

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 8月13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 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 7年10月 2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 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9月24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。	



SECRET

物 件 目 録

- 1 所 在 羽島郡笠松町田代字若宮
地 番 1 1 3 2 番 1
地 目 田
地 積 9 5 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地(一部宅地)



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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】

・アルファード・ボア株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外建物（事務所・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建約25.08㎡）が本件土地上に存在する。

・上記以外の部分を駐車場として使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 羽島郡笠松町田代字若宮

地 番 1 1 3 2 番 1

地 目 田

地 積 9 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地(一部宅地)



令和7年（ケ）第28号
令和7年3月27日受理
令和7年5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 羽島郡笠松町田代字若宮
地 番 1 1 3 2 番 1
地 目 田
地 積 9 5 4 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 1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（一部宅地）（物件 1） ☐ 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、目的外未登記建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が目的外未登記建物敷地部分を除く部分を、駐車場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 ☒ 土地位置関係図（概略）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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ アルファード・ポーク株式会社		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 駐車場（目的外未登記建物敷地を除く部分） ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
関係人（ ☒ 某（占有者の担当者））の陳述の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原		
占有開始時期	平成29年2月15日		
最初の契約等	契約日	平成29年2月14日	
	期間	平成29年2月15日から ☒ 平成32年1月末日まで 3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	令和5年2月1日から ☒ 令和8年1月末日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☐ 所有者 ☒ その他の者（アルファード・ポーク株式会社）	
賃料・支払時期等	毎月金18万円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある（ ☐ 保証金45万円 ☐ ）		
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		
本土地の土地賃貸借契約は、駐車場として使用することを目的とするものである。			

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 未 登 記 建 物 の 概 況 (物件1 関係)	
所 在	羽島郡笠松町田代字若宮 1 1 3 2 番 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約 2 5 . 0 8 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (アルファー・ポー株式会社) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 2 5 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■占有者会社の担当者	1 物件1土地は、土地所有者と弊社との間で平成29年2月14日付けで土地賃貸借契約を締結しています。 2 物件1土地は、トラックの駐車場として利用しています。同土地上の目的外未登記建物や倉庫、鉄パイプで組んだ庇は弊社の所有物です。 3 土地賃貸借契約書の冒頭部分に「借主 三峯運輸株式会社」と記載されているのは誤記であり、物件1土地の借主は、末尾の借主欄に署名押印があるアルファ・ポー株式会社です。 4 物件1土地の境界については、隣地所有者との間で問題になったことは聞いていません。
■笠松町農業委員会	(令和7年4月2日付け照会に対する回答) 1 照会の土地の現況地目 雑種地 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 同3条許可申請若しくは同5条届出が必要 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 平成18年10月26日 農地法第5条第1項第3号 露天駐車場敷地 譲受人 有限会社光印刷 代表取締役 渡邊晃 譲渡人 後藤一郎 4 転用許可がされていないときは、その旨 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变更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 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

(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
■	7 その他、参考となる事項 _____

(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、同土地は概ね南側が町道に接する土地であり、同土地上に目的外未登記建物が建てられている。なお、同建物については「目的外建物の概況」欄（4枚目）に記載のとおりである。また、物件1土地には、土地定着性の認められない倉庫（動産）及び庇（動産）が存在する。
- 2 物件1土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況、収集した資料から「占有者及び占有権原」欄（3枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、賃借人アルファー・ポー株式会社の占有権原は賃貸借であるが、対抗要件が備わっていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
- 3 目的外建物の物件1土地に対する法定地上権の成否については、民事執行法81条の法定地上権が成立しないものと思料する。
- 4 物件1土地の境界については、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概ね争いが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。

