

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 12 月 17 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 5 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 1 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 27 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 7 年 12 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 各務原市川島笠田町四丁目

地 番 38番2

地 目 宅地

地 積 346.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 各務原市川島笠田町四丁目38番地2

家屋 番号 38番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 95.23平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 各務原市川島笠田町四丁目
地 番 38番2
地 目 宅地
地 積 346.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 各務原市川島笠田町四丁目38番地2
家屋 番号 38番2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 95.23平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 B



令和 7年 (ケ) 第 66号
令和 7年 6月16日受理
令和 7年 8月13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 各務原市川島笠田町四丁目

地 番 38番2

地 目 宅地

地 積 346.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 各務原市川島笠田町四丁目38番地2

家屋 番号 38番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 95.23平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 B

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

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 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私とAとの身分関係は親子です。Aが父親で、私が息子です。 2 物件1土地の上に物件2建物(B所有)が建っている占有権原は、使用借権です 3 物件2建物は、私が家族とともに住んでいます。 4 物件2建物に未登記付属建物はありません。 5 物件2建物に未登記増築部分はありません。 6 物件2建物に太陽光パネルは載っていません。 7 物件2建物はオール電化です。 8 物件2建物に不具合はありません。 9 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸していません。 10 物件1土地の境界に争いはありません。 11 物件1土地上のカーポートは、私がその費用を出して造りました。 (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、北側を道路に接し、同土地に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、B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建物に太陽光パネルは載っていないが、オール電化であると思料する（添付写真13参照）。
- 4 物件1土地の東側にあるカーポートは工作物であると思料する。
- 5 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。
- 6 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6月23日(月) 10:50-11:00	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7月24日(木) 12:50-13:10	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 B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。

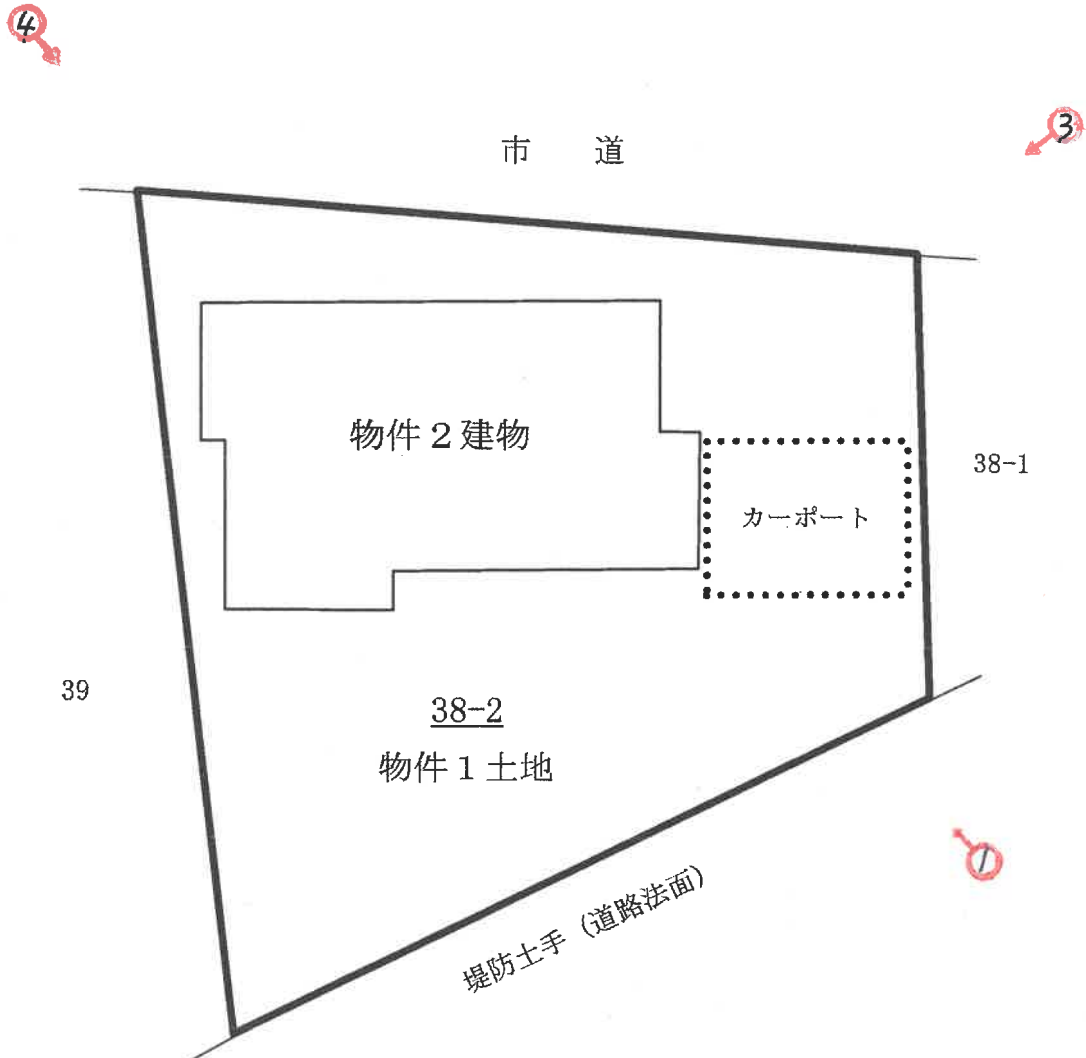
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



