

【ご 注 意】

現況調査報告書及び評価書について

本件については、現況調査報告書及び評価書のほか、現況調査報告書の補充書及び補充評価書がありますので、その内容も必ず確認してください。

なお、**入札の際は**、事件番号、物件番号、売却基準価額、買受可能価額等は、**期間入札の公告**で確認してください。

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 6年 1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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 4月16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せん。
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 1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3年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
23, 24☆	1,190,000 952,000	一括	238,000	4,161	0
23	670,000				
24	520,000				
備考	民事執行規則30条の3に基づき売却基準価額を変更。				



物 件 目 録

- ☆23 所 在 関市東田原字大辻
地 番 906番2
地 目 田
地 積 1922平方メートル
(現況)
地 目 雑種地一部池沼
- ☆24 所 在 関市東田原字大辻
地 番 908番1
地 目 畑
地 積 1061平方メートル

物件明細書

令和 5年 3月24日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 伊藤 悠利

1 不動産の表示

【物件番号23, 24】

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23, 24】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号23】

本件所有者が占有している。同人所有の以下の売却対象外建物が本件土地上に存在する。

① 種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約10平方メートル

② 種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約2平方メートル

③ 種類 休憩室

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約11平方メートル

【物件番号24】

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

23 所 在 関市東田原字大辻
地 番 906番2
地 目 田
地 積 1922平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部池沼

24 所 在 関市東田原字大辻
地 番 908番1
地 目 畑
地 積 1061平方メートル

令和3年(ケ)第115号

令和4年1月28日受理

令和4年4月18日提出

現況調査報告書

(物件23, 24)

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

23 所 在 関市東田原字大江

地 番 906番2

地 目 田

地 積 1922平方メートル

所有者 A

24 所 在 関市東田原字大江

地 番 908番1

地 目 畑

地 積 1061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23, 24
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件24) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(一部池沼, 物件23) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件23土地上に, 下記目的外未登記建物1~3を所有し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件24土地を畑として占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input type="checkbox"/> 「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	<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 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<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

目的外建物の概況 (物件23関係)

1	所在地	関市東田原字大 上 906番2
	家屋番号	■ない (未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■物置 □
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約10㎡
	所有者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建築時期	■令和2年秋ころ □不明
	建築者	■現所有者 □その他の者 () □不明
その他の事項		
2	所在地	関市東田原字大 上 906番2
	家屋番号	■ない (未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■物置 □
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約2㎡
	所有者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建築時期	■令和3年夏ころ □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

目的外建物の概況 (物件23関係)

3	所在地	関市東田原字大辻906番2
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 休憩室 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約11m ²
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和2年冬ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
	所在地	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	
	床面積 (概略)	
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 物件24土地は、私が畑として占有しており、同土地について、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件23土地上の目的外未登記建物3棟は私が作ったものです。同土地について、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>3 物件23土地に盛土をしていますが盛土の地中には、コンクリート殻やアスファルト殻が埋まっています。</p> <p>4 物件23、24土地（以下「本件土地」という。）の境界については、隣地所有者との間で問題になったことはありません。</p>
■ 関市農業委員会	<p>(令和4年1月31日付け照会に対する回答（物件24土地）)</p> <p>1 照会の土地の現況地目 畑</p> <p>2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 同3条許可申請が必要（同3条許可しか認められない、転用困難）</p> <p>3 転用許可がされているときは、その許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所、氏名 該当無し</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 該当無し</p> <p>5 4の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当無し</p> <p>6 賃借（小作）権の有無 有りのときは、その賃借（小作）人の住所、氏名、賃借（小作）開始の時期 該当無し</p> <p>7 その他、参考となる事項 該当無し</p> <p>(令和4年1月31日付け照会に対する回答（物件23土地）)</p> <p>1 照会の土地の現況地目 雑種地</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 関市農業委員会	<p>2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 農地法4条許可(一時転用)後、一部造成工事途中であり未完了(農地への復旧した場合のみ3条許可申請が必要(5条適応対象外))</p> <p>3 転用許可がされているときは、その許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所、氏名 許可年月日：平成17年7月13日 許可条項：農地法4条(一時転用 平成20年7月1日まで) 転用目的：畑地転換 申請者：A 関市 XXXXXXXXXX</p>
■ 関市木曾川右岸 用水土地改良区担 当者	<p>1 本件土地に対しては、賦課金の負担をしていただきます。令和4年度の賦課金は1000㎡あたり、4,968円です。賦課金の負担に関する手続等に関することは、当土地改良区担当者まで問い合わせしてください。</p> <p>2 本件土地に対する賦課金の未払いはないです。</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

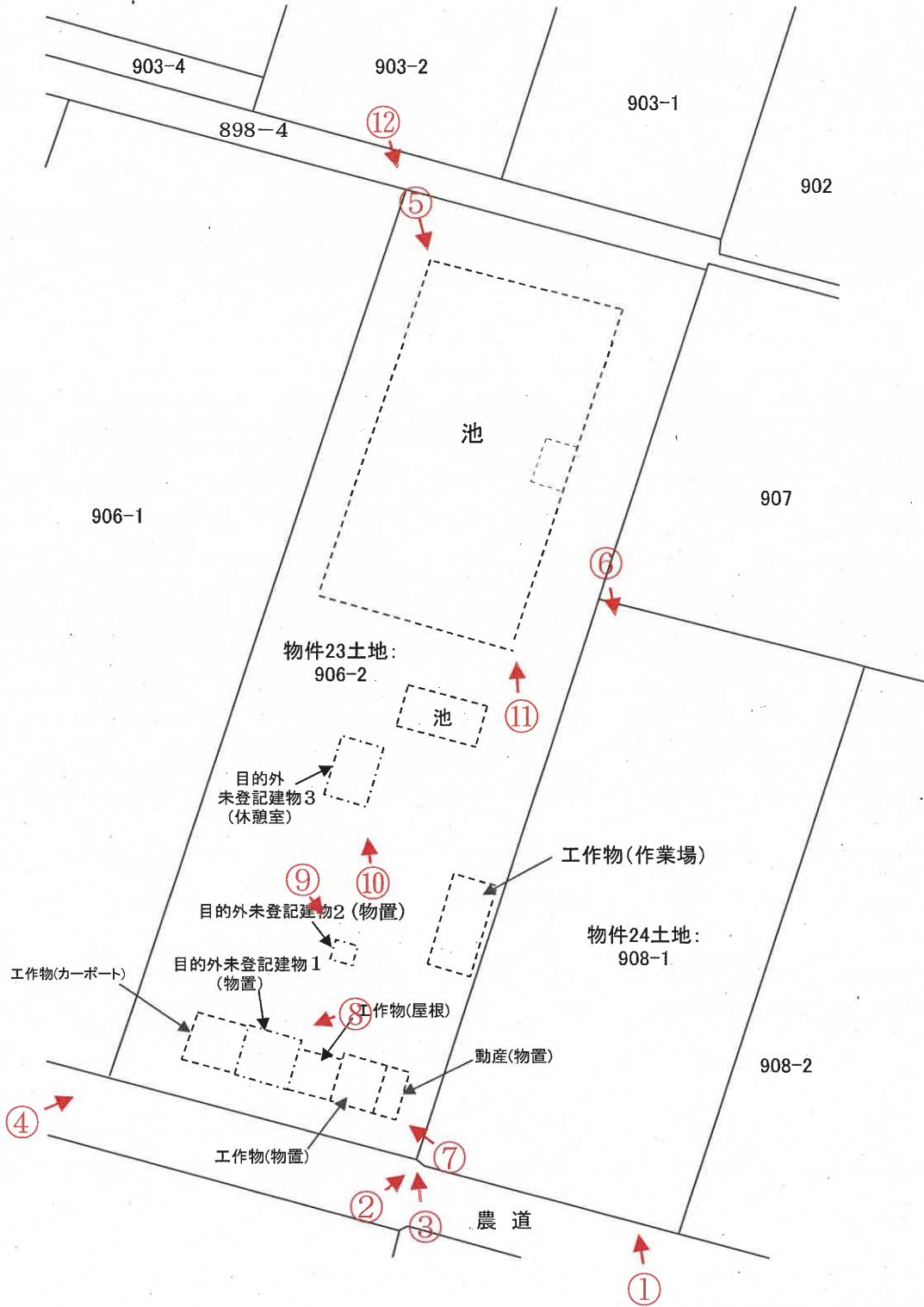
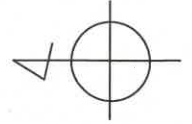
-
- 1 本件土地の状況は、別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりであり、本件土地は概ね西側が道路に接する土地であり、同23土地上に目的外未登記建物1～3が建てられている。同各建物については「目的外建物の概況」欄(3, 4枚目)に記載のとおりである。また、物件24土地上には、鉄パイプの骨組(動産)が複数存在する。さらに、物件23土地上には、池が作られており、土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート(工作物)、物置(工作物)、作業場(工作物)と土地定着性の認められない物置(動産)が存在する。
 - 2 物件23土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、同土地の所有者が、目的外未登記建物1～3を所有して同建物敷地部分を占有し、同敷地部分を除く部分を庭地部分(一部分は池)として占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 物件24土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が畑として占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
 - 4 物件23土地の地中には、関係人の陳述から、コンクリート殻やアスファルト殻等が埋設されている可能性が高いものと思料する。また、同土地の概ね東側にある池部分の土地と同土地の北側隣地(地番906番1)とは高低差が約2メートルあり、池部分の土地が高くなっている。
 - 5 目的外未登記建物1～3の物件23土地に対する法定地上権の成否については、本件抵当権設定当時に、同各建物は存在していないことから、法定地上権が成立しないものと思料する。
 - 6 本件土地については、関係人の陳述から、賦課金を負担するものと思料するため、本件買受人は、賦課金の負担に関する手続等につき関市木曾川右岸用水土地改良区担当者に確認を要するものと思料する。
 - 7 本件土地の境界については、同土地に関する国土調査が終了していることや関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、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。
 - 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年2月1日(火) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公図等の写し申請, 土地登記事項証明書申請
4年2月1日(火) 14:10-14:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
4年2月18日(金) 13:00-13:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行) 所有者から事情聴取
4年3月25日(金) 16:25-16:40	関市木曾川右岸用 水土地改良区	賦課金に関する調査
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <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



