

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 10 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 7 年 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 12 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 7 年 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 25 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 7 年 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,130,000 4,104,000	一括	1,026,000	29,382	12,592
1	1,130,000				
2	4,000,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 岐阜市大字長良雄総字上ノ段 |
| | 地 | 番 | 128番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.61平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岐阜市大字長良雄総字上ノ段 |
| | 地 | 番 | 130番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 218.21平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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1, 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

【物件番号1, 2】

隣地(地番127番)との境界が不明確である。

《 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 | 岐阜市大字長良雄総字上ノ段 |
| | 地 | 番 | 128番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.61平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岐阜市大字長良雄総字上ノ段 |
| | 地 | 番 | 130番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 218.21平方メートル |



令和 6年 (又) 第 99号
令和 7年 2月17日受理
令和 7年 8月 4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 | 岐阜市大字長良雄総字上ノ段 |
| | 地 | 番 | 128番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.61平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岐阜市大字長良雄総字上ノ段 |
| | 地 | 番 | 130番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 218.21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, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 土地概況図のとおり		
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, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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)		
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1, 2土地の所有者です。 2 物件1, 2土地を私が127番の土地と一体使用しています。 3 物件1, 2土地を他の第三者に貸していません。 4 物件2土地上のカーポート・物置にある軽自動車は私の物です。 5 物件2土地上のカーポート・物置は, 私の父親の時代からありました。 6 物件1, 2土地と岐阜市大字長良雄総字上ノ段127番の土地(以下「127」という)の土地との境界は, 分かりません。 (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, 2土地は, と一体利用され, 東側を道路に接した宅地である。
なお, 物件1, 2土地と127は, 以前, 同一の所有者であったため, その境界は明確ではないものと思料する。よって, 明確にするには測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
- 2 物件1, 2土地は, 現在, Aが宅地として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件2土地上のカーポート・物置については, カーポートは工作物であり, 物置は動産であると思料する。なお, 軽自動車も動産であると思料する。
- 4 物件1, 2土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 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

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13日(木) 9:30-10:05	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A事情聴取
7年8月4日(月) 14:10-14:20	岐阜地方法務局	土地全部事項証明書申請

(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。

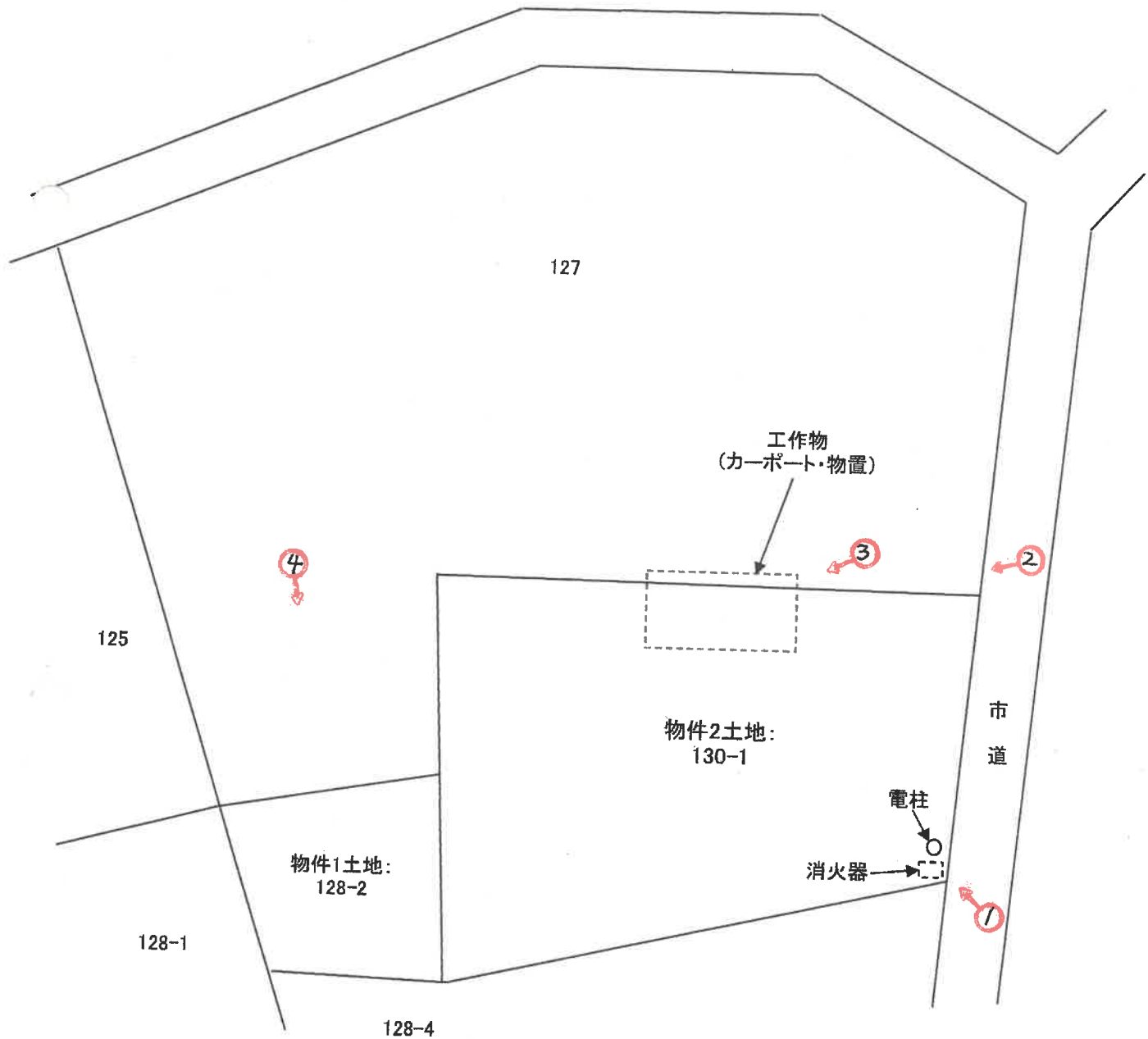
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地概況図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

