

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 6月18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 7年 7月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月22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 7年 8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 7年 7月29日 午前10時00分から 令和 7年 7月29日 午後 4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 6月18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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,670,000 3,736,000		934,000	130,191	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 羽島市足近町五丁目

地 番 215番

地 目 畑

地 積 991平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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】

地役権（設定登記昭和58年6月1日受付第3094号）原因・目的・範囲等は別紙地役権目録記載のとおり。

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 羽島市足近町五丁目

地 番 215番

地 目 畑

地 積 991平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



地 役 権 目 録

原因 昭和58年5月13日設定
目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる
地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造、および工作物の設置、竹木の植栽ができない
範囲 中央116・80㎡
要役地 岐阜市清本町九丁目45番
地役権図面第57号
順位 1番の登記を移記

令和 6年(ケ)第195号

令和 7年 1月23日受理

令和 7年 2月12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	羽島市足近町五丁目
	地	番	215番
	地	目	畑
	地	積	991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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 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 ☒ 上記の者が雑種地の状態で占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が田として占有・使用している ☐ 「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	1 私が、有限会社栄信工業の代表者代表取締役です。 2 物件1土地は、現在、有限会社栄信工業が資材置場・駐車場として占有しています。 3 物件1土地の境界に争いはありません。 4 物件1土地を他の第三者に貸していません。 5 物件1土地に産業廃棄物の埋まっている可能性はありません。 (面接による聴取)
■ 羽島市農業委員会	(令和7年1月23日付け照会に対する回答) (物件1土地について) 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条の適用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 年月日：平成26年4月28日 許可条項：農地法第5条第1項の規定によ許可 転用許可：産業廃棄物収集運搬業コンテナ置場・駐車場 申請者住所：羽島市足近町5丁目210 氏名：有限会社栄信工業 代表取締役 A 4 転用許可がされていないときは、その旨 農地転用許可済 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 記載なし (以上は書面による回答) 8 物件1土地を買い受ける場合は、買受人に買受適格証明書は必要ではない。 (電話による聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 豊田 真弘 評価人	1 物件1土地の西側に接する市道は足近町4丁目4号線です。また、物件1土地の北側に接する市道は足近町5丁目9号線です。どちらの道路も建築基準法上の道路ではありませんが、北側接面道路については、建築基準法43条2項2号許可をすることの出来る可能性がある道路です。 (書面による報告)
■ 物件1土地 の全部事項 証明書	1 地役権設定 昭和58年6月1日設定登記 原因 昭和58年5月13日設置 目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のために立入ることができる 地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造、および工作物の設置、竹木の植栽ができない 範囲 中央116・80m² 要役地 岐阜市清本町九丁目45番地 地役権図面第57号(別紙地役権図面のとおり)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見



- 1 物件1土地は、北及び西側を道路に接した雑種地である。なお、物件1土地に接する道路については、4枚目記載の「関係人の陳述等」の豊田真弘評価人の陳述のとおりであると思料する。
- 2 物件1土地は、現在、有限会社栄信工業が資材置場・駐車場として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件1土地は、3枚目記載の「関係人の陳述等」の羽島市農業委員会のとおり、物件1土地の買受人には買受適格証明書は必要でないと思料する。
- 4 物件1土地には別紙地役権図面のとおり、地役権が設定されている。
- 5 物件1土地の買受人には、買受適格証明書は必要はないものと思料する。
- 6 物件1土地には、プレハブ小屋やコンテナ等が置かれているが、全て動産であると思料する。
- 7 物件1土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 8 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1月24日(金) 10:40-10:50	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
7年1月24日(金) 11:15-11:25	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2月10日(月) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A事情聴取
7年2月10日(月) 15:00-15:10	岐阜地方裁判所執行官室	農地照会

