

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。	



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	4, 710, 000 3, 768, 000	一括	942, 000	37, 550	0
1	1, 070, 000				
2	3, 640, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 揖斐郡大野町大字上磯字弓矢 |
| | 地 番 | 19番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 揖斐郡大野町大字上磯字弓矢19番地8 |
| | 家屋 番号 | 19番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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 | 揖斐郡大野町大字上磯字弓矢 |
| | 地 番 | 19番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 揖斐郡大野町大字上磯字弓矢19番地8 |
| | 家屋 番号 | 19番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 57.96平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 72号
令和 7年 6月24日受理
令和 7年 8月13日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 丹 羽 勝 久

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 揖斐郡大野町大字上磯字弓矢 |
| | 地 番 | 19番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 揖斐郡大野町大字上磯字弓矢19番地8 |
| | 家屋 番号 | 19番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 57.96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
■ A	1 物件2建物には、現在、私が1人で住んでいます。 2 物件2建物に未登記付属建物はありません。 3 物件2建物に未登記増築部分はありません。 4 物件2建物に太陽光パネルは載っていません 5 物件2建物はオール電化ではありません。 6 物件2建物に不具合はありません。 7 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸していません 8 物件1土地の境界に争いはありません。 9 物件1土地の北側の柿畑で柿の消毒の機械の騒音が毎年4月から8月までの間ひどいです。 (面接による聴取)

(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土地は、北及び東側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件1、2土地・建物の北側には柿畑が確認できたが、消毒の機械の騒音までは当職の居た時間帯では確認できなかった。
- 4 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 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 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) 15:50-16:00	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年7月1日(火) 15:20-15:30	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年7月23日(水) 10:45-11:05	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

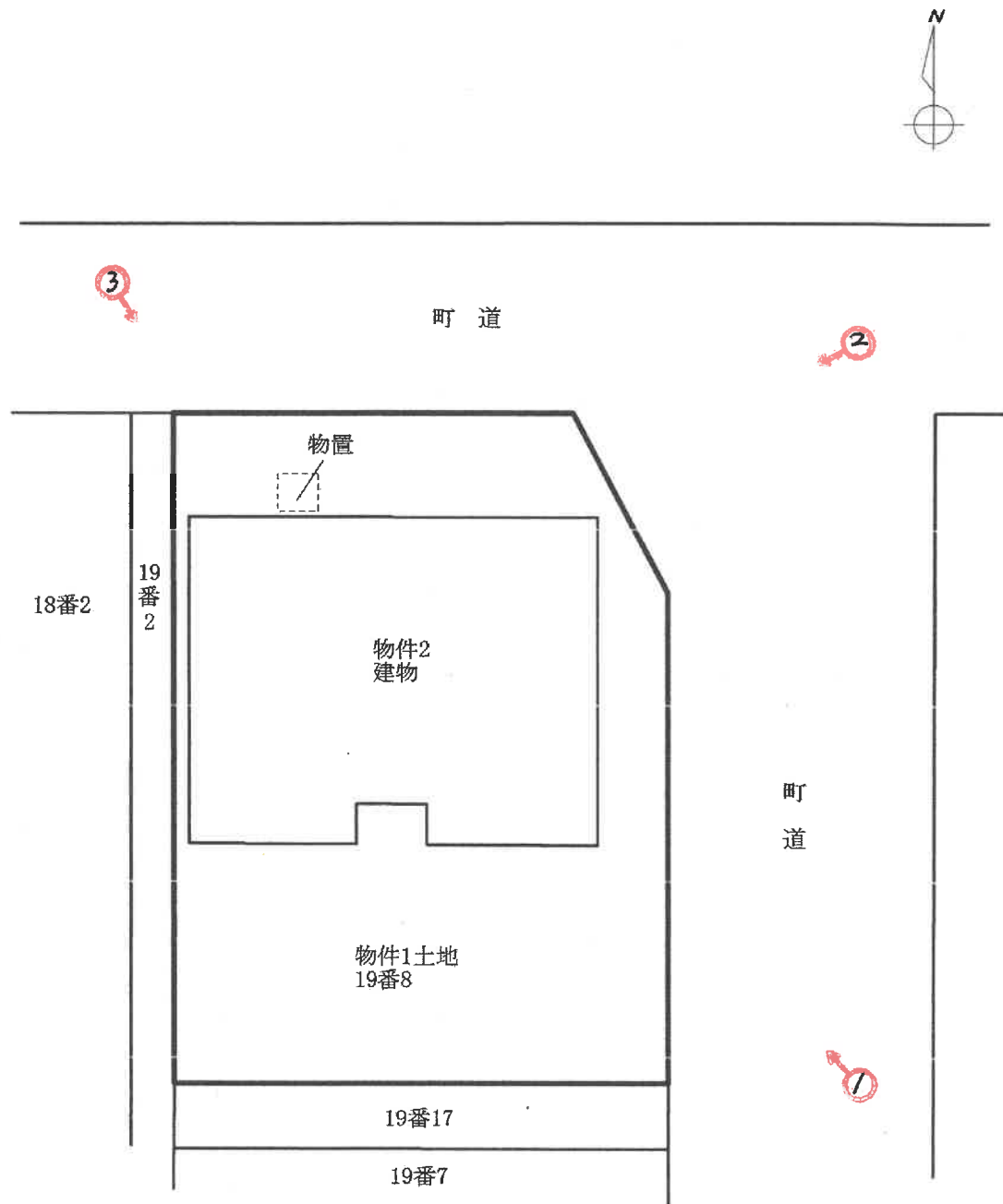
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

