

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。	



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）
1～3☆	5,450,000 4,360,000	一括	1,090,000	11,360	0
1	2,850,000				
2	1,530,000				
3	1,070,000				



11

物 件 目 録

☆1 所 在 海津市南濃町徳田字横代

地 番 6 5 3 番 1

地 目 畑

地 積 2 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 海津市南濃町徳田字横代

地 番 6 5 4 番 5

地 目 宅地

地 積 1 4 0 . 1 0 平方メートル

3 所 在 海津市南濃町徳田字段

地 番 6 5 5 番 1

地 目 山林

地 積 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

-
- | | |
|-------|--|
| 1 | 不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 3 | 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
本件所有者が占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 | 海津市南濃町徳田字横代 |
| | 地 番 | 6 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 6 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 海津市南濃町徳田字横代 |
| | 地 番 | 6 5 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 海津市南濃町徳田字段 |
| | 地 番 | 6 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 9 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



令和 7年 (ケ) 第 24号
令和 7年 3月28日受理
令和 8年 3月23日提出
物件1～3土地

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 丹 羽 勝 久

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 海津市南濃町徳田字横代 |
| | 地 | 番 | 6 5 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 海津市南濃町徳田字横代 |
| | 地 | 番 | 6 5 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 0 . 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 海津市南濃町徳田字段 |
| | 地 | 番 | 6 5 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 8 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 1, 2, 3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2, 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 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 ☐ ☐ 「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
■ A	1 この空き地は、誰にも貸していません。現況は宅地になっています。 (面接による聴取)
■ 破産者 A 破産管財人 弁護士 B	1 物件 1 ～ 3 土地は、破産財団から財団放棄しています。 (面接による聴取)
■ 海津市農業委員会	(令和 7 年 6 月 23 日付け照会に対する回答) (物件 1 土地について) 1 照会の土地の現況地目 農地 2 照会の土地は、農地法 3 条又は 5 条の適用対象地になるかどうか。 同 5 条許可申請が必要 (転用可能) 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有無 無 6 賃借 (小作) 権の有無 該当なし 7 その他、参考となる事項 記載なし 以上

(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 物件1～3土地は、一体利用され、北及び東側を道路に接し、同土地は更地である。
- 2 物件1～3土地は、現在、Aが更地として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件1～3土地の買受人は、買受適格証明書が必要であると思料する。
- 4 物件1～3土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 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3月28日(金) 11:00-11:10	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年4月14日(月) 11:10-11:30	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A事情聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

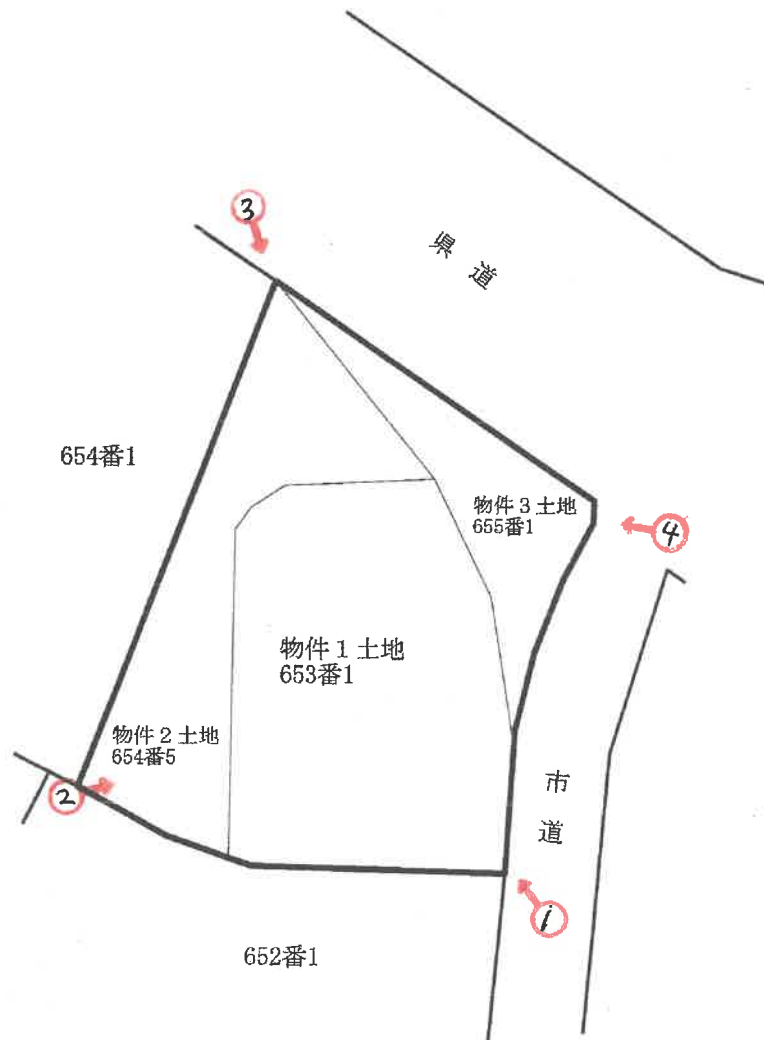
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真 1



