

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

(ご注意)

令和7年（ケ）第98号事件の現況調査報告書について

本件は、現況調査報告書、現況調査報告書（補充）を添付しています。買受けを希望される方は必ず現況調査報告書（補充）についてもご確認ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月13日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 2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 6月23日 午前10時00分から 令和 8年 6月23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 8年 5月13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 各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番地
建物の名称 藤和シティコープ各務原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼三ツ池町一丁目128番の802
建物の名称 802
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 63.52平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番
地 目 宅地
地 積 3153.32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 10万分の1127



物 件 明 細 書

令和 8年 4月14日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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

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



- 5 各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番地

建物の名称 藤和シティコープ各務原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼三ツ池町一丁目128番の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.52平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番

地 目 宅地

地 積 3153.32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 10万分の1127



令和7年(ケ)第98号
令和7年8月1日受理
令和7年11月11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 各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番地

建物の名称 藤和シティコープ各務原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼三ツ池町一丁目128番の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.52平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番

地 目 宅地

地 積 3153.32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 10万分の1127

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; height: 20px; width: 10px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </div> </div>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として、占有している <input checked="" 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) 管理費 7,200円 修繕積立金 7,190円 町会費 475円 水道料金 変動	令和7年8月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年5月28日～令和7年8月4日 計 254,563円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社名古屋支店(名古屋市中区栄2-3-1名古屋広小路ビルディング16階)	
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"/> (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 <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 <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) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 10万分の1127	
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 <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 <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

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
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社スカイワークス	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・8・25 ----- 自 R6・8・25 至 R8・8・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	サブリース賃貸借契約
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・11・9 ----- 自 R6・11・9 至 R8・11・8	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 49,000円	空き家の状態で占有
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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（大東建託パートナーズ株式会社）
 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
■ B (占有者)	<p>1 物件1建物は、私が株式会社スカイワークスから賃借しており、居宅として使用していましたが、今は別の場所に転居していますので同建物は空き家状態です。11月末日頃に同社との契約を解除します。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」欄（3枚目）のとおりです。</p> <p>3 敷地内に駐車場は借りていません。</p>
■ 藤和シティコープ各務原管理組合	<p>令和7年8月22日付け照会書に対する回答書</p> <p>1 管理組合：藤和シティコープ各務原管理組合</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（日勤）</p> <p>6 滞納額内訳（令和7年8月4日現在）</p> <p>(1) 管理費 100,800円 (令和6年7月支払期限分～令和7年8月支払期限分)</p> <p>(2) 修繕積立金 101,683円 (令和6年6月支払期限分～令和7年8月支払期限分)</p> <p>(3) 町会費 6,650円 (令和6年7月支払期限分～令和7年8月支払期限分)</p> <p>(4) 水道使用量 27,467円 (令和6年8月支払期限分～令和7年8月支払期限分)</p> <p>(5) 遅延損害金 17,953円 (令和6年5月28日～令和7年8月4日)</p>
■ 株式会社スカイワークス (賃借人)	<p>1 弊社は所有者Aとのサブリース賃貸借契約を締結しています。同賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」欄（3枚目）のとおりです。</p> <p>2 弊社は占有者Bとの間で居住用建物賃貸借契約を締結しています。同賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」欄（3枚目）のとおりです。なお、同契約は11月末ごろ解除する予定です。</p> <p>3 所有者Aとの間で締結しているサブリース賃貸借契約は年内に解除する予定です。 (担当者から電話による聴取)</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

