

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 9 月 16 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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 11 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 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 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 8 年 9 月 16 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	2, 910, 000 2, 328, 000	一括	582, 000	104, 246	25, 721
1	1, 140, 000				
2	1, 770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大垣市東外側町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市東外側町一丁目3番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.02平方メートル
2階 83.86平方メートル
3階 73.71平方メートル
4階 73.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 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】

1 階部分を本件債務者が、その余の部分を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 | 大垣市東外側町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市東外側町一丁目 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 85.02 平方メートル
2 階 83.86 平方メートル
3 階 73.71 平方メートル
4 階 73.71 平方メートル |



令和 8年 (ケ) 第 1号
令和 8年 2月 6日受理
令和 8年 6月 1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 | 大垣市東外側町一丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 95.23 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 大垣市東外側町一丁目 3 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 | | |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 85.02 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 83.86 | 平方メートル |
| | | 3 階 | 73.71 | 平方メートル |
| | | 4 階 | 73.71 | 平方メートル |

(2 枚目)

占有者及び占有権原(物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和43年 3月28日	
最初の契約等	契約日	昭和43年 3月28日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金100,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		ただし、賃料は、昭和63年ころから現在まで支払っていない状態が続いている。	
執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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	1 物件2建物の1階部分は、株式会社昭和不動産が占有し、他は、私が空き家として占有・管理しています。株式会社昭和不動産の占有権原は賃借権で、3枚目記載の「占有者及び占有権原（物件2関係）」のとおりです。 2 私の祖父が物件1，2土地・建物を買った時に外壁や内装をしました。また、雨漏りがするので、陸屋根の防水をやりました（添付写真19参照）。現在は、雨漏りは止まっていると思います。 3 去年の夏の集中豪雨の際に雨漏りがしましたが、1階の雨漏りは直しました。 4 物件1，2土地・建物を他の第三者に貸していません。 (面接による聴取)

(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土地は、南側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物の1階部分は、現在、株式会社昭和不動産が店舗として占有・使用しているものと思料する。その占有権原は、賃借権であるが、株式会社昭和不動産は、実行抵当権の債務者であり、買受人の引受け人にはならず、明渡猶予の対象にならないものと思料する。また、物件2建物のその余の部分は、Aが共同住宅（空き家）として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件2建物には、雨漏り痕が多く見られた（添付写真7，9，11，13，16，18参照）が、4枚目記載の「関係人の陳述」にあるとおり「陸屋根の防水をやりました。」とあることから雨漏りは直ったと本当に言えるかは保証できない。
- 4 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。
- 5 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12日(木) 10:40-10:55	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4月7日(火) 10:50-11:40	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

(特記事項)

☐ 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。

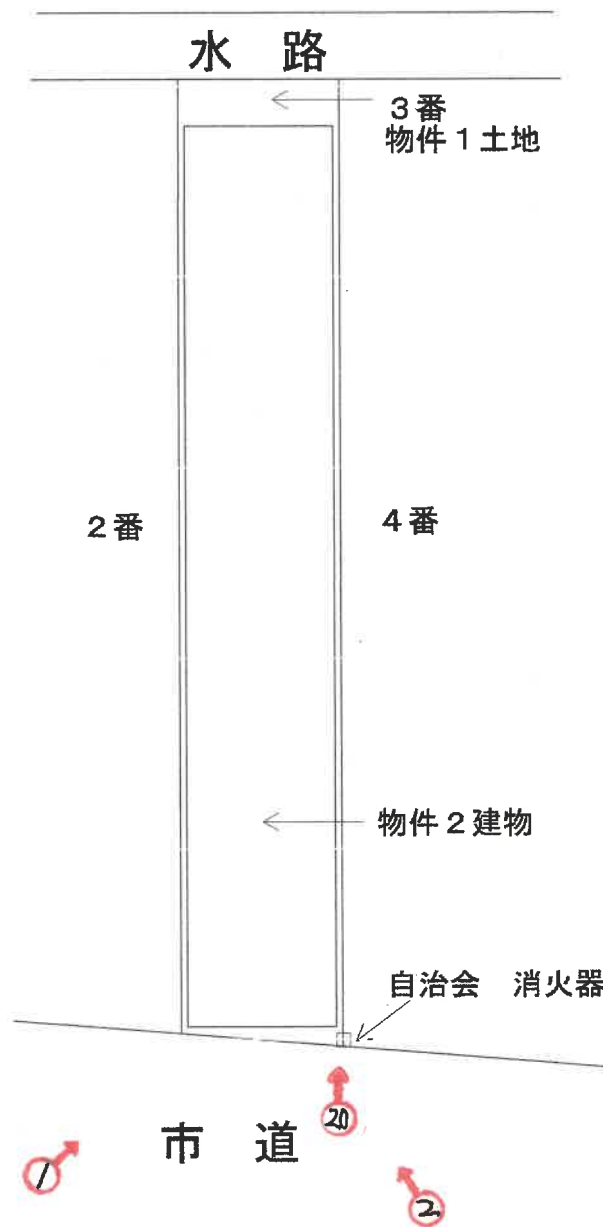
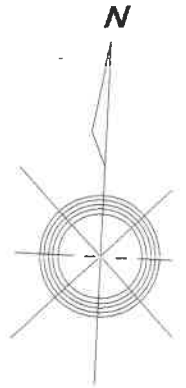
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

