

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 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 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	日 時 令和 8 年 3 月 17 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 4 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 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	59,070,000 47,256,000	一括	11,814,000	305,358	90,700
1	19,620,000				
2	16,710,000				
3	10,700,000				
4	11,970,000				
5	70,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市割田二丁目
 地 番 23番1
 地 目 宅地
 地 積 1496.38平方メートル

- 2 所 在 大垣市割田二丁目23番地1
 家屋 番号 23番1の1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 165.02平方メートル
 2階 165.02平方メートル

- 3 所 在 大垣市割田二丁目23番地1
 家屋 番号 23番1の2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 105.69平方メートル
 2階 105.69平方メートル

- 4 所 在 大垣市割田二丁目23番地1
 家屋 番号 23番1の3
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 118.20平方メートル
 2階 118.20平方メートル



物 件 目 録

5	所 在	大垣市割田二丁目
	地 番	23番2
	地 目	公衆用道路
	地 積	45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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1～5】

別紙1 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】

地役権（設定登記昭和50年11月21日受付第18939号）原因・目的・
範囲等は別紙2（1）のとおり

地役権（設定登記昭和50年11月21日受付第18940号）原因・目的・
範囲等は別紙2（2）のとおり

【物件番号2】

賃借権

範 囲 103号室

賃借人 A

期 限 令和8年1月20日まで

賃 料 月額49,000円

敷 金 98,000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。

賃借権

範 囲 202号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額49,000円

敷金・保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号3】



賃借権

範 囲 201号室
賃借人 C
期 限 令和8年3月26日まで
賃 料 月額52,000円
保証金 92,000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。

【物件番号4】

賃借権

範 囲 102号室
賃借人 D
期 限 令和8年9月30日まで
賃 料 月額40,000円
敷 金 60,000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。

賃借権

範 囲 203号室
賃借人 E
期 限 定めなし
賃 料 月額38,000円
敷 金 76,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号5】

地役権（設定登記昭和50年11月21日受付第18939号）原因・目的・
範囲等は別紙3（1）のとおり

地役権（設定登記昭和50年11月21日受付第18940号）原因・目的・
範囲等は別紙3（2）のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

上記賃貸部分以外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 | 大垣市割田二丁目 |
| | 地 番 | 23番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1496.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市割田二丁目23番地1 |
| | 家屋 番号 | 23番1の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 165.02平方メートル
2階 165.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大垣市割田二丁目23番地1 |
| | 家屋 番号 | 23番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.69平方メートル
2階 105.69平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大垣市割田二丁目23番地1 |
| | 家屋 番号 | 23番1の3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.20平方メートル
2階 118.20平方メートル |



物 件 目 録

5	所	在	大垣市割田二丁目
	地	番	23番2
	地	目	公衆用道路
	地	積	45平方メートル



(別紙2)

地 役 権 目 録

(1) 原因 昭和50年11月21日設定

目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲 南側73・37m²

要役地 大垣市中川町二丁目1447番2

地役権図面第168号

(2) 原因 昭和50年11月21日設定

目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲 南側127・13m²

要役地 大垣市中川町二丁目1447番2

地役権図面第169号

以 上

(別紙3)

地 役 権 目 録

(1) 原因 昭和50年11月21日設定

目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲 東側16・74㎡

要役地 大垣市中川町二丁目1447番2

地役権図面第184号

(2) 原因 昭和50年11月21日設定

目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲 西側28・87㎡

要役地 大垣市中川町二丁目1447番2

地役権図面第185号

以 上

令和6年(ケ)第206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 | 大垣市割田二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 6. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市割田二丁目 2 3 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 2 3 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 5. 0 2 平方メートル
2 階 1 6 5. 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大垣市割田二丁目 2 3 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 2 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 6 9 平方メートル
2 階 1 0 5. 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大垣市割田二丁目 2 3 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 2 3 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 8. 2 0 平方メートル
2 階 1 1 8. 2 0 平方メートル
(1 枚目) |

物 件 目 録

5	所 在	大垣市割田二丁目
	地 番	2 3 番 2
	地 目	公衆用道路
	地 積	4 5 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 上記の者が、その他の者の占有部分を除き、本建物の 1 0 1, 1 0 2, 2 0 1, 2 0 3 号室(空き部屋)を使用している ■その他の者 上記の者が本建物の 1 0 3, 2 0 2 号室を賃借し、居宅として使用している ■「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 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

(4 枚目)

(5 枚目)

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5
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件5) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が現況地目の状態で占有している ☐ 「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	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 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・1・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000 円	共益費 月額3,000 円 駐車料 月額3,000 円
	A		自 R7・1・21 至 R8・1・20			☒ 敷 ☐ 保 98,000 円		
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000 円	敷金・保証金なし（修繕費 94,000 円） 共益費 月額3,000 円 駐車料 月額3,000 円
	B		自 H24・2・1 期間定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	共益費なし 賃料に駐車料1 台分込み
	C		自 R7・3・27 至 R8・3・26			☐ 敷 ☒ 保 92,000 円		
4	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	賃料に共益費及 び駐車料1台込 み
	D		自 R7・10・1 至 R8・9・30			☒ 敷 ☐ 保 60,000 円		
4	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・9・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円	駐車料なし 共益費 月額3,000 円
	E		自 H24・9・20 期間定めなし			☒ 敷 ☐ 保 76,000 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

(7 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
■ A (物件2建物103号室賃借人)	私はサンビレッジ割田Aの103号室の賃借人で、1人で居住しています。賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書及び賃貸人地位承継のお知らせ文書のとおりであり、それらを提示しますので、コピーしていただいて構いません。 なお、雨漏り等の不具合箇所は、エアコンが故障している以外にはありません。
■ B (物件2建物202号室賃借人)	私はサンビレッジ割田Aの202号室の賃借人で、1人で居住しています。賃貸借契約の内容は、賃貸借地位承継のお知らせ文書のとおりであり、その写しを提出します。賃貸借契約書は見当たりません。 なお、雨漏り等の不具合箇所はありませんが、過去にこのマンションの浄化槽が故障し、外灯やテレビが付かないような状態でしたが、大家が何もしないので、サンビレッジ割田A、B、Cの住人5人で修理代を積み立てして対処したことがあります。
■ C (物件3建物201号室賃借人)	私はサンビレッジ割田Bの201号室の賃借人で、1人で居住しています。賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりであり、それを提示しますので、コピーしていただいて構いません。賃貸人地位承継のお知らせ文書は見当たりません。 なお、雨漏り等の不具合箇所はありません。
■ 女性 某 (シャープエネルギーソリューション株式会社担当者)	物件2～4各建物の太陽光発電システムについて、所有者名及び所在地の情報によっても、販売店や施工業者、ローン会社は不明です。
■ E (物件4建物203号室賃借人)	私はサンビレッジ割田Cの203号室の賃借人で、1人で居住しています。賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書及び賃貸人地位承継のお知らせ文書のとおりであり、それらのコピーを提出します。 なお、現在、雨漏り等の不具合箇所はありませんが、平成29年にベランダを修繕したことがあります。
■ D (物件4建物102号室賃借人)	私はサンビレッジ割田Cの102号室の賃借人です。賃貸借契約の内容は、住宅賃貸借契約書及び賃貸人地位承継のお知らせ文書のとおりであり、それらを提示しますので、コピーしていただいて構いません。 なお、部屋の一部に雨漏りによる壁クロスの剥がれ箇所があります。

(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
■ 女性 某 (株式会社マルエイ 大垣支店担当者)	物件1 土地上にあるLPガス貯蔵設備及びそこからの供給設備は 弊社の所有物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

-
- 1 物件1土地は、東側を県道に、北側を水路に、南側を物件5土地を介して市道にそれぞれ接した土地であり、物件1土地には物件2～4各建物が建てられている。

なお、物件1土地には、土地建物位置関係図の破線部分のとおり、工作物（カーポート及び株式会社マルエイ所有のLPガス収納庫）が存在する。

また、物件2建物の203号室内には壁クロスの剥がれや染み、損傷箇所があり、物件4建物の102号室内にも雨漏りによる壁クロスの剥がれが存在した。（添付写真⑬⑭⑮参照）

- 2 物件1、5各土地及び物件2～4各建物は、関係人の陳述から、7枚目記載の占有者が賃借している部分を除き、債務者兼所有者協和開発株式会社が空室の状態でも管理占有しているものと思料される。

