

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 8年 1月14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 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 3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 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24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 8年 1月14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

- 4 所 在 岐阜市静が丘町
地 番 33番
地 目 宅地
地 積 194.65平方メートル
- 5 所 在 岐阜市静が丘町33番地
家屋 番号 33番
種 類 居宅
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 109.82平方メートル
2階 54.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

- 4 所 在 岐阜市静が丘町
地 番 3 3 番
地 目 宅地
地 積 1 9 4 . 6 5 平方メートル
- 5 所 在 岐阜市静が丘町 3 3 番地
家屋 番号 3 3 番
種 類 居宅
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 8 2 平方メートル
2 階 5 4 . 4 3 平方メートル



令和7年(ケ)第 55号
令和7年 6月 3日受理
令和7年10月27日提出
(物件4, 5)

現 況 調 査 報 告 書

岐 阜 地 方 裁 判 所

執行官 庄垣内 雅 也

物 件 目 録

4 所 在 岐阜市静が丘町
地 番 3 3 番
地 目 宅地
地 積 1 9 4 . 6 5 平方メートル

所有者 B

5 所 在 岐阜市静が丘町 3 3 番地
家屋番号 3 3 番
種 類 居宅
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 8 2 平方メートル
2 階 5 4 . 4 3 平方メートル

所有者 B

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4		
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐		
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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」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		
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
■ A (所有者Bの父)	物件5建物には、所有者である私の息子Bとその妻、子供1人の3人が居住しています。 物件4，5土地・建物を第三者に貸しているということはありません。 なお，同建物内に一部雨漏り箇所があります。 また，敷地内の水道管に水漏れがあります。

(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 物件4土地は、北側を市道に接した土地であり、同土地には物件5建物が建てられている。

なお、同建物内には、関係人の陳述のとおり、天井の一部に雨漏りと思料される染みが存在した。(添付写真⑦参照)

関係人の陳述にある敷地内の水漏れについては確認は取れていない。

- 2 物件4, 5土地・建物は、関係人の陳述から、所有者Bが管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

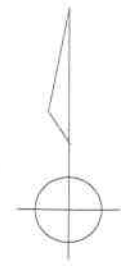
- 3 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(5 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

