

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 5 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 7 年 6 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 14 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



16

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	2, 260, 000 1, 808, 000	一括	452, 000	19, 335	0
1	1, 270, 000				
2	990, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 瑞穂市牛牧字野畑1504番地4
- 家屋 番号 1504番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 56.70平方メートル
2階 19.44平方メートル
- 共有者 三重住宅サポート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
- 2 所 在 瑞穂市牛牧字野畑
- 地 番 1504番4
- 地 目 宅地
- 地 積 100.21平方メートル
- 共有者 三重住宅サポート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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1】

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 瑞穂市牛牧字野畑1504番地4

家屋 番号 1504番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 56.70平方メートル
2階 19.44平方メートル

共有者 三重住宅サポート株式会社 持分2分の1

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

2 所 在 瑞穂市牛牧字野畑

地 番 1504番4

地 目 宅地

地 積 100.21平方メートル

共有者 三重住宅サポート株式会社 持分2分の1

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1



令和6年(ケ)第137号
令和6年12月6日受理
令和7年1月29日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 庄垣内 雅也

物 件 目 録

1 所 在 瑞穂市牛牧字野畑 1 5 0 4 番地 4

家屋番号 1 5 0 4 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 1 9 . 4 4 平方メートル

共有者 三重住宅サポート株式会社 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

2 所 在 瑞穂市牛牧字野畑

地 番 1 5 0 4 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 2 1 平方メートル

共有者 三重住宅サポート株式会社 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

(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
■ 男 性 某 (申立人代理人弁護士)	本件申立人に確認したところ、物件1建物には以前は誰かが住んでいたが、今は分からないとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

-
- 1 物件2土地は、北側を市道に接した土地であり、同土地には物件1建物が建てられている。
なお、土地建物位置関係図（概略）の破線部分のとおり、同土地にスチール製物置（動産）が存在する。
また、同建物内は家財道具等が散乱し、全般的に経年劣化によると思われる床の不安定箇所が存在する。（添付写真④（サンプル）参照）
 - 2 当職は、本件関連の共有物分割請求事件において、共有物分割は請求できないと主張していた瑞穂市内に居住している相手方Cに対し現況調査期日の通知文書を送付したが、当職への問い合わせや現況調査の立会いはなく、加えて、関係人の陳述や、物件1建物内は電気及びガスが止められ、家財道具等が散乱している状況を総合勘案すると、居住実態は認められず、第三者占有の徴表もないことから、物件1、2建物・土地は、共有持分を有する申立人及び相手方らが所有者として管理占有しているものと思料される。
 - 3 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

（ 4 枚目）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月10日(火)	当 庁	申立代理人弁護士男性某からの事情聴取
6年12月11日(水) 14:50-14:55	岐阜地方法務局多 治見支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
6年12月27日(金) 12:00-12:35	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影

(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27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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。

