

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, 2	3,070,000 2,456,000	一括	614,000	31,586	8,527
1	1,180,000				
2	1,890,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 関市十六所 |
| | 地 番 | 3 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市十六所 3 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 関市十六所 |
| | 地 番 | 3 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市十六所 3 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和6年(又)第 86号
令和6年11月22日受理
令和7年 2月17日提出
(物件1, 2)

現 況 調 査 報 告 書

岐 阜 地 方 裁 判 所

執行官 庄垣内 雅 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 関市十六所 |
| | 地 番 | 3 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3、0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市十六所 3 9 番地 8 |
| | 家屋番号 | 3 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 5 6 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |

(2 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 (所有者)	物件2建物には、私と妻、娘、娘婿、孫1人の5人が居住しています。 物件1，2土地・建物を第三者に貸しているということはありません。 なお、同建物内には、1階の玄関付近に雨漏り箇所があります。 また、同土地の北西側の水路にコンクリート橋がありますが、水路の占用料は年間2500円程度だったと思います。
■ 関市基盤整備部 建設総務課管理 係担当者	(令和6年12月27日付け書面照会に対する回答) 占用許可申請者：A 占用許可番号：建法占第505-0252号 占有許可年月日：令和5年4月1日 年間占用料：2，400円 現在の更新期間：令和5年4月1日から令和10年3月31日

(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)

執 行 官 の 意 見

■

- 1 物件1土地は、南東側を市道に、北西側を水路を介して市道にそれぞれ接した土地であり、物件1土地には物件2建物が建てられている。

同建物内は、関係人の陳述のとおり、1階玄関付近の天井の一部に雨漏りによる染みが存在し(添付写真⑦参照)、加えて全般的に床が不安定である。

- 2 物件1、2土地・建物は、関係人の陳述から、所有者Aが管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

- 3 水路の占用許可については、関係人の陳述のとおりである。

- 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

(4 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 11 月 29 日(金) 15 : 00－15 : 05 (物件3～7 と 共通)	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
6 年 12 月 18 日(水) 10 : 00－11 : 25 (物件3～7 と 共通)	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 所有者 A からの事情聴取
6 年 12 月 27 日(金)	当 庁	関市長への書面照会

(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

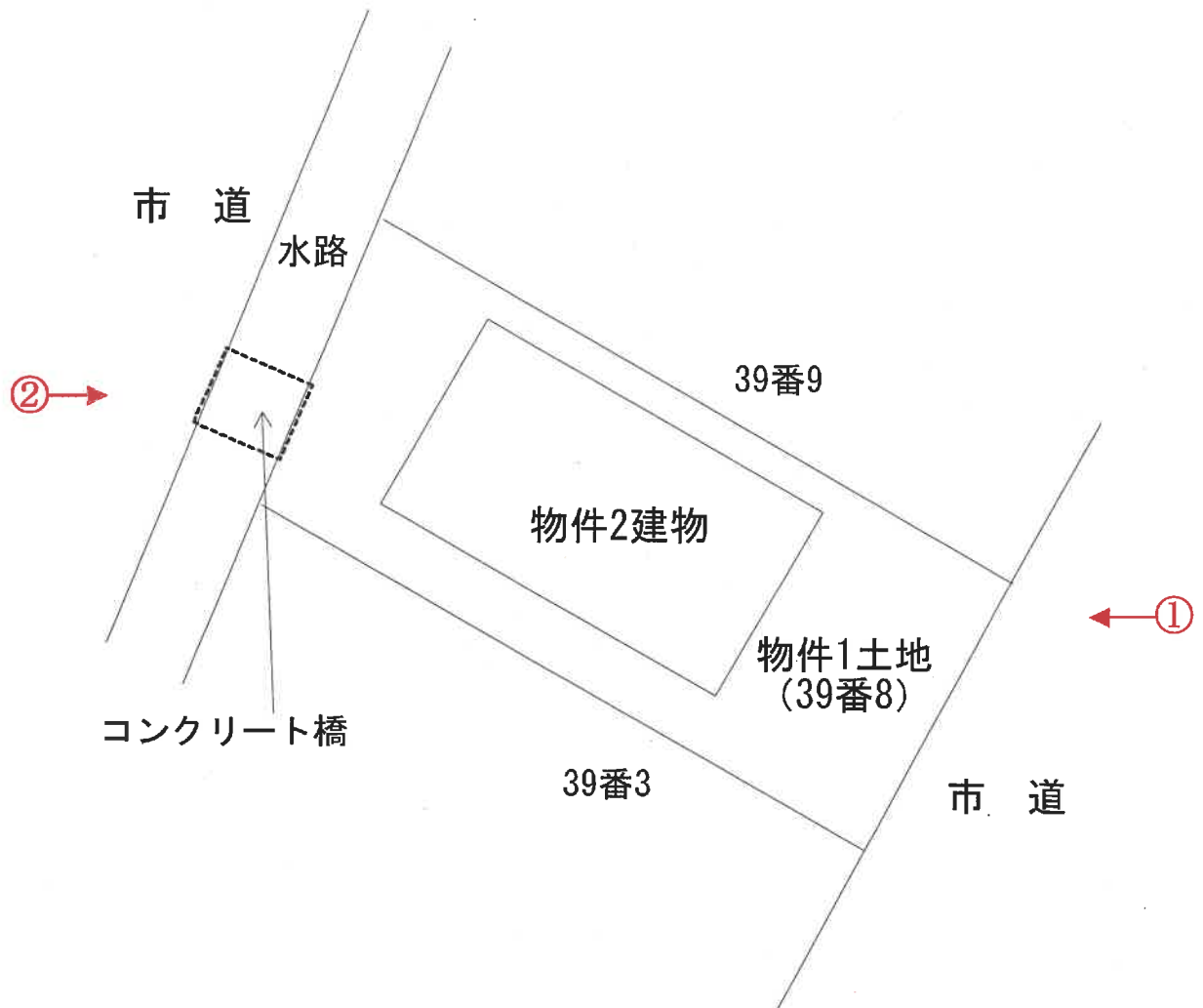
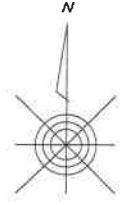
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図（概略）

