

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, 2	12, 000, 000 9, 600, 000	一括	2, 400, 000	73, 153	30, 624
1	1, 630, 000				
2	10, 370, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市福富天神前 |
| | 地 番 | 408番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市福富天神前408番地 |
| | 家屋 番号 | 408番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 59.62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, 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 | 岐阜市福富天神前 |
| | 地 番 | 408番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市福富天神前408番地 |
| | 家屋 番号 | 408番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 59.62平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 72号
令和 7年10月28日受理
令和 8年 2月16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 | 岐阜市福富天神前 |
| | 地 番 | 4 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市福富天神前 4 0 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 0 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 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
☒ レネックス 電力合同会 社社員	1 物件2建物には、太陽光パネルが載っており、太陽光システム一式がありますが、これらは当社の所有です。当社とAとの間の契約残期間は、2033年2月2日まであります。Aが契約を解消したいと言われれば、現時点で約70万円の解約金を払ってもらうことになります。そうすれば、太陽光パネル及び太陽光システム一式はAのものとなります。次の買受人には契約を続けていただきたいと思いますが、契約をしないからと言って、撤去するまでは現在考えていませんが、解約するについても一旦契約をしていただく必要があります。契約を承継する条件としては、年齢に65歳以上の場合には連帯保証人が必要となり、外国人の方は永住権を持っていること太陽光を使ってもらうことそれに対して費用を払ってもらうことが必要で1キロワットアワー税抜きで28円かかり原則クレジット払いになります。 (電話による聴取)

(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（空き家）として占有・管理しているものと思料する。なお、Aに対し、期限を定めて占有等について回答を求めたが、期限内に何らの回答はなかった。
- 3 物件2建物は、太陽光パネルは載っており、第三者が所有権を留保しており、3枚目記載の「関係人の陳述等」でのレネックス電力合同会社の社員からの聞取りのとおりであり、オール電化ではないと思料する。
- 4 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。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

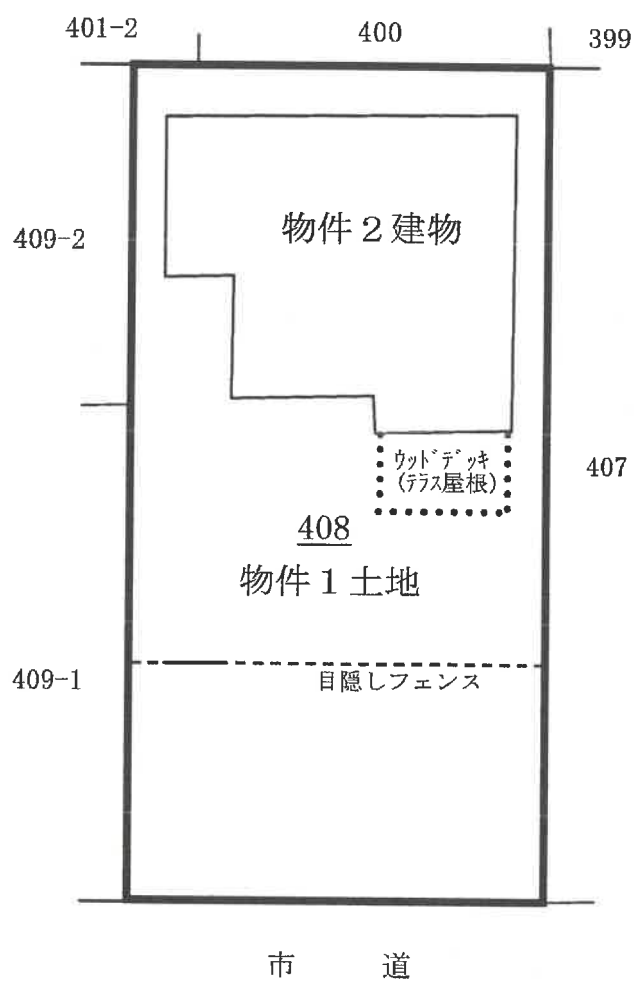
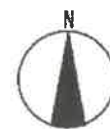
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月30日(木) 9:50-10:00	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12月1日(月) 10:00-10:40	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年1月14日(水) 13:30-14:10	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
(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 1月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

