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

令和　８年（ケ）第　　３０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　溝　口　友嘉子

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１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１５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　９年　１月　７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１２月２２日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２２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１１月１１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	1, 630, 000 1, 304, 000	一括	326, 000	23, 700	0
1	860, 000				
2	770, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　30号

物　件　目　録

1　所　　在　　揖斐郡池田町八幡字中津

　　地　　番　　２６３３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２９．００平方メートル

2　所　　在　　揖斐郡池田町八幡字中津２６３３番地４

　　家屋　番号　　２６３３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６７．９０平方メートル
　　２階　２４．７９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月１９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
【物件番号１】
隣地との境界が不明確である。

《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。

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　揖斐郡池田町八幡字中津

　　地　　番　　２６３３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２９．００平方メートル

２　所　　在　　揖斐郡池田町八幡字中津２６３３番地４

　　家屋　番号　　２６３３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６７．９０平方メートル
　　２階　２４．７９平方メートル

令和8年（ケ）第　30号
令和8年　3月19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　　揖斐郡池田町八幡字中津

　　地　　番　　２６３３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２９．００平方メートル

２　所　　在　　揖斐郡池田町八幡字中津２６３３番地４

　　家屋番号　　２６３３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床面積　　１階　６７．９０平方メートル
　　２階　２４．７９平方メートル

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	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を空家として占有している □「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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■ 女性　某 （所有者Aの隣人）	1　昨年の４月まではＡさんとその奥様が物件２建物に住んでいたと思います。奥様が出入りするのを見かけました。二人は他県へ引っ越したと聞いています。今は空家になっています。 2　境界に関して、Ａさん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、南東側を道路（町道認定無し）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建物内にあった郵便物の宛名、その他の現況確認及び隣人からの聴取りにより、Ａが物件２建物を空家として占有しているものと思料する。

3　物件１土地の東側にはカーポート（工作物）、西側には物置（動産）が存在する。

4　物件２建物のダイニング・キッチンの床に大きく軋む箇所（添付写真７）がある。

5　境界は不明確である。明確にするには専門家の調査等が必要である。なお、物件１土地上の樹木の枝が越境し（添付写真１，１２）、放置されているロッカー（動産）は隣地にはみ出している（添付写真２，１３）。

6　Ａに対し、物件１，２土地建物に関する占有等照会をしたが、期限を過ぎても回答書の提出はなかった。

7　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。

8　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14日(木) 14：40−14：50	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6月30日(火) 14：00−14：50	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 隣人事情聴取
8年7月2日(木) 9：00−9：20	執行官室	占有等照会（回答書提出なし）

（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８年６月３０日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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。

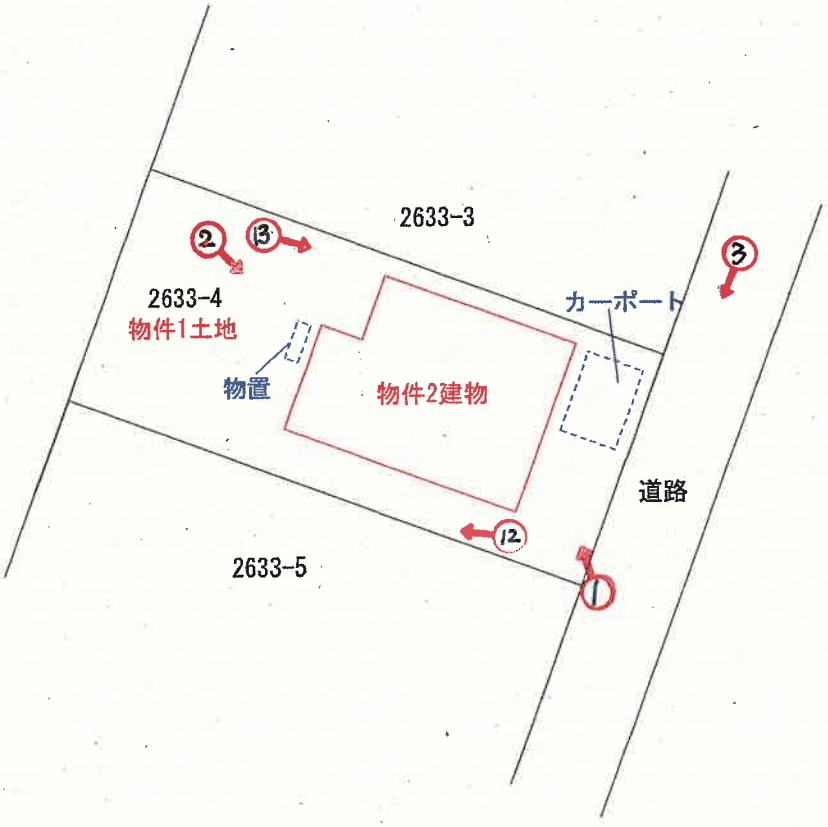
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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)]