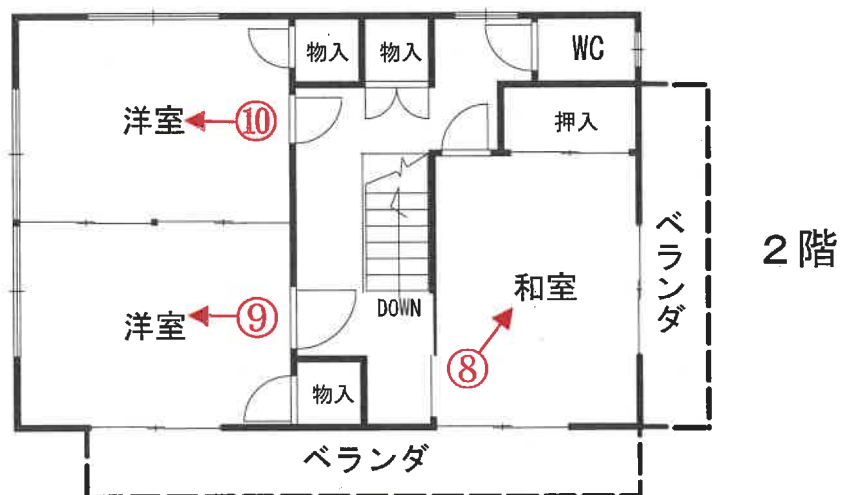
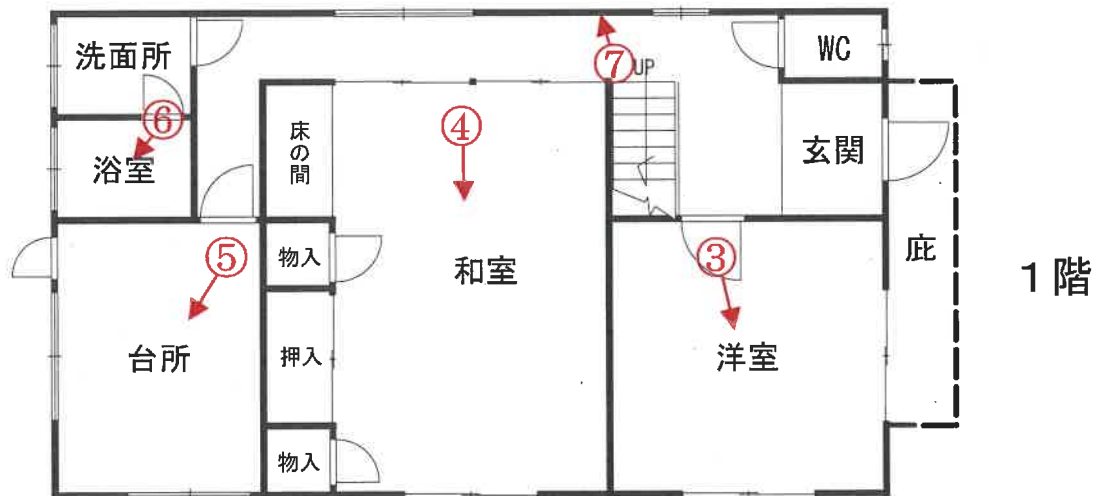
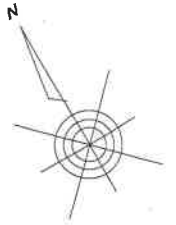


