

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 9 月 16 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 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 920, 000 3, 936, 000	一括	984, 000	55, 987	14, 241
1	1, 560, 000				
2	3, 360, 000				

物 件 目 録

1 所 在 大垣市西之川町一丁目

地 番 242番1

地 目 宅地

地 積 111.06平方メートル

共有者 A 持分20分の3

共有者 B 持分20分の17

2 所 在 大垣市西之川町一丁目242番地1

家屋 番号 242番1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.39平方メートル

2階 52.17平方メートル

共有者 A 持分100分の12

共有者 B 持分100分の88

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 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 大垣市西之川町一丁目

地 番 242番1

地 目 宅地

地 積 111.06平方メートル

共有者 A 持分20分の3

共有者 B 持分20分の17

2 所 在 大垣市西之川町一丁目242番地1

家屋 番号 242番1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.39平方メートル
2階 52.17平方メートル

共有者 A 持分100分の12

共有者 B 持分100分の88



令和8年(ケ)第 27号
令和8年 3月25日受理
令和8年 7月 7日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 松 井 英 明

物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市西之川町一丁目
 地 番 2 4 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 . 0 6 平方メートル
 共有者 A 持分 2 0 分の 3
 共有者 B 持分 2 0 分の 1 7

- 2 所 在 大垣市西之川町一丁目 2 4 2 番地 1
 家屋 番号 2 4 2 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 3 9 平方メートル
 2 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 分の 1 2
 共有者 B 持分 1 0 0 分の 8 8

(土地・建物用)

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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者 □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している □「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者 □その他の者 上記の者らが本建物を居宅・店舗として占有・使用している □「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)	■ない □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	■ない □ある — 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 物件1, 2土地建物は私と私の母Aとの共有です。現在、私、A、弟及び妹の4人で住んでいます。 2 物件1, 2土地建物を第三者に貸していることはありません。 3 物件2建物について、増改築はしていません。 4 物件2建物に、雨漏りする箇所はありません。 5 物件2建物の一室でAは床屋を営んでいますが、高齢なので床屋の仕事はあまりしていません。馴染みの客から電話があったら請けるくらいです。私とAとの間で金銭(場所代)のやりとりはありません。 6 境界について、隣人と争い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 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る。
- 2 物件1土地は、西側（市道：27三津屋中野1号線）及び南側（私道：建築基準法上道路）をそれぞれ道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 3 現在、A, Bが物件2建物を居宅等として占有・使用しているものと思料する。
- 4 物件2建物の一室でAが床屋を営んでおり、理容椅子（1脚）等の備品類、消耗品類が存在する。AとBとの間に場所代等の金銭の授受はない。
- 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う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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月9日(木) 16:00-16:10	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5月27日(水) 11:35-11:45	目的物件所在地	目的物件外部調査 目的物件外部写真撮影
8年6月25日(木) 8:50-9:35	目的物件所在地	目的物件内外部調査（評価人同行） 目的物件内外部写真撮影 B事情聴取

(特記事項)

