

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 3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 6月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月17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 8月 7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 7月29日 午前10時00分から 令和 7年 7月29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 海津市海津町鹿野字東繩  
地 番 887番  
地 目 田  
地 積 1210平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月17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】

転借人農事組合法人松木ファームが占有している。原賃借人一般社団法人岐阜県農畜産公社の賃借権は抵当権に後れる。農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく賃借権の設定を受けている。

---

---

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 海津市海津町鹿野字東繩  
地 番 887番  
地 目 田  
地 積 1210平方メートル



令和6年(ケ)第94号  
令和6年10月1日受理  
令和6年11月11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 海津市海津町鹿野字東繩  
地 番 887番  
地 目 田  
地 積 1210平方メートル





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"/> 農地中間管理機構一般 社団法人岐阜県農畜産公社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> 男性某 (債務者兼所有者破 産管財人弁護士事務所事務員) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 農用地利用集積計画書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年5月1日	
最初の 契約等	契約日	占有開始時期ころ
	期間	令和2年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和12年12月31日まで約10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎年10a当たり金20,000円 (毎年11月30日限り当年分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■</p> <p>男性 某 (債務者兼所有者 破産管財人弁護士事務所事務員)</p>	<p>物件1土地は、農用地利用集積計画により、一般社団法人岐阜県農畜産公社に賃貸しており、年払いの賃料が当事務所に振り込まれています。当事務所は破産者からの引き継ぎが間もないため、実際の耕作者名は分かりません。</p> <p>(令和6年10月7日農用地利用集積計画書をファックスにて提出)</p>
<p>■</p> <p>海津市農業委員会</p>	<p>(令和6年10月4日付け書面照会に対する回答)</p> <p>1 田</p> <p>2 農地法第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 転用許可なし</p> <p>4 賃借(小作)権あり 中間管理機構 賃借人住所 [REDACTED] 氏名 農事組合法人松木ファーム 賃借開始時期 R2.5.1から</p> <p>5 都市計画法関係:非線引き都市計画区域で用途地域外 農振法関係:農業振興地域内農用地</p>
<p>■</p> <p>農事組合法人松木ファーム</p>	<p>(令和6年10月18日書面照会に対する回答)</p> <p>農用地利用配分計画書提出</p>
<p>■</p> <p>女性 某 (高須輪中土地改良区担当者)</p>	<p>本件土地(物件1土地)に関する当土地改良区への賦課金については、1,000㎡につき年間5,500円であり、所有者は年間3,500円、耕作者の農事組合法人松木ファームは年間2,000円の負担です。本件土地の地積は1210㎡ですので、所有者は1年一括払いで4,200円(100円未満切り捨て)、耕作者は前期、後期の2回払いで1,200円ずつ合計2,400円を支払っています。現在のところ滞納分はありません。</p> <p>本件土地の買受人には引き続き賦課金を負担していただくことになり、賦課金の負担に関する手続等は当土地改良区にお問い合わせください。</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土地は、北東側を市道に、南西側を水路にそれぞれ接した田（現状は大豆を転作）である。  
なお、現地において境界標は見当たらなかったが、法務局備付けの法14条地図に基づき概測により、同土地を特定した。
  - 2 物件1土地は、関係人の陳述及び農用地利用集積計画書及び農用地利用配分計画書により、農地中間管理機構一般社団法人岐阜県農畜産公社が「農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）」に基づき、所有者から借り受け、農事組合法人松木ファームが、3枚目記載の転借権により、大豆を転作している状態で管理占有しているものと思料される。  
上記転借権は、原賃借人農地中間管理機構一般社団法人岐阜県農畜産公社の賃借権が最先順位の抵当権に後れるため、買受人に引受けにならないものと思料される。
  - 3 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和6年10月4日付け書面照会に対する回答のとおりである。
  - 4 土地改良法に基づく賦課金の徴収については、関係人の陳述のとおりである。
  - 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

