

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 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<br>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<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 6年 6月 6日 午前11時00分<br>場 所 岐阜地方裁判所  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 6年 5月28日 午前10時00分から<br>令和 6年 5月28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 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)<br>買受可能価額 (円)      | 一括<br>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) |
| 22☆  | 200,000<br>160,000            |          | 40,000      | 243       | 52        |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
|      |                               |          |             |           |           |
| 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

☆22 所 在 関市東田原字川東  
地 番 562番3  
地 目 畑  
地 積 396平方メートル



## 物件明細書

令和 4年10月19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22】

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22】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号22】

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

【物件番号22】

売却対象外の土地（地番565番4）を通行のため無償で利用している。

《 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

22 所 在 関市東田原字川東  
地 番 562番3  
地 目 畑  
地 積 396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22)

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

22 所 在 関市東田原字川東

地 番 562番3

地 目 畑

地 積 396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)  |
| <b>土地</b>     | 物件22   |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件22) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><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<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり<br><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<br><input 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が休耕畑の状態に占有している<br><br><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<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日   |
| 建物<br>(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)   |
| 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"/> 土地概略図のとおり   |

| 関係人の陳述等           |   |
|-------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| ■ A               | <p>1 物件22土地は、私が休耕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22土地の地中に廃棄物等を埋めたことはありません。</p> <p>3 物件22土地を普段利用することはありませんが、同土地への進入路としては、同土地の南東側隣地（地番565番4）を隣地所有者の承諾を得て通行しています。</p> <p>4 物件22土地の境界については、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)</p> <p>1 照会の土地の現況地目<br/>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<br/>同3条許可若しくは同5条許可申請が必要（いずれの許可も認められる）</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<br/>該当無し</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨<br/>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<br/>該当無し</p> <p>6 賃借（小作）権の有無<br/>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<br/>該当無し</p> <p>7 その他、参考となる事項<br/>該当無し</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

## 執行官の意見

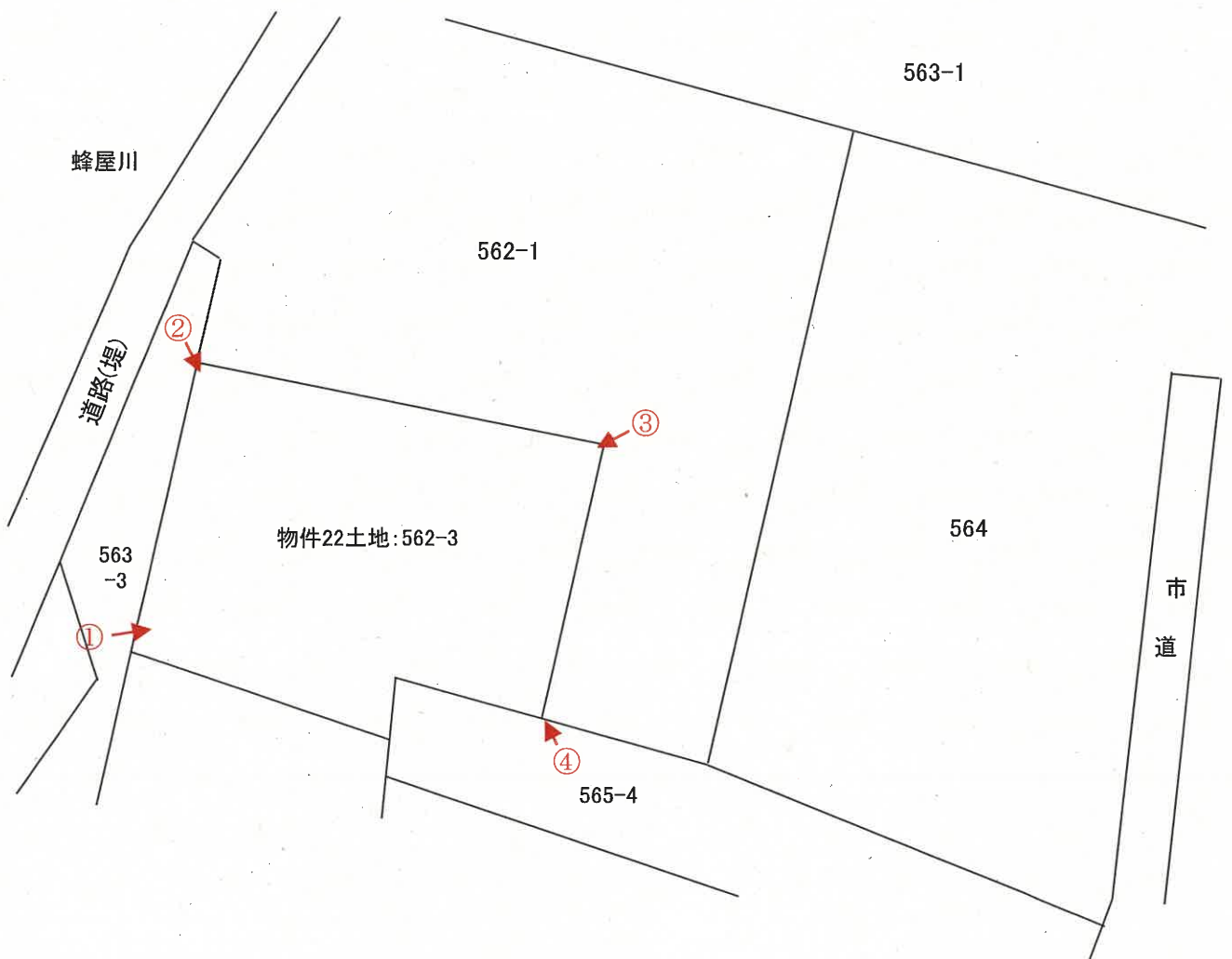
- 
- 1 物件22土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、同土地は道路に接道しない土地である。
  - 2 物件22土地の占有状況は、同土地上に建物及び動産類は存在しておらず、関係人の陳述及び現認した状況から、同土地は、所有者が休耕畑として管理して占有しているものと認めた。第三者が占有する徴表が認められない。
  - 3 物件22土地への進入路として、同土地の概ね東側の市道（関市道7-16号線）から同土地の南東側隣地（地番565番4）を通行しなければ物件22土地へ立ち入ることができない。よって、本件買受人は同隣地の通行に関して、公道に至るために同隣地所有者の承諾を得る必要があるものと思料する。
  - 4 物件22土地に関する賦課金については、現地調査から同土地付近には、給水設備等を確認することができなかつたことから賦課金の負担はないものと思料する。
  - 5 物件22土地の境界については、関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地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、杭等の明確な境界標が確認できなかつたことから、正確な面積を算定するには専門家による測量が必要となるものと思料する。
  - 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかつた。

