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　７年（ケ）第　　７９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　木戸脇　佳　朗

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 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時３０分 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	2, 120, 000 1, 696, 000	一括	424, 000	31, 252	8, 342
1	850, 000				
2	1, 270, 000				
備考	民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価格を変更				

令和　7年（ケ）第　　79号

物　件　目　録

1　所　　在　　大垣市赤坂町字川向

　　地　　番　　２１０９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．００平方メートル

2　所　　在　　大垣市赤坂町字川向２１０９番地２

　　家屋　番号　　２１０９番２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１０４．０４平方メートル

令和　7年（ケ）第　　79号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月15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
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】
売却対象外の土地（地番2109番7、2110番4）を通行のため無償で利用している。

《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　7年（ケ）第　　79号

物　件　目　録

1　所　　在　　大垣市赤坂町字川向

　　地　　番　　２１０９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．００平方メートル

2　所　　在　　大垣市赤坂町字川向２１０９番地２

　　家屋　番号　　２１０９番２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１０４．０４平方メートル

令和　7年（ケ）第　79号
令和　7年　7月10日受理
令和　8年　2月24日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　丹　羽　勝　久

令和　７年（ケ）第　　７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　大垣市赤坂町字川向

　　地　　番　　２１０９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．００平方メートル

２　所　　在　　大垣市赤坂町字川向２１０９番地２

　　家屋　番号　　２１０９番２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１０４．０４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共同住宅（空き家）として占有・管理している □「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
■ 近隣住民（B）	1　私は，大垣市赤坂町字川向２１０９－７（以下「２１０９－７」という）及び大垣市赤坂町字川向２１１０－４（以下「２１１０－４」という）の土地の所有者です。 　これらの土地は道路として使用されており，使用するにつき，使用料などを取っておらず，法律に従っています。 （面接による聴取）

（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，北側を道路に接し，同土地上に物件２建物が建てられている。なお，その道路は私道であり，３枚目の記載の「関係人の陳述等」のＢの陳述のとおりであると思料する。

2　物件２建物は，現在，Ａが共同住宅（空き家）として占有・管理しているものと思料する。なお，Ａに対し期限を定めて占有等について回答を求めたが，期限内に何らの回答はなかった。

3　物件２建物は，朽廃しており，床が傾いている部分や窓枠が外れている部分，雨漏りの痕などがあった，

4　物件１土地の東側には枠しかないカーポートがあり，工作物であると思料する。

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得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
7年7月11日(金) 11：50−12：00	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年7月15日(火) 10：25−10：35	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年8月26日(火) 12：45−13：15	物件所在地	物件内外部調査 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が予想されたので、立会人　及び解錠技術者を同行して臨場した。