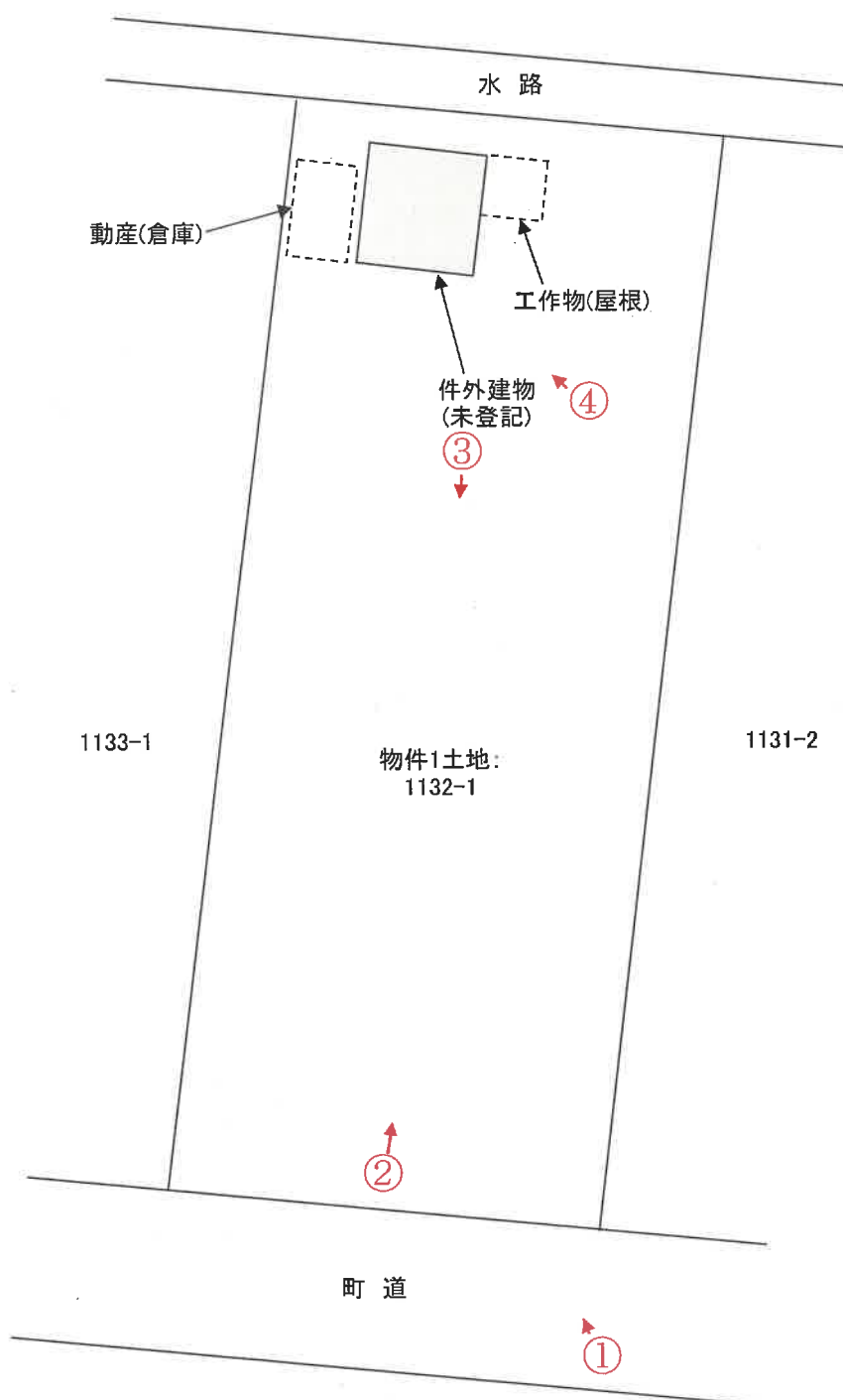
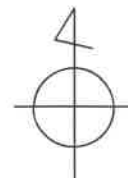
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月2日(水) : - :	当庁執行官室	農地照会書作成及び送付 (7.4.10 回答書到着)
7年4月7日(月) 13:10-13:20	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4月21日(月) 16:20-16:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年4月30日(水) 10:40-11:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行) 占有者会社担当者から事情聴取
7年5月1日(木) 9:10-9:20	岐阜地方法務局	占有者の法人登記事項証明書申請
7年5月1日(木) 13:10-13:20	笠松町役場税務課	目的外未登記建物の公課金証明書申請
(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

