

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 9月17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10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月 6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10月28日 午前10時00分から 令和 7年10月28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 9月17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 | 羽島市新生町二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市新生町二丁目 2 2 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 8 8 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 羽島市新生町二丁目 |
| | 地 番 | 221 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市新生町二丁目 221 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 221 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 43.88 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 44号
令和 7年 5月 8日受理
令和 7年 7月 25日提出

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 | 羽島市新生町二丁目 |
| | 地 番 | 221番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽島市新生町二丁目221番地11 |
| | 家屋 番号 | 221番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 28.98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	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐	
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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有・使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」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	
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 物件2建物には、現在、私が家族とともに住んでいます。物件2建物に犬1匹、猫1匹、ハムスター6匹、亀1匹、フェレット1匹を放し飼いで飼っています。 2 物件2建物に太陽光パネルは載っていません。 3 物件2建物はオール電化ではありません。 4 物件2建物に不具合あります。子供の落書き、動物による引っ掻き傷があります。また、扉を開け閉めする際に錆びた音がします。2階のベランダの物干しが左右に揺れ、元の位置に戻らないので、修理が必要です。2階のハンドル式の窓が急に空きます。雨漏りはありません。 5 物件1土地に埋没型の井戸が裏庭にあります。 6 物件1、2土地・建物を他の第三者に貸していません。 (面接による聴取)

(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土地は、南側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件2建物の室内では複数の小動物をAらが飼育している。
- 4 物件2建物の不具合は、3枚目記載の「関係人の陳述等」に記載のとおりであると思料する（添付写真3，5参照）。
- 5 物件1土地には物件2建物の北側に前所有者が造った埋没型の井戸が存在する（添付写真12参照）。
- 6 物件1，2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。
- 7 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5月29日(木) 10:20-10:30	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年6月17日(火) 13:20-13:40	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6月19日(木) 10:00-10:40	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 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。

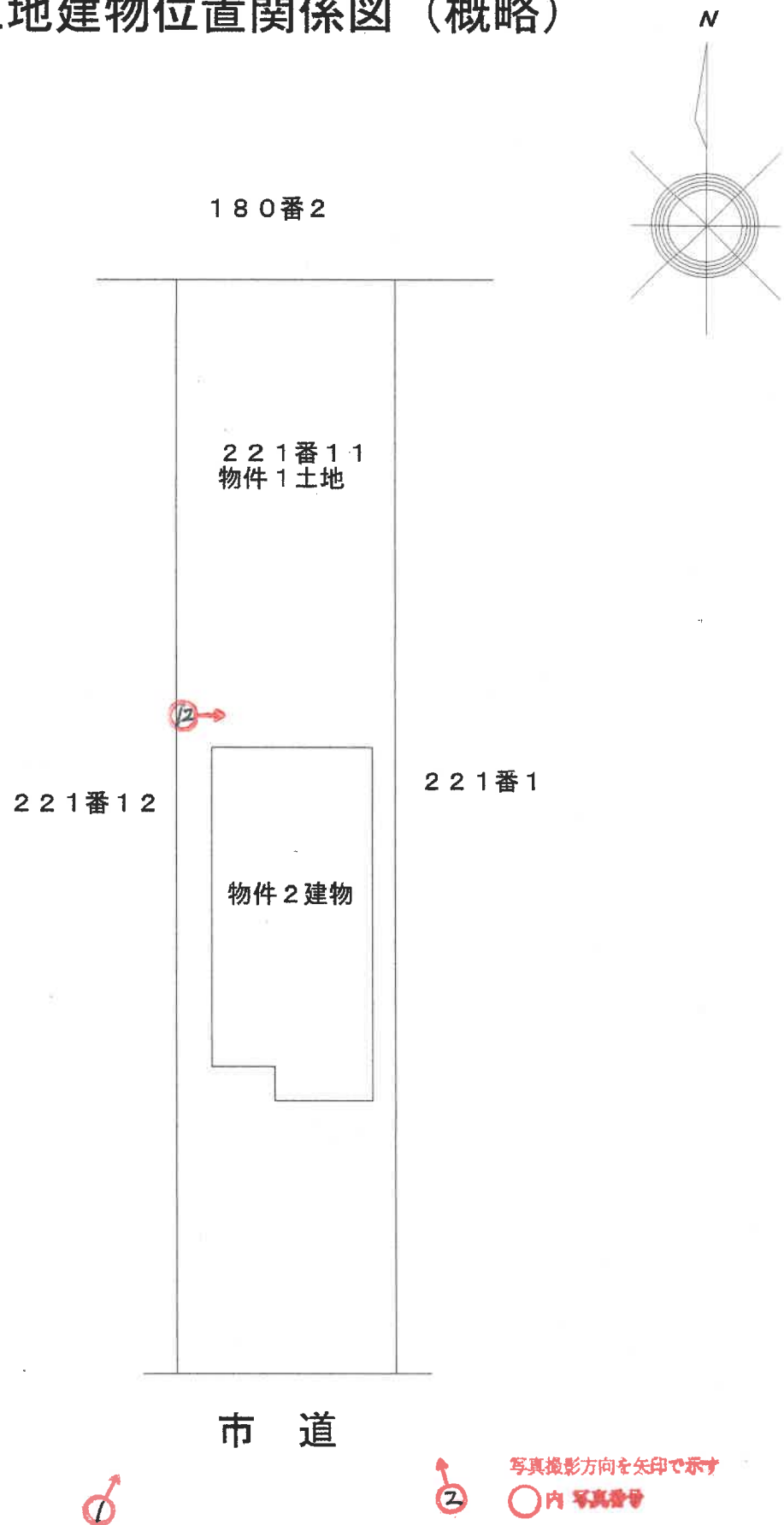
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

