

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 2月14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 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 7月 4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 6月25日 午前10時00分から 令和 6年 6月25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 2月14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2年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	100,000 80,000		20,000	51,142	0
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

☆1 所 在 各務原市前渡西町九丁目
地 番 41番1
地 目 田
地 積 761平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 3年 7月27日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 金 津 雅 也

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外建物（種類：倉庫，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約24平方メートル）敷地部分につき，氏名不詳者が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

上記部分を除き，Aが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

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

- 1 所 在 各務原市前渡西町九丁目
地 番 41番1
地 目 田
地 積 761平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和2年(ケ)第147号

令和3年2月18日受理

令和3年4月12日提出

現況調査報告書

(物 件 1)

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 各務原市前渡西町九丁目
地 番 41番1
地 目 田
地 積 761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
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) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が目的外建物敷地部分を除く部分を、資材置場として占有している <input checked="" 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"/> 土地位置関係図(概略)のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場 (目的外建物敷地を除く部分) <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (所有者)) の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成27, 28年頃
最初の契約等	契約日 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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年金33万円 (毎年未限り当年分支払) <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"/>)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める
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」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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況(物件1関係)	
所在地	各務原市前渡西町9丁目41番1
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"/> 事務所
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約2.4㎡
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成26, 7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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者)	<p>1 物件1土地は、5、6年前にトルコ人のAに地代として年間33万円で貸しました。当時契約書を作成しましたが契約書が見つからないです。Aは、2年前頃から地代を支払っていないです。また、Aは昨年末に物件1土地を返還するといっていました、現在も同土地を使用しています。</p> <p>2 Aについては、契約書で正確な名前を確認することができないため、私の記憶ではAという名前だったと思います。Aの住所は分かりません。</p> <p>3 物件1土地上に建っている建物を誰が建てたかは私は知りませんが、平成26、7年頃に建てられたと思います。私が建てたものではないです。</p> <p>4 物件1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。 (電話による聴取)</p>
■各務原市農業委員会	<p>(令和3年2月19日付け照会に対する回答)</p> <p>1 照会の土地の現況地目 雑種地(資材や重機が置かれている)</p> <p>2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適応対象地になるかどうか その他 同3条許可しか認められない、転用困難。ただし、同3条許可については農地復元されることが条件となる。</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 ——</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 されていない</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 有</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)</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
■各務原市農業委員会	開始の時期 無 7 その他、参考となる事項 市街化調整区域 農業振興地域内農用地区域内農地
■中部電力ミライズ株式会社	1 弊社保有のデータでは、物件1土地所在では需給場所の特定はできませんでした。 (書面回答)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

