

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 村 井 登志子

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	6,070,000 4,856,000		1,214,000	83,652	17,925
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 各務原市東山二丁目 |
| | 地 | 番 | 35番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 357.16平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

-
- 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
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 | 各務原市東山二丁目 |
| | 地 | 番 | 35番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 357.16平方メートル |



令和5年(ケ)第68号

令和5年7月28日受理

令和5年8月14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 各務原市東山二丁目
地 番 35番
地 目 宅地
地 積 357.16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
■ 男性 某 (債務者兼所有者 代理人弁護士事 務所事務員)	A氏とは現在連絡が取れません。以前現住所を知らせるように伝えましたが、そのままになっています。 なお、A氏の破産申立てをしていますが、まだ破産開始決定は出ていません。
■ 女性 某 (隣家の住人)	物件1土地には、数か月前までコンテナが存在していて、西側角の出入口付近にチェーンが掛かっていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見



- 1 物件1土地は、南西側及び北東側を市道にそれぞれ接した更地である。
なお、土地位置関係図（概略）のとおり；同土地にはポール（工作物）が、また、南東側の隣地（地番36）との境界付近にはレンガ造りの花壇及び階段（いずれも工作物）が、更に周囲の一部にはコンクリート擁壁及びフェンス（いずれも工作物）がそれぞれ存在する。
- 2 物件1土地は、第三者占有の徴表が認められなかったことから、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。
なお、当職は別件の不動産競売事件では同Aと接触できていたが、5月31日以降は、仕事の関係で瑞穂市の住所地から離れる旨を述べており、関係人の陳述からも窺われるとおり、現在、同Aとは連絡が取れない状態と思料される。
- 3 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

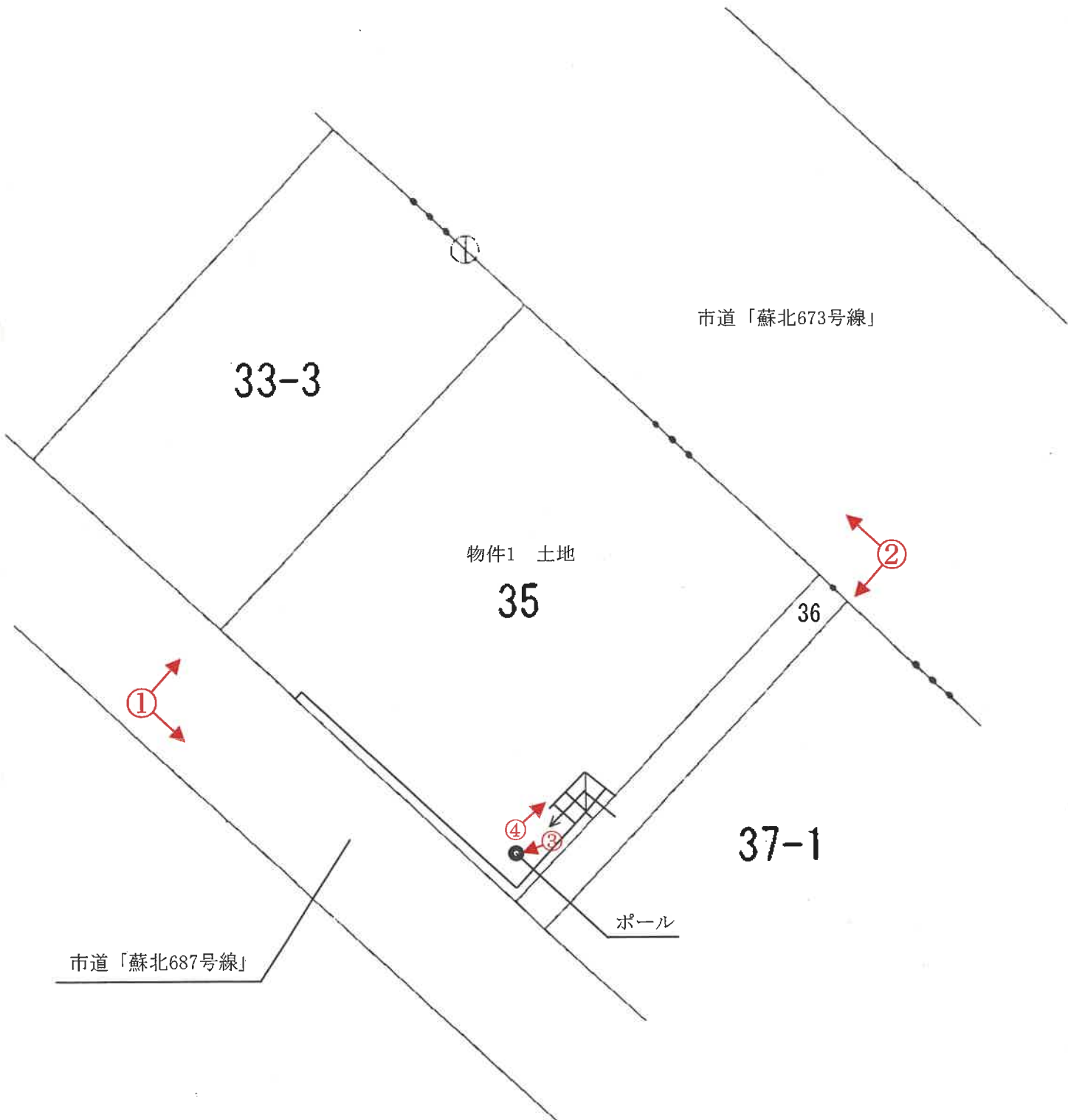
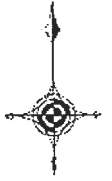
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年7月28日(金)	当 庁	債務者兼所有者代理人弁護士事務所事務員男性某からの事情聴取 (電話)
5年8月2日(水) 12:45-12:50	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地登記簿証明書受理
5年8月9日(水) 11:00-11:25	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 隣家の住人女性某からの事情聴取
<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

