

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 10 月 14 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 11 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 11 月 17 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 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 10 月 14 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 | 大垣市三津屋町五丁目 |
| | 地 番 | 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.67 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市三津屋町五丁目 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 145.84 平方メートル
2 階 127.50 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8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 | 大垣市三津屋町五丁目 |
| | 地 番 | 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市三津屋町五丁目5番地6 |
| | 家屋 番号 | 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 145.84平方メートル
2階 127.50平方メートル |



令和8年（ケ）第59号
令和8年6月 3日受理
令和8年8月 6日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 松 井 英 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大垣市三津屋町五丁目 |
| | 地 番 | 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 6 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市三津屋町五丁目 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 5. 8 4平方メートル
2階 1 2 7. 5 0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
■ B (所有者 A の妻)	1 物件 2 建物には、今年の 6 月頃まで、私と A、それから娘の家族の計 7 人が住んでいました。1 階は店舗で、2 階が住居ですが、店も閉めて引っ越したので、今は空き家となっています。 2 1 階店舗では昭和 63 年頃から今年の 6 月頃まで焼肉屋を営んでいましたので、相応の汚れ等はあると思います。 3 物件 2 建物について、平成 7 年に 1、2 階南側を増築しました。 4 雨漏りする箇所はありませんが、2 階のお風呂場から 1 階に水漏れする箇所があります。 5 2 年程前に犬を 1 匹飼っていましたが、2 階住居の床等に汚れ等あると思います。 6 2 階の台所の床に軋む箇所があります。 7 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。 8 境界について、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。物件1土地は、東側を道路（市道：28曾根中川1号線）に接し、物件1土地上に物件2建物が建てられている。なお、物件1土地には看板（工作物）が1つ存在する。
- 2 物件2建物は、Aが空き家等として占有しているものと思料する。
- 3 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。
- 4 物件2建物の1階店舗部分は30年以上も焼肉屋を営業していたため、経過年数相応の汚れ等が認められる。また、2階の浴室からの水漏れにより1階店舗の天井が一部破損している（添付写真17）。
- 5 添付写真のとおり、1階店舗内には、客席テーブルや冷蔵庫等の什器が残ったままである。
- 6 物件2建物の2階住居西側板間（台所）の床に浮き沈みする箇所が認められた。
- 7 物件2建物1階及び2階の南側には、概ね登記簿のとおり増築された部分がある。
- 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月3日(水) 16:10-16:20	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物登記簿証明書申請
8年6月24日(水) 15:00-15:10	目的物件所在地	目的物件確認 目的物件外部写真撮影
8年7月31日(金) 10:00-10:45	目的物件所在地	目的物件確認・立入調査(評価人同行) 目的物件内外部写真撮影 Bより事情聴取

(特記事項)

■ 令和8年7月31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C及び解錠技術者を同行して臨場し、Cを立ち合わせ、解錠させて建物内に立ち入った。その後、Bが目的物件に現れたが、適正な調査のため、そのままCを立ち会わせた。

