

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12月17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 8年 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 2月 5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 8年 1月27日 午前10時00分から 令和 8年 1月27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12月17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	2,720,000 2,176,000		544,000	36,993	7,927
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 岐阜市中西郷二丁目 |
| | 地 | 番 | 219番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 201.83平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木 村 英 人

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 | 岐阜市中西郷二丁目 |
| | 地 | 番 | 219番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 201.83平方メートル |



令和7年（ケ）第103号

令和7年8月28日受理

令和7年9月8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	岐阜市中西郷二丁目
	地	番	219番1
	地	目	宅地
	地	積	201.83平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	1 私は、物件1土地（以下「本件土地」という。）の所有者です。 本件土地を第三者に貸している部分はありません。 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。 4 本件土地は、境界で問題になったことはありません。 (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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、本件土地の概ね東側が道路に接する土地である。なお、本件土地の南西角付近に浸透枥が存在する。
- 2 本件土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、本件土地は、所有者が更地として占有している。第三者が占有する徴表が認められない。
- 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月28日(木) 15:00-15:10	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8月28日(木) 16:10-16:25	当庁執行官室	所有者から電話による事情聴取
7年8月29日(金) 13:00 -13:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年9月3日(水) 9:15 -9:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行)

(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。

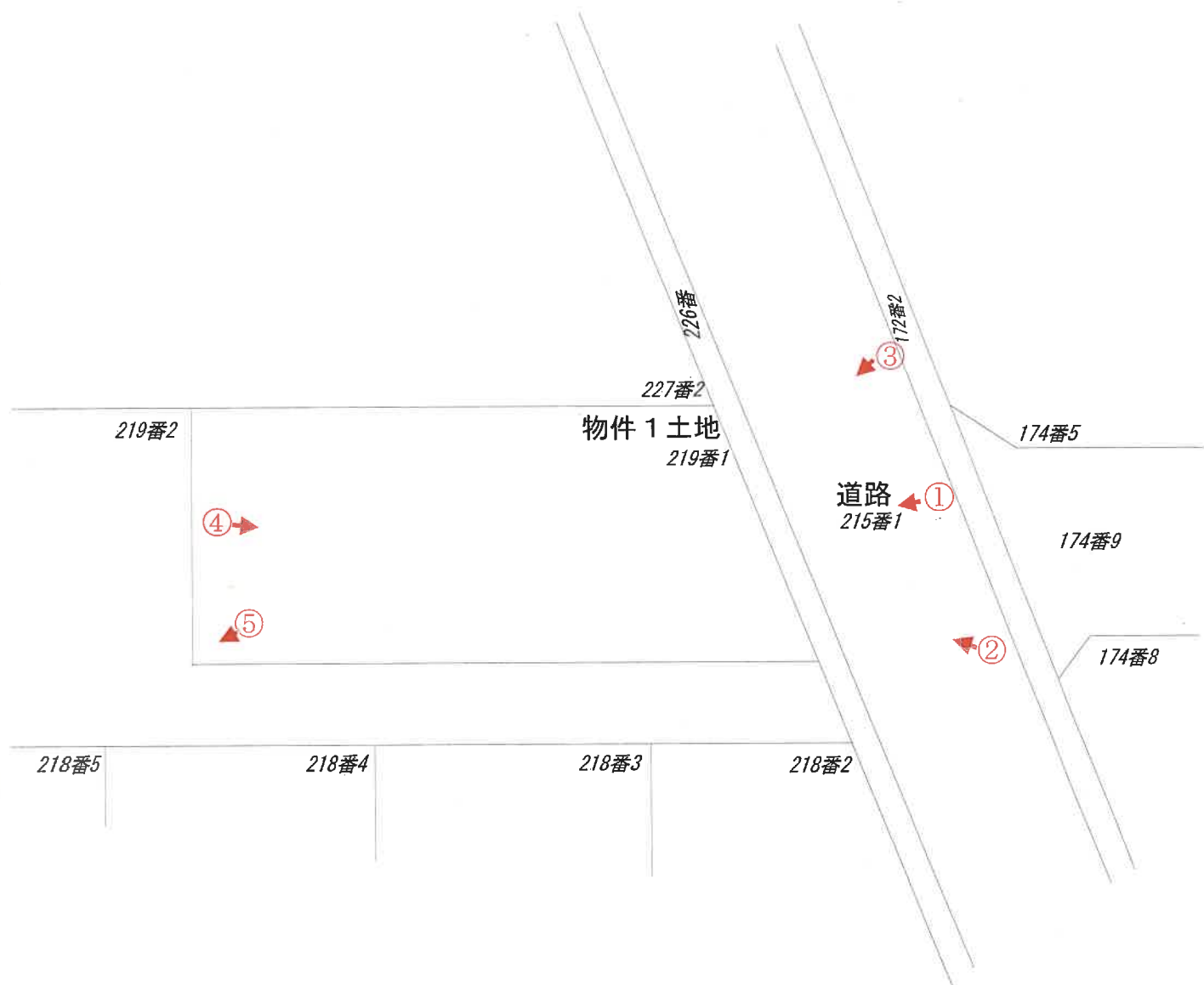
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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（概略）



←○は写真撮影位置・方向

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

浸透枳



令和 7 年（ケ）第 103 号

令和7年9月3日 現地調査

令和7年9月8日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25-13号

発行日付

令和7年9月9日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 亨

第1 評価額

評 価 額
金 2,720,000 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 中西郷二丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	219番1	
	地 目	宅地	
	地 積	201.83㎡	