令和6年(又)第99号

写真 1



物件 2 土地

写真 2



物件 2 土地

写真 3



物件 2 土地

カーポート

1 2 7

写真 4



物件 1 土地

令和 6 年（又）第 99 号

令和7年3月13日 現地調査

令和7年8月8日 評 価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

整理番号

I R（競）第0707号

発行日付

令和7年8月10日

評 価 人

不動産鑑定士

小 池 育 生

第1．評価額

一 括 価 格	
金 5,130,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金1,130,000円
物件2（土地）	金4,000,000円

- ① 一括価格は、物件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。

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、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（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	岐阜市大字長良雄総字上ノ段	概ね左記に同じ。
	地 番	128番2	
	地 目	宅地	
	地 積	61.61m ²	
2	所 在	岐阜市大字長良雄総字上ノ段	概ね左記に同じ。
	地 番	130番1	
	地 目	宅地	
	地 積	218.21m ²	

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・2）

位置・交通	(交通施設・行政施設)		(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 東海道本線「岐阜」駅		北東方	6.8 k m
	岐阜バス「おぶさ公民館前」停留所		西方	100m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅を中心として農地も見られる既成住宅地域。			
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		第1種中高層住居専用地域	
	指定建蔽率		60%	
	指定容積率		200%	
	防火規制		建築基準法第22条指定区域	
	その他		日影規制 (G L+4m、4～2.5 h) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外	
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積		279.82㎡	
	間口		約10.5m	
	奥行 (最大)		約24.5m	
	形状		不整形	
接 面 道 路	物件1の東側で管理幅員約2.2mの舗装市道（雄総9号線：建築基準法第42条2項）に概ね等高で接面している。			
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1・2は戸建住宅の敷地の一部（庭及びカーポート）として利用されている。隣地及びその周辺は、戸建住宅である。			
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	取付可	なし 不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	1）岐阜市教育委員会での調査によると、物件1・2土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2）上水道は、東側市道沿いに本管HIVPφ50が整備済。 3）下水道は、東側市道沿いに本管HPφ200が整備済。 4）都市ガスは、東側市道沿いに本管φ50が整備済。 5）物件1・2土地及びその周辺は土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1・2土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染がないことを保証するものではない。 6）対象学区は物件1・2土地の北西方約1.5kmの「岐阜市立長良東小学校」、北西方約1.5kmの「岐阜市立東長良中学校」である（いずれも道路距離）。 7）物件2土地の北辺中央部には工作物（カーポート・物置）、南東端には電柱及び消火器が存する（「土地建物位置関係図」ご参照）。 8）物件1土地は東側接道部分で約0.9mのセットバックを必要とする。			

第5. 基礎となる価格及び評価額(一括価格)の判定

1. 基礎となる価格

物件1・2の基礎となる価格を算出する。

物件番号	標準価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	基礎となる価格 (千円未満四捨五入) エ＝ア×イ×ウ
1	35,100円/㎡	87%	61.61㎡	≒1,881,000円
2			218.21㎡	≒6,663,000円
			合 計	＝8,544,000円

