

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）
1～3	5,470,000 4,376,000	一括	1,094,000	62,622	18,968
1	1,950,000				
2	290,000				
3	3,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市渋谷町 |
| | 地 番 | 40 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市渋谷町 |
| | 地 番 | 40 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.12 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市渋谷町 40 番地 6、40 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 40 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 99.37 平方メートル
2 階 73.70 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 岐阜市渋谷町
 地 番 40 番 6
 地 目 宅地
 地 積 202.03 平方メートル

- 2 所 在 岐阜市渋谷町
 地 番 40 番 9
 地 目 宅地
 地 積 30.12 平方メートル

- 3 所 在 岐阜市渋谷町 40 番地 6、40 番地 9
 家屋 番号 40 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 99.37 平方メートル
 2 階 73.70 平方メートル



令和8年（ケ）第28号
令和8年3月26日受理
令和8年6月3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 | 岐阜市渋谷町 |
| | 地 番 | 40番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市渋谷町 |
| | 地 番 | 40番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市渋谷町40番地6、40番地9 |
| | 家屋 番号 | 40番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.37平方メートル
2階 73.70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, 2
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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 ☐ 法第 14 条第 1 項地図のとおり
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 3
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住居として使用し、占有している ☐ 「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	☐ 建物間取図(概略)のとおり ☒ 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

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 物件3建物は、私が居住しています。第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。また、同建物内で犬や猫は飼っていません。 3 物件3建物内は各部屋及び廊下部分、階段部分には大量の荷物が所狭しと置いてあります。 4 物件1, 2土地は、境界で問題になったことはありません。

(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1～3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1，2土地は一体利用されており、同2土地の概ね北東側が市道（加納東丸町1丁目西線）に接する土地で、同1，2土地上に物件3建物が建てられている。なお、物件2土地上に電柱が1本存在する。
- 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有者が居宅として占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件3建物内は所狭しと物が置かれており各部屋の床や壁の状態を調査することができなかった。
- 4 物件1，2土地の境界については、同各土地に関する国土調査が終了していることや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。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

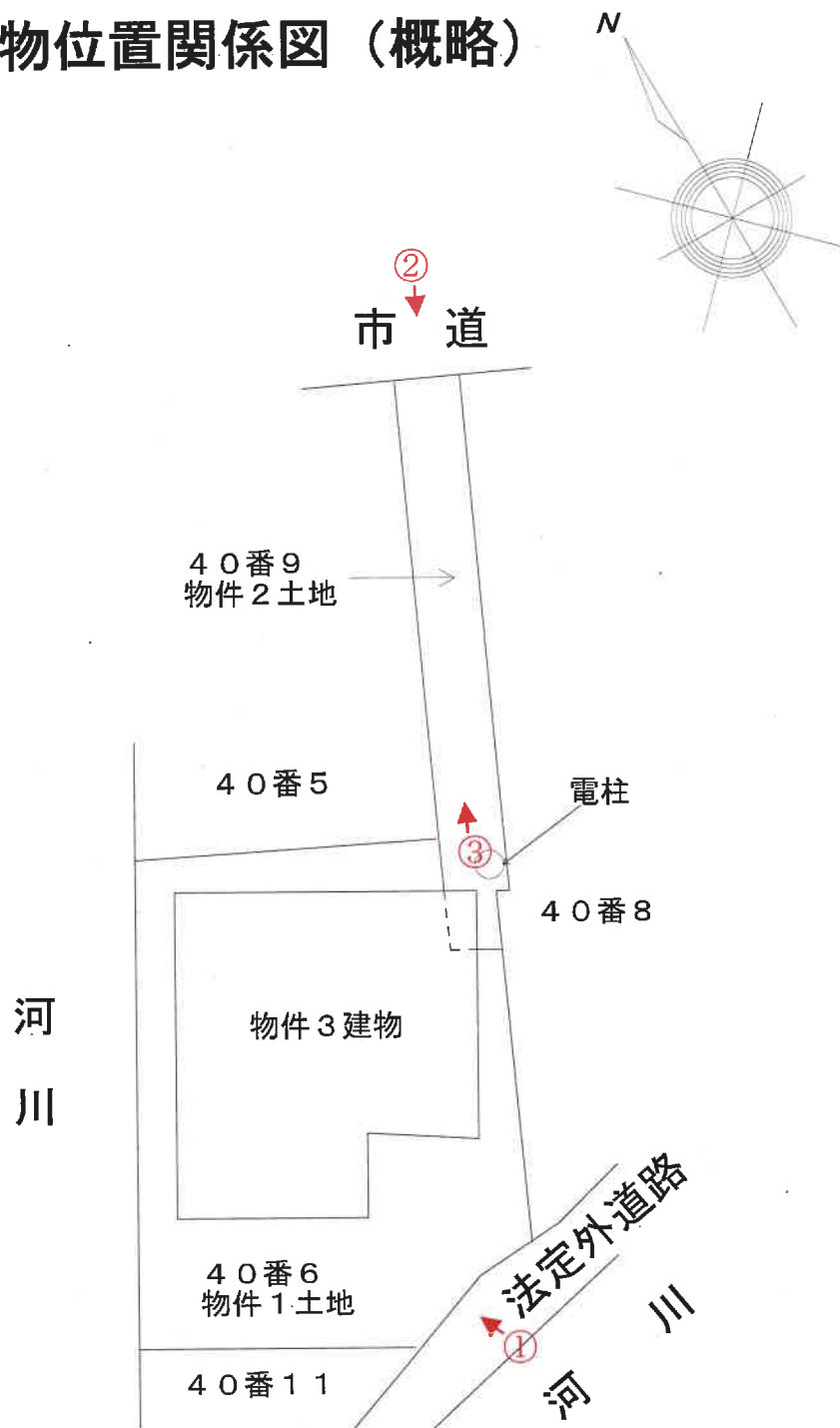
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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30日(月) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
8年4月28日(火) 9:20-9:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年5月27日(水) 9:45-10:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 所有者から事情聴取
(特記事項) ☒ 令和8年5月27日 目的物件は所有者が在宅していたが, 適正な現地調査を実施するため, 立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



