

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 2月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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 3月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月 2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 3月24日 午前10時00分から 令和 8年 3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 2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	8, 680, 000 6, 944, 000	一括	1, 736, 000	54, 644	15, 087
1	2, 660, 000				
2	6, 020, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市萱場南二丁目 |
| | 地 番 | 12番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市萱場南二丁目12番地22 |
| | 家屋 番号 | 12番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.43平方メートル
2階 68.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

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 | 岐阜市萱場南二丁目 |
| | 地 番 | 12番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市萱場南二丁目12番地22 |
| | 家屋 番号 | 12番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.43平方メートル
2階 68.31平方メートル |



令和 7年(ケ)第105号
令和 7年 8月27日受理
令和 7年12月 1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 | 岐阜市萱場南二丁目 |
| | 地 番 | 12番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市萱場南二丁目12番地22 |
| | 家屋 番号 | 12番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.43平方メートル
2階 68.31平方メートル |

(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
■ A	1 物件2建物には、私が1人で住んでいます。 2 物件2建物に未登記付属建物はありません。 3 物件2建物に未登記増築部分はありません。 4 物件2建物に太陽光パネルが載っていません。 5 物件2建物はオール電化ではありません。 6 物件2建物に日常生活に支障があるような不具合はありません。 壁に損傷が2箇所あります。ガスコンロが故障しています。庭や外回りの雑草が酷いです。子供たちは出て行きましたが、不用品が放置してあります。 7 物件1, 2土地・建物を他の第三者に貸していません。 8 物件1土地の境界に争いはありません。 (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



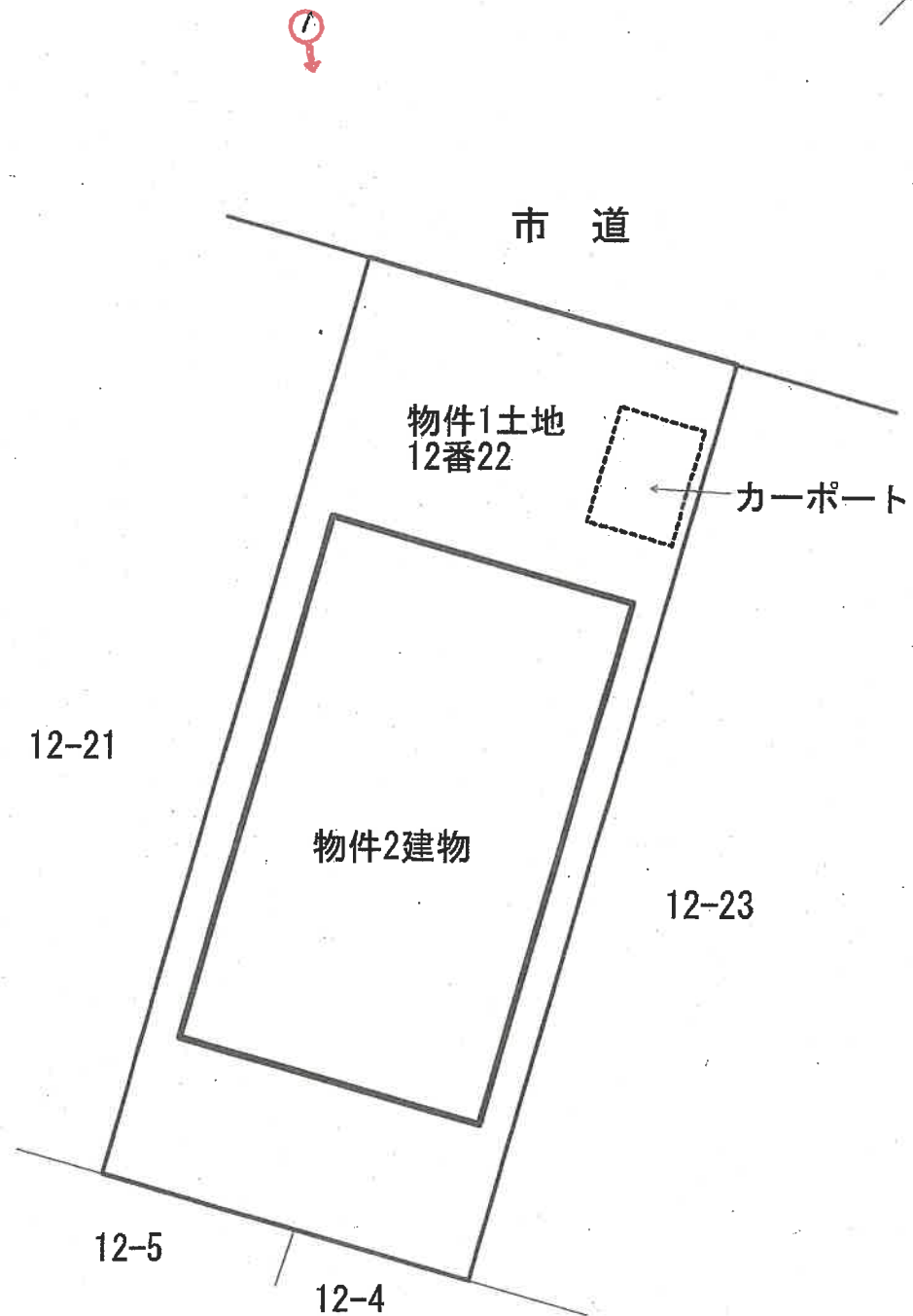
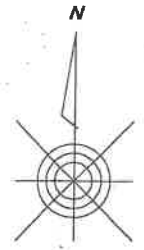
- 1 物件1土地は、北東側を道路に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物は、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件2建物の室内に壁の穴が開いている部分があった（添付写真8，10参照）。
また、機械の壊れている部分があった（添付写真12参照）。
- 4 物件1土地の北東側にあるカーポートは工作物であると思料する。
- 5 物件1，2土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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9月3日(水) 14:20-14:40	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9月26日(金) 9:45-10:25	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
7年10月29日(水) 16:00-16:20	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 7年 9月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、合鍵で解錠し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）

