

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11月12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12月 2日 午前 8時30分から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 8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12月23日 午前10時00分から 令和 7年12月23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 7年11月12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 | 不破郡垂井町表佐字二番屋敷 |
| | 地 番 | 1 5 3 9 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 9 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 不破郡垂井町表佐字二番屋敷 1 5 3 9 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 9 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4 . 0 4 平方メートル
2 階 7 7 . 9 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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

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 | 不破郡垂井町表佐字二番屋敷 |
| | 地 番 | 1 5 3 9 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 9 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 不破郡垂井町表佐字二番屋敷 1 5 3 9 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 9 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4 . 0 4 平方メートル
2 階 7 7 . 9 8 平方メートル |



令和7年（ケ）第70号
令和7年6月24日受理
令和7年7月18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 | 不破郡垂井町表佐字二番屋敷 |
| | 地 番 | 1 5 3 9 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 9 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 不破郡垂井町表佐字二番屋敷 1 5 3 9 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 9 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4 . 0 4 平方メートル
2 階 7 7 . 9 8 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 種類: □ある 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住居として、使用して占有している □「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
■ B (所有者の長男)	1 私は、物件1, 2土地建物所有者Aの実子です。物件2建物はAと私の家族が居住しており、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、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。物件2建物内で犬や猫は飼っていません。 3 物件2建物1階ダイニングと同建物2階の廊下の床が波打っていると思います。 4 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土地は概ね北側及び東側が, それぞれ町道に接する土地で, 同土地に物件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庇(工作物)と土地定着性の認められない物置(動産)が2個存在する。
- 2 物件2建物の占有状況は, 関係人の陳述及び現認した状況から, 所有者が居住して占有しており, 第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件2建物1階ダイニング及び2階廊下の床が不安定であることが確認できた。
- 4 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。
- 5 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 6 月 24 日(火) 9 : 20 - 9 : 35	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 6 月 24 日(火) 11 : 20 - 11 : 35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7 年 7 月 16 日(水) 9 : 15 - 10 : 15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者の長男 B から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)
☒ 令和 7 年 7 月 1 6 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。

