

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 5月13日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 2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 6月23日 午前10時00分から 令和 8年 6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 8年 5月13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 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落 |
| | 地 番 | 1402番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落 1402番地1 |
| | 家屋 番号 | 1402番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月25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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落 |
| | 地 番 | 1402番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落 1402番地1 |
| | 家屋 番号 | 1402番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和 7年(ケ)第131号
令和 7年11月26日受理
令和 8年 2月24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中落 |
| | 地 番 | 1402番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落 1402番地1 |
| | 家屋 番号 | 1402番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 37.26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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有・使用している <input 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 <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"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 物件2建物には、現在、私が、家族とともに住んでいます。 2 物件2建物に太陽光パネルは載っていません。 3 物件2建物はオール電化ではありません。 4 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸していません。 (面接による聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- 1 物件1土地は、南東及び北東側を道路に接し、同土地に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件1、2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 4 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

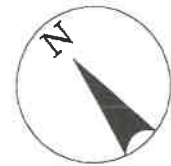
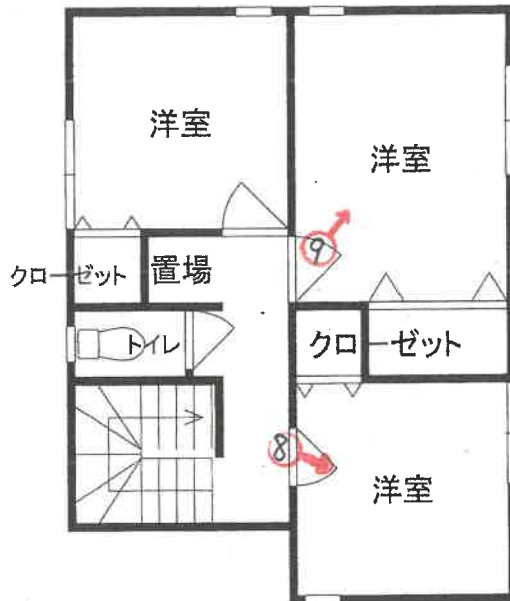
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月27日(木) 15:20-15:40	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年2月2日(月) 13:10-13:45	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、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