( 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10月4日(金)	当 庁	海津市農業委員会への書面照会
6年10月4日(金)	当 庁	債務者兼所有者破産管財人弁護士事務所事務員男性某からの事情聴取（電話）
6年10月7日(月) 16:00-16:05	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
6年10月7日(月)	当 庁	債務者兼所有者破産管財人弁護士事務所から農用地利用集積計画書をファックスにより受理
6年10月17日(木) 11:00-11:15	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18日(金)	岐阜地方裁判所多治見支部	農事組合法人松木ファームへの書面照会
6年11月11日(月)	当 庁	高須輪中土地改良区担当者女性某からの事情聴取（電話）
<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>		

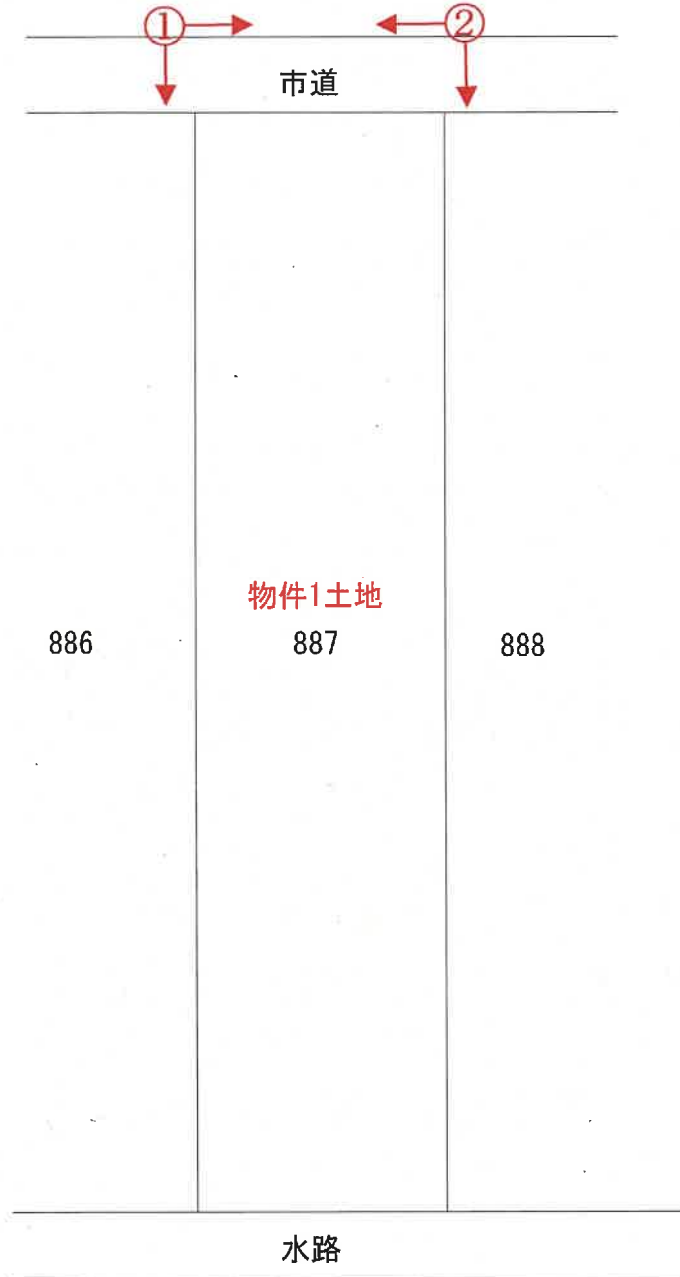
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

