

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 9 月 16 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 8 年 11 月 5 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 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 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 9 月 16 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 関市弥生町三丁目 |
| | 地 番 | 88番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市弥生町三丁目88番地 |
| | 家屋 番号 | 88番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.44平方メートル
2階 42.66平方メートル
3階 36.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月10日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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

【物件番号1】

隣地（地番87番及び89番）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 | 関市弥生町三丁目 |
| | 地 番 | 88番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市弥生町三丁目88番地 |
| | 家屋 番号 | 88番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.44平方メートル
2階 42.66平方メートル
3階 36.04平方メートル |



令和8年（ケ）第33号
令和8年3月12日受理
令和8年6月3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 | 関市弥生町三丁目 |
| | 地 番 | 88番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 関市弥生町三丁目88番地 |
| | 家屋 番号 | 88番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.44平方メートル
2階 42.66平方メートル
3階 36.04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) □ (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 □法第 1 4 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 上記の者が本土地上に、下記建物を所有し、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	
建物	物件 2
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(□主たる建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : □床面積 :
物件目録にない附属建物	■ない { 種 類 : □ある { 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住居(空き家)として占有している □「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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者Aが入所している施設長)	1 物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という。)の所有者Aは当施設に入所しており, 私はその施設で施設長をしています。以下は私がAから聞き取った内容で, 執行官に提出した回答書は私が代筆しました。 2 物件2建物には令和6年3月頃まで居住していました。同建物について, 第三者に貸している部分はありません。 3 物件2建物は, 未登記増築部分及び雨漏りする箇所については不明です。 4 物件2建物内で犬や猫を飼っていませんでした。 5 物件1土地の境界について, 隣地の方々と争いになったかは不明です。

(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、同土地の東側及び南側が市道（東側：幹1－38号線、南側：1－370号線）にそれぞれ接する土地で、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有者が住宅（空き家）として占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件2建物2階のDK天井部分に損傷箇所が確認できた。（写真11、12参照）
- 4 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが、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、特に争いはないものと思料するが、同土地の北側隣地（地番87番）及び西側隣地（地番89番）との境界は、杭等の明確な境界標が確認できなかったことから、不分明であるものと思料し、同各隣地との境界を確定するには専門家による測量が必要であるものと思料する
- 5 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
8年3月23日(月) 16:45-16:55	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
8年3月27日(金) 8:20-8:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年4月8日(水) : : :	当庁執行官室	回答書提出
8年5月28日(木) 12:45-13:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

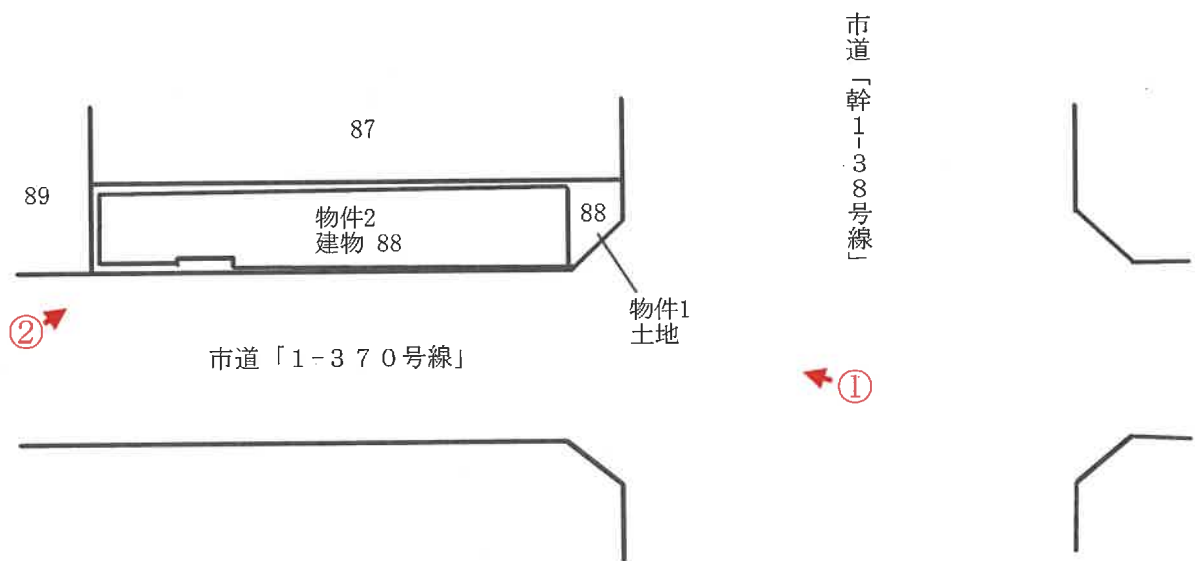
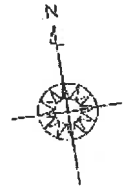
(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年5月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。
☐