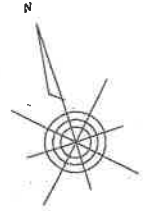


写真撮影方向を矢印で示す

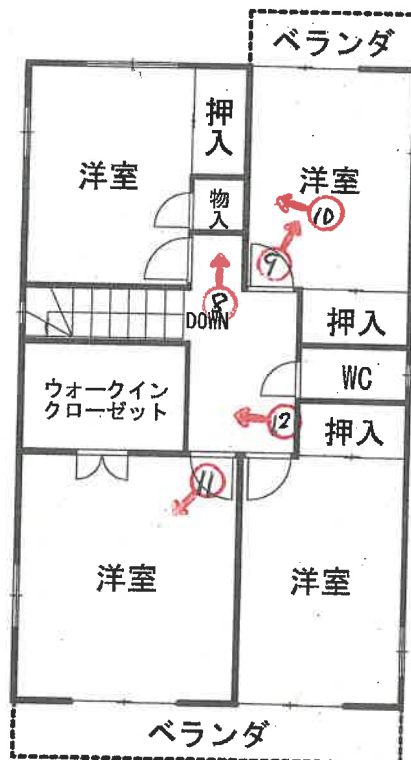
○内 写真番号

令和7年（ケ）第105号

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

令和7年（ケ）第105号

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



カーポート

物件 1 土地

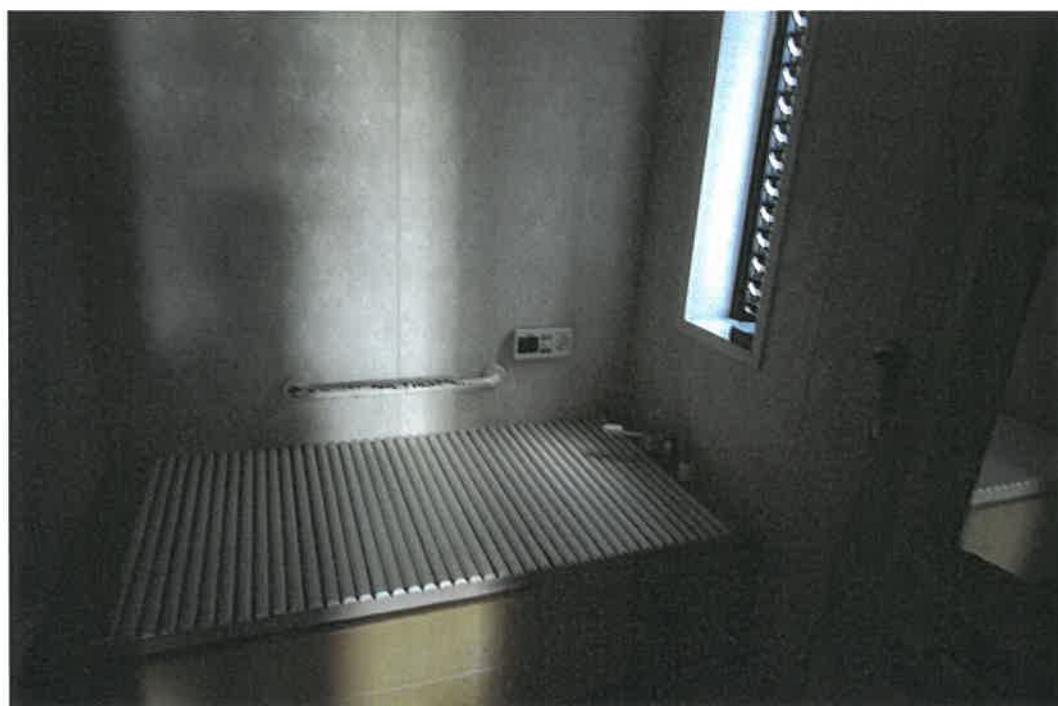
物件 2 建物

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



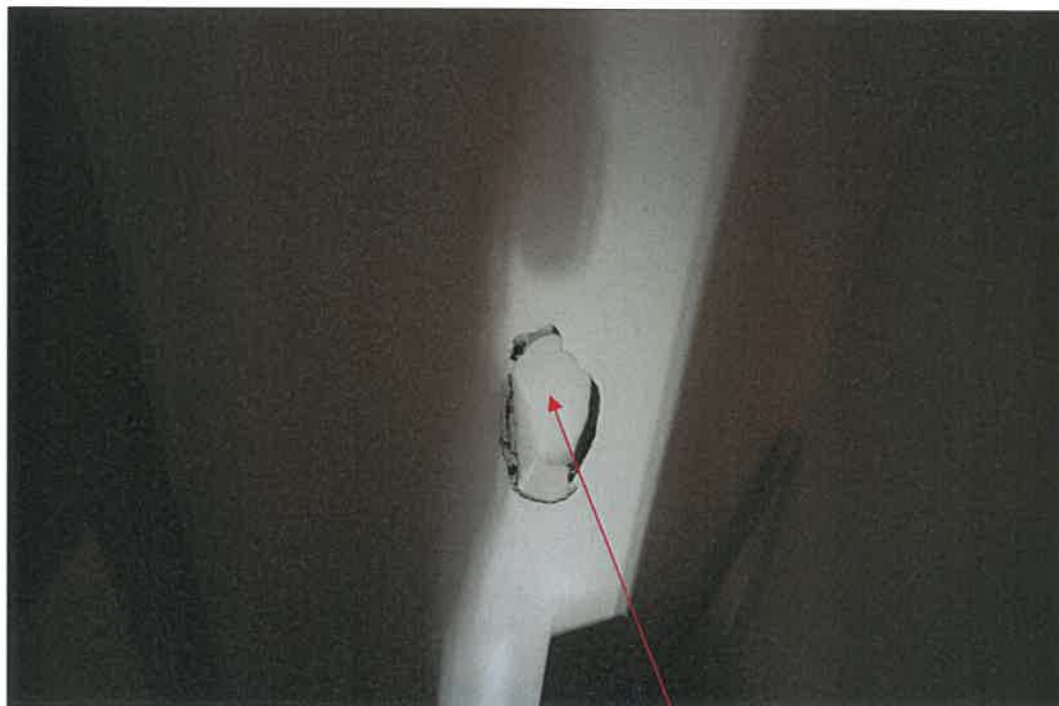
物件 2 建物 1 階室内

写真 7



物件 2 建物 1 階室内

写真 8



物件 2 建物 2 階室内 壁の穴

写真 9



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 0



物件 2 建物 2 階室内 壁の穴

写真 1 1



物件 2 建物 2 階室内

写真 1 2



物件 2 建物 2 階室内

令和7年(ケ)第105号
令和7年9月26日現地調査
令和7年12月2日評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 競売第1065号
発行日付 令和7年12月3日
評価人 不動産鑑定士

豊田 真弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,680,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 2,660,000 円
物件2（建物）	金 6,020,000 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	岐阜市萱場南2丁目	左記に同じ
	地 番	12番22	
	地 目	宅地	
	地 積	160.00m ²	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	岐阜市萱場南2丁目12番地22	左記に同じ
	家屋番号	12番22	
	種 類	居宅	
	構 造	軽量鉄骨造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	74.43m ²
		2 階	68.31m ²
