

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 8月13日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 7年10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 7年 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9月24日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 8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 大垣市和合新町一丁目 1 2 4 3 番地 3

建物の名称 リバティ大垣

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和合新町一丁目 1 2 4 3 番 3 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

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 6 3 . 6 1 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 大垣市和合新町一丁目 1 2 4 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 8 8 8 . 7 7 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 3 1 万 2 5 8 分の 6 3 6 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 大垣市和合新町一丁目 1 2 4 3 番地 3

建物の名称 リバティ大垣

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和合新町一丁目 1 2 4 3 番 3 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

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 6 3 . 6 1 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 大垣市和合新町一丁目 1 2 4 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 8 8 8 . 7 7 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 3 1 万 2 5 8 分の 6 3 6 1



令和6年（ケ）第187号

令和7年 1月22日受理

令和7年 3月 3日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐 阜 地 方 裁 判 所

執行官 庄垣内 雅 也

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大垣市和合新町一丁目1243番地3

建物の名称 リバティ大垣

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和合新町一丁目1243番3の604

建物の名称 604

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 63.61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 大垣市和合新町一丁目1243番3

地 目 宅地

地 積 1888.77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 31万258分の6361

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	☒ 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
管理費等の状況	☐ とおり 管理費 月 7,236 円 修繕積立金 月 5,000 円	令和7年1月28日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明			
管理費等照会先	有限会社KEY・Z (キーゼット)				
その他の事項	上記管理費等以外については、関係人の陳述欄記載のとおり				
敷地権	符号1				
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)				
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 ☐				
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)				
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				
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 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
■ 有限会社 K E Y・Z (キーズ・エス・エフ) (リバティ大垣管理組合)	(令和7年1月24日付け書面照会に対する回答) 令和7年1月28日現在の管理費等の状況は、2枚目及び下記のとおりである。 管理規約第76条において、本規約が区分所有者の特定承継人及び包括承継人に承継されるとの定めがある(管理規約(抜粋)の提出を受けた)。 借地部(駐車場使用料)(月額10,300円:2台分) 滞納額0円 負担決議された工事負担金なし 管理組合の積立金総額8,704,502円(令和6年3月31日現在) 敷地内駐車場: 駐車場はない。 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。 その他, 使用上又は管理上で特に記載を要する事項: ペット飼育可, 大規模修繕計画の予定はなし
■ A (債務者兼所有者)	本件建物(専有部分の建物)には、私が1人で居住しています。同建物を第三者に貸しているということはありません。 本件建物はオール電化であり、購入時(令和3年2月)に内壁及び床のリフォームをしました。雨漏り等の不具合箇所はありません。 なお、和室の押入れには襖がないため、黒いカーテンをしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見



- 1 目的物件の土地（敷地権の表示記載の土地）は、南側を市道に近接した土地であり、同土地には専有部分の建物の表示記載の建物が建てられている。

なお、同土地と南側市道との間に道路状態の民有地（地番 1 2 4 3 番 1）が存在する。

また、同建物内には、関係人の陳述のとおり、雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。

- 2 専有部分の建物は、関係人の陳述から、債務者兼所有者 A が管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

- 3 管理費等の月額、滞納の有無等については、有限会社 K E Y ・ Z （キー ゼット）（リバティ大垣管理組合）の回答のとおりである。

- 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

(4 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日(金)	当 庁	有限会社KEY・Z（キィー ゼット）への書面照会
7年1月27日(月) 12:25-12:30	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年2月6日(木) 10:00-10:25	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 債務者兼所有者Aからの事情聴取

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して
臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解
錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日

