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

令和　７年（ヌ）第　　６８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　木戸脇　佳　朗

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１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１５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　９年　１月　７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１２月２２日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２２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１１月１１日から当庁執行係書記官室（１階）に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,980,000 1,584,000		396,000	16,121	5,757
備考	民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価格を変更				

令和　7年（ヌ）第　　68号

物　件　目　録

1　所　　在　美濃加茂市古井町下古井字欠坪

地　　番　３３８５番８

地　　目　宅地

地　　積　１６５．２８平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分４分の１
共有者　C　持分４分の１

令和　7年（ヌ）第　　68号

物件明細書

令和　8年　6月　9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】
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】
別紙物件目録記載のとおり

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
・本件土地の一部に，本件所有者及びDが所有する売却対象外の未登記建物（種類：車庫・倉庫，鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約38．56平方メートル）が存在する。Dの占有権限は，使用借権と認められる。
・上記以外の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。

令和　７年（ヌ）第　　６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　美濃加茂市古井町下古井字欠坪

　　地　　番　　３３８５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の１

令和７年（ヌ）第６８号
令和８年３月１９日受理
令和８年５月１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

令和　7年（ヌ）第　　68号

物　件　目　録

1　所　　在　　美濃加茂市古井町下古井字欠坪

地　　番　　３３８５番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５．２８平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分４分の１
共有者　C　持分４分の１

（土地用）

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 □
占有者及び占有状況	■土地所有（共有）者ら　■その他の者（D） ■上記の者らが物件１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	
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■目的外建物の敷地部分　□
占有者	□債務者　■D
占有状況	■敷地　□駐車場　□駐車場　□居宅　□事務所　□店舗 □倉庫　□

■関係人（■D（物件１土地の所有（共有）者らの母））の陳述の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□無権原
占有開始時期		平成　年　月　日
最初の契約等	契約日	平成　年　月　日
	期間	平成　年　月　日から　□平成　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	令和　年　月　日から　□令和　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		毎月金　　万円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□保証金４５万円　□　　）
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

占有者Dは共有持分権の占有である。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	美濃加茂市古井丁古井字欠坪３３５８－８
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■車庫・倉庫　□
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約３８．５６㎡
所有者	■土地所有（共有）者ら　■その他の者（D）　□不明
建築時期	■平成１０年ころ □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（A及びB，Cの亡父）　□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作成した。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳 述 内 容 等
■A（所有（共有）者）	1　私は物件１土地（以下「本件土地」という。）の所有（共有）者です。 2　本件土地上に建っている目的外建物は私の亡父が建てたもので，亡父の相続人は私と所有（共有）者ら，母であるDです。 3　本件土地上に建っている目的外建物の地代等の金銭の授受はありません。 4　本件土地は，境界で問題になったということはありません。
■D（所有（共有）者らの母）	1　私は物件１土地（以下「本件土地」という。）の所有（共有）者らの母です。 2　本件土地上に建っている目的外建物は私の亡夫が建てたもので，亡夫の相続人は私と所有（共有）者らです。 3　本件土地上に建っている目的外建物の地代等の金銭の授受はありません。 4　本件土地は，境界で問題になったということはありません。

（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，物件１土地の北側及び西側が，それぞれ道路に接する土地で物件１土地上に目的外建物が建てられており，土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート（工作物）が存在する。

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「占有者及び占有権原」欄（４枚目）に記載のとおりであると認めた。なお，占有者Ｄの共有持分権の占有権原は使用借権である。

3　目的外建物の物件１土地に対する法定地上権の成否については，民事執行法８１条の法定地上権が成立しないものと思料する。

4　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。

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3月26日(木) 8：30－8：40 9：55－10：10 13：00－13：20	岐阜地方法務局 目的物件所在地 美濃加茂市役所税務課	公図等の写し申請 土地建物登記事項証明書申請 目的物件及び目的外建物の確認，調査 目的外未登記建物の課税証明書申請
8年4月20日(月) 15：15－15：55	目的物件所在地	目的物件及び目的外建物の確認，調査，写真撮影（評価人同行） 占有者Dから事情聴取
8年4月23日(木) 16：15－16：25	当庁執行官室	所有（共有）者Aから電話による事情聴取

