

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 3月18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 8年 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月 7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 4月28日 午前10時00分から 令和 8年 4月28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 3月18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 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 335.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.19平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目14番地6, 14番地7, 14番地8 |
| | 家屋 番号 | 14番6の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 227.36平方メートル
2階 227.36平方メートル
3階 227.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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1～4】

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】

・賃借権

範 囲 101号室
賃借人 A
期 限 令和9年8月31日
賃 料 月額6万円
敷 金 18万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範 囲 102号室
賃借人 B
期 限 令和8年11月19日
賃 料 月額5万円
敷 金 5万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範 囲 103号室
賃借人 C
期 限 令和11年4月30日
賃 料 月額4万9000円
敷 金 4万9000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



・賃借権

範 囲 303号室
賃借人 K
期 限 令和16年5月31日
賃 料 月額6万4000円
敷 金 19万2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範 囲 305号室
賃借人 L
期 限 令和9年5月31日
賃 料 月額5万6000円
保証金 19万2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- ・105号室をDが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・201号室をEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・202号室をFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・203号室をGが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・205号室をHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・301号室をIが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・302号室をJが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・その余を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 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 335.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.19平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目14番地6, 14番地7, 14番地8 |
| | 家屋 番号 | 14番6の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 227.36平方メートル
2階 227.36平方メートル
3階 227.36平方メートル |



令和7年(ケ)第58号
令和7年5月30日受理
令和7年11月10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 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 335.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目 |
| | 地 番 | 14番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.19平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岐阜市六条北二丁目14番地6, 14番地7, 14番地8 |
| | 家屋 番号 | 14番6の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 227.36平方メートル
2階 227.36平方メートル
3階 227.36平方メートル |

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1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 法第14条第1項地区図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1～3土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら 上記の者らが本建物を共同住宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物間取図(概略)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・9・1 自R7・9・1 至R9・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 180,000円	駐車場3台利用 駐車料月額 4,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・11・20 自R6・11・20 至R8・11・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	共益費 4,000円 礼金 50,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・4・28 自R5・5・1 至R11・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 49,000円	共益費 4,000円 駐車料月額 4,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・12・1 自R5・12・1 至R7・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・9・4 自R7・9・4 至R9・9・3	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・9・19 自R7・9・19 至R9・9・18	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費 4,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者（ ）
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・11・20 自 R6・11・20 至 R8・11・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・24 自 R6・4・24 至 R8・4・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 36,000円	共益費 4,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・8・26 自 R7・8・26 至 R9・8・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	共益費 4,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4月頃 自 R6・11・20 至 R8・11・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費 4,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H12・6・1 自 H29・6・1 至 R16・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 64,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 192,000円	共益費 4,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H11・5・1 自 R7・6・1 至 R9・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 56,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 192,000円	共益費 4,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者 ()
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
<p>■男性某（101号室賃借人の夫）</p>	<p>1 私は101号室の賃借人Aの夫です。101号室には妻Aが1人で居住しており、公文の教室を営んでいます。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。なお、室内に雨漏り等の不具合箇所はありませんが、洗面所は前の大家のときから、匂いが溜まるので、水を流しっぱなしにしている、キッチンも時々流しています。</p>
<p>■B（102号室賃借人）</p>	<p>1 私は102号室の賃借人で、家族4人が居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。なお、室内に雨漏りはありませんが、室内の扉が閉まりにくく、結露が酷いです。</p>
<p>■C（103号室賃借人）</p>	<p>1 私は103号室の賃借人で、私と子供1人の2人が居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありませんが、契約更新の契約書はありません。なお、室内に雨漏りはありませんが、風呂の換気扇が故障していて、台所は水漏れがあります。</p>
<p>■女性某（105号室賃借人の娘）</p>	<p>1 私は105号室の賃借人Dの娘で、家族4人が居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、駐車場は借りていて、駐車料は賃料に含まれている以外は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。なお、室内に雨漏りはありませんが、玄関が閉まりにくく、風呂の入口の床が不安定で、また、窓から隙間風が入るので、エアコンの効きが悪いです。</p>
<p>■男性某（201号室賃借人の会社スタッフ）</p>	<p>1 私は201号室の賃借人Eの会社スタッフです。201号室には、私と社長Eの2人が居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。なお、室内に雨漏り等の不具合箇所はありません。</p>
<p>■F（202号室賃借人）</p>	<p>1 私は202号室の賃借人です。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。</p>

(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
■女性某(203号室賃借人の妻)	<p>1 私は203号室の賃借人Gの妻です。現在主人とは別居していて、203号室には私と子供1人の2人が居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。なお、室内に雨漏り等の不具合箇所はありません。</p>
■H(205号室賃借人)	<p>1 私は205号室の賃借人で、私と妻、子供1人の3人が居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。なお、室内に雨漏り等の不具合箇所はありません。</p>
■女性某(301号室賃借人の妻)	<p>1 私は301号室の賃借人Iの妻で、家族4人が居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、28,600円がルームクリーニング費用であること以外は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。更新賃貸借契約書がありますので、写真を撮っていただいて構いません。なお、室内の雨漏りは修繕しましたが、チャイムは故障していて、また、台所付近の窓にひび割れがあります。</p>
■J(302号室賃借人)	<p>1 私は302号室の賃借人です。平成30年4月頃から居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありません。</p>
■女性某(303号室賃借人の娘)	<p>1 私は303号室の賃借人Kの母で、私が居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありませんが、契約更新の契約書はありません。なお、ベランダに雨漏りがありますし、テレビが置いてある洋室の天井の一部に染みがあります。</p>
■L(305号室賃借人)	<p>1 私は305号室の賃借人で、私が居住しています。</p> <p>2 現在の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりで間違いありませんが、私は平成11年5月頃から賃借していますので、そのときの賃貸借契約書を提示します。写真を撮っていただいて構いません。なお、室内には、神棚付近の壁クロスに雨漏りによる染みがあり、また、水漏れが多く、フローリングも剥がれがあります。</p>