# [土地概況図]



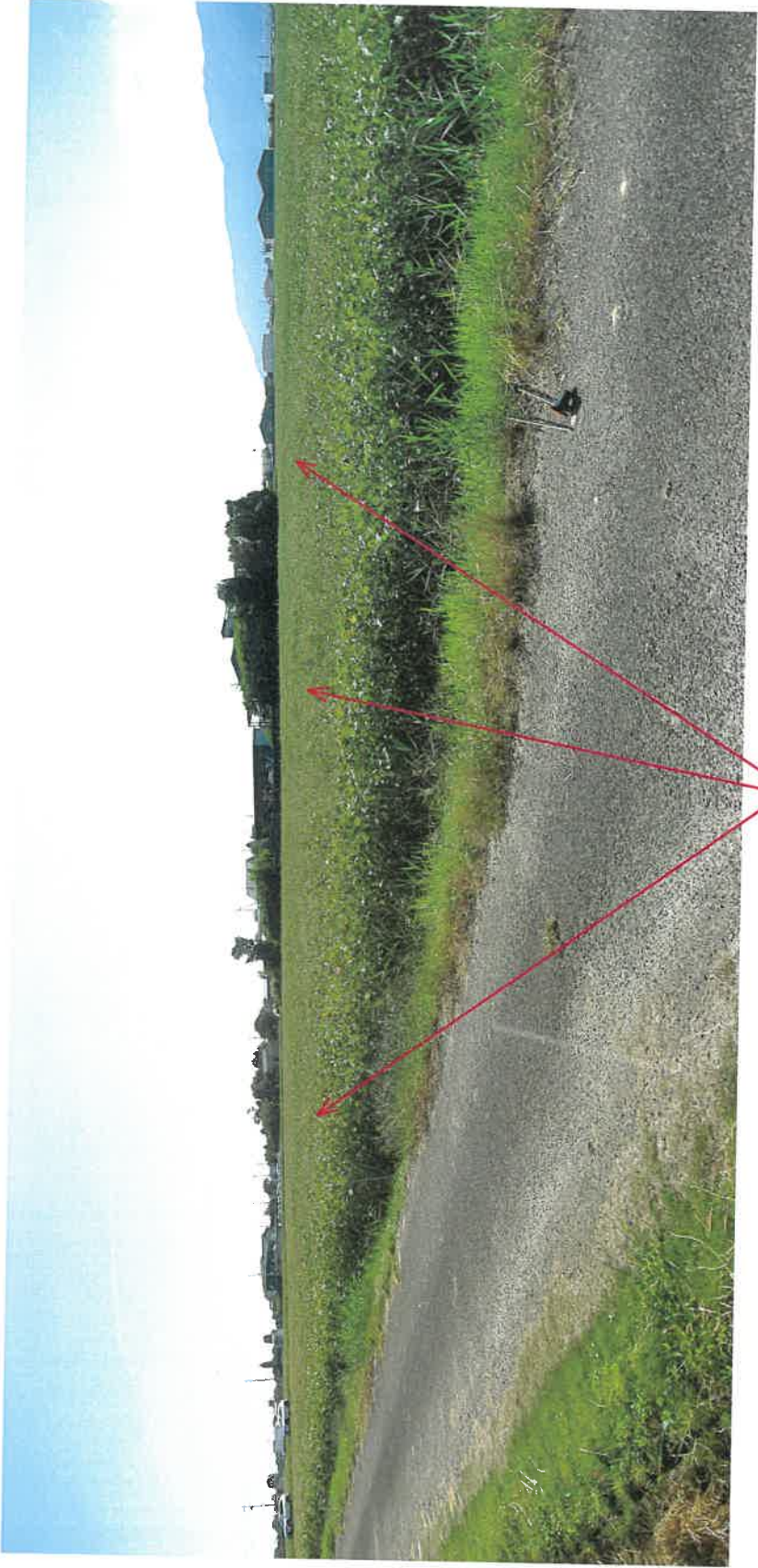
令和6年（ケ）第94号



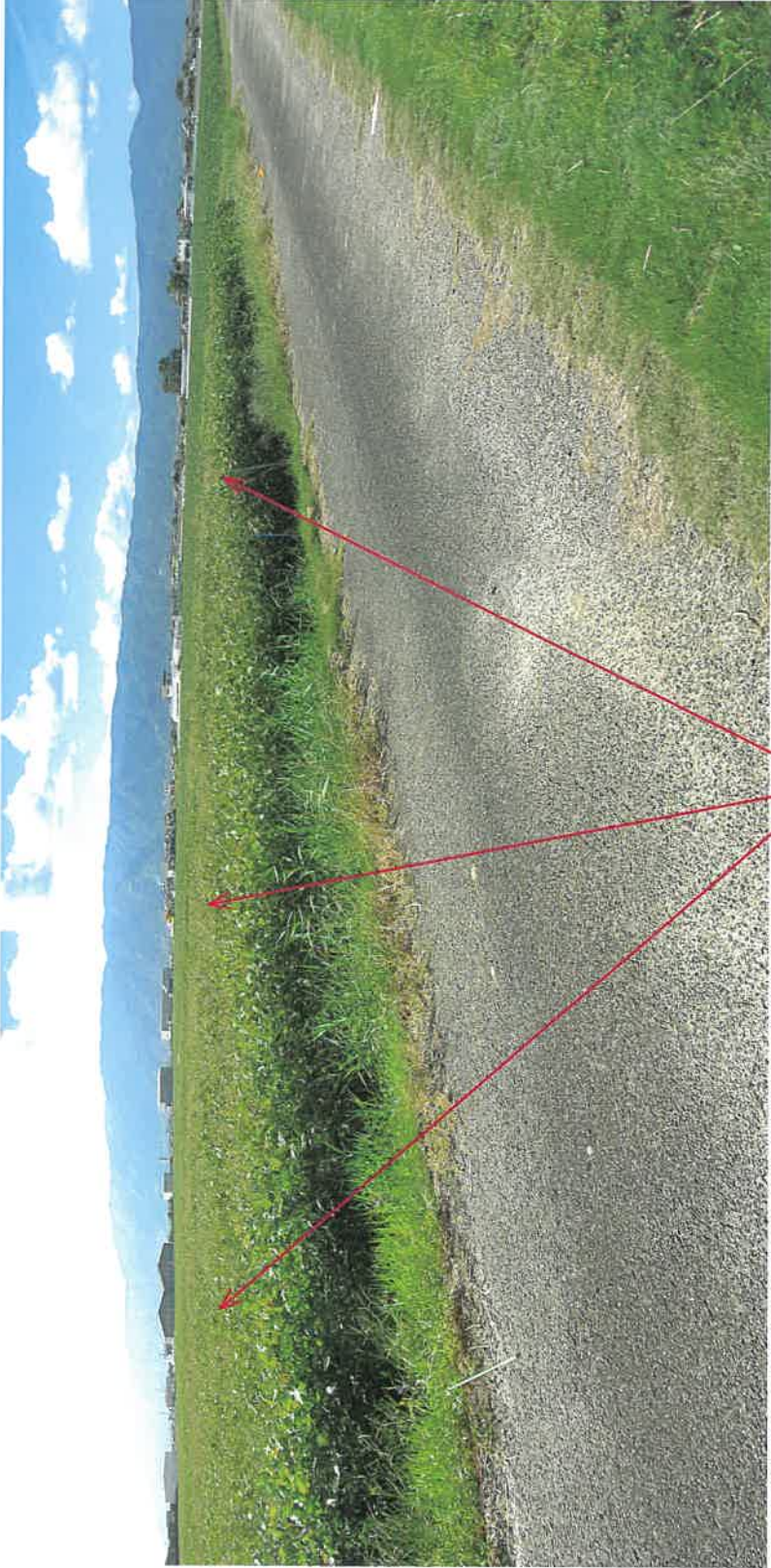
写真撮影方向を矢印で示す

○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。  
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。



