

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12月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                      |                                                                                                                             |                                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 入札期間                                                                 | 令和 8年 1月 6日 午前 8時30分から<br>令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで                                                                            |                                       |
| 開札期日                                                                 | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8年 1月20日 午前10時00分<br>岐阜地方裁判所不動産売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8年 2月 5日 午前10時30分<br>岐阜地方裁判所       |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 8年 1月27日 午前10時00分から<br>令和 8年 1月27日 午後 0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12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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 美濃加茂市太田本町二丁目字曾我3414番地2

建物の名称 シャトー美濃加茂

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田本町二丁目3414番2の11

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 77.69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 美濃加茂市太田本町二丁目字曾我3414番2

地 目 宅地

地 積 674.74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 15万6900分の7769



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 美濃加茂市太田本町二丁目字曾我3414番地2

建物の名称 シャトー美濃加茂

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田本町二丁目3414番2の11

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 77.69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 美濃加茂市太田本町二丁目字曾我3414番2

地 目 宅地

地 積 674.74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 15万6900分の7769



令和7年（ケ）第78号  
令和7年7月8日受理  
令和7年10月2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 (一棟の建物の表示)

所 在 美濃加茂市太田本町二丁目字曾我 3 4 1 4 番地 2

建物の名称 シャトー美濃加茂

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田本町二丁目 3 4 1 4 番 2 の 1 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 7 . 6 9 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 美濃加茂市太田本町二丁目字曾我 3 4 1 4 番 2

地 目 宅地

地 積 6 7 4 . 7 4 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 1 5 万 6 9 0 0 分の 7 7 6 9

(区分所有建物用1)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                   |
| 住居表示            | 美濃加茂市太田本町2-10-9                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                   |
| 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が異なる（ <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 <input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 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、占有している<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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり（月額）<br>管 理 費     11,630円<br>修繕積立金   10,130円<br>駐車場代       4,000円                                                                                                                                                   | 令和7年8月18日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和3年12月分～令和7年8月分<br>（水道料滞納分及び遅延損害金 合計<br>393,026円含む。）<br>計1,286,943円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | 株式会社セントラルコミュニティー（名古屋市守山区新守山3503番地）                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                   |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                   |
| 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"/> 雑種地（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 ）                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                   |
| その他の事項          | 敷地権の割合 15万6900分の7769                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                   |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■近隣住民(男性)              | 1 物件2建物は、空き家だと思いますが詳細は分かりません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■株式会社セントラルコミュニティ(管理会社) | <p>令和7年8月15日付け照会書に対する回答書</p> <p>1 管理組合：シャトー美濃加茂管理組合</p> <p>2 法人格の有無：無</p> <p>3 管理方式：委託</p> <p>4 管理室：有</p> <p>5 管理員：有(巡回)</p> <p>6 滞納額内訳(令和7年8月18日現在)</p> <p>(1) 管理費 495,327 円<br/>(令和4年2月分～令和7年8月分)</p> <p>(2) 修繕積立金 290,590 円<br/>(令和4年2月分～令和7年8月分)</p> <p>(3) 駐車場代 108,000 円<br/>(令和4年3月分～令和6年5月分)</p> <p>(4) 水道使用料 133,705 円<br/>(令和3年12月分～令和7年6月分)</p> <p>(5) (令和3年12月分～令和7年6月分)</p> <p>(6) 遅延損害金 259,321 円<br/>(令和4年2月分～令和7年8月分)</p> <p>7 敷地内駐車場の有無：申し込めば使用できる。月額 4,000 円<br/>2台空き有り</p> <p>8 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>9 その他 ペットの飼育不可</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

## 執行官の意見



- 1 物件1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、敷地権の目的である土地（土地の符号1）は南側が市道（太田本83号線）に接する土地で、同土地上に物件1建物（一棟の建物）が建てられており、物件1建物は、一棟の建物の6階601号室である。なお、同土地（土地の符号1）のその余の敷地部分は駐車場として利用されている。
- 2 物件1建物（専有部分の建物）の占有状況は、調査当日に所有者は不在であったが、関係人の陳述及び同建物内に所有者宛の郵便物が多数確認できたこと、表札が「A」であったこと、現認した状況から、所有者が居宅（空き家）として、管理、占有しているものと認めた。
- 3 物件1建物内の各部屋の壁（クロス）や床に酷い損傷箇所が確認できた。（写真6～8，11，12～15参照）
- 4 物件1建物内には獣臭が充満している。
- 5 管理費等の滞納額については、2枚目中の「管理費等の状況」欄及び3枚目の「関係人の陳述等」欄に記載したとおりであり、管理費等の滞納分については、管理規約第76条に特定承継人（本件買受人）に対してその債権の行使ができる旨の規定がある。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                 |             |                                               |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                   |
| 7年7月10日(木)<br>10:10-10:20 | 岐阜地方法務局     | 公図等の写し申請<br>土地建物登記事項証明書申請                     |
| 7年8月15日(金)<br>10:10-10:20 | 当庁執行官室      | 管理会社に照会書送付(8/19 回答書到着)                        |
| 7年9月26日(月)<br>12:15-12:45 | 目的物件所在地     | 目的物件確認、調査<br>近隣住民から事情聴取<br>室内立入調査、写真撮影(評価人同行) |
|                           |             |                                               |
|                           |             |                                               |
|                           |             |                                               |
|                           |             |                                               |

(特記事項)

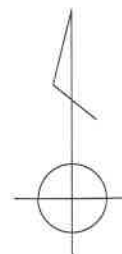
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年9月26日  
目的物件は不在で無施錠だったので、立会人Bを立ち合わせ建物内に立ち入った。

