

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 尾 藤 賢 二

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	8,790,000 7,032,000	一括	1,758,000	73,815	17,827
1	1,430,000				
2	7,340,000				
3	20,000				



11

物 件 目 録

- 1 所 在 岐阜市蔵前六丁目
地 番 21番8
地 目 宅地
地 積 118.02平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岐阜市蔵前六丁目21番地8
家屋 番号 21番8
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 43.20平方メートル
2階 47.60平方メートル
3階 46.60平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 岐阜市蔵前六丁目
地 番 21番7
地 目 宅地
地 積 4.09平方メートル
(現況)
地 目 用悪水路
共有者 A 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

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 岐阜市蔵前六丁目
地 番 21 番 8
地 目 宅地
地 積 118.02 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岐阜市蔵前六丁目 21 番地 8
家屋 番号 21 番 8
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
床 面 積 1 階 43.20 平方メートル
2 階 47.60 平方メートル
3 階 46.60 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 岐阜市蔵前六丁目
地 番 21 番 7
地 目 宅地
地 積 4.09 平方メートル
(現況)
地 目 用悪水路
共有者 A 持分 6 分の 1



令和 8年 (ケ) 第 49号
令和 8年 5月 7日受理
令和 8年 6月 25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 岐阜市蔵前六丁目
地 番 21番8
地 目 宅地
地 積 118.02平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岐阜市蔵前六丁目21番地8
家屋 番号 21番8
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 43.20平方メートル
2階 47.60平方メートル
3階 46.60平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 岐阜市蔵前六丁目
地 番 21番7
地 目 宅地
地 積 4.09平方メートル
共有者 A 持分6分の1

(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
■ A	1 物件2建物は、現在、私が家族とともに住んでいます。以前は、犬を飼っており、家の中に犬による引っ掻き傷があります。 2 物件2建物に未登記付属建物はありません。 3 物件2建物に未登記増築部分はありません。 4 物件2建物に太陽光パネルは載っていません。 5 物件2建物はオール電化ではありません。 6 物件2建物に、雨漏りはありません。 7 物件1，2土地・建物を他の第三者に貸していません。 8 物件1土地の境界に争いはありません。 9 物件3土地は、近隣の用水路になっています。 (面接による聴取)
■ 岐阜市役所 土木管理課	1 物件1土地と北側道路との間に水路が介在しており、その水路に占用許可が取られていましたが、その更新がされないままの形になっていますので、物件の買受人は、更新の手続きをしていただく必要があります。使用料は年間1，600円です。 (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, 3土地は, 一体利用され, 北側を水路を介在して道路に接し, 物件1土地上に物件2建物が建てられている。
ただし, 物件3土地は, 用水路として機能している。
- 2 物件2建物は, 現在, Aが家族とともに居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件2建物は, 以前, 犬を室内で飼っていたためか壁に引っ掻き傷が見られた(添付写真7参照)。
- 4 物件1土地を使用するために, その北側の水路について水路占用許可申請が取られていたが, 更新の手続きをされないままになっており, 物件1～3土地・建物の買受人は, 更新の手続きをする必要があるものと思料する。
- 5 物件1～3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
8年5月13日(水) 11:30-11:40	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16日(火) 13:15-13:50	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
8年6月24日(水) 13:50-14:00	岐阜市役所土木管理課	水路占用照会

(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。

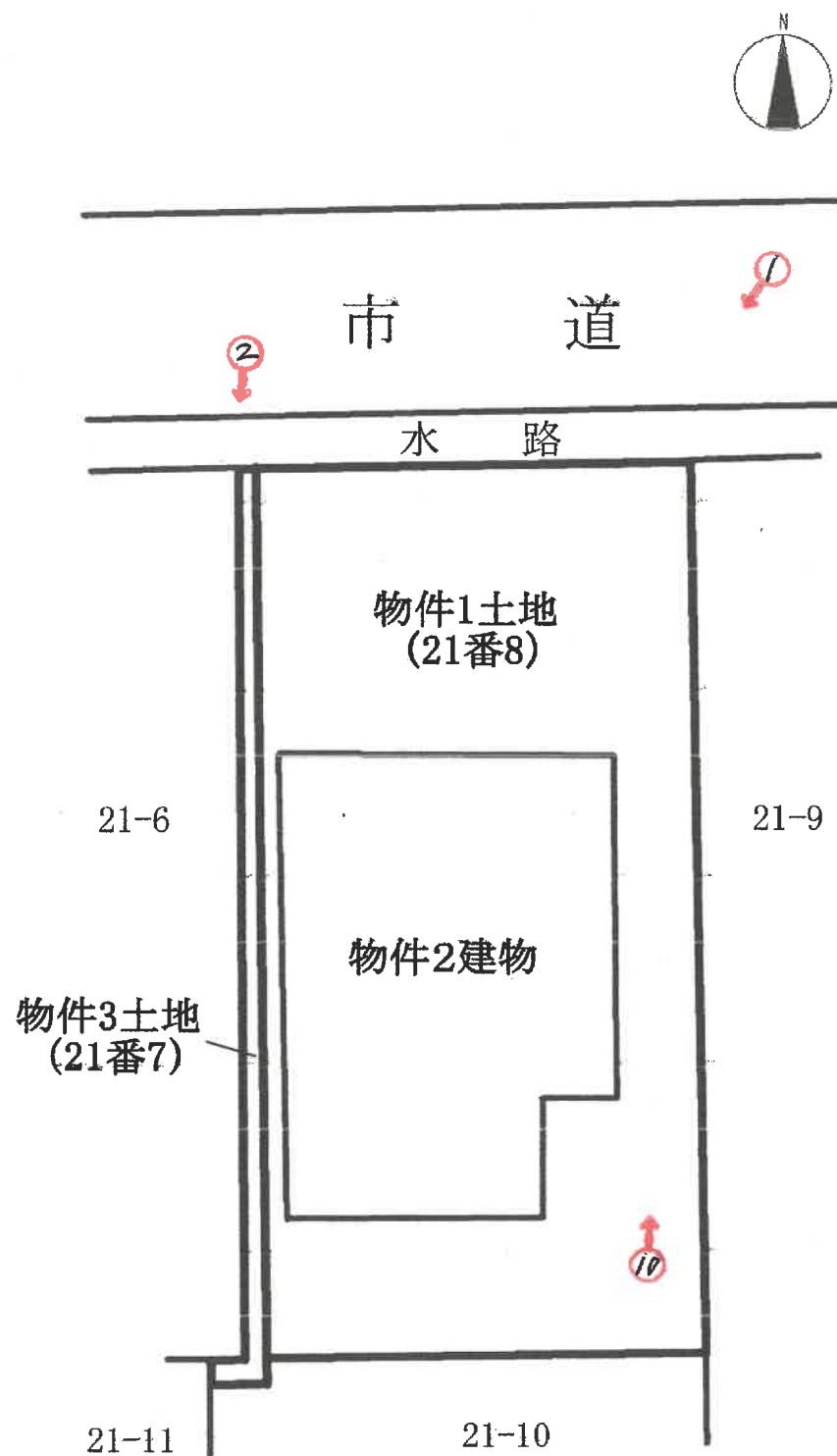
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

