

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 8 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 9 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 1 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 9 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 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 8 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高山市国府町半田字川原 |
| | 地 番 | 2 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高山市国府町半田字川原 2 4 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 0 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 240 番 1）の登記が存在する。

《 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 | 高山市国府町半田字川原 |
| | 地 番 | 2 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高山市国府町半田字川原 2 4 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 0 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 8号
令和 8年 2月18日受理
令和 8年 6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 | 高山市国府町半田字川原 |
| | 地 番 | 2 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高山市国府町半田字川原 2 4 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 0 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	関係人の陳述等は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見



- 1 物件1土地は、南側を道路に接し、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。Aに対し、期限を定めて占有等の回答を求めたが期限内に何らの回答はなかった。
- 3 物件1土地の中ほどには、カーポートが存在し、工作物であると思料する。
- 4 物件1土地上に現存しない建物（家屋番号240番1）の登記が存在するが、滅失登記がされていないものと思料する。
- 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
8年3月4日(水) 11:10-11:20	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
8年3月11日(水) 10:00-10:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年4月16日(木) 11:20-11:50	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
8年4月20日(月) 10:00-10:20	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 8年 4月 16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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

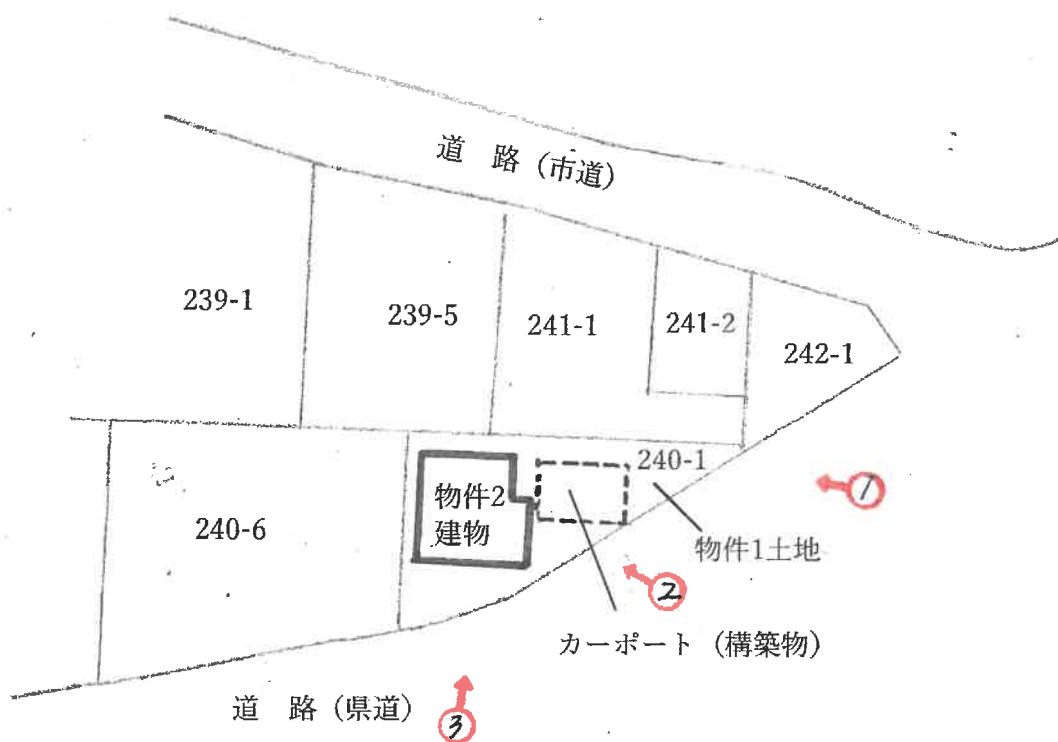
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

