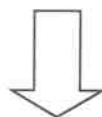


お知らせ（不動産競売係）

高山・御嵩支部
不動産競売事件



5. 4. 1 集約

本 庁

令和5年4月1日に岐阜地方裁判所高山支部・同御嵩支部の不動産競売事件を本庁に集約することとなりました。

これに伴い、令和5年3月31日以前においても、段階的に一部の不動産競売事件については各支部から本庁に集約し、本庁において取り扱います。

集約後、各支部にも3点セット（物件明細書・現況調査報告書・評価書）の設置をしますが、入札は本庁のみで行いますので、入札書等の入札に必要な書類は本庁に提出してください（各支部に入札書等を提出した場合や、入札保証金を各支部の口座に振り込んだ場合は、有効な入札と扱われませんのでご注意ください。）。

なお、執行官に対する強制執行の申立て（建物明渡・動産執行等）については、従前どおり物件所在地を管轄する裁判所に申立てをしてください。

また、3点セットは、インターネットでも閲覧できますので、そちらもご利用ください。

（不動産競売物件情報サイト <https://www.bit.courts.go.jp/>）

岐阜地方裁判所

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 5 月 14 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 7 年 6 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 月 3 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 6 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 5 月 14 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）
1～3	1,730,000 1,384,000	一括	346,000	5,118	0
1	1,400,000				
2	80,000				
3	250,000				
					</



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 372番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 373番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5.89平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 373番12 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 18平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 明 細 書

令和 7年 4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1～3】

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1～3】

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】

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1～3】

各土地との境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 372番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 373番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5.89平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 373番12 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 18平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |



令和6年(ケ)第173号
令和6年12月11日受理
令和7年 1月29日提出

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 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 3 7 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 3 7 3 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 . 8 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加茂郡坂祝町取組字寺裏 |
| | 地 | 番 | 3 7 3 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 8 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 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

(2 枚目)