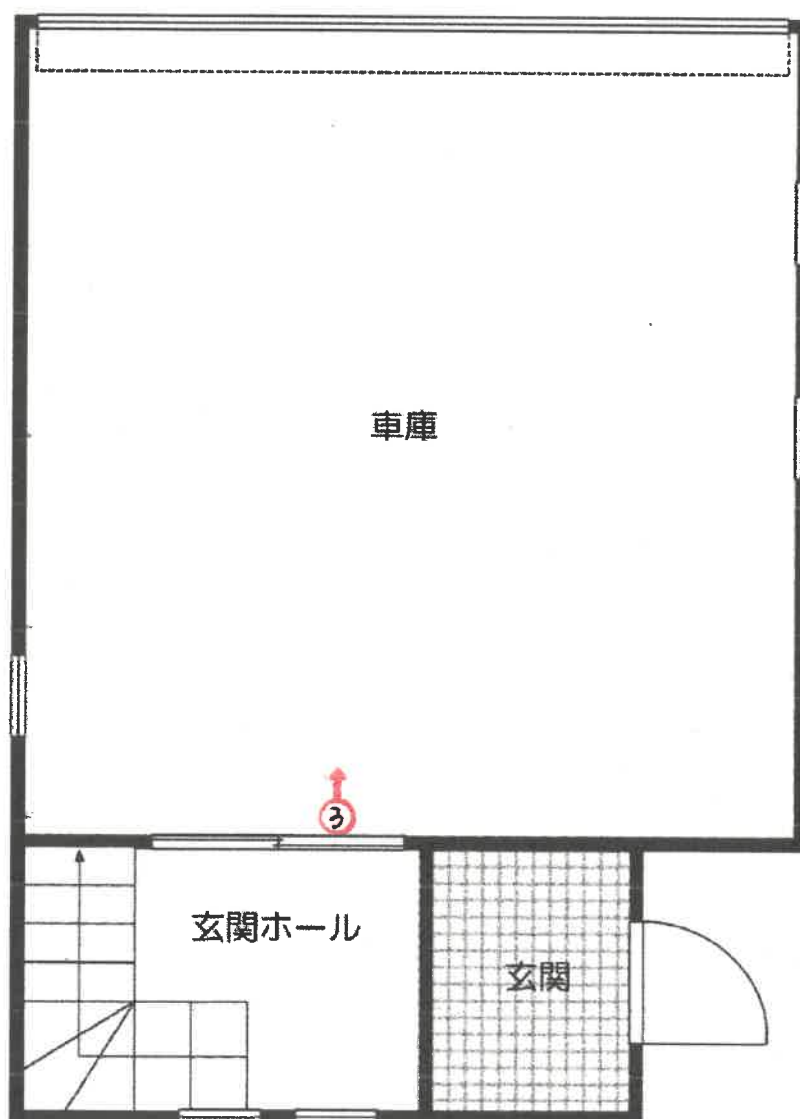
建物間取図(概略)