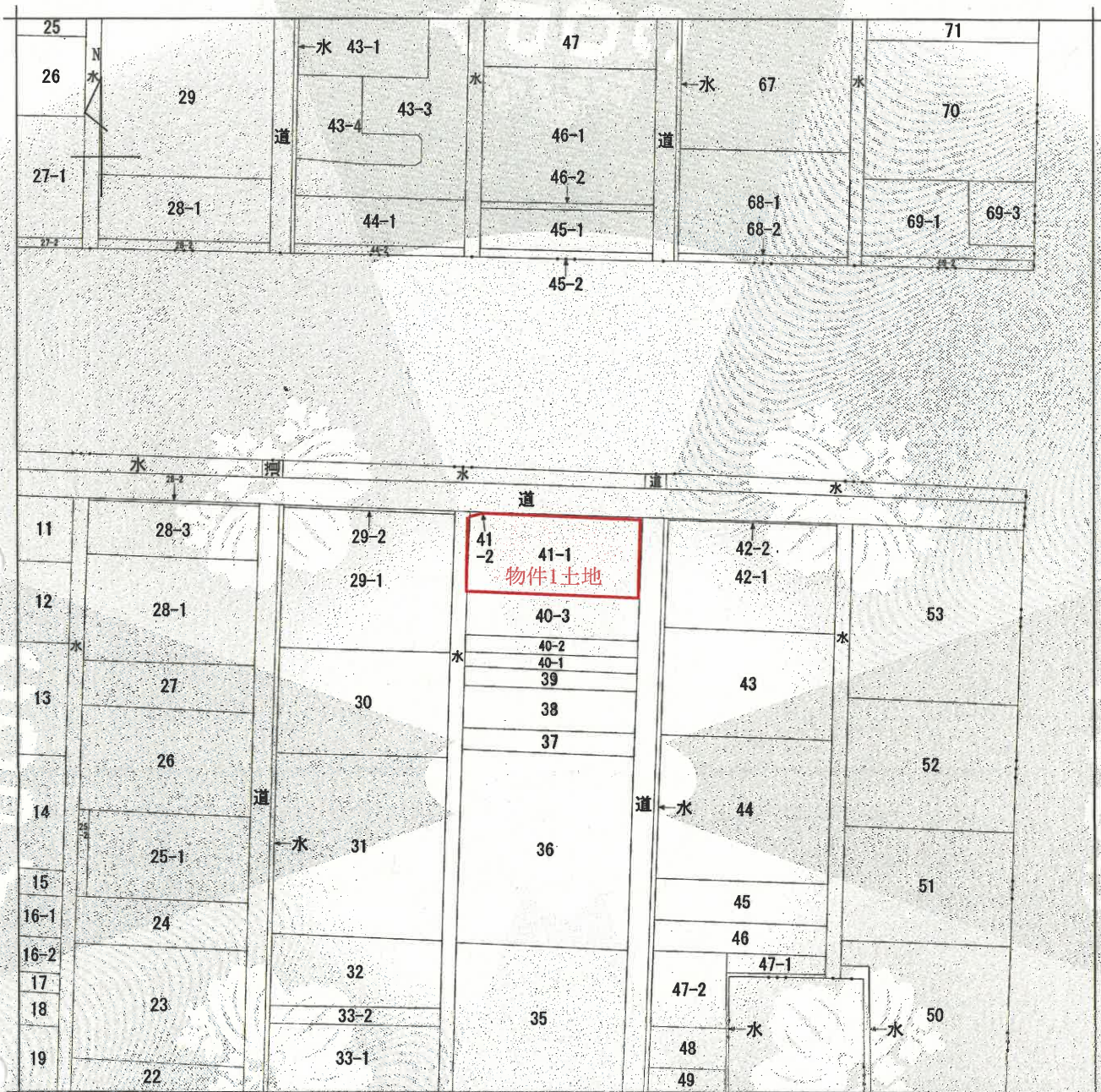
執行官の意見

-
- 1 物件1土地の状況は、別紙土地位置関係図（概略）及び添付写真のとおりであり、同土地は概ね北側が市道（稲804号線）に、概ね東側が市道（稲128号線）にそれぞれ接する土地であり、同1土地上に目的外建物が建てられている。なお、同建物については「目的外建物の概況」欄（4枚目）に記載のとおりである。
 - 2 物件1土地の占有状況は、占有者Aに対して同土地上のフェンスに設置された郵便受けに同土地の利用状況等の照会書を入れた封筒を投函したが回答がなかったため事情を聴取することはできなかったが、関係人の陳述及び現認した状況から、Aが資材置場として占有しているものと認めた。
 - 3 物件1土地の状況は、添付写真のとおりであるが、仮設トイレ、物置、残土、瓦礫及び廃材等の置き場となっている。
 - 4 Aは、農地である物件1土地を資材置場として使用しているが、その占有権原は、所有者Bと占有者Aとの間に賃貸借契約が存在することから賃借権と思料するが、農地法の許可を受けていないものであり、その効力は生じないものと思料する。よって、Aの同土地に対する占有権原は無権原であると思料する。
 - 5 目的外建物の所有者については、占有者Aに対して同建物の所有関係について照会書を前記2の方法により投函したが回答がなかったこと、各務原市役所資産税課に対し、同建物所在地で課税台帳兼名寄帳の申請を行ったが、同名寄帳には同建物の掲載がなかったこと、更に、中部電力ミライズ株式会社に対して、物件1土地所在の目的外建物の電気供給契約等の照会を行ったが同土地では需給場所の特定ができなかったことから不明である。
 - 6 目的外建物の物件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、建物が不存在だったことから、法定地上権が成立しないものと思料する。
 - 7 物件1土地の境界については、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概ね争いが無いものと思料する。
 - 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

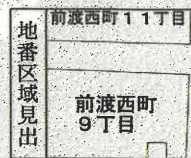
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
3年2月19日(金) 13:50-14:00 15:00-15:10	岐阜地方法務局多 治見支局 岐阜地方裁判所多 治見支部執行官室	公函等の写し申請 土地登記事項証明書申請 農地照会書作成及び送付 (3.3.2 回答書到着)
3年2月22日(月) 9:10-9:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
3年3月10日(水) 12:40-13:10	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行)
3年3月24日(水) 11:20-11:35	当庁執行官室	所有者から電話にて事情聴取
<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



(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	各務原市前渡西町九丁目		地番	41番1		
出力尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年2月21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。

(岐阜地方方法務局管轄)

令和3年2月19日

岐阜地方方法務局多治見支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：28-1

(1/1)