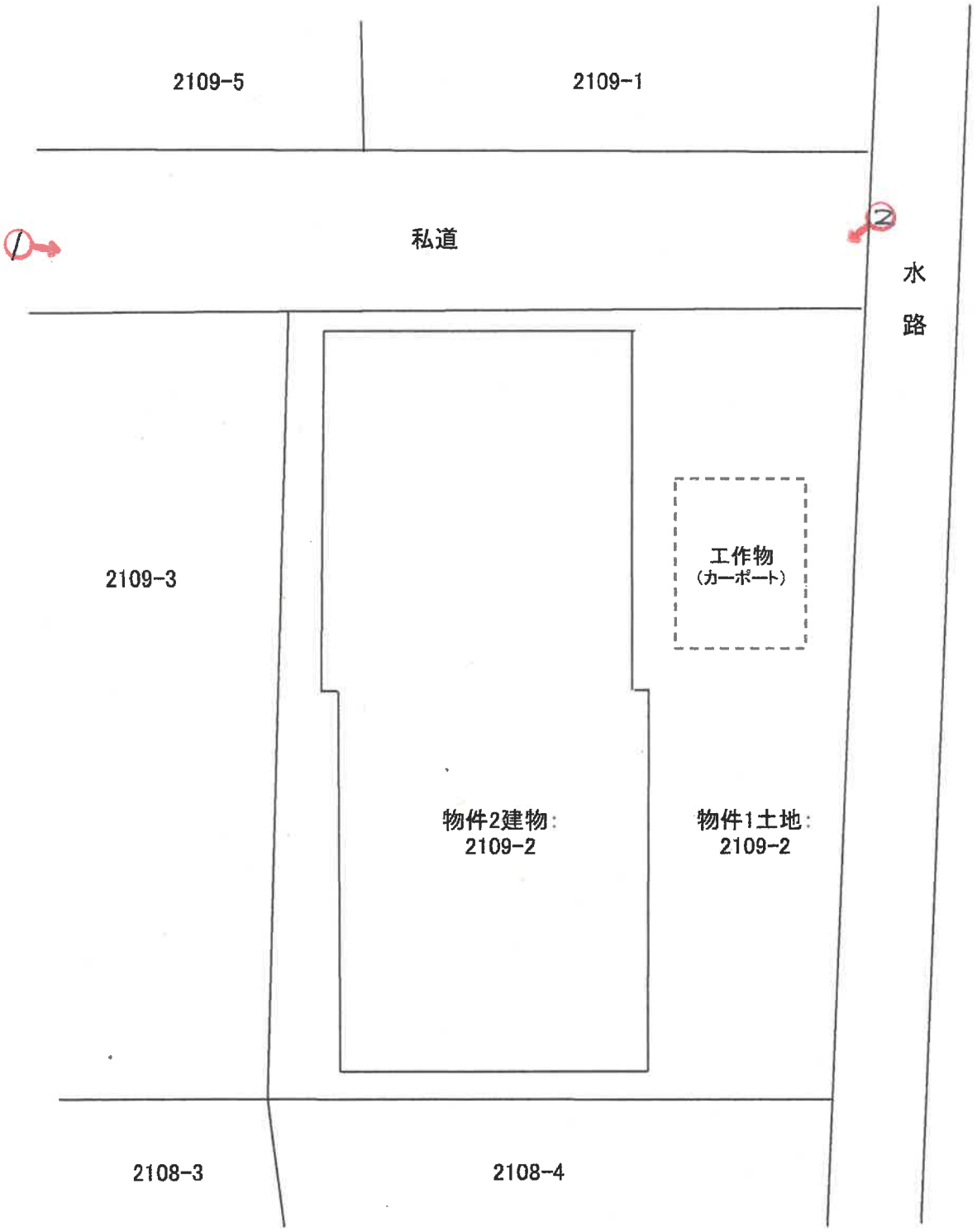
■　令和　　7年　8月　２６日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｃを立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

