

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。**

※土地は令和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 8 月 13 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 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 8 年 1 月 8 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 12 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 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 7 年 8 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 目 録

☆3 所 在 美濃市大字須原字貝津
地 番 448番2
地 目 畑
地 積 623平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番448番5）への通行のため無償で利用されている。

《 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。



11

物 件 目 録

3	所	在	美濃市大字須原字貝津
	地	番	4 4 8 番 2
	地	目	畑
	地	積	6 2 3 平方メートル



令和6年(又)第 80号
令和6年11月 8日受理
令和7年 1月 7日提出
(物件3)

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

3	所 在	美濃市大字須原字貝津
	地 番	4 4 8 番 2
	地 目	畑
	地 積	6 2 3 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3		
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) ☒ 畑(物件3) ☐		
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 ☒ 上記の者が休耕畑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)

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) - 畑 - 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) - 転用許可なし - 賃借(小作)権なし
☒ A (所有者)	物件3土地は、私が管理しています。 同土地を第三者に貸しているということはありませんが、同土地の北西側隣家のB氏に対して、同土地を通行することは、私の主人が、亡くなる前に近所同士だということで許可しています。現在、私も通行を許可しています。通行料はありません。 なお、同土地内に井戸が存在するとのことですが、私は知りません。
☒ B (隣家の住人)	本件土地(物件3土地)を通行していることは間違いありません。Aさんのご主人から許可を貰っています。通行料はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見



- 1 物件3土地は、南東側及び南西側を市道にそれぞれ接した休耕畑である。
なお、土地概況図の破線部分のとおり、同土地内に井戸が存在する。
- 2 物件3土地は、関係人の陳述から、所有者Aが休耕畑の状態で管理占有しているものと思料される。
ただし、関係人の陳述及び同土地と北西側隣家の間の塀の状況（塀に比較的広い開口部分が存在する。）から、同隣家の住人Bが車も含めて通行に使用していると思料される。
- 3 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和6年11月8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
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 (物件1, 2, 4と共通)	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27日(水) 14:00-15:45 (物件1, 2, 4と共通)	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 北西側隣家の住人B及び所有者Aからの事情聴取

(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。

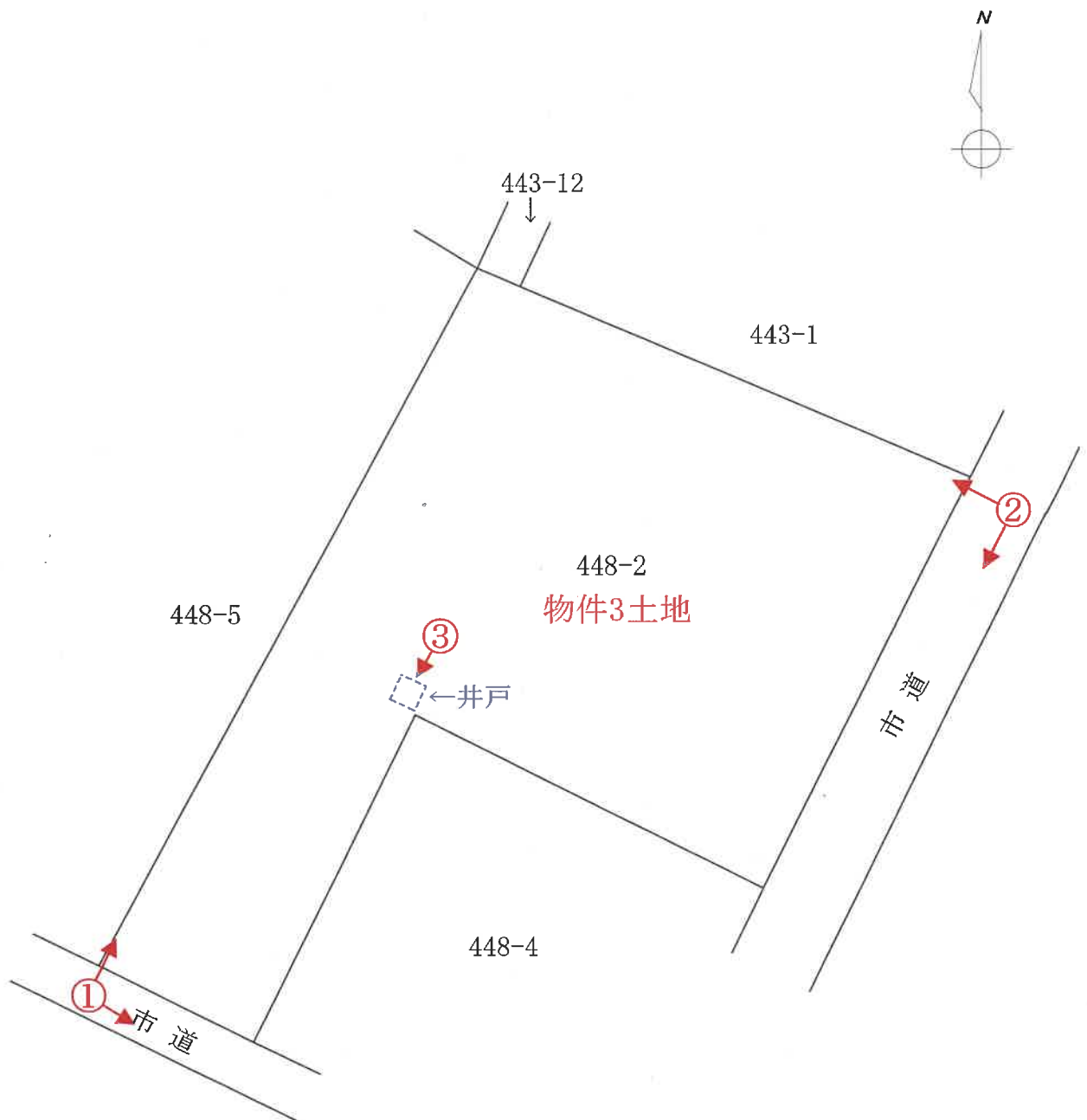
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

