

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 8年 3月18日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田邊寛美

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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月 7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 4月28日 午前10時00分から 令和 8年 4月28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 3月18日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



913

物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市鹿島町二丁目
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 130.38平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大垣市鹿島町二丁目8番地2
家屋 番号 8番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建
床 面 積 44.13平方メートル
(現況)
床 面 積 約65.16平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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】

本件共有者らが占有している。

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 大垣市鹿島町二丁目
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 130.38平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大垣市鹿島町二丁目8番地2
家屋 番号 8番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建
床 面 積 44.13平方メートル
(現況)
床 面 積 約65.16平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第143号
令和7年11月19日受理
令和8年1月5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 大垣市鹿島町二丁目
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 130.38平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大垣市鹿島町二丁目8番地2
家屋 番号 8番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建
床 面 積 44.13平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 法第14条第1項地図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に、下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約 65.16 m ²
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物間取図(概略)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■債権者代理人弁護士事務所事務員 (女性)	1 物件2建物は、空き家状態です。 2 物件2建物の未登記増築部分は昭和49年頃に亡母が造ったものです。 3 物件1土地上に停車している車両の所有者はBの亡父です。 4 物件1土地の境界について、隣地の方々ともめている話は聞いたことはありません。 5 以上の話はAから聴取した内容です。 (電話による事情聴取)

(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

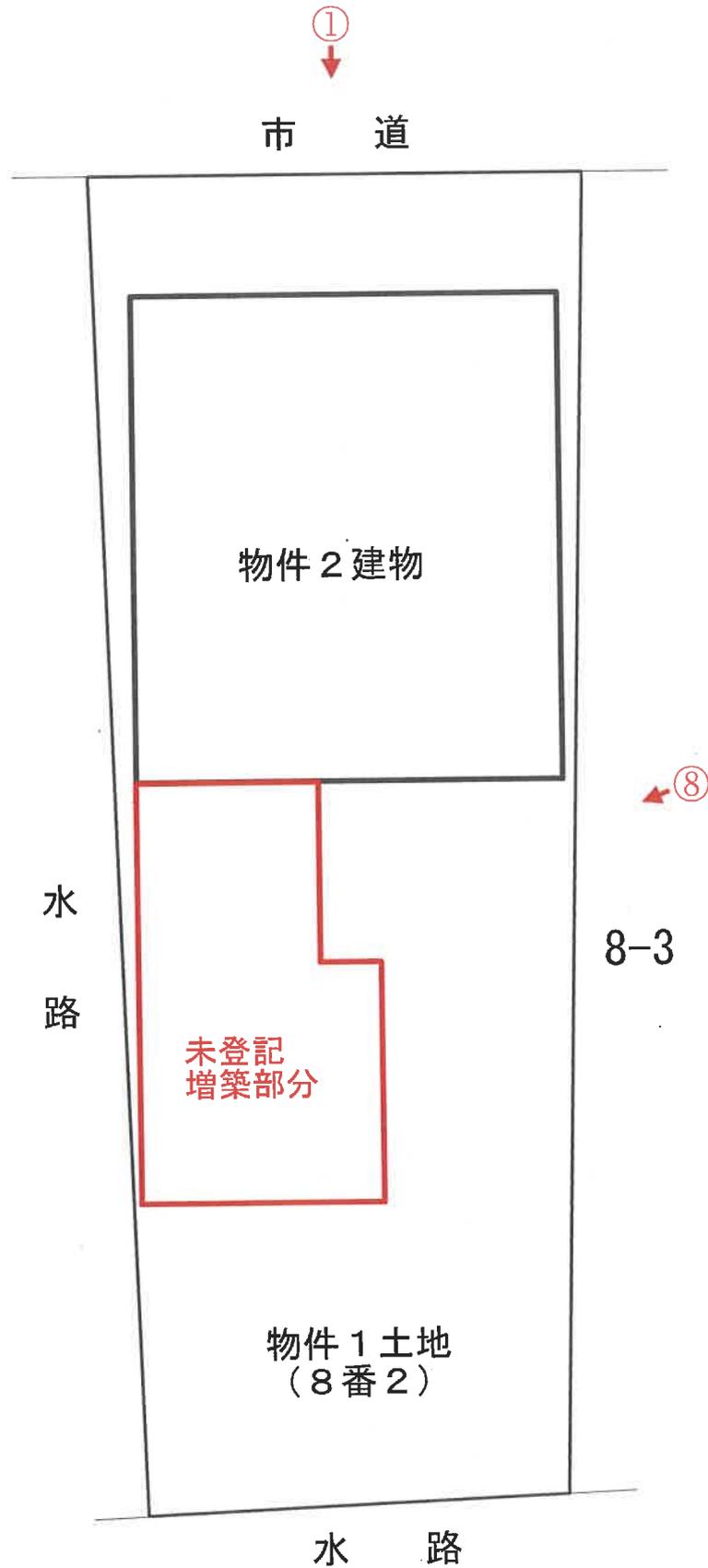
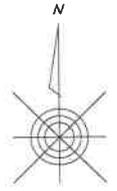
-
- 1 物件1、2土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1土地の北側が市道（藤江鶴見2号線）に接する土地で、同土地上に物件2建物が建てられている。
 - 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び第三者が占有する徴表が認められないこと、かつ、その他現認した状況を総合的に判断して、所有（共有）者らが居宅（空き家）として占有しているものと認めた。
 - 3 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが、関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、特に争いはないものと思料する。
 - 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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月25日(火) 8:40-8:50	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11月26日(水) 9:15-9:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年12月22日(月) 14:00-14:45	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 関係者から電話による事情聴取 室内立入調査・写真撮影(評価人同行)
7年12月23日(火) 11:20-11:30 15:10-15:20	大垣市役所課税課 中部運輸局岐阜運 輸支局	固定資産課税台帳登録事項証明書申請 登録事項等証明書申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