公用

公用

令和3年2月19日
岐阜地方事務所多治見支局
登記官

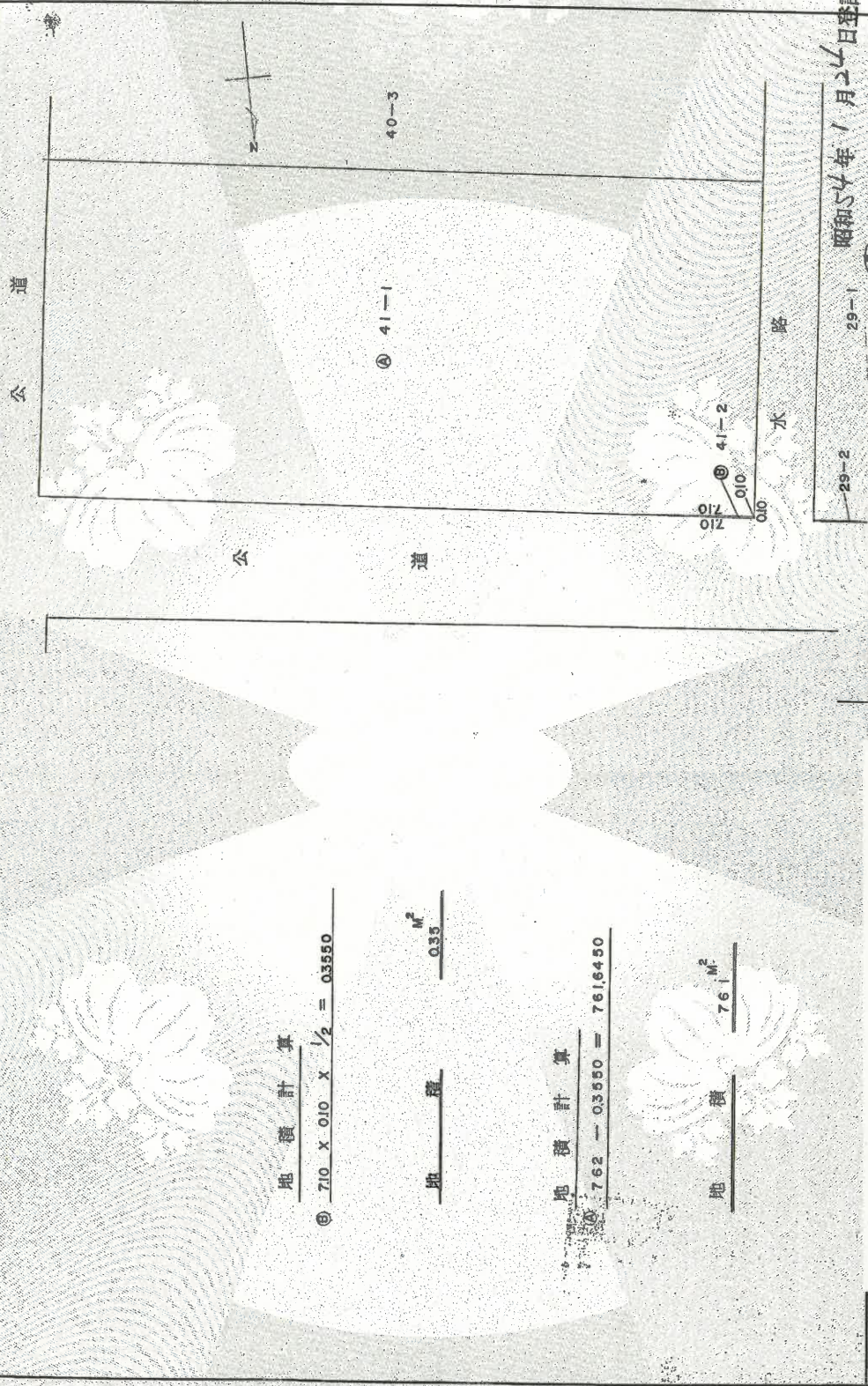
登記年月日：昭和54年1月24日

155335

前地番 41
後・新地番 41-2, 41-1

土地積測図
土地所在図

土地の所在 各務原市前渡西町9丁目



地積計算

$$\textcircled{a} 710 \times 0.10 \times \frac{1}{2} = 0.3550$$

地積

0.35 m^2

地積計算

$$\textcircled{b} 762 - 0.3550 = 761.6450$$

地積

761 m^2

作業者

申請人
嘱託者

昭和54年1月24日登記
29-1 29-2

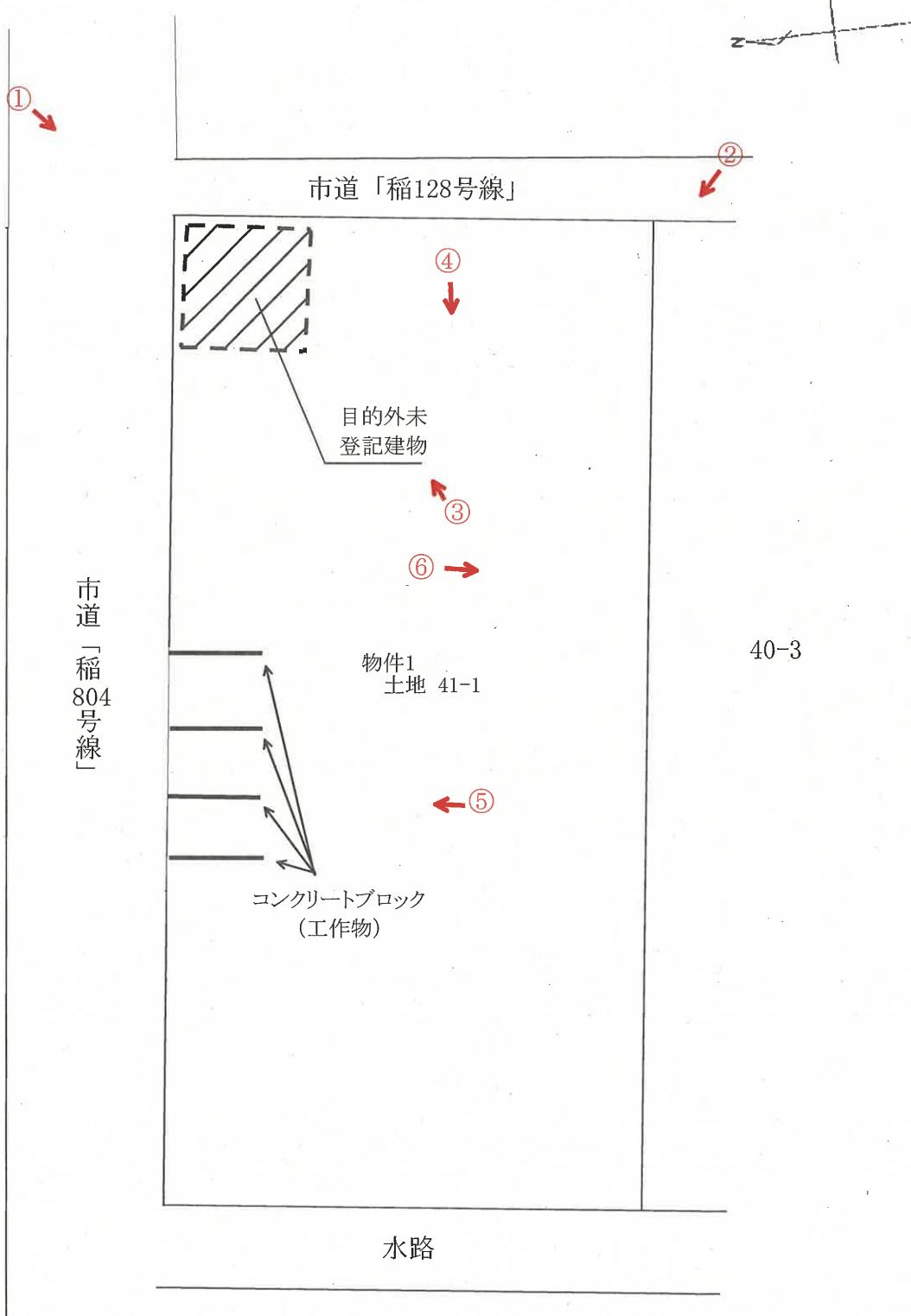
縮尺 1/250 M

岐阜県土地家屋調査士会用品紙

A4判に縮小

請求番号：28-2

土地位置関係図(概略)



←○写真撮影位置・方向

写真 1

目的外未登記建物



物件 1 土地

写真 2



物件 1 土地

写真 3

目的外未登記建物



物件 1 土地

写真 4



物件 1 土地

写真5



物件1 土地

写真6



物件1 土地

令和2年(ケ)第147号(1)
令和3年3月10日 現地調査
令和3年4月14日 評価

岐阜地方裁判所 御中

評価書

(雑種地)

整理番号 第20019号(1)
発行日付 令和3年 4月15日
評価人 不動産鑑定士
寺村 建一郎

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金205,000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、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）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 簿 上	現 況
1	所 在 等 地 番 地 目 地 積	各務原市前渡西町9丁目 41番1 田 761m ²	現況雑種地。賃借人が資材・重機等を保管している他、下記未登記建物が敷地内に存する。土地改良を経ており、付属資料「地積測量図写」記載面積は左記と一致。

目的外建物

種 類	床 面 積	構 造
倉庫	約24m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