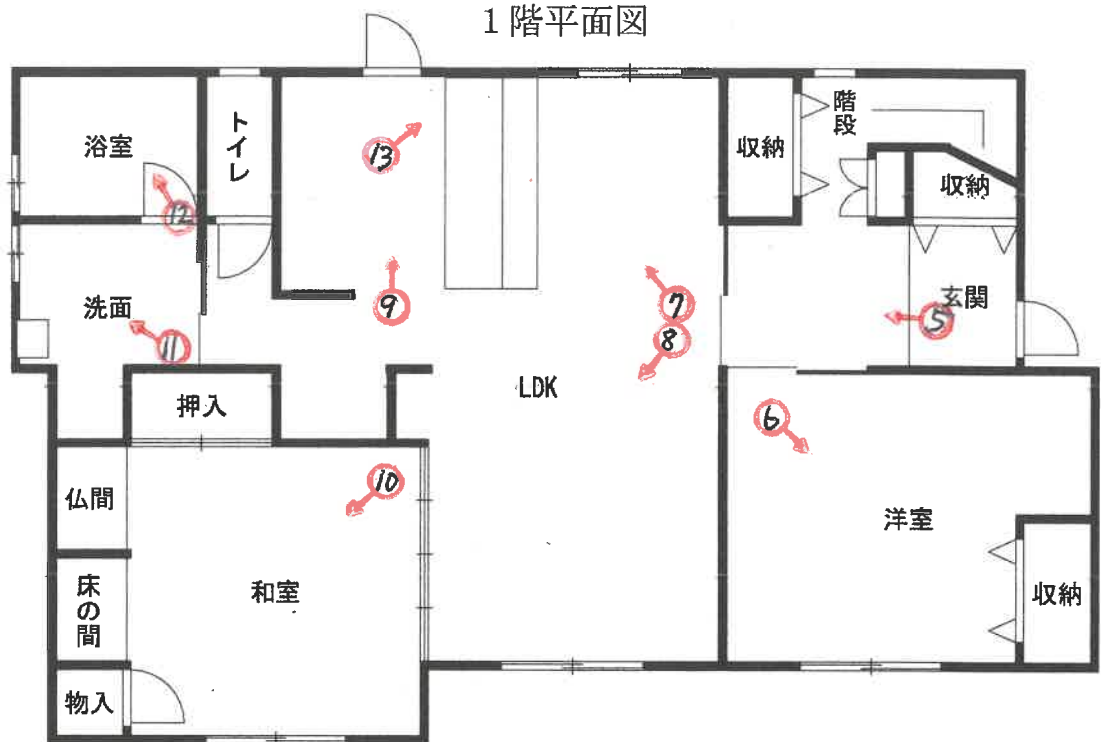
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

