

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 6年 4月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 恩 田 和 典

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 6日 午前11時00分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 6年 5月28日 午前10時00分から 令和 6年 5月28日 午後 4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 6年 4月17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 大垣市中ノ江一丁目3番地1  
家屋 番号 3番1  
種 類 店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 188.80平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年12月 7日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 溝 口 佳 孝

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

賃借権

賃借人 株式会社ビリオンフーズハヤシ

期 限 令和6年3月24日まで

賃 料 月額46万円

保証金 400万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

売却基準価額は、前記保証金の返還義務を考慮して定められている。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社ビリオンフーズハヤシが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（地番3番1，地積939平方メートル，所有者B）につき事業用定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・占有者株式会社ビリオンフーズハヤシが店舗新築工事費，改装工事費を支出した旨主張している。

### 《 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 大垣市中ノ江一丁目3番地1  
家屋 番号 3番1  
種 類 店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 188.80平方メートル



令和5年(ケ)第 59号  
令和5年 6月15日受理  
令和5年 9月 4日提出  
(物件1)

# 現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 庄垣内 雅也



## 物 件 目 録

1	所 在	大垣市中ノ江一丁目3番地1
	家屋番号	3番1
	種 類	店舗
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	188.80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)
建 物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 種 類： ├ 構 造： └ 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある      ┌ 地方裁判所      支部      平成 年 ( ) 第      号 └ 保管開始日      平成      年      月      日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
( 2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ビリオンフーズハヤシ
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■女性某 (占有者担当者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書 (事業用)) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年3月25日
最初の契約等	契約日 占有開始日ころ
契約等	期間 平成17年3月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成20年3月24日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和5年3月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月24日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金460,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金4,000,000円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	礼金450,000円
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	大垣市中ノ江一丁目	
地番	3番1	
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	939平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)	
その他の事項		
<b>■関係人 (■A (債務者代表者) ■B (土地所有者)) の陳述 / ■提示文書 (事業用定期借地権設定契約公正証書正本) の要旨</b>		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 事業用定期借地権	
占有開始時期	平成17年5月1日	
最初の契約等	契約日	平成17年4月11日
	期間	平成17年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年4月30日まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 令和2年3月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和17年3月30日まで約15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者)
地代・支払時期等	毎月金550,000円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金3,480,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( ) )	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者 代表者)	<p>物件1建物は、令和元年5月31日にC氏に事業譲渡契約に基づき所有権移転しました。(事業譲渡契約書に付随する覚書提出)</p> <p>同建物の敷地である地番3番1については、土地所有者のB氏との間で事業用定期借地権契約をしています。(事業用定期借地権設定契約公正証書文案提出)</p> <p>なお、私は現在岐阜県内には在住していません。</p>
■ B (目的外土地(3 番1)所有者)	<p>3番1の土地については事業用定期借地権を設定しています。平成17年と令和2年作成の事業用定期借地権設定契約公正証書の原本をお見せしますので、写真を取っていただいても構いません。</p> <p>月額賃料は、上記公正証書記載のとおり55万円で、現在は合同会社BEAPから振り込まれています。同会社の代表者はC氏です。</p>
■ 伊藤 評価人	<p>浄化槽は南側に近接した家屋番号3番4の建物(物件2建物)と共通使用となっているため、買受人の意向次第では、新たに処理施設設置工事が必要となる可能性があります。</p>
■ 女性 某 (賃借人株式会社 ビリオンフーズ ハヤシ担当者)	<p>店舗の月額賃料は現在460,000円で、合同会社BEAPに振り込んでいます。</p> <p>改装工事関係書類については、会計事務所の保管期間が過ぎてしまいましたので、御見積書等提出できるものを送付させていただきました。</p>
■ C (事業譲渡契約に 基づく物件1建 物所有者)	<p>(当職) S有限会社代表者AさんからCさんのお名前をお聞きしておりましたので、お電話しました。</p> <p>(C) 現在、病院にいて対応は無理。</p>