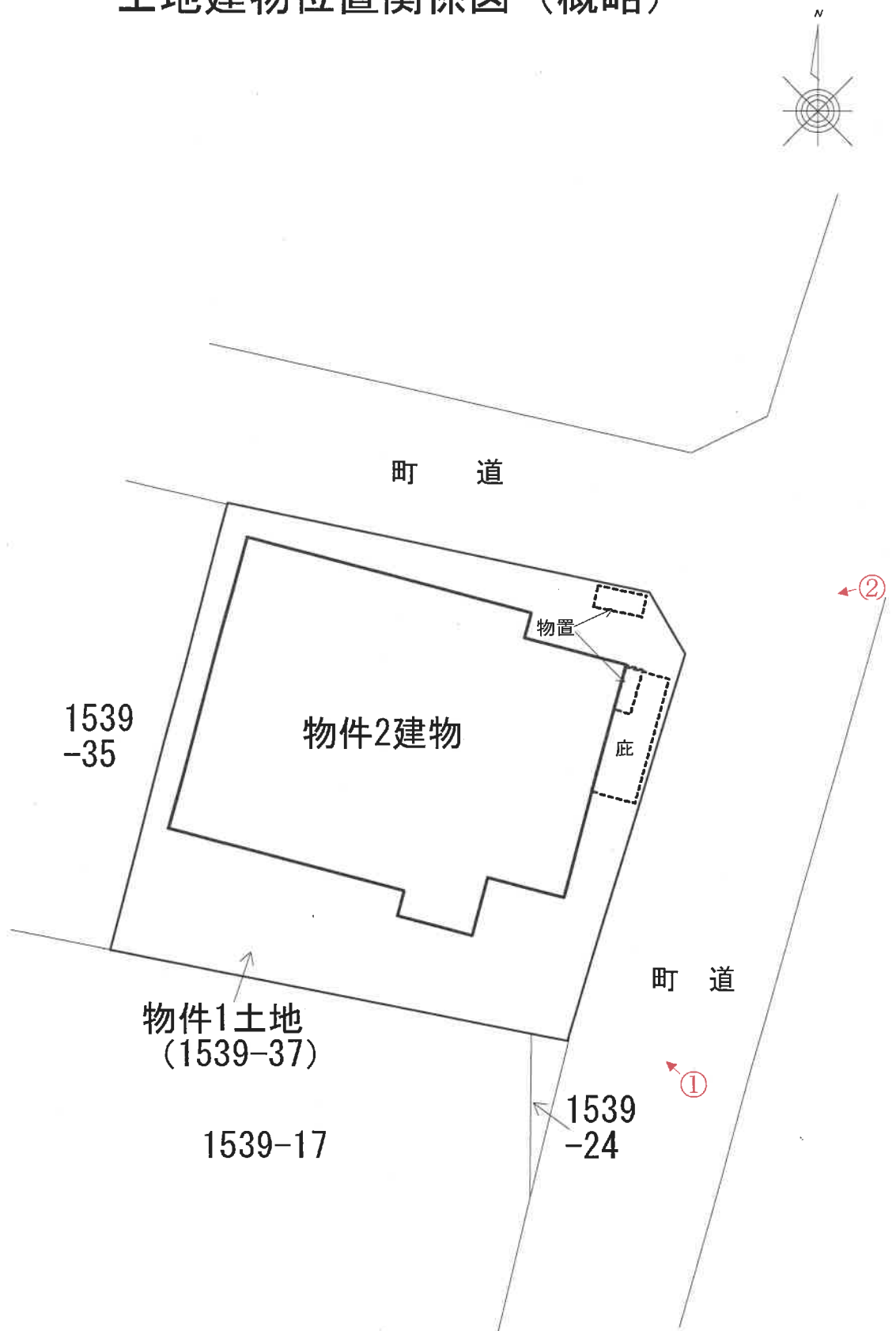
☐ 令和 年 月 日
目的物件 2 階の部屋が施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて室内に立ち入った。

☐ 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