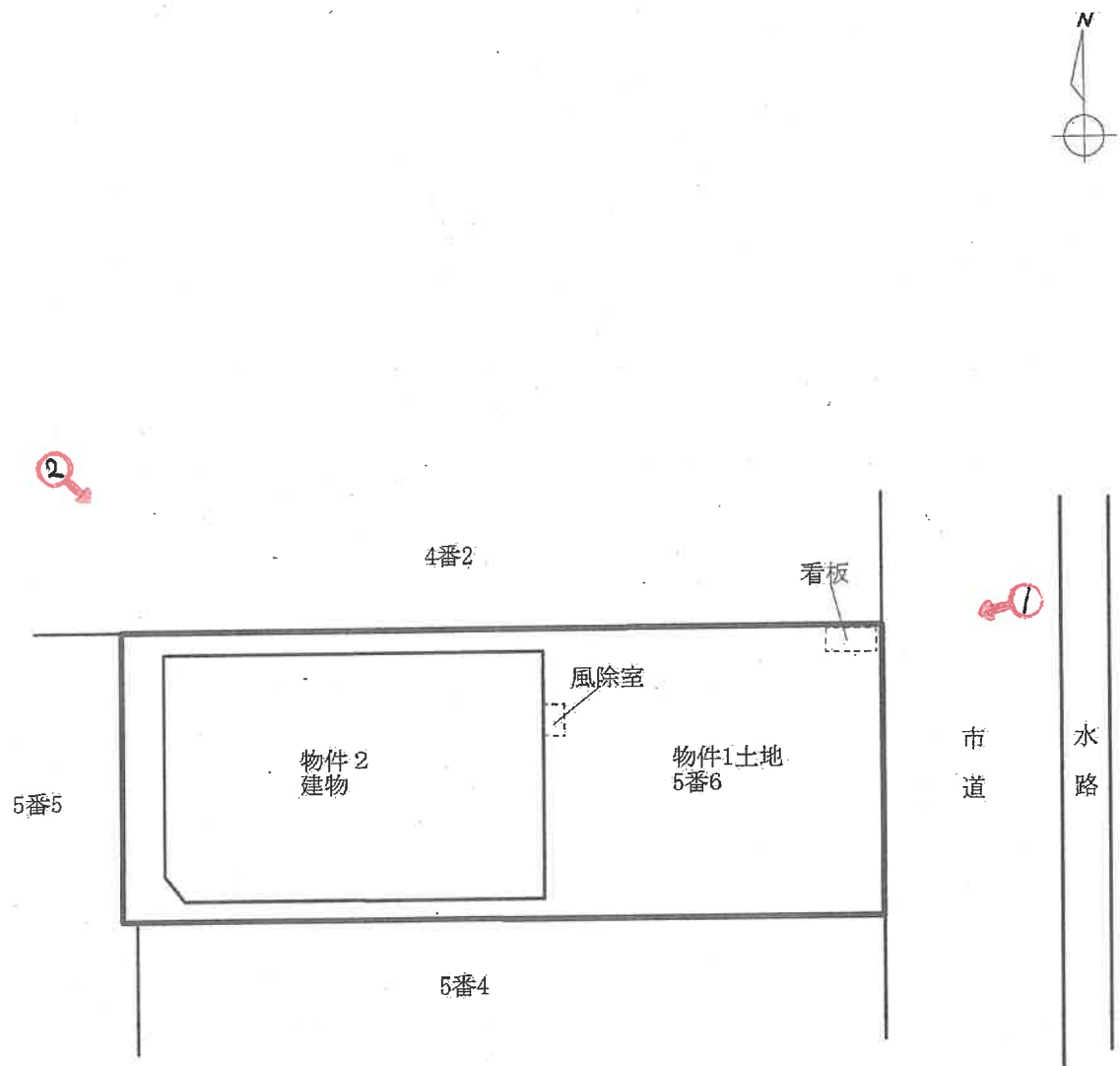
□ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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）



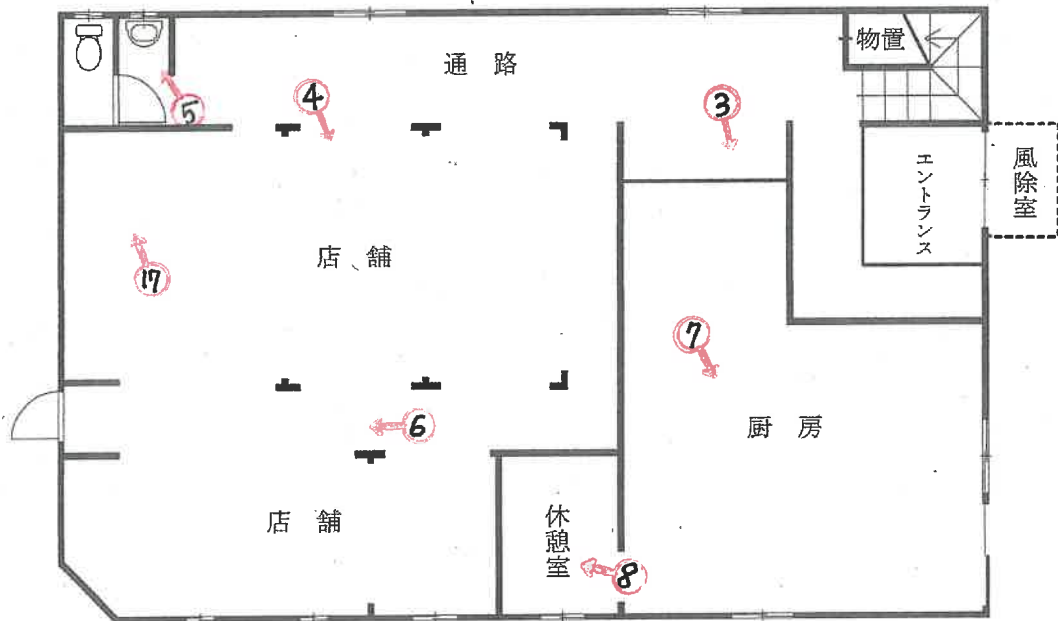
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