(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

登記年月日：昭和58年6月1日 地役権図面番号：57

380472

地役権図面

承役地番	215番
承役地名	羽島市足近町五丁目



道路

215

物件1土地

道路

29.2

116.80 m²

29.2

水路

214

A4判に縮小

地役権設定線

申請人

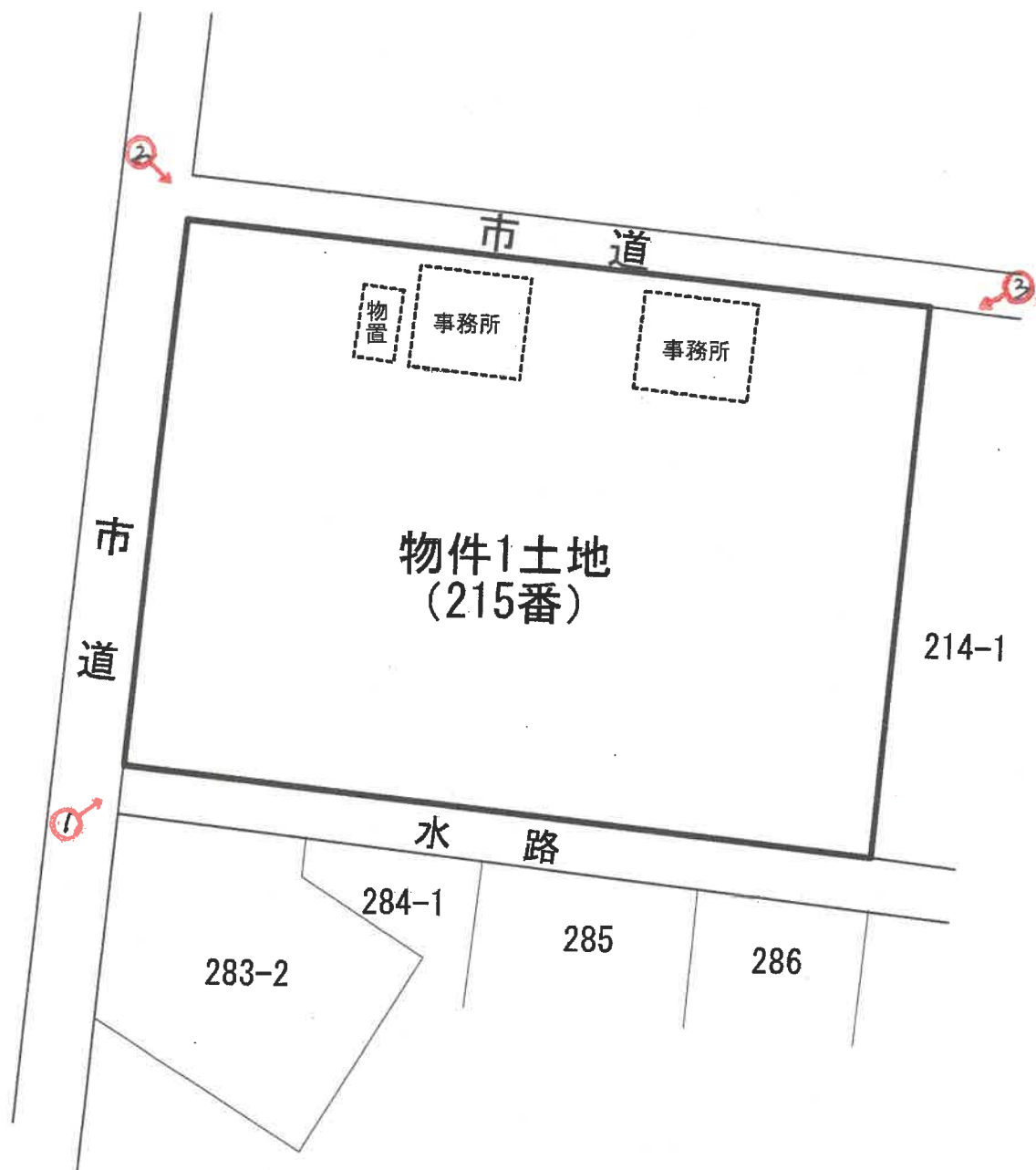
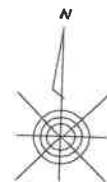
地役権者

58年4月25日作成

縮尺 1/250

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7年1月24日 岐阜地方裁判所

土地概況図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年（ケ）第195号

写真 1



物件 1 土地

写真 2



物件 1 土地

写真 3



物件 1 土地

令和6年（ケ）第195号
令和7年 2月10日現地調査
令和7年 2月26日評価

岐阜地方裁判所 御中

評価書

整理番号 競売第 1054号
発行日付 令和7年2月27日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 4,670,000 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	羽島市足近町5丁目	地目：雑種地 その他ほぼ左記と同じ
	地 番	215番	
	地 目	畑	
	地 積	991㎡	