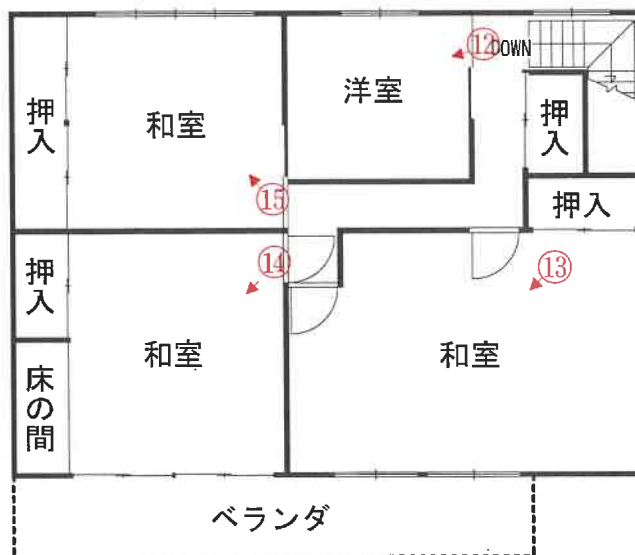
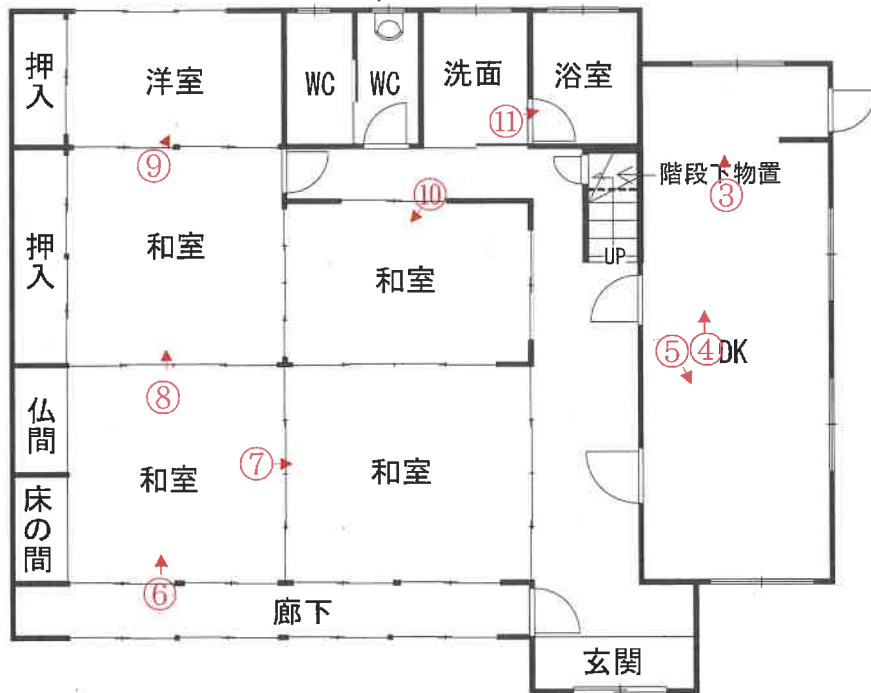
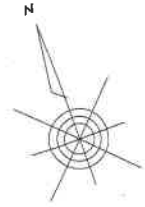
土地建物位置関係図（概略）



