

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 9月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 富 澤 三 保

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12月 2日 午前 8時30分から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 8年 2月 5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 8年 1月27日 午前10時00分から 令和 8年 1月27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 9月17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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5, 6☆	2, 070, 000 1, 656, 000	一括	414, 000	3, 947	0
5	1, 330, 000				
6	740, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆5 | 所 | 在 | 岐阜市出屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 3 8 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 5 6 1 平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 岐阜市出屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 4 0 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 4 1 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 9月20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5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5, 6】

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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 5 | 所 | 在 | 岐阜市出屋敷 |
| | 地 | 番 | 638番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2561平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 岐阜市出屋敷 |
| | 地 | 番 | 640番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1411平方メートル |



令和5年(又)第 60号
令和5年 8月16日受理
令和5年11月 9日提出
(物件5, 6)

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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 5 | 所 | 在 | 岐阜市出屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 3 8 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 5 6 1 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 岐阜市出屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 4 0 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 4 1 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 5, 6
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 5, 6) ☐
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 ☒ 上記の者が田(休耕)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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 岐阜市農業委員会	(令和5年8月17日付け書面照会に対する回答) 物件5, 6につき 1 現況は田となっている。 2 農地法第3条許可申請が必要若しくは同5条許可申請が必要 (同5条許可は原則不許可だが例外的に転用目的等により許可し得る。) 3 転用許可なし 4 原状回復命令の見込みなし 5 賃借(小作)権なし
■ A (所有者)	(令和5年10月12日付け書面照会に対する回答) 回答なし

(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)

執 行 官 の 意 見



- 1 物件5, 6各土地は一体利用され, 土留め用フェンスが施されて土地内にコンクリート様の板が数十枚置かれ, 北東側を市道に, 南側を水路にそれぞれ接した田(休耕)である。
- 2 物件5, 6各土地は, 所有者Aへの書面照会に対する回答はなかったが, 特に第三者占有の徴表が認められなかったことから, 同Aが田(休耕)の状態で管理占有しているものと思料される。
- 3 農地の現況については, 関係人の陳述等欄の令和5年8月17日付け書面照会に対する回答のとおりである。
- 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
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5 年 8 月 17 日(木)	当 庁	岐阜市農業委員会への書面照会
5 年 8 月 25 日(金) 9 : 40 - 9 : 45 (他の物件と共通)	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
5 年 10 月 3 日(火) 12 : 05 - 13 : 10	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
5 年 10 月 12 日(木)	岐阜地方裁判所御 嵩支部	所有者 A に対する書面照会

(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。

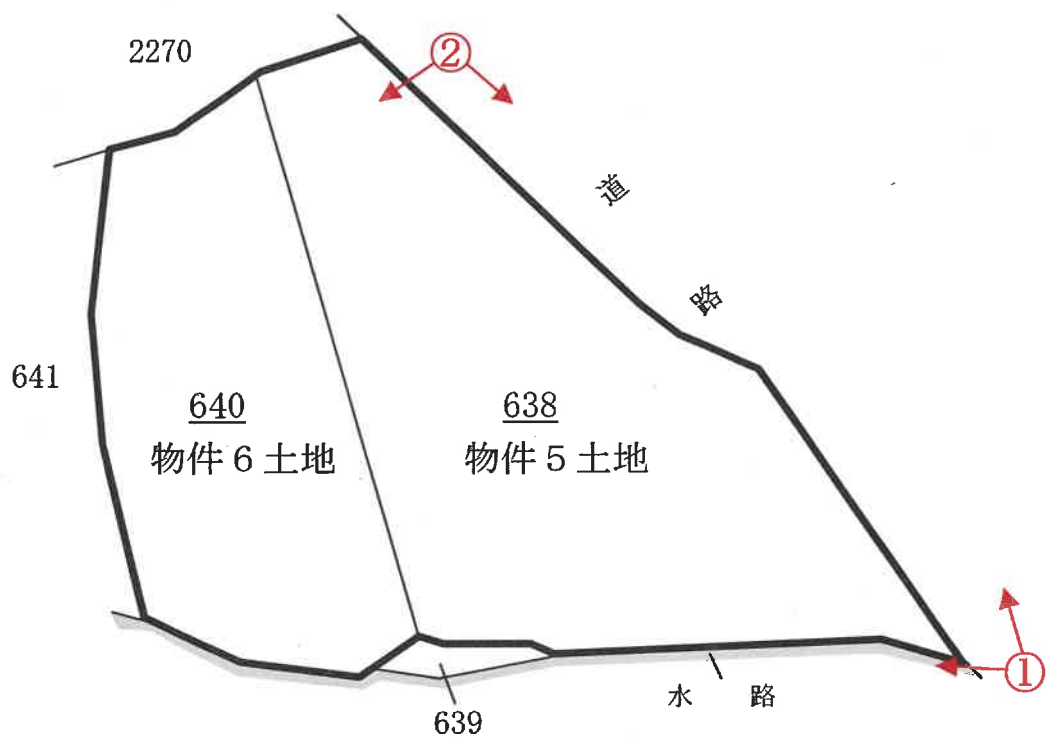
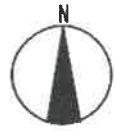
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