令和8年 (ケ)第30号



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

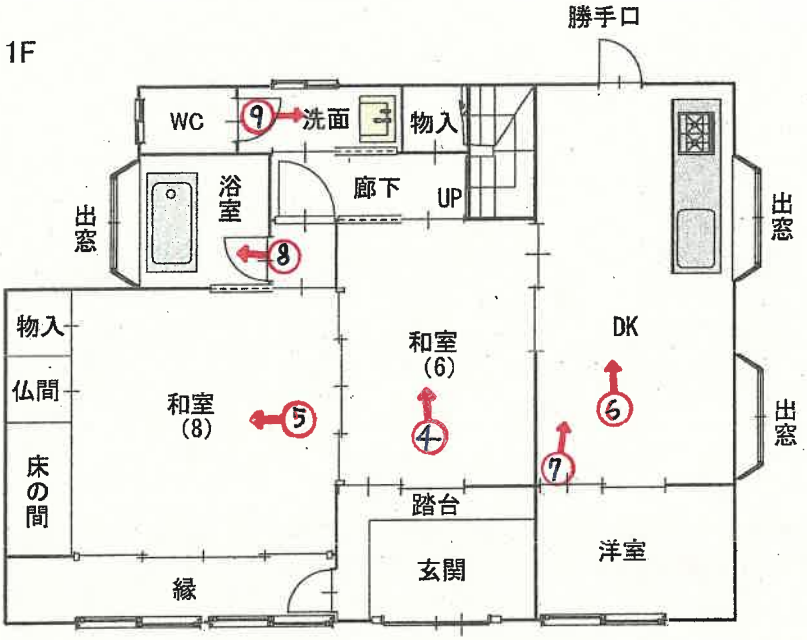
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図(概略)]

令和8年（ケ）第30号

物件2建物

1F



2F



写真１



写真２



写真３　　物件２建物



町道認定の無い道路

写真４　　物件２建物内



写真５　　物件２建物内



写真６



写真７　　物件２建物内



写真８



写真９　　物件２建物内



写真 10　　物件２建物内



写真 11　物件 2 建物内



写真 12



写真 13



令和 8 年(ケ)第 30 号

BIT

不動産評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
岐 阜 県 知 事 登 録
有限会社 横 幕 不 動 産 鑑 定 事 務 所