令和7年（ケ）第70号

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



←○は写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第70号

写真 1



物件 2 建物

庇 (工作物)

物件 1 土地

写真 2



物件 2 建物

庇 (工作物)

物置 (動産)

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

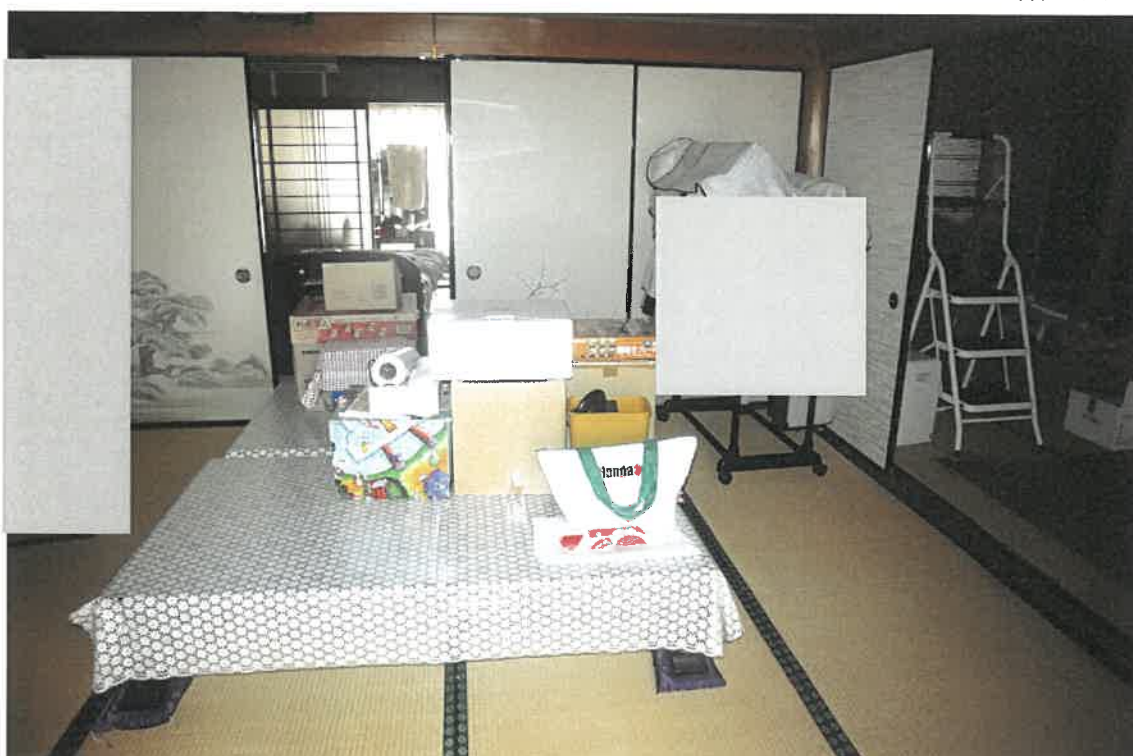


写真 7

物件 2 建物

1 階室内



写真 8

物件 2 建物

1 階室内



写真 9

物件 2 建物

1 階室内



写真 1 0

物件 2 建物

1 階室内



写真 1 1

物件 2 建物

1 階室内



写真 1 2

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 3

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 4

物件 2 建物

2 階室内





令和7年(ケ)第70号
令和7年7月16日現地調査
令和7年7月22日評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1062号
発行日付 令和7年7月23日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,910,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 2,190,000 円
物件2（建物）	金 3,720,000 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のための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	不破郡垂井町表佐字二番屋敷	左記に同じ
	地 番	1539番37	
	地 目	宅地	
	地 積	279.82㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	不破郡垂井町表佐字二番屋敷1539番地37	左記に同じ
	家屋番号	1539番37	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	154.04㎡
		2 階	77.98㎡
		延面積	232.02㎡

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	東海道本線	垂井	南東方	2km
	垂井町巡回バス	栗原・表佐・東線	老人福祉センター西	西方	260m
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。				
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 の 規 制		宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	地 積		279.82㎡		
	間 口		約16.0m		
	奥 行		約17.0m		
	形 状		ほぼ正方形		
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約6.2m舗装町道（表佐1-3号線）、北側幅員約5.2m町道（表佐31号線）に等高に接面する。どちらも建築基準法第42条1項1号道路に該当する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象地は物件2建物の敷地として利用され、隣地は戸建住宅である。				
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 □引込可 □なし □不明（特記事項のとおり）			
