

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 4月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 溝 口 佳 孝

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 6月 6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 5月28日 午前10時00分から 令和 6年 5月28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) 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, 2	520,000 416,000	一括	104,000	28,002	0
1	450,000				
2	70,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 瑞穂市野田新田字宮東
地 番 3935番15
地 目 宅地
地 積 162.34平方メートル
共有者 A 持分20分の3
- 2 所 在 瑞穂市野田新田字宮東3935番地15
家屋 番号 3935番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.00平方メートル
2階 33.12平方メートル
共有者 A 持分20分の3



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 7日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 溝 口 佳 孝

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するC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, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番3935番20番）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

1 所 在 瑞穂市野田新田字宮東
地 番 3935番15
地 目 宅地
地 積 162.34平方メートル

共有者 A 持分20分の3

2 所 在 瑞穂市野田新田字宮東3935番地15
家屋 番号 3935番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.00平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分20分の3



令和 5年(又)第 72号
令和 5年11月 7日受理
令和 6年 1月 5日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

1 所 在 瑞穂市野田新田字宮東
地 番 3935番15
地 目 宅地
地 積 162.34平方メートル

共有者 A 持分20分の3

2 所 在 瑞穂市野田新田字宮東3935番地15
家屋 番号 3935番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.00平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分20分の3

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)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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
■ B	<p>1 AとCとの身分関係は、夫婦です。私はその息子です。</p> <p>2 現在、物件2建物に、AとCの2人が夫婦で住んでいます。その他に、犬一匹を飼っています。</p> <p>3 物件2建物に未登記附属建物はありません。</p> <p>4 物件2建物に未登記増築部分はありません。</p> <p>5 物件2建物にソーラーパネルが載っていません。</p> <p>6 物件2建物はオール電化ではありません。</p> <p>7 物件2建物の廊下や床がフカフカする部分があります。</p> <p>8 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸している部分はありません。</p> <p>9 物件1土地の境界に争いはありません。</p> <p>10 瑞穂市野田新田字宮東3935-20 (以下「3935-20」という。共有者はAとCである。)の土地も一緒に使用しています。 (面接による聴取)</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

■

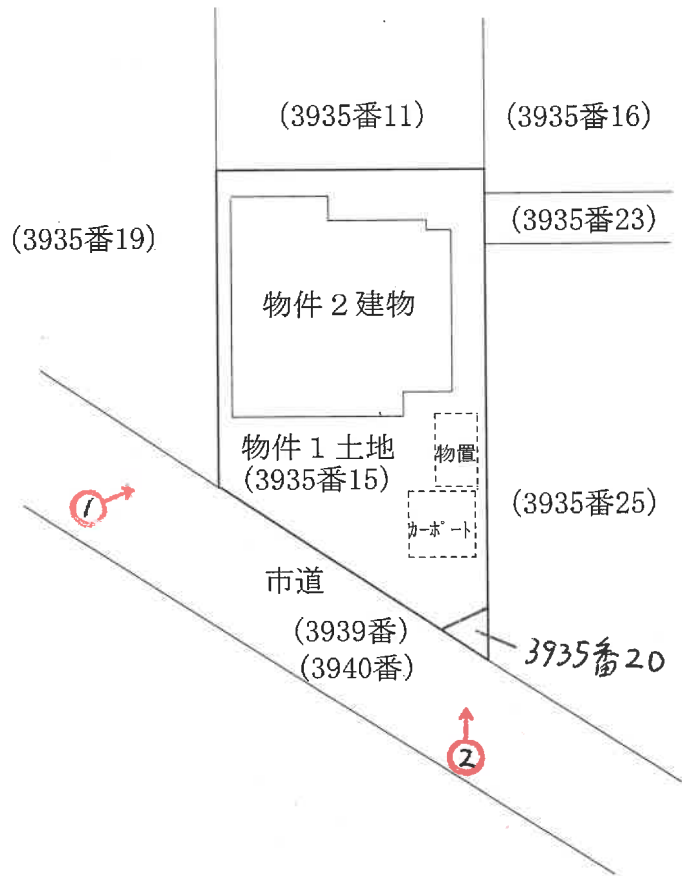
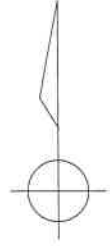
- 1 物件1土地は、3935-20と一体利用され、南西側を道路に接し、物件1土地上に物件2建物が建てられている。
なお、3935-20は、本件競売の対象外である。
- 2 物件2建物は、現在、AとCが居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件1土地の南東側には、物置やカーポートがあり、物置は動産であり、カーポートは工作物である。なお、カーポートの屋根は全てない。
- 4 物件2建物にはクロスが剥がれている部分があった。物件2建物の廊下や床がフカフカする部分があった。
- 5 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 6 他に占有権原を推認し得る資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10月16日(月) 14:20-14:30	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
5年10月24日(火) 14:10-14:20	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
5年11月2日(木) 13:30-13:50	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 B事情聴取
5年11月24日(金) 13:30-13:40	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
5年12月15日(金) 14:30-14:50	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 B事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年11月 24日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人D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

