

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。	

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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	96,710,000 77,368,000		19,342,000	919,078	196,945
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 岐阜市北鶉三丁目
地 番 33番1
地 目 宅地
地 積 3511.73平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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】

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】

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 岐阜市北鷺三丁目
- 地 番 33番1
- 地 目 宅地
- 地 積 3511.73平方メートル
- (現況)
- 地 目 雑種地



令和 7年 (ケ) 第 54号
令和 7年 5月 22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 岐阜市北鷯三丁目
地 番 33番1
地 目 宅地
地 積 3511.73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	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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
☒ AMG・HOMES株式会社	1 当社が、物件1土地を所有しています。 2 現在、当社が物件1土地を空き地として占有・管理しています。 3 物件1土地の境界に争いはありません。 4 物件1土地を他の第三者に貸していません。 (書面による回答)

(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



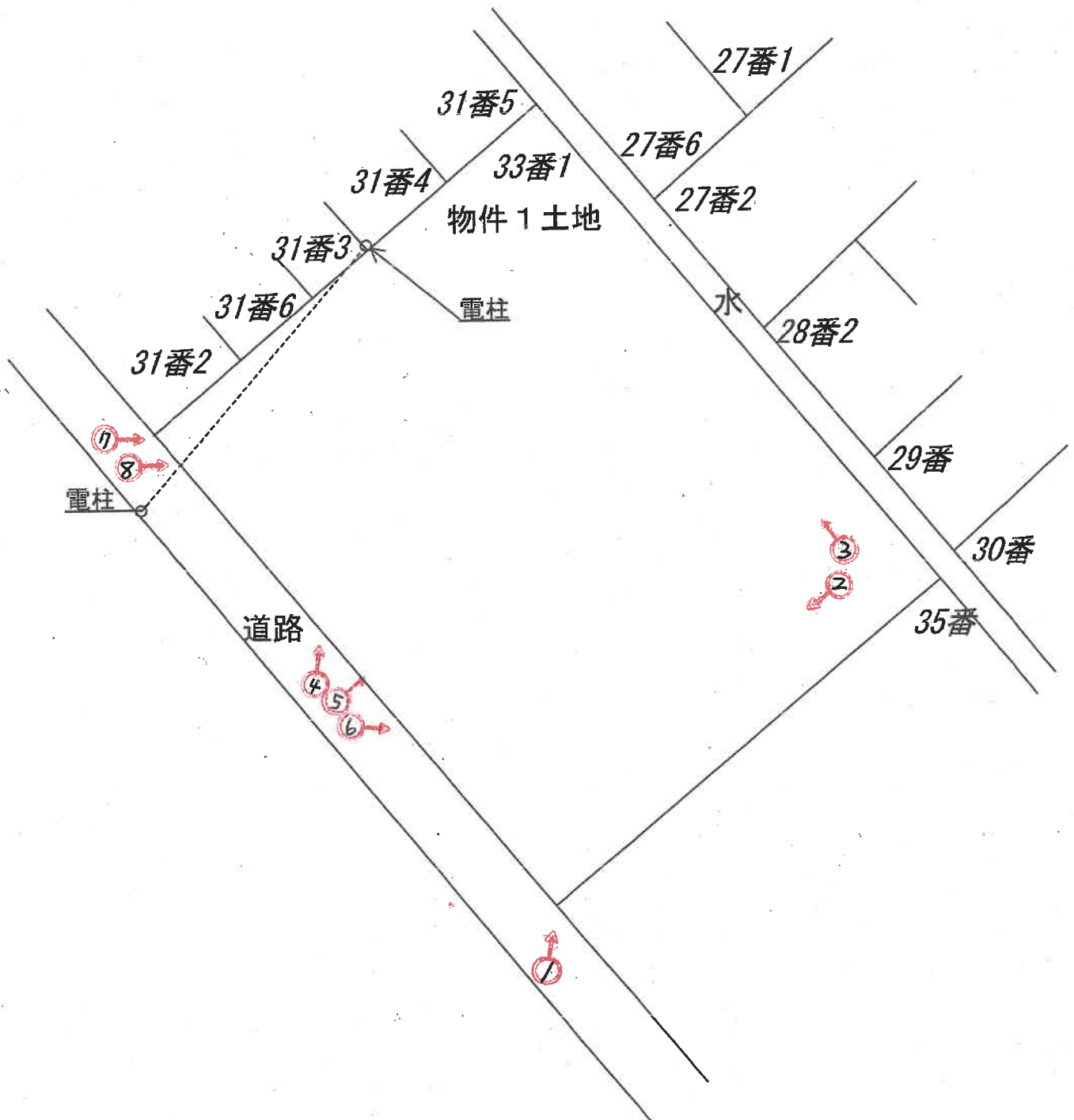
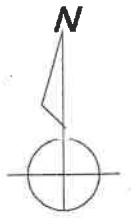
- 1 物件1土地は、南西側を道路に接した雑種地である。
- 2 物件1土地をAMG・HOME S株式会社が更地として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件1土地の北西側には、空中を電線が走っているが、何の権原かは定かではない。
- 4 物件1土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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6月23日(月) 10:00-10:10	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7月8日(火) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
7年7月14日(月) 13:00-13:10	岐阜地方裁判所執行官室	占有照会
(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