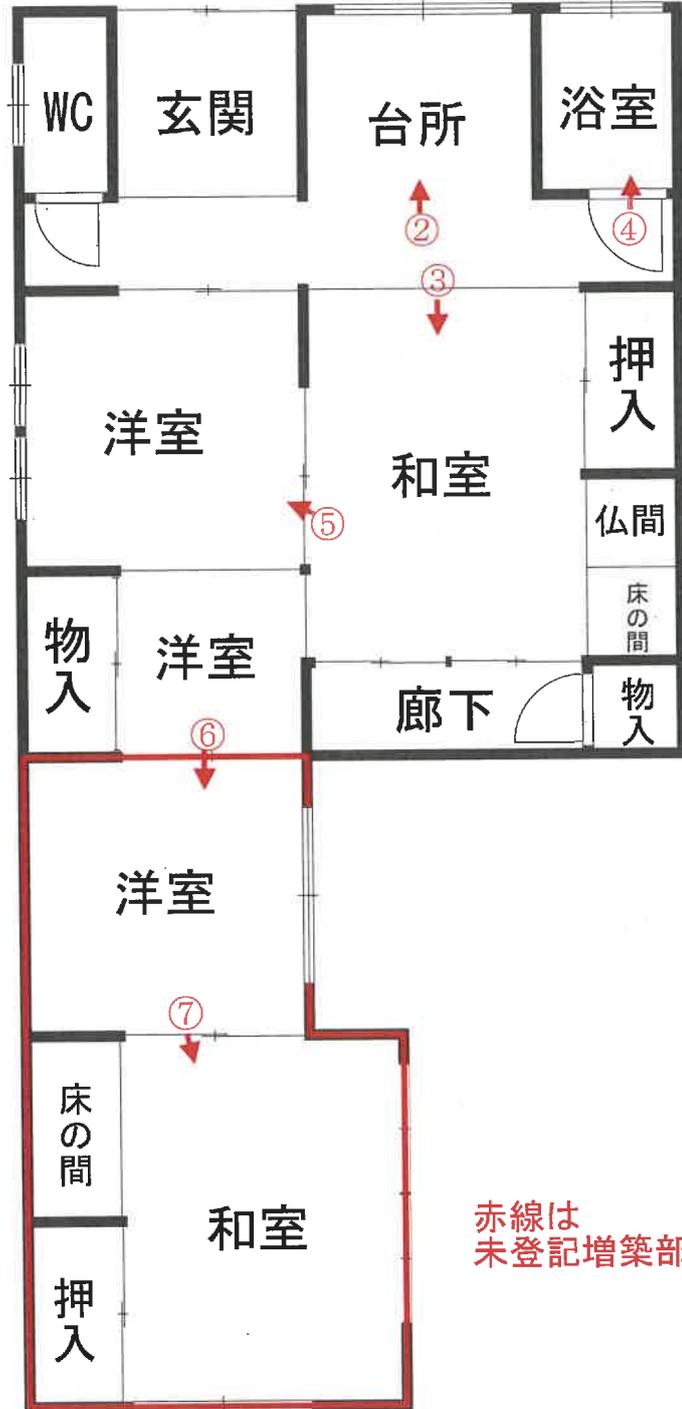
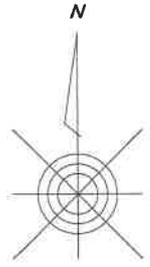
土地建物位置関係図（概略）



