

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10月15日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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11月 4日 午前 8時30分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月18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 7年12月 4日 午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年11月25日 午前10時00分から 令和 7年11月25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 7年10月15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, 2	19,550,000 15,640,000	一括	3,910,000	142,764	39,157
1	5,220,000				
2	14,330,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市禾森町四丁目
地 番 1927番6
地 目 宅地
地 積 274.26平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 大垣市禾森町四丁目1927番地6
家屋 番号 1927番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 106.74平方メートル
2階 106.74平方メートル
3階 70.92平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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】

本件共有者A及び同B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 大垣市禾森町四丁目

地 番 1927番6

地 目 宅地

地 積 274.26平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

2 所 在 大垣市禾森町四丁目1927番地6

家屋 番号 1927番6

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 106.74平方メートル

2階 106.74平方メートル

3階 70.92平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



令和7年（ケ）第29号
令和7年4月25日受理
令和7年6月3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 大垣市禾森町四丁目
地 番 1927番6
地 目 宅地
地 積 274.26平方メートル

共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

2 所 在 大垣市禾森町四丁目1927番地6
家屋 番号 1927番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 106.74平方メートル
2階 106.74平方メートル
3階 70.92平方メートル

共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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 ☐ 法14条第1項図面のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物所有(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居として、使用して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」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
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(概略)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
■A (所有 (共有) 者)	1 物件2建物は私と相共有者Bが居住しており、相共有者Bは私の妻です。同建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物は、未登記増築部分はありません。同建物1階北側倉庫内で雨漏りする箇所があります。また、同建物内で犬や猫を飼っていません。 3 物件2建物内のリビングの壁紙やトイレ、お風呂をリフォームしています。 4 物件2建物2階部分には外階段を利用しています。3階部分には建物内の階段で行けます。 5 物件1土地は、境界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, 2 土地建物の状況は, 別紙土地建物位置関係図, 建物間取図及び添付写真のとおりであり, 物件 1 土地は西側が市道に接する土地で, 同土地上に物件 2 建物が建てられている。なお, 同土地上に看板(工作物)が存在する。
- 2 物件 2 建物の占有状況は, 関係人の陳述及び現認した状況から, 所有(共有)者らが居住して占有しており, 第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件 2 建物の 2 階部分へ出入りするためには外付階段を利用しなければならない。(写真 18 参照) なお, 同建物の 3 階部分には同建物内の階段を利用する。
- 4 物件 2 建物内の雨漏り箇所について, 関係人の陳述から同建物 1 階北側倉庫内で雨漏りする箇所があり, 降雨の時に床に水たまりができるものと思料する。
- 5 物件 2 建物 3 階部分のトイレ前に洗面台がない状況が確認できた。(写真 17 参照)
- 6 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。
- 7 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 4 月 28 日(月) 9 : 20 - 9 : 30	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7 年 4 月 30 日(水) 13 : 10 - 13 : 30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7 年 5 月 29 日(木) 13 : 50 - 14 : 55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者 A から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(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。