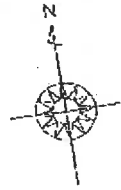
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地・建物位置関係図(概略)



←○は写真撮影位置・方向

概略建物間取図



物件2 建物
〈1F〉



〈2F〉



〈3F〉



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件2建物



物件1土地

写真2

物件2建物の車庫部分



写真3

物件2建物

1階室内



写真4

物件2建物

1階室内



写真5

物件2建物

1階室内



写真6

物件2建物

2階室内



写真 7

物件 2 建物

2 階室内



写真 8

物件 2 建物

2 階室内



写真9

物件2建物

3階室内



写真10

物件2建物

3階室内



写真 1 1

物件 2 建物 2 階DK天井部分の損傷箇所

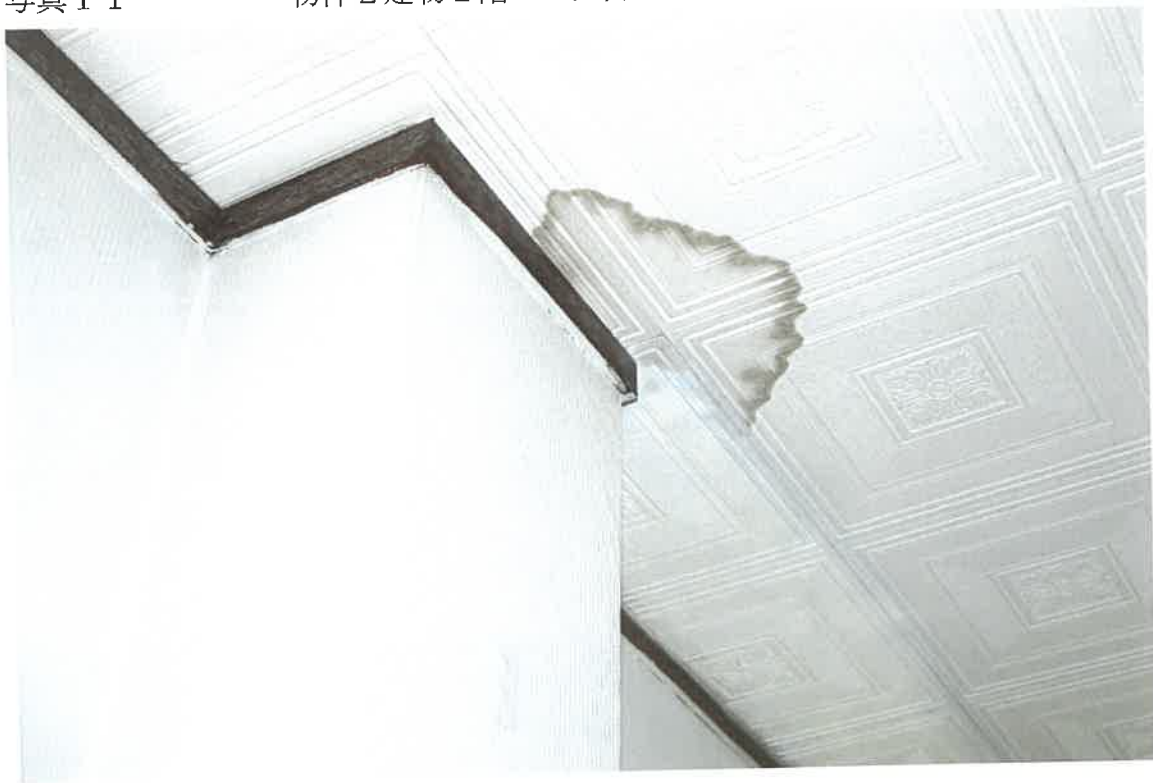


写真 1 2

物件 2 建物 2 階DK天井部分の損傷箇所



令和8 年（ケ）第 33 号

令和8年5月28日 現地調査

令和8年7月22日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26002号

発行日付

令和8年7月23日

評 価 人

不動産鑑定士

寺 村 建 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,040,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 190,000 円
物件2 (建物)	金 850,000 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 弥生町三丁目	現地踏査の結果、概ね左記に一致と推定した。
	地 番	88番	
	地 目	宅地	
	地 積	52.89㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	関市 弥生町三丁目88番地	登記簿上の用途は左記のとおりであるが、現地踏査の限りでは、1階東側スペースに車両の駐車は困難である。
	家屋番号	88番	
	種 類	居宅店舗車庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
	床面積	1 階	41.44㎡
		2 階	42.66㎡
		3 階他計	36.04㎡
		延面積	120.14㎡

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		関口駅	南方	400m
	――		関高校前	北方	50m
付 近 の 状 況	店舗、駐車場の他、戸建住宅も混在する商業地域				
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		近隣商業地域		
	指 定 建 ぺ い 率		80%		
	指 定 容 積 率		300%		
	防 火 規 制		準防火地域		
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域		
画 地 条 件	地 積		52.89㎡		
	間 口		約3.3m		
	奥 行		約18.4m		
	形 状		南東角の隅切り部分が欠けた帯状画地		
接 面 道 路 の 状 況	東側：幅員約15m 市道「幹1-38号線」(両側歩道各約2.1m 幅有・舗装有) 南側：幅員約4.3m 市道「1-370号線」(舗装有) ※いずれも建築基準法第42条1項1号該当				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地である ※東側：市道、西側：戸建住宅、南側：市道、北側：店舗				
