

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 8年 2月12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 3月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月17日 午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 4月 2日 午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 3月24日 午前10時00分から 令和 8年 3月24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 2月12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 | 所 在 | 大垣市万石一丁目 |
| | 地 番 | 205番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市万石一丁目205番地1 |
| | 家屋 番号 | 205番1 |
| | 種 類 | 店舗居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 161.32平方メートル
2階 161.32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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, 2】

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2】

賃借権

範 囲 東端の店舗居宅

賃借人 A

期 限 令和12年2月28日

賃 料 月額4万5000円

敷 金 50万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・西端の店舗居宅をBが占有している。同人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。
- ・西端から2番目の店舗居宅を氏名不詳者が占有している。
同人の占有権原は買受人に対抗できない。
- ・その余は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】

隣地(地番206番2)との境界が不明確である。

《 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 | 大垣市万石一丁目 |
| | 地 番 | 205番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市万石一丁目205番地1 |
| | 家屋 番号 | 205番1 |
| | 種 類 | 店舗居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 161.32平方メートル
2階 161.32平方メートル |



令和6年（ケ）第205号
令和7年 4月 2日受理
令和7年10月27日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐 阜 地 方 裁 判 所

執行官 庄垣内 雅 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|---------|--|
| 1 | 所 在 | 大垣市万石一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市万石一丁目 2 0 5 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 2 0 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 1 . 3 2 平方メートル
2 階 1 6 1 . 3 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は、「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が、本建物の東端から 2 番目の店舗居宅（空き家）を使用している ☒ その他の者 上記の者が本建物の西端及び東端の店舗居宅を賃借し、使用している 上記の者が本建物の西端から 2 番目の店舗（現状は倉庫）居宅を使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈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	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 東端の店舗居宅	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S55・2・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	
	A		自 R2・3・1 至 R12・2・28	☒ 敷 ☐ 保 500,000 円				
2	☐ 全部 ☒ 西端の店舗居宅	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	
	B		自 R4・9・1 期間定めなし	☐ 敷 ☒ 保 330,000 円				
2	☐ 全部 ☒ 西端から 2 番目の店舗居宅	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	不明		自 不明 至	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件2建物の東端の店舗居宅の賃借人)	私と母がこの店舗で飲食カラオケ店を営んでいます。 最新の店舗賃貸借契約の内容は執行官が持参した契約書の写しのとおりです。 当初は昭和55年からの契約であり、その賃貸借契約書の写しは後日送付します。 なお、2階は使用していません。
■ B (物件2建物の西端の店舗居宅の賃借人)	私の夫がこの店舗で理髪店を営んでいます。 最新の店舗賃貸借契約の内容は執行官が持参した契約書の写しのとおりであり、それ以降の更新の契約書はありません。 当初は平成15年からの契約であり、その賃貸借契約書の写しを提出します。 なお、2階は使用しておらず、天井の染みについては雨漏りが原因かは分かりません。

(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土地は、南側を県道に接した土地であり、同土地には物件2建物が建てられている。

2 物件1, 2土地・建物は、現認使用状況から、東端から2番目の店舗居宅（空き家）を、債務者兼所有者亡C相続財産が空き部屋の状態に管理占有しているものと思料される。

3枚目記載の賃借人のうち、賃借人Aの賃借権は最先順位の根抵当権設定登記前の占有開始であることから、買受人の引受けとなり、賃借人Bの賃借権は最先順位の根抵当権設定登記に後れるものであり、買受人の引受けとならないが、原則として、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されるものと思料される。

なお、最新の賃貸借契約書は、上記亡C相続財産清算人弁護士からの情報提供によるものであり、その以上の情報は得ることができない状況であり、特に、西端から2番目の店舗居宅（店舗部分は倉庫状態）については、現認使用状況から所有者以外の第三者が使用していると思料されるが、シャッターに当職の名刺を挟んだものの一切連絡はなく、事情聴取が極めて困難な状況であり、賃借人氏名及び賃貸借契約の内容は不明である。

3 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5月9日(金)	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年6月11日(水) 15:10-15:30	目的物件所在地	目的物件内外部調査 東端の店舗居宅の賃借人Aの母からの事情聴取
7年6月23日(月) 11:30-11:50 14:30-15:20	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 賃借人A, Bからの事情聴取

(特記事項)