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第28号

写真1



物件1 土地

写真2



物件1 土地

写真3



物件1 土地

写真4 倉庫（動産） 目的外未登記建物 庇（動産）



令和 7 年（ケ）第 28 号

令和7年4月30日 現地調査

令和7年5月15日 評 価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

整理番号 I R（競）第0701号

発行日付 令和7年5月20日

評 価 人 不動産鑑定士

小 池 育 生

第1. 評価額

評 価 額
金18,460,000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	現 況
1	所 在	羽島郡笠松町田代字若宮	概ね左記に同じ。 但し、地目：雑種地（一部宅地）。
	地 番	1132番1	
	地 目	田	
	地 積	954m 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	(交通施設)		(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。	名鉄竹鼻線「柳津」駅		南東方	750m
	巡回町民バス「福祉健康センター」停留所		北西方	600m
付 近 の 状 況	事業所、工場を中心に一般住宅、農地も見られる地域。			
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		市街化区域	
	用途地域		準工業地域	
	指定建蔽率		60%	
	指定容積率		200%	
	防火規制		建築基準法第22条区域	
	その他		日影規制（G L + 4m、5～3 h）	
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積		954㎡	
	間口		約18m	
	奥行(最大)		約50m	
	形状		長方形	
接 面 道 路	物件1土地の南側で、幅員約8mの舗装町道（田代1号線：建築基準法第42条1項1号）に等高に接面している。			
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地は、一部、目的外未登記建物の敷地、その他の部分を駐車場として利用されている。隣地及びその周辺は、工場、共同住宅、農地である。			
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	取付可	なし 不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	1）笠松町教育委員会教育文化課での調査によると、物件1土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2）上水道は、南側町道沿いに本管VPφ75が整備済。 3）下水道は、南側町道沿いに本管Vφ150が整備済。 4）物件1土地及びその周辺は土壌汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壌汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壌汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壌汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壌汚染がないことを保証するものではない。 5）物件1土地の北西部分に目的外未登記建物（約25.08㎡）、物置・庇が存することを確認した。（詳細は現況調査報告書ご参照） 6）物件1土地は平成18年10月26日付の農地法第5条第1項第3号許可を権原として転用済である。（詳細は現況調査報告書ご参照） 7）物件1土地は、駐車場として使用することを目的として、賃貸借に供されている。但し、敷地の一部に事務所と物置の設置が認められている。当該賃貸借契約の概要は次のとおりである。 【契約年月日】平成29年2月14日、【契約期間】平成29年2月15日より平成32年1月末日までの3年間（法定更新）、【月額賃料】18万円、【保証金】45万円※解約を伴う明け渡しの際には借主の債務を清算し貸主は返還する。（詳細は現況調査報告書ご参照）			

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

物件1土地の基礎となる価格を算出する。

物件番号	標準価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	41,300円/㎡	80%	954㎡	—	≒31,520,000円

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 笠松（県）－2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
46,200円/㎡	100.00 × 100.00	100.00 × 100.00	100.00 × 112.00	≒41,300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。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

◇標準価格：百円未満四捨五入の端数整理を行った。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

（規模）	（形状）	（接面状況）	（場所的利益負担減価）※	相乗計
-20%	0%	0%	-0.4%	80%

※場所的利益負担減価率の査定：目的外未登記建物に係る建築面積を法定建蔽率で割り戻して求めた場所的利益の及ぶ範囲の面積に基づき、減価率を査定した。

場所的利益の及ぶ範囲の面積

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{法定建蔽率}} \times \frac{\text{場所的利益}}{\text{地積}} = \frac{25.08\text{㎡} \div 60\%}{10\%} \div 954\text{㎡} \approx 0.4\%$$

ウ 地積：登記簿数量を採用。

オ 基礎となる価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

2. 評価額（一括価格）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（一括価格）を求めた。

物件番号	基礎となる価格 ア（1.オ）	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	要返還保証金 オ	土地価格 カ＝ア×イ×ウ×エーオ
1	31,520,000円	—	100.0%	60.0%	450,000円	≒18,460,000円

