

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 6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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月13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 7月28日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市三津屋町一丁目 |
| | 地 番 | 54番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市三津屋町一丁目54番地4 |
| | 家屋 番号 | 54番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.30平方メートル
2階 63.61平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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 | 大垣市三津屋町一丁目 |
| | 地 番 | 54番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市三津屋町一丁目54番地4 |
| | 家屋 番号 | 54番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.30平方メートル
2階 63.61平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 84号
令和 7年 7月10日受理
令和 8年 3月25日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市三津屋町一丁目 |
| | 地 番 | 54番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市三津屋町一丁目54番地4 |
| | 家屋 番号 | 54番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.30平方メートル
2階 63.61平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 物件2建物には、現在、私が家族とともに住んでいます。犬を一匹飼っています。</p> <p>2 物件2建物に未登記付属建物はありません。</p> <p>3 物件2建物に未登記増築部分はありません。</p> <p>4 物件2建物に太陽光パネルは載っていません。</p> <p>5 物件2建物はオール電化ではありません。</p> <p>6 物件2建物に雨漏りはしません。</p> <p>7 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸していません。</p> <p>8 物件1土地の境界に争いは争いはありません。</p> <p>9 物件1土地の東側にカーポートがありますが、私が造りました。 (面接による聴取)</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

執行官の意見



- 1 物件1土地は、東側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件4建物には、クロスのひび割れしている部分がある。また、床の鳴る部分がある。そして、壁面が汚れており、床が剥がれている部分がある。洗面所には、床が剥がれたためにDIYで修理した痕がある。
- 4 物件1土地に生えている松の木の枝が南側隣地に越境している。
- 5 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 6 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

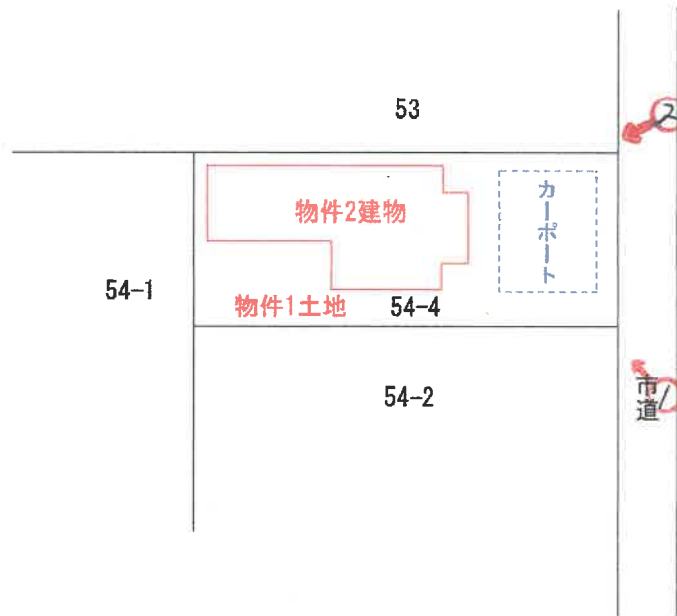
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月22日(火) 11:00-11:10	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年3月19日(木) 9:30-10:30	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、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。</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)]



令和7年(ケ)第84号



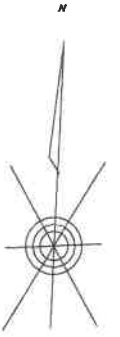
写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