(5 枚目)

土地概況図



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

現況で不分明な筆界、形状等については公図・字絵図等を
基礎として概況を図示



物件 5 土地付近



物件6 土地付近

物件5 土地付近

令和 5 年（ヌ）第 60号-5・6
令和5年10月3日 現地調査
令和5年11月9日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第2309号-5・6

発行日付

令和5年11月10日

評 価 人

不動産鑑定士

前 田 和 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,950,000 円	
物件番号	評 価 額
物件 5 (土地)	金 1,900,000 円
物件 6 (土地)	金 1,050,000 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。
よって、求める評価額は一般市場において形成される価格ではなく、一般的な不動産取引との比較における競売特有の制約（売主から協力を得ることの困難性、買受希望者は事前に物件立ち入りができないこと、法定手続き等が煩雑となる可能性、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）等の特殊性を反映させた価格である。
- 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、調査日以降に発生した状況変更等については考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視が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	登記内容	現 況
5	所 在	岐阜市出屋敷	
	地 番	6 3 8 番	
	地 目	田	
	地 積	2,561㎡	
6	所 在	岐阜市出屋敷	
	地 番	6 4 0 番	
	地 目	田	
	地 積	1,411㎡	
番号	特 記 事 項		
5・6	市街化調整区域内の農地		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件 5・6)

位置・交通 ※方位は施設からの方角	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	岐阜	北東方	16km
付 近 の 状 況	水田、原野の中に造成地も見られる山沿いの農地地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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%		
	農 振 法 等		農振・非農用地		
	そ の 他 の 規 制		特にない		
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模＝3,972㎡（登記簿数量）、間口・奥行＝約100m・約70m、形状＝ほぼ台形				
接 面 道 路	北西側：幅員約3mの未舗装市道（出屋敷2号線）				
土 地 の 利 用 状 況	休耕田				
自 然 的 条 件 及 び 環 境 条 件	日照・通風等		やや劣る		
	地質、肥沃度		普通		
	耕作・作業の難易		普通		
土 壌 汚 染 等	旧来農地であり、農薬使用以外に汚染を疑う端緒は認められないが、放置・残置物の内容物等が滲出している可能性は排除できない。				
特 記 事 項	・農地取得の買受適格証明を要する市街化調整区域内の土地である。 ・道路境界の擁壁で用いられているコンクリート板、農機の残置、古タイヤ等の放置等が認められる。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。				

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件 5・6 (土 地)

上記目的物件の素地価格を求め、これに必要に応じて建付減価を行い、建付地価格を査定した。

物 件 番 号	標 準 価 格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価 補 正 率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ =オ
	ア	イ	ウ	エ	
5	1,700	87.3%	2,561	100%	3,801,000
6			1,411		2,094,000

