

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 3月13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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 6年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月18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 8月15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 7月23日 午前10時00分から 令和 6年 7月23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 3月13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☆	720,000 576,000		144,000	2,407	0
備考	民事執行規則30条の3に基づき売却基準価額を変更。				



物 件 目 録

☆1 所 在 大垣市大島町二丁目  
地 番 182番  
地 目 田  
地 積 1356平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年 1月12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】

農事組合法人わごうが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農地法3条の許可を受けている。

---

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 大垣市大島町二丁目  
地 番 182番  
地 目 田  
地 積 1356平方メートル



令和4年(ケ)第92号  
令和4年10月28日受理  
令和4年12月13日提出

# 現況調査報告書

## (物件1)

岐阜地方裁判所

執行官 恒川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市大島町二丁目  
地 番 182番  
地 目 田  
地 積 1356平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
<b>土地</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 田(物件1) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <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 checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田として、管理し、占有している  <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
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 checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1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"/> 農事組合法人わごう						
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 田						
■関係人 (■A (所有者) ■農事組合法人わごう (占有者) 担当者) の陳述 / ■提示文書 (農事組合法人わごう加入申込書) の要旨							
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権原						
占有開始時期	平成30年1月10日						
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>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</td> </tr> </table>	契約日	年 月 日	期間	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		
契約日	年 月 日						
期間	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						
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	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>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</td> </tr> </table>	期間	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				
期間	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	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( )</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input type="checkbox"/>所有者 <input checked="" type="checkbox"/>その他の者 (農事組合法人わごう)</td> </tr> </table>	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (農事組合法人わごう)		
貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )						
借主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (農事組合法人わごう)						
賃料・支払時期等	<table border="1"> <tr> <td>毎金</td> <td>円 (毎 限り 分支払)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>前払 (</td> <td>分 円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>相殺 (</td> <td>分 円)</td> </tr> </table>	毎金	円 (毎 限り 分支払)	<input type="checkbox"/> 前払 (	分 円)	<input type="checkbox"/> 相殺 (	分 円)
毎金	円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )						
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める						
その他							
執行官の意見	<input checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p> <p>■ 大垣市農業委員会</p>	<p>1 物件1土地は、農事組合法人わごう（「以下「わごう」という。」）に対して、平成30年4月20日から農作業の委託をしています。私とわごうの間では、委託に関して金銭の授受はありません。</p> <p>2 物件1土地の地中に廃棄物等を埋めたことはありません。</p> <p>3 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>（令和4年10月28日付け照会に対する回答）（物件1土地）</p> <p>1 照会の土地の現況地目 田</p> <p>2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適応対象地になるかどうか 同3条許可申請が必要（同3条許可しか認められない、転用困難）</p> <p>3 転用許可がされているときは、その許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所、氏名 該当無し</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 該当無し</p> <p>5 4の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当無し</p> <p>6 賃借（小作）権の有無 有りのときは、その賃借（小作）人の住所、氏名、賃借（小作）開始の時期 ・大島町2丁目182番、大島町3丁目46番の2筆について 有 使用借人 大垣市津村町1丁目226番地 農事組合法人わごう 始 期 平成30年4月20日～</p> <p>7 その他、参考となる事項 該当無し</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■大垣市農業委員会担当者	1 わごうが物件1土地を占有する権原は、使用貸借権です。
■農事組合法人わごう担当者	1 物件1土地所有者Aは「わごう」の組合法人に加入されており、わごうが同土地で農作業を行っています。Aとわごうの間では金銭の授受はありません。 2 物件1土地の買受人がわごうの組合に加入する場合には、当法人に連絡していただきたいと思ひます。
■大垣市役所農林課担当者	1 物件1土地について、賦課金の負担はありません。

