

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 8年 4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 8年 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6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 8年 5月26日 午前10時00分から 令和 8年 5月26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 8年 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田 |
| | 地 番 | 749番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 267.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田749番地9 |
| | 家屋 番号 | 749番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 46.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田 |
| | 地 番 | 749番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 267.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田749番地9 |
| | 家屋 番号 | 749番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和7年(ケ)第151号
令和7年12月11日受理
令和8年1月21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 | 可児郡御嵩町中字西田 |
| | 地 番 | 749番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 267.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児郡御嵩町中字西田749番地9 |
| | 家屋 番号 | 749番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 46.37平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (破産申立代理人弁護士)	<p>1 私はAの破産申立代理人弁護士Bであり、Aが日本語の理解が乏しいことから執行官からの照会事項の対する回答をAから聴取して回答書を作成した。 (電話による聴取)</p>
■ A (所有者)	<p>1 物件2建物は、私が家族と居住しています。第三者に貸している部分はありません。</p> <p>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壁紙が剥がれています。また、同建物内で犬や猫は飼っていませんがインコを飼っています。</p> <p>3 物件2建物の太陽光パネル(以下「SP」という。)は、屋根の上に架台を設置し、その上に接合されており、同建物の建設時に設置しました。</p> <p>4 SPの設置費用は、物件2建物の建築工事請負代金に含まれており、同請負代金返済のために金融機関から借り入れた住宅ローンは私が支払っています。</p> <p>5 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。 (口頭聴取及び書面回答)</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

執行官の意見



- 1 物件1, 2土地建物の状況は, 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2土地の北側が町道に接する土地で, 同1土地上に物件2建物が建てられている。なお, 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カーポート(工作物)が存在する。
- 2 物件2建物の占有状況は, 関係人の陳述及びその他現認した状況から, 所有者が居宅として占有しているものと認めた。なお, 第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件2建物のSPは, 屋根の上に架台を設置し, その上に接合されており, 同建物の建設時に設置されたものである。なお, 同建物の外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。
- 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

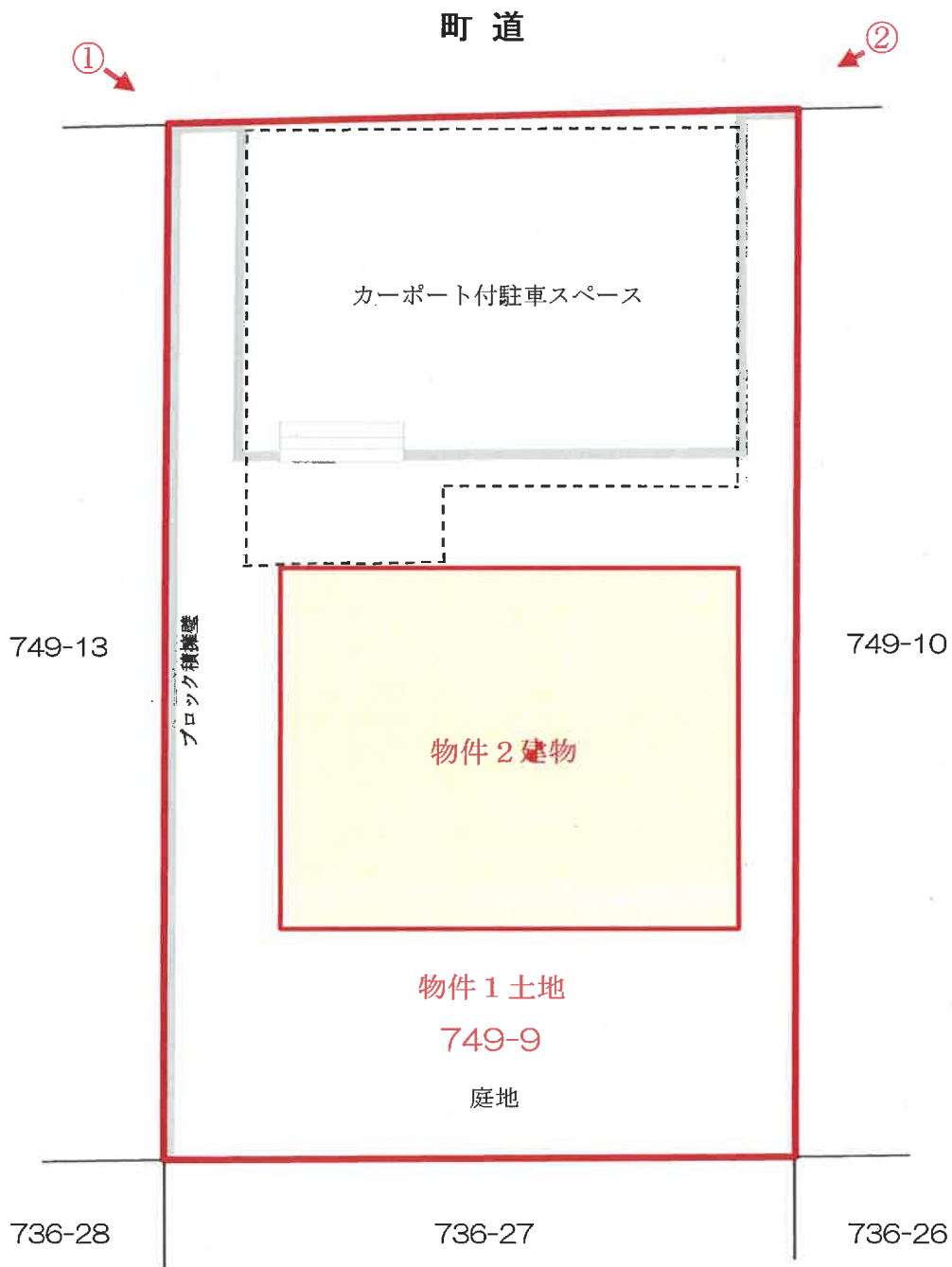
(4 枚目)

