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　　８７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　村　井　登志子

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 970, 000 8, 776, 000	一括	2, 194, 000	65, 584	16, 557
1	2, 150, 000				
2	8, 820, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市大字岩崎字河渡

　　地　　番　　８５６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８４．１１平方メートル

２　所　　在　　岐阜市大字岩崎字河渡８５６番地１

　　家屋　番号　　８５６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６７．３４平方メートル
　　２階　５４．７６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　９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】
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　　８７号

物　件　目　録

１　所　　在　岐阜市大字岩崎字河渡

　　地　　番　８５６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１８４．１１平方メートル

２　所　　在　岐阜市大字岩崎字河渡８５６番地１

　　家屋　番号　８５６番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　６７．３４平方メートル
　　２階　５４．７６平方メートル

令和８年（ケ）第８７号
令和８年７月２２日受理
令和８年９月１８日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　松　井　英　明

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　87号

物　件　目　録

1　所　　在　岐阜市大字岩崎字河渡

　　地　　番　８５６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１８４．１１平方メートル

2　所　　在　岐阜市大字岩崎字河渡８５６番地１

　　家屋　番号　８５６番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　６７．３４平方メートル
　　２階　５４．７６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１）　□公衆用道路（物件　）　□　　（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 □
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建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は、「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件２
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有・使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
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
■A （債務者兼所有者）	1　物件２建物には、現在、私と妻が住んでいます。同建物内で犬を１匹飼っています。 2　物件２建物について、増改築している箇所はありません。 3　浴室の蛇口の切れが悪い他は、不具合のある箇所はありません。ベランダには一部修繕した箇所があります。 4　物件２建物の北東側にあるカーポートは、駐車場としては利用できない状態です。 5　物件１土地内にある電柱について、１年か２年に一回、土地の使用料として1,500円程度の振込みがあると思います。 6　物件１，２土地建物を第三者に貸していることはありません。 7　境界について、争いになったことはありません。

（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１，２土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。物件１土地は、南側を市道に接し、同土地上に物件２建物が建てられている。

なお、物件１土地と東側の市道との間には幅１メートル未満の水路があり、添付写真１及び２のとおり、接しているのは一部である。

2　Aが、物件２建物を居宅として占有・使用している。

3　物件１土地北東側にはカーポート（工作物）及び物置（動産）が、南側には電柱が存在する（添付写真１，２）。前記カーポートは物干し場として利用されている。

4　物件２建物のベランダには、修繕した箇所（添付写真 10）がある。

5　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。

6　他に占有権原を推認しう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27日(月) 14：00－14：10	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物登記簿証明書申請
8年8月3日(月) 12：55－13：05	目的物件所在地	目的物件確認 目的物件外部写真撮影
8年9月14日(月) 9：45－10：20	目的物件所在地	目的物件確認・立入調査（評価人同行） 目的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されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

