

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 11 月 12 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木 村 英 人

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 12 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 8 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 12 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 23 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 11 月 12 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 岐阜市東中島二丁目
 地 番 4番25
 地 目 宅地
 地 積 264.55平方メートル
 共有者 A 持分3分の2
 共有者 B 持分3分の1

- 2 所 在 岐阜市東中島二丁目4番地25
 家屋 番号 4番25
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 73.08平方メートル
 2階 67.23平方メートル
 共有者 A 持分3分の2
 共有者 B 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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】

本件共有者らが占有している。

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 岐阜市東中島二丁目
地 番 4番25
地 目 宅地
地 積 264.55平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 岐阜市東中島二丁目4番地25
家屋 番号 4番25
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 73.08平方メートル
2階 67.23平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和 7年 (ケ) 第 43号

令和 7年 5月14日受理

令和 7年 7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 岐阜市東中島二丁目
- 地 番 4番25
- 地 目 宅地
- 地 積 264.55平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 岐阜市東中島二丁目4番地25
- 家屋 番号 4番25
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 73.08平方メートル
2階 67.23平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3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 私とAとは元夫婦です。 2 物件2建物は、居宅（空き家）です。 3 物件2建物に太陽光パネルが載っています。 4 物件2建物はオール電化ではありません。 5 物件2建物に不具合はありません。以前、小型動物を飼っていました。 6 物件1，2土地・建物を他の第三者に貸していません。 7 物件1土地上のカーポートは、Aの費用で造りました。 (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土地は、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、A及び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。その占有権原は、共有権であると思料する。
- 3 物件2建物は、太陽光パネルは載っているが、オール電化ではないと思料する。
- 4 物件2建物には、襖の破れている部分（添付写真10参照）やクロスの継ぎ目が浮いている部分（添付写真11参照）が見られた。
- 5 物件1土地の南西側にカーポートがあり、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6月12日(木) 10:00-10:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年6月12日(木) 10:35-10:55	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6月18日(水) 16:00-16:30		物件内外部調査 物件内外部写真撮影 B事情聴取

(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。

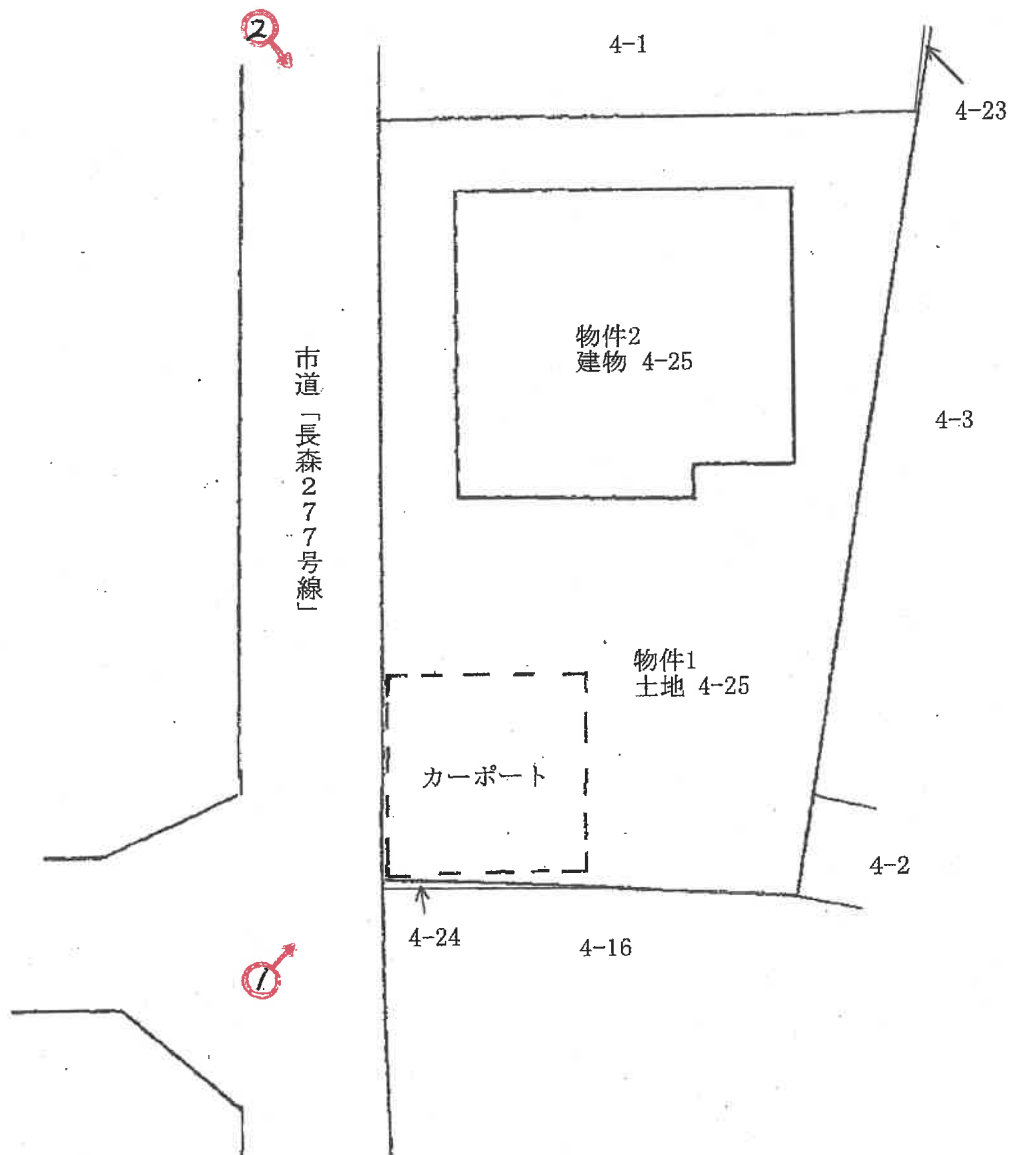
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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・建物位置関係図(概略)



