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

令和　８年（ケ）第　　６９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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	日　時 場　所	令和　９年　１月　７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１２月２２日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２２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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,780,000 3,024,000		756,000	108,983	23,353
備考					

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　大垣市郭町東二丁目７４番地、７５番地
大垣市郭町三丁目１１番地、１２番地

建物の名称　　キャッスルハイツ大垣郭町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　郭町東二丁目７４番の９０３

建物の名称　　９０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　９７．５９平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　大垣市郭町東二丁目７４番

地　　目　　宅地

地　　積　　２９７．３８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大垣市郭町東二丁目７５番

地　　目　　宅地

地　　積　　２４６．９４平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　大垣市郭町三丁目１１番

地　　目　　宅地

令和　８年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

地　　積　　１６８．８２平方メートル

土地の符号　　４

所在及び地番　大垣市郭町三丁目１２番

地　　目　　宅地

地　　積　　１７５．４０平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２・３・４

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　３８万２４８４分の１万１２９

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者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。

令和　８年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大垣市郭町東二丁目７４番地、７５番地
大垣市郭町三丁目１１番地、１２番地

建物の名称　　キャッスルハイツ大垣郭町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　郭町東二丁目７４番の９０３

建物の名称　　９０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　９７．５９平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　大垣市郭町東二丁目７４番

地　　目　　宅地

地　　積　　２９７．３８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大垣市郭町東二丁目７５番

地　　目　　宅地

地　　積　　２４６．９４平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　大垣市郭町三丁目１１番

地　　目　　宅地

令和　8年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

地　　積　　１６８．８２平方メートル

土地の符号　　４

所在及び地番　大垣市郭町三丁目１２番

地　　目　　宅地

地　　積　　１７５．４０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３・４

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　３８万２４８４分の１万１２９

令和８年（ケ）第６９号
令和８年７月　１日受理
令和８年９月１６日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　松　井　英　明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　大垣市郭町東二丁目７４番地、７５番地
大垣市郭町三丁目１１番地、１２番地

建物の名称　　キャッスルハイツ大垣郭町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　郭町東二丁目７４番の９０３

建物の名称　　９０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　9階部分　９７．５９平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　1

所在及び地番　大垣市郭町東二丁目７４番

地　　目　　宅地

地　　積　　２９７．３８平方メートル

土地の符号　　2

所在及び地番　大垣市郭町東二丁目７５番

地　　目　　宅地

地　　積　　２４６．９４平方メートル

土地の符号　　3

所在及び地番　大垣市郭町三丁目１１番

地　　目　　宅地

令和　8年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

地　　積　　１６８．８２平方メートル

土地の符号　　４

所在及び地番　大垣市郭町三丁目１２番

地　　目　　宅地

地　　積　　１７５．４０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３・４

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　３８万２４８４分の１万１２９

（区分所有建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岐阜県大垣市郭町東２丁目７４番地　キャッスルハイツ大垣郭町９０３ （住居表示未実施）
建物	物件１
種類、構造及び床面積の概略	■ 公簿上の記載とほぼ同一である □ 公簿上の記載と次の点が異なる（□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 上記の者が本建物を空き家として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■下記のとおり（月額） 管理費　　7,700円 修繕積立金　　26,300円 借地料　　13,640円 令和８年７月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和６年１月分～令和８年８月分 計 1,322,251円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー
その他の事項	管理組合：キャッスルハイツ大垣郭町管理組合
敷地権	符号１～４
現況地目	■宅地（符号１～４）□公衆用道路（符号　　）□　　（符号　　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □
敷地権の種類	□所有権（符号　）　■地上権（符号１～４）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┬ 地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 　　└ 保管開始日　令和　年　月　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■株式会社東急コミュニティー担当者 （管理会社従業員）	1　令和８年７月２８日付け当職照会に対する回答 （１）令和８年７月３１日現在　滞納額 管　理　費　　179,900 円 修繕積立金　　488,200 円 借　地　料　　436,480 円 遅延損害金　　217,671 円 （２）上記滞納等総額　1,322,251 円 （３）敷地内駐車場　直ぐには使用できない（抽選による） （４）専用居室以外のトランクルーム等専用スペース　無し （５）ペットの飼育について 犬・猫等、他の居住者に迷惑となるペットの飼育は不可。但し、小型の水槽、鳥かご等で飼育する小鳥・熱帯魚・金魚等を除く （６）大規模修繕の予定　無し
■破産者株式会社グローバル（債務者兼所有者） 破産管財人弁護士Ａ	1　破産管財人として物件１専有部分建物を管理しています。 2　同建物を第三者に貸していることはありません。 3　同建物の改装工事中に株式会社グローバルが破産しました。よって、資材等が放置されたままになっています。３LDK から２LDK に改装する予定でした。 4　同建物は従業員の寮として使用されていましたが、現状は水回りは使えない状態で、トイレは設置されていません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■

