

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 尾 藤 賢 二

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 | 大垣市綾野六丁目 |
| | 地 番 | 23番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市綾野六丁目23番地3 |
| | 家屋 番号 | 23番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 | 大垣市綾野六丁目 |
| | 地 番 | 23番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市綾野六丁目23番地3 |
| | 家屋 番号 | 23番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和7年(ケ)第171号
令和8年2月3日受理
令和8年3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 | 大垣市綾野六丁目 |
| | 地 番 | 23番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市綾野六丁目23番地3 |
| | 家屋 番号 | 23番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02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
■近隣住民(女性)	1 物件2建物は、空き家状態だと思います。 2 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ないです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

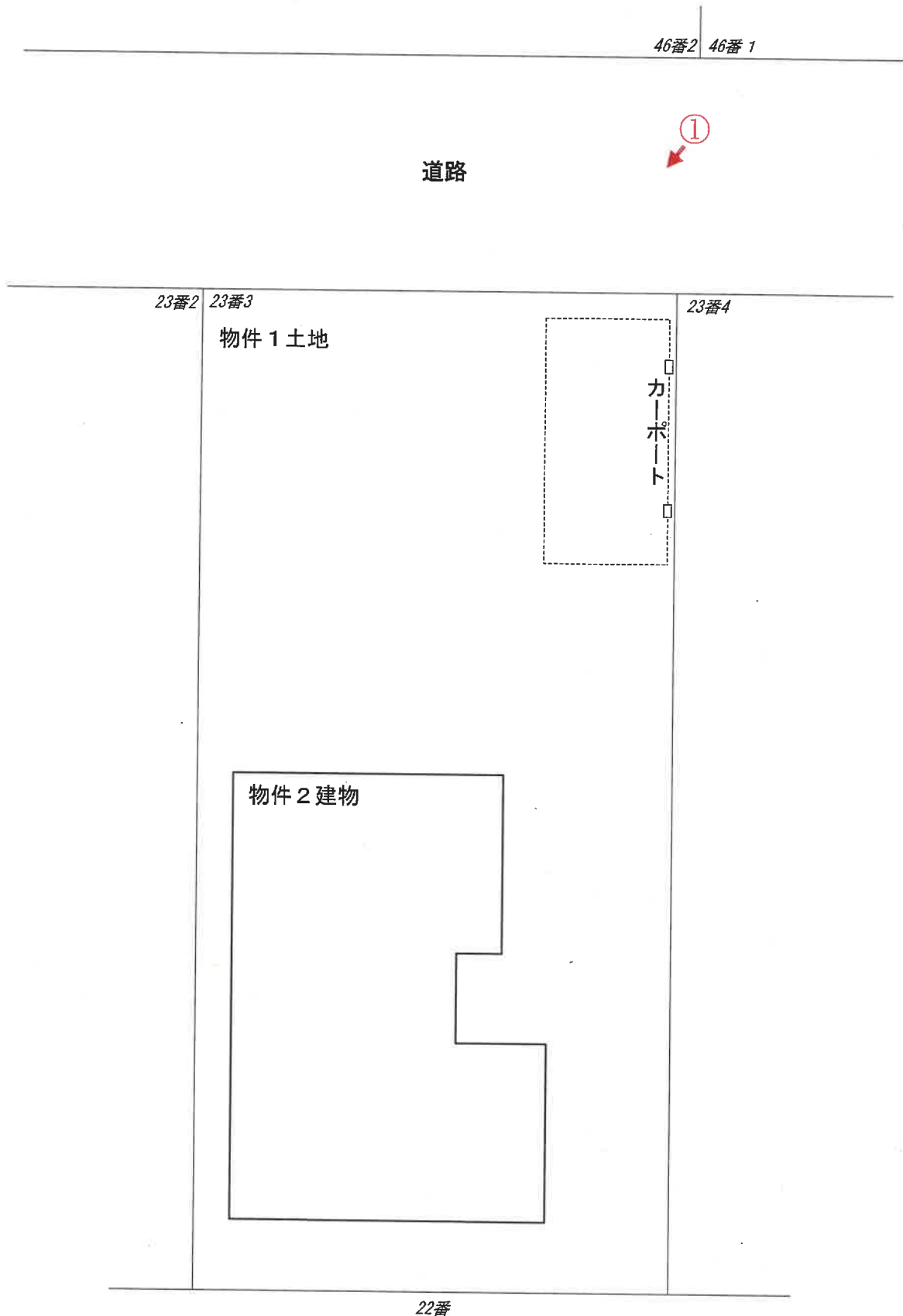
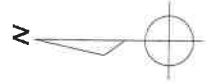
-
- 1 物件1, 2土地建物の状況は, 別紙土地建物位置関係図, 建物間取図及び添付写真のとおりであり, 物件1土地の東側が道路に接する土地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 同土地上に土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート(工作物)が存在する。
 - 2 物件2建物の占有状況は, 調査当日に所有者は不在であり所有者宛に照会書を送付したが回答書の提出はなかったが, 関係人の陳述及び第三者が占有する徴表が認められないこと, かつ, その他現認した状況を総合的に判断して, 所有者が居宅(空き家)として占有しているものと認めた。
 - 3 物件2建物には太陽光発電システムが設置され, 同建物の外壁にパワーコンディショナーが存在すること及びそれらの設置状況から総合勘案すると, 取外しには過大な費用が掛かることが予想されることから, 同建物に符合しているものと思料される。
 - 4 物件2建物1階リビングダイニング及び同2階北側洋室内の壁に損傷個所が確認できた。(写真9, 10参照)
 - 5 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。
 - 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
8年2月6日(金) 9:30-9:40	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2月6日(金) 15:50-16:05	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年3月3日(火) 9:15-9:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 近隣住民から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
<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3月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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。</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）