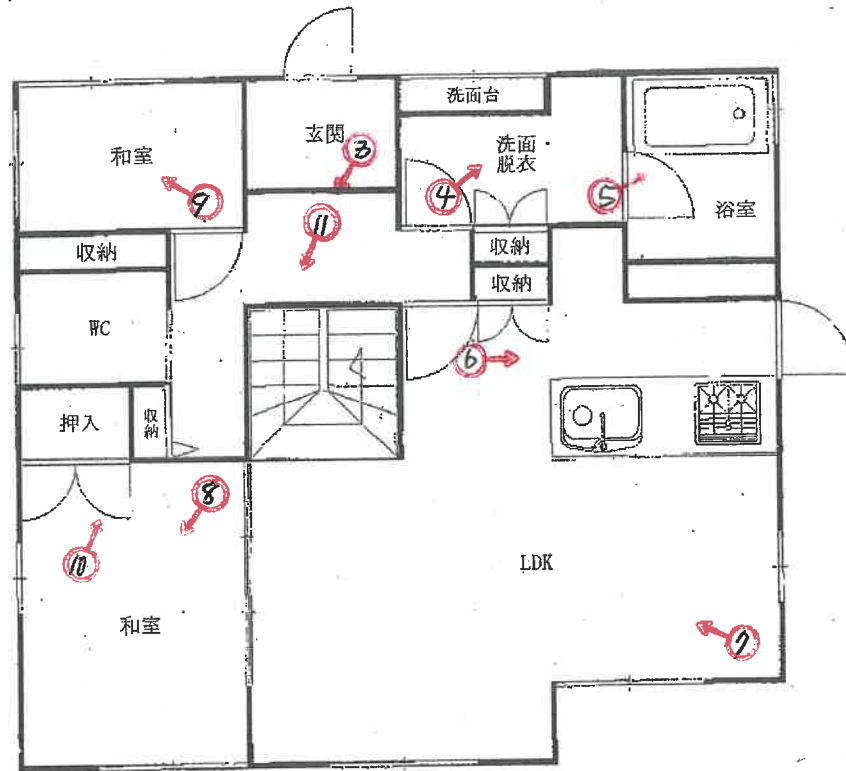
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