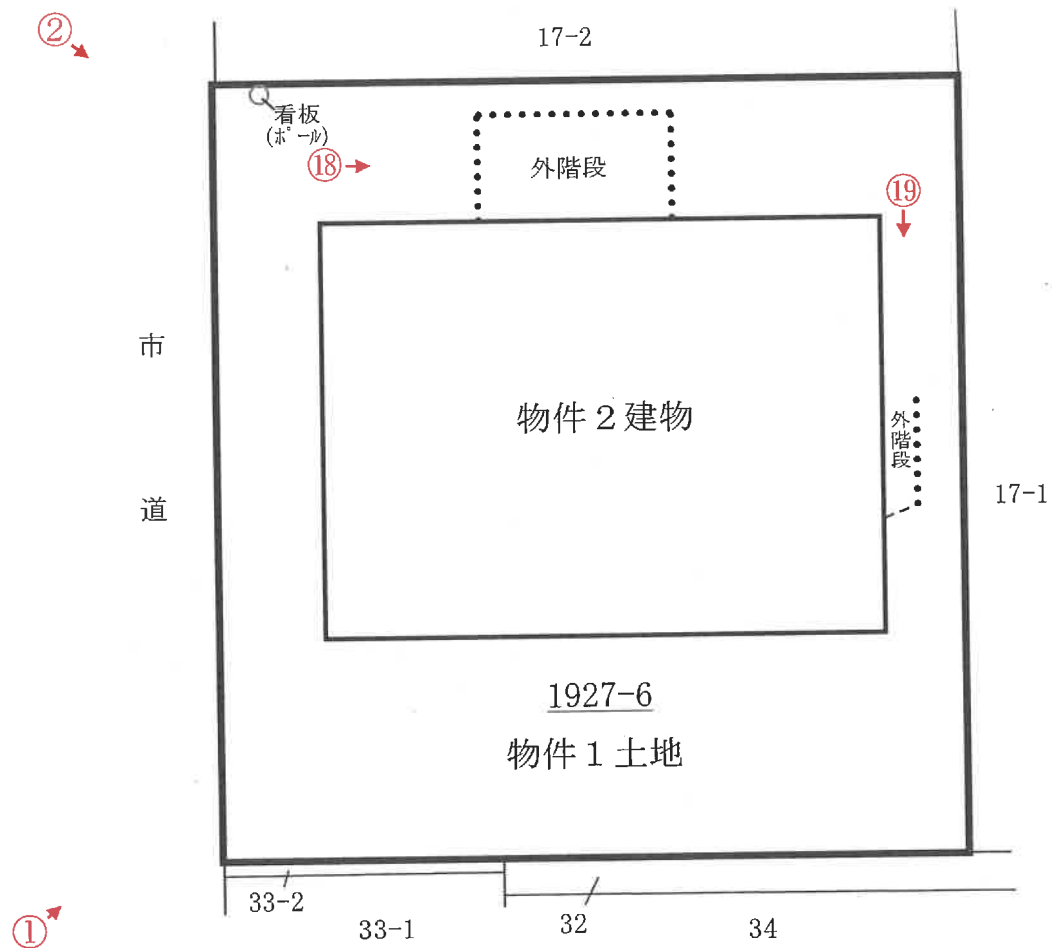
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

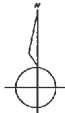
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