令和8年（ケ）第30号

令和8年6月30日　　現地調査

令和8年8月14日　　評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整理番号　　第08-0807号

発行日付　　令和8年8月18日

評 価 人　　不動産鑑定士

横幕　輝俊

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　1,630,000　　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金860,000 円
物件2（建物）	金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		揖斐郡池田町八幡字中津	
	地　番		2633番4	
	地　目		宅地	同じ
	地　積		229.00 ㎡	
2	所　在		揖斐郡池田町八幡字中津2633番地4	
	家屋番号		2633番4	
	種　類		居宅	同じ
	構　造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1階	67.90㎡	
		2階	24.79㎡	
		延べ	92.69㎡	
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	(会社名)	(線名)	(駅・停・施設名)	(方位)	(道路距離)
(鉄道路線)	養老鉄道	---	池野駅	南東	950m
(バス路線)	---	---	---	ー ー ー	---
付近の状況	農地の中に、中規模一般住宅、事業所が見られる地域。				
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	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	特になし			
画地条件	地積	229.00 ㎡			
	間口	約10m			
	奥行	約22m			
	形状	長方形			
接面道路	南東側幅員約4.0mの舗装道路（池田町所有地であるが町道認定なし）（建築基準法第42条1項3号道路又は同法42条2項道路）（下記特記事項参照）に接面する中間画地である。なお、当該道路は行き止りである。				
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。なお、カーポート（工作物）、また、物置、ロッカー（動産）あり。				
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	・接面道路：池田町役場職員調査では当該道路は4m未満の箇所があるとのことで、4m以上の部分は法42条1項3号道路、4m未満の部分は法42条2項道路（セットバック用）と判定するとのこと（以上、岐阜西濃建築事務所池田町担当者）。なお、道路との境界杭等はなく、目的土地箇所の幅員については専門家による官民境界の確定作業が必要と思料される。よって、上記記載の現地概測幅員（約4.0m）は未確定で、セットバックの有無については不明である。 ・木の枝が南西側隣地に越境し、放置されているロッカー（動産）が北東側隣地にはみ出している（相隣関係）。境界杭等はなく、隣地境界はやや不明確である。 ・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）	昭和50年4月3日
	経済的耐用年数	35 年
	経過年数	51 年
	経済的残存耐用年数	満了している
仕　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	土地壁下地亜鉛メッキ鋼板張り等
	内　壁	合板、クロス等
	天　井	合板、クロス等
	床	畳・合板等
	設　備	電気、給排水、衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現　況	92.69㎡
	増改築の有無	登記に拠ると、平成3年1月31日に増築され、上記の床面積となった。
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	劣る
	使用資材	劣る
	施　工	劣る
保守管理の状態	1階DK、和室等の床の軋みが激しく、室内の管理状態は極めて悪い。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特記事項	・一般不動産市場では取壊しを前提に取引される建物である。 ・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ませんので不明ですが、石綿・石綿含有建材の利用規制が緩やかであった時期に建てられた建物であり、注意を要します。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	

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	21,100	0.90	229.00	0.60	2,609,000

ア　標準価格　　幅員4mの舗装町道に接面する画地

地価公示　　岐阜池田-1

公示価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準価格

26,500 円／㎡ × 99.7／100 × 100／100.0 × 100／125.0 ≒ 21,100 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：　0.90　　道路の性格・系統△8％、相隣関係△2％（計△10％）

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（一般不動産市場では建物は取壊し相当）

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	125,000	92.69	0.01	116,000

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

経済的耐用年数は満了しており、残価率を上記の如く査定した。

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) 1①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	2,609,000	0.45	法定地上権	1,174,000

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) 1①オ, 1②エ ア	敷地利用権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	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	2,609,000	－1,174,000	－－－	1.00	0.60	860,000
2	116,000	＋1,174,000	1.00	1.00	0.60	770,000
一　括　価　格　（　合　計　）						1,630,000

