

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。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 岐阜市大字太郎丸字東北浦

地 番 781 番 1

地 目 山林

地 積 2681 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部山林

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 岐阜市大字太郎丸字東北浦

地 番 781 番 6

地 目 山林

地 積 2680 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部山林

所有者 有限会社長秀産業



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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】

本件共有者らが占有している。

【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

【物件番号1, 2】

隣地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 岐阜市大字太郎丸字東北浦

地 番 781番1

地 目 山林

地 積 2681平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部山林

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 岐阜市大字太郎丸字東北浦

地 番 781番6

地 目 山林

地 積 2680平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部山林

所有者 有限会社長秀産業



令和 7年 (ケ) 第 34号
令和 7年 4月 24日受理
令和 7年 8月 6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 岐阜市大字太郎丸字東北浦
地 番 781番1
地 目 山林
地 積 2681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 岐阜市大字太郎丸字東北浦
地 番 781番6
地 目 山林
地 積 2680平方メートル
所有者 有限会社長秀産業

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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地一部山林 (物件 1, 2) ☐ 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 (物件 1) 共有者 A, B 及び土地 (物件 2) 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
■ B	1 私はBです。Aの妻です。有限会社長秀産業の取締役でもあります。 2 物件1土地は、私ら夫婦が空き地として占有し、物件2土地は有限会社長秀産業が空き地として占有しています。 3 物件1，2土地を他の第三者に貸していません。 (電話による聴取)

(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



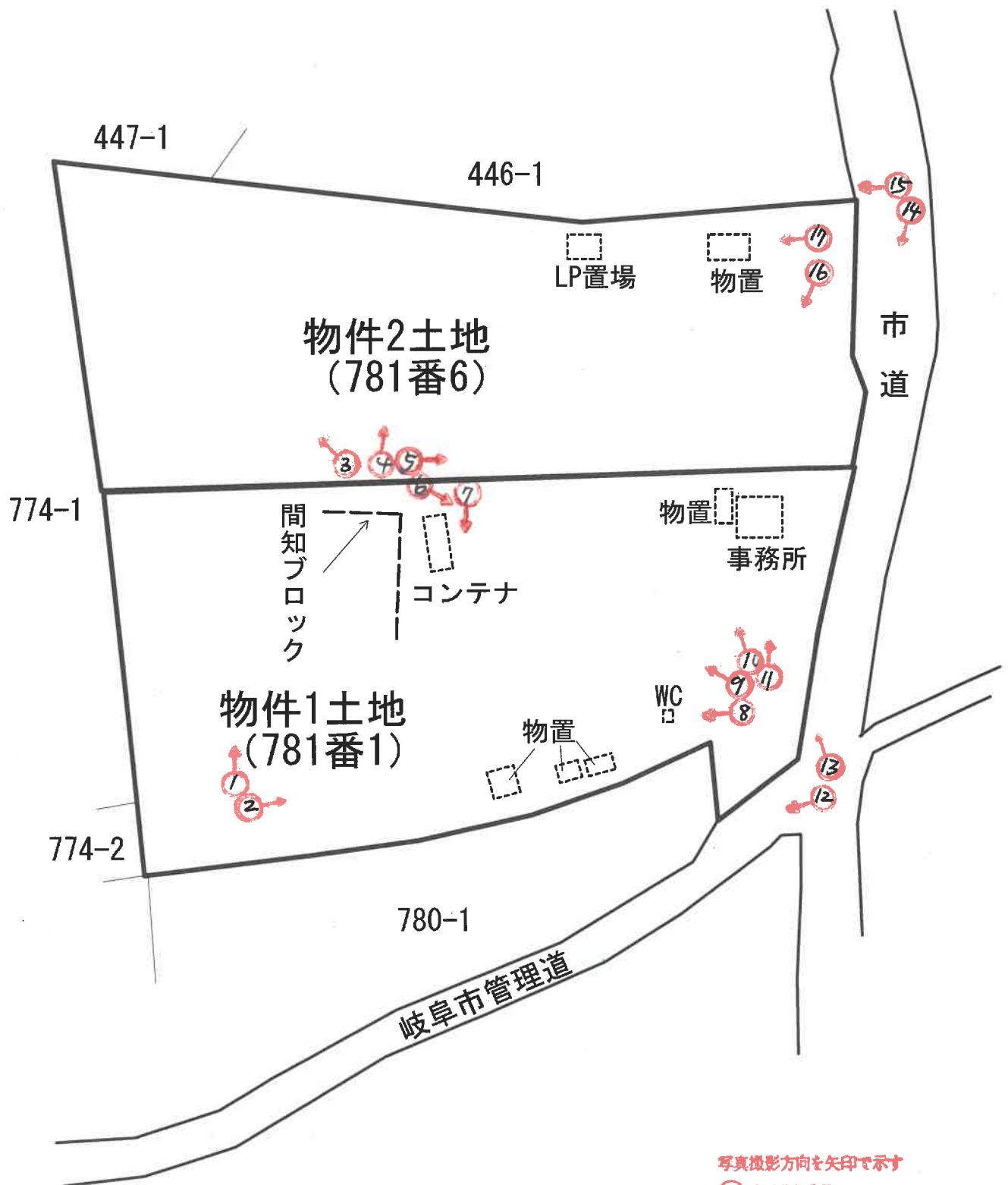
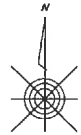
- 1 物件1, 2土地は、一体利用され、東側及び南側の一部を道路に接し、雑種地一部山林の状態で、更地である。
- 2 物件1, 2土地は、現在、物件1土地は共有者A及びBが、物件2土地は所有者有限会社長秀産業が更地として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件1, 2土地上には、物置、プレハブ（事務所）、コンテナ等が置かれているが、全て動産であると思料する。
- 4 物件1, 2土地は、広大な土地であり、隣地との境界は正確でなく、物件1, 2土地を正確に把握するには測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。
- 5 物件1, 2土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 6 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6月2日(月) 10:30-11:00	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
7年6月23日(月) 11:00-11:10	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 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