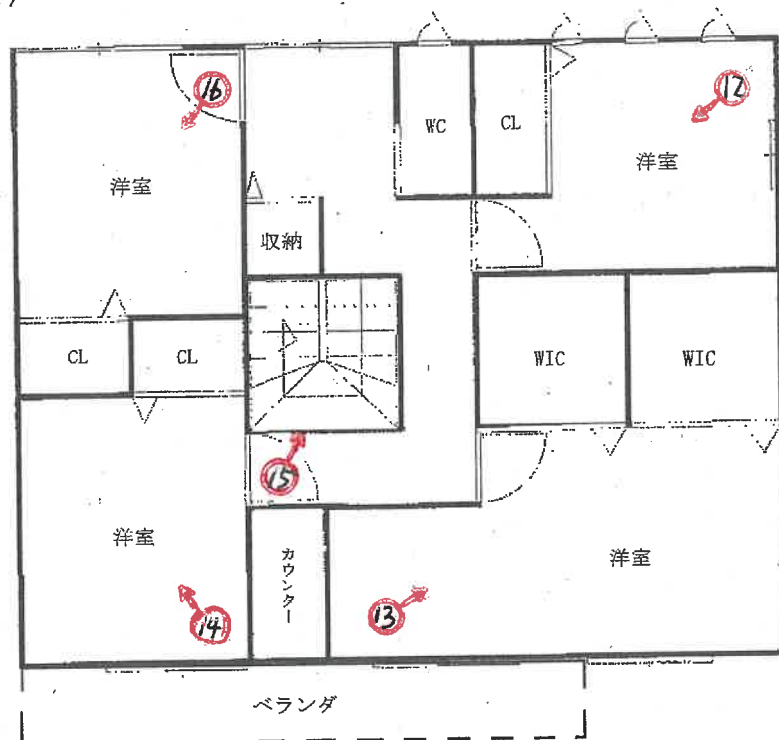
概略建物間取図



物件2 建物
<1F>



<2F>



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



写真 2



写真 3



物件 2 建物 1 階室内

写真 4



物件 2 建物 1 階室内

写真 5



物件 2 建物 1 階室内

写真 6



物件 2 建物 1 階室内

写真 7



物件 2 建物 1 階室内

写真 8



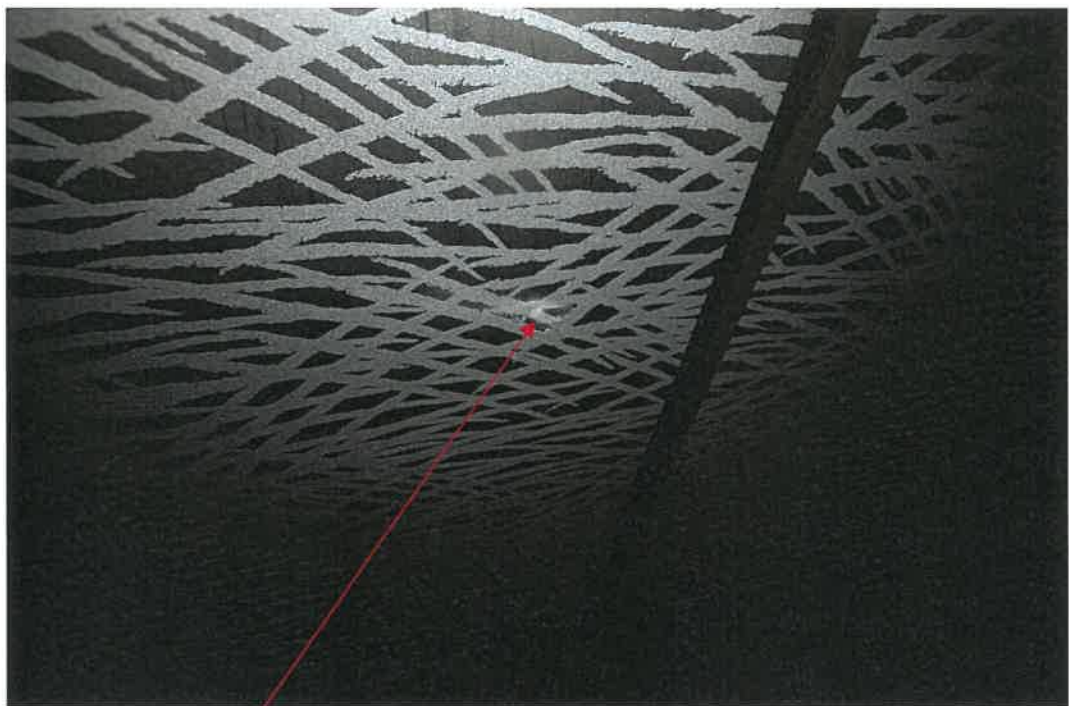
物件 2 建物 1 階室内

写真 9



物件 2 建物 1 階室内

写真 1 0



襖の破れ

物件 2 建物 1 階室内

写真 1 1



クロスの継ぎ目の浮いている箇所に向けて 物件 2 建物 1 階室内

写真 1 2



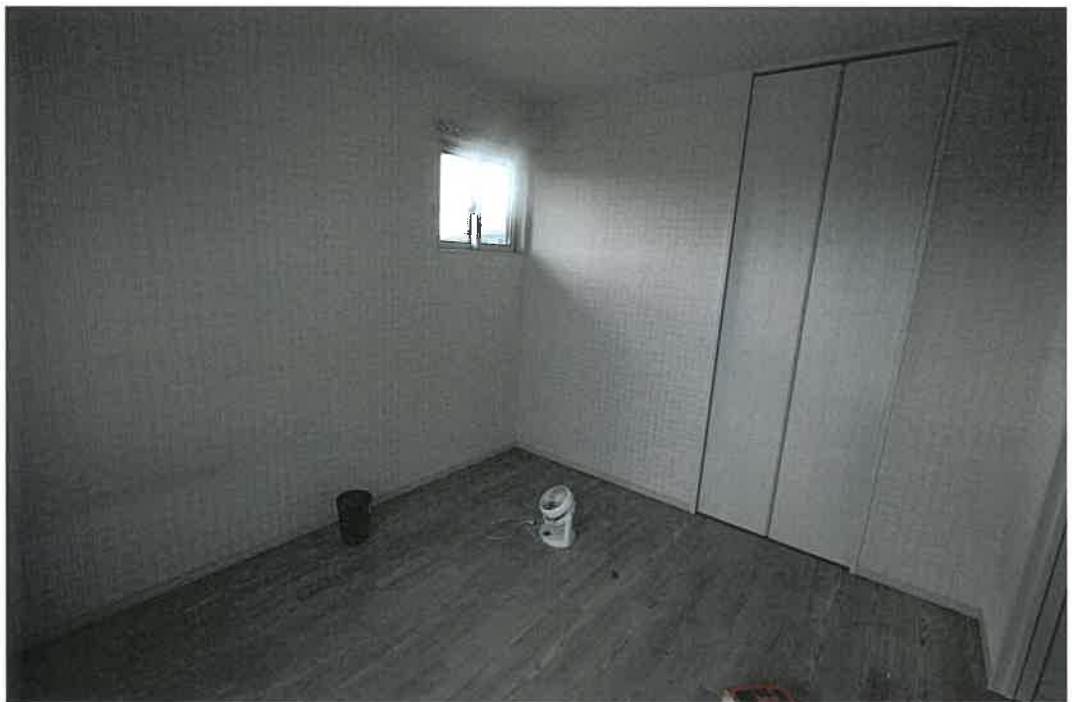
物件 2 建物 2 階室内

写真 1 3



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 4



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 5



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 6



物件 2 建物 2 階室内

令和7 年（ケ）第 43 号

令和7年6月18日 現地調査

令和7年7月4日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25004号

発行日付

令和7年7月7日

評 価 人

不動産鑑定士

寺 村 建 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,850,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 3,710,000 円
物件2 (建物)	金 22,140,000 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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2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	岐阜市 東中島二丁目	概ね左記のとおり
	地 番	4番25	
	地 目	宅地	
	地 積	264.55㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	岐阜市 東中島二丁目4番地25	概ね左記のとおり
	家屋番号	4番25	
	種 類	居宅	
	構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建	
	床面積	1 階	73.08㎡
		2 階	67.23㎡
		3階他計	
		延面積	140.31㎡

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	東海道本線	岐阜	南東方	7.7km
	373バス（岐阜市コミュニティバス）	――	岐阜外科	南方	190m
付 近 の 状 況	全般に街路幅員が狭く、農地も多く残る住宅地域				
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		準工業地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		建築基準法第22条地域		
	そ の 他 の 規 制		都市計画道路制限		
画 地 条 件	地 積		264.55㎡		
	間 口		約20.3m		
	奥 行		約11.2～14.5m		
	形 状		概ね台形		
接 面 道 路 の 状 況	西側：現況幅員4.6m 市道「長森277号線」 ※建築基準法第42条1項1号該当				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地である他、建物の南側に3台分の駐車スペースあり (南側2台は屋根付きのカーポート) ※東側：居宅、西側：市道、南側：居宅、北側：居宅				
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

- 1) 接面市道は都市計画道路3・4・34「左兵衛新田米野線」(計画のみ)の指定を受ける。附属資料(「建築計画概要書(第三面)写」記載のとおり、敷地のほぼ中央を都市計画道路予定線が縦断しており、敷地の西側約132㎡は都市計画法第53条制限の対象となる。従って、該当範囲内での建築は二階以下の木造等移転・除却が容易な構造に制限される。
- 2) 上水については、DIPφ100、下水については、VUφ200本管が各々整備済。上水メーターφ20による宅内配管、下水φ125による取り出しが認められる。
- 3) 岐阜市 文化財保護課によると、周知の埋蔵文化財等包蔵地の指定はない。