7枚目記載の各占有者の賃借権について、関係人の陳述及び賃貸借契約書によれば、いずれも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、買受人に引受けとなり、占有者B及びEについては、買受人は、原則としていつでも解約の申入れができるものと思料される。

- 3 物件2～4各建物には太陽光発電システムが設置されているが、関係人の陳述及び同各建物の屋根上の太陽光パネルの設置状況、同各建物の入口や外壁にパワーコンディショナーが設置され、同建物内に配線がなされていることから、取外しは極めて困難であり、同建物に付合しているものと思料される。

なお、所有権留保の有無や電気需給契約内容については、関係人の陳述及び上記協和開発株式会社は、現在代表取締役が存在せず、営業を停止しており、同社への調査は極めて困難な状況であることから、詳細は不明である。

- 4 物件2～4各建物の空室の間取りは類似しており、写真は厳選して添付した。

- 5 物件1土地には下記のとおり地役権設定登記が存在する。

- (1) 受付年月日・受付番号 昭和50年11月21日第18939号

原因 昭和50年11月21日設定

目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立ち入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない

範囲 南側73・37㎡

要役地 大垣市中川町二丁目1447番2

地役権図面第168号

- (2) 受付年月日、原因、目的、要役地は(1)と同じ、受付番号第18940号

範囲 南側127・13㎡

地役権図面第169号

(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

■
6 物件5土地には下記のとおり地役権設定登記が存在する。

(1) 受付年月日・受付番号 昭和50年11月21日第18939号

原因 昭和50年11月21日設定

目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立ち入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹本の植栽ができない

範囲 東側16・74㎡

要役地 大垣市中川町二丁目1447番2

地役権図面第184号

(2) 受付年月日、原因、目的、要役地は(1)と同じ、受付番号第18940号

範囲 西側28・87㎡

地役権図面第185号

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

(調査経過用)

土地建物位置関係図(概略)



18

20

22

148

水路

物件2 建物

LPガス貯蔵設備

カーポート

物件3 建物

物件1 土地

23-1

県道

25

149

カーポート

物件4 建物

物件5 土地

23-2

市道

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

59

60

61-1

61-2

64-1

64-2

150

建物間取図(概略)

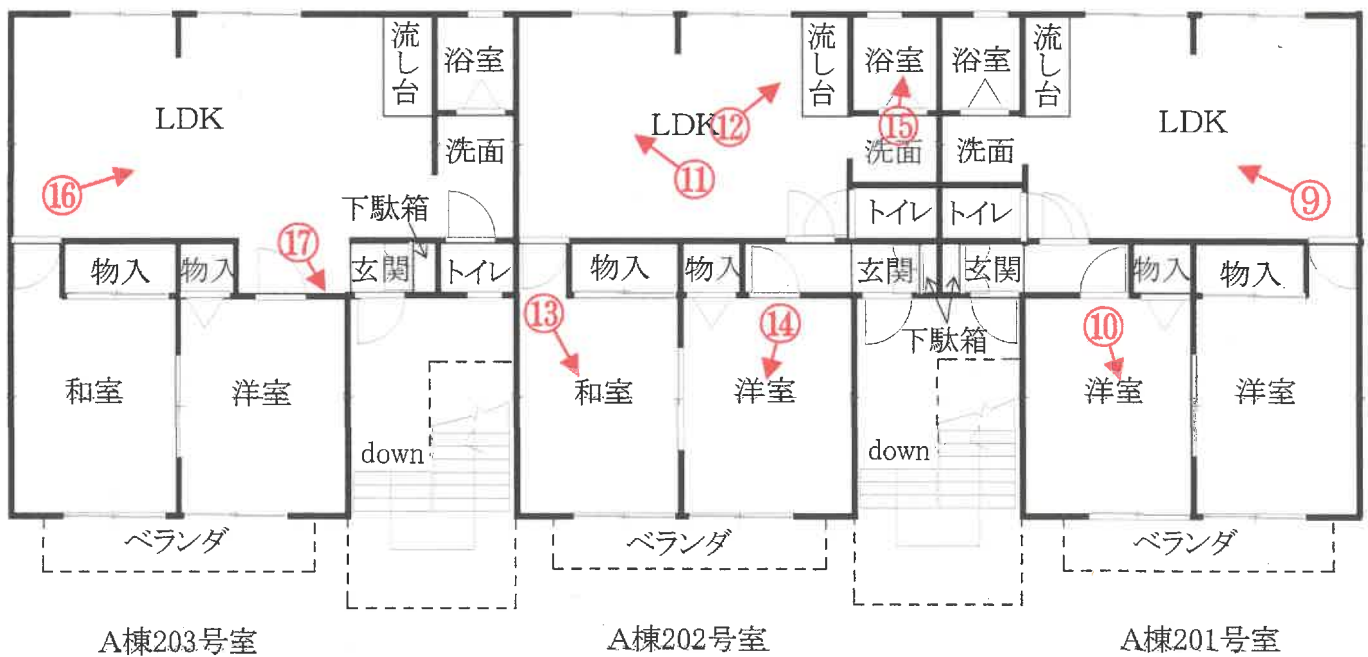


物件2

1階



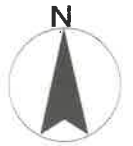
2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図(概略)



物件3

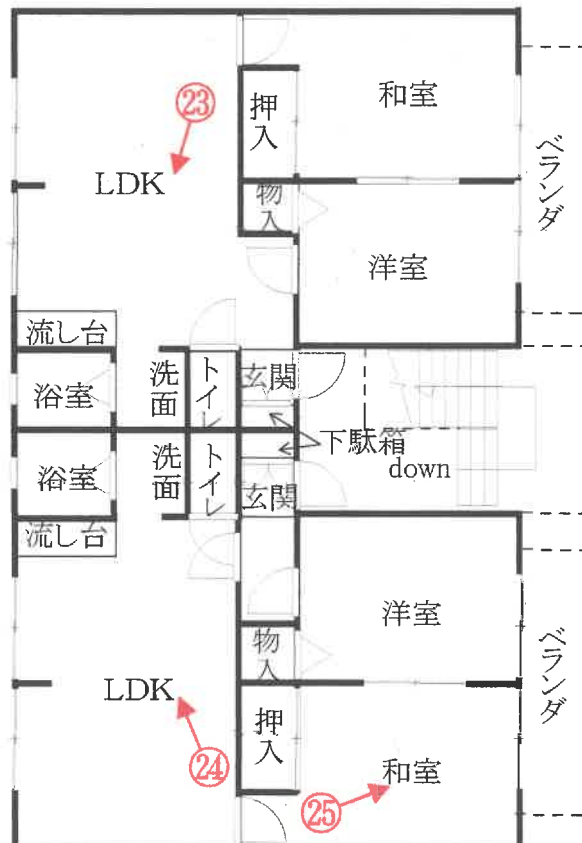
1階



B棟101号室

B棟102号室

2階



B棟201号室

B棟202号室

写真撮影方向を矢印で示す

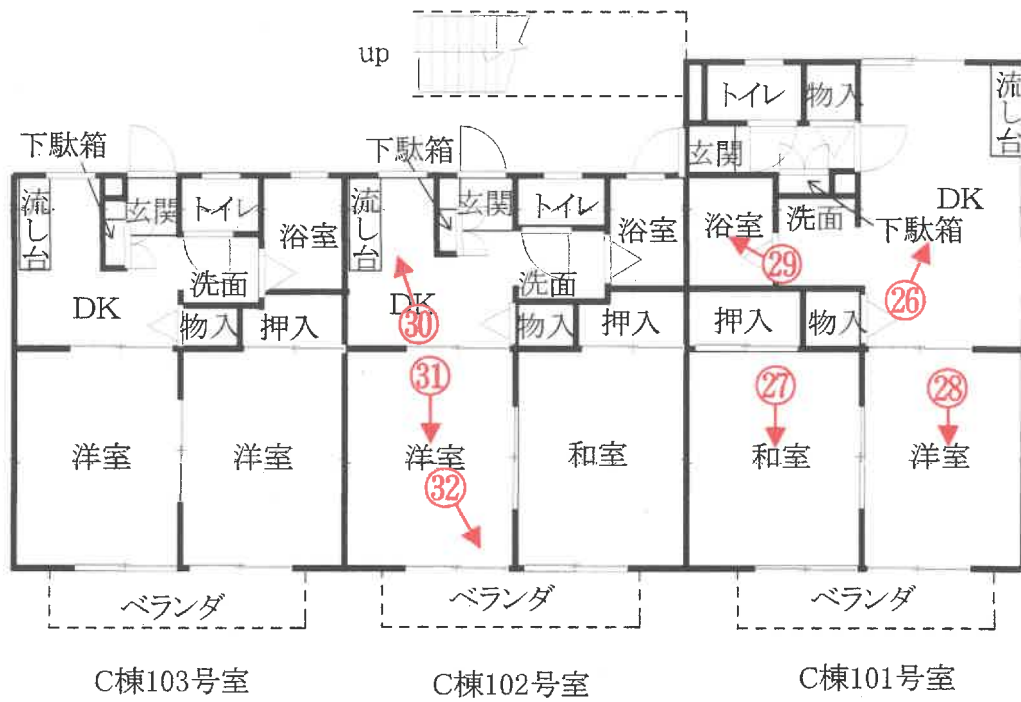
○内 写真番号

建物間取図(概略)