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

建物間取図（概略）

物件2建物



1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 2 建物

物件 1 土地

写真 2



物件 2 建物

物件 1 土地

3935-20

写真 3



物件 2 建物 1 階室内

写真 4



物件 2 建物 1 階室内

写真 5



物件 2 建物 1 階室内

写真 6



物件 2 建物 1 階室内

写真 7



物件 2 建物 1 階室内

写真 8



物件 2 建物 1 階室内

写真 9



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 0



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 1



物件 2 建物 2 階室内

令和 5 年 (又) 第 72 号

令和5年11月2日 現地調査

令和5年12月15日 現地調査

令和6年1月10日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第220030号

発行日付 令和6年1月11日

評 価 人 不動産鑑定士

西 村 隆

第1 評価額

一 括 価 格	
金 520,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 450,000 円
物件2 (建物)	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件[1~2]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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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）

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	瑞穂市野田新田字宮東	概ね左記に同じ。
	地 番	3935番15	
	地 目	宅地	
	地 積	162.34㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況	
2	所 在	瑞穂市野田新田字宮東3935番地15	概ね左記に同じ。	
	家屋番号	3935番15		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺2階建		
	床面積	1 階		61.00㎡
		2 階		33.12㎡
延面積		94.12㎡		

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	(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。	JR	東海道本線	穂積	南西方	2.1km
	みずほバス	馬場十七条線	野田新田公民館	南西方	300m
付 近 の 状 況					
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種住居地域			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	建築基準法第22条地域			
	そ の 他 の 規 制	特にない			
画 地 条 件	地 積	162.34㎡			
	間 口	約11m			
	奥 行	約11.9m～約18.4m			
	形 状	ほぼ台形地			
接 面 道 路 の 状 況	南西側有効幅員約6.7m舗装市道：5-1129号線に等高に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件2建物の敷地、周囲は一般住宅等である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input 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	<p><埋蔵文化財について>瑞穂市生涯学習課によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため、文化財埋蔵の可能性は低いと思料される。</p> <p><土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないことから、土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。</p> <p><都市ガスについて>前面道路に都市ガス管の埋設はないのでプロパンガス利用と推定する。</p>				

区 分		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和58年6月23日新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングボード等
	内 壁	化粧合板、ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	化粧合板、クッションフロア等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	94.12㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		やや不良
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<p>建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによれば、PCBの使用及び保管はない。アスベスト含有吹付け材については、竣工年次からの推定、建物の目視調査を行った結果、吹付け材の使用可能性は否定できない。室内で犬を1匹飼育している。</p> <p>(※建築時点は登記簿記載の建築年次である)</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	持分	建付地価格(円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	45,600	1.010	162.34	1.000	3/20	1,122,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 瑞穂-6

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
46,600 (円/㎡)	98.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 101.0	= 45,600 (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 : 一団の目的土地と標準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%	1%	0%	101.0%

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 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	持分	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
2 主建物	170,000	94.12	5%	3/20	120,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率	
5%	6.2%	11.6%	5.0%	5%	
経過年数	40年	経済的残存耐用年数	3年		