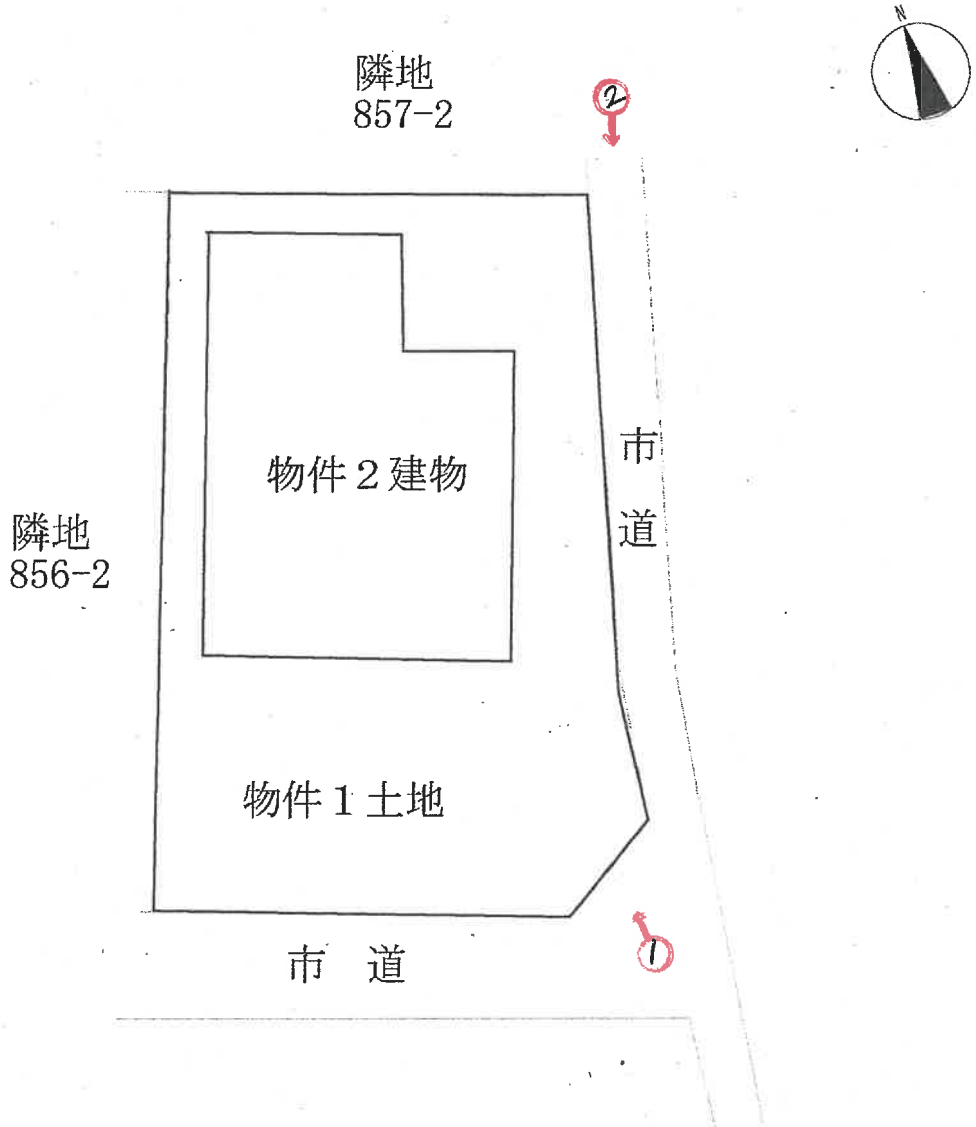
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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)

