

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 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	10, 470, 000 8, 376, 000	一括	2, 094, 000	118, 233	23, 163
1	1, 650, 000				
2	8, 820, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字辻ヶ鼻 |
| | 地 番 | 1 5 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字辻ヶ鼻 1 5 9 7 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字辻ケ鼻 |
| | 地 番 | 1 5 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字辻ケ鼻 1 5 9 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 50号

令和 7年 5月15日受理

令和 7年 7月25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 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字 辻ヶ鼻 |
| | 地 番 | 1 5 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字 辻ヶ鼻 1 5 9 7 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 8. 4 4 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
	関係人の陳述等は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



- 1 物件1土地は、北東側を道路に接し、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。Aに対し、占有等について期限を定めて回答を求めたが期限内に何らの回答はなかった。
- 3 物件2建物は、太陽光パネルが載っており、同建物に附合しているものと思料する。また、物件2建物は、オール電化であると思料する（添付写真8参照）。
- 4 物件1土地の北東側には、カーポートが造られ工作物であり、物置があるが動産であると思料する。
- 5 物件2建物の2階の部屋に木の枠が外れているところがあった（添付写真15参照）
- 6 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。
- 7 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5月28日(水) 12:20-12:30	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年6月18日(水) 9:50-10:45	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
7年6月23日(月) 11:10-11:20	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

(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。

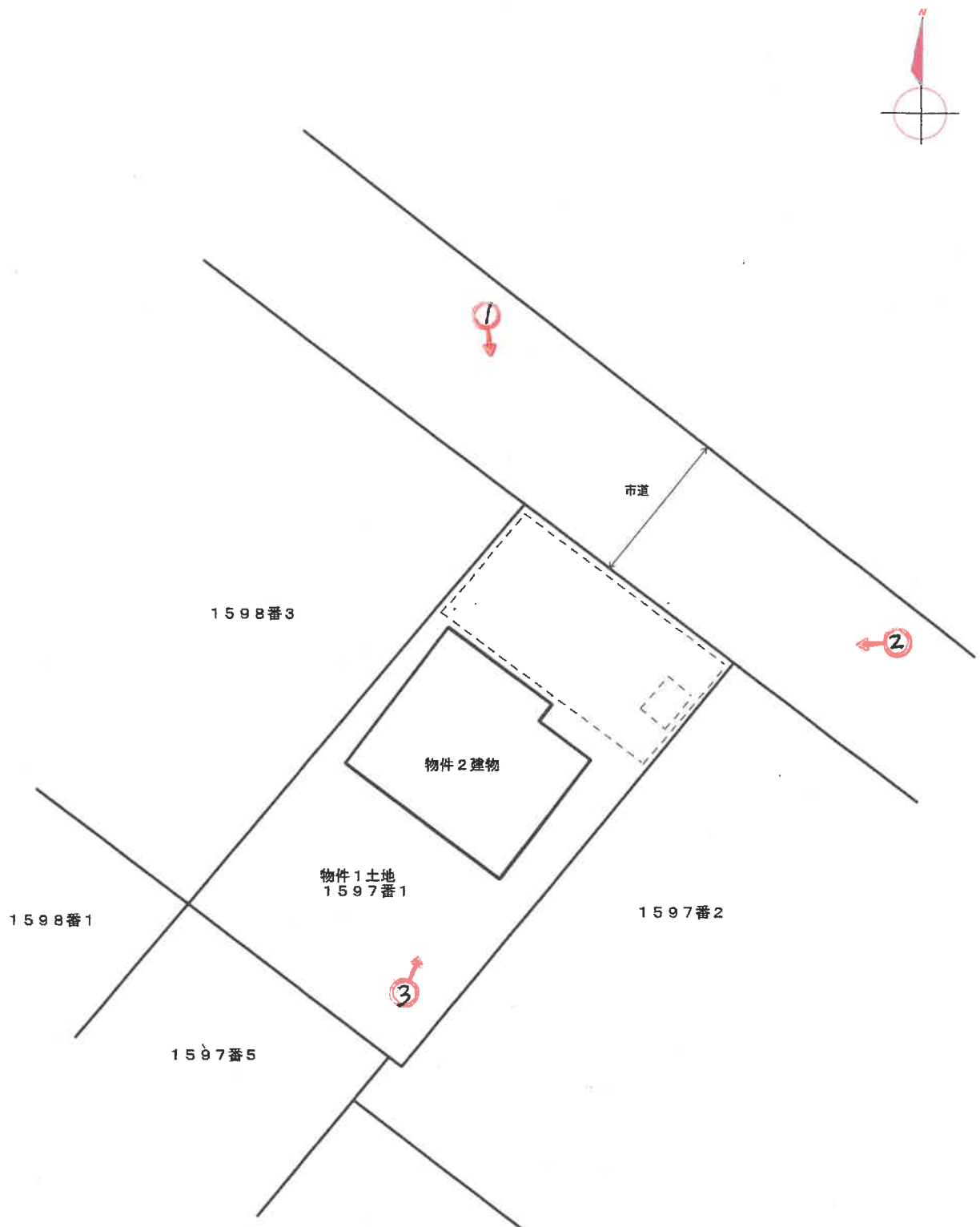
☒ 令和 7年 6月 18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