(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)<br>9:00-9:10  | 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                 |
| 4年2月1日(火)<br>13:20-14:00  | 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)<br>12:05-12:50   | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行)<br>所有者から事情聴取 |
|   |             |                                       |
|   |             |                                       |
|   |             |                                       |
|   |             |                                       |
|   |             |                                       |
| (特記事項) <ul style="list-style-type: none"> <li><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臨場した。</li> <li><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建物内に立ち入った。</li> <li><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</li> <li><input type="checkbox"/></li> </ul> |             |                                       |

(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



←○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 2 土地

写真2



物件 2 2 土地

写真3



物件2 2土地

写真4



物件2 2土地

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0313-2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

| 物件番号  | 評価額       |
|-------|-----------|
| 物件 22 | 金290,000円 |

## 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      |
|----|-----|----------|----------|
| 22 | 所 在 | 関市東田原字川東 | 概ね左記に同じ。 |
|    | 地 番 | 562番3    |          |
|    | 地 目 | 畑        |          |
|    | 地 積 | 396㎡     |          |

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22)

| 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       | 2.1km  |    |              |
|  | 関シティバス「東田原」停留所  | 北東方       | 220m   |    |              |
| 付 近 の 状 況                                    | 周辺に農家住宅が見られる中、農地(畑)を中心とする地域。  |           |        |    |              |
| 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  | 無指定       |        |    |              |
|  | 指定建蔽率   | 60%       |        |    |              |
|  | 指定容積率   | 200%      |        |    |              |
|  | 防火規制  | 無し        |        |    |              |
| その他  | 日影規制 (GL+4m、5~3h)、農業振興地域外、農用地区域外  |           |        |    |              |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                          | 地積  | 396㎡      |        |    |              |
|  | 間口  | 約15m      |        |    |              |
|  | 奥行(最大)  | 約19m      |        |    |              |
|  | 形状  | ほぼ長方形     |        |    |              |
| 接 面 道 路                                      | 無道路地である。物件22土地の西方に幅員約3mの舗装道路(建築基準法外道路)、東方に幅員約3mの舗装市道(7-16号線:建築基準法上は未判定)が所在している。   |           |        |    |              |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等             | 物件22土地は、現況、耕作されていない農地(畑地)である。隣地及びその周辺は、農家住宅、農地である。  |           |        |    |              |
| 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) 関市生涯学習課での調査によると、物件22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(唐鋤遺跡)に該当する。土木工事等の開発に際しては、届出を要し、試掘調査、発掘調査等の要否等により、期間・費用等の負担が生じる場合がある。</p> <p>2) 物件22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、過去地区の確認等、地歴調査の結果、物件22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。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染がないことを保証するものではない。</p> <p>3) 関市農業委員会の回答によると、物件22土地は農地法第3条若しくは同5条の許可申請の適応対象地である。</p> |           |        |    |              |

