

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 6 月 18 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 7 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 月 7 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 7 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 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 3.3 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せん。
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 6 月 18 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 | 郡上市和良町安郷野字上エ野 |
| | 地 番 | 182番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡上市和良町安郷野字上エ野182番地 |
| | 家屋 番号 | 182番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.91平方メートル
2階 89.43平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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 | 郡上市和良町安郷野字上エ野 |
| | 地 番 | 182 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡上市和良町安郷野字上エ野182 番地 |
| | 家屋 番号 | 182 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.91 平方メートル
2階 89.43 平方メートル |



令和6年(ケ)第164号
令和6年12月13日受理
令和7年 2月12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 | 郡上市和良町安郷野字上エ野 |
| | 地 番 | 1 8 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 4 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡上市和良町安郷野字上エ野 1 8 2 番地 |
| | 家屋番号 | 1 8 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 8 9 . 4 3 平方メートル |

(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
☒ A (債務者兼所有者)	物件2建物は、約4年前に私の息子が居住していましたが、現在は空き家状態です。 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。 なお、同建物内には、雨漏り等の不具合箇所はありません。
☒ 水野 評価人	郡上市役所和良振興事務所によると、上下水道の管が近接地(184番3)から隣地(179番2+181番)を通して物件1土地に繋がっているとのことです。

(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)

執行官の意見



- 1 物件1土地は、東側を水路を介して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。

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、債務者兼所有者Aが空き家の状態で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。

- 3 上下水道の配管については、関係人の陳述のとおりである。

なお、物件1土地には駐車場はないが、北側付近の地番(179番2+181番)，184番2，184番3，185番1及び185番2の各土地は債務者兼所有者Aの所有地であり、車両はその付近から出入りしていたものと思料される。

- 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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月16日(月) 12:00-12:05	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年1月9日(木)	岐阜地方裁判所多治見支部	債務者兼所有者Aからの事情聴取(電話)
7年1月31日(金) 14:00-15:10	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影

(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7年1月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。

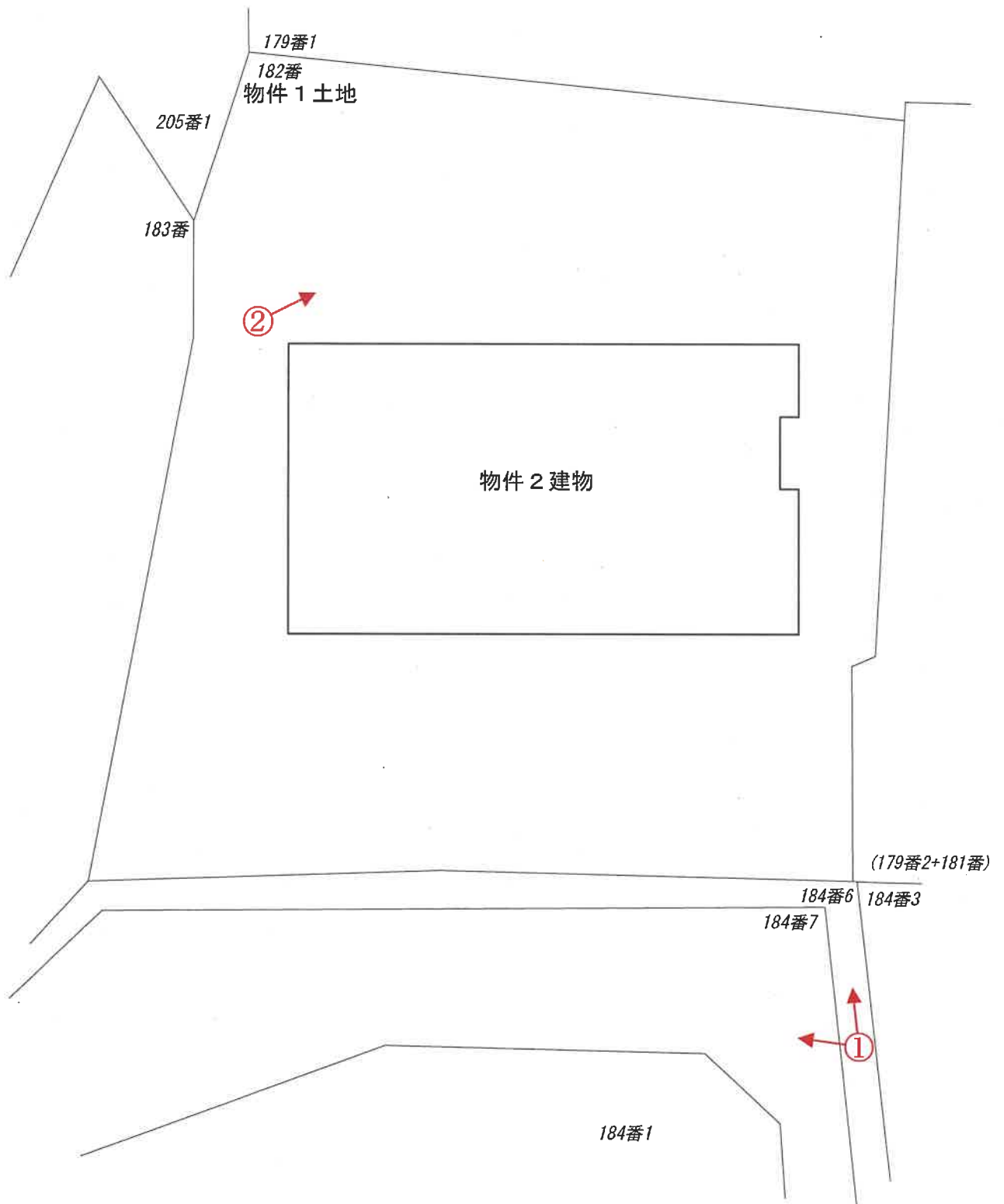
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