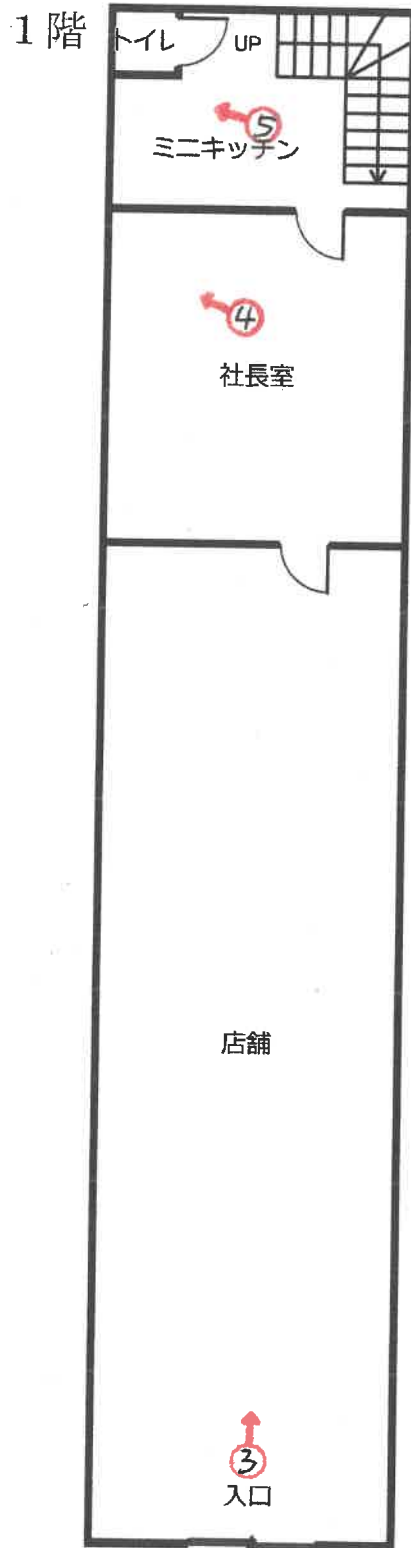
土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）



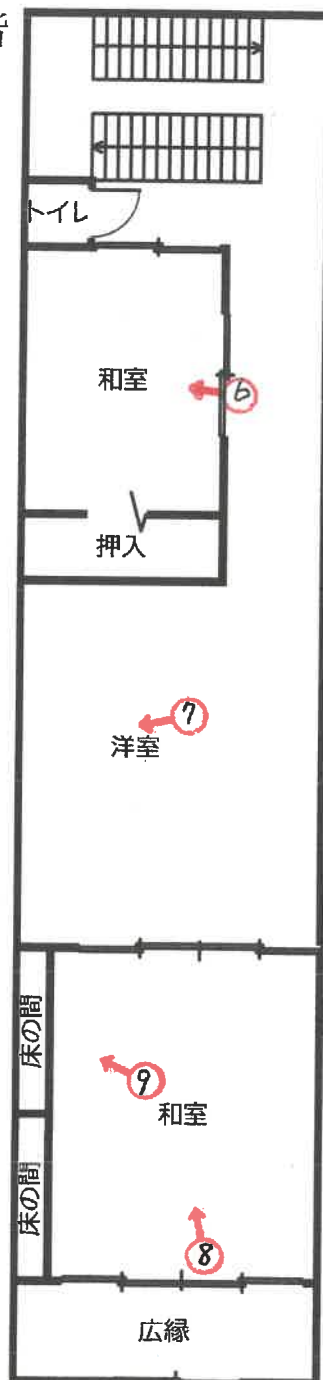
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）



2 階



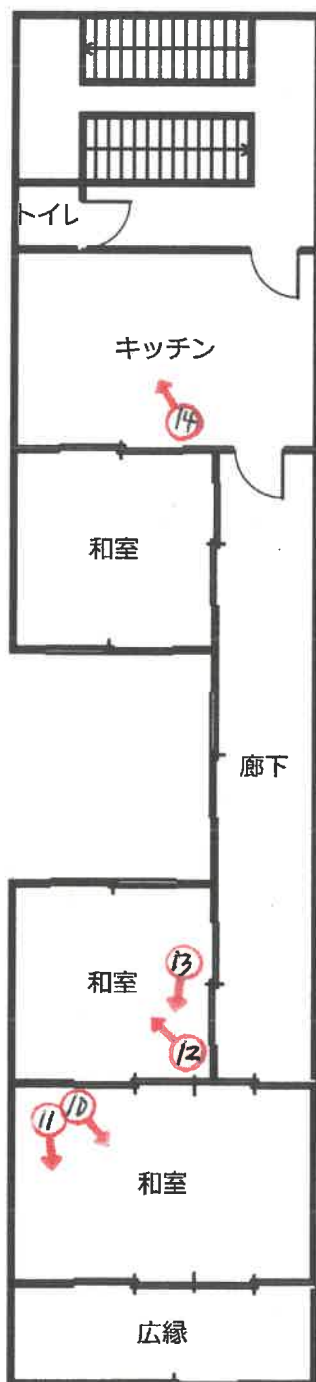
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）