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



物件 1 土地

写真 2



物件 1 土地

写真 3



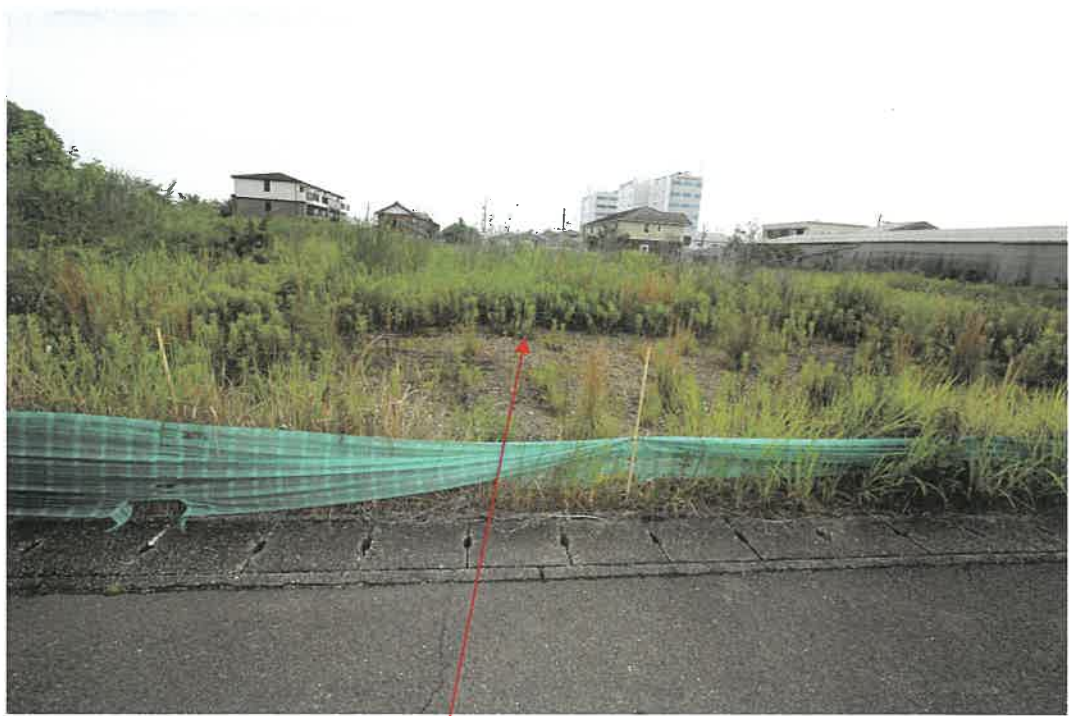
物件 1 土地

写真 4



物件 1 土地

写真 5



物件 1 土地

写真 6



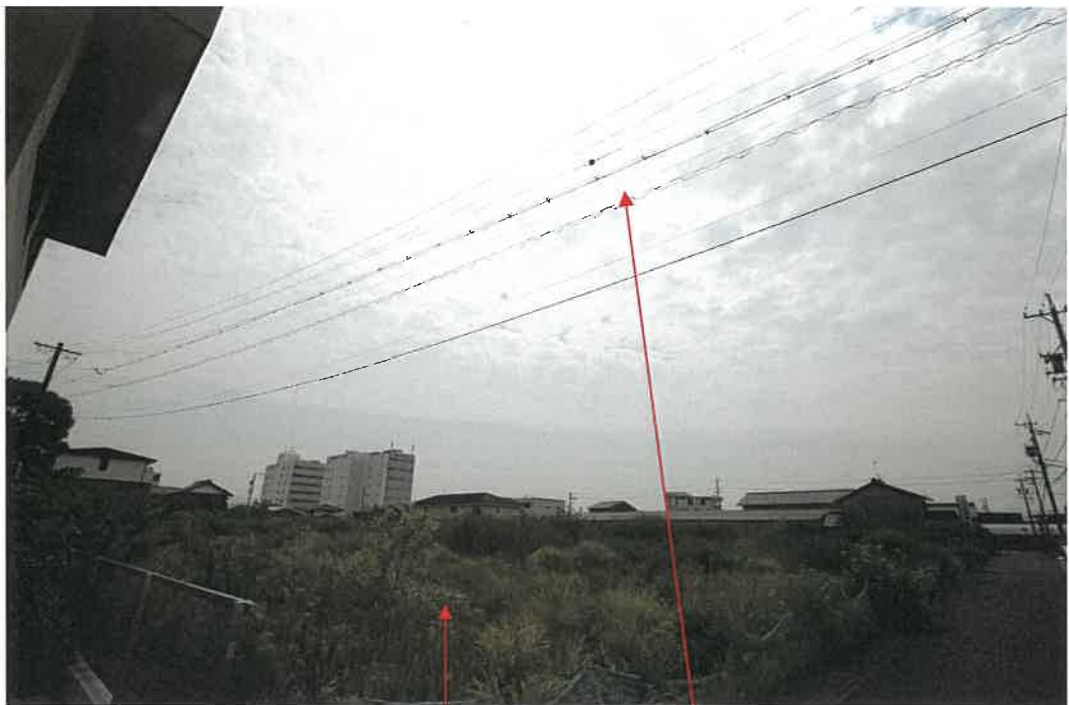
物件 1 土地

写真 7



物件 1 土地

写真 8



物件 1 土地

電線

令和 7 年（ケ）第 54 号

令和7年7月8日 現地調査

令和7年8月4日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25-10号

発行日付

令和7年8月6日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

評 価 額
金 96,710,000 円

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 北鵜三丁目	概ね左記に同じ。 現況地目は雑種地である。
	地 番	33番1	
	地 目	宅地	
	地 積	3,511.73㎡	

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	東海道本線	岐阜駅	南西方	4.9km
	岐阜バス	——	北鶉停	北西方	80m
付 近 の 状 況	幹線道路背後に事業所、住宅、空地等が混在する地域				
主な公法上の規制等	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		法22条の地域		
(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)	そ の 他 の 規 制		大規模集客施設立地規制地区 立地適正化計画に定める居住誘導区域 日影制限：5時間-3時間/測定面4m		
画 地 条 件	地 積		3,511.73㎡		
	間 口		66.2m		
	奥 行		53.1m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約6.4m舗装市道：鶉90号線(建築基準法第42条第1項1号に該当)に等高で接面				
