

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 8月13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 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月16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10月 2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 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9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 8月13日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



515

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, 2	6,020,000 4,816,000	一括	1,204,000	74,816	0
1	2,130,000				
2	3,890,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 大垣市長松町字杉ノ西
地 番 1 0 3 9 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 3 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大垣市長松町字杉ノ西 1 0 3 9 番地 4
家屋 番号 1 0 3 9 番 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 8 . 6 5 平方メートル
2 階 5 4 . 4 8 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 6月12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, 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

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 大垣市長松町字杉ノ西
地 番 1039番4
地 目 宅地
地 積 167.37平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大垣市長松町字杉ノ西1039番地4
家屋 番号 1039番4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.65平方メートル
2階 54.48平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第 3 号
令和7年 2月 3日受理
令和7年 5月15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 大垣市長松町字杉ノ西

地 番 1 0 3 9 番 4

地 目 宅地

地 積 1 6 7 . 3 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大垣市長松町字杉ノ西 1 0 3 9 番地 4

家屋番号 1 0 3 9 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 6 5 平方メートル
2 階 5 4 . 4 8 平方メートル

所有者 B

(2 枚目)

(占有關係用 〈單獨〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)

占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☐ （占有者） ☒ A（土地所有者））の陳述／ ☐ 提示文書（ ☐ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ☐ ）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ☐ ）	
	賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

(3 枚目)

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 (建物所有者Bの妻)	物件2建物には私と夫B、子供2人の4人が居住しています。 物件1、2土地・建物を第三者に貸しているということはありません。 なお、同建物内には雨漏りや床等に不具合箇所はありません。猫3匹と中型犬1匹を飼っていますが、壁クロスに引っ掻き傷等の損傷箇所はありません。 また、同建物内には太陽光発電システムがありますが、用途は自家消費分と売電の双方で、オール電化です。太陽光パネルは屋根上に約30枚あり、同システムは新築当初から設置され、住宅ローンと共に債務は完済していますので、同システムの所有者は私の夫です。
■ A (土地所有者)	債務者と物件2建物は同一の住所地ですが、債務者は約6年前に私の息子Bが引き継いだ会社で、現在は営業停止になっていて、事務所もありません。 なお、物件1土地は私の所有で、物件2建物は息子の所有ですが、身内の関係ですから、地代等の金銭のやり取りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見



- 1 物件1土地は、南側を市道に接した土地であり、同土地には物件2建物が建てられている。

なお、土地建物位置関係図（概略）の破線部分のとおり、同土地には、工作物（カーポート）及びスチール製物置（動産）がそれぞれ存在する。

また、同建物内には、関係人の陳述のとおり、雨漏りや床、壁クロス等に不具合箇所は見当たらなかった。

- 2 物件1、2土地・建物は、関係人の陳述から、所有者B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。

所有者Bの物件1土地に対する占有権原は、関係人の陳述から、黙示の使用借権であると思料される。

- 3 物件2建物には太陽光発電システムが設置されているが、関係人の陳述及び同建物の屋根上の太陽光パネルの設置状況、同建物内に配線がなされていることから、取外しは困難であり、同建物に付合しているものと思料される。

なお、同建物の太陽光パネルは地面から見えないため、写真を撮ることができず、グーグルマップの航空写真で確認できる程度である。

- 4 物件2建物の2階南西端の洋室は、同居者が就寝中であつたため、写真は撮影していない。

- 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
7年2月4日(火) 12:10-12:15	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年2月26日(水) 9:55-10:20	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 建物所有者Bの妻女性某及び土地所有者Aからの事情聴取