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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) 千円未満四捨五入
	ア		イ	ア×イ=ウ
1	1,122,000	0.05	場所的利益	56,000

イ. 土地利用権等を場所的利益と判定しその割合を5%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)
	ア (1①カ、1②オ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,122,000	-56,000	/	70%	60%	450,000
2	120,000	56,000	/	70%	60%	70,000
一括価格 (合計)						520,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 所有形態及び今後見込まれる修繕費、取壊し費用等を考量。

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。

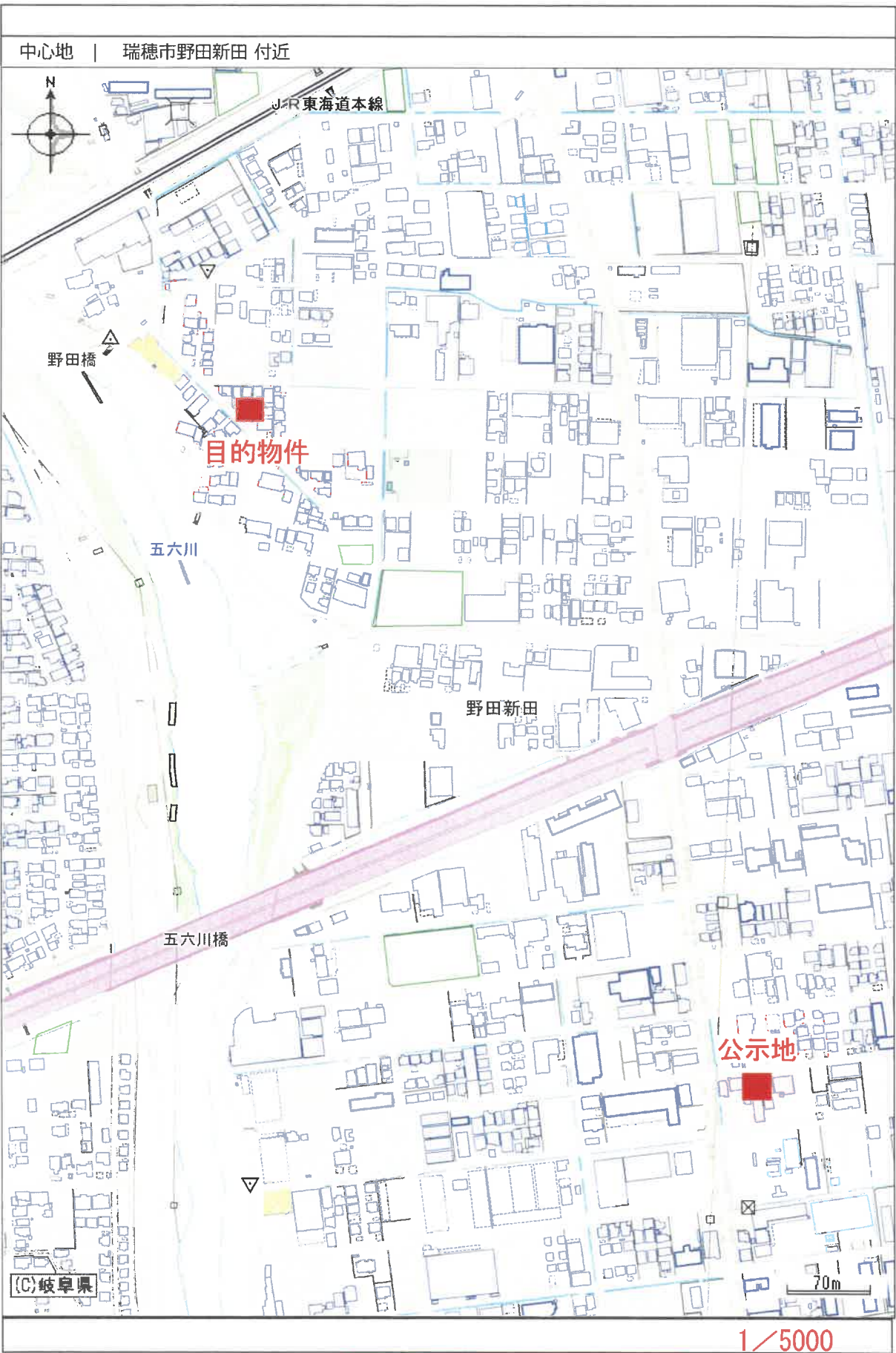
第6 参考価格資料

地価公示	瑞穂-6
(所在)	瑞穂市野田新田字河間4152番4
(価格)	46,600 円/㎡
(位置)	JR東海道本線穂積約2.5km
(価格時点)	令和5年1月1日
(地積)	198 ㎡
(供給処理)	水道、ガス
(接面街路)	北7.5m市道
(用途指定等)	第1種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか営業所等も見られる住宅地域

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、建物図面・各階平面図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

以上



目的物件の位置図

イ 3906-1 ハ 3907-5 キ 3907-7 ト 3918-17 ニ 3905-1 ル 3935-22
 ロ 3906-2 ヒ 3907-6 ケ 3908-6 チ 3925-7 ヘ 3905-2 ヲ つづく



(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	瑞穂市野田新田字宮東		地番	3935番15	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和44年9月10日		補記事項	
					種類	土地改良所在図