(5 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



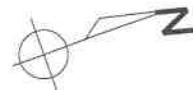
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

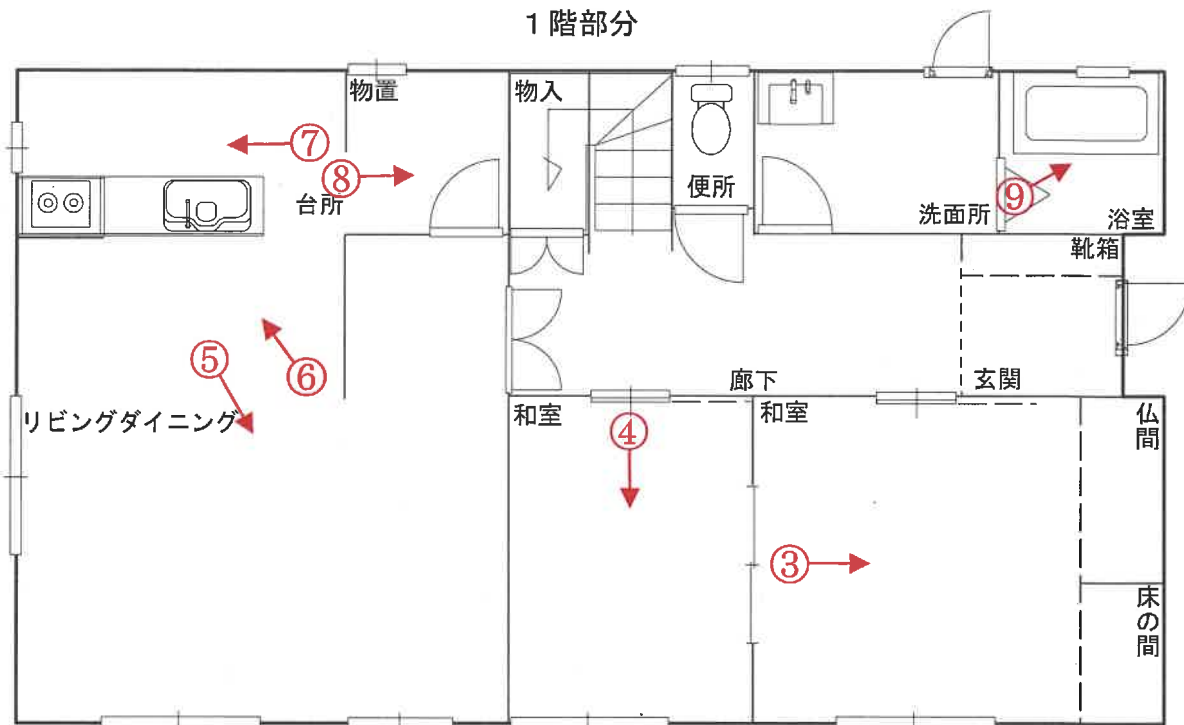
令和6年(ケ)第164号

建物間取図（概略）

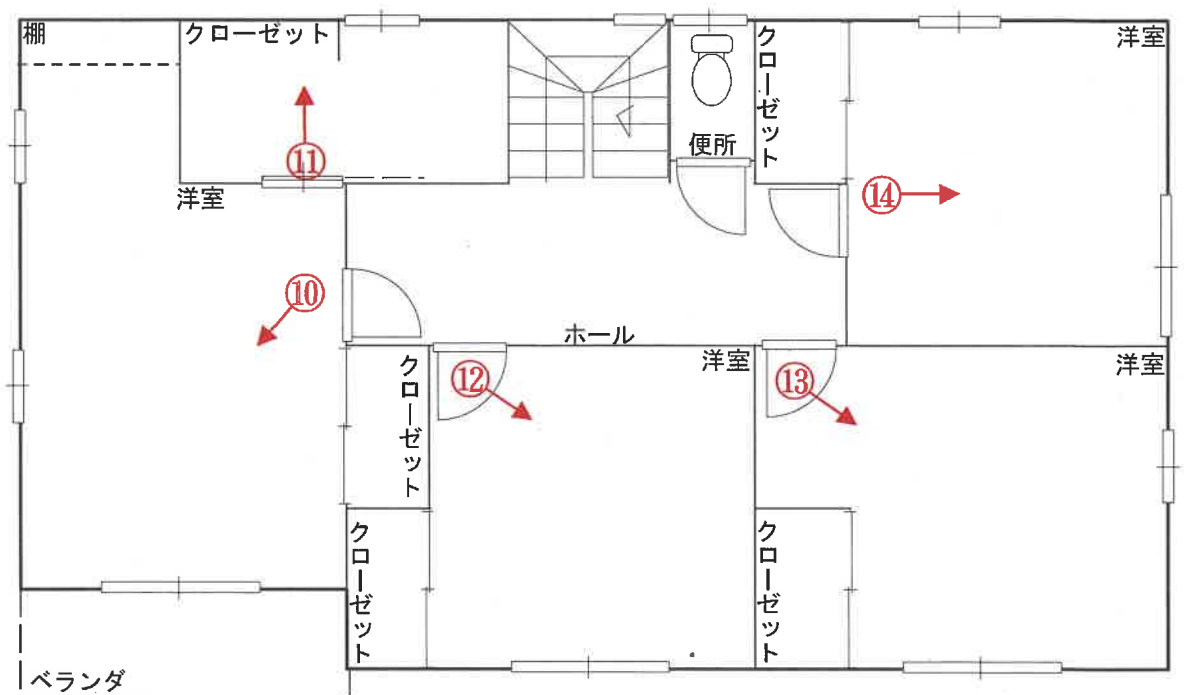
物件 2 建物



1 階部分



2 階部分



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和 6 年(ケ)第 1 6 4 号



2



物件 1 土地付近

物件 2 建物

3



物件 2 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階室内



8

前同建物の1階室内



9

前同建物の1階室内

10



前同建物の2階室内

11



前同建物の2階室内

12



前同建物の2階室内

13



前同建物の2階室内



前同建物の2階室内

令和 6 年（ケ）第 164 号

令和7年1月31日 現地調査

令和7年2月12日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25-2号

発行日付

令和7年2月13日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,480,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 180,000 円
物件2（建物）	金 3,300,000 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	郡上市 和良町安郷野字上エ野	概ね左記に同じ。
	地 番	182番	
	地 目	宅地	
	地 積	314.04㎡	

目的物件（建物）

番号	所 在 等		登 記	現 況
2	所 在		郡上市 和良町安郷野字上エ野 182番地	概ね左記に同じ。
	家屋番号		182番	
	種 類		居宅	
	構 造		木造スレートぶき2階建	
	床面積	1 階	91.91㎡	
		2 階	89.43㎡	