1 階



2 階



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件3 建物



物件1 土地

写真2



物件2 土地

写真3



物件2 土地

写真4

物件3 建物

1 階室内



写真 5

物件 3 建物

1 階室内



写真 6

物件 3 建物

1 階室内



写真 7

物件 3 建物

1 階室内



写真 8

物件 3 建物

1 階室内



写真 9

物件 3 建物

2 階室内



写真 1 0

物件 3 建物

2 階室内



写真 1 1

物件 3 建物

2階室内



写真 1 2

物件 3 建物階段部分



写真13

物件3 建物玄関部分



令和 8 年（ケ）第 28 号

令和8年5月27日

現地調査

令和8年6月10日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和8年6月11日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,950,000 円
物件2（土地）	金 290,000 円
物件3（建物）	金 3,230,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の土地価格の内訳価格は、物件3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3の建物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

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	岐阜市渋谷町	左記に同じ。
	地 番	4 0 番 6	
	地 目	宅地	
	地 積	202.03m ²	
2	所 在	岐阜市渋谷町	左記に同じ。
	地 番	4 0 番 9	
	地 目	宅地	
	地 積	30.12 m ²	
3	所 在	岐阜市渋谷町 4 0 番地 6、4 0 番地 9	左記に同じ。
	家屋番号	4 0 番 6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造セメント瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 99.37m ²	
		2 階 73.70m ²	
		計 173.07m 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, 2

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。	J R	東海道本線	岐阜	南東	1, 300m
	岐阜バス	—	城東通り1丁目	北西	250m
付 近 の 状 況	中低層一般住宅が多い既成住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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		
(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)			河川保全区域		
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域内		
			都市機能誘導区域内（加納）		
画 地 条 件	地 積		232.15㎡		
	間 口		12m		
	奥 行		17m		
	形 状		旗竿地		
接 面 道 路	北東側、幅員約10.5m市道（道路管理台帳幅員7.2m～9.1m、加納東丸町1丁目睨西線）、に等高接面する。建築基準法第42条第1項第1号道路。南側、幅員4m程度の法定外道路に等高接面する。なお、北東側市道接面部は、2m程度である。				
土地の利用状況等	物件1、2土地は、物件3建物の敷地である。				
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	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。				
	岐阜市文化財保護課によれば、加納城下町遺跡地内である。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	3
	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)	平成7年9月28日
	経過年数	30.7年
	経済的残存耐 用年数	4.3年
	構造	木造
	屋根	セメント瓦葺
	外壁	リシン吹付
仕 様	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼、杉柵底目張
	床	フローリング・畳等
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現 況	173.07m ²
	増改築の有無	増築なし
	階 層	2階建
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	建物間取図(概略)のとおり
	総 合	普通
建物の品等	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	建物内の各部屋及び廊下部分、階段部分に大量の荷物が所狭しと置いてある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1, 2 (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	104,000	0.700	202.03	0.70	10,295,449
2			30.12	0.70	1,534,915