ア 標準価格：近傍の取引事例等から査定

イ 個別格差：標準的画地に対する目的物件の個別的要因格差である。

規模・形状	周辺環境	利用現況	接道状況等	(相乗計)
-3%	-10%	0%	0%	87.3%

ウ 地積：登記簿記載数量

エ 建付減価補正率：本件は補正不要である。

2. 評価額の判定

上記の価格について、必要に応じて各種の補修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおりの評価額を決定した。

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 1 オ ア	占有補正 現価率 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
5	3,801,000	100%	100%	50%	1,900,000
6	2,094,000	100%	100%	50%	1,050,000
計					2,950,000

イ 占有補正現価率：本件は補正不要である。

ウ 市場性修正率：修正不要と判断した。

エ 競売市場修正率：競売の特殊性等を考慮し、50%の減価率を認めた。

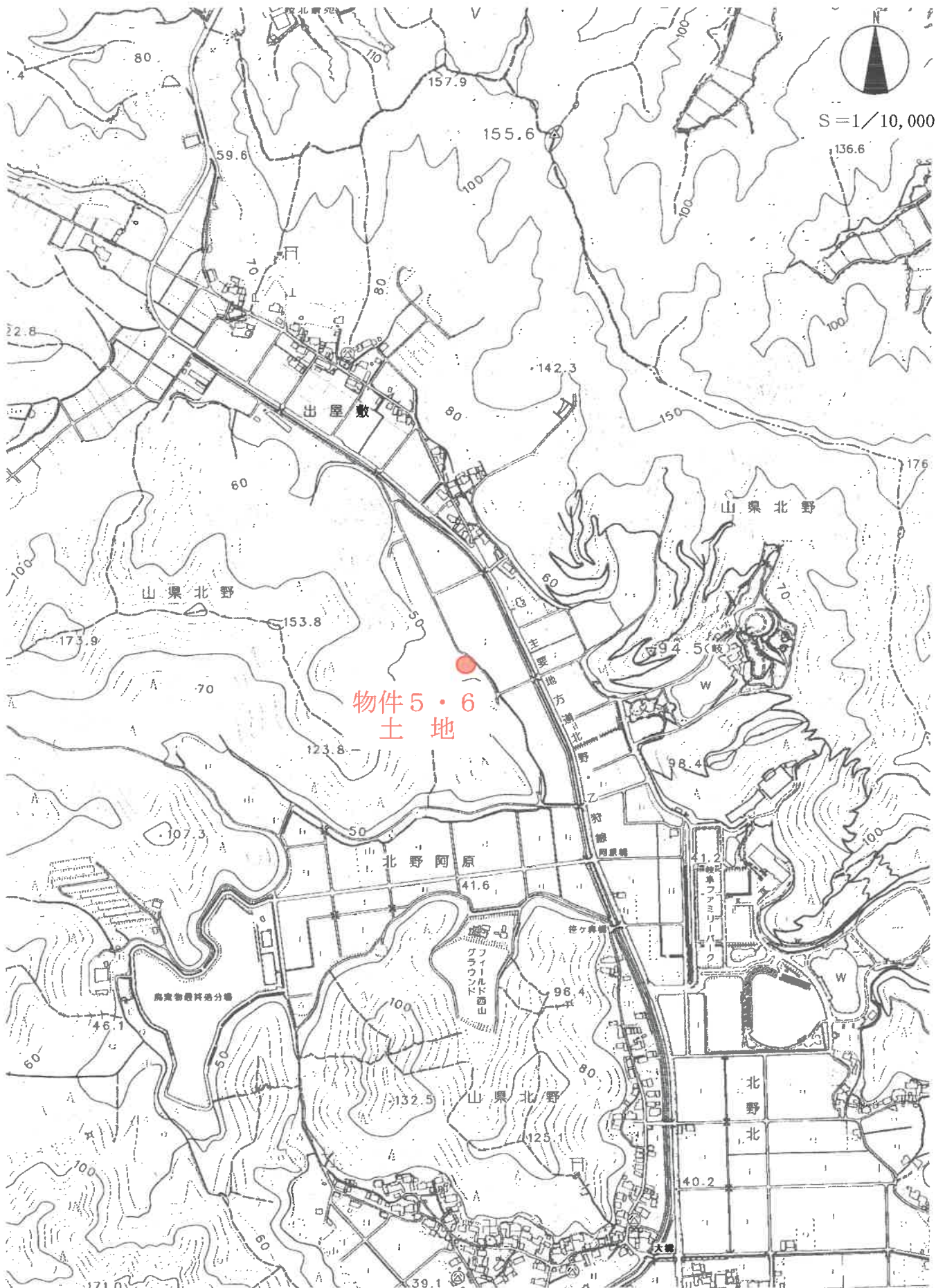
第6 附属資料の表示

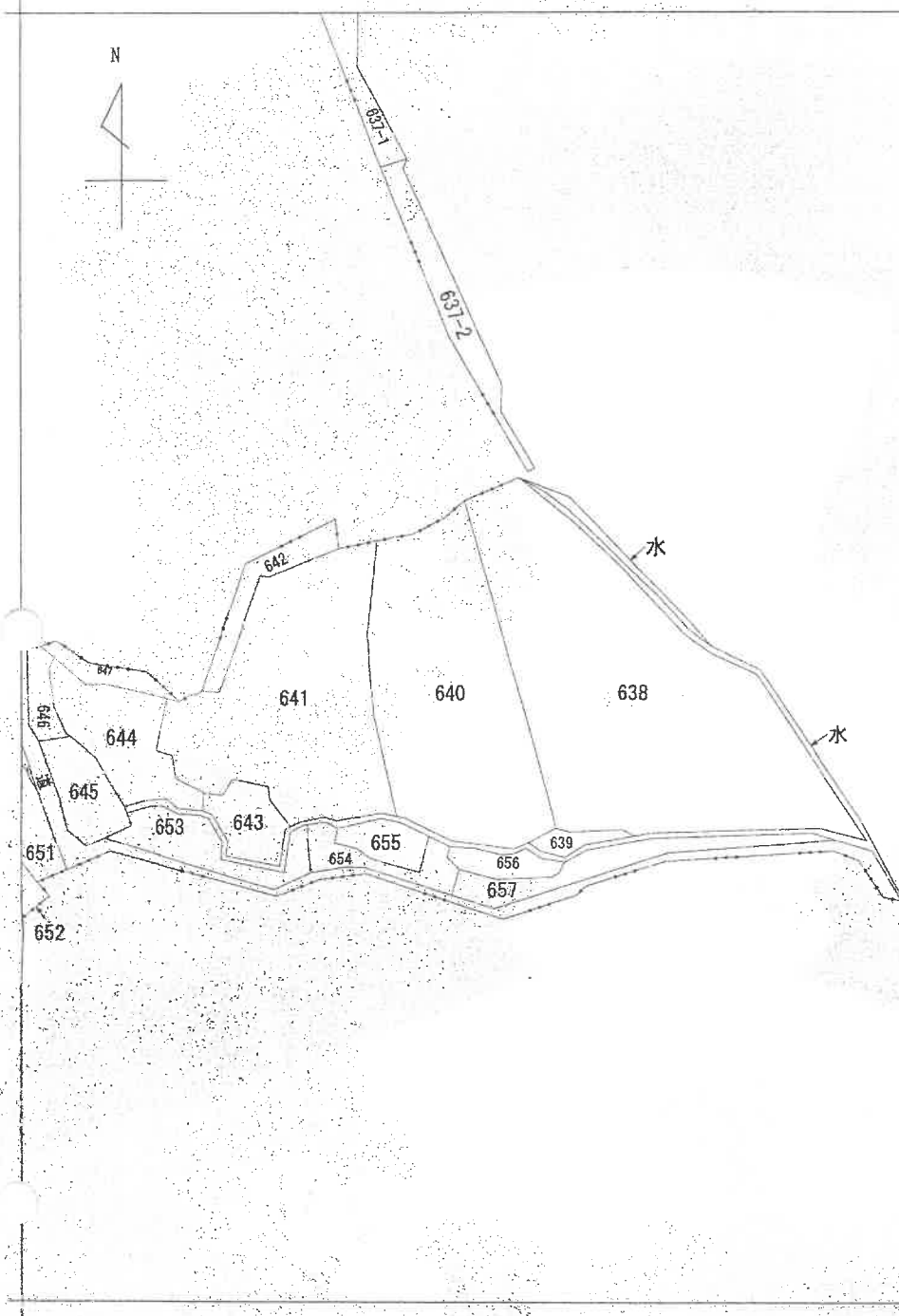
- ・ 目的物件の位置図
- ・ 公図写
- ・ 土地概況図
- ・ 写真

以 上

位置図

岐阜市役所・白図





