

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 目 録

1 所 在 揖斐郡池田町草深字大谷
地 番 9 4 5 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 3 0 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 揖斐郡池田町草深字大谷 9 4 5 番地 2 1

家屋 番号 9 4 5 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月31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】
本件共有者A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 揖斐郡池田町草深字大谷
地 番 945番21
地 目 宅地
地 積 230.37平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

- 2 所 在 揖斐郡池田町草深字大谷945番地21

家屋 番号 945番21

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 52.17平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和8年（ケ）第13号
令和8年5月11日受理
令和8年7月27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 揖斐郡池田町草深字大谷
地 番 9 4 5 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 3 0 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 揖斐郡池田町草深字大谷 9 4 5 番地 2 1
家屋 番号 9 4 5 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

(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	■土地所有(共有)者ら □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(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が異なる(□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 — 種類: □ある 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	■建物所有(共有)者A □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有・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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある 保管開始日 令和 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
■ A	1 物件1, 2土地建物は、私Aと妹B、母Cの共有です。 2 現在、物件2建物には、私と妻、子の3人で住んでいます。BとCは別のところで暮らしています。共有者であるB及びCに対し、賃料等を支払っていることはありません。 3 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。 4 物件2建物について、増改築はしていません。 5 物件2建物に、雨漏りする箇所はありません。 6 現在、猫を1匹飼っています。柱には猫による引っかき傷等があります。 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土地は、南側を道路（町道：願成寺18号線）に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 現在、Aが物件2建物を居宅として占有・使用しているものと思料する。なお、物件1，2土地建物の相共有者B及びCの持分の使用については、Aの陳述等から事実上の使用借であると思料する。
- 3 物件2建物には、猫による引っかき傷等が認められる（添付写真8）。その他、クロスの傷やガラス戸のひび割れ等もある。
- 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5月14日(木) 16:10-16:20	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6月1日(月) 15:50-16:00	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17日(金) 13:30-14:05	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8年7月17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 D 及び解錠技術者を同行して臨場した。A は在宅していたので解錠はしなかったが、適正な調査のため同立会人を立ち会わせた。

☐ 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。

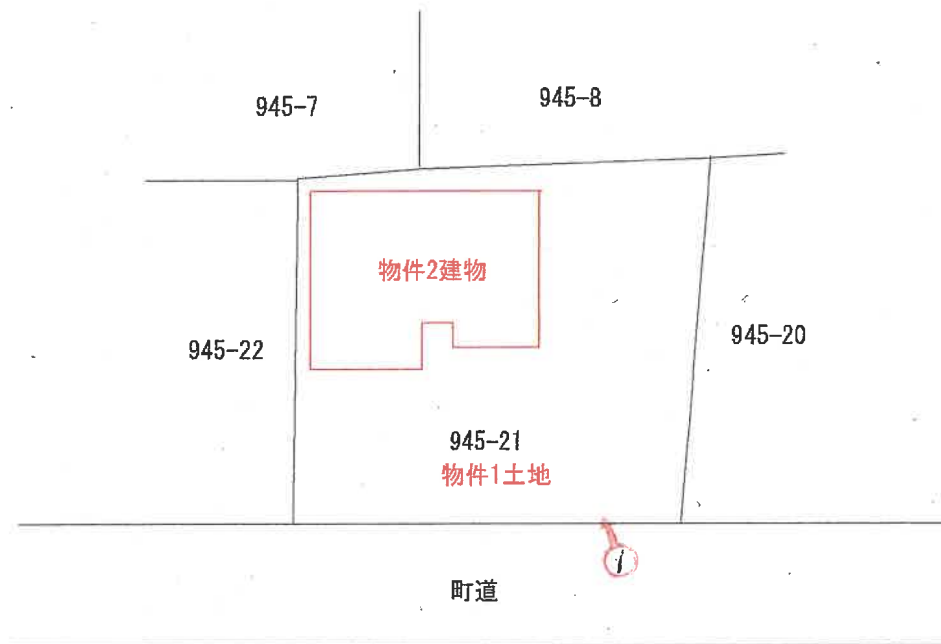
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)]