写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年（又）第86号-1

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年（又）第86号-1
物件2建物

1



物件 1 土地

物件 2 建物

2



物件 1 土地

コンクリート橋

物件 2 建物

3



物件 2 建物の 1 階室内

4



前同建物の 1 階室内

5



前同建物の1階室内

6



前同建物の1階室内

7



前同建物の1階玄関付近の天井の染み

8



前同建物の2階室内

9



前同建物の2階室内

10



前同建物の2階室内

令和6年(ヌ)第86号-1
令和6年12月18日現地調査
令和7年2月19日評価
(物件1、2)

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1052号-1
発行日付 令和7年2月20日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,070,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,180,000 円
物件2（建物）	金 1,890,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～2]の各不動産について、一括売却（民事執行法61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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	関市十六所	左記に同じ
	地 番	39番8	
	地 目	宅地	
	地 積	173.02m ²	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	関市十六所39番地8	左記に同じ
	家屋番号	39番8	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	69.56m ²
		2 階	44.71m ²
		延面積	114.27m ²

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。	長良川鉄道	越美南	せきてらす前	南西方	600m
	関シティバス	買い物循環線	せきてらす前	南西方	500m
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に営業所等も見られる住宅地域。				
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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		第2種住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		建築基準法22条区域		
	そ の 他 の 規 制		－		
画 地 条 件	地 積		173.02㎡		
	間 口		約8.5m		
	奥 行		約20.0m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約6m舗装市道（1-461号線・建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する。北西側は幅約2.5mの水路を介し、幅員約5mの舗装市道（1-288号線・建築基準法42条1項1号道路）より約1.5m高く接面している。対象地と北西側市道との間にはコンクリート橋（幅約2.3m）が架設されている。（土地建物位置関係図、現況写真参照）				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象地は物件2建物の敷地として利用され、周囲の隣地は住宅地である。				
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ない。 <土壌等汚染について>昭和48年以降の住宅地図および登記簿より、土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものはない。 <立地適正化計画について>対象地は都市機能誘導区域外、居住誘導区域外である。 <土砂災害について>対象地の南東の端のごく一部に土砂災害特別警戒区域に該当しており、南東側から対象地の約75%程度が土砂災害警戒区域内にある。 <ガスについて>都市ガスの埋設はなく、プロパンガスを使用している。 <占用許可について>北西側水路上のコンクリート橋について、年間2400円の占用料が支払われおり、占用許可の詳細は現況調査報告書記載のとおりである。				

2 建物の概況及び利用状況 物件2

区 分		主建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	昭和54年1月31日
	経 過 年 数	約46年
	経済的残存耐用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	金属板、吹付け
	内 壁	クロス、合板等
	天 井	合板等
	床	畳、化粧板等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	114.27㎡
	増改築の有無	増改築なし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5K
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<耐震について>新耐震基準（昭和56年）以前に建築された建物である。 <アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。 <その他>現況調査報告書記載のとおり1階の玄関付近の天井の一部に雨漏り箇所があり、全般的に床が不安定である。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	28,100	1.00	173.02	0.90	4,376,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 関（県）-12

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
33,600 (円/㎡)	$99.8 \div 100.0$	$100.0 \div 103.0$	$100 \div 116$	$= 28,100$ (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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
2%	3%	10%	0%	116%

