

(ご注意)

令和4年(ヌ)第11号事件の現況調査報告書及び評価書について

本件は、現況調査報告書、現況調査追加報告書、評価書を各1冊添付しています。

必ず期間入札の公告で、売却基準価額、買受可能価額等を確認ください。

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なになります。

※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 3月13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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 6年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月18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 8月15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 7月23日 午前10時00分から 令和 6年 7月23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 3月13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 安八郡輪之内町下大樽字川原
地 番 4番
地 目 畑
地 積 191平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 安八郡輪之内町下大樽字川原
地 番 13618番
地 目 宅地
地 積 525.61平方メートル



物件明細書

令和 4年10月27日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 藤井雅浩

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1】

・本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号13618番）の一部のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

・その余部分につき、売却対象外の未登記建物（種類：物置，構造：木造瓦葺平家建，床面積169.97平方メートル）のために法定地上権が成立する。

【物件番号2】

・本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号13618番）の一部のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

・本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅，構造：木造瓦葺2階建，床面積：1階43.17平方メートル 2階45.64平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件土地の一部につき、本件所有者並びにC及びDが占有している。C及びDの占有権原は使用借権と認められる。本件所有者並びにC及びD所有の売却対象外の未登記建物（種類：居宅，構造：木造瓦葺2階建，床面積：1階140.97平方メートル 2階57.68平方メートル）及び売却対象外の未登記建物（種類：物置，構造：鉄骨造鋼板葺平家建，床面積：33.05平方メートル）が本件土地上に存在する。



5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地（地番5番1, 同5番2）との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない附属建物（家屋番号13618番符号1）の登記が存在する。

《 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 | 安八郡輪之内町下大樽字川原 |
| | 地 | 番 | 4番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 191平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 安八郡輪之内町下大樽字川原 |
| | 地 | 番 | 13618番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 525.61平方メートル |



令和4年(又)第 11号

令和4年 4月12日受理

令和4年 6月20日提出

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 | 安八郡輪之内町下大樽字川原 |
| | 地 | 番 | 4番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 191平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 安八郡輪之内町下大樽字川原 |
| | 地 | 番 | 13618番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 525.61平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> (物件) <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C, D) <input checked="" type="checkbox"/> 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 <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"/> 上記の者が本土地を更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <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 <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 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1, 2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物(概況欄の番号2~5)の敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C, D
占有状況	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) ■A (債務者兼所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()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 <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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <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 type="checkbox"/> その他の者()
	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 金 円(毎 限り 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 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 <input type="checkbox"/>
その他	
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
(3 枚目)

目的外建物の概況 (物件1, 2関係)		
1	所在地	安八郡輪之内町下大樽字川原13618番地
	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	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階: 43.17m ² 2階: 45.64m ²
	所有者	■土地所有者 □その他の者() □不明
	建築時期	■昭和54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		
2	所在地	安八郡輪之内町下大樽字川原13618番地
	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	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階: 140.97m ² 2階: 57.68m ²
	所有者	■土地所有者 ■その他の者(C, D) □不明
	建築時期	■昭和48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

(4 枚目)