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

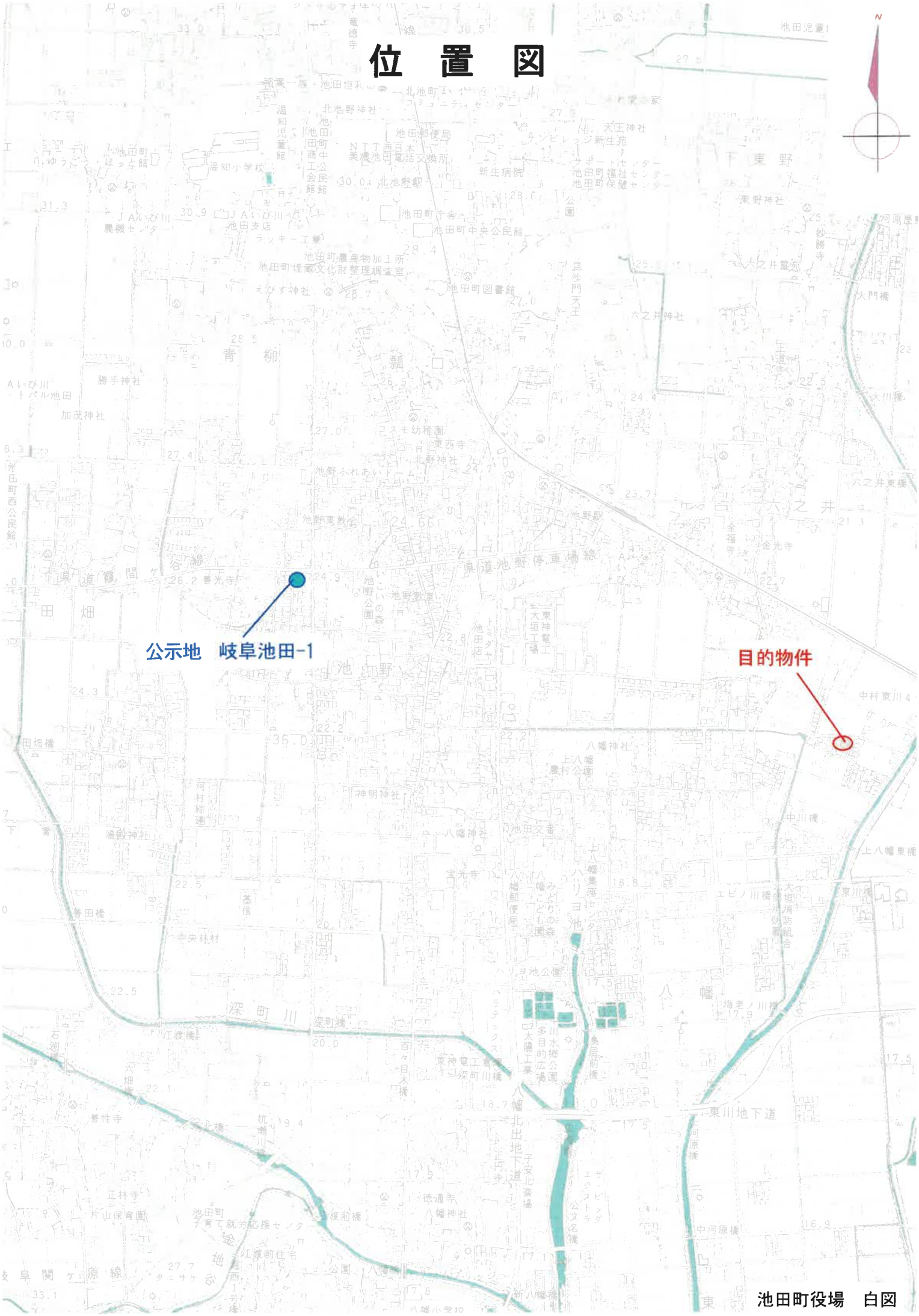
地価公示	（	岐阜池田-1 ）
所在	：	揖斐郡池田町六之井字茅野1781番41
価格	：	26,500 円／㎡
位置	：	養老鉄道「池野」駅約800mに位置する。
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	167㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	西4m町道
用途指定等	：	非線引都市計画区域・用途指定なし（70、200）
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い町中心部に近い住宅地域