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)	(接面街路)	(その他)	相乗計
0%	0%	0%	0%	0%	100%

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 物件 2 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2	130,000	114.27	5%	743,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5%
経過年数	46年	経済的残存耐用年数	0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記面積

ウ 現価率： 定率法現価率＝残価率[累乗]（経過年数/経済的耐用年数）
 定額法現価率＝1-（1-残価率）×（経過年数/経済的耐用年数）
 ※物件2建物はすでに経済的耐用年数を超過しているため、
 現価率は残価率の5%を採用した。

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 (1①オ)	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	4,376,000	0.55	法定地上権	2,407,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合55%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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円)
						万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	4,376,000	-2,407,000		100.0%	60.0%	1,180,000
2	743,000	2,407,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,890,000
一括価格 (合計)						3,070,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特になし

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

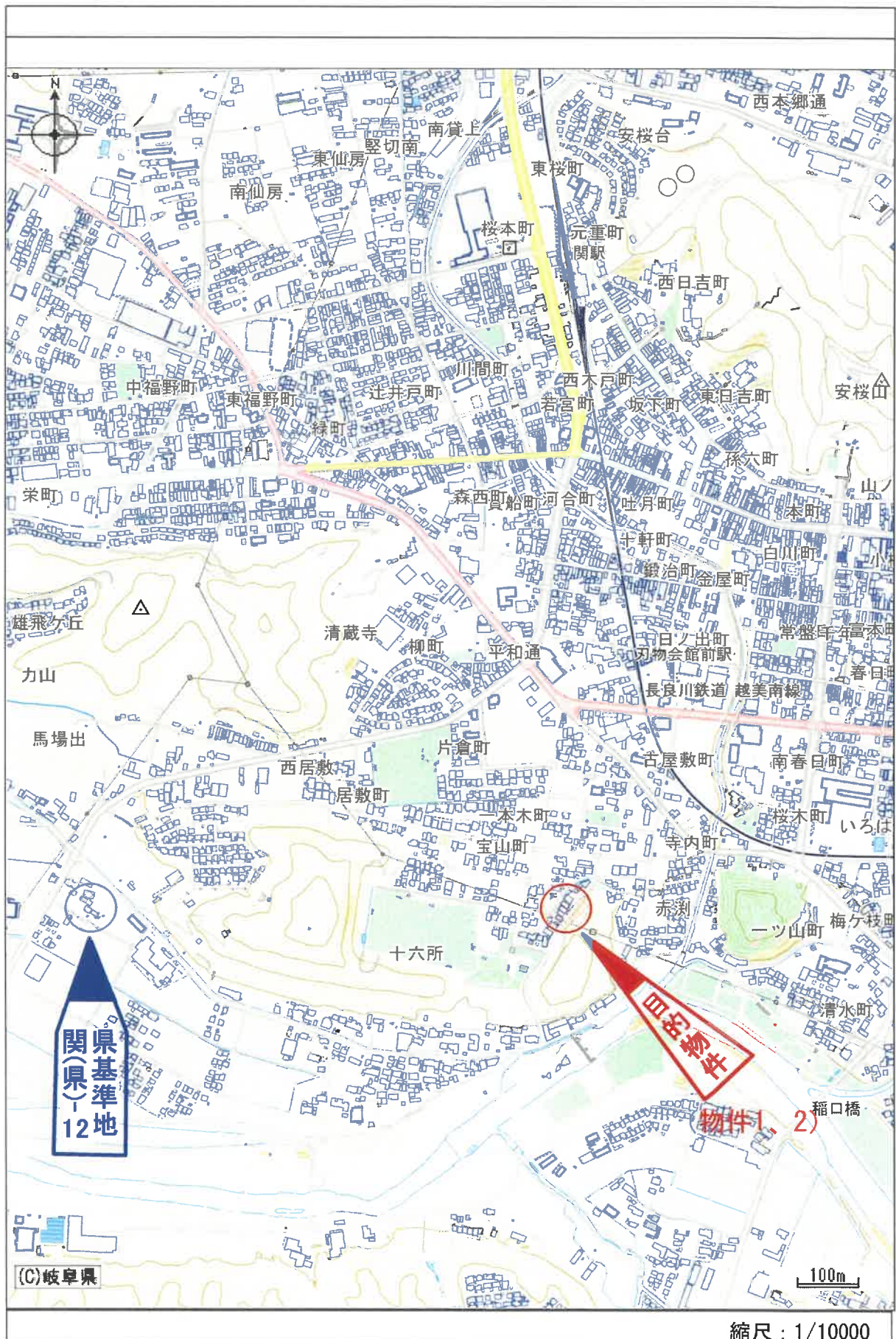
地価調査	関（県）-12
（所 在）	関市倉知字祭場下400番3外
（価 格）	33,600 円/㎡
（位 置）	長良川鉄道越美南線 せきてらす前駅1,300m（道路距離）
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	337 ㎡
（供給処理）	上水道、下水道
（接面街路）	南4.4m舗装市道
（用途指定等）	非線引都市計画区域、無指定 （建蔽率60%、容積率200%）
（地域の概要）	住宅の外に駐車場、農地が見られる住宅地域