1　敷地権表示の土地１～４は、北側を市道、南側を県道に接し、同土地上に一棟の建物が建てられている。

2　物件１専有部分建物を、破産管財人弁護士Ａが空き家として管理・占有している。

3　マンション管理費等については、３枚目「区分所有建物用」及び４枚目「関係人の陳述等用」に記載のとおりである。

4　物件１専有部分建物は株式会社グローバルの破産により、改装工事が頓挫し、添付写真のとおり資材が放置され、トイレが無く、水回りも使用できない状態であるので、直ぐに使用することはできない。

5　物件１専有部分建物を第三者が占有している状況は認められない。

6　他に占有権限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7月8日（水） 16：30－16：40	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物登記簿証明書申請
8年7月28日（火） 11：20－11：30	目的物件所在地	目的物件確認 目的物件外部写真撮影
8年7月28日（火） 15：00－15：10	執行官室	管理会社に対し、照会書作成・発送 （8/5　回答書着）
8年9月9日（水） 12：30－12：45	破産管財人弁護士A事務所	目的物件の管理状況等について聴取
8年9月9日（水） 13：15－13：35	目的物件所在地	目的物件立入調査（評価人同行） 目的物件内外部写真撮影

（特記事項）

■　令和8年9月9日
　目的物件は不在が予想されたので、立会人Bを同行して臨場した。

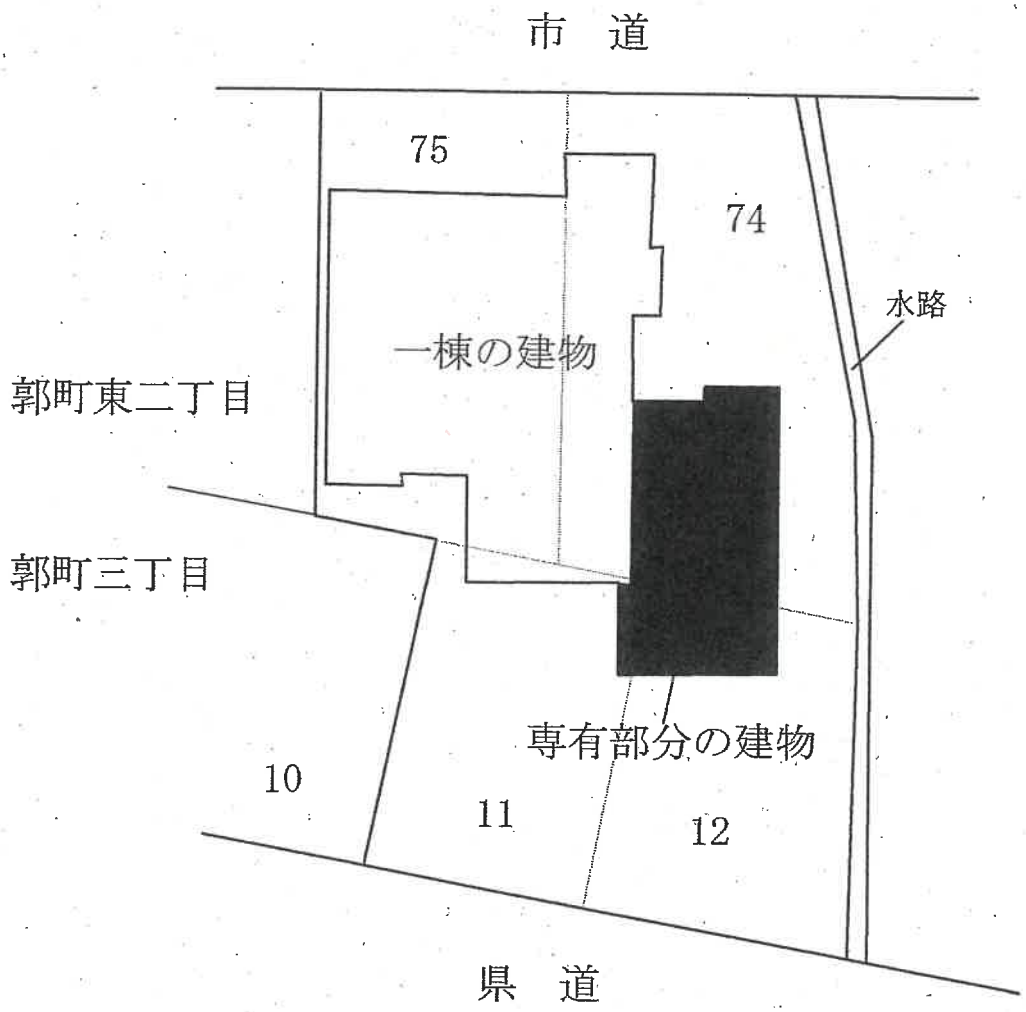
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