目的外建物の概況 (物件1, 2関係)		
3	所在	安八郡輪之内町下大樽字川原13618番地
	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 type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 便所 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	169.97㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C, D) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和42年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
4	所在	安八郡輪之内町下大樽字川原13618番地
	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 type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	鉄骨造鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	33.05㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C, D) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和37年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" 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
(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
<p>■</p> <p>輪之内町農業委員会</p>	<p>(令和4年4月13日付け書面照会に対する回答)</p> <p>物件1につき</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 宅地 2 農地法第5条許可申請が必要(転用許可を得ることなく建物が建築されており、無断転用状態を是正するため) 3 転用許可なく建物が建てられている。 4 是正のための許可申請を行う必要がある。 原状回復命令は上記許可により発出しない見込み 5 賃借(小作)権なし <p>(伊藤評価人の輪之内町農業委員会からの聴取内容)</p> <p>物件1は農用地区域外である。</p>
<p>■</p> <p>A (所有者)</p>	<p>物件1, 2各土地(以下「本件土地」という。)上の建物には私と息子2人の計3人が居住しています。本件土地を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>本件土地には、未登記建物が4棟建っているとのことですが、それぞれの建物が土地のどの付近に建っているかはよく分かりません。未登記建物の納税義務者(所有者)として固定資産課税(物件)証明書に記載のあるBは私の父ですが、平成28年に死亡しています。父所有の未登記建物の法定相続人は私、姉C及び妹Dです。</p> <p>未登記建物以外にもプロパンガスボンベとトイレが設置されている建物があり、それが、登記されている私の祖父E所有の母屋の一部ではないかとお尋ねですが、その可能性はあるかもしれません。祖父死亡後の法定相続人も私、姉及び妹になると思います。</p> <p>本件土地は私の単独所有ですが、姉や妹との間で地代等の金銭のやり取りはありません。</p> <p>物件2土地の北西側はブロック塀のようなものがありますが、本件土地の範囲については、特に境界標があるわけでもなく、南西側の5番1, 5番2も父の土地でしたので、境界は不明確です。</p>
<p>■</p> <p>女性 某 (輪之内町役場税務課担当者)</p>	<p>家屋課税台帳によると、未登記目的外建物4棟の所有者については以前から変更はありません。家屋課税台帳及び建物配置図は、執行官から文書依頼があれば送付します。E氏名義の登記済建物について、E氏は納税義務者ではなく、課税されていません。</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

(7枚目)

執行官の意見

-
- 1 物件1, 2各土地(以下「本件土地」という。)は一体利用され, 南東側を町道に接した土地であり, 本件土地上には4~6枚目記載の目的外建物が建てられている。
本件土地と南西側隣地(5番1, 5番2)との境界は, 関係人の陳述のとおり, 不明確である。
なお, 目的外建物3の種類及び目的外建物4の種類, 構造は現況から判断したため, 令和4年度固定資産課税(物件)証明書の記載とは異なっている。
また, 目的外建物5については, E所有の登記済の主建物の一部かどうかは確定とは言えない。
 - 2 本件土地は, 関係人の陳述から, 本件土地所有者A, その姉C及び妹Dが4~6枚目記載の目的外建物を所有し, 管理占有しているものと思料される。
C及びDの本件土地に対する占有権原は, 関係人の陳述から, 黙示の使用借権であると思料される。
第三者が占有している状況は認められなかった。
 - 3 目的外建物1~5の本件土地に対する法定地上権の成否については, 以下のとおりと思料される。
 - (1) 目的外建物1: 物件2の最先順位の根抵当権設定時には, 土地及び建物の所有者がAであり, 同一所有者であったことから, 法定地上権は成立する。
 - (2) 目的外建物2: 物件2の最先順位の根抵当権設定時には, 土地所有者はA, 建物所有者はBであったことから, 法定地上権は成立しない。
 - (3) 目的外建物3: 物件1の最先順位の抵当権設定時には, 土地所有者はA, 建物所有者については, Bは既に死亡し, 法定相続人であるA, C及びDが承継したと思料され, 土地所有者Aは他の共有者のためにも土地の利用を認めているものというべきであり, 他の共有者にとっても有益であることから, 法定地上権は成立する。
 - (4) 目的外建物4: 物件2の最先順位の根抵当権設定時には, 土地所有者はA, 建物所有者はBであったことから, 法定地上権は成立しない。
 - (5) 目的外建物5: 同建物は本件土地上に建っており, 物件1上にも一部掛かっているものと推定されるところ, 物件1の最先順位の抵当権設定時には, 所有者はA, C及びDであると思料されることから, 目的外建物3と同様に法定地上権は成立する。
物件2については, その最先順位の根抵当権設定時には, 土地所有者はA, 建物所有者については, Eは既に死亡し, A以外の親族であったと思料されることから, 法定地上権は成立しない。
なお, 目的外建物5についての以上の結論は, E所有の登記済の主建物の一部であった場合を前提にしたものである。
 - 4 農地の現況については, 関係人の陳述等欄の令和4年4月13日付け書面照会に対する回答及び伊藤評価人の聴取のとおりである。

(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



5 滅失登記漏れの建物

所 在 安八郡輪之内町下大樽字川原13618番地

(附属建物) 符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階: 40.49㎡, 2階: 28.92㎡