(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12月15日(月) 8:40-8:50	岐阜地方法務局	公函等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年12月19日(金) 16:30-16:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年12月26日(金) : - :	当庁執行官室	回答書提出
8年1月19日(月) 13:45-14:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 所有者から事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月19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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図(概略)

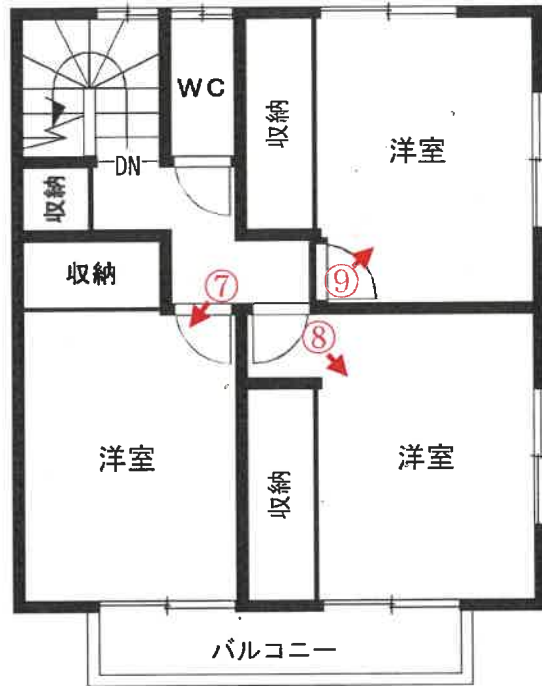


←○は写真撮影位置・方向

- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

物件2建物



2階



1階



←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真1

物件2建物

カーポート (工作物)



物件1土地

写真2

物件2建物

カーポート (工作物)



物件1土地

写真3

物件2 建物

1階室内



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

2階室内



写真8

物件2建物

2階室内



写真9

物件2建物

2階室内



令和 7 年 (ケ) 第 1 5 1 号

令和8年1月19日 現地調査

令和8年1月22日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第0712-178G号

発行日付 令和8年1月22日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

第1 評価額

一 括 価 額	
金 8,320,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件1(土地)	金 1,460,000 円
物件2(建物)	金 6,860,000 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。なお、占有状況等については「現況調査報告書」を参照されたい。
- 3 現地での物件調査は、原則として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

