

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 1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 8年 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月17日 午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月 5日 午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24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 1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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,840,000 7,072,000		1,768,000	145,868	26,048
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 美濃加茂市太田本町三丁目字中町 |
| | 地 | 番 | 3854番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 815.46平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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

【物件番号1】

隣地(地番3854番6)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 | 美濃加茂市太田本町三丁目字中町 |
| | 地 | 番 | 3854番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 815.46平方メートル |



令和7年（ケ）第125号
令和7年10月9日受理
令和7年10月28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	美濃加茂市太田本町三丁目字中町
	地 番	3854番2
	地 目	宅地
	地 積	815.46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
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 ） ☐ ☐
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
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、目的外建物を所有し、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 ☒ 土地概況図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■	特記事項なし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、本件土地の西側及び東側がそれぞれ道路に接する土地である。
- 2 物件1土地の占有状況は、所有者宛に照会文書を送付したが本日までには回答がなかったが、現認した状況から、第三者が占有する徴表が認められないと思料することから物件1土地は、所有者が更地として占有しているものと認められる。
- 3 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、現地調査で簡易測量したところ、同土地の北西側隣地（地番3854番6）上のアスファルトの一部分が物件1土地上に越境しているものと思料するが、越境しているか否かの判断は専門家による調査等が必要であるものと思料する。（写真4参照）
- 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

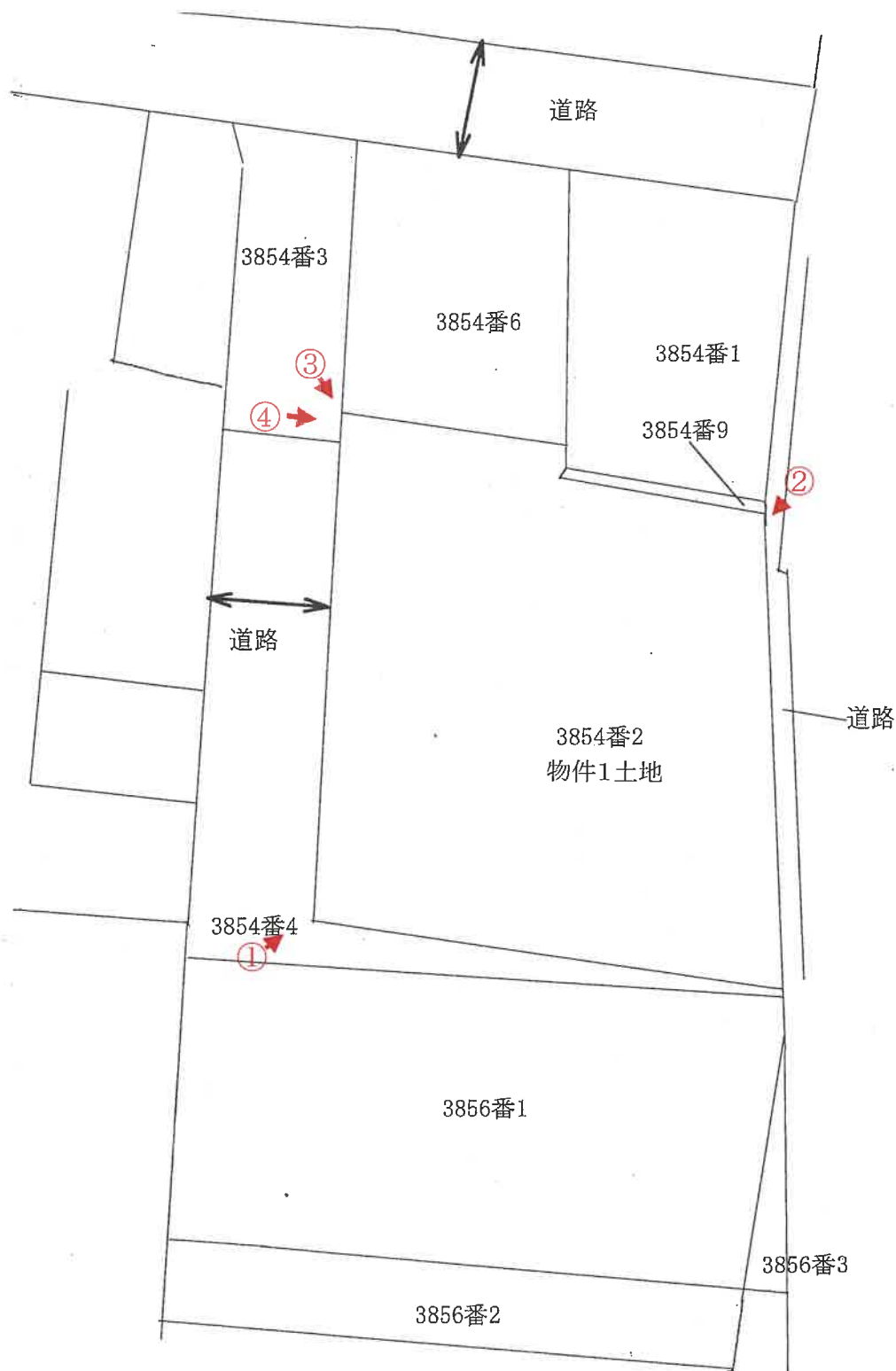
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月9日(木) 11:00-11:10	岐阜地方法務局	公図等の写し申請, 土地登記事項証明書申請
7年10月9日(木) 15:00-15:25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年10月16日(木) 14:30-15:05	目的物件所在地	目的物件確認, 簡易測量調査, 写真撮影
(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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地概況図

