

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 6月18日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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 7月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月22日 午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 8月 7日 午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 7月29日 午前10時00分から 令和 7年 7月29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 6月18日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



513

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	4,350,000 3,480,000		870,000	13,265	5,685
備考					



物 件 目 録

1	所 在	各務原市蘇原清住町四丁目
	地 番	1 1 2 番
	地 目	宅地
	地 積	2 3 5. 6 3平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 14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】

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	各務原市蘇原清住町四丁目
	地	番	1 1 2 番
	地	目	宅地
	地	積	2 3 5 . 6 3 平方メートル



令和7年(ケ)第12号
令和7年3月17日受理
令和7年4月9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	各務原市蘇原清住町四丁目
	地	番	112番
	地	目	宅地
	地	積	235.63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	☒ 宅地（物件1） ☐ 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		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民(女性)	1 物件1土地(以下「本件土地」という。)は、所有者以外の第三者が出入りするところを見たことはなかったと思いますし、同土地に何かを埋める作業をしているところも見なかったと思います。 2 本件土地は、境界で問題になったということは聞いたことはありません。

(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 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、本件土地の南側及び西側が市道（南側：蘇北620号線，西側：蘇北619号線）にそれぞれ接する土地である。
- 2 本件土地の占有状況は、所有者宛に照会書を送付したが回答書の提出はなく、事情聴取することができなかったが調査当日に同土地上に建物、工作物及び動産類は存在しておらず、関係人の陳述及び第三者が占有する徴表が認められないこと、その他現認した状況を総合して、所有者が更地として占有しているものと認めた。
- 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。
- 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過

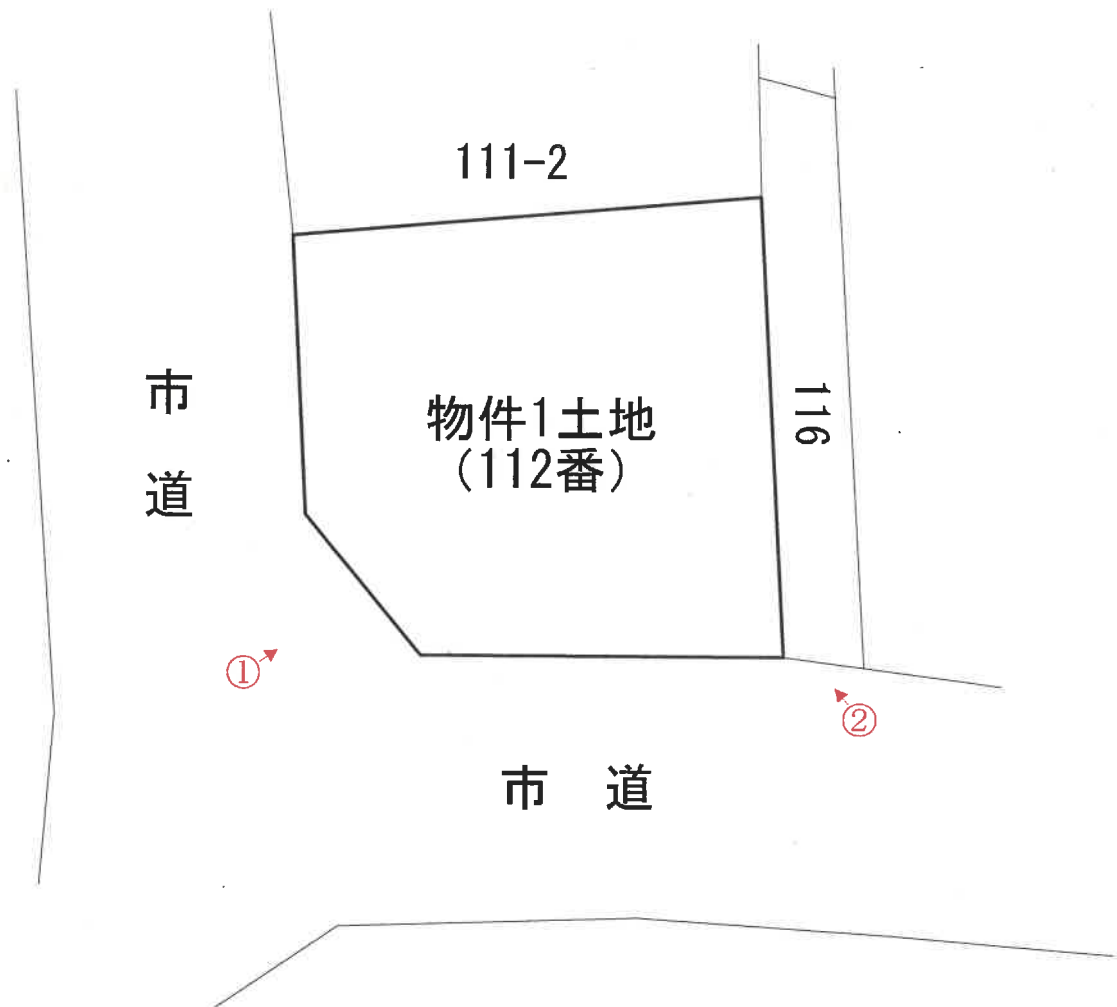
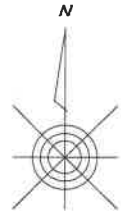
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月17日(月) 14:10-14:20	岐阜地方法務局	公図等の写し申請, 土地登記事項証明書申請
7年3月17日(月) 14:50-15:05	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年4月7日(月) 16:10-16:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 近隣住民から事情聴取

