

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 2月14日

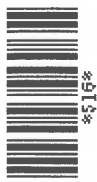
岐阜地方裁判所

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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	420,000 336,000		84,000	189	0
備考	民事執行規則30条の3に基づき売却基準価格を変更。				



物 件 目 録

☆1 所 在 本巢市法林寺字右門
地 番 118番4
地 目 畑
地 積 252平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 5月18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】

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】

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1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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

- 1 所 在 本巢市法林寺字右門
地 番 118番4
地 目 畑
地 積 252平方メートル



令和5年(ケ)第 24号

令和5年 3月31日受理

令和5年 5月 8日提出

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

1 所 在 本巢市法林寺字右門
地 番 1 1 8 番 4
地 目 畑
地 積 2 5 2 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 type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 休耕畑(物件1) <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 <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 checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり	
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 <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が休耕畑として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
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 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)	
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	物件1土地は、現在畑として耕作していません。私の妻が草刈り をしている状況です。 同土地を第三者に貸しているということはありません。
<input checked="" type="checkbox"/> 本巢市農業委員会	(令和5年3月31日付け書面照会に対する回答) 1 畑 2 農地法第3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれ の許可も認められる) 3 農地法5条許可 昭和49年2月27日 岐阜県指令農政第 1789号 転用目的:住宅敷地 許可申請書:譲渡人: B () 譲受人: C () 4 賃借(小作)権なし

(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1土地は、四方を私有地に接し、一部コンクリート擁壁に囲まれた休耕畑である。
 - 2 物件1土地は、関係人の陳述から、債務者兼所有者Aが休耕畑として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5年3月31日付け書面照会に対する回答のとおりである。
 - 4 物件1土地は袋地であり、同土地は南東側の隣地(118番3)と共に118番から分筆された土地のため、民法213条1項により、公道(南東側の市道)に至るための他の土地(118番3)の通行権が認められ、それ以外の土地の通行は認められないものと思料される。
 - 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

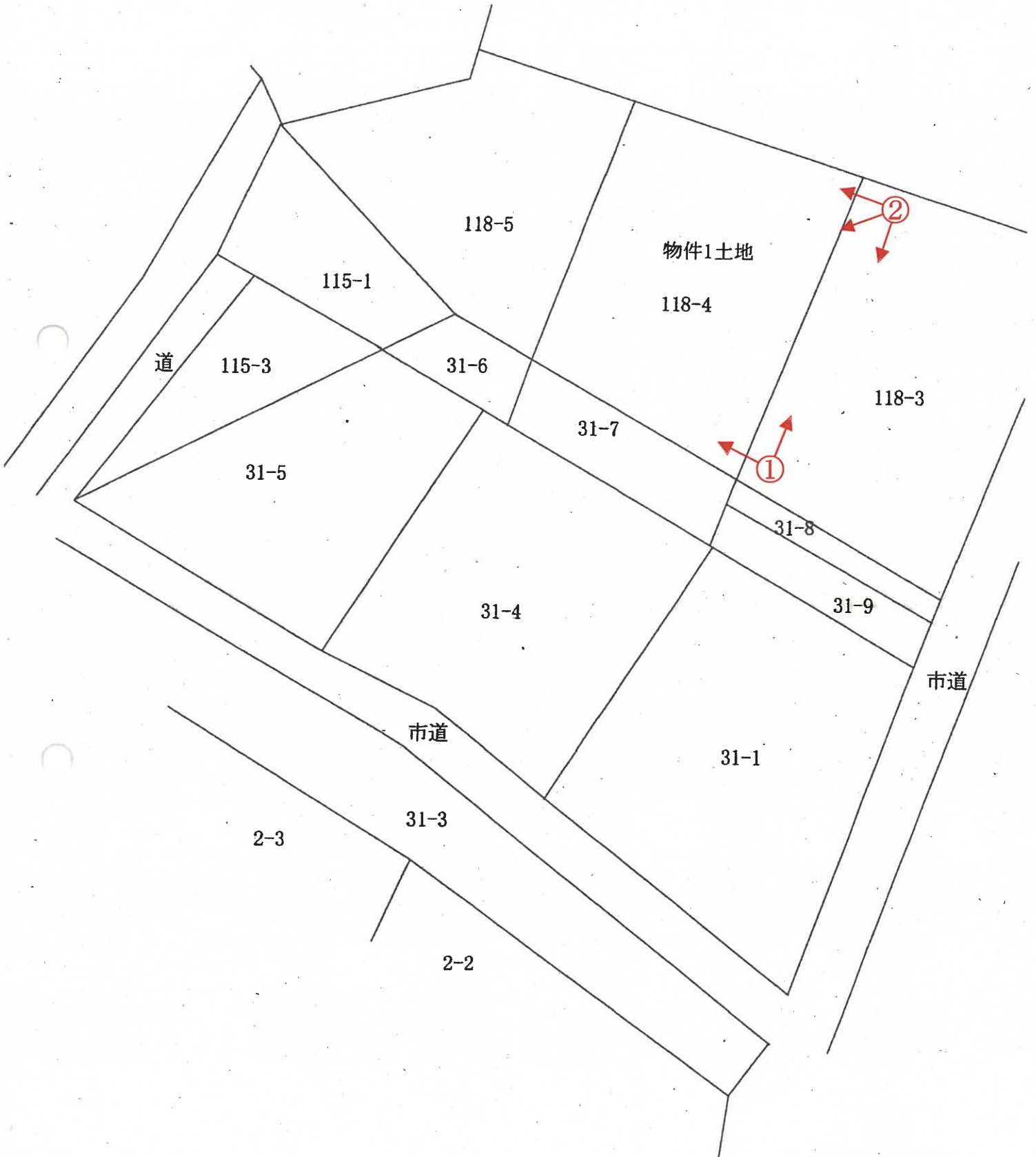
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
5年3月31日(金)	当 庁	本巢市農業委員会への書面照会
5年3月31日(金) 15:00-15:10	岐阜地方法務局高 山支局	公図等の写し受理 土地登記簿証明書受理
5年4月12日(水) 16:10-16:20	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
<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

