

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 揖斐郡揖斐川町上南方字表山

地 番 2200番112

地 目 宅地

地 積 492.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 揖斐郡揖斐川町上南方字表山2200番地112

家屋 番号 2200番112

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 144.61平方メートル

所有者 帝国建設株式会社



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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】

帝国建設株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 揖斐郡揖斐川町上南方字表山

地 番 2200番112

地 目 宅地

地 積 492.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 揖斐郡揖斐川町上南方字表山2200番地112

家屋 番号 2200番112

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 144.61平方メートル

所有者 帝国建設株式会社



令和 8年(ケ)第 43号
令和 8年 4月13日受理
令和 8年 6月15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 揖斐郡揖斐川町上南方字表山

地 番 2 2 0 0 番 1 1 2

地 目 宅地

地 積 4 9 2 . 3 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 揖斐郡揖斐川町上南方字表山 2 2 0 0 番地 1 1 2

家屋 番号 2 2 0 0 番 1 1 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 4 4 . 6 1 平方メートル

所有者 帝国建設株式会社

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(所有者兼占有者代表者代表取締役) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見 ■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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	1 私は、帝国建設株式会社の社長です。 2 物件2建物は、現在、帝国建設株式会社が倉庫として使用しています。 3 物件2建物に未登記付属建物はありません。 4 物件2建物に未登記増築部分はありません。 5 物件2建物に太陽光パネルは載っていませんが、太陽の光で液を温めて室内を温める機械が屋根の上にあり、室内を温めています。床暖房になっています。 6 物件2建物はオール電化ではありません。 7 物件2建物に不具合はありません。 8 物件1，2土地・建物を他の第三者に貸していません。 9 物件1土地の境界に争いはありません。 10 物件1土地（A所有）上に物件2建物（帝国建設株式会社所有）の建てられている占有権原は、建てた時に賃貸借契約を結びましたが、現実にお金のやり取りはなく、賃料も覚えていません。期限の定めはありませんでした。 (面接による聴取)

(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、北側を道路に接し、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、帝国建設株式会社が倉庫として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件2建物の一部には、モデルルームが造られており、そこには床暖房が設置されており、その装置の一部が物件2建物の屋根に造られており、その装置は太陽光を集めて液を温め、床暖房に利用され、物件2建物に附合しているものと思料する。また、倉庫部分には、ホイストが設置されており、物件2建物に附合しているものと思料する。
- 4 物件1土地の東側には、庇やコンテナが置いてあり、ともに動産であると思料する。
- 5 物件1土地（A所有）上に物件2建物（帝国建設株式会社所有）の建てられている占有権原は、Aは賃貸借契約であると述べているが、実態が無いことから使用貸借であると思料する。
- 6 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。
- 7 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4月15日(木) 10:25-11:05	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6月1日(月) 9:35-10:20	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取

(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 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）