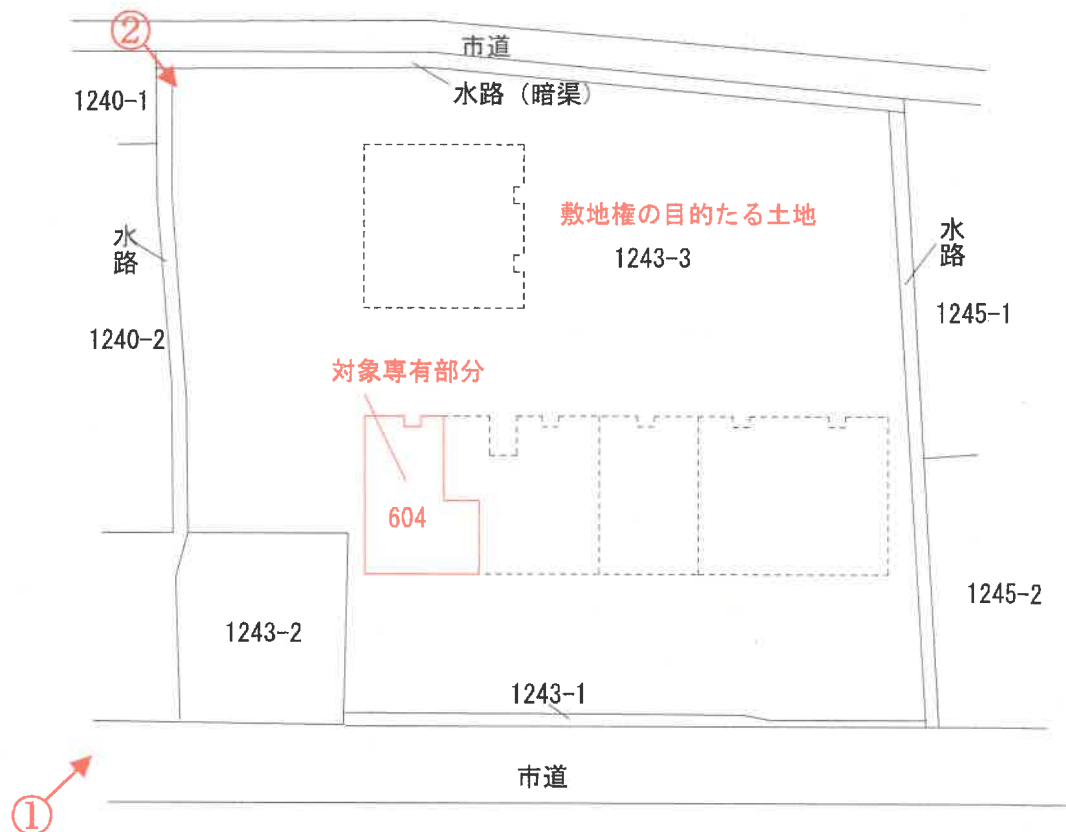
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

[土地建物位置関係図(概略)]



令和6年(ケ)第187号



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

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)]

令和6年(ケ)第187号



対象専有部分
6F 604



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

1



敷地権表示の土地

一棟の建物

2



敷地権表示の土地

一棟の建物

3



専有部分の建物の室内

4



前同建物の室内

5



前同建物の室内

6



前同建物の室内



7

前同建物の室内



8

前同建物の室内

令和 6 年(ケ)第187号

BIT

不動産評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
岐阜県知事登録
有限会社 横幕不動産鑑定事務所

令和 6年（ケ）第 187 号

令和7年2月6日 現地調査

令和7年3月4日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07-0304号

発行日付

令和7年3月5日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,470,000 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

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	大垣市和合新町一丁目1243番地3	
	建物の名称	リバティ大垣	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	和合新町一丁目1243番3の604	
	建物の名称	604	
	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 63.61㎡	
	【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	大垣市和合新町一丁目1243番3	
	地 目	宅地	
	地 積	1,888.77㎡	
	【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	6361 / 310258	
番 号	特記事項		
1	特にない		

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	(会社名)	(路線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	JR	東海道本線	大垣駅	北東	4.0km
	名阪近鉄バス	―――	東町停	北東	1.0km
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほかに農家住宅、マンションも見られる住宅地域。				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分		市街化区域		
	用途地域		第一種住居地域		
	建ぺい率		60%		
	容積率		200%		
	防火規制		なし		
	その他の規制		大垣市立地適正化計画：居住誘導区域内（都市機能誘導区域外）		
画 地 条 件	地 積	1,888.77 m ²			
	間 口	約 38 m			
	奥 行	約 41 m			
	形 状	やや不整形			
接 面 道 路 の 状 況	民有地（1234番1）を介して南側幅員約5mの舗装市道（537和合新1号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する。なお、1234番1は建築基準法第42条1項2号道路（開発道路）で、当該マンション敷地は幅員約6mの道路（開発道路部分及び市道部分）に接面する。また、北側には暗渠状態の水路、舗装市道（2652和合新9号線）が存在するが、当該マンション敷地は、当該市道から約1m程度高く、出入りはできない状態にある。				
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	■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	・当該マンションの下水処理は集中浄化槽で、市下水に接続していない。また、周辺地域において都市ガスの配管はなく、ガス利用の場合はプロパンガスである。 ・南東端の一部は準住居地域（60、200）である。 ・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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバティ大垣	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数(51戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成4年11月17日
	経過年数	約 32 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 10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	モルタル・吹付タイル等
設 備 等	エレベーター	1基
	駐車場	敷地内駐車場あり。ただし、利用できる 駐車場は借地の駐車場のみ。
	集会場	あり
	その他の設備	駐輪場
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	あり(名称：リバティ大垣管理組合)
	管理会社	有限会社KEY・Z（キーゼット）
	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	管理室あり、常駐管理員なし（巡回管理 3日/週）	

