

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 尾 藤 信 城

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。		

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	760,000 608,000	一括	152,000	33,891	0
1	430,000				
2	330,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市上石津町祢宜上字三分一
地 番 34番
地 目 宅地
地 積 543.80平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大垣市上石津町祢宜上字三分一34番地
家屋 番号 34番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.27平方メートル
2階 54.53平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 5年 9月25日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 信 城

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】

本件土地につき、A所有の売却対象外の未登記建物3棟（①種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建，床面積：約51.06平方メートル，②種類：倉庫，構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積：1階約66.43平方メートル，2階約48.41平方メートル，③種類：車庫，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約28.35平方メートル）のために法定地上権が成立する。

本件土地の一部につき，売却対象外の建物（家屋番号32番2）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。

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1】

物件番号2の建物敷地部分を除き本件所有者Aが占有している。同人所有の売却対象外の未登記建物（2欄と同じ）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

本件所有者B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】

- ・ 売却対象外の土地（地番32番2）を通行のため利用している。
- ・ 隣地（地番32番2）との境界が不明確である。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号34番）の登記が存在する。



【物件番号2】

本件建物と売却対象外建物（家屋番号32番2）の間に通路が作られている。

《 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 大垣市上石津町祢宜上字三分一
地 番 34番
地 目 宅地
地 積 543.80平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大垣市上石津町祢宜上字三分一34番地
家屋 番号 34番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.27平方メートル
2階 54.53平方メートル

所有者 B



令和5年(ケ)第70号
令和5年7月14日受理
令和5年9月4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 大垣市上石津町祢宜上字三分一
地 番 34番
地 目 宅地
地 積 543.80平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 大垣市上石津町祢宜上字三分一34番地
家屋番号 34番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 65.27平方メートル
2階 54.53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)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <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"/> 法14条第1項図面のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者Bが本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者Aが本土地上に目的外建物ア～ウをそれぞれ所有し、占有している <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 <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	
建物	物件2
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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input 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 <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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物敷地部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物敷地部分を除く部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
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 checked="" type="checkbox"/> 敷地 (目的外建物ア～ウ) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (物件1土地所有者)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (物件1土地所有者)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成7年2月22日	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
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (B)
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
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」とおり	<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」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〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
ア	所在地	大垣市上石津町祢宜上字三分一34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 checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	約51.06㎡
	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"/> 昭和49年ころ <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		
イ	所在地	大垣市上石津町祢宜上字三分一34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 checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 約66.43㎡ 2階 約48.41㎡
	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"/> 平成6年ころ <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		

(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〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)

ウ	所 在	大垣市上石津町祢宜上字三分一34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 checked="" type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約28.35㎡
	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"/> 昭和60年ころ <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		
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 <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 私は物件1土地所有者であり、物件2建物所有者Bの実父です。</p> <p>2 物件2建物は、Bが使用して占有しています。第三者に貸している部分はありません。</p> <p>3 物件2建物は、市の上下水道を使用しており、ガスはプロパンガスを利用しています。</p> <p>4 物件2建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はないと思います。また、同建物内で犬や猫は飼っていません。</p> <p>5 物件1土地上の目的外建物ア～ウは私の所有です。</p> <p>6 物件2建物への進入路として、物件1土地の概ね東側隣地（地番32番2）の一部を利用しています。なお、同隣地は私の所有する土地ですので無償でBに利用させています。</p> <p>7 物件2建物所有者は、私の実子であり親子関係ですので、地代等の金銭の授受はありません。</p> <p>8 目的外建物ア、イは物件1土地の概ね西側隣地（地番33番1）上に越境して建っていると思います。</p> <p>9 物件2建物1階のLDKから物件1土地の概ね東側隣地（地番32番2）上に建っている私が所有する建物（家屋番号32番2）へ行き来できるように通路が造られています。その通路は私が平成7年頃に造りました。</p> <p>10 物件1土地上に建物（家屋番号34番）登記があるとのことですが、その建物は35、6年前に取り壊されています。</p> <p>11 物件1土地は、境界で問題になったことはありませんが、同土地の東側隣地（地番32番2）は私が所有する土地ですので境界がどの部分かは分かりません。</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

執行官の意見

-
- 1 物件1, 2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土地は概ね南東側が市道(12803 祢宜上3号線)に接する土地で, 同土地上に物件2建物及び目的外建物ア～ウがそれぞれ建てられている。なお, 同建物ア～ウについては「目的外建物の概況」欄(4, 5枚目)に記載のとおりである。また, 物件2建物への進入路として, 物件1土地の概ね東側の隣地(地番32番2)の一部分を同隣地所有者(物件1土地所有者と同一)の了承を得て無償で利用している。
 - 2 物件2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が使用して占有しており, 第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 物件2建物の1階和室には大量のゴミ類等が部屋全体に溜まっており, 立入って調査することができなかった。
 - 4 目的外建物ア～ウの物件1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, 同一所有者の土地・建物が存在していることから, 法定地上権が成立するものと思料する。
 - 5 物件1土地の概ね東側隣地上に建っている建物(家屋番号32番2)の一部分及び物件2建物と同建物(家屋番号32番2)との行き来ができる通路部分(所有者はA)は, 物件1土地上に越境して建っているものと思料するが越境しているか否かの判断は専門家による測量等が必要であるものと思料する。
 - 6 目的外建物ア, イは, 物件1土地と同土地の概ね西側隣地(地番33番1)に跨って建っているとAは陳述するが, 現地調査の結果及び同隣地の地積測量図が存在することから物件1土地上に建っているものと思料する。なお, 目的外建物ア, イがどの土地上に建っているかの判断は専門家による測量等が必要であるものと思料する。
 - 7 物件1土地上には, 建物(家屋番号34番)登記が存在するが, 関係人の陳述及び現地調査の結果, 既に同建物は滅失しているものと思われ同建物登記は滅失登記漏れと思料される。
 - 8 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが, 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が, 同土地の東側隣地(地番32番2)との境界は不分明であるものと思料する。
 - 9 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