(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

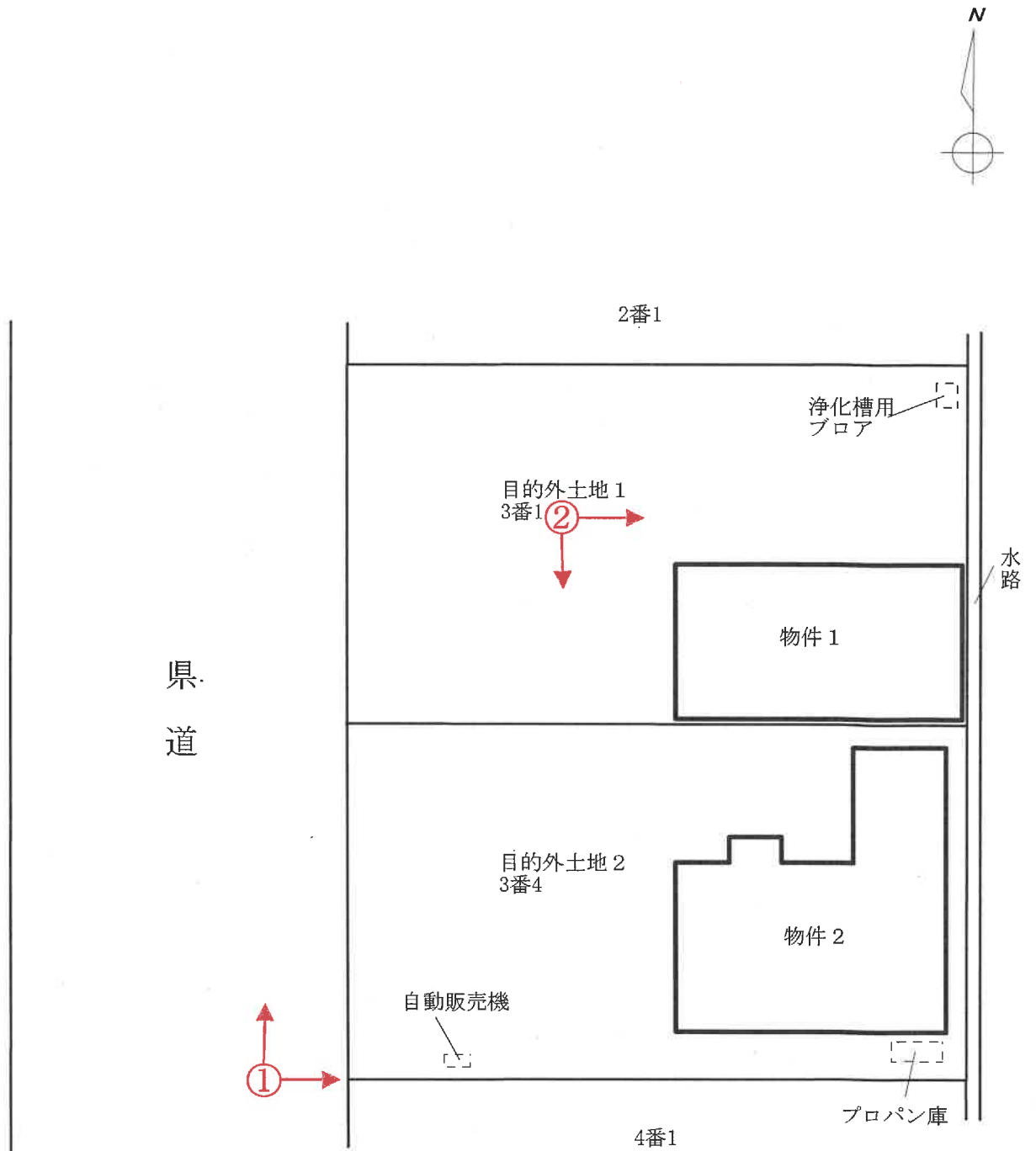
- 
- 1 物件1建物は、西側を県道に、東側を水路にそれぞれ接した4枚目記載の目的外土地上に建てられている。  
なお、物件1建物と南側に近接した家屋番号3番4の建物(物件2建物)の西側入口には、各建物と壁が一体となったアーチ状の構造物があり、買受人がリフォームや建替え等を行う場合には、他方の買受人との協議が必要となると思料される。
  - 2 物件1建物は、関係人の陳述から、株式会社ビリオンフーズハヤシが店舗として賃借し、管理占有しているものと思料される。  
上記賃借権は、最先順位の抵当権設定登記前の占有開始であることから、買受人の引受けとなるものと思料される。
  - 3 物件1建物は事業用定期借地権付建物であり、同借地権はそれ自体の登記はなされていないが、借地権者が登記されている建物を上記目的外土地上に所有していることから、買受人に対抗することができ(借地借家法10条)、賃貸人の承諾(民法612条1項)、又はその承諾が得られなければ、代金納付後2か月以内に承諾に代わる裁判所の許可を得る必要がある(借地借家法20条1項、同条3項)。  
なお、上記目的外土地には、上記借地権に優先する担保権は存在しない。
  - 4 物件1建物の上記目的外土地に対する法定地上権の成否については、最先順位の抵当権設定時には、土地及び建物の所有者が同一人ではなかったことから、成立しない。
  - 5 物件1建物について、賃借人ビリオンフーズハヤシから30,469,085円及び6,000,000円の店舗新築工事及び改装工事の見積書(表紙のみ)写しが提出されている。
  - 6 浄化槽については、関係人の陳述のとおりである。
  - 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年6月23日(金) 11:15-11:20 (物件2と共通)	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
5年7月10日(月) 13:00-13:25	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 借借人株式会社ビリオンフーズハヤシ担当者 男性某立会い
5年7月25日(火) 15:00-15:40 (物件2と共通)	土地所有者居宅	土地所有者Bからの事情聴取
5年7月28日(金)	当 庁	借借人株式会社ビリオンフーズハヤシから貸貸借契約書等の写しを受理
5年8月22日(火)	岐阜地方裁判所多治見支部	借借人株式会社ビリオンフーズハヤシ担当者 女性某からの事情聴取 (電話)
5年8月24日(木)	当 庁	Cからの事情聴取 (電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