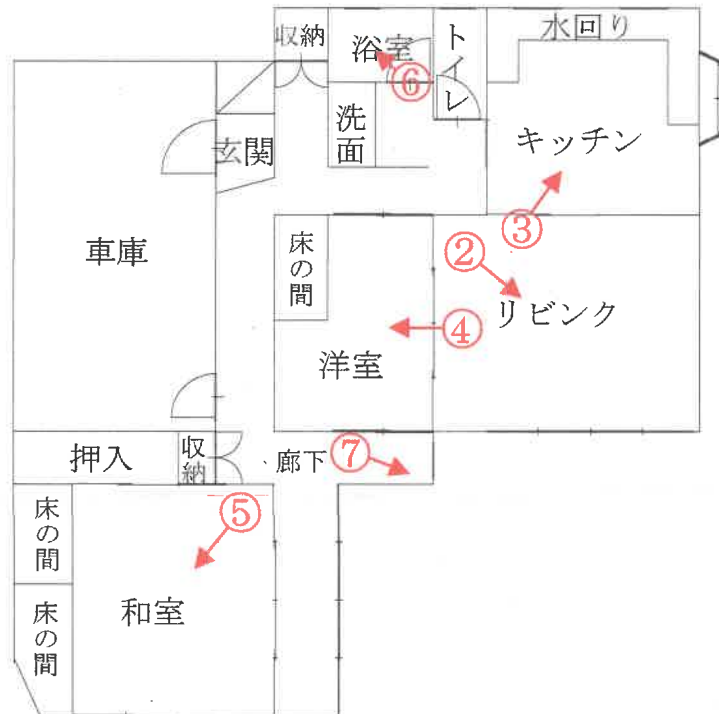
○内 写真番号

物件 5 建物

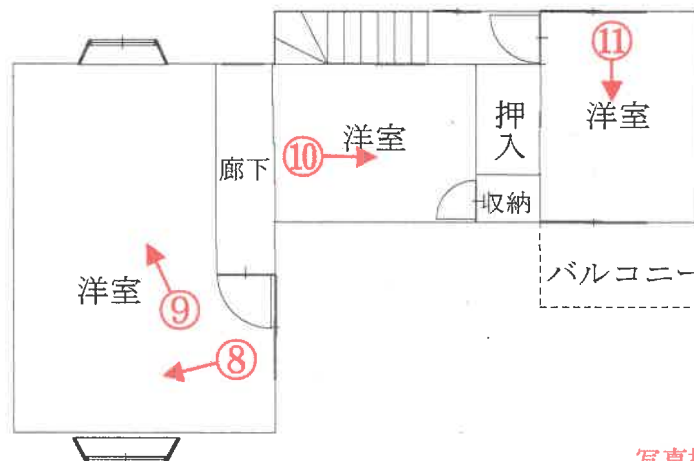
建物間取図（概略）



1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

1



物件 5 建物

物件 4 土地

2



物件 5 建物の 1 階室内



3

前同建物の1階室内



4

前同建物の1階室内

5

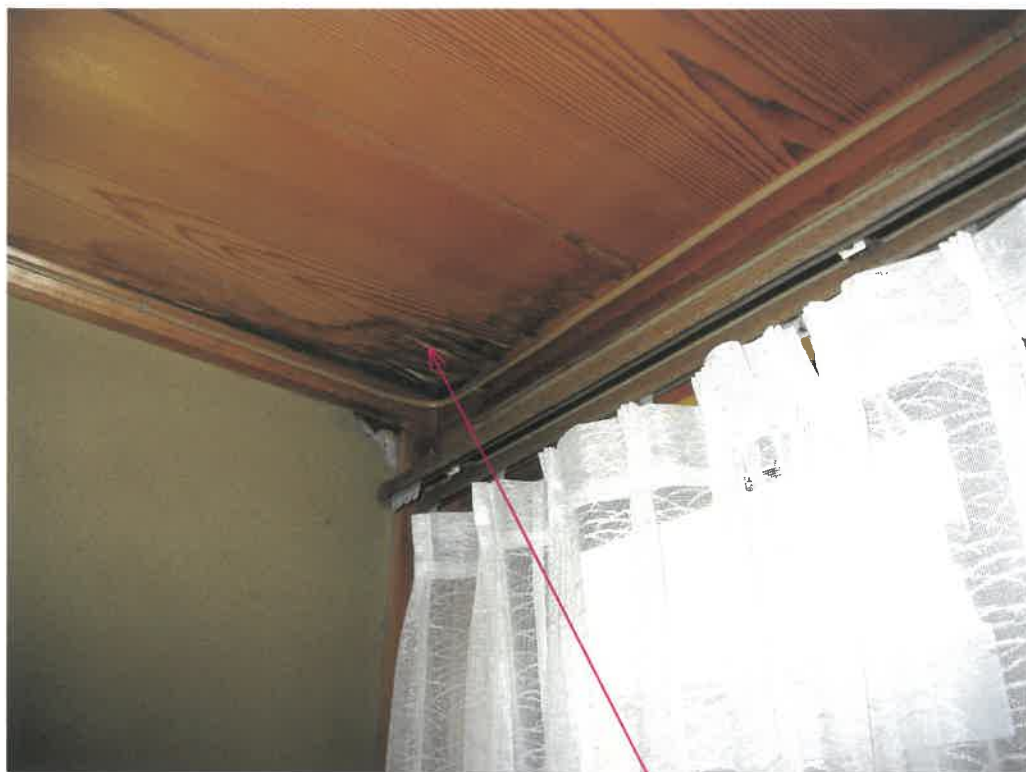


前同建物の1階室内

6



前同建物の1階室内



7

前同建物の1階室内（雨漏りによる染み）



8

前同建物の2階室内

9



前同建物の2階室内

10



前同建物の2階室内



前同建物の2階室内

令和 7 年（ケ）第 55-3 号

令和7年6月27日 現地調査

令和7年11月14日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25012号

発行日付

令和7年11月17日

評 価 人

不動産鑑定士

西 村 隆

第1 評価額

一括価格	
金 3,440,000 円	
物件番号	内訳価格
物件4（土地）	金 1,190,000 円
物件5（建物）	金 2,250,000 円

- 1 一括価格は、物件[4～5]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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所 在	岐阜市静が丘町	概ね左記に同じ。
	地 番	33番	
	地 目	宅地	
	地 積	194.65㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在	岐阜市静が丘町33番地	概ね左記に同じ。
	家屋番号	33番	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	109.82㎡
		2 階	54.43㎡
		延面積	164.25㎡