3 階



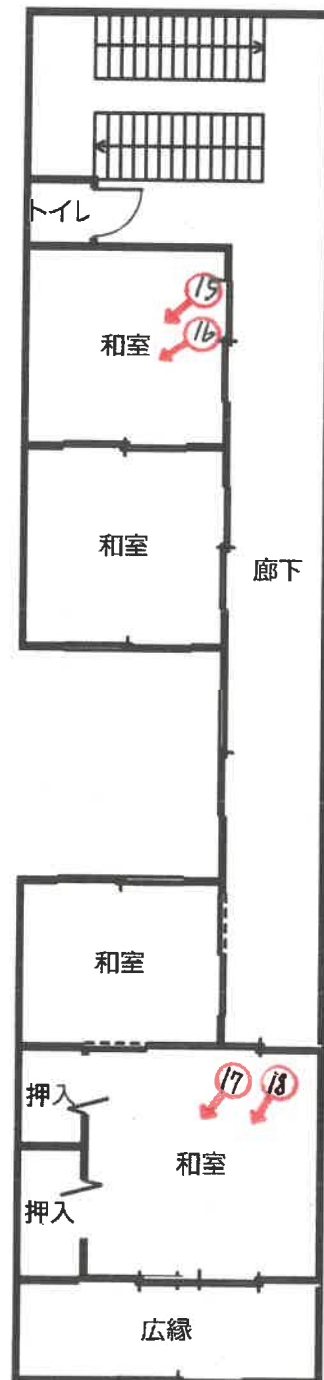
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）



4 階



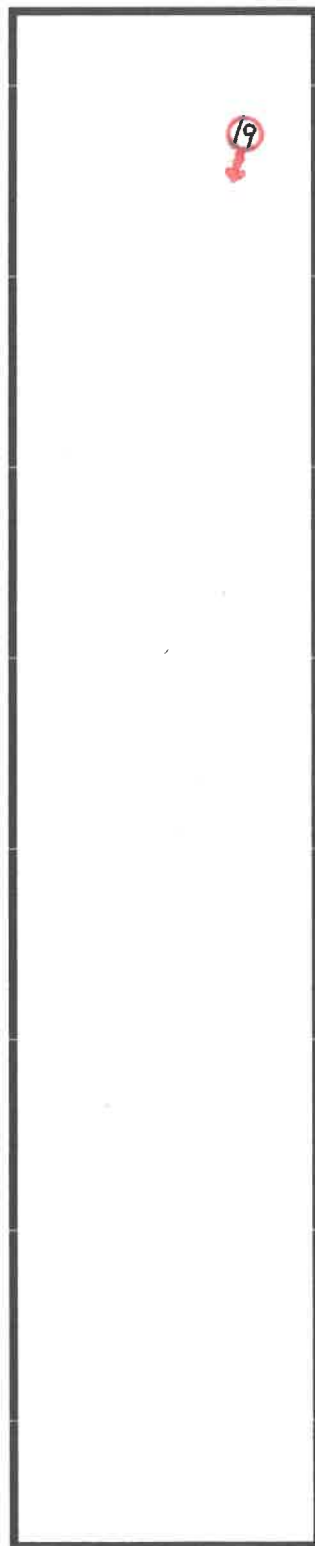
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）