(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 604号室	
	主要開口部の方位	南向き
床 面 積	63.61㎡（登記面積）	
間 取 り	3LDK	バルコニーあり
仕 様	天 井	クロス等
	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	特になし
保守管理の状態	リフォームの時期が比較的新しく、維持管理の状態は良好である。	
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	オール電化である。購入時（令和3年2月に内壁及び床）をリフォームしたとのこと。なお、和室の押入れには襖はない。	

第5 評価額の判定

本件においては、積算価格並びに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） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
200,000	63.61	21.70%	2,761,000
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%	11.65%	31.81%	21.70%
経過年数	32.3 年	経済的残存耐用年数	12.7 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 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷 地 権 割 合 オ	敷地権価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
49,500	0.712	1,888.77	100%	0.020502	1,365,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大垣 (県) -16

調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
54,500 (円/㎡)	100.00 × 100	100.00 × 100.00	100 × 110.00	49,500 (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)

-25%	0%	0%	-5%	71.2%
------	----	----	-----	-------

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 $6361 \div 310258 \approx 0.020502$

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) 一万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ=エ
2,761,000	1,365,000	105.0%	4,330,000

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	取引時期	所在地
1	71,180	SRC	約66㎡	令和6年5月	大垣市新長沢町1丁目地内
2	75,688	RC	約77㎡	令和6年2月	大垣市鶴見町字鶴見地内

(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	71,180	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100}{102.0}$	63,123
2	75,688	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100}{102.0}$	64,202

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	ア×イ×ウ＝エ
64,000	105.0%	63.61	4,270,000

ア 基準階・基準位置の比準価格：前記試算価格のほぼ平均（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（直接還元法で、粗利回りによる場合）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円）	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格（円） (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
624,000	100.0%	15.0%	95.0%	3,950,000

ア 総収益：予測可能総収益（月額賃料52,000円×12か月）

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件を考慮。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益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、市場の実態を反映した比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を考慮し、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	4,330,000	100.0%	4,330,000
②比準価格	4,270,000	100.0%	4,270,000
③収益価格	—		3,950,000
④調整後の価格		4,250,000	

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 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	評価額 （円）
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
4,250,000	100.0%	60.0%	97.0%	2,470,000

イ 市場性修正：特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

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 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

地価調査	大垣（県）-16
（所 在）	大垣市東町2丁目133番1
（価 格）	54,500 円/㎡
（位 置）	JR東海道本線大垣駅約3.5km
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	254 ㎡
（供給処理）	水道、下水
（接面街路）	西6.5m市道
（用途指定等）	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
（地域の概要）	中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域

