

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 8年 8月12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 8年11月 2日 午前 8時30分から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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 8月12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）
1～13☆	19,490,000 15,592,000	一括	3,898,000	348,696	74,717
1	1,350,000				
2	310,000				
3	5,780,000				
4	2,210,000				
5	1,980,000				
6	350,000				
7	160,000				
8	100,000				
9	810,000				
10	640,000				
11	310,000				
12	3,310,000				
13	2,180,000				
備考					



11

物件目録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 関市倉知字カネツキ |
| | 地 | 番 | 3073番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 250平方メートル |

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 2 | 所 | 在 | 関市倉知字カネツキ |
| | 地 | 番 | 3 0 7 5 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 2 平方メートル |

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 3 | 所 在 | 関市倉知字カネツキ |
| | 地 番 | 3 0 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 7 3 平方メートル |

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社



物 件 目 録

4 所 在 関市倉知字若御子
地 番 2567 番 1
地 目 雑種地
地 積 369 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

5 所 在 関市倉知字若御子
地 番 2567 番 4
地 目 雑種地
地 積 330 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

6 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3071 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 117 平方メートル

共有者 引田建工株式会社 持分 2 分の 1

7 所 在 関市倉知字カネツキ



物 件 目 録

地 番 3072番2
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

所有者 引田建工株式会社

8 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3073番2
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

所有者 引田建工株式会社

9 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3076番2
地 目 公衆用道路
地 積 136平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

☆10 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3055番1
地 目 田
地 積 106平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

所有者 引田建工株式会社

☆11 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3057 番 1

地 目 田

地 積 51 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 引田建工株式会社

12 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3058 番 6

地 目 雑種地

地 積 552 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

13 所 在 関市倉知字カネツキ3073番地1、3076番地1

家屋 番号 3073 番 1

種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 157.33平方メートル
2階 132.31平方メートル

所有者 引田建工株式会社



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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1～13】

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1～13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3, 6～13】

本件所有者が占有している。

【物件番号4, 5】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物(種類:倉庫, 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積:約171.00平方メートル)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3, 12】

本件土地の一部は, 売却対象外の土地(地番3077番3)への通行のため利用されている。

【物件番号6～8, 11】

隣地との境界が不明確である。

《 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 関市倉知字カネツキ
地 番 3073番1
地 目 雑種地
地 積 250平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

2 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3075番
地 目 雑種地
地 積 52平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

3 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3076番1
地 目 雑種地
地 積 1073平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社



物 件 目 録

4 所 在 関市倉知字若御子
地 番 2 5 6 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

5 所 在 関市倉知字若御子
地 番 2 5 6 7 番 4
地 目 雑種地
地 積 3 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

6 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3 0 7 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 7 平方メートル

共有者 引田建工株式会社 持分2分の1

7 所 在 関市倉知字カネツキ



物 件 目 録

地 番 3072番2
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

所有者 引田建工株式会社

8 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3073番2
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

所有者 引田建工株式会社

9 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3076番2
地 目 公衆用道路
地 積 136平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

10 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3055番1
地 目 田
地 積 106平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

所有者 引田建工株式会社

1 1 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3 0 5 7 番 1

地 目 田

地 積 5 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 引田建工株式会社

1 2 所 在 関市倉知字カネツキ

地 番 3 0 5 8 番 6

地 目 雑種地

地 積 5 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 引田建工株式会社

1 3 所 在 関市倉知字カネツキ 3 0 7 3 番地 1、3 0 7 6 番地 1

家屋 番号 3 0 7 3 番 1

種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 157.33平方メートル
2階 132.31平方メートル

所有者 引田建工株式会社



令和7年（ケ）第138号
令和7年11月5日受理
令和7年12月19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 関市倉知字カネツキ
地 番 3073番1
地 目 雑種地
地 積 250平方メートル
所有者 引田建工株式会社

2 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3075番
地 目 雑種地
地 積 52平方メートル
所有者 引田建工株式会社

3 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3076番1
地 目 雑種地
地 積 1073平方メートル
所有者 引田建工株式会社

4 所 在 関市倉知字若御子
地 番 2567番1
地 目 雑種地
地 積 369平方メートル
所有者 引田建工株式会社

物 件 目 録

5 所 在 関市倉知字若御子
地 番 2567番4
地 目 雑種地
地 積 330平方メートル

所有者 引田建工株式会社

6 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3071番3
地 目 公衆用道路
地 積 117平方メートル

共有者 引田建工株式会社 持分2分の1

7 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3072番2
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

所有者 引田建工株式会社

8 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3073番2
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

所有者 引田建工株式会社

物 件 目 録

9 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3076番2
地 目 公衆用道路
地 積 136平方メートル

所有者 引田建工株式会社

10 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3055番1
地 目 田
地 積 106平方メートル

所有者 引田建工株式会社

11 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3057番1
地 目 田
地 積 51平方メートル