物件 1 土地



物件 1 土地



令和6年（ケ）第94号

令和6年10月17日

現地調査

令和6年11月12日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第06-1103号

発行日付

令和6年11月13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 470,000 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	海津市海津町鹿野字東縄	ほぼ同じ (大豆の転作中)
	地番	887番	
	地目	田	
	地積	1,210 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) (バス路線)	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
	養老鉄道	---	駒野駅	東	6.1km
	名阪近鉄バス	---	海津市役所停	北東	2.9km
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	非線引都市計画区域			
	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	1,210㎡			
	間口	約16.5m			
	奥行	約73m			
	形状	長方形			
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	北東側有効幅員約3.7mの舗装市道(海津13764号線)に接面する中間画地である。				
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(大豆の転作中)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	「現況調査報告書」記載の通り、土地改良区の賦課金の負担有り。				

## 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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	農地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	1,700	0.80	1,210	1,646,000

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 0.80 間口と奥行の関係△20%

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	1,646,000	0.95	0.60	0.50	470,000

イ 占有減価修正率 占有の実態を考慮する△5%

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

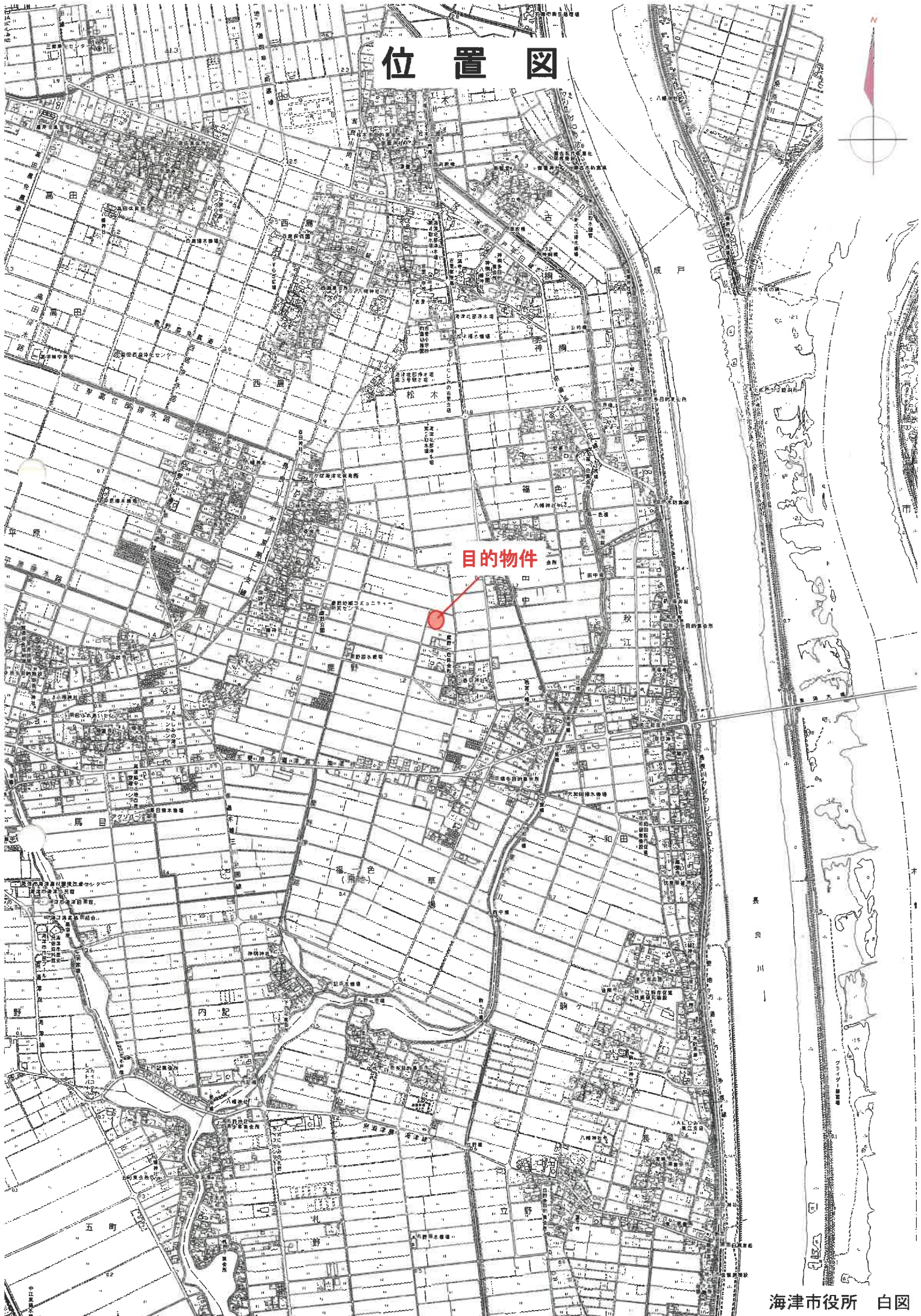
エ 競売市場修正率：前記「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