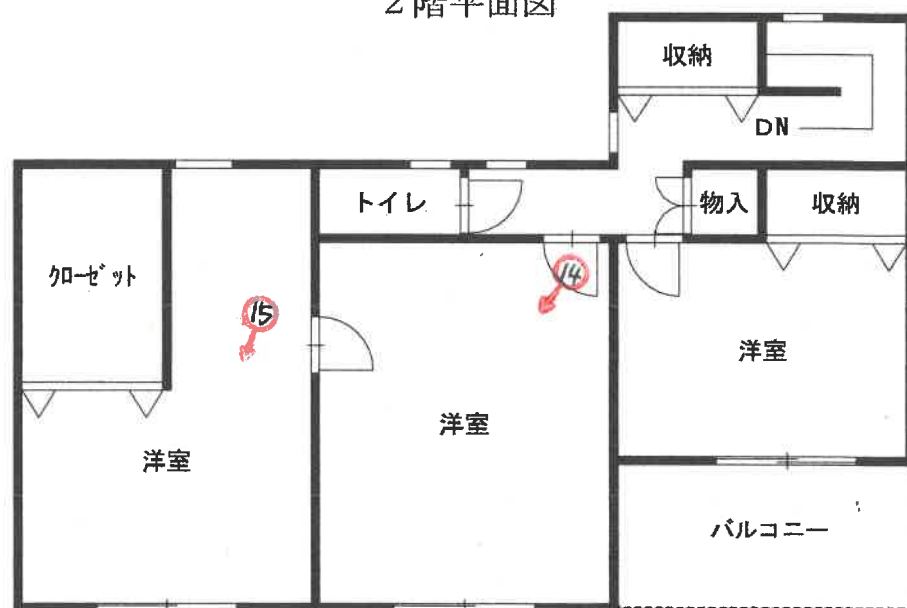
建物間取図（概略）



1 階平面図



2 階平面図



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

カーポート

写真 2



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 3



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 4



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 5



物件 2 建物 1 階室内

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 1 階室内

写真 1 1



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 2



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 3



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 4



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 5



物件 2 建物 2 階室内

令和 7 年(ケ)第 66 号

令和7年7月24日 現地調査

令和7年8月8日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第2508号

発行日付 令和7年8月14日

評 価 人 不動産鑑定士

前田 和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 3,980,000 円
物件 2(建物)	金 4,310,000 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]の内訳価格は、物件[2]に認めた土地利用権等の価格を控除した価格、物件[2]の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。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。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

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

(土地)

番号	事 項	登 記	現 況
1	所 在	各務原市川島笠田町4丁目	
	地 番	38番2	
	地 目	宅地	
	地 積	346.00㎡	
番号	特 記 事 項		
1	市街化調整区域内		

(建物)

番号	事 項		登 記	現 況
2	所 在		各務原市川島笠田町4丁目38番地2	
	家屋番号		38番2 主である建物	
	種 類		居宅	
	構 造		木造かわらぶき2階建	
	床面積	1 階	95.23㎡	
		2 階	62.93㎡	
		3階他計		
		延面積	158.16㎡	
番号	特 記 事 項			

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 ※交通施設の方位は、施設からの 方角で八方位表示である。	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	木曾川	北東方	5.9km
	コミュニティバス	—	笠田東口	南方	350m
付 近 の 状 況	新旧住宅の中に農地も多く見られる河川沿いの住宅地域				
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%		
	防 火 規 制		ない		
	そ の 他 の 規 制		河川保全区域、高さ制限10m		
画 地 条 件	地 積		346.00㎡		
	間 口		約21m		
	奥 行		約19m		
	形 状		ほぼ台形		
接 面 道 路 の 状 況	北側:幅員約5.7mの舗装市道(川3316号線)				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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	・市街化調整区域内の土地で開発許可(岐阜県指令建第3号の1229＝昭和51年10月1日)を受けている。用途は(自己)専用住宅、属人規制はない(市役所担当窓口＝都市計画課開発指導係)。 ・カーポートの配置あり(土地建物位置関係図参照)。 ・各務原市立地適正化計画＝(都市機能・居住)誘導区域外、景観計画＝重点風景地区(木曾川沿い地区)。 ・地歴、利用現況等に土地の経済価値を損なうような土壤汚染を疑う端緒は認められない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定無し。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	2
	区分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年次 (登記)	平成18年12月10日
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	ボード・クロス・敷目等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・水道・衛生
床面積(現況)	現 況	158.16㎡
	増 改 築 の 有 無	未登記増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	住宅
	間 取 り	5LDK
建物の品等	総 合	普通
	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		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項		・生活器具、装置、設備は電気製品を使用(オール電化)、プロパンガスの引き込みなし。 ・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかった。 アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおりに求めた。

