

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 9月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年10月21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 7年11月 6日 午前10時30分
	場 所	岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年10月28日 午前10時00分から 令和 7年10月28日 午後 4時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 430, 000 1, 944, 000	一括	486, 000	32, 411	0
1	930, 000				
2	1, 500, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 瑞穂市田之上字東町
- 地 番 1 6 9 番 2 5
- 地 目 宅地
- 地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 瑞穂市田之上字東町1 6 9 番地2 5
- 家屋 番号 1 6 9 番 2 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 6 7 . 9 0 平方メートル
2階 3 7 . 2 6 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 1 9 . 1 6 平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 瑞穂市田之上字東町

地 番 169番25

地 目 宅地

地 積 165.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 瑞穂市田之上字東町169番地25

家屋 番号 169番25

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 37.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6年 (ケ) 第182号

令和 7年 3月10日受理

令和 7年 6月27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 瑞穂市田之上字東町

地 番 169番25

地 目 宅地

地 積 165.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 瑞穂市田之上字東町169番地25

家屋 番号 169番25

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 37.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 亡Cは、私の父親で、Aは私の母親です。Aは、現在、老人ホームにいます。 2 私が、物件1、2土地・建物を居宅（空き家）として、占有・管理しています。 3 物件1、2土地・建物を他の第三者に貸していません。 (電話による聴取) 4 私は、Aの息子です。 5 私は、物件1、2土地・建物の共有者です。 6 物件2建物は、居宅（空き家）です。ただし、現在、競売物件につき、当方では誰も管理はしておりません。 7 物件2建物に未登記附属建物はありせんし、未登記増築部分もありません。 8 物件1土地の境界で争いはありません。 9 物件1、2土地・建物を他の第三者に貸していません。 10 物件2建物は、オール電化ではありません。 11 物件2建物の屋根の上に太陽光パネルは載っていません。 12 物件2建物に特に不具合はありません。 (書面による回答)

(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、東及び西側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Bが居宅（空き家）として占有・管理しているものと思料する。Aについては、現在、老人ホームに入居中とのことであった。
- 3 物件2主建物の1階、2階部分にはクロスの張れ合わせ部分に剥がれが見られ（添付写真16参照）、同建物の床が鳴る部分があった。また、同建物の2階の1室では、扉のノブが無い部分があった。
- 4 物件2附属建物の天井部分は、雨漏りによるシミや剥がれが見られた（添付写真18、20、21参照）。
- 5 物件1土地の東側にはカーポートがあり、工作物であると思料する。
- 6 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。
- 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月7日(金) 12:25-12:35	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年3月10日(月) 14:20-15:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
7年3月26日(水) 14:40-14:50	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3月26日(水) 16:20-16:30	岐阜地方裁判所執行官室	占有照会

(特記事項)