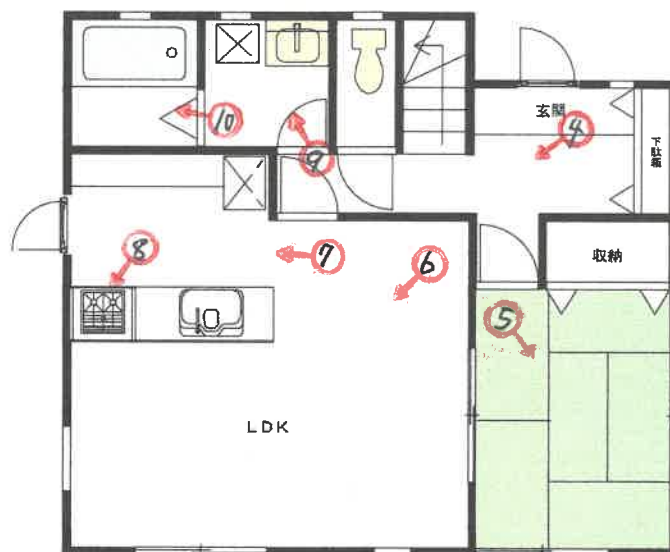
○内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。

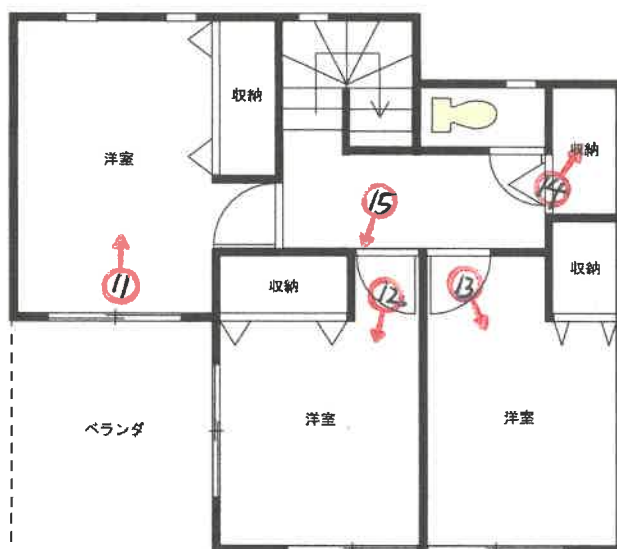
事件番号 令和7年（ケ）第50号

建物間取図（概略）

物件2建物
1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。
事件番号 令和7年（ケ）第50号

写真 1



カーポート

物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物置

カーポート

物件 1 土地

物件 2 建物

写真 3



物件 1 土地

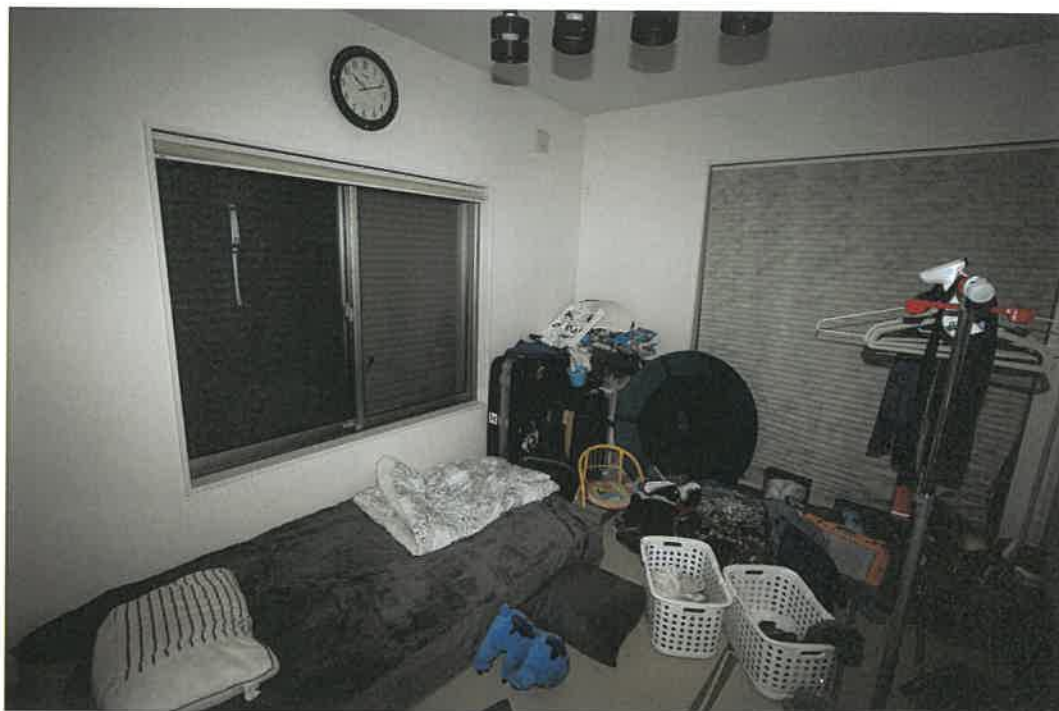
物件 2 建物

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



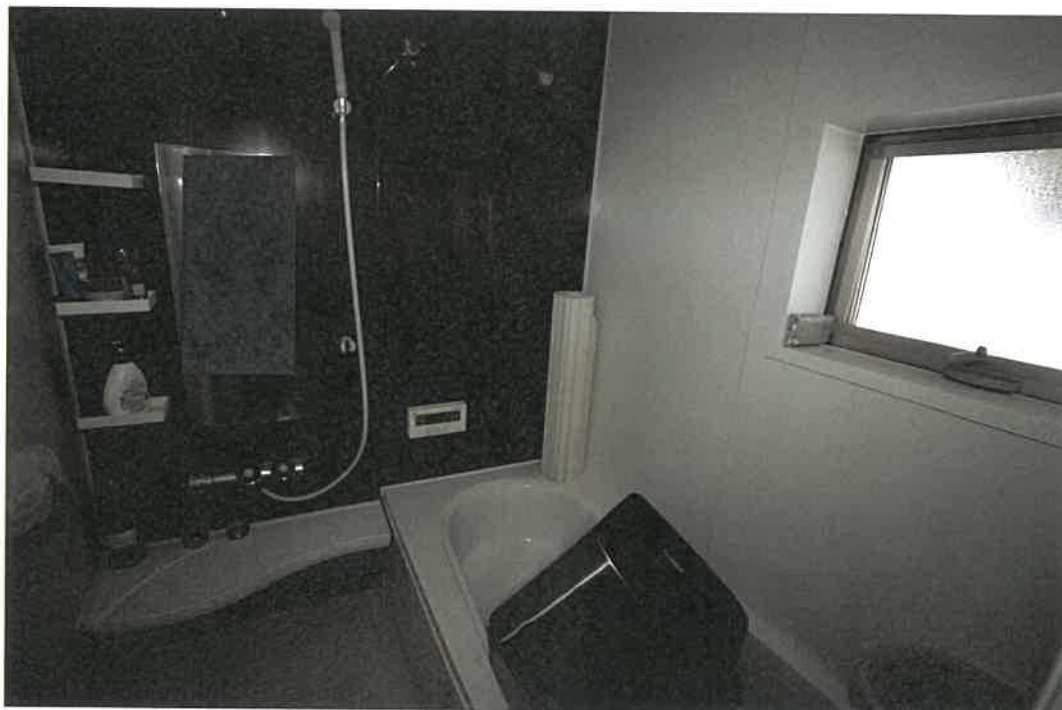
物件 2 建物 1 階室内

写真 9



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 0



物件 2 建物 1 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

写真 1 4



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 5



物件 2 建物 2 階室内

木の枠が外れている

令和 7 年（ケ）第 50 号

令和7年6月18日

現地調査

令和7年7月1日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

競売第 6 2 9 2 号

発行日付

令和7年7月25日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 隆 吾

第1 評価額

一括価格	
金 10,470,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,650,000 円
物件 2 (建物)	金 8,820,000 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[1]の土地価格の内訳価格は、物件[2]の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、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 物件

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		登記簿上	現況
1	所 在		美濃加茂市加茂野町鷹之巣字辻ケ鼻	左記に同じ
