

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 7年 2月12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 7年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7月 3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 6月24日 午前10時00分から 令和 7年 6月24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 2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 瑞穂市只越字上亀貝
地 番 273番1
地 目 田
地 積 1982平方メートル



物 件 目 録

- 1 所 在 瑞穂市只越字上亀貝
地 番 273番1
地 目 田
地 積 1982平方メートル



令和 6年(ケ)第109号
令和 6年 9月 4日受理
令和 6年10月22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 瑞穂市只越字上亀貝
地 番 273番1
地 目 田
地 積 1982平方メートル

占有者及び占有権原(物件 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"/> 不詳
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <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))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不詳
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	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
更新の種類別	<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	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	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	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 <input type="checkbox"/>
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
■ A	<p>1 物件1土地については、祖父から相続をただけで、所在も分かりませんし、誰が耕作しているかも知りません。 (電話による聴取)</p>
■ B	<p>1 瑞穂市只越字上亀貝274番1(以下「274-1」という。)の土地の所有者ですが、私も274-1の土地を父より14年程度前に相続した土地で、一度、農協、市役所に確認しましたが、不明でした。たぶん、近くの農業法人か個人の方との契約になっているのではと思われます。 (書面による回答)</p>
■ 瑞穂市農業委員会	<p>(令和6年9月4日付け照会に対する回答) 物件1土地について</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条の適用対象地になるかどうか。 農地法3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる)</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 転用されていません</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 転用されていません</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 該当なし</p> <p>6 賃借(小作)権の有無 無</p> <p>7 その他、参考となる事項 無</p> <p style="text-align: right;">以上</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



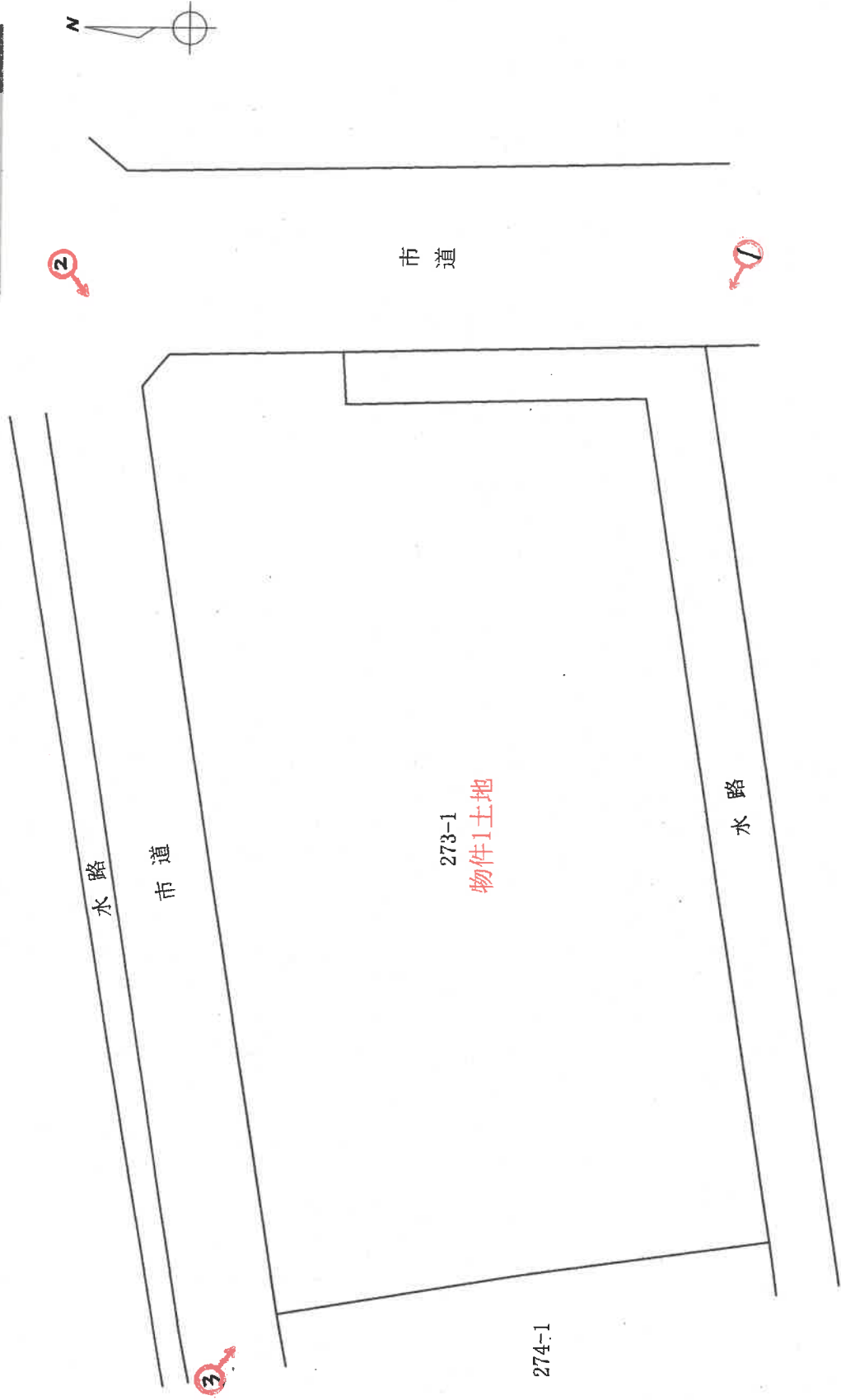
- 1 物件1土地は、北側及び東側の一部を道路に接した田である。
- 2 物件1土地は、現在、田として占有・使用されているものの、誰が占有しているか不詳であると思料する。というものの、物件1土地は、274-1の土地と一体として耕作されており、4枚目記載の「関係人の陳述等」のA及びBの陳述からその耕作者を特定することは出来なかったし、瑞穂市農業委員会にも賃借（小作）権の届出ではなかったので、買受人に対抗できないものと思料する。
- 3 物件1土地の買受人は、買受適格証明書が必要であると思料する。
- 4 物件1土地と274-1の土地との境界は不明確で、正確に把握するには、測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
- 5 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。
- 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
6年9月9日(月) 11:40-11:50	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
6年9月9日(月) 12:35-12:45	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
6年10月3日(木) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
6年10月3日(木) 10:50-11:00	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
6年10月3日(木) 16:00-16:10	岐阜地方裁判所執 行官室	物件占有照会
<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"/></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



