

(ご注意)

**令和6年(ケ)第72号事件の現況調査報告書について**

本件は、現況調査報告書、現況調査報告書(補充)を各1冊添付しています。買受けを希望される方は必ず現況調査報告書(補充)についてもご確認ください。

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 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 野尻知子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|  |   |
|--|---|
| 入札期間   | 令和 7年 4月 1日 午前 8時30分から<br>令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 7年 4月15日 午前10時00分<br>場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 7年 5月 1日 午前10時30分<br>場 所 岐阜地方裁判所   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 7年 4月22日 午前10時00分から<br>令和 7年 4月22日 午後 4時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 3月12日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。 |   |





物 件 目 録

1 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番1  
地 目 宅地  
地 積 493.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番2  
地 目 宅地  
地 積 169.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番3  
地 目 宅地  
地 積 274.42平方メートル

所有者 A

4 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ86番地1、86番地2、  
86番地3

家屋 番号 86番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建



## 物件目録

床面積 77.42平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 車庫

構造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 50.53平方メートル

所有者 B



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月30日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 野 尻 知 子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番1  
地 目 宅地  
地 積 493.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番2  
地 目 宅地  
地 積 169.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番3  
地 目 宅地  
地 積 274.42平方メートル

所有者 A

4 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ86番地1、86番地2、  
86番地3

家屋 番号 86番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建





物 件 目 録

床 面 積 77.42平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 50.53平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第72号  
令和6年7月1日受理  
令和6年8月1日提出

# 現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番1  
地 目 宅地  
地 積 493.00平方メートル  
所有者 A

2 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番2  
地 目 宅地  
地 積 169.00平方メートル  
所有者 A

3 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ  
地 番 86番3  
地 目 宅地  
地 積 274.42平方メートル  
所有者 A

4 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ86番地1、86番地2、  
86番地3  
家屋 番号 86番1  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 7.7. 42平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 50. 53平方メートル

所有者 B

|                |  |
|----------------|--|
| 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)  |
| <b>土地</b>      | 物件1～3  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/> 法14条第1項図面のとおり   |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件1～3土地上下に下記主建物を、同1土地上下に下記附属建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)  |
| その他の事項         |  |
| <b>建物</b>      | 物件4  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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:<br>構造:<br>床面積:  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者<br>上記の者が本主建物を住居(空き家)として、同附属建物を車庫として占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本附属建物の屋根部分に太陽光パネルを設置して占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日  |
| 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(概略)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1～3関係)  |   |
|--|---|
| 占有範囲   | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4主建物及び同附属建物敷地部分   |
| 占有者  | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>  |
| 占有状況   | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人 (■A (土地所有者) (占有者)) ■B (物件4建物所有者) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( )<br>の要旨 |   |
| 占有権原   | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>  |
| 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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
| 更新の種類別   | <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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
| 契約等当事者   | 貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |
|  | 借主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |
| 賃料・支払時期等   | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)  |
| 敷金・保証金   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)   |
| 特約等  | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める  |
| その他  |   |
| 執行官の意見   | <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件4関係)   |   |
|---|---|
| 占有範囲  | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4附属建物の屋根部分  |
| 占有者   | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社カクイチ   |
| 占有状況  | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 太陽光パネルを設置<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人 (■株式会社カクイチ (占有者)) の陳述 / ■提示文書 (太陽光発電パートナー事業による屋根賃貸借契約) 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  | 西暦2020年9月1日   |
| 最初の契約等  | 契約日 西暦2020年7月4日   |
|   | 期間 西暦2020年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 西暦2040年8月31日まで20年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 更新の種別   | <input checked="" 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 西暦2020年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 西暦2040年8月31日まで20年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 契約等当事者  | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (所有者Bの元妻)  |
|   | 借主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社カクイチ)  |
| 賃料・支払時期等  | 毎金 円 (毎 限り 分支払)<br><input checked="" type="checkbox"/> 前払 (一括払 金200,000円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)   |
| 敷金・保証金  | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)  |
| 特約等   | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める  |
| その他   |   |
| 執行官の意見  | <input checked="" 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

( 5 枚目)

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■ B (物件4建物所有者)    | <p>1 物件4主建物は、令和5年7月頃から空き家状態です。物件4主建物は同第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件1～3土地には、私が所有する物件4建物が建っています。私と土地所有者Aは元親族関係でしたので地代等の金銭の授受はありません。</p> <p>3 物件4建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。物件4主建物内で犬を飼っていました。</p> <p>4 物件4附属建物の屋根の上に太陽光パネルがあります。太陽光パネルの設置については、私と私の元妻が貸主となり、株式会社カクイチとの間で「太陽光発電パートナー事業による屋根賃貸借契約」を締結しております。同契約内容は、「占有者及び占有権原」(5枚目)記載のとおりです。</p> <p>5 物件1～3土地は、境界で問題になったことはありません。<br/>(書面回答及び電話による聴取)</p> |
| ■ A (物件1～3土地所有者)  | <p>1 物件4主建物は空き家状態です。</p> <p>2 物件1～3土地にBが所有する物件4建物が建っていますが、私とBとは元親族関係でしたので地代等の金銭の授受はありません。</p> <p>3 物件1～3土地は、境界で問題になったことはありません。<br/>(電話による事情聴取)</p>   |
| ■ C (Aの妻)         | <p>1 物件4主建物は空き家状態です。</p> <p>2 物件1～3土地にBが所有する物件4建物が建っていますが、AとBとは元親族関係でしたので地代等の金銭の授受はありません。</p>  |
| ■ 株式会社カクイチ担当者     | <p>1 弊社は、物件4建物所有者らと弊社との間で物件4附属建物の屋根の上に太陽光パネルを設置する、「太陽光発電パートナー事業による屋根賃貸借契約」を締結しています。</p> <p>2 本件競売手続きによる、物件4附属建物の屋根に設置してある太陽光パネル等の撤去については現在検討中です。</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