	地 番		1 5 9 7 番 1	
	地 目		宅地	
	地 積		233.40㎡	
2	所 在		美濃加茂市加茂野町鷹之巣字辻ケ鼻 1 5 9 7 番地 1	左記に同じ
	家屋番号		1 5 9 7 番 1	
	種 類		居宅	
	構 造		木造スレートぶき 2 階建	
	床面積	1 階	57.13㎡	
		2 階	48.44㎡	
		3階他計		
		延面積	105.57㎡	

第4 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	美濃加茂市役所の北西方約4.5kmに位置する。（直線距離）				
	（会社名）	（線名）	（駅・停名）	（方位）	（直線距離）
	長良川鉄道	——	加茂野駅	西方	1,000m
	あい愛バス	——	ひょうたん池	北西方	250m
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。					
付 近 の 状 況	周囲に農地が残るなか戸建住宅を主体とする住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		無		
	そ の 他 の 規 制		価格に影響を及ぼす要因は特に無い		
(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)					
画 地 条 件 (規模、形状等)	長方形地である。規模は近隣に比して概ね標準的である。				
接 面 道 路	物件土地の北東側が、現況幅員約6.5mの市道に概ね等高に接面する中間画地である。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件建物の敷地である。北西側は事業所の敷地に、南東側と南西側は戸建住宅の敷地に、それぞれ隣接する。				
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）
土 壌 汚 染 等	物件土地にて土壌汚染の調査は行っていないが、外観調査及び関係機関からの情報により土壌汚染の可能性は低いと判断されるも、詳細は不明。美濃加茂市文化振興課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。				
特 記 事 項	特にない。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	令和2年2月 頃、建築
	経済的耐用年数	35.0年
	経過年数	5.4年
	経済的残存耐用年数	29.6 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	繊維壁・クロス等
	天 井	P合板・目透し等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	石綿含有建材の使用については、専門検査機関による検査は行っていないので不明である。健康被害や建物取り壊しの際の割増し費用等の発生の危険性は否定できない。
床面積(現況)	現 況	105.57㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
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		やや優る
建物の利用状況		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項		太陽光パネルが屋根に設置されたオール電化住宅である。室内は比較的綺麗。建物前面には、物件土地の間口一杯にカーポートが設置されている。 (※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 1 (土地)

物件 1 の建付地価格を算出する。 上記物件の更地価格を算出し、
これに必要な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 補 正 率 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,000	1.000	233.40	0.97	6,113,000

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 美濃加茂 (県) - 4

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,300 (円/㎡)	$99.6 \div 100.0$	$100.0 \div 100.0$	$100.0 \div 97.0$	27,000 (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%	-3.0%	0.0%	97.0%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

規模・形状等	角地	方位高低差	その他	(相乗計)
0.0%	0.0%	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 2 (建 物)

当該建物の再調達単価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
2	150,000	105.57	71.60%	11,338,000
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%	58.22%	85.03%	71.60%	71.60%
経過年数	5.4年	経済的残存耐用年数	29.6年	経済的総耐用年数 35.0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：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＝物件の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