第7 附属資料の表示

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

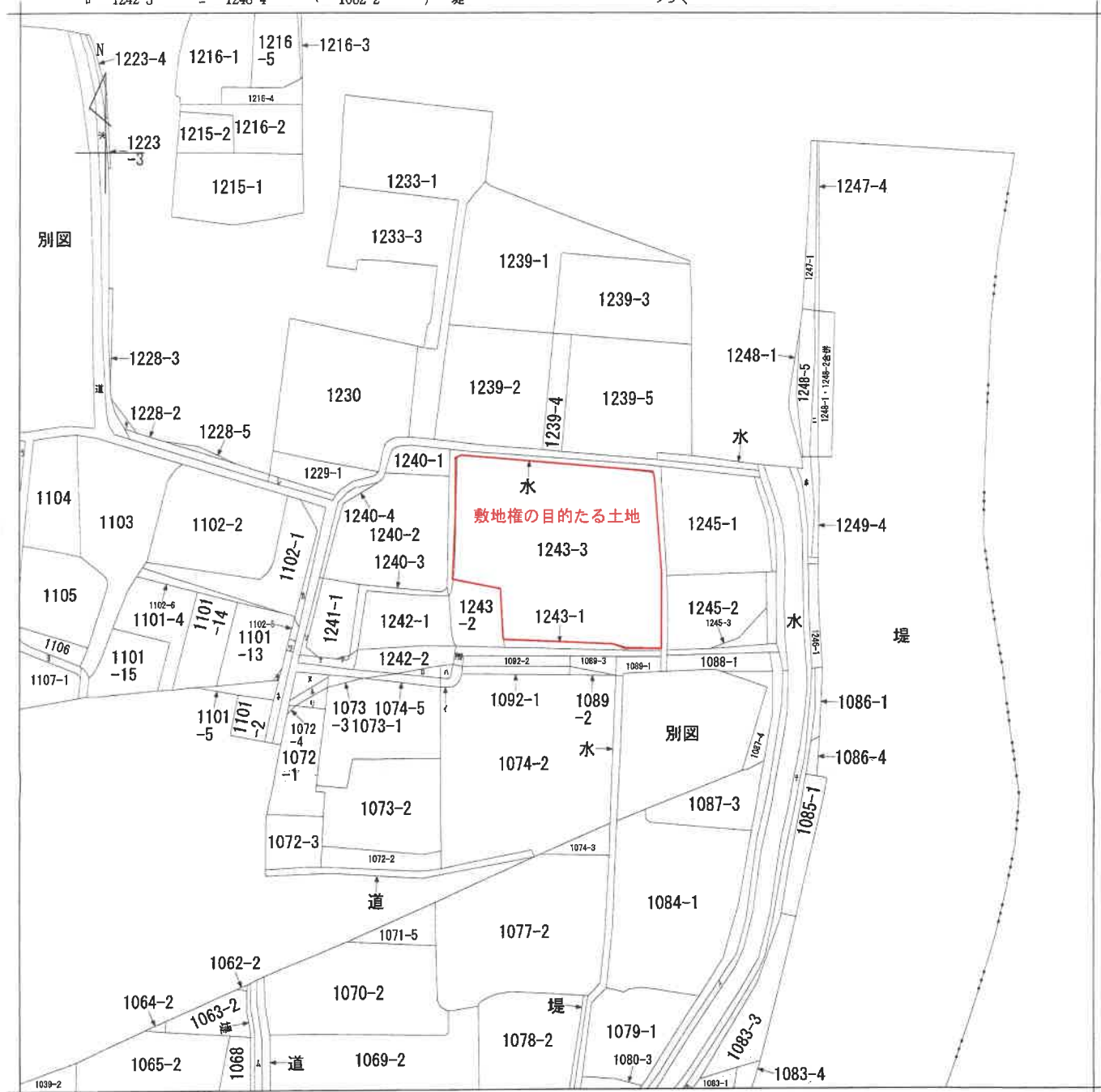
以 上

位置図



目的物件

基準地（県）大垣-16



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



A 和合新町1丁目

請 求 部 分	所 在	大垣市和合新町一丁目				地 番	1243番3			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

令和7年1月27日
岐阜県地方事務局大垣支局
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

A3判をA4判に縮小

公用

ヲ 1101-16
ワ 1101-3
カ 1102-4
コ 1106-2
ク 1228-4
レ 1229-2
ゾ 1241-2
ツ 1241-3
ネ 水
ナ 水
ラ 47-13(3/3)
ム 水

登記年月日：平成4年12月3日

公用

令和7年1月27日

岐阜地方支局大垣支局

登記官

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。

請求番号：20-1

(1/5)

