

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 9 月 16 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 11 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 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 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 8 年 9 月 16 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



215

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 羽島郡岐南町徳田字石原瀬 |
| | 地 番 | 1 5 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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】

北側一部分をAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余部分を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 | 羽島郡岐南町徳田字石原瀬 |
| | 地 番 | 1 5 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 0 0 平方メートル |



令和8年（ケ）第58号
令和8年5月26日受理
令和8年6月23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	羽島郡岐南町徳田字石原瀬
	地 番	1533番
	地 目	宅地
	地 積	194.00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 ☒ 上記の者が本件土地の南側の一部分をコンクリート敷きの更地の状態で占有している。 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地北側の一部分上に動産を置いて、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
（ 2 枚目）

占有者及び占有権原(物件 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北側の一部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■C(相続財産清算人))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 無権限	
占有開始時期		令和6年9月頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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()	
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
■ A (占有者)	1 私は、物件1土地（以下「本件土地」という。）の所有者亡Bの実子です。本件土地北側の一部分を同土地の北側隣地（地番1535番3）と一体利用しています。この土地利用について金銭の支払いをしていません。 2 本件土地上のフェンス・門扉（工作物）は亡B相続財産として管理されていると思います。 3 本件土地の北側の一部分の土地にある物置や机、椅子は本件土地の売却後撤去します。 4 本件土地は、境界で問題になったことはありません。
■ C (相続財産清算人弁護士)	1 私は本件土地の所有者亡B相続財産の相続財産清算人です。 2 本件土地は、私が管理業務の一環として管理しています。 3 本件土地の北側一部分をAが所有する土地（地番1535番3）と一体利用していますが、これは、Bの生前から使用貸借として利用されていたものであり、現在も引続き利用されているものと認識しています。

(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 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、本件土地の南側が道路に接する土地で、本件土地の北側の一部分の土地と同土地の北側隣地（地番 1 5 3 5 番 3）と一体利用している。なお、電柱が 1 本存在する
- 2 本件土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、本件土地の南側一部分を所有者がコンクリート敷きの更地として、同北側の一部分を「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。
- 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月27日(水) 16:10-16:20	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
8年5月27日(水) 16:35-16:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
8年5月27日(水) 17:00 -17:10	当庁執行官室	Cから電話による事情聴取
8年6月17日(水) 8:20 -8:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行) A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。

