

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 目 録

☆10 所 在 山 県 市 大 字 松 尾 字 美 子 田
地 番 5 4 8 番 1
地 目 田
地 積 1 0 9 8 平 方 メ ー ト ル



物 件 明 細 書

令和 4年 4月13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10】
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10】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号10】
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
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

10 所 在 山 県 市 大 字 松 尾 字 美 子 田
地 番 5 4 8 番 1
地 目 田
地 積 1 0 9 8 平 方 メ ー ト ル



令和3年(ケ)第82号
令和3年10月12日受理
令和3年12月27日提出
(物件10)

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

10 所 在 山 県 市 大 字 松 尾 字 美 子 田
地 番 5 4 8 番 1
地 目 田
地 積 1 0 9 8 平 方 メ ー ト ル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 山縣市農業委員会</p>	<p>(令和3年10月13日付け書面照会に対する回答)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 田 2 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 転用許可なし 4 原状回復命令の見込みなし 5 賃借(小作)権なし 6 買受適格者証明必要
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>物件10土地は私が管理しています。第三者に貸しているということはありません。</p>
<p>■ 男性 某 (伊自良村松尾洞 田道水路管理組 合理事長)</p>	<p>当組合は用水路を管理しており, 物件10土地にも毎年ポンプで水を吸い上げて, その電気代として年間4円/m²を徴収しています。</p> <p>徴収方法は口座引落としであり, A氏は滞納していません。</p> <p>なお, 買受人にも引き継いで納めてもらうことになります。</p> <p>当組合同規約は後日ファックスします。</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

(3 枚目)

執行官の意見

-
- 1 物件10土地は、南東側を市道に、北東から北西、南西側に掛けて用悪水路にそれぞれ接した休耕田である。
 - 2 物件10土地は、関係人の陳述から、債務者兼所有者Aが管理占有しているものと思料される。
第三者が占有している状況は認められなかった。
 - 3 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和3年10月13日付け書面照会に対する回答のとおりである。また、伊自良村松尾洞田道水路管理組合の負担金の徴収については、関係人の陳述のとおりである。
 - 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