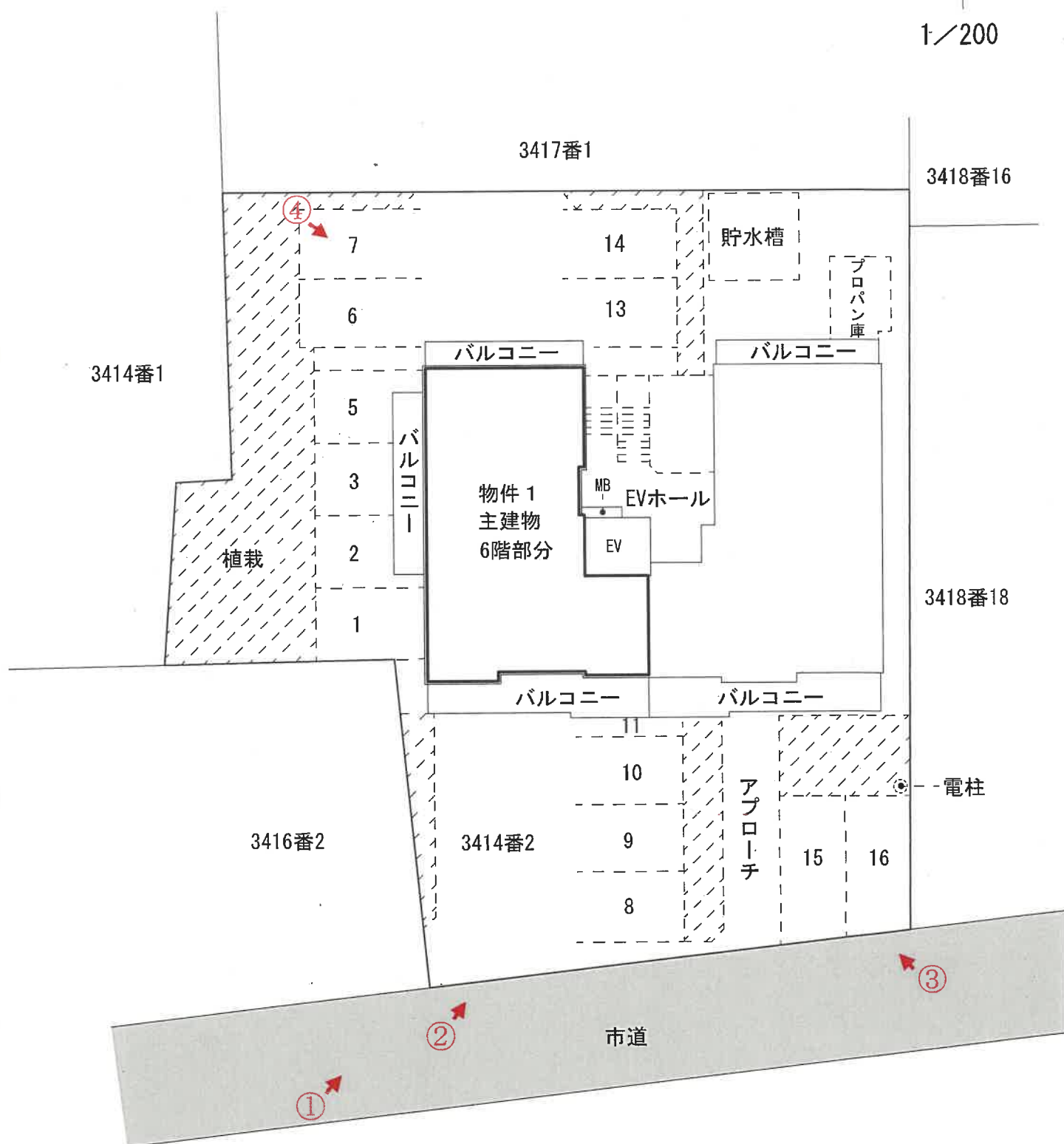
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）



1/200

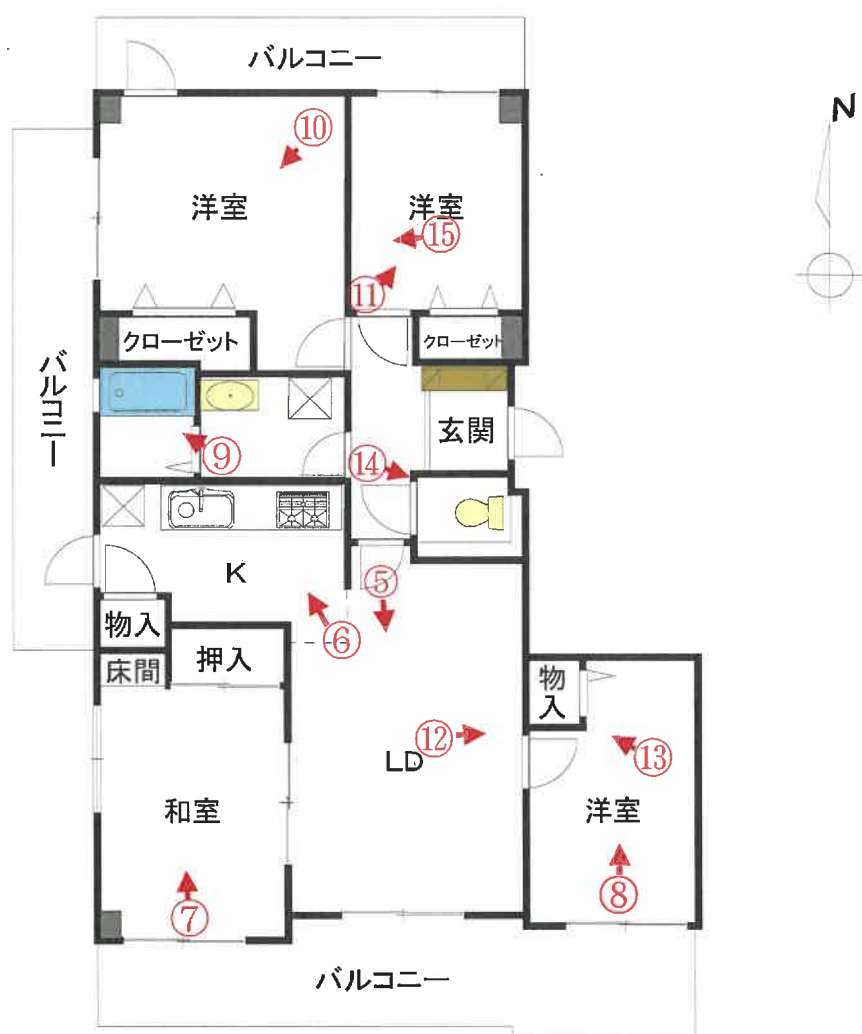


←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違がある場合は  
現況優先です。  
図面作成に当たっては、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  
を表示するものではありません。

