

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 4月16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 7年 7月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月22日 午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月 2日 午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9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 4月16日から当庁執行係書記官室（1階）に備え置きます。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	2,430,000 1,944,000		486,000	9,315	0
	</				



物 件 目 録

☆1 所 在 美濃市中央三丁目
地 番 60番
地 目 田
地 積 4534平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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】

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】

農事組合法人美濃種子が占有している。農地法3条の許可を受けていない。

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 | 美濃市中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 60番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4534平方メートル |



令和6年(ケ)第159号

令和6年11月 8日受理

令和6年12月 9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 美濃市中央三丁目
地 番 6 0 番
地 目 田
地 積 4 5 3 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件 1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 田（物件 1） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地概況図のとおり
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が現況地目の状態で占有している ☒ 「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	☒ ない ☐ ある ☐ 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）	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 農事組合法人美濃種子	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者理事) ☒ 男性某(美濃市農業委員会担当者))の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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
■ 美濃市農業委員会	(令和6年11月8日付け書面照会に対する回答) 1 田 2 農地法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) 3 転用許可なし 4 賃借(小作)権なし (令和6年12月9日電話聴取) 本件土地(物件1土地)は, 農事組合法人美濃種子が無償で借りているとのことですが, 農地法3条許可がなされていませんので, 使用借権は効力が生じず, 同美濃種子の占有権原は無権原です。
■ 女性 某 (曾代用水土地改良区担当者)	本件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900円であり, 本件土地の地積は4534㎡ですので, 年間4, 080円になります。現在のところ滞納分はありません。 現在も六反沖(地域名)の集団(組合)があつて, 全体で納めていただけていますが, 本件土地は所有者が亡くなられていますので, 今後の賦課金の徴収は未定です。 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。
■ A (占有者理事)	本件土地は, 先代のB氏が今年(令和6年)亡くなられたC氏に無償で貸して, 田として耕作してもらっていたのですが, 今年は私どもの農事組合法人美濃種子を介して, C氏の息子D氏が耕作していました。しかし, D氏も今年限りで, 今後の耕作者は決まっています。 ですから, 現在は, C氏から引き継いだ私どもの農事組合法人美濃種子が無償で借りている状況です。

(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、北側を農道に、南側を水路を介して市道にそれぞれ接した田である。
なお、同土地の位置関係は、評価人が美濃市役所税務課で確認したものである。
- 2 物件1土地は、関係人の陳述から、農事組合法人美濃種子が管理占有しているが、占有権原は無権原である。
- 3 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和6年11月8日付け書面照会に対する回答及び電話聴取のとおりである。
- 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)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月8日(金)	当 庁	美濃市農業委員会への書面照会
6年11月14日(木) 10:10-10:15	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11月19日(火) 15:30-15:50	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11月25日(月)	当 庁	曾代用水土地改良区担当者女性某からの事情聴取(電話)
6年11月26日(火)	当 庁	農事組合法人美濃種子理事Aからの事情聴取(電話)
6年12月9日(月)	当 庁	美濃市農業委員会担当者男性某からの事情聴取(電話)