- 4) 岐阜市 環境保全課によると、令和6年12月現在、所在地近傍に土壤汚染対策法に基づく区域指定はない他、令和6年4月現在、長森南小校区に有害物質使用特定事業所の届け出はない。地上建物建築以前、平成10年、平成30年の古い住宅地図を閲覧したが、いずれも農地。隣接周辺も現状類似の利用を継続している。従って、農薬・肥料による汚染の可能性が若干残るものの可能性は低いものと判断した。
- 5) 対象学区は、北西方約1.3kmの長森南小学校及び北西方約2.2kmの長森南中学校(目的物件からの道路距離・方位)。

2 建物の概況及び利用状況 物件 2

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）	令和2年9月20日
	経済的耐用年数	40.0年
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約35年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	ボード等
	床	フローリング・クッションフロア・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	140.31㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「概略間取図」のとおり
建物の品等	総 合	優る
	使 用 資 材	優る
	施 工	優る
保守管理の状態		優る
建物の利用状況		空き家の状態で管理占有しているものと思料する。
特 記 事 項		1) ハウスメーカーの施工による高品等の建物である。 2) 岐阜市建築指導課にて、令和2年9月25日付「20WHEC完建岐00821」検査済証の交付を確認。 3) 屋根上に太陽光パネルが載っている。 4) 吹付アスベスト建材の使用が厳格化された平成18年9月以降の建物であり、健康被害や取り壊し時の割増費用の発生はないものと思料する。 5) 昭和56年の新耐震基準以降の建築である他、基礎・筋交い等の規制が強化された平成12年以降の新築でもある。 (※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)
	ア	イ	ウ	エ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ÷オ
1	44,700	0.95	264.55	1.00	11,234,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岐阜-18

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
47,500 (円/㎡)	99.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 106.0	= 44,700 (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：一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模・形状)	(方位高低差)	(接面態様)	(都市計画道路制限)	相乗計
0%	0%	0%	-5%	95.00%

ウ 地積：登記数量による。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ÷エ
2	322,000	140.31	70.50%	31,852,000

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
5.00%	68.77%	88.13%	80.00%	70.50%
経過年数	5年	経済的残存耐用年数	35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延床面積

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）

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)	土地利用権等割合	土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	千円未満四捨五入 ア×イ÷ウ
1	11,234,000	0.45 法定地上権	5,055,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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)	土地利用権等価格 の控除及び加 算 (円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ ×オ
1	11,234,000	-5,055,000		100.0%	60.0%	3,710,000
2	31,852,000	5,055,000	100.0%	100.0%	60.0%	22,140,000
一括価格 (合計)						25,850,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 土地建物一体として特段の市場性修正は不要と判定した。