物 件 番 号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,400	95.1%	346.00	100%	7,371,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準・比準)

地価調査 各務原(県)－13				
調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
22,500 (円/㎡)	99.5 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	22,400 (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:標準画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

◇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)

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	隣接・近接環境	方位・接道	(相乗計)
-2%	0%	-3%	0%	95.1%

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価:最有効使用からの乖離、実現費用等を考慮のうえ査定した。

② 物件 2 (建 物)

建物の再調達単価を建築コストの推移を考慮した標準的な建築費に比準して査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して判定した現価率を乗じて、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) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	136,000	158.16	30%	6,453,000
償却後残価率 2.0%	定率法現価率 8.4%	定額法現価率 37.9%	観察法現価率 30%	採用現価率 30%
経過年数 19年		経済的残存耐用年数 11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: 定率法 $R^{n/N}$ ※ R =残価率、 n =経過年数、 N =経済的残存耐用年数+ n
定額法 $1-(1-R) \times n/N$

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、建物についてはこれを加算し、必要に応じて占有減価補正、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	建付地価格 1①オ ア	土地利用権割合 ・ ・ イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	7,371,000	10%	使用借権	737,000

イ 物件2建物に、使用借権による物件1の土地利用を認め、権利割合は、地域の特性、建物の現況・構造、人的関係等から10%が相当と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	7,371,000	-737,000	100%	100%	60%	3,980,000
2	6,453,000	+737,000	100%	100%	60%	4,310,000
一括価格(合計)						8,290,000

ウ 占有減価補正:本件では不要である。

エ 市場性修正:本件では不要と判定した。

オ 競売市場修正:競売の特殊性等を考慮し、減価率40%とした。

第6 参考価格資料

地価調査	各務原(県)－13
(所 在)	各務原市川島笠田町4丁目43番
(価 格)	22,500 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線・木曽川駅 5.1km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	468 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北5.7m市道
(用途指定等)	市街化調整区域・用地地域の指定なし (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	農地の中に一般住宅、事業所等が散在する住宅地域

