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（ケ）第　　１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１８日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　冨　澤　三　保

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　４月　７日　午前　８時３０分から 令和　８年　４月１４日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月２１日　午前１０時００分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　５月　７日　午前１０時３０分 岐阜地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年　４月２８日　午前１０時００分から 令和　８年　４月２８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３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	4,170,000 3,336,000		834,000	38,730	16,598
備考	民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価額を変更				

令和　７年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　大垣市島町字河原

　　地　　番　　５０２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２５．１２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　7年　8月21日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　田　邉　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】
・南側隣地（地番503番2，地番503番3）との境界が不明確である。
・本件土地上に現存しない建物（家屋番号502番3）の登記が存在する。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　大垣市島町字河原

　　地　　番　　５０２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２５．１２平方メートル

令和　7年（ケ）第　１５号
令和　7年　3月１８日受理
令和　7年　6月　９日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　丹　羽　勝　久

令和　7年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　大垣市島町字河原

　　地　　番　　５０２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２５．１２平方メートル

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	
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，ＧＥＮＴＥＮ株式会社の代表者代表取締役です。 2　ＧＥＮＴＥＮ株式会社が物件１土地を宅地として所有し，空き地として占有しています。 3　物件１土地を他の第三者に貸していません。 4　物件１土地には，産業廃棄物などは埋めてありません。 5　物件１土地上の建物は，令和５年の８，９月頃に取り壊しました。 （面接による聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

■

1　物件１土地は，東及び北側を道路に接した宅地である。物件１土地上に全部事項証明書の家屋番号５０２番３の建物は，存在しないものと思料する。

2　物件１土地は，現在，ＧＥＮＴＥＮ株式会社が宅地として占有・使用しているものと思料する。

3　物件１土地の南側隣地との間には，排水路があり，これは公図には載っていないものである。双方の土地を出し合った造られたものであると思料する。

4　物件１土地の南側隣地（５０３－２，５０３－３）との境界はやや不分明であると思料する。

5　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。

6　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3月26日(水) 11：00－11：10	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4月10日(木) 11：45－12：15	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取

（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。

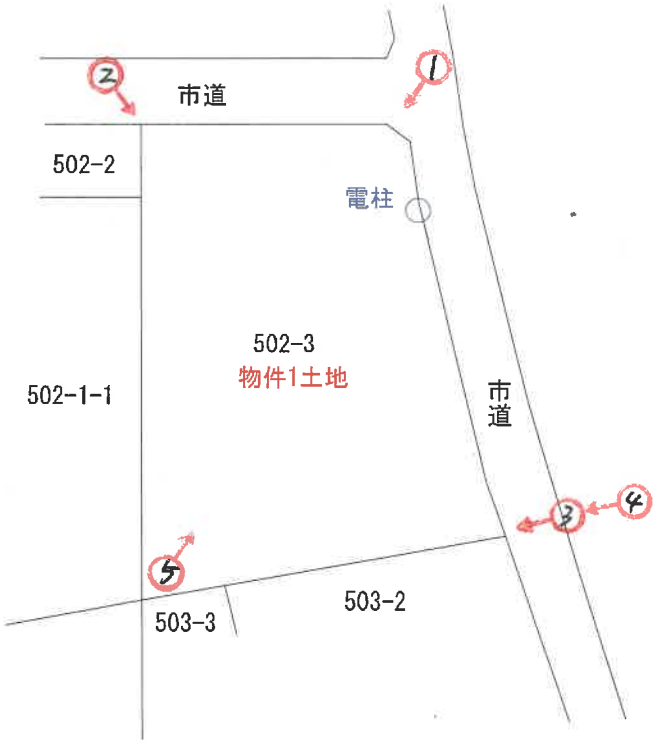
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

[土地概況図]

