

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12月17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 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 2月 5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 1月27日 午前10時00分から 令和 8年 1月27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 7年12月17日から当庁執行係書記官室（1階）に備え置きます。	



515

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）
1～3	5,720,000 4,576,000	一括	1,144,000	198,839	0
1	360,000				
2	1,880,000				
3	3,480,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----|---|
| 1 | 所 | 在 | 海津市平田町今尾字西区 |
| | 地 | 番 | 2 2 7 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 海津市平田町今尾字中道 |
| | 地 | 番 | 3 9 4 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 4. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 海津市平田町今尾字中道 3 9 5 5 番地 1、3 9 4 8 番地 1、3 9 5 6 番地 1、3 9 6 4 番地 1
海津市平田町今尾字西区 2 2 7 8 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 3 9 5 5 番 1 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 4. 0 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 8. 5 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 工場・事務所 |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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; 2】

隣地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 | 海津市平田町今尾字西区 |
| | 地 番 | 2 2 7 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海津市平田町今尾字中道 |
| | 地 番 | 3 9 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 4. 9 7平方メートル |
| 3 | 所 在 | 海津市平田町今尾字中道 3 9 5 5 番地 1、3 9 4 8 番地 1、3 9 5 6 番地 1、3 9 6 4 番地 1
海津市平田町今尾字西区 2 2 7 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 4. 0 4平方メートル
2 階 2 8. 5 7平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場・事務所 |



令和 7年 (ケ) 第 1号
令和 7年 2月 6日受理
令和 7年 8月14日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 丹 羽 勝 久

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 海津市平田町今尾字西区 |
| | 地 番 | 2 2 7 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海津市平田町今尾字中道 |
| | 地 番 | 3 9 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 4 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 海津市平田町今尾字中道 3 9 5 5 番地 1、3 9 4 8 番地 1、3 9 5 6 番地 1、3 9 6 4 番地 1
海津市平田町今尾字西区 2 2 7 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 4 . 0 4 平方メートル
2 階 2 8 . 5 7 平方メートル |

(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
■ A	1 私は、Aです。株式会社浅野製作所の取締役で、代表者代表取締役の妻です。 2 物件3建物は、現在、株式会社浅野製作所が工場・事務所（いずれも空き家）として占有・管理しています。 3 物件3建物内の機械は、古くて価値がありませんので、工場抵当法の適用になる機械はありません。 4 物件3建物に未登記付属建物ははありません 5 物件3建物に未登記増築部分はありません 6 物件3建物に太陽光パネルは載っていません 7 物件3建物はオール電化ではありません 8 物件3建物に不具合はあり、雨漏りがします。 9 物件1～3土地・建物を他の第三者に貸していません 10 物件1，2土地の境界に争いがあり，物件1，2土地の北側の海津市平田町今尾字西区2277との間の水路を隣地の所有者が埋めてしまい，北側一部が侵食されています。 11 駐輪場は，株式会社浅野製作所が造りました。 12 置いてある軽自動車やトラックは，株式会社浅野製作所の物です。 (面接による聴取)

(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, 2土地は, 一体利用され, 南東及び南側を道路に, また西側は水路を介在して道路に接し, 物件1, 2土地上に物件3建物が建てられている。
なお, 物件1土地は公図と現況の形が異なる部分があり, 正確に把握するには測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。また, 物件1, 2土地の北側の海津市平田町今尾字西区2277との間の水路部分を海津市平田町今尾字西区2277の所有者が埋め立てをしているためにその部分が不明確であると思料するので, その点を正確に把握するには測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
 - 2 物件3建物は, 現在, 株式会社浅野製作所が工場・事務所(いずれも空き家)として占有・管理しているものと思料する。
なお, 物件3建物は, 現況から判断して工場・事務所と認定した。
 - 3 物件3建物には, 雨漏りの箇所(添付写真14, 24参照)がある。
 - 4 物件3建物内に置いてある機械は古くて価値の無いものと思料するため, 工場抵当法の適用となる機械等は無いものと思料する。
 - 5 物件2土地上の北東側にある駐輪場は工作物であると思料する。
 - 6 物件1土地の北東側にあるキュービクルは, 年代から低濃度PCB含有の可能性のあるものと思料する。
 - 7 物件1～3土地・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2月7日(金) 10:25-10:45	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年2月7日(金) 13:00-13:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年2月20日(木) 9:50-10:50	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取

(特記事項)

☒ 令和 7年 2月 20日
目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人C及び解錠技術者を同行して臨場した。