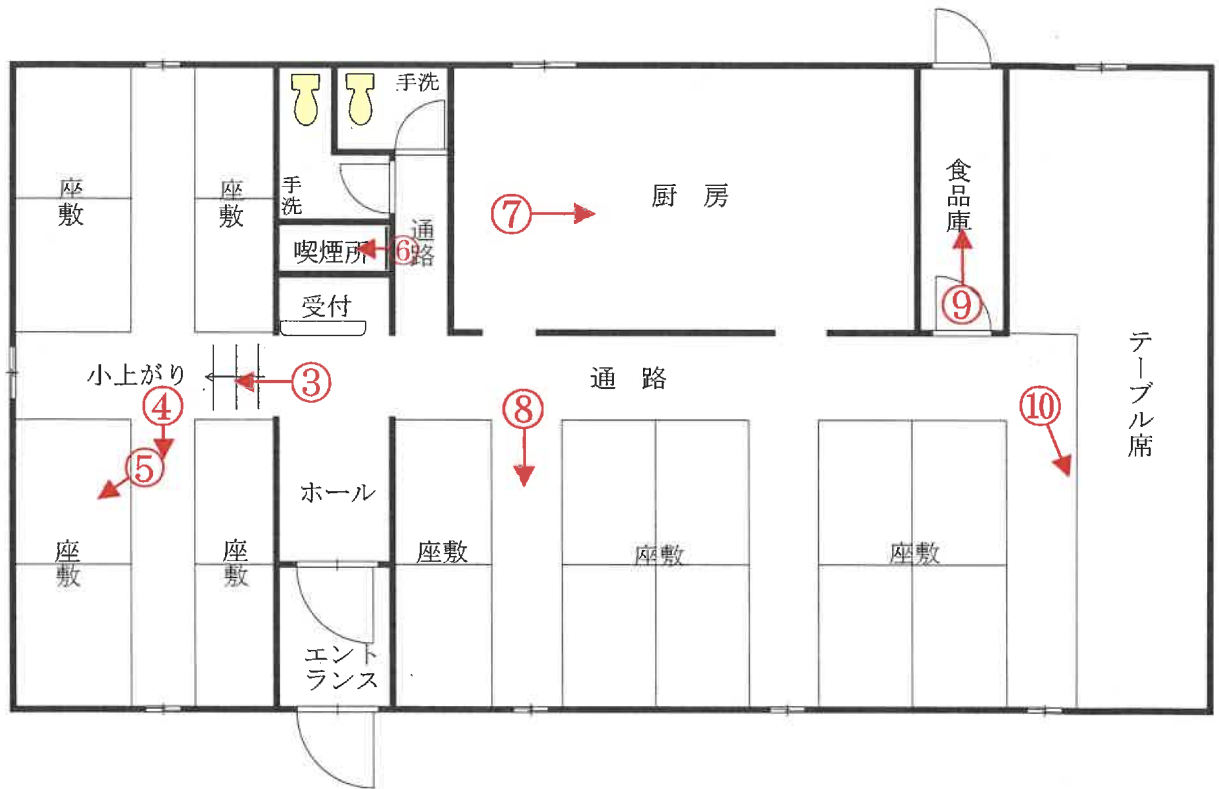
○内 写真番号

※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  
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

1



物件1 建物

目的外土地1



物件 1 建物

目的外土地 1

3



物件1 建物の店舗内

4



前同建物の店舗内

5



前同建物の店舗内

6



前同建物の店舗内



7

前同建物の厨房内



8

前同建物の店舗内



9

前同建物の食品庫内



10

前同建物の店舗内

令和5年9月22日

岐阜地方裁判所裁判官 殿

岐阜地方裁判所

執行官 庄垣内 雅也

現況調査追加報告書

事件番号 令和5年(ケ)第59号(物件1)

関係人の陳述

男性某(大垣市農業委員会担当者)

大垣市中ノ江一丁目3番1の土地(目的外土地)の地目は登記簿上「田」ですが、同土地は、平成16年10月14日付け岐阜県指令西農商第1255号5岐阜県知事農地転用許可済み(農地法5条転用)です。

(9月22日午後3時30分電話聴取)



令和5年(ケ)第59号 - 1

令和5年7月10日 現地調査

令和5年9月8日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第23013号

発行日付

令和5年9月11日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

## 第1 評価額

評 価 額
金 5,280,000 円

## 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
目的外 土地1	所在	大垣市 中ノ江一丁目	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地番	3番1	
	地目	田	
	地積	939m <sup>2</sup>	

