

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 山 本 稔

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, 580, 000 2, 064, 000	一括	516, 000	27, 941	0
1	830, 000				
2	1, 750, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 本巣市曾井中島字道下 |
| | 地 番 | 26番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本巣市曾井中島字道下26番地3 |
| | 家屋 番号 | 26番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 49.68平方メートル |



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 山 本 稔

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 | 本巢市曾井中島字道下 |
| | 地 番 | 2 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本巢市曾井中島字道下 2 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和8年（ケ）第 44号
令和8年 4月15日受理
令和8年 7月16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 | 本巢市曾井中島字道下 |
| | 地 番 | 2 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本巢市曾井中島字道下 2 6 番地 3 |
| | 家屋番号 | 2 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

(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
■A	1 私は物件1, 2土地建物の所有者です。現在、私が独りで住んでいます。 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 10年くらい前から、猫を一匹飼っています。 6 私は個人で屋台(飲食店)を営んでいます。物件1土地上の物置の中には、それに使用する道具が多く入っています。 7 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、北側を道路（市道：本巢2062号線）に接し、西側には水路があり、同土地に物件2建物が建てられている。
- 3 現在、Aが物件2建物を居宅として占有・使用している。
- 4 物件1土地には複数の物置（いずれも動産）が、物件2建物にはサンルーフ（工作物）が存在する。
- 5 床及び壁には、経年劣化による変色や汚れ、ペットによる汚損と思われる箇所が複数存在する。
- 6 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。
- 7 他に占有権原を推認しうる資料は見当たらなかった。

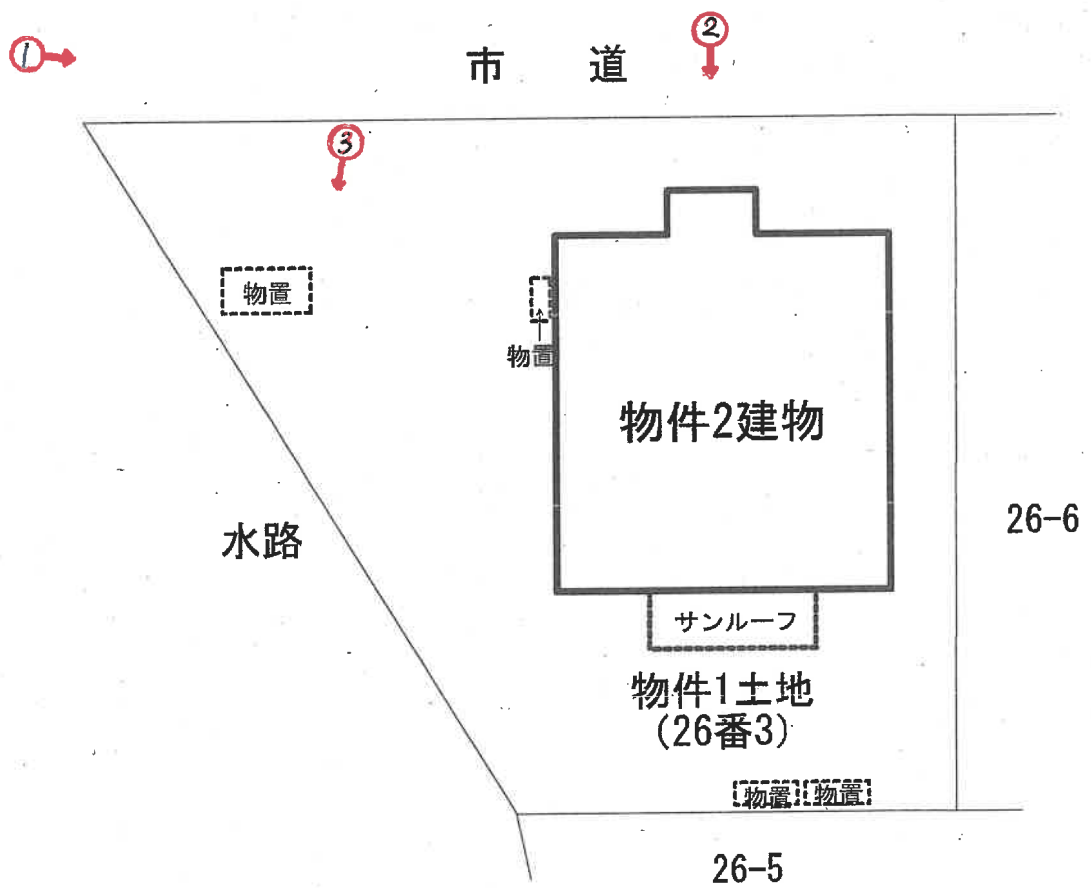
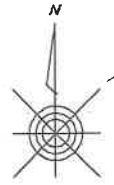
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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20日(月) 16:30-16:40	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29日(金) 15:40-15:50	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7月6日(月) 9:55-10:30	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 A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）

