

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 7年 9月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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 7年10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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 7年11月 6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 7年10月28日 午前10時00分から 令和 7年10月28日 午後 4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 7年 9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） 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	4, 260, 000 3, 408, 000	一括	852, 000	97, 996	25, 200
1	1, 780, 000				
2	2, 480, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大垣市笠縫町字横枕 |
| | 地 番 | 8番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市笠縫町字横枕8番地11 |
| | 家屋 番号 | 8番11 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.69平方メートル
2階 93.69平方メートル
3階 93.69平方メートル
4階 93.69平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

北側の空きスペースをA及びEが駐車場として使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

・101号室をA、102号室をB、503号室をEがそれぞれ占有している。同人ら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。

・203号室をDが占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、抵当権に後れる賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

・上記以外の部分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



11

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 | 大垣市笠縫町字横枕 |
| | 地 番 | 8番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市笠縫町字横枕8番地11 |
| | 家屋 番号 | 8番11 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.69平方メートル
2階 93.69平方メートル
3階 93.69平方メートル
4階 93.69平方メートル |



令和6年（ケ）第200号
令和7年4月4日受理
令和7年5月14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 | 大垣市笠縫町字横枕 |
| | 地 番 | 8番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市笠縫町字横枕8番地11 |
| | 家屋 番号 | 8番11 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.69平方メートル
2階 93.69平方メートル
3階 93.69平方メートル
4階 93.69平方メートル |

(土地・建物用)

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 [種 類: □ある [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 □ある [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

(占有關係用 〈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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円	1台分の駐車場を 使用している。 令和6年11月分 から家賃等は支払 っていない。
	A		自 R5・11・1 至 R7・10・31				☒ 敷 ☐ 保 96,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27 頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円	B及びCが動産類 を残置して占有し ている 令和6年夏頃から 家賃は支払ってい ない
	B (空き室)		自 H27 頃 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 103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 ☒ 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	. .	☒ 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 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	占有者が動産類を 残置して占有して いる。 契約内容は不明
	D		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 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	
2	☐ 全部 ☒ 302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 ☒ 303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 ☒ 501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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 502号室 所有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 503号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・8・16 ----- 自 R6・8・1 至 R8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 25,000 円	駐車料金月額 5,000円 令和6年6月分か らの家賃等は支払 っていない。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 所有者（空き室）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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 円 ----- ☐ 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」(4枚目)のとおりです。 3 昨年11月から家賃等は支払っていません。 4 賃借人は私の母ですが母が亡くなり、私が賃借人の地位を承継しました。 5 物件1土地北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。駐車料金は支払っていません。 6 102号室の入居者は親子です。現在、同室で生活はしていませんが月に1回程度息子さんを見かけます。
■E(503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」(4枚目)のとおりです。 3 昨年6月頃から家賃等の支払いをしていません 4 物件1土地北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。駐車料金は毎月5,000円です。 5 203号室の入居者Dは3年位前に退居されたと思います。また、Dの退居後、第三者が出入りするところを見たことはありません。
■C(102号室占有者の子)	1 本室は、私と実母Bが動産類を置いて占有しています。 2 本室は、10年位前にBが所有者との間で賃貸借契約を締結し、毎月25,000円くらいの賃料を支払っていたと思います。賃料以外の契約内容は分かりません。本年2月頃にBは施設に入所し、私も別の場所に引っ越しました。 3 本室の賃料は昨年夏ごろから支払っていません。その理由は所有者に連絡が取れないことで室内の不具合の箇所を修繕していただけないからです。 4 本室内の動産類は私とBの所有物です。それらの動産類を少しずつ持ち出しています。

(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土地は北側が道路に接する土地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物の外壁には, 「オホーツクマンション」と表示されており, 同建物は, 1～4階が各3室(合計12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。なお, 102号室及び203号室については, 各居室内に家財道具類等が残置されており, 関係人の陳述及び収集した資料から, 102号室は入居者であったBが, 203号室は入居者であったDが居室(空き室)として, それぞれ占有しているものと認めた。
- 4 (1) 物件2建物の101号室の占有者A及び503号室の占有者Eの各占有権原については, A及びEの賃貸借契約は正常なものであると思料する。なお, 各賃貸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。
(2) 同建物の102号室の占有者Bの占有権原については, 関係人の陳述及び収集した資料から, 占有者Bの賃貸借契約は正常なものであると思料する。なお, 賃貸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。
(3) 同建物の203号室の占有者Dの占有権原については, 同人から事情聴取ができなかったが, 収集した資料及び現認した状況から, 同人既に退室しているものと思料すること, 所有者である協和開発株式会社からも賃貸借契約の内容及び賃料の支払いに関する陳述及び資料の提出が得られないことから, 占有者Dの賃貸借権は不明なものであるものと思料する。
- 5 物件2建物の各居室の状況については, 経年劣化による朽廃が著しいものと思料する。よって, 本件買受人は, 同建物の各居室を通常使用するためには多額な費用を要するものと思料する。また, 同建物の302号室はキッチンが取外されており, 和室の畳や洋室の床がない状況が, 同502号室内の窓ガラスが割れている状況が確認できた。(写真30～32, 46参照)
- 6 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。
- 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月4日(金) 13:30-13:40	岐阜地方法務局	公図等, 土地建物登記事項証明書申請
7年4月7日(月) 11:30-11:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年4月9日(水) 10:50-11:15	目的物件所在地	入居者に対して通知書及び照会書投函
7年4月22日(火) 13:30-14:45	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
7年4月22日(火) 16:00-16:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
7年4月30日(水) 16:00-16:10	大垣市役所	住民票の申請

