

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 尾 藤 賢 二

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。	



物 件 目 録

1 所 在 羽島市福寿町間島二丁目

地 番 13 番 2

地 目 田

地 積 198 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 198.18 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月31日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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】

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

【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 羽島市福寿町間島二丁目
- 地 番 13 番 2
- 地 目 田
- 地 積 198 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地
- 地 積 198.18 平方メートル



令和8年（ケ）第25号
令和8年3月12日受理
令和8年6月11日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 松 井 英 明

（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	羽島市福寿町間島二丁目
	地	番	13番2
	地	目	田
	地	積	198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	(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) ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	登記簿の地積は 198 m ² であるが、現況地積は 198.18 m ² である		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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
■羽島市農業委員会	(令和8年4月20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 いずれも不要 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 許可年月日 令和7年1月21日 許可条項 農地法第5条第1項第6号の規定による届出 転用目的 宅地分譲(1区画) 申請者 株式会社ダイワ建設 4 転用許可がされていないときは、その旨 届出済 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変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 無 6 賃借(小作)権の有無 無 7 その他、参考となる事項 照会の土地は市街化区域内

(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、別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりであり、物件1土地の北側を道路（市道：間島2丁目6号線）に接する土地である。
- 2 物件1土地の占有状況は、所有者株式会社ダイワ建設に対して照会書を送付したが期限までに回答はなかったが、現認した状況及び他の第三者による占有の徴表が認められなかったことから、物件1土地は株式会社ダイワ建設が更地（宅地）として占有しているものと思料する。
- 3 他に占有権原を推認しうる資料は見当たらなかった。
- 4 物件1土地の買受に、農業委員会の発行する買受適格証明書は不要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
8年4月9日(木) 16:00-16:10	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地全部事項証明書申請
8年4月17日(木) 13:30-13:45	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年4月20日(月)	当庁執行官室	農地照会書作成・送付(4/30回答書到着)
8年6月8日(月)	当庁執行官室	土地位置関係図等到着

(特記事項)

☐ 平成 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。

☐ 平成 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。

☐ 平成 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

土地位置関係図(概略)