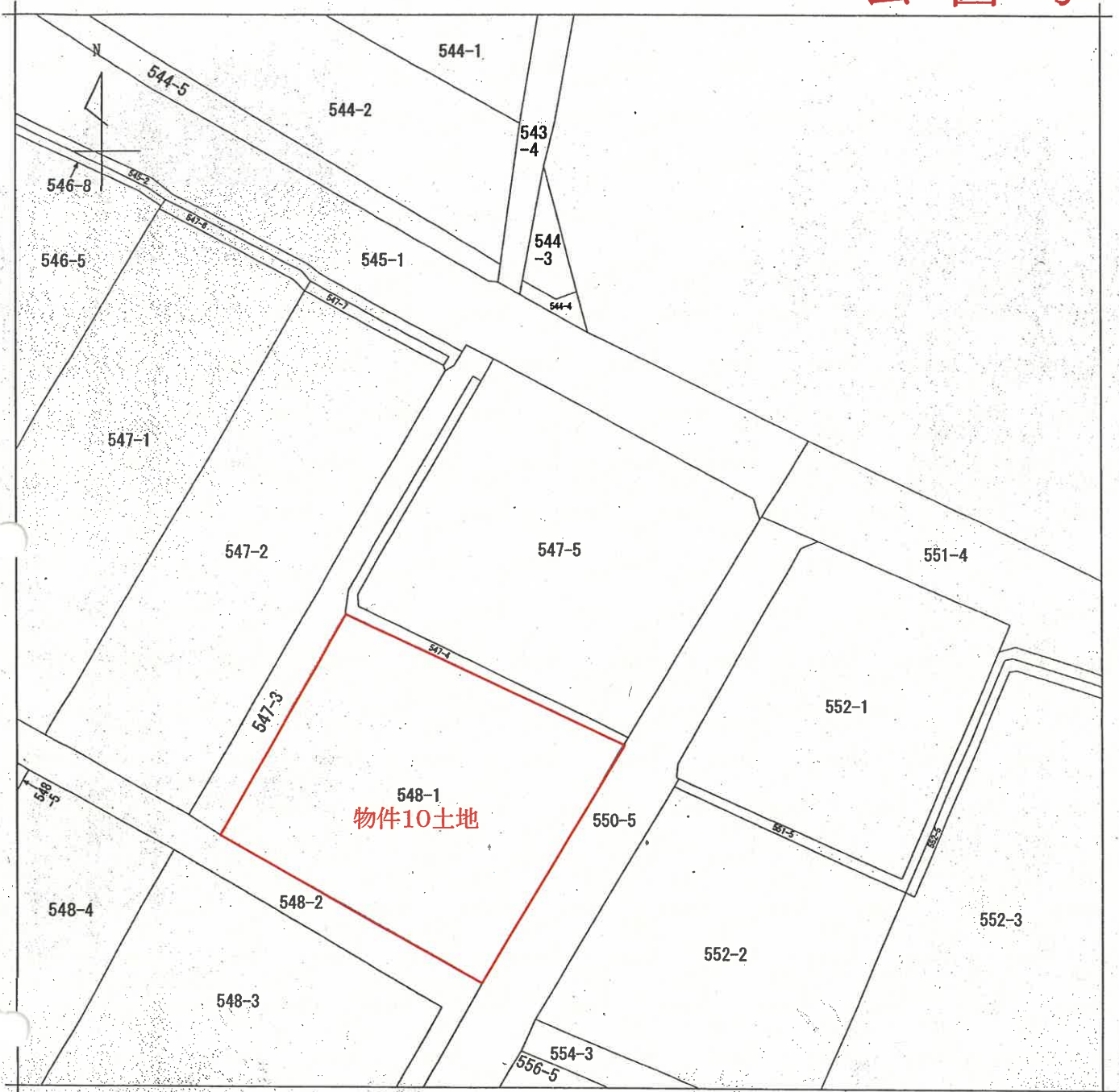
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
3年10月13日(水) 14:05-14:10 (他の物件と共通)	岐阜地方法務局美濃加茂支局	公図等の写し受理 土地登記簿証明書受理
3年10月13日(水)	当 庁	山県市農業委員会への書面照会
3年12月2日(金) 10:00-11:55 (物件5~7, 9と共通)	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 債務者兼所有者Aからの事情聴取(10月29日に聴取済み)
3年12月20日(月)	当 庁	伊自良村松尾洞田道水路管理組合理事長男性某からの事情聴取(電話)
<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"/> 令和 年 月 日</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

(5 枚目)



(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	山県市大字松尾字美子田			地番	547番5		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日			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。

(岐阜地方務局管轄)