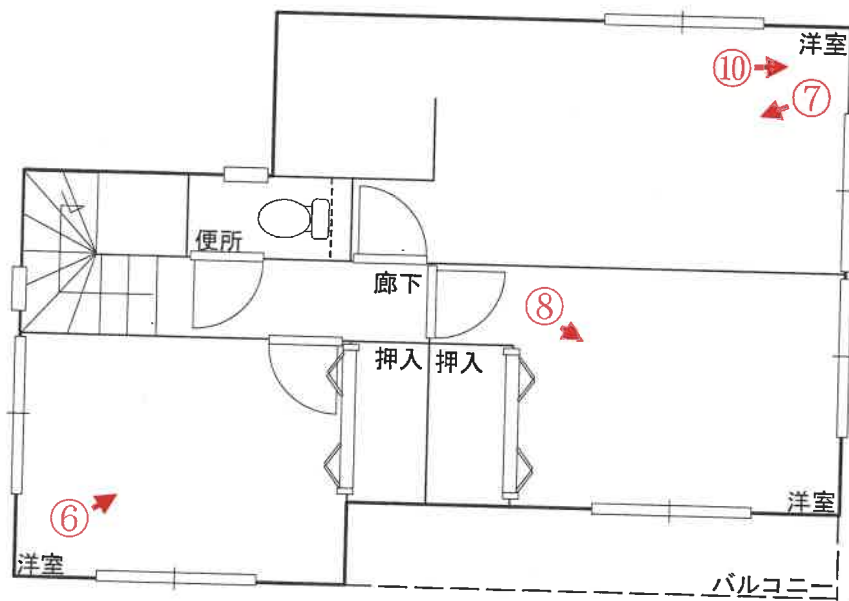


←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



2階部分



←○は写真撮影位置・方向

写真1 カーポート（工作物） 物件2建物



物件1土地

写真2

物件2建物

1階室内