(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

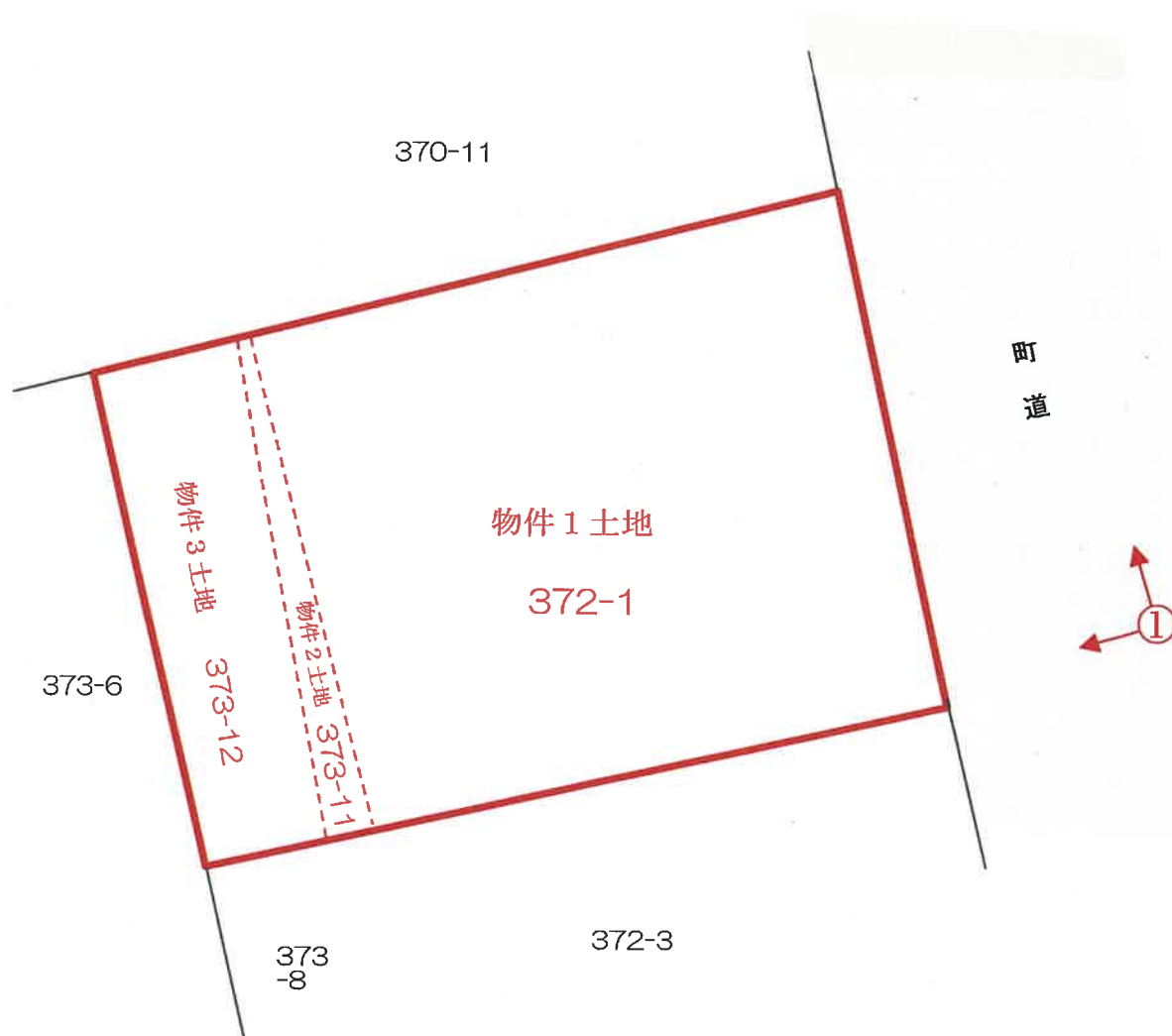
■

- 1 物件1～3各土地は一体利用されており、北東側を町道に接した更地である。
なお、物件3土地の北西角及び南西角には境界標が存在したが、物件2、3各土地の地積測量図は作成年月日が約50年前であり、物件1～3各土地同士の境界は不明である。
また、物件1土地上の町道沿いには、量水器及び汚水枳が存在した。
- 2 物件1～3各土地は、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 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和6年12月12日付け書面照会に対する回答のとおりである。
- 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)

(5 枚目)

土地概況図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

- ・ 現況を優先した図面であり、特に南側は公図とは形状に相違がある。
- ・ 図面作成にあたっては、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配置図であり、境界を表示するものではありません。



物件1 土地

物件2, 3 各土地付近

令和 6 年（ケ）第 1 7 3 号

令和6年12月25日 現地調査

令和7年1月31日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第0612-156G号

発行日付 令和7年1月31日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一括価額	
金 1,730,000 円	
物件番号	内訳価額
物件 1 (土地)	金 1,400,000 円
物件 2 (土地)	金 80,000 円
物件 3 (土地)	金 250,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～3]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。

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。なお、占有状況等については「現況調査報告書」を参照されたい。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1 （土地）	所 在	加茂郡坂祝町取組字寺裏	・境界が不明確。
	地 番	3 7 2 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	99.17㎡	
2 （土地）	所 在	加茂郡坂祝町取組字寺裏	・現況：宅地 ・境界が不明確。
	地 番	3 7 3 番 1 1	
	地 目	畑	
	地 積	5.89㎡	
3 （土地）	所 在	加茂郡坂祝町取組字寺裏	・現況：宅地 ・境界が不明確。
	地 番	3 7 3 番 1 2	
	地 目	畑	
	地 積	18㎡	
特記事項			
・現況を前提とした形状・地積が、公図・登記面積と相違するため、境界確定が必要と思料する。 ・物件 2、3 土地の農地転用許可は済んでいるが、地目変更が未了である。			

