

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 目 録

1	所	在	大垣市東長町
	地	番	31番1
	地	目	宅地
	地	積	80.05平方メートル



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】

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

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 | 大垣市東長町 |
| | 地 | 番 | 31番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 80.05平方メートル |



令和6年(ケ)第185号

令和7年 1月23日受理

令和7年 3月 3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	大垣市東長町
	地 番	3 1 番 1
	地 目	宅地
	地 積	8 0 . 0 5 平方メートル

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	☒ 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 ） ☐ （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
■ 女性 某 (西側隣地（地番 31番5）上の マンションの管 理会社担当者）	弊社が管理しているマンションの住人が、物件1土地を駐車場として賃借し、使用しているということは聞いていません。
■ 女性 某 (西側隣地（地番 31番5）上の マンションの住 人が勤務してい る会社担当者）	物件1土地上に置かれている自転車は弊社所有で、弊社の従業員が使用しているものですが、先ほど西側隣地（地番31番5）上のマンションの敷地に移動しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見



- 1 物件1土地は、北から東側に掛けて市道に接した更地である。
同土地は駐車場として、ロープの縄張りによる車5台分の区画がなされており、同土地上の一部には、「協和開発株」の連絡先が記載され、「駐車場1台ココ空きあり」と表示された板状のものが置かれている。
- 2 物件1土地の占有関係について、現況調査時には、同土地上に自転車が1台置かれただけで、車が1台も駐車されていなかったが、債務者兼所有者協和開発株式会社は、現在代表取締役が存在せず、営業を停止しており、駐車場の賃借人に関する調査が極めて困難な状況である。
したがって、関係人の陳述から、現在、自転車は撤去された模様であり、現況調査時で判断すると、物件1土地は第三者占有の徴表が認められず、上記協和開発株式会社が更地の状態で管理占有しているものと思料される。
- 3 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
7年1月27日(月) 12:35-12:40	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地登記簿証明書受理
7年2月4日(火) 13:25-13:40	目的物件所在地	目的物件外部調査 目的物件外部写真撮影
7年2月4日(火)	岐阜地方裁判所大垣支部	西側隣地（31番5）上のマンションの管理会社担当者女性某からの事情聴取（電話）
7年2月5日(水)	当 庁	西側隣地（31番5）上のマンションの住人が勤務している会社担当者女性某からの事情聴取（電話）

(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

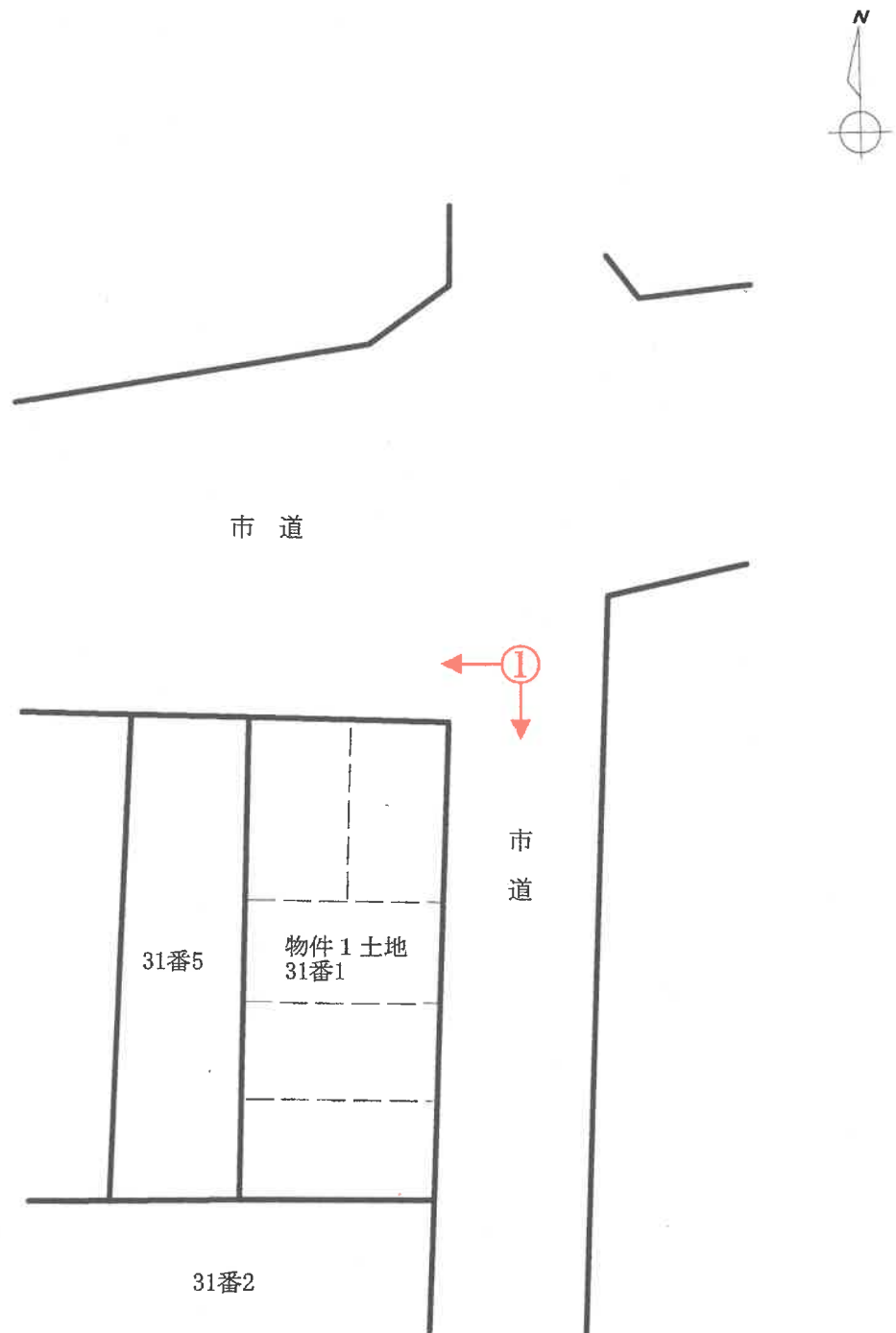
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地概況図