建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

二階平面図



一階平面図



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 3



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 4



物件 2 建物 1 階室内

写真 5



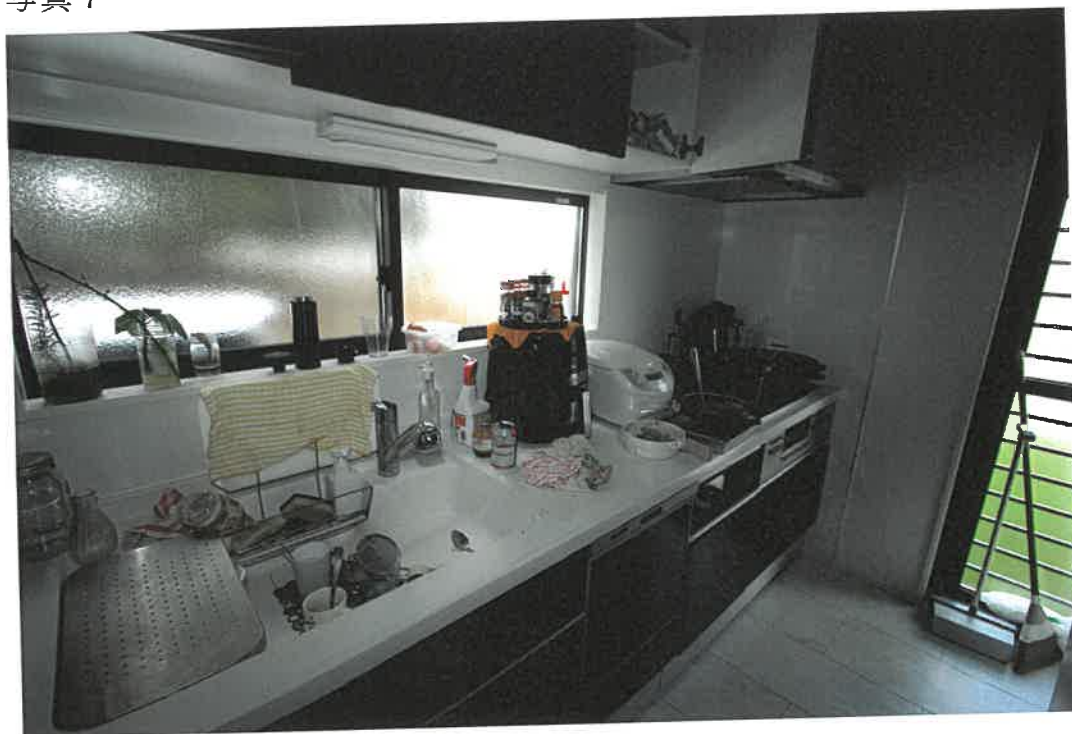
物件 2 建物 1 階室内

写真 6



物件 2 建物 1 階室内

写真 7



物件 2 建物 1 階室内

写真 8



物件 2 建物 2 階室内

写真 9



物件 2 建物 2 階室内

令和7年(ケ)第131号

令和8年2月2日 現地調査

令和8年2月24日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

キ第8161号

発行日付

令和8年2月25日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一括価格	
金 13,170,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 2,050,000 円
物件2 (建物)	金 11,120,000 円

- 1 一括価格は、物件[1及び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、
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、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 目的物件

番号	所在等	登記	現況	
1	所在	美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落	概ね左記に同じ。	
	地番	1402番1		
	地目	宅地		
	地積	238.01㎡		
2	所在	美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落 1402番地1	概ね左記に同じ。	
	家屋番号	1402番1		
	種類	居宅		
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
	床面積	1階		48.02㎡
		2階		37.26㎡
		3階		
延面積		85.28㎡		
番号	特記事項			

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)	(直線距離)
※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	越美南線	加茂野	北西方	1,200m
	あい愛バス	—	加茂野交流センター	北西方	360m
付 近 の 状 況	農地の中に、一般住宅等が増えつつある新興住宅地域である。				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域			
	用 途 地 域	用途地域指定無し			
	指 定 建 ぺ い 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
そ の 他 の 規 制	特になし				
画 地 条 件	地 積	238.01㎡			
	間 口	約16.5m			
	奥 行	約15.0m			
	形 状	略長方形(後掲【地積測量図】等参照)			
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5m程度の舗装道路(美濃加茂市道：今泉183号線 建築基準法第42条1項1号道路)に、北東側で幅員約3.2m程度の舗装道路(美濃加茂市道：鷹之巣193号線 法定外道路)にそれぞれ概ね等高に接面する角地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物及び物置(動産)の敷地として利用されている。				
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	<p>* 駅及びバス停…直線距離については、誤差が存することに注意されたい。また、バス運行は、運行本数の縮小及びバス停の廃止等のため、交通手段としての重要性は低い。</p> <p>* 供給処理…調査時点(平成7年12月2日)のことであり、競売実施時点に変更があることに注意されたい。</p> <p>* 埋蔵文化財…美濃加茂市文化振興課からの聴取によれば、物件1が周知の埋蔵文化財包蔵地(きつね塚1号古墳、きつね塚2号古墳)に隣接しているとの回答を得た。建物の建築等土木工事の際、遺構、遺物の発見の可能性がある。その際の具体的手続等は、美濃加茂市文化振興課に照会されたい。</p> <p>* 土壌等汚染等…美濃加茂市西部郊外の、農地等から開発された中規模分譲地という土地履歴から、特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有せず、関係機関からの聴取でも、土壌汚染の可能性は低いが、検査を実施しておらず、詳細は不明である。また、地中残置物についても、同様と考えられる。</p> <p>* 北東側道路…建築基準法上の道路でないため、4m未満であるが、セットバック不要である。</p>				