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。

A3判をA4判に縮小複写

令和5年10月16日
 岐阜地方務局

請求番号：45-1
 (1/2)

登記官

公用

公用

登記年月日：昭和58年3月26日

711772

前 3985-11 後・新

新 地積測量図

地番 3985-11-15-16

土地の所在 埼玉県蕨市大字野田新田字宮東

地積計算

④ 3985-11 $175.2 \times (82.1 + 100.0) \times \frac{1}{2} = 1488392 \text{ m}^2$

⑤ 3985-15 $11.90 \times 10.00 \times \frac{1}{2} = 59500$

$1.84 \times 10.00 \times \frac{1}{2} = 9200$

$1.19 \times 1.82 \times \frac{1}{2} = 103472$

計 1628472 m^2

⑥ 3985-16 $1.98 \times (8.34 + 6.21) \times \frac{1}{2} = 1653822 \text{ m}^2$

⑦ 3985-17 $1.86 \times (6.21 + 6.21) \times \frac{1}{2} = 1156928 \text{ m}^2$

⑧ 3985-18 $98900 - (1488392 + 1653822 + 1156928) = 4017892 \text{ m}^2$

A3判をA4判に縮小複写

昭和58年3月26日登記

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会印紙)

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。

令和5年10月16日

岐阜地方裁判所

登記官

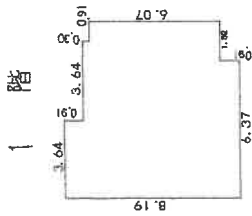
請求番号：45-3

登記年月日：昭和58年9月29日

656472

建築物各階平面図

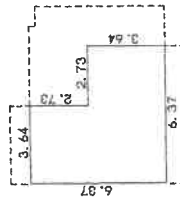
家屋番号	3935-16
建物の所在	福徳市 本葉郡穂積町夫字野田新田字宮東 3935-16



求積表

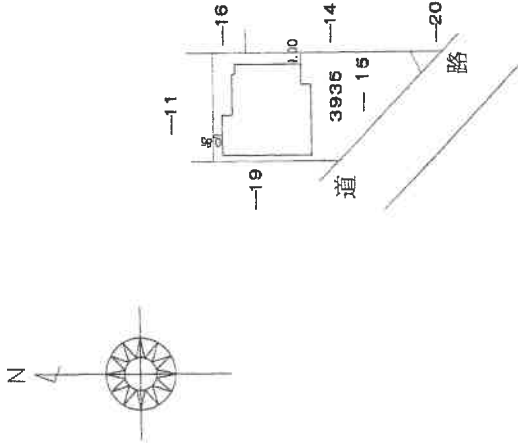
3.64 X 8.19	=	29.8116
2.73 X 7.28	=	19.8744
0.91 X 6.37	=	5.7967
0.91 X 6.07	=	5.5287
合計		61.0064
床面積		61.00 ㎡