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	1) 東側で接面する幹線市道は、都市計画道路3・5・11「稲河富野線」(計画幅員12m)の指定を受けるが、既に改良済である。 2) 上水道については、東側市道沿いにΦ50VP本管が整備済で、Φ13メーターによる宅内配管も認められる。 3) 公共下水については、東側・南側市道沿いに各々HPΦ200本管が整備済で、取り出しも認められる。 4) 都市ガスは両側市道沿いに本管整備済。 5) 関市 文化財保護センターによると、周知の埋蔵文化財等包蔵地の指定はない。 6) 岐阜県中濃県事務所環境課によると、令和8年5月現在、所在地近傍に土壤汚染対策法に基づく区域指定はない他、令和6年3月末現在、近傍に有害物質使用特定事業所の届け出はない。現状1階東側を居酒屋として利用していた経緯が認められる居宅店舗である他、昭和43年の古い住宅地図によると、かしわを販売する店舗であった利用履歴が認められる。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料する。 7) 桜ヶ丘小学校：南方約600m、桜ヶ丘中学校：南方約1.8km(目的物件からの道路距離・方位)
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

物件番号等	物件番号	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（登記記載）	昭和61年12月2日
	経済的耐用年数	45年
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	着色亜鉛リシン角波鉄板
	内 壁	プラスターボード・ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス・ラワン材等
	床	モルタル・クリンカータイル・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	現 況	120.14㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅・店舗
	間 取 り	6DK+店舗
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		所有者は調査日現在、施設に入所中であり、空き家として管理している。
特 記 事 項		1) 吹付アスベスト建材の使用が厳格化された平成18年9月以前の建物で、かつ、鉄骨造であることから吹付けアスベスト使用の可能性があり、 2) 昭和56年の新耐震基準以降であるが、基礎・筋交い等の規制が強化された平成12年以前の建築であり、健康被害や、取り壊し時の解体費用が過大となる可能性がある。 （※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
	ア	イ	ウ	エ	
1	40,800	0.7550	52.89	0.60	978,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 関5-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
44,400 (円/㎡)	$99.8 \div 100$	$100 \div 97$	$100 \div 112$	$= 40,800$ (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。

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)	(奥行長大)	(間口狭小)	(接面態様)	相乗計
-5%	-13%	-13%	5%	75.50%

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
	ア	イ	ウ	
2	150,000	120.14	10.60%	1,910,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	7.45%	17.67%	60.00%	10.60%
経過年数	39年	経済的残存耐用年数	6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：登記事項証明書記載延床面積（但し、持分相当面積）

