

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 藤 井 雅 浩

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	1,410,000 1,128,000		282,000	14,509	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 不破郡垂井町岩手字漆原 |
| | 地 | 番 | 1985番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 138.61平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月 12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 藤 井 雅 浩

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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番1985番18）への通行のため利用されている。

《 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 | 不破郡垂井町岩手字漆原 |
| | 地 | 番 | 1985番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 138.61平方メートル |



令和 5年(又)第 86号

令和 5年12月 6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	不破郡垂井町岩手字漆原
	地	番	1985番23
	地	目	宅地
	地	積	138.61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
■ A	<p>1 物件1土地は、私が更地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1土地上の動産類は私の所有物です。</p> <p>3 私は、物件1土地の南西側の隣地（1985—18）への進入路として物件1土地を通行しています。</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。</p> <p>5 物件1土地の南東側の隣地（1985—22）は、以前私の土地でしたので、その土地上からの階段部分が物件1土地にあります。それについては無償です。</p> <p>(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、北西側を道路に接した土地である。
- 2 物件1土地は、現在、Aが更地として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件1土地のほぼ南東側の土地(1985-22)は、以前、Aの土地であったところから、物件1土地に出られるように階段があった(添付写真4参照)。
- 4 物件1土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月11日(月) 12:35-12:45	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
5年12月15日(金) 16:20-16:30	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地全部事項証明書申請
5年12月27日(水) 13:00-13:20	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A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が予想されたので、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

[土地概況図]



令和5年(又)第86号

町道		
1985-18	物件1土地 1985-23	1985-28
1985-17	1985-22	1985-27

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

図面と現況とに相違がある場合には、現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した、概略の土地現況概略図であり、境界を表示するものではない。

写真 1



物件 1 土地

写真 2



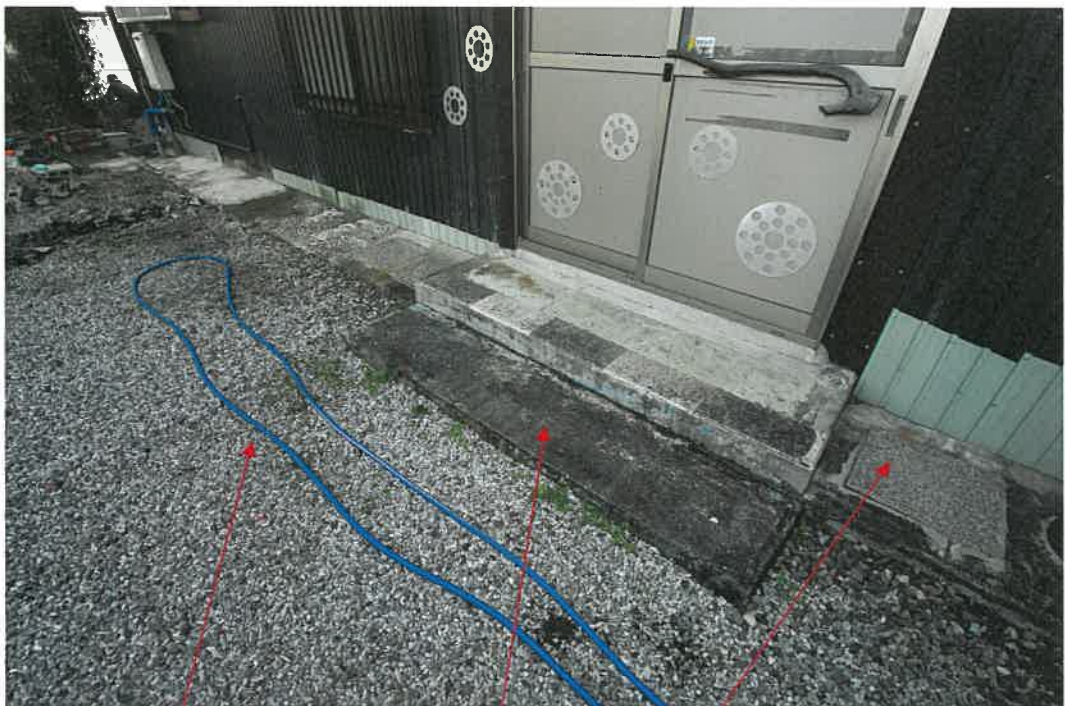
物件 1 土地

写真 3



物件 1 土地

写真 4



物件 1 土地

階段

1985-22

令和5年（又）第86号

令和5年12月27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06-0101号

発行日付

令和6年1月11日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格
金 1,410,000 円

第2 評価条件

- 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、買受希望者が事前に物件に立入ることができないこと、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