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

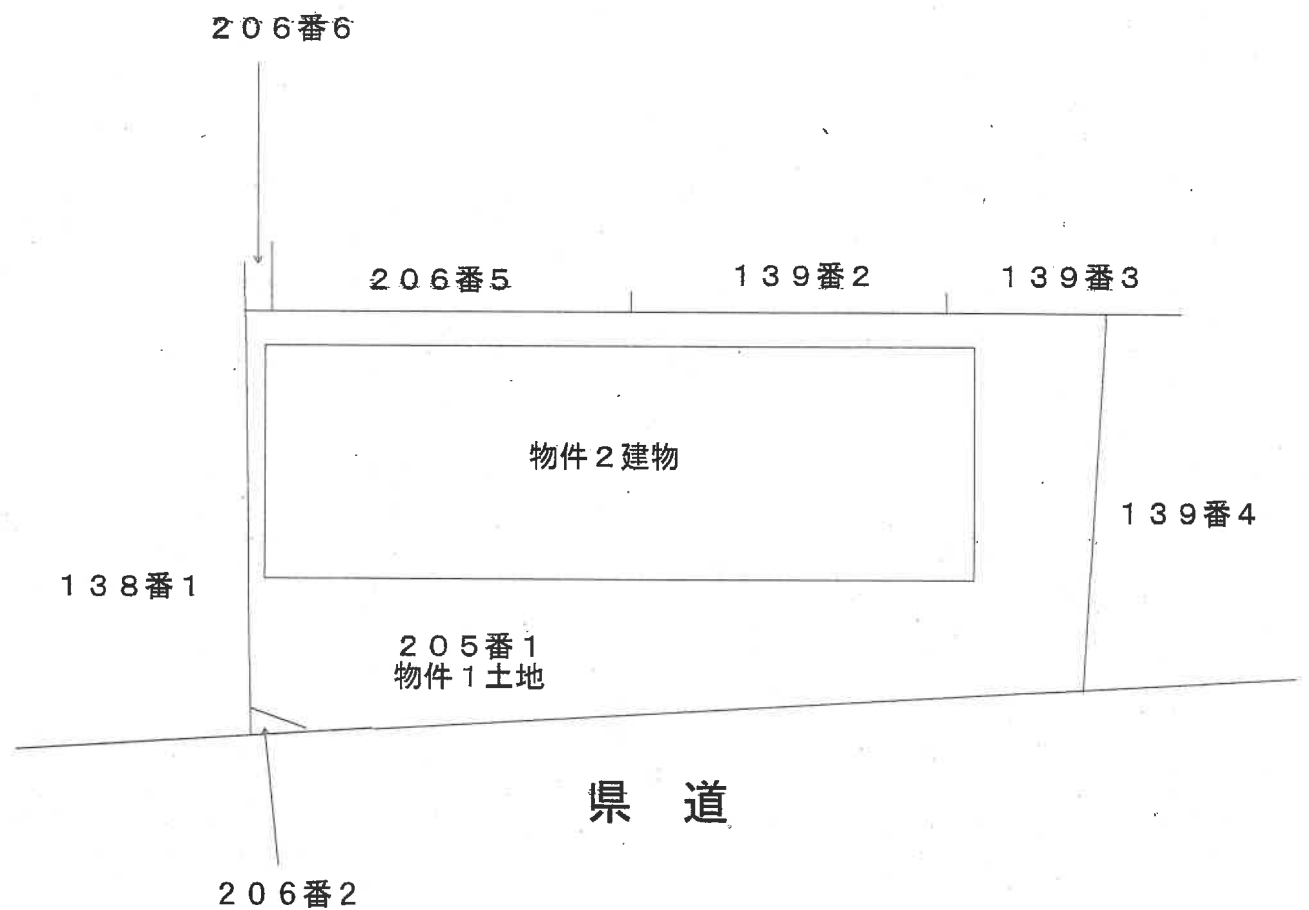
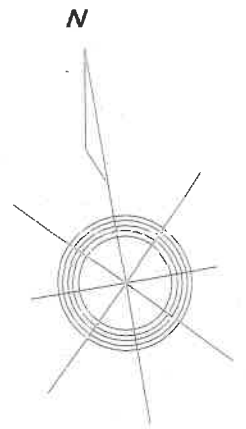
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年6月23日
目的物件の西端から2番目と東端から2番目の店舗居宅は全戸不在であったが、施錠されていなかったため、立会人Dを立ち会わせて、建物内に立ち入った。なお、施錠されていることが予想されたため、解錠技術者を同行した。

