

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なになります。

※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 6年 4月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 溝 口 佳 孝

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から<br>令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 6日 午前11時00分<br>場 所 岐阜地方裁判所                                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 6年 5月28日 午前10時00分から<br>令和 6年 5月28日 午後 4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 6年 4月17日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。 |                                                                                                                                  |



| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和5年度     |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1    | 3,530,000<br>2,824,000   |          | 706,000     | 44,705    | 10,093    |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 各務原市鵜沼各務原町二丁目207番地1

建物の名称 ナビハイツ鵜沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼各務原町二丁目207番1の14

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.15平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 各務原市鵜沼各務原町二丁目207番1

地 目 宅地

地 積 1263.76平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 23万1923分の6126



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 溝 口 佳 孝

---

---

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 各務原市鵜沼各務原町二丁目207番地1

建物の名称 ナビハイツ鵜沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼各務原町二丁目207番1の14

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.15平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 各務原市鵜沼各務原町二丁目207番1

地 目 宅地

地 積 1263.76平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 23万1923分の6126



令和5年(又)第80号

令和6年1月17日受理

令和6年2月2日提出

# 現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 庄垣内 雅也

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 各務原市鵜沼各務原町二丁目207番地1

建物の名称 ナビハイツ鵜沼

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼各務原町二丁目207番1の14

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.15平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 各務原市鵜沼各務原町二丁目207番1

地 目 宅地

地 積 1263.76平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 23万1923分の6126



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                             |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                             |
| 住居表示            | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                             |
| 建 物             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                             |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                                                                             |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある — { 種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                             |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                              |                                                                                                                                                             |
| 管理費等の状況         | <input type="checkbox"/> とおり<br>管理費 月 10,000 円<br>修繕積立金 月 13,000 円                                                                                                                                                                                             | 令和6年1月31日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成29年8月分～令和6年2月分<br>計 3,031,331 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | 中部互光株式会社                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| その他の事項          | 上記管理費等以外については、関係人の陳述欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                             |
| 敷 地 権           | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                             |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                             |
| 形 状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                   |                                                                                                                                                             |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                             |                                                                                                                                                             |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                             |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                             |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                             |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |          |           |            |            |          |     |          |                              |          |  |              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|-----------|------------|------------|----------|-----|----------|------------------------------|----------|--|--------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |          |           |            |            |          |     |          |                              |          |  |              |
| <p>■</p> <p>男性 某<br/>(中部互光株式会社マンション管理部担当者(ナビハイツ鶴沼管理組合))</p> | <p>(令和6年1月23日付け書面照会に対する回答)</p> <p>令和6年1月31日現在の管理費等の状況は、2枚目及び下記のとおりである。</p> <p>専用使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は管理費に充当する旨を定めた管理規約第31条が存在し、各区分所有者が敷地及び共用部分等につき他の区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる旨を定めた同第32条3項が存在する(管理規約(抜粋)の提出を受けた)。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">管理費(H29.8月分～R6.2月分)</td> <td style="text-align: right;">655,000円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">修繕積立金(同上)</td> <td style="text-align: right;">1,021,184円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">水道使用料等(同上)</td> <td style="text-align: right;">120,183円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">違約金</td> <td style="text-align: right;">439,700円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">遅延損害金(年利14%)(H29.8月分～R6.2月分)</td> <td style="text-align: right;">795,264円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">合計3,031,331円</td> </tr> </table> <p>負担決議された工事負担金：なし</p> <p>敷地内駐車場：すぐには使用できない(有料5,000円/月)<br/>現在空きなし</p> <p>専用居室以外のトランクルーム等専用スペース：専用に使用できるスペースはない。</p> <p>その他、使用上又は管理上で特に記載を要する事項：ペット飼育不可、大規模修繕の予定なし(前回2021年実施)</p> | 管理費(H29.8月分～R6.2月分) | 655,000円 | 修繕積立金(同上) | 1,021,184円 | 水道使用料等(同上) | 120,183円 | 違約金 | 439,700円 | 遅延損害金(年利14%)(H29.8月分～R6.2月分) | 795,264円 |  | 合計3,031,331円 |
| 管理費(H29.8月分～R6.2月分)                                         | 655,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |          |           |            |            |          |     |          |                              |          |  |              |
| 修繕積立金(同上)                                                   | 1,021,184円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |          |           |            |            |          |     |          |                              |          |  |              |
| 水道使用料等(同上)                                                  | 120,183円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |          |           |            |            |          |     |          |                              |          |  |              |
| 違約金                                                         | 439,700円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |          |           |            |            |          |     |          |                              |          |  |              |
| 遅延損害金(年利14%)(H29.8月分～R6.2月分)                                | 795,264円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |          |           |            |            |          |     |          |                              |          |  |              |
|                                                             | 合計3,031,331円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |          |           |            |            |          |     |          |                              |          |  |              |

(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 目的物件の土地（敷地権の表示記載の土地）は、南側を井溝を介して市道に、北側を水路にそれぞれ接した土地であり、同土地には専有部分の建物の表示記載の建物が建てられている。
- 2 専有部分の建物の所在地は、岐阜簡易裁判所令和4年（ハ）第40号事件第2回口頭弁論調書（判決）によると、債務者兼所有者Aの最後の住所地となっており、申立債権者代理人弁護士からの不動産競売事件の進行等に関する照会書（回答）にも同様の記載があること及び同建物内の同A宛の郵便物や薬の説明書、並びに現認使用状況から、同Aは居住しておらず、同人が空き家の状態で管理占有しているものと思料される。  
第三者が占有している状況は認められなかった。  
なお、同建物内には、雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。
- 3 管理費等の月額、滞納の有無等については、中部互光株式会社マンション管理部担当者（ナビハイツ鵜沼管理組合）男性某からの回答のとおりである。
- 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