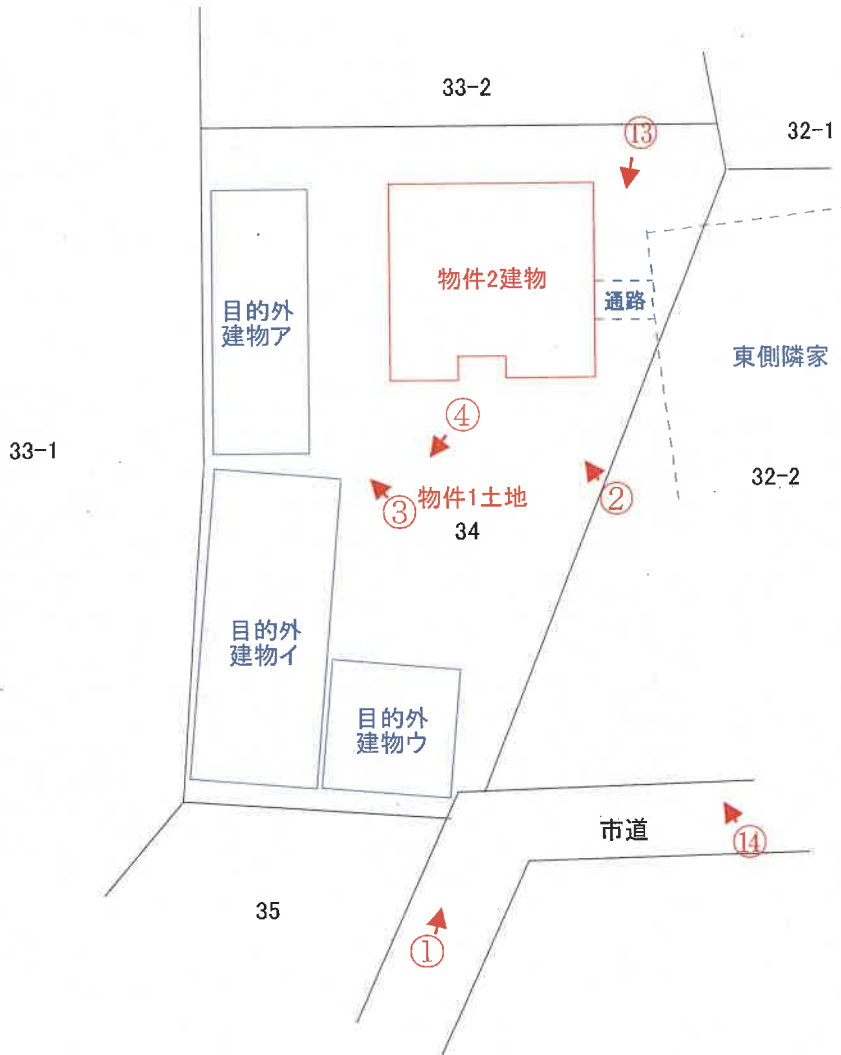
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年7月18日(火) 9:10-9:20	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
5年7月20日(木) 16:00-16:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
5年8月9日(水) 14:00-14:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者Aから事情聴取 物件2建物所有者不在のため室内立入調査ができなかった。
5年8月22日(火) 14:00-15:10	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者Aから事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年8月22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、立会人を立ち会わせ、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"/></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)]

令和5年(ケ)第70号



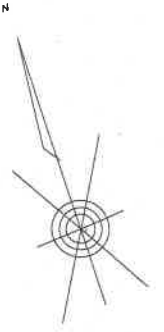
←○は写真撮影位置・方向

図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

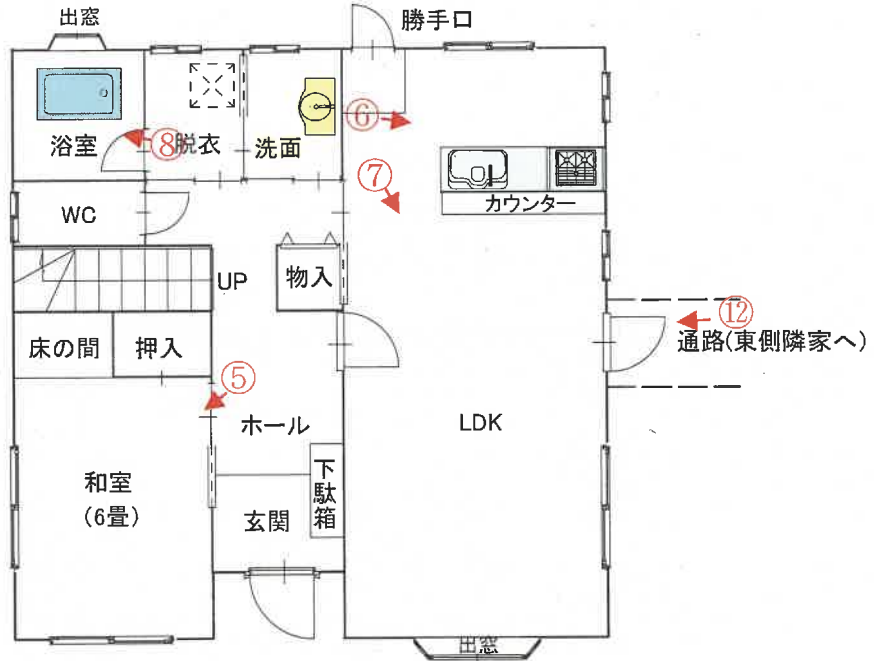
[建物間取図(概略)]