令和7年（ケ）第15号



写真撮影方向を矢印で示す
◯内 写真番号

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。

1/500

写真１

物件１土地

写真２

物件１土地

写真３

写真４

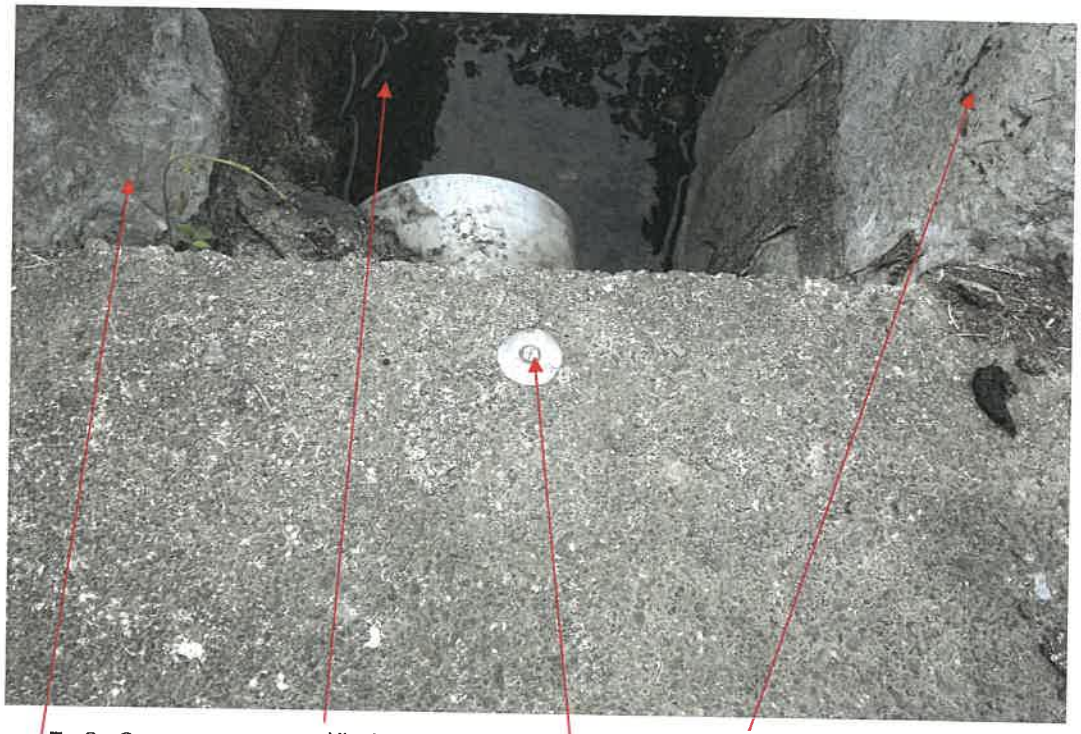


写真５

物件１土地

令和7年（ケ）第15号

令和7年4月10日　　現地調査

令和7年6月10日　　評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整理番号　　第07-0604号

発行日付　　令和7年6月11日

評 価 人　　不動産鑑定士

横幕　輝俊

第１　評価額

一　括　価　格
金　8,510,000　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	大垣市島町字河原	ほぼ同じ
	地　番	502番3	
	地　目	宅地	
	地　積	625.12㎡	
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	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
(鉄道路線)	JR	東海道本線	垂井駅	南東	4.7ｋｍ
(バス路線)	名阪近鉄バス	―――	島停	西	300m
付近の状況	大中規模の農家住宅を主体とする旧来からの集落地域。				
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種低層住居専用地域			
	指定建ぺい率	50%			
	指定容積率	80%			
	防火規制	指定なし			
	その他の規制	立地適正化計画：居住誘導区域外			
画地条件	地積	625.12 ㎡			
	間口	約28m			
	奥行	約22m			
	形状	ぼぼ台形			
接面道路	東側幅員約4.0mの舗装市道（511島十六1号線）（建築基準法第42条1項1号道路）及び北側幅員約4.6mの舗装市道（3084島22号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する角地。				
土地の利用状況等	未利用放置の更地の状態にある。なお、家屋番号502番3は現存していない。また、東側市道との境界付近に電柱1本あり。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	・隣地境界線はやや不分明である。なお、南側の一部は隣家と共通の排水路となっており、境界鋲等から水路の中心が隣接地との境界と思われる。また、当該排水路の土留めの一部が崩れている。 ・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。				