※付属資料「土地位置関係図（概略）」記載のとおり、敷地内北東角付近に上記未登記建物が存在するが、所有者は不明である。

本件の場合、そもそも農地転用自体が違法であり、現況調査報告書記載のとおり、本件抵当権設定当時に、建物が不存在だったことから法定地上権が成立しないものと思料する。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

(農地)

位置・交通	名鉄 各務原線「二十軒駅」の南西方直線距離約2.4kmの位置 「航空自衛隊岐阜基地」の南方に位置する田
付近の状況	対象地域は、「岐阜かかみがはら航空宇宙博物館」の東側550m、 市道「稲804号線」南側に広がる農地地域
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 既線引都市計画区域 市街化調整区域 用途地域 指定無 建ぺい率 60% 容積率 200% 農振法上の規制 農業振興地域内 農用地区域 その他の規制 特になし
画地条件 (規模、形状等)	耕作畑 形状 長方形
自然的条件	地 勢 道路面(市道)に対して-1m10cm深 日 照 普通 排水の良否 普通 土壌の良否 普通 耕作の難易 普通
接面道路	(北側)幅員約7.9mの市道「稲804号線」に接面 (東側)幅員約4.0mの市道「稲128号線」に接面 (西側)水路に接面
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	資材置場(「現況調査報告書」記載Aが賃貸借の上、資材や重機 の保管場所として活用。「土地位置関係図」記載のとおり、北東 角には未登記建物も認められる) ※西側:水路、北側:市道、東側:市道、南側:田
特記事項	1) 各務原市 農業委員会によると、農地法第3条許可しか認め られない1種農地であり、同3条許可については、農地復元される ことが条件となる。 買受希望者には適格者証明が必要であり、目的物件と合わせ最 低3反の面積を耕作する農業従事者であることを要する。 2) 同委員会によると、賃借(小作権)の届出はない。 3) 各務原市 教育委員会 社会教育室提供の遺跡地図による と、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	占有減価 修正率 ウ	地積 (m ²) エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	2,700	1.00	—	761	0.20	0.50	205,000