(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。
- ☐

(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



←○は写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第12号

写真1



物件1 土地

写真2



物件1 土地

令和7年(ケ)第12号
令和7年3月25日現地調査
令和7年4月16日評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1055号
発行日付 令和7年4月17日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 4,350,000 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	各務原市蘇原清住町4丁目	左記にほぼ同じ。
	地 番	112番	
	地 目	宅地	
	地 積	235.63㎡	

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、施設からの方角で八方位表示である。	JR東海	高山本線	蘇原	北東方	3,200m
	各務原市コミュニティバス	ふれあい蘇原線	各務原団地	西方	50m
付 近 の 状 況	郊外部の丘陵地に戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地（各務原住宅団地）				
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		市街化区域		
	用 途 地 域		第一種中高層住居専用地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		22条区域		
	そ の 他 の 規 制		(景観法) 高さ制限20m・森の風景区域		
画 地 条 件	地 積		235.63㎡		
	間 口		約15.5m		
	奥 行		約16.0m		
	形 状		ほぼ正方形		
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約9mの舗装市道（蘇北620号線・歩道有）、西側幅員約9m舗装市道（蘇北619号線・歩道有）にほぼ等高に接面する。接面する道路はどちらも建築基準法42条1項1号道路である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象不動産は更地である。東側隣地（地番116番）は各務原市が所有する土地（登記簿地目：用悪水路、現況は幅約3.3mの未舗装の通路状の土地）である。北側は戸建住宅地である。				
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）			
	<埋蔵文化財について>対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 <土壌等汚染について>過去の住宅地図によると、昭和39年は農地もしくは未利用地、昭和48年以降は住宅団地内の造成された宅地である。数年前まで一般住宅と平家建の店舗の敷地として利用されていたことから、土壌汚染の可能性は低いと史料される。 <立地適正化計画について>都市機能誘導区域外、居住誘導区域外である。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	土地価格 (円) 千円未満四捨五入 $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	28,000	1.10	235.63	—	7,257,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 各務原（県）-9

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
30,000 (円/㎡)	97.8 $\times \frac{\quad}{100.0}$	100 $\times \frac{\quad}{107}$	100 $\times \frac{\quad}{98}$	$= 28,000$ (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：公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
-2%	0%	0%	0%	98%

イ 個別格差：目的土地と標準画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)	(その他)	相乗計
0%	0%	7%	3%	0%	110%

(方位)：南7%、(接面街路)：角地+3%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

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、さらに競売市場修正等を施して、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)	占有減価 修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
					万円未満四捨五入
	ア (1①オ)	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	7,257,000	—	100.0%	60.0%	4,350,000
評 価 額					4,350,000