物件2建物

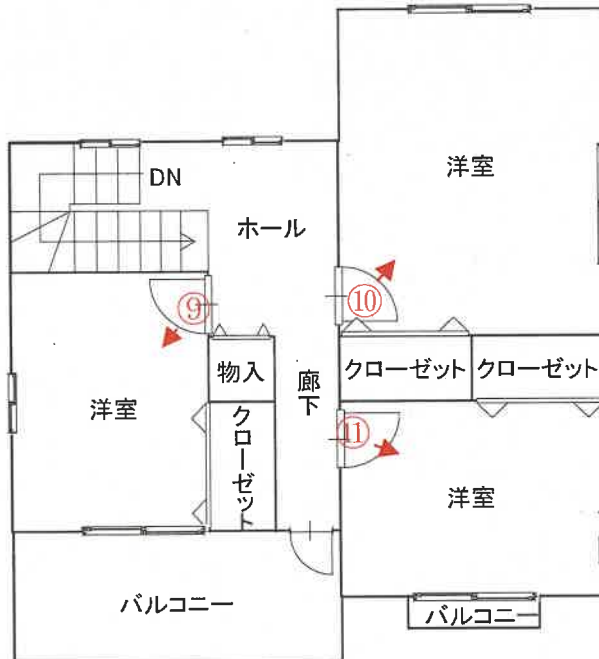
令和5年(ケ)第70号



1F



2F



←○は写真撮影位置・方向

写真1 目的外建物イ

目的外建物ウ

物件2建物



物件1土地

写真2

物件2建物



写真3

目的外建物ア



写真4

目的外建物ウ

目的外建物イ



写真5

物件2建物

1階室内



写真6

物件2建物

1階室内



写真7

物件2建物

1階室内



写真8

物件2建物

1階室内



写真9

物件2建物

2階室内



写真10

物件2建物

2階室内



写真 1 1

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 2

物件 2 建物 1 階部分から東側隣地の建物への通路部分



写真1 3 物件2建物と物件1土地の東側隣地の建物への通路部分



写真1 4 物件2建物への進入路部分の土地（地番32番2）



令和5年（ケ）第70号

令和5年8月22日

現地調査

令和5年9月5日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第05-0902号

発行日付

令和5年9月8日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金430,000 円
物件2 (建物)	金330,000 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の土地価格の内訳価格は、物件2及び目的外建物及び隣家（家屋番号32番2）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。

第3 目的物件

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	大垣市上石津町祢宜上字三分一	同じ	
	地 番	34番		
	地 目	宅地		
	地 積	543.80 m ²		
2	所 在	大垣市上石津町祢宜上字三分一34番地	同じ	
	家屋番号	34番の2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造スレート葺2階建		
	床面積	1階		65.27m ²
		2階		54.53m ²
延べ		119.80m ²		
特 記 事 項	物件1土地には上記物件2建物ほかに目的外建物3棟及び隣家建物（家屋番号32番2）が存する。			

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

位置・交通 (鉄道路線)	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
(バス路線)	JR	東海道本線	関ヶ原駅	南	11.0km
	名阪近鉄 バス	---	祢宜上停	南西	150m
付近の状況	農家住宅を主体に、事業所、農地も見られる旧来からの集落地域。				
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	都市計画区域外			
	用途地域	---			
	指定建ぺい率	---			
	指定容積率	---			
	防火規制	---			
	その他の規制	特になし			
画地条件	地積	543.80 m ²			
	間口	約3m			
	奥行	約29m			
	形状	不整形			
接面道路	南側有効幅員約3.4mの舗装市道(12803 祢宜上3号線)に接面する。なお、当該市道の市管理幅は4尺(約1.21m)である(大垣市管理課)。				
土地の利用状況等	物件2建物及び特記事項記載の未登記目的外建物3棟(ア、イ、ウ)の敷地として利用されている。さらに、東側隣家の一部等が越境している可能性がある(土地建物位置関係図参照)。				
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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的外建物ア：軽量鉄骨造スレート葺平家建 倉庫 約51.06m² 昭和49年頃築造 ・目的外建物イ：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 倉庫 1階約66.43m² 2階約48.41m² 平成6年頃築造 ・目的外建物ウ：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 車庫 約28.35m² 昭和60年頃築造(平成6年頃移築) <p>上記建物3棟の所有者は物件1土地と同じである。なお、関係人は目的外建物ア、イは西側隣接地(33番1)に越境して建っていると陳述するが、当該隣接地には地積測量図(登記年月日：平成12.10.20)が存在し、当該図面には境界杭等の記載があることから、目的外建物ア、イは物件1土地内に建っているものと推定した。ただし、現地調査では境界杭は確認はできなかった。</p>				

