

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11月12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12月 2日 午前 8時30分から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月 8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12月23日 午前10時00分から 令和 7年12月23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11月12日から当庁執行係書記官室（1階）に備え置きます。	



118

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 瑞穂市牛牧字宮下 |
| | 地 番 | 188番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 387.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞穂市牛牧字宮下188番地1 |
| | 家屋 番号 | 188番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.50平方メートル
2階 64.75平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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 | 瑞穂市牛牧字宮下 |
| | 地 番 | 188番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 387.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞穂市牛牧字宮下188番地1 |
| | 家屋 番号 | 188番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.50平方メートル
2階 64.75平方メートル |



令和7年（ケ）第100号
令和7年9月1日受理
令和7年9月22日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 瑞穂市牛牧字宮下 |
| | 地 番 | 188番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 387.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瑞穂市牛牧字宮下188番地1 |
| | 家屋 番号 | 188番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.50平方メートル
2階 64.75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
■ B (所有者の妻)	1 私は、物件1, 2土地建物（以下「本件物件」という。）の所有者の妻です。物件2建物は第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありませんが、同建物内で犬を30匹位飼っていますので1階居間・食堂及び洋室の床や壁に引っかき傷や汚れがあります。 3 物件2建物は、市の上水道及び浄化槽を使用しており、太陽光パネル（以下「SP」という。）を利用したオール電化住宅ですのでガスは使用していません。 4 物件2建物のSPは、屋根の上に架台を設置し、その上にSPが接合されています。SPはAの費用で平成23年頃に設置しました。SPの設置費用等の借入残債務があります。また、2年前位前に蓄電池を設置しました。 5 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。

(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 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、物件1土地の形状は旗竿地であり、その竿地部分の北側が市道に接しており、同土地上に物件2建物が建てられている。物件1土地には土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇（工作物）と土地定着性の認められない倉庫（動産）及び物置（動産）が2個存在する。また、同1土地には電柱が1本存在する。
- 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者とその家族が居住して占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件2建物には太陽光発電システムが設置され、同建物の壁にパワーコンディショナーが存在すること及びそれらの設置状況から総合勘案すると、取外しには過大な費用が掛かることが予想されることから、同建物に符合しているものと思料される。
- 4 物件2建物内の1階居間・食堂及び洋室の床、壁に損傷個所が確認できた。
- 5 物件2建物内は獣臭が充満している。
- 6 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状、隣地や道路との境界付近の状況から、概ね明らかになっているものと思料する。
- 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月1日(月) 14:30-14:40	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年9月3日(水) 15:00-15:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年9月17日(水) 10:00-10:45	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 Bから事情聴取 室内立入調査・写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

■ 令和7年9月17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。

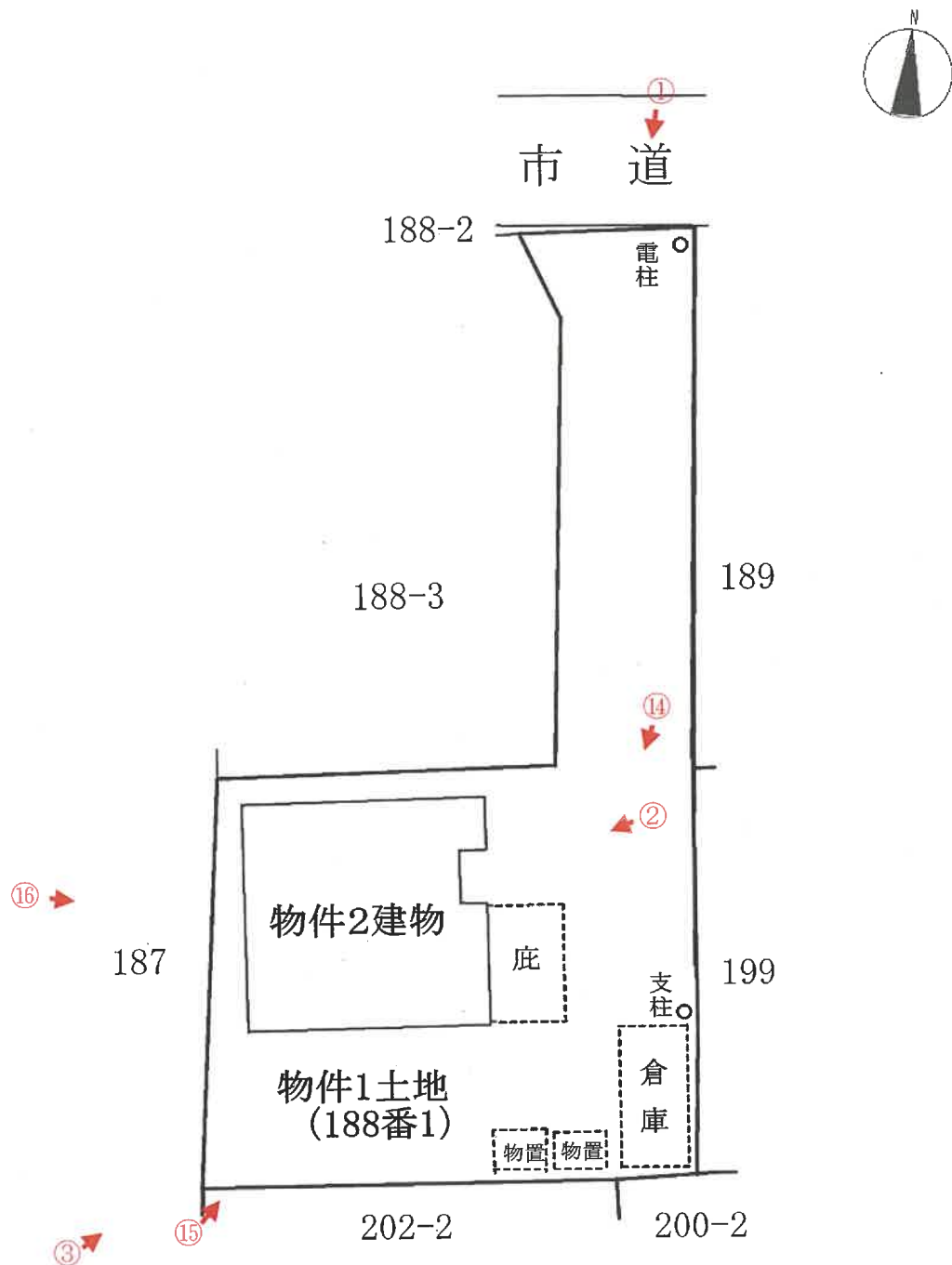
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