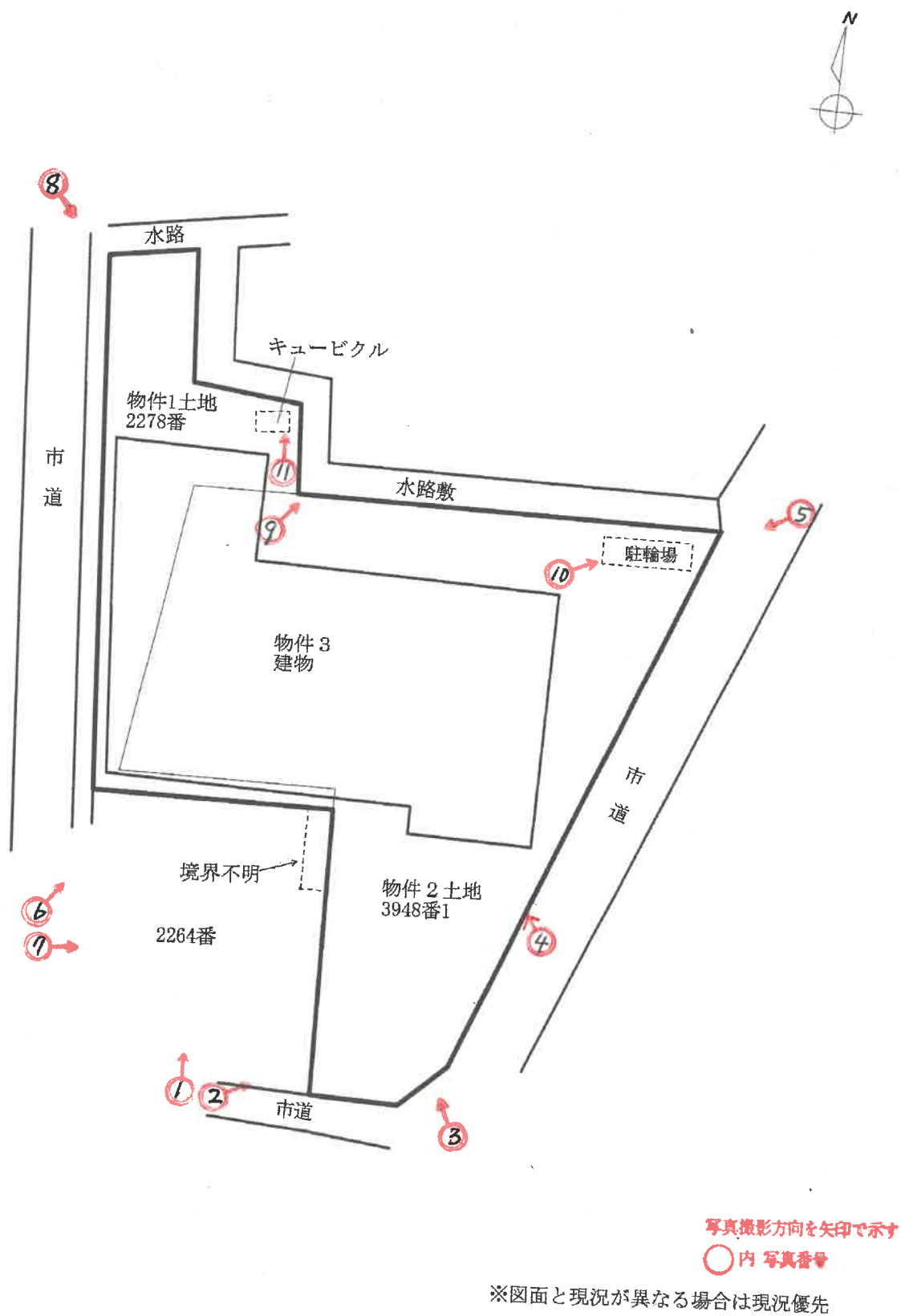
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

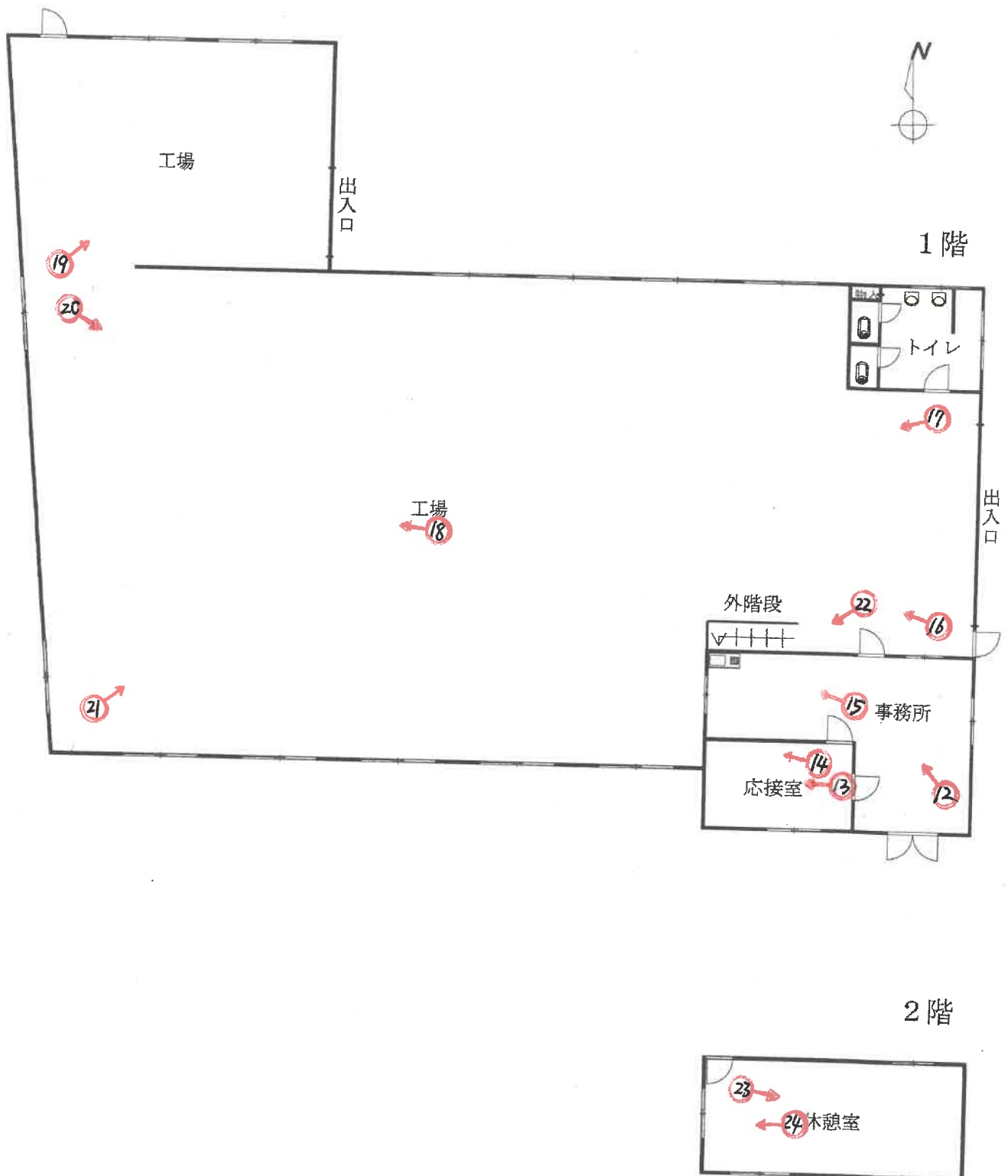
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）

