

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 7年 4月16日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 7年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5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 7年 6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 7年 5月27日 午前10時00分から 令和 7年 5月27日 午後 4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 7年 4月16日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



813

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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8, 710, 000 6, 968, 000	一括	1, 742, 000	102, 287	0
1	1, 420, 000				
2	7, 290, 000				



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大垣市静里町字宮前 |
| | 地 番 | 698番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市静里町字宮前698番地1 |
| | 家屋 番号 | 698番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 52.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 藤 井 雅 浩

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 | 大垣市静里町字宮前 |
| | 地 番 | 698番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市静里町字宮前698番地1 |
| | 家屋 番号 | 698番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和6年(ケ)第161号
令和6年11月26日受理
令和6年12月10日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

(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 | 大垣市静里町字宮前 |
| | 地 番 | 698番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大垣市静里町字宮前698番地1 |
| | 家屋 番号 | 698番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 52.17平方メートル |

(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 □法14条第1項図面のとおり
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居宅(空き家)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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある 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(概略)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(女性)	1 物件2建物は、本年の8月頃から所有者やその家族を見かけていませんので、空き家状態だと思います。 2 物件2建物に第三者が出入りするところを見かけたことはありません。 3 土地の境界について、隣地の方々ともめている話は聞い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り, 物件1土地は東側が市道(514 静里綾野1号線)に接する土地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 物件1土地には, 土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート(工作物)が存在する。
 - 2 物件2建物の占有状況は, 調査当日に所有者は不在であり所有者宛に照会書を送付したが回答書の提出はなかったが, 関係人の陳述及び同建物内には所有者宛の郵便物等が確認できたことや第三者が占有する徴表が認められないこと, かつ, その他現認した状況を総合的に判断して, 所有者が居宅(空き家)として占有しているものと認めた。
 - 3 太陽光パネル(以下「SP」という。)の設置状況は, 物件2建物の屋根に設置された架台に接合されているものであり, 所有権留保がされているかは不明であるが, SPは同建物内にパワーコンディショナーが存在するものと思料すること及びそれらの設置状況から総合勘案すると, 取外しには過大な費用が掛かることが予想されることから, 同建物に符合しているものと思料される。
 - 4 物件2建物内の1階LDKの壁及び2階南側の2部屋(洋室)の壁に損傷箇所が確認できた(写真12~14参照)。
 - 5 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図が存在すること, 関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状, 隣地や道路との境界付近の状況から, 概ね明らかになっているものと思料する。
 - 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月27日(水) 11:10-11:20	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
6年11月27日(水) 14:10-14:25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
6年12月6日(金) 9:10-9:55	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 近隣住民から事情聴取

(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6年12月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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。

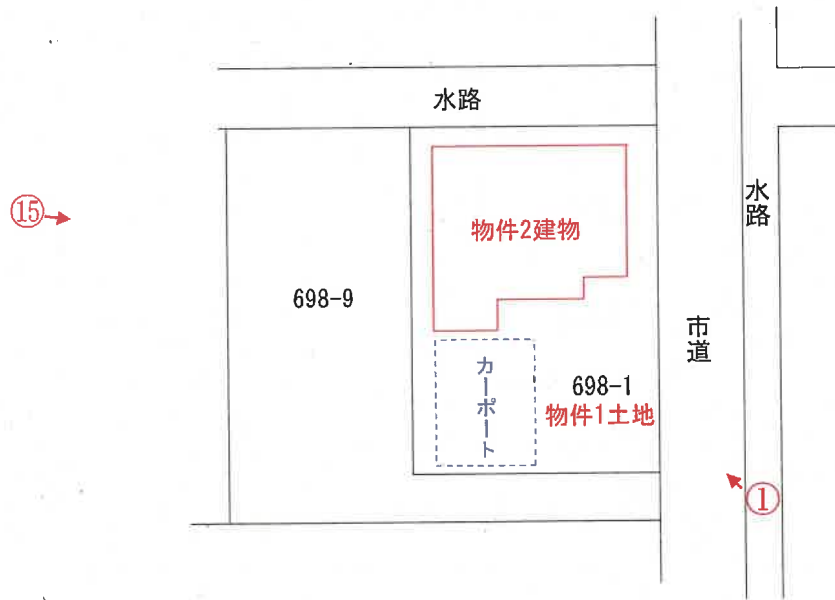
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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6年(ケ)第161号