(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）



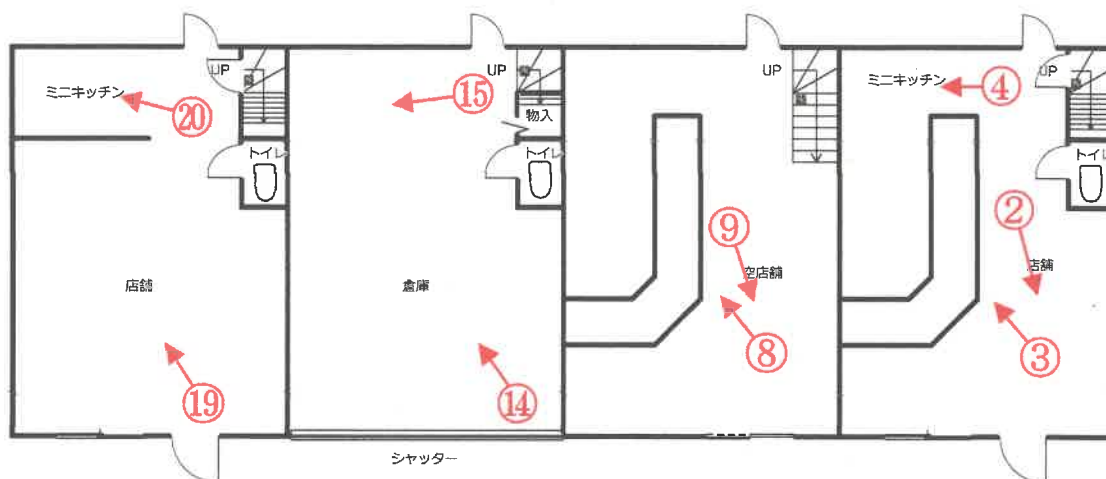
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）

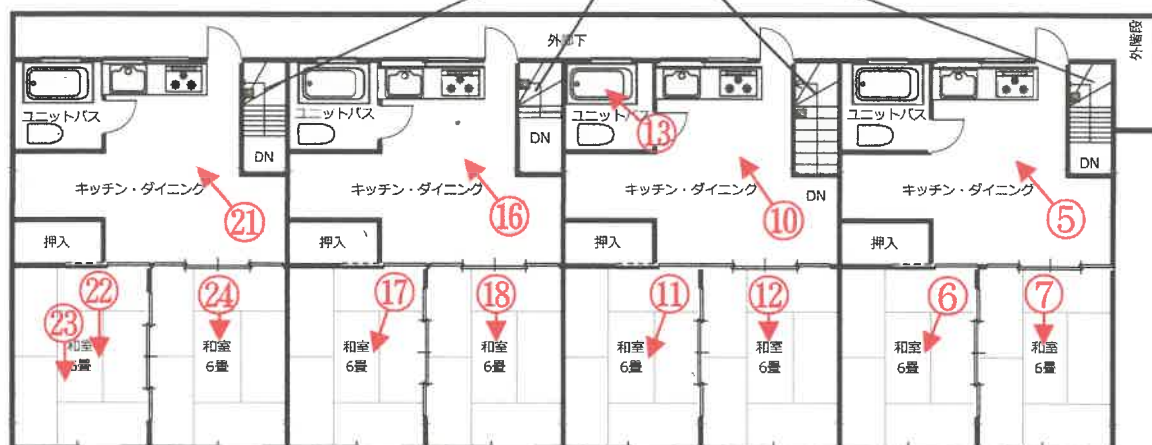


1 階



階段下：物入

2 階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

1



物件 2 建物

物件 1 土地

2



物件2建物（東端）の1階店舗内

3



前同建物（東端）の1階店舗内



4

前同建物（東端）
の1階店舗内



5

前同建物（東端）の2階室内

6



前同建物（東端）の2階室内

7



前同建物（東端）の2階室内

8



前同建物（東端から2番目）の1階空店舗内

9



前同建物（東端から2番目）の1階空店舗内

10



前同建物（東端から2番目）の2階室内

11



前同建物（東端から2番目）の2階室内

12



前同建物（東端から2番目）の2階室内

13



前同建物（東端から2番目）
の2階室内

14



前同建物（西端から2番目）の1階倉庫内

15



前同建物（西端から2番目）の1階倉庫内

16



前同建物（西端から2番目）の2階室内

17



前同建物（西端から2番目）の2階室内

18



前同建物（西端から2番目）の2階室内

19



前同建物（西端）の1階店舗内



20

前同建物（西端）の1階店舗内



21

前同建物（西端）の2階室内

22



前同建物（西端）の2階室内

23



前同建物（西端）の2階室内（天井の染み）



前同建物（西端）の2階室内

令和 6 年（ケ）第 205 号

令和7年6月23日

現地調査

令和7年11月7日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和7年11月10日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,090,000 円
物件2（建物）	金 4,670,000 円

