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　7年（ケ）第　　115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　木戸脇　佳　朗

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12月　1日　午前　8時30分から 令和　8年12月　8日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月15日　午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月　7日　午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却実施期間	令和　8年12月22日　午前10時00分から 令和　8年12月22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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,575,000 1,260,000		315,000	29,735	0
備考	民事執行規則３０条の３に基づき売却基準価格を変更				

令和　7年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市加野四丁目

　　地　　番　　１８番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　３７８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　115号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　9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】
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】
本件所有者及びCが占有している。C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
【物件番号1】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《　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　7年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市加野四丁目

　　地　　番　　１８番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　３７８平方メートル

令和　7年（ケ）第１１５号
令和　7年　9月１７日受理
令和　8年　6月　8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　7年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市加野四丁目

　　地　　番　　１８番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　３７８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
現況地目	□宅地　（物件　）　□公衆用道路（物件　）　■畑（物件１） □雑種地（物件　）　□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 ■その他の者が，物件１の一部を畑の状態で占有し，土地所有者がその余の部分を畑として占有している □ ■「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

占有者及び占有権原（物件 1 関係）

占有範囲	□全部 ■一部
占有者	□債務者 ■C
占有状況	□敷地 □駐車場 ■畑 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■C（占有者）■B（物件１所有者の息子））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
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（　　）
	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
■ B	1　私は，Aの息子です。 2　物件１土地の一部を，隣で喫茶店をしているCに金銭のやり取り無く貸しています。 （面接による聴取）
■ C	1　私は，物件１土地の一部を，金銭のやり取り無く借りています。 （面接による聴取）
■ 岐阜市農業委員会	(令和８年１月２６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 畑 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。 農地法第３条の適用外，農地法第５条の許可済み 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 許可年月日　平成７年２月８日 許可条項　農地法第５条第１項 転用目的　店舗併用住宅 許可申請者　譲渡人　岐阜市加野１７０７番地　D 譲受人　岐阜市徹明通８丁目２番地　A 4　転用許可がされていないときは，その旨 該当なし 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 該当なし 6　賃借（小作）権の有無 該当なし 7　その他，参考となる事項 無し 以上

（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	1　物件１土地の買受人には，買受適格証明書はいりません。 （電話による聴取）
■ 前田和彦評価人	I　物件１土地の南東側は，水路（幅　約２メートル）に接しており，その水路に通路橋が架けられています。その占用許可は申請されており，占用料は年間で８，８００円です。通路橋は幅６メートル，長さが２，４メートルです。 2　１の通路橋をとおり市道に出ることができます。 （書面による回答）

（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，南東側を水路を介在し道路に接した畑でする。

2　物件１土地は，現在，Ａ及びＣが畑として占有・使用しているものと思料する。なお，Ｃの占有権原は，使用借権であると思料する。

3　物件１土地の南東側の水路には通路橋が架けられ，占用許可が取られている。

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
7年10月22日(水) 13：20－13：30	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11月14日(金) 15：00－15：15	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 Ｂ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。