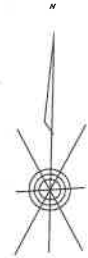
←○は写真撮影位置・方向

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。

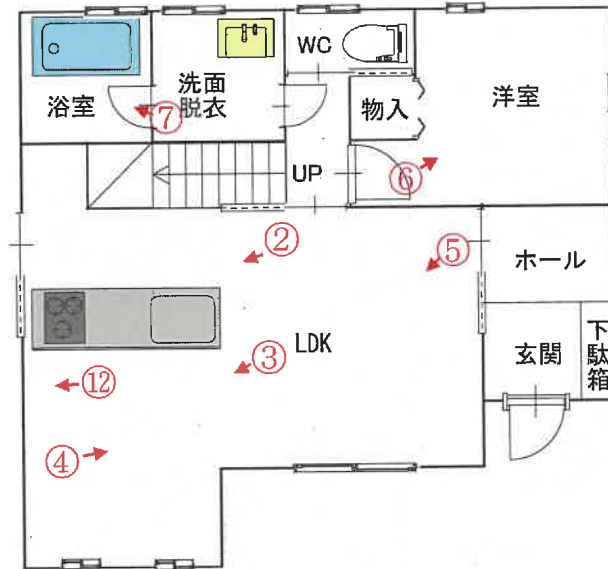
[建物間取図(概略)]