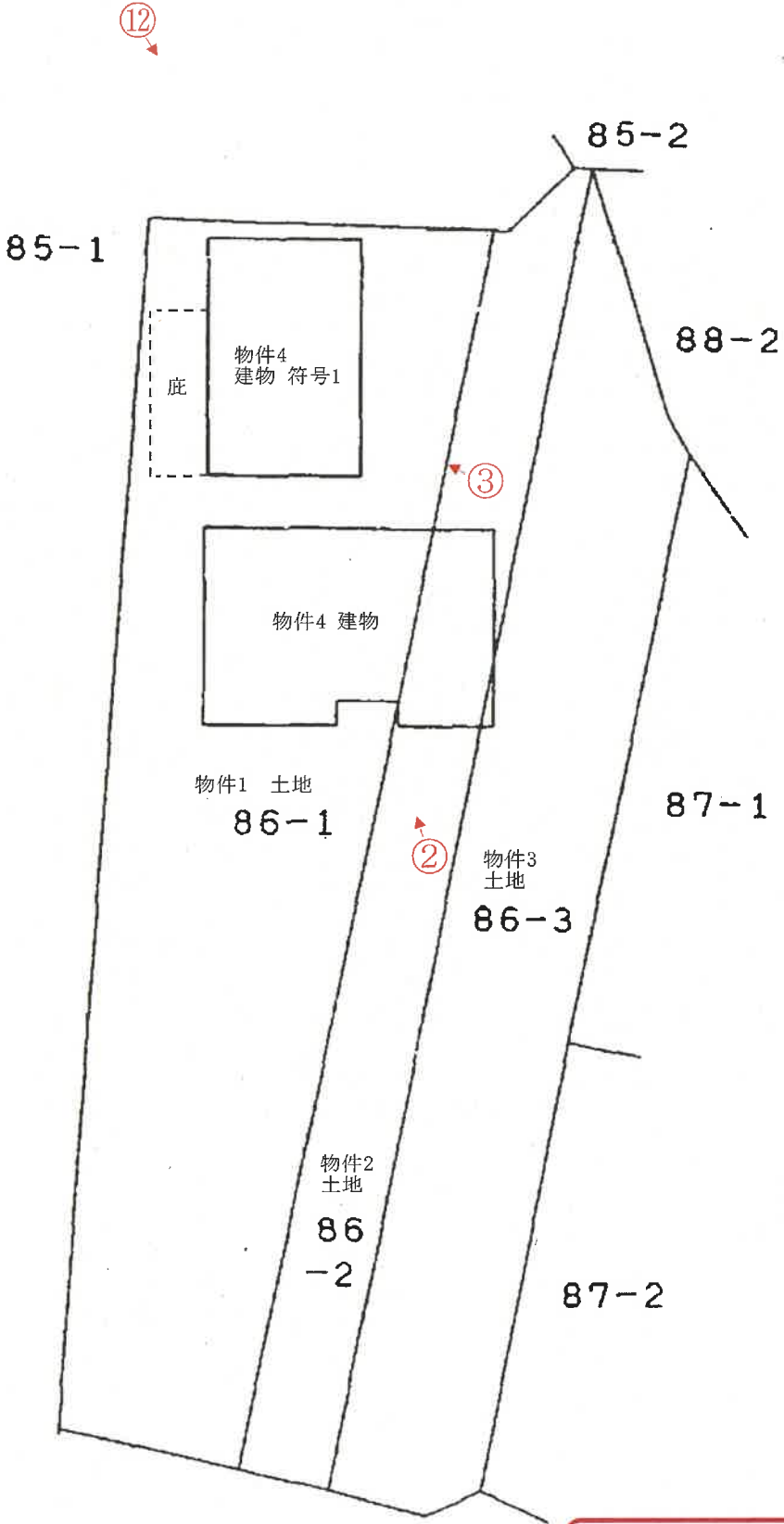
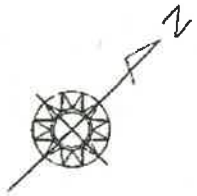
- 
- 1 物件1～4土地・建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1～3土地は一体利用されており同各土地は概ね南東側が市道：曾代24号線)に接する土地で、同土地に物件4主建物が、物件1土地に物件4附属建物が、それぞれ建てられている。なお、物件1土地には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇(工作物)が存在する。
  - 2 物件4建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者Bが物件4主建物を住居(空き家)として、同附属建物を車庫として、それぞれ占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
  - 3 物件4附属建物の屋根の上には太陽光パネルが設置されているところ、関係人の陳述及び収集した資料から、株式会社カクイチが太陽光発電施設として賃借し、占有しているものと思料される。上記賃貸借は、対抗要件を備えていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
  - 4 物件1～3土地の境界については、同各土地に関する国土調査が終了していることやその他現認した本件土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、特に争いはないものと思料する。
  - 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 の 経 過  |             |   |
|--|-------------|---|
| 調 査 の 日 時  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等   |
| 6年7月1日(月)<br>16:00-16:10   | 岐阜地方法務局     | 公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請   |
| 6年7月4日(木)<br>14:35-14:50   | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査, 外観写真撮影  |
| 6年7月8日(月)<br>11:05-11:20   | 当庁執行官室      | Bから電話による事情聴取  |
| 6年7月11日(木)<br>14:30-15:10<br>: - :   | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査<br>物件1~3土地所有者の妻Cから事情聴取<br>室内立入調査・写真撮影(評価人同行)<br>Aから電話による事情聴取 |
|  |             |   |
|  |             |   |
|  |             |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月11日<br/>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<br/>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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |   |

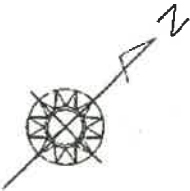
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地・建物位置関係図(概略)

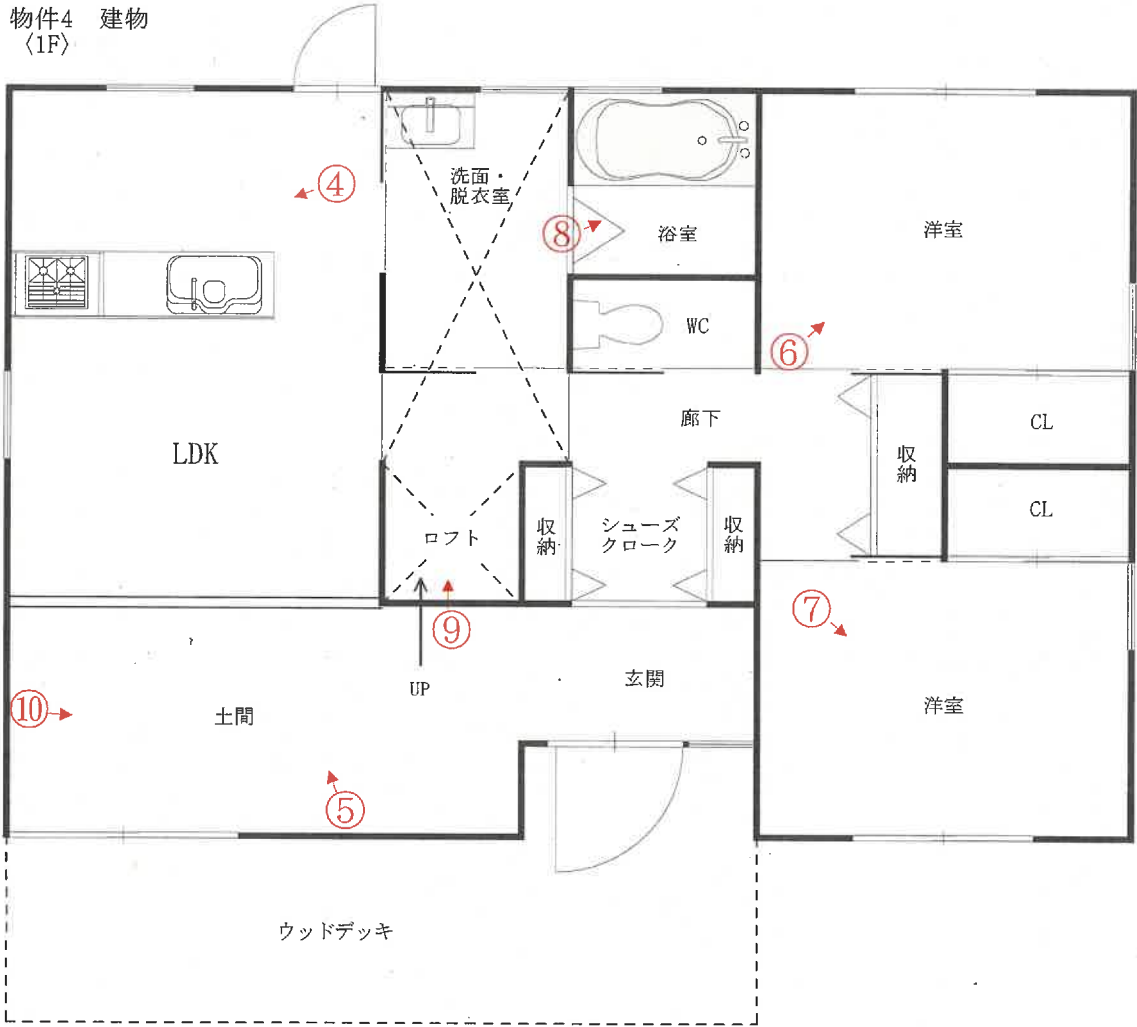


←○は写真撮影位置・方向

# 概略建物間取図

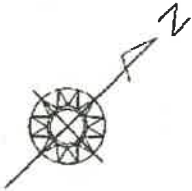


物件4 建物  
(1F)

