

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 8 月 13 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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 月 2 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 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 8 月 13 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



513

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, 10	12, 230, 000 9, 784, 000	一括	2, 446, 000	54, 936	19, 619
1	1, 610, 000				
10	10, 620, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 番 | 5 3 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1 . 5 3 平方メートル |
| 1 0 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 5 3 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 3 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 4 . 1 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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, 10】

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, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 番 | 5 3 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1 . 5 3 平方メートル |
| 1 0 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 5 3 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 3 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 4 . 1 1 平方メートル |



令和6年(又)第 92号
令和6年12月20日受理
令和7年 2月19日提出
(物件1, 10)

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 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 番 | 5 3 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1 . 5 3 平方メートル |
| 1 0 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 5 3 0 番地 2 |
| | 家 屋 番 号 | 5 3 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 4 . 1 1 平方メートル |

(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
■ 陳述者なし	

(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1土地は、北側を市道に接した土地であり、同土地には物件10建物が建てられている。

なお、同建物内には、雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。

- 2 物件1土地及び物件10建物は、分譲用の新築物件であり、同建物内には外観や間取図等土地・建物の概要が記載された所有者株式会社OG PLANNING作成のパンフレットが残置され、加えて所有者は所在不明で、占有権原等についての所有者照会は極めて困難であることや同土地・建物内の現況等を総合勘案すると、同土地・建物は、第三者占有の徴表は認められず、所有者が空き家の状態で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

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27日(金) 11:25-11:30 (他の物件と共通)	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年1月23日(木) 10:55-12:00 (他の物件と共通)	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7年1月23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。