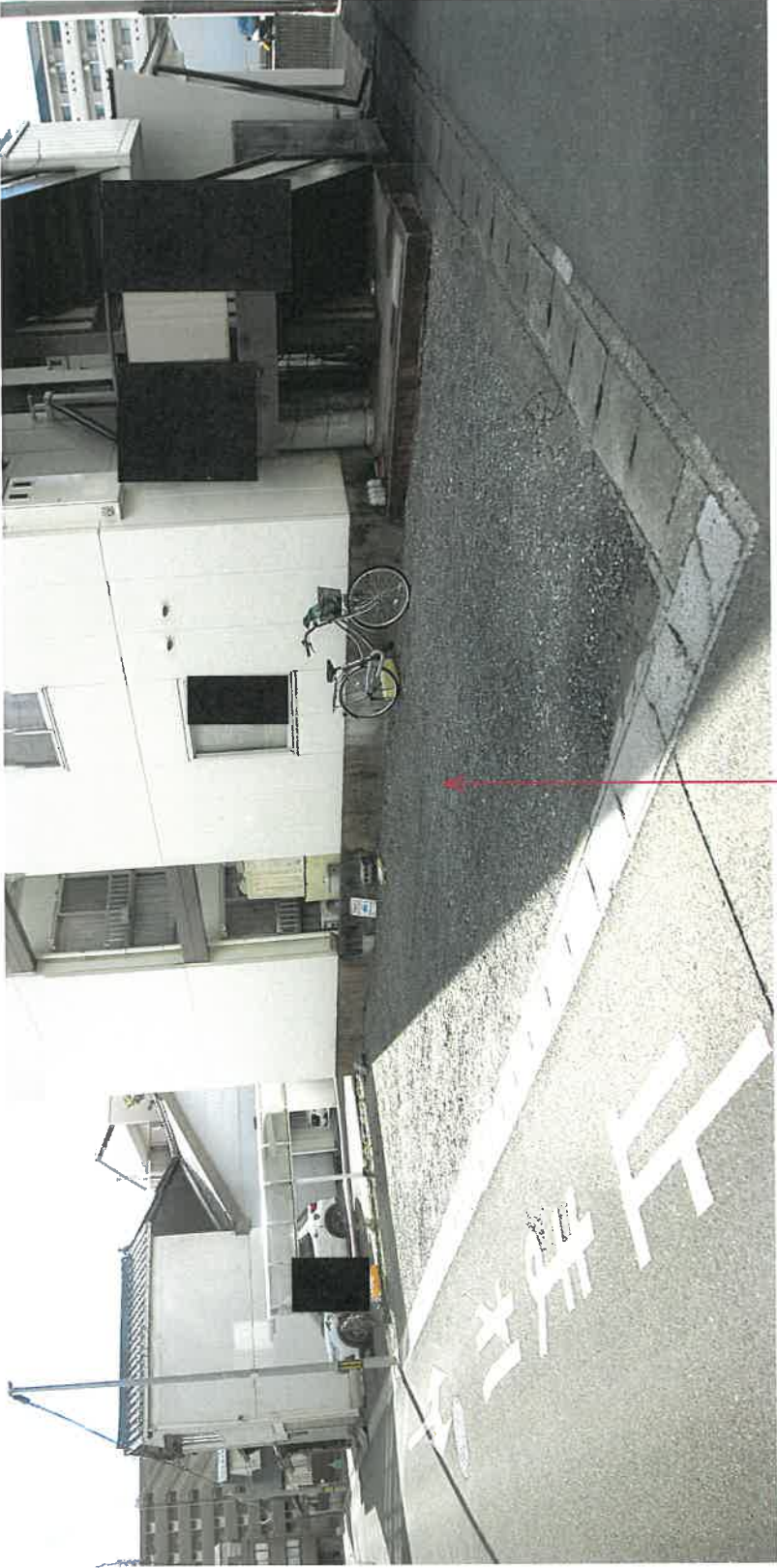


※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(ケ) 第185号



物件1 土地

令和 6 年（ケ）第 185 号

令和7年2月4日 現地調査

令和7年3月3日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25004号

発行日付

令和7年3月4日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

評 価 額
金 3,610,000 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、瑕疵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	大垣市 東長町	概ね左記に同じ
	地 番	31番1	
	地 目	宅地	
	地 積	80.05㎡	

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。	JR	東海道本線	大垣	南東方	1,100m
	名阪近鉄バス	——	藤江町	西方	300m
付 近 の 状 況	戸建住宅、低層店舗の他、共同住宅も混在する地域				
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		商業地域		
	指 定 建 蔽 率		80%		
	指 定 容 積 率		400%		
	防 火 規 制		準防火地域		
	そ の 他 の 規 制		都市機能誘導区域		
画 地 条 件	地 積		80.05㎡		
	間 口		約5.8m		
	奥 行		約14.7m		
	形 状		長方形状		
接 面 道 路	北側有効幅員約10.6m～11.5m舗装市道：583郭藤江1号線及び東側有効幅員約4.2m舗装市道：4366伝馬南高橋1号線（いずれも建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	砂利敷の青空駐車場敷地（5区画）である。なお周辺は低層住宅地、店舗地等が見られる。				
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	<物件の確認について>岐阜地方法務局に調製された地積測量図は隣地（31番5）のみであるため、公図も併用し現況とを照合の上周囲の計測を行い、位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。 <埋蔵文化財について>大垣市都市計画課からの聴取によれば目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（大垣城跡・城下町）に該当するため文化財埋蔵の可能性は否定できないと思料する。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと思料されることから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。				

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 （土 地）

