

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 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 8年 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 5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 8年 1月27日 午前10時00分から 令和 8年 1月27日 午後 0時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 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。	



213

物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市禾森町五丁目
 地 番 50 番
 地 目 宅地
 地 積 1018.00 平方メートル

- 2 所 在 大垣市禾森町五丁目
 地 番 27 番
 地 目 雑種地
 地 積 232 平方メートル

- 3 所 在 大垣市禾森町五丁目 50 番地
 家屋 番号 50 番
 種 類 店舗・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	579.77 平方メートル
2 階	449.59 平方メートル
3 階	424.39 平方メートル
4 階	411.79 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～3】

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3】

賃借権

- | | |
|-----|---------------|
| ①範囲 | 1A号室(1階貸店舗A) |
| 賃借人 | 株式会社アピスファーマシー |
| 期限 | 令和9年1月31日 |
| 賃料 | 月額20万円 |
| 敷金 | 200万円 |
| ②範囲 | 1B号室(1階貸店舗B) |
| 賃借人 | B |
| 期限 | 令和9年1月31日 |
| 賃料 | 月額20万円 |
| 敷金 | 200万円 |
| ③範囲 | 1C号室(1階貸店舗C) |
| 賃借人 | C |
| 期限 | 令和9年10月31日 |
| 賃料 | 月額20万円 |
| 保証金 | 150万円 |
| ④範囲 | 3B号室 |
| 賃借人 | K |
| 期限 | 令和8年3月31日 |
| 賃料 | 月額5万2000円 |
| 保証金 | 15万6000円 |



⑤範 囲 3 C号室
賃借人 L
期 限 令和8年12月5日
賃 料 月額5万2000円
保証金（敷金）15万6000円
上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・電話ボックス部分をNTTビジネスソリューションズ株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

- ・看板設置部分をCが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。
- ・上記以外の部分が駐車場として使用されている。使用者らの占有権限は、買受人に対抗できない。

【物件番号3】

- ・1D号室（1階貸店舗D）をC、1E号室（1階貸店舗E）をD、2A号室をE、2C号室（1階西側駐車場区画3部分を含む。）をF、2D号室をG、2E号室をH、2F号室（1階西側駐車場区画2部分を含む。）をI、3A号室をTechnical Work事業協同組合、3D号室をM、4A号室をN、4B号室をO、4C号室を株式会社菜果、4D号室をQ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。
- ・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 | 大垣市禾森町五丁目 |
| | 地 番 | 50番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1018.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市禾森町五丁目 |
| | 地 番 | 27番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 232平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大垣市禾森町五丁目50番地 |
| | 家屋 番号 | 50番 |
| | 種 類 | 店舗・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 579.77平方メートル
2階 449.59平方メートル
3階 424.39平方メートル
4階 411.79平方メートル |



令和7年(ケ)第60号
令和7年6月11日受理
令和7年8月5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 大垣市禾森町五丁目
 地 番 50 番
 地 目 宅地
 地 積 1018.00 平方メートル
- 2 所 在 大垣市禾森町五丁目
 地 番 27 番
 地 目 雑種地
 地 積 232 平方メートル
- 3 所 在 大垣市禾森町五丁目 50 番地
 家屋 番号 50 番
 種 類 店舗・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 579.77 平方メートル
 2 階 449.59 平方メートル
 3 階 424.39 平方メートル
 4 階 411.79 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) □雑種地(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■その他の者 上記の者が本土地上に公衆電話を設置して占有している ■「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 3
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 ■その他の者ら 上記の者らが本建物を店舗・共同住宅として使用して、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	□建物間取図(概略)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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件 2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 山林（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 ☒ その他の者ら 上記の者が本土地上に看板を設置し、同設置した土地部分を占有している 上記の者が本土地上のうち看板が設置された部分を除く部分を区画された駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 公衆電話が設置されている部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ NTTビジネスソリューションズ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 公衆電話の設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ NTTビジネスソリューションズ株式会社担当者(占有者会社) ☐ ()) の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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				
3	☐ 全部 ☒ 1階貸店舗A 株式会社アピスフ アーマシー	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・12・20 自 R7・2・1 至 R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 200,000 円 ■敷 □保 2,000,000 円	
	☐ 全部 ☒ 1階貸店舗B B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H15・2・1 自 R7・2・1 至 R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 200, 000 円 ■敷 □保 2,000,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 1階貸店舗C C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・10・25 自 R6・11・1 至 R9・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 200,000 円 □敷 ■保 1,500,000 円	
	☐ 全部 ☒ 1階貸店舗D C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・1 自 R6・9・1 至 R9・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 130,000 円 □敷 ■保 390, 000 円	
3	☐ 全部 ☒ 1階貸店舗E D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・26 自 R5・9・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 120,000 円 ■敷 □保 600,000 円	礼金 120,000 円
	☐ 全部 ☒ 2A号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・15 自 R7・5・15 至 R9・5・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 45,000 円 □敷 □保 円	共益費 3,000 円 駐車料 3,000 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
3	☐ 全部 ☒ 2 B号室 所有者A (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	
3	☐ 全部 ☒ 2 C号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・9・30 自 R5・10・1 至 R7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 3,000 円 駐車料 5,000 円
3	☐ 全部 ☒ 2 D号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・11・12 自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 3,000 円 駐車料 3,000 円
3	☐ 全部 ☒ 2 E号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・20 自 R6・12・22 至 R8・12・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 3,000 円 駐車料 3,000 円
3	☐ 全部 ☒ 2 F号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・2・6 自 R7・2・21 至 R9・2・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 3,000 円 駐車料 5,000 円
3	☐ 全部 ☒ 3 A号室 Technical Worx 事業協同組合	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・2・8 自 R6・2・9 至 R8・2・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 110,000 円	共益費 3,000 円 駐車料 5,000 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
3	☐ 全部 ☒ 3 B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	共益費 3,000 円
	K		自 R6・4・1 至 R8・3・31				☐ 敷 ☒ 保 156,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 3 C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・12・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	共益費 3,000 円 駐車料 10,000 円 (2台分)
	L		自 R7・12・6 至 R8・12・5				☐ 敷 ☒ 保 156,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 3 D号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・11・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000 円	共益費 3,000 円 駐車料 3,000 円
	M		自 R6・12・4 至 R8・12・3				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 3 E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A (空き室)		自 ・ 至 ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 4 A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000 円	共益費 3,000 円 駐車料 3,000 円
	N		自 R6・7・30 至 R8・7・29				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 4 B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	共益費 3,000 円
	O		自 R7・3・13 至 R9・3・12				☐ 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

(7 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 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
3	☐ 全部 ☒ 4C号室 株式会社菜果	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・10・6 自 R6・10・25 至 R8・10・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 3,000 円 Pが居住している。
3	☐ 全部 ☒ 4D号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・6 自 R7・4・17 至 R9・4・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 3,000 円
3	☐ 全部 ☒ 4E号室 所有者A (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	
3	☐ 全部 ☒ 1階西側駐車場 区画1 所有者A	☐ 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	駐車場スペースの 北側部分の区画
3	☐ 全部 ☒ 1階西側駐車場 区画2 I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・2・6 自 R7・2・21 至 R9・2・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場スペースの 北側から2番目部 分の区画
3	☐ 全部 ☒ 1階西側駐車場 区画3 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・9・30 自 R5・10・1 至 R7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場スペースの 北側から3番目の 区画

※ 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	(株式会社リロケ ーションジャパン)
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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		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 ☒ 区画番号「1」 ----- N	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・7・9 ----- 自 R6・7・30 至 R8・7・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号「2」 ----- M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・11・23 ----- 自 R6・12・4 至 R8・12・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号「3」 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・5・15 ----- 自 R7・5・15 至 R9・5・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号「5」 ----- Technical Worx 事業協同組合	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・2・8 ----- 自 R6・2・9 至 R8・2・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号「6」 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20 頃 ----- 自 R7・4・1 至 R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号「7」 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20 頃 ----- 自 R7・4・1 至 R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 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