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)
	名鉄	竹鼻	不破一色	西方	650m
	羽島市コミュニティバス	西・はしまわる線	小荒井	南西方	600m
付 近 の 状 況	農地の中に住宅や事業所等が見られる地域。				
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		—		
	そ の 他 の 規 制		農振地域内、農用地外		
画 地 条 件	地 積		991㎡		
	間 口		約27.0m		
	奥 行		約36.5m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約2.5mの舗装市道（足近町4丁目4号線）、北側幅員約1.8m舗装市道（足近町5丁目9号線）にほぼ等高に接面する。接面する2道路はどちらも建築基準法上の道路ではないが、北側市道は建築基準法43条2項2号許可を取ることが出来る可能性のある道路である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象地は資材置場、事務所（プレハブ）敷地及び駐車場として利用されている。南側隣地は水路を介在し、送電鉄塔敷地及び駐車場、東側隣地は更地である。				
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	＜埋蔵文化財について＞対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ＜土壌等汚染について＞過去の住宅地図によると、平成26年に農地転用する前は、農地もしくは空き地であったことから、過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものはない。また、土壌汚染対策法の有害物質使用施設には該当せず、水質汚濁法に規定する特定施設の届け出もない。土地所有者の陳述によると、対象地には産業廃棄物は埋まっていないと回答されているが、詳細な調査を行っていないため、土壌汚染については不明である。 ＜地役権について＞対象地には地役権が設定されている。（別紙地役権図面第57号参照。） 原因：昭和58年5月13日設定。 目的：地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる。地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造、および工作物の設置、竹木の植栽ができない。 範囲：中央116.80㎡ 要役地：岐阜市清本町9丁目45番 ＜農地転用許可について＞平成26年4月28日に産業廃棄物収集運搬業コンテナ置場・駐車場として農地転用許可済である。詳細は現況調査報告書参照。 ＜その他＞対象地上にはプレハブ小屋やコンテナ等が置かれているが、全て動産であると思料される。また、羽島市農業委員会の回答から、対象地の買取人には買受適格証明書は必要ない。
----------------	--

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 価 格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	土 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	21,800	0.45	991.00	—	9,722,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 羽島-10

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,700 (円/㎡)	99.6 $\times \frac{\quad}{100.0}$	100 $\times \frac{\quad}{101}$	100 $\times \frac{\quad}{121}$	$= 21,800$ (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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
10%	0%	10%	0%	121%

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)	(その他)	相乗計
-5%	0%	0%	1%	-53%	45%

(規模・形状)：規模大-5%、(接面街路)：角地+1%、

(その他)：高圧線下-5%、建築制限-50% (相乗計)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、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 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (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	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	9,722,000	—	80.0%	60.0%	4,670,000
評 価 額					4,670,000

