

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12月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木 村 英 人

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 8年 1月 6日 午前 8時30分から<br>令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                 | 日 時 令和 8年 1月20日 午前10時00分<br>場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時 令和 8年 2月 5日 午前10時30分<br>場 所 岐阜地方裁判所                                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 8年 1月27日 午前10時00分から<br>令和 8年 1月27日 午後 0時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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12月17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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 3, 650, 000<br>2, 920, 000 | 一括       | 730, 000   | 34, 510  | 5, 688   |
| 1    | 1, 430, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 2, 220, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                                  |
|---|-------|--------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 美濃市字錦町                                           |
|   | 地 番   | 1 8 1 3 番 5                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                               |
|   | 地 積   | 2 3 9 . 9 6 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 美濃市字錦町 1 8 1 3 番地 5                              |
|   | 家屋 番号 | 1 8 1 3 番 5                                      |
|   | 種 類   | 産院・居宅                                            |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 9 4 平方メートル<br>2 階 1 1 7 . 6 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月14日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木 村 英 人

---

### 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

### 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   | 美濃市字錦町                                           |
|   | 地 番   | 1 8 1 3 番 5                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                               |
|   | 地 積   | 2 3 9 . 9 6 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 美濃市字錦町 1 8 1 3 番地 5                              |
|   | 家屋 番号 | 1 8 1 3 番 5                                      |
|   | 種 類   | 産院・居宅                                            |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 9 4 平方メートル<br>2 階 1 1 7 . 6 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第 87号  
令和7年 7月 8日受理  
令和7年10月27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   | 美濃市字錦町                                           |
|   | 地 番   | 1 8 1 3 番 5                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                               |
|   | 地 積   | 2 3 9 . 9 6 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 美濃市字錦町 1 8 1 3 番地 5                              |
|   | 家屋番号  | 1 8 1 3 番 5                                      |
|   | 種 類   | 産院・居宅                                            |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 9 4 平方メートル<br>2 階 1 1 7 . 6 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                            |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                           |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                            |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> (    )) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (    ) の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                                         |     | 年    月    日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の<br>契約等                                                                                     | 契約日 | 年    月    日                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                                                                                | 期間  | 年    月    日から <input type="checkbox"/> 年    月    日まで    年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                            |  |
| 更新の種別                                                                                          |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の<br>契約等                                                                                     | 期間  | 年    月    日から <input type="checkbox"/> 年    月    日まで    年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                            |  |
| 契約等<br>当事者                                                                                     | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (    )                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (    )                                                                                                                                                                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                       |     | 毎    金    円 (毎    限り    分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 (    分    円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 (    分    円)                                                                                                                      |  |
| 敷金・保証金                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金    円 <input type="checkbox"/> 保証金    円 )                                                                                                            |  |
| 特約等                                                                                            |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                            |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり    ■「執行官の意見」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

( 3 枚目)

| 関係人の陳述等                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/><br>A<br>(所有者Bの母) | <p>物件2建物には、私が居住しています。</p> <p>物件1，2土地・建物を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>同建物内の1階リビングは約30年前にリフォームしました。</p> <p>債務者信友商事株式会社は現在廃業しており、その後、信友代行業を11年間やっていましたが、それも現在は廃業しています。助産院も平成16年ころに廃業しています。</p> <p>同建物は私が昭和47年11月から居宅として使用していますが、所有者のBは私の長男ですので、賃料等の金銭のやり取りはありません。</p> <p>なお、同建物内には、雨漏り等の不具合箇所はありません。</p> |

(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)

## 執行官の意見



- 1 物件1土地は、南東側を市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。

同土地には、土地・建物位置関係図（概略）の破線部分のとおり、工作物（カーポート）が存在する。

なお、同建物内には、関係人の陳述のとおり、雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。

- 2 物件1，2土地・建物は、関係人の陳述から、所有者Bの母Aが管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

上記Aの占有権原は、関係人の陳述から、黙示の使用借権であると思料される。

- 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

( 5 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7月10日(木)<br>13:05-13:10 | 岐阜地方法務局大垣支局 | 公図等の写し受理<br>土地建物登記簿証明書受理                   |
| 7年7月18日(金)<br>13:10-13:15 | 目的物件所在地     | 目的物件外部調査                                   |
| 7年8月4日(月)<br>10:00-10:45  | 目的物件所在地     | 目的物件内外部調査<br>目的物件内外部写真撮影<br>所有者Bの母Aからの事情聴取 |
|                           |             |                                            |
|                           |             |                                            |
|                           |             |                                            |
|                           |             |                                            |