土地概略図



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和7年(ケ)第34号

写真 1



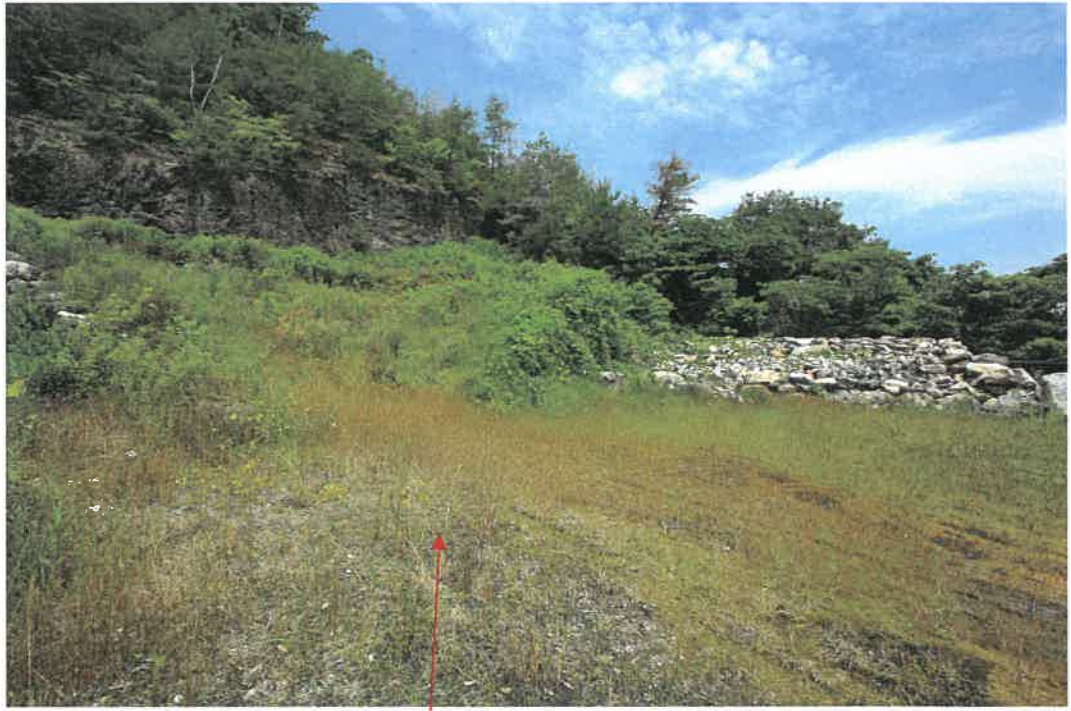
物件 1 土地

写真 2



物件 1 土地

写真 3



物件 2 土地

写真 4



物件 2 土地

写真 5



物件 2 土地

物件 1 土地

写真 6



物件 1 土地

写真 7



物件 1 土地

写真 8



物件 1 土地

写真 9



物件 1 土地

写真 1 0



物件 1 土地

写真 1 1



物件 1 土地

写真 1 2



物件 1 土地

写真 1 3



物件 1 土地

写真 1 4



物件 2 土地

写真 1 5



物件 2 土地

写真 1 6



物件 2 土地

写真 1 7



物件 2 土地

令和7年（ケ）第34号
令和7年6月 2日現地調査
令和7年8月12日評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1058号
発行日付 令和7年8月13日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

評 価 額	
金 11,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,730,000 円
物件2 (土地)	金 5,140,000 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	岐阜市大字太郎丸字東北浦	地目：雑種地一部山林
	地 番	781番1	
	地 目	山林	
	地 積	2,681㎡	
2	所 在	岐阜市大字太郎丸字東北浦	
	地 番	781番6	
	地 目	山林	
	地 積	2,680㎡	

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)
※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東海	東海道本線	岐阜	北東方	14,400m
	岐阜市コミュニティバス	みわっこバス	北浦	北方	80m
付 近 の 状 況	山林が広がる中、事業所、住宅等が散見される地域				
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		5,361㎡		
	間 口		約60.0m		