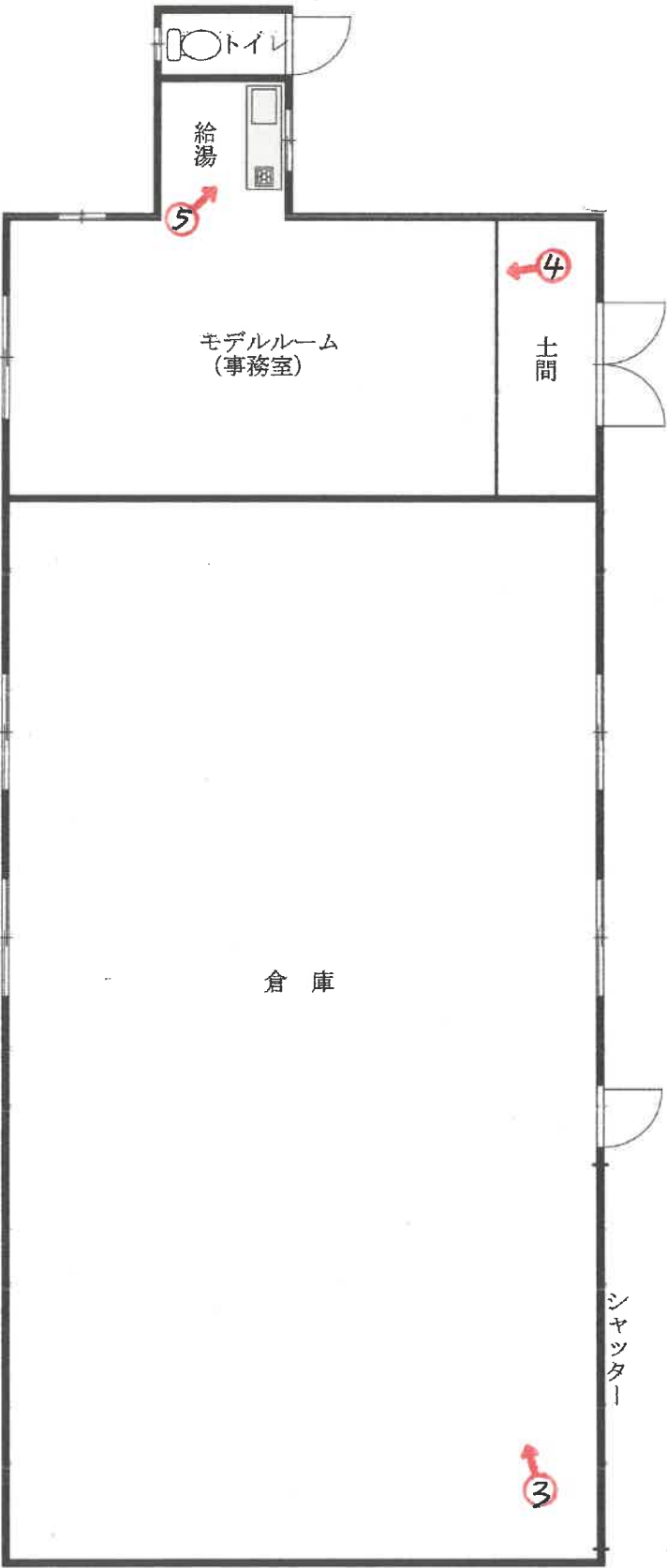
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

※図面と現況が異なる場合は現況優先

写真 1



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 2



物件 1 土地

物件 2 建物

写真 3



物件 2 建物室内

写真 4



物件 2 建物室内

写真 5



物件 2 建物室内

令和 8 年（ケ）第 43 号

令和8年6月1日 現地調査

令和8年6月15日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26011号

発行日付

令和8年6月16日

評 価 人

不動産鑑定士

伊 藤 晃 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,830,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 3,010,000 円
物件2（建物）	金 1,820,000 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のために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具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	揖斐郡揖斐川町 上南方字表山	概ね左記に同じ
	地 番	2200番112	
	地 目	宅地	
	地 積	492.32㎡	

(建物)

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	揖斐郡揖斐川町 上南方字表山2200番地112	概ね左記に同じ
	家屋番号	2200番112	
	種 類	倉庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	1 階	144.61㎡
		延面積	144.61㎡

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。	養老鉄道	——	揖斐	北西方	3.8km
	揖斐川町ふれあいバス	——	姥坂	北東方	650m
付 近 の 状 況	既成の中規模住宅団地（表山団地）				
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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		第二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		防火指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件	地 積		492.32㎡		
	間 口		約22.1m		
	奥 行		約22.2m		
	形 状		正方形		
接 面 道 路 の 状 況	北側有効幅員約6.0m舗装町道：389号線（建築基準法第42条第1項1号に該当）に接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件（2）建物の敷地である。なお周辺は一般住宅を中心とする。				
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	<物件の確認について>地積測量図が調製されており道路との境界標も確認できたことから位置、形状及び規模について概ね一致していると思料する。 <埋蔵文化財について>揖斐川町社会教育課からの聴取によれば目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず文化財埋蔵の可能性は低いと思料する。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないと思料されることから土壌等汚染の可能性は低いと思料される。				

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19年5月7日新築
	経 過 年 数	約19年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	鋼板
	内 壁	現し・ボード (モデルルーム)
	天 井	現し・ボード (モデルルーム)
	床	コンクリート・フロアリング (モデルルーム)
	設 備	電気、給排水、衛生
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	144.61㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫、モデルルーム
	間 取 り	別添「建物間取図(概略)」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		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		モデルルームはソーラー型集熱パネルによる蓄熱設備を紹介するために作られたものである。なお倉庫には天井型ホイスト式クレーン(0.5t)1基が備え付けられている。 (※建築時点は登記記載の建築年次である)