(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。

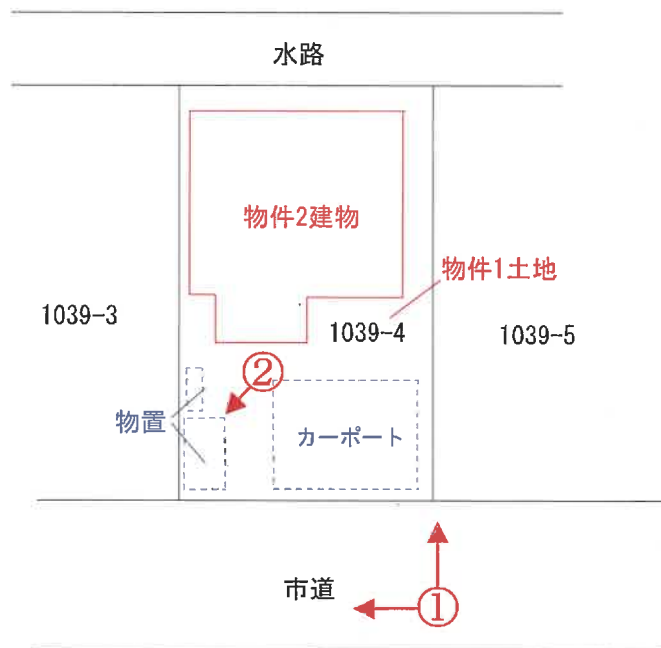
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

[土地建物位置関係図(概略)]

令和7年(ケ)第3号



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

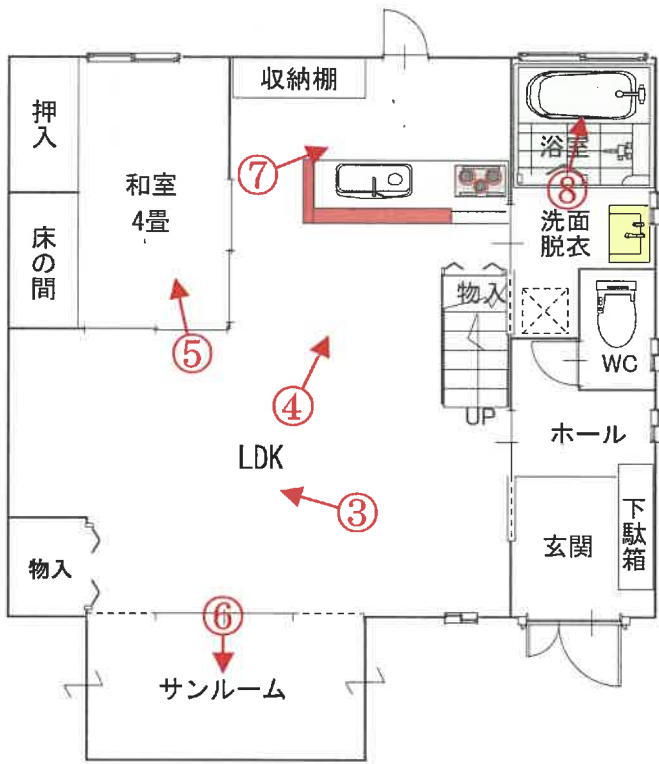
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図(概略)]

