

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 10 月 15 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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 4 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 15 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



316

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 910, 000 2, 328, 000	一括	582, 000	35, 180	0
1	1, 060, 000				
2	1, 850, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田 |
| | 地 番 | 8 7 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田 8 7 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 8 7 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 8 平方メートル
2 階 6 2 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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 | 可児郡御嵩町中字西田 |
| | 地 番 | 8 7 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田 8 7 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 8 7 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 8 平方メートル
2 階 6 2 . 7 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第 64号
令和7年 6月13日受理
令和7年 8月20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 | 可児郡御嵩町中字西田 |
| | 地 番 | 8 7 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田 8 7 2 番地 4 |
| | 家屋番号 | 8 7 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 8 平方メートル
2 階 6 2 . 7 1 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 □					
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 □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）として使用している □「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

(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 (隣家の住人)	(A) ことA氏は既に約1年見掛けていません。母国の親族が亡くなって、帰国したようです。

(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、北西側を町道に接した土地であり、同土地には物件2建物が建てられている。

なお、同建物内には、ベランダに一部損傷箇所があるが（添付写真②参照）、その他雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。

2 現況調査時における占有関係については、物件2建物の電気及びガスは止められており、関係人の陳述及び郵便受け内の債務者兼所有者（A）ことA宛の郵便物の存在等を総合勘案すると、物件1，2土地・建物は、第三者占有の徴表はなく、同（A）ことA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

（ 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
7年6月20日(金) 11:10-11:15	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年7月7日(月) 10:50-11:05	目的物件所在地	目的物件外部調査 隣家の住人男性某からの事情聴取
7年7月17日(木) 14:50-15:30	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7月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)



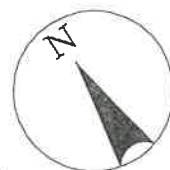
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

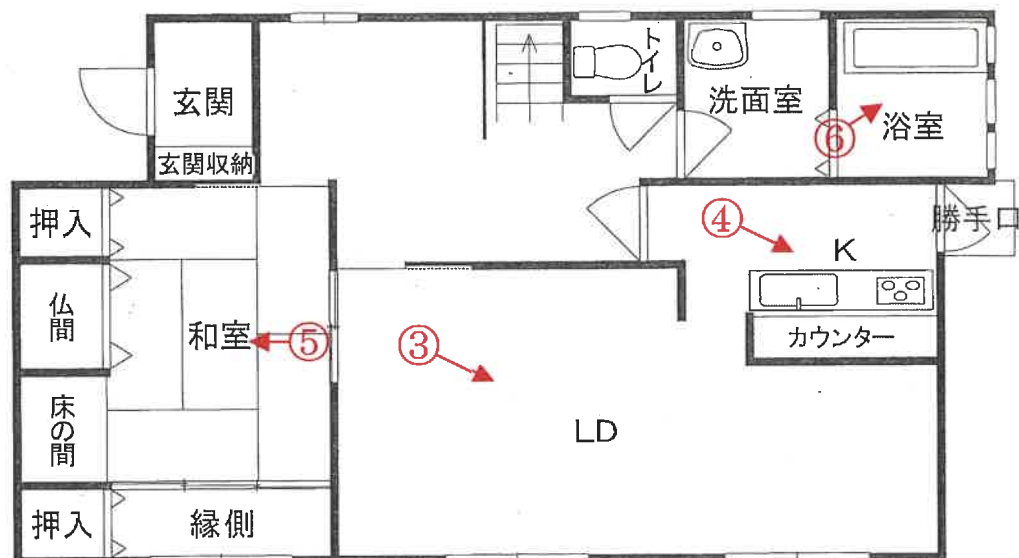
建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