イ. 特になし。

ウ. 対象地は産廃処理業者が利用している市街化調整区域内に存する土地で、建物建築にも制限があることから需要者が限定されることを考慮し査定した。

エ. 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

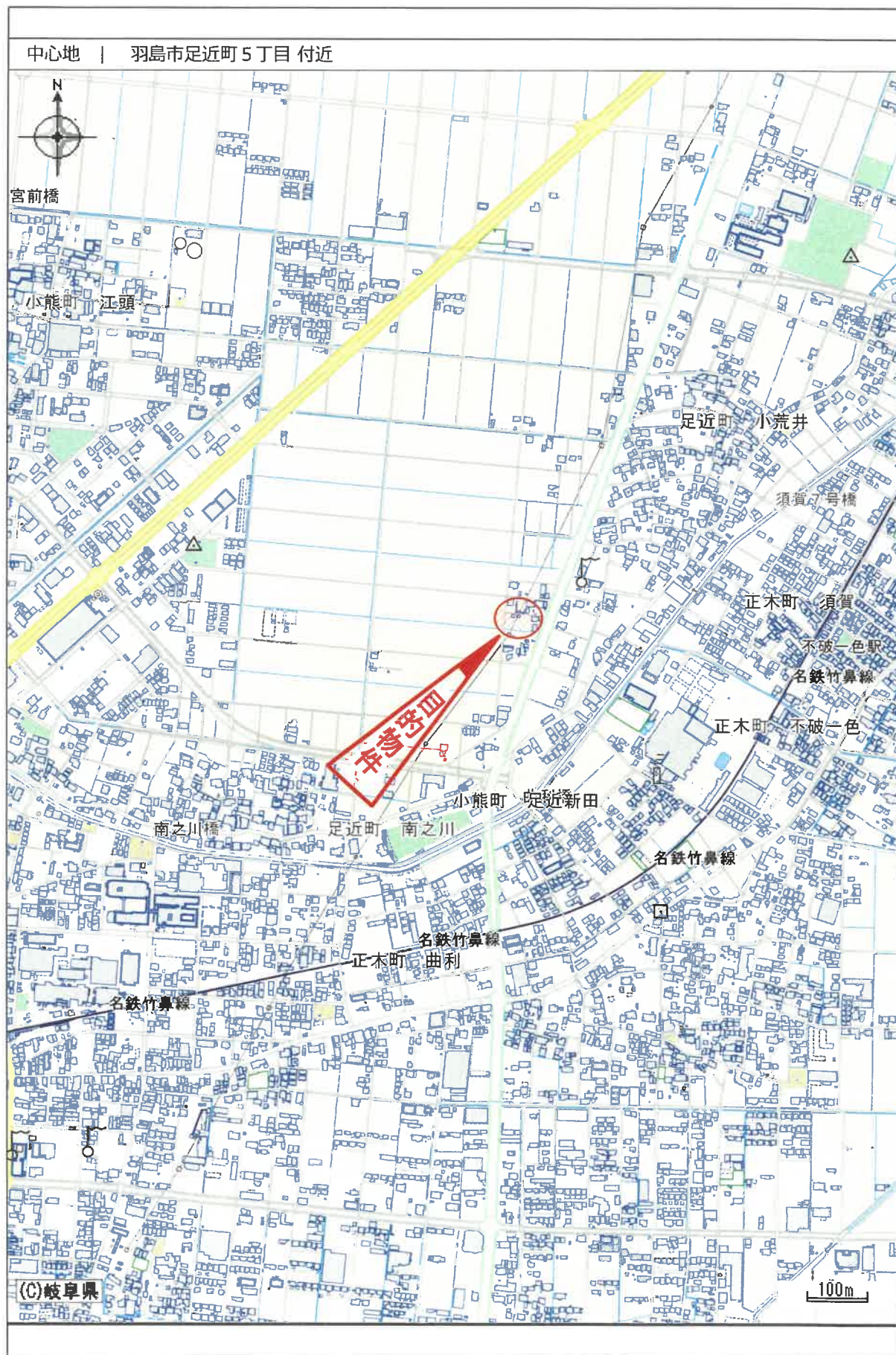
地価公示	羽島-10
(所 在)	羽島市正木町大浦字堤外1437番2
(価 格)	26,700 円/㎡
(位 置)	名鉄竹鼻線「不破一色」1.8 k m (道路距離)
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	181 ㎡
(供給処理)	上水道
(接面街路)	南4.5m舗装市道
(用途指定等)	市街化調整区域、指定無 (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図・地役権図面 (写)
- 3 土地概況図 (概略)
- 4 現況写真