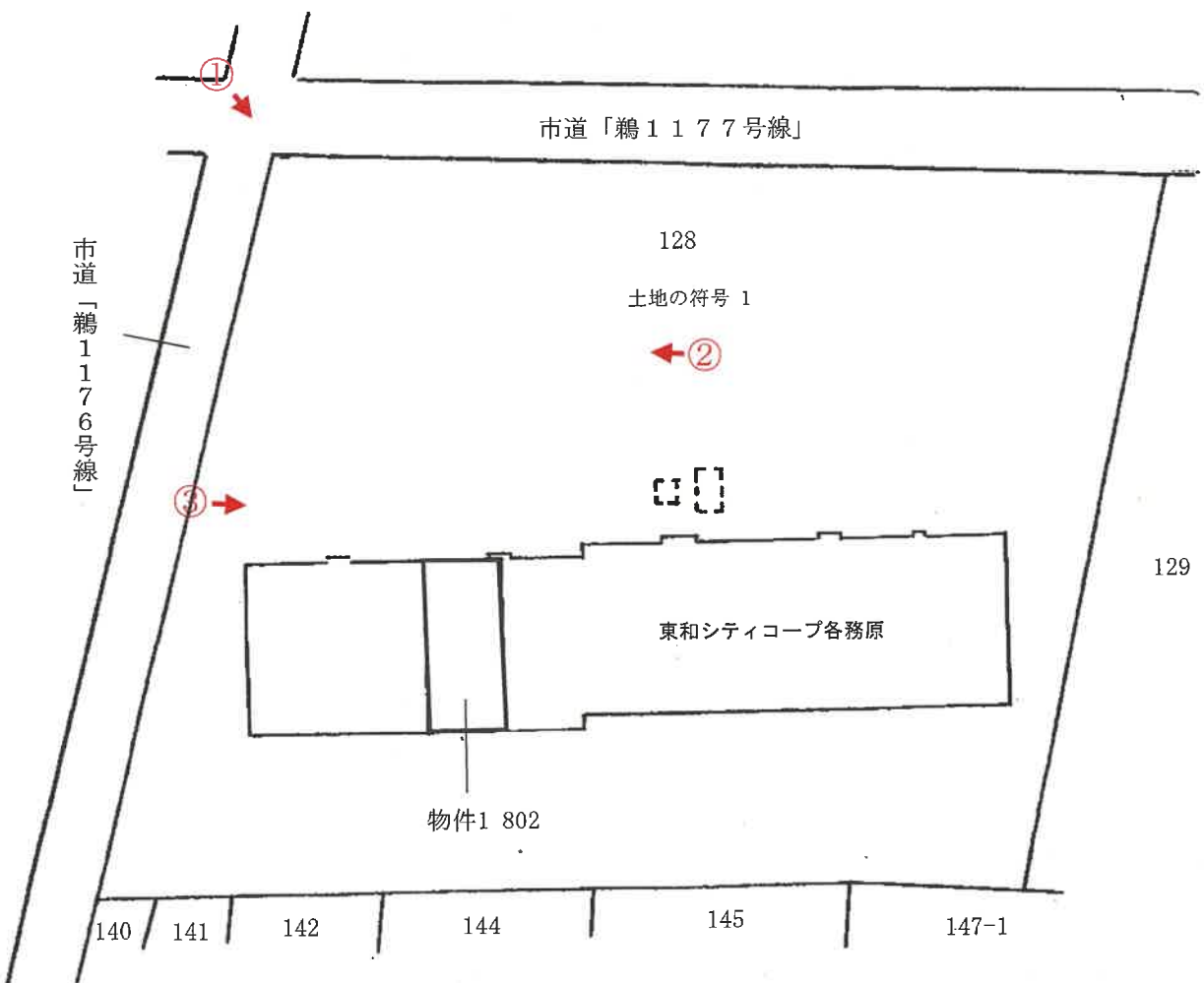
-
- 1 物件1建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、敷地権の目的である土地（土地の符号1）は北側及び西側がそれぞれ市道に接する土地で、同土地（土地の符号1）上に物件1建物（一棟の建物）が建てられており、物件1建物は、一棟の建物の8階802号室である。なお、同土地（土地の符号1）のその余の敷地部分は駐車場、駐輪場として利用されている。
 - 2 物件1建物（専有部分の建物）の占有状況は、関係人の陳述及び提出された賃貸借契約書、現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（3枚目）記載のとおり認定した。占有者Bの占有権原は転借権であり、正常なものであると思料する。所有者と株式会社スカイワークスとの間の賃貸借契約は、正常な賃借権であると思料するが、これは本件抵当権設定登記と同日であり、かつ、平成16年4月1日以降の建物賃借権であるから、本件買受人には対抗できない。ただし、原則として代金納付日から6か月間明渡しの猶予されるものと思料する。
 - 3 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26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。
 - 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月4日(月) 9:10-9:20	岐阜地方法務局	公図等の写し申請 土地建物登記事項証明書申請
7年8月4日(月) 16:20-16:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年8月22日(金) 9:10-9:15	目的物件所在地 当庁執行官室	目的物件確認, 調査 入居者へ通知書投函 管理会社に照会書送付 (10/3 管理会社から 回答書到着)
7年9月11日(木) 10:40-11:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 占有者Bから事情聴取 室内立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
7年11月7日(金) 13:00-13:10	目的物件所在地	室内立入調査, 写真撮影 占有者Bから事情聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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)