番号	所在等	登 記	現 況	
1 (土地)	所 在	可児郡御嵩町中字西田	左記に同じ	
	地 番	7 4 9 番 9		
	地 目	宅地		
	地 積	267.44m ²		
2 (建物)	所 在	可児郡御嵩町中字西田 7 4 9 番地 9	左記に同じ	
	家屋番号	7 4 9 番 9		
	種 類	居宅		
	構 造	木造かわらぶき 2階建		
	床面積	1階		63.76m ²
		2階		46.37m ²
合計		110.13m ²		
特記事項				
・特になし				

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土地

位置・交通	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	名鉄 広見線	御嵩口	北西	約500m
	JR東海 太多線	可児	東	約6.6Km
	※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	御嵩町中心地に近い比較的規模の大きい戸建住宅団地。 (別添「位置図」参照)			
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域		
	用途地域	第一種住居地域		
	指定建ぺい率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	なし		
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域		
画地条件	地積	267.44㎡		
	間口	約13m		
	奥行	約21m		
	形状	長方形		
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、地積測量図より計測。			
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北側を町道／中146号線(幅員約6m)に等高に接面する中間画地。 ・町道の北側は、名鉄広見線の線路がある。 			
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。それ以外は駐車場と庭地である。 ・建物の地盤面は、道路面より約50cm高い。 			
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	<p><供給処理施設について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロパンガスの利用地域。(※物件2建物はオール電化仕様) 			
	<p><埋蔵文化財について></p> <p>御嵩町教育委員会へ照会したところ、物件1土地において、周知の埋蔵文化財の存在は確認していないとの回答を得た。</p>			
	<p><亜炭鉱跡について></p> <p>御嵩町／亜炭層(空洞)深度分布図によると、対策済範囲(対策工事及び調査を完了した範囲)に位置する。</p>			
	<p><土壌等汚染等について></p> <p>岐阜県ホームページの土壌汚染対策法に関する情報を参照したところ、現時点で目的物件は「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。</p>			

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 2 建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築時期	平成29年3月13日
	経済的耐用年数	30年
	経過年数	約9年
	経済的残存 耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス
	天 井	クロス
	床	フローリング、タイル
	設 備	電気・給排水・衛生設備 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	110.13㎡ (1階/63.76㎡ 2階/46.37㎡)
	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	後掲「間取図」のとおり
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		<ul style="list-style-type: none"> ・オール電化住宅である。 ・壁紙の汚損、経年程度の劣化等は見られるが、比較的綺麗な状態である。 ・室内で小鳥(インコ等)を数羽飼育している。 ・アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査を行っていないので不明である。なお、2006(平成18)年の労働安全衛生法施行令改正(石綿の含有量が0.1%を越えるものの製造、輸入、譲渡、提供、使用が禁止)後に建てられた物件であり、使用の可能性は低いと思料する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、2000(平成12)年の建築基準法の改正(1981(昭和56)年の新耐震基準の手直しのほか、木造住宅の耐震性が向上)以降に建築されている。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 <p>(※建築時点は登記簿記載の建築年次である)</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。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	16,900	0.98	267.44	1.0	4,429,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 御嵩-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
21,100 (円/㎡)	99.1 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 123.8	= 16,900 (円/㎡)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：目的土地と標準画地との個別的要因格差である。

格差の内訳	目的土地の 格差率	備考
街路条件	1.00	
画地条件	1.00	
交通接近条件	1.00	
環境条件	0.98	軌道近接
行政的条件	1.00	
その他条件	1.00	
相乗積	0.98	

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	ア×イ×ウ=エ
2 建物	180,000	110.13	47.6%	9,436,000

※千円未満四捨五入

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿記載床面積。

ウ 現価率：定率法現価率＝残価率〔累乗〕（経過年数/経済的耐用年数）

定額法現価率＝1-(1-残価率)×(経過年数/経済的耐用年数)

観察法減価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する。

項目	物件2建物
経過年数	9年
経済的残存耐用年数	21年
償却後残価率	3.0%
定率法現価率	34.9%
定額法現価率	70.9%
平均	52.9%
観察法減価率	10.0%
採用現価率	47.6%