物件 2 建物

【 1 階】



シャッター



写真撮影方向を矢印で示す

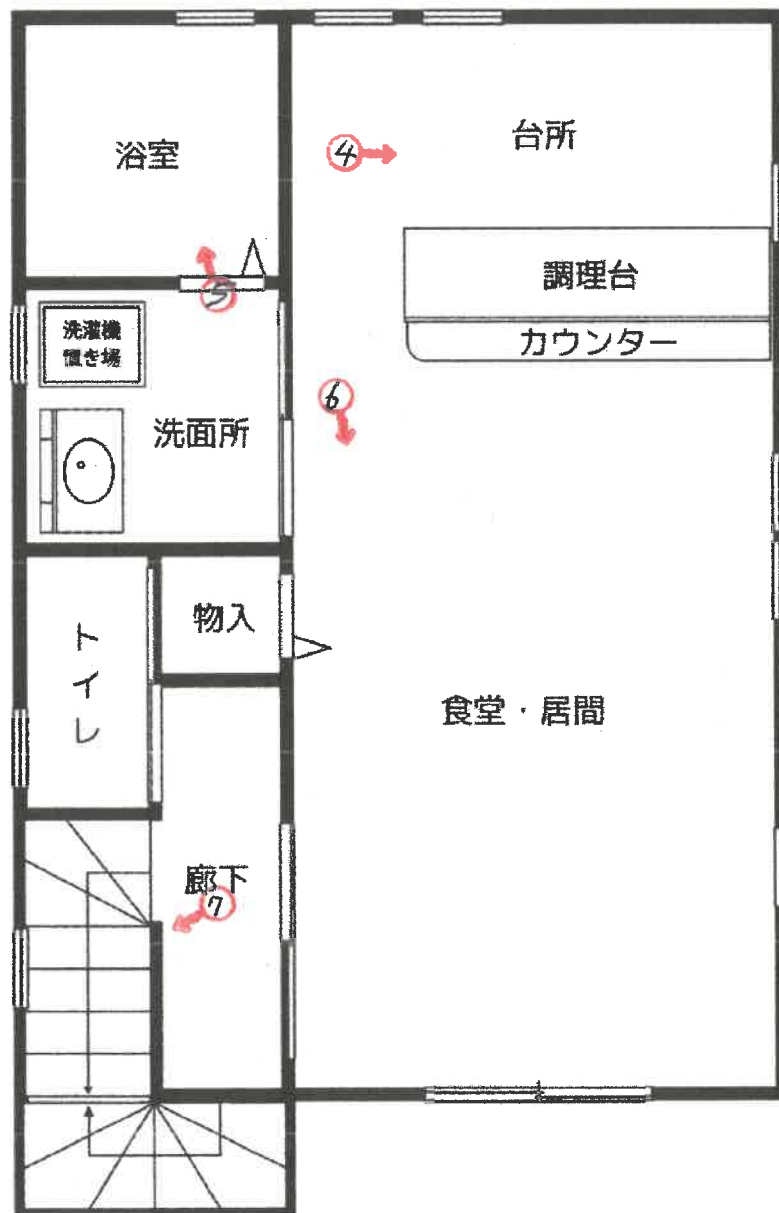
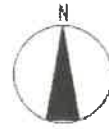
○内 写真番号

令和8年(ケ)第49号

建物間取図(概略)

物件 2 建物

【 2 階】



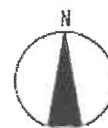
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

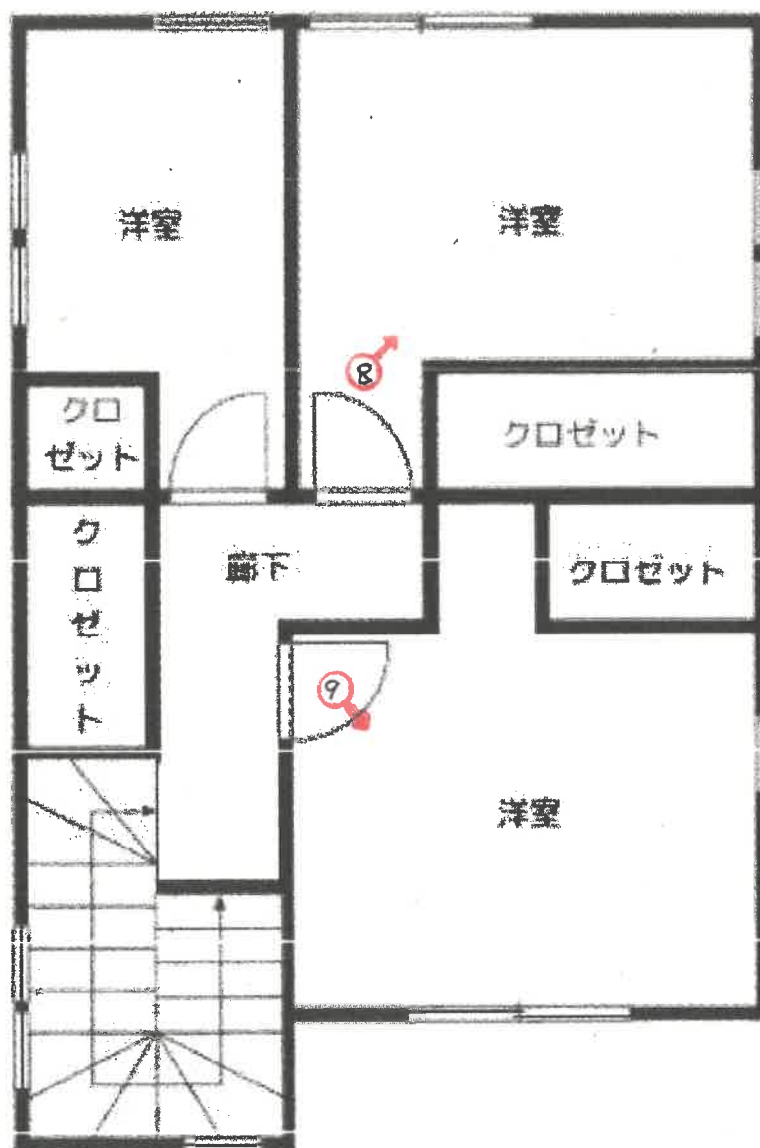
令和8年(ケ)第49号

建物間取図(概略)