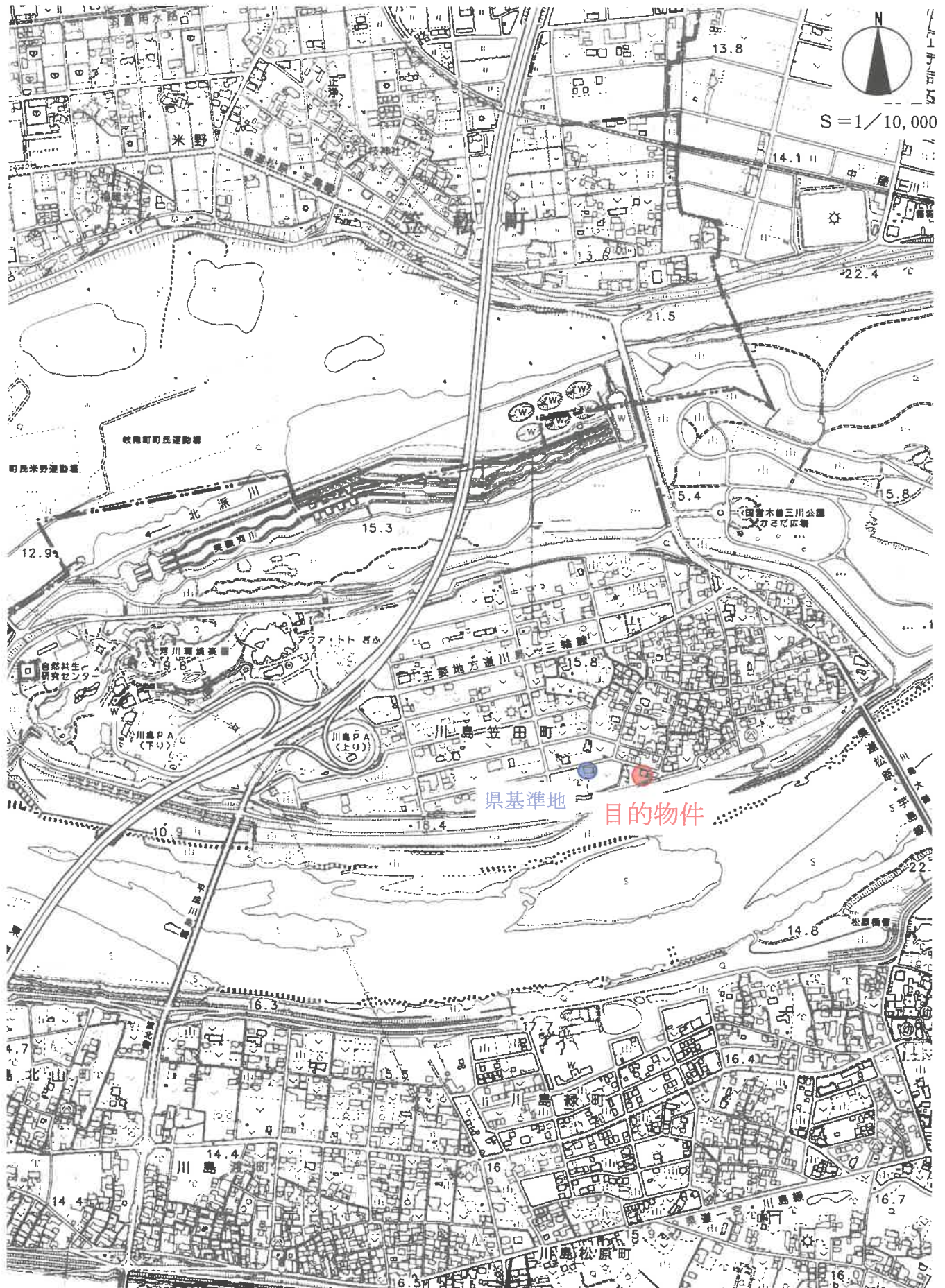
第7 附属資料

- ・ 目的物件の位置図
- ・ 公図写
- ・ 建物図面(各階平面図)写
- ・ 土地建物位置関係図(概略)
- ・ 建物間取図(概略)
- ・ 写真

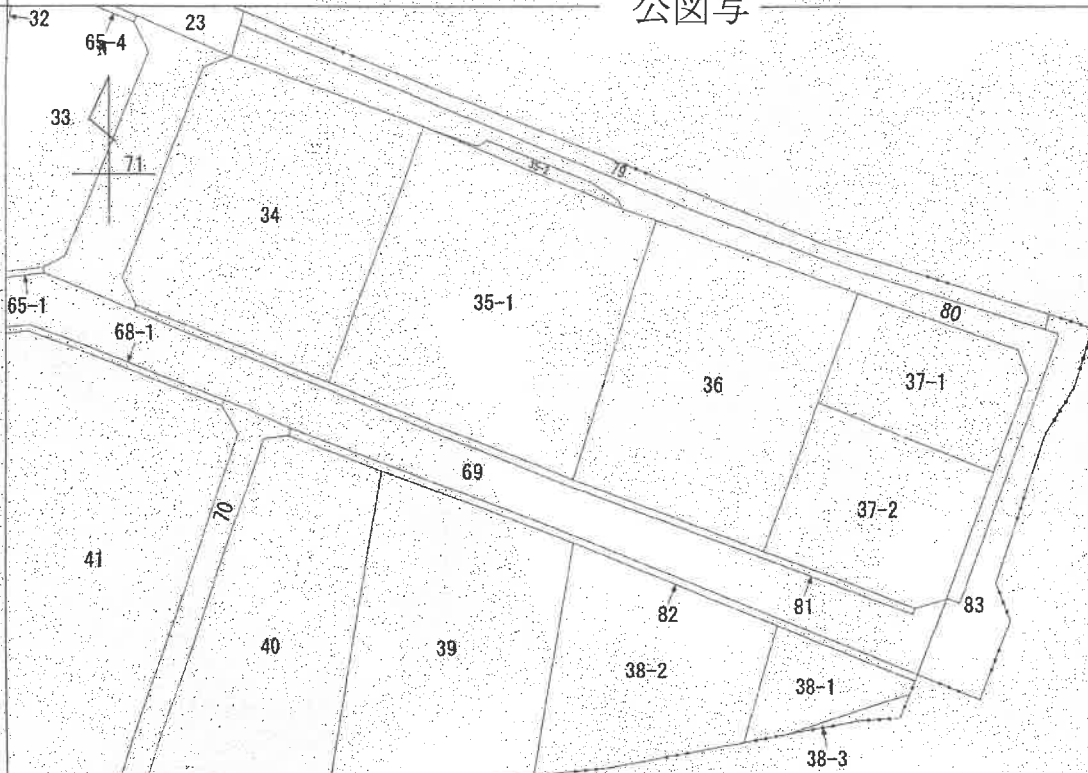
以 上

位置図

各務原市役所・白図



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。



請求部	所在	各務原市川島笠田町四丁目				地番	38番2			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在圖
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。

A3判をA4判に縮小複写

令和7年6月23日

岐阜地方法務局

請求番号：35-1

(1/1)

登記官

令和7年(ケ)第66号