		延面積	181.34㎡	

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。	JR	高山本線	焼石駅	北西方	14.2km
付 近 の 状 況	国道の背後に農地、山林が広がる中、一般住宅及び農家住宅等が混在する地域				
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		都市計画区域外		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率		-		
	指 定 容 積 率		-		
	防 火 規 制		-		
	そ の 他 の 規 制		郡上市景観計画の区域		
画 地 条 件	地 積		314.04㎡		
	間 口		約16.6m		
	奥 行		約19.8m		
	形 状		整形		
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4.0mの舗装市道上エ野線に1.5m程度高く接面する。				
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。 北側隣接地は戸建住宅の敷地，南側隣接地は雑種地，西側は山林であり，東側は道路を挟んで太陽光発電施設用地である。				
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	<隣接地との関係について>物件1土地は北側隣地と一体となって利用されていたと考えられ，駐車場は無く，低く接面する市道からは階段が存するのみである。 <上下水道について>接面する市道からの上下水道の引込は無く，北側隣接地に引き込まれ，宅内配管にて物件1に引込が行われているため，単独で利用する際は北側隣地所有者との話し合い又は接面道路からの引込を行う必要がある。 <埋蔵文化財について>郡上市文化財保護課文化財係からの聴取によれば，物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 <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土地は現況以前は未利用地であった。従って周辺地域に土壌汚染を惹起させる工場等も無く，土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。				

