

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 7年 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 野 尻 知 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 7年 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 5月 1日 午前10時30分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3月12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

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 瑞穂市穂積字高野  |
|   | 地 | 番 | 1865番2    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 287平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瑞穂市穂積字高野  |
|   | 地 | 番 | 1864番2    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 102平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 野 尻 知 子

---

---

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】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

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

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 瑞穂市穂積字高野  |
|   | 地 | 番 | 1865番2    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 287平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瑞穂市穂積字高野  |
|   | 地 | 番 | 1864番2    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 102平方メートル |



令和6年(ケ)第108号  
令和6年 9月 3日受理  
令和6年10月23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 | 瑞穂市穂積字高野     |
|   | 地 | 番 | 1 8 6 5 番 2  |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 2 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瑞穂市穂積字高野     |
|   | 地 | 番 | 1 8 6 4 番 2  |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 1 0 2 平方メートル |





占有者及び占有権原(物件1, 2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 新日本薬品株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) <input checked="" type="checkbox"/> 女性某 (債務者代理人弁護士事務所事務員)) の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年6月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年5月14日
	期間	令和5年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和20年5月31日まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金150,000円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金450,000円)	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
( 3 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 女性 某 (債務者代理人弁 護士事務所事務 員)</p> <p>■ A (所有者)</p>	<p>物件1, 2各土地には車両が約20台置かれているとのことですが、これらの車両は、債務者と同じ本店所在地にある新日本薬品株式会社の車両であると聞いています。債務者や新日本薬品株式会社は現在営業をしていませんので、電話は繋がらないと思います。</p> <p>(令和6年10月3日付け書面照会に対する回答)</p> <p>物件1, 2各土地は賃貸している。 土地賃貸借契約書, 覚書, 未払保証賃借料請求書, 未払賃借料請求書の写しを提出</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

( 4 枚目)

## 執行官の意見

- 
- 1 物件1, 2各土地は, 北側を市道に接した雑種地である。
  - 2 物件1, 2各土地は, 関係人の陳述から, 新日本薬品株式会社が, 3枚目記載の賃借権により, 駐車場として管理占有しているものと思料される。  
上記の賃借権については, 対抗要件が備わっていないことから, 買受人には対抗できないものと思料される。
  - 3 所有者Aから提出された覚書には, 銀行融資等のための担保物件として, 債務者及びその関係企業(新日本薬品株式会社)に貸与する場合の保証賃借料が定められており, 対象物件には物件1, 2各土地も含まれている。土地賃貸借契約書及び覚書に加えて, 覚書第8条に基づくと思料される未払保証賃借料請求書及び土地賃貸借契約書第12条に基づくと思料される未払賃借料請求書が提出されている。  
なお, 新日本薬品株式会社に対する未払賃借料請求書の備考欄には, 「新日本薬品の新事業(産業廃棄物)の為に契約したものである。現在は営業車が占拠している。(契約違反)」との記載がある。
  - 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

