

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 7月 4日から 令和 6年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月18日 午前10時00分 場 所 岐阜地方裁判所多治見支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年10月 3日 午前 9時50分 場 所 岐阜地方裁判所多治見支部
特別売却 実施期間	令和 6年 9月26日 午前10時00分から 令和 6年 9月26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10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。
特別売却の買受けの申出は, 午前10時から午後0時15分, 午後1時から午後4時まで
に限り受け付けます。



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～6,9☆	13,560,000 10,848,000	一括	2,712,000	38,446	7,446
1	310,000				
2	1,970,000				
3	80,000				
4	60,000				
5	5,470,000				
6	1,930,000				
9	3,740,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1033
地 目 宅地
地 積 386.84平方メートル

所有者 日建コンクリート工業株式会社

☆2 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1034
地 目 畑
地 積 1357平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1527
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 日建コンクリート工業株式会社

4 所 在 中津川市駒場字西山



物 件 目 録

地 番 1666番1543

地 目 宅地

地 積 39.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 日建コンクリート工業株式会社

5 所 在 中津川市駒場字西山

地 番 1666番2986

地 目 宅地

地 積 3771.44平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 日建コンクリート工業株式会社

☆6 所 在 中津川市駒場字西山

地 番 1666番3373

地 目 畑

地 積 1332平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

☆9 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2537番3
地 目 畑
地 積 2579平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A



物件明細書

令和 6年 3月 8日

岐阜地方裁判所多治見支部

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

1 不動産の表示

【物件番号1～6, 9】

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1666番1776の附属建物符号1及び2)のために法定地上権が成立する。

【物件番号5】

本件土地の一部につき、売却対象外の以下の建物のために法定地上権が成立する。

種類 便所

構造 プラスチック造ビニールトタン葺平家建

床面積 約1.78平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～6, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3～5】

本件所有者日建コンクリート工業株式会社が占有している。

【物件番号2, 6, 9】

本件所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1666番1033)の登記が存在する。

【物件番号6】

隣地(地番1666番1317)との境界が不明確である。



【物件番号9】

隣地（地番2537番1）との境界が不明確である。

《 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を御覧ください。
- 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。
- 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。



物 件 目 録

1 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1033
地 目 宅地
地 積 386.84平方メートル
所有者 日建コンクリート工業株式会社

2 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1034
地 目 畑
地 積 1357平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

3 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1527
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 日建コンクリート工業株式会社

4 所 在 中津川市駒場字西山



物 件 目 録

地 番 1666番1543
地 目 宅地
地 積 39.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 日建コンクリート工業株式会社

5 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番2986
地 目 宅地
地 積 3771.44平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 日建コンクリート工業株式会社

6 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番3373
地 目 畑
地 積 1332平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2537番3
地 目 畑
地 積 2579平方メートル
(現況)
地 目 原野
所有者 A



令和 5年(ケ)第 10号
令和 5年 7月27日受理
令和 5年11月29日提出
物件1～6, 9土地

現況調査報告書

岐阜地方裁判所多治見支部

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

1 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1033
地 目 宅地
地 積 386.84平方メートル

所有者 日建コンクリート工業株式会社

2 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1034
地 目 畑
地 積 1357平方メートル

所有者 A

3 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1527
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル

所有者 日建コンクリート工業株式会社

4 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番1543
地 目 宅地
地 積 39.00平方メートル

所有者 日建コンクリート工業株式会社

物 件 目 録

5 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番2986
地 目 宅地
地 積 3771.44平方メートル
所有者 日建コンクリート工業株式会社

6 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 1666番3373
地 目 畑
地 積 1332平方メートル
所有者 A

9 所 在 中津川市駒場字西山
地 番 2537番3
地 目 畑
地 積 2579平方メートル
所有者 A

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所在	中津川市駒場字西山1666番地1776, 1666番地1007
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1666番1776符号1
	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 checked="" type="checkbox"/> 事務所
	構造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	53.81平方メートル
	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51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		
2	所在	中津川市駒場字西山1666番地1776, 1666番地1007
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1666番1776符号2
	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 checked="" type="checkbox"/> 休憩室
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	39.24平方メートル
	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48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

目的外建物の概況 (物件 5 関係)		
3	所在地	中津川市駒場字西山1666番2986
	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 checked="" type="checkbox"/> 便所
	構造	プラスチック造ビニールトタン葺平家建
	床面積 (概略)	1.78平方メートル
	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48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
(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
■ A	<p>1 物件1～6, 9土地の場所の特定は、私ではできません。兄のBじゃないと分かりません。</p> <p>2 目的外建物1, 2, 3は、日建コンクリート工業株式会社が造りました。51年前にできているはずです。</p> <p>3 日建コンクリート工業株式会社が、宅地等を持って占有・管理しており、私が農地を持って占有・管理しています。他の第三者に貸していません。</p> <p>(面接による聴取)</p>
■ B	<p>1 日建コンクリート工業株式会社が稼働していた時は、物件5土地の南西側からダンプが出入りしていました。</p> <p>2 物件5土地の南側辺りに工場がありました。</p> <p>3 亡くなったCは、私たちの父親です。</p> <p>4 物件2土地の道路側に、亡Cの土地があります。</p> <p>(面接による聴取)</p>
■ D	<p>1 私は、亡くなったCの妻です。</p> <p>2 産業廃棄物は、誰かが勝手に廃棄していったのです。</p> <p>3 貯水庫は、どのような経緯で存在するのか知りません。</p> <p>(面接による聴取)</p>
■ 中津川市農業委員会	<p>(令和5年7月27日付け照会に対する回答)</p> <p>物件2土地について</p> <p>1 照会の土地の現況地目 非農地</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。 農地法5条許可申請が必要(転用可能)</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 平成元年10月31日 農地法第5条 資材置場 中津川市駒場 日建コンクリート(株)代C</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 無し</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
<p>■ 中津川市農業委員会</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 無し</p> <p>6 賃借（小作）権の有無 無し</p> <p>7 その他、参考となる事項 無し</p> <p style="text-align: right;">以上</p> <p>(令和5年7月27日付け照会に対する回答) 物件6土地について</p> <p>1 照会の土地の現況地目 農地</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。 筆界が現地で特定されないため詳細は不明</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 無し</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 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 無し</p> <p>6 賃借（小作）権の有無 無し</p> <p>7 その他、参考となる事項 無し</p> <p style="text-align: right;">以上</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
<p>■ 中津川市農業委員会</p>	<p>(令和5年7月27日付け照会に対する回答)</p> <p>物件9土地について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 照会の土地の現況地目 農地 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。 農地法第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) 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 無し 4 転用許可がされていないときは、その旨 無し 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 無し 6 賃借(小作)権の有無 無し 7 その他、参考となる事項 無し <p style="text-align: right;">以上</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