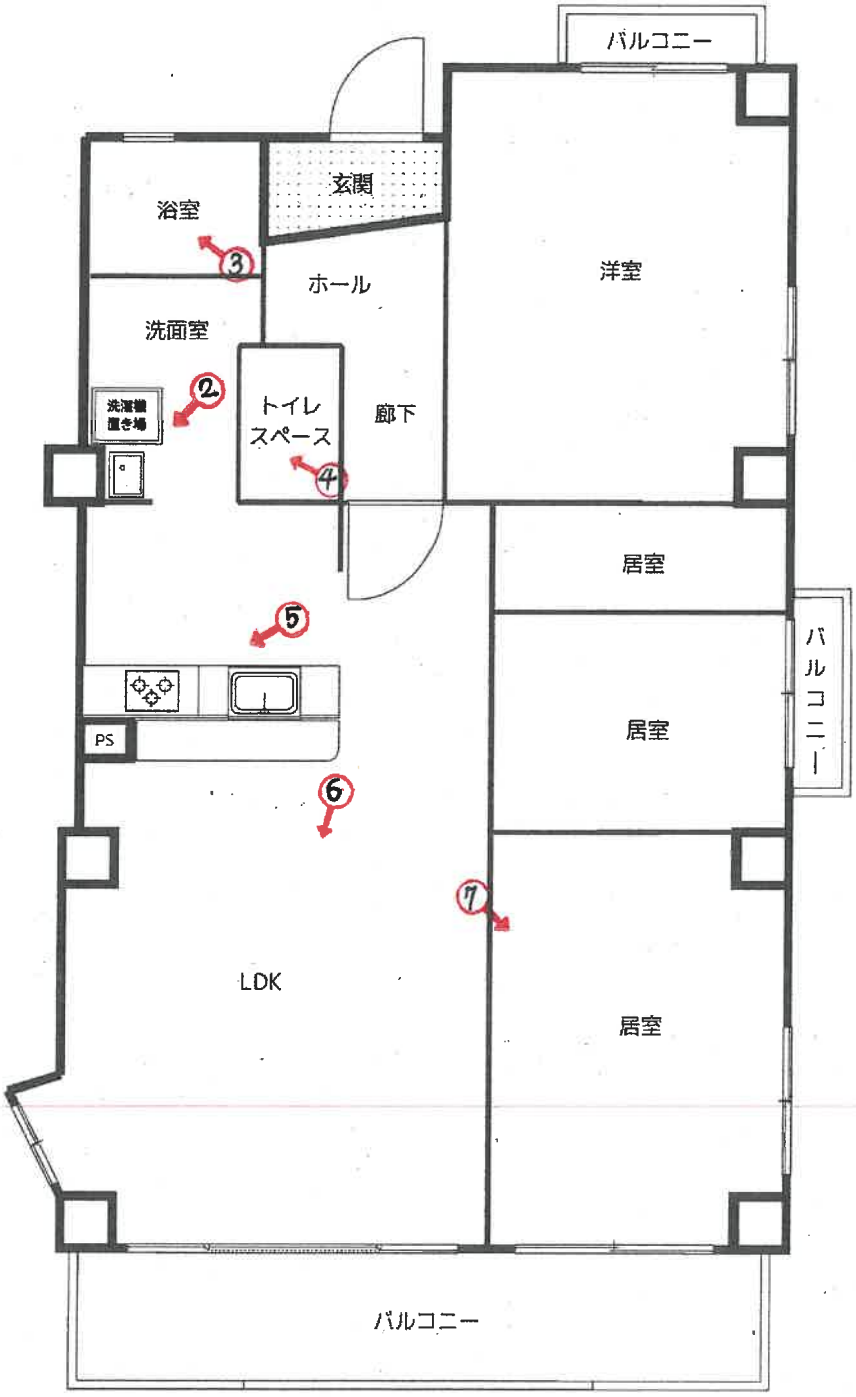
土地建物位置関係図(概略)