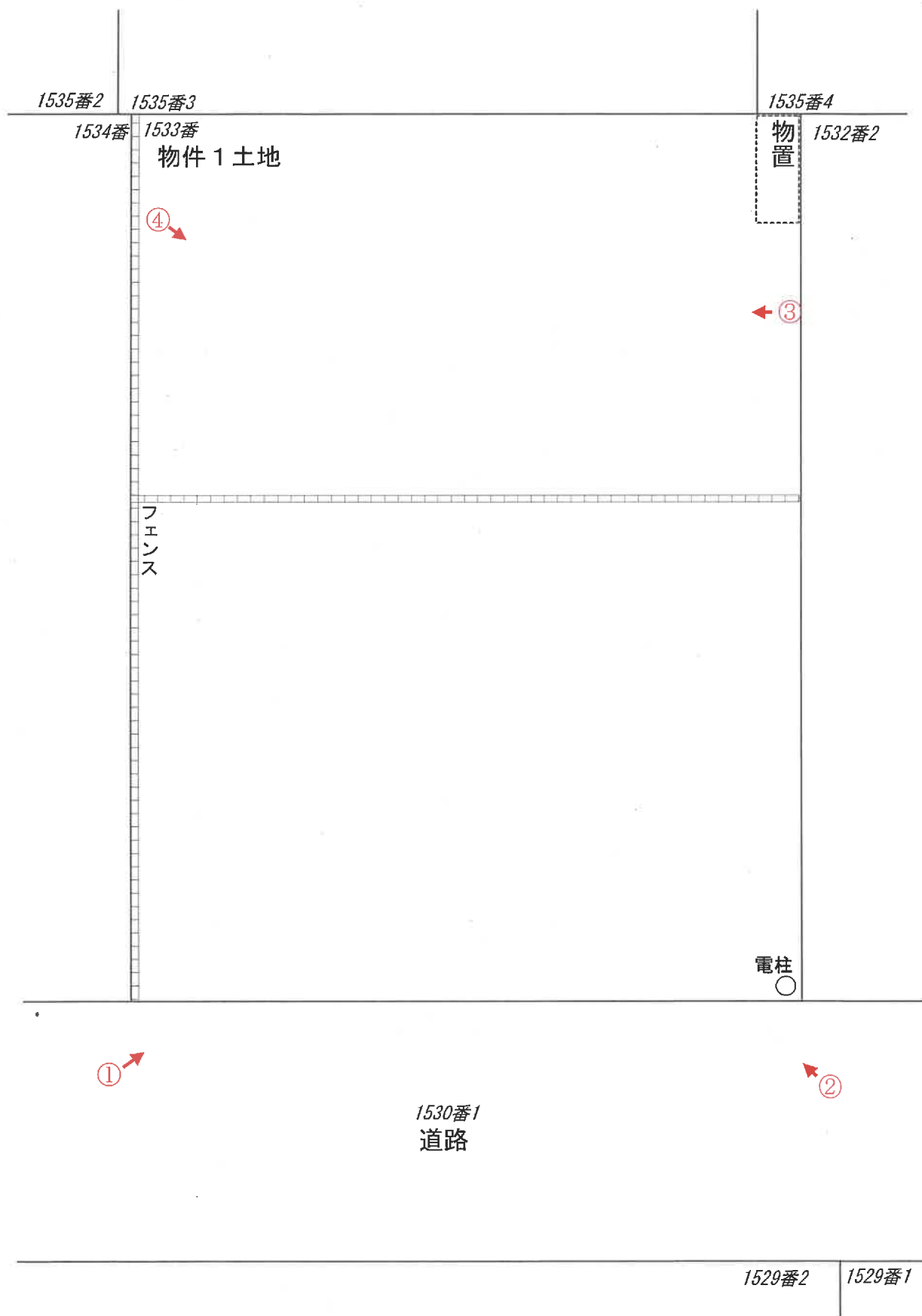
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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(概略)



←○は写真撮影位置・方向

写真1

フェンス（工作物）



物件1 土地

写真2

フェンス（工作物）

電柱



物件1 土地

写真 3



物件 1 土地

写真 4 物置（動産）



物件 1 土地

令和 8 年（ケ）第 58 号

令和8年6月17日 現地調査

令和8年6月19日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26-12号

発行日付

令和8年6月26日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

評 価 額
金 4,520,000 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	羽島郡岐南町 徳田字石原瀬	概ね左記に同じ。
	地 番	1533番	
	地 目	宅地	
	地 積	194.00㎡	

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。	名古屋鉄道	名古屋本線	笠松駅	北方	850m
	岐阜バス	——	東川手停	北方	1,100m
付 近 の 状 況	戸建住宅の中に共同住宅、農地等も混在する住宅地域				
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		第二種中高層住居専用地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		法22条の地域		
	そ の 他 の 規 制		日影制限：4時間-2.5時間/測定面4m		
画 地 条 件	地 積		194.00㎡		
	間 口		12.0m		
	奥 行		16.0m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約4.7m舗装町道：523号線(建築基準法第42条第1項1号に該当)に等高で接面				
土 地 の 利 用 状 況 等	外形上は北東側隣地の庭及び駐車場である。北西側、北東側隣接地は戸建住宅、南東側隣接地は現在建物建築中、南西側は町道を介して農地(畑)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	<埋蔵文化財について>羽島郡岐南町からの聴取によれば物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため文化財埋蔵の可能性は低いと思料される。 <土壌等汚染について>現在土壌汚染対策法上の要措置区域、形質変更時要届出区域には該当しておらず、水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では農地であり、基本的には土壌汚染を発生させる用途には使用されていないためその可能性は低い。 <PCB廃棄物について>PCB廃棄物の保管及び処分の届出はなく、現地は更地であり保管がなされていないことから、無いものと考えられる。 <ハザードマップ>ハザードマップによると、洪水の浸水想定区域に指定されている。 <敷地内高低差>道路接面部分は道路と等高であるが、町道より約10mの位置で約0.7mの高低差が存しており、当該境界にフェンスが設置されている。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	土地価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
1	47,100	1.030	194.00	9,412,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐南-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
57,800 (円/㎡)	100.8 × 100.0	100.0 × 103.0	100.0 × 120.0	= 47,100 (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。

