

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 尾 藤 賢 二

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 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 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 10 月 1 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 9 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 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 8 月 12 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 360, 000 5, 088, 000	一括	1, 272, 000	102, 631	25, 801
1	4, 180, 000				
2	2, 180, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大垣市東町一丁目 |
| | 地 番 | 95番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市東町一丁目95番地3 |
| | 家屋 番号 | 95番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.00平方メートル
2階 81.00平方メートル
3階 81.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 202号室

賃借人 C

期 限 令和9年7月

賃 料 月額3万3000円

敷 金 22万円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

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。

・102号室をB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。

・101号室, 102号室及び202号室を除いたその余の部分について、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 | 大垣市東町一丁目 |
| | 地 番 | 95番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市東町一丁目95番地3 |
| | 家屋 番号 | 95番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.00平方メートル
2階 81.00平方メートル
3階 81.00平方メートル |



令和6年（ケ）第204号
令和8年2月5日受理
令和8年4月27日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大垣市東町一丁目 |
| | 地 番 | 95番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市東町一丁目95番地3 |
| | 家屋 番号 | 95番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.00平方メートル
2階 81.00平方メートル
3階 81.00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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 法第 14 条第 1 項地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を共同住宅として、管理・占有している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)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

(占有関係用〈多占〉)

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	占有	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
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42, 000 円	賃料には1台分の駐車料金が含まれている。
	A		自 R7・5・1 至 R9・4・30				☒ 敷 ☐ 保 42, 000 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24年頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30, 000 円	賃料には1台分の駐車料金が含まれている。
	B		自 R6年 至 R8年				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S62年7月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33, 000 円	
	C		自 R7・7 至 R9・7				☒ 敷 ☐ 保 220, 000 円	
2	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）		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

(占有関係用〈多占〉)

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	占有	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
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ 自 ☐ 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 ☐ 円	
	所有者（空き室）							
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ 自 ☐ 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 ☐ 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ 自 ☐ 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 ☐ 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ 自 ☐ 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 ☐ 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ 自 ☐ 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 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 (101号室占有者)	1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」(3枚目)のとおりです。本室の契約時の賃借人は私の亡夫であり、私が賃貸人の同意を得て賃借人の地位を承継しました。 3 物件1土地南側の空きスペースを駐車場として1台分利用しています。駐車料金は賃料に含まれています。
■B (102号室占有者)	1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」(3枚目)のとおりです。契約時の借主は亡夫でしたが私が借主の地位を承継しています。 3 物件1土地南側の空きスペースを駐車場として1台分利用しています。駐車料金は賃料に含まれています。
■C (202号室占有者)	1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」(3枚目)のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



- 1 物件1, 2土地・建物の状況は, 別紙土地建物位置関係図, 建物間取図及び添付写真のとおりであり, 同1土地は南側及び東側が, それぞれ市道に接する土地で, 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, 1～3階が各2室(合計6室)の共同住宅として使用されている。
- 3 物件2建物の占有状況は, 所有者からは事情聴取ができない状況であったが, 関係人の陳述及び現認した状況から, 「占有者及び占有権原」欄(3, 4枚目)記載のとおり認定した。また, 賃借人らの賃貸借契約は正常なものであると思料する。また, Cの賃借権は平成16年4月1日より前の賃借権であり, 抵当権に後れるので, 期限後の更新は買受人に対抗できないものと思料する。さらに, A及びBの各賃借権は抵当権に後れるので, 原則として代金納付日から6か月間の明渡しが猶予されるものと思料する。
- 4 物件2建物の各居室の状況については, 経年劣化による床や壁に損傷箇所が見受けられた。
- 5 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図が存在すること, 関係人の陳述及びその他現認した物件1土地の形状, 隣地や道路との境界付近の状況から, 特に争いはないものと思料する。
- 6 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月10日(火) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公図等, 土地建物登記事項証明書申請
8年2月10日(火) 16:30-17:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年3月30日(月) 16:50-17:00	目的物件所在地	入居者に対して通知書及び照会書投函
8年4月16日(木) 12:50-14:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 占有者A, B, Cから事情聴取 室内立入調査・写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