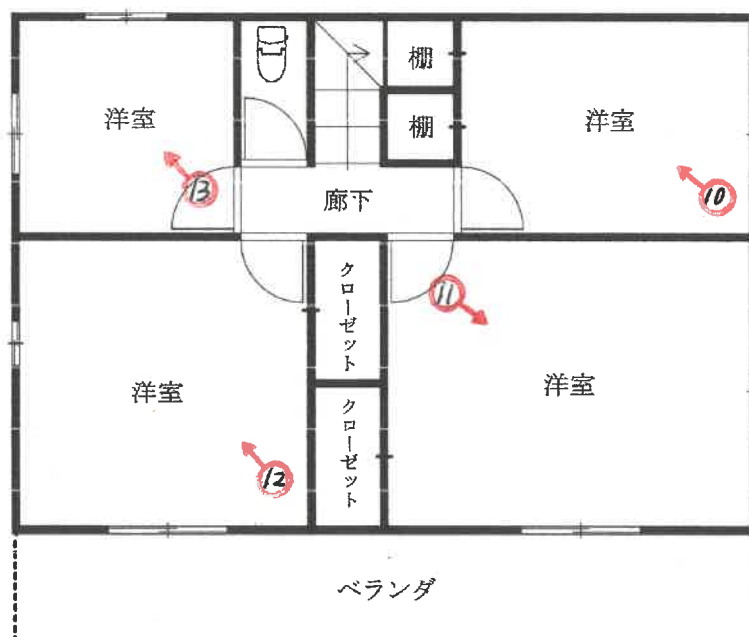
※図面と現況が異なる場合は現況優先

物件 2
建物

建物間取図（概略）



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和7年(ケ) 第72号

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 3



物件 1 土地

物件 2 建物

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 2 階室内

写真 1 1



物件 2 建物 2 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

令和 7 年（ケ）第 72 号

令和7年7月23日 現地調査

令和7年8月14日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25009号

発行日付

令和7年8月14日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,710,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 1,070,000 円
物件2（建物）	金 3,640,000 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	揖斐郡大野町 大字上磯字弓矢	概ね左記に同じ
	地 番	19番8	
	地 目	宅地	
	地 積	165.30㎡	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	揖斐郡大野町 大字上磯字弓矢19番地8	概ね左記に同じ
	家屋番号	19番8	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	64.59㎡
		2 階	57.96㎡
		延面積	122.55㎡

