

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 9月17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10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月 6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10月28日 午前10時00分から 令和 7年10月28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 9月17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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,000,000 4,000,000	一括	1,000,000	90,231	21,629
1	1,260,000				
2	3,740,000				



物 件 目 録

1 所 在 大垣市高砂町一丁目
地 番 26番
地 目 宅地
地 積 66.94平方メートル

2 所 在 大垣市高砂町一丁目26番地
家屋 番号 26番の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 51.30平方メートル
2階 54.00平方メートル
3階 54.00平方メートル

(現況)

種 類 居宅・駐車場



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号26番)の登記が存在する。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 大垣市高砂町一丁目
地 番 26番
地 目 宅地
地 積 66.94平方メートル
- 2 所 在 大垣市高砂町一丁目26番地
家屋 番号 26番の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 51.30平方メートル
2階 54.00平方メートル
3階 54.00平方メートル
(現況)
種 類 居宅・駐車場



令和6年（ケ）第177号
令和7年1月15日受理
令和7年2月4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 | 大垣市高砂町一丁目 |
| | 地 番 | 26番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.94平方メートル |
| 2. | 所 在 | 大垣市高砂町一丁目26番地 |
| | 家屋 番号 | 26番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.30平方メートル
2階 54.00平方メートル
3階 54.00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 ☐ 法 1 4 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：居宅・駐車場 ☐ 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 ☐ 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(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
■ B (所有者の兄)	1 物件2建物は、私の実弟Aが所有者ですが、約2年半頃から空き家状態です。現在、Aは入院中で、今後同建物に戻って来ることはないと思います。同建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物は、未登記増築部分はありません。また、物件2建物内で犬や猫を飼っていませんでした。 3 物件1土地は、境界で問題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り, 物件1土地は東側が市道(4300宮郭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。
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ったが, 関係人の陳述及び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から, 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. 物件2建物内に次の損傷箇所が確認できた。
 - (1) 2階LDKの壁及び2階西側和室の壁, 3階西側洋室の壁に損傷箇所が確認できた(写真10, 11, 14~16参照)。
 - (2) 2階西側和室の出窓部分の柱にシミが確認できた(写真12, 13参照)。
4. 物件1土地には, 建物(家屋番号26番)登記が存在するが現地調査の結果, 既に同建物は滅失しているものと思われ同建物登記は滅失登記漏れと思料される。
5. 物件2建物には屋上部分があり, 塔屋が存在する。
6. 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もないことから明らかになっているとは言えないが, 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, 特に争いはないものと思料する。
7. 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
7年1月15日(水) 16:40-16:50	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
7年1月24日(金) 9:00-9:25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影 Bから事情聴取
7年1月30日(木) 9:15-10:00	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) B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。