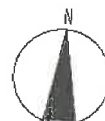


令和7年(ケ)第100号

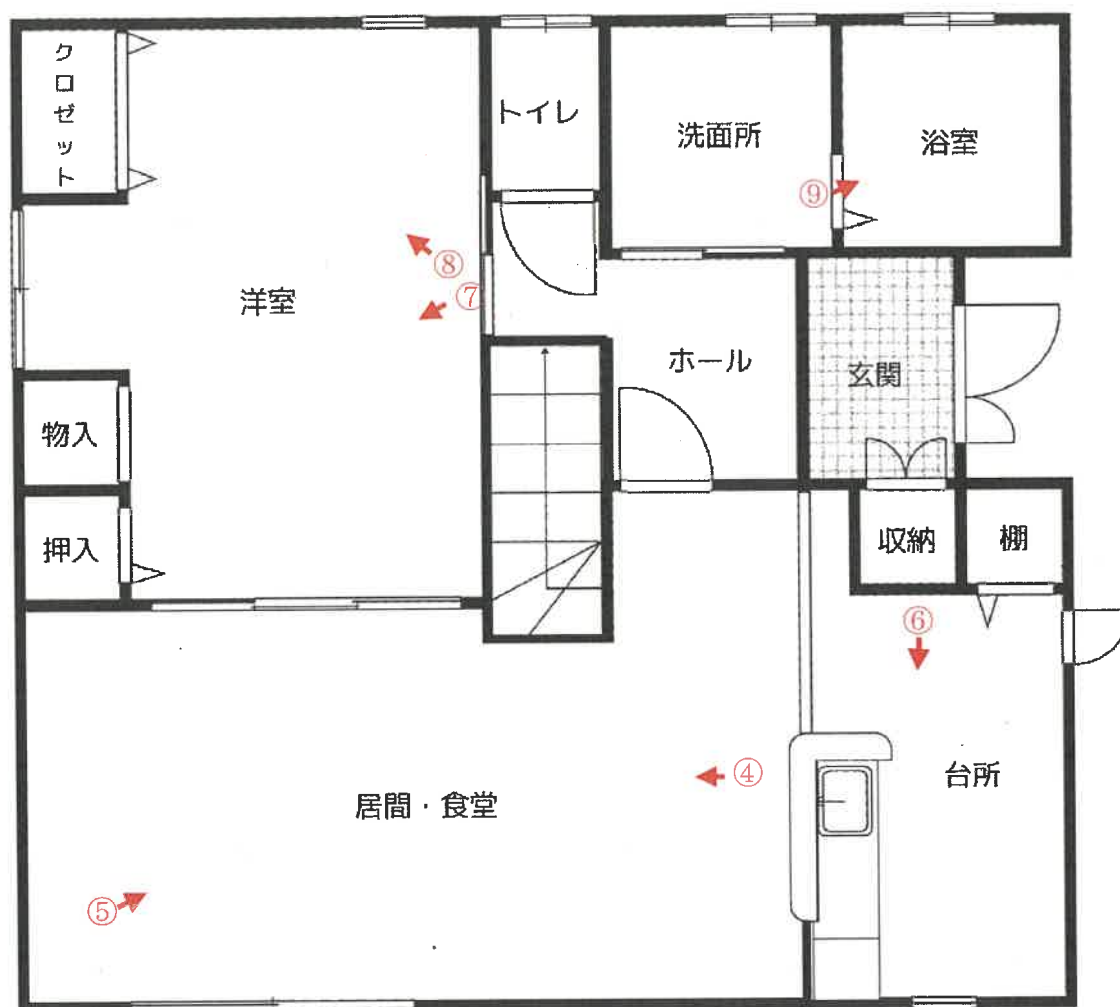
←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