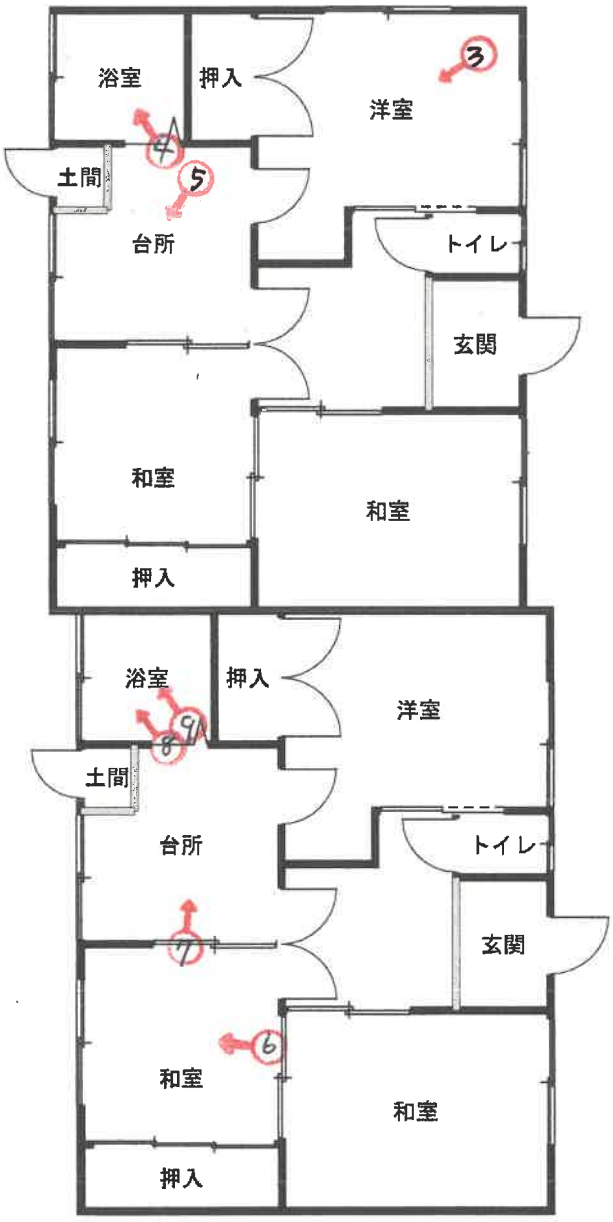


写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第79号

建物間取図（概略）



1 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第79号

写真１



２１１０－４

写真２



カーポート　　物件１土地　　物件２建物　２１０９－７

写真３



物件２建物室内

写真４



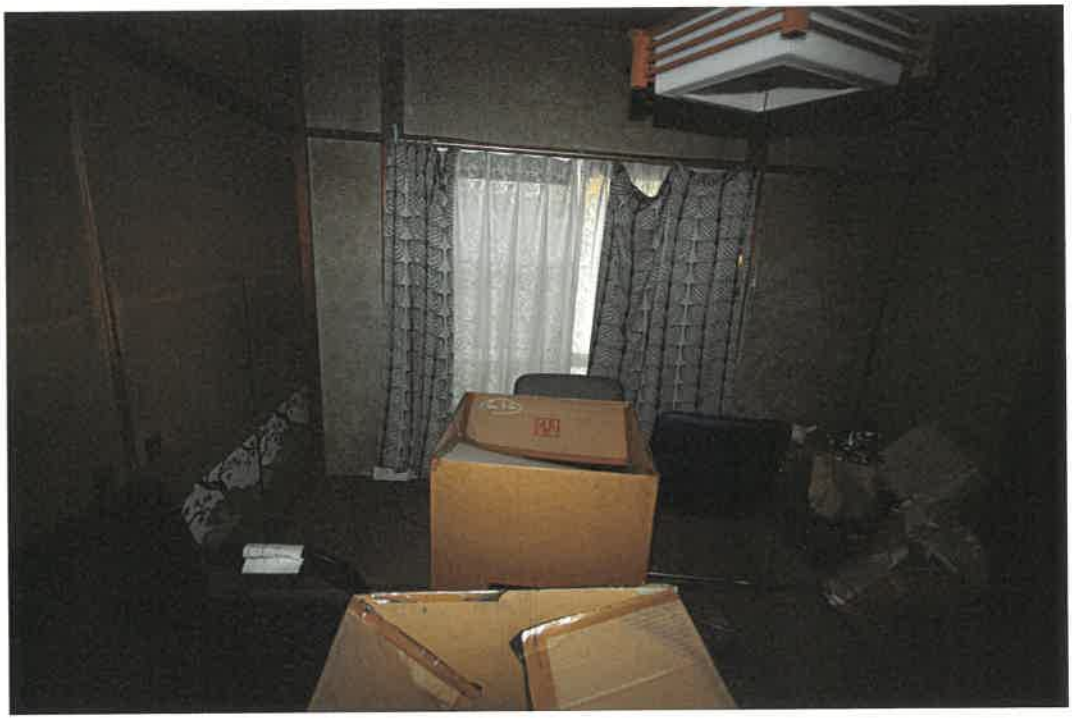
物件２建物室内

写真５



物件２建物室内

写真６



物件２建物室内

写真７



物件２建物室内

写真８



物件２建物室内

写真９



物件２建物室内

令和 7 年（ケ）第 79 号
令和7年8月26日　　現地調査
令和8年3月13日　　評　　価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評　　価　　書

整理番号　　ＩＲ（競）第0711号
発行日付　　令和8年3月16日
評 価 人　　不動産鑑定士
小 池　育 生

第１．評価額

一　括　価　格	
金4,310,000円	
物　件　番　号	内訳価格
物件1（土地）	金1,730,000円
物件2（建物）	金2,580,000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　内訳価格の内、物件1の土地価格は、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、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（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登　記	現　況
1	所　在	大垣市赤坂町字川向	概ね左記に同じ。
	地　番	2109番2	
	地　目	宅地	
	地　積	211.00㎡	

第３．目的物件（建物）

番号	所在等		登　記	現　況
2	所　在		大垣市赤坂町字川向2109番地2	概ね左記に同じ。
	家屋番号		2109番2	
	種　類		共同住宅	
	構　造		木造瓦葺平家建	
	床面積	１　階	104.04㎡	
		延面積	104.04㎡	