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。	養老鉄道	——	北神戸	北東方	5km
	大野デマンドタクシー	——	郡家	西方	350m
付 近 の 状 況	小規模開発により戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域				
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		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		70%		
	指 定 容 積 率		400%		
	防 火 規 制		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特定用途制限地域 (幹線道路沿線地域)		
画 地 条 件	地 積		165.30㎡		
	間 口		約15.5m		
	奥 行		約11.1m		
	形 状		ほぼ長方形状		
接 面 道 路 の 状 況	東側有効幅員約6.0m舗装町道：上磯28号線及び北側有効幅員約4.4m舗装町道：上磯31号線（いずれも建築基準法第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戸建住宅地を中心とする。				
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おり、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>所有者からの聴取によれば上水道は引込済で、下水は浄化槽、ガスはLPガスを使用している。 <埋蔵文化財について>大野町教育委員会生涯学習課からの聴取によれば目的土地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地（郡家遺跡）に該当するため文化財埋蔵の可能性は否定できないと思料する。 <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思料されることから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。				

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16年4月17日新築
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ボードクロス貼、塗壁等
	天 井	ボードクロス貼、板張等
	床	フロアリング、畳等
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	122.55 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	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK
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		特になし (※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
	ア	イ	ウ	エ	
1	23,200	103.0%	165.30	100.0%	3,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大野（県）-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
23,300 (円/㎡)	99.6 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	= 23,200 (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	0%	0%	1%	2%	103.0%

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	151,000	122.55	21.00%	3,886,000
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%	15.57%	27.31%	21.00%	21.00%
経過年数	21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	3,950,000	0.55	法定地上権	2,172,500

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) ア (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ (2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場修 正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ) × ウ × エ × オ
1	3,950,000	-2,172,500		100.0%	60.0%	1,070,000
2	3,886,000	2,172,500	100.0%	100.0%	60.0%	3,640,000
一括価格 (合計)						4,710,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 特に市場性に基づく修正の必要性は認められない。

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

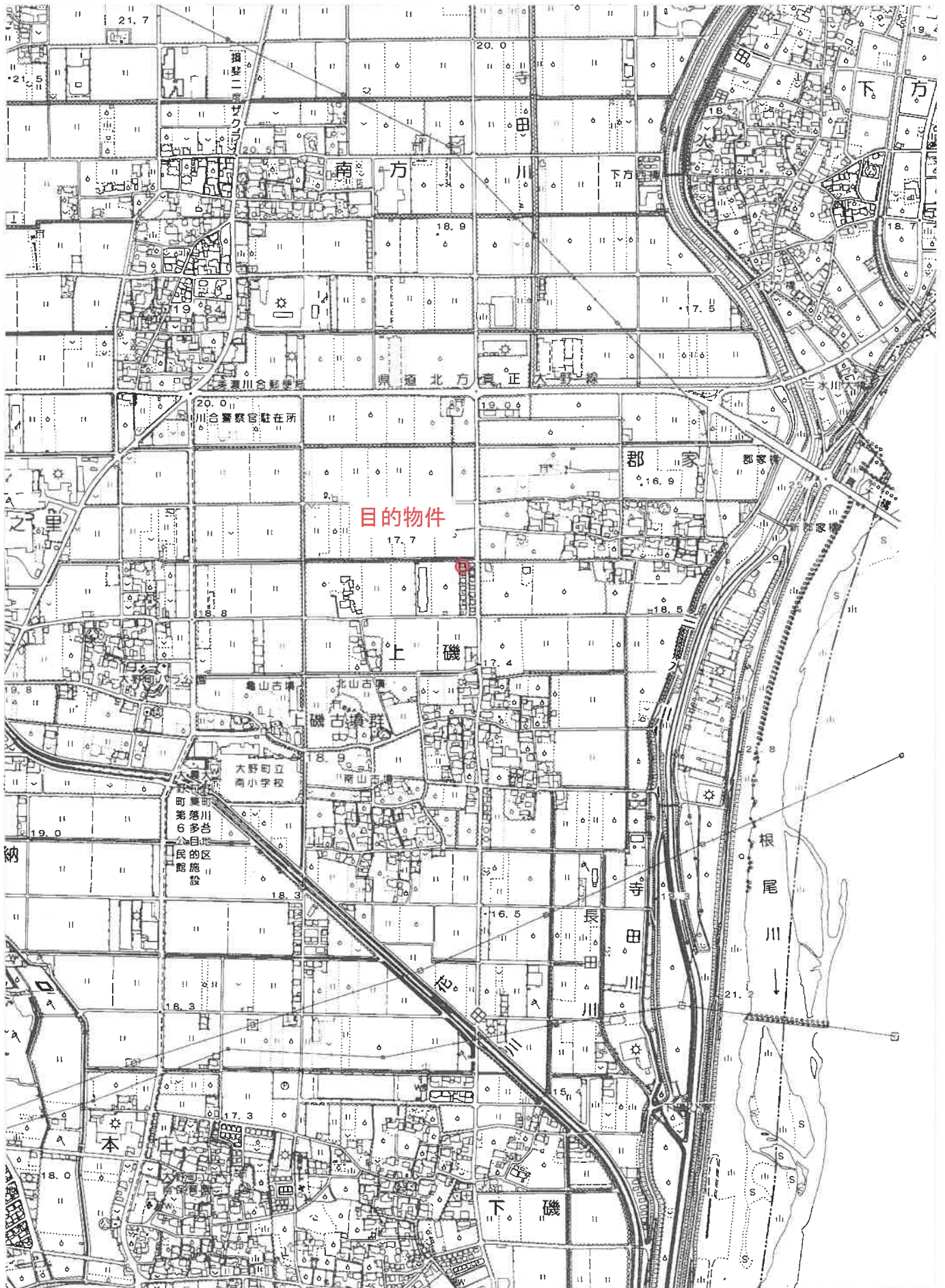
地価調査	大野（県）-1
（所 在）	揖斐郡大野町大字相羽字六丁目1493番1
（価 格）	23,300 円/㎡
（位 置）	養老鉄道広神戸駅 約6,500m（道路距離）
（取引時点）	令和6年7月1日
（地 積）	264 ㎡
（供給処理）	水道
（接面街路）	北4.5m町道
（用途指定等）	非線引都市計画区域 用途指定無し （建蔽率70%, 容積率400%）
（地域の概要）	旧来の住宅、農地の中、新規の一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