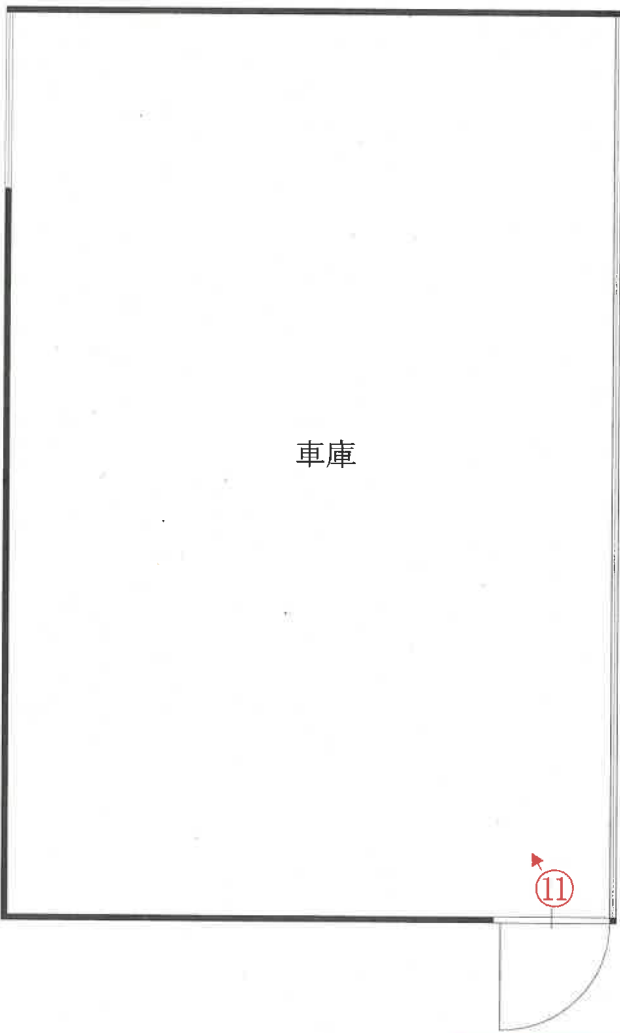


←○は写真撮影位置・方向

概略建物間取図



物件4 建物  
(符号1)



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件4 主建物



物件1～3 土地

写真2

物件4 主建物





写真3

物件4 附属建物



写真4

物件4 主建物内



写真 5

物件 4 主建物内



写真 6

物件 4 主建物内





写真7

物件4 主建物内



写真8

物件4 主建物内



写真9

物件4 主建物内



写真10

物件4 主建物内



写真 1 1

物件 4 附属建物内



写真 1 2

物件 4 附属建物の屋根上に設置された太陽光パネルの状況



令和6年(ケ)第72号  
令和7年1月15日受理  
令和7年1月21日提出

# 現況調査報告書

( 補 充 )

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 物件目録

1 所 在 美濃市大字曾代字上カヨカ86番地1、86番地2、86番地3

家屋番号 86番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 77.42平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 50.53平方メートル

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■株式会社カクイチ担当者      | 1 物件4附属建物の屋根に設置してあった太陽光パネル等については、本年1月6、7日の両日で電気設備切断工事及び同パネルの解体撤去工事を完了しました。なお、解体撤去工事において同附属建物を棄損するような工事はしておりません。<br>(電話による事情聴取) |

(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4附属建物の屋根の上には太陽光パネルが設置されていたところ、関係人の陳述から、太陽光パネル等は撤去されている。また、同附属建物の目視による調査において撤去工事による毀損箇所は確認できなかった。

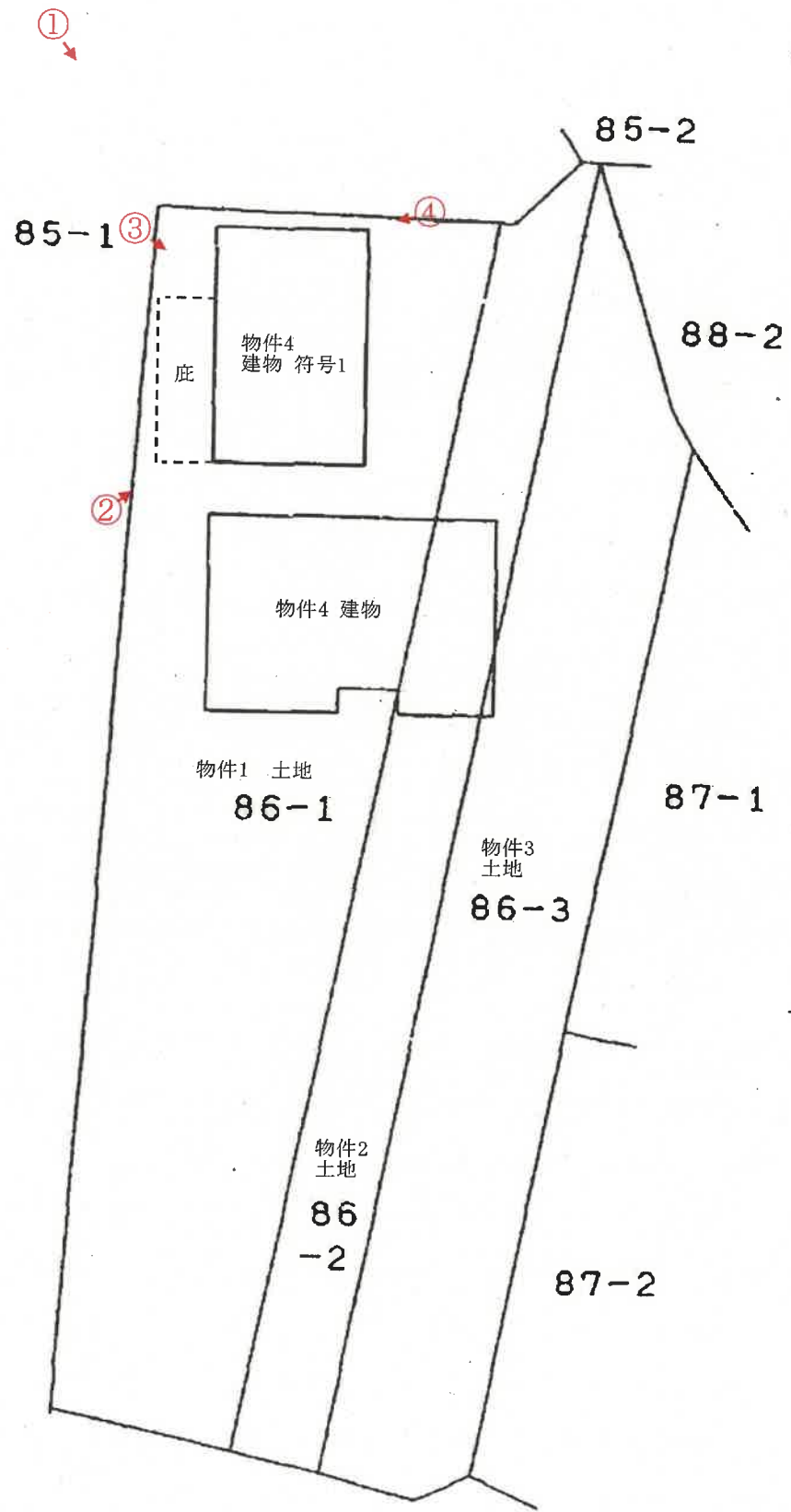
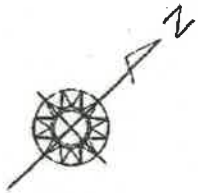
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過  |             |                                    |
|--|-------------|------------------------------------|
| 調 査 の 日 時  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                        |
| 7年1月15日(水)<br>13:40-13:45  |             | 株式会社カクイチ担当者から事情聴取<br>(携帯電話による事情聴取) |
| 7年1月15日(水)<br>14:15-14:35  | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査, 外観写真撮影                 |
|  |             |                                    |
|  |             |                                    |
|  |             |                                    |
|  |             |                                    |
|  |             |                                    |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>臨場した。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input type="checkbox"/> |             |                                    |