令和3年10月13日

岐阜地方務局美濃加茂支局

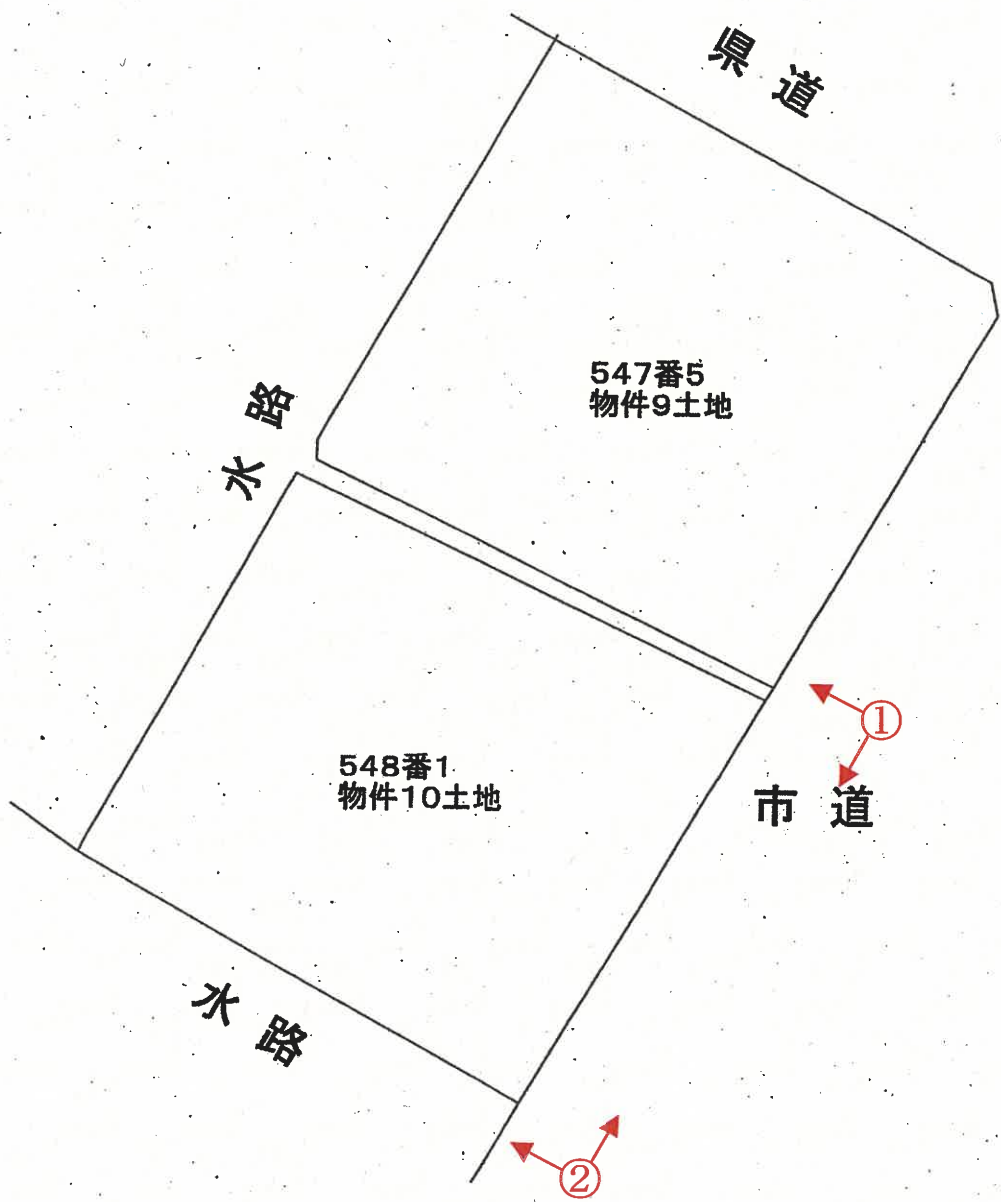
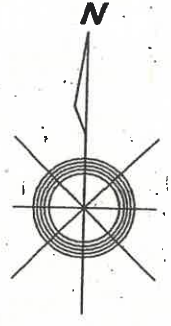
登記官

