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

令和　８年（ケ）第　　９２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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　９年　２月　２日　午前　８時３０分から 令和　９年　２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　９年　２月１６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　９年　４月　８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　９年　３月３０日　午前１０時００分から 令和　９年　３月３０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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	4,560,000 3,648,000		912,000	38,221	8,190
備考					

令和　8年（ケ）第　　92号

物　件　目　録

☆1　所　　在　岐阜市中屋東

地　　番　189番2

地　　目　田

地　　積　399平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

令和　８年（ケ）第　　９２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　１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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
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。

令和　8年（ケ）第　　92号

物　件　目　録

1　所　　在　　岐阜市中屋東

　　地　　番　　189番2

　　地　　目　　田

　　地　　積　　399平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

令和　8年（ケ）第　92号
令和　8年　7月22日受理
令和　8年　9月24日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所
執行官　丹　羽　勝　久

令和　8年（ケ）第　　９２号

物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市中屋東

　　地　　番　　１８９番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３９９平方メートル

（土地用）

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
現況地目	□宅地　（物件　）　□公衆用道路（物件　）　□田（物件　） ■雑種地（物件１）　□山林　（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 ■土地概況図のとおり
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，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している ■上記の者が雑種地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」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
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
土地建物の位置関係	□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

(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
■ 岐阜市農業委員会	（令和８年９月３日付け照会に対する回答） （物件１土地について） 1　照会の土地の現況地目 その他（過去に農地転用あり） 2　照会の土地は，農地法３条又は５条の適用対象地になるかどうか。 同５条届出が必要（過去に同５条届出済みのため，同３条許可申請は不可） 3　転用許可がされているときは，その許可年月日，許可条項，転用目的並びに許可申請者の住所，氏名 令和５年７月１９日，農地法第５条届出，宅地分譲， 渡人：A（岐阜市森東１０番地），受人：株式会社いいな不動産（岐阜市中屋西２５番地） 4　転用許可がされていないときは，その旨 記載なし 5　４の場合において，転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは，原状回復命令が発せられる見込みの有無 記載なし 6　賃借（小作）権の有無 無 7　その他，参考となる事項 記載なし 以上
■ 前田　和彦 評価人	1　物件１土地の買受人には，買受適格証明書が必要であると岐阜市農業委員会で聞きました。 （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，西側を道路に接した田雑種地である。

2　物件１土地は，株式会社いいな不動産が雑種地として占有・管理しているものと思料する。

　なお，株式会社いいな不動産に対し，占有等に期限を定めて回答を求めたが，期限内に何ら回答はなかった。

3　物件１土地は，３枚目記載の「関係人の陳述等」の岐阜市農業委員会の回答及び前田和彦評価人の陳述のとおり，物件１土地の買受人は，買受適格証明書が必要であると思料する。

4　物件１土地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
8年7月23日(木) 10：35－10：45	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地全部事項証明書申請
8年7月29日(水) 12：45－12：55	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
8年9月3日(火) 9：25－10：20	物件所在地	物件調査 物件写真撮影
8年9月3日(火) 11：00－11：20	岐阜地方裁判所執行官室	農地照会
8年9月3日(火) 11：25－11：45	岐阜地方裁判所執行官室	占有照会
8年9月18日(金) 13：00－13：10	岐阜地方裁判所執行官室	前田和彦評価人事情聴取