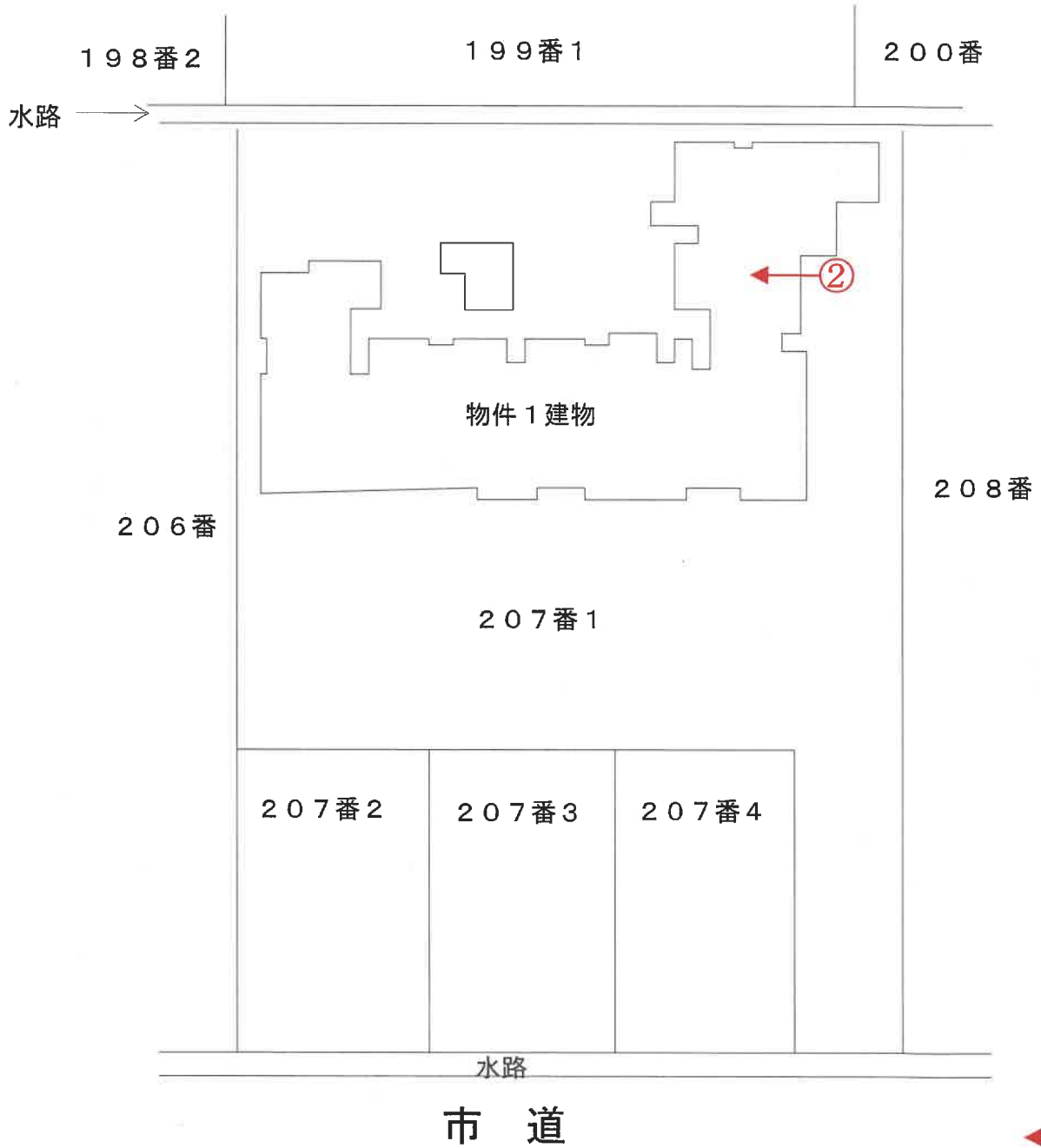
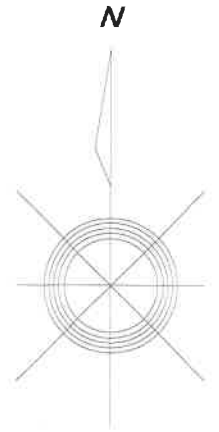
( 4 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等              |
| 6年1月19日(金)<br>16:10-16:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 岐阜地方法務局高山支局 | 公図等の写し受理<br>土地建物登記簿証明書受理 |
| 6年1月23日(火)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 当 庁         | 中部互光株式会社マンション管理部への書面照会   |
| 6年1月24日(水)<br>14:00-14:50                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 目的物件所在地     | 目的物件内外部調査<br>目的物件内外部写真撮影 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月24日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図（概略）



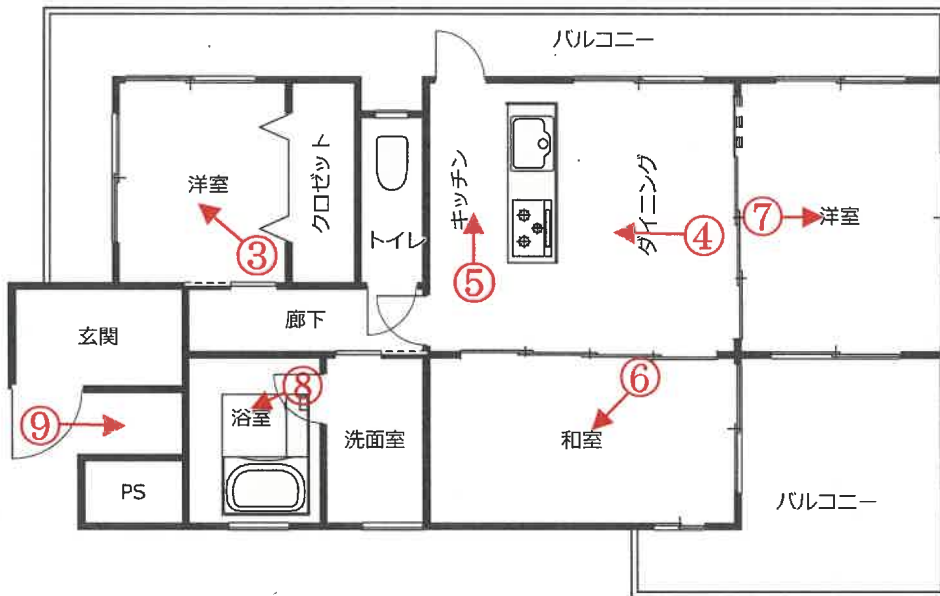
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

