

令和5年(ケ)第83号、令和6年(ケ)第133号事件の現況調査報告書及び評価書の読み方について

本件は併合の関係で物件番号を振り直してあります。現況調査報告書、評価書をご覧になる際は、以下の表を参考にしてください。

	地番 292 番 10 (土地)	地番 292 番 35 (土地)	地番 292 番 36 (土地)	地番 296 番 4 (土地)	地番 292 番 22 (土地)	地番 292 番 30 (土地)	地番 292 番 27 (土地)
5 ケ 83	1	2	3	4	5	6	7
6 ケ 133	1	2	3	4	5	6	7
通し番号	1	2	3	4	5	6	7

	地番 292 番 29 (土地)	地番 292 番 32 (土地)	地番 292 番 33 (土地)	地番 292 番 34 (土地)	家屋番号 292 番 35 (建物)	地番 292 番 24 (土地)	地番 290 番 2 (土地)
5 ケ 83	8	9	10	11	12	—	—
6 ケ 133	8	9	10	11	—	13	14
通し番号	8	9	10	11	12	13	14

	地番 291 番 3 (土地)	地番 292 番 44 (土地)	家屋番号 292 番 9 (建物)	家屋番号 290 番 2 (建物)	地番 292 番 9 (土地)		
5 ケ 83	—	—	—	—	—		
6 ケ 133	15	16	17	18	12		
通し番号	15	16	17	18	19		

現況調査報告書 2 冊、評価書 2 冊及び補充評価書（両事件併合後の物件 1 ないし 19 を一括評価したもの） 1 冊を添付しています。

必ず期間入札の公告で、売却基準価額及び買受可能価額を確認ください。

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 9 月 16 日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 11 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 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 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 8 年 9 月 16 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～19	22,690,000 18,152,000	一括	4,538,000	263,062	0
1	140,000				
2	560,000				
3	670,000				
4	40,000				
5	20,000				
6	70,000				
7	70,000				
8	50,000				
9	40,000				
10	40,000				
11	50,000				
12	5,700,000				
13	40,000				
14	610,000				
15	10,000				
16	1,410,000				
17	5,530,000				
18	4,140,000				
19	3,500,000				
備考	物件 1 2 の売却基準価額には、機械器具等の売却基準価額 1, 3 5 0, 0 0 0 円が含まれている。				



物 件 目 録

1 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番10

地 目 雑種地

地 積 51平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社レイク・ルイーズ

2 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番35

地 目 雑種地

地 積 199平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社レイク・ルイーズ

3 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番36

地 目 雑種地

地 積 236平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社レイク・ルイーズ



物 件 目 録

4 所 在 海津市南濃町奥条字下内屋敷

地 番 296番4

地 目 宅地

地 積 26.14平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

5 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番22

地 目 宅地

地 積 14.35平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

6 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番30

地 目 宅地

地 積 45.31平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

7 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 2 9 2 番 2 7
地 目 公衆用道路
地 積 4 4 平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

8 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 2 9 2 番 2 9
地 目 宅地
地 積 2 9 . 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

9 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 2 9 2 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 5 . 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1



物 件 目 録

10 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番33

地 目 宅地

地 積 25.47平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

11 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番34

地 目 宅地

地 積 29.46平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

12 所 在 海津市南濃町奥条字町裏292番地35, 292番地
36

家屋 番号 292番35

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 154.68平方メートル



令和 5年(ケ)第 83号

令和 6年(ケ)第 133号

物 件 目 録

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別表のとおり)

所有者 有限会社レイク・ルイズ

13 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番24

地 目 宅地

地 積 12.85平方メートル

所有者 A

14 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 290番2

地 目 雑種地

地 積 217平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

15 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 291番3

地 目 宅地

地 積 1.38平方メートル

所有者 A



令和 5年(ケ) 第 83号
令和 6年(ケ) 第 133号

物 件 目 録

16 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番44

地 目 畑

地 積 281平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

17 所 在 海津市南濃町奥条字町裏292番地9

家屋 番号 292番9

種 類 居宅 車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル
2階 90.05平方メートル
3階 44.87平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

18 所 在 海津市南濃町奥条字町裏290番地2、292番地9

家屋 番号 290番2

種 類 店舗

構 造 木造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 158.81平方メートル
2階 38.74平方メートル



令和 5年(ケ)第 83号
令和 6年(ケ)第 133号

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約198.31平方メートル
 2階 38.74平方メートル

所有者 A

19 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番9

地 目 宅地

地 積 844.87平方メートル

所有者 A



別表 機械器具等一覧（物件12内）

令和5年（ケ）第83号

番号	種類	構造	製作者	※取得年月	記号番号
1	冷凍庫	プレハブ	SANYO	H28. 12	PCU-SN200LE
2	冷蔵庫	プレハブ	SANYO	H18. 11	PCU-SN100ME
3	金属探知機 一式	探知機	鉄製	H25. 4	SD3008DH
		ウェイトチェッカー	鉄製		DACS-W-012-517PB-SN
4	乾燥機	鉄製	三菱	H24. 11	RFH-P5A
5	乾燥機	鉄製	ORION	H24. 11	RFB-2200R-E
6	米麺製造機 一式	ミキサー	ステンレス	H22. 1	N25472
		製麺機	鉄製		こんぴらNo.1
		プレス機	鉄製		R3378
7	製粉機一式	鉄製	HODEN工業	H24. 5	ユニットのため不明

※製造年月は不明のため、令和5年度償却資産課税台帳記載の取得年月を採用した。



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

1 不動産の表示

【物件番号1～19】

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1～19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

本件所有者が占有している。

【物件番号16】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。所有者不明の売却対象外未登記建物（種類：居宅，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約83.89平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号17】

本件共有者らが占有している。

【物件番号18】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号16】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



令和 5年(ケ)第 83号
令和 6年(ケ)第 133号

物 件 目 録

1 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番10

地 目 雑種地

地 積 51平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社レイク・ルイーズ

2 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番35

地 目 雑種地

地 積 199平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社レイク・ルイーズ

3 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番36

地 目 雑種地

地 積 236平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社レイク・ルイーズ



物 件 目 録

4 所 在 海津市南濃町奥条字下内屋敷

地 番 296番4

地 目 宅地

地 積 26.14平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

5 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番22

地 目 宅地

地 積 14.35平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

6 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番30

地 目 宅地

地 積 45.31平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

- 7 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 292番27
地 目 公衆用道路
地 積 44平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

- 8 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 292番29
地 目 宅地
地 積 29.55平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

- 9 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 292番32
地 目 宅地
地 積 25.25平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1



令和 5年(ケ)第 83号

令和 6年(ケ)第 133号

物 件 目 録

10 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番33

地 目 宅地

地 積 25.47平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

11 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番34

地 目 宅地

地 積 29.46平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

12 所 在 海津市南濃町奥条字町裏292番地35, 292番地
36

家屋 番号 292番35

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 154.68平方メートル



令和 5年(ケ)第 83号
令和 6年(ケ)第 133号

物 件 目 録

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別表のとおり)

所有者 有限会社レイク・ルイズ

13 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 292番24
地 目 宅地
地 積 12.85平方メートル

所有者 A

14 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 290番2
地 目 雑種地
地 積 217平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

15 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 291番3
地 目 宅地
地 積 1.38平方メートル

所有者 A



令和 5年(ケ)第 83号
令和 6年(ケ)第 133号

物 件 目 録

16 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番44

地 目 畑

地 積 281平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

17 所 在 海津市南濃町奥条字町裏292番地9

家屋 番号 292番9

種 類 居宅 車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル
2階 90.05平方メートル
3階 44.87平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

18 所 在 海津市南濃町奥条字町裏290番地2、292番地9

家屋 番号 290番2

種 類 店舗

構 造 木造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 158.81平方メートル
2階 38.74平方メートル



令和 5年(ケ)第 83号

令和 6年(ケ)第 133号

物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約198.31平方メートル
	2階	38.74平方メートル

所有者 A

19 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番9

地 目 宅地

地 積 844.87平方メートル

所有者 A



別表 機械器具等一覧（物件12内）

令和5年（ケ）第83号

番号	種類	構造	製作者	※取得年月	記号番号
1	冷凍庫	プレハブ	SANYO	H28.12	PCU-SN200LE
2	冷蔵庫	プレハブ	SANYO	H18.11	PCU-SN100ME
3	金属探知機 一式	探知機	システムスクエア	H25.4	SD3008DH
		ウェイトチェッカー	ISHIDA		DACS-W-012-517PB-SN
4	乾燥機	鉄製	三菱	H24.11	RFH-P5A
5	乾燥機	鉄製	ORION	H24.11	RFB-2200R-E
6	米麺製造機 一式	ミキサー	ステンレス	H22.1	N25472
		製麺機	鉄製		こんびらNo.1
		プレス機	鉄製		R3378
7	製粉機一式	鉄製	HODEN工業	H24.5	ユニットのため不明

※製造年月は不明のため、令和5年度償却資産課税台帳記載の取得年月を採用した。



令和 5年 (ケ) 第 83号
令和 5年 8月10日受理
令和 6年 4月22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 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 292番10
地 目 雑種地
地 積 51平方メートル

所有者 有限会社レイク・ルイーズ

2 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 292番35
地 目 雑種地
地 積 199平方メートル

所有者 有限会社レイク・ルイーズ

3 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 292番36
地 目 雑種地
地 積 236平方メートル

所有者 有限会社レイク・ルイーズ

4 所 在 海津市南濃町奥条字下内屋敷
地 番 296番4
地 目 宅地
地 積 26.14平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイーズ 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番22

地 目 宅地

地 積 14.35平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイズ 持分4分の1

6 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番30

地 目 宅地

地 積 45.31平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイズ 持分4分の1

7 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番27

地 目 公衆用道路

地 積 44平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイズ 持分4分の1

8 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番29

地 目 宅地

地 積 29.55平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイズ 持分4分の1

物 件 目 録

9 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番32

地 目 宅地

地 積 25.25平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイズ 持分4分の1

10 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番33

地 目 宅地

地 積 25.47平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイズ 持分4分の1

11 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 292番34

地 目 宅地

地 積 29.46平方メートル

共有者 有限会社レイク・ルイズ 持分4分の1

12 所 在 海津市南濃町奥条字町裏292番地35, 292番地
36

家屋 番号 292番35

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 154.68平方メートル

所有者 有限会社レイク・ルイズ

(5 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 私が有限会社レイク・ルイズの代表者です。 2 物件12建物は有限会社レイク・ルイズが工場として使用しています。 3 物件12建物に未登記附属建物がありません。私個人の物置があります。 4 物件12建物に未登記増築部分はありません。 5 物件12建物にソーラーパネルが載っていません。 6 物件12建物はオール電化ではありません。 7 物件12建物の内部には、農水省の補助金で買った有限会社レイク・ルイズの機械があります。海津市役所の税務課に償却資産台帳に載っています。 8 物件1～12土地・建物を他の第三者に貸している部分はありません。 9 物件4～11土地は一体利用され、国道に繋がっている私道になっています。そこを通るについて何も使用料はありませんし、取り決めもありません。 10 物件1～11土地の境界に争いがありません。 (面接による聴取)
■ 岐阜県農政部農村振興課	1 「別紙機械器具等一覧表」に記載されている物品の内米麺製造一式については、当課所管の「農山漁村活性化プロジェクト支援交付金」で導入した機械です。米麺製造一式については、処分制限期間を経過しておりますが、併せて上記交付金を活用して工場の建設が実施されており、工場の処分制限期間は令和6年11月5日のため工場に付帯する機械器具である米麺製造一式の自由な処分はできません。 (書面による回答)
■ 株式会社日本政策金融公庫名古屋中支店	1 物件12建物である工場に抵当権を設定する際に、債務者から交付金で建設したという話は聞いていません。 (電話による回答)

(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4～11土地は一体利用され、私道を形成し、その東側を国道に接し、また、物件1～3土地は一体利用され、同土地は、北東側を物件4～11土地の私道の一部に接し、物件1～3土地上に物件12建物が建てられている。
- 2 物件12建物は、現在、有限会社レイク・ルイズが工場として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件12建物内には、別表機械器具等一覧表のとおり、工場抵当法第2条が適用され、本件競売事件において、物件12建物の抵当権の適用を受けるものと思料されるが、問題点が一つあり、6枚目記載の「関係人の陳述等」の岐阜県農政部農村振興課の回答のように、「米麺製造一式については、処分制限期間を経過しておりますが、併せて上記交付金を活用して工場の建設が実施されており、工場の処分制限期間は令和6年11月5日のため工場に付帯する機械器具である米麺製造一式の自由な処分はできません。」とあり、物件12建物の処分制限期間は令和6年11月5日まで受けるため、米麺製造一式も処分制限を受けるとのことであるが、物件12建物は、平成22年2月10日に根抵当権を設定されており、その抵当権の実行については、処分制限期間に縛られるものではないものと思料する。
- 4 物件1土地上に物置があるが、動産であると思料する。
- 5 物件1～12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。
- 6 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
5年8月15日(火) 11:25-12:00	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
5年8月29日(火) 10:50-11:00	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
5年9月7日(火) 15:00-15:40	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
6年2月19日(火) 13:30-14:00	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
6年4月5日(金) 15:00-15:10	岐阜市藪田南2丁目1-1 岐阜県庁	岐阜県農政部農村振興課での調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠が予想されたので、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

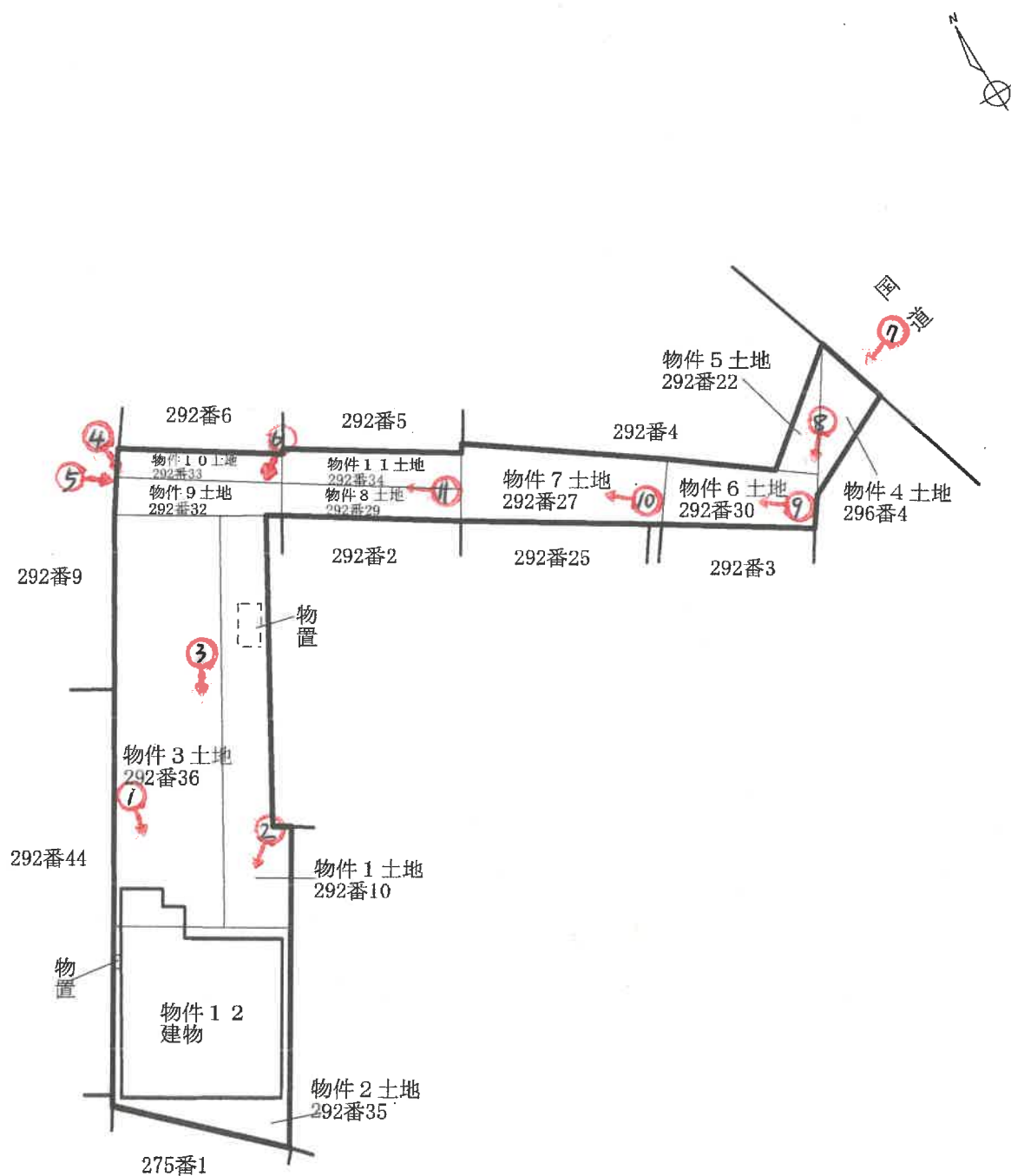
別表 機械器具等一覧（物件12内）

令和5年（ケ）第83号

番号	種類		構造	製作者	※取得年月	記号番号
1	冷凍庫		プレハブ	SANYO	H28. 12	PCU-SN200LE
2	冷蔵庫		プレハブ	SANYO	H18. 11	PCU-SN100ME
3	金属探知機 一式	探知機	鉄製	システムスクエア	H25. 4	SD3008DH
		ウェイトチェッカー	鉄製	ISHIDA		DACS-W-012-517PB-SN
4	乾燥機		鉄製	三菱	H24. 11	RFH-P5A
5	乾燥機		鉄製	ORION	H24. 11	RFB-2200R-E
6	米麺製造機 一式	ミキサー	ステンレス	さぬき麺機	H22. 1	N25472
		製麺機	鉄製	さぬき麺機		こんぴらNo.1
		プレス機	鉄製	さぬき麺機		R3378
7	製粉機一式		鉄製	HODEN工業	H24. 5	ユニットのため不明

※製造年月は不明のため、令和5年度償却資産課税台帳記載の取得年月を採用した。

土地建物位置関係図(概略)



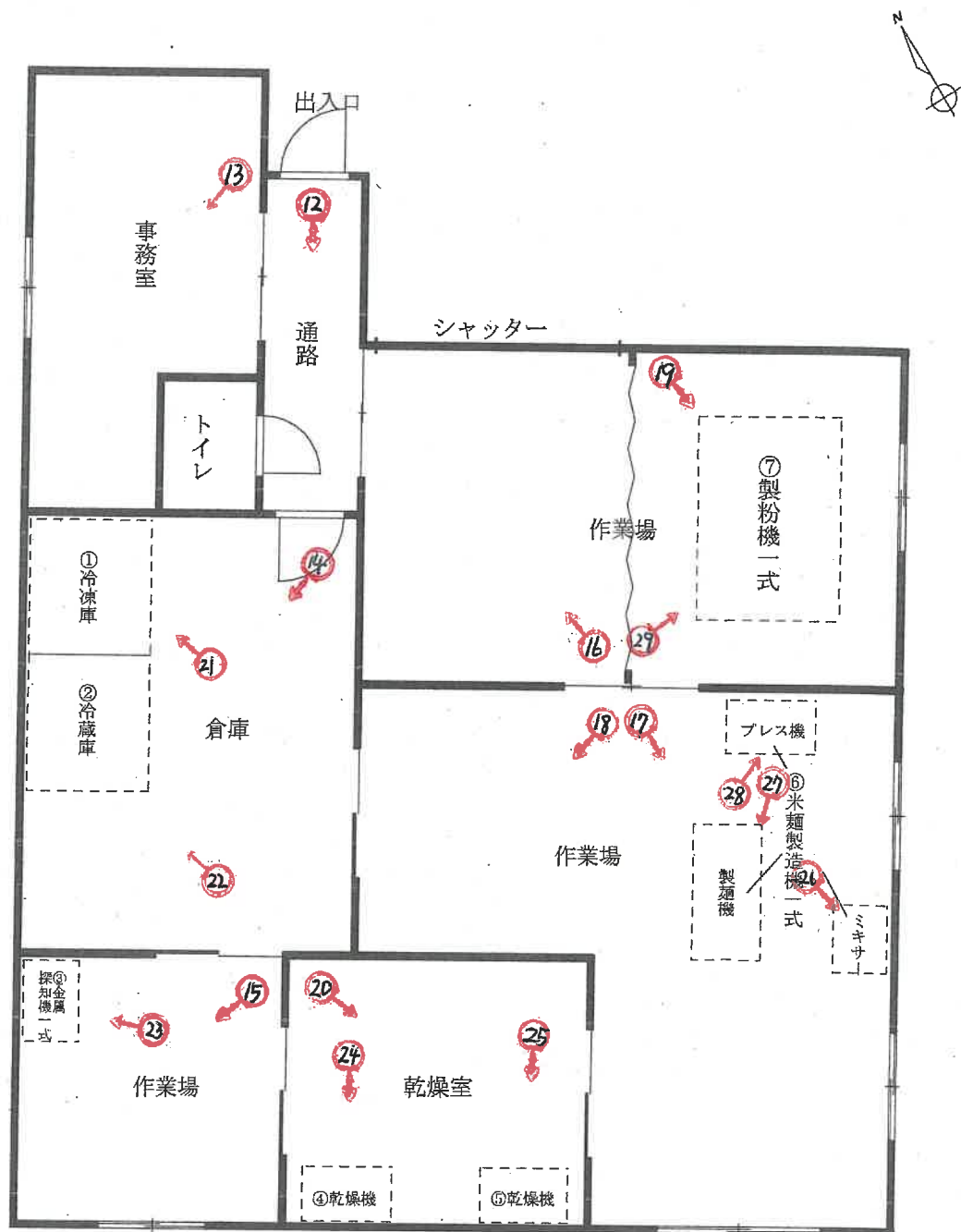
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※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 1 2
建物