(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

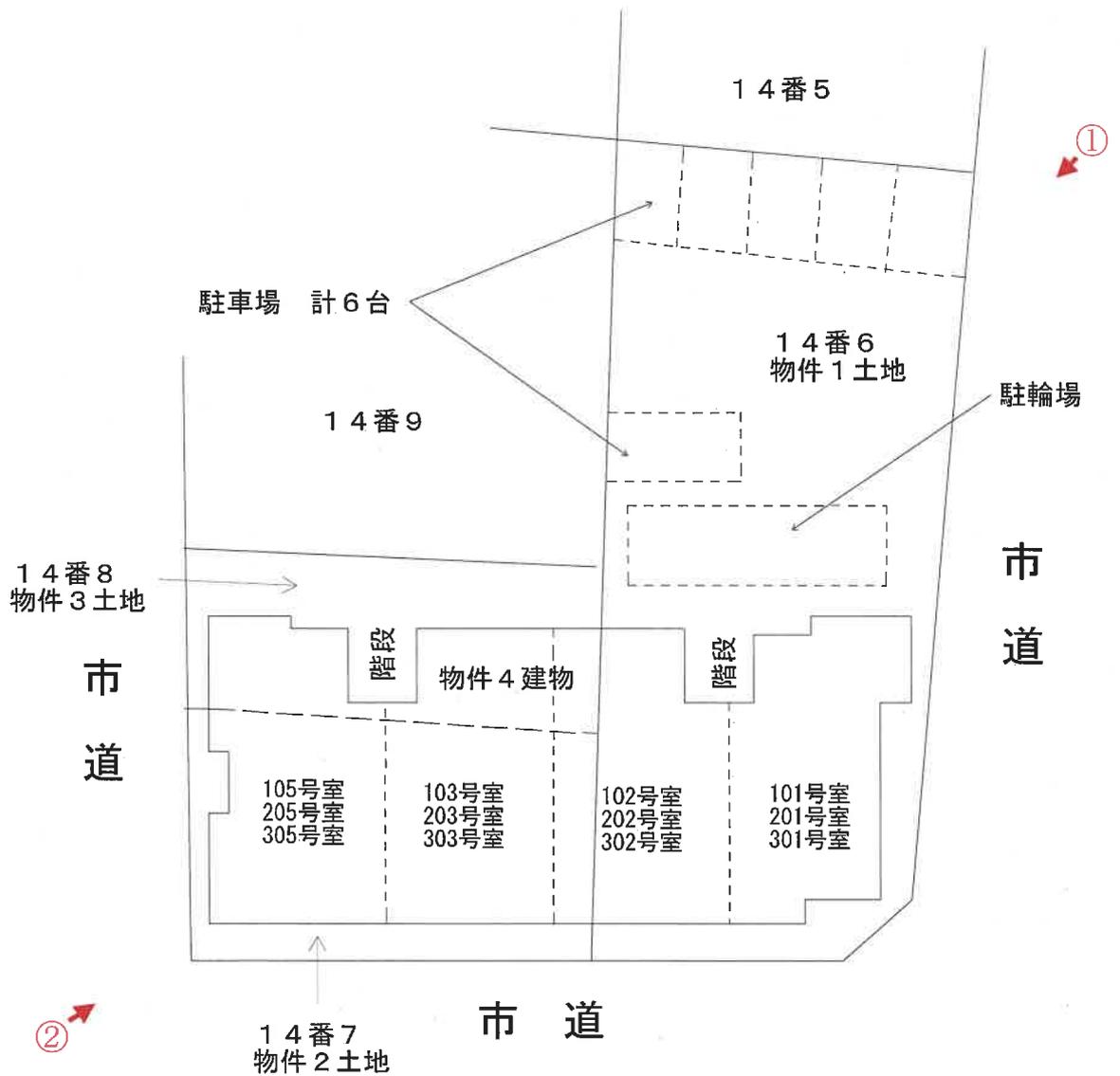
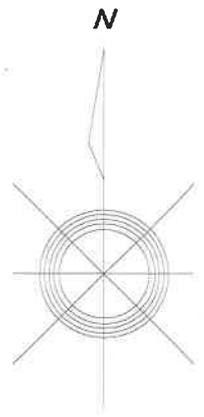
-
- 1 物件1～4土地・建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、同1～3土地は一体利用されており、同1土地は東側及び南側が、同2土地は南側及び西側が、同3土地は西側が、それぞれ市道に接する土地で、同1～3土地上に物件4建物が建てられている。なお、同1土地のその余の敷地部分が駐輪場及び駐車場として使用されている。
 - 2 物件4建物は、1～3階に各4室(合計12室)の共同住宅として使用されている。
 - 3 物件4建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄(3, 4枚目)記載のとおり認定した。また、賃借人らの賃貸借契約は正常なものであると思料する。なお、所有者と賃借人A及びB, C, K, Lとの間の各賃貸借契約は、最先の賃貸借契約と思料することから、本件買受人はこの賃貸借契約を引き受けるものと思料する。なお、101号室Aから敷金18万円、102号室Bから敷金5万円、103号室Cから敷金4万9000円、303号室Kから敷金19万2000円、305号室Lから保証金19万2000円が差し入れられている。また、D及びE, F, G, H, I, Jの各賃借権は抵当権に後れるので、原則として代金納付日から6か月間の明渡しが猶予されるものと思料する。
 - 4 物件4建物の居室内に次の損傷個所が確認できた。
 - (1) 303号室のベランダに雨漏りの損傷(写真18参照)
 - (2) 305号室の壁に損傷(写真24参照)
 - 5 物件1～3土地の境界については、同各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、現認した同各土地の形状、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。
 - 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6月2日(月) 10:00-10:10	岐阜地方法務局	公函等, 土地建物登記事項証明書申請
7年7月18日(金) 14:30-14:45	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影 入居者Aから事情聴取 内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
7年7月19日(土) 10:00-12:00	目的物件所在地	入居者及び関係者らから事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)
7年9月20日(土) 16:00-16:45	目的物件所在地	入居者F, Jから事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 外観写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月20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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/></p>		