←○は写真撮影位置・方向

※本図面が現況と相違する場合は現況優先である。

令和3年(ケ)第115号

写真1



物件 2 4 土地

写真2



物件 2 4 土地

写真3



物件23土地

写真4



物件23土地

写真5



物件23土地

写真6



物件24土地

写真7

物置 (動産)

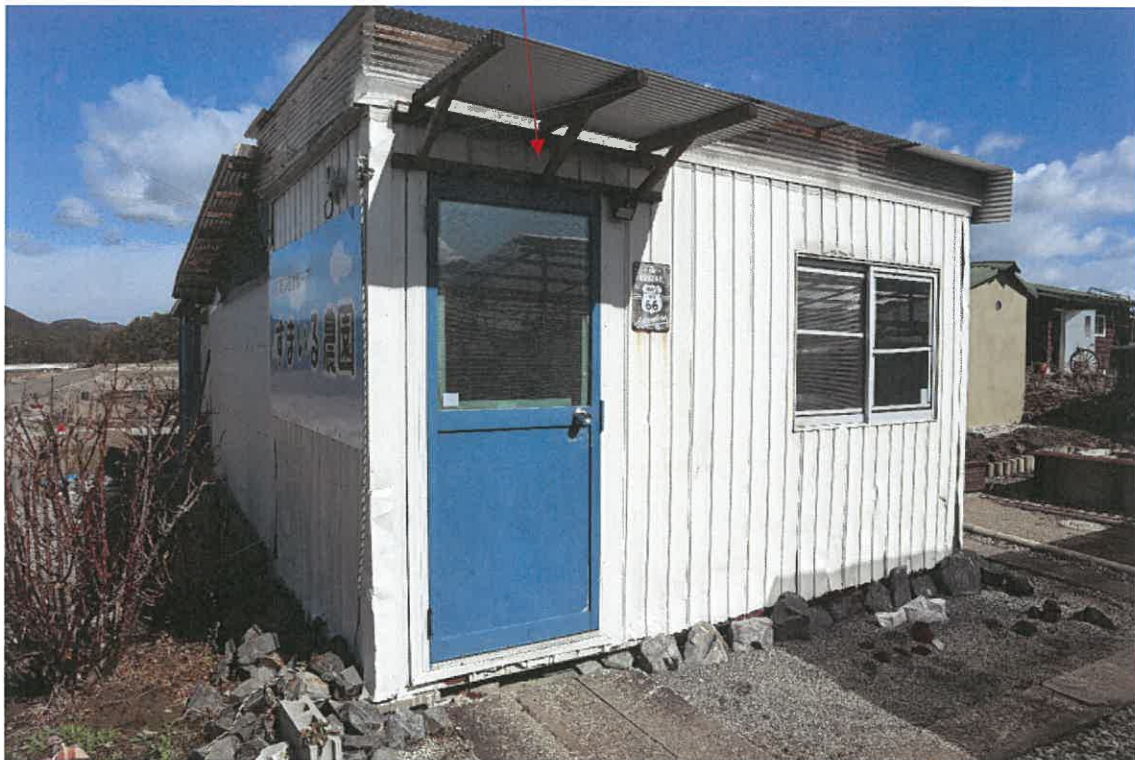


写真8

目的外未登記建物1



写真 9

目的外未登記建物 2



写真 10

目的外未登記建物 3



写真1 1



物件2 3土地

写真1 2

約2メートルの盛土の状況



令和4年10月18日

補 充 書

岐阜地方裁判所 御中

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

当庁令和3年(ケ)第115号不動産競売事件の物件23土地に関して、関市農業委員会より、令和4年2月7日付け回答書の内容を訂正する令和4年9月16日付け回答書が提出されたため、令和4年4月18日提出の現況調査報告書の関市農業委員会の陳述内容等につき、別紙のとおり訂正します。

以 上

別 紙

関市農業委員会の「関係人の陳述等」の陳述内容を次のとおり訂正します。

1 現況調査報告書6枚目の2項を、

「2 照会土地は、農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか

23（農地法第4条許可（一時転用）後、一部造成工事途中であり未完了 関農業振興地域整備計画の変更及び農地法5条許可が必要）

物件23土地は、関農業振興地域整備計画地内にある農用地です。

当該農地を競売にて売却する場合、関農業振興地域整備計画の変更（除外もしくは用途区分変更）の申請が必要であり、計画変更の決定（変更が認められた）後に農地転用許可申請（農地法第5条）が必要です。

競売に参加を希望される方は、あらかじめ買受適格証明の手続きが必要です。必ず事前に関市農業委員会事務局までご相談ください。」

以 上

令和3年(ケ)第115号

令和4年2月18日 現地調査

令和4年4月21日 評価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

整理番号

I R (競) 第0313-3号

発行日付

令和4年4月28日

評価人

不動産鑑定士

小池 育生

第1. 評価額

一括価格	
金1,700,000円	
物件番号	内訳価格
物件 23	金960,000円
物件 24	金740,000円

- ① 一括価格は、物件23・24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。

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、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
23	所 在	関市東田原字大辻	概ね左記に同じ。 ただし、現況地目：雑種地、池沼。
	地 番	906番2	
	地 目	田	
	地 積	1,922㎡	
24	所 在	関市東田原字大辻	概ね左記に同じ。
	地 番	908番1	
	地 目	畑	
	地 積	1,061㎡	

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23・24)

