

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 10 月 14 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 11 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 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 10 月 14 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 大垣市高砂町一丁目
 地 番 24 番
 地 目 宅地
 地 積 97.98 平方メートル

- 2 所 在 大垣市高砂町一丁目 24 番地、25 番地
 家屋 番号 24 番
 種 類 店舗・居所
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積
 1 階 126.72 平方メートル
 2 階 122.22 平方メートル
 3 階 122.22 平方メートル
 4 階 119.43 平方メートル

- 3 所 在 大垣市高砂町一丁目
 地 番 25 番
 地 目 宅地
 地 積 136.72 平方メートル

- 4 所 在 大垣市高砂町一丁目 25 番地
 家屋 番号 25 番
 種 類 店舗・居所・物置
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積
 1 階 82.88 平方メートル
 2 階 72.94 平方メートル
 3 階 72.94 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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1～4】

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 1階南側店舗

賃借人 C

期 限 令和8年10月1日

賃 料 66,000円/月

敷 金 120,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 3階北側店舗

賃借人 D

期 限 令和9年7月14日

賃 料 77,000円/月

敷 金 200,000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2】

- ・1階北側店舗部分及び4階住居部分をB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。

- ・上記以外の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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2】

占有者C及びDが改装費を支出した旨を主張している。売却基準価額は上記改装費を考慮して定められている。

《 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 大垣市高砂町一丁目
 地 番 24 番
 地 目 宅地
 地 積 97.98 平方メートル

- 2 所 在 大垣市高砂町一丁目 24 番地、25 番地
 家屋 番号 24 番
 種 類 店舗・居所
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 126.72 平方メートル
 2 階 122.22 平方メートル
 3 階 122.22 平方メートル
 4 階 119.43 平方メートル

- 3 所 在 大垣市高砂町一丁目
 地 番 25 番
 地 目 宅地
 地 積 136.72 平方メートル

- 4 所 在 大垣市高砂町一丁目 25 番地
 家屋 番号 25 番
 種 類 店舗・居所・物置
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 82.88 平方メートル
 2 階 72.94 平方メートル
 3 階 72.94 平方メートル



令和8年（ケ）第39号
令和8年4月13日受理
令和8年8月12日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 松 井 英 明

(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 大垣市高砂町一丁目
 地 番 24 番
 地 目 宅地
 地 積 97.98 平方メートル

- 2 所 在 大垣市高砂町一丁目 24 番地、25 番地
 家屋 番号 24 番
 種 類 店舗・居所
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積
 1 階 126.72 平方メートル
 2 階 122.22 平方メートル
 3 階 122.22 平方メートル
 4 階 119.43 平方メートル

- 3 所 在 大垣市高砂町一丁目
 地 番 25 番
 地 目 宅地
 地 積 136.72 平方メートル

- 4 所 在 大垣市高砂町一丁目 25 番地
 家屋 番号 25 番
 種 類 店舗・居所・物置
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積
 1 階 82.88 平方メートル
 2 階 72.94 平方メートル
 3 階 72.94 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, 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 3) ☐ 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 A ☐ その他の者 上記の者が物件 1, 3 土地上に物件 2 建物を、物件 3 土地上に物件 4 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, 4		
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☒ その他の者ら 上記その他の者らが物件 2 建物を店舗・住居として占有・使用している 上記 A が物件 2 建物の上記部分以外を空き店舗等として占有している 上記 A が物件 4 建物を空き店舗・空き家として占有している ☒ 「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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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
2	1階北側店舗 (バランタイン)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭和60年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	現在、休業中である。
	B	自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	1階南側店舗 (酒食家木の間)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和元年4月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000 円	B及びCの陳述 (4枚目)によると令和元年頃から借りているとのこと。 店舗改装費 300～400 万円支出
	C	自 R5・10・2 至 R8・10・1				☒ 敷 ☐ 保 120,000 円		
2	3階北側店舗 (心花)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・7・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 77,000 円	R3.7.14 付け契約書によると賃料は月額 80,000 円とあるが、B及びDの陳述(4, 5枚目)によると左記のとおりである。 店舗改装費 180 万円支出
	D	自 R7・7・15 至 R9・7・14				☒ 敷 ☐ 保 200,000 円		
2	4階住居部分	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	現在、Bが住居として使用している。 賃料の授受はない。
	B	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
■B (所有者 A の兄)	1 物件 1 ～ 4 土地建物の所有者は A です。A は私の弟です。A は現在、入院中です。 2 物件 4 建物で、A は自転車の修理や部品販売を個人で営んでいましたが、今はやっていません。また、A は物件 2 建物の店舗部分の賃貸業もしていましたが、今は私が代わりにやっています。 3 物件 4 建物居所部分に、今は誰も住んでいません。1, 2 階は自転車修理業の什器、部品等が残ったままです。 4 私は物件 2 建物の 4 階に独りで住んでいます。A に賃料は払っていません。1 階の私の飲食店についても A に賃料は払っていません。私の飲食店は現在休業中です。 5 物件 2 建物と物件 4 建物は 1 階で行き来できるようつながっています。また、物件 2 建物の 4 階と物件 4 建物の屋上にあるバラックもつながっており、行き来できるようになっています。 6 物件 2, 4 建物は、どちらも井戸水を使用しています。 7 C 及び D との賃貸借契約は A が入院中なので細かいことは分かりません。C については、令和元年頃開始で、賃料は月 6 万 6 0 0 0 円です。D については、令和 2 年か 3 年頃開始で、賃料は 7 万 7 0 0 0 円だったと思います。 8 物件 2 建物の他の店舗部分は空き家の状態です。 9 物件 4 建物の 3 階洋室には雨漏りすると思われる箇所があります。 10 境界について隣人と争いになったことはありません。
■C (物件 2 建物 1 階南側店舗経営者)	1 物件 2 建物の 1 階店舗を令和元年 3 月か 4 月頃から借り、居酒屋を経営しています。A とは古い知人であり、その関係性もあって契約書は作成していなかったと思います。 2 賃料は井戸水代込みで月 6 万 6 0 0 0 円、敷金は 2 0 万円以上払ったと思います。賃貸借期間については分かりませんが、3 階でスナックを経営している D さんの契約と同じような内容だと思います。その他、クロスの張替え、カウンター設置等その他諸々の改装費に 3 0 0 万円から 4 0 0 万円くらいかかりました。
■D (物件 2 建物 3 階北側店舗経営者)	1 物件 2 建物 3 階店舗で飲食店を経営しています。私は前経営者からこの店を引き継ぎました。新型コロナが流行った頃だったと思いますが正確な日付は覚えていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	2 賃料は7万7000円だと思います。敷金20万円、改装費180万円は前経営者が支出しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見



- 1 物件1～4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る。物件1，3土地上に物件2建物が、物件3土地上に物件4建物が建てられ、東側を道路（市道：4300 宮郭1号線）に接している。
なお、物件2建物は、物件1土地と物件3土地に跨がって建っており、物件4建物から物件2建物へ1階及び屋上（仮設物置）から出入りができる。また、物件2建物には定員6名のエレベーターが一基、物件4建物には昇降機（使用不可）が一基、存在する。
- 2 物件2建物の屋上には塔屋兼物置（同建物の一部）が、物件4建物の屋上には仮設物置（動産）が存在する。
- 3 物件2建物の1階～3階は店舗、4階は住居となっている。
1階北側店舗と4階住居部分はBが使用し、その占有権限は使用借権である。
1階南側店舗はCが、3階北側店舗はDが飲食店経営のため使用している。その占有権限はいずれも賃借権であり、占有開始時期等は3枚目記載のとおりである。
C及びDの賃借権は、最先の抵当権に優先しているため、買受人の引き受けとなる。
物件2建物のその他の部分は空店舗等であり、Aが占有しているものと思料する。
- 4 物件4建物は1階、2階が自転車修理業等の店舗・物置、3階が住居となっているが、いずれも空き家の状態であり、Aが占有しているものと思料する。
- 5 物件2建物の空き店舗には、残置物が多く存在するところがある。
- 6 物件4建物にある昇降機は使用不可の状態である。3階住居の洋室には、雨漏りによるものと思われる破損箇所がある（添付写真18）。
- 7 物件2，4建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 8 他に占有権原を推認しう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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月20日(月) 16:30-16:40	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物登記簿証明書申請
8年5月27日(水) 11:00-11:10	目的物件所在地	目的物件確認 目的物件外部写真撮影
8年7月7日(火) 9:45-12:00	目的物件所在地	目的物件立入調査(評価人同行) 目的物件内外部写真撮影 占有調査、B及びCから聴取り
8年7月8日(水) 9:00-9:20	執行官室	Dに対する占有等照会書の作成・発送
8年7月27日(月) 9:50-10:00	執行官室	Dから聴取り(電話)