(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。

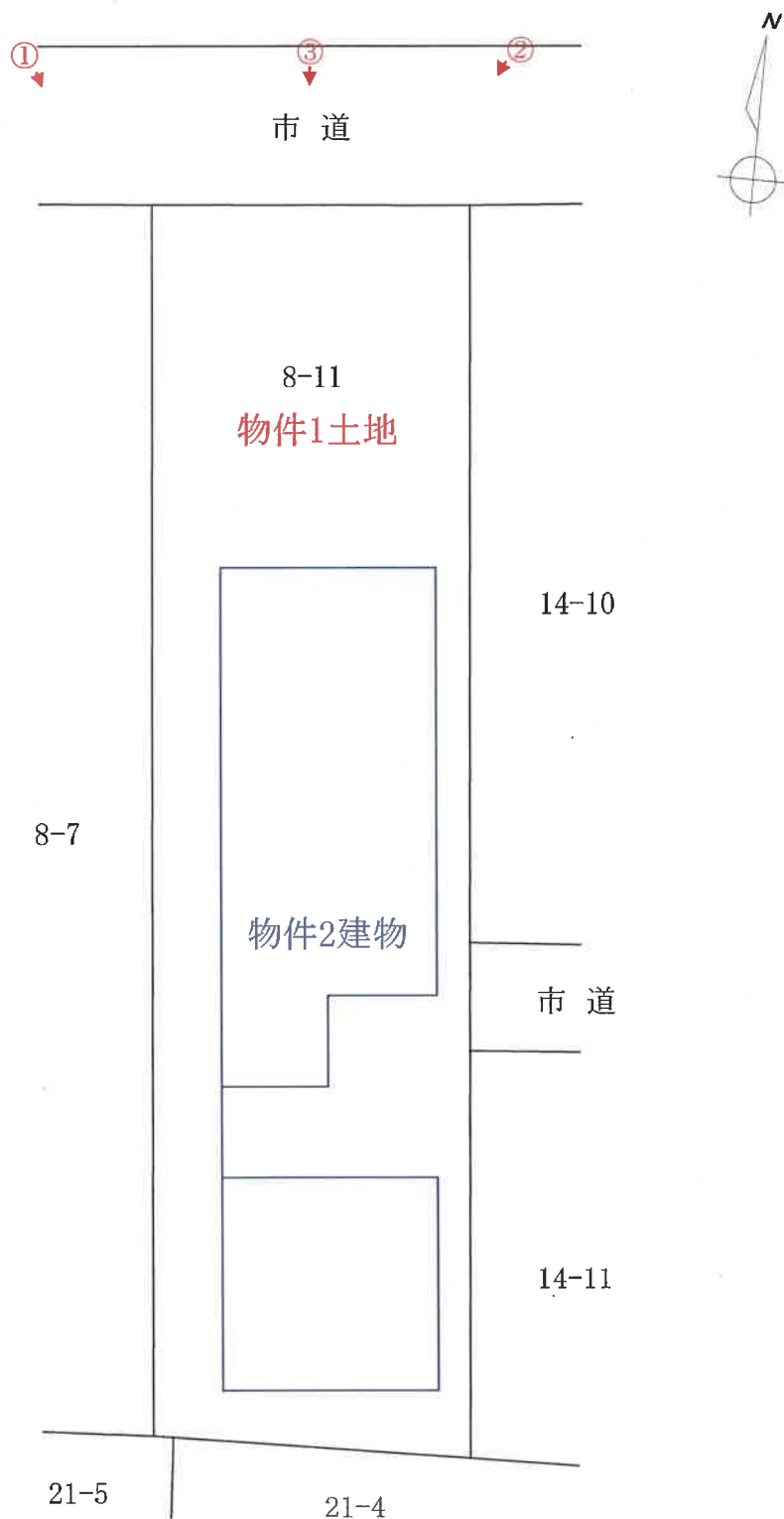
☒ 令和7年4月22日, 同年4月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)



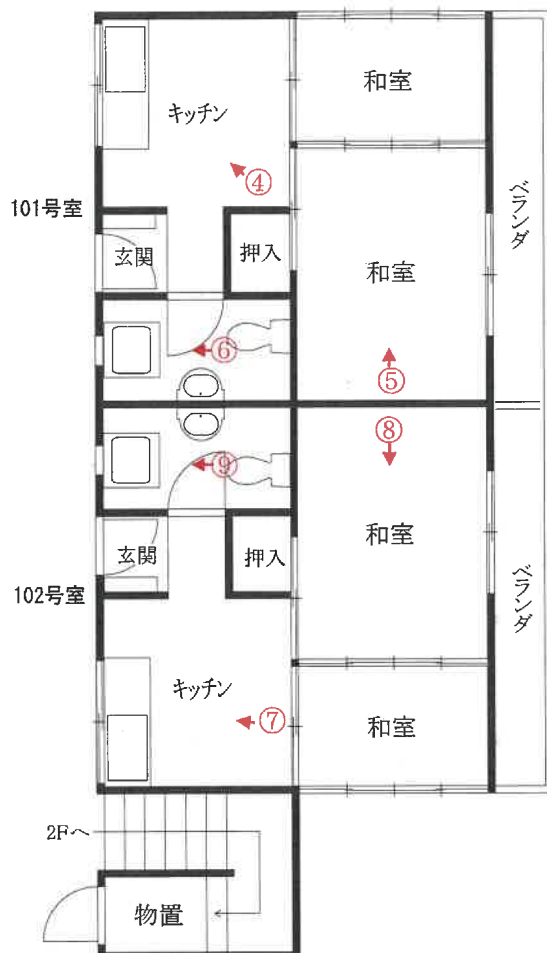
※図面が現況と異なる場合は現況優先です。
図面の作成に当たっては、現地調査を行い
入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図
であり、境界を標示するものではありません。

←○は写真撮影位置・方向

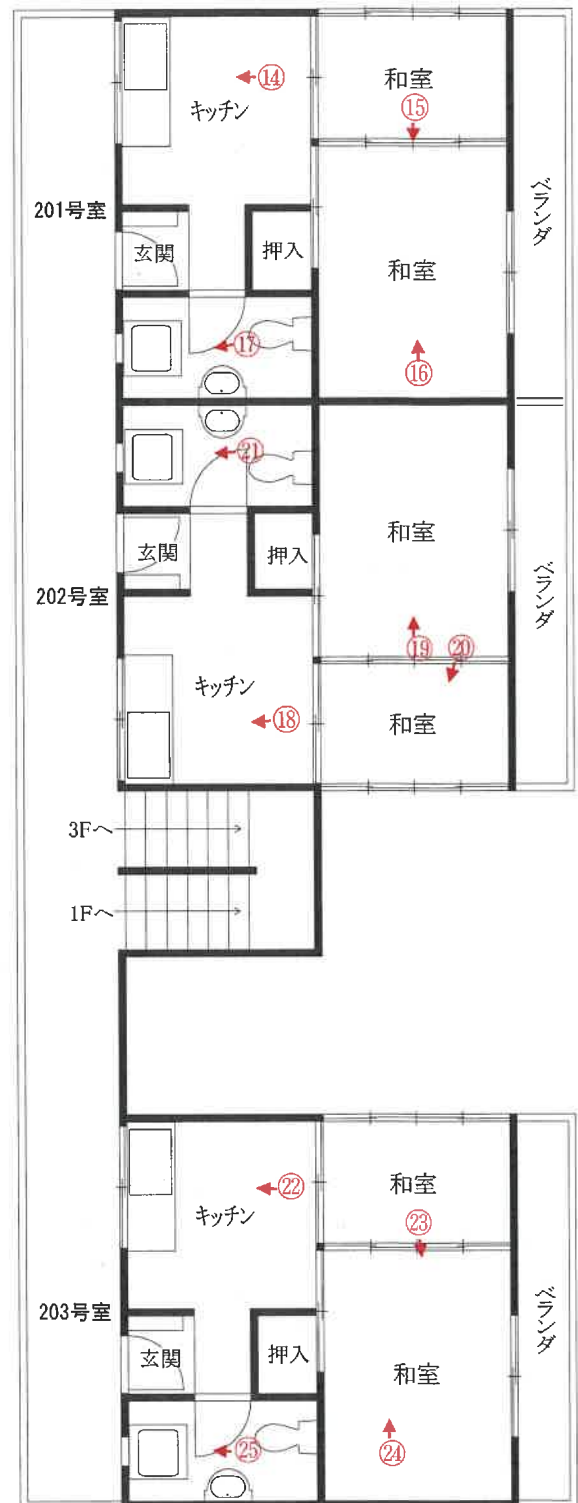
建物間取図(概略)