物件 1 土地

写真 2



物件 2 土地

写真 3



物件 3 土地

物件 2 土地

写真 4



物件 3 土地

令和 7 年（ケ）第 24 号 - 1

令和7年4月14日 現地調査

令和8年4月2日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26004号

発行日付

令和8年4月3日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

評 価 額	
金 5,450,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 2,850,000 円
物件2（土地）	金 1,530,000 円
物件3（土地）	金 1,070,000 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具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（土地）

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	海津市 南濃町徳田字横代	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	653番1	
	地 目	畑	
	地 積	261㎡	
2	所 在	海津市 南濃町徳田字横代	概ね左記に同じ
	地 番	654番5	
	地 目	宅地	
	地 積	140.10㎡	
3	所 在	海津市 南濃町徳田字段	地目が宅地である他は概ね左記に同じ
	地 番	655番1	
	地 目	山林	
	地 積	98㎡	

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 1～3

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。	養老鉄道	——	美濃津屋	南東方	2.1km
	海津市デマンド交通	——	徳田(段)集積所前	北西方	150m
付 近 の 状 況	県道沿いの農家集落地域				
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		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		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		499.10㎡		
	間 口		約19m		
	奥 行		約26m		
	形 状		ほぼ整形形状		
接 面 道 路	北東側有効幅員約13.5m舗装県道：主要地方道 南濃関ヶ原線及び東側有効幅員約4.5m舗装市道：海津33182号線（いずれも建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	整地された砂利敷の未利用地である。北東側に接面する県道とは最大で約1.5mの高低差があるため、敷地内への行き来は東側の市道を使用する。なお周辺は低層住宅地、未利用地等が見られる。				
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	取付可	なし	不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	<物件の確認について>地積測量図は調製されているが現地にて境界標の確認ができなかったため、公図も併用し現況とを照合の上周囲の計測を行い、一体としての位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。但し各物件間の境界は不分明である。 <農用地について>海津市農業委員会からの回答によれば、物件(1)は農用地区域外となっている（その他詳細は現況調査報告書参照）。 <埋蔵文化財について>海津市文化・スポーツ課からの聴取によれば目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず文化財埋蔵の可能性は低いと史料する。 <土壌等汚染について>所有者による聴取から、整地に伴い地中に産業廃棄物等による埋設物はないこと、また過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと史料されることから、土壌等の汚染の可能性は低いと史料する。				

第5 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

1 基礎となる価格

① 物件 1～3 （土 地）

物件 1～3 の土地価格を算出する。

物 件 番 号	標準画地価格 (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
1	17,700	1.030	261	—	4,758,000
2			140.10	—	2,554,000
3			98	—	1,787,000
計					9,099,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 海津-4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
16,000 (円/㎡)	$\frac{99.8}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{90.0}$	= 17,700 (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)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇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)
-10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	90.0%

イ 個別格差：目的土地と標準画地との要因格差である。

物件番号	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1～3	0.0%	0.0%	0.0%	3.0%	103.0%

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 基礎となる価格

土地(物件1～3) ①オ ア	占有減価率 (%又は円) イ	基礎となる価格合計額 (円) ア×イ＝ウ
9,099,000	100.0%	9,099,000

イ. 第三者占有に基づく補正の必要性は認められない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に, 必要に応じて市場性修正を行い, 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。

物 件 番 号	基礎となる 価格 (円) ア (1①オ)	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	評価額 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ
1	4,758,000	100.0%	60.0%	2,850,000
2	2,554,000	100.0%	60.0%	1,530,000
3	1,787,000	100.0%	60.0%	1,070,000
(合計)				5,450,000