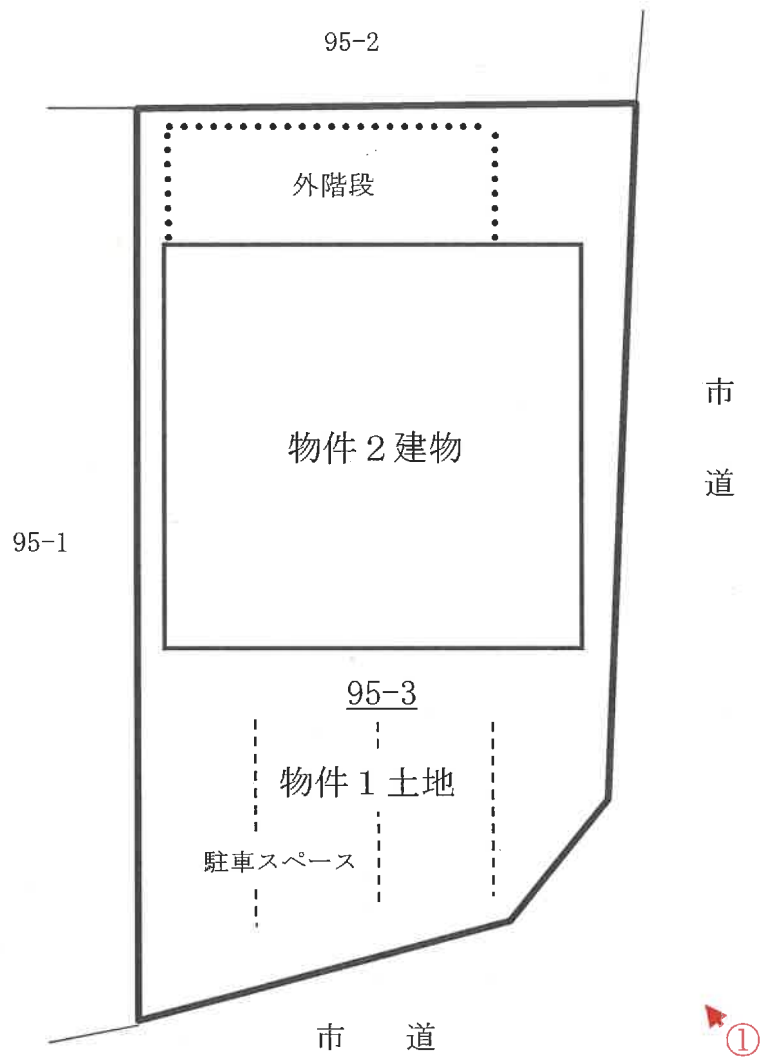
☒ 令和8年4月16日
目的物件のうち、201号室及び301号室、302号室は不在(空室)で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

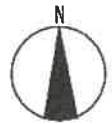
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