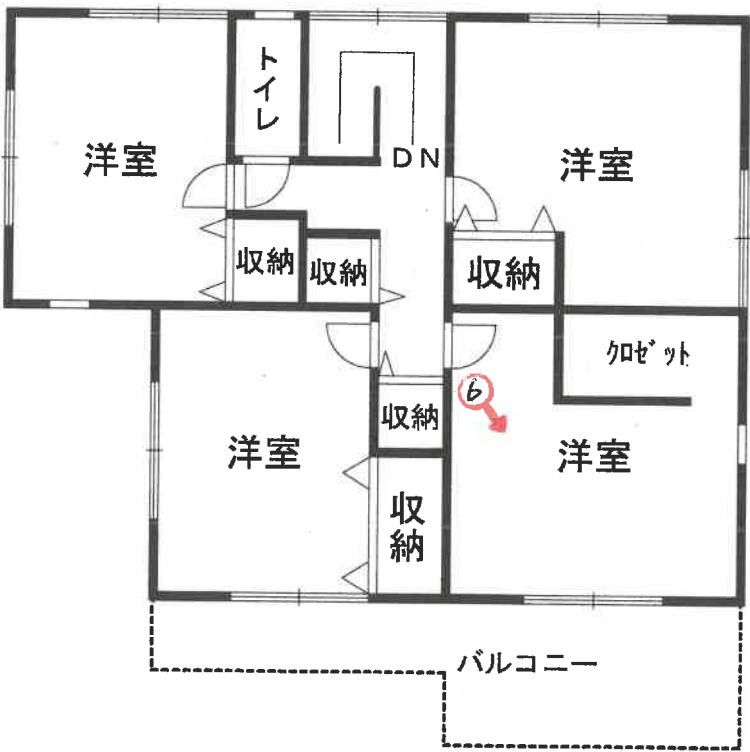
建物間取図（概略）



1 階平面図



2 階平面図



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物件 2 建物 1 階室内

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 2 階室内

令和 7 年(又)第 72 号

令和8年1月14日 現地調査

令和8年1月20日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第2513号

発行日付 令和8年2月17日

評 価 人 不動産鑑定士

前田 和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 1,630,000 円
物件 2(建物)	金 10,370,000 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]に認めた土地利用権等の価格を控除した価格、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。よって、求める評価額は一般市場において形成される価格ではなく、一般的な不動産取引との比較における競売特有の制約(売主から協力を得ることの困難性、買受希望者は事前に物件立ち入りができないこと、法定手続き等が煩雑となる可能性、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)等の特殊性を反映させた価格である。
- 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、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。
- ④ 債務負担等がある場合には、これらを考慮外としての価格である。

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

(土地)

番号	事 項	登 記	現 況
1	所 在	岐阜市福富天神前	
	地 番	408番	
	地 目	宅地	
	地 積	238.09㎡	
番号	特 記 事 項		

(建物)

番号	事 項		登 記	現 況
2	所 在		岐阜市福富天神前408番地	
	家屋番号		408番 主である建物	
	種 類		居宅	
	構 造		木造スレートぶき2階建	
	床面積	1 階	63.76㎡	
		2 階	59.62㎡	
		3階他計		
		延面積	123.38㎡	
番号	特 記 事 項			
2	リースタイプの太陽光発電システムを装備			

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 ※交通施設の方位は、施設からの 方角で八方位表示である。	(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	12km
	コミュニティバス	—	福富団地南口	北西方	350m
付 近 の 状 況	中規模住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域				
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		第一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		高さ制限10m		
画 地 条 件	地 積		238.09㎡		
	間 口		約11m		
	奥 行		約22m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	南側:幅員約5mの舗装市道(33011・三輪西8号線)				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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	・ウッドデッキ(テラス屋根付き)の配置あり(土地建物位置関係図参照)。 ・岐阜市立地適正化計画＝(都市機能・居住)誘導区域外 ・地区整備計画区域(厳美・春近地区) ・地歴、利用現況等に土地の経済価値を損なうような土壌汚染を疑う端緒は認められない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。				