第5 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

1 基礎となる価格

① 物件 1 （土 地）

目的土地の土地価格及び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
	ア	イ	ウ	エ	
1	17,700	100.0%	492.32	90.0%	7,843,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 揖斐川（県）－1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
20,400 (円/㎡)	97.5 × 100.0	100.0 × 102.0	100.0 × 110.3	= 17,700 (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。（各要因格差の相乗値）

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	102.0%

◇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）

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	110.3%

イ 個別格差：目的土地と標準画地との要因格差である。

物件番号	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	(相乗計)
1	0%	0%	0%	0%	100.0%

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	90,800	144.61	17.00%	2,232,000
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
5.00%	9.33%	24.79%	17.00%	17.00%
経過年数	19年	経済的残存耐用年数	5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：登記数量を採用。

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)

観察法現価率＝機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定

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 (2)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	7,843,000	0.20	使用借権	1,568,600

イ. 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%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) ア (1①オ、1② エ)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) イ (2①ウ)	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	7,843,000	-1,568,600		80.0%	60.0%	3,010,000
2	2,232,000	1,568,600	100.0%	80.0%	60.0%	1,820,000
一括価格 (合計)						4,830,000

ウ. 特に占有に伴う減価の必要性は認められない。

エ. 建物の現況利用を前提に需要者が限定的となる可能性を有することに伴う、市場流通性への影響の程度を考慮した。

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

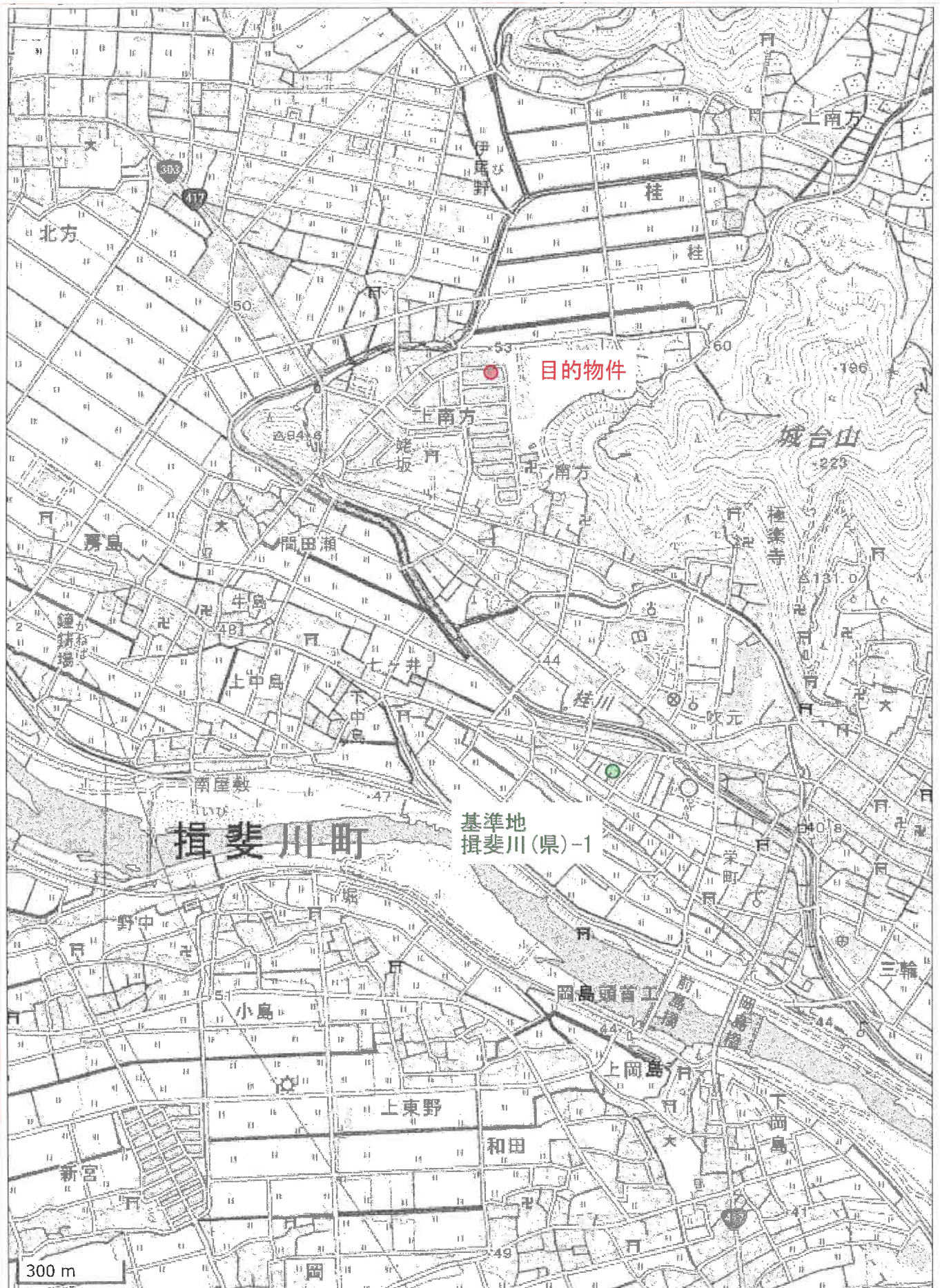
地価調査	揖斐川（県）－1
（所 在）	揖斐郡揖斐川町三輪字分島91番11外
（価 格）	20,400 円/㎡
（位 置）	養老鉄道揖斐駅 約2,300m（道路距離）
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	250 ㎡
（供給処理）	水道 下水
（接面街路）	南東4.4m町道
（用途指定等）	非線引都市計画区域 準住居地域 （建ぺい率60%, 容積率200%）
（地域の概要）	中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、地積測量図写
- 3 建物図面・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