(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。

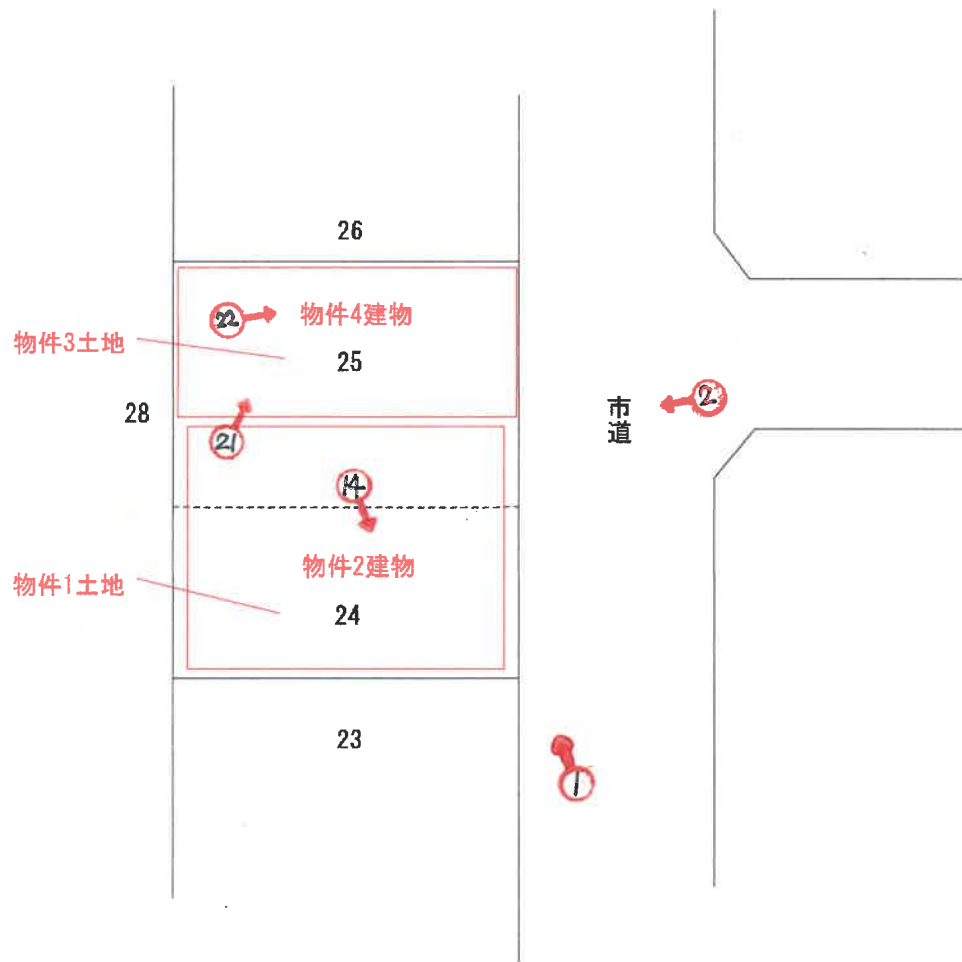
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)]

令和8年(ケ)第39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。

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

[建物間取図(概略)]