☐ 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。

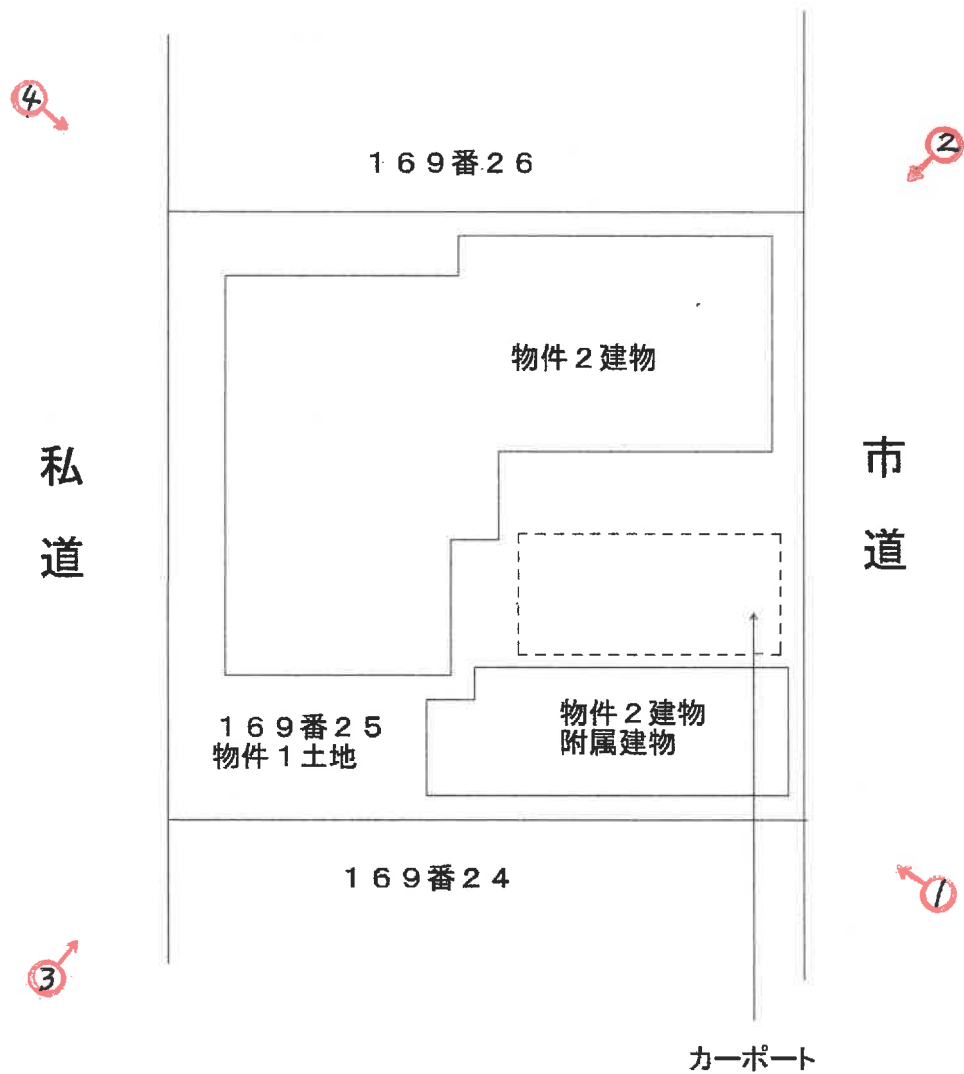
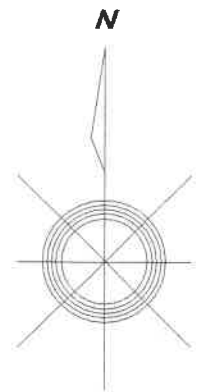
☒ 令和 7年 3月 10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



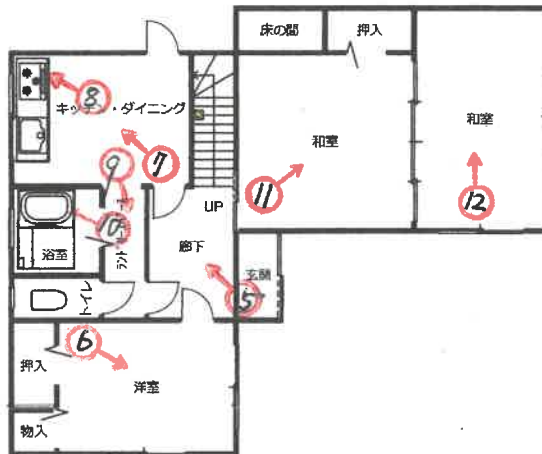
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