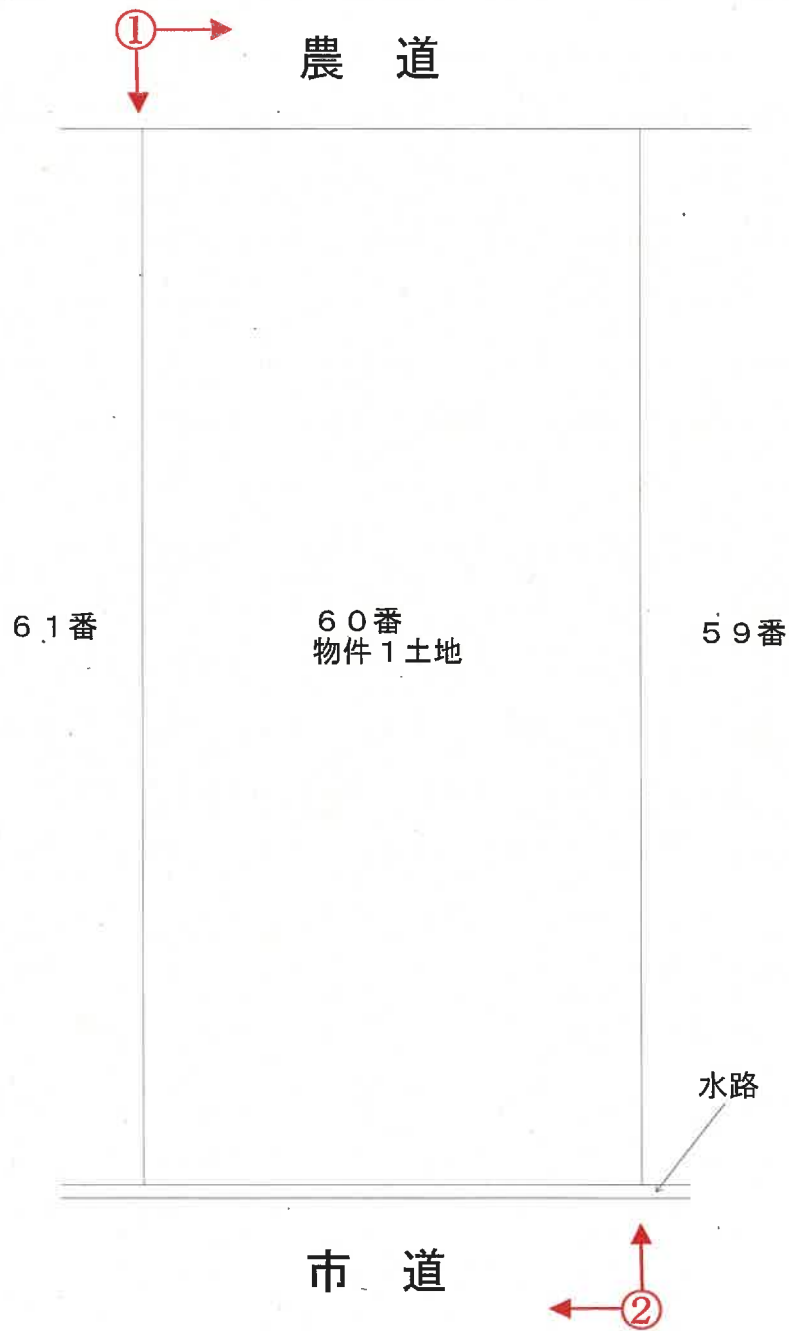
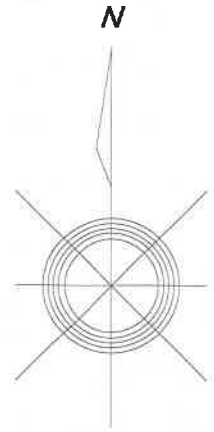
(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