物件2建物

1階平面図



2階平面図



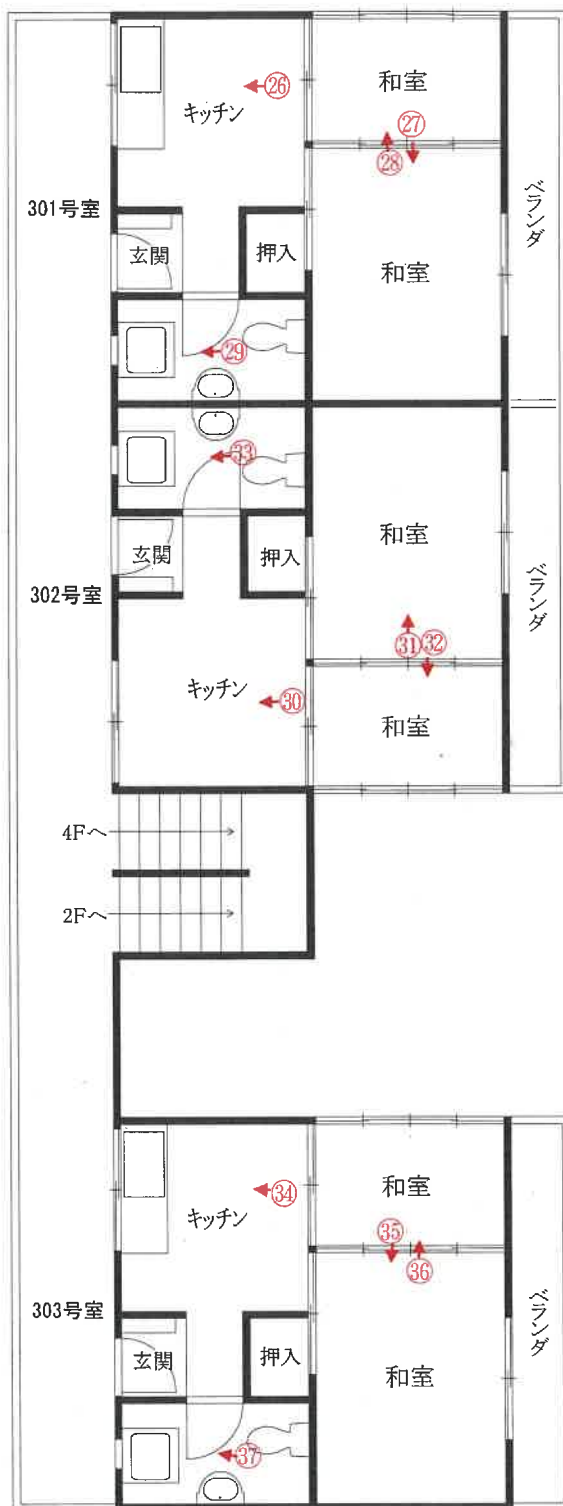
※図面が現況と異なる場合は現況優先です。

←○は写真撮影位置・方向 6(ケ)200

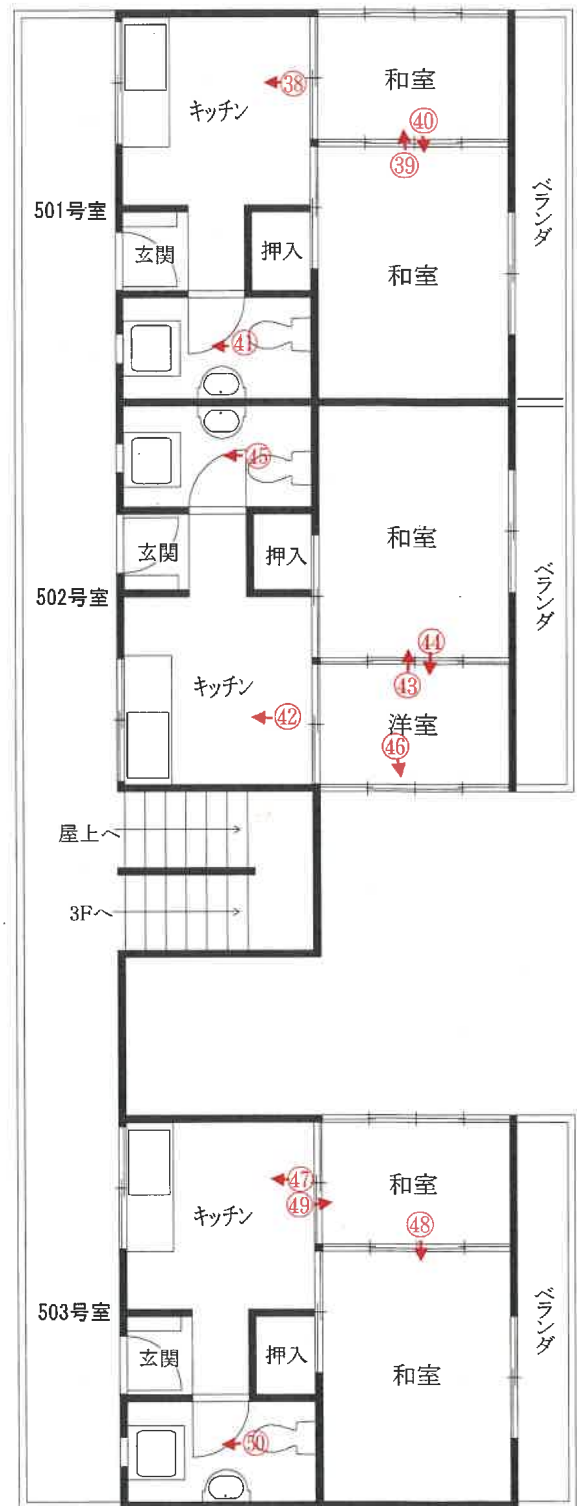
建物間取図(概略)