土 地 の 利 用 状 況 等	雑種地であり、未利用地である。北東側に幅約2.9mの水路が存する。北西側隣接地は戸建住宅及び事業所、南東側隣接地は事業所の敷地である。				
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	<上下水道について>道路接面部分に上水道の埋設管は無いが、南方約50m程度までは本管が埋設されている。下水道に関しては、以前の建物は下水道を使用していたとのことであるため、引込はあるものと推察される。 <埋蔵文化財について>岐阜市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ないため文化財埋蔵の可能性は低いと思料される。 <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、公衆浴場、共同住宅、寮の用に供されており、基本的には土壌汚染を発生させる用途には使用されていないためその可能性は低い、公衆浴場の使用方法によっては土壌等の汚染の可能性は否定できないものと思料される。 <PCB廃棄物について>PCB廃棄物の保管及び処分の届出はなく、現地は更地であり保管がなされていないことから、無いものと考えられる。 <ハザードマップ>ハザードマップによると、洪水の浸水想定区域に指定されている。 <越境物>物件1土地北西一部の空中に家庭用電線が走っているが権原等は不明である。 <埋設物>現況以前の建物は井戸を使用していたとのことであり、土地内部に井戸が存する可能性は否定できない。				

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 (㎡)	土 地 価 格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
1	45,900	1.000	3,511.73	161,188,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜9-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
42,200 (円/㎡)	100.1 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 92.0	= 45,900 (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%	0%	0%	100.00%