- ① 一括価格は、物件1～2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2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の建物価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

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	大垣市万石一丁目 2 0 5 番 1 宅地 350.41m ²	左記に同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大垣市万石一丁目 2 0 5 番地 1 2 0 5 番 1 店舗居宅 鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 2 階 計	左記に同じ 161.32m ² 161.32m ² 322.64m ²

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件1

位 置 ・ 交 通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R 東海	東海道本線	大垣	南東	4.0km
	名阪近鉄バス	—	万石	東	100m
付 近 の 状 況	店舗、事務所、共同住宅等が混在する路線商業地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		市街化区域		
	用 途 地 域		準工業地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
(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)			建築基準法22条適用区域外		
	そ の 他 の 規 制		都市機能誘導区域外 居住誘導区域内		
画 地 条 件	地 積		350.41㎡		
	間 口		26m		
	奥 行		13m		
	形 状		ほぼ整形		
接 面 道 路	南側、幅員約13m県道（主要地方道岐阜垂井線）、に等高接面する。建築基準法第42条第1項第1号道路。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件2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	土壌汚染の可能性については調査したところ、大垣市環境保全課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。				
	大垣市文化振興課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。				
	下水道は、個別浄化槽を利用している。				
	ガスは、プロパンガスを利用している。				
	物件1土地（205番1）と206番2の境界は、不分明である。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区 分	主建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登 記 記 載)	昭和54年10月23日
	経 過 年 数	46.1年
	経済的残存耐 用 年 数	3.9年
	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	リシン吹付
仕 様	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	322.64㎡
	増改築の有無	増築なし
	階 層	2階建
現況用途等	現 況 用 途	店舗・居宅
	間 取 り	間取図(概略)のとおり
	総 合	普通
建物の品等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
	保守管理の状態	普通
	建物の利用状況	「現況調査報告書」の記載のとおり
特 記 事 項	賃貸借の概要は、現況調査報告書参照。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土 地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物 件 番 号	標準価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	61,300	1.000	350.41	0.70	15,036,093

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大垣5-10

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	99.3	100.0	100.0	
68,000	× $\frac{99.3}{100.0}$	× $\frac{100.0}{100.0}$	× $\frac{100.0}{110.0}$	≒ 61,300
(円/㎡)				(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：公示地等標準的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：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
0%	0%	0%	0%	100.0%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 2 (建 物)

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

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	139,000	322.64	4.42%	1,982,236
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	6.32%	12.41%	30.00%	4.42%
経過年数	46.1年	経済的残存耐用年数	3.9年	

ア 再調達単価：標準的な再建築費 (単価) である。

イ 延床面積：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0632 \times (100\% - 30\%) \div 3.9 \div 100 = 0.0442$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） 1①オ ア	土地利用権等割合 イ 法定地上権	土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ 8,269,851
1	15,036,093	0.55	

イ 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

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	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） 2①ウ イ	占有減価 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	個別 価格比 カ	評価額 （円） （万円未満四捨五入） (7+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	15,036,093	-8,269,851	95.00%	0.80	0.60	—	3,090,000
2	1,982,236	8,269,851	95.00%	0.80	0.60	—	4,670,000
一括価格（合計）							7,760,000