（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。

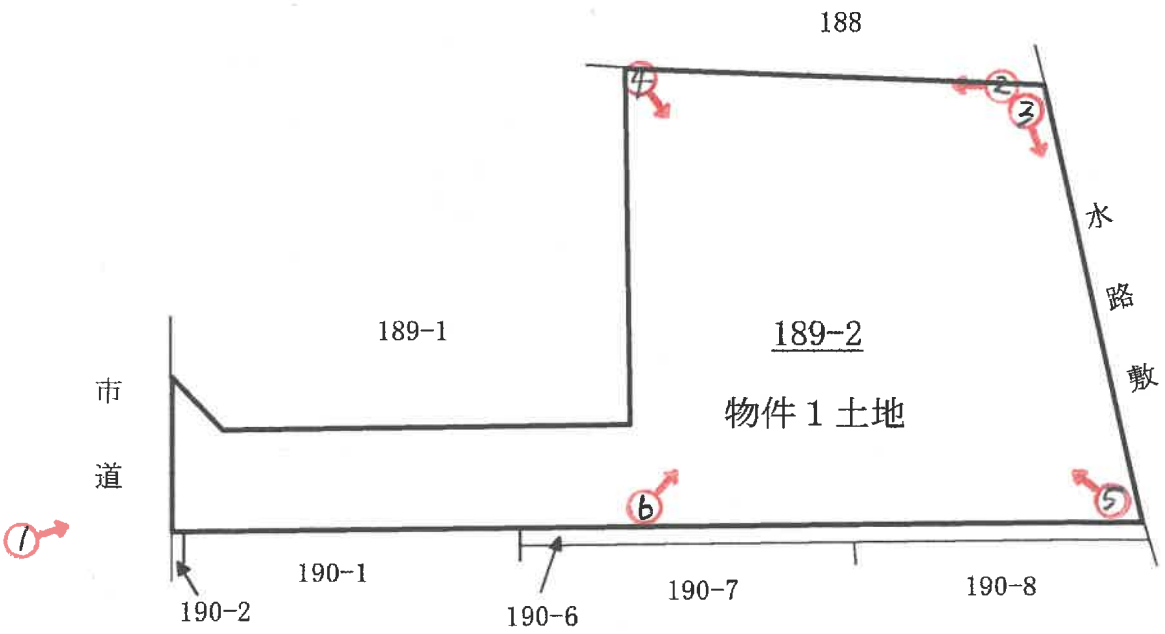
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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 概 況 図



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

令和８年（ケ）第92号

写真１



物件１土地

写真２



物件１土地

写真３



物件１土地

写真４



写真５



物件１土地

写真６



物件１土地

令和8 年(ケ)第 92 号
令和8年9月3日　現地調査
令和8年9月16日　　評　　価

岐阜地方裁判所　　御中

評　　価　　書

整理番号　　第2612号
発行日付　　令和8年9月24日
評 価 人　　不動産鑑定士
前田　和彦

第1　評価額

	評　　価　　額
物件　1(土地)	金 4,560,000 円

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	岐阜市中屋東	地目：雑種地
	地 番	189番2	
	地 目	田	
	地 積	399㎡	

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	14km
	岐阜バス	—	千疋口	南方	400m
付　近　の　状　況	新旧住宅の中に農地も多く見られる住宅地域				
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	ない			
	その他の規制	高さ制限10m			
画　地　条　件	地積	399 ㎡			
	間口	約6m			
	奥行	約37m			
	形状	旗竿地			
接面道路の状況	西側：幅員約4.5mの市道（25010・三輪東36号線）				
土地の利用状況等	空地である、				
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	・農地転用の届出を経て分筆・造成された地目変更未遂の宅地分譲地である。岐阜市農業委員会によると、買受適格証明に相当する事前の手続き（農地法5条届出と同等）を要する。 ・地区整備計画：厳美・春近地区。区画道路（幅員6m）の整備計画でセットバック0.4m程度の協力を要請される見込み（土地概況図の地番190-2参照）。 ・岐阜市立地適正化計画＝（都市機能・居住）誘導区域外。 ・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。				

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に求めた。

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	20,500	93.0%	399	100%	7,607,000

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－36

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
23,700（円／㎡）	99.4 / 100.0	100.0 / 100.0	100.0 / 115.0 ≒	20,500（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	方位	接道状態	（相乗計）
0%	−7%	0%	0%	93.0%

ウ 地積：登記簿記載数量

エ 建付減価補正率：最有効使用との乖離、実現費用等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格について、必要に応じて占有減価・市場性の修正及び競売市場修正を施して、下記のとおりに評価額を判定した。

① 評価額

物件番号	基礎となる価格（円） 1①オ ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額（円）（万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ
1	7,607,000	100%	100%	60%	4,560,000