（現況と相違のある場合、現況優先）

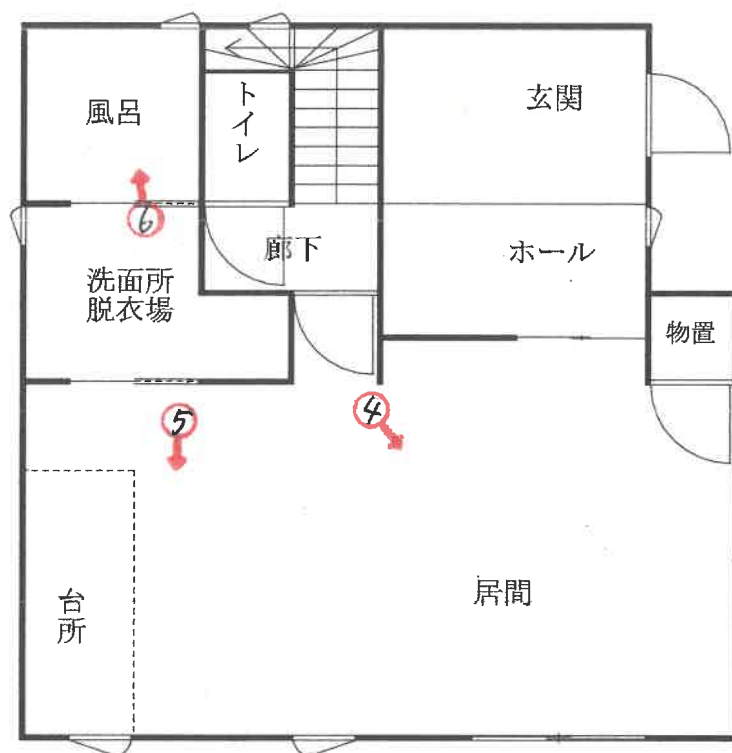


写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

間取図（概略）
（現況と相違のある場合、現況優先）

1F



2F

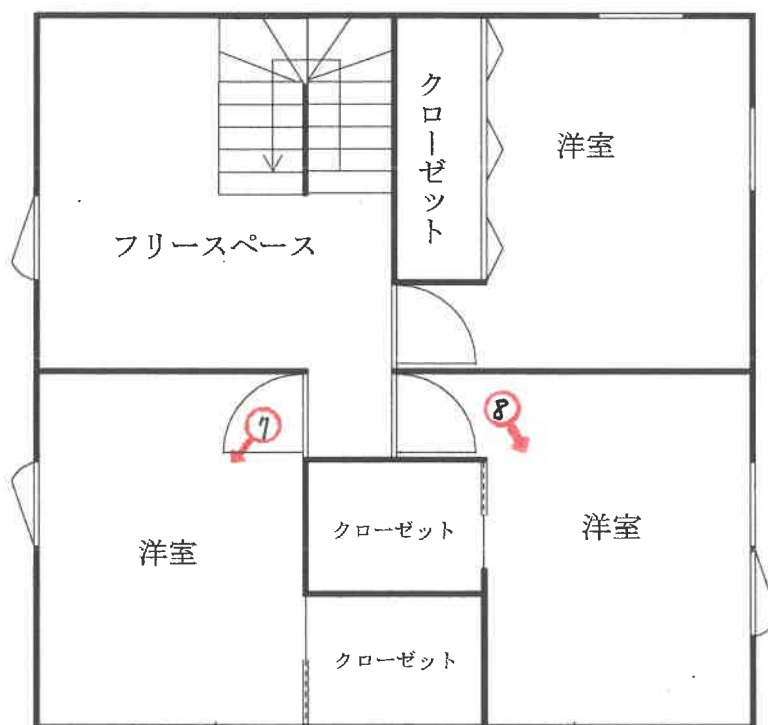


写真 1



写真 2



写真 3



物件 1 土地

物件 2 建物

カーポート

写真 4



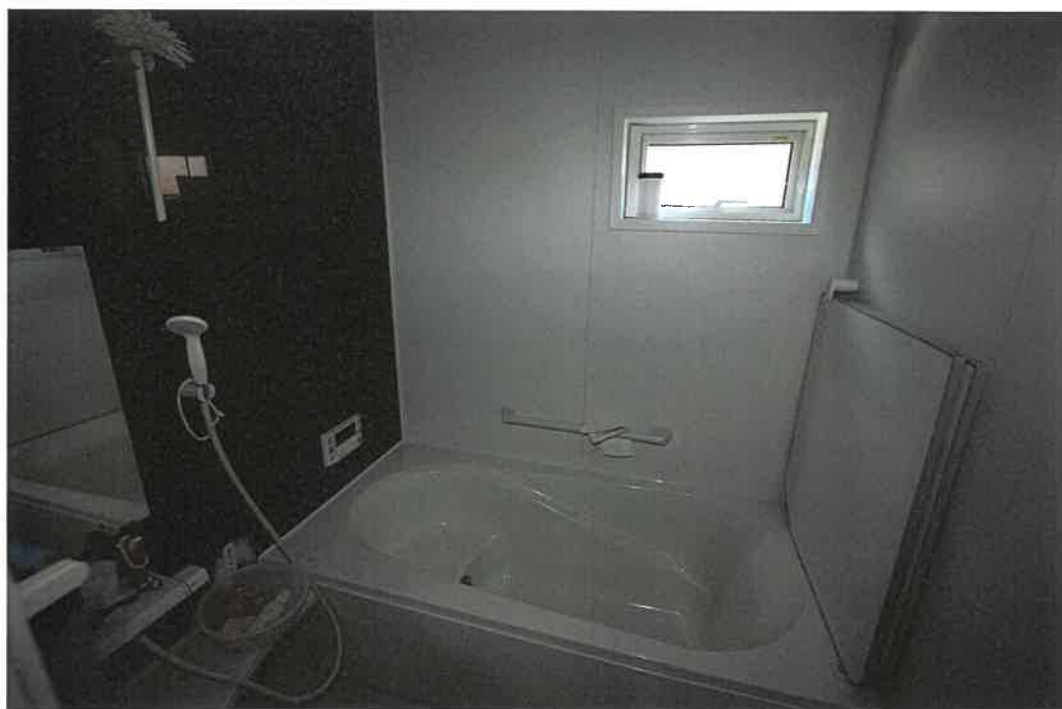
物件 2 建物 1 階室内

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 2 階室内

写真 8



物件 2 建物 2 階室内

令和 8 年（ケ）第 8 号

令和8年4月16日 現地調査

令和8年6月3日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

K3801

発行日付

令和8年6月4日

評 価 人

不動産鑑定士

清 水 裕 示

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,510,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 540,000 円
物件2（建物）	金 4,970,000 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	高山市 国府町半田字川原	概ね左記に同じ。
	地 番	240番1	
	地 目	宅地	
	地 積	174.50㎡	
番号	特 記 事 項		
	物件土地の中央付近にカーポートが造られている。		

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	高山市 国府町半田字川原240番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号	240番1の2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床面積	1 階	50.51㎡
		2 階	52.99㎡
		3階他計	
		延面積	103.50㎡
番号	特記事項		

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	高山本線	飛騨国府	北東方	1.6km
	濃飛バス	——	半田	北東方	40m
付 近 の 状 況	一般住宅を主体とし、農地も残る集落地域				
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分		都市計画区域外		
	用 途 地 域				
	基 準 建 ぺ い 率				
	基 準 容 積 率				
	防 火 規 制		地域の指定なし		
	そ の 他 の 規 制				
画 地 条 件	地 積		174.50㎡		
	間 口		約26m		
	奥 行		約12m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約8.0m県道（鼠餅古川線）に対し、ほぼ等高に接面。→道路の定義等の判断は「岐阜県建築基準法運用指針（平成19年）」の記載に基づく				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地として利用されている。				
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>高山市文化財課によれば、物件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>土壌汚染対策法に定める指定区域の指定、水質汚濁防止法の規定による有害物質使用特定施設の設置の届出等はなく、土地の利用履歴等からも土壌汚染の蓋然性は認められない。尚、最終的な判断については専門家による調査が必要。 <登記建物について>物件土地には、登記上、家屋番号「240番1」の建物が存在するとされているが、既に取り壊されており、実際には存在しない。				