2階



求積表

3.64 X 6.37	=	23.1868
2.73 X 3.64	=	9.9372
合計		33.1240
床面積		33.12 ㎡



昭和58年9月29日登記

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

(昭和58年9月28日申請) 土地家屋調査士会

A3判をA4判に縮小複写

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。

令和5年10月16日

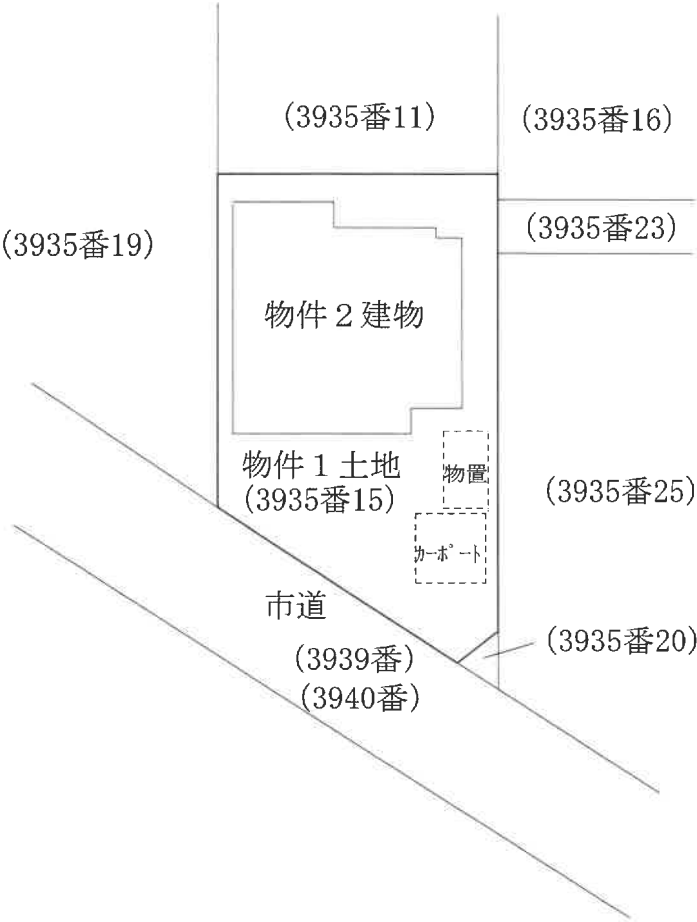
岐阜地方方法務局

登記官

公用

請求番号：45-2

土地建物位置関係図（概略）

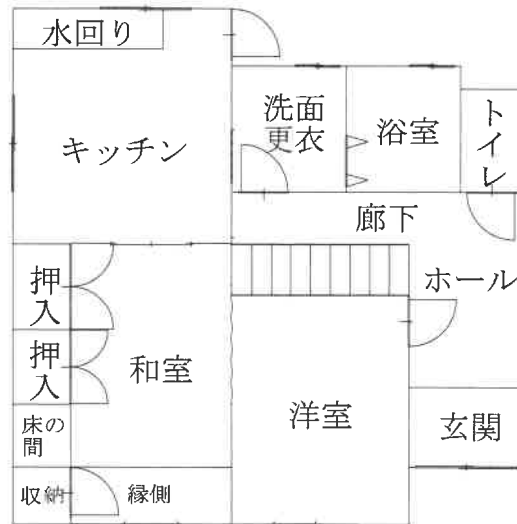


建物間取図（概略）

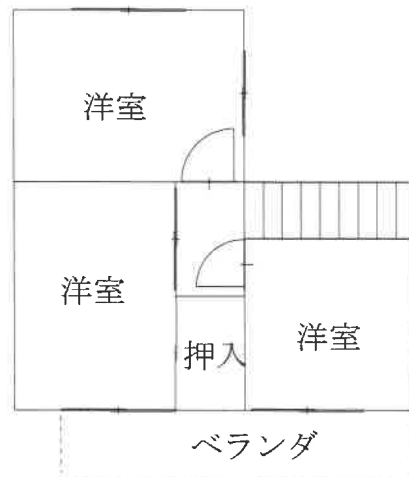
物件2建物



1階



2階



現況写真

写真①



写真②

