

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 山 本 稔

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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）
1～3	16,350,000 13,080,000	一括	3,270,000	105,875	29,268
1	6,190,000				
2	5,790,000				
3	4,370,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市楽田町一丁目 |
| | 地 番 | 1813番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 555.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市楽田町一丁目1813番地2 |
| | 家屋 番号 | 1813番2の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.75平方メートル
2階 107.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大垣市楽田町一丁目1813番地2 |
| | 家屋 番号 | 1813番2の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.25平方メートル
2階 81.25平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101号室をCが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。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Bが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号3】

207号室をAが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余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 | 大垣市楽田町一丁目 |
| | 地 番 | 1813番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 555.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市楽田町一丁目1813番地2 |
| | 家屋 番号 | 1813番2の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.75平方メートル
2階 107.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大垣市楽田町一丁目1813番地2 |
| | 家屋 番号 | 1813番2の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.25平方メートル
2階 81.25平方メートル |



令和6年（ケ）第199号

令和7年 4月 4日受理

令和7年 7月14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 | 所 在 | 大垣市楽田町一丁目 |
| | 地 番 | 1 8 1 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 5 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市楽田町一丁目 1 8 1 3 番地 2 |
| | 家 屋 番 号 | 1 8 1 3 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 7 . 7 5 平方メートル
2 階 1 0 7 . 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大垣市楽田町一丁目 1 8 1 3 番地 2 |
| | 家 屋 番 号 | 1 8 1 3 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 2 5 平方メートル
2 階 8 1 . 2 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
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	敷地内電柱 1 本存在する	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が、その他の者の占有部分を除き、本建物の 1 0 2, 1 0 3, 2 0 1, 2 0 2 号室(空き部屋)を使用している ☒ その他の者 上記の者が本建物の 1 0 1, 2 0 3 号室を賃借し、居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	29・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	賃料に駐車料1台 分込み
	C		自 期間の定 至 めなし				☒ 敷 ☐ 保 50,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	25・5, 6月 ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	賃料に駐車料1台 分込み
	B		自 期間の定 至 めなし				☒ 敷 ☐ 保 50,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	24・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円	敷金・保証金なし 賃料に駐車料1台 分込み
	A		自 期間の定 至 めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (207号室賃借人)	私は207号室の賃借人で、母親と2人で居住しています。賃貸借契約書を提示しますので、写真を撮っていただいて構いません。敷金はありません。契約期間は自動更新ですので、新たな賃貸借契約書はありません。 なお、隣室の206号室には私の所有物を置いています。すぐに撤去します。
■ B (203号室賃借人)	私は203号室の賃借人で、1人で居住しています。賃貸借契約書はありません。2013年5月か6月ころに入居しました。契約期間については分かりません。月額賃料は駐車料1台分込みの35,000円で、敷金は50,000円です。 なお、玄関付近の床が不安定です。
■ C (101号室賃借人)	私は101号室の賃借人で、1人で居住しています。賃貸借契約書は見当たりません。2017年3月1日に入居し、契約期間は2年間で、新たな賃貸借契約書はありません。月額賃料は駐車料1台分込みの35,000円で、敷金は50,000円です。
■ 荒山評価人	物件1土地の東側水路に掛かる通路橋について、大垣市役所建設部管理課からの事情聴取によると、占用許可は取られておらず、仮にそのまま使用するにしても、許可条件に合致するものかどうかは不明なため、許可申請が通るとは限らないとのことでした。 占用料は、住居系の用途で1平方メートル当たり年400円で、商業用の用途では1平方メートル当たり年1,100円とのことです。
■ 女性 某 (株式会社マルエイ 大垣支店担当者)	物件1土地上にあるLPガス収納庫は弊社の所有物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見



- 1 物件1土地は、東側を水路を介して市道に、南側を市道にそれぞれ接した土地であり、同土地には物件2、3各建物が建てられている。

なお、物件1土地には、土地建物位置関係図のとおり、工作物（駐輪場及び株式会社マルエイ所有のLPガス収納庫）が存在する。

また、物件2建物の203号室の玄関付近の床、物件3建物の105号室及び106号室の台所付近の床が損傷し、あるいは不安定である。（添付写真⑪⑫⑬参照）

- 2 物件1土地及び物件2、3各建物は、関係人の陳述から、4枚目記載の占有者が賃借している部分を除き、債務者兼所有者協和開発株式会社が空き部屋の状態で管理占有している。

4枚目記載の各占有者の賃借権について、いずれの賃借権も、最先順位の根抵当権設定登記に後れるものであり、買受人の引受けとならないが、原則として、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されるものと思料される。