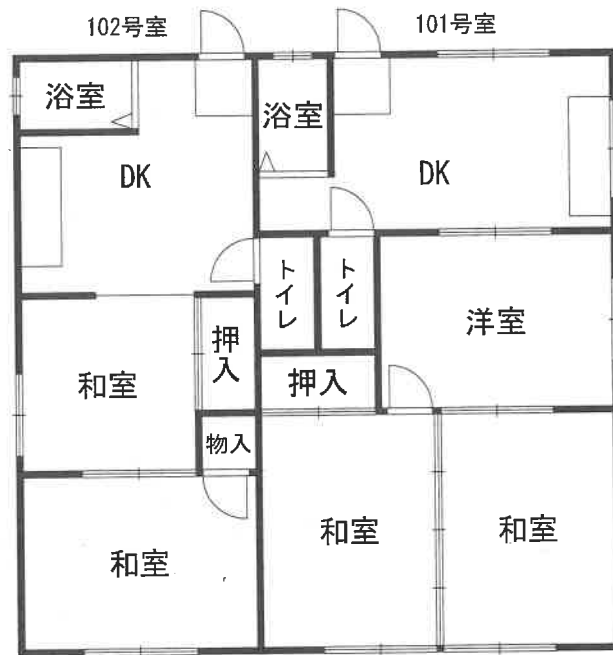


←○は写真撮影位置・方向

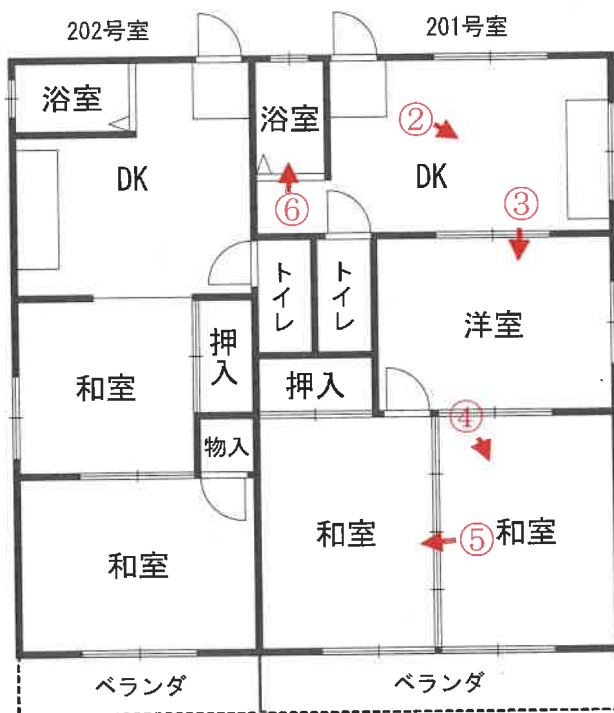
建物間取図（概略）



1階平面図



2階平面図



3階平面図



←○は写真撮影位置・方向

写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物

201号室内



写真3

物件2建物

201号室内



写真4

物件2建物

201号室内



写真5

物件2建物

201号室内



写真6

物件2建物

201号室内



写真7

物件2 建物

302号室内



写真8

物件2 建物

302号室内



写真 9

物件 2 建物

3 0 2 号室内



写真 1 0

物件 2 建物

3 0 2 号室内



令和 6 年（ケ）第 204 号
令和8年4月16日 現地調査
令和8年4月27日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

評価番号	第2603号
発行日付	令和8年4月28日
評 価 人	不動産鑑定士 前田 和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,180,000 円
物件 2 (建物)	金 2,180,000 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合計価格である。
- 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] に認めた土地利用権等価格を価格を控除したものであり、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。よって、求める評価額は一般市場において形成される価格ではなく、一般的な不動産取引との比較における競売特有の制約（売主から協力を得ることの困難性、買受希望者は事前に物件立ち入りができないこと、法定手続き等が煩雑となる可能性、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）等の特殊性を反映させた価格である。
- 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、調査日以降に発生した状況変更等については考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視が可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

(土地)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	大垣市東町1丁目	
	地 番	9 5 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	198.41㎡	
番号	特 記 事 項		

(建物)

番号	物件番号		登 記	現 況
2	所 在		大垣市東町1丁目9 5 番地 3	
	家屋番号等		9 5 番 3 主である建物	
	種 類		共同住宅	
	構 造		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建	
	床面積	1 階	81.00㎡	
		2 階	81.00㎡	
		3 階他計	81.00㎡	
		延面積	243.00㎡	
番号	特 記 事 項			

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 ※方位は交通施設からの方角	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	大垣	東方	3.2km
	名阪近鉄バス	—	小野	東方	350m
付近の状況	新旧住宅、アパート等が混在する地域				
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 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		198.41㎡		
	間 口		約22m		
	奥 行		約15m		
	形 状		ほぼ台形		
接 面 道 路 の 状 況	東側＝幅員約7mの舗装市道（5233・東12号線） 南側＝幅員約5.5mの舗装市道（5237・東16号線）				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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	・大垣市立地適正化計画＝居住誘導区域内・都市機能誘導区域外 ・地歴、利用現況等に土地の経済価値を損なうような土壌汚染を疑う端緒は認められない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年次 (登記)	昭和60年8月20日
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用 年数	約9年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹き付け
	内 壁	合板・クロス等
	天 井	敷目・ボード等
	床	畳・フローリング等
	設 備	水道・電気・衛生・プロパンガス
床面積	現 況	243.00㎡
	増改築の有無	未登記増築なし
利用現況等	階 層	3階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	各階2室(2DK・3DK)の計6室
建 物 品 等		普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項		・賃貸アパート。賃貸状況は現況調査報告書のとおり。 ・102号室は和室の大部で天井板の継ぎ目に亀裂があり、塵埃の落下を防ぐためテープで目張りされている。空室は総じて畳、側面クロス、建具の老朽化・損傷が目立ち、賃貸には相当の補修を要するとみられる。 ・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格