2 建物の概況及び利用状況

物件 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4年10月14日
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	合板・クロス等
	床	フロアリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	85.28㎡
	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	別紙「建物間取図(概略)」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		別冊「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項		<p>*アスベストの吹付け等は、その規制について段階的に厳しくなってきた経緯があり、建築時期等から、そのリスクは少ないと推認される。ただし、アスベストの建材使用については、専門機関の検査を実施しておらず、不明で、健康被害及び解体時の割増費用等の発生があることを注意されたい。</p> <p>*建物調査は、目視を前提としており、床下等のシロアリ被害等の有無は、未調査であるため、不明である。</p> <p>*建物の耐震性については、新耐震基準(昭和56年6月1日)以後の建築である。</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	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,600	1.020	238.01	1.00	6,215,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 美濃加茂-4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,200 (円/㎡)	99.7 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 102.0	= 25,600 (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要因格差である。

(規模)	(形状)	(方位)	(角地)	相乗計
0%	0%	0%	2%	102.0%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 2 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	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	246,000	85.28	75%	15,734,000
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%	65.65%	88.36%	75%	75%
経過年数	3年	経済的残存耐用年数	22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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

観察法現価率＝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

定額法現価率＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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		千円未満四捨五入 ア×イ=ウ
1	6,215,000	0.45	法定地上権	2,797,000

イ. 土地利用権等を法定地上権を判定し、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)
	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	6,215,000	-2,797,000		100.0%	60.0%	2,050,000
2	15,734,000	2,797,000	100.0%	100.0%	60.0%	11,120,000
一括価格 (合計)						13,170,000

ウ. 本件においては、占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 有効需要の減退させる市場性減価はないと判断した。

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。

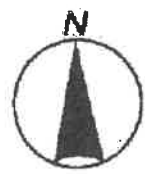
第6 参考価格資料

地価調査	美濃加茂一 4
(所 在)	美濃加茂市加茂野町加茂野字西野 2 2 4 番 7
(価 格)	26,200 円/㎡
(位 置)	長良川鉄道線 加茂野駅 850m
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	194 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北東 5 m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 無指定地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(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