位置・交通	(交通施設)		(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「富加」駅		南西方
	関シティバス「東田原」停留所		北西方	600m
付 近 の 状 況	土地改良済みの農地(田地・畑地)が広がる地域。			
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	無指定		
	指定建蔽率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	無し		
	その他	農業振興地域、農用地区域		
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	2,983㎡		
	間口	約45m		
	奥行(最大)	約79m		
	形状	やや不整形		
接 面 道 路	物件23・24土地の西側で幅員約3.5mの舗装農道(建築基準法外道路)に概ね等高で接面している。			
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件23土地はバーベキュー施設として、物件24土地は農地(畑地)として、それぞれ利用されている。隣地及びその周辺は、農地(田・畑)である。			
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	取付可	なし 不明(特記事項のとおり)
特 記 事 項	<p>1) 関市文化財保護センターでの調査によると、物件23・24土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>2) 物件23・24土地及びその周辺は土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件23・24土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。しかし、物件23土地については地中にコンクリート殻やアスファルト殻等が埋設されている可能性が高いことから、土壤汚染の可能性を否定できないものと思料する。</p> <p>3) 関市農業委員会の回答によると次の通りである。物件23土地については、平成17年7月13日付で農地法第4条許可(畑地転換を目的とする一時転用、期間：平成20年7月1日迄)を取得、一部造成工事がなされている。原状回復した場合には、農地法第3条許可のみ適応対象地である。物件24土地については、農地法第3条許可のみ適応対象地である。詳細は、現況調査報告書参照。</p> <p>4) 物件23土地には、複数の工作物、動産(物置)、目的外未登記建物3棟が存する。また、物件23土地の東部分には、池が2箇所設置されている。詳細は、土地建物位置関係図参照。</p> <p>5) 関市木曽川右岸用水土地改良区によると、物件23・24土地は、賦課金の支払いが必要である。令和4年度は1,000㎡当り4,968円であった。なお、評価時点において、物件23・24土地について賦課金の滞納はない。</p> <p>6) 物件23土地の地中には、コンクリート殻やアスファルト殻等が埋設されている可能性が高い。詳細は現況調査報告書ご参照。</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

物件23・24土地の基礎となる価格を算出する。

物件 番号	標準価格	個別格差	地積	目的外建物の存在に 伴う補正率	基礎となる価格 (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ=ア×イ×ウ×エ
23	2,000円/m ²	100%	1,922m ²	99.8%	≒3,836,000円
24			1,061m ²	—	≒2,122,000円
合 計					≒5,958,000円

ア 標準価格：関市内における農地の取引事例価格等を参考として、標準価格を査定した。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(その他)	相乗計
0%	0%	0%	100%

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 目的外建物の存在に伴う補正率：物件23土地上に目的外建物3棟（概測建築面積合計約23m²）が存することによる減価を考慮した。当該目的外建物の敷地利用権は場所的利益であると判断し、目的外建物の存在に伴う補正率を以下のとおりと査定した。なお、権利の及ぶ範囲の面積は、建築面積を建蔽率で割戻して査定した。

物件番号	権利割合 a	権利の及ぶ範囲 の面積割合 b	目的外建物に係る 敷地利用権割合 c = a × b	目的外建物の存在 に伴う補正率 d = 1 - c
23	10%	2%	0.2%	99.8%

2. 評価額(一括価格)の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して下記のとおり内訳価格及び一括価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格	占有減価 率	市場性修 正率	競売市場 修正率	その他 控除	評 価 額
	ア (1.エ)	イ	ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
23	3,836,000円	—	50%	50%	—	≒960,000円
24	2,122,000円	—	70%	50%	—	≒740,000円
合 計						≒1,700,000円

イ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

ウ 目的物件の性格（物件23：転用困難な農用地、地下埋設物有り、原状回復を要すること。物件24：転用困難な農用地であること。）を考慮し、市場性修正率を上記の通りと判断した。