なお、上記協和開発株式会社は、現在代表取締役が存在せず、営業を停止しており、同社への調査は極めて困難な状況である。そのため、上記賃貸借契約の現在の契約期間については法定更新による期間の定めなしとした。

- 3 水路の占用許可については、関係人の陳述のとおりであり、買受人は大垣市役所建設部管理課への問い合わせが必要であると思料される。

- 4 物件2、3各建物の空室の間取りは類似しており、写真は厳選して添付した。

- 5 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

(6 枚目)

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9日(水) 9:30-9:35	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年5月22日(木) 9:25-10:05	目的物件所在地	目的物件外部調査
7年6月5日(木) 9:45-11:00	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 101, 203, 207号室賃借人からの事情聴取
7年7月7日(月)	岐阜地方裁判所御嵩支部	株式会社マルエイ大垣支店担当者女性某からの事情聴取

(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 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。

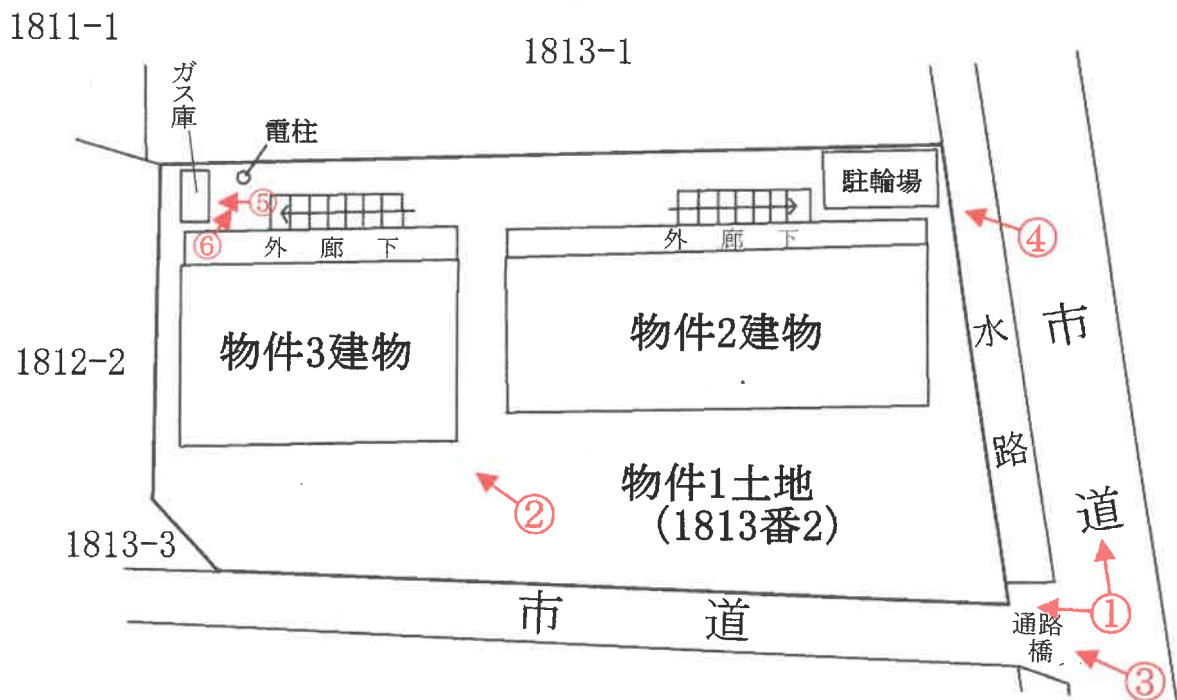
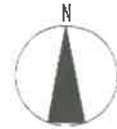
■ 令和7年6月5日

目的物件の105, 106, 201, 202号室は全戸不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、部屋内に立ち入った。102, 103, 107, 205, 206号室は全戸不在であったが、施錠されていなかったため、立会人Dを立ち会わせて、部屋内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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

令和6年(ケ)第199号

建物間取図(概略)

物件2建物



【1階】



【2階】



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(ケ)第199号

建物間取図(概略)