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。

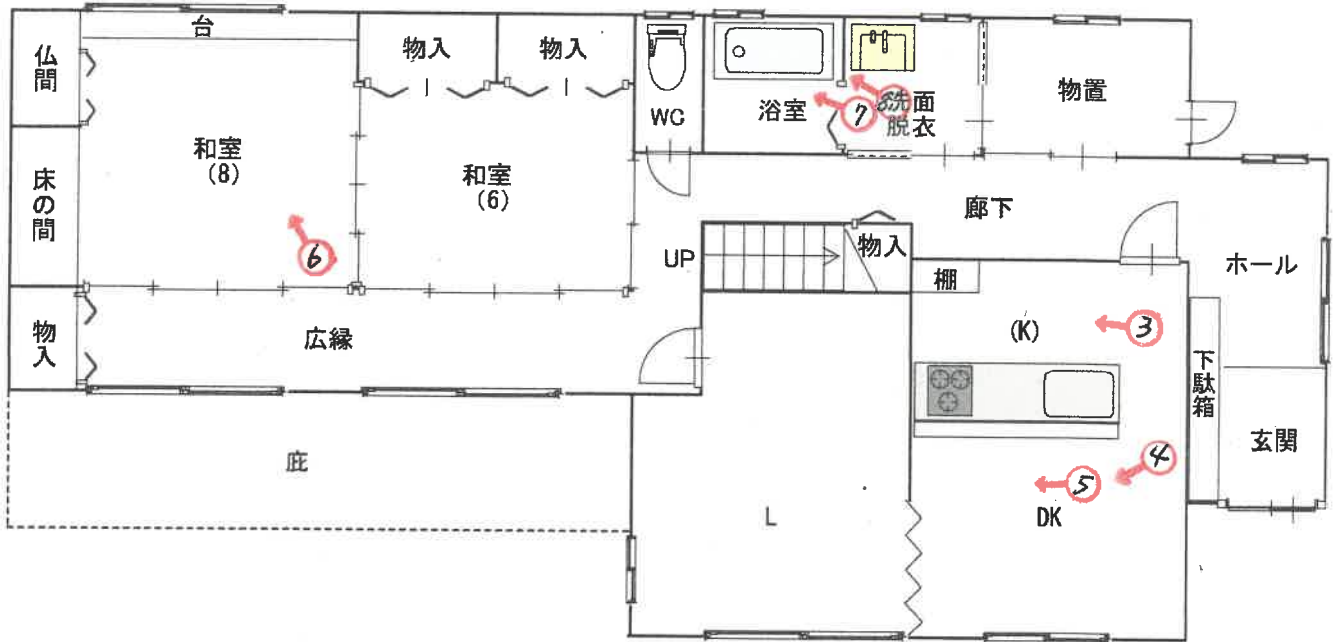
[建物間取図(概略)]