屋上



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

写真 2



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

雨漏り箇所

写真 5



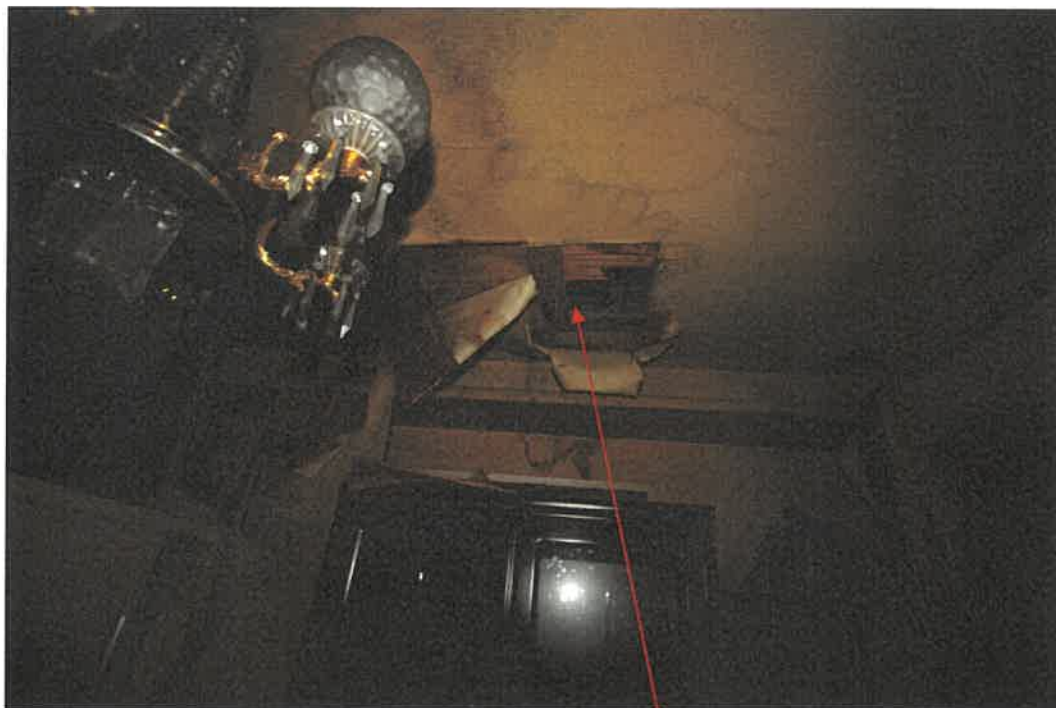
物件 2 建物 1 階室内

写真 6



物件 2 建物 2 階室内

写真 7



物件 2 建物 2 階室内 雨漏り痕

写真 8



物件 2 建物 2 階室内

写真 9



物件 2 建物 2 階室内

雨漏り痕

写真 1 0



物件 2 建物 3 階室内

写真 1 1



物件 2 建物 3 階室内

雨漏り痕

写真 1 2



物件 2 建物 3 階室内

写真 1 3



物件 2 建物 3 階室内

雨漏り痕

写真 1 4



物件 2 建物 3 階室内

写真 1 5



物件 2 建物 4 階室内

写真 1 6



物件 2 建物 4 階室内

雨漏り痕

写真 1 7



物件 2 建物 4 階室内

写真 1 8



物件 2 建物 4 階室内

雨漏り痕

写真 1 9



物件 2 建物 屋上

写真 2 0



物件 1 土地

物件 2 建物

自治会の消火器

令和 8 年（ケ）第 1 号

令和8年4月7日

現地調査

令和8年6月10日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和8年6月11日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,140,000 円
物件2（建物）	金 1,770,000 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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の建物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

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 目 地 積	大垣市東外側町一丁目 3 番 宅地 95.23m ²	左記に同じ	
2	所 在 地 目 地 積	大垣市東外側町一丁目 3 番地 3 番 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
	床 面 積	1 階 2 階 3 階 4 階 計		85.02m ² 83.86m ² 73.71m ² 73.71m ² 316.30m ²

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。	J R 東海	東海道本線	大垣	南	450m
	名阪近鉄バス	—	OKBストリート 新大橋	北東	100m
付 近 の 状 況	店舗等が林立する商業地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分			市街化区域	
	用 途 地 域			商業地域	
	指 定 建 蔽 率			80%	
	指 定 容 積 率			600%	
	防 火 規 制			防火	
(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)	そ の 他 の 規 制			居住誘導区域内 都市機能誘導区域内（都心）	
画 地 条 件	地 積			95.23㎡	
	間 口			4.1m	
	奥 行			23m	
	形 状			ほぼ長方形	
接 面 道 路	南側、幅員約16m市道（道路管理台帳幅員17m、567東外側伝馬1号線）に等高接面する。建築基準法第42条第1項第1号道路。				
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。				
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	土壌汚染の可能性については調査したところ、大垣市環境保全課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。				
	1階、店舗は賃借されている。この占有権原は、賃借権であるが、買受人の引受けにならないと思料する。 大垣市文化振興課によれば、大垣城跡、城下町の遺跡地内である。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	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)	昭和38年5月22日
	経過年数	63.1年
	経済的残存耐 用年数	1.9年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、杉柵底目張
	床	フローリング・畳
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	316.30m ²
	増改築の有無	増築なし
	階 層	4階建
現況用途等	現 況 用 途	店舗・共同住宅
	間 取 り	間取図(概略)のとおり
	総 合	普通
建物の品等	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」の記載のとおり
特 記 事 項	2階以上の共同住宅は、何十年間も使用されておらず、雨漏り箇所も多く、使用するためには、多額の修繕費が必要であると思料する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	114,000	0.810	95.23	0.60	5,276,123

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大垣5-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	100.5	100.0	100.0	
94,500	×	×	×	= 114,000
(円/㎡)	100.0	100.0	83.0	(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：公示地等標準的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：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-10%	-10%	0%	0%	81.0%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

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	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	152,000	316.30	1.63%	783,665
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	5.46%	7.78%	70.00%	1.63%
経過年数	63.1年	経済的残存耐用年数	1.9年	

ア 再調達単価：標準的な再建築費 (単価) である。

イ 延床面積：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0546 \times (100\% - 70\%) \approx 0.0163$

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等価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） 1①オ ア	土地利用権等割合 イ 法定地上権	土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ 2,901,868
1	5,276,123	0.55	

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） 1①オ, 1②エ ア	土地利用権等 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	個別 価格比 カ	評価額 （円） （万円未満四捨五入） (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,276,123	-2,901,868	100.00%	0.80	0.60	—	1,140,000
2	783,665	2,901,868	100.00%	0.80	0.60	—	1,770,000
一括価格（合計）							2,910,000