物件 2 建物



【 1 階】



←○は写真撮影位置・方向

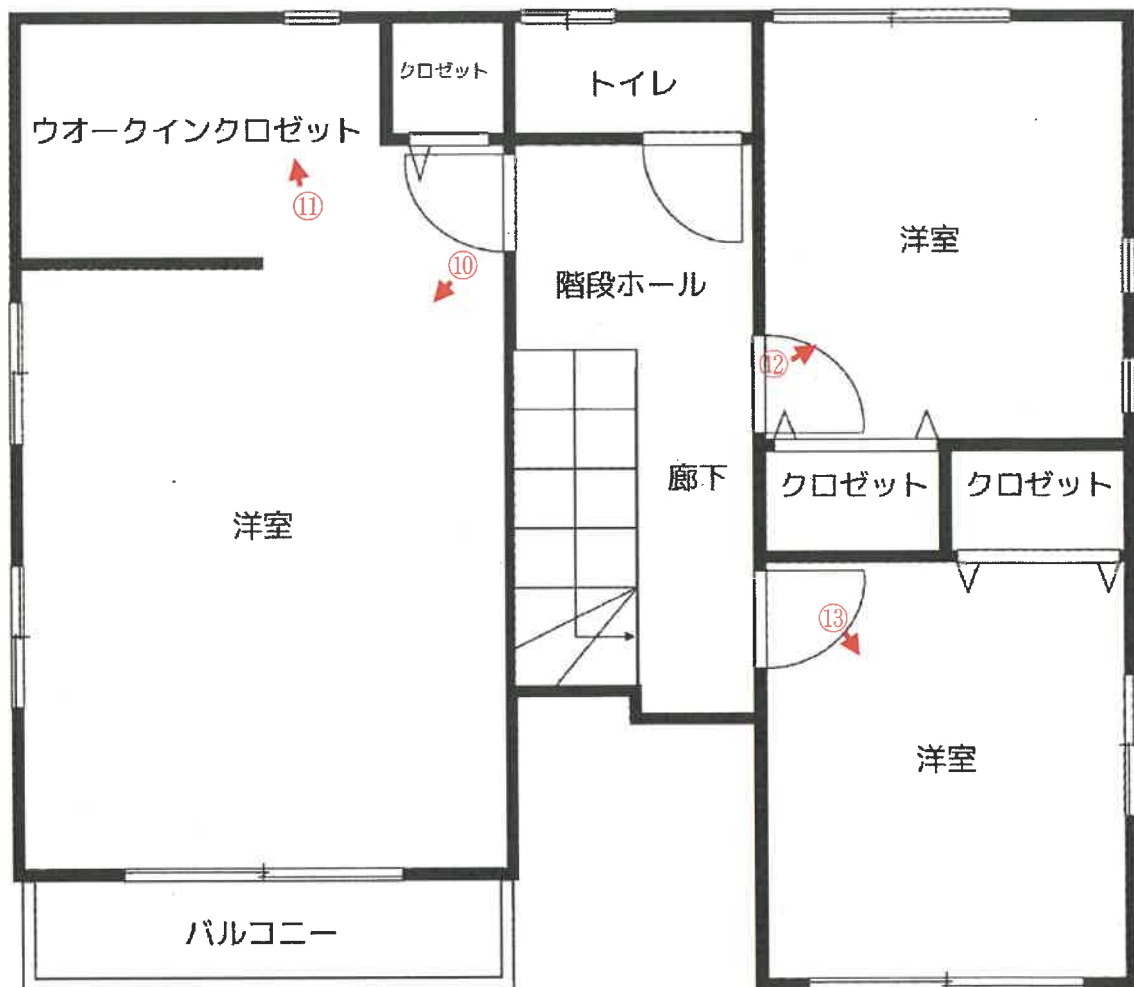
令和7年(ケ)第100号

建物間取図(概略)