物件2建物

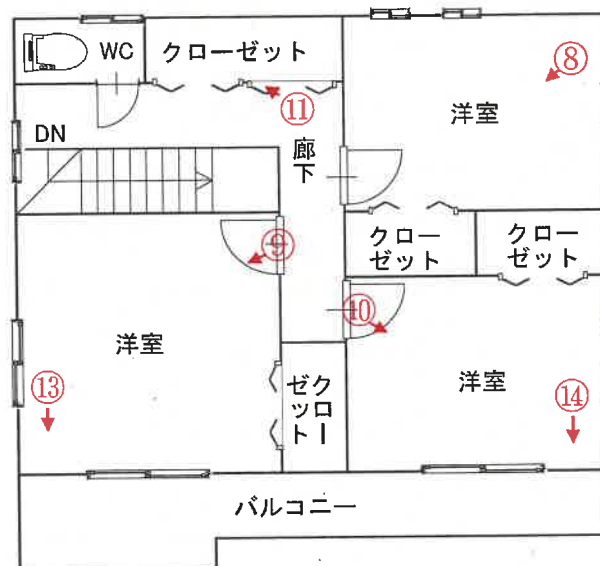
令和6年(ケ)第161号



1F



2F



←○は写真撮影位置・方向

写真1

カーポート（工作物）

物件2建物



物件1土地

写真2

物件2建物

1階室内



写真 3

物件 2 建物

1 階室内



写真 4

物件 2 建物

1 階室内



写真 5

物件 2 建物

1 階室内



写真 6

物件 2 建物

1 階室内



写真 7

物件 2 建物

1 階室内



写真 8

物件 2 建物

2 階室内



写真 9

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内



写真1 1

物件2建物2階のクローゼット



写真1 2

物件2建物1階LDK壁の損傷箇所

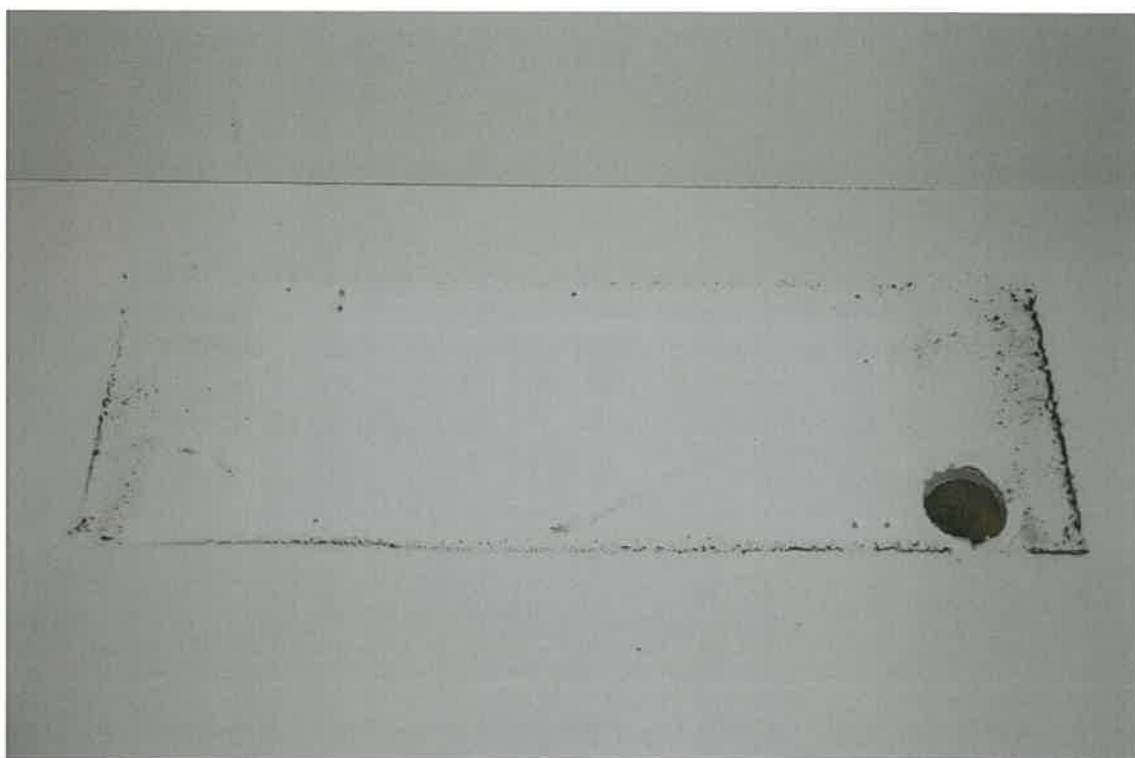


写真 1 3

物件 2 建物 2 階南西側洋室の壁の損傷箇所



写真 1 4

物件 2 建物 2 階南東側洋室の壁の損傷箇所



写真 1 5

太陽光パネルの設置状況



令和6年（ケ）第161号

令和6年12月6日

現地調査

令和6年12月20日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第06-1204号

発行日付

令和6年12月23日

評 価 人

不動産鑑定士

横幕 輝俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,420,000 円
物件2（建物）	金7,290,000 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		大垣市静里町字宮前	同じ
	地 番		698番1	
	地 目		宅地	
	地 積		152.53 m ²	
2	所 在		大垣市静里町字宮前698番地1	同じ
	家屋番号		698番1	
	種 類		居宅	
	構 造		木造かわらぶき2階建	
	床面積	1階	54.24m ²	
		2階	52.17m ²	
		延べ	106.41m 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)
	JR	東海道本線	大垣駅	南西	4.3 km
	名阪近鉄バス	――	太平洋前停	南	500m
付 近 の 状 況	市街化区域に隣接し、中規模一般住宅が見られる住宅地域で、西側背後地は田を主体とする農地地域。				
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		市街化調整区域		
	用 途 地 域		用途指定なし		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		152.53 m ²		
	間 口		約14.4m		
	奥 行		約10.6m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路	東側幅員約3.6mの舗装市道（514 静里綾野1号線）（建築基準法第42条2号道路）に接面する中間画地である。よって、セットバックが必要である。				
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）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	・ 物件1土地は線引き前からの宅地（旧既存宅地）に該当し、物件2建物は都市計画法第43条の許可（大垣市指令開29第1489号の43 H29.7.18）を得て建てられた建物である（大垣市建築指導課）。 ・ ガス利用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29年10月19日
	経 済 的 耐 用 年 数	35 年
	経 過 年 数	7 年
	経済的残存耐用年数	28 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング張り等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	太陽光パネル (SP) あり
床面積 (現況)	現 況	106.41㎡
	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	空家のため、室内の管理状態はやや悪い。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	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、これに必要な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	28,300	1.00	152.53	1.00	4,317,000

ア 標準価格 (市街化調整区域内の旧既存宅地の要件を満たす宅地として)