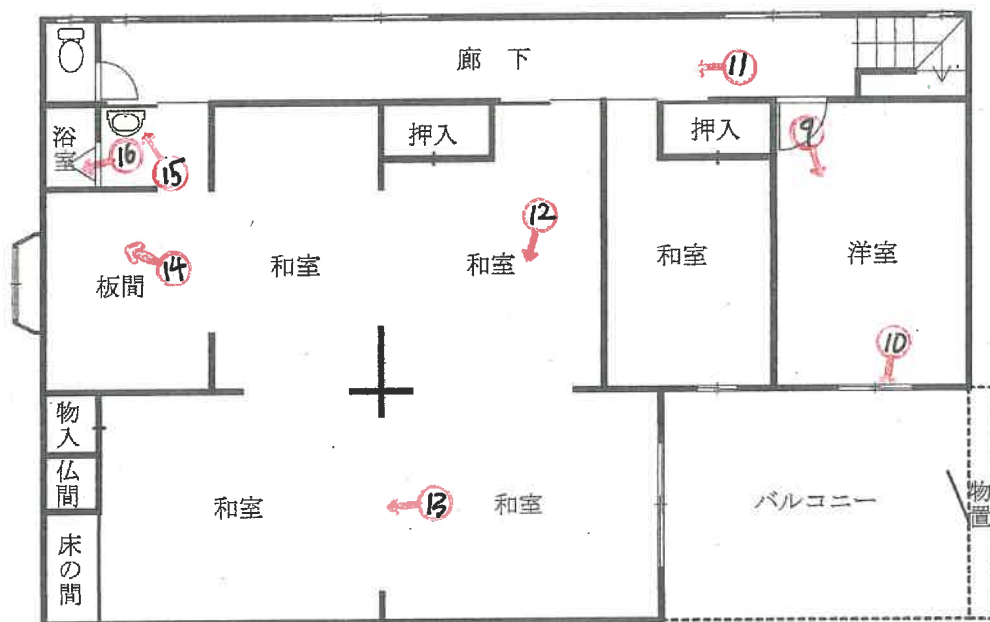
※図面と現況が異なる場合は現況優先

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59号

写真 1

物件 2 建物



写真 2

物件 2 建物



写真 3

物件 2 建物店舗内



写真 4

物件 2 建物店舗内



写真 5

物件 2 建物店舗内

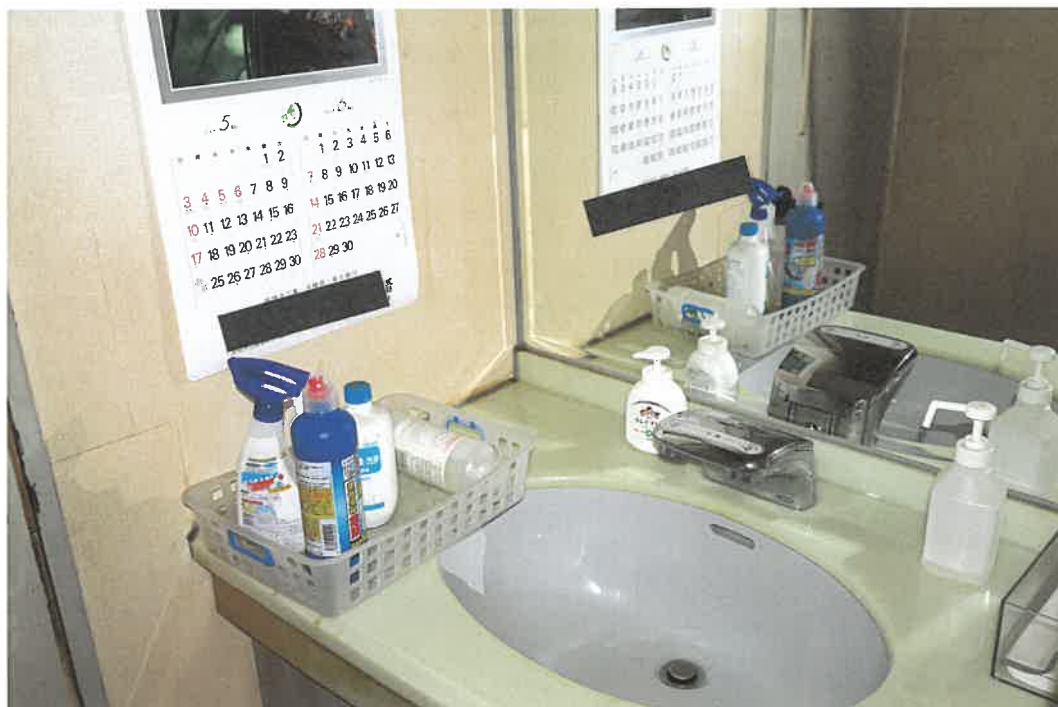


写真 6

物件 2 建物店舗内



写真 7

物件 2 建物店舗内



写真 8

物件 2 建物店舗内



写真 9

物件 2 建物住居内



写真 10

物件 2 建物住居内



写真 11

物件 2 建物住居内



写真 12

物件 2 建物住居内



写真 13

物件 2 建物住居内



写真 14

物件 2 建物住居内



写真 15

物件 2 建物住居内



写真 16

物件 2 建物住居内



写真 17

物件 2 建物店舗内



令和 8 年（ケ）第 59 号

令和8年7月31日 現地調査

令和8年8月7日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26016号

発行日付

令和8年8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 6,870,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 2,740,000 円
物件2（建物）	金 4,130,000 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のために土地利用率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率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 三津屋町五丁目	概ね左記に同じ
	地 番	5番6	
	地 目	宅地	
	地 積	330.67㎡	

(建物)

番号	所在等		登 記	現 況
2	所 在		大垣市 三津屋町五丁目5番地6	概ね左記に同じ
	家屋番号		5番6	
	種 類		居宅・店舗	
	構 造		軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	145.84㎡	
		2 階	127.50㎡	
		延面積	273.34㎡	

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)
	JR	東海道本線	大垣	北方	3.2km