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1～3土地

位 置 ・ 交 通	(線名)		(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	J R東海	高山本線	坂祝	南	約80m
	※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。				
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も残る駅に近接した住宅地域 (別添「位置図」参照)				
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		第一種住居地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		なし ※物件 2, 3 土地の登記上の地目は畑であるが、昭和50年に農地転用許可済みである。 (許可条項：倉庫敷地)		
画 地 条 件	地 積		123. 06㎡		
	間 口		約9m		
	奥 行		約14m		
	形 状		長方形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、現況利用を前提に現地での測定による。				
接 面 道 路 の 状 況	東側を町道(駅前南北線 幅員約5. 3m)に等高に接面する中間画地。				
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件 1 ～ 3 土地は一体である。 ・ 現況、更地。 ・ 公図、地積測量図等から推測すると、南側の隣地(372番3)上の建物の一部が越境している可能性がある。				
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	<供給処理施設について> ・ ガスは、プロパンガスの利用地域。				
	<埋蔵文化財について> 坂祝町埋蔵文化財包蔵地 地図によれば、物件土地は埋蔵文化財包蔵地内に該当しない。				
	<土壌等汚染等について> 岐阜県ホームページの土壌汚染対策法に関する情報を参照したところ、現時点で目的物件は「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。				
	<浸水想定区域> 洪水災害／L1浸水想定(0. 5m～3. 0m)区域内				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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 (㎡)	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
1	26,100	0.9	99.17	2,330,000
2	26,100	0.9	5.89	138,000
3	26,100	0.9	18	423,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坂祝-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
27,400 (円/㎡)	$\frac{99.3}{100.0}$	$\frac{100.0}{103.0}$	$\frac{100.0}{101.4}$	$= 26,100$ (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。

イ 個別格差：目的土地と標準画地との個別的要因格差である。

格差の内訳	目的土地の 格差率	備考
街路条件	1.0	
画地条件	0.9	規模等
交通接近条件	1.0	
環境条件	1.0	
行政的條件	1.0	
その他条件	1.0	
相乗積	0.9	

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

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) 万円未満四捨五入
	ア(1オ)	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,330,000	0	100%	100%	60%	1,400,000
2	138,000	0	100%	100%	60%	80,000
3	423,000	0	100%	100%	60%	250,000
一括価格 (合計)						1,730,000

イ. 土地利用権等は、負担なしと判定した。

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. この種の不動産の市場性（流動性・滞留期間等）を考慮した。

※類型補正：個別的要因を考慮した同類型の不動産の市場性 100%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 100%