イ. 特に市場性に基づく修正の必要性は認められない。

ウ. 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 参考価格資料

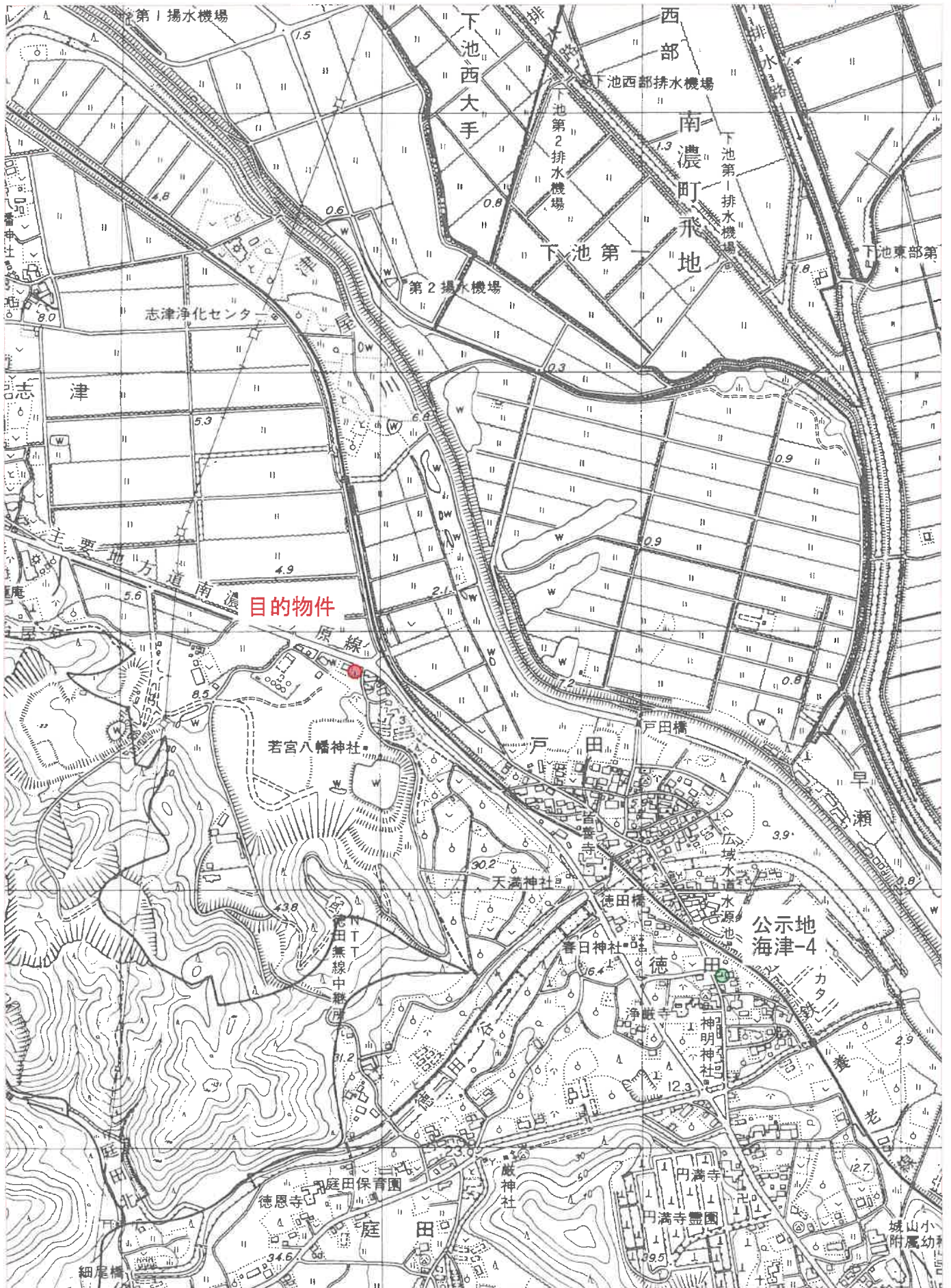
地価公示	海津一4
(所 在)	海津市南濃町徳田字榊野120番6
(価 格)	16,000 円/㎡
(位 置)	養老鉄道駒野駅 約2,100m (道路距離)
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	191 ㎡
(供給処理)	水道
(接面街路)	西5.0m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 用途無指定 (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	農家住宅が多く県道に近い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