(現況と異なる場合、現況、優先)



←○は写真撮影位置・方向

写真 1



物件 1 土地

写真 2



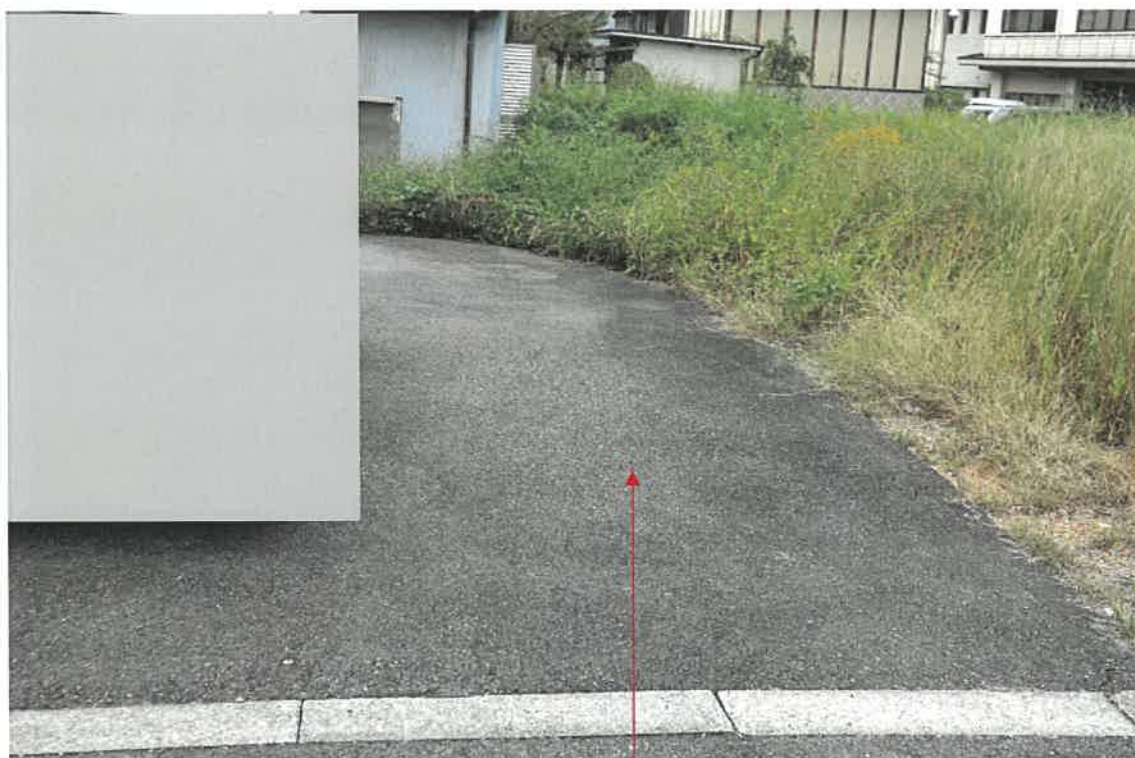
物件 1 土地

写真3



物件1 土地

写真4



物件1 土地の北西側隣地（地番3854番6）上のアスファルトの一部が物件1 土地上に越境していると思料する部分

令和7年(ケ) 第125号

令和7年10月16日 現地調査

令和7年10月29日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

キ第7160号

発行日付

令和7年11月4日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

価格
金 8,840,000 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、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	美濃加茂市太田本町三丁目字中町	概ね左記に同じ。
	地 番	3 8 5 4 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	815.46㎡	
番号	特記事項		