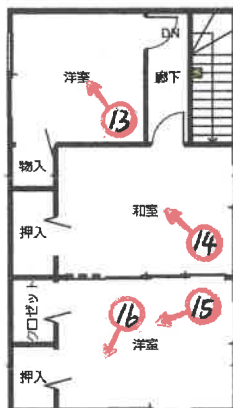
建物間取図（概略）



1 階



2 階



附属建物



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 2 附属建物

物件 1 土地

物件 2 主建物

写真 2



物件 2 附属建物

物件 1 土地

物件 2 主建物

写真 3



物件 2 主建物

物件 1 土地

物件 2 附属建物

写真 4



物件 1 土地

物件 2 主建物

写真 5



物件 2 主建物 1 階室内

写真 6



物件 2 主建物 1 階室内

写真 7



物件 2 主建物 1 階室内

写真 8



物件 2 主建物 1 階室内

写真 9



物件 2 主建物 1 階室内

写真 1 0



物件 2 主建物 1 階室内

写真 1 1



物件 2 主建物 1 階室内

写真 1 2



物件 2 主建物 1 階室内

写真 1 3



物件 2 主建物 2 階室内

写真 1 4



物件 2 主建物 2 階室内

写真 1 5



物件 2 主建物 2 階室内

写真 1 6



物件 2 主建物 2 階室内

写真 1 7



物件 2 附属建物室内

写真 1 8



物件 2 附属建物室内

写真 1 9



物件 2 附属建物室内

写真 2 0



物件 2 附属建物室内

写真 2 1



物件 2 附属建物室内

令和 6 年（ケ）第 182 号

令和7年3月10日

現地調査

令和7年7月3日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和7年7月4日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 930,000 円
物件2（建物）	金 1,500,000 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合計価格である。
- 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の土地価格の内訳価格は、物件2の建物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の建物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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	瑞穂市田之上字東町 1 6 9 番 2 5 宅地 165.28㎡	左記に同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	瑞穂市田之上字東町 1 6 9 番地 2 5 1 6 9 番 2 5 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 67.90㎡ 2 階 37.26㎡ 計 105.16㎡ 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 19.16㎡	左記に同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件1

位 置 ・ 交 通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R 東海	東海道本線	穂積駅	北西	5.7km
	みずほバス	—	コノミヤ巣南店	北西	150m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		準都市計画区域		
	用 途 地 域		なし		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
(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)	そ の 他 の 規 制		建築基準法第22条適用区域外		
画 地 条 件	地 積		165.28㎡		
	間 口		13m		
	奥 行		13m		
	形 状		ほぼ正方形		
接 面 道 路	東側、幅員4m舗装市道（道路管理台帳幅員4m、8-1314号線）、西側、幅員4m舗装道路（市所有の土地だが、認定道路ではない）に、いずれも等高接面する。前者は、建築基準法第42条第1項第1号道路。				
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。				
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	土壌汚染の可能性については調査したところ、瑞穂市環境課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。				
	瑞穂市生涯学習課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。				
	上水道は、令和6年1月より給水停止中である。				
	下水道は、令和6年1月より休止中である。				
	ガスは、プロパンガスを利用している。				

2 建物の概況・利用状況等

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(登 記記載)	昭和53年6月18日
	経過年数	47.1年
	経済的残存耐 用年数	2.9年
	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	リシン吹付、亜鉛鉄板
仕 様	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼、杉柵底目張
	床	フローリング・畳
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現況	105.16㎡
	増改築の有無	増築あり(但し、登記済)
	階層	2階建
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	6DK
	総合	普通
建物の品等	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」の記載のとおり
特記事項		築年数が古く、現在空き家状態にあり、相応の傷み箇所は見受けられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価 エ	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,200	1.020	165.28	0.70	3,445,890

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査 瑞穂(県)-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	99.4	100.0	100.0	
30,900	× $\frac{99.4}{100.0}$	× $\frac{100.0}{100.0}$	× $\frac{100.0}{105.0}$	≒ 29,200
(円/㎡)				(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：公示地等標準的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：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(二方路)	相乗計
0%	0%	1%	1%	102.0%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

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	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (円)
	ア	イ		ア×イ×ウ=エ
2	132,000	105.16	4.16%	577,455
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	5.95%	10.51%	30.00%	4.16%
経過年数	47.1年	経済的残存耐用年数	2.9年	

ア 再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0595 \times (100 - 30\%) \div 2.9 \approx 0.0416$