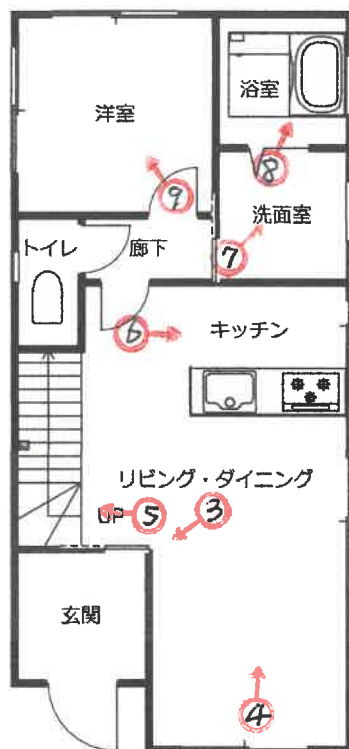
土地建物位置関係図（概略）



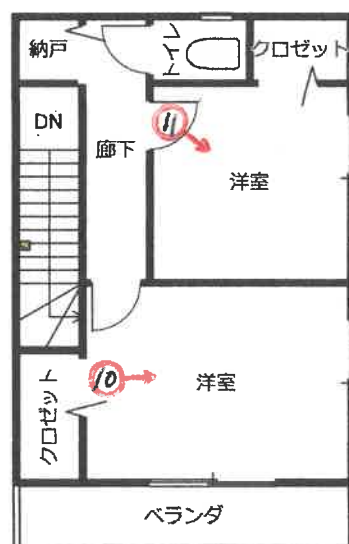
建物間取図（概略）



1 階



2 階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 2 建物

物件 1 土地

写真 2



物件 2 建物

物件 1 土地

写真 3



物件 2 建物 1 階室内

引っ掻き傷

写真 4



物件 2 建物 1 階室内

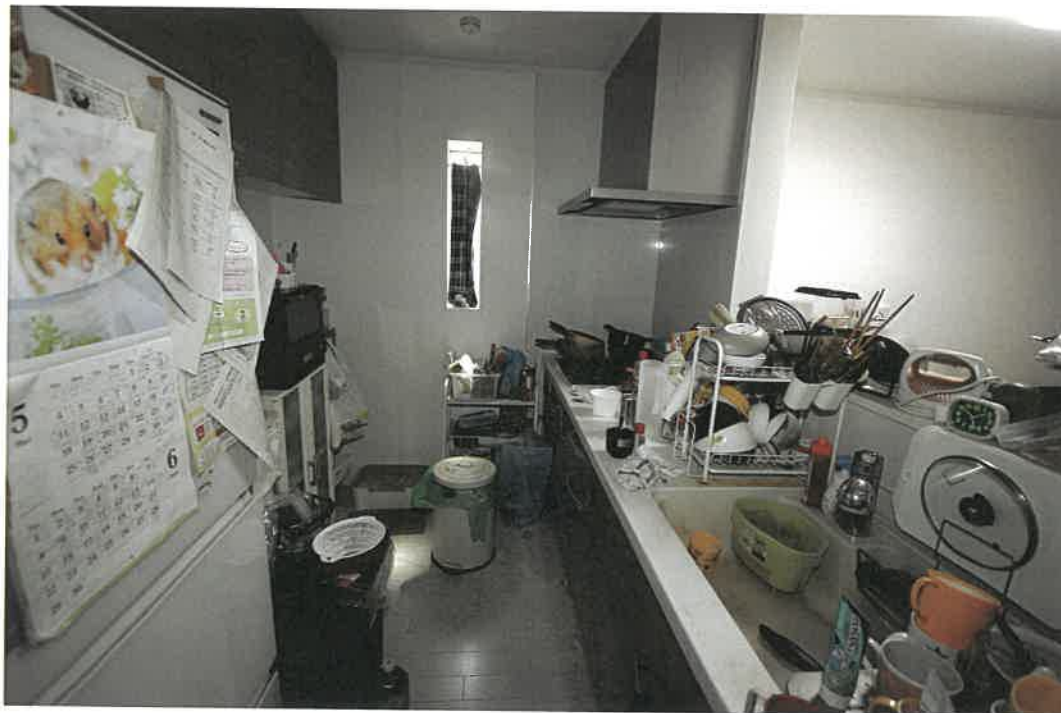
写真 5



物件 2 建物 1 階室内

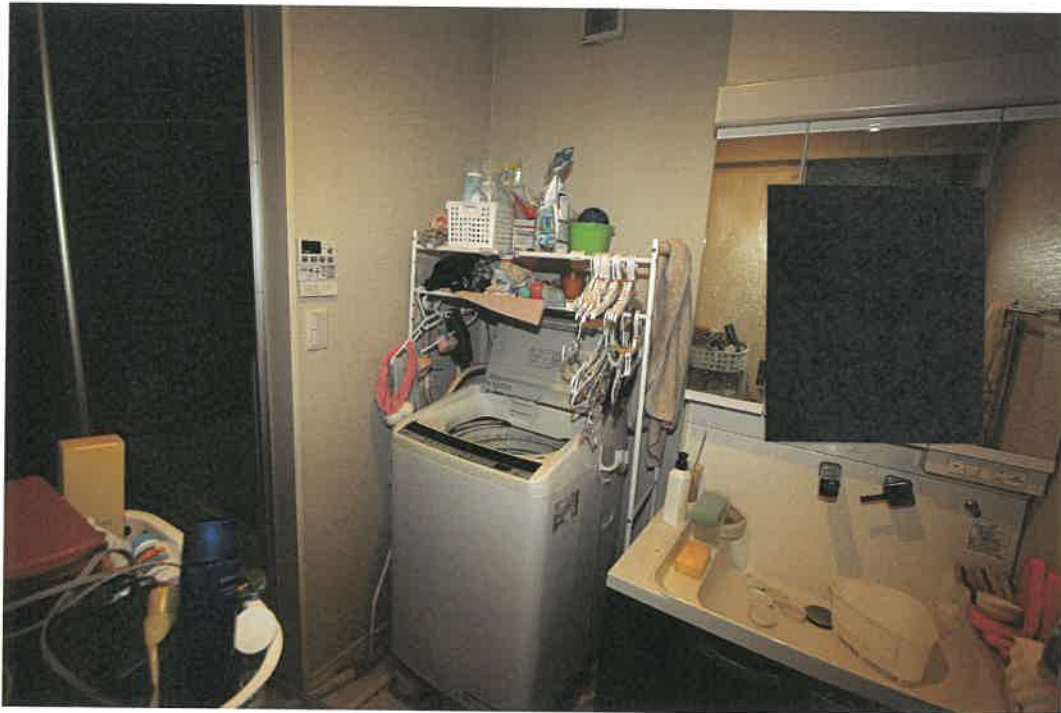
クロスの剥がれ

写真 6