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)	(直線距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R	高山本線	美濃太田	南西方	1,000m
	あい愛バス	——	中山道会館	南東方	110m
付 近 の 状 況	旧中山道背後の、一般住宅等のほか公共施設等の見られる地域				
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		商業地域		
	指 定 建 ぺ い 率		80%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		建築基準法第22条指定区域		
(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 の 規 制		景観計画重点区域(*下記「特記事項」参照) 河川保全区域(一部) 都市機能誘導区域(立地適正化計画)		
画 地 条 件	地 積		815.46㎡		
	間 口		約31.5m		
	奥 行		約28.5m		
	形 状		略整形		
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6.5mの舗装道路(未認定道路)に、東側で幅員約2.2m～2.5mの舗装道路(美濃加茂市道：太田本89号線)に、概ね等高に接面する二方路地である。(道路については、下記「特記事項」参照。)				
土 地 の 利 用 状 況 等	相当以前の建物敷地として利用が推定されるが、現在は未利用地で、原野の状態に近い。(但し、一部、アスファルト敷の可能性もある。)				
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	*駅及びバス停…直線距離については、誤差が存することに注意されたい。また、バス停は、運行本数の縮小及びバス停の廃止等並びに運営主体の変更等があることに注意されたい。 *埋蔵文化財…美濃加茂市教育委員会からの聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 *土壌等汚染…以前は建物敷地としての利用が推定されるが、現在は未利用地(原野状態)という土地履歴及び関係機関からの聴取では、特に土壌等汚染を惹起させる可能性は低いが、検査を実施しておらず、詳細は不明である。また、地中残置物についても、同様と考えられる。 *道路について…東側市道は、幅員が4m未満であるが、建築基準法第42条2項道路に該当せず、セットバック不要である。西側道路は市道未認定であるが、再築の際の接道要件としては、建築基準法第43条第2項1号の認定又は同法第43条第2項2号の許可により、充足することを、岐阜県可茂建築事務所で確認した。 *景観計画重点区域(中山道太田宿地区)…宿場町の街並み保全形成を目的に、景観計画区域(市全域)の制限に上乘せした行為規制があり、その内容については、市の「美濃加茂市景観計画書」を閲覧するとともに、市関係課へ確認されたい。				

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	26,100	0.865	815.46	—	18,410,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 美濃加茂-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
41,000 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 157.0	= 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 : 一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

(地盤等)	(規模)	(行止り)	(二方路)	相乗計
-5%	-8%	-2%	1%	86.5%

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について、市場性修正を行い、かつ、競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 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)	イ	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	18,410,000	—		80.0%	60.0%	8,840,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 物件1土地が管理不良の状態にあること及び接面道路の性格等のため、市場性減価を考慮した。