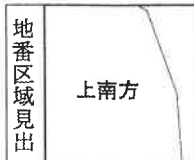
以 上

目的物件の位置図





(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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 揖斐郡揖斐川町上南方字表山					地 番	2200番112			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和59年7月25日				備 付 年 月 日 (原 図)			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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和8年4月15日

岐阜地方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官



A3判をA4判に縮小

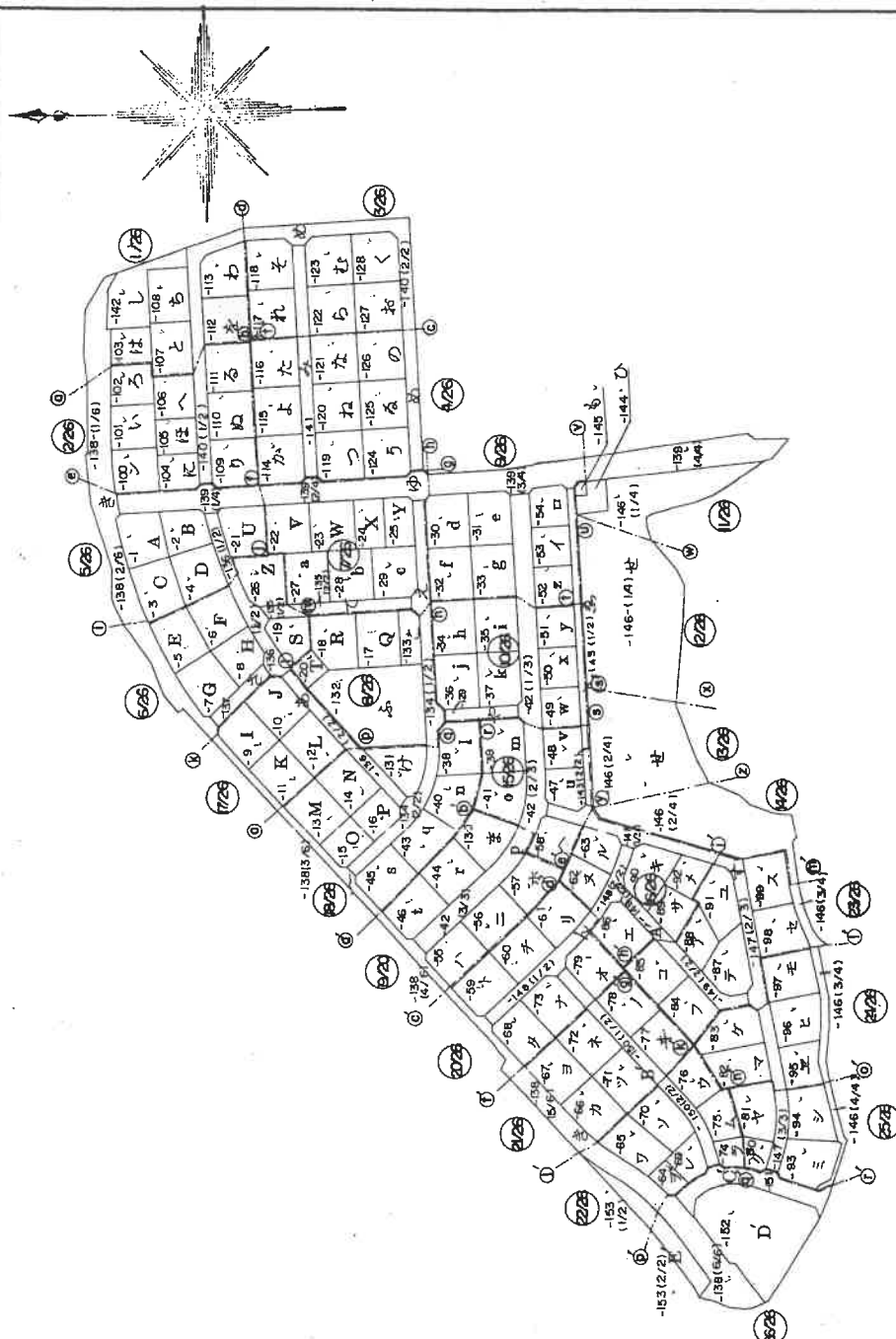
公用

177015

地 番 2200-1 ~ -153

