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%      | 0%      | 100.00% |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮。

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<br>番 号 | 再調達単価<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建物の価格<br>(円)<br><br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|------------|----------------|-------------|--------|-------------------------------------------|
| 2          | 166,000        | 226.46      | 17.00% | 6,391,000                                 |
| 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%     | 13.26%         | 21.03%      | 17.00% | 17.00%                                    |
| 経過年数       | 35.8年          | 経済的残存耐用年数   | 5.0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：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 積算価格の判定

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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 敷土地利用権等価格<br>(円)<br><br>ア×イ＝ウ |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|-------------------------------|
| 1        | 13,345,000            | 0.55              | 法定地上権 | 7,339,750                     |

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（内訳価格及び一括価格）

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br><br>ア (1①オ, 1②エ) | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br><br>イ (2①ウ) | 占有減価<br>修正<br><br>ウ | 市場性<br>修正<br><br>エ | 積算価格<br>(円)<br><br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ) × ウ ×<br>エ＝オ | 積算価格比<br><br>カ |
|----------|------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| 1        | 13,345,000                         | -7,339,750                                |                     | 70.0%              | 4,200,000                                           | 30.4%          |
| 2        | 6,391,000                          | 7,339,750                                 | 100.0%              | 70.0%              | 9,610,000                                           | 69.6%          |
| 一括価格（合計） |                                    |                                           |                     |                    | 13,810,000                                          | 100.0%         |

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 周辺の競合物件と比較して、今後空室率上昇の危険性を否定できないことに伴う市場流通性への影響の程度を考慮した。

カ. 評価額の内訳価格の配分に用いる。

## B. 収益価格

想定される総収益から総費用を控除した額を還元利回りで資本還元して、収益価格を算出する。

| 総収益<br>(円) | 総費用<br>(円) | 還元利回り  | 市場性修正  | 収益価格 (円)          |
|------------|------------|--------|--------|-------------------|
| ア          | イ          | ウ      | エ      | (ア-イ) ÷ ウ × エ = オ |
| 3,129,600  | 662,808    | 15.00% | 100.0% | 16,450,000        |

ア 総収益：実際の賃貸借契約の内容を前提に、評価時点現在において空室又は契約内容が不明なものについては周辺の募集賃料等の資料から適正と判断される賃料等を想定した上で別添資料「総収益算定資料」を作成し、現実の入居状況及び将来動向等を考慮の上、上記総収益（全室の年額賃料の合計）を査定した。なお敷金等一時金の運用益及び償却額については当該一時金の性格についての詳細が不明であるため保守的に不算入とした。

イ 総費用：以下の費用項目の合計額である。

|                    |          |
|--------------------|----------|
| ◇修繕費：再調達原価の0.4%    | 150,369円 |
| ◇維持管理費：年額総収益の8%    | 250,368円 |
| ◇公租公課：概算額          | 99,200円  |
| ◇損害保険料：建物積算価格の0.1% | 6,391円   |
| ◇貸倒準備金：年額総収益の5%    | 156,480円 |
| 計                  | 662,808円 |

ウ 還元利回り：周辺の収益用不動産の取引利回り等を参考に、対象建物について現行家賃の推移や空室率の状況等将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性も考慮し査定した。

エ 市場性修正：市場性に基づく減価はウ、還元利回りで考慮。

オ 万円未満四捨五入

## C. 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。

本件においては、相対的な規範性で優ると判断した収益価格を重視し、積算価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

| 試算価格 (円) |            |
|----------|------------|
| A 積算価格   | 13,810,000 |
| B 収益価格   | 16,450,000 |
| 調整後の価格   | 15,660,000 |

## 2. 評価額の判定（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<br>番号 | 調整後の価格<br>(円) | 積算価格比<br>(A. 2. ②. カ) | 競売市場<br>修正 | 評価額<br>(円)<br><br>(万円未満四捨五入)<br><br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------|-----------------------|------------|---------------------------------------------|
|          | ア             | イ                     | ウ          |                                             |
| 1        | 15,660,000    | 30.4%                 | 60.0%      | 2,860,000                                   |
| 2        |               | 69.6%                 | 60.0%      | 6,540,000                                   |
| 一括価格（合計） |               |                       |            | 9,400,000                                   |