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	不破郡垂井町岩手字漆原	同じ
	地番	1985番23	
	地目	宅地	
	地積	138.61m ²	
特記事項		特にない	

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 (鉄道路線)	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	垂井駅	北西	2.7km
(バス路線)	---	---	---	---	---
付近の状況	小規模の一般住宅が建ち並ぶ中規模住宅団地(南漆原団地)。				
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	市街化調整区域			
	用途地域	指定なし			
	指定建ぺい率	70%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	指定なし			
	その他の規制	特になし			
画地条件	地積	138.61㎡			
	間口	約12m			
	奥行	約11m			
	形状	ほぼ正方形			
接面道路	北西側幅員約4.5mの舗装町道(岩手27号線)(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する中間画地である。				
土地の利用状況等	コンクリートブロック等の動産類が置かれている。占有状況については「現況調査報告書」を参照のこと。				
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	引込可	なし	不明(特記事項のとおり)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地を含む南漆原団地は、以前は町営住宅であったが、昭和57年に払い下げを行ったものである。よって、当該地域は市街化調整区域であるが、適合証明の手続きで、一般住宅の建築は可能である(垂井町役場都市計画課)。 ・上水道は引き込み済みであるが、休止の状態にある(上下水道課)。 ・本件土地所有者は南西側隣地(1985番18)上の建物玄関口への進入路として、本件土地を通行している。また、南東側隣接地(1985番22)から物件1土地に出られるように階段が存在する(相隣関係が劣る)。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、過去及び現在の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いと思料されるが、完全否定するものではない。 				

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の土地価格を算出する。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,800	0.90	138.61	---	2,345,000

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 垂井-6

地価公示 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$15,200 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100.0 \times 100/80.0 \approx 18,800 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.00 標準画地±0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

個性率： 0.90 相隣関係を考慮する△10%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮（建物なし）

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。

物件 番号	基礎となる 価格(円) 1①オ ア	占有減価 修正率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	2,345,000	1.00	1.00	0.60	1,410,000