(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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等、 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号「8」	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・11・12	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 3,000 円	
	G		自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号「9」	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・11・15	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 3,000 円	
	P		自 R6・11・15 至 R8・11・14	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号「10」	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・12・20	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 3,000 円	
	H		自 R6・12・22 至 R8・12・21	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 看板が設置され た部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H27・10・25	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
	C		自 . . 至 . .	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
			自 . . 至 . .	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
			自 . . 至 . .	☐ 転 ☐ 他			☐ 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

(10 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社アピスファーマシー担当者 (1 A号室占有者)	1 本室は、弊社が物件3建物所有者から賃借して、薬局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」(5枚目)のとおりです。
■B (1 B号室占有者)	1 本室は、私がクリニック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」(5枚目)のとおりです。
■C (1 C, D号室占有者)	1 本室(C)は、私が焼肉屋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」(5枚目)のとおりです。 3 本室(D)は、私が居酒屋として使用しています。 4 賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」(5枚目)のとおりです。 5 物件2土地上の看板は私が所有しています。上記2の契約で無償により看板使用をしています。
■D (1 E号室占有者)	1 本室は、私が美容室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」(5枚目)のとおりです。
■E (2 A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」(5枚目)のとおりです。駐車場を借りています。
■F (2 C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」(6枚目)のとおりです。駐車場を借りています。
■G (2 D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」(6枚目)のとおりです。駐車場を借りています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ H (2 E 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」(6枚目)のとおりです。駐車場を借りています。
■ I (2 F 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」(6枚目)のとおりです。駐車場を借りています。
■ Technical Worx 事業 協同組合 (3 A 号室占有者の 担当者)	1 本室は、当事業協同組合が事務所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」(6枚目)のとおりです。 3 駐車場を借りています。
■ J (3 B 号室占有者の 母)	1 本室は、Kが物件3建物所有者から賃借しており、私たち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」(7枚目)のとおりです。
■ L (3 C 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」(7枚目)のとおりです。駐車場を2台借りています。
■ M (3 D 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」(7枚目)のとおりです。駐車場を借りています。
■ N (4 A 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」(7枚目)のとおりです。駐車場を借りています。
■ O (4 B 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」(7枚目)のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ P (4 C 号室占有者の従業員)	1 本室は、私が勤務する株式会社菜果が所有者から賃借しており、従業員の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」(8枚目)のとおりです。私名義で駐車場を借りています。
■ N T T ビジネスソリューションズ株式会社(占有者会社)担当者	1 弊社が、物件1土地に公衆電話を設置しています。 2 公衆電話の設置に関しては、平成9年12月頃、物件1土地の前所有者と弊社との間で無償で公衆電話ボックスを設置する契約を締結しています。 3 本競売手続きで物件1土地を買われた方は弊社に問い合わせしてください。
■ 株式会社ニッショーマナージヤ大垣営業所担当者	1 物件3建物に関しては、平成28年1月24日付でAと当社との間で総合管理委任契約を締結しています。 2 物件3建物の2B号室及び3E号室、4E号室は空き室です。
■ 株式会社ニッショーマナージヤ大垣支店担当者	1 物件3建物1階C、D号室の建物賃貸借契約書及び事業用賃貸借契約書の写しを提出します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

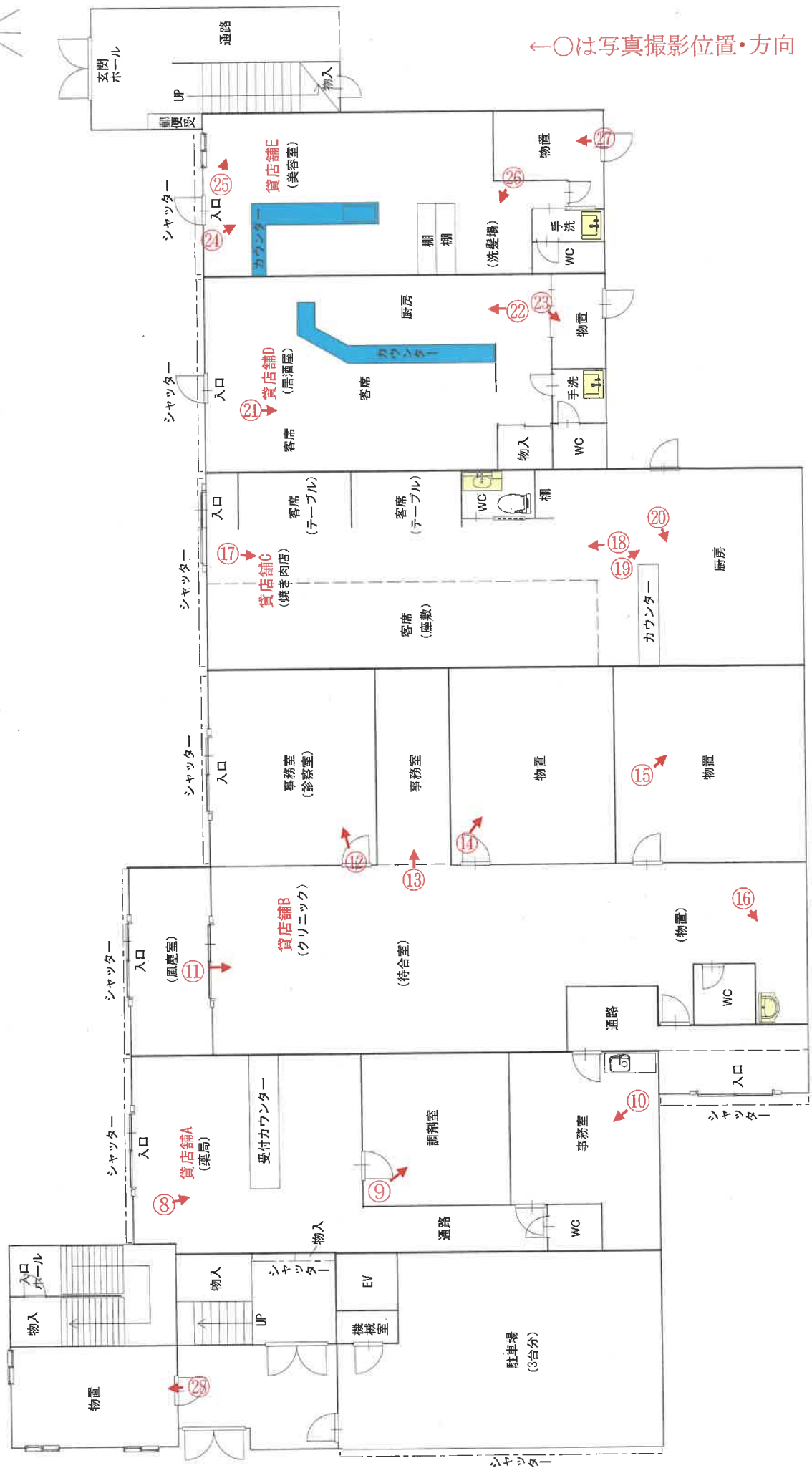
執行官の意見

-
- 1 物件1～3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土地は概ね北側（市道4608 美和禾森1号線）及び西側（市道4597 禾森8号線）が、同2土地は南側（市道4608 美和禾森1号線）が、それぞれ市道に接する土地で、同1土地上に物件2建物が建てられている。同1土地のその余の敷地部分が駐輪場及び駐車場として使用されている。また、物件1土地上には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける自転車置場（工作物）と貯水槽（工作物）が存在し、物件2土地上には看板（工作物）が設置されている。
 - 2 物件1土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が同土地の北東側の一部分を除く部分を物件3建物の敷地部分として、同土地の北東側に設置された電話ボックス部分を占有者会社が、それぞれ占有しているものとそれぞれ認めた。また、電話ボックス部分の占有権原については、所有者と占有者会社との間には金銭の授受がないことから使用借権であると思料する。
 - 3 物件3建物出入口には、「アーバンコア禾森」と表示されており、同建物は、1階が店舗として、2～4階に合計16室の共同住宅として使用されている。
 - 4 物件3建物の占有状況は、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（5枚目～8枚目）記載のとおり認定した。また、賃借人らの賃貸借契約は正常なものであると思料する。なお、所有者と賃借人株式会社アピスファーマシー及びB、C（焼肉屋）、K、Lとの間の各賃貸借契約は、最先の賃貸借契約と思料することから、本件買受人はこの賃貸借契約を引き受けるものと思料する。なお、1A号室株式会社アピスファーマシーから敷金200万円、1B号室Bから敷金200万円、1C号室Cから保証金150万円、3B号室Kから保証金15万6000円、3C号室Lから保証金（敷金）15万6000円が差し入れられている。また、C（居酒屋）及びD、E、F（駐車場部分含む。）、G、H、I（駐車場部分含む。）、Technical Worx 事業協同組合、M、N、株式会社菜果、O、Qの各賃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。
 - 5 物件2土地の占有状況は、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（9、10枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、占有者の土地賃貸借権は、対抗要件が備わっていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
 - 6 物件1、2土地の境界については、同土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが、現認した同土地の形状、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。