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30年10月7日新築
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング外
	床	カーペット、フローリング外
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし。
床面積(現況)	現 況	延べ103.50㎡
	増改築の有無	無
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	間取図(概略)参照
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		所有者が管理、占有している。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・ 建築時点は登記簿記載の建築年次 ・ 主建物の東側にカーポートが設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土 地)

目的土地の建付地等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 (㎡)	建付減価等	建 付 地 等 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	12,300	0.808	174.50	1.000	1,734,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高山（県）-2				
公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
15,800 (円/㎡)	99.4 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 125.0	≒ 12,300 (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・形状外)	(間口・奥行)	(方位高低差外)	(公法上の規制外)	相乗計
-20%	0%	1%	0%	80.8%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価等：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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	ア	イ	ウ	
(主)	145,000	103.50	65%	9,755,000
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
3.0%	37.5%	72.8%	-10%	65%
経過年数	7年	経済的残存耐用年数	18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：登記簿記載の床面積を採用。

ウ 現価率：①定率法現価率＝残価率[累乗]（経過年数/経済的耐用年数）

②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	建付地等価格 (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
1	1,734,000	0.35	法定地上権	607,000

イ. 土地利用権等割合：所有形態等から法定地上権が成立するものと判断し、その割合を上記のように判定した。

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 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
	ア (1①オ) (1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,734,000	-607,000	100.0%	80.0%	60.0%	540,000
2	9,755,000	+607,000	100.0%	80.0%	60.0%	4,970,000
一括価格 (合計)						5,510,000

ウ. 本件では占有に基づく減価は認められない。

エ. 集落地域に存する物件としての有効需要等を考慮した。

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	高山（県）－2
（所 在）	高山市国府町名張字明石1264番1
（価 格）	15,800 円/㎡
（位 置）	JR高山線飛驒国府駅約1.2km
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	393 ㎡
（供給処理）	水道、下水
（接面街路）	南西5.5m県道、北西側道
（用途指定等）	非線引都市計画区域内 （建蔽率60%、容積率200%）
（地域の概要）	農地が多い中に低層住宅が散在する住宅地域