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜-45

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	101.0	100.0	100.0	
102,000	×	×	×	≡ 104,000
(円/㎡)	100.0	99.0	100.0	(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)	(接面街路他)	相乗計
-30%	0%	0%	0%	70.0%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 3 (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	ア×イ×ウ=エ
3	136,000	173.07	5.05%	1,188,645
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%	7.22%	16.67%	30.00%	5.05%
経過年数	30.7年	経済的残存耐用年数	4.3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：現況延床面積は登記簿記載面積

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。
 $0.0722 \times (100 - 30) = 0.0505$

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、必要に応じて占有減価、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） 1①オ ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	10,295,449	0.55 法定地上権	5,662,497
2	1,534,915	0.55 法定地上権	844,203
合計			6,506,700

イ 土地利用権等割合：

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） 1①オ, 1②エ ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） 3①ウ イ	占有減価 修正率 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） (7+1)×ウ×エ×オ
1	10,295,449	-5,662,497	100.00%	0.70	0.60	1,950,000
2	1,534,915	-844,203	100.00%	0.70	0.60	290,000
3	1,188,645	6,506,700	100.00%	0.70	0.60	3,230,000
一括価格（合計）						5,470,000

ウ 占有減価率： なし

エ 市場性修正： 建物内に大量の荷物が放置されたまま引き渡しの可能性があること等より判断した。

オ 競売市場修正： 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-45
（所 在）	岐阜市加納新町30番
（価 格）	102,000 円/㎡
（位 置）	J R 東海道本線「岐阜」駅より道路距離約850mに位置する
（価格時点）	令和8年1月1日
（地 積）	228 ㎡