☐ 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。

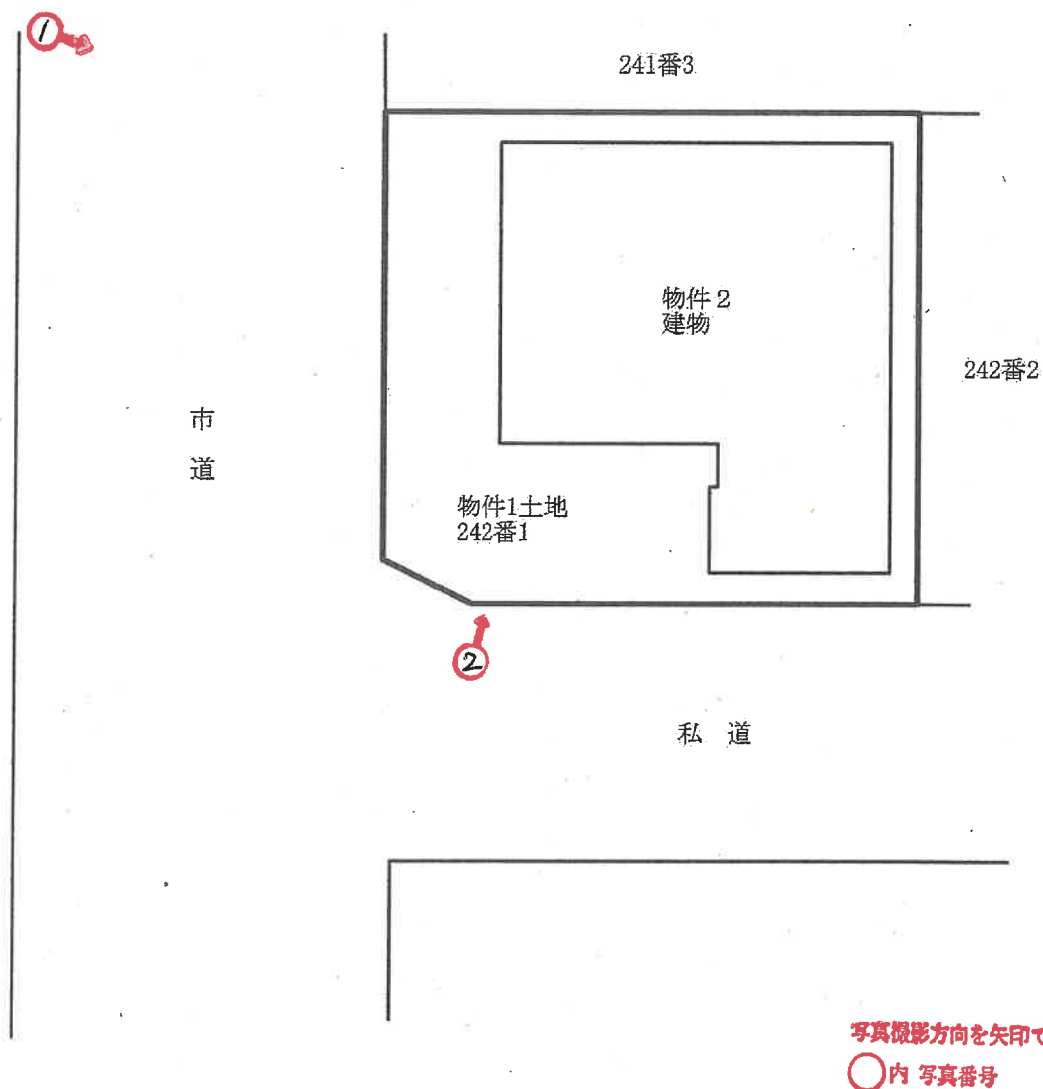
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



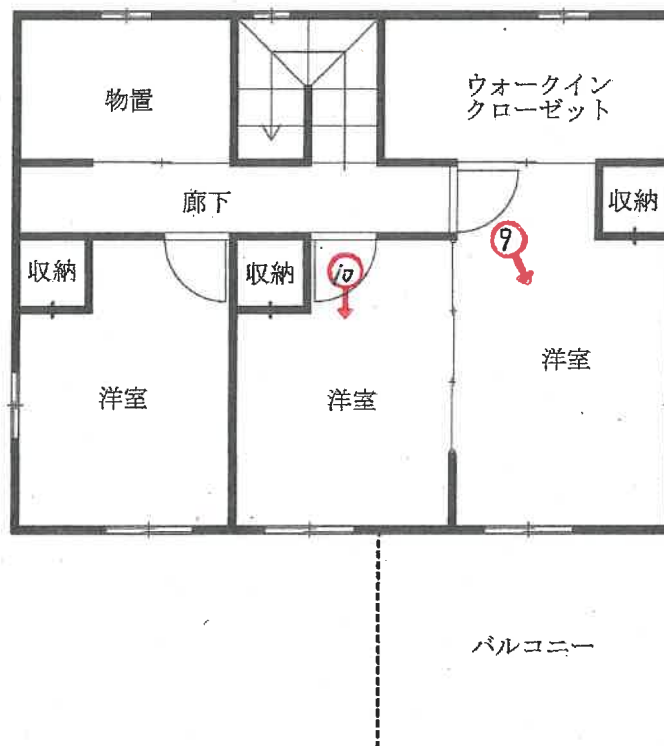
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物