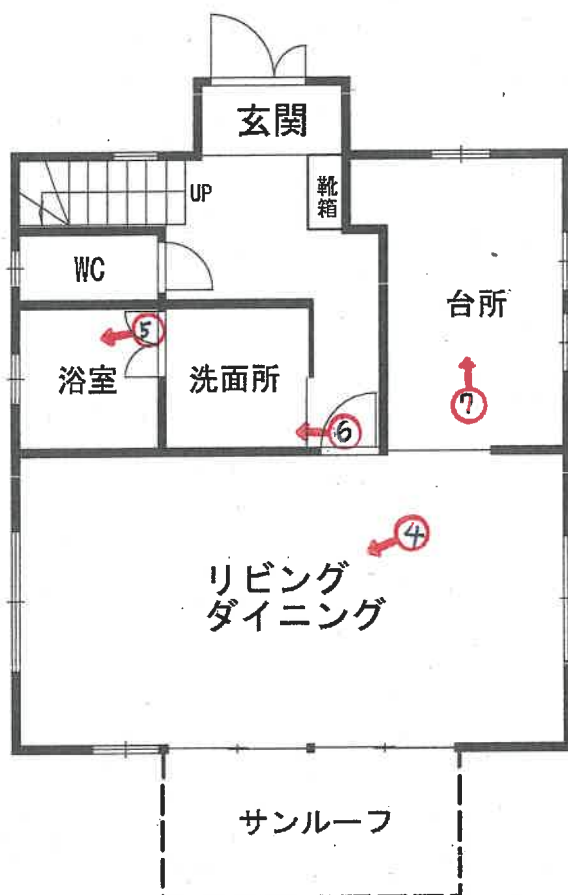


写真撮影方向を矢印で示す

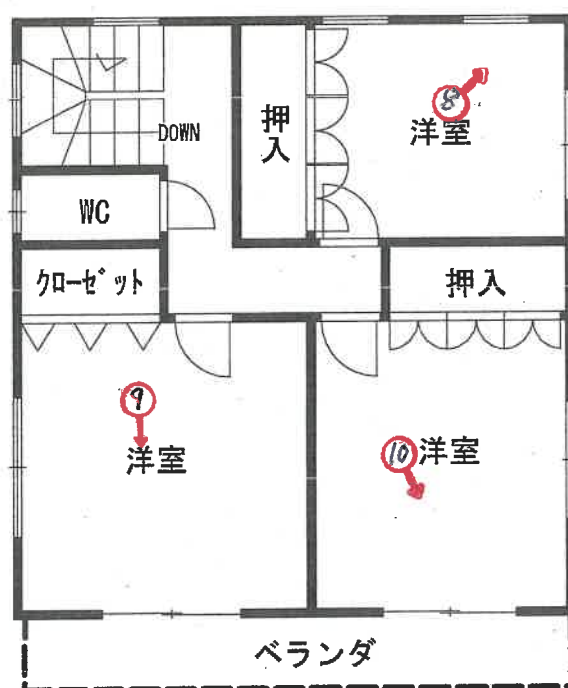
○内 写真番号

令和8年（ケ）第44号

建物間取図（概略）



1階



2階

写真 1

物件 2 建物



市道

物件 1 土地

水路

写真 2

物件 2 建物



写真 3

物件 2 建物



物置

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 建物内



写真 9

物件 2 建物内



写真 10

物件 2 建物内



令和 8 年（ケ）第 44 号

令和8年7月6日 現地調査

令和8年7月22日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

競売第1074号

発行日付

令和8年7月23日

評 価 人

不動産鑑定士

豊 田 真 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,580,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 830,000 円
物件2（建物）	金 1,750,000 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のための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	本巢市曾井中島字道下	左記に同じ
	地 番	26番3	
	地 目	宅地	
	地 積	188.97㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	本巢市曾井中島字道下26番地3	左記に同じ
	家屋番号	26番3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階	51.34㎡
		2 階	49.68㎡
		延面積	101.02㎡