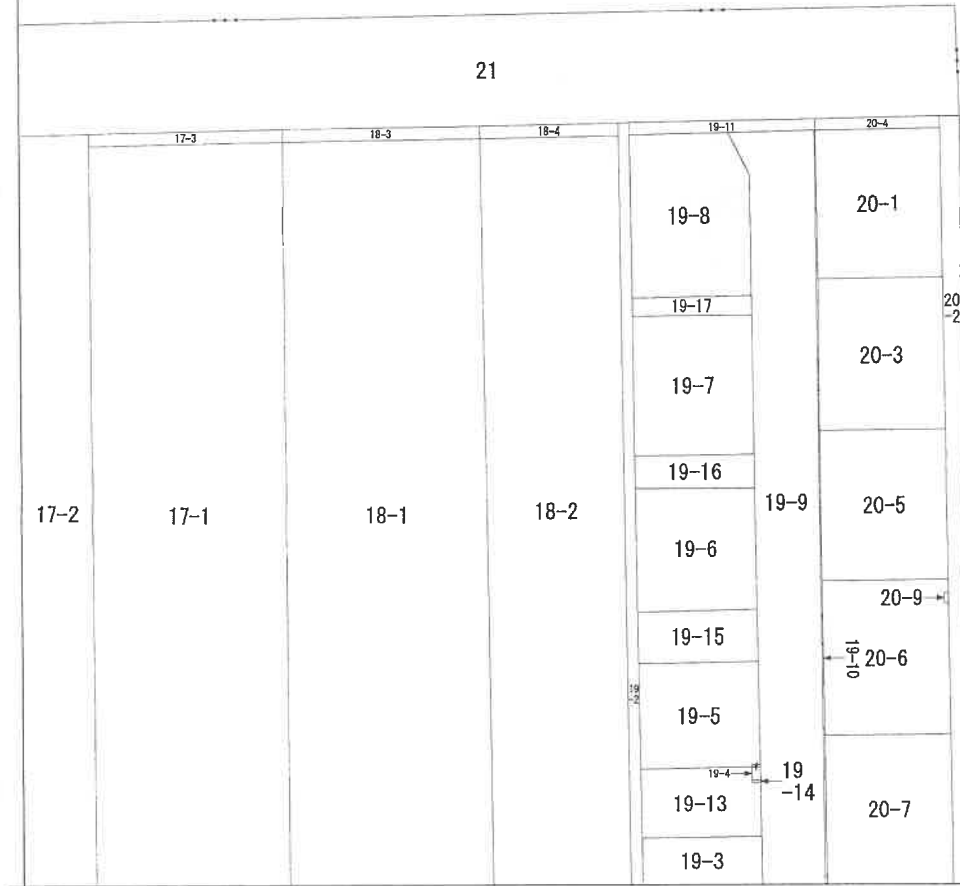
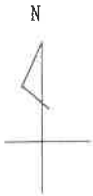
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写、土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