←○は写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第143号

建物間取図（概略）



←○は写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第143号

写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物内



写真3

物件2 建物内



写真4

物件2 建物内



写真5

物件2 建物内

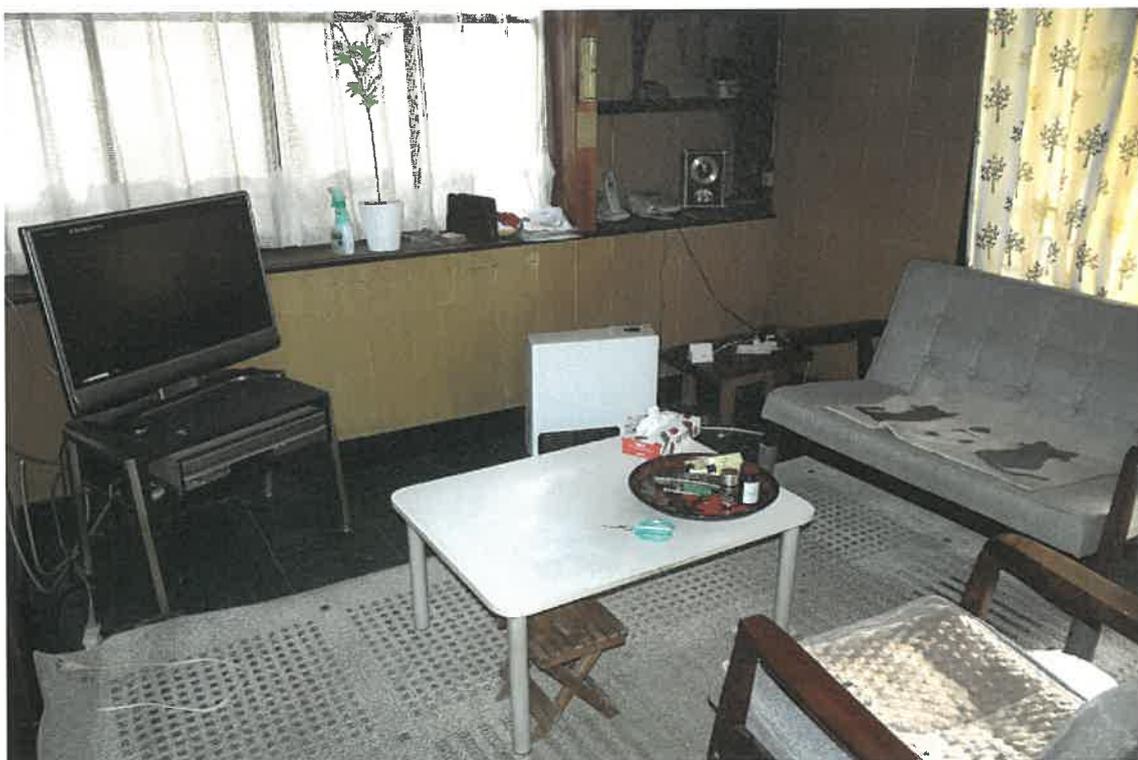


写真6

物件2 建物の未登記増築部分



写真7

物件2 建物の未登記増築部分



写真8

物件2 建物の増築部分



令和7年(ケ)第143号
令和7年12月22日現地調査
令和8年1月15日評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1069号
発行日付 令和8年1月16日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