	名阪近鉄バス	——	岐阜協立大学	南西方	200m
付 近 の 状 況	新旧の戸建住宅の他、共同住宅も混在する住宅地域				
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		特になし		
画 地 条 件	地 積		330.67㎡		
	間 口		約11.5m		
	奥 行		約30.0m		
	形 状		長方形状		
接 面 道 路 の 状 況	東側有効幅員約7.0m舗装市道：28曾根中川1号線（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	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>岐阜地方法務局大垣支局に地積測量図が調製されていないため、公図等他の物的確認資料と現況を照合し、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>上下水道は引込・取付済（調査日現在休止中）で、ガスは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せず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)	昭和50年4月6日新築、平成7年12月5日増築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨・木造
	屋 根	スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板、吹付ボード等
	内 壁	合板、塗壁、ボード等
	天 井	板張、ボード等
	床	コンクリート、ビニル床シート、畳等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	273.34 m ²
	増改築の有無	平成7年の増築以降、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	別添「建物間取図(概略)」のとおり
建物の品等	総 合	やや劣る
	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		<建物内の状況について>建築計画概要書及び所有者からの聴取によれば、平成7年の増築部分は1階、2階の南側部分となっている。なお建物内は概ね経年相応の劣化に加え、店舗(焼肉店)営業に伴う油汚れが内壁や天井に付着しているほか、2階浴室からの漏水跡が1階天井に染み出している箇所も見受けられる。 (※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	53,800	102.0%	330.67	80.0%	14,517,000