# 建物間取図(概略)

1/100



←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違  
がある場合は現況  
優先です。

写真1

物件1建物（専有部分）

物件1建物（一棟の建物）



写真2



敷地権の目的である土地（土地の符号1）

写真3



敷地権の目的である土地（土地の符号1）

写真4



敷地権の目的である土地（土地の符号1）

写真5

物件1 建物内



写真6

物件1 建物内



写真7

物件1 建物内



写真8

物件1 建物内



写真 9

物件 1 建物内

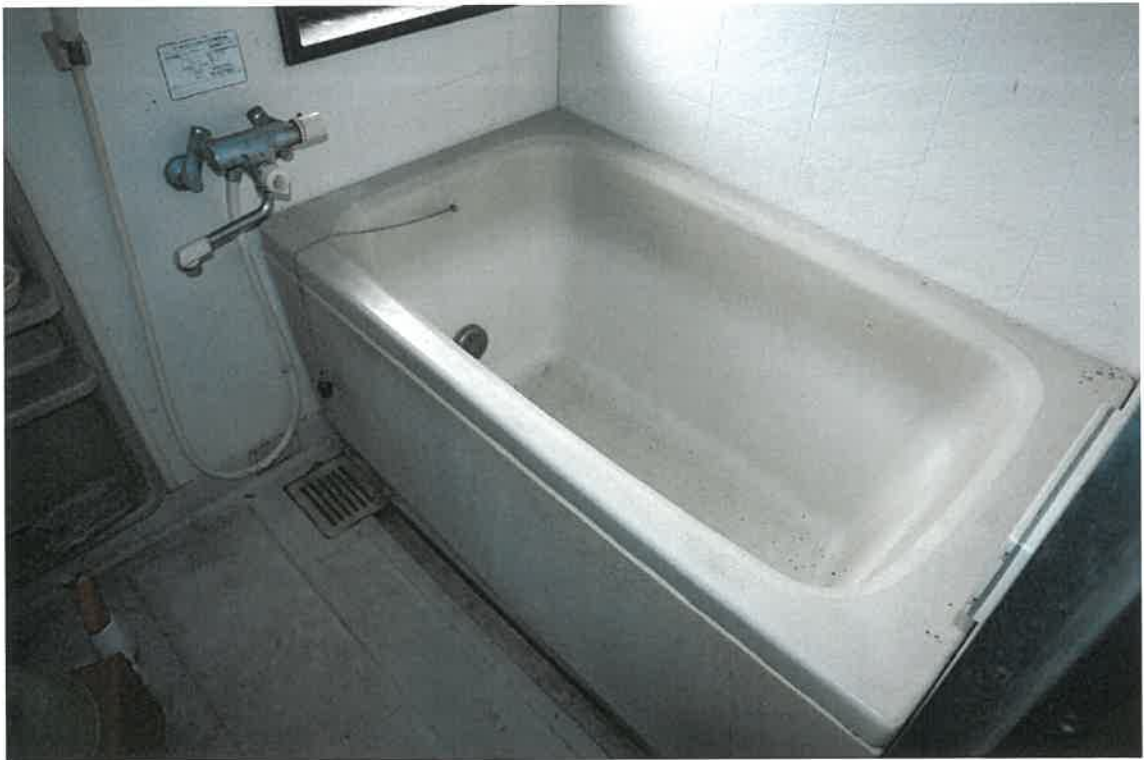


写真 1 0

物件 1 建物内



写真 1 1

物件 1 建物内



写真 1 2

物件 1 建物内

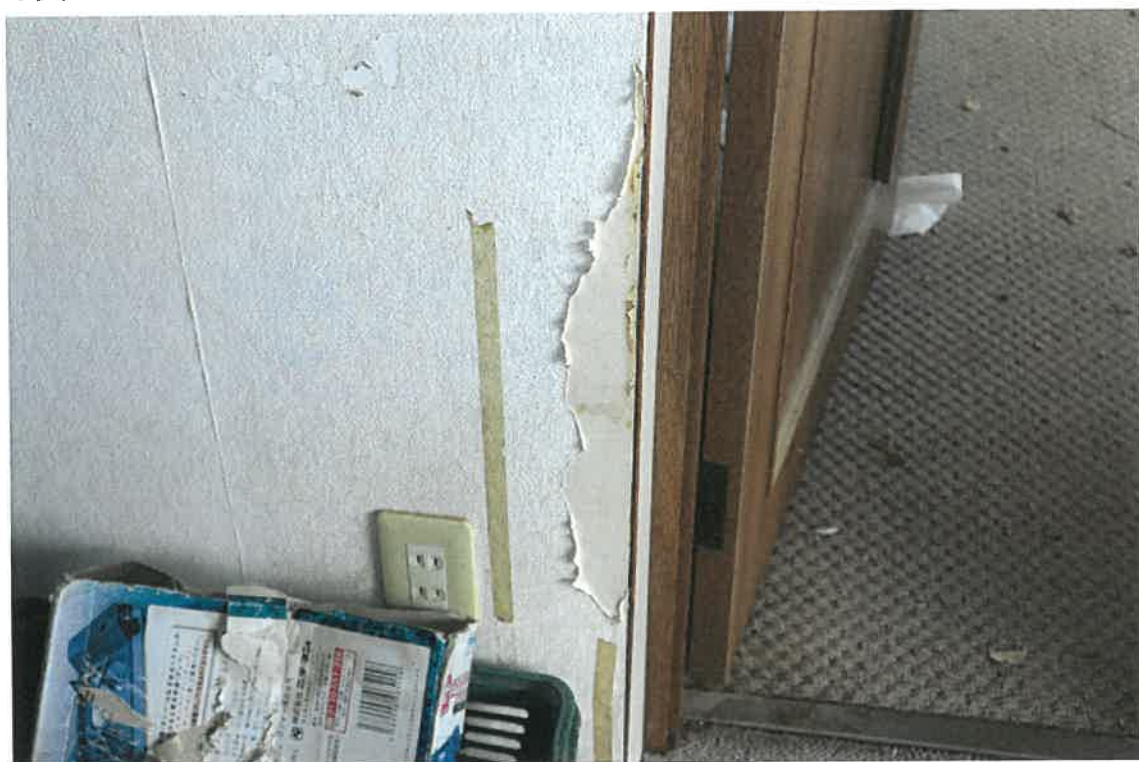


写真1 3



写真1 4



写真15



令和 7 年 (ケ) 第 78 号

令和7年8月5日 現地調査

令和7年10月23日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

## 評 価 書

整理番号

吉評第25-270号

発行日付

令和7年10月24日

評 価 人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評価額           |
|------|---------------|
| 物件1  | 金 2,780,000 円 |

## 第2 評価の条件

- ① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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、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。

### 第3 目的物件

| 番 号 | 所在等             | 登 記                        | 現 況                  |
|-----|-----------------|----------------------------|----------------------|
| 1   | 【一棟の建物の表示】      |                            |                      |
|     | 所 在             | 美濃加茂市太田本町二丁目字曾我<br>3414番地2 | 住居表示「太田本町2-<br>10-9」 |
|     | 建物の名称           | シャトー美濃加茂                   |                      |
|     | 構 造             | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階<br>建     |                      |
|     | 【専有部分の建物の表示】    |                            |                      |
|     | 家屋番号            | 太田本町二丁目 3414番2の11          |                      |
|     | 建物の名称           | 601                        |                      |
|     | 種 類             | 居宅                         |                      |
|     | 構 造             | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建             |                      |
|     | 床面積             | 6階部分 77.69㎡                |                      |
|     | 【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          | 美濃加茂市太田本町二丁目字曾我<br>3414番2  |                      |
|     | 地 目             | 宅地                         |                      |
|     | 地 積             | 674.74㎡                    |                      |
|     | 【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          | 7769 / 156900              |                      |
|     | 特記事項            |                            |                      |
|     | 特になし            |                            |                      |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 敷地の概況及び利用状況等 (物件 1)

|                                                     |                                                                                                                                                            |                            |                                                                           |      |        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------|--------|
| 位置・交通                                               | 美濃加茂市役所の南方約100m(直線距離)に位置する。                                                                                                                                |                            |                                                                           |      |        |
|                                                     | (会社名)                                                                                                                                                      | (線名)                       | (駅・停名)                                                                    | (方位) | (道路距離) |
|                                                     | JR                                                                                                                                                         | 高山本線                       | 美濃太田駅                                                                     | 南方   | 900m   |
| ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。<br>※道路距離は選択ルートにより変わります。 | あい愛バス                                                                                                                                                      | ——                         | 祐泉寺                                                                       | 北方   | 150m   |
| 付 近 の 状 況                                           | 市役所、医療機関等が建ち並ぶ中心市街地の背後に位置し、戸建住宅を中心として、アパート、マンション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                                                                                                                                                |                            | 非線引都市計画区域                                                                 |      |        |
|                                                     | 用 途 地 域                                                                                                                                                    |                            | 商業地域                                                                      |      |        |
|                                                     | 指 定 建 蔽 率                                                                                                                                                  |                            | 80%                                                                       |      |        |
|                                                     | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                  |                            | 400%                                                                      |      |        |
|                                                     | 防 火 規 制                                                                                                                                                    |                            | 準防火地域                                                                     |      |        |
|                                                     | 土砂災害警戒区域                                                                                                                                                   |                            | なし                                                                        |      |        |
|                                                     | 水 防 法                                                                                                                                                      |                            | 計画規模<br>浸水想定区域(浸水深0.5m～3m)<br>想定最大規模<br>浸水想定区域(浸水深10m～20m)<br>家屋倒壊等氾濫想定区域 |      |        |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                                 | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                |                            | 居住誘導区域、都市機能誘導区域<br>宅地造成等工事規制区域                                            |      |        |