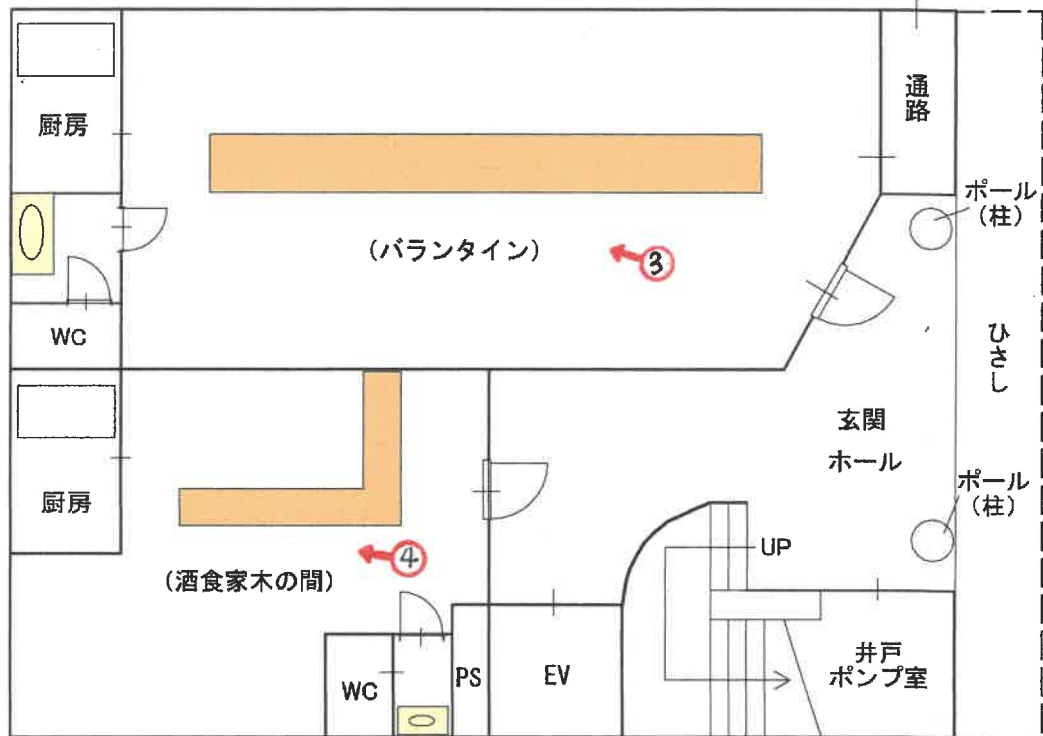
令和8年(ケ)第39号

物件2建物



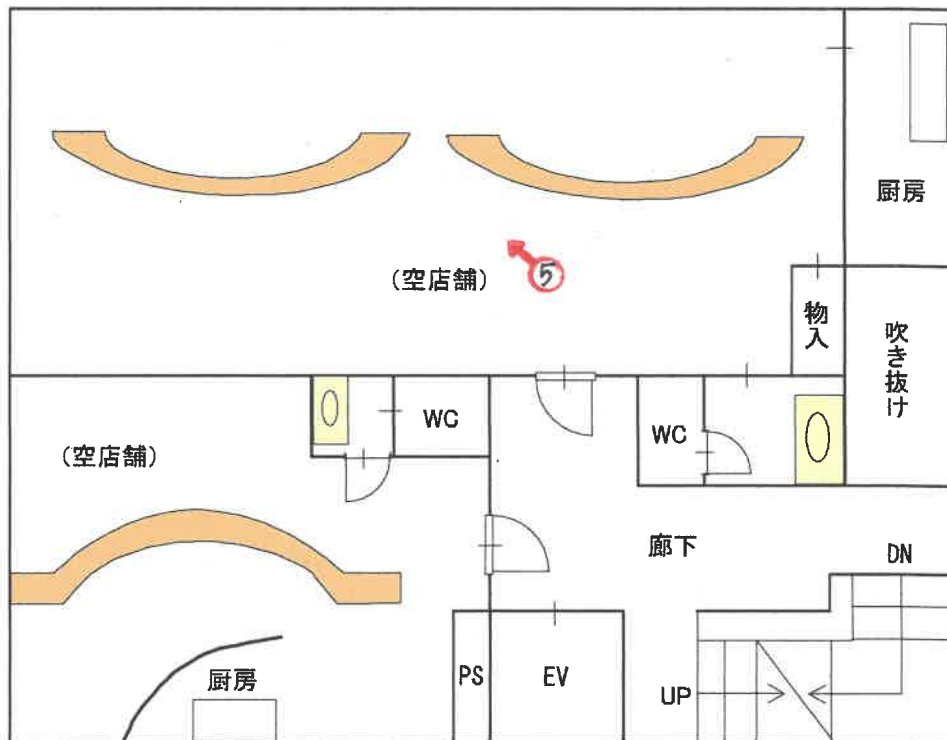
1F

物件4建物へ



DN

2F



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

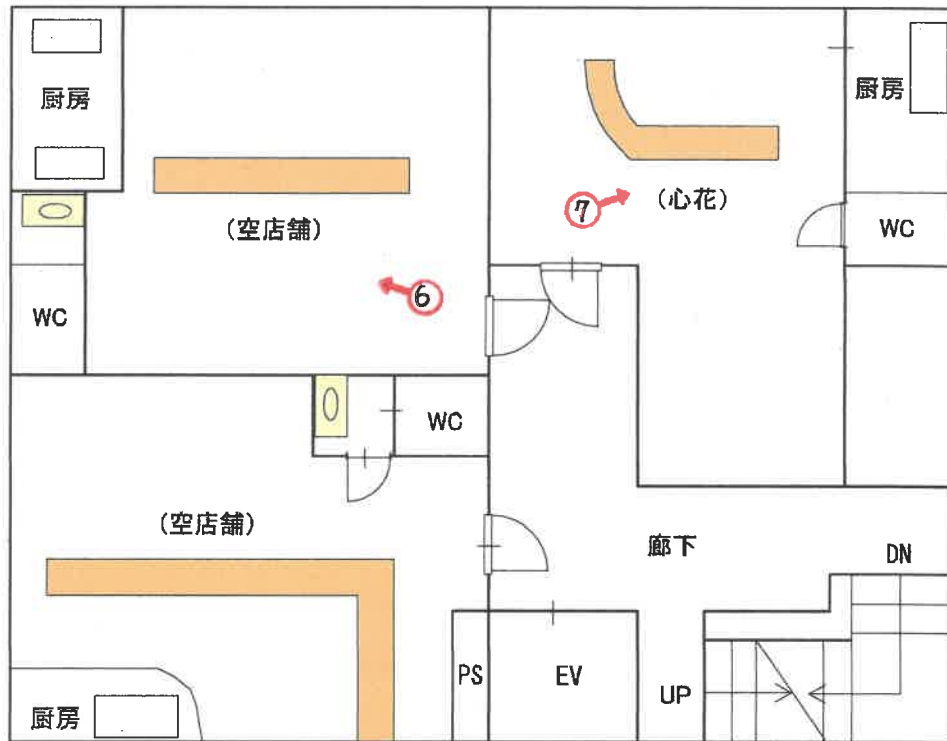
[建物間取図(概略)]

物件2建物

令和8年(ケ)第39号

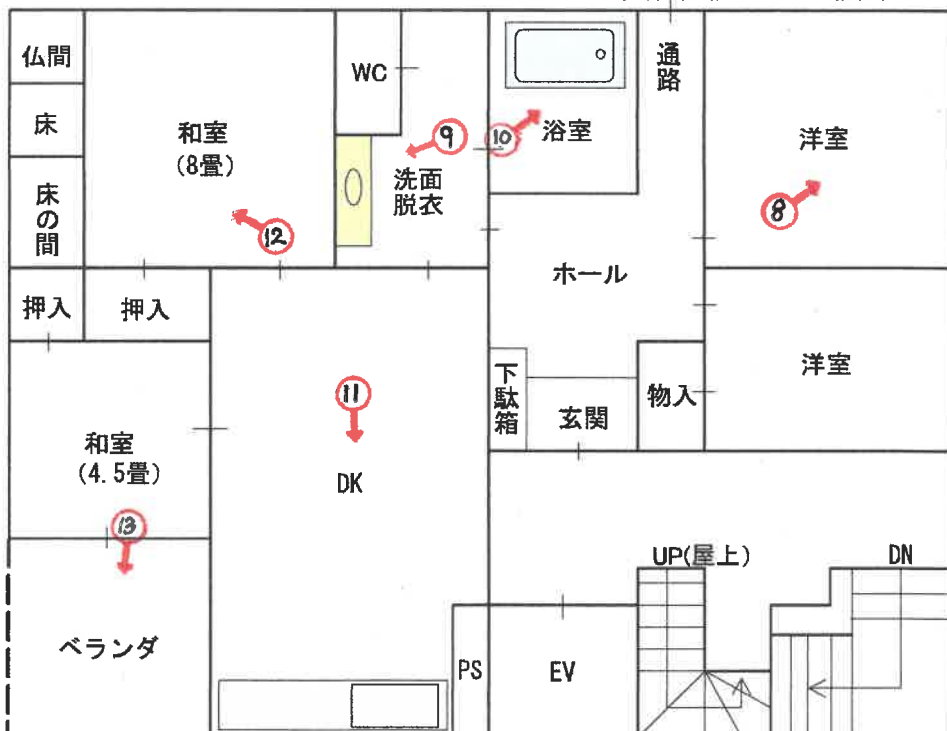


3F



4F

物件4建物 屋上(物置)へ



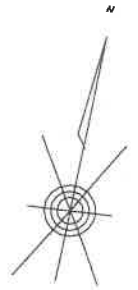
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

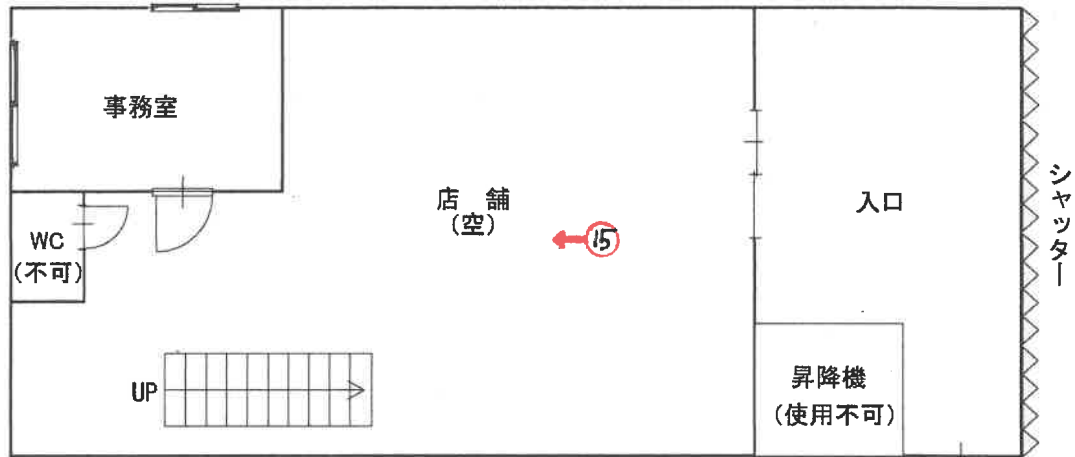
[建物間取図(概略)]