令和8年(ケ)第13号



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

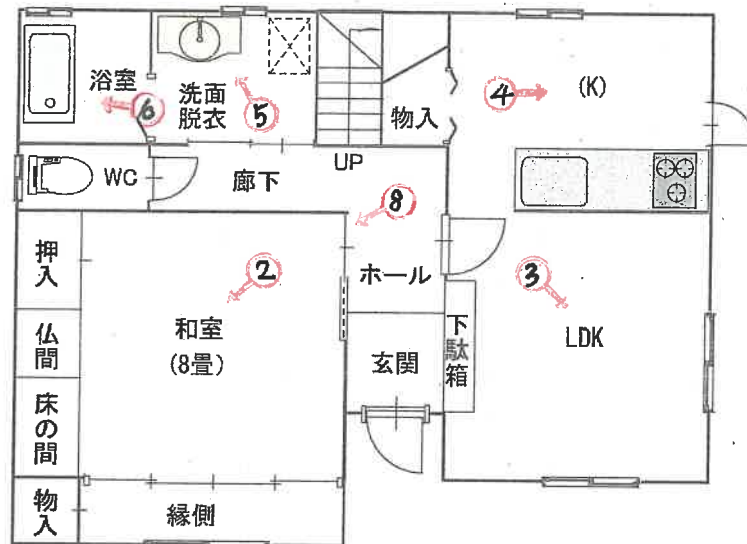
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図(概略)]

令和8年(ケ)第13号

物件2建物

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

写真 2

物件 2 建物内



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 建物内



令和8年（ケ）第13号

令和8年7月17日

現地調査

令和8年7月28日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第08-0705号

発行日付

令和8年7月29日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 030, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1, 830, 000 円
物件2（建物）	金2, 200, 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き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	掛斐郡池田町草深字大谷	同じ
	地 番	945番21	
	地 目	宅地	
	地 積	230.37 m ²	
2	所 在	掛斐郡池田町草深字大谷945番地21	同じ
	家屋番号	945番21	
	種 類	居宅	
	構 造	木造セメント瓦葺2階建	
	1階	63.76m ²	
	2階	52.17m ²	
	床面積 延べ	115.93m 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)
	養老鉄道	---	美濃本郷駅	南西	1.9 k m
	---	---	---	---	---
付 近 の 状 況	池田山の裾野に、中規模一般住宅が建ち並ぶ中規模住宅団地（桜ヶ丘団地）。				
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	用途指定なし			
	指 定 建 ぺ い 率	70%			
	指 定 容 積 率	400%			
	防 火 規 制	指定なし			
	そ の 他 の 規 制	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）			
画 地 条 件	地 積	230.37 m ²			
	間 口	約16m			
	奥 行	約14.5m			
	形 状	ほぼ正方形			
接 面 道 路	南側幅員約5.0mの舗装町道（願成寺18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。				
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	・ガスはプロパンガスである。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなく、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13年3月27日
	経 済 的 耐 用 年 数	35 年
	経 過 年 数	25 年
	経済的残存耐用年数	10 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディングボード張り等
	内 壁	クロス・合板等
	天 井	クロス・合板等
	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	115.93㎡
	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	玄関ドアガラス、LDK南側ガラス戸にひび割れあり。また、室内で猫1匹が飼育されており、壁クロス、柱等に多数の傷あり。以上の状況から、室内の管理状態は劣る。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	・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。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。ただし、建築年から可能性は低いと思料する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに必要に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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) 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	22,000	1.03	230.37	0.90	4,698,000

ア 標準価格

地価公示 岐阜池田-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$$19,800 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/90.0 \div 22,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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： 1.03 方位南+3%

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/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	145,000	115.93	0.12	2,017,000

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32%（通算期間35年、経過年数25年、残価率5%）

定率法の現価率12%（通算期間35年、経過年数25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) 1 ①オ ア	敷地利用権割合 (円/㎡) イ	敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	4,698,000	0.35 法定地上権	1,644,000

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) 1 ①オ, 1 ②エ ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 2 ①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	4,698,000	-1,644,000	---	1.00	0.60	1,830,000
2	2,017,000	+1,644,000	1.00	1.00	0.60	2,200,000
一 括 価 格 (合 計)						4,030,000

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 (岐阜池田-2)
所 在 : 揖斐郡池田町願成寺字臼竹51番2
価 格 : 19,800 円/㎡
位 置 : 養老鉄道「美濃本郷」駅約1.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 400㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・用途指定なし(70、400)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・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