物件2建物



【3階】



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和8年(ケ)第49号

写真 1



写真 2

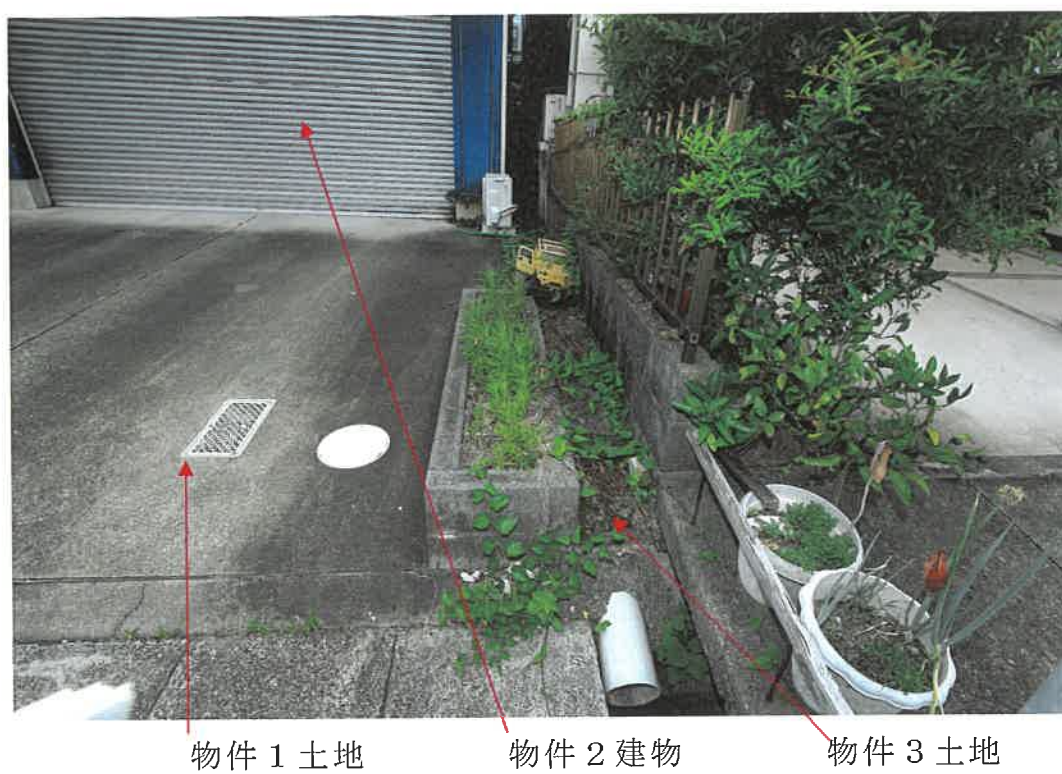


写真 3



物件 2 建物 1 階室内

写真 4



物件 2 建物 2 階室内

写真 5



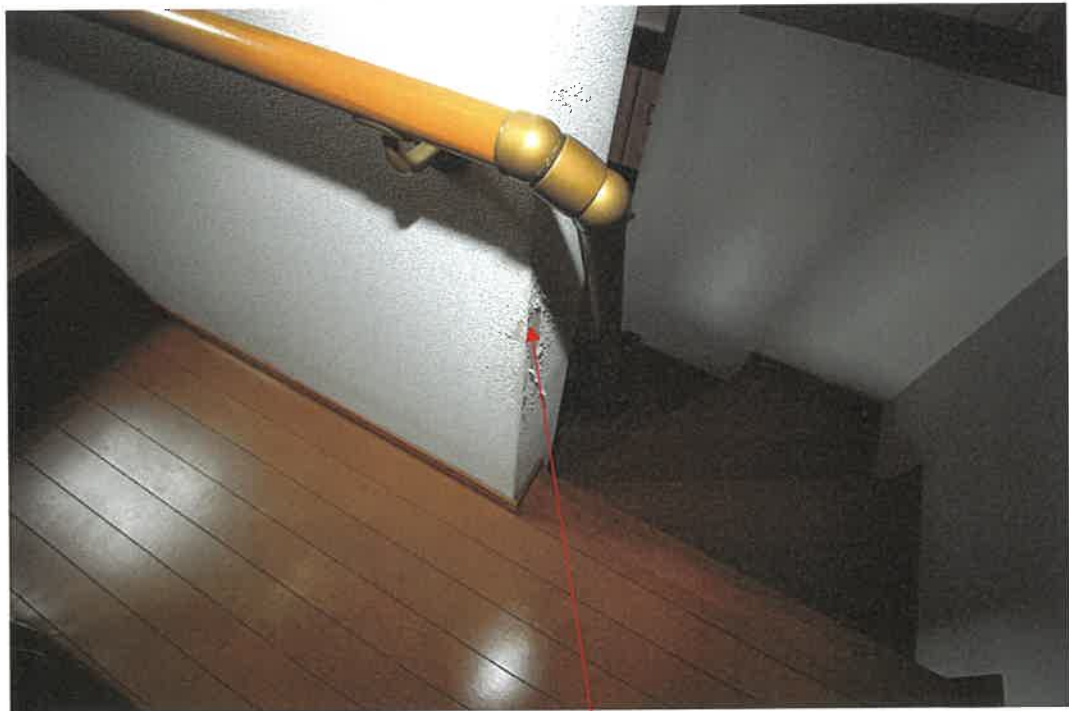
物件 2 建物 2 階室内

写真 6



物件 2 建物 2 階室内

写真 7



物件 2 建物 2 階室内

犬による引っ掻き傷

写真 8



物件 2 建物 3 階室内

写真 9



物件 2 建物 3 階室内

写真 1 0



物件 1 土地

タイルが剥がれている

令和 8 年（ケ）第 49 号

令和8年6月16日 現地調査

令和8年6月29日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第08008号

発行日付

令和8年6月30日

評 価 人

不動産鑑定士

荒 山 徳 統

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,790,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件1（土地）	金 1,430,000 円
物件2（建物）	金 7,340,000 円
物件3（土地）	金 20,000 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	岐阜市 蔵前六丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	21番8	
	地 目	宅地	
	地 積	118.02㎡	
3	所 在	岐阜市 蔵前六丁目	地目が用悪水路である他は概ね左記に同じ。
	地 番	21番7	
	地 目	宅地	
	地 積	4.09㎡	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	岐阜市 蔵前六丁目21番地8	概ね左記に同じ。
	家屋番号	21番8	
	種 類	居宅・車庫	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 3階建	
	床面積	1 階	43.20㎡
		2 階	47.60㎡
		3 階	46.60㎡
		延面積	137.40㎡