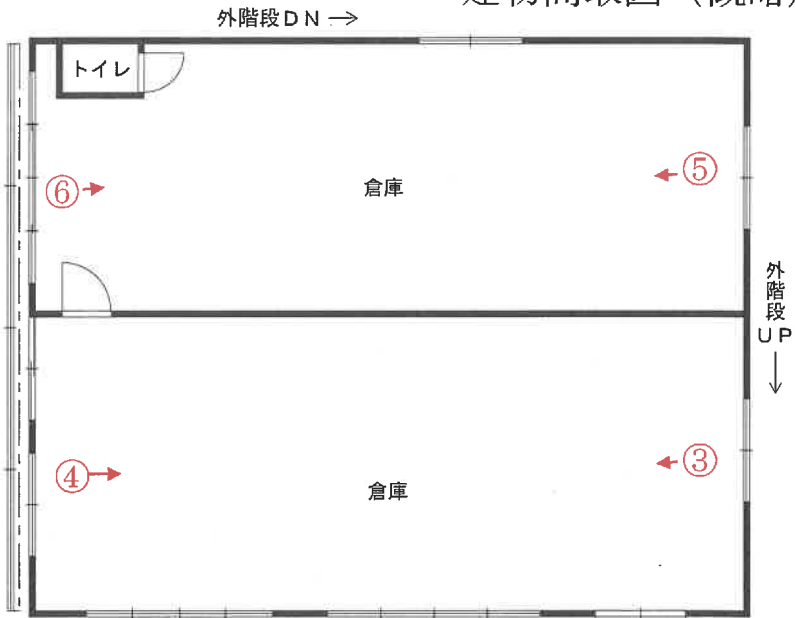


←○は写真撮影位置・方向

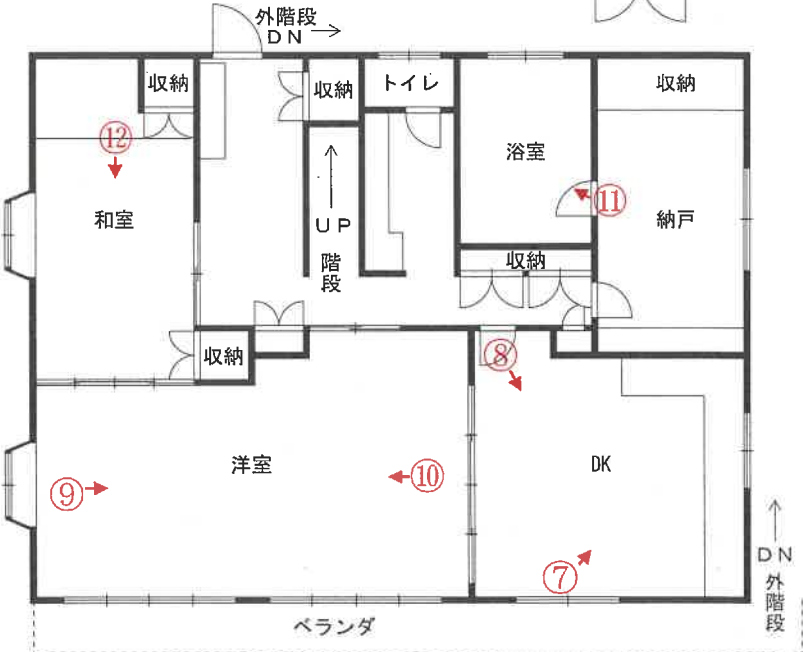
建物間取図（概略）



1階平面図



2階平面図



3階平面図

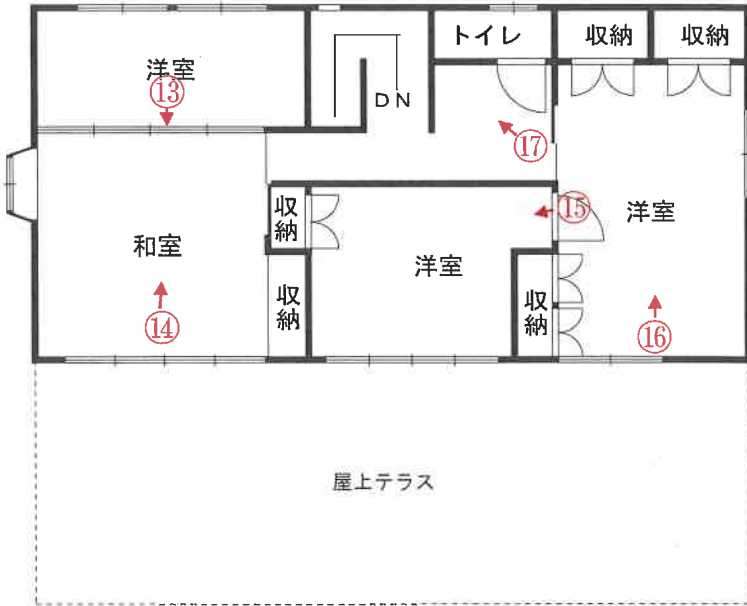


写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

看板 (工作物)