	奥 行		約85.0m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約8.6mの舗装市道（太郎丸山県岩線）、南側有効幅員約2.1mの舗装道路（岐阜市管理道・道路台帳幅員4.6m）に等高に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象不動産は事務所（プレハブ）、物置、コンテナ、資材等が置かれ、事業所として使用されている。北側、西側隣地は山林、南側は墓地である。				
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＞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＞昭和36年～平成2年の航空写真からは対象地は山林及び未利用地であったと見られる。平成20年以降の航空写真では、現在の状況と同じような資材置き場であったと見られる。また、過去の住宅地図からは昭和55年、平成1年、11年までは山林及び未利用地、平成21年以降は現在と同じ事業所の資材置き場であった。土壌汚染対策法の有害物質使用施設には該当せず、水質汚濁法に規定する特定施設の届け出もない。 ＜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。 ＜動産、工作物について＞対象地上にはプレハブ、動産および工作物等が多数存在するが、現況調査報告書のとおり、いずれも移動可能なもので、動産に該当する。 ＜土砂災害について＞対象地の全体の約3分の1が土砂災害特別警戒区域（レッド）、全体の8割以上が土砂災害警戒区域（イエロー）に該当している。 ＜森林法について＞物件2土地の西側の一部が地域森林計画対象内民有林に該当しており、土地の取得者は岐阜市役所経済部農林課へ届け出が必要である。 ＜隣地境界について＞現況調査報告書記載のとおり、隣地境界は正確ではなく、物件1、2土地を正確に把握するには、測量士等の専門家による調査が必要である。 ＜セットバックについて＞南側に接面する道路の有効幅員は2.1mであり、建築基準法上の道路であるため、原則セットバックが必要であるが、道路と敷地の境界は不明瞭であり、岐阜市の台帳幅員は4.6mであることから、セットバックの必要性は不明である。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、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 $A \times I \times U \times E = O$
	A	I	U	E	
1	7,260	0.72	2,681	—	14,014,000
2	7,260	0.55	2,680	—	10,701,000
合 計					24,715,000