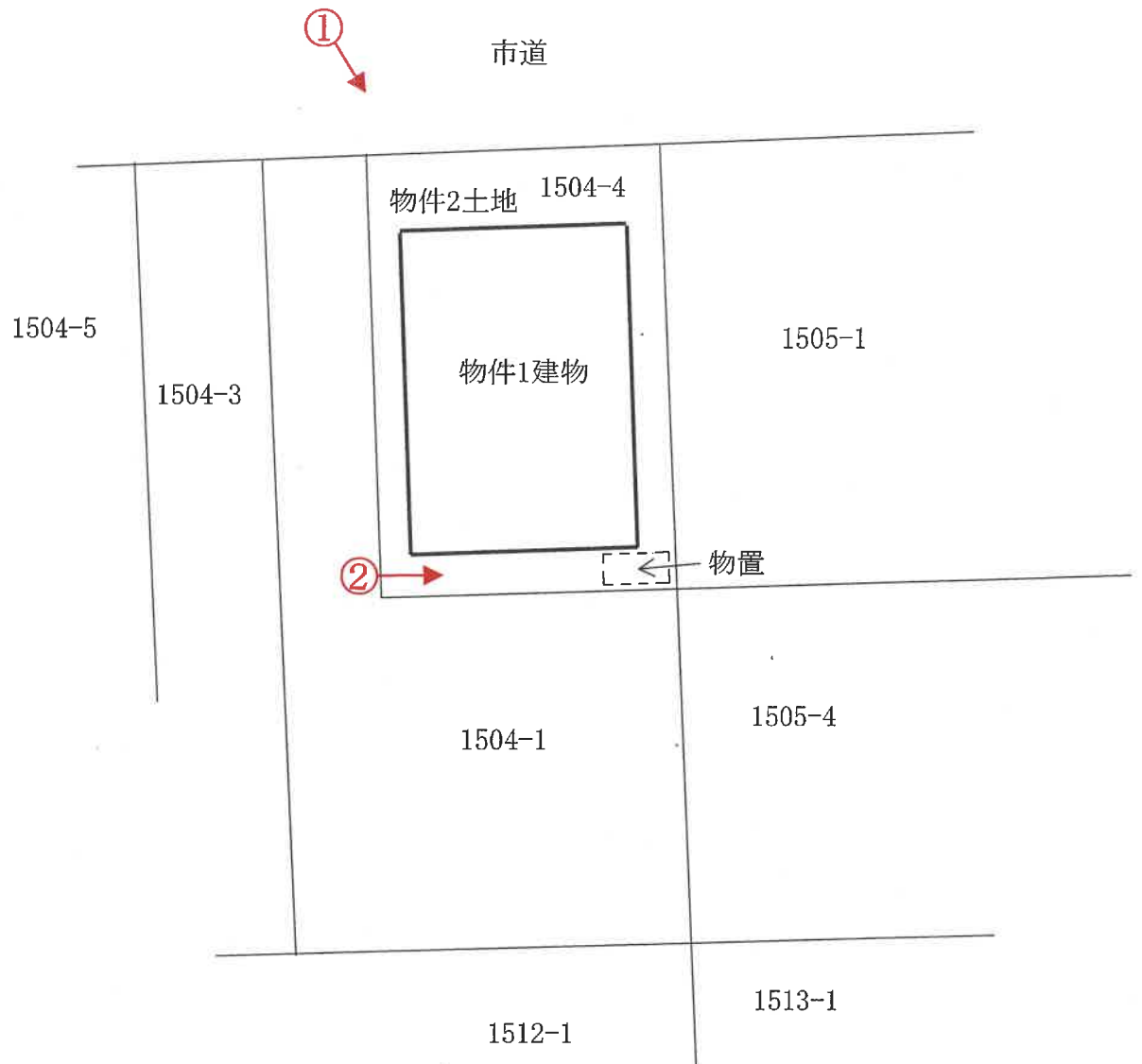
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

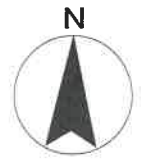
土地建物位置関係図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

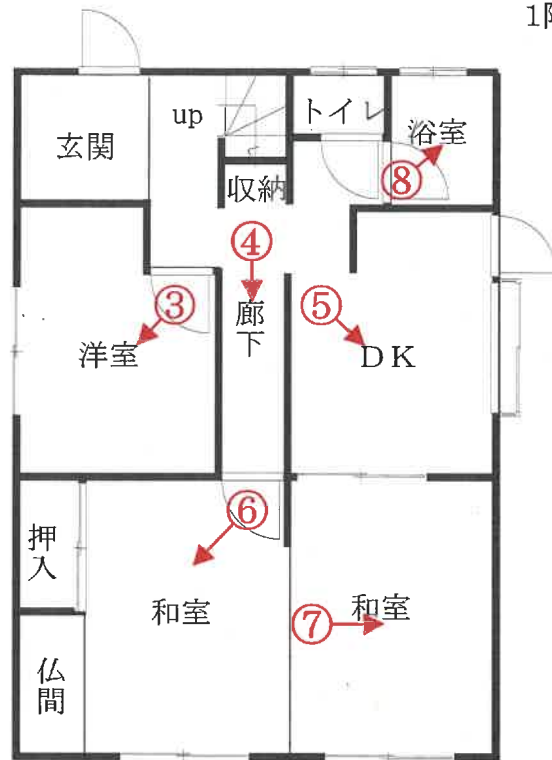
○内 写真番号

建物間取図(概略)