物件2建物

3階平面図



4階平面図



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。

←○は写真撮影位置・方向 6(ヶ)200

写真1

物件2建物



物件1土地

写真2

物件2建物



写真 3

物件 2 建物北側駐車場スペース



写真 4

物件 2 建物

101号室内



写真5

物件2 建物

101号室内



写真6

物件2 建物

101号室内

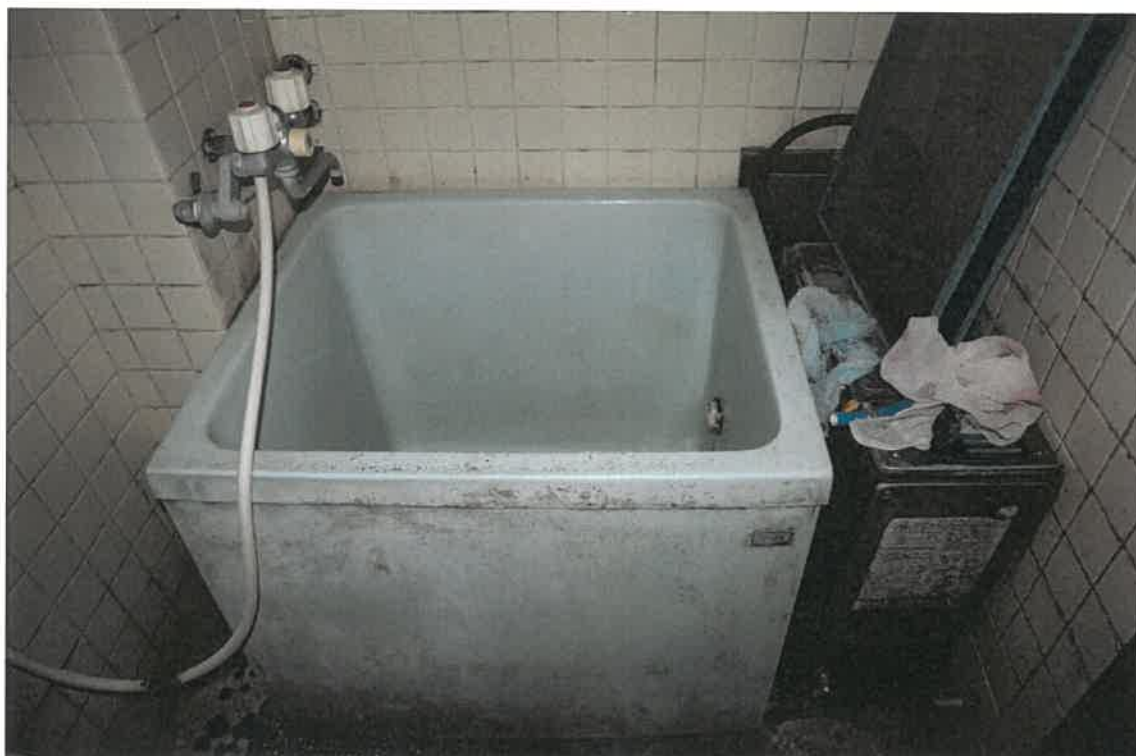


写真7

物件2 建物

102号室内



写真8

物件2 建物

102号室内



写真9

物件2建物

102号室内



写真10

物件2建物

103号室内



写真 1 1

物件 2 建物

1 0 3 号室内



写真 1 2

物件 2 建物

1 0 3 号室内



写真 1 3

物件 2 建物

1 0 3 号室内



写真 1 4

物件 2 建物

2 0 1 号室内



写真 1 5

物件 2 建物

2 0 1 号室内



写真 1 6

物件 2 建物

2 0 1 号室内



写真17

物件2建物

201号室内



写真18

物件2建物

202号室内



写真19

物件2建物

202号室内



写真20

物件2建物

202号室内



写真2 1

物件2 建物

202号室内



写真2 2

物件2 建物

203号室内



写真 2 3

物件 2 建物

2 0 3 号室内



写真 2 4

物件 2 建物

2 0 3 号室内



写真 2 5

物件 2 建物

2 0 3 号室内

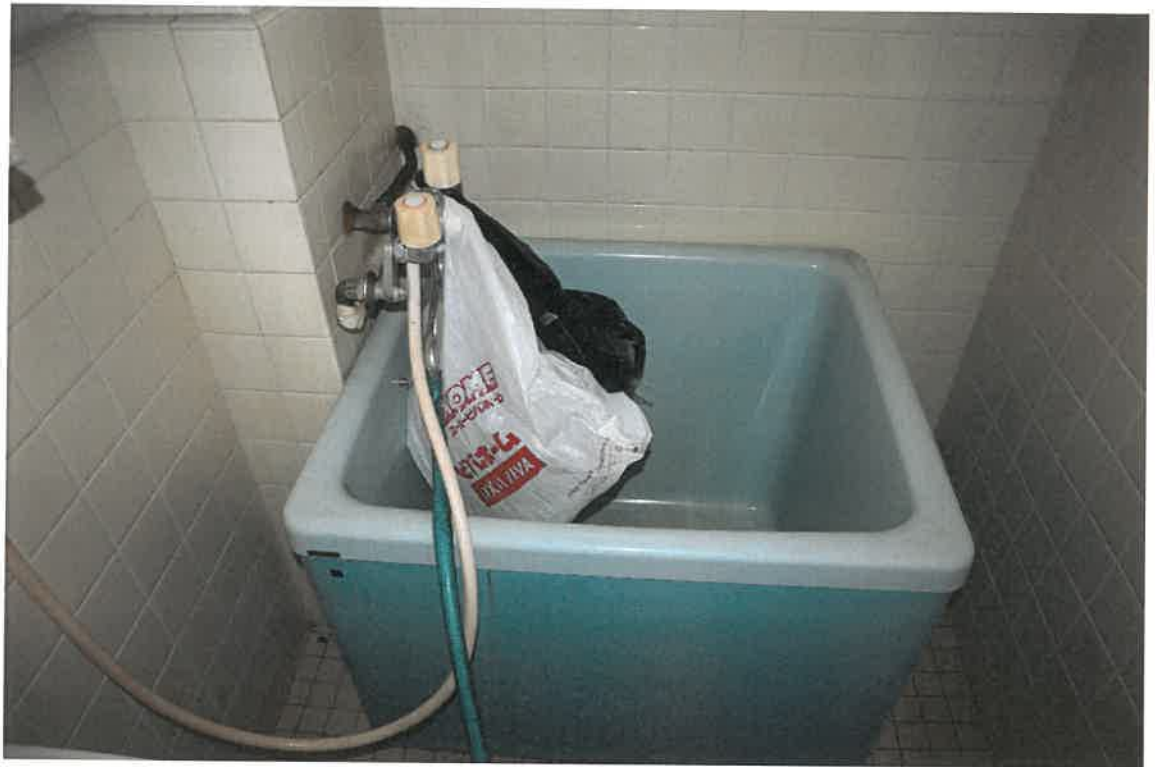


写真 2 6

物件 2 建物

3 0 1 号室内



写真 2 7

物件 2 建物

3 0 1 号室内



写真 2 8

物件 2 建物

3 0 1 号室内



写真 2 9

物件 2 建物

3 0 1 号室内



写真 3 0

物件 2 建物

3 0 2 号室内



写真 3 1

物件 2 建物

3 0 2 号室内



写真 3 2

物件 2 建物

3 0 2 号室内



写真 3 3

物件 2 建物

3 0 2 号室内



写真 3 4

物件 2 建物

3 0 3 号室内



写真3 5

物件2 建物

3 0 3号室内



写真3 6

物件2 建物

3 0 3号室内



写真37

物件2建物

303号室内



写真38

物件2建物

501号室内



写真39

物件2建物

501号室内



写真40

物件2建物

501号室内



写真 4 1