ウ 地積 : 登記事項証明書記載の地積である。

② 基礎となる価格

土地 (物件 1) ①エ ア	占有減価率 (%又は円) イ	基礎となる価格 (円) ア×(1-イ)＝ウ
161,188,000	0.0%	161,188,000

イ 第三者占有に基づく補正の必要性は認められない。

2 評価額の判定

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, 下記のとおり評価額を求めた。

① 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (円)
	ア (1②ウ)	イ	ウ	万円未満四捨五入 ア×イ×ウ
1	161, 188, 000	100. 0%	60. 0%	96, 710, 000

イ. 特段市場性に関する減価の発生はないと考えられる。

ウ. 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9-3
(所 在)	岐阜市六条大溝3丁目4番6外
(価 格)	42,200 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅南西方約3.7km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	2,688 ㎡
(供給処理)	水道、下水、ガス
(接面街路)	西6.0m市道、北側側道
(用途指定等)	市街化区域 工業地域 (建ぺい率70%, 容積率200%)
(地域の概要)	倉庫、営業所、工場、住宅等が混在する工業地域

第7 附属資料

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し、地積測量図写し
- 3 土地概況図（概略）
- 4 写真

以 上

位置図

N



公示地「岐阜9-3」

六条大溝4

六条大溝2

荒田川

北鶴2

岐阜聖徳学園短大

荒田川

岐阜市

岐阜市

岐阜保

目的物件

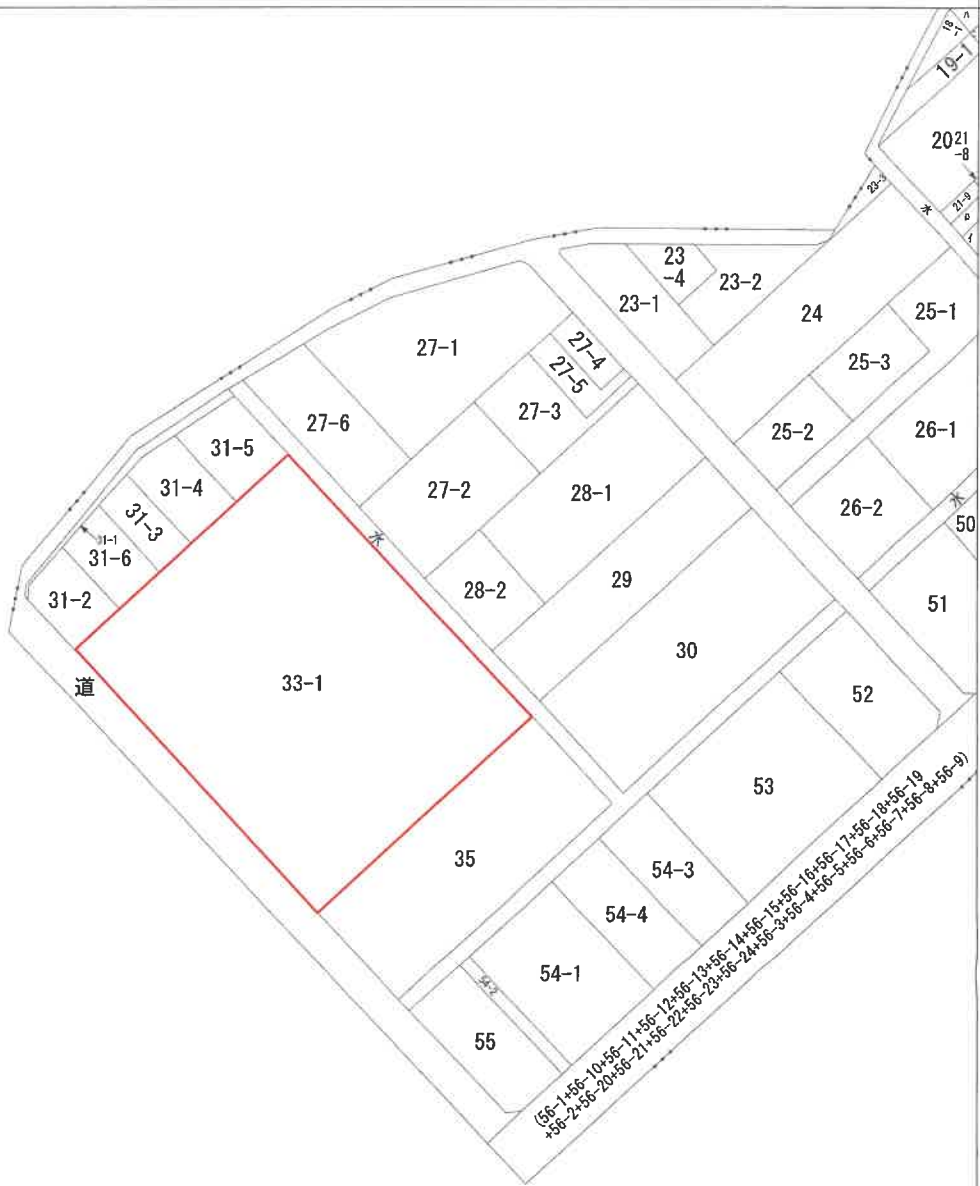
中鶴5

東鶴6

岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

令和7年(々)第54号

イ 21-3
□ 21-6 ハ 18-2
 ニ 19-2