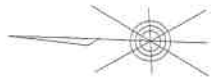
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月11日(水) 11:45-11:55	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6月11日(水) 14:20-14:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年6月13日(金) 10:25-11:00	大垣市八島町	管理会社から事情聴取
7年6月27日(金) 13:30-14:10	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 入居者全戸へ通知書投函, 入居者3名から事情聴取
7年7月7日(月) 13:20-15:50 17:25-17:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 入居者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
7年7月14日(月) 13:00-14:15	目的物件所在地	入居者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
7年7月19日(土) 13:00-14:15	目的物件所在地	入居者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
7年7月23日(金) 14:30-14:40	大垣市安井町	管理会社から事情聴取
(特記事項) ■ 令和7年7月7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7月19日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人R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

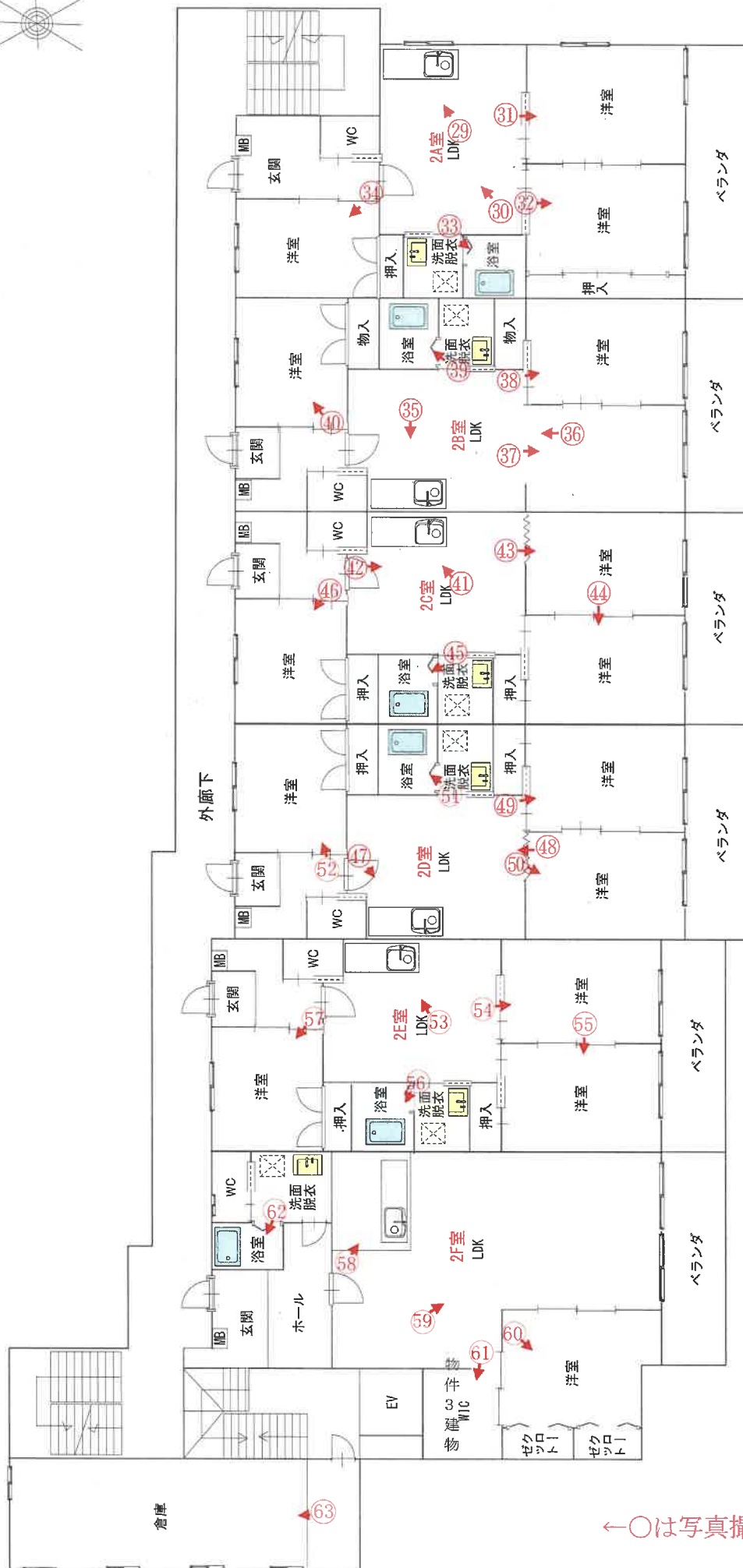


←○は写真撮影位置・方向



【建物間取図(概略)】

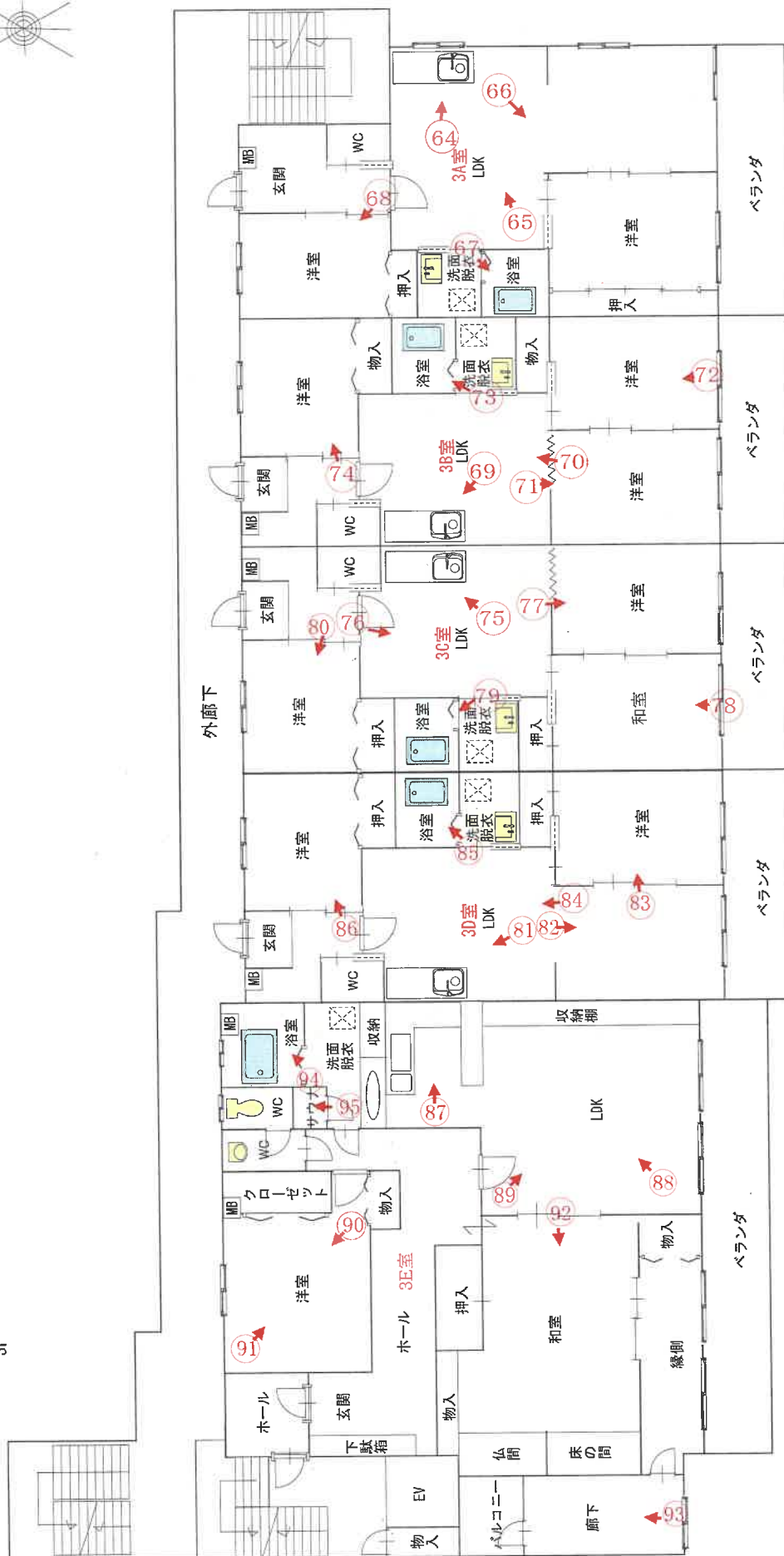
2F



←○は写真撮影位置・方向

〔建物間取図(概略)〕

3F



←○は写真撮影位置・方向

[建物間取図(概略)]

4F



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件3 建物



物件1 土地

写真2

物件3 建物



物件1 土地

写真 7



物件 2 土地

写真 8

物件 3 建物

1 A号室内



写真 1 1

物件 3 建物

1 B号室内



写真 1 2

物件 3 建物

1 B号室内



写真17

物件3 建物

1 C号室内



写真18

物件3 建物

1 C号室内



写真 2 1

物 3 建物

1 D号室内



写真 2 2

物件 3 建物

1 D号室内



写真 2 5

物件 3 建物

1 E 号室内



写真 2 6

物件 3 建物

1 E 号室内



写真 3 5

物件 3 建物

2 B号室内



写真 3 6

物件 3 建物

2 B号室内



写真 3 7

物件 3 建物

2 B号室内



写真 3 8

物件 3 建物

2 B号室内



写真 3 9

物件 3 建物

2 B 号室内



写真 4 0

物件 3 建物

2 B 号室内

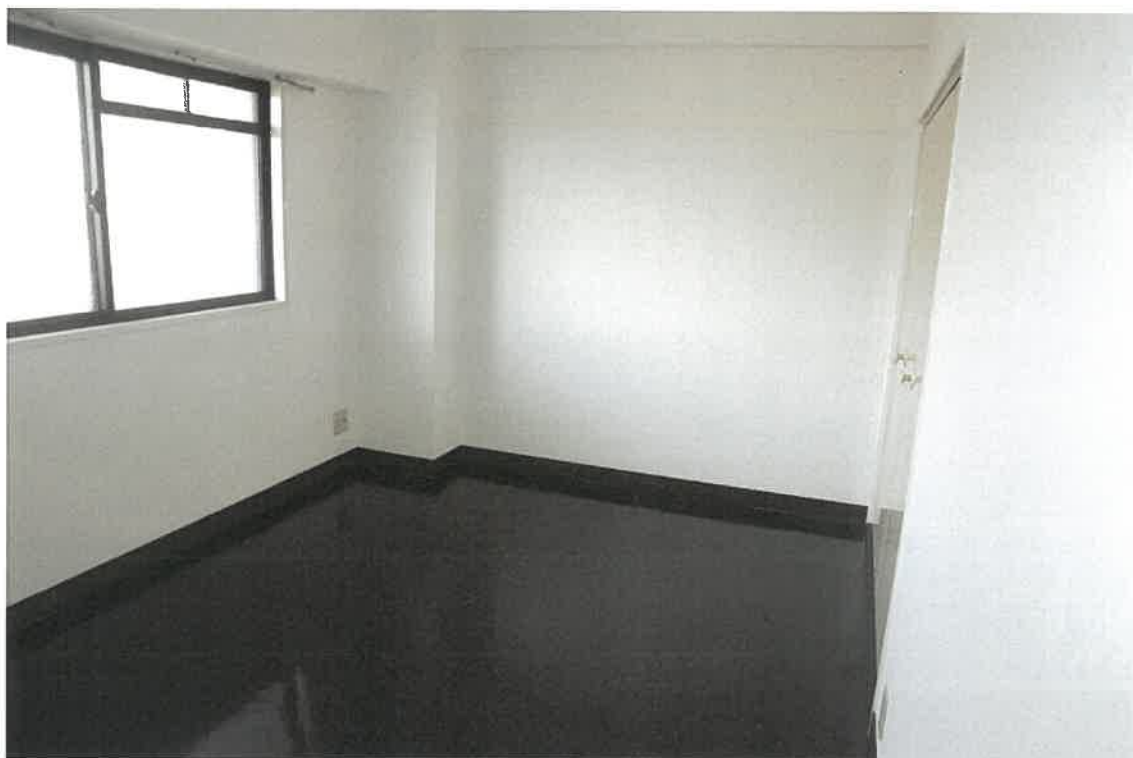


写真 8 7

物件 3 建物

3 E 号室内



写真 8 8

物件 3 建物

3 E 号室内



令和7年（ケ）第60号

令和7年7月19日

現地調査

令和7年8月20日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07-0807号

発行日付

令和7年8月22日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一括価格	
金 62,650,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金13,160,000 円
物件2（土地）	金9,400,000 円
物件3（建物）	金40,090,000 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3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

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 地 番 地 目 地 積	大垣市禾森町五丁目 50番 宅地 1,018.00 m ²	同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大垣市禾森町五丁目 27番 雑種地 232 m ²	同じ