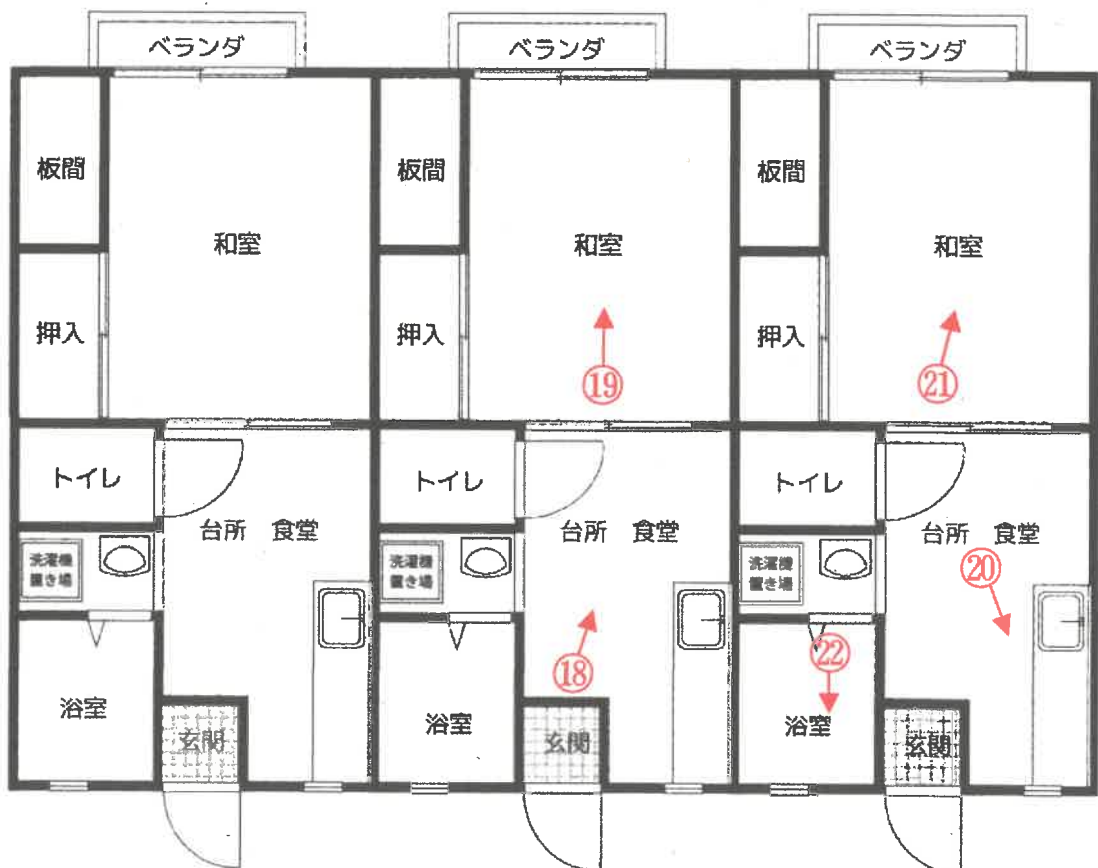


物件3建物

【1階】



【2階】



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(ケ)第199号



物件 2 建物

物件 3 建物

物件 1 土地

2



物件 3 建物

3



通路橋

4



駐輪場

5



LPガス収納庫

6



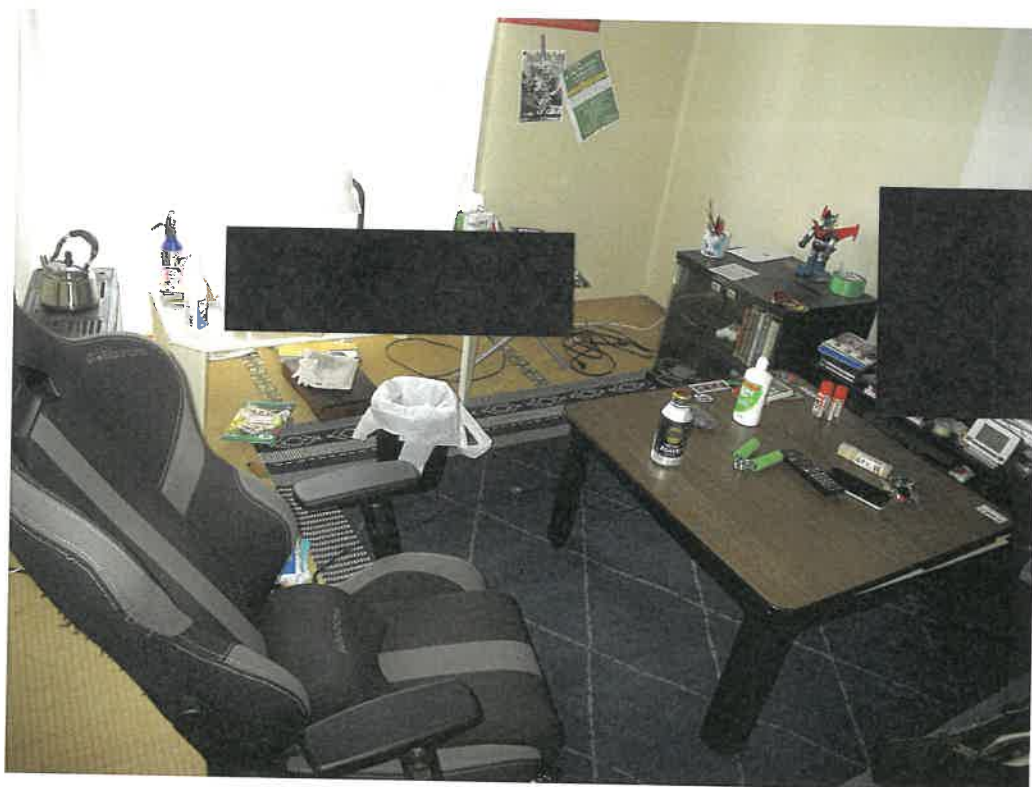
敷地内電柱

7



物件2建物の101号室内

8



前同建物の101号室内

9



前同建物の101号室内

10



前同建物の101号室内

11



物件3建物の105号室内（床の損傷箇所）



12

前同建物の106号室内（床の不安定箇所）



13

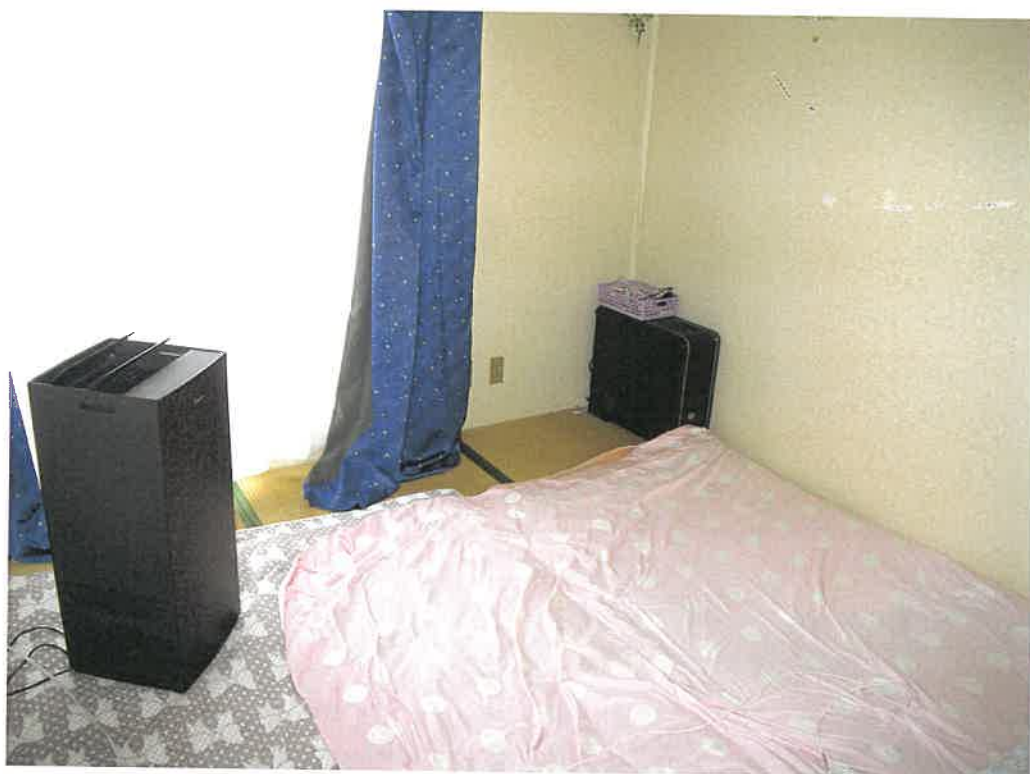
物件2建物の201号室内

14



前同建物の203号室内（玄関の床の不安定箇所）

15



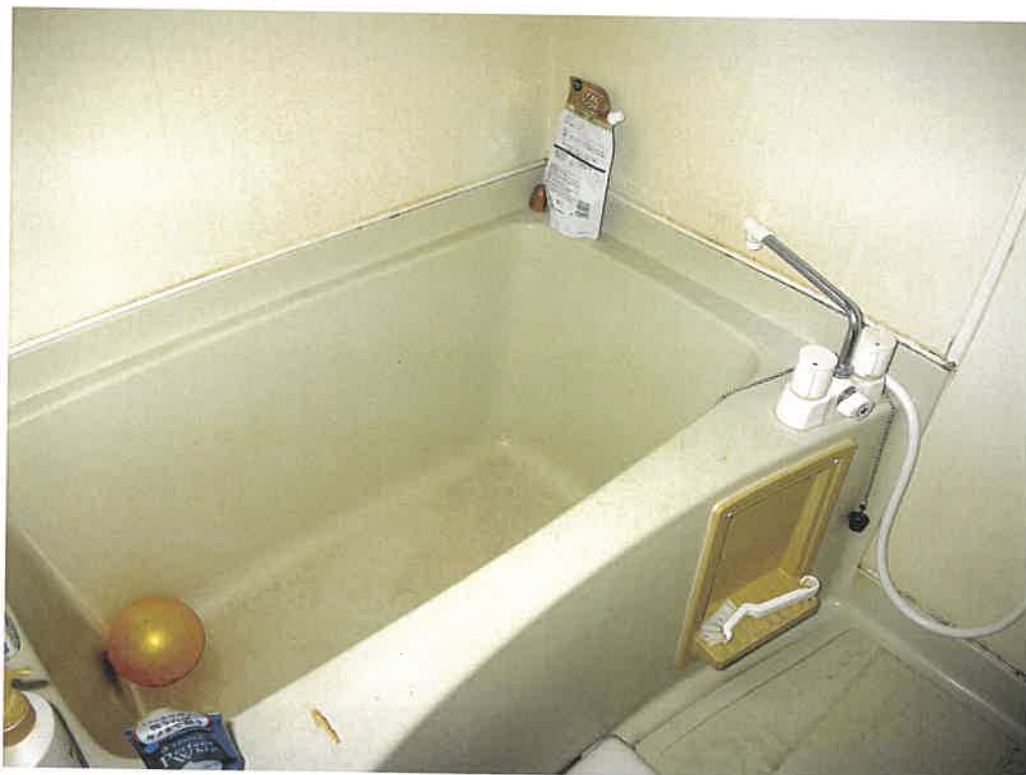
前同建物の203号室内

16



前同建物の203号室内

17



前同建物の203号室内

18



物件3建物の206号室内

19



前同建物の206号室内



20

前同建物の207号室内



21

前同建物の207号室内



前同建物の207号室内

令和 6 年（ケ）第 199 号

令和7年6月5日 現地調査

令和7年7月15日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07003号

発行日付

令和7年7月17日

評 価 人

不動産鑑定士

荒 山 徳 統

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,350,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 6,190,000 円
物件2（建物）	金 5,790,000 円