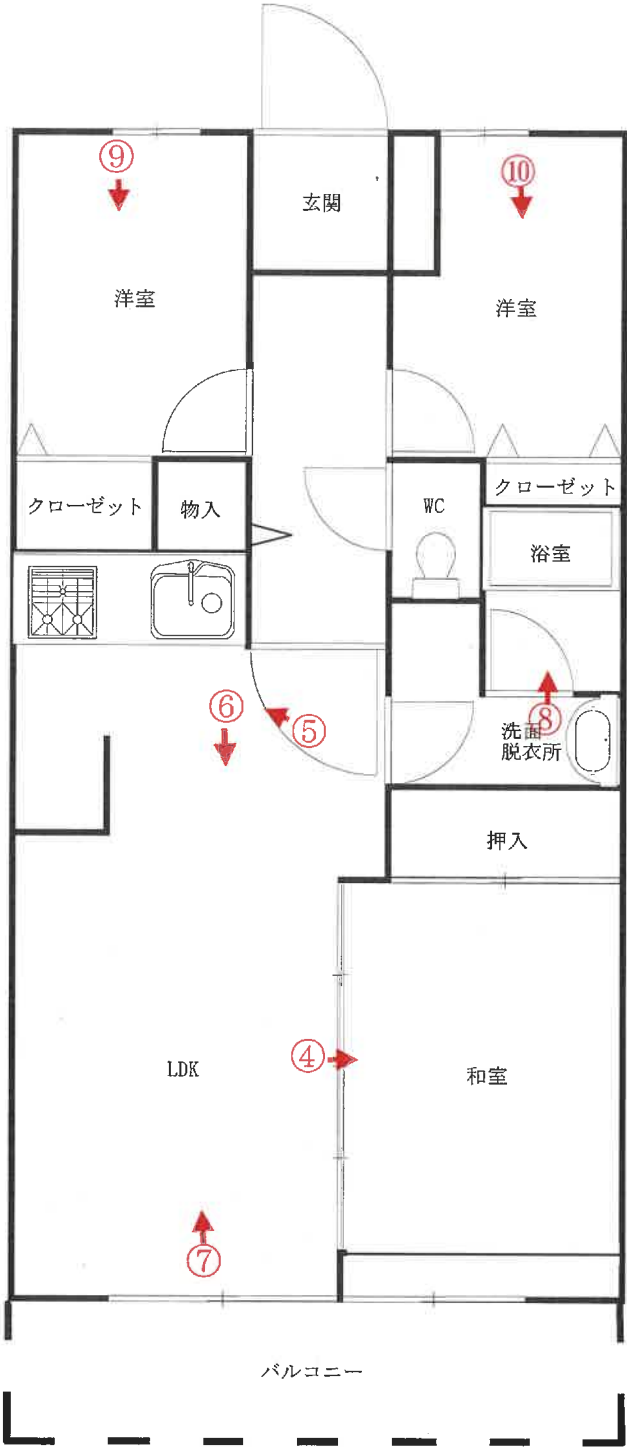


←○は写真撮影位置・方向

概略建物間取図



物件1 建物



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件1 主建物（一棟の建物）



敷地権の目的である土地（土地の符号1）

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

物件1 建物室内

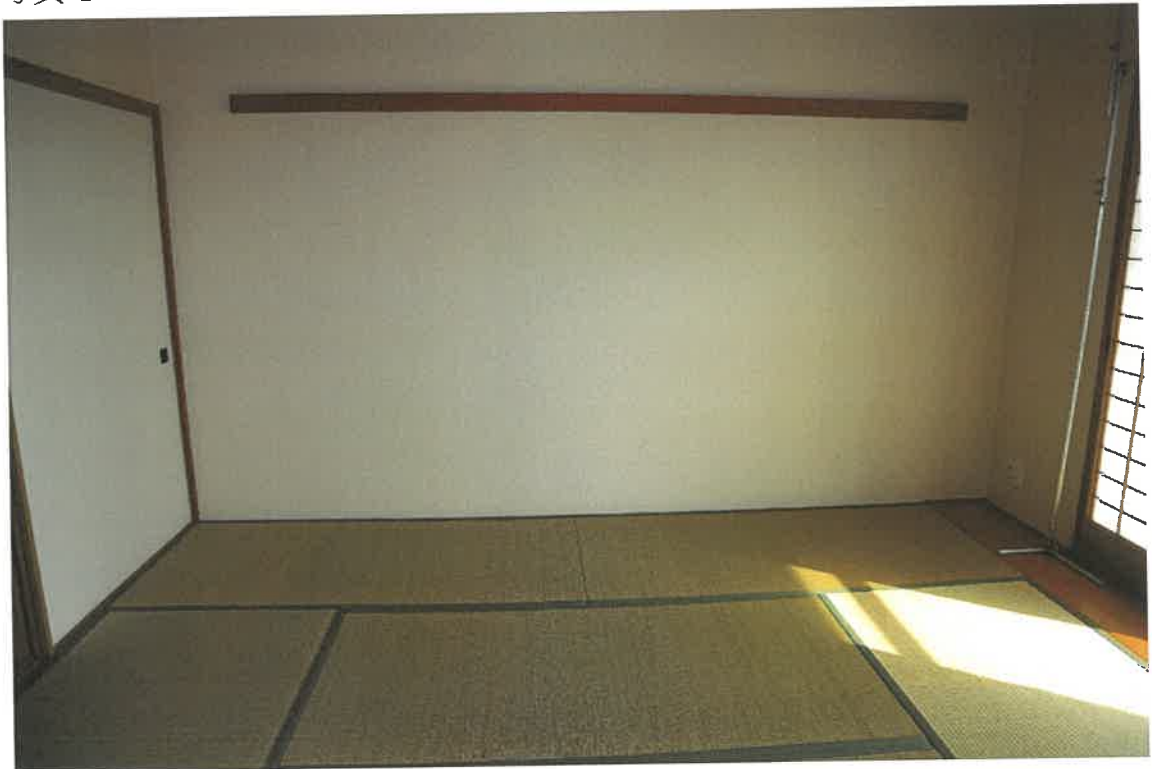


写真5

物件1 建物室内



写真6

物件1 建物室内



写真7

物件1 建物室内



写真8

物件1 建物室内

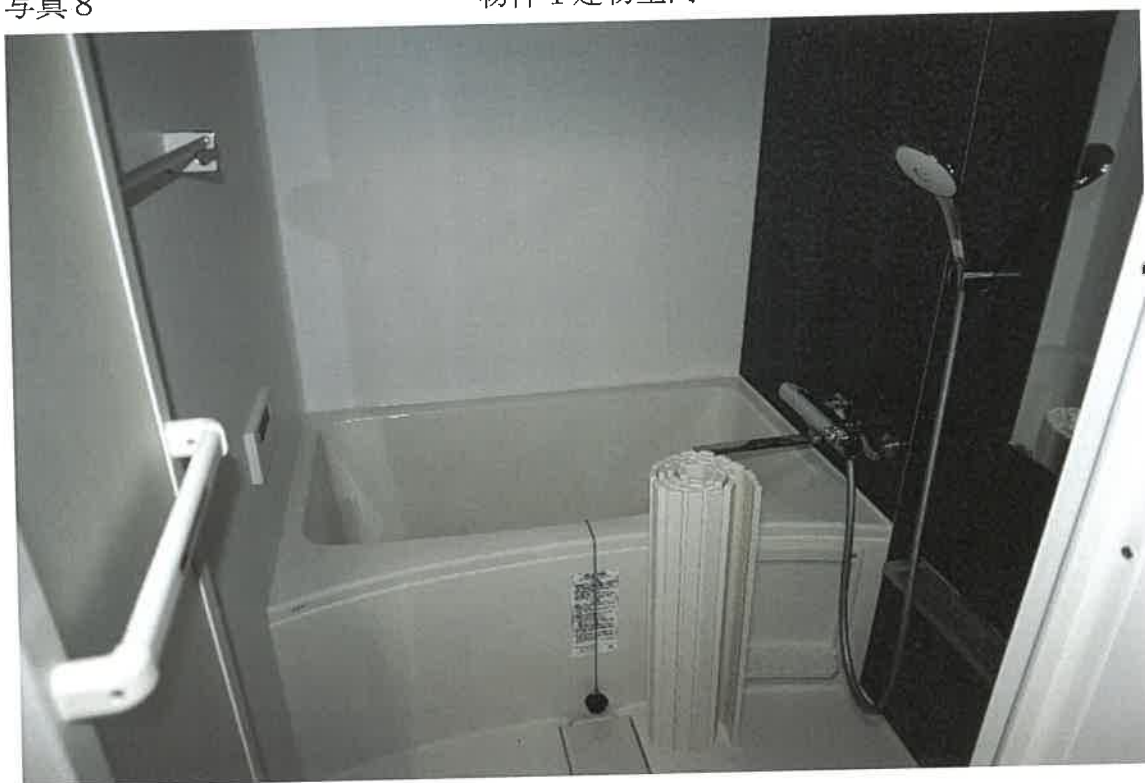


写真9

物件1 建物室内



写真10

物件1 建物室内



令和7年(ケ)第98号
令8年1月22日受理
令和7年3月19日提出

現況調査報告書

(補 充)

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 各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番地
建物の名称 藤和シティコープ各務原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼三ツ池町一丁目128番の802
建物の名称 802
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 63.52平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番
地 目 宅地
地 積 3153.32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 10万分の1127

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社スカイワークス担当者	1 弊社と所有者Aとの間で締結していましたサブリース契約は、3月13日付けでAに対して解除通知書と物件1建物の鍵を特定記録郵便で送付し契約解除します。 (電話による事情聴取)

(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(専有部分の建物)の占有状況は、関係人の陳述から、同建物を居宅(空き家)として、所有者が管理・占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する徴表は認められなかった。

(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