一括価格	
金 5,280,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 2,310,000 円
物件2 (建物)	金 2,970,000 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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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。
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	大垣市鹿島町2丁目	左記に同じ
	地番	8番2	
	地目	宅地	
	地積	130.38㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況
2	所在	大垣市鹿島町2丁目8番地2	床面積以外は左記に同じ
	家屋番号	8番2	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建	
	床面積	1階	44.13㎡

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	東海道本線	大垣	南東方	1.9km
	名阪近鉄バス	岐垣線	旭町六丁目	北東方	150m
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に駐車場等も見られる大垣競輪場近くの住宅地域。				
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		準工業地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		22条区域		
そ の 他 の 規 制		大規模集客施設立地制限地区			
画 地 条 件	地 積		130.38㎡		
	間 口		約7.3m		
	奥 行		約21.0m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員8.2m舗装市道（藤江鶴見2号線・建築基準法42条1項1号道路）に等高に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象地は物件2建物の敷地として利用され、東側隣地は駐車場、西側隣地は倉庫、南側隣地は一般住宅である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
	ガス配管	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
特 記 事 項	<p><埋蔵文化財について>対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p><土壌等汚染について>昭和52年以降の住宅地図および登記簿より、以前から住宅であったことから、土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものはない。</p> <p><立地適正化計画>対象地は都市機能誘導区域外、居住誘導区域内である。</p>				

2 建物の概況及び利用状況 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	昭和37年12月9日
	経過年数	約63年
	経済的残存耐用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦垂鉛メッキ鋼板交葺
	外 壁	金属板
	内 壁	クロス、砂壁等
	天 井	竿天井、合板等
	床	フローリング、畳
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	登記部分44.13㎡、未登記部分21.03㎡ 合計65.16㎡
	増改築の有無	昭和49年増築部分有り (21.03㎡)
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5K
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<p><耐震について>新耐震基準(昭和56年)以前に建築された建物である。</p> <p><アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。</p> <p><その他>物件2建物の南側に未登記増築部分(21.03㎡)がある。</p> <p>(※建築時点は登記簿記載の建築年次である)</p>

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)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	71,100	0.97	130.38	0.95	8,542,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大垣 (県) -2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
71,800 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100 × 101	= 71,100 (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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
-2%	0%	3%	0%	101%

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。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路)	(その他)	相乗計
-3%	0%	0%	0%	0%	97%

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 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及び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/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	130,000	65.16	3%	254,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
3.00%	3.00%	3.00%	—	3%
経過年数	63年	経済的残存耐用年数	0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：現況面積

ウ 現価率： 定率法現価率＝残価率[累乗]（経過年数/経済的耐用年数）
 定額法現価率＝1-(1-残価率)×(経過年数/経済的耐用年数)
 採用現価率＝定額法現価率×(1-観察法減価率)

※昭和37年12月の新築部分は約63年経過、未登記増築部分は昭和49年の建築で約51年が経過しており、どちらも経済的耐用年数をすでに超過していることから、採用現価率は残価率と同じ3%を採用した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入
	ア (1①オ)	イ		ア×イ=ウ
1	8,542,000	0.55	法定地上権	4,698,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	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)
	万円未満四捨五入					
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ) × ウ × エ × オ
1	8,542,000	-4,698,000	/	100.0%	60.0%	2,310,000
2	254,000	4,698,000	100.0%	100.0%	60.0%	2,970,000
一括価格 (合計)						5,280,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特になし