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

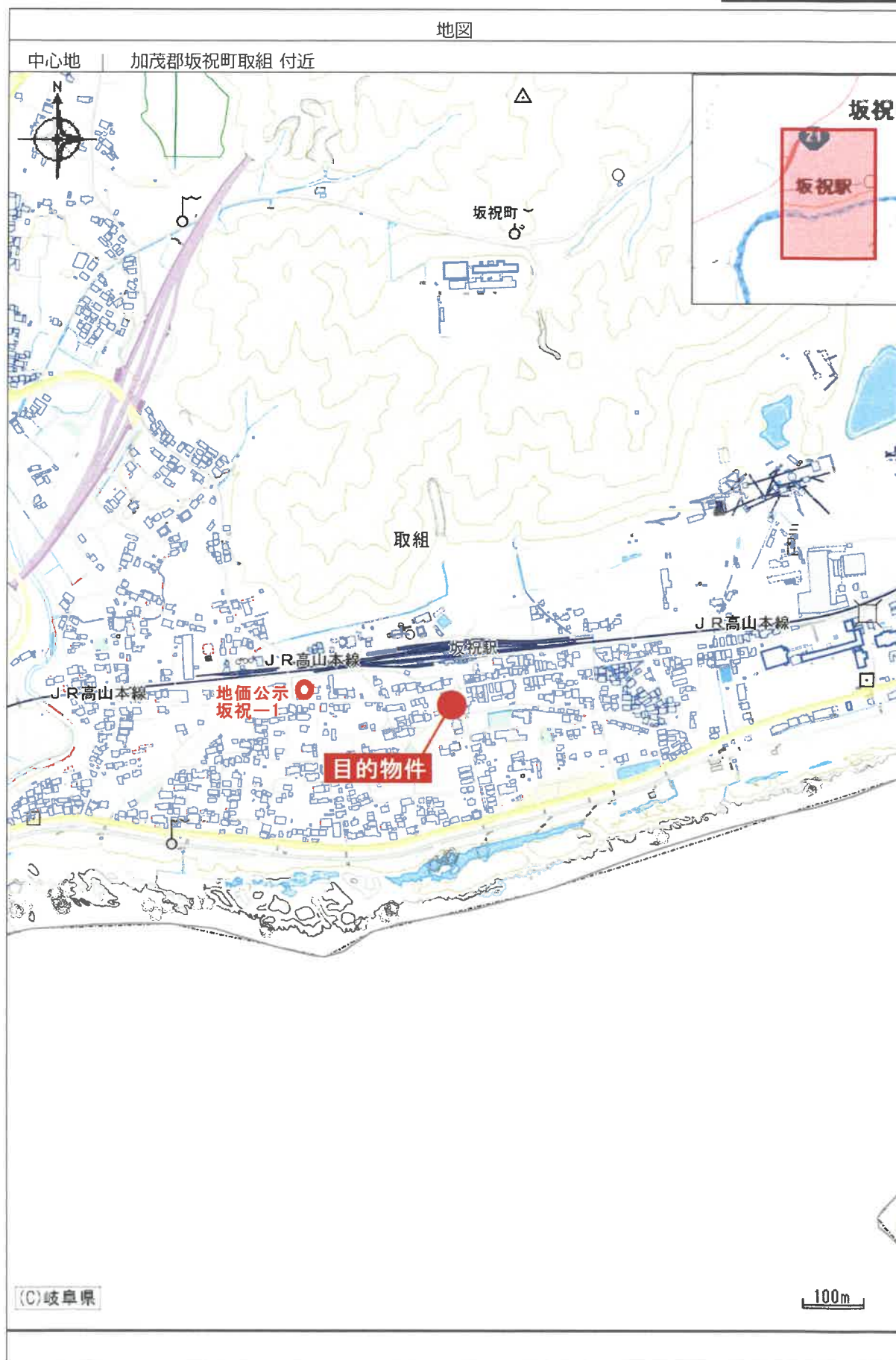
地価公示 坂祝-1
(所 在) 加茂郡坂祝町取組字宮西 6 8 1 番 5
(価 格) 27,400円/㎡
(位 置) 坂祝駅 300m
(価 格 時 点) 令和6年1月1日
(地 積) 236㎡
(供 給 処 理) 水道・下水道
(接 面 街 路) 町道 南 6.0m
(用 途 指 定 等) 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(建 蔽 率 60% 容 積 率 200%)
(地 域 の 概 要) 一般住宅のほか農地も残る駅に近接した住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写
- 3 土地概況図（概略）
- 4 現況写真
- 5 ぎふ山と川の危険箇所マップ

以 上

位置図



イ 336-2 ハ 336-4 ホ 337-2 ト 344-8 リ 346-4 ル 349-3
ロ 336-3 ニ 336-5 ヘ 342-2 チ 345-5 ヌ 349-2 づく



(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	加茂郡坂祝町取組字寺裏				地番	372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6年12月16日

岐阜地方務局大垣支局

登記官

請求番号：3-1

(1/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

公用

登記年月日：昭和50年2月4日

令和6年12月16日

岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

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)

前 373-8 後・新

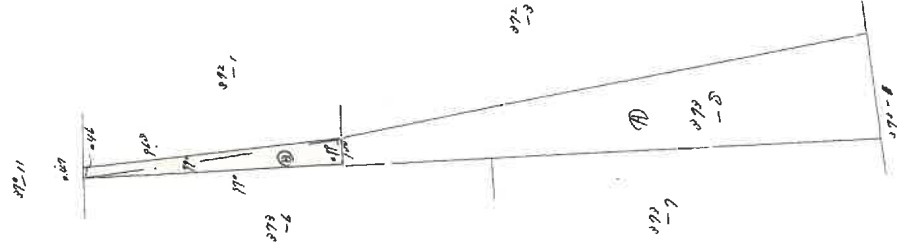
地番	373-8 373-11
土地の所在	岐阜県岐阜市大垣町

605099

地積測量

200.2.19 373-11, 373-15に付
556.6.23 373-15に付
373-8に付

物件2土地



$$99.9 \times (0.46 + 0.99) \times \frac{1}{2} = 7.02 \text{ ㎡}$$
$$49.45 \times 7.02 = 346.55 \text{ ㎡}$$