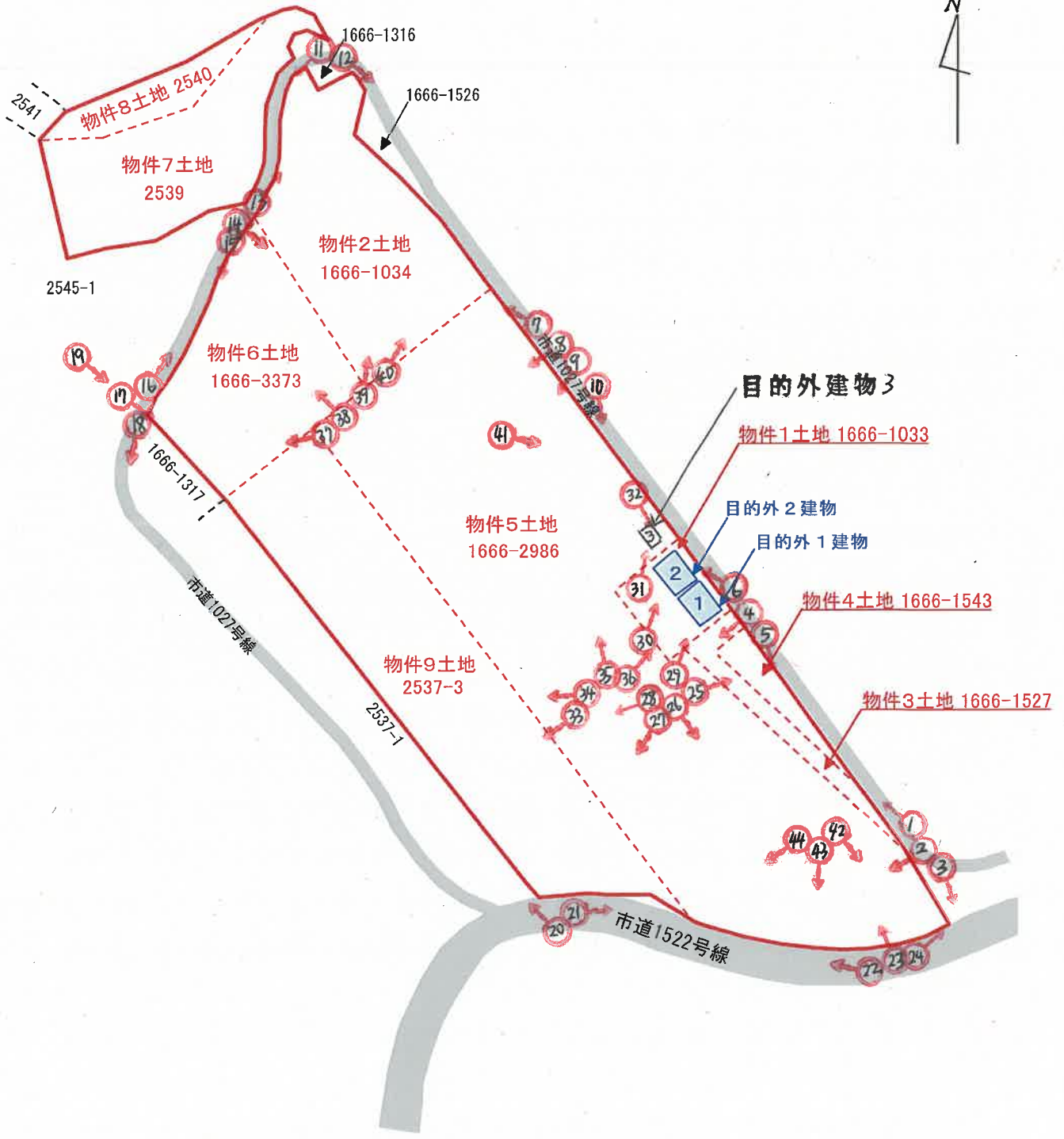
-
- 1 物件1～6, 9土地は, 一体利用され, 北東, 北西及び南西側を道路に接し, 物件1, 5土地に目的外建物1～3が建てられている。
 - 2 物件1, 3, 4, 5土地は, 現在, 日建コンクリート工業株式会社が, 宅地として占有・管理しているものと思料する。
なお, 物件1, 5の一部には, 目的外建物1～3が建てられており, その占有権原は所有権である。
目的外建物1～3の詳細は, 4, 5枚目記載「目的外建物の概況」のとおりである。
なお, 目的外建物1, 2については, 現地での調査及び中津川市役所での固定資産税の調査等から, 物件1土地に建っているものと思料する。そして, 家屋番号1666番1776の主たる建物, 同符号3及び同符号4の建物は, それぞれ存在しないものと思料する。
また, 目的外建物1～3については, 法定地上権が成立するものと思料する。
 - 3 物件2, 6, 9土地は, 現在, Aが農地等として占有・管理しているものと思料する。
なお, 物件1～6, 9土地の買受人は, 6～8枚目記載の「関係人の陳述等」の中津川市農業委員会の回答のとおり, 買受適格証明書が必要であると思料する。
 - 4 物件6土地と1666-1317の境界及び物件9土地と2537-1との境界は不明確で, 明確にするには測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
 - 5 日建コンクリート工業株式会社が稼働していたころは, トラックは, 添付写真22, 23, 24参照のガードレールの切れている所から中に進入していたとのことである。
 - 6 物件5土地には産業廃棄物が置かれている(添付写真27, 28参照)
 - 7 中津川市駒場字西山1666番地1033所在の家屋番号1666番1033の建物は存在しない。
 - 8 物件1～6, 9土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
 - 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8月1日(火) 9:15-9:25	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
5年8月18日(金) 13:00-14:00	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 Aら事情聴取
5年10月26日(木) 13:00-13:20	中津川市役所税務課	固定資産名寄帳兼課税台帳交付申請
5年11月16日(木) 13:30-14:30	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 Aら事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地概況図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す
 ○内 写真番号

- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、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配置図であり、境界を表示するものではありません。

写真 1



物件 3 土地

市道

写真 2



物件 5 土地

市道

写真 3



市道

物件 5 土地

写真 4



物件 4 土地

物件 3 土地

写真 5



市道

物件 4 土地

物件 3 土地

写真 6



物件 3 土地

物件 1 土地

写真 7



物件 5 土地

市道

物件 2 土地

写真 8



物件 5 土地

写真 9



物件 5 土地

写真 1 0



市道

物件 5 土地

写真 1 1



物件 2 土地

1 6 6 6 - 1 3 1 6

写真 1 2



1666-1526

物件 2 土地

1 6 6 6 - 1 3 1 6

写真 1 3



市道

物件 2 土地

写真 1 4



市道

物件 2 土地

物件 6 土地

写真 1 5



物件 6 土地

市道

写真 1 6



物件 6 土地

市道

写真 1 7



物件 6 土地

杭

1 6 6 6 - 1 3 1 7

写真 1 8



1 6 6 6 - 1 3 1 7

市道

写真 1 9



物件 6 土地

杭

1 6 6 6 - 1 3 1 7

写真 2 0



物件 9 土地

市道

写真 2 1



物件 9 土地

市道

写真 2 2



市道

物件 5 土地

写真 2 3



市道

物件 5 土地

写真 2 4



物件 5 土地

市道

写真 2 5



物件 5 土地

写真 2 6



物件 5 土地

写真 2 7



物件 5 土地

産業廃棄物の山

写真 2 8



物件 5 土地

産業廃棄物の山

写真 2 9



目的外建物 1

物件 1 土地

写真 3 0



目的外建物 2

物件 1 土地

写真 3 1



目的外建物 3 物件 5 土地

写真 3 2



物件 5 土地 目的外建物 3

写真 3 3



物件 9 土地

物件 5 土地

写真 3 4



物件 9 土地

物件 5 土地

写真 3 5

目的の外建物 2



物件 5 土地

物件 1 土地

写真 3 6



目的の外建物 2

物件 1 土地

目的の外建物 1

写真 3 7



物件 6 土地

写真 3 8



物件 6 土地

写真 3 9



物件 2 土地

写真 4 0



物件 2 土地

写真 4 1



貯水庫

物件 5 土地

写真 4 2



物件 5 土地

写真 4 3



物件 5 土地

写真 4 4



物件 5 土地

令和 5 年 (ケ) 第 10 号

令和5年8月18日 現地調査

令和5年12月11日 評 価

岐阜地方裁判所 多治見支部 御中

評 価 書

(物件 1 ~ 6、 9 土地)

整理番号 第T5-07128号

発行日付 令和5年12月11日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一括価格	
金 13,560,000 円	
物件番号	内訳価格
物件 1	金 310,000 円
物件 2	金 1,970,000 円
物件 3	金 80,000 円
物件 4	金 60,000 円
物件 5	金 5,470,000 円
物件 6	金 1,930,000 円
物件 9	金 3,740,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～6及び9]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。なお、占有状況等については「現況調査報告書」を参照されたい。
- 3 現地での物件調査は、原則として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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	中津川市駒場字西山	左記に同じ
	地 番	1 6 6 6 番 1 0 3 3	
	地 目	宅地	
	地 積	386.84m ²	
2	所 在	中津川市駒場字西山	現況：雑種地
	地 番	1 6 6 6 番 1 0 3 4	
	地 目	畑	
	地 積	1,357m ²	
3	所 在	中津川市駒場字西山	現況：雑種地
	地 番	1 6 6 6 番 1 5 2 7	
	地 目	宅地	
	地 積	56.00m ²	
4	所 在	中津川市駒場字西山	現況：雑種地
	地 番	1 6 6 6 番 1 5 4 3	
	地 目	宅地	
	地 積	39.00m ²	
5	所 在	中津川市駒場字西山	現況：雑種地
	地 番	1 6 6 6 番 2 9 8 6	
	地 目	宅地	
	地 積	3,771.44m ²	

6	所在	中津川市駒場字西山	現況：雑種地
	地番	1666番3373	
	地目	畑	
	地積	1,332㎡	
9	所在	中津川市駒場字西山	現況：原野
	地番	2537番3	
	地目	畑	
	地積	2,579㎡	
特記事項			
・杭等が一部しか確認できず、境界の大半は不明である。			

目的外物件 1 ～ 3

番号	所在等	登 記	現 況
目的外建物 1	所 在	中津川市駒場字西山 1 6 6 6 番 1 7 7 6、 1 6 6 6 番地 1 0 0 7	所在: 1 6 6 6 番地 1 0 3 3 (物件 1 土地) 上に所在。 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建。 床面積: 約 53. 81m ²
	家屋番号	1 6 6 6 番 1 7 7 6 符号 1	
	種 類	事務所	
	構 造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	39. 24m ²	
目的外建物 2	所 在	中津川市駒場字西山 1 6 6 6 番 1 7 7 6、 1 6 6 6 番地 1 0 0 7	所在: 1 6 6 6 番地 1 0 3 3 (物件 1 土地) 上に所在。
	家屋番号	1 6 6 6 番 1 7 7 6 符号 2	
	種 類	休憩室	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	39. 24m ²	
目的外建物 3	所 在	中津川市駒場字西山 1 6 6 6 番 2 9 8 6	
	家屋番号	未登記	
	種 類	便所	
	構 造	プラスチック造ビニールトタン葺平家建	
	床面積	約 1. 78m ²	
特記事項			
<p>・目的外建物については、法務局備え付け建物図面と現況が一致していないため、特定は、固定資産課税台帳を参考にした。</p>			

