

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 8年 3月18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 8年 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8月13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 7月28日 午前10時00分から 令和 8年 7月28日 午後 0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 8年 3月18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 岐阜市柳津町高桑西五丁目
地 番 56番
地 目 田
地 積 1331平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月19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】

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

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 岐阜市柳津町高桑西五丁目
地 番 56番
地 目 田
地 積 1331平方メートル



令和7年(ケ)第130号
令和7年11月11日受理
令和8年1月7日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 岐阜市柳津町高桑西五丁目
地 番 56番
地 目 田
地 積 1331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	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり

(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	<p>(令和7年11月25日付け照会に対する回答)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 照会の土地の現況地目 田 2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適応対象地になるかどうか 所有権移転の場合は農地法3条許可が必要 現所有者が農地転用を行う場合は事前協議の申請及び、農地法4条許可が必要 現所有者以外の者が農地転用を行う場合は事前協議の申請及び、農地法5条許可申請が必要 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 該当なし 4 転用許可がされていないときは、その旨 該当なし 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 6 賃借(小作)権の有無 有りのときは、その賃借(小作)人の住所、氏名、賃借(小作)開始の時期 無 7 その他、参考となる事項 無
■荒山評価人	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1土地の水利費について、高桑用水組合長さんから①地区内の人の場合、年間4,5円/m²②地区外の人の場合、年間5,5円/m²である旨の回答をいただきました。
■JAさかい川支店担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は所有者かその親族の方が耕作されていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、本件土地の南側が道路に接する土地である。
- 2 本件土地の占有状況は、所有者に対して照会書を送付したが現時点で回答書の提出はなかったが、関係人の陳述及び現認した状況から、同土地は、所有者が田として管理して占有しているものと認めた。
- 3 本件土地の買受人は、本件土地に対する水利費を負担しなければならないものと思料する。
- 4 本件土地の境界については、同土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが、関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、特に争いはないものと思料する。
- 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月14日(金) 15:00-15:10	岐阜地方法務局	公函等の写し申請, 土地登記事項証明書申請
7年11月17日(月) 16:10-16:25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年11月25日(月) : -:	当庁執行官室	農地照会書作成・送付 (12/5 回答書到着)
7年12月16日(火) 14:40 -15:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行)
8年1月7日(水) 14:40 -15:20	当庁執行官室	J Aさかい川支店担当者から電話による聴取
<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 を立ち合わせ、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

土地現況図(概略)