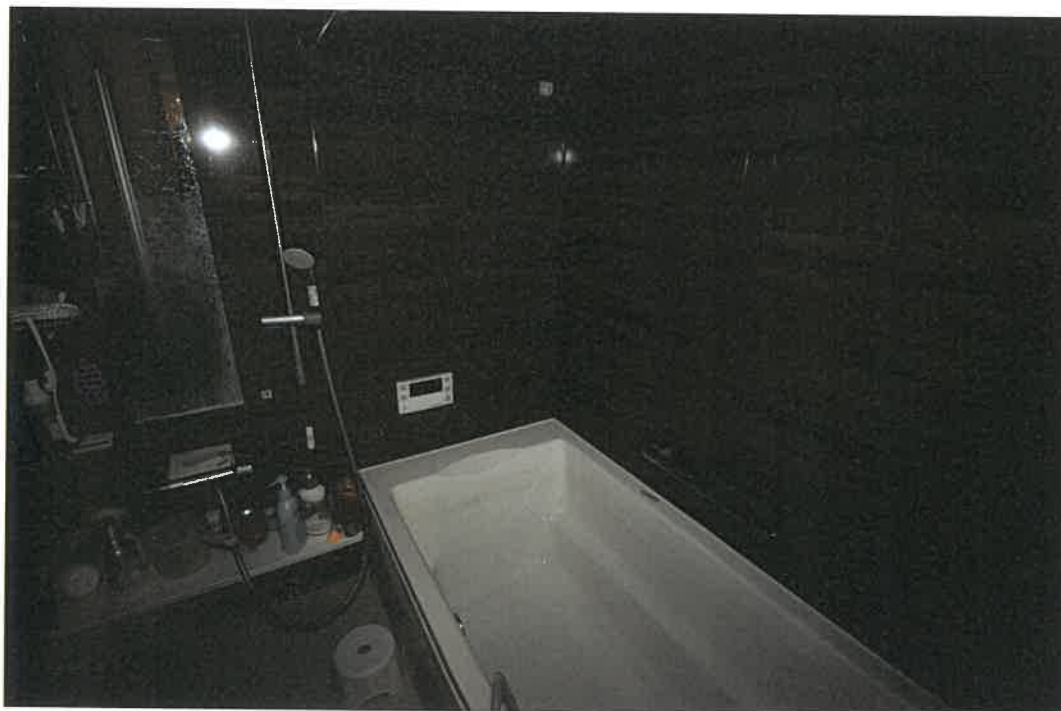
物件 2 建物 1 階室内

写真 7



物件 2 建物 1 階室内

写真 8



物件 2 建物 1 階室内

写真 9



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 0



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 1



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 2



物件 1 土地

Aが埋没型の井戸があると示したところ

令和 7 年（ケ）第 44 号

令和7年6月19日

現地調査

令和7年7月29日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和7年7月30日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,380,000 円
物件2（建物）	金 6,540,000 円

- ① 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の建物価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	羽島市新生町二丁目 2 2 1 番 1 1 宅地 190.08㎡	左記に同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	羽島市新生町二丁目 2 2 1 番地 1 1 2 2 1 番 1 1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 43.88㎡ 2 階 28.98㎡ 計 72.86㎡	左記に同じ