登記年月日：平成18年12月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月23日 岐阜地方裁判所

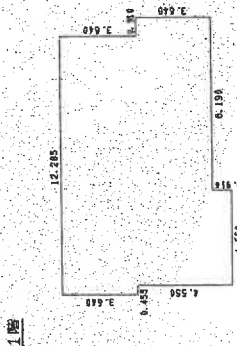
登記簿

建物図面図

218357 各階平面図

家屋番号 38番2

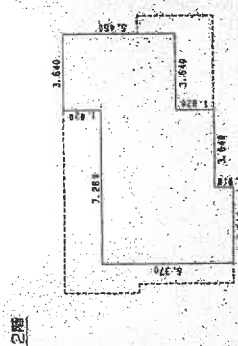
建物の所在 各務原市川島笠田町4丁目38番地2



求積表

12.285	×	3.640	=	44.7174
12.740	×	3.640	=	46.3736
4.550	×	0.910	=	4.1405
計				95.2315

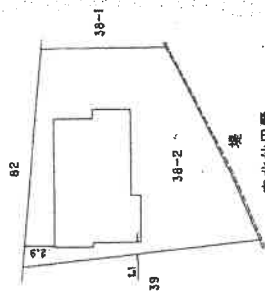
1階床面積 95.23 m²



求積表

7.285	×	3.640	=	26.7174
3.640	×	0.910	=	3.3124
3.640	×	0.910	=	3.3124
3.640	×	0.910	=	3.3124
計				36.6546