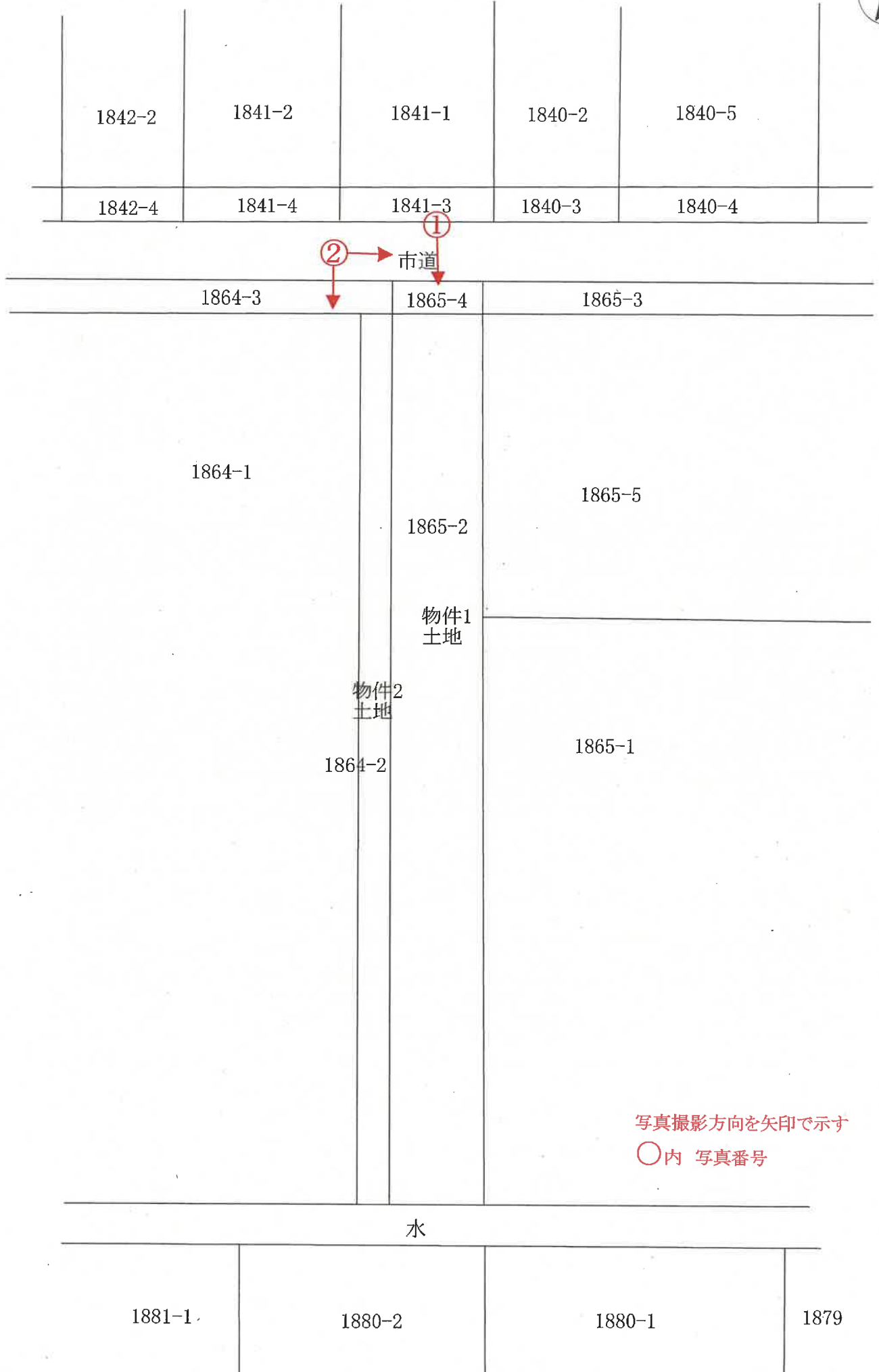
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月9日(月) 15:10-15:15	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地登記簿証明書受理
6年9月18日(水)	当 庁	債務者代理人弁護士事務所事務員女性某からの事情聴取(電話)
6年9月18日(水) 10:00-10:15	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
6年10月3日(木)	当 庁	所有者Aへの書面照会
<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 を立ち会わせ、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



1



物件 1 土地

物件 2 土地

2



物件 1 土地

物件 2 土地

令和6年(ケ)第108号

令和6年9月18日

令和6年10月29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224411号

発行日付 令和6年10月30日

評価人 不動産鑑定士

片山 恵津子



## 第1 評価額

評 価 額	
金 7,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 5,670,000 円
物件 2(土地)	金 2,020,000 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	瑞穂市穂積字高野	左記にほぼ同じ。
	地 番	1865番2	
	地 目	雑種地	
	地 積	287 m <sup>2</sup>	
2	所 在	瑞穂市穂積字高野	左記にほぼ同じ。
	地 番	1864番2	
	地 目	雑種地	
	地 積	102 m <sup>2</sup>	

#### 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、2)

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	南方	1.6km
	みずほバス	—	中切	北西方	300m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅、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	市街化区域			
	用 途 地 域	第一種住居地域			
	指 定 建 蔽 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	なし			
画 地 条 件	地 積	389 m <sup>2</sup>			
	間 口	約7.3m			
	奥 行	約53m			
	形 状	長方形			
接 面 道 路 の 状 況	物件1は北側現況幅員約7.9mの舗装市道(4-3号線 建築基準法42条1項1号に該当)にほぼ等高で接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	駐車場として利用されている。隣地は、共同住宅、農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 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 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>・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。</p> <p>・瑞穂市生涯学習課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。</p>				

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件 1、2 (土地)

物件 1、2 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	53,300	61.8%	287		9,454,000
2			102		3,360,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 瑞穂-9

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
44,600 (円/㎡)	99.6 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 83.3	53,300 (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)
-2.0%	0.0%	-15.0%	0.0%	83.3%