イ. 特になし。

ウ. 特になし。

エ. 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

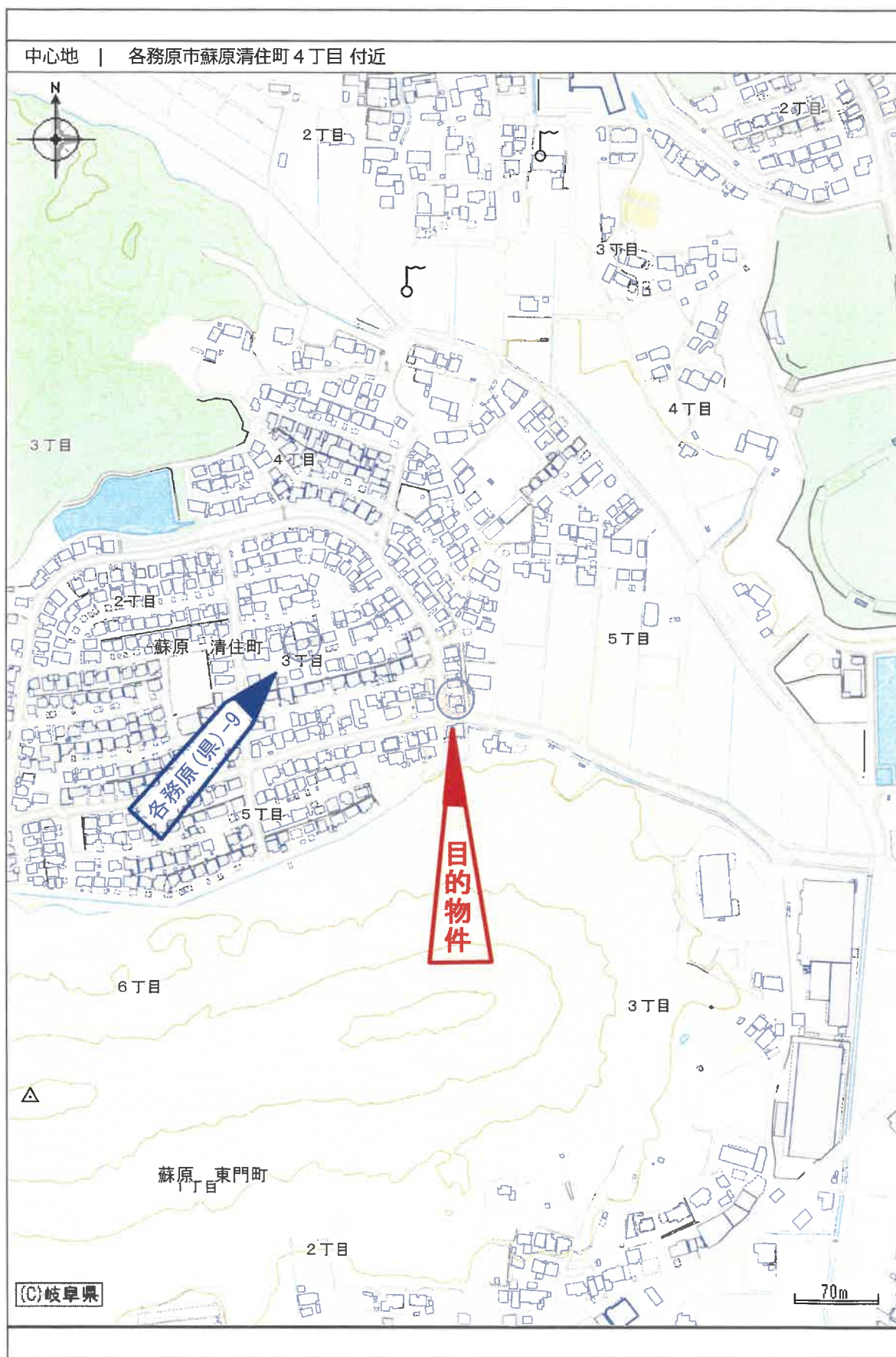
地価調査	各務原（県）-9
（所 在）	各務原市蘇原清住町3丁目56番
（価 格）	30,000 円/㎡
（位 置）	JR高山本線「蘇原」駅 3.1km（道路距離）
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	208 ㎡
（供給処理）	上水道、下水道、ガス
（接面街路）	南6m舗装市道
（用途指定等）	市街化区域、第1種中高層住居専用地域 （建蔽率60%, 容積率200%）
（地域の概要）	中規模一般住宅が多い住宅団地（各務原住宅団地）

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図（写）・地積測量図（写）
- 3 土地概況図
- 4 現況写真