## 第5. 基礎となる価格及び評価額の判定

### 1. 基礎となる価格

物件22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                | 基礎となる価格<br>(千円未満四捨五入) |
|------|-----------------------|------|-------------------|-----------------------|
|      | ア                     | イ    | ウ                 | エ＝ア×イ×ウ               |
| 22   | 3,000円/m <sup>2</sup> | 70%  | 396m <sup>2</sup> | 832,000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) | (無道路地) | 相乗計 |
|---------|---------|--------|-----|
| 0%      | 0%      | -30%   | 70% |

ウ 地積：登記簿数量を採用。

### 2. 評価額の判定

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評価額を求めた。

| 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 |
| 22   | 832,000円 | —     | 70%    | 50%     | —     | ≒290,000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（無道路の畑地）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

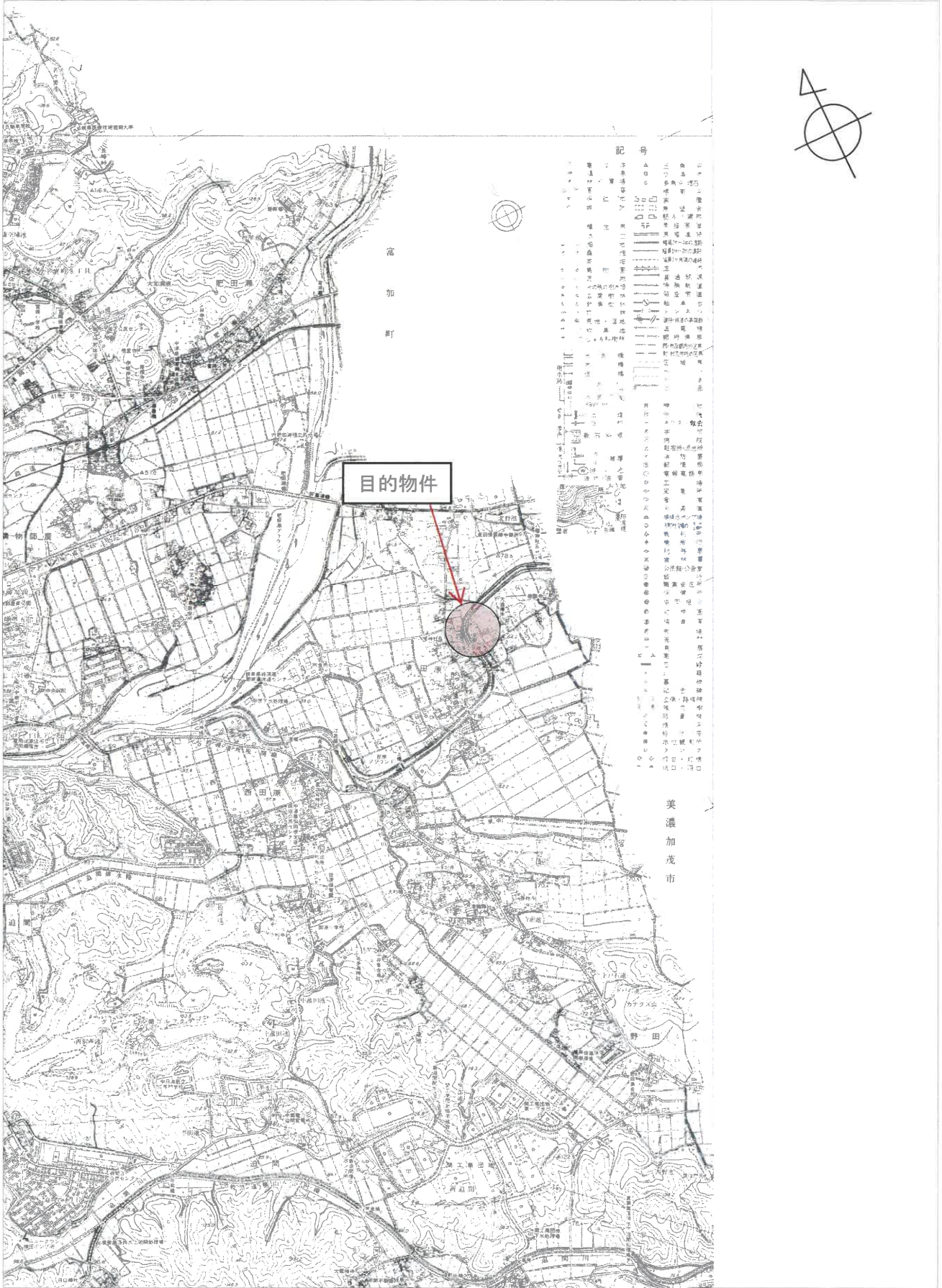
規・比準すべき、同種別の地価公示地・地価調査基準地は存しない。

## 第7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図
- 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

イ 821-2    ハ 563-5    ホ 552-14    ト 552-16    ニ 552-5    ヘ 552-7  
 ロ 562-4    ヒ 563-6    ヘ 562-15    チ 552-17    ネ 552-6    コ 552-7