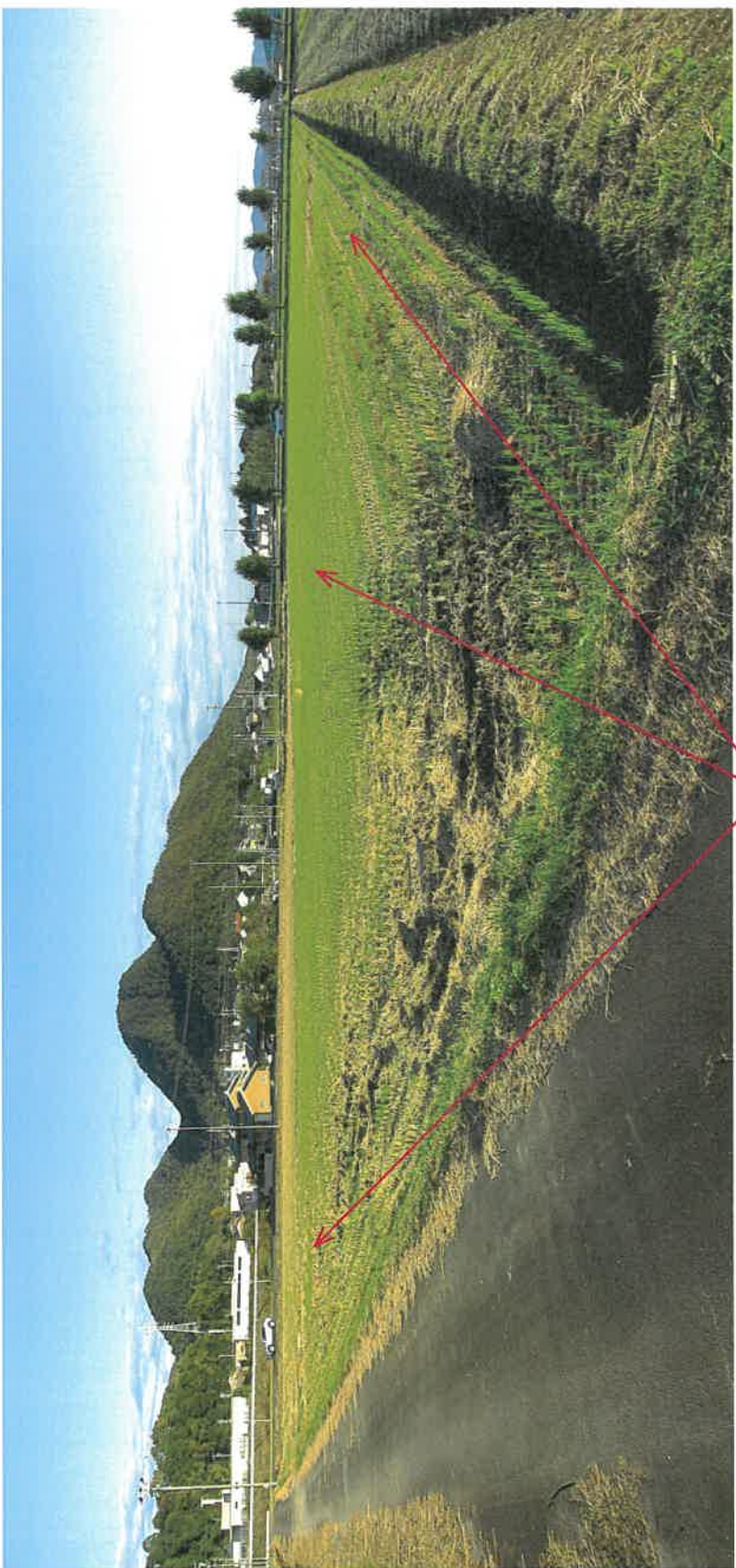
(6 枚目)