ア 標準価格：取引事例を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：—

ウ 占有減価修正率：—

エ 地 積：「登記簿面積」を採用する。

オ 市場性修正率：地上建物取壊しを含め、農地としての現状回復に必要な費用を積算すると市場性修正率は上記のとおりである。

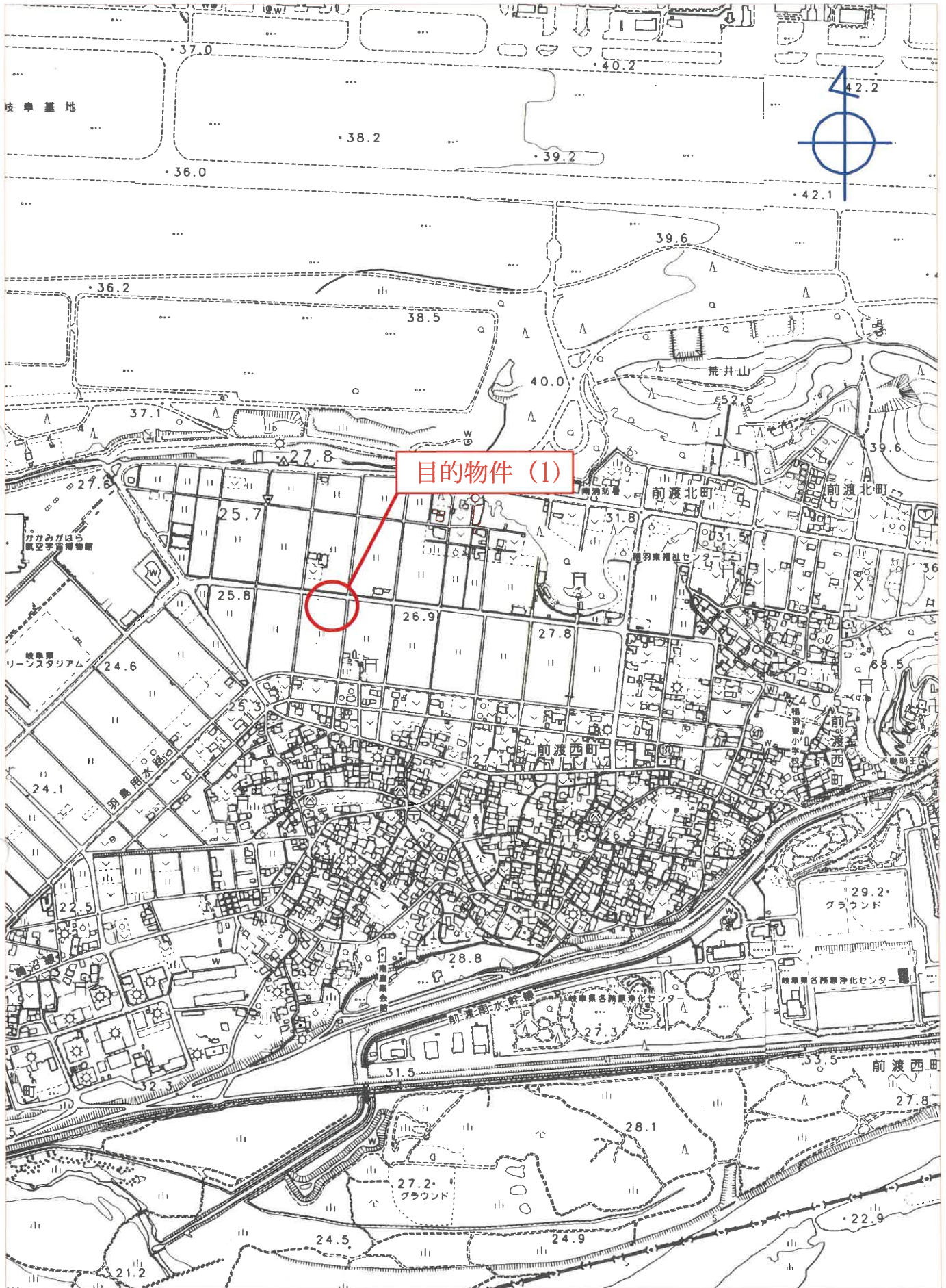
カ 競売市場修正率：前記「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 土地位置関係図（概略）
- 4 写真