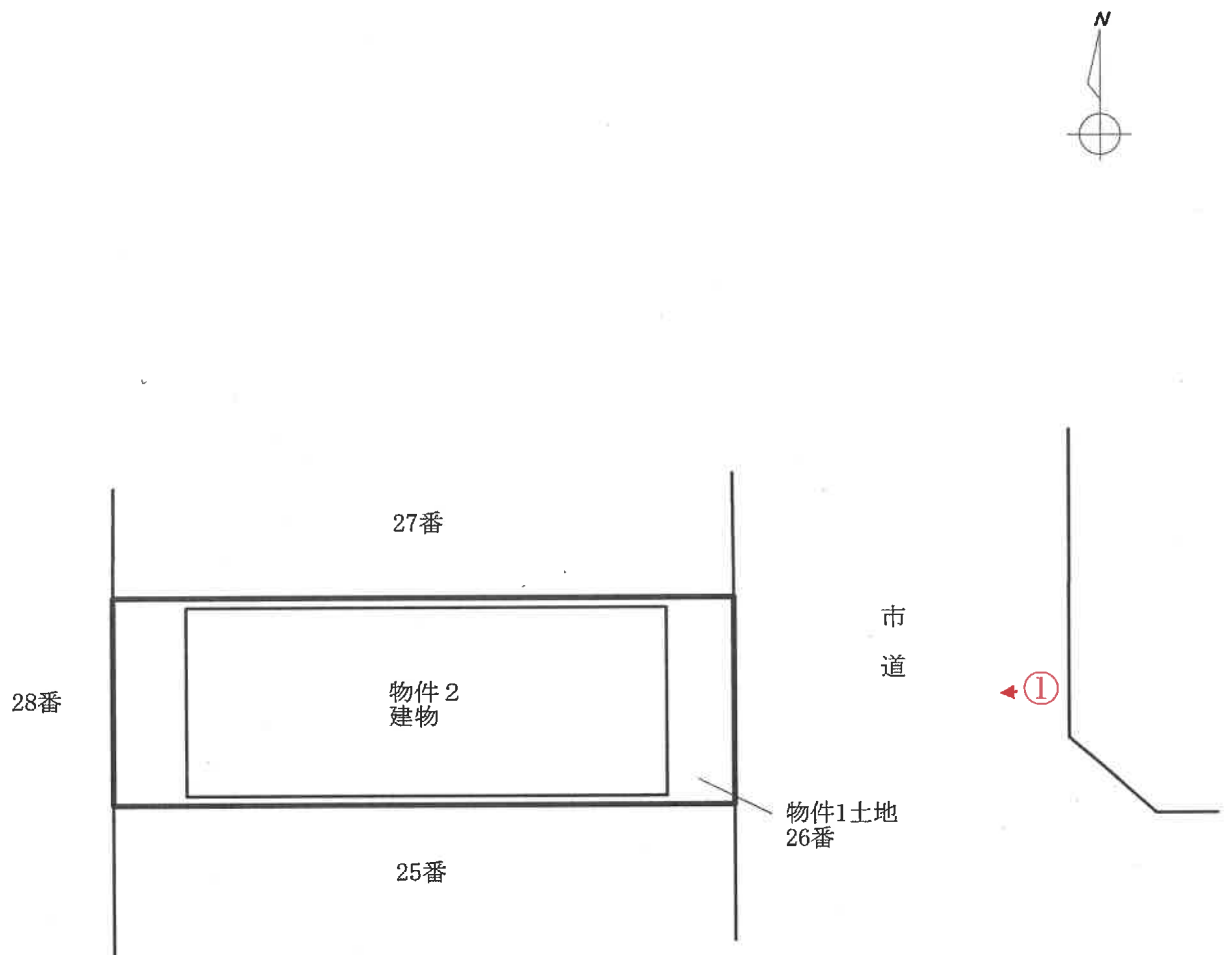
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）

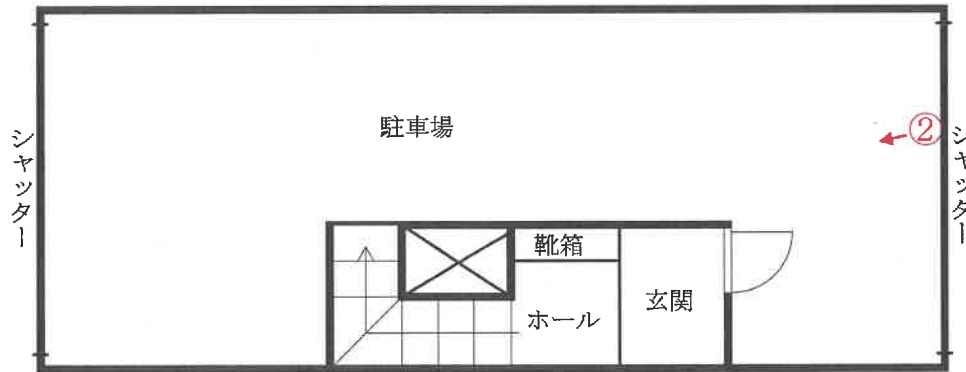


←○は写真撮影位置・方向

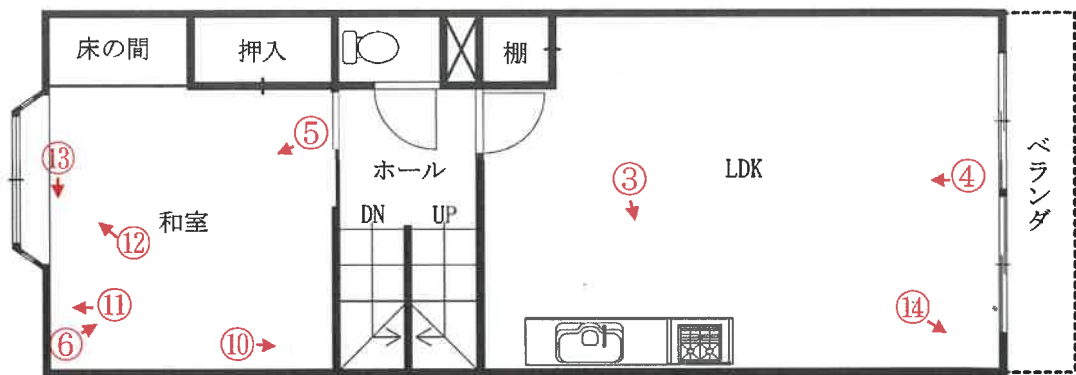
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