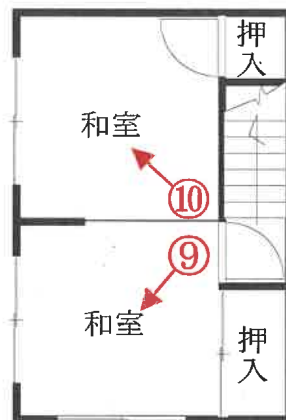


1階

物件1



2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

1



物件 2 土地

物件 1 建物

2



物件 1 建物

物件 2 土地

スチール製物置

3



物件1 建物の1階室内

4



前同建物の1階廊下
(床の不安定箇所)

5



前同建物の1階室内

6

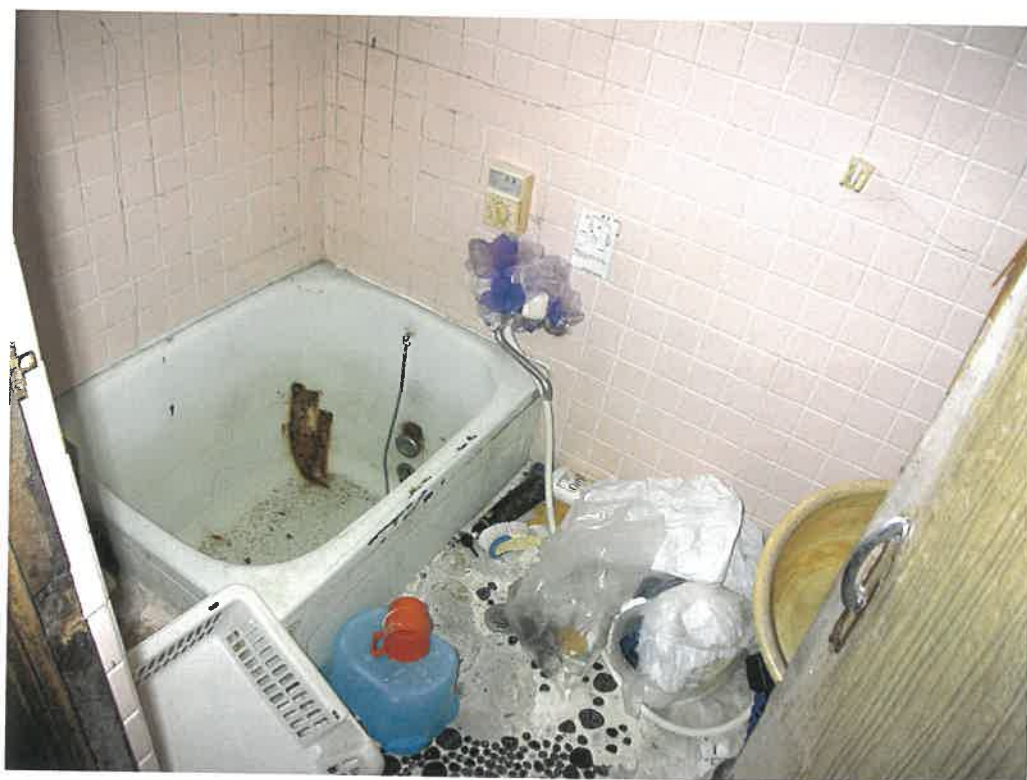


前同建物の1階室内



7

前同建物の1階室内



8

前同建物の1階室内

9



前同建物の2階室内

10



前同建物の2階室内

令和 6 年(ケ)第 137 号

令和6年12月27日

現地調査

令和7年2月6日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

KO競第224416号

発行日付

令和7年2月7日

評 価 人

不動産鑑定士

片山 恵津子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(建物)	金 1,270,000 円
物件 2(土地)	金 990,000 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[2]の内訳価格は、物件[1]の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[1]の内訳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 (建物)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	瑞穂市牛牧字野畑1504番地4	
	家屋番号	1504番4 主建物	左記にほぼ同じ。
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	1 階	56.70m ²	
床面積	2 階	19.44m ²	
	3階他計		
	延面積	76.14m ²	

第3 目的物件 (土地)