(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	岐阜市北鶴三丁目				地番	33番1			
出力尺	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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和47年4月12日		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 この図面はA 3判をA 4判に縮小しました
岐阜地方 登記官

請求番号：30-1
(1/1)



令和 7 年 (ケ) 第 5 4 号

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。
令和7年6月23日 岐阜地方法務局

令和7年6月23日 岐阜地方法務局

解法四

請求番号：30-2

土地積測量圖

地番	33-1
----	------

土地の所在	岐阜市北鶉三丁目
-------	----------

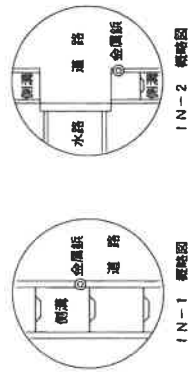
地 番	33-1		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn. (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
E20	471.	577	446.680	-44.121	-20810.860817
E21	465.	424	436.203	-45.622	-21233.573280
E23	444.	627	401.058	-1.570	-693.064380
E13	387.	611	434.633	79.266	30724.373526
E12	414.	597	430.324	12.947	4994.650559
			合 計	12.947	-7023.475450
			合 計 面 積		3611.737250
					3511.73

地 址	地 積
33-1	3511.73 m ²

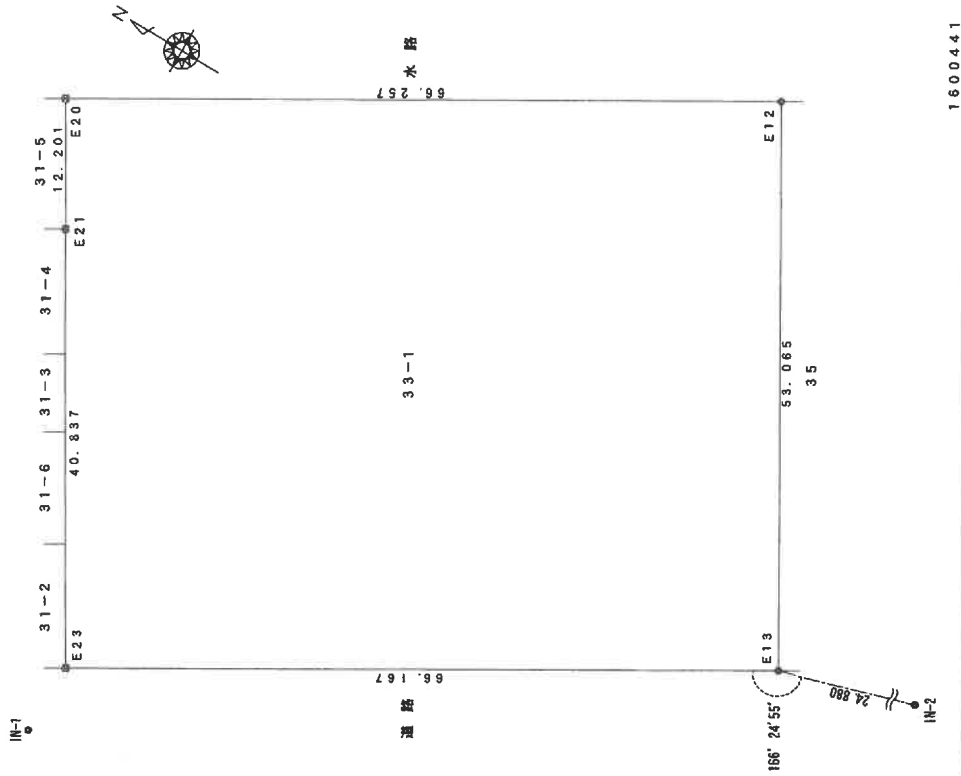
点 名	X座標	Y座標
IN-1	444.660	394.284
IN-2	363.806	441.869