特 記 事 項	<埋蔵文化財について>対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 <土壌等汚染について>昭和43年以降の住宅地図の調査で、昭和43年は未利用地、昭和51年の住宅地図に「高木工作所」と記載があった以外は、昭和62年以降の住宅地図では住宅となっていた。昭和51年頃は工作所として利用されていたものと思われるが、おそらく土壌汚染がある可能性は低いと考えられる。 <ガスについて>都市ガスの埋設はなく、物件2建物はオール電化住宅である。 <その他>対象地上には現況調査報告書記載のとおり、庇（工作物）と物置（動産）が存在する。				

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	昭和61年9月28日
	経 過 年 数	約39年
	経済的残存耐用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	金属板
	内 壁	合板、クロス、砂壁
	天 井	合板、竿天井
	床	畳、フローリング、合板
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	オール電化住宅
床面積(現況)	現 況	232.02㎡
	増改築の有無	増改築なし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	9DK
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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<耐震について>新耐震基準（昭和56年）以後に建築された建物である。 <アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。 <その他>オール電化住宅である。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	28,100	1.03	279.82	1.00	8,099,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 垂井-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
34,500 (円/㎡)	$98.7 \times \frac{100.0}{100.0}$	$100.0 \times \frac{101.0}{101.0}$	$100 \times \frac{120}{120}$	= 28,100 (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 : 公示地等と標準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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
0%	12%	7%	0%	120%

イ 個別格差 : 一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路)	(その他)	相乗計
0%	0%	0%	3%	0%	103%

(接面街路) 角地+3%

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)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	232.02	5%	1,740,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5%
経過年数	39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：登記簿面積

ウ 現価率：
 $\text{定率法現価率} = \text{残価率}[\text{累乗}] \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$
 $\text{定額法現価率} = 1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$
 $\text{採用現価率} = \text{定額法現価率} \times (1 - \text{観察法減価率})$