A3判をA4判に縮小

353991

1243-2/1

建物図面
各階平面図

家屋番号

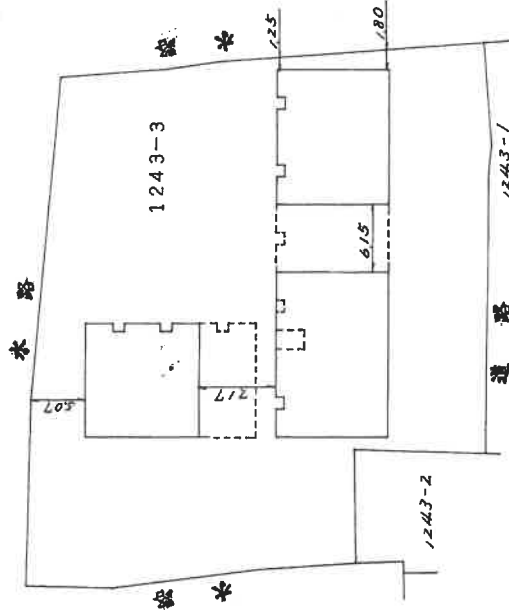
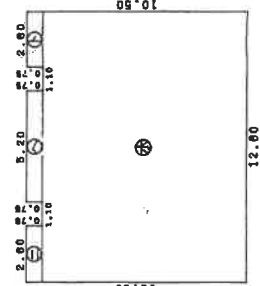
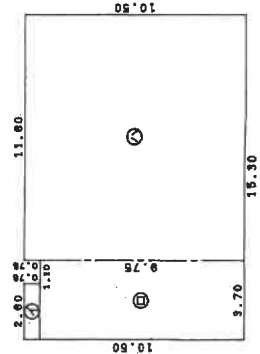
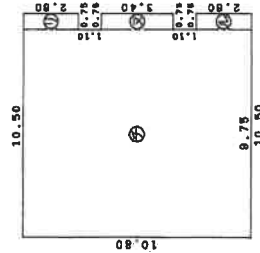
建物の所在
大垣市和合新町1丁目1243番地3

1243-3-101
1階
101
102
103
104
105
106

求積表

①	2.80 x 0.75	=	1.9500
②	3.70 x 9.75	=	38.0750
③	11.60 x 10.50	=	121.8000
④	2.80 x 0.75	=	1.9500
⑤	12.80 x 9.75	=	122.8500
⑥	5.20 x 0.75	=	3.9000
⑦	2.80 x 0.75	=	1.9500
⑧	8.75 x 10.80	=	105.3000
⑨	0.75 x 2.80	=	1.9500
⑩	0.75 x 3.40	=	2.5500
⑪	0.75 x 2.80	=	1.9500
計			402.2250

床面積 402.22m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成4年12月3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。
令和7年1月27日 岐阜地方裁判所大垣支部

登記官

354029

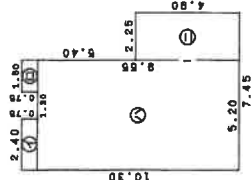
各階平面図

建物平面図

家屋番号 和合新町1丁目1243番3
の604

建物の所在 大垣市和合新町1丁目1243番地3

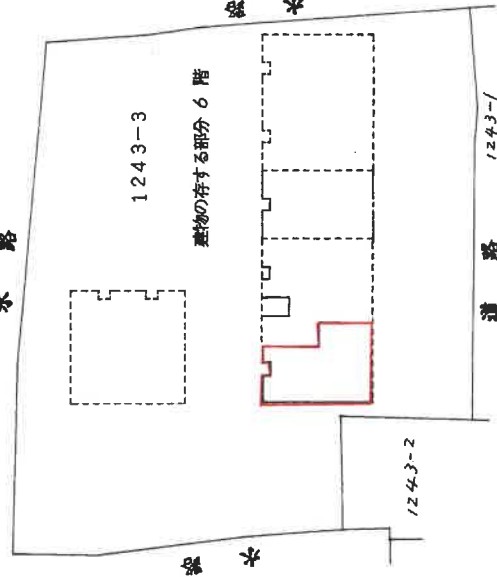
対象専有部分



求積表	
①	2.40 x 0.75 = 1.8000
②	1.50 x 0.75 = 1.1250
③	5.20 x 9.55 = 49.6600
④	2.25 x 4.80 = 11.0250
計	63.6100

床面積 63.61㎡

水路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成4年12月3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。
令和7年1月27日 岐阜地方支務局大垣支局 登記官

353992

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号

建物の所在 大垣市和合新町1丁目1243番地3

1243-3-201~209

1243-3-201~209
-3.1~3.3

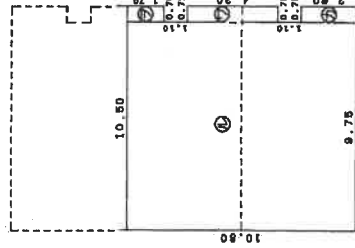
4階

2階3階 (各階同型)