- 1 目的物件等の位置図
- 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

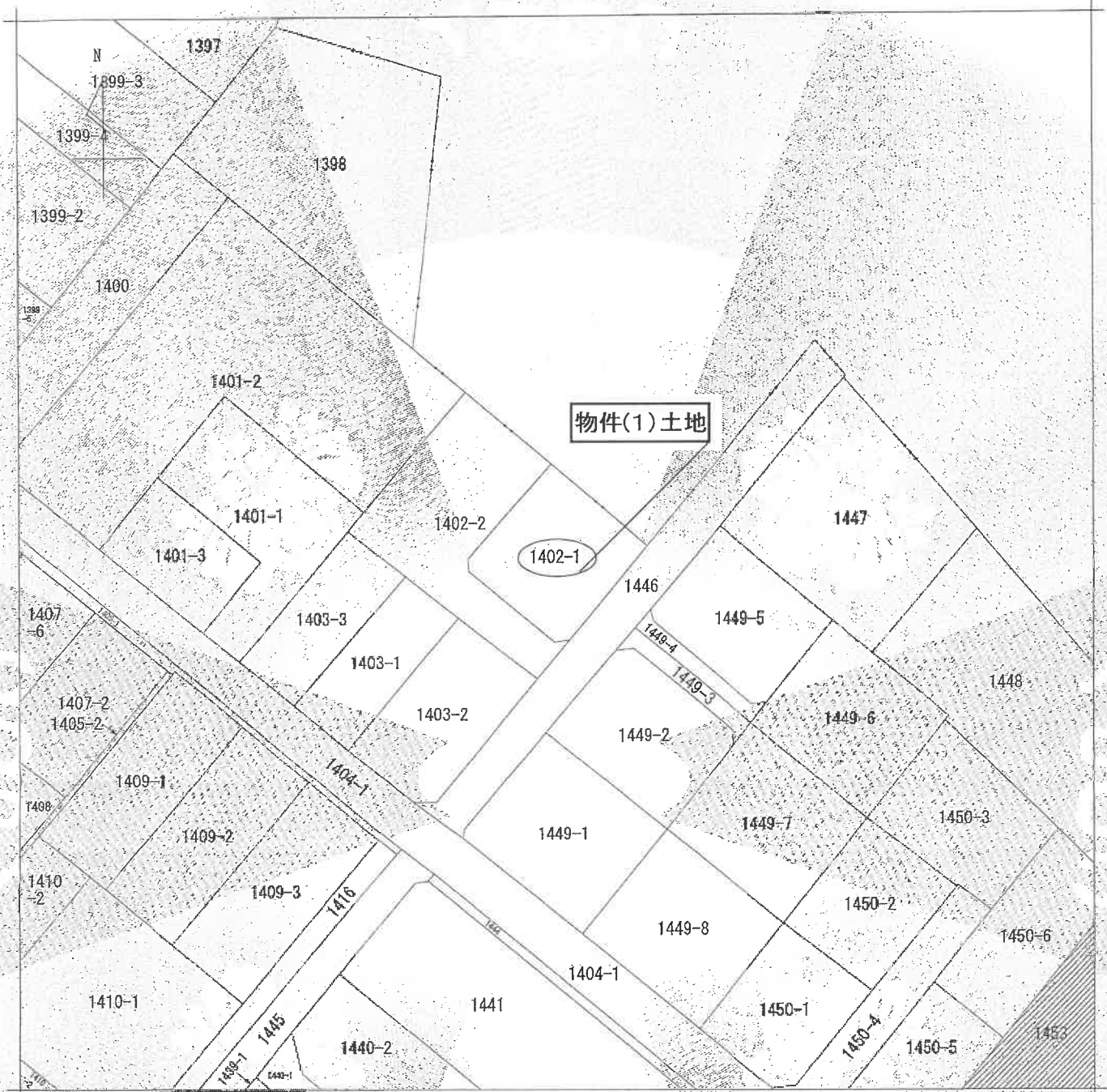


目的物件

基準地

目的物件等の位置図

1
10,000

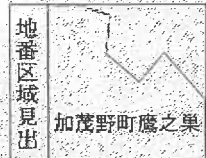


物件(1)土地

1402-1

(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落			地番	1402番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		配番系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地改良所在図						
作成年月日	昭和50年4月17日			備付年月日(原図)	昭和50年4月17日		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11月27日

岐阜地方務局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

A4版に縮小

公図写

公用

登記年月日：令和4年10月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方事務員美濃加茂支店管轄)