目的物件の位置図



4 19-18



地番区域見出
大字上磯

請求部分	所在	揖斐郡大野町大字上磯字弓矢				地番	19番8				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)			種類	土地改良所在図
作成年月日	平成1年12月23日			備付年月日(原図)	平成2年1月31日				補記事項		

これは地図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6月24日
岐阜地方法務局

請求番号：29-1
(1/1) 登記官



A3判をA4判に縮小

令和7年6月24日 岐阜県地方事務局

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。
(岐阜県地方事務局大垣支局管轄)

218300

後・新

土地所在図
地積測量図

218300

後・新

土地所在図
地積測量図

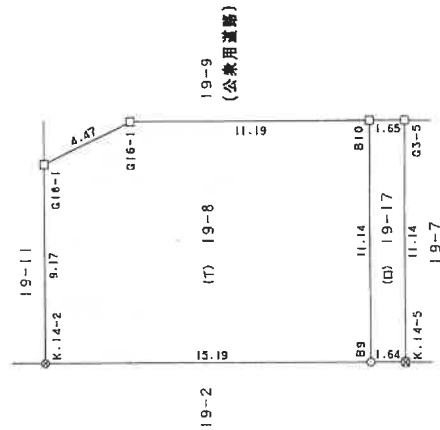
掛妻郡大野町大字上磯字弓矢

座標求積表

地番	(1) 19-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距	座
G18-1	285.052	3321.083140	9.17	-9255.723280	15.19		
K.14-2	270.794	647.721	11.14	-10480.125780	11.19		
B9	269.738	658.811	11.19	6640.156069	4.47		
G16-1	280.873	659.868	10105.218552	330.608701			
		座面積	165.3043505				
		地積	165.30				

地番	(2) 19-17	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距	座
B10	269.738	1779.448511	11.14	-376.325901	1.64		
K.14-5	269.157	647.565	11.14	-1749.073065	1.65		
G3-5	268.093	658.655	36.728100	18.3640500			
		座面積	18.36				
		地積	18.36				

総計 183.6684005 m²

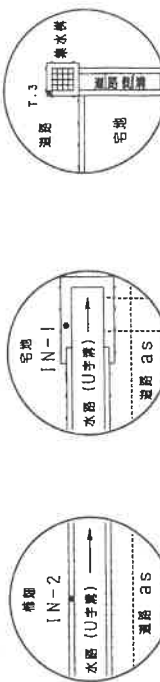


凡例	
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
○	木杭
⊗	金鋼杭
▽	マーキング (ペンキ)
□	プレート板
⊙	境界点
⊠	石杭
⊞	ステンレス杭

A3判をA4判に縮小

測点名	X	座標	Y	座標
IN-1	183.775		668.565	
IN-2	190.819		589.576	
T.3	284.450		678.394	

IN-2 (金鋼杭) の設置図
IN-1 (金鋼杭) の設置図
T.3 (金鋼杭) の設置図



作製者

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

各階平面図 276160

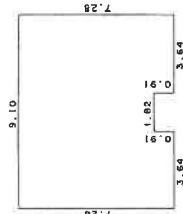
建物階平面図

家屋番号

19番8

建物の所在 掛妻郡大野町大字上磯字弓矢19番地8

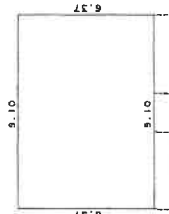
1 階



求積表

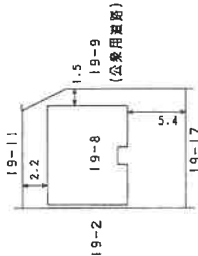
7.28 X 3.64	=	26.4992
6.37 X 1.82	=	11.5934
7.28 X 3.64	=	26.4992
合 計		64.5918
床面積		64.59 ㎡

