

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 6年 4月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 6日 午前11時00分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 6年 5月28日 午前10時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,990,000 1,592,000		398,000	35,382	7,582
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 関市関ノ上三丁目
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 245.77平方メートル
- 共有者 A 持分11分の4
共有者 B 持分11分の7



物件明細書

令和 6年 2月19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】

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】

地役権

原因 平成6年1月5日設定

目的 1、地役権者は、支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立ち入ることができる。

2、地役権設定者は、送電線路の最下垂時における電線から3・00メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない。

範囲 西寄り53・52㎡

要役地 美濃市字広岡2913番7

地役権図面第25号

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

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 関市関ノ上三丁目
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 245.77平方メートル
- 共有者 A 持分11分の4
共有者 B 持分11分の7



令和5年（ケ）第144号
令和5年12月18日受理
令和6年1月23日提出

現況調査報告書

（物件1）

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 関市関ノ上三丁目
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 245.77平方メートル
共有者 A 持分11分の4
共有者 B 持分11分の7

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 田(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが更地として、管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概略図のとおり

(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
■B (所有 (共有) 者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件1土地は、私と相共有者Aが更地として占有しており、同土地について、第三者に貸している部分はありません。物件1土地の相共有者Aは私の実母です。2 物件1土地の地中に廃棄物等を埋めたことはありません。3 物件1土地の境界については、隣地所有者との間で問題になったことはありません。

(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

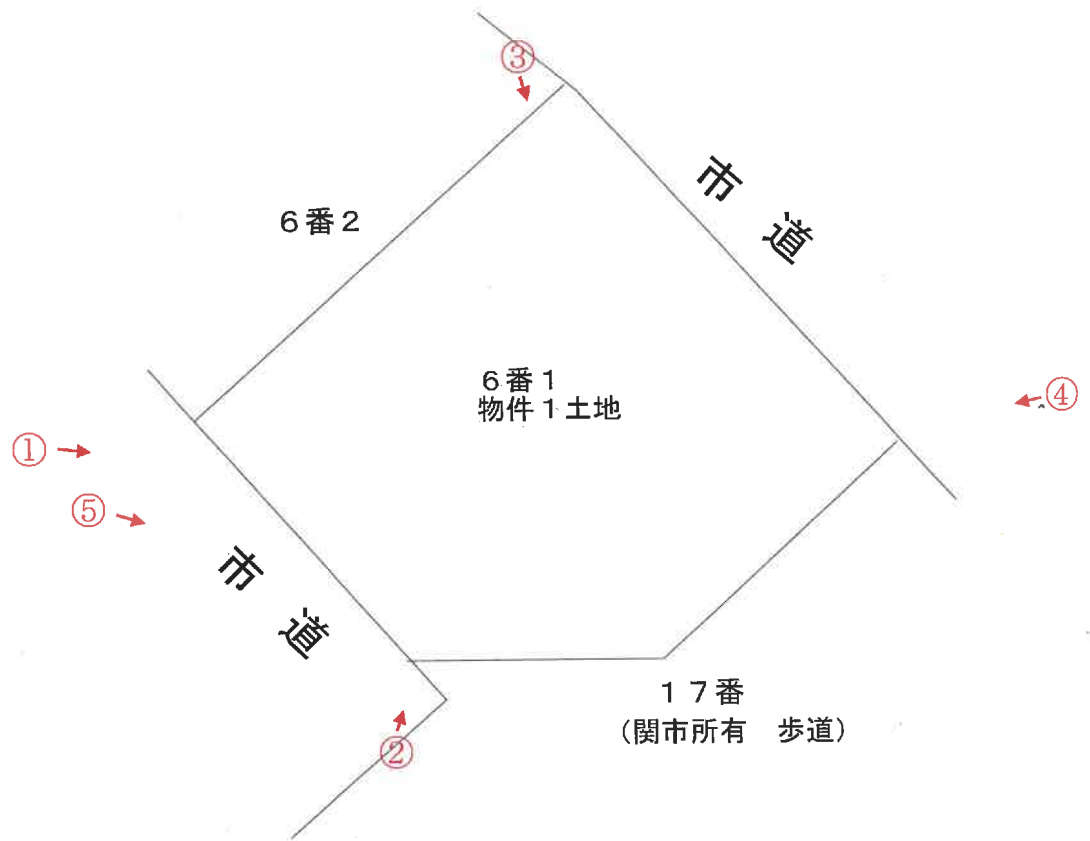
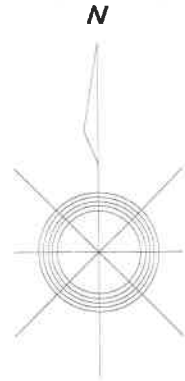
-
- 1 物件1土地の状況は、別紙土地概略図及び添付写真のとおりであり、同土地の概ね南西側及び概ね北東側が、それぞれ市道（南西側：8-290号線、北東側：8-292号線）に、それぞれ接道する土地である。なお、同土地は、概ね北東側の市道と高低差があり同土地は同市道より約4メートル高くなっている。
 - 2 物件1土地の占有状況は、同土地上に建物及び動産類は存在しておらず、関係人の陳述及び現認した状況から、同土地は、所有者らが更地として占有しているものと認めた。
 - 3 物件1土地には、次の地役権が設定されている。
原因 平成6年1月5日設定
目的 1、地役権者は、支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる。
2、地役権設定者は、送電線路の最下垂時における電線から3・00メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない
範囲 西寄り 53.52 m²
要役地 美濃市字広岡2913番7
地役権図面第25号
 - 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が存在すること、関係人の陳述及びその他現認した同各土地の形状、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。
 - 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月18日(月) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公函等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
6年1月4日(木) 10:00-10:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
6年1月11日(木) 10:50-11:05	B自宅(美濃市)	所有者Bから事情聴取
6年1月11日(木) 11:15-11:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地概略図