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1～6、9土地

位置・交通	(線名)	(駅名)	(方位)	(道路距離)	
	J R 東海 中央本線	美乃坂本	北東	約4.5Km	
		中津川	南西	約5.3Km	
	※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。(別添「位置図」参照)				
※道路距離は車にて一般的な道路を使用した場合である。					
付近の状況	雑木林や農地の中に住宅が点在する地域				
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	用途地域指定無し			
	指定建ぺい率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	なし			
その他の規制	・景観法 ・農地法 物件6、9土地は農用地(3条許可が必要(※転用困難。))。物件2土地については転用許可がされている。				
画地条件	地積	9,521.28㎡			
	東西方向	約60m			
	南北方向	約220m			
	形状	台形			
※地積は登記簿、間口・奥行・形状は住宅地図等から計測。					
接面道路の条件	南側を市道1522号線(認定幅員8.3～9m)に等高～約5m低く接道している(乗り入れ可能)。 北東側から西側にかけて市道1027号線(認定幅員1.8～3.9m/建築基準法第42条2項道路)に等高～3m高く接道している。				
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1～6及び9は一体であり、目的外建物1～3が北東側の市道付近にある。 ・北東側は平場(約8,000㎡)利用されていた経緯があり、広くコンクリートで舗装されているが、その状態は悪い。 ・物件9土地の南西側約半分は北東方に傾斜した地勢で、樹木が繁茂している。なお、物件9土地は以前は栗林であったとのことである。 ・物件5土地の北東側道路際にコンクリート製の沈殿槽がある。 				
供給処理施設	上水道	<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)
	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 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)
特記事項	<供給処理施設について>付近に上下水道の敷設は無い。浄化槽の使用区域。ガスはプロパンガスの使用地域である。				
	<土壌等汚染等について>恵那県事務所環境課へ照会した回答(後掲)により土壌汚染等の可能性は低いと判断される。但し、専門家による汚染状況等の現地調査に基づくものではなく、裁判所から交付された登記簿による所有者・利用者調査の範囲に留まるものであり、土壌汚染等に係るリスクが存することを了知されたい。				
	<埋蔵文化財について>中津川市へ照会したところ、物件1～6及び9土地では、埋蔵文化財等は確認されていないとの回答を得た。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1～6、9土地

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,800	0.32	386.84	1.0	1,337,000
2	10,800	0.32	1,357	1.0	4,690,000
3	10,800	0.32	56.00	1.0	194,000
4	10,800	0.32	39.00	1.0	135,000
5	10,800	0.32	3,771.44	1.0	13,034,000
6	10,800	0.32	1,332	1.0	4,603,000
9	10,800	0.32	2,579	1.0	8,913,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中津川(県)-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
13,400 (円/㎡)	$\times \frac{99.7}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{124.1}$	= 10,800 (円/㎡)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：目的土地と標準画地との個別的要因格差である。

格差の内訳	目的物件の格差率	備考
街路条件	1.00	
画地条件	0.46	規模、接道状況、地勢
交通接近条件	1.00	
環境条件	1.00	
行政的条件	0.70	農地法の規制による市場性の減退
その他条件	1.00	
相乗積	0.32	

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さらに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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア（1オ）	イ		ア×イ＝ウ
1	1,337,000	0.45	法定地上権	602,000
2	4,690,000	0	—	0
3	194,000	0	—	0
4	135,000	0	—	0
5	13,034,000	0	法定地上権	0
6	4,603,000	0	—	0
9	8,913,000	0	—	0
合計				602,000

※千円未満四捨五入

イ. 物件1土地上の目的外建物1、2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件5土地上の目的外建物3の土地利用権等を法定地上権と判定したが、土地と比較して建物の面積は狭小で、建物の朽廃も進んでいることから、割合を0%と査定した。

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 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) 万円未満四捨五入
	ア(1オ)	イ(2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,337,000	-602,000	—	70%	60%	310,000
2	4,690,000	0	—	70%	60%	1,970,000
3	194,000	0	—	70%	60%	80,000
4	135,000	0	—	70%	60%	60,000
5	13,034,000	0	—	70%	60%	5,470,000
6	4,603,000	0	—	70%	60%	1,930,000
9	8,913,000	0	—	70%	60%	3,740,000
一括価格 (合計)						13,560,000

ウ. 特に占有に基づく減価修正は不要と判定した。

エ. この種の不動産の市場性（持分の取引・流動性・滞留期間等）を考慮した。

※類型補正：個別的要因を考慮した同類型の不動産の市場性 100%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 70%

オ. 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査	中津川(県)-2
(所 在)	中津川市苗木字並松 4 7 4 7 番 2
(価 格)	13,400 円/㎡
(位 置)	中津川駅 7,900m
(価 格 時 点)	令和5年7月1日
(地 積)	294㎡
(供 給 処 理)	水道・下水道
(接 面 街 路)	市道 北東 4.0m
(用 途 指 定 等)	非線引都市計画区域 用途地域の指定無し (建蔽率 60% 容積率 200%)
(地 域 の 概 要)	郊外の丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