物件 2 建物



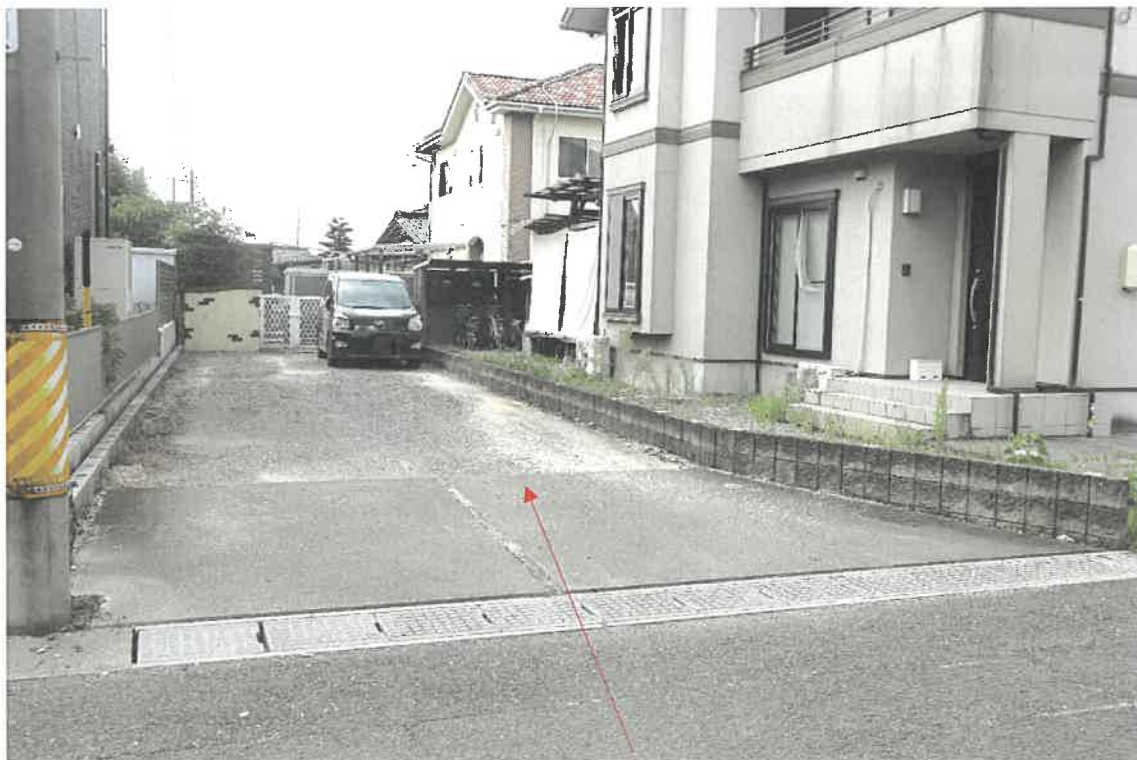
【 2 階】



←○は写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第100号

写真1



物件1 土地

写真2

底（工作物）

物件2 建物



写真3

物件2 建物

物置 (動産)

倉庫 (動産)



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



写真1 4

倉庫 (動産)

物置 (動産)

庇 (工作物)



写真 1 5

ソーラーパネルの設置状況



写真 1 6

ソーラーパネルの設置状況



令和 7 年（ケ）第 100 号

令和7年9月17日 現地調査

令和7年9月26日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第07004号

発行日付

令和7年9月26日

評 価 人

不動産鑑定士

荒 山 徳 統

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,300,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 2,300,000 円
物件2（建物）	金 8,000,000 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、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、瑕疵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	瑞穂市 牛牧字宮下	概ね左記に同じ。
	地 番	188番1	
	地 目	宅地	
	地 積	387.24㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	瑞穂市 牛牧字宮下188番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	188番1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造かわらぶき2階建	
	床面積	1 階	74.50㎡
		2 階	64.75㎡
		延面積	139.25㎡

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。	J R	東海道線	穂積	南西方	3.2km
	市コミュニティバス	——	下牛牧	北西方	250m
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に未利用地も残る住宅地域				
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		市街化区域		
	用 途 地 域		第一種住居地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		指定なし		
	そ の 他 の 規 制		建築基準法第22条適用区域		
画 地 条 件	地 積		387.24㎡		
	間 口		約6.5m		
	奥 行		約35.5m		
	形 状		L 字形		
接 面 道 路 の 状 況	北側有効幅員約5m舗装市道6-1070号線（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接面。→道路の定義等の判断は「岐阜県建築基準法運用指針（平成19年）」に基づく				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地である。				
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	<埋蔵文化財について>瑞穂市教育委員会生涯学習課からの聴取によれば目的物件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため文化財埋蔵の可能性は低いものと思料される。 <熱源の供給について>太陽光発電システムによる電熱を使用。 <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21年2月11日
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	ボード等
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード、クロス等
	床	フロアリング、タイル、シート等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	139.25㎡
	増改築の有無	増築は認められない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「間取り図」のとおり
建物の品等	総 合	劣る
	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		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		室内にて愛玩動物（犬）を多数飼育

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
	ア	イ	ウ	エ	
1	39,200	0.700	387.24	1.000	10,626,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 瑞穂-5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
39,200 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 100.0	= 39,200 (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 : 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 : 一団の目的土地と標準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
-30%	0%	0%	0%	70.00%

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	250,000	139.25	31.07%	10,816,000
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
5.00%	31.07%	62.93%	31.07%	31.07%
経過年数	16年	経済的残存耐用年数	25年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

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）

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		ア×イ＝ウ
1	10,626,000	0.55	法定地上権	5,844,300

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)	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	10,626,000	-5,844,300		80.0%	60.0%	2,300,000
2	10,816,000	5,844,300	100.0%	80.0%	60.0%	8,000,000
一括価格 (合計)						10,300,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 室内にて愛玩動物（犬）を多数飼育していることに起因する汚れや臭気に基づく有効需要の減退の程度を考慮。