(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）



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

101号室
201号室
301号室



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



- 102号室
- 202号室
- 302号室

102号室のみベランダ無し

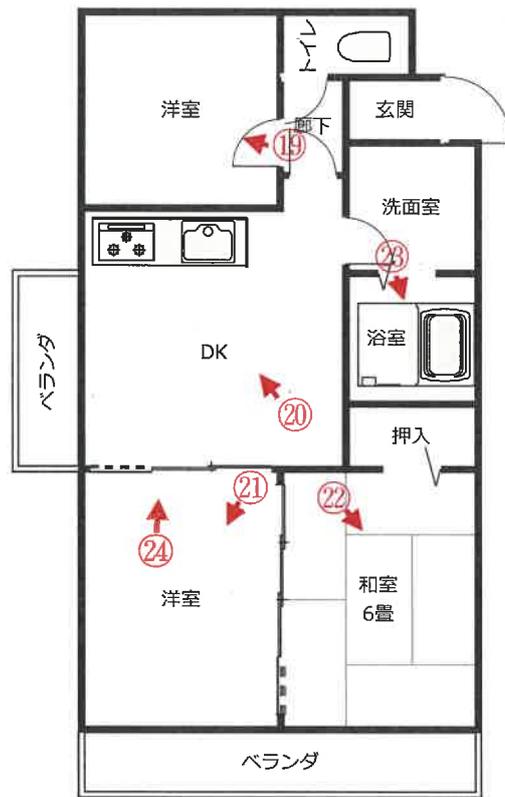


←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



- 105号室
- 205号室
- 305号室



←○は写真撮影位置・方向

写真1 サイクルポート（工作物） 物件4 建物



物件1 土地

写真2 物件4 建物



物件1～3 土地

写真3

物件4建物

201号室内



写真4

物件4建物

201号室内

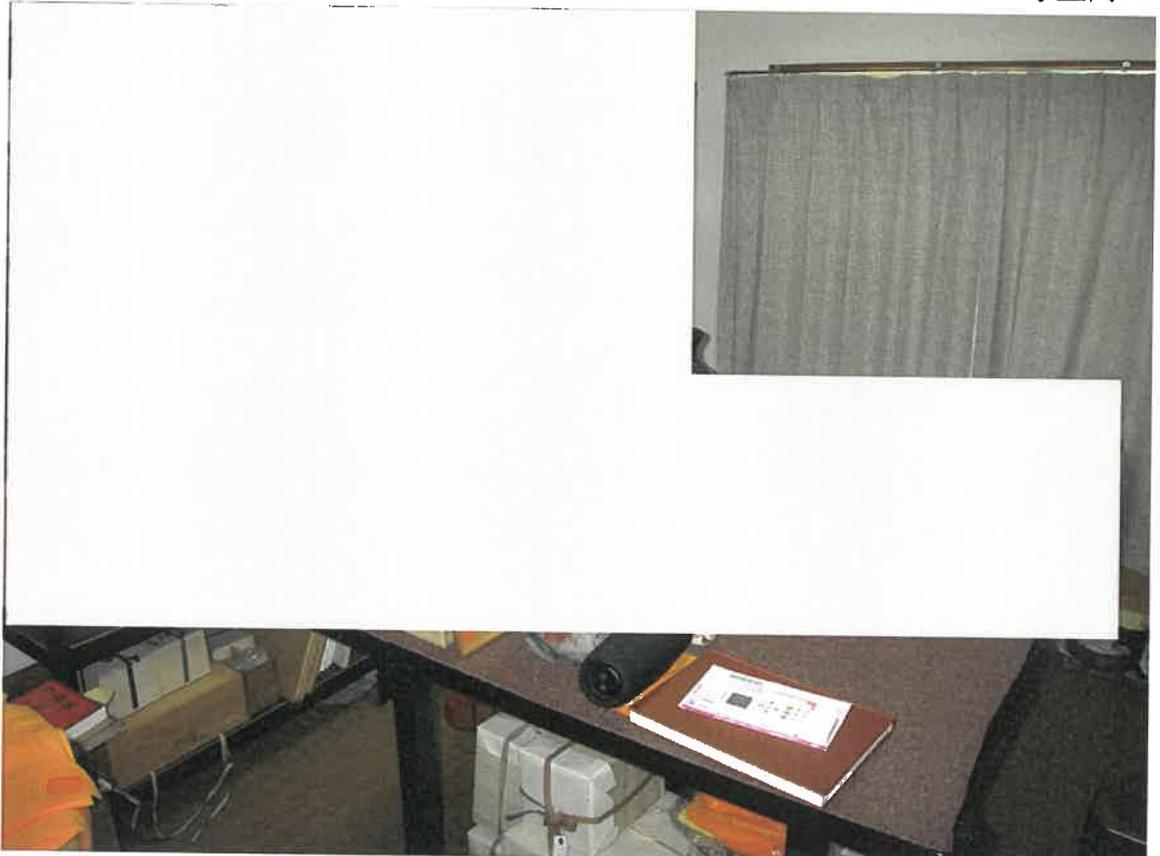


写真5

物件4建物

201号室内

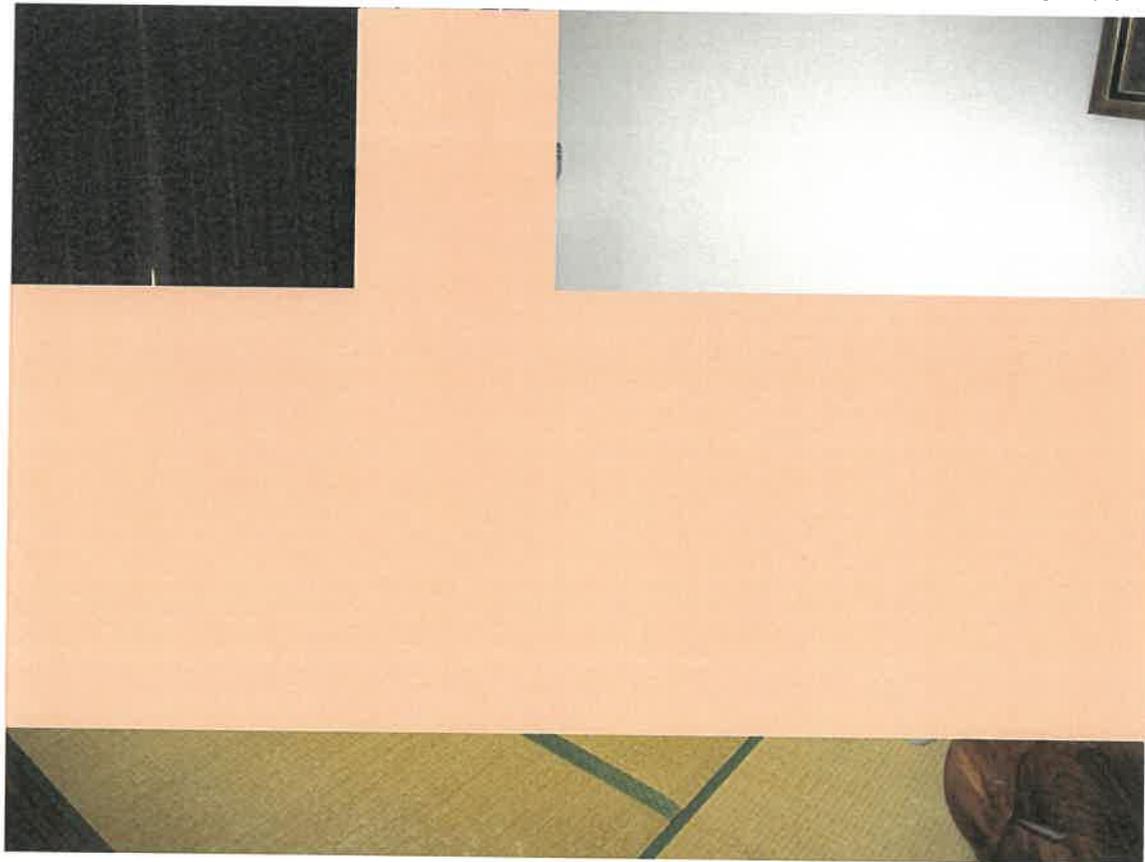


写真6

物件4建物

201号室内



写真7

物件4建物

201号室内



写真8

物件4建物

102号室内



写真9

物件4建物

102号室内



写真10

物件4建物

102号室内

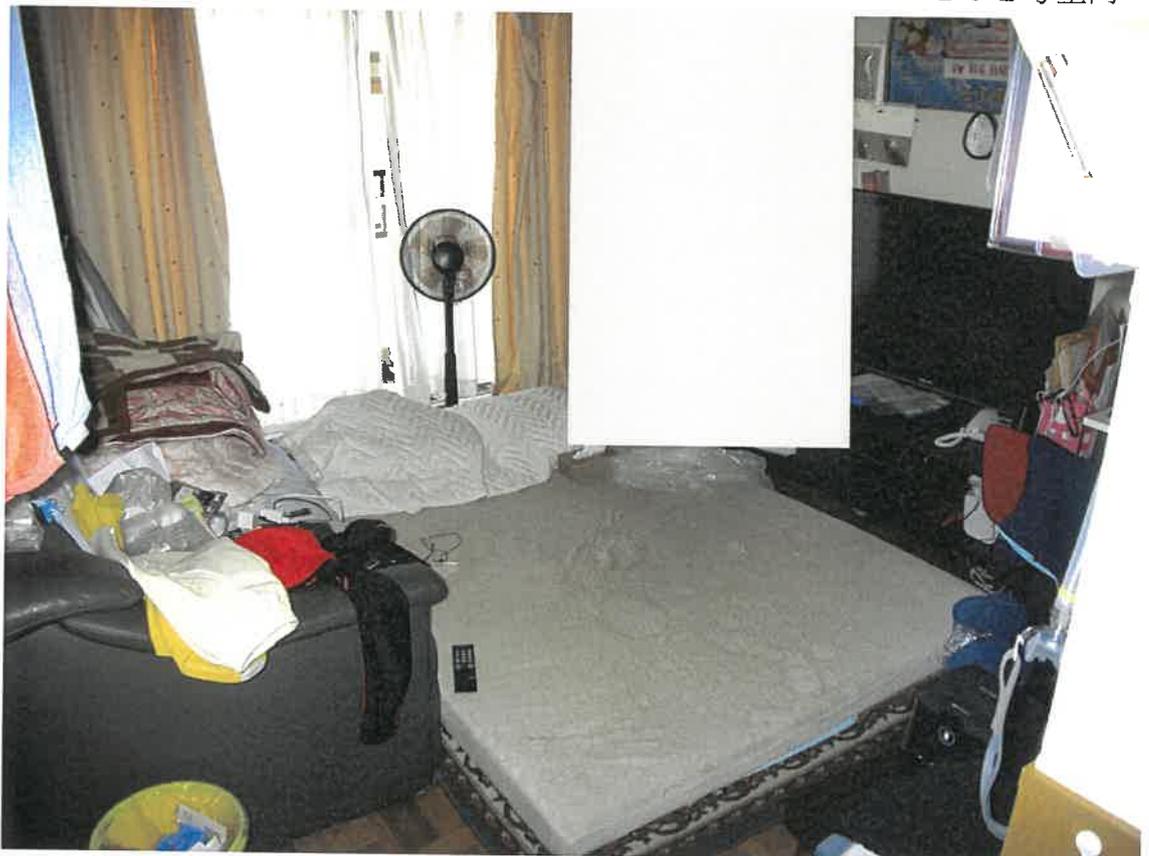


写真1 1

物件4建物

102号室内



写真1 2

物件4建物

102号室内



写真1 3

物件4 建物

303号室内



写真1 4

物件4 建物

303号室内



写真15

物件4建物

303号室内



写真16

物件4建物

303号室内



写真17

物件4建物

303号室内



写真18

物件4建物303号室ベランダの損傷状況



写真19

物件4建物

305室内

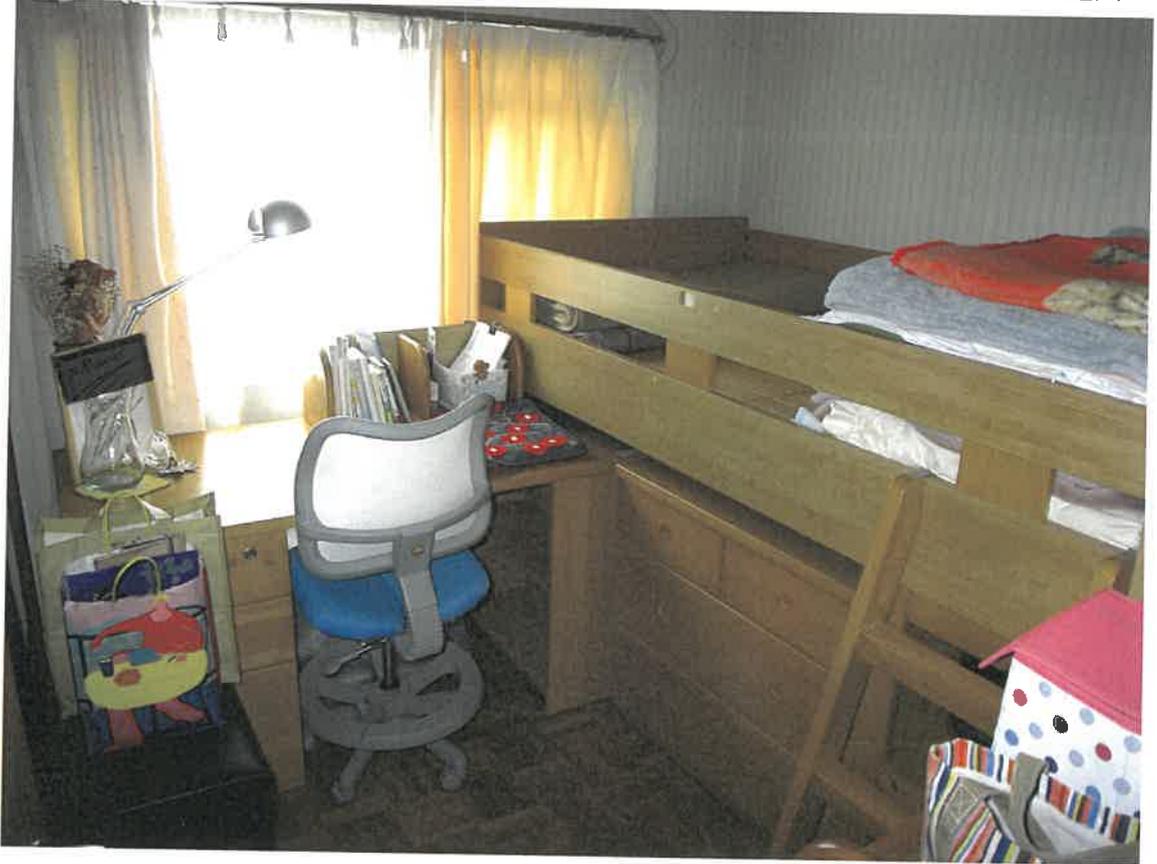


写真20

物件4建物

305号室内



写真2 1

物件4 建物

305号室内



写真2 2

物件4 建物

305号室内

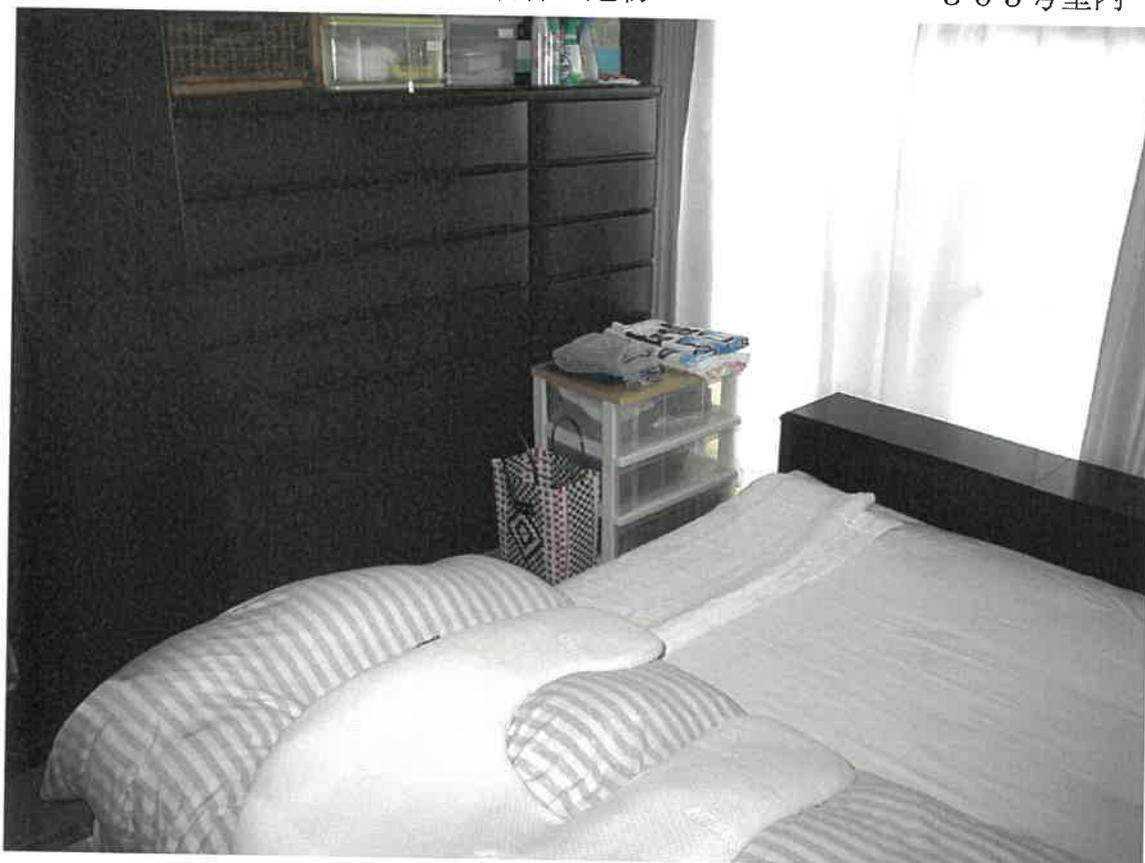


写真 2 3

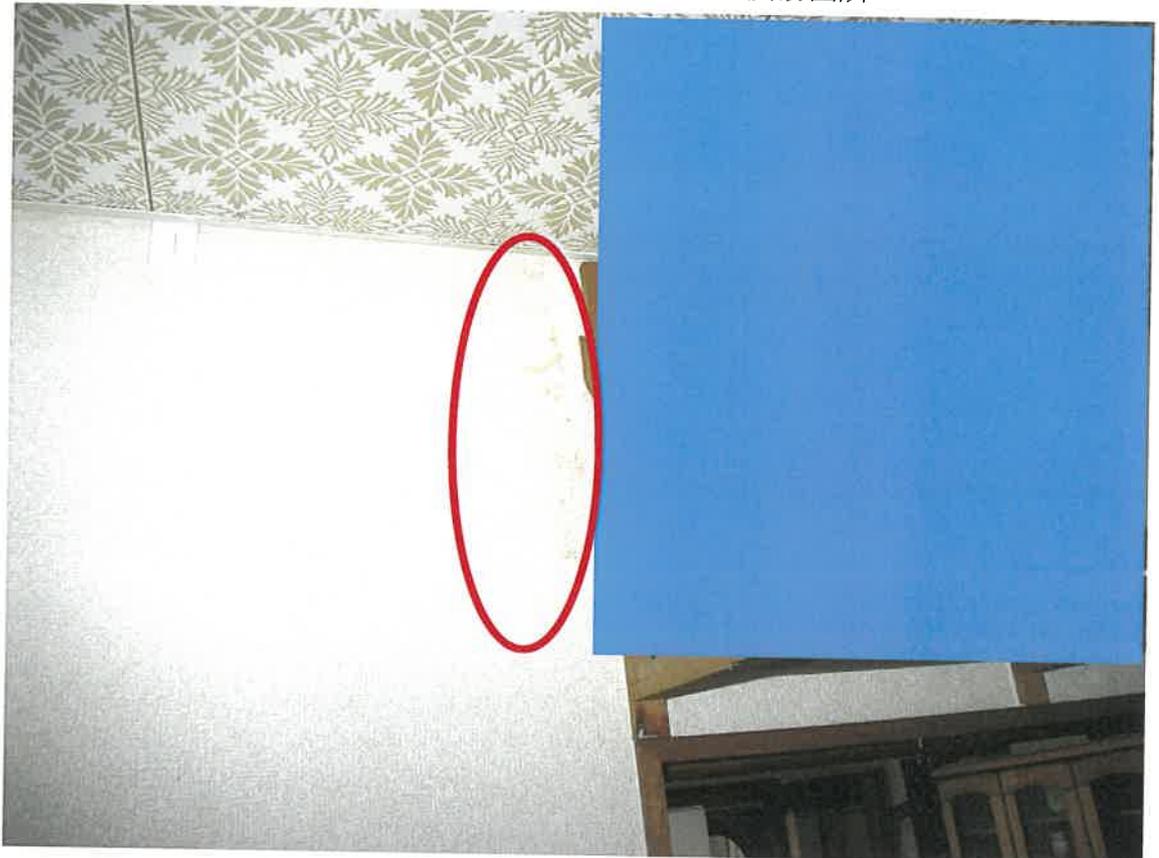
物件 4 建物

3 0 5 号室内



写真 2 4

物件 4 建物 3 0 5 号室内の壁の損傷箇所



令和 7 年 (ケ) 第 58 号

令和7年7月18日

現地調査

令和7年11月13日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発行日 令和7年11月14日

評価人 不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,740,000 円