ウ 占有減価率：なし

エ 市場性修正率：建物の築年数及び維持管理の状態並びに規模等より判断した。

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

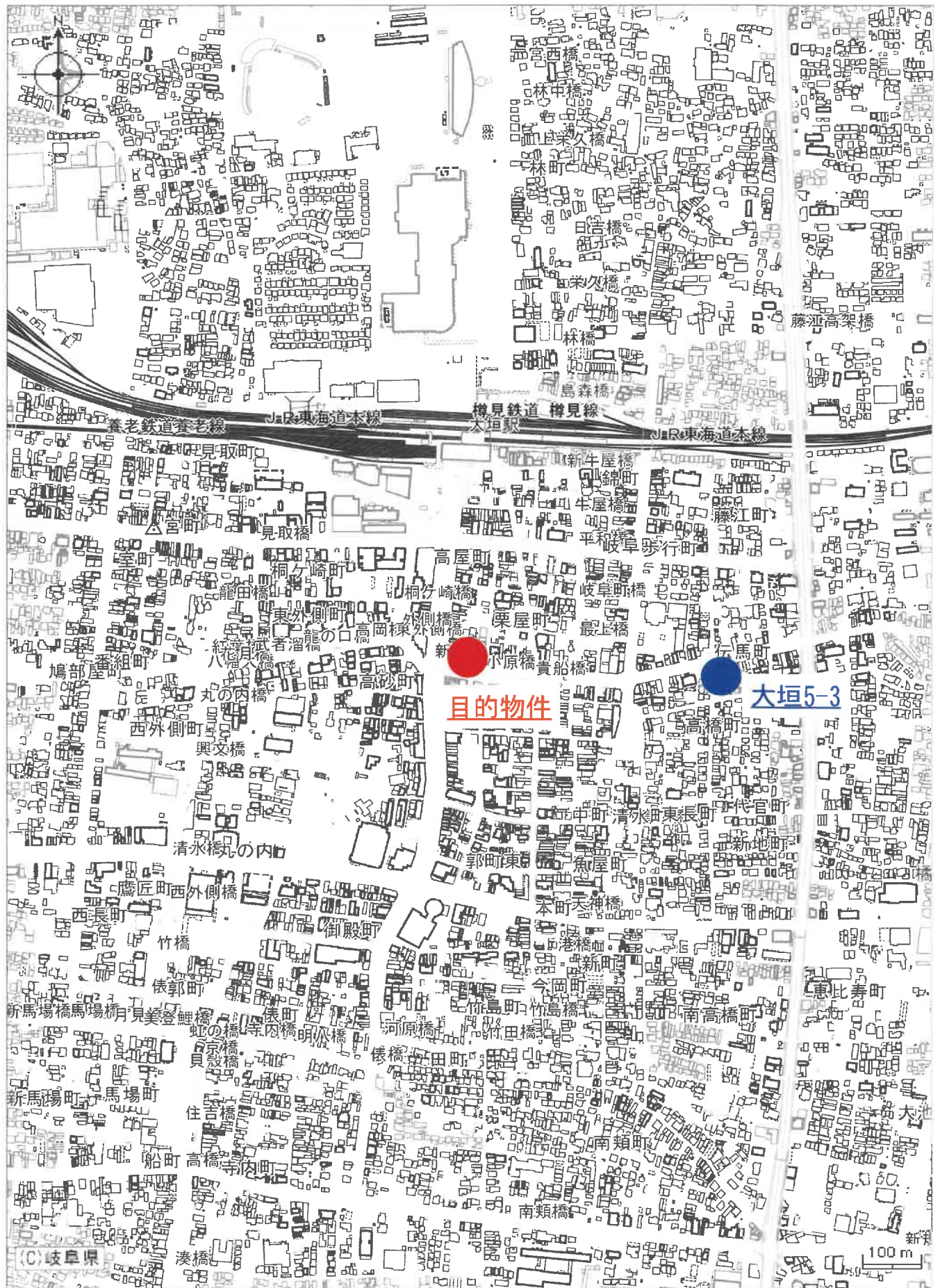
地価公示	大垣5-3
(所在)	大垣市伝馬町81番
(価格)	94,500 円/㎡
(位置)	J R東海道線「大垣」駅より約800mに位置する
(価格時点)	令和8年1月1日
(地積)	149 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北側20m県道
(用途指定等)	市街化区域 商業地域（建ぺい率80%，容積率400%） 準防火
(地域の概要)	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する商業地域

第 7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物位置図写・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

