

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 12 月 17 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 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 5 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 8 年 1 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 27 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 12 月 17 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, 2	8, 850, 000 7, 080, 000	一括	1, 770, 000	81, 569	19, 826
1	1, 720, 000				
2	7, 130, 000				
			</		



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市野口三丁目 |
| | 地 番 | 172番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市野口三丁目172番地 |
| | 家屋 番号 | 172番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 45.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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 | 大垣市野口三丁目 |
| | 地 番 | 172 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.81 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市野口三丁目 172 番地 |
| | 家屋 番号 | 172 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル |



令和7年(ケ)第 68号
令和7年 6月25日受理
令和7年10月27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 | 大垣市野口三丁目 |
| | 地 番 | 1 7 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市野口三丁目 1 7 2 番地 |
| | 家屋番号 | 1 7 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |

(2 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 (隣家の住人) ■ 男性 某 (応用開発株式会社代表者)	Aさん宅には、現在だれも住んでいないと思います。 弊社は物件2建物の太陽光発電システムの販売店です。同システムの取外しについては、建物内に配線をしていますし、屋根等の補修費が掛かってしまいますので、極めて困難です。 同システムのローンは、元々建売物件の施工ですので、住宅ローンに組み込まれています。

(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、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。

同土地には、土地建物位置関係図（概略）の破線部分のとおり、スチール製物置（動産）が存在する。

なお、同建物内には、雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。

また、同建物はオール電化である。

- 2 物件1、2土地・建物は、関係人の陳述、債務者宛の郵便物の存在及び電気供給が止められ、郵便受けに多数の郵便物が溜まっていた状況から、特に第三者の占有の徴表は認められず、所有者Aが空き家の状態で管理占有しているものと思料される。

- 3 物件2建物の太陽光発電システムについては、関係人の陳述、太陽光パネルの屋根上の設置状況、屋内用パワーコンディショナーが存在し、同建物内に配線が施されていること等を総合勘案すると、取外しは非常に困難であると認められ、また、同システムの所有者は上記Aであることから、同建物に付合しているものと思料される。

なお、同システムの電気需給契約の内容は不明である。

- 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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月27日(金) 14:45-14:50	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年7月24日(木) 9:50-10:00	目的物件所在地	目的物件外部調査 隣家の住人女性某からの事情聴取
7年8月18日(月) 13:30-14:05	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
7年8月29日(金)	当 庁	応用開発株式会社代表者男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7年8月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。

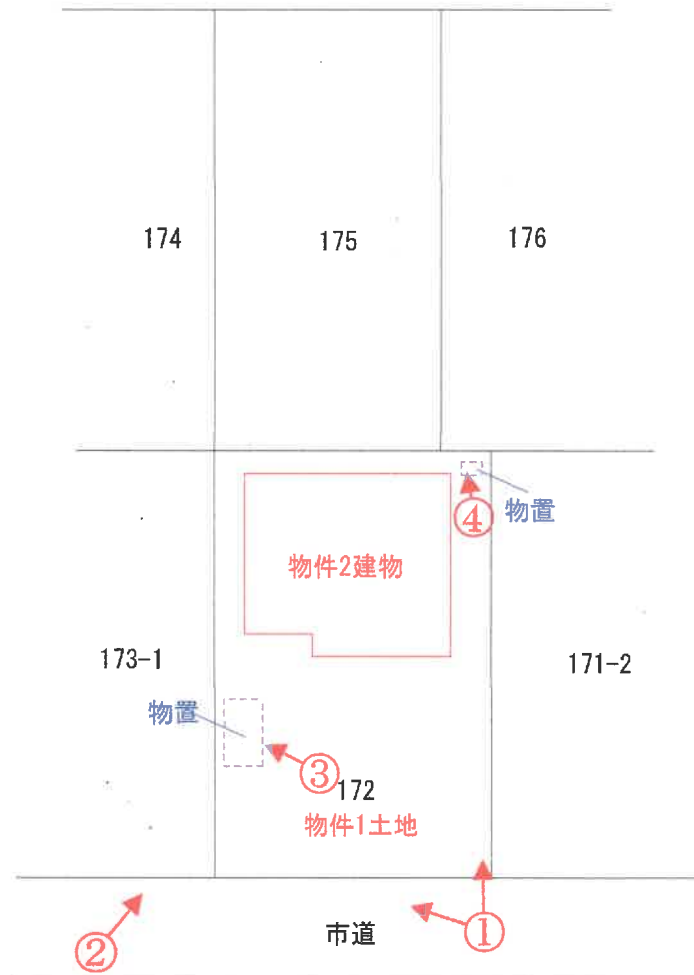
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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68号