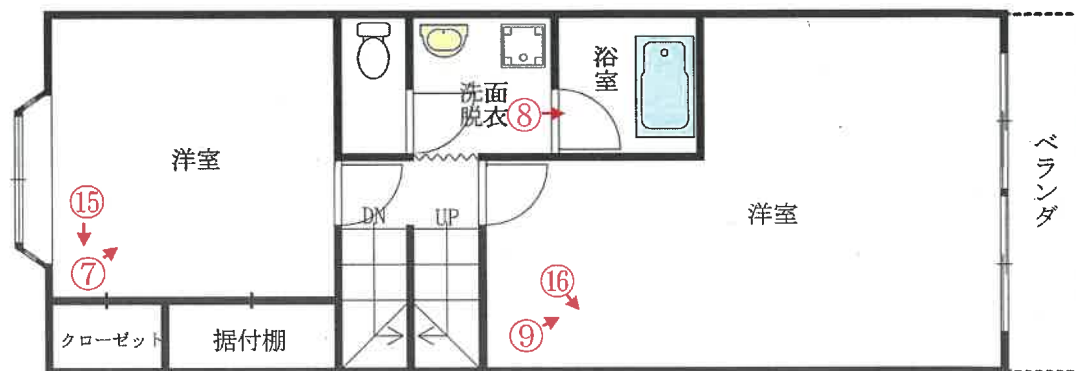
物件 2
建物



1 階



2 階



3 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

←○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ) 第177号

写真1

物件2 建物



物件1 土地

写真2

物件2 建物

1階駐車場内



写真3

物件2 建物

2階室内



写真4

物件2 建物

2階室内



写真 5

物件 2 建物

2 階室内

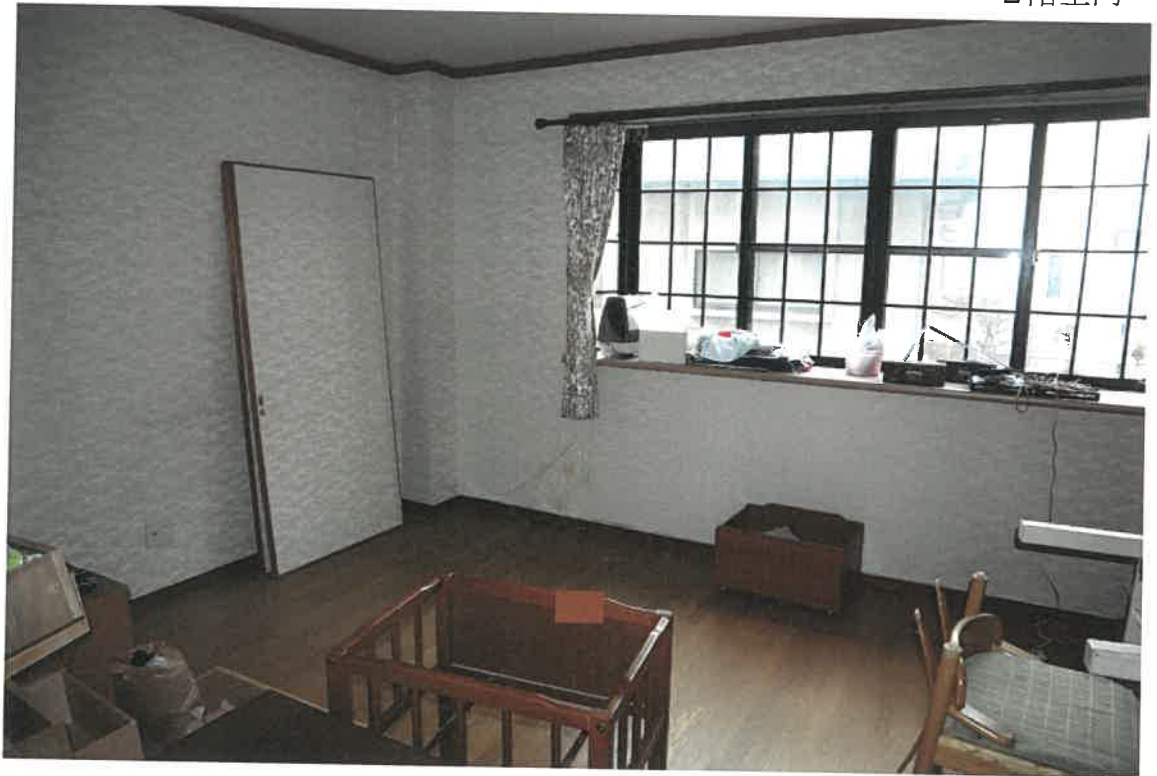


写真 6

物件 2 建物

2 階室内



写真7

物件2 建物

3階室内



写真8

物件2 建物

3階室内



写真 9

物件 2 建物

3 階室内



写真 1 0

物件 2 建物 2 階西側和室の壁の損傷箇所