物件3（建物）	金 4,370,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～3]の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2・3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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る。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件（土地）

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	大垣市 楽田町一丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	1813番2	
	地 目	宅地	
	地 積	555.39㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	大垣市 楽田町一丁目1813番地2	概ね左記に同じ。
	家屋番号	1813番2の1	
	種 類	共同住宅	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1 階	107.75㎡
		2 階	107.75㎡
		延面積	215.50㎡
3	所 在	大垣市 楽田町一丁目1813番地2	概ね左記に同じ。
	家屋番号	1813番2の2	
	種 類	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1 階	81.25㎡
		2 階	81.25㎡
		延面積	162.50㎡

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件 1

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R	東海道線	大垣	北東方	2.1km
	名阪近鉄バス	——	楽田	北西方	180m
付 近 の 状 況	共同住宅、戸建住宅のほか未利用地も残る住宅地域				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分		市街化区域		
	用 途 地 域		第二種住居地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		防火地域指定なし		
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域（立地適正化計画） 大垣市景観計画区域		
画 地 条 件	地 積		555.39㎡		
	間 口		約34.5m		
	奥 行		約16.0m		
	形 状		概ね整形		
接 面 道 路 の 状 況	南側有効幅員約2.3m舗装市道：楽田7号線（建築基準法第42条第2項に該当し所謂セットバックを要する）に接面。また市管理の幅約1.9m水路を介在し東側に有効幅員約4.0m舗装市道：楽田5号線が配置されており当該市道には水路に設置された通路橋を通じて出入り可能であるが当該設置に係る占用許可を受けていない。→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）」に基づく				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物及び物件3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	<埋蔵文化財について>大垣市教育委員会からの聴取によれば目的物件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため文化財埋蔵の可能性は低いものと思料される。 <熱源について>プロパンガスを使用。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないことから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。				

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

区 分		主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和62年11月18日
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	ボード、モルタル等
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード、板張等
	床	畳、シート、タイル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	外階段・外廊下
床面積(現況)	現 況	215.50㎡
	増改築の有無	未登記増築部分あり
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	別添「間取り図」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		特になし