※附属建物の市場価値を簡便法に依り、3万円と判断した。

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等価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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） 1①オ ア	土地利用権等割合 イ 法定地上権	土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ 1,895,239
1	3,445,890	0.55	

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） 1①オ, 1②エ ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） 2①ウ イ	占有減価 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	個別 価格比 カ	評価額 （円） （万円未満四捨五入） (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ 930,000
1	3,445,890	-1,895,239	100.00%	1.00	0.60	—	
2	607,455	1,895,239	100.00%	1.00	0.60	—	1,500,000
一括価格（合計）							2,430,000

ウ 占有減価率：なし

エ 市場性修正率：特に増減価なしと判断した。

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

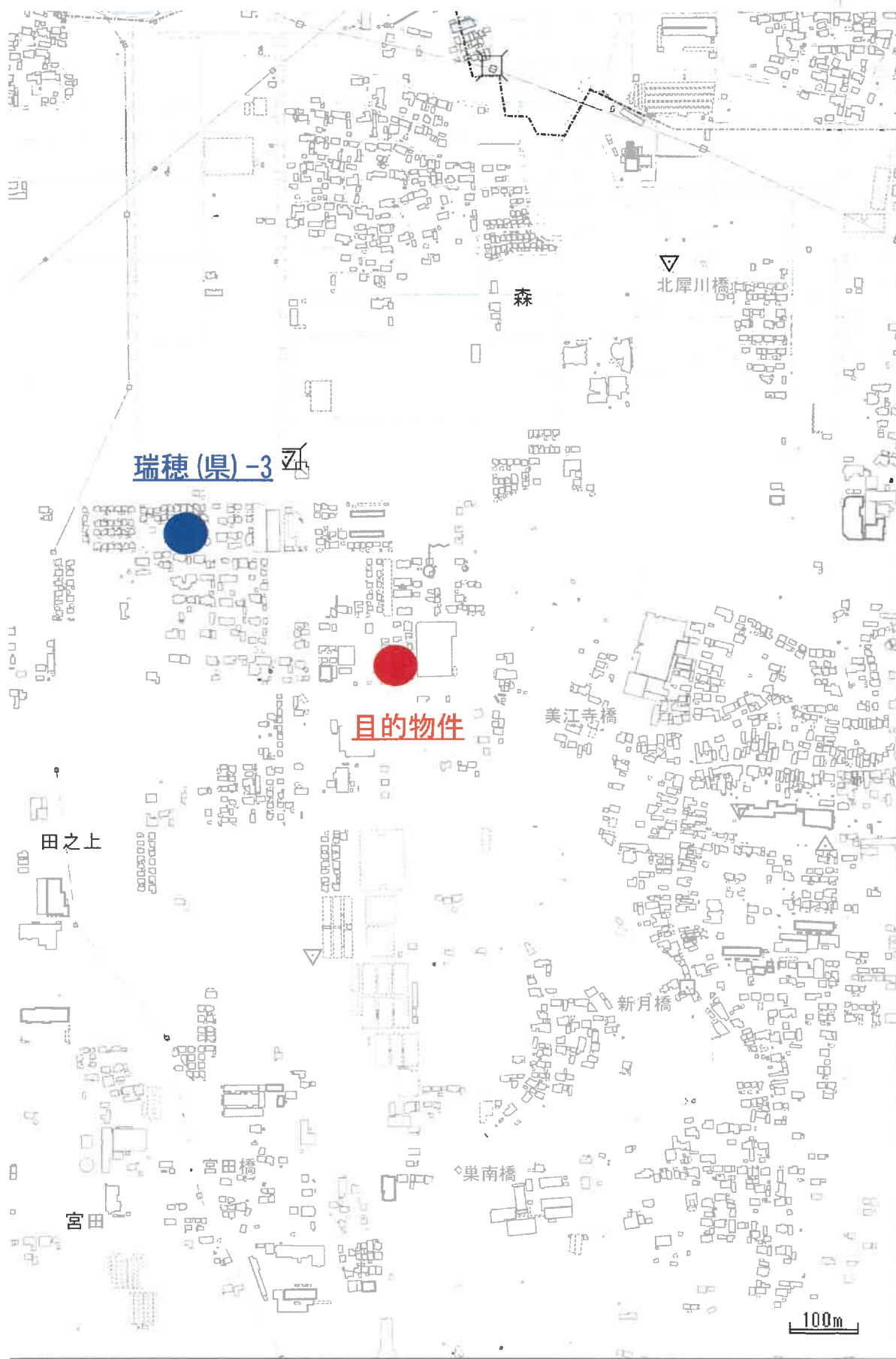
地価調査	瑞穂(県)-3
(所 在)	瑞穂市森字一町田69番18
(価 格)	30,900 円/㎡
(位 置)	J R東海道線「穂積」駅より約5.8kmに位置する
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	165 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北側5m市道
(用途指定等)	準都市計画区域 用途なし（建ぺい率60%，容積率200%）
(地域の概要)	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