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/㎡)	100.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	= 53,800 (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：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	0%	0%	2%	0%	102.0%

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	136,000	273.34	5.00%	1,859,000
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%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
経過年数	51年	経済的残存耐用年数	0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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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	14,517,000	0.55	法定地上権	7,984,350

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	14,517,000	-7,984,350		70.0%	60.0%	2,740,000
2	1,859,000	7,984,350	100.0%	70.0%	60.0%	4,130,000
一括価格 (合計)						6,870,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 建物の保守管理状態に加え、現況有姿の引き渡しとなった場合需要者が限定的となる可能性を否定できないことに伴う、市場流通性への影響の程度を考慮した。

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

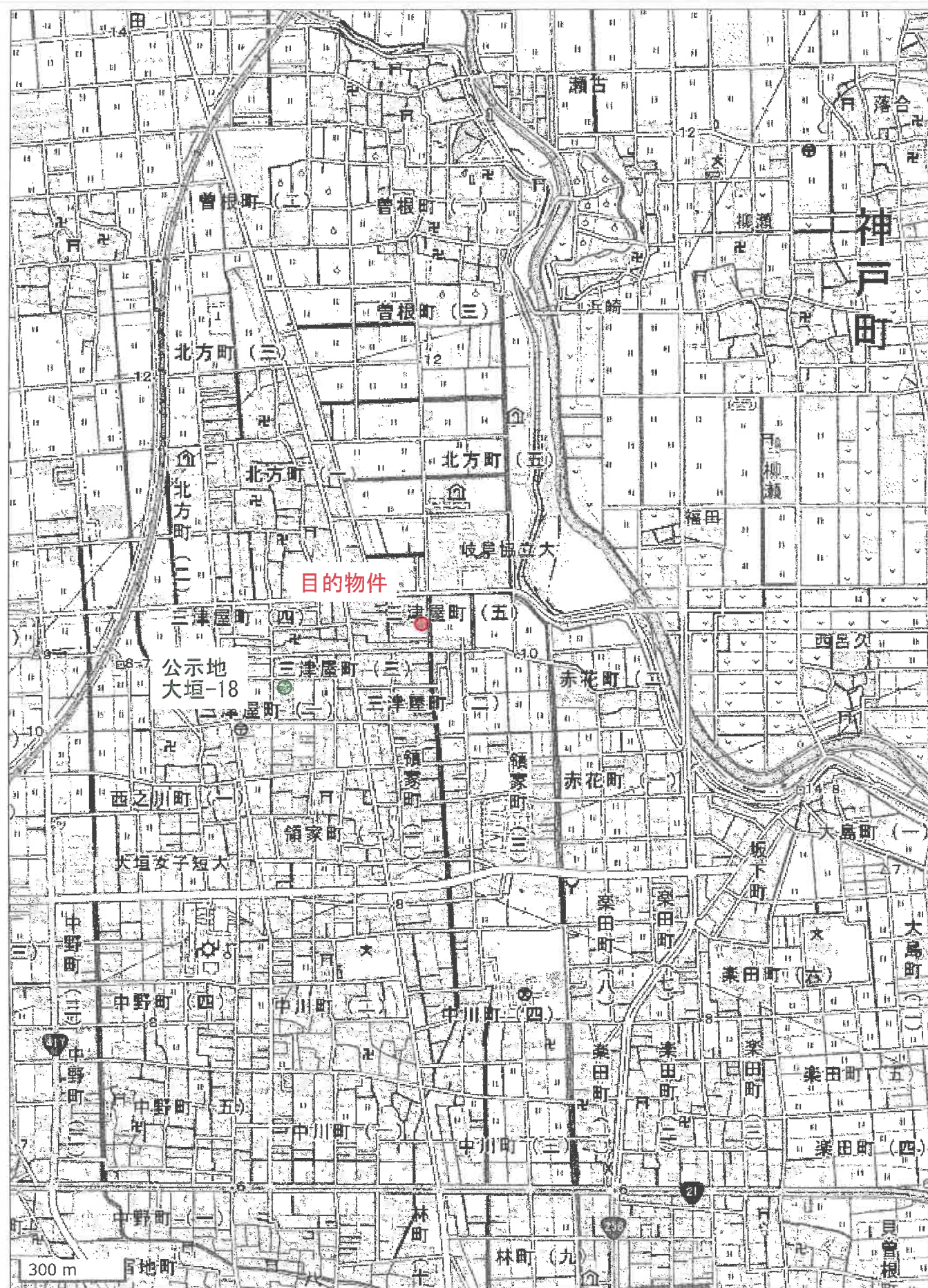
地価公示	大垣-18
(所 在)	大垣市三津屋町1丁目57番5
(価 格)	53,400 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線大垣駅 約3,000m (道路距離)
(取引時点)	令和8年1月1日
(地 積)	228 ㎡
(供給処理)	水道 ガス 下水
(接面街路)	北4.5m市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	中規模一般住宅の他アパートも見られる住宅地域