土地の所在	岐阜県揖斐郡揖斐川町上南方字表山
-------	------------------

地土積測所在地圖



昭和59年8月6日登記

作者

（昭和59年7月25日作製）
印

人
糖
母

— 替代位者 —

代位者

1

母

尺縮

$$\frac{1}{2500}$$

A3判をA4判に縮小

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。

(岐阜地方法務局大垣支局管轄)

令和8年4月15日

岐阜地方法務局

製品名

登記年月日：昭和59年8月6日

公用

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。

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和8年4月15日

岐阜地方方法務局

登記官

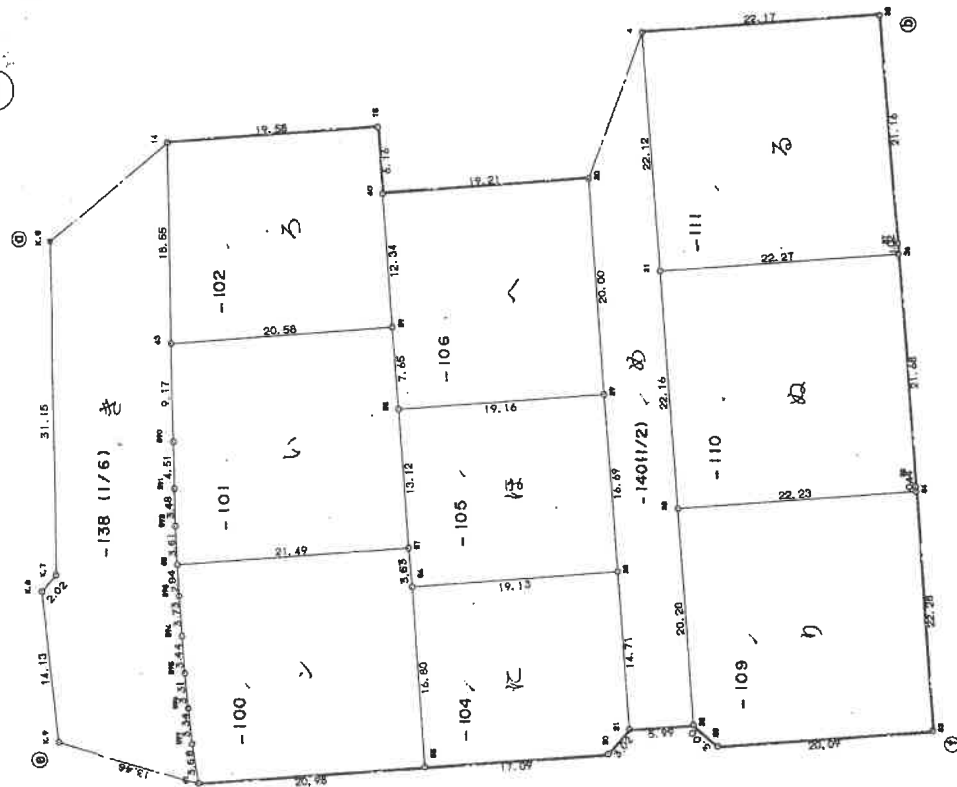
177014

地積測量図

3/59

地番 7200-1-53

土地の所在 岐阜県揖斐郡揖斐川町上南方字表山



昭和59年8月6日登記

A3判をA4判に縮小

作製者

印
(昭和59年7月25日作製)