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	平成23年12月16日
	経過年数	約13年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	現 況	延181.34㎡
	増改築の有無	増築はない
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		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		駐車場が無く, 設置には一定の費用が必要となる。 都市計画区域外のため, 価格時点においては増築・新築等の際し確認申請は必要ない。 (※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

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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
ア	イ	ウ	エ		
1	3,100	0.900	314.04	1.000	876,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 郡上-6

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
4,040 (円/㎡)	$\frac{98.7}{100.0}$	$\frac{100.0}{102.0}$	$\frac{100.0}{125.0}$	$\div 3,100$ (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)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
0%	0%	-10%	0%	90.00%

ウ 地積：登記事項証明書記載の地積を採用した。

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/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
ア	イ	ウ		
2	180,000	181.34	32.86%	10,726,000
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%	16.15%	49.56%	32.86%	32.86%
経過年数	13年	経済的残存耐用年数	12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を採用した。

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。

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) ア×イ=ウ
1	876,000	0.33	法定地上権	289,100

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を33%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) 万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	876,000	-289,100		50.0%	60.0%	180,000
2	10,726,000	289,100	100.0%	50.0%	60.0%	3,300,000
一括価格 (合計)						3,480,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 上下水道及び駐車場の現状から、利用を前提とした需要者が限定的である要因を考慮した。

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

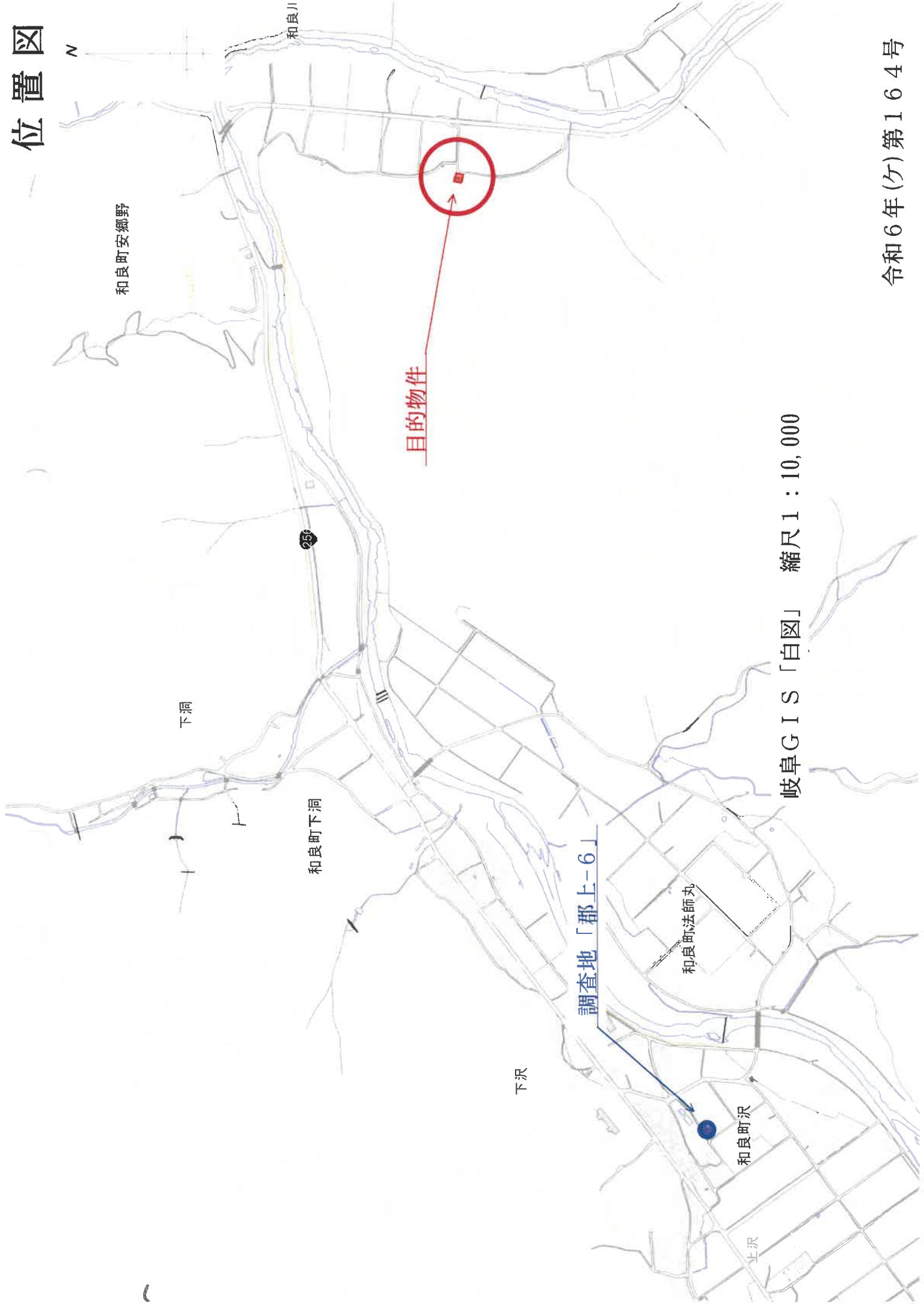
地価調査	郡上-6
(所 在)	郡上市和良町沢字南沢田797番1外
(価 格)	4,040 円/㎡
(位 置)	JR高山本線焼石駅西方約18,000m
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	583 ㎡
(供給処理)	水道、下水道
(接面街路)	南西3.4m市道、北西側道
(用途指定等)	都市計画区域外 (建ぺい率-%, 容積率-%)
(地域の概要)	国道の背後に一般住宅及び農家住宅等が混在する地域