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

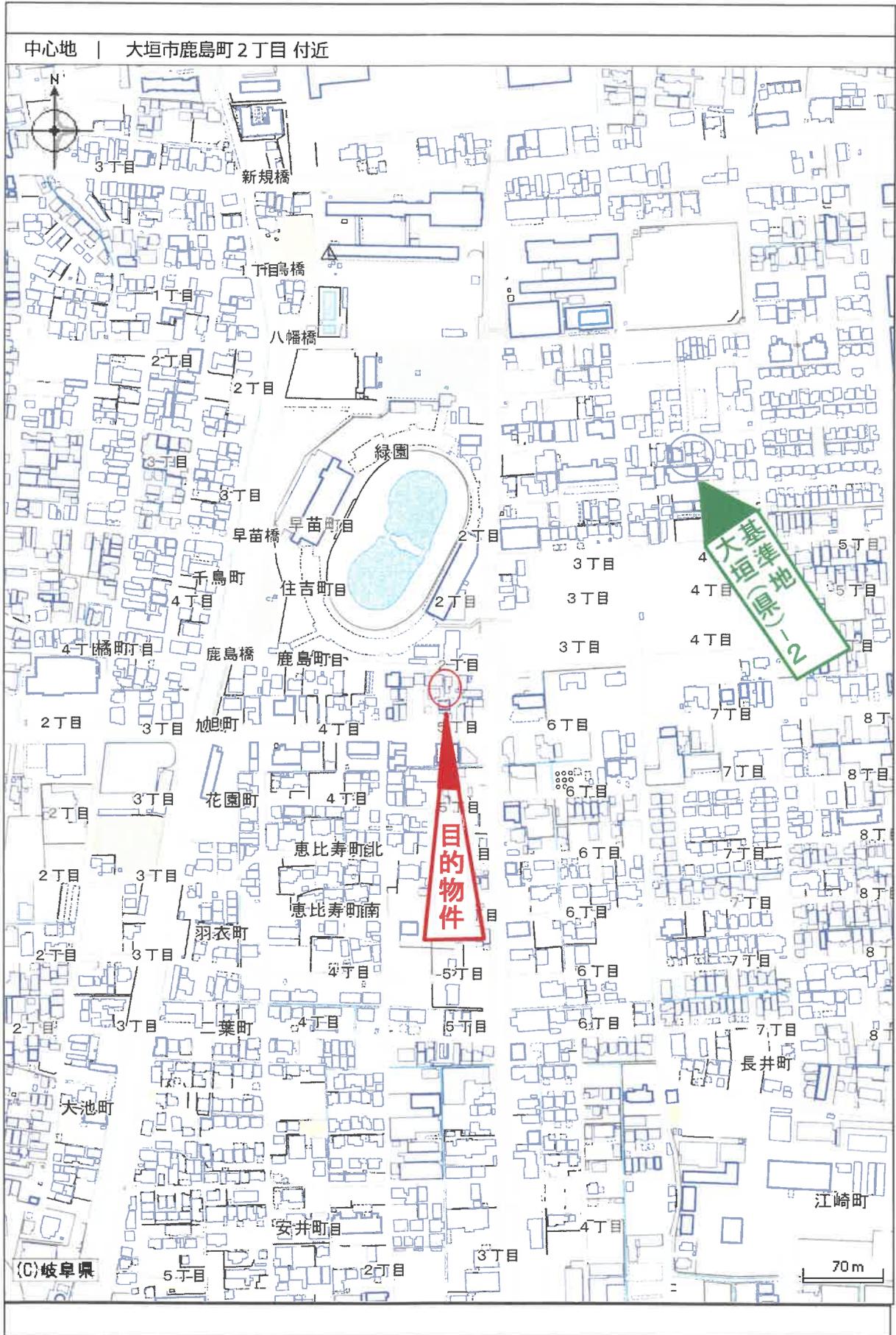
地価調査	大垣（県）-2
（所 在）	大垣市緑園71番4
（価 格）	71,800 円/m ²
（位 置）	JR東海道本線 大垣駅1,900m（道路距離）
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	237 m ²
（供給処理）	上水道、下水道、ガス
（接面街路）	北6m舗装市道
（用途指定等）	市街化区域 準工業地域 （建蔽率60%、容積率200%）
（地域の概要）	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