1階



2階

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

※図面と現況が異なる場合は現況優先

令和8年(ケ) 第27号



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 建物内



写真 7

物件 2 建物内



写真 8

物件 2 建物 1 階の店舗部分



写真 9

物件 2 建物内



写真 10

物件 2 建物内



令和 8 年（ケ）第 27 号

令和8年6月25日 現地調査

令和8年7月9日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26015号

発行日付

令和8年7月10日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,920,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,560,000 円
物件2（建物）	金 3,360,000 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具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 西之川町一丁目	概ね左記に同じ
	地 番	242番1	
	地 目	宅地	
	地 積	111.06m ²	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	大垣市 西之川町一丁目242番地1	概ね左記に同じ
	家屋番号	242番1	
	種 類	居宅・店舗	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	62.39m ²
		2 階	52.17m ²
		延面積	114.56m 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。	JR	東海道本線	大垣	北方	2.9km
	名阪近鉄バス	——	西之川	北西方	500m
付 近 の 状 況	一般住宅の他、店舗等も混在する地域				
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		第一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		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域		
画 地 条 件	地 積		111.06㎡		
	間 口		約11.5m		
	奥 行		約10.2m		
	形 状		長方形状		
接 面 道 路 の 状 況	西側有効幅員約8.0m舗装市道：27三津屋中野1号線（建築基準法第42条第1項1号に該当）及び南側有効幅員約5.5m舗装私道（同法第42条第1項2号に該当）にそれぞれ接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件（2）建物の敷地である。なお隣地及び周辺は戸建住宅地を中心とする。				
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	<物件の確認について>地積測量図は未調製であるため、他の物的確認資料を用いて周囲の計測を行い位置、形状及び規模について概ね一致を確認した。 <供給処理施設について>所有者からの聴取によれば上下水道は引込・取付済。なお都市ガスはないためLPガスを使用している。 <埋蔵文化財について>大垣市都市計画課からの聴取によれば目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため文化財埋蔵の可能性は低いと思料する。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと思料されることから土壌等の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 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)	平成14年1月8日新築
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ボードクロス貼等
	天 井	ボードクロス貼、板張等
	床	フロアリング、畳、ビニルシート等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	ヒートポンプ式給湯機
床面積(現況)	現 況	111.06 m ²
	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、店舗
	間 取 り	4LDK
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		特になし (※建築時点は登記記載の建築年次である)

第5 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

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1

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	53,700	96.9%	111.06	100.0%	5,779,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大垣-18

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
53,400 (円/㎡)	$\times \frac{100.6}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{100.0}$	= 53,700 (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：標準的画地との要因格差である。（各要因格差の相乗値）

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。（各要因格差の相乗値）

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

イ 個別格差：目的土地と標準画地との要因格差である。

物件	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1	-5%	0%	0%	2%	96.9%

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	151,000	114.56	14.00%	2,422,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	8.38%	21.38%	14.00%	14.00%
経過年数	24年	経済的残存耐用年数	5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：登記数量を採用。

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）
観察法現価率＝機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	5,779,000	0.55	法定地上権	3,178,450

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) ア (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ (2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場修 正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ) × ウ × エ × オ
1	5,779,000	-3,178,450		100.0%	60.0%	1,560,000
2	2,422,000	3,178,450	100.0%	100.0%	60.0%	3,360,000
一括価格 (合計)						4,920,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 特に市場性に基づく修正の必要性は認められない。