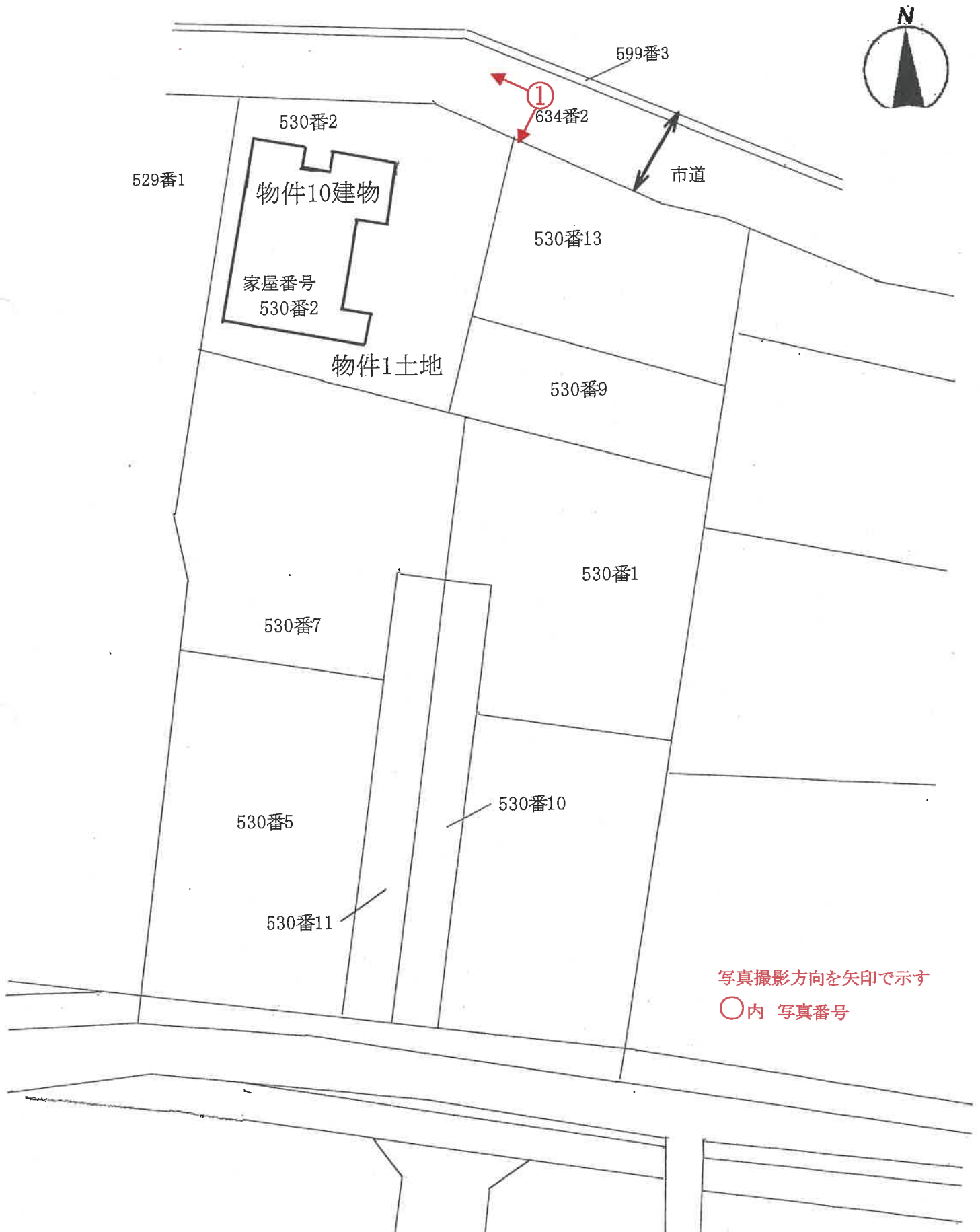
☐ 令和 年 月 日

(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)

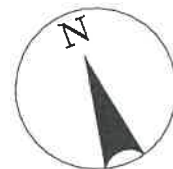
(現況と異なる場合、現況、優先)



建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

—物件 10—



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



物件 1 0 建物

物件 1 土地



2

物件10建物の室内



3

前同建物の室内



4

前同建物の室内



5

前同建物の室内（ロフト）



6

前同建物の室内



7

前同建物の室内

令和6年(ヌ)第92号ー1

令和7年1月23日 現地調査

令和7年2月21日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

キ第7143号①

発行日付

令和7年2月27日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,230,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,610,000 円
物件10（建物）	金 10,620,000 円

- 1 一括価格は、物件[1及び10]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[10]のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[10]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、
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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷	概ね左記に同じ。
	地 番	5 3 0 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	211.53m ²	
10	所 在	美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 5 3 0 番地 2	概ね左記に同じ。
	家屋 番号	5 3 0 番 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	1 階	
		2 階	
		3 階	
		延面積	74.11m ²
番号	特記事項		

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)	(直線距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	長良川鉄道	越美南線	加茂野	北西方	1.9km
	あい愛バス	—	加茂野交流センター	北西方	1km
付 近 の 状 況	農地の中に、一般住宅等が増えつつある新興住宅地域である。				
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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		宅地造成工事規制区域 *下記特記事項		
画 地 条 件	地 積		211.53㎡		
	間 口		約15.0m		
	奥 行		約15.9m		
	形 状		略台形(後掲「地積測量図」等参照)		
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約5m程度の舗装道路(美濃加茂市道：市橋314号線 建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する一方路地である。				
土 地 の 利 用 状 況等	物件10建物の敷地として利用されている。				
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	*駅及びバス停…直線距離については、誤差が存することに注意されたい。また、バス運行は、運行本数の縮小及びバス停の廃止等のため、交通手段としての重要性は低い。 *供給処理…水道及び下水道については、前面市道に配管がされているが、一度も使用履歴がなく、「引込可」とした。調査時点のことであり、競売実施時点に変更があることに注意されたい。 *埋蔵文化財…美濃加茂市教育委員会からの聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 *土壌等汚染等…美濃加茂市西部郊外の、農地、原野等から開発された小規模分譲地という土地履歴から、特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有せず、関係機関からの聴取でも、土壌汚染の可能性は低い。が、検査を実施しておらず、詳細は不明である。また、地中残置物についても、同様と考えられる。 *宅地造成工事規制区域… 令和7年4月より、同区域内となる。				

2 建物の概況及び利用状況 物件 10

区 分		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和4年12月21日 *下記特記事項参照
	経 過 年 数	約2年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	合板・クロス等
	床	フロアリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等(概ね未使用状態)
	そ の 他	ロフト部屋有
床面積(現況)	現 況	74.11㎡
	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	居宅
	間 取 り	別紙「建物間取図(概略)」のとおり
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		別冊「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項		*アスベストの吹付け等は、その規制について段階的に厳しくなってきた経緯があり、建築時期等から、そのリスクは少ないと推認される。ただし、アスベストの建材使用については、専門機関の検査を実施しておらず、不明で、健康被害及び解体時の割増費用等の発生があることを注意されたい。 *建物調査は、目視を前提としており、床下等のシロアリ被害等の有無は、未調査であるため、不明である。 *建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)以後の建築である。 *登記簿及び公課証明書(市税務課発行)から建築年月日が不明のため、建築計画概要書記載の完了検査日を建築年月日とした。

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	23,600	0.980	211.53	1.00	4,892,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 美濃加茂－4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,300 (円/㎡)	99.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 111.0	= 23,600 (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。