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。

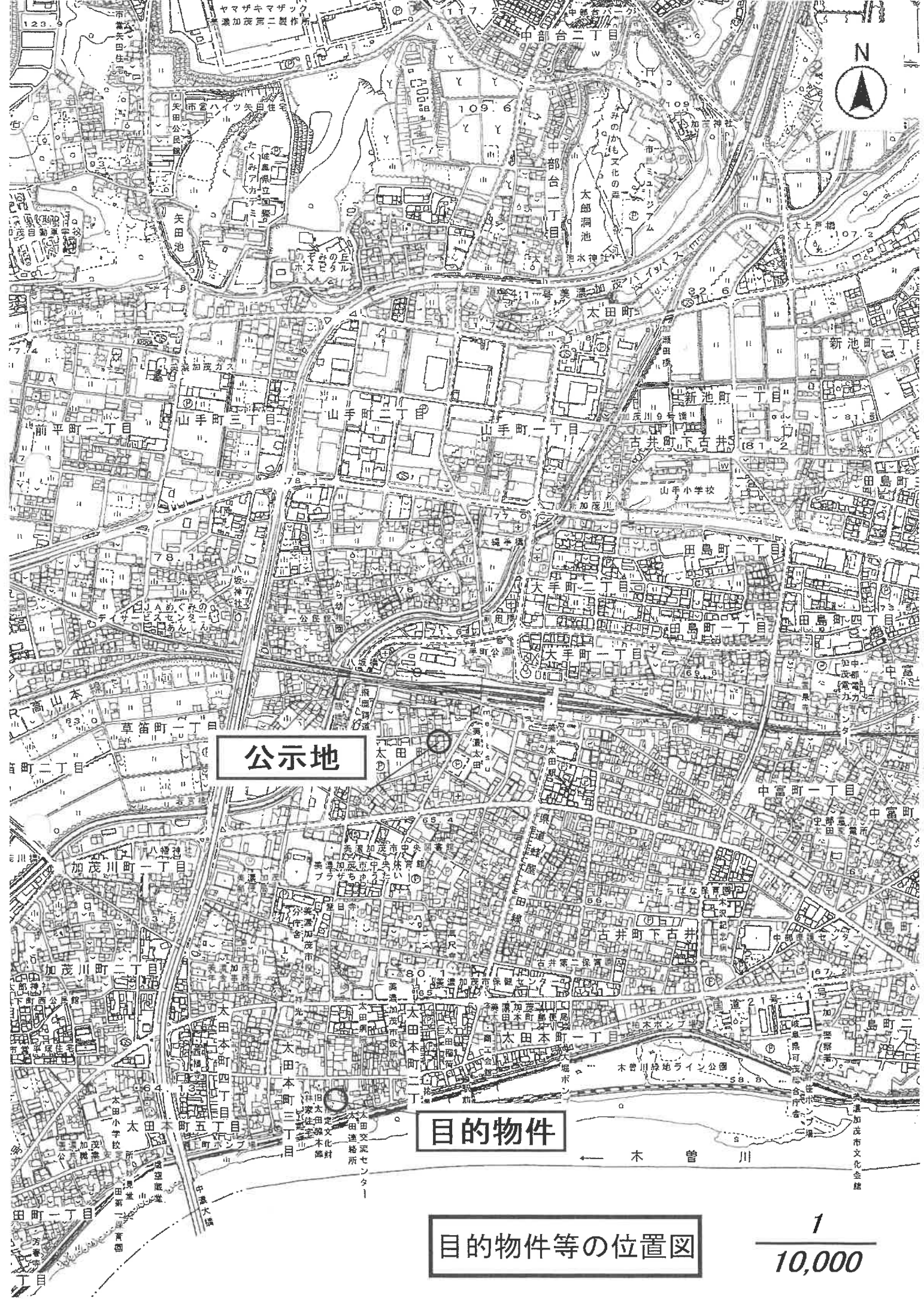
第6 参考価格資料

地価公示	美濃加茂一 1
(所 在)	美濃加茂市太田町字巾前 1 7 8 1 番 1
(価 格)	41,000 円/㎡
(位 置)	高山本線 美濃太田駅 約300m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	277 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北 4.7 m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 1 住居 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ駅周辺の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図写・地積測量図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