申請人

一代位者
一代位者

印

縮尺

1/500

三

請求番号：11-2

登記年月日：平成19年7月24日

公用

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。

(岐阜地方方法務局大垣支局管轄)

令和8年4月15日

岐阜地方方法務局

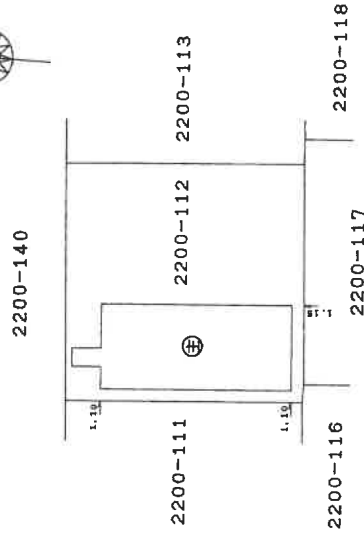
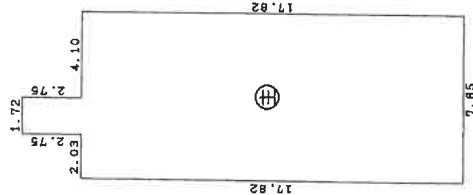
登記官

各階平面図 251330

建築物各階平面図

家屋番号 2200番112

建築物の所在 揖斐郡揖斐川町上南方字裏山2200番地112



A3判をA4判に縮小



作製者

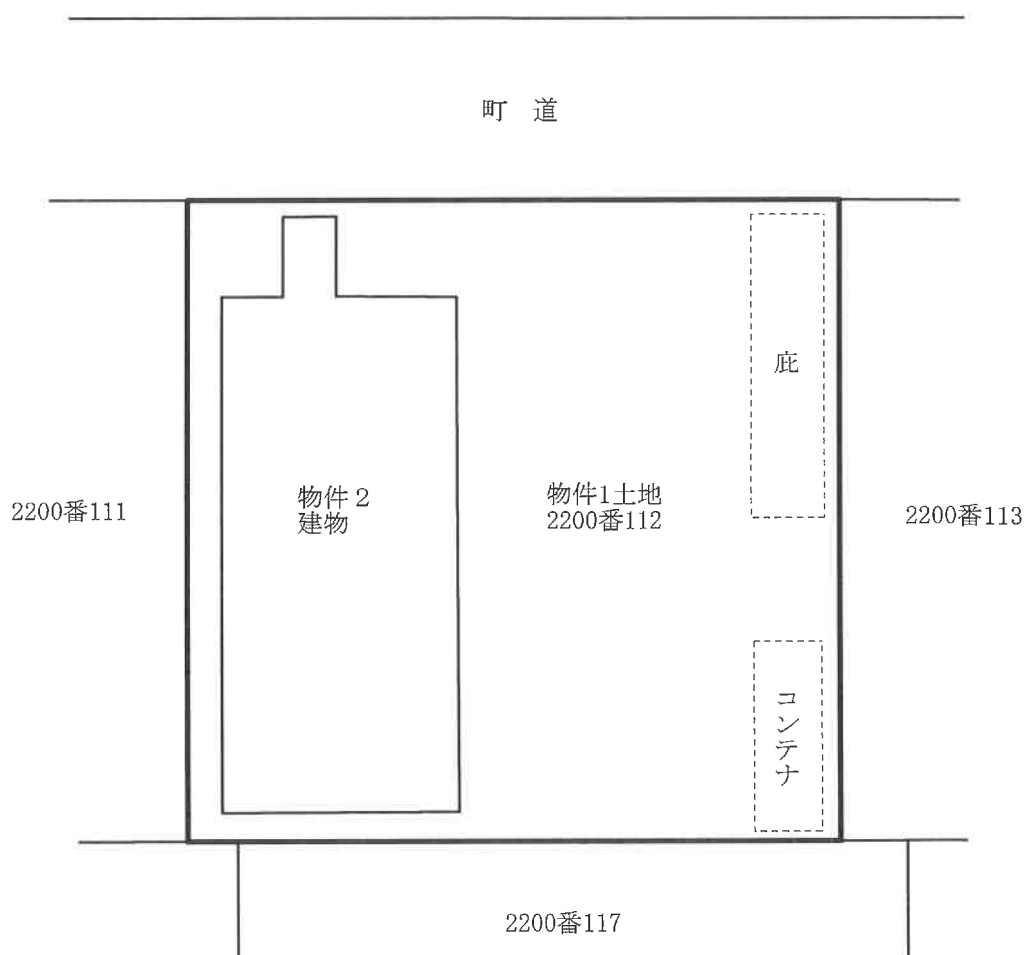
(平成19年 6月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