# 建物間取図 (概略)

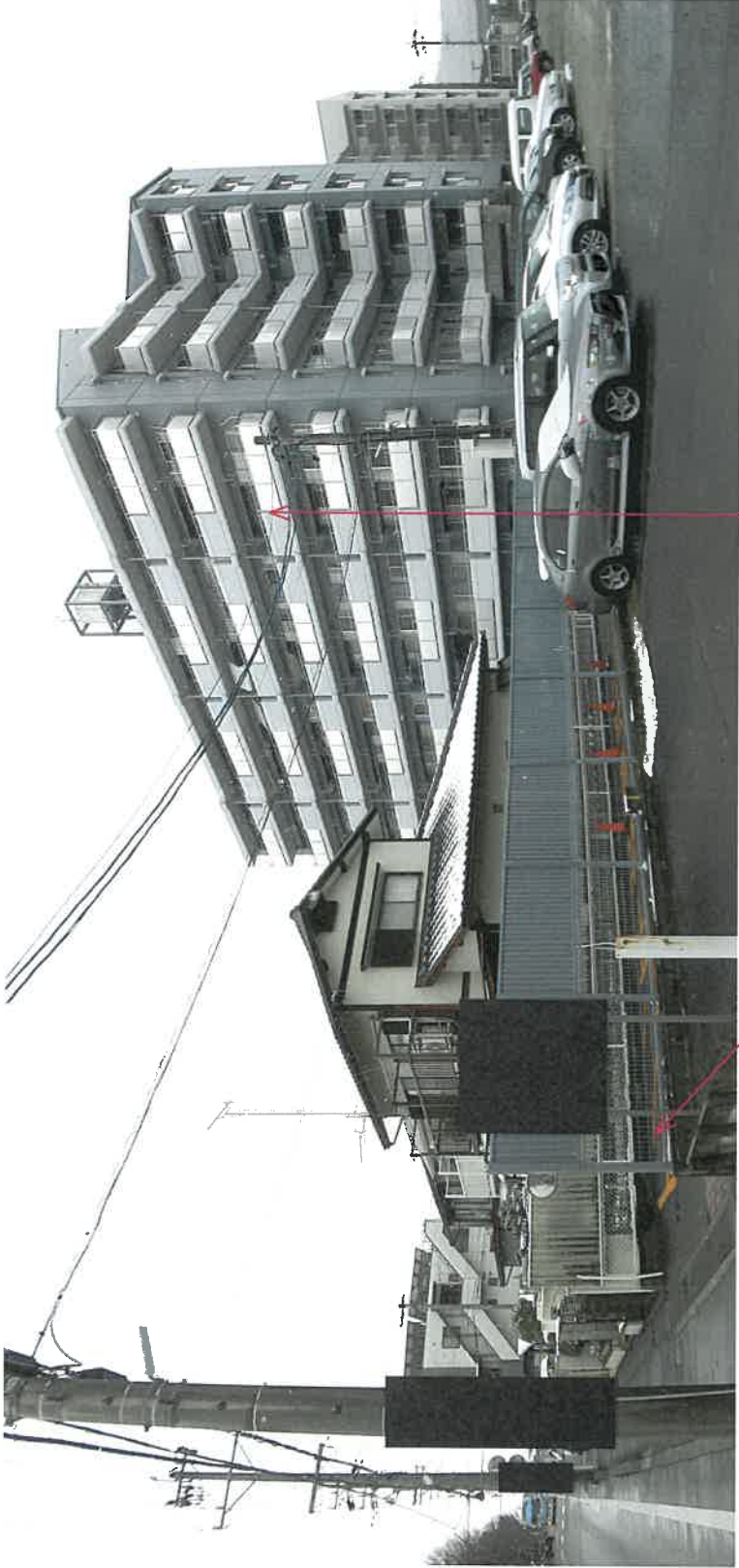


305号室



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



一棟の建物

敷地権表示の土地

2



エントランス

敷地権表示の土地

一棟の建物

3



専有部分の建物の室内





4

前同建物の室内



5

前同建物の室内



6

前同建物の室内



7

前同建物の室内

8



前同建物の室内

9



前同建物のパイプスペース

令和5年(又)第80号

令和6年1月24日

現地調査

令和6年2月8日

評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発行日付

令和6年2月9日

評価人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額           |
|------|-----------------|
| 物件1  | 金 3, 530, 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】      |                     | 概ね左記に同じである。 |
|     | 所 在             | 各務原市鵜沼各務原町二丁目207番地1 |             |
|     | 建物の名称           | ナビハイツ鵜沼             |             |
|     | 【専有部分の建物の表示】    |                     |             |
|     | 家屋番号            | 鵜沼各務原町二丁目207番1の14   |             |
|     | 建物の名称           | 305                 |             |
|     | 種 類             | 居宅                  |             |
|     | 構 造             | 鉄筋コンクリート造1階建        |             |
|     | 床面積             | 3階部分 58.15㎡         |             |
|     | 【敷地権の目的たる土地の表示】 |                     |             |
|     | 土地の符号           | 1                   |             |
|     | 所在及び地番          | 各務原市鵜沼各務原町二丁目207番1  |             |
|     | 地 目             | 宅地                  |             |
|     | 地 積             | 1,263.76㎡           |             |
|     | 【敷地権の表示】        |                     |             |
|     | 土地の符号           | 1                   |             |
|     | 敷地権の種類          | 所有権                 |             |
|     | 敷地権の割合          | 6126 / 231923       |             |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況・利用状況等