二階平面図



一階平面図



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

1



物件 1 土地

物件 2 建物

2



前同建物（ベランダの損傷箇所）



3

前同建物の1階室内



4

前同建物の1階室内

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2階室内

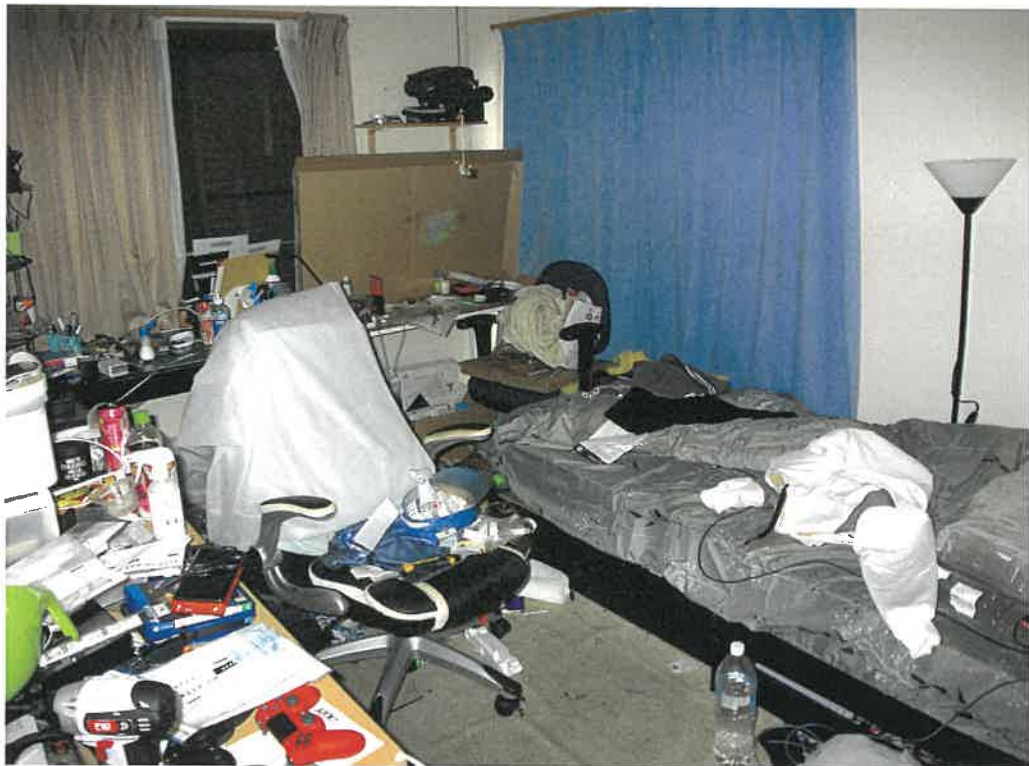


8

前同建物の2階室内



前同建物の2階室内



前同建物の2階室内



前同建物の2階室内

令和 7 年（ケ）第 64 号

令和7年7月17日 現地調査

令和7年8月22日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

キ第7 1 5 2号

発行日付

令和7年8月25日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,910,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,060,000 円
物件2（建物）	金 1,850,000 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、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	可児郡御嵩町中字西田	概ね左記に同じ。
	地 番	8 7 2 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	171.52m ²	
2	所 在	可児郡御嵩町中字西田 8 7 2 番地 4	概ね左記に同じ。
	家屋 番号	8 7 2 番 4	
	種 類	居宅	
	構 造	軽量鉄骨造瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階	70.58m ²
		2 階	62.71m ²
		3 階	
		延面積	133.29m 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。	名鉄	広見線	御嵩口	西方	300m
	ふれあいバス	—	西田	南方	130m
付 近 の 状 況	御嵩町中心部に近接した熟成済の住宅団地である。				
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		第一種低層住居専用地域		
	指 定 建 ぺ い 率		50%		
	指 定 容 積 率		80%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		171.52㎡		
	間 口		約11m		
	奥 行		約16m		
	形 状		略長方形(後掲「建物図面」等参照)		
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約8m舗装道路（御嵩町道：中154号線 建築基準法第42条第1項第1号に該当）にほぼ等高に接面する一方路地である。				
土 地 の 利 用 状 況等	物件1土地は 物件2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…ガスは団地内集中プロパンである。すべて休止中である。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…御嵩町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…市街地内の熟成した既成住宅団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。 ＊亜炭鉱…御嵩町発行の「亜炭層(空洞)深度分布図」によれば、物件1土地は「対策済範囲」区域内に所在する。				