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<p>物件1土地と東側隣接地（32番2）との境界線は不分明であるため断定はできないが、東側隣家の一部及び物件2建物と連絡する通路が物件1土地に越境している可能性が高いと思料する。また、南側市道から物件2建物及び目的外建物への進入路として東側隣接地の一部を使用している（相隣関係）。</p>
	<p>南側市道の現況幅員は約3.4mであるが、市管理幅員は約1.21mであり、物件1土地の一部は現況道路敷き（公衆用道路）となっている可能性が高い。なお、物件1土地だけではなく、隣接地等も車の通行のため敷地の一部を道路として提供しているものと思われる（関係人の陳述及び大垣市管理課での聴取）。</p>
	<p>物件2建物の電気は単独で引き込みがなされているが、上下水道は東側隣家と共通である。よって、上下水道に関しては、既存配管の分断工事及び新規の引き込み工事が必要と思われる（相隣関係）。なお、物件2建物のガスはプロパンガスである。</p>
	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、過去及び現在の利用状況等から土壤汚染の可能性は低いと思料される。</p>

2 建物の概況及び利用状況等 物件2

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 (登記簿上)	平成7年2月22日
	経済的耐用年数	30年
	経過年数	29年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング張り等
	内 壁	繊維壁、クロス張り等
	天 井	合板・クロス張り等
	床	合板・畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	119.80㎡
	増改築の有無	なし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」の通り
品 等	総 合	普通
	使用資材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	<p>室内には多数の動産類が散乱放置されており、ごみ屋敷の状態にある。特に1階和室部分には立ち入り調査ができないほどに、動産類が山積みされている。以上、管理状態は極めて悪く、現状では給排水・衛生等の設備が使用できない可能性が認められる。</p>	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・1階LDKで、東側隣家と行き来可能な通路が存在する。また、上下水道は東側隣家と共通である。 ・石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていませんので不明ですが、石綿・石綿含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であり、注意を要します。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の危険性は否定できません。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに必要に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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,460	0.50	543.80	0.90	1,581,000

ア 標準価格

県地価調査 大垣(県)-11

県地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $4,950 \text{ 円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/101.0 \times 100/75.0 \doteq 6,460 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.01 方位南+1%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

個性率： 0.50 形状・隣地境界不明・上下水道等の相隣関係
一部道路敷き等△50%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮(地上建物の経過年数を考慮)

② 物件2 (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並びに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/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	125,000	119.80	0.05	749,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費(単価)である。

イ 延床面積：公簿面積

ウ 現価率：耐用年数法と観察減価法を併用して査定

定額法の現価率5% (通算期間30年、経過年数29年、残価率5%)

定率法の現価率6% (通算期間30年、経過年数29年、残価率5%)

採用現価率：観察減価法から定額法を妥当と判断

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、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格（各建物の敷地利用権価格）

物件 番号 土地	物件 番号 建物	建付地価格(円) 1①オ ア	各建物 建築面積比 イ	敷地利用権割合		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
				ウ		
1	2	1,581,000	0.301	0.10	使用借権	48,000
	外ア	1,581,000	0.236	0.35	法定地上権	131,000
	外イ	1,581,000	0.306	0.35	法定地上権	169,000
	外ウ	1,581,000	0.131	0.35	法定地上権	72,000
	隣家 建物	1,581,000	0.026	0.35	法定地上権	14,000
計			1.000	計		434,000

イ 各建物建築面積比

物件2建物： $65.27\text{m}^2 \div (65.27\text{m}^2 + 51.06\text{m}^2 + 66.43\text{m}^2 + 28.35\text{m}^2 + 5.6\text{m}^2 = 216.71\text{m}^2) \approx 0.301$

外ア： $51.06\text{m}^2 \div 216.71\text{m}^2 \approx 0.236$ 、外イ： $66.43\text{m}^2 \div 216.71\text{m}^2 \approx 0.306$ 、外ウ： $28.35\text{m}^2 \div 216.71\text{m}^2 \approx 0.131$ 、隣家建物： $5.6\text{m}^2 \div 216.71\text{m}^2 \approx 0.026$

ウ 敷地利用権割合

物件2建物は使用借権、外ア、イ、ウ建物及び隣家建物は法定地上権成立と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 1①オ, 1②エ ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 2①エ イ	占有減価 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,581,000	-434,000	0.90	0.70	0.60	430,000
2	749,000	+48,000	1.00	0.70	0.60	330,000
一括価格（合計）						760,000

ウ 占有減価修正率 東側隣家と物件2建物を連絡する通路の存在を考慮した△10%

エ 市場修正率

法定地上権が成立する目的外建物3棟及び隣家の存在、農家集落地域の市場性を考慮した。

オ 競売市場修正率 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

県地価調査 (大垣 (県) -11)
所 在 : 大垣市上石津町上多良字堂之上667番1外
価 格 : 4,950 円 / m²
位 置 : JR東海道本線「関ヶ原」駅約13 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 651m²
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南3.7m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模住宅を主体とする既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・地積測量図 (隣地) ・建物図面等写
- 3 土地建物位置関係図 (概略)
- 4 建物間取図 (概略)
- 5 写真