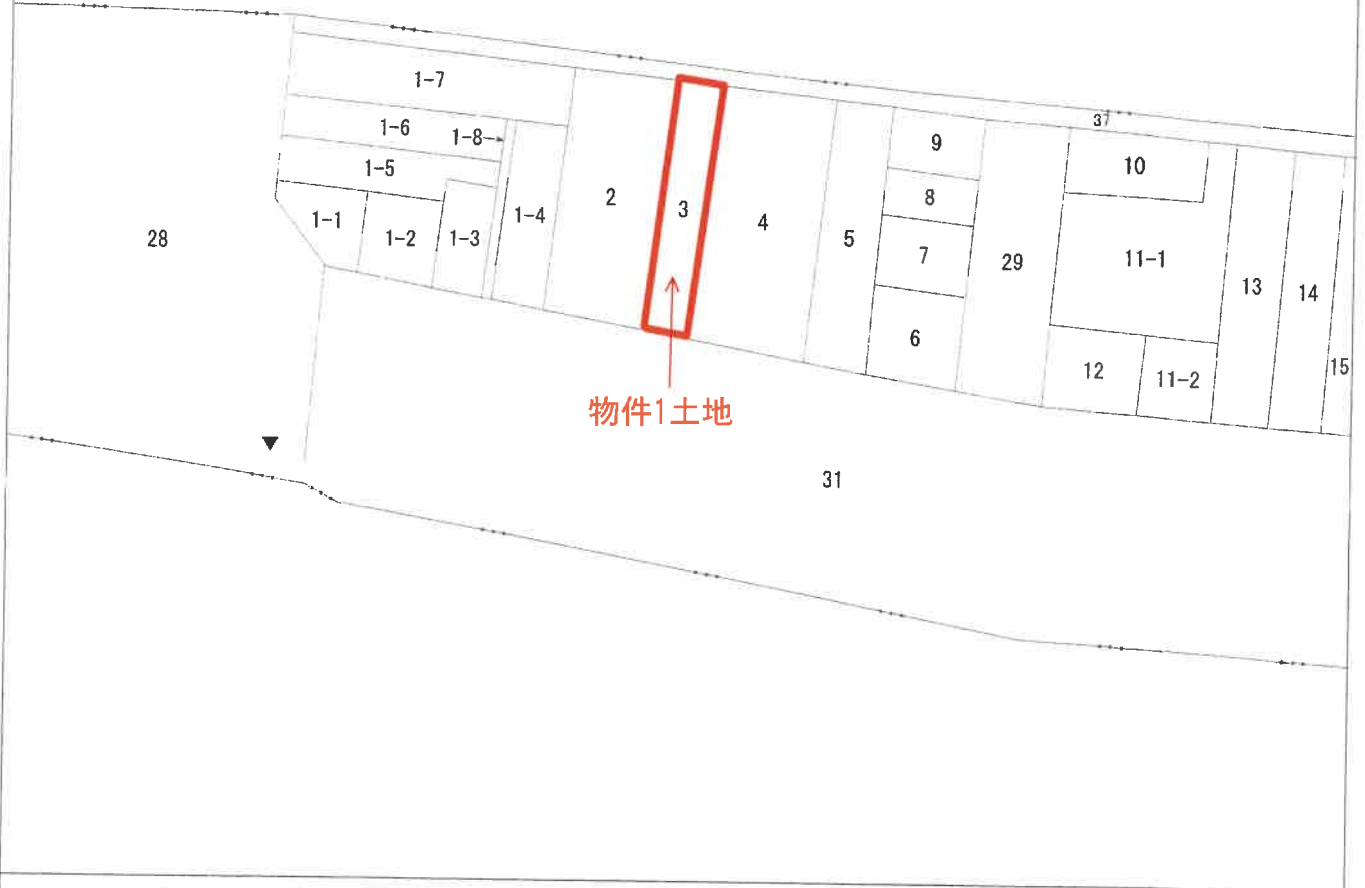


公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-49806.514

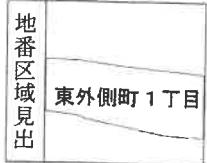
-70387.663



-49931.514

(座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	大垣市東外側町一丁目				地番	3番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日			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。

A 3 判を A 4 に縮小

令和7年12月24日

岐阜地方法務局大垣支局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

登記年月日：昭和51年12月9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。
令和7年12月25日 岐阜地方裁判所大垣支部