8年3月12日(木) 14:40-14:50		株式会社スカイワークス担当者から事情聴取 (携帯電話による事情聴取)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

令和 7年（ケ）第 98 号

令和5年9月11日 現地調査

令和7年11月25日 評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第25008号

発行日付 令和7年11月28日

評価人 不動産鑑定士

寺 村 建 一 郎

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,420,000 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定めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- ④ 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所在等	登 記	現 況
1	【一棟の建物の表示】		概ね左記に同じである。
	所 在	各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番地	
	建物の名称	藤和シティコープ各務原	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	鵜沼三ツ池町一丁目 128番の802	
	建物の名称	802	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	8階部分 63.52m ²	
	【敷地権の目的たる土地の表示】		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	各務原市鵜沼三ツ池町一丁目128番	
	地 目	宅地	
	地 積	3,153.32m ²	
	【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	1127 / 100000		
番 号	特記事項		
1	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位置・交通 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	(会社名)	(路線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	名鉄	各務原線	二十軒	北西	2100m
	ふれあいバス	———	鵜沼川崎町	南西	160m
付近の状況	国道21号背後、戸建住宅、農地の他、分譲マンションもみられる地域				
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		第二種住居地域		
	建ぺい率		60%		
	容積率		200%		
	防火規制		建築基準法第22条地域		
その他の規制		居住誘導区域			