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 1階 2階 床面積 3階 4階 延べ	大垣市禾森町五丁目50番地 50番 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 579.77m ² 449.59m ² 424.39m ² 411.79m ² 1,865.54m ²	同じ
特 記 事 項		特になし	

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 (鉄 道 路 線) (バ ス 路 線)	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
	J R	東海道本線	大垣駅	南	2.6 k m
	名阪近鉄	――	禾ノ森停	南	350m
付 近 の 状 況	大垣市民病院用の駐車場を中心に、店舗兼共同住宅ビル、アパート、一般住宅が見られる地域。				
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1種住居地域			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	指定なし			
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画：居住誘導区域			
	地 積	1,018.00㎡			
	間 口	約40m			
	奥 行	約25m			
接 面 道 路	形 状	ほぼ長方形			
	北側幅員約6.0mの舗装市道（4608 美和禾森1号線）（建築基準法第42条1項1号道路）及び西側幅員約6.0mの舗装市道（4597 禾森8号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する角地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3建物の敷地として利用されている。なお、自転車置場（工作物）及び貯水槽（工作物）あり。また、第三者所有の電話ボックスが設置されている。占有関係等の詳細は「現況調査報告書」を参照のこと。				
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、過去及び現在の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いと思料される。				

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2： 位置・交通～主な公法上の規制等は物件1土地と同じである。

画 地 条 件	地 積	232㎡
	間 口	約9m
	奥 行	約25m
	形 状	長方形
接 面 道 路	南側幅員約6.0mの舗装市道（4608 美和禾森1号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する中間画地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3建物の賃借人のための青空駐車場（9台分）として利用されている。なお、南東端に看板が設置されている。占有関係等の詳細は「現況調査報告書」を参照のこと。	
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	・物件2土地は物件1土地と市道で分断されており、物件3建物の敷地としては認められないが、物件3建物の賃借人の駐車場であり、収益物件として物件1、3と一体不可分な土地と判断される。 ・南側接面市道には都市ガスの埋設管はない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、過去及び現在の利用状況等から土壌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等 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 簿 上)	昭和62年10月8日
	経 済 的 耐 用 年 数	50 年
	経 過 年 数	38 年
	経済的残存耐用年数	12 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付けタイル、磁器質モザイクタイル等
	内 壁	ボード、クロス張り等
	天 井	ボード、クロス張り等
	床	フローリング、ビニル床シート等
	設 備	電気、給排水、衛生等、EVI基
床面積(現況)	そ の 他	特になし
	現 況	1, 865. 54㎡
現況用途等	増 改 築 の 有 無	なし
	階 層	4階建
	現 況 用 途	店舗・共同住宅
品 等	間 取 り	別添「建物間取図（概略）」の通り
	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
保守管理の状態	施 工	普通
	室内の管理状態は概ね通常の状態。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていないので不明ですが、石綿・石綿含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であり、注意を要します。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の危険性は否定できません。	