A 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/㎡)	$99.3 \div 100.0$	$100 \div 100$	$100 \div 190$	$= 7,260$ (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
-5%	-5%	40%	50%	190%

I 個別格差：

	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(行政)	(その他)	相乗計
物件1	-20%	0%	0%	-10%	0%	72%
物件2	-20%	0%	-5%	-10%	-20%	55%

物件1：(規模・形状)：規模・形状-20% (行政) 土砂災害特別警戒区域-10%

物件2：(規模・形状)：規模・形状-20% (方位高低差)：道路高低差-5%

物件2：(行政) 土砂災害特別警戒区域-10% (その他) 山林を含む-20%

U 地積：登記数量による。

E 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	14,014,000	—	80.0%	60.0%	6,730,000
2	10,701,000	—	80.0%	60.0%	5,140,000
一括価格 (合計)					11,870,000

イ. 特になし。

ウ. 山林に隣接する市街化調整区域内の雑種地であり、利用用途が限定されることから市場性修正を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

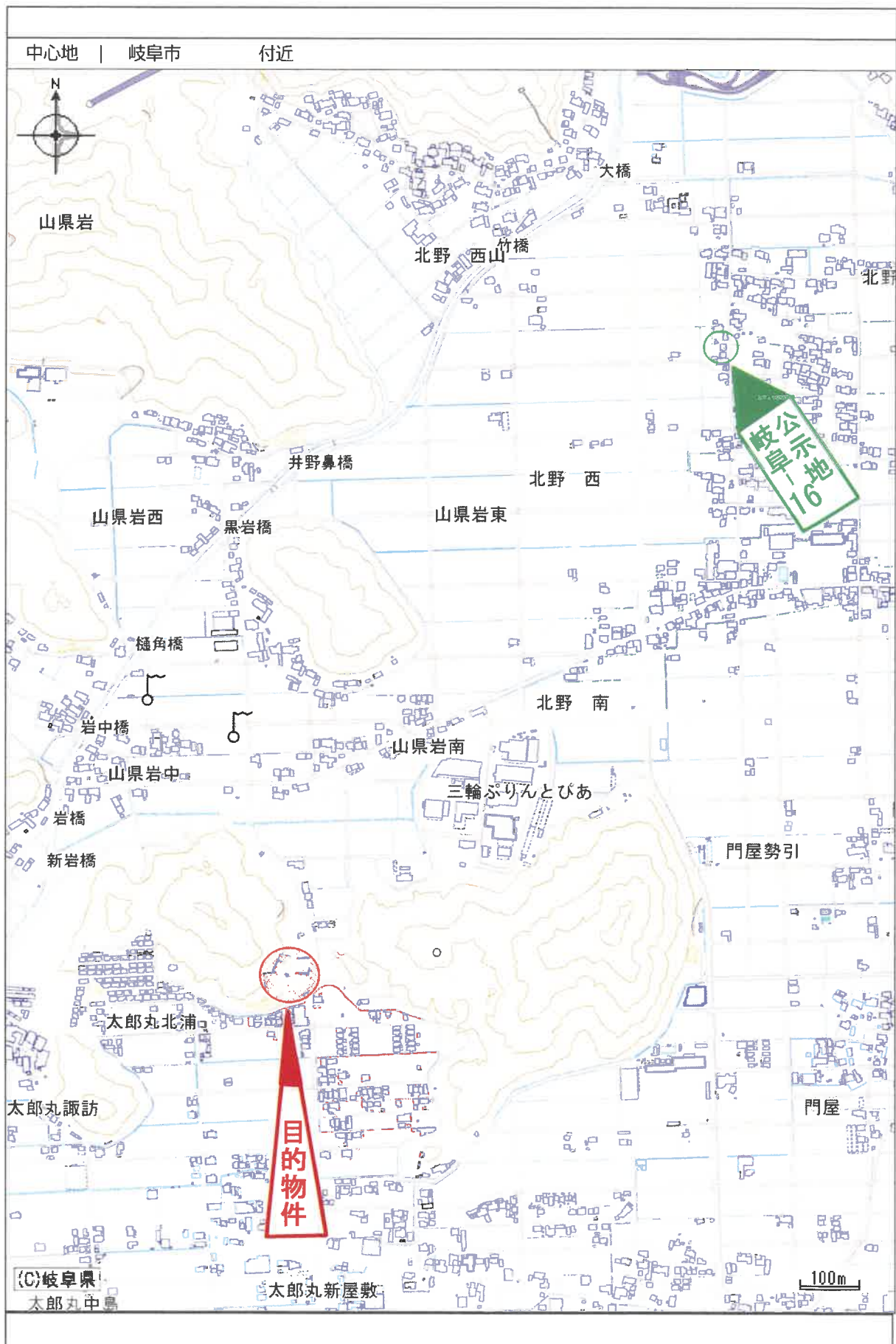
地価公示	岐阜-16
(所 在)	岐阜市北野西144番外
(価 格)	13,900 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線「岐阜駅」16 k m (道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	382 ㎡
(供給処理)	上水道
(接面街路)	東4.7m舗装市道
(用途指定等)	市街化調整区域 用途地域指定無 (建蔽率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	農家住宅の中に一般住宅も散在する地域

