

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 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。	



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 岐阜市溝口中 |
| | 地 | 番 | 68番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1097.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岐阜市溝口中 |
| | 地 | 番 | 69番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1120.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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

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 | 岐阜市溝口中 |
| | 地 | 番 | 68番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1097.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岐阜市溝口中 |
| | 地 | 番 | 69番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1120.00平方メートル |



令和7年（ケ）第46号
令和7年6月2日受理
令和7年5月27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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 岐阜市溝口中 |
| | 地 | 番 | 68番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1097.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岐阜市溝口中 |
| | 地 | 番 | 69番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1120.00平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
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
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、目的外建物を所有し、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 ☒ 土地概況図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産者互洋商事株式会社破産管財人弁護士)	1 私は、物件1, 2土地(以下「本件土地」という。)の所有者互洋商事株式会社の破産管財人です。 2 本件土地上には建物は建っておらず、更地の状態です。 3 本件物件は、私が管理業務の一環として管理しています。 4 本件土地の地中に廃棄物等を埋めたりしたことはありません。 5 本件土地は、境界で問題になったことは聞いておりません。 6 本件物件は現時点では破産財団から放棄はしていません。 (電話による事情聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、本件土地の南側が水路を介して市道に接する土地である。なお、本件土地は一体土地として利用されている。
- 2 本件物件は、関係人の陳述及び現認した状況から、破産管財人が管理業務の一環として管理し、更地として占有している。第三者が占有する徴表は認められない。
- 3 本件土地の境界については、同土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが、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、特に争いはないものと思料する。
- 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

(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
7年5月14日(水) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公図等の写し申請, 土地登記事項証明書申請
7年5月14日(水) 10:15-10:45 11:20-11:30	目的物件所在地 当庁執行官室	目的物件確認, 調査, 写真撮影 破産管財人から電話による事情聴取

(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 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。

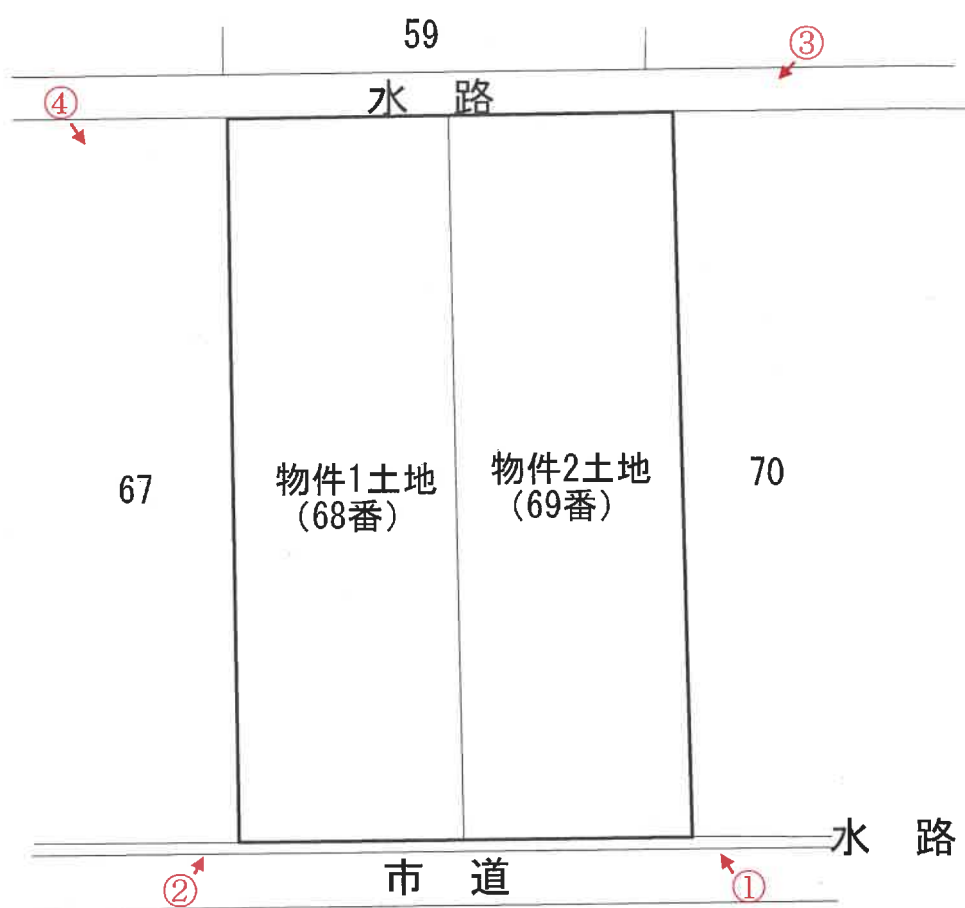
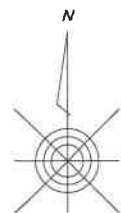
□ 令和 年 月 日