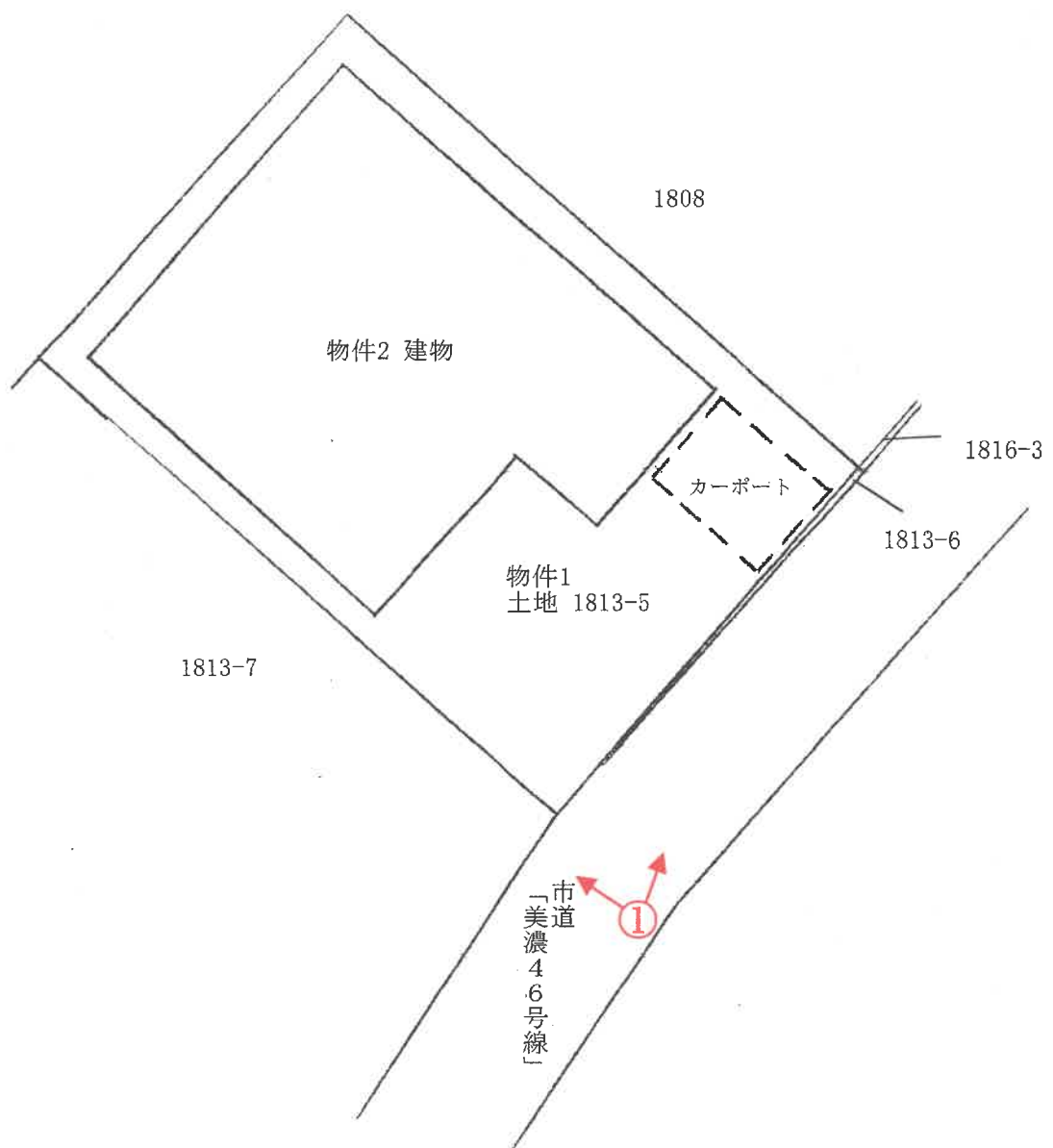
(特記事項)

- ☐ 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 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。
- ☐ 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

( 6 枚目)