|                                                     | 地 積                                                                                                                                                        | 674.74㎡                    |                                                                           |      |        |
|                                                     | 間 口                                                                                                                                                        | 南向き方約18m                   |                                                                           |      |        |
|                                                     | 奥 行                                                                                                                                                        | 約29m                       |                                                                           |      |        |
|                                                     | 形 状                                                                                                                                                        | やや不整形                      |                                                                           |      |        |
| 接 面 道 路                                             | 南側が現況幅員約4.5mの舗装市道太田本83号線に概ね等高に接面する中間画地である。                                                                                                                 |                            |                                                                           |      |        |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等                    | 3414番2土地は目的建物が存するマンションの敷地として利用されている。<br>その他、同土地には貯水槽、プロパン庫、電柱が設置されている。                                                                                     |                            |                                                                           |      |        |
| 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) |                                                                           |      |        |
|                                                     | ※役所等での聞き取り調査日現在の状況である。                                                                                                                                     |                            |                                                                           |      |        |
| 特 記 事 項                                             | 可茂県事務所環境課に照会したところ、水質汚濁法に規定する有害物質使用特定施設の届出はない、との回答を得た。また、現地調査の外観からは土壌汚染の可能性は低い、と考えられるが、詳細は不明である。<br>埋蔵文化財については、美濃加茂市役所文化振興課に照会したところ、現在のところ指定されていない、との回答を得た。 |                            |                                                                           |      |        |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                                                                         |                                                                                   |                    |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| マ   ン   シ   ョ   ン   名                                                   | シャトー美濃加茂                                                                          |                    |                          |
| 建   物   の   用   途                                                       | 集合住宅                                                                              | 総戸数(               | 20戸                    ) |
| 建築時期及び経済的<br>残 存 耐 用 年 数                                                | 建   築   年   月   日                                                                 | 平成3年11月   頃、建築     |                          |
|                                                                         | 経   過   年   数                                                                     | 約 34 年             |                          |
|                                                                         | 経済的残存耐用年数                                                                         | 約 16 年             |                          |
| 構                                  造                                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造11階建                                                                   |                    |                          |
| 仕                                  様                                    | 基   本   構   造                                                                     | 鉄骨鉄筋コンクリート造        |                          |
|                                                                         | 屋                                  根                                              | 陸屋根                |                          |
|                                                                         | 外                                  壁                                              | タイル貼り等             |                          |
| 設                                  備                                  等 | エ   レ   ベ   ー   タ   ー                                                             | 9人乗り1基             |                          |
|                                                                         | 駐                                  車                                  場           | 14台(敷地内)           |                          |
|                                                                         | そ の 他 の 設 備                                                                       | 駐輪場(建物1階部分内)等      |                          |
| 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                                                                     | 有(名称:シャトー美濃加茂管理組合) |                          |
|                                                                         | 管   理   会   社                                                                     | 株式会社セントラルコミュニティー   |                          |
|                                                                         | 管   理   方   式                                                                     | 委託管理               |                          |
|                                                                         | 管   理   形   態                                                                     | 管理室あり、巡回管理         |                          |
| 管   理   の   状   況                                                       | 普通                                                                                |                    |                          |
| 特   記   事   項                                                           | ペット禁止<br>駐車場は月額4,000円(要申し込み)。令和7年8月現在の空きは2台。<br>管理組合の積立金総額4,164,060円(令和7年3月31日現在) |                    |                          |