(5 枚目)

土地位置関係図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和5年(ケ)第68号



ポール

物件1 土地



物件1 土地

隣地 (地番36)

3



ポール

物件 1 土地

4



物件 1 土地

階段

令和 5 年（ケ）第 68 号

令和5年8月9日 現地調査

令和5年8月14日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第23007号

発行日付

令和5年8月21日

評 価 人

不動産鑑定士

寺 村 建 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 6,070,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 6,070,000 円

- 1 一括価格は、物件 [1] の不動産について、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。

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	各務原市 東山二丁目	付属資料「公図写」は14条地 図であり、登記簿面積は概ね 実測面積に等しいものと推定 する。
	地番	35番	
	地目	宅地	
	地積	357.16㎡	

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	高山本線	蘇原	北東方	4.3km
	岐阜バス	—	下須衛	北西方	550m
付 近 の 状 況	蘇原地区外縁部に隣接、主要地方道「関江南線」背後に位置する品等良好な住宅団地				
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		市街化区域		
	用途地域		第一種中高層住居専用地域		
	指定建ぺい率		60%		
	指定容積率		200%		
	防火規制		建築基準法第22条区域		
その他の規制		景観法 高さ制限20m以下			
画 地 条 件	地積		357.16㎡		
	間口		約17.9m		
	奥行		約19.2m		
	形状		略正方形		
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約6.1m舗装市道「蘇北687号線」、北東側幅員約16.2m舗装市道「蘇北673号線」、南東側幅員約1.8m舗装歩道に接面。 ※南西側・北東側市道については、建築基準法第42条1項1号該当				
土 地 の 利 用 状 況 等	陸運会社の経営者が所有していた経緯により、敷地の一部にポールが認められるが、基本的には更地の状態。但し、南西角の乗り入れより出入りする構造にて有効宅地部分との間の造成工事を要する状態と判断した。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)			