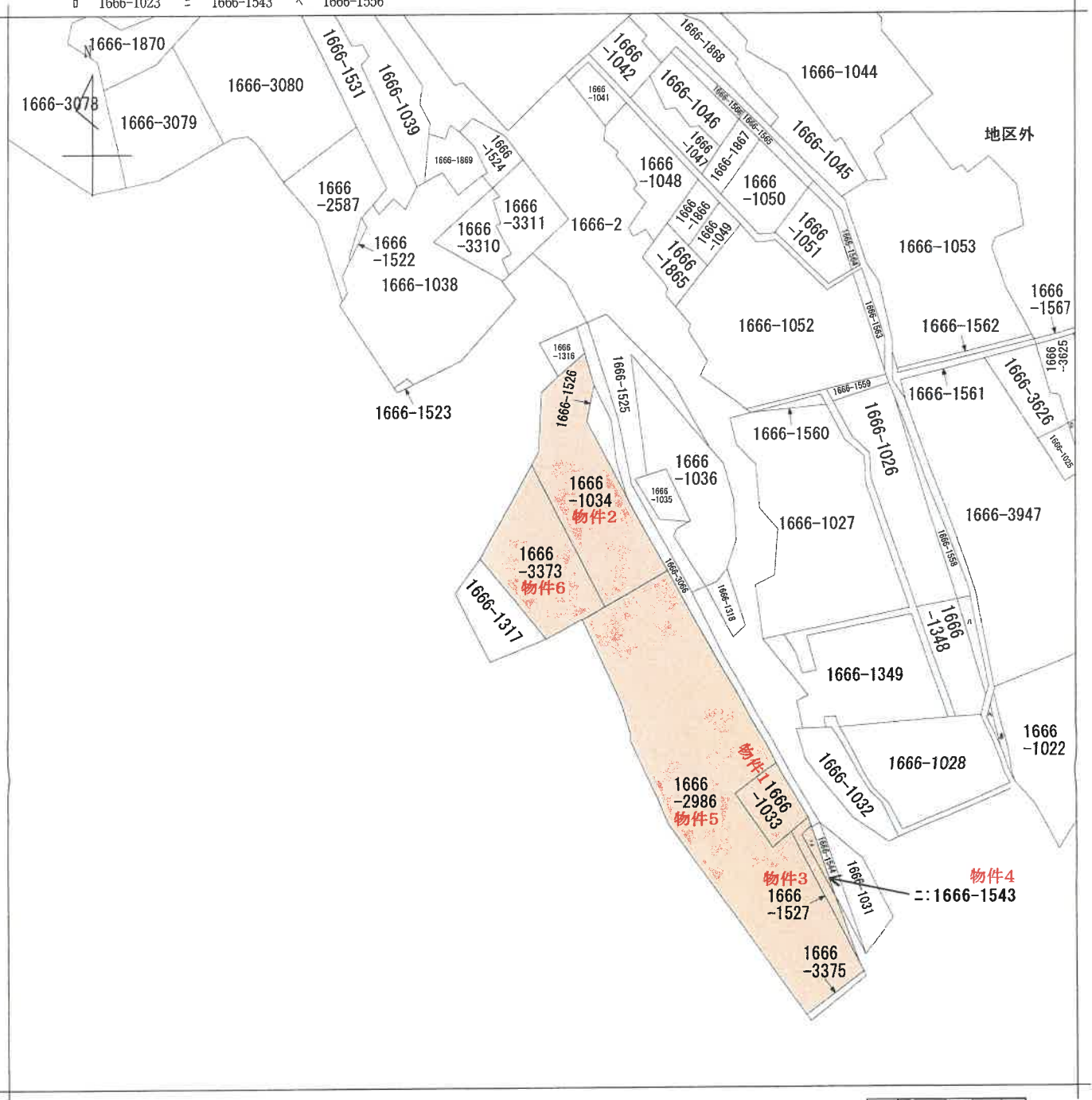
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写
- 3 土地概況図(概略)
- 4 現況写真

以 上

位置図



イ 1666-3624 ハ 1666-1557 ホ 1666-1555
 ロ 1666-1023 ニ 1666-1543 ヘ 1666-1556



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



請求部分	所在	中津川市駒場字西山			地番	1666番3373		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		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。

(岐阜地方法務局中津川支局管轄)

令和5年8月1日

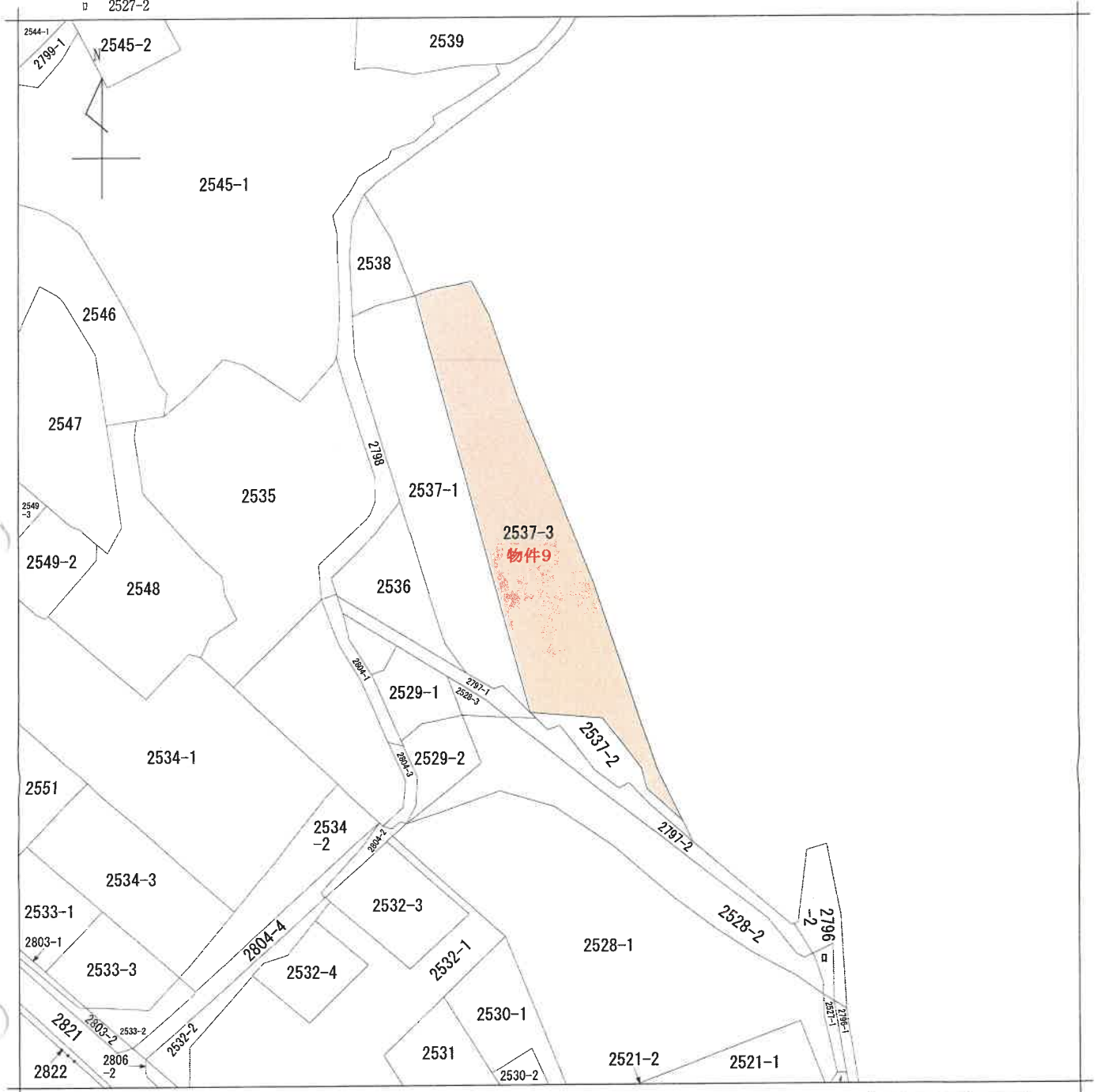
岐阜地方法務局

請求番号：8-8

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

イ 2522
ロ 2527-2



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



請求部	所在	中津川市駒場字西山			地番	2537番3		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和53年2月1日		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。