# 土地・建物位置関係図(概略)

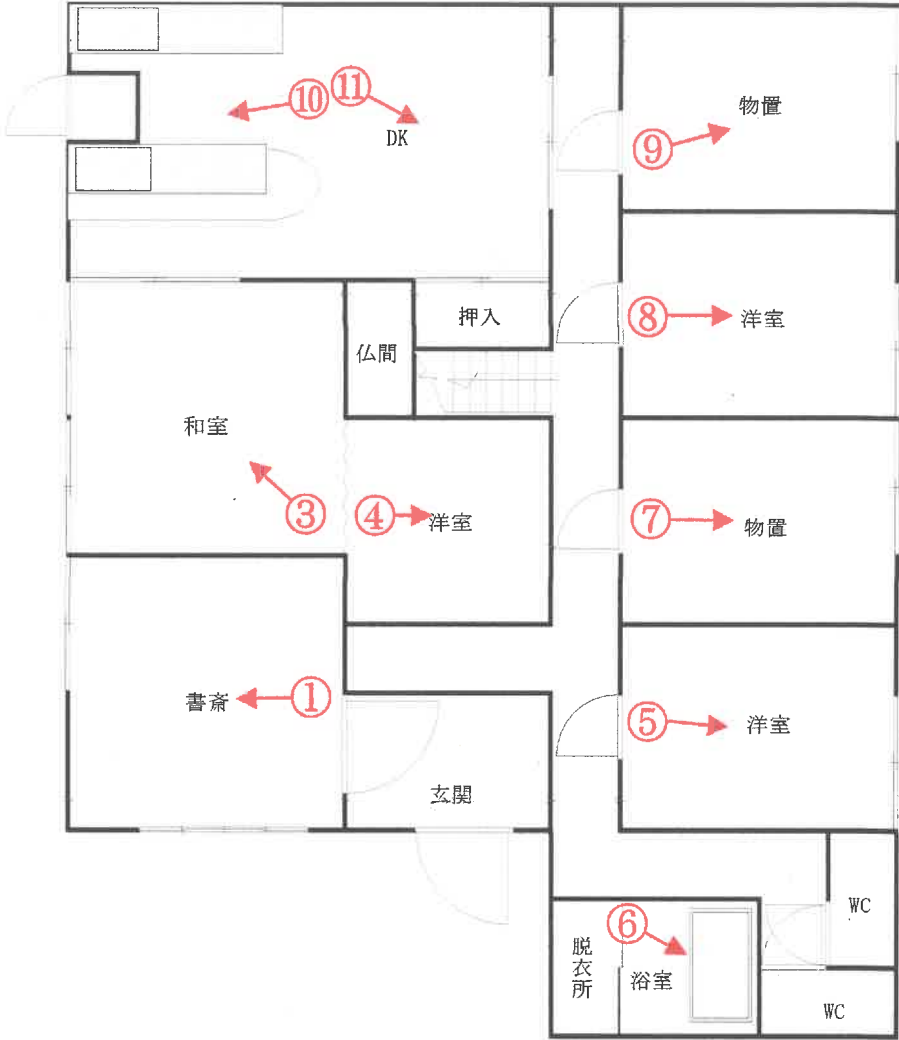


写真撮影方向を矢印で示す

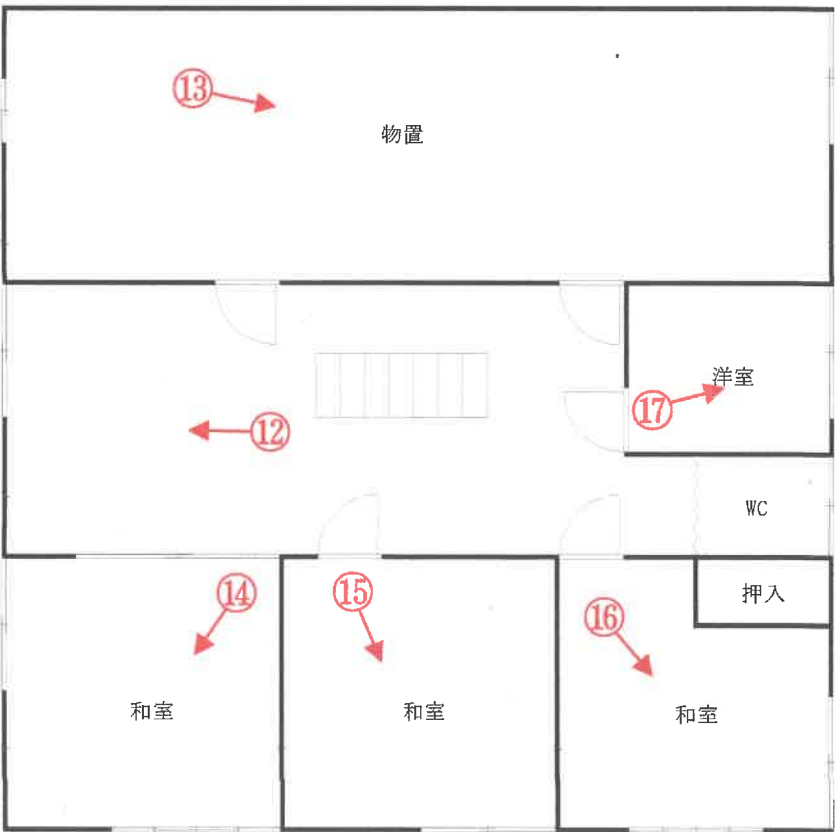
○内 写真番号

概略建物間取図

物件2 建物  
〈1F〉



〈2F〉



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

1



物件2建物

物件1土地

カーポート

2



物件2建物の1階書斎内



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1階物置内



8

前同建物の1階室内

9



前同建物の1階物置内

10



前同建物の1階室内

11



前同建物の1階室内

12



前同建物の2階室内

13



前同建物の2階物置内

14



前同建物の2階室内

15



前同建物の2階室内

16



前同建物の2階室内



前同建物の2階室内

令和7 年（ケ）第 87 号

令和7年8月4日 現地調査

令和7年10月27日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25007号

発行日付

令和7年10月31日

評 価 人

不動産鑑定士

寺 村 建 一 郎

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,650,000 円 |               |
| 物 件 番 号       | 内 訳 価 格       |
| 物件1 (土地)      | 金 1,430,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 2,220,000 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、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 | 美濃市 字錦町 | 概ね左記のとおり |
|    | 地 番 | 1813番5  |          |
|    | 地 目 | 宅地      |          |
|    | 地 積 | 239.96㎡ |          |

第3 目的物件（建物）

| 番号 | 所在等  | 登 記            | 現 況               |
|----|------|----------------|-------------------|
| 2  | 所 在  | 美濃市 字錦町1813番地5 | 助産院は平成16年頃閉鎖している。 |
|    | 家屋番号 | 1813番5         |                   |
|    | 種 類  | 産院・居宅          |                   |
|    | 構 造  | 木造瓦葺2階建2階建     |                   |
|    | 床面積  | 1 階            | 130.94㎡           |
|    |      | 2 階            | 117.61㎡           |
|    |      | 3階他計           |                   |
|    |      | 延面積            | 248.55㎡           |

## 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。                  | 長良川鉄道                                        |                                | 梅山        | 南西方  | 350m   |
|                                              | 岐阜バス                                         | 武義高校線                          | 美濃小倉公園前   | 東方   | 350m   |
| 付 近 の 状 況                                    | 戸建住宅を主に、工務店、ガレージ等も混在する住宅地域                   |                                |           |      |        |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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                                      |                                | 第一種住居地域   |      |        |
|                                              | 指 定 建 ぺ い 率                                  |                                | 60%       |      |        |
|                                              | 指 定 容 積 率                                    |                                | 200%      |      |        |
|                                              | 防 火 規 制                                      |                                | ない        |      |        |
|                                              | そ の 他 の 規 制                                  |                                | ない        |      |        |
| 画 地 条 件                                      | 地 積                                          |                                | 239.96㎡   |      |        |
|                                              | 間 口                                          |                                | 約13m      |      |        |
|                                              | 奥 行                                          |                                | 約20m      |      |        |
|                                              | 形 状                                          |                                | 概ね台形      |      |        |
| 接 面 道 路 の 状 況                                | 南東側：現況幅員約4.8m 市道「美濃46号線」<br>※建築基準法第42条1項1号該当 |                                |           |      |        |
| 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<br>□不明 (特記事項のとおり) |           |      |        |
|                                              | ガス配管                                         | □あり □引込可 ■なし<br>□不明 (特記事項のとおり) |           |      |        |
|                                              | 下水道                                          | □あり ■引込可 □なし<br>□不明 (特記事項のとおり) |           |      |        |

特 記 事 項

1) 西側道路境界から30m以内は、近隣商業地域 指定建ぺい率：80%、指定容積率：200%、30m以東は、第一種住居地域 指定建ぺい率：60%、指定容積率：200%（建築基準法第22条地域の規制を含む防火規制はいずれもない）。

目的物件はほぼ第一種住居地域の指定の範囲内であるが、北東角の一部のみ近隣商業地域であり、用途規制は過半の属する第一種住居地域、建ぺい率については面積按分となる。

2) 接面市道沿いに、上水については、H1PΦ75本管、下水については、VUΦ250本管が整備済。上水は宅内配管（メーターΦ13）が確認できるが、下水については浄化槽からの切り替え未了の状態。