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・3

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	東海道線	岐阜	南東方	5.5km
	市コミュニティバス	——	美濃正	南東方	260m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も残る住宅地域				
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		第一種住居地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		準防火地域		
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域（立地適正化計画） 特別工業地区（特別用途地区）		
画 地 条 件	地 積		122.11㎡		
	間 口		約8.0m		
	奥 行		約15.5m		
	形 状		長方形		
接 面 道 路 の 状 況	北側有効幅員約4.2m舗装市道：長森265号線（建築基準法第42条第1項第1号）に該当に接面。→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）」に基づく				
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	＜埋蔵文化財について＞文化財保護センターからの聴取によれば目的物件土地群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。 ＜熱源の供給について＞電熱及びLPガスを使用。 ＜目的土地群と接面道路との間に介在する水路について＞有効幅員約4.2mは覆蓋された水路を含む。また当該水路の占用については現況調査報告書参照。 ＜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ことから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。 ＜物件3土地について＞物件1土地に西側にて隣接する用悪水路である。画地条件については参考資料の地積測量図写を参照。				

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（登記記載）	平成17年6月25日
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	ボード等
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード、クロス等
	床	フロアリング、タイル、コンクリート打放等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	137.40㎡
	増改築の有無	増改築はないと料する
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添「間取り図」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		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		過去に室内にて愛玩動物（犬）を飼育

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3 (土地)

目的土地の建付地価格、土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	建付地価格等 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	45,000	1.000	118.02	1.000	5,311,000
3			0.68		31,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岐阜（県）-26

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
54,500 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 120.0	= 45,000 (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)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
0%	0%	0%	0%	100.00%

ウ 地積：物件1は登記数量、物件3は $4.09\text{㎡} \times 1/6 \div 0.68\text{㎡}$ 。

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／㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2	266,000	137.40	25.47%	9,309,000
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%	25.47%	56.63%	25.47%	25.47%
経過年数	21年	経済的残存耐用年数	25年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

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）

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 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	5,311,000	0.55	法定地上権	2,921,050

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)
	ア (1①オ、1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,311,000	-2,921,050		100.0%	60.0%	1,430,000
2	9,309,000	2,921,050	100.0%	100.0%	60.0%	7,340,000
3	31,000			100.0%	60.0%	20,000
一括価格 (合計)						8,790,000

ウ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

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

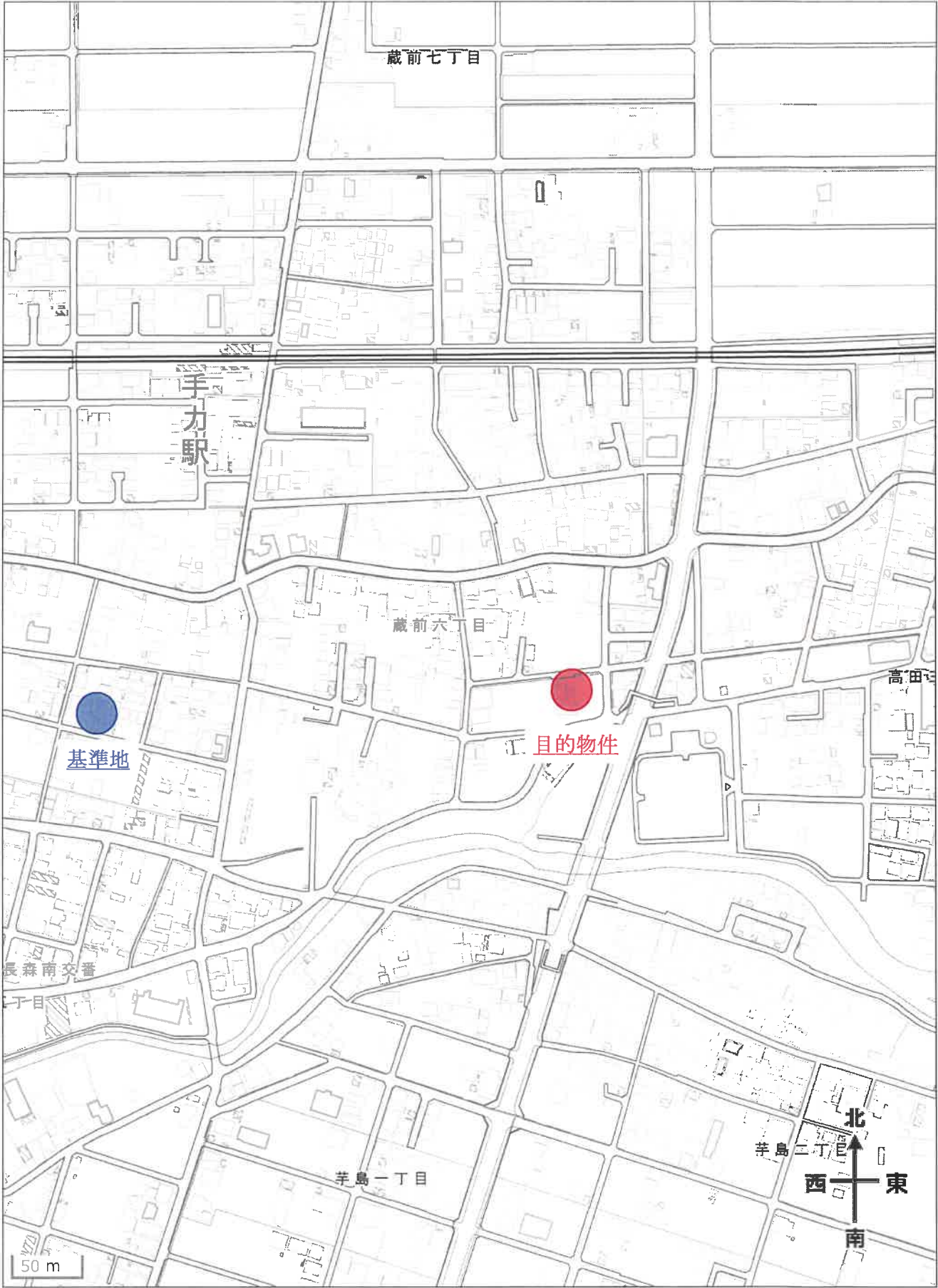
地価調査	岐阜（県）-26
（所 在）	岐阜市蔵前6丁目5番34
（価 格）	54,500 円/㎡
（位 置）	J R岐阜駅南東方約5km
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	257 ㎡
（供給処理）	水道・ガス・下水
（接面街路）	南4m市道
（用途指定等）	市街化区域 第1種住居地域 準防火地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
（地域の概要）	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