以 上

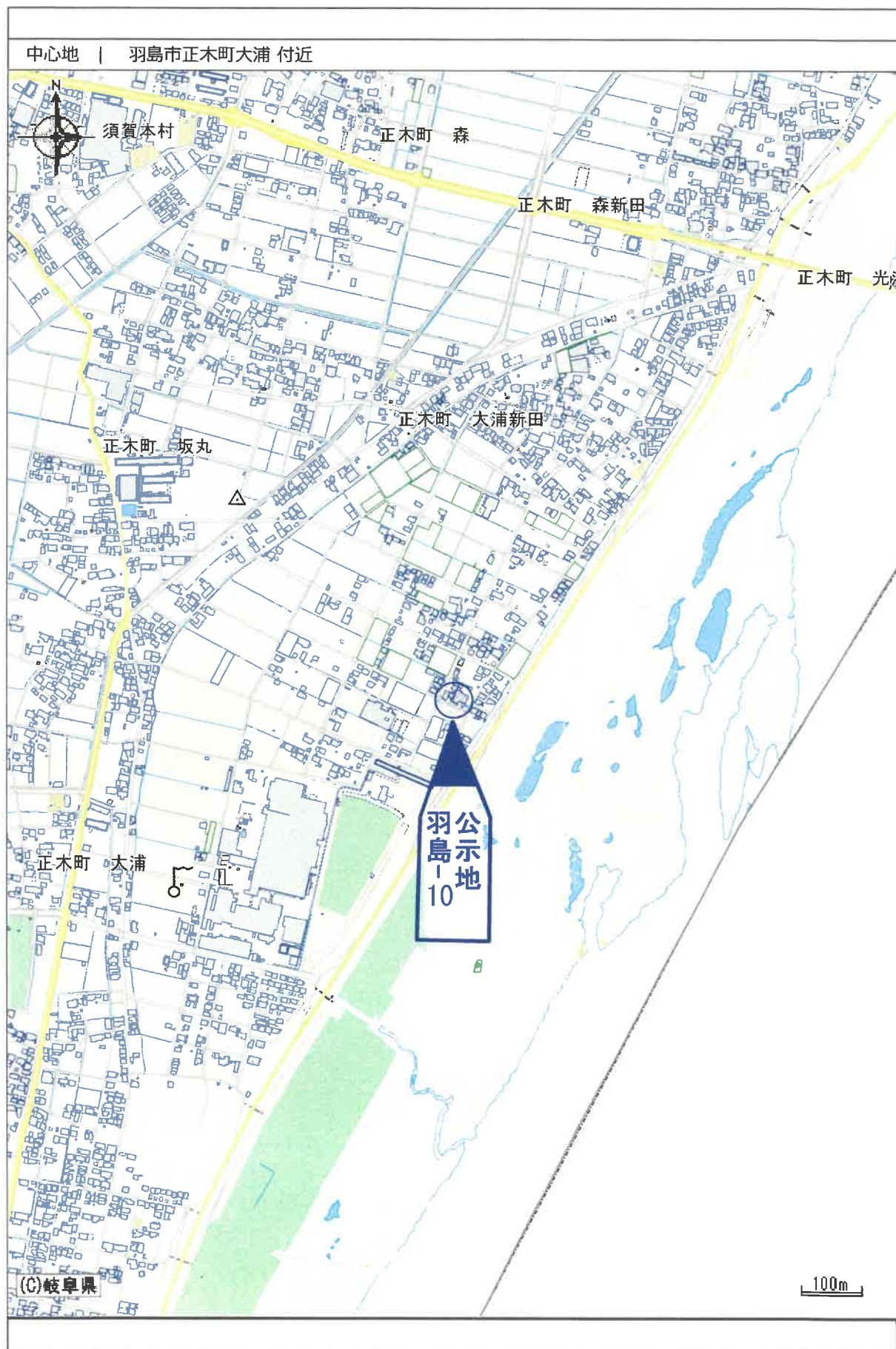
目的物件等位置図



縮尺 : 1/10000

令和6年(々)第195号

目的物件等位置図



縮尺 : 1/10000

令和6年(ケ)第195号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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
足近町
5丁目

請求部	所在	羽島市足近町五丁目				地番	215番		
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		種類	土地改良所在図	
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和43年6月18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ある。

令和7年1月24日
岐阜地方方法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

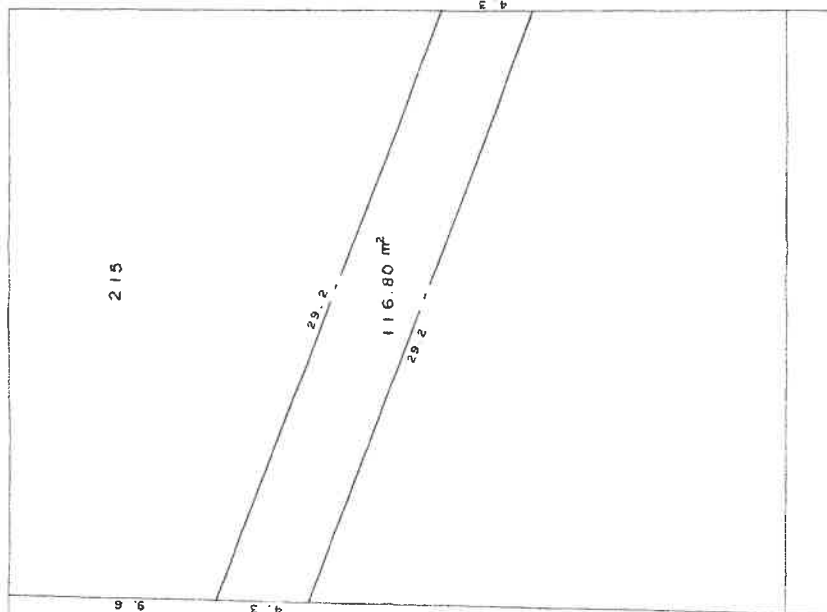
380472

地役権図面

承の役地番	215番
承の役所在	羽島市足近町五丁目



道路



水路

道路

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地役権図面第五号
参〇九四号
昭和五十八年六月一日

地役権設定線

申請人

地役権者

58年4月25日作成

縮尺 1/250

登記官

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7年1月24日 岐阜地方法務局

土地概況図（概略）



令和6年（ケ）第195号

現 況 写 真



現 況 写 真