請求番号：33-13

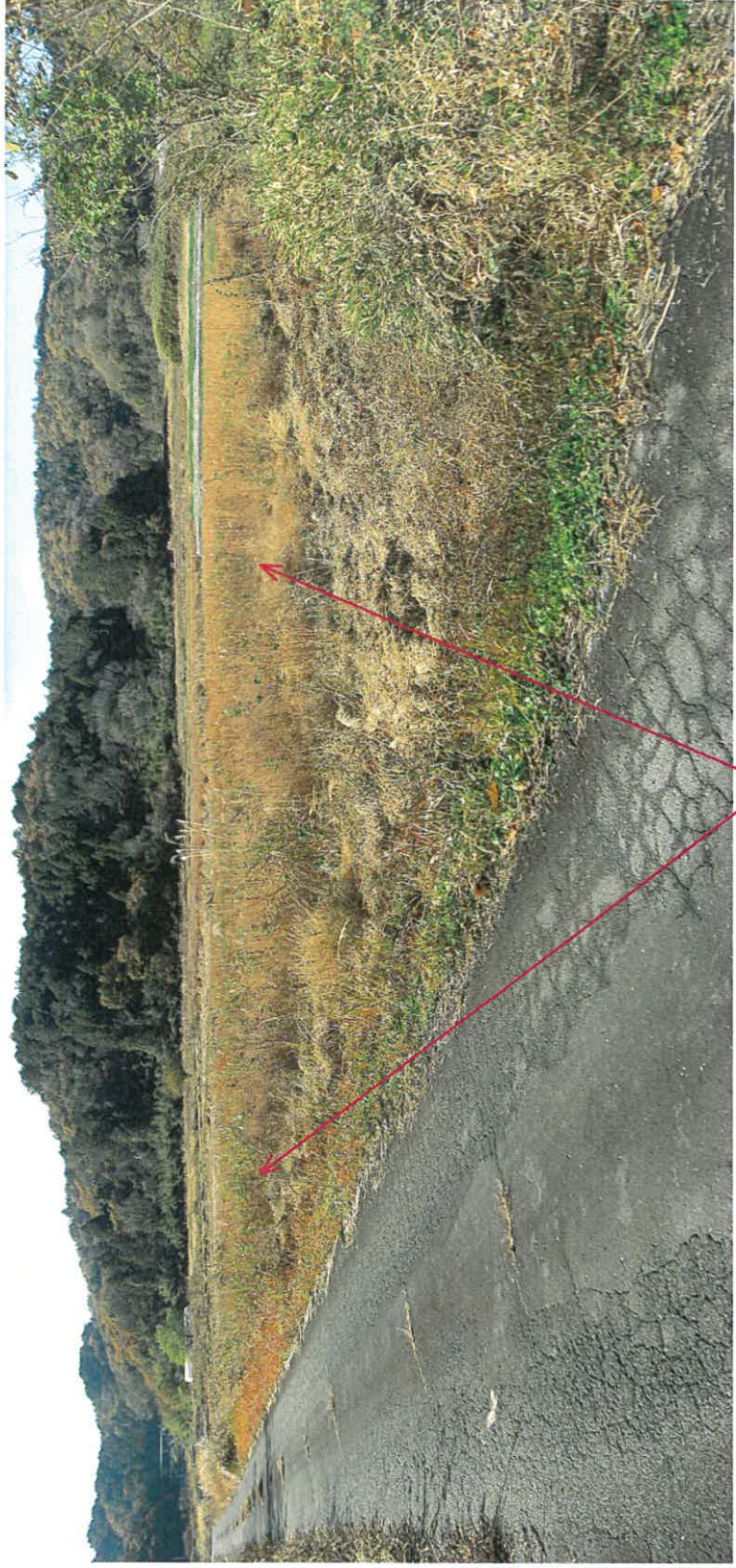
(1/1)

A4判に縮小

土地概況図



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号



物件10土地

1

3

3



物件10土地

令和3年(ケ)第82号 - 8

令和3年12月2日

現地調査

令和3年12月29日

評 価

(物件10)

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発行日

令和4年1月21日

評価人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

評 価 額	
物件10（土地）	金 560,000 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

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
10	所 在	山縣市大字松尾字美子田	左記に同じ
	地 番	5 4 8 番 1	
	地 目	田	
	地 積	1,098㎡	

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10

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。	J R東海	東海道本線	岐阜	北
岐阜バス		—	上願	西	1,200m
付近の状況	田を中心とした農地地域				
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	都市計画区域外			
	用途地域	なし			
	指定建蔽率	—			
	指定容積率	—			
	防火規制	なし			
	その他の規制	なし			
画地条件	地積	1,098㎡			
	間口	33m			
	奥行	35m			
	形状	ほぼ長方形			
接面道路	南東側、幅員3m市道(34051号線)に0.3m低く接面する。				
土地の利用状況等	休耕田である。				
供給処理施設	上水道	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 引込可	■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	■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	■なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
特記事項	<p>土壌汚染の可能性については調査したところ、山県市環境衛生課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。</p>				
	<p>山県市生涯学習課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。</p>				
	<p>農地法3条許可申請が必要な土地である。 賦課金は田：4円/㎡・年間である(伊自良村松尾洞田道水路管理組合)。</p>				
	<p>農業振興地域内農用地</p>				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件10 (土地)

物件10の土地価格を算出した。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
10	1,450	1.000	1,098	—	1,592,100

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

田畑売買価格等に関する調査資料等より判断した。

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)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
0%	0%	0%	0%	100.00%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 一括価格

物件番号	基礎となる 価格 (円) 1①オ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	個別 価格比 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
10	1,592,100	—	100.00%	0.70	0.50	—	560,000
一括価格 (合計)							560,000