2 建物の概況及び利用状況

物件番号等	物件番号	2
	区分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年次 (登記)	令和4年4月15日
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約28年
仕様	構造	木造
	屋根	スレートぶき
	外壁	サイディング
	内壁	クロス等
	天井	ボード・クロス等
	床	フローリング等
	設備	電気、水道、衛生
	その他	太陽光発電システム
床面積(現況)	現況	123.38㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	住宅
	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		現況調査報告書のとおり
特記事項		・太陽光発電システム: パワーコンディショナーは定格出力4.0kWの三洋電機社製(2022年・HQJP-KA40-3)。現況調査の関係者聴取によると、レネックス電力合同会社が運営する設備で利用料は28円/kWh(税抜き)。リースタイプの契約で期間は2023年2月まで(解約違約金は約70万円=令和8年3月の聴取時点)。同社は契約の承継について、65歳以上は連帯保証人、外国籍は永住権の条件を主張している。 ・都市ガスの引き込みあり。 ・階段の昇降口両方にセーフティゲートの設置あり。

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,800	103.0%	238.09	100%	5,101,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準・比準)

地価公示 岐阜ー32				
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
21,400 (円/㎡)	98.0 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 101.0	20,800 (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: 標準画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

◇地域格差: 地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

イ 個別格差: 標準的画地との要因格差である。

規模・形状	接道状況	周辺不動産の状態	方位	(相乗計)
0%	0%	0%	3%	103.0%

ウ 地積: 登記簿記載数量

エ 建付減価: 最有効使用からの乖離を考慮のうえ査定した。

② 物件 2 (建 物)

建物の再調達単価を増築内容、建築コストの推移を考慮した標準的な建築費に比準して査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して判定した現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	148,000	123.38	85%	15,521,000
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
1.0%	56.2%	87.6%	85%	85%
経過年数	4年	経済的残存耐用年数	28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: 現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率: 定率法 $= R^{n/N}$ ※ R = 残価率、 n = 経過年数、 N = 経済的残存耐用年数 + n
定額法 $= 1 - (1 - R) \times n / N$

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、建物についてはこれを加算し、必要に応じて占有減価、市場性の修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおりの評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件	建付地価格 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	5,101,000	45%	法定地上権	2,295,000

イ 土地利用権等割合

物件2建物に、法定地上権に基づく物件1の土地利用を認め、権利割合は、地域の特性、建物の現況・構造等から45%が相当と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 1①オ、1②エ ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) 2①ウ イ	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
1	5,101,000	-2,295,000	100%	97%	60%	1,630,000
2	15,521,000	+2,295,000	100%	97%	60%	10,370,000
一括価格(合計)						12,000,000

ウ 占有減価修正:本件では不要である。

エ 市場性修正:太陽光発電システムの利用環境について完全所有設備を承継する場合との経済的差異、手続きの煩雑性等を勘案し、3%の減価を認めた。

オ 競売市場修正:競売の特殊性等を考慮し、減価率40%とした。

第6 参考価格資料

地価公示	岐阜－32
(所 在)	岐阜市大字福富字西沖1599番51
(価 格)	21,400 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線・岐阜駅 12km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	236 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	北4m市道
(用途指定等)	市街化区域・第二種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	中規模住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