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)	(接面街路他)	相乗計
0%	0%	3%	0%	103.00%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積である。

② 基礎となる価格

土地 (物件 1) ①エ ア	占有減価率 (%又は円) イ	基礎となる価格 (円) ア×(1-イ)=ウ
9,412,000	0.0%	9,412,000

イ 第三者占有に基づく補正の必要性は認められない。

2 評価額の判定

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、下記のとおりに評価額を求めた。

① 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (円)
	ア (1②ウ)	イ	ウ	万円未満四捨五入 ア×イ×ウ
1	9,412,000	80.0%	60.0%	4,520,000

イ．宅地として利用するためには所有者設置のフェンス、敷設されているコンクリート等の除去が必要となる。

ウ．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	岐南-2
(所 在)	羽島郡岐南町徳田9丁目171番
(価 格)	57,800 円/㎡
(位 置)	名鉄名古屋本線笠松駅北東方約450km
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	152 ㎡
(供給処理)	水道、下水、ガス
(接面街路)	南6.0m町道
(用途指定等)	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し
- 3 土地概況図
- 4 写真

以 上

位置図

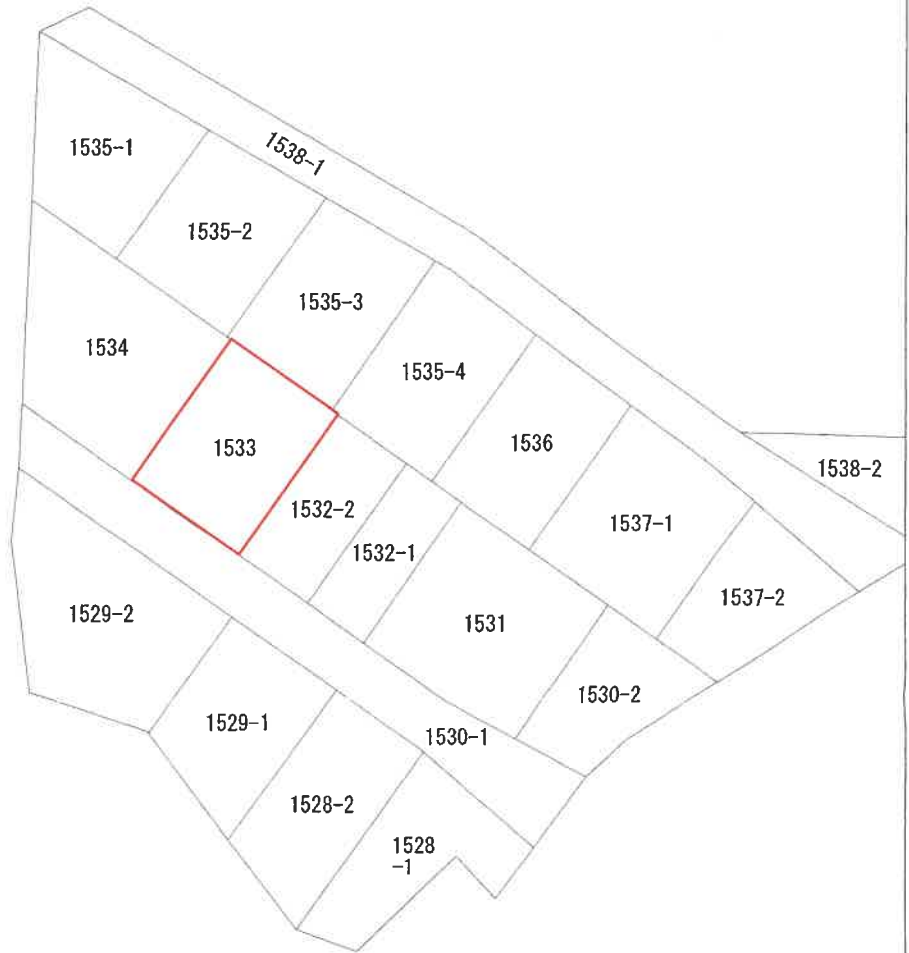
N



岐阜GIS「白図」

縮尺 1 : 10,000

令和8年(々)第58号



(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	羽島郡岐南町徳田字石原瀬				地 番	1533番			
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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和54年3月6日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和54年3月24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す