登記官

338938

建物位置図 16

家屋番号 3番

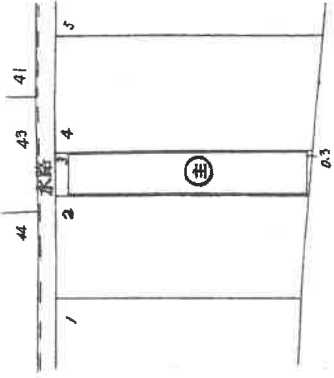
建物の所在 大垣市東外側町一丁目3番地

作製年月日
昭和51年10月28日

作製者
申請人



泉屋町

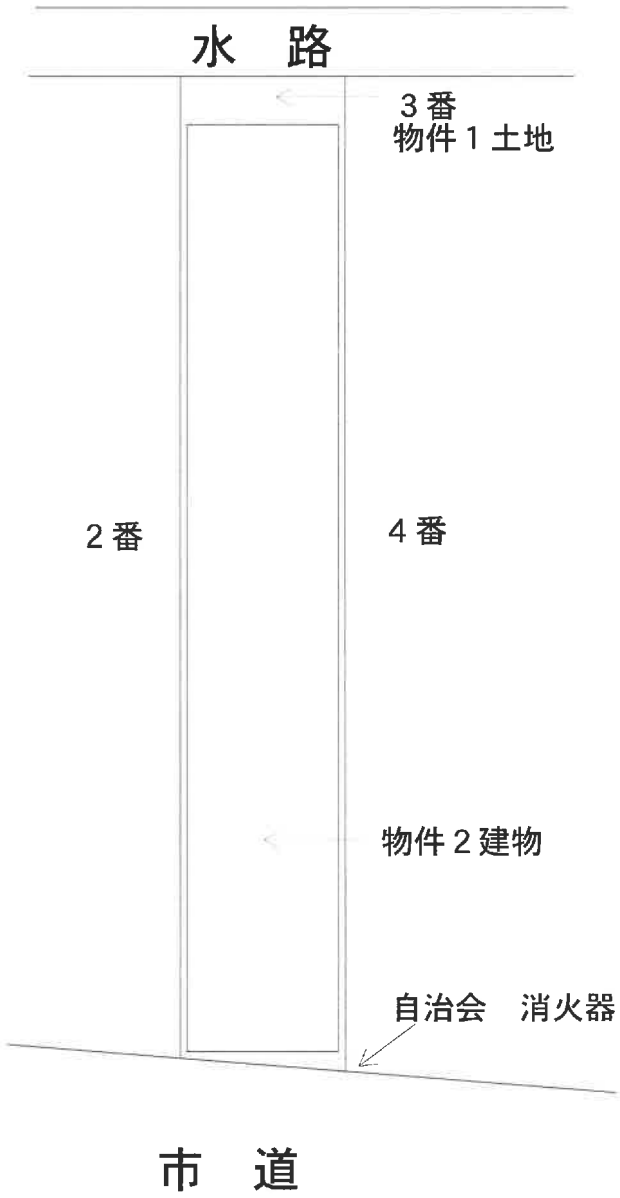


道路

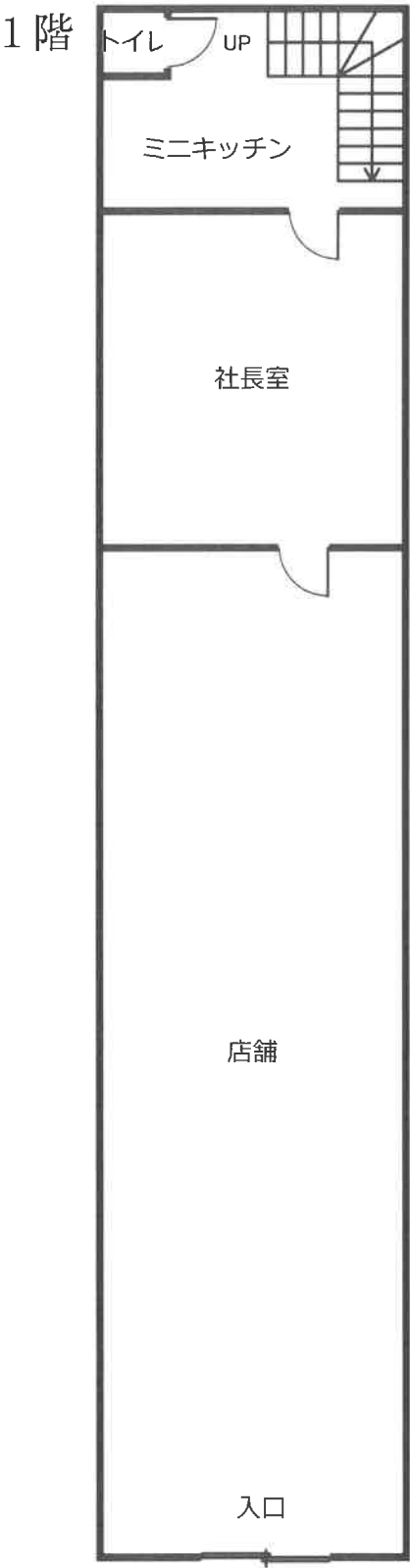
昭和51年12月9日登記

縮尺 1/500

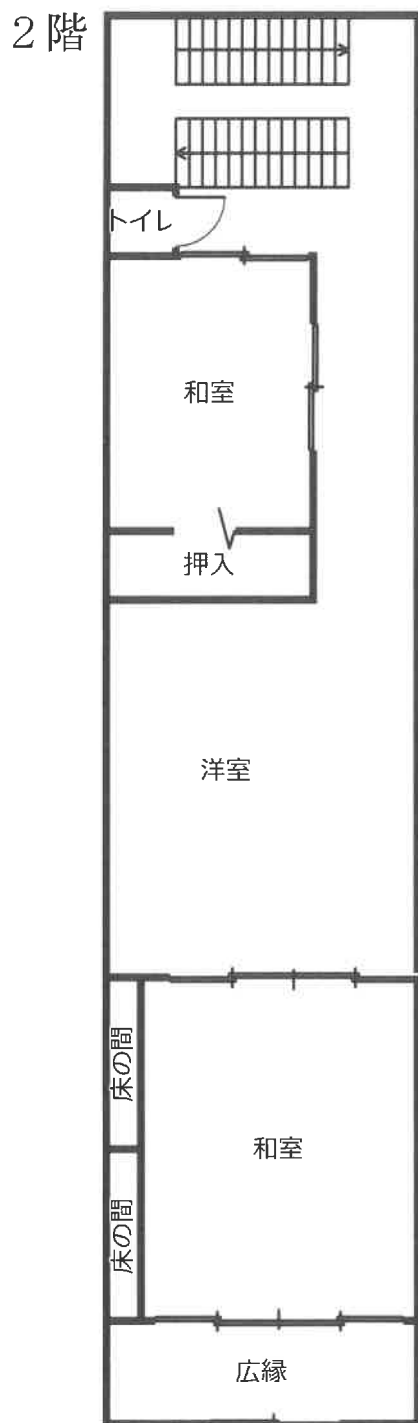
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