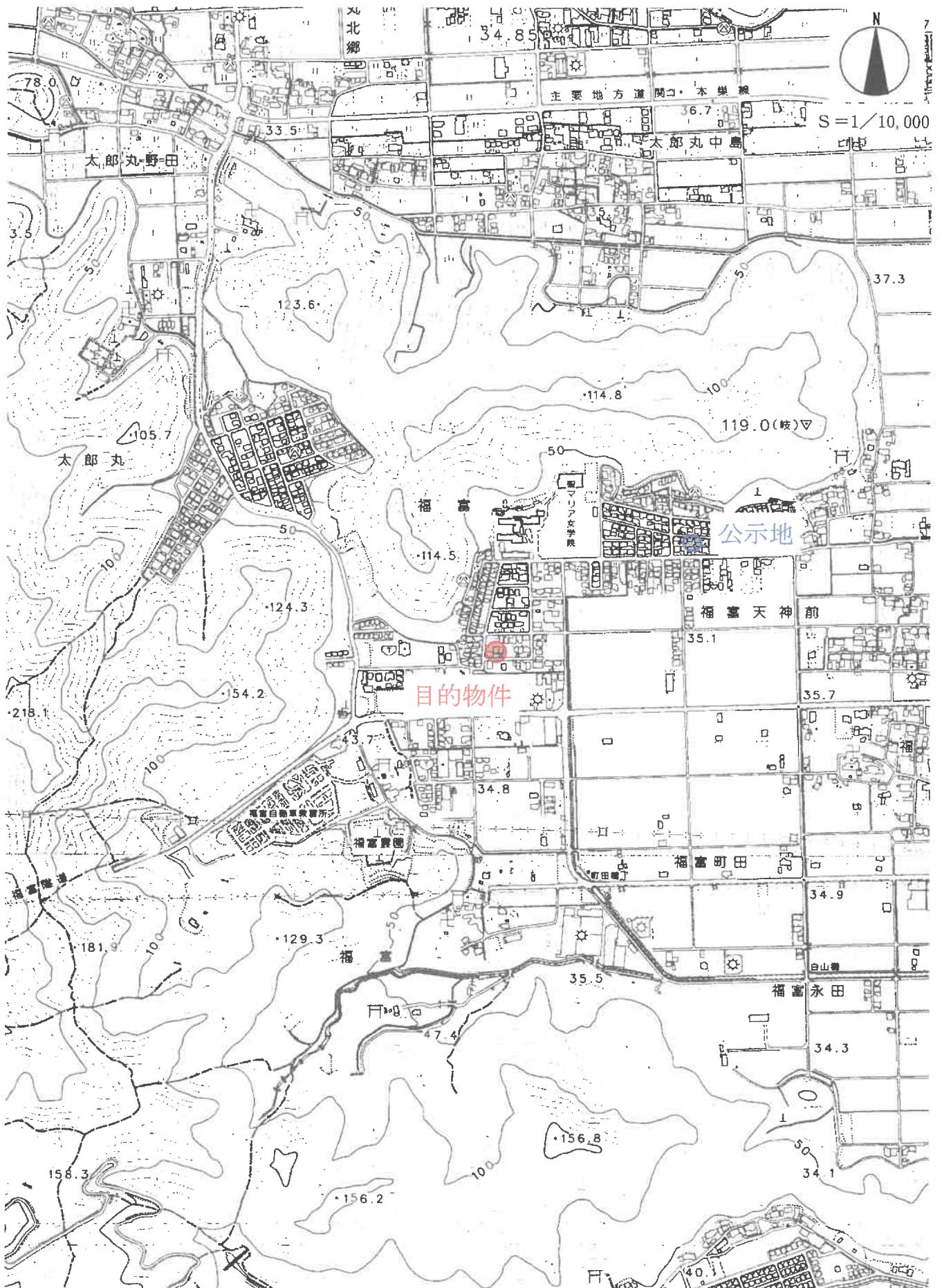
第7 附属資料

- ・ 公図写
- ・ 建物図面(各階平面図)写
- ・ 土地建物位置関係図(概略)
- ・ 建物間取図(概略)
- ・ 写真

以 上

位置図

岐阜市役所・白図



公図写

イ 380-3 ハ 381-4 ホ 416-3 ト 420-5 ヌ 409-3 ヘ 409-5
ロ 380-4 ニ 416-2 ヘ 416-5 チ 401-4 ス 409-4 セ 318-6



(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	岐阜市福富天神前				地 番	408番			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 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	昭和48年11月17日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和49年5月23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判に縮小複写

令和7年10月30日
岐阜地方方法務局

請求番号：17-6

登記官

(1/1)