←○は写真撮影位置・方向

写真1



物件1 土地

写真2



物件1 土地

写真3



物件1 土地

写真4

物件1 土地の側の擁壁

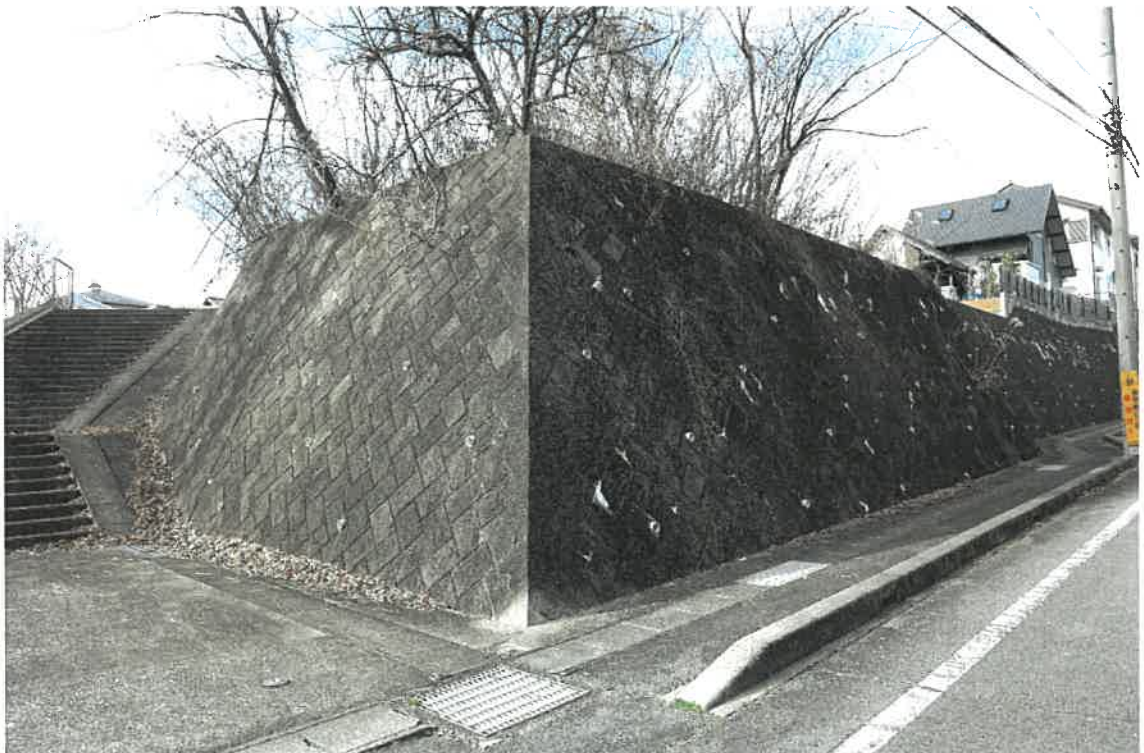


写真5



物件1 土地

令和 5 年 (ケ) 第 144 号 - 1

令和6年1月11日

現地調査

令和6年2月1日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発行日 令和6年2月2日

評価人 不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

評 価 額
金 1,990,000 円

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

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	現 況
1	所 在	関市関ノ上三丁目	左記に同じ
	地 番	6番1	
	地 目	宅地	
	地 積	245.77㎡	