令和8年(ケ)第39号

物件4建物

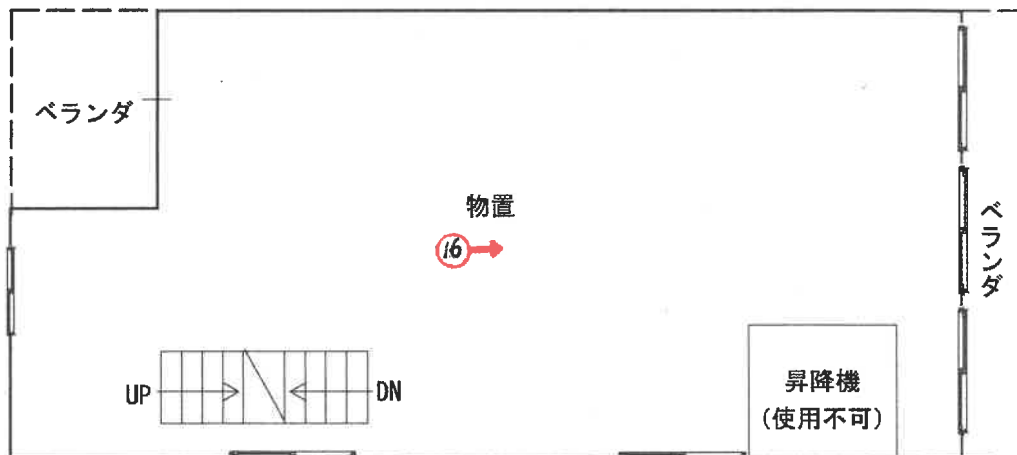


1F



物件2建物へ

2F



3F



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1

物件 2 建物

物件 4 建物



写真 2

物件 2 建物

物件 4 建物



物件 1 土地

物件 3 土地

写真 3

物件 2 建物 1 階北側店舗内



写真 4

物件 2 建物 1 階南側店舗内



写真 5

物件 2 建物 2 階空店舗内



写真 6

物件 2 建物 3 階空店舗内



写真 7

物件 2 建物 3 階北側店舗内



写真 8

物件 2 建物 4 階住居内



写真 9

物件 2 建物 4 階住居内



写真 10

物件 2 建物 4 階住居内



写真 11

物件 2 建物 4 階住居内



写真 12

物件 2 建物 4 階住居内

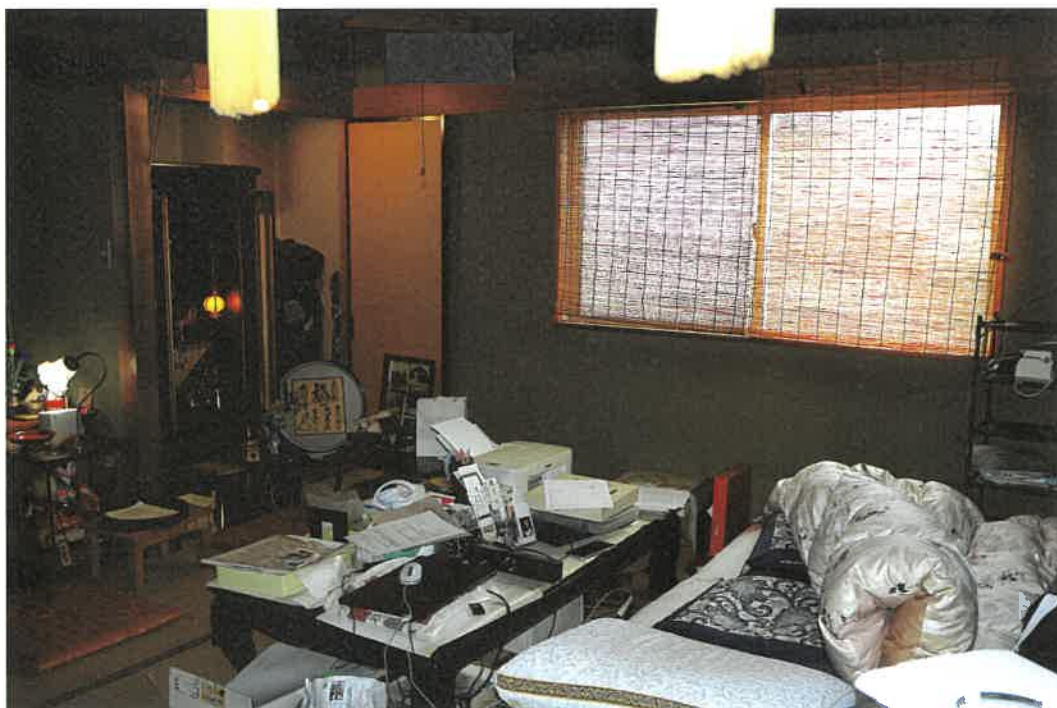


写真 13

物件 2 建物 4 階住居内



写真 14

物件 2 建物屋上

塔屋兼物置



写真 15

物件 4 建物店舗内



写真 16

物件 4 建物店舗内



写真 17

物件 4 建物住居内



写真 18

物件 4 建物住居内



写真 19

物件 4 建物住居内



写真 20

物件 4 建物住居内



写真 21

物件 4 建物屋上にある仮設物置



写真 22

物件 4 建物屋上にある仮設物置



令和 8 年(7)第 39 号

B I T

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8年（ケ）第39号

令和8年7月7日

現地調査

令和8年8月13日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第08-0806号

発行日付

令和8年8月18日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14, 500, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1, 910, 000 円
物件2（建物）	金6, 690, 000 円
物件3（土地）	金2, 660, 000 円
物件4（建物）	金3, 240, 000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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、3土地価格の内訳価格は、物件2、4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	大垣市高砂町一丁目 24番 宅地 97.98㎡	同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 1階 2階 床面積 3階 4階 延べ	大垣市高砂町一丁目24番地、25番地 24番 店舗・居所 鉄骨造陸屋根4階建 126.72㎡ 122.22㎡ 122.22㎡ 119.43㎡ 490.59㎡	同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大垣市高砂町一丁目 25番 宅地 136.72㎡	同じ
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 1階 2階 床面積 3階 延べ	大垣市高砂町一丁目25番地 25番 店舗・居所・物置 鉄骨造陸屋根3階建 82.88㎡ 72.94㎡ 72.94㎡ 228.76㎡	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、3

位 置 ・ 交 通 (鉄 道 路 線) (バ ス 路 線)	(会社名) JR	(線名) 東海道本線	(駅・停・施設名) 大垣駅	(方位) 南西	(道路距離) 500m
	名阪近鉄バス	---	OKBストリート 新大橋停	北西	180m
付 近 の 状 況	雑居ビル、料亭、駐車場等が見られる商業地域。				
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	商業地域			
	指 定 建 ぺ い 率	80%			
	指 定 容 積 率	400%			
	防 火 規 制	準防火地域			
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画：都市機能誘導区域			
画 地 条 件	地 積	234.70 m ²			
	間 口	約17m			
	奥 行	約14m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路	東側幅員約8.0mの舗装市道（4300宮郭1号線）（建築基準法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2、4建物の敷地として利用されている。				
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	・ 供給処理施設については、各建物で異なる。各建物の特記事項を参照のこと。 ・ 埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：大垣城跡・城下町）の指定あり。なお、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が、完全否定するものではない。				

2 建物の概況及び利用状況等 物件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 簿 上)	昭和60年3月2日
	経 済 的 耐 用 年 数	50 年
	経 過 年 数	41 年
	経済的残存耐用年数	9 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル、ALC版、タイル張り等
	内 壁	クロス張り等
	天 井	クロス張り等
	床	ビニール床シート、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	そ の 他	EVI基
	現 況	490.59㎡
現況用途等	増 改 築 の 有 無	なし
	階 層	4階建
	現 況 用 途	店舗・居所
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
	空店舗の部分が大きく、廊下、階段等の共用部分の保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・物件2建物は1F飲食店舗、2F・3Fスナック、4F住居の複合ビルである。 ・物件2建物の供給処理施設：水道はすべて井戸水（井戸ポンプは1F南東端にあり）で、ガスは都市ガス、下水道の契約は階別となっている。 ・物件4建物と内部で行き来が可能である（1F北側通路部分及び4F北側通路部分、建物間取図参照のこと）。 ・屋上に塔屋兼物置あり。 ・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可能性は否定できません。	