画 地 条 件	地 積	3, 153. 32 m ²
	間 口	西方約 52 m
	奥 行	約 63 m
	形 状	ひし形
接面道路の状況	<p>(西側) 幅員約5. 6m舗装市道「鶉1176号線」に接面(管理幅員4~5. 3m)。 (北側) 幅員約5. 4m舗装市道「鶉1177号線」に接面(管理幅員5. 4~5. 5m)。</p>	
土地の利用状況等	目的物件1の一棟の建物の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)
特 記 事 項	<p>1) 国道21号との境界から50m以内は、近隣商業地域(80. 200)建築基準法第22条地域。目的物件については、南側約1/4が近隣商業地域に該当。用途規制は広いほうである第二種住居地域の規制を受ける他、建ぺい率については、面積按分となる。</p> <p>2) 自衛隊 岐阜基地 基地渉外室 基地対策係によると、航空法に基づく高さ制限は38. 6mである。</p> <p>2) 上水道については、西側市道沿いにDINS-EΦ100本管が整備済で、メータΦを通して、受水槽より各戸へ供給。</p> <p>3) 公共下水については、北側市道沿いにVUΦ200本管が整備済で、Φ150の取付管が確認できる。</p> <p>4) 都市ガスについては、北側及び西側市道沿いに本管整備済。</p> <p>5) 対象学区は、北方約1. 1kmの中央小学校、北東方約1kmの中央中学校である(いずれも目的物件からの方位、徒歩距離)。</p> <p>6) 各務原市 都市計画課によると遺跡はない。</p> <p>7) 岐阜県岐阜地域環境室によると、令和7年11月現在、川崎重工株式会社 岐阜工場敷地(川崎町1番1)の一部に土壤汚染対策法第11条第1項に規定する形質変更時要届出整期の指定があるが、相応の離隔距離がある。水質汚濁防止法上の有害物質届出特定施設についても近傍には認められない。</p> <p>古い住宅地図によると、平成2年当時は中京コカコーラボトリング(株)各務原営業所が立地している。</p> <p>以上により、特段汚染原因となるような利用履歴はないことから専門調査期間による調査を経ていないが、土壤汚染はないものとして取り扱う。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和シティコープ各務原	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数(67戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成5年3月19日
	経過年数	約 32 年
	経済的残存耐用年数	約 18 年
構造	鉄筋コンクリート造 11階建	
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート
	屋根	陸屋根
	外壁	小口二丁掛タイル等
設備等	エレベーター	乗用1基
	駐車場	敷地内駐車場あり
	集会場	ない
	その他の設備	専用居室以外のトランクルーム等はない。
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工の程度	やや劣る
管理の形態等	管理組合	藤和シティコープ各務原管理組合
	管理会社	三菱地所コミュニティ株式会社 名古屋支店
	管理方式	委託管理
	管理形態	上記組合より委託された管理会社が管理業務遂行
管理の状況	普通	
特記事項	1) 新耐震基準(昭和56年)以降の新築である。 2) アスベストの使用が厳格化される以前の築であるが、RC造であり、利用の可能性は低いものと思料する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	8階 802号室	
	主要開口部の方位	南向き
床面積	63.52㎡ (登記面積)	
間取り	3LDK	バルコニー
仕 様	天 井	クロス・目すかし等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	
保守管理の状態	優る	
管理費等	管理費	現況調査報告書参照
	修繕積立金 他	
	滞納管理費等	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照	
特記事項	<p>1) 株式会社スカイワークスが所有者とサブリース契約を締結しており、株式会社スカイワークスからBに転貸されていたが、Bは転居済。株式会社スカイワークスによると、Bとの契約は11月末に解除予定。更に、所有者Aと締結しているサブリース契約についても年内に解除する予定とのこと。</p> <p>2) 上記の他、町会費が475円、水道料金は変動。</p>	

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 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
300,000	63.52	31.18%	5,942,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率
5.00%	14.59%	38.97%	80.00%
経過年数 32.7年	経済的残存耐用年数 18.2年		

ア 再調達原価：採用する専有面積に応じて求めた建築費

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：定率法現価率＝残価率〔累乗〕(経過年数/経済的耐用年数)

定額法現価率＝1-(1-残価率)×(経過年数/経済的耐用年数)

観察法現価率＝機能、維持管理、補修状況等に基づき判定

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷 地 権 割 合	敷地権価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
ア	イ	ウ	エ	オ	
55,300	0.816	3,153.32	100%	0.01127	1,604,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 各務原-12

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
56,400 (円/㎡)	$100.00 \times \frac{100}{100}$	$100.00 \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{102.00}$	55,300 (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)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計(小数点第3位未満切捨)
-20%	0%	0%	2%	81.6%

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 $1127 \div 100000 \approx 0.01127$

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 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) 一万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
5,942,000	1,604,000	101.0%	7,620,000

ウ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比を考慮。

II 比準価格の試算

(採用した取引事例等)

番号	事例価格 (円/㎡)	構造	規模	販売時期	所在地
1	99,692	RC	約68㎡	令和5年12月	各務原市鵜沼三ツ池町1丁目地内
2	135,359	RC	約66㎡	令和6年9月	各務原市鵜沼各務原町1丁目地内

(試算価格)

番号	事例価格 (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 (円/㎡)
1	99,692	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.00}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0} =$	96,788
2	135,359	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.00}$	$\frac{100}{107.0}$	$\frac{100}{130.0} =$	96,347

事情補正：取引形態の種別，取引に介在している特殊事情等を考慮。

時点修正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮。

標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮。

地域比較：(地域品等比較) 利便性や周辺利用の状況等を考慮。

建物比較：(建物品等比較) 建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮。

(比準価格)

基準階・基準位置の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
96,600	101.0%	63.52	6,200,000