#### (建物)

番号	所在等	登記	現況	
1	所在	大垣市 中ノ江一丁目3番地1	概ね左記に同じ	
	家屋番号	3番1		
	種類	店舗		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	床面積	1階		188.80m <sup>2</sup>
		延面積		188.80m <sup>2</sup>

#### 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

##### 目的外土地1

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	JR	—	大垣駅	東方	2.8km
	名阪近鉄バス	—	小野西	南方	150m
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ地域				
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		準住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		防火指定なし		
そ の 他 の 規 制		ソフトピアジャパン東地区地区計画 都市機能誘導区域			
画 地 条 件	地 積		939㎡		
	間 口		約23.4m		
	奥 行		約40.0m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路	西側有効幅員約22m舗装県道：主要地方道 大垣環状線（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。なお東側は開口約1.0m水路が所在する。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件(1)建物の敷地である。なお隣地及び周辺は店舗、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	<p>&lt;供給処理施設について&gt;上水道は引込済で、下水は浄化槽、ガスはLPガスを使用している。なお浄化槽については、隣接建物（物件（2））との共通使用となっている。</p> <p>&lt;埋蔵文化財について&gt;大垣市都市計画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する。</p> <p>&lt;土壌等汚染について&gt;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の汚染の可能性は低いと思料される。</p>				

2 建物の概況・利用状況等 物件 1

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17年5月5日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	12年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	ALC、鋼板等
	内 壁	ボードクロス貼等
	天 井	ボードクロス貼等
	床	フロアリング、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	188.80㎡
	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	店舗
	間 取 り	別添「間取り図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		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		<p>事業用定期借地権が設定されており、期間は令和17年3月30日までとなっている（現況調査報告書参照）。</p> <p>(※建築時点は登記記載の建築年次である)</p>

第5 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

1 基礎となる価格

① 目的外土地（土地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

目的外土地1

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	
目的外土地1	70,700	0.800	939	100%	53,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大垣（県）5-7

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
74,800 (円/㎡)	99.3 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 105.0	= 70,700 (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：公示地等と標準画地との要因格差である。

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。

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：目的外土地と標準画地との要因格差である。

物件番号	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
目的外1	-20%	0%	0%	0%	80.0%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 1 (建 物)

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

物件 番号	再調達原価 (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
	ア	イ	ウ	
1	151,000	188.80	35.00%	9,978,000
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%	25.12%	46.00%	35.00%	35.00%
経過年数	18年	経済的残存耐用年数	12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）

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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
目的外1	53,110,000	0.15	事業用定期借地権	7,966,500

イ. 土地利用権等を事業用定期借地権と判定し、その割合を15%と査定した。

### ② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア (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	9,978,000	7,966,500	70.0%	70.0%	60.0%	5,280,000

ウ. 最先順位抵当権に優先する賃借権を権原とする賃借人が占有する状況を考慮。

エ. 定期借地権が付着した建物のみ売却で敷地の利用に一定の制約が伴うこと及び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否定できないことに伴う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	大垣（県）5-7
（所 在）	大垣市今宿5丁目11番1
（価 格）	74,800 円/m <sup>2</sup>
（位 置）	JR東海道本線大垣駅約2,100m（道路距離）
（価格時点）	令和4年7月1日
（地 積）	760 m <sup>2</sup>
（供給処理）	水道 ガス 下水
（接面街路）	南16.0m市道
（用途指定等）	市街化区域 準工業地域 （建ぺい率60%、容積率200%）
（地域の概要）	幹線道路沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