2 建物の概況及び利用状況 物件 3

区 分		主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和62年11月18日
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	ボード、モルタル等
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード、板張等
	床	畳、シート、タイル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	外階段・外廊下
床面積(現況)	現 況	162.50㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	別添「間取り図」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物 件 番 号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	54,300	0.950	555.39	1.000	28,650,000

ア 標準画地価格 (H26公示価格等からの規準)

地価調査 大垣(県) -13

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
54,300 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	= 54,300 (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
0%	0%	0%	-5%	95.00%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② (建 物)

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

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	215.50	7.14%	3,077,000
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
5.00%	7.14%	16.31%	7.14%	7.14%
経過年数	約37年	経済的残存耐用年数	5年	

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
3	200,000	162.50	7.14%	2,321,000
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
5.00%	7.14%	16.31%	7.14%	7.14%
経過年数	約37年	経済的残存耐用年数	5年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記事項証明書記載延床面積

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)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		敷地相当 地積割合	土地利用権等価格 (円)
					万円未満四捨五入
	ア		イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
1	28,650,000	0.55	法定地上権	0.57	8,980,000
		0.55	法定地上権	0.43	6,780,000
計					15,760,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

ウ. 建物の敷地として接道義務を充足させることを前提に各建物の建築面積比に基づき敷地相当地積割合を以下のとおり査定した。

物件1土地

物件2建物の概測建築面積 107.75㎡

物件3建物の概測建築面積 81.25㎡

物件1土地に係る各建物の敷地相当地積割合

物件2建物 $107.75\text{㎡} \div (107.75\text{㎡} + 81.25\text{㎡}) \div 0.57$

物件3建物 $1 - 0.57 = 0.43$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	占有 減価修正	市場性修 正	競売市場 修正	評価額 (円)
						万円未満四捨五入
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①エ)	ウ	エ	オ	(ア+イ) × ウ × エ × オ
1	28,650,000	-15,760,000		80.0%	60.0%	6,190,000
2	3,077,000	8,980,000	100.0%	80.0%	60.0%	5,790,000
3	2,321,000	6,780,000	100.0%	80.0%	60.0%	4,370,000
一括価格 (合計)						16,350,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 賃貸物件であるが空室率が高いこと及び管理の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。

オ. 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査	大垣（県）－13
（所 在）	大垣市楽田町3丁目37番1
（価 格）	54,300 円/㎡
（位 置）	J R大垣駅北東方約2.5 k m
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	176 ㎡
（供給処理）	水道、下水
（接面街路）	西6m市道
（用途指定等）	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
（地域の概要）	一般住宅のほかにアパート、農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

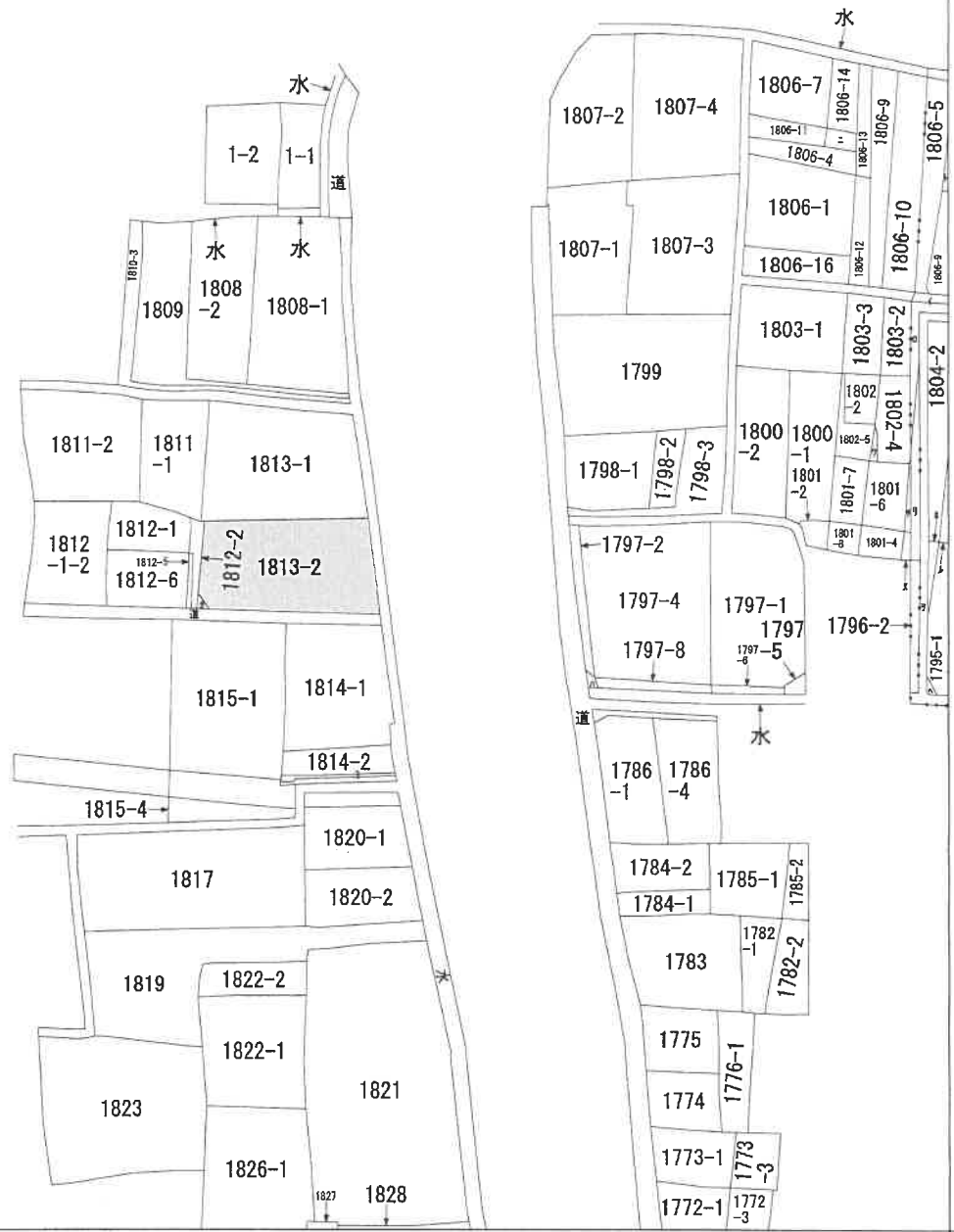
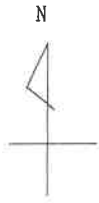
以 上