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	瑞穂市牛牧字野畑	左記にほぼ同じ。
	地 番	1504番4	
	地 目	宅地	
	地 積	100.21㎡	

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 2)

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	穂積	南西方	3.4km
	みずほバス	——	下畑	北東方	500m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅等も混在する地域				
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 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制		建築基準法22条区域		
	地	積	100.21㎡		
	間	口	約7.6m		
	奥	行	約13m		
	形	状	長方形		
接 面 道 路 の 状 況	物件2は北側幅員約8mの舗装市道(6-1084号線 建築基準法42条1項1号に該当)にほぼ等高に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件2土地は、物件1建物の敷地として利用されている。隣地は、住宅等の利用状況である。				
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	・土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当せず、水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はない。地歴等から、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用の形跡は認められない。土壌汚染の可能性は低いものと思料するが、専門調査機関による調査を行っていないため、詳細は不明である。 ・瑞穂市教育委員会生涯学習課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。 ・公共下水道は令和9年4月共用開始予定(詳細は瑞穂市役所下水道課に確認して下さい。) ・物件2土地上に物置が存在する。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	1
	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)	昭和49年9月11日
	経過年数	50.4年
	経済的残存耐用 年数	0.0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛鉄板等
	内 壁	P合板・繊維壁等
	天 井	敷き目張り・ボード等
	床	畳・フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	76.14㎡
	増 改 築 の 有 無	増築はない
	階 層	2階建
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
	総 合	普通
建物の品等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
	保守管理の状態	劣る
	建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		・家財道具等が散乱し、経年劣化によると思われる床の不安定箇所が存在する。 ・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以前に建築された建物である。 ・アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明である。建築時期等から含有の可能性は否定出来ない。 (※建築時点は公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 2 (土 地)

物件 2 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要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
2	45,900	100.0%	100.21	80.0%	3,680,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 瑞穂-6

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
46,100 (円/㎡)	99.5 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	45,900 (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。(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:標準的画地との要因格差である。

規模・形状	間口・奥行	方位・高低差	接面街路他	(相乗計)
0%	0%	0%	0%	100.0%

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価補正率:最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 1 (建 物)

目的建物の再調達単価を、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	再調達単価 (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
1	125,000	76.14	1.0%	95,000
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
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
経過年数	50.4年	経済的残存耐用年数	0.0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：現況延床面積は登記簿記載面積

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)

観察法現価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	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
2	3,680,000	55.0%	法定地上権	2,024,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

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	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 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
2	3,680,000	-2,024,000	100.0%	100.0%	60.0%	990,000
1	95,000	2,024,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,270,000
一括価格(合計)						2,260,000