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和8年5月27日
岐阜地方法務局

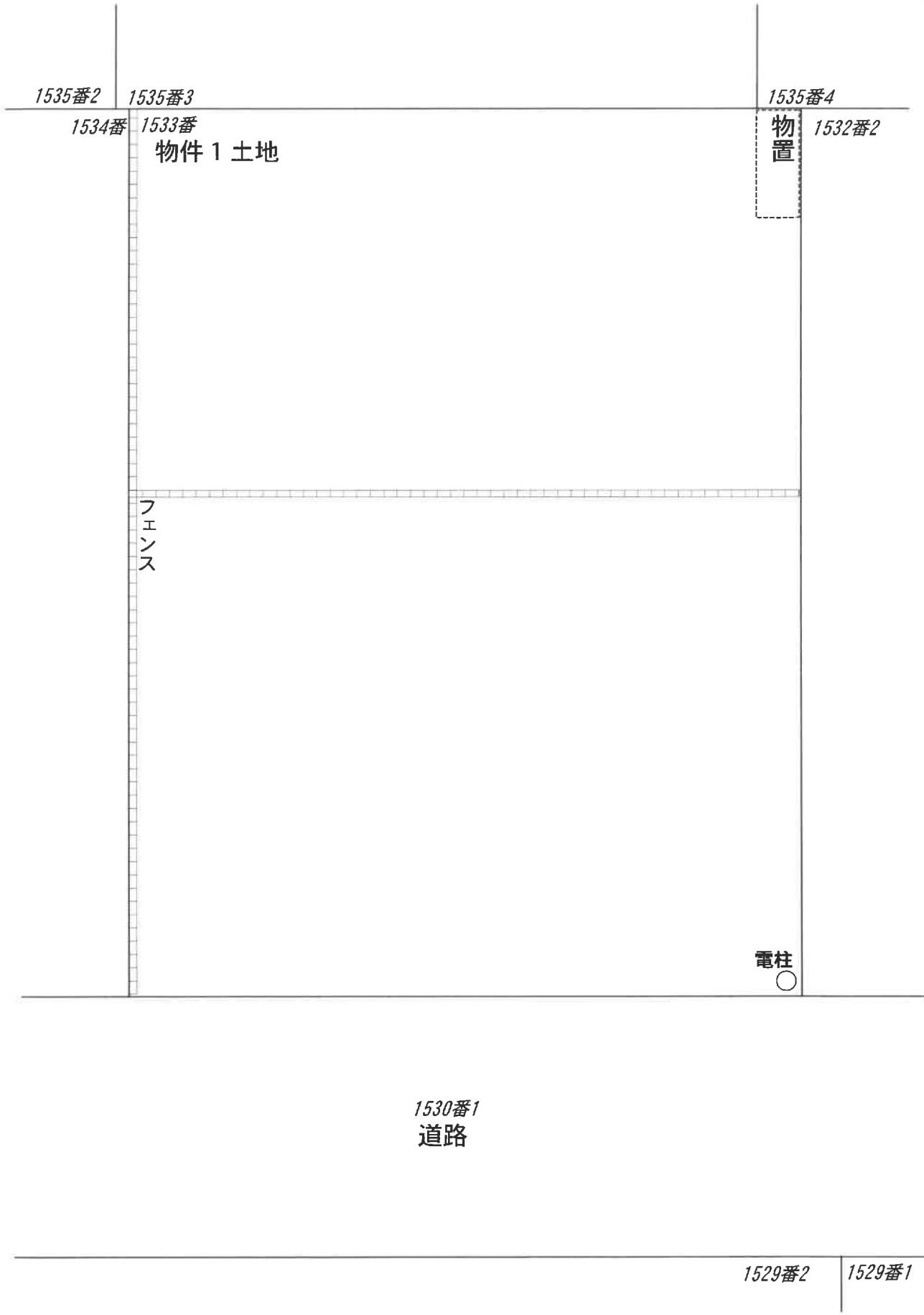
請求番号：15-1
(1/1)

登記官



令和8年(ケ)第58号

土地t概況図（概略）



物件1 土地



物件1 土地



目的物件の現況写真