物件 3
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

令和7年(ケ) 第1号

写真 1



物件 3 建物

物件 2 土地

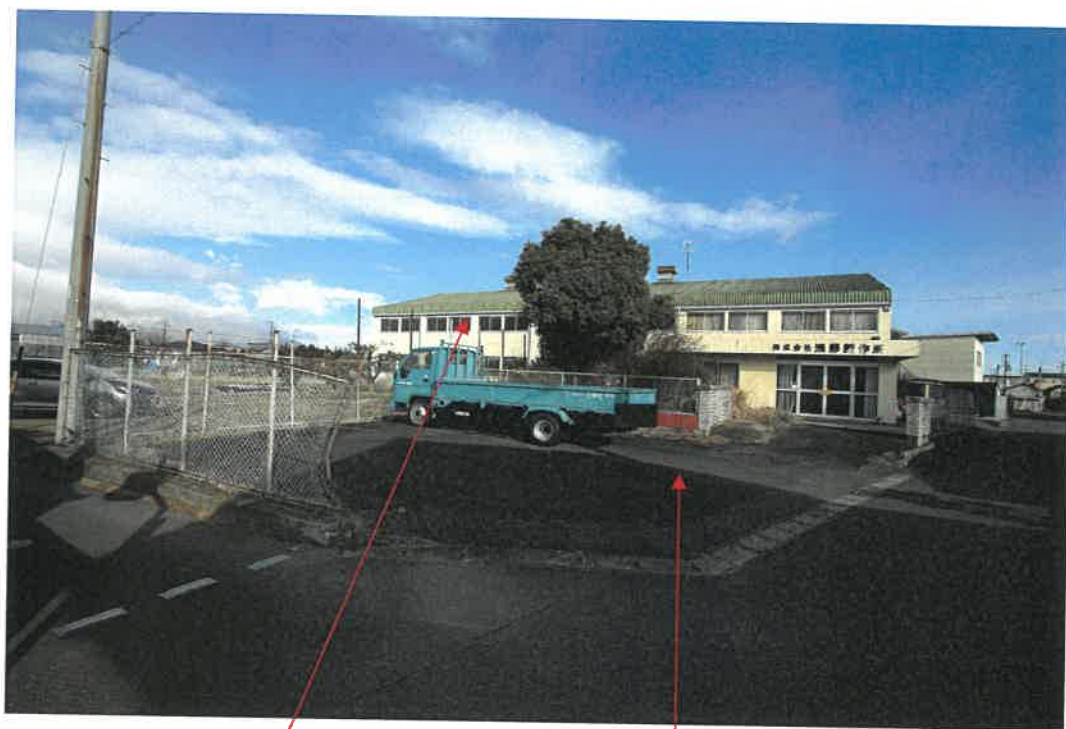
写真 2



物件 3 建物

物件 2 土地

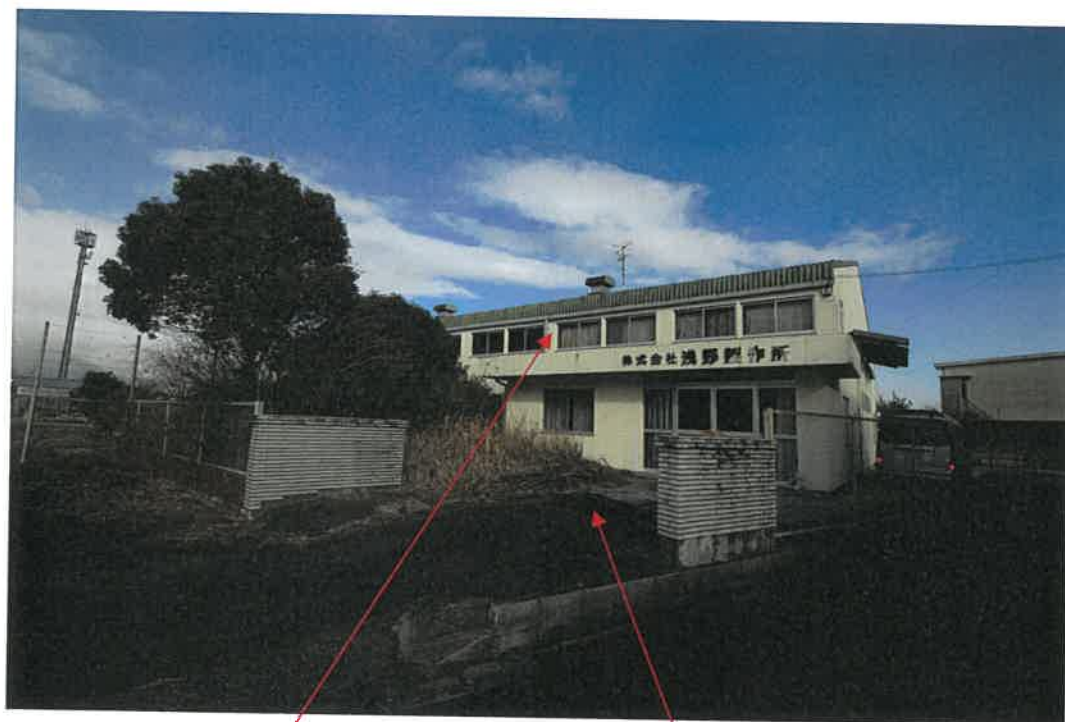
写真 3



物件 3 建物

物件 2 土地

写真 4



物件 3 建物

物件 2 土地

写真 5



物件 3 建物

物件 2 土地

写真 6



物件 1 土地

物件 3 建物

写真 7



物件 3 建物

写真 8



物件 1 土地

物件 3 建物

写真 9



物件 1 土地

物件 2 土地

写真 1 0



物件 2 土地

駐輪場

写真 1 1



物件 1 土地

キュービクル

写真 1 2



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 3



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 4



雨漏り痕

物件 3 建物 1 階室内

写真 1 5



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 6



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 7



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 8



物件 3 建物 1 階室内

写真 1 9



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 0



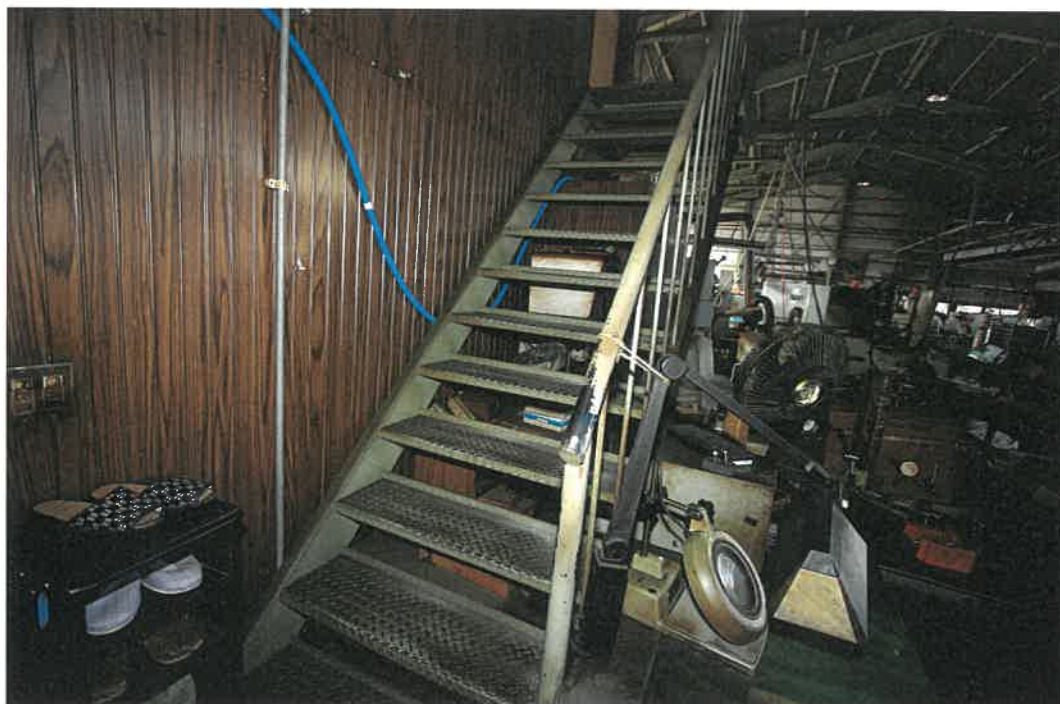
物件 3 建物 1 階室内

写真 2 1



物件 3 建物 1 階室内

写真 2 2



物件 3 建物 1 階から 2 階への階段

写真 2 3



物件 3 建物 2 階室内

写真 2 4



天井が抜けている 物件 3 建物 2 階室内

令和 7 年（ケ）第 1 号

令和7年2月20日 現地調査

令和7年8月15日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25010号

発行日付

令和7年8月16日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,720,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 360,000 円
物件2（土地）	金 1,880,000 円
物件3（建物）	金 3,480,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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具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)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	海津市 平田町今尾字西区	概ね左記に同じ
	地 番	2278番	
	地 目	宅地	
	地 積	171.00㎡	
2	所 在	海津市 平田町今尾字中道	概ね左記に同じ
	地 番	3948番1	
	地 目	宅地	
	地 積	884.97㎡	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在	海津市 平田町今尾字中道 3955番地1、3948番地1、3956 番地1、3964番地1	種類が工場・事務所である他 は概ね左記に同じ
		海津市 平田町今尾字西区 2278番地	
	家屋番号	3955番1	
	種 類	工場	
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積	1 階	514.04㎡
		2 階	28.57㎡
		延面積	542.61㎡