① 17.1 ㎡
② 7.02 ㎡

A3サイズをA4サイズに縮小

縮尺 1/2000

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

550.2.4

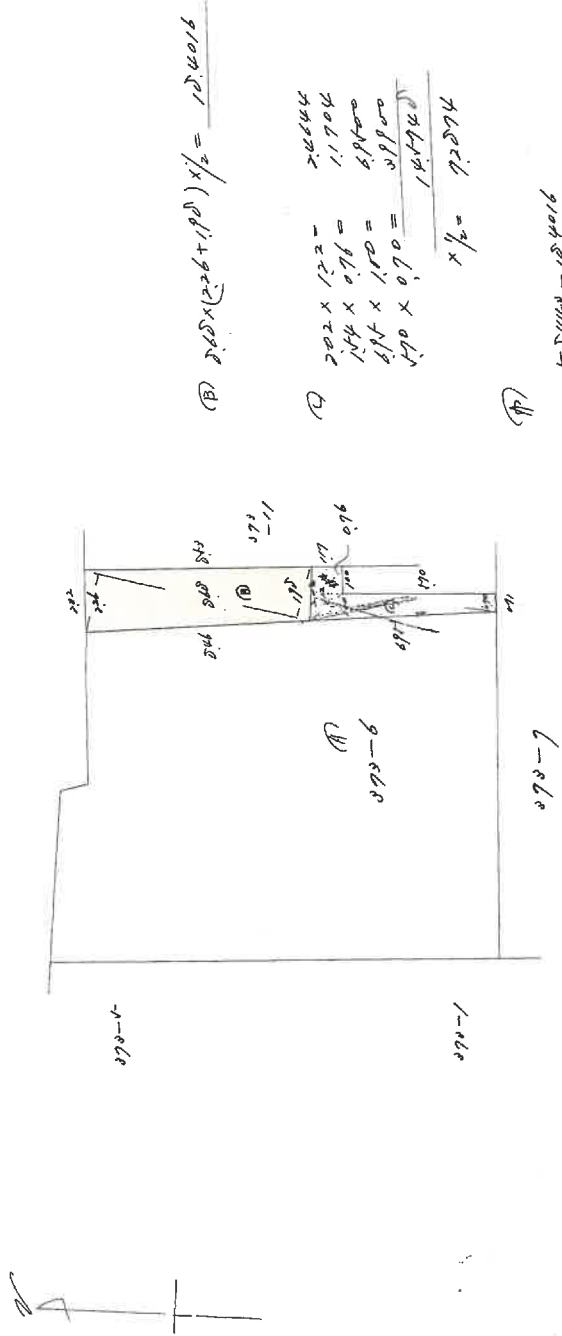
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方裁判所大垣支部)

地番	373-6-12	373-6-12	373-6-12
土地の所在	加美郡矢野町取組寺裏		

前 373-6 後 373-6 新 373-13 新 373-12 新 373-12 新 605100

地積測量図

物件3土地



(B) $24.4 \times (22.6 + 19.8) \times \frac{1}{2} = 10.4016$

(C) $20.2 \times 12.2 = 246.44$
 $14.4 \times 0.96 = 13.824$
 $19.8 \times 1.00 = 19.8$
 $19.0 \times 0.90 = 17.1$
 $14.4 \times 0.96 = 13.824$
 $\times \frac{1}{2} = 72.274$