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 岐阜-38

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
42,600 円/㎡	98.5 × 100.0	100.0 × 105.0	100.0 × 114.0	≒35,100 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。

◇標準価格: 百円未満四捨五入の端数整理を行った。

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)	(セットバック減価)	相乗計
-10%	0%	0%	-3%	87%

ウ 地積: 登記簿数量を採用。

2. 評価額(一括価格)の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して下記のとおり内訳価格及び一括価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 ア (1.エ)	占有減価率 イ	市場性修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評 価 額 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	1,881,000円	—	100%	60%	≒1,130,000円
2	6,663,000円	—			≒4,000,000円
				合 計	＝5,130,000円

イ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

ウ 目的物件の性格を考慮し、市場性修正率は不要と判断した。

エ 第2.評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第 6. 参考価格資料

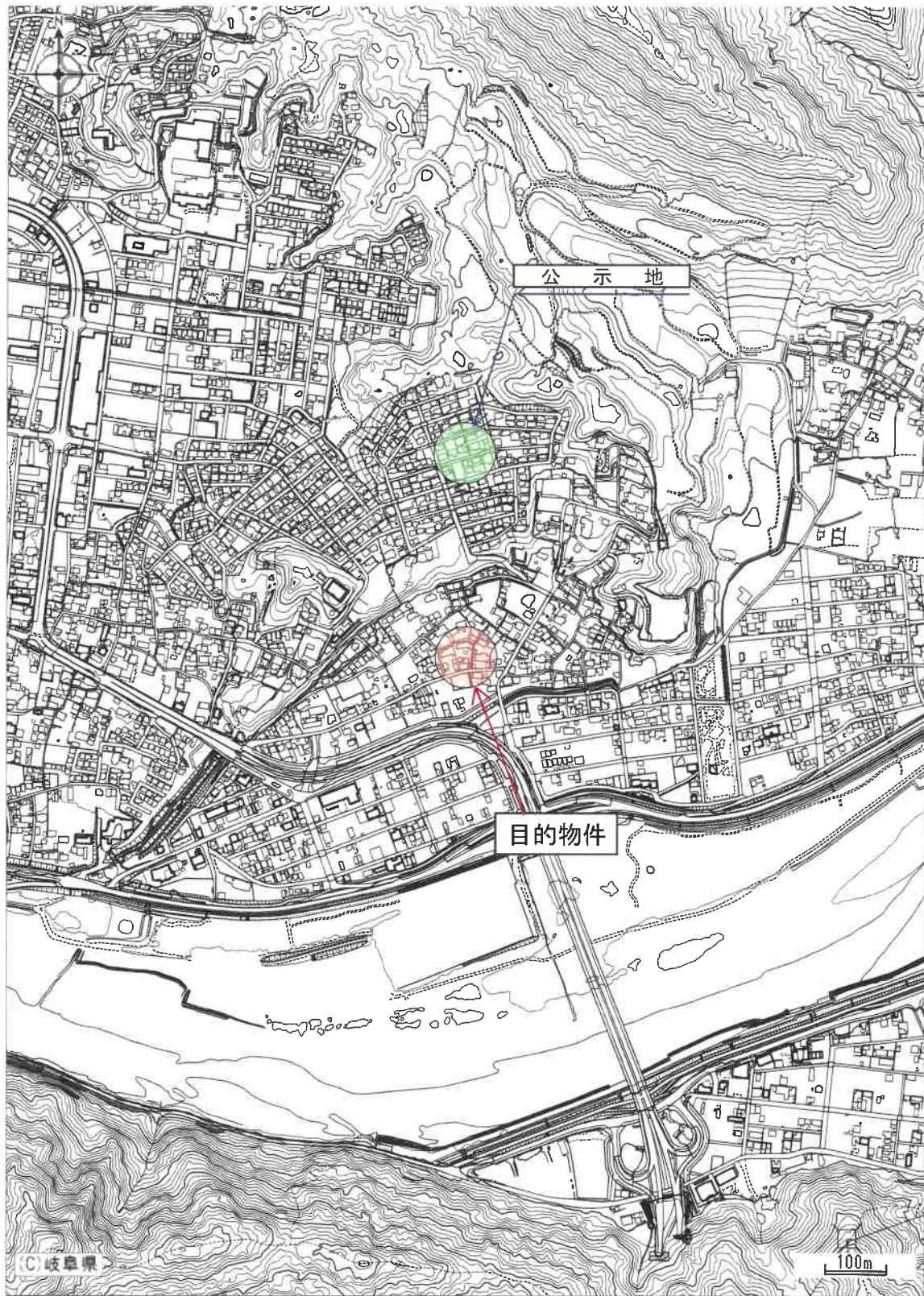
地価公示地	岐阜ー38
(所 在)	岐阜市大字長良字長洞3459番92
(価 格)	42,600円/㎡
(位 置)	J R 東海道本線「岐阜」駅約7.3 k m
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	328㎡
(供給処理施設)	水道・ガス・下水
(接面道路)	南4.5m市道
(用途指定等)	市街化区域、第1種低層住居専用地域、建蔽率40%・容積率60%
(地域の概要)	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域。