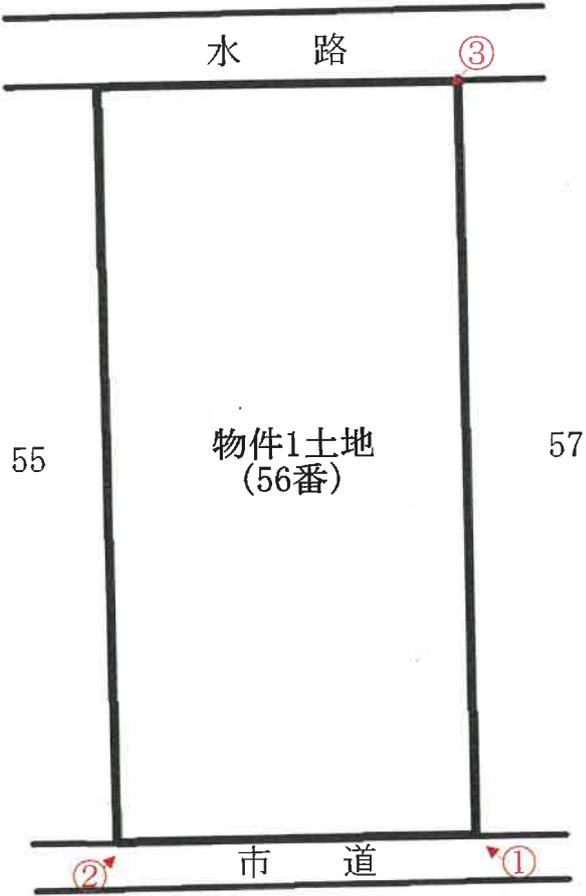


写真1



物件1 土地

写真2



物件1 土地

写真3



物件1 土地

令和7年(ケ)第130号

令和7年12月16日 現地調査

令和8年1月8日 評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第08001号

発行日付

令和8年1月9日

評価人

不動産鑑定士

荒 山 徳 統

第1 評価額

評 価 額
金 2,700,000 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。

第3 目的物件（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1	所在	岐阜市 柳津町高桑西五丁目	概ね左記に同じ。
	地番	56番	
	地目	田	
	地積	1,331.00m 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 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、施設からの方位で八方位表示である。	名鉄	竹鼻線	柳津	西方	3.3km
	J A ぎふ佐波ライスセンター	—	—	北西方	900m
付 近 の 状 況	低層住宅、農地等が見られる既成集落地域				
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	防火地域の指定なし			
	農 振 法 上 の 規 制	所謂農振法区分は設定なし			
	そ の 他 の 規 制	特になし			
画 地 条 件 (規模、形状等)	間 口 奥 行	約25m (南側) × 約53m			
	規 模	1,331 m ²			
	形 状	長方形			
	街 路 接 面	中間画地			
	高 低 差	約0.3m低			
	そ の 他	南側市道から立入り			
自 然 的 条 件	地 勢	概ね平坦			
	日 照	普通			
	水 量 (灌 溉)	普通			
	土 壌 の 肥 沃 度	普通			
	耕 作 の 難 易	普通			
	そ の 他	特になし			
接 面 道 路	南側有効幅員約3.7m舗装市道 (柳津463号線) に接面。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	所有者が田として管理占有している。なお隣地及びその周辺には田、低層住宅地、青空駐車場等が見られる。				

特 記 事 項	<p>< 水利費について > 高桑用水組合組合長からの聴取によれば、所有者が地元の方は年間4.5円/m²、地元の方以外の方は年間5.5円/m²。</p>
	<p>< 賃借（小作）権の有無について > 岐阜市農業委員会からの回答によれば、無。</p>
	<p>< 埋蔵文化財について > 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p>

第5 評価額の判定

① 物件1 (土地)

物件1 の土地価格を算出する。

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	土地価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ	土地個別 価格比
	ア	イ	ウ	エ		カ
1	4,500	1.000	1,331.00	—	5,990,000	—

ア 標準価格：類似性が高い同種農地の取引事例、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：標準的な農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%	0%	100.0%

ウ 地積：登記数量を採用。

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 評価額

物件番号	基礎となる 価格（円） 1①オ ア	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	土地改良負担金等 の減価 エ	競売市場 修正率 オ
1	5,990,000	100.0%	90.0%	—	50.0%