ウ 占有減価率：賃借権

エ 市場性修正率：建物の築年数及び使用状況並びに賃貸借の状況等より判断した。

オ 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

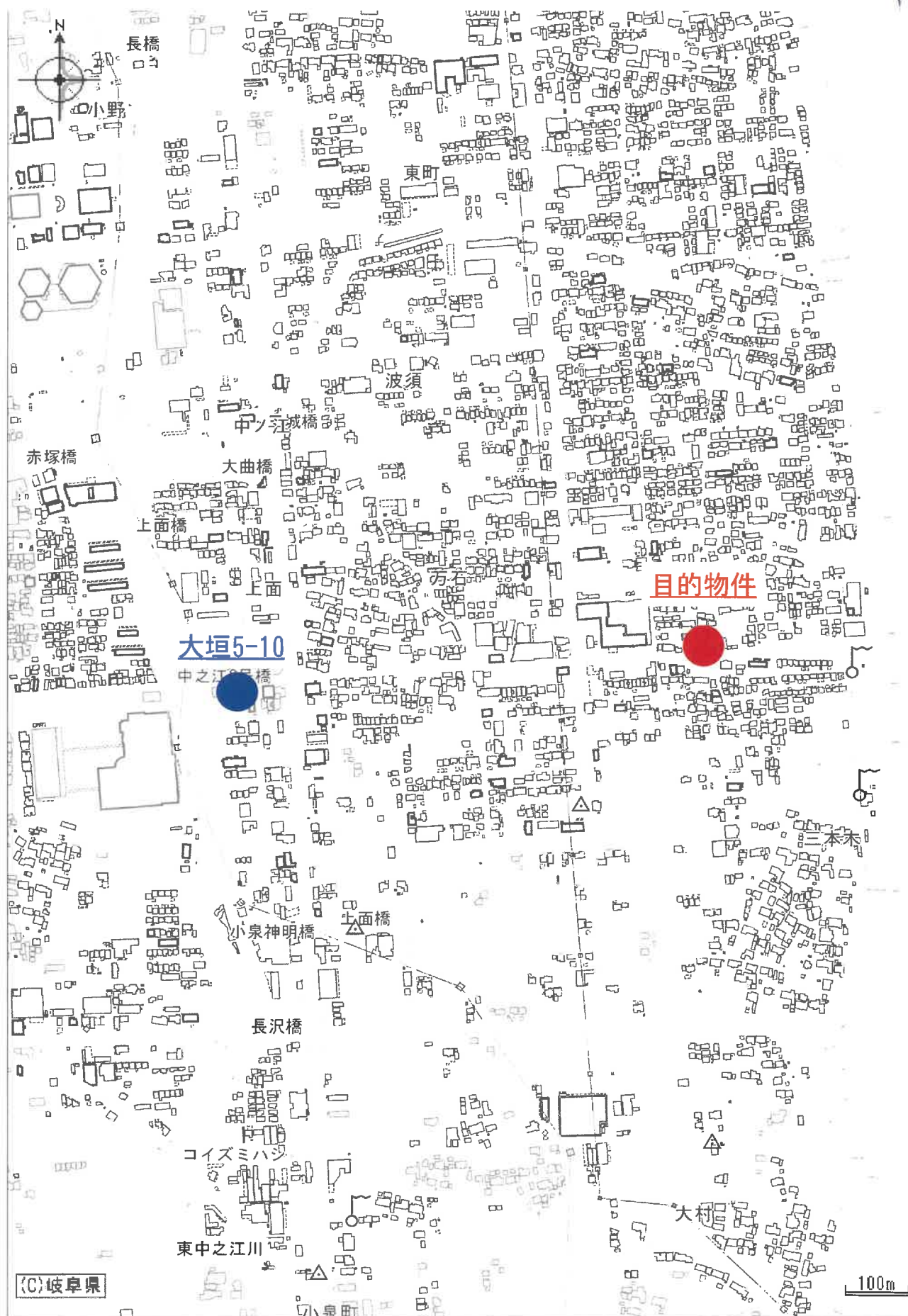
地価公示	大垣5-10
(所 在)	大垣市上面4丁目3番
(価 格)	68,000 円/㎡
(位 置)	J R東海道線「大垣」駅より約3.2kmに位置する
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	380 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北側13m県道
(用途指定等)	市街化区域 準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）
(地域の概要)	飲食店、営業所等が多い路線商業地域

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・土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

位置図

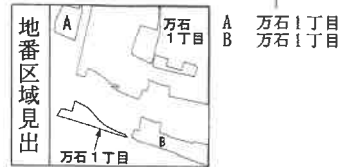


公 図 写

イ 101-2 ハ 202-2 ホ 247-5 ト 248-2 リ 道 234-7
ロ 120-1 ニ 237-2 ヘ 247-6 チ 85-4 ス 234-2 つづく



(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。



請求部	所在	大垣市万石一丁目			地番	205番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和7年5月9日

岐阜地方方法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/2)

