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

令和　８年（ヌ）第　　１３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　木戸脇　佳　朗

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１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時３０分 岐阜地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２２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１１月１１日から当庁執行係書記官室（１階）に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 490, 000 1, 192, 000	一括	298, 000	32, 257	9, 387
1	660, 000				
2	830, 000				
備考	民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価格を変更				

令和　8年（ヌ）第　　13号

物　件　目　録

1　所　　在　　大垣市内原一丁目

　　地　　番　　１７５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８２．１２平方メートル

2　所　　在　　大垣市内原一丁目１７５番地５

　　家屋　番号　　１７５番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７７．８４平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１３号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月１６日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　尾　藤　賢　二

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。

令和　８年（ヌ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　大垣市内原一丁目

　　地　　番　　１７５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８２．１２平方メートル

２　所　　在　　大垣市内原一丁目１７５番地５

　　家屋　番号　　１７５番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７７．８４平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル

令和８年（ヌ）第１３号
令和８年３月１９日受理
令和８年５月２０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

令和　８年（ヌ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　大垣市内原一丁目

　　地　　番　　１７５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８２．１２平方メートル

２　所　　在　　大垣市内原一丁目１７５番地５

　　家屋　番号　　１７５番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７７．８４平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル

（土地・建物用）

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	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□　（物件　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □法１４条第１項図面のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　□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 □「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）	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として，使用して占有している □「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）	■ない □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	■ない □ある　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	□建物図面（各階平面図）のとおり□土地建物位置関係図（概略）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（所有者）	1　物件２建物は，私と娘が居住しています。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，同建物内の各部屋には荷物やごみが大量にあり，部屋の中を確認できない部屋もあります。また，同建物内で犬や猫は飼っていません。 3　物件２建物の屋根の上に設置されている熱温水器は壊れており，使用できません。 4　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　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，同土地の概ね北西東側が道路に接する土地で，同土地上に物件２建物が建てられている。なお，物件１土地上には，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）及び庇（工作物）と土地定着性の認められない物置（動産）が１個それぞれ存在する。

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建物の管理，使用状況については，同建物の各室内は大量のゴミが放置されている状況で，いわゆるゴミ屋敷状態であるものと思料する。よって，本件買受人は，同建物を現状で使用し生活するためには多額な費用を要するものと思料する。

4　物件２建物内の各部屋には大量のゴミ類が所狭しと置いてあるため床や壁を確認できない箇所が多数あり，２階西側の部屋の戸の開閉ができなかったため立入調査ができなかった。

5　物件２建物１階廊下部分及び洗面上の床に酷い損傷個所が確認できた。（写真８，９参照）

6　物件２建物の屋根の上には熱温水器が設置されている。

7　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。

8　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
8年3月26日(木) 16：40－16：50	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
8年3月30日(月) 15：40－15：55	目的物件所在地	目的物件確認，調査，外観写真撮影
8年5月12日(火) 12：45－13：25	目的物件所在地	目的物件確認，調査，外観写真の撮影 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影（評価人同行）