		延面積	142.74m ²

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	北西方	4.9km
	岐阜バス	西郷線	北島	北西方	350m
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に店舗、事業所、農地等が混在する準幹線道路沿いの地域。				
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2種中高層住居専用地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		22条区域		
	そ の 他 の 規 制		島地区地区計画（F地区）		
画 地 条 件	地 積		160.00㎡		
	間 口		約8.0m		
	奥 行		約20.0m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員16m舗装市道（東島旦島1号線・建築基準法42条1項1号道路）に等高に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	対象地は物件2建物の敷地として利用され、東側、西側、南西側隣地は住宅地、南東側隣地は農地である。				
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ない。 <土壌等汚染について>昭和41年、55年、平成4年、平成14年、24年の住宅地図および登記簿より、現在の住宅が建築される前は平成4年頃は資材置場して利用され、昭和41年、55年頃は未利用地もしくは農地であったことから、土壌等汚染の可能性は低いと考えられる。 <立地適正化計画>対象地は都市機能誘導区域外、居住誘導区域外である。 <都市計画道路について>前面道路は都市計画道路（3・5・69近島尻毛線（計画幅員16m））であるが、既に改良済みである。 <地区計画について>対象地は島地区地区計画（F地区）に該当するため、都市計画法第58条の2より建築行為等に着手する前の30日前までに行為の種類、場所などの届出をする必要がある。 <その他>物件1土地の北東側にカーポート（工作物）存在する。				

2 建物の概況及び利用状況 物件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	平成13年6月21日
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用 年 数	6年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングボード
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	142.74㎡
	増改築の有無	増改築なし
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK
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
特 記 事 項		<耐震について>新耐震基準（昭和56年）以後に建築された建物である。 <アスベストについて>アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。 <その他>現況調査報告書記載のとおり、室内の壁に穴が開いている部分を確認した。 (※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) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	61,600	1.00	160.00	1.00	9,856,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岐阜（県）-9

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
59,300 (円/㎡)	$\frac{99.7}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100}{96}$	= 61,600 (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
-3%	-1%	0%	0%	96%

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)	(その他)	相乗計
0%	0%	0%	0%	0%	100%

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/㎡)	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	190,000	142.74	17%	4,611,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
5.00%	9.10%	24.00%	30%	17%
経過年数	24年	経済的残存耐用年数	6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）
 採用現価率＝定額法現価率×（1－観察法減価率）