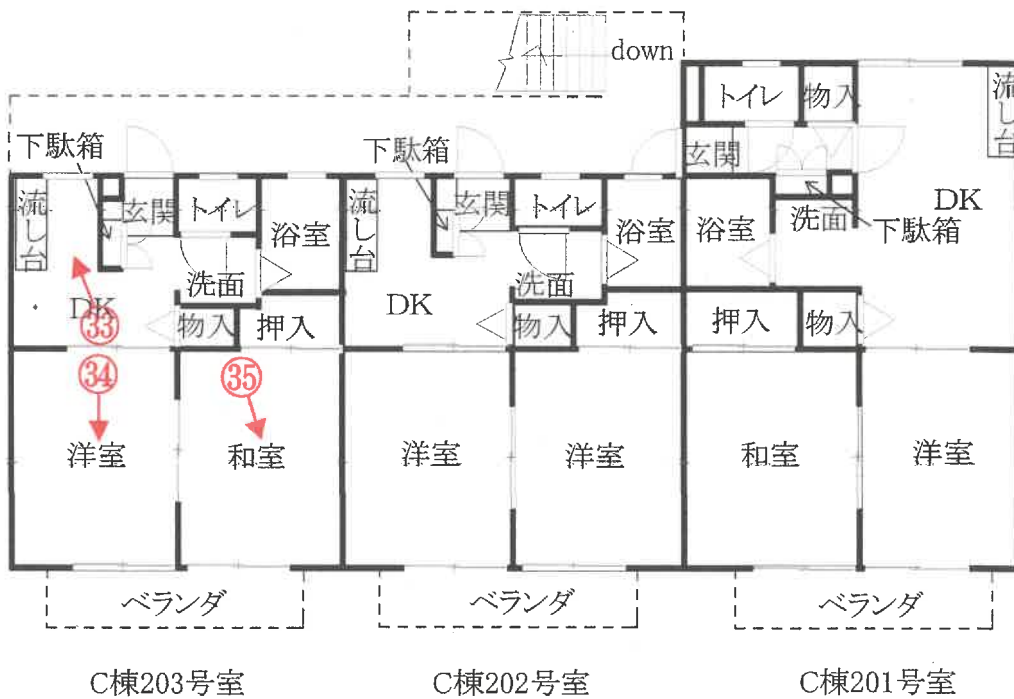


物件4

1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



太陽光パネル

物件2建物

カーポート

物件1土地

物件3建物

物件4建物

1



3



物件 2 建物

物件 1 土地

4



物件 2 建物

太陽光パネル

5



LPガス貯蔵設備

6



物件2建物の101号室内



9

前同建物の201号室内



10

前同建物の201号室内

11



前同建物の202号室内

12



前同建物の202号室内

17



前同建物の203号室内（壁クロスの剥がれ，損傷箇所）

18



物件3建物の101号室内

23



前同建物の201号室内

24



前同建物の202号室内

31



前同建物の102号室内

32



前同建物の102号室内（壁クロスの剥がれ）

33



前同建物の203号室内

34



前同建物の203号室内

令和 6 年(ケ)第 206 号

令和7年6月5日

現地調査

令和7年11月18日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

KO競第225403号

発行日付

令和7年11月19日

評 価 人

不動産鑑定士

片山 恵津子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 59,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 19,620,000 円
物件 2(建物)	金 16,710,000 円
物件 3(建物)	金 10,700,000 円
物件 4(建物)	金 11,970,000 円
物件 5(土地)	金 70,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～5]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]の内訳価格は、物件[2～4]の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[2～4]の内訳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 (土地)

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	大垣市割田2丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	23番1	
	地 目	宅地	
	地 積	1,496.38㎡	
5	所 在	大垣市割田2丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	23番2	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	45㎡	

第3 目的物件 (建物)

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	大垣市割田2丁目23番地1	
	家屋番号	23番1の1 主建物	左記にほぼ同じ。
	種 類	共同住宅	
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	
	1 階	165.02m ²	
	2 階	165.02m ²	
床面積	3階他計		
	延面積	330.04m ²	
3	所 在	大垣市割田2丁目23番地1	
	家屋番号	23番1の2 主建物	左記にほぼ同じ。
	種 類	共同住宅	
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	
	1 階	105.69m ²	
	2 階	105.69m ²	
床面積	3階他計		
	延面積	211.38m ²	
4	所 在	大垣市割田2丁目23番地1	
	家屋番号	23番1の3 主建物	左記にほぼ同じ。
	種 類	共同住宅	
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	
	1 階	118.20m ²	
	2 階	118.20m ²	
床面積	3階他計		
	延面積	236.40m 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。	JR	東海道本線	大垣	南西方	3.9km
	名阪近鉄バス	——	イビデン前	南方	250m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅、店舗等も混在する地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		市街化区域		
	用 途 地 域		第二種住居地域		
	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)	そ の 他 の 規 制		立地適正化計画に定める誘導区 域:居住誘導区域内・景観計画・宅 地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	地	積	1496.38㎡(物件1)		
	間	口	約53m		
	奥	行	約28m		
	形	状	長方形		
接 面 道 路 の 状 況	物件1は東側幅員約20mの舗装県道(小倉鳥江大垣線 建築基準 法42条1項1号に該当)、幅約1mの物件5土地(公衆用道路)を介在 して南側幅員約3.9mの舗装市道(割田本今2号線 建築基準法42 条2項に該当)にほぼ等高で接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地は、物件2、3、4建物の敷地として利用されている。物件5 土地は道路として利用されている。隣地は、住宅、駐車場等の利用 状況である。				
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調査したところ、土壌汚染対策法の有 害物質使用特定施設には該当せず、水質汚濁防止法に規定する 特定施設の届出はない。過去の住宅地図等から、土壌汚染の蓋然 性が認められる土地利用の形跡は認められない。土壌汚染の可 能性は低いものと思料するが、専門調査機関による調査を行って いないため、詳細は不明である。				

- ・大垣市文化振興課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。
- ・物件1土地には地役権が設定されており、その内容は次のとおりである。①原因 昭和50年11月21日設定 目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる 地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない 範囲 南側73.37㎡ 要役地 大垣市中川町2丁目1447番2 ②原因 昭和50年11月21日設定 目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる 地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない 範囲 南側127.13㎡ 要役地 大垣市中川町2丁目1447番2
- ・物件5土地には地役権が設定されており、その内容は次のとおりである。①原因 昭和50年11月21日設定 目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる 地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない 範囲 東側16.74㎡ 要役地 大垣市中川町2丁目1447番2 ②原因 昭和50年11月21日設定 目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる 地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない 範囲 西側28.87㎡ 要役地 大垣市中川町2丁目1447番2
- ・送電線の電圧:77,000V 最下垂時の地上高:13m
- ・下水は浄化槽、ガスはプロパンガスを利用している。
- ・物件1土地上にカーポート、LPガス貯蔵設備が存在する。
- ・東側道路、都市計画道路(3.4.29 神戸高淵線 計画幅員20m)は、改良済である。
- ・物件5土地は開発によるセットバック部分であると思料する。(大垣市役所建設指導課)