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。図面の作成に当たっては、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配置図であり、境界を標示するものではありません。

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



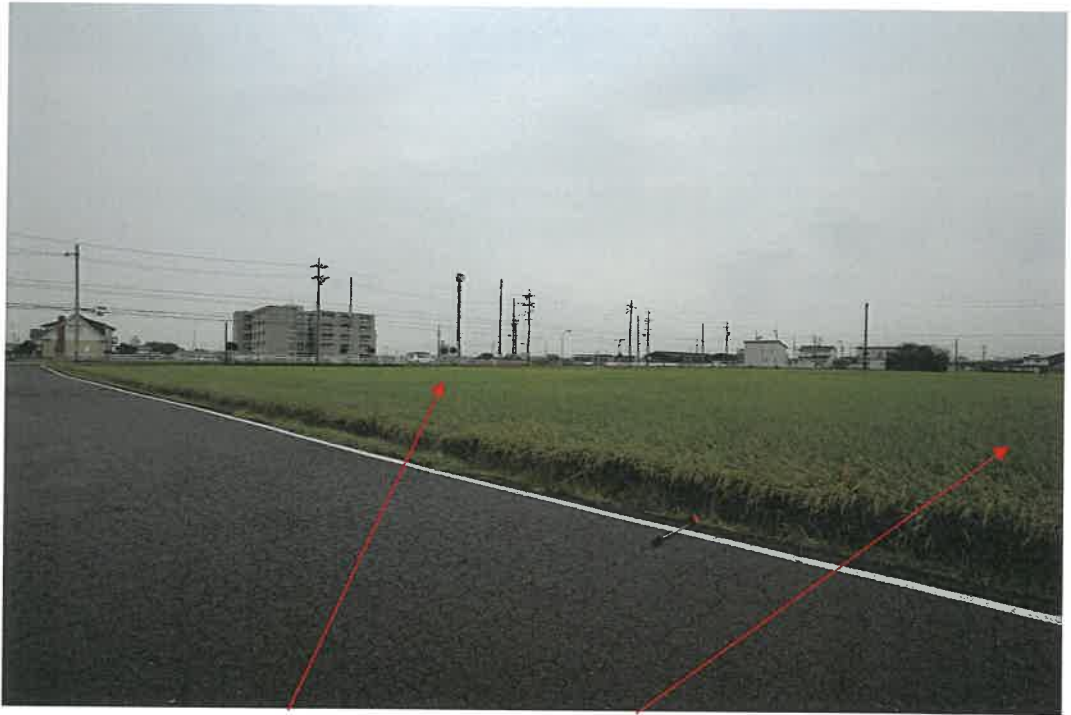
物件 1 土地

写真 2



物件 1 土地

写真 3



物件 1 土地

2 7 4 - 1

令和6年(ケ)第109号

令和6年10月3日

令和6年10月22日

現地調査

評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第241700号

発行日付

令和6年10月23日

評価人

不動産鑑定士

安 藤 一 成

第1 評価額

一 括 価 格
金 980,000 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、
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 (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 只越字上亀貝	左記に同じ
	地 番	273番1	
	地 目	田	
	地 積	1,982㎡	

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	瑞穂市中心市街地の北西、瑞穂市役所の北西方約2.4kmに位置する。				
	(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	東海道本線	穂積駅	北西方	2.3km
付 近 の 状 況	農地の中に事業所、倉庫、住宅が散在する地域				
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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	用途地域指定無し			
	指 定 建 蔽 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	無し			
そ の 他 の 規 制	都市計画道路「3・5・407 本田別府線」改良済 浸水想定区域(0.5～3.0m) ※農業振興地域ではない。				
画 地 条 件	地 積	1,982㎡			
	間 口	約11.5㎡			
	奥 行	約64.0㎡			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路 の 状 況	(東側) 現況幅員約12m(道路台帳幅員12m)の舗装市道「2-1号線」 (北側) 現況幅員約6.4m(道路台帳幅員7.5～7.6m)の舗装市道「2-1088号線」 尚、南東側には開放水路を配する。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(1)は、田として耕作されている。				
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			
	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			
	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	<p>1) 瑞穂市生涯学習課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>2) 土壌汚染の可能性については、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。</p> <p>3) 瑞穂市上水道課によると、上水道は東側市道にDCIP150mm管理設済。また、東邦ガスによると、東側市道対面側に都市ガス本管理設済。</p> <p>4) 農地法第3条、同5条の許可はいずれも認められる(瑞穂市農業委員会)が、市街化調整区域内の、田地目の土地であり、都市計画法第29条又は第43条の許可不要な行為、又は、第34条の開発許可立地基準に該当する場合以外、建物を建築することはできない。</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)

物件1の農地価格を以下の通り算出した。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 持分割合 エ	農地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	1,500	105.0%	1,982	100.0%	3,122,000

ア 標準価格: 農地の競売による実際売却価格等を参考に査定した。

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

交通接近条件	—	—	—	(相乗計)
5%	0%	0%	0%	105.0%

ウ 地積: 登記簿記載数量

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

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	敷地利用権価 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	3,122,000	—	90.0%	70.0%	50.0%	980,000
一括価格(合計)						980,000