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（1①オ）	イ		ア×イ＝ウ
1 土地	4,429,000	45%	法定地上権	1,993,000

※千円未満四捨五入

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） 万円未満四捨五入
	ア（1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1 土地	4,429,000	-1,993,000	100%	100%	60%	1,460,000
2 建物	9,436,000	1,993,000	100%	100%	60%	6,860,000
一括価格（合計）						8,320,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. この種の不動産の市場性（流動性・滞留期間等）を考慮した。

※土地建物一体補正：土地建物一体の市場性 100%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 100%

オ. 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示	御嵩－1
(所 在)	可児郡御嵩町中字西之門2265番2外
(価 格)	21,100円/㎡
(位 置)	御嵩 170m
(価 格 時 点)	令和7年1月1日
(地 積)	354㎡
(供 給 処 理)	水道・下水道
(接 面 街 路)	町道 南 5.2m
(用 途 指 定 等)	非線引都市計画区域内 第1種住居地域 (建蔽率 60% 容積率 200%)
(地 域 の 概 要)	一般住宅等が多く見られる既成の住宅地域

第7 附属資料

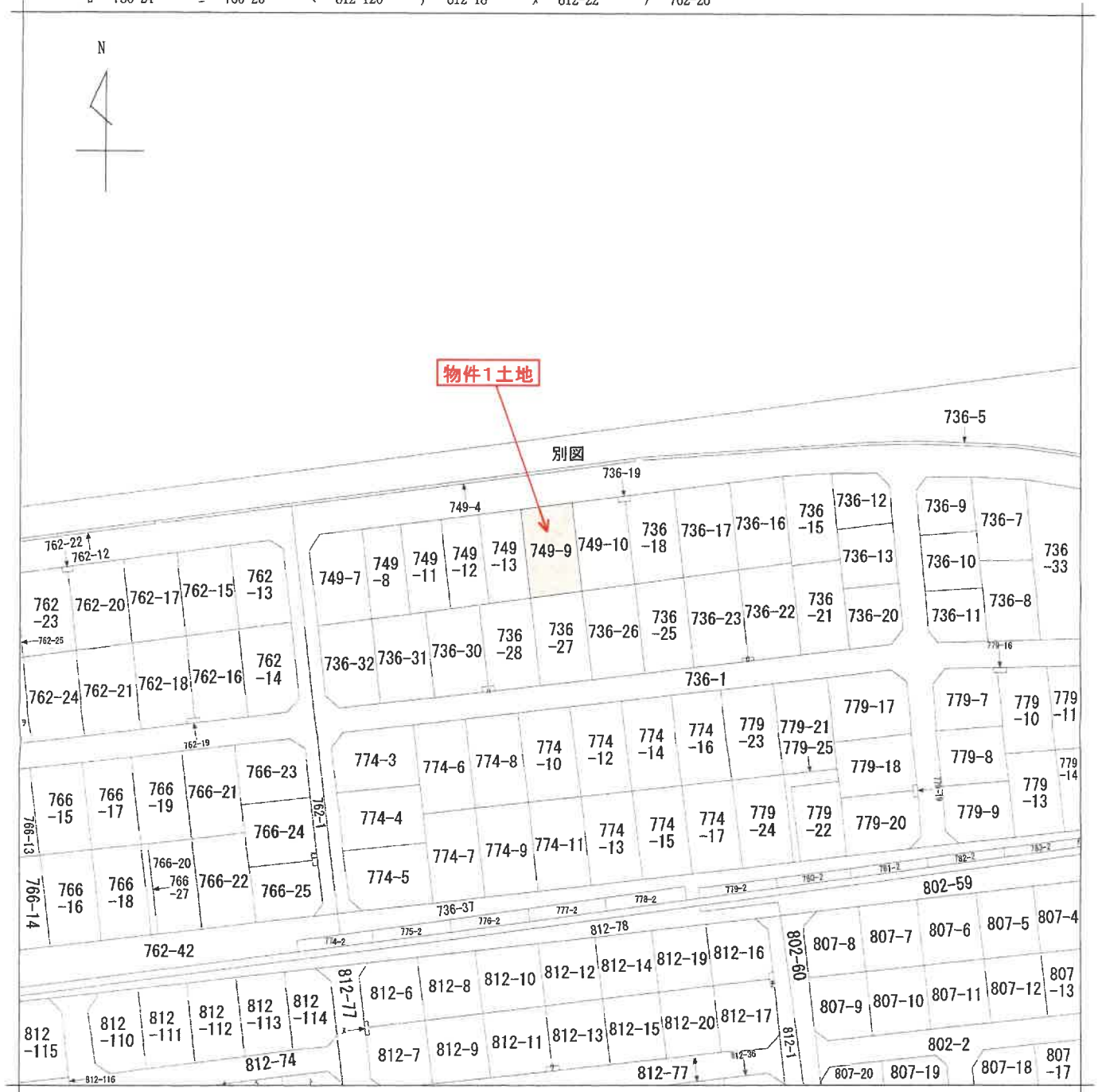
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