2 建物の概況及び利用状況等 物件4

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51年10月31日
	経 済 的 耐 用 年 数	50 年
	経 過 年 数	50 年
	経済的残存耐用年数	満了している
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル、タイル張り等
	内 壁	ボード、合板、クロス張り等
	天 井	ボード、合板、クロス張り等
	床	コンクリートコテ、合板・畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	そ の 他	特にない
	現 況	228.76㎡
現況用途等	増 改 築 の 有 無	なし
	階 層	3階建
	現 況 用 途	店舗・居宅・物置
品 等	間 取 り	別添「建物間取図（概略）」の通り
	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
保守管理の状態	施 工	劣る
	使用できないトイレ、昇降機あり。なお、築約50年経過した建物で、3F部分は雨漏りする箇所が認められ、保守管理の状態は悪い。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・物件4建物の供給処理施設：水道は市の上水道で、ガスは都市ガス、下水道の契約は一括となっている。 ・屋上に仮設の物置あり。 ・一般不動産市場では取壊しを前提とする建物である。 ・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 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、3（土地）

物件1、3土地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	103,000	1.00	97.98	0.70	7,064,000
3			136.72	0.70	9,858,000
計			234.70	計	16,922,000

ア 標準価格

県地価調査 大垣（県）5-2

県地価調査 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $97,700 \text{ 円/㎡} \times 103.4/100 \times 100/100.0 \times 100/98.0 \approx 103,000 \text{ 円/㎡}$

◇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。一体利用画地としての個別格差である。

個性率： 1.00 標準画地±0%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮（地上建物の経過年数を考慮）

② 物件2、4（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
2	220,000	490.59	0.10	10,793,000
4	150,000	228.76	0.05	1,716,000

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：耐用年数法及び観察減価法を採用して査定

物件2：定額法の現価率22%（通算期間50年、経過年数41年、残価率5%）

定率法の現価率9%（通算期間50年、経過年数41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。

物件4：建物の状況から残価率を5%と判断した。

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、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 敷地利用権価格

*各土地から控除する敷地利用権価格

物件 番号 土地	建付地価格(円) 1①オ ア	敷地利用権割合 (円/㎡) イ	敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	7,064,000	0.55 法定地上権	3,885,000
3	9,858,000	0.55 法定地上権	5,422,000
計			9,307,000

イ 敷地利用権割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

*各建物に加算する敷地利用権価格

物件 番号 建物	全体敷地利用権 価格(円) ア	各建物 建築面積比 イ	敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
2	9,307,000	0.605	5,631,000
4	9,307,000	0.395	3,676,000
計		1.000	9,307,000

イ 各建物建築面積比

物件2建物：126.72㎡/（126.72㎡+82.88㎡=209.60㎡）、物件4建物：82.88㎡/209.60㎡

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	占有減価 修正率 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	7,064,000	-3,885,000	---	1.00	0.60	1,910,000
2	10,793,000	+5,631,000	0.97	0.70	0.60	6,690,000
3	9,858,000	-5,422,000	---	1.00	0.60	2,660,000
4	1,716,000	+3,676,000	1.00	1.00	0.60	3,240,000
一括価格(合計)						14,500,000

ウ 占有減価修正率

物件2：第三者占有（一部）の実態等を考慮△5%、物件4：修正の必要なし。

エ 市場修正率

物件2：賃借人が主張する改装費を考慮△30%

その他：市内中心部の不動産市場の動向から修正の必要なし。

オ 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

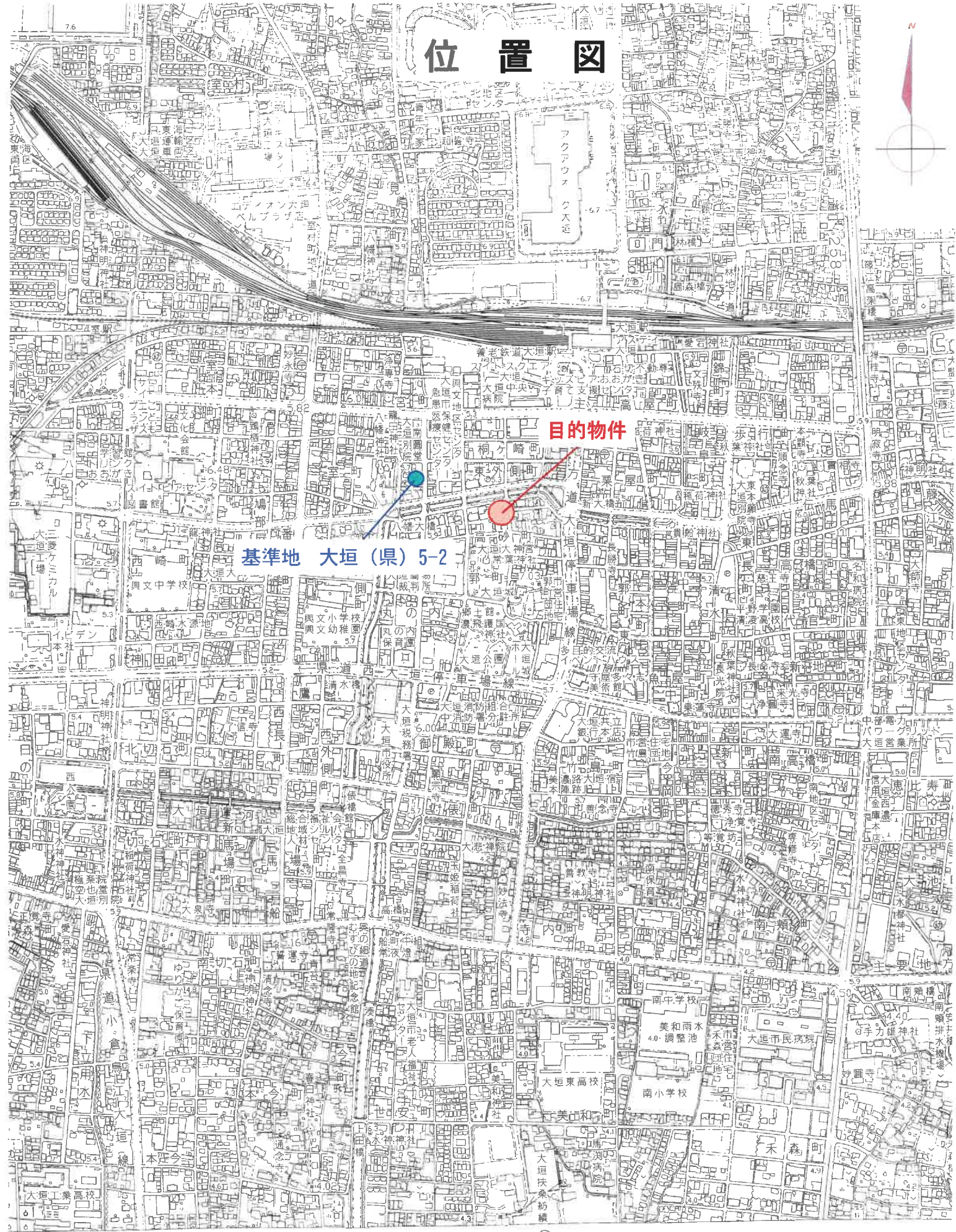
県地価調査 (大垣 (県) 5-2)
所 在 : 大垣市桐ヶ崎町93番
価 格 : 97,700 円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「大垣」駅約600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 247㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東11m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・商業地域(80、400)・準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事業所が多く一般住宅も混在する商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・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

位置図



目的物件

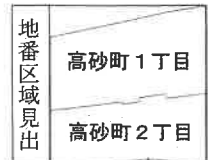
基準地 大垣（県）5-2

公 図 写

イ 130
ロ 94



(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 郭町1丁目

請 求 部 分	所 在	大垣市高砂町一丁目				地 番	24番			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和8年4月20日