イ 占有減価修正率 占有減価の必要なしと判断する。

ウ 市場修正率 修正の必要なしと判断する。

エ 競売市場修正率 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した。

第6 参考価格資料

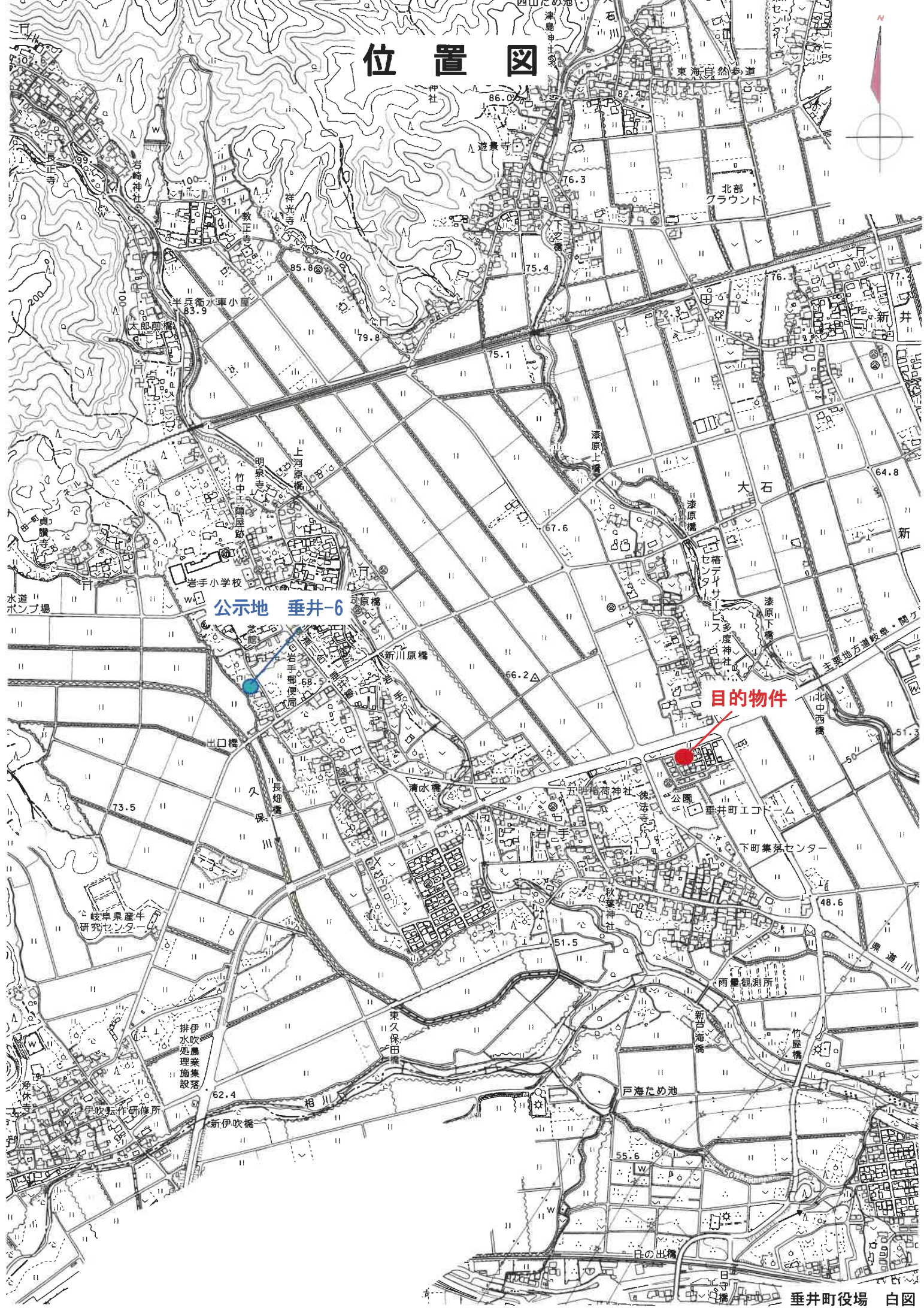
地価公示 (垂井-6)
所 在 : 不破郡垂井町岩手字新屋敷596番1
価 格 : 15,200 円/m²
位 置 : JR東海道本線「垂井」駅約3.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 617m²
供 給 処 理 施 設 : 水道
接 面 街 路 : 東4m町道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・用途指定なし(60、200)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が農地の中に散在する住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