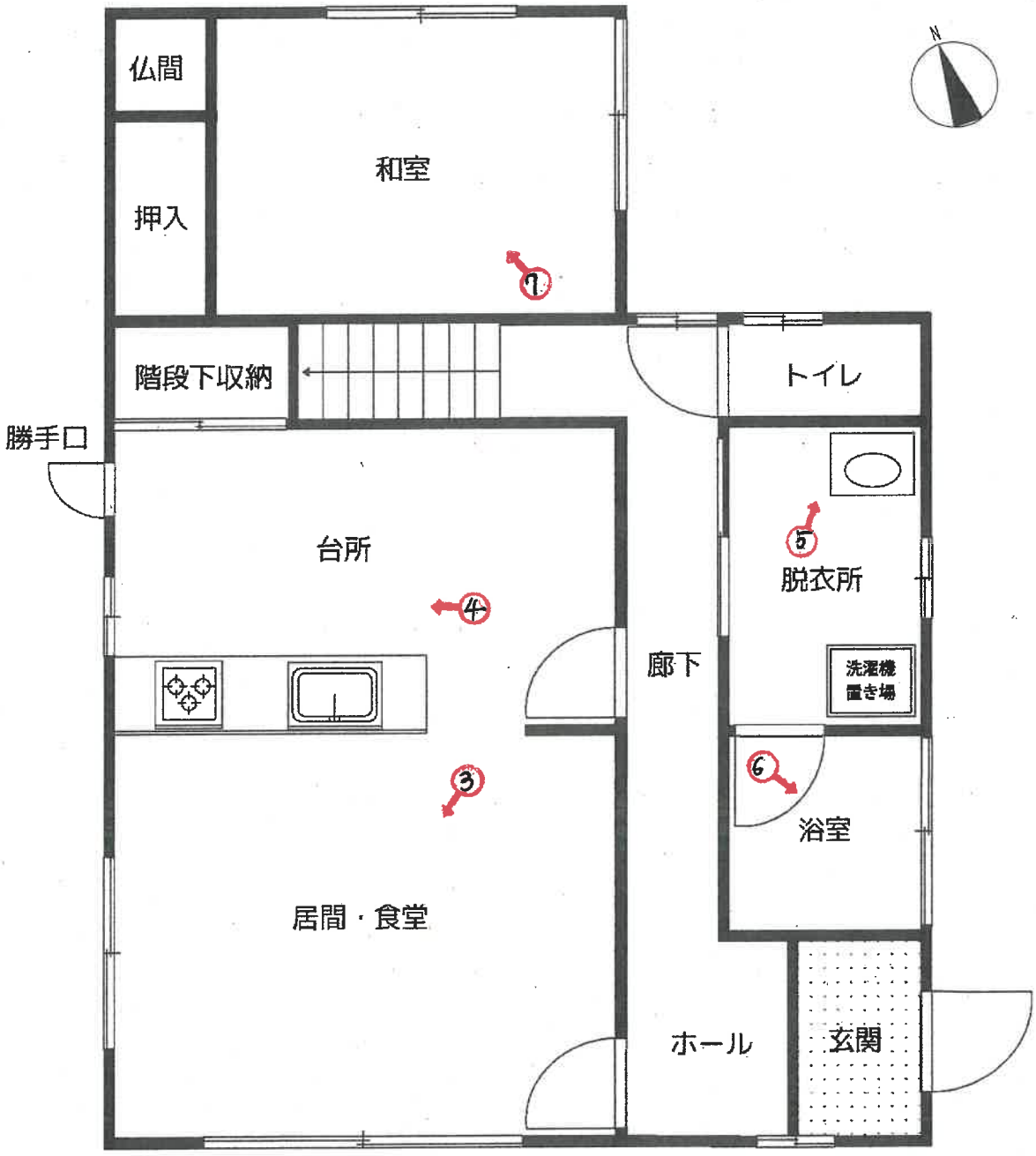


写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

令和８年（ケ）第８７号

建物間取図(概略)