(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土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、同土地の西側が市道（2501大島15号線）に接道する土地である。
- 2 物件1土地の占有状況は、同土地に建物及び動産類は存在しておらず、関係人の陳述及び現認した状況から、同土地は、占有者わごうが田として管理して占有しているものと認めた。
- 3 占有者わごうは、農地である物件1土地を田として使用しているが、その占有権原は、所有者と占有者わごうとの間に地代等の金銭授受がないことから使用借権と思料する。
- 4 物件1土地に関する賦課金については、関係人の陳述から、負担はないものと思料する。
- 5 物件1土地の境界については、関係人の陳述、現地での簡易計測及びその他現認した同土地の形状、隣地との境界付近の状況から、特に争いはないものと思料する。
- 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

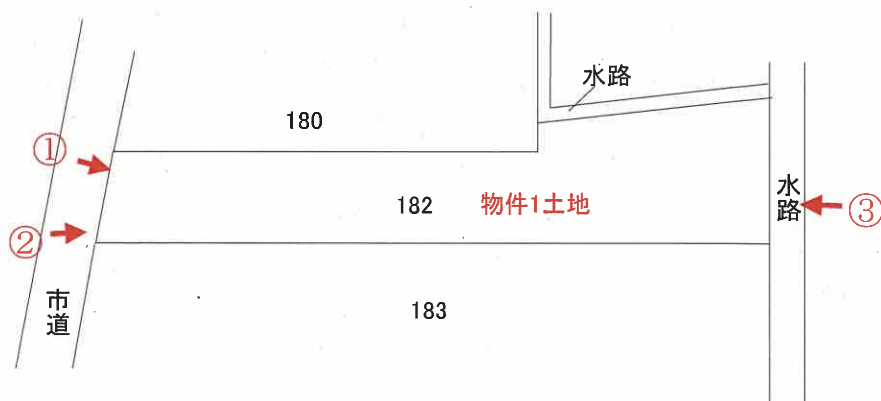
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年10月31日(月) 13:10-13:20	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
4年10月31日(月) 14:15-14:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
4年11月10日(木) 10:45-11:05	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行) 所有者から事情聴取
4年11月14日(月) 9:30-9:50	大垣市役所農林課	賦課金に関する調査
4年11月15日(火) 14:00-14:30	農事組合法人わご う	占有者わごう担当者から事情聴取
4年12月9日(金) 15:10-15:15	執行官室	大垣市農業委員会担当者から事情聴取
<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"/></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4年(ケ)第92号

物件1土地



←○は写真撮影位置・方向

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。

1/1000

写真1



物件1 土地

写真2



物件1 土地



写真3



物件1 土地

令和4年（ケ）第92号-1

令和4年11月10日

現地調査

令和4年12月20日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第04-1204号

発行日付

令和4年12月23日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

## 第1 評価額

番号	評 価 額
1	金 1,030,000 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	現況
1	所在	大垣市大島町二丁目	同じ
	地番	182番	
	地目	田	
	地積	1,356 m <sup>2</sup>	
特記事項		特になし	

#### 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

(農地)

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	大垣駅	北東	3.1km
(バス路線)	名阪近鉄バス	---	開発住宅前停	南西	800m
付近の状況	田を主体する土地改良施行済みの農地地域。				
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	市街化調整区域			
	用途地域	指定なし			
	建ぺい率	60%			
	容積率	200%			
	農振法上の規制	農業振興地域内農用地			
	その他の規制	特になし			
画地条件	地積	1,356㎡			
	間口	約13m			
	奥行	約92m			
	形状	やや不整形			
自然的条件	地勢	平坦地			
	日照	通常			
	水量	同上			
	土壌の肥沃度	同上			
	耕作の難易	同上			
接面道路	西側幅員約8.0mの舗装市道(2501 大島15号線)に接面する。なお、西側道路との間に水路用地が介在するが、道路側溝の状態にある。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地所有者以外の者が、田として耕作、管理している。占有状況等の詳細は「現況調査報告書」記載の通り。				
特記事項	東側一部に、埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号:8564、遺跡名:大島遺跡)の指定あり。				

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (農地)

目的土地の農地価格を算出する。

物件 番号	標準価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	農地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	3,300	0.85	1,356	3,804,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