物件2建物

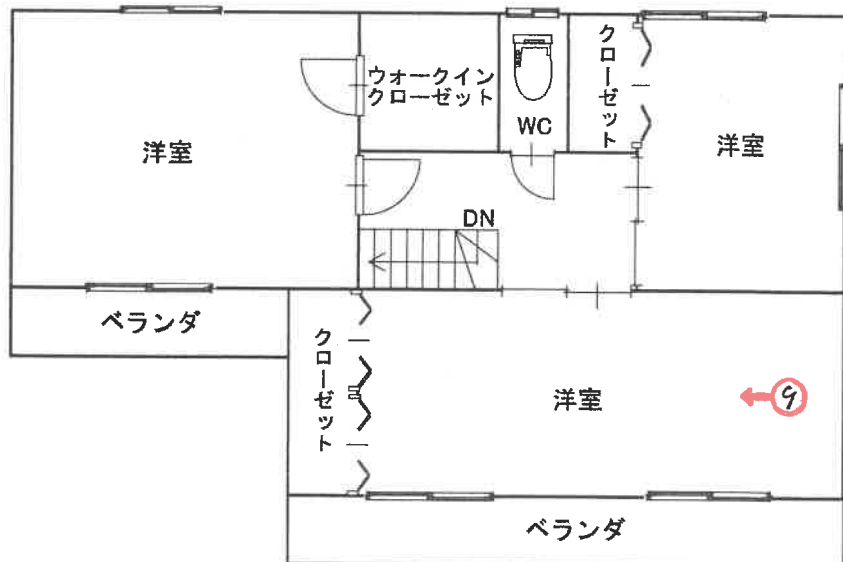
令和7年(ケ)84号



1F



2F



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 2 建物

物件 1 土地

カーポート

写真 2



物件 1 土地

カーポート

物件 2 建物

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 フローリングの剥がれ

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 1 階室内

床をDIYしている

写真 9



物件 2 建物 2 階室内

令和7年（ケ）第84号

令和8年3月19日

現地調査

令和8年3月26日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第08-0304号

発行日付

令和8年3月27日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,460,000 円
物件2 (建物)	金5,950,000 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	大垣市三津屋町一丁目	同じ	
	地 番	54番4		
	地 目	宅地		
	地 積	339.19 m ²		
2	所 在	大垣市三津屋町一丁目54番地4	同じ	
	家屋番号	54番4		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺2階建		
	床面積	1階		116.30m ²
		2階		63.61m ²
延べ		179.91m 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	3.0km
	名阪近鉄バス	---	三津屋停	南西	350m
付近の状況	中規模一般住宅を主体に、アパート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種中高層住居専用地域			
	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	339.19㎡			
	間口	約11.8m			
	奥行	約28.7m			
	形状	長方形			
接面道路	東側幅員約4.0mの舗装市道（2335三津屋領家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。また、カーポート（工作物）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"> ・水道は井戸水を使用している。また、接面市道部分には都市ガスの配管はなく、ガス利用はプロパンガスである。 ・物件1土地内の樹木（松等）の枝が南側隣地に越境している。 ・物件1土地の周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡N○8562、遺跡名：領家遺跡）の指定がある。なお、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8年6月25日
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	30年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	クロス、合板等
	天 井	クロス・合板等
	床	畳・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	179.91㎡
	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	クロスのひび割れ、壁面の汚れが目立つ状況で、1階LDK、脱衣洗面の床に損傷が認められる。なお、室内で小型犬1匹を飼っている。以上、保守管理の状態はやや悪い。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	<p>・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が、石綿・石綿含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であり、注意を要します。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。</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)

物件1の更地価格を算出し、これに必要な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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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	53,600	0.88	339.19	0.80	12,799,000

ア 標準価格

地価公示 大垣-18

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$53,400 \text{ 円/m}^2 \times 100.3/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 53,600 \text{ 円/m}^2$$

◇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： 0.88 画地規模△5%、間口と奥行の関係△5%、
相隣関係△2% (枝が越境) (計△12%)

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/m ²) ア	延床面積 (m ²) 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	179.91	0.10	2,879,000

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19% (通算期間35年、経過年数30年、残価率5%)

定率法の現価率8% (通算期間35年、経過年数30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	12,799,000	0.55	7,039,000

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	12,799,000	-7,039,000	---	1.00	0.60	3,460,000
2	2,879,000	+7,039,000	1.00	1.00	0.60	5,950,000
一 括 価 格 (合 計)						9,410,000

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-18)
所 在 : 大垣市三津屋町1丁目57番5
価 格 : 53,400 円/m²
位 置 : JR東海道本線「大垣」駅約3.0kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 228m²
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北4.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種中高層住居専用地域 (60、200)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の他アパートも見られる住宅地域