| 位置・交通                                    | (会社名)                                                                                                                 | (路線名)                                                | (駅・停名) | (方位) | (道路距離) |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------|------|--------|
| ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。              | 名古屋鉄道                                                                                                                 | 各務原線                                                 | 名電各務原駅 | 南西   | 800m   |
|                                          | ふれあいバス                                                                                                                | ——                                                   | 日毛前    | 北西   | 500m   |
| 付近の状況                                    | 一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域                                                                                                   |                                                      |        |      |        |
| 主な公法上の規制等<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                                                                                                                  |                                                      | 工業地域   |      |        |
|                                          | 建ぺい率                                                                                                                  |                                                      | 60%    |      |        |
|                                          | 容積率                                                                                                                   |                                                      | 200%   |      |        |
|                                          | 防火規制                                                                                                                  |                                                      | 防火なし   |      |        |
| その他の規制                                   |                                                                                                                       | 建築基準法第22条適用区域<br>都市機能誘導区域外<br>居住誘導区域内<br>三ツ池地区地区計画区域 |        |      |        |
| 画地条件                                     | 地積                                                                                                                    | 1,263.76 m <sup>2</sup>                              |        |      |        |
|                                          | 間口                                                                                                                    | 南向き方約 35 m                                           |        |      |        |
|                                          | 奥行                                                                                                                    | 約 33 m                                               |        |      |        |
|                                          | 形状                                                                                                                    | 袋地                                                   |        |      |        |
| 接面道路の状況                                  | 南側幅員約12m市道鶴839号線（道路管理台帳幅員12.64～12.88m）、に等高接面する。建築基準法第42条第1項第1号道路。なお、敷地と道路との間にある水路は、建築基準法43条第2項第2号許可は、不要である。           |                                                      |        |      |        |
| 土地の利用状況等                                 | 目的物件1の一棟の建物の敷地である。                                                                                                    |                                                      |        |      |        |
| 供給処理施設                                   | 上水道                                                                                                                   | ■あり □引込可 □なし<br>□不明（特記事項のとおり）                        |        |      |        |
|                                          | ガス配管                                                                                                                  | ■あり □引込可 □なし<br>□不明（特記事項のとおり）                        |        |      |        |
|                                          | 下水道                                                                                                                   | ■あり □引込可 □なし<br>□不明（特記事項のとおり）                        |        |      |        |
| 特記事項                                     | (土壌等の汚染について) 現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。<br>(埋蔵文化財について) 各務原市文化財課からの聴取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に該当しない。 |                                                      |        |      |        |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                     |                              |
|-----------------|---------------------|------------------------------|
| マンション名          | ナビハイツ鶴沼             |                              |
| 建物の用途           | 集合住宅(マンション)         | 総戸数( 34戸 )                   |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日               | 平成1年6月2日                     |
|                 | 経過年数                | 約 35 年                       |
|                 | 経済的残存耐用年数           | 約 15 年                       |
| 構 造             | 鉄筋コンクリート造           | 7階建                          |
| 仕 様             | 基本構造                | 鉄筋コンクリート                     |
|                 | 屋 根                 | 陸屋根                          |
|                 | 外 壁                 | リシン吹付等                       |
| 設 備 等           | エレベーター              | 乗用1基                         |
|                 | 駐車場                 | 敷地内駐車場あり。空きなし。駐車料は、5,000円/月。 |
|                 | 集会場                 | なし                           |
|                 | その他の設備              | 駐輪場                          |
| 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:ナビハイツ鶴沼管理組合)           |
|                 | 管理会社                | 中部互光株式会社                     |
|                 | 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            | 管理室なし、常駐管理人なし、ペット不可 |                              |



(2) 専有部分の概要

|            |                            |            |
|------------|----------------------------|------------|
| 構 造        | 鉄筋コンクリート造                  |            |
| 位 置        | 3階 305号室                   |            |
|            | 主要開口部の方位                   | 南向き        |
| 床面積        | 58.15m <sup>2</sup> (登記面積) |            |
| 間取り        | 3LDK                       | バルコニー      |
| 仕 様        | 天 井                        | ビニールクロス等   |
|            | 床                          | フローリング等    |
|            | 内 壁                        | ビニールクロス等   |
|            | 設 備                        | 電気・給排水・衛生等 |
|            | その他                        | 特になし       |
| 保守管理の状態    | 標準的                        |            |
| 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       | 大規模修繕の予定なし (2021年実施)       |            |

## 第5 評価額の判定

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

### I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物の価格

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

| 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 現価率    | 建物の価格<br>(円)        |
|----------------|-------------|--------|---------------------|
| ア              | イ           | ウ      | 千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ=エ |
| 362,000        | 58.15       | 25.00% | 5,263,000           |
| 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%          | 12.51%      | 34.07% | 25.00%              |
| 経過年数 34.7年     | 経済的残存耐用年数   | 15.3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<br>(円/㎡) | 個別格差  | 地積<br>(㎡) | 建付減価 | 敷地権割合    | 敷地権価格<br>(円)<br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|-----------------|-------|-----------|------|----------|-----------------------------------------|
| ア               | イ     | ウ         | エ    | オ        |                                         |
| 58,000          | 0.978 | 1,263.76  | 100% | 0.026413 | 1,893,000                               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 各務原-9

| 公示価格等           | 時点修正                        | 標準化補正                          | 地域格差                       | 標準価格            |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------|
| 55,700<br>(円/㎡) | $\times \frac{100.00}{100}$ | $\times \frac{100.00}{100.00}$ | $\times \frac{100}{96.00}$ | 58,000<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：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)

|     |    |    |    |       |
|-----|----|----|----|-------|
| -5% | 0% | 0% | 3% | 97.8% |
|-----|----|----|----|-------|

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  $6126 \div 231923 \div 0.026413$

なお敷地利用権は所有権。

## 3 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建物価格<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格<br>(円)            |
|-------------|--------------|----------------------|------------------------|
| ア           | イ            | ウ                    | 一万円未満四捨五入<br>(ア+イ)×ウ=エ |
| 5,263,000   | 1,893,000    | 100.0%               | 7,160,000              |

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<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 構造 | 規模                | 販売時期   | 所在地             |
|----|-----------------------------|----|-------------------|--------|-----------------|
| 1  | 151,077                     | RC | 約76m <sup>2</sup> | 平成5年2月 | 各務原市鵜沼各務原町1丁目地内 |
| 2  | 122,443                     | RC | 約72m <sup>2</sup> | 平成1年6月 | 各務原市鵜沼各務原町2丁目地内 |

(試算価格)

| 番号 | 事例価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 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<br>(円/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1  | 151,077                     | 100<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100 | 100<br>×<br>100.0 | 100<br>×<br>105.0 | 100<br>×<br>105.0 = | 137,031                     |
| 2  | 122,443                     | 100<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100 | 100<br>×<br>100.0 | 100<br>×<br>100.0 | 100<br>×<br>100.0 = | 122,443                     |

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<br>比準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 専有面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 比準価格<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入) |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------|
| ア                                        | イ                    | ウ                         | ア×イ×ウ=エ                    |
| 130,000                                  | 100.0%               | 58.15                     | 7,560,000                  |

ア 基準階・基準位置の比準価格：前記試算価格の平均値（千円未満四捨五入）を採用。

イ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比等を考慮。

ウ 専有面積：登記面積

### Ⅲ 収益価格の試算（直接還元で、還元利回りで還元する）

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<br>(円) | 純収益<br>(円) | 家賃等補正  | 還元利回り | その他補正  | 収益価格<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入) |
|------------|------------|--------|-------|--------|----------------------------|
| ア          | イ          | ウ      | エ     | オ      | イ×ウ÷エ×オ                    |
| 722,228    | 323,430    | 100.0% | 10.0% | 100.0% | 3,230,000                  |

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、積算価格・収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|         | 占有減価修正前の<br>試算価格 (円) | 占有減価<br>修正率<br>(%) | 試算価格 (円)  |
|---------|----------------------|--------------------|-----------|
|         | ア                    | イ                  | ア×イ=ウ     |
| ①積算価格   | 7,160,000            | 100.0%             | 7,160,000 |
| ②比準価格   | 7,560,000            | 100.0%             | 7,560,000 |
| ③収益価格   | —                    |                    | 3,230,000 |
| ④調整後の価格 |                      | 7,090,000          |           |