令和7年(ヌ)第72号

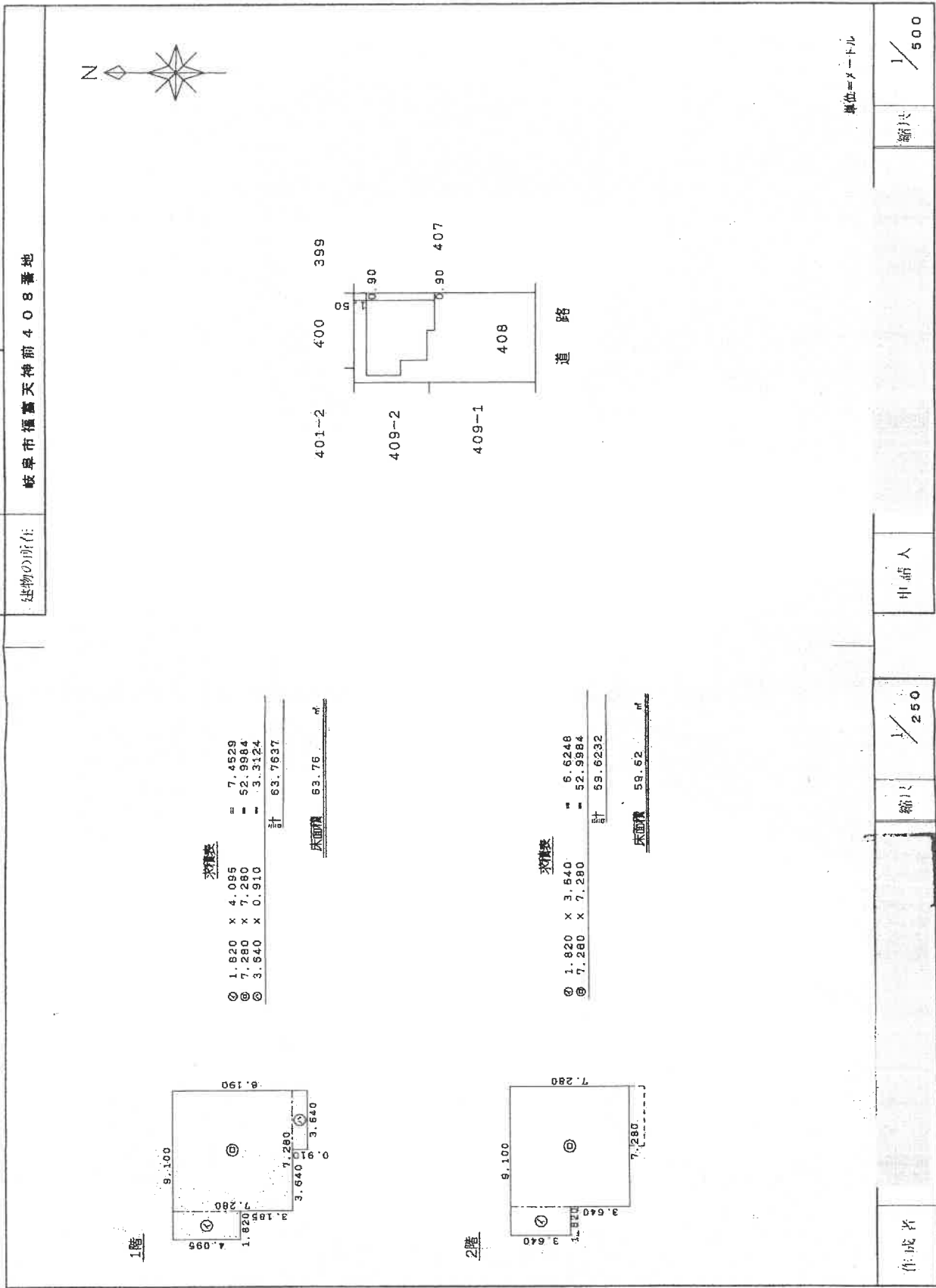
登記年月日：令和4年5月9日

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10月30日 岐阜地方法務局

登記簿

建物図面

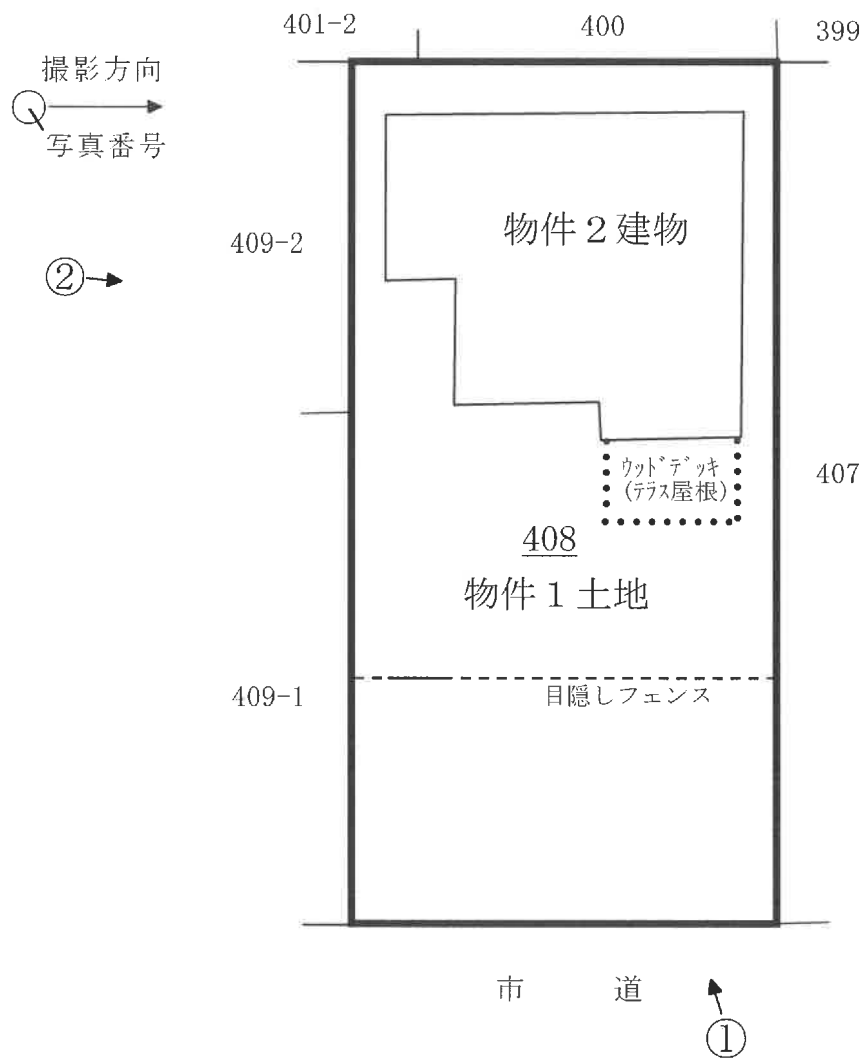
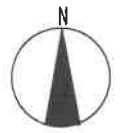