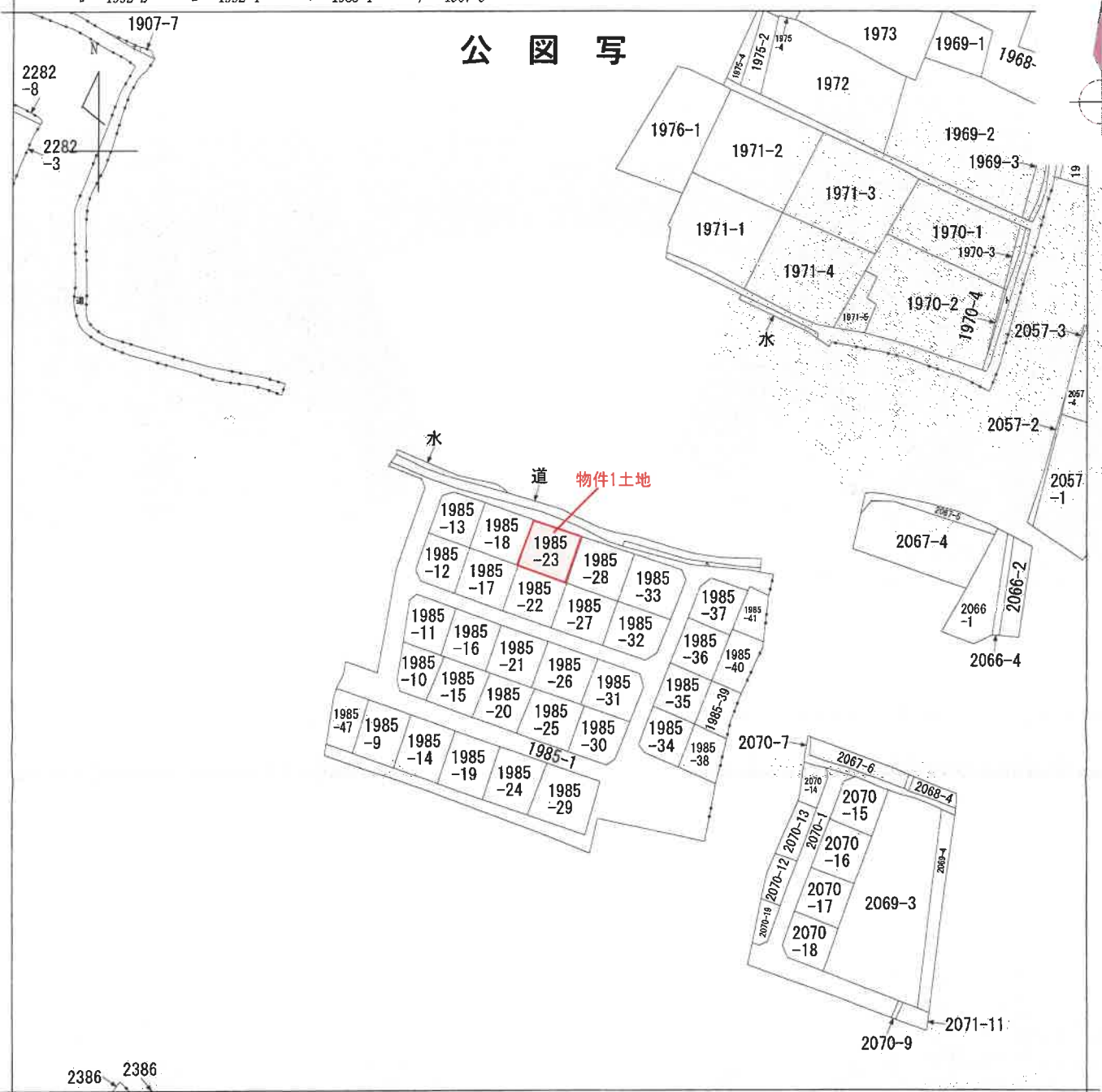


公示地 垂井-6

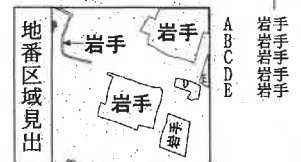
目的物件

イ 1968-2 ハニ 1992-3 ホ 水 1985-4 ト 水 1907-9
 ロ 1992-2 ニ 1992-4 ヘ 1985-4 テ 1907-9

写 図 公



(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	不破郡垂井町岩手字漆原			地番	1985番23		