3) 美濃市 教育委員会 人づくり文化課によると、周知の埋蔵文化財等包蔵地の指定はない。

4) 岐阜県中濃県事務所 環境課によると、令和7年7月現在、所在地近傍に土壤汚染対策法による区域指定はない。又、令和6年4月現在、所在地近傍に水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定事業所の届出はない。昭和43年最古の住宅地図を閲覧したが、当時は西側を含む一体が製氷会社の敷地である。過去からの隣地を含む土地利用の経緯を鑑みるに、特段汚染原因となるような利用履歴は認められない。

5) 美濃小学校：北方約450m、美濃中学校：南西方約1.2km  
（目的物件からの徒歩距離・方位）

6) 尚、美濃市 教育委員会 人づくり文化課によると、「美濃市美濃町伝統的建造物群保存地区」の指定の範囲からは外れている。

## 2 建物の概況及び利用状況 物件 2

| 物件番号等 物件番号      |           | 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     | 昭和41年月日不詳                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                 | 経済的耐用年数   | 35年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                 | 経過年数      | 約60年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                 | 経済的残存耐用年数 | 0年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 仕 様             | 構 造       | 木造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                 | 屋 根       | 瓦葺                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                 | 外 壁       | ボード・板張等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                 | 内 壁       | クロス・ボード等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                 | 天 井       | ボード・板張等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                 | 床         | 畳等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                 | 設 備       | 電気・給排水・衛生等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                 | そ の 他     | 特になし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 床面積(現況)         | 現 況       | 248.55㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                 | 増改築の有無    | 増改築はないと史料する                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 現況用途等           | 階 層       | 2階建                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                 | 現 況 用 途   | 居宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                 | 間 取 り     | 別添「概略間取図」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建物の品等           | 総 合       | やや優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                 | 使 用 資 材   | やや優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                 | 施 工       | やや優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態         |           | 優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建物の利用状況         |           | 所有者の母親が居住中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項         |           | <p>1) 登記簿謄本によると、家屋番号1813番2からの分筆が確認できる。当該建物登記は現存しないが、古地図及び現地聴取より製氷会社の社屋を一部分割した経緯が推察される。</p> <p>2) 助産院は平成16年頃廃業。債務会社である信友商事株式会社も現在は廃業しているが、代行業を11年間営業していた経緯がある。現在は所有者の母親が居住している。現地聴取によると、1階リビングは約30年前にリフォームしている。</p> <p>3) 木造であることから聚楽等の天井材に、吹付けアスベスト使用の可能性があるが、目的物件については可能性は低いものと思料する。</p> <p>4) 昭和56年の新耐震基準以前の建築である。</p> <p>(※建築時点は課税資料により把握した)</p> |

## 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<br>番 号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建 付 減 価 | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|------------|-----------------|------------|------------|---------|-------------------------------------------|
|            | ア               | イ          | ウ          | エ       |                                           |
| 1          | 26,800          | 1.05       | 239.96     | 0.80    | 5,402,000                                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 美濃（県）-1

| 公示価格等           | 時点修正               | 標準化補正               | 地域格差                | 標準価格              |
|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 27,700<br>(円/㎡) | 99.5<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>103.0 | = 26,800<br>(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) | (接面態様) | 相乗計     |
|---------|---------|---------|--------|---------|
| 0%      | 0%      | 5%      | 0%     | 105.00% |

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<br>番 号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建物の価格<br>(円)<br>千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ÷エ |
|------------|----------------|---------------|--------|-------------------------------------|
|            | ア              | イ             | ウ      |                                     |
| 2          | 220,000        | 248.55        | 4.00%  | 2,187,000                           |
| 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%      | 5.00%          | 5.00%         | 80.00% | 4.00%                               |
| 経過年数       | 60年            | 経済的残存耐用年数     | 0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）

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円) | 土地利用権等割合   | 土地利用権等価格<br>(円)   |
|----------|--------------|------------|-------------------|
|          | ア            | イ          | 千円未満四捨五入<br>ア×イ÷ウ |
| 1        | 5,402,000    | 0.45 法定地上権 | 2,431,000         |

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)  | 土地利用権等価格<br>の控除及び加<br>算 (円) | 占有<br>減価修正 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 評価額 (円)                     |
|-----------|-----------------|-----------------------------|------------|-----------|------------|-----------------------------|
|           | ア (1①オ、1②<br>エ) | イ (2①ウ)                     | ウ          | エ         | オ          | 万円未満四捨五入<br>(ア+イ)×ウ×エ<br>×オ |
| 1         | 5,402,000       | -2,431,000                  |            | 80.0%     | 60.0%      | 1,430,000                   |
| 2         | 2,187,000       | 2,431,000                   | 100.0%     | 80.0%     | 60.0%      | 2,220,000                   |
| 一括価格 (合計) |                 |                             |            |           |            | 3,650,000                   |

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 築年数を考慮の上、判定した建付減価との関連で、土地建物一体で▲20%程度の市場性修正を相当と判定した。