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)	平成5年3月14日
	経過年数	32.7年
	経済的残存耐用 年数	7.3年
	構造	軽量鉄骨造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング等
仕 様	内壁	クロス等
	天井	クロス・ボード・敷目張り等
	床	フローリング・畳等
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	太陽光発電システム
床面積(現況)	現 況	330.04m ²
	増改築の有無	増築はない
	階 層	2階建
現況用途等	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	別添「建物間取図」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	やや劣る
	建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以降に建築された建物である。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等		物件番号	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)		平成5年3月14日
	経過年数		32.7年
	経済的残存耐用年数		7.3年
仕 様	構 造		軽量鉄骨造
	屋 根		スレート葺
	外 壁		サイディング等
	内 壁		クロス等
	天 井		クロス・ボード・敷目張り等
	床		クッションフロア・畳等
	設 備		電気・給排水・衛生等
	そ の 他		太陽光発電システム
床面積(現況)	現 況		211.38㎡
	増改築の有無		増築はない
現況用途等	階 層		2階建
	現 況 用 途		共同住宅
	間 取 り		別添「建物間取図」のとおり
建物の品等	総 合		普通
	使 用 資 材		普通
	施 工		普通
保守管理の状態			やや劣る
建物の利用状況			詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項			・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以降に建築された建物である。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号 区分	4 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) 経過年数 経済的残存耐用 年数	平成5年3月14日 32.7年 7.3年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス・ボード・敷目張り等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	太陽光発電システム
床面積(現況)	現 況 増改築の有無	236.40㎡ 増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 別添「建物間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以降に建築された建物である。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土 地)

物件 1 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要な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	49,600	97.9%	1,496.38	100.0%	72,662,000
5		5.0%	45.00	100.0%	112,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 大垣5-8

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
72,300 (円/㎡)	$\frac{99.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{103.0}$	$\frac{100.0}{140.0} \div$	49,600 (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。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	103.0%

◇地域格差:地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	140.0%

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	地役権	接面街路他	(相乗計)
物件1	0%	0%	-5%	3%	97.9%
物件5	0%	0%	0%	-95%	5.0%

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価補正率:最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 2～4 (建 物)

目的建物の再調達単価を、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/㎡) 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
2	300,000	330.04	11.0%	10,891,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
3.0%	5.7%	20.7%	11.0%	11.0%
経過年数	32.7年	経済的残存耐用年数	7.3年	

物 件 番 号	再調達単価 (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	300,000	211.38	11.0%	6,976,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
3.0%	5.7%	20.7%	11.0%	11.0%
経過年数	32.7年	経済的残存耐用年数	7.3年	

物 件 番 号	再調達単価 (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
4	300,000	236.40	11.0%	7,801,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
3.0%	5.7%	20.7%	11.0%	11.0%
経過年数	32.7年	経済的残存耐用年数	7.3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：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＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する。

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、下記の通り評価額を求めた。

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		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	72,662,000	55.0%	法定地上権	39,964,000
5	112,000	0.0%	負担無し	0
計				39,964,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

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 率 ウ	市場性修 正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	72,662,000	-39,964,000	100.0%	100.0%	60.0%	19,620,000
5	112,000	0				70,000
2	10,891,000	16,957,000	100.0%	100.0%	60.0%	16,710,000
3	6,976,000	10,861,000	100.0%			10,700,000
4	7,801,000	12,146,000	100.0%			11,970,000
一括価格(合計)						59,070,000

ウ 占有減価率

補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 100%

本件の場合、特段の市場性修正は不要と認める。

オ 競売市場修正率 60%

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上、競売市場性修正率を判定する。

第6 参考価格資料

地価公示	大垣5-8
(所 在)	大垣市築捨町5丁目115番外
(価 格)	72,300 円/㎡
(位 置)	大垣駅の南方約4.5km(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	1,466 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	東22m国道、背面道
(用途指定等)	市街化区域・準工業地域 (指定建ぺい率60%,指定容積率200%)
(地域の概要)	各種飲食、小売店舗、営業所が並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

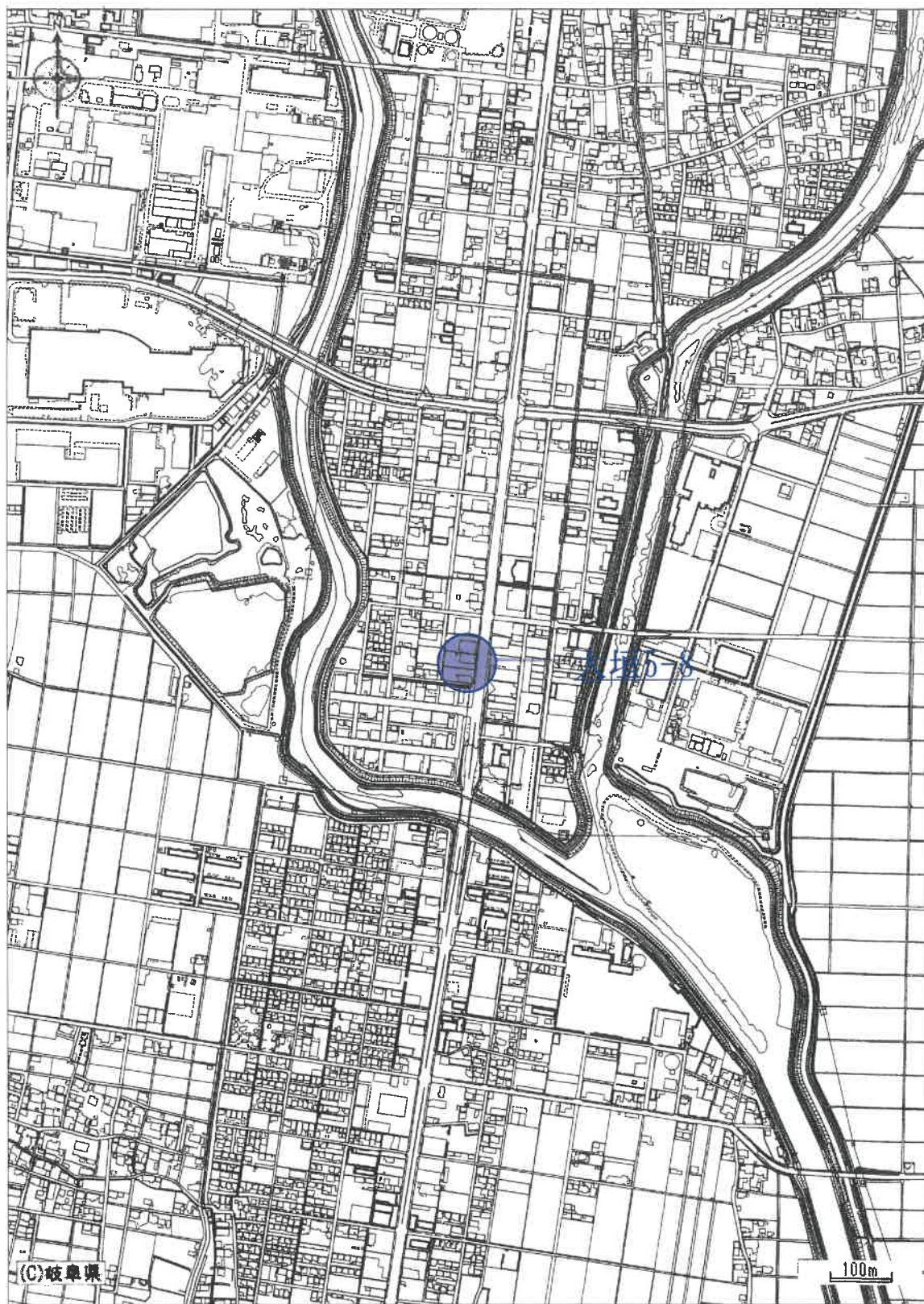
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 地役権図面写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 写真

以 上

位置図



位置図





(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
割田 2丁目
割田 3丁目

請 求 部 分	所 在 大垣市割田二丁目				地 番 23番1			
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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和7年4月7日

岐阜地方法務局

登記官

請求番号：45-3

(1/2)