物件2 (土地)	金 1,520,000 円
物件3 (土地)	金 1,140,000 円
物件4 (建物)	金 11,570,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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合計価格である。
- 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1～3の土地価格の内訳価格は、物件4の建物のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の建物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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	岐阜市六条北二丁目 1 4 番 6 宅地 335.44m ²	左記に同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	岐阜市六条北二丁目 1 4 番 7 宅地 115.40m ²	左記に同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	岐阜市六条北二丁目 1 4 番 8 宅地 83.19m ²	左記に同じ
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	岐阜市六条北二丁目1 4 番地 6、 1 4 番地 7、1 4 番地 8 1 4 番 6 の 2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階 227.36m ² 2 階 227.36m ² 3 階 227.36m ² 計 682.08m ²	左記に同じ

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, 2, 3

	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
位置・交通 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	J R 東海	東海道本線	岐阜	南西	2.0km
	岐阜バス	—	三里小学校前	北西	350m
付 近 の 状 況	一般住宅及び共同住宅並びに店舗、事務所が混在する地域				
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種住居地域			
	指 定 建 蔽 率	60%			
	指 定 容 積 率	200%			
	防 火 規 制	準防火			
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	都市機能誘導区域外 居住誘導区域内			
	地 積	534.03㎡			
	間 口	(南側) 24m			