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並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

| 調整後の<br>価格 (円) | 持分<br>割合 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評価額<br>(円)  |
|----------------|----------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| ア              | イ        | ウ         | エ          | オ                    | カ                     | ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
| 7,090,000      | 100.0%   | 100.0%    | 60.0%      | 83.0%                | 100.0%                | 3,530,000   |

ウ 市場性修正：特に増減価なしと判断した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納額とその遅延損害金および違約金があるが、これは本件請求債権であり、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮して修正を行った。

カ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を考慮。

## 第6 参考価格資料

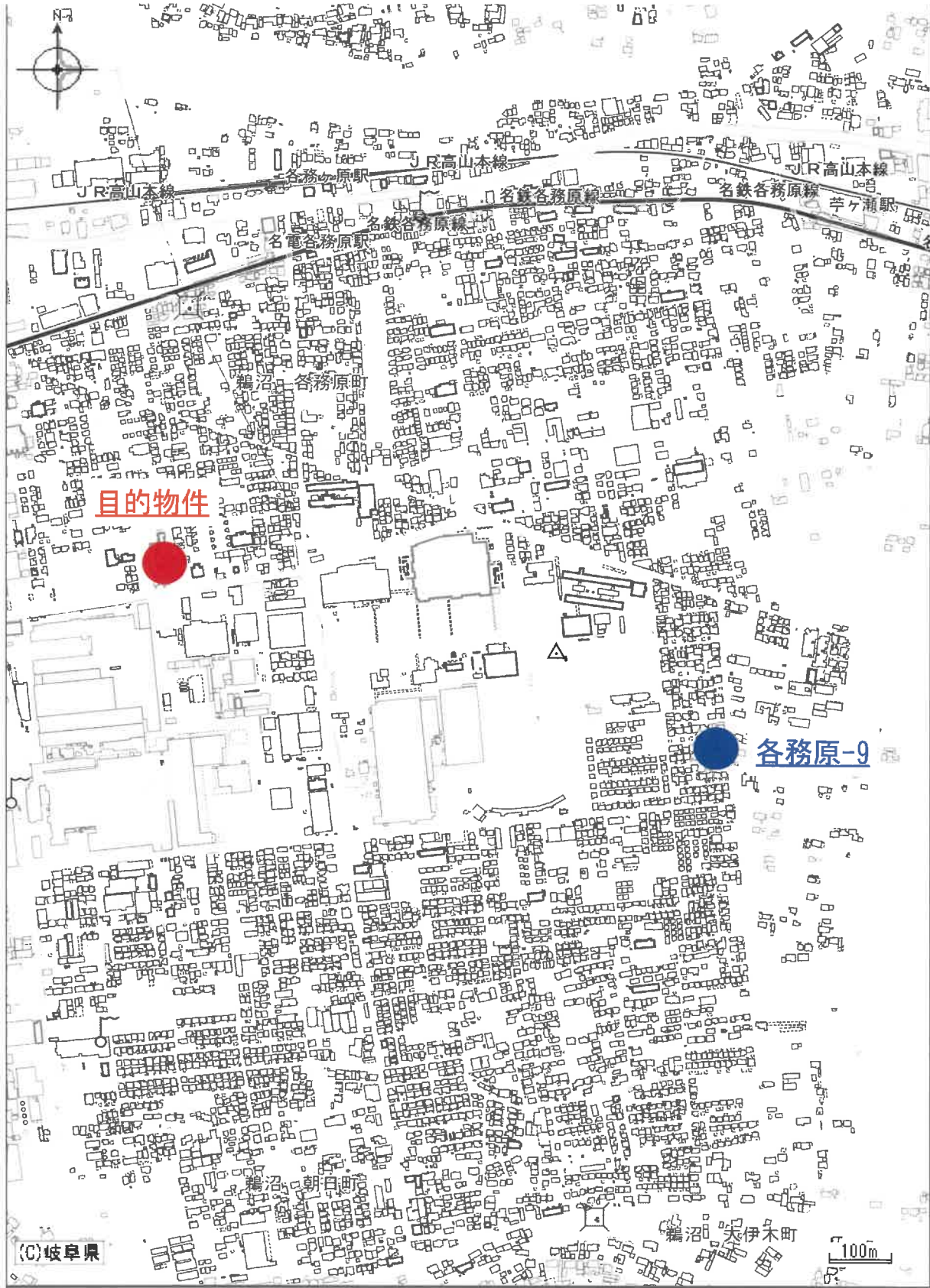
|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| 地価公示    | 各務原-9                               |
| (所 在)   | 各務原市鵜沼各務原町9丁目121番                   |
| (価 格)   | 55,700 円/m <sup>2</sup>             |
| (位 置)   | 名古屋鉄道各務原線芋ヶ瀬駅約1.2km(道路距離)           |
| (価格時点)  | 令和5年1月1日                            |
| (地 積)   | 206 m <sup>2</sup>                  |
| (供給処理)  | 水道、ガス、下水                            |
| (接面街路)  | 北5m市道                               |
| (用途指定等) | 市街化区域 第1種住居地域<br>(建ぺい率60%, 容積率200%) |
| (地域の概要) | 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域                    |