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	東海道本線	穂積	北方	12.9km
	樽見鉄道	樽見線	織部	西方	400m
	岐阜バス	黒野線	織部の里もとす	西方	600m
付 近 の 状 況	一般住宅が見られる旧来からの既存集落地域。				
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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		—		
	そ の 他 の 規 制		田園居住地区		
画 地 条 件	地 積		188.97㎡		
	間 口		約17.7m		
	奥 行		約14.2m		
	形 状		台形		
接 面 道 路 の 状 況	北側約4mの舗装市道（本巢2062号線・建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面する。				
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。東側、南側隣地は一般住宅、西側隣地は水路を介在して畑である。				
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	<埋蔵文化財について>対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 <土壌等汚染について>登記簿及び過去の住宅地図によると、平成11年に現在の建物が建築される以前は農地もしくは未利用地であり、土壌汚染の可能性は低いと思料される。 <下水道について>対象地は浄化槽を使用しているが、前面道路に下水管が埋設されており、下水道は引込可能である。 <ガスについて>都市ガスの配管はなく、プロパンガスが使用されている。 <その他>対象地上には複数の物置（動産）が存在し、物件2建物南側にはサンルーフ（工作物）が設置されている。				

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11年12月1日
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングボード
	内 壁	クロス
	天 井	クロス
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	101.02㎡
	増改築の有無	なし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK
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		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<耐震について>新耐震基準（昭和56年）以後に建築された建物である。 <アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。 <その他>現況調査報告書記載のとおり、経年劣化による床や壁の汚れのほかに、10年位前から猫が飼われていることから、ペットによる汚損が見られた。 （※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

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	16,800	0.970	188.97	1.000	3,079,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 本巢-4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
21,400 (円/㎡)	98.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.00 × 126.0	= 16,800 (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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
5%	0%	20%	0%	126%

イ 個別格差 : 一団の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)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-3%	0%	0%	0%	97%

(規模・形状) 台形 : -3%

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/㎡)	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	135,000	101.02	9.00%	1,227,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
5.00%	6.75%	14.50%	40.00%	9%
経過年数	27年	経済的残存耐用年数	3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：登記簿延床面積

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）
採用現価率＝定額法現価率×（1-観察法減価率）

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) 千円未満四捨五入
	ア		イ	ア×イ=ウ
1	3,079,000	0.55	法定地上権	1,693,000

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、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ ×オ
1	3,079,000	-1,693,000		100.0%	60.0%	830,000
2	1,227,000	1,693,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,750,000
一括価格 (合計)						2,580,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特になし。