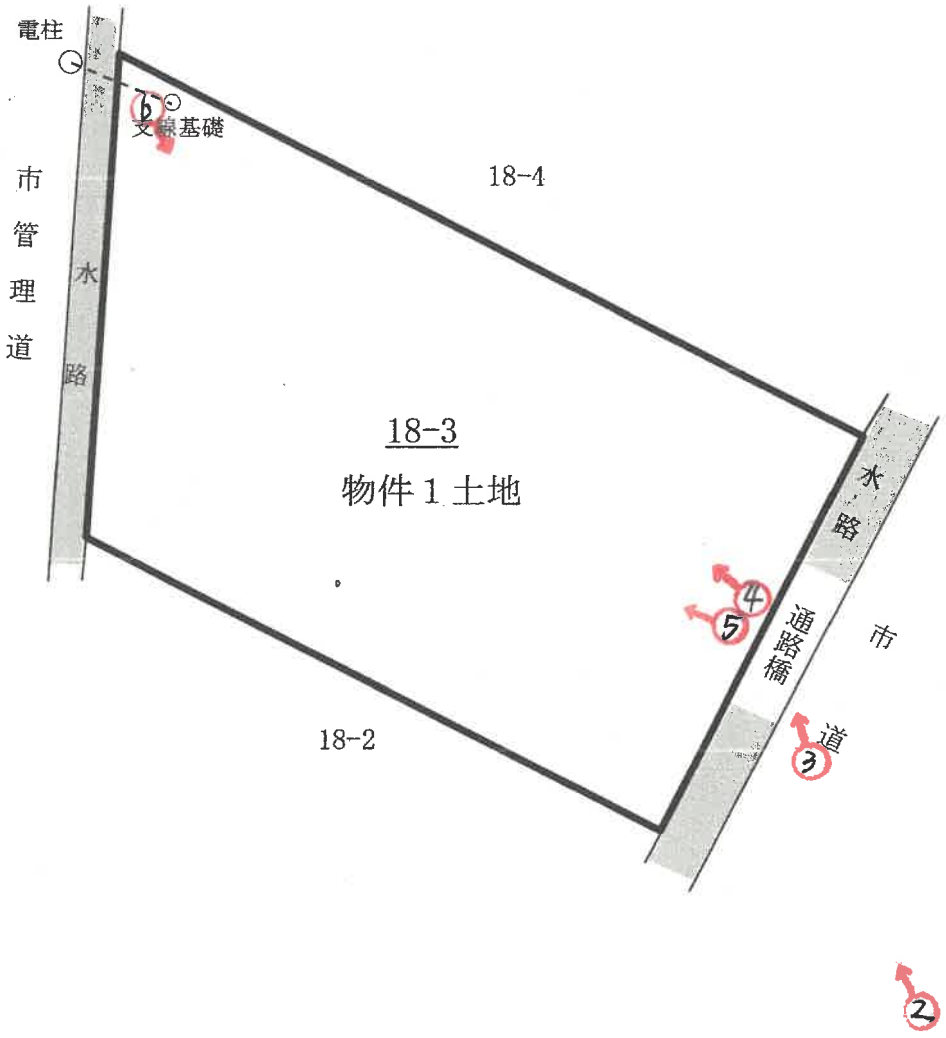
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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７年（ケ）第115号

写真１



物件１土地

写真２



物件１土地

写真３



写真４



写真５



物件１土地

写真６



物件１土地

令和7 年(ケ)第 115 号
令和7年11月14日　現地調査
令和8年6月8日　　評　価

岐阜地方裁判所　　御中

評　　価　　書

整理番号　　第2512号
発行日付　　令和8年6月8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 2,250,000 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	岐阜市加野4丁目	
	地　番	18番3	
	地　目	畑	
	地　積	378㎡	
1	市街化調整区域内で開発許可・農地法第５条許可を受けた土地		

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	11km
	コミュニティバス	―	加野郵便局	南方	300m
付近の状況	農地の中に住宅、店舗等が散在する地域				
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	市街化調整区域			
	用途地域	用途地域指定無し			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	ない			
	その他の規制	特にない			
画地条件	地積	378.00 ㎡			
	間口	約15m			
	奥行	約25m			
	形状	ほぼ台形			
接面道路の状況	東側：幅員約8mの市道（中屋敷橋戸線） 西側：幅員約4.5mの市管理道路				
土地の利用状況等	空地（一部、自家消費菜園）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	・市街化調整区域に存し、開発許可、農地法第5条許可（いずれも平成7年2月8日付け）を受けた現況畑・原野の土地である。 開発許可：番号＝岐阜県指令建第11号の2062、用途＝店舗（金物・荒物小売業） 農地法5条許可：番号＝510、目的＝店舗併用住宅 ・南東側接道：水路介在（幅約2m）で通路橋（占用許可あり）の設置。 通路橋＝幅6m・長さ2.4m・15㎡・占用料（年額）8,800円 西側接道：水路介在（幅約1.5m）。 ・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	19,700	55.9%	378.00	100%	4,163,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・比準）

地価調査　　岐阜（県）－36

調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
22,900 （円／㎡）	98.8 / 100.0	100.0 / 100.0	100.0 / 115.0 ≒	19,700 （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：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	造成・整地要否	接道状態	（相乗計）
0%	−2%	−40%	−5%	55.9%

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	4,163,000	100%	90%	60%	2,250,000
一括価格(合計)					2,250,000