(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)



市道「曾代24号線」

←○は写真撮影位置・方向

写真 1

物件 4 附属建物の屋根の状況



写真 2

物件 4 建附属建物の外壁の状況



写真3

物件4 建附属建物の外壁の状況



写真4

物件4 建附属建物の外壁の状況



令和6年(ケ)第72号

令和6年7月11日

令和6年8月1日

現地調査

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第24008号

発行日付 令和6年8月5日

評価人 不動産鑑定士

寺村 建一郎

## 第1 評価額

|                |               |
|----------------|---------------|
| 一 括 価 格        |               |
| 金 18,160,000 円 |               |
| 内 訳 価 格        |               |
| 物件 1(土地)       | 金 4,330,000 円 |
| 物件 2(土地)       | 金 1,480,000 円 |
| 物件 3(土地)       | 金 2,410,000 円 |
| 物件 4(建物)       | 金 9,940,000 円 |

- ① 一括価格は、物件[1～4]の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件[1～3]の土地価格の内訳価格は、物件[4]の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

## 第2 評価の条件

- 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、  
買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、  
引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、  
目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)  
等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

第3 目的物件 (土地)

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

| 番号 | 所在等 | 登 記                  | 現 況     |
|----|-----|----------------------|---------|
| 1  | 所 在 | 美濃市 大字曾代字上カヨカ        | 概ね左記に同じ |
|    | 地 番 | 86番1                 |         |
|    | 地 目 | 宅地                   |         |
|    | 地 積 | 493.00m <sup>2</sup> |         |
| 2  | 所 在 | 美濃市 大字曾代字上カヨカ        | 概ね左記に同じ |
|    | 地 番 | 86番2                 |         |
|    | 地 目 | 宅地                   |         |
|    | 地 積 | 169.00m <sup>2</sup> |         |
| 3  | 所 在 | 美濃市 大字曾代字上カヨカ        | 概ね左記に同じ |
|    | 地 番 | 86番3                 |         |
|    | 地 目 | 宅地                   |         |
|    | 地 積 | 274.42m <sup>2</sup> |         |



第3 目的物件 (建物)

| 番号  | 物件番号 | 内 容                            | 現 況     |        |
|-----|------|--------------------------------|---------|--------|
| 4   | 所 在  | 美濃市 大字曾代字上カヨカ86番地1、86番地2、86番地3 | 概ね左記に同じ |        |
|     | 家屋番号 | 86番1 主建物                       |         |        |
|     | 種 類  | 居宅                             |         |        |
|     | 構 造  | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建                 |         |        |
|     | 床面積  | 1 階                            |         | 77.42㎡ |
|     |      | 2 階                            |         |        |
|     |      | 3階他計                           |         |        |
| 延面積 |      | 77.42㎡                         |         |        |
| 4   | 所 在  | 美濃市 大字曾代字上カヨカ86番地1、86番地2、86番地3 | 概ね左記に同じ |        |
|     | 家屋番号 | 86番1 符号1                       |         |        |
|     | 種 類  | 車庫                             |         |        |
|     | 構 造  | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建              |         |        |
|     | 床面積  | 1 階                            |         | 50.53㎡ |
|     |      | 2 階                            |         |        |
|     |      | 3階他計                           |         |        |
| 延面積 |      | 50.53㎡                         |         |        |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1～3)

|  |  |   |
|--|--|---|
| 位置・交通  | 美濃市中心市街地の北東、美濃市役所の北東方約1.6kmに位置する。  |   |
|  | (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。  | 長良川鉄道 越美南線 美濃市駅 北方 2.4km<br>岐阜バス ———— 道の駅 美濃にわか茶屋 東方 400m   |
| 付近の状況  | 県立森林アカデミーの南西方に隣接、地積の広い戸建住宅を主体とする住宅地域   |   |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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  |
|  | 指定建蔽率  | 60%   |
|  | 指定容積率  | 200%  |
|  | 防火規制   | ない  |
|  | その他の規制   | 特になし  |
| 画地条件   | 地積   | 936.42㎡   |
|  | 間口   | 約17m  |
|  | 奥行   | 約48m  |
|  | 形状   | 略台形   |
| 接面道路の状況                                      | (南東側)現況幅員約7.9～8.1mの舗装市道「曾代24号線」(管理幅員6.9～8.4m)<br>※北西側で現況幅員約10m前後の舗装市道「曾代運動公園線」(管理幅員10.8～13m)にも水路を介して隣接するが、相当の高低差があり、効用は認められない。 |   |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                              | 目的物件(1)(2)(3)は、目的物件(4)の敷地として利用されている。<br>北東側:居宅、南西側:水路、南東側:市道、北西側:水路  |   |
| 供給処理施設                                       | 上水道  | <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり) |
|  | ガス配管   | <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり) |
|  | 下水道  | <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり) |



|  |   |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">特 記 事 項</p> | <p>1) 物件4(居宅)前面に一部地面を掘削した跡が認められるが、現地聴取によると植樹をしようしたが、地盤が柔らかくて諦めた跡とのこと。</p> <p>2) 美濃市上下水道課によると、上水道は南東側にHIVPφ100mm管、下水道は南東側にVUφ150mm管が埋設済とのことである。</p> <p>3) 対象学区は、美濃小学校:南西方約600m、美濃中学校:南西方約2.1km(施設からの方位、道路距離)</p> <p>4) 美濃市教育委員会人づくり文化課によると、埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>5) 岐阜県中濃県事務所環境課によると、土壤汚染対策法の区域指定はなく、近傍に水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定事業場の届出もない。古い住宅地区を確認したが駐車場跡地である。平成20年の地目変更以前は農地であったことから農薬・肥料による汚染の可能性は否定できないが、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。</p> |
|--|---|