地価公示 大垣-23

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $43,000 \text{ 円/㎡} \times 98.6/100 \times 100/100.0 \times 100/150.0 \div 28,300 \text{ 円/㎡}$

◇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： 1.00 標準画地±0%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有效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	160,000	106.41	0.60	10,215,000

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81%（通算期間35年、経過年数7年、残価率5%）

定率法の現価率55%（通算期間35年、経過年数7年、残価率5%）

採用現価率：観察減価法を併用するに、定率法をやや重視する。

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	4,317,000	0.45	法定地上権	1,943,000

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	4,317,000	-1,943,000	---	1.00	0.60	1,420,000
2	10,215,000	+1,943,000	1.00	1.00	0.60	7,290,000
一 括 価 格 (合 計)						8,710,000

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。

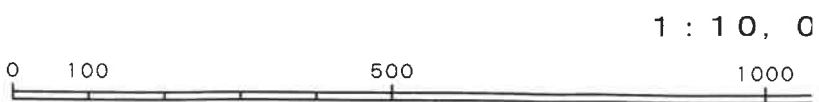
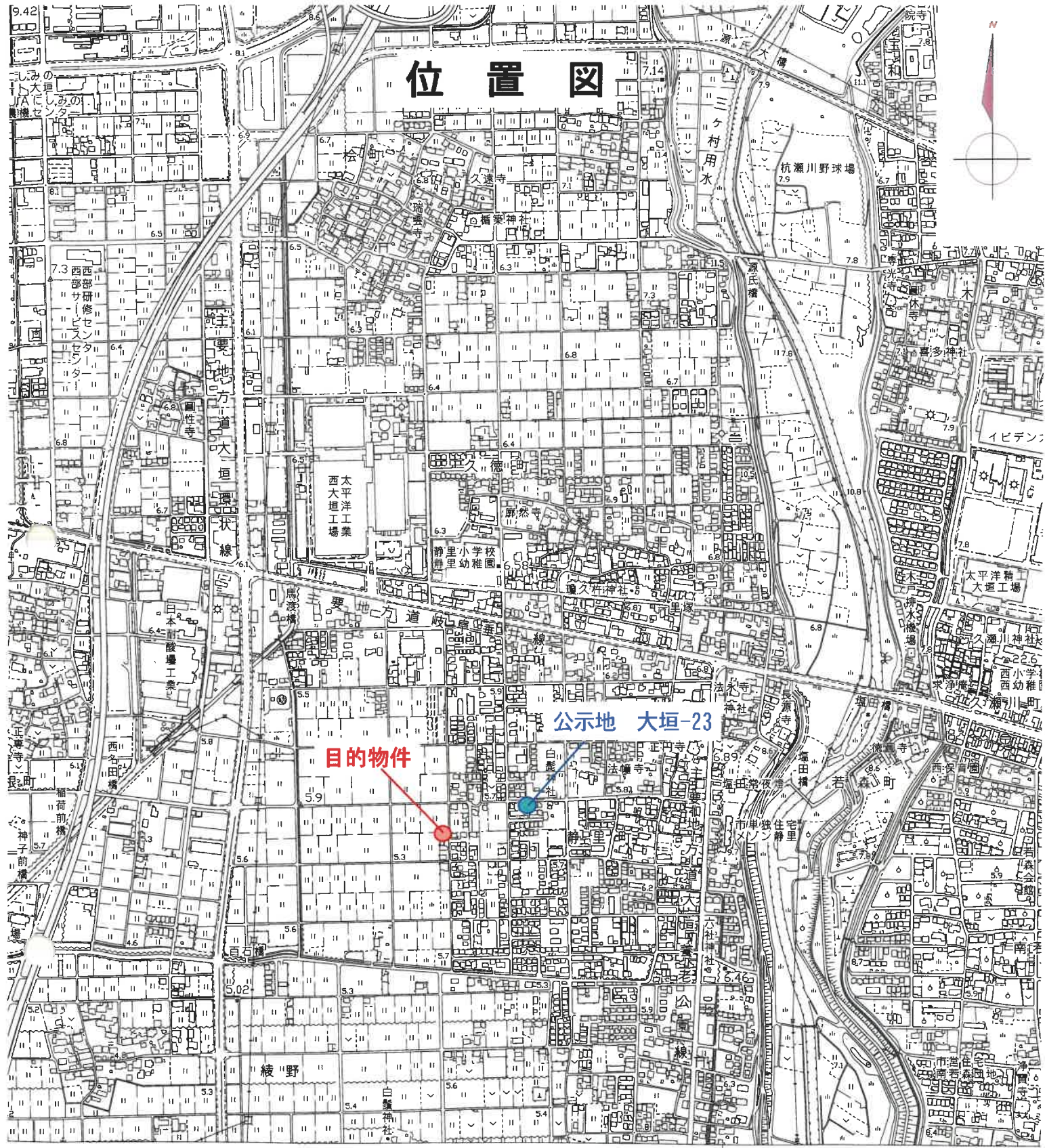
第6 参考価格資料