所有者 引田建工株式会社

12 所 在 関市倉知字カネツキ
地 番 3058番6
地 目 雑種地
地 積 552平方メートル

所有者 引田建工株式会社

物 件 目 録

13 所 在 関市倉知字カネツキ3073番地1、3076番地1
家屋 番号 3073番1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 157.33平方メートル
2階 132.31平方メートル
所有者 引田建工株式会社

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1～12			
現況地目	☒ 宅地(物件1～5, 9, 12) ☒ 公衆用道路(物件6～8) ☒ 雑種地(物件10, 11)			
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 ☐ 法第14条第1項地図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1, 3土地に下記建物を, 同4, 5土地に目的外未登記建物を, それぞれ所有し, 占有している 上記の者が物件6～8土地を公衆用道路として占有している 上記の者が物件10, 11を更地として使用し, 占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は, 「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	物件11土地については, 正確な所在地及び形状は不明			
建物	物件13			
種類, 構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所として管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物間取図(概略)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

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件4, 5 関係)	
所 在	関市倉知字若御子2567番1、2567番4
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約171,00㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 (破産管財人)	1 私は、物件1～13土地建物（以下「本件物件」という。）所有者引田建工株式会社の破産管財人です。 2 本件物件については、第三者に貸している部分はありません。 3 物件1～12の土地の境界について問題があったとは破産会社の代表者から聞いたことはありません。
■B (破産会社の代表者)	1 目的外未登記建物は破産会社の前代表者が第三者から譲り受け現在の場所に移設しました。 2 物件13建物の太陽光パネル（以下「SP」という。）は、屋根の上に架台を設置し、その上に接合されています。SPは、破産会社が設置しました。なお、SPの設置費用等の借入残債務はありません。 3 物件11土地の正確な所在地は分かりません。 4 物件3土地の西側隣地（地番3077番3）上に建っている建物（家屋番号3077番3）所有者は私の親族で、本件物件が売却された場合、市道からの進入路として物件2、3、12土地を利用させていただきたいです。
■小池評価人	1 本件土地内にある2箇所の水路橋の占用許可は取得済みであり、更新もなされています。最新の更新期間はいずれも、令和6年4月から令和11年3月です。
■関市農業委員会	（令和7年11月7日付け照会に対する回答） 1 照会の土地の現況地目 物件番号10、同11 全て雑種地 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 同5条許可申請が必要 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 物件番号10、11 平成20年5月28日、5条許可、建設業資材置場 関市倉知3076番地1、引田建工株式会社 4 転用許可がされていないときは、その旨 無

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	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變更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当無し 6 賃借（小作）権の有無 有りのときは、その賃借（小作）人の住所、氏名、賃借（小作）開始の時期 無し 7 その他、参考となる事項 無し

(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 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1～5、9、12土地は一体利用されており、物件12土地の概ね南側が市道に接している。物件1、3土地上に物件13建物が、同4、5土地上に目的外未登記建物がそれぞれ建てられている。物件6～8土地は草木が生い茂った状態の公衆用道路であり、物件10、11土地は雑種地である。なお、物件2土地には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける看板（工作物）が、物件10土地には土地定着性の認められない物置（動産）が存在する。
 - 2 物件1～4、9土地には、大量の瓦等が置かれた状況である。
 - 3 物件13建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、破産管財人が管理業務の一環として管理し、所有者が事務所（空き家）として占有している。第三者が占有する徴表は認められない。
 - 4 目的外未登記建物の物件4、5土地に対する法定地上権の成否については、同建物の建築年月日が不明であることから、法定地上権が成立しないものと思料する。
 - 5 物件13建物にはSPが設置され、同建物の外壁にパワーコンディショナーが存在すること及びそれらの設置状況から総合勘案すると、取外しには過大な費用が掛かることが予想されることから、同建物に付合しているものと思料される。
 - 6 物件6～8土地は草木が生い茂っており、各土地に立ち入っての調査ができなかった。
 - 7 本件物件が売却された場合、物件3土地の北西側隣地（地番3077番3、同3078番）が囲繞地となるものと思料する。なお、関係人の陳述から、同土地の西側隣地（地番3077番3）上に建っている建物（家屋番号3077番3）所有者は、市道からの進入路として物件2、3、12土地を利用している。
 - 8 物件1～12土地の境界については、同5～10、12各土地に関する地積測量図が存在すること、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、概ね明らかになっているものと思料するが、物件6～8土地と同11土地の境界が不分明なことから物件6～8土地の境界及び物件11土地の正確な所在及び形状を特定するには専門家による測量が必要となるものと思料する。
 - 9 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