第5 試算価格の査定（評価額算出の過程）

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、これに必要に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	69,000	0.78	1,018.00	0.90	49,310,000
2	69,000	1.00	232.00	---	16,008,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

県地価調査 大垣（県）-8

県地価調査 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$69,200 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 \approx 69,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.00 標準画地±0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

物件1： 0.78 規模△25%、角地+3%（計△22%）

物件2： 1.00 道路方位南+5%、間口と奥行の関係△5%（計±0%）

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有效使用からの乖離を考慮

② 物件3（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並びに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/㎡) 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
3	185,000	1,865.54	0.12	41,415,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：公簿面積

ウ 現価率：耐用年数法と観察減価法を併用して査定

定額法の現価率28%（通算期間50年、経過年数38年、残価率5%）

定率法の現価率10%（通算期間50年、経過年数38年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定率法を重視した。

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て、下記のとおり積算価格を求めた。なお、物件3建物の敷地利用権の及ぶ範囲は物件1土地のみと判断した。

① 敷地利用権価格（各土地の敷地利用権価格）

物件 番号 土地	建付地価格(円) 1①オ ア	敷地利用権割合 イ	敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	49,310,000	0.55 法定地上権	27,121,000

イ 敷地利用権割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、地域性を考慮の上、その割合を上記の如く査定した。

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	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 2①ウ イ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ウ(ア+イ)	価格 構成比
1	49,310,000	-27,121,000	22,190,000	0.21
2	16,008,000	---	16,010,000	0.15
3	41,415,000	+27,121,000	68,540,000	0.64
一 括 価 格 (合 計)			106,740,000	1.00

Ⅱ 収益価格の試算

収益価格は、純収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り (%) イ	その他補正 ウ	収益価格 (円) (万円未満四捨五入) ア÷イ×ウ
18,012,000	15.0	0.85	102,070,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料等合計（年額）である。

18,012,000円（ 物件3＝1,468,000円、物件2＝33,000円 ）×12ヶ月

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を規準として決定した。

ウ その他の修正率：現時点もしくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性を考慮した修正率、占有者の存在、賃料の前払い等により、将来にわたって収益の一部を徴収できない期間と金額を考慮した減価率。

Ⅲ 評価額の判定

① 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価	試算価格 (円) (万円未満四捨五入)
①積算価格	106,740,000	1.00	106,740,000
②収益価格	102,070,000	1.00	102,070,000
③調整後の価格	104,410,000		

* 調整後の価格は、物件の個別性等を反映した①と収益性を反映した②を比較考量して調整（①と②のほぼ中庸値を採用した）。なお、目的物件は賃貸用不動産であり、占有減価はしない。

② 評価額の決定

前記で求めた価格に、市場修正及び競売市場修正を施し評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	104,410,000	0.21	1.00	0.60	13,160,000
2		0.15	1.00	0.60	9,400,000
3		0.64	1.00	0.60	40,090,000
一括価格（合計）					62,650,000

ウ 市場修正率 修正の必要なし

エ 競売市場修正率 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。

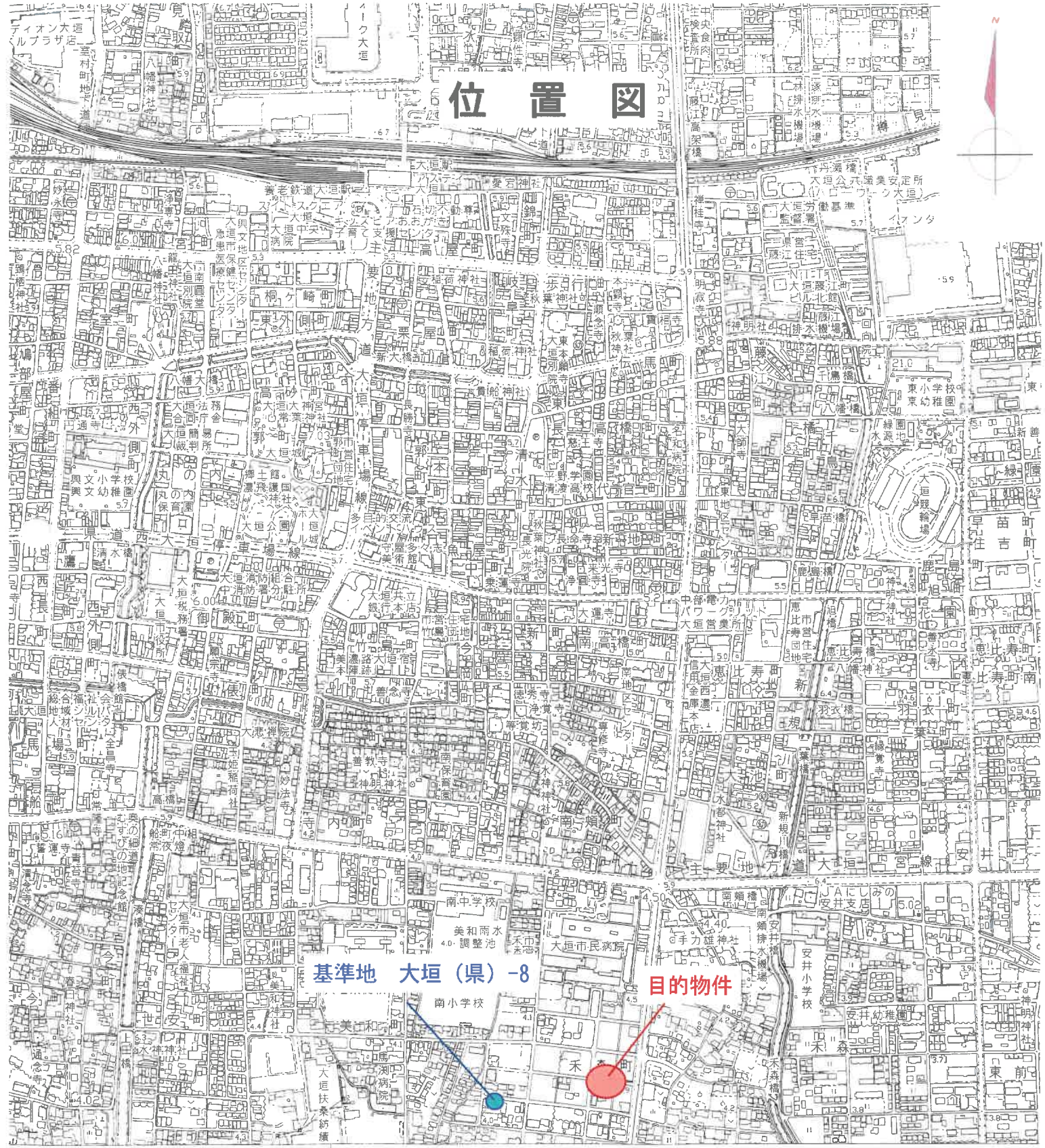
第6 参考価格資料

県地価調査 (大垣 (県) -8)
所 在 : 大垣市禾森町5丁目70番2
価 格 : 69,200 円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「大垣」駅約2.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 281㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種住居地域 (60、200)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に倉庫等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