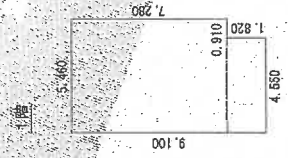
令和7年11月27日 岐阜地方事務所 登記官

建物図面

家屋番号 1402番1

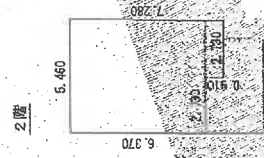
建物の所在 美濃加茂市加茂野町鷹之巣字中落1402番地1

各階平面図



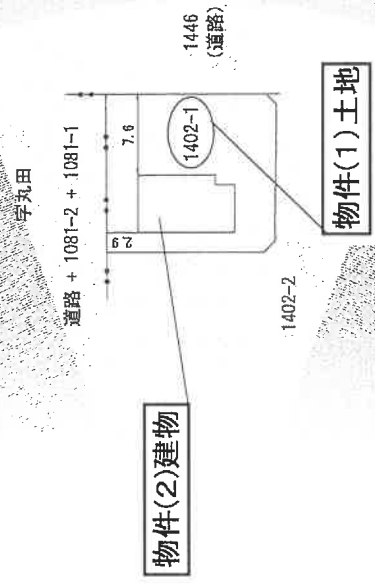
求積表

5.460 x 7.280 =	39.748800
4.550 x 1.520 =	6.916000
計	46.664800
床面積	46.66 m ²



求積表

5.460 x 6.370 =	34.780200
2.730 x 0.910 =	2.484300
計	37.264500
床面積	37.26 m ²

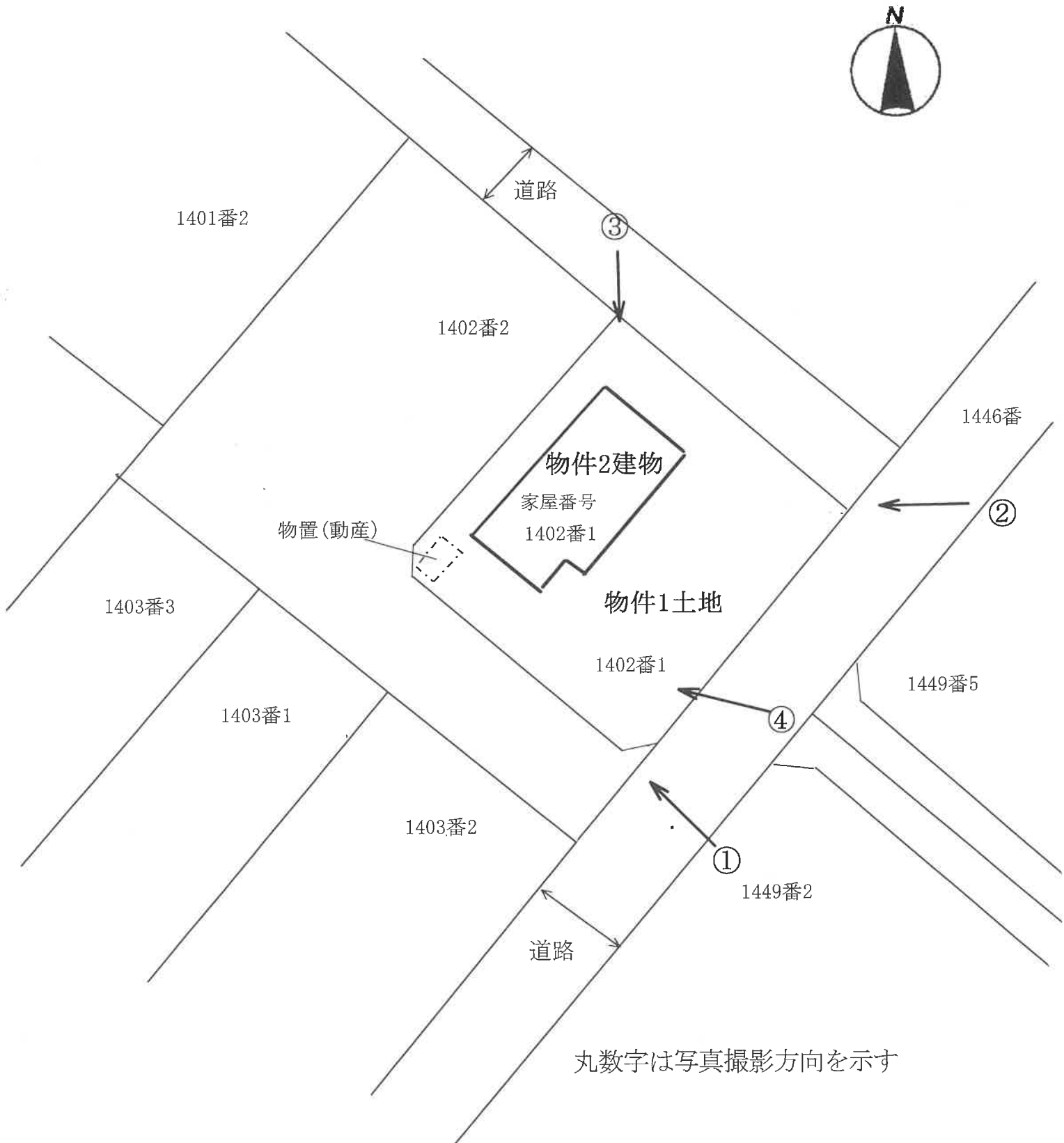


A4版に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	(令和4年10月20日作成)		

土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)



建物間取図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

二階平面図



一階平面図



物置(動産)

物件2建物



物件1土地

(南東方から撮影)



物件2建物



物件1土地

(東方から撮影)





物件2建物

物置(動産)

物件1土地

(北方から撮影)



物置(動産)

物件2建物

物件1土地

(東方から撮影)