	奥 行	14~28m			
	形 状	不整形			
接 面 道 路 の 状 況	南側、幅員約8m市道(道路管理台帳幅員8m、六条北16号線)、西側、幅員約14m市道(道路管理台帳幅員12m、六条南北2号線、水路2.5m)、東側、幅員約6m市道(道路管理台帳幅員5m、六条北5号線)にいずれも等高接面する。いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4建物の敷地及び駐車場である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 引込可	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
	ガス配管	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 引込可	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 引込可	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 不明 (特記事項のとおり)
特 記 事 項	<p>土壌汚染の可能性については調査したところ、岐阜市環境保全課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。</p> <p>岐阜市文化財保護課によれば、六条北遺跡地内である。</p> <p>上水道は、引き込みされているが、大半は、井戸水を利用している。</p>				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	4	
	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)	昭和61年12月20日	
	経過年数	38.9年	
	経済的残存耐 用年数	6.1年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	リシン吹付	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備	電気・給排水・衛生、空調等	
	そ の 他	特になし	
	床面積(現況)	現 況	682.08㎡
		増改築の有無	無し
現況用途等	階 層	3階建	
	現 況 用 途	共同住宅	
	間 取 り	概略間取図のとおり	
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」の記載のとおり	
	特 記 事 項	賃貸借の概要は、現況調査報告書参照。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件 1, 2, 3 (土地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1			335.44	0.70	23,161,273
2	96,800	1.019	115.40	0.70	7,968,075
3			83.19	0.70	5,744,057