目的物件の位置図



イ 水道 1797-7 1795-2 1806-8 1796-3 1804-1
ロ 道 1806-15 1795-3 1801-5 1801-3 つづく

A3判をA4判に縮小



(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。



A 楽田町2丁目
B 楽田町1丁目

請求部	所在	大垣市楽田町一丁目				地番	1813番2			
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	旧土地台帳附属地図	
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。

(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和7年4月7日

岐阜地方務局

請求番号：48-1

登記官

(1/2)

公用

登記年月日：昭和62年12月21日

公用

012215

前/8/3-2 後・新
地番 1813番2

土地所在図
地積測量図

土地の所在
大垣市桑田町1丁目



水路

路

道

路

三斜求積表

地番 NO.	① 1813-3 底辺	高さ	倍面積
1	3.73	1.76	6.5648
		倍面積	6.5648
		面積	3.28240
		地積	3.28 m ²

地番 ① 1813-2
556.6776 - 3.28240 = 555.39520
地積 555.39 m²

④ 1813番2

1813番1

⑤ 1813番3

1811番1

1812番2

境界標記号	杭
S	石
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
M	刻みマーク

昭和62年12月21日登記

作製者

申請人

縮尺

1/250M

昭和62年12月14日作成

(岐阜県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和62年11月27日

公用

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。

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和7年4月7日

岐阜地方方法務局

登記官

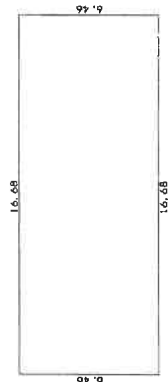
311793

建物図面
各階平面図

家屋番号	1813番2の1
建物の所在	大垣市桑田町1丁目1813番地2

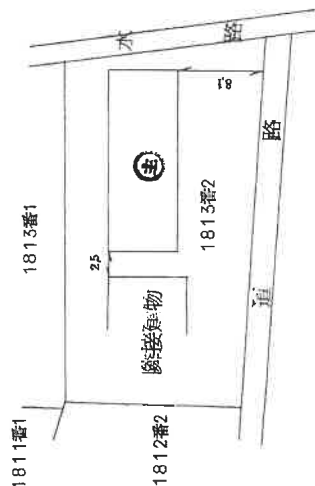
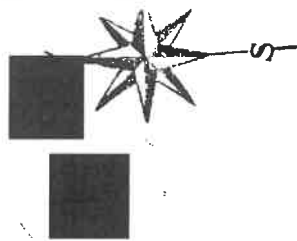
各階平面図

1階・2階
(各階同型)