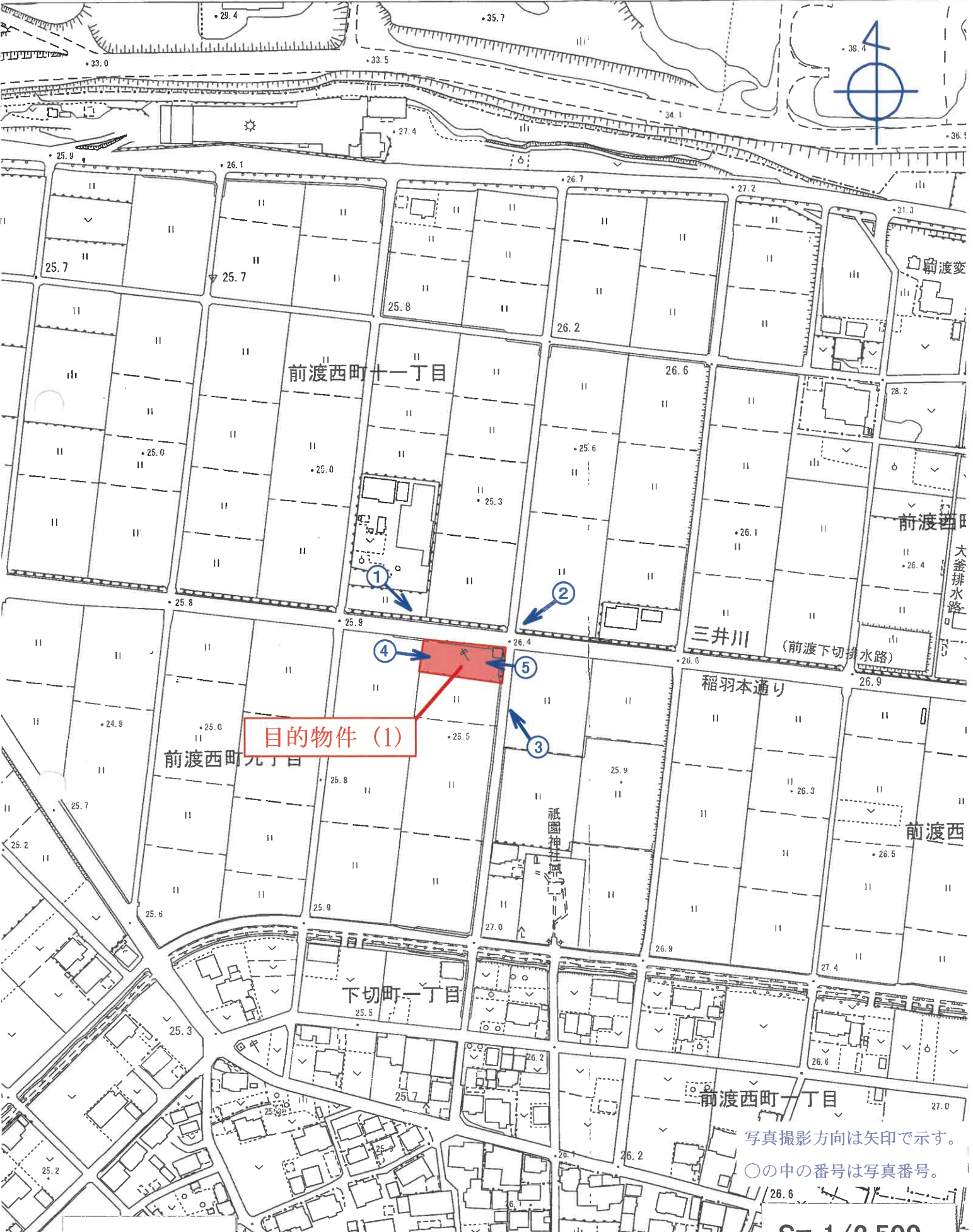
以 上

目的物件位置図



各務原都市計画図

目的物件配置図



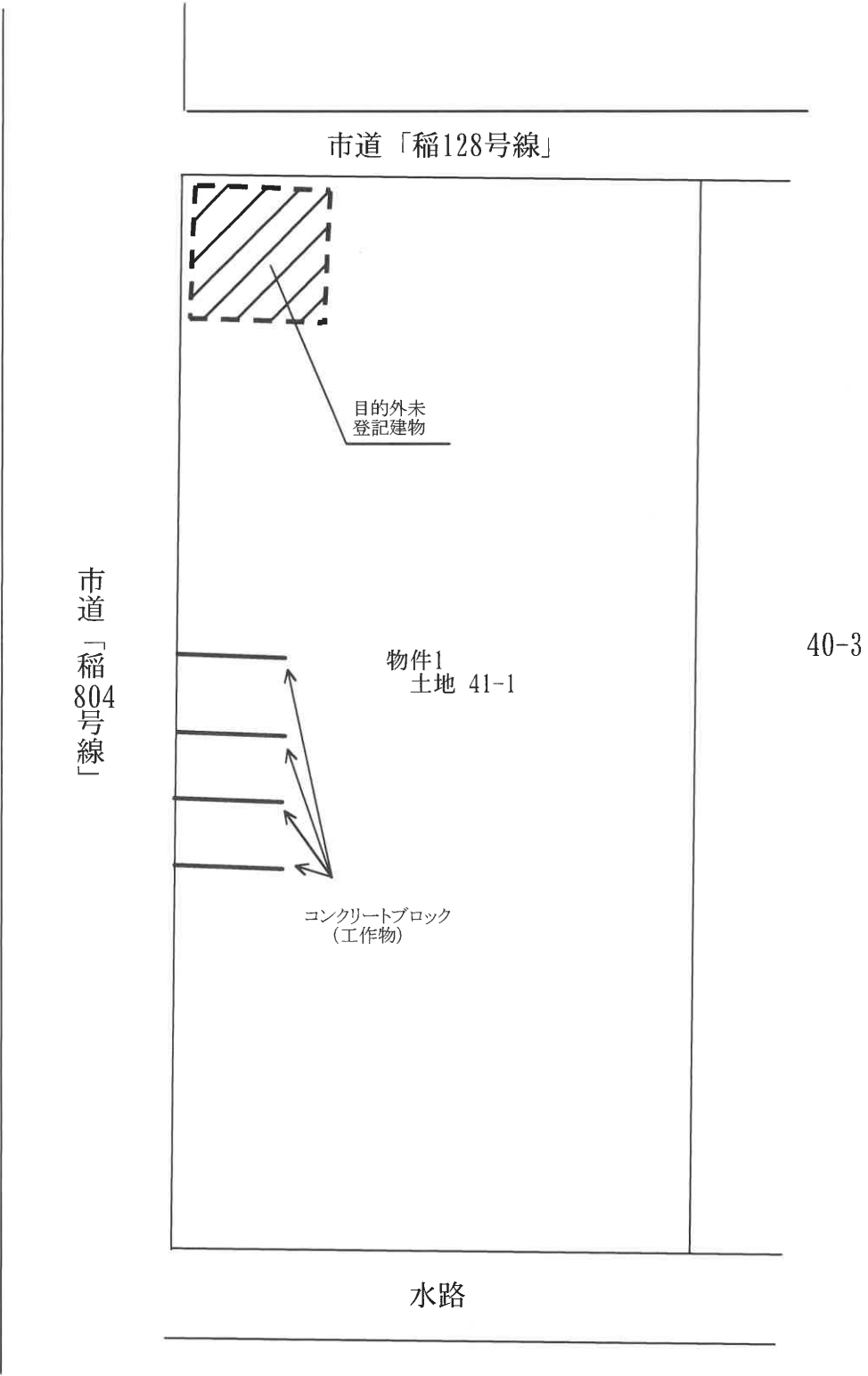
目的物件 (1)