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 3

物件 2 建物

1 階室内



写真 4

物件 2 建物

1 階室内



写真 5

物件 2 建物

1 階室内



写真 6

物件 2 建物

1 階室内



写真 7

物件 2 建物

2 階室内



写真 8

物件 2 建物

2 階室内



写真 9

物件 2 建物

2階室内



写真 1 0

物件 2 建物

2階室内



写真 1 1

物件 2 建物

2階室内



写真 1 2

物件 2 建物

2階室内



写真 1 3

物件 2 建物

3 階室内



写真 1 4

物件 2 建物

3 階室内



写真 1 5

物件 2 建物

3 階室内



写真 1 6

物件 2 建物

3 階室内



写真 1 7

物件 2 建物

3 階室内



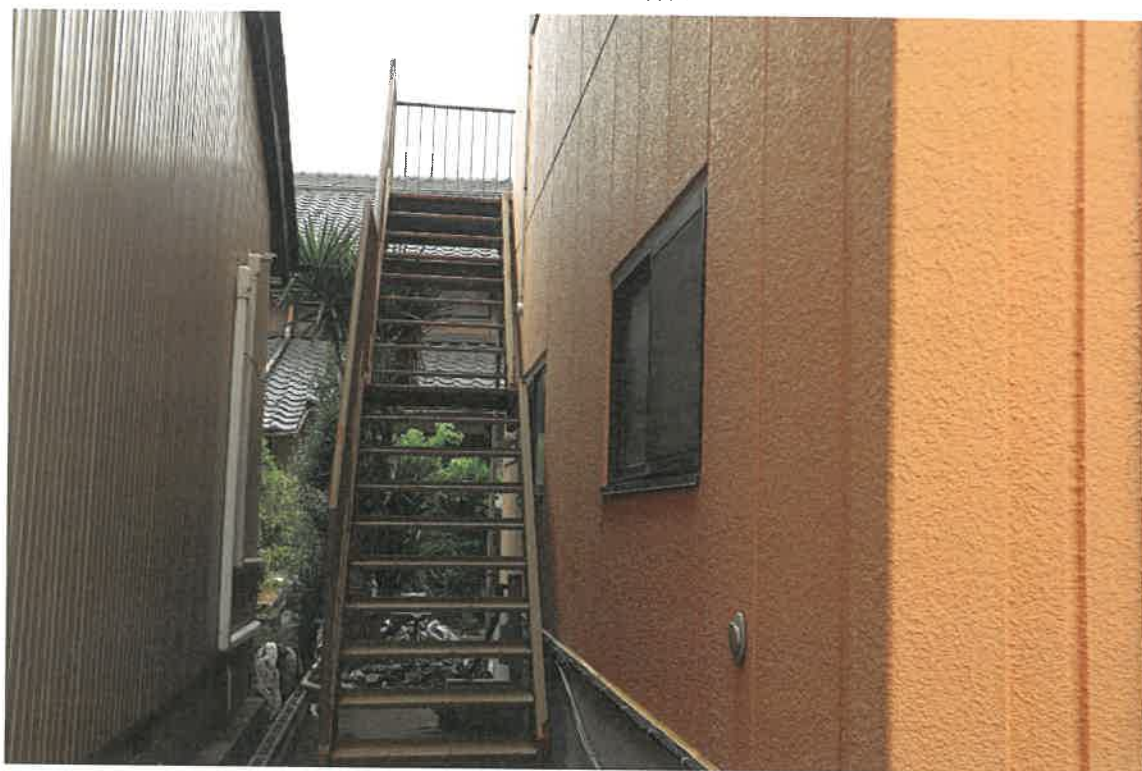
写真 1 8

物件 2 建物の外付け階段



写真 1 9

物件 2 建物の外付け階段



令和 7 年(ケ)第 29 号

令和7年5月29日 現地調査

令和7年6月3日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第2505号

発行日付 令和7年6月4日

評 価 人 不動産鑑定士

前田 和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 5,220,000 円
物件 2(建物)	金 14,330,000 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]の内訳価格は、物件[2]に認めた土地利用権等の価格を控除した価格、物件[2]の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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。よって、求める評価額は一般市場において形成される価格ではなく、一般的な不動産取引との比較における競売特有の制約(売主から協力を得ることの困難性、買受希望者は事前に物件立ち入りができないこと、法定手続き等が煩雑となる可能性、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)等の特殊性を反映させた価格である。
- 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。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

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

(土地)

(土地)			
番号	事 項	登 記	現 況
1	所 在	大垣市禾森町4丁目	
	地 番	1927番6	
	地 目	宅地	
	地 積	274.26㎡	
番号	特 記 事 項		

(建物)

番号	事 項		登 記	現 況
2	所 在		大垣市禾森町4丁目1927番地6	
	家屋番号		1927番6 主である建物	
	種 類		居宅	
	構 造		鉄骨造陸屋根3階建	
	床面積	1 階	106.74㎡	
		2 階	106.74㎡	
		3階他計	70.92㎡	
		延面積	284.40㎡	
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 ※交通施設の方位は、施設からの 方角で八方位表示である。	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	大垣	南方	2.1km
	名阪近鉄バス	—	禾ノ森	南西方	350m
付 近 の 状 況	専用・併用住宅、屋外駐車場等が混在する大病院近接の住宅地域				
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		第一種住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		300%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		274.26㎡		
	間 口		約17.5m		
	奥 行		約16m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約6mの舗装市道(4565・南類禾森2号線)				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地である。				
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	・外階段、看板の配置あり(土地建物位置関係図参照)。 ・大垣市立地適正化計画＝都市機能誘導区域・居住誘導区域。 ・地歴、利用現況等に土地の経済価値を損なうような土壌汚染を疑う端緒は認められない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	2
	区分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年次 (登記)	昭和63年2月2日
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用 年数	約13年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付け
	内 壁	クロス・合板・鉄骨あらわし等
	天 井	敷目・竿縁・ボード・鉄骨あらわし等
	床	畳・フローリング・合板・コンクリート等
	設 備	電気、水道、衛生
床面積(現況)	現 況	284.40㎡
	増 改 築 の 有 無	未登記増築はない
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	住宅
	間 取 り	間取図参照
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項		・2階、3階の南側窓際で床材のすり減り、変色が散見される。 ・所有者によると、1階倉庫北側の鉄骨あらわし部分に雨漏りがある。 ・目視可能な範囲で吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト使用、含有建材の有無などを確定するには専門的な調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土 地)