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

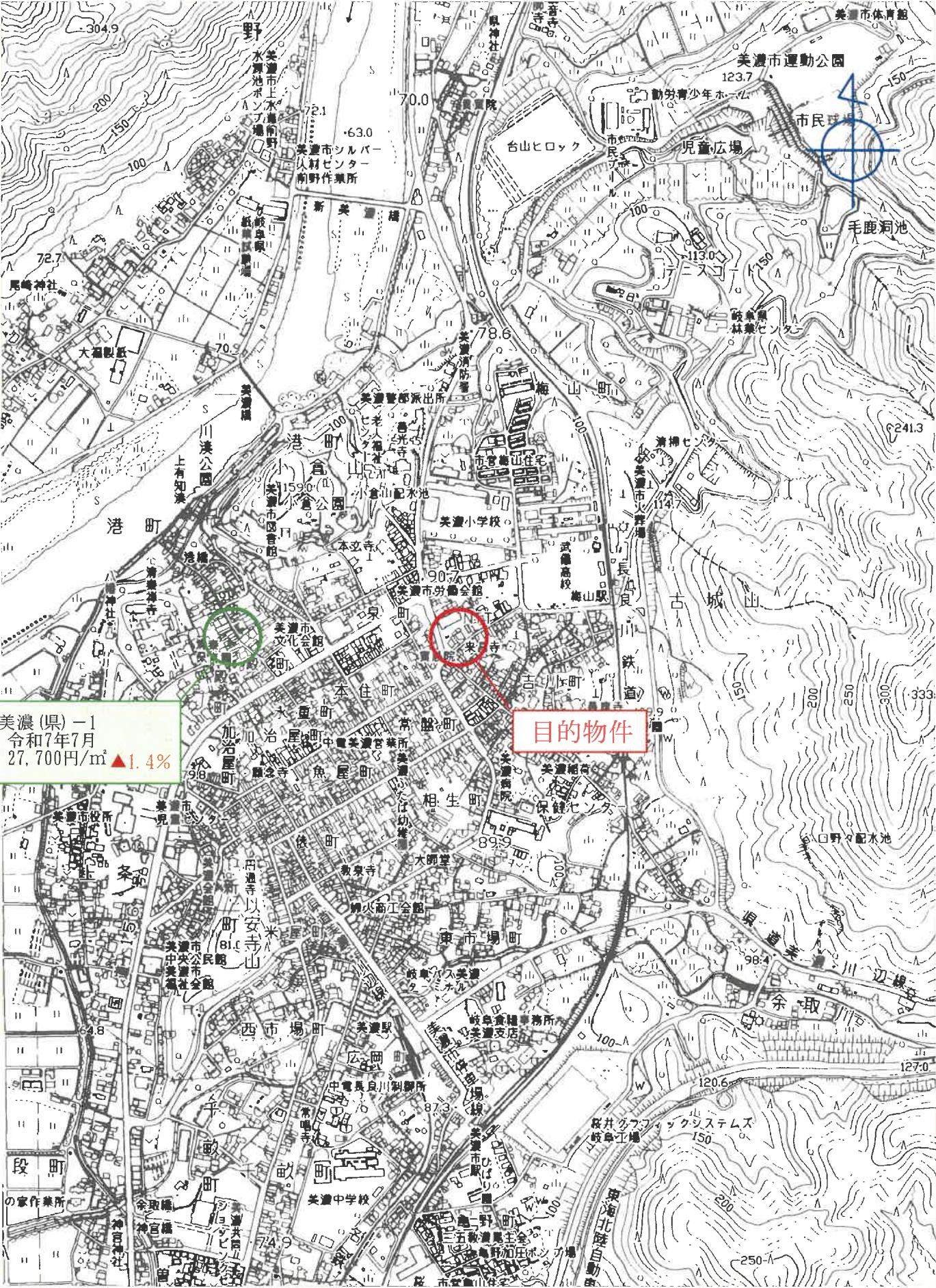
|         |                               |
|---------|-------------------------------|
| 地価調査    | 美濃（県）-1                       |
| （所 在）   | 美濃市字殿町1435番6                  |
| （価 格）   | 27,700 円/㎡                    |
| （位 置）   | 美濃市駅 約1.2km                   |
| （価格時点）  | 令和7年7月1日                      |
| （地 積）   | 165 ㎡                         |
| （供給処理）  | 水道・下水                         |
| （接面街路）  | 北東 5m 市道                      |
| （用途指定等） | 第一種住居地域<br>(建ぺい率60%, 容積率200%) |
| （地域の概要） | 一般住宅のほか工場等も混在する既成住宅地域         |