第 7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

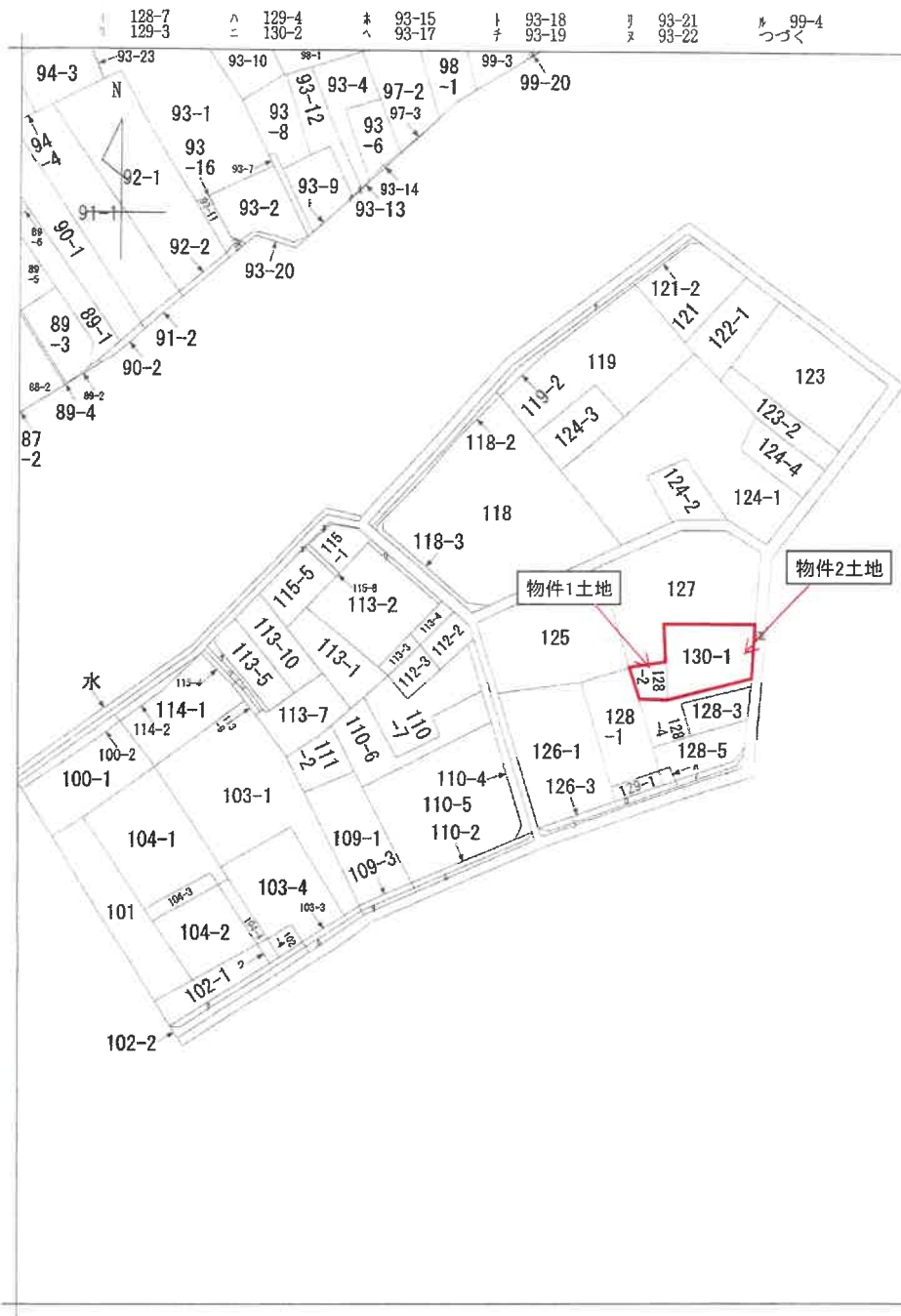
以 上

目的物件位置図

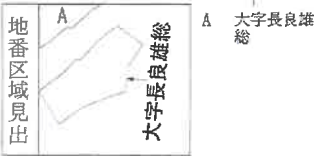


※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(又)第99号



(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	所在地	岐阜市大字長良雄総字上ノ段				地番	128番2			
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。