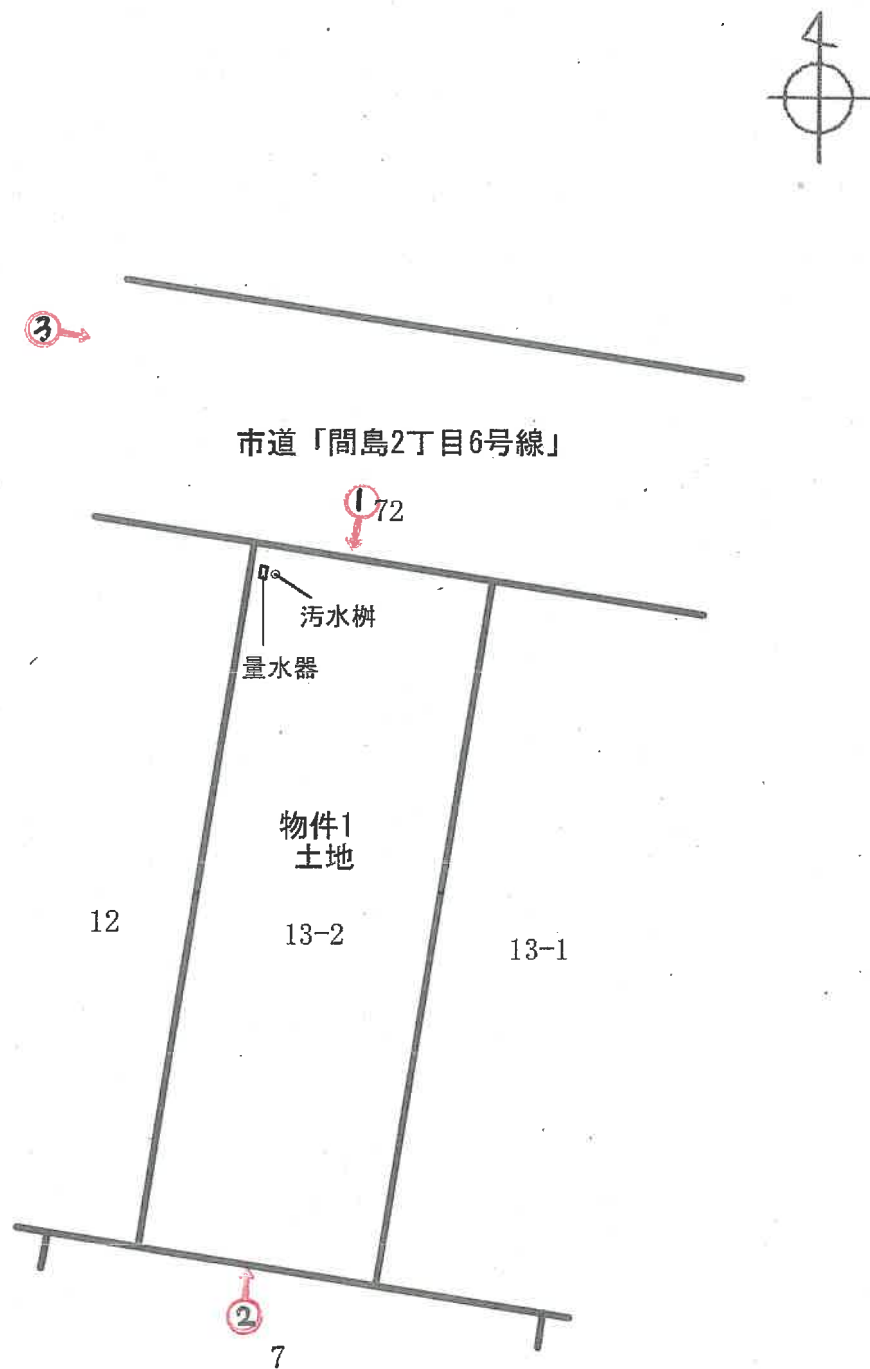


写真 1

物件 1 土地

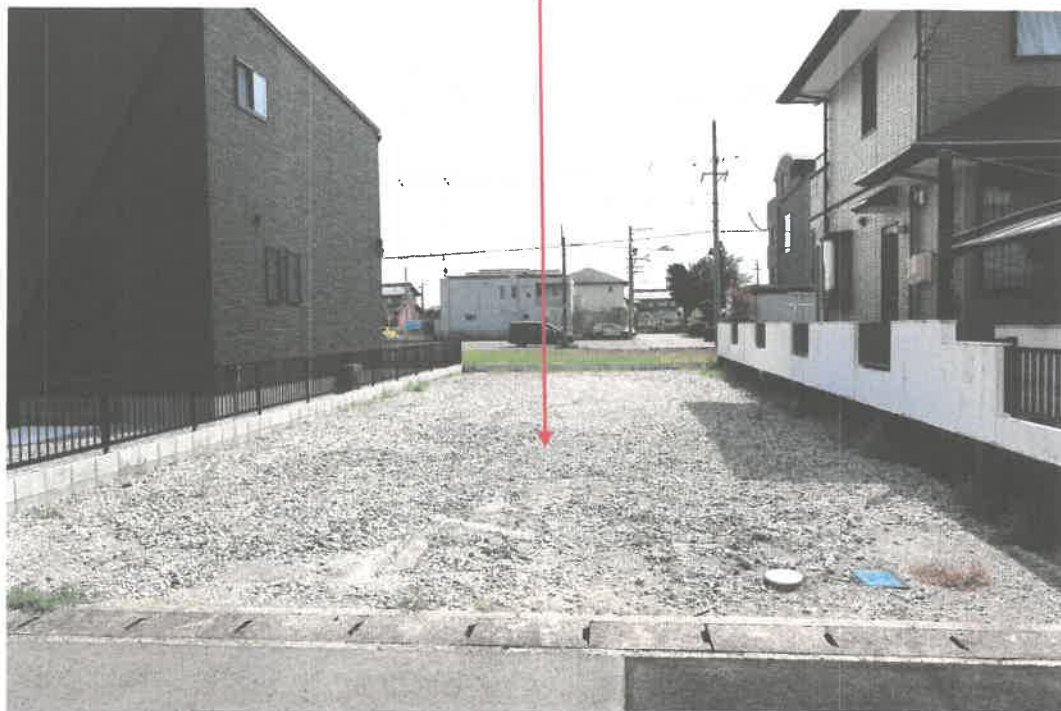


写真 2

物件 1 土地



写真 3



物件 1 土地

平成 8 年（ケ）第 25 号

令和8年6月5日 現地調査

令和8年7月16日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26001号

発行日付

令和8年7月22日

評 価 人

不動産鑑定士

寺 村 建 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,570,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 4,570,000 円

- 1 一括価格は、物件 [1] の不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

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 5 8 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	羽島市 福寿町間島二丁目	整地の上、上水道の宅内配管も完了しており、現況地目を宅地とした。
	地 番	13番2	
	地 目	田	宅地
	地 積	198㎡	198.18㎡