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	ア×イ×ウ×エ÷オ
1	70,500	100.0%	274.26	100%	19,335,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準・比準)

地価公示	大垣-2			
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
67,000 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 95.0	70,500 (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:標準画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

◇地域格差:地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

規模・形状	接道状況	周辺不動産の状態	方位	(相乗計)
0%	0%	0%	0%	100.0%

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価:最有効使用からの乖離を考慮のうえ査定した。

② 物件 2 (建 物)

間取りの用途別仕様に留意のうえ、建物の再調達単価を建築コストの推移を考慮した標準的な建築費に比準して査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して判定した現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	233,000	284.40	20%	13,253,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
1.0%	3.3%	26.7%	20%	20%
経過年数	37年	経済的残存耐用年数	13年	

ア 再調達単価:標準的な再建築費(単価)である。

イ 延床面積: 現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率: 定率法 = $R^{n/N}$ ※ R=残価率、n=経過年数、N=経済的残存耐用年数+n

定額法 = $1 - (1 - R) \times n / N$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはこれを加算し、必要に応じて占有減価、市場性の修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおりに評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件	建付地価格 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	19,335,000	55%	法定地上権	10,634,000

イ 土地利用権等割合

物件2建物に、法定地上権に基づく物件1の土地利用を認め、権利割合は、地域の特性、建物の現況・構造等から55%が相当と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	19,335,000	-10,634,000	100%	100%	60%	5,220,000
2	13,253,000	+10,634,000	100%	100%	60%	14,330,000
一括価格(合計)						19,550,000

ウ 占有減価修正: 本件では不要である。

エ 市場性修正: 不要と判断した。

オ 競売市場修正: 競売の特殊性等を考慮し、減価率40%とした。

第6 参考価格資料

地価公示	大垣－2
(所 在)	大垣市美和町字西縄1729番4
(価 格)	67,000 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線・大垣駅 1.7km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	181 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	西6m市道
(用途指定等)	市街化区域・第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域