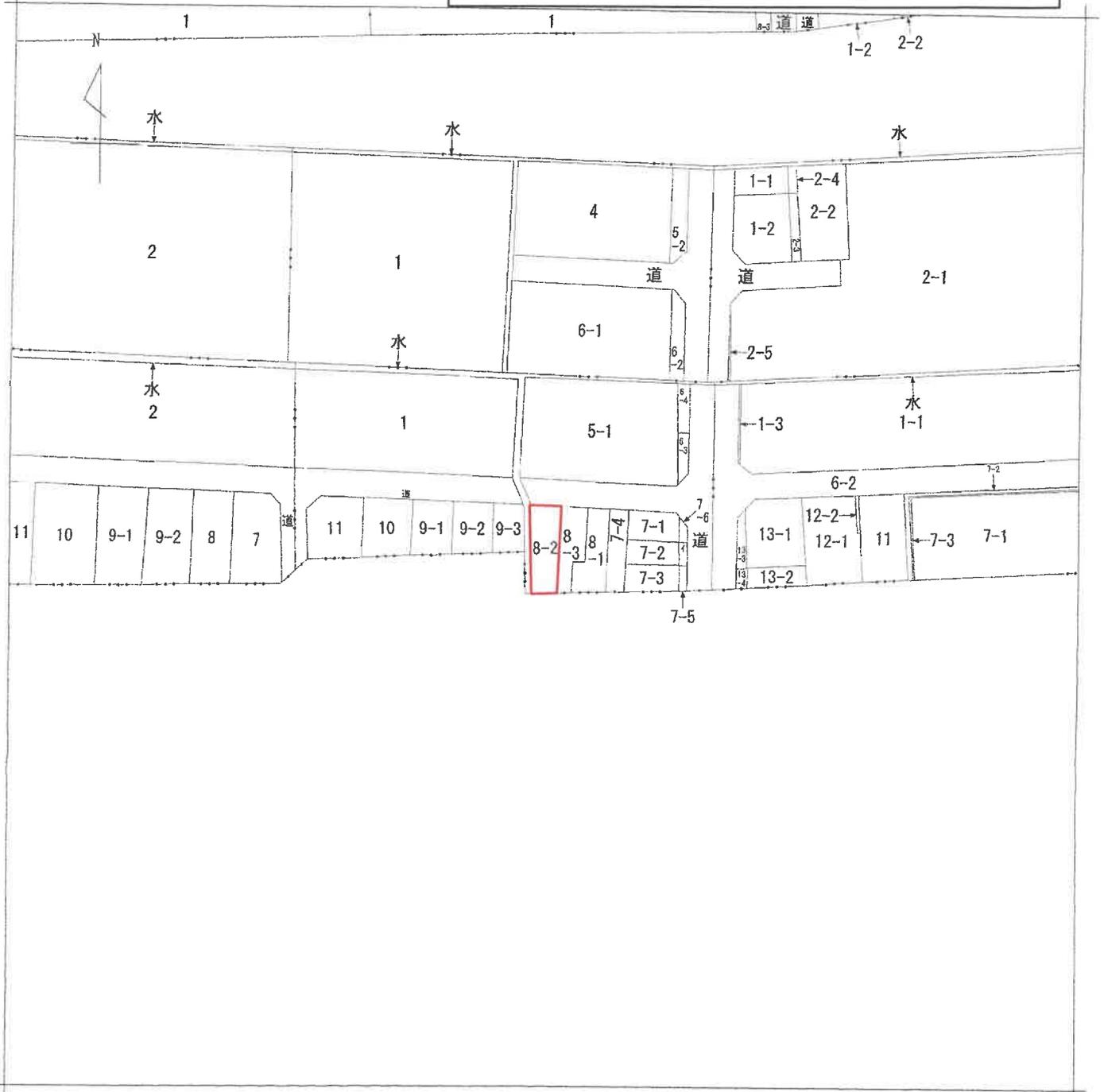
以 上

目的物件等の位置図



令和7年(ケ)第143号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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。