エ 第2.評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6. 参考価格資料

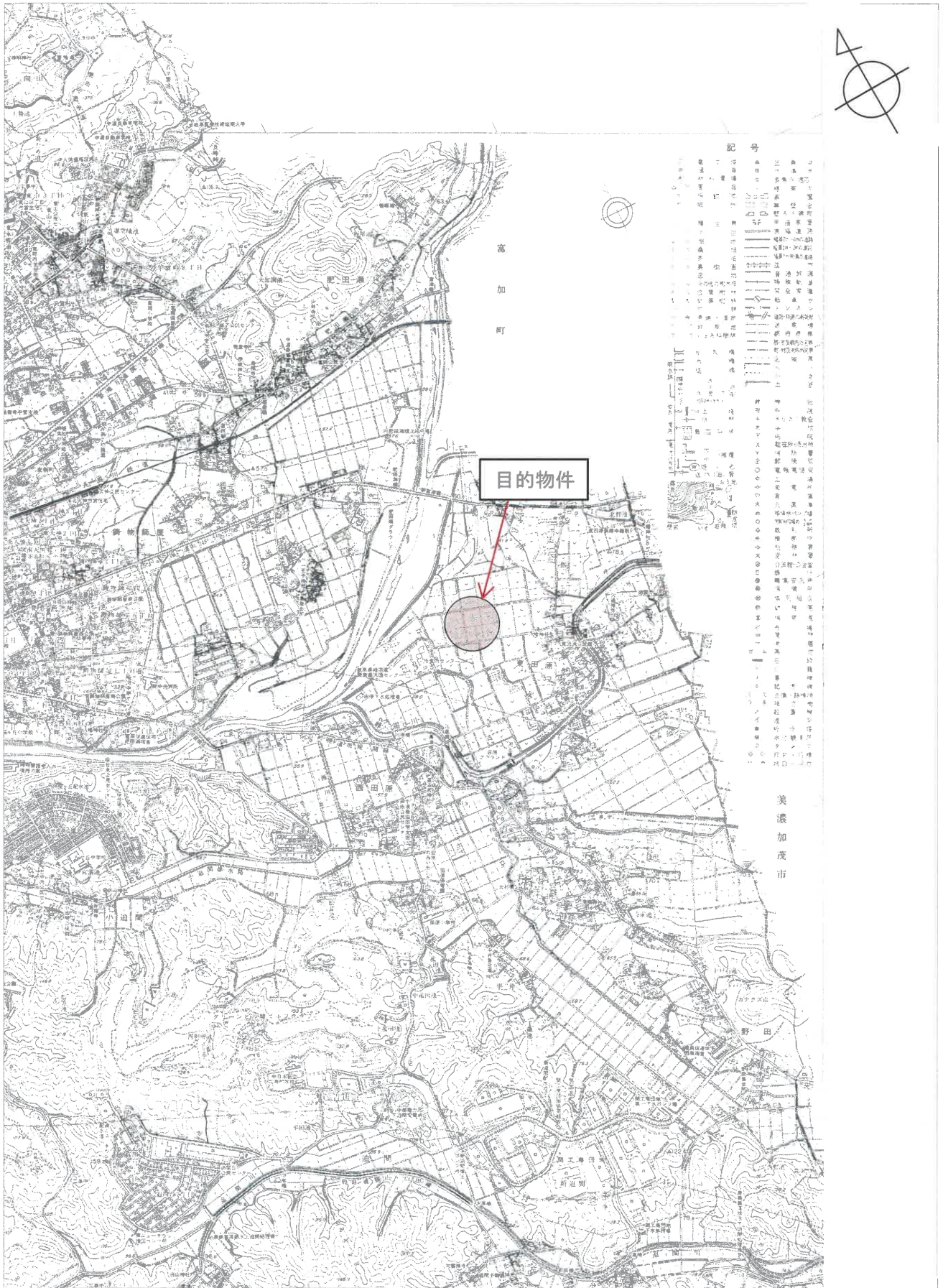
規・比準すべき、同種別の地価公示地・地価調査基準地は存しない。

第7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 写真

以 上

目的物件位置図



関市白地図

1:25,000

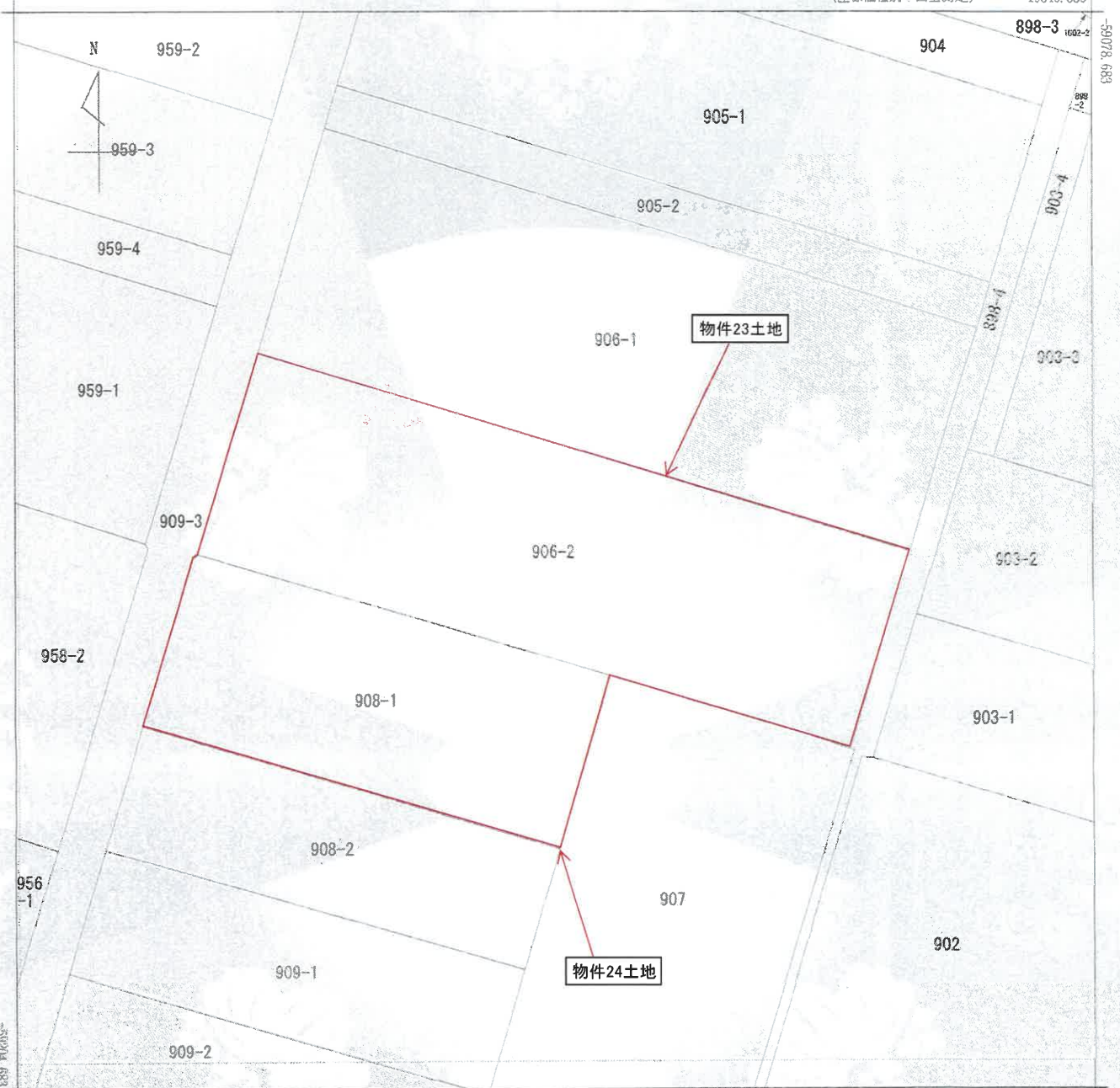
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和3年(ケ)第115号

公図写

(座標値種別：図上測定)

-19346.338



-19471.338 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出
東田原

請求部分	所在 関市東田原字大辻				地番	906番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成5年2月			備付年月日(原図)	平成7年3月27日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)

令和4年2月1日

岐阜地方法務局

登記官

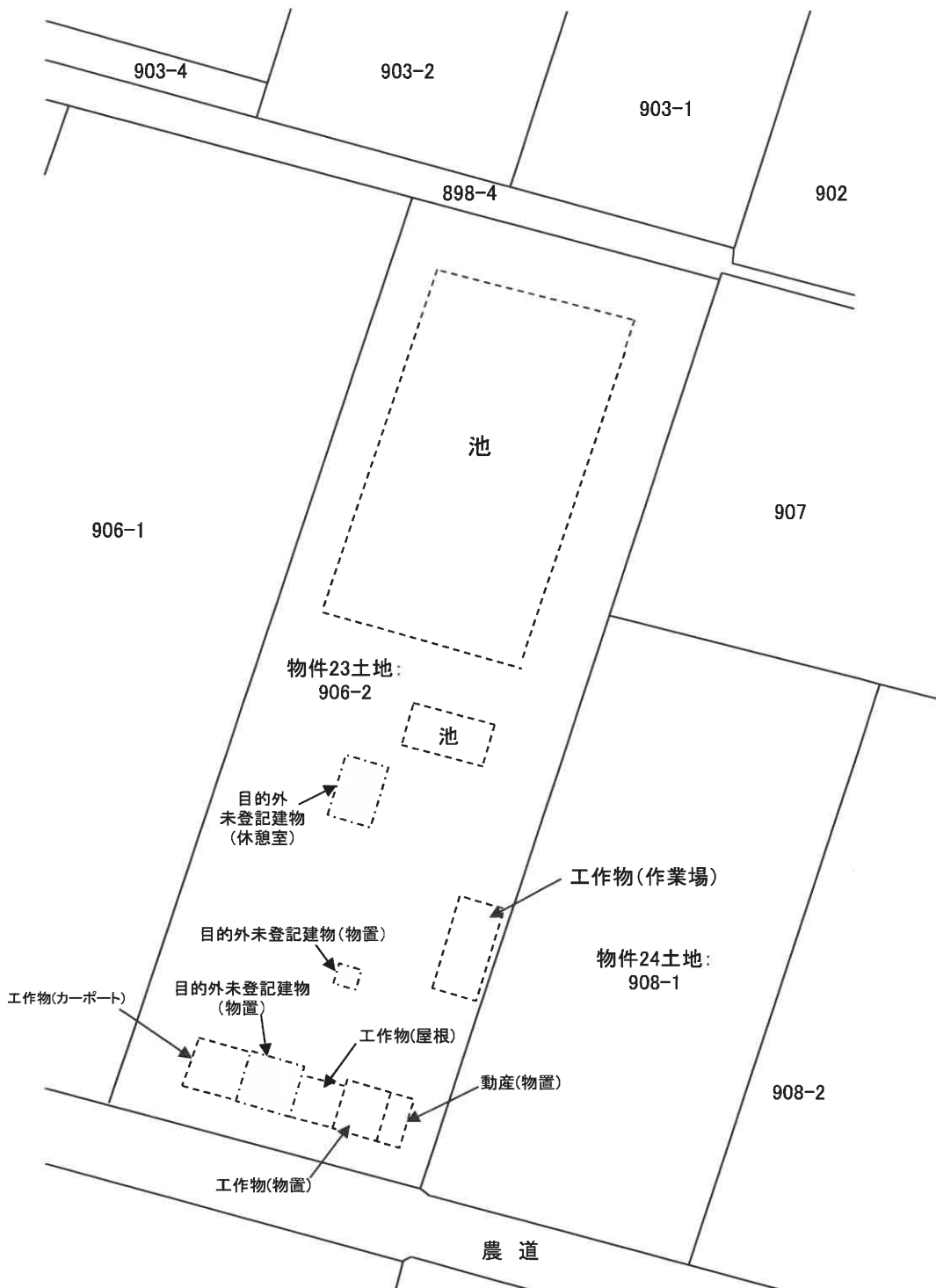
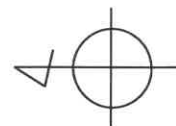
請求番号：30-5

(1/1)