なお、主建物については、目的外建物5として一部残存している可能性がある。

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

(9 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年4月13日(水)	当 庁	輪之内町農業委員会への書面照会
4年4月14日(木) 14:40-14:45	岐阜地方法務局高山支局	公函等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
4年5月2日(月) 11:00-12:10	目的物件所在地	目的物件外部調査 目的物件外部写真撮影 所有者Aからの事情聴取
4年5月25日(水) 10:30-11:05	目的物件所在地	目的物件外部調査 目的物件外部写真撮影
4年6月1日(水)	岐阜地方裁判所大垣支部	輪之内町役場税務課への家屋課税台帳等の送付請求

(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 を立ち合わせ、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

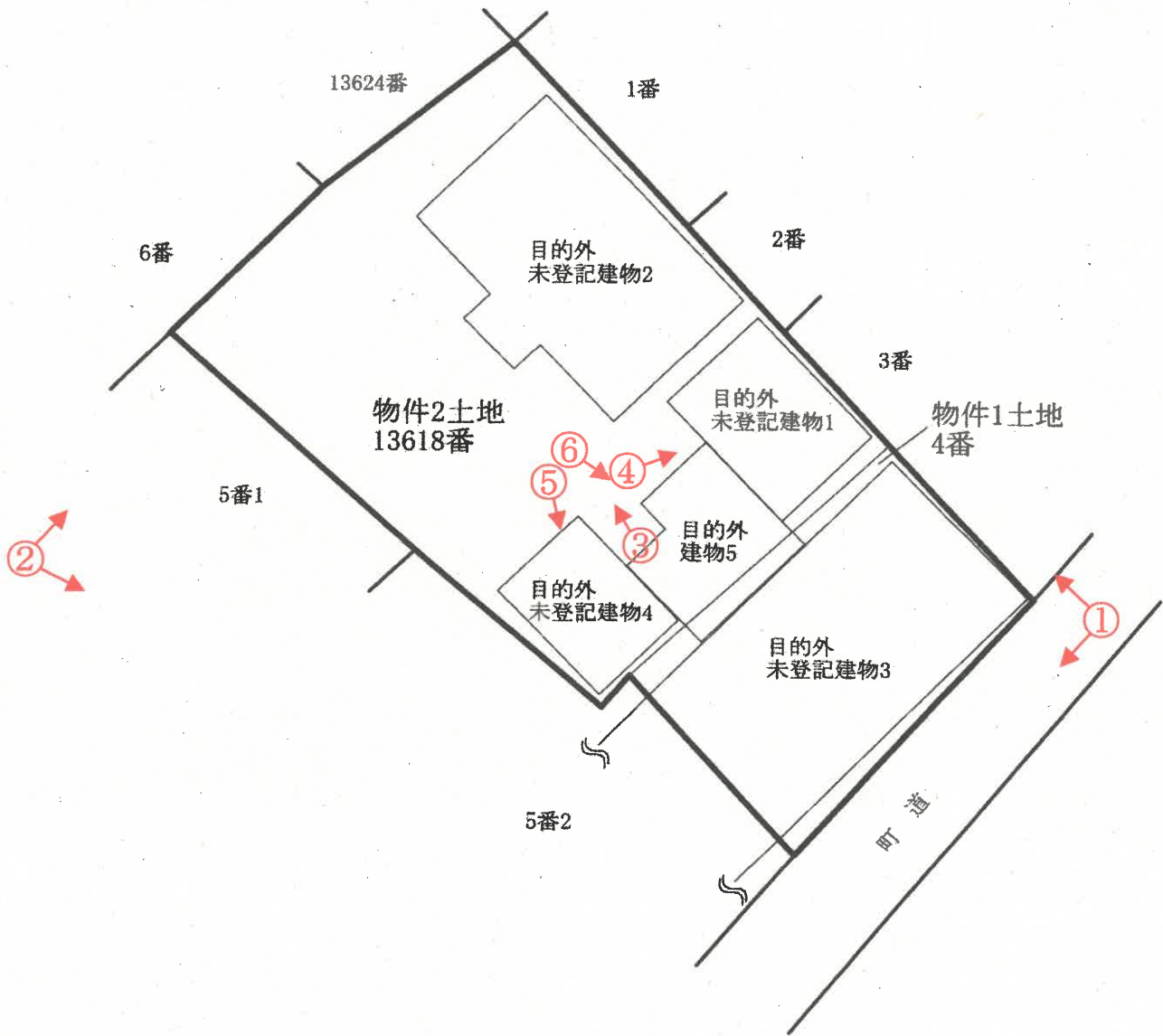
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