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)
-5%	-35%	0%	0%	61.8%

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	9,454,000		100.0%	100.0%	60.0%	5,670,000
2	3,360,000		100.0%			2,020,000
一括価格(合計)						7,690,000

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 100%

本件の場合、特段の市場性修正は不要と認める。

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

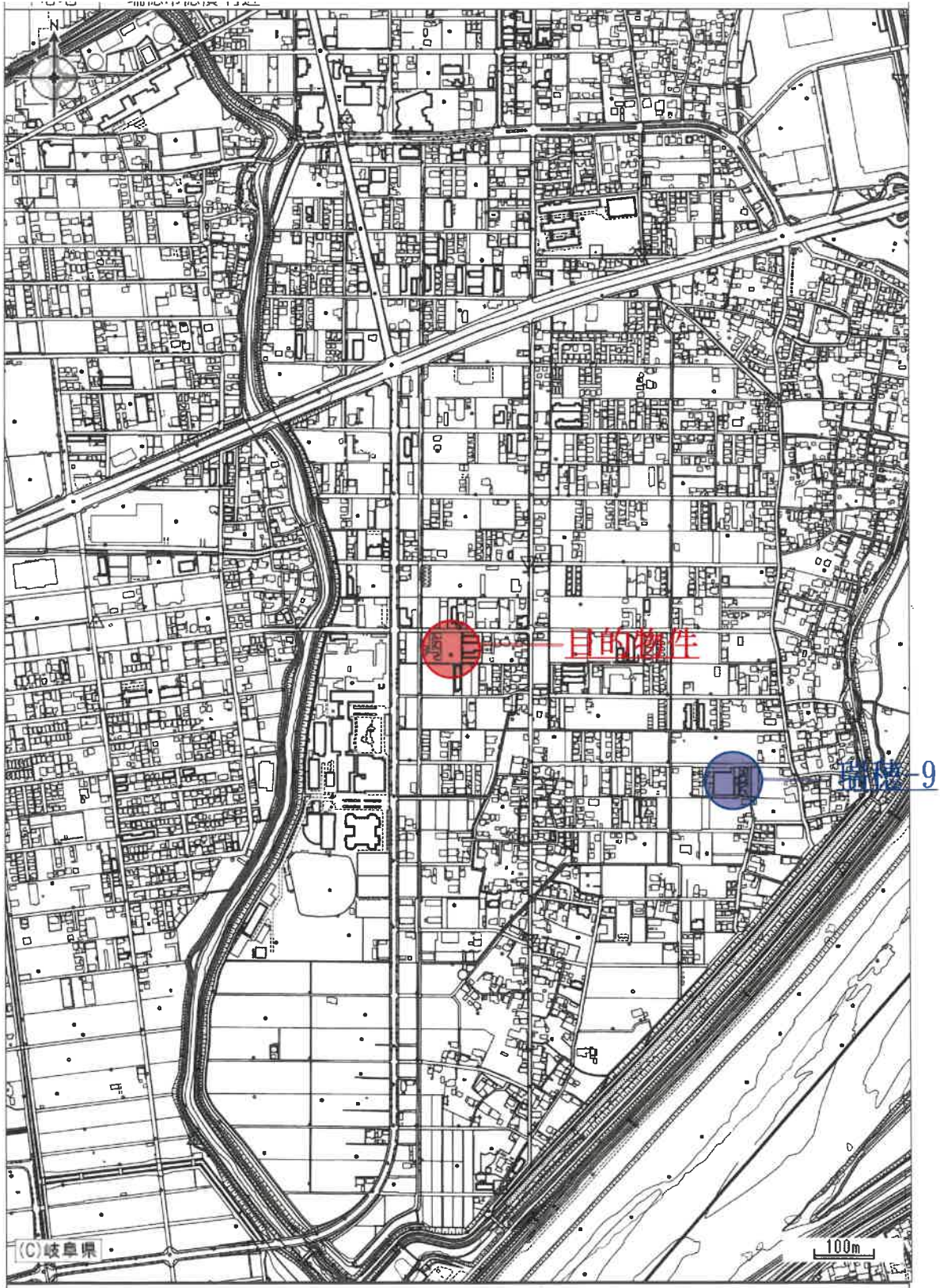
地価公示	瑞穂-9
(所 在)	瑞穂市穂積字野口1038番7
(価 格)	44,600 円/㎡
(位 置)	穂積駅の南東方2.1km(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	110 ㎡
(供給処理)	水道
(接面街路)	北6.5m市道
(用途指定等)	市街化区域・第一種住居地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅等の中に農地も見られる住宅地域