※経済的残存耐用年数を超過していることから、採用現価率は残価率の5%を採用した。

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 (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ=ウ
1	8,099,000	0.55	法定地上権	4,454,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合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)
						万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	
1	8,099,000	-4,454,000		100.0%	60.0%	2,190,000
2	1,740,000	4,454,000	100.0%	100.0%	60.0%	3,720,000
一括価格 (合計)						5,910,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特になし

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

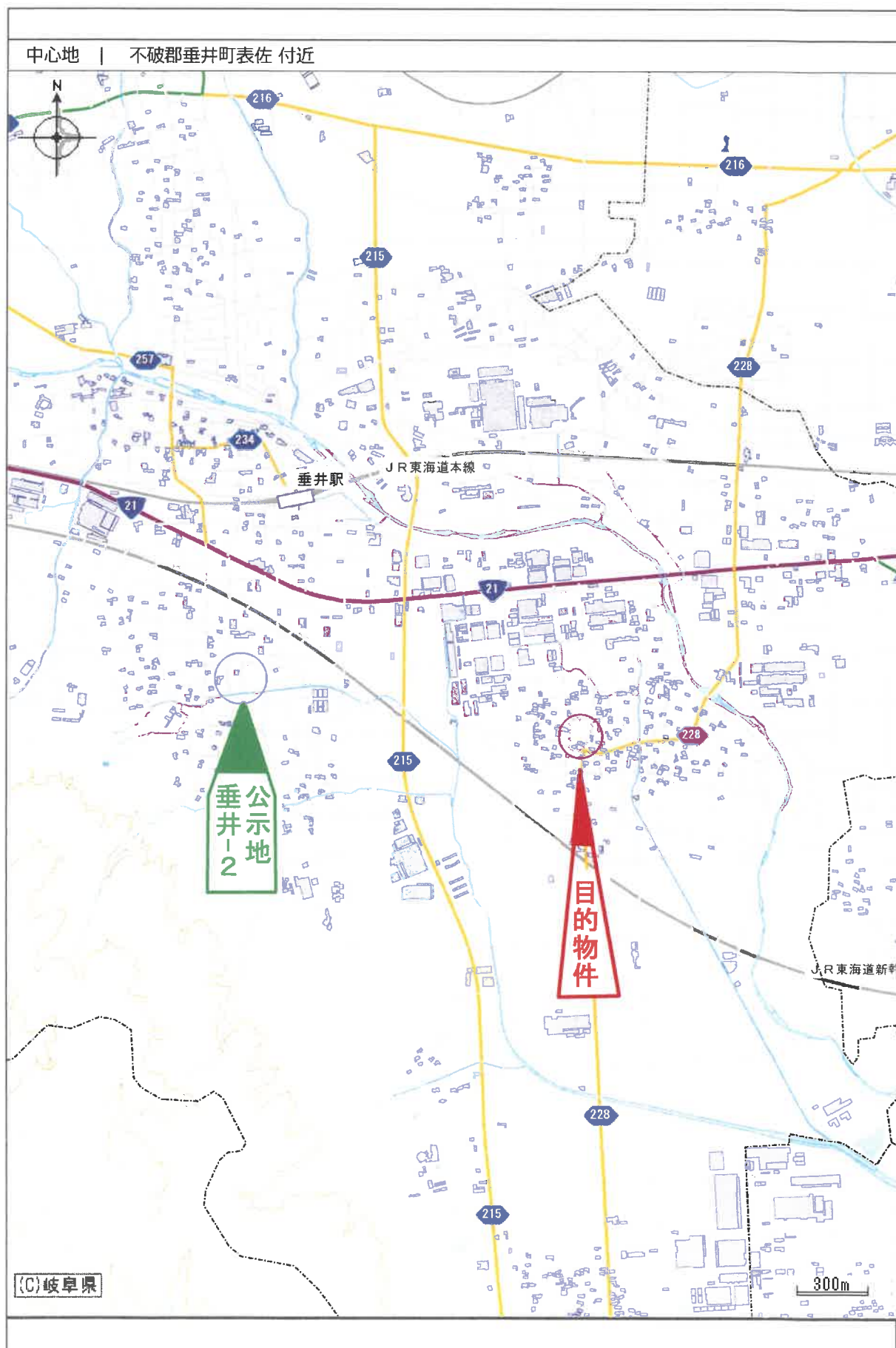
地価公示	垂井-2
(所 在)	不破郡垂井町宮代字政所662番8
(価 格)	34,500 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線 垂井駅1,000m (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	200 ㎡
(供給処理)	上水道、下水道
(接面街路)	東6.0m舗装町道
(用途指定等)	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほかに農地も残る住宅地域