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4

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	岐阜	北東方	10.4km
	岐阜バス	諏訪山団地線	岩小學校前	東方	400m
付 近 の 状 況	一般住宅が連たんする住宅団地				
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1種低層住居専用地域		
	指 定 建 蔽 率		50%		
	指 定 容 積 率		80%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域外		
画 地 条 件	地 積		194.65㎡		
	間 口		13.96m		
	奥 行		13.97m～13.99m		
	形 状		正方形地		
接 面 道 路 の 状 況	北側13.96mが幅員約5m舗装市道、静が丘3号線（建築基準法第42条1項1号道路に該当）にほぼ等高に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4土地は物件5建物の敷地、周囲は一般住宅等である。				
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>岐阜市文化財保護課によれば、物件4土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 <土壌等汚染について>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思料される。				

2 建物の概況及び利用状況

物件5

区 分		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和48年3月14日新築、昭和59年8月7日変更・増築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨・軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	リシン吹付ほか
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	ビニールシート、化粧合板等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	164.25㎡
	増改築の有無	登記簿記載以外の増改築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおりである。築後長期間を経過しており床、壁等に損傷個所が見られる。また天井に雨漏り跡の染みがある。
特 記 事 項		建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによれば、PCBの使用及び保管はない。アスベスト含有吹付け材については、竣工年次からの推定、建物の目視調査を行った結果吹付け材の使用可能性は否定できない。 (※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4 (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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝ オ
4	25,100	1.00	194.65	1.00	4,886,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-12

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
22,900 (円/㎡)	$\frac{97.3}{100.0}$	$\frac{100.0}{101.0}$	$\frac{100.0}{88.0}$	$= 25,100$ (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)	(間口・奥行)	(方位高低差)	接面街路他	相乗計
0%	0%	0%	0%	0.0%

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 5 (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/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
5	180,000	164.25	5%	1,478,000
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%	5.9%	10.1%	5.0%	5%
経過年数	53年	経済的残存耐用年数	3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：登記簿床面積

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）

観察法現価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

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等価格を加算し、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
4	4,886,000	0.55	法定地上権	2,687,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定しその割合を55%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) ア (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ (2①ウ)	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円)
						万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ×オ
4	4,886,000	-2,687,000		90%	60%	1,190,000
5	1,478,000	2,687,000		90%	60%	2,250,000
一括価格 (合計)						3,440,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 今後見込まれる修繕費等を考量

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-12
(所 在)	岐阜市諏訪山2丁目24番4
(価 格)	22,900 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅約11km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	293 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	北東5m市道
(用途指定等)	第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%, 容積率80%)
(地域の概要)	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写、建物図面・各階平面図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

以 上



目的物件の位置図

1/10000

令和7年（ケ）第55号-3
（物件4、5）

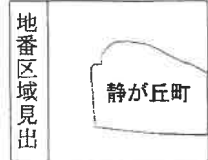
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

イ 23
ロ 50
ハ 54
ニ 60

N



(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 分	所 在				岐阜市静が丘町		地 番		33番		
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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6日
岐阜地方法務局

請求番号：16-4
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：昭和47年9月13日

前	後・新	新	32	31	30
番	639-11	639-12	639-13	639-14	639-15
土地の所在	岐阜市大字岩瀬字西山	42	43	44	45

060528
地積測量図



青丘町 52.12.2 線

積算表

① 639-10. $1974 \times 985 = 194,4390$
 $1393 \times 1399 = 194,8807$
 $389.3197 \times 12 = 4671.8364$
地積 194.44