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

2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1階リビングダイニングの壁の損傷箇所

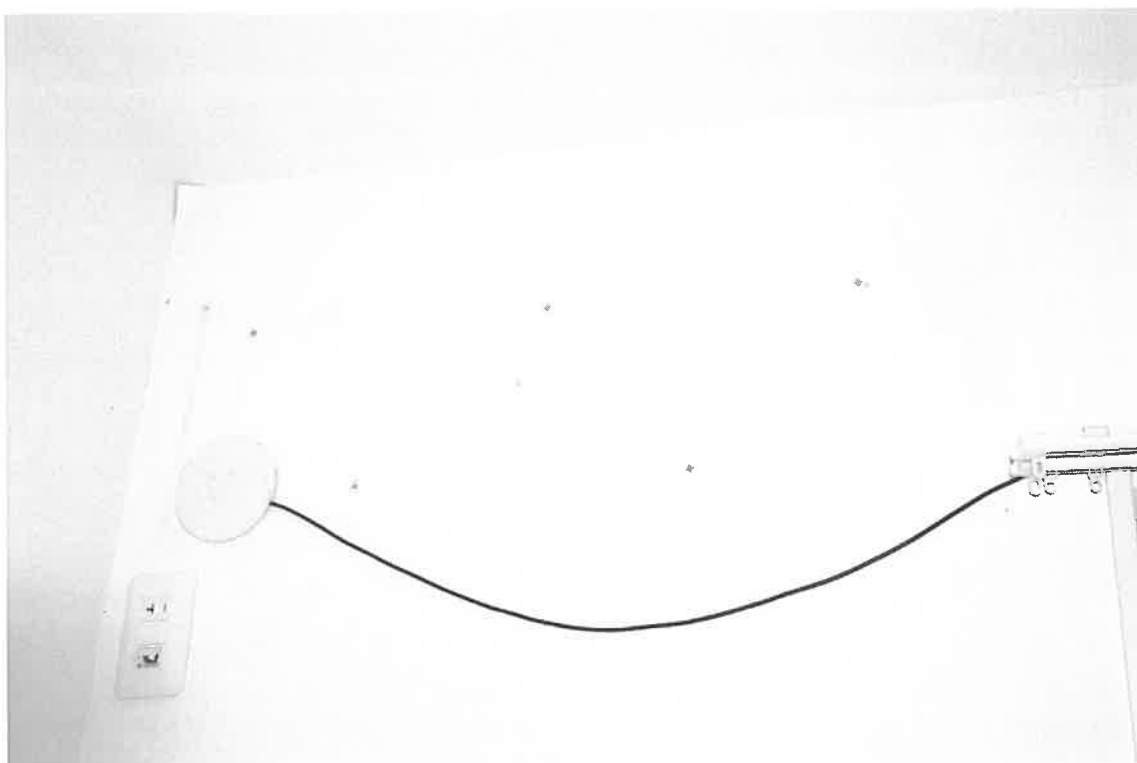
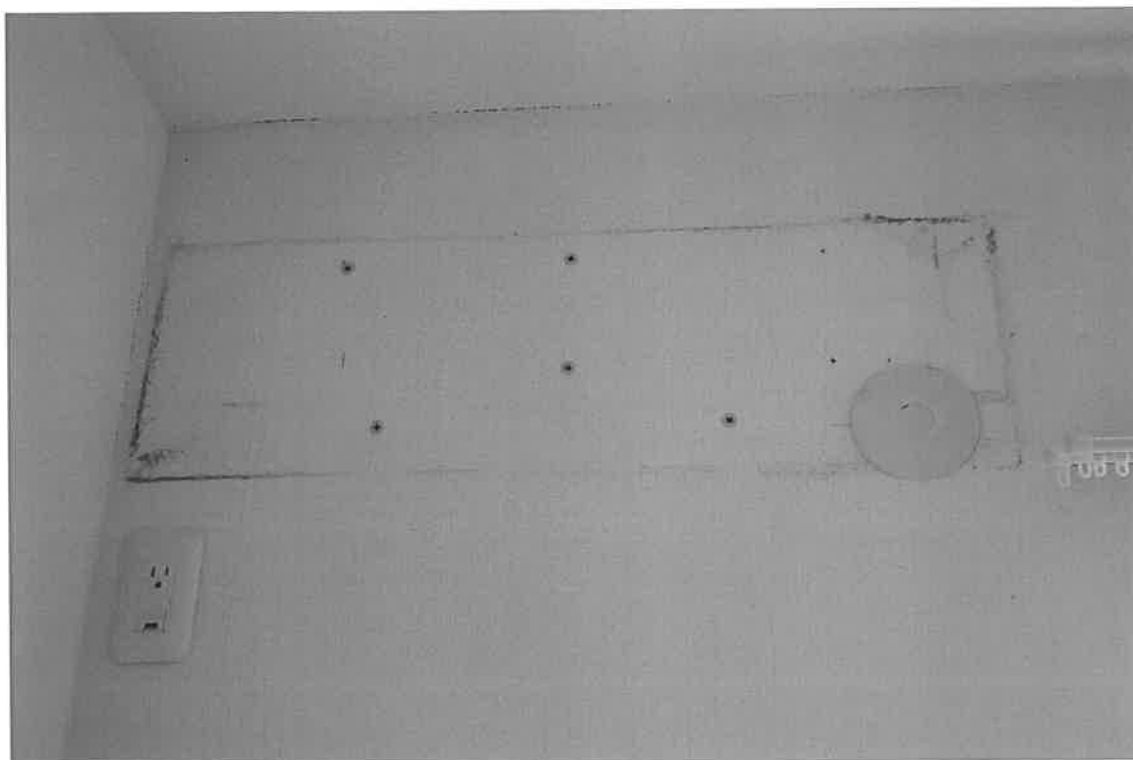