③ 一体価格 (物件 1・2)

土地 ① オ ア	建物 ② エ イ	一体価格 (円) ア＋イ＝ウ
6,113,000	11,338,000	17,451,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	敷地利用権割合 イ	敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	6,113,000	55.0%	3,362,000

イ 敷地利用権割合

敷地利用権割合は、本件土地の所在する地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記割合が相当と判断した。

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	敷地利用権価格の 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	個別価格 割合 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,113,000	-3,362,000	100.0%	100.0%	60.0%	100.0%	1,650,000
2	11,338,000	3,362,000	100.0%	100.0%	60.0%		8,820,000
一括価格(合計)							10,470,000

ウ 占有減価率

※第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 100%

物件の特性に鑑みて需要が乏しいと認められる場合は補正を行う。

※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 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上、競売市場修正率を判定する。

第6 参考価格資料

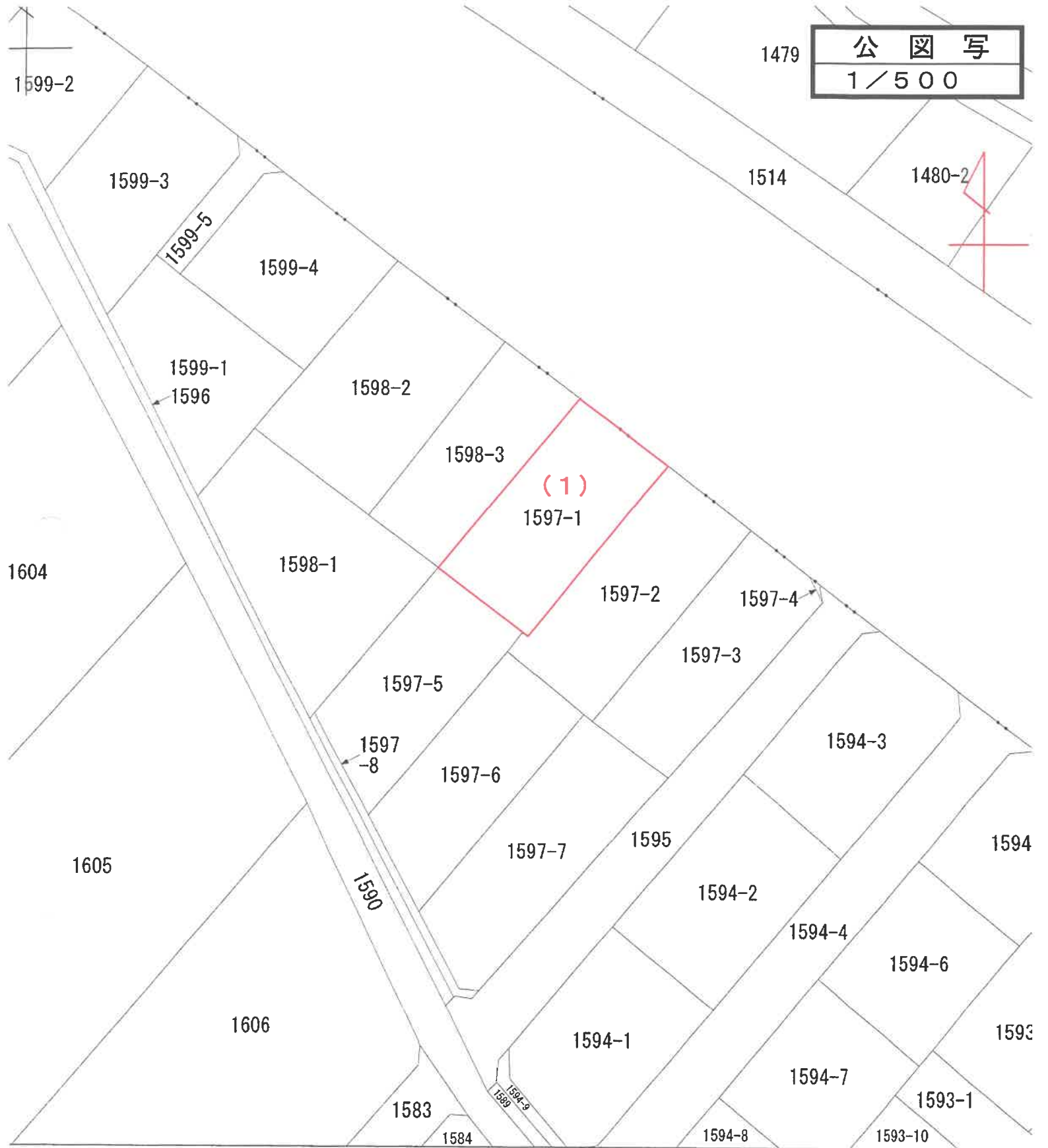
地価調査	美濃加茂（県）－ 4
（所 在）	岐阜県美濃加茂市加茂野町加茂野字西野 2 2 4 番 7
（価 格）	26,300 円/㎡
（位 置）	加茂野駅 850m（道路距離）
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	194 ㎡
（供給処理）	水道・下水
（接面街路）	北東 5m 市道
（用途指定等）	非線引都市計画区域 指定無
（地域の概要）	戸建住宅を主体とする新興住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・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