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し、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

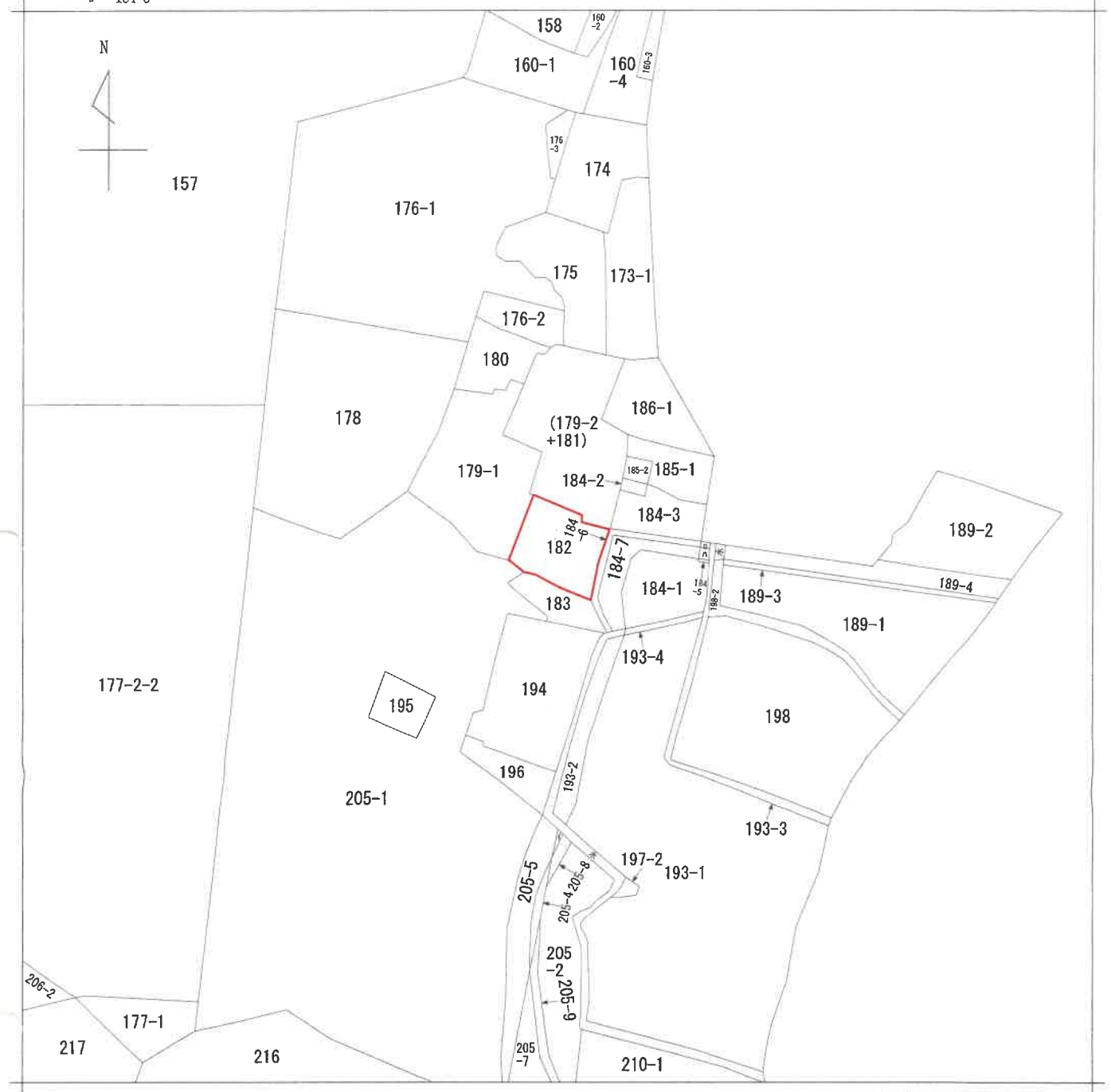
位置図



岐阜GIS「白図」 縮尺 1 : 10,000

イ 205-6
D 184-8

ハ 184-9



(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 部 分	所 在	郡上市和良町安郷野字上エ野				地 番	182番			
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。

(岐阜地方方法務局八幡支局管轄)

令和6年12月16日

岐阜地方方法務局

この図面はA 3判をA 4判に縮小しました

請求番号：2-1

(1/1)

登記官



令和6年(ケ)第164号

登記年月日：平成23年12月19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。
(岐阜地方方法務局八幡支局管轄)
令和6年12月16日 岐阜地方方法務局大垣支局

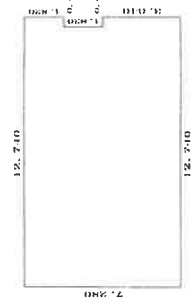
登記号

請求番号：2-2

建物図面
各階平面図

家屋番号	182番
建物の所在	郡上市和良町安郷野字上ノ野182番地

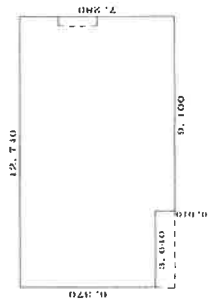
1 階



水 積 表

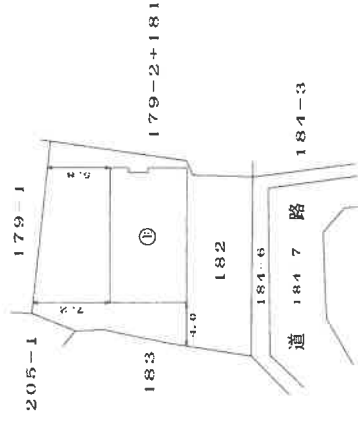
7.280 × 12.285	89.434800
3.640 × 0.455	1.656200
1.820 × 0.455	0.828100
合 計	91.919100
床面積	91.91 ㎡

2 階



水 積 表

8.370 × 3.640	23.186800
7.280 × 9.100	66.248000
合 計	89.434800
床面積	89.43 ㎡



(会員専用)

作成者

[Redacted]