## 2 建物の概況・利用状況等

|                         |           |   |
|-------------------------|-----------|---|
| 物件番号等                   | 物件番号      | 4   |
|                         | 区分        | 主建物   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日     | 令和2年6月21日新築   |
|                         | 経済的耐用年数   | 30年   |
|                         | 経過年数      | 4年  |
|                         | 経済的残存耐用年数 | 26年   |
| 仕 様                     | 構 造       | 木造  |
|                         | 屋 根       | 合金メッキ鋼板ぶき   |
|                         | 外 壁       | 鋼板等   |
|                         | 内 壁       | 板張、クロス等   |
|                         | 天 井       | クロス等  |
|                         | 床         | フローリング等   |
|                         | 設 備       | 電気・給排水・衛生等  |
|                         | そ の 他     | 特になし  |
| 床面積(現況)                 | 現 況       | 77.42㎡  |
|                         | 増改築の有無    | 増築はない   |
| 現況用途等                   | 階 層       | 平家建   |
|                         | 現 況 用 途   | 居宅  |
|                         | 間 取 り     | 添付間取図のとおり   |
| 建物の品等                   | 総 合       | やや優る  |
|                         | 使 用 資 材   | やや優る  |
|                         | 施 工       | やや優る  |
| 保守管理の状態                 |           | やや優る  |
| 建物の利用状況                 |           | 詳細は現況調査報告書参照  |
| 特 記 事 項                 |           | <p>1) 別荘風の造りであるが、薪ストーブは煙突が残るのみであり、テレビも撤去されている。</p> <p>2) アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、新築年次は石綿・石綿含有建材の利用規制が厳格化された以降であり、可能性は低いものと思料する。</p> <p>3) 新耐震基準(昭和56年)以降の新築であり、かつ、平成12年の建築基準法改正以降の新築であり、基礎・筋交い等の補強規定にも対応しているものと思料する。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p> |

## 2 建物の概況・利用状況等

|                         |               |  |
|-------------------------|---------------|--|
| 物件番号等                   | 物件番号          | 4  |
|                         | 区分            | 符号1  |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日         | 令和2年不詳新築   |
|                         | 経済的耐用年数       | 20年  |
|                         | 経過年数          | 4年   |
|                         | 経済的残存耐用<br>年数 | 16年  |
| 仕 様                     | 構 造           | 軽量鉄骨造  |
|                         | 屋 根           | 合金メッキ鋼板ぶき  |
|                         | 外 壁           | 鋼板等  |
|                         | 内 壁           | なし   |
|                         | 天 井           | なし   |
|                         | 床             | コンクリート   |
|                         | 設 備           | 電気・給排水   |
|                         | そ の 他         | 特になし   |
| 床面積(現況)                 | 現 況           | 50.53㎡   |
|                         | 増改築の有無        | 増築はない  |
| 現況用途等                   | 階 層           | 平家建  |
|                         | 現 況 用 途       | 車庫   |
|                         | 間 取 り         | 添付間取図のとおり  |
| 建物の品等                   | 総 合           | 普通   |
|                         | 使 用 資 材       | 普通   |
|                         | 施 工           | 普通   |
| 保守管理の状態                 |               | 普通   |
| 建物の利用状況                 |               | 詳細は現況調査報告書参照   |
| 特 記 事 項                 |               | <p>1)株式会社カクイチが屋根部分に太陽光パネルを設置して占有している。</p> <p>2)アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、新築年次は石綿・石綿含有建材の利用規制が厳格化された以降であり、可能性は低いものと思料する。</p> <p>3)新耐震基準(昭和56年)以降の新築であり、かつ、平成12年の建築基準法改正以降の新築であり、基礎・筋交い等の補強規定にも対応しているものと思料する。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3 (土地)

物件1～3の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

| 物件番号 | 標準価格<br>(円/㎡) | 個別格差   | 地積<br>(㎡) | 建付減価   | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入) |
|------|---------------|--------|-----------|--------|------------------------|
|      | ア             | イ      | ウ         | エ      | ア×イ×ウ×エ=オ              |
| 1    | 20,300        | 106.0% | 493.00    | 100.0% | 10,608,000             |
| 2    |               |        | 169.00    | 100.0% | 3,637,000              |
| 3    |               |        | 274.42    | 100.0% | 5,905,000              |

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価調査 美濃(県)-1

| 公示価格            | 時点修正               | 標準化補正               | 地域格差                | 標準価格            |
|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| 28,500<br>(円/㎡) | 98.6<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>138.7 | 20,300<br>(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)  |
|------|------|-------|-------|--------|
| 4.0% | 1.0% | 32.0% | 0.0%  | 138.7% |

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

| 規模・形状 | 方位 | 供給処理 | 接面態様 | (相乗計)  |
|-------|----|------|------|--------|
| 0%    | 6% | 0%   | 0%   | 106.0% |

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価補正率: 最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 4 (建 物)

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

| 区 分    | 再調達単価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |     |
|--------|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|-----|
| 主建物    | 280,000             | 77.42            | 69.6%    | 15,088,000                         |     |
| 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                              |     |
| 5.0%   | 66.4%               | 87.0%            | 80.0%    | 69.6%                              |     |
| 経過年数   | 4年                  | 経済的残存耐用年数        | 26年      | 経済的総耐用年数                           | 30年 |

| 区 分    | 再調達単価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |     |
|--------|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|-----|
| 符号1    | 80,000              | 50.53            | 64.4%    | 2,603,000                          |     |
| 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                              |     |
| 5.0%   | 54.1%               | 80.5%            | 80.0%    | 64.4%                              |     |
| 経過年数   | 4年                  | 経済的残存耐用年数        | 16年      | 経済的総耐用年数                           | 20年 |

ア 再調達単価：標準的な再建築費(単価)である。

イ 延床面積：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：定率法現価率＝残価率[累乗](経過年数/経済的耐用年数)

定額法現価率＝1-(1-残価率)×(経過年数/経済的耐用年数)

観察法現価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

### ① 敷地利用権価格

| 物件番号 | 建付地価格(円)   | 土地利用権等割合 |      | 土地利用権等価格(円)         |
|------|------------|----------|------|---------------------|
|      | 1①オ<br>ア   | イ        |      | (千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
| 1    | 10,608,000 | 15.0%    | 使用借権 | 1,591,000           |
| 2    | 3,637,000  | 15.0%    | 使用借権 | 546,000             |
| 3    | 5,905,000  | 15.0%    | 使用借権 | 886,000             |
|      |            |          | 計    | 3,023,000           |

### イ 土地利用権等割合

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

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号  | 基礎となる価格(円)   | 土地利用権等価格の控除及び加算(円) | 占有減価率  | 市場性修正率 | 競売市場修正率 | 評価額(円)                    |
|-------|--------------|--------------------|--------|--------|---------|---------------------------|
|       | 1①オ、1②エ<br>ア | 2①ウ<br>イ           | ウ      | エ      | オ       | (万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
| 1     | 10,608,000   | -1,591,000         | 100.0% | 80.0%  | 60.0%   | 4,330,000                 |
| 2     | 3,637,000    | -546,000           |        |        |         | 1,480,000                 |
| 3     | 5,905,000    | -886,000           |        |        |         | 2,410,000                 |
| 4 主建物 | 15,088,000   | 1,829,000          | 100.0% | 80.0%  | 60.0%   | 8,120,000                 |
| 4 符号1 | 2,603,000    | 1,194,000          | 100.0% |        |         | 1,820,000                 |
|       |              |                    |        |        |         | 一括価格(合計)<br>18,160,000    |