イ．特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

ウ．農地に係る不動産市場動向等を考慮。

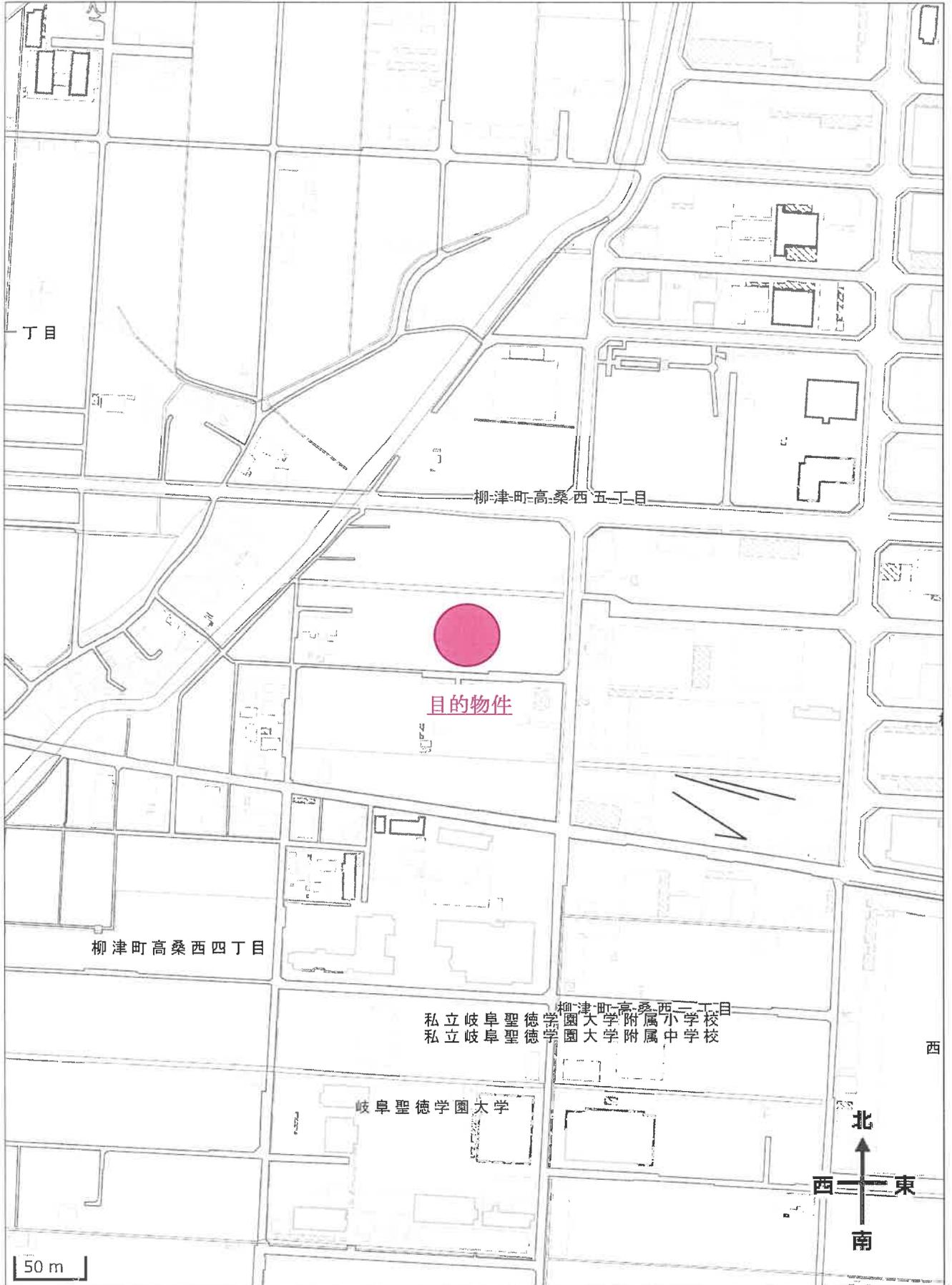
物件番号	評価額 (円)
	万円未満四捨五入
	ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,700,000

第6 附属資料の表示

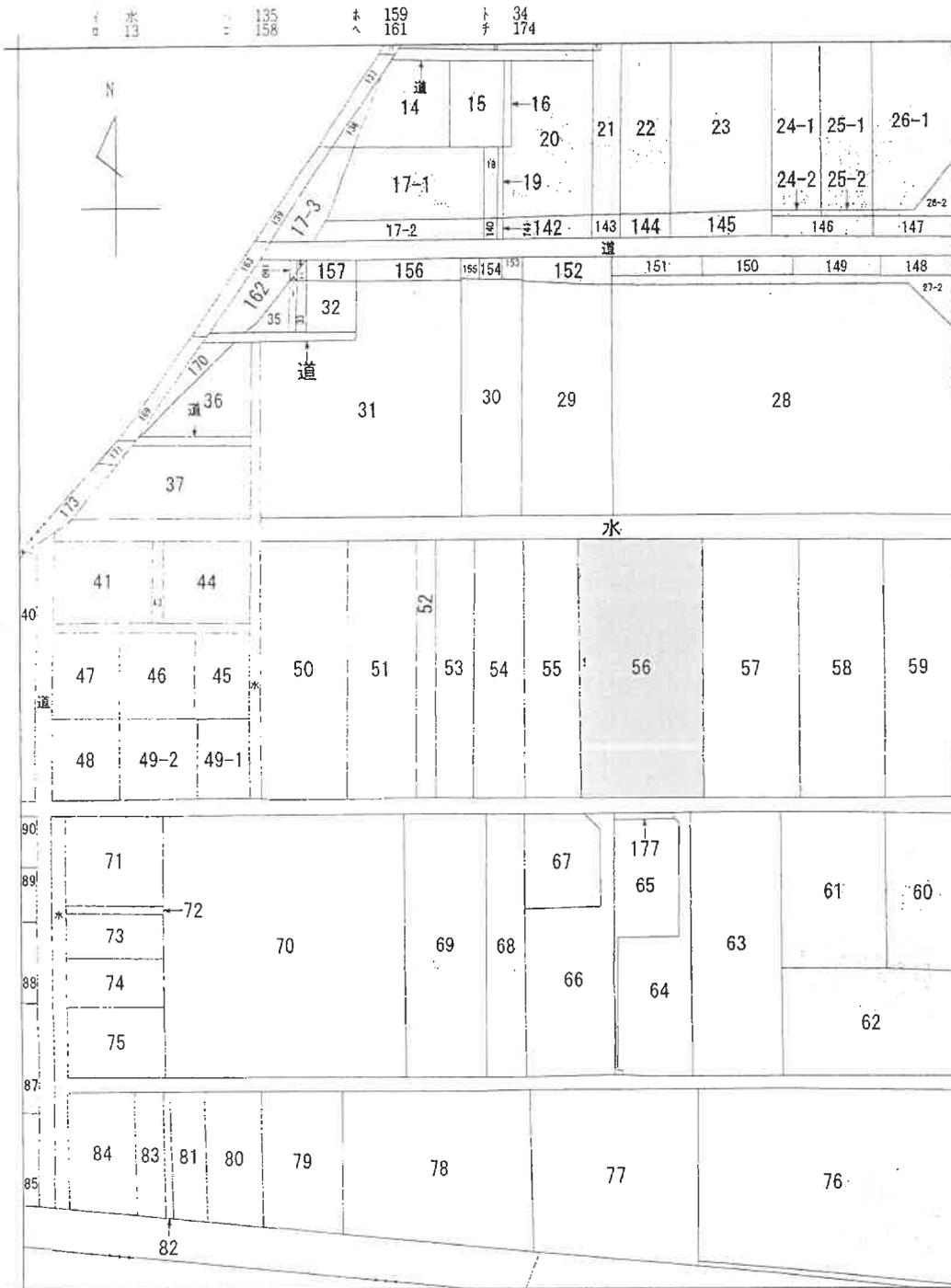
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地現況図
- 4 写真