(D) $24.4 \times 24.4 = 595.36$
 $- 72.274$
 200.144

(A) 200.144
(B) 13.824
(C) 7.20
 $550.2.19$

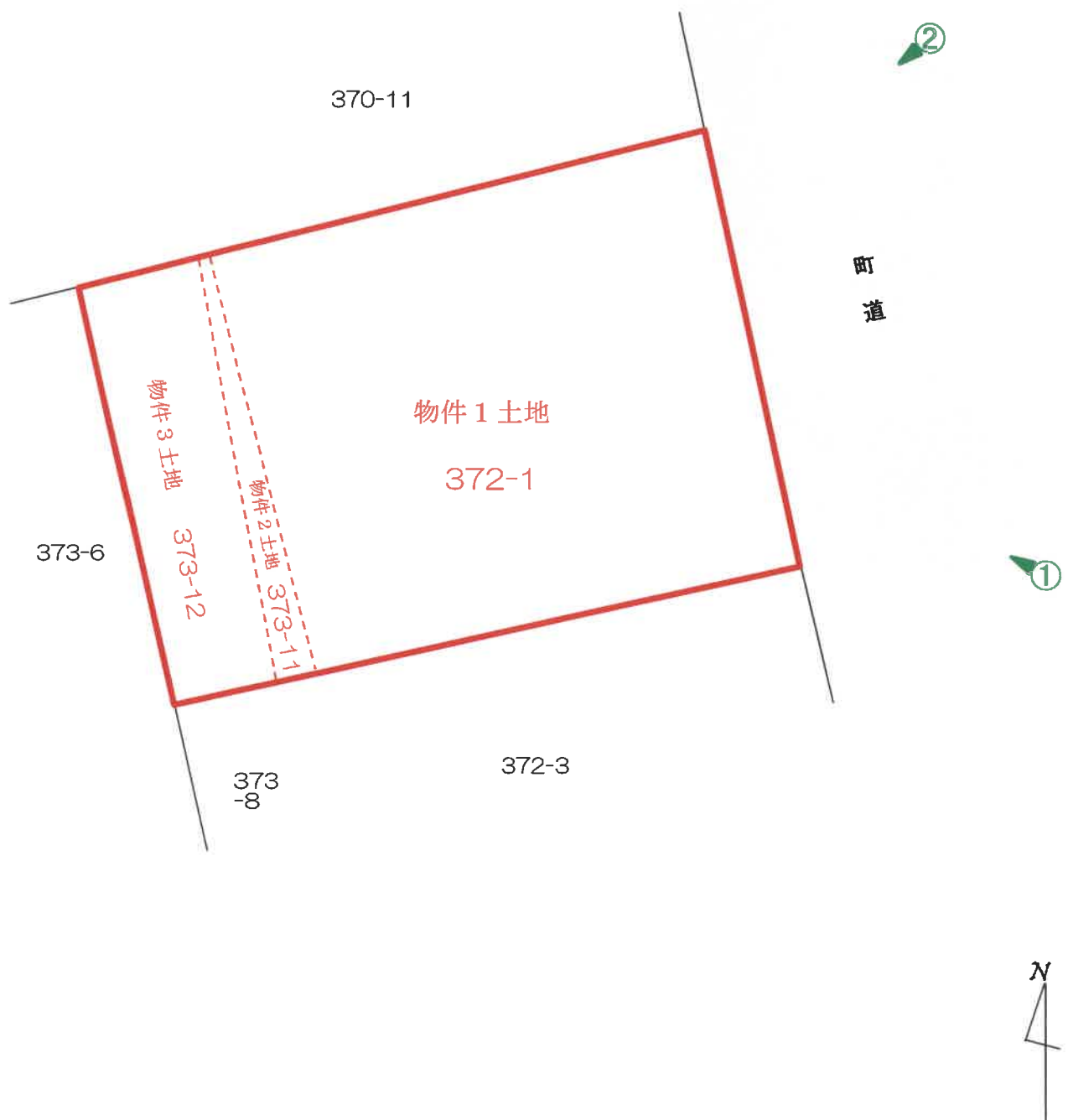
A3サイズをA4サイズに縮小

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

土地概況図(概略)

○ : 写真番号と撮影方向



- ・ 現況を優先した図面であり、特に南側は公図とは形状に相違がある。
- ・ 図面作成にあたっては、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配置図であり、境界を表示するものではありません。

写真① 東側町道より撮影



写真② 東側町道より撮影



ぎふ山と川の危険箇所マップ

中心地 | 加茂郡坂祝町取組 付近



(C)岐阜県

凡例	属性
土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) ~0.5m 0.5m~3.0m 3.0m~5.0m 5.0m~10.0m 河川水涯線_面 河川域_面 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)	分類 0.5m~3.0m