(岐阜地方務局中津川支局管轄)

令和5年8月1日

岐阜地方務局

請求番号：8-12

登記官

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

公用

登記年月日：昭和60年5月29日

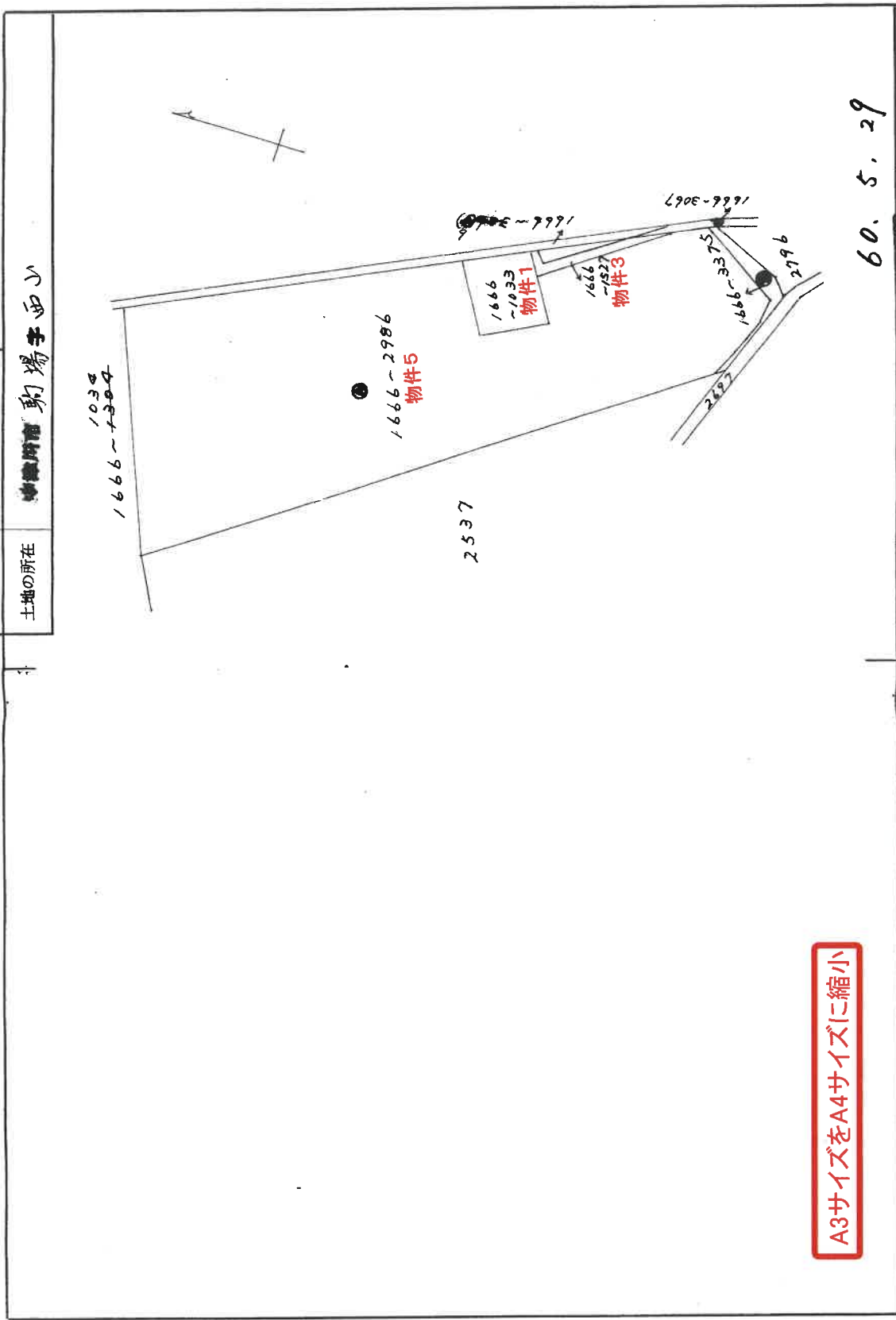
021655

前 1666-2986後・新

土地積算
土地積算
1/2

地番
1666-2986
1666-3375

土地の所在
神樂町南駒場字西小



A3サイズをA4サイズに縮小

作製者	被代位者	申請人	縮尺
(昭和60年3月20日作成)			1/1000

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。

(岐阜地方法務局中津川支局管轄)
令和5年8月1日 岐阜地方法務局 登記官

登記年月日：昭和60年5月29日

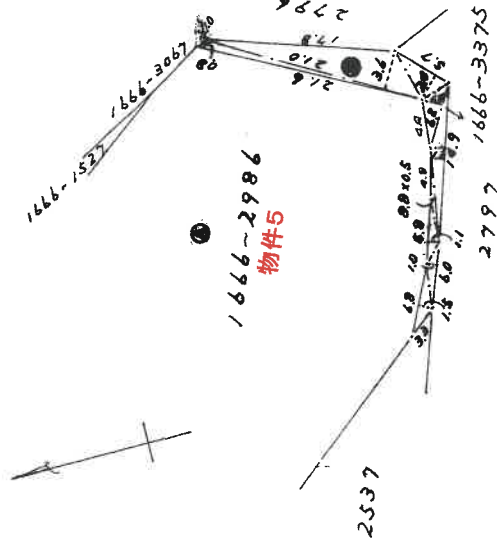
021656

前
地番
1666~3375

後・新
地積測量図

2/2

土地の所在
中津川市 駒場字 西山



1666~3375	6.8 x 1.5 =	10.20	1666~2986
	6.0 x 1.0 =	6.00	3853.79 - 82.345 m ²
	5.8 x 1.1 =	6.38	= 3771.445 m ²
	8.8 x 0.5 =	4.40	
	14.9 x 1.3 =	19.37	
	6.2 x 1.9 =	11.78	
	5.7 x 2.4 =	13.68	
	21.0 x 3.6 =	75.60	
	21.6 x 0.8 =	17.28	
計		164.69	
		82.345 m ²	