2 建物の概況及び利用状況

物件 2

区 分		
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8年2月23日
	経 過 年 数	約29年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	合板、クロス等
	床	畳、フロアリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等(現在休止中)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	133.29㎡
	増 改 築 の 有 無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	2階建
	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	劣る
	使 用 資 材	普通
	施 工	劣る
保守管理の状態		劣る
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。

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)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	19,800	1.000	171.52	0.95	3,226,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 御嵩-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
13,500 (円/㎡)	99.0 × 100.0	100.0 × 107.0	100.0 × 63.0	= 19,800 (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。

(形状)	(規模)	(間口奥行)	(方位)	相乗計
0%	0%	0%	0%	100.0%

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/㎡)	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
2	246,000	133.29	5%	1,639,000
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%	3.37%	6.23%	5%	5%
経過年数	29年	経済的残存耐用年数	1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-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

定額法現価率＝1-（1-残価率）×（経過年数/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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	3,226,000	0.45	法定地上権	1,452,000

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	3,226,000	-1,452,000		100.0%	60.0%	1,060,000
2	1,639,000	1,452,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,850,000
一括価格 (合計)						2,910,000

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。

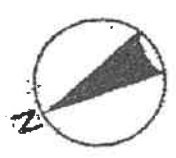
第6 参考価格資料

地価公示	御嵩－2
(所 在)	可児郡御嵩町御嵩字南山2 1 9 2 番 4 0 9
(価 格)	13,500 円/㎡
(位 置)	名鉄広見線 御嵩駅 約1.1km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	224 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	南 6m 町道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 1 低専地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)
(地域の概要)	住宅が見られる郊外の丘陵地の閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図写・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