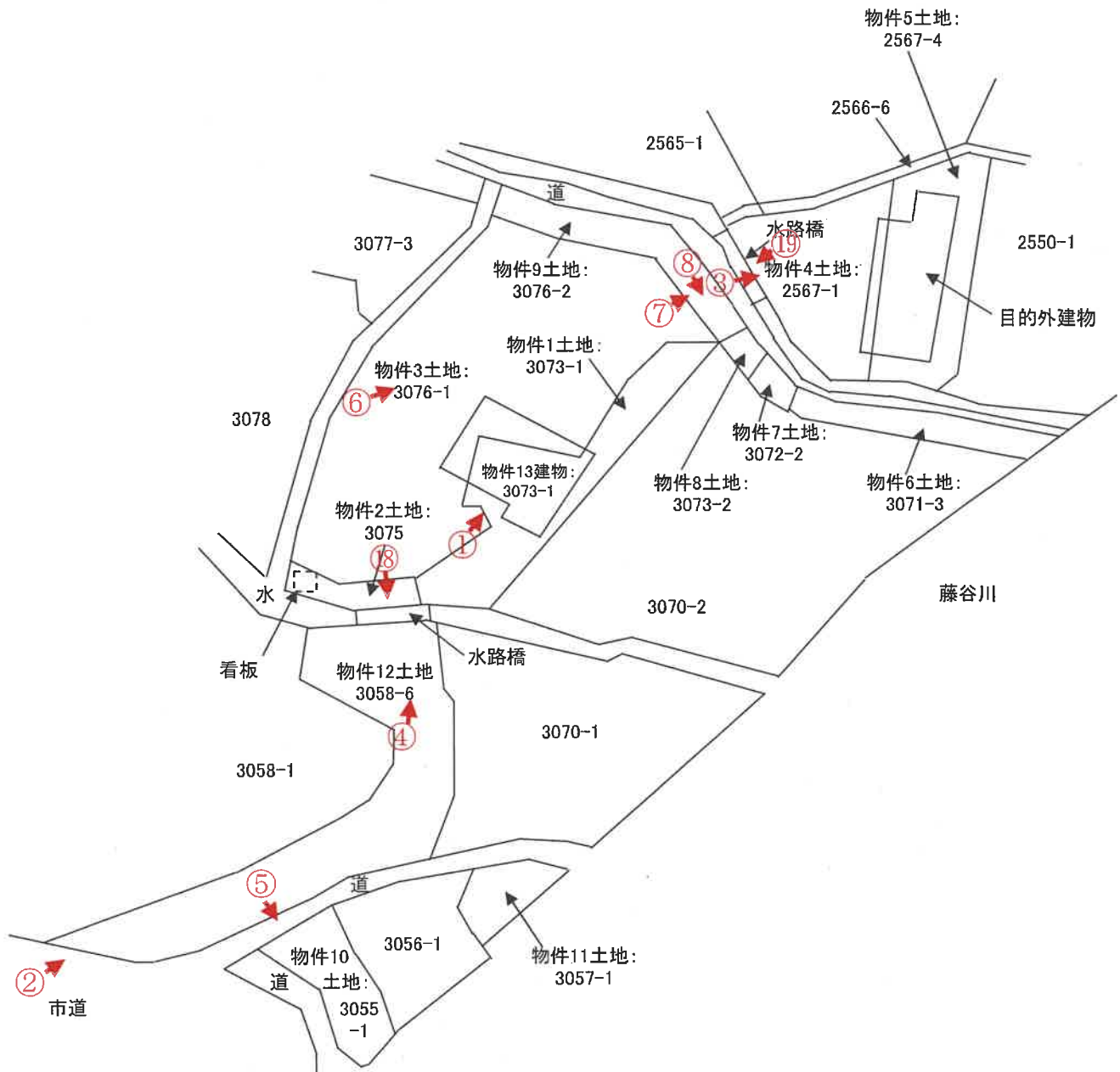
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月22日(月) 13:10-13:20	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年9月24日(水) 16:30-16:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年12月2日(火) 13:15-14:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 建物内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 破産管財人より事情聴取 破産会社代表者から事情聴取
7年12月5日(金) 11:00-11:10	関市役所税務課	未登記目的外建物の公課証明書申請
7年12月17日(水) 11:00-11:10	岐阜地方法務局	土地建物登記事項証明書申請
(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 目的物件は不在で管財人より受領した鍵で解錠し、立会人を立ち会わ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

土地建物位置関係図

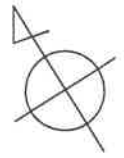


←○は写真撮影位置・方向

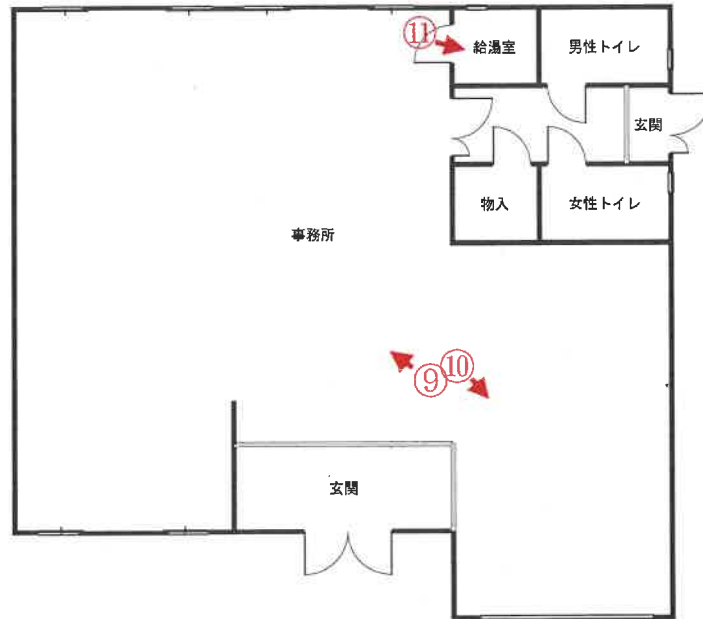
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第138号