イ 個別格差 : 目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模)	(形状)	(方位)	(接面関係)	相乗計
0%	-2%	0%	0%	98.0%

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 10 (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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
10	246,000	74.11	85%	15,496,000
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
3.00%	75.54%	92.24%	85%	85%
経過年数	2年	経済的残存耐用年数	23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：登記事項証明書記載延床面積

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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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

定額法現価率＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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) 千円未満四捨五入 ア×イ=ウ
1	4,892,000	0.45	法定地上権	2,201,000

イ. 土地利用権等を法定地上権を判定し、その割合を45%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	4,892,000	-2,201,000		100.0%	60.0%	1,610,000
10	15,496,000	2,201,000	100.0%	100.0%	60.0%	10,620,000
一括価格 (合計)						12,230,000

ウ. 本件においては、占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 有効需要の減退させる市場性減価はないと判断した。

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	美濃加茂－4
(所 在)	美濃加茂市加茂野町加茂野字西野 2 2 4 番 7
(価 格)	26,300 円/㎡
(位 置)	長良川鉄道線 加茂野駅 850m
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	194 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北東 5m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 無指定地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	戸建住宅を主体とする新興住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図写・地積測量図写・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 写真

以 上



地番区域見出

加茂野町市橋

請 求 部 分	所 在	美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷					地 番	530番2		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 分		座 標 系 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		

 $(1/2)$

A4版に縮小

公 司 寫

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
(岐阜地方事務局楽舞茂支局管轄)
令和6年12月26日 岐阜地方事務局

令和6年12月26日

岐阜地方法務局

說明如下：

請求番号：19-10

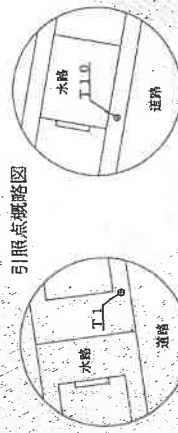
地番	530-2, 530-13, 530-14
土地の所在	美濃加茂市加茂野町市

地番	り530-2	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1)Xn
NO					
G72		1463.333	441.856	4.840	7082.531720
G72		1463.486	442.290	9.507	21236.645346
G71		1459.583	456.367	14.811	14315.160216
G75		1449.868	452.097	-12.101	-17544.852668
G77		1463.476	444.266	-10.088	-14662.866588
HK10		1448.592	442.009	-6.816	-9873.603072
G71		1450.574	437.450	-0.163	-221.937822
G72				合計	331.277832
			合計	面積	165.6389160
				地積	165.00

地 番	支 530-13	X_n	Y_n	$Y_n + I - Y_{n-1}$	X_n'	$(Y_n + I - X_{n-1})$
NO		1459.686	456.367	7.359		10741.843992
CP5		1458.355	459.456	8.156		11898.421350
CP23		1458.355	464.523	8.598		12609.162818
HK8		1464.891	468.054	0.339		492.330039
CP48		1452.301	468.054	-15.957		-23041.669645
CP50		1443.985	454.862	-8.495		-12316.628660
CP17		1449.868	452.097	合計		283.450924
				合計面積		141.72564620
				地		141

地番	ル 530-14	Yn	Yn+1-Yn-1	Yn · (Yn+1-Yn-1)
NO	Xn			
C2	1450.574	437.450	6.059	3789.027856
C2	1448.592	2.537		3676.077904
HK11	1444.219	439.987	-6.059	-3750.522921
C45	1446.229	-2.537		-3658.082973
		合計		44.459876
		合計	面積	22.2499380
			地積	22.00

總合計面積	329,614,3160 m ²
-------	-----------------------------



引照点概略图

恒久的地物の名称及び座標

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
T1	1470.967	433.009	引隅点(金屬板)
T10	1453.846	474.693	引照点(金屬板)