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	越美南線	関下有知	北	1.3km
	岐阜バス	—	下有知上切	北東	1.5km
付近の状況	丘陵地にある閑静な住宅団地（関の上団地）				
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1種低層住居専用地域			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	100%			
	防火規制	なし			
	その他の規制	都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 建築基準法第22条適用区域			
画地条件	地積	245.77㎡			
	間口	11m			
	奥行	17m			
	形状	概ね整形			
接面道路	南西側、幅員6m市道（8-290号線、道路管理台帳幅員6m）に0.5m程度高く、北東側、幅員8m市道（8-292号線、道路管理台帳幅員7.5m）に4m程度高く接面する。建築基準法第42条第1項第1号道路。				
土地の利用状況等	更地				
供給処理施設	上水道	<input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 引込可	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 引込可	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
	下水道	<input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 引込可	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
	<p>土壌汚染の可能性については調査したところ、関市環境課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。</p> <p>関市文化財保護センターによれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。</p>				

特 記 事 項

地役権設定地である。

原因 平成6年1月5日設定

- 目的
1. 地役権者は、支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる。
 2. 地役権設定者は、送電線路の再下垂時における電線から3.00メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない。

範囲 西寄り53.52㎡

要役地 美濃市字広岡2913番7

地役権図面番号25号

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の土地価格を算出した。

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	土地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,900	0.714	245.77	—	3,316,568

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 関(県)-7

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
31,600 (円/㎡)	98.0 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 160.0	18,900 (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。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(地役権設定地)	相乗計
0%	0%	2%	-30%	71.4%

※二方路ではあるが、北東側市道とは、約4mの高低差があり、二方路としての効用増は、なしと判断した。

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

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。

① 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	個別 価格比	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
	1①オ ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,316,568	—	100.00%	1.00	0.60	—	1,990,000
一括価格(合計)							1,990,000

ウ 占有減価：なし

エ 市場性修正：特に増減価なしと判断した。

オ 競売市場修正：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）-7
（所在）	関市桜台4丁目3番10
（価格）	31,600 円/m ²
（位置）	長良川鉄道「関口」駅より道路距離約2.2kmに位置する
（価格時点）	令和5年7月1日
（地積）	204 m ²
（供給処理）	水道、ガス、下水
（接面街路）	南西側6m市道
（用途指定等）	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）
（地域の概要）	丘陵地にある閑静な住宅団地（桜台ニュータウン）