写真撮影方向は矢印で示す。
○の中の番号は写真番号。

出典:各務原市白図

S= 1/2,500

土地位置関係図(概略)



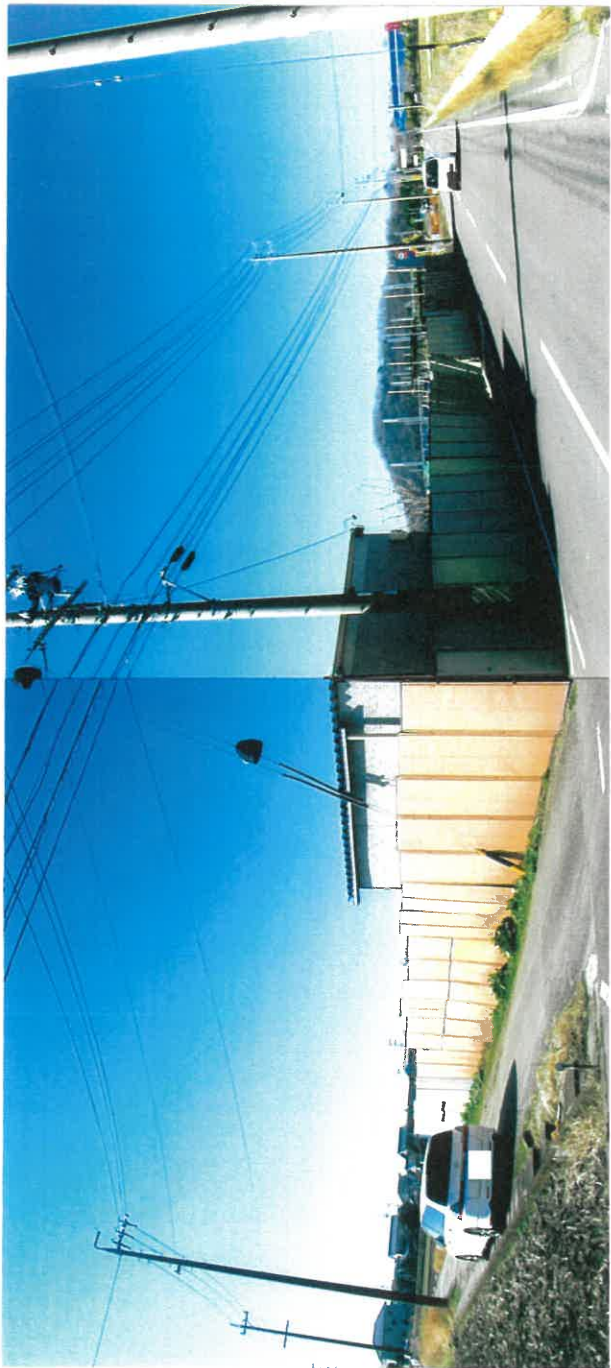
目的物件の現況写真



撮影位置 ①

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示

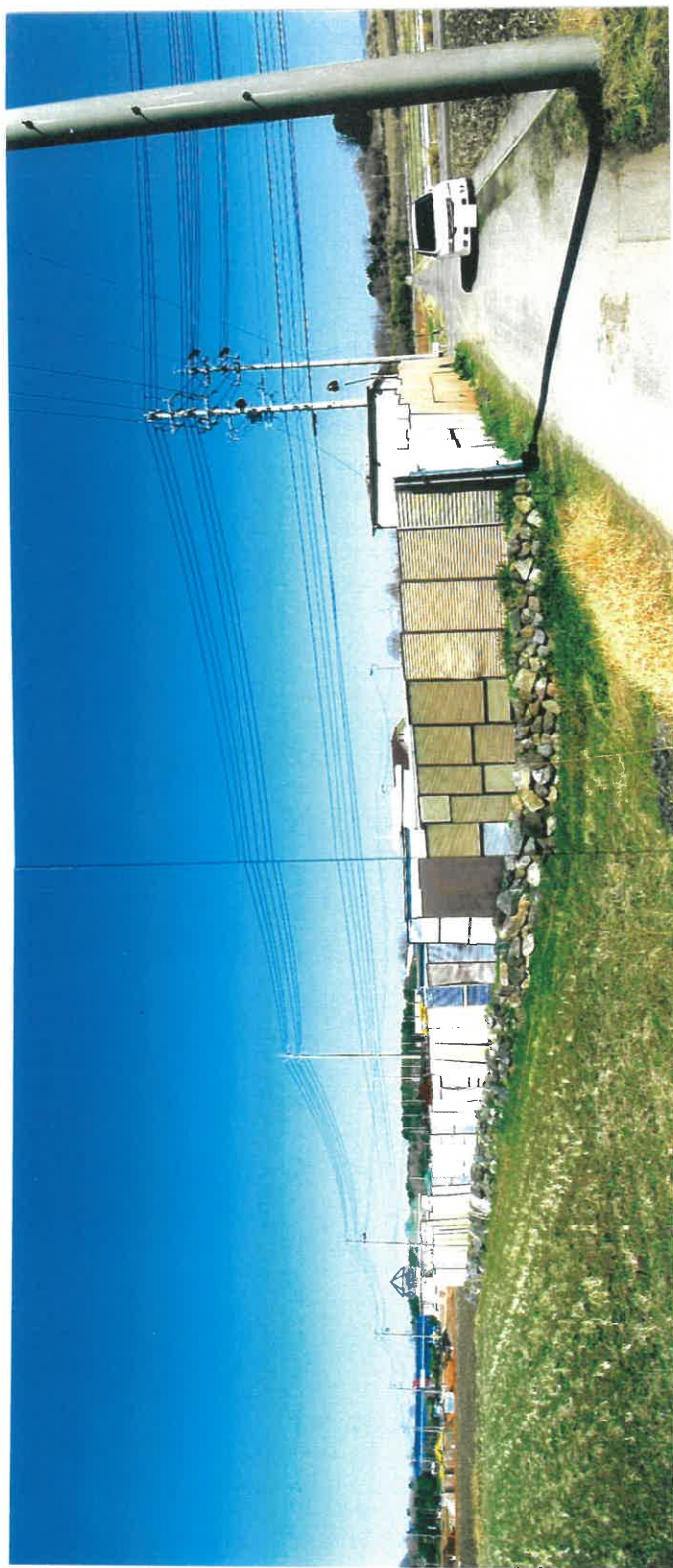
目的物件の現況写真



撮影位置②