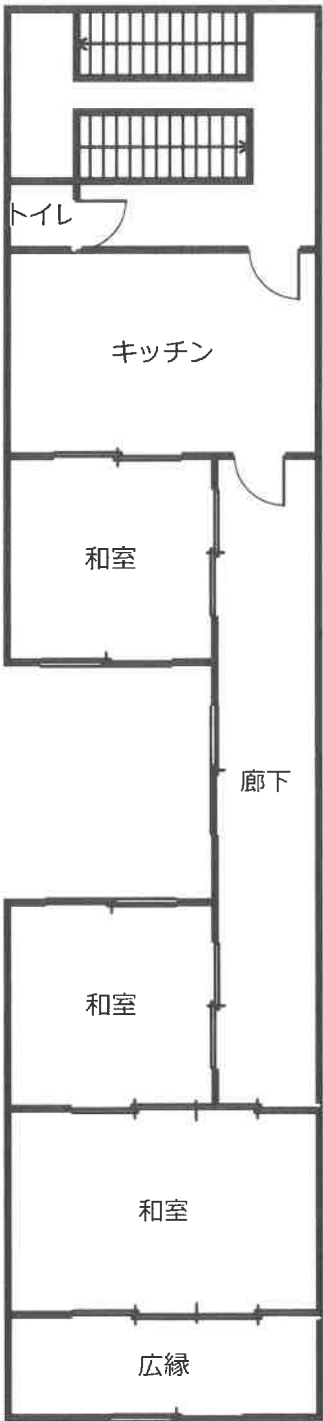
建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



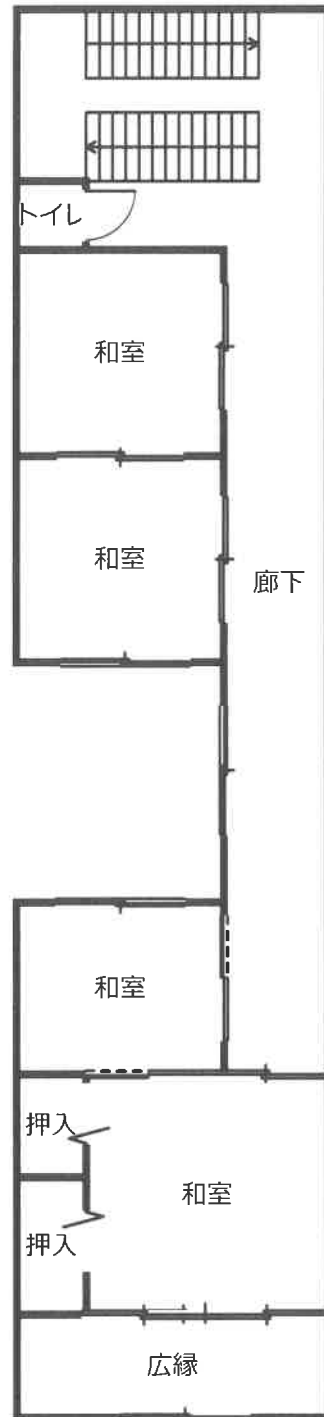
3 階



建物間取図（概略）



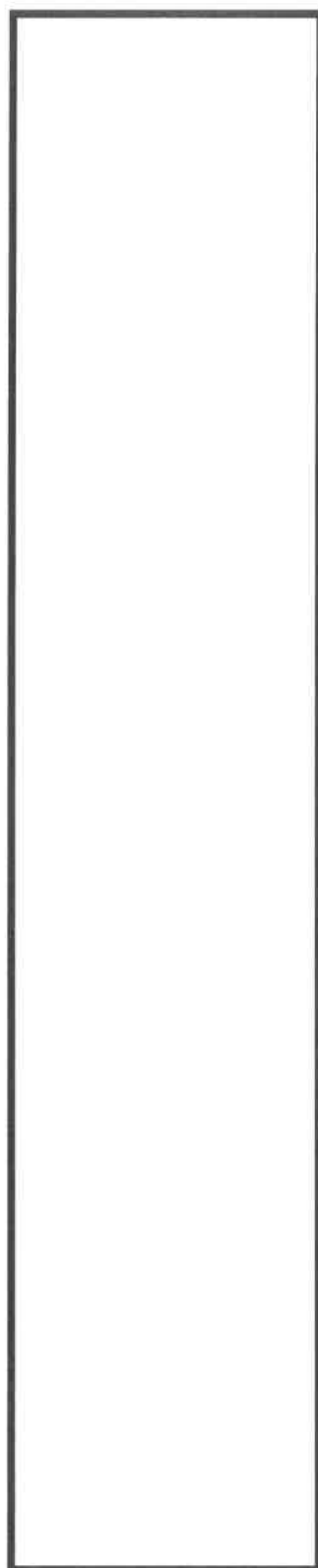
4階



建物間取図（概略）



屋上



南西方より撮影



物件 2 建物

南東方より撮影



物件 2 建物