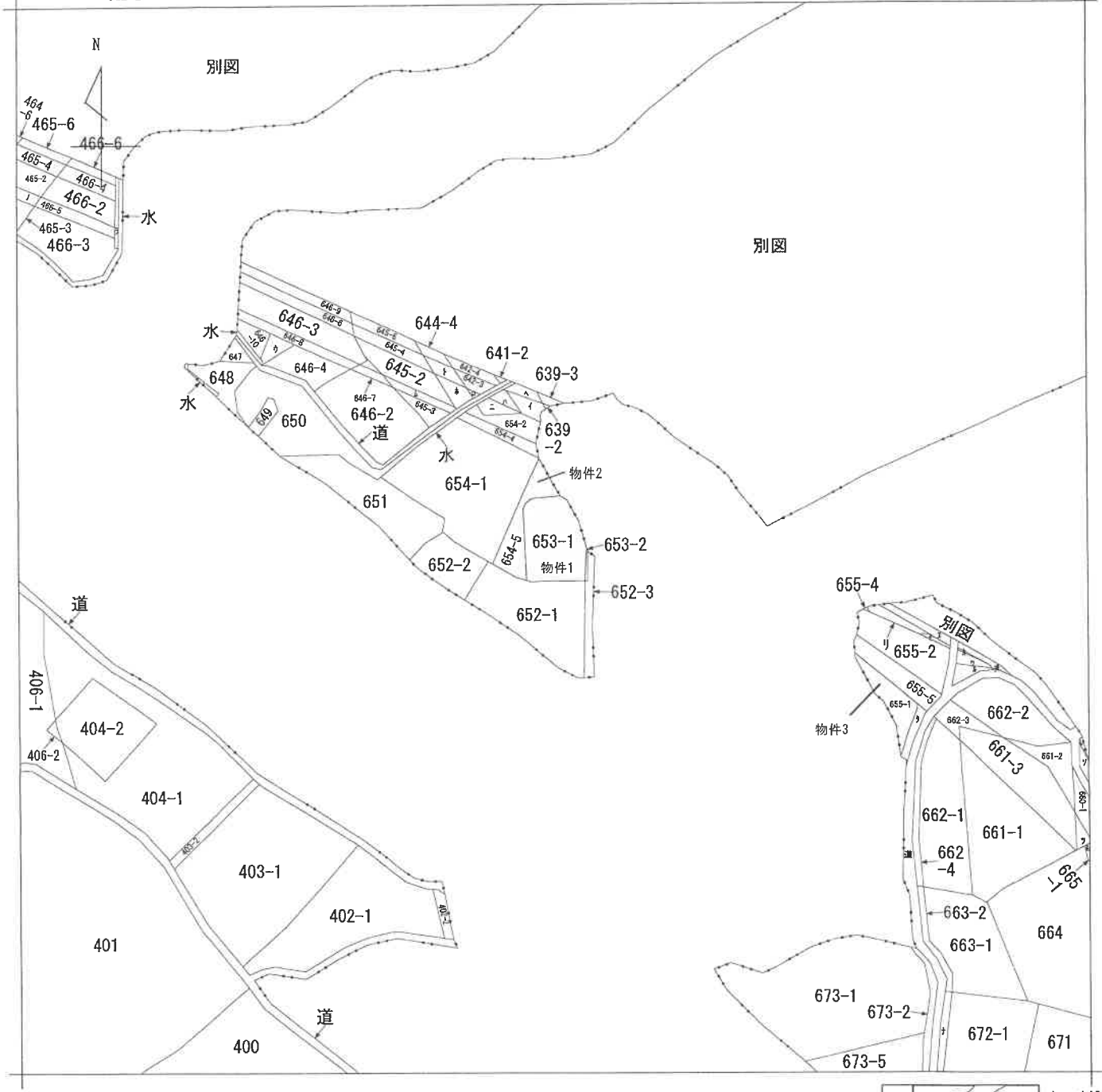
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

以 上

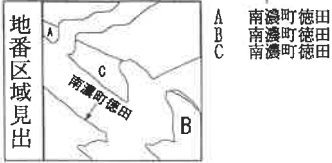
目的物件の位置図



イ 640-2 ハ 643-1 ホ 644-2 ト 644-3 リ 656-3 ル 657-1
ロ 642-2 ニ 643-2 ヘ 640-3 チ 655-3 レ 656-4 657-2



(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。



請求部分	所在	海津市南濃町徳田字横代				地番	653番1			
出力縮尺	縮尺不明	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	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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和7年3月28日

岐阜地方法務局

請求番号：17-1
(1/2)