以 上

位置図



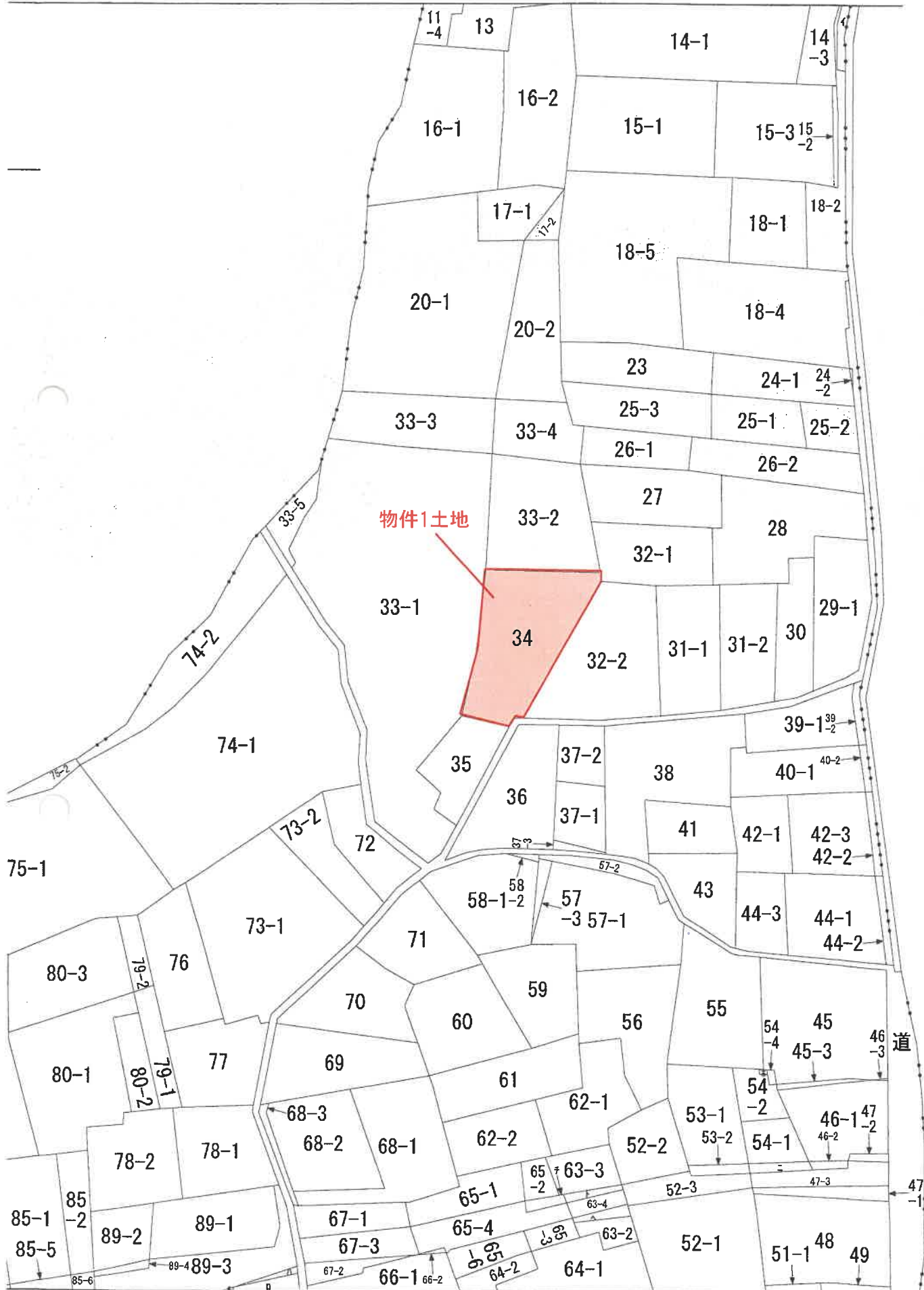
第一巻 第一号

目的物件

基準地 大垣（県）-11

公 図 写

首 10-1 ハ 90-2 ホ 54-5 ト 63-5 リ 83-2 ル 91
 ニ 54-3 ヘ 63-1 チ 65-5 ヌ 85-8



1/1000

051695

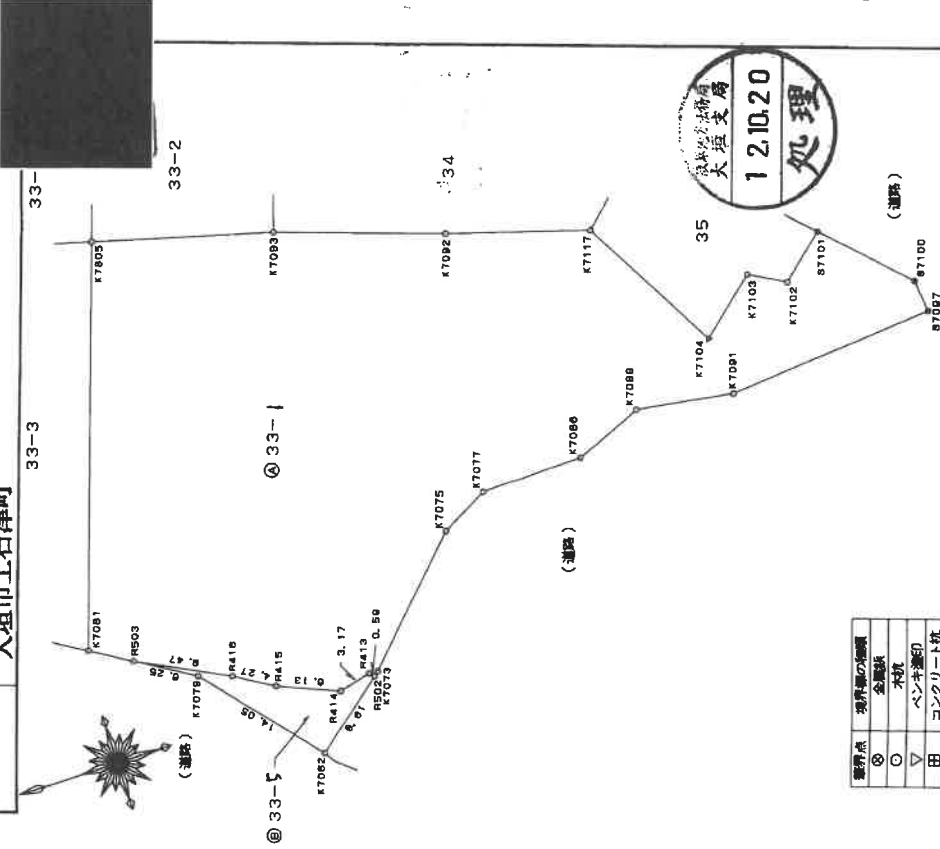
前33-1 後・新

地積測量図

隣地

地番 33-5 33-1

土地の所在 大連市正谷澤町 称宜上字三分一



求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K7062	-78781.922	-83352.037	-5.205	414783.880330
R502	-78788.002	-83346.074	5.788	-456025.302856
R413	-78787.641	-83346.249	-0.328	25921.138889
R414	-78784.553	-83347.003	1.601	-128134.083553
R415	-78778.893	-83344.648	4.571	-360098.318903
R503	-78775.234	-83342.432	6.484	-508203.112578
K7079	-78766.789	-83338.184	1.023	-80578.404087
	-78772.127	-83341.408	-13.853	1091230.275331
			合計	-104.138825
			合計面積	52.0698125 m ²