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 間取図(概略)
- 5 写真

以 上

# 位置図



目的物件

各務原-9

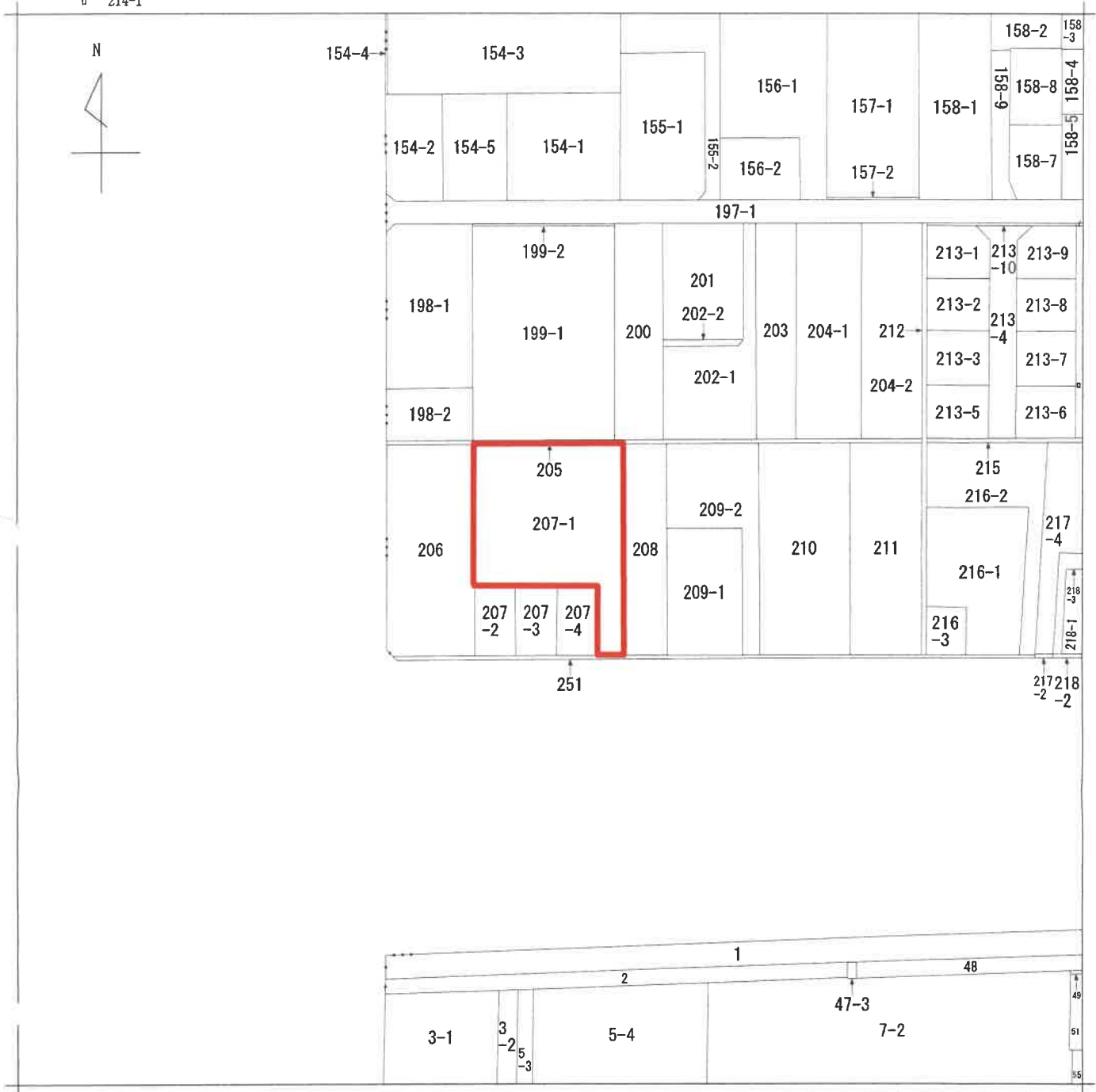
(C)岐阜県

100m



# 公 図 写

イ 214-3  
ロ 214-1



(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     | 各務原市鷺沼各務原町二丁目 |           | 地番 | 207番1    |    |         |
| 出力縮   | 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。  
(岐阜地方法務局管轄)

令和6年1月19日  
岐阜地方法務局高山支局  
登記官

A 3判をA 4に縮小

登記年月日：昭和63年7月14日

令和6年1月19日

岐阜地方方法務局高山支局

登記官

12290

地番 (A)207-1-(D)207-4

土地の所在 各務原市橋沼各務原町二丁目

地積測量図

三斜求積表

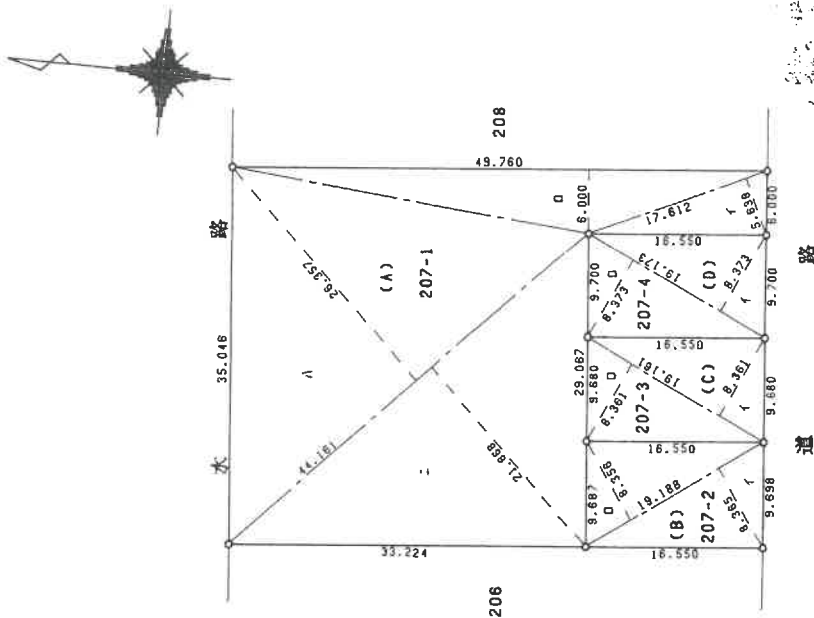
| 地番 (A) 207-1 |        |        |                     |
|--------------|--------|--------|---------------------|
| 地番 NO.       | 底辺     | 高さ     | 倍面積                 |
| イ            | 17.812 | 5.638  | 99.296456           |
| ロ            | 49.760 | 6.000  | 298.580000          |
| ハ            | 44.161 | 26.357 | 1163.951477         |
| ニ            | 44.161 | 21.868 | 965.712748          |
|              |        | 倍面積    | 2527.520681         |
|              |        | 面積     | 1263.7803405        |
|              |        | 地積     | 1263 m <sup>2</sup> |

| 地番 (B) 207-2 |        |       |                    |
|--------------|--------|-------|--------------------|
| 地番 NO.       | 底辺     | 高さ    | 倍面積                |
| イ            | 19.188 | 8.365 | 160.507620         |
| ロ            | 19.188 | 8.356 | 160.334928         |
|              |        | 倍面積   | 320.842548         |
|              |        | 面積    | 160.4212740        |
|              |        | 地積    | 160 m <sup>2</sup> |

| 地番 (C) 207-3 |        |       |                    |
|--------------|--------|-------|--------------------|
| 地番 NO.       | 底辺     | 高さ    | 倍面積                |
| イ            | 19.161 | 8.361 | 160.205121         |
| ロ            | 19.161 | 8.361 | 160.205121         |
|              |        | 倍面積   | 320.410242         |
|              |        | 面積    | 160.2051210        |
|              |        | 地積    | 160 m <sup>2</sup> |

| 地番 (D) 207-4 |        |       |                    |
|--------------|--------|-------|--------------------|
| 地番 NO.       | 底辺     | 高さ    | 倍面積                |
| イ            | 19.173 | 8.373 | 160.535528         |
| ロ            | 19.173 | 8.373 | 160.535529         |
|              |        | 倍面積   | 321.071058         |
|              |        | 面積    | 160.5355290        |
|              |        | 地積    | 160 m <sup>2</sup> |