（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

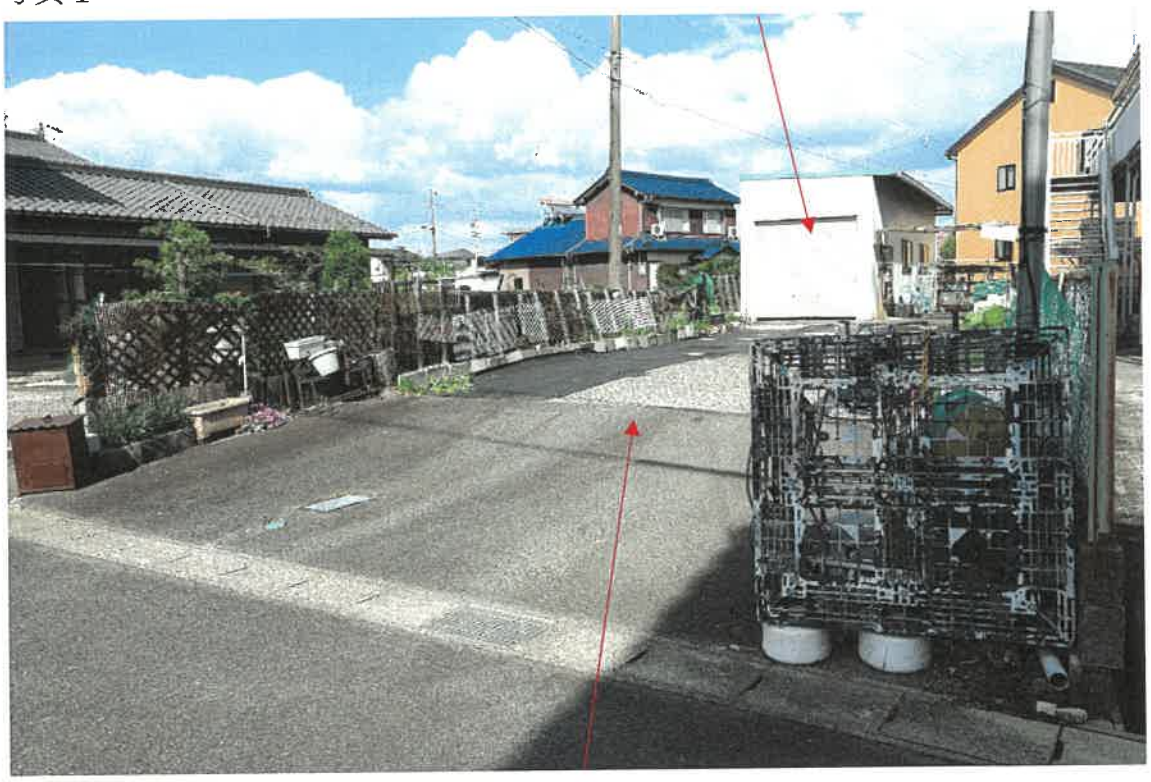
土地概況図

(現況と異なる場合、現況、優先)



写真１

目的外記建物



物件１土地

写真２

目的外建物



令和７年(ヌ) 第６８号

令和8年4月20日 現地調査

令和8年5月8日 評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整理番号　　キ第８１６７号

発行日付　　令和8年5月12日

評 価 人　　不動産鑑定士

牧　野　信　人

第１　評価額

価格
金 2,830,000 円

1　物件[1]の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、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

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　在	美濃加茂市古井町下古井字欠坪	概ね左記に同じ。
	地　番	３３８５番８	
	地　目	宅地	
	地　積	165.28㎡	
番号	特記事項		
1	・目的外建物(未登記建物　軽量鉄骨造平家建　車庫・倉庫)が存する。		

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）	（直線距離）
	ＪＲ	高山本線	美濃太田	北方	550m
	愛あいバス	——	田島町一丁目	北西方	480m
付近の状況	一般住宅等が密集する既成住宅地域				
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	非線引都市計画区域			
	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	なし			
	その他の規制	居住誘導区域			
画地条件	地積	165.28 ㎡			
	間口	約7.5m			
	奥行	約20m			
	形状	概ね長方形（別添【公図】等参照）			
接面道路の状況	西側で幅員約4mの舗装道路（美濃加茂市道：下古井363号線　建築基準法第42条1項1号に該当）に0～0.5m程度、北側でも幅員約2mの舗装道路（法定外道路）に0.3m程度それぞれ高く接面する角地である。				
土地の利用状況等	物件1土地の東側に目的外建物が存する一方、西側の残余部分は、更地（空地）の状態にある。				
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	＊駅及びバス停…直線距離については、誤差が存することに注意されたい。 また、バス運行は、運行本数の縮小及びバス停の廃止等のため、交通手段としての重要性は低い。 ＊供給処理…調査時点（平成8年4月2日）のことであり、競売実施時点に変更があることに注意されたい。 ＊埋蔵文化財…美濃加茂市教育委員会からの聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ＊土壌等汚染…従来より一般住宅等が密集する既成住宅地域であるという土地履歴から、特に土壌等汚染を惹起させる可能性は低く、関係機関からの聴取でも、土壌汚染の可能性は低いという回答を得たが、検査を実施しておらず、詳細は不明である。また、地中残置物についても、同様と考えられる。 ＊地積について…面積を簡易計測すると公簿より大きくなったが、地積測量図も存在せず、実際は不明であることに注意されたい。測量士等の測量が必要であると考える。				