第7 附属資料

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

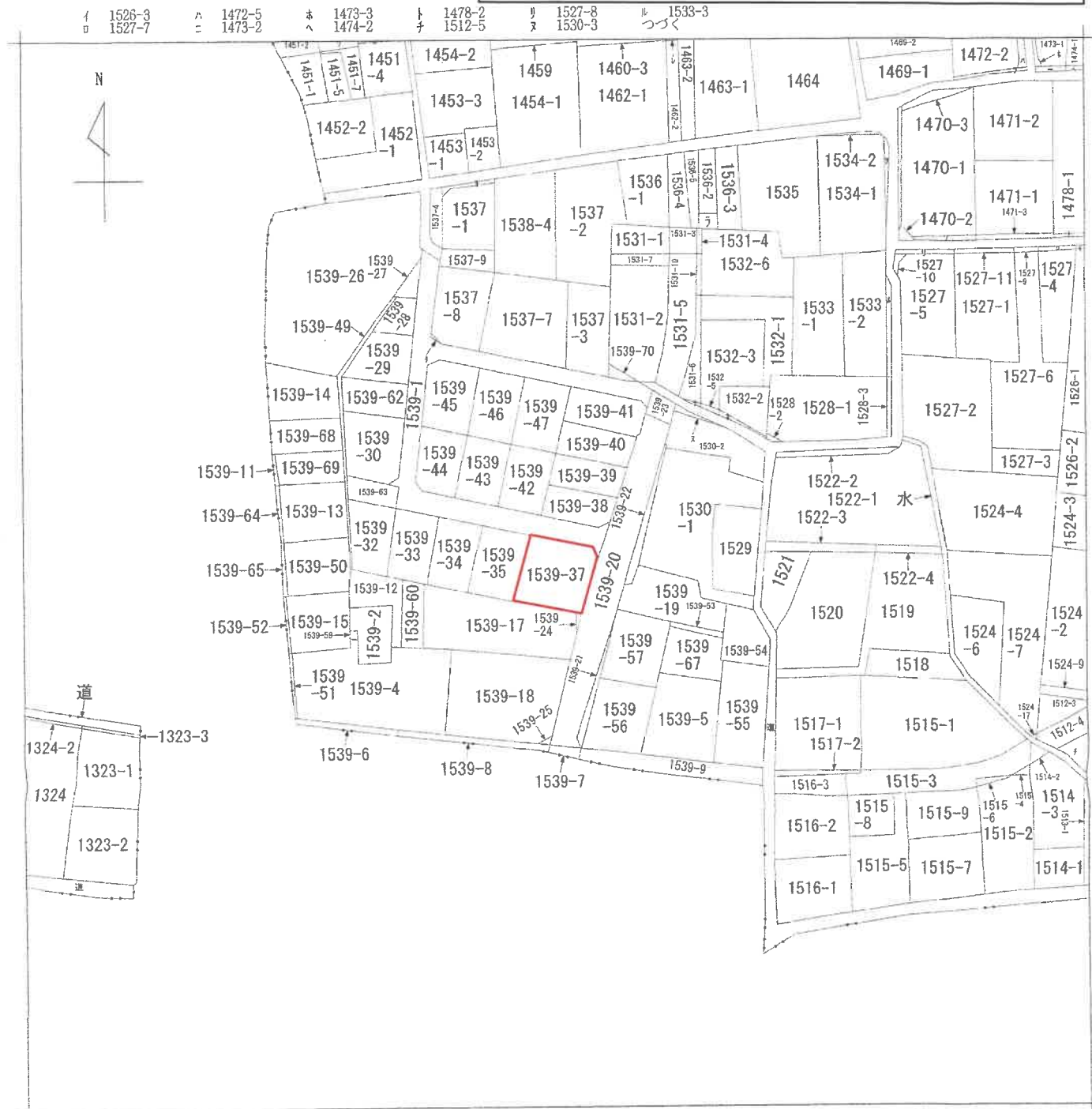
以 上

目的物件等位置図

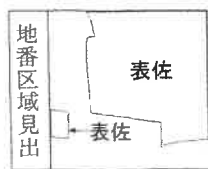


縮尺：1/25000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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	所在	不破郡垂井町表佐字二番屋敷			地番	1539番37		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は番号	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。

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和7年6月24日

岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：20-1

(1/2)

登記年月日：昭和61年12月13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7年6月24日 岐阜地方方法務局

登記官

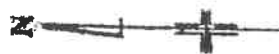
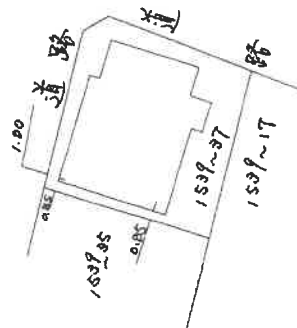
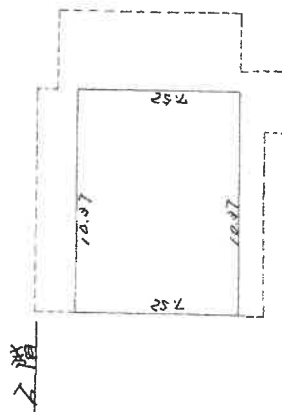
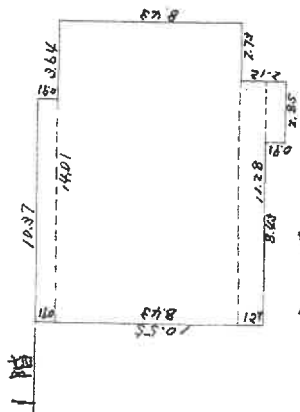
453141 各階平面図

図面番号

1539番37

建物図面図

建物の所在 不破郡垂井町表佐字二番屋敷1539番地37



昭和61年12月13日登記

作製者

(昭和61年12月12日作成)