※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。



物件3 土地



物件3 土地



井戸

令和 6 年(又)第 80 号 - ②

令和6年11月27日

現地調査

令和7年1月8日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第241706号

発行日付

令和7年1月10日

評 価 人

不動産鑑定士

安 藤 一 成

第1 評価額

一 括 価 格
金 2,900,000 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、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。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

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
3	所 在	美濃市 大字須原字貝津	地目:休耕畑
	地 番	448番2	
	地 目	畑	
	地 積	623 m ²	

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 3)

位置・交通	美濃市中心市街地の北東、美濃市役所の北東方約7.7km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。	長良川鉄道	—— ——	美濃市駅	北東方
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅等が散在する住宅地域				
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		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		農地法、 美濃市景観計画区域		
画 地 条 件	地 積	623 m ²			
	間 口	約21.0m			
	奥 行	約24.3m			
	形 状	L字型不整形地			
接 面 道 路 の 状 況	(南東側) 現況幅員約4.0mの舗装市道「須原3号線」 一道路台帳幅員4.0m－ (南西側) 現況幅員約2.5mの舗装市道「須原4号線」 一道路台帳幅員2.5m(建築基準法42条2項)－				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(3)は、更地の状態で放置されている。				
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	1) 美濃市教育委員会によると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地(貝津遺跡)に該当するため、工事等の際は事前の届出が必要。 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。 3) 美濃市上下水道課によると、上水道は南西側にVP75mm管埋設済とのこと。 4) 農地法3条、又は5条許可申請要 (いずれの許可も認められる－美濃市農業委員会－)。 5) 南東側は道路との間に約20cm程の段差あり。又、目的物件土地上に井戸と思われる構造物が存する(写真No.4)。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 3 (土 地)

物件 3 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物 件 番 号	標 準 価 格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	8,880	87.3%	623	100.0%	4,830,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価調査 美濃(県)-3

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
9,320 (円/㎡)	97.2 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 100.0	8,880 (円/㎡)

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正: 公示地等標準的画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	102.0%

◇地域格差: 地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

形状	規模	高低差	-	(相乗計)
-10%	-2%	-1%	0%	87.3%

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価補正率: 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、下記の通り評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ ア	土地利用権等 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
3	4,830,000	0	100.0%	100.0%	60.0%	2,900,000
一括価格(合計)						2,900,000

ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

エ 市場性修正率 100%

※本件の場合は、特段の市場性修正は不要と認める。

オ 競売市場修正率 60%

※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した。

第6 参考価格資料

地価調査	美濃(県)-3
(所 在)	美濃市大字蕨生字西屋敷1943番1
(価 格)	9,320 円/㎡
(位 置)	長良川鉄道美濃市駅 約8.5km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	386 ㎡
(供給処理)	水道・下水
(接面街路)	南東5.1m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途地域指定無し(60,200)
(地域の概要)	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

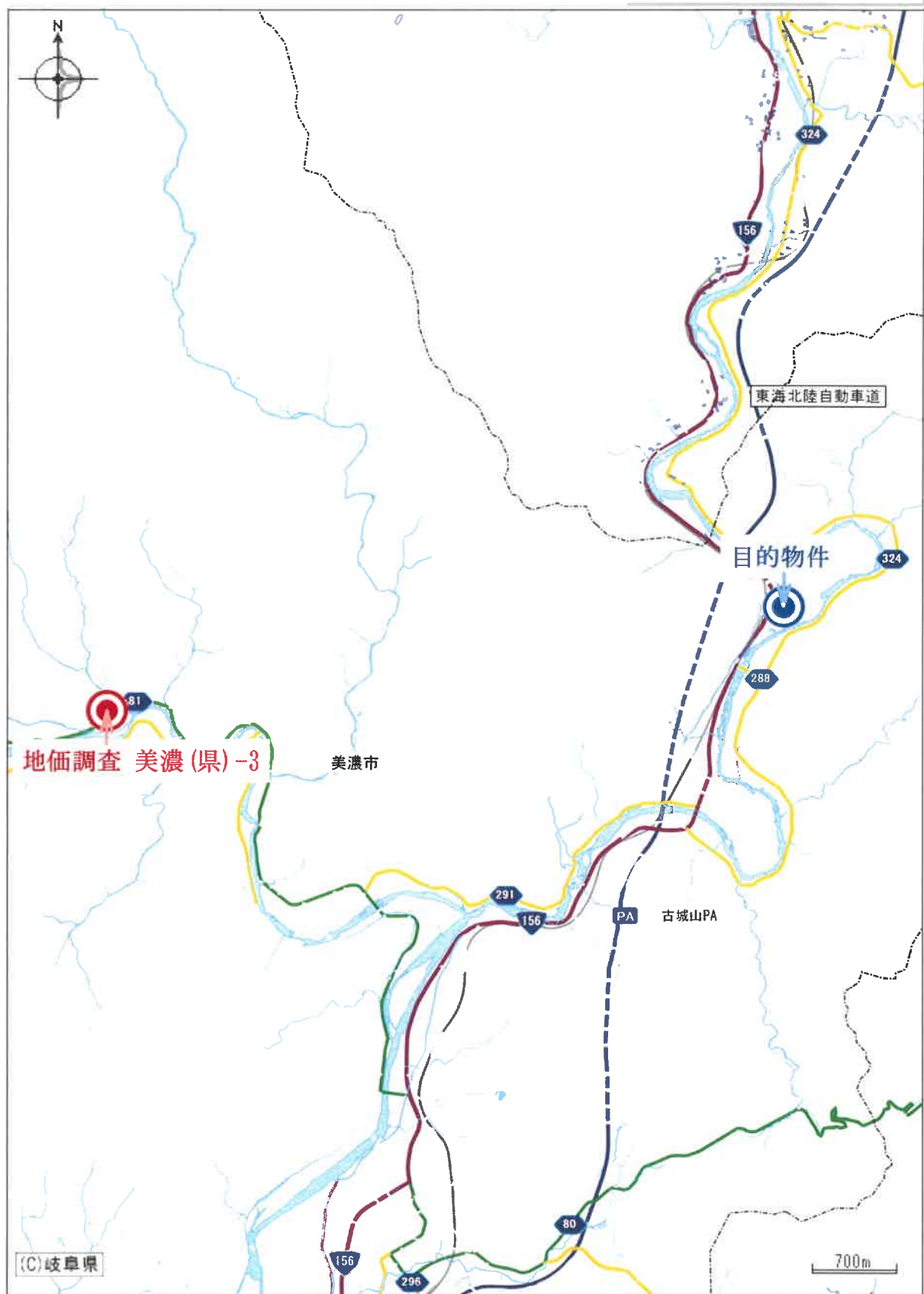
第7 附属資料の表示

- 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

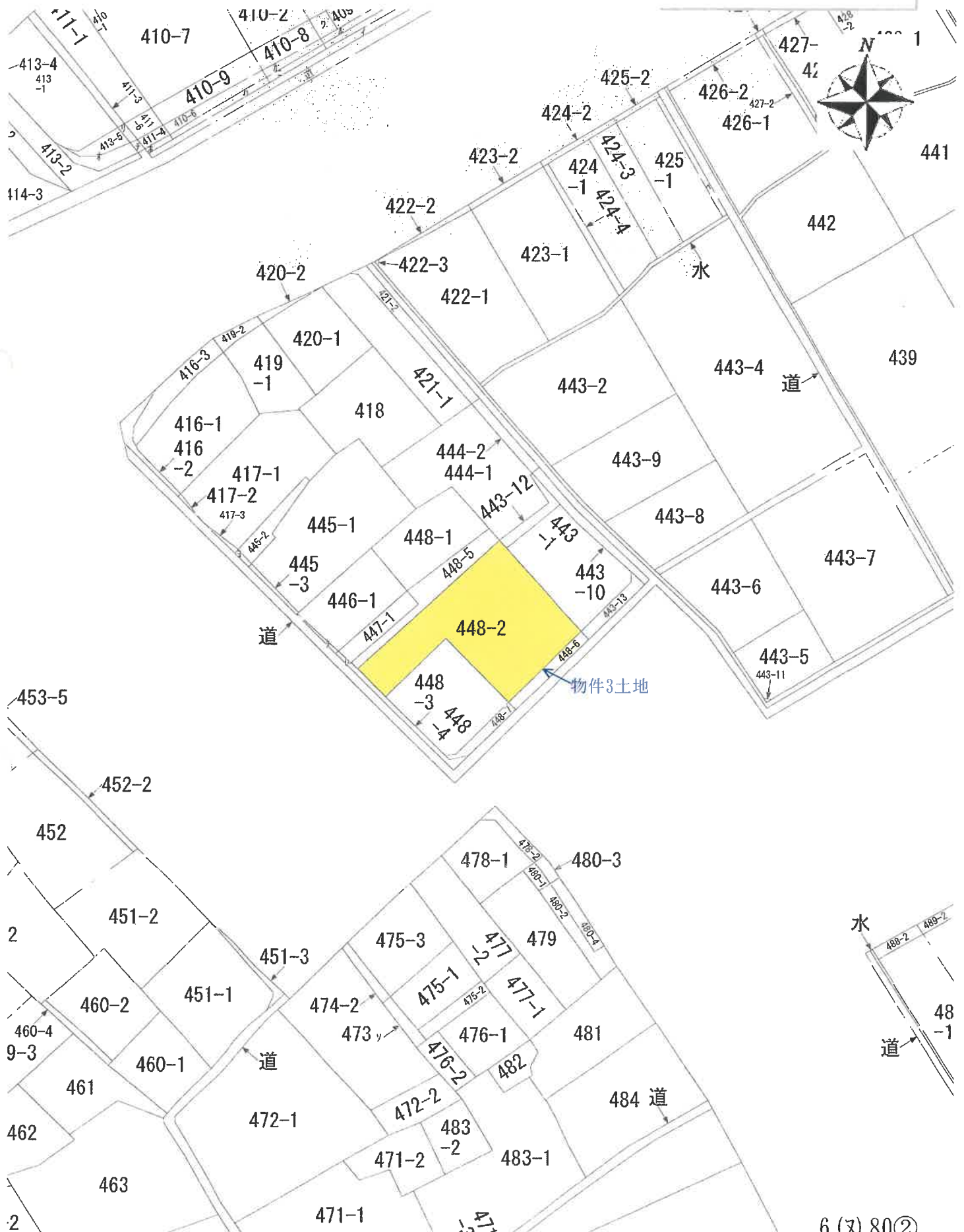
1/50000



6 (ア) 80②

公 図 写

1/1000



6 (ア) 80②

地番

448-2 448-6

地積測量

土地の所在

美濃市 大字須原 字貝津

物件3土地

求積表

地番 ④ 448-2									