2 階



求積表

6.37 X 9.10	=	57.9670
床面積		57.96 ㎡



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺

1/250

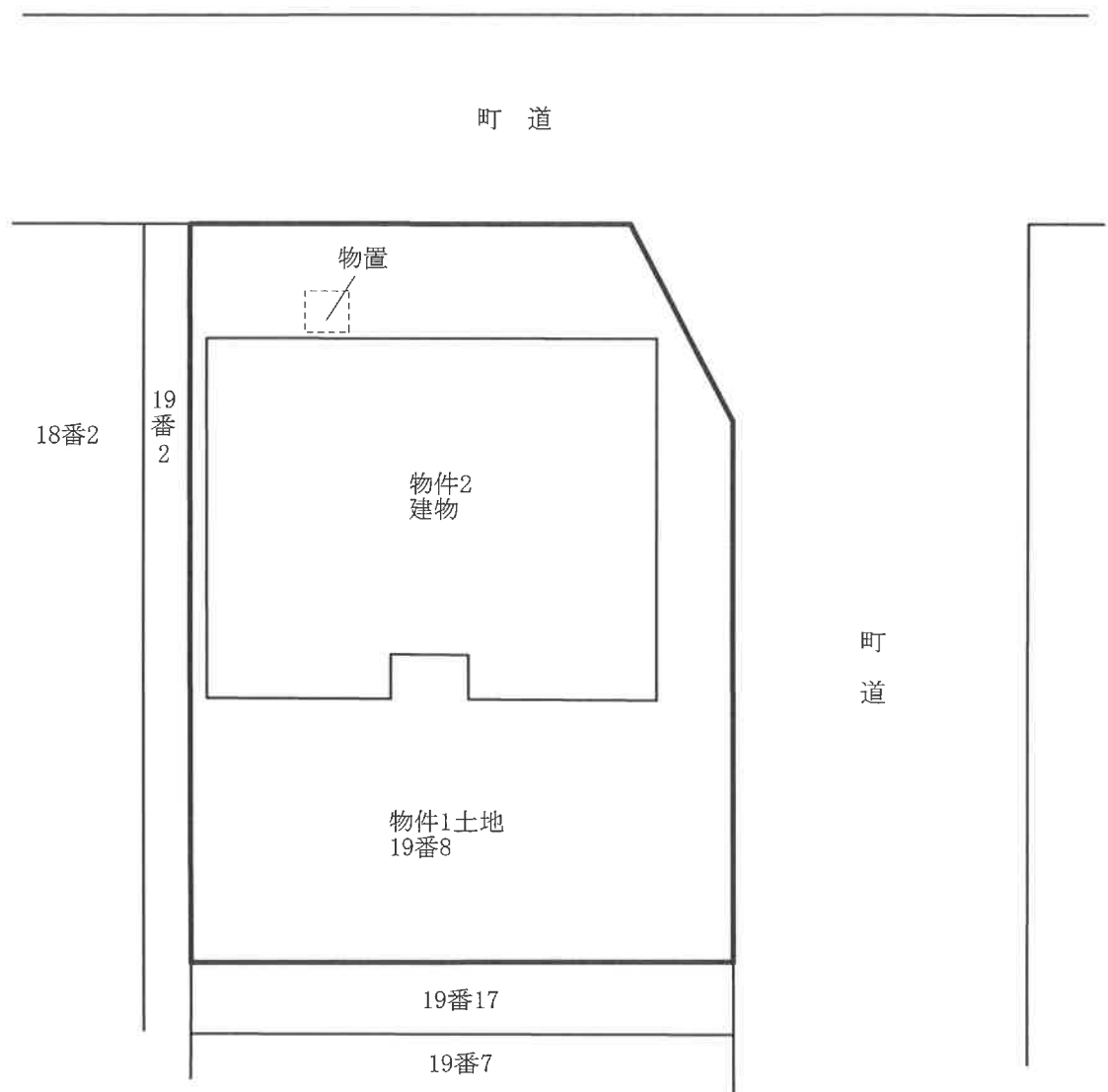
申請人

縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

