

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 8月12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11月 2日 午前 8時30分から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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 9年 1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 8年12月22日 午前10時00分から 令和 8年12月22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 8月12日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

☆3	所	在	岐阜市彦坂川北
	地	番	311番
	地	目	田
	地	積	1002平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農地法3条の許可を受けている。

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

3	所	在	岐阜市彦坂川北
	地	番	3 1 1 番
	地	目	田
	地	積	1 0 0 2平方メートル



令和7年（ケ）第152号
令和7年12月9日受理
令和8年4月6日提出

現 況 調 査 報 告 書

（ 物 件 3 ）

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

3 所 在 岐阜市彦坂川上

地 番 311番

地 目 田

地 積 1002平方メートル

(土地用)

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 ） ☒ 田（物件3） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
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
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、目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が田として占有している。 ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■岐阜市農業委員会担当者 ■A(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和5年5月1日	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 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	平成 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	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎年 金 円(毎年末頃当年分支払) ☐ 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
■岐阜市農業委員会	(令和7年12月11日付け照会に対する回答) 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 農地法第3条の見込み有り 農地法5条の見込み無し 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 無 4 転用許可がされていないときは、その旨 無 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 見込み無し 6 賃借（小作）権の有無 氏 名 A 賃借期間 令和5年5月1日から令和10年4月30日 権利の種類 使用貸借権（農地中間管理機構法による） 開始の時期 無 7 その他、参考となる事項 無し
■A（占有者）	1 物件3土地は、私が物件3土地所有者から無償で使用貸借しています。存続期間は、令和5年5月1日から令和10年4月30日までです。敷金などの差し入れはしていません。 (書面回答)
■岐阜市農業委員会担当者	1 物件3土地はAが占有していますが、Aの使用貸借権は買受人に対抗できない権利です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

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、本件土地の概ね北側が市道に接する土地である。
- 2 本件土地の占有状況は、調査当日に所有者は不在であり所有者宛に照会書を送付したが回答書の提出はなかったが、収集した資料現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（3枚目）記載のとおり認定した。所有者とAとの間の利用権設定は、使用貸借権であると思料するが、関係人の陳述から、買受人には引受けにはならないものと思料する。
- 3 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いえないが、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。
- 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 12 月 10 日(水) 16 : 20 - 16 : 30	岐阜地方法務局	公図等の写し申請, 土地登記事項証明書申請
7 年 12 月 11 日(木) : - :	当庁執行官室	農地照会書作成・送付 (12/19 回答書到着)
7 年 12 月 17 日(水) 11 : 10 - 11 : 30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
8 年 3 月 4 日(水) 16 : 00 - 16 : 25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行)

(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。

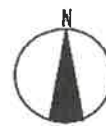
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地概況図（物件3）



←○は写真撮影位置・方向

写真1



物件3 土地

写真2



物件3 土地

令和 7 年（ケ）第 152号-3
令和8年3月4日 現地調査
令和8年3月13日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号	第2515号－3
発行日付	令和8年4月6日
評 価 人	不動産鑑定士 前田 和彦

第1 評価額

評 価 額	
物件 3 (土地)	金 1,030,000 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
3	所 在	岐阜市彦坂川北	
	地 番	3 1 1 番	
	地 目	田	
	地 積	1,002㎡	
番号	特 記 事 項		
2	市街化調整区域内の農振農用地		

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 3)

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※方位は施設からの方角	JR	東海道線	岐阜	北方	13km
付 近 の 状 況	土地改良で水田主体の圃場整備が行われた農地地域				
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・農用地		
	そ の 他 の 規 制		特にない		
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模＝1,002㎡（登記簿数量）、間口・奥行＝約21m・約47m、形状＝長方形				
接 面 道 路	北側：幅員約5mの舗装市道（20003・彦坂土地改良3号線）				
土 地 の 利 用 状 況	水田耕作地				
自 然 的 条 件 及 び 環 境 条 件	日照・通風等		普通		
	地質、肥沃度		普通		
	耕作・作業の難易		やや優る		
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。				
特 記 事 項	・農地取得の買受適格証明を要する。 ・制度化された農地貸借で耕作が続いている（現況調査報告書参照）。 ・農業用水の利用負担金：管理主体の彦坂農業用排水組合によると、地積、耕作状況等によって異なるが、1反3000円（年間）が目安。 ・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 3 (土 地)

上記目的物件の素地価格を求め、これに必要な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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 補 正 率 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ =オ
3	2,000	103.0%	1,002	100%	2,064,000