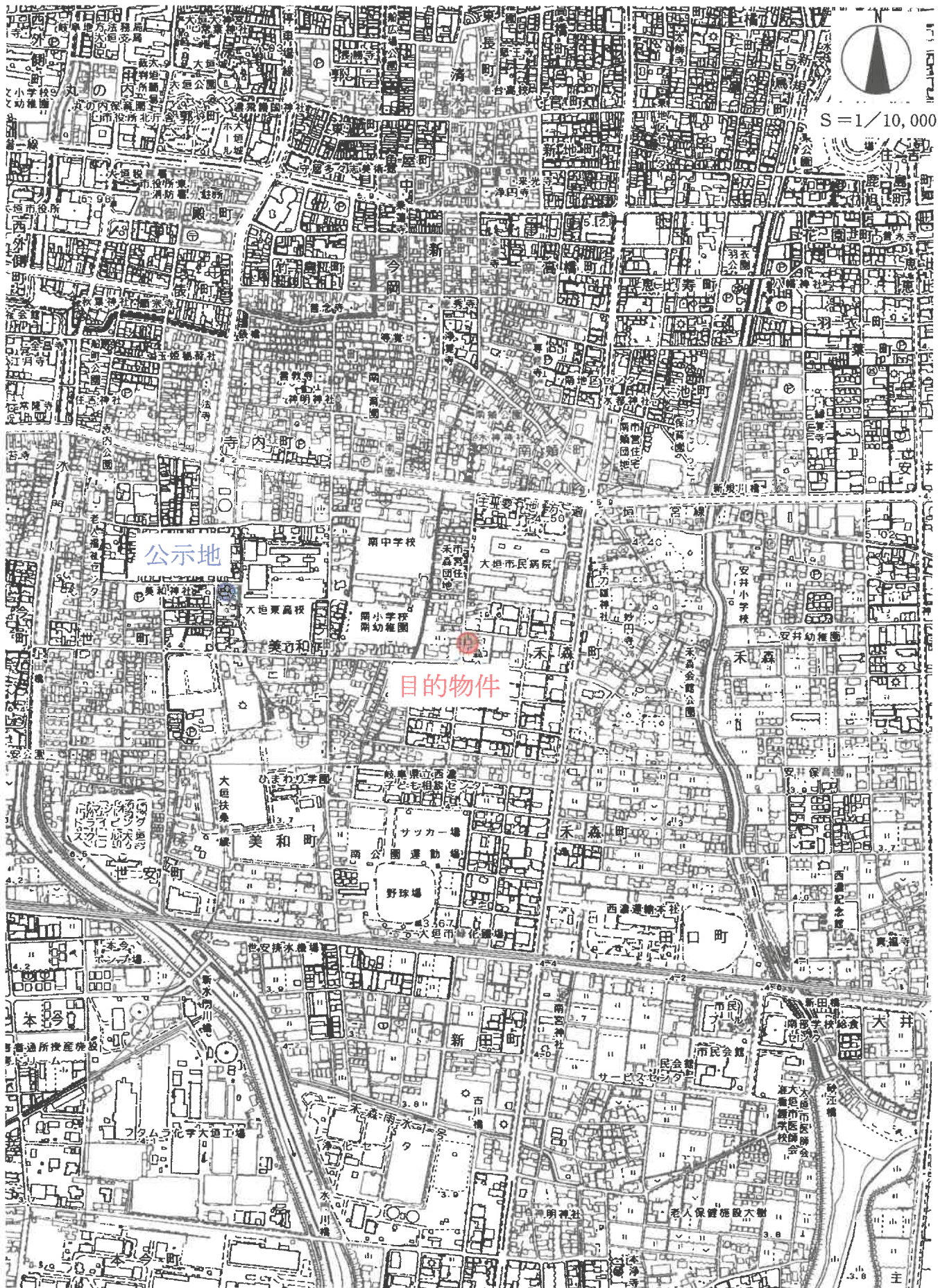
第7 附属資料

- ・ 公図写、地積測量図写
- ・ 建物図面(各階平面図)写
- ・ 土地建物位置関係図(概略)
- ・ 建物間取図(概略)
- ・ 写真

以 上

位置図

大垣市役所・白図

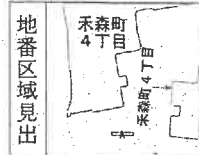


公図写

イ 1897-12 ハ 1914-6 ホ 1923-11 ト 道 1922-6
ロ 1914-5 ニ 10 ヘ 1930-5



(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。



A 禾森町4丁目
B 禾森町5丁目

請求部	所在	大垣市禾森町四丁目				地番	1927番6			
出力縮	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	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。

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和7年4月28日

岐阜地方方法務局

登記官

請求番号: 6-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小複写

令和7年(ケ)第29号

登記年月日：昭和61年10月13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。
(岐阜地方方法務局大垣支局電報)
令和7年4月28日 岐阜地方方法務局

前 地 1番 1927番6 後・新 土地所在 土地積測量

029511

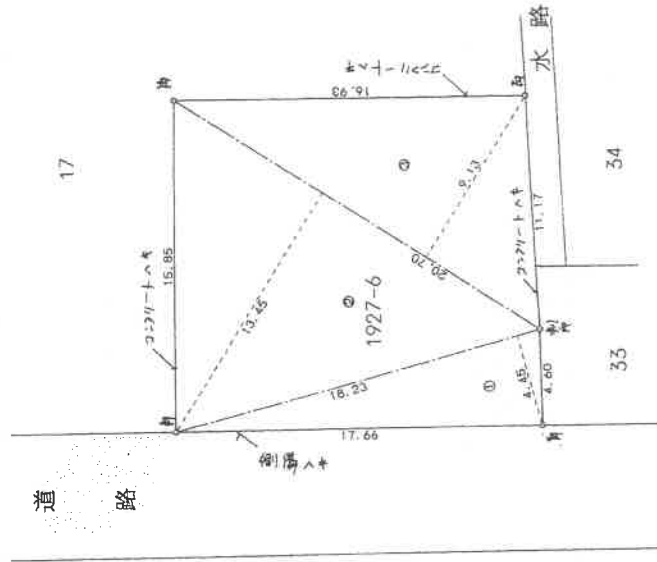
土地の所在 大垣市禾森町4丁目

三斜求積表

地番	1927-6	高さ	底面積
N.O.	18.23	4.45	81.1235
1	20.70	13.45	278.4150
2	9.13		188.9910
3	20.70		548.5295
		地積	274.26475
		地積	274.26



道路



昭和61年10月13日登記

持分3分の1
持分3分の1
持分3分の1

申請人

昭和61年9月29日付

作製者

土地測量

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和63年2月22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。
(岐阜地方公務局大垣支局管理)