物件２建物　１階

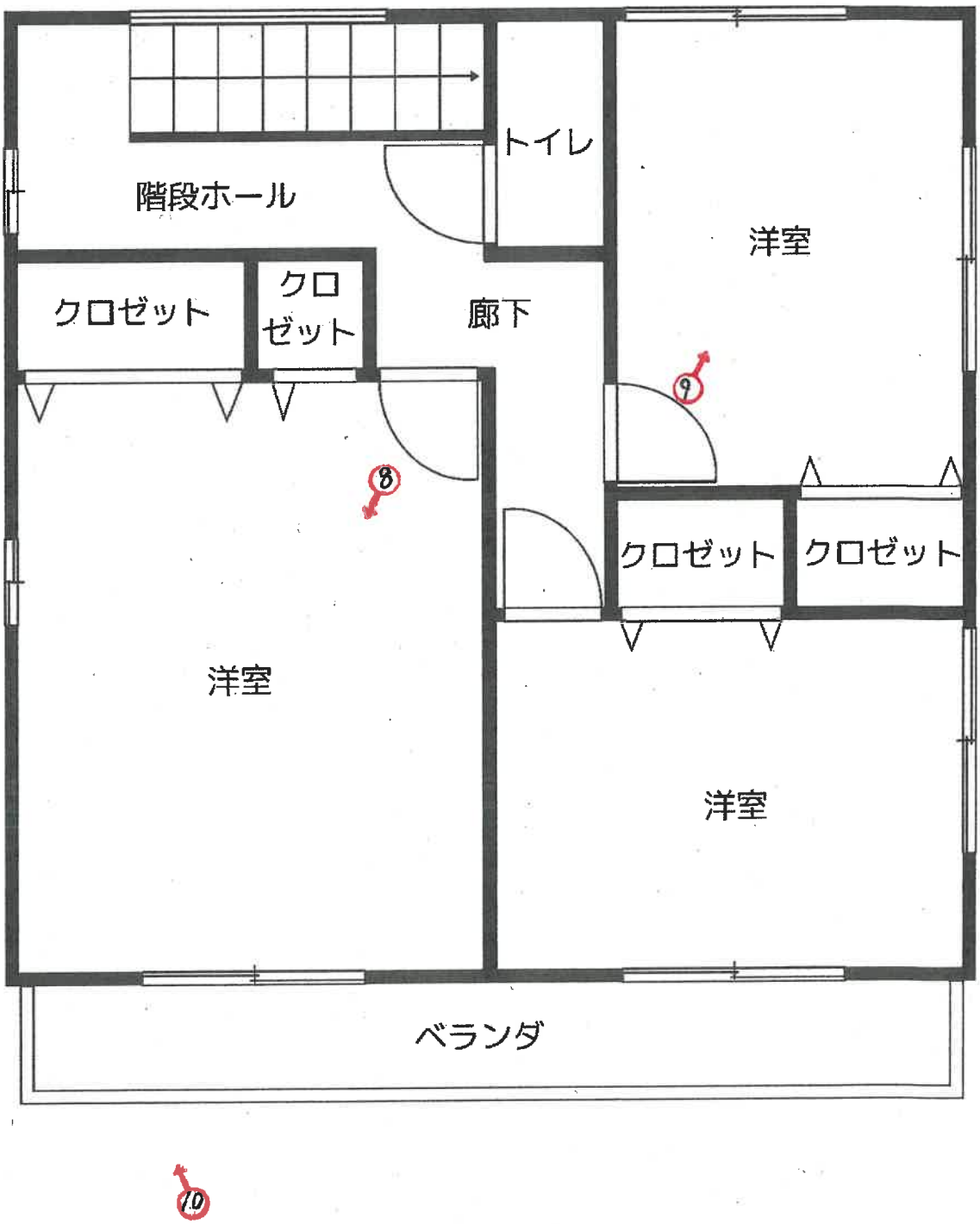


写真撮影方向を矢印で表す
○内 写真番号

令和８年（ケ）第８７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８７号

写真１



写真２



写真３　　物件２建物内



写真４　　物件２建物内



写真５　　物件２建物内

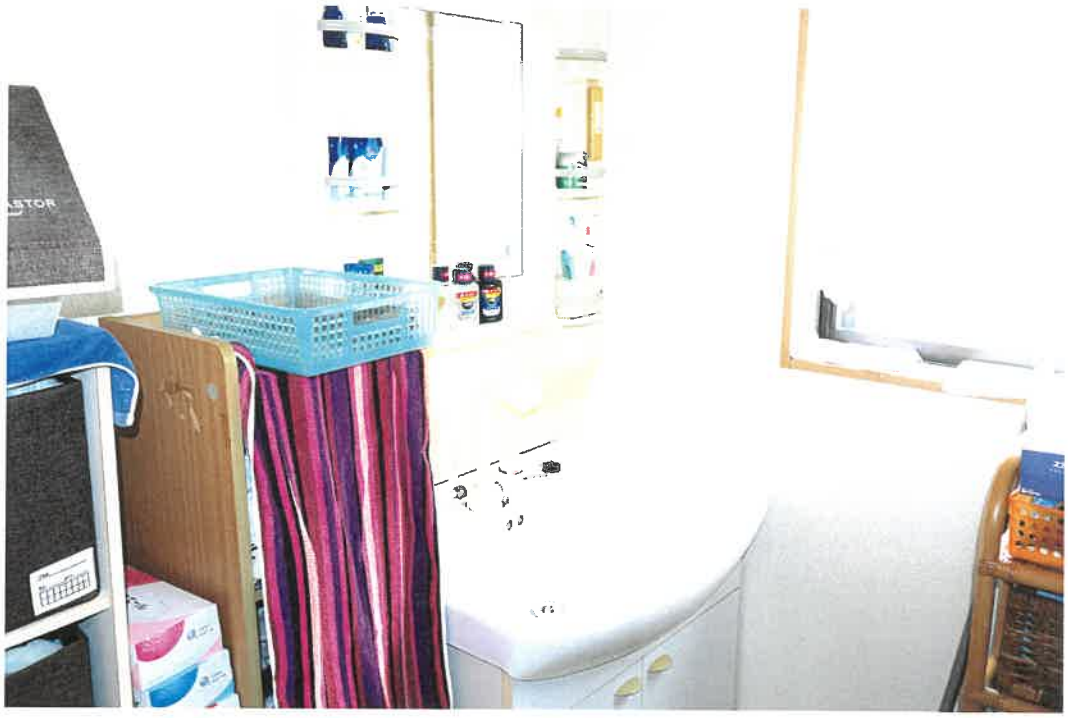


写真６　　物件２建物内



写真７　　物件２建物内



写真８　　物件２建物内



写真９　　物件２建物内



写真 10　　物件２建物ベランダ



令和 8 年（ケ）第 87 号

令和8年9月14日 現地調査

令和8年9月25日 評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整理番号　　第08012号

発行日付　　令和8年9月28日

評 価 人　　不動産鑑定士

荒　山　徳　統

第１　評価額

一　括　価　格	
金 10,970,000 円	
物　件　番　号	内訳価格
物件1（土地）	金 2,150,000 円
物件2（建物）	金 8,820,000 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　大字岩崎字河渡	概ね左記に同じ。
	地　番	856番1	
	地　目	宅地	
	地　積	184.11㎡	

第３　目的物件（建物）

番号	所在等		登　記	現　況
2	所　在		岐阜市　大字岩崎字河渡856番地1	概ね左記に同じ。
	家屋番号		856番1	
	種　類		居宅	
	構　造		木造瓦葺２階建	
	床面積	１　階	67.34㎡	
		２　階	54.76㎡	
		延面積	122.10㎡	

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	東海道線	岐阜	北東方	8.6km
	岐阜バス	——	三田洞	南東方	240m
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	防火地域指定なし			
	その他の規制	都市機能誘導誘導区域（立地適正化計画） 建築基準法第22条適用区域			
画地条件	地積	184.11㎡			
	間口	約12.0m			
	奥行	約17.0m			
	形状	概ね台形			
接面道路の状況	南側有効幅員約4.5m舗装市道：岩崎20号線（建築基準法第42条第1項第1号に該当）及び東側有効幅員約3.0～3.6m舗装市道：塚本北1号線（建築基準法第42条第2項に該当）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＞岐阜市都市計画課公開の情報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。 ＜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。				

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14年5月17日
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	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、畳等