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

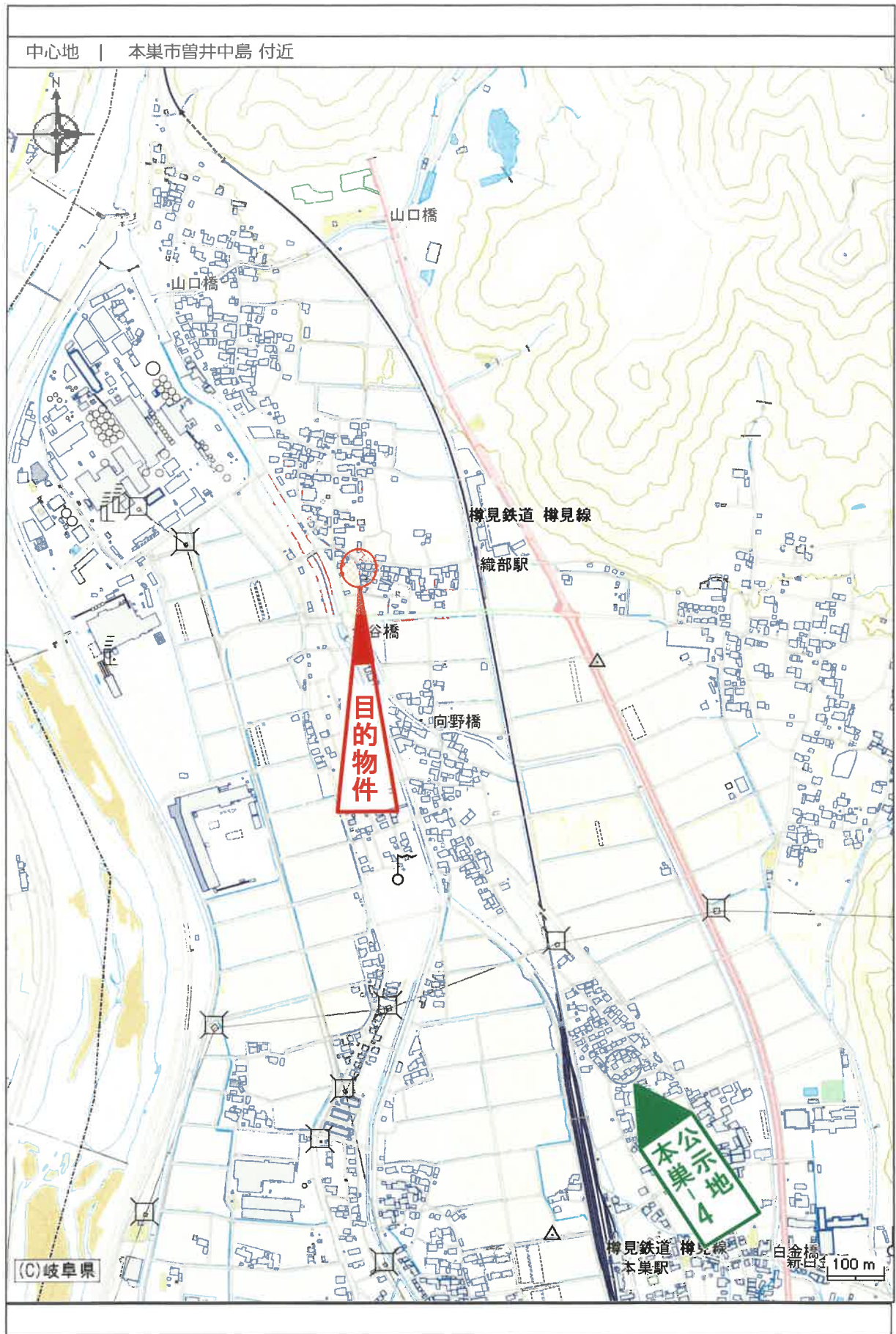
地価公示	本巢-4
(所 在)	本巢市曾井中島字東川原490番7
(価 格)	21,400 円/㎡
(位 置)	J R 東海道本線「穂積」駅約12km
(価格時点)	令和8年1月1日
(地 積)	157 ㎡
(供給処理)	水道、下水道
(接面街路)	北西5m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 指定無し (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

以 上

目的物件等位置図



縮尺 : 1/10000

令和8年(ヶ)第44号

-45453.999



(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。

曾井中島

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

11 公用

登記年月日：平成11年3月11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8年4月20日 岐阜地方裁判所