ウ 占有減価率

補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 100%

本件の場合は、特段の市場性修正は不要と認める。

オ 競売市場修正率 60%

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上、競売市場性修正率を判定する。

第6 参考価格資料

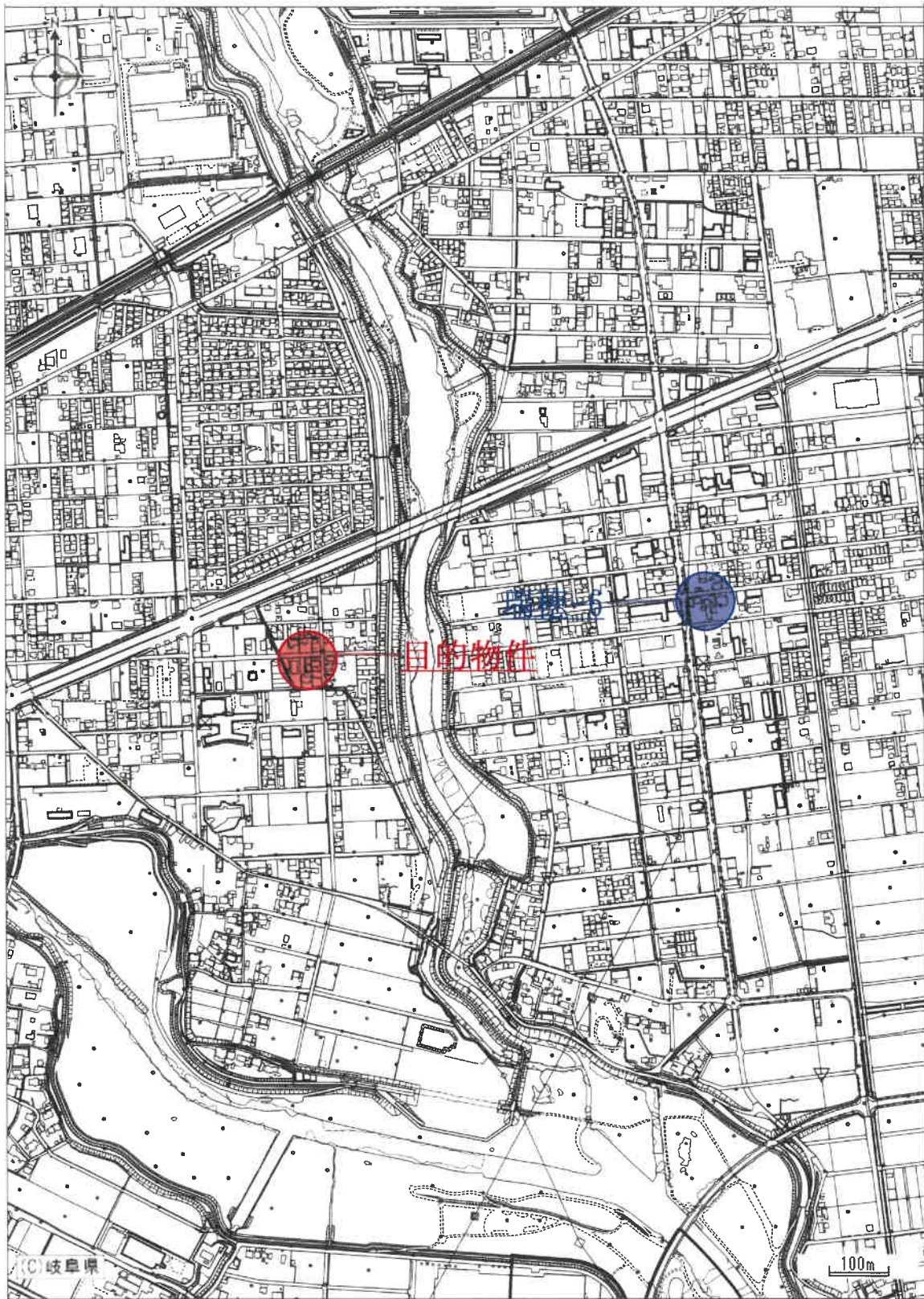
地価公示	瑞穂-6
(所 在)	瑞穂市野田新田字河間4152番4
(価 格)	46,100 円/㎡
(位 置)	穂積駅の南西方約2.5km(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	198 ㎡
(供給処理)	水道 ガス
(接面街路)	北7.5m市道
(用途指定等)	市街化区域・第一種住居地域 (指定建ぺい率60%,指定容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか営業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