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 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	（交通施設）		（方位）	（道路距離）
	ＪＲ東海道本線（美濃赤坂線）「美濃赤坂」駅		北東方	800m
	名阪近鉄バス「赤坂港跡」停留所		北東方	150m
付近の状況	一般住宅を中心とする旧来からの既成住宅地域。			
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	第一種住居地域		
	指定建蔽率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	建築基準法22条区域		
	その他	日影規制（ＧＬ+4m、5～3ｈ） 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内		
画地条件（規模、形状等）	地積	211.00㎡		
	間口（北側）	約12m		
	奥行	約18m		
	形状	長方形		
接面道路	物件1土地の北側で幅員約3.2ｍの舗装私道（建築基準法第42条2項）に接面している。			
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場として、利用されている。隣地及びその周辺は、戸建住宅である。			
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	（取付可）	なし	不明（特記事項のとおり）
特記事項	１）大垣市教育委員会事務局文化振興課の調査によると、物件1土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ２）上水道は、北側私道沿いに本管DIPφ75が整備済。 ３）下水道は、北側私道沿いに本管VUφ200が整備済。 ４）物件1土地及びその周辺は土壌汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壌汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壌汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壌汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壌汚染がないことを保証するものではない。 ５）対象学区は物件1土地の北東方約500ｍの「大垣市立赤坂小学校」、南西方約850ｍの「大垣市立赤坂中学校」である（いずれも道路距離）。 ６）物件1土地の北東部分に工作物（カーポート）が存する（土地建物位置関係図ご参照）。 ７）物件1土地の北側私道は建築基準法第42条2項に該当するため、北側接道部分はセットバックを要する。			

２．建物の概況・利用状況等（物件2）

区　　分		家屋番号：2109番2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和48年12月16日
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	概ね満了している。
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	トタン等
	内　　壁	化粧合板、壁紙、塗壁、タイル等
	天　　井	化粧石膏ボード、目透天井等
	床	フローリング、畳、タイル等
	設　　備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし。
床面積（現況）	現　　況	104.04㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する。
現況用途等	階　　層	平家建
	現況用途	共同住宅
	間　取　り	附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。
建物の品等	総　　合	劣る
	使用資材	劣る
	施　　工	劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。
特記事項		１）石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、現地調査の結果、これらが使用されている可能性は低いものと思料される。 ２）新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されていないものと思料される。

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）

物件1の土地価格を算出する。

物件番号	標準価格 ア	個別格差 イ	地　積 ウ	建付減価 エ	土地価格 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	40,800円/㎡	93%	211.00㎡	0.80	≒6,405,000円

ア　標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示地　　大垣-12

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
39,800円/㎡	99.4 ×――― 100.00	100.00 ×――― 100.00	100.00 ×――― 97.00	≒40,800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：公示地等標準的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。

◇標準価格：百円未満四捨五入の端数整理を行った。

イ　個別格差：標準的画地との要因格差である。

（規模・形状）	（方位）	（行止り）	（セットバック減価）	相乗計
0%	0%	-5%	-2%	93%

ウ　地積：登記簿数量を採用。

エ　建付減価：建物は耐用年数を満了し、概ね朽廃状態にあることから建付減価補正を上記のとおりと判断した。

オ　土地価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達単価について、建物建築費の推移動向等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た現価率を乗じて、建物価格を判定した。

物件番号	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ	
2	150,000円/㎡	104.04㎡	5.0%	≒780,000円	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	判定現価率	採用現価率	
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
経過年数	52年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	23年

ア　再調達単価：　標準的な再建築費（単価）である。

イ　延床面積　：　登記簿面積を採用。

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)

エ　建物の価格：　千円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 基礎となる価格

土地（物件1） ①	建物（物件2） ②	基礎となる価格合計額 ③＝①＋②
6, 405, 000円	780, 000円	＝7, 185, 000円

２．評価額（一括価格）の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、必要に応じて市場性修正を行い、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 敷地利用権等価格

物件番号	土地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ＝ア×イ
1	6,405,000円	55.0%	法定地上権	≒3,523,000円

イ 敷地利用権等割合

物件1土地に係る敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

ウ 敷地利用権等価格

千円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格	敷地利用権等価格の控除及び加算	占有減価率	市場性修正率	競売市場修正率	評価額
	ア（1①オ、1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	カ＝（ア±イ）×ウ×エ×オ
1(土地)	6,405,000円	−3,523,000円		100.0%	60.0%	≒1,730,000円
2(建物)	780,000円	＋3,523,000円	100.0%	100.0%	60.0%	≒2,580,000円
一括価格（合計）						＝4,310,000円

ウ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 目的物件の性格を考慮し、市場性修正率は不要と判断した。