1. 基礎となる価格

① 土地 物件 1

上記目的物件の更地価格を求め、これに必要なに応じて建付減価を行い、建付地価格を査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価 補 正 率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ =オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	55,200	101.9%	198.41	70.0%	7,812,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大垣（県）－16

調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
55,200 (円/㎡)	101.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 101.0	55,200 (円/㎡)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的画地に対する公示地等の個別的要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地に対する目的物件の個別的要因格差である。

規模	形状、間口・奥行	方位	接道状況	(相乗計)
0%	-3%	1%	4%	101.9%

ウ 地積：登記簿記載数量

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離等を考慮して査定。

② 建物 物件 2

建物の再調達単価は、建築コストの推移を考慮した標準的な建築費に比準して査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して判定した現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
主である建物	237,000	243.00	5%	2,880,000
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
3.0%	5.6%	20.5%	5%	5%
経過年数	約41年	経済的残存耐用年数	約9年	

ア 再調達単価：標準的な再建築費(単価)である。

イ 延床面積：現況延床面積又は登記簿記載面積

ウ 現価率：定率法＝ $R^{n/N}$

定額法＝ $1 - (1 - R) \times n / N$

(R＝残価率、n＝経過年数、N＝経済的残存耐用年数＋n)

2. 積算価格の査定

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、建物についてはこれを加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等の価格

物件	建付地価格 1 ①オ ア	土地利用権等の割合 イ		土地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	7,812,000	10%	使用借権	781,000

イ 土地利用権等割合

物件2建物に、基準時は使用借権による土地利用を物件1に対して認め、権利割合は、地域の特性、建物の現況・構造、人的関係等から10%が相当と判定した。

② 積算価格及び個別価格比

物件 番号	(基礎となる) 個別価格(円) 1①オ、1②エ ア	敷地利用権価格の控 除及び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ	個 別 価格比 オ
1	7,812,000	-781,000	100%	100%	7,030,000	65.8%
2	2,880,000	+781,000	100%	100%	3,660,000	34.2%
一括価格(合計)					10,690,000	100.0%

・占有減価修正(ウ)、市場性修正(エ)：いずれも不要と判断した。

Ⅱ．収益価格

総収益を粗利回りで還元し、次のとおりに求めた。

総収益（円）	粗利回り	収益価格（円）
ア	イ	ア÷イ＝ウ （万円未満四捨五入）
1,600,000	20.0%	8,000,000

ア 総収益：継続性、実現性の観点から現況収益を基点として、賃貸市場の動向、目的物件の市場競争力、潜在収益力及び相応の追加投資等も考慮して査定した。

イ 粗利回り：収益不動産の取引動向から、立地条件、建物の構造・築年等に即した標準的な利回り水準に目的物件の管理状況・補修必要性等を加味して査定した。

Ⅲ．評価額の判定

1. 価格の調整

I、IIにより次の価格を得た。

I. 積算価格	10,690,000 円
II. 収益価格	8,000,000 円

目的物件は賃貸用不動産であるから、価格の形成に当たっては資産運用における収益性が重視される。収益還元法は建物の老朽化で空室が多い現状を踏まえて価格を求めたが、補修・更新費用は想定要素が大きく、入居率を高める収益効果は不確実性を伴う。また、当該地域のアパートは旧来地主の経営が大半を占めており、中古アパートの取引は特殊事情の介在が多く、統計上も投資利回りの分散が大きい。価格の調整では、収益価格に対する過度の信頼に留意し、それぞれの価格の性格と競売市場修正率との関係も考慮のうえ、下記のとおりに決定した。

<調整後価格> 10,600,000 円

2. 内訳価格及び一括価格

上記の価格について、必要に応じて占有減価修正、競売市場修正を行い、積算価格の構成比によって一括価格を配分し、次のとおりに評価額を判定した。

物件 番号	価格調整後の 一括価格 ア	占有減価 修正 イ	競売市場 修正 ウ	構成比 Ⅰ 2 ②オ エ	評価額 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	10,600,000	100%	60%	65.8%	4,180,000
2		100%	60%	34.2%	2,180,000
一括価格 (合計)					6,360,000

イ 占有減価修正：本件は、この段階で特段の補正を行う必要はないと判断した。

ウ 競売市場修正：競売の特殊性等を考慮し、減価率を40%と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示	大垣(県)－16
(所 在)	大垣市東町2丁目133番1
(価 格)	55,200 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線・大垣駅 3.5km
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	127 ㎡
(供給処理)	水道・下水
(接面街路)	西6.5m市道
(用途指定等)	市街化区域・第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域