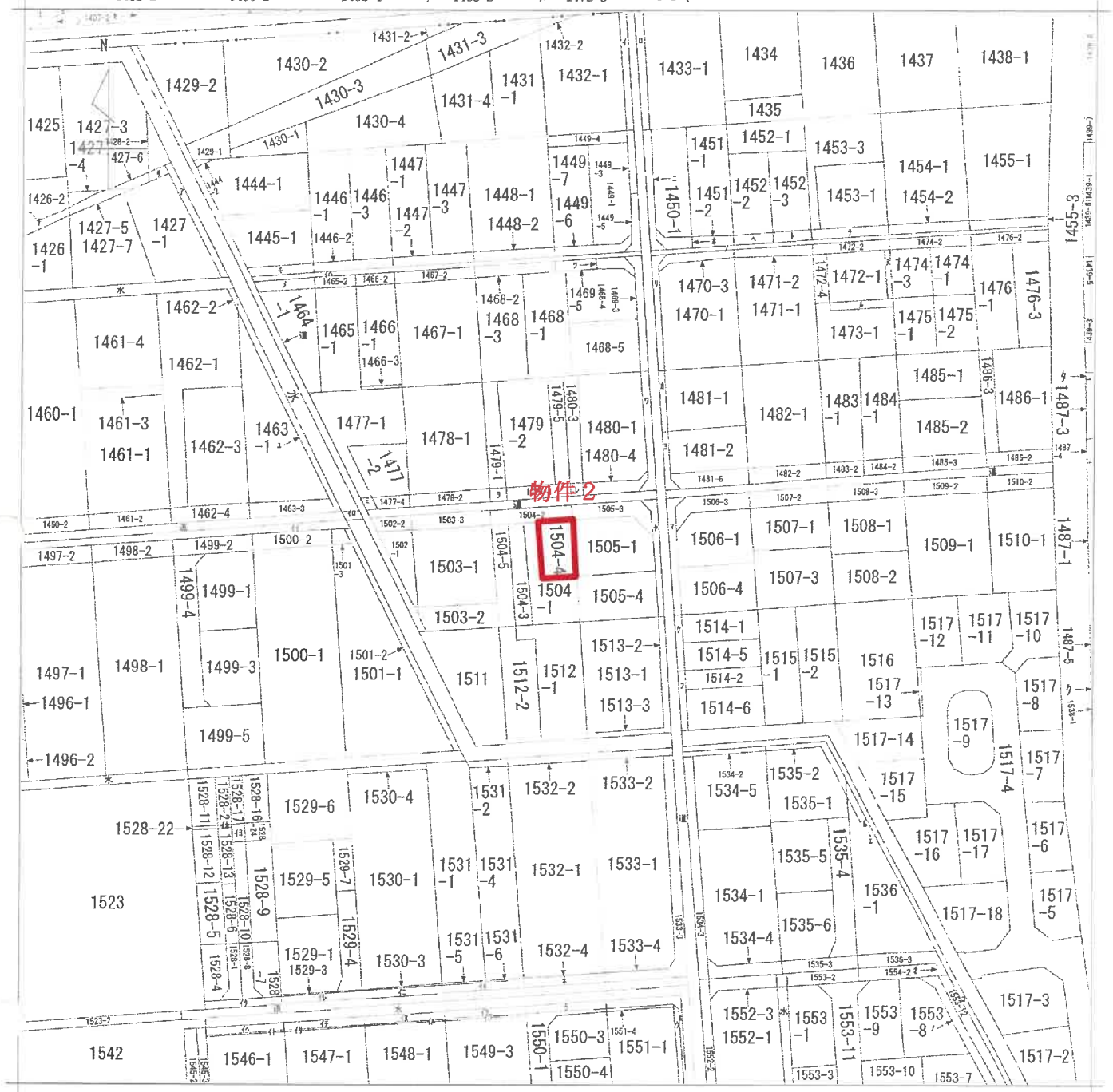
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 写真

以 上

位置図



イ 1432-3 ハ 1439-10 ホ 1450-3 ト 1452-5 リ 1470-2 ル 1473-2
ロ 1433-2 ニ 1450-2 ヘ 1452-4 テ 1453-2 ス 1472-3 っづく



（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
牛牧

請求部	所在	瑞穂市牛牧字野畑			地番	1504番4		
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。

(岐阜地方法務局管轄)

令和6年12月11日

岐阜地方法務局多治見支局

登記官

請求番号：15-1

(1/2)