特 記 事 項

＜歩道の状態＞

南東側の歩道については、建築基準法上の道路に該当していないが、意匠を凝らした舗装がされており、南東角付近の階段により、勝手口との出入りが可能な構造と推定される。

＜供給処理＞

上水道については、南西側市道沿いにD1KΦ150整備済。南西角付近にメーターΦ15の敷設も確認できる。但し、市の担当者によると、1991年の敷設であり、錆止めのコアがない時代のものであることから錆止めが発生している場合、行政の負担で取り出しまで修復してくれる（宅内配管工事は施主負担・上水加入金は不要）。

公共下水道についても、南西側市道沿いにVΦ250が整備済でVΦ125による取り出しも確認できる。受益者負担金の未納もない。

都市ガスについては、本管整備済。

＜航空法の高さ制限＞範囲外

＜埋蔵文化財について＞各務原市役所によれば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。

＜土壌等汚染について＞平成10年、区画整理による換地処分を経た住宅団地であるが、周辺に土壌汚染対策法による区域指定、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定事業所の届出はない。周辺は戸建住宅に純化した住宅団地であり、土壌汚染の可能性は低いものと資料する。なお専門調査機関による現地調査は実施していない。

＜通学校区＞蘇原第一小学校…北東方約3.2km、蘇原中学校…北東方約4km（施設からの方位、道路距離）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m ²)	個別 格 差	地 積 (m ²)	建付減価	更 地 価 格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	31,200	0.908	357.16	—	10,118,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 各務原(県)-9

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
32,000 (円/m ²)	94.0 × 100.0	100.0 × 107.0	100.0 × 90.0	= 31,200 (円/m ²)

◇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。

(造成費)	(供給処理)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-10%	-3%	2%	2%	90.8%

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 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)
						万円未満四捨五入 (ア+イ) ×ウ×エ ×オ
	ア (1①オ)	イ	ウ	エ	オ	
1	10,118,000			100.0%	60.0%	6,070,000
一括価格 (合計)						6,070,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特段の市場性修正は不要と判定した。