令和８年（ケ）第６９号

建物間取図(概略)

専有部分の建物



写真撮影方向を矢印で示す
◯内 写真番号

令和８年（ケ）第６９号

写真１　　物件１建物



写真２　　物件１専有部分の建物内



写真３　　物件１専有部分の建物内



写真４　　物件１専有部分の建物内



写真５　　物件１専有部分の建物内



写真６　　物件１専有部分の建物内



写真７　　物件１専有部分の建物内



令和 8 年（ケ）第 69 号

令和8年9月9日　　現 地 調 査

令和8年9月15日　　評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整 理 番 号　　第08011号

発 行 日 付　　令和8年9月16日

評　価　人　　不動産鑑定士

荒　　山　　徳　　統

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件1	金 3,780,000 円

第２　評価の条件

① 本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，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原則として考慮していない。

③ 現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

④ 物件に関する情報提供の内容は，民事執行法５８条４項に定める場合を除いて，原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番　号	所在等	登　　記	現　　況
1	【一棟の建物の表示】		
	所　在	大垣市郭町東二丁目74番地、75番地 大垣市郭町三丁目11番地、12番地	概ね左記に同じ。
	建物の名称	キャッスルハイツ大垣郭町	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	郭町東二丁目74番の903	
	建物の名称	903	
	種　類	居宅	
	構　造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	9階部分　97.59㎡	
	【敷地権の目的である土地の表示】		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	大垣市郭町東二丁目74番	
	地　目	宅地	
	地　積	297.38㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	大垣市郭町東二丁目75番	
	地　目	宅地	
	地　積	246.94㎡	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	大垣市郭町三丁目11番	
	地　目	宅地	
	地　積	168.82㎡	
	土地の符号	4	
	所在及び地番	大垣市郭町三丁目12番	
	地　目	宅地	
	地　積	175.40㎡	
	【敷地権の表示】		
	土地の符号	1・2・3・4	
	敷地権の種類	地上権	
	敷地権の割合	10129 / 382484	

番　号	特記事項
1	特にない

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況・利用状況等

位置・交通 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	（会社名）	（路線名）	（駅・停名）	（方位）	（道路距離）
	JR	東海道線	大垣	南東	900m
	名阪近鉄バス	―――	OKBストリート郭町	南東	250m
付近の状況	中層ビル、店舗併用住宅等が建ち並ぶ方業地域				
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	商業地域			
	建ぺい率	80%			
	容積率	500%			
	防火規制	防火地域			
	その他の規制	都市機能誘導区域（立地適正化計画）			
画　地　条　件	地　積	888.54 ㎡			
	間　口	約 23 m			
	奥　行	約 40 m			
	形　状	ほぼ整形			
接面道路の状況	北側有効幅員約11m舗装市道：郭藤江2号線及び南側有効幅員約30m舗装県道237号に接面。（全て建築基準法第42条1項1号に該当）→道路の定義等の判断は「岐阜県建築基準法運用指針（平成19年）」の記載に基づく。				
土地の利用状況等	目的物件1の一棟の建物の敷地である。				
供　給　処　理　施　設	上水道	■あり　□引込可　□なし □不明（特記事項のとおり）			
	ガス配管	■あり　□引込可　□なし □不明（特記事項のとおり）			
	下水道	■あり　□引込可　□なし □不明（特記事項のとおり）			
特　記　事　項	（土壌等の汚染について）平成12年建設後マンション敷地として利用され評価時点現在に至っている経過、現況等より推定するに土壌等汚染の可能性は低いと思料される。 （埋蔵文化財について）大垣市役所公開の情報によれば目的物件が所在する土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（大垣城跡・城下町）に該当するため文化財埋蔵の可能性を有する。				

2　建物の概況

（１）一棟の建物の概要

マンション名	キャッスルハイツ大垣郭町	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数(　　39戸　　)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成12年2月29日
	経過年数	約 27 年
	経済的残存耐用年数	約 32 年
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 １４階建	
仕　　様	基本構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋　　根	陸屋根
	外　　壁	ＡＬＣ板、タイル貼等
設　備　等	エレベーター	乗用1基
	駐車場	平面１９台
	集会場	なし
	その他の設備	駐輪場、ゴミ収集場、防犯カメラ、受水槽、宅配ロッカー
建物の品等	使用資材	普通
	施工の程度	普通
管理の形態等	管理組合	あり(名称：キャッスルハイツ大垣郭町)
	管理会社	(株)東急コミュニティー
	管理方式	委託管理
	管理形態	上記組合より委託された管理会社が管理業務遂行
管理の状況	普通	
特記事項	管理人室あり、管理員週５回２時間勤務、令和8年3月31日現在の管理組合の積立金総額は24,860,276円	