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

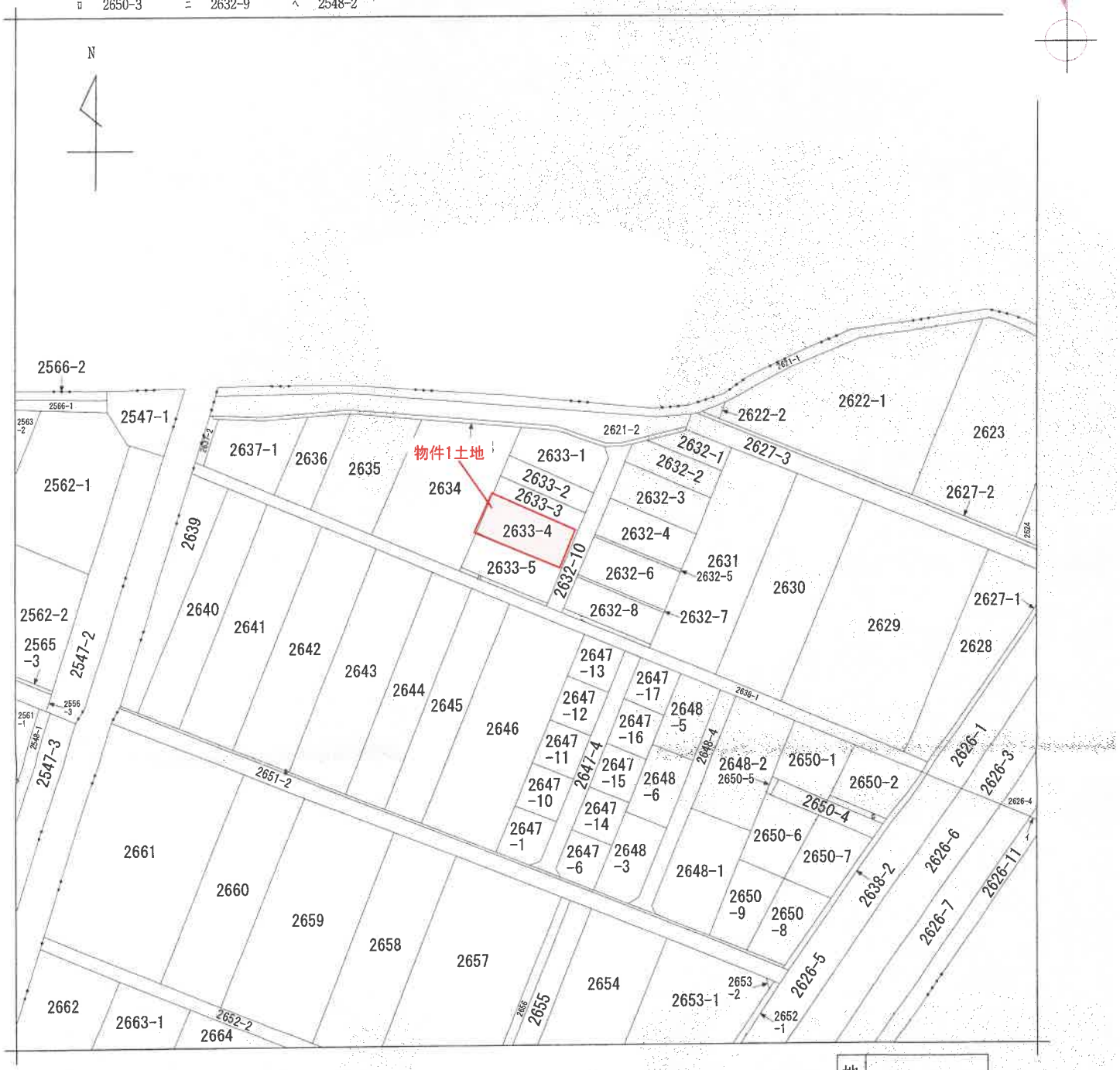
位　置　図



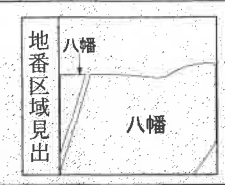
池田町役場　白図

公　図　写

イ　2626-2　　ハ　2633-6　　ホ　2651-1
ロ　2650-3　　ニ　2632-9　　ヘ　2548-2



（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。



請求部分	所在	揖斐郡池田町八幡字中津				地番	2633番4		
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	昭和55年3月31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管轄）