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

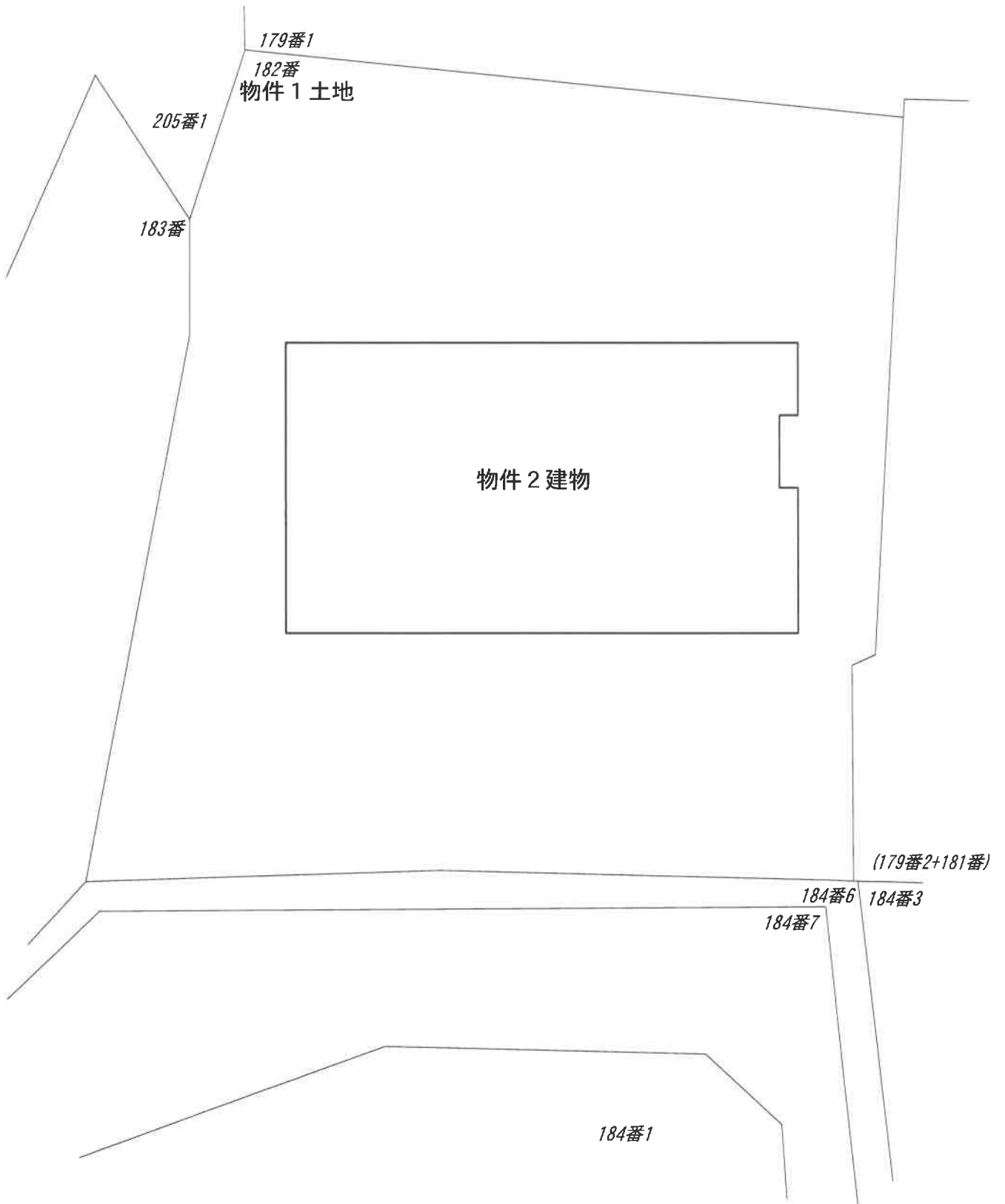
縮尺

1/500

この図面はA3判をA4判に縮小しました

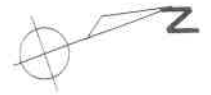
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図（概略）