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真 1

物件 1 2 建物



物件 1 土地

物件 2 土地

物件 3 土地

写真 2



物件 1 土地

物件 1 2 建物

物件 3 土地

写真 3



物件 1 土地

物件 1 2 建物

物件 3 土地

写真 4



物置

物件 1 0 土地

物件 9 土地

物件 3 土地

写真 5

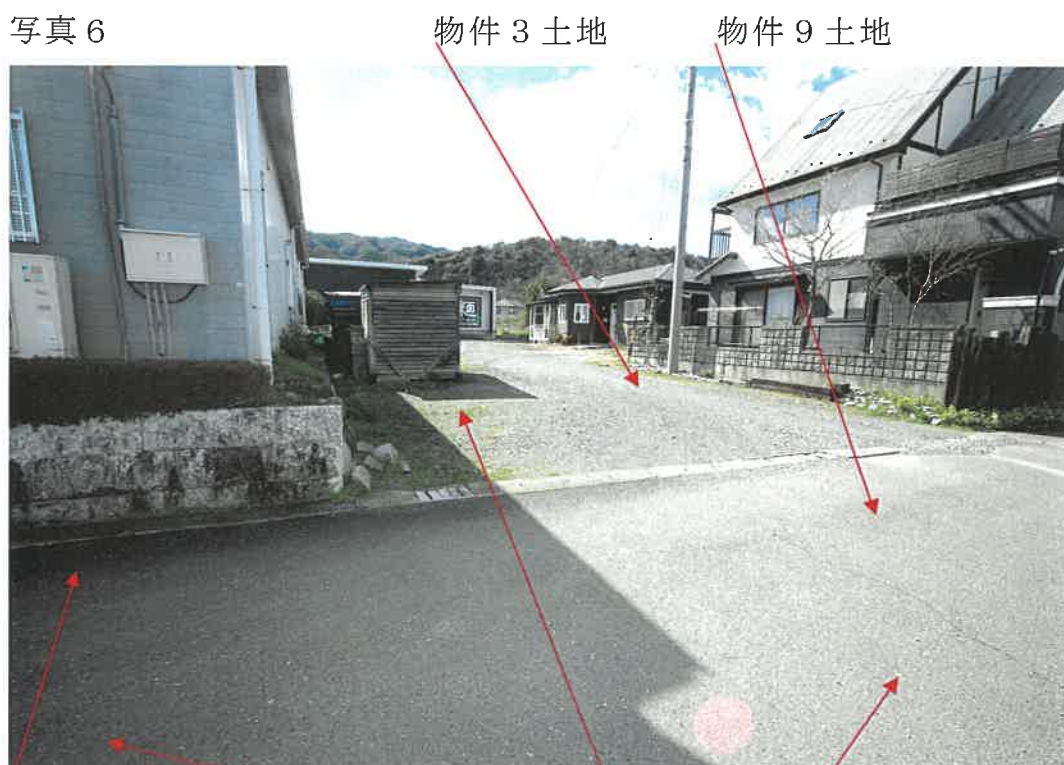


物件 1 0 土地

物件 9 土地

物件 3 土地

写真 6



物件 3 土地

物件 9 土地

物件 8 土地

物件 1 1 土地

物件 1 土地

物件 1 0 土地

写真 7



物件 4 土地

物件 5 土地

写真 8



物件 6 土地

写真 9



物件 6 土地

写真 1 0



物件 7 土地

写真 1 1



物件 8 土地

物件 1 1 土地

写真 1 2



物件 1 2 建物 室内

写真 1 3



物件 1 2 建物 室内

写真 1 4



物件 1 2 建物 室内

写真 1 5



物件 1 2 建物 室内

写真 1 6



物件 1 2 建物 室内

写真 1 7



物件 1 2 建物 室内

写真 1 8



物件 1 2 建物 室内

写真 1 9



物件 1 2 建物 室内

写真 2 0



物件 1 2 建物 室内

写真 2 1



冷凍庫

写真 2 2



冷蔵庫

写真 2 3



金属探知機一式

写真 2 4



乾燥機

写真 2 5



乾燥機

写真 2 6



ミキサー

写真 2 7



製麺機

写真 2 8



プレス機

写真 2 9



製粉機一式

令和6年(ケ)第133号
令和6年10月31日受理
令和7年 4月14日提出
(物件12～18)

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 2 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 2 9 2 番 9
地 目 宅地
地 積 8 4 4 . 8 7 平方メートル

所有者 A

1 3 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 2 9 2 番 2 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 8 5 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 2 9 0 番 2
地 目 雑種地
地 積 2 1 7 平方メートル

所有者 A

1 5 所 在 海津市南濃町奥条字町裏
地 番 2 9 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 . 3 8 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 6 所 在 海津市南濃町奥条字町裏

地 番 2 9 2 番 4 4

地 目 畑

地 積 2 8.1 平方メートル

所有者 A

1 7 所 在 海津市南濃町奥条字町裏 2 9 2 番地 9

家屋番号 2 9 2 番 9

種 類 居宅 車庫

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 1 0 3. 5 1 平方メートル
2 階 9 0. 0 5 平方メートル
3 階 4 4. 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

1 8 所 在 海津市南濃町奥条字町裏 2 9 0 番地 2, 2 9 2 番地 9

家屋番号 2 9 0 番 2

種 類 店舗

構 造 木造スレート瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 8. 8 1 平方メートル
2 階 3 8. 7 4 平方メートル

所有者 A

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 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 2) ☐ 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	敷地内電柱 (中部電力株65 ス 512 6.9) 及び (NTT 南濃～石津(外)L16 の 1 右) 各 1 本存在する		
建物	物件 1 7		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・車庫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 ☐ 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
(3 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12～15	
現況地目	☒ 宅地(物件12～15) ☐ 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18	
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：1階約198.31㎡ 2階38.74㎡	
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗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 ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件16
現況地目	☒ 宅地（物件16） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 上記の者が下記目的外建物を使用し、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〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件12関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件17の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ A(土地所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件18関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A(占有者代表者兼建物所有者))の陳述／ ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(7 枚目)

占有者及び占有権原(物件16関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(□ (占有者) ■A(土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者()	
	借主	■占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

(目的外建物用〈单独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件16関係)	
所 在	海津市南濃町奥条字町裏292番地44
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	83.89㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
建 築 時 期	☒ 平成22年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9 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
■ 海津市農業委員会	(令和6年10月31日付け書面照会に対する回答) (物件16)、 1 現況地目 宅地 2 その他(転用許可済み) 3 農地法第5条許可 平成22年2月26日 岐阜県指令西農林第115号の7 転用目的: 一般個人住宅 許可申請者: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 4 賃借(小作)権なし
A (所有者)	1 物件17建物は、私と妻Bが居住しており、第三者に貸していることはありません。敷地である物件12土地は私の単独所有で、同建物は妻Bとの共有ですが、地代等の金銭のやり取りはありません。 なお、同建物内には雨漏り等の不具合箇所はありません。 また、猫を一匹飼っており、壁クロスの一部に多少の引っ掻き傷があります。 2 物件18建物は、私が代表をしている債務者有限会社レイク・ルーズが飲食店(ベーカリーカフェ レイクルーズ)を経営しており、同建物は私個人の所有ですが、同社との間で金銭のやり取りはありません。同建物をその他の第三者に貸しているということはありません。 なお、同建物内には雨漏り等の不具合箇所はありません。 また、同建物の1階には、20年ほど前に増築した未登記増築部分と同建物の建築当初からの未登記部分があります。(建物間取図(概略)参照) 3 物件16土地に未登記の建物がありますが、この建物は私の妻の母Cが使用しています。ただ、建物の所有者はCではなく、所有者がだれか分かりません。建物や同土地を使用することについて、Cとの間で金銭のやり取りはありません。

(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12～15各土地は一体利用され、北側を県道に接した土地であり、物件12土地には物件17建物が、物件12～15各土地には物件18建物が建てられている。なお、物件12土地の南東側に隣接している各土地（地番296番4、292番22、292番30、292番27、292番29、292番32、292番33、292番34）は、東側の国道への出入りのため利用されている。

物件16土地には、9枚目記載の未登記目的外建物が建てられている。なお、未登記目的外建物に出入りするには、事実上、債務者所有の土地（地番292番36）を通る必要がある。

物件18建物内の1階には、建物間取図（概略）のとおり、未登記増築部分（約12.6㎡）及び未登記部分（約26.9㎡）がそれぞれ存在する。

なお、物件12、14各土地には、土地建物位置関係図（概略）の破線部分のとおり、工作物（カーポート、プロパン庫、看板）及びスチール製物置（動産）がそれぞれ存在する。

また、各建物内には雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかったが、関係人の陳述のとおり、猫の引っ掻き傷と思料される箇所が若干存在した。（添付写真⑭参照）

2 物件17建物は、関係人の陳述から、所有者A及び同Bが管理占有しており、所有者Bの物件12土地に対する占有権原は、身内の関係から黙示の使用貸権であると思料される。

物件18建物は、関係人の陳述から、債務者有限会社レイク・ルイーズが使用借権により管理占有しており、物件12～15各土地（駐車場等）は、その使用借権に伴う敷地利用権の範囲内であると思料される。

物件16土地は、関係人の陳述から、土地所有者Aの妻Bの母Cがその敷地部分も含めて未登記目的外建物を使用しており、その占有権原は黙示の使用借権であると思料される。

その他の第三者が占有している状況は認められなかった。

3 上記未登記目的外建物の物件16土地に対する法定地上権の成否については、関係人の陳述から、土地所有者Aが同建物の所有者が不明であると陳述していることから、同建物は同A所有でないと推定され、法定地上権は成立しないものと思料される。

4 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和6年10月31日付け書面照会に対する回答のとおりである。

5 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)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月31日(木)	当 庁	海津市農業委員会に対する書面照会
6年11月7日(木) 15:00-15:05 (物件1~11と共通)	岐阜地方法務局多 治見支局	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) 14:00-15:20 (物件1~11と共通)	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 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

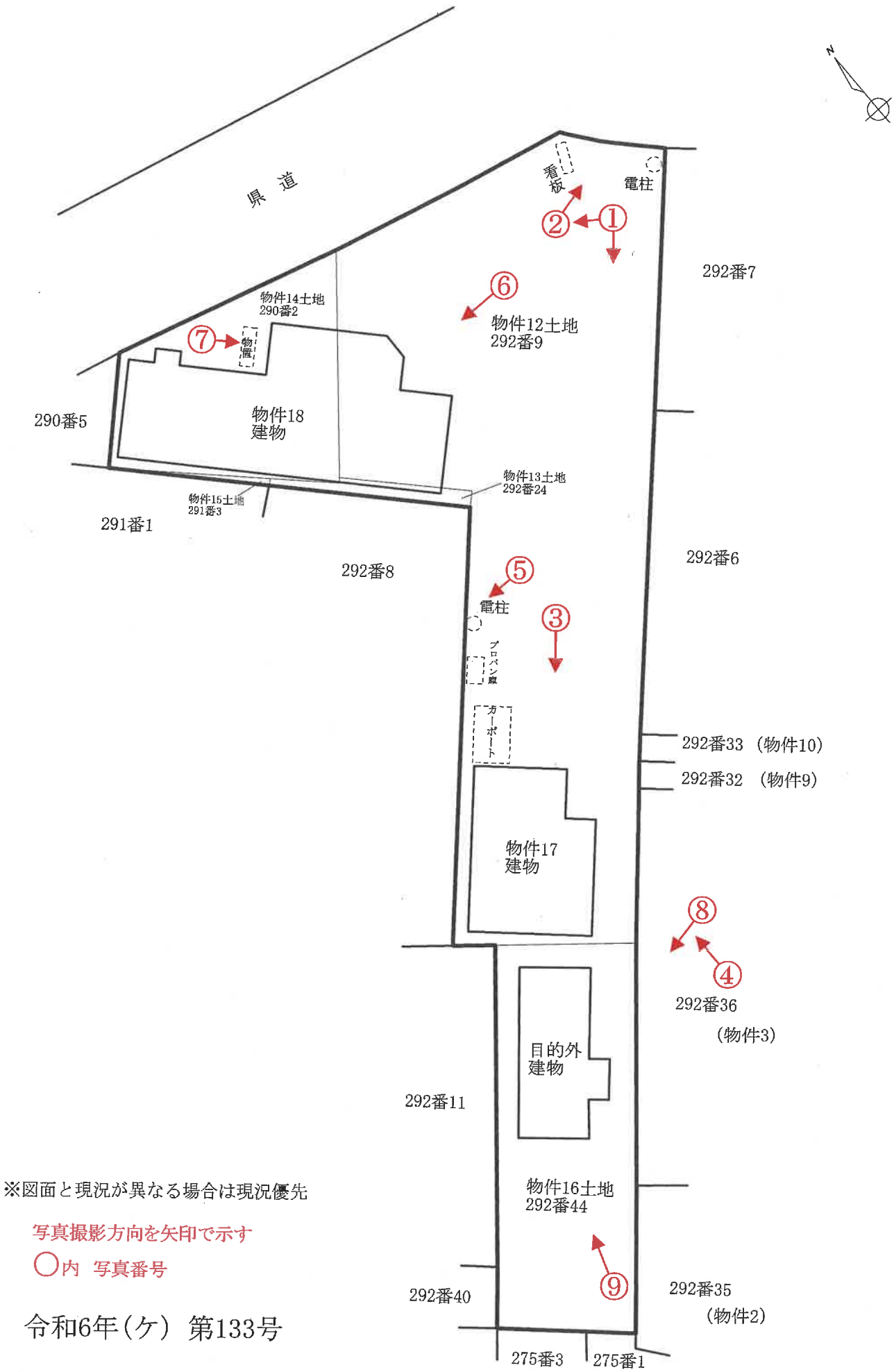
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 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

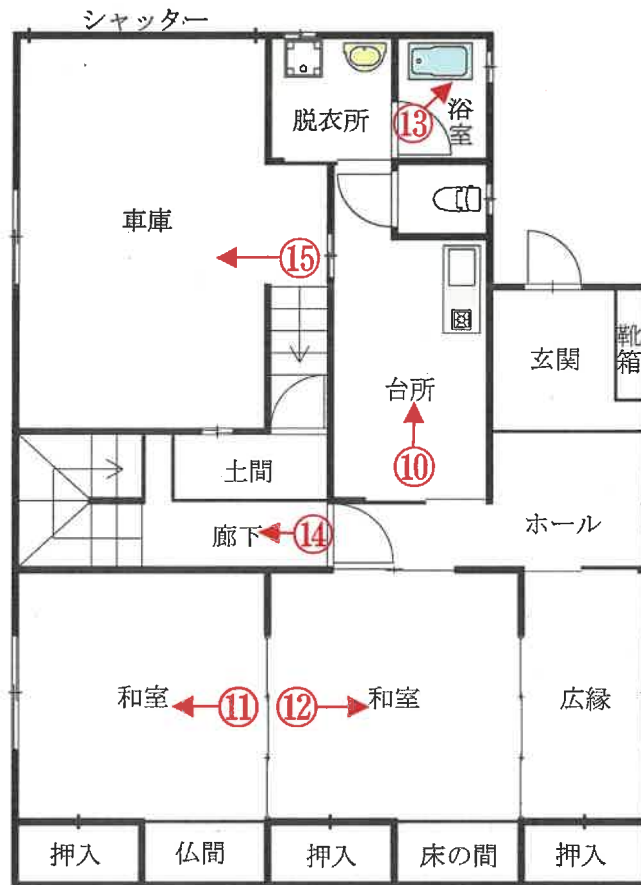
(12 枚目)