土地概況図



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



隣地 (118番3)

物件1土地



物件1 土地

隣地 (118番3)

令和5年(ケ)第24号

令和5年4月12日

令和5年5月24日

現地調査

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 KO競第223405号

発行日付 令和5年5月25日

評 価 人 不動産鑑定士

片山 恵津子

第1 評価額

評 価 額
金 600,000 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 (土地)

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	本巢市法林寺字右門	左記にはほぼ同じ。
	地 番	118番4	
	地 目	畑	
	地 積	252 m ²	

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 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	樽見鉄道		織部	南東方	1km
	岐阜バス	—	本巣市役所	北東方	1.8km
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地等も混在する地域				
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 蔽 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	田園居住地区・土砂災害警戒区域(イエロー)・景観計画・農地法・農業振興地域内・農用地区域外			
画 地 条 件	地 積	252 m ²			
	間 口	約14m			
	奥 行	約18m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路 の 状 況	接面道路なし				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	農地として利用されている。隣地は、住宅、雑種地等の利用状況である。				
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	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当せず、水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はない。過去の住宅地図等から、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用の形跡は認められない。土壌汚染の可能性は低いものと思料するが、専門調査機関による調査を行っていないため、詳細は不明である。 ・本巣市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。 ・本巣市農業委員会の回答:農地法第3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる) 				

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の土地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,500	40.0%	252		1,663,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示		本巢-4		
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
22,800 (円/㎡)	$99.3 \div 100.0$	100.0×100.0	$100.0 \div 137.5$	16,500 (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: 公示地等標準的画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇地域格差: 地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
10.0%	0.0%	25.0%	0.0%	137.5%

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%	-60%	40.0%

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価補正率: 本件の場合、不要である。

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、下記の通り評価額を求めた。

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 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	1,663,000		100.0%	60.0%	60.0%	600,000