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

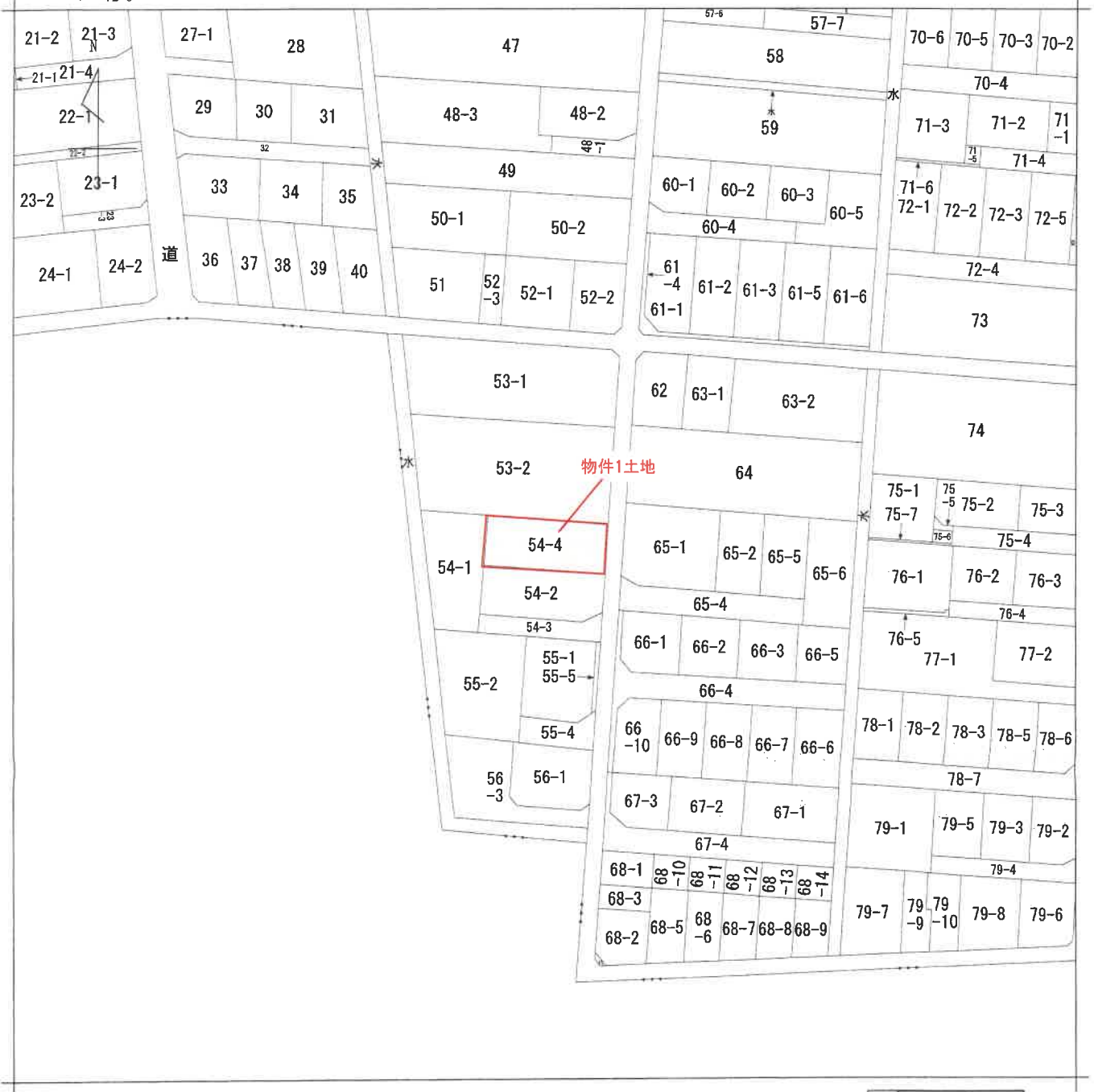


公示地 大垣-18

目的物件

公 図 写

イ 57-4
72-6 ハ 68-4



(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。



請求部	所在	大垣市三津屋町一丁目		地番	54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			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7月22日

岐阜地方方法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

公用

登記年月日：平成7年6月8日

公用

令和7年7月22日 岐阜地方務局

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。
(岐阜地方務局大垣支局管轄)

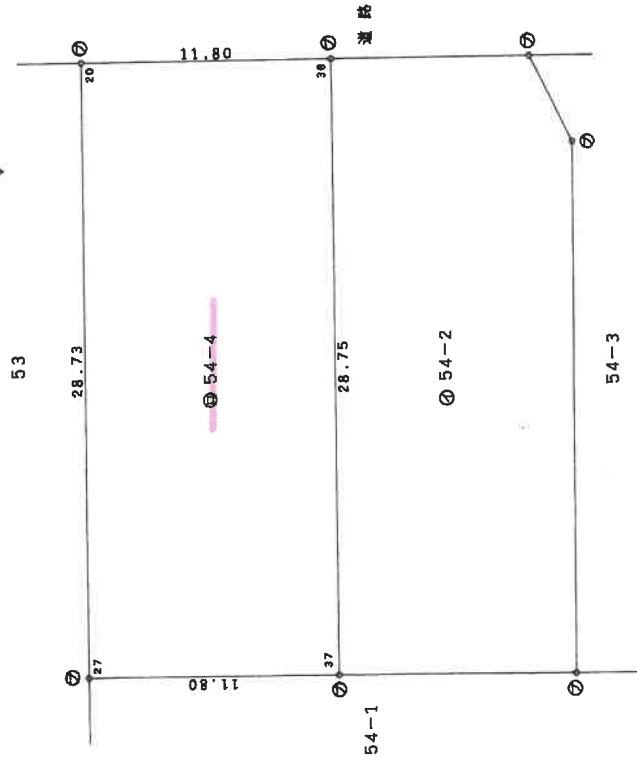
038256

前 54-2 後 54-2

土地積測量図

地番	54-4	54-2
土地の所在	大垣市三津屋町1丁目	

物件1土地



② --- プラスチック杭

求積表

地番	⑤ 54-4		⑥ 54-2	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
27	114.542	106.860	-29.832	-3417.018844
37	102.807	105.712	27.391	2812.802327
36	99.908	134.321	29.832	2690.395782
20	111.043	135.544	-27.391	-3054.864123
		合計		-978.382848
		面積		339.1814740
		地積		339 m ²