（２）　専有部分の概要

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
位　　置	9階 903号室	
	主要開口部の方位	南向き
床 面 積	97.59㎡（登記面積）	
間 取 り	建物間取図（概略）参照	バルコニーあり
仕　　様	天　　井	ボード等
	床	フローリング、シート等
	内　　壁	ボード、クロス等
	設　　備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	現況調査報告書参照
	修繕積立金 他	
	滞納管理費等	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照	
特記事項	管理会社からの回答によれば、すぐには使用できない敷地内駐車場（抽選）はあるが、専用に使用できるスペースはない。また滞納金総額は1,322,251円である。	

第５　評価額の判定

本件においては，積算価格並びに比準価格及び収益価格をそれぞれ求め，試算価格を調整の上，評価額を後記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格の試算

建物の価格に，敷地権価格を加算して，積算価格を試算した。

１　建物の価格

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 （円／㎡） ア	専有面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
300,000	97.59	41.00%	12,004,000

償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率
5.00%	25.67%	56.88%	41.00%

経過年数	26.6 年	経済的残存耐用年数	32.0 年

ア　再調達原価：採用する専有面積に応じて求めた建築費

イ　専有面積：登記面積

ウ　現価率：定率法現価率＝残価率[累乗](経過年数/経済的耐用年数)

定額法現価率＝1-(1-残価率)×(経過年数/経済的耐用年数)

観察法現価率＝機能、維持管理、補修状況等に基づき判定

2　敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地利用権 割合 カ	敷地権価格 （円） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ
105,200	1.100	888.54	100%	0.026482	0.55	1,498,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　大垣（県）5－1

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
104,000 （円／㎡）	101.20 ×――― 100	100.00 ×――― 100.00	100 ×――― 100.00	＝ 105,200 （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：公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ　個別格差：一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

（規模・形状）	（間口奥行）	（方位高低差）	（接面街路他）	相乗計（小数点第3位未満切捨）
0%	0%	0%	10%	110.0%

ウ　地積：登記数量

エ　建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ　敷地権割合：登記上の敷地権割合　10129÷382484≒0.026482

なお敷地利用権は借地権（地上権）。

3　積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 （円） ア	敷地権価格 （円） イ	個別格差 （階層・位置・品等程度） ウ	積算価格 （円） 一万円未満四捨五入 （ア＋イ）×ウ＝エ
12,004,000	1,498,000	105.0%	14,180,000

ウ　個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比を考慮。

Ⅱ　比準価格の試算

（採用した取引事例等）

番号	事例価格（円/㎡）	構造	規模	販売時期	所在地
1	108,000	SRC	約101㎡	令和元年11月	大垣市郭町東2丁目地内
2	125,000	SRC	約94㎡	平成29年3月	大垣市郭町東2丁目地内

（試算価格）

番号	事例価格（円/㎡）	事情補正	時点修正	標準化補正	地域比較	建物比較	試算価格（円/㎡）
1	108,000	100/100.0	100.0/100	100/100.0	100/100.0	100/100.0 ＝	108,000
2	125,000	100/100.0	91.0/100	100/105.0	100/100.0	100/100.0 ＝	108,000

事情補正：取引形態の種別，取引に介在している特殊事情等を考慮。

時点修正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮。

標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮。

地域比較：（地域品等比較）利便性や周辺利用の状況等を考慮。

建物比較：（建物品等比較）建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮。

（比準価格）

基準階・基準位置の比準価格（円／㎡）	個別格差（階層・位置・品等程度）	専有面積（㎡）	比準価格（円）（1万円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
108,000	105.0%	97.59	11,070,000

ア　基準階・基準位置の比準価格：前記試算価格（千円未満四捨五入）を採用。

イ　個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比等を考慮。

ウ　専有面積：登記面積

Ⅲ　収益価格の試算（直接還元法で，還元利回りによる場合）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して，下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 （円） ア	純収益 （円） イ	家賃等補正 ウ	還元利回り エ	その他補正 オ	収益価格 （円） （1万円未満四捨五入） イ× ウ÷エ×オ
1,124,236	570,136	100.0%	8.0%	90.0%	6,410,000