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・2

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。	養老鉄道	——	駒野	北東方	5km
	名阪近鉄バス	——	今尾	北方	50m
付 近 の 状 況	農地が残る中、一般住宅、事業所等が混在する地域				
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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 ペ イ 率		70%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		1,055.97㎡		
	間 口		約43.0m		
	奥 行		約38.0m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	南東側有効幅員約5.0m舗装市道：海津22006号線及び西側開口部約0.9m水路を挟み有効幅員約4.0m舗装市道：海津24096号線（いずれも建築基準法第42条第1項1号に該当）にそれぞれ接面。また南側有効幅員約2.3m舗装市道：海津23373号線も接面するが建築基準法上の道路に該当しない（海津市建設都市計画課より回答）。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件（3）建物の敷地である。なお隣地及び周辺は農地や住宅、事業所等が見られる。				
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	<物件の確認について>地積測量図は調製されておらず、現況において隣地（2264番）との境界が不明な箇所が存在する（土地建物位置関係図（概略）参照）。また物件(1)(2)の合計数量を机上概測するに約1割の縄伸びの可能性が認められる。以上から、各物件の地積又は境界については、専門調査機関による調査が必要と思料する。 <埋蔵文化財について>海津市文化・スポーツ課からの聴取によれば目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず文化財埋蔵の可能性は低いと思料される。 <土壌等汚染について>土地利用用途が金属加工場であり水質汚濁防止法の規定に基づく届出事業場には該当しないものの、施設の老朽化等に伴い土壌等汚染が惹起する可能性は否定できないと思料される。なお現況において物件(1)北側に焼却炉跡はあるが不自然な盛土や埋立跡、臭気、表土の変色等は確認できなかった。				

2 建物の概況及び利用状況 物件 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 (登記記載)	昭和59年11月24日新築
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	ALC、スレート等
	内 壁	現し、合板等
	天 井	現し、ボード等
	床	コンクリート、タイル等
	設 備	電気、給排水、衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	542.61㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	工場・事務所
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり

特 記 事 項	＜機械・器具等について＞工場抵当法第2条に該当する金属加工用機械器具等（切削機）が設置されているが、調査日現在稼働はしていない。また立会者も当該機械器具等について何ら関知しておらず、製作者・製造年等詳細は不明である。 ＜アスベスト使用について＞目的建物は鉄骨造の工場であり、目視において吹付アスベストの使用は確認されなかったが、建築年が昭和59年と吹付アスベスト規制前後の建築物であることから、使用の可能性を否定できない。なおアスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ＜PCB含有の可能性について＞中部電気保安協会からの聴取によれば、当物件のために設置されたキュービクルについて、高濃度PCB含有の可能性はないものの、低濃度PCBについてはコンデンサが1974年製（1台）、変圧器が1996年製（3台）で、いずれも検査未実施のため、含有の可能性は否定できない。 ＜耐震性について＞目的建物の建築年が昭和59年であり、所謂新耐震基準が適用される昭和56年6月1日以降に建築確認を受けていると推定されるものの、概要書の確認ができないため当該基準の適用可否については不明である。 （※建築時点は登記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・2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件1・2

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	18,200	72.1%	171.00	100.0%	2,244,000
2			884.97	100.0%	11,613,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 海津(県)9-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
16,600 (円/㎡)	100.6 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 90.0	= 18,200 (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)
2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	102.0%

◇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%	-10.0%	0.0%	90.0%

イ 個別格差 : 目的土地と標準画地との要因格差である。

物件	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1・2	-30%	0%	0%	3%	72.1%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 3 (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	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	75,000	542.61	5.00%	2,035,000
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
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	41年	経済的残存耐用年数	0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記数量を採用。

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、補修状況等を実態調査の上で判定

③ 機械器具等（工場抵当法第2条関連）

物件3建物内に存置されている機械器具等については、いずれも比較的大型で搬出困難である上に、資産リスト等資料の収集ができず構造、製作者、製造年月、及び記号番号等詳細が不明である。また設置時期が建物建築当時（昭和59年）であるものが大半で、現在は操業停止に伴い未稼働の状態となっているため、経年に伴う老朽化・陳腐化等の程度も大きいと思料される。以上から、本件に係る機械器具等の市場価値は認められないと判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 (3) 建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,244,000	0.55	法定地上権	1,234,200
2	11,613,000	0.55	法定地上権	6,387,150

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) ア (1①オ、1② エ)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) イ (2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場修 正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	2,244,000	-1,234,200		60.0%	60.0%	360,000
2	11,613,000	-6,387,150		60.0%	60.0%	1,880,000
3	2,035,000	7,621,350	100.0%	60.0%	60.0%	3,480,000
一括価格 (合計)						5,720,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 現況用途の継続利用を前提に需要者が限定的となる可能性を有すること及び他用途での土地利用においても現況建物及び機械器具等の解体搬出費用が嵩むこと並びに土地の状況に不確定な要素が含まれていること等を総合的に勘案し、市場流通性への影響の程度を考慮した。

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

地価調査	海津（県）9-1
（所 在）	海津市海津町高須字西46番外
（価 格）	16,600 円/㎡
（位 置）	養老鉄道 駒野駅 約2,900m（道路距離）
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	4,791 ㎡
（供給処理）	水道 下水
（接面街路）	北東8.0m市道 南東側道
（用途指定等）	非線引都市計画区域 用途無指定 （建ぺい率60%, 容積率200%）
（地域の概要）	中小工場のほかに一般住宅も点在する工業地域

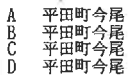
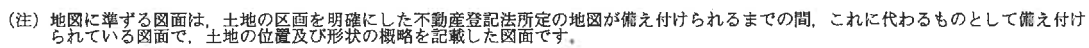
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・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



イ	2293-5	ハ	2293-8	ホ	2294-4	ト	2295	リ	2297-5	ル	2297-3
ロ	2293-6	ニ	2294-1	ヘ	2294-5	チ	2296	ヌ	2297-6	フ	2297-3