(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            | 関市東田原字川東 |               |      | 地番       | 562番3 |    |           |
| 出力縮尺  | 1/1000        | 精度区分     | 座標系<br>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<br>(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。

(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和4年2月1日

岐阜地方務局

登記官

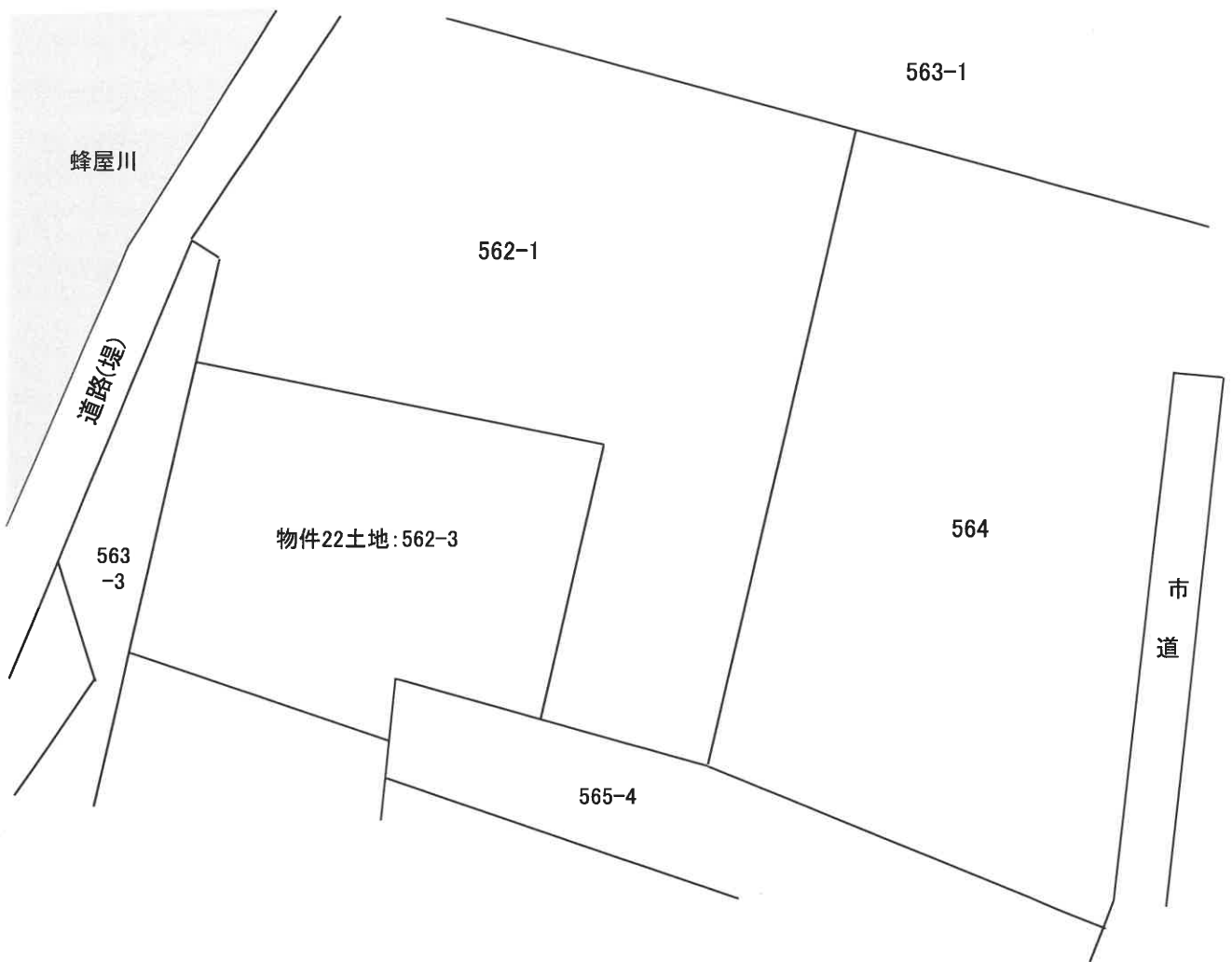
請求番号：30-4

(1/2)

A3版をA4版に縮小

令和3年(ケ)第115号

# 土地概況図



※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 】 目的物件の北西方より撮影



【 写真番号2 】 目的物件の南西方より撮影