第7 附属資料の表示

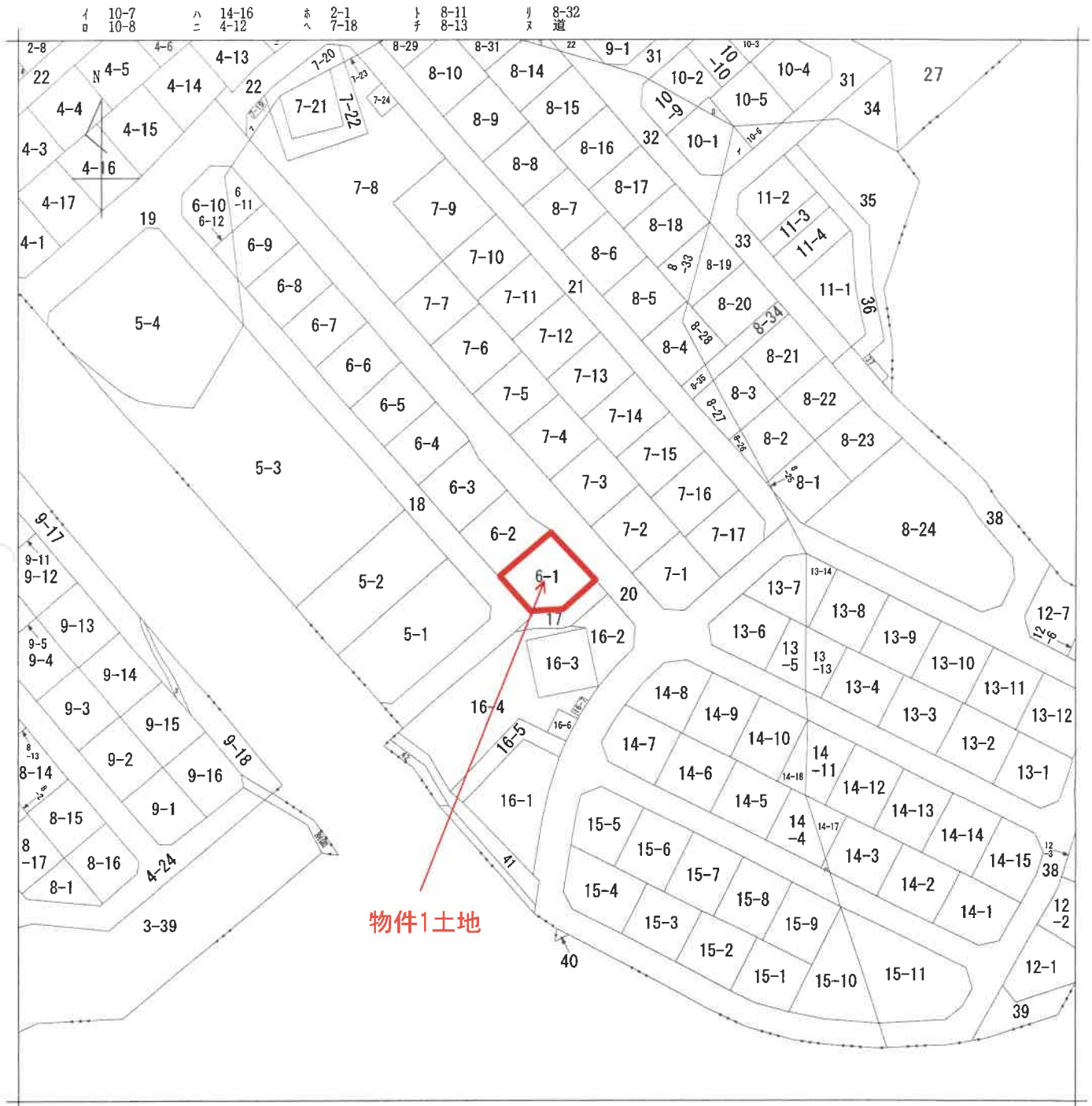
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 3 写真

以上

位置図



公 図 写



物件1土地

(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	所在	関市関ノ上三丁目			地番	6番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	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。

(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和5年12月18日

岐阜地方務局

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

A 3判をA 4に縮小

公用

登記年月日：平成6年1月5日

716471

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。
(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和5年12月18日 岐阜地方務局

登記官

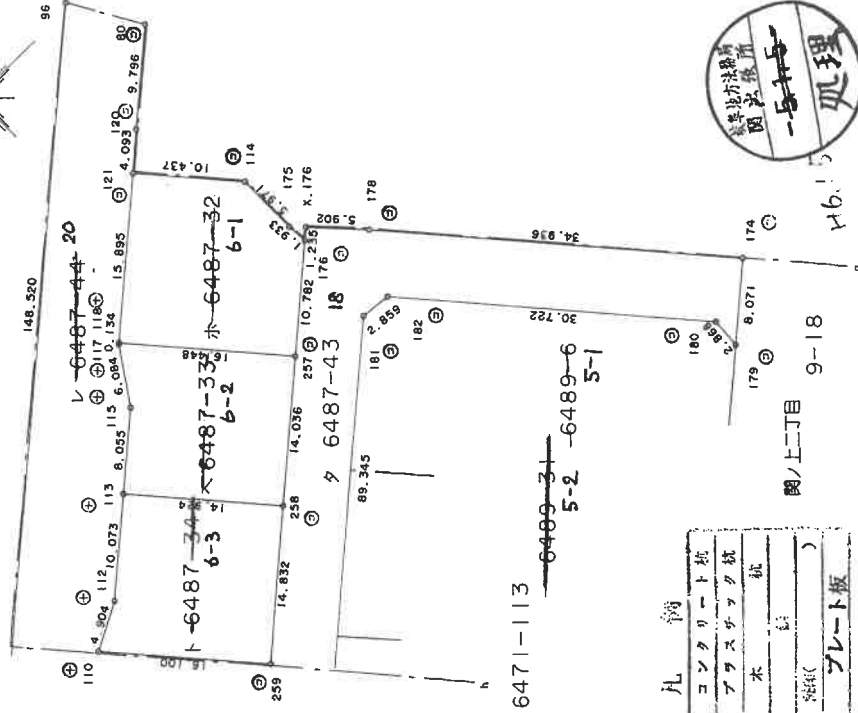
前 6487-2 後・新 6487-32 6487-34
土地積測量 図 6487-43
6487-44 6487-43 6487-44