ア　総収益：可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益。

イ　純収益：総収益から総費用を控除。

ウ　家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件を考慮。

エ　還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定。

オ　その他の補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を考慮。

Ⅳ　評価額の判定

１．試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては，相対的な規範性で優ると判断した比準価格を重視して，調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格（円） ア	占有減価修正率（%） イ	試算価格（円） ア×イ＝ウ
①積算価格	14,180,000	100.0%	14,180,000
②比準価格	11,070,000	100.0%	11,070,000
③収益価格	—		6,410,000
④調整後の価格	11,100,000		

イ　占有減価修正：特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

２．評価額の判定

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

調整後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	評価額（円） （1万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ＝オ
11,100,000	80.0%	60.0%	71.0%	3,780,000

イ　市場性修正：改装工事が頓挫しており専有部分の管理状況が良好とは言えないことに基づく有効需要の減退の程度を考慮。

ウ　競売市場修正：第２評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ　売却に至るまでの滞納管理費等を考慮。

第６　参考価格資料

地価調査	大垣（県）５－１
（所　　在）	大垣市郭町3丁目25番
（価　　格）	104,000 円/㎡
（位　　置）	ＪＲ大垣駅の南東約950m(道路距離)
（価格時点）	令和7年7月1日
（地　　積）	149 ㎡
（供給処理）	水道、ガス、下水
（接面街路）	北30ｍ県道
（用途指定等）	市街化区域　商業地域　防火地域 （建ぺい率80％，容積率500％）
（地域の概要）	中層ビル、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域

第７　附属資料の表示

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

以　上

目的物件の位置図



地理院地図
GSI Maps

公図写



(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。

地番区域見出	郭町東2丁目
	郭町3丁目

請求部分	所在	大垣市郭町東二丁目				地番	74番		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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轄)

令和8年5月21日

名古屋法務局豊橋支局

登記官 [redacted]