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



←○は写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第46号

写真1



物件1， 2土地

写真2



物件1， 2土地

写真3



物件2 土地

写真4



物件1 土地

令和7年(ケ)第46号
令和7年5月16日現地調査
令和7年6月4日評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1059号
発行日付 令和7年6月5日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

評 価 額	
金 3,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,880,000 円
物件2（土地）	金 1,920,000 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。

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	岐阜市溝口中	左記にほぼ同じ。
	地 番	68番	
	地 目	宅地	
	地 積	1,097.00㎡	
2	所 在	岐阜市溝口中	左記にほぼ同じ。
	地 番	69番	
	地 目	宅地	
	地 積	1,120.00㎡	

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	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR東海	東海道本線	岐阜	北東方	12,500m
	岐阜市コミュニティバス	みわっこバス	石田内科前	南方	350m
付 近 の 状 況	農地（田）が広がる市街化調整区域				
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		市街化調整区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		—		
	そ の 他 の 規 制		—		
画 地 条 件	地 積		2,217㎡		
	間 口		約37.0m		
	奥 行		約60.0m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	南側有効幅員約3mの舗装市道（三輪東105号線・道路台帳幅員4.6m）に約0.5mの開渠水路を介在し等高に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象不動産は更地で、樹木・雑草が繁茂している。周囲隣地は農用地（田）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＞対象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＞登記簿および閉鎖登記簿によると、地番68は昭和46年2月15日に田から宅地へ地目が変更され、地番69は昭和46年2月15日に畑から宅地へ地目が変更されている。 また、昭和36年～昭和44年の航空写真からは地番68と地番69の土地はそれぞれ分かれて使用されていたように見られるが、昭和49年～昭和53年及び昭和54年～昭和58年の航空写真からは地番68と地番69の土地は一体地の更地であったと見られる。過去の住宅地図からは昭和51年、61年、平成8年、18年、29年と未利用地であった。過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないことから、土壌等の汚染の可能性は低いと史料される。 ＜立地適正化計画について＞都市機能誘導区域外、居住誘導区域外である。 ＜セットバックについて＞有効幅員は4m未満であるが、岐阜市道路台帳は幅員が4.6mであり、道路幅としては4m以上を有していることからセットバックの必要はない。 ＜市街化調整区域の建築制限について＞岐阜市建築指導課によると、対象地は過去に開発行為等の申請や許可の記録はなく、都市計画法29条や43条の許可不要な場合を除き、建築制限を有する市街化調整区域の土地である。対象地は線引き前からの宅地であり、宅地として課税がされているが、周辺は農振農用地（青地）が非常に多く、建物は散在していることから、立地条件の50戸連たんの要件を満たさない可能性があるため、建築制限を受けると思われる。 ＜上水道について＞対象地の前面道路には上水道管の埋設はないが、約40m西側に位置する市道（三輪東14号線）には上水道の本管が埋設されている。自費での水道管の延長工事により上水道の使用は可能となる。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2 (土地)