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。	名鉄	竹鼻線	竹鼻	北東	500m
	コミュニティバス	—	市民病院	西	250m
付 近 の 状 況	一般住宅、工場、駐車場等が混在する地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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			なし	
(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)	そ の 他 の 規 制			建築基準法第22条適用区域	
画 地 条 件				景観計画区域	
	地 積			190.08㎡	
	間 口			6.05m	
	奥 行			31.40m	
	形 状			長方形	
接 面 道 路	南側、幅員約7.2m市道（道路管理台帳幅員7.1～7.2m、羽島市民病院南線）、に等高接面する。建築基準法第42条第1項第1号道路。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件2建物の敷地である。				
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)
特 記 事 項	土壌汚染の可能性については調査したところ、羽島市環境事業課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。但し、周辺には、大規模工場及び市民病院があり、もらい汚染の可能性はある。				
	羽島市生涯学習課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。				
	北側庭部分に埋没型の井戸がある。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区 分	主建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登 記 記 載)	令和3年12月16日
	経 過 年 数	3.6年
	経済的残存耐 用 年 数	26.4年
	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
仕 様	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	72.86㎡
	増改築の有無	増築なし
	階 層	2階建
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK
	総 合	普通
建物の品等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
	保守管理の状態	普通
	建物の利用状況	「現況調査報告書」の記載のとおり
	特 記 事 項	室内で複数の小動物を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,300	0.824	190.08	0.90	5,116,969

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示 羽島-8

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	100.0	100.0	100.0	
38,200	×	×	×	36,300
(円/㎡)	100.0	100.0	105.0	(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。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
0%	-20%	3%	0%	82.4%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件番号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	148,000	72.86	75.00%	8,087,460
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	69.80%	88.60%	25.00%	75.00%
経過年数	3.6年	経済的残存耐用年数	26.4年	

ア 再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：3手法を併用し、75%と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） 1 ①オ ア	土地利用権等割合 イ 法定地上権	土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ 2, 814, 333
1	5, 116, 969	0. 55	

イ 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格（円） 1 ①オ, 1 ②エ ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） 2 ①ウ イ	占有減価 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	個別 価格比 カ	評価額 （円） （万円未満四捨五入） (7+イ) ×ウ×エ×オ×カ
1	5, 116, 969	-2, 814, 333	100. 00%	1. 00	0. 60	—	1, 380, 000
2	8, 087, 460	2, 814, 333	100. 00%	1. 00	0. 60	—	6, 540, 000
一括価格（合計）							7, 920, 000