A3版をA4版に縮小

令和3年(ケ)第115号

土地建物位置関係図



※本図面が現況と相違する場合は現況優先である。

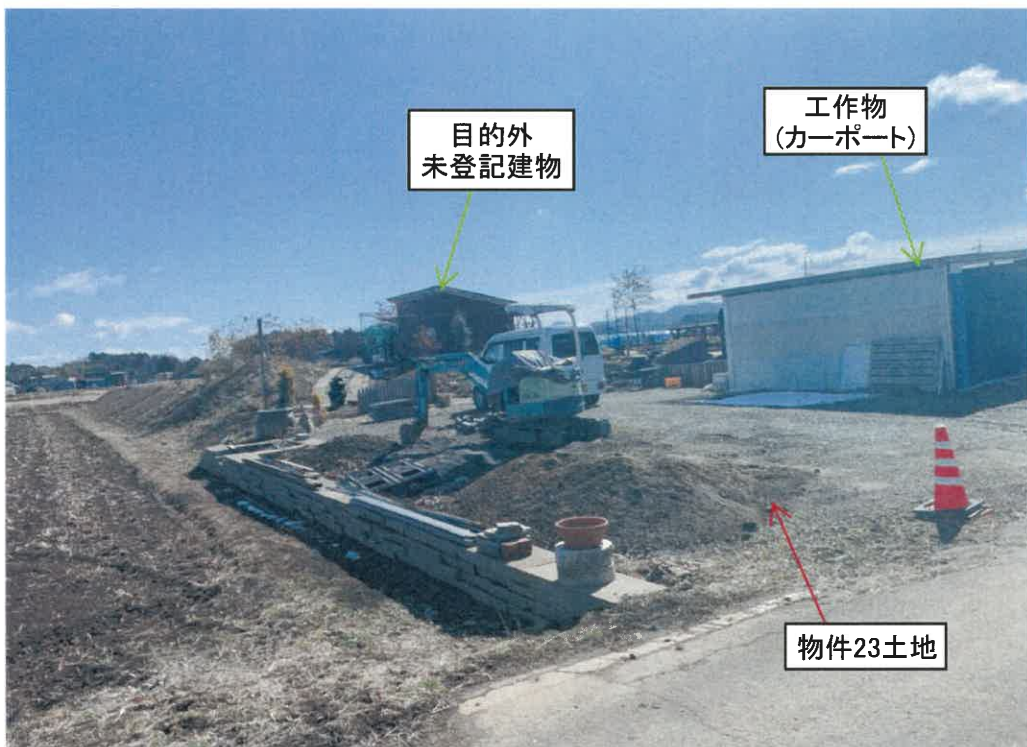
令和3年(ケ)第115号

撮影日：令和4年2月18日

【 写真番号1 】 目的物件の南西方より撮影



【 写真番号2 】 目的物件の北西方より撮影



撮影日：令和4年2月18日

【 写真番号3 】 目的物件の北西方より撮影

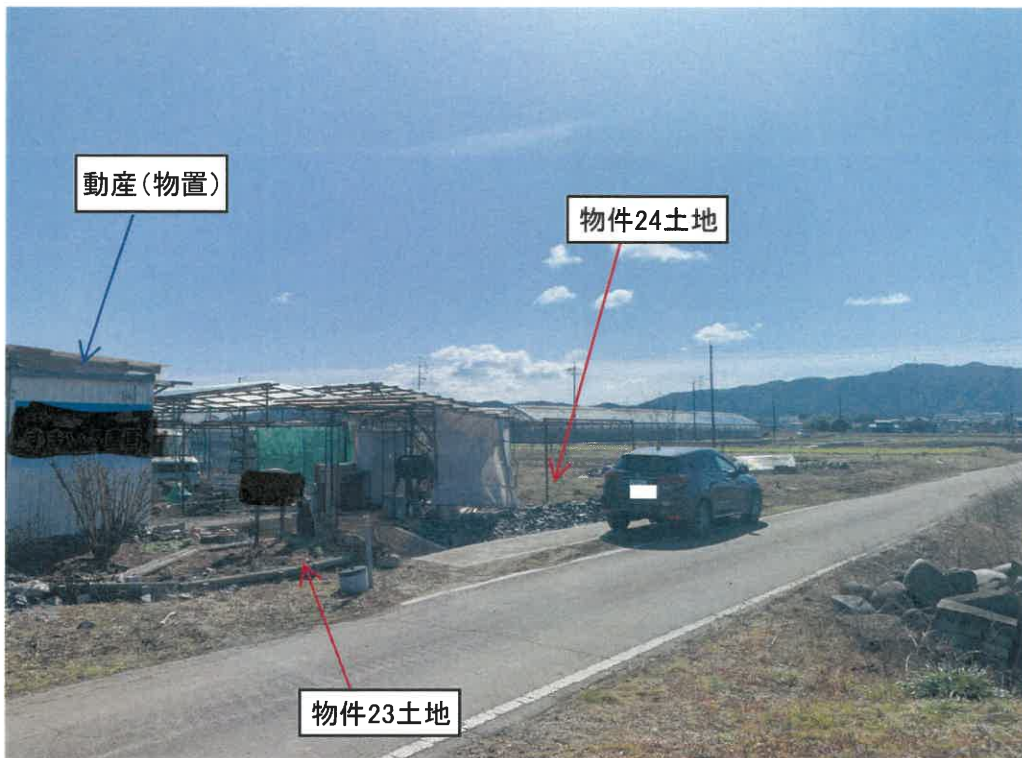


【 写真番号4 】 目的物件の中央部より東方を撮影



撮影日：令和4年2月18日

【 写真番号5 】 目的物件の北西方より撮影



【 写真番号6 】 目的物件の南西方より撮影



令和3年(ケ)第115号

令和4年2月18日 現地調査

令和4年4月21日 評価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書 ≪ 補 充 ≫

整理番号 I R (競) 第0313-3-補1号

発行日付 令和4年11月7日

評価人 不動産鑑定士

小池 育生

第1. 評価額

一括価格	
金1,700,000円	
物件番号	内訳価格
物件 23	金960,000円
物件 24	金740,000円

- ① 一括価格は、物件23・24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。

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、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
23	所 在	関市東田原字大辻	概ね左記に同じ。 ただし、現況地目：雑種地、池沼。
	地 番	906番2	
	地 目	田	
	地 積	1,922㎡	
24	所 在	関市東田原字大辻	概ね左記に同じ。
	地 番	908番1	
	地 目	畑	
	地 積	1,061㎡	

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23・24）

位置・交通	(交通施設)	(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「富加」駅	南西方	2.3km		
	関シティバス「東田原」停留所	北西方	600m		
付近の状況	土地改良済みの農地(田地・畑地)が広がる地域。				
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	無指定			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	無し			
	その他	農業振興地域、農用地区域			
画地条件 (規模、形状等)	地積	2,983㎡			
	間口	約45m			
	奥行(最大)	約79m			
	形状	やや不整形			
接面道路	物件23・24土地の西側で幅員約3.5mの舗装農道(建築基準法外道路)に概ね等高で接面している。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件23土地はバーベキュー施設として、物件24土地は農地(畑地)として、それぞれ利用されている。隣地及びその周辺は、農地(田・畑)である。				
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	取付可	なし	不明(特記事項のとおり)
特記事項	<p>1) 関市文化財保護センターでの調査によると、物件23・24土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>2) 物件23・24土地及びその周辺は土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件23・24土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。しかし、物件23土地については地中にコンクリート殻やアスファルト殻等が埋設されている可能性が高いことから、土壤汚染の可能性を否定できないものと思料する。</p> <p>3) 関市農業委員会の回答によると次の通りである。物件23土地については、平成17年7月13日付で農地法第4条許可(畑地転換を目的とする一時転用、期間：平成20年7月1日迄)を取得、一部造成工事がなされている。また、関農業振興地域整備計画の変更(除外もしくは用途区分変更)が認められた場合には、農地法第5条適応対象地である。物件24土地については、農地法第3条のみ適応対象地である。詳細は、現況調査報告書参照。</p> <p>4) 物件23土地には、複数の工作物、動産(物置)、目的外未登記建物3棟が存する。また、物件23土地の東部分には、池が2箇所設置されている。詳細は、土地建物位置関係図参照。</p> <p>5) 関市木曾川右岸用土地改良区によると、物件23・24土地は、賦課金の支払いが必要である。令和4年度は1,000㎡当り4,968円であった。なお、評価時点において、物件23・24土地について賦課金の滞納はない。</p> <p>6) 物件23土地の地中には、コンクリート殻やアスファルト殻等が埋設されている可能性が高い。詳細は現況調査報告書ご参照。</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

物件23・24土地の基礎となる価格を算出する。

物件 番号	標準価格	個別格差	地積	目的外建物の存在に 伴う補正率	基礎となる価格 (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ=ア×イ×ウ×エ
23	2,000円/㎡	100%	1,922㎡	99.8%	≒3,836,000円
24			1,061㎡	—	≒2,122,000円
合 計					≒5,958,000円