第7 附属資料

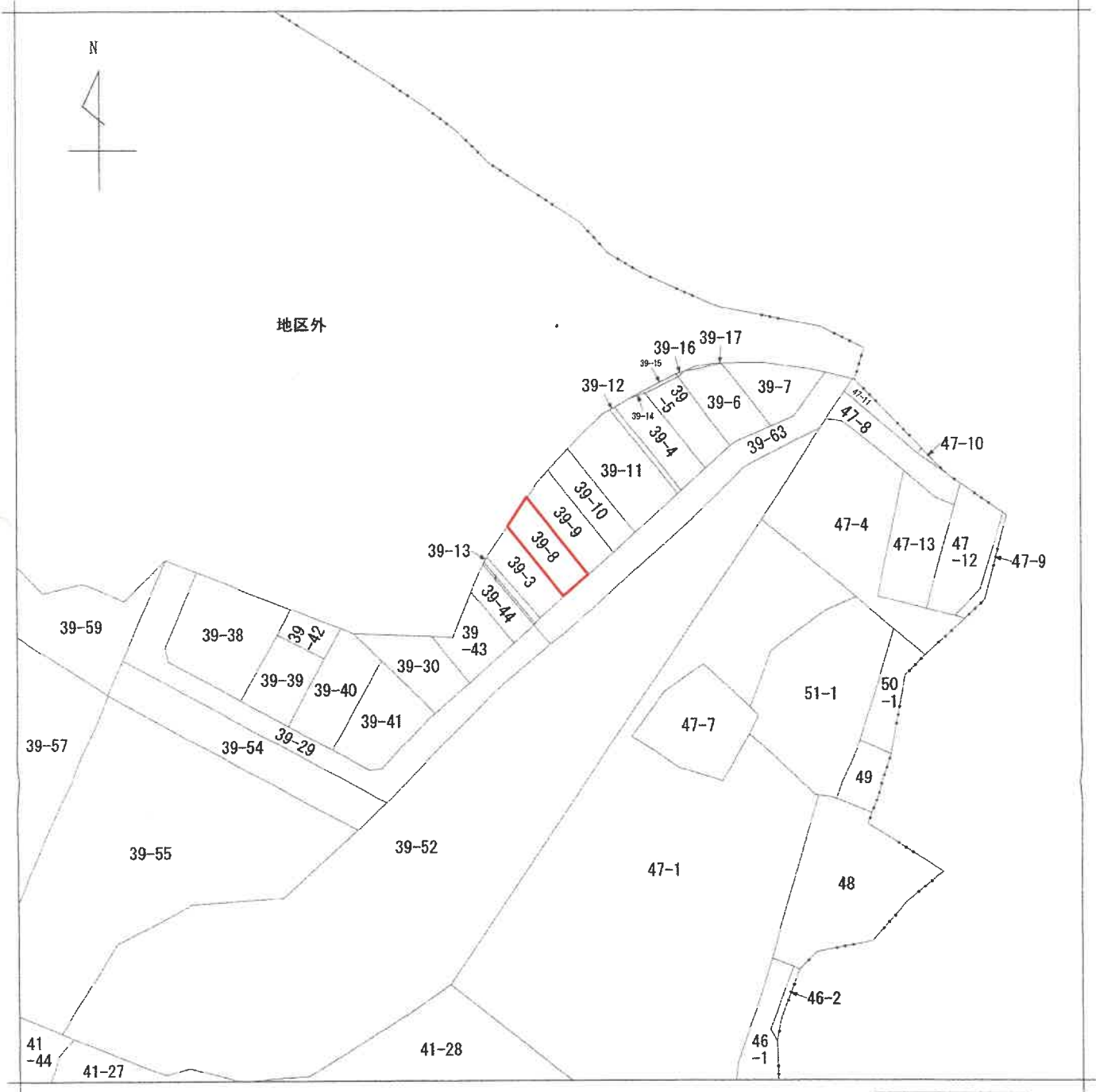
- 1 目的物件等位置図
- 2 公図、地積測量図、建物図面写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