ウ. 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

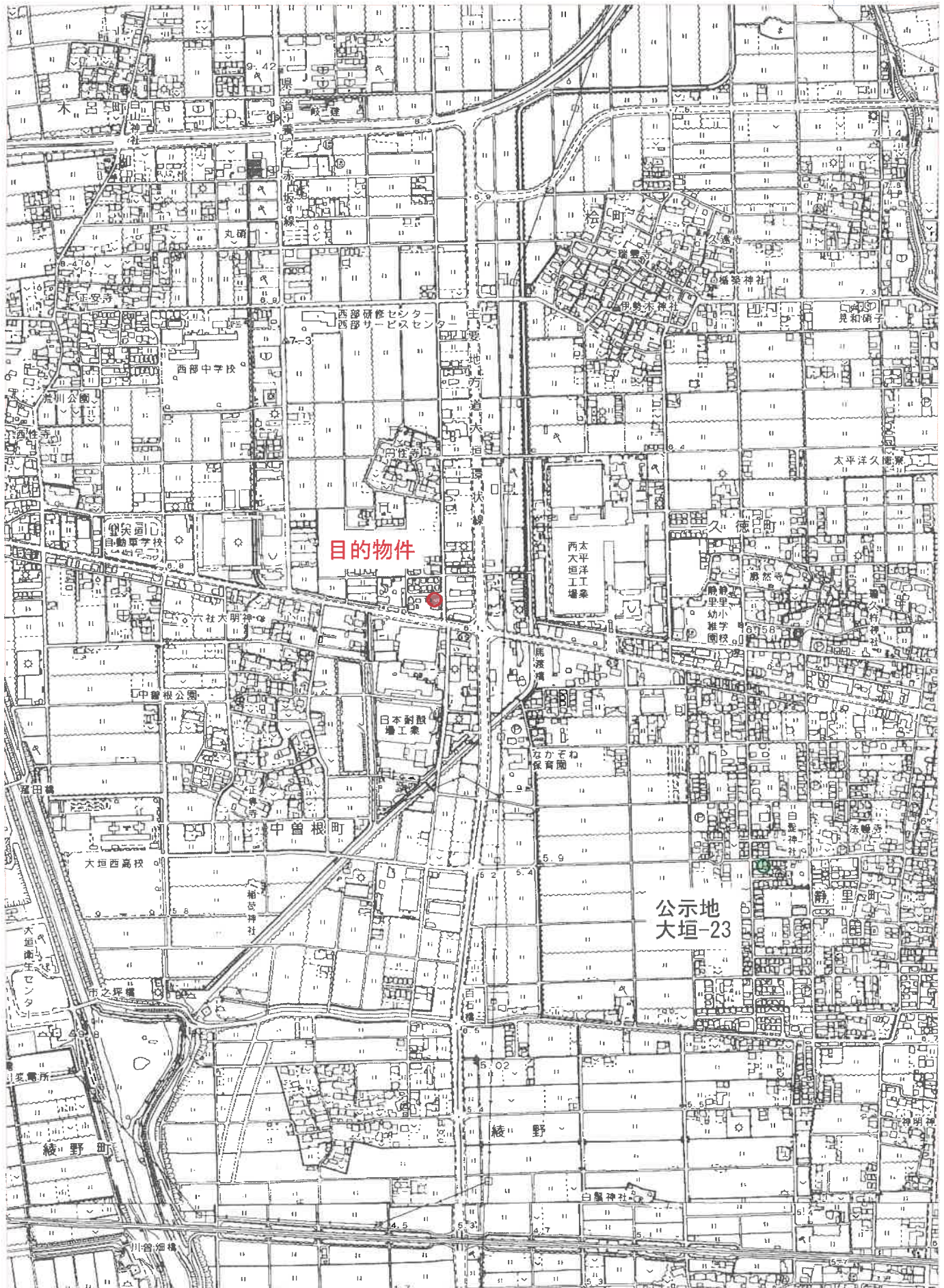
|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| 地価公示    | 大垣－23                              |
| (所 在)   | 大垣市静里町字宮前685番6                     |
| (価 格)   | 42,000 円/㎡                         |
| (位 置)   | JR東海道本線大垣駅 約3,900m（道路距離）           |
| (価格時点)  | 令和8年1月1日                           |
| (地 積)   | 153 ㎡                              |
| (供給処理)  | 水道、ガス、下水                           |
| (接面街路)  | 北4.1m市道                            |
| (用途指定等) | 市街化区域 第1種住居地域<br>(建蔽率60%, 容積率200%) |
| (地域の概要) | 一般住宅が多く農地等も見られる郊外の住宅地域             |