以 上

位置図

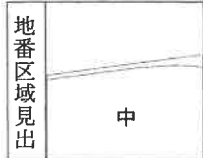


イ 784-2 ハ 736-29 ホ 812-119 ト 812-121 リ 812-21 ル 812-34
 ロ 736-24 ニ 766-26 ヘ 812-120 チ 812-18 ス 812-22 レ 762-26



物件1土地

(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。



請求分	所在	可見郡御嵩町中宇西田			地番	749番9		
出力縮尺	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。

(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和7年12月15日

岐阜地方務局

A3→A4
サイズ縮小

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

公用

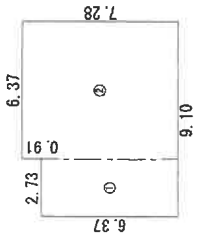
登記年月日：平成29年3月16日

建築物平面図
各階平面図

家屋番号	749番9
建築物の所在	可児郡御嵩町中字西田749番地9

物件2建物

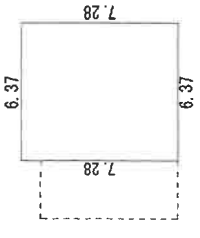
1階



求積表

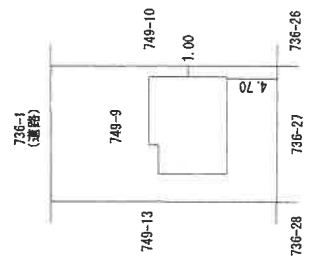
①	2.73 × 6.37	=	17.3901
②	6.37 × 7.28	=	46.3736
合計			63.7637
床面積			63.76 m ²