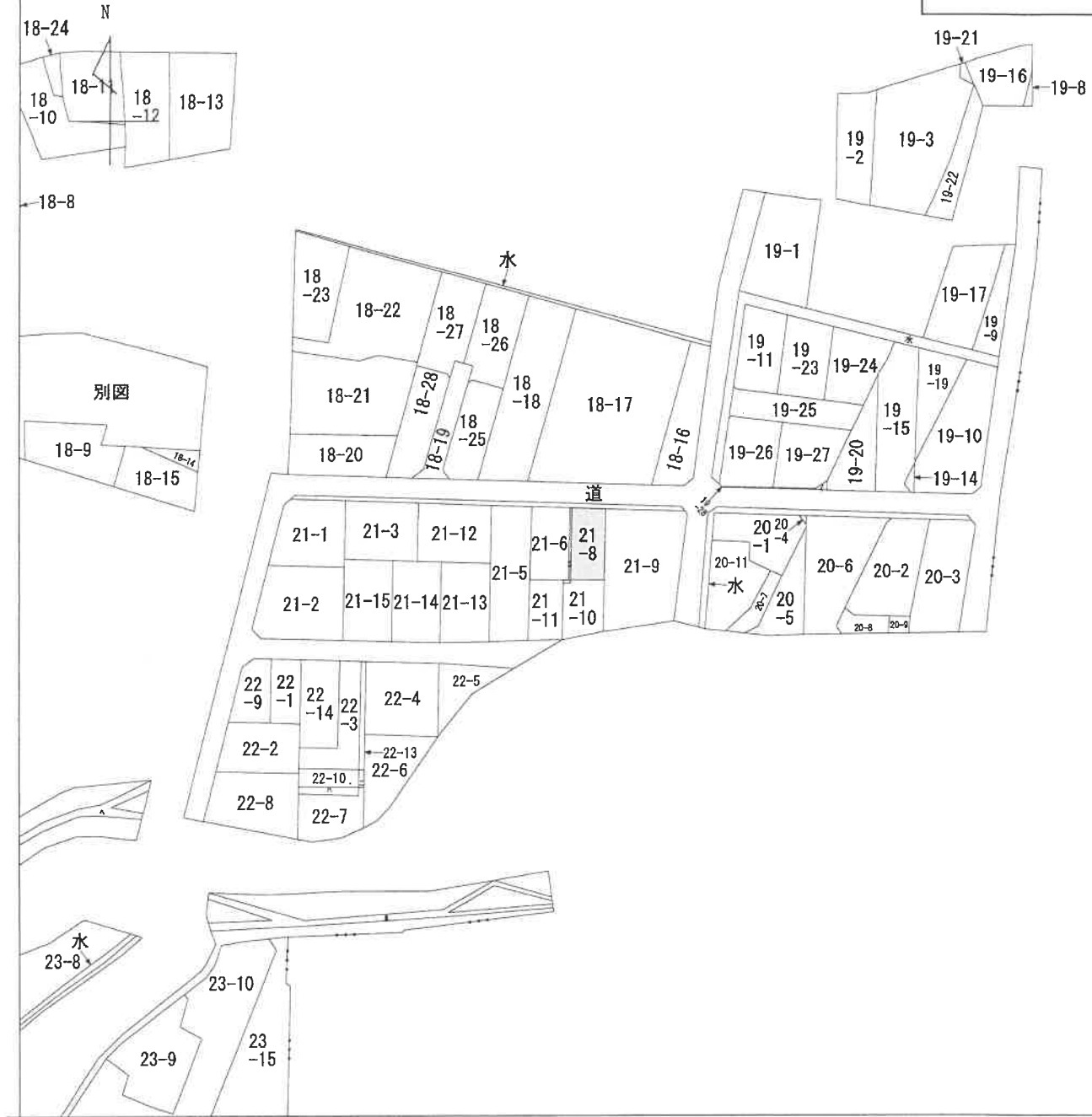
目的物件の位置図



A3判をA4判に縮小

公図写

イ 19-18
ロ 21-7
ハ 22-11
ニ 22-12
ホ 道
ヘ 道



(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。



A 蔵前6丁目
B 蔵前6丁目
C 蔵前6丁目
D 蔵前6丁目
E 蔵前6丁目

請求部	所在	岐阜市蔵前六丁目				地番	21番8			
出力縮	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				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。

令和8年5月13日
岐阜県地方事務局

請求番号：21-1
(1/1) 登記官

受託 第 1 号

100

中

昭和51年6月28日

作者製

人
種
由

昭和七年六月二十九日登記

(岐阜県土地家屋調査士会紙)