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	23,400	0.97	625.12	---	14,189,000

ア　標準価格　（公示価格等からの規準）

地価公示　　大垣-3

公示価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準価格

38,100 円／㎡ × 100.0／100 × 100／100.0 × 100／163.0 ≒ 23,400 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：　0.97　　南側一部排水路・隣地境界線やや不分明△5％、角地＋2％（計△3％）

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	14,189,000	1.00	1.00	0.60	8,510,000

イ　占有減価修正率　修正に必要なしと判断する。

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

地価公示　　（　　大垣-3　　）

所在	：	大垣市長松町字毛中847番83
価格	：	38,100 円／㎡
位置	：	JR東海方本線「垂井」駅約3.8ｋｍに位置する。
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	215㎡
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・第1種住居地域（60、200）
地域の概要	：	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第７　附属資料の表示

１　目的物件の位置図
２　公図写
３　土地概況図
４　写真

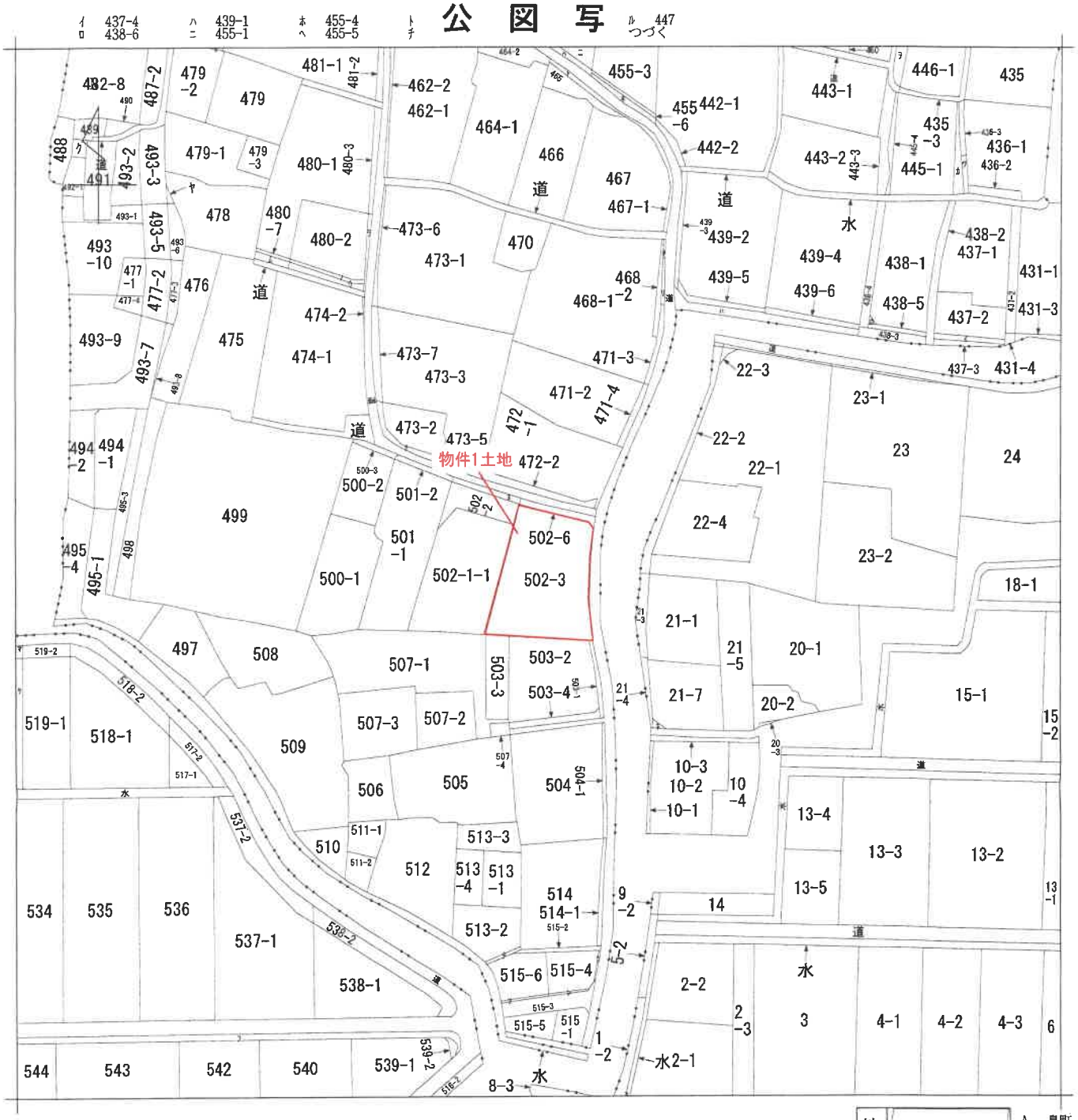
以　上

位　置　図

図（承認番号　令4部公第26号）をもとに、　　「頻」は「頻」と読み替える

大垣市役所　白図

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。

請求部分	所　在	大垣市島町字河原				地　番	502番3		
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。

（岐阜地方法務局大垣支局管轄）

令和7年3月26日

岐阜地方法務局

登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

請求番号：15-1

(1/2)

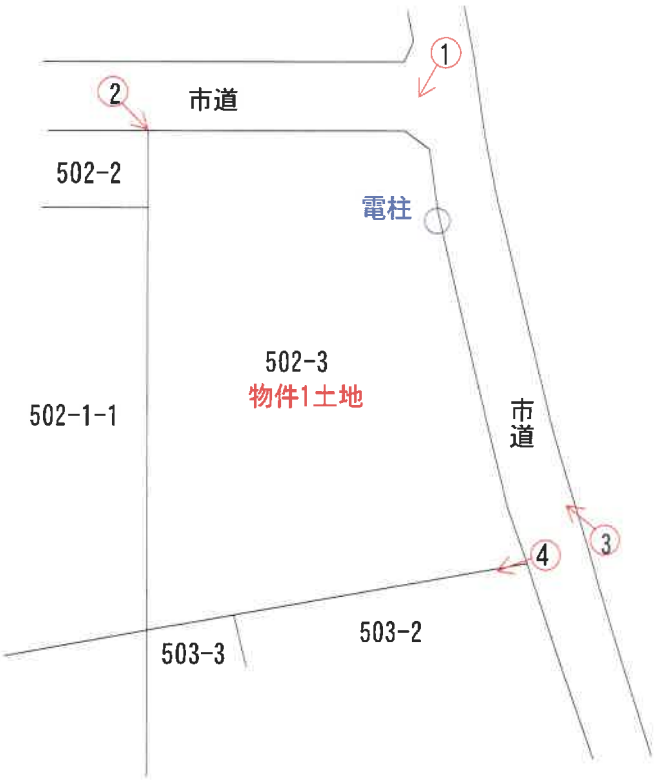
公用

ヲ　446-3
ワ　436-4
カ　445-3
ヨ　水
タ　513-5
レ　515-7
ソ　515-8
ツ　515-9
ネ　21-6
ナ　473-4
ラ　480-4
ム　480-5
ウ　480-6
ノ　480-8
オ　485
ク　492-2
ヤ　493-4
マ　520-2
ケ　520-1
フ　水

公用

[土地概況図]

令和7年（ケ）第15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。

1/500

現 況 写 真

①

②

③

物件１土地

④

南側の排水路撮影

境界鋲