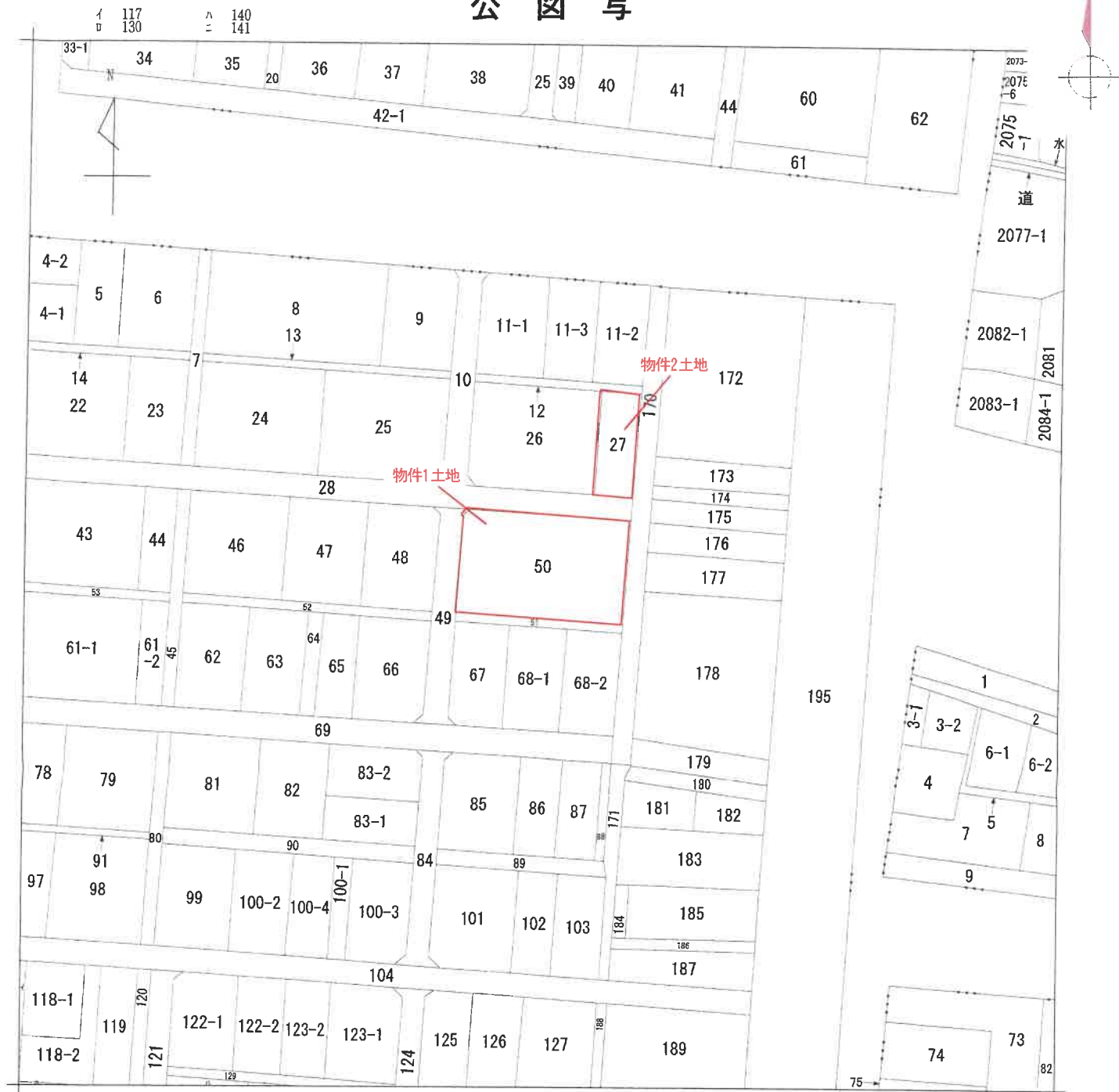
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・建物図面等写
- 3 土地建物位置関係図 (概略)
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 写真

以 上



大垣市役所白図

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

禾森町 5丁目

A 禾森町 2丁目
B 禾森町 3丁目
C 禾森町 3丁目
D 禾森町 4丁目

請 求 部 分	所 在	大垣市禾森町五丁目				地 番	50番			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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 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。

(岐阜県地方務局大垣支局管轄)

令和7年6月11日

岐阜県地方務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和62年10月21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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和7年6月11日 岐阜地方方法務局

登記官

335191

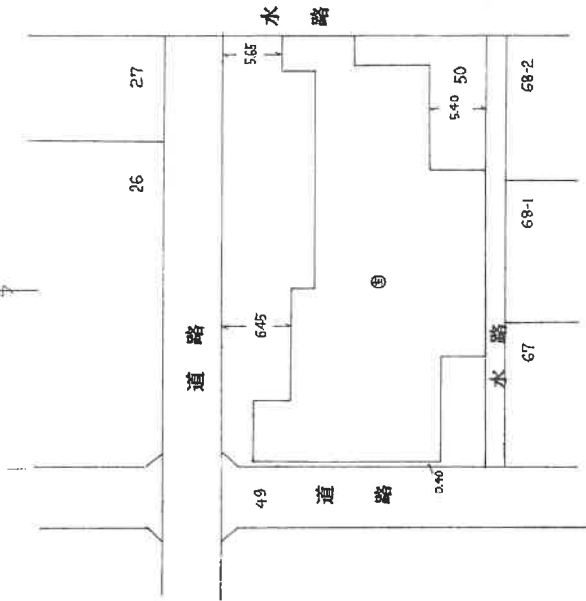
各階平面図

家屋番号 50番

建物図面

建物の所在 大垣市禾森町5丁目50番地

物件3建物



昭和62年10月21日登記

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和62年10月21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。
(岐阜県地方事務局長 大垣支局 管轄)

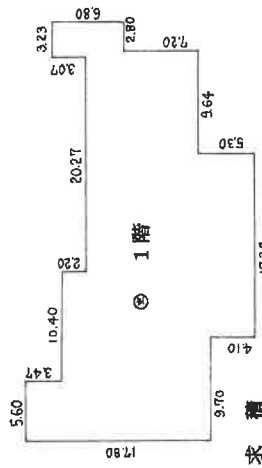
令和7年6月11日 岐阜県地方事務局長

登記官

請求番号：14-2

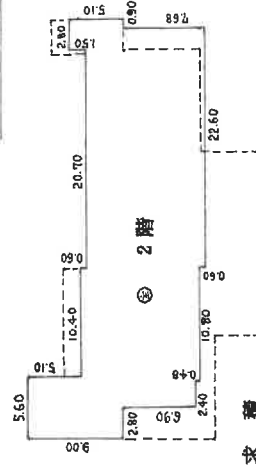
(2/2)

各階平面図



求積

17.80 × 5.60 = 99.6800
14.33 × 4.10 = 58.7530
18.43 × 6.30 = 116.1090
16.23 × 11.06 = 179.5038
10.93 × 9.21 = 100.6653
14.00 × 0.43 = 6.0200
6.80 × 2.80 = 19.0400



求積

9.00 × 2.80 = 25.2000
15.90 × 2.40 = 38.1600
16.38 × 0.40 = 6.5520
11.28 × 10.40 = 117.3120
11.28 × 20.70 = 233.4960
12.78 × 1.90 = 24.2820
5.10 × 0.90 = 4.5900

449.5920

床面積 449.59 m²

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

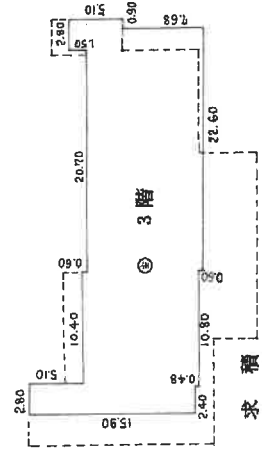
335192

建物各階平面図

家屋番号 50番

建物の所在 大垣市栄森町5丁目50番地

物件3建物

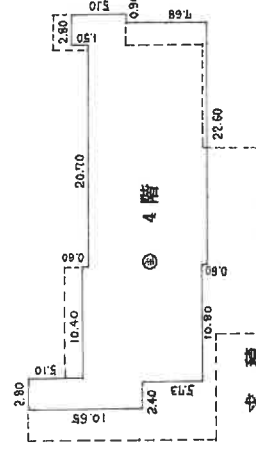


求積

15.90 × 2.40 = 38.1600
16.38 × 0.40 = 6.5520
11.28 × 10.40 = 117.3120
11.28 × 20.70 = 233.4960
12.78 × 1.90 = 24.2820
5.10 × 0.90 = 4.5900