ア 標準価格：関市内における農地の取引事例価格等を参考として、標準価格を査定した。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(その他)	相乗計
0%	0%	0%	100%

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 目的外建物の存在に伴う補正率：物件23土地上に目的外建物3棟（概測建築面積合計約23㎡）が存することによる減価を考慮した。当該目的外建物の敷地利用権は場所的利益であると判断し、目的外建物の存在に伴う補正率を以下のとおりと査定した。なお、権利の及ぶ範囲の面積は、建築面積を建蔽率で割戻して査定した。

物件番号	権利割合	権利の及ぶ範囲 の面積割合	目的外建物に係る 敷地利用権割合	目的外建物の存在 に伴う補正率
	a	b	c = a × b	d = 1 - c
23	10%	2%	0.2%	99.8%

2. 評価額(一括価格)の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して下記のとおり内訳価格及び一括価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格	占有減価 率	市場性修 正率	競売市場 修正率	その他 控除	評 価 額
	ア (1.エ)	イ	ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
23	3,836,000円	—	50%	50%	—	≒960,000円
24	2,122,000円	—	70%	50%	—	≒740,000円
合 計						≒1,700,000円

イ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

ウ 目的物件の性格（物件23：農業振興地域整備計画の変更が認められた場合には農地法第5条適応対象となるものの、農用地であること、地下埋設物が有ること、(原状回復を要すること等から転用が困難であること。物件24：転用困難な農用地であること。)を考慮し、市場性修正率を上記の通りと判断した。