建物間取図(概略)

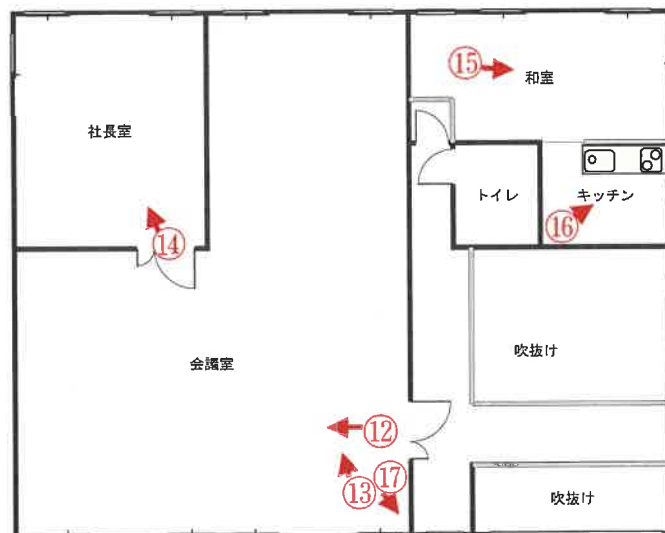


1 階 縮尺 1/150



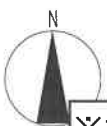
1 階

2 階 縮尺 1/150



2 階

←○は写真撮影位置・方向



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第138号

写真1

物件1 3 建物



物件1, 3 土地

写真2



物件1 2 土地

写真3

目的外未登記建物



写真4

看板（工作物）

物件1 3建物



物件1 2土地

写真5



物件10土地

写真6



物件1, 3, 9土地

写真7



物件1, 3, 4土地

写真8



物件6～8土地

写真 9

物件 1 3 建物

1 階室内



写真 1 0

物件 1 3 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 1 3 建物

1 階室内



写真 1 2

物件 1 3 建物

2 階室内



写真1 3

物件1 3 建物

2階室内



写真1 4

物件1 3 建物

2階室内



写真 1 5

物件 1 3 建物

2 階室内



写真 1 6

物件 1 3 建物

2 階室内



写真 1 7

物件 1 3 建物 2 階の会議室天井部分の損傷状況



写真 1 8



水路橋

写真19



水路橋

令和 7 年（ケ）第 138 号
令和7年12月2日 現地調査
令和7年12月20日 評 価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

整理番号	I R（競）第710号
発行日付	令和7年12月24日
評 価 人	不動産鑑定士 小 池 育 生

第1. 評価額

一 括 価 格	
金19,490,000円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,350,000 円
物件2（土地）	金 310,000 円
物件3（土地）	金 5,780,000 円
物件4（土地）	金 2,210,000 円
物件5（土地）	金 1,980,000 円
物件6（土地）	金 350,000 円
物件7（土地）	金 160,000 円
物件8（土地）	金 100,000 円
物件9（土地）	金 810,000 円
物件10（土地）	金 640,000 円
物件11（土地）	金 310,000 円
物件12（土地）	金 3,310,000 円
物件13（建物）	金 2,180,000 円

- ① 一括価格は、物件1～13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合計価格である。
- 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 内訳価格の内、物件1・3の土地価格は、物件13の建物のための敷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（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。但し、現況地目は宅地。
	地 番	3073番1	
	地 目	雑種地	
	地 積	250㎡	
2	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。但し、現況地目は宅地。
	地 番	3075番	
	地 目	雑種地	
	地 積	52㎡	
3	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。但し、現況地目は宅地。
	地 番	3076番1	
	地 目	雑種地	
	地 積	1,073㎡	
4	所 在	関市倉知字若御子	概ね左記に同じ。但し、現況地目は宅地。
	地 番	2567番1	
	地 目	雑種地	
	地 積	369㎡	
5	所 在	関市倉知字若御子	概ね左記に同じ。但し、現況地目は宅地。
	地 番	2567番4	
	地 目	雑種地	
	地 積	330㎡	
6	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。
	地 番	3071番3	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	117㎡	
7	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。
	地 番	3072番2	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	26㎡	
8	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。
	地 番	3073番2	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	17㎡	
9	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。但し、現況地目は宅地。
	地 番	3076番2	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	136㎡	

第3. 目的物件（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
10	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。但し、現況地目は雑種地。
	地 番	3055番1	
	地 目	田	
	地 積	106㎡	
11	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。但し、現況地目は雑種地。
	地 番	3057番1	
	地 目	田	
	地 積	51㎡	
12	所 在	関市倉知字カネツキ	概ね左記に同じ。但し、現況地目は宅地。
	地 番	3058番6	
	地 目	雑種地	
	地 積	552㎡	

