

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 8年 4月15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 8年 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 4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 5月26日 午前10時00分から 令和 8年 5月26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 4月15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 各務原市那加雄飛ヶ丘町  
地 番 13番20  
地 目 宅地  
地 積 82.64平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の下記の建物のために法定地上権が成立する。

記

家屋番号 なし(未登記)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約61.98平方メートル

---

---

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 各務原市那加雄飛ヶ丘町  
地 番 13番20  
地 目 宅地  
地 積 82.64平方メートル



令和7年(ヌ)第73号  
令和7年10月28日受理  
令和7年12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	各務原市那加雄飛ヶ丘町
	地	番	13番20
	地	目	宅地
	地	積	82.64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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1土地上に目的外未登記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している  <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(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

(目的外建物用(単独))

目的外建物の概況(物件1関係)	
所在	各務原市那加雄飛ヶ丘町13番地20
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造瓦葺平家建
床面積(概略)	約61.98㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和12年頃 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	令和7年度固定資産評価課税証明書により、物件1土地に目的外建物が建っているものと判断した。昭和45年頃増築あり。なお、目的外建物と 思料する登記簿(家屋番号13番の3)が存在するが同登記簿表記の所在地は「各務原市那加雄飛ヶ丘町13番地」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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■近隣住民(女性)</p>	<p>1 物件1土地は、境界で問題になったという話は聞いたことはありません。</p>

(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



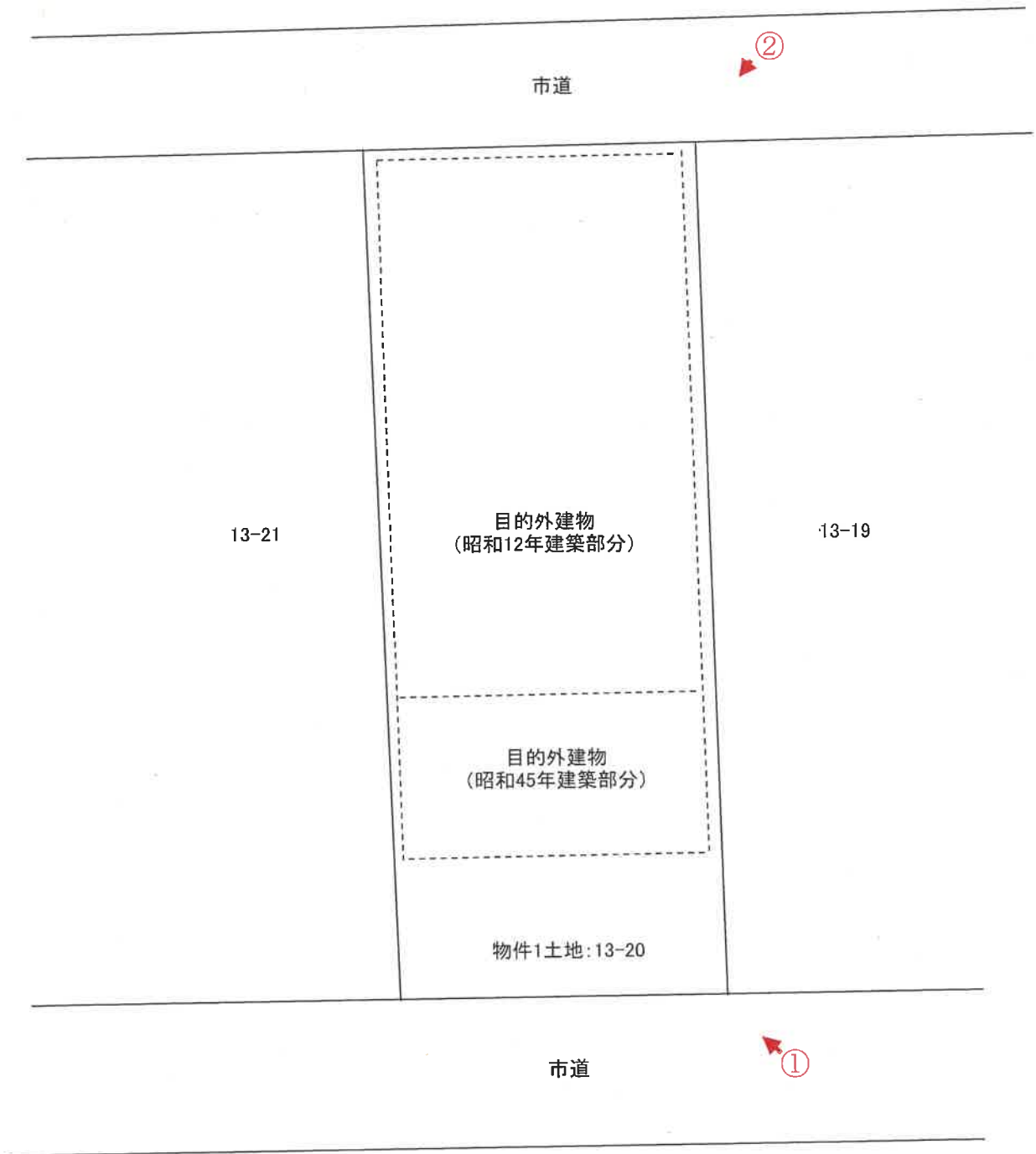
- 1 物件1土地の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりであり、同土地の北側及び南側がそれぞれ市道に接する土地で、同土地に目的外未登記建物が建てられている。なお、目的外未登記建物については「目的外建物の概況」欄（3枚目）に記載のとおりである。
- 2 物件1土地の占有状況は、調査当日に所有者は不在であり所有者宛に照会書を送付し回答書の提出はなかったが、収集した資料及び現認した状況から、所有者が目的外未登記建物を所有して占有しているものと認めた。
- 3 目的外未登記建物の物件1土地に対する法定地上権の成否については、同一所有者の土地・建物が存在していることから、法定地上権が成立するものと思料する。
- 4 物件1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。
- 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10月29日(水) 16:10-16:20	岐阜地方法務局	公図等の写し申請 土地建物登記事項証明書申請
7年10月29日(水) 17:00-17:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査
7年11月7日(金) 16:20-16:30	各務原市役所税務課	固定資産評価課税証明申請
7年12月1日(月) 9:00-9:35	目的物件所在地	目的物件及び目的外未登記建物の確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行) 近隣住民から事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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(又)第73号