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・用途性	利用現況	接道状況等	(相乗計)
0%	0%	0%	3%	103.0%

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、必要なに応じて各種の減価・修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり
に評価額を決定した。

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 1 オ ア	占有 減価率 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
3	2,064,000	100%	100%	50%	1,030,000

イ 占有減価率：制度化された使用貸借で補正は不要と判断する。

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。

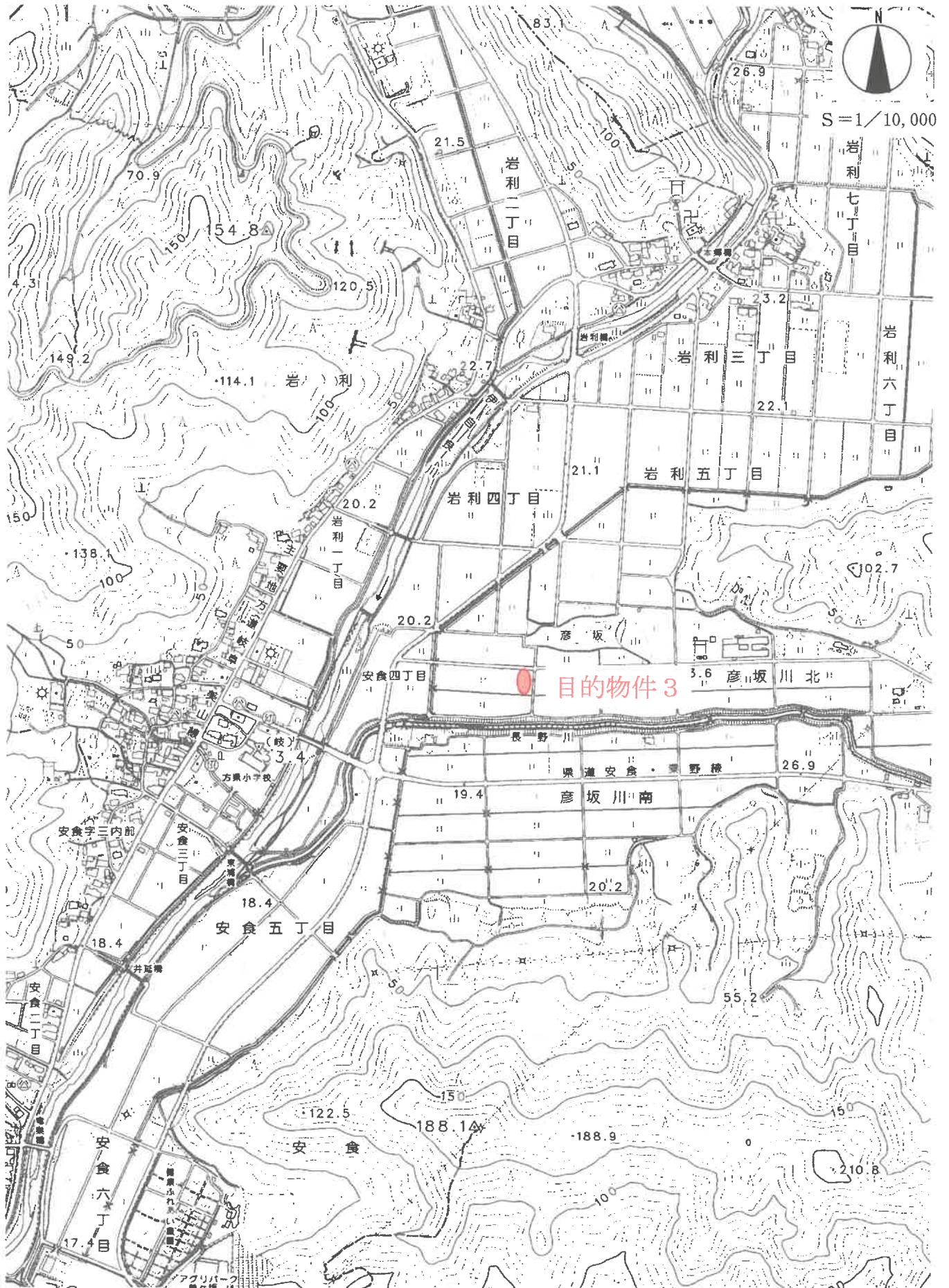
第6 附属資料の表示

- ・ 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