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) ア (1①オ)	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
1	9,856,000	0.55	法定地上権	5,421,000

イ. 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合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)	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)
						万円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
	ア (1①オ、1② エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	
1	9,856,000	-5,421,000		100.0%	60.0%	2,660,000
2	4,611,000	5,421,000	100.0%	100.0%	60.0%	6,020,000
一括価格 (合計)						8,680,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特になし

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

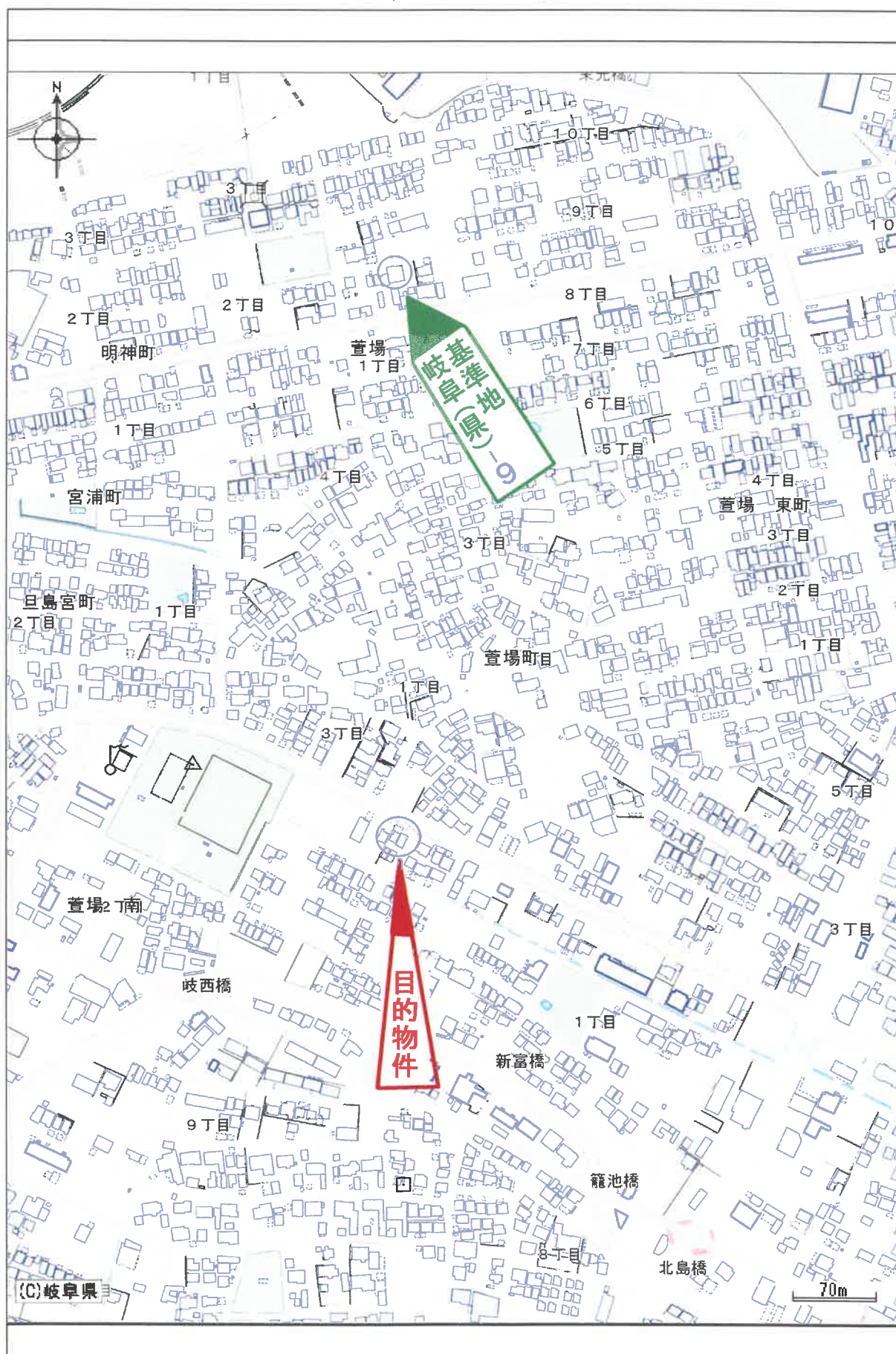
地価調査	岐阜（県）-9
（所 在）	岐阜市萱場北町2丁目30番
（価 格）	59,300 円/㎡
（位 置）	JR東海道本線 岐阜駅5,200m（道路距離）
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	296 ㎡
（供給処理）	上水道、下水道、ガス
（接面街路）	北6m舗装市道
（用途指定等）	市街化区域 第2種住居地域 （建蔽率60%、容積率200%）
（地域の概要）	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等位置図
- 2 公図・建物図面写
- 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