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-66

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
94,000 (円/㎡)	$\times \frac{101.0}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{98.0}$	96,800 (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：公示地等標準的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：標準的画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(三方路)	相乗計
-10%	0%	3%	10%	101.9%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 4 (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	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4	157,000	682.08	5.25%	5,622,044
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	7.50%	17.88%	30.00%	5.25%
経過年数	38.9年	経済的残存耐用年数	6.1年	

ア 再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：現況延床面積は公簿面積

ウ 現価率：前記建物の概況に記載した年数を基に残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。
 $0.0750 \times (100\% - 30\%) = 0.0525$

2 内訳価格の判定

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、さらに競売市場性修正等を施して、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）
	1①オ ア	イ		ア×イ=ウ
1	23,161,273	0.55	法定地上権	12,738,700
2	7,968,075	0.55	法定地上権	4,382,441
3	5,744,057	0.55	法定地上権	3,159,231

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）	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）	価格 構成比 （%）
	1①オ, 1②エ ア	2①ウ イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ カ	
1	23,161,273	-12,738,700	95.00%	0.80	—	7,920,000	25%
2	7,968,075	-4,382,441	95.00%	0.80	—	2,730,000	8%
3	5,744,057	-3,159,231	95.00%	0.80	—	1,960,000	6%
4	5,622,044	20,280,372	95.00%	0.80	—	19,690,000	61%
一括価格（合計）						32,300,000	100%

ウ 占有減価率：賃借権。

エ 市場性修正：同類不動産の市場流通性及び収益性並びに建物の築年数等を考慮した。

オ 競売市場性修正：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。

II 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（素利回り）で還元して求めた。

総収益 (円)	粗利回り (%)	その他補正	収益価格 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア÷イ×ウ=エ
6,744,000	12.00	0.55	30,910,000

ア 総収益：調査日現在の現況賃料合計（年額）である。

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準として決定した。

ウ その他の補正率：現時点もしくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性を考慮した修正率、占有者の存在、賃料の前払い等により、将来にわたって収益の一部が徴収できない期間と金額を考慮した減価率並びに築年数が古いことを考慮した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格は、32,300,000円、収益価格は、30,910,000円であり、若干の開差が生じた。開差は、僅少であり、いずれの価格も妥当性を有すると判断し両試算値の中庸値31,600,000円を評価額と判断した。

2 評価額の決定

前記で求めた価格に、下記の修正率を施し、評価額を定めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	価格 構成比 I 2②カ イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	31,600,000	25%	1.00	0.60	—	4,740,000
2		8%	1.00	0.60	—	1,520,000
3		6%	1.00	0.60	—	1,140,000
4		61%	1.00	0.60	—	11,570,000
一 括 価 格 (合計)						18,970,000

イ 価格構成比は、積算価格比による。

エ 競売市場性修正：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

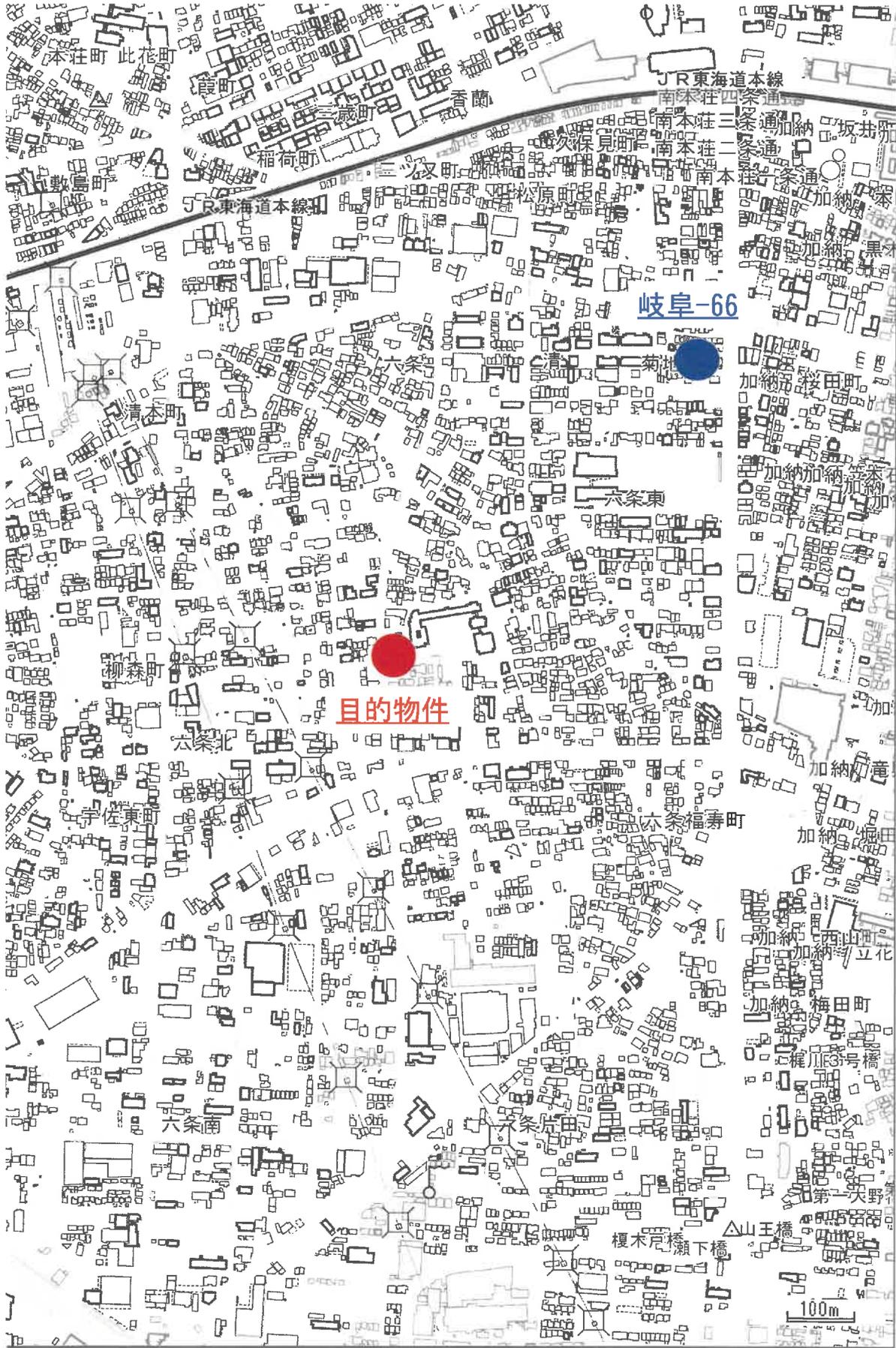
地価公示	岐阜-66
(所 在)	岐阜市菊地町3丁目32番1
(価 格)	94,000 円/m ²
(位 置)	J R 東海道本線「岐阜」駅より道路距離約1.3kmに位置する
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	177 m ²
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北側5.5m市道
(用途指定等)	市街化区域 準工業地域(60%, 200%) 準防火
(地域の概要)	住宅の他、事務所等も混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