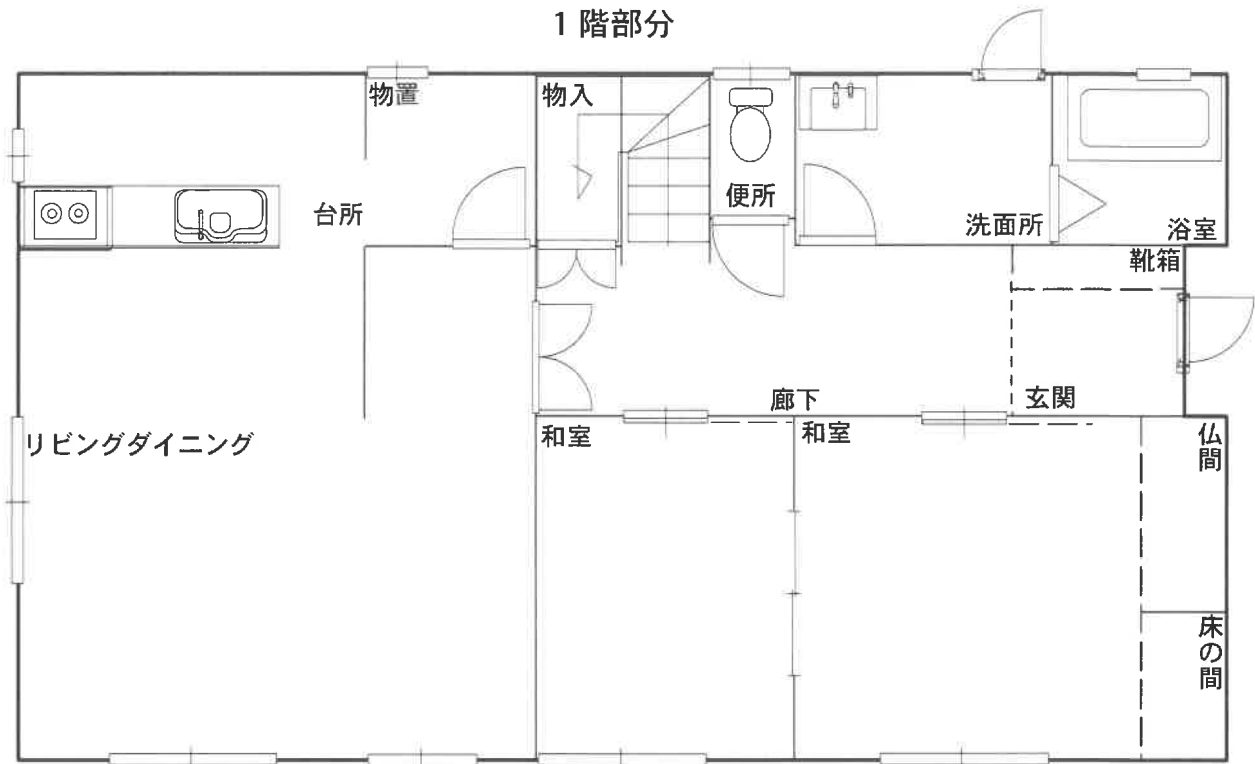


建物間取図（概略）