イ 占有減価修正：本件では不要である。

ウ 市場性修正：不要と判断した。

エ 競売市場修正率：競売の特殊性等に鑑み、減価率40％とした。

第6　参考価格資料

地価公示	岐阜－36
（所　在）	岐阜市森東68番2
（価　格）	23,700 円/㎡
（位　置）	JR東海道本線・岐阜駅　14km
（価格時点）	令和8年1月1日
（地　積）	182 ㎡
（供給処理）	水道・下水
（接面街路）	北6.8m市道
（用途指定等）	市街化区域・第一種中高層住居専用地域 （建蔽率60%、容積率200%）
（地域の概要）	住宅、農地等が混在する住宅地域

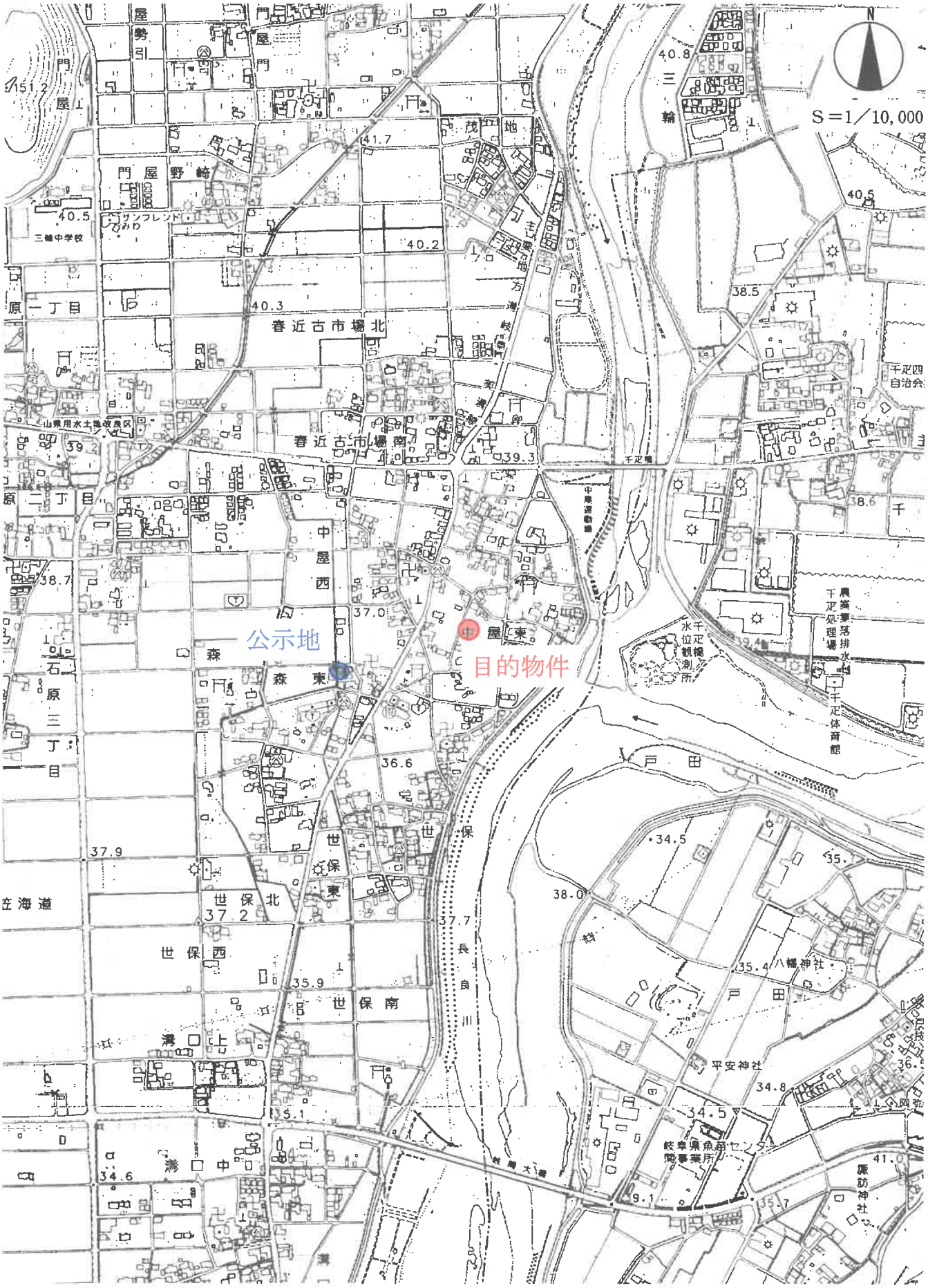
第7　附属資料

- 目的物件等の位置図
- 公図写、地積測量図写し
- 土地概況図
- 写真

以　上