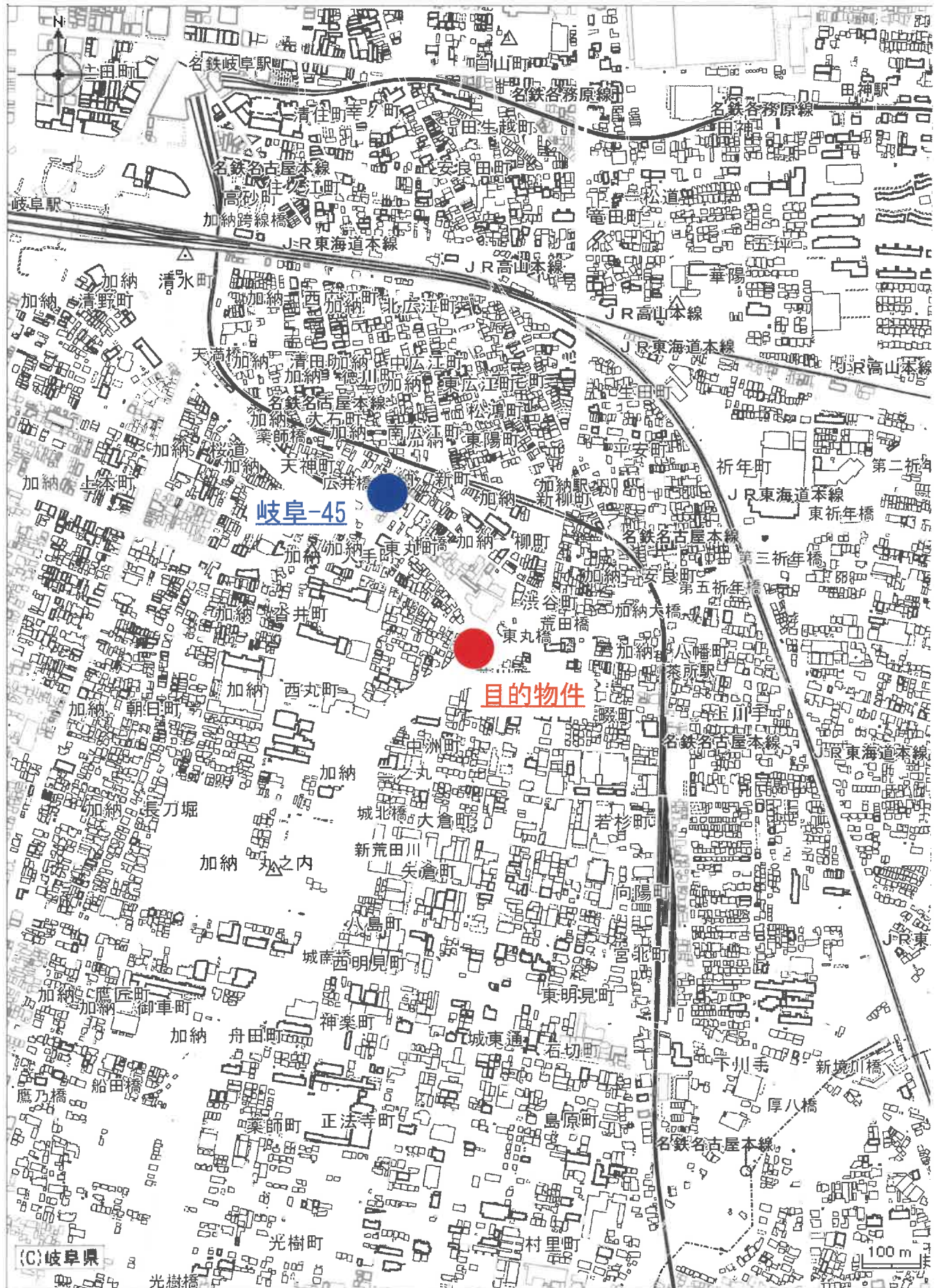
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北東側7.5m市道
(用途指定等)	市街化区域 商業地域（建ぺい率80％，容積率400％） 準防火
(地域の概要)	中低層一般住宅が多い既成住宅地域