土地建物位置関係図（概略）

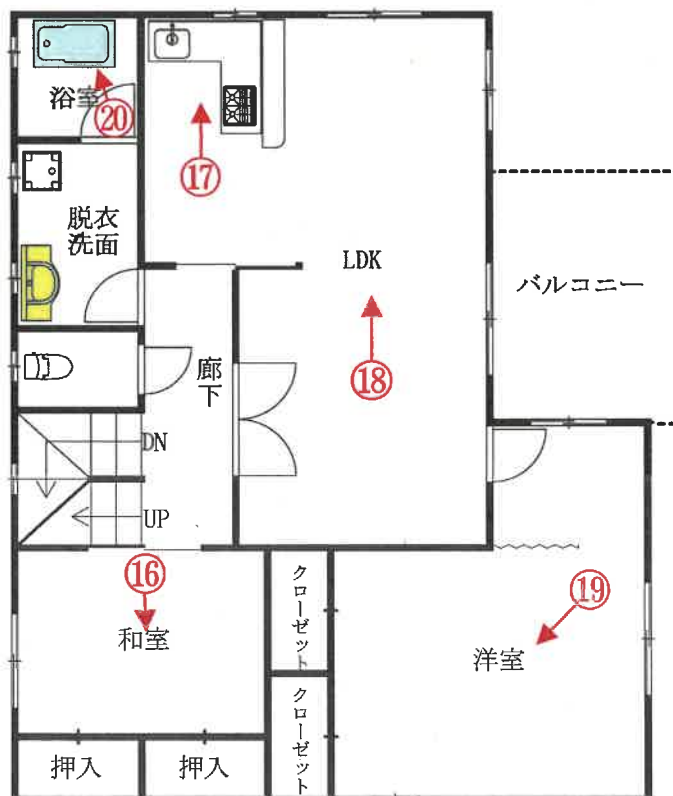


建物間取図（概略）

物件 17
建物



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

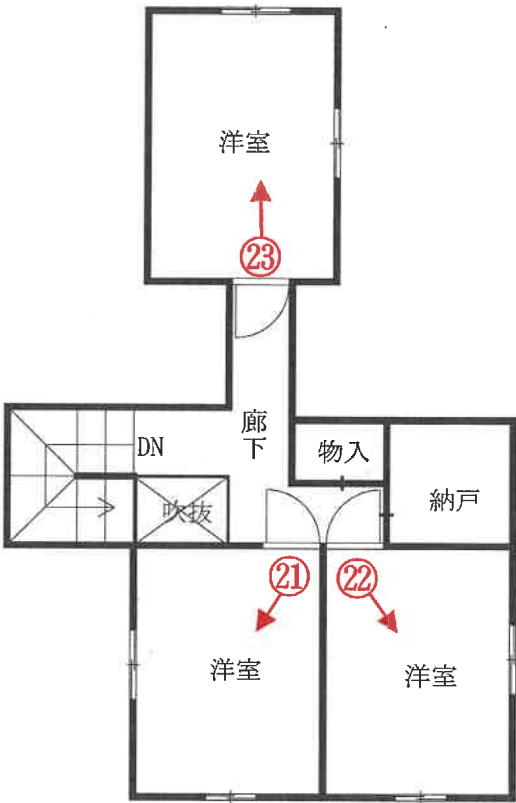
※図面と現況が異なる場合は現況優先

令和6年(ケ) 第133号

建物間取図（概略）



物件 1 7
建物



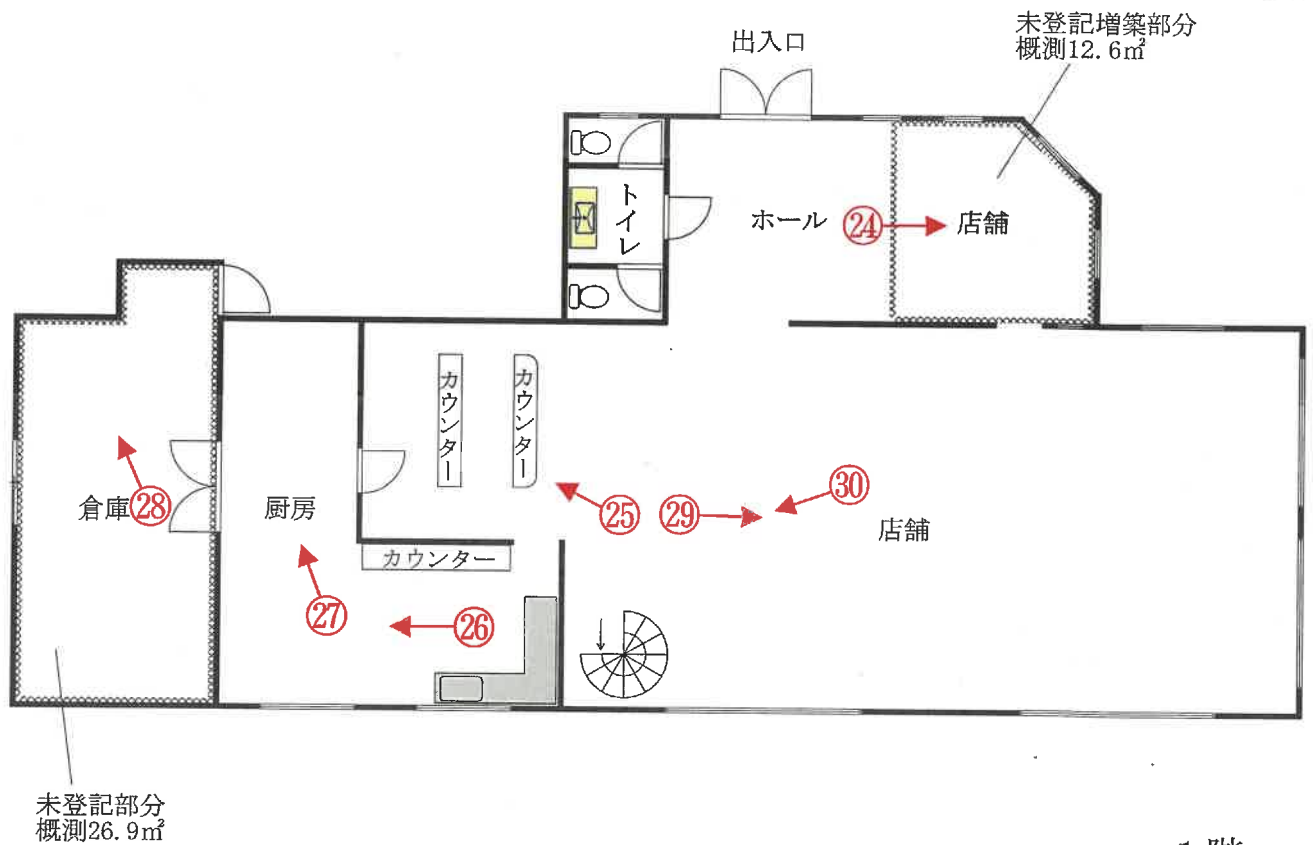
3 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

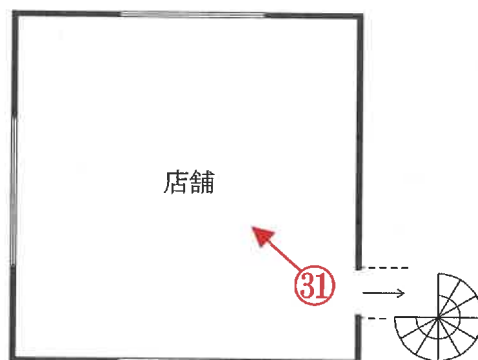
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 1 8
建物



1 階



2 階

※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6年(ケ) 第133号



物件 1 7 建物

物件 1 2 土地

物件 1 8 建物

2



看板

敷地内電柱

3



物件 1 2 土地

物件 1 7 建物

カーポート

プロパン庫

4



物件 1 7 建物

5



プロパン庫

敷地内電柱

6



物件 1 2 土地

物件 1 8 建物

物件 1 4 土地付近

7



物件 1 4 土地

スチール製物置



物件 1 6 土地

未登記目的外建物



物件 1 6 土地

未登記目的外建物



10

物件17建物の1階室内



11

前同建物の1階室内

12



前同建物の1階室内

13



前同建物の1階室内

14



引っ掻き傷

前同建物の1階廊下・階段前

15



前同建物の1階車庫内

16



前同建物の2階室内

17



前同建物の2階室内

18



前同建物の2階室内

19



前同建物の2階室内



20

前同建物の2階室内



21

前同建物の3階室内



22

前同建物の3階室内



23

前同建物の3階室内

24



物件18建物の1階店舗内（未登記増築部分）

25



前同建物の1階店舗内



26

前同建物の1階厨房内



27

前同建物の1階厨房内

28



前同建物の1階倉庫内（未登記部分）

29



前同建物の1階店舗内

30



前同建物の1階及び2階店舗内

31



前同建物の2階店舗内

令和 5 年（ケ）第 83 号

令和6年2月26日 現地調査

令和6年4月26日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第24013号

発行日付

令和6年4月27日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,580,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 140,000 円
物件2（土地）	金 560,000 円
物件3（土地）	金 660,000 円
物件4（土地）	金 40,000 円
物件5（土地）	金 20,000 円
物件6（土地）	金 70,000 円
物件7（土地）	金 70,000 円
物件8（土地）	金 50,000 円
物件9（土地）	金 40,000 円
物件10（土地）	金 40,000 円
物件11（土地）	金 50,000 円
物件12（建物）	金 4,490,000 円
物件12内 （機械器具等）	金 1,350,000 円

- 1 一括価格は、物件1～12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1～3の内訳価格は物件12のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番10	
	地 目	雑種地	
	地 積	51m ²	
2	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番35	
	地 目	雑種地	
	地 積	199m ²	
3	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番36	
	地 目	雑種地	
	地 積	236m ²	
4	所 在	海津市 南濃町奥条字下内屋敷	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	296番4	
	地 目	宅地	
	地 積	26.14m ²	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
5	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番22	
	地 目	宅地	
	地 積	14.35m ²	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
6	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番30	
	地 目	宅地	
	地 積	45.31m ²	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
7	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	概ね左記に同じ
	地 番	292番27	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	44m ²	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
8	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番29	
	地 目	宅地	
	地 積	29.55m ²	
	そ の 他	共有持分 4分の1	

9	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は 概ね左記に同じ
	地 番	292番32	
	地 目	宅地	
	地 積	25.25㎡	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
10	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は 概ね左記に同じ
	地 番	292番33	
	地 目	宅地	
	地 積	25.47㎡	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
11	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は 概ね左記に同じ
	地 番	292番34	
	地 目	宅地	
	地 積	29.46㎡	
	そ の 他	共有持分 4分の1	

(建物)

番号	所在等		登 記	現 況
12	所 在		海津市 南濃町奥条字町裏 292番地35、292番地36	概ね左記に同じ
	家屋番号		292番35	
	種 類		工場	
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	1 階	154.68㎡	
		延面積	154.68㎡	

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 1～11

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	養老線	駒野	西方	900m
	海津市コミュニティバス	——	水晶の湯	北方	1,100m
付 近 の 状 況	幹線道路背後に住宅や店舗、農地等が見られる地域				
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 ぺ い 率		60%		
	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		725.53㎡		
	間 口		5.8m		
	奥 行		55.0m		
	形 状		旗竿形状		
接 面 道 路 の 状 況	西側有効幅員約24.0m舗装国道：258号（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件(1)～(3)は物件(12)建物の敷地であり、物件(4)～(11)は国道から当該建物敷地へ続く舗装済の道路敷である。なお周辺は店舗や事務所、住宅等が見られる。				
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>岐阜地方法務局大垣支局に地積測量図が調製されており、公図等他の物的確認資料も併せ現況とを照合した結果、位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。但し各物件間の境界については不分明である。 <供給処理施設について>所有者からの聴取によれば上水道は東隣地（292番9）内の水道管を分岐し使用している。下水は浄化槽、ガスはLPガスを使用している。 <埋蔵文化財について>海津市社会教育課からの聴取によれば当該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する。 <土壌等汚染について>現在の土地利用用途が操業中の食品加工場（米粉製造加工施設）であるが水質汚濁防止法の規定に基づく届出事業場リストに該当はなかった。現地調査において不自然な盛土や埋立跡、臭気、表土の変色等は認められないものの、今後の使用状況により土壌等汚染が惹起する可能性は否定できないと思料する。なお本件において、専門調査機関による土壌汚染調査は実施していない。				

2 建物の概況及び利用状況 物件 12

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)	平成21年11月5日新築
	経過年数	14.3年
	経済的残存耐用年数	10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	モルタル、鋼板等
	内 壁	プラスチックパネル等
	天 井	ボード
	床	コンクリート
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	154.68㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	工場
	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		<補助事業による財産であることについて>岐阜県農政部農村振興課からの聴取によると、当物件は“農山漁村活性化プロジェクト支援事業”による交付金で建てられたものであるため、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第22条の規定に基づき、処分制限期間(R6.11.5)内の処分行為について、国庫納付額の納付を求められる可能性がある。 <機械・器具等について>工場抵当法第2条に関連し、建物内に食品加工用機械器具等が存置されている(機械器具等の詳細及び配置については別表及び建物間取図を参照)。 (※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 1～3 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件1～11

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	24,700	60.0%	51	100.0%	756,000
2			199	100.0%	2,949,000
3			236	100.0%	3,498,000
4			26.14		387,000
5			14.35		213,000
6			45.31		671,000
7			44		652,000
8			29.55		438,000
9			25.25		374,000
10			25.47		377,000
11			29.46		437,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 海津 (県) ー2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
20,700 (円/㎡)	98.5 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 81.0	= 24,700 (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)
-10.0%	0.0%	-10.0%	0.0%	81.0%

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。

物件	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1～11	-40%	0%	0%	0%	60.0%

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 12 (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
12	121,000	154.68	36.00%	6,738,000
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
10.00%	25.79%	47.04%	36.00%	36.00%
経過年数	14.3年	経済的残存耐用年数	10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）

当該機械器具等の標準的な取得価格を推定し、これに経過年数及び観察結果を勘案し判定した現価率を乗じて、基礎となる価格を求めた。

物 件 番 号	番号	推定取得価格 (円)	現価率	基礎となる価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
12内	1	574,000	10%	57,000
	2	651,000	10%	65,000
	3	2,342,000	10%	234,000
	4	500,000	10%	50,000
	5	500,000	10%	50,000
	6	17,809,000	10%	1,781,000
	7	9,800,000	10%	980,000
計				3,217,000

ア 推定取得価格：令和5年度償却資産課税台帳記載の取得価額を採用

イ 現価率：調査日現在も稼働中であることを勘案し10%と査定した。

2 評価額（一括価格）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 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	756,000	0.55	法定地上権	415,800
2	2,949,000	0.55	法定地上権	1,621,950
3	3,498,000	0.55	法定地上権	1,923,900
合計				3,961,650

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)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	占有減価 修正	共有持分 割合	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
	ア (1①オ、1② エ、1③ウ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	カ	
1	756,000	-415,800			70.0%	60.0%	140,000
2	2,949,000	-1,621,950			70.0%	60.0%	560,000
3	3,498,000	-1,923,900			70.0%	60.0%	660,000
4	387,000			1/4	70.0%	60.0%	40,000
5	213,000			1/4	70.0%	60.0%	20,000
6	671,000			1/4	70.0%	60.0%	70,000
7	652,000			1/4	70.0%	60.0%	70,000
8	438,000			1/4	70.0%	60.0%	50,000
9	374,000			1/4	70.0%	60.0%	40,000
10	377,000			1/4	70.0%	60.0%	40,000
11	437,000			1/4	70.0%	60.0%	50,000
12	6,738,000	3,961,650	100.0%		70.0%	60.0%	4,490,000
12内 合計	3,217,000				70.0%	60.0%	1,350,000
一括価格 (合計)							7,580,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

オ. 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に伴う、市場流通性への影響の程度を考慮した。

カ. 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

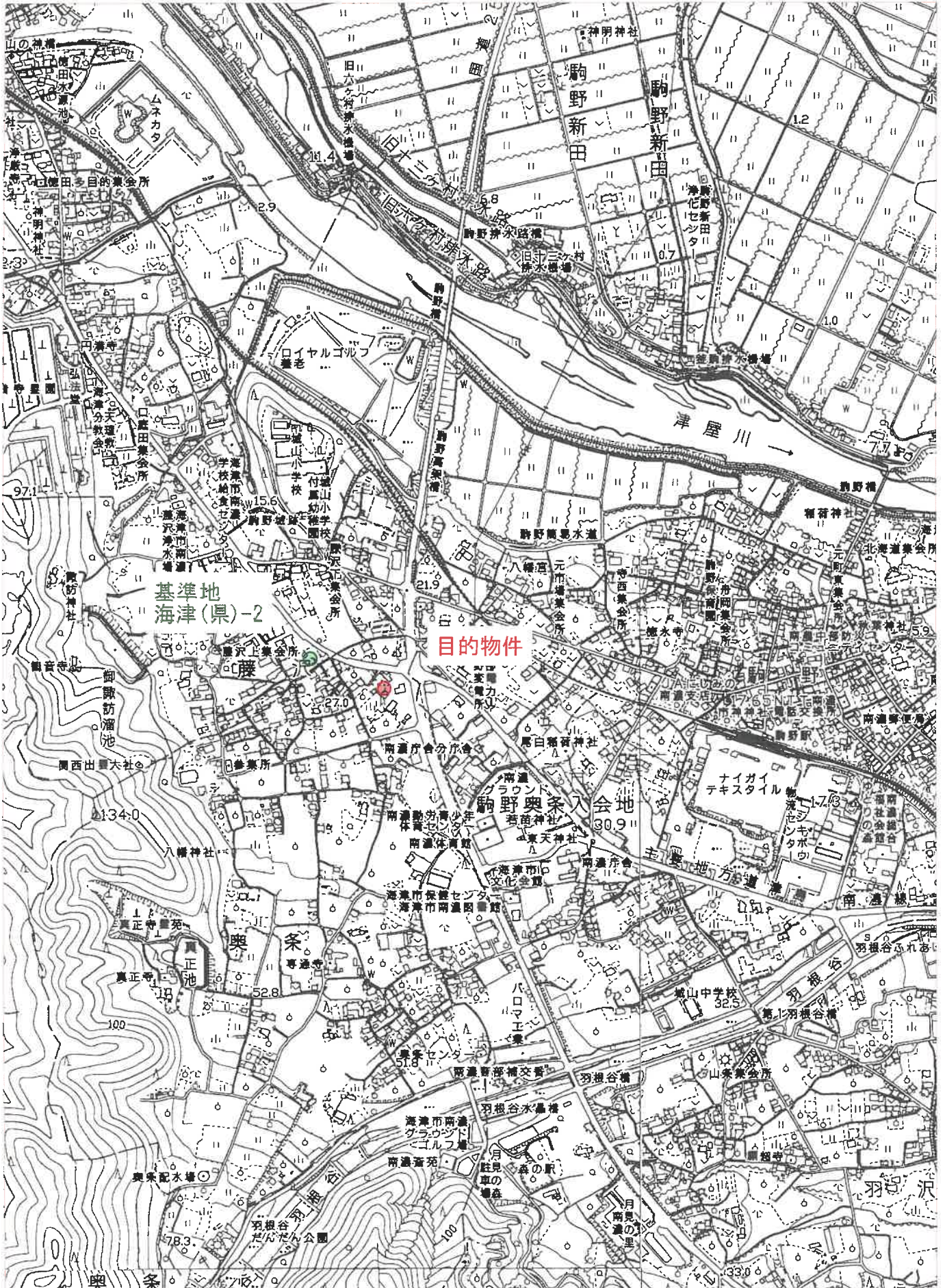
地価調査	海津（県）－2
（所 在）	海津市南濃町駒野字篠ノ浦177番1
（価 格）	20,700 円/㎡
（位 置）	養老鉄道駒野駅 約1.0km（道路距離）
（価格時点）	令和5年7月1日
（地 積）	242 ㎡
（供給処理）	水道 下水
（接面街路）	南東4.0m市道
（用途指定等）	非線引都市計画区域 用途無指定 （建ぺい率60%, 容積率200%）
（地域の概要）	一般住宅のほかに作業所、農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

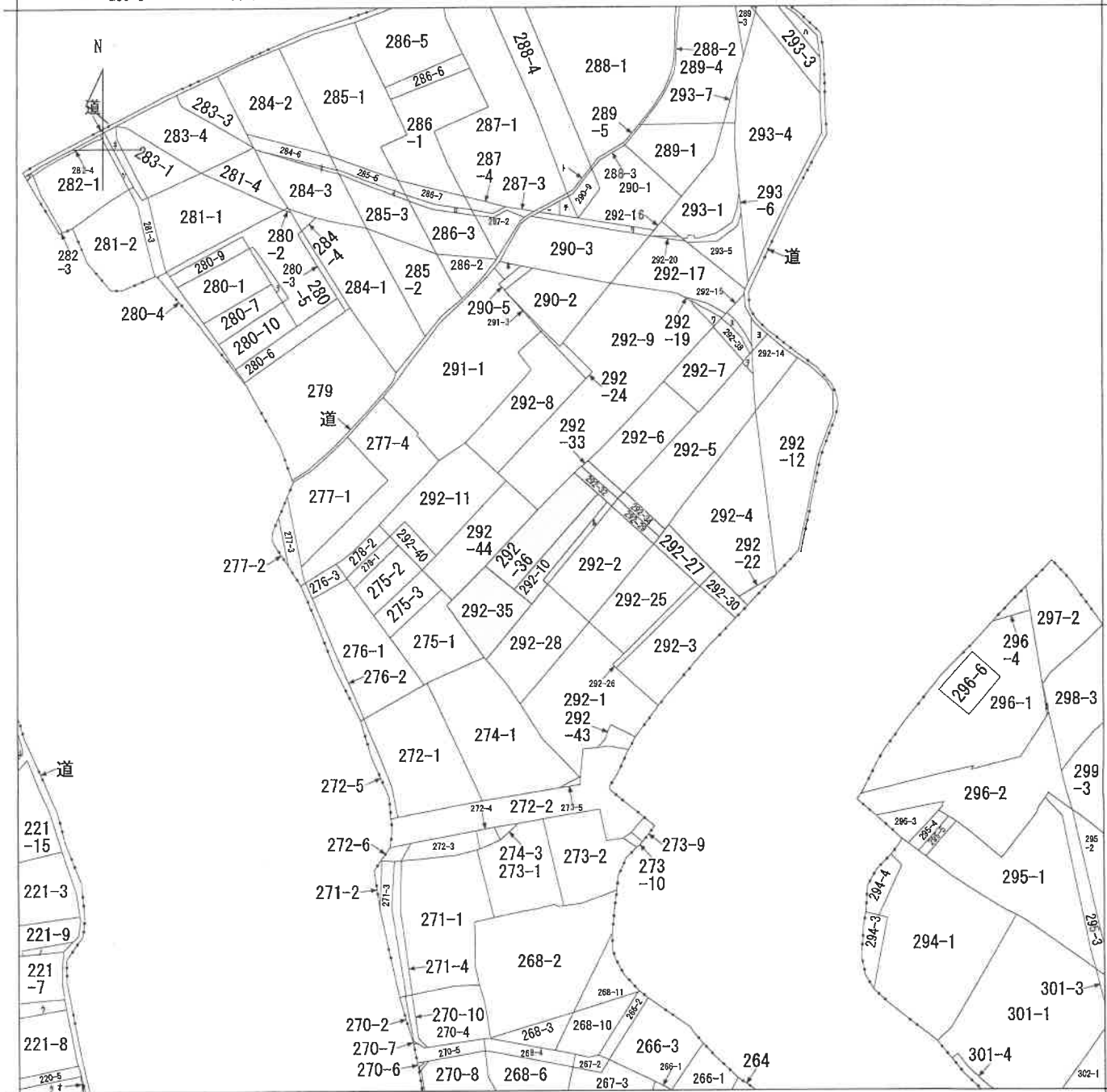
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写、土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 別表 機械器具等一覧（物件12内）
- 6 写真