(2) 専有部分の概要

|            |   |                             |              |            |
|------------|---|-----------------------------|--------------|------------|
| 構          | 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造                 |              |            |
| 位          | 置 | 6階 601号室                    |              |            |
|            |   | 主要開口部の方位                    | 南向き          |            |
| 床          | 面 | 積                           | 77.69㎡（登記面積） |            |
| 間          | 取 | り                           | 4LDK         |            |
| 仕          | 様 | 天                           | 井            | クロス等       |
|            |   | 床                           |              | カーペット、畳等   |
|            |   | 内                           | 壁            | クロス等       |
|            |   | 設                           | 備            | 電気・給排水・衛生等 |
|            |   | バルコニー                       |              | 有り         |
|            |   | その他                         |              | 特になし       |
| 保守管理の状態    |   | 相当期間放置された様子であり、内装の劣化が進んでいる。 |              |            |
| 管          | 理 | 費                           | 現況調査報告書参照    |            |
|            |   | 等                           |              |            |
|            |   | 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       |   | 特になし                        |              |            |

## 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)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------------|-------------|-----------|---------------------------------------|
| ア              | イ           | ウ         |                                       |
| 345,000        | 77.69       | 21.6%     | 5,789,000                             |
| 償却後残価率         | 定率法現価率      | 定額法現価率    | 観察法現価率                                |
| 3.0%           | 9.2%        | 34.0%     | 21.6%                                 |
| 経過年数           | 34 年        | 経済的残存耐用年数 | 16 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＝ $1-(1-\text{残価率}) \times (\text{経過年数}/\text{経済的耐用年数})$

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<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 敷 地 権<br>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            |                                           |
| 27,300          | 1.009     | 674.74     | 100%       | 0.049515     | 920,000                                   |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 美濃加茂-1

| 公示価格            | 時点修正                              | 標準化補正                                | 地域格差                                | 標準価格            |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| 41,000<br>(円/㎡) | $100.00 \times \frac{\quad}{100}$ | $100.00 \times \frac{\quad}{100.00}$ | $100 \times \frac{\quad}{150.00} =$ | 27,300<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) |
|---------|--------|---------|---------|-----------------|
| -2%     | 0%     | 3%      | 0%      | 100.9%          |

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  $7769 \div 156900 \div 0.049515$

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)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ=エ |
|-------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------|
| ア           | イ            | ウ                    |                                         |
| 5,789,000   | 920,000      | 105.0%               | 7,040,000                               |

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

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準的な専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

(採用した取引事例等)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 構造  | 階層      | 規模   | 販売時期   | 所在地         |
|----|---------------|-----|---------|------|--------|-------------|
| 1  | 104,822       | SRC | 10階建/4階 | 約14㎡ | 令和7年9月 | 美濃加茂市太田町地内  |
| 2  | 94,851        | RC  | 11階建/6階 | 約66㎡ | 令和7年9月 | 可児市徳野南1丁目地内 |

(試算価格)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情補正                       | 時点修正                       | 標準化補正                      | 地域比較                       | 建物比較                         | 試算価格<br>(円/㎡) |
|----|---------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------|
| 1  | 104,822       | $\times \frac{100}{100.0}$ | $\times \frac{100.0}{100}$ | $\times \frac{100}{115.0}$ | $\times \frac{100}{120.0}$ | $\times \frac{100}{100.0} =$ | 75,957        |
| 2  | 94,851        | $\times \frac{100}{100.0}$ | $\times \frac{100.0}{100}$ | $\times \frac{100}{105.0}$ | $\times \frac{100}{90.0}$  | $\times \frac{100}{105.0} =$ | 95,591        |

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(又は売り出し事例)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/㎡) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------------------------|----------------------|-------------|---------------------------------------|
| ア                          | イ                    | ウ           | ア×イ×ウ=エ                               |
| 86,000                     | 105.0%               | 77.69       | 7,020,000                             |

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

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      | $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \times \text{オ}$ |
| 792,000    | 290,600    | 100.0% | 10.0% | 100.0% | 2,910,000                                                |