以 上



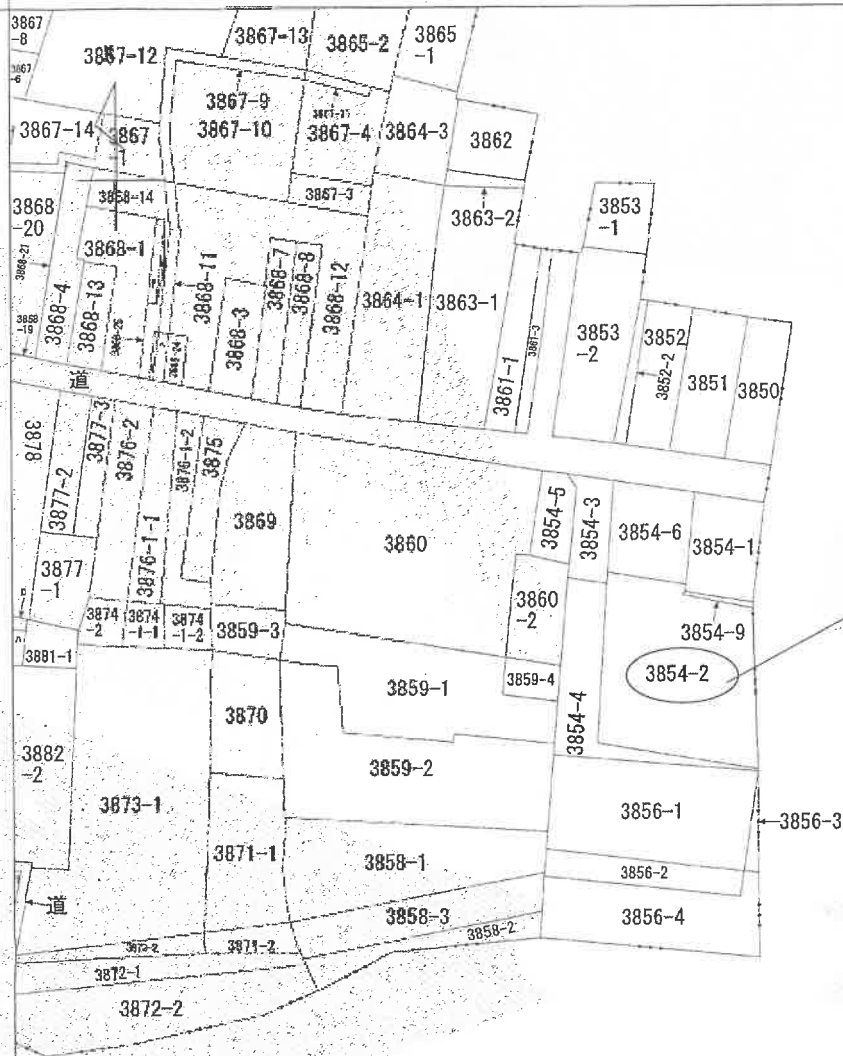
公示地

目的物件

目的物件等の位置図

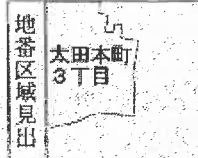
1
10,000

イ 3867-7 ハ 3881-5 ニ 3868-26 ト 3868-16 リ 3883-6
ロ 3861-3 ヘ 3868-22 セ 3868-23 テ 3868-15



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	美濃加茂市太田本町3丁目字中町				地番	3854番2			
出力縮	1/1000	精度区		座標系番号又は記号		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。

(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)

令和7年10月9日

岐阜地方法務局

請求番号：24-1

登記官

(1/1)

A4版に縮小

公図写

公用

登記年月日：令和5年3月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方公務局美濃加茂支庁管理課)
令和7年10月9日 岐阜地方公務局

登記官

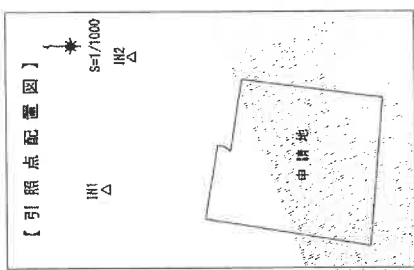
図面所在土地積測量図

地番	3854-2
土地の所在	美濃加茂市太田本町三丁目字中町

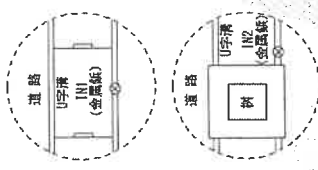
座標求積表

地番	3854-2			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
BK2	54.739	21.280	-0.489440	
K24	52.358	20.882	-650.536946	
K100	23.586	16.069	-502.188388	
Z031	21.106	44.477	22.950132	
ZW92	24.102	44.780	820.463220	
A1	39.424	46.774	1108.917992	
B5	47.810	47.881	506.916147	
B4	50.011	34.291	108.119523	
K15	50.963	35.107	83.203590	
BK3	52.381	36.376	133.579776	
		倍面積	1630.935606	
		面積	815.4678030	
		地積	815.46	m ²

【引照点配置図】



【引照点概略図】



【引照点座標一覧】

点名	X座標	Y座標	備考
引照点 IN1	73.257	27.160	U字溝に金属板
引照点 IN2	68.227	52.299	U字溝に金属板
点間距離	25.637m		方向角：101-18-53
座標系	任意座標		測量年月日：令和4年11月23日