写真撮影方向を矢印で示す

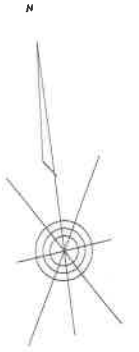
○内 写真番号

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

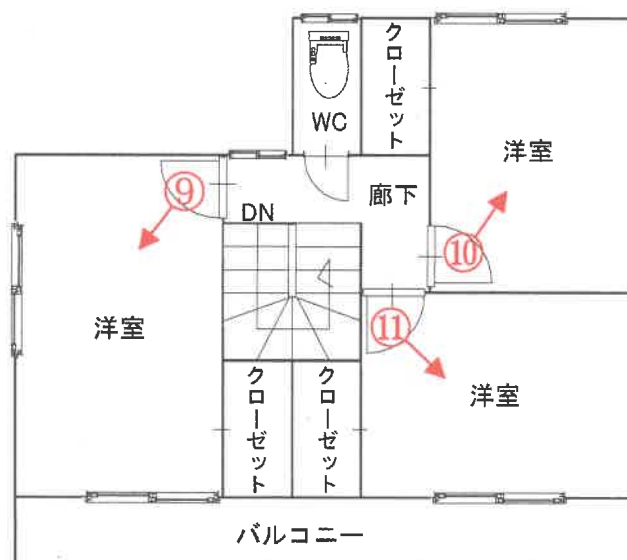
令和7年(ケ)第68号



1F



2F



1



物件 1 土地

物件 2 建物

2



太陽光パネル

物件 2 建物

3



スチール製物置

4



スチール製物置



5

物件2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



前同建物の2階室内

令和7年（ケ）第68号

令和7年8月18日

現地調査

令和7年10月27日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07-1001号

発行日付

令和7年10月28日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,720,000 円
物件2（建物）	金7,130,000 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	大垣市野口三丁目 172番 宅地 190.81 m ²	同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 1階 床面積 2階 延べ	大垣市野口三丁目172番地 172番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 57.13m ² 45.54m ² 102.67m 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) JR	(線名) 東海道本線	(駅・停・施設名) 大垣駅	(方位) 南西	(道路距離) 6.6km
	名阪近鉄バス	――	栄町停	南	250m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。				
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 用 途 地 域 指 定 建 ぺ い 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 立地適正化計画：居住誘導区域			
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	190.81 m ² 約11m 約17m 長方形			
接 面 道 路	南側幅員約4.0m（市管理幅員も同じ）の舗装市道（3554 野口3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、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	・ 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26年4月1日
	経 済 的 耐 用 年 数	35 年
	経 過 年 数	12 年
	経済的残存耐用年数	23 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング張り等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	ソーラーパネル (SP) あり
床面積 (現況)	現 況	102.67㎡
	増 改 築 の 有 無	ない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図 (概略)」の通り
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	空き家であるが、室内の管理状態は概ね通常の状態にある。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・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危険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	34,200	1.03	190.81	0.95	6,385,000

ア 標準価格

地価公示 大垣-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$37,500 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/109.0 \div 34,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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	160,000	102.67	0.51	8,378,000

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67%（通算期間35年、経過年数12年、残価率5%）

定率法の現価率36%（通算期間35年、経過年数12年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定額法及び定率法のほぼ中庸値を採用した。

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) 1①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	6,385,000	0.55 法定地上権	3,512,000

イ 敷地利用権割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、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) 1①オ, 1②エ ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 2①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	6,385,000	-3,512,000	---	1.00	0.60	1,720,000
2	8,378,000	+3,512,000	1.00	1.00	0.60	7,130,000
一 括 価 格 (合 計)						8,850,000

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

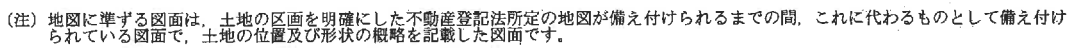
地価公示 (大垣-16)
所 在 : 大垣市綾野5丁目125番26
価 格 : 37,500 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「大垣」駅約5.6kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6.0m市道
用途指定等 : 市街化区域・第一種低層住居専用地域(60、100)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・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





野口 3 丁目

公用

登記年月日：平成27年3月4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。
(岐阜県地方事務局大垣支局管轄)
令和7年6月27日 岐阜県地方事務局