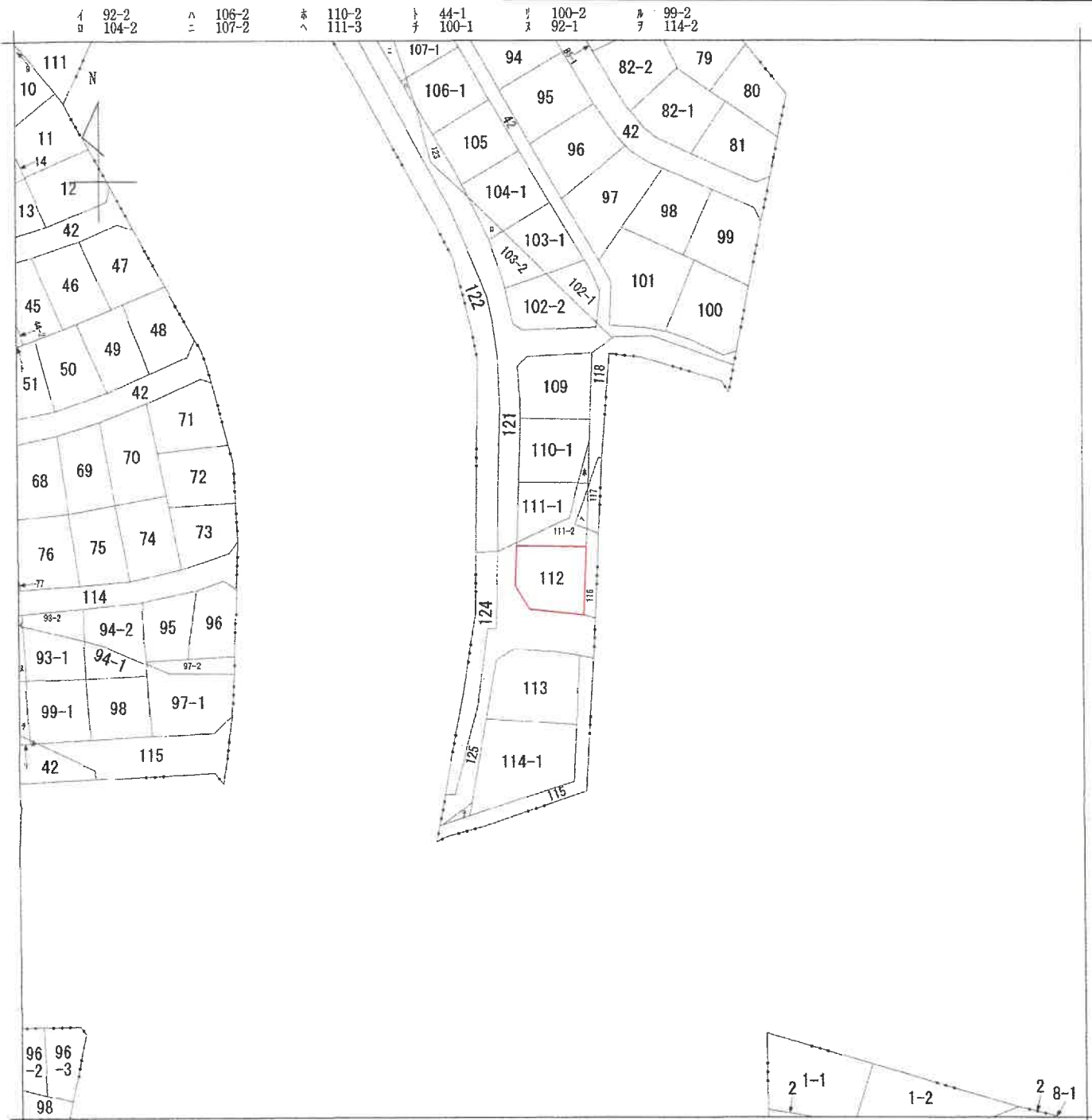
以 上

目的物件等位置図

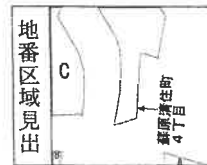


縮尺 : 1/5000
令和7年(々)第12号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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。



A 蘇原清住町
6丁目
B 蘇原清住町
5丁目
C 蘇原清住町
3丁目

請 求 部 分	所 在	各務原市蘇原清住町四丁目				地 番	112番			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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		