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年3月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜県地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年3月28日 岐阜県地方方法務局

登記官

前地番	653	後・新地番	653-2
土地の所在	岐阜県海津郡南濃町徳田字横代		

157801

(口) 求積 653-2

7.15 x	0.16	1.1440
6.90 x	0.55	3.7950
計		4.9390
1/2		2.4695

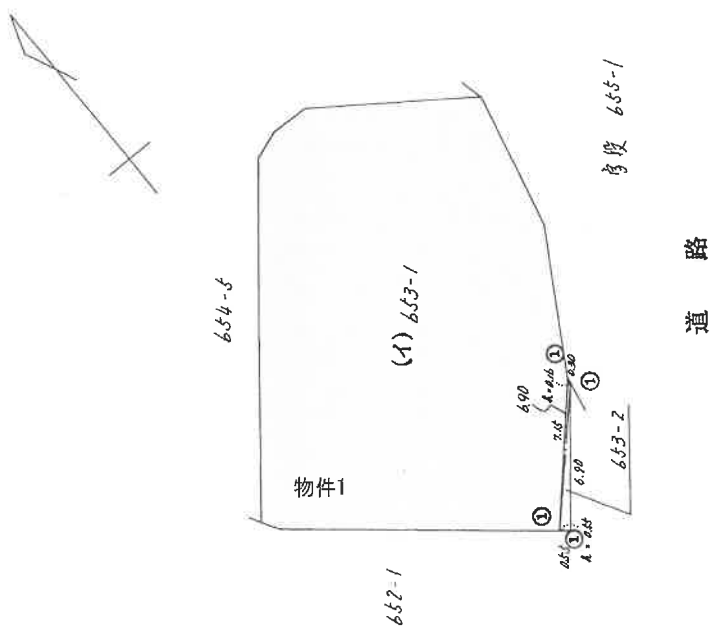
(イ) 求積 653-1

264 - 2.4695 = 261.5305

地積 (イ) 261㎡

(口) 2.46㎡

A3判をA4判に縮小



製作者	被代理人	杭木	縮尺	1/250
-----	------	----	----	-------

登記年月日：昭和60年7月3日

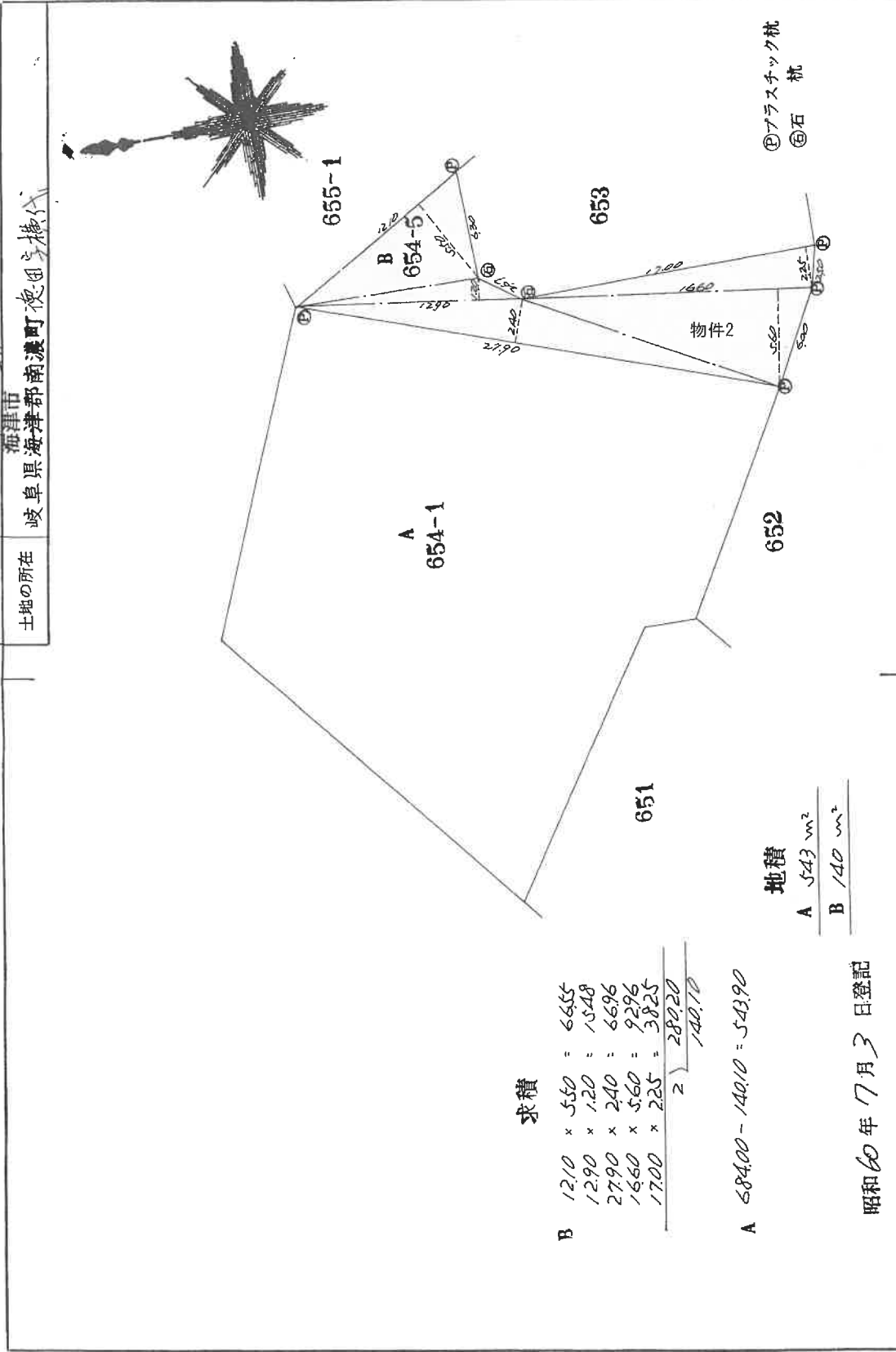
157803

前 654-1 後・新

土地所在図

地 番 654-5 654-1

土地の所在 岐阜県海津郡南濃町夜間換代



昭和60年7月3日登記

作製者	土地家屋調査士	申請人	岐阜県海津郡南濃町夜間換代	縮尺	1/250
-----	---------	-----	---------------	----	-------