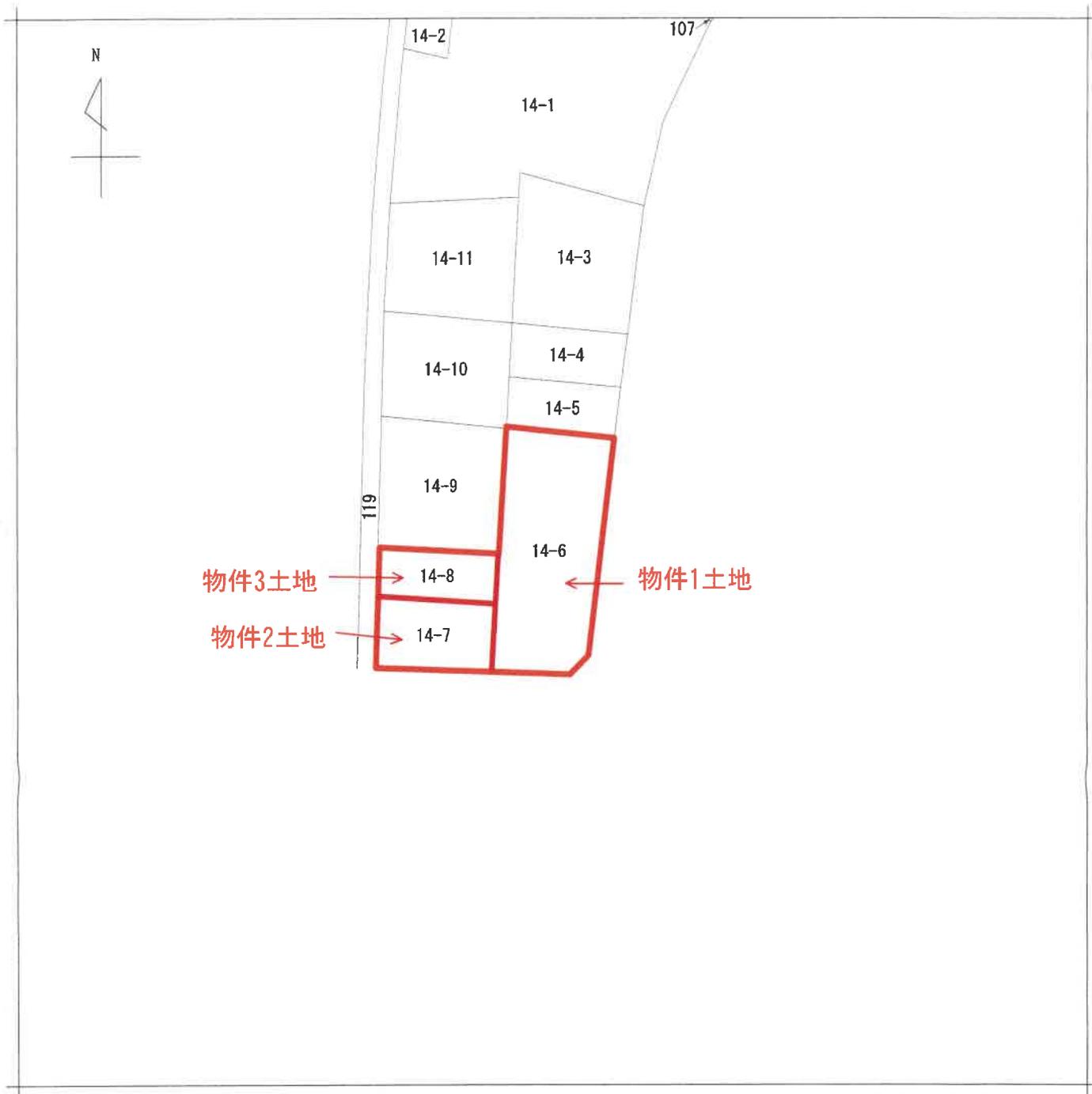
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写・土地建物位置関係図(概略)
- 4 建物間取図(概略)
- 5 写真

以 上

位置图



公 図 写



(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	岐阜市六条北二丁目		地番	14番6			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和53年5月1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。

A3判をA4に縮小

令和7年6月2日
岐阜地方法務局

請求番号：32-1
(1/1)

登記官

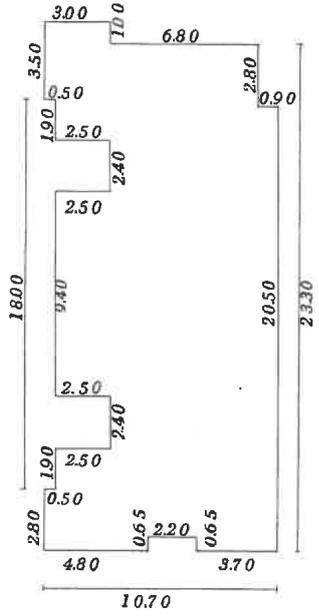
公用

登記年月日：昭和61年12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。
令和7年6月2日 岐阜地方方法務局

登記官

443650 各階平面図



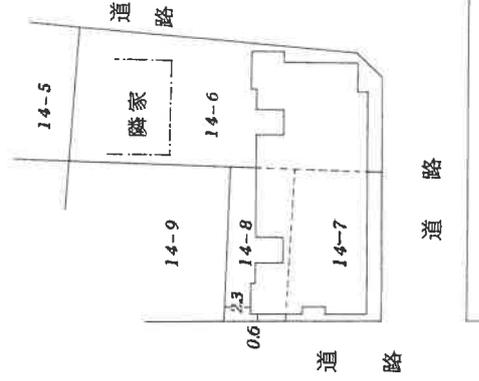
1階・2階・3階 (各階同型)

23.30	×	10.70	=	249.3100	
3.00	×	1.00	=	30.0000	
-1.800	×	0.50	=	-90.0000	
-	2.20	×	0.65	=	-1.4300
-	2.80	×	0.90	=	-2.5200
-	2.50	×	2.40	=	-60.0000
-	2.50	×	2.40	=	-60.0000
				227.3600	