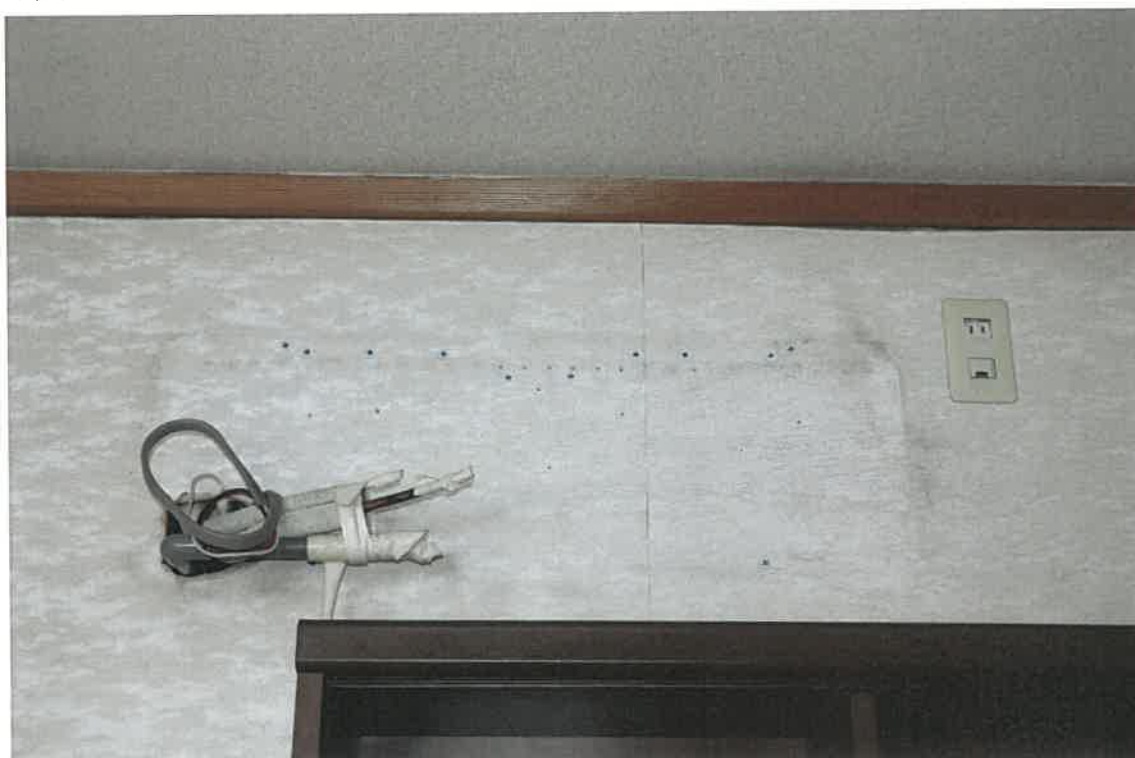


写真 1 1

物件 2 建物 2 階西側和室の壁の損傷箇所



写真 1 2

物件 2 建物 2 階西側和室の柱のシミ



写真 1 3

物件 2 建物 2 階西側和室の出窓部分の柱のシミ

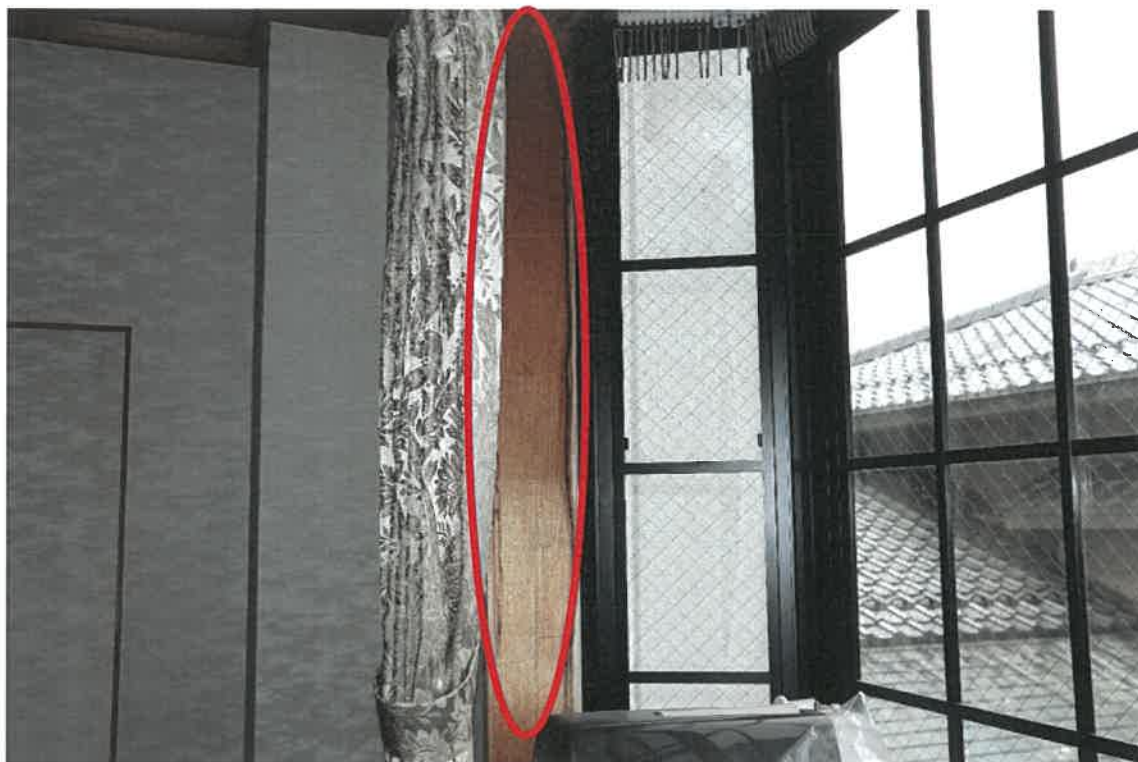


写真 1 4

物件 2 建物 2 階東側キッチンの壁の損傷箇所



写真 1 5

物件 2 建物 3 階西側洋室の壁の損傷箇所



写真 1 6

物件 2 建物 3 階東側洋室のクロスの損傷箇所



令和 6 年（ケ）第 177 号

令和7年1月30日 現地調査

令和7年2月9日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25002号

発行日付

令和7年2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 5,000,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,260,000 円
物件2（建物）	金 3,740,000 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のために土地利用権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権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 高砂町一丁目	概ね左記に同じ
	地 番	26番	
	地 目	宅地	
	地 積	66.94㎡	

(建物)

番号	所在等		登 記	現 況
2	所 在		大垣市 高砂町一丁目26番地	概ね左記に同じ
	家屋番号		26番の2	
	種 類		居宅	
	構 造		鉄骨造陸屋根3階建	
	床面積	1 階	51.30㎡	
		2 階	54.00㎡	
		3 階他計	54.00㎡	
		延面積	159.30㎡	