令和8年4月9日

岐阜地方法務局

登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成9年5月6日

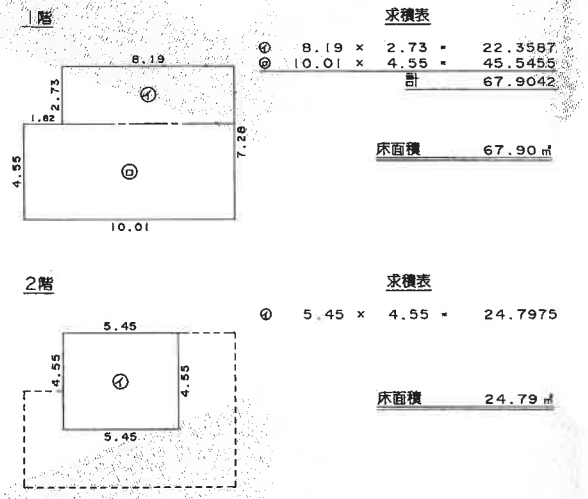
289069[redacted]

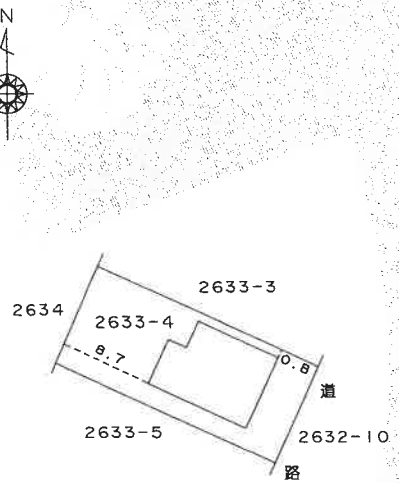
各階平面図

家屋番号	2633-4
建物の所在	揖斐郡池田町八幡字中津2633番地4

建物図面
各階平面図

物件2建物





岐阜地方法務局
揖斐川出張所
-9.5.6-
処理

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

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。
（岐阜地方法務局大垣支局管轄）
令和8年4月9日
岐阜地方法務局
登記官
[redacted]

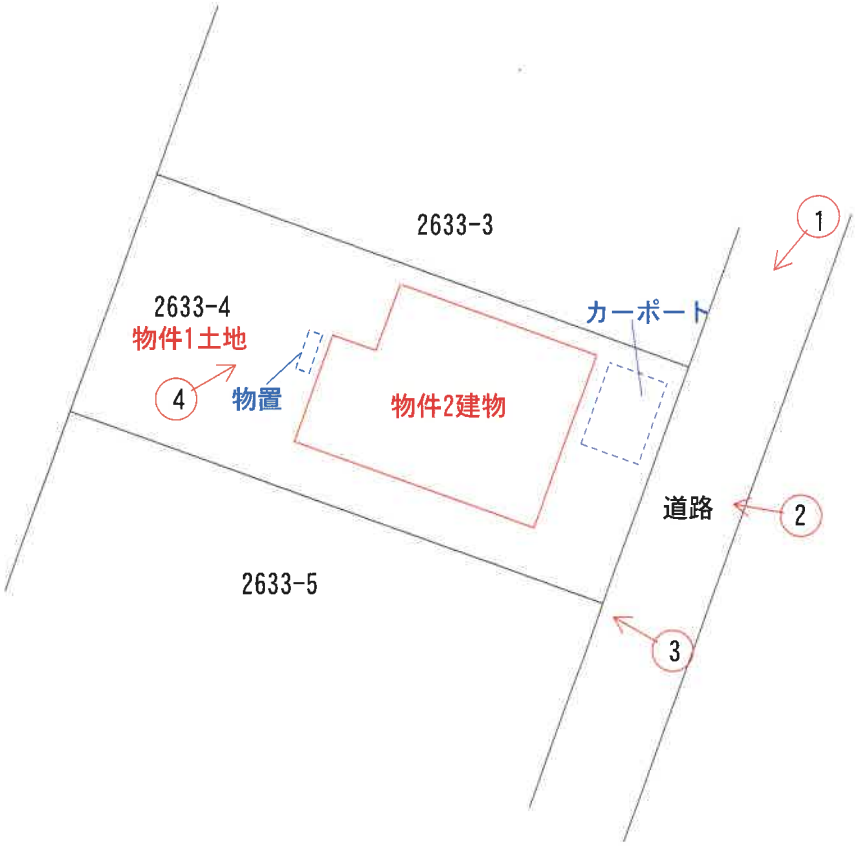
[redacted]