以 上

目的物件等位置図



令和6年(又)第86号-1
(物件1、2)



(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 分	所 在 関市十六所					地 番	39番8			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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 事 記 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6年11月29日

岐阜地方法務局大垣支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

登記年月日：昭和52年8月8日

公用

715915前 39-3 後・新

地番	39-8 ~ 39-12	39-3
土地の所在	栗市十六所	

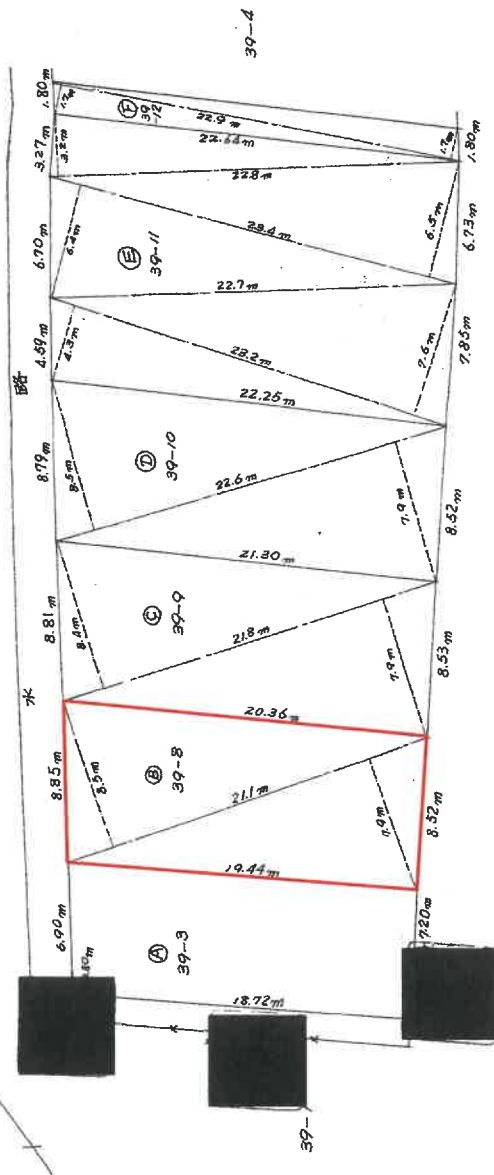
地積測量図

昭和52年8月6日
作製年月日

受託第 60 号

作製者

申請人



④ 39-8	$217 \times (70 + 85) \times \frac{1}{2}$ = 7305	地積 173.02 m ²
⑤ 39-9	$218 \times (79 + 84) \times \frac{1}{2}$ = 17767	地積 177.67 m ²
⑥ 39-10	$226 \times (79 + 85) \times \frac{1}{2}$ = 18532	地積 185.32 m ²
⑦ 39-11	$232 \times (43 + 76) = 27608$ $234 \times (64 + 65) = 30186$ $228 \times 3.2 = 7296$ 2) 165000 325.45	地積 325.45 m ²
⑧ 39-12	$229 \times (17 + 17) \times \frac{1}{2}$ = 3893	地積 38.93 m ²
⑨ 39-3	$1037.26 - (173.02 + 177.67 + 185.32 + 325.45 + 38.93) = 136.87$	地積 136.87 m ²

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

昭和52年 8月 8日 登記

縮尺 1/300

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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。
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)
令和6年11月29日 岐阜地方方法務局大垣支局 登記官

登記年月日：昭和54年2月8日

公用

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。
(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)
令和6年11月29日 岐阜地方法務局大垣支局

869986

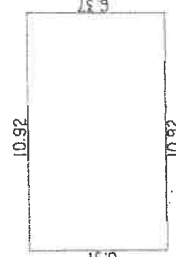
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 39-8