物件 2 建物

5 0 1 号室内



写真 4 2

物件 2 建物

5 0 2 号室内



写真 4 3

物件 2 建物

5 0 2 号室内



写真 4 4

物件 2 建物

5 0 2 号室内



写真 4 5

物件 2 建物

5 0 2 号室内



写真 4 6

5 0 2 号室内の窓ガラス割れている状況



写真47

物件2建物

503号室内



写真48

物件2建物

503号室内



写真 4 9

物件 2 建物

5 0 3 号室内

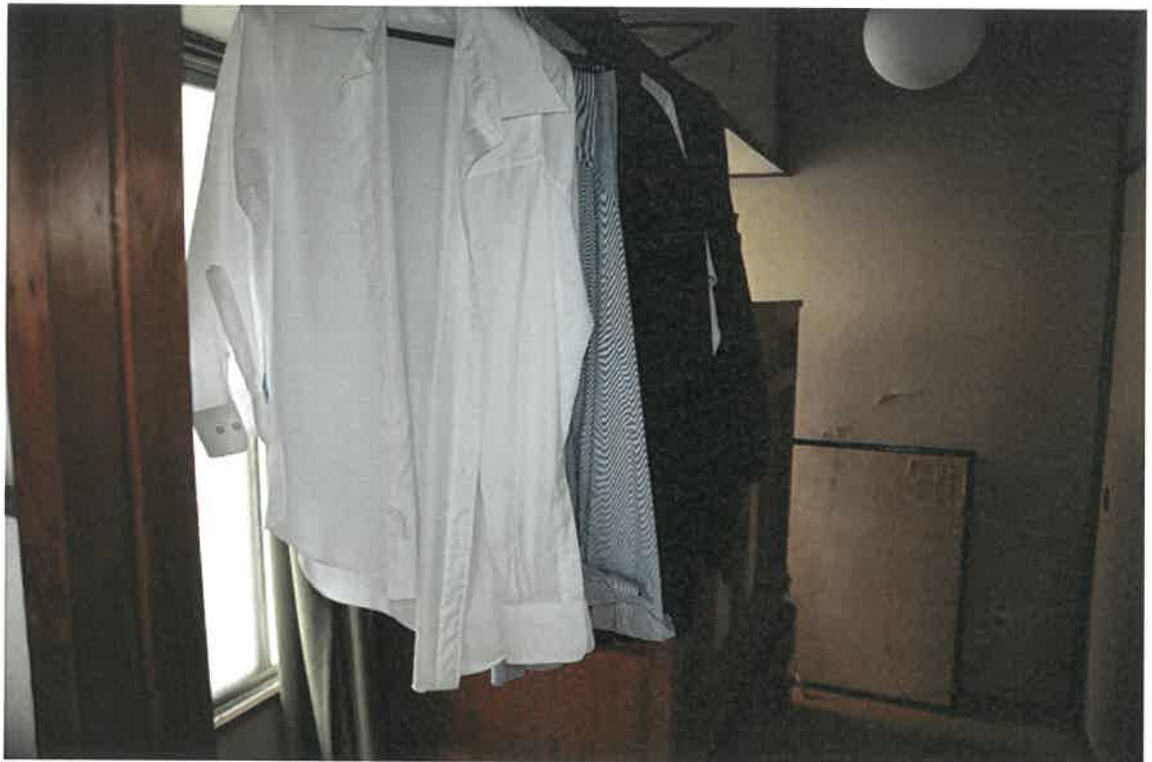


写真 5 0

物件 2 建物

5 0 3 号室内



令和 6 年(ケ)第 200 号

令和7年4月22日

現地調査

令和7年5月14日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第251726号

発行日付

令和7年5月15日

評 価 人

不動産鑑定士

安 藤 一 成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 1,780,000 円
物件 2(建物)	金 2,480,000 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]の土地価格の内訳価格は、物件[2]の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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適合には担保責任がないこと等)
等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、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 (土地)

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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	大垣市 笠縫町字横枕	左記に同じ
	地 番	8番11	
	地 目	宅地	
	地 積	247.98㎡	

第3 目的物件 (建物)

番号	物件番号	内 容	現 況
2	所 在	大垣市 笠縫町字横枕8番地11	左記に同じ
	家屋番号	8番11 主建物	
	種 類	共同住宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
	床面積	1 階	
		2 階	
		3階他計	
		延面積	
		93.69m ²	
		93.69m ²	
		187.38m ²	
		374.76m ²	