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

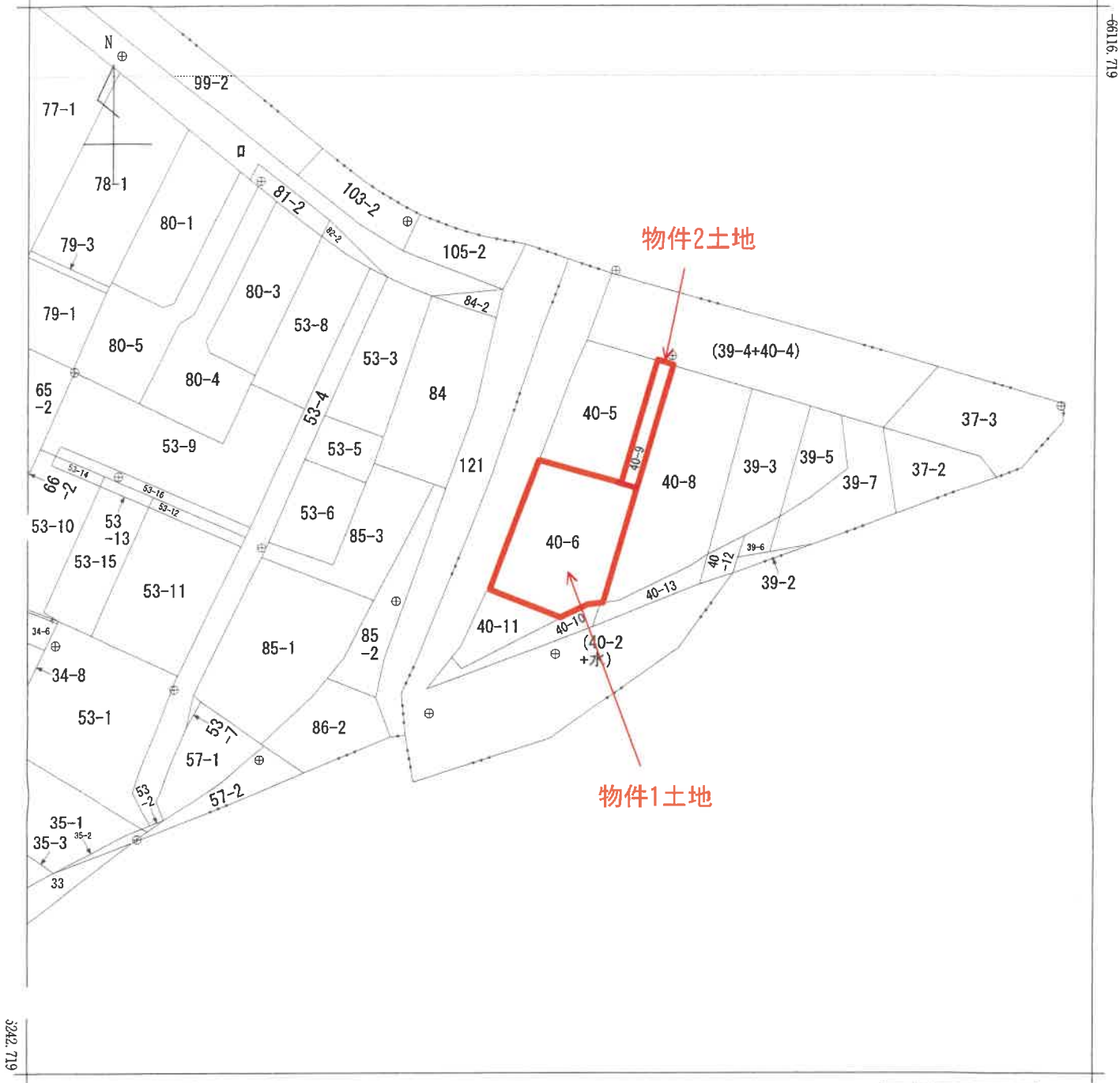
位置図



公 図 写

1 52 +80-2+95-2 +道)
0 (77-2+78-2 +96-2+98-3

(座標値種別：測量成果) -36401.793



3242.719

-36526.793 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	岐阜市渋谷町					地番	40番6		
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	地籍図
作成年月日	令和5年2月				備付年月日(原図)	令和5年3月22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。

A 3判をA 4に縮小

令和8年3月30日
岐阜地方法務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：平成7年10月16日

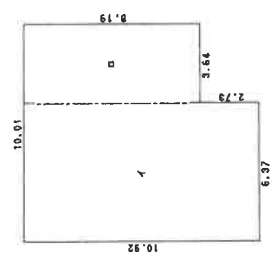
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月30日 岐阜地方方法務局

355387
各階平面図

建物図面

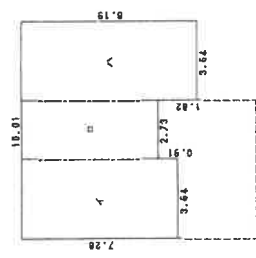
家屋番号	40番6
建物の所在	岐阜市炭谷町40番地6・40番地9

1 階

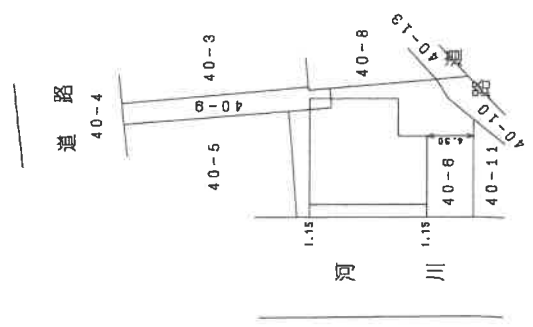
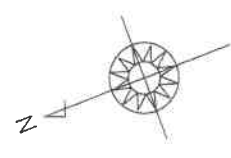