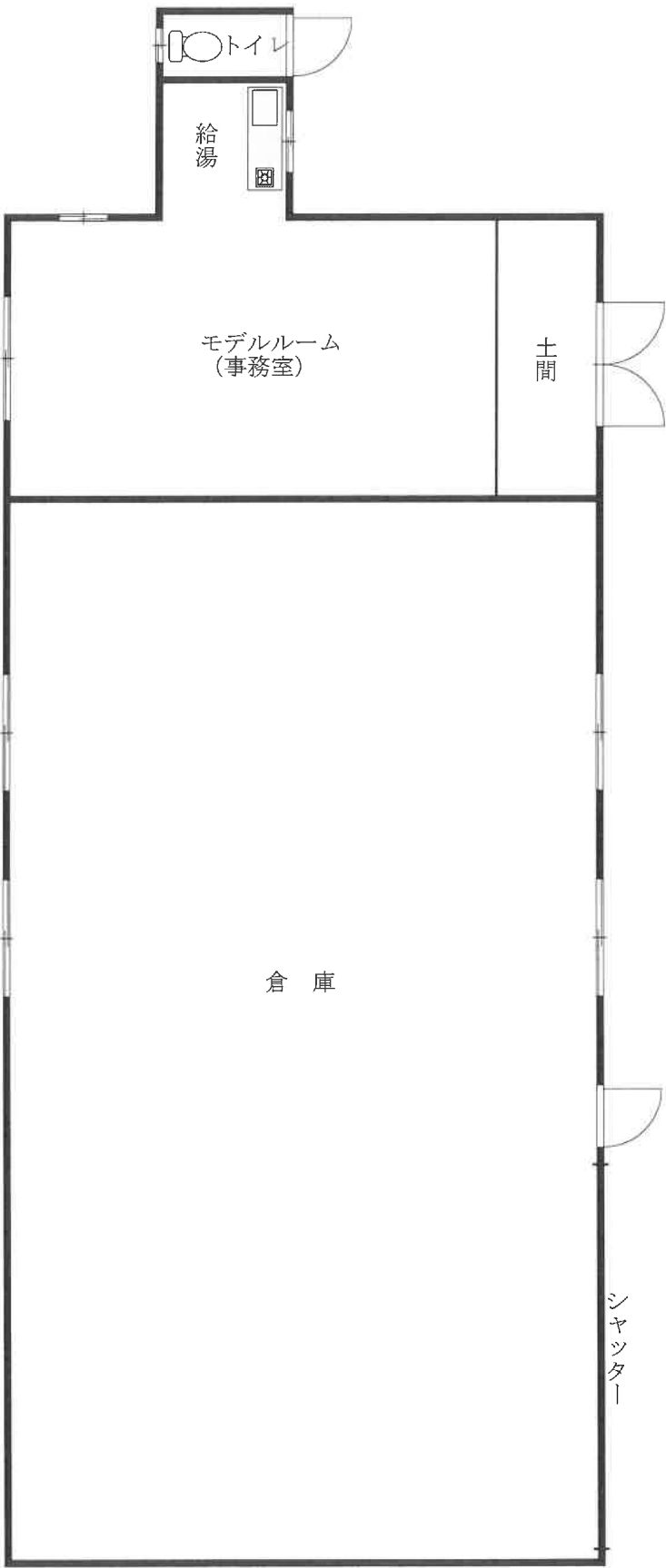
土地建物位置関係図（概略）



※図面と現況が異なる場合は現況優先

建物間取図（概略）

物件 2
建物



※図面と現況が異なる場合は現況優先

■写真

令和8年(ケ)第43号



①

目的物
件の北
東より撮
影

コメント



②

目的物
件の北
西より撮
影

コメント