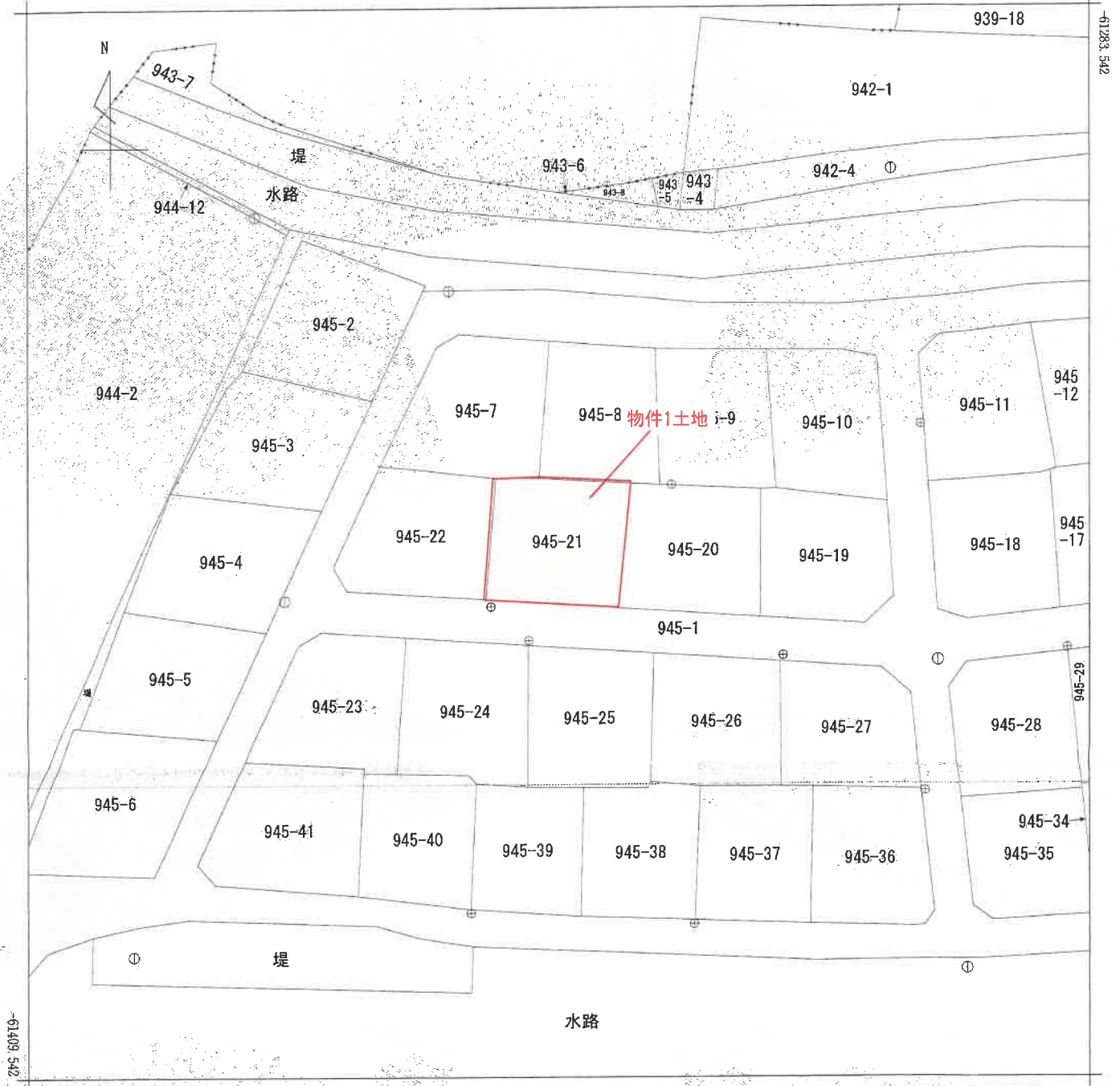
位置図



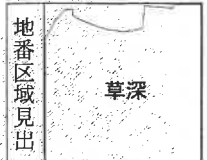
公示地 岐阜池田-2

目的物件

林道



-55611.972 (座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在 揖斐郡池田町草深字大谷					地 番 945番21			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	令和5年7月31日		補 記 事 項	

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。

(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和8年5月14日

岐阜地方務局

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：10-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成13年3月30日

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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和8年5月14日 岐阜地方方法務局

登記官

285149

各階平面図

家賃番号

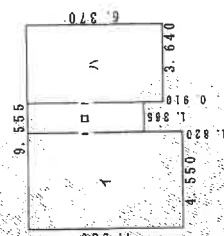
945-21

建物の所在

揖斐郡池田町草深字大谷945番地21

建物図面図

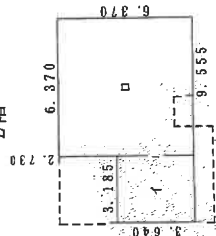
1階



求積表

1	7.280 × 4.550 =	33.124000
□	5.460 × 1.365 =	7.452900
△	6.370 × 3.640 =	23.186800
合計		63.763700
床面積		63.76 m ²

2階



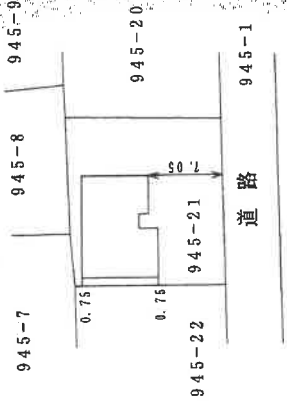
求積表

1	3.640 × 3.185 =	11.593400
□	6.370 × 6.370 =	40.576900
合計		52.170300
床面積		52.17 m ²