個性率 0.85 やや不整形・間口と奥行きの関係△15%

ウ 地積：公簿面積を採用

### 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。

#### ① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 1①エ 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	3,804,000	0.90	0.60	0.50	1,030,000

イ 占有減価修正率 占有の実態を考慮する△10%

ウ 市場性修正率：農業委員会の許可、宅地に比べ市場滞留期間が長いこと等を考慮

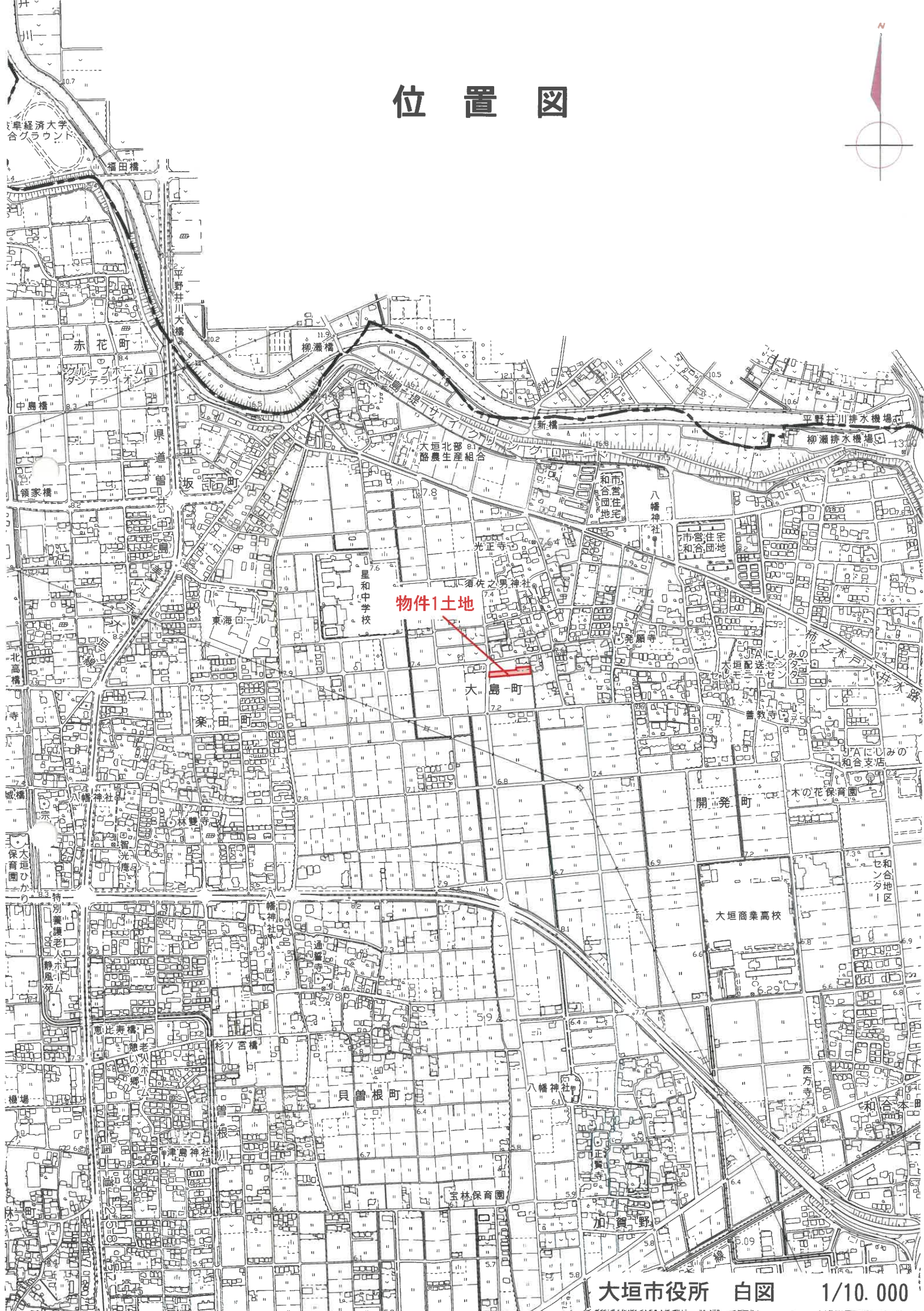
エ 競売市場修正率：前記「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