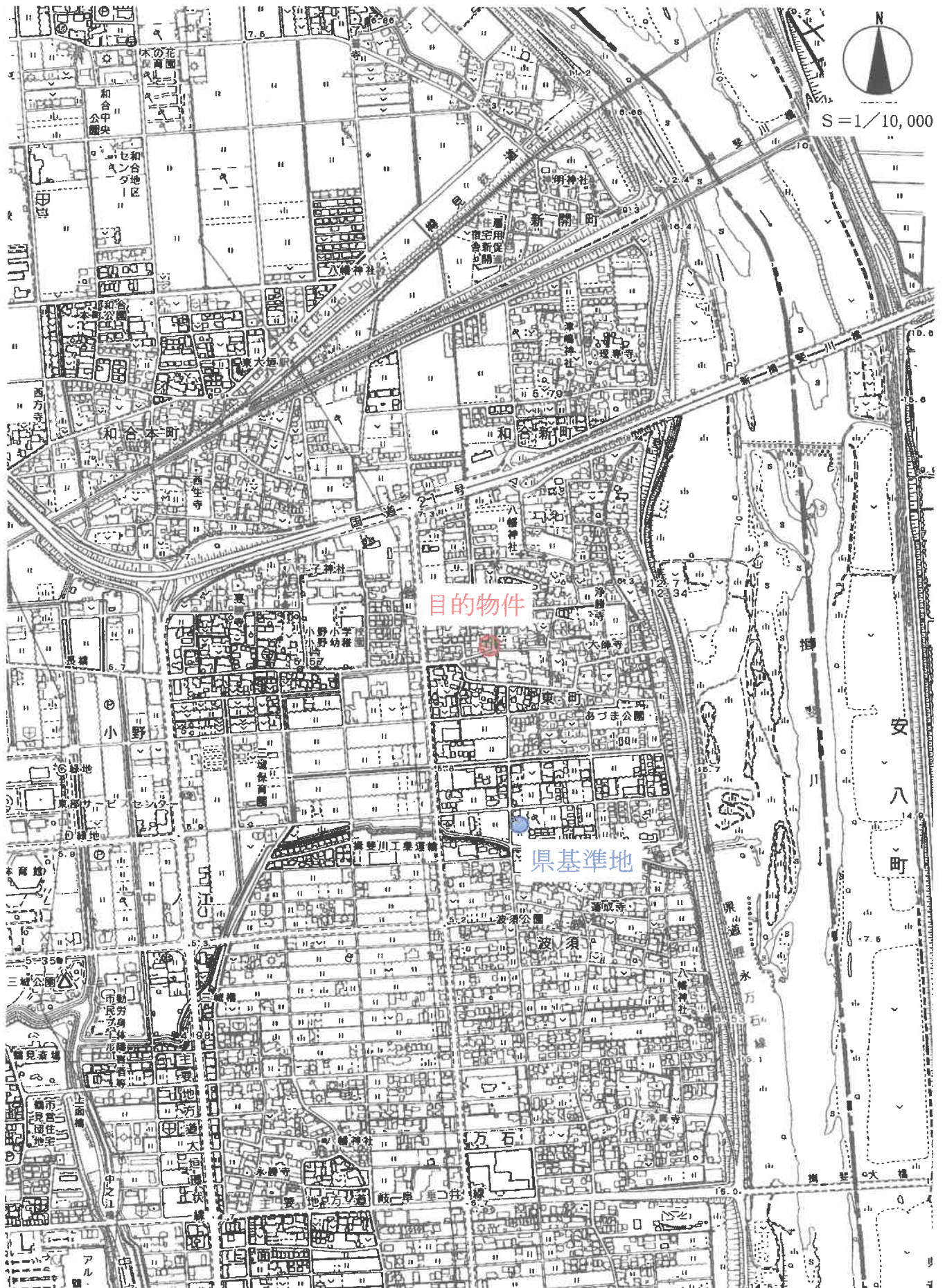
第7 附属資料

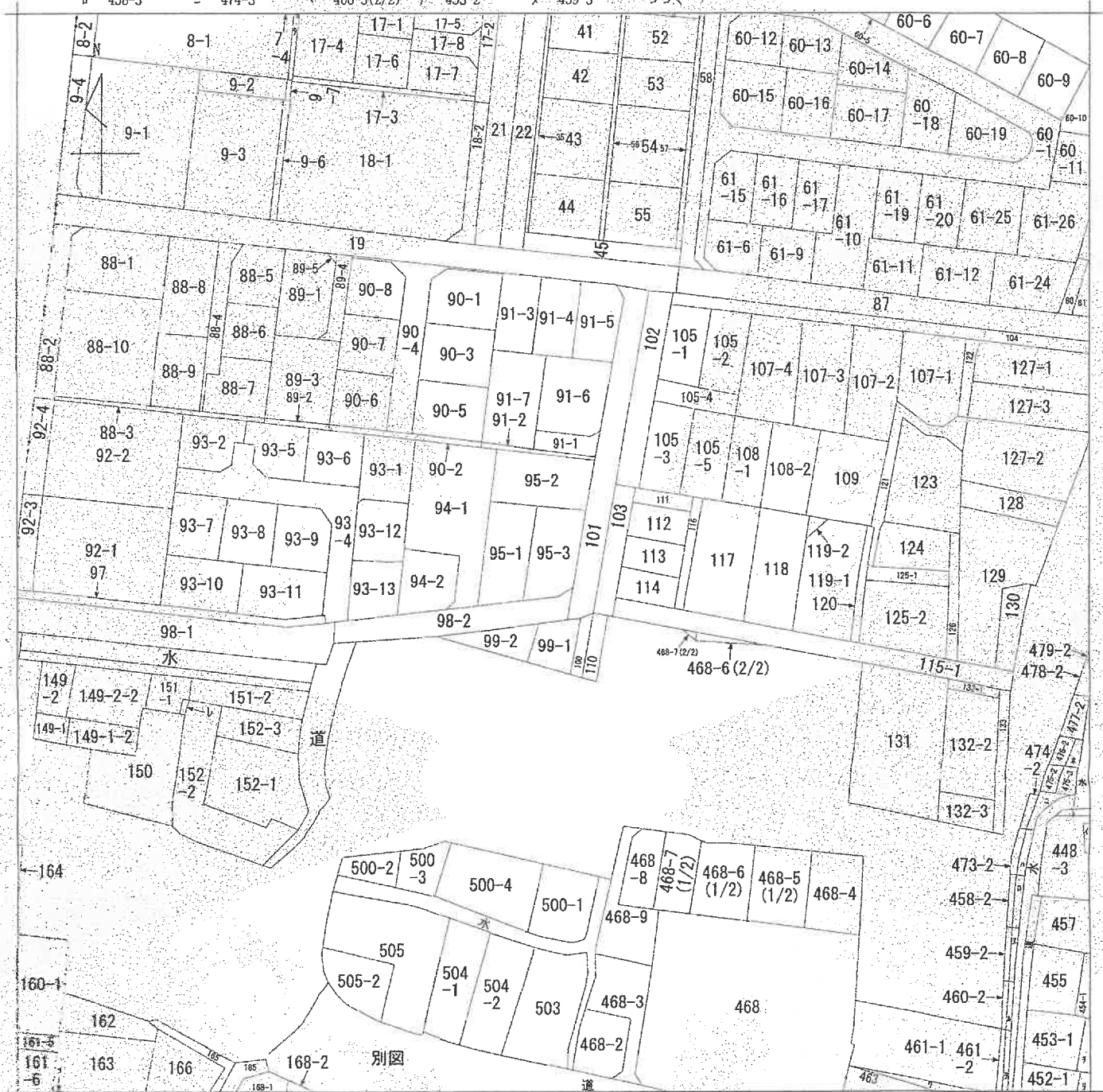
- ・ 目的物件等の位置図
- ・ 公図写、地積測量図写
- ・ 建物図面(各階平面図)写
- ・ 土地建物位置関係図(概略)
- ・ 建物間取図(概略)
- ・ 写真

以 上

位置図

大垣市役所・白図





地番区域見出

東町1丁目

A B C

東町1丁目
東町1丁目
東町1丁目

C

請 求 部 分	所 在				大垣市東町一丁目		地 番	95番3					
出 力 縮 小 率	1/1000		精 度 区 分		座 標 系 又 是 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 事 記 項			

(1/2)

A3判をA4判に縮小複写

令和6年(ケ)第204号

登記年月日：昭和57年1月19日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方公務局大垣支局管轄)
令和8年2月10日 岐阜地方公務局