以 上

目的物件の位置図



イ 285-4 ハ 293-2 ホ 290-4 ト 288-5 リ 290-6 ル 292-31
 ロ 286-4 ニ 290-7 ヘ 289-2 チ 290-8 ス 292-18 ヅ 292-31



(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					地 番		292番10		
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					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5年8月15日

岐阜地方方法務局

請求番号: 5-1

(1/2)

登記官

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和63年9月24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。
(岐阜地方法務局大垣支局管轄)
令和5年8月15日 岐阜地方法務局

登記官

151106

前 292-10 後・新

土地積測量図

地番 292-35 292-36

土地の所在 岐阜市 海津郡南濃町奥条字町裏

求積

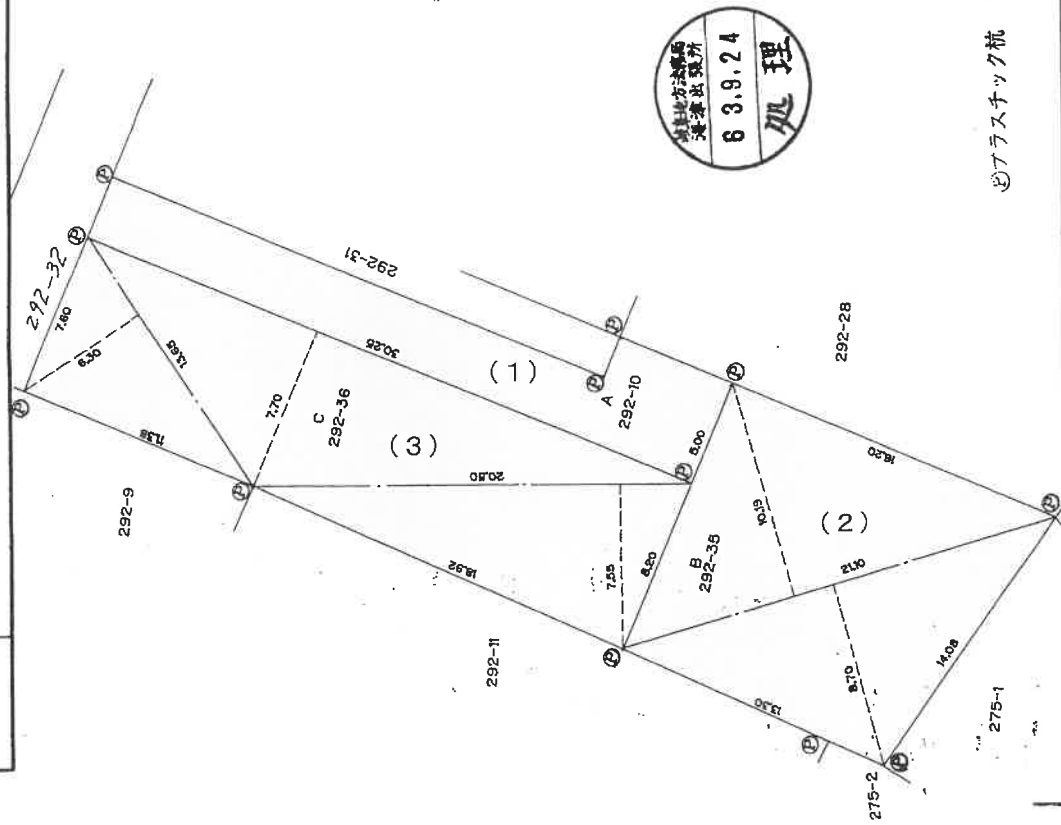
B $21.10 \times 8.70 = 183.57$
 $21.10 \times 10.19 = 215.009$
 $\frac{2}{2} \quad 398.579$
 $\frac{1}{1} \quad 199.2895$

C $20.50 \times 7.55 = 154.775$
 $30.25 \times 7.70 = 232.925$
 $13.65 \times 6.30 = 85.995$
 $\frac{2}{2} \quad 473.695$
 $\frac{1}{1} \quad 236.8475$

A $487,525 - 199,2895 - 236,8475 = 51,388$

地積

A	51m ²
B	199m ²
C	236m ²



①プラスチック杭

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

8月24日(作製)

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

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5年8月15日 岐阜地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

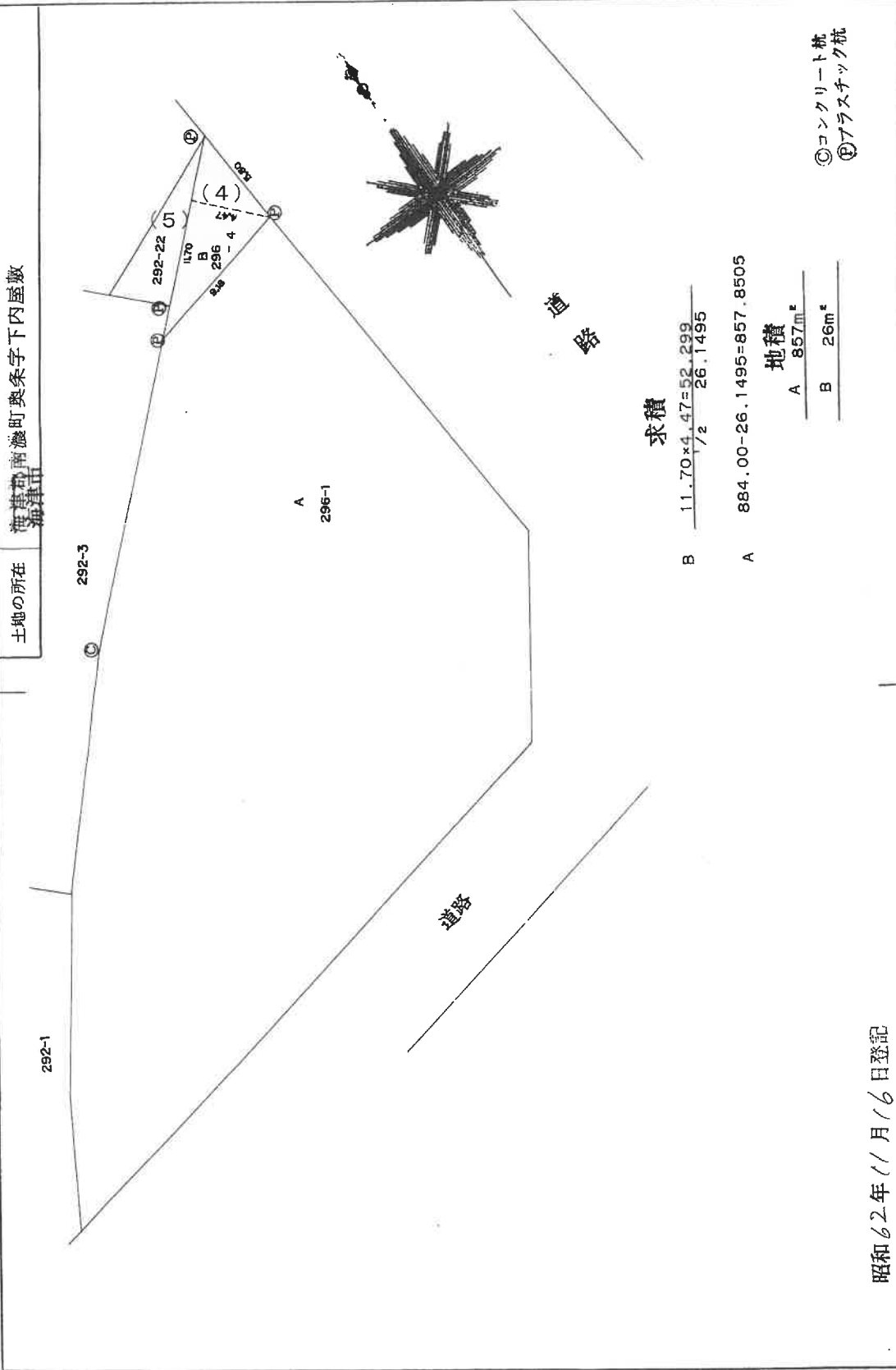
151123

前 296-1 後・新

地 番 296-4 296-1

土地の所在 岐阜県南濃町奥条字下内屋敷

測量図



求積

$$B \quad 11.70 \times 4.47 = 52.299 \\ \hline / 2 \quad 26.1495$$

$$A \quad 884.00 - 26.1495 = 857.8505$$

地積

$$A \quad 857m^2$$

$$B \quad 26m^2$$

①コンクリート杭
②プラスチック杭

昭和62年11月16日登記

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

昭和62年10月8日作成

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和53年11月15日

公用

151097

土地所在図
地積測量図

前 292-4 後・新

地 番 292-4
292-22

土地の所在 岐阜県海津郡南濃町 矢野字田原

求積

(B) $10.25 \times 280 \div 2 = 14.35$

(A) $437.00 - 14.35 = 422.65$

比積

(A) 422.65 m^2

(B) 14.35 m^2

A3判をA4判に縮小

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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和5年8月15日

岐阜地方法務局

登記官

昭和53年11月15日登記

作製者 土地家屋調査士

年11月14日作成

申請人

縮尺

1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：5-7

登記年月日：昭和62年11月17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5年8月15日 岐阜地方方法務局

A3判をA4判に縮小

1511102

前 292-3 後・新

地 番 292-3
292-30

所在地 地積測量図

土地の所在 海津郡南濃町奥条字町裏

海津市

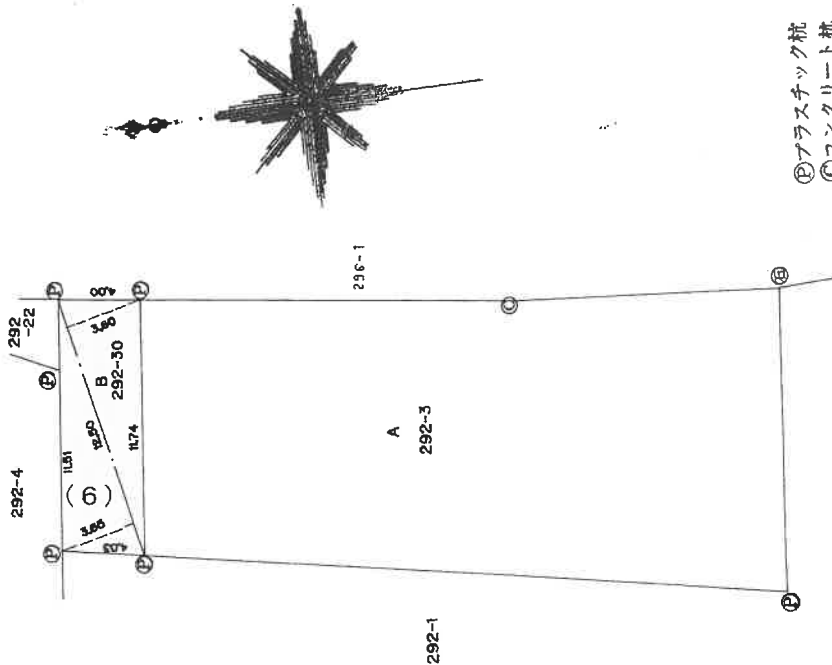
求積

B 12.50×3.60=45.00
12.50×3.65=45.625
2 90.625
45.3125

A 399.00-45.3125=353.6875

地積

A 353m²
B 45m²



②プラスチック杭
③コンクリート杭
④石杭

昭和62年11月17日登記

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和62年11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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和5年8月15日 岐阜地方方法務局

登記官

151100

前 292-1 後・新

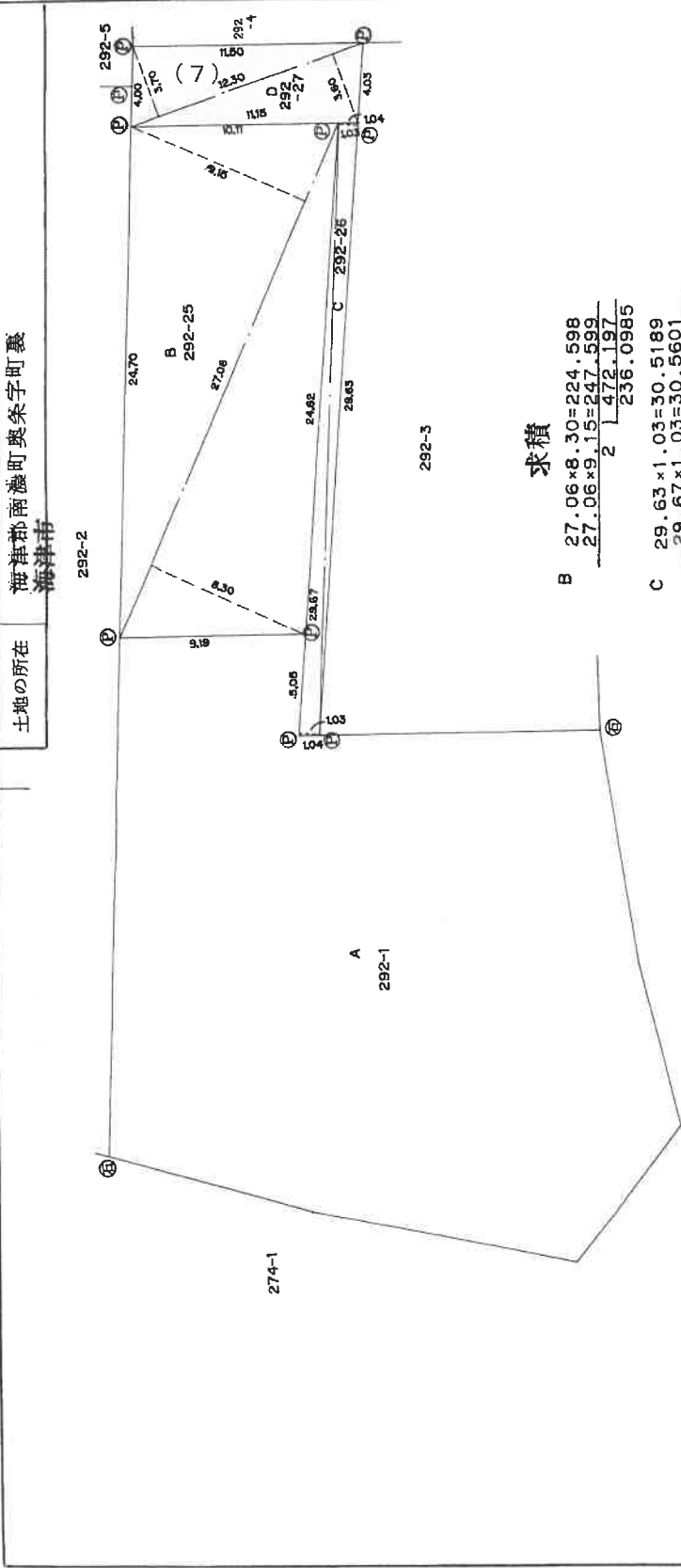
地 番 292-1

292-25 ~ 292-27

土地の所在

海津郡南濃町奥桑字町裏
海津市

土地積測量
所在地図



求積

B $27.06 \times 8.30 = 224.598$
 $27.06 \times 9.15 = 247.599$
2 472.197
236.0985

C $29.63 \times 1.03 = 30.5189$
 $29.67 \times 1.03 = 30.5601$
2 61.079
30.5395

D $12.30 \times 3.60 = 44.28$
 $12.30 \times 3.70 = 45.51$
2 89.79
44.895

A $935.00 - 236.0985 - 30.5395 - 44.895$
 $= 623.467$

地積

A $623m^2$
B $236m^2$
C $30m^2$
D $44m^2$

①プラスチック杭
⑤石杭

昭和62年11月17日登記

作製者 土地家屋調査士

年10月8日作製

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-12

登記年月日：昭和62年11月17日

151101

前 292-2-2 後・新

地 番 292-2
292-28, 292-29

土地の所在 海津郡南濃町奥条字町裏
海津市

土地積測量図

求積

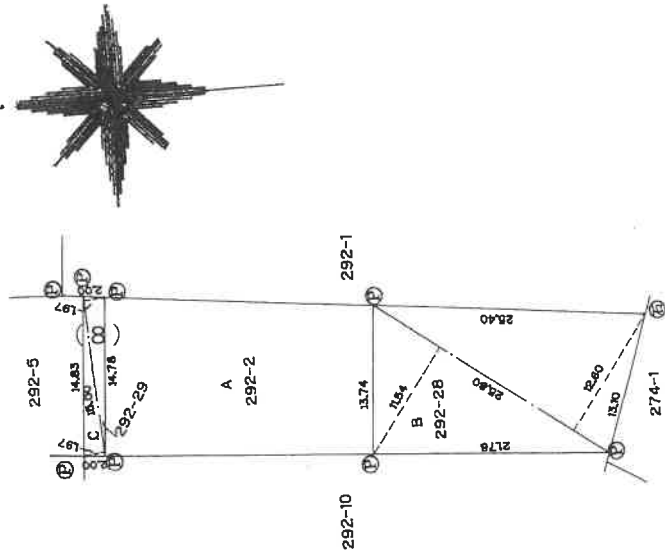
B $25.80 \times 12.60 = 325.08$
 $25.80 \times 11.54 = 297.732$
 $\frac{2}{622.812}$
311.406

C $15.00 \times 1.97 = 29.55$
 $15.00 \times 1.97 = 29.55$
 $\frac{2}{59.10}$
29.55

A $611.00 - 311.406 - 29.55 = 270.044$

地積

A	270m ²
B	311m ²
C	29m ²



②プラスチック杭
③コンクリート杭

昭和62年11月17日登記

縮尺 1/500

年 10 月 8 日 (作製)

土地家屋調査士

作製者

A3判をA4判に縮小

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和62年12月7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。
(岐阜地方法律局大垣支局管轄)

令和5年8月15日 岐阜地方法律局

登記官

請求番号：5-16

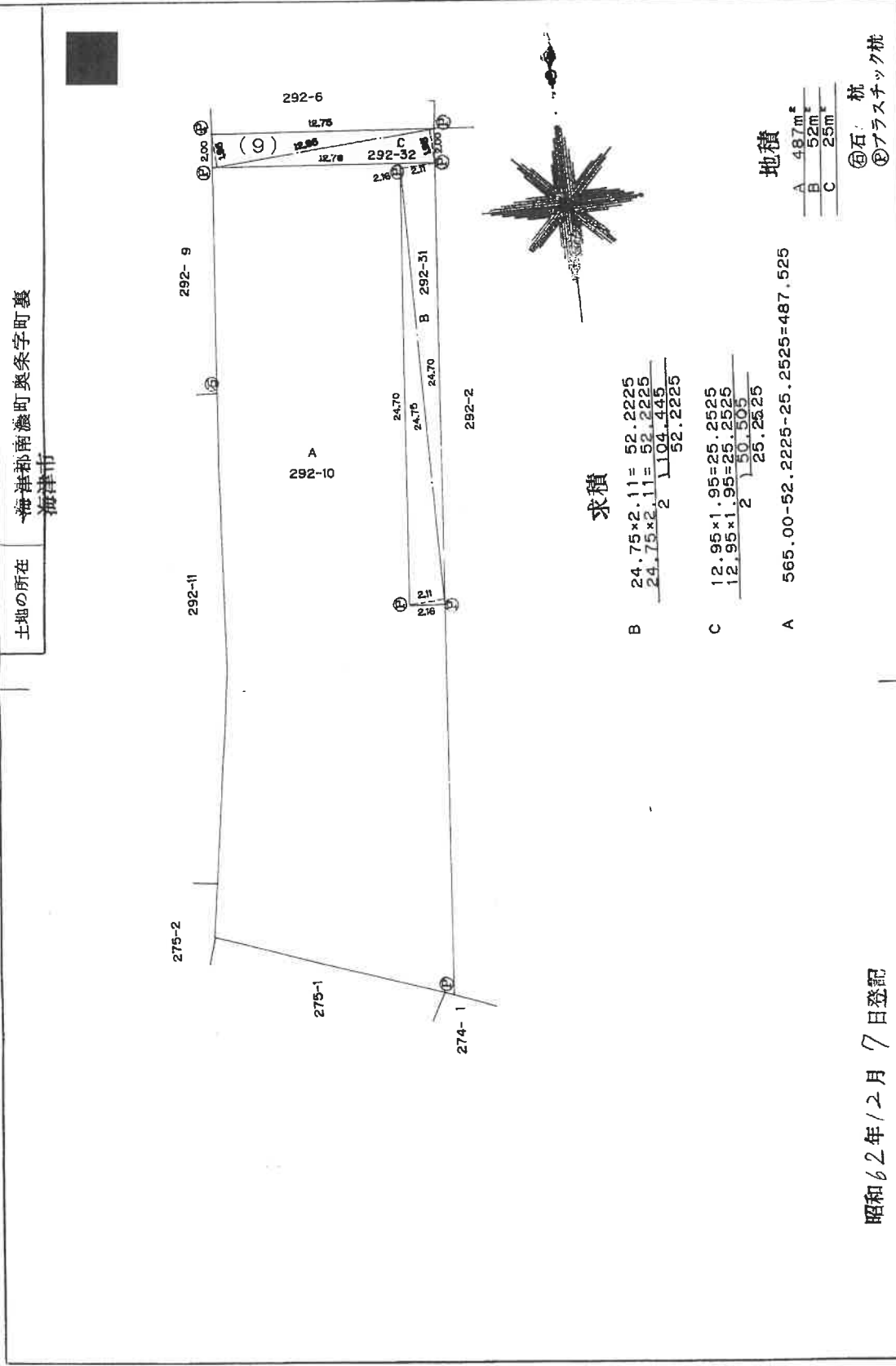
1511103

前 292-10 後・新

地 番 292-31, 292-32

土地の所在 海津郡南濃町奥条字町裏
海津市

土地所在図
地積測量図



昭和62年12月7日登記

作製者 土地家屋調査士
[Redacted]
52年10月8日作製

申請人
[Redacted]

