

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 8 月 13 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 10 月 2 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 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 8 月 13 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	4,000,000 3,200,000		800,000	45,580	9,767
備考					



物 件 目 録

1	所	在	大垣市三塚町字宮ノ越
	地	番	979番2
	地	目	宅地
	地	積	103.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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

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】

・本件土地の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

・その余は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 | 大垣市三塚町字宮ノ越 |
| | 地 | 番 | 979番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 103.84平方メートル |



令和6年(ケ)第184号

令和7年1月23日受理

令和7年2月25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	大垣市三塚町字宮ノ越
	地	番	979番2
	地	目	宅地
	地	積	103.84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	
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 ☐ 上記の者が本土地上に、目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本土地上に区画割りされた土地（物件 1 土地の南側からの区画を「1」とし、順次「2」～「6」とする。）のうち区画番号「3」、「4」土地部分を更地の状態で管理・占有している ☒ その他の者ら その他の者らが本土地上に区画割りされた「1」、「2」、「5」、「6」土地部分をそれぞれ駐車場として使用し、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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 区画番号「1」 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・5・1 自 R6・5・1 至 R7・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号「2」 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H27 頃 H27 頃 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号「3」 所有者会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号「4」 所有者会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号「5」 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29 頃 自 H29 頃 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号「6」 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28 頃 自 H28 頃 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎年 6 月及び 12 月に 24,000 円支払い

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (賃借人)	1 物件1土地(以下「本件土地」という。)の駐車区画「2」,「5」部分を駐車場(2台分)として、私と所有者会社との間で駐車場契約を口頭で締結しています。賃料は1区画月額5,000円で翌月分を当月末日限り、振り込む方法で支払っています。 2 物件1土地の駐車区画「3」,「4」に車両が駐車されているのを見たことはありません。
■B (賃借人)	1 物件1土地の駐車区画「1」部分を駐車場)として、私と所有者会社との間で駐車場契約を締結しています。賃料は月額3,000円で翌月分を当月末日限り、振り込む方法で支払っています。 (書面回答及び電話による事情聴取)
■C (賃借人)	1 物件1土地の駐車区画「6」部分を駐車場)として、私と所有者会社との間で駐車場契約を締結しています。賃料は月額4,000円で毎年6月及び12月に半年分24,000円を振り込む方法で支払っています。 (書面回答)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

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、本件土地の南側及び東側が道路（南側：市道、東側：位置指定道路）に、それぞれ接する土地である。なお、本件土地はトラロープで6区画に区画された駐車場となっている。
- 2 本件土地の占有状況は、所有者会社の代表者が不在であったため事情聴取ができなかったが、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（3枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、占有者A、B、Cの土地賃貸借権は、対抗要件が備わっていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
- 3 本件土地の境界については、本件土地に関する地積測量図が存在すること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、概ね明らかになっているものと思料する。
- 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
7年1月23日(木) 13:20-13:30	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
7年1月24日(金) 9:00-9:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年1月24日(金) 13:30 -13:45	中部運輸局岐阜運輸支局	占有者B所有車両の登録事項証明書申請
7年1月30日(木) 11:20-11:50 12:30-12:40	目的物件所在地 大垣市役所	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行) 占有者Aから事情聴取 占有者Bの住民票申請
7年1月31日(金) 8:00-8:10	目的物件所在地 当庁執行官室	物件1土地の駐車車両の調査 軽自動車検査協会に自動車検査証の交付申請書送付
7年2月10日(月) : - :	当庁執行官室	占有者Cに対し照会書送付