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

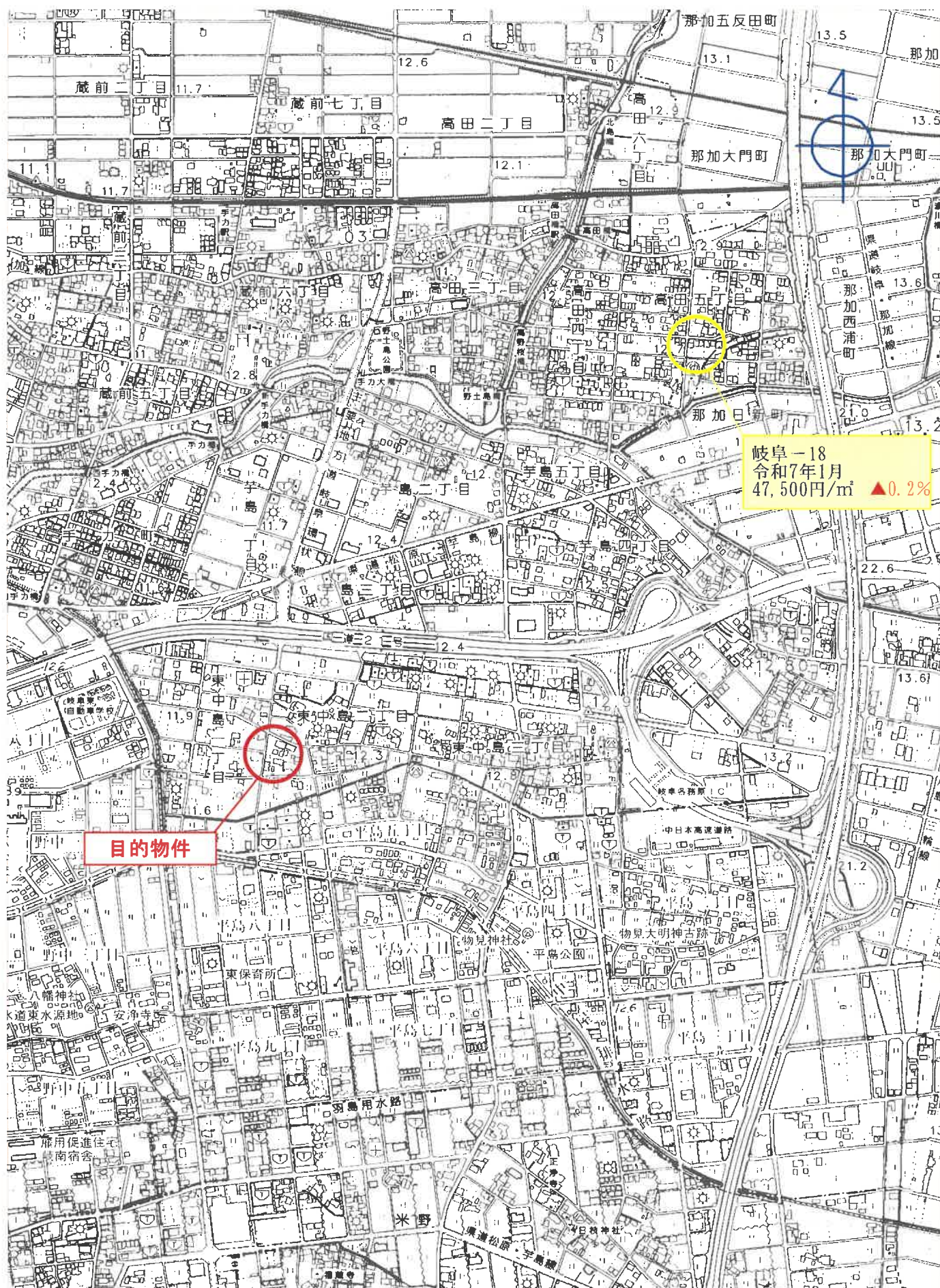
地価公示	岐阜-18
(所 在)	岐阜市高田5丁目13番2
(価 格)	47,500 円/m ²
(位 置)	岐阜駅 約6.3km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	200 m ²
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北 5m 市道
(用途指定等)	第一種住居地域
	(建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 目的物件配置図
- 3 公図写
- 4 都市計画道路計画図写・建築計画概要書（第三面）写
- 5 建物図面写
- 6 土地・建物位置関係図（概略）
- 7 概略建物間取図
- 8 写真