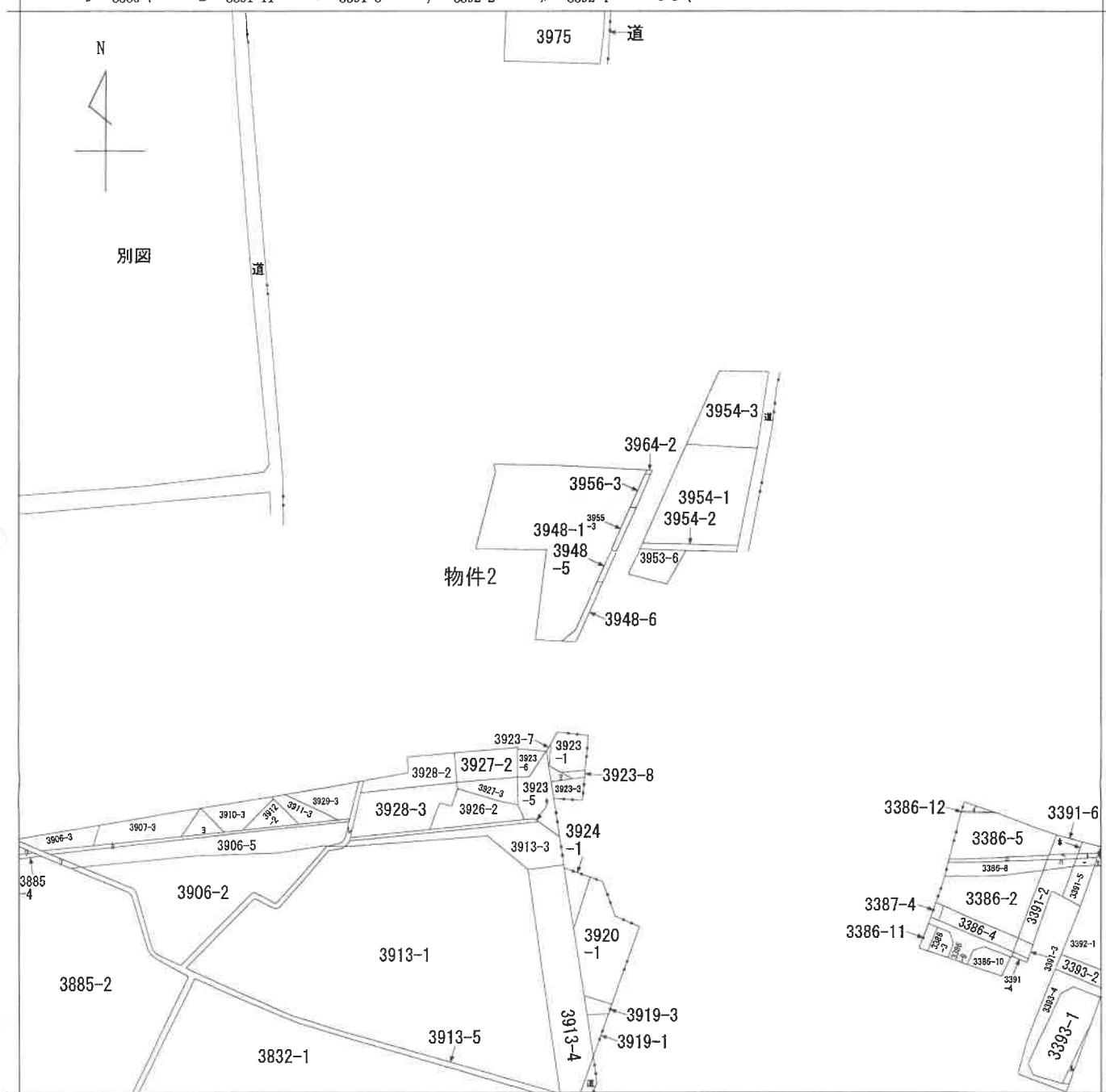


これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

公用

公図写

イ 3386-6 ハ 3391-10 ホ 3391-7 ト 3391-9 リ 3392-3 ル 3393-3
 ロ 3386-7 ニ 3391-11 ヘ 3391-8 ナ 3392-2 レ 3392-4 ヲ 3393-3



(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	海津市平田町今尾字中道				地番	3948番1			
出力縮尺	縮尺不明	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	昭和45年11月				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。