## 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

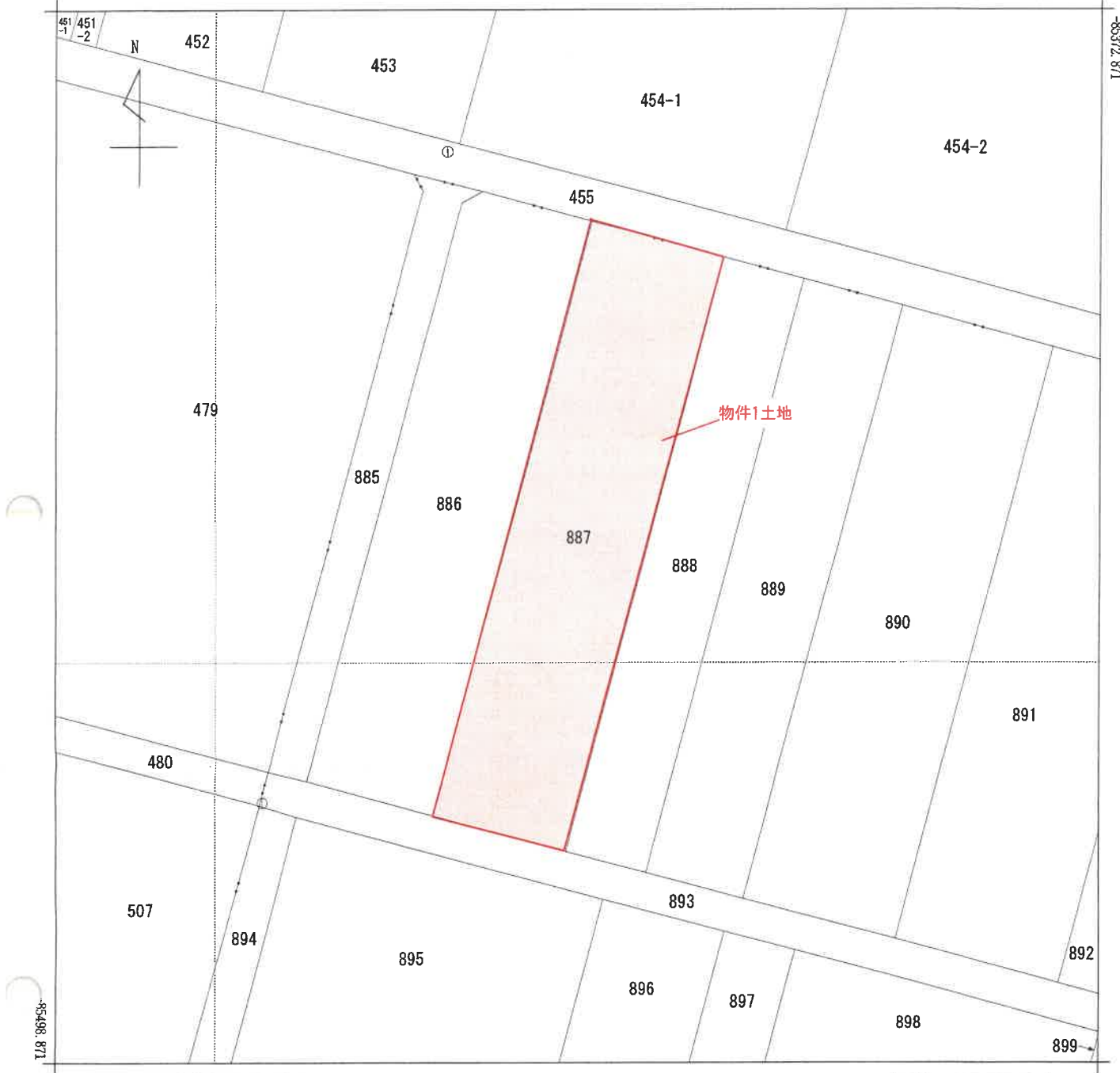
# 位置図



# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-46164.630



-46289.630 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
海津町鹿野