目的物件等の位置図



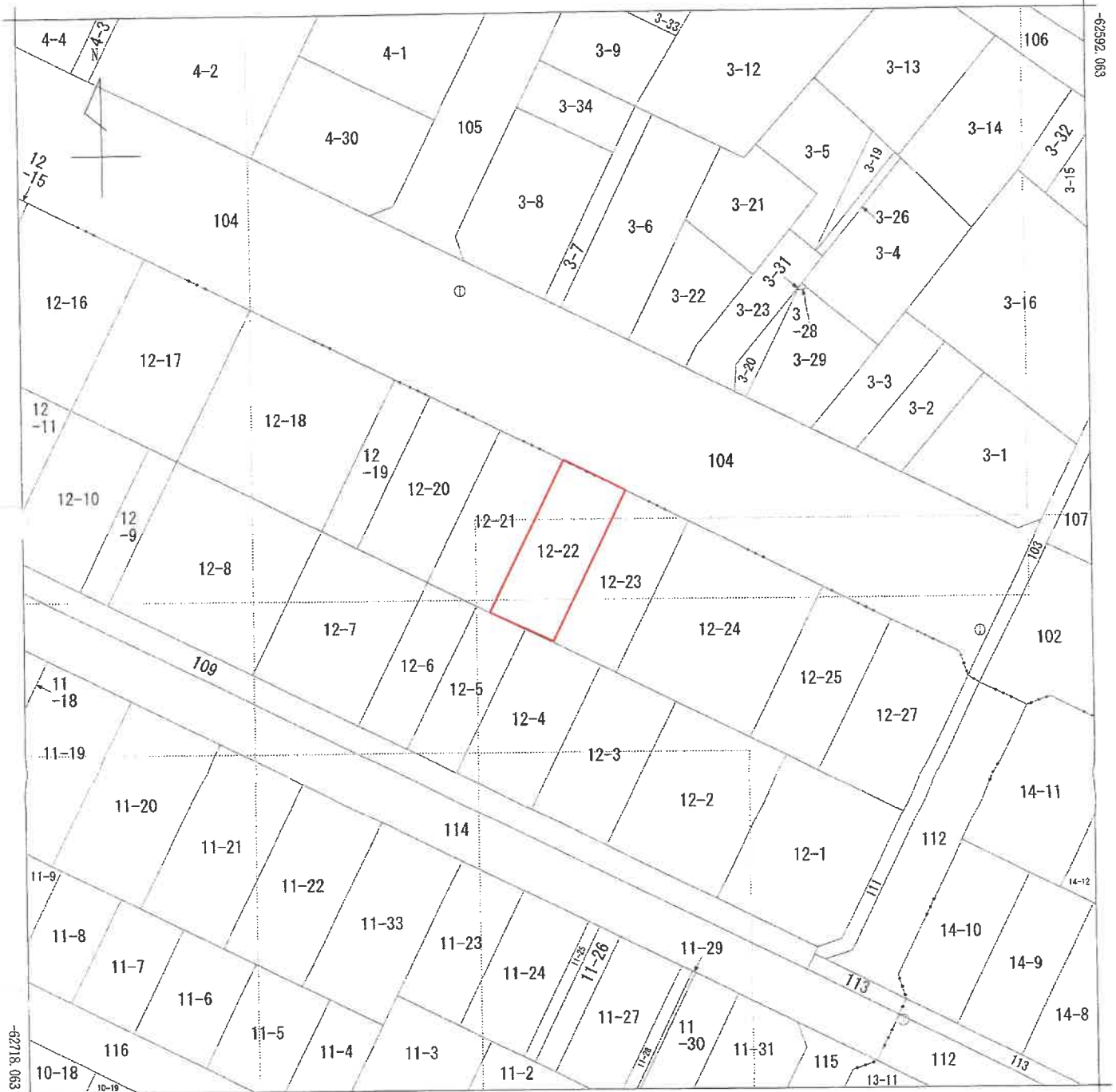
縮尺：1/5000

令和7年（ケ）第105号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：測量成果)

-39448.419



-39573.419 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在		岐阜市萱場南二丁目				地 番		12番22		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	VII	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成9年10月4日				備 付 年 月 日 (原図)	平成9年10月6日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月3日
岐阜地方法務局

請求番号：37-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成13年6月29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。
令和7年9月3日 岐阜地方法務局

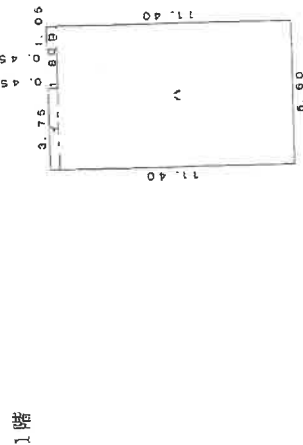
建築物各階平面図

家屋番号
12番22

建築物の所在
岐阜市萱場南2丁目12番地22

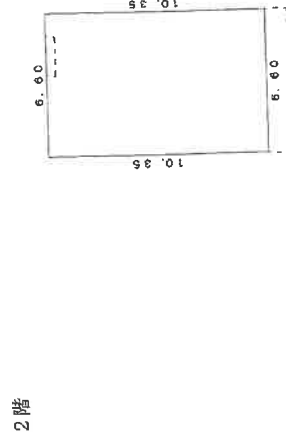
328604

各階平面図



求積表

イ	3.75 x 0.45 =	1.6875
ロ	1.05 x 0.45 =	0.4725
ハ	6.60 x 10.95 =	72.2700
合計		74.4300
床面積		74.43㎡