物件 1 の土地価格を算出する。

物 件 番 号	標 準 価 格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価 補 正 率	土 地 価 格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	84,100	0.893	80.05	—	6,012,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大垣5-4

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
86,600 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 103.0	= 84,100 (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：公示地等標準的画地との要因格差である。

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	3.0%	0.0%	103.0%

イ 個別格差：目的土地と標準画地との要因格差である。

物件番号	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1	-15.0%	0.0%	5.0%	0.0%	89.3%

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 基礎となる価格

土地(物件1) ①オ ア	占有減価率 (%又は円) イ	基礎となる価格合計額 (円) ア×イ＝ウ
6,012,000	100.0%	6,012,000

イ．第三者占有に基づく補正の必要性は認められない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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。

物 件 番 号	基礎となる 価格 (円) ア (1①オ)	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	評価額 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ
1	6,012,000	100.0%	60.0%	3,610,000
(合計)				3,610,000

イ．特に市場性に基づく修正の必要性は認められない。

ウ．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	大垣5ー4
(所 在)	大垣市本町1丁目53番外
(価 格)	86,600 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線大垣駅 約650m (道路距離)
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	282 ㎡
(供給処理)	水道 ガス 下水
(接面街路)	西10.5m市道
(用途指定等)	市街化区域 商業地域 防火地域 (建蔽率80%、容積率500%)
(地域の概要)	中層ビル、小売店舗が建ち並ぶ熟成した商業地域