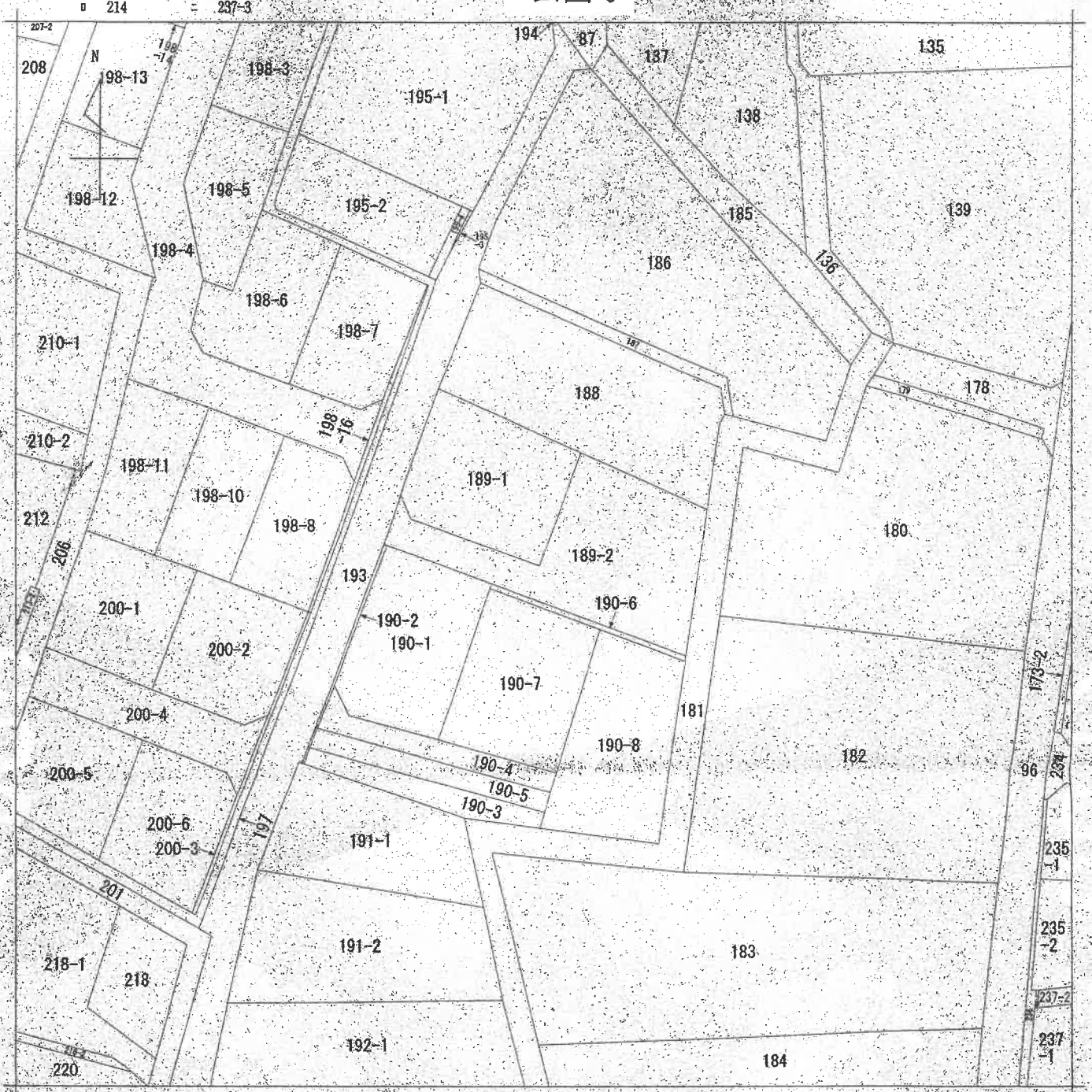
位　置　図

岐阜市役所・白図



令和８年（ケ）第92号

公図写



（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。

地番区域見出	中屋東

請求部分	所在	岐阜市中屋東			地番	189番2		
出力縮尺	1/500	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58年6月11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8年7月23日
岐阜地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：15-1
(1/1)