イ 占有減価修正:不要と判断した。

ウ 市場性修正:土地利用の制約を覆考し、10%の減価を認めた。

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

地価調査	岐阜(県)－36
(所　在)	岐阜市岩滝東2丁目244番外
(価　格)	22,900 円/㎡
(位　置)	JR東海道本線・岐阜駅　11km
(価格時点)	令和7年7月1日
(地　積)	477 ㎡
(供給処理)	水道
(接面街路)	北西4m市道
(用途指定等)	市街化調整区域・用地地域の指定なし (建蔽率60%、容積率200%)
(地域の概要)	農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域

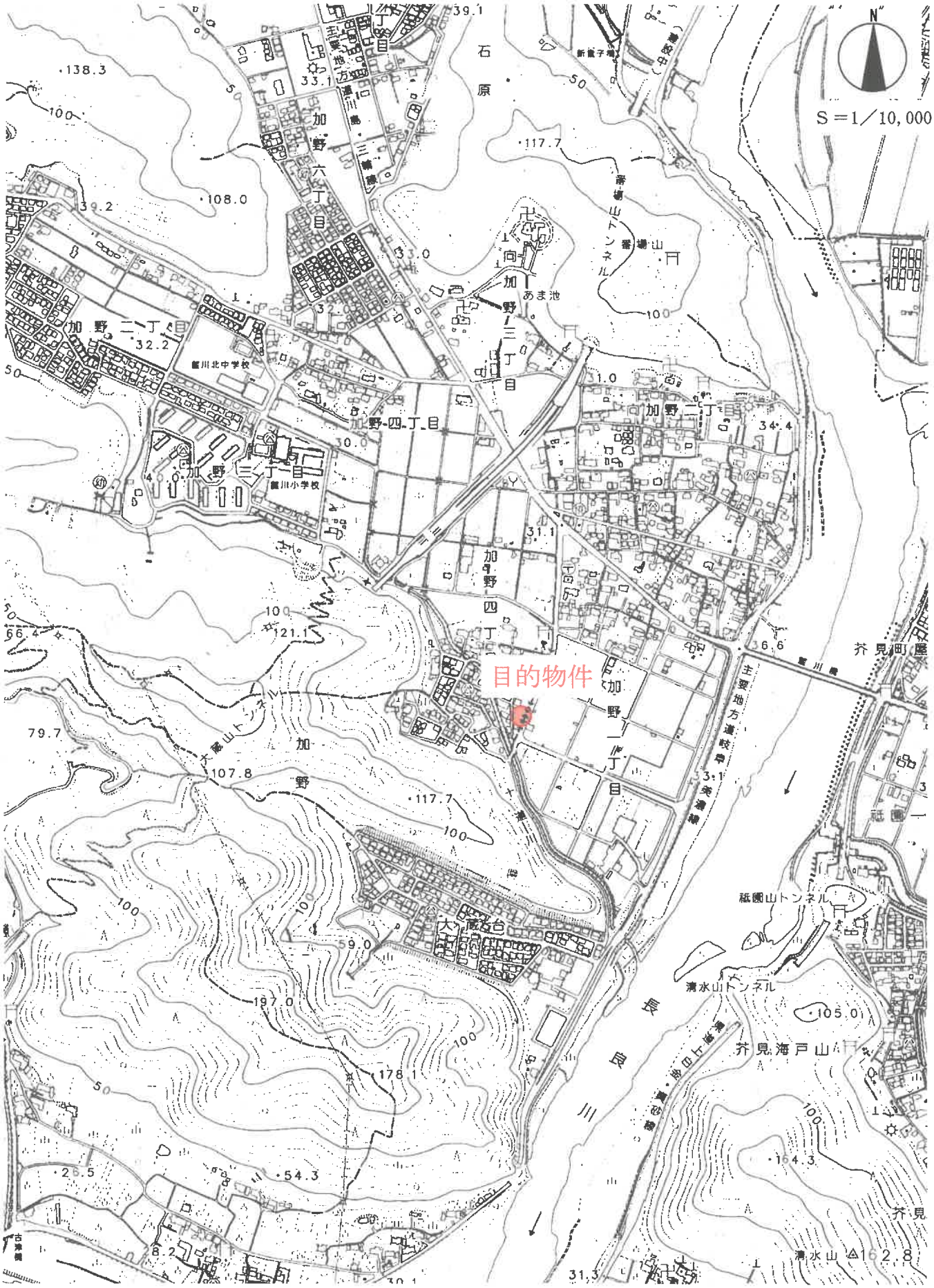
第7　附属資料