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

イ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比等を考慮。

ウ 専有面積：登記面積

Ⅲ 収益価格の試算（直接還元で、還元利回りで還元する）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	純収益 (円)	家賃等補正	還元利回り	その他補正	収益価格 (円) (1万円未満四捨五入) イ×ウ÷エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
695,161	438,281	100.0%	8.0%	100.0%	5,480,000

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、比準価格をもって相当と判断し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価 修正率 （％）	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ＝ウ
①積算価格	7,620,000	100.0%	7,620,000
②比準価格	6,200,000	100.0%	6,200,000
③収益価格	—		5,480,000
④調整後の価格	6,200,000		

イ 占有減価修正：特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

2. 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を実施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評価額 （円）
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ＝オ
6,200,000	100.0%	60.0%	92.0%	100.0%	3,420,000

イ 市場性修正：特になし。

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等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至るまでの滞納管理費等を考慮。

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

第6 参考価格資料

地価公示	各務原-12
(所 在)	各務原市鵜沼三ツ池町3丁目396番2
(価 格)	56,400 円/m ²
(位 置)	二十軒 500m (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	210 m ²
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	西 4.5m 市道
(用途指定等)	市街化区域 第二種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	中規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

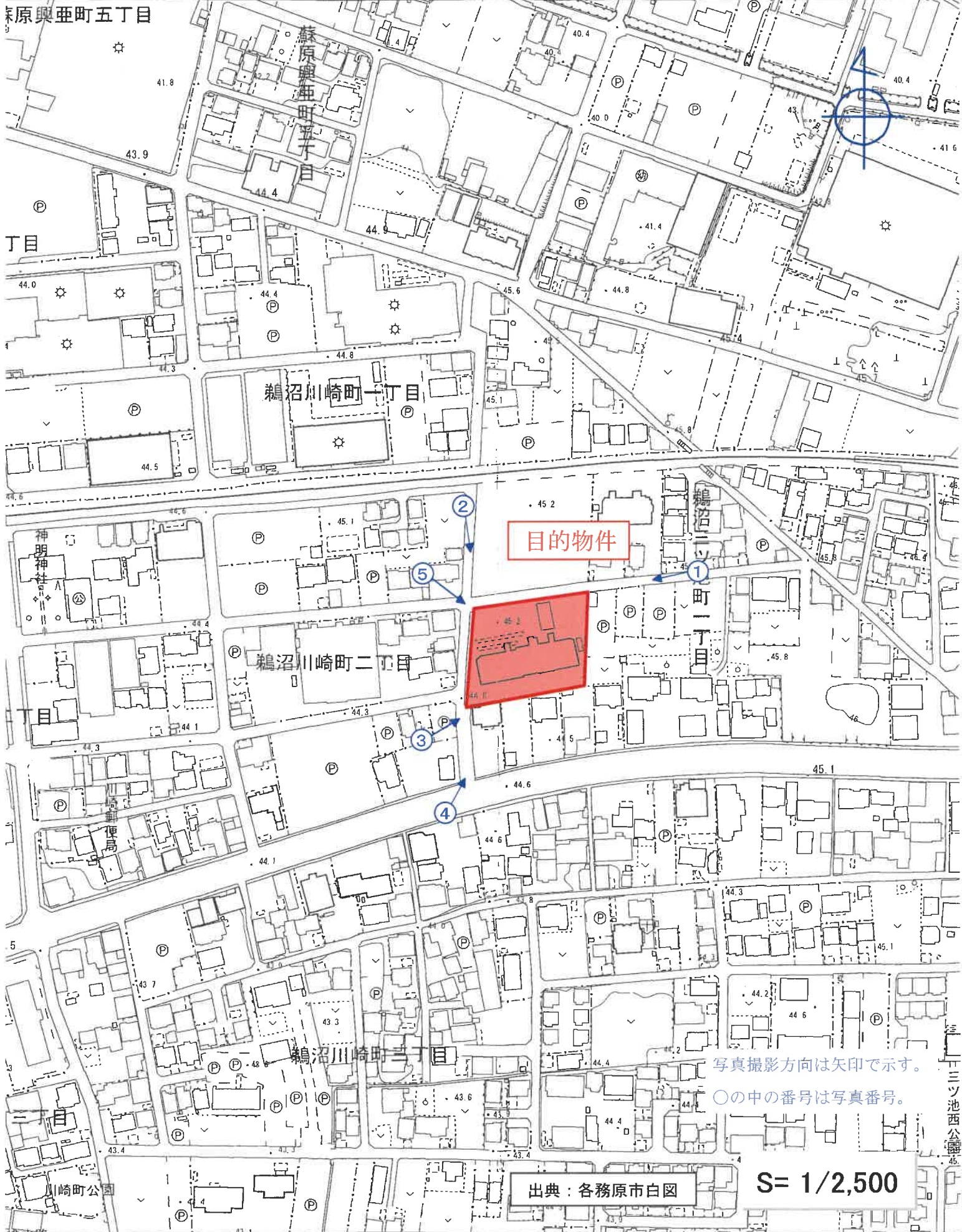
- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図 (概略)
- 6 建物間取図 (概略)
- 7 写真