(10 枚目)

土地概況図



※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4年(又)第11号



未登記目的外建物 3

物件 1 土地

1



2

未登記目的外建物 2

物件 2 土地付近

3



物件 2 土地

未登記目的外建物 2

4



未登記目的外建物 1

5



未登記目的外建物 4

6



未登記目的外建物 1

目的外建物 5

令和4年10月21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

標記の調査結果については、下記のとおりです。

記

事件番号 令和4年(ヌ)第11号

執行官の意見

E及びBの出生から死亡までの戸籍謄本、除籍謄本及び改製原戸籍謄本、C及びDの戸籍謄本及び戸籍の附票は、別添のとおりである。

上記の戸籍謄本等から、B(Eの長男)の法定相続人はA、C及びDであり、令和4年6月20日提出の現況調査報告書の「執行官の意見」欄3(3)について内容に変更はない。

同欄3(5)については、前段の物件1につき、目的外建物5の所有者はA、C及びDだけでなく、Eの法定相続人である二男、四男、五男、三女及び四女が生存している可能性があるところ、法定地上権が成立する結論に影響はない。しかし、後段の物件2については、AがEの妻の養子となっており、E死亡後の妻の相続分をAも取得していることから、建物所有者はAを含む親族であったことになり、法定地上権は成立するものと思料される。

なお、「占有者及び占有権原(物件1, 2関係)」欄の占有者及び「目的外建物の概況(物件1, 2関係)」欄の所有者の「その

他の者」について、目的外建物5のみ、上記のEの法定相続人が加わる可能性がある。

仮名一覧表は、別紙のとおり訂正する。

令和4年(又)第11号

令和4年5月2日 現地調査

令和4年6月21日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第22009号

発行日付

令和4年6月22日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一括価格	
金 2,480,000 円	
物件番号	内訳価格
物件 1	金 480,000 円
物件 2	金 2,000,000 円

1 一括価格は、物件[1・2]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。

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	安八郡輪之内町 下大樽字川原	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	4番	
	地 目	畑	
	地 積	191㎡	
2	所 在	安八郡輪之内町 下大樽字川原	概ね左記に同じ
	地 番	13618番	
	地 目	宅地	
	地 積	525.61㎡	

(目的外建物)

番号	所在等	登 記	現 況	
目的外建物	未登記建物1	右記の通り	以下、令和4年度固定資産課税証明書記載の通り。	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積		1 階	43.17㎡
			2 階	45.64㎡
延面積	88.81㎡			
目的外建物	未登記建物2	右記の通り	以下、令和4年度固定資産課税証明書記載の通り。	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦葺2階建	
	床面積		1 階	140.97㎡
			2 階	57.68㎡
延面積	198.65㎡			
目的外建物	未登記建物3	右記の通り	以下、令和4年度固定資産課税証明書記載の通り。但しカッコ内は現況判断による。	
	種 類		(物置)	
	構 造		木造瓦葺平家建	
	床面積		1 階	169.97㎡
			延面積	169.97㎡
目的外建物	未登記建物4	右記の通り	以下、令和4年度固定資産課税証明書記載の通り。但しカッコ内は現況判断による。	
	種 類		(物置)	
	構 造		(鉄骨造鋼板葺平家建)	
	床面積		1 階	33.05㎡
			延面積	33.05㎡
目的外建物	5	安八郡輪之内町 下大樽字川原 13618番地	床面積が下記である他は、概ね左記に同じ。但し、当該建物が左記であるとの確定はできない。	
	所 在			
	家屋番号			13618番
	種 類			居宅
	構 造			木造瓦葺平家建
	床面積			1 階
延面積		85.95㎡	概測55㎡	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件 1・2