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	大垣市中心市街地の北西、大垣市役所の北西方約2.3kmに位置する。				
※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)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR東海	東海道本線	大垣駅	北西方	1.9km
	名阪近鉄バス	——	宿地	南西方	300m
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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		建築基準法第22条区域		
	(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)		大垣市立地適正化計画(都市機能誘導区域外・居住誘導区域内) 大垣市景観計画区域 浸水想定区域		
画 地 条 件	地	積	247.98㎡		
	間	口	約8.0m		
	奥	行	約31.5m		
	形	状	ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	(北側) 現況幅員約4.0mの舗装市道「笠縫7号線」 —道路台帳幅員2.73m— (東側) 現況幅員約2.7mの舗装市道「笠縫8号線」 —道路台帳幅員2.6～2.8m— ※特記事項参照				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(1)は、目的物件(2)の敷地として利用されている。				
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	1) 大垣市教育委員会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2) 土壌汚染の可能性については、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用の形跡は認められない。 3) 大垣市水道課・下水道課によると、上水道は北側にDIP75mm管、下水道は北側にHP250mm管埋設済とのこと。また、大垣ガスによると、北側に都市ガス本管埋設済とのこと。なお現況、下水は浄化槽、ガスはプロパンを使用。 4) 大垣市建築指導課によると、北側市道における建築基準法上の道路幅員は現況優先。なお、東側市道は建築基準法上の道路ではないとのこと。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区分	主建物
	建築年月日	昭和48年7月 頃、建築
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	経済的耐用年数	53年
	経過年数	52年
	経済的残存耐用 年数	1年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	クロス、砂壁、塗装、タイル等
	天 井	敷目天井、化粧石膏ボード等
	床	畳、フローリング、タイル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	374.76㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	4階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	2K・添付間取図のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	普通
保守管理の状態		かなり劣る
建物の利用状況		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		1) アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、新築年次は昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建築物に該当する。目視調査の限りではアスベストと思われるものは見当たらなかった。 2) 建築年月日は登記簿記載上昭和48年7月12日であり、いわゆる新耐震基準適用以前の建物である。 3) 建築確認の記録保管無し(大垣市建築指導課)。 4) 各居室内の設備は劣化が著しく、天井のシミ、床の軋み、畳の傷み、汚れなどが多く見られた。1階南端(103号室)は特に損傷が著しい。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

目的物件は共同住宅であるため、土地価格に建物価格を加えた積算価格の他に、貸家から得られる家賃を基にした収益価格を試算し、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

A 積算価格

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。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	52,900	95.0%	247.98	70.0%	8,724,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価調査 大垣(県)-4

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
64,000 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 121.0	52,900 (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。(各要因格差の相乗値)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
10.0%	0.0%	10.0%	0.0%	121.0%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

間口奥行	-	-	-	(相乗計)
-5%	0%	0%	0%	95.0%

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を考慮。

② 物件 2 (建 物)

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

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	
2	165,000	374.76	1.1%	680,000	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率	
1.0%	1.1%	2.9%	2.0%	1.1%	
経過年数	51.9年	経済的残存耐用年数	1.0年	経済的総耐用年数	52.9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： 登記簿記載面積

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＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、下記の通り積算価格を求めた。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	8,724,000	55.0%	法定地上権	4,798,000
		計		4,798,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等、及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 率 ウ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ	価格 構成比 オ
1	8,724,000	-4,798,000	100.0%	3,930,000	41.76%
2	680,000	4,798,000	100.0%	5,480,000	58.24%
一括価格(合計)				9,410,000	100.00%

ウ 占有減価率

※第三者占有による補正の必要はない。

B 収益価格

収益価格は運営純収益(運営収益－運営費用)、敷金の運用益から資本的支出を控除した純収益を、還元利回りで還元し求めた。

運営純収益	敷金の運用益	資本的支出	純収益	還元利回り	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア+イ-ウ=エ	オ	エ÷オ=カ
2,178,398	0	927,525	1,250,873	15.0%	8,340,000

C 評価額の判定

積算価格 9,410,000 円

収益価格 8,340,000 円

投資物件として収益価格が重視されるべきであるが、本件は劣化著しく、多分な想定要素を伴うことから、説明力を欠く。よって本件は両価格を等量に秤量し、下記の通り調整後の価格を求めた。

調整後の価格 8,880,000 円

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件番号	調整後の合計 価格(円)	(積算)価格 構成比	市場性修正 率	競売市場修 正率	その他の 控除	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,880,000	41.76%	80.0%	60.0%	—	1,780,000
2		58.24%			—	2,480,000
一括価格(合計)						4,260,000

ウ 市場性修正率 80%

※本件の場合は、対象不動産の特性(老朽物件等)に鑑みて需要が乏しいことを補正するものである。

エ 競売市場修正率 60%

※第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上、競売市場修正率を判定する。

第6 参考価格資料

地価調査	大垣(県)-4
(所 在)	大垣市宿地町字稲荷前1055番2
(価 格)	64,000 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線大垣駅 約1.8km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	297 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	北4.6m市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種住居地域(60,200)
(地域の概要)	一般住宅を中心に、アパートも見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写・建物図面写・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 写真