	設　備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現　況	122.10㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階　層	２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		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　　（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／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格等（円） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	41,500	1.040	184.11	1.000	7,946,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　岐阜（県）-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
43,700（円／㎡）	99.6／100.0	100.0／100.0	100.0／105.0	＝ 41,500（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：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%	3%	1%	104.00%

ウ　地積　　：登記数量

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／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2	250,000	122.10	33.84%	10,330,000

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%	19.51%	48.18%	33.84%	33.84%
経過年数	24年	経済的残存耐用年数	20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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	7,946,000	0.55	法定地上権	4,370,300

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）
						万円未満四捨五入
	ア（1①オ、1②エ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	7,946,000	-4,370,300		100.0%	60.0%	2,150,000
2	10,330,000	4,370,300	100.0%	100.0%	60.0%	8,820,000
一括価格（合計）						10,970,000

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）-2
（所　　在）	岐阜市大字岩崎字畑中696番8
（価　　格）	43,700 円/㎡
（位　　置）	ＪＲ岐阜駅北東方約8.2km
（価格時点）	令和8年7月1日
（地　　積）	190 ㎡
（供給処理）	水道・ガス・下水
（接面街路）	北5m市道
（用途指定等）	市街化区域　第２種中高層住居専用地域 （建ぺい率60%，容積率200%）
（地域の概要）	一般住宅、アパート等が散在する中、農地も残る住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図
２　公図写・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