請求番号：11-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成12年3月9日

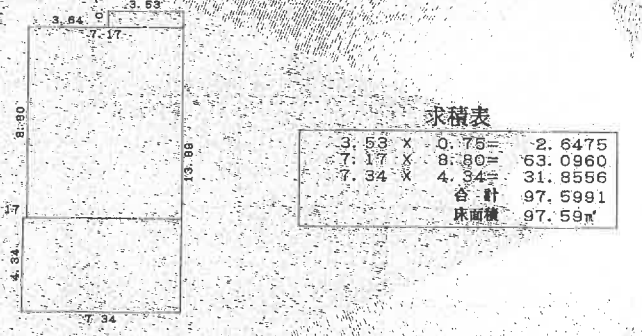
各階平面図

319415

家屋番号	郭町東二丁目７４番の２４ 903
建物の所在	大垣市郭町東二丁目７４番地・７５番地 郭町三丁目１１番地・１２番地

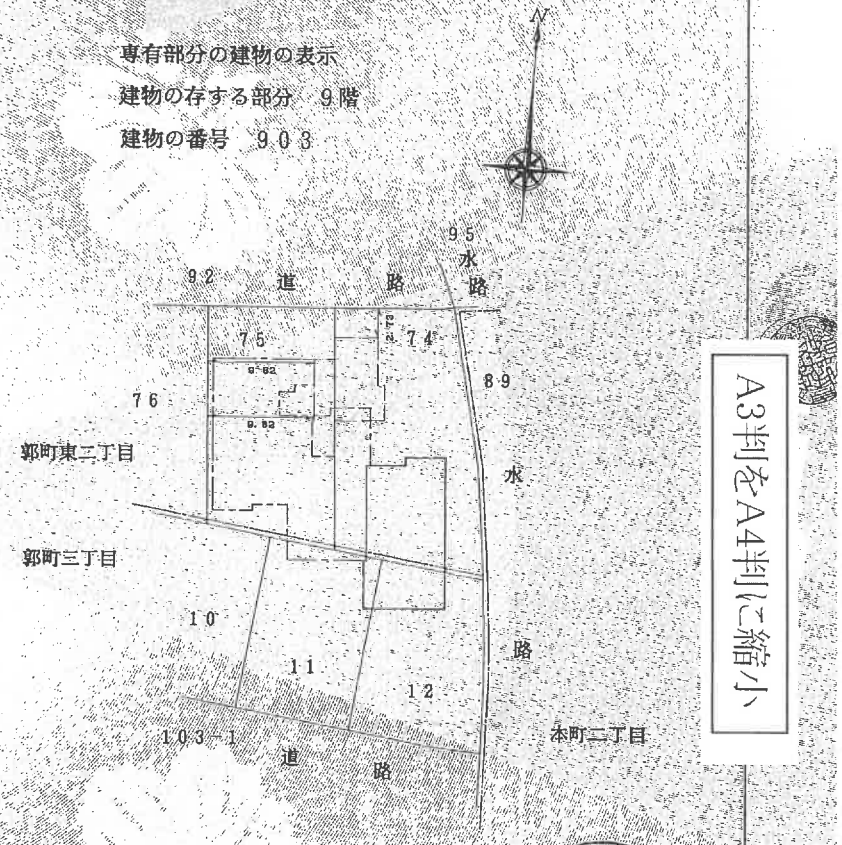
建物図面

専有部分の建物の表示
建物の存する部分　９階
建物の番号　９０３



求積表

3.53	×	0.75	= 2.6475
7.17	×	8.80	= 63.0960
7.34	×	4.34	= 31.8556
		合計	97.5991
		床面積	97.59㎡



A3判をA4判に縮小

岐阜地方法務局
大垣
123.9
処理

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

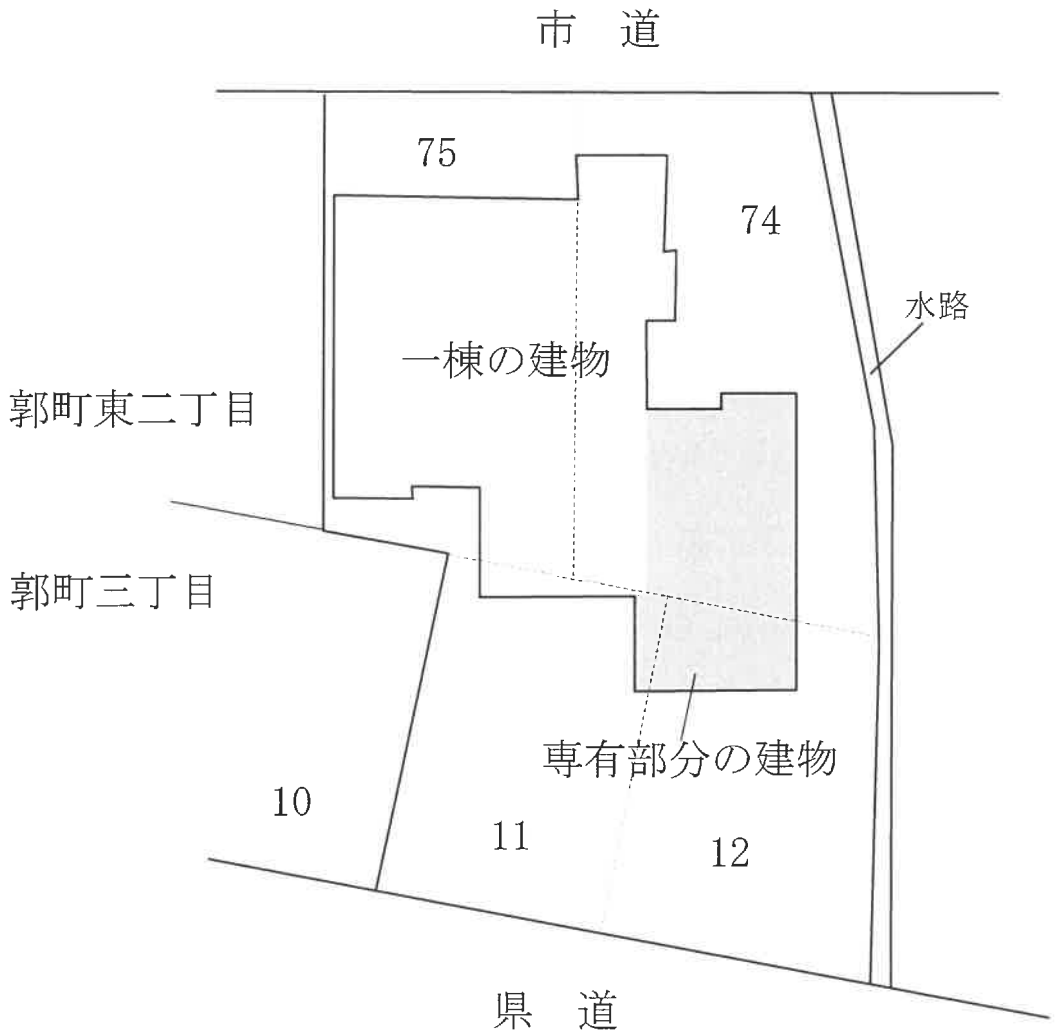
（登記官用）

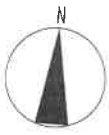
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局大垣支局管轄）
令和８年５月21日　名古屋法務局豊橋支局
登記官 [redacted]