登記官

657968

前26-1 後・新

地番 26-1-3-5

新土地所在図
地積測量図

土地の所在 本県岐阜市井中島字道下

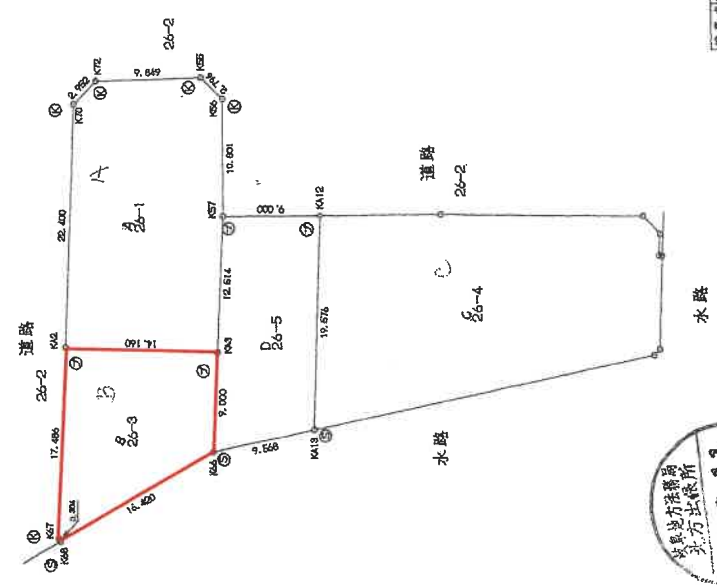
直角求積表

地番	測点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	S
A 26-1	KA2	158.949	85.622	-13.165	-1128.926070
	KA3	144.802	85.022	-14.794	-1257.815468
	K57	144.155	-70.48718	-0.722	-70.408718
	K56	144.080	108.320	1.910	206.891200
	K55	146.065	110.289	11.832	1304.939448
	K72	155.912	110.101	11.922	1312.624122
	K70	157.987	108.001	3.037	327.999037
併面積					695.303551
面積					347.6517755
地積					347.6517755

地番	測点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	S
B 26-3	KA9	144.802	85.022	13.582	1163.271004
	KA2	158.949	85.622	14.095	1275.339590
	K68	159.697	68.202	0.602	41.057604
	K67	159.551	67.935	-14.430	-980.302050
	K66	145.267	76.034	-14.749	-1121.425466
併面積					377.940762
面積					188.970991
地積					188.970991

地番	測点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	S
D 26-5	KA13	185.891	77.941	-10.112	-788.139392
	KA12	135.155	97.503	6.264	805.764792
	K57	144.155	97.519	9.647	940.765793
	KA3	144.802	85.022	1.112	94.544464
	K66	145.267	76.034	-8.911	-677.538974
併面積					375.396683
面積					187.6983415
地積					187.6983415

地番	測点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	S
C 26-4	KA13	185.891	77.941	-10.112	-788.139392
	KA12	135.155	97.503	6.264	805.764792
	K57	144.155	97.519	9.647	940.765793
併面積					375.396683
面積					187.6983415
地積					187.6983415



測量方法	測量の精度
①	コンクリート
②	コンクリート
③	コンクリート
④	コンクリート
⑤	コンクリート
⑥	コンクリート
⑦	コンクリート
⑧	コンクリート
⑨	コンクリート
⑩	コンクリート

縮尺 1/500

申請人

1年3月5日(作成)

作製者

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8年4月20日 岐阜地方方法務局

登記官

建築物各階平面図

家屋番号 26番3

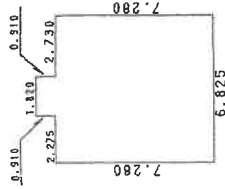
本巣市

建物の所在 本巣郡本巣町大字御井中島字道下26番地3

各階平面図

824723

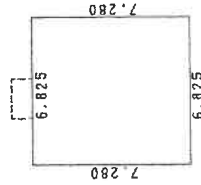
1 階



求積表

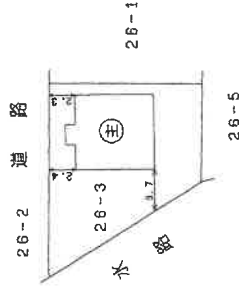
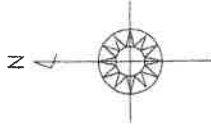
$0.910 \times 1.820 = 1.656200$
$7.280 \times 6.825 = 49.686000$
合計 51.342200
床面積 51.34 m^2