エ 第2. 評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6．参考価格資料

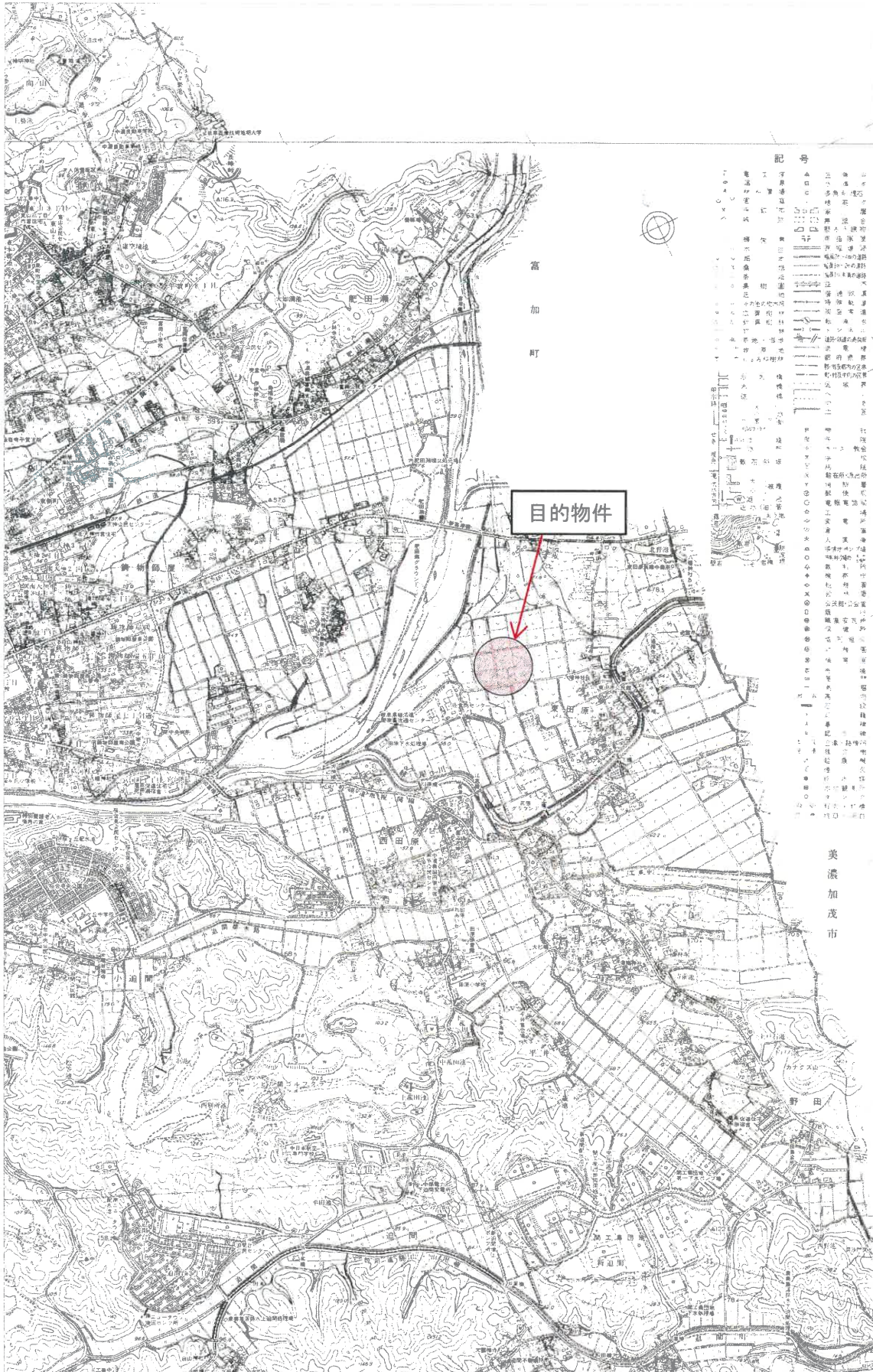
規・比準すべき、同種別の地価公示地・地価調査基準地は存しない。

第7．附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 写真

以 上

目的物件位置図



関市白地図

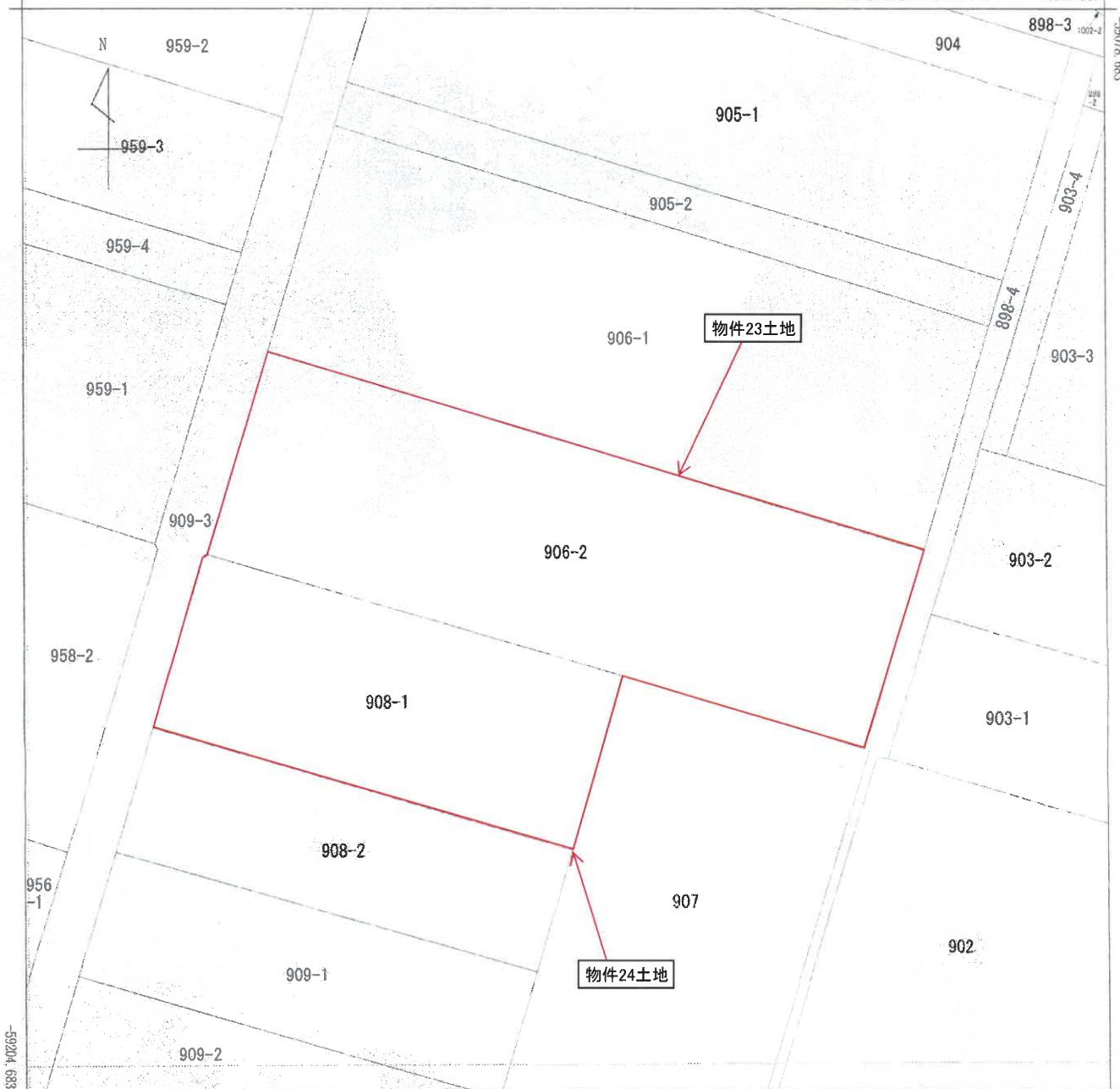
1:25,000

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和3年(ケ)第115号

公図写

(座標値種別：図上測定) -19346.338



-19471.338 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
東田原

請求部	所在	関市東田原字大辻				地番	906番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成5年2月			備付年月日(原図)	平成7年3月27日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和4年2月1日

岐阜地方務局

請求番号：30-5

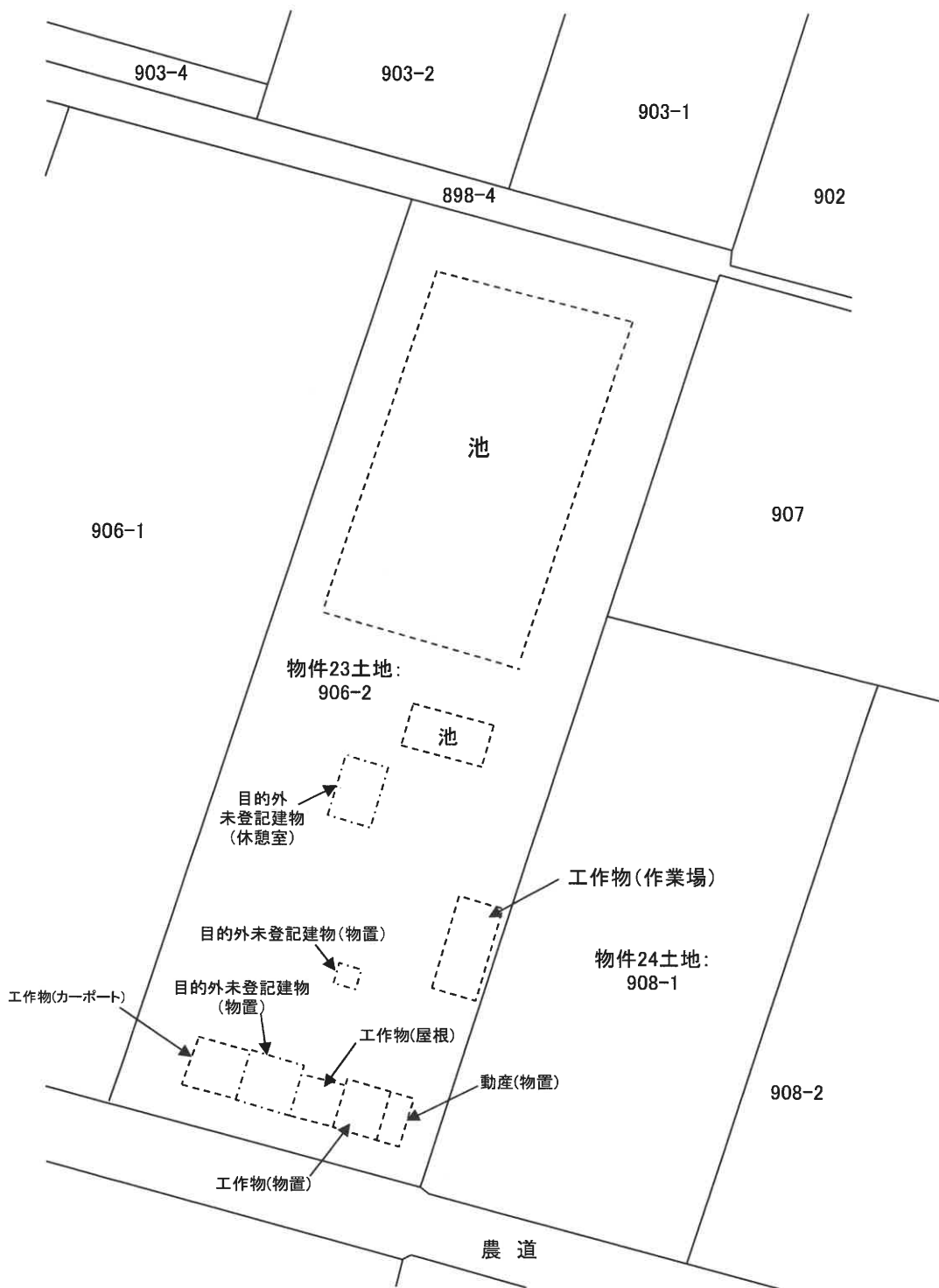
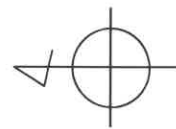
登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