建物の所在 関市十六所39番地8

1階

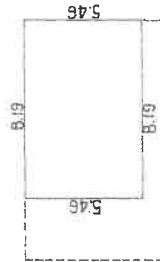


求積

$$10.92 \times 6.37 = 69.5604$$

床面積 69.56 m²

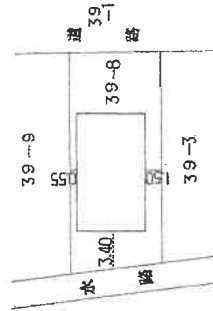
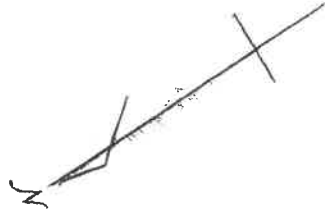
2階



求積

$$8.19 \times 5.46 = 44.7174$$

床面積 44.71 m²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

昭和五十四年貳月八日

作製者

(昭和54年2月7日作成)

縮尺 1/250

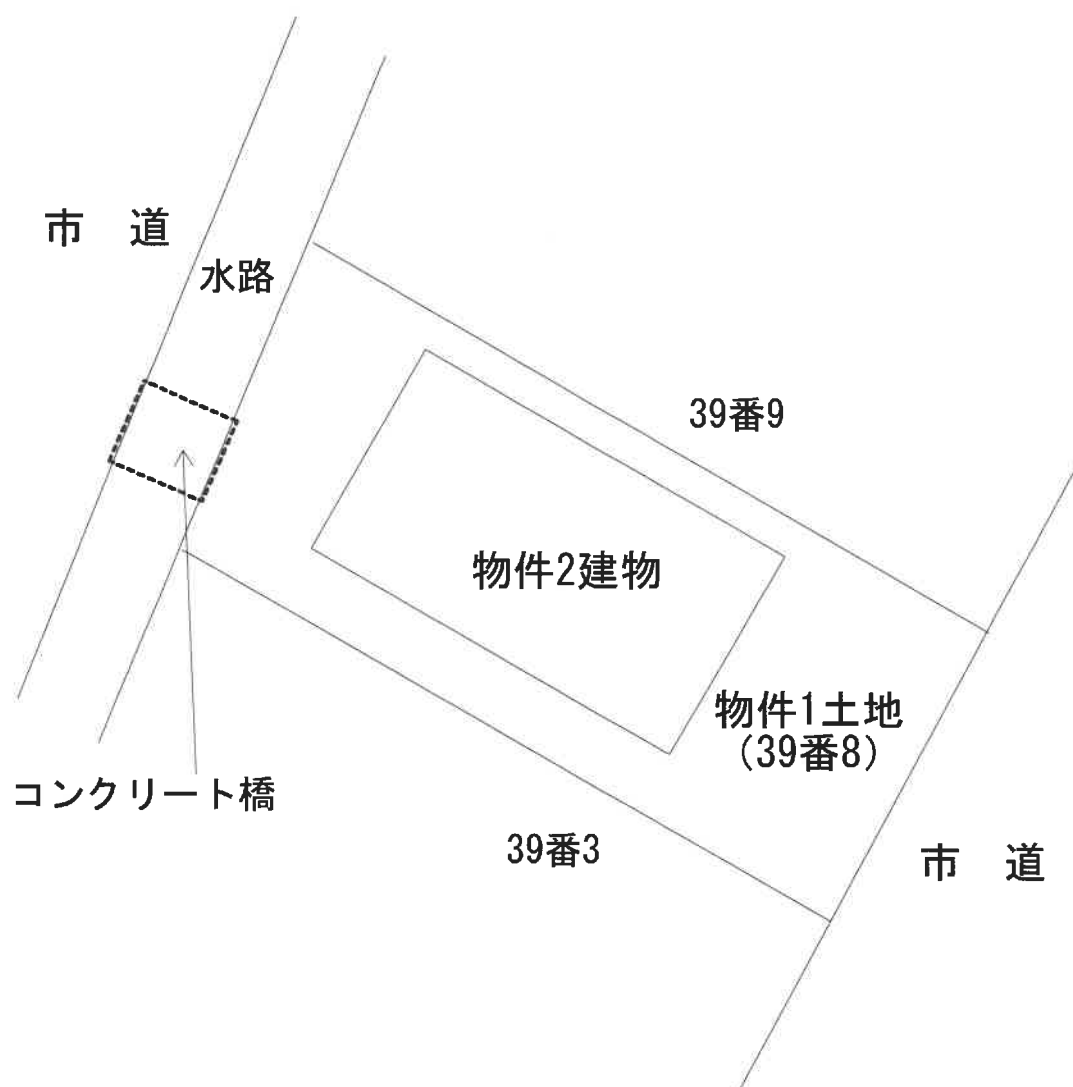
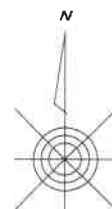
申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