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)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	JR	東海道本線	大垣	南西方	500m
	名阪近鉄バス	——	OKBストリート新大橋	北西方	200m
付 近 の 状 況	店舗、住宅等の中低層ビルが連坦する商業地域				
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		商業地域		
	指 定 建 ぺ い 率		80%		
	指 定 容 積 率		400%		
	防 火 規 制		準防火地域		
	そ の 他 の 規 制		都市機能誘導区域 河川保全区域		
画 地 条 件	地 積		66.94㎡		
	間 口		約5.0m		
	奥 行		約15.0m		
	形 状		長方形状		
接 面 道 路 の 状 況	東側有効幅員約8.0m舗装市道：4300宮郭1号線（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件（2）建物の敷地である。なお隣地及び周辺は店舗、店舗兼住宅等の低層ビルが見られる。				
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も併せ現況とを照合の上周囲の計測を行い、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>大垣市上下水道課からの回答によれば上下水道は引込・取付済であるが、調査日現在休止中である。 <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（大垣城跡・城下町）に該当するため文化財埋蔵の可能性は否定できないと史料する。 <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史料されることから土壌等の汚染の可能性は低いと史料される。				

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)	平成6年1月6日新築
	経 過 年 数	31.0年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ボードクロス貼、タイル等
	天 井	ボードクロス貼、布クロス、合板等
	床	フロアリング、ビニル床シート等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	159.30 m ²
	増改築の有無	増改築はないと思料する。
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅・駐車場
	間 取 り	3LDK
建物の品等	総 合	普通
	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		・調査日現在空き家となっている。 ・屋上へは塔屋を通じて行き来可能である。なお室内の状況を目視で確認する限り、現況調査報告書に記載された以外に目立った損傷等は見受けられず、概ね経年相応の劣化と思料する。 (※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 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	96,500	90.0%	66.94	100.0%	5,814,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大垣（県）5-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
95,500 (円/㎡)	101.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	= 96,500 (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	-10%	0%	0%	0%	90.0%

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	160,000	159.30	18.00%	4,588,000
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
10.00%	13.77%	22.50%	18.00%	18.00%
経過年数	31.0年	経済的残存耐用年数	5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	5,814,000	0.55	法定地上権	3,197,700

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場修 正	評価額 (円)
	ア (1①オ、1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	(万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	5,814,000	-3,197,700		80.0%	60.0%	1,260,000
2	4,588,000	3,197,700		100.0%	80.0%	60.0%
一括価格 (合計)						5,000,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 建物の経過年数並びに保守管理の状態に伴う、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

地価調査	大垣（県）5-2
（所 在）	大垣市桐ヶ崎町93番
（価 格）	95,500 円/㎡
（位 置）	JR東海道本線大垣駅 約600m（道路距離）
（取引時点）	令和6年7月1日
（地 積）	247 ㎡
（供給処理）	水道 ガス 下水
（接面街路）	東11.0m市道
（用途指定等）	市街化区域 商業地域 準防火地域 (建蔽率80%, 容積率400%)
（地域の概要）	店舗、事務所が多く一般住宅も混在する商業地域

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

高砂町1丁目
高砂町2丁目

請 求 部 分	所 在				大垣市高砂町一丁目		地 番	26番		
出 縮 力 尺	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	土地区画整理所在図
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1月15日
岐阜地方法務局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成6年1月12日

公用

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7年1月15日 岐阜地方方法務局

登記号

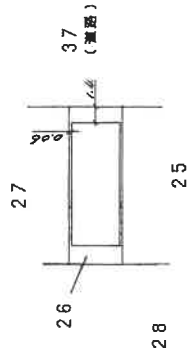
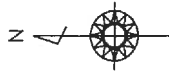
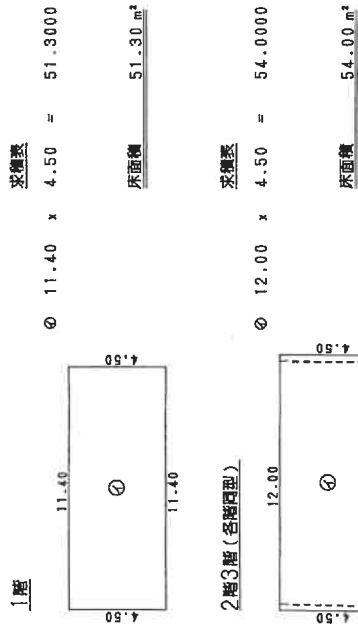
A3判をA4判に縮小