(岐阜地方事務局管轄)

令和6年12月20日

千葉地方事務局木更津支局

請求番号：3-1

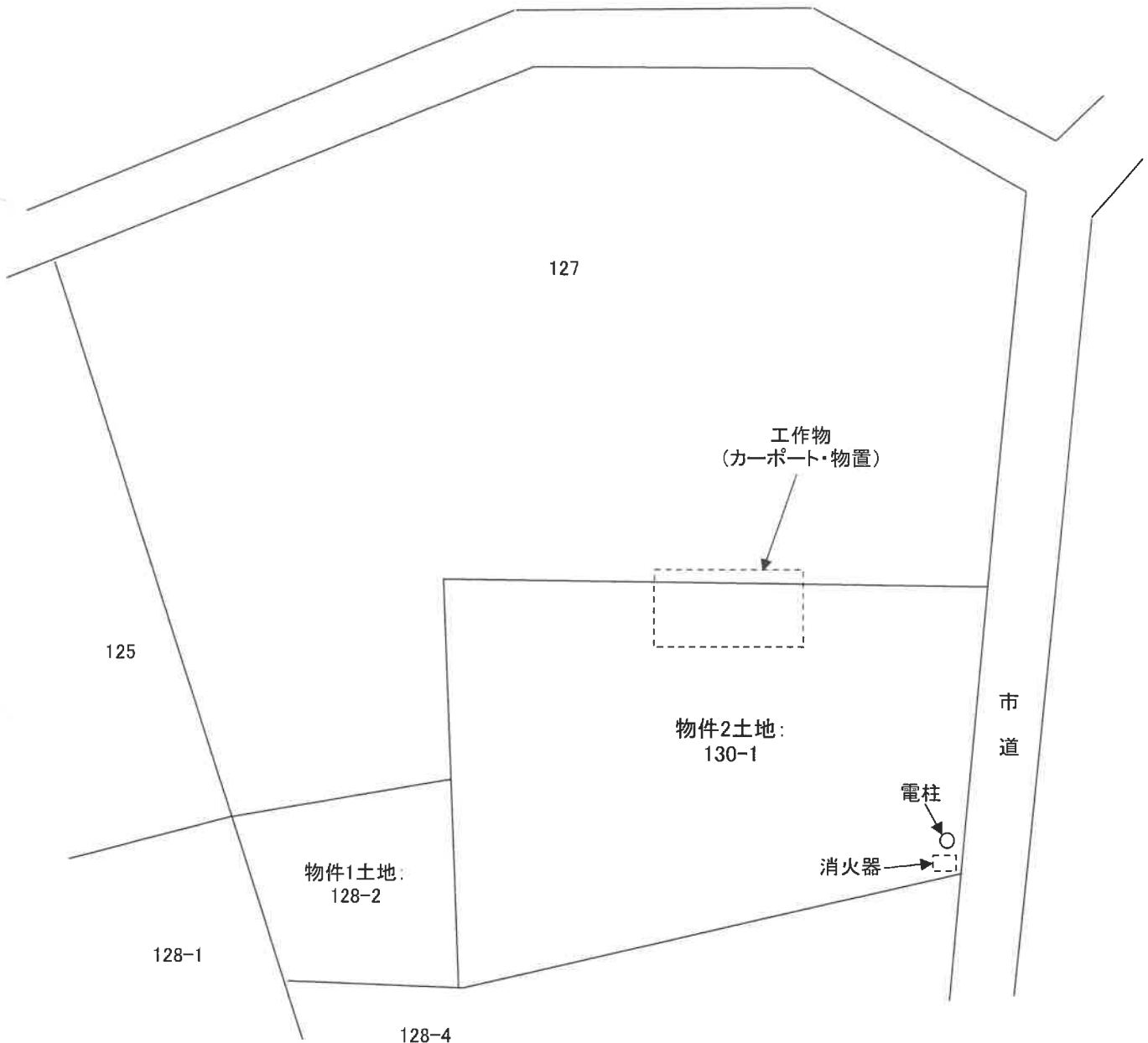
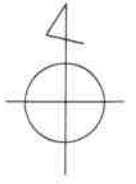
登記官

(1/2)

A3版をA4版に縮小

令和6年(又)第99号

土地概況図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(又)第99号

撮影日：令和7年3月13日

【 写真番号1 】

目的物件の南方より撮影



【 写真番号2 】

目的物件の北東方より撮影