## 第7 附属資料

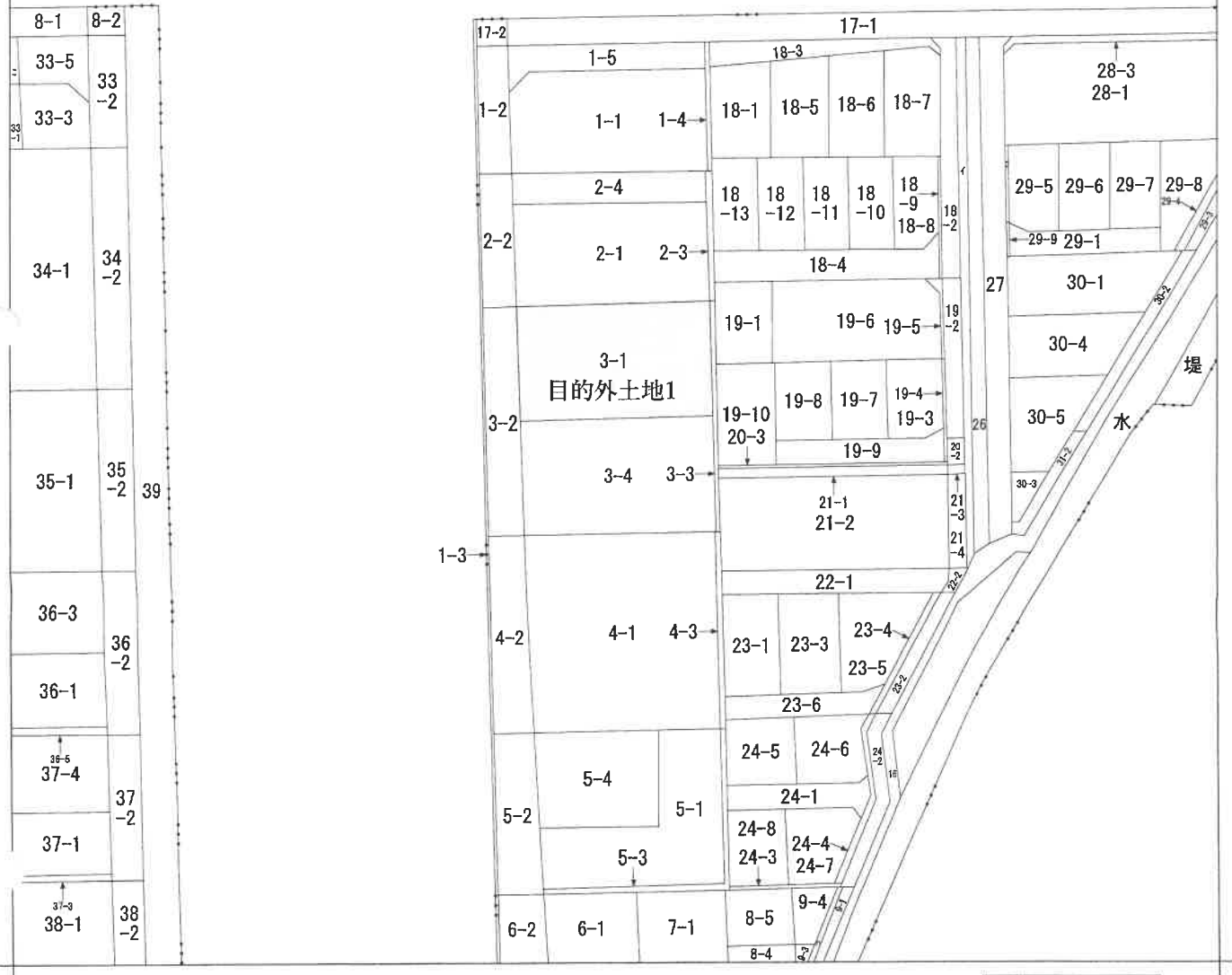
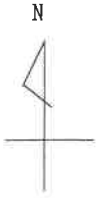
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写、土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

# 目的物件の位置図



イ 25  
ロ 29-10      ハ 9-2  
ニ 33-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大垣市中ノ江一丁目		地番	3番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 土地改良所在図	