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

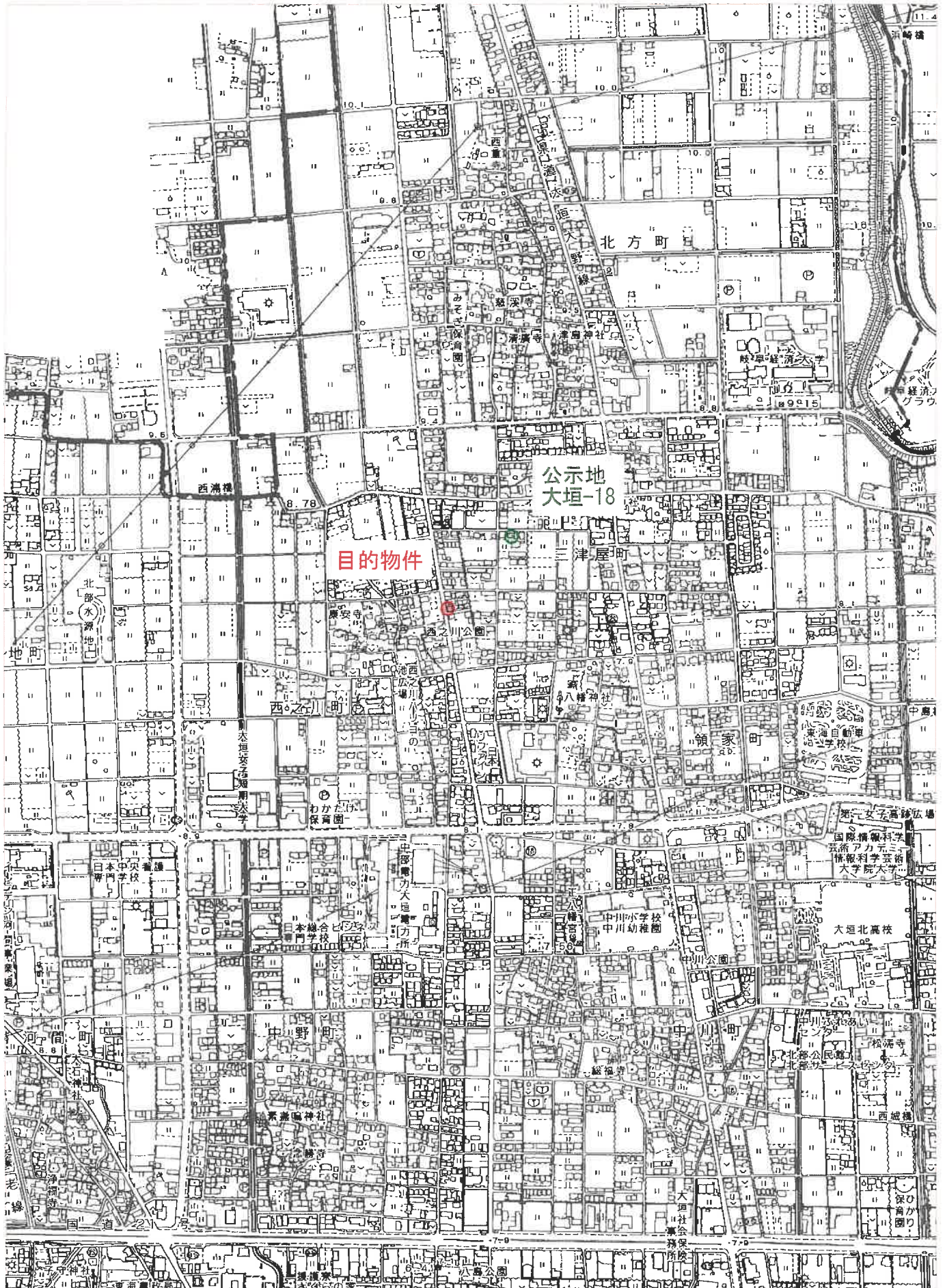
地価公示	大垣-18
(所 在)	大垣市三津屋町1丁目57番5
(価 格)	53,400 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線大垣駅 約3,000m (道路距離)
(取引時点)	令和8年1月1日
(地 積)	228 ㎡
(供給処理)	水道 ガス 下水
(接面街路)	北4.5m市道
(用途指定等)	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	中規模一般住宅の他アパートも見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