A3→A4に縮小

公用

登記年月日：平成4年11月5日

045122

前 23 後・新

土地所在図

地積測量図

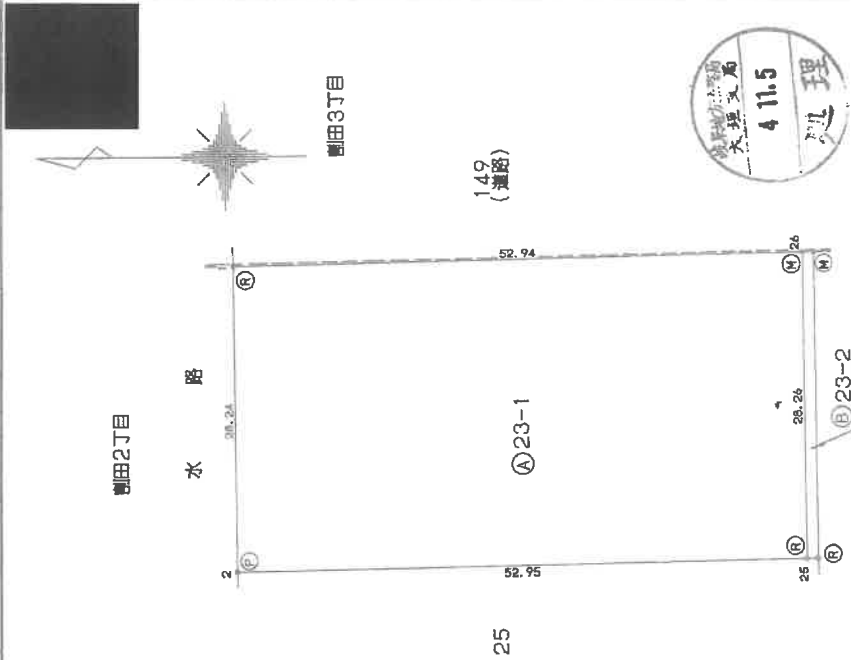
地 番 23番1 23-2

土地の所在 大垣市割田2丁目

座標求積表

地番	①23-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1		101.794	98.618	5192.336318
2		101.502	70.371	-3746.833524
25		48.550	71.197	-3748.593247
26		48.851	99.464	5295.861216
			計面積	2992.770763
			面積	1496.3853815
			地積	1496
			地積	m ²

地番	②23-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1		1542		1496.3853815
2				45.6146185
25				45
26				m ²



境界線略号
P : フォラスチック杭
R : 金目釘
M : 刻みマーク

作製者

申請人

縮尺 1/500M

年10月23日作製

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成4年11月2日 地役権図面番号： 168

公用

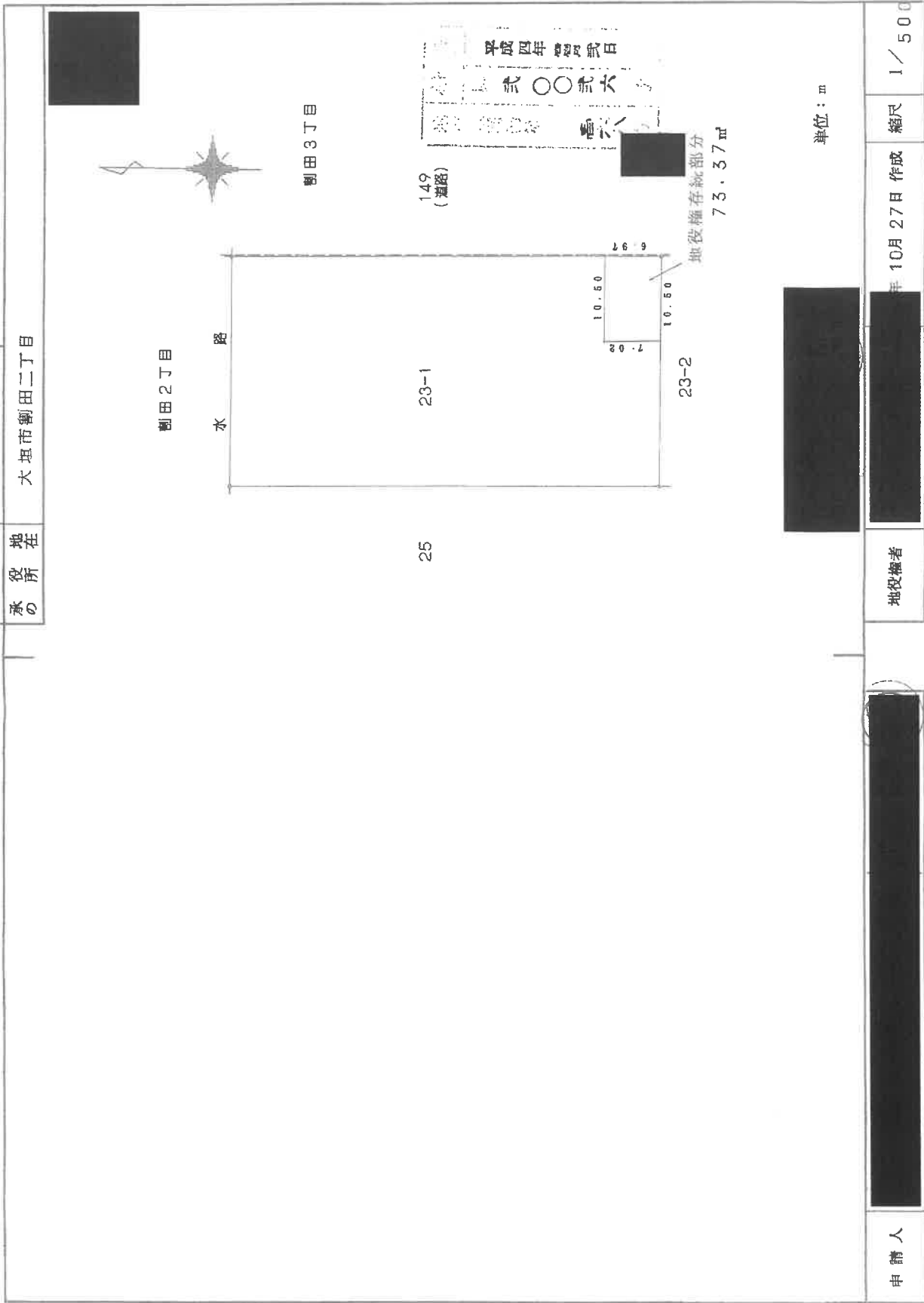
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜県地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年4月7日 岐阜県地方方法務局

登記官

請求番号：45-9

253408 地役権図面

承の地役所	地番	23番1
承の地役所	所在地	大垣市割田二丁目



A3→A4に縮小

登記年月日：平成4年11月2日 地役権図面番号： 169

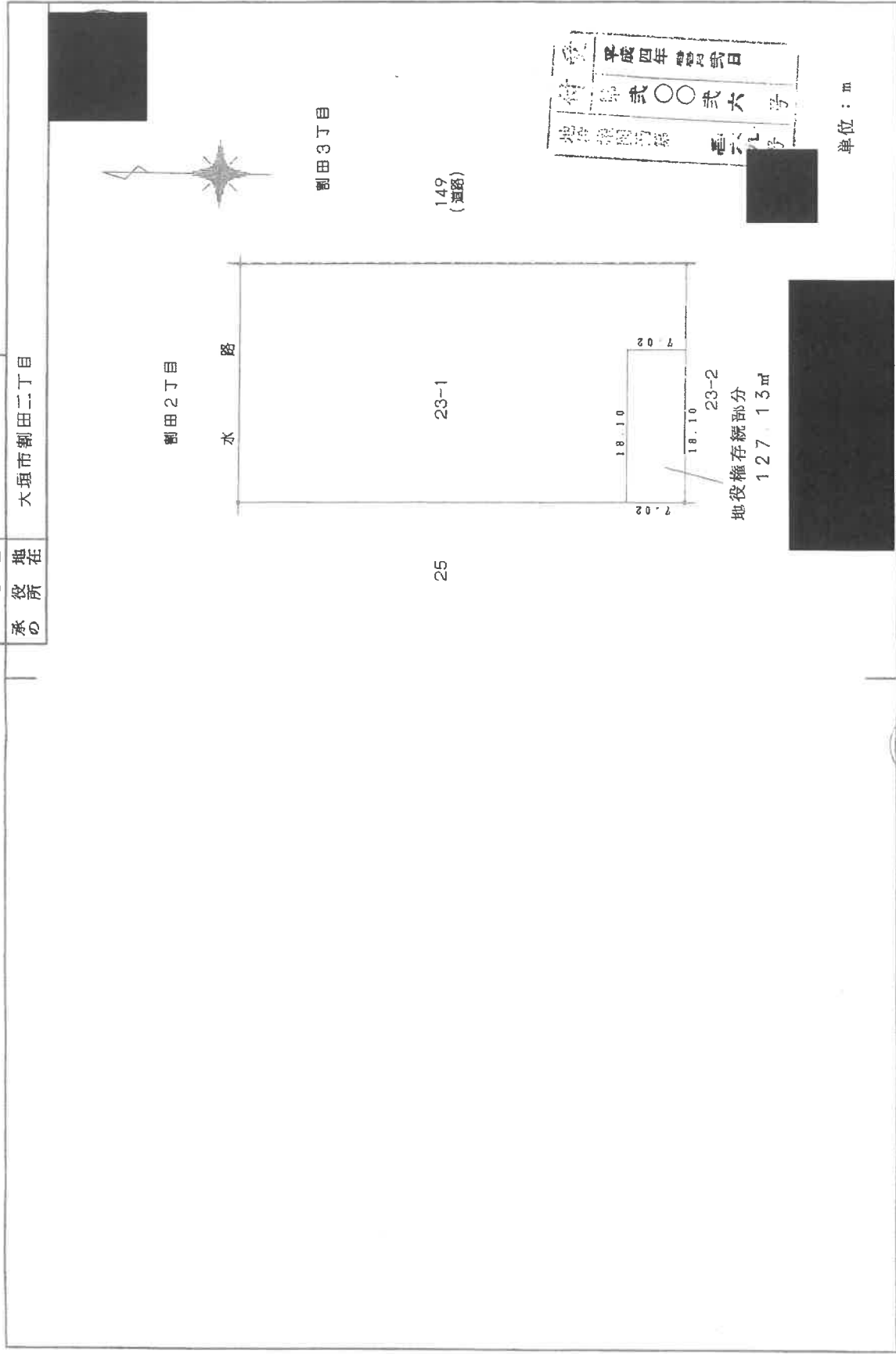
公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方法務局大垣支局管轄)
令和7年4月7日 岐阜地方法務局