以 上

目的物件位置図



目的物件配置図



目的物件

写真撮影方向は矢印で示す。

○の中の番号は写真番号。

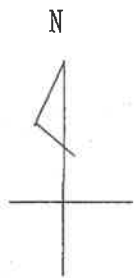
ります
利用にあたっては十分ご注意ください

測量法に基づく岐阜市の許可が必要です

縮尺 1:2,500

0 150m

出典：岐阜市白図



別区

目的物件

(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。

S= 1/1,000



都市計画道路を記入したものです
であり、精度を証明するものではありません

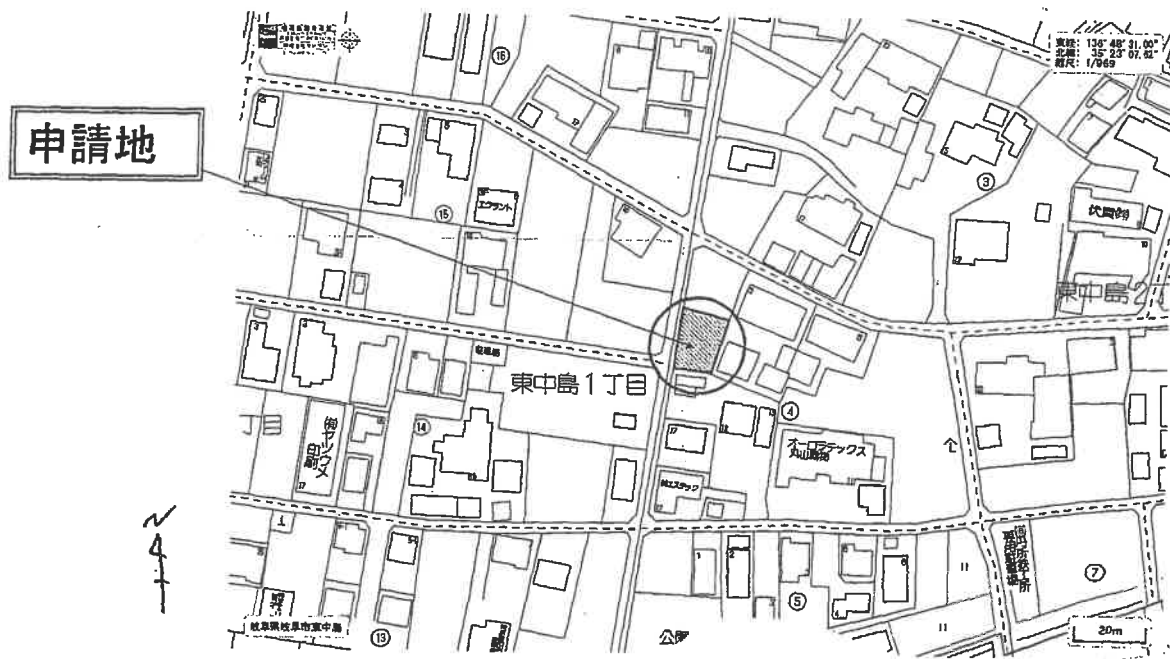
があります
で、利用にあたっては十分ご注意ください
は、都市計画課まで確認してください

縮尺 1:2,500

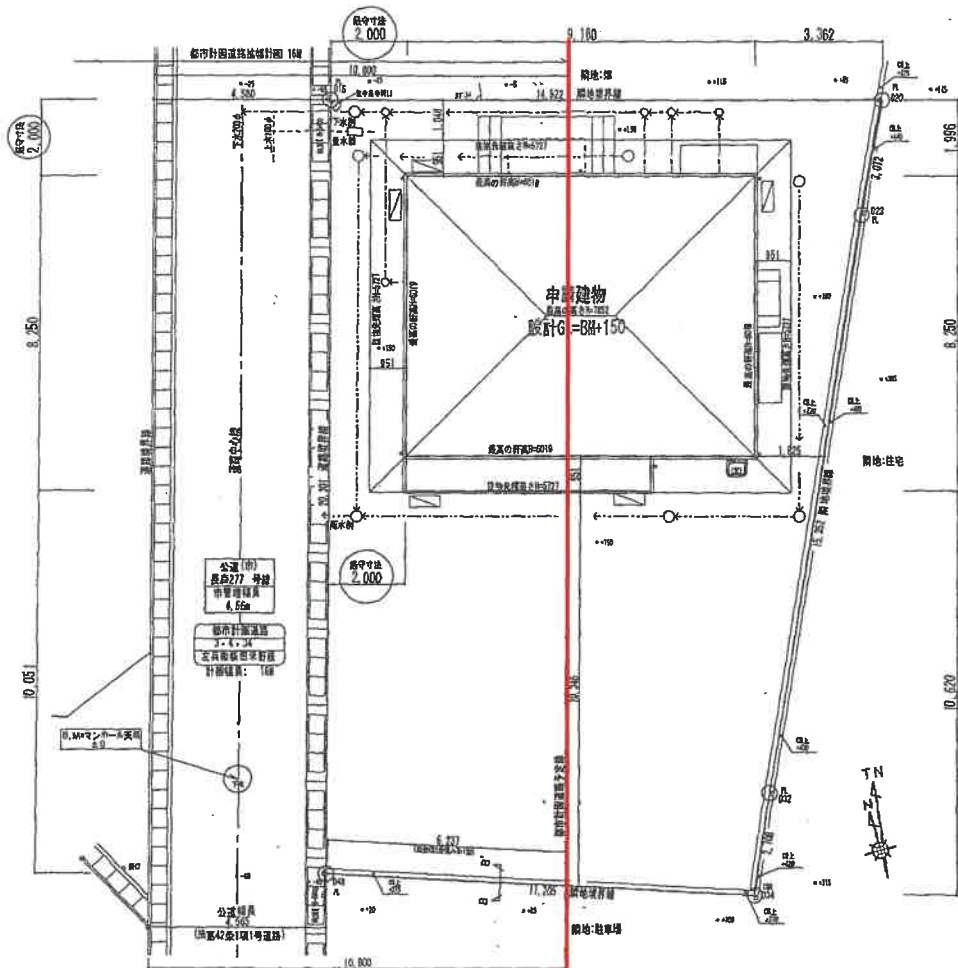
0 150m

出典：岐阜市

付近見取図



配置図



登記年月日：令和2年9月23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。
(岐阜県地方裁判所管轄)
令和7年3月24日 東京法務局台東出張所