請求番号：11-2

土地建物位置関係図(概略)

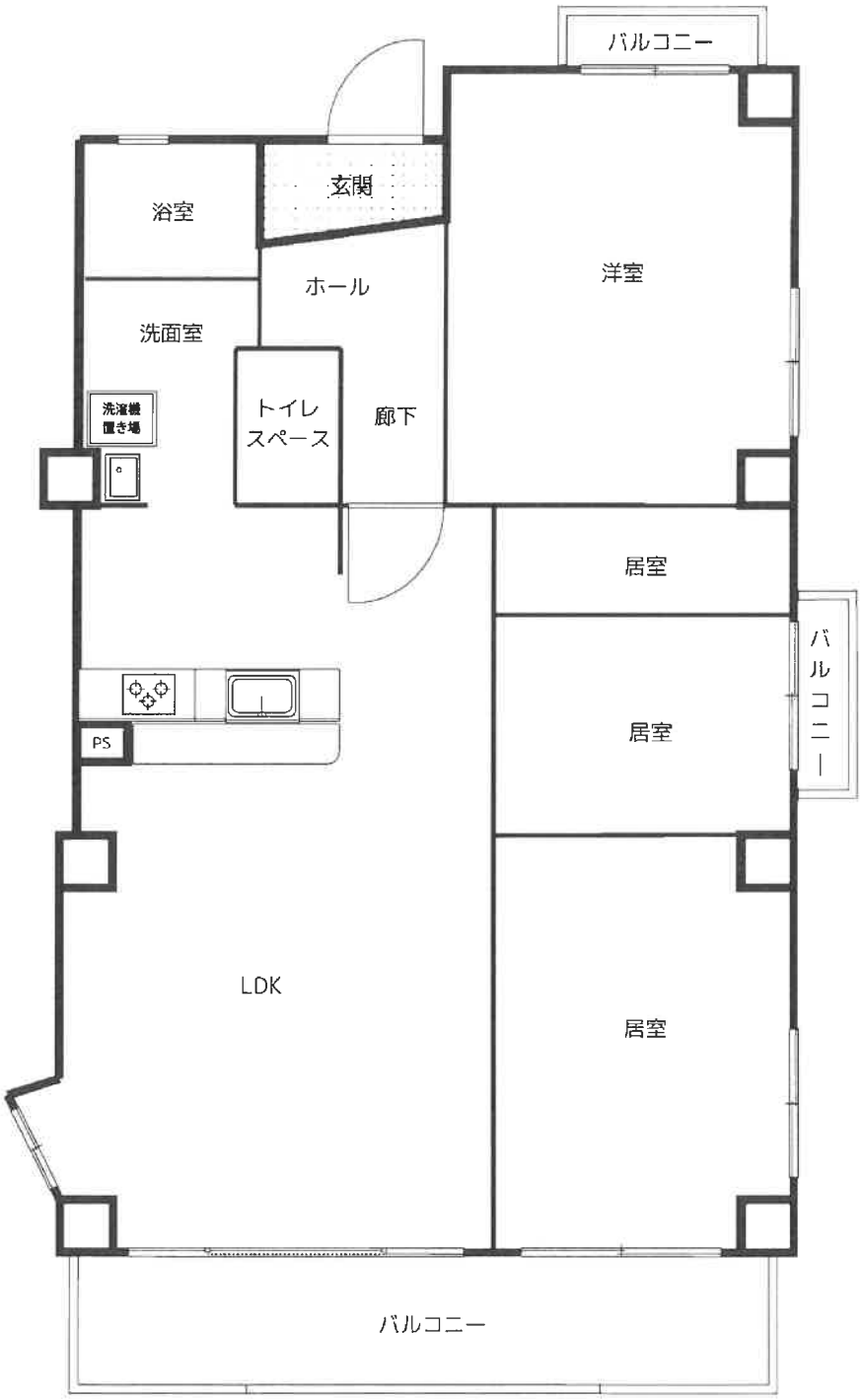




令和８年（ケ）第６９号

建物間取図（概略）

専有部分の建物



令和８年（ケ）第６９号

令和8年(ケ)第69号

写真番号1　　目的物件の北東方より撮影



写真番号2　　目的物件の南方より撮影