登記年月日：平成29年10月17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。
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)
令和7年6月23日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：25-4 (1/2)

作成者

(平成29年10月7日作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 1597-1乃至1597-8
土地の所在 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字辻ヶ鼻

1/2

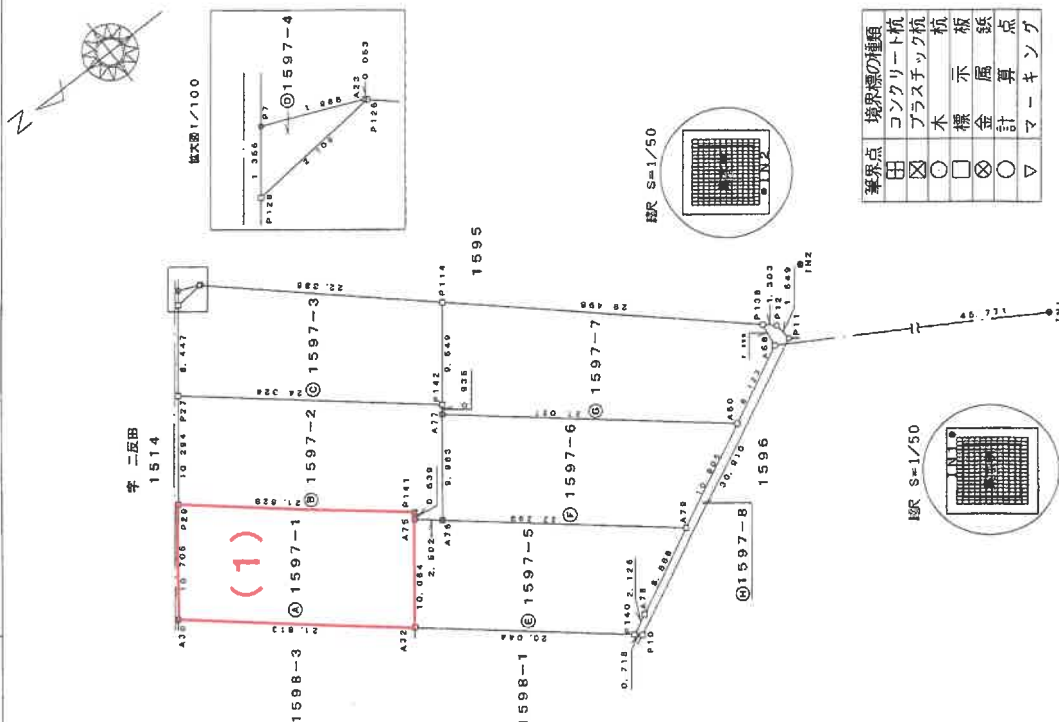
求積表

地番	① 1597-1			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
P29	P29	591.461	545.825	5.638
		598.051	537.389	-22.499
A30	A30	581.377	523.326	-6.141
		575.170	531.248	8.425
P141	P141	574.776	531.751	14.577
				8378.50252
合計				-466.81186
合計面積				233.4057430
				233.4057430 m ²