第7 附属資料

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

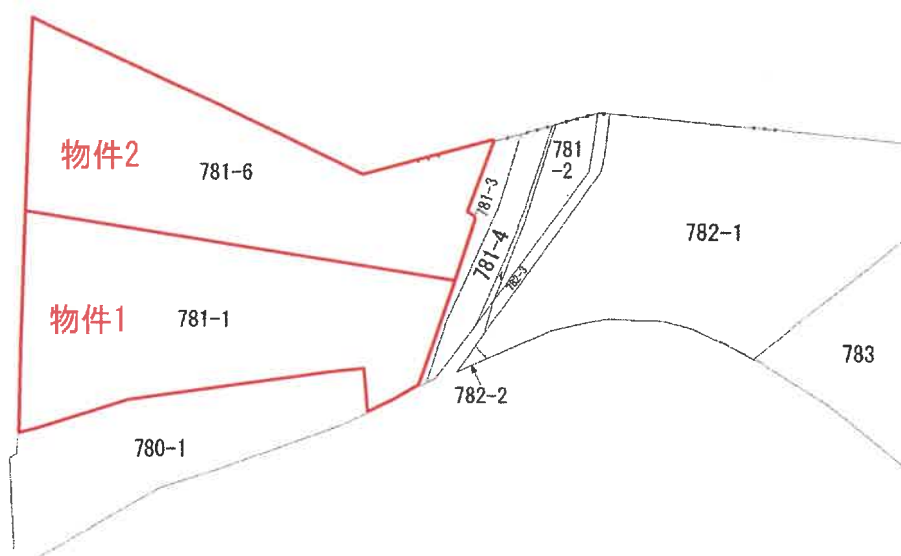
以 上

目的物件等位置図

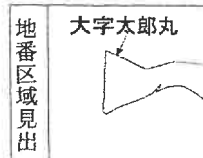


縮尺：1/10000

令和7年(ケ)第34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	岐阜市大字太郎丸字東北浦				地 番	781番1			
出力縮	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。

令和7年6月23日
岐阜地方法務局

請求番号：30-22
(1/1)