A4版に縮小

【凡例】

田	コメ・サトウ
畑	ア・ナ・サトウ
□	金属プレート
○	金属板

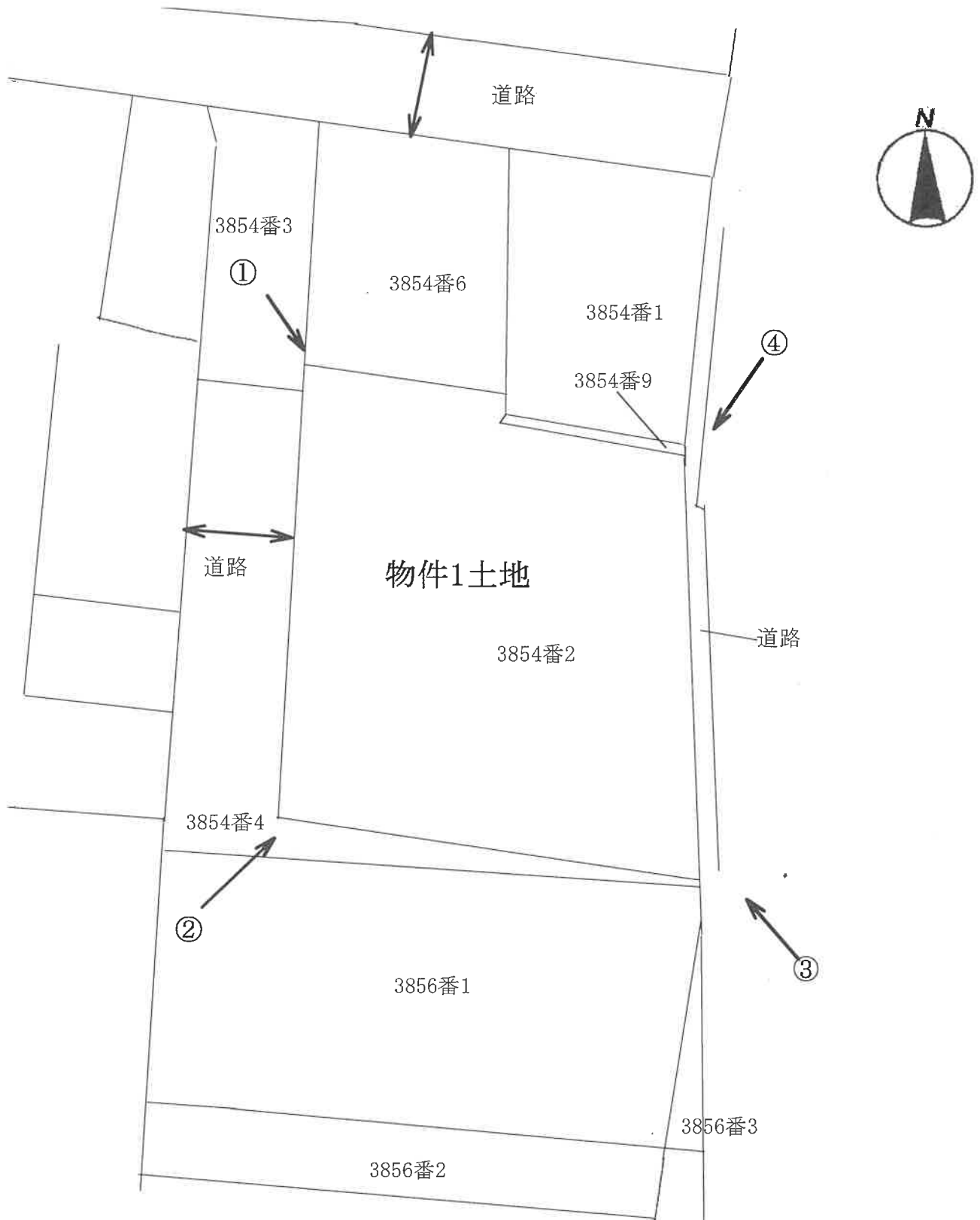
作成者

縮尺 250
申請人

縮尺 250
1

土地概況図

(現況と異なる場合、現況、優先)



丸数字は写真撮影方向を示す



物件1土地

(北西方から撮影)



物件1土地

(南西方から撮影)





物件1土地

(南東方から撮影)



物件1土地

(北東方から撮影)