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求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	37,500	0.989	165.28	0.95	5,823,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　美濃加茂－１

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
48,400（円／㎡）	100.0 / 100.0	100.0 / 100.0	100.0 / 129.0	＝ 37,500（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。

（間口奥行）	（方位）	（形状）	（角地）	相乗計
-3%	0%	0%	2%	98.9%

ウ　地積　　：登記数量による。

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、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価格等を加算し、さら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　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） 千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	5,823,000	0.10	使用借権	582,000

イ．土地利用権等を使用借権を判定し、その割合を１０％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）	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） 万円未満四捨五入
	ア（1①オ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	5,823,000	-582,000		90.0%	60.0%	2,830,000

ウ．本件においては、占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ．目的外建物(未登記建物)の敷地であること等、市場性の減退を考慮。

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。

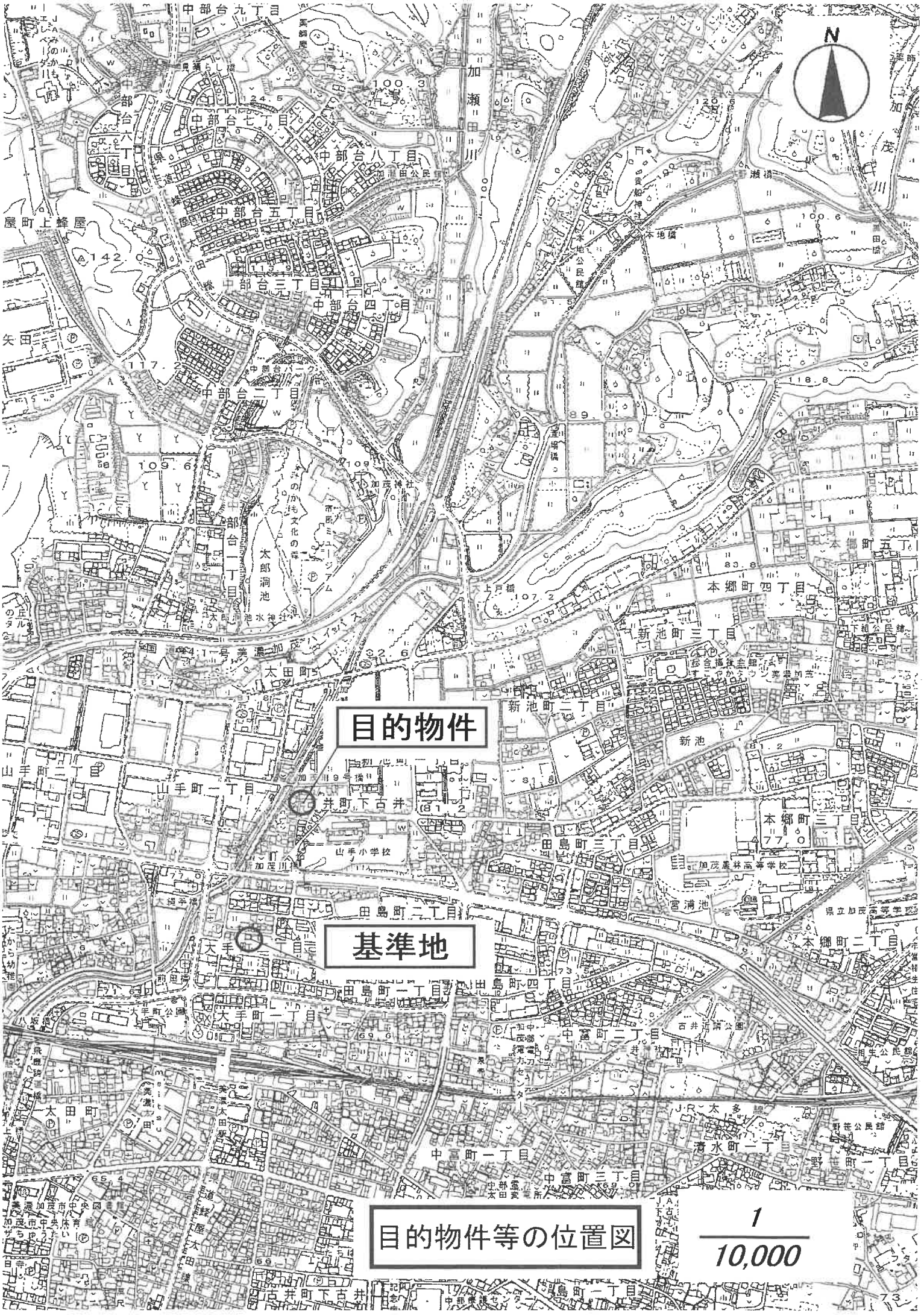
第６　参考価格資料

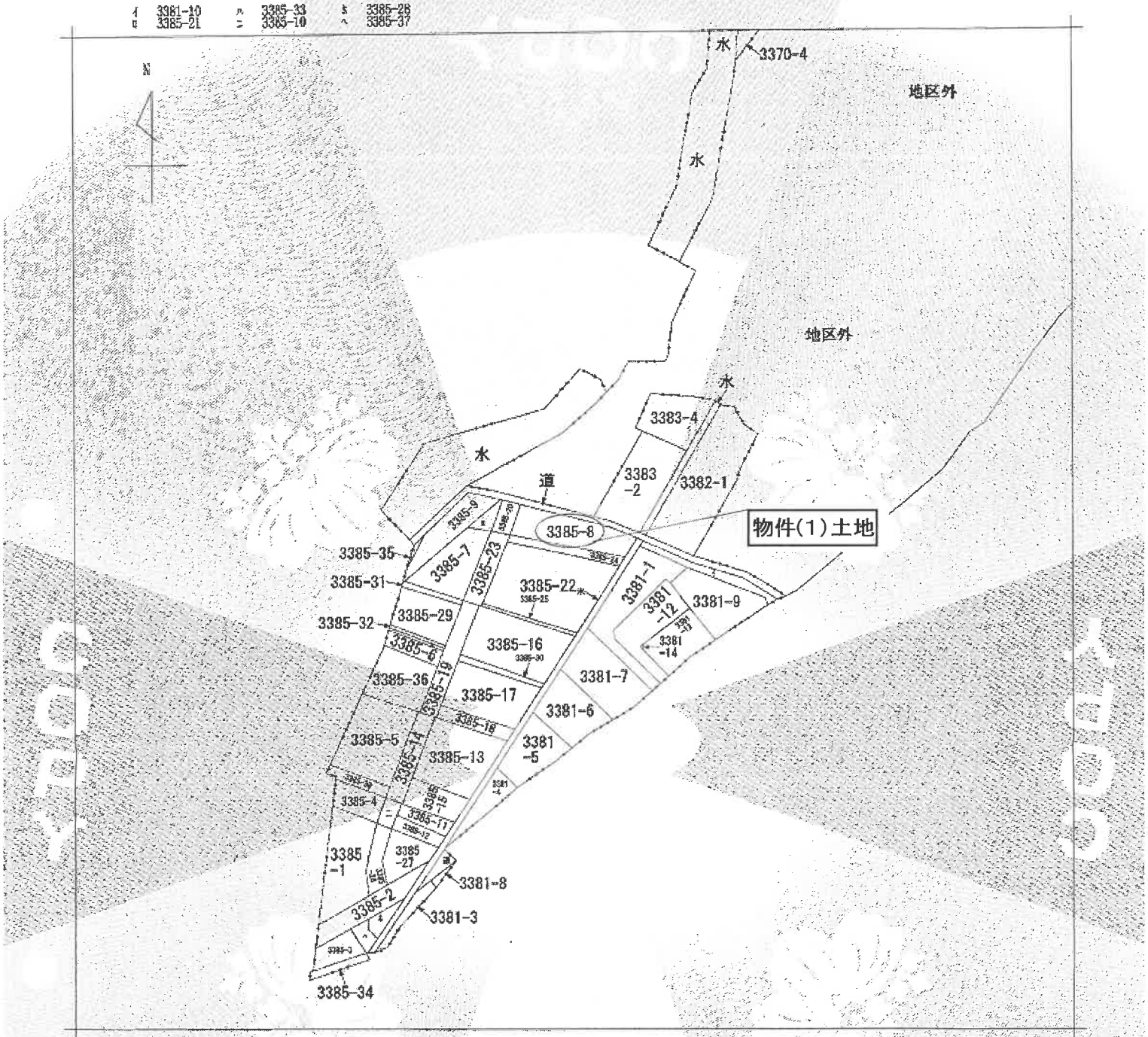
地価調査	美濃加茂－１
（所　　在）	美濃加茂市大手町２丁目８７番２
（価　　格）	48,400 円/㎡
（位　　置）	美濃太田駅　500m
（価格時点）	令和7年7月1日
（地　　積）	165 ㎡
（供給処理）	水道、下水
（接面街路）	北　６ｍ　市道
（用途指定等）	非線引都市計画区域　１中専地域 （建ぺい率60%, 容積率200%）
（地域の概要）	戸建住宅、アパートの中に農地も見られる住宅地域