## 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・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 総収益算定資料
- 6 写真

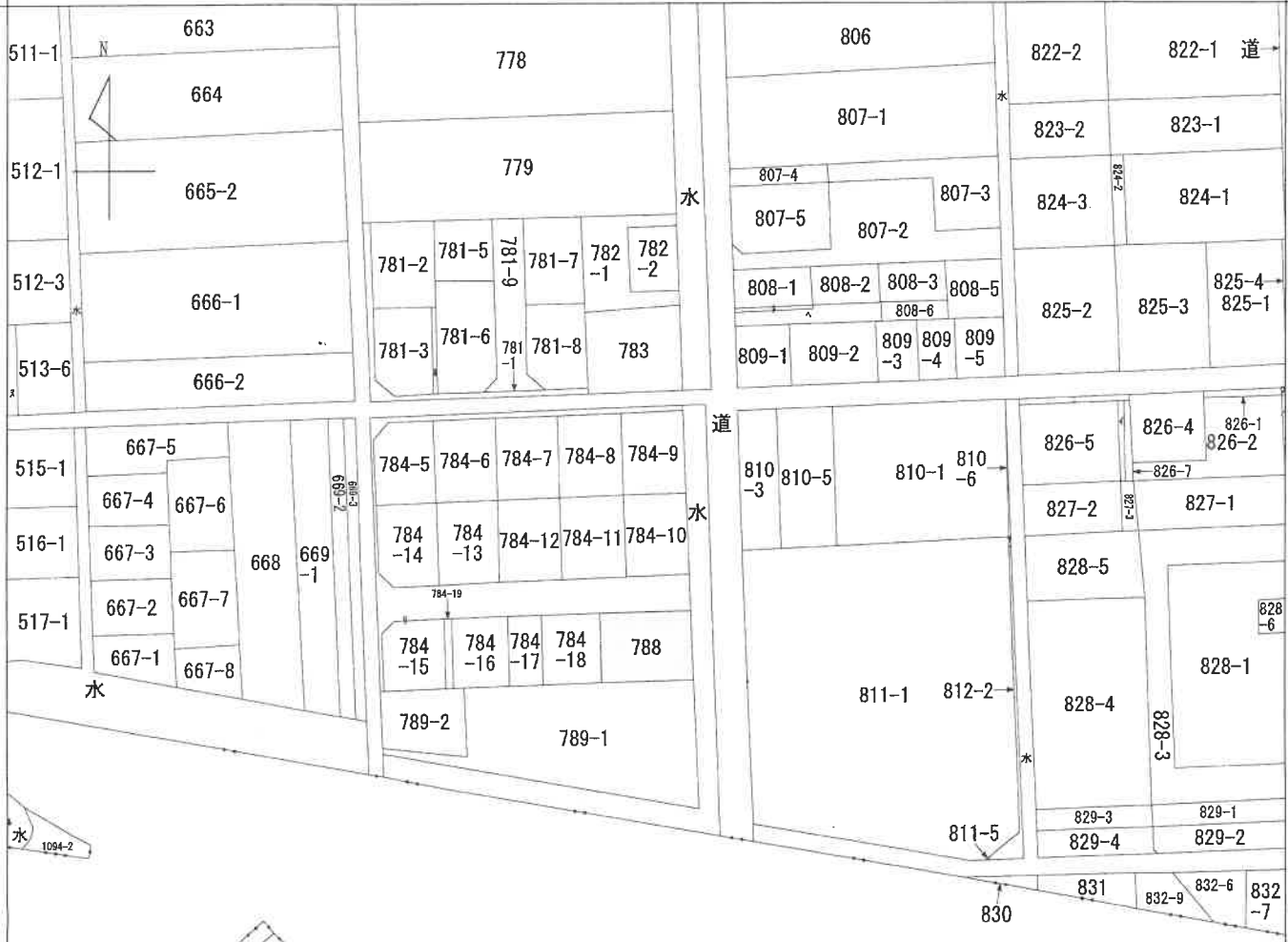
以 上

## 目的物件の位置図

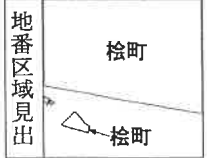


公図写

イ 826-6    ハ 826-9    ホ 781-4    ト 808-7    リ 784-1    ル 道  
ロ 826-8    ニ 826-3    ヘ 808-4    チ 810-4    ス 513-5