目的土地の更地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	土 地 価 格 (円) 千円未満四捨五入 $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
	ア	イ	ウ	エ	
1	9,930	0.36	1,097.00	—	3,922,000
2	9,930	0.36	1,120.00	—	4,004,000
合 計					7,926,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岐阜-16

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
13,900 (円/㎡)	$99.3 \div 100.0$	$100 \div 100$	$100 \div 139$	$= 9,930$ (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。

(街路)	(接近)	(環境)	(行政)	相乗計
10%	-3%	30%	0%	139%

イ 個別格差：

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路)	(その他)	相乗計
-10%	0%	0%	0%	-60%	36%

(規模・形状)：規模大-10% (その他)：要整地-20%、建築制限-40%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、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 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円)	占有減価 修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
					万円未満四捨五入
	ア (1①オ)	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	3,922,000	—	80.0%	60.0%	1,880,000
2	4,004,000	—	80.0%	60.0%	1,920,000
一括価格 (合計)					3,800,000

イ. 特になし。

ウ. 市街化調整区域内の周辺地域が農地に囲まれた土地で、宅地としての利用を目的とする需要者は限定されるため、市場性修正を80%と査定した。

エ. 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

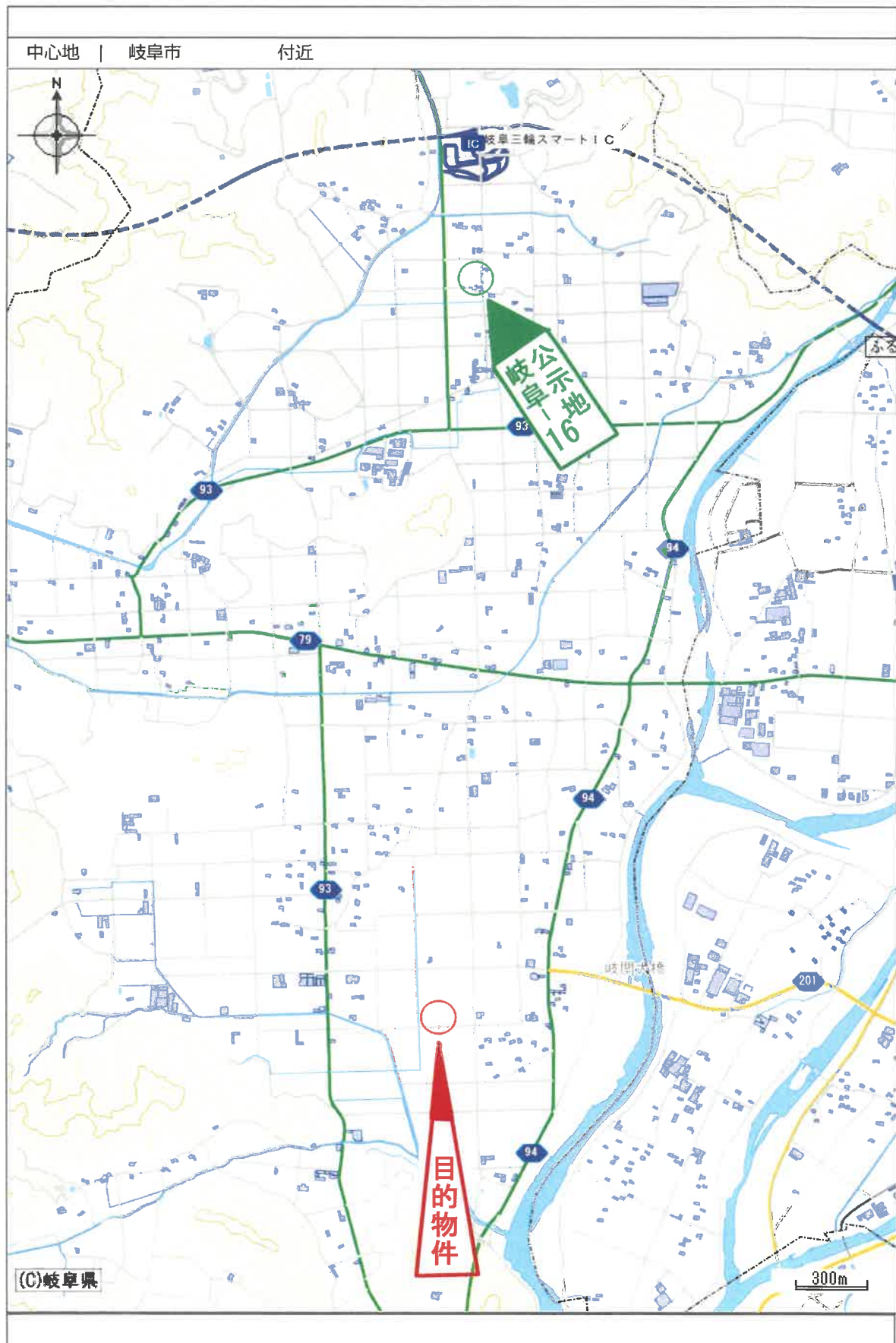
地価公示	岐阜-16
(所 在)	岐阜市北野西144番外
(価 格)	13,900 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線「岐阜駅」16 k m (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	382 ㎡
(供給処理)	上水道
(接面街路)	東4.7m舗装市道
(用途指定等)	市街化調整区域 用途地域指定無 (建蔽率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	農家住宅の中に一般住宅も散在する地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地概況図
- 4 現況写真