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

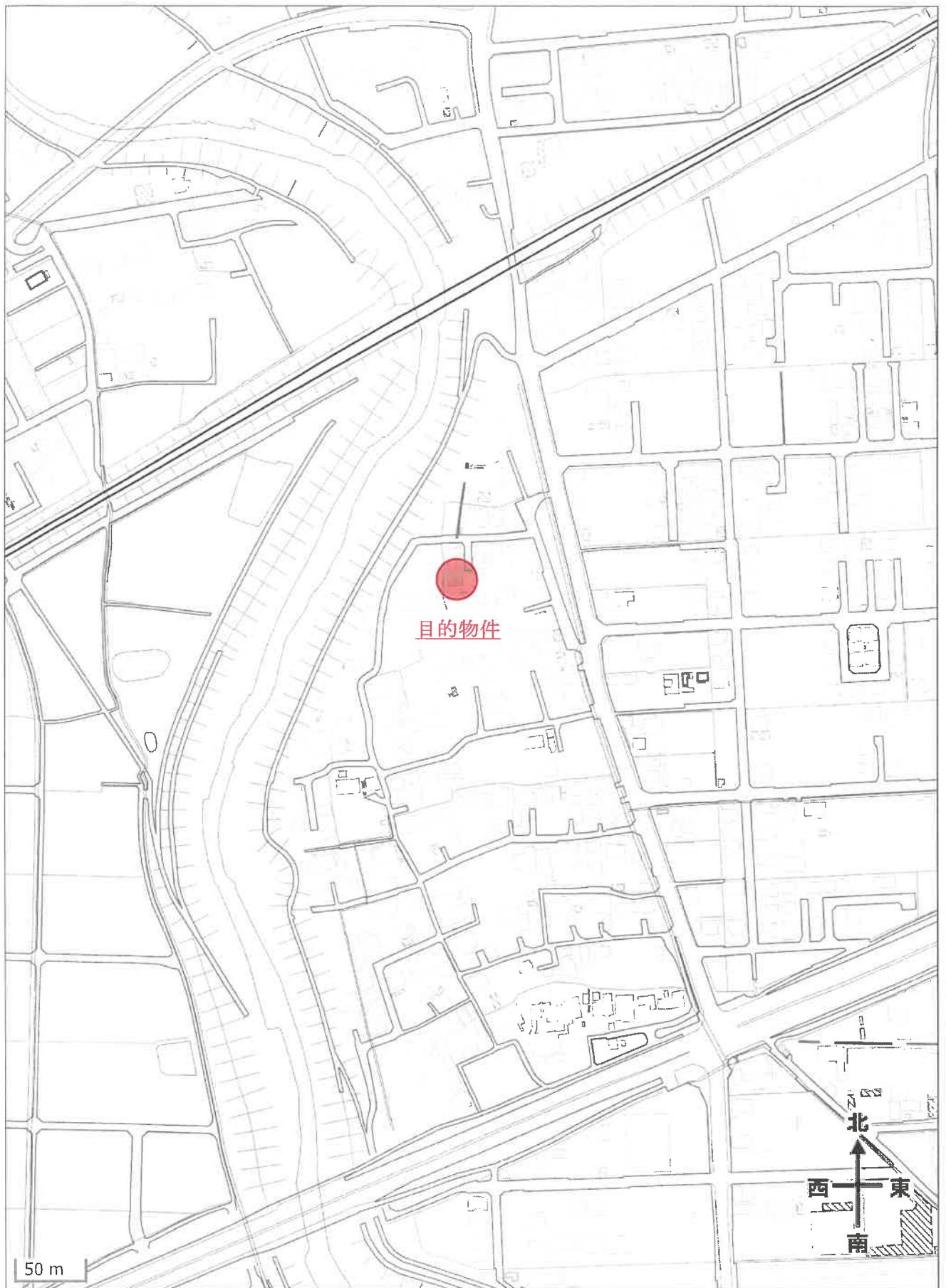
地価公示	瑞穂-5
(所 在)	瑞穂市十九条字屋敷725番35
(価 格)	39,200 円/㎡
(位 置)	J R穂積駅南西方約3.2 k m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	213 ㎡
(供給処理)	水道
(接面街路)	西6m市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)
(地域の概要)	一般住宅のほか共同住宅等も介在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 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