(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。



|       |        |          |  |           |           |    |          |      |    |         |
|-------|--------|----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在     | 大垣市検町字笠毛 |  |           |           | 地番 | 788番     |      |    |         |
| 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 | 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。

令和7年4月10日  
岐阜地方法務局大垣支局  
登記官

請求番号：3-1  
(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成2年6月25日

公用

338741

建築物図面  
各階平面図

家屋番号

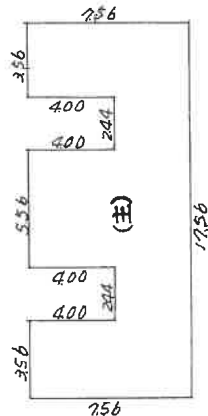
788番

建物の所在

大垣市桜町字笠毛788番地

各階平面図

1階2階同型

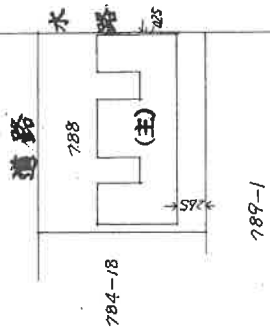


1階 2階

$$17.56 \times 7.56 = 132.7536$$

$$13.27536 - 4.00 \times 2.44 + 4.00 \times 2.44 = 13.2336$$

床面積 13.23㎡



作製者

土地家屋調査士

(平成平成2年6月23日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

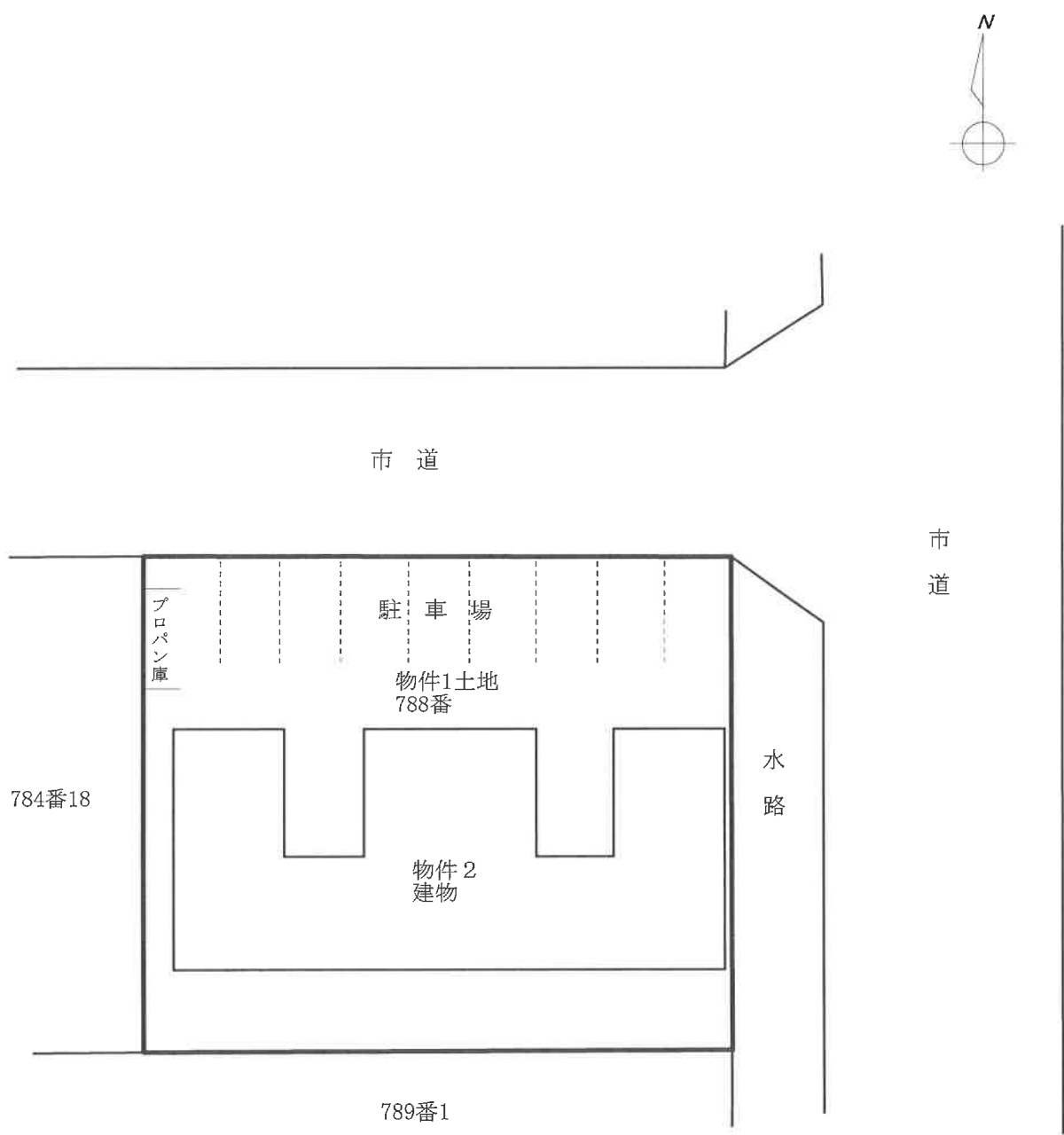
(岐阜県土地家屋調査士会)