写真10 物件2建物2階北側洋室内の壁の損傷箇所



令和 7 年 (ケ) 第 171 号

令和8年3月3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26-5号

発行日付

令和8年3月6日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,788,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 1,961,000 円
物件2 (建物)	金 8,827,000 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のために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 綾野六丁目	概ね左記に同じ。
	地番	23番3	
	地目	宅地	
	地積	195.46㎡	

目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況
2	所在	大垣市 綾野六丁目23番地3	概ね左記に同じ。
	家屋番号	23番3	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき2階建	
	床面積	1階	
2階		48.02㎡	
延面積		99.36㎡	

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。	養老鉄道	養老線	美濃青柳駅	南西方	2.3km
	名阪近鉄バス	—	綾里小前停	南西方	240m
付 近 の 状 況	農地が広がる調整区域に隣接し、戸建住宅と事業所が混在する地域				
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	第二種住居地域			
	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	前面道路幅員により基準容積率は192%、立地適正化計画に定める居住誘導区域内、日影規制：5時間-3時間/測定面4m			
画 地 条 件	地積	195.46㎡			
	間口	9.6m			
	奥行	20.4m			
	形状	長方形			
接面道路の状況	東側幅員約4.8m舗装市道：綾野野口3号線(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高で接面				
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地である。東側は道路を介して共同住宅、西側は農地、南側・北側は戸建住宅である。				
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 type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" 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>大垣市からの聴取では、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。</p> <p><土壌等汚染について>現在土壌汚染対策法上の要措置区域、形質変更時要届出区域には該当しておらず、水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では、物件1土地は現在の建物建築以前は田であり、土壌汚染の可能性は低い。従って、土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。</p> <p><PCB廃棄物について>PCB廃棄物の保管及び処分の届出はなく、現地においても無いことを確認した。</p> <p><ハザードマップ>ハザードマップによると、洪水の浸水想定区域に指定されている(相川・杭瀬川の想定最大規模の洪水による浸水深は3.0m~5.0m)。</p>				

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 (登記記載)	令和1年8月30日
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	99.36㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
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」のとおり
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		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		検査済証を取得しており, 建物の遵法性は確保されている。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

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	36,800	1.010	195.46	1.00	7,265,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大垣-23

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
42,400 (円/㎡)	99.8 ×———— 100.0	100.0 ×———— 100.0	100.0 ×———— 115.0	≒ 36,800 (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。

イ 個別格差 : 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)	(セットバック)	(接面街路他)	相乗計
0%	0%	0%	1%	101.00%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	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	180,000	99.36	59.91%	10,715,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法	採用現価率
3.00%	43.10%	76.72%	0.00%	59.91%
経過年数	6年	経済的残存耐用年数	19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：登記事項証明書記載の延床面積。

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）

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)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	7,265,000	0.55	法定地上権	3,996,000

イ 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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)
	ア (1①オ、1 ②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	7,265,000	-3,996,000		100.0%	60.0%	1,961,000
2	10,715,000	3,996,000	100.0%	100.0%	60.0%	8,827,000
一括価格 (合計)						10,788,000