第７　附属資料

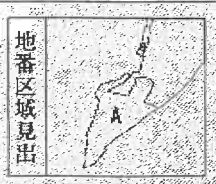
１　目的物件等の位置図
２　公図写
３　土地概況図
４　写真

以　上


N
目的物件
基準地
目的物件等の位置図
1
10,000



（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。



A 古井町下古井
B 古井町下古井

請求部分	所在	美濃加茂市古井町下古井字欠坪			地番	3385番8		
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。

（岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄）

令和8年3月26日

岐阜地方法務局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

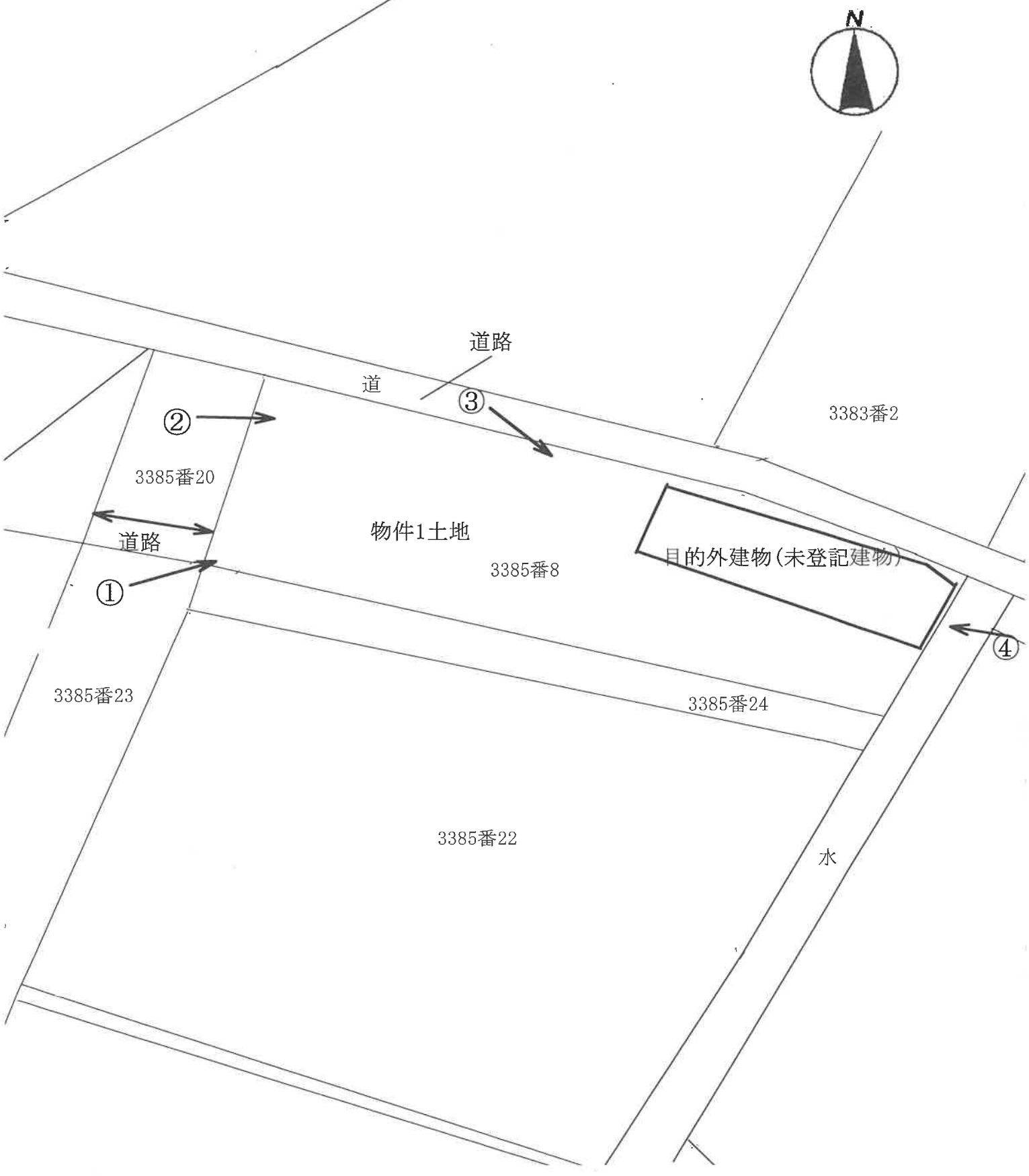
A4版に縮小

公図写

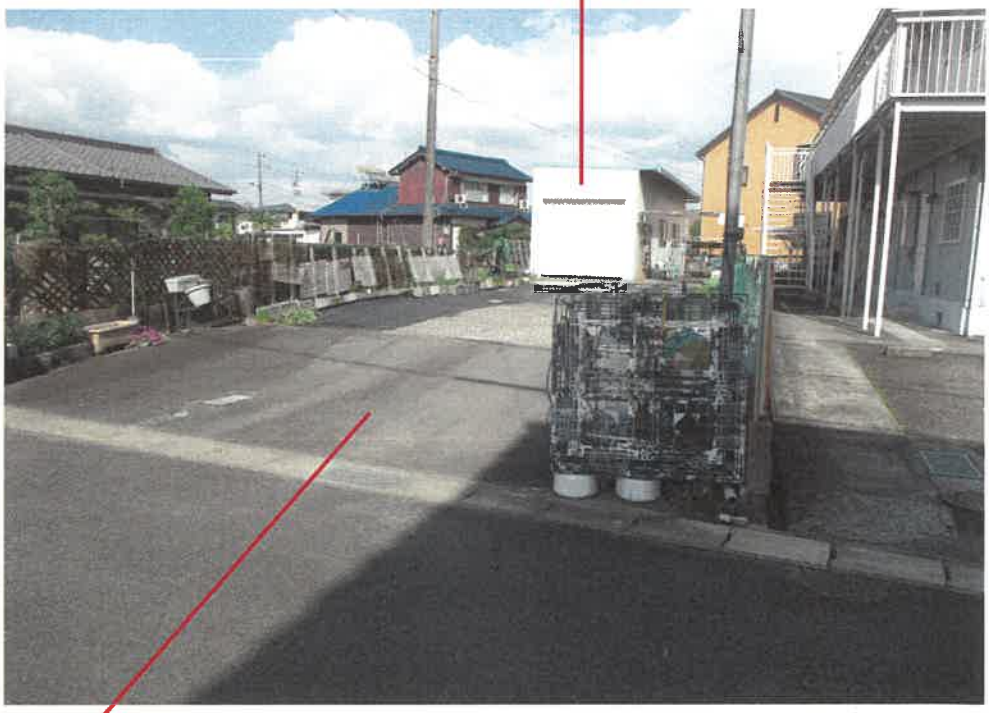
公用

土地概況図

(現況と異なる場合、現況、優先)