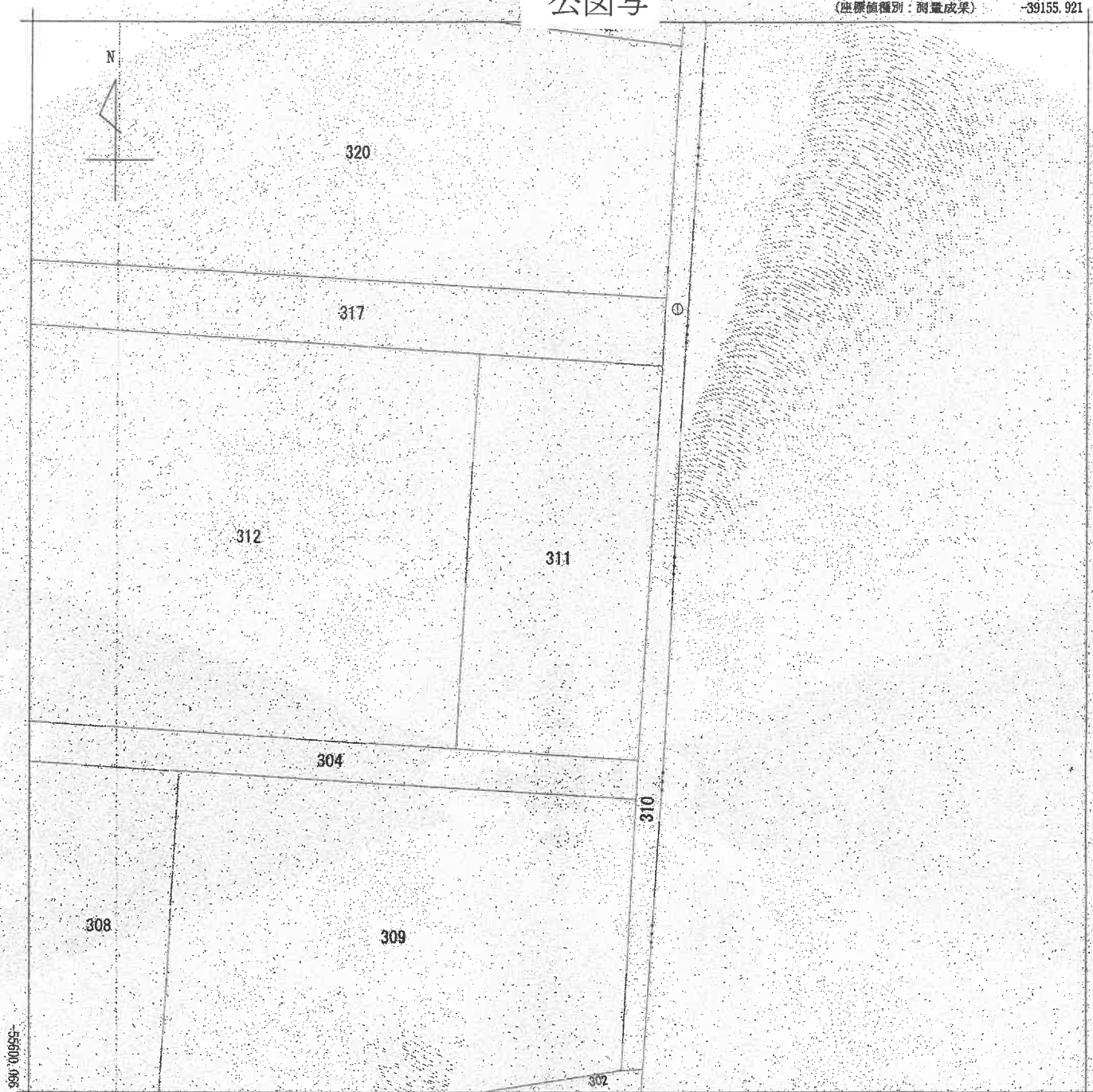


公図写

(座標値種別：測量成果)

-39155.921

-55474.065



-39280.921

(座標値種別：測量成果)

(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(fouhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

彦坂川北

請求部	所在	岐阜市彦坂川北				地番	311番			
出力尺	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	平成9年3月			備付年月日(原図)	平成12年9月13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。

令和7年12月10日
岐阜地方法務局

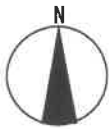
請求番号：32-3
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小複写

令和7年(ケ)第152号-3

土地概況図（物件3）



現 況 写 真

写真①



物件3土地

写真②



物件3土地