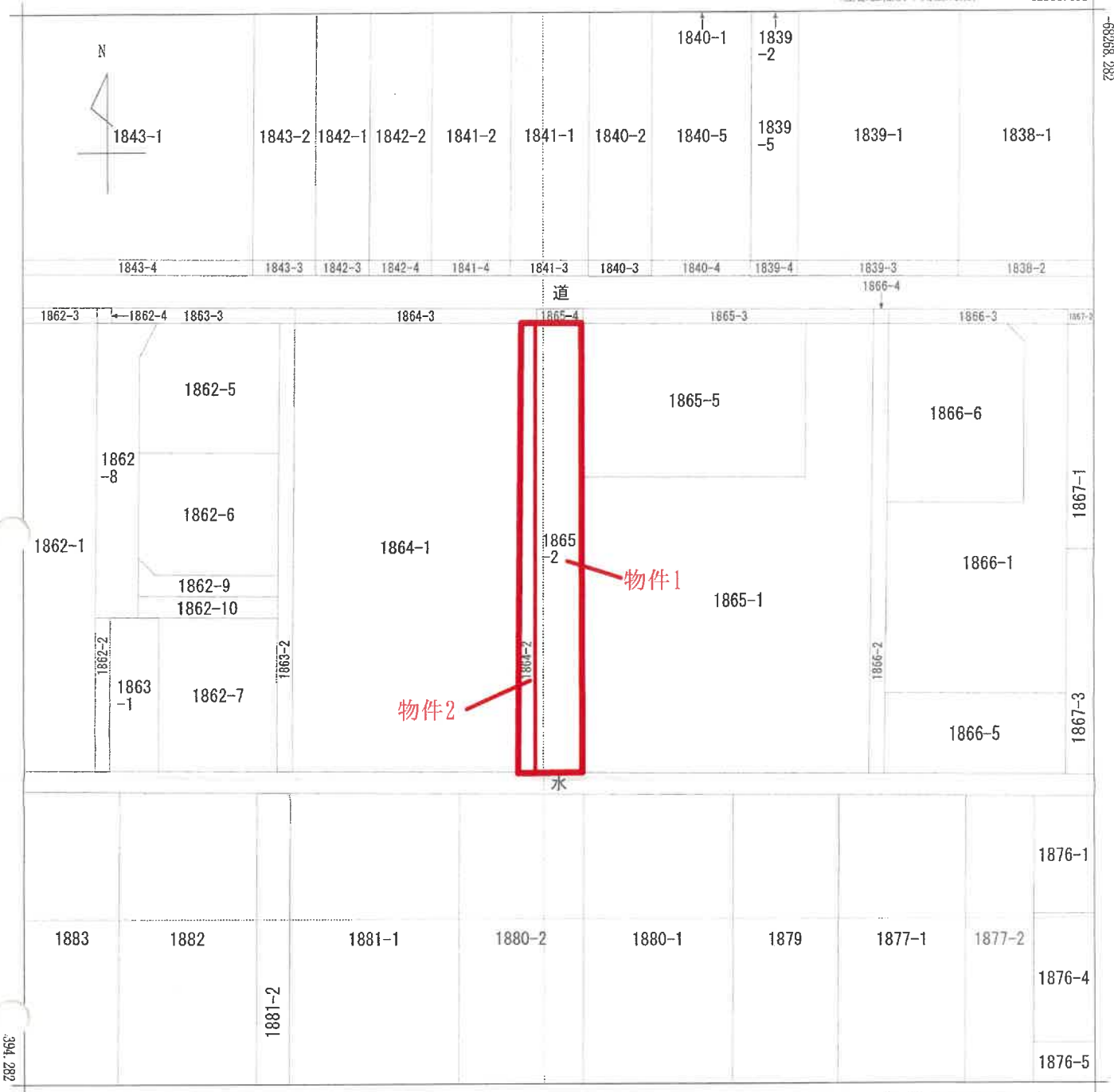
## 第7 附属資料の表示

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

以 上

# 位置図





地番 区域見出	穂積
------------	----

請求部	所在	瑞穂市穂積字高野		地番	1865番2				
出力縮	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年1月21日			備付年月日(原図)	令和4年2月18日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月9日  
岐阜地方法務局

請求番号：17-1  
(1/1)