以 上

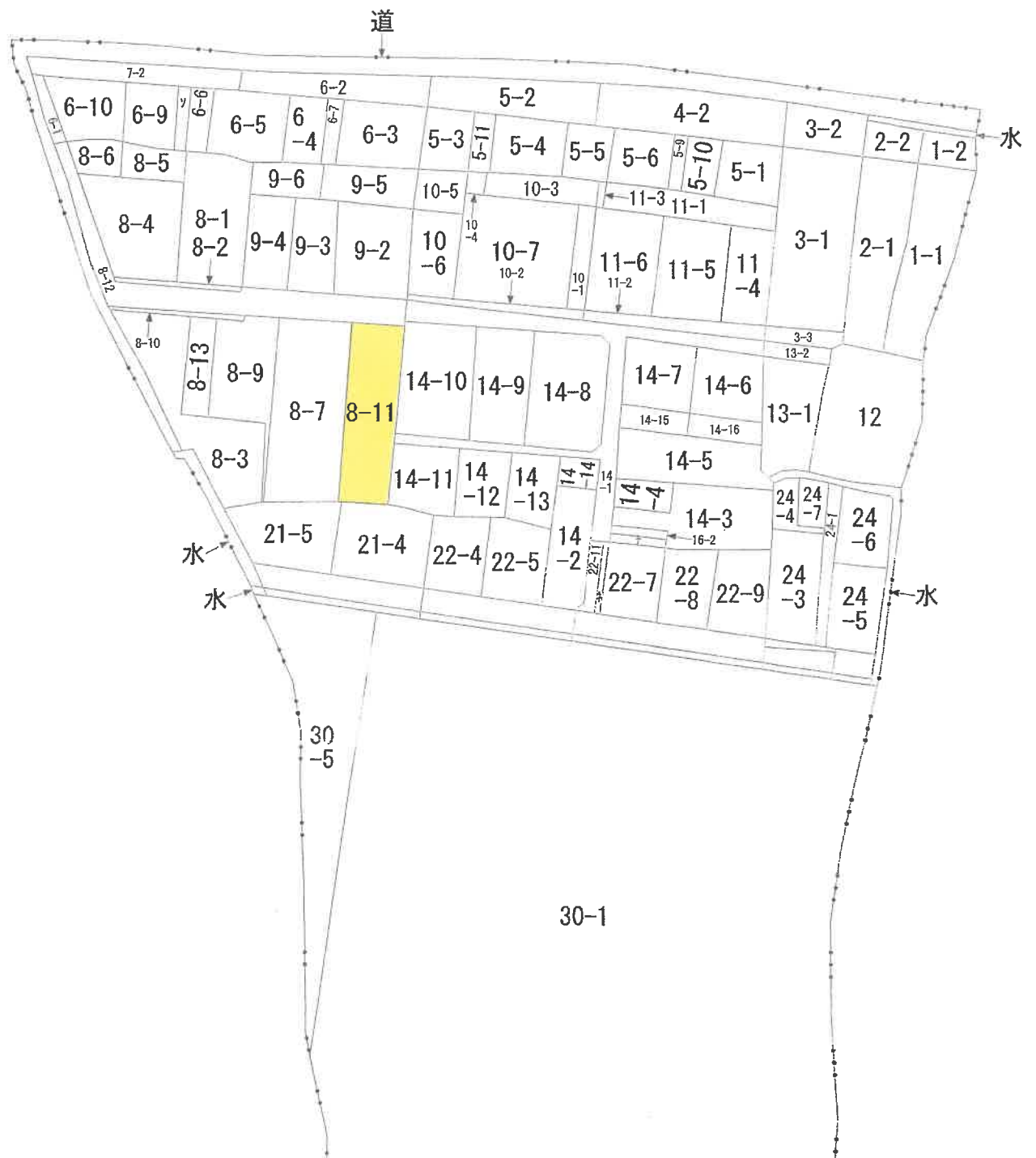
位置図

1/10000



6 (5) 200

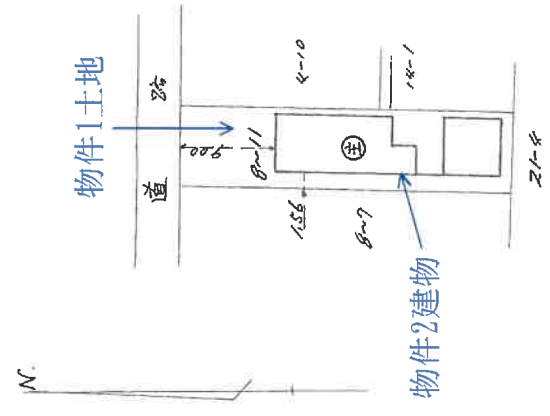
1/1000



家屋番号 8~11 建物図面 313418

建物の所在 大田区立通町空横枕8番地11

昭和48年9月20日	製作年月日
申請人	製作者



昭和48年9月20日登記

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500m

A3からA4に縮小

313417

家屋番号 8~11

建物の所在

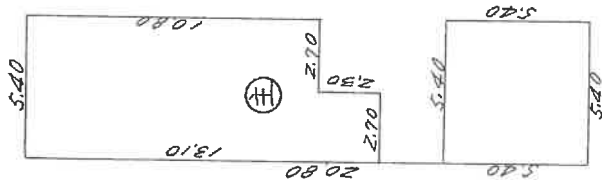
相模原市緑町宮横枕8番地11

各階平面図

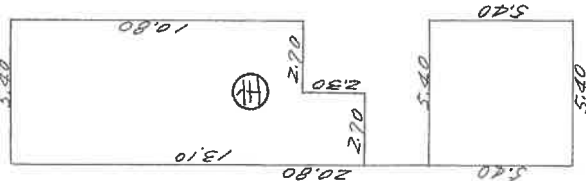
物件2建物

1階

2階
(3階と4階同型)



$$\begin{aligned} 5.40 \times 5.40 &= 29.16 \\ 5.40 \times 10.80 &= 58.32 \\ 2.70 \times 2.70 &= 6.21 \\ \hline \text{計 } 93.69 (\text{m}^2) \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 5.40 \times 5.40 &= 29.16 \\ 5.40 \times 10.80 &= 58.32 \\ 2.70 \times 2.70 &= 6.21 \\ \hline \text{計 } 93.69 (\text{m}^2) \end{aligned}$$