令和7年4月28日

岐阜地方公務局

登記簿

335171

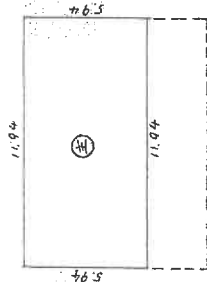
建物図面
各階平面図

家屋番号	1927-6
建物の所在	大垣市永森町4丁目1927番地6

各階平面図

1階 } 同型
2階 }

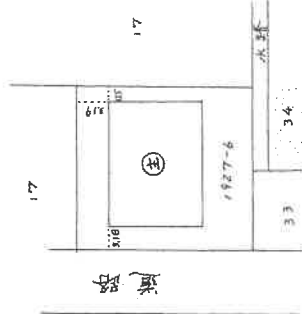
3階



11.94 X 8.94 = 106.7436

11.94 X 5.94 = 70.9236

床面積 { 1階 106.74 m²
2階 106.74 m²
3階 70.92 m²



昭和63年2月22日登記

作製者	土地家屋調査士
縮尺	1/250
申請人	

縮尺	1/500
----	-------

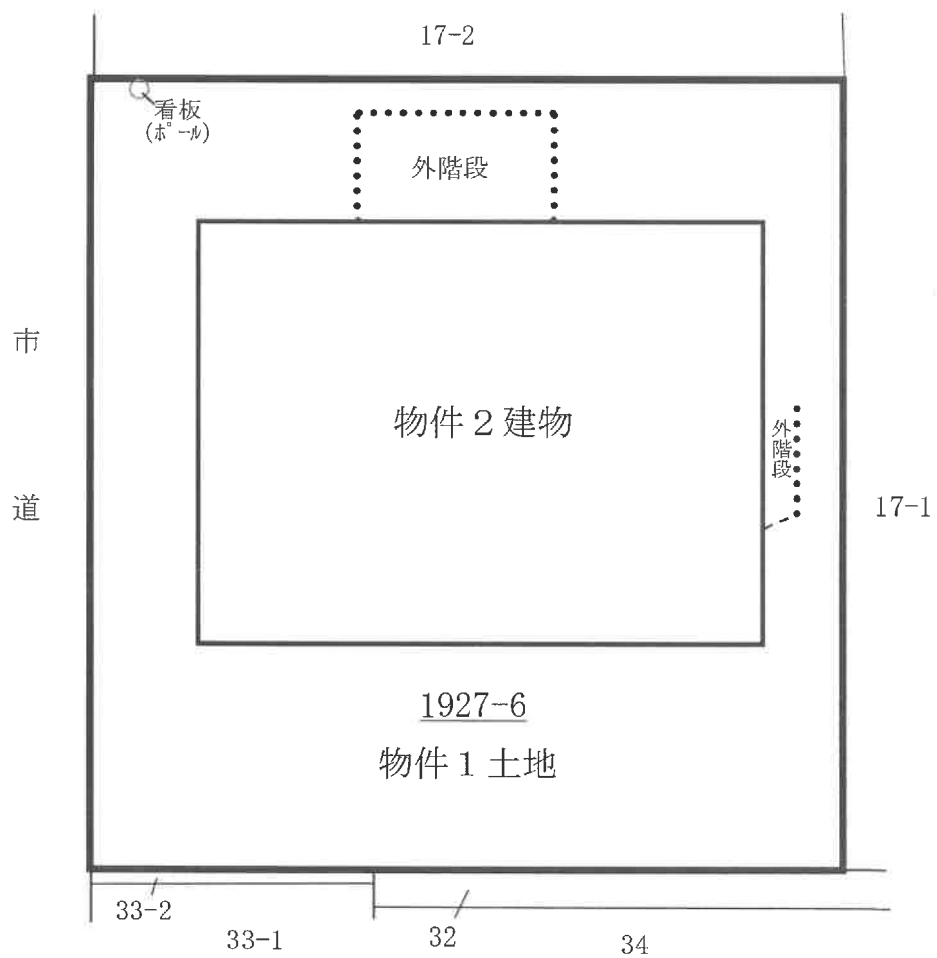
(土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）