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、積算価格、比準価格を中心として、収益価格は参考にとどめ、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(%) | 試算価格(円)   |
|---------|---------------------|----------------|-----------|
|         | ア                   | イ              | ア×イ=ウ     |
| ①積算価格   | 7,040,000           | 100.0%         | 7,040,000 |
| ②比準価格   | 7,020,000           | 100.0%         | 7,020,000 |
| ③収益価格   | —                   |                | 2,910,000 |
| ④調整後の価格 |                     | 7,030,000      |           |

イ 占有減価修正:補正を要する第三者占有はない。

##### 2. 評価額の判定

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

| 調整後の<br>価格(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | その他の<br>控除 | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入) |
|---------------|-----------|------------|------------|---------------------------|
| ア             | イ         | ウ          | エ          | ア×イ×ウ×エ=オ                 |
| 7,030,000     | 100.0%    | 60.0%      | 66.0%      | 2,780,000                 |

イ 市場性修正

本件の場合、特段の市場性修正は不要と判断した。

ウ 競売市場修正

第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ その他の控除

売却に至るまでの滞納管理費等を考慮。

## 第6 参考価格資料

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 地価公示    | 美濃加茂-1                 |
| (所 在)   | 美濃加茂市太田町字巾前1781番1      |
| (価 格)   | 41,000 円/㎡             |
| (位 置)   | 美濃太田駅 300m             |
| (価格時点)  | 令和7年1月1日               |
| (地 積)   | 277 ㎡                  |
| (供給処理)  | 水道 下水                  |
| (接面街路)  | 北 4.7m 市道              |
| (用途指定等) | 1住居 ( 60 , 200 )       |
| (地域の概要) | 戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ駅周辺の住宅地域 |

## 第7 附属資料の表示

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

以 上

## 別紙 &lt;収益算定内訳&gt;

事件番号：令和 7 年（ケ）第 78 号

## ○総収益（推定値）

| 月額<br>㎡当賃料<br>ア<br>(円) | 専有面積<br>イ<br>(㎡) | 月額<br>可能総収益<br>ウ<br>(円) | 年額<br>可能総収益<br>エ<br>(円) | 空室損失<br>補正<br>オ | 貸倒損失<br>補正<br>カ | 総収益<br>(千円未満四捨五入)<br>エ+オ+カ<br>(円) |
|------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1,000                  | 77.69            | 77,690                  | 932,280                 | -93,228         | -46,614         | 792,000                           |

## ○総費用（推定値）

| 管理費<br>ア<br>(円) | 修繕費<br>イ<br>(円) | ー<br>ウ<br>(円) | 年額<br>損害保険料<br>エ<br>(円) | 年額<br>公租公課<br>オ<br>(円) | 総費用<br>ア+イ+ウ<br>+エ+オ<br>(円) |
|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 月額<br>14,000    | 16,800          | 0             | 26,800                  | 105,000                | 501,400                     |
| 年額<br>168,000   | 201,600         | 0             |                         |                        |                             |

## ○純収益（A）

| 総収益<br>ア<br>(円) | 総費用<br>イ<br>(円) | 純収益<br>ア－イ<br>(円) |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| 792,000         | 501,400         | 290,600           |

## ○還元利回り（B）

| 還元利回り |
|-------|
| 10.0% |

## ◎収益価格

| 収益価格<br>(1万円未満四捨五入)<br>A ÷ B<br>(円) |
|-------------------------------------|
| 2,910,000                           |

< 滞納管理費等相当額の減価採用数値査定内訳 >

事件番号： 令和 7 年 (ケ) 第 78 号

| 項目番号 | 適用        | 金額        | その他            |
|------|-----------|-----------|----------------|
| 1    | 月額管理費     | 11,630    |                |
| 2    | 月額修繕積立金   | 10,130    |                |
| 3    | 月額組合費     | 0         |                |
| 4    | 地代        | 0         |                |
| 5    | 共用部分使用料   | 0         |                |
| 6    | 小計        | 21,760    |                |
| 7    | 小計×6      | 130,560   | 6か月分           |
| 8    | 滞納管理費等    | 1,286,943 | ※ 下記参照         |
| 9    | 滞納管理費等相当額 | 1,417,503 |                |
| 10   | 調整後価格     | 7,030,000 |                |
| 11   | 市場性修正     | 1.00      |                |
| 12   | 競売修正      | 0.60      |                |
| 13   | 競売修正後価格   | 4,220,000 |                |
| 14   | 項目9÷項目13  | 33.6%     | (小数点以下第四位四捨五入) |
| 15   | 100%-項目14 | 66.4%     |                |
| 16   | 項目15表示変更  | 0.66      | (小数点以下第三位四捨五入) |

|   |        |           |
|---|--------|-----------|
| ※ | 滞納管理費等 |           |
|   | 管理費    | 495,327   |
|   | 修繕積立金  | 290,590   |
|   | CATV   | 0         |
|   | 水道使用量  | 133,705   |
|   | 駐車場使用料 | 108,000   |
|   | 遅延損害金  | 259,321   |
|   | -      | 0         |
|   |        | 1,286,943 |

# 位置図

1/10,000

N

大手町目

JR高山本線

長良川

憩橋

1丁目

公示地 美濃加茂-1

若宮橋(上流)