## 第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地・建物位置関係図（概略）
- 6 概略建物間取図
- 7 写真

以 上

# 目的物件位置図

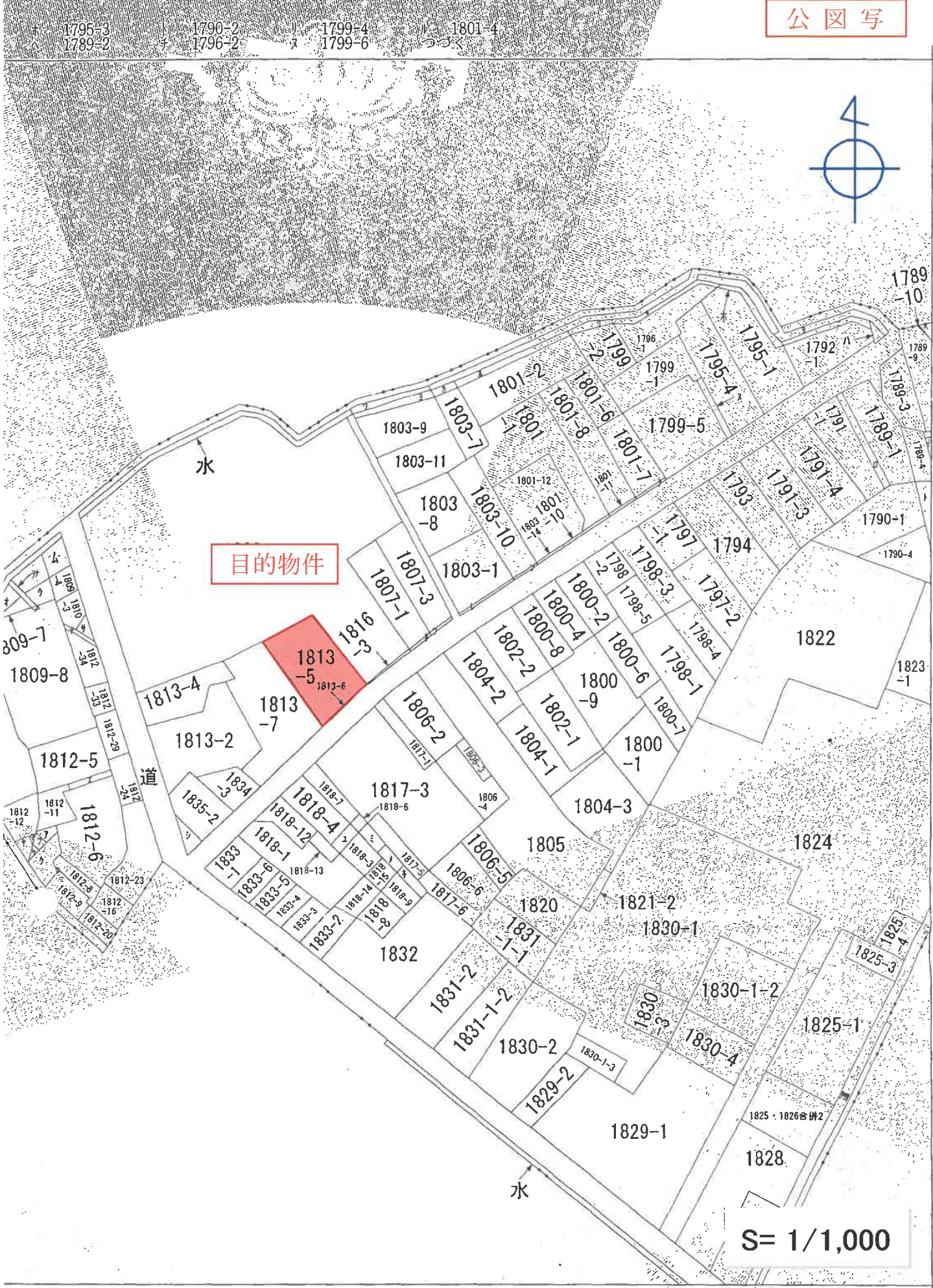


出典：美濃市白図

1:10,000

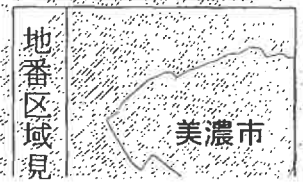
# 目的物件配置図





S= 1/1,000

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  
概略を記載した図面です。

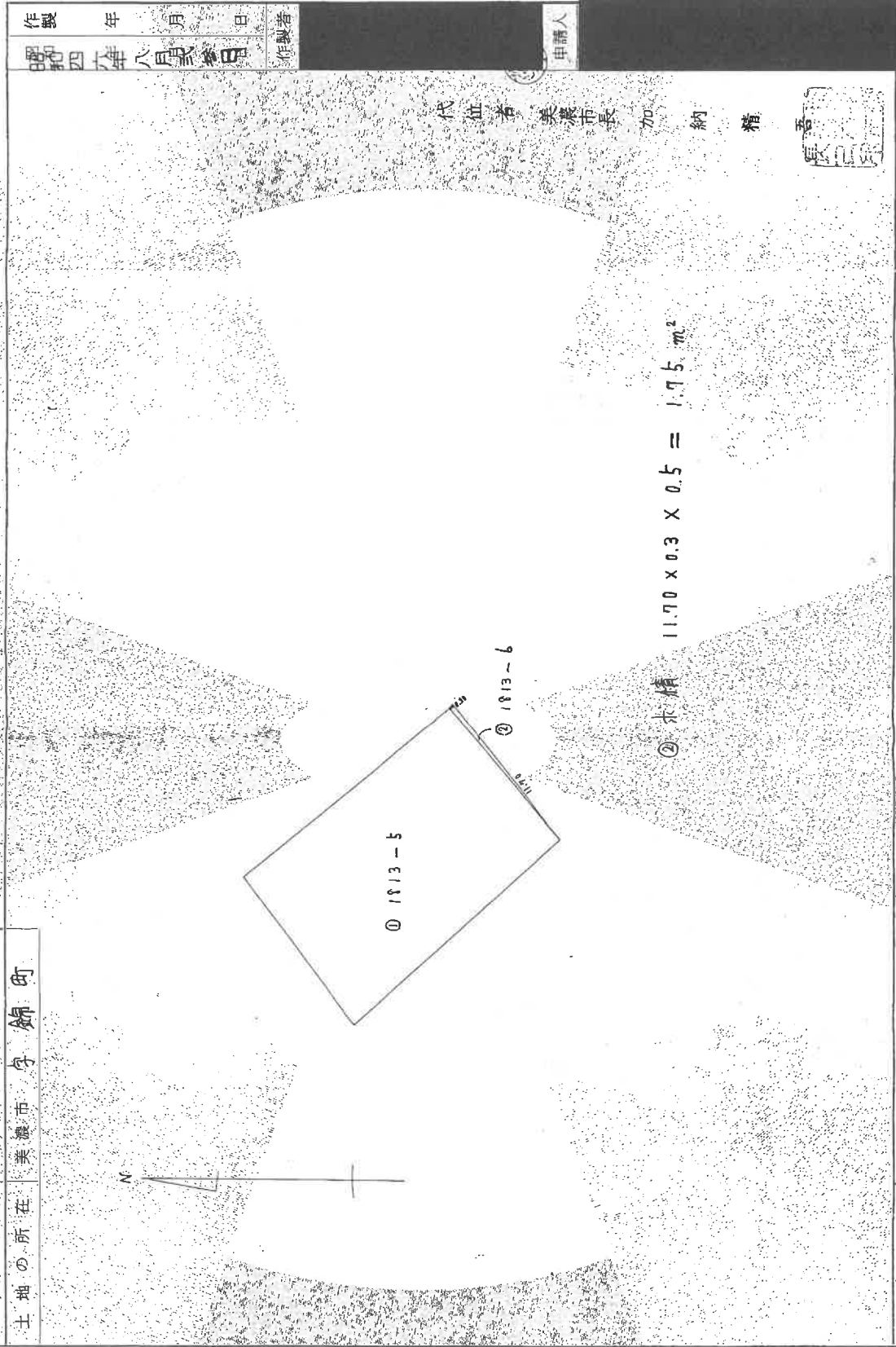


登記年月日：昭和46年8月31日

751286 前 813-5 後・新

地番 1813-5-1-13-1-6  
土地の所在 美濃市 守 錦 町

地 積 測 量 図



昭和四十六年八月貳拾日

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理)  
令和7年6月11日 岐阜地方方法務局

登記簿

登記年月日：昭和41年11月8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11日 岐阜地方方法務局

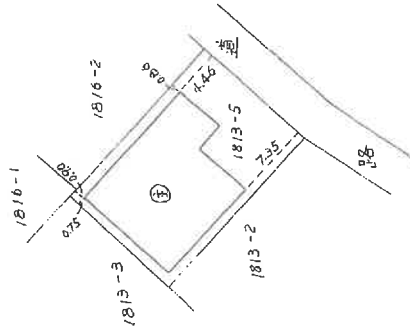
登記官

901000

建物図面

1813-5

建物の所在 美濃市字錦町1813番地5



昭和四十七年九月六日  
製作  
製作年 月 日  
製作者

申請人

昭和四十七年九月六日

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

請求番号：25-3

(1/2)