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件の現況写真



撮影位置 ③

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示

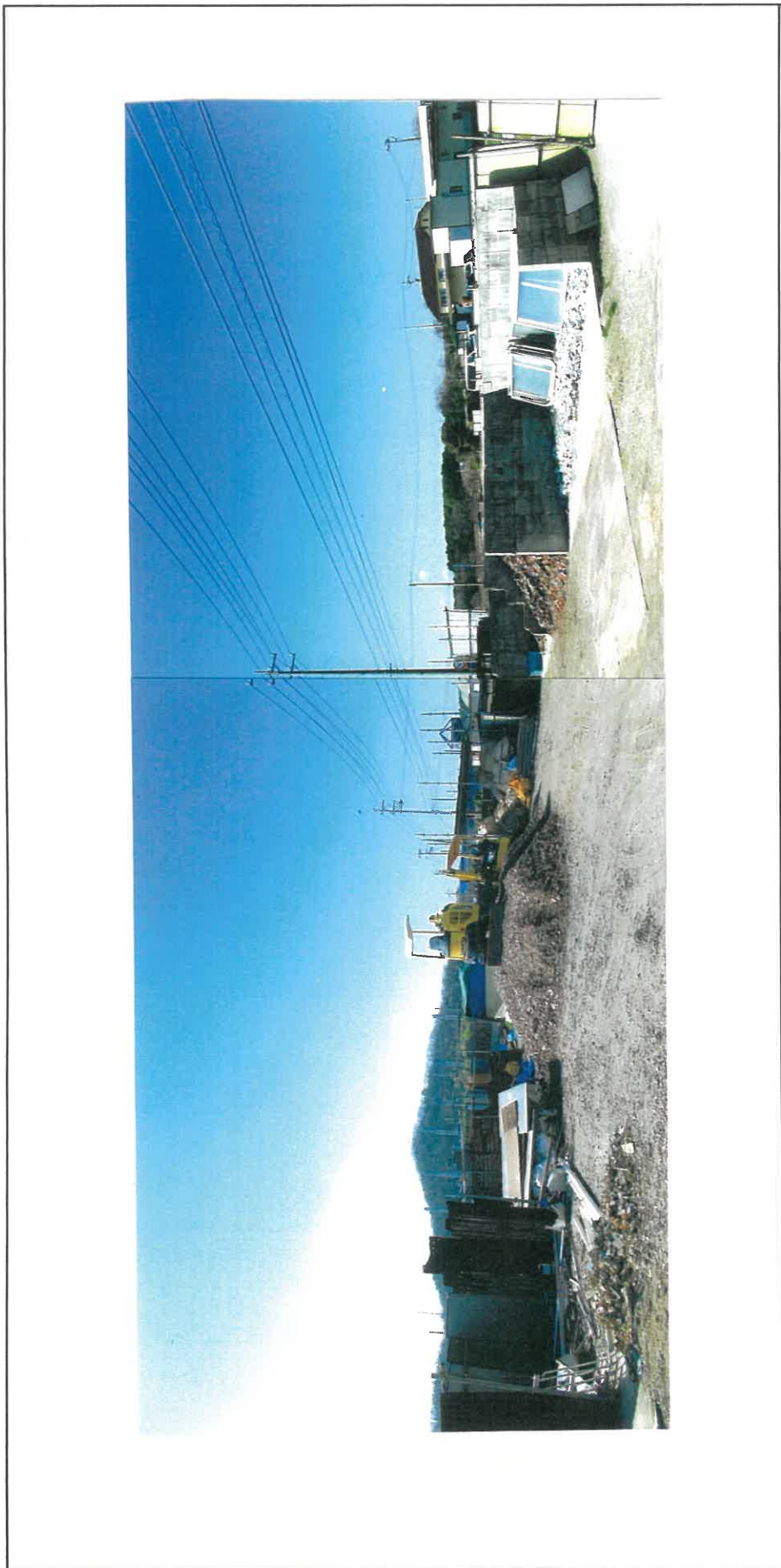
目的物件の現況写真



撮影位置 ④

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件の現況写真



撮影位置 ⑤

※撮影位置は「目的物件配置図」に図示