総計 1744.9222645



境界線の種類

○ コンクリート杭



作製者

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成11年7月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方事務所管轄)

令和6年1月19日

岐阜地方事務所 高山支局

登記官

請求番号：24-2 (1/2)

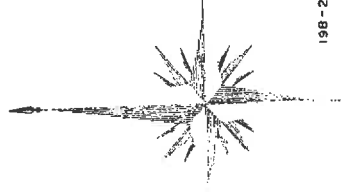
205237

各階平面図

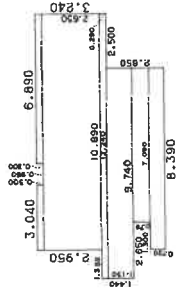
建物各階平面図

家屋番号 207番1の14  
建物番号 207番1の14

各務原市各務原町2丁目207番地1

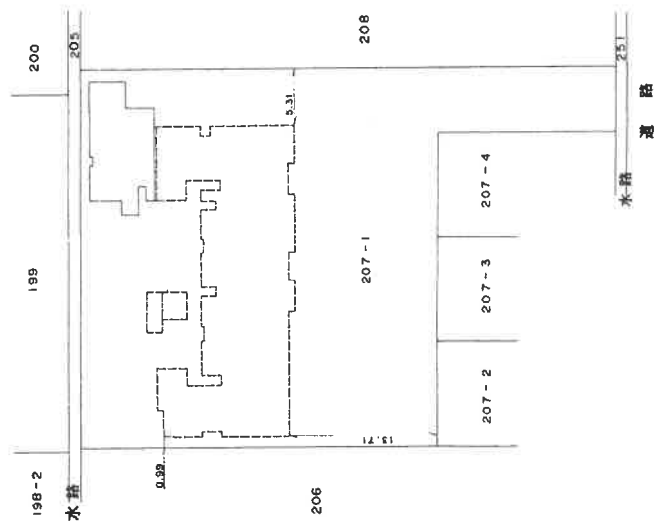


建物の存する部分3階



求積表

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 0.300 x 6.890 =  | 2.067000             |
| 0.700 x 3.040 =  | 0.912000             |
| 2.650 x 10.890 = | 28.855500            |
| 0.250 x 12.240 = | 3.060000             |
| 1.150 x 19.740 = | 22.701000            |
| 0.780 x 7.090 =  | 5.530200             |
| 0.720 x 8.390 =  | 6.040800             |
| 合計               | 58.159100            |
| 床面積              | 58.15 m <sup>2</sup> |



|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 作製者 | 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に縮小

登記年月日：平成1年7月17日

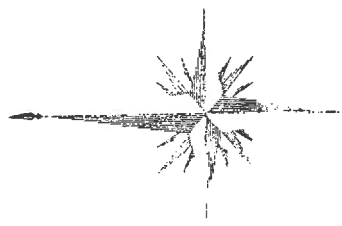
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(岐阜地方方法務局管轄)  
令和6年1月19日 岐阜地方方法務局高山支局 登記官

205283 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 207-1-1  
~207-1-3X  
建物の所在 各務原市鷺沼各務原町2丁目207番地1

2階～7階同型平面図



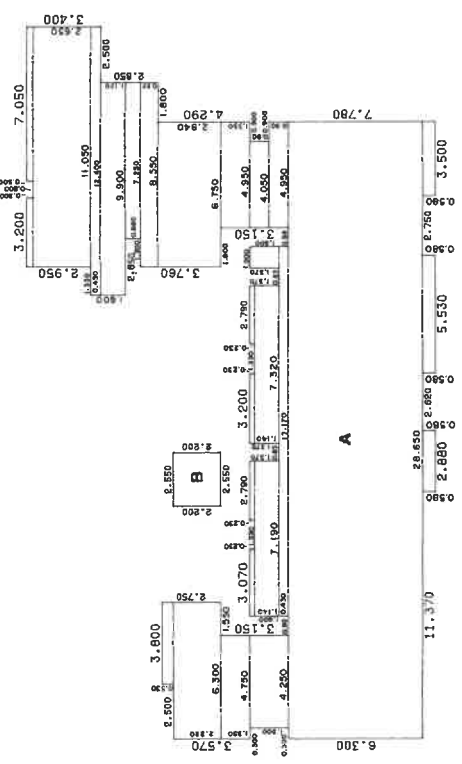
求積表

|   |                  |            |
|---|------------------|------------|
| A | 0.300 x 7.050 =  | 2.115000   |
|   | 0.300 x 3.200 =  | 0.960000   |
|   | 2.650 x 11.050 = | 29.282500  |
|   | 0.450 x 12.400 = | 5.580000   |
|   | 1.150 x 9.900 =  | 11.385000  |
|   | 0.680 x 7.250 =  | 4.930000   |
|   | 0.820 x 6.550 =  | 5.371000   |
|   | 2.940 x 3.600 =  | 10.584000  |
|   | 0.530 x 6.300 =  | 3.339000   |
|   | 2.220 x 4.950 =  | 11.000000  |
|   | 1.350 x 4.750 =  | 6.412500   |
|   | 1.800 x 4.050 =  | 7.290000   |
|   | 1.370 x 1.000 =  | 1.370000   |
|   | 0.230 x 2.780 =  | 0.638600   |
|   | 0.230 x 2.500 =  | 0.575000   |
|   | 0.230 x 3.750 =  | 0.862500   |
|   | 1.140 x 4.550 =  | 5.187000   |
|   | 1.140 x 7.320 =  | 8.348800   |
|   | 0.900 x 4.950 =  | 4.455000   |
|   | 0.430 x 17.170 = | 7.383100   |
|   | 6.300 x 28.650 = | 180.495000 |
|   | 0.580 x 3.500 =  | 2.030000   |
|   | 0.580 x 5.530 =  | 3.207400   |
|   | 0.580 x 2.880 =  | 1.670400   |
|   | 合計               | 341.376300 |
|   | 床面積              | 341.37     |