ウ 占有減価： なし

エ 市場性修正： 過疎地域であること及び農地の市場性等より判断した。

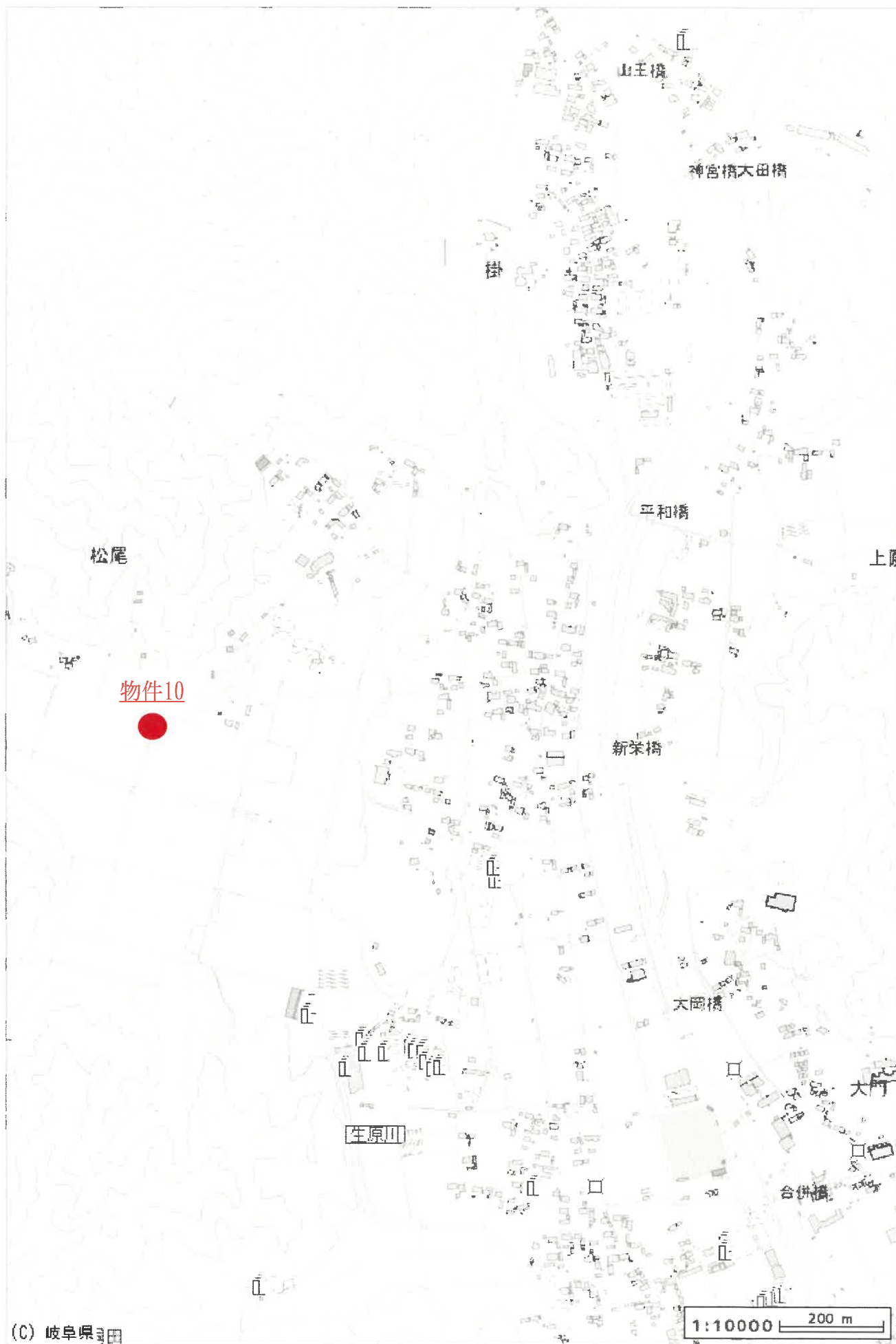
オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 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

位置図



公 図 写



(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	山県市大字松尾字美子田			地番	547番5		
出力縮尺	1/500	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				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。

(岐阜地方務局管轄)