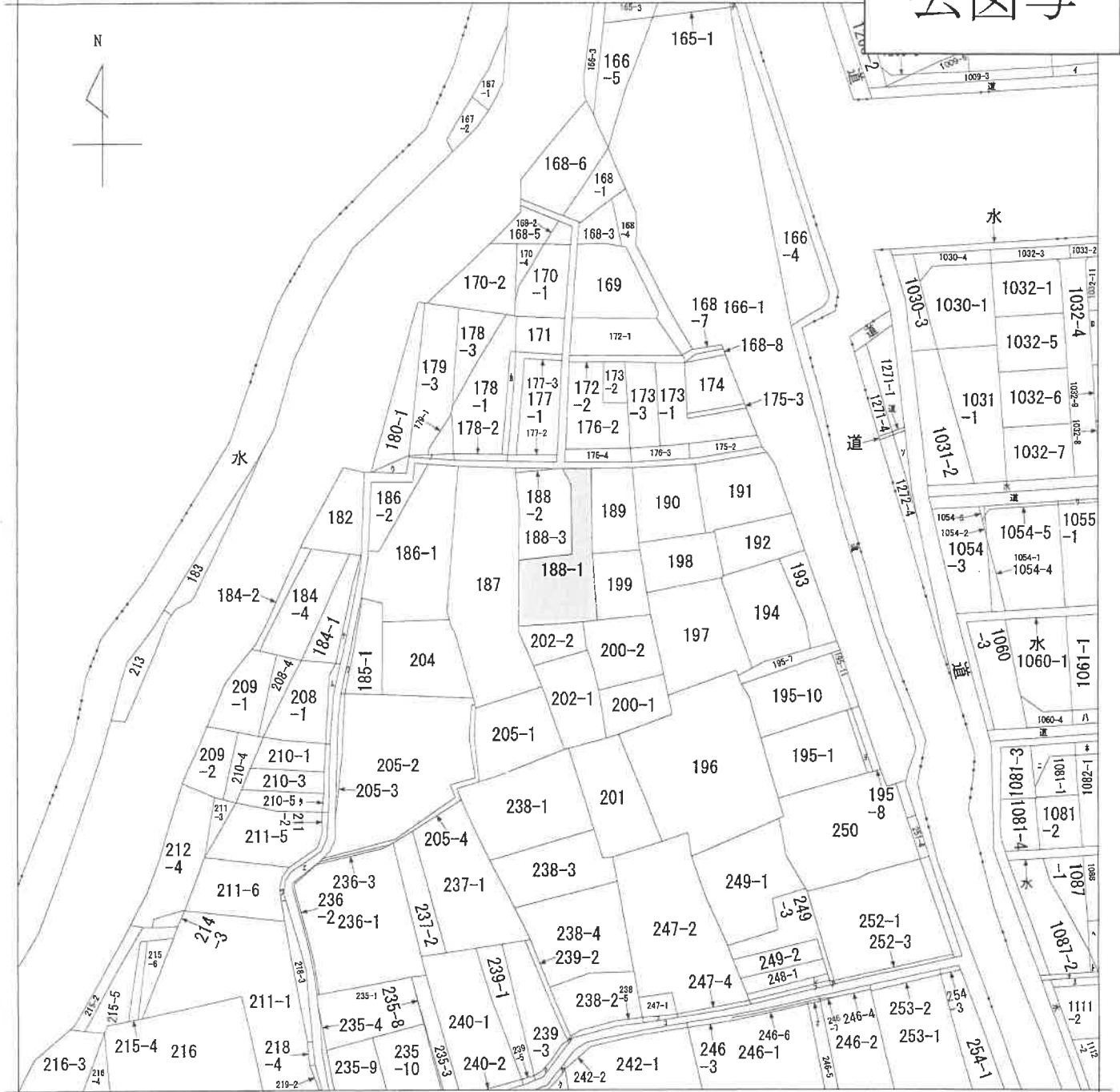
以 上

目的物件の位置図



公図写

イ 1010-3 ハ 1061-2 ホ 1082-4 ト 1089-2 リ 1055-2 ル 1008-1
ロ 1032-10 ニ 1081-5 ヘ 1089-1 テ 道 ス 水 ッ 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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	瑞穂市牛牧字宮下			地番	188番1		
出力縮	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。

令和7年9月1日
岐阜地方務局

請求番号：32-1
(1/2)

登記官

公用

登記年月日：平成20年10月22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。
令和7年9月1日 岐阜地方裁判所

登記官

土地所在図
地積測量図

地番 188-1.188-3

土地の所在 瑞穂市牛牧字宮下

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
188-1	S1	686.451	-228.442	900.289922	3.291
	S2	683.777	-276.523	4381.181343	16.856
	D2	667.110	-224.007	4294.662204	12.856
	D6	664.605	-236.617	4084.719271	14.860
	K3	649.847	-234.883	3606.158699	0.610
	A18	649.252	-234.750	-477.481500	15.423
	A17	651.881	-219.553	-742.308693	3.201
	R66	652.633	-216.442	-3481.902454	15.560
	R68	667.968	-219.081	-7686.456885	19.974
	A15	687.718	-222.062	-4104.371946	6.505
		総面積		774.489961	
		面積		387.2449805	m ²

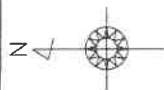
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
188-3	A16	684.024	-240.663	3800.550096	13.775
	K2	670.659	-237.329	4608.691851	6.096
	D6	664.605	-236.617	839.753733	12.856
	D2	667.110	-224.007	-4294.662204	16.856
	S2	683.777	-226.523	-4381.181343	3.291
	S1	686.451	-228.442	-56.425174	12.460
			総面積	516.726959	
		面積		258.3634795	m ²

合計 645.6084600

引算点表

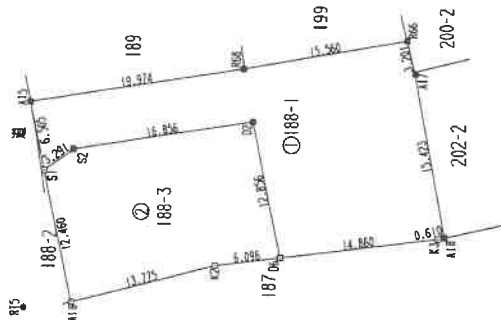
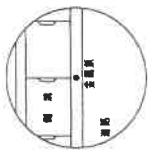
P1	RT4	X座標	682.714
		Y座標	-263.786
P2	RT5	X座標	688.407
		Y座標	-241.161