イ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

ウ 目的物件の性格を考慮し、市場性修正率は不要と判断した。

エ 第2.評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ 返還を要する保証金を考慮した。

カ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6. 参考価格資料

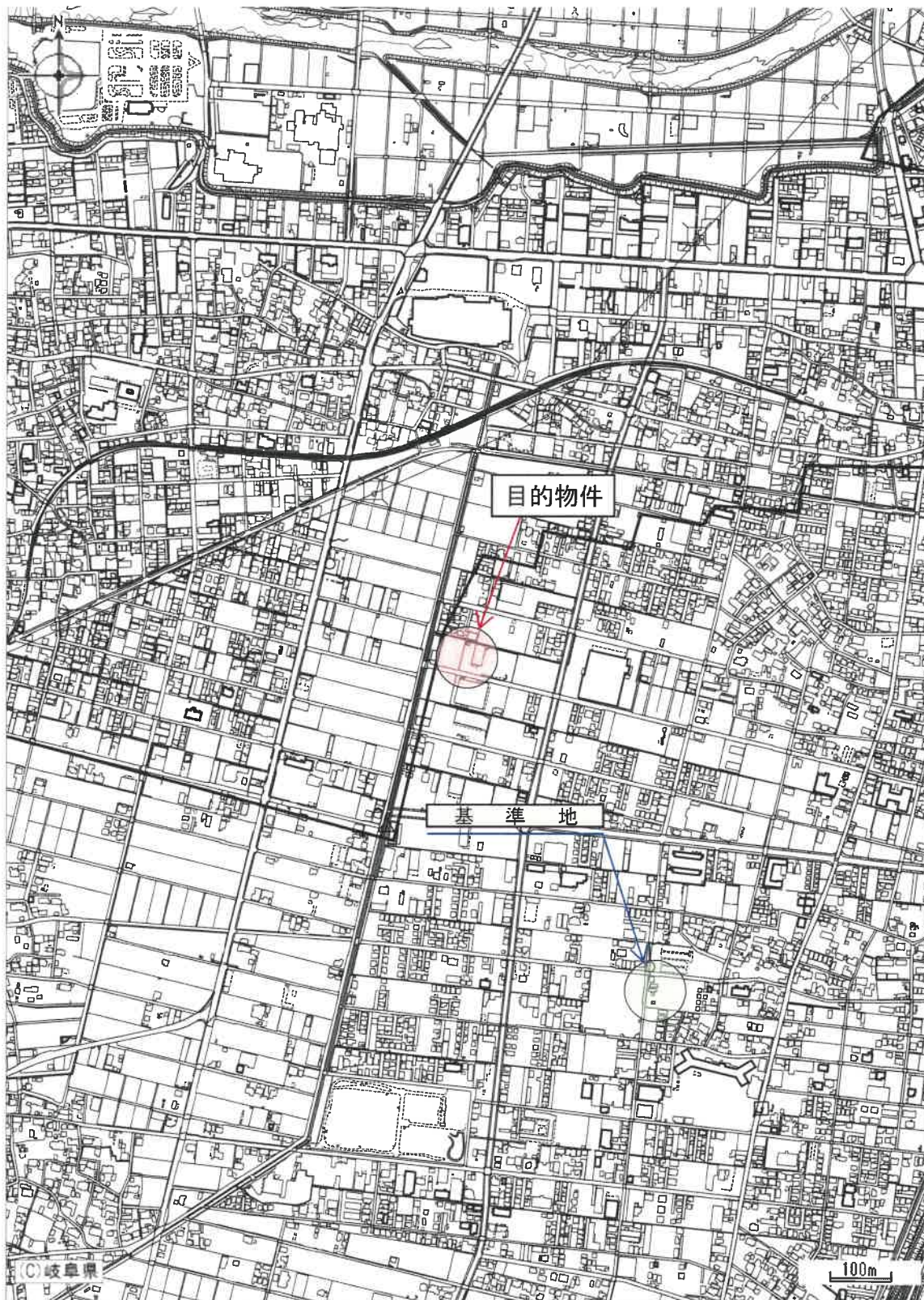
地価調査基準地	笠松（県）－2
（所 在）	羽島郡笠松町長池字松ヶ枝572番3
（価 格）	46,200円/㎡
（位 置）	名鉄竹鼻線「柳津」駅1.8 k m
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	132㎡
（供給処理施設）	水道・ガス・下水
（接面道路）	西5.5m町道
（用途指定等）	市街化区域、第1種住居地域、建蔽率60％・容積率200％
（地域の概要）	農地の中に小規模の一般住宅が散在する住宅地域

第7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

以 上

目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

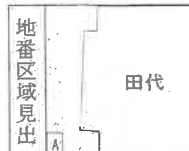
令和7年(ケ)第28号

イ 1174-5 ハ 1150-4 ホ 1151-9 ト 1157-3 ニ 1166-2 ヘ 1150-6
ロ 1150-3 ヒ 1150-8 ヘ 1156-3 ト 1168-2 ニ 1151-13 ツ 1150-6

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。



A 田代

請求部	所在	羽島郡笠松町田代字若宮				地番	1132番1			
出力縮尺	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)	昭和38年2月6日			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(ケ)第28号