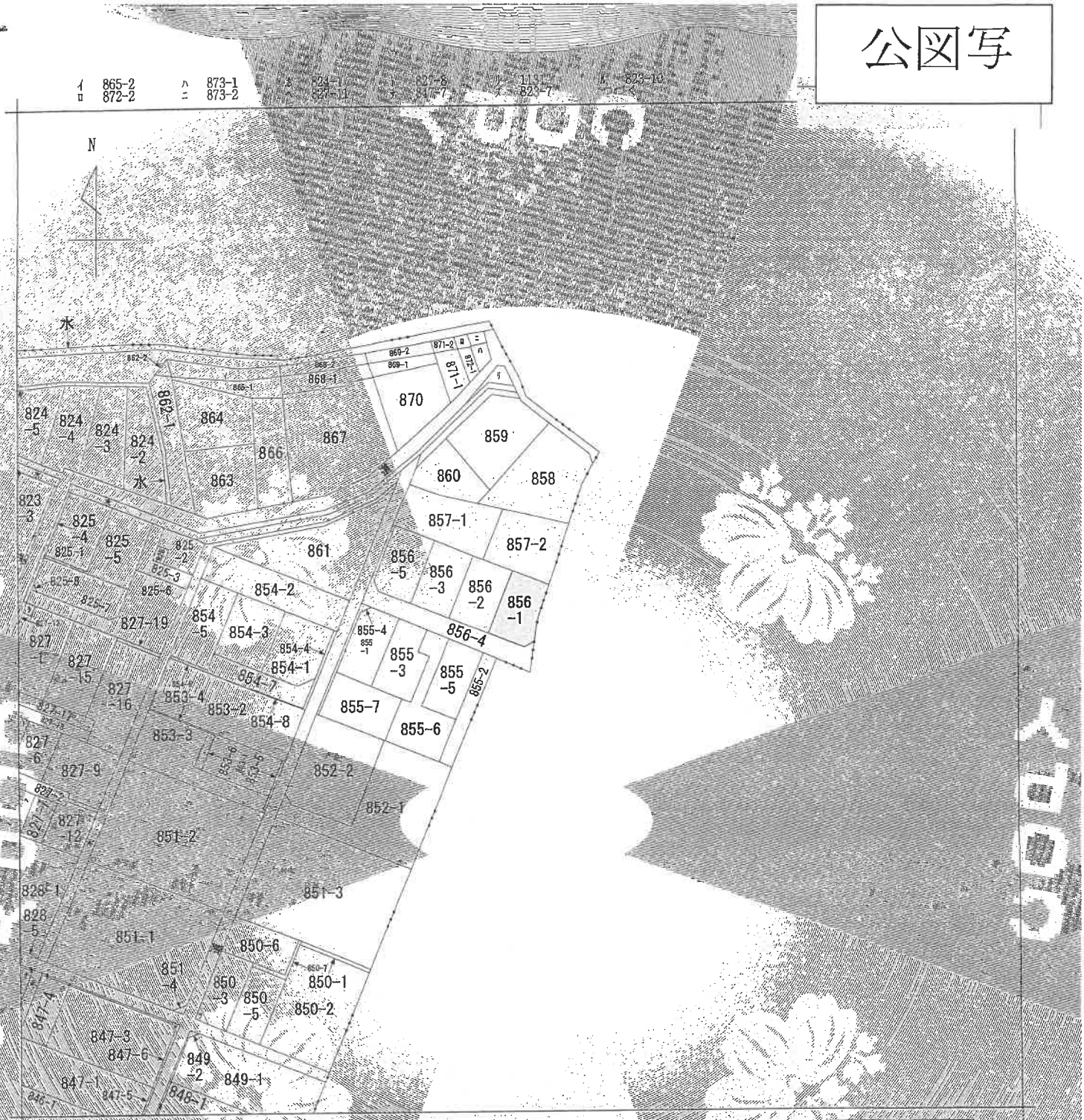
以　上

目的物件の位置図



地理院地図
GSI Maps

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録した図面です。

地番区域見出 大字岩崎

請求部分	所在	岐阜市大字岩崎字河坂				地番	856番1		
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日（原図）				備考	

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。

（岐阜地方法務局管轄）

令和8年6月18日

富山地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：11-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

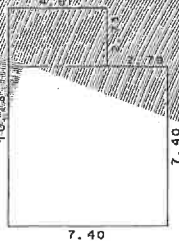
登記年月日：平成16年2月9日

292317　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	856番1
建物の所