求積表	
イ	10.92 X 6.37 = 69.5604
ロ	8.19 X 3.64 = 29.8116
合計	99.3720
床面積	99.37 ㎡

2 階



求積表	
イ	7.28 X 3.64 = 26.4992
ロ	6.37 X 2.73 = 17.3901
ハ	8.19 X 3.64 = 29.8116
合計	73.7009
床面積	73.70 ㎡



(会員専用)

作製者

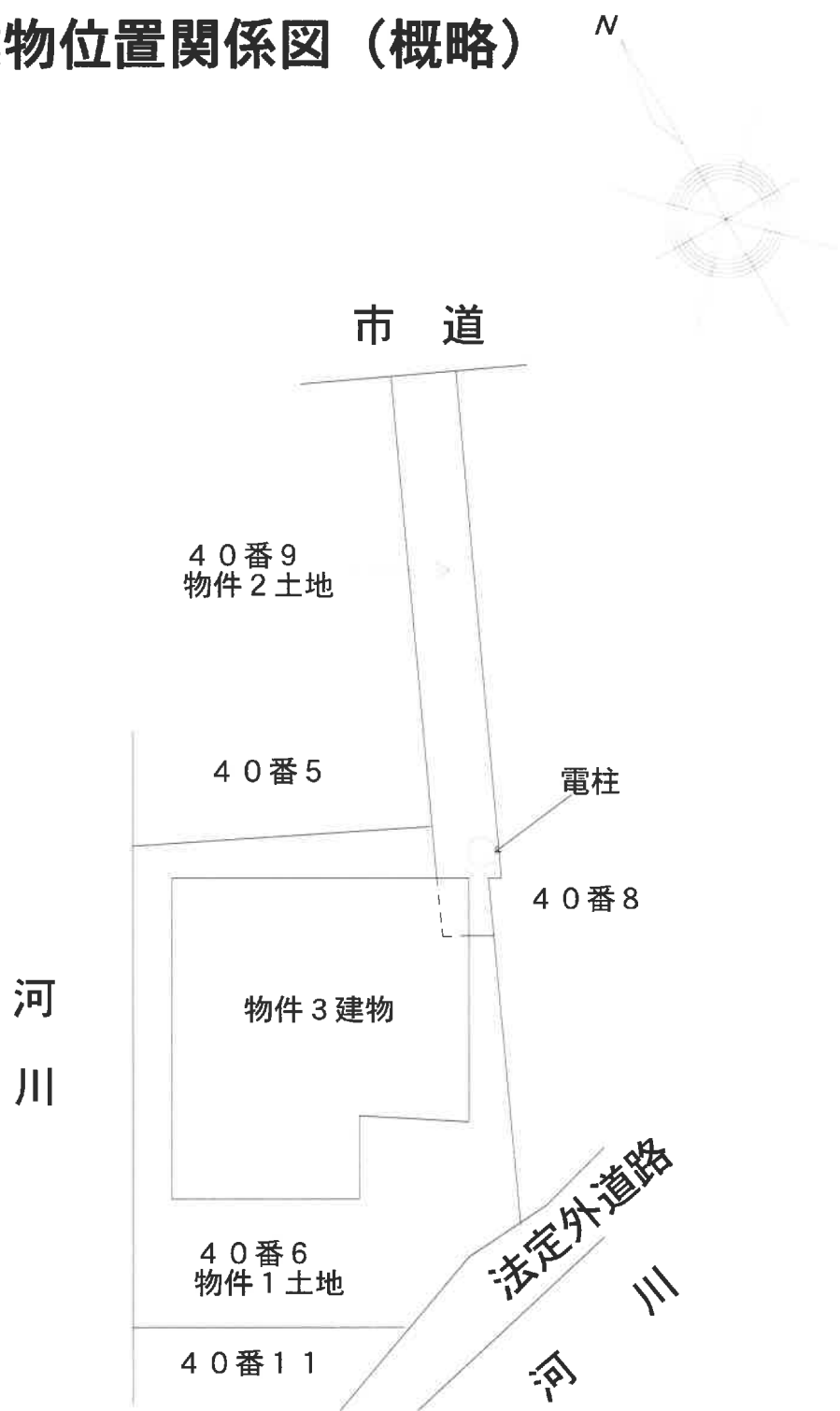
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1 階



2 階



南西方より撮影



物件 3 建物

北東方より撮影



物件 2 土地