A 3判を A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和54年11月5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。
(岐阜地方支務局大垣支局管轄)
令和7年5月9日 岐阜地方支務局

登記官

各階平面図

344189

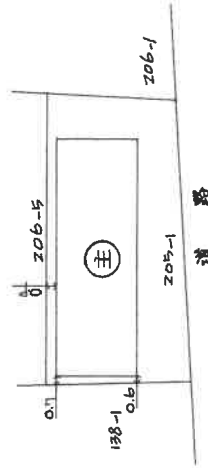
建物図面

家屋番号	205巻1
建物の所在	木曽町分加15目 205巻地1

1階2階(各階図形)



$$7.40 \times 21.80 = 161.3200m^2$$



昭和54年11月5日登記

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

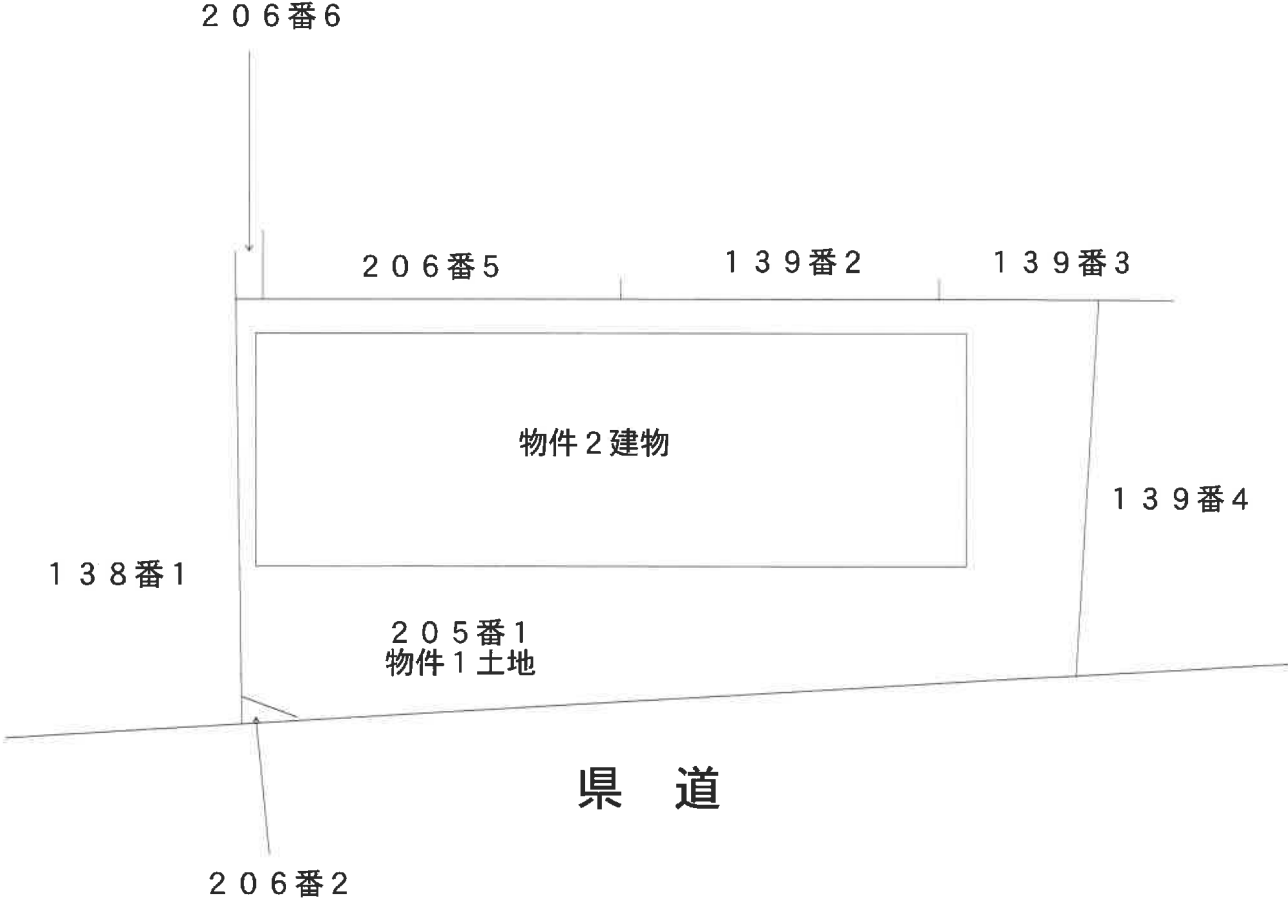
(岐阜県土地家屋調査士会)