地番区域見出し	B	住吉町 2丁目	住吉町 3丁目	A	鹿島町1丁目
	A	F		B	住吉町1丁目
				C	早苗町1丁目
				D	早苗町2丁目
					鹿島町3丁目

つづく

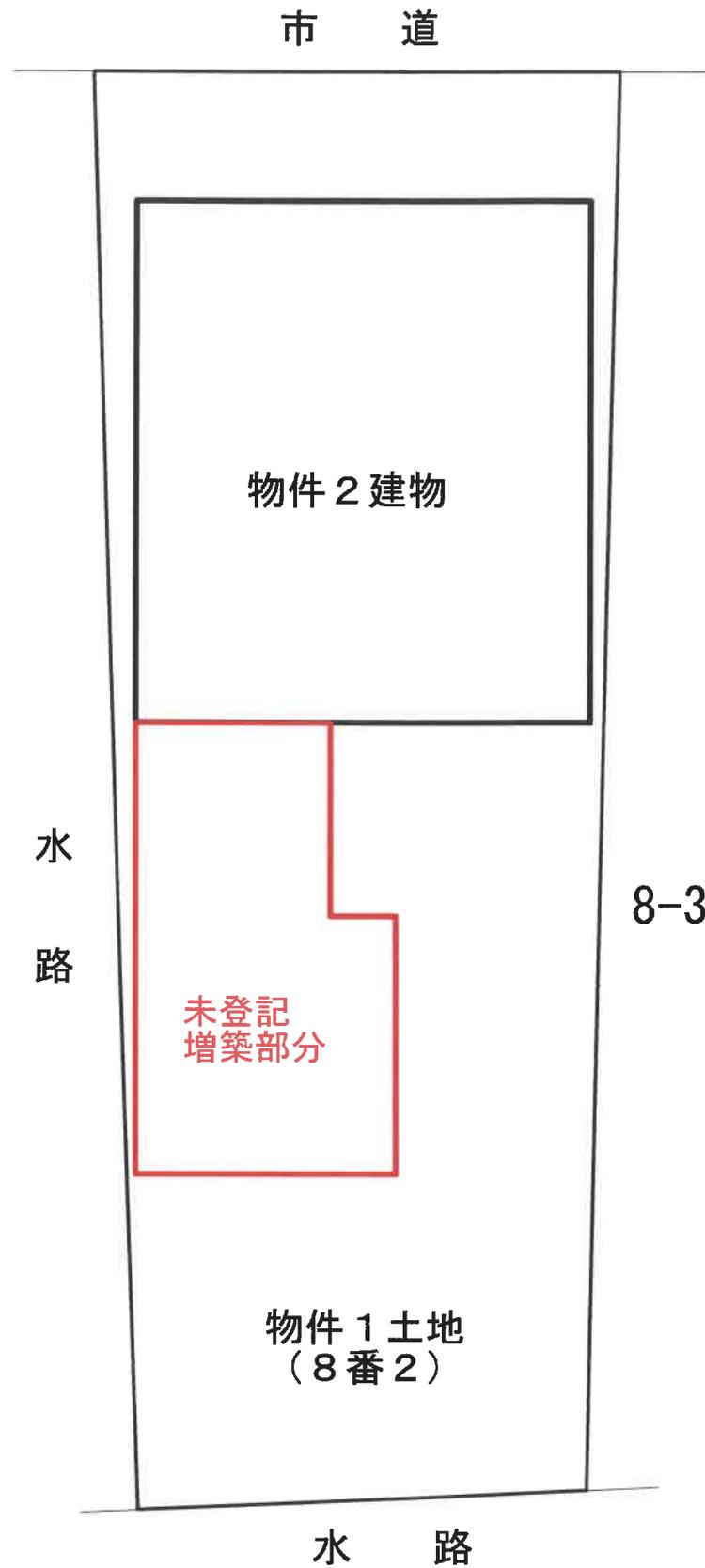
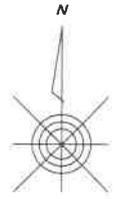
請求部	所在	大垣市鹿島町二丁目			地番	8番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