327144

建物図面
各階平面図

家屋番号 26番、2
建物の所在 大垣市高砂町1丁目26番地

各階平面図



単位：メートル



作製者

(平成6年1月)

縮尺

1/250

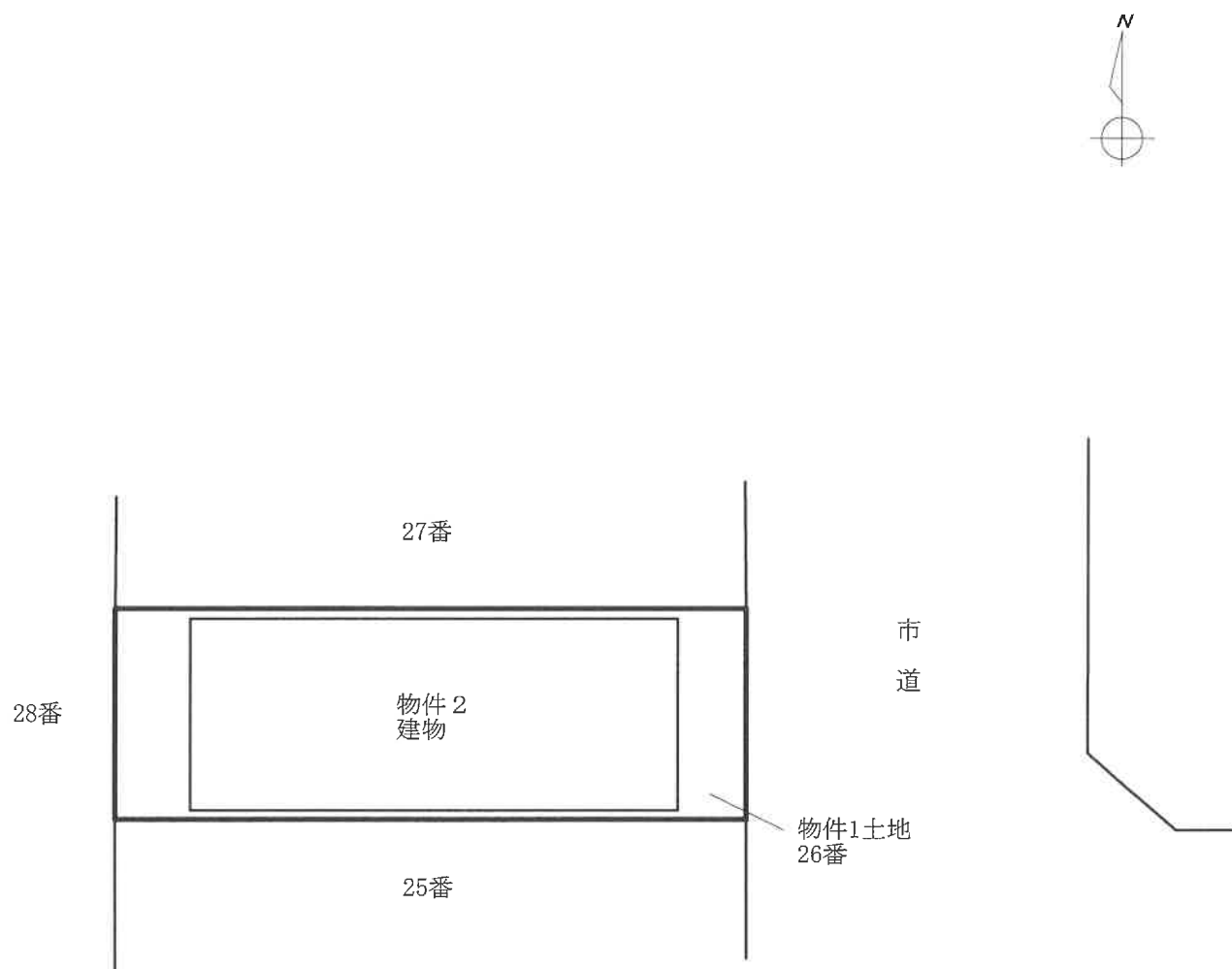
申請人

縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

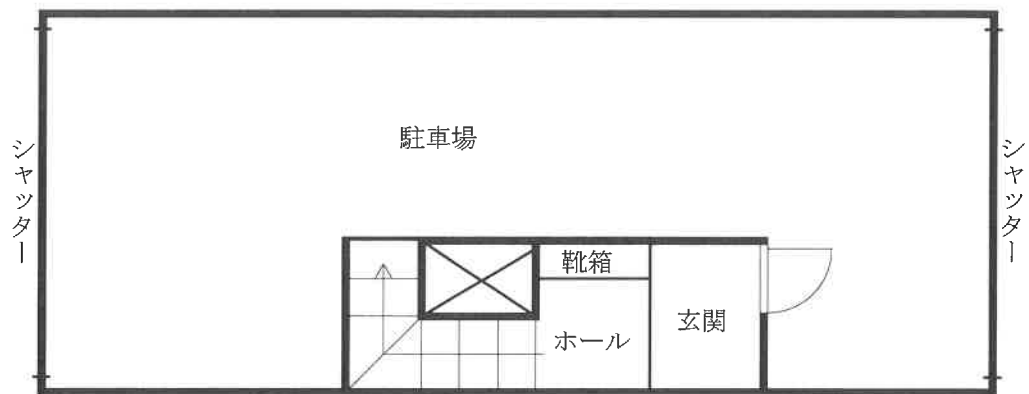
土地建物位置関係図（概略）