登記官

253409 地役権図面

承の地役権	地番 23番1
承の地役所	地役所在 大垣市割田二丁目



申請人	地役権者	作成日 10月27日	縮尺 1/500
-----	------	------------	----------

登記年月日：平成4年11月2日 地役権図面番号：185

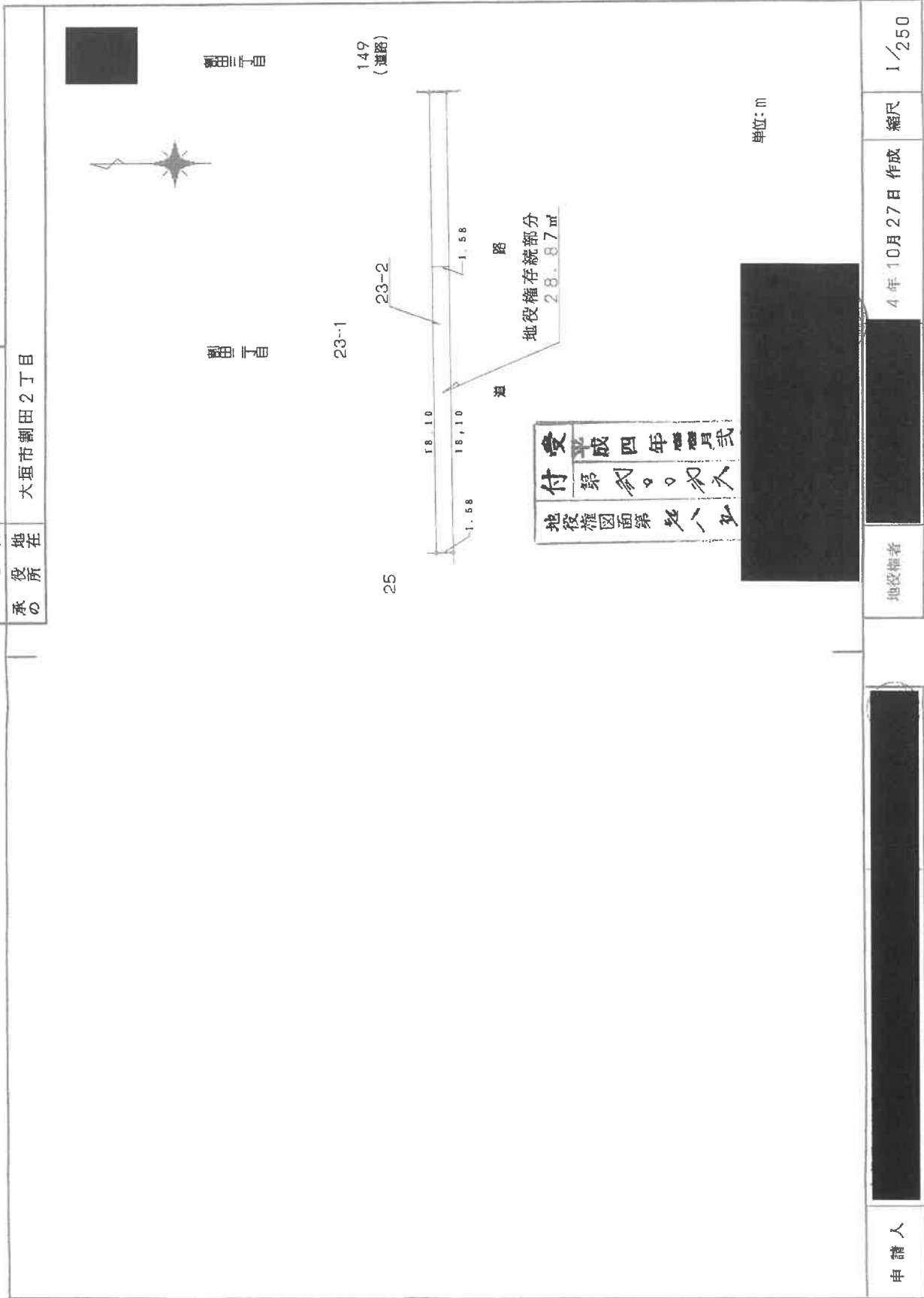
公用

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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年4月7日 岐阜地方方法務局

登記官

253423 地役権図面

承の役地番	23番2
承の役地所在	大垣市割田2丁目



登記年月日：平成5年3月17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4月7日 岐阜地方支務局

登記官

354890

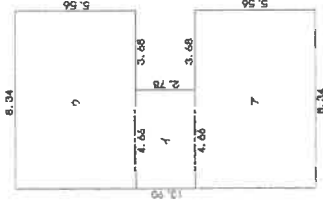
建物図面

家屋番号 23番1の2

建物の所在 大垣市割田2丁目23番地1

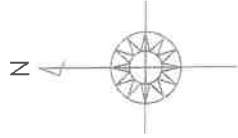
各階平面図

1階～2階
(各階同型)



求積表

7	8.34	X	5.56	=	46.3704
1	4.66	X	2.78	=	12.9548
2	8.34	X	5.56	=	46.3704
合計					105.6956
床面積					105.69 m ²



水路

隣接建物
家屋番号23番1の1

(主)

25番

23番1

149番
(道路)

23番2

割田2丁目

割田3丁目



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)

登記年月日：平成5年3月17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。
(岐阜県地方事務局長大垣支局管轄)
令和7年4月7日 岐阜県地方事務所

登記官

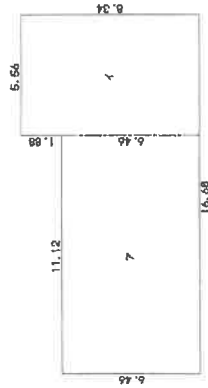
354891

建物図面図
各階平面図

家屋番号	23番1の3
建物の所在	大垣市割田2丁目23番地1

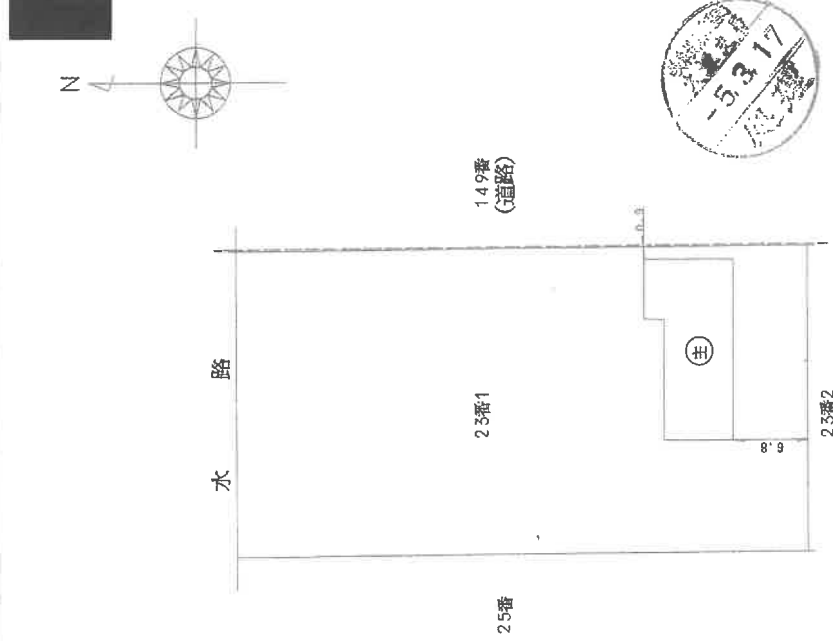
各階平面図

1階～2階
(各階同型)