N0	X	Y	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) × X _n	(X _{n+1} - X _n) × Y _n	(Y _{n+1} - Y _n) × X _n	(X _{n+1} - X _n) × Y _n	(Y _{n+1} - Y _n) × X _n
P.33	195.714	-166.852	-19.125	-37.43	-37.43	-37.43	-37.43	-37.43	-37.43
X5	163.830	-149.866	-10.106	-16.55	-16.55	-16.55	-16.55	-16.55	-16.55
A5	160.330	-156.747	14.364	73.02	73.02	73.02	73.02	73.02	73.02
A1	175.294	-164.060	23.170	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61
R4	167.424	-179.917	23.763	39.78	39.78	39.78	39.78	39.78	39.78
N0.1R	183.353	-187.823	9.327	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10
R3	186.216	-189.244	-19.002	-35.38	-35.38	-35.38	-35.38	-35.38	-35.38
A16	194.879	-168.321	-22.391	-43.63	-43.63	-43.63	-43.63	-43.63	-43.63
合計面積					623.76	623.76	623.76	623.76	623.76

地番 ④ 448-6									
N0	X	Y	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) × X _n	(X _{n+1} - X _n) × Y _n	(Y _{n+1} - Y _n) × X _n	(X _{n+1} - X _n) × Y _n	(Y _{n+1} - Y _n) × X _n