（特記事項）

■　令和８年５月１２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）



174番5　174番2

174番4
道路

①

175番4　175番5
物件１土地

庇

カーポート

175番6

物件２建物

物置

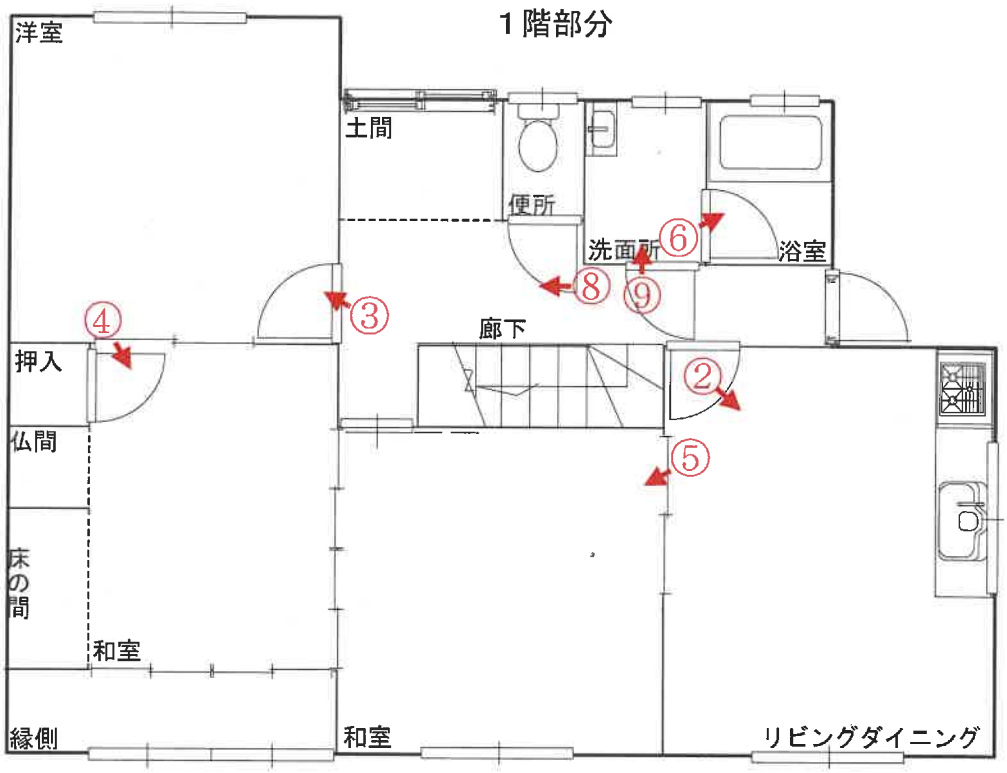
176番

⑩

←○は写真撮影位置・方向

令和８年(ヌ)第１３号

建物間取図（概略）





←○は写真撮影位置・方向

令和８年(ヌ)第１３号

写真１　　カーポート（工作物）　　庇（工作物）　物件２建物



物件１土地

写真２　　物件２建物　　１階室内

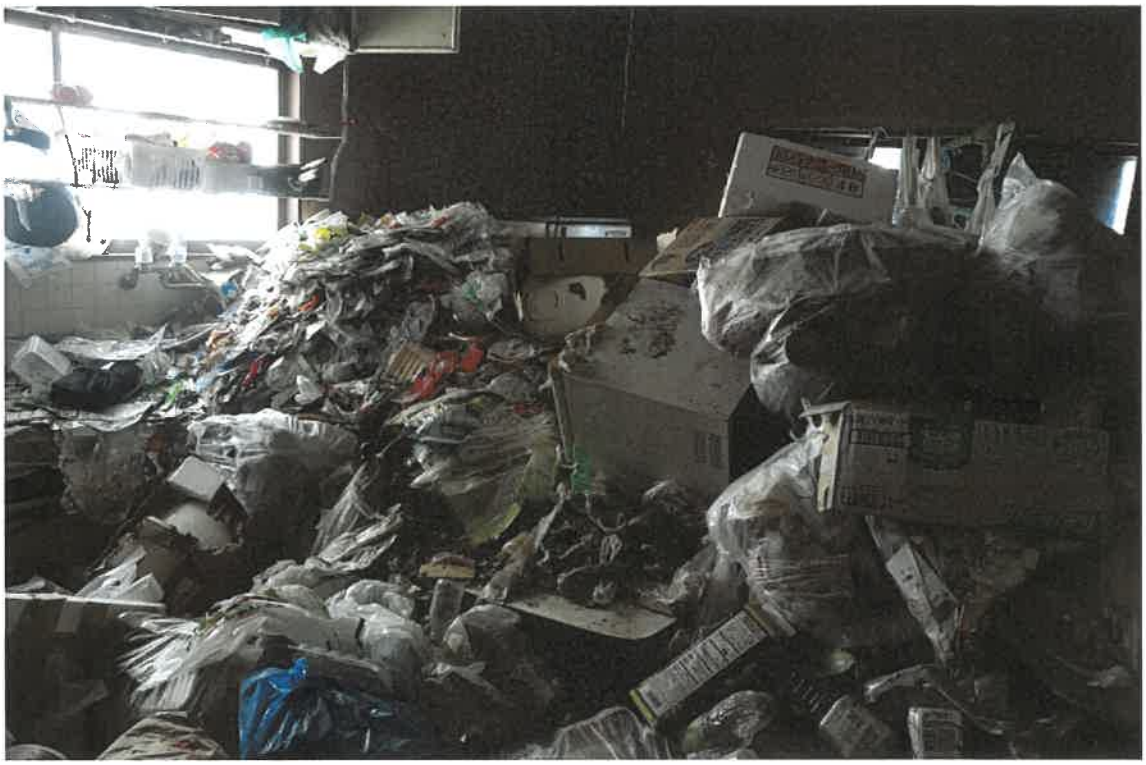


写真３　　物件２建物　　１階室内



写真４　　物件２建物　　１階室内



写真５　物件２建物　１階室内

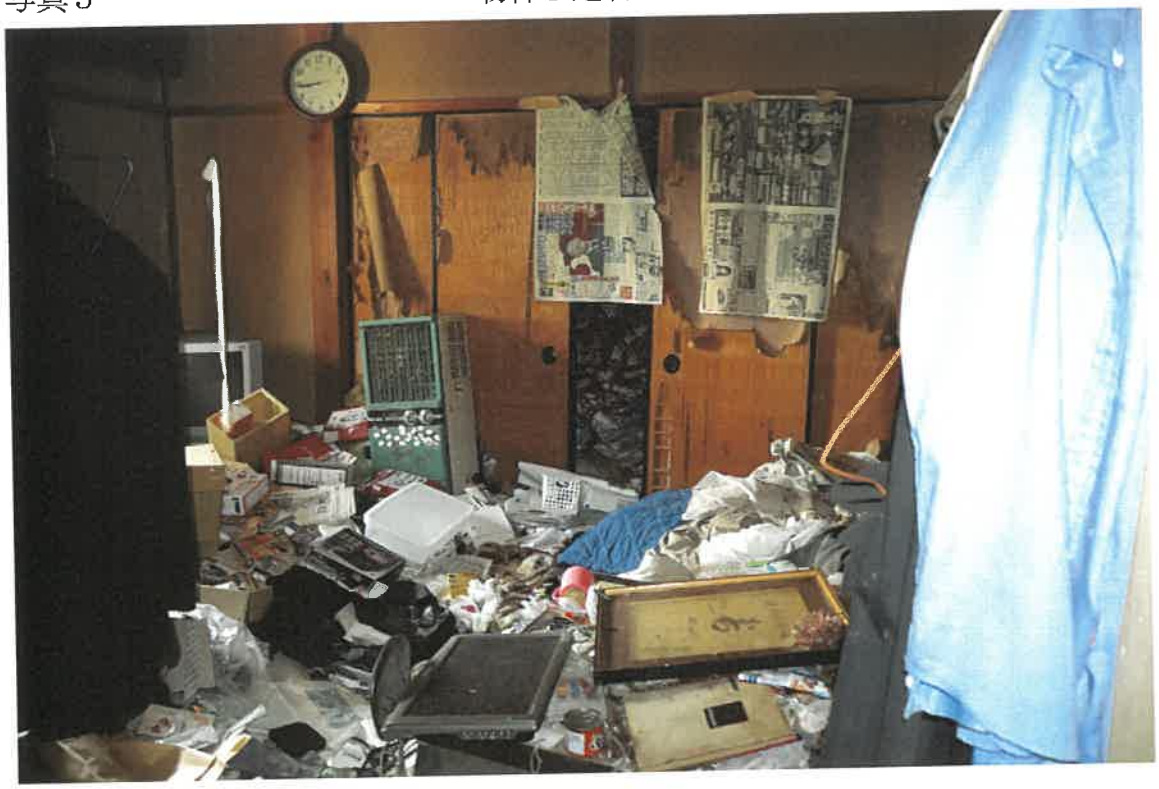


写真６　物件２建物　２階室内



写真７　　物件２建物　　２階室内



写真８　　物件２建物１階廊下部分の損傷状況



写真９　物件２建物１階廊下部分の損傷状況



写真１０　熱温水器



令和　8 年（ヌ）第 13 号

令和8年5月12日 現地調査

令和8年5月20日 評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整理番号　　第26-9号

発行日付　　令和8年5月22日

評 価 人　　不動産鑑定士

水　　野　　亨

第１　評価額

一　括　価　格	
金 2,116,000 円	
物　件　番　号	内訳価格
物件1（土地）	金 937,000 円
物件2（建物）	金 1,179,000 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のために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	大垣市　内原一丁目	概ね左記に同じ。
	地　番	175番5	
	地　目	宅地	
	地　積	182.12㎡	