岐阜地方法務局

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和60年3月11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8年4月20日 岐阜地方方法務局

登記書

請求番号：28-2

(1/2)

A3判をA4判に縮小

327140

各階平面図

建物図面

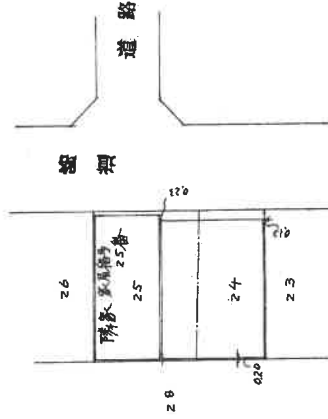
24

家屋番号

大垣市高砂町1丁目24番地、25番地

建物の所在

物件2建物



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60年3月11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8年4月20日 岐阜県地方事務局長

327141

建物平面図

家屋番号	24
建物の所在	大垣市高砂町1丁目24番地、25番地

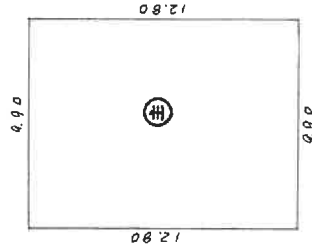
各階平面図

物件2建物

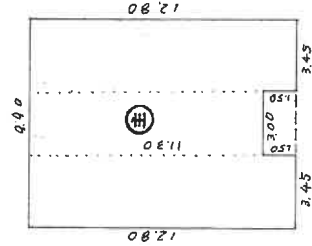
2階 } 同型
3階 }

1階

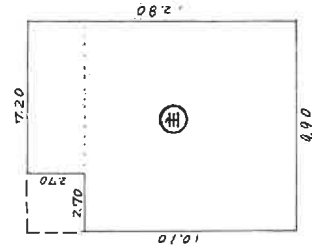
4階



$$9.90 \times 12.80 = 126.72$$



$$\begin{aligned} 3.45 \times 12.80 &= 44.16 \\ 3.00 \times 11.30 &= 33.90 \\ 3.45 \times 12.80 &= 44.16 \\ \hline &122.22 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 7.20 \times 2.70 &= 19.44 \\ 9.90 \times 10.10 &= 99.99 \\ \hline &119.43 \end{aligned}$$

床面積	
1階	126.72 m ²
2階	122.22 m ²
3階	122.22 m ²
4階	119.43 m ²

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：昭和51年11月12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。
(岐阜地方支局大垣支局管轄)
令和8年4月20日 岐阜地方支局