R3	186.216	-189.244	-3.420	-6.36	-6.36	-6.36	-6.36	-6.36	-6.36
N0.1R	183.353	-187.823	-9.327	-17.10	-17.10	-17.10	-17.10	-17.10	-17.10
R4	167.424	-179.917	-5.848	-9.79	-9.79	-9.79	-9.79	-9.79	-9.79
A3	166.402	-181.975	11.326	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84
0.15	186.368	-191.243	7.269	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47
合計面積					46.98	46.98	46.98	46.98	46.98

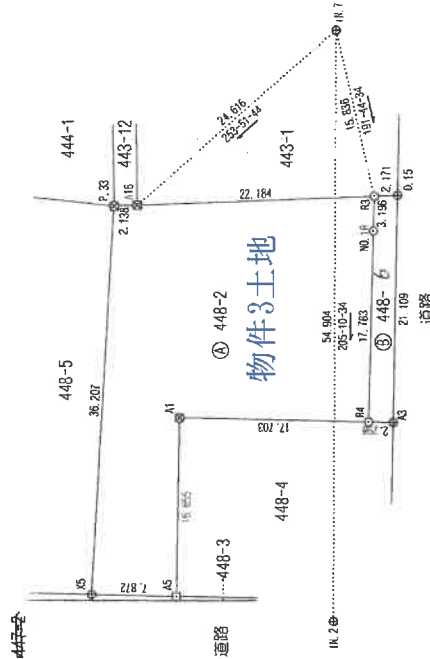
地番	面積
④ 448-2	623.7681540 m ²
④ 448-6	46.983295 m ²
合計面積	670.751435 m ²

新設引照点座標値一覧

点名	種別	X座標	Y座標
N.2	旧溝天端に金属杭	152.033	169.111
N.7	旧溝天端に金属杭	201.721	192.467

引照点境界点表			
引照点	境界点	距離	方向
N.2	N.7	192.467	152.033
N.7	N.2	169.111	201.721
N.2	N.7	54.904	205-10-34
N.7	N.2	15.836	191-44-34
N.2	N.7	24.616	253-51-44