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





(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。

地番区域見出し

三津屋町5丁目

請 求 部 分	所 在	大垣市三津屋町五丁目				地 番	5番6			
出 力 尺 寸	1/500	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57年2月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

(岐阜地方務局大垣支局管轄)

令和8年6月3日

岐阜地方務局

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成8年1月29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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)
令和8年6月3日 岐阜地方方法務局

登記官

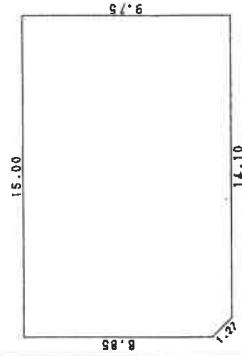
各階平面図
建物各階平面図

345380

家屋番号 5-6

建物の所在 大垣市三津屋町五丁目5番地6

1階

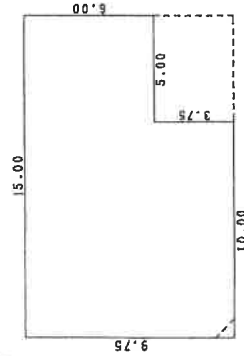


求積表

$$\begin{aligned} & (9.75 + 8.85) \times 0.90 / 2 = 8.37000 \\ & 14.10 \times 9.75 = 137.4750 \\ & \text{計} \quad 145.84500 \end{aligned}$$

床面積 145.84 m²

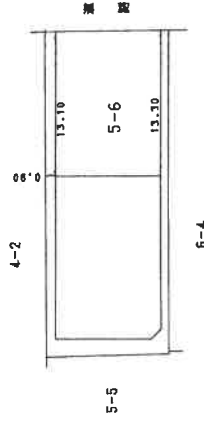
2階



求積表

$$\begin{aligned} & 10.00 \times 9.75 = 97.5000 \\ & 5.00 \times 5.00 = 25.0000 \\ & \text{計} \quad 122.5000 \end{aligned}$$