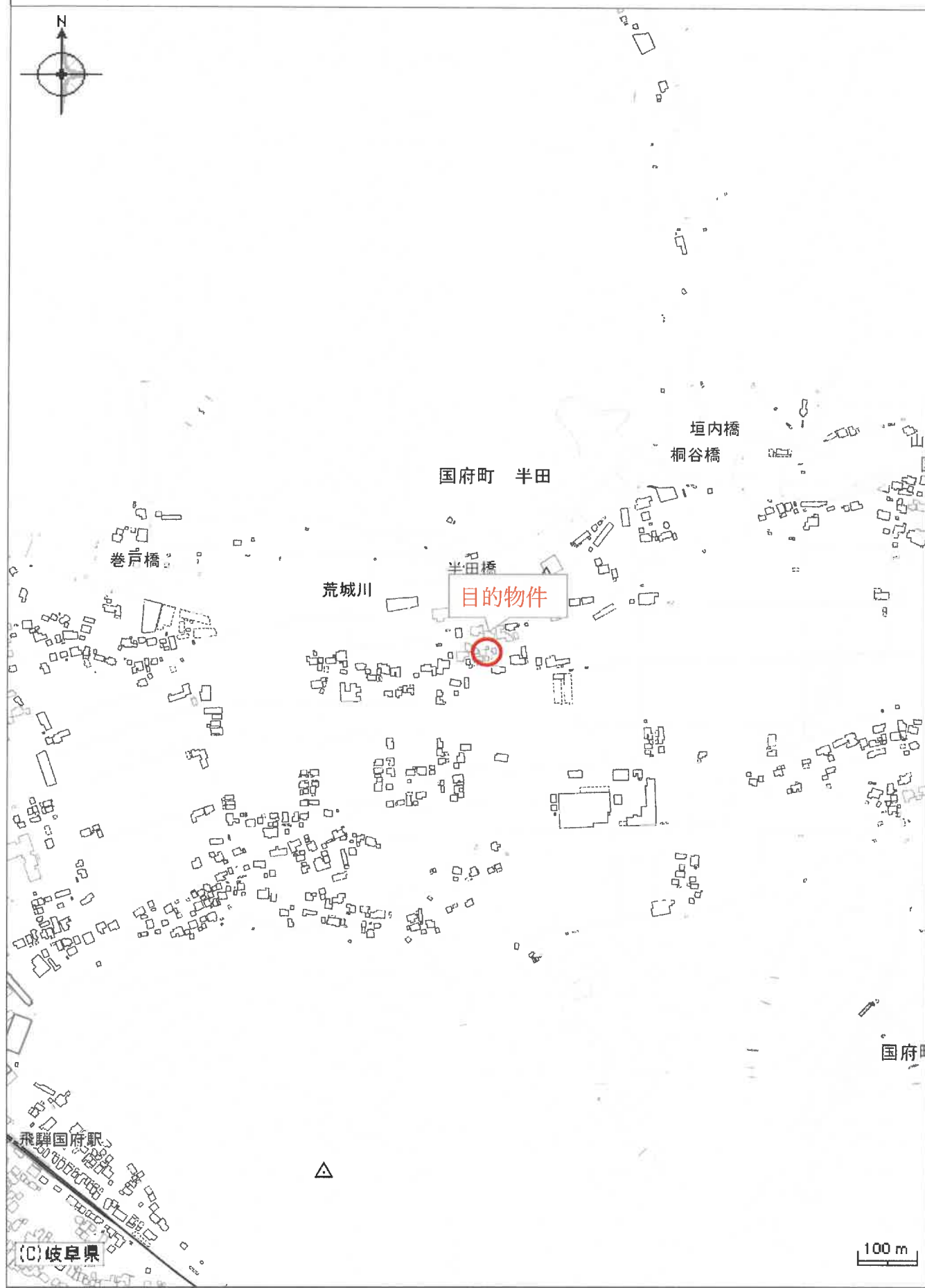
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図等写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 間取図（概略）
- 5 写真

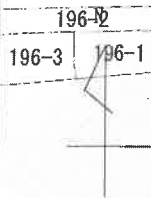
以 上

位置図

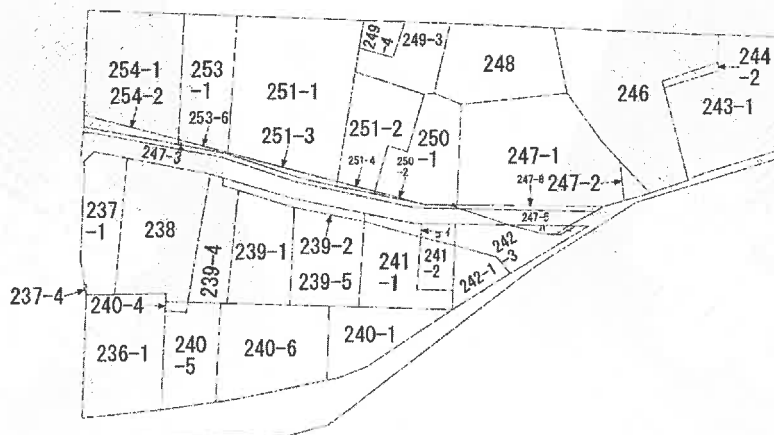
中心地 | 高山市国府町半田 付近



イ 241-3 ハ 242-2 ホ 247-4
ロ 241-4 ニ 242-4 ヘ 247-7



別図



(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	高山市国府町半田字川原				地番	240番1			
出力縮尺	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43年8月8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。

(岐阜地方法務局高山支局管轄)

令和8年3月4日

岐阜地方法務局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：平成30年6月19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。
(岐阜地方方法務局高山支局管轄)
令和8年3月4日 岐阜地方方法務局