イ 敷地利用権の制約はない。

ウ 占有減価率 90%

※第三者占有があり補正の必要性あり(現況調査報告書参照)。

エ 市場性修正率 70%

※農地の市場流通性、農業の経営環境等を考慮して査定。

オ 競売市場修正率 50%

※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

規、比準すべき同種別の地価公示・地価調査の標(基)準地は存しない。

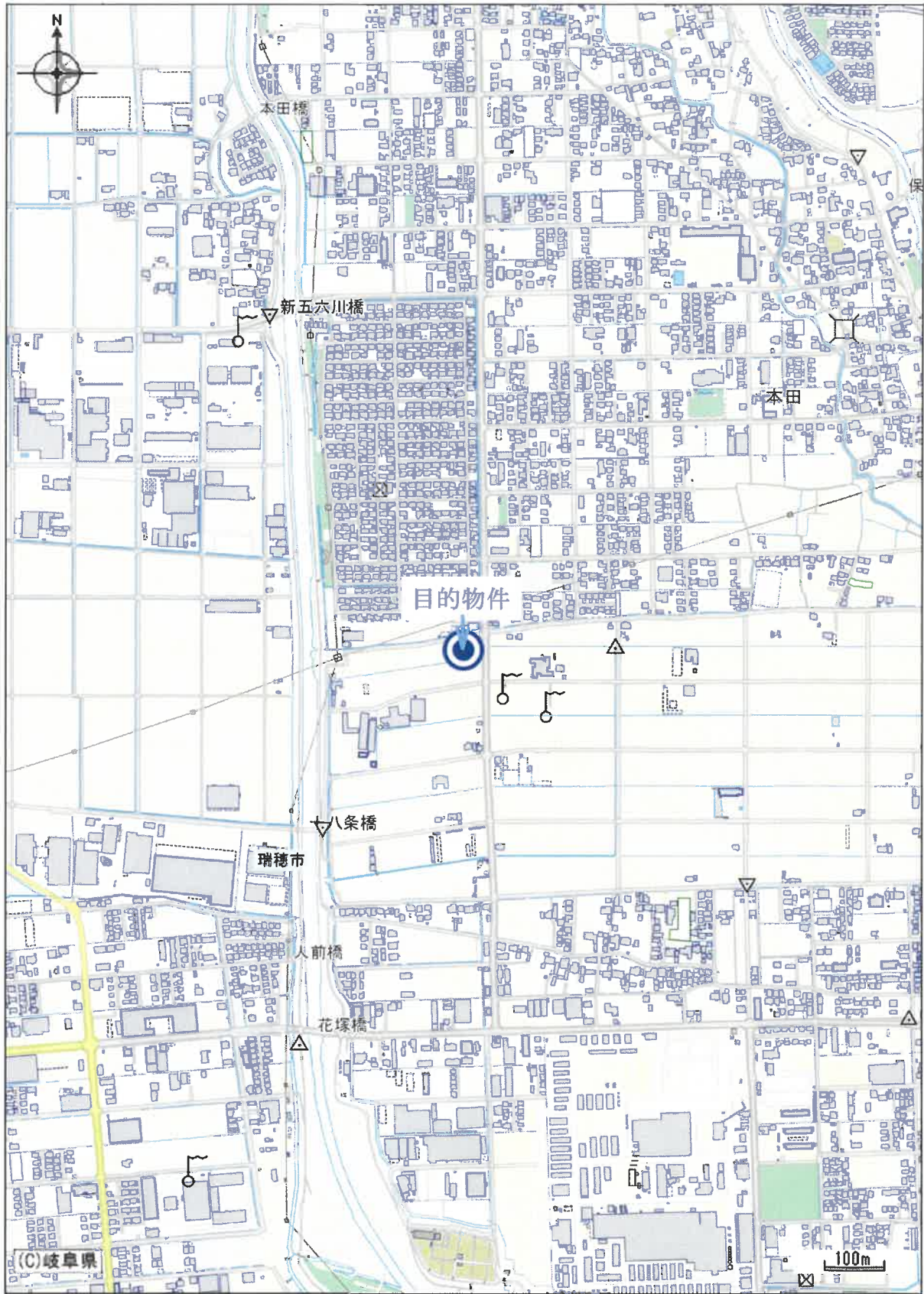
第7 附属資料の表示

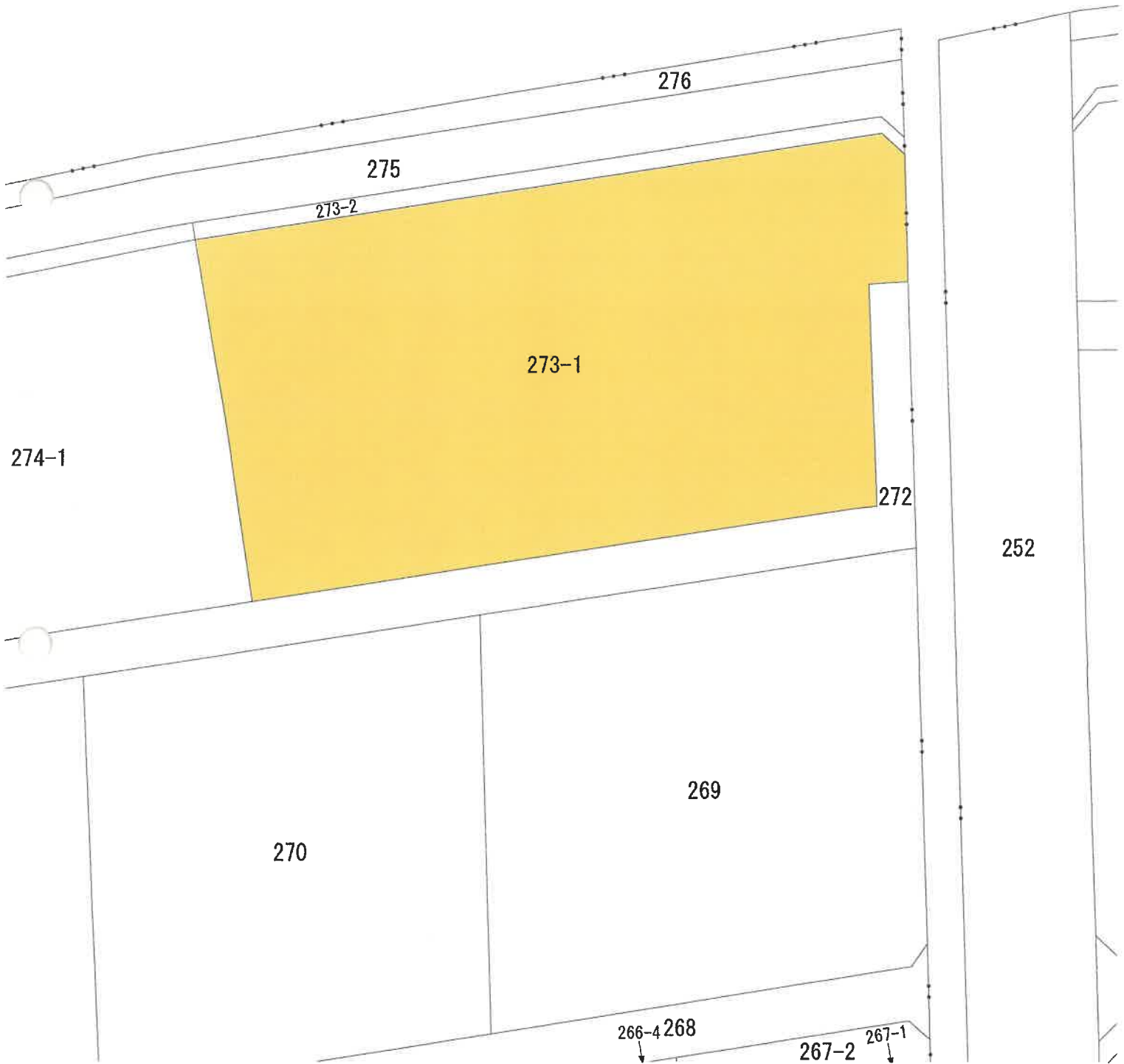
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地概況図
- 5 写真