A3サイズをA4サイズに縮小

60.5.29

製作者	被代位者	縮尺
(昭和60年3月20日作成)		1/500
申請人		

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。

(岐阜地方法務局中津川支局鑑印)

令和5年8月1日

岐阜地方法務局

登記簿

登記年月日：昭和60年5月21日

001652

前1666-1034 後・新

土地積測量図

地番	1666-1034
土地の所在	中津川市駒場字西山

地番 1666番 3373

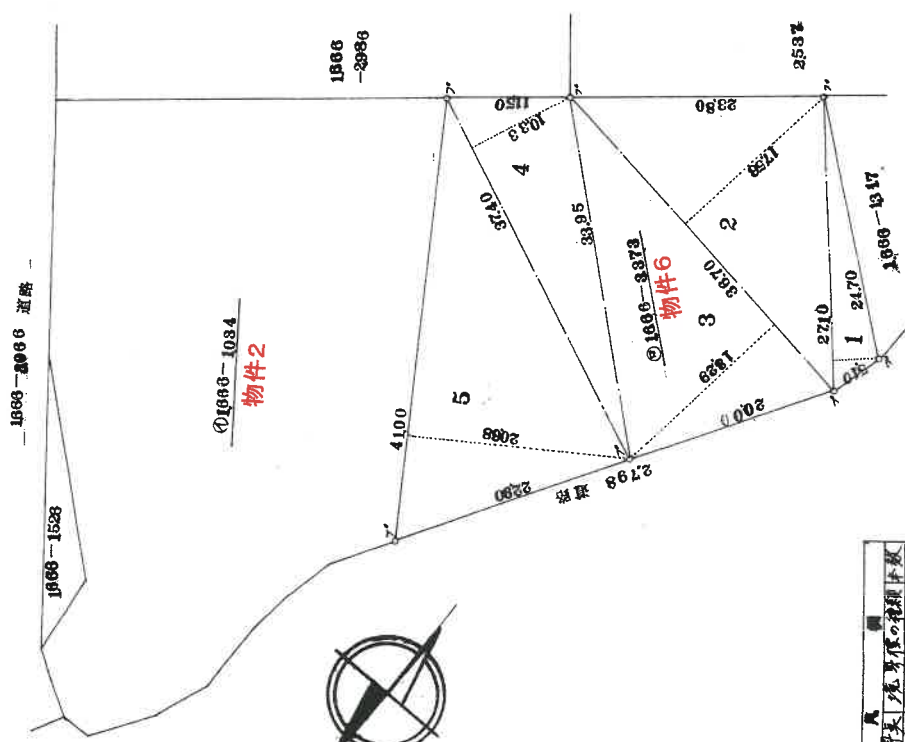
寸法積表

1	2710 × 428 =	1159880
2	3670 × 17.56 =	6444530
3	3670 × 18.29 =	6712430
4	3740 × 1033 =	3863420
5	4100 × 20.88 =	8471800
計		26659050
面積		1.8329525
		1.3321m ²

1666-1034

2000-1332533 = 13570475

面積 1.357m²



製図者	地籍課の権限内製図
年月	7年

A3サイズをA4サイズに縮小

60.5.21

作製者		申請人		縮尺	1/500
-----	--	-----	--	----	-------

(昭和60年 5月20日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会印)

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。

(岐阜地方事務所 中津川支店管轄)

令和5年8月1日

岐阜地方事務所

登記官

022948

前 2537-1 後・新
地番 2537-3

土地積測量
土地所在図

土地の所在
中津川市駒場寺西山

座標求積表

地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n+1}$	距離
④	2537-3				
K5	311.776	261.616	22729.198080		15.10
K14	404.660	176.749	13446.710422		125.92
K10	387.854	159.980	-14807.268860		23.74
K1	312.103	230.242	-17323.408080		103.32
K2	312.614	232.701	1321.043577		2.51
K4	317.780	247.762	-207.624556		15.92
価面積			5158.650583		
面積			2579.3252915		
地積			2579		
坪数			780.245		