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	名鉄	羽島線	新羽島	南西方	7km
	輪之内町コミュニティバス	——	下大樽	北東方	150m
付 近 の 状 況	農地も混在する、既成の農家集落地域				
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 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		特になし		
画 地 条 件	地 積		716.61㎡		
	間 口		約17m		
	奥 行		約39m		
	形 状		ほぼ整形		
接 面 道 路	南東側有効幅員約5.3m舗装町道：12001号線（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 及 び 隣 地 の 状 況 等	南西側隣地（5番2）と一体として目的外未登記建物1～4及び目的外建物5の敷地である。なお隣地及び周辺は低層住宅地、未利用地等が見られる。				
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	取付可	なし	不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	<p><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いないため、公図等他の物的確認資料を用いて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ものの、一体敷地となっている南西側隣地（5番2）との境界は不分明である。なお建物図面が調製されていないため、土地概況図に記載された土地と建物の位置関係については、外部観察による概測に留まる。</p> <p><物件(1)(2)を跨ぐ目的外建物5の建築敷地面積について>机上計測において、目的外建物5が物件(1)、(2)土地の上に建築されている面積は、それぞれ8.25㎡、46.75㎡と査定した（土地概況図参照）。</p>				

特記事項	<p>＜農用地について＞輪之内町農業委員会からの回答によれば、物件（1）は農用地区域外となっている（その他詳細は現況調査報告書参照）。</p> <p>＜埋蔵文化財について＞輪之内町教育委員会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。</p> <p>＜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の汚染の可能性は低いと思料される。</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 物件1・2（土地）

物件1・2の建付地価格を算出する。

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	土地価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	19,000	0.700	191	100%	2,540,000
2			525.61	100%	6,991,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示 輸之内-2

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
19,100 (円/㎡)	$99.2 \div 100.0$	$100.0 \div 100.0$	$100.0 \div 99.9$	= 19,000 (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。

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%	3.0%	-3.0%	0.0%	99.9%

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。

物件番号	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
1・2	-30.0%	0.0%	0.0%	0.0%	70.0%

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 基礎となる価格

土地(物件1・2) ①オ ア	占有減価率 (%又は円) イ	基礎となる価格合計額 (円) ア×イ=ウ
9,531,000	100.0%	9,531,000

イ. 第三者占有に基づく補正の必要性は認められない。

2 評価額（一括価格）の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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	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
1	2,540,000	100.0%	0.55	法定地上権	1,397,000
2	6,991,000	34.1%	0.55	法定地上権	1,311,162
		65.9%	0.20	使用借権	921,413
合計					3,629,575

イ. 物件1について、目的外建物3の全部及び5の一部のための土地利用権等を法定地上権と判定。物件2については目的外建物1、2、4の全部及び5の一部の建築面積を基に、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	土地利用権 等
物件2	目的外1	43.17 m ²	÷	263.94 m ²	≒	16.4%	法定地上権
	目的外2	140.97 m ²				53.4%	使用借権
	目的外4	33.05 m ²				12.5%	使用借権
	目的外5 一部	46.75 m ²				17.7%	法定地上権

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 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)	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア (1②ウ)	イ (2①エ)	ウ	エ	万円未満四捨五入 (ア+イ) ×ウ×エ
1	2,540,000	-1,397,000	70.0%	60.0%	480,000
2	6,991,000	-2,232,575	70.0%	60.0%	2,000,000
一括価格 (合計)					2,480,000

ウ. 所謂底地部分のみの売却であり、不動産の使用、収益及び処分において一定の制約を受ける可能性を有することに伴う市場流通性の影響の程度を考慮した。

エ. 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	輪之内-2
(所 在)	安八郡輪之内町大吉新田字辺ノ割618番
(価 格)	19,100 円/㎡
(位 置)	名鉄羽島線新羽島駅 約11km (道路距離)
(価格時点)	令和4年1月1日
(地 積)	307 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南西5m町道 南東側道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途指定無し (建ぺい率60%、容積率200%)
(地域の概要)	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

以 上

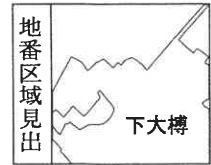
目的物件の位置図



イ 102-2 ハ 11-3 ホ 69-4 ト 73-3 リ 76-3 ル 77-9
ロ 139-3 ニ 10-2 ヘ 140-2 チ 75-3 ヌ 76-8 ッ 77-9