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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		千円未満四捨五入 ア×イ÷ウ
1	978,000	0.45	法定地上権	440,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ ×オ
1	978,000	-440,000		60.0%	60.0%	190,000
2	1,910,000	440,000	100.0%	60.0%	60.0%	850,000
一括価格 (合計)						1,040,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 築年数・取り壊し時の解体費用を勘案し、上記程度の市場性減価を相当と判定した。

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

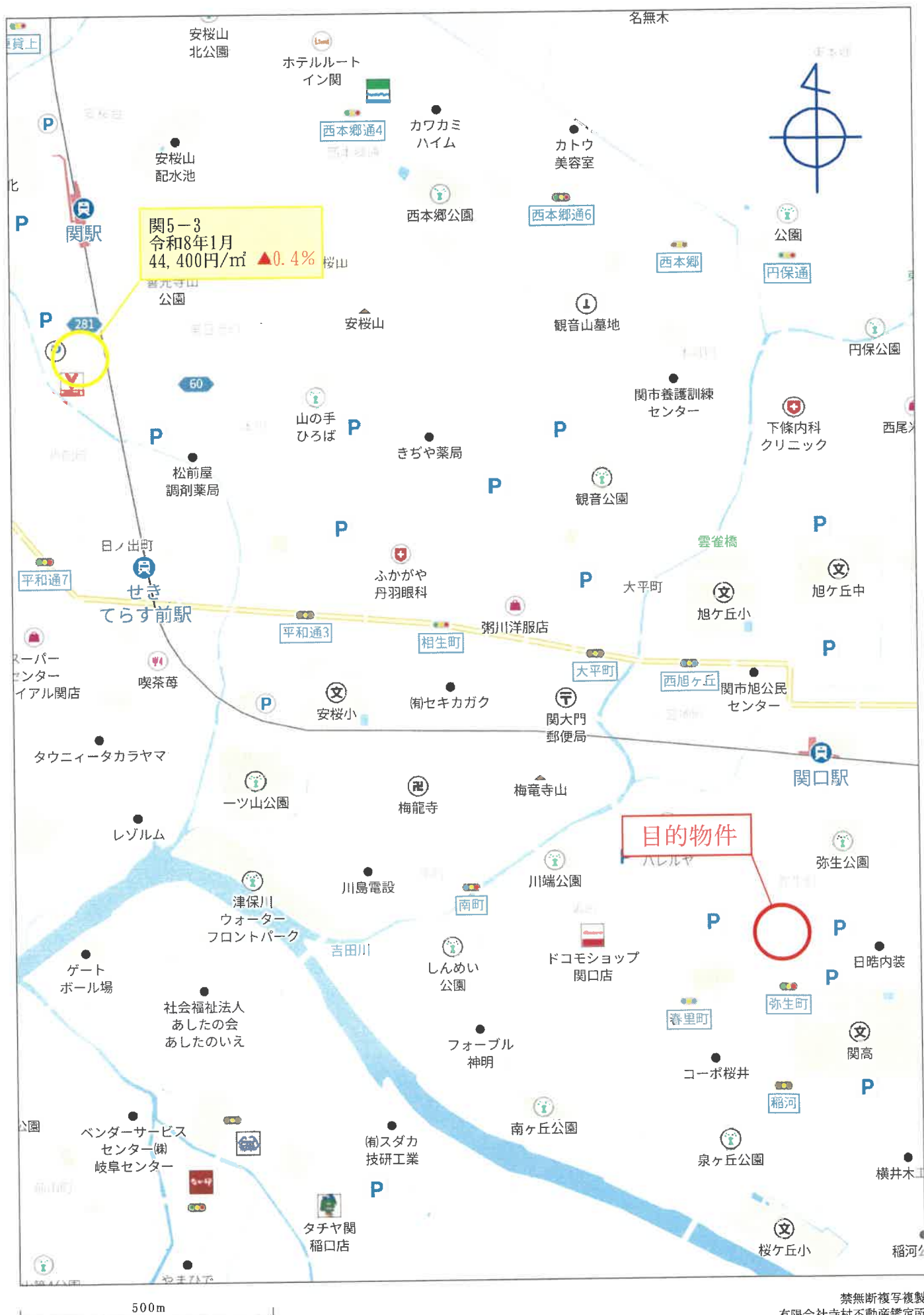
地価公示	関5-3
(所 在)	関市西木戸町32番外
(価 格)	44,400 円/m ²
(位 置)	関駅 約300m
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	472 m ²
(供給処理)	水道・下水
(接面街路)	東20m 県道
(用途指定等)	商業地域 準防火地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)
(地域の概要)	各種店舗のほか一般住宅が混在する商業地域