登記官

各階平面図 建物図面

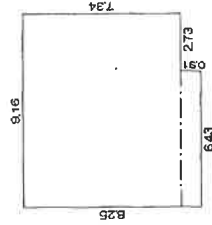
4番25

家屋番号

建物の所在 岐阜市東中島二丁目4番地25



1階

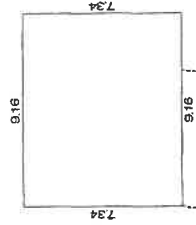


面積表

8.16 x 7.34 = 67.23440
6.43 x 0.91 = 5.85130
計 73.08570

床面積 73.08 m

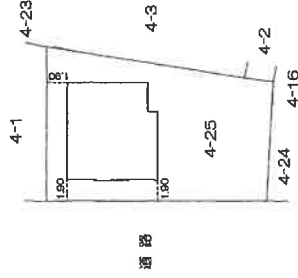
2階



面積表

8.16 x 7.34 = 67.23440
6.43 x 0.91 = 5.85130
計 73.08570

床面積 67.23 m



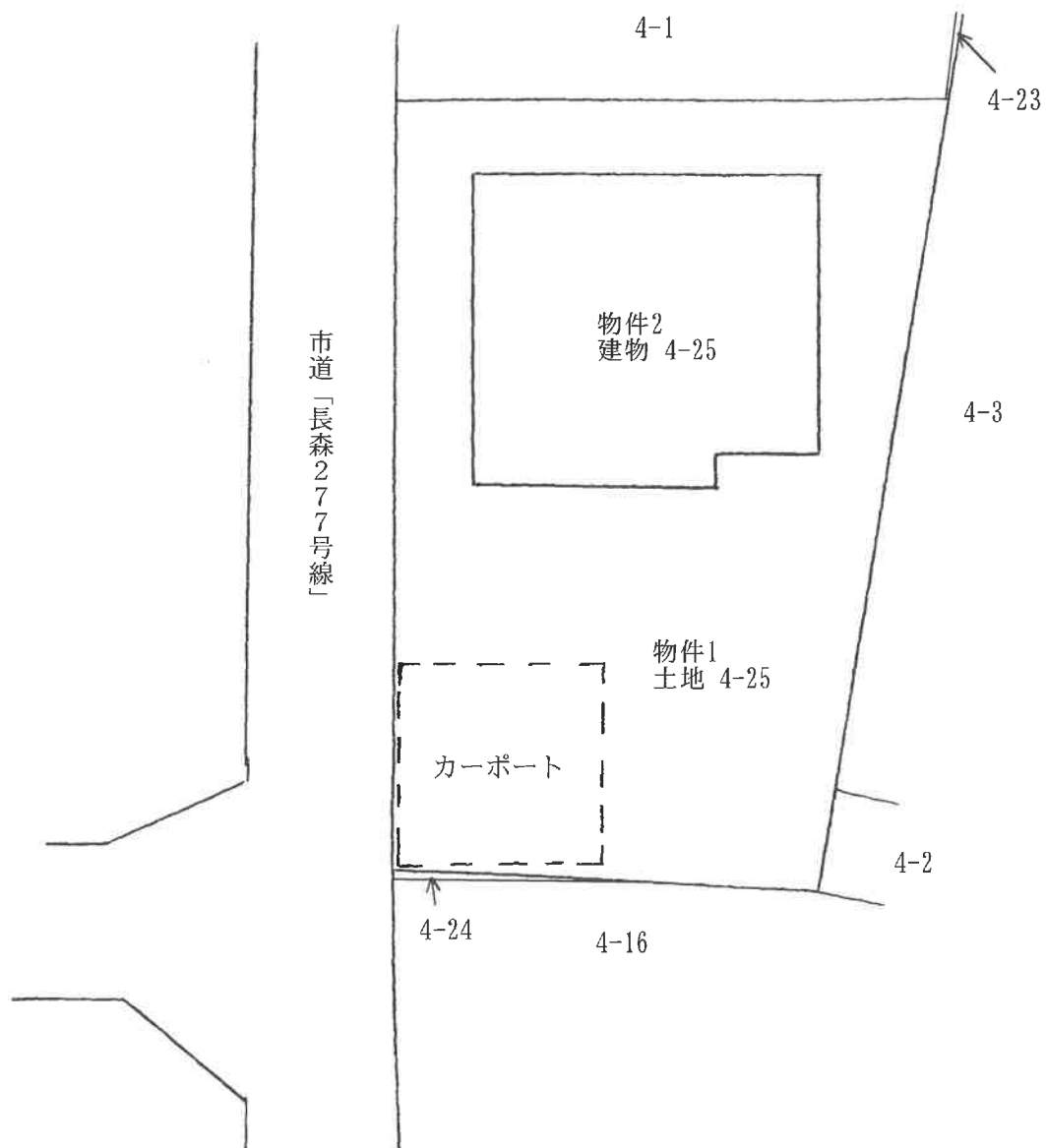
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