第3. 目的物件（建物）

番号	所在等		登 記	現 況
13	所 在		関市倉知字カネツキ3073番地1、3076番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号		3073番1	
	種 類		事務所	
	構 造		鉄骨造瓦葺2階建	
	延床面積	1 階	157.33㎡	
		2 階	132.31㎡	
		延面積	289.64㎡	

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1～12）

位置・交通	(交通施設)		(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。	長良川鉄道越美南線「せきてらす前」駅		南西方	3.1 k m
	関シティバス「マーゴ前」停留所		南方	1.4 k m
付 近 の 状 況	山間に中小工場が多く見られる、関 I C に近い工業地域。			
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域		
	用途地域	無指定		
	指定建蔽率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	—		
(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)	その他	都市機能誘導区域外、居住誘導区域外		
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	3,079㎡		
	間口(南側)	約10m		
	奥行(最大)	約140m		
	形状	不整形		
接 面 道 路	物件12土地の南側で幅員約4.9mの舗装市道（4-99号線）に等高で接面している。			
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件12土地は通路、物件1・3土地の一部は物件13建物の敷地、物件4・5土地は目的外建物の敷地として利用されている。その他の部分については、資材置場、草生えの雑種地である。詳細については現況調査報告書ご参照。また、隣地及びその周辺は、戸建住宅、倉庫、工場、太陽光発電所、未利用地である。			
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	取付可	なし 不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	1）関市文化財保護センターでの調査によると、物件1～12土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2）上水道は、物件12土地の南側市道沿いに本管が整備済。 3）下水道は、物件6～9土地の北側辺りに本管が整備済。ただし、本管の正確な位置については関市下水道課での照会が必要である。 4）物件1～12土地及びその周辺は土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1～12土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染がないことを保証するものではない。 5）対象学区は物件1～12土地の南西方約1.7 k mの「関市立南ヶ丘小学校」、北方約3 k mの「関市立緑ヶ丘中学校」である（いずれも道路距離）。 6）物件2土地上には、看板（工作物）が存する。 7）物件4・5土地上には、目的外未登記建物（概測数量：約171㎡）が存する。現況調査報告書ご参照。 8）本件土地内において、里道、水路敷が複数個所で介在している。その内、2箇所の水路橋については占用許可を取得している。			

2. 建物の概況・利用状況等（物件13）

区 分		家屋番号：3073番1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	平成6年11月16日
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存 耐用年数	概ね満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング、タイル等
	内 壁	クロス、タイル等
	天 井	石膏ボード、クロス等
	床	フローリング、カーペット、クッションフロア、Pタイル、タイル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし。
床面積（現況）	現 況	289.64㎡
	増 改 築 の 有 無	増改築はないと思料する。
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	事務所
	間 取 り	附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。
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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。
特 記 事 項		1）現地調査における目視の結果、石綿含有建材等の使用はみられないものの、専門調査機関の調査を行っていないことから、これらが使用されている可能性は否定できないと思料される。 2）新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されているものと思料される。 3）物件13建物の屋根上には、太陽光パネルが設置されている。

第5. 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

1. 基礎となる価格

① 物件1～12（土地）

物件1～12の土地価格を算出する。

物件番号	標準価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	土地価格 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	19,500円/㎡	64%	250㎡	1.00	＝3,120,000円
2			52㎡	－	≒649,000円
3			1,073㎡	1.00	≒13,391,000円
4			369㎡	－	≒4,605,000円
5			330㎡	－	≒4,118,000円
6			117㎡	－	≒1,460,000円
7			26㎡	－	≒324,000円
8			17㎡	－	≒212,000円
9			136㎡	－	≒1,697,000円
10			106㎡	－	≒1,323,000円
11			51㎡	－	≒636,000円
12			552㎡	－	≒6,889,000円
合 計					＝38,424,000円

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 関（県）9－1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
22,200円/㎡	$\frac{100.2}{100.00}$	$\frac{100.00}{99.90}$	$\frac{100.00}{114.00}$	≒19,500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：公示地等標準的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。

◇標準価格：百円未満四捨五入の端数整理を行った。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

（規模）	（形状）	（法定外公共物介在）	（目的外建物の法定地上権負担）	相乗計
0%	-30%	-5%	-4%	64%

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 建付減価：建付減価補正は不要と判断した。

オ 土地価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 物件13（建物）

目的建物の再調達単価について、建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用した現価率を乗じて、建物価格を判定した。

物件番号	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ	
13	200,000円/㎡	289.64㎡	5.0%	≒2,896,000円	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	判定現価率	採用現価率	
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
経過年数	31年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	27年