以 上

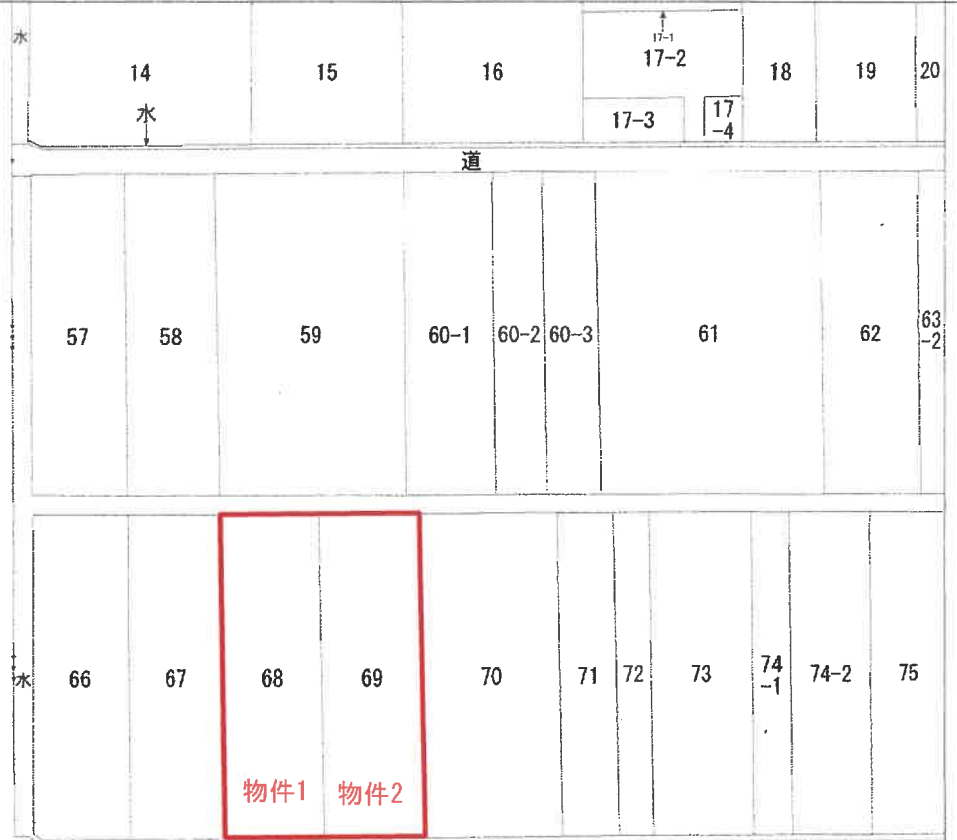
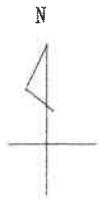
目的物件等位置図