登記官



A3 → A4に縮小

公用

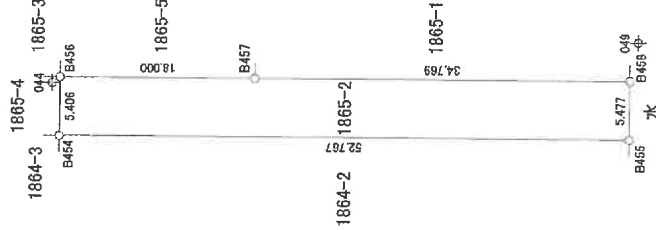


登記年月日：令和4年2月18日

地積測量図

地番 1865-2

土地の所在 瑞穂市穂積字高野



地番	1865-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
B454	-68304.878	-43050.755	5.686	-388381.541954	
B456	-68304.816	-43045.349	5.335	-364406.726860	
B457	-68322.816	-43045.420	-0.209	14279.489444	
B458	-68357.885	-43045.558	-5.615	383828.401275	
B455	-68357.646	-43051.035	-5.197	353254.686262	
			合計	574.308127	
			合計面積	287.1540635	m <sup>2</sup>

点名	X座標	Y座標
043	-68297.506	-43121.460
044	-68304.167	-43045.859
048	-68357.728	-43121.269
049	-68358.477	-43042.000

測地系	世界測地系(測法成果2011)
投影法	円錐
測量年月日	令和3年 8月30日

境界点の種類	境界点の種別
田	プラスチック杭
田	コンクリート杭
田	金 属 杭
田	フ レ ー
田	石 印
田	石 印
田	計 算 点
田	基 準 点

作成者 (作業機関)

申請人 (計画機関)

縮尺 1/500

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 6 年 9 月 9 日

岐阜地方法務局

登記簿

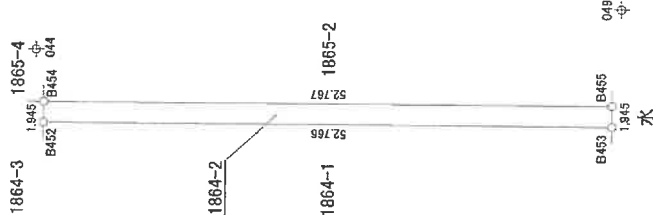
公用

登記年月日：令和4年2月18日

地積測量図

地番 1864-2

土地の所在 瑞穂市穂積字高野



地番	1864-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
B452	-68304.866	-43052.700	2.225	-151978.320850
B454	-68304.879	-43050.755	1.665	-113727.623535
B455	-68357.648	-43051.035	-2.225	152065.762350
B453	-68357.632	-43052.980	-1.665	113815.457280
		合計		205.269245
		合計面積		102.63
				m

点名	X座標	Y座標
043	-68297.506	-43121.460
044	-68304.167	-43045.859
048	-68357.729	-43121.290
049	-68358.477	-43042.000

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	東京
測算年月日	令和3年9月30日

境界点	境界線の種類
田	プラスチック杭
田	コンクリート杭
田	安眠錠
田	フレート
田	印
田	石
田	計算点
田	基準点

作成者 (作業機関) [Redacted]