ア 再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿面積を採用。

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）

エ 建物の価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 基礎となる価格

土地（物件1～12） ①	建物（物件13） ②	基礎となる価格合計額 ③＝①＋②
38,424,000円	2,896,000円	＝41,320,000円

2. 評価額（一括価格）の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、必要に応じて市場性修正を行い、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。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	土地価格	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格
	ア	イ		ウ＝ア×イ
1	3,120,000円	10.0%	場所的利益	＝312,000円
3	13,391,000円			÷1,339,000円
合 計				＝1,651,000円

イ 敷地利用権等割合

物件1・3土地に係る敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

ウ 敷地利用権等価格

千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア（1①オ、1②エ）	敷地利用権等価格 の控除及び加算 イ（2①ウ）	共有 持分 ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売 市場 修正率 カ	評価額 キ＝（ア±イ）×ウ× エ×オ×カ
1(土地)	3,120,000円	－312,000円	－	－	80.0%	60.0%	＝1,350,000円
2(土地)	649,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝310,000円
3(土地)	13,391,000円	－1,339,000円	－	－	80.0%	60.0%	＝5,780,000円
4(土地)	4,605,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝2,210,000円
5(土地)	4,118,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝1,980,000円
6(土地)	1,460,000円	－	0.5	－	80.0%	60.0%	＝350,000円
7(土地)	324,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝160,000円
8(土地)	212,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝100,000円
9(土地)	1,697,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝810,000円
10(土地)	1,323,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝640,000円
11(土地)	636,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝310,000円
12(土地)	6,889,000円	－	－	－	80.0%	60.0%	＝3,310,000円
13(建物)	2,896,000円	＋1,651,000円	－	－	80.0%	60.0%	＝2,180,000円
一括価格（合計）							＝19,490,000円

ウ 持分2分の1を考慮した。

エ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

オ 目的物件の性格（形状や法定外公共物存在等により土地の有効利用が阻害される事務所とその敷地）を考慮し、市場性修正率を上記のとおりと判断した。

カ 第2.評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

キ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第 6．参考価格資料

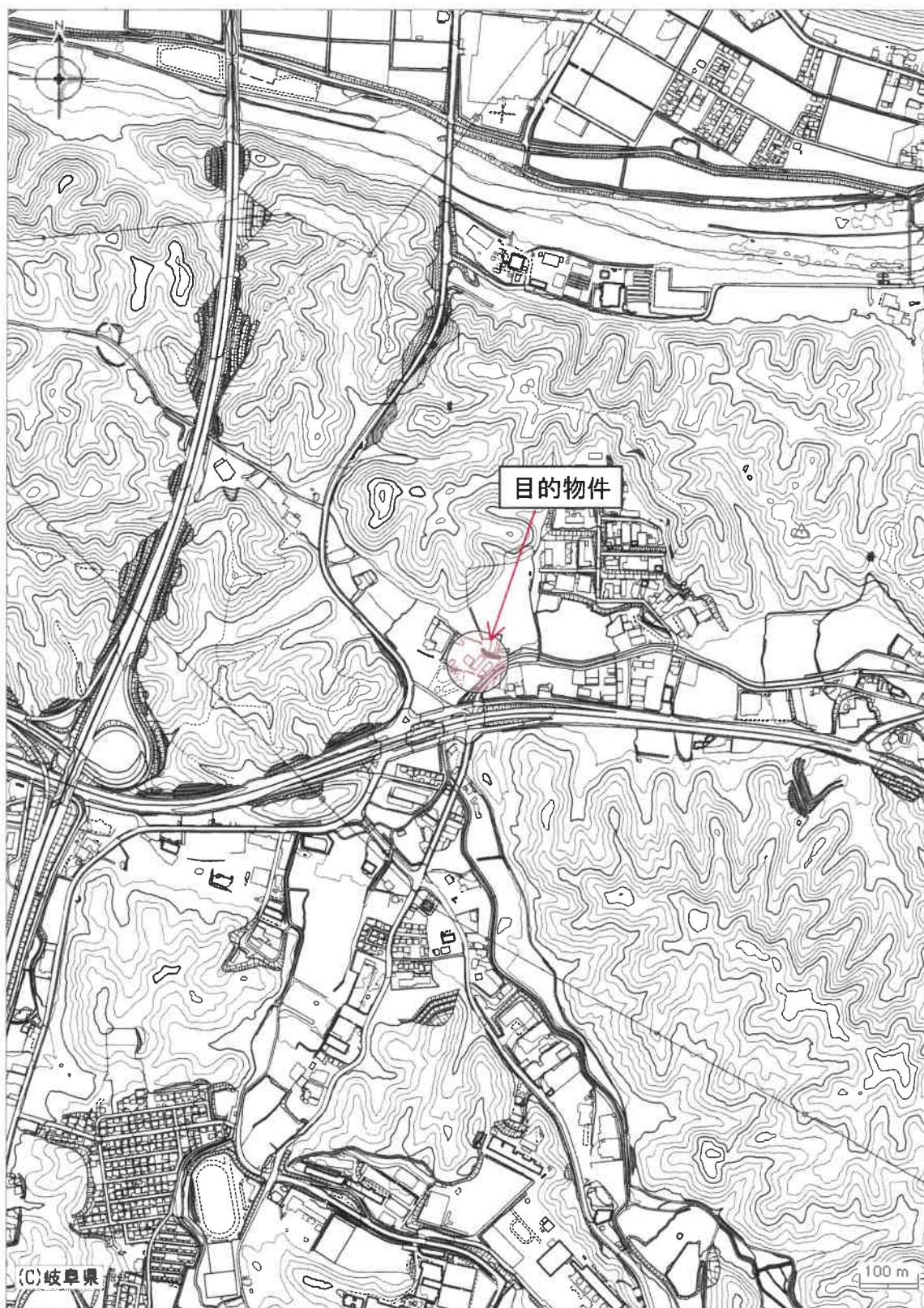
地価調査基準地	関（県）9－1
（所 在）	関市下有知字深橋前5469番4外
（価 格）	22,200円/㎡
（位 置）	長良川鉄道越美南線「関下有知」駅約1.5 k m
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	4,502㎡
（供給処理施設）	水道・下水
（接面道路）	南東8m市道外、三方路
（用途指定等）	非線引都市計画区域、建蔽率60％、容積率200％
（地域の概要）	中小規模の工場が建ち並ぶ工業団地