以 上

位置図

1/10000





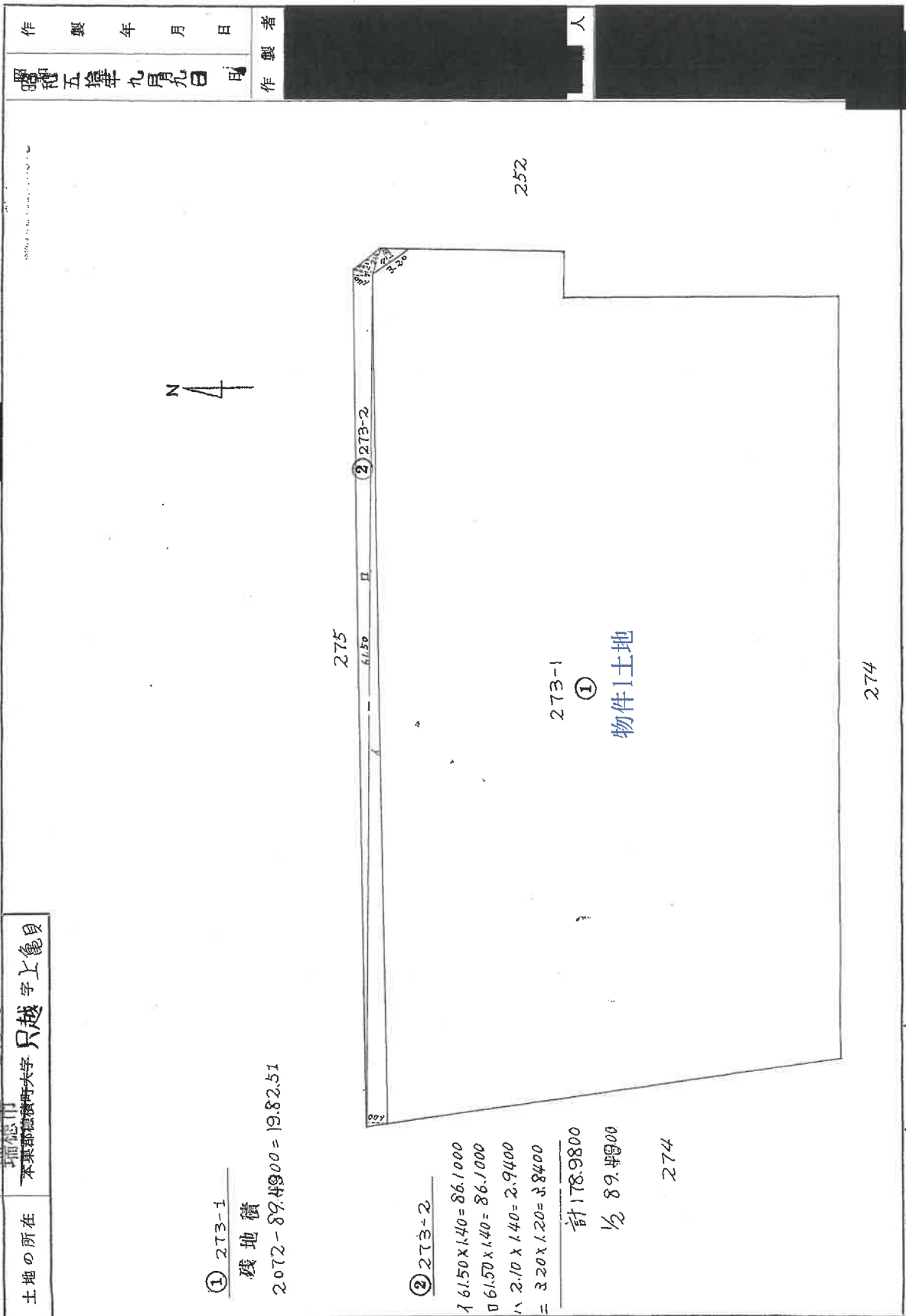
助 273 後・新

新 708838 地積測量図

地番	273-1 273-2
土地の所在	瑞穂市 本巣郡穂波町大字 只越字上龜身

① 273-1
 残地積
 $2072 - 89,4900 = 19,82,51$

② 273-2
 $1 \ 61.50 \times 1.40 = 86.1000$
 $\square \ 61.50 \times 1.40 = 86.1000$
 $\wedge \ 2.10 \times 1.40 = 2.9400$
 $= \ 3 \ 20 \times 1.20 = 3 \ 8400$
 計 178,9800
 1/2 89,4900
 274