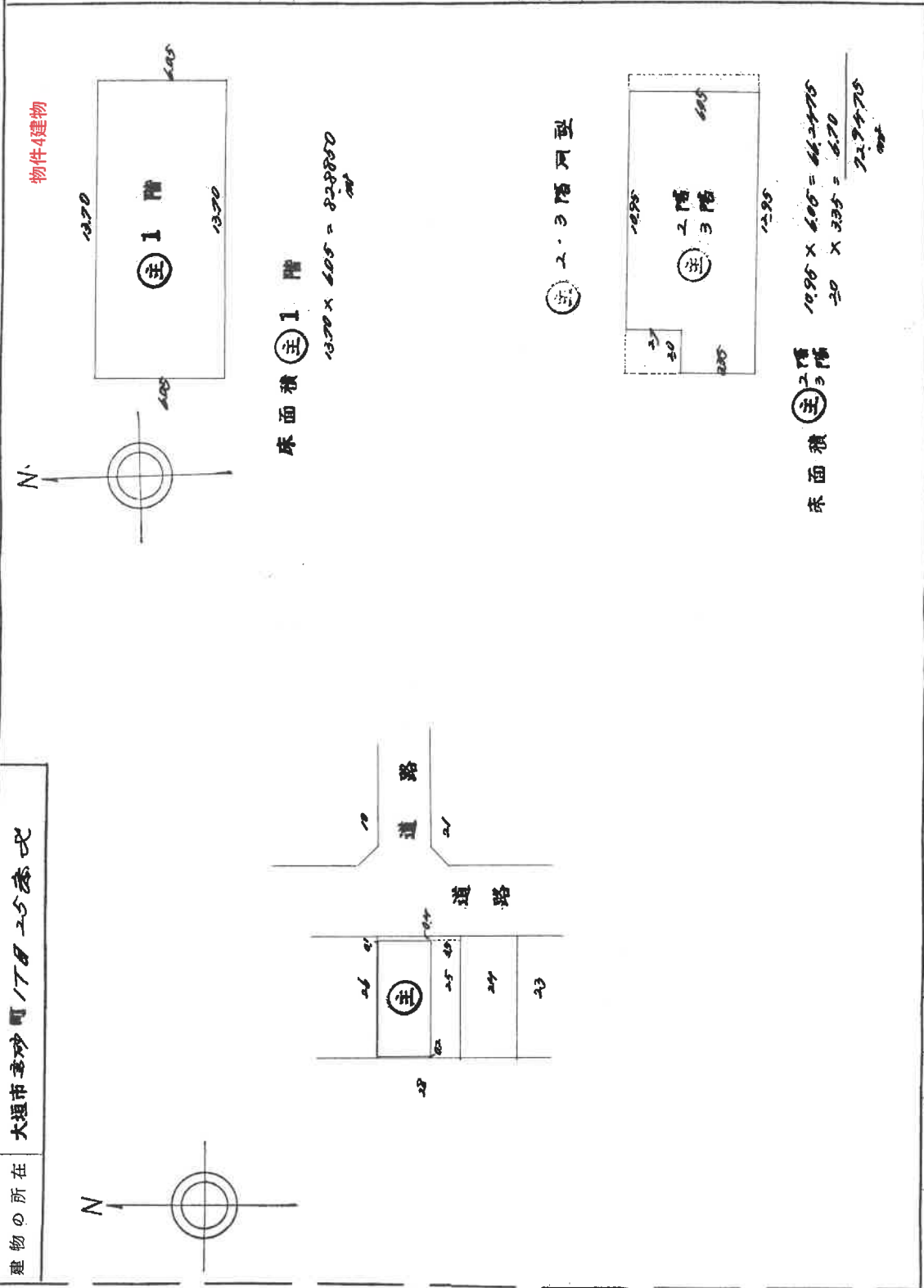
登記官

各階平面図 327142

家屋番号 25床

建物の所在 大垣市幸砂町178-25床式

昭和51年10月31日 製作
昭和51年10月31日 製作
製作年月日
製作者
申請人



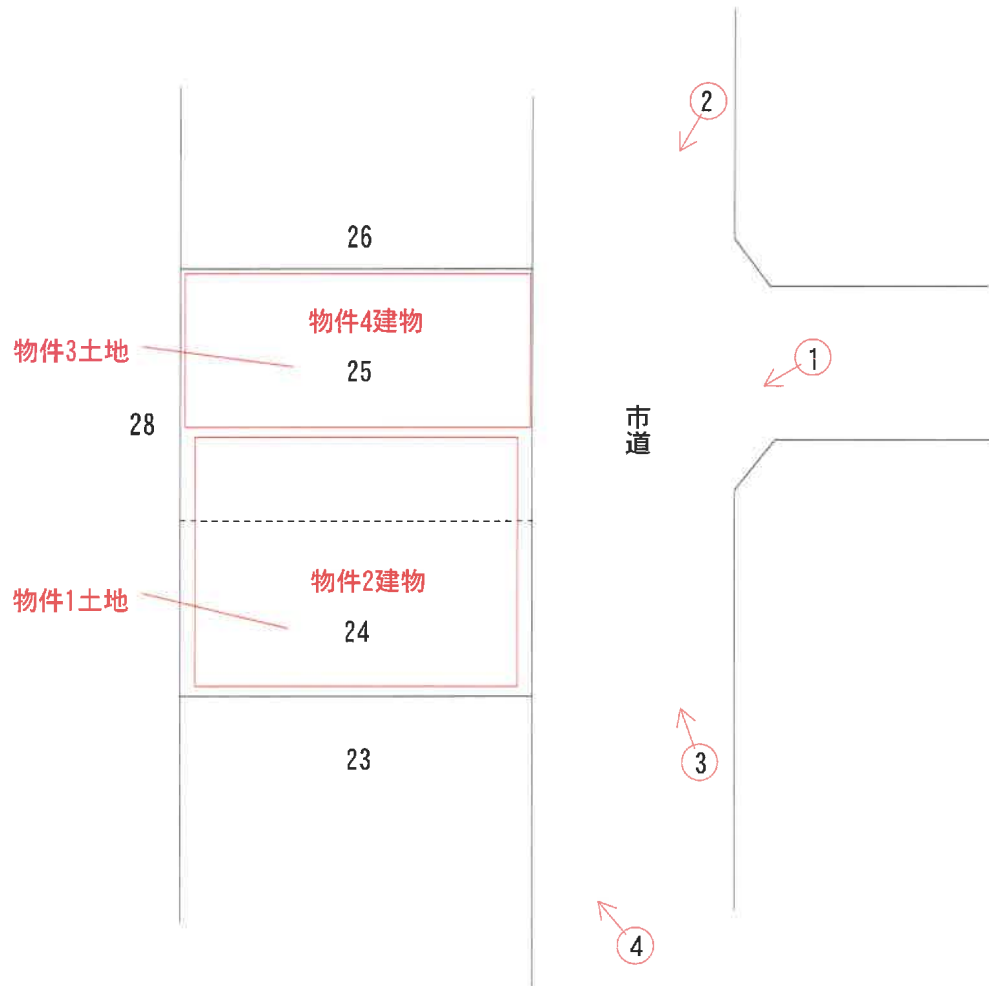
昭和51.11.9

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/200 m

[土地建物位置関係図(概略)]

令和8年(ケ)第39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)]