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和62年12月22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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和5年8月15日

岐阜地方方法務局

登記官

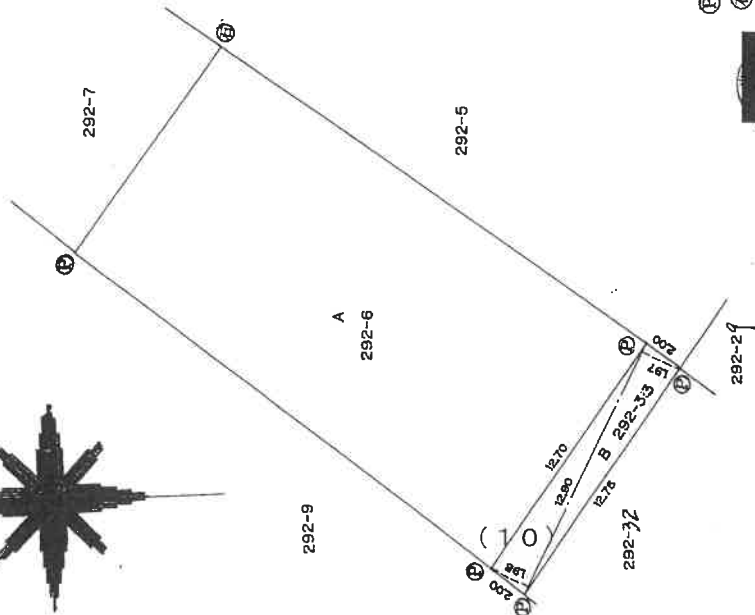
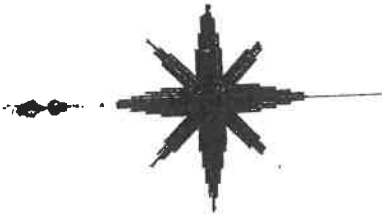
151104

前 292-6 後・新

土地積測量図

地番
292-33

土地の所在
海津郡南濃町奥条字町裏
海津市



登記年月日：昭和62年12月22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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和5年8月15日 岐阜地方方法務局

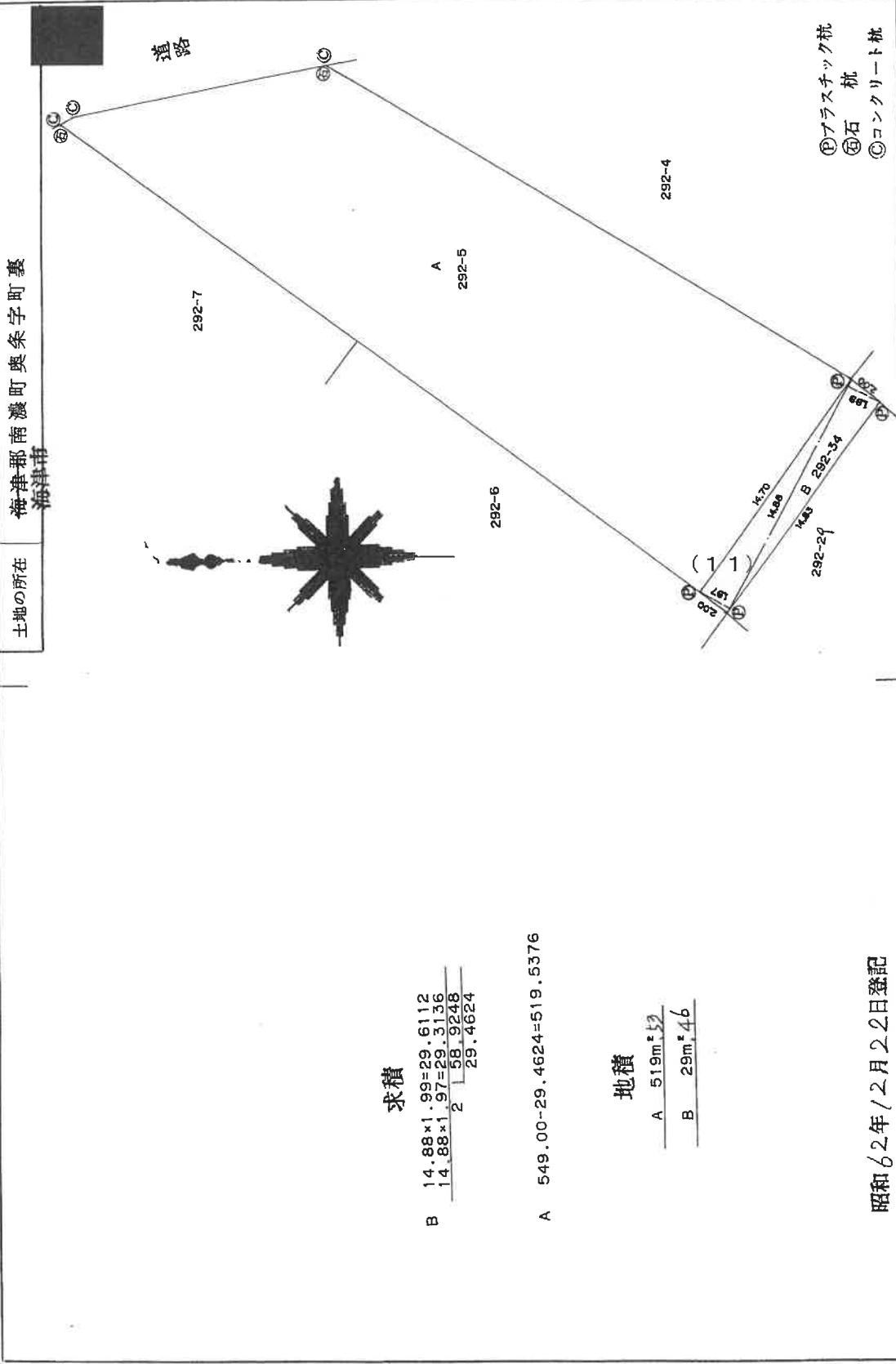
151105

前 292-5 後・新

地 番 292-5
292-34

土地積測量図
所在地

土地の所在 梅津郡南濃町奥条字町裏
海津市



求積

B 14.88 x 1.99 = 29.6112
14.88 x 1.97 = 29.3136
2 58.9248
29.4624

A 549.00 - 29.4624 = 519.5376

地積

A 519m².53
B 29m².46

昭和62年12月22日登記

作製者 土地家屋調査士

10月15日作製

申請人

縮尺

1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-20

登記年月日：平成21年12月8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。
(岐阜地方支務局大垣支局管轄)
令和5年8月15日 岐阜地方支務局

登記官

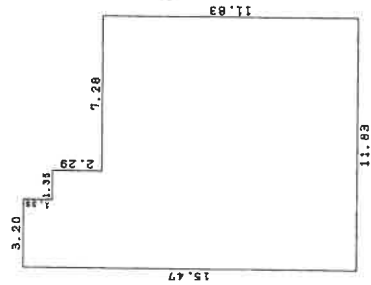
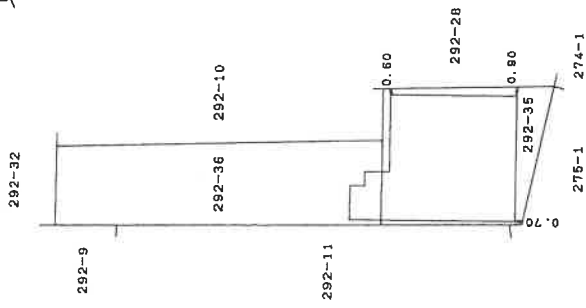
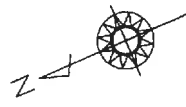
A3判をA4判に縮小

(会員専用)

建物図面
各階平面図

家屋番号
292番35

建物の所在
海津市南濃町裏292-35、292-36



求積表

3.20	x	1.35	=	4.3200
4.55	x	2.29	=	10.4195
11.83	x	11.83	=	139.9489
計				154.6884

床面積 154.68 m²

作成者

申請人

縮尺

1/500

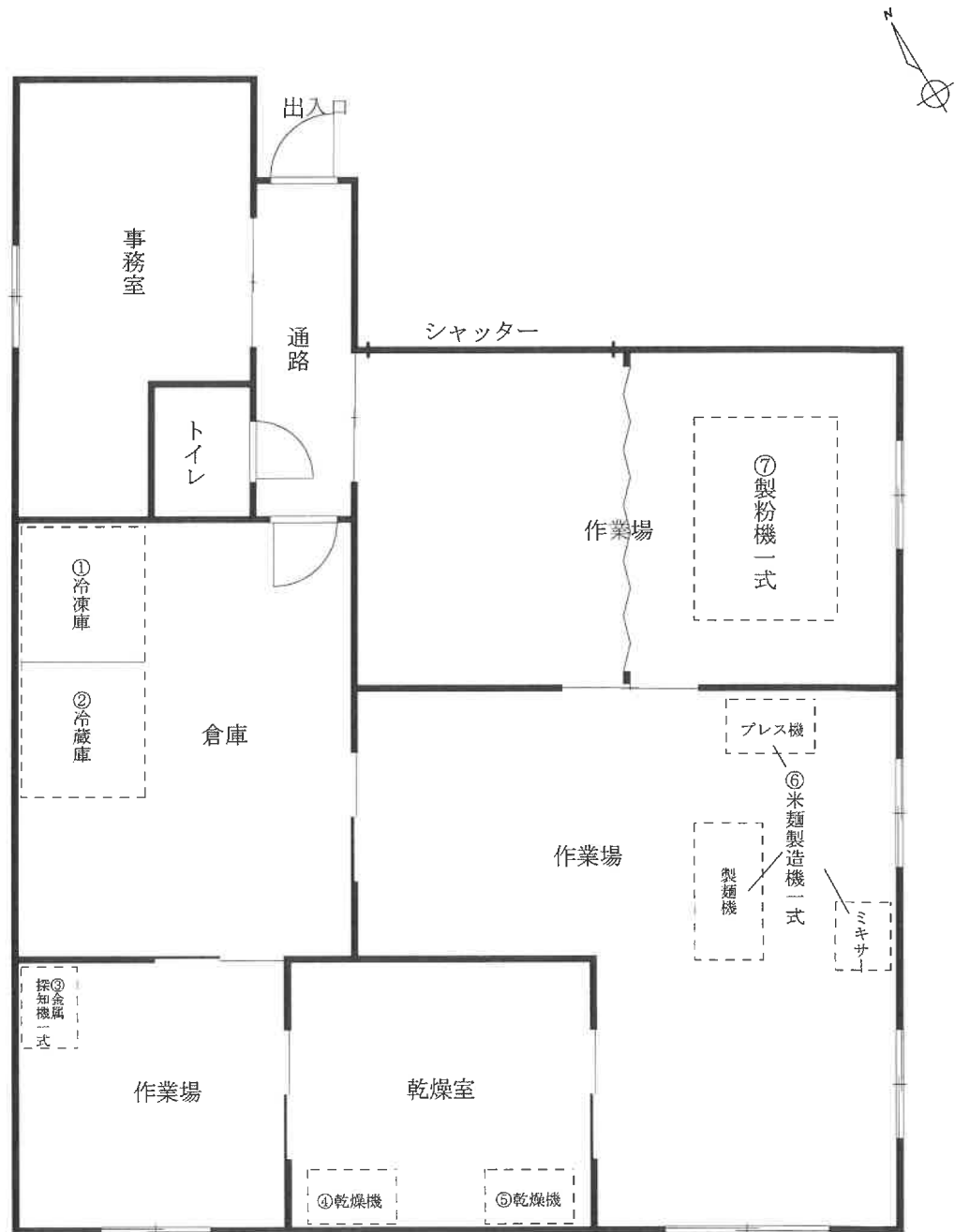
1/250

縮尺

(愛知県土地家屋調査士会館)

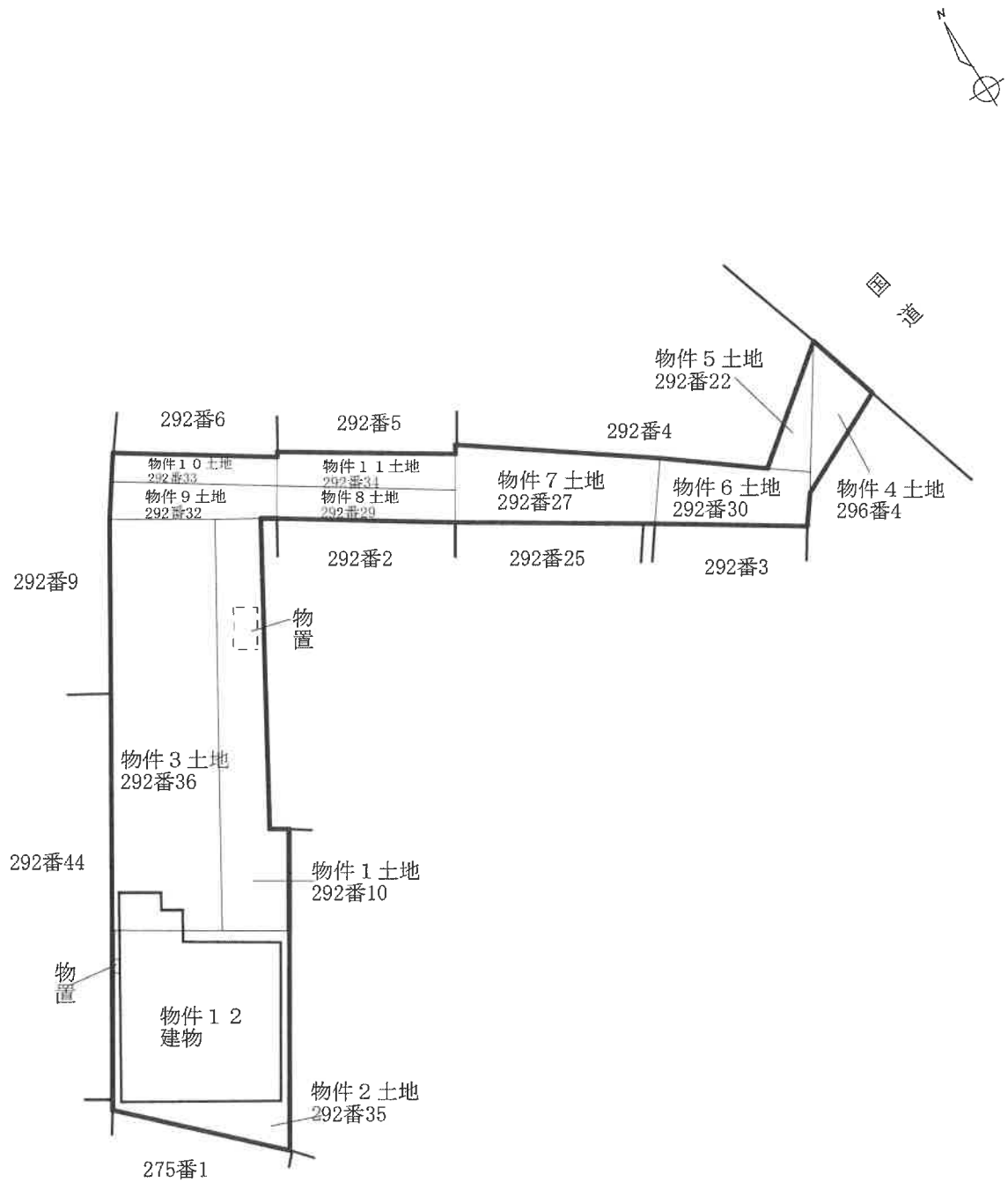
建物間取図（概略）

物件 1 2
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

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

別表 機械器具等一覧（物件12内）

令和5年（ケ）第83号

番号	種類		構造	製作者	※取得年月	記号番号
1	冷凍庫		プレハブ	SANYO	H28. 12	PCU-SN200LE
2	冷蔵庫		プレハブ	SANYO	H18. 11	PCU-SN100ME
3	金属探知機 一式	探知機	鉄製	システムスクエア	H25. 4	SD3008DH
		ウェイトチェッカー	鉄製	ISHIDA		DACS-W-012-517PB-SN
4	乾燥機		鉄製	三菱	H24. 11	RFH-P5A
5	乾燥機		鉄製	ORION	H24. 11	RFB-2200R-E
6	米麺製造機 一式	ミキサー	ステンレス	さぬき麺機	H22. 1	N25472
		製麺機	鉄製	さぬき麺機		こんぴらNo.1
		プレス機	鉄製	さぬき麺機		R3378
7	製粉機一式		鉄製	HODEN工業	H24. 5	ユニットのため不明

※製造年月は不明のため、令和5年度償却資産課税台帳記載の取得年月を採用した。

写真

令和5年(ケ)第83号



①

目的物件12の北東より撮影

コメント



②

目的物件3の北より撮影

コメント

写真

令和5年(ケ)第83号



③

目的物件9.10の北西より撮影

コメント

道路敷部分
物件4～11



④

目的物件6の南東より撮影

コメント

道路敷部分
物件4～11

令和 6 年（ケ）第 133 号

令和7年2月6日 現地調査

令和7年4月16日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25007号

発行日付

令和7年4月17日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,750,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件12（土地）	金 5,420,000 円
物件13（土地）	金 60,000 円
物件14（土地）	金 950,000 円
物件15（土地）	金 10,000 円
物件16（土地）	金 2,190,000 円
物件17（建物）	金 7,280,000 円
物件18（建物）	金 5,840,000 円

- 1 一括価格は、物件12～18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12～16の内訳価格は物件17・18のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件17・18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
12	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	概ね左記に同じ
	地 番	292番9	
	地 目	宅地	
	地 積	844.87㎡	
13	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	概ね左記に同じ
	地 番	292番24	
	地 目	宅地	
	地 積	12.85㎡	
14	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	290番2	
	地 目	雑種地	
	地 積	217㎡	
15	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	概ね左記に同じ
	地 番	291番3	
	地 目	宅地	
	地 積	1.38㎡	
16	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番44	
	地 目	畑	
	地 積	281㎡	

(建物)

番号	所在等		登 記	現 況
17	所 在		海津市 南濃町奥条字町裏 292番地9	概ね左記に同じ
	家屋番号		292番9	
	種 類		居宅 車庫	
	構 造		木造スレート葺3階建	
	床面積	1 階	103.51㎡	
		2 階	90.05㎡	
		3階他計	44.87㎡	
		延面積	238.43㎡	
18	所 在		海津市 南濃町奥条字町裏 290番地2、292番地9	床面積が下記である他は概ね 左記に同じ
	家屋番号		290番2	
	種 類		店舗	
	構 造		木造スレート瓦葺2階建	
	床面積	1 階	158.81㎡	概測198.31 ㎡
		2 階	38.74㎡	38.74 ㎡
		延面積	197.55㎡	概測237.05 ㎡