オ 第２.評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第６．参考価格資料

地価公示地	大垣-12
（所　　在）	大垣市赤坂町字堂ノ前6047番1
（価　　格）	39,800円/㎡
（位　　置）	ＪＲ東海道本線「大垣」駅5.4ｋｍ（道路距離）
（価格時点）	令和7年1月1日
（地　　積）	204㎡
（供給処理施設）	水道・下水
（接面道路）	北6ｍ市道
（用途指定等）	市街化区域、第1種住居地域、建蔽率60％・容積率200％
（地域の概要）	一般住宅の中に農地も残る郊外の新興住宅地域。

第７．附属資料の表示

1　目的物件位置図
2　公図写・建物図面写
3　土地建物位置関係図
4　建物間取図（概略）
5　写真

以　上

目的物件位置図



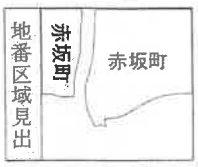
※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第79号

公図写



(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	大垣市赤坂町字川向				地番	2109番2		
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	旧土地台帳附属地図
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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和7年6月2日

名古屋法務局

請求番号：8-1　　登記官

(1/2)

令和7年(ケ)第79号

A3版をA4版に縮小

登記年月日　昭和49年1月17日

302486

建　物　図　面

家屋番号	2109番2
建物の所在	大垣市赤坂町字川向2109番地2



作製年月日	昭和四拾九年壱月拾六日
作製者	
受託第　号	
申請人	

昭和49年1月17日登記

縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

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7年6月2日　名古屋法務局
登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第79号

請求番号：8-2

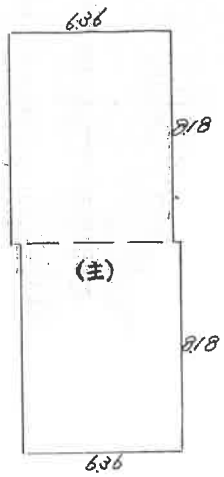
登記年月日：昭和49年1月17日

302487

各階平面図

家屋番号	2109番2
建物の所在	大垣市赤坂町字川向2109番地2

~~建物~~ ~~1~~面



8.18 × 6.36 ＝ 52.0248
8.18 × 6.36 ＝ 52.0248
104.0496

昭和49年1月17日登記

縮尺	1/200

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

作製年月日	昭和四九年壱月拾六日
作製者	
申請人	

受託第　号

昭和四九年壱月壱七日

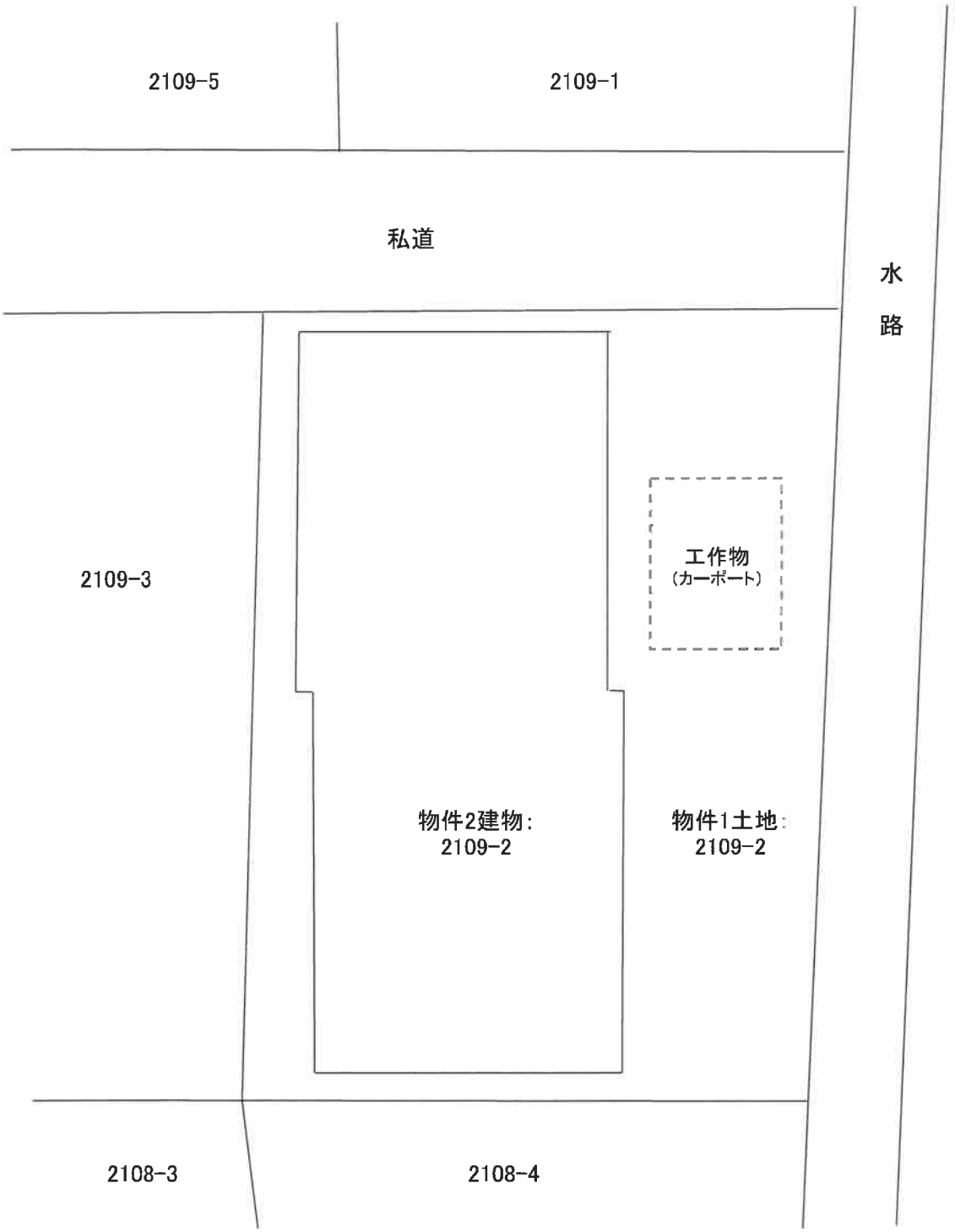
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局大垣支局管轄）
令和7年6月2日　名古屋法務局
登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第79号