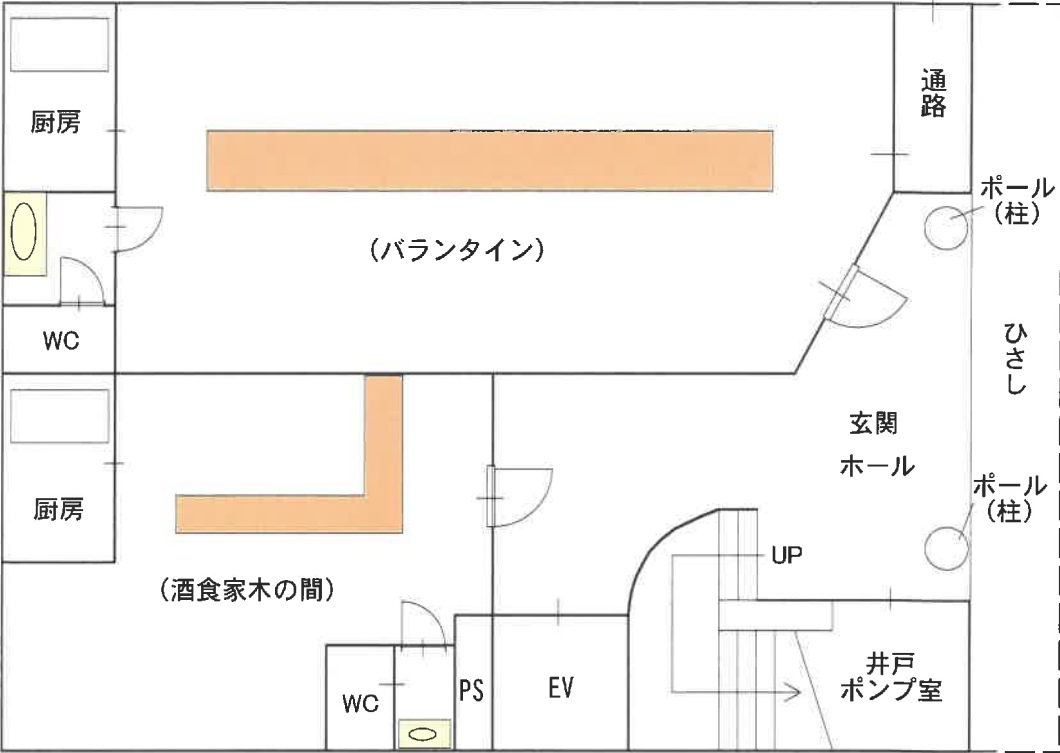
令和8年 (ケ) 第39号

物件2建物



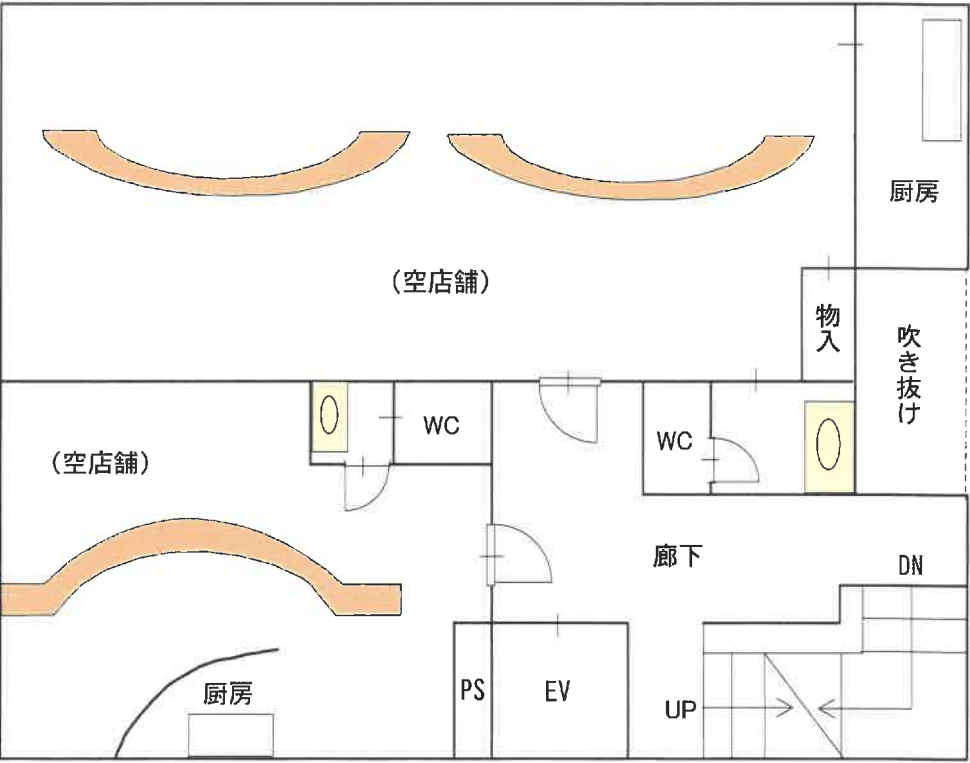
1F

物件4建物へ



DN

2F



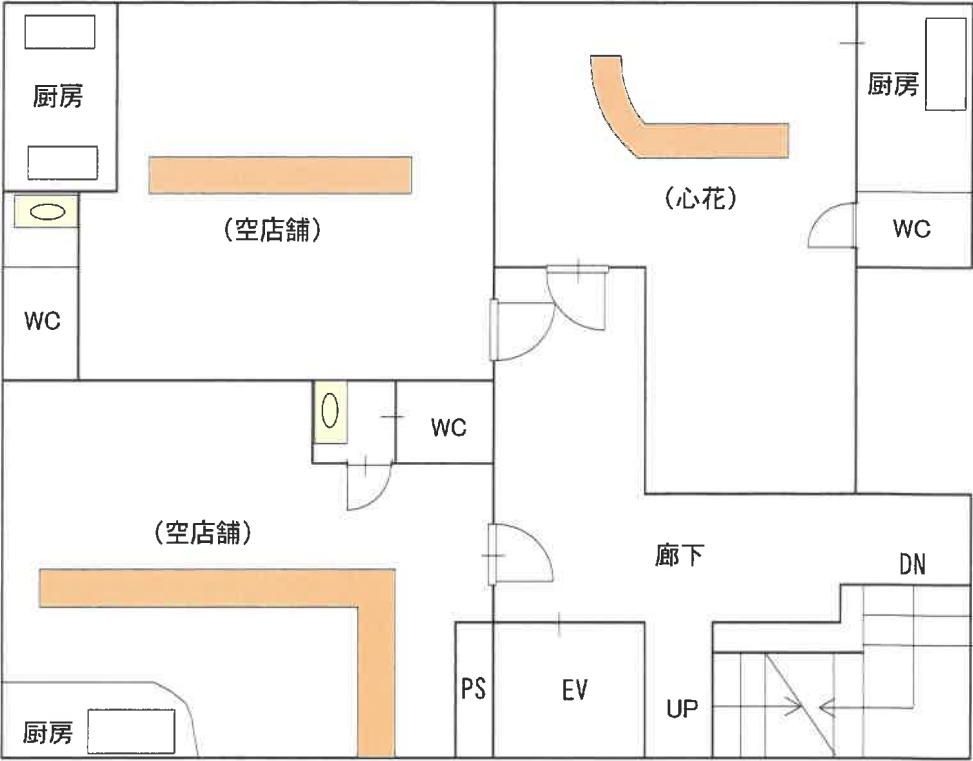
[建物間取図 (概略)]

物件2建物

令和8年 (ケ) 第39号

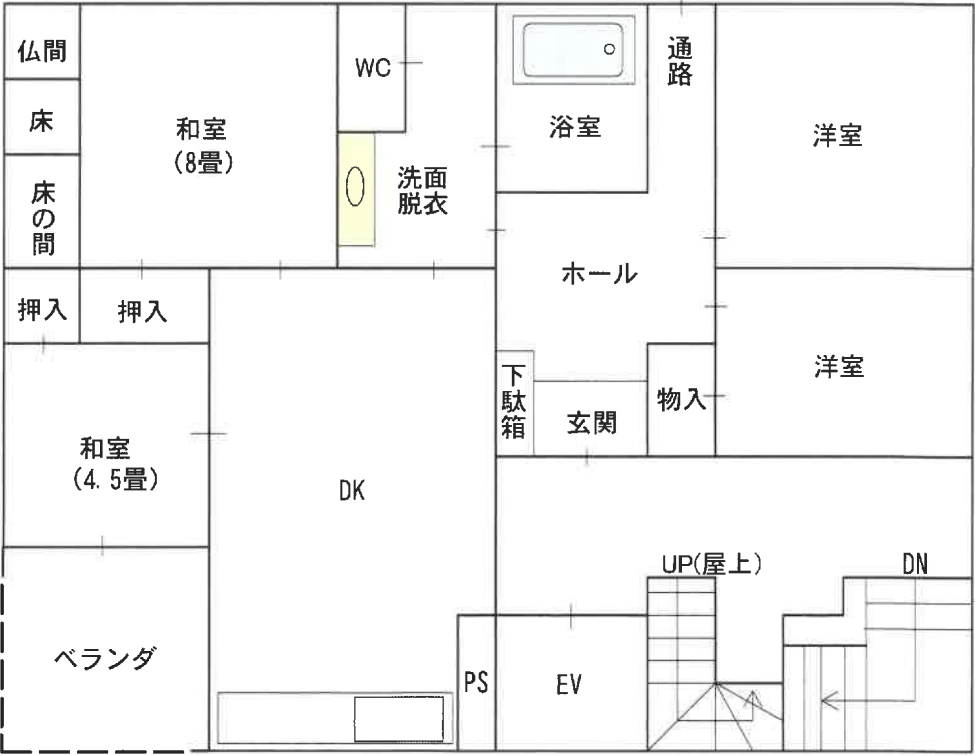


3F



4F

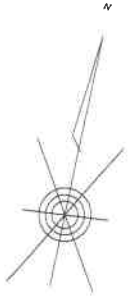
物件4建物 屋上 (物置) へ



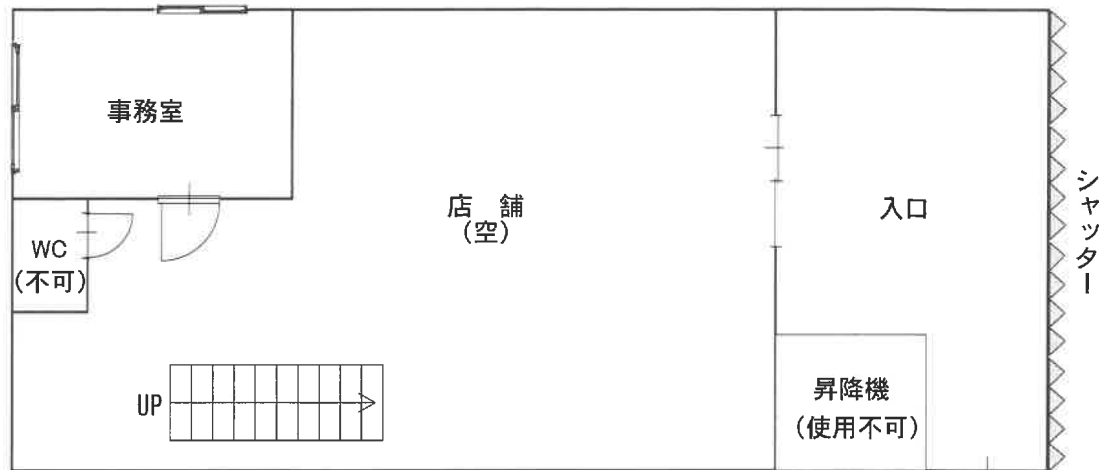
[建物間取図 (概略)]

令和8年（ケ）第39号

物件4建物

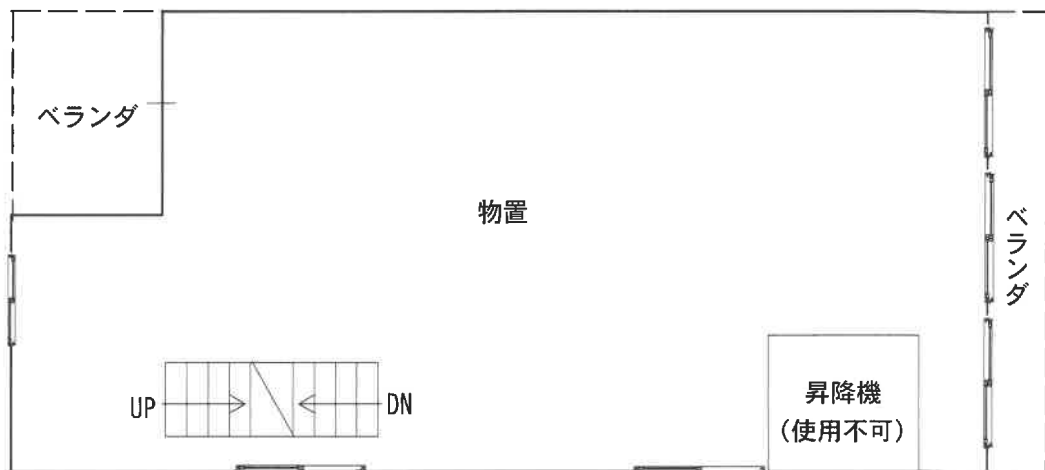


1F



物件2建物へ

2F



3F



現況写真

①

物件 2 建物

物件 4 建物



物件 1、3 土地

②

物件 2 建物

物件 4 建物



物件 1、3 土地

③

物件 2 建物

物件 4 建物



④

物件 2 建物



⑤

物件 2 建物の屋上 塔屋兼物置を撮影



⑥

物件 4 建物の屋上 仮設の物置を撮影