床面積

①	2.60 x 0.75 =	1.9500
②	8.20 x 0.75 =	78.9500
③	4.50 x 0.75 =	3.3750
④	1.70 x 7.80 =	13.4300
⑤	1.70 x 0.75 =	1.2750
⑥	24.30 x 0.75 =	238.9250
⑦	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑧	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑨	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑩	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑪	8.75 x 10.80 =	105.3000
⑫	0.75 x 1.70 =	1.2750
⑬	0.75 x 4.30 =	3.2250
⑭	0.75 x 2.80 =	1.9500
計		462.3050

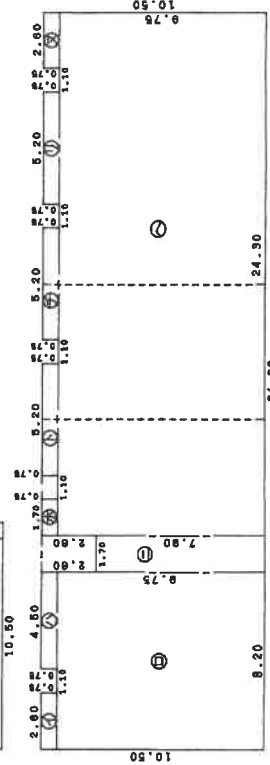
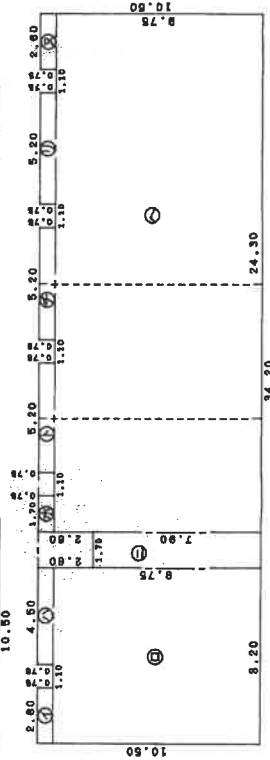
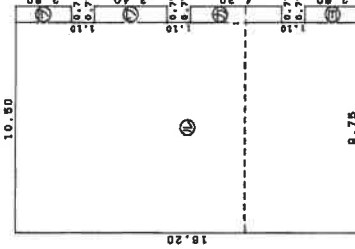
床面積 462.30m²



床面積

①	2.60 x 0.75 =	1.9500
②	8.20 x 0.75 =	78.9500
③	4.50 x 0.75 =	3.3750
④	1.70 x 7.80 =	13.4300
⑤	1.70 x 0.75 =	1.2750
⑥	24.30 x 0.75 =	238.9250
⑦	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑧	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑨	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑩	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑪	8.75 x 18.20 =	157.9500
⑫	0.75 x 2.80 =	1.9500
⑬	0.75 x 3.40 =	2.5500
⑭	0.75 x 4.30 =	3.2250
⑮	0.75 x 2.80 =	1.9500
計		518.1800

床面積 518.18m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成4年12月3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。
令和7年1月27日 岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

請求番号：20-1

(4/5)

A3判をA4判に縮小

353993

建物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在

大垣市和合新町1丁目1243番地3

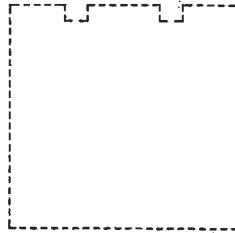
8階

12階~3階
-601
-607

求積表

①	2.60 x 0.75 =	1.9500
②	8.20 x 9.75 =	79.9500
③	4.50 x 0.75 =	3.3750
④	1.70 x 7.90 =	13.4300
⑤	1.70 x 0.75 =	1.2750
⑥	18.00 x 9.75 =	175.5000
⑦	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑧	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑨	2.60 x 0.75 =	1.9500
計		285.2300