A 3 → A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和49年8月12日

（岐阜地方法務局管轄）
令和6年12月11日

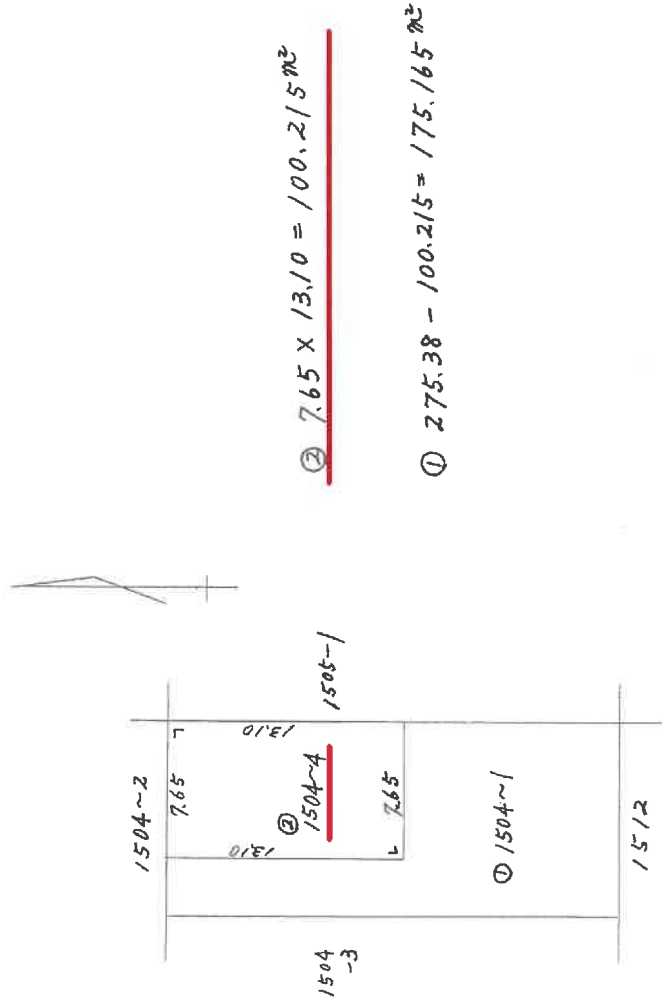
岐阜地方法務局多治見支局

登記官

地番 1504-4 1504-1 地積測量図 新 703883

土地の所在 本巣郡穂積町大字牛牧字野畑
瑞穂市

昭和四十九年八月十日 作製年 月 日 作製者 申請人



昭和49年8月12日登記

（岐阜県土地家屋調査士会 用紙）

縮尺 1/300m

登記年月日：昭和49年9月13日

令和6年12月11日 岐阜地方方法務局多治見支局

公用

SJ2299

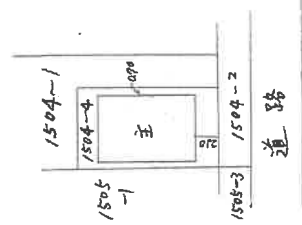
家屋番号	1504-4
建物の所在	瑞穂市 本巣郡穂積町大字牛牧字野畑1504番地4