② 639-11. $1393 \times (1399 + 1401) \div 2 = 195,0200$
地積 195.02

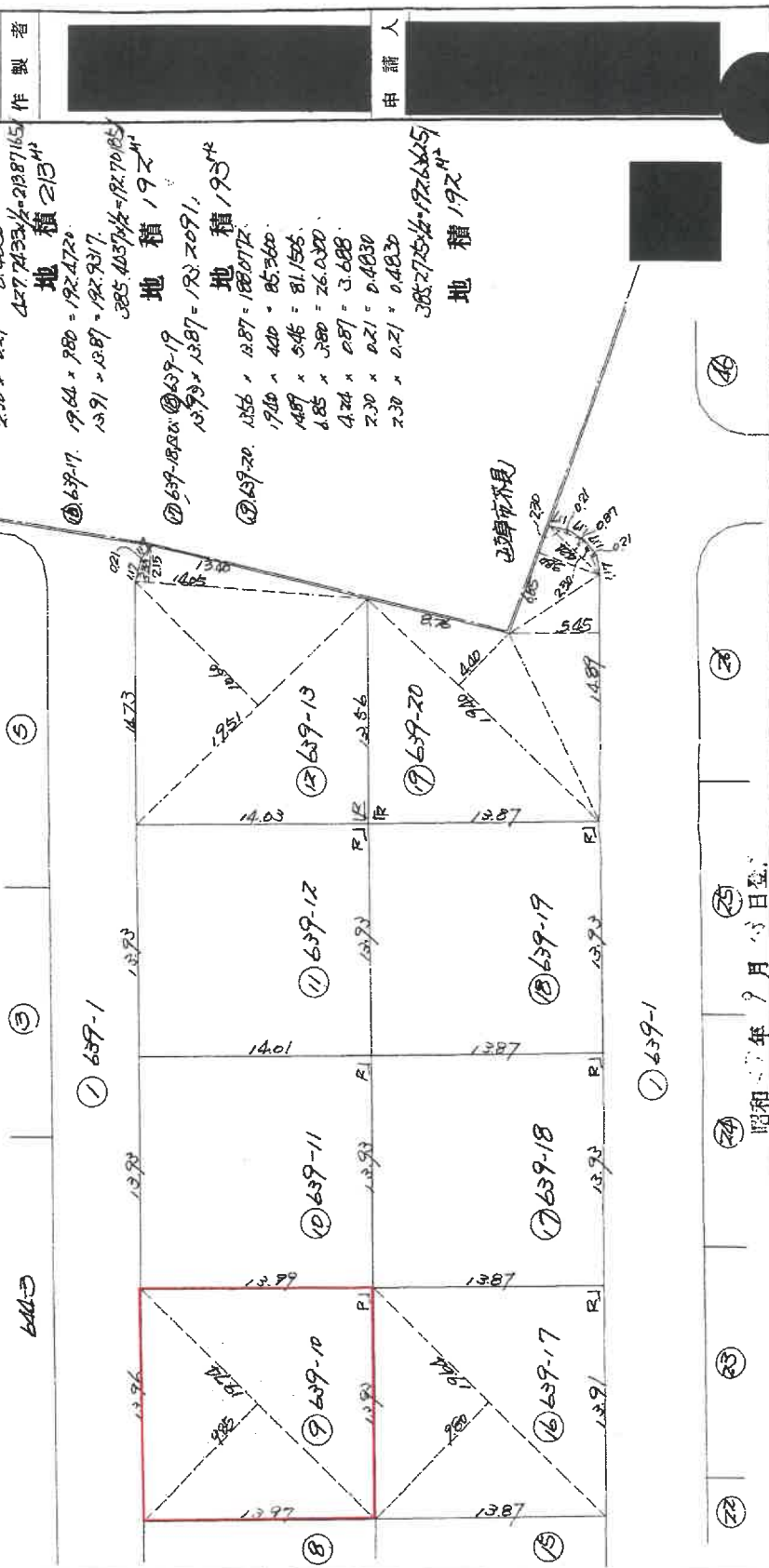
③ 639-12. $1393 \times (1401 + 1403) \div 2 = 195,2796$
地積 195.28

④ 639-13. $1356 \times 1403 = 190,2468$
 $1951 \times 1060 = 206,8060$
 $1405 \times 215 = 302,075$
 $230 \times 0.21 = 0.4830$
 $427.7433 \times 12 = 5138.7115$
地積 213.44

⑤ 639-17. $1964 \times 980 = 192,4720$
 $1391 \times 1387 = 192,9317$
 $385.4037 \times 12 = 4624.8444$
地積 192.47

⑥ 639-18. ⑥ 639-19
 $1393 \times 1387 = 192,2091$
地積 192.21

⑦ 639-20. $1356 \times 1387 = 188,0712$
 $1910 \times 440 = 842,400$
 $1487 \times 546 = 811,506$
 $185 \times 380 = 70,300$
 $424 \times 0.87 = 0.3688$
 $230 \times 0.21 = 0.4830$
 $385.2751 \times 12 = 4623.3012$
地積 192.44