床面積 122.50 m²



A3判をA4判に縮小



作製者

縮尺

1/250

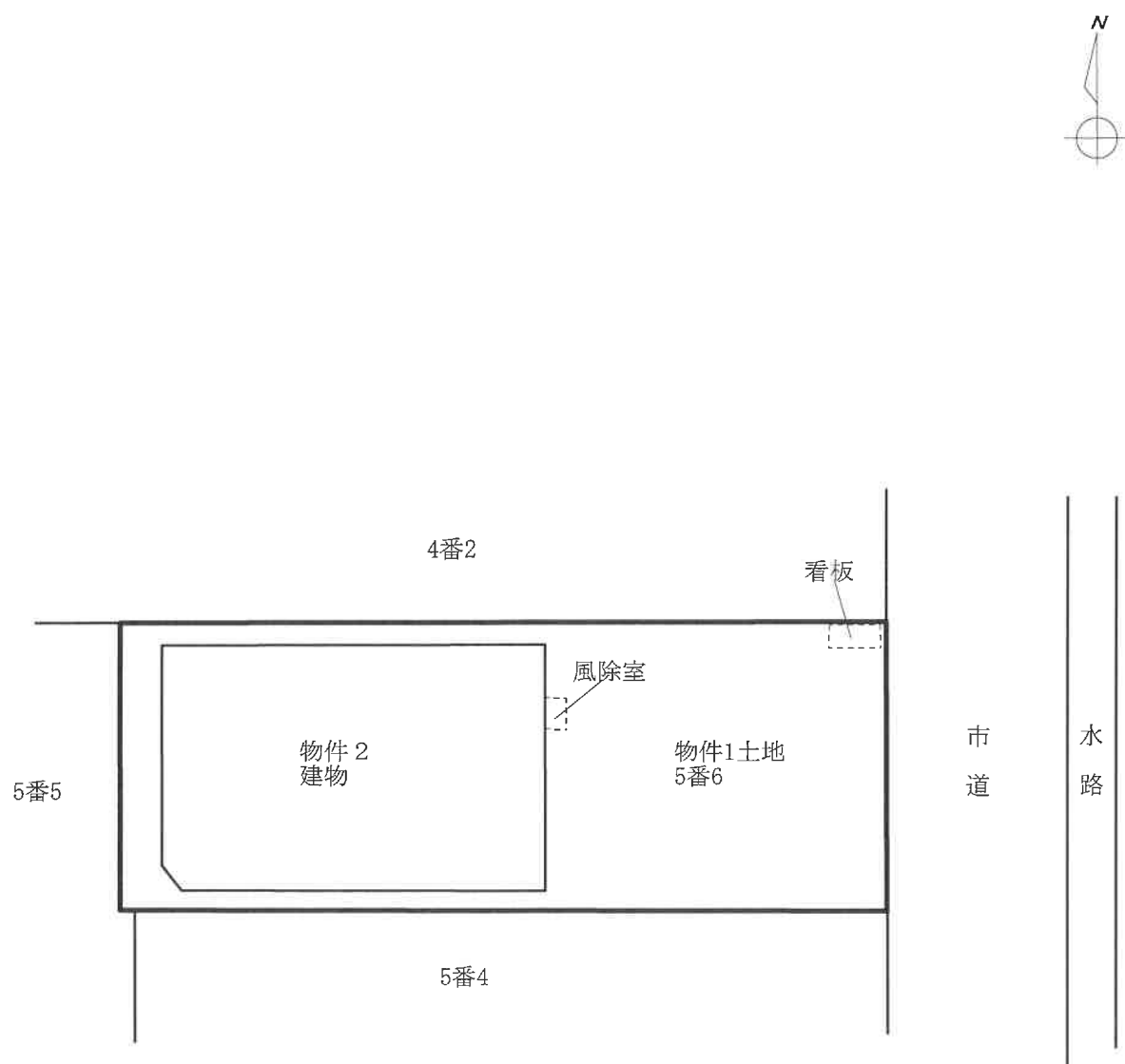
申請人

縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

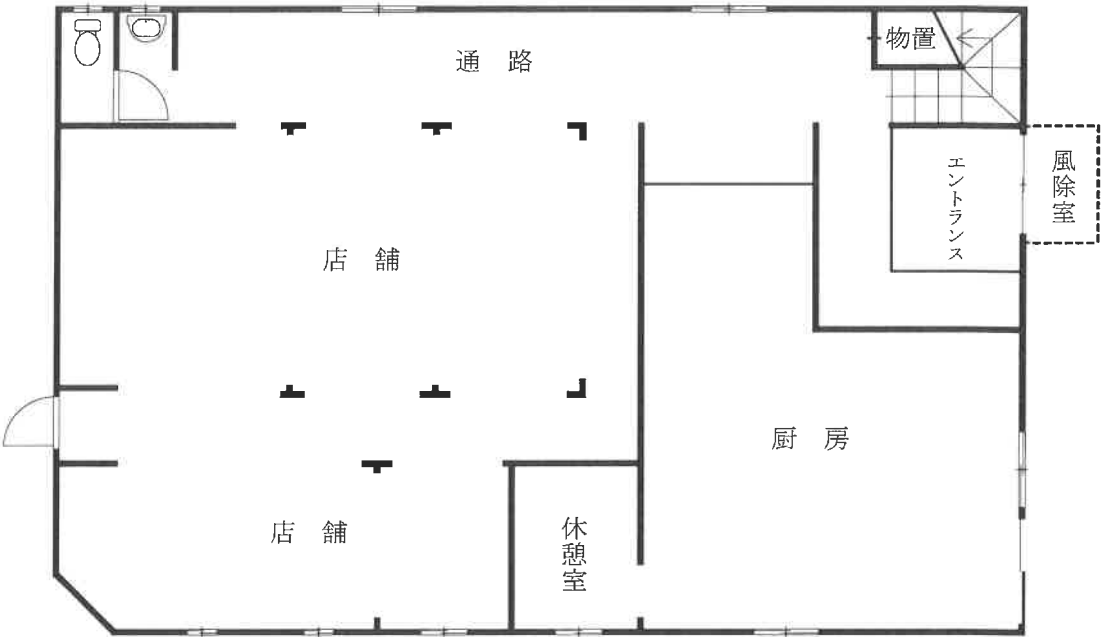