求積表

6.46 X 16.68 = 107.7528
107.7528
床面積 107.75 m²



昭和62年11月27日登記

作製者	縮尺 1/250 M	申請人	縮尺 1/500 M
-----	------------	-----	------------

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和62年11月27日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月7日 岐阜地方方法務局
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

登記官

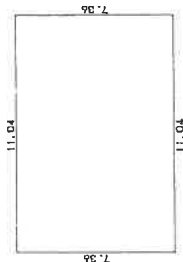
A3判をA4判に縮小

311794 建物図面
各階平面図

家屋番号	1813番2の2
建物の所在	大垣市桑田町1丁目1813番地2

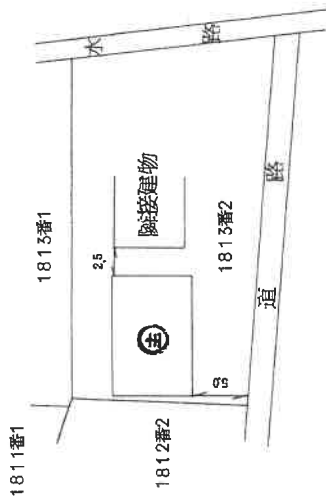


1階. 2階
(各階同型)



求積表

7.36 X 11.04	=	81.2544
床面積		81.25 m ²



昭和62年11月27日登記

作製者

縮尺 1/250M

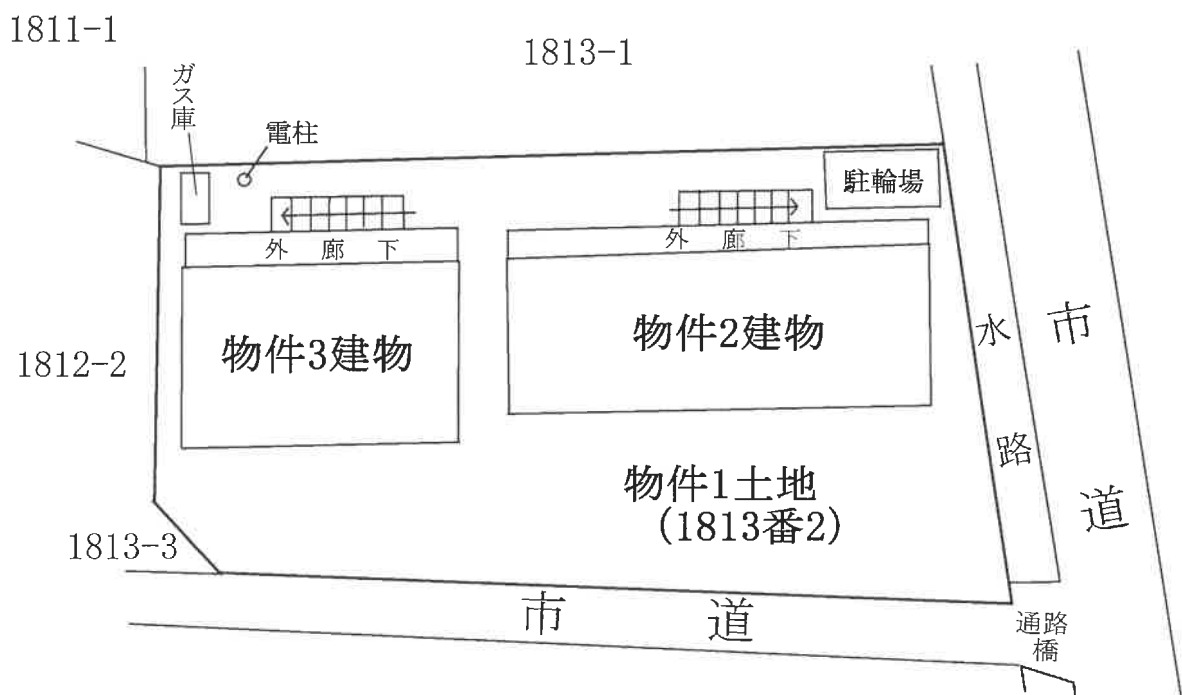
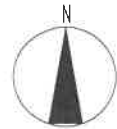
申請人

縮尺 1/500M

(岐阜県土地家屋調査士会)

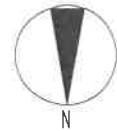
請求番号：48-4

土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)

物件 2 建物



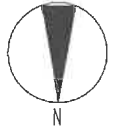
【 1 階】



【 2 階】



建物間取図(概略)



物件3建物

【1階】



【2階】



令和6年(ケ)第199号

撮影日 令和7年6月5日

写真番号1 目的物件の南東方より撮影



写真番号2 目的物件の南西方より撮影