縮尺	1/300	昭和47年9月13日登	岐阜県土地家屋調査士会 用紙
----	-------	-------------	----------------

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

昭和47年9月13日	昭和47年9月13日	昭和47年9月13日	昭和47年9月13日
作製	作製	作製	作製
申請人	申請人	申請人	申請人

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6日 岐阜地方法務局

登品官

建 物 面 积

33

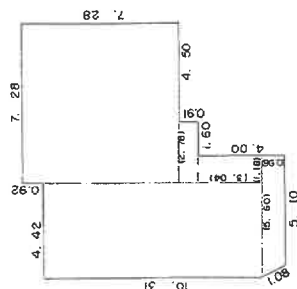
收牌眼錄

建物の所在
岐阜市静が丘町る番地

355030 各階平面図

355030

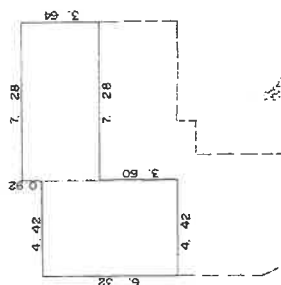
1階



$$\begin{aligned} (5.60 + 5.10) \times 0.96 \div 2 &= 5.1360 \\ 4.42 \times 10.31 &= 45.5702 \\ 1.18 \times 3.04 &= 3.5872 \\ 2.78 \times 0.91 &= 2.5298 \\ 7.28 \times 7.28 &= 52.9984 \\ \tau &= 109.8216 \\ \text{床面積} &109.82 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床面積

第 2 階


$$\begin{array}{r} 3.64 \times 7.28 = 26.4992 \\ 4.42 \times 6.32 = 27.9344 \\ \quad \quad \quad T = 54.4336 \\ \quad \quad \quad \quad \quad 54.43 \text{ m} \end{array}$$

作者

昭和 59 年 12 月

縮尺

1/250

申請人

縮尺

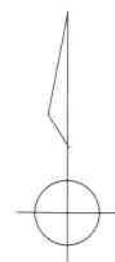
1/500

59.12.7

(岐阜県土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図（概略）

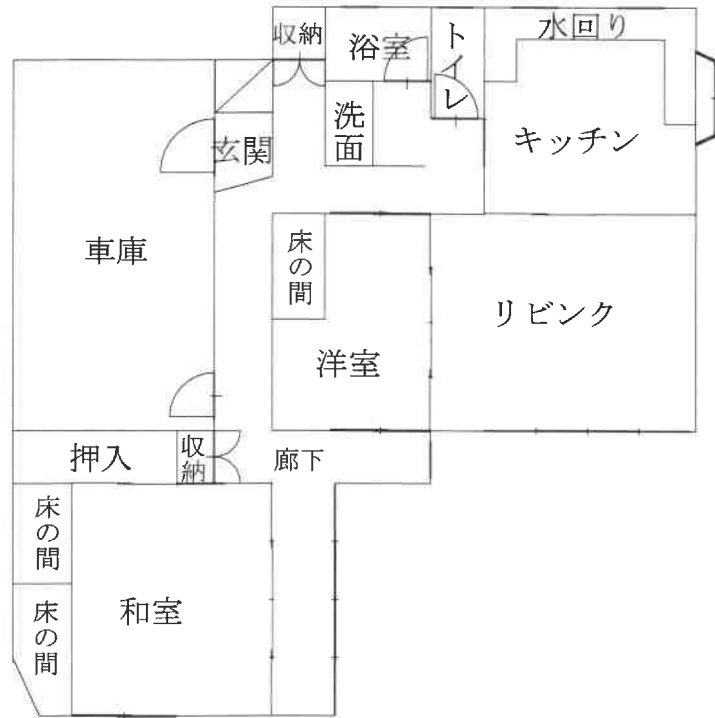


物件 5 建物

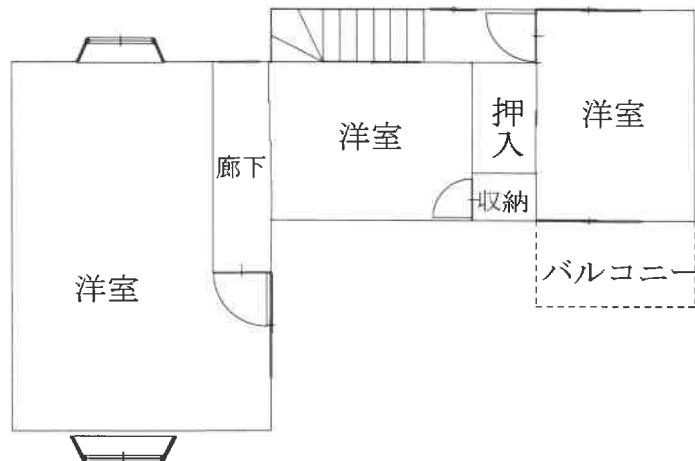
建物間取図（概略）



1階



2階



現況写真

写真①



物件5建物

物件4土地

写真②



物件5建物

物件4土地

令和7年(ㄱ)第55-3号