イ 占有減価率

補正の必要性は認められない。

ウ 市場性修正率 60%

同種の不動産の市場流通性を考慮した。

エ 競売市場修正率 60%

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上、競売市場修正率を判定する。

第6 参考価格資料

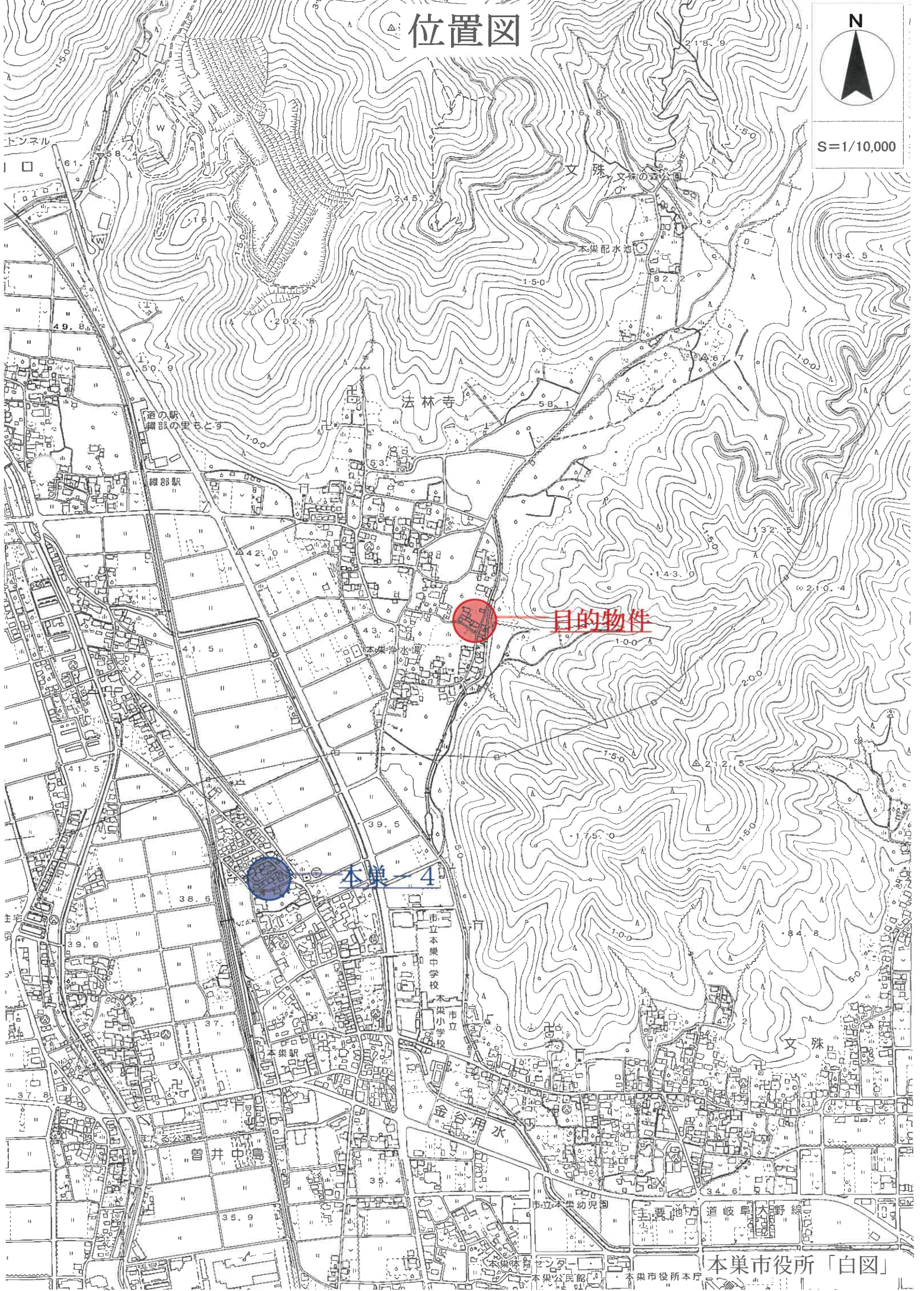
地価公示	本巢-4
(所 在)	本巢市曾井中島字東川原490番7
(価 格)	22,800 円/m ²
(位 置)	穂積駅の北方12km(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和5年1月1日
(地 積)	157 m ²
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	北西5m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域・指定無し (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅等が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地概況図
- 5 写真

以 上

位置図



目的物件

本巢4

本巢市役所「白図」

(座標値種別：図上測定)

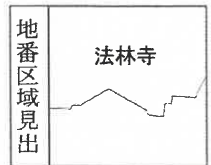
-44511.082

-55701.524



-44636.082 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	本巣市法林寺字右門				地番	118番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年3月			備付年月日(原図)	昭和45年10月28日			補記事項		

これは地図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5年3月31日

岐阜地方務局高山支局

登記官

請求番号：37-6

(1/1)