床面積 285.23㎡



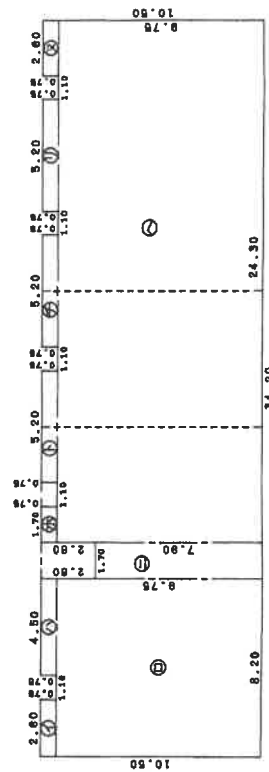
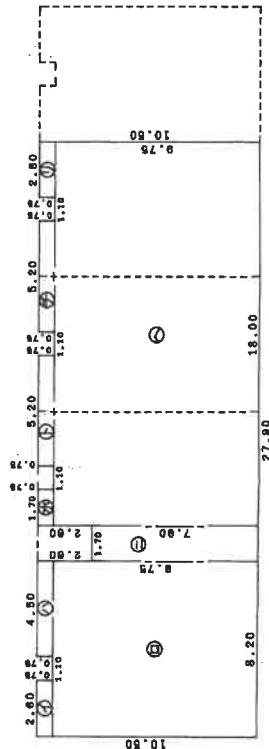
5階~7階 (各階同型)

12階~3階
-601
-607

求積表

①	2.60 x 0.75 =	1.9500
②	8.20 x 9.75 =	79.9500
③	4.50 x 0.75 =	3.3750
④	1.70 x 7.90 =	13.4300
⑤	1.70 x 0.75 =	1.2750
⑥	24.30 x 9.75 =	236.9250
⑦	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑧	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑨	2.60 x 0.75 =	1.9500
計		350.5550

床面積 350.55㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(附)岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成4年12月3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。
令和7年1月27日 岐阜地方方法務局大垣支局 登記官

353994

各階平面図

建物図面

家屋番号

建物の所在 大垣市和合新町1丁目1243番地3

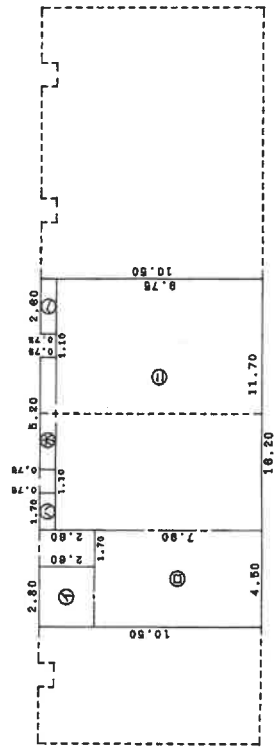
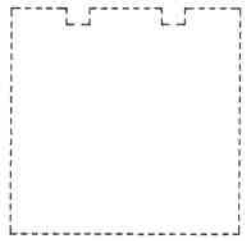
9階10階 (各階同型)

1243-3 -9.5 -9.6
-10.5 -10.6

床面積

④	2.80 x 2.80 =	7.2800
⑤	4.50 x 7.90 =	35.5500
⑥	1.70 x 0.75 =	1.2750
⑦	11.70 x 9.75 =	114.0750
⑧	5.20 x 0.75 =	3.9000
⑨	2.80 x 0.75 =	1.8500
計		184.0300