令和3年(ケ)第115号

土地建物位置関係図

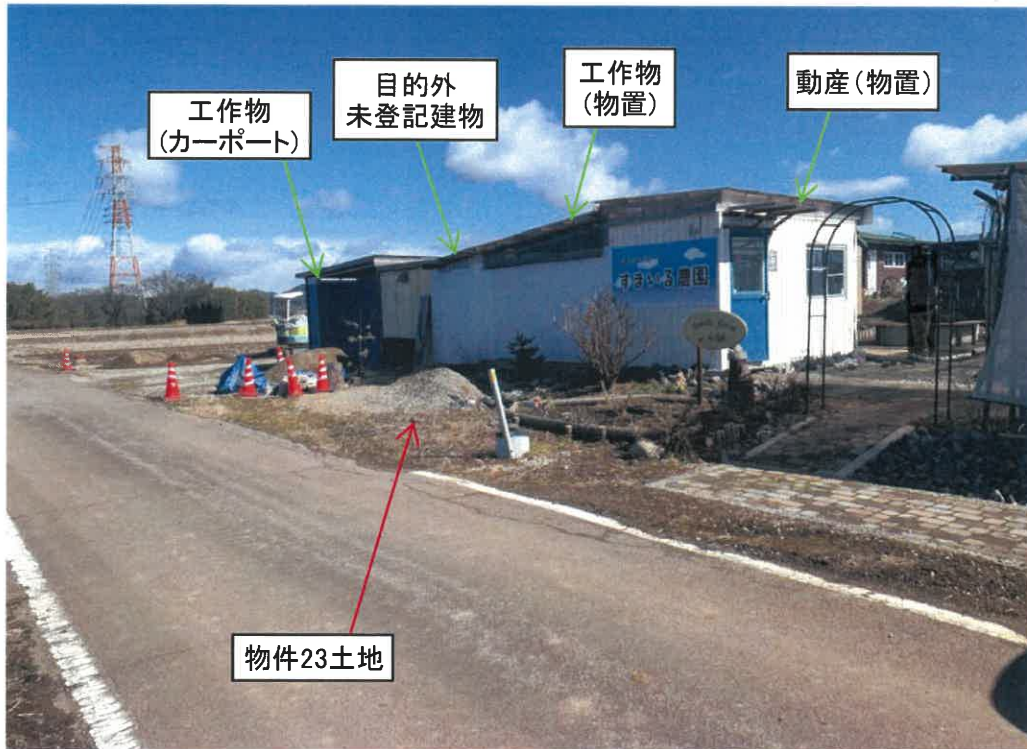


※本図面が現況と相違する場合は現況優先である。

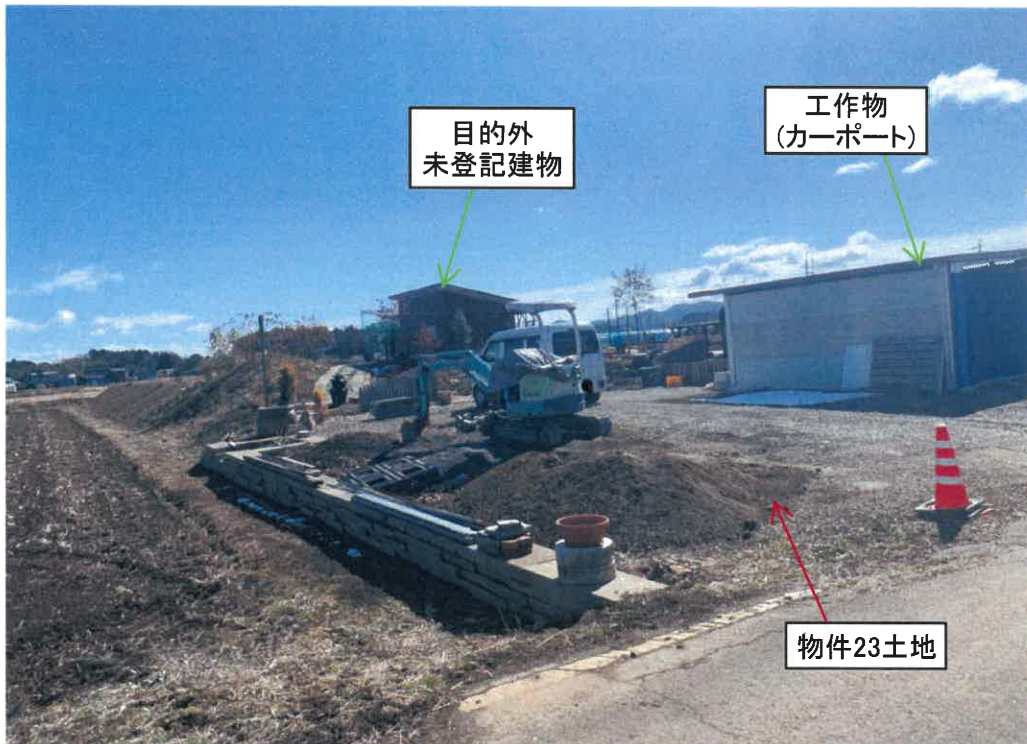
令和3年(ケ)第115号

撮影日：令和4年2月18日

【 写真番号1 】 目的物件の南西方より撮影

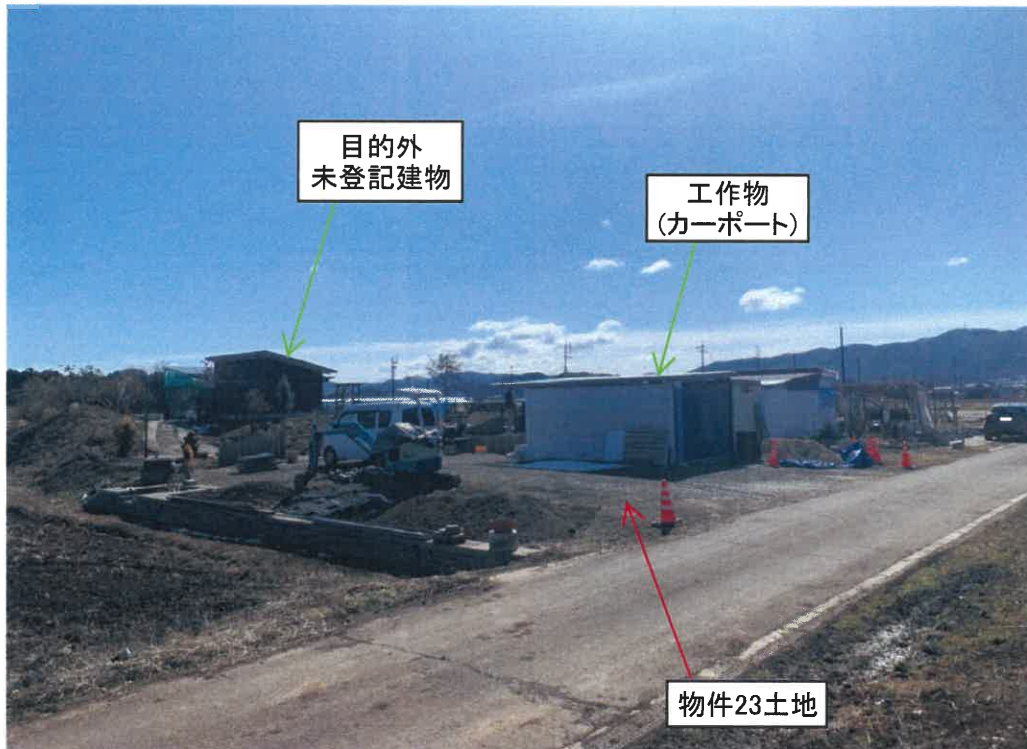


【 写真番号2 】 目的物件の北西方より撮影



撮影日：令和4年2月18日

【 写真番号3 】 目的物件の北西方より撮影

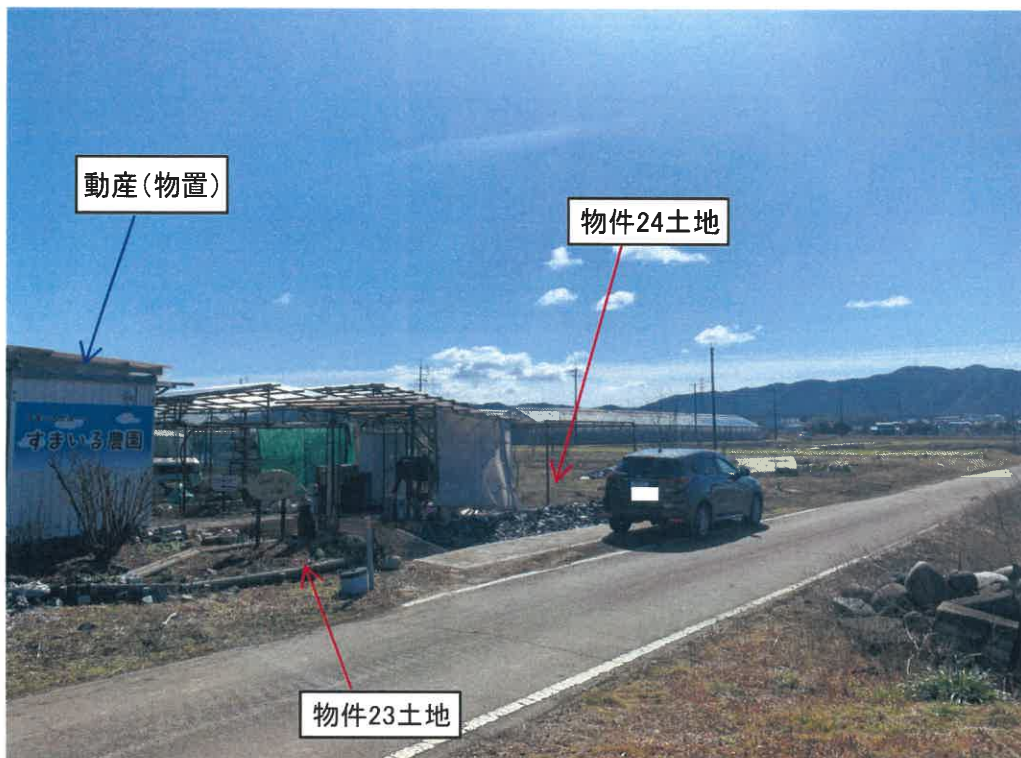


【 写真番号4 】 目的物件の中央部より東方を撮影



撮影日：令和4年2月18日

【 写真番号5 】 目的物件の北西方より撮影



【 写真番号6 】 目的物件の南西方より撮影