登記官

令和7年6月23日

岐阜地方法務局

與此同時，

069690

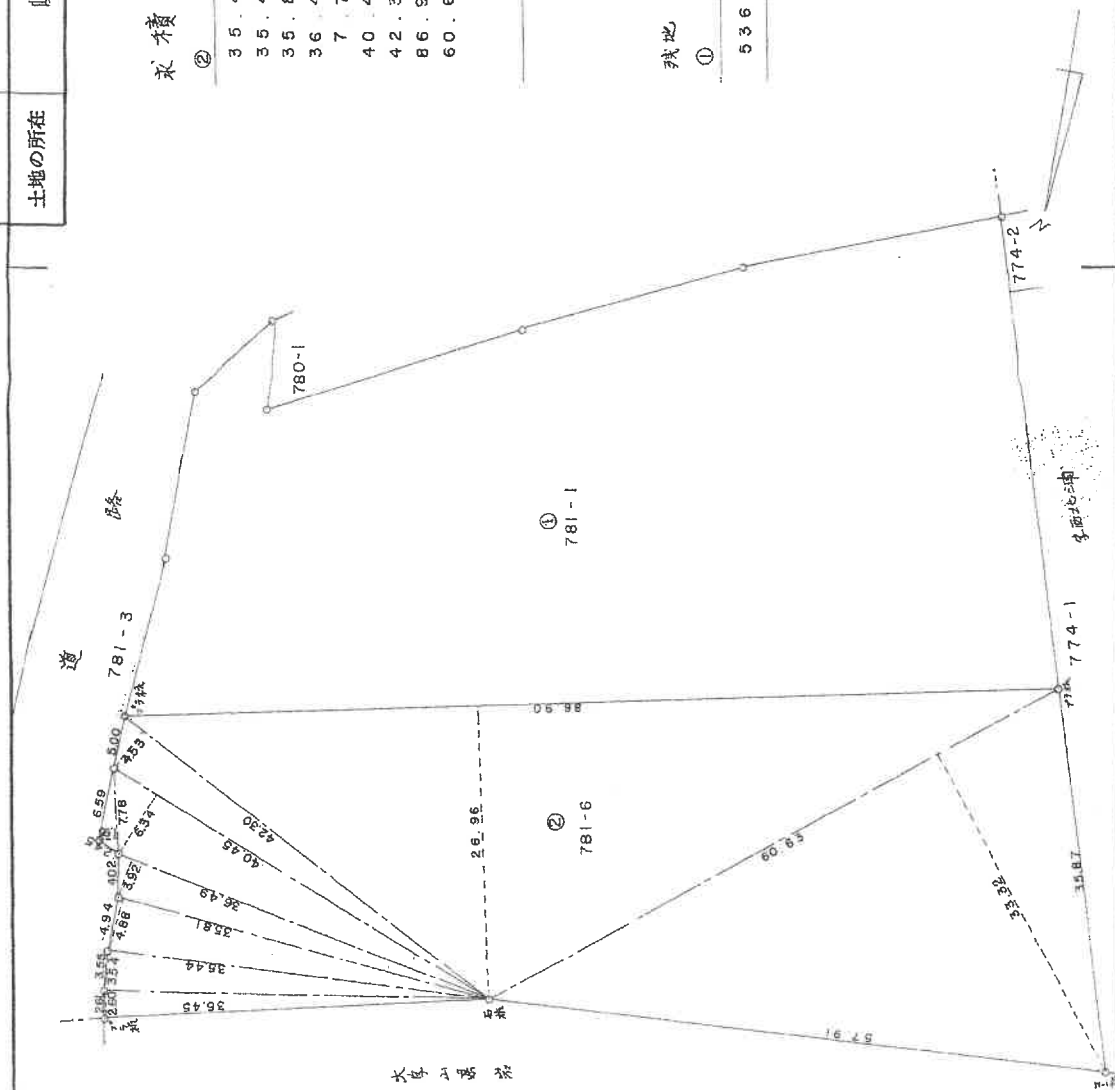
前 781 年 後・新

土地積測圖

781 - 6, 781-1

番地

岐阜市大字太郎丸字東北浦



積求

②

残地

 $\ominus$

5362	-	26808399	=	26811601M ²