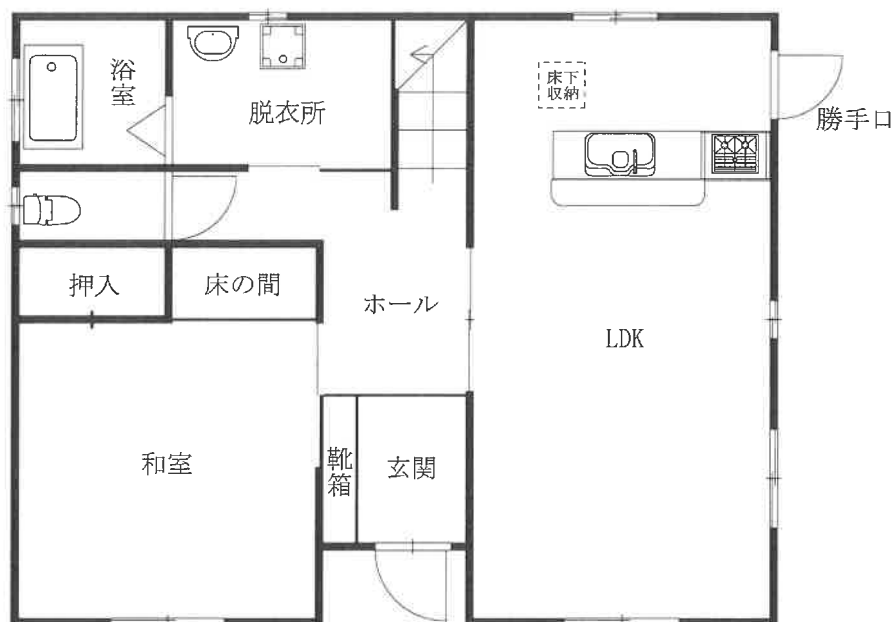
土地建物位置関係図（概略）



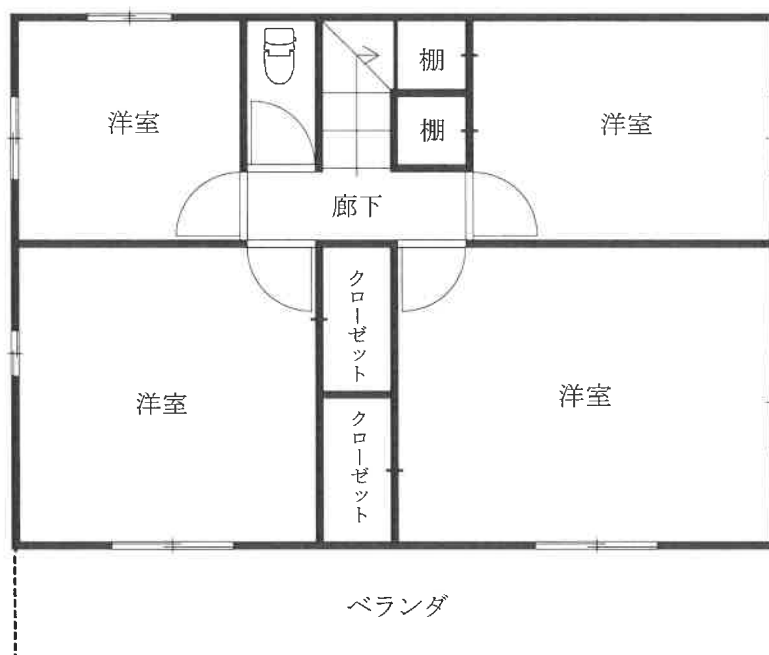
※図面と現況が異なる場合は現況優先

物件 2
建物

建物間取図（概略）



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和7年(ケ)第72号



①

目的物件の南東より撮影

コメント



②

目的物件の北東より撮影

コメント