地番	2537-1	總計	2579.3252915
面積	3934.67	残地	1355.3447085
地積		地積	1355

A3サイズをA4サイズに縮小

63.3.25

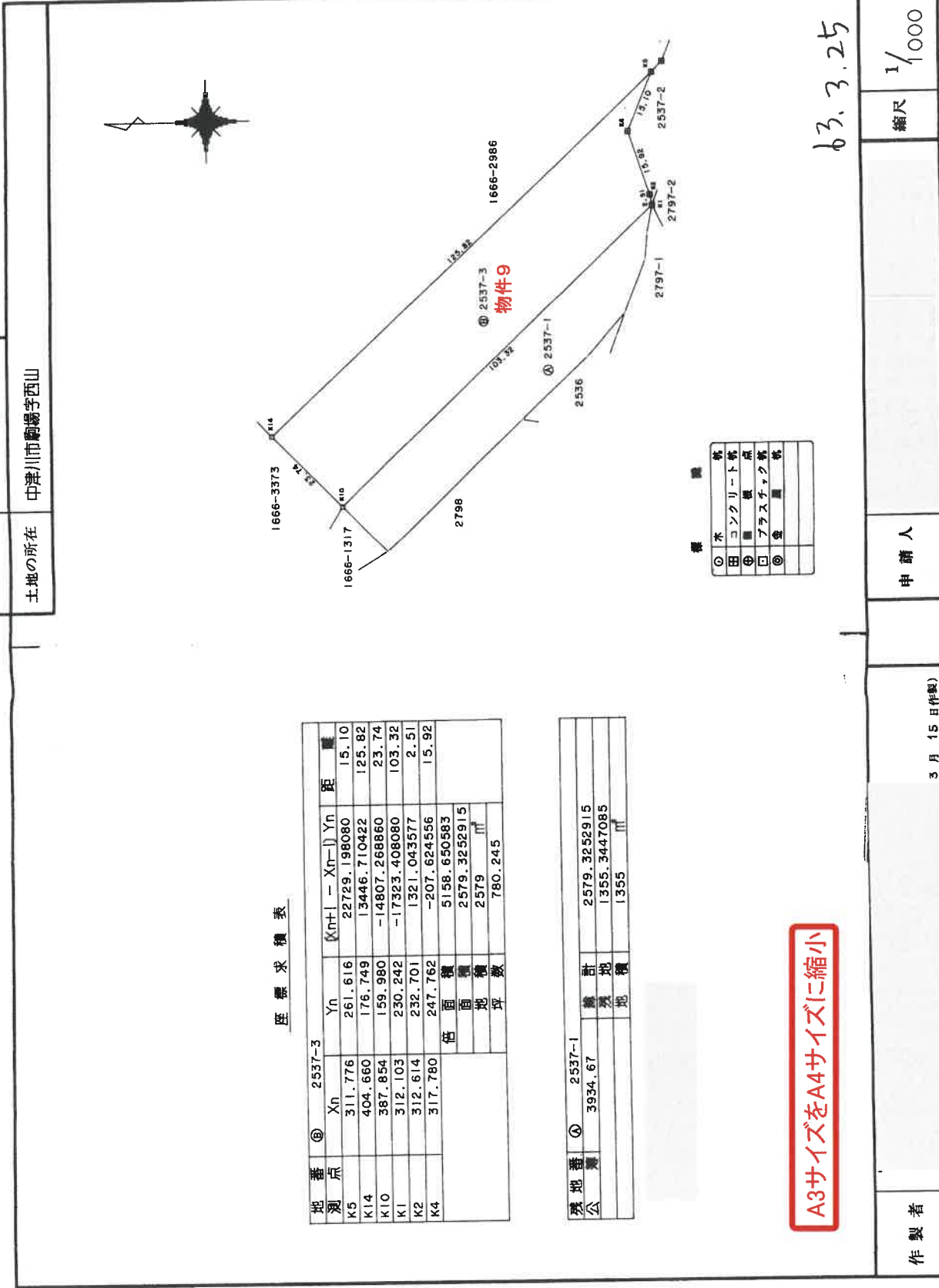
製作者

3月15日(作製)

申請人

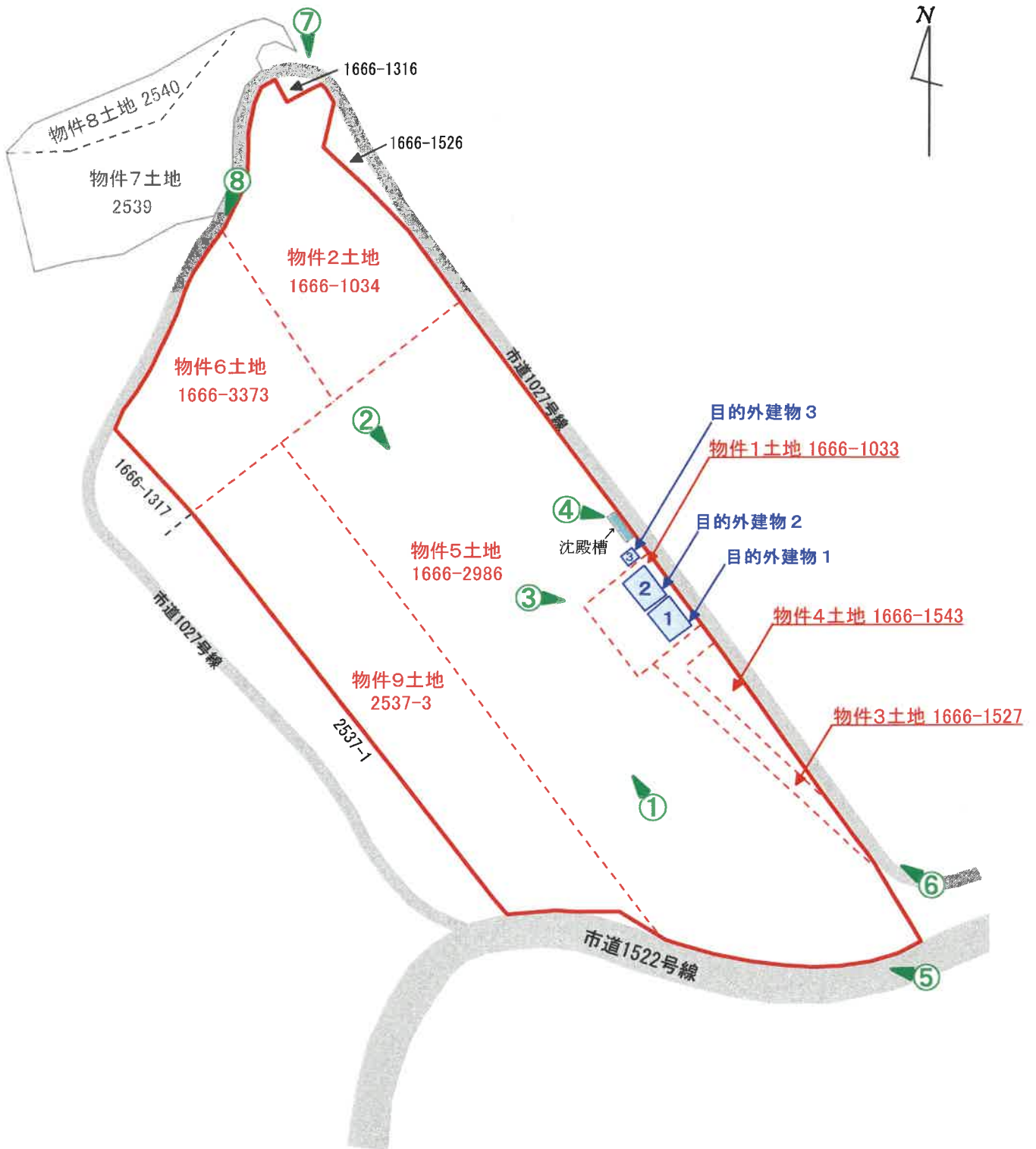
縮尺 1/1000

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)



土地概況図(概略)

○ : 写真番号と撮影方向



- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、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配置図であり、境界を表示するものではありません。

現況写真

写真① 物件5土地内、南東方より撮影



写真② 物件5土地内、北西方より撮影



写真③ 物件1土地上の目的外建物を撮影



写真④ 物件5土地内の沈殿槽を撮影



写真⑤ 南方接道市道より撮影



写真⑥ 北東方接道市道より撮影



写真⑦ 北方より撮影



写真⑧ 北西側市道より撮影