地価公示 (大垣-23)
所 在 : 大垣市静里町字宮前685番6
価 格 : 43,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「大垣」駅約3.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 153㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北4.1m市道
用途指定等 : 市街化区域・第1種住居地域(60、200)
地域 の 概 要 : 一般住宅が多く農地等も見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図・地積測量図・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

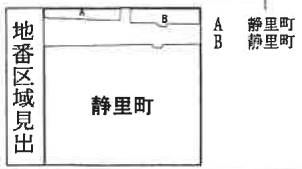
以 上



公 図 写 18-6



(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	大垣市静里町字宮前					地 番	698番1		
出 力 尺 寸	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					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。
(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和6年11月27日
岐阜地方方法務局

請求番号：13-1
(1/2)

登記官

A3判をA4判に縮小

公用

7 692-2
7 714
2 740

登記年月日：昭和47年12月1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6年11月27日 岐阜地方方法務局

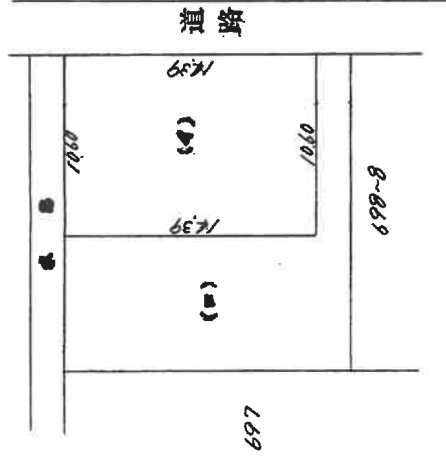
登記官

前・698-1 後・新

地番	698-1, 698-9
土地の所在	大垣市静里町字宮前

地積測量図 019009

物件1土地



$$(1) 698-1 \\ \frac{1060 \times 1439}{1} = 152534$$

昭和47年12月 / 日登記

縮尺	1/300
----	-------

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

作製年 昭和四十七年 月 日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
-------------------------	-------------------	-------------------

受託第 号

登記年月日：平成29年10月26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。
(岐阜地方務局大垣支局電轉)
令和6年11月27日 岐阜地方務局

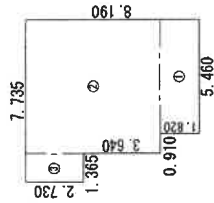
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号
698番1

建物の所在
大垣市静里町字宮前698番地1

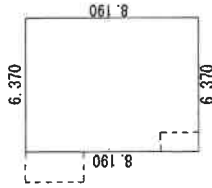
1階



求積表

①	5.460 × 1.820	=	9.937200
②	6.370 × 6.370	=	40.576900
③	1.365 × 2.730	=	3.726450
合計			54.240550
床面積			54.24 ㎡