令和８年（ケ）第92号

公開

登記年月日：令和5年11月20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7月23日　岐阜地方法務局　登記官

地積測量図

地番	189-1, 189-2
土地の所在	岐阜市中鷺東

求積表

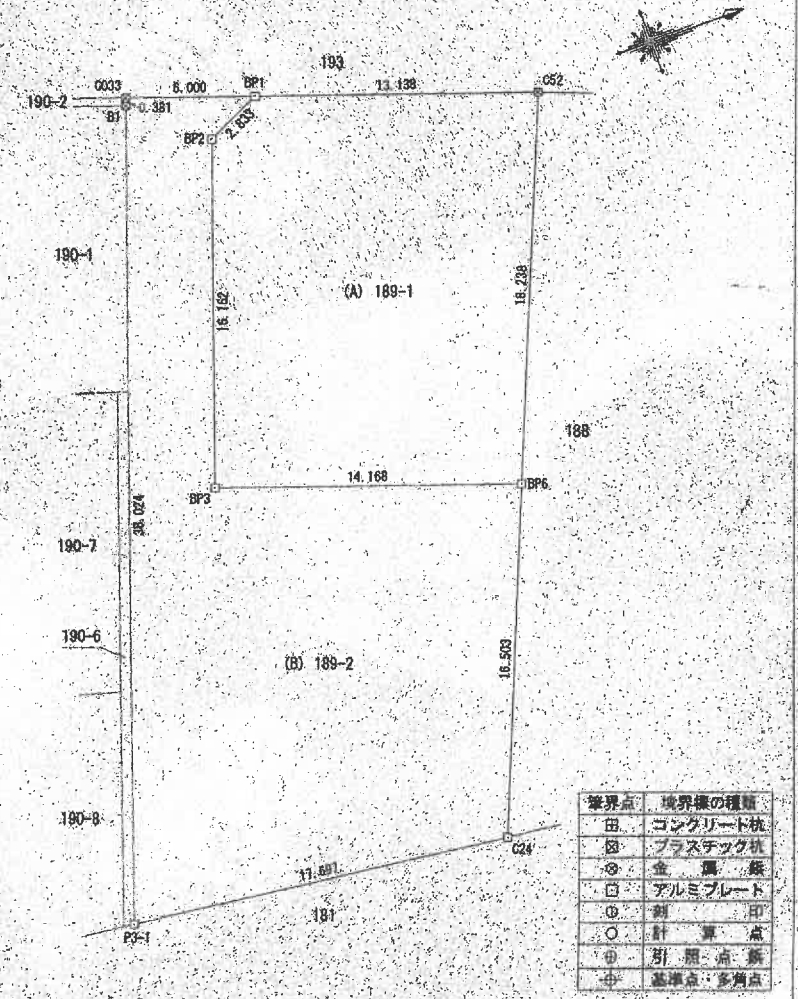
地番	(A) 189-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn×(Yn+1-Yn-1)
C52	-57052.183	-29414.573	21.164	-1207452.401912
BP6	-57059.106	-29397.700	12.201	-696178.192306
BP3	-57072.481	-29402.372	-19.929	1137397.473849
BP2	-57061.150	-29417.629	-16.402	941151.437800
BP1	-57064.600	-29418.864	1.056	-174389.417600
			合計	528.940731
			合計面積	264.4703655
			地積	264.47 ㎡

地番	(B) 189-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn×(Yn+1-Yn-1)
BP1	-57064.600	-29418.864	3.196	-182321.397000
BP2	-57061.150	-29412.629	16.402	-941151.437800
BP3	-57072.481	-29402.372	19.929	-1137397.473849
BP6	-57059.106	-29397.700	19.940	-1137396.873640
C24	-57065.970	-29382.432	13.132	-749382.436840
P3-1	-57082.939	-29384.568	-38.032	2170979.298016
B1	-57070.397	-29420.464	-36.256	2069144.313632
C033	-57070.271	-29420.824	1.600	-91312.433600
			合計	798.856919
			合計面積	399.4284595
			地積	399.42 ㎡