2階床面積 36.65 m²



北北仙田野



作成者 土庫

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

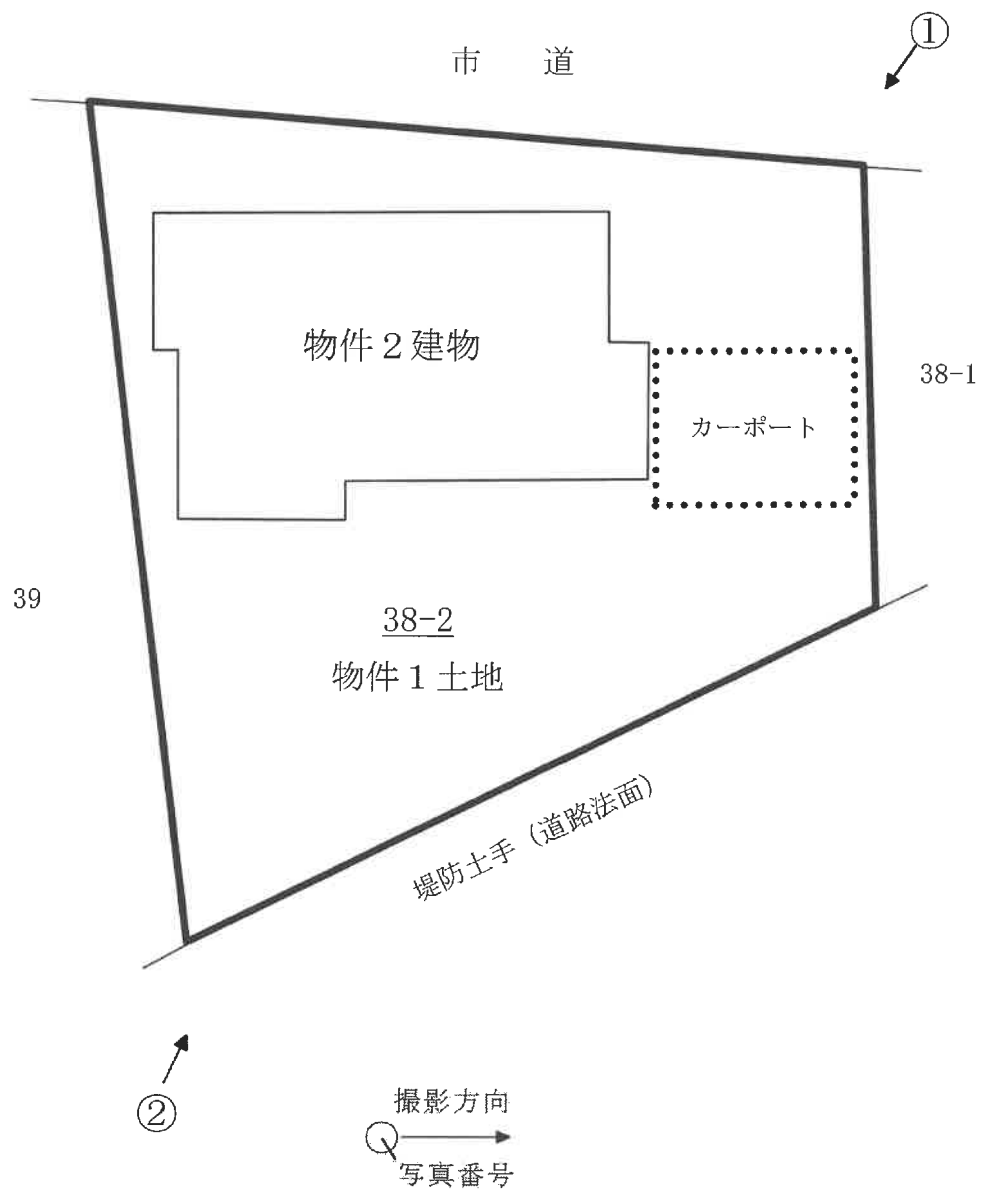
(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小複写

令和7年(ケ)第66号

請求番号：30-21

土地建物位置関係図（概略）



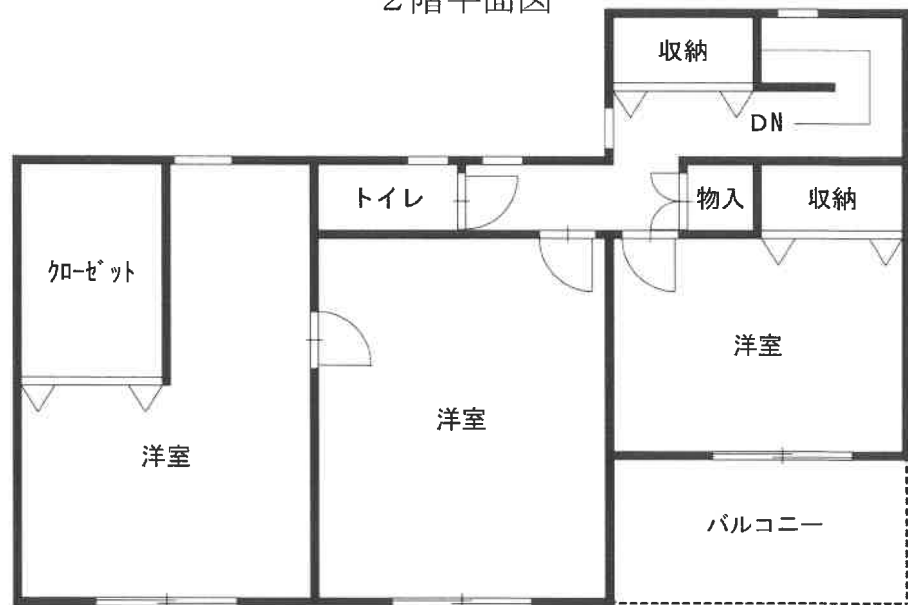
建物間取図（概略）



1 階平面図



2 階平面図



現況写真

写真①



写真②