### イ 土地利用権等の加算

※各地上建物への土地利用権等の加算は、床面積割合によった。

### ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

### エ 市場性修正率

80%

※地上建物の特殊性を踏まえ、建物及びその敷地一体としての市場性修正率を判定した。

### オ 競売市場修正率

60%

※第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 参考価格資料

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 地価調査    | 美濃(県)-1                   |
| (所在)    | 美濃市字殿町1435番6              |
| (価格)    | 28,500 円/m <sup>2</sup>   |
| (位置)    | 長良川鉄道 美濃市駅 約1.2km         |
| (価格時点)  | 令和5年7月1日                  |
| (地積)    | 165 m <sup>2</sup>        |
| (供給処理)  | 水道・下水                     |
| (接面街路)  | 北東 5m 市道                  |
| (用途指定等) | 非線引都市計画区域 第1種住居地域(60,200) |
| (地域の概要) | 一般住宅のほか工場等も混在する既成住宅地域     |

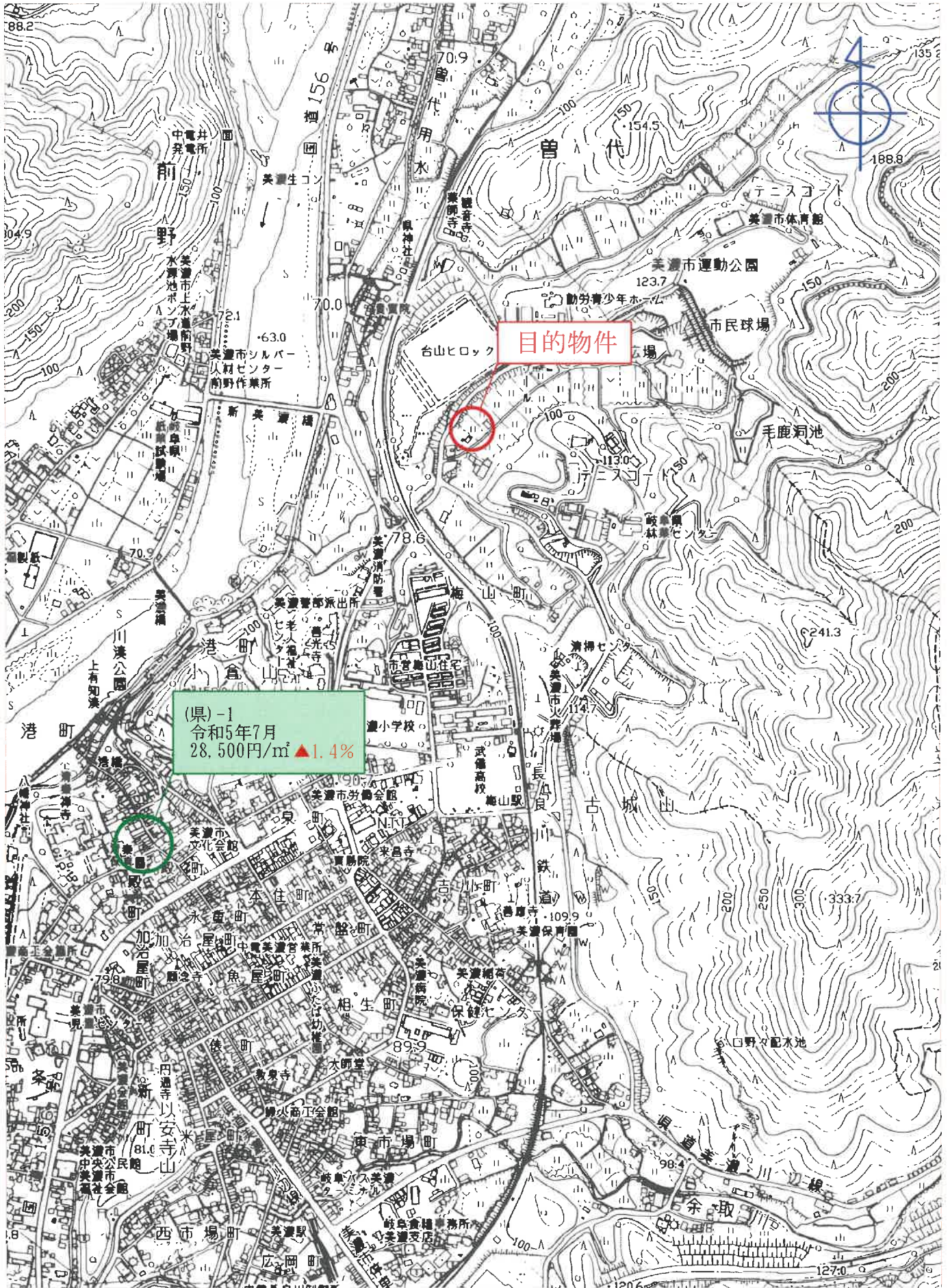
## 第7 附属資料の表示

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

以上