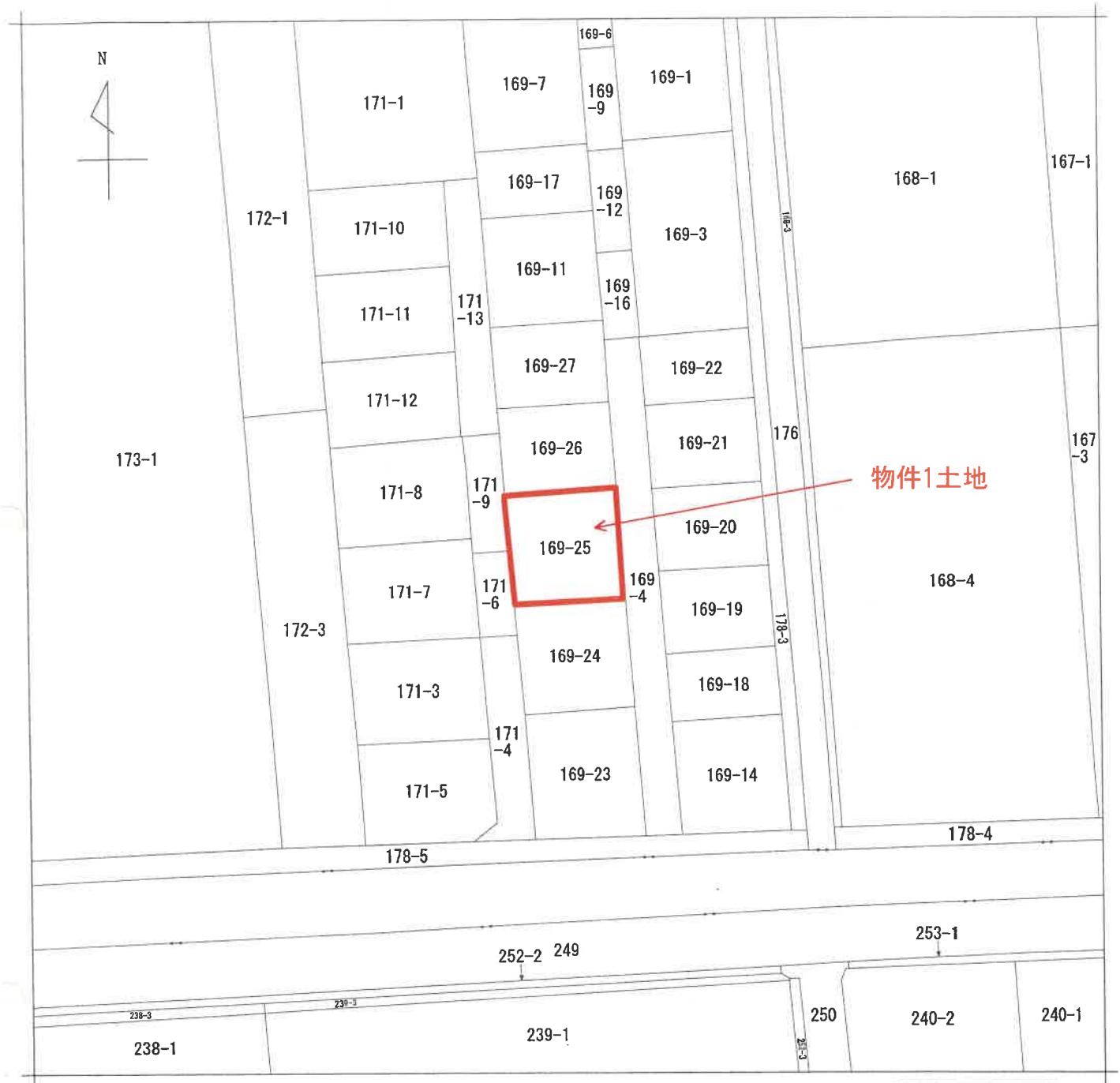
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 3 建物図面写・各階平面図写・土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