目的物件（建物）

番号	所在等		登　記	現　況
2	所　在		大垣市　内原一丁目175番地5	概ね左記に同じ。
	家屋番号		175番5	
	種　類		居宅	
	構　造		木造瓦葺2階建	
	床面積	1　階	77.84㎡	
		2　階	26.49㎡	
		延面積	104.33㎡	

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 ※交通施設の方位は，施設からの方角で八方位表示である。	（会社名）	（線名）	（駅・停名）	（方位）	（道路距離）
	JR東海	東海道本線	大垣駅	南方	6km
	名阪近鉄バス	——	島里停	南西方	270m
付近の状況	国道背後に一般住宅，共同住宅，事業所等が混在する地域				
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	工業地域			
	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	立地適正化計画における誘導区域外			
画地条件	地積	182.12㎡			
	間口	12.5m			
	奥行	14.5m			
	形状	長方形			
接面道路の状況	北側幅員約6.0m舗装道路：大垣市管理道路（建築基準法第42条1項5号に該当）に概ね等高で接面				
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地である。東側，西側及び道路を介した北側は戸建住宅，南側は雑種地である。				
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＞大垣市からの聴取では，物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。 ＜土壌等汚染について＞現在土壌汚染対策法上の要措置区域，形質変更時要届出区域には該当しておらず，水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図等による確認では，物件1土地は現在の建物建築以前は農地，雑種地であり，土壌汚染の可能性は低い。従って，土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。 ＜PCB廃棄物について＞PCB廃棄物の保管及び処分の届出はなく，現地においても無いことを確認した。 ＜ハザードマップ＞ハザードマップによると，洪水の浸水想定区域に指定されている（浸水深L1で0.5m～3.0m，L2で5.0m超である）。				

2　建物の概況及び利用状況等　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）	昭和56年1月23日
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	吹付タイル
	内　壁	ベニヤ等
	天　井	板張り，ボード等
	床	畳，フローリング等
	設　備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現　況	104.33㎡
	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	別添「建物間取図」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		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		建築確認通り建築され，検査済証も存しており遵法性に問題は無い。 内部はゴミ屋敷状態のため詳細を把握するに至っていないが，水回りは利用困難であり，床には損傷個所が見受けられる。 （※建築時点は登記簿記載の建築年次である）

第５　評価額算出の過程

本件においては，積算価格及び収益価格をそれぞれ求め，試算価格を調整の上，評価額を後記のとおり決定した。

１　積算価格の試算

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／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	38,100	1.000	182.12	1.00	6,939,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　大垣-14

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
43,100 （円／㎡）	99.9 ×――― 100.0	100.0 ×――― 100.0	100.0 ×――― 113.0	≒ 38,100 （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）	（間口・奥行）	（セットバック）	（接面街路他）	相乗計
0%	0%	0%	0%	100.00%

ウ　地積　　：登記事項証明書記載の地積。

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） 千円未満四捨五入
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	104.33	0.60%	113,000

償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法	採用現価率
3.00%	3.12%	4.07%	-3.00%	0.60%
経過年数	45年	経済的残存耐用年数	1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の延床面積。

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

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	6,939,000	0.55	法定地上権	3,816,000

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） ア（1①オ、1②エ）	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ（2①ウ）	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） 千円未満四捨五入 （ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	6,939,000	−3,816,000		50.0%	60.0%	937,000
2	113,000	3,816,000	100.0%	50.0%	60.0%	1,179,000
一括価格（合計）						2,116,000

ウ 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ 建物内部の状態により利用には大幅な修繕が必要となる状況を考慮した。