目的外建物（未登記建物）



物件１土地

（南西方から撮影）

1

目的外建物（未登記建物）

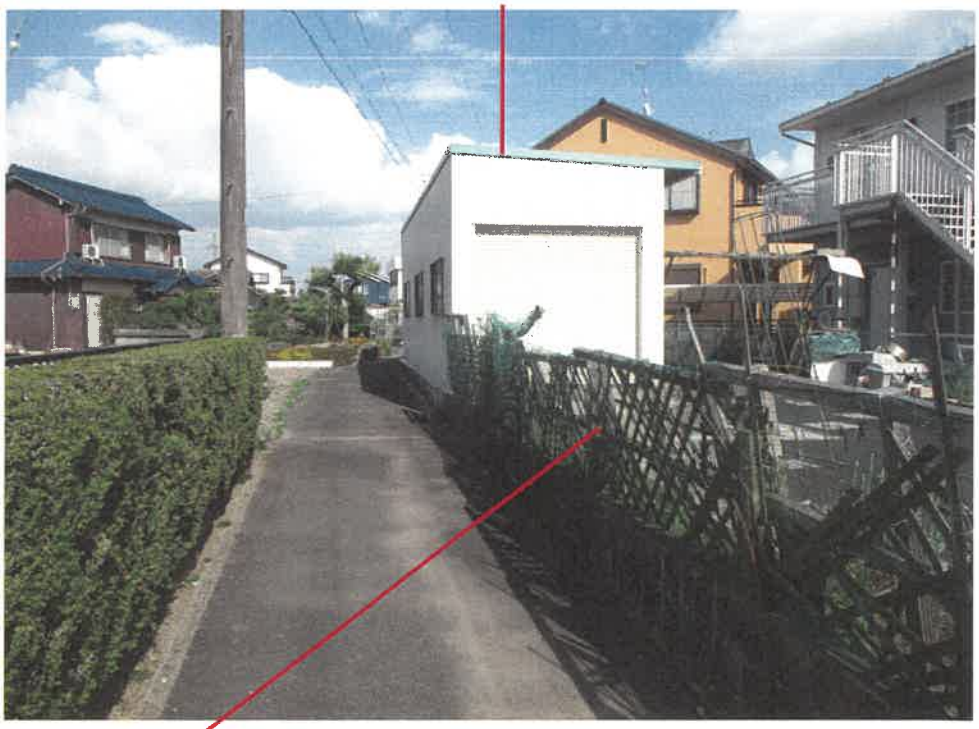


物件１土地

（西方から撮影）

2

目的外建物（未登記建物）

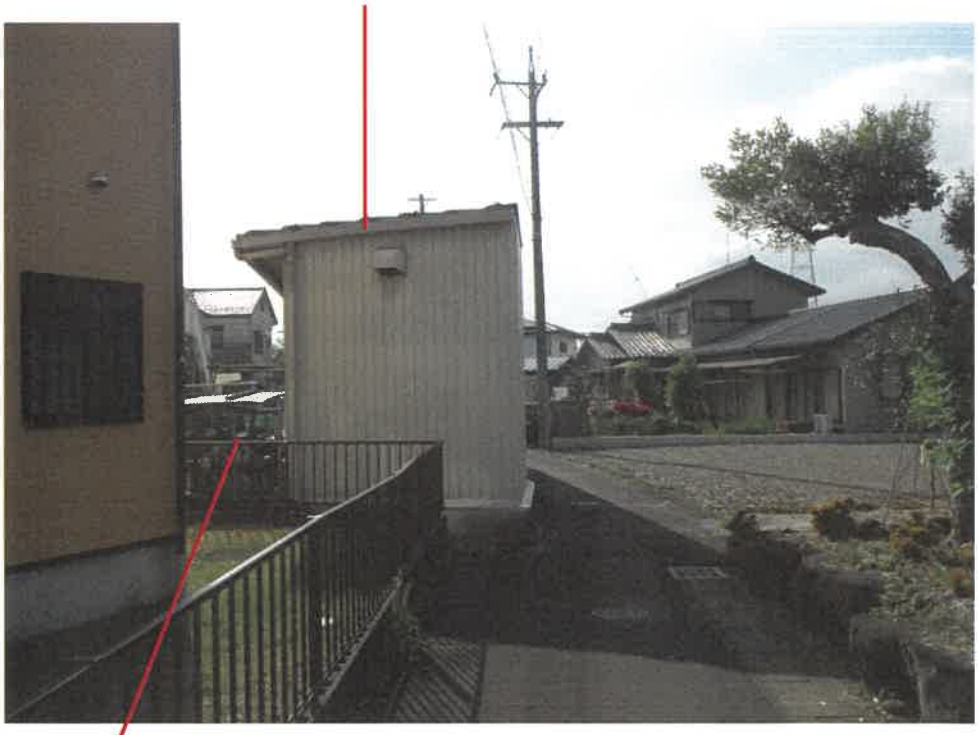


物件１土地

（北西方から撮影）

3

目的外建物（未登記建物）



物件１土地

（東方から撮影）

4