令和7年2月7日
 岐阜地方方法務局大垣支局
 登記官

請求番号：5-2
 (1/2)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和59年11月27日

公用

各階平面図 473305

建物階平面図

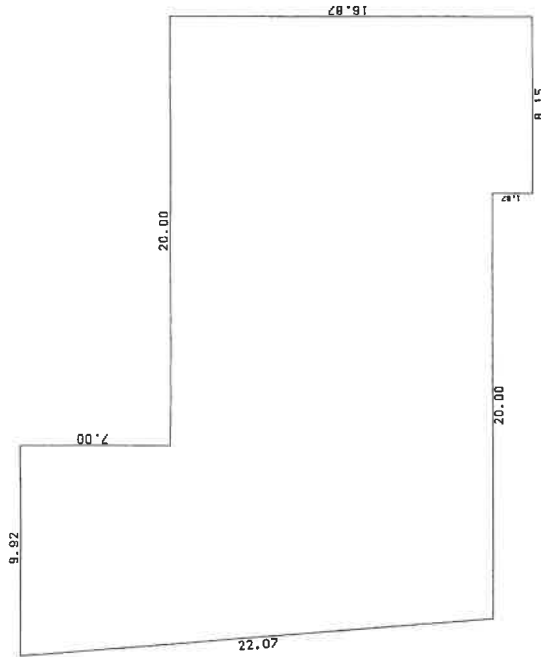
家屋番号

3955番 /

建物の所在

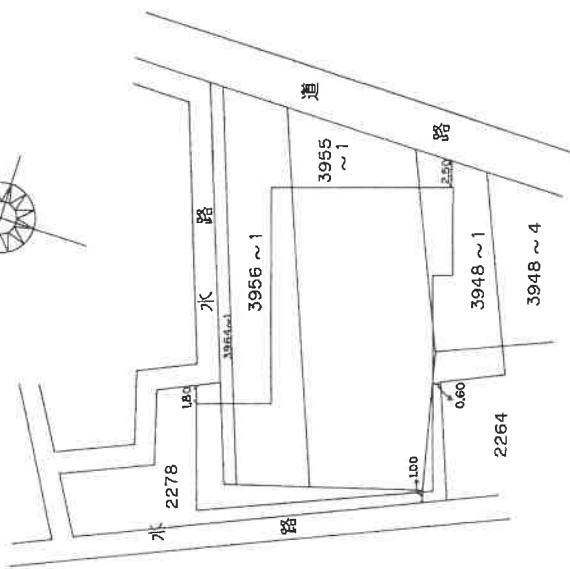
海津市
海津市平田町今尾字中道 3955番地、3956番地、3948番地、3964番地1
海津市平田町今尾字西区 2278番地

1 階



求積表

(9.35 + 9.92) X 7.00 / 2 = 67.4800
(28.15 + 29.36) X 15.00 / 2 = 431.3250
1.87 X 8.15 = 15.2405
合計 514.0455
床面積 514.04 ㎡



A3判をA4判に縮小

作製者

昭和59年11月25日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：5-4

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2月7日 岐阜地方裁判所大垣支部 登記官

登記年月日：昭和59年11月27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。
令和7年2月7日 岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