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜県地方方法務局大垣支局管轄)

令和7年3月28日 岐阜地方方法務局

登記官

登記年月日：平成1年3月30日

157803

前地番 655-1
後・新地番 655-6

土地積測量図

土地の所在 岐阜県海津郡南濃町徳田号段

(口) 求積 655-6

3.55 x 1.12 = 3.9760
4.25 x 1.46 = 6.2050
6.60 x 2.21 = 14.5860
4.30 x 2.19 = 9.4170
6.35 x 2.35 = 12.5725
4.95 x 1.37 = 6.7815
2.70 x 1.05 = 2.8350

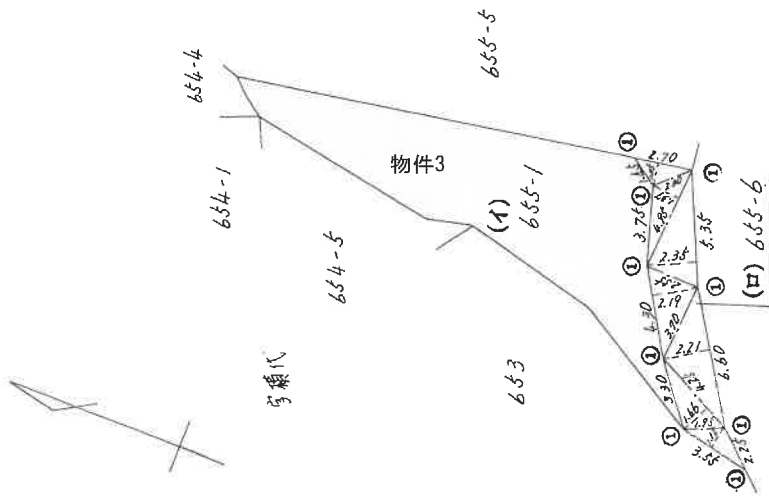
計 56.3730
1/2 28.1865

(1) 求積 655-1

126.99 - 28.1865 = 98.8035

(1) 98㎡
(口) 28㎡

A3判をA4判に縮小



① 木 杭

作製者	申請人	被代位者	縮尺	1/250
-----	-----	------	----	-------

(昭和63)年8月20日作製

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜県地方方法務局大垣支庁管轄)
令和7年3月28日 岐阜地方方法務局

登記官

土地概況図



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和7年(ケ)第24号-1



①

目的物件
の北東より
撮影

コメント



②

目的物件
の南東より
撮影

コメント