424.3920

床面積 424.39 m²



求積

10.65 × 2.40 = 25.5600
16.38 × 0.40 = 6.5520
11.28 × 10.40 = 117.3120
11.28 × 20.70 = 233.4960
12.78 × 1.90 = 24.2820
5.10 × 0.90 = 4.5900

411.7920

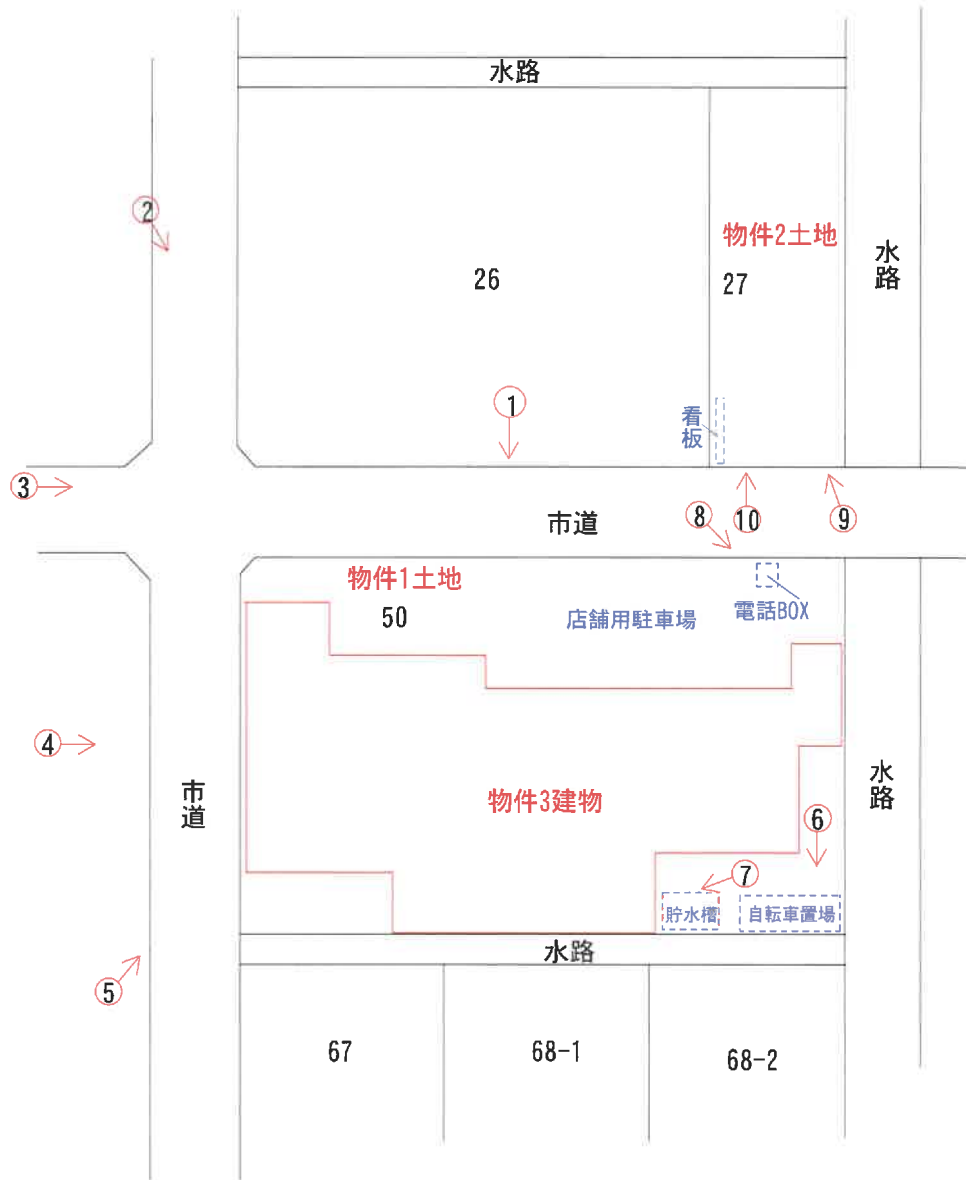
床面積 411.79 m²

昭和62年10月21日登記

A3判をA4判に縮小

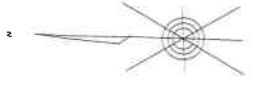
[土地建物位置関係図 (概略)]

令和7年（ケ）第60号



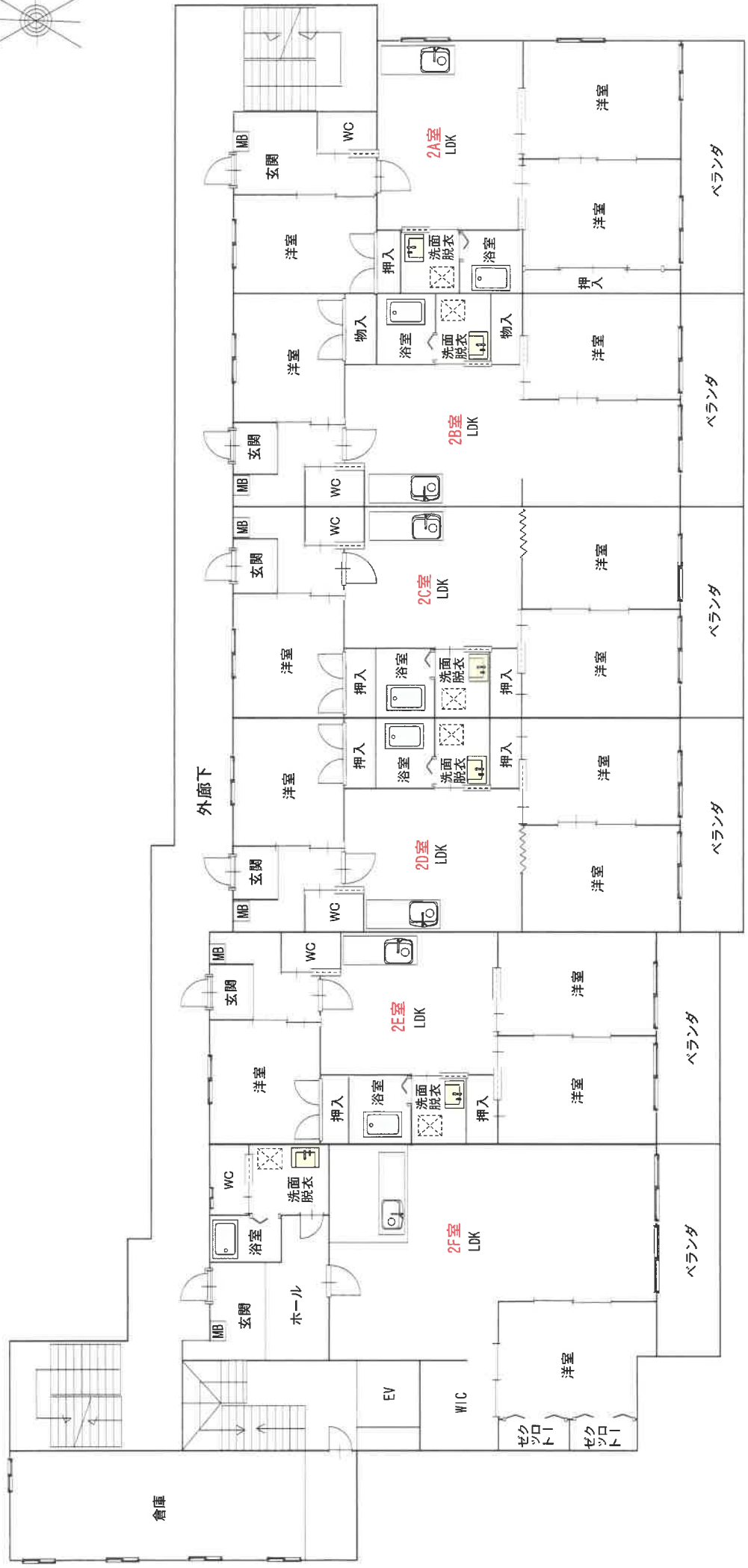
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
 なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
 作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。