第 7．附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第138号

登記年月日：平成7年1月25日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(岐阜地方裁判所 裁量裁決)
令和7年10月6日 岐阜地方裁判所

登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第138号

請求番号：35-2

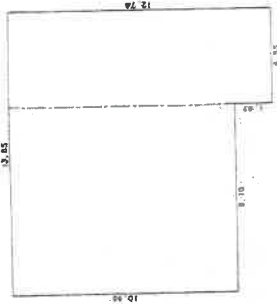
各階平面図

家屋番号 3073-1

建物の所在 関市倉知字カネツキ 3073 番地 1、3076 番地 1

建物平面図

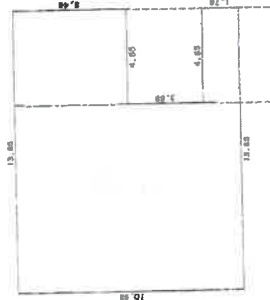
1 階



求積表

1	10.92 X 9.10	=	99.3720
2	12.74 X 4.55	=	57.9670
合計			157.3390
床面積			157.33 m²

2 階



求積表

1	10.92 X 9.10	=	99.3720
2	5.46 X 4.55	=	24.8430
合計			124.2150
床面積			132.31 m²

作製者

縮尺

1/250

申請人

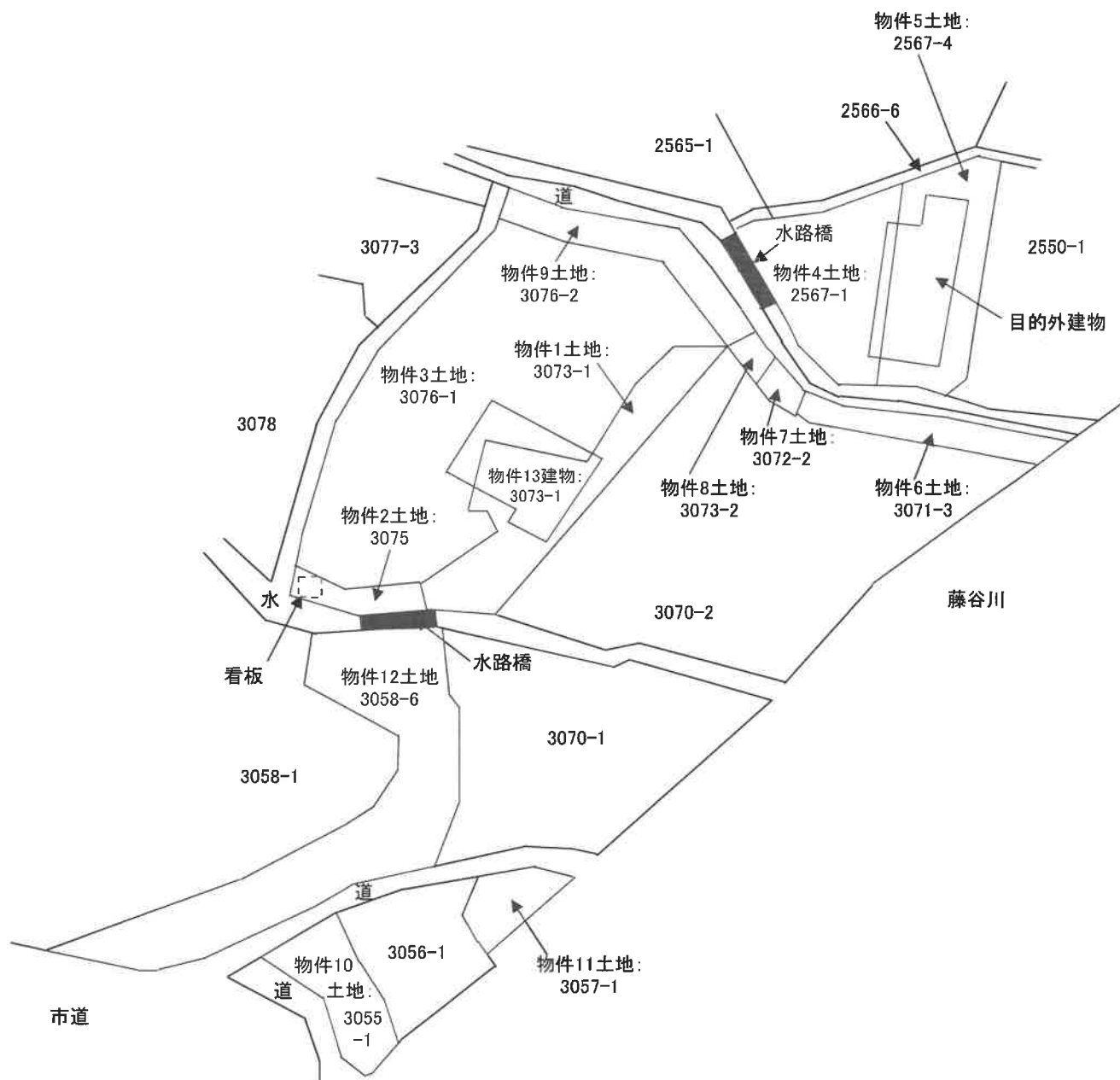
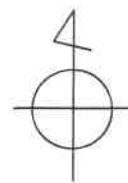
縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)