第7 附属資料

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

以 上

目的物件位置図



禁無断複写複製
 有限会社寺村不動産鑑定所
 Z1707853-20260722132801

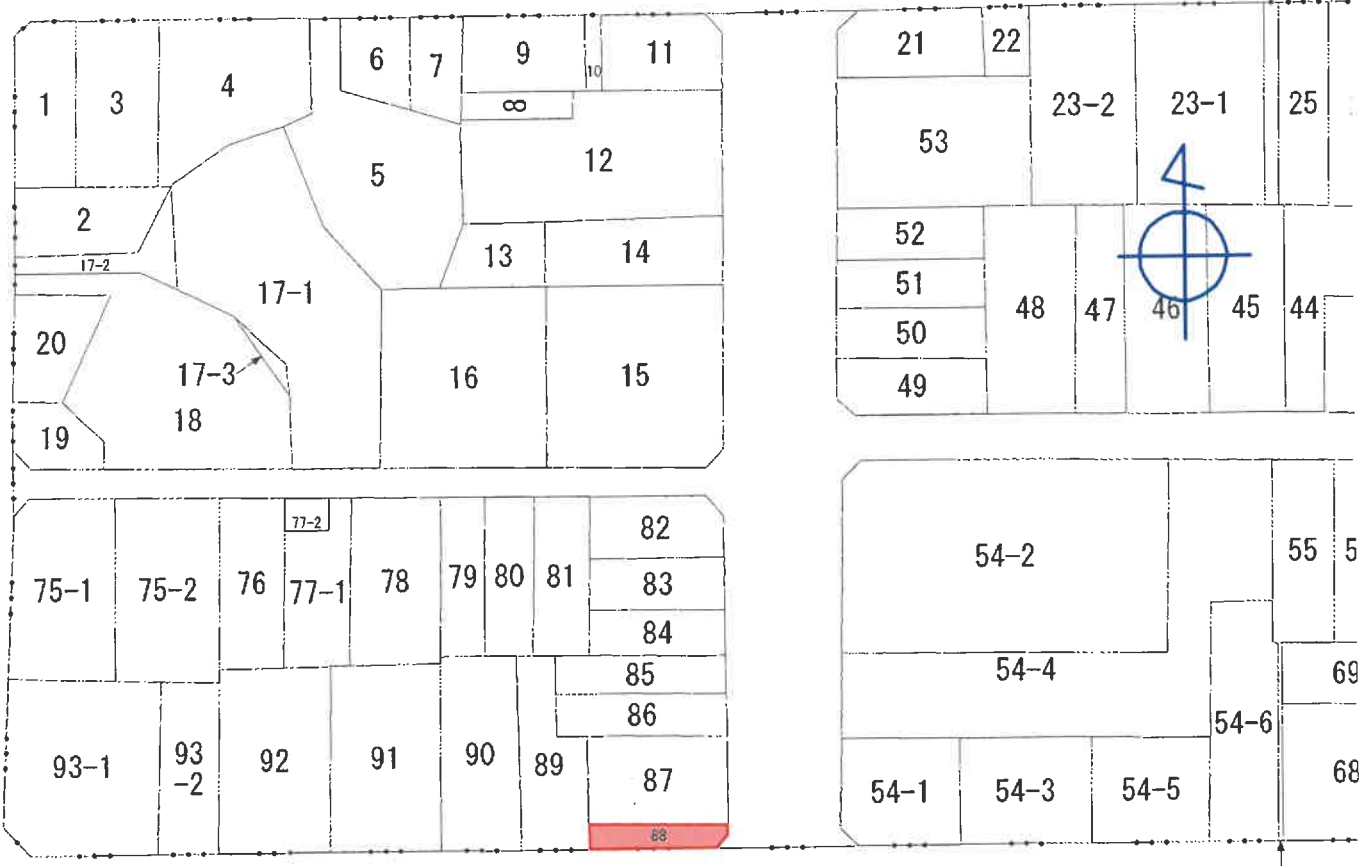
目的物件配置図