図号	座標系	縮尺	測量年月日
	任意座標系	1/500	平成23年10月24日



引照点図

N. 2

引照点図

N. 7

U字溝天端に杭

U字溝天端に杭

境界点

境界点の種類

□ 金属プレート

⊙ 鉄杭

田 コンクリート杭

図 プラスチック杭

○ 木杭

▽ マキン

十 計算点

作成者

申請人

縮尺

1/500

地 積 測 量 図

448-2、448-4、
448-5

土地の所在
美濃市大字須原字貝津

求積表

地番	④ 448-2					
NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	(Y _{n-1} - Y _n)	距離
A5	163.830	149.696	1656.665960			36.207
J-P.33	195.714	166.853	8131.329538			26.494
J-D.15	185.368	191.243	2803.134896			21.109
A3	166.402	181.975	-4523.305566			20.000
A1	175.294	164.060	-4422.317032			16.655
A5	160.330	156.747	-2302.980120			7.872
		合計	1341.827716			
		合計面積	670.7638580			
		面積	670			m ²

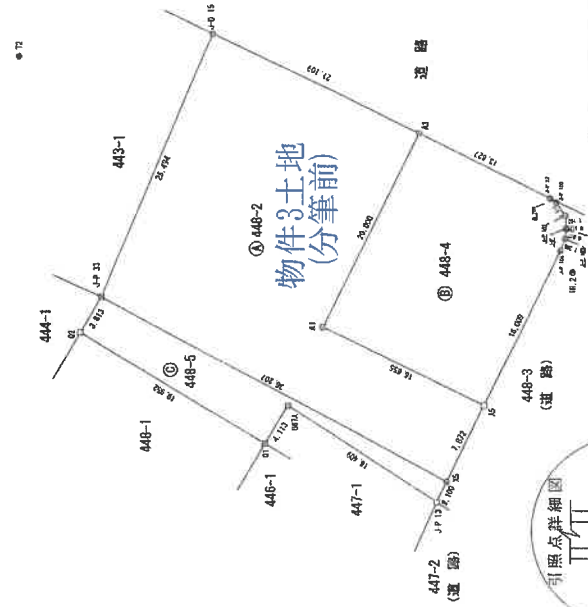
地番	④ 448-4					
NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	(Y _{n-1} - Y _n)	距離
A5	160.330	156.747	-1156.638910			16.655
A1	175.294	164.060	4422.317032			20.000
A3	166.402	181.975	1855.508664			13.627
J-P.22	154.159	175.992	-952.380261			0.709
J-P.100	163.571	175.596	-252.165982			1.517
J-P.101	162.705	174.350	-387.255525			1.160
J-P.5	162.658	173.191	-194.028318			0.112
J-P.102	152.653	173.079	-149.699940			0.877
J-P.103	152.775	172.211	-304.327800			1.206
J-P.104	153.212	171.087	-2359.270368			16.009
		合計	651.160992			
		合計面積	330.5804960			
		面積	330			m ²

地番	④ 448-5					
NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	(Y _{n-1} - Y _n)	距離
Q1	180.631	153.228	1233.520099			19.952
Q2	197.693	163.588	2693.430875			3.813
J-P.33	195.714	166.853	-2718.888653			36.207
A5	163.830	149.696	-3118.995540			2.100
J-P.13	164.764	147.815	1163.728132			16.409
G57A	178.521	156.769	966.334173			4.113
		合計	219.167851			
		合計面積	109.5892255			
		面積	109			m ²

合計面積 1110.926295 m²

引照点	X座標	Y座標
IN.2	152.033	169.111
T2	203.381	189.185

番号	図解系	縮尺係数	測量年月日
	任意座標系		平成22年7月22日



境界線の種類	
石	杭
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	ステンレス杭
区	プレート
区	金網
区	木杭
区	刻印
区	中心線
区	多角器



作製者

申請人

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

前 448-2 後・新

769678

地積測量

地番 448-3, 448-2

土地の所在 美濃市文字須原字貝澤



求積②
1 26.0 × 0.6 = 15.60
2 4.0 × 0.1 = 0.40
3 2.8 × 0.3 = 0.84
4 2.0 × 0.8 = 1.60
5 2.3 × 0.8 = 1.84
6 3.0 × 0.1 = 0.30
計 20.58
1/2 10.29
地積 10.29 m²
① 1180.16 - 10.29 = 1169.87
地積 1169.87 m²