- 目的物件等の位置図
- 公図写
- 土地概況図
- 写真

以　上

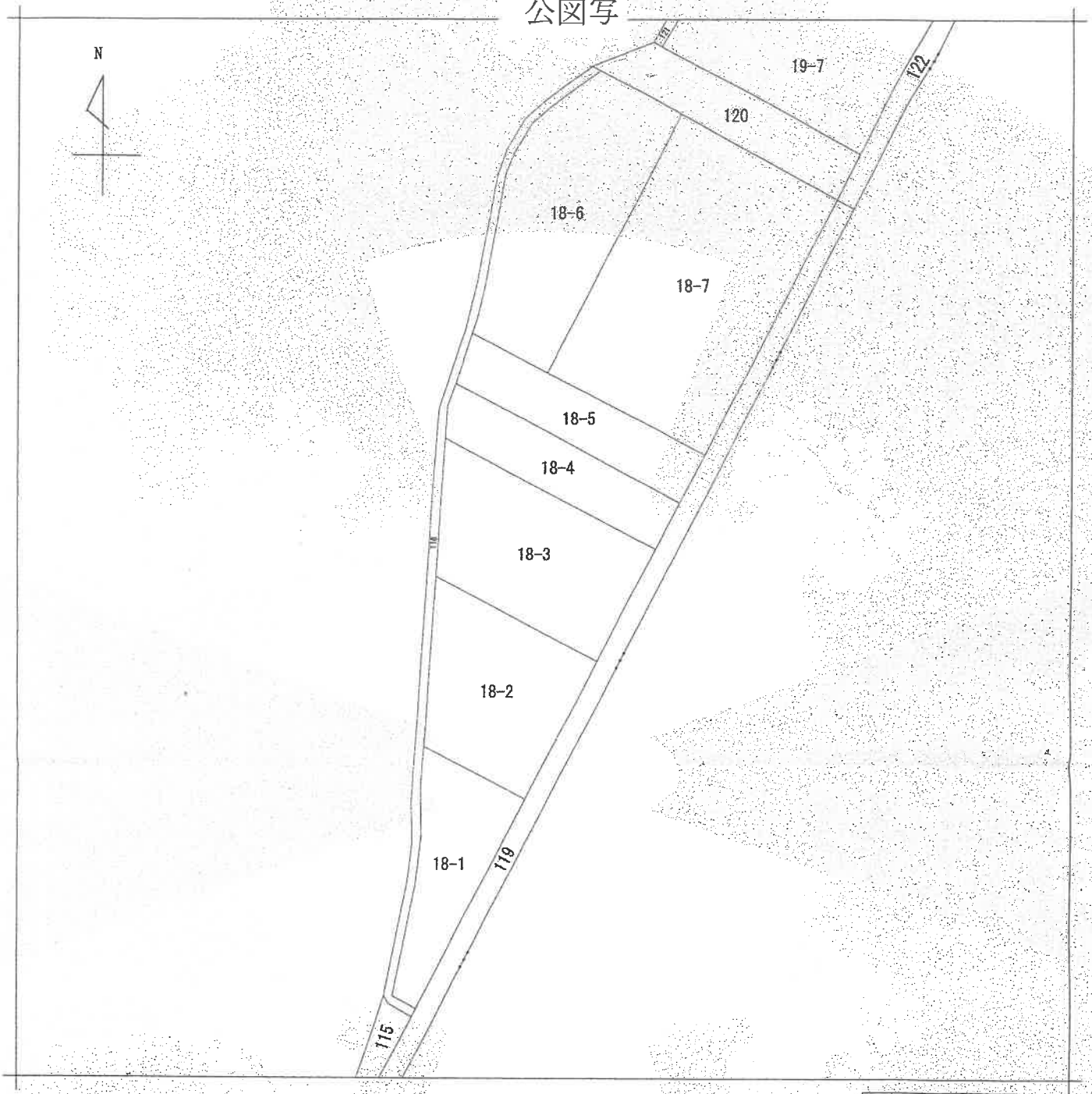
位　置　図

岐阜市役所・白図

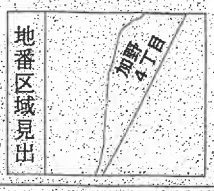


令和７年（ケ）第115号

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。



請求部分	所在	岐阜市加野四丁目				地番	18番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	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62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。