227.36 m²

建築物各階平面図

家屋番号	14番6の2
建物の所在	岐阜市六条北2丁目14番地6,14番地7,14番地8



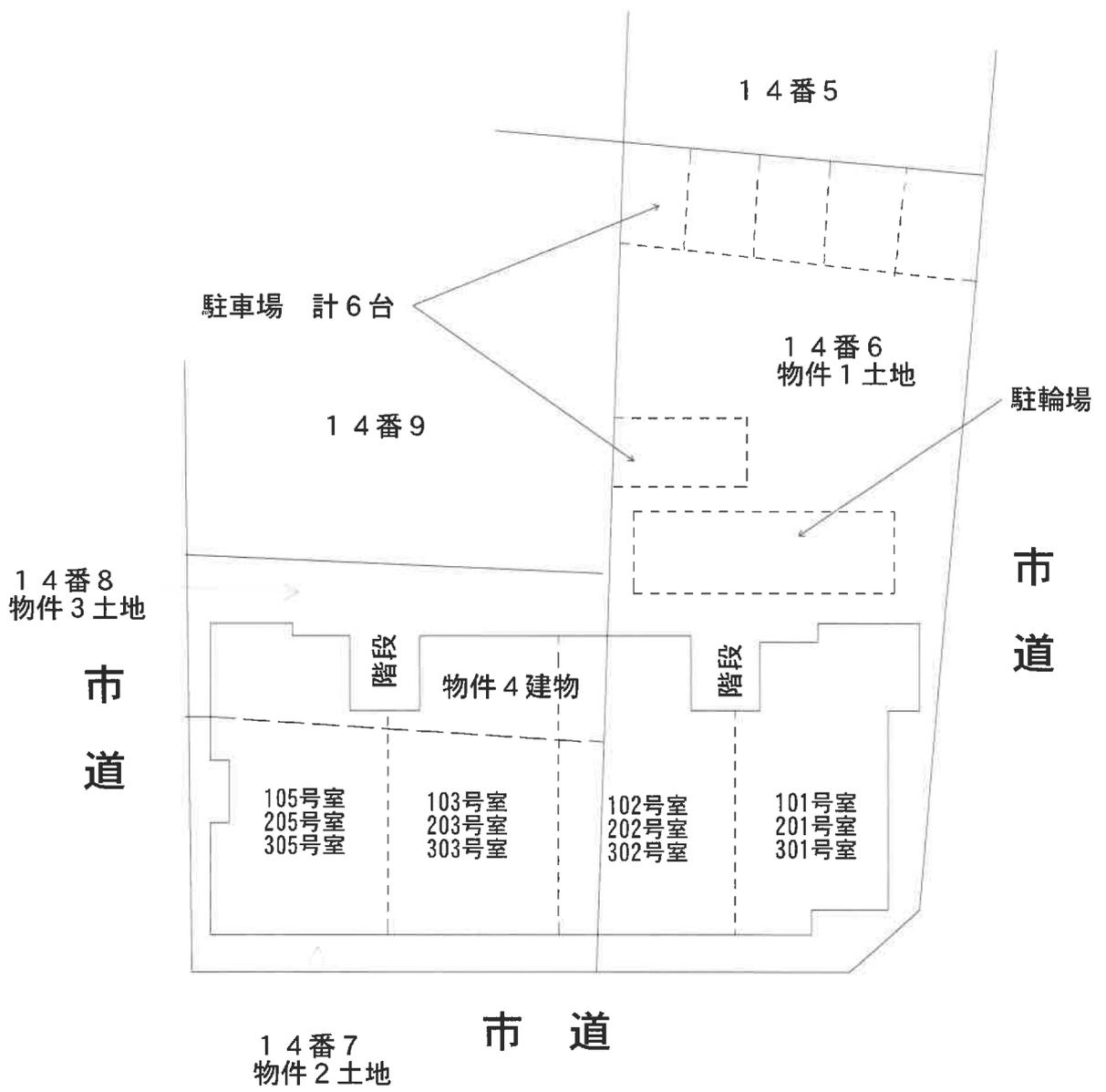
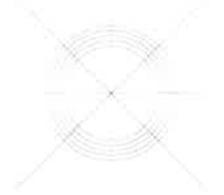
製作者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

(岐阜県土地家屋調査士会)

61.12.23

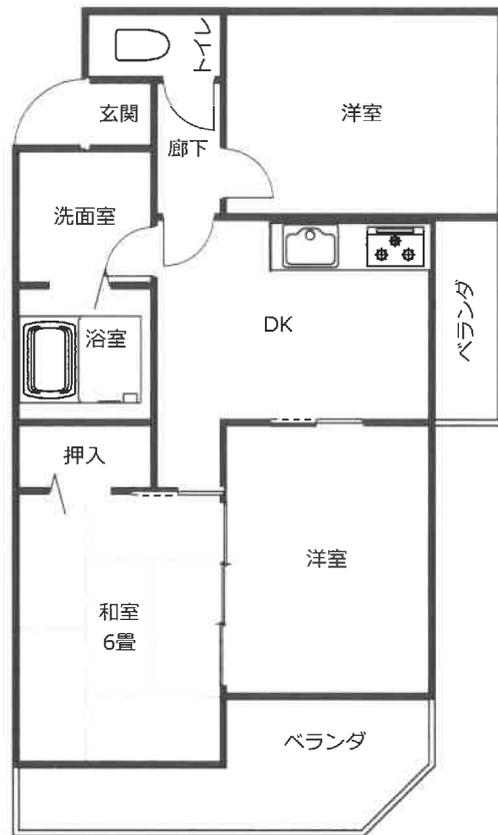
N

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）

101号室
201号室
301号室



建物間取図（概略）



- 102号室
- 202号室
- 302号室

102号室のみベランダ無し

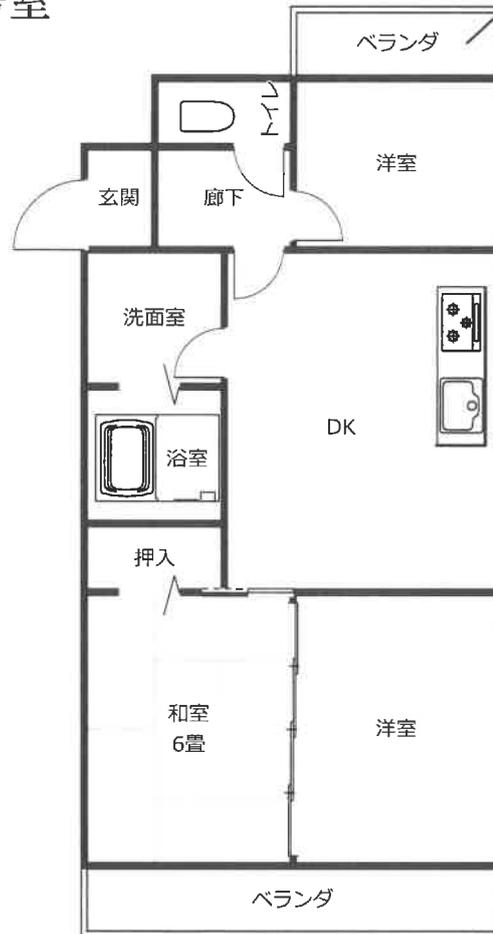


建物間取図（概略）



103号室
203号室
303号室

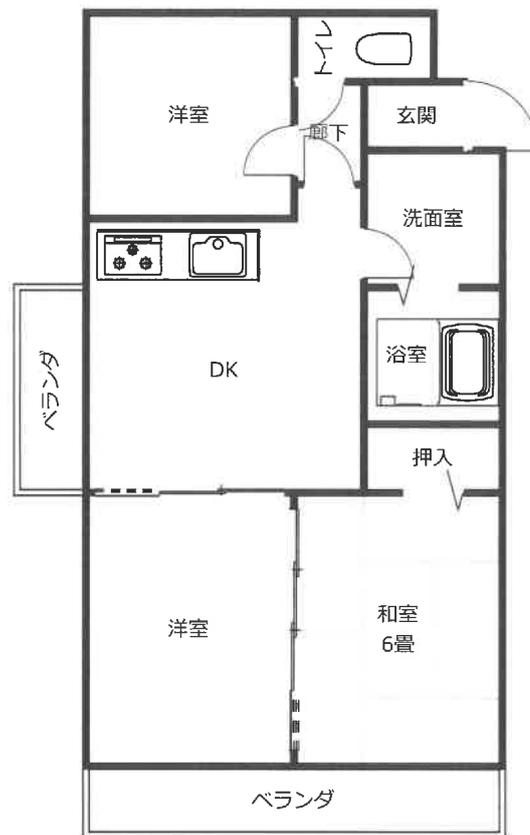
103号室のみベランダ無し



建物間取図（概略）



105号室
205号室
305号室



北東方より撮影



物件 4 建物

物件 1 土地

南西方より撮影



物件 4 建物