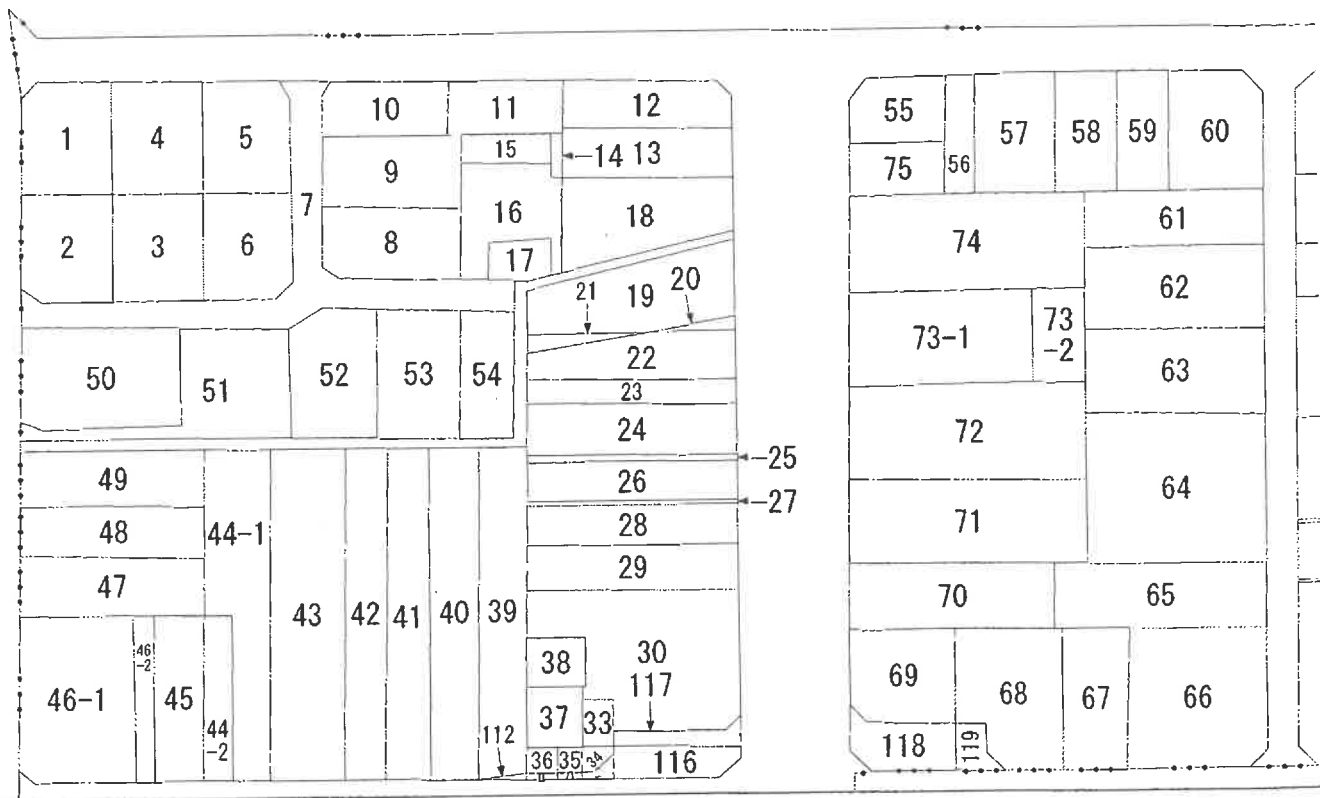


公 図 写

24



目的物件



この図面は、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た図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S= 1/1,000

