

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なになります。

※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 4月15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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 4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 5月26日 午前10時00分から 令和 8年 5月26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 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市和合本町一丁目 |
| | 地 番 | 366番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 299.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市和合本町一丁目366番地1 |
| | 家屋 番号 | 366番1 |
| | 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 88.32平方メートル
2階 35.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市和合本町一丁目 |
| | 地 番 | 366番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 299.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市和合本町一丁目366番地1 |
| | 家屋 番号 | 366番1 |
| | 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 88.32平方メートル
2階 35.34平方メートル |



令和7年(ケ)第161号

令和8年1月13日受理

令和8年2月25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 | 大垣市和合本町一丁目 |
| | 地 番 | 366番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 299.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市和合本町一丁目366番地1 |
| | 家屋 番号 | 366番1 |
| | 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 88.32平方メートル
2階 35.34平方メートル |

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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地に、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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用し、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"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <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
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、物件1、2土地建物（以下「本件物件」という。）所有者です。物件2建物は、私が居住しています。第三者に貸している部分はありません。2 物件2建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。また、同建物内で小型犬を1匹飼っています。3 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 本件物件の状況は、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土地の形状は旗竿地であり、その竿地部分の概ね東側が市道に接しており、同土地上に物件2建物が建てられている。なお、物件2建物の東側の一部分に車庫・物置スペース（屋根が共通の工作物）が存在する。
- 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有者が居宅として占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
- 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、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。
- 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)

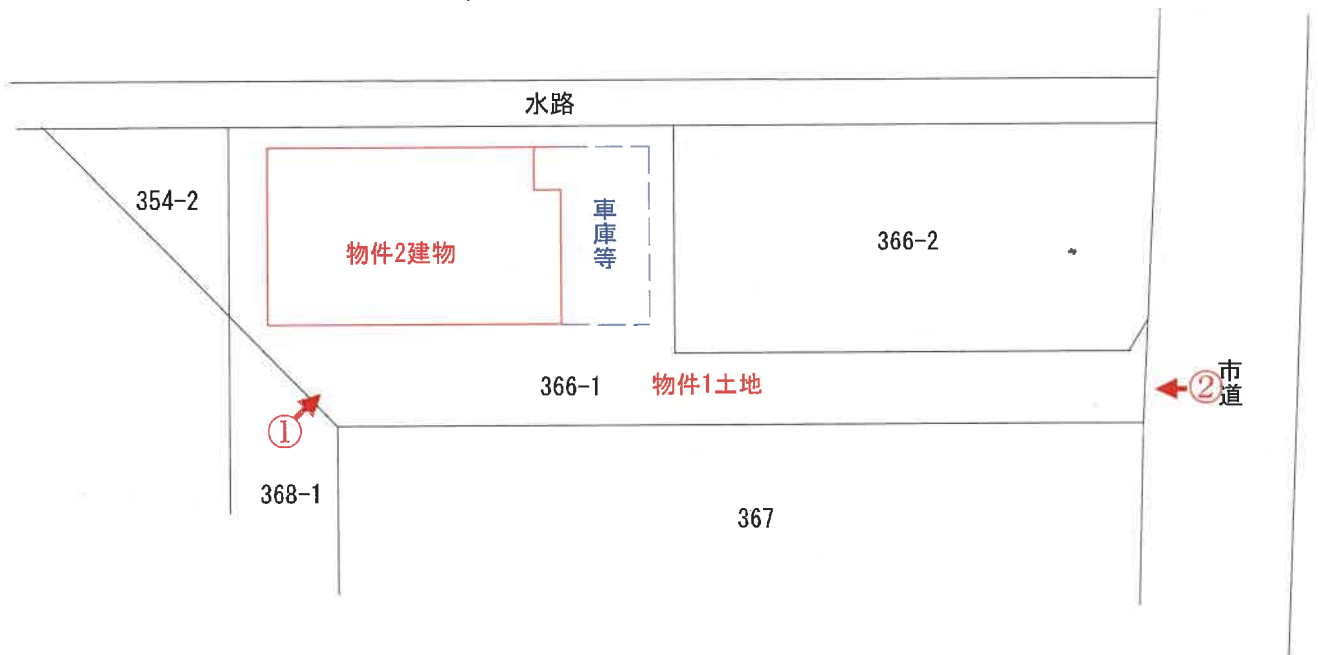
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月14日(水) 16:45-16:55	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
8年1月16日(金) 13:00-13:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年2月18日(水) 10:00-10:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 所有者から事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月18日 目的物件はインターホンを鳴らし、所有者名を連呼したが建物内からの反応がなかったため不在であると思料した。また、目的物件は無施錠であったので立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入ったところ、所有者が在宅していた。</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