撮影方向
写真番号

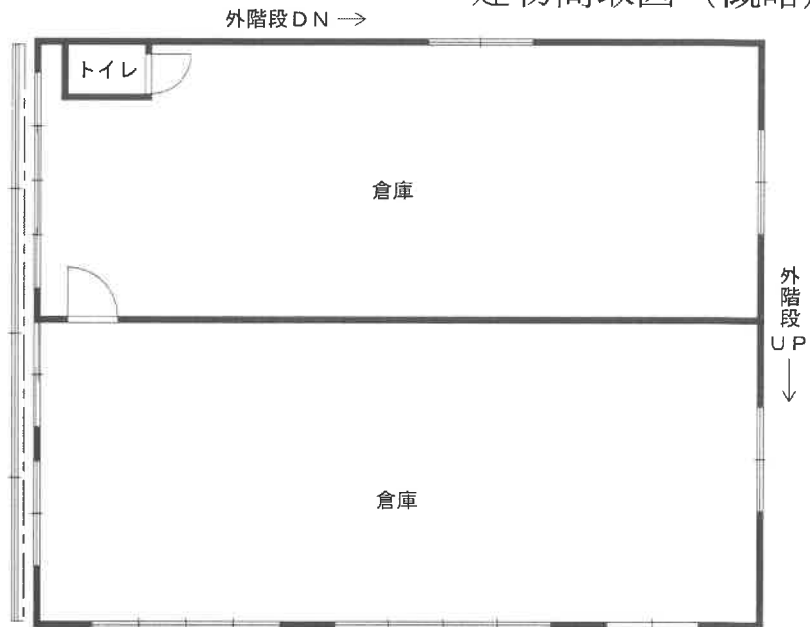
②



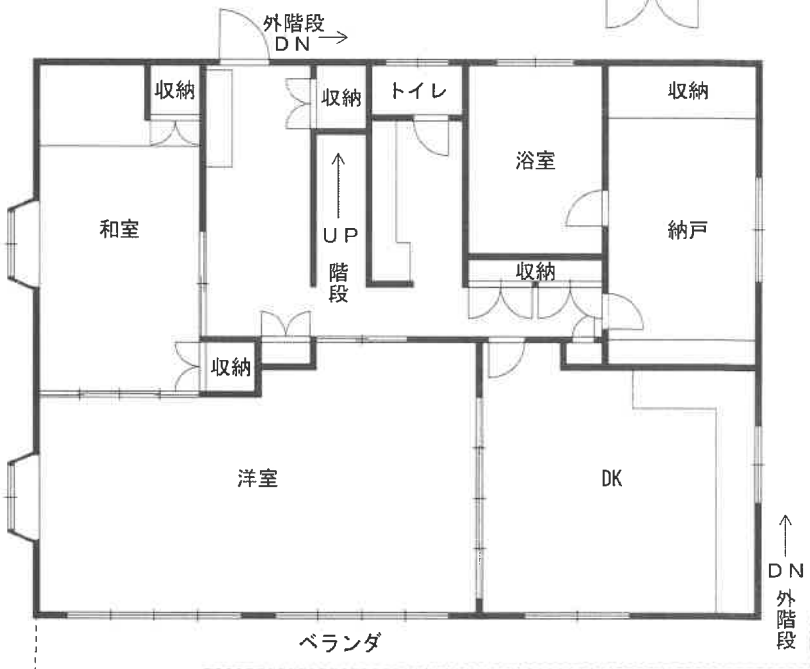
建物間取図（概略）



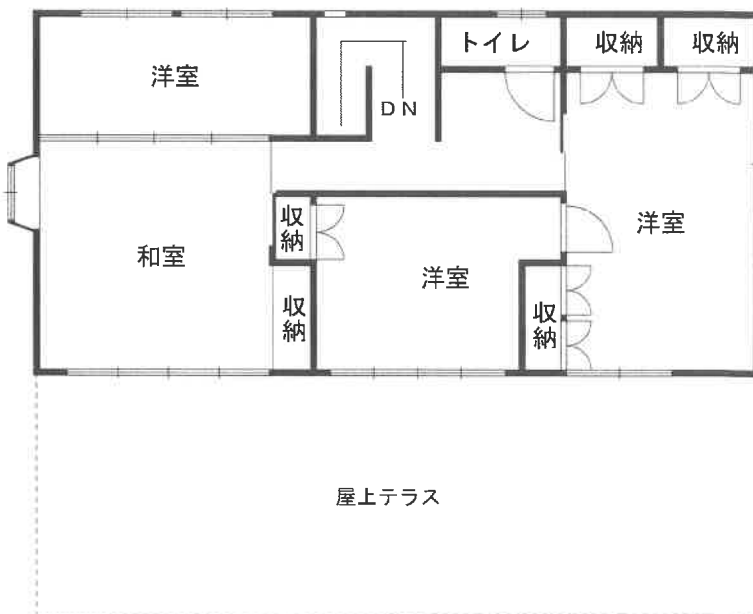
1階平面図



2階平面図



3階平面図



現況写真

写真①



写真②