目的不動産

3丁目

1丁目

2丁目

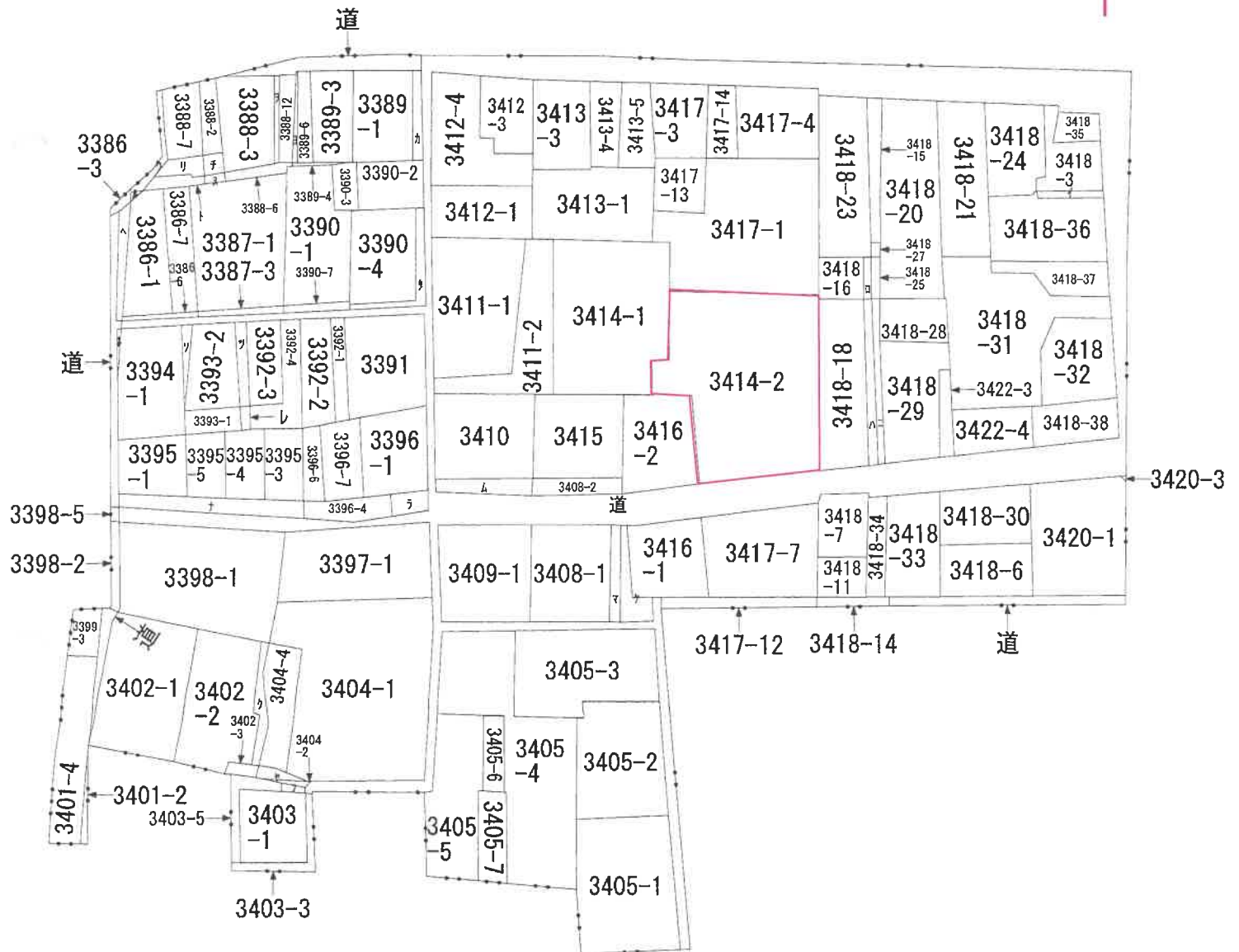
4丁目

中濃大橋

木曽

(C)岐阜県

1/1,000



登記年月日：平成3年11月13日

公用

404178 404173

各階平面図

3414-2-1 ~ -22

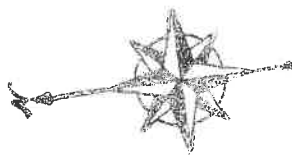
家屋番号

建物

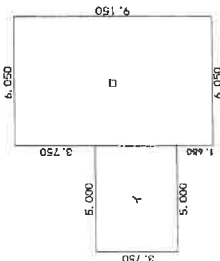
図面

1/2

建物の所在 美濃加茂市太田本町2丁目字曾我3414番地2

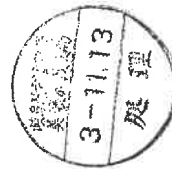
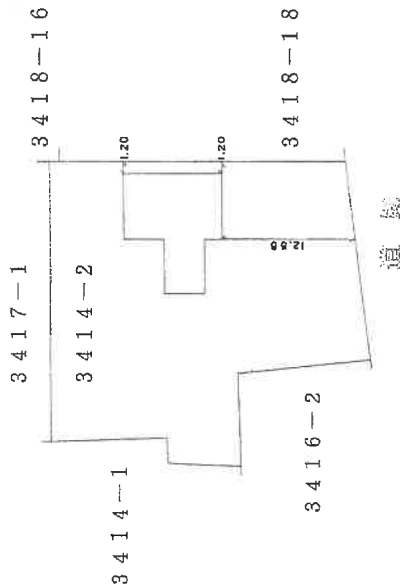


1 階



求積表

|     |               |   |                      |
|-----|---------------|---|----------------------|
| イ   | 3.750 X 5.000 | = | 18.750000            |
| ロ   | 9.150 X 6.050 | = | 55.357500            |
| 合計  |               |   | 74.107500            |
| 床面積 |               |   | 74.10 m <sup>2</sup> |



A3判をA4判に縮小コピー

(会員専用)

作製者

(平成3年11月13日 口TF製)

単位メートル

縮尺 1/250

申請人

単位メートル

縮尺 1/500

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。

(岐阜地方公務局美濃加茂支庁管轄)

令和7年7月10日

岐阜地方公務局大垣支局

登記官



登記年月日：平成3年11月13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。

(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)

令和7年7月10日

岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

請求番号：2-2

(2/3)