6-1A至6-3 B 20
6487-32 6487-43
6487-44

関ノ上3丁目

関市千寿知字土中野

土地の所在



座標求積表

座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座 積
118	816.442	1259.781	1871.726662	16.4445
237	805.829	1217.214	-22936.397830	10.762
176	797.597	1254.178	-9961.156356	1.935
175	797.692	1226.109	-36.009379	5.371
114	797.566	1232.080	8150.209200	10.437
121	804.307	1240.049	23407.164924	15.895
		総面積	491.537211	
		総座積	245.7786035	
		総面積	245.77	m ²

座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座 積
113	826.202	1219.527	-4261.027338	14.924
259	816.544	1208.149	-24613.619577	14.036
237	805.829	1217.214	-124.155828	16.448
118	816.442	1229.781	13177.103415	0.134
117	816.544	1229.694	4421.979624	6.084
115	820.038	1224.712	11828.268496	8.055
		総面積	429.548792	
		総座積	214.2743960	
		総面積	214.27	m ²

座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座 積
110	838.290	1210.840	-7307.419400	16.100
259	827.869	1198.568	-22064.059728	14.832
237	816.544	1208.149	-2013.984383	14.924
113	826.202	1219.527	21170.988720	10.073
112	833.904	1213.035	14663.167080	4.904
		総面積	448.692289	
		総座積	224.3461445	
		総面積	224.34	m ²

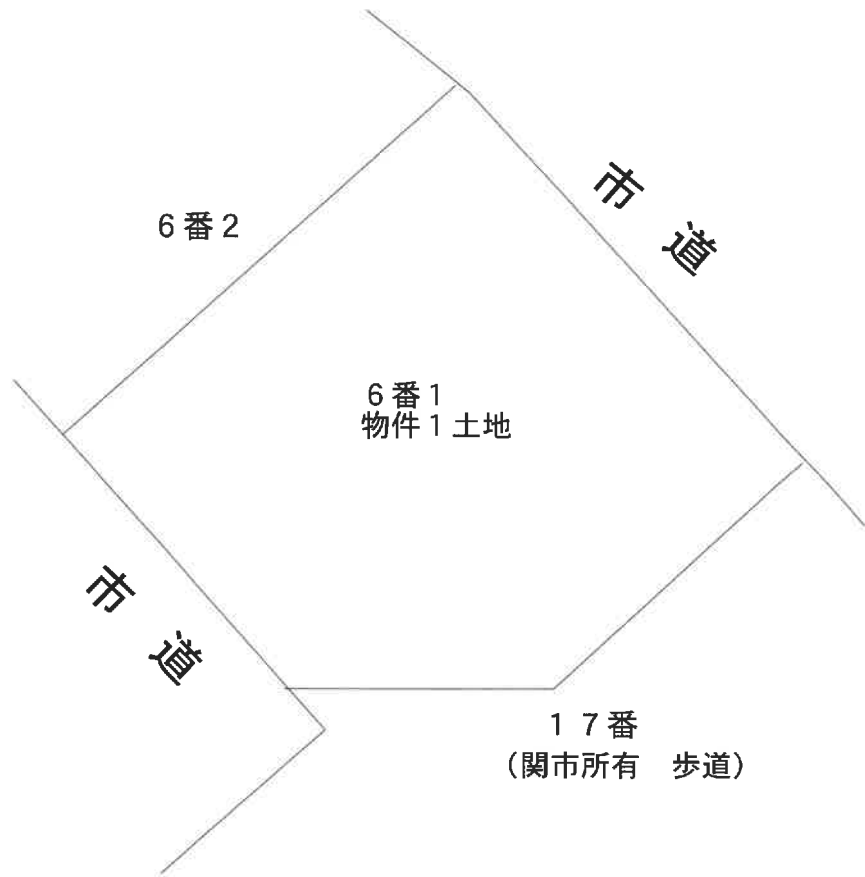
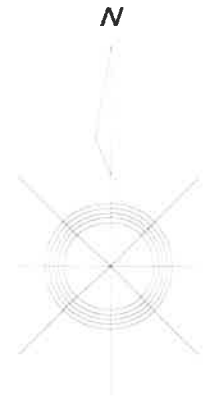
凡 例	記号	説明
②	コンクリート杭	杭
③	アスファルト杭	杭
④	水	杭
⑤	油紙	()
⑥	プレート板	

申請者

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

土地概略図



南方より撮影



物件 1 土地

北西方より撮影



物件 1 土地