位置図



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	田之上
	田之上

請 求 部 分	所 在 瑞穂市田之上字東町				地 番 169番25			
出 力 縮 尺	1/500	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)	昭和45年9月1日		補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月17日
岐阜地方法務局

請求番号：25-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：昭和50年7月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月17日 岐阜地方法務局

前 169-11 後・新	
地番	169-24 169-25 169-11 169-26 169-27
土地の所在	岐阜県岐阜市大字田之上字東所

710045
地積

測量図

昭和50年7月4日	製作年月日	製作者	申請人
169-12 169-16 169-4 169-23 169-17 ① 169-11 ⑤ 169-27 ④ 169-21 ③ 169-25 ② 169-24 12.714 12.714 12.714 12.714 12.714 12.714 9.663 9.663 10.172 10.172 13.00 13.00 171 ② 169-24 12.714 × 13.00 = 165.282 m² ③ 169-25 12.714 × 13.00 = 165.282 m² ④ 169-26 10.172 × 13.00 = 132.236 m² ⑤ 169-27 9.663 × 13.00 = 125.619 m² ① 169-11 756.17 - (② + ③ + ④ + ⑤) = 167.756 m²			

昭和50年7月4日登記

縮尺 1/300m

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成10年10月1日

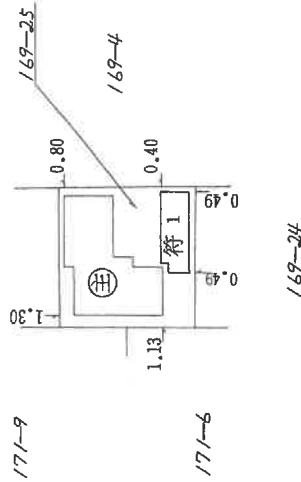
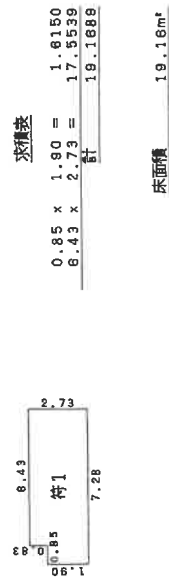
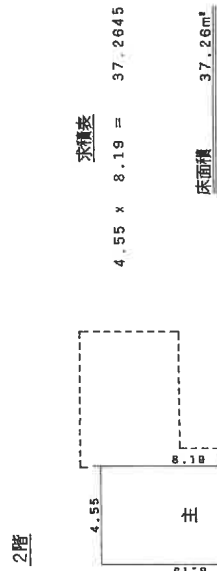
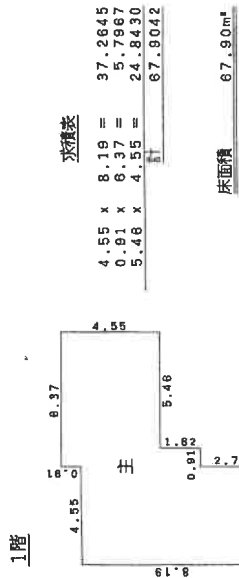
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月17日 岐阜地方方法務局