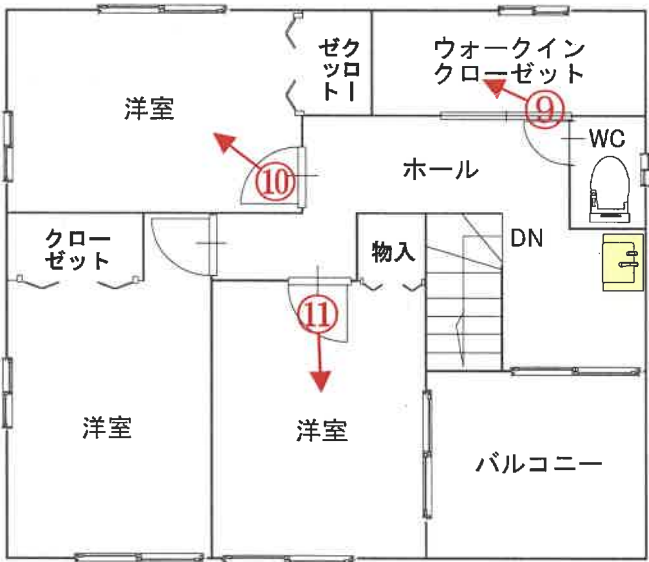
物件2建物

令和7年(ケ)第3号

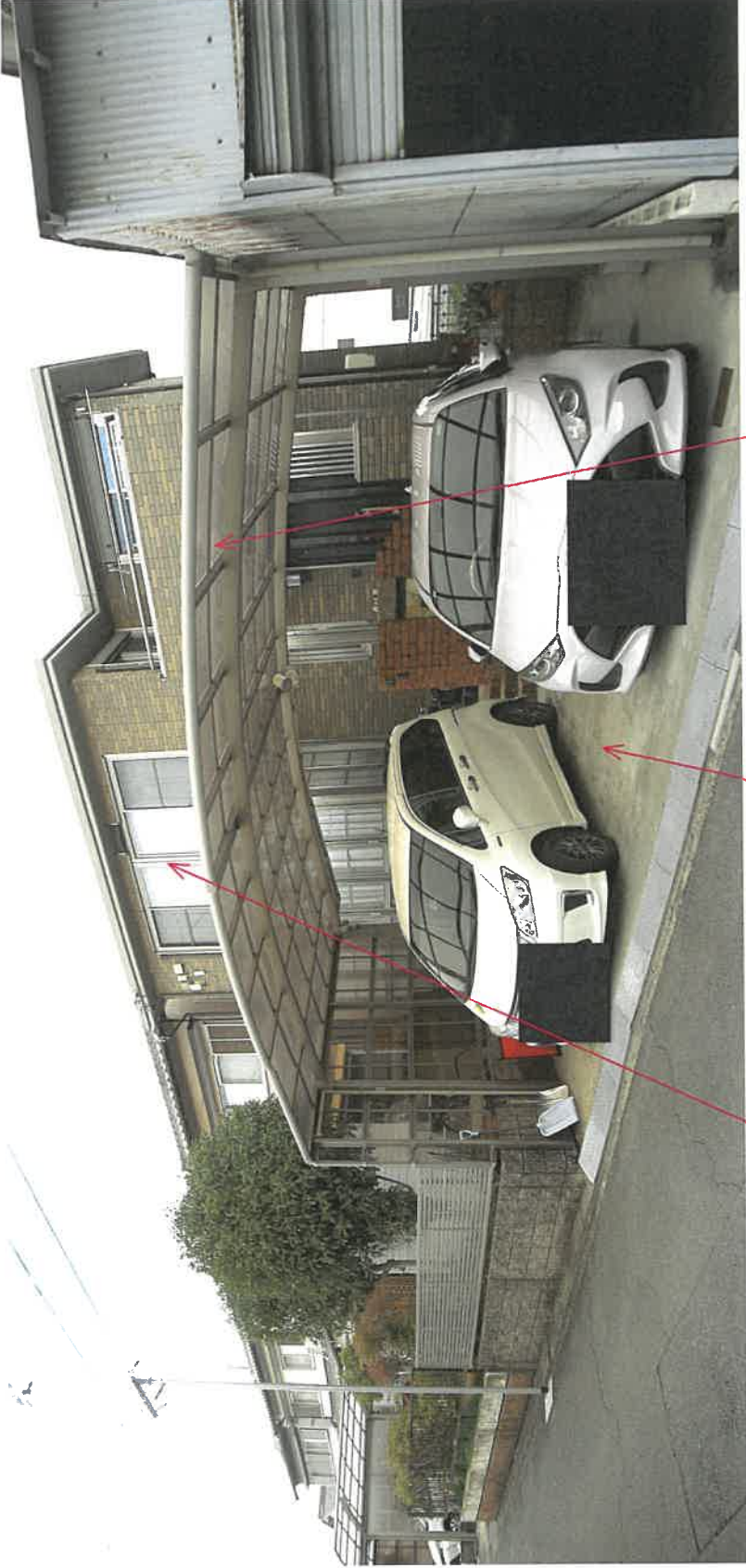
1F



2F



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号



カーポート

物件1 土地

物件2 建物

2



スチール製物置

3



物件2建物の1階室内

4



前同建物の1階室内

5



前同建物の1階室内

6



前同建物の1階室内

7



前同建物の1階室内

8



前同建物の1階室内

9



前同建物の2階室内

10



前同建物の2階室内

11



前同建物の2階室内

令和7年（ケ）第3号

令和7年2月26日

現地調査

令和7年5月15日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07-0503号

発行日付

令和7年5月16日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 020, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2, 130, 000 円
物件2（建物）	金3, 890, 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合計価格である。
- 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の土地価格の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価条件

- 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、買受希望者が事前に物件に立入ることができないこと、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も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 地 番 地 目 地 積	大垣市長松町字杉ノ西 1039番4 宅地 167.37 m ²	同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 1階 床面積 2階 延べ	大垣市長松町字杉ノ西1039番地4 1039番4 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 68.65m ² 54.48m ² 123.13m ²	同じ
特 記 事 項		特になし	

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 (鉄 道 路 線) (バ ス 路 線)	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	垂井駅	南東	3.7 k m
	名阪近鉄バス	――	長松住宅前停	南西	450m
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ農地の中に開発された小規模住宅団地。				
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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	用途指定なし			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	指定なし			
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画：なし			
画 地 条 件	地 積	167.37 m ²			
	間 口	約10.2m			
	奥 行	約16.5m			
	形 状	長方形			
接 面 道 路	南側幅員約6.0mの舗装市道（3042 長松71号線）（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する中間画地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地として利用されている。また、カーポート（工作物）、物置（動産）2個あり。				