地番区域見出
弥

登記年月日：昭和61年12月8日

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8年3月23日 岐阜地方方法務局

885190 各階平面図

建物名称 88番 図面

家屋番号	88番
建物の所在	関市弥生町3丁目88番地

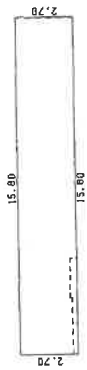
1 階



求積表

2.50 X 2.70	=	6.7500
2.40 X 1.80	=	4.3200
2.70 X 11.25	=	30.3750
合計		41.4450
床面積		41.44 ㎡

2 階



求積表

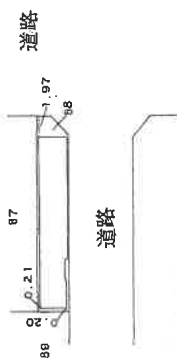
2.70 X 15.80	=	42.6600
床面積		42.66 ㎡

3 階



求積表

2.70 X 13.35	=	36.0450
床面積		36.04 ㎡



作製者

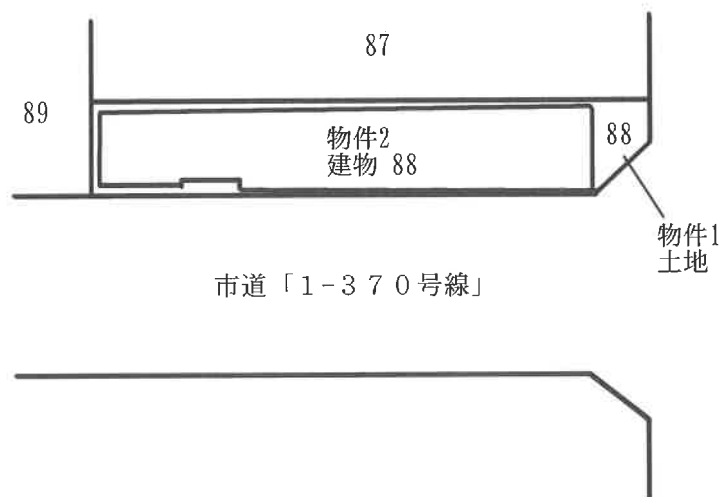
縮尺 1/250

申請人

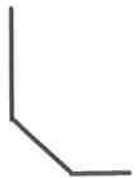
縮尺 1/500

昭和61年12月8日 登記部 岐阜土地家屋調査士会

土地・建物位置関係図(概略)



市道「幹1-38号線」



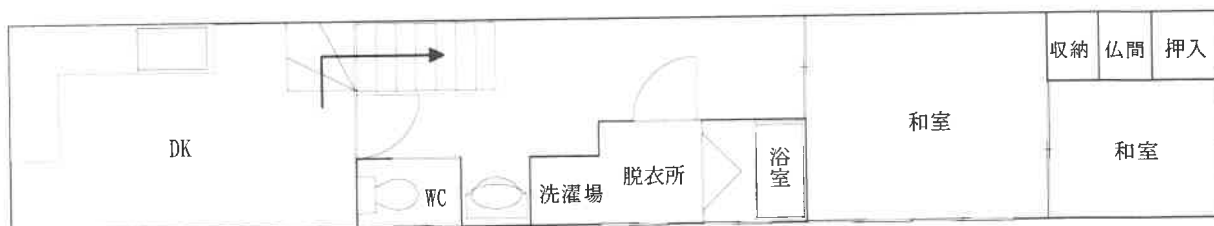
概略建物間取図



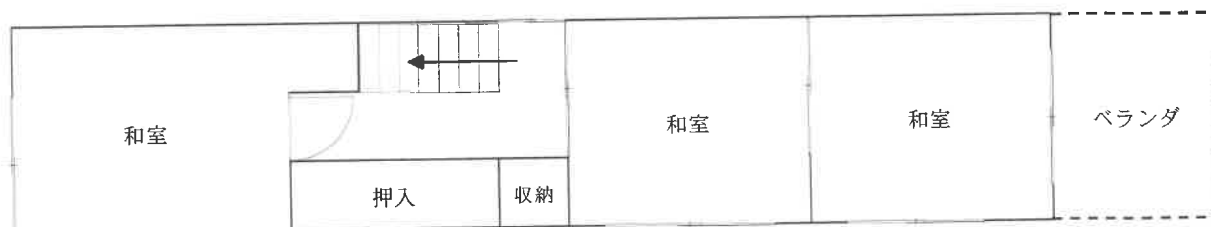
物件2 建物
〈1F〉



〈2F〉



〈3F〉



目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件写真



撮影位置③



撮影位置④

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件写真



※撮影位置は目的物件配置図に図示