〔注〕地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	岐阜市出屋敷				地番	638番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小複写

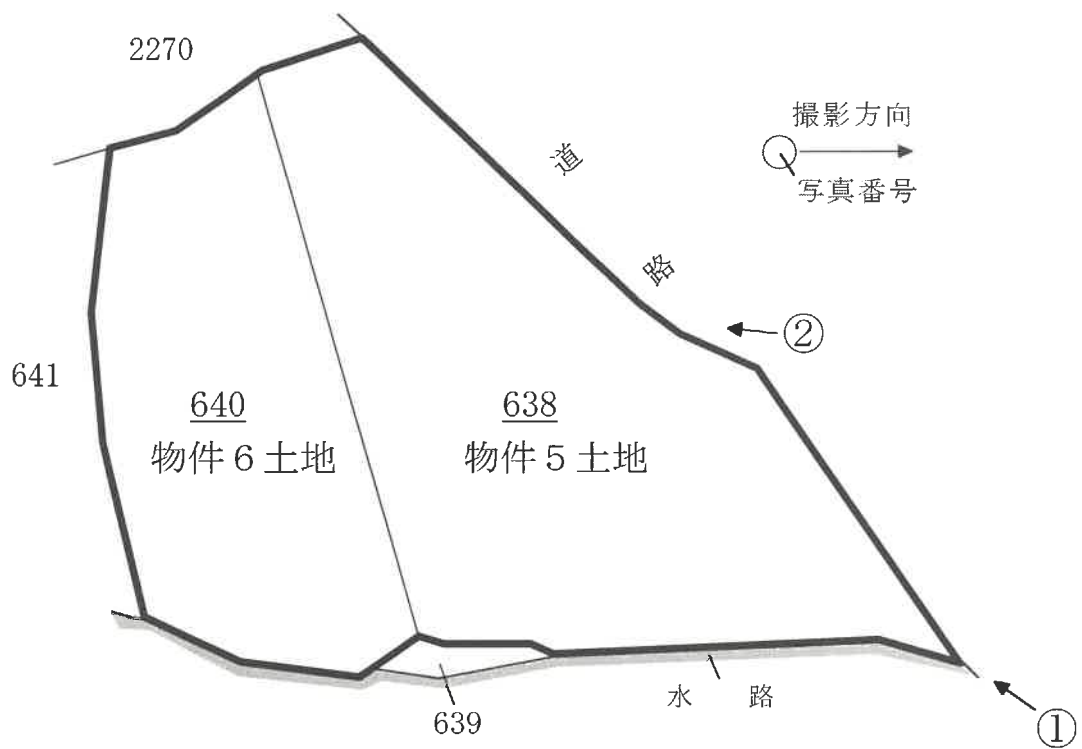
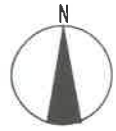
令和5年8月24日
岐阜地方法務局

登記官

請求番号：27-4
(1/1)

令和5年(ヌ)第60号

土地概況図



現況で不分明な筆界、形状等については公図・字絵図等を
基礎として概況を図示

現 況 写 真

写真①



物件5土地

写真②



物件5土地

物件6土地