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	竹鼻駅	北西方	1.7km
	コミュニティバス	西・はしまわる線	間島	南西方	600m
付 近 の 状 況	区画整理済にて戸建住宅の他、未利用地も残る住宅地域				
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		第一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		建築基準法第22条地域		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		198.18㎡		
	間 口		約8.2m		
	奥 行		約24.0m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	北側：有効幅員約8.1m舗装市道「間島2丁目6号線」（舗装有）に接面。 ※建築基準法第42条第1項第1号に該当				
土 地 の 利 用 状 況 等	更地 東側：居宅、西側：居宅、南側：未利用地、北側：市道				
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

- 1) 上水道は、接面市道沿いにVPΦ75が整備済であり、敷地の北西方角付近よりメーターΦ20が宅内配管済であり、現地踏査により量水器も認められた。羽島市 担当課によると、所有者変更手続きが必要とのこと。
- 2) 下水道は、接面市道沿いにPRPΦ200が整備済であり、敷地の北西方角付近に汚水桝が認められる。羽島市 担当課によると、取り出しは認められず、受益者負担金440円/m²については、未払若しくは支払い中とのこと。
- 3) 都市ガスについては、接面市道沿いに本管が整備済である。
- 4) 登記地目が田であることについて、羽島市 農業委員会の回答内容については「現況調査報告書」参照のこと。
- 5) 羽島市 教育委員会 学校教育課によると、周知の埋蔵文化財等包蔵地の指定はない。
- 6) 岐阜県岐阜地域環境事務所によると、市内に土壤汚染対策法による区域指定はない。近傍では「長谷虎紡績株式会社 平方工場」（福寿町平方2300番）、「福寿工業株式会社」（小熊町西小熊4005番地）について、有害物質使用特定事業所の届出があるが、一定の離隔距離があることからもらい汚染の可能性は低いものと判断した。また、区画整理済の住宅地であり、隣接地を含む従前利用は農地であり、農薬・肥料による土壤汚染の可能性は否定できないが、可能性は低いものと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

目的土地の更地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 (㎡)	建付減価	更地価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	40,000	0.960	198.18	—	7,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 羽島（県）-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
34,500 (円/㎡)	99.7 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 86.0	= 40,000 (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：一団の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)	(供給処理)	相乗計
0%	0%	0%	-4%	96.00%

ウ 地積：実測面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア (1①オ)	イ	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	7,610,000			100.0%	60.0%	4,570,000
一括価格 (合計)						4,570,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特段の市場性修正は不要と判断した。

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

地価調査	羽島（県）-1
（所 在）	羽島市小熊町天王2丁目41番
（価 格）	34,500 円/㎡
（位 置）	名鉄竹鼻駅約2km
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	258 ㎡
（供給処理）	水道
（接面街路）	北 8m 市道
（用途指定等）	第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)
（地域の概要）	一般住宅のほか農地、空地も見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 2 公図写・地積測量図写
- 3 土地位置関係図（概略）
- 4 写真