写真1

目的外未登記建物



物件1 土地

写真2

目的外未登記建物



物件1 土地

令和7年(又)第73号

令和7年12月1日 現地調査

令和7年12月20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0709号

発行日付

令和7年12月25日

評価人

不動産鑑定士

小池 育生

## 第1. 評価額

評 価 額
金770,000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	各務原市那加雄飛ヶ丘町	概ね左記に同じ。
	地 番	13番20	
	地 目	宅地	
	地 積	82.64㎡	

#### 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。	名鉄各務原線「各務原市役所前」駅		北東方	500m
	ふれあいバス「那加雄飛ヶ丘町」停留所		北西方	230m	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅が密集する住宅地域。				
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	市街化区域			
	用途地域	第1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	建築基準法第22条区域			
その他	日影規制（GL+4m、4~2.5h）、高さ制限20m以下（景観法）、高さ制限（航空法）、景観計画区域（まちの風景区域）、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、特別注視区域（重要土地等調査法）				
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	82.64㎡			
	間口	約5.5m			
	奥行(最大)	約15.5m			
	形状	長方形			
接 面 道 路	物件1土地の南側で幅員約3.2mの舗装市道（那592号線：建築基準法第42条2項）、北側で幅員約3.2mの舗装市道（那591号線：建築基準法第42条2項）にそれぞれ等高で接面している。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地は、目的外未登記建物の敷地として利用されている。隣地及びその周辺は、戸建住宅である。				
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	<p>1) 各務原市教育委員会文化財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。</p> <p>2) 上水道は、北側及び南側市道沿いに本管HIRRVPφ50が整備済、引込あり。</p> <p>3) 都市ガスは、北側及び南側市道沿いに本管あり。</p> <p>4) 下水道は、北側及び南側市道沿いに本管VPφ150が整備済、引込あり。</p> <p>5) 物件1土地及びその周辺は土壤汚染対策法第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。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染がないことを保証するものではない。</p> <p>6) 物件1土地上に目的外未登記建物（約61.98㎡）が存することを確認した（詳細は現況調査報告書ご参照）。</p> <p>7) 物件1土地は、北側及び南側の接道部分でそれぞれセットバックする必要がある（セットバック面積合計約4.4㎡）。</p>				

## 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	51,300円/㎡	43%	82.64㎡	—	≒1,823,000円

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 各務原-13

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
63,400円/㎡	$\frac{100.30}{100.00}$	$\frac{100.00}{100.00}$	$\frac{100.00}{124.00}$	≒51,300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。

(セットバック減価)※1	(形状)	(規模)	(法定地上権負担減価)※2	相乗計
-5%	0%	0%	-55.0%	43%

※1 セットバック減価率の査定：

セットバック面積 地積  
 $\frac{\text{約}4.4\text{㎡}}{82.64\text{㎡}} \times 100 \approx 5\%$

※2 法定地上権負担減価率の査定：目的外未登記建物に係る敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

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な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	土地価格 オ=ア×イ×ウ×エ
1	1,823,000円	—	70.0%	60.0%	≒770,000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（法定地上権負担付の底地）を考慮し、市場性修正率は上記のとおりと判断した。

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 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

地価公示地	各務原一13
(所 在)	各務原市那加不動丘2丁目163番
(価 格)	63,400円/㎡
(位 置)	名鉄各務原線「各務原市役所前」駅約800m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	167㎡
(供給処理施設)	水道・ガス・下水
(接面道路)	北6.4m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)	一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域