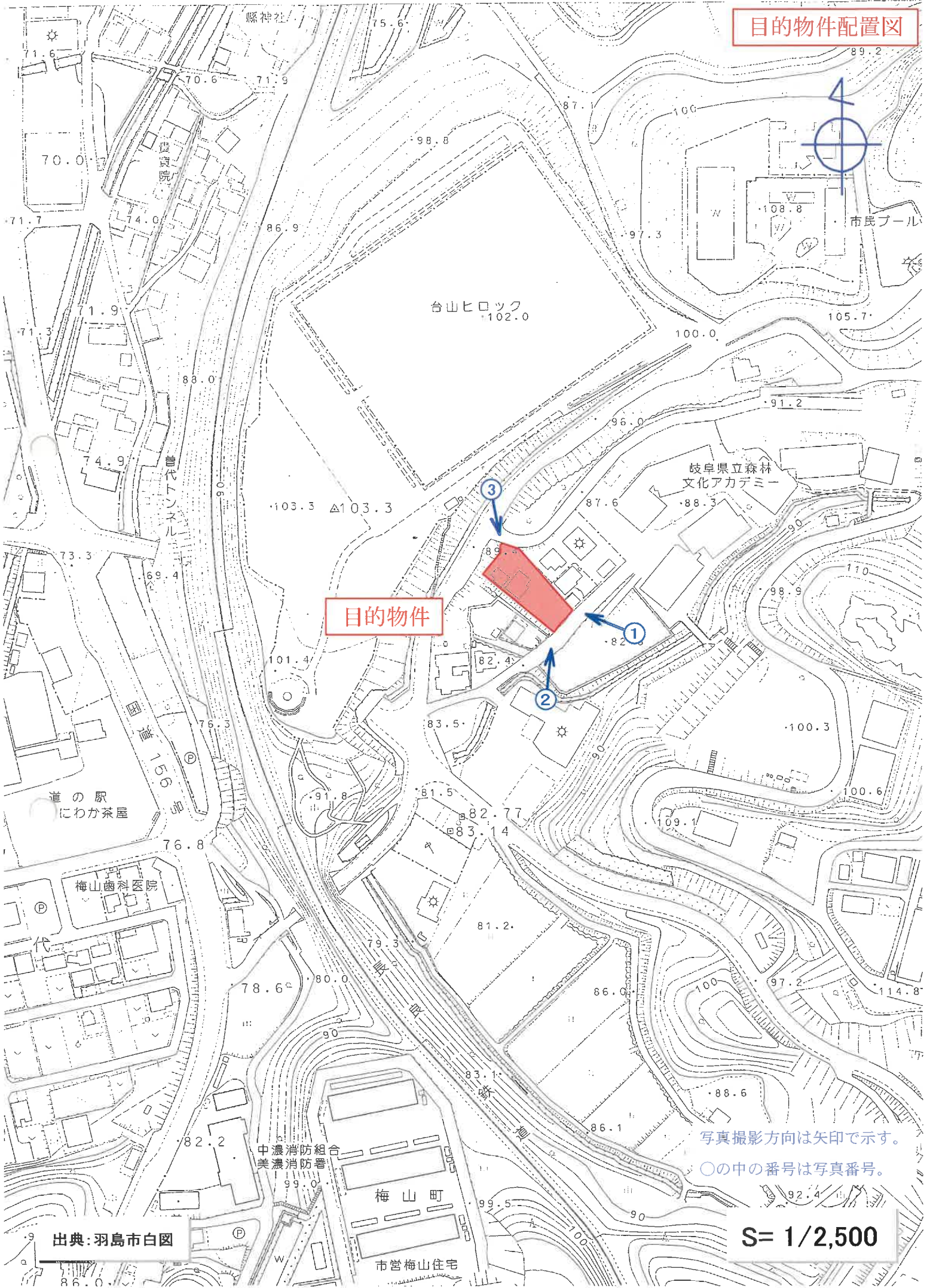


目的物件位置図





目的物件配置図



目的物件

写真撮影方向は矢印で示す。

○の中の番号は写真番号。





登記年月日：令和2年6月25日

公州

令和6年7月1日

岐阜地方務局

登記官

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。

(岐阜地方務局兼農加茂支局管轄)

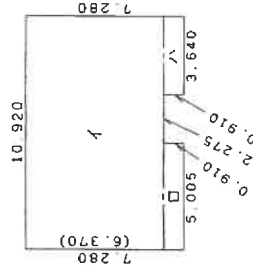
### 各階平面図

### 建物図面

家屋番号 86番1

建物の所在 美濃市大字普代字上カヨカ86番地1、86番地2、86番地3

主たる建物

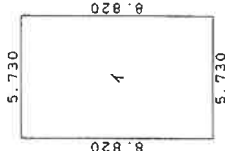


求積表

$10.920 \times 6.370 = 69.560400$   
 $5.005 \times 0.910 = 4.554550$   
 $3.640 \times 0.910 = 3.312400$   
 計 77.427350

床面積 77.42 m<sup>2</sup>

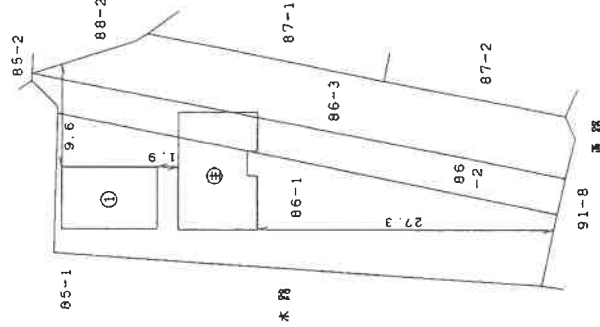
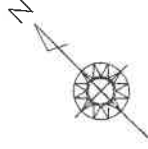
附属建物(番号1)



求積表

$5.730 \times 5.730 = 32.832900$   
 計 32.832900

床面積 32.83 m<sup>2</sup>



作成者

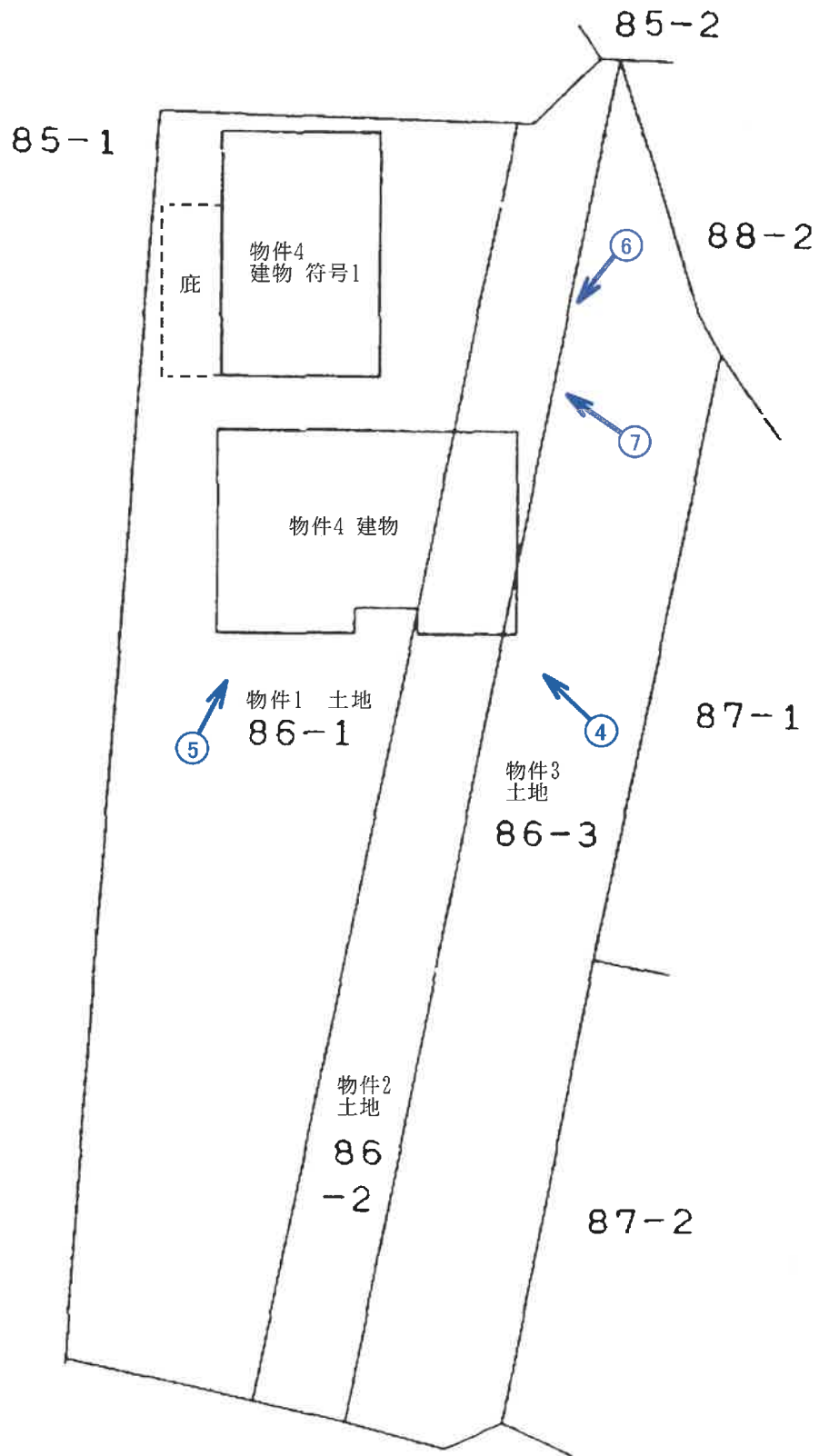
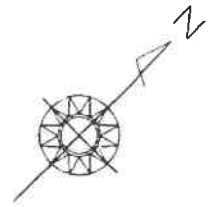
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