建物図面及び各階平面図

昭和49.9.13

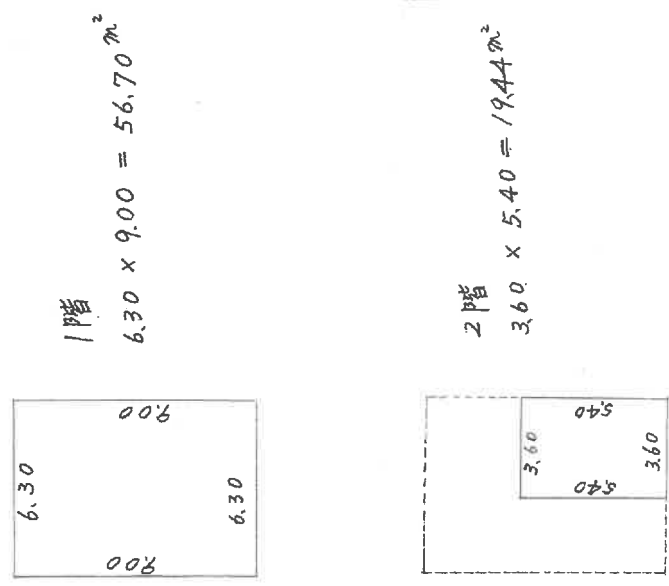
中村

建物図面



縮尺 1/500m

各階平面図



縮尺 1/200m
昭和49年9月13日登記

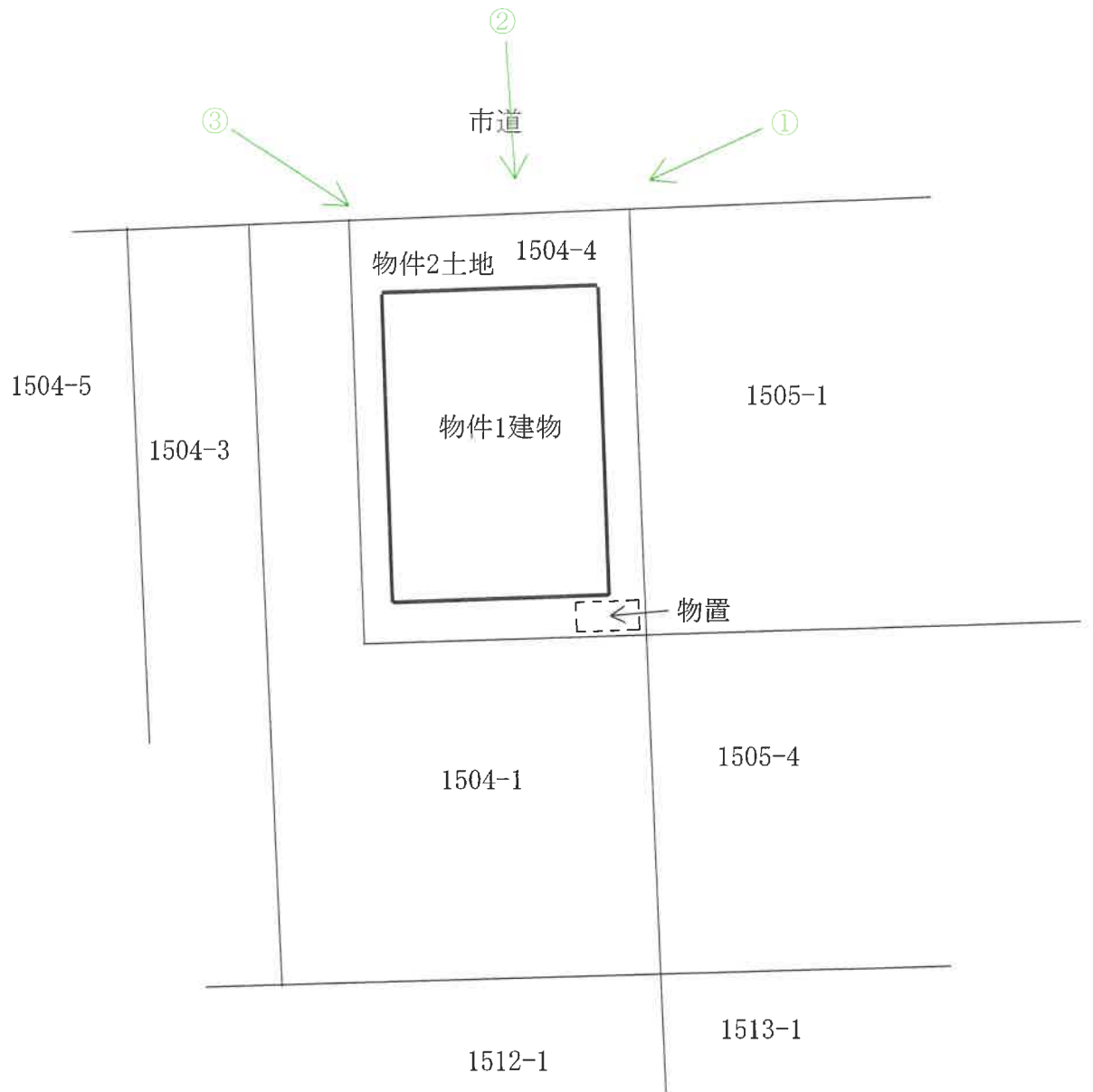
製作年月日	昭和49年9月13日
製作者	[Redacted]

受託第 号

縮尺	1/
----	----

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図(概略)



← 写真撮影方向

建物間取図(概略)

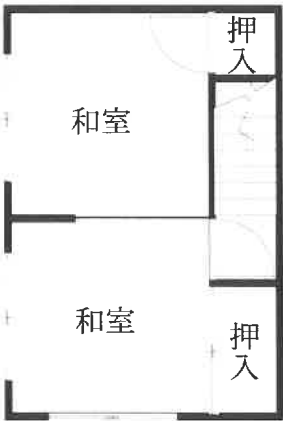


1階

物件1



2階





物件1建物

物件2土地



物件1建物

物件2土地



物件2土地

③

物件1建物