土地概況図

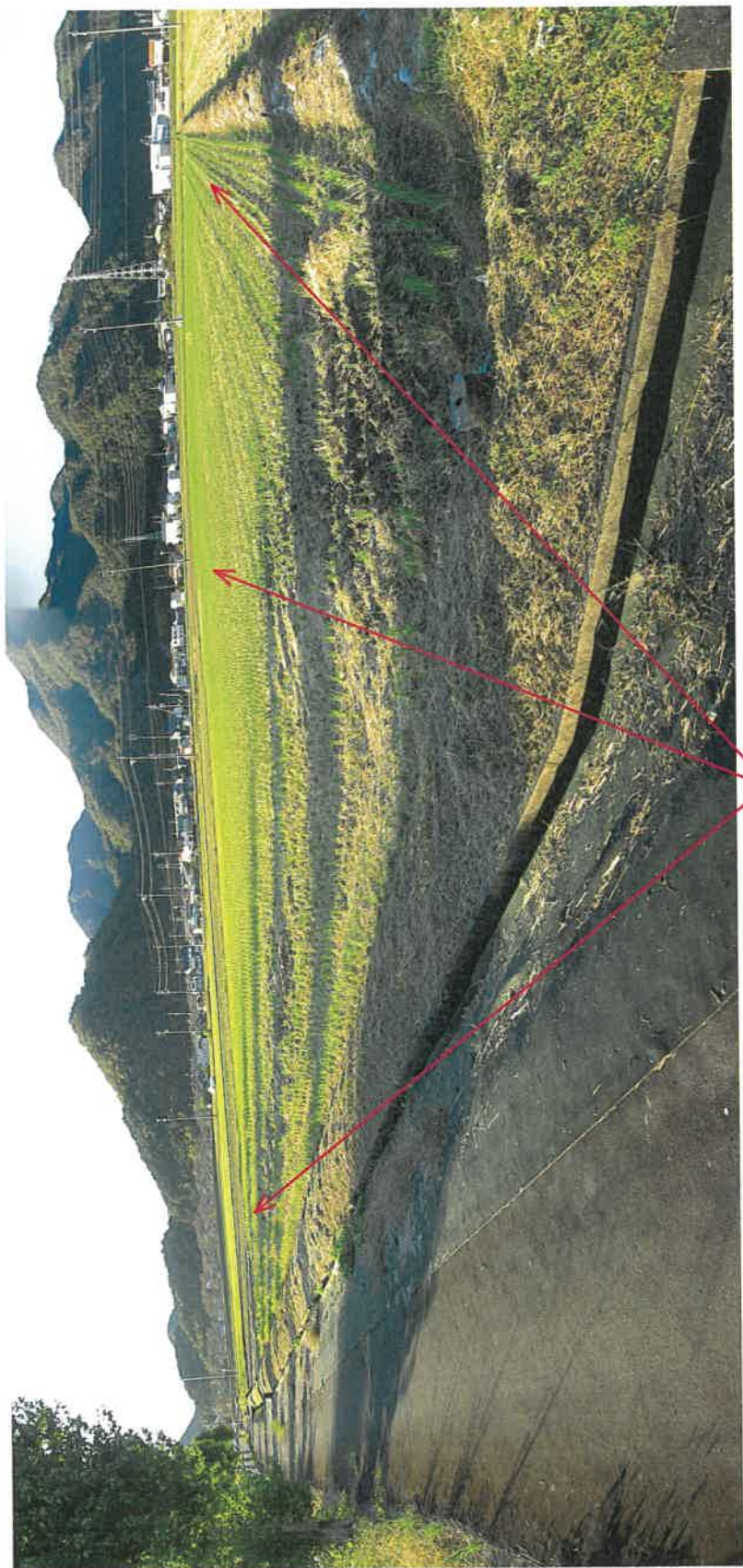


写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



物件1 土地



物件1 土地

令和 6 年（ケ）第 159 号

令和6年11月19日

現地調査

令和6年12月16日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和6年12月17日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

評 価 額
金 2,430,000 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

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	美濃市中央三丁目	左記に同じ
	地 番	6 0 番	
	地 目	田	
	地 積	4,534㎡	

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。	長良川鉄道	—	美濃市	西	1.4km
	岐阜バス	—	美濃病院	北東	500m
付 近 の 状 況	農業振興地域内の農用地				
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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		なし		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		農業振興地域内農用地		
画 地 条 件	地 積		4,534㎡		
	間 口		46m		
	奥 行		100m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路	南側、幅員約13m市道（段西洞線、道路管理台帳幅員13m）に0.4mの水路を介在してほぼ等高に、北側、農道（舗装面約3m、法面含め4m程度）に0.3m程度低く、接面する。南側道路は、建築基準法第42条第1項第1号道路。				
土 地 の 利 用 状 況 等	田である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	☐ あり	☒ 引込可	☐ なし	☐ 不明 (特記事項のとおり)
	ガス配管	☐ あり	☐ 引込可	☒ なし	☐ 不明 (特記事項のとおり)
	下水道	☐ あり	☐ 引込可	☒ なし	☐ 不明 (特記事項のとおり)
特 記 事 項	土壌汚染の可能性については調査したところ、美濃市市民生活課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。				
	美濃市人づくり文化課によれば、古町遺跡地内（敷地面積の2/3程度が遺跡地内にある）である。				
	物件1土地は、関係人の陳述から、農事組合法人美濃種子が管理占有しているが、その占有権原は、無権原と思料する。				
	農地法3条許可申請が必要な土地である。（同3条しか認められない、転用困難）				
	土地改良賦課金 900円/年間・1,000㎡ 曾代用水土地改良区				