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。  
令和7年4月10日 岐阜地方裁判所大垣支局 登記官

請求番号：3-2

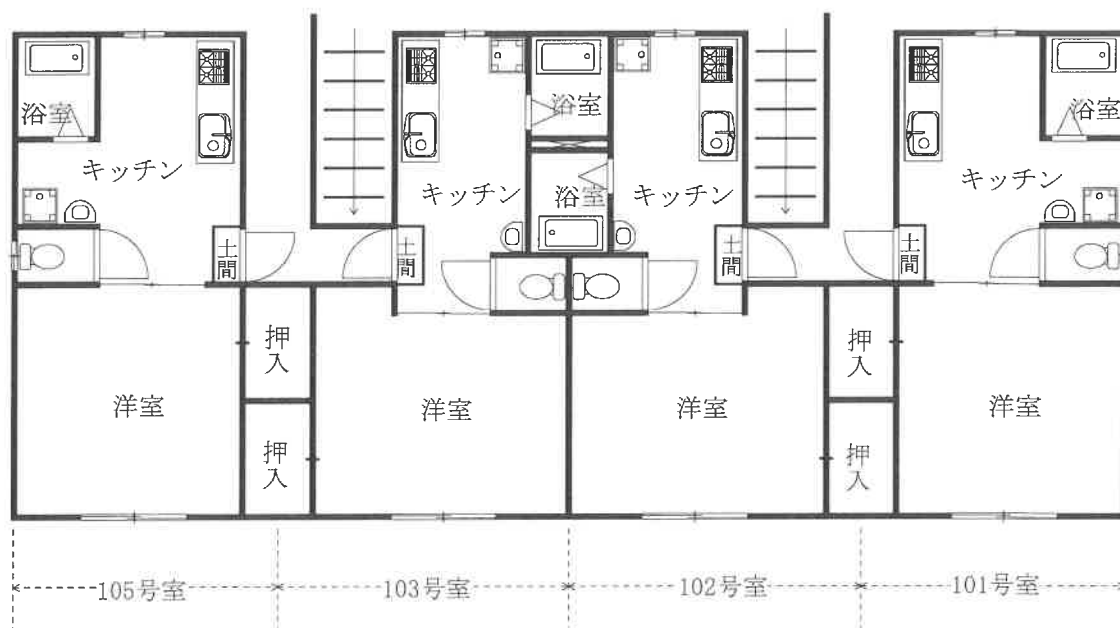
# 土地建物位置関係図（概略）



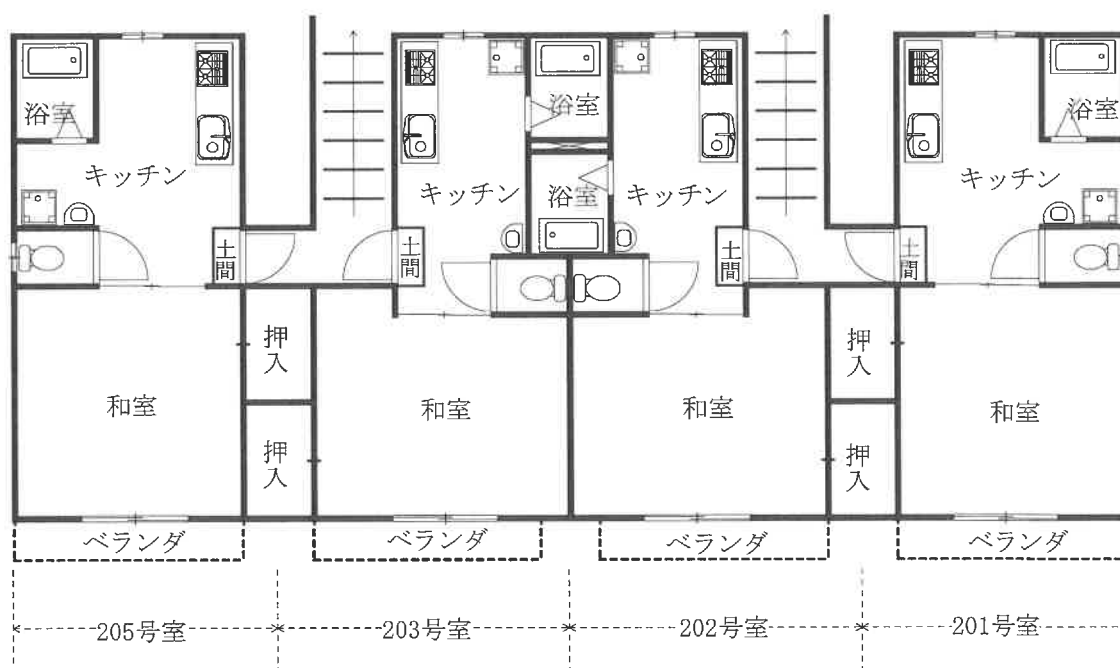
※図面と現況が異なる場合は現況優先

# 建物間取図（概略）

物件 2  
建物



1階



2階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

総収益算定資料

令和 7年（ヌ）第11号

| 階層 | 号室  | 入居者 | 用途 | 月額賃料    | 敷金      | 契約始期        | 備 考                     | 実質家賃相当分 |
|----|-----|-----|----|---------|---------|-------------|-------------------------|---------|
| 1  | 101 | 有   | 居宅 | 32,000  |         | R6. 9. 8    | 共益費5000<br>町内会費500 駐車料込 | 32,000  |
| 1  | 102 | 有   | 居宅 | 32,000  |         | R6. 9. 8    | 共益費不明<br>町内会費500 駐車料込   | 32,000  |
| 1  | 103 | 有   | 居宅 | 32,000  |         | R5. 2. 15   | 共益費3000<br>町内会費500      | 32,000  |