## 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(又)第73号

# 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。

地番区域見出し  
那加雄飛ヶ丘町

請求部	所在	各務原市那加雄飛ヶ丘町		地番	13番20	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	方位不明	
				種類	旧土地台帳附属地図	

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。

(岐阜地方法務局管轄)

令和7年9月18日  
東京法務局

地図整理番号：M92494

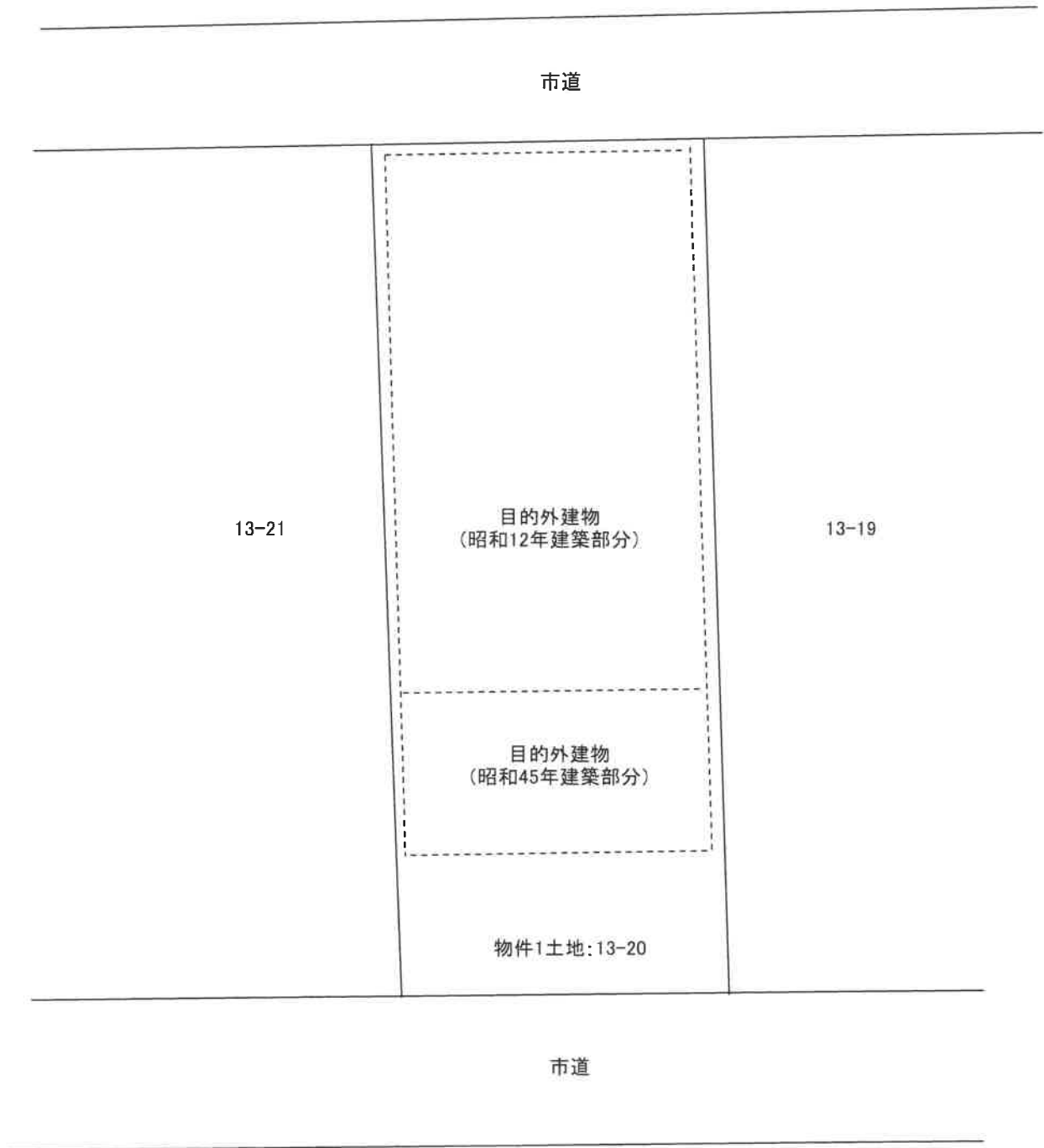
登記官

(1/2)

A3版をA4版に縮小

令和7年(又)第73号

# 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(又)第73号

撮影日：令和7年12月1日

【 写真番号1 】 目的物件の南東方より撮影



【 写真番号2 】 目的物件の南西方より撮影



令和7年(又)第73号

撮影日：令和7年12月1日

【 写真番号3 】 目的物件の北東方より撮影



【 写真番号4 】 目的物件の北西方より撮影