登記官

請求番号：7-2

七地所在図
地積測量図

地番 240-1・240-4
240-5

土地の所在 高山市国府町半田字川原

直角座標法求積表

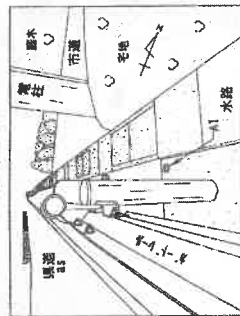
地番	④240-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)		
Z1	1012.516	995.837	-6.050	-5113.205800		
Z2	999.095	995.726	2.048	2046.146560		
K6	998.823	997.885	7.237	7235.718051		
K5	1002.043	1002.963	12.847	12672.837821		
K4	1006.348	1010.632	8.293	8345.643964		
K3	1006.625	1011.266	1.796	1807.888500		
K2	1007.574	1012.328	6.842	6893.821308		
K1	1012.050	1018.098	5.769	5838.516450		
A39	1012.510	1018.097	-17.322	-17638.688220		
A48	1012.475	1000.776	-22.260	-22537.693500		
				-349.013866		
				174.509330		
				174.50 m ²		

地番	④240-4					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)		
KK7	1012.782	963.894	5.411	5480.163402		
KK3	1012.737	969.300	5.244	5310.792828		
K98	1010.804	969.138	-5.411	-5469.460444		
A112	1011.081	963.889	-5.244	-5302.108764		
				19.387022		
				9.6935110		
				9.69 m ²		

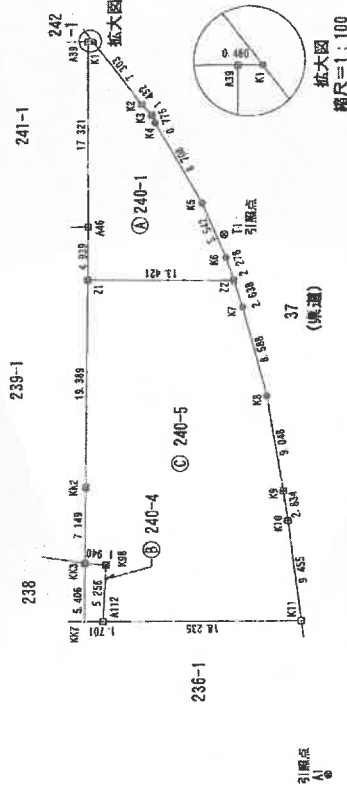
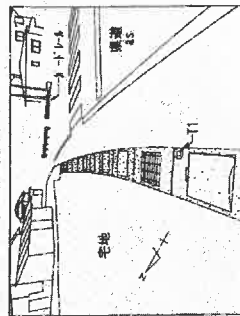
地番	④240-5					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)		
Z1	1012.516	995.837	19.277	19516.270932		
Z2	999.095	995.726	-2.611	-2608.637045		
K7	998.252	993.226	-10.793	-10774.133838		
K8	996.022	984.933	-17.209	-17140.542598		
K9	994.481	976.017	-11.718	-11653.328368		
K10	994.056	973.215	-12.178	-12106.609024		
K11	992.846	963.838	-9.326	-9259.281786		
A112	1011.081	963.889	5.300	5358.729300		
K98	1010.804	969.138	5.411	5469.460444		
KK3	1012.737	969.300	7.311	7404.120207		
KK2	1012.677	976.449	26.637	26873.409549		
				1081.458775		
				540.7293875		
				540.72 m ²		

合計 724.9298315 m²

引照点略図(A1)



引照点略図(T1)



座標系 任意座標 測量年月日 平成30年6月7日

引照点表

引照点	名	称	X座標	Y座標
T1	引照点金属板	X座標	1000.000	1000.000
A1	引照点金属板	X座標	980.348	949.628
	引照点間距離	Y座標	51.298 m	
境界点				
Z1		T1	13.190	51.251
Z2			4.369	46.920

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	金属プレート
田	金属板
田	プラスチック杭
田	刻印マーキング
田	マーキング
田	本
田	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成30年6月16日作成)