請求部分	所在 海津市海津町鹿野字東繩				地番 887番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月7日  
岐阜地方務局大垣支局  
登記官

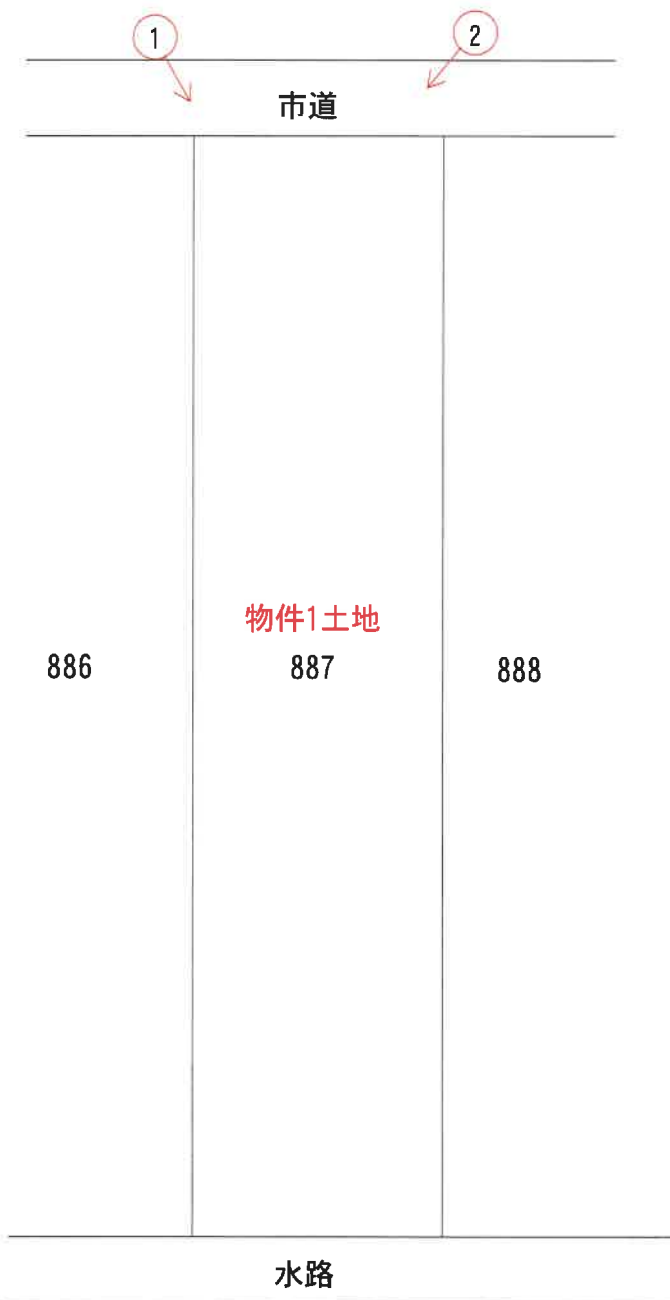
請求番号：7-1  
(1/1)

公用

# [土地概況図]



令和6年（ケ）第94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



②