求積表

7	6.46	X	11.12	=	71.8352
4	8.34	X	5.56	=	46.3704
合計					118.2056
床面積					118.20 m ²

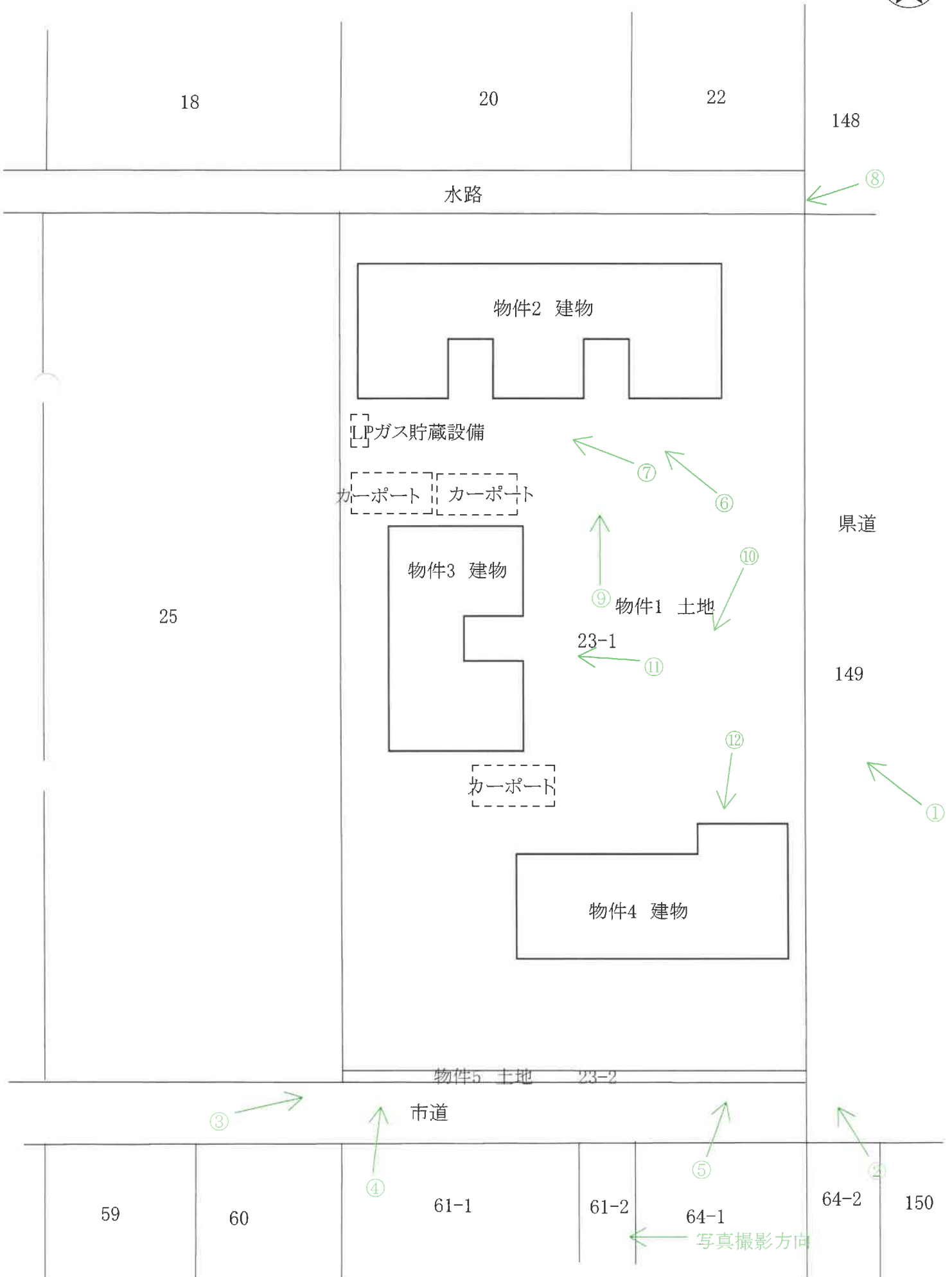


割田2丁目 割田3丁目

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

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)