地番	⑦ 54-2	
公積	合計面積	積地
861.27820	339.1814740	322.087280
	地積	322 m ²

製作者	申請人	縮尺	1 / 250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：17-2

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成8年7月1日

令和7年7月22日 岐阜地方公務局

登記官

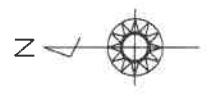
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方公務局大垣支局管理)

344958

各階平面図
建築物各階平面図

家屋番号	54-4
建築物の所在	大垣市三津屋町1丁目54番地4

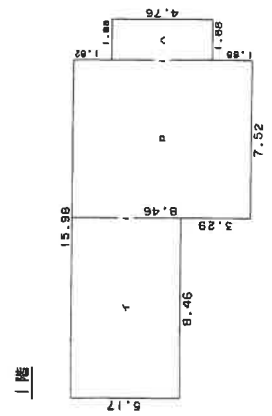
物件2建物



1階

求積表	
イ	8.46 x 5.17 = 43.7382
ロ	7.52 x 8.46 = 63.6192
ハ	1.08 x 4.76 = 5.1408
計	116.5062

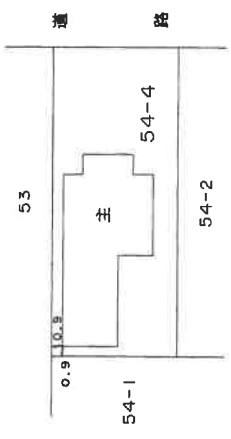
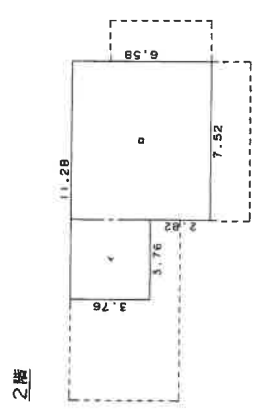
床面積 116.50㎡



2階

求積表	
イ	3.76 x 3.76 = 14.1376
ロ	7.52 x 6.58 = 49.4816
計	63.6192

床面積 63.61㎡



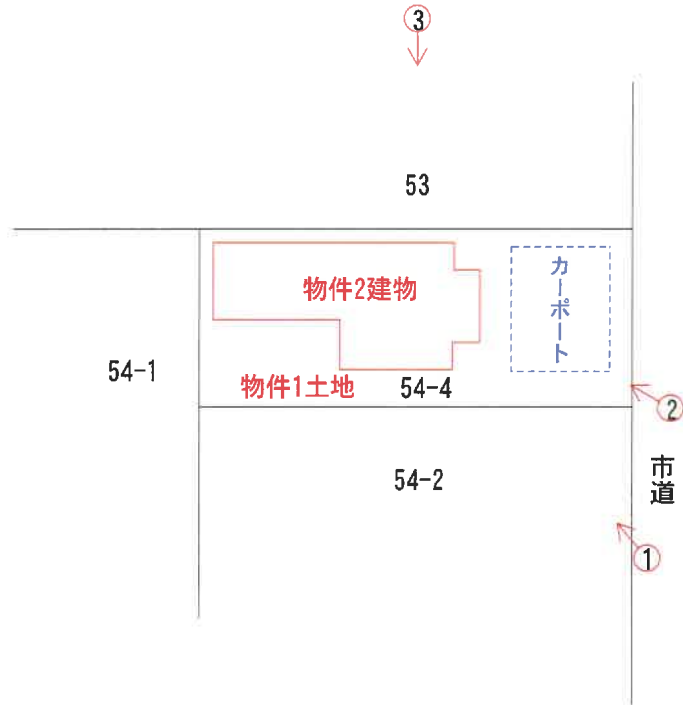
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(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84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。