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の土地価格を算出した。

物 件 番 号	標準価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	1,500	1.020	4,534	—	6,937,020

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

田畑売買価格等に関する調査資料等より判断した。

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
0%	0%	0%	2%	102.00%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

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 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	個別 価格比	評価額 (円)
	1①オ						(万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,937,020	—	100.00%	0.70	0.50	—	2,430,000
一括価格 (合計)							2,430,000

ウ 占有減価： なし

エ 市場性修正： 地域の特性及び農地の市場性等より判断した。

オ 競売市場修正：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 附属資料の表示

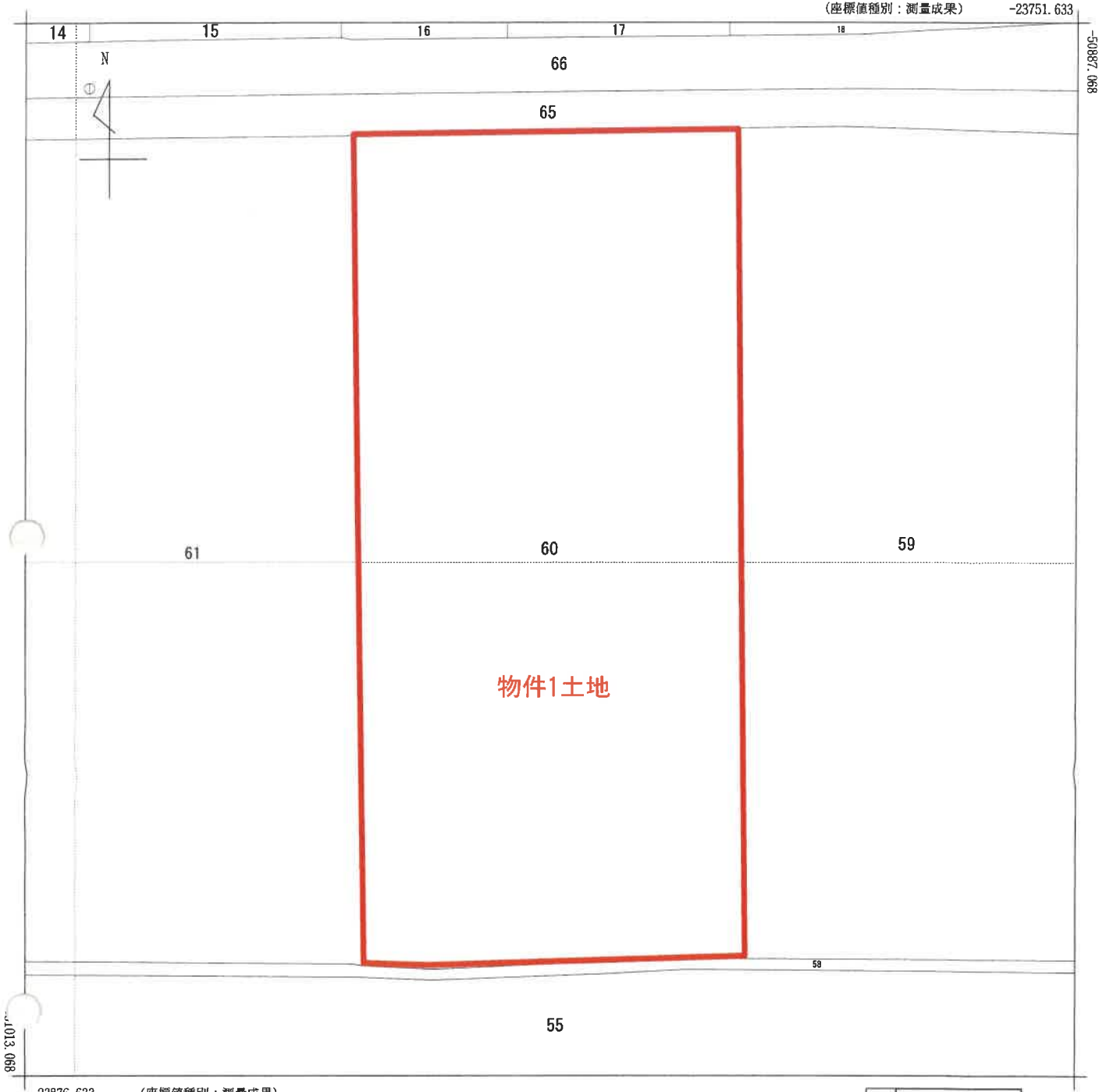
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 写真