地番	合計面積	面積
33-1	52.0698125	2058.8300875
2112		2059

地番	面積
33-1	2058.8300875 m ²
33-5	52.0698125 m ²

記号	境界線の種類
⊙	金属釘
○	木杭
▽	ペンキ塗印
田	コンクリート杭

単位：メートル

1/500

作製者

申請人

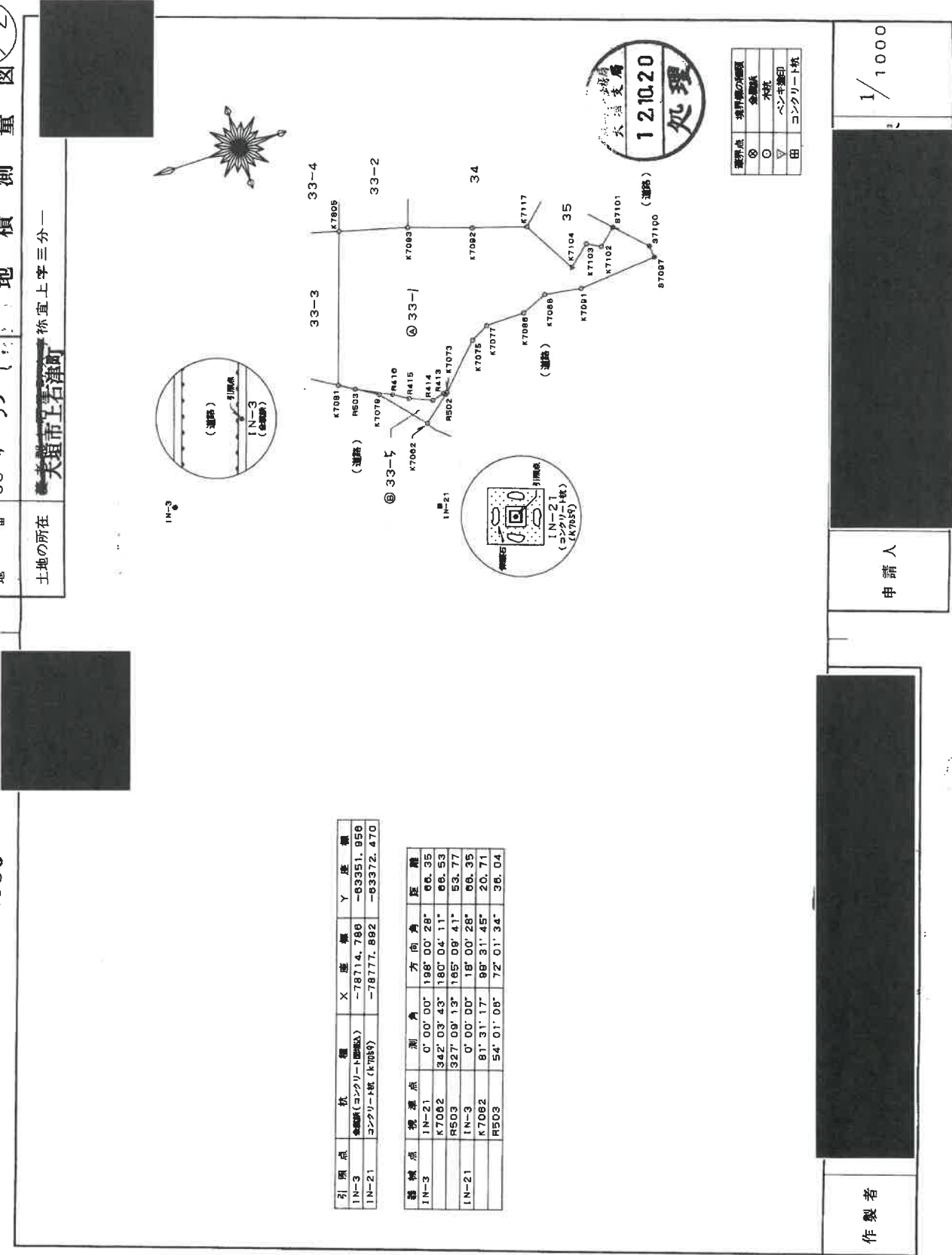
051696

隣地

地積測量図

2/2

地番 33-5 33-1
土地の所在 大連市上石津町 称直上字三分一



境界点	境界線の位置
◎	多層床
○	木杭
▽	ベンキ蓋印
田	コンクリート杭

1/1000

申請人

作製者

引張点	杭	種	X座標	Y座標	距離
IN-3	多層床(コンクリート杭)	(K7081)	-78714.780	-63351.950	
IN-21	コンクリート杭	(K7082)	-78777.892	-63372.470	

観測点	観測点	測角	方向角	距離
IN-3	IN-21	0° 00' 00"	198° 00' 28"	66.35
	K7082	342° 03' 43"	180° 04' 11"	66.53
	R503	327° 09' 13"	165° 09' 41"	53.77
IN-21	IN-3	0° 00' 00"	18° 00' 28"	66.35
	K7082	81° 31' 17"	98° 31' 45"	20.71
	R503	54° 01' 08"	72° 01' 34"	36.04

登記年月日：平成7年3月3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。
(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和5年7月18日 岐阜地方務局

登記官

356203 各階平面図

34番の2

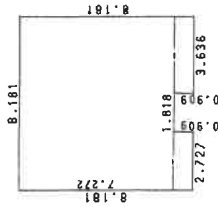
建物図面

家屋番号

新富上字三分一 34番地

建物の所在

1階平面図

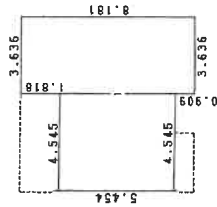


求積表

8.181 x 7.272 =	59.492232
2.727 x 0.909 =	2.478843
3.636 x 0.909 =	3.305124
計	65.276199

床面積 65.27 m²

2階平面図



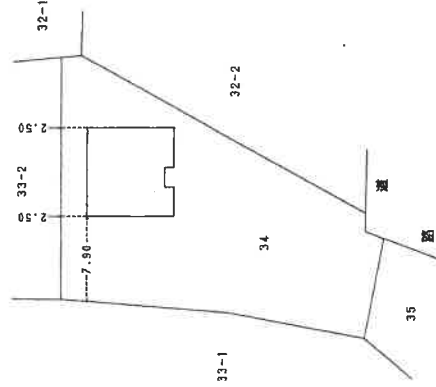
求積表

4.545 x 5.454 =	24.788430
3.636 x 1.818 =	6.608116
計	54.534546

床面積 54.53 m²



物件2建物



(会員専用)