200	尺
-----	---

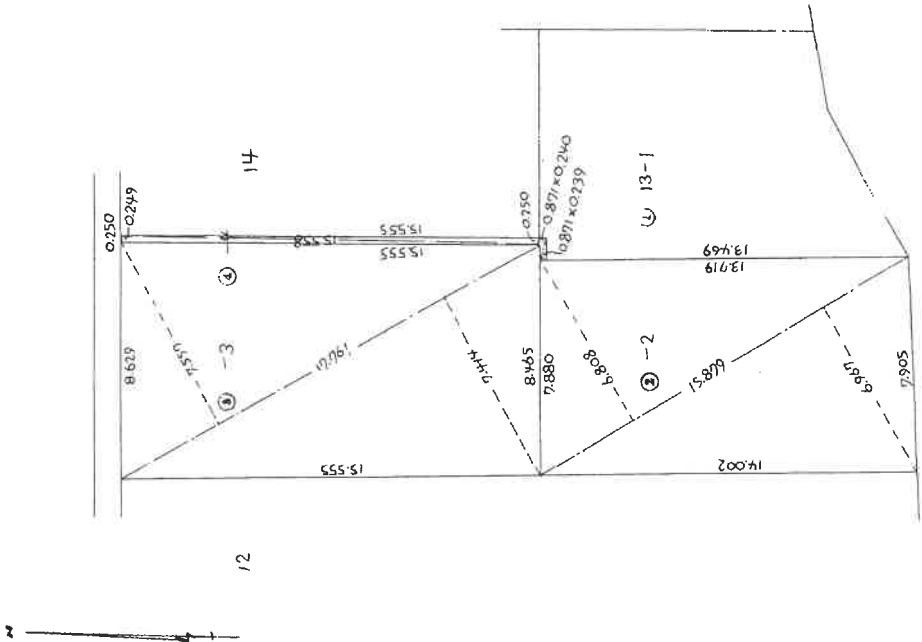
登記年月日：昭和51年6月29日

地番	21-11 21-6. 21-7 13-2-3-4	052216 前 13 後
土地の所在	岐阜市蔵前町5丁目 蔵前6丁目	

前	後	積	測	量
21-6.21-7	13	13-1	21-10 21-11 21-6	21-7
		213-4	地	

☒ ☐

②	15.879 X 15.879 X	6.967 = 6.808 =	110.628993 108.104232
		コウガイ 1/2	218.733225 109.3666125 ^M ₁
③	17.761 X 17.761 X	7.414 = 7.557 =	131.680054 134.219877
	コウガイ 1/2	265.899931 1/2	132.9499655 ^M ₁
④	15.558 X 15.558 X 0.871 X 0.871 X	0.250 = 0.249 = 0.240 = 0.239 =	3.889500 3.873942 0.209040 0.208169
		コウガイ 1/2	8.180651 4.0903255 ^M ₂



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5月13日 岐阜地方裁判所

海珍品

請求番号: 21-4

登記年月日：平成17年7月26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。
令和8年5月13日 岐阜地方裁務局 登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

21-8

家屋番号

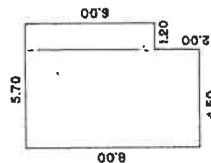
岐阜市蔵前六丁目21番地8

建物の所在

各階平面図

340197

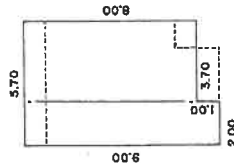
1 階



求積表

4.50	X	8.00	=	36.0000
1.20	X	8.00	=	9.6000
床面積			合計	45.6000

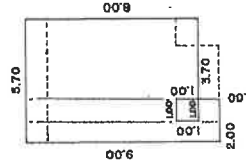
2 階



求積表

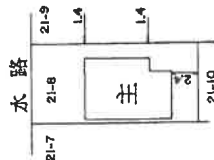
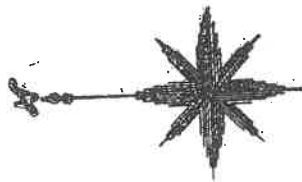
3.70	X	8.00	=	29.6000
0.37	X	8.00	=	2.9600
床面積			合計	32.5600