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)
 令和5年12月15日
 岐阜地方法務局

請求番号: 5-1
 (1/1)

登記官

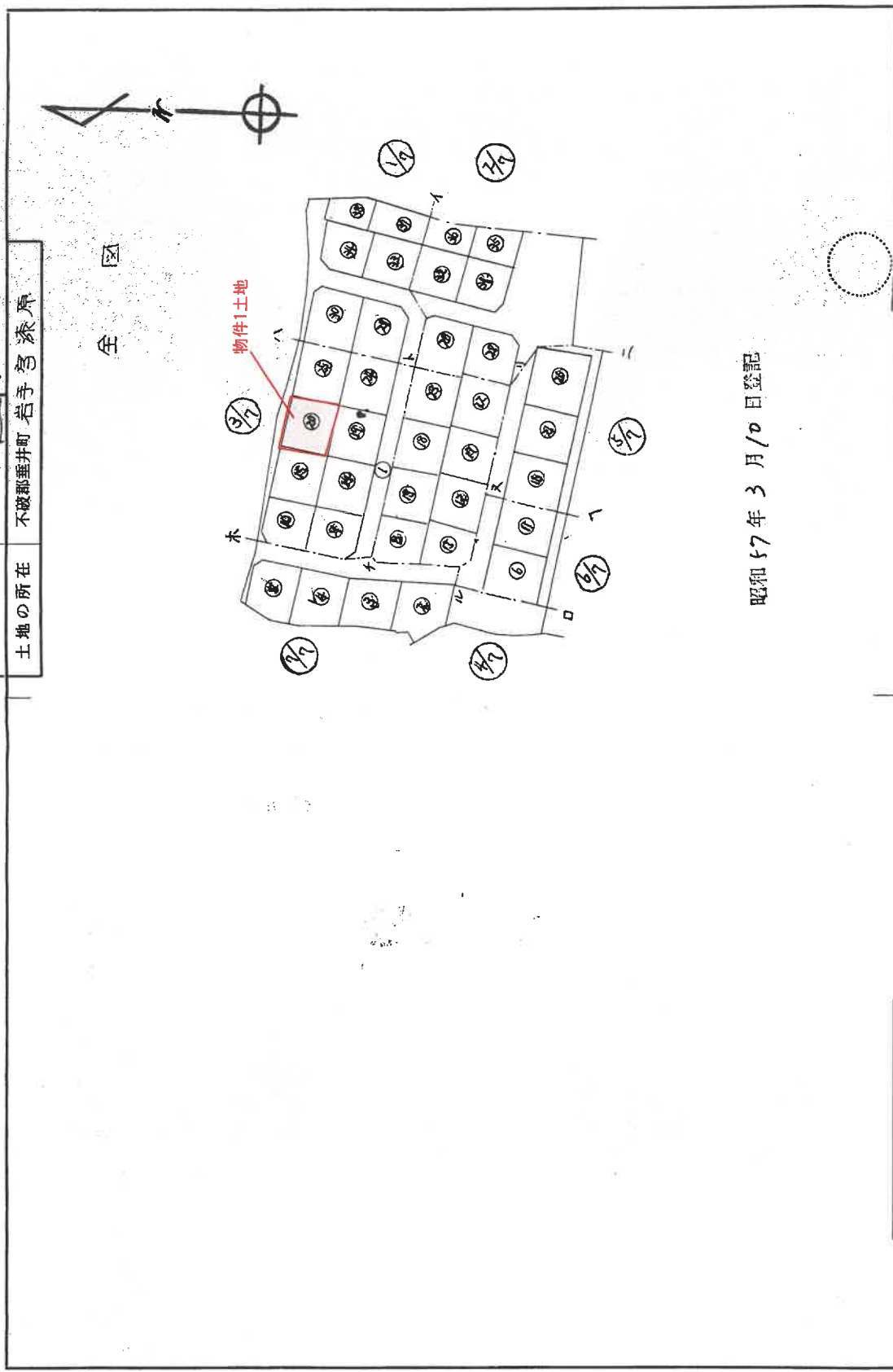
A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和57年3月10日