イ 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

ウ 特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

エ 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

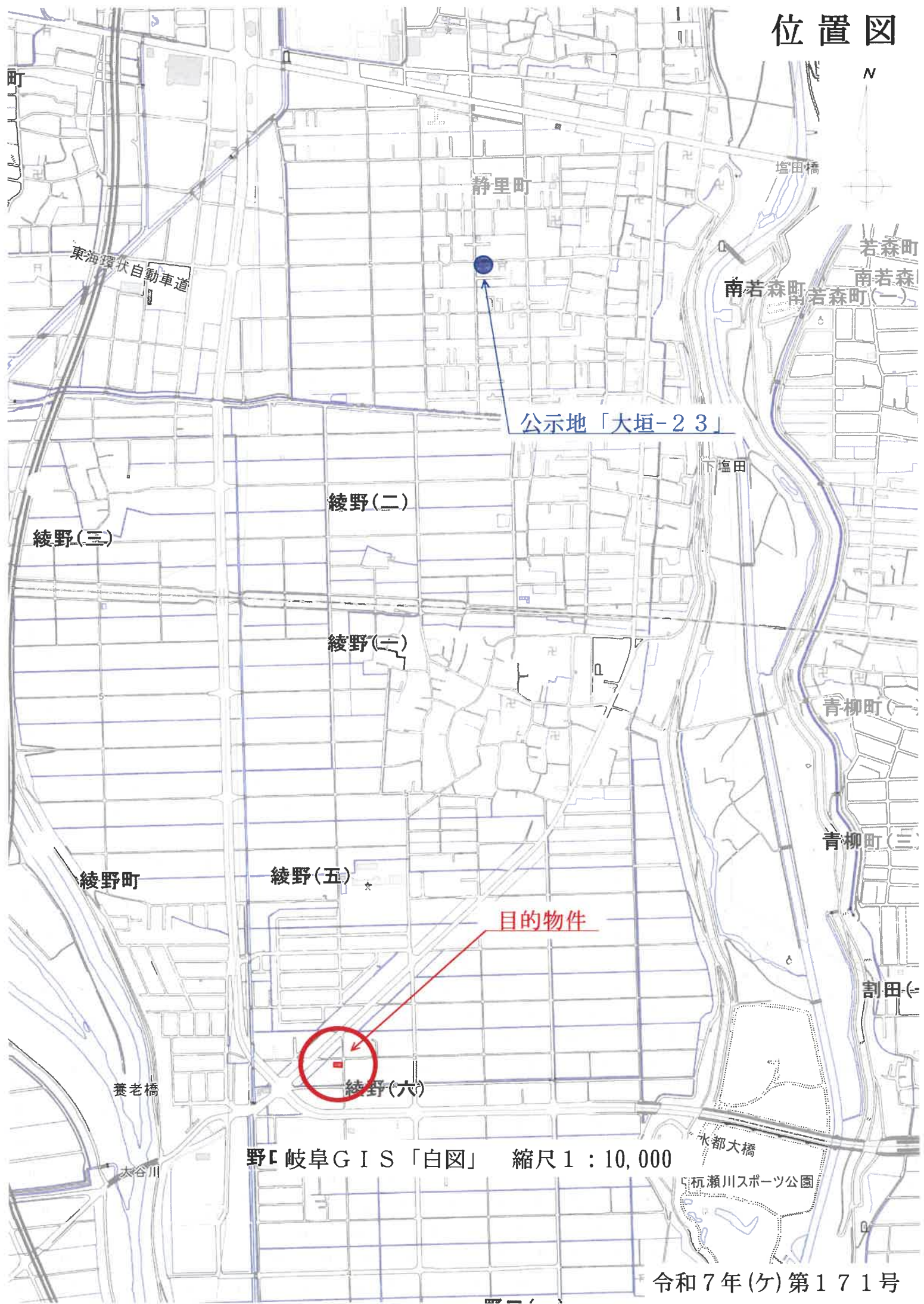
地価公示	大垣-23
(所 在)	大垣市静里町字宮前685番6
(価 格)	42,400 円/m ²
(位 置)	JR東海道本線大垣駅南西方約3,900m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	153 m ²
(供給処理)	水道, ガス, 下水
(接面街路)	北 4.1m 市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種住居地域 (指定建ぺい率60%, 指定容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅が多く農地等も見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し・地積測量図等写し・建物図面等写し
- 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



野[岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

公図写



(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。



請求分	所在	大垣市綾野六丁目		地番	23番3			
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。

(岐阜地方法務局大垣支局)

令和8年2月6日

岐阜地方法務局

この図面はA3判をA4判に縮小しました

請求番号：9-1

登記官



(1/1)

令和7年(ケ)第171号

地積測量図

地番 23-2 ~ 23-5

土地の所在 大垣市綾野六丁目

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
① 23-2				
K0	1054.782	973.138	-18.325	-10328.898475
K4	1046.225	973.351	20.569	21489.233025
KP57	1046.672	993.707	20.183	21104.797976
K2	1053.413	993.534	-2.031	-2139.481803
K3	1055.190	991.676	-20.396	-21521.665240
合計				-386.004617
合計面積				193.0022585
地積				193.00