縮尺

1/250

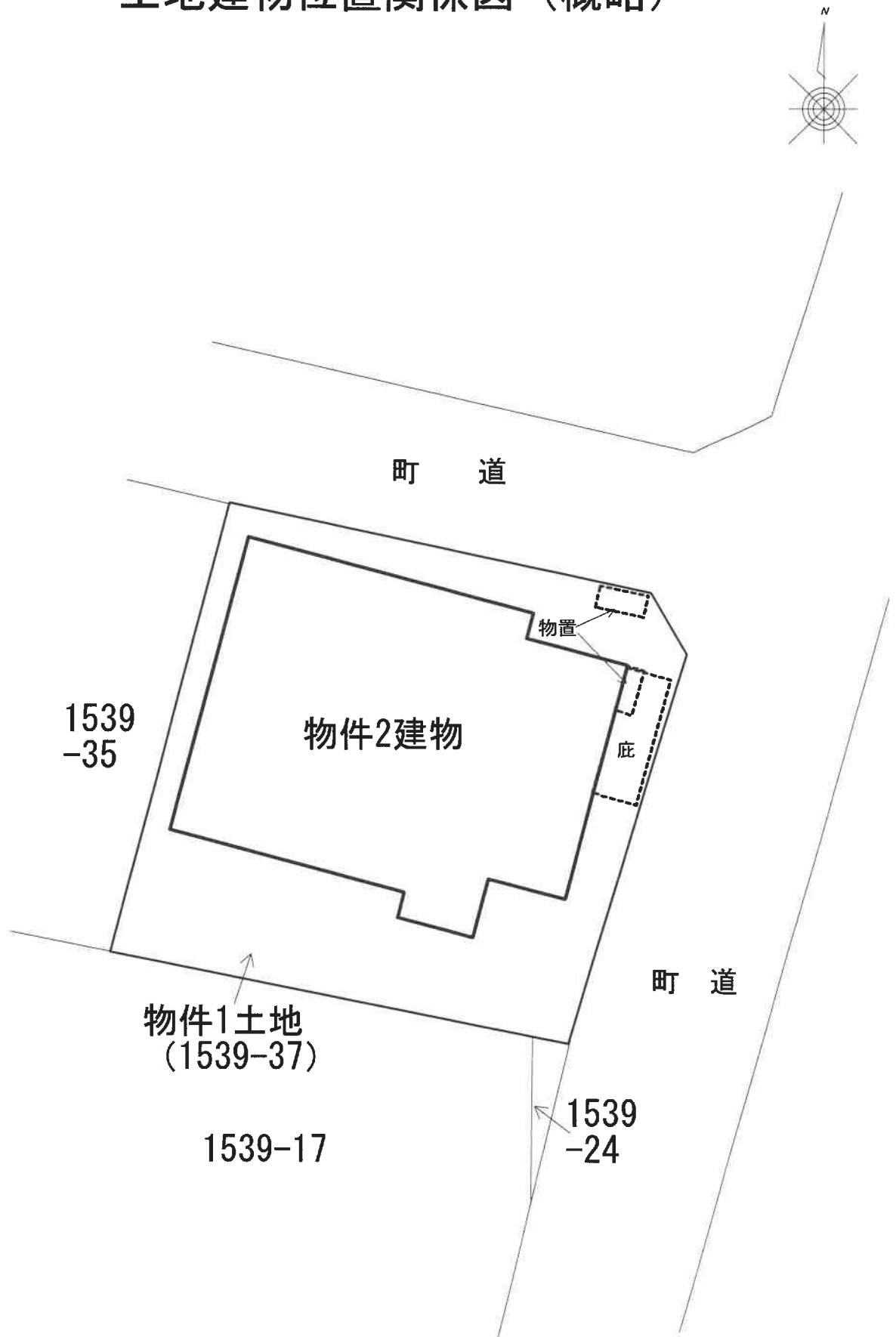
申請人

縮尺

1/500

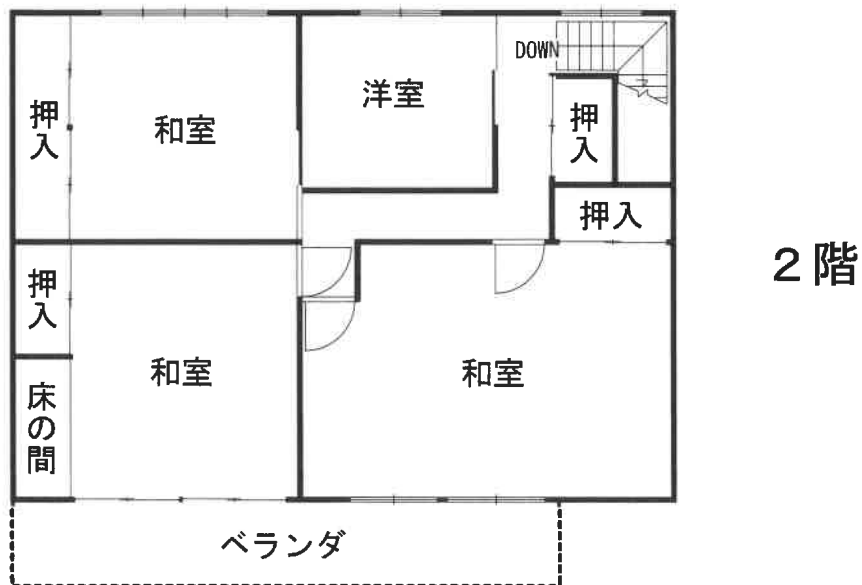
(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）



令和7年（ケ）第70号

建物間取図（概略）



令和7年（ケ）第70号

現況写真