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	・当該地域は市街化調整区域であるが、都市計画法の開発許可（岐阜県指令第3-1025号、S51.08.09）を受けた土地で、専用住宅の建替えは可能である（市役所建築指導課）。 ・物件2建物はオール電化であるが、ガス利用の場合にはプロパンガスである。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、過去及び現在の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いと思料される。				

2 建物の概況及び利用状況等 物件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 簿 上)	平成16年7月6日
	経 済 的 耐 用 年 数	35 年
	経 過 年 数	21 年
	経済的残存耐用年数	14 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	化粧タイル張り等
	内 壁	クロス・合板等
	天 井	クロス・合板等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	そ の 他	ソーラーパネル (SP) あり
	現 況	123.13㎡
現況用途等	増 改 築 の 有 無	平成18年に1階サンルーム箇所を増築し、現在の登記面積となった。
	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
品 等	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」の通り
	総 合	やや優る
	使 用 資 材	やや優る
保守管理の状態	施 工	やや優る
	室内で猫3匹と中型犬1匹が飼われているが、目立つ損傷箇所は見られず、保守管理状態は経年相応の状態にある。	
	建物の利用状況	
特 記 事 項	「現況調査報告書」記載の通り。	
	・オール電化の建物である。 ・石綿含有建材の使用状況については、専門調査機関による検査は行っていないので不明です。健康被害や建物取壊しの際等の割増費用等の発生の可能性は否定できません。ただし、建築年から可能性は低いと思料する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,100	1.03	167.37	0.95	3,947,000

ア 標準価格

地価公示 大垣-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$38,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/158.0 \div 24,100 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日現在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。

標準化補正率： 1.00 標準画地±0%

◇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。

個性率： 1.03 道路方位南+3%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮（地上建物の経過年数を考慮）

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並びに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/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	165,000	123.13	0.30	6,095,000

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である

イ 延床面積：公簿面積

ウ 現価率：耐用年数法と観察減価法を併用して査定

定額法の現価率43%（通算期間35年、経過年数21年、残価率5%）

定率法の現価率17%（通算期間35年、経過年数21年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定額法・定率法のほぼ中庸値を妥当と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) 1 ①オ ア	敷地利用権割合 (円/㎡) イ	敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	3,947,000	0.10 使用借権	395,000