2階



求積表

	6.37 × 7.28	=	46.3736
合計			46.3736
床面積			46.37 m ²



A3→A4
サイズ縮小

作成者	縮尺	250	申請人	縮尺	500
-----	----	-----	-----	----	-----

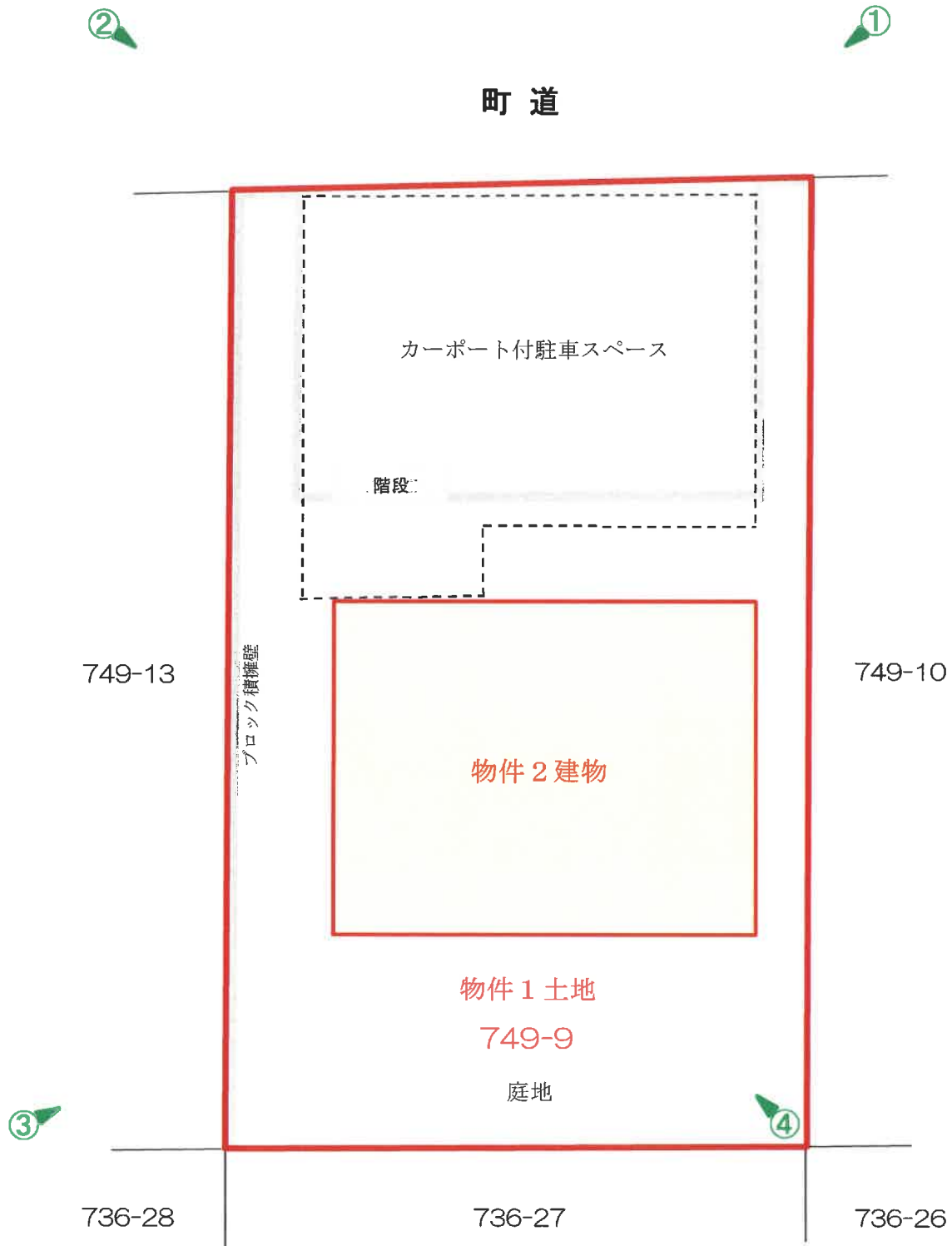
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)
令和7年12月15日 岐阜地方法務局

登記官

土地建物位置関係図(概略)

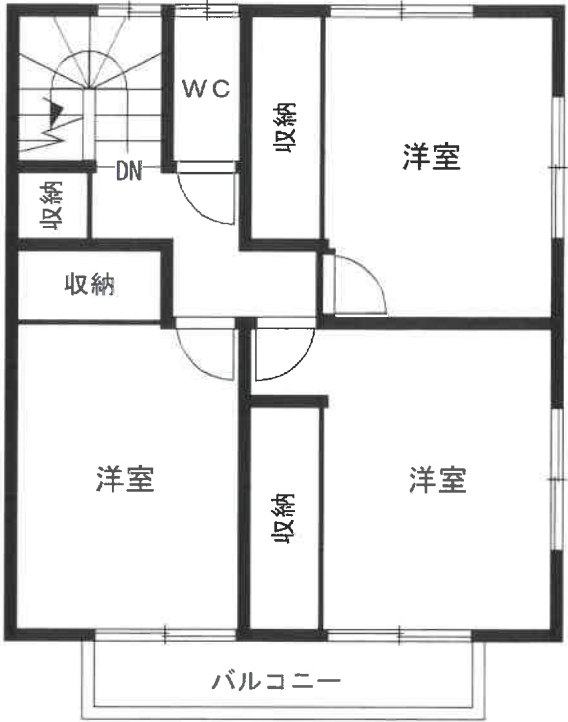
○ : 写真番号と撮影方向



- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

建物間取図(概略)

物件 2 建物



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

現況写真

写真① 接道町道より撮影



写真② 接道町道より撮影



写真③ 西側隣地より撮影



写真④ 庭地を撮影