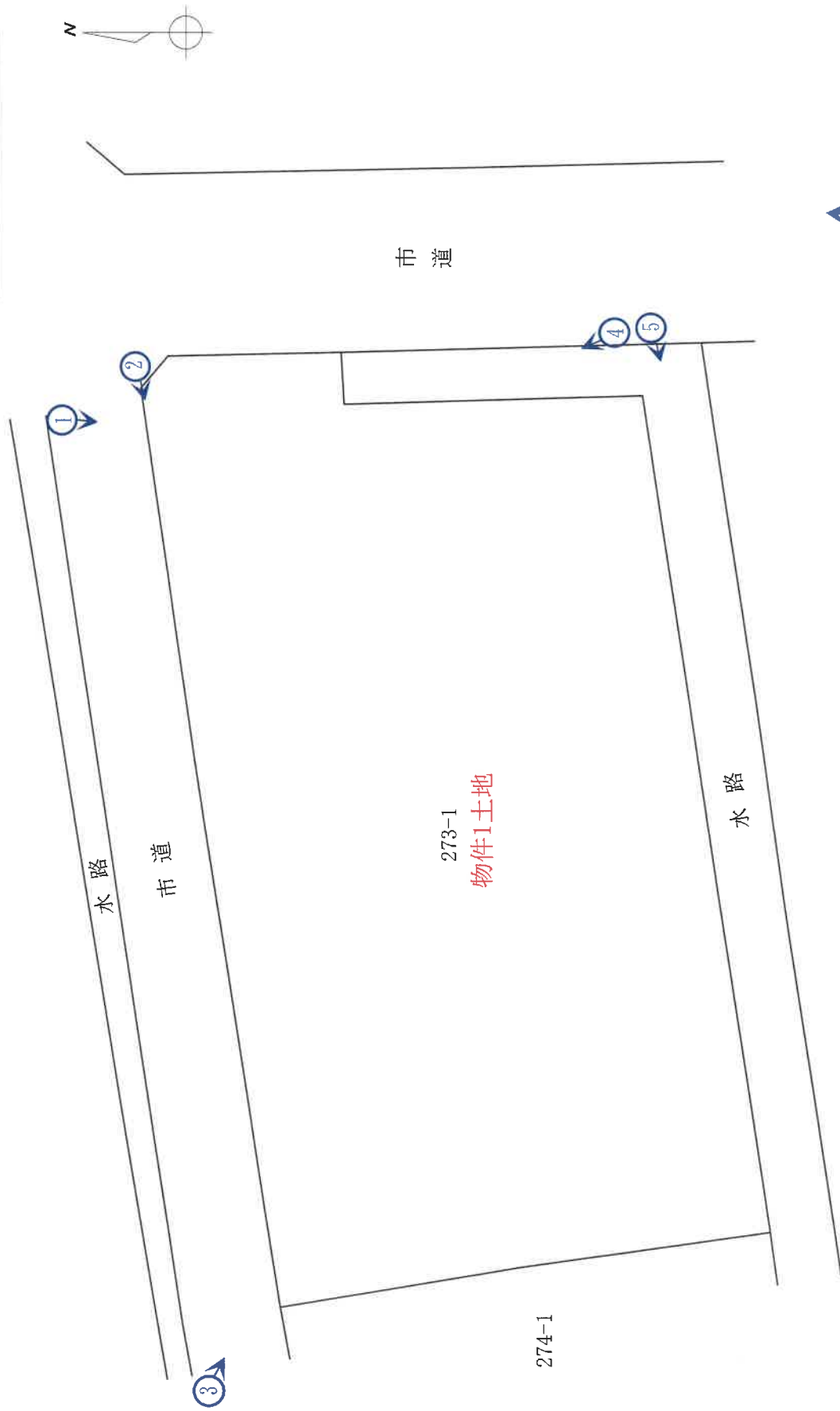


縮尺 1/300 m

A3からA4に縮小

昭和51年7月24日登記

土地概況図



内 写真番号

※図面が現況と異なる場合は現況優先です。図面の作成に当たっては、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配置図であり、境界を標示するものではありません。

6 (㍻) 109



No.1

物件1土地



No.2

物件1土地



No.3

物件1土地

境界付近



No.4

物件1土地



No.5

物件1土地