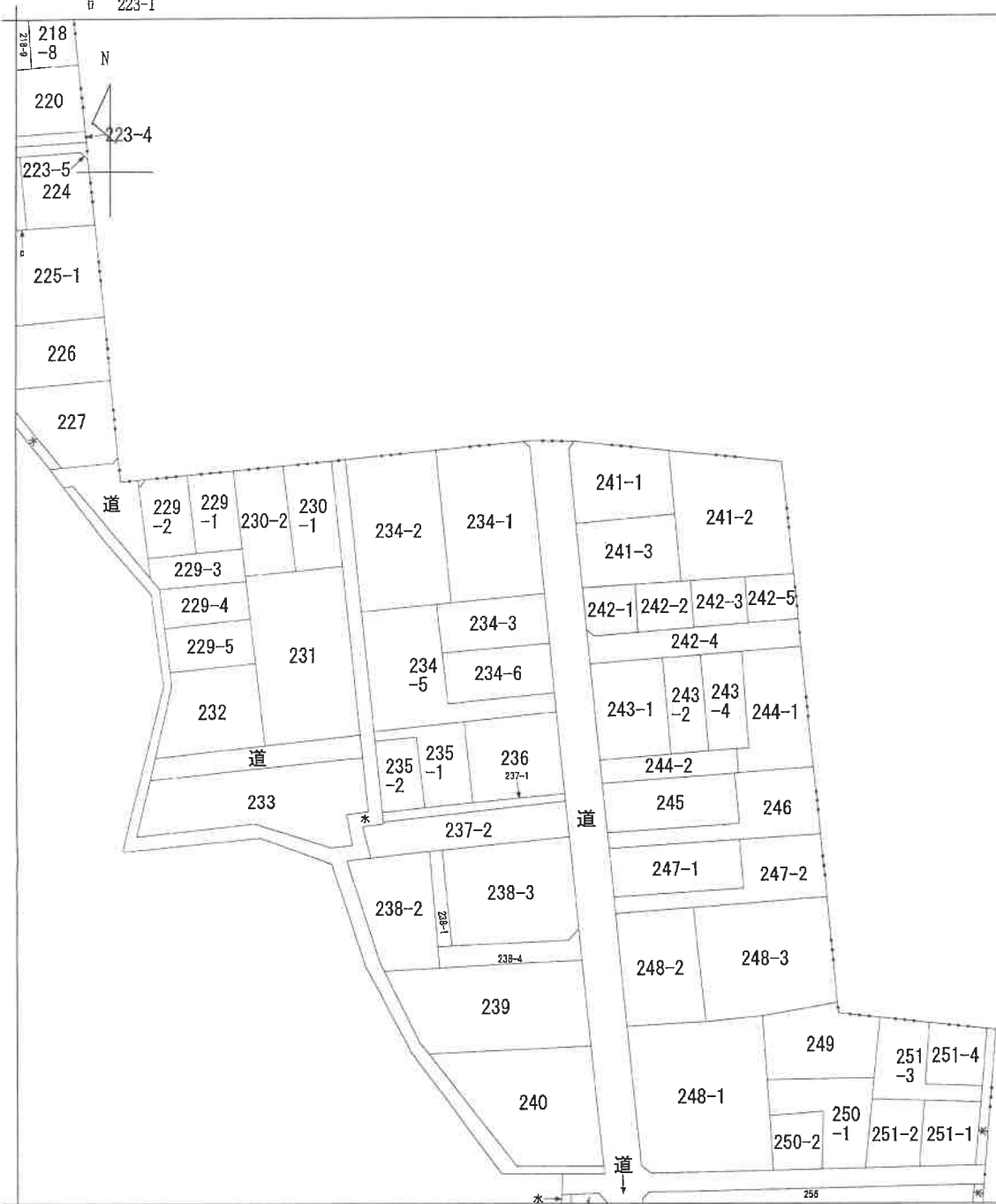
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写、土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

目的物件の位置図



イ 252
ロ 223-1



(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	大垣市西之川町一丁目				地番	242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。

(岐阜県地方事務局大垣支局管轄)

令和8年4月9日

岐阜県地方事務局

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成14年1月28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。
(岐阜地方支務局大垣支局管轄)
令和8年4月9日 岐阜地方支務局

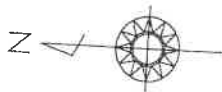
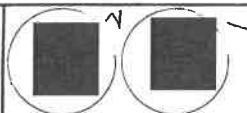
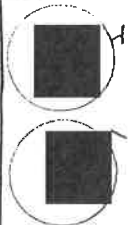
登記官

334707 建物図面

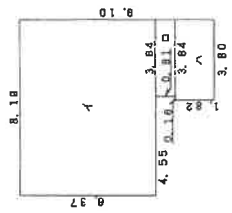
各階平面図

家屋番号 242番1

建物の所在 大垣市西之川町1丁目242番地1



1 階

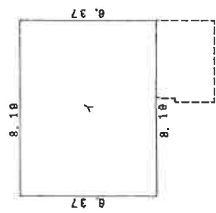


床面積

イ 8.19 X 6.37 = 52.1703
ロ 3.84 X 0.91 = 3.5124
ハ 3.80 X 1.82 = 6.9160
計 62.5987

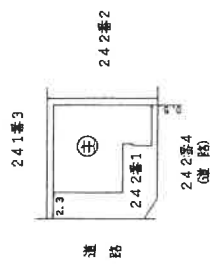
床面積 62.39 m²

2 階



床面積

イ 8.19 X 6.37 = 52.1703
床面積 52.17 m²



A3判をA4判に縮小

作製者

(平成14年 作製)