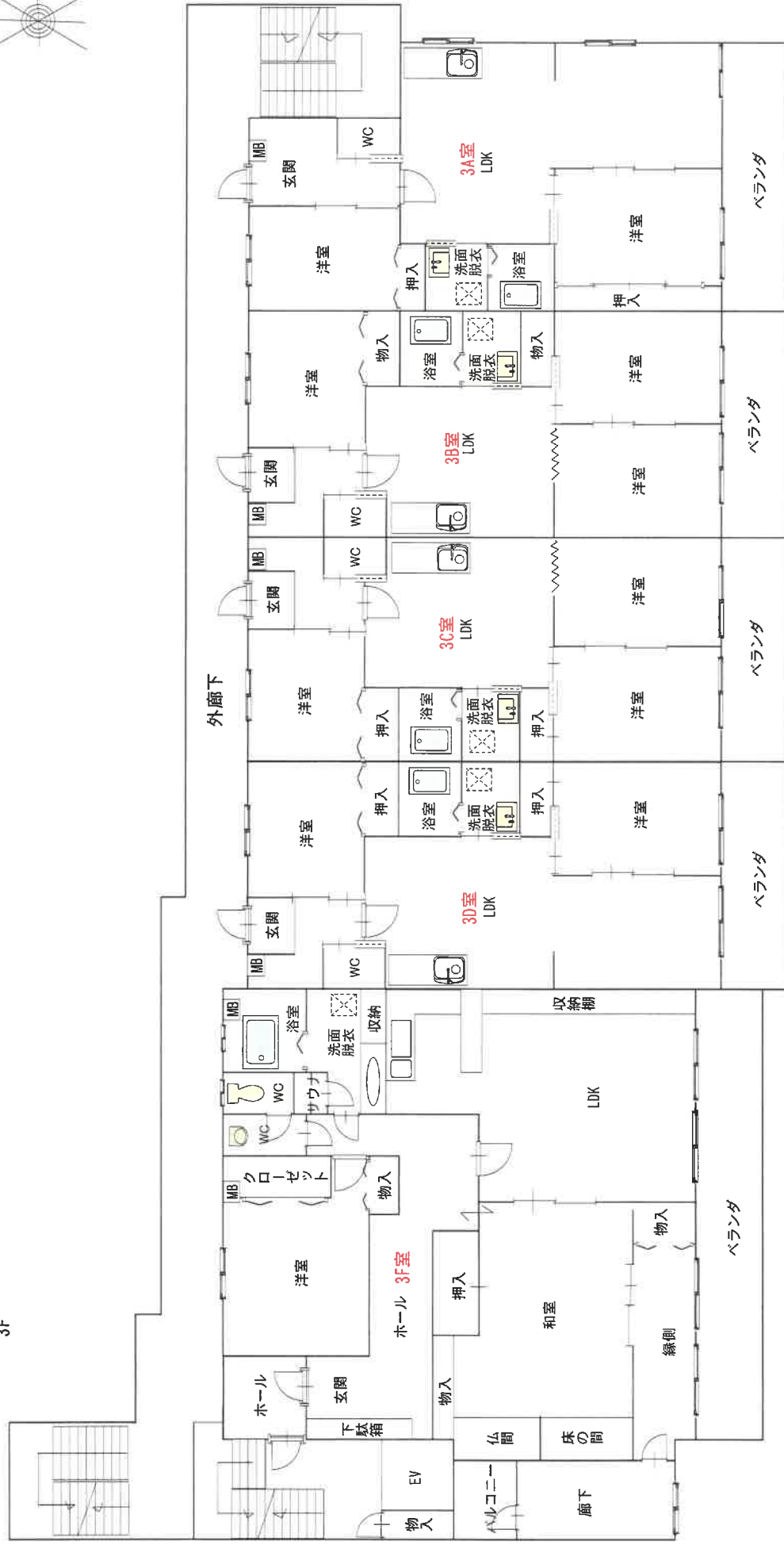
[建物間取図 (概略)]

2F



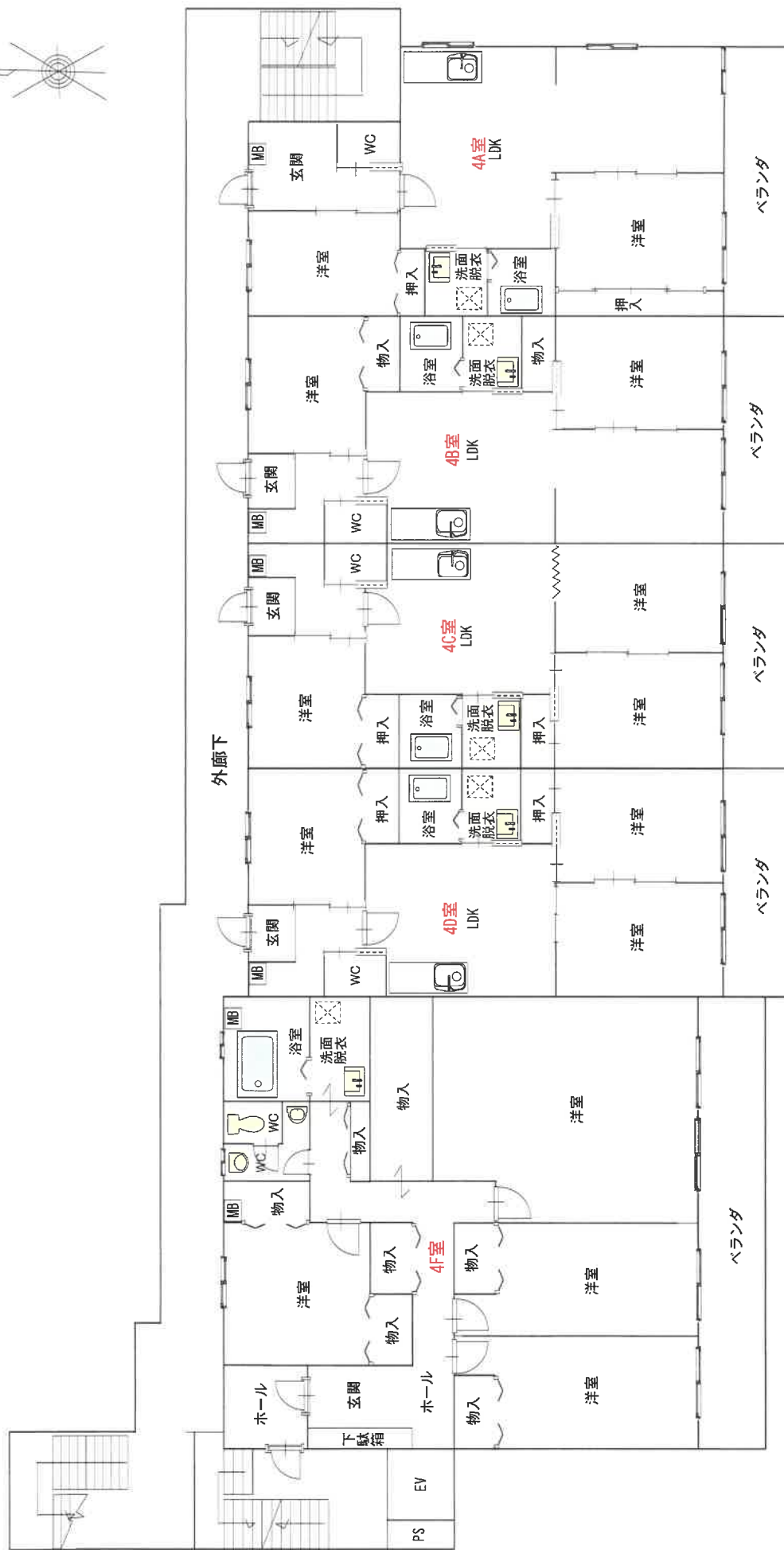
[建物間取図 (概略)]

3F



[建物間取図 (概略)]

4F



現況写真

①

物件3 建物



物件1 土地

②

物件3 建物



物件1 土地

③

物件3 建物



④

物件3 建物



⑤

物件3 建物



⑥

自転車置場



⑦

貯水槽



⑧

電話 BOX



⑨

看板



物件 2 土地

⑩



物件 2 土地