請求番号：8-2

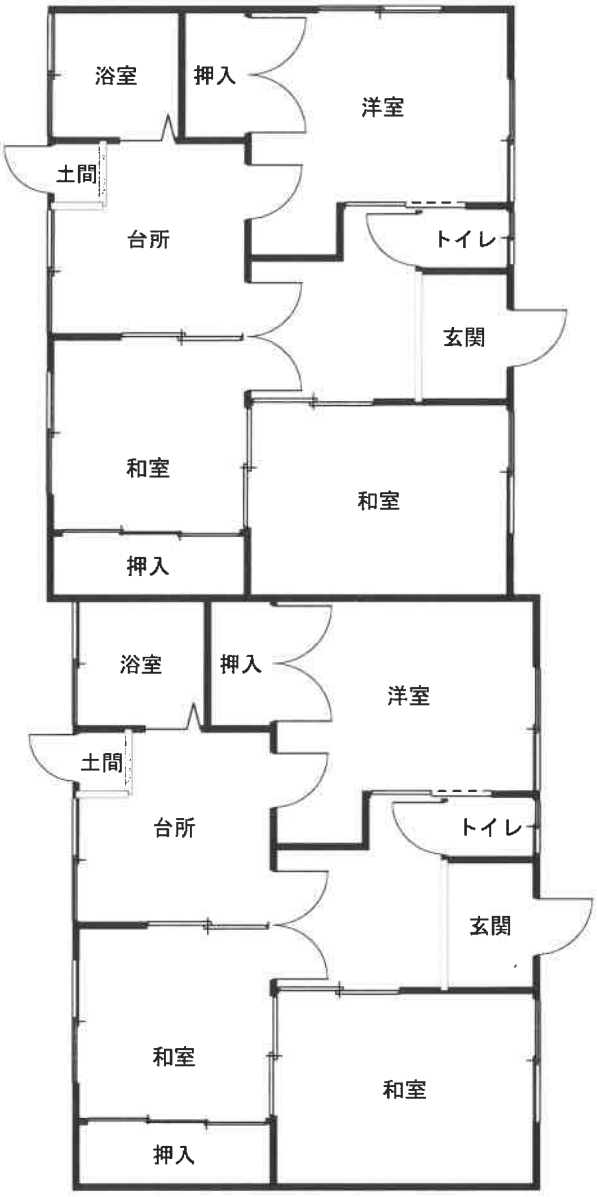
土地建物位置関係図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第79号

建物間取図（概略）



１階

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第79号

撮影日：令和7年8月26日

【 写真番号1 】　　目的物件の西方より撮影



【 写真番号2 】　　目的物件の北方より撮影



令和7年(ケ)第79号