ウ 占有減価率： なし

エ 市場性修正率：特に増減価なしと判断した。

オ 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

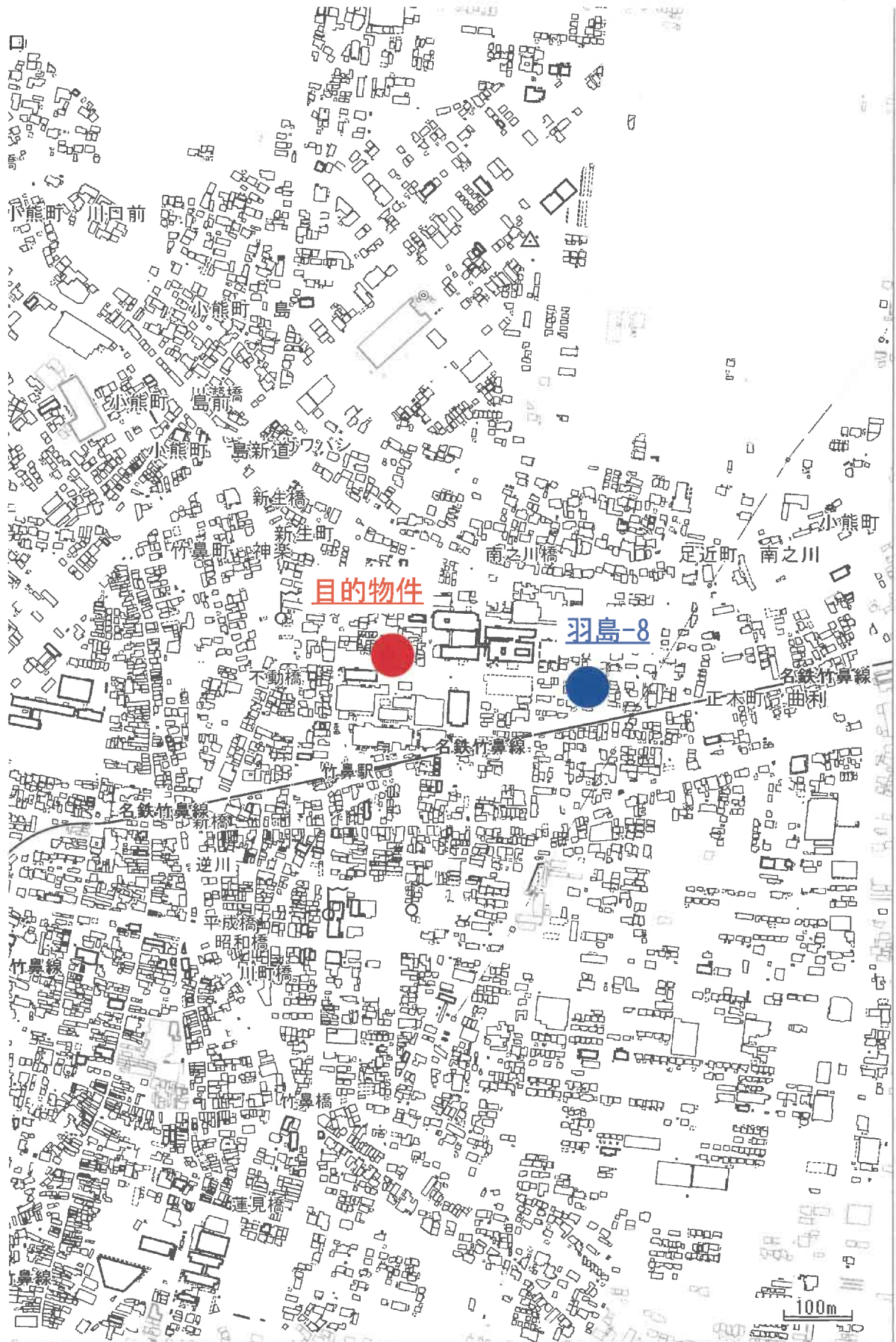
地価公示	羽島-8
(所 在)	羽島市竹鼻町狐穴字東百石町3441番1
(価 格)	38, 200 円/㎡
(位 置)	名鉄竹鼻線「竹鼻」駅より約650mに位置する
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	198 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北側6. 4m市道
(用途指定等)	市街化区域 準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）
(地域の概要)	一般住宅を中心に駐車場等も介在する住宅地域

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 建物図面写・各階平面図写・土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