昭和五十四年十一月五日

請求番号：4-2

A3判をA4に縮小

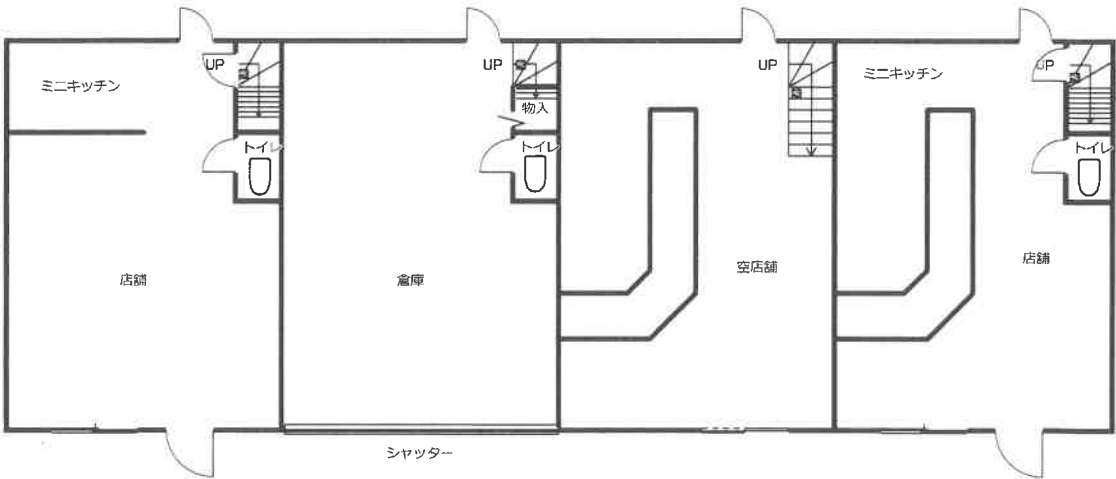
土地建物位置関係図（概略）



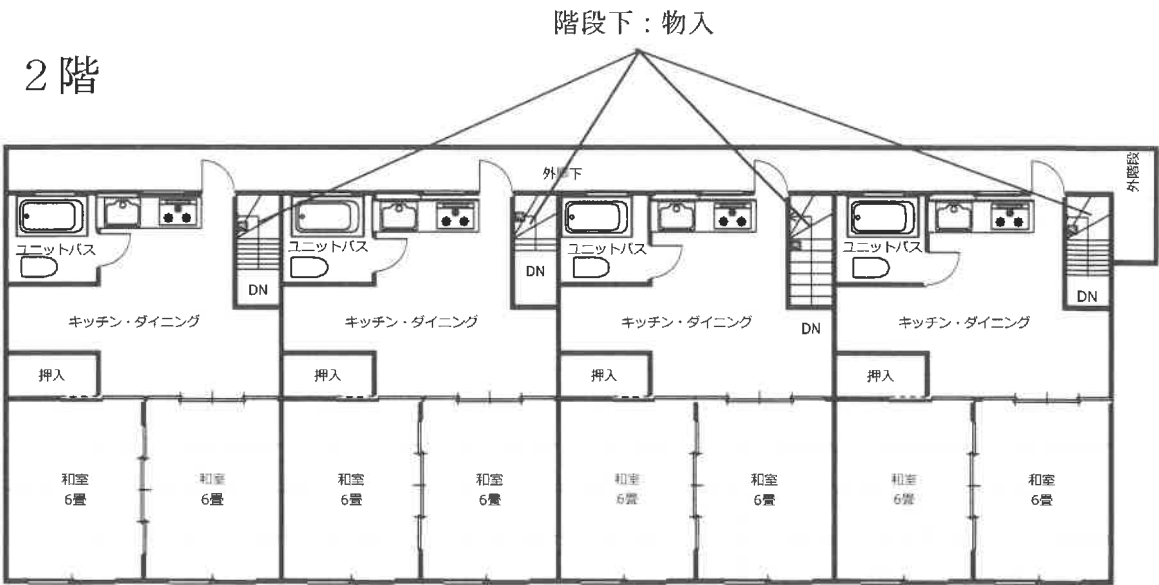
建物間取図（概略）



1 階



2 階



南方より撮影



物件 2 建物