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

地価公示	大垣-14
（所　　在）	大垣市島里2丁目105番4
（価　　格）	43,100 円/㎡
（位　　置）	JR東海道本線大垣駅南方約5,400m
（価格時点）	令和8年1月1日
（地　　積）	177 ㎡
（供給処理）	水道、下水
（接面街路）	北4.0m市道
（用途指定等）	市街化区域 第一種住居地域 （建ぺい率60%，容積率200%）
（地域の概要）	一般住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域

第７　附属資料

1　目的物件位置図
2　公図写し・地積測量図等写し・建物図面等写し
3　土地建物位置関係図（概略）
4　建物間取図（概略）
5　写真

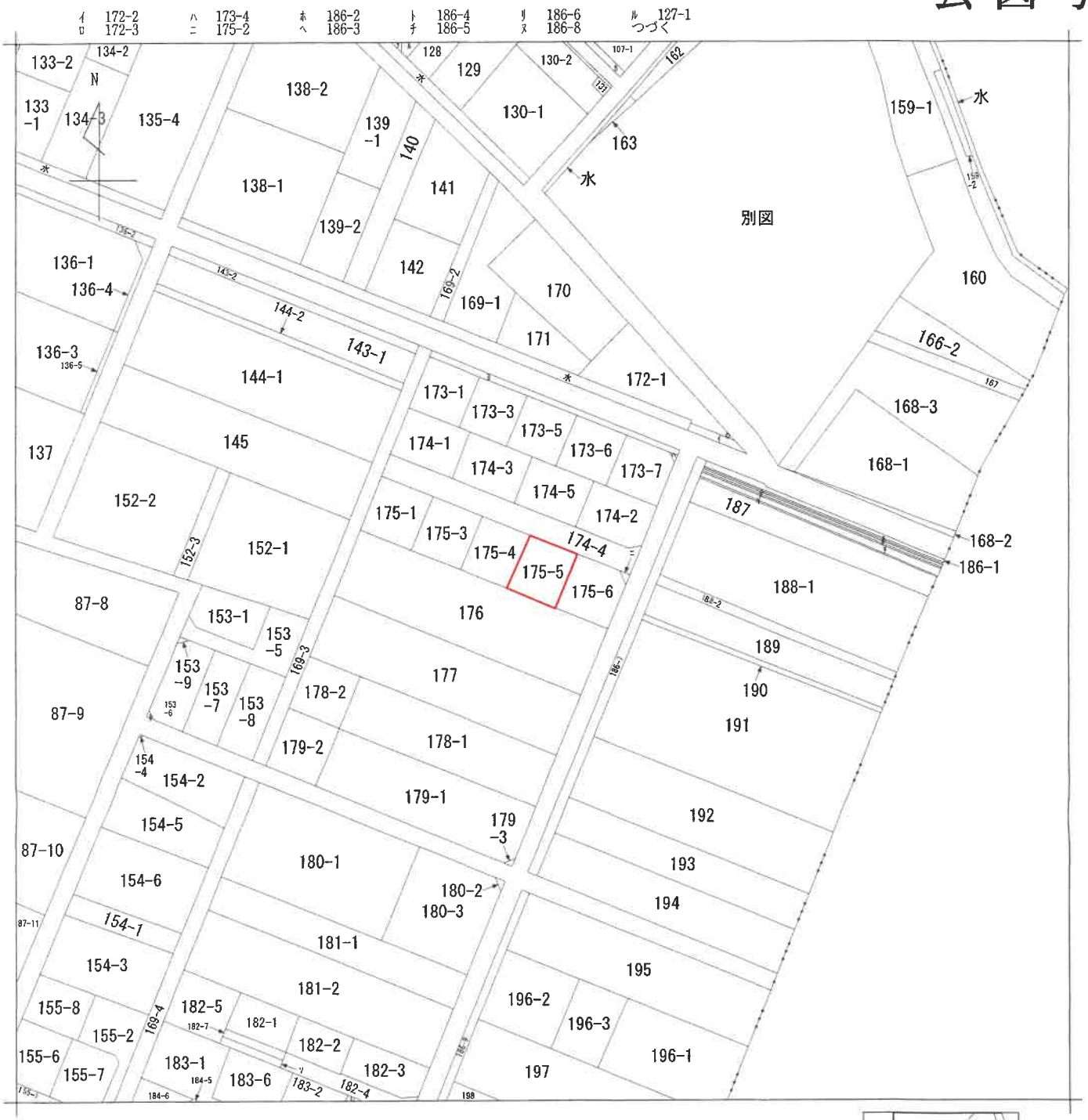
以　上

位置図



令和８年(ヌ)第１３号

公図写



（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。

地番区域見出	内原１丁目

請求部分	所在	大垣市内原一丁目			地番	175番5		
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	土地改良所在図
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
（岐阜地方法務局大垣支局）