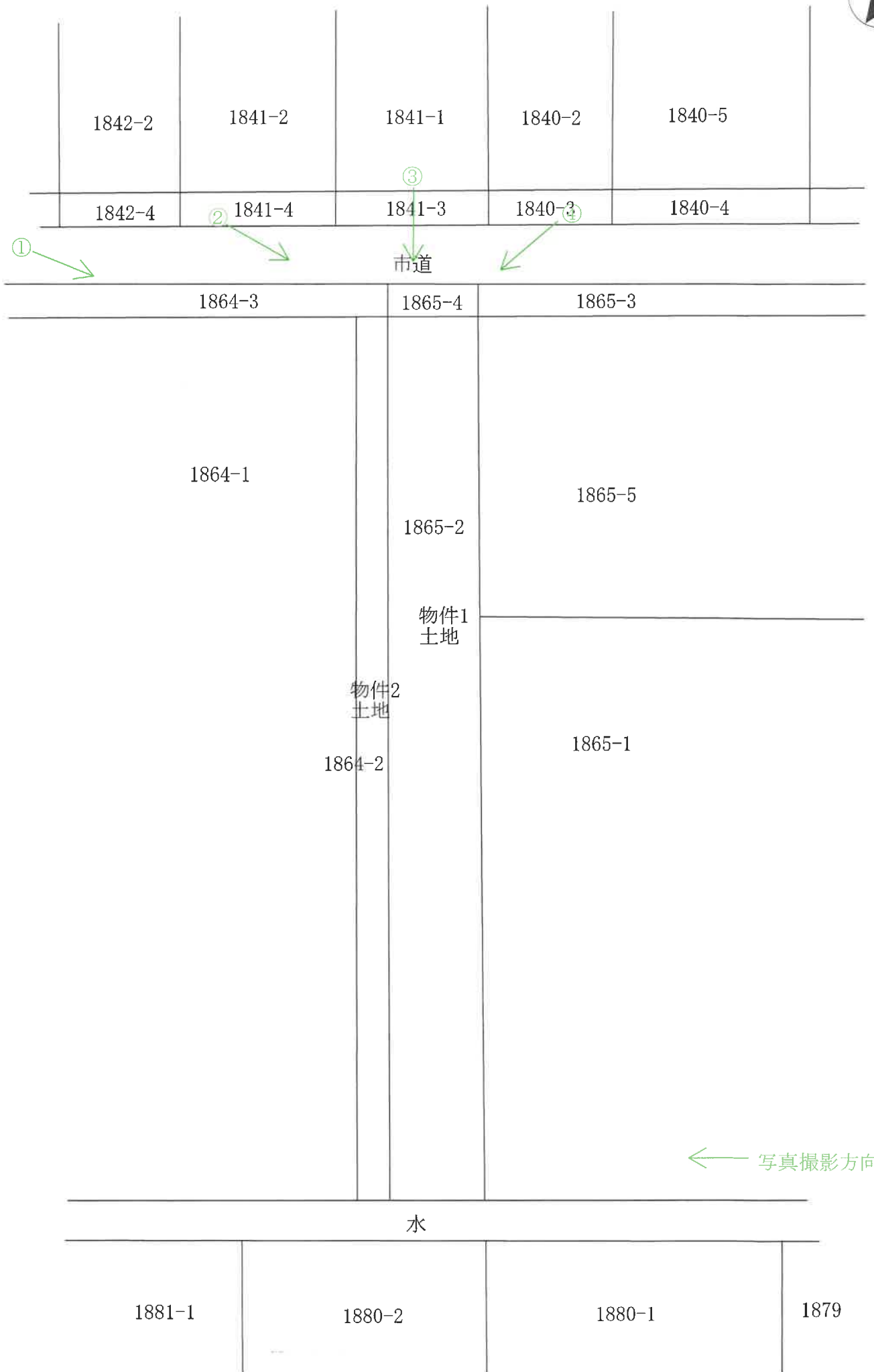
申請人 (計画機関) [Redacted]

縮尺 1/500

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6年9月9日 岐阜地方事務所 登記官

# 土地概況図





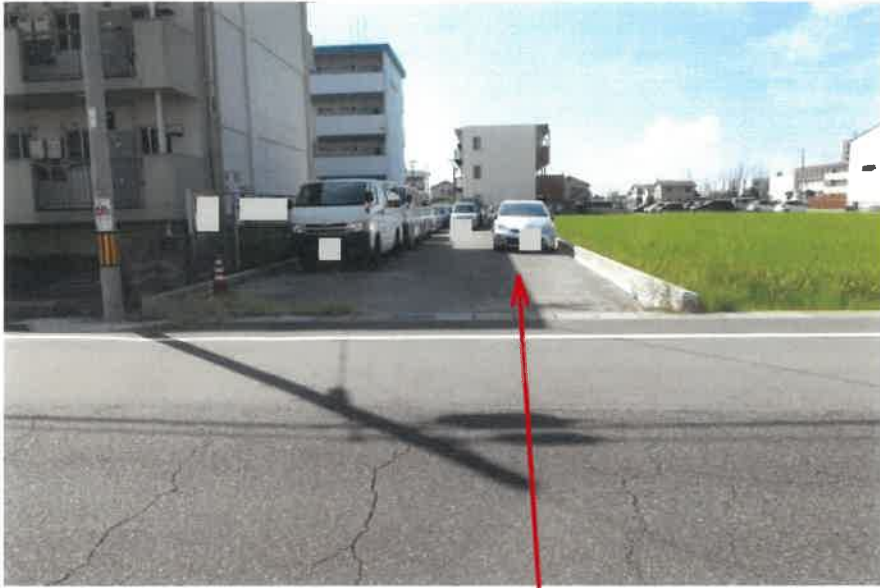
①

物件1土地



②

物件1土地



③

物件1土地



④

物件1土地