イ 敷地利用権割合

土地利用権等を使用借権と判定し、地域性を考慮の上、その割合を上記の如く査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 1 ①オ, 1 ②エ ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 2 ①ウ イ	占有減価 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,947,000	-395,000	---	1.00	0.60	2,130,000
2	6,095,000	+395,000	1.00	1.00	0.60	3,890,000
一 括 価 格 (合 計)						6,020,000

ウ 占有減価修正率 修正の必要なしと判断する。

エ 市場修正率 修正の必要なしと判断する。

オ 競売市場修正率 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

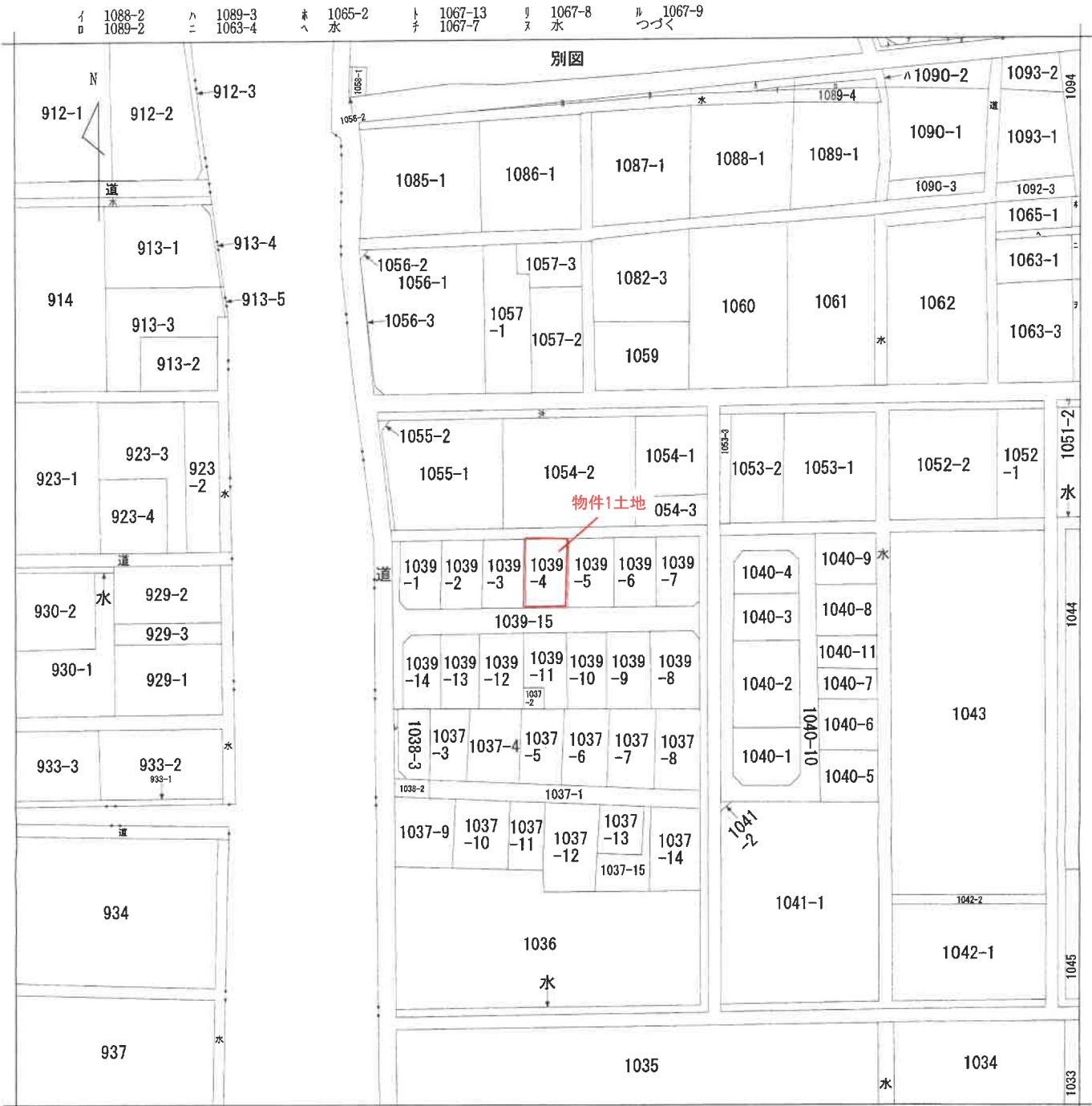
地価公示 (大垣-3)
所 在 : 大垣市長松町字毛中847番83
価 格 : 38,100 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「垂井」駅約3.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 215㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第一種住居地域(60、200)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・地積測量図・建物図面等写
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 建物間取図(概略)
- 5 写真