令和3年10月13日

岐阜地方務局美濃加茂支局

登記官

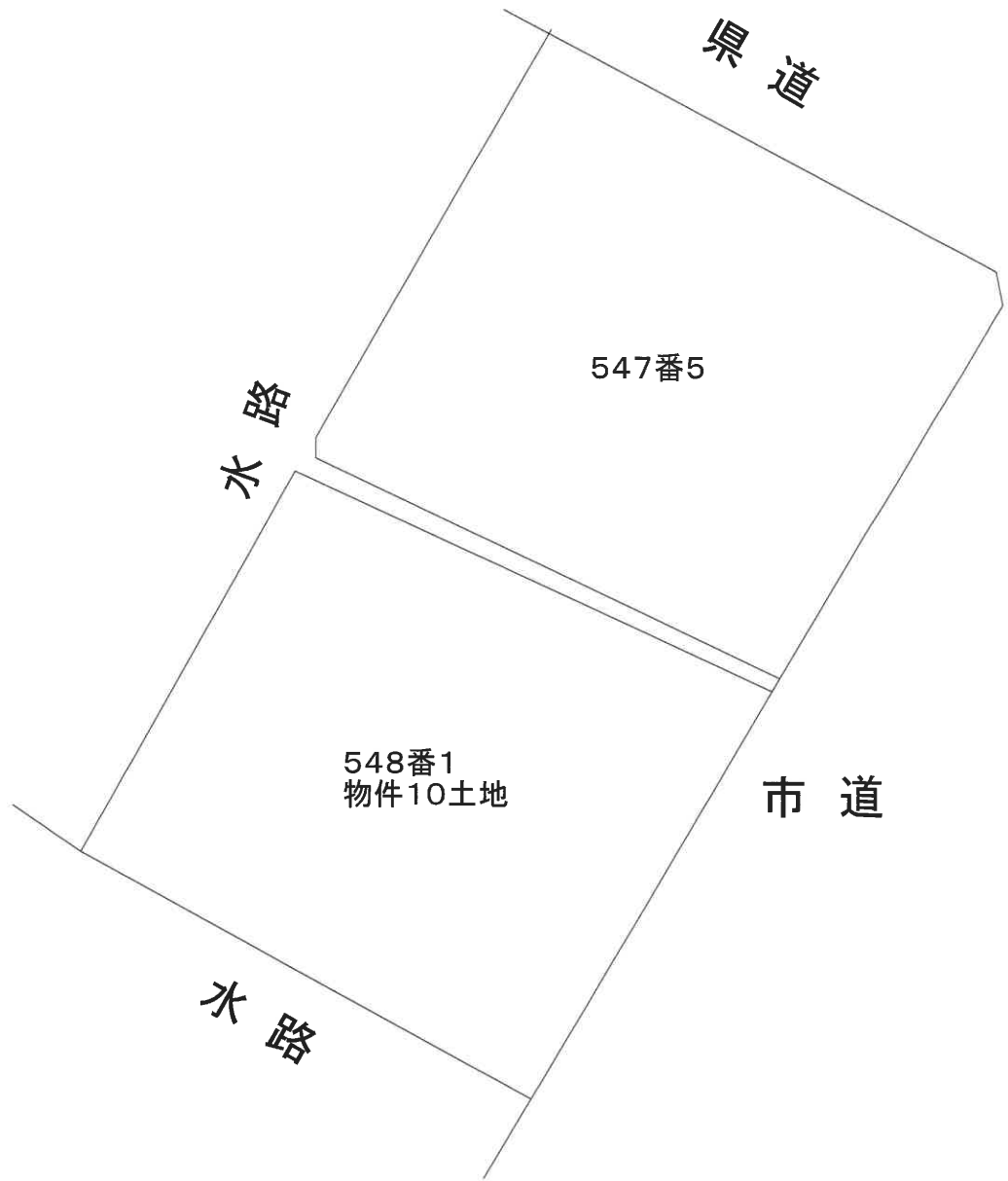
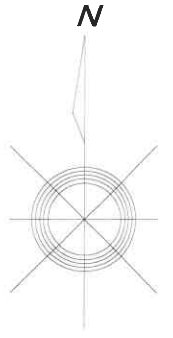
請求番号：33-13

(1/1)

A 3判をA 4に縮小

公用

土地概況図



南東方より撮影



物件10土地