(目的外建物)

未登記 建物	所 在		右記の通り (令和6年度固定資産評価証 明書の記載に基づく)	海津市南濃町奥条字町裏 292番地44	
	種 類			居宅	
	構 造			木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階		83.89 m ²	
		延面積		83.89 m 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 12～16

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	北西方	900m
	海津市コミュニティバス	——	駒野駅	北西方	900m
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗や住宅等が混在する路線商業地域				
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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	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		1,357.10㎡		
	間 口		約37m		
	奥 行		約80m		
	形 状		不整形形状		
接 面 道 路 の 状 況	北側有効幅員約12.1m舗装県道：主要地方道南濃関ヶ原線（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件(12)～(15)は物件(17)(18)建物の敷地、物件(16)は未登記目的外建物の敷地であり、他に駐車場や看板、電柱、物置等も所在する。なお隣地及び周辺は飲食店、事業所、低層住宅等が見られる。				
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>岐阜地方法務局大垣支局に調製された地積測量図は一部に留まるため、公図等他の物的確認資料を基に現況とを照合の上周囲の計測を行い、位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。但し各物件間の境界は不分明である。 <供給処理施設について>海津市上下水道課からの聴取によれば上水道管は北側県道から引込済。なお所有者からの聴取によれば下水は浄化槽（150人槽）、ガスはLPガスを使用している。 <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当該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する。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと思料されることから土壌等汚染の可能性は低いと思料される。				

2 建物の概況及び利用状況 物件 17

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	平成6年10月12日新築
	経 過 年 数	約30年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル、サイディング等
	内 壁	ボードクロス貼等
	天 井	合板、ボードクロス貼等
	床	フロアリング、畳、コンクリート、縁甲板等
	設 備	電気、給排水、衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	238.43㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅、車庫
	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	やや優る
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		特になし (※建築時点は登記記載の建築年次である)

2 建物の概況及び利用状況 物件 18

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	昭和59年12月12日新築
	経 過 年 数	約40年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート瓦葺
	外 壁	モルタル、タイル等
	内 壁	ボード、羽目板、レンガ等
	天 井	ボード、羽目板等
	床	タイル、フロアリング、コンクリート等
	設 備	電気、給排水、衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	概測237.05㎡
	増 改 築 の 有 無	未登記部分及び未登記増築部分有（建物間取図（概略）参照）
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	店舗
	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		・机上概測において、物件(12)土地上に建築されている面積は69.2㎡である（土地建物位置関係図（概略）参照）。 （※建築時点は登記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 12～16 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件12～16

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	
12	28,600	63.0%	844.87	100.0%	15,223,000
13			12.85	100.0%	232,000
14			217	100.0%	3,910,000
15			1.38	100.0%	25,000
16			281	100.0%	5,063,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 海津5-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
30,100 (円/㎡)	$99.9 \div 100.0$	$100.0 \div 100.0$	$100.0 \div 105.0$	$= 28,600$ (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)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇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%	5.0%	0.0%	105.0%

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)
12～16	-30%	-10%	0%	0%	63.0%

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 17・18 (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
17	181,000	238.43	27.00%	11,652,000
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
10.00%	19.31%	35.71%	27.00%	27.00%
経過年数	30年	経済的残存耐用年数	12年	

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
18	136,000	237.05	16.00%	5,158,000
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
10.00%	12.92%	20.00%	16.00%	16.00%
経過年数	40年	経済的残存耐用年数	5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：物件17は登記数量、物件18は概測数量を採用。

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

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（17）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
12	15,223,000	59.9%	0.20	使用借権	1,823,715

物件（18）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
12	15,223,000	40.1%	0.55	法定地上権	3,357,432
13	232,000	100.0%	0.55	法定地上権	127,600
14	3,910,000	100.0%	0.55	法定地上権	2,150,500
15	25,000	100.0%	0.55	法定地上権	13,750
合計					5,649,282

イ. 物件（12）に対する物件（17）、（18）建物の建築面積を基に、当該敷地相当積割合を下記の如く査定。

敷地相当積割合

土地	建物	建築面積		合計面積	割合
物件12	物件17	103.51 m ²	÷	172.71 m ²	59.9%
	物件18	69.2 m ²			40.1%

未登記目的外建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
16	5,063,000	100.0%	0.20	使用借権	1,012,600

ウ. 土地利用権等を法定地上権、使用借権と判定し、その割合をそれぞれ55%、20%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)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場修 正	評価額 (円)
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①エ)	ウ	エ	オ	(万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
12	15,223,000	-5,181,147		90.0%	60.0%	5,420,000
13	232,000	-127,600		90.0%	60.0%	60,000
14	3,910,000	-2,150,500		90.0%	60.0%	950,000
15	25,000	-13,750		90.0%	60.0%	10,000
16	5,063,000	-1,012,600		90.0%	60.0%	2,190,000
17	11,652,000	1,823,715	100.0%	90.0%	60.0%	7,280,000
18	5,158,000	5,649,282	100.0%	90.0%	60.0%	5,840,000
一括価格 (合計)						21,750,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 用途の異なる複数の建物の他、未登記目的外建物も混在している状況から、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

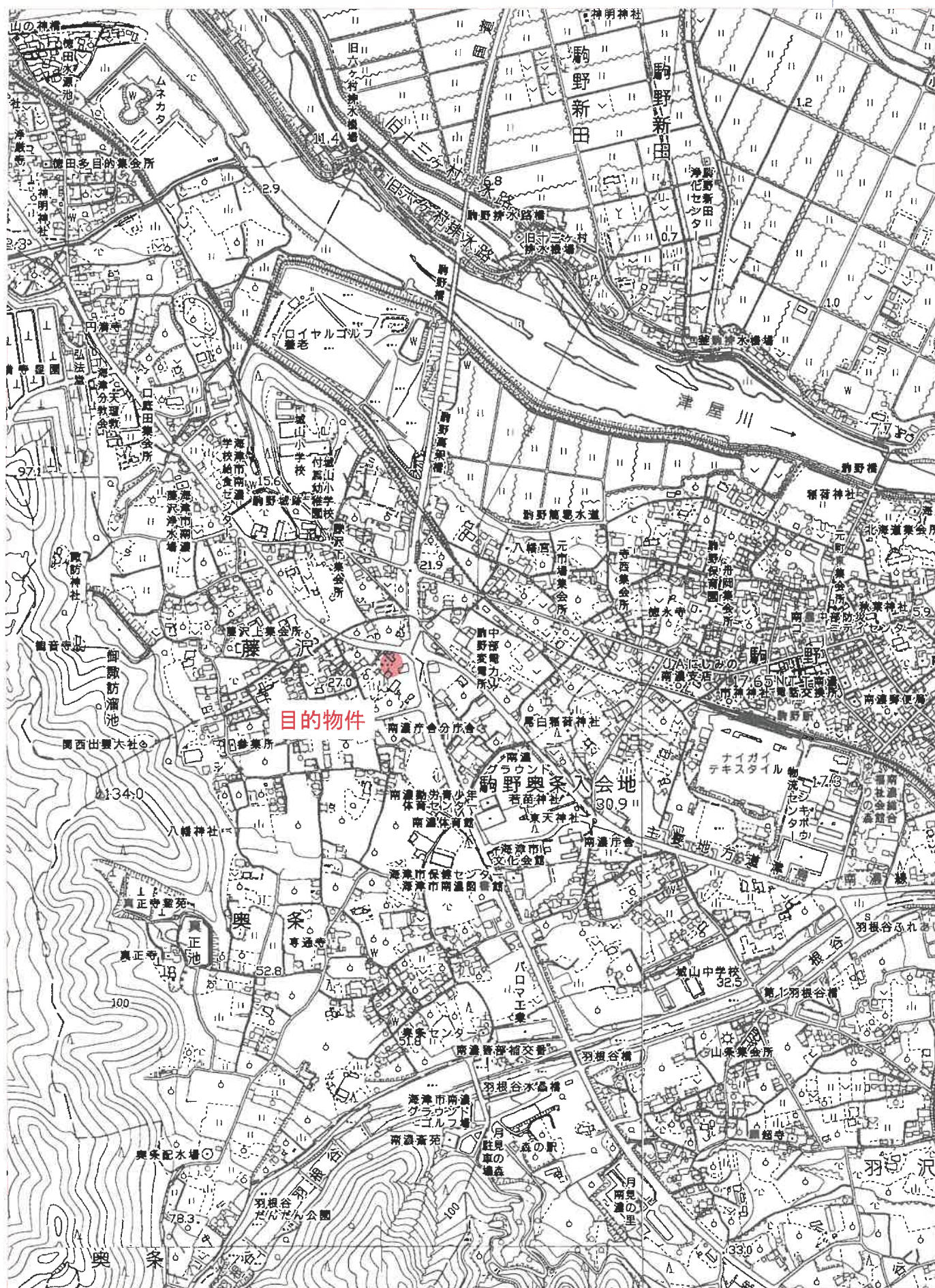
地価公示	海津5-1
(所 在)	海津市海津町馬目字西方363番1
(価 格)	30,100 円/㎡
(位 置)	養老鉄道駒野駅 約3,200m (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	834 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南11m県道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	低層の店舗とスーパー等が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 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

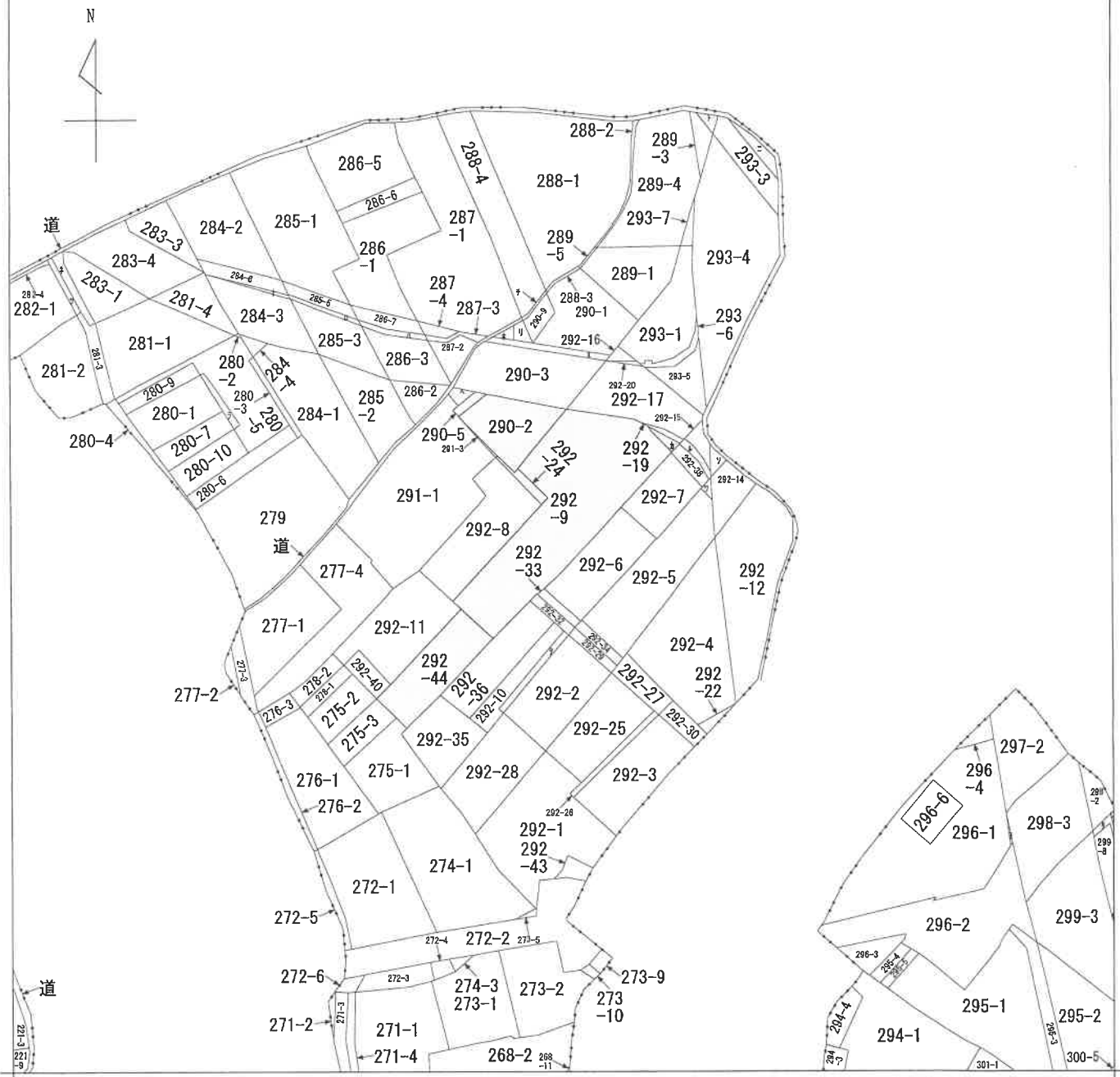
以 上

目的物件の位置図

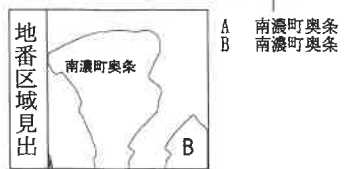


公図写

イ 299-9 ハ 286-4 ホ 290-7 ト 289-2 リ 290-8 ル 292-18
ロ 285-4 ニ 293-2 ヘ 290-4 チ 288-5 ス 290-6 ヲ 292-18



(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	海津市南濃町奥条字町裏				地番	292番9		
出力縮	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					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6年11月7日

岐阜地方法務局多治見支局

登記官

請求番号：8-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成2年2月7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6年11月7日 岐阜地方方法務局多治見支局

登記官

A3判をA4判に縮小

境界点	隣接地の地番	地番
㉠	コシノクリート	292-18
㉡	アラスチック	292-19
㉢	5	292-39
㉣	樹	292-7
㉤	木	292-9
㉥	金	292-17



290-2

292-24

292-8

㉠ 292-9

292-10

292-11

被代位者

作製者

令和6年10月12日作製

申請人

縮尺 1/250

前 292-9 後・新 土地積量 所在図(全部)

地番

土地の所在

151109

岐阜県海津郡南濃町奥条字町

海津市

292-39

292-9

292-18

292-19

292-39

292-7

292-9

292-17

292-10

292-11

被代位者

登記年月日：平成2年2月7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。
(岐阜地方法律局大垣支局管轄)
令和6年11月7日 岐阜地方法律局多治見支局

登記官

151110

292-39

番

地

地積測量図

2/2

岐阜県海津郡南濃町奥条字町高

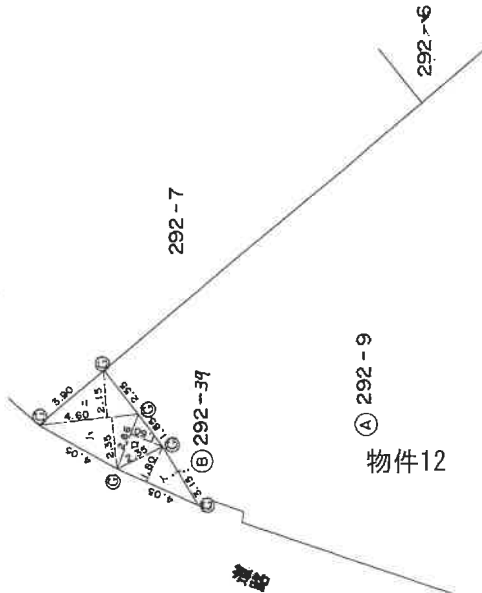
土地の所在

求積表

符号	幅辺	高さ	倍面積
1	4.05	1.80	7.2900
0	2.66	1.60	4.2560
ハ	4.60	2.35	10.8100
ニ	4.60	2.15	9.8900
計			32.2460
1/2			16.12300

(A) $861.00 - (B) 16.12300 = 844.87700$

地積 (A) 844.87 ㎡
(B) 16.12 ㎡



A3判をA4判に縮小

境界点の種別	境界点の位置
コンクリート杭	境界点の位置
プラスチック杭	境界点の位置
石杭	境界点の位置
鉄杭	境界点の位置
木杭	境界点の位置
金杭	境界点の位置

複次位者

作製者

(昭和63年10月12日作製)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和59年11月16日

公用

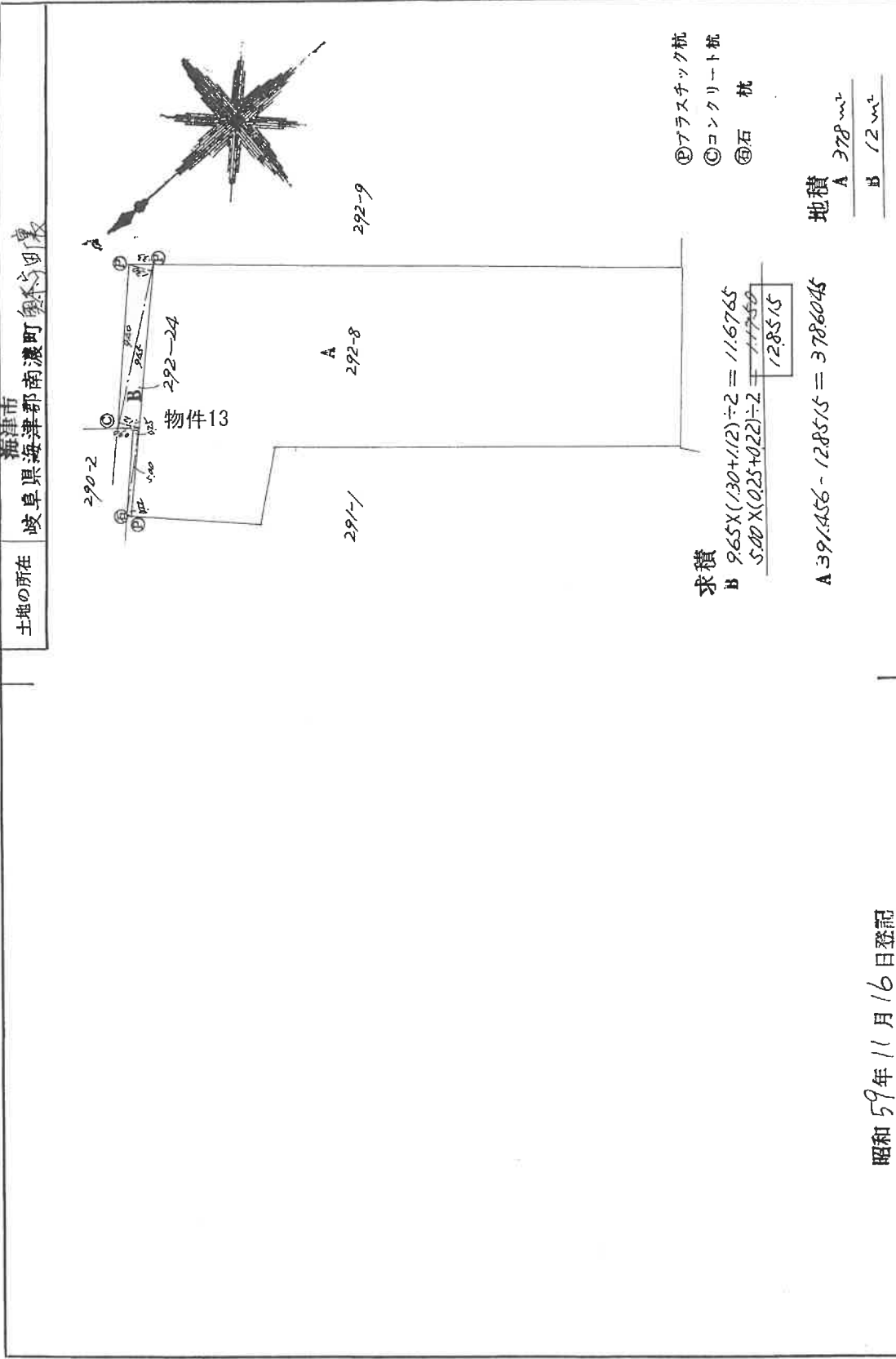
151099

前 292-8 後・新

所在地 地積測量図

地 番 292-24

土地の所在 岐阜県海津郡南濃町御幸町



求積

B $9.65 \times (1.30 + 1.12) \div 2 = 11.6765$
 $5.00 \times (0.25 + 0.22) \div 2 = 11.7500$
 12.8515