以 上

目的物件位置図



500m

目的物件配置図



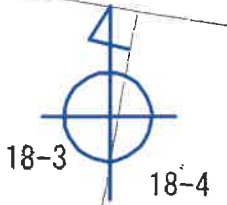
目的物件

写真撮影方向は矢印で示す。

○の中の番号は写真番号。

出典：羽島市白図

S= 1/2,500



目的物件

S= 1/500

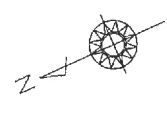
登記年月日：令和6年3月6日

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8年4月9日 岐阜地方支務局 登記官

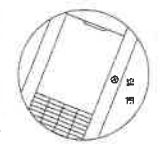
地積測量図

地番 13番1、13番2

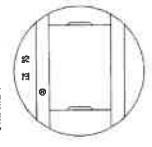
土地の所在 羽島市福寿町間島二丁目



引張点MIN12概観図



引張点MIN11概観図



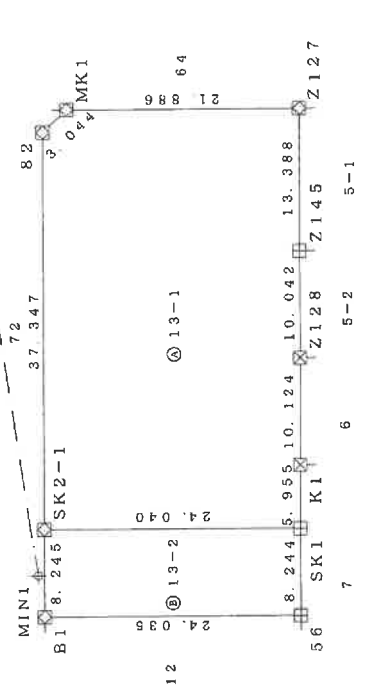
求積表

地番	① 13-1						
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)			
SK1	554.311	490.587	-4.294	-2380.211454			
X1	551.906	496.035	14.711	8119.089165			
Z128	547.818	505.288	18.450	10107.242100			
Z145	543.763	514.485	21.435	11655.559005			
Z127	538.356	526.733	21.069	11353.369684			
MK1	558.377	535.574	7.772	4339.705044			
82	561.228	534.505	-35.245	-19780.480860			
SK2-1	576.289	500.329	-43.918	-25309.460302			
合計				-1895.165607			
合計面積				947.582485			m ²

地番	② 13-2						
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)			
56	557.640	483.045	-2.197	-1225.135080			
SK1	554.311	490.587	17.284	9580.711324			
SK2-1	576.289	500.329	2.197	1266.106503			
U1	579.614	492.784	-17.284	-10018.048376			
合計				-395.365199			
合計面積				198.182595			m ²

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の種別
MIN1	578.554	496.582	金 属 板
MIN2	564.655	547.874	金 属 板
座標系	任 意 座 標 系	座 標 系	換 算 係 数
座標番号又は記号		測 量 年 月 日	令 和 6 年 2 月 2 4 日



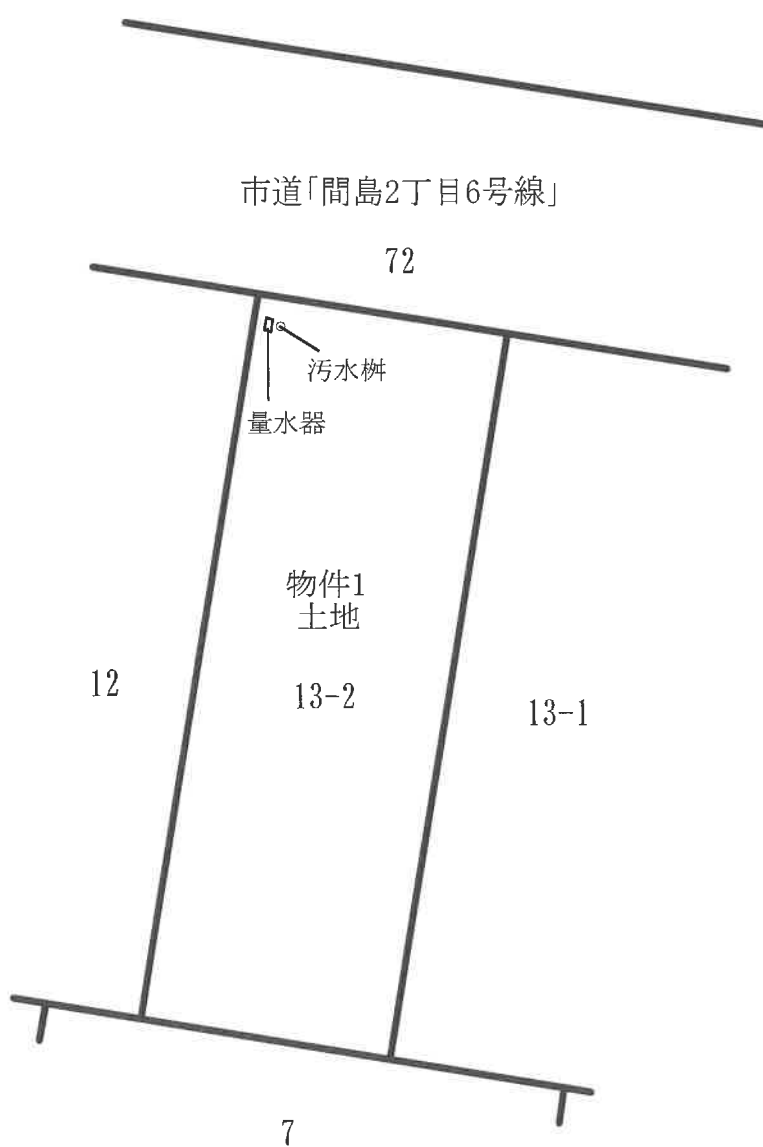
測点名	地籍簿の図例
□	石
田	コンクリート板
◎	金 属 板
×	銅 印 板
△	プラスチック板
●	多 角 点
○	その他・計測点

作成者

申請人

縮尺 1/500

土地位置関係図(概略)



目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件写真


撮影位置 ③

※撮影位置は目的物件配置図に図示

目的物件写真



撮影位置 ④

※撮影位置は目的物件配置図に図示