以 上

位置図



(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。

地番区域見出

大垣市 長松町

A 長松町

請 求 部 分	所 在	大垣市長松町字杉ノ西				地 番	1039番4			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和41年3月17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。

令和7年2月4日
岐阜地方務局大垣支局
登記官

請求番号：17-1
(1/2)

A3判をA4判に縮小

公用

ヲ 1063-2
ワ 水
カ 1088-3
コ 1086-2
タ 1087-2
レ 1038-5



新後 (039)

番地 1039番1~1039番15

土地の所在 大垣市長松町字杉ノ西

地積測量図 023478

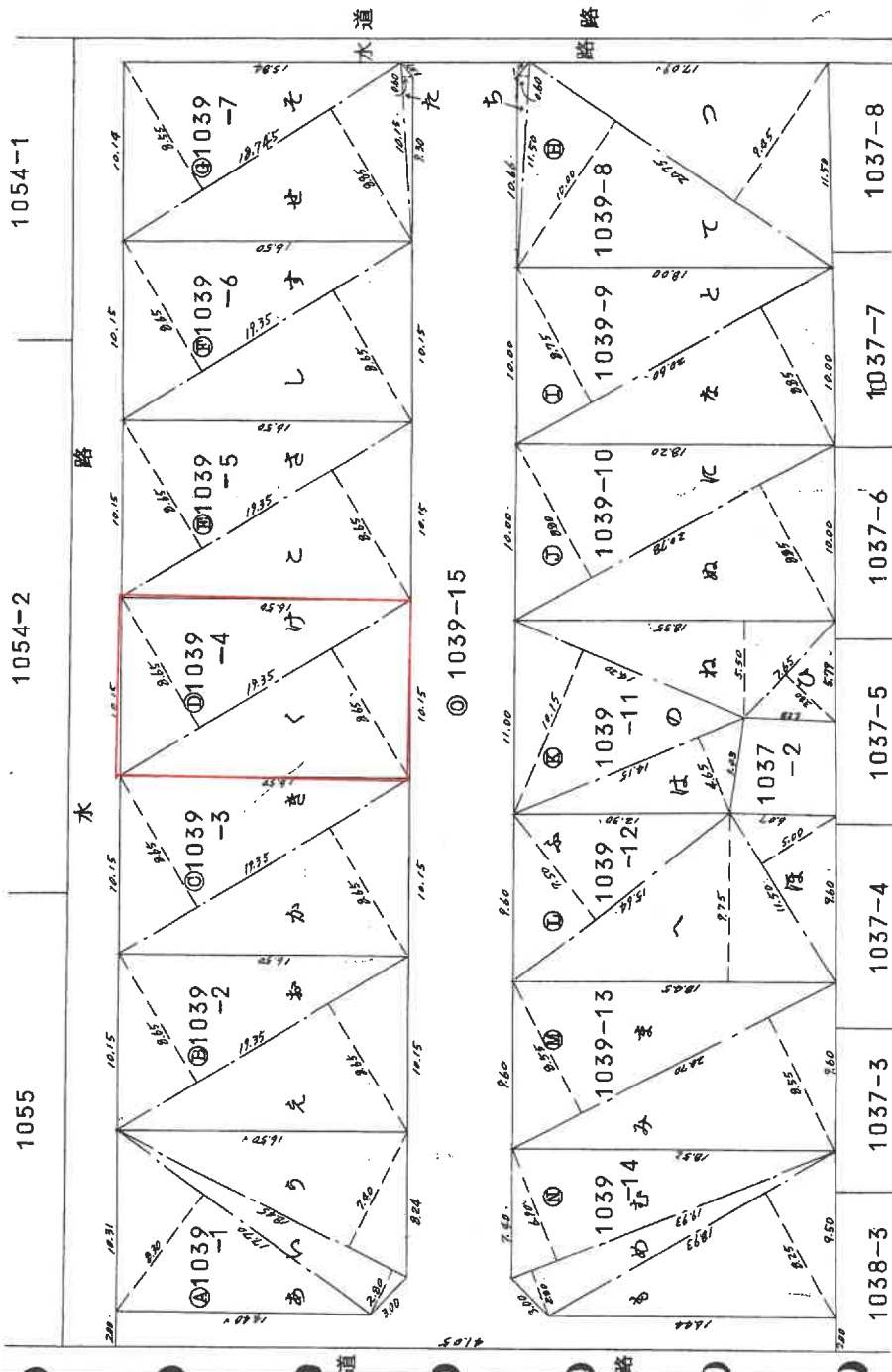
028428

作 製 年 月 日

昭和五十七年九月廿八日

昭和五壺年九月壹日

受託 第七四号



岐阜県土地家屋調査士会(新用)

縮	尺	1 / 300	M
---	---	---------	---

昭和五十一年十月二十九日登記