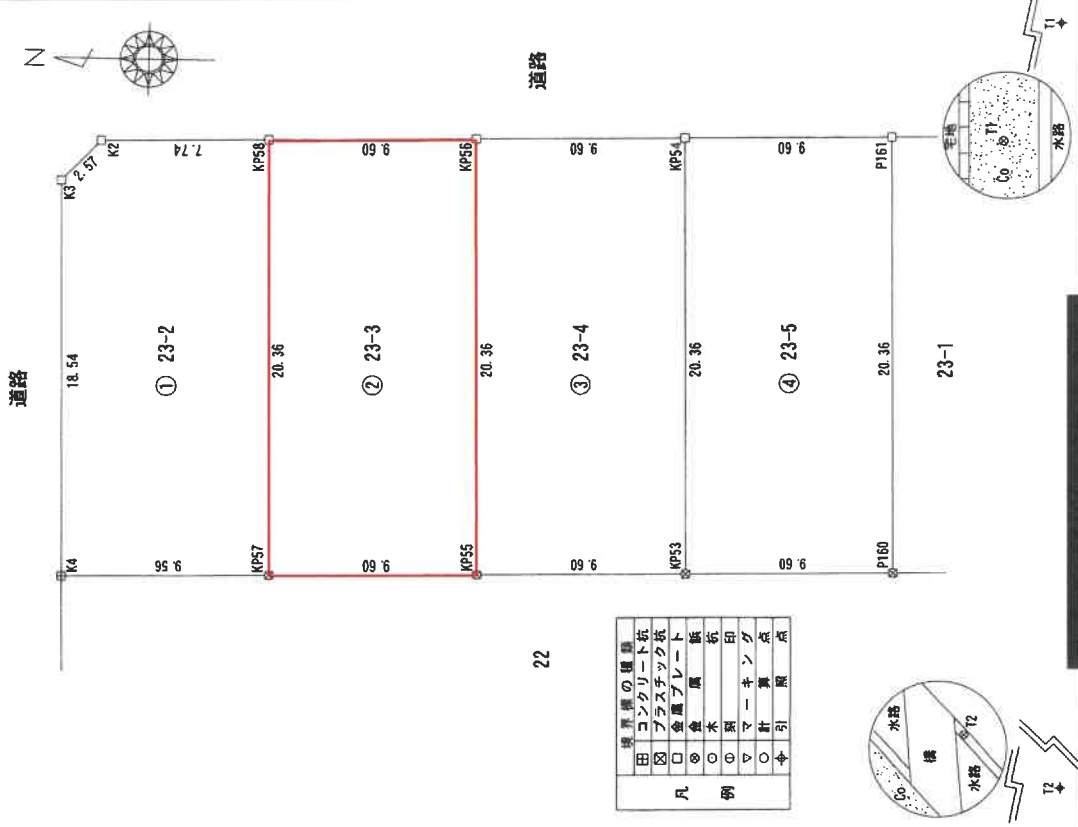
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
② 23-3				
KP57	1046.225	973.351	-20.141	-21051.876725
KP55	1036.827	973.566	20.570	21302.847390
KP56	1036.074	993.921	20.141	20867.568434
KP58	1046.672	993.707	-20.570	-21509.473040
合計				-390.935941
合計面積				195.4679705
地積				195.46

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
③ 23-4				
KP55	1036.827	973.566	-20.141	-20858.563407
KP53	1026.029	973.780	20.570	21105.416530
KP54	1026.476	994.136	20.141	20674.253116
KP56	1036.074	993.921	-20.570	-21312.062180
合計				-390.935941
合計面積				195.4679705
地積				195.46

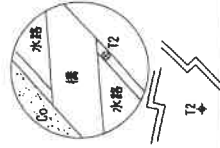
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
④ 23-5				
KP53	1026.029	973.780	-20.142	-20666.276118
P160	1016.430	973.994	20.570	20907.905100
P161	1016.877	994.350	20.142	20481.936534
KP54	1026.476	994.136	-20.570	-21114.611320
合計				-390.965804
合計面積				195.4839820
地積				195.49

点名	X座標	Y座標
T1	1000.000	1000.000
T2	997.917	902.344

測量年月日	平成31年3月20日
座標系	任意座標系



凡	測量線の種類
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
口	金属プレート
◎	真鍮旗
○	木杭
△	新マレーンク
◆	計測照点