縮尺：1/25000

令和7年(々)第46号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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

溝口中

請求部	所在	岐阜市溝口中				地番	68番			
出力縮	1/1000	精度分	座標系又は記号	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に記録されている内容を証明した書面である。

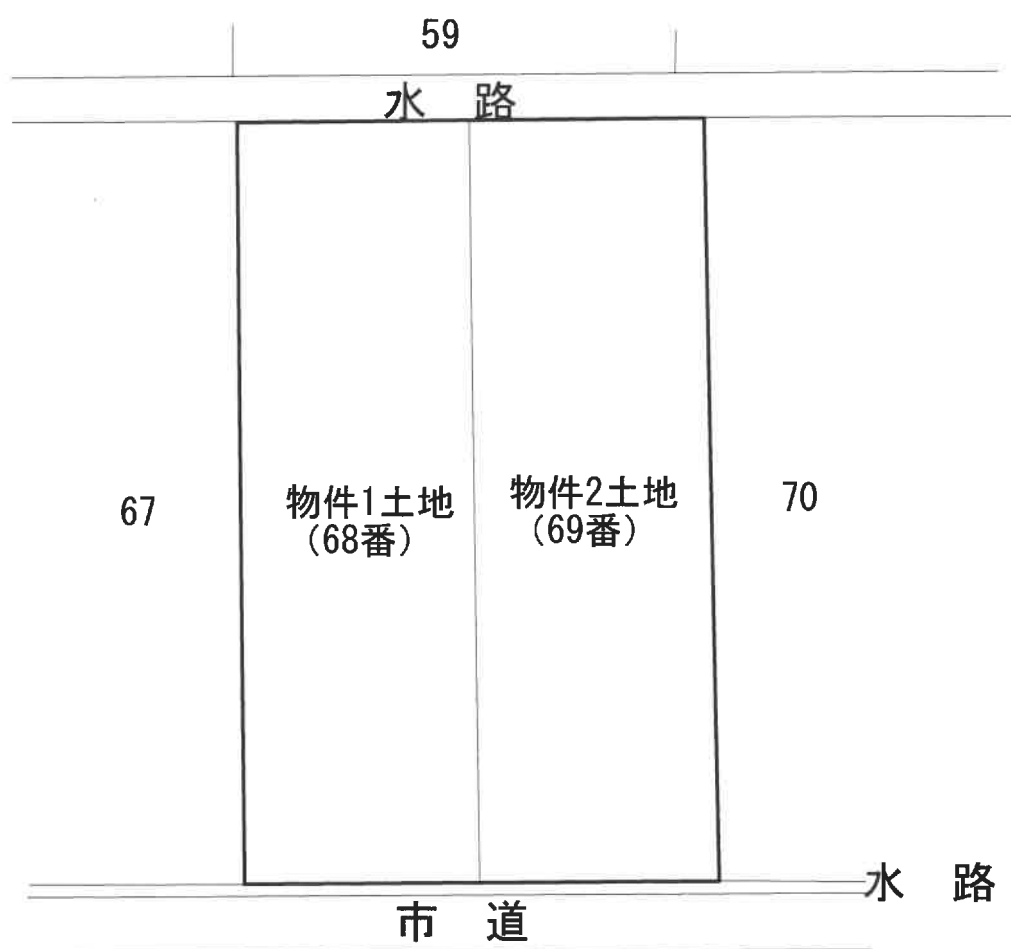
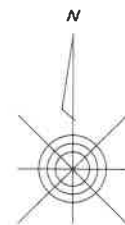
令和7年5月14日
岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

土地概況図



現 況 写 真



物件1土地



物件2土地

現 況 写 真