(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

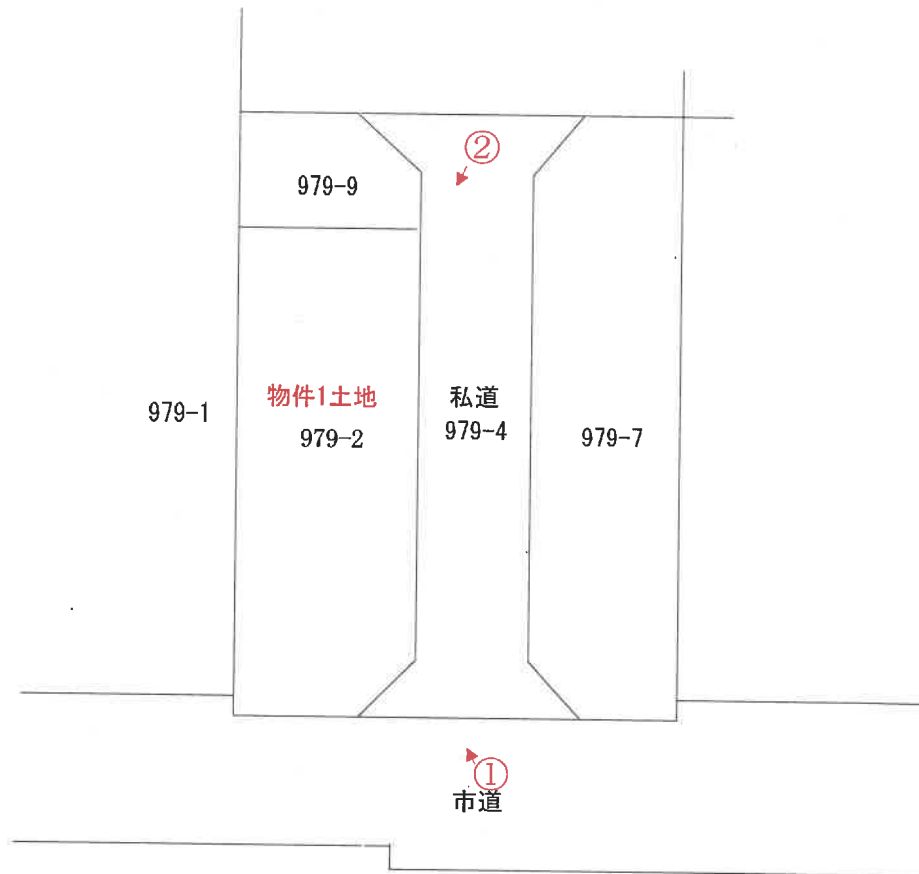
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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]

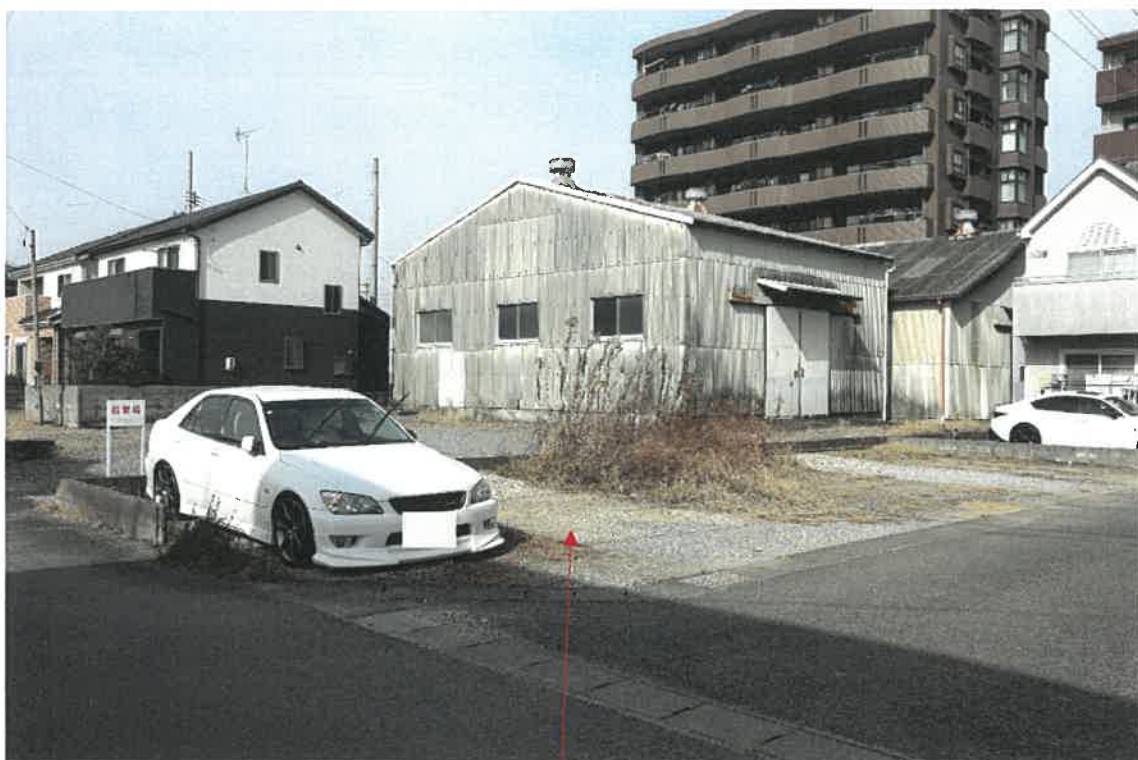
令和6年（ケ）第184号



←○は写真撮影位置・方向

図面と現況とに相違がある場合には、現況優先である。
まお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した、概略の土地現況概略図であり、境界を表示するものではない。