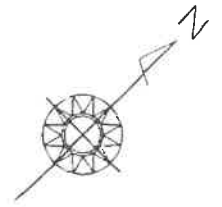
(岐阜県土地家屋調査士会)

# 土地・建物位置関係図(概略)

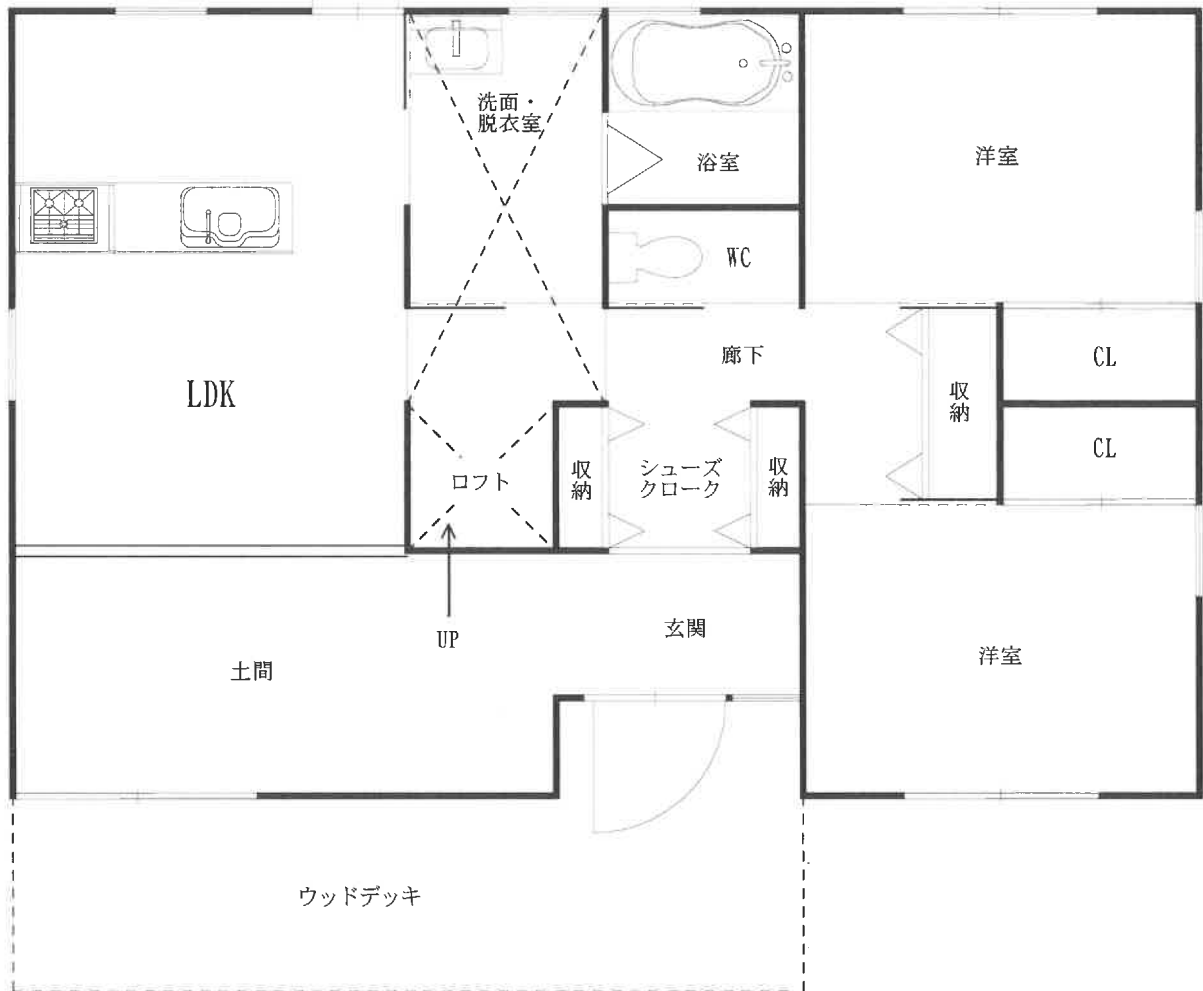


市道「曾代24号線」

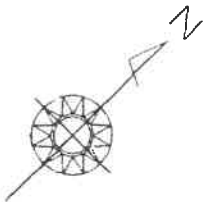
# 概略建物間取図



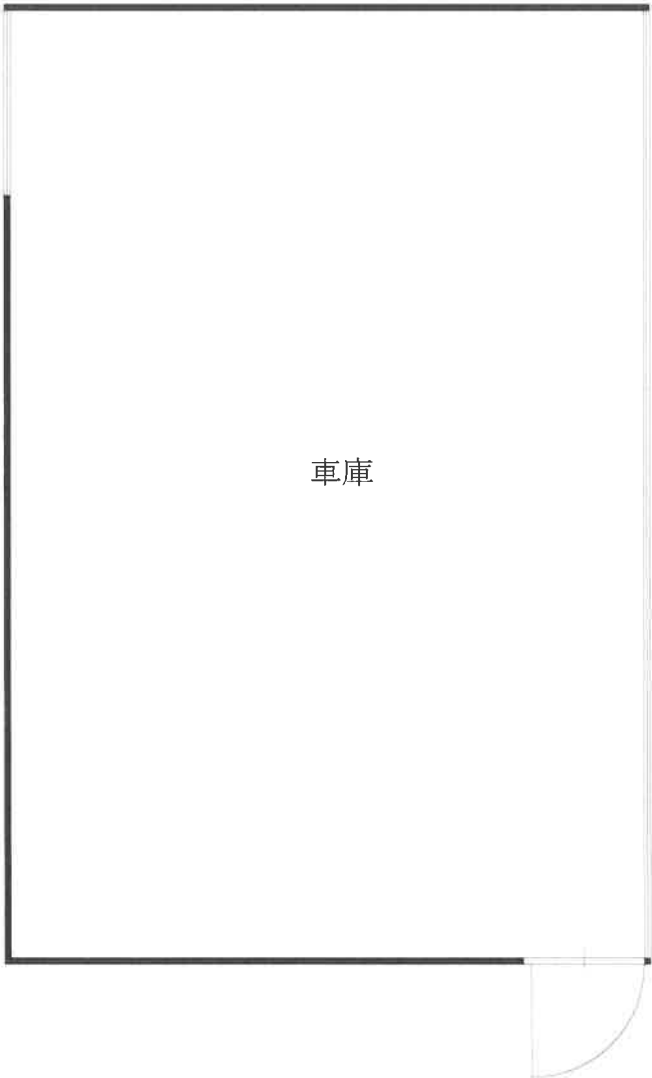
物件4 建物  
(1F)



概略建物間取図



物件4 建物  
(符号1)





目的物件の現況写真



撮影位置①

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示



目的物件の現況写真



撮影位置②

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示

## 目的物件の現況写真



### 撮影位置③

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件の現況写真



撮影位置④

※撮影位置は「土地・建物位置関係図（概略）」に図示

目的物件の現況写真



撮影位置⑤

※撮影位置は「土地・建物位置関係図（概略）」に図示



目的物件写真



撮影位置⑥



撮影位置⑦

※撮影位置は「土地・建物位置関係図（概略）」に図示