(平成 31 年 3 月 20 日作成)

申請人

作成者

縮尺 1/250

この図面はA3判をA4判に縮小しました

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方事務所大垣支局管轄)

令和8年2月6日

岐阜地方事務所

登記官

登記年月日：令和2年1月30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管轄)

令和8年2月6日 岐阜地方方法務局

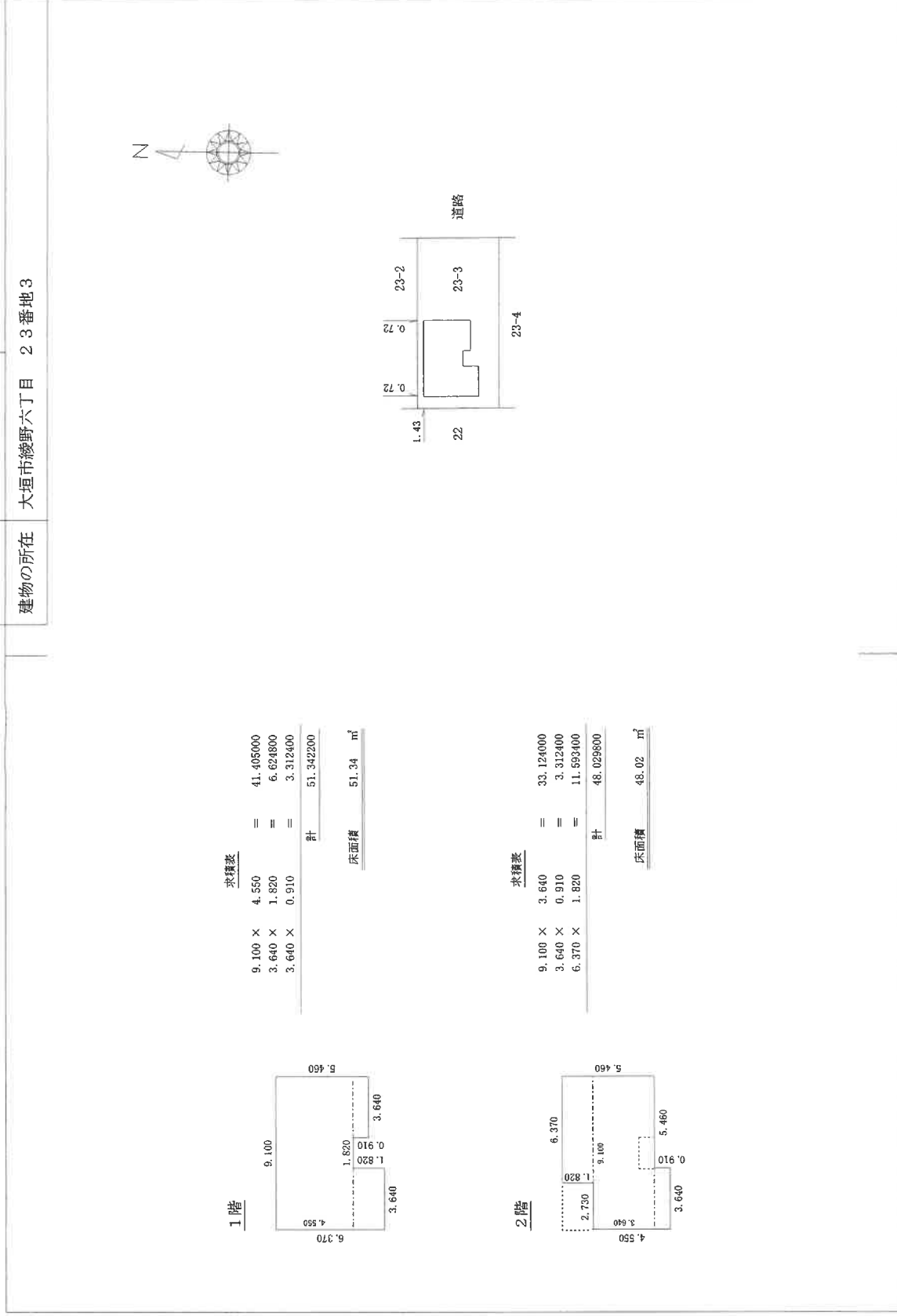
登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 23番3