昭和48年9月20日

作製年月日

作製者

申請人

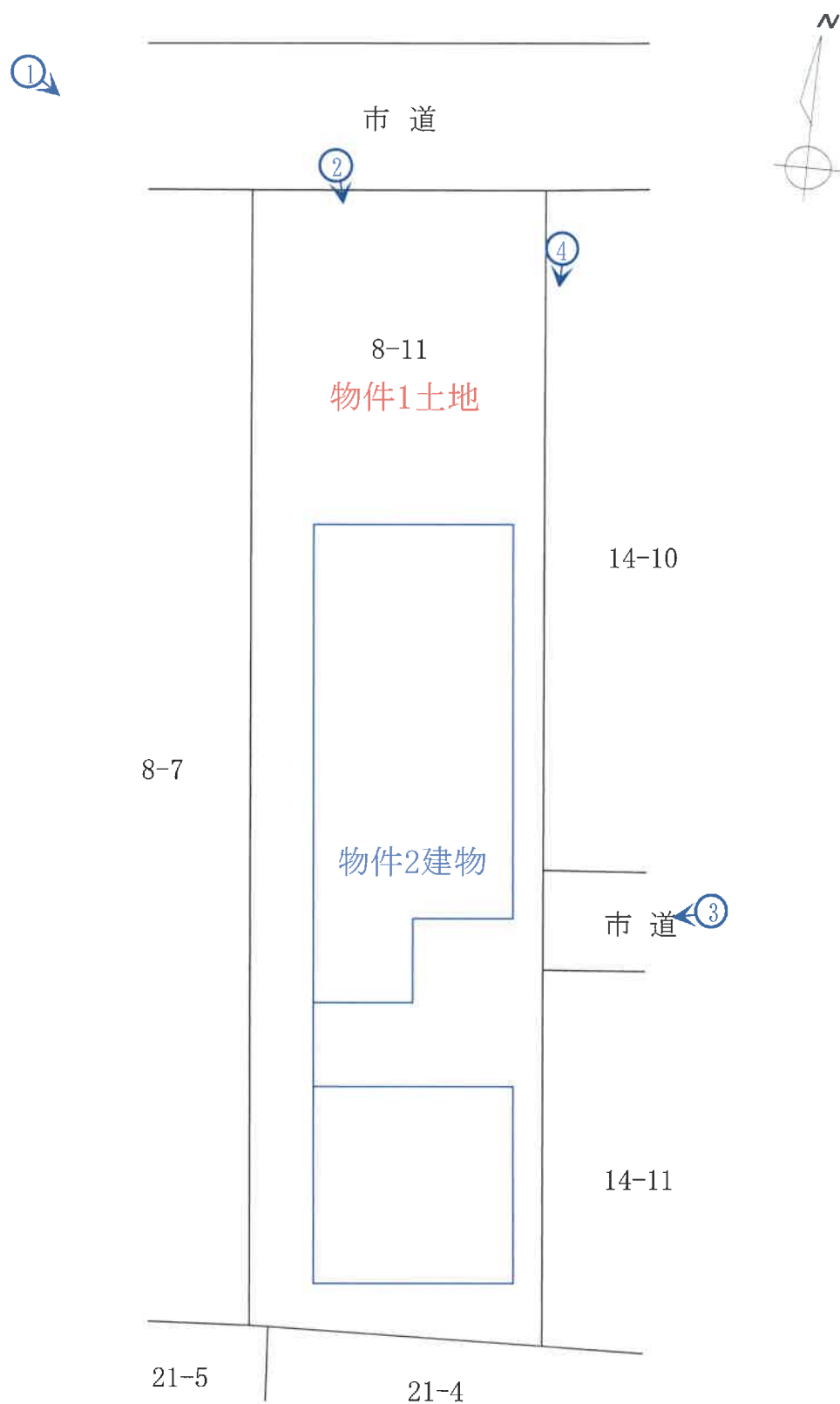
昭和48年9月20日登記

縮尺 1/200^{mm}

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図(概略)



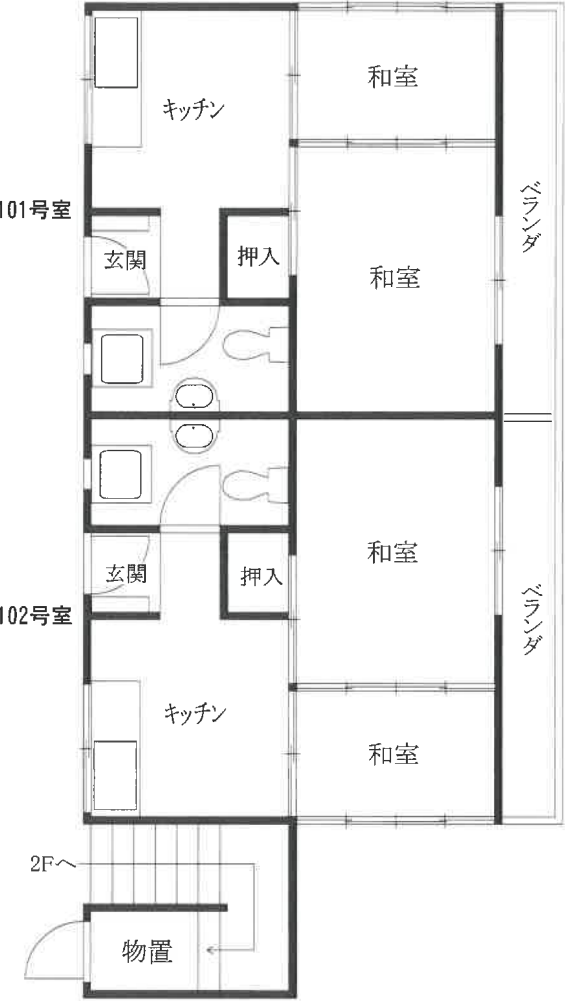
内 写真番号

※図面が現況と異なる場合は現況優先です。
図面の作成に当たっては、現地調査を行い
入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図
であり、境界を標示するものではありません。

建物間取図(概略)

物件2建物

1階平面図



2階平面図

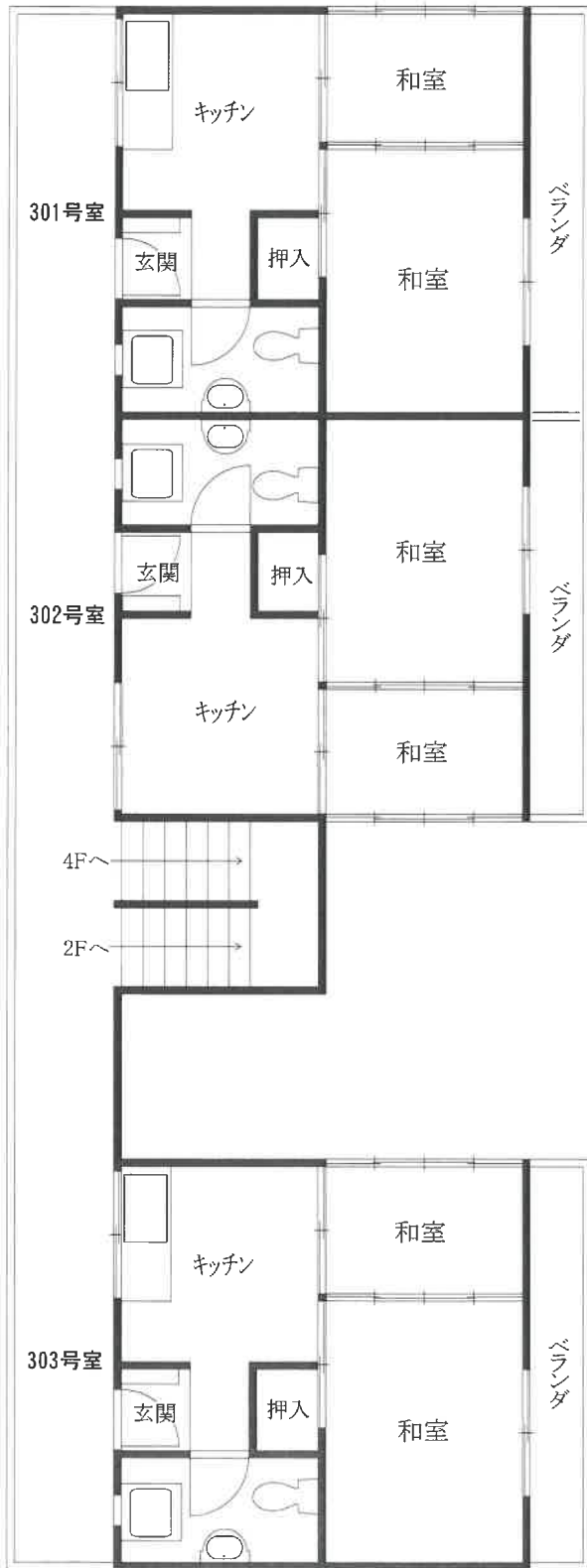


※図面が現況と異なる場合は現況優先です。

建物間取図(概略)

物件2建物

3階平面図



4階平面図



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。



内 写真番号

6 (ヶ) 200



6 (ㄗ) 200

物件2建物



No.3

物件1土地

物件2建物



No.4



No.5

キッチン (503号室)



No.6

浴室 (503号室)

6 (ヶ) 200