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

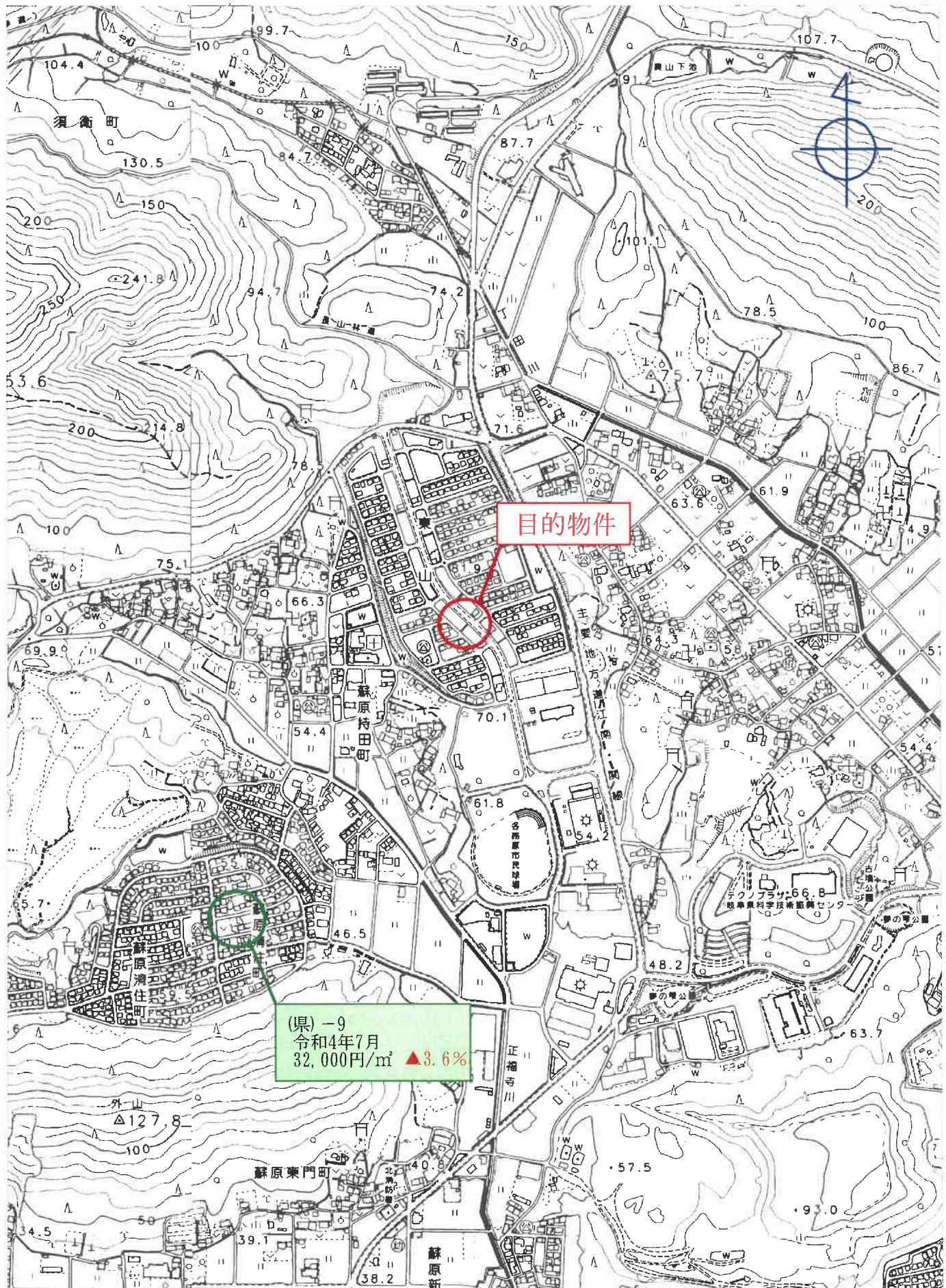
地価調査	各務原（県）-9
（所在）	各務原市蘇原清住町3丁目56番
（価格）	32,000 円/m ²
（位置）	蘇原 約3.1km
（価格時点）	令和5年7月1日
（地積）	208 m ²
（供給処理）	水道、ガス、下水
（接面街路）	南 6m 市道
（用途指定等）	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
（地域の概要）	中規模一般住宅が多い住宅団地（各務原住宅団地）