- ② プラスチック杭
- ③ コンクリート杭
- ④ 石杭

地積 A $391.456 - 12.8515 = 378.6045$
B 12 m^2

昭和59年11月16日登記

作製者

土地家屋調査士

10月25日作製

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

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。
(岐阜県地方事務局大垣支局管轄)

令和6年11月7日

岐阜県地方事務局多治見支局

登記官

登記年月日：昭和59年10月24日

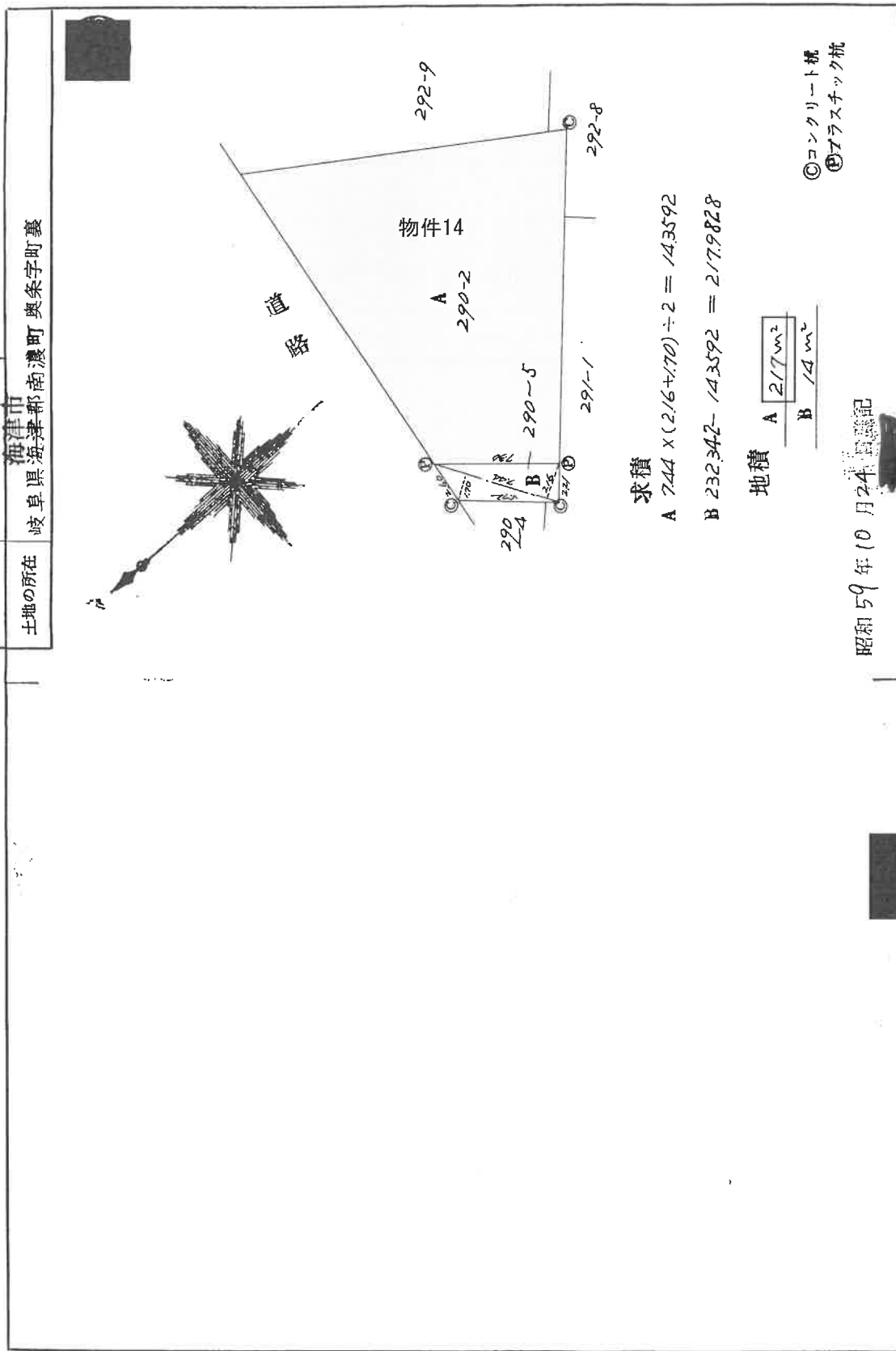
公用

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。
(岐阜地方事務局長支局管理)
令和6年11月7日 岐阜地方事務局長支局

151087

前 290-2 後・新
地 番 290-5-290-2
土地の所在 岐阜県海津郡南濃町奥条字町裏

土地所在図
地積測量図



求積
A $744 \times (216 + 170) \div 2 = 143592$
B $232 \times 42 - 143592 = 2179828$

地積
A 217 m^2
B 14 m^2
◎コンクリート杭
◎プラスチック杭

昭和59年10月24日登記

作製者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
----------------	-------------------	-------------

(昭和59年10月23日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：8-5

登記年月日：昭和59年11月16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。
(岐阜地方方法務局大垣支局蔵)

令和6年11月7日

岐阜地方方法務局多治見支局

登記号

請求番号：8-6

151091

前 291-1 後・新

土地所在図
地積測量図

地番
291-1 291-3

土地の所在
海津市
岐阜県海津郡南濃町奥平町家

求積
 $B \ 1320 \times 0.21 \div 2 = 1386$
 $A \ 766202 - 1386 = 764816$

地積
A 764 m²
B 138 m²

昭和59年11月16日登記

作製者
土地家屋調査士

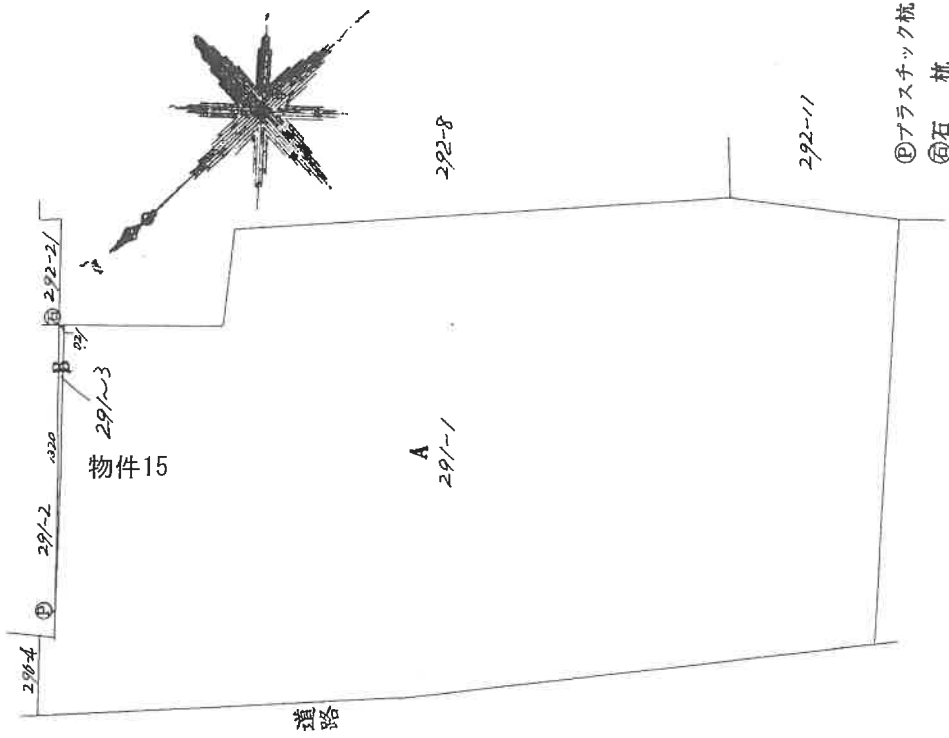
昭和59年10月25日作成

申請人

縮尺
1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小



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6年11月7日 岐阜地方方法務局多治見支局

令和6年11月7日 岐阜地方法務局多治見支局

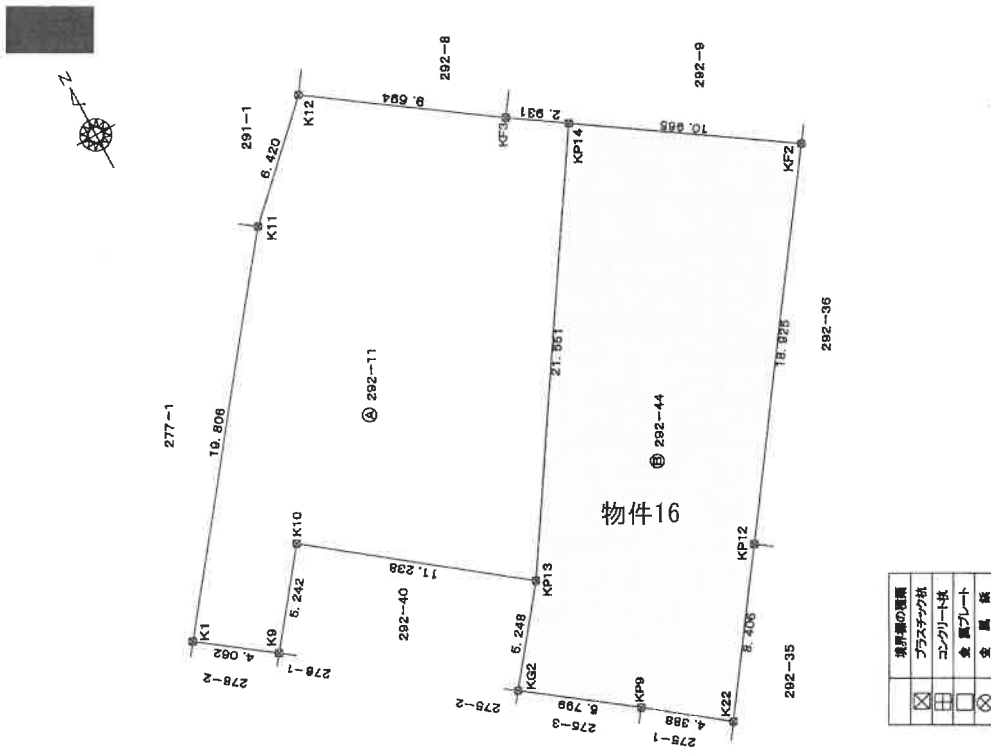
銅製品部

請求番号：8-7

A3判をA4判に縮小

土地積測所在區區

地番	292-11 292-44
土地の所在	海老市南郷町豊栄字田原



境界線の種類	
プラスチック杭	☒
コンクリート杭	☐
金属プレート	☐
金属板	☒

光 谱	④ 292-11			
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO				
KP14	126.455	90.530	-18.428	-2367.168740
KF3	126.246	69.803	-8.454	-1067.283664
K12	119.079	82.079	-2.056	-316.273824
K11	113.957	86.947	17.924	2042.666268
K1	100.000	100.000	16.857	1686.700000
K9	102.939	102.904	-0.909	-93.571551
K10	106.640	99.091	4.227	450.767280
KP13	114.593	107.031	-8.551	-981.030673
			合 计	-646.296924
			合 计 通 量	323.1479620
				323.14 m ²

地 名	⑤ 282-44					
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n)	(Y _{n+1} -Y _n) ²	(X _n - $\bar{X}$) ²
N0	136.719	97.737	-21.125	-2888.198776	447.273	10.000
KF2	126.455	90.530	9.204	1193.960770	84.685	10.000
KP14	114.593	107.031	20.216	2316.612088	408.707	10.000
KG2	110.885	110.746	7.733	857.481438	59.818	10.000
KP9	115.067	114.764	7.091	815.940097	50.271	10.000
K22	118.199	117.837	-3.109	-397.480991	9.667	10.000
KP12	123.895	111.555	-20.100	-2490.238500	404.010	10.000
		合 計		-692.064573	1011.353	10.000
		合 計				
		面 積				
		場 域				

總合計面積	604.1802985 m2
-------	----------------

地番	面積
㊦ 292-11	323.1479620 m ²
㊦ 292-44	281.0323365 m ²

引测点	境界点	距离
JN1	K1	21.084
JN1	K22	38.589
JN2	K1	24.331
JN2	K22	34.189

引 用 点	名 称	X 座 标	Y 座 标
JN1	K4	80.738	108.574
JN2	K6	84.014	118.342

作成者	土	平成 22 年 3 月 12 日作成
-----	---	--------------------

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 $1/250$

登記年月日：平成6年11月2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。
(岐阜地方裁判所大垣支部管轄)
令和6年11月7日 岐阜地方裁判所多治見支部

登記官

A3判をA4判に縮小

463307
各階平面図

建物図面
各階平面図

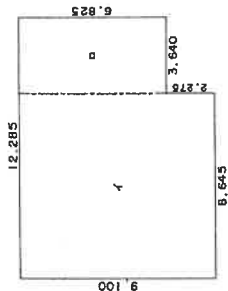
家屋番号 2-9

梅津市

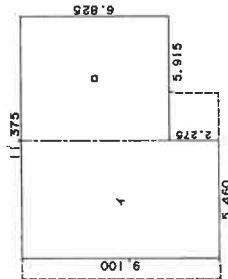
梅津郡南濃町美濃字町裏292番地9

建物の所在

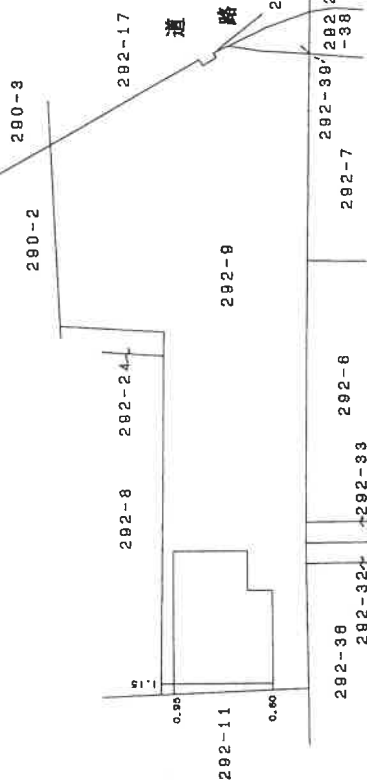
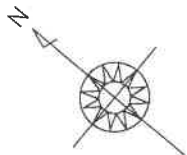
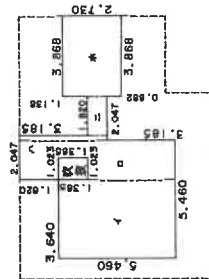
1 階



2 階



3 階



単位：m



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和6年11月7日

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

岐阜地方法務局多治見支局

改訂品目表

請求番号: 8-9

A3判をA4判に縮小

各階平面図

家 屋 番 号

290-2

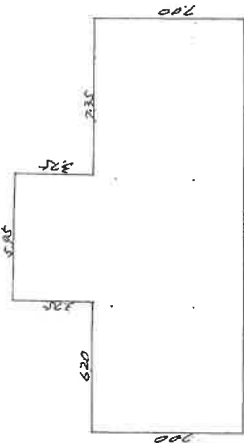
1123

面圖
面圖
物階
建各

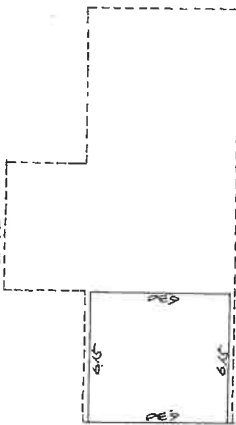
建物の所在

岐阜県海津郡南濃町奥奈宇所裏 290番地2 292番地9

陸



隨
2



求積

I 階 水櫃

$$\begin{array}{r} 5.95 \times 3.75 = 22.3125 \\ 19.50 \times 7.00 = 136.50 \\ \hline 158.8125 \end{array}$$