この図面はＡ３判をＡ４判に縮小しました

令和8年3月26日
岐阜地方法務局
登記官

請求番号：24-1
(1/2)

令和８年(ヌ)第１３号

公用

登記年月日：昭和55年4月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（岐阜地方法務局大垣支局管轄）

令和8年3月26日　岐阜地方法務局

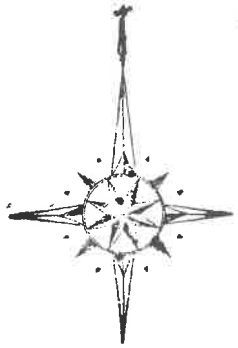
登記官

009819

旧　175-1 及び 新

土地所在図
地積測量図

地番	175-3～175-6
土地の所在	大垣市内原 1丁目





175-1	14.57 × 13.60 = 198.152
175-3	14.57 × 12.50 = 182.125
175-4	14.57 × 12.50 = 182.125
175-5	14.57 × 12.50 = 182.125
175-6	14.57 × 12.50 - (2.0×2.0×½) = 180.125

昭和55年4月14日登記

作製者	[redacted]	昭和55年4月9日作製	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

この図面はＡ３判をＡ４判に縮小しました

[redacted]

[redacted]

請求番号：24-2

令和８年(ヌ)第１３号

公用

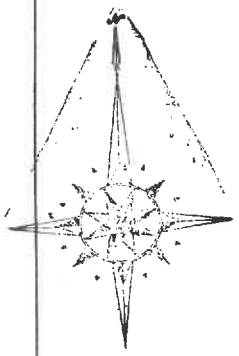
登記年月日：昭和56年3月27日

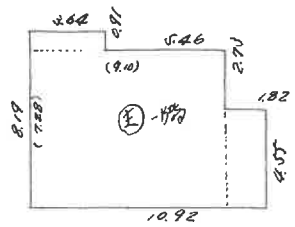
309208

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	175-5
建物の所在	大垣市内原 1丁目 175番地5

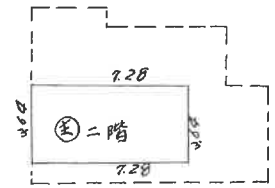
各階平面図





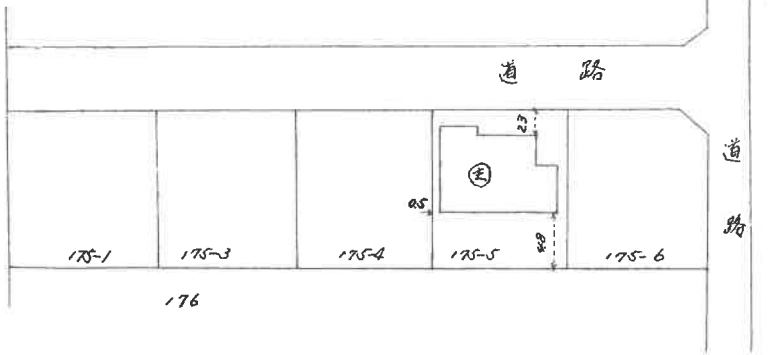
9.10 × 7.28 = 66.248
3.64 × 0.91 = 3.3124
4.55 × 1.82 = 8.281
77.8414

77.84㎡



7.28 × 3.64 = 26.4992

26.49㎡



昭和56年3月27日登記

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

この図面はＡ３判をＡ４判に縮小しました

（岐阜県土地家屋調査士会）

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。

（岐阜地方法務局大垣支局管轄）

令和8年3月26日　岐阜地方法務局

登記官　[redacted]