126084

前1985-1 後・新 1985-1 新 1985-1
 地番 1985-1-4-43 土地積測重図
 土地の所在 不礎郡垂井町 岩手宮漆原



昭和57年3月10日登記

申請人	被代位者	縮尺	1/1000
	代位者		
作製者	(57年之月17日作製)		

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。
 (岐阜地方務局大垣支局管轄)
 令和5年12月15日 岐阜地方務局 登記官

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。
 (岐阜地方方法務局 大臣支局管理)

令和5年12月15日

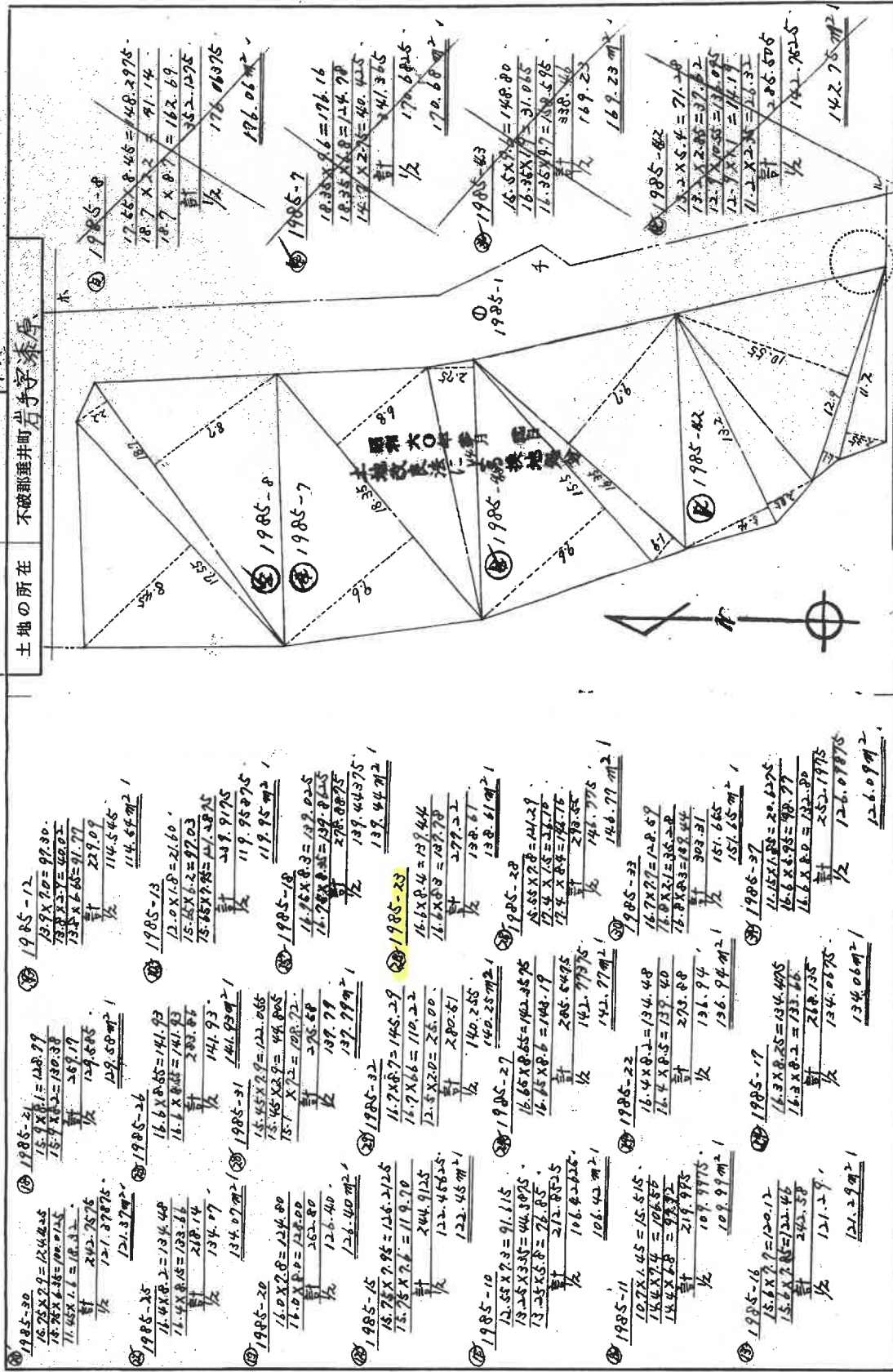
岐阜地方方法務局

登記官

126085

地番 7763 8-2-83
 土地の所在 不破郡蓮井町岩手字桑原

地積測量図



申請人 被代位者
 代理人 1/250

作製者
 57年3月17日作製

登記年月日：昭和57年3月10日