縮尺 1/250

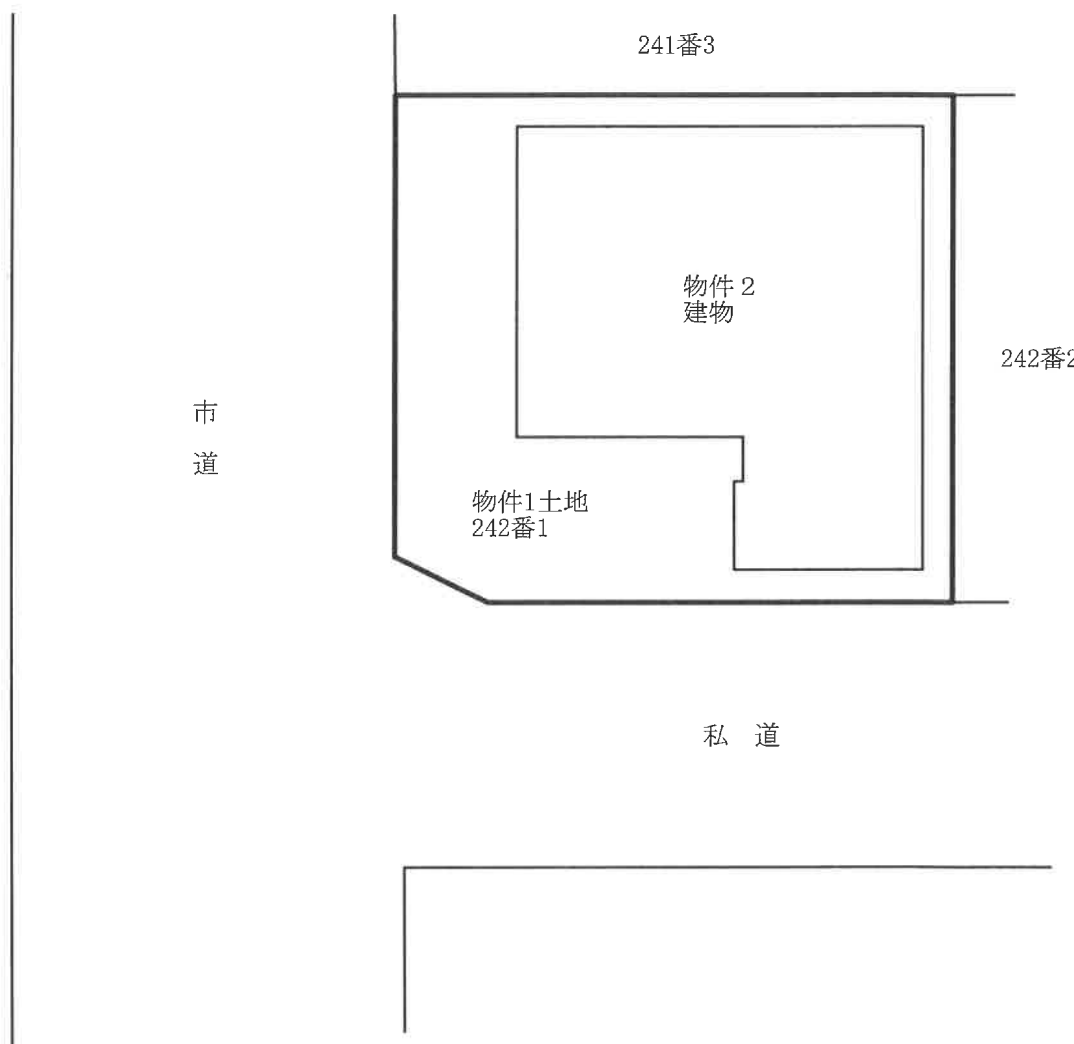
申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)