地番	② 1597-2				
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
P27	585.124	553.937		7.570	4429.388680
	P29 591.461	545.825		-22.186	-13122.153746
P141	574.776	531.751		-14.577	-8378.509752
	A75 575.170	531.248		-2.103	-1209.822510
A76	573.247	529.648		6.270	3594.258490
	A77 567.105	537.518		8.607	4881.072735
P142	566.530	538.255		16.419	9301.856070
	合計			合計	-503.669833
			合計	面積	251.8349165
			m ²		

地番	③ 1597-3			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
P27	P27	585.124	553.937	-22.339
		566.530	538.255	-8.150
P114	P114	560.660	545.787	22.587
		577.327	560.842	14.807
P128	P128	578.924	560.594	-6.905
				-482.052147
合計				241.0260735
合計面積				241

地番	④ 1597-4				
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
P7	P7	579.089	561.663	-0.284	-164.461276
		579.924	560.594	-0.821	-476.117604
P128	P128	577.227	560.842	0.284	163.932488
		577.266	560.878	0.821	473.935386
合計			0.821	-2.711026	
合計面積			1.3555130	1.35	
A23					m ²



境界点の種類	境界線の種類
田	コンクリート杭
〇	プラスチック杭
×	木
□	標示板
⊗	金属板
⊙	計算点
▽	マーキング

建物図面写
各階平面図写

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：令和2年6月26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。
(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)
令和7年6月23日 岐阜地方法務局

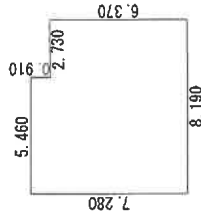
登記官

建物各階平面図

家屋番号 1597-1

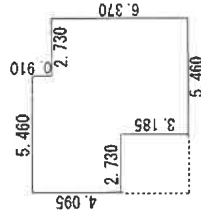
建物の所在 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字辻ヶ鼻 1597番地1

1階

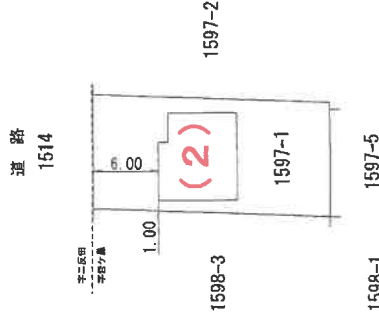


求 積 表			
8.190 × 6.370	=	52.170300	
5.460 × 0.910	=	4.968600	
合 計		57.138900	
床面積		57.13	m ²

2階



求 積 表			
5.460 × 3.185	=	17.390100	
8.190 × 3.185	=	26.085150	
5.460 × 0.910	=	4.968600	
合 計		48.443850	
床面積		48.44	m ²



作成者

(令和2年 6月 25日作成)