A3 → A4に縮小

公用

登記年月日：昭和47年2月9日

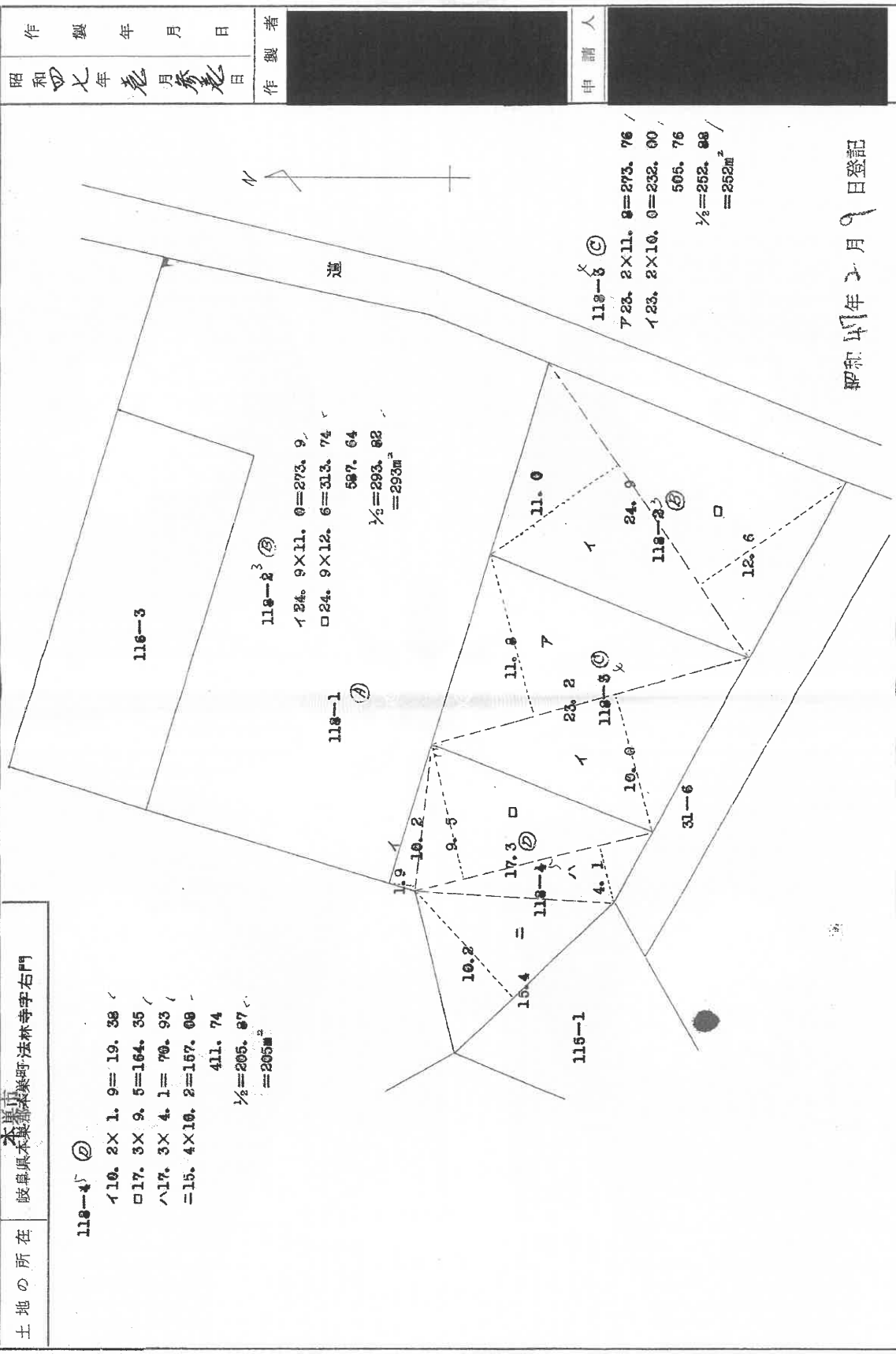
前 118 後・新 新 672438 地 積 測 量 図

地番	118番地の1、2、3、4、5
土地の所在	岐阜県本巣郡本巣町法林寺字右門

118-4¹ ②
 10.2 × 1.9 = 19.38
 17.3 × 9.5 = 164.35
 17.3 × 4.1 = 70.93
 15.4 × 10.2 = 157.08
 41.74
 $\frac{1}{2}$ = 205.87
 = 205m²

118-1 ①
 24.9 × 11.0 = 273.9
 24.9 × 12.6 = 313.74
 587.64
 $\frac{1}{2}$ = 293.82
 = 293m²

118-5 ③
 72.2 × 11.9 = 273.76
 123.2 × 10.0 = 232.00
 505.76
 $\frac{1}{2}$ = 252.88
 = 252m²