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	安八郡輪之内町下大樽字川原			地番	4番		
出力縮	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		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。

(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和4年4月14日

岐阜地方務局高山支局

登記官

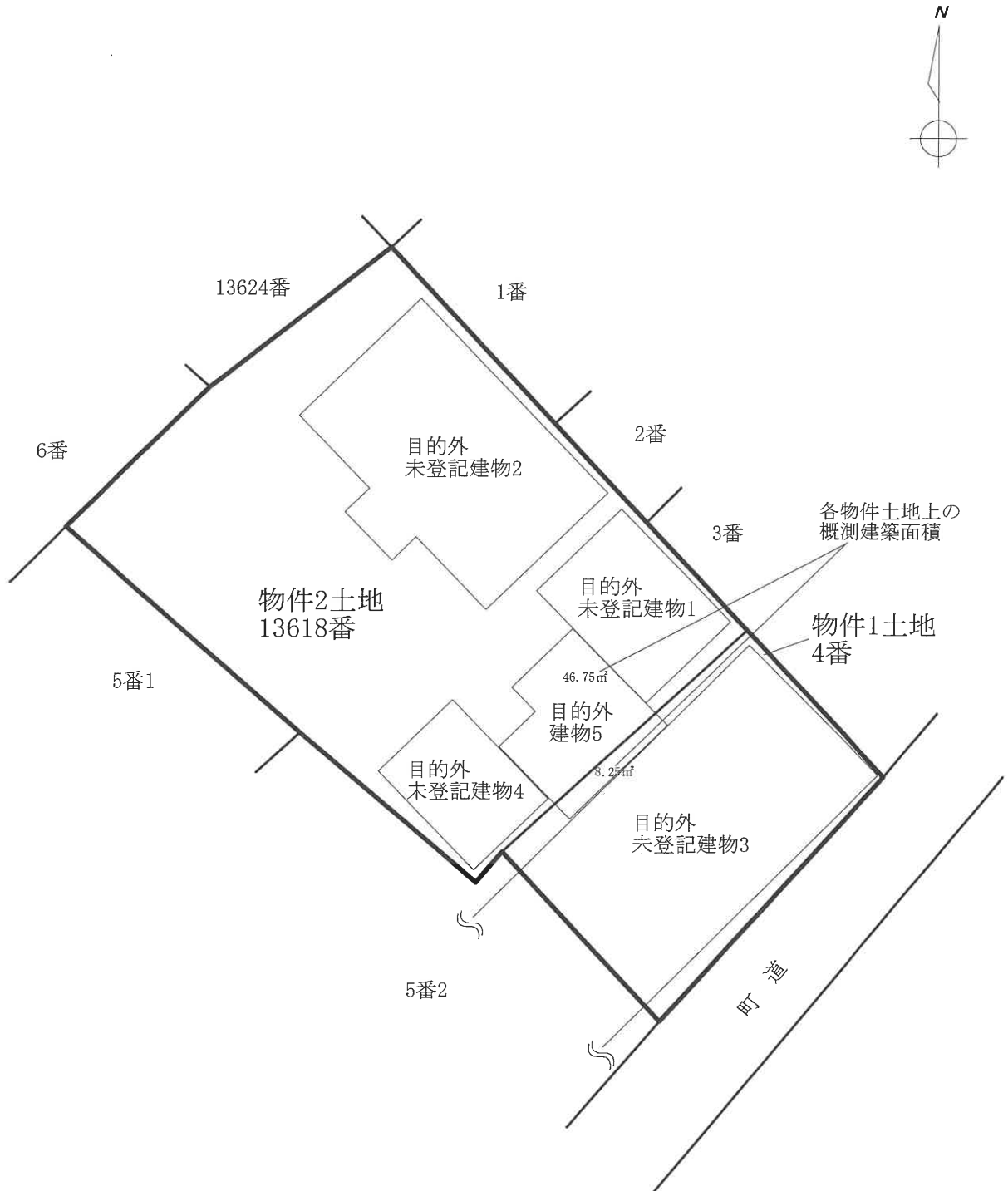
請求番号：13-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

公用

土地概況図



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和4年(又)第11号



①

目的物件の南東より撮影

コメント

物件(1)



②

目的物件の北東より撮影

コメント

物件(1)