昭和五十五年一月二十九日

請求番号: 17-2

 $(1/2)$

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成25年5月21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。
令和7年2月4日 岐阜地方支務局大垣支局

登記官

請求番号：17-3

A3判をA4判に縮小

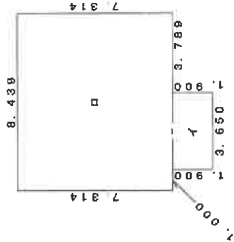
各階平面図

建物図面

家屋番号 1039-4

建物の所在 大垣市長松町字杉ノ西1039番地4

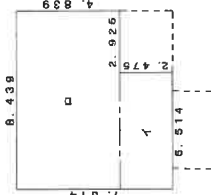
1階



求積表

イ	3.650 x 1.900	=	6.935000
ロ	8.439 x 7.314	=	61.722846
合計			68.657846
床面積			68.65 m ²

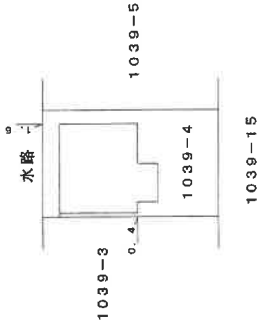
2階



求積表

イ	5.514 x 2.475	=	13.647150
ロ	8.439 x 4.839	=	40.836321
合計			54.483471
床面積			54.48 m ²