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年10月22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。
(岐阜地方支務局高山支局書庫)
令和8年3月4日 岐阜地方支務局

登記官

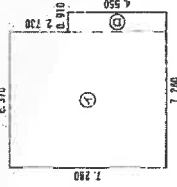
部求番号：7-3

各 階 平 面 図 建 物 図 面 各 階 平 面 図

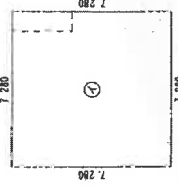
家 屋 番 号 240番1の2

建物の所在 高山市国府町半田字川原240番地1

1 階



2 階



求積表

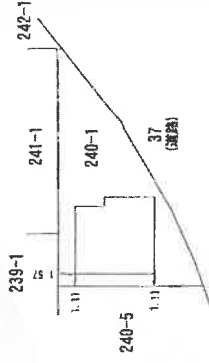
① 6.370 × 7.280 = 46.3736
② 0.910 × 4.550 = 4.1405
計 50.5141

床面積 50.51 m²

求積表

① 7.280 × 7.280 = 52.9984

床面積 52.99 m²



(単位：m)

作 成 者

縮 尺 1/250

申 請 人

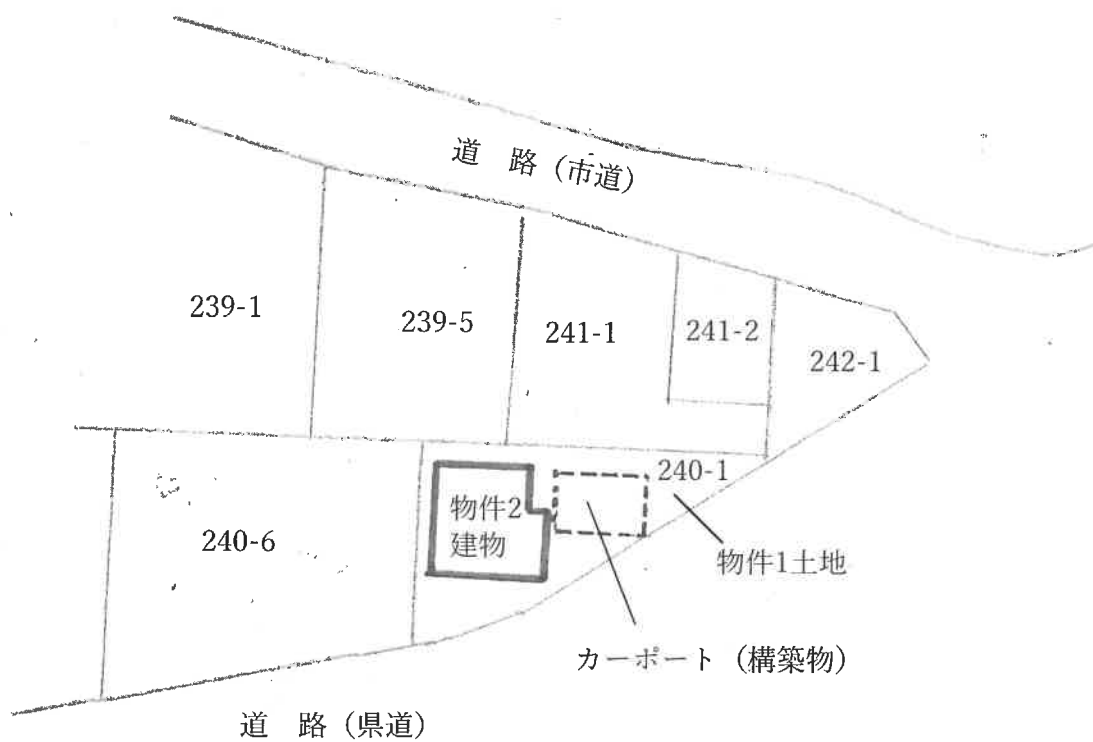
縮 尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3版をA4版に縮小