求積表

|   |                 |          |
|---|-----------------|----------|
| B | 2.200 x 2.550 = | 5.610000 |
|   | 合計              | 5.610000 |
|   | 床面積             | 5.61     |

A 341.3763  
+ B 5.6100  
-----  
面積 346.986 m<sup>2</sup>



製作者 [Redacted]

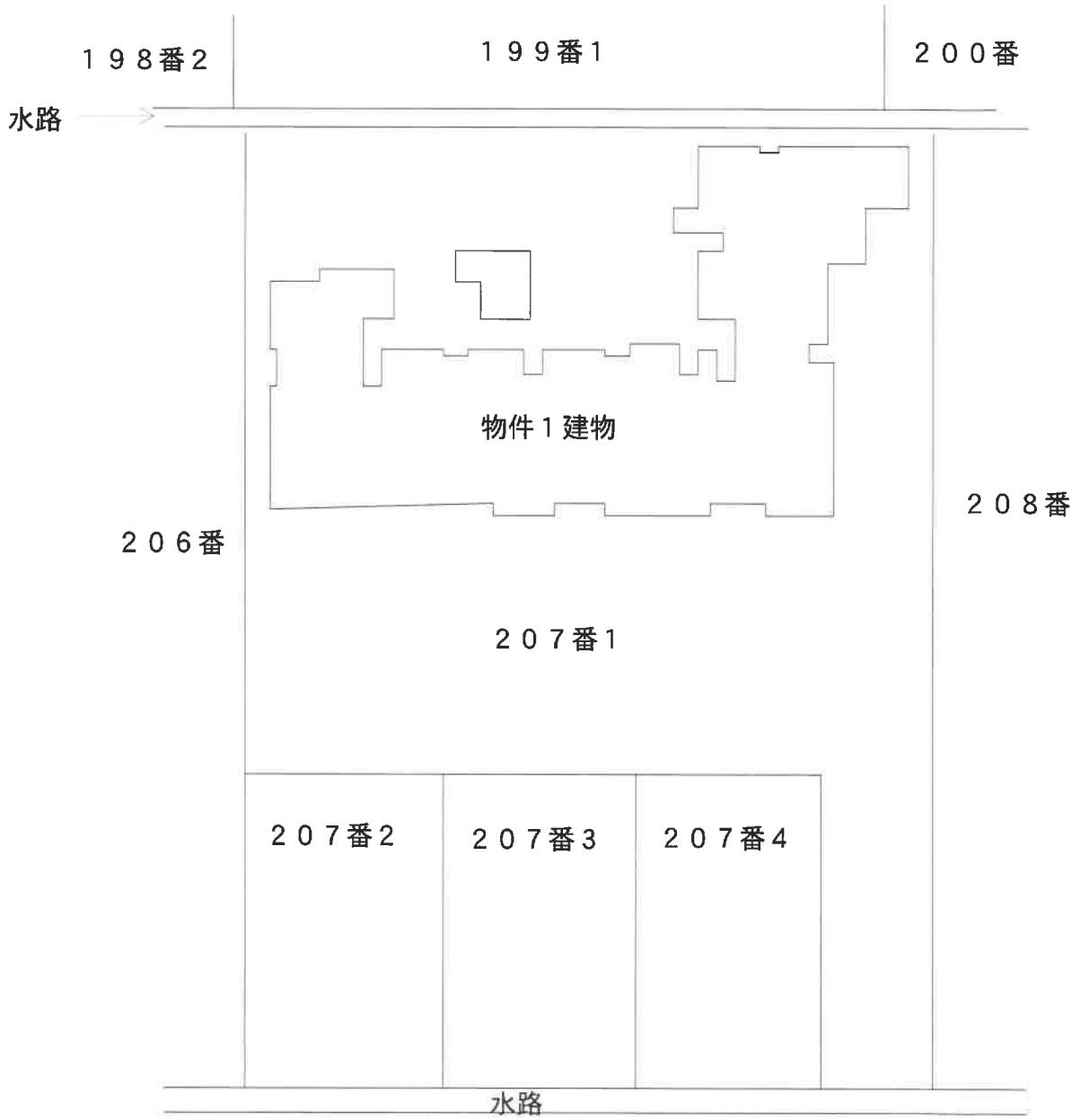
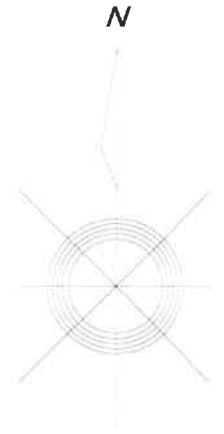
縮尺 1/-

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図（概略）

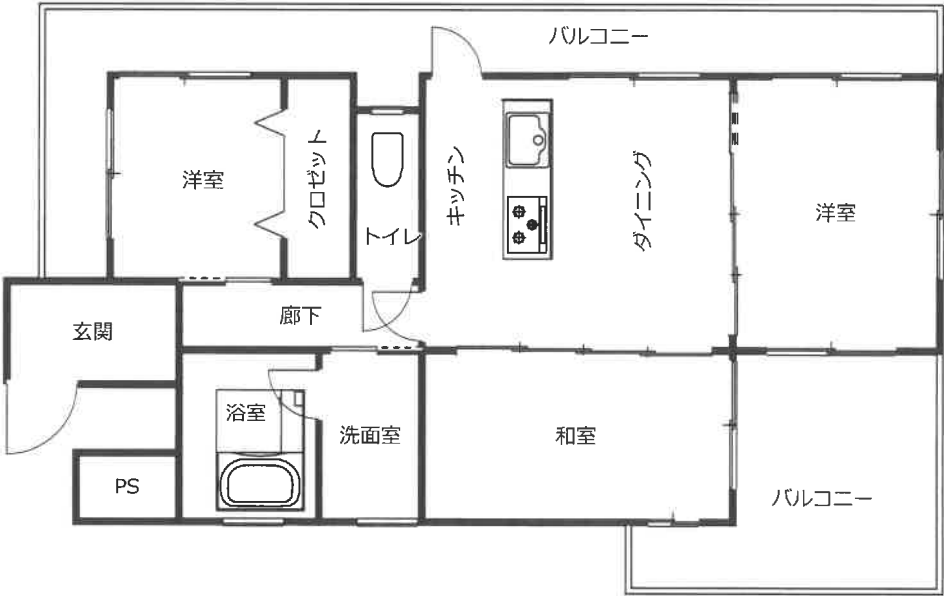


市道

# 建物間取図（概略）



305号室



南方より撮影



目的物件