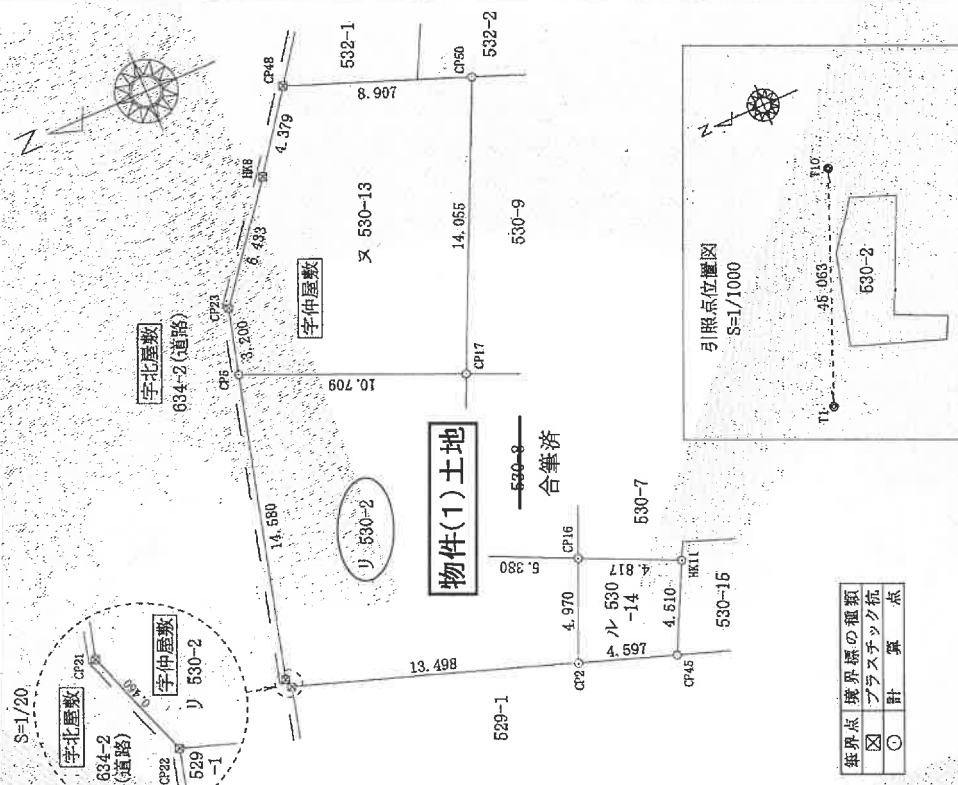
作者

(愛知県土地家調査士会 用紙)

A4版に縮小

人情

縮尺 1/250m



筆界点	境界標の種類
☒	プラスチック杭
☐	計 算 点

登記年月日：令和6年7月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方司法務局美濃加茂支局管轄)
令和6年12月26日 岐阜地方司法務局

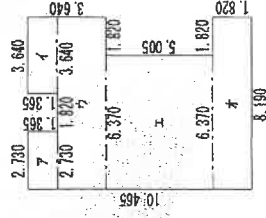
登記官

各階平面図

530番2

建物図面

家屋番号
建物の所在
美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 530番地2



求積表

7	2.730	x	1.365	=	3.726450
イ	3.640	x	1.365	=	4.968600
ウ	8.190	x	2.275	=	18.632250
エ	6.370	x	5.005	=	31.881850
オ	8.190	x	1.820	=	14.905800
合計					74.114950
床面積					74.11 m ²

634-2
(道路)