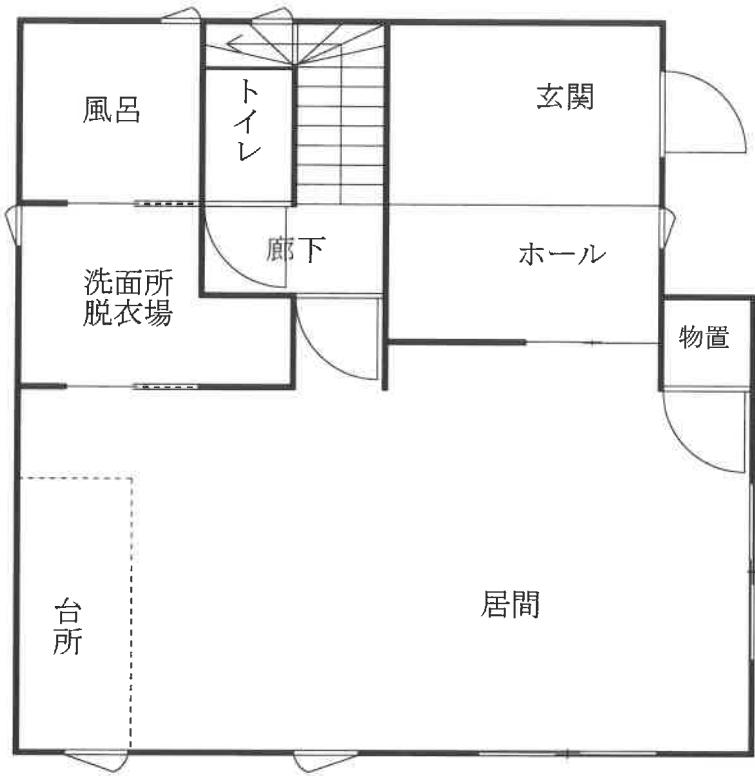
土地建物位置関係図（概略）

（現況と相違のある場合、現況優先）

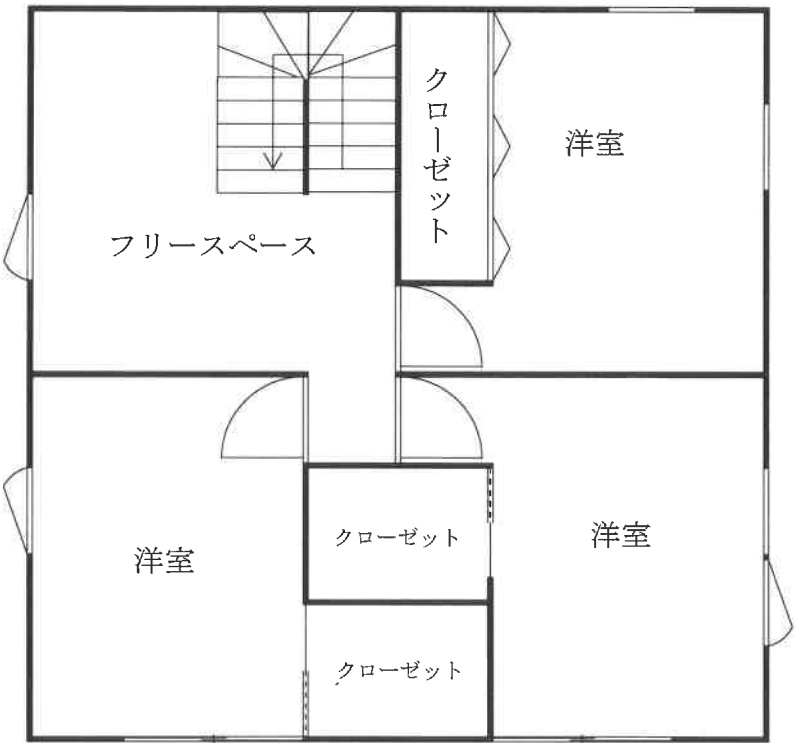


間取図（概略）
（現況と相違のある場合、現況優先）

1F



2F





物件1土地

物件2建物



物件2建物

物件1土地



物件2建物

物件1土地