位置図



公 図 写

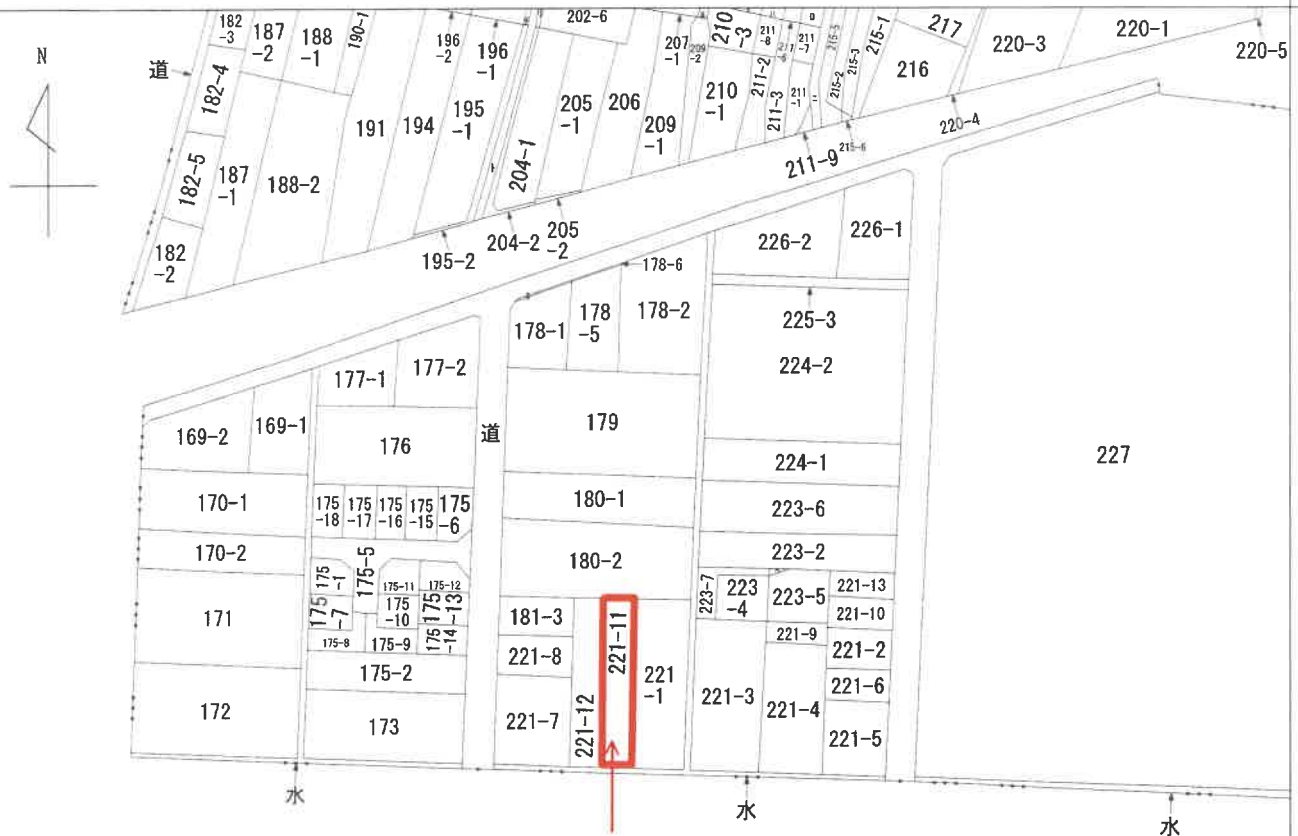
イ 210-2
ロ 211-4

ハ 211-5
道

ホ 207-2
223-8

ト 道
196-3

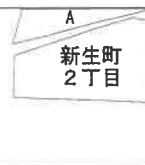
リ 202-5
178-4



物件1土地

(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。

地番
区域見出



A 新生町2丁目

請求部	所在	羽島市新生町二丁目				地番	221番11			
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	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。