第7 附属資料

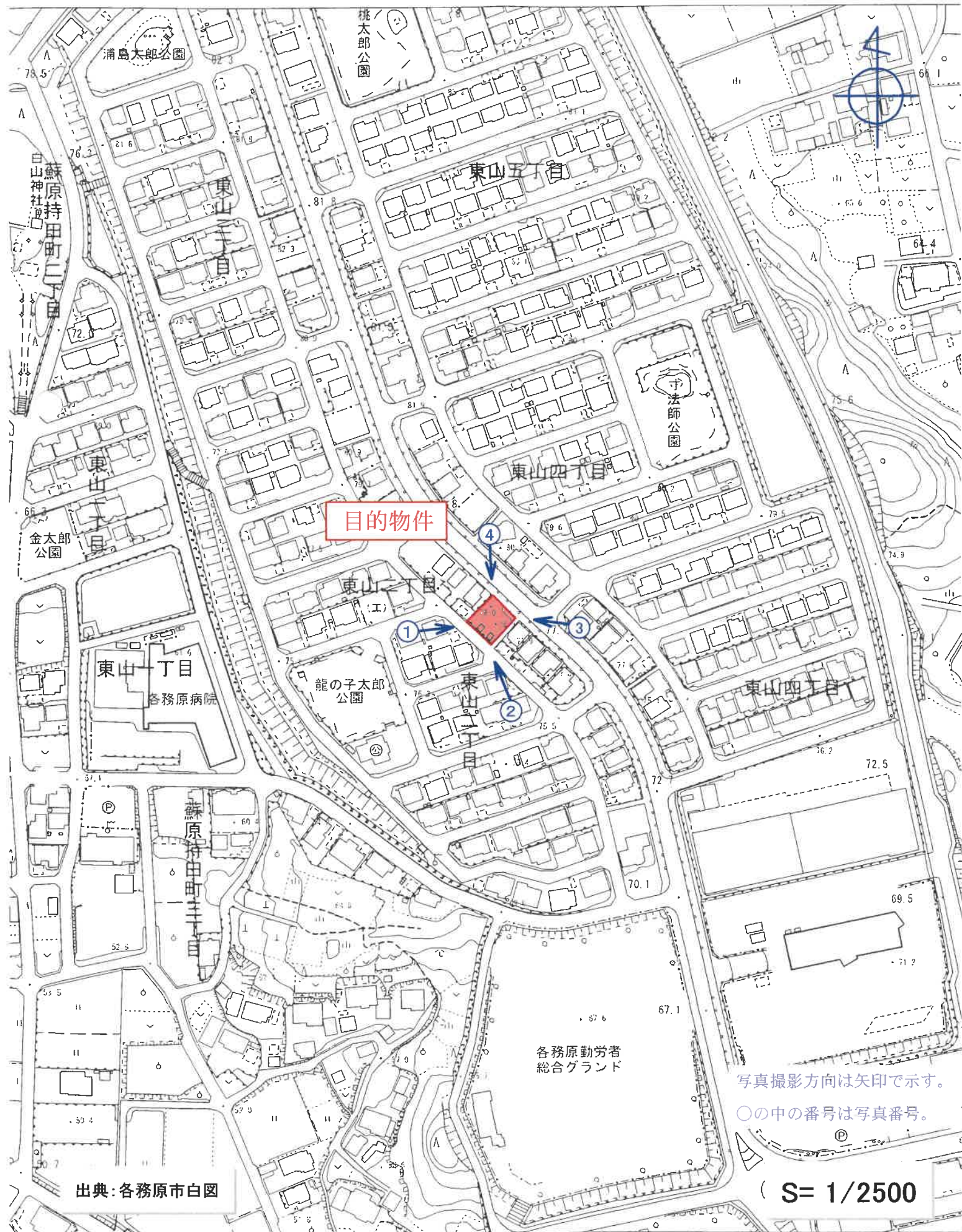
- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 土地位置関係図（概略）
- 5 写真