以上

目的物件の位置図



公図写



(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。

A3判をA4判に縮小

柳津町高桑西五丁目
地番区域見出し

請求部	所在	岐阜市柳津町高桑西五丁目		地番	56番			
出縮	力尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	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				

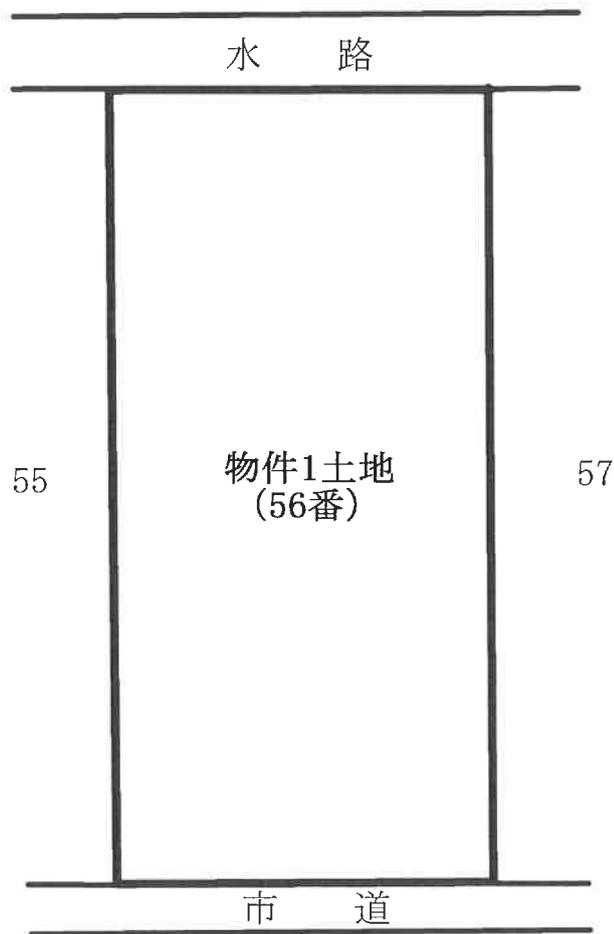
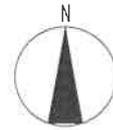
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月29日
岐阜地方法務局

請求番号：39-4

登記官

土地現況図(概略)



令和7年(ケ)第130号

撮影日 令和7年12月16日

写真番号1 目的物件の南東方より撮影



写真番号2 目的物件の南西方より撮影