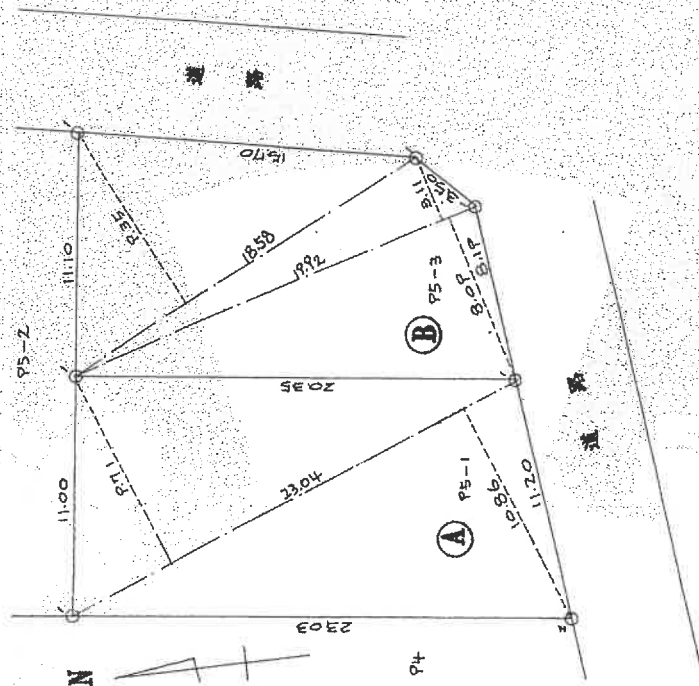
004337

新 95-1 後・新

土地所在図
地積測量図

地番 95-1-1, 95-1-3

土地の所在 大垣市東町1丁目



〇プラスチック板 〇木板

昭和57年1月19日登記

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/2500
----------------	-----	--------------

昭和57年1月18日作成

(岐阜県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小複写

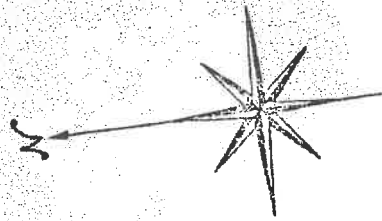
登記年月日：昭和60年9月7日

これは図面に記録されている内参を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局大垣支庁管轄)
令和8年2月10日 岐阜地方方法務局

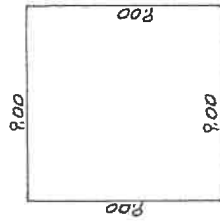
登記官

各階平面図 建物各階平面図 303935

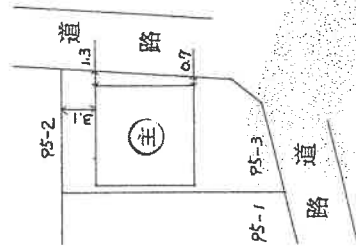
家屋番号	95番3
建物の所在	大垣市東町1丁目95番地3



1階・2階・3階
(各階同型)