2 階



求積表

$7.280 \times 6.825 = 49.686000$
49.686000
床面積 49.68 m^2



作製者

縮尺 1/250

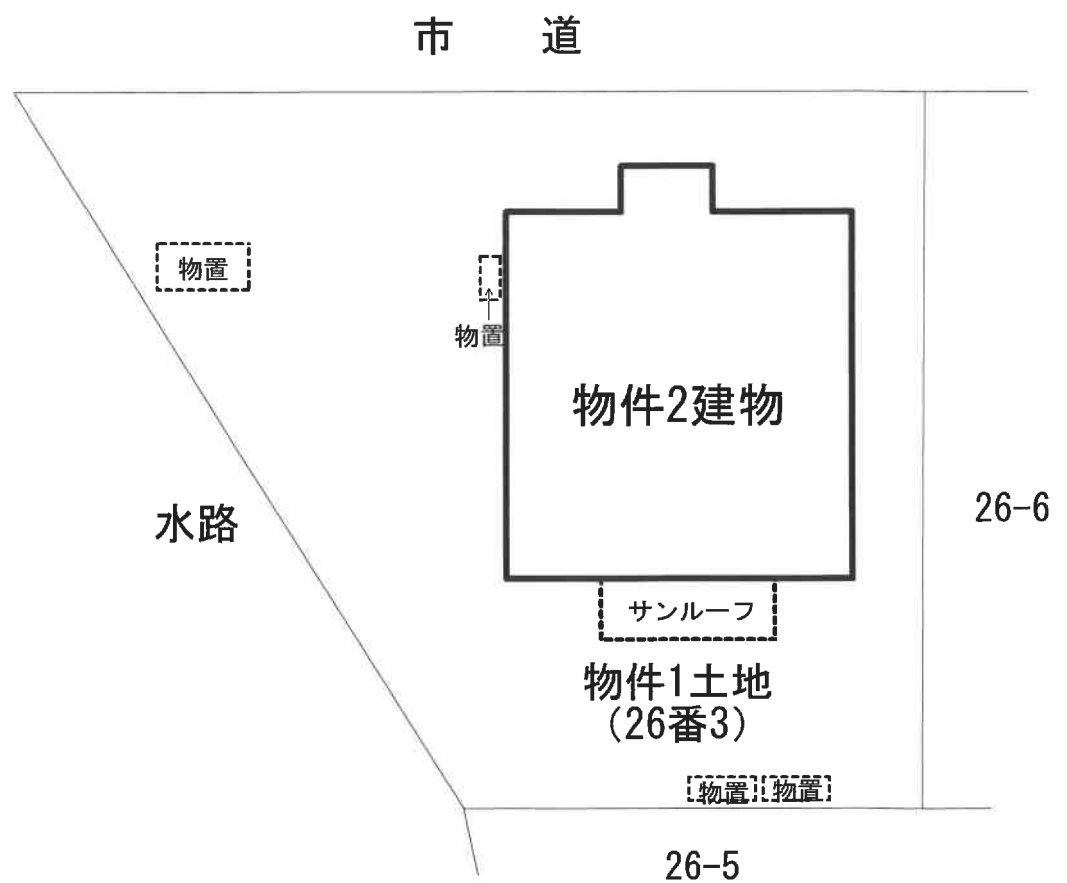
申請人

縮尺 1/500

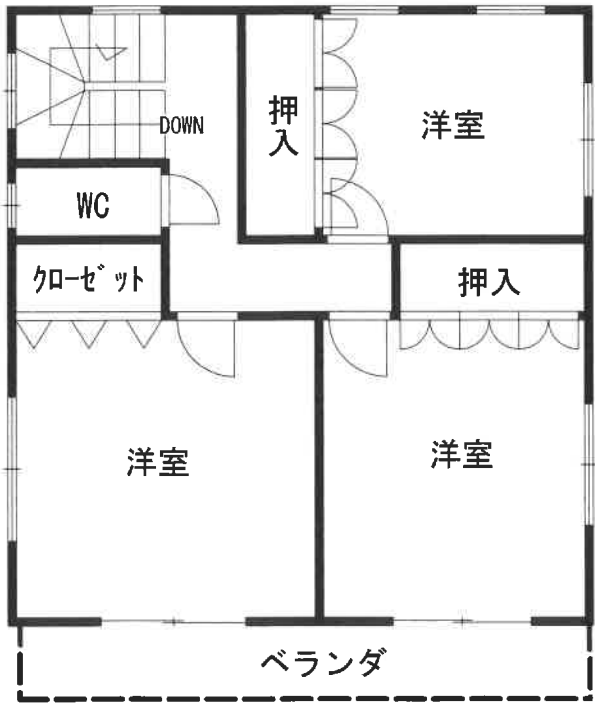
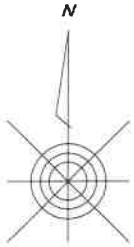
(岐阜県土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



現 況 写 真

物件2建物



物件1土地

物件2建物



物件1土地