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5年6月22日

岐阜地方法務局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成16年7月30日

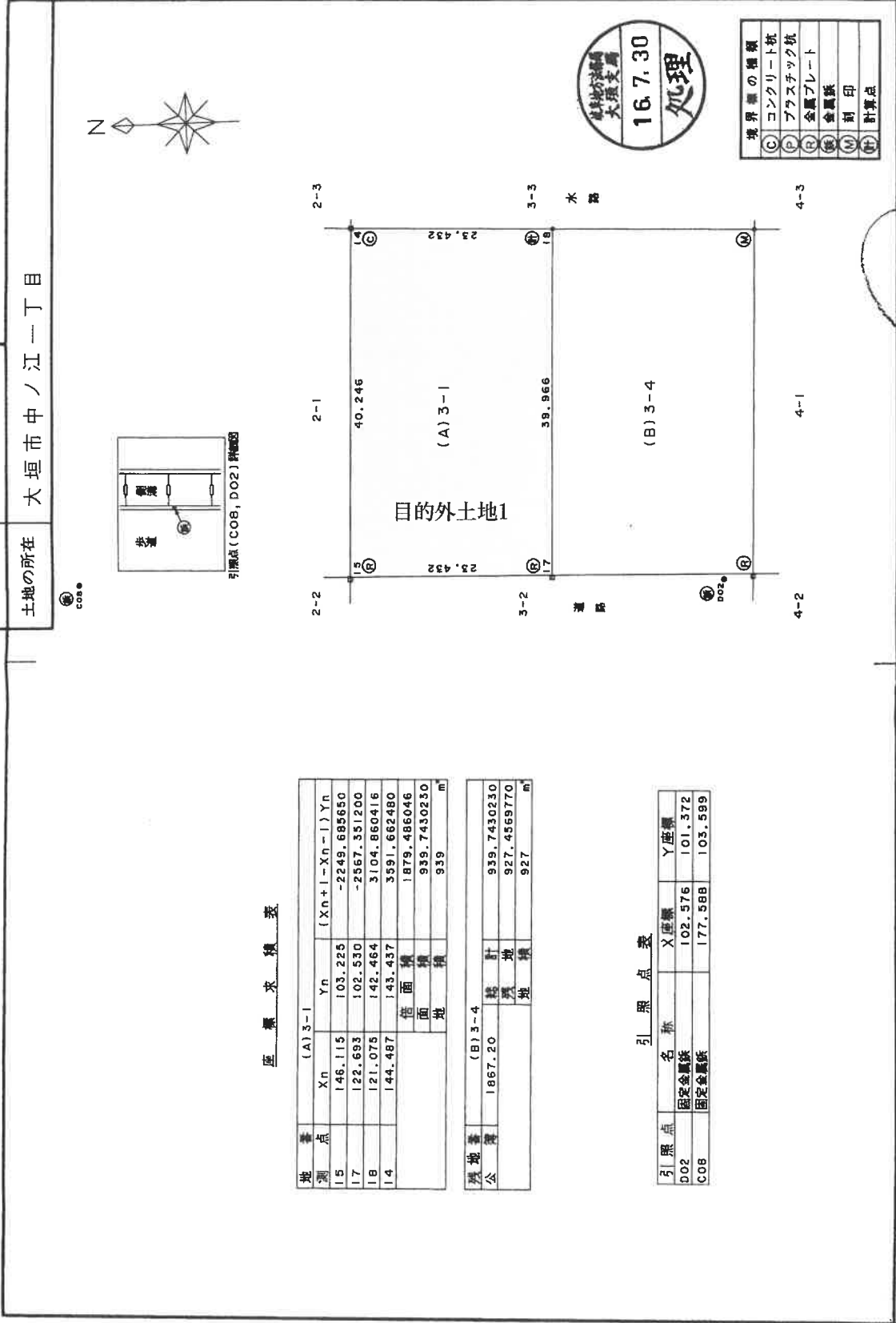
026110

111680

敬 3-1 変更

土地所在図  
地積測量図

地番	3-1 3-4
土地の所在	大垣市中ノ江一丁目



境界線の種類	
(C)	コンクリート杭
(P)	プラスチック杭
(R)	金属プレート
(K)	金属板
(M)	前印
(計)	計算点

座標求積表

地番	(A)3-1		$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
	$X_n$	$Y_n$	
15	146.115	103.225	-2249.685650
17	122.693	102.530	-2567.351200
18	121.075	142.464	3104.860416
14	144.487	143.437	3591.682480
	借面積		1879.486046
	面積		939.7430230
	地積		939

地番	(B)3-4	
	積算地積	地積
1867.20	939.7430230	927
	927.4569770	

引照点表

引照点	名称	X座標	Y座標
002	固定金属板	102.576	101.372
008	固定金属板	177.588	103.599

製作者

土地家屋調査士

平成16年 7月 26日(作製)

申請人

[Redacted Name]