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
SNO107	-57009.425	-29396.325	岐阜市都計4級基準点
SNO108	-57036.571	-29375.307	岐阜市都計4級基準点
SNO127	-57150.408	-29439.891	岐阜市都計4級基準点

座標系	日本測地系
縮尺係数	0.999911
測量年月日	令和5年11月15日



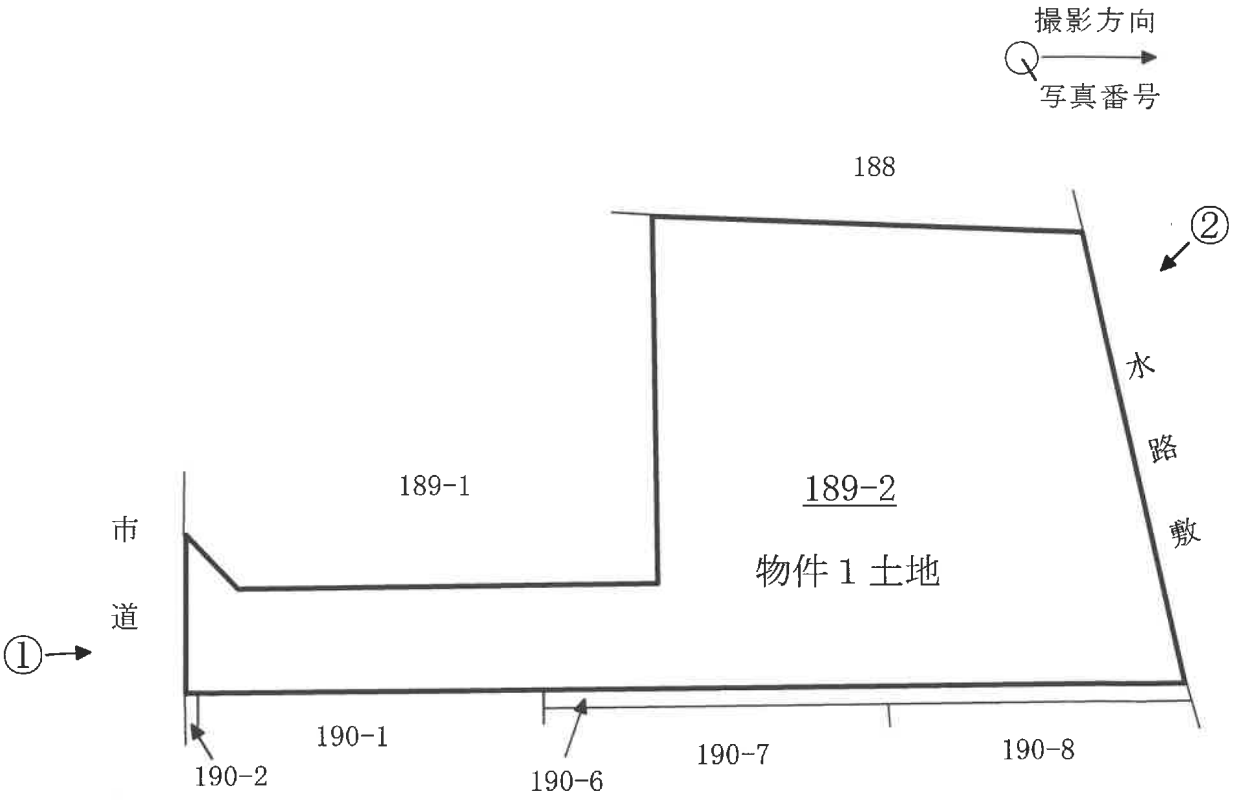
筆界点	境界標の種類
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
⊗	金属鋲
□	アルミプレート
◎	刻印
○	計算点
⊕	別用点鋲
⊕	基準点・多角点

作成者	[redacted]	(令和5年11月15日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：15-2

令和８年（ケ）第92号

土 地 概 況 図



令和８年（ケ）第92号

現 況 写 真

写真①



写真②



令和8年(ケ)第92号