404190

各階平面図

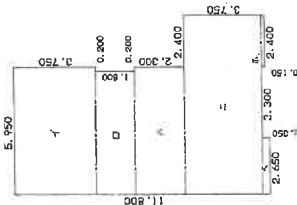
家屋番号 3414-2-11

建物図面

建物の所在 美濃加茂市太田本町2丁目字曾我3414番地2

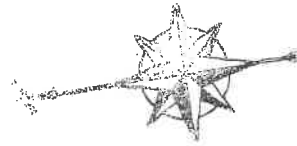
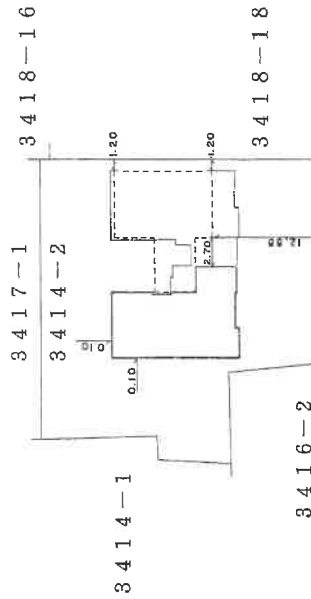
目的不動産 (1)

建物の存する部分6階 建物番号 601



求積表

|     |               |   |           |
|-----|---------------|---|-----------|
| イ   | 3.750 X 5.950 | = | 22.312500 |
| ロ   | 1.800 X 5.750 | = | 10.350000 |
| ハ   | 2.300 X 5.950 | = | 13.685000 |
| ニ   | 3.600 X 8.350 | = | 30.060000 |
| ホ   | 0.150 X 2.400 | = | 0.360000  |
| ヘ   | 0.350 X 2.650 | = | 0.927500  |
| 合計  |               |   | 77.695000 |
| 床面積 |               |   | 77.69 m   |



A3判をA4判に縮小コピー

(会員専用)

作製者

申請人

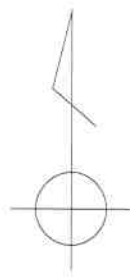
単位 メートル

縮尺 1/250

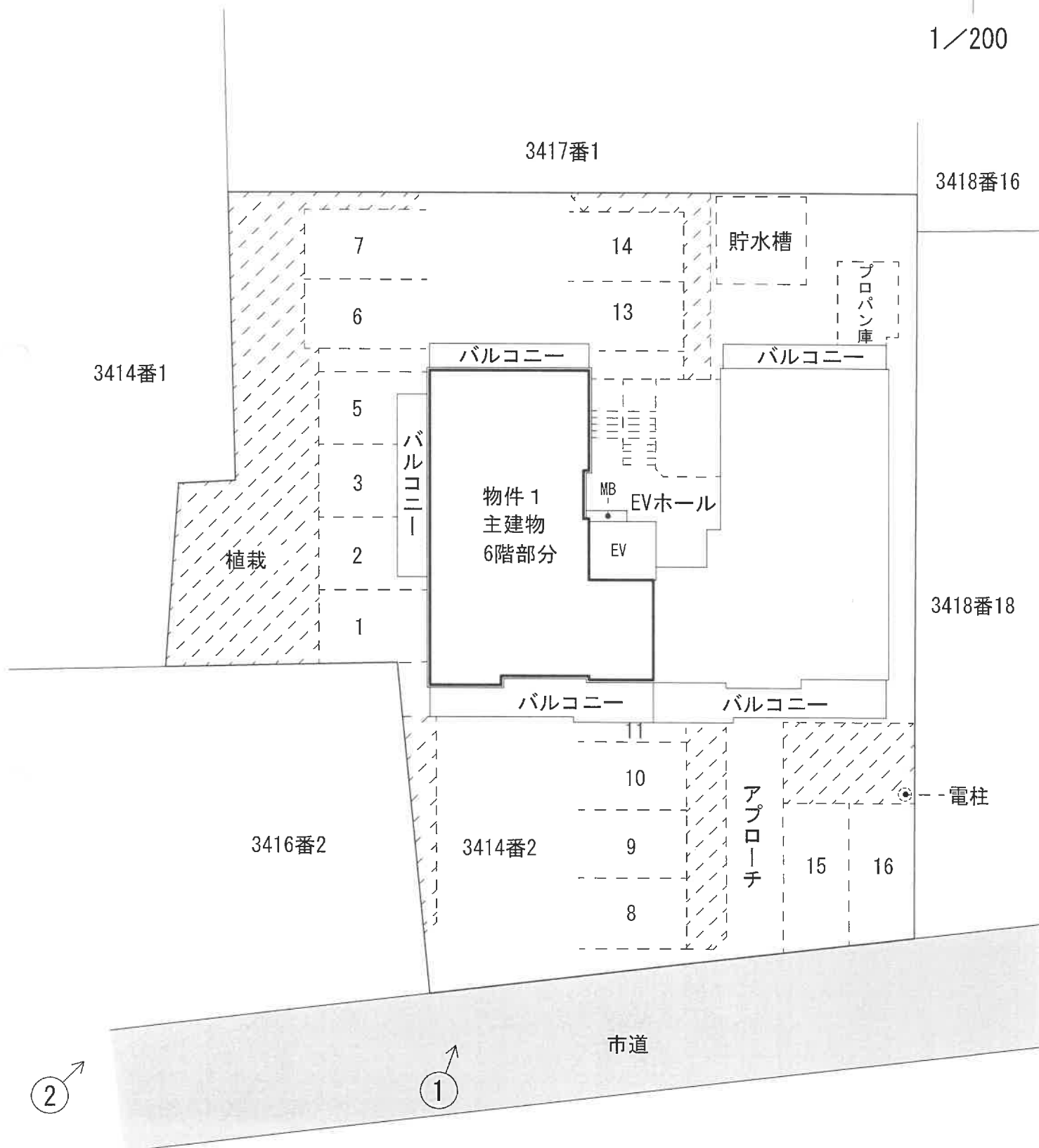
単位 メートル

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図（概略）



1/200



図面と現況の相違がある場合は  
現況優先です。  
図面作成に当たっては、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  
を表示するものではありません。

# 建物間取図(概略)

1/100



図面と現況の相違  
がある場合は現況  
優先です。

No. 1



No. 2