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

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5年6月22日

岐阜地方方法務局

公用

登記官

請求番号：13-2

登記年月日：平成18年11月6日

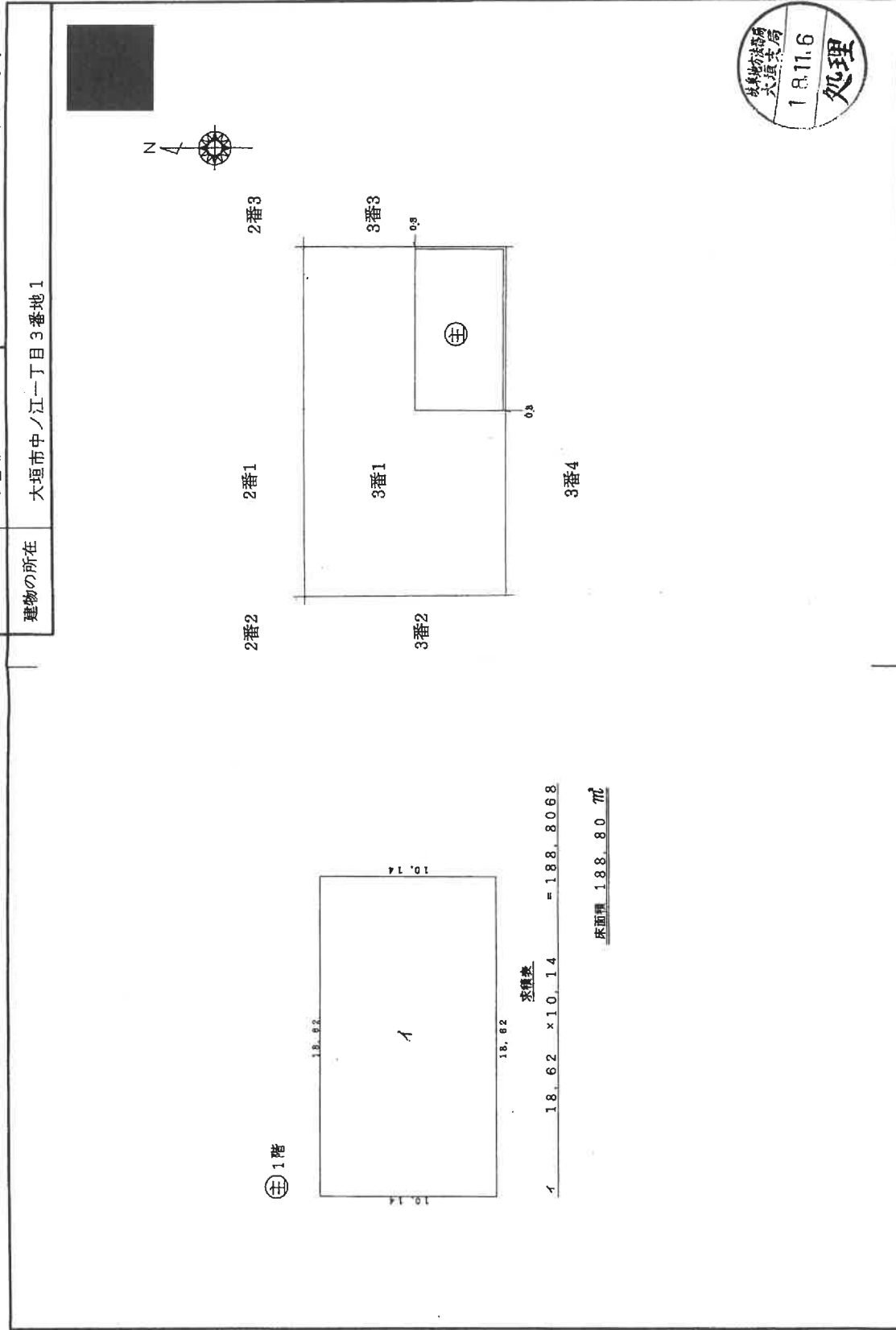
330810

建築物各階平面図

各階平面図

家屋番号 3番1

建物の所在 大垣市中ノ江一丁目3番地1



① 1階

求積数

18.62 x 10.14 = 188.8068

床面積 188.80 ㎡

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
本 土 製 者 (平成 18 年 11 月 6 日作製)			

(岐阜県土地家屋調査士会)

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。

(岐阜県地方公務員局 大垣支局 管轄)