土地建物位置関係図（概略）



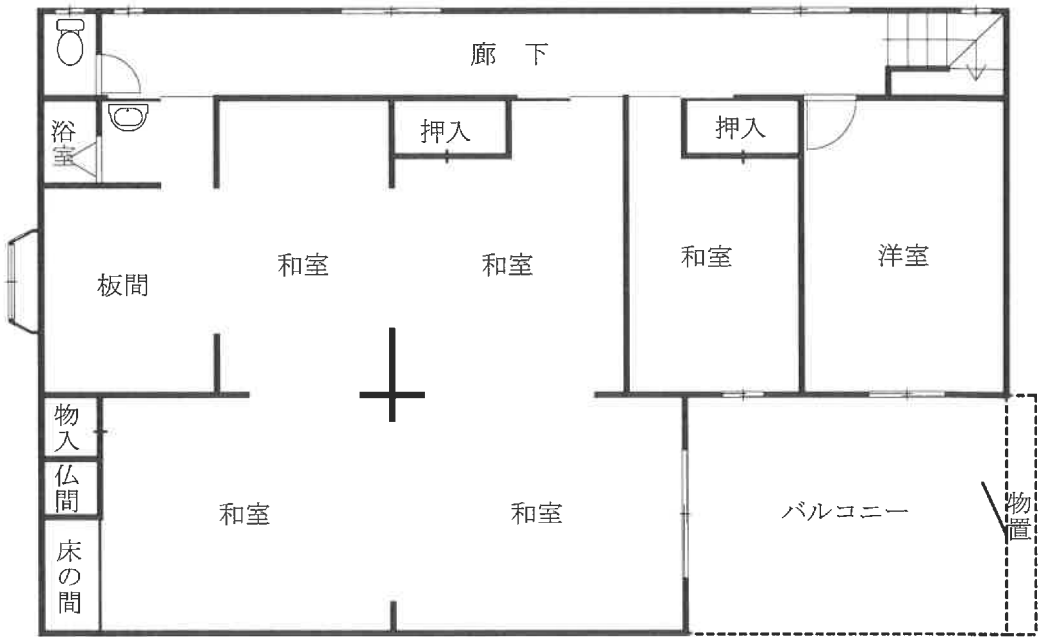
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和8年(ケ)第59号



①

目的物件
の南東より
撮影

コメント



②

目的物件
の北西より
撮影

コメント