字北屋敷

字仲屋敷

物件(1)土地

529-1

物件(10)建物

A4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

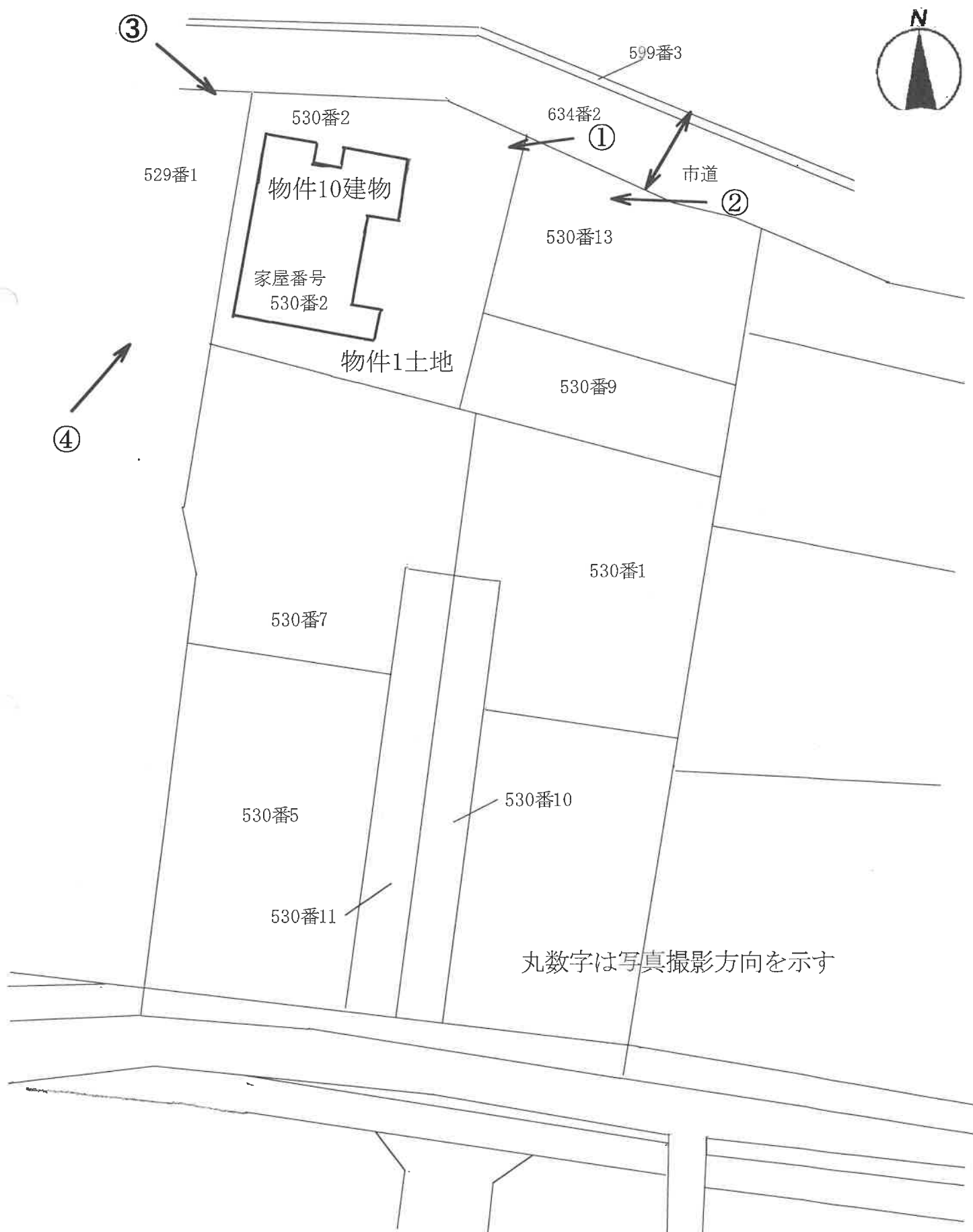
申請人

縮尺 1/500

(令和6年6月3日付)

土地建物位置関係図(概略)

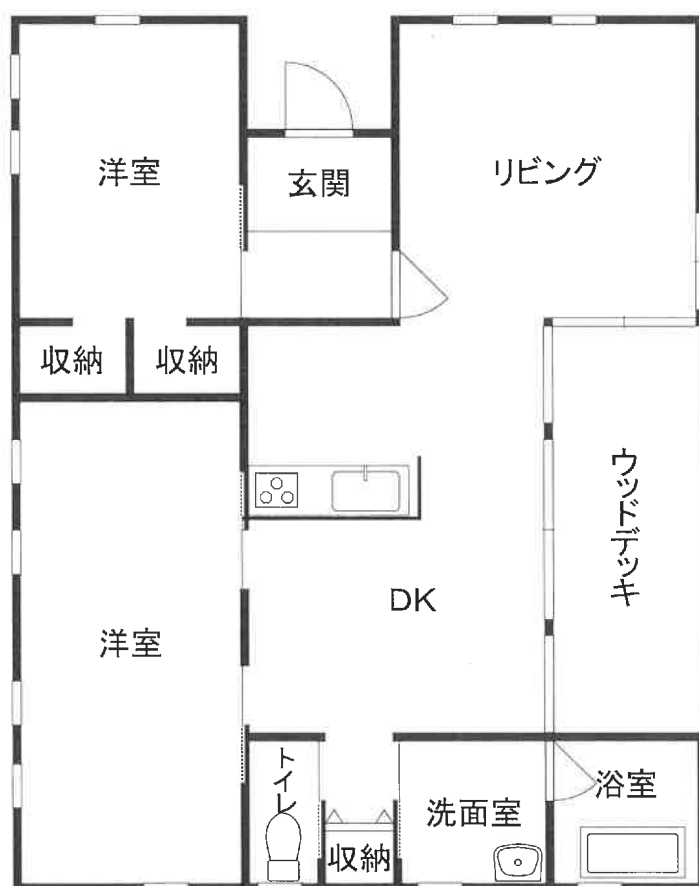
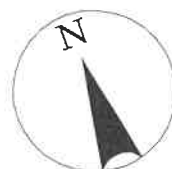
(現況と異なる場合、現況、優先)



建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

—物件 10—



物件10建物



物件1土地

(北東方から撮影)



物件10建物



物件1土地

(東方から撮影)



物件1土地

物件10建物



(北西方から撮影)

↑
3

物件10建物



物件1土地

(南西方から撮影)

↑
4