以 上

目的物件位置図



各務原都市計画図



目的物件

写真撮影方向は矢印で示す。

○の中の番号は写真番号。

出典：各務原市白図

S= 1/2,500

三ツ池西公園



目的物件

S= 1/1,000



登記年月日：平成5年4月8日

212888

各階平面図

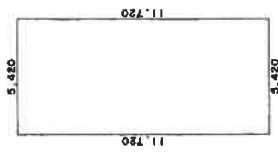
建物

788515

家屋番号
鳥居三ツ池町一丁目
128番の802

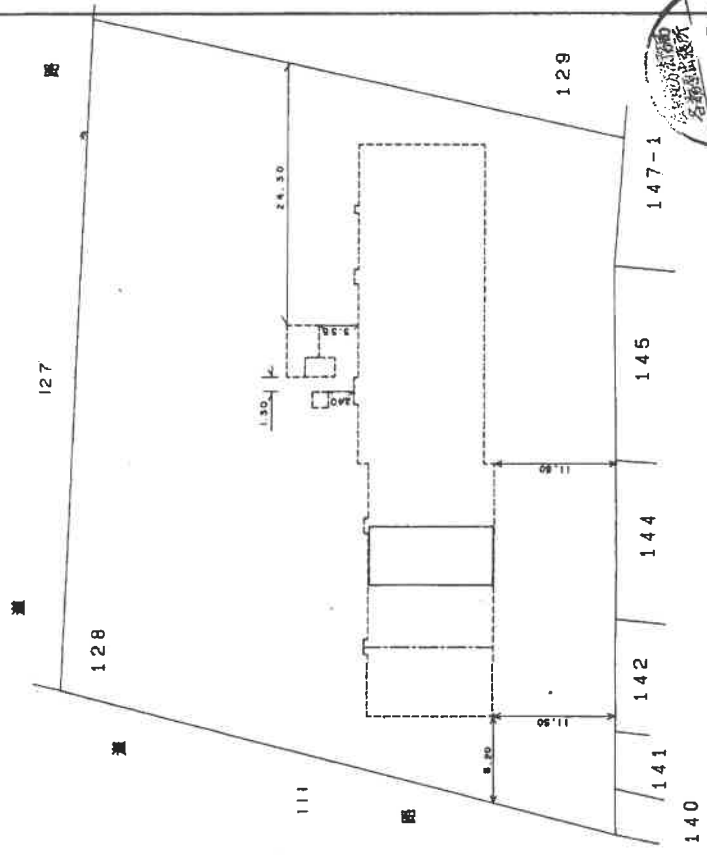
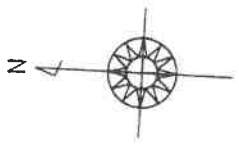
建物の所在
各務原市鳥居三ツ池町一丁目128番地

建物の存する部分8階



求積表

11.720 X 5.420 =	63.522400
床面積	63.522400
	63.52 m ²



製作者
(会員専用)

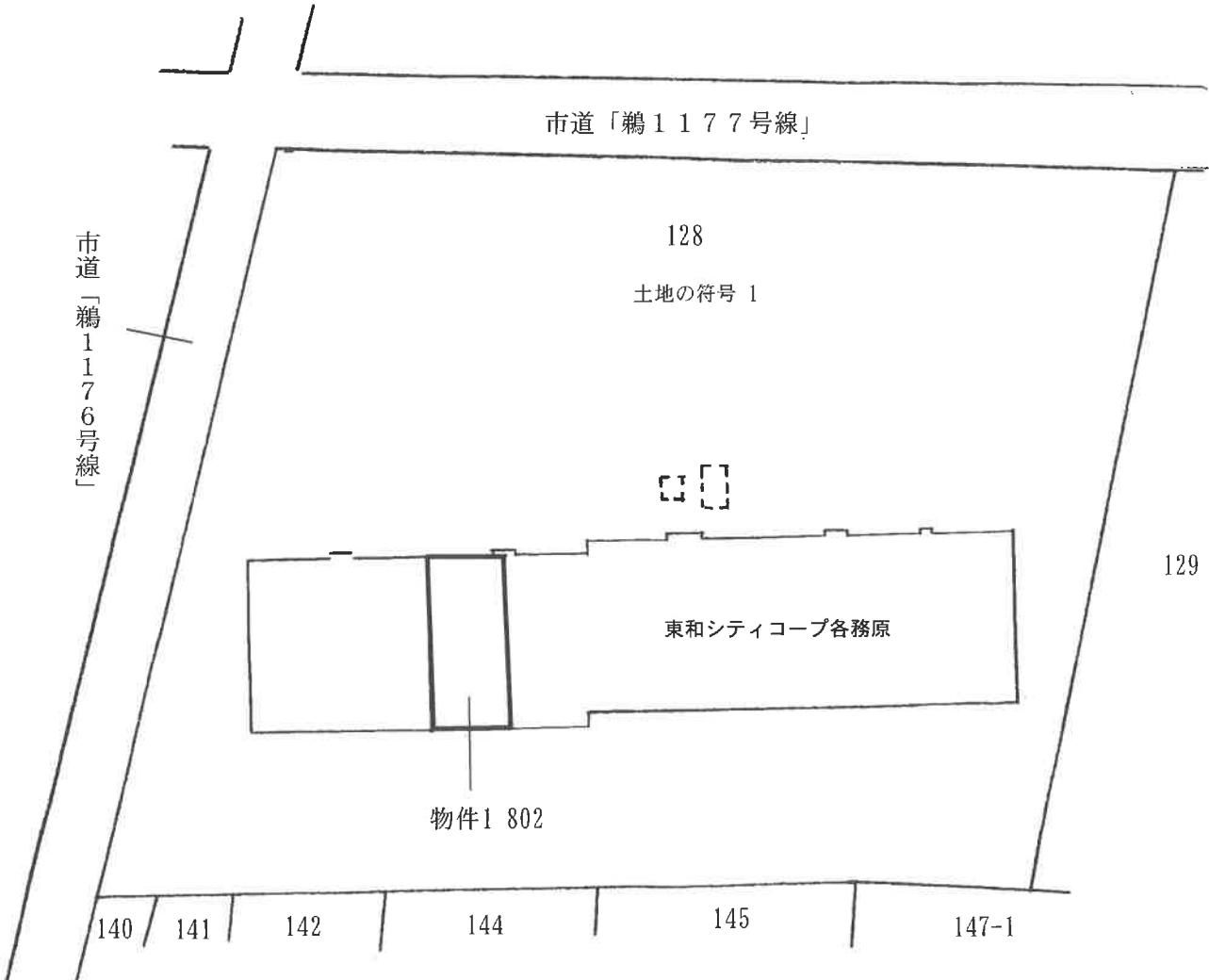
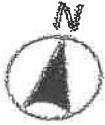
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