## 第6 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

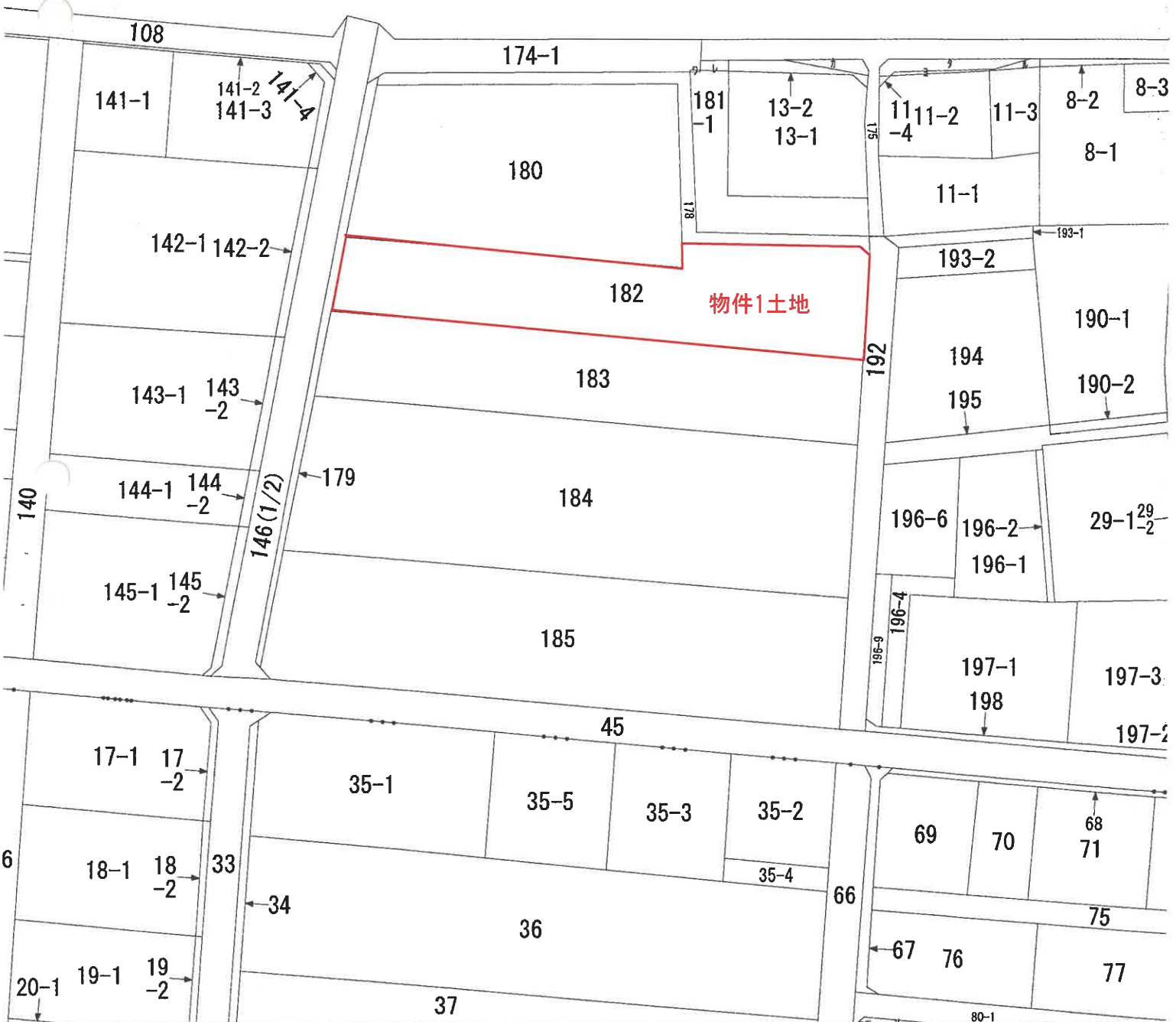
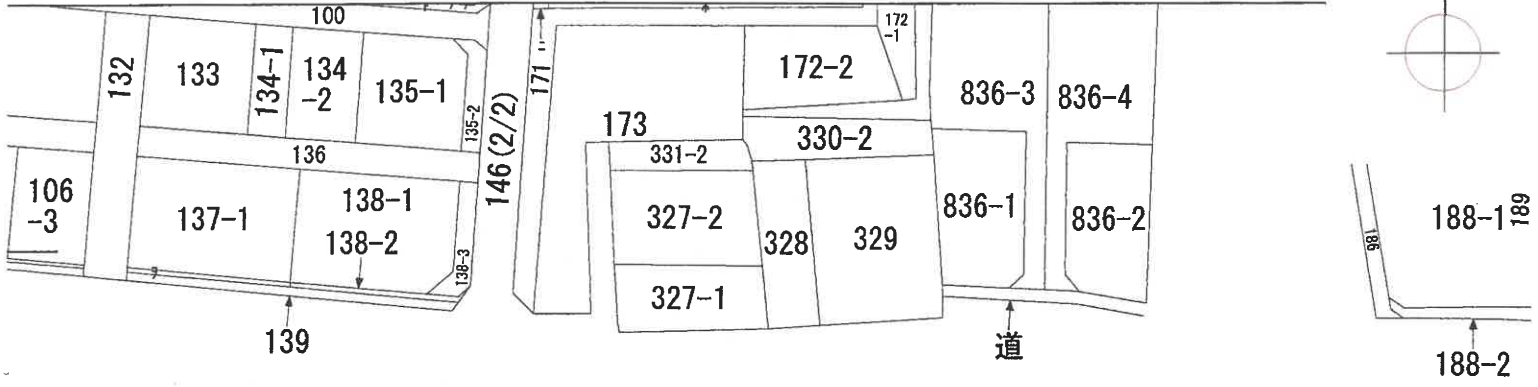
以上