境界点	点	間	距離
	P	I	P
A16			2
S1			4.411
			35.541
			12.869



引算点 RT5

引算点 RT4



坑標凡例
⊕ 当所係 (寄置標)
⊗ フラッシュアップ
□ プレート

20.10.22
処理
岐阜地方裁判所
瑞穂市牛牧字宮下

作製者

申請人

縮尺 1/500

年 / 月 / 日 (作製)

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成21年2月17日

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。
令和7年9月1日 岐阜地方方法務局 登記官

各 階 平 面 図 建 物 階 平 面 図

家屋番号 188番1

建物の所在 瑞穂市牛牧字宮下188番地1

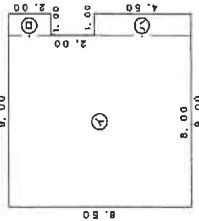


1 階

求積表

①	8.00	×	8.50	=	68.00000
②	1.00	×	2.00	=	2.00000
③	1.00	×	4.50	=	4.50000
計					74.50000

床面積 74.50 m²

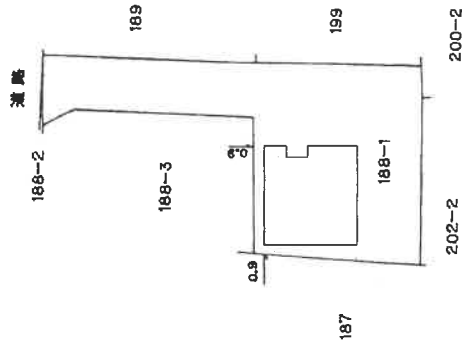
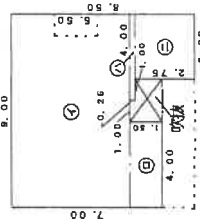


2 階

求積表

①	9.00	×	5.50	=	49.50000
②	4.00	×	1.50	=	6.00000
③	4.00	×	0.25	=	1.00000
④	3.00	×	2.75	=	8.25000
計					64.75000

床面積 64.75 m²



作成者

(平成21年2月11日作成)

縮尺 1/250

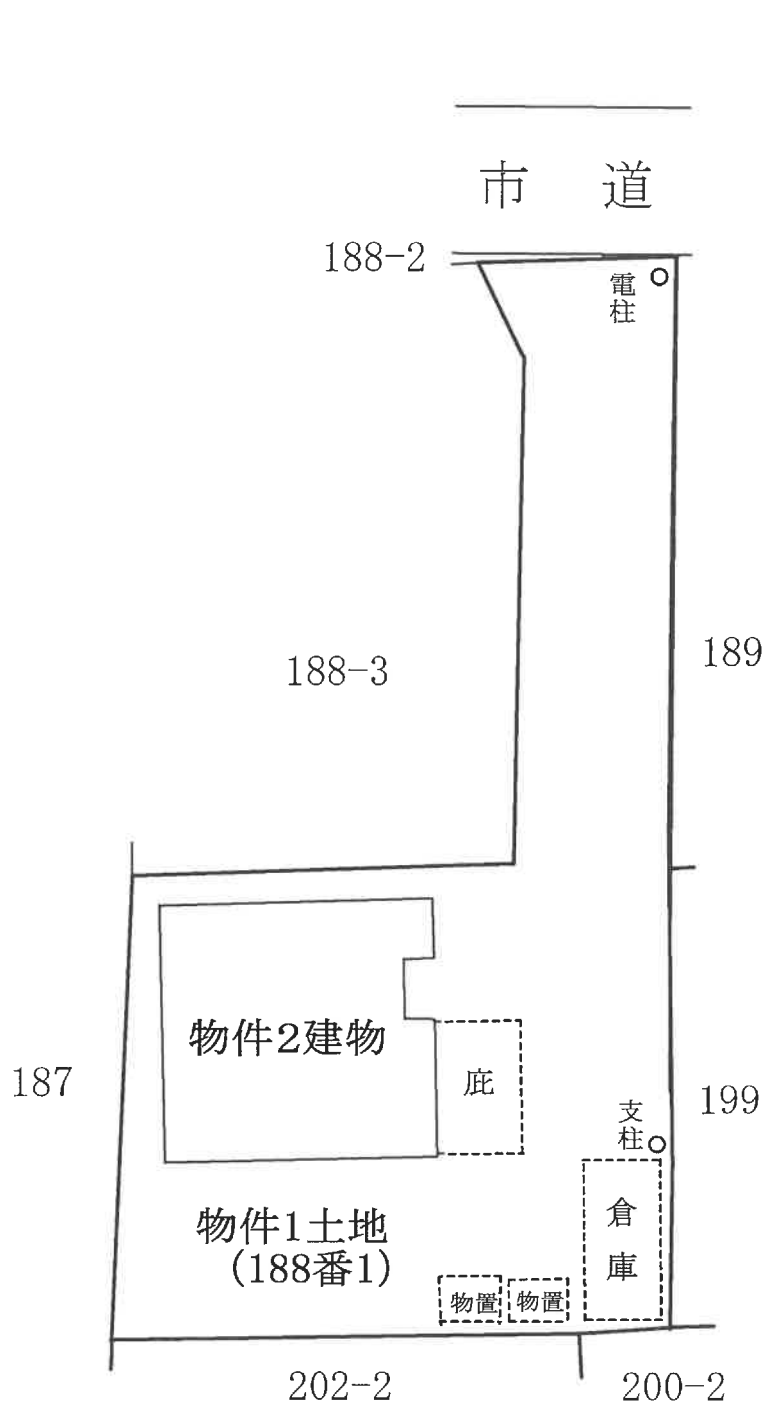
申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