令和5年6月22日

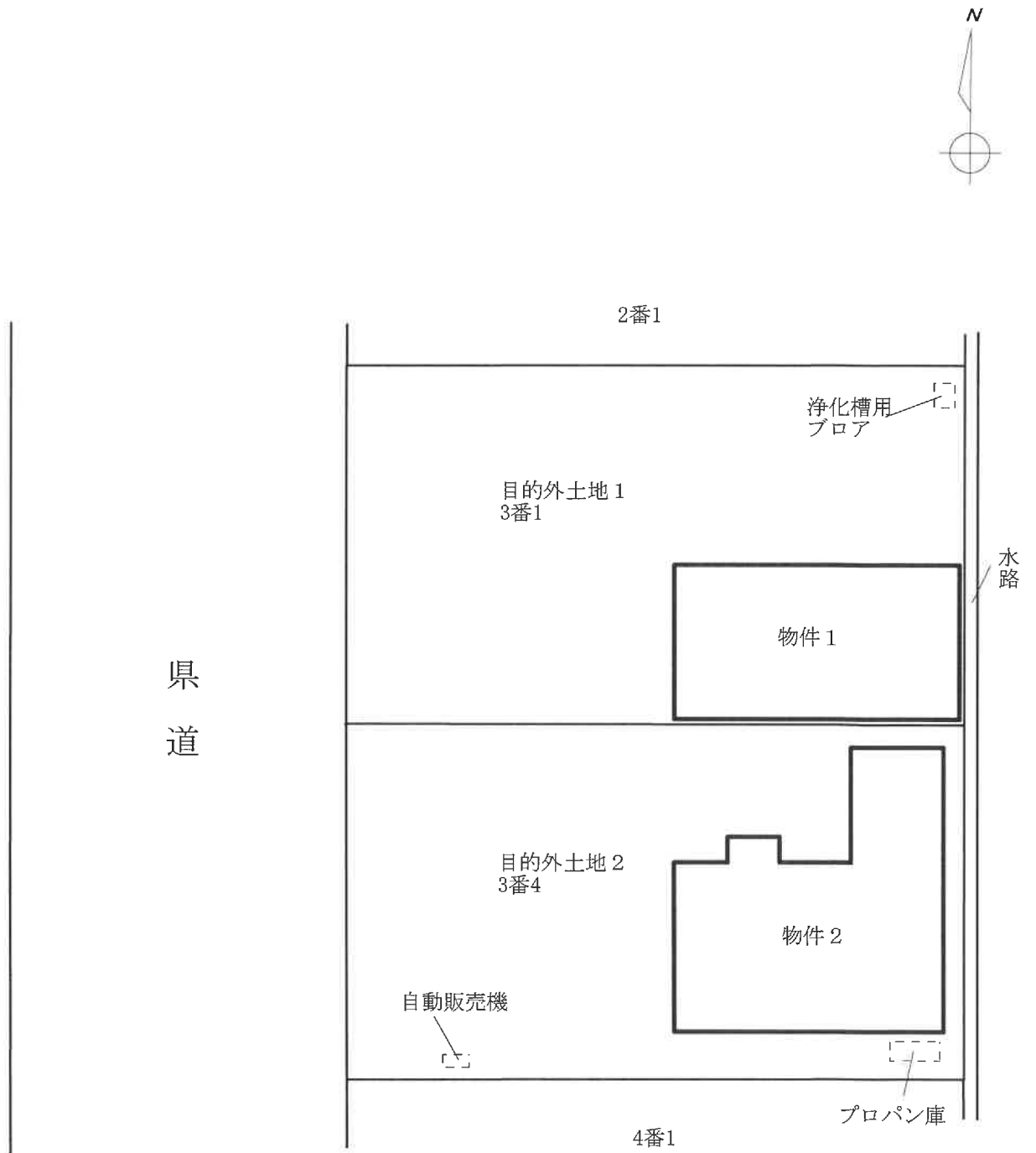
岐阜県地方公務員局

登記官

公用

請求番号：13-3

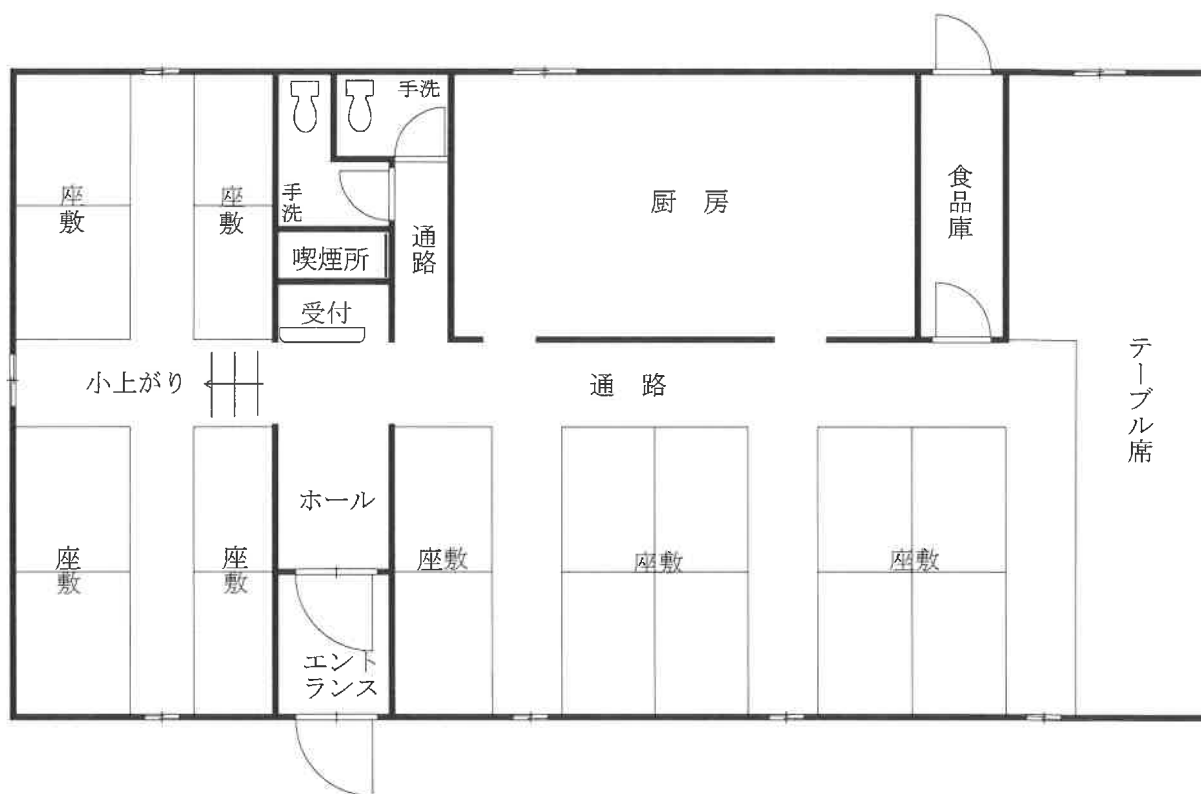
# 土地建物位置関係図（概略）



※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1  
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真

令和5年(ケ)第59号-1

①

目的物件の西より撮影

コメント



②

目的物件の南西より撮影

コメント