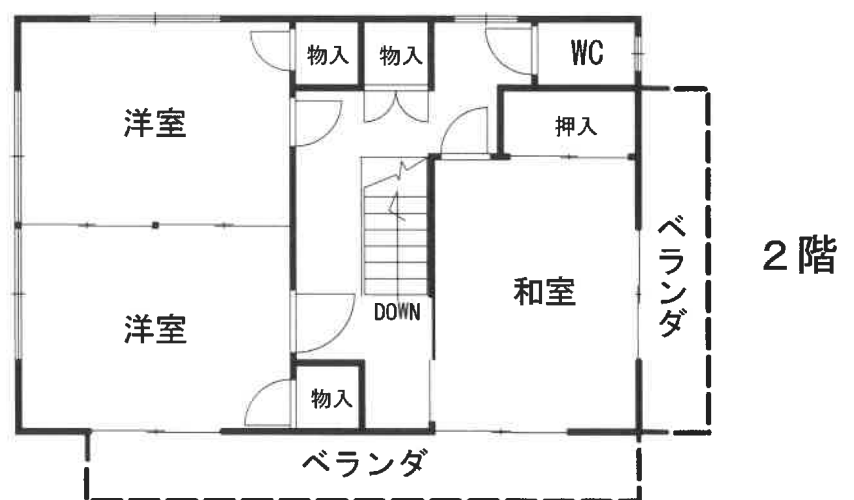
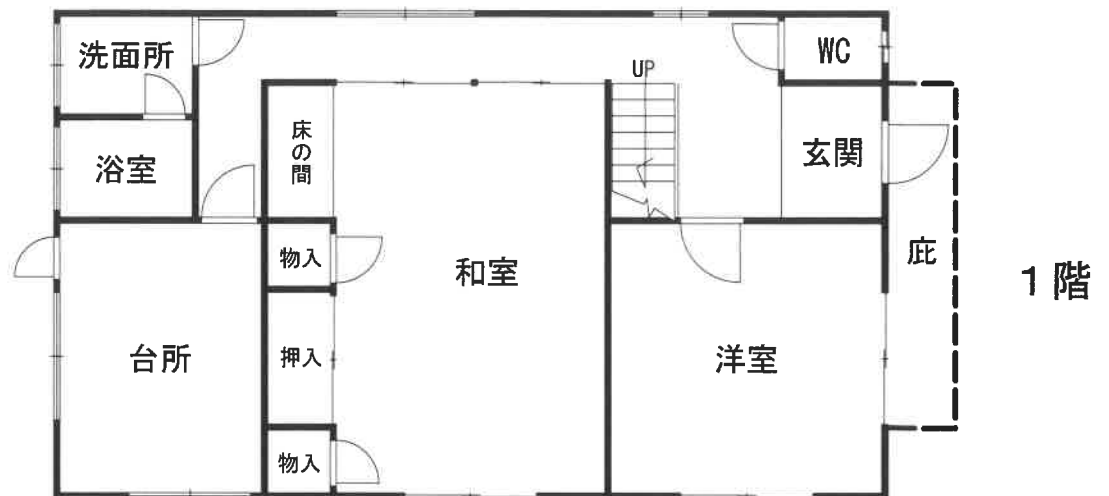
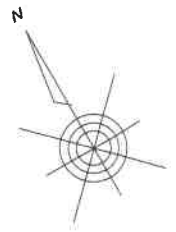
請求番号：10-3

土地建物位置関係図（概略）



令和6年（又）第86号-1

建物間取図（概略）



令和6年（ヌ）第86号-1
物件2建物

現況写真



物件2建物

物件1土地



コンクリート橋

物件1土地