この図面は原図を70%縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和41年11月8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。  
(岐阜地方事務所美濃加茂支所管轄)  
令和7年6月11日 岐阜地方事務所

登記簿

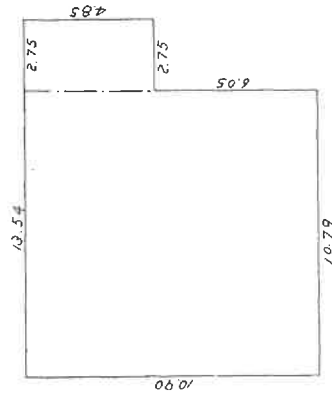
901001

家屋番号 18/3-5

建物の所在 美濃市早錦町18/3番地5

各階平面図

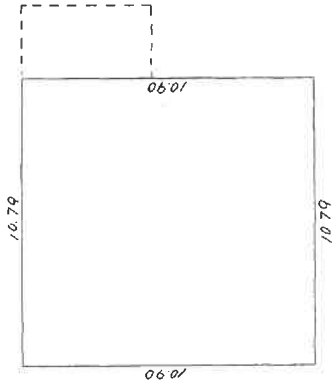
(主) 一階平面図



$$1090 \times 1079 = 117.611$$
$$275 \times 485 = 133375$$
$$T. 1309485^{m^2}$$

床面積 130.94  $m^2$