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 土地概況図
- 4 写真

以 上

目的物件の位置図



登記年月日：昭和45年1月19日

前 31-1 後・新

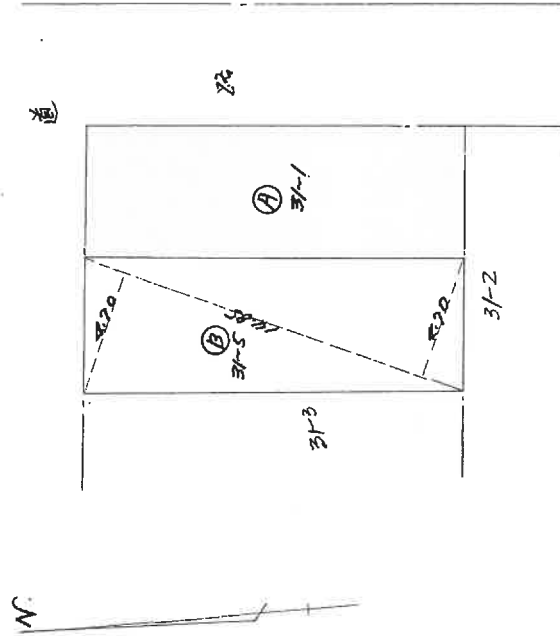
地番	31-5 31-1
土地の所在	相模市東長町

地積測量図 032668

昭和四十五年一月十九日	作製年月日	作製者	申請人

受託第

号



② $\frac{14.85 \times (4.70 + 4.70) \times \frac{1}{2}}{2} = 69.795 (m^2)$

A3判をA4判に縮小

昭和45年1月19日登記

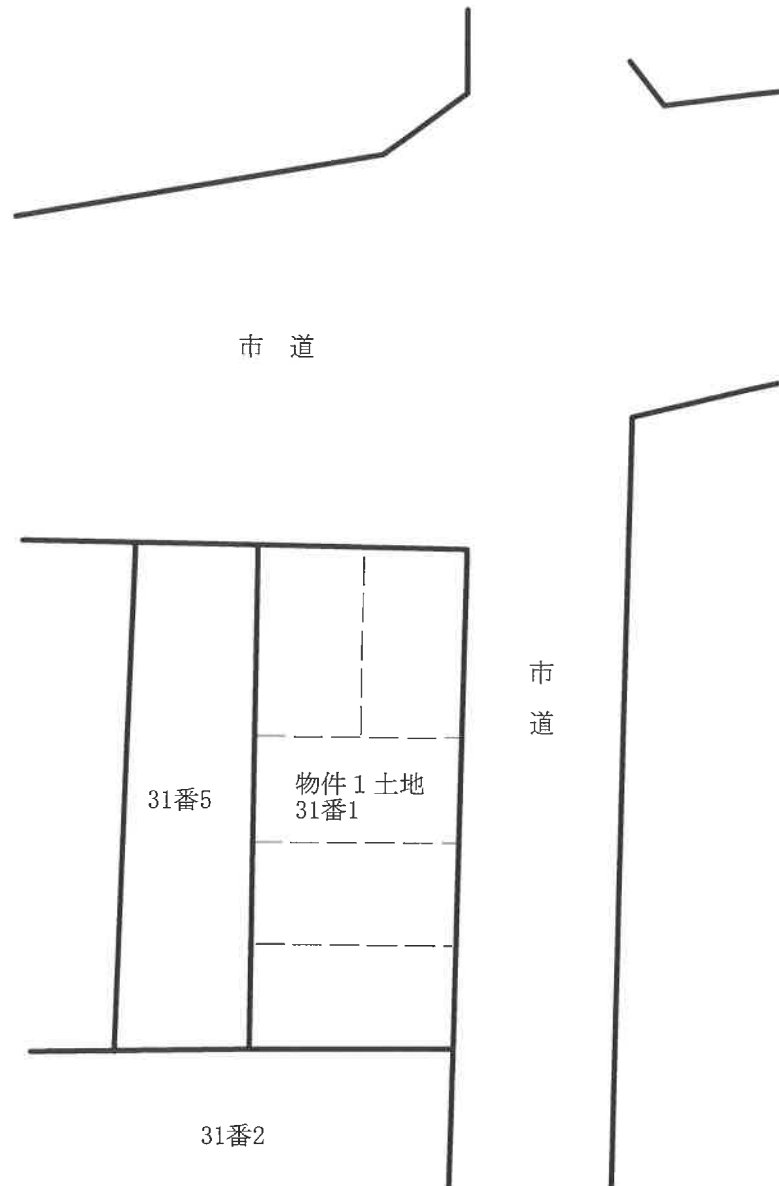
(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200m

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。
令和7年1月27日 岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

土地概況図



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和6年(ケ)第185号



①

目的物件の北東より撮影

コメント



②

目的物件の南東より撮影

コメント