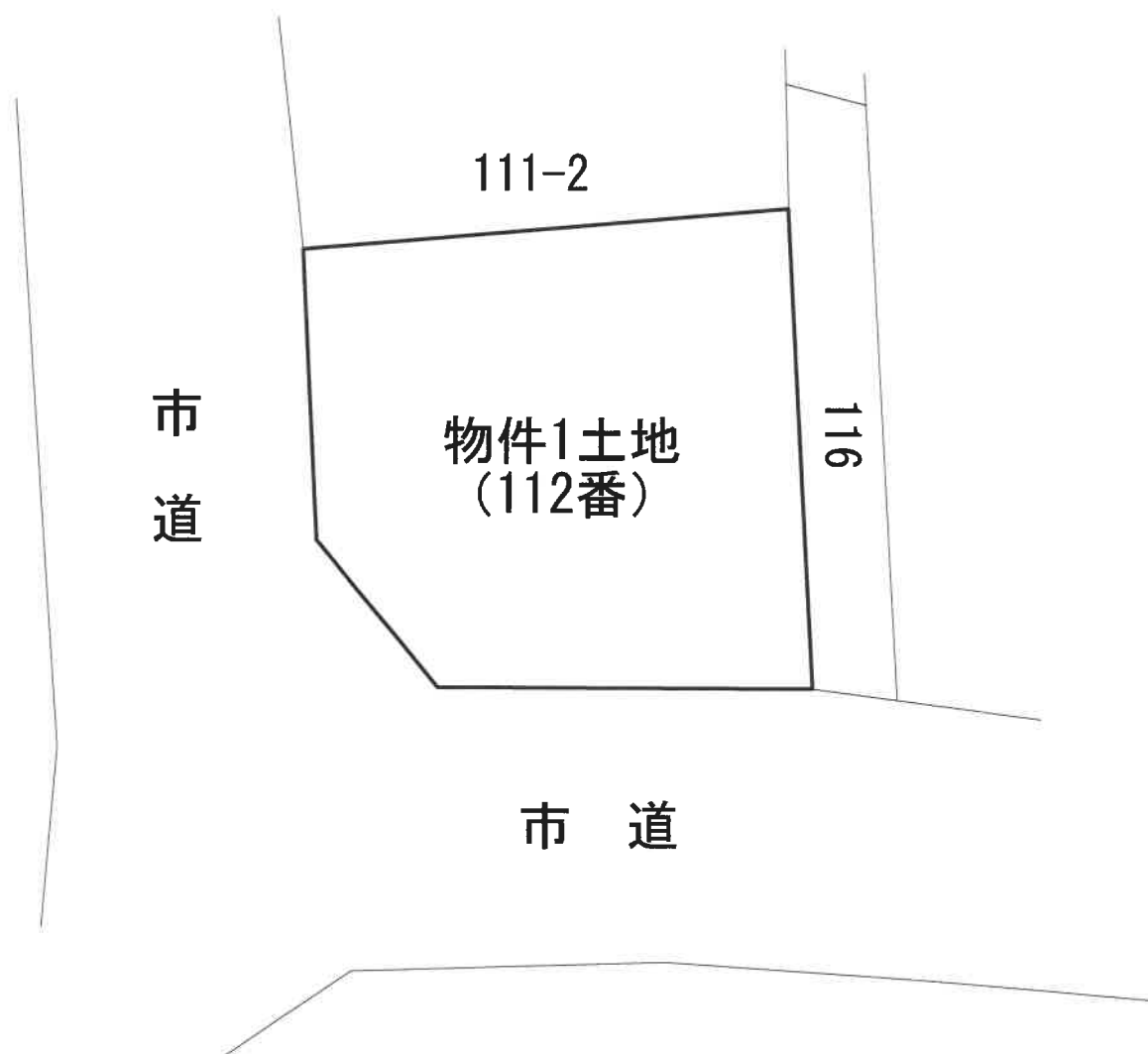
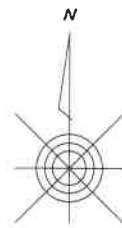
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月17日
岐阜地方方法務局

請求番号：29-1
(1/1)

登記官

土地概況図



令和7年（ケ）第12号

現 況 写 真



現況写真