(主) 二階平面図



$$1090 \times 1079 = 117.611^{m^2}$$

床面積 117.61  $m^2$

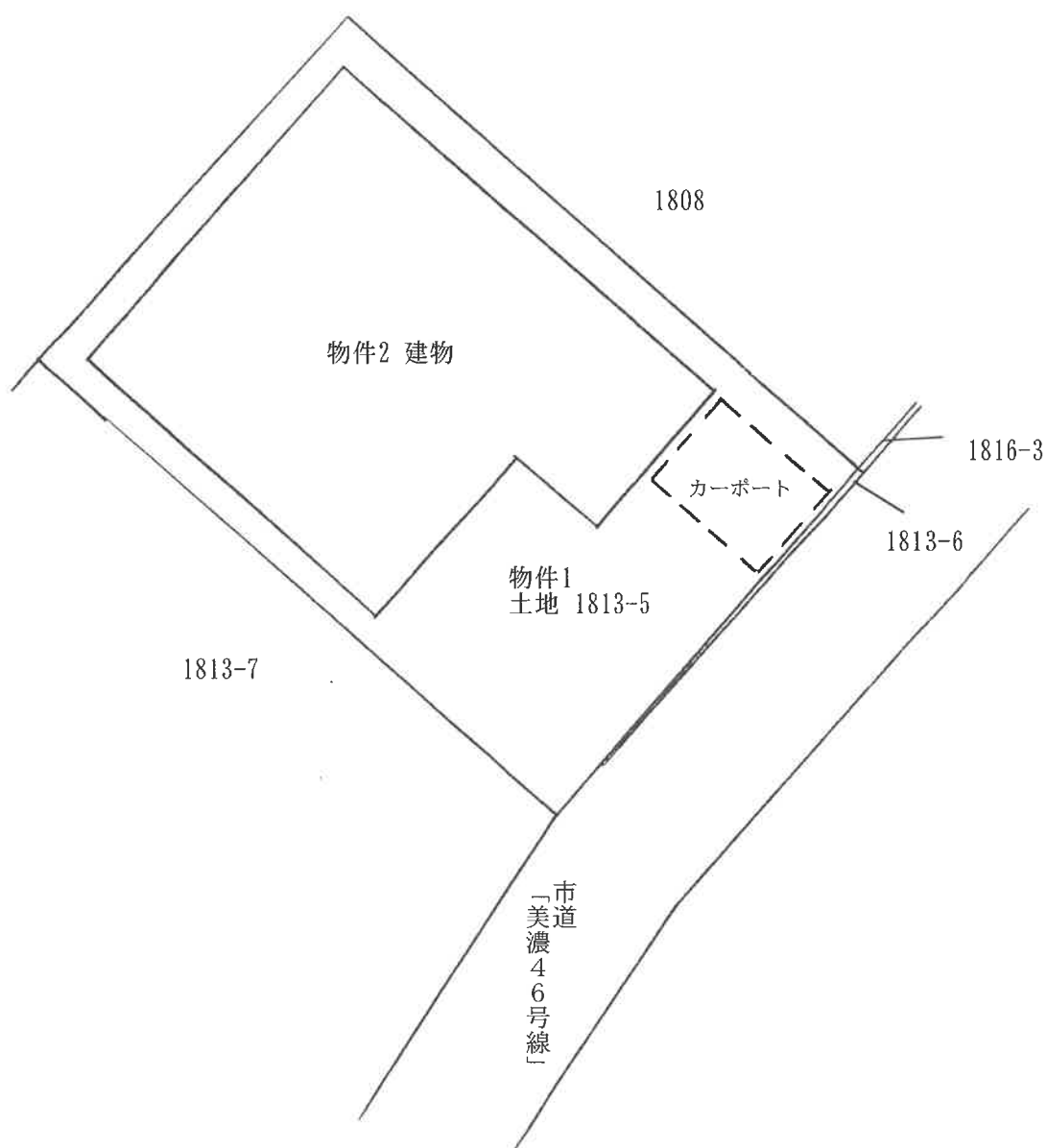
昭和41年九月五日 作製者

受託第 227 号

申請人

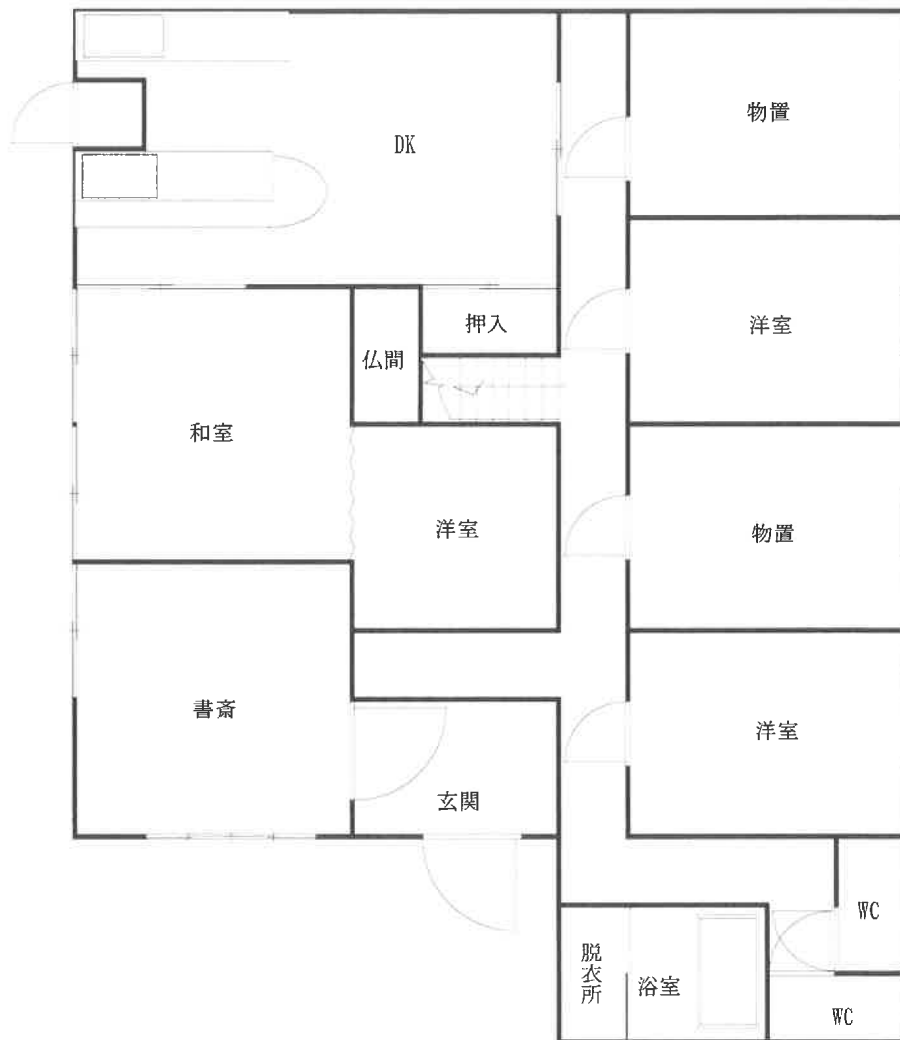
縮尺 1/200

# 土地・建物位置関係図(概略)

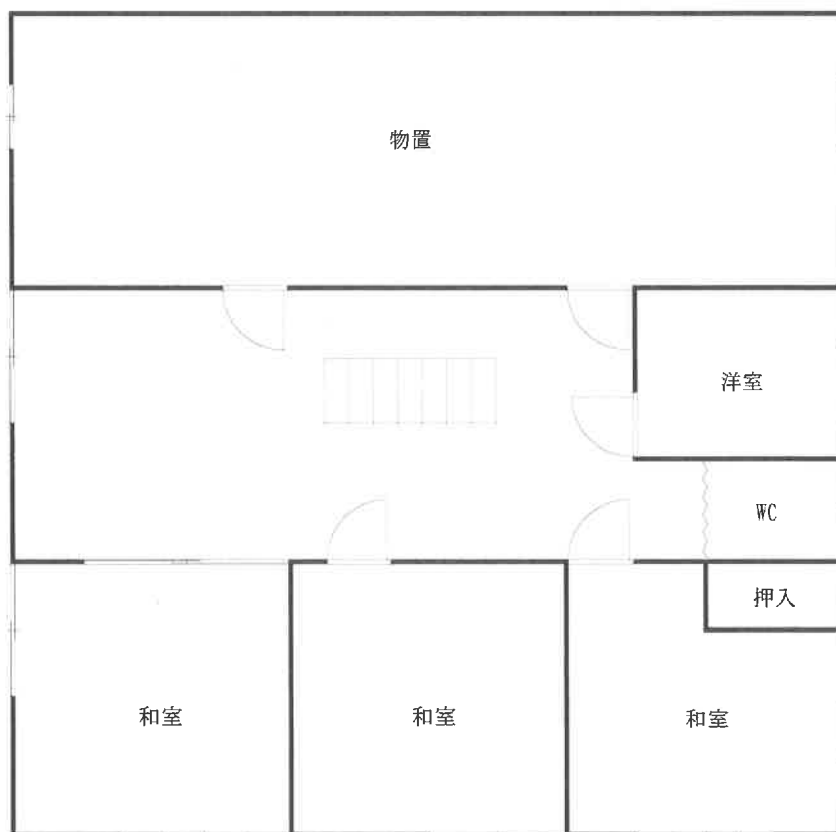


# 概略建物間取図

物件2 建物  
〈1F〉



〈2F〉



目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

## 目的物件写真



撮影位置 ③

※撮影位置は目的物件配置図に図示

## 目的物件写真



撮影位置④

※撮影位置は目的物件配置図に図示