物件2建物



作製者

縮尺

1 / 250

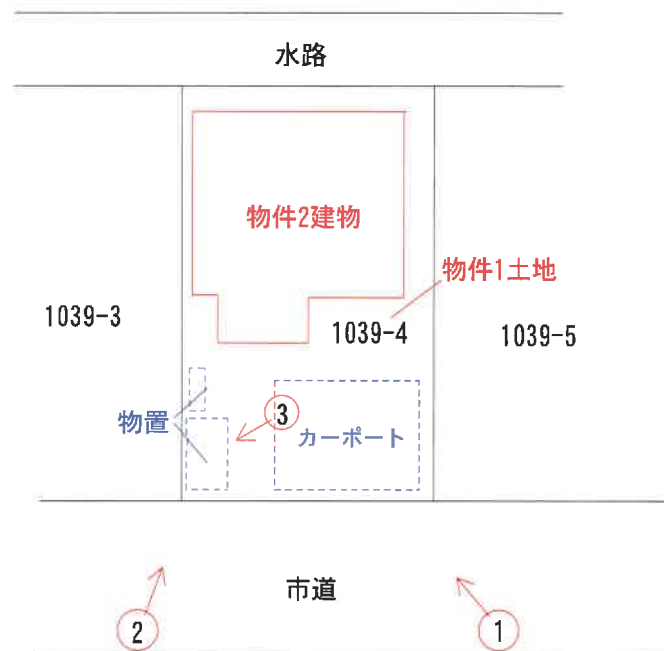
申請人

縮尺

1 / 500

[土地建物位置関係図(概略)]

令和7年(ケ)第3号



図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

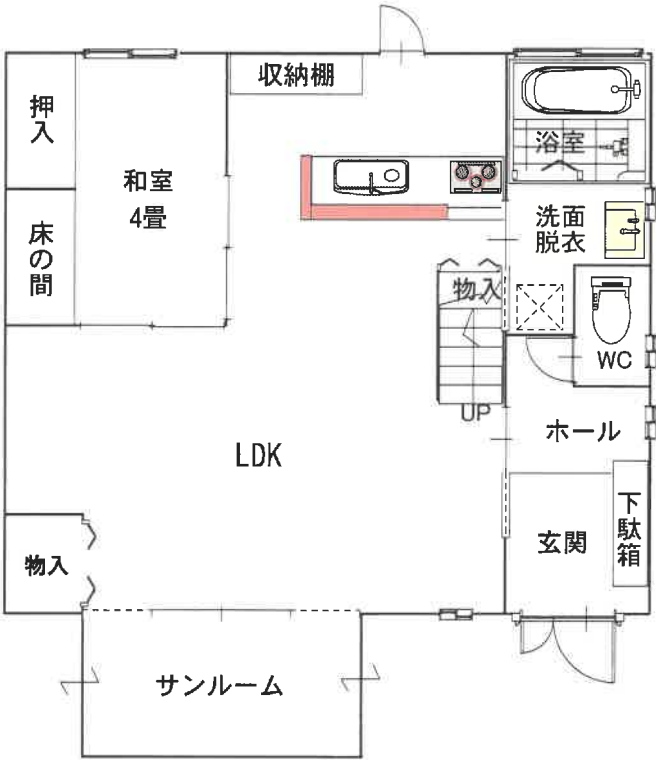
[建物間取図 (概略)]

物件2建物

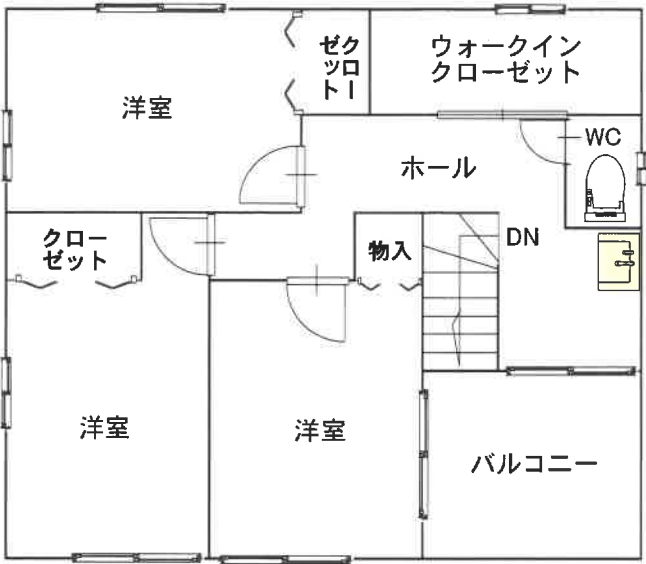
令和7年 (ケ) 第3号



1F



2F



現況写真

①



②



③