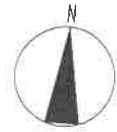
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)

物件 2 建物



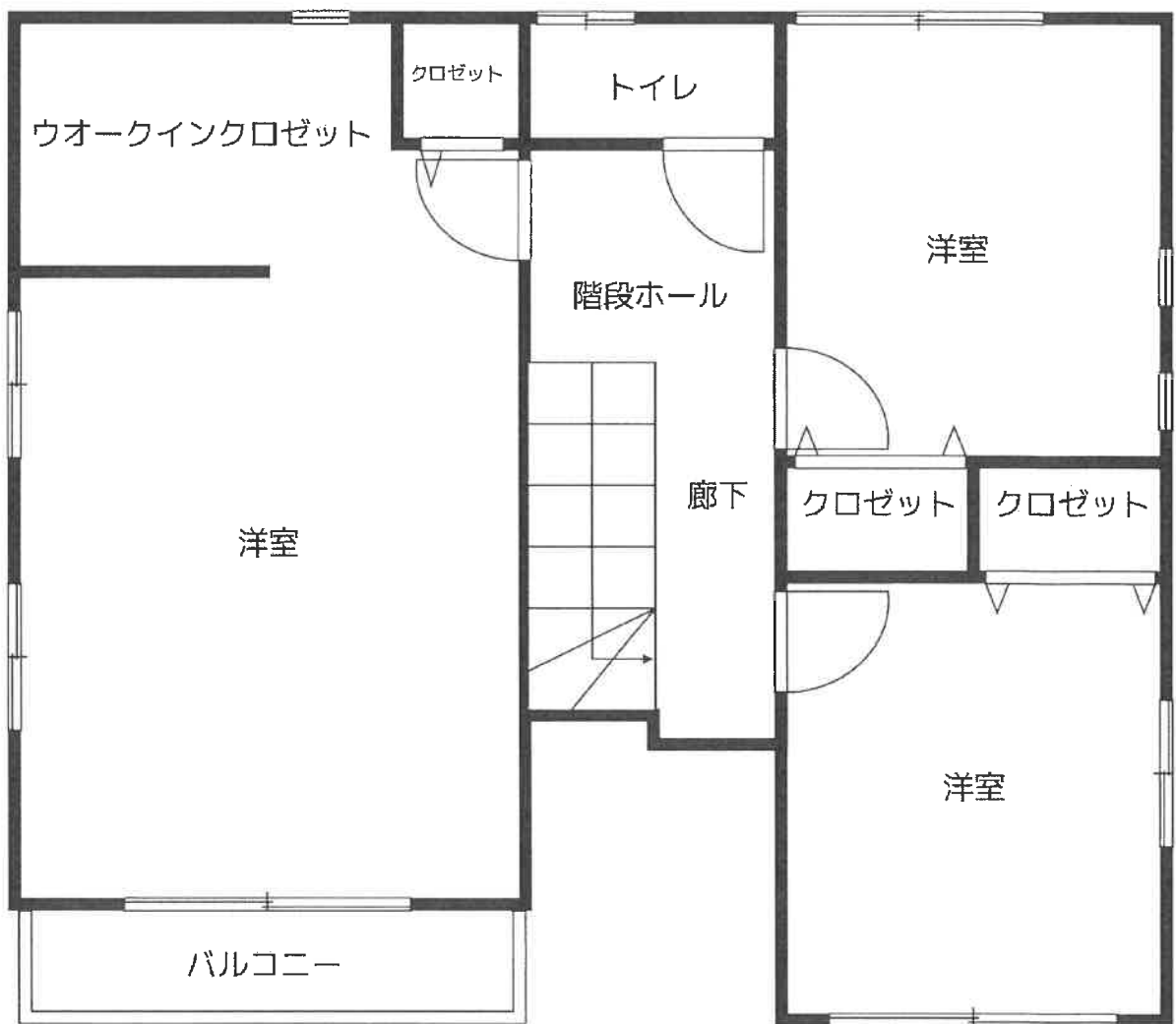
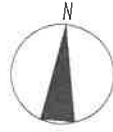
【 1 階】



建物間取図(概略)

物件2建物

【2階】



令和7年(ケ)第100号

令和7年(ケ)第100号

撮影日 令和7年9月17日

写真番号1 目的物件の北方より撮影



写真番号2 目的物件の南西方より撮影