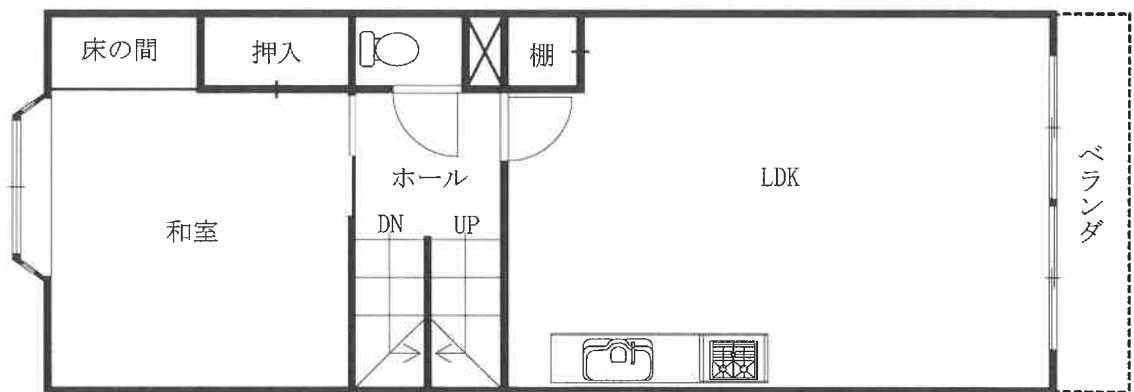
※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

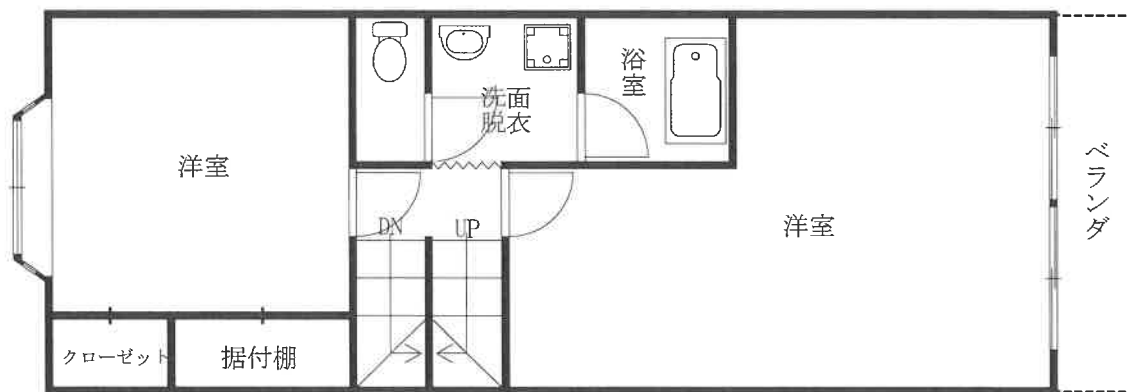
物件 2
建物



1 階



2 階



3 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和6年(ケ)第177号



①

目的物件
の東より撮
影

コメント



②

目的物件
の北東より
撮影

コメント