(5 枚目)

[土地建物位置関係図(概略)]

令和7年(ケ) 第161号



←○は写真撮影位置・方向

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)]

令和7年(ケ)161号

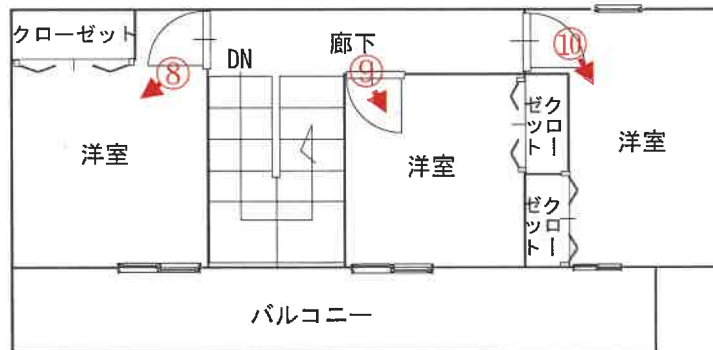
物件2建物



1F



2F



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件2建物

カーポート (工作物)



物件1土地

写真2



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

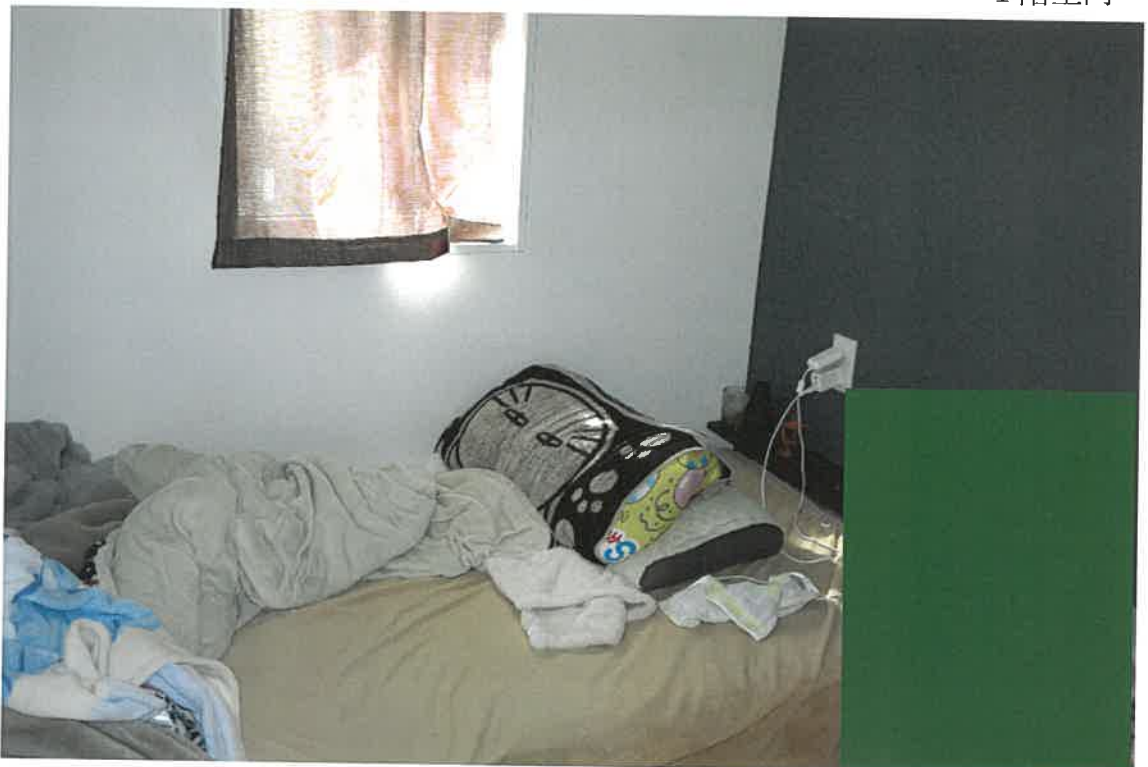


写真7

物件2建物

1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10

物件2建物

2階室内



令和7年（ケ）第161号

令和8年2月18日 現地調査

令和8年3月4日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第08-0301号

発行日付 令和8年3月5日

評 価 人 不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,740,000 円
物件2 (建物)	金15,820,000 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	大垣市和合本町一丁目	同じ	
	地 番	366番1		
	地 目	宅地		
	地 積	299.17 m ²		
2	所 在	大垣市和合本町一丁目366番地1	同じ	
	家屋番号	366番1		
	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		88.32m ²
		2階		35.34m ²
延べ		123.66m ²		
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	大垣駅	北東	3.0km
	名阪近鉄バス	---	小野停	北西	900m
付近の状況	中規模一般住宅を主体に、アパート、事業所等も見られる住宅地域。				
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1種住居地域			
	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：居住誘導区域			
画地条件	地積	299.17㎡			
	間口	約4m			
	奥行	約39m			
	形状	不整形(旗竿状)			
接面道路	東側幅員約6.3mの舗装市道(38 開発和合本1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。なお、物件2建物の東側に車庫・物置スペース(屋根は物件2建物と共通)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	<ul style="list-style-type: none"> 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)	令和5年12月18日
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	2年
	経済的残存耐用年数	33年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	カラーGL鋼板、窯業系サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	123.66㎡
	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	やや優る
	使用資材	やや優る
	施 工	やや優る
保守管理の状態	1階LDKの壁クロスの一部にひび割れが見られる。なお、室内は動産類が散乱しており、管理状態はやや悪い。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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ませんので不明です。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	48,500	0.70	299.17	1.00	10,157,000

ア 標準価格

地価公示 大垣-26

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$60,200 \text{ 円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/100.0 \times 100/125.0 \approx 48,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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： 0.70 不整形（旗竿状）△30%

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	200,000	123.66	0.84	20,775,000

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95%（通算期間35年、経過年数2年、残価率5%）

定率法の現価率84%（通算期間35年、経過年数2年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定率法を重視した。

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/m ²) イ 法定地上権	敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	10,157,000	0.55	5,586,000

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	10,157,000	-5,586,000	---	1.00	0.60	2,740,000
2	20,775,000	+5,586,000	1.00	1.00	0.60	15,820,000
一括価格(合計)						18,560,000

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-26)
所 在 : 大垣市小野3丁目6番10
価 格 : 60,200 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「大垣」駅約2.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 191㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北6.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・準工業地域(60、200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地も多い住宅地域