請求番号：12-2

A3判をA4判に縮小

[土地建物位置関係図(概略)]

令和8年(ケ)第30号



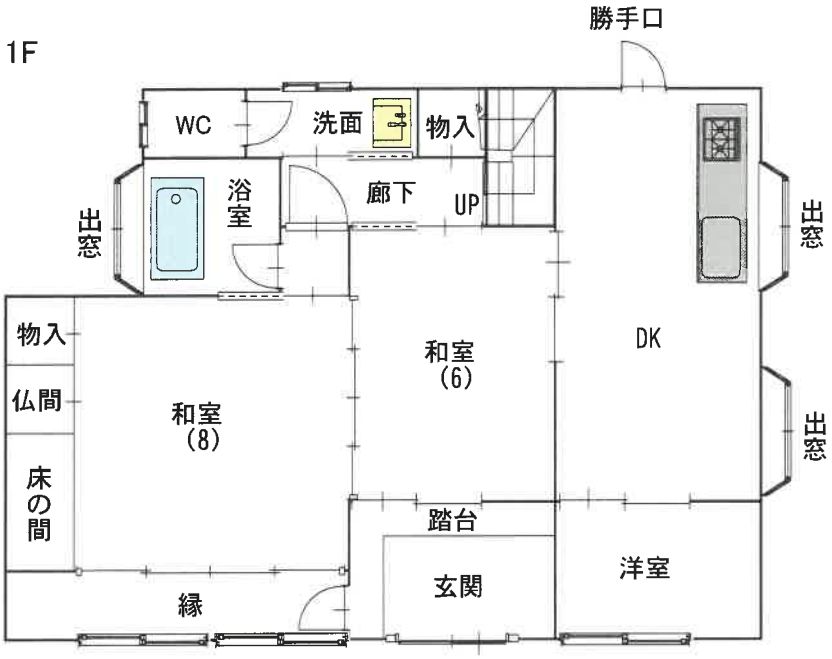
図面と現況とに相違がある場合には現況優先である。
なお、当該図面は、現地調査を行い入手可能な図面を参考に
作成した概略の土地・建物位置関係図であり、境界を表示するものではない。

[建物間取図（概略）]

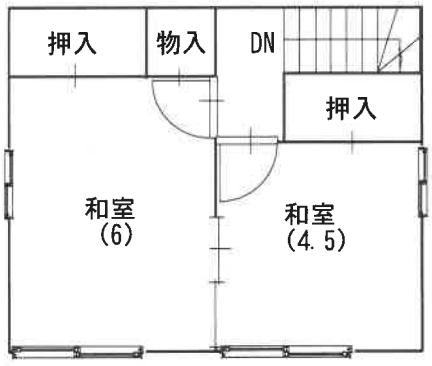
令和8年（ケ）第30号

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



物件１土地