単位：m

物件2建物



作製者

縮尺

3月27日(作製)

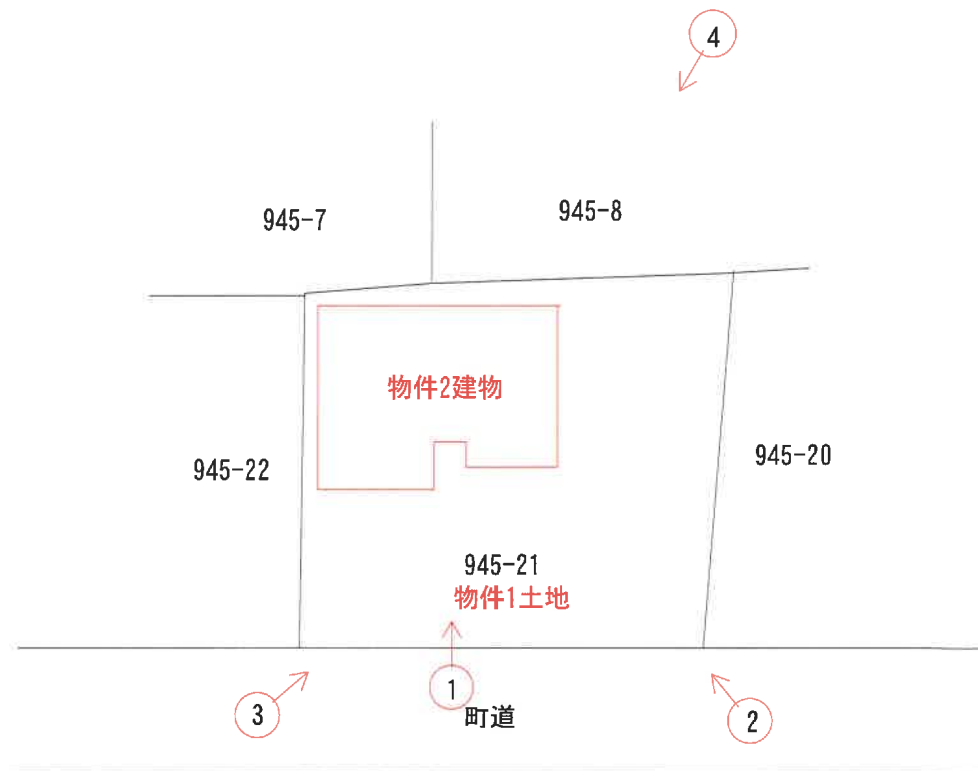
申請人

縮尺

1/500

[土地建物位置関係図(概略)]

令和8年(ケ)第13号



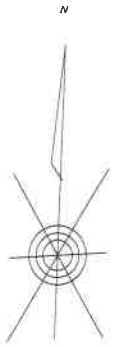
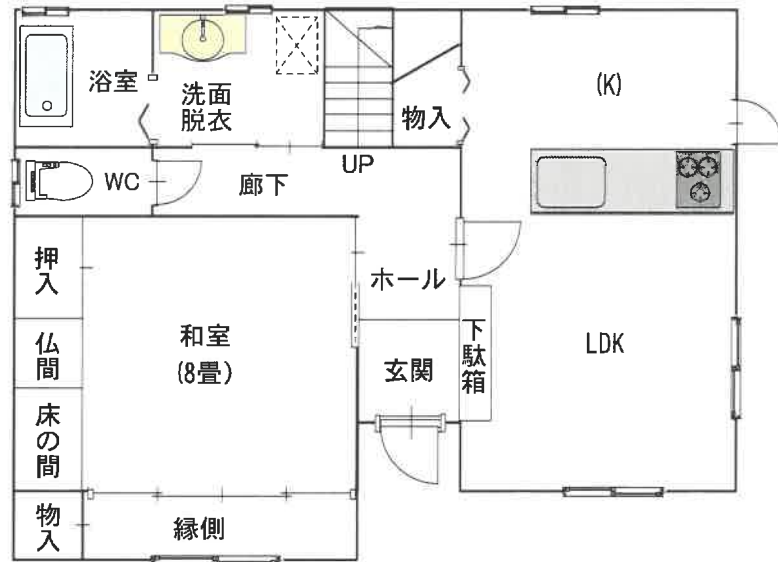
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図 (概略)]

令和8年(ケ)第13号

物件2建物

1F



2F



現況写真

①

物件2 建物



物件1 土地

②

物件2 建物



物件1 土地

③

物件 2 建物



物件 1 土地

④

物件 2 建物