登記官

855062 各階平面図

建物図面

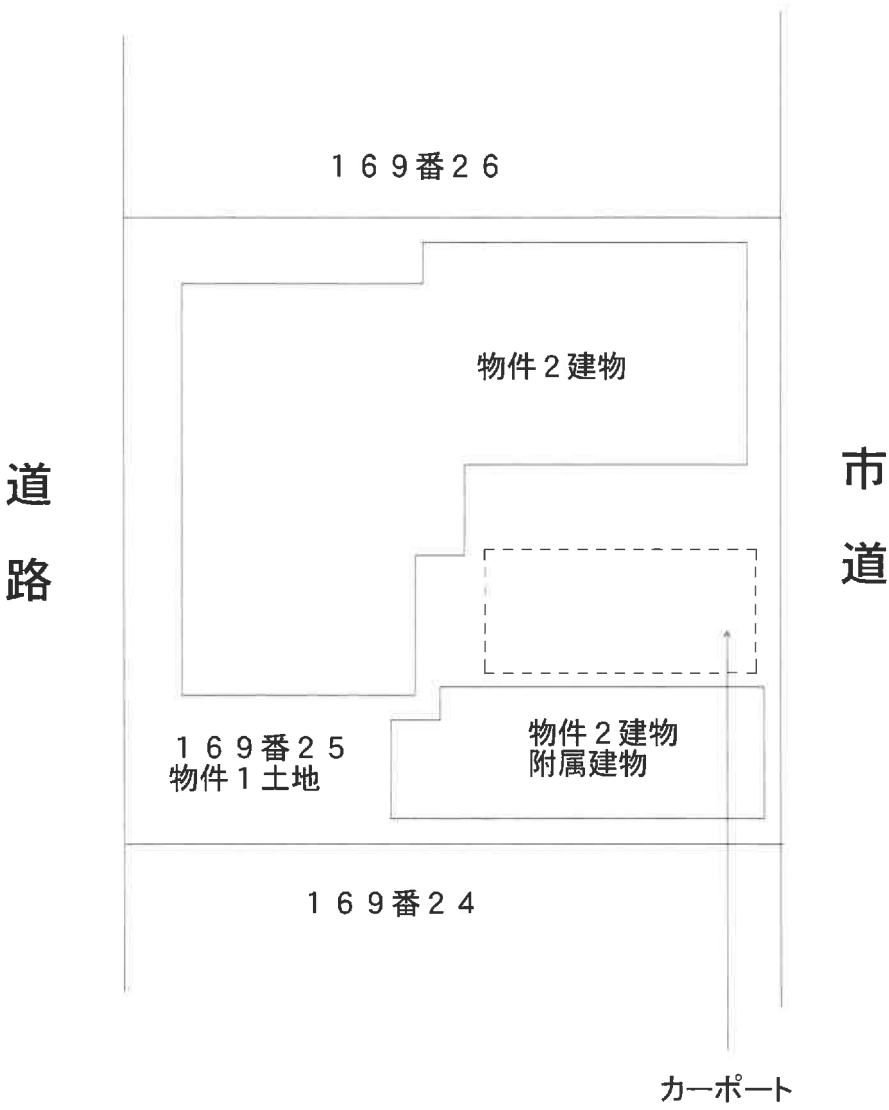
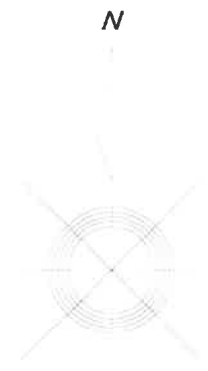
家屋番号	169番25
建物の所在	岐阜県岐阜市上宇東町169番地25



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）



1F

キッチン・ダイニング

浴室

トイレ

洋室

押入

物入

廊下

UP

和室

和室

床の間

押入

玄関

1F

洋室

廊下

物入

和室

押入

物入

和室

押入

物入

押入

物置

作業場

南東方より撮影



物件 2 建物

物件 2 附属建物

北西方より撮影



物件 2 建物