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

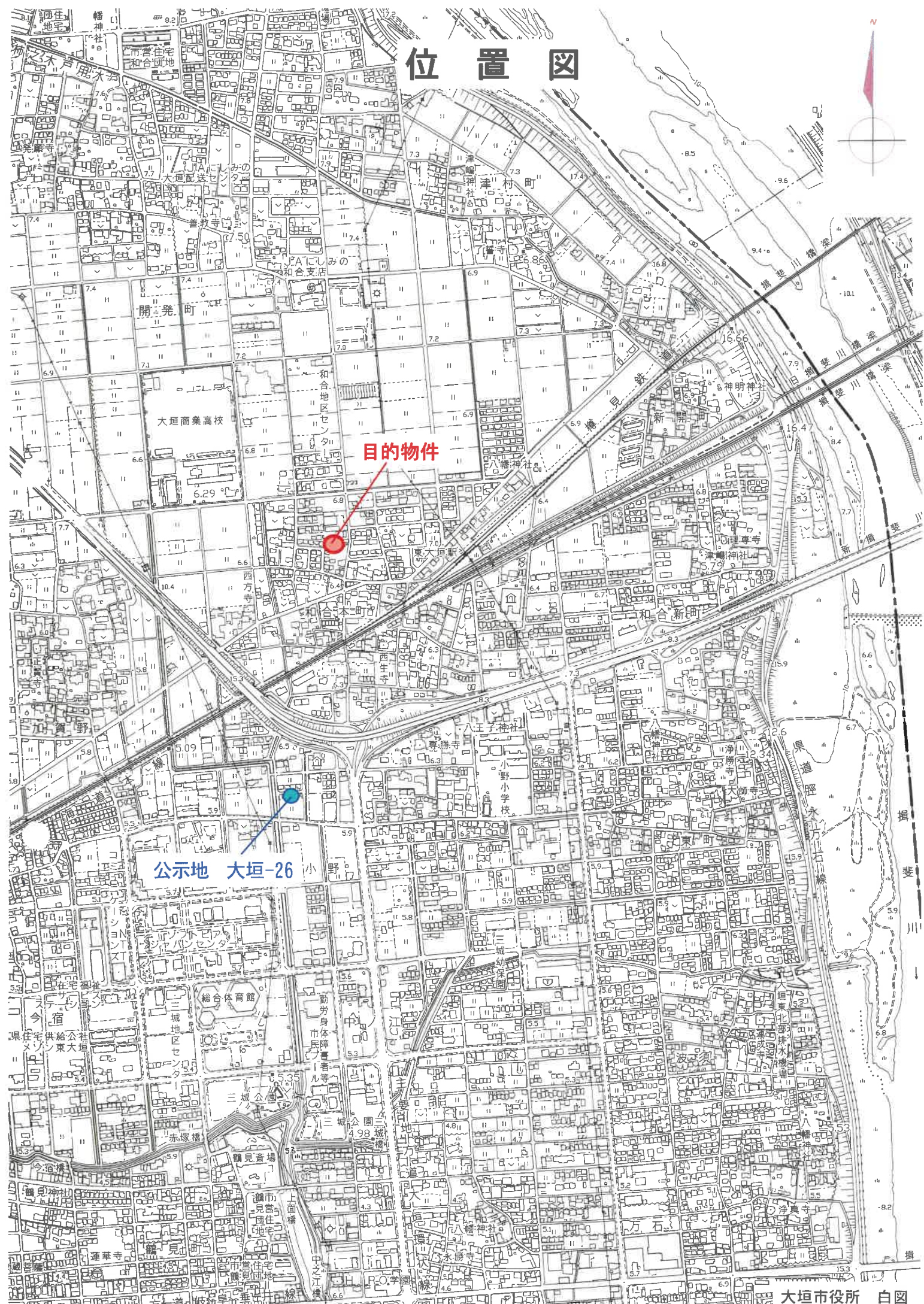
位置図



目的物件



公示地 大垣-26 小



公 図 写

イ 580 ハ 437-1 ホ 470-17
 ロ 589 ニ 470-26



(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 和合本町1丁目
 B 和合本町1丁目

請求部	所在	大垣市和合本町一丁目		地番	366番1	
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			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。

(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和8年1月14日

岐阜地方務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：令和5年12月22日

公用

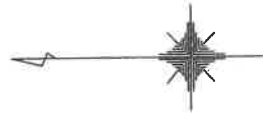
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方公務局大垣支局管轄)
令和8年1月14日 岐阜地方公務局 登記官

建物図面

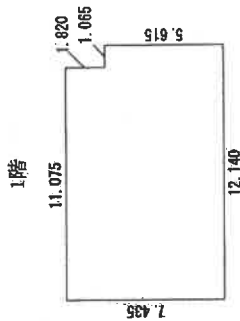
家屋番号 366番1

建物の所在 大垣市和合本町一丁目366番地1

物件2建物

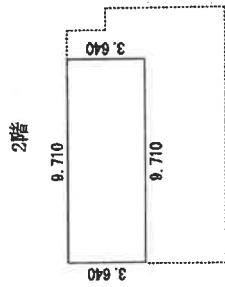


各階平面図



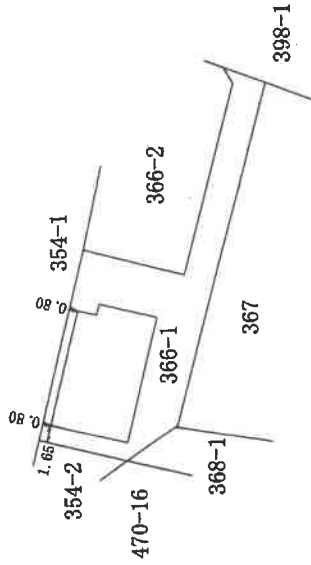
求積表

$1.820 \times 11.075 = 20.156500$
 $5.915 \times 12.140 = 68.166100$
 計 88.322600
 床面積 88.32 m²