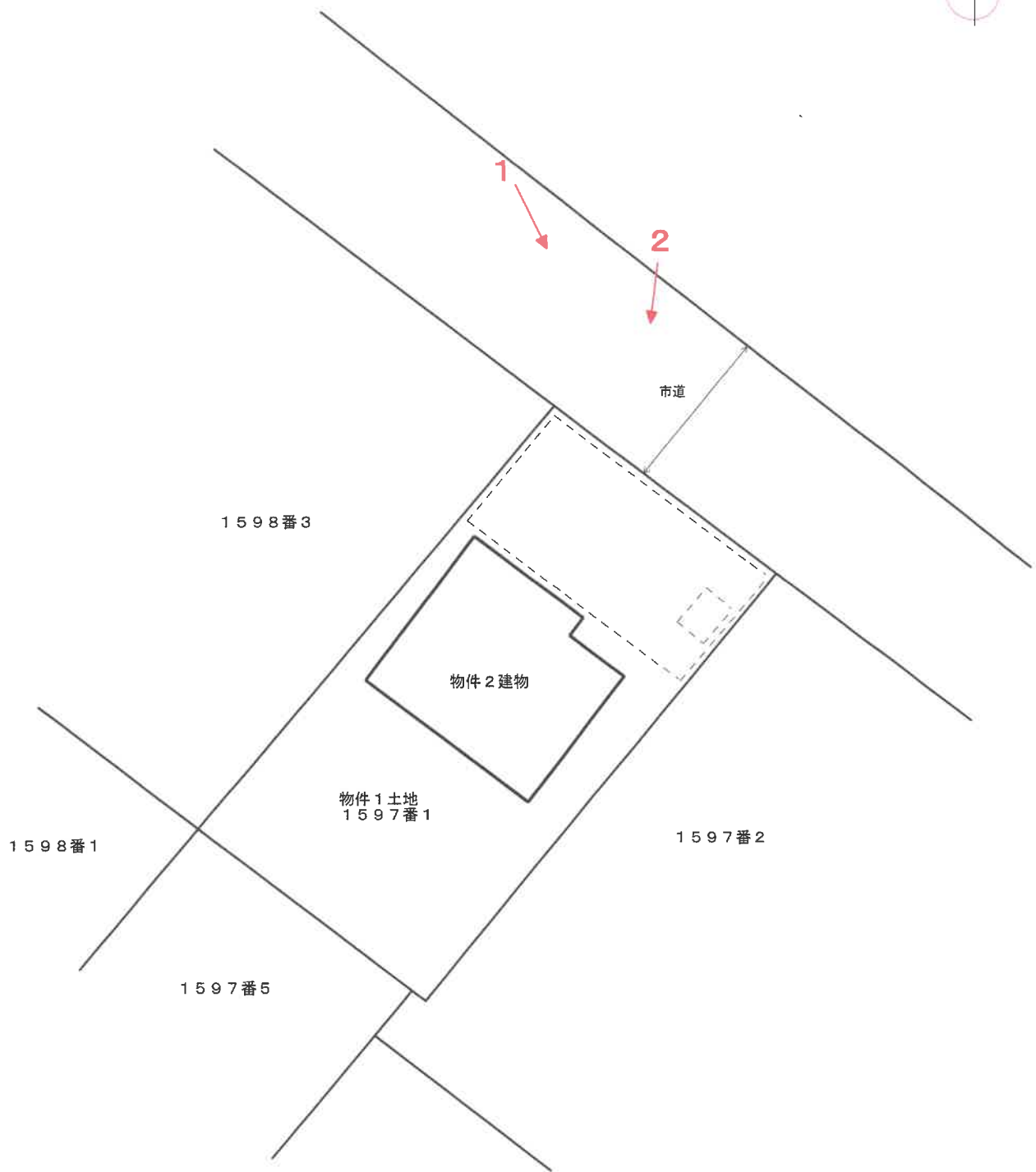
縮尺

1/2500

申請人

縮尺

1/500



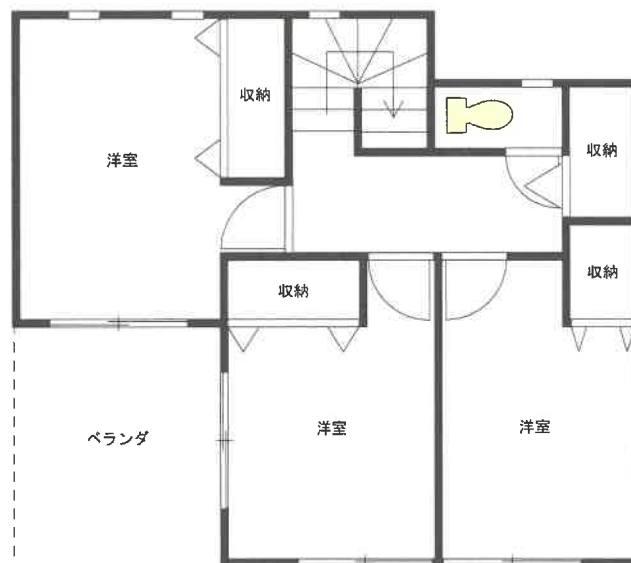
建物間取図（概略）



物件2建物
1階



2階



物件土地建物の北西方から撮影

写真 1



物件土地建物の北方から撮影

写真 2