作製者

申請人

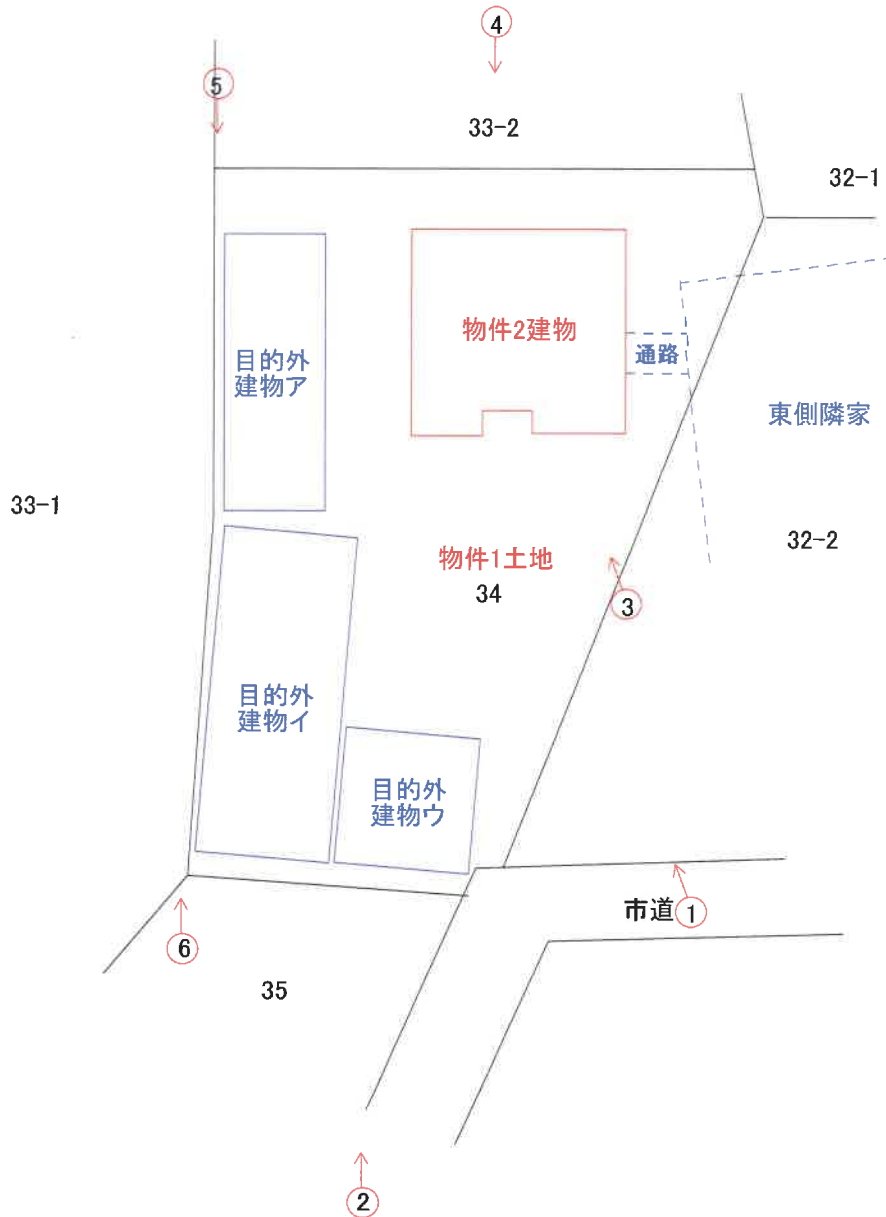
縮尺 1/500

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

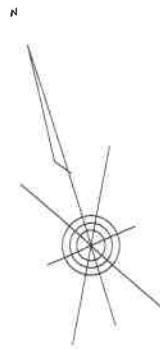
[土地建物位置関係図 (概略)]

令和5年 (ケ) 第70号



図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