A 3判をA 4に縮小

令和7年6月17日
岐阜地方法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：昭和44年6月20日

前 番 221-11、221-12、-1 新 612738

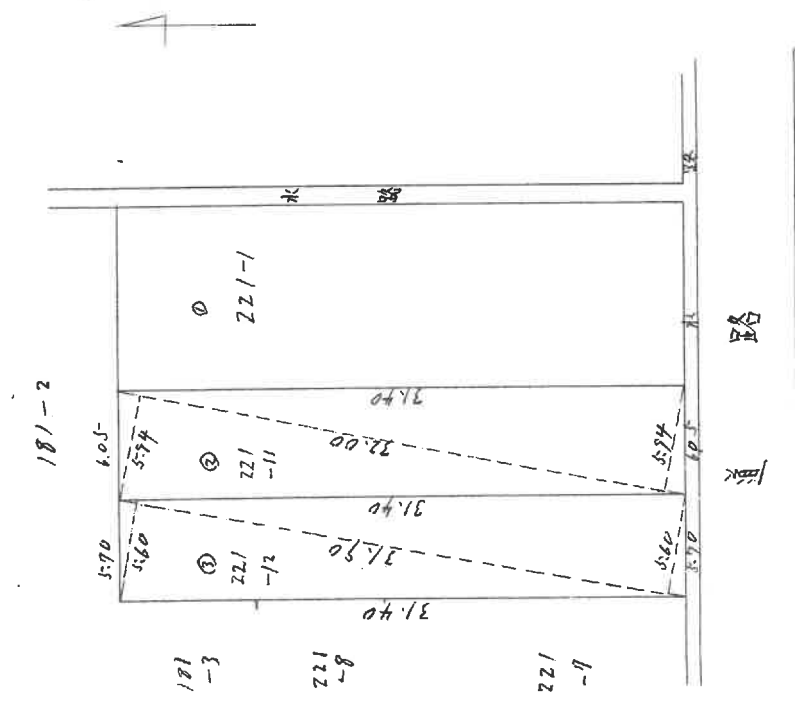
地	番	221-11、221-12、-1
土地の所在	初島市小島町足新田字村東	

新生町一丁目

積 測 量 図 地

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和四十四年六月五日		

後記第八回号



③ $32.00 \times (5.94 + 5.94) \div 2 = 190.08$

④ $31.90 \times (5.60 + 5.60) \div 2 = 178.64$

昭和44年6月20日登記

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺	1 / 300	m
-----	---------	---

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。
令和7年6月17日 岐阜地方法務局

登記官

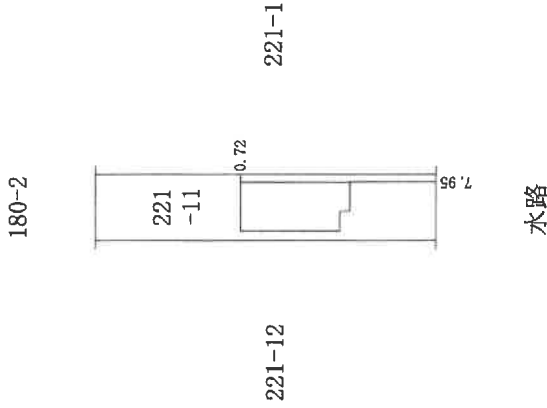
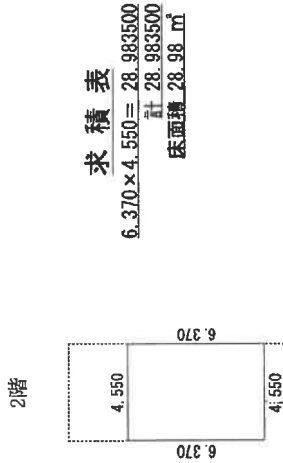
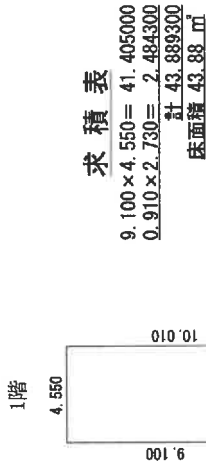
登記年月日：令和3年12月22日

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。
令和7年6月17日 岐阜地方方法務局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	221番11
建物の所在	羽島市新生町二丁目221番地11

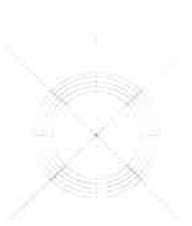


作成者	縮尺 1/250
令和3年12月17日作成	

申請人	縮尺 1/500
-----	----------

土地建物位置関係図（概略）

N



1 8 0 番 2

2 2 1 番 1 1
物件 1 土地

2 2 1 番 1 2

2 2 1 番 1

物件 2 建物

市 道

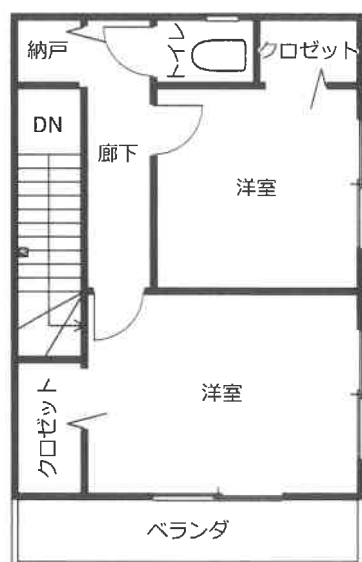
建物間取図（概略）



1 階



2 階



南方より撮影



物件 2 建物

北方より撮影



物件 2 建物