以 上

位置図



公 図 写



(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
中央3丁目

請求部	所在	美濃市中央三丁目				地番	60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)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成12年12月				備付年月日(原図)	平成13年3月19日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)

令和6年11月14日
岐阜地方方法務局大垣支局

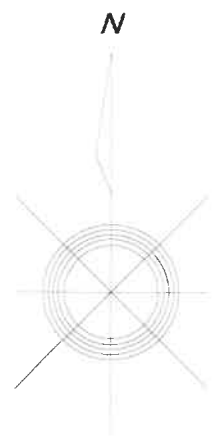
登記官

請求番号: 7-7
(1/1)

A 3判をA 4 に縮小

公用

土地概況図



農 道

6 1 番

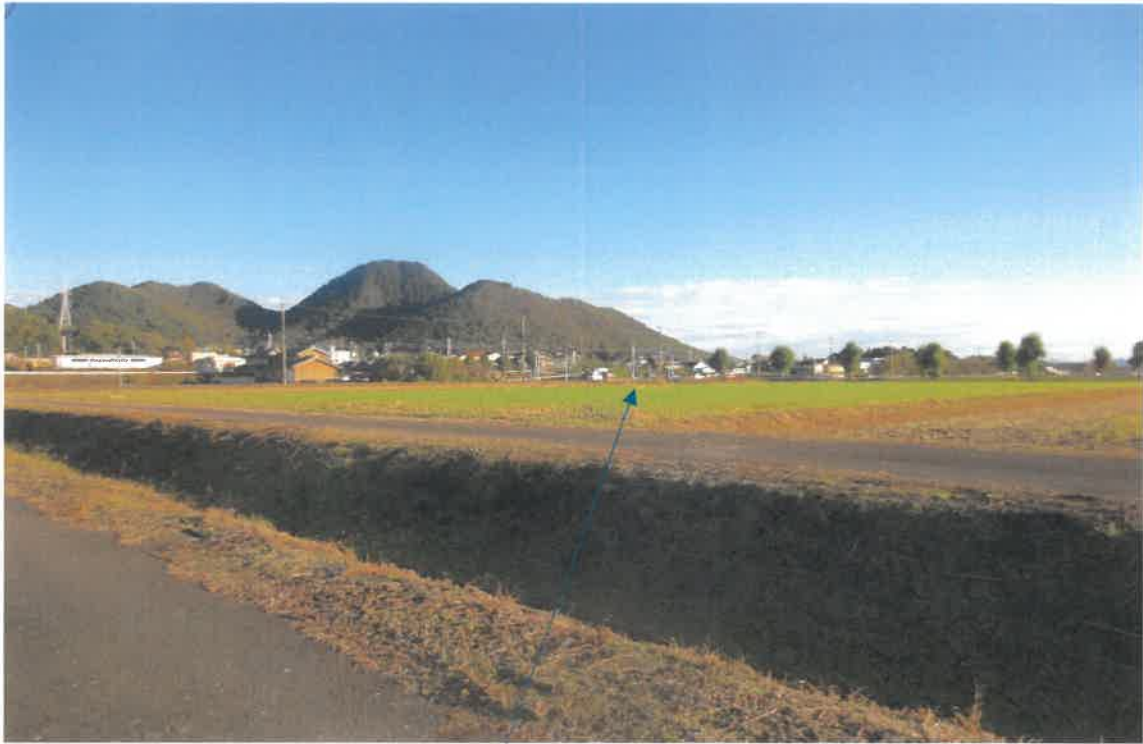
6 0 番
物件 1 土地

5 9 番

水路

市 道

北西方より撮影



物件 1 土地

南方より撮影



物件 1 土地