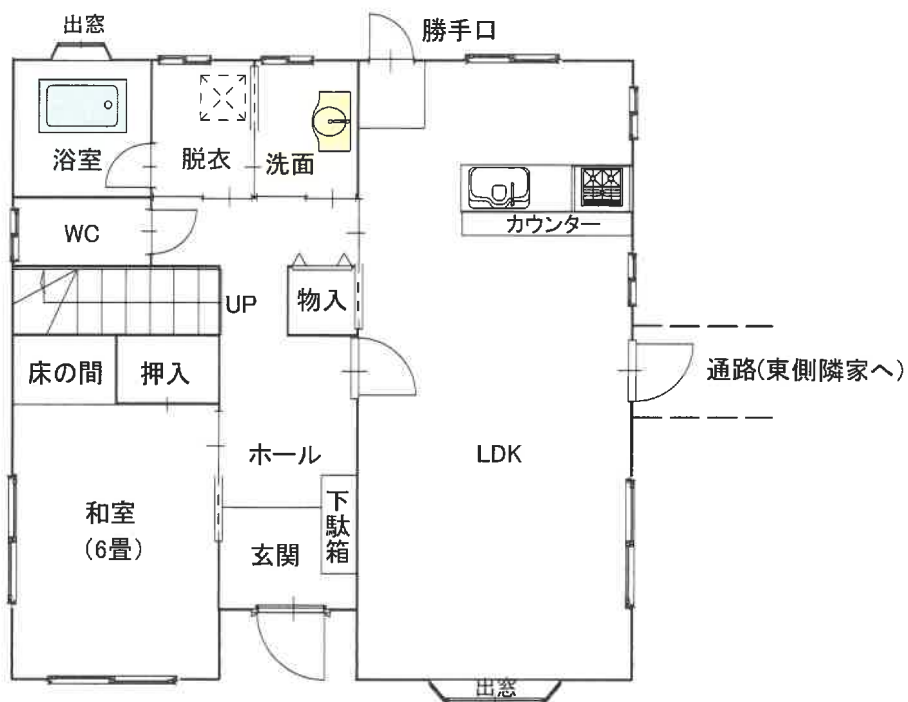
[建物間取図 (概略)]



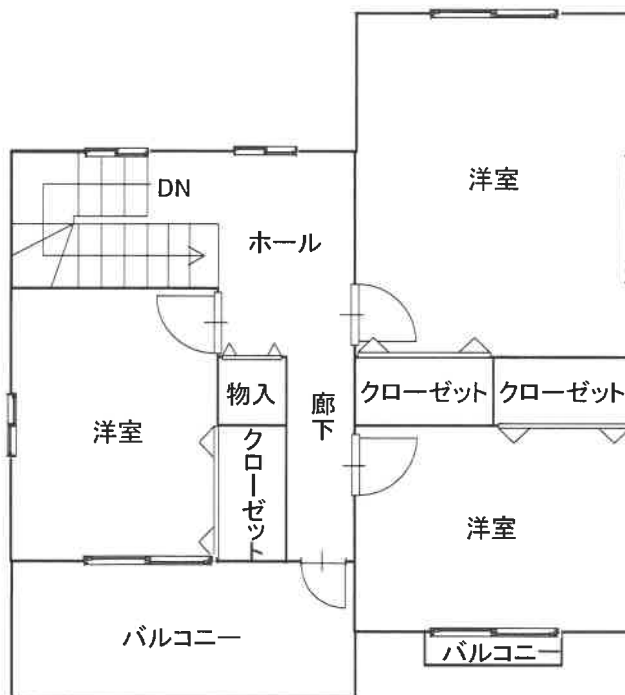
令和5年(ケ)第70号

物件2建物

1F



2F



現況写真

①



②



③

物件 2 建物

通路

東側隣家



物件 1 土地

④

物件 2 建物

目的外建物イ

目的外建物ア



物件 1 土地

⑤

目的外建築物了



⑥

目的外建築物イ