| 1  | 105 | 有   | 居宅 | 32,000  |         | 不明          | 共益費込<br>駐車料込            | 32,000  |
| 2  | 201 | 有   | 居宅 | 43,000  | 不明      | H11. 4. 5   | 共益費3000<br>駐車料3000      | 43,000  |
| 2  | 202 | 有   | 居宅 | 32,000  |         | R6. 6. 1    | 共益費3000<br>町内会費500 駐車料込 | 32,000  |
| 2  | 203 | 無   | 居宅 | 32,000  |         | R5. 9. 25   | 町内会費500                 | 32,000  |
| 2  | 205 | 有   | 居宅 | 43,000  | 129,000 | H27. 10. 16 | 共益費3000<br>駐車料3000      | 43,000  |
| 合計 |     |     |    | 278,000 | 129,000 |             |                         | 278,000 |

現況調査報告書を基に作成

総収益：上記調査資料から標準的な共益費を3,000円/月、駐車料を3,000円/月と査定し総収益を下記の通り査定した。

総収益 実質家賃相当分： 278,000円×12ヶ月＝3,336,000円

共益費： 3,000円×8戸×12ヶ月＝288,000円

駐車料： 3,000円×8台×12ヶ月＝288,000円

空室リスク等

合計：（3,336,000円+288,000円+288,000円）×（100%-20%）＝3,129,600円

# ■写真

令和7年(又)第11号



①

目的物件の北東より撮影

コメント



②

目的物件の北西より撮影

コメント