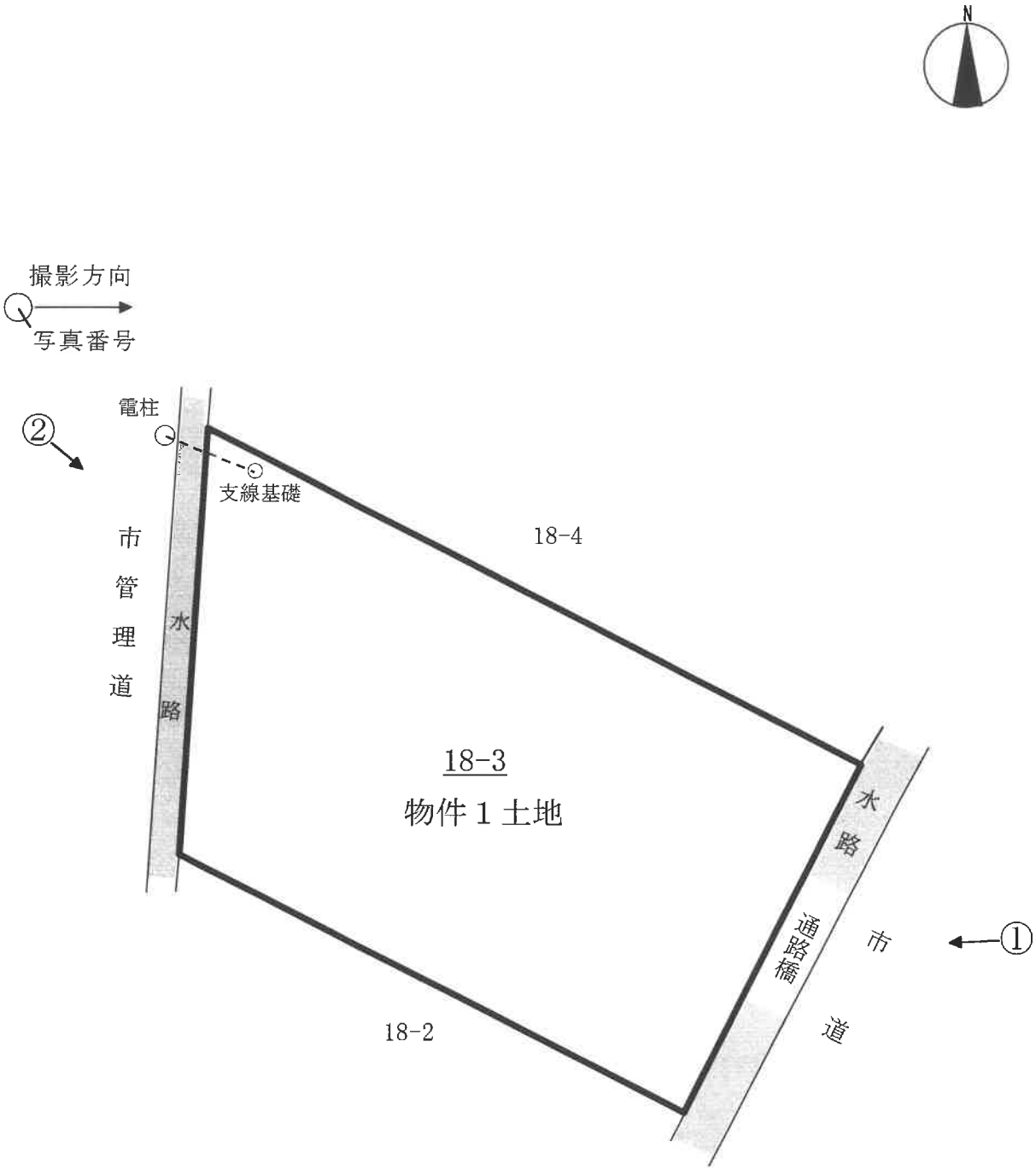
A3判をA4判に縮小複写

令和7年10月22日
岐阜地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：23-1
(1/1)

令和７年（ケ）第115号

土 地 概 況 図



令和７年（ケ）第115号

現 況 写 真

写真①



写真②



令和7年(ケ)第115号