各階平面図 473306

建物階平面図

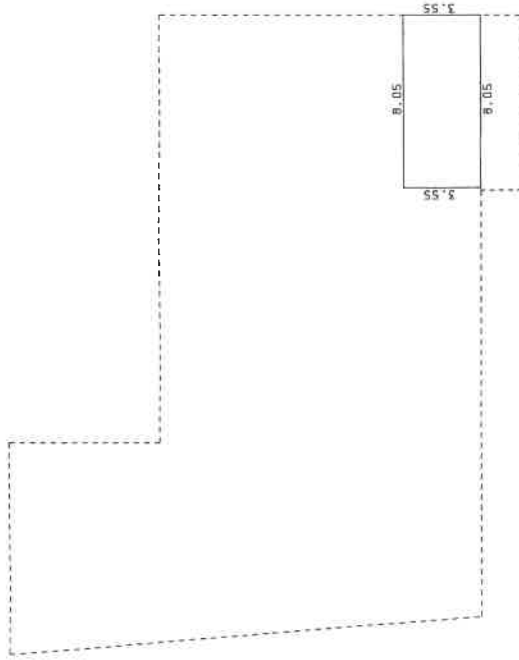
3955番 /

家屋番号

海津市 海津郡平田町今尾字中道 3955番地、3948番地、3964番地、
海津市 海津郡平田町今尾字西区 2278番地

建物の所在

2 階



求積表

$$8.05 \times 3.55 = 28.5775$$

28.5775

床面積 28.57 ㎡

A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

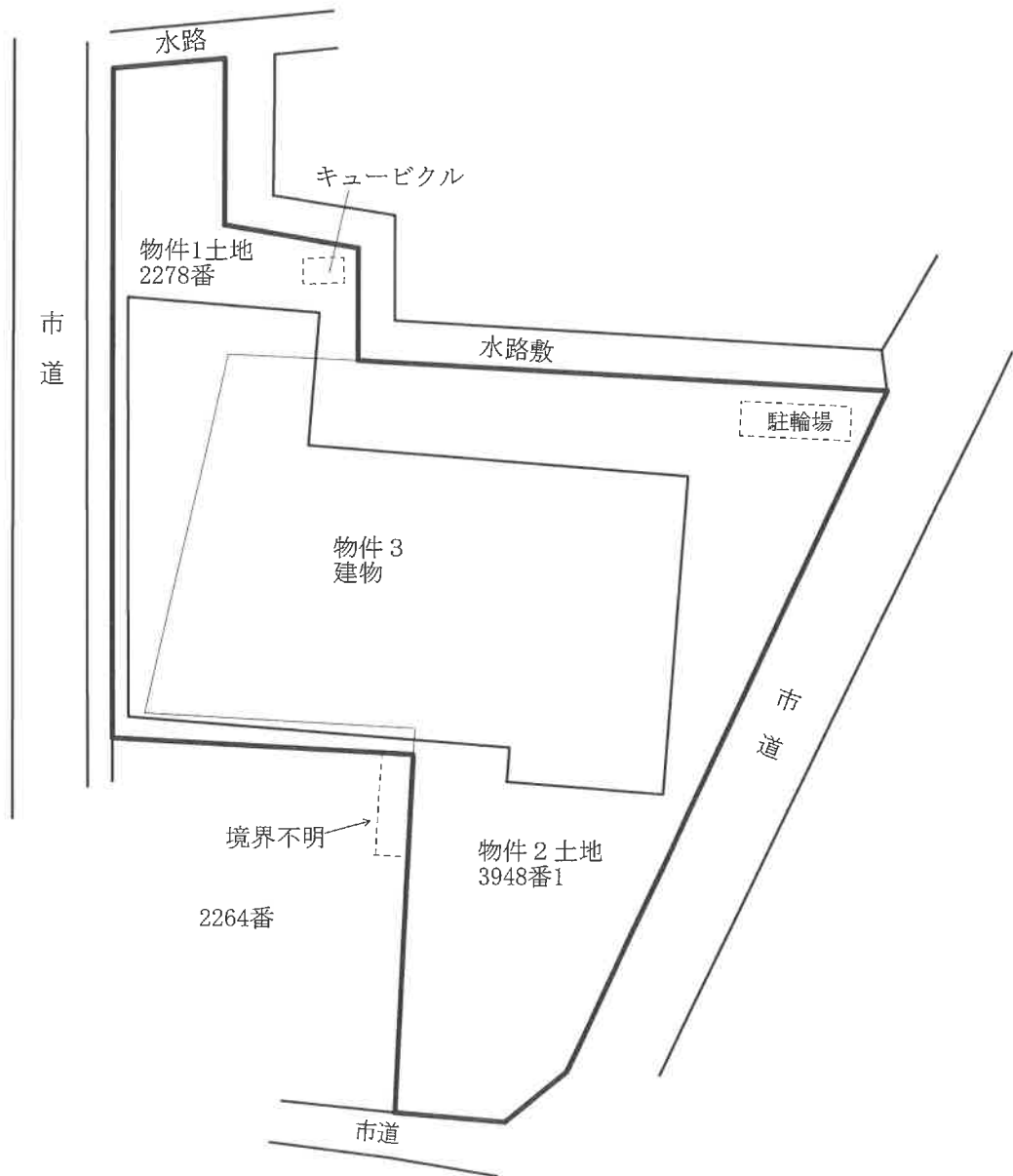
1/

(岐阜県土地家屋調査士会)

請求番号：5-4

(2/2)

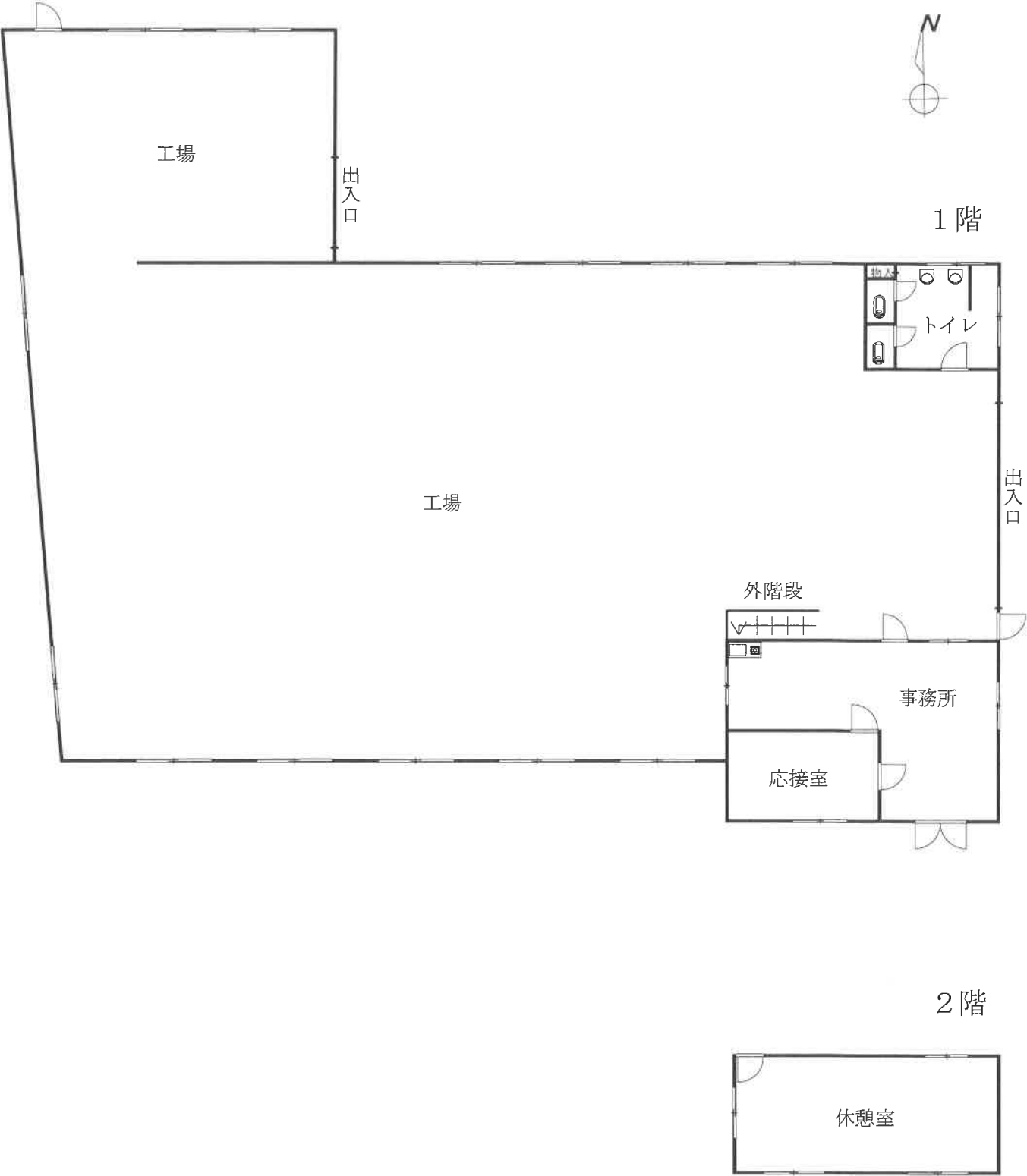
土地建物位置関係図（概略）



※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 3
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和7年(ケ)第1号

①

目的物件の南東より撮影

コメント



②

目的物件の南西より撮影

コメント