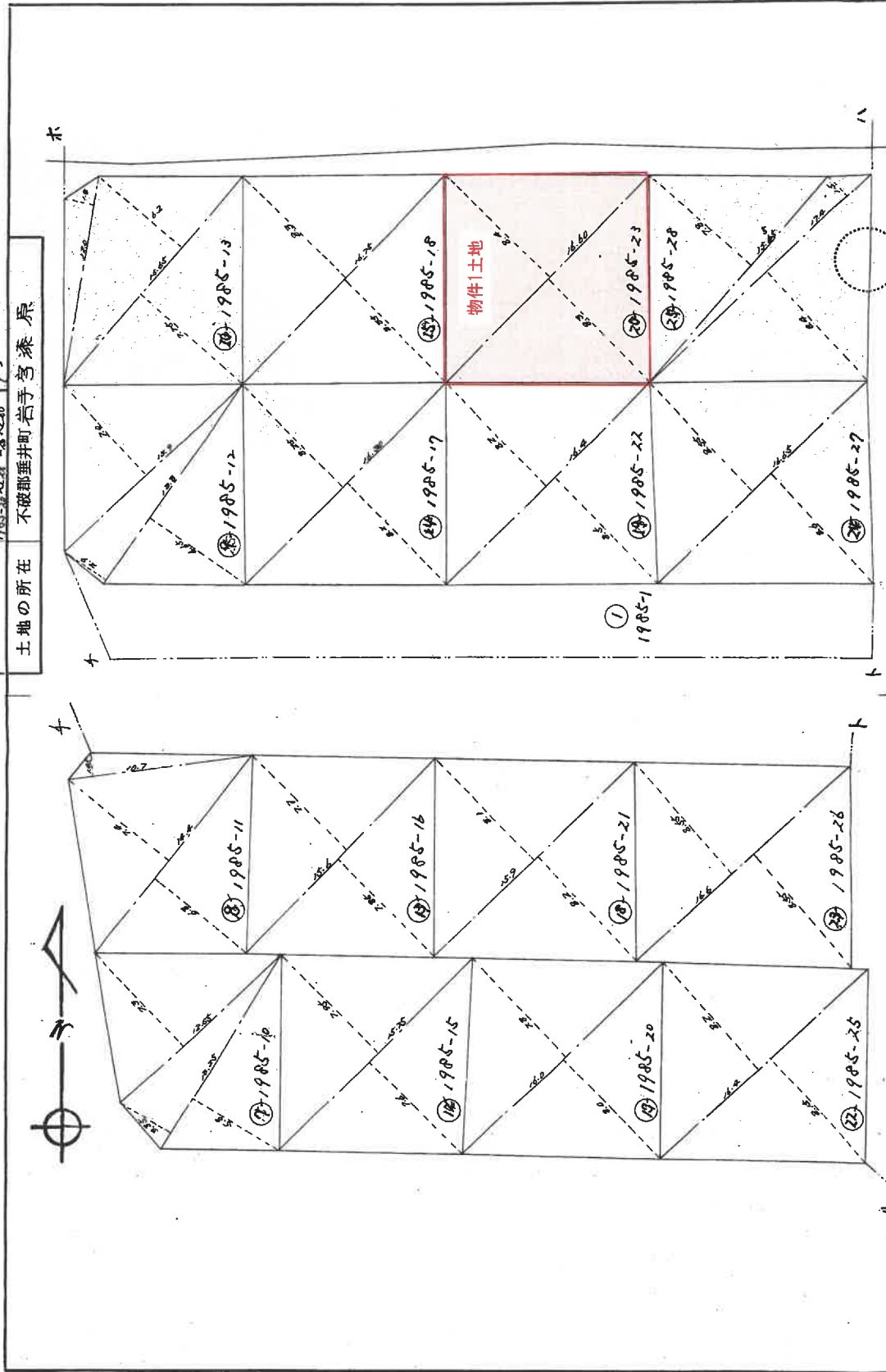
公用

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。
(岐阜地方方法務局 大垣支局管轄)
令和5年12月15日 岐阜地方方法務局 登記官

126088

積測量図

地番 1985-10~13 15~18
1985-20~23 25~28
土地の所在 不破郡垂井町岩手宮森原



被代位者
申請人

昭和57年3月10日作製

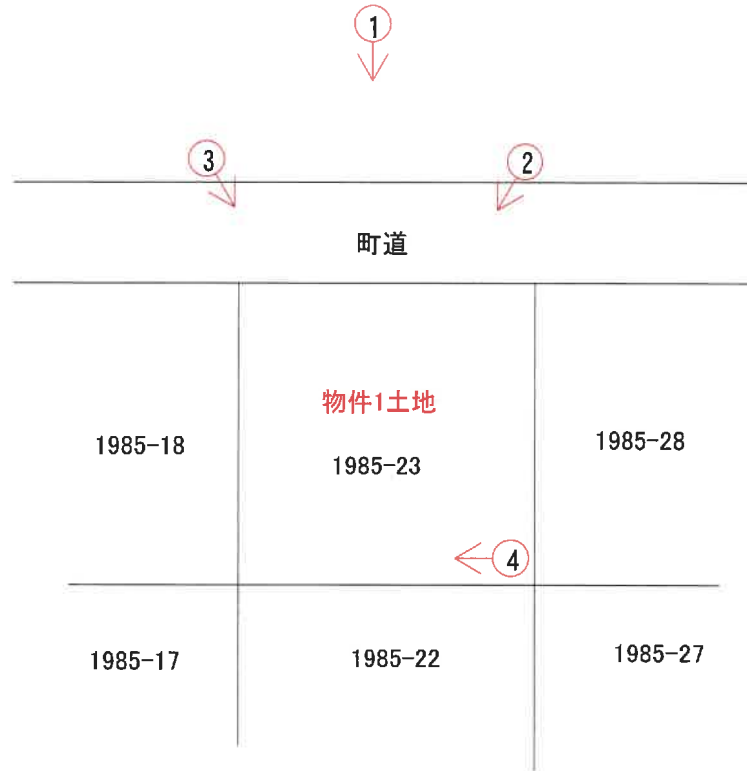
作製者

尺 1/250

[土地概況図]



令和5年（又）第86号



図面と現況とに相違がある場合には、現況優先である。
まお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した、概略の土地現況概略図であり、境界を表示するものではない。

現況写真

①



物件 1 土地

②



物件 1 土地

③



物件 1 土地

④



物件 1 土地