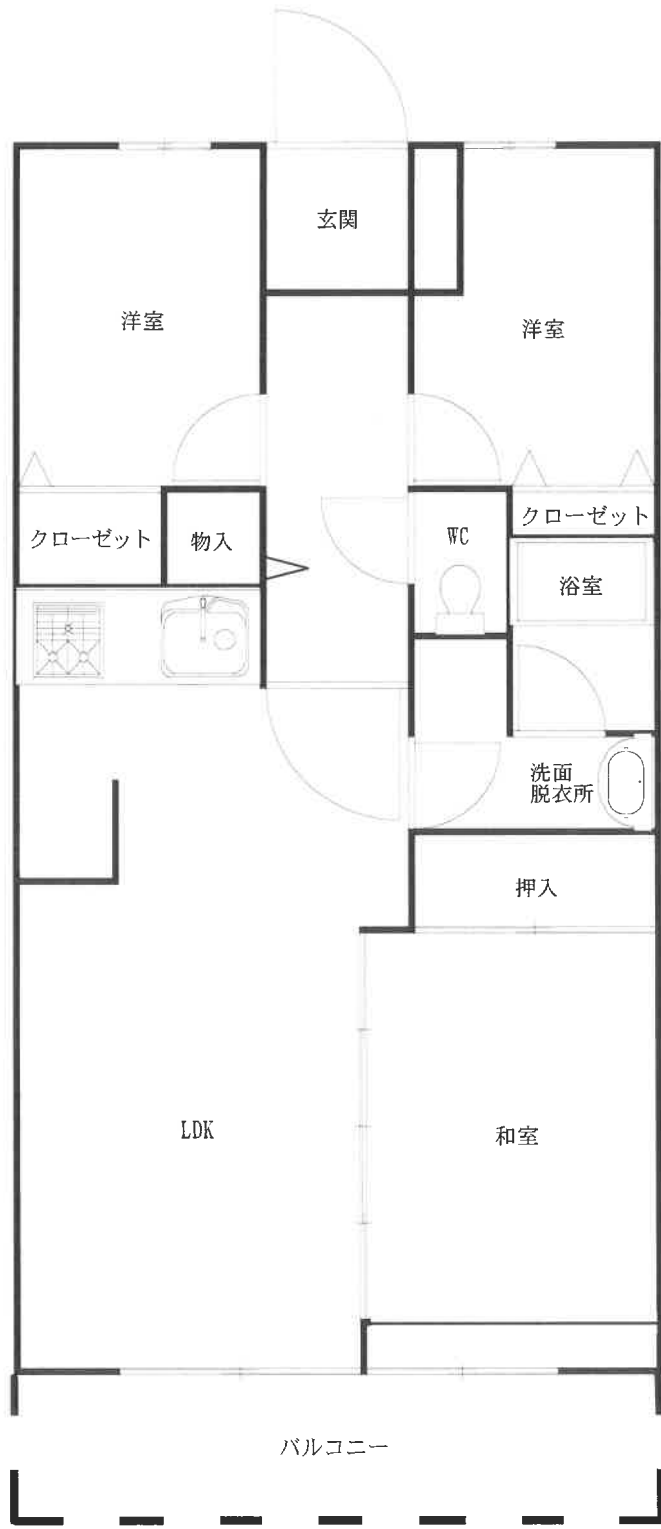
土地・建物位置関係図(概略)



概略建物間取図



物件1 建物



目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件写真



撮影位置③



撮影位置④

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件写真



撮影位置⑤

※撮影位置は目的物件配置図に図示