------	---	----------	---	------------------------

昭和59年9月10日登記

人
體
母

縮尺 1/500

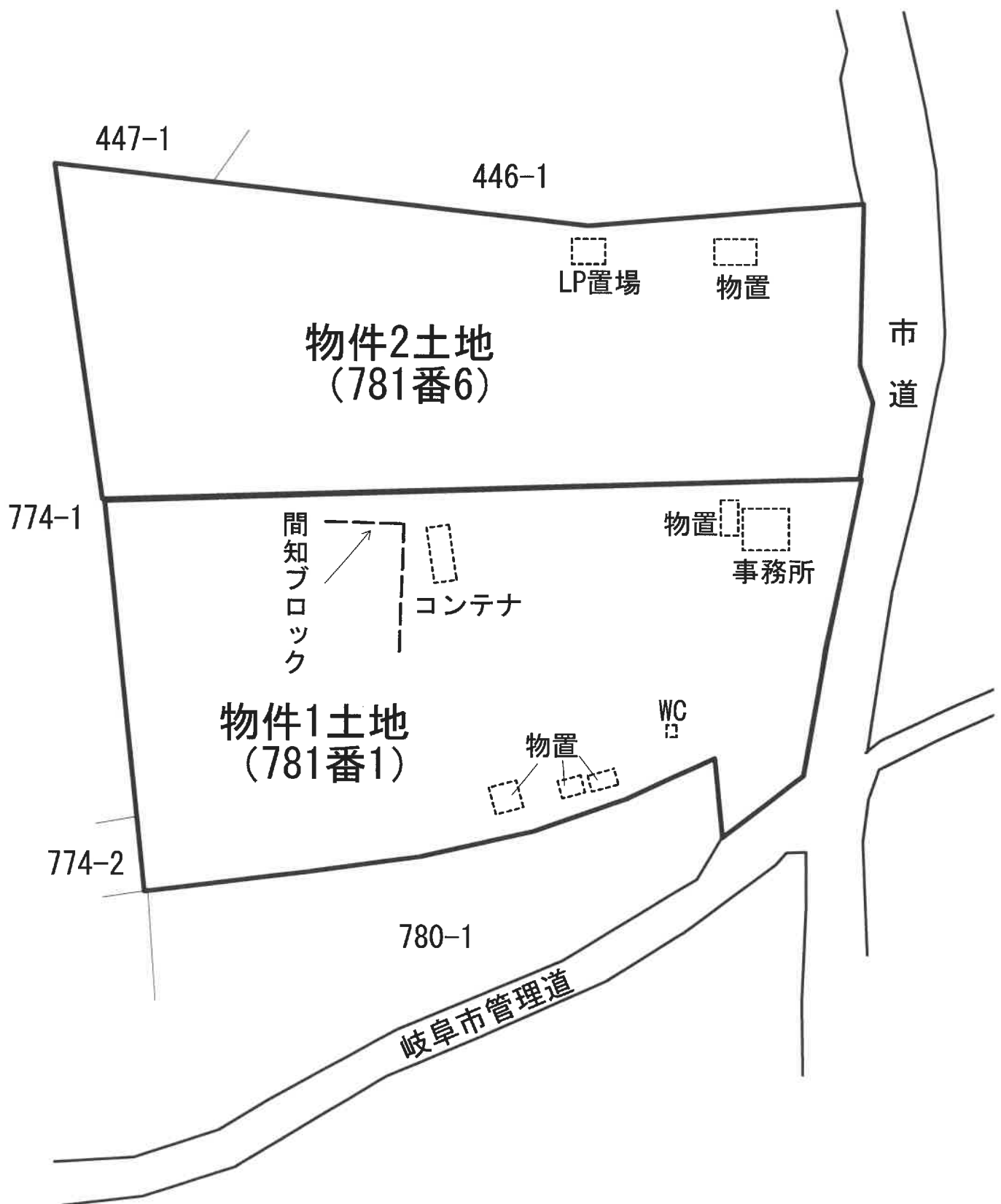
59年9月8日(週)

作者

(紙) 甲會士槐園屋家城十堡真岐

請求番号：30-27

土地概況図



令和7年(ケ)第34号

現 況 写 真



現況写真



現況写真



物置



LP置場