$9.00 \times 9.00 = 81.0000 \text{ m}^2$
床面積 81.00 m²



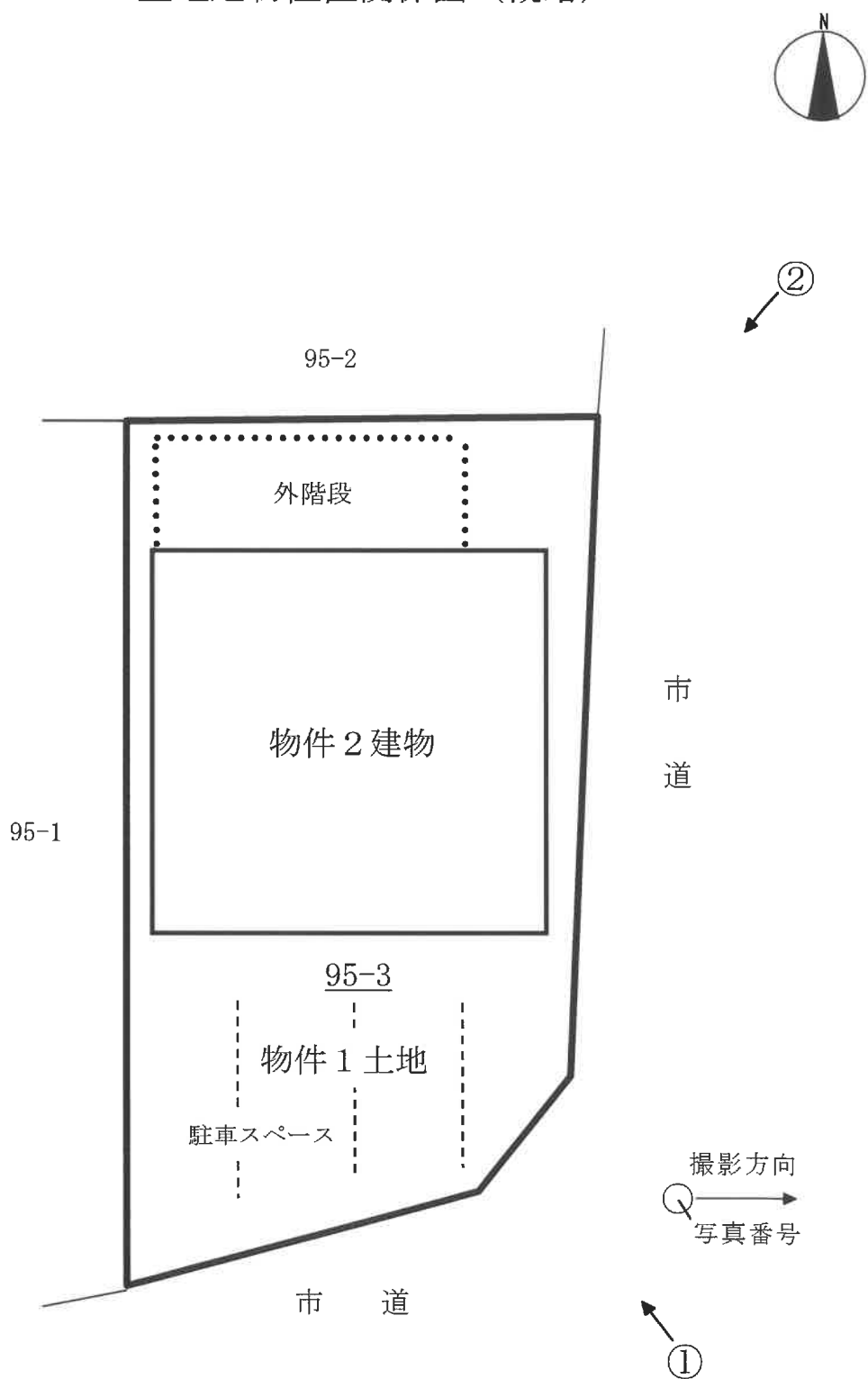
昭和60年9月7日登記

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	縮尺	1/500
申請人					

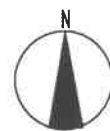
(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小複写

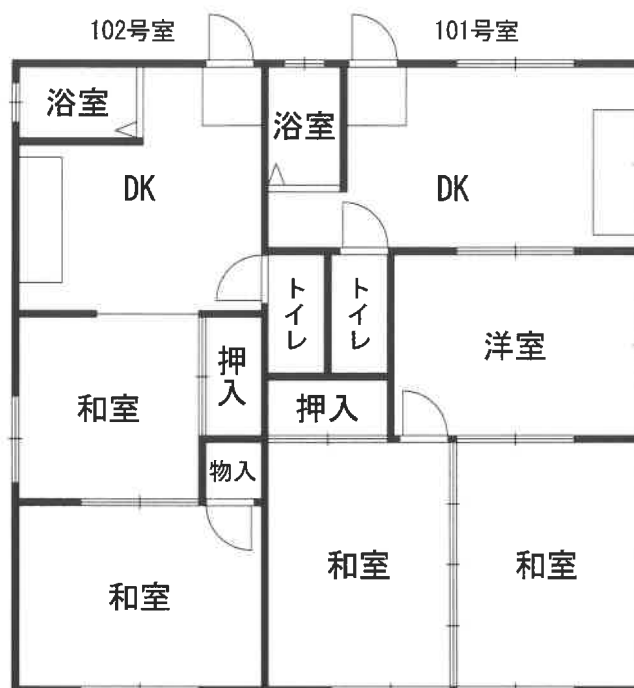
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1階平面図



2階平面図



3階平面図



現況写真

写真①



写真②