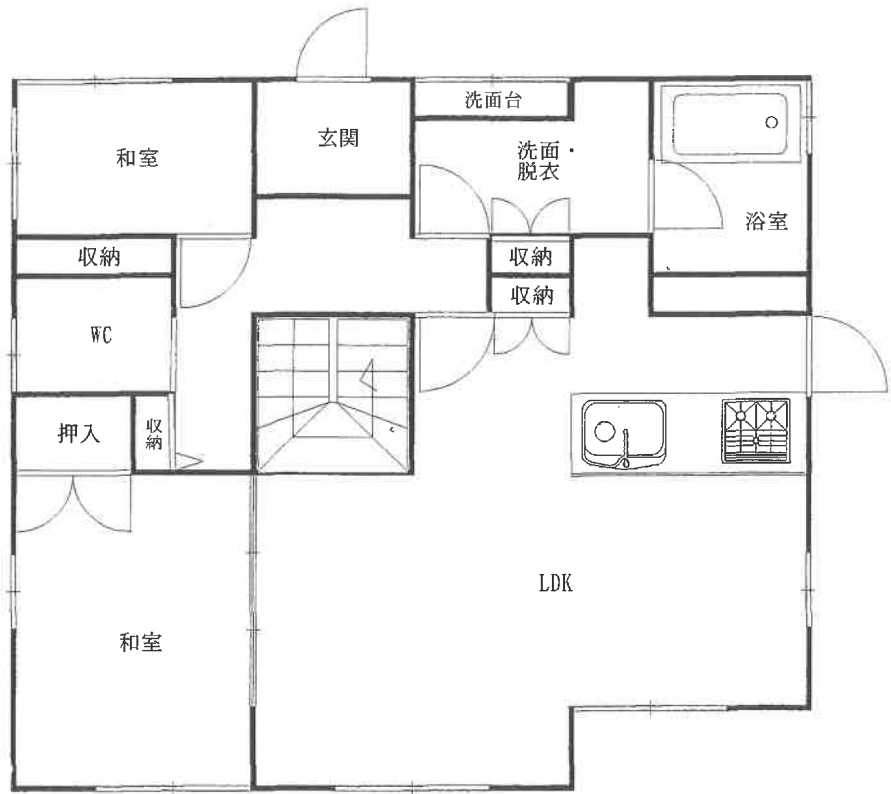
土地・建物位置関係図(概略)



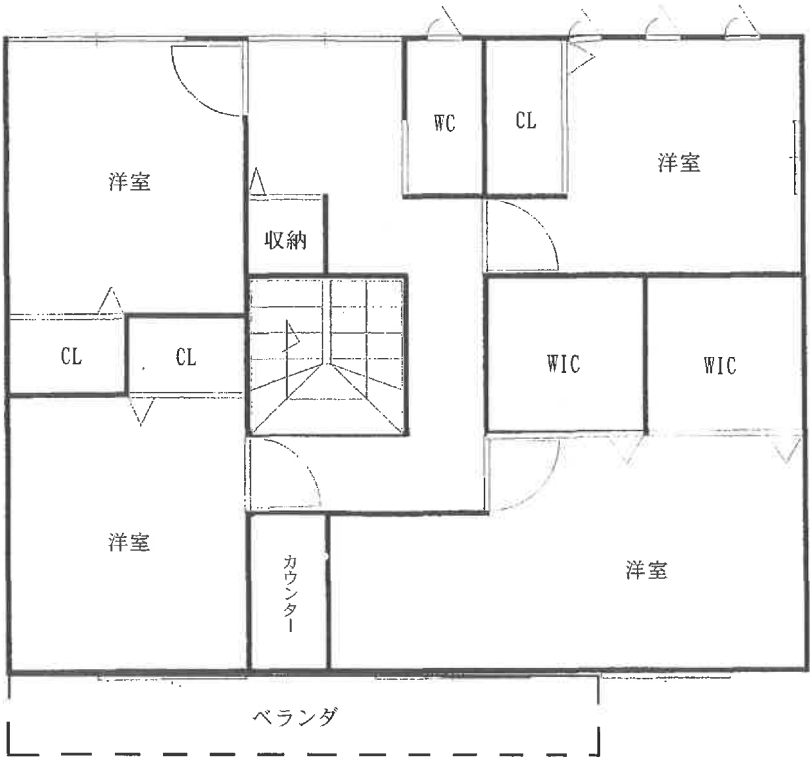
概略建物間取図



物件2 建物
〈1F〉



〈2F〉



目的物件写真



撮影位置①



撮影位置②

撮影位置は「目的物件配置図」に図示

目的物件写真



撮影位置 ③

※撮影位置は目的物件配置図に図示

目的物件写真



撮影位置④

※撮影位置は目的物件配置図に図示