昭和47年2月9日登記

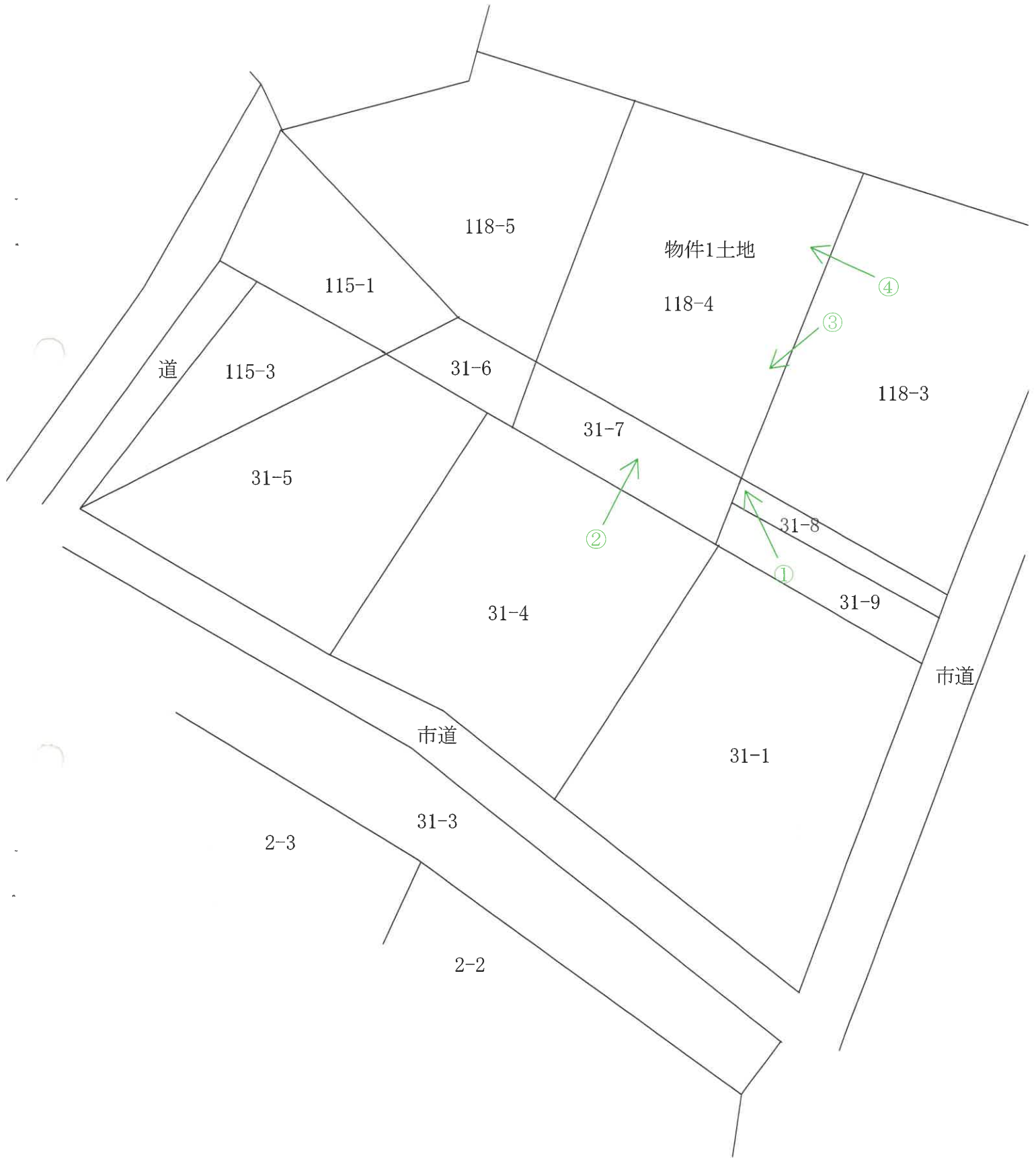
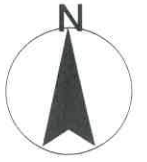
岐阜県本巣郡本巣町役場

縮尺	1/300
----	-------

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。
 (岐阜県地方務局管轄)
 令和5年3月31日 岐阜県地方務局高山支局

登記官

土地概況図



← 写真撮影方向



① 物件 1 土地



② 物件 1 土地



③

物件 1 土地



④

物件 1 土地