建物の所在 大垣市饒野六丁目 23番地3



1階

求積表	
9.100 × 4.550	= 41.405000
3.640 × 1.820	= 6.624800
3.640 × 0.910	= 3.312400
計	51.342200

床面積	
	51.34 m ²

2階

求積表	
9.100 × 3.640	= 33.124000
3.640 × 0.910	= 3.312400
6.370 × 1.820	= 11.593400
計	48.029800

床面積	
	48.02 m ²

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

この図面はA3判をA4判に縮小しました

土地建物位置関係図（概略）



46番2 | 46番1

道路

23番2 | 23番3

物件1 土地

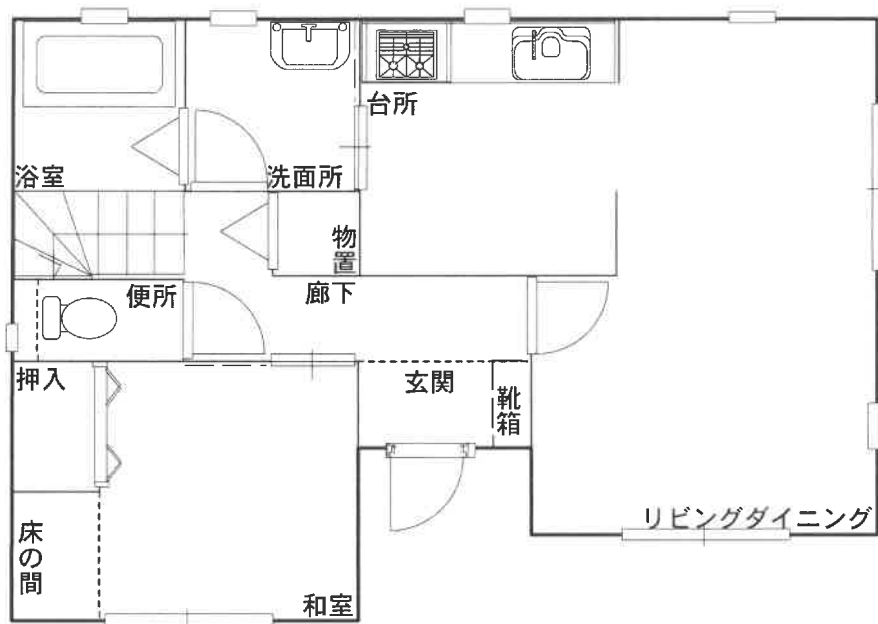
23番4

カーポート

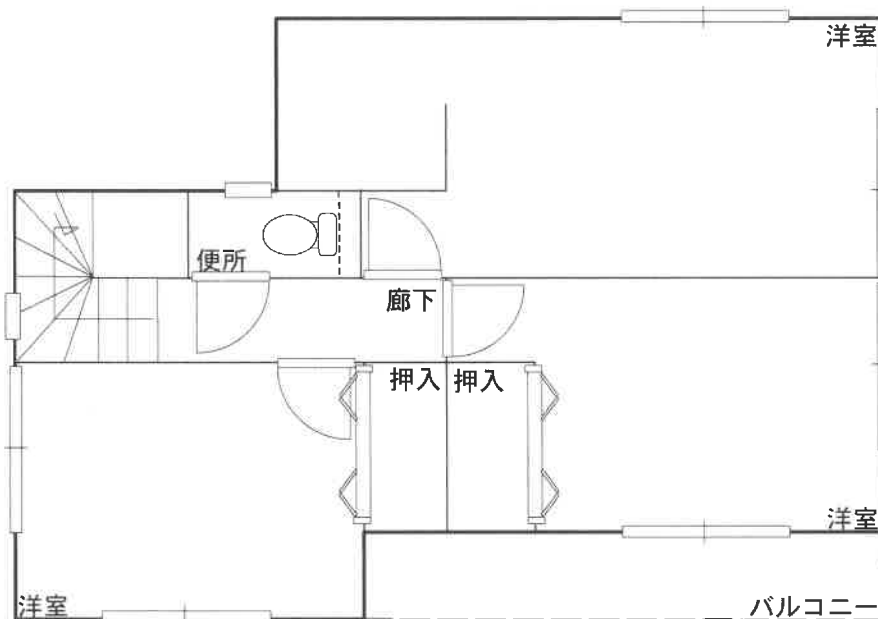
物件2 建物

22番

建物間取図（概略）



2階部分





目的物件の現況写真