求積表

	6.60 x 10.35 =	68.3100
床面積		68.31㎡

作製者

尺

1/250

申請人

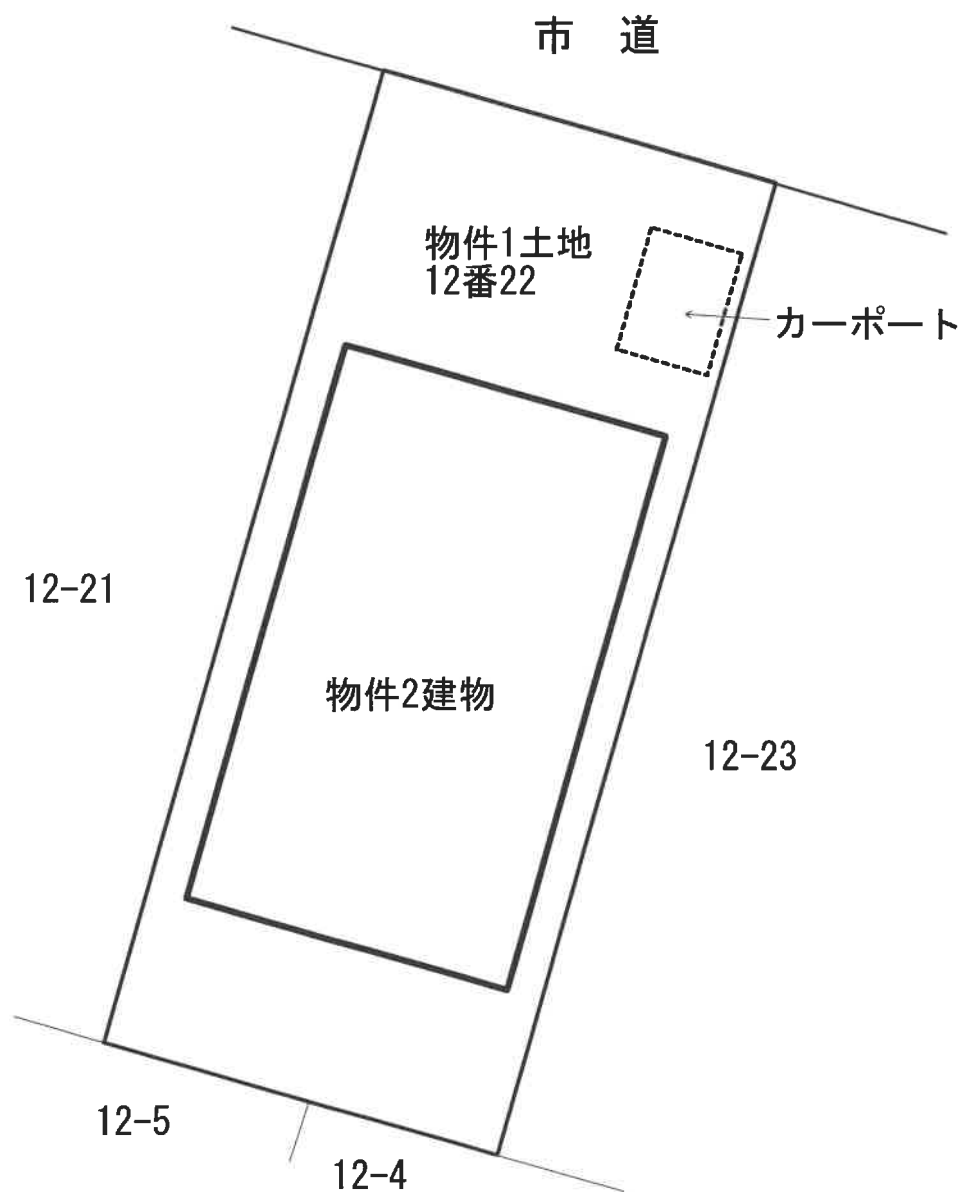
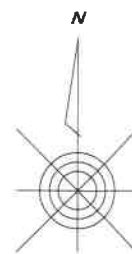
縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

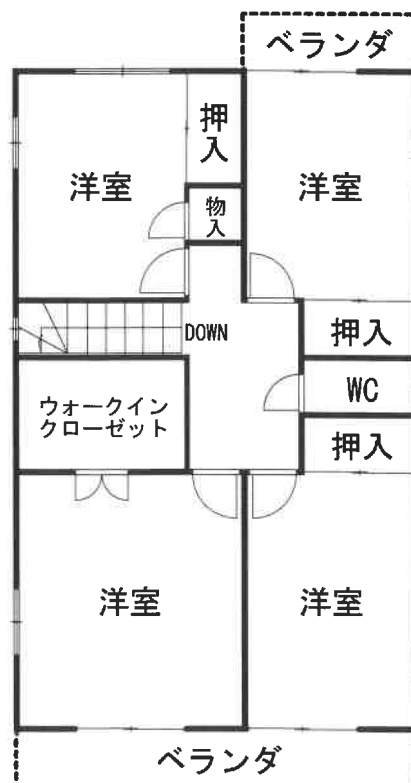
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図（概略）



令和7年（ケ）第105号

建物間取図（概略）



令和7年（ケ）第105号

現況写真



物件2建物

物件1土地



物件2建物

物件1土地