写真1



物件1 土地

写真2



物件1 土地

令和6年（ケ）第184号

令和7年1月30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

第07-0211号

発行日付

令和7年2月28日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格		
金	4, 000, 000	円

第2 評価条件

- 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、買受希望者が事前に物件に立入ることができないこと、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所在等	登記簿上	現 況
1	所 在	大垣市三塚町字宮ノ越	同じ
	地 番	979番2	
	地 目	宅地	
	地 積	103. 84㎡	
特 記 事 項		特にない	

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 (鉄 道 路 線) (バ ス 路 線)	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	大垣駅	東	1.5 km
	名阪近鉄バス	――	イオンタウン大垣停	北東	450m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅を主体にアパートも見られる地域。				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種住居地域			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	指定なし			
	そ の 他 の 規 制	三塚地区地区計画 立地適正化計画：都市機能誘導区域			
画 地 条 件	地 積	103.84 m ²			
	間 口	約6.2m			
	奥 行	約17.0m			
	形 状	ほぼ長方形			
接 面 道 路	南側幅員約4.5mの舗装市道（5129三塚21号線）（建築基準法第42条1項1号道路）及び東側幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路＝位置指定道路）に接面する角地。				
土 地 の 利 用 状 況 等	ロープで6区画にされた青空駐車場の状態にある。なお、雑草が茂る区画もあり、管理状態は悪く、表土面からは石等も埋まっている部分も見られる。占有状況については「現況調査報告書」記載の通りである。				
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	・ 南側市道は地区計画道路（計画幅員6m）で、道路中心線から3mのセットバックが必要である（大垣市市街地整備課）。また、東側私道は位置指定道路（番号：大垣市指令H9建第7号、指定日：H9年12月24日）である。 ・ 南側市道には都市ガスの配管はなく、ガス利用の場合にはプロパンガスである。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、過去及び現在の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いと思料されるが、完全否定するものではない。なお、表土面から推測するに地中に石等が埋設されている可能性がある。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の土地価格を算出する。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	67,500	1.00	103.84	---	7,009,000

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

県地価調査 大垣 (県) -2

県地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $71,800 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/106.0 \approx 67,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.00 標準画地±0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

個性率： 1.00 方位南+3%、角地+2%、地質・管理状態△5%
(計±0%)

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮 (建物なし)

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，かつ競売市場修正を施して，下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 1①オ ア	占有減価 修正率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	7,009,000	0.95	1.00	0.60	4,000,000

イ 占有減価修正率 占有の実態を考慮する。

ウ 市場修正率 修正の必要なしと判断する。

エ 競売市場修正率 第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

県地価調査 (大垣 (県) -2)
所 在 : 大垣市緑園71番4
価 格 : 71,800 円/㎡
位 置 : JR東海方本線「大垣」駅約1.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 237㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・準工業地域 (60、200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・地積測量図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