3 階



求積表

5.70	X	8.00	=	45.6000
1.00	X	8.00	=	8.0000
0.37	X	8.00	=	2.9600
1.00	X	8.00	=	8.0000
床面積			合計	64.5600



作製者

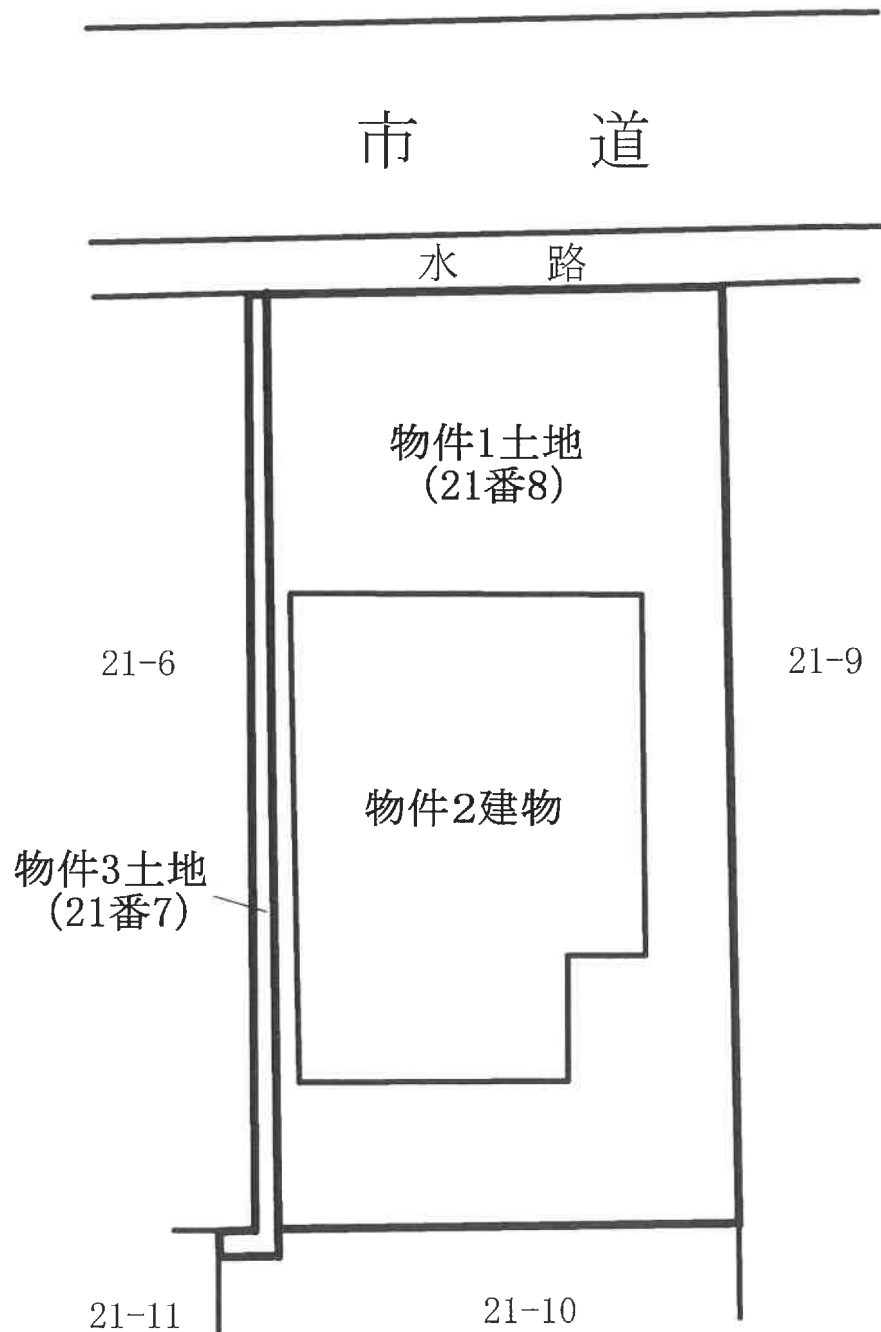
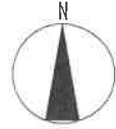
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

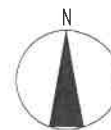
土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)

物件 2 建物

【 1 階】

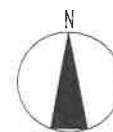


シャッター



建物間取図(概略)

物件 2 建物



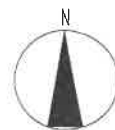
【 2 階】



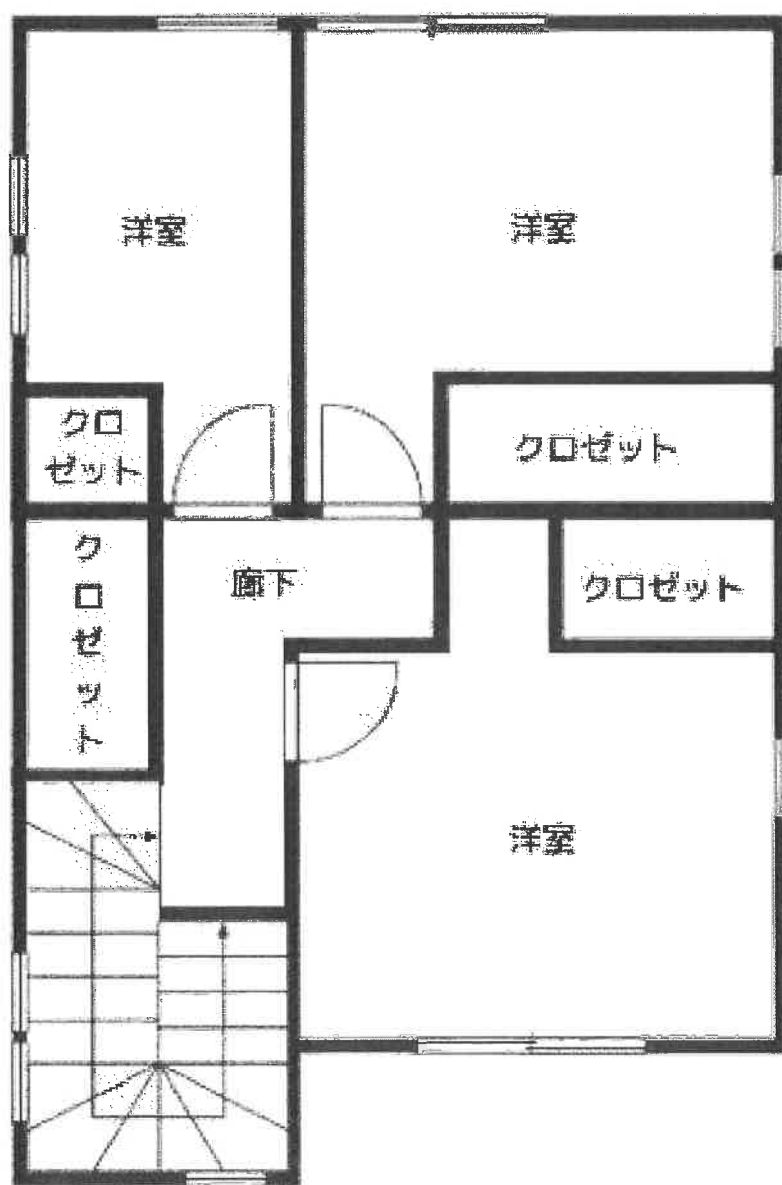
令和8年(ケ)第49号

建物間取図(概略)

物件 2 建物



【 3 階】



令和8年(ケ)第49号

令和8年(ケ)第49号

撮影日 令和8年6月16日

写真番号1 目的物件の北方より撮影



写真番号2 目的物件の北東方より撮影