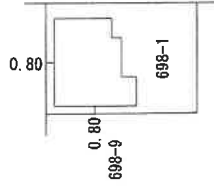
2階



求積表

6.370 × 8.190	=	52.170300
合計		52.170300
床面積		52.17 ㎡

水路



道路

作成者

縮尺
250

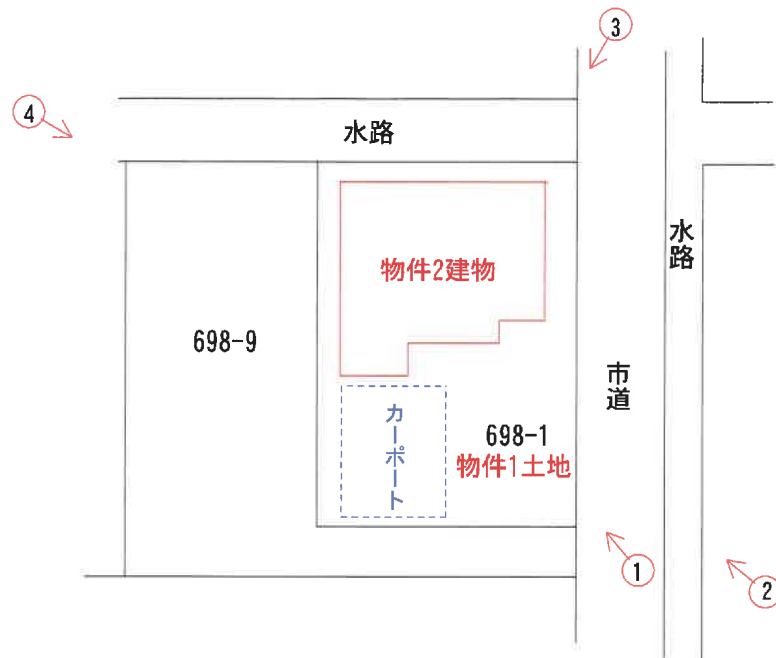
申請人

縮尺

500

[土地建物位置関係図(概略)]

令和6年(ケ)第161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。

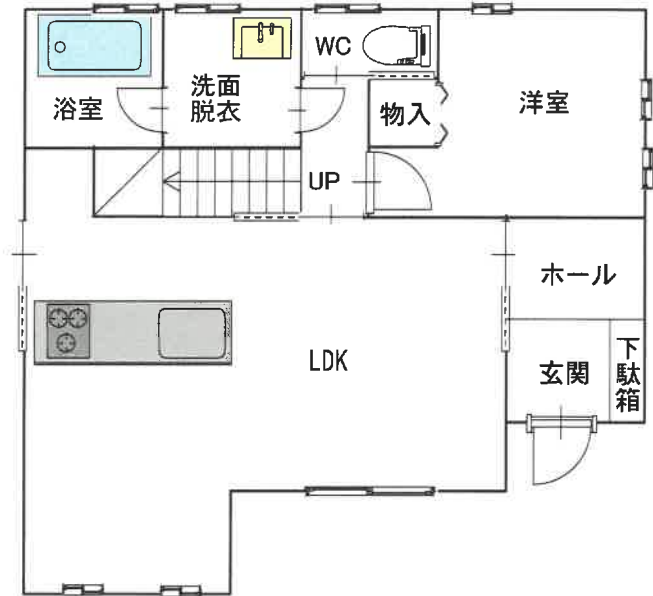
[建物間取図 (概略)]

物件2建物

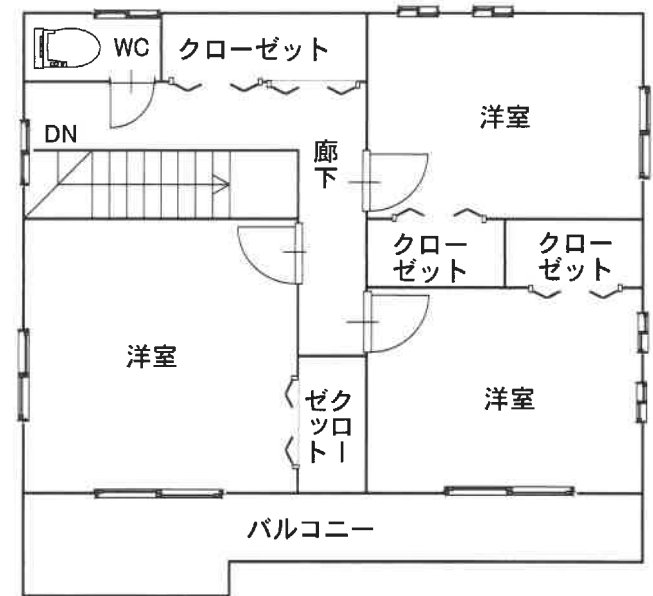
令和6年(ケ)第161号



1F



2F



現況写真

①



②



③

物件 2 建物



④

物件 2 建物