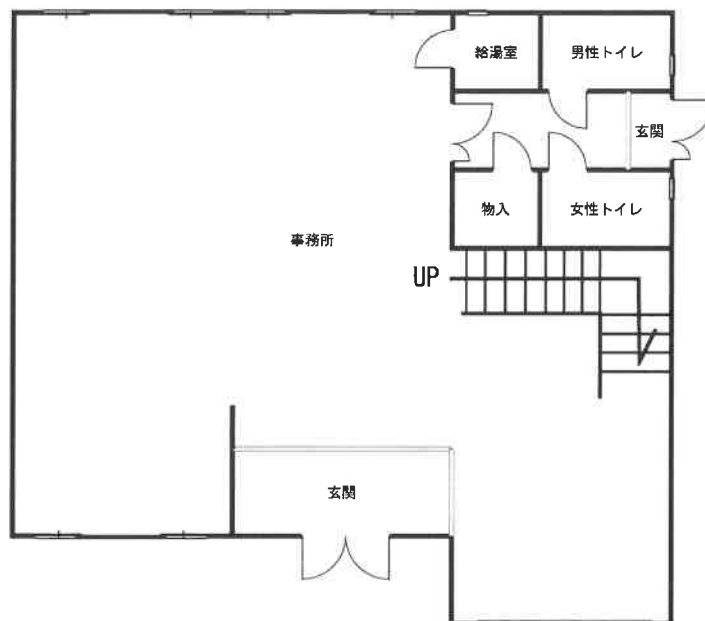
土地建物位置関係図



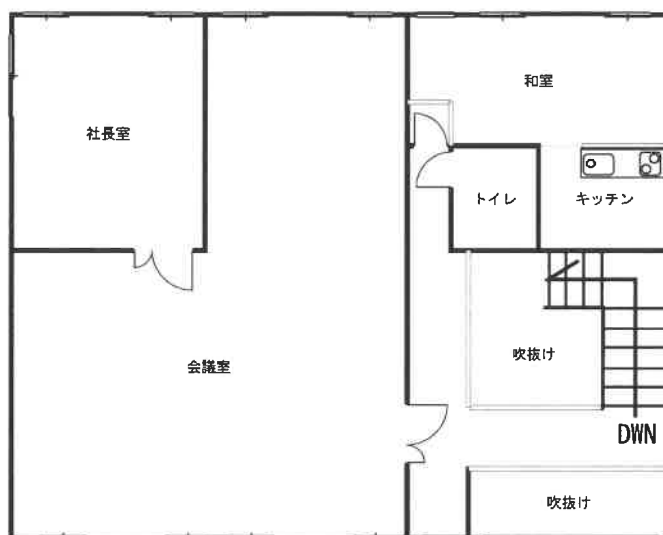
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第138号

建物間取図(概略)



1 階



2 階

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第138号

撮影日：令和7年12月2日

【 写真番号1 】 物件10・12土地の南西方より撮影



【 写真番号2 】 物件3土地の南方より撮影



令和7年(ケ)第138号

撮影日：令和7年12月2日

【 写真番号3 】

物件3土地の南方より撮影



【 写真番号4 】

物件4・5土地の西方より撮影



令和7年(ケ)第138号

撮影日：令和7年12月2日

【 写真番号5 】 物件13建物の北東方より撮影



【 写真番号6 】 物件4・5土地の南西方より撮影



令和7年(ケ)第138号

撮影日：令和7年12月2日

【 写真番号7 】 物件13建物の西方より撮影



【 写真番号8 】 物件2・12土地の北方より撮影



令和7年(ケ)第138号