請求番号：24-3

令和８年(ヌ)第１３号

土地建物位置関係図（概略）



174番5　174番2

174番4
道路

175番4　175番5
物件１土地

庇

カーポート

175番6

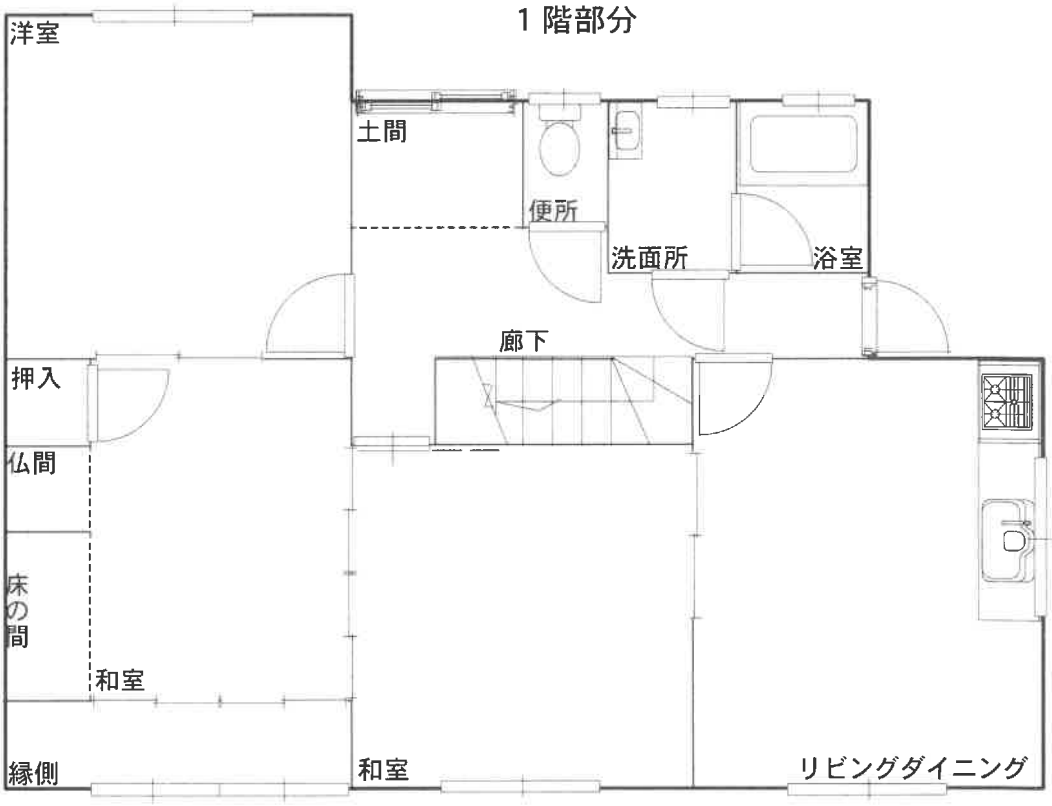
物件２建物

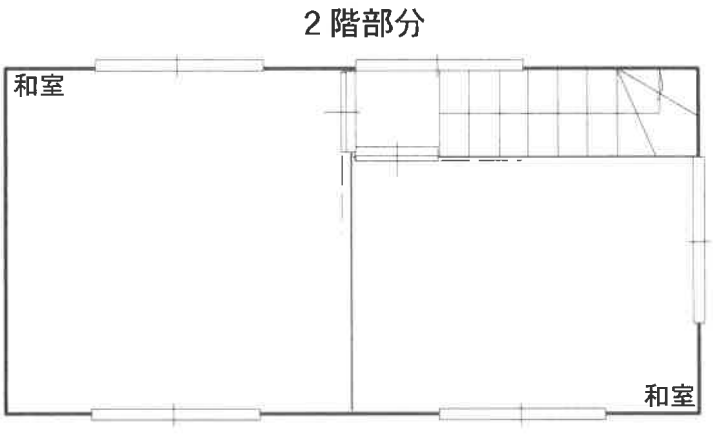
物置

176番

令和８年(ヌ)第１３号

建物間取図（概略）





令和８年(ヌ)第１３号





目的物件の現況写真

令和８年(ヌ)第１３号



目的物件の現況写真