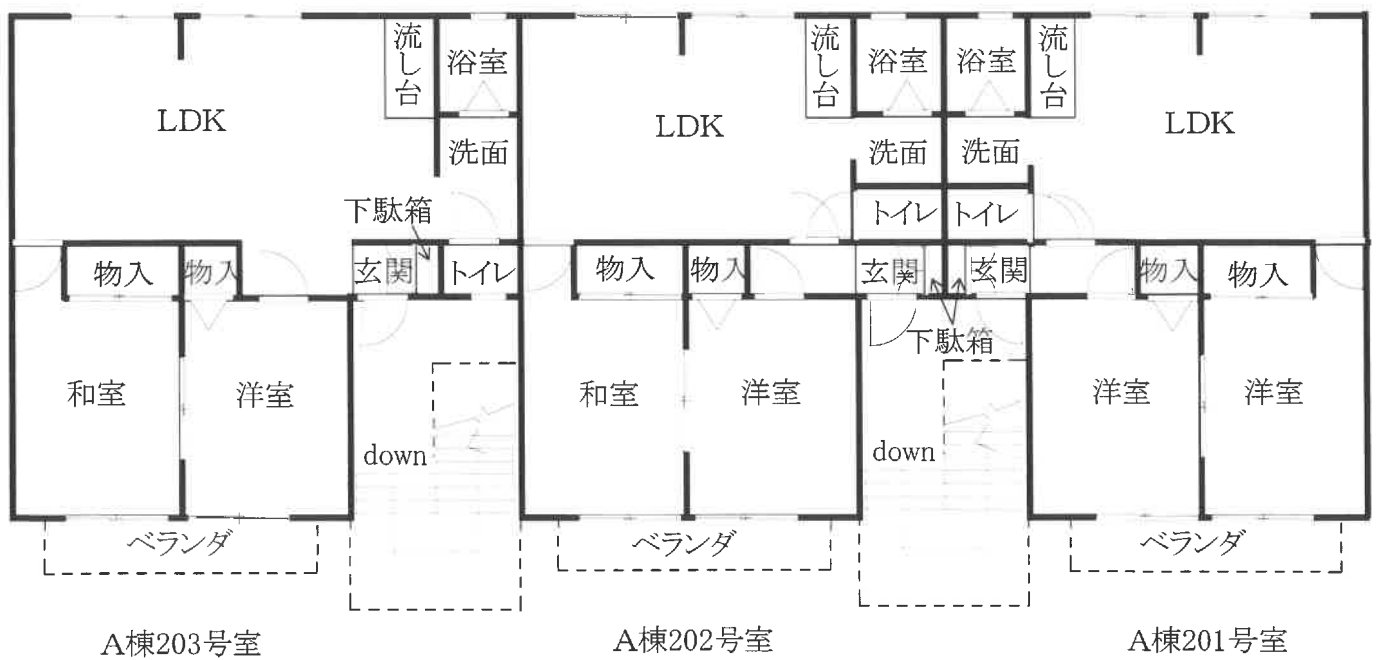


物件2

1階



2階

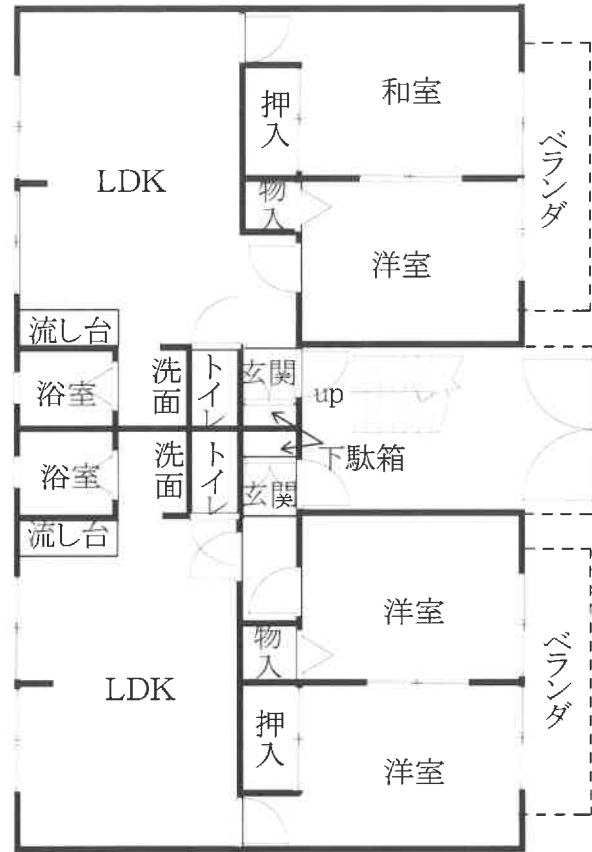


建物間取図(概略)



物件3

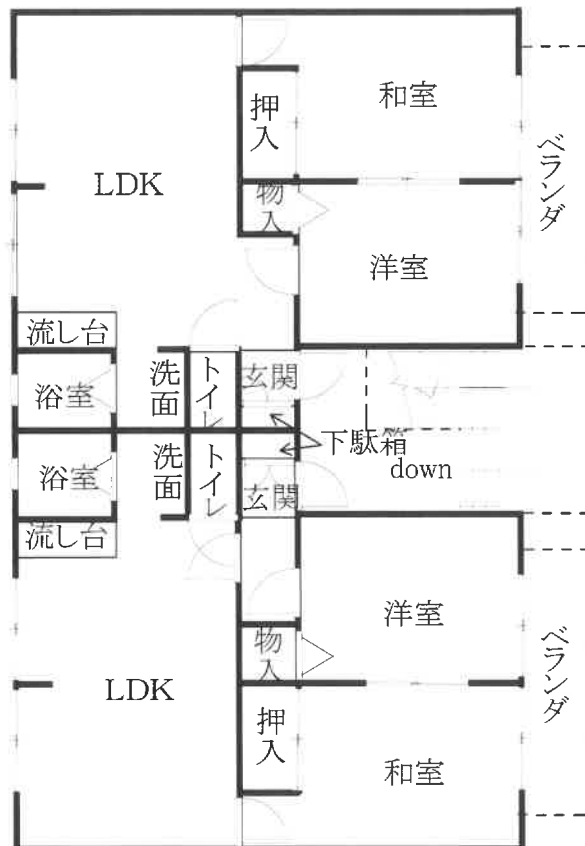
1階



B棟101号室

B棟102号室

2階



B棟201号室

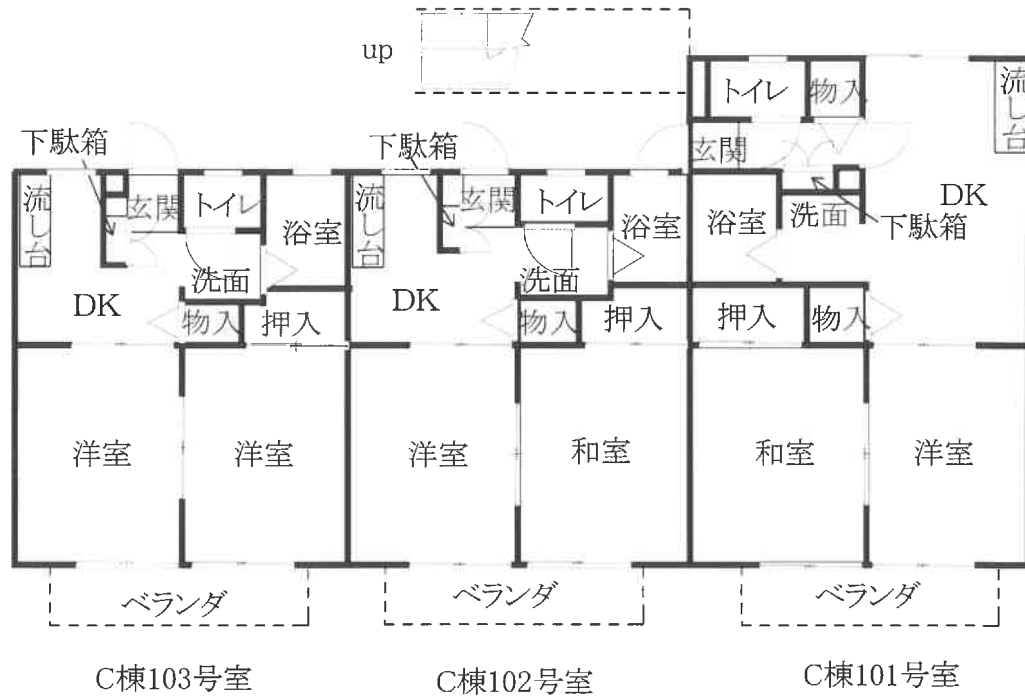
B棟202号室

建物間取図(概略)

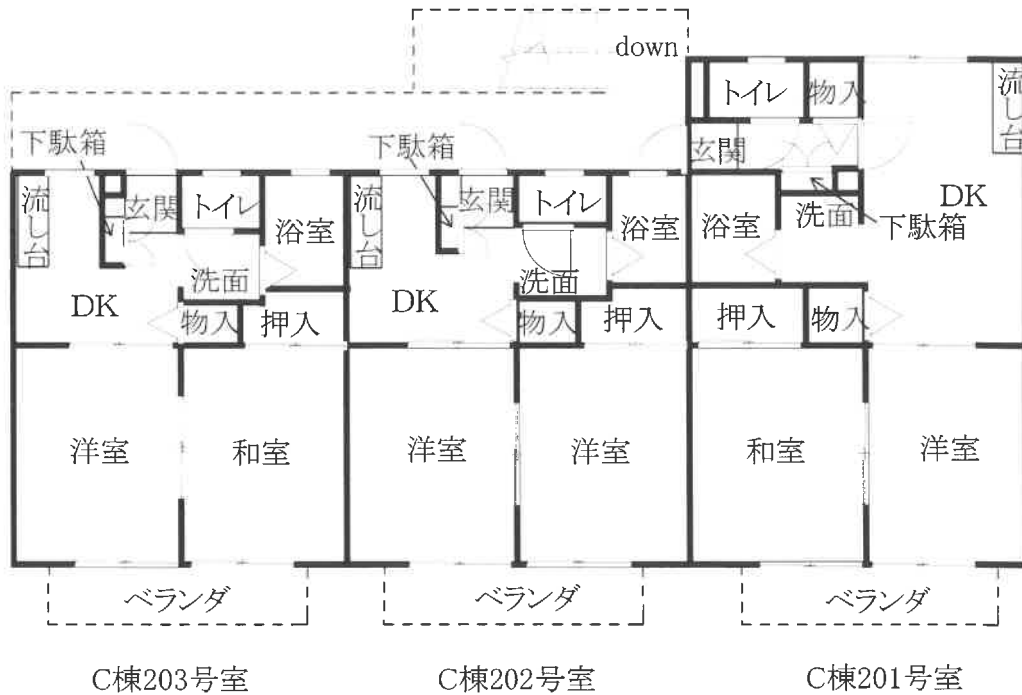


物件4

1階



2階





物件4建物

物件3建物 ①

物件1土地

物件2建物



物件4建物

物件1、5土地 ②

物件2建物



物件3建物

③

物件4建物

物件1土地 物件5土地



物件3建物

④

物件1土地

物件5土地

物件4建物



⑤

物件1土地

物件5土地 物件4建物



⑥

物件1土地

物件2建物



物件3建物

物件1土地

物件2建物



物件1土地

物件2建物



⑨

物件3建物

物件1土地

物件2建物



⑩

物件4建物

物件1土地

物件3建物



⑪

物件1土地

物件3建物



⑫

物件4建物

物件1土地