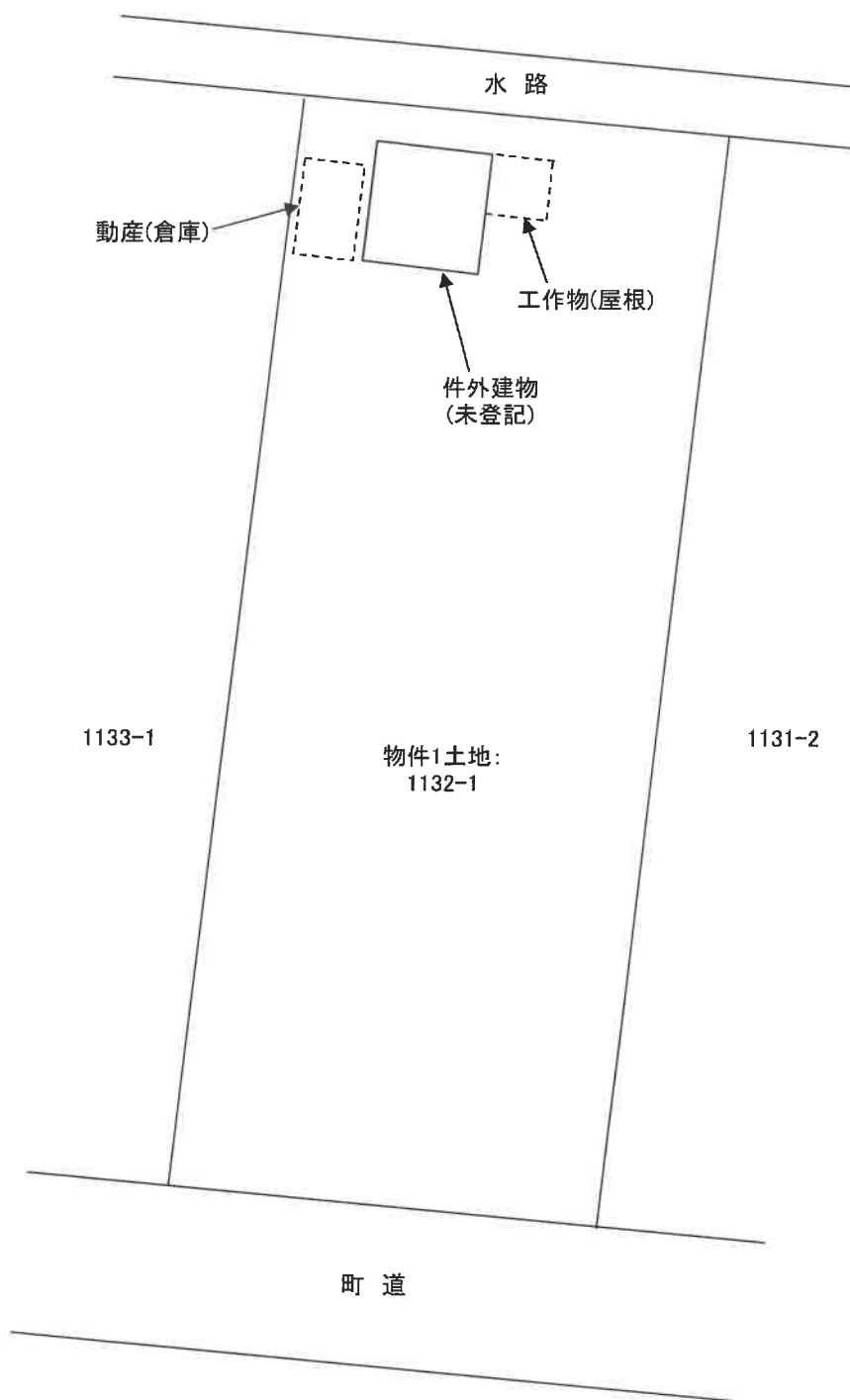
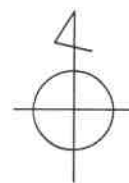
令和7年3月4日
岐阜地方務局

整理番号: H27723-1

登記官

(1/2)

土地概況図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第28号

撮影日：令和7年4月30日

【 写真番号1 】 目的物件の南西方より撮影



【 写真番号2 】 目的物件の南東方より撮影



令和7年(ケ)第28号

撮影日：令和7年4月30日

【 写真番号3 】 目的物件の南東方より撮影



【 写真番号4 】 目的物件の南西方より撮影