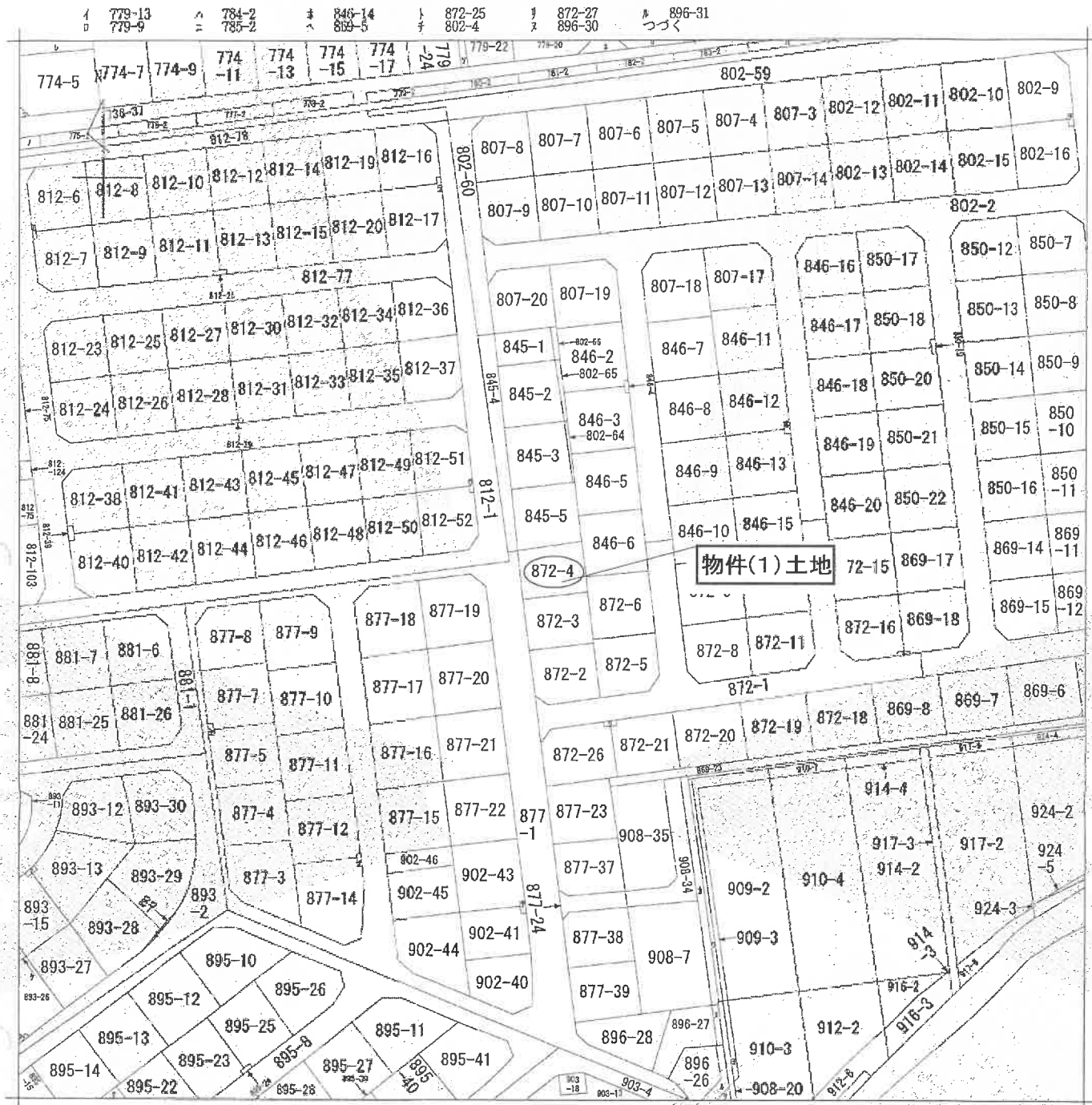


1
10,000

公示地

目的物件

目的物件等の位置図



(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
中

請求 部 分	所 在	可児郡御嵩町中宇西田		地 番	872番4	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	座標系 又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作 成 年月日		備 付 年月日 (原図)		補 記 事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)

令和7年6月20日

岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

請求番号：2-1

(1/2)

A4版に縮小

公図写

公用

登記年月日：平成8年3月8日

公用

各階平面図

342910

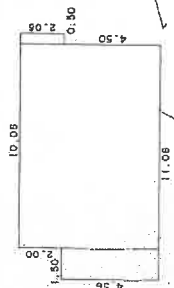
建物図面

872-4

家屋番号

建物の所在
可児郡御幸町中宇西田872番地4

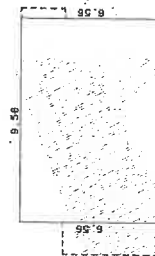
1 階



求積表

4.56 X 1.50	=	6.8400
6.56 X 9.56	=	62.7136
2.06 X 0.50	=	1.0300
合計		70.5836
床面積		70.58 m ²

2 階



求積表

6.56 X 9.56	=	62.7136
床面積		62.7136

A4版に縮小

(念用専用)

作製者

単位 = ㎡

縮尺 1/250

申請人

単位 = ㎡

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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。

(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)