求積表

$3.640 \times 9.710 = 35.344400$
 計 35.344400
 床面積 35.34 m²



作成者

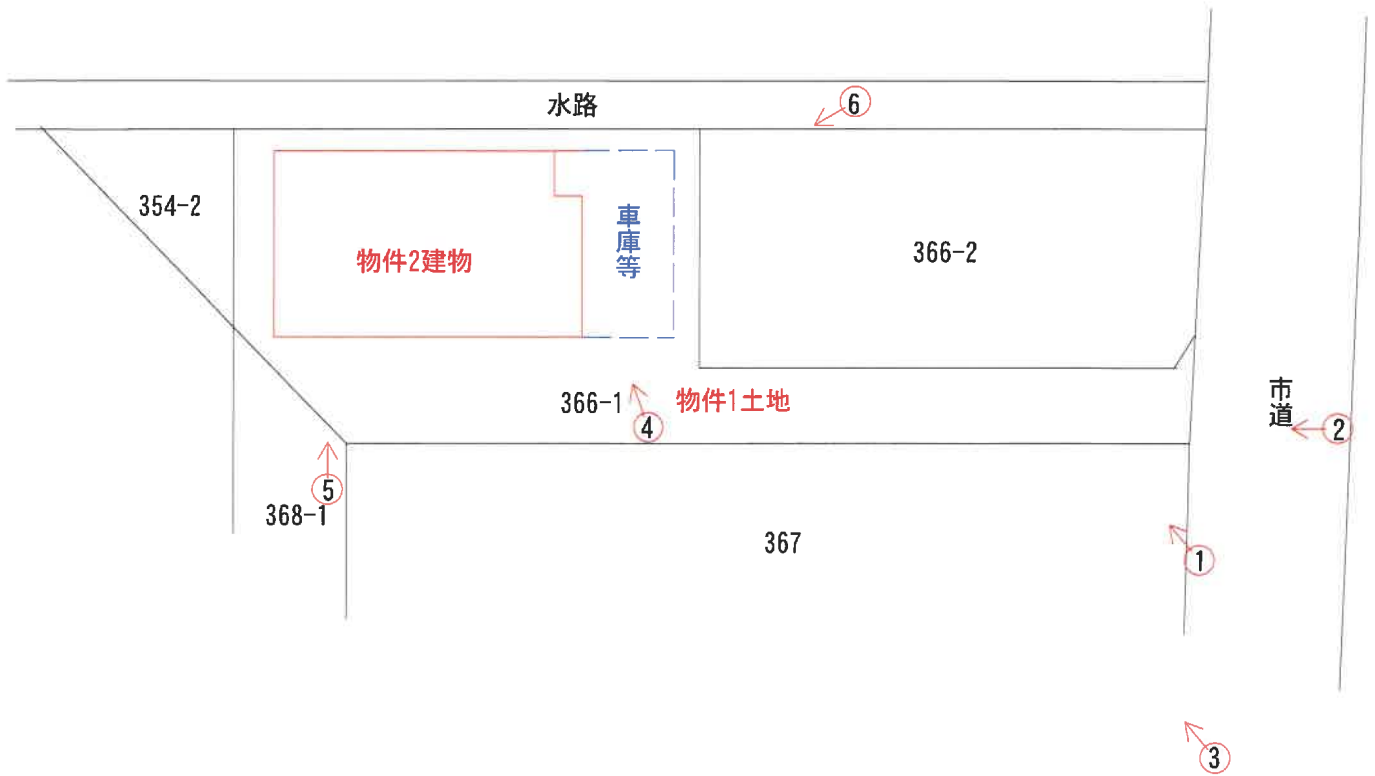
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

[土地建物位置関係図(概略)]

令和7年(ケ)第161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)]

令和7年 (ケ) 161号

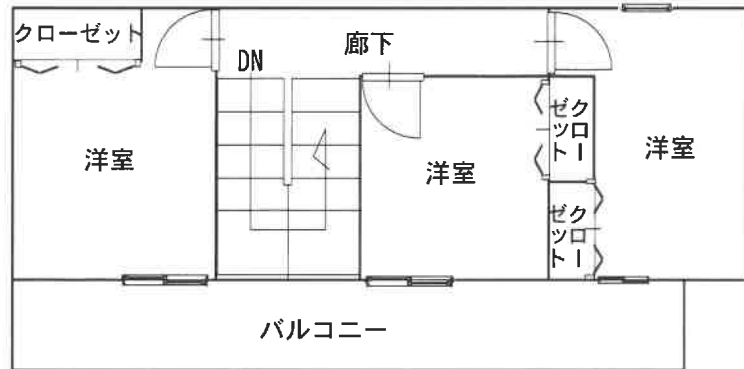
物件2建物



1F



2F



現況写真

①

物件 2 建物



物件 1 土地

②



物件 1 土地

③

物件 2 建物



④

物件 2 建物



物件 1 土地

⑤

物件 2 建物



⑥

物件 2 建物