引照点座標值一覽表

測量系	任意座標
測量年月日	平成28年8月9日



算界点	◎	田	△	⊗	▽	○	⊕	⊙
境界線の種類	金属板	コンクリート杭	刻み	プレート	マーキング	計算点	プラスチック杭	木杭



作者

申請人

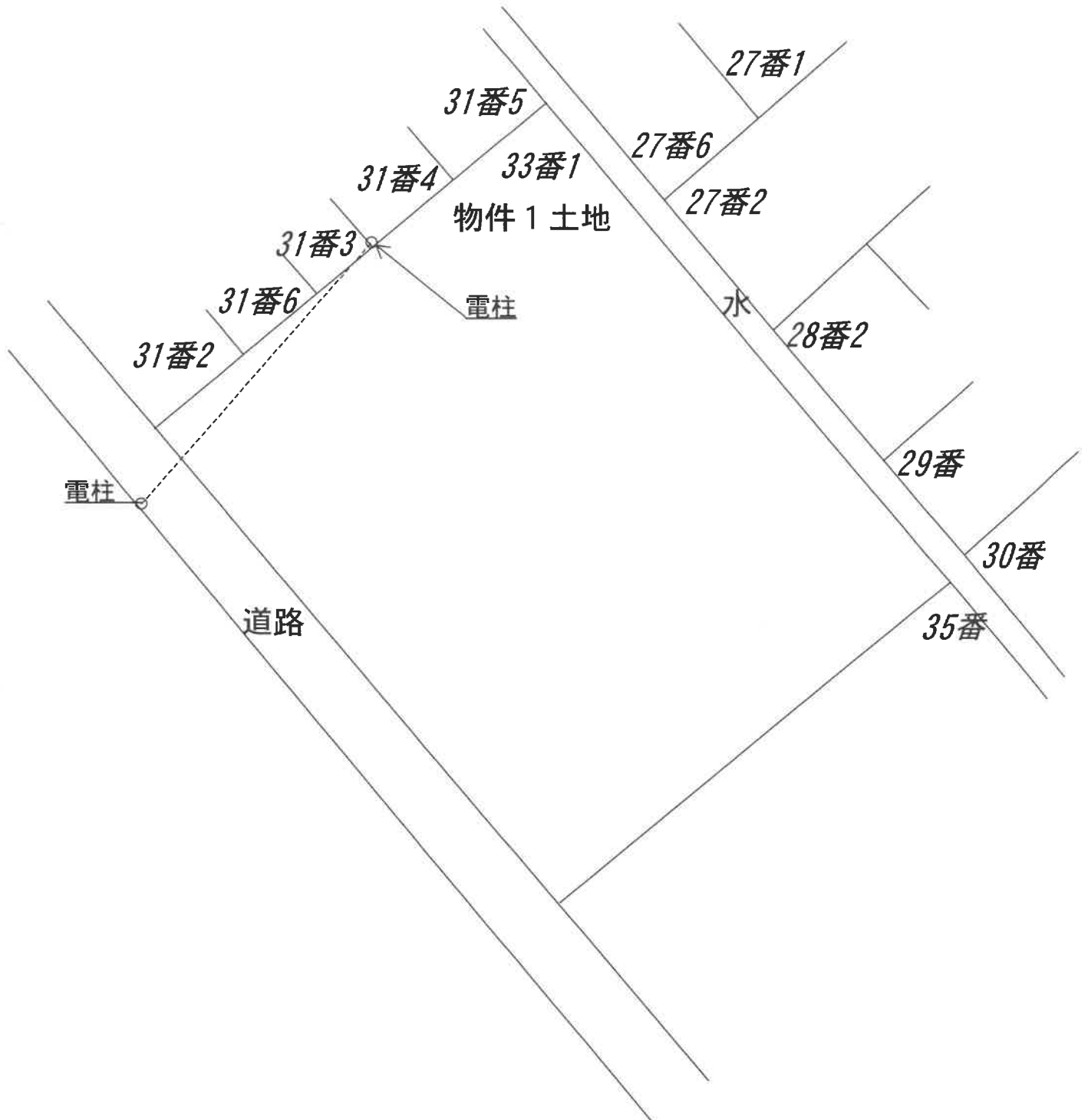
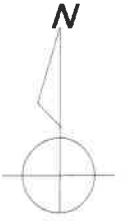
P
 P
 P

縮尺	1/500
----	-------

この図面はA3判をA4判に縮小しました

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

土地概況図



物件 1 土地



物件 1 土地



目的物件の現況写真