# 位置図



# 公 図 写

229-5    ハ    229-6    ホ    170-1    ル    11-5  
 229-4    ニ    169        ヘ    217-1    つ    つ    く



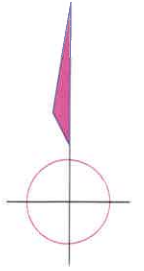
図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け



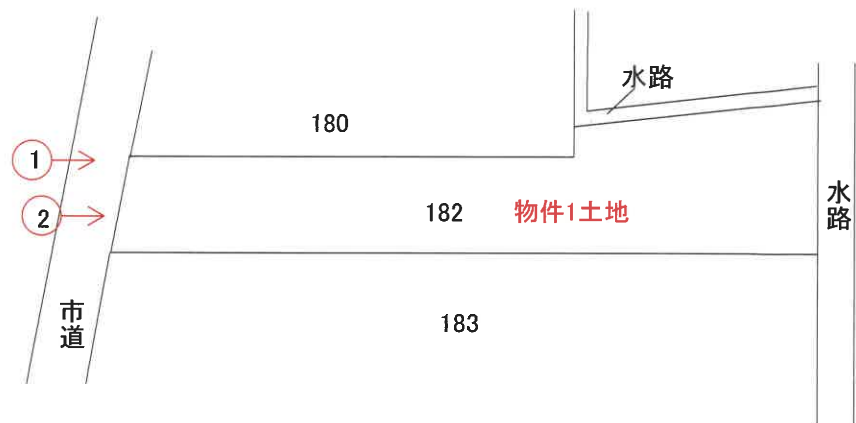


# [土地概況図]

令和4年（ケ）第92号-1



物件1土地



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