以上

目的物件位置図



各務原都市計画図



目的物件

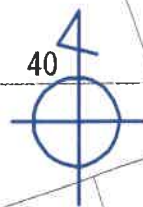
写真撮影方向は矢印で示す。

○の中の番号は写真番号。

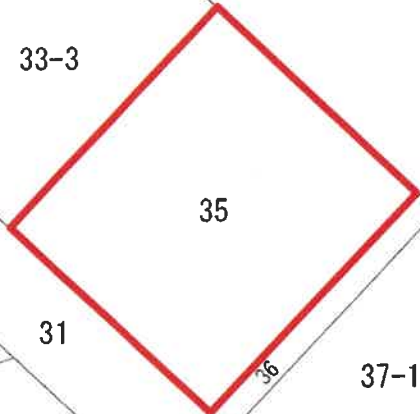
出典:各務原市白図

(S= 1/2500

公 図 写



目的物件

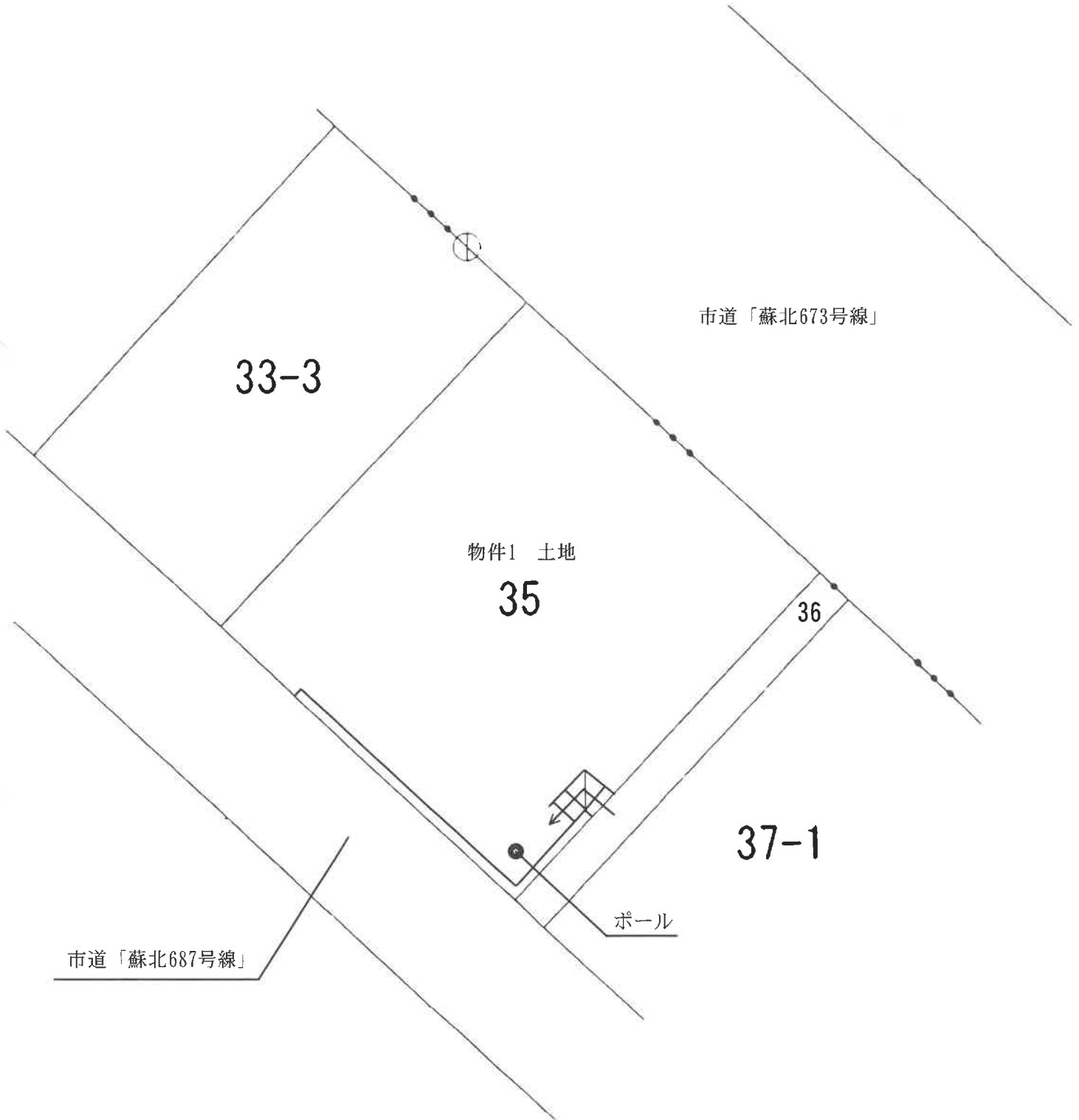


S= 1/500

種別：図上測定)
表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地 番 区 域 見	東山 4丁目
	東山 3丁目
	東山2丁目

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