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。	樽見鉄道	樽見線	糸貫駅	北東方	3.7km
	岐阜バス	——	第二学ヶ丘停	南方	230m
付 近 の 状 況	郊外に戸建住宅が立ち並び、農地、雑種地等も混在する住宅地域				
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		第一種住居地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		法22条の地域		
	そ の 他 の 規 制		中西郷地区地区整備計画区域 立地適正化計画に定める誘導区域外 日影制限：5時間-3時間/測定面4m		
画 地 条 件	地 積		201.83㎡		
	間 口		9.7m		
	奥 行		21.8m		
	形 状		台形		
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約7.5m舗装県道：文殊茶屋新田線(173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。北側隣接地は資材置場，西側及び南側隣接地は戸建住宅の敷地である。				
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・下水道の埋設管が存している。 <土地内部の状況>物件1土地南西角に雨水浸透枳と思われる構築物が存する。 <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，戸建住宅の敷地として使用されており，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。 <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。				

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	26,400	0.850	201.83	4,529,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-55

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
27,400 (円/㎡)	99.3 × 100.0	100.0 × 103.0	100.0 × 100.0	= 26,400 (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
-15%	0%	0%	0%	85.00%

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
4,529,000	0.0%	4,529,000

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	4, 529, 000	100. 0%	60. 0%	2, 720, 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-55
(所 在)	岐阜市大字中西郷字木船867番12
(価 格)	27,400 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅北西方約11km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	196 ㎡
(供給処理)	水道、下水、ガス
(接面街路)	南6.0m市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

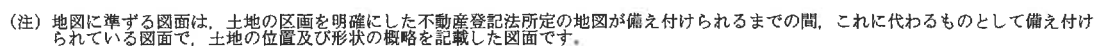
第7 附属資料

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

以 上

N





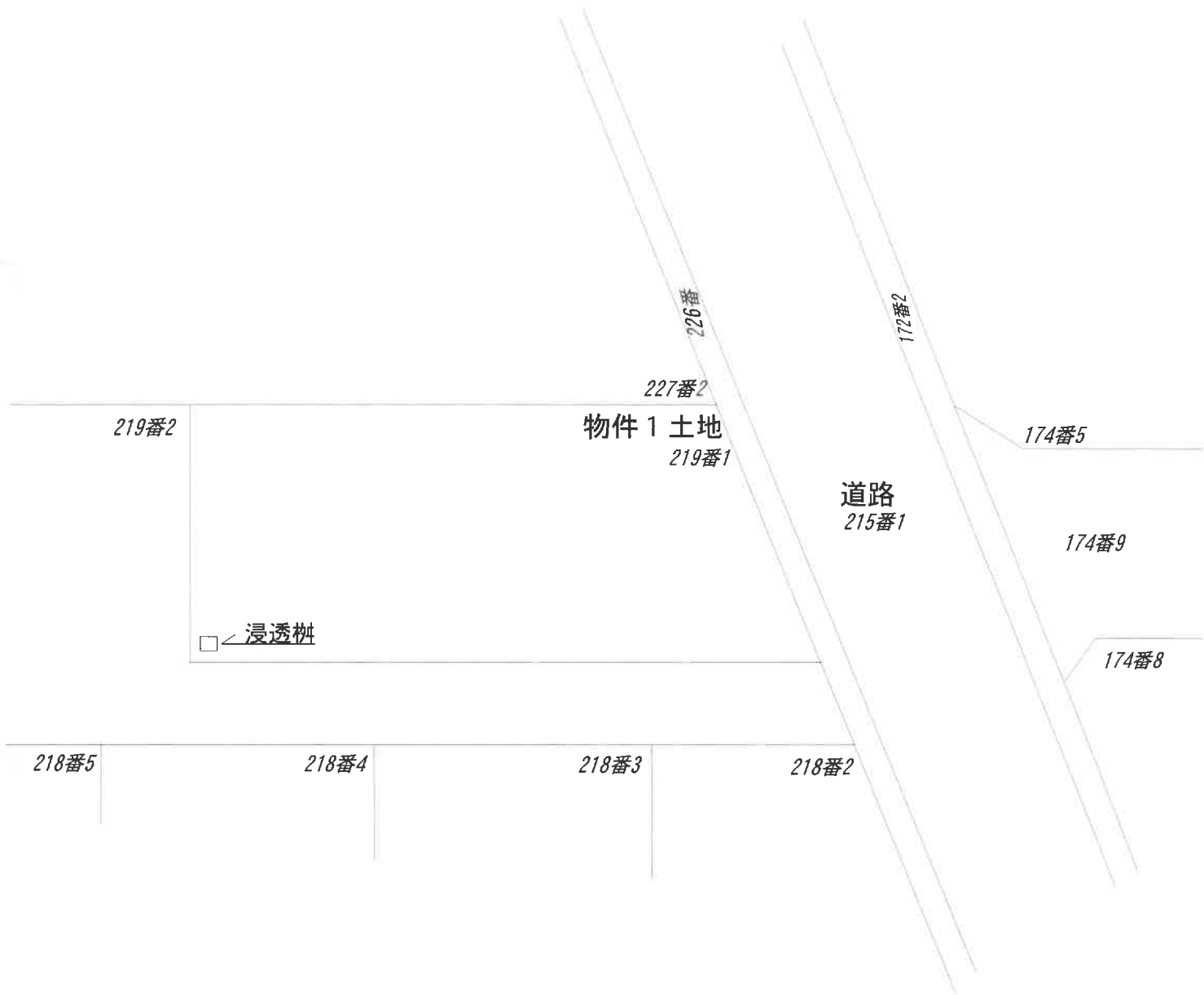
中西鄉2丁目

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。

この図面はA 3判をA 4判に縮小しました

令和7年(ケ)第103号

土地概況図（概略）



物件1 土地



物件1 土地



目的物件の現況写真