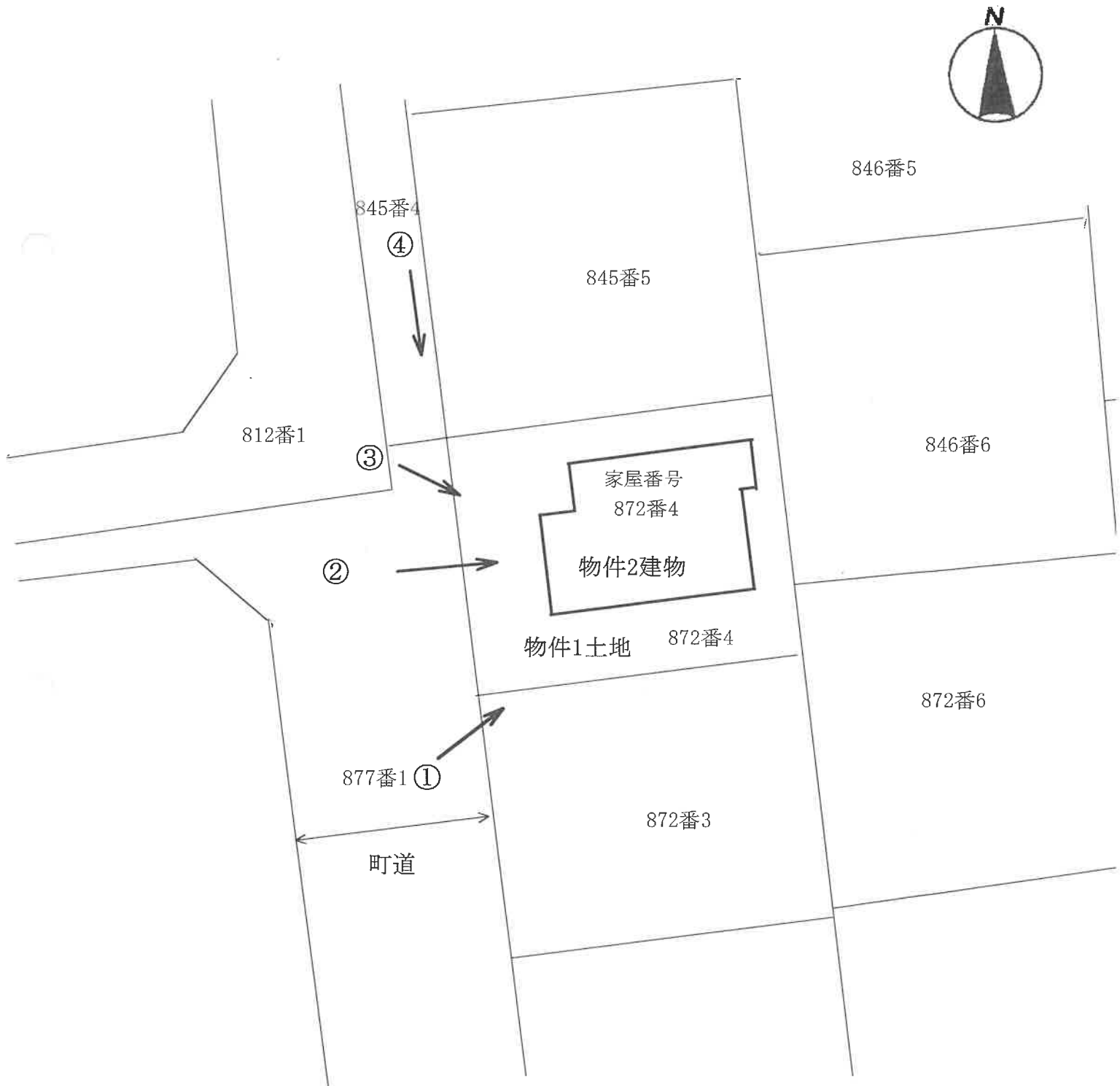
令和7年6月20日

岐阜地方方法務局大垣支局

登記官

土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

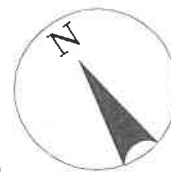


丸数字は写真撮影方向を示す

建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

二階平面図



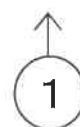
一階平面図





物件1土地

(南西方から撮影)



物件1土地

(西方から撮影)





物件1土地

(北西方から撮影)



物件2建物

物件1土地

(北方から撮影)