登記官

請求番号：21-2

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

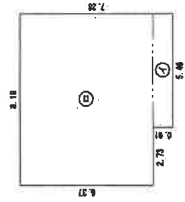
172番

家屋番号

大垣市野口三丁目172番地

建物の所在

1 階

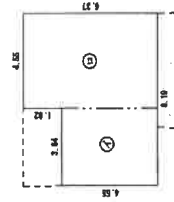


求積表

①	5.46 × 0.91	=	4.9686
②	8.19 × 6.37	=	52.1703
計			57.1389

床面積 57.13 m²

2 階

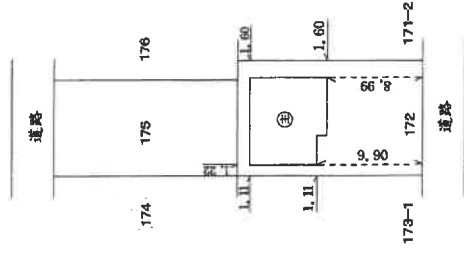


求積表

③	3.64 × 4.55	=	16.5620
④	4.56 × 6.37	=	28.9836
計			45.5456

床面積 45.54 m²

物件2建物



作成者

縮尺 1/250

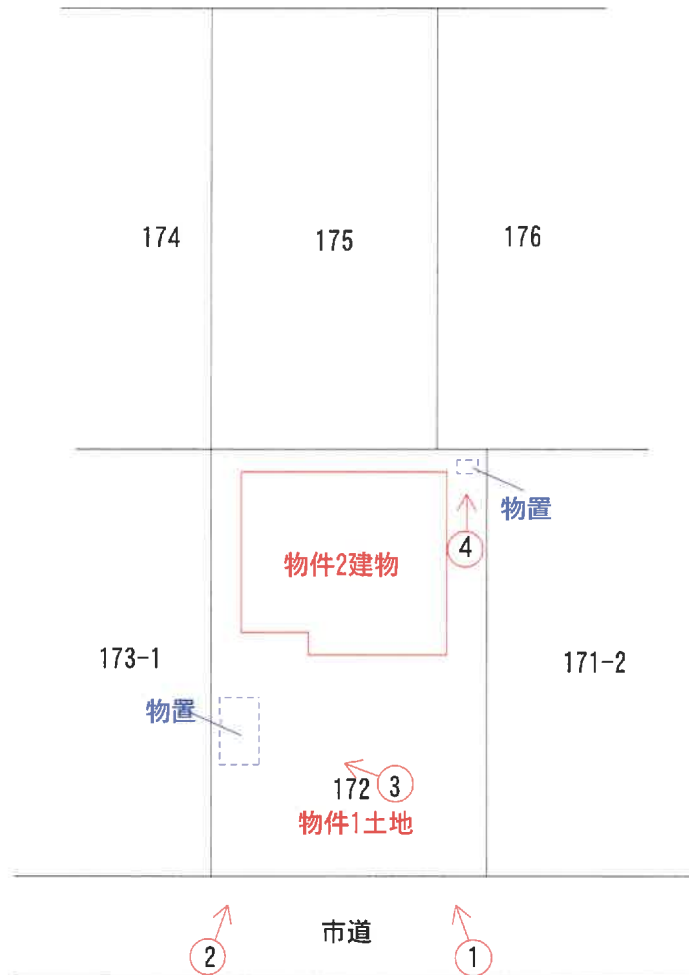
申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

[土地建物位置関係図 (概略)]

令和7年 (ケ) 第68号

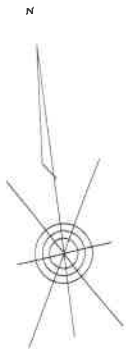


図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図 (概略)]

物件2建物

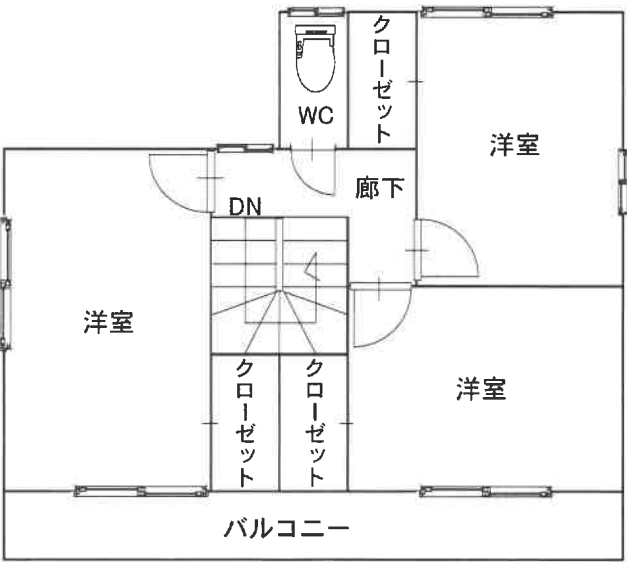
令和7年（ケ）第68号



1F



2F



現況写真

①

物件 2 建物



物件 1 土地

②

物件 2 建物



物件 1 土地

③

物置



④

物置