作製者

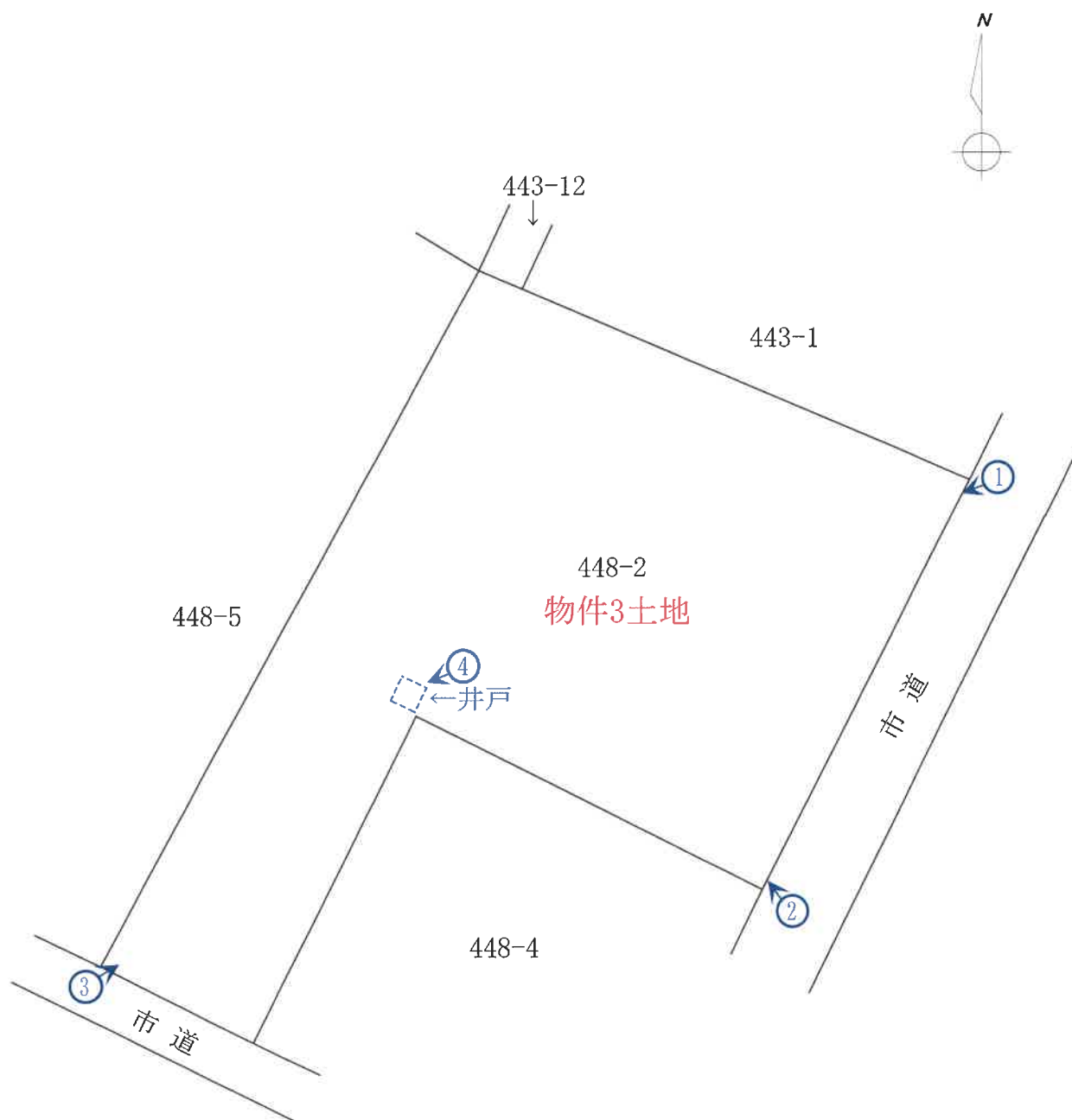
申請人

縮尺 1/250

昭和56年5月26日

A3からA4に縮小

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。

↑
○ 内 写真番号



No.1

物件3土地



No.2

物件3土地

6 (ア) 80②



No.3

物件3土地



No.4

物件3土地

6 (ア) 80②