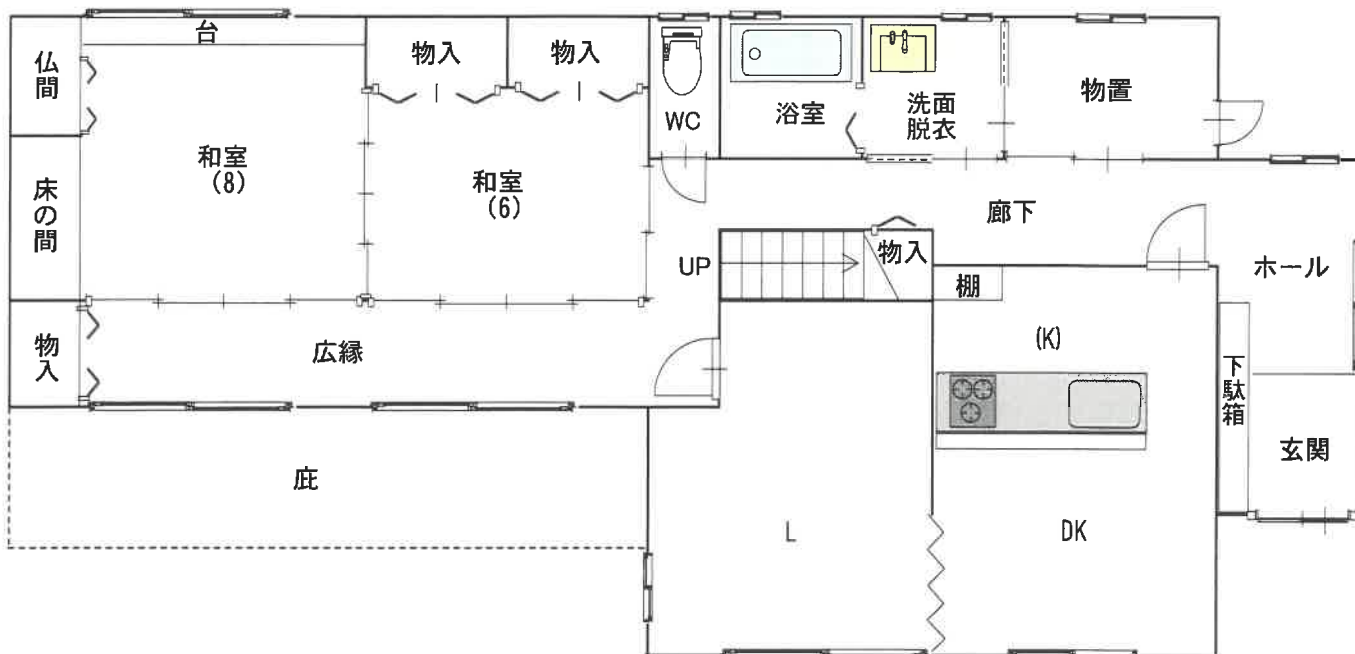
[建物間取図 (概略)]

物件2建物

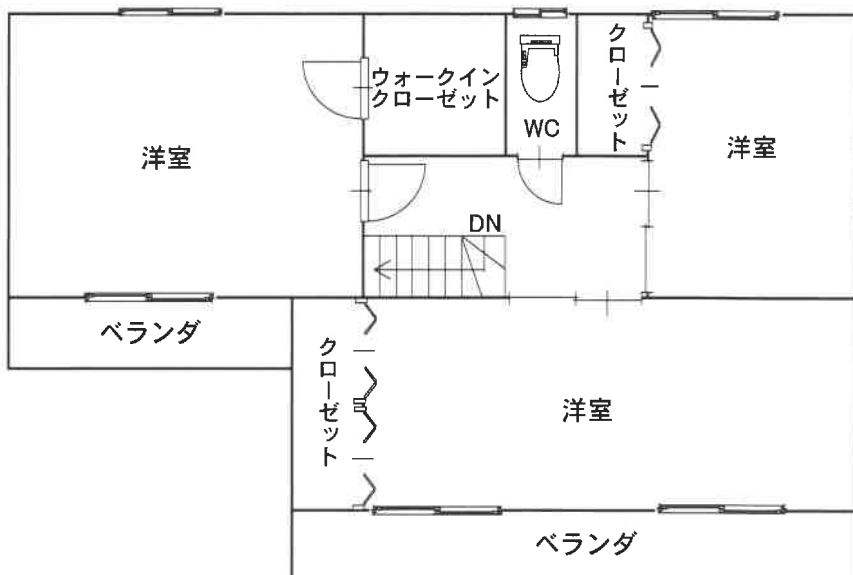
令和7年 (ケ) 84号



1F



2F



現況写真

①

物件2建物



②

物件2建物

カーポート



物件1土地

③

物件 2 建物



④

井戸ポンプを撮影