以 上

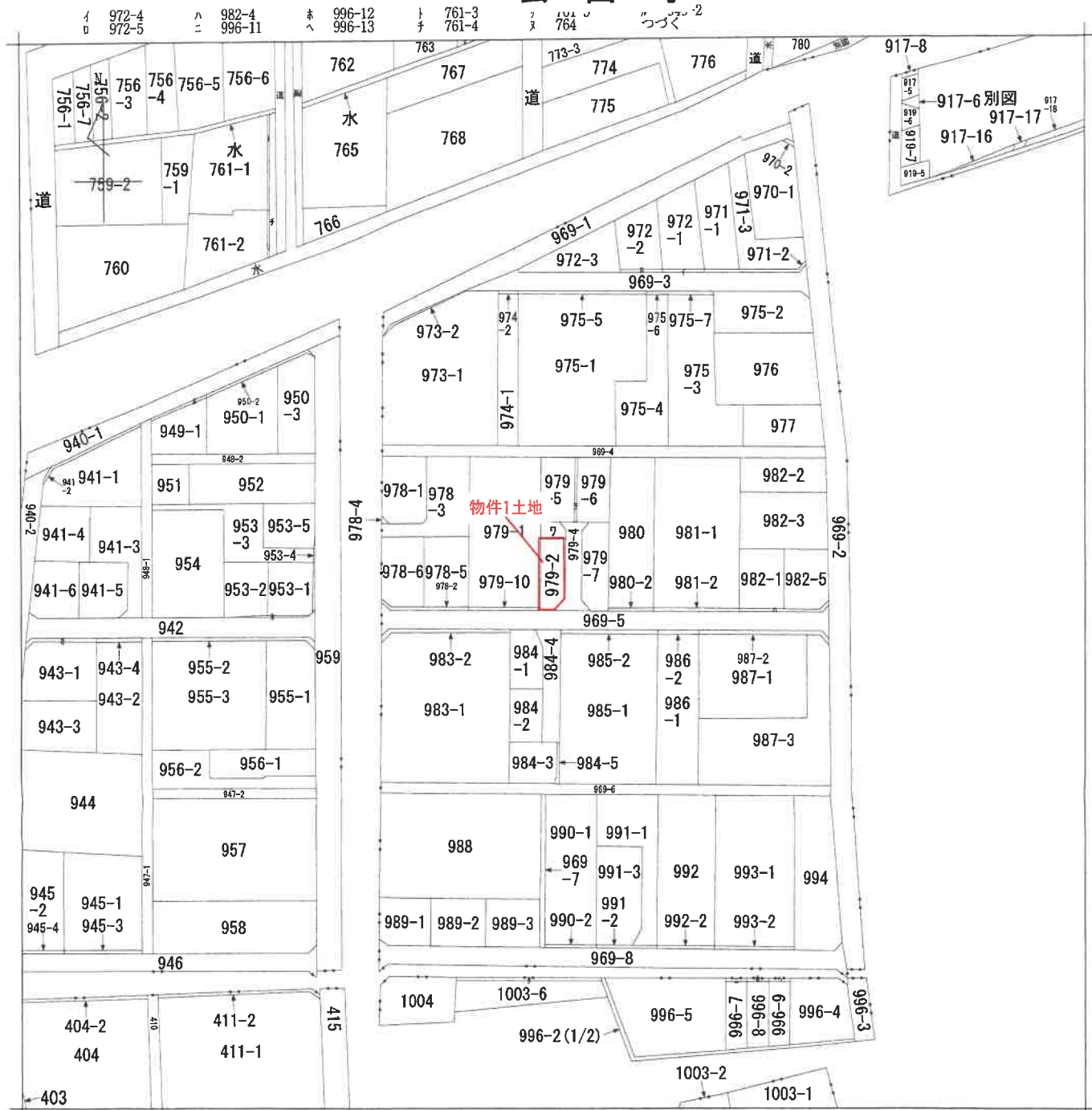
位置図



目的物件

基準地 大垣(県)-2 学校

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。



A B C
三塚町
三塚町
三塚町

請求部	所在	大垣市三塚町字宮ノ越				地番	979番2		
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	土地改良所在図
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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和7年1月23日

岐阜地方法務局

請求番号：16-1

登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

公用

ヲ 979-8
リ 979-9
カ 943-5
コ 953-6
ク 1003-4

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和7年1月23日 岐阜地方方法務局

前 979-2 後・新
地 番 979-2, 979-9
土地の所在 大垣市三郷町字宮ノ越

038018

土地所在図
地積測量図

求積表

地番	(A)979-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
16		3.732	16.104	2.779	10.371228
24		18.714	16.789	-5.463	-102.234582
23		19.043	10.641	-7.064	-134.519752
3		2.067	9.725	3.369	6.963723
14		1.838	14.010	6.379	11.724602
			合計		-207.694781
			合計面積		103.8473903
			地積		103.84
			m		

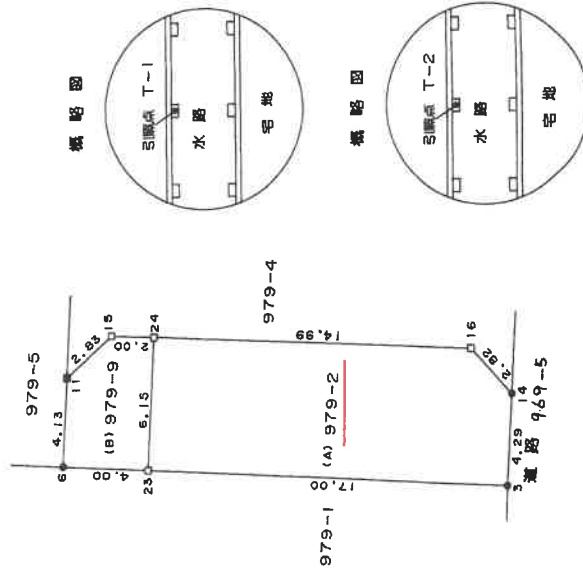
地番	(B)979-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
15		20.712	16.880	-1.803	-37.343736
11		22.816	14.986	-6.023	-137.420768
6		23.037	10.857	-4.545	-100.095765
23		19.043	10.641	5.932	112.963076
24		18.714	16.789	6.239	116.756646
			合計		-45.140547
			合計面積		22.5702735
			地積		22.57
			m		