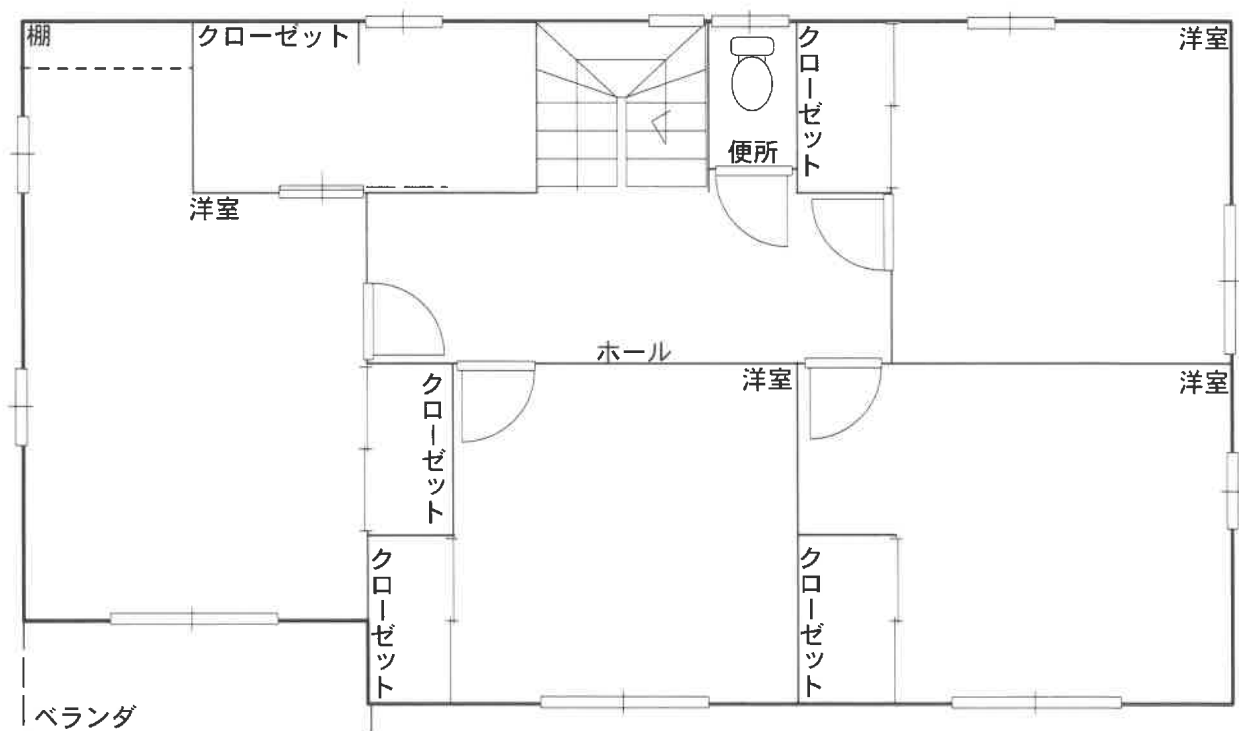
物件 2 建物



1 階部分



2 階部分





目的物件の現況写真