家屋番号	408番
建物の所在	岐阜市福富天神前408番地



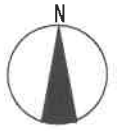
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小複写

土地建物位置関係図（概略）



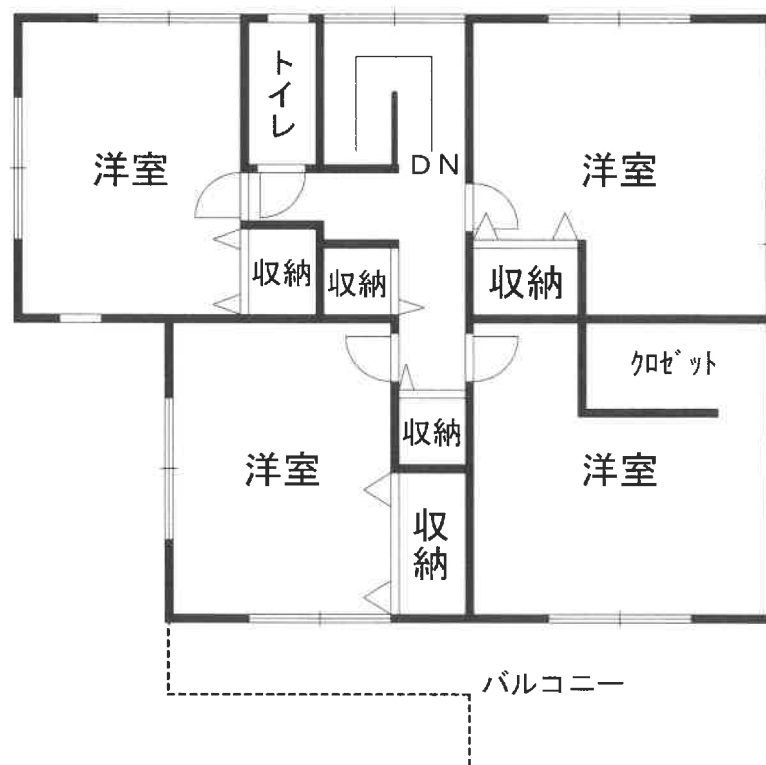
建物間取図（概略）



1 階平面図



2 階平面図



現況写真

写真①



写真②