2階 $6.5 \times 6.30 = 38.745$

床面積

1 階	58.8/m ²
2 階	38.74 m ²

昭和19年10月21日登記

作者

土地家屋調査士

部

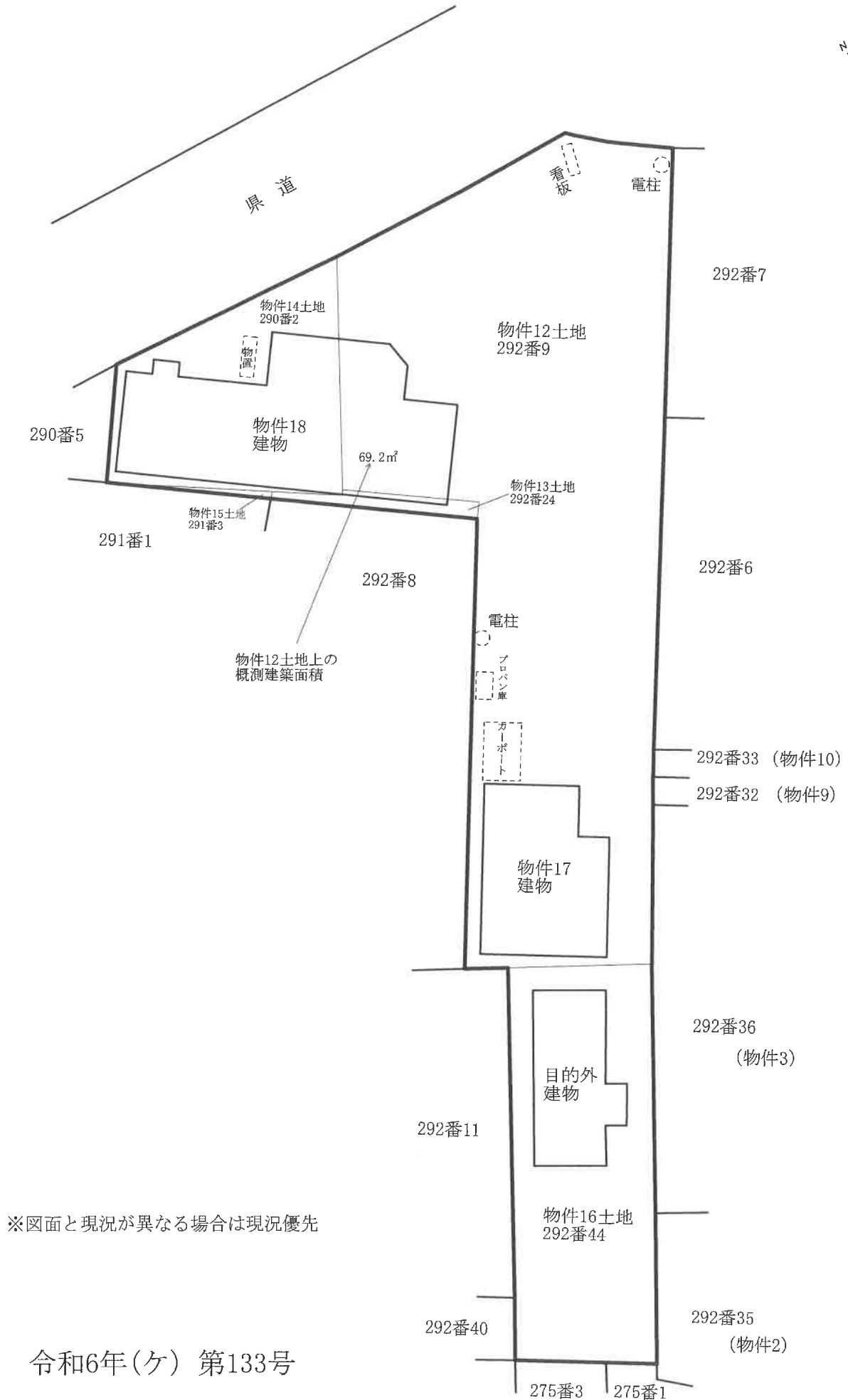
1/250

人
鹽
田

縮尺 $1/500$

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）

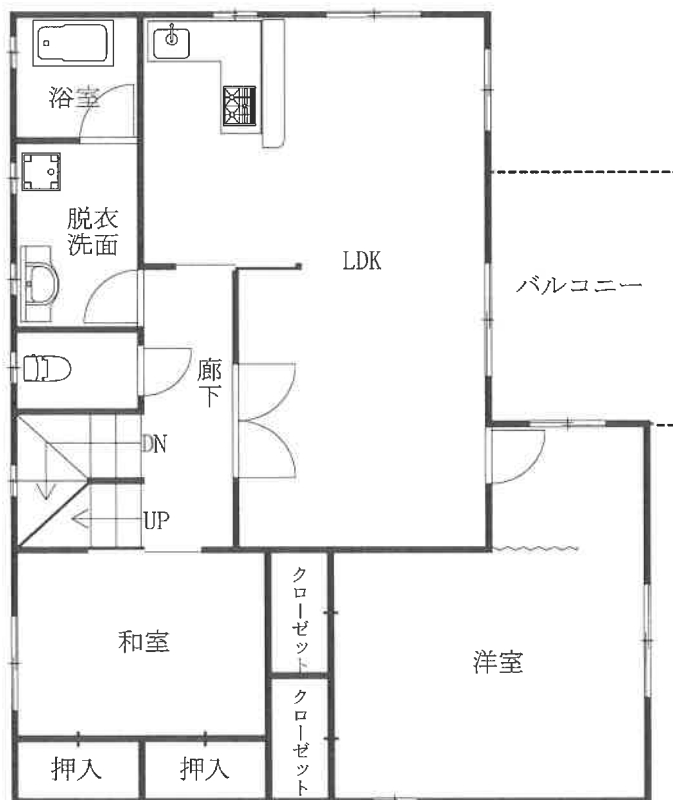


建物間取図（概略）

物件 1 7
建物



1 階



2 階

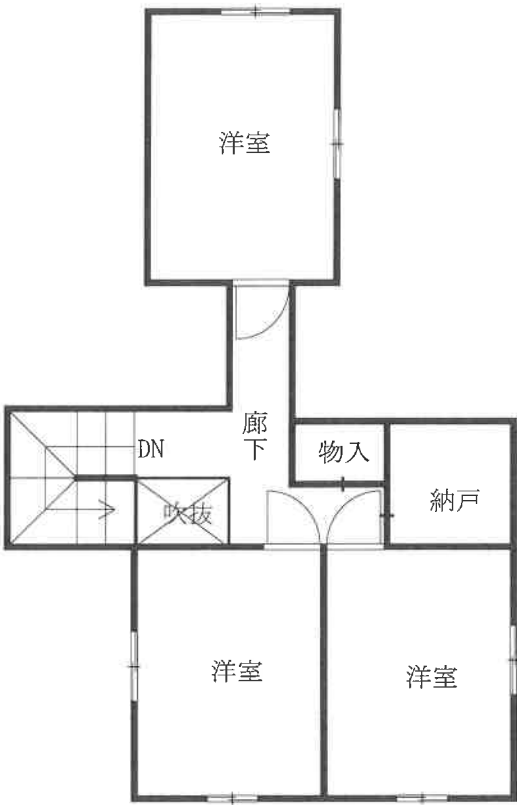
※図面と現況が異なる場合は現況優先

令和6年(ケ) 第133号

建物間取図（概略）



物件 1 7
建物

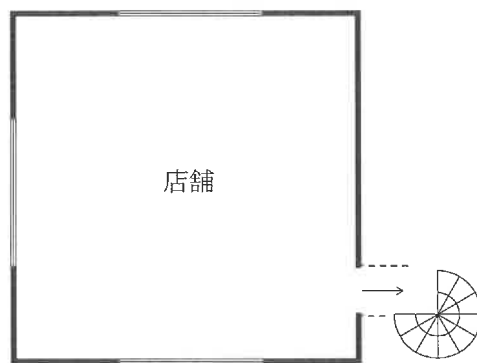
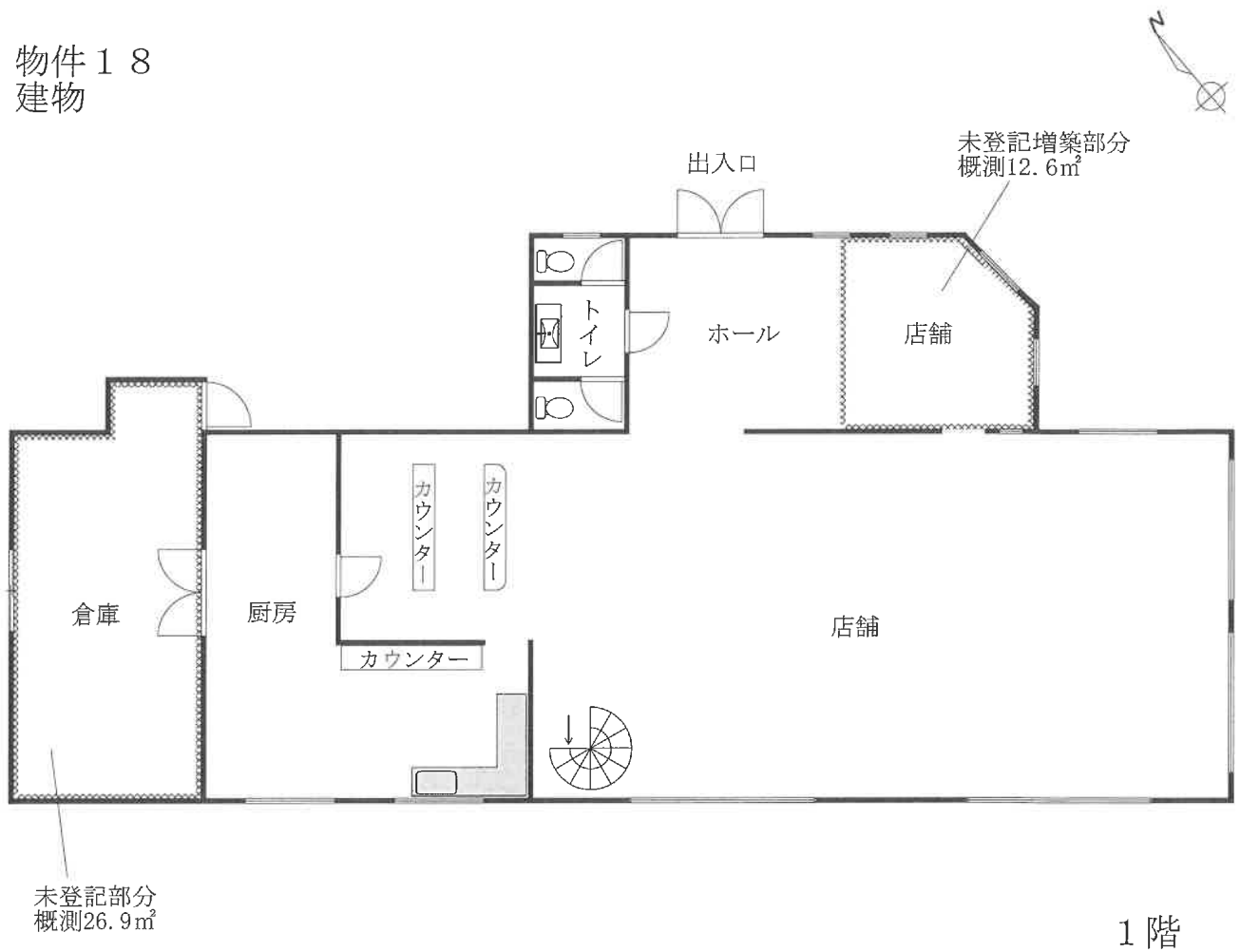


3 階

※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 1 8
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真

令和6年(ケ)第133号



①

目的物
件の東
より撮影

コメント



②

目的物
件の東
より撮影

コメント

令和 5 年（ケ）第 83 号

令和 6 年（ケ）第 133 号

令和6年2月26日、令和7年2月6日 現地調査

令和8年3月30日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書 《補充》

整理番号 第26002号《補充》

発行日付 令和8年3月31日

評 価 人 不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,690,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 140,000 円
物件2（土地）	金 560,000 円
物件3（土地）	金 670,000 円
物件4（土地）	金 40,000 円
物件5（土地）	金 20,000 円
物件6（土地）	金 70,000 円
物件7（土地）	金 70,000 円
物件8（土地）	金 50,000 円
物件9（土地）	金 40,000 円
物件10（土地）	金 40,000 円
物件11（土地）	金 50,000 円
物件12（建物）	金 4,350,000 円
物件13（土地）	金 40,000 円
物件14（土地）	金 610,000 円
物件15（土地）	金 10,000 円
物件16（土地）	金 1,410,000 円
物件17（建物）	金 5,530,000 円
物件18（建物）	金 4,140,000 円
物件19（土地）	金 3,500,000 円
物件12内 （機械器具等）	金 1,350,000 円

- 1 一括価格は、物件1～19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1～3、13～16、19の内訳価格は物件12、17、18のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12、17、18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。
- 5 評価書《補充》は物件1乃至物件19を一括売却した場合における評価額である
なお第4（目的物件の位置・環境等）、第7（附属資料のうち土地建物位置関係図以外）は省略する。

第3 目的物件

(土地)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番10	
	地 目	雑種地	
	地 積	51㎡	
2	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番35	
	地 目	雑種地	
	地 積	199 ㎡	
3	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番36	
	地 目	雑種地	
	地 積	236 ㎡	
4	所 在	海津市 南濃町奥条字下内屋敷	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	296番4	
	地 目	宅地	
	地 積	26.14 ㎡	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
5	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番22	
	地 目	宅地	
	地 積	14.35 ㎡	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
6	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番30	
	地 目	宅地	
	地 積	45.31 ㎡	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
7	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	概ね左記に同じ
	地 番	292番27	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	44 ㎡	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
8	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番29	
	地 目	宅地	
	地 積	29.55 ㎡	
	そ の 他	共有持分 4分の1	

9	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番32	
	地 目	宅地	
	地 積	25.25 m ²	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
10	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番33	
	地 目	宅地	
	地 積	25.47 m ²	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
11	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が公衆用道路である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番34	
	地 目	宅地	
	地 積	29.46 m ²	
	そ の 他	共有持分 4分の1	
13	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	概ね左記に同じ
	地 番	292番24	
	地 目	宅地	
	地 積	12.85m ²	
14	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	290番2	
	地 目	雑種地	
	地 積	217m ²	
15	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	概ね左記に同じ
	地 番	291番3	
	地 目	宅地	
	地 積	1.38m ²	
16	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	292番44	
	地 目	畑	
	地 積	281m ²	
19	所 在	海津市 南濃町奥条字町裏	概ね左記に同じ
	地 番	292番9	
	地 目	宅地	
	地 積	844.87m ²	

(建物)

番号	所在等		登 記	現 況
12	所 在		海津市 南濃町奥条字町裏 292番地35、292番地36	概ね左記に同じ
	家屋番号		292番35	
	種 類		工場	
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	1 階	154.68㎡	
		延面積	154.68㎡	
17	所 在		海津市 南濃町奥条字町裏 292番地9	概ね左記に同じ
	家屋番号		292番9	
	種 類		居宅 車庫	
	構 造		木造スレート葺3階建	
	床面積	1 階	103.51㎡	
		2 階	90.05㎡	
		3 階他計	44.87㎡	
		延面積	238.43㎡	
18	所 在		海津市 南濃町奥条字町裏 290番地2、292番地9	床面積が下記である他は概ね 左記に同じ
	家屋番号		290番2	
	種 類		店舗	
	構 造		木造スレート瓦葺2階建	
	床面積	1 階	158.81㎡	概測198.31 ㎡
		2 階	38.74㎡	38.74 ㎡
		延面積	197.55㎡	概測237.05 ㎡

(目的外建物)

未登記 建物	所 在		右記の通り (令和6年度固定資産評価証 明書の記載に基づく)	海津市南濃町奥条字町裏 292番地44	
	種 類			居宅	
	構 造			木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階		83.89 m ²	
		延面積		83.89 m ²	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～11、13～16、19 (土地)

目的土地の土地価格、建付地価格を次のとおり求めた。

物件1～11、13～16、19

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	28,500	52.5%	51	100.0%	763,000
2			199	100.0%	2,978,000
3			236	100.0%	3,531,000
4			26.14		391,000
5			14.35		215,000
6			45.31		678,000
7			44		658,000
8			29.55		442,000
9			25.25		378,000
10			25.47		381,000
11			29.46		441,000
13			12.85	100.0%	192,000
14			217	100.0%	3,247,000
15			1.38	100.0%	21,000
16			281	100.0%	4,204,000
19			844.87	100.0%	12,641,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 海津5-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
30,000 (円/㎡)	99.9 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 105.0	= 28,500 (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)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇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%	5.0%	0.0%	105.0%

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)
1～11、13～16、19	-50%	0%	0%	5%	52.5%

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12、17、18

(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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
12	121,000	154.68	34.00%	6,364,000
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
10.00%	24.24%	44.62%	34.00%	34.00%
経過年数	16年	経済的残存耐用年数	10年	

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
17	181,000	238.43	27.00%	11,652,000
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
10.00%	19.01%	35.12%	27.00%	27.00%
経過年数	31年	経済的残存耐用年数	12年	

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
18	136,000	237.05	16.00%	5,158,000
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
10.00%	12.84%	19.78%	16.00%	16.00%
経過年数	41年	経済的残存耐用年数	5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：物件12、17は登記数量、物件18は概測数量を採用。

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）

当該機械器具等の標準的な取得価格を推定し、これに経過年数及び観察結果を勘案し判定した現価率を乗じて、基礎となる価格を求めた。

物件番号	番号	推定取得価格 (円)	現価率	基礎となる価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
12内	1	574,000	10%	57,000
	2	651,000	10%	65,000
	3	2,342,000	10%	234,000
	4	500,000	10%	50,000
	5	500,000	10%	50,000
	6	17,809,000	10%	1,781,000
	7	9,800,000	10%	980,000
			計	3,217,000

ア 推定取得価格：令和5年度償却資産課税台帳記載の取得価額を採用

イ 現価率：調査日現在も稼働中であることを勘案し10%と査定した。

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（12）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	763,000	0.55	法定地上権	419,650
2	2,978,000	0.55	法定地上権	1,637,900
3	3,531,000	0.55	法定地上権	1,942,050
合計				3,999,600

物件（17）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
19	12,641,000	59.9%	0.20	使用借権	1,514,391

物件（18）建物

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地相当積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
13	192,000	100.0%	0.55	法定地上権	105,600
14	3,247,000	100.0%	0.55	法定地上権	1,785,850
15	21,000	100.0%	0.55	法定地上権	11,550
19	12,641,000	40.1%	0.55	法定地上権	2,787,972
合計					4,690,972

敷地相当積割合：物件（19）に対する物件（17）、（18）建物の建築面積を基に下記の如く査定。

敷地相当積割合

土地	建物	建築面積		合計面積	割合
物件19	物件17	103.51 m ²	÷	172.71 m ²	59.9%
	物件18	69.20 m ²			40.1%

未登記目的外建物

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
16	4,204,000	0.20	使用借権	840,800

土地利用権等割合：法定地上権、使用借権と判定し、その割合をそれぞれ55%、20%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)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	占有減価 修正	共有持分 割合	市場性 修正	競売市場修 正	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
	ア (1①オ、1② エ、1③ウ)	イ (2①ウ・エ)	ウ	エ	オ	カ	
1	763,000	-419,650			70.0%	60.0%	140,000
2	2,978,000	-1,637,900			70.0%	60.0%	560,000
3	3,531,000	-1,942,050			70.0%	60.0%	670,000
4	391,000			1/4	70.0%	60.0%	40,000
5	215,000			1/4	70.0%	60.0%	20,000
6	678,000			1/4	70.0%	60.0%	70,000
7	658,000			1/4	70.0%	60.0%	70,000
8	442,000			1/4	70.0%	60.0%	50,000
9	378,000			1/4	70.0%	60.0%	40,000
10	381,000			1/4	70.0%	60.0%	40,000
11	441,000			1/4	70.0%	60.0%	50,000
12	6,364,000	3,999,600	100.0%		70.0%	60.0%	4,350,000
13	192,000	-105,600			70.0%	60.0%	40,000
14	3,247,000	-1,785,850			70.0%	60.0%	610,000
15※	21,000	-11,550			70.0%	60.0%	10,000
16	4,204,000	-840,800			70.0%	60.0%	1,410,000
17	11,652,000	1,514,391	100.0%		70.0%	60.0%	5,530,000
18	5,158,000	4,690,972	100.0%		70.0%	60.0%	4,140,000
19	12,641,000	-4,302,363			70.0%	60.0%	3,500,000
12内 合計	3,217,000				70.0%	60.0%	1,350,000
一括価格 (合計)							22,690,000

※物件15は備忘価格

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

オ. 用途の異なる複数の建物が存在し、需要者が限定的となる可能性を否定できないこと及び共有持分のみの土地や未登記目的外建物も混在している状況から、市場流通性への影響の程度を考慮した。

カ. 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

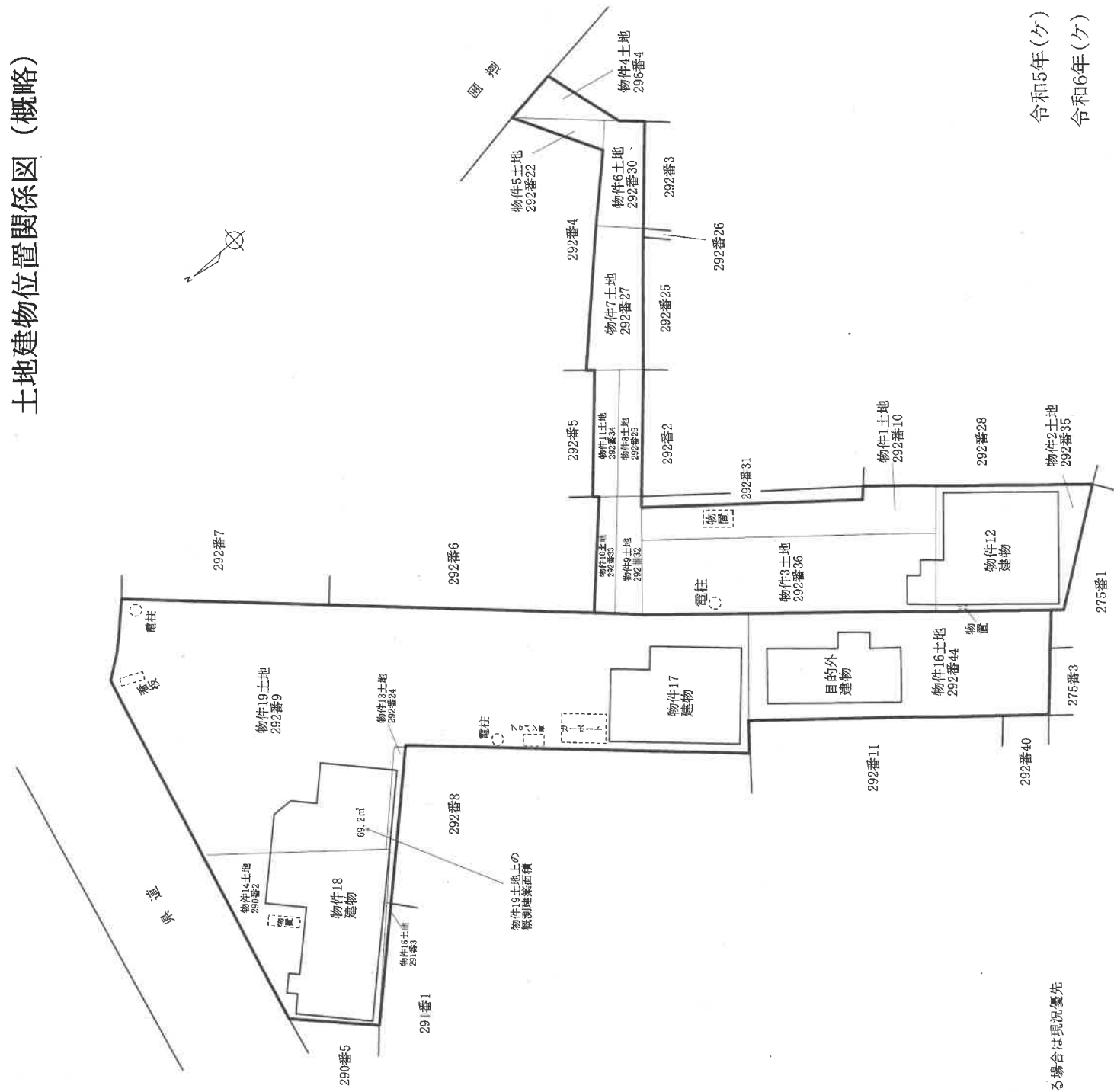
地価公示	海津5-1
(所 在)	海津市海津町馬目字西方363番1
(価 格)	30,100 円/㎡
(位 置)	養老鉄道駒野駅 約3,200m (道路距離)
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	834 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南11m県道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	低層の店舗とスーパー等が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

1 土地建物位置関係図 (概略)

以 上

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