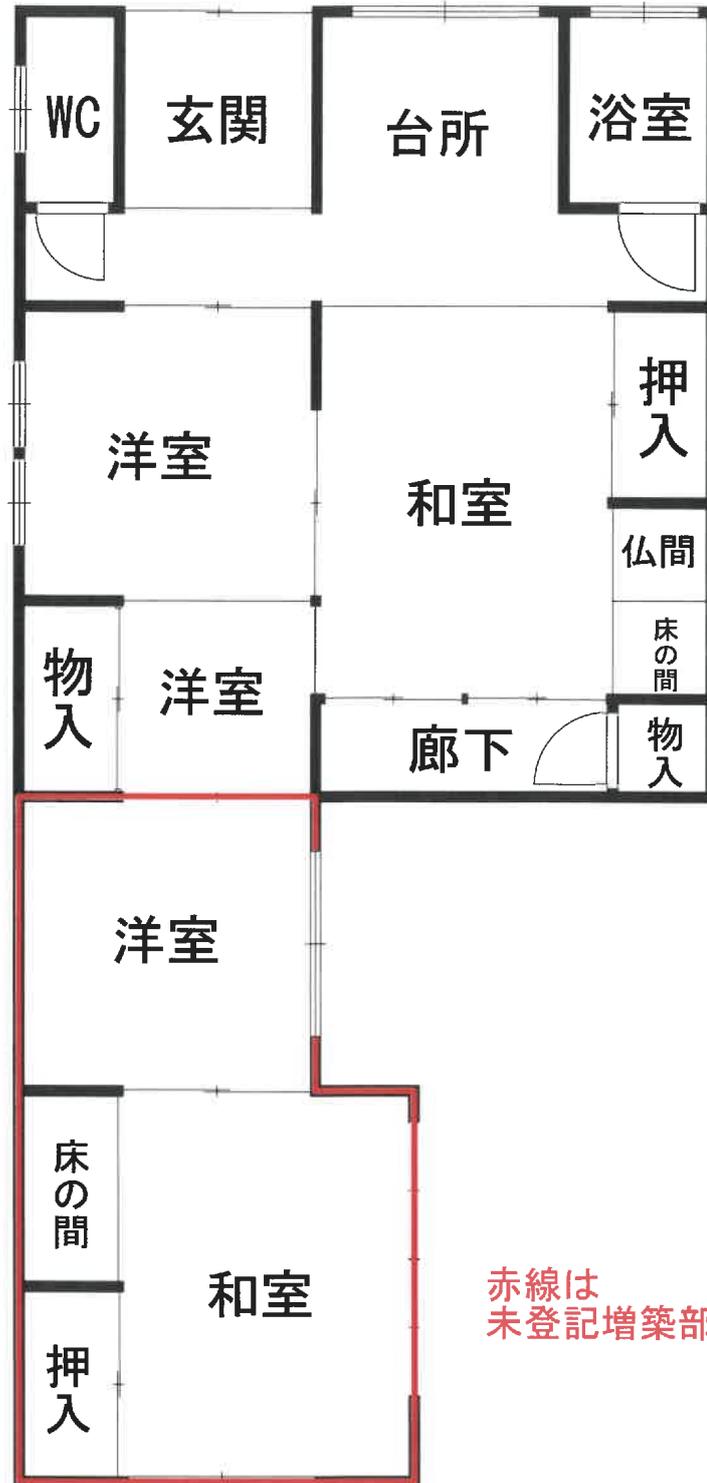
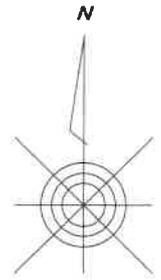
令和7年4月22日
東京法務局

土地建物位置関係図（概略）



令和7年（ケ）第143号

建物間取図（概略）



令和7年（ケ）第143号

現況写真



物件1土地



物件1土地

物件2建物
未登記増築部分