引張点表

引張点	点名	X座標	Y座標
金屋敷	引張点 T-1	39.273	22.169
金屋敷	引張点 T-2	39.677	14.695
引張点の座標	点名	引張点 T-1	引張点 T-2
11		17.956	16.864
15		19.300	19.090
引張点座標	引張点 T-2	7.485	

境界点	境界線の種類
①	金屋敷
②	金屋敷
③	田
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭
⑥	計算点
⑦	木杭

物件土地



作製者

申請人

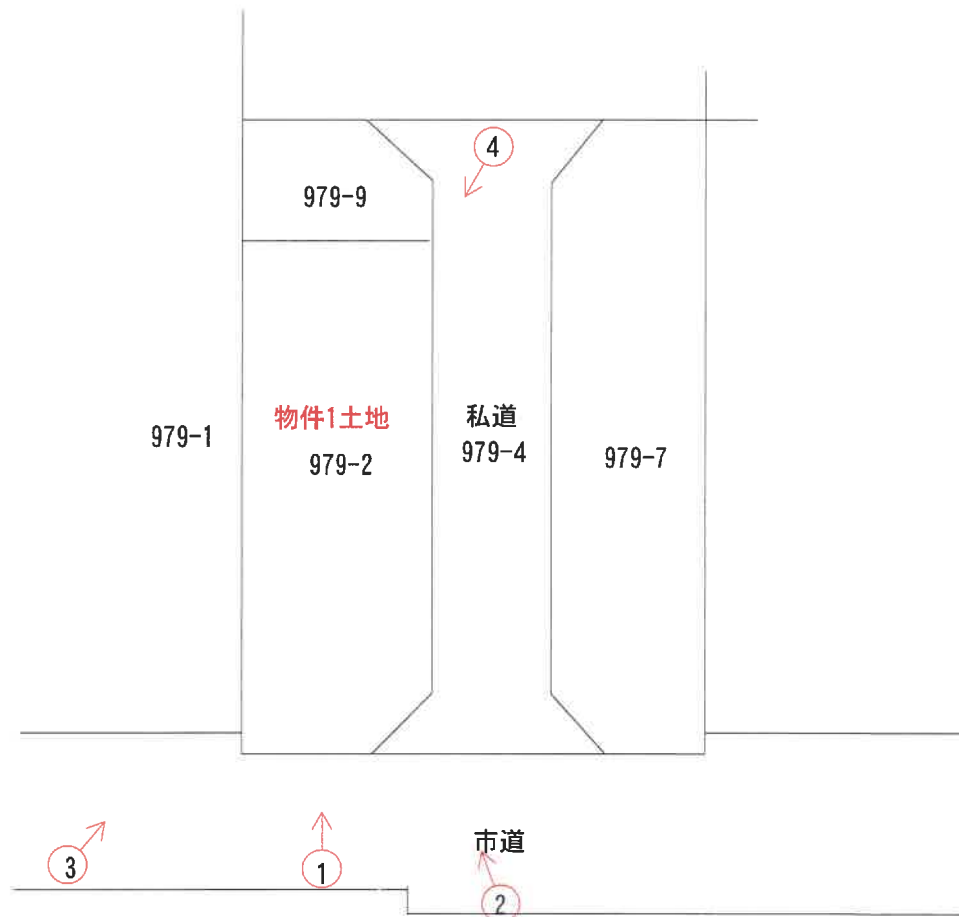
縮尺

1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

[土地概況図]

令和6年（ケ）第184号



図面と現況とに相違がある場合には、現況優先である。
まお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した、概略の土地現況概略図であり、境界を表示するものではない。

現況写真

①

物件 1 土地



②

物件 1 土地



③

物件 1 土地



④

物件 1 土地