床面積 184.03㎡



作製者

縮尺 1/

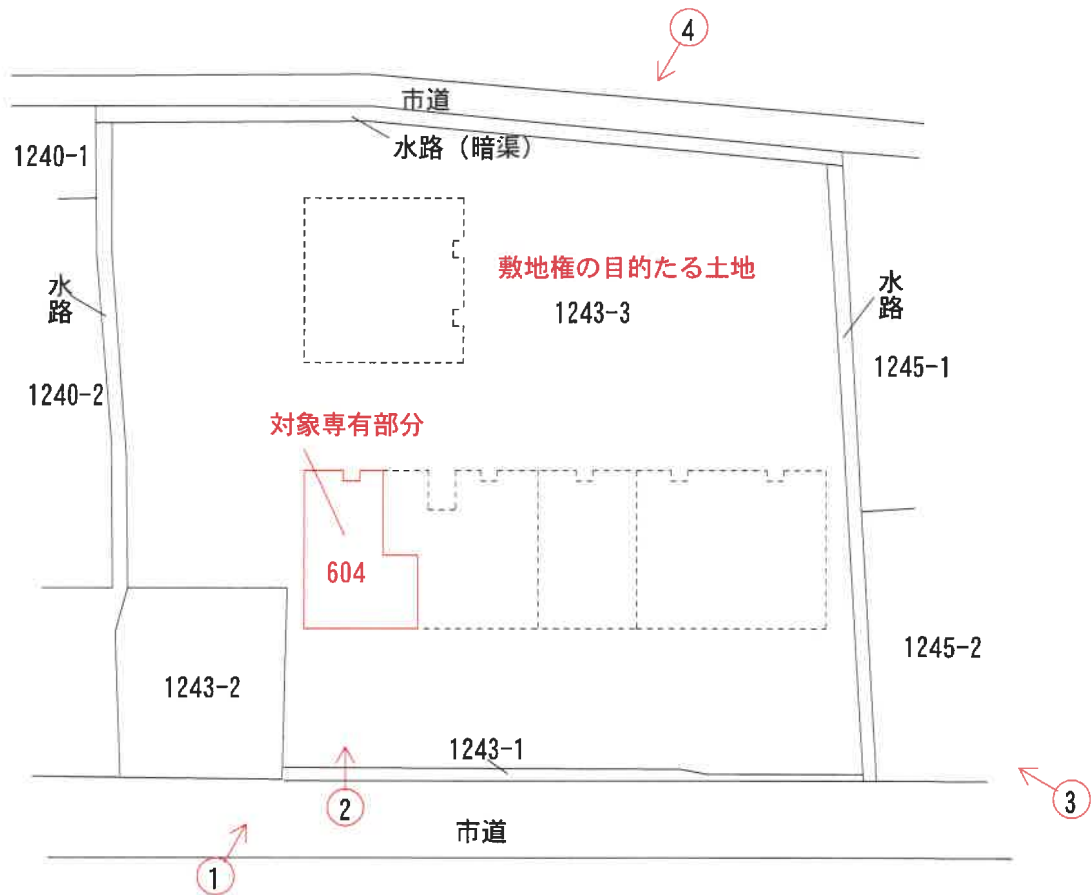
申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

[土地建物位置関係図 (概略)]

令和6年 (ケ) 第187号



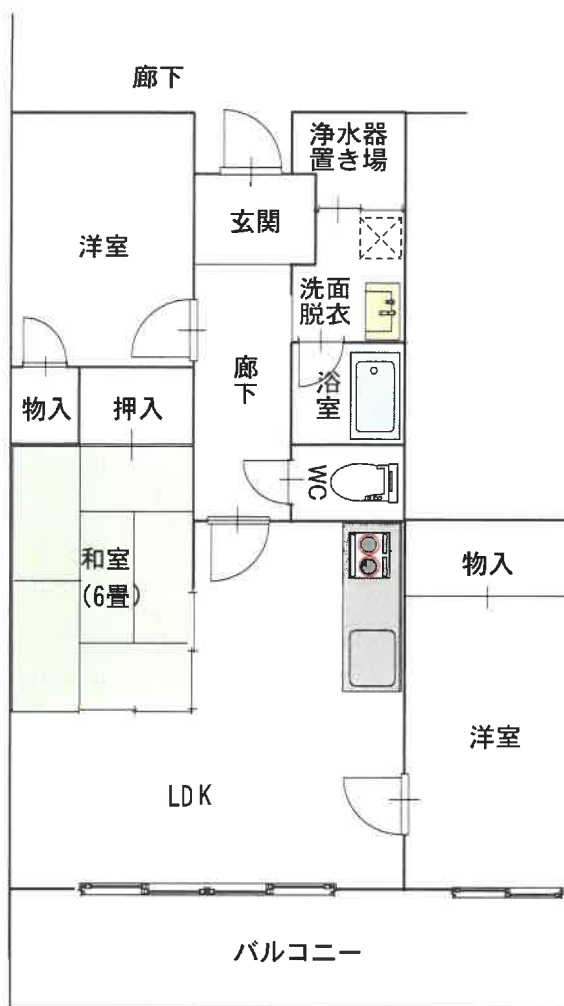
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
 なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
 作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図 (概略)]

令和6年 (ケ) 第187号



対象専有部分
6F 604



現況写真

①

対象専有部分



②

対象専有部分



③

一棟の建物



④

一棟の建物