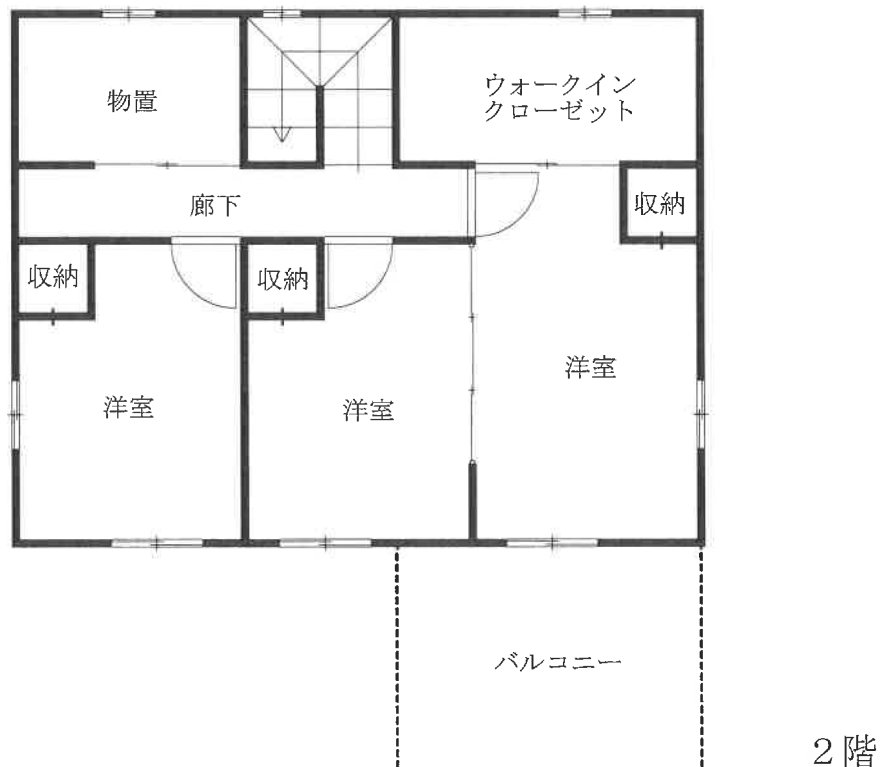
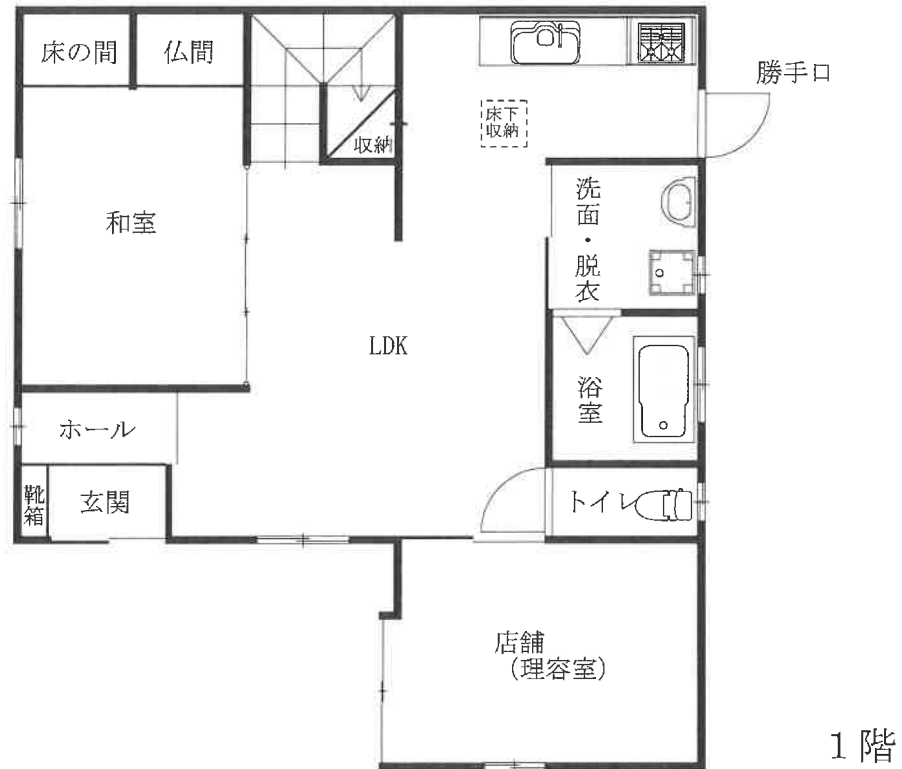
土地建物位置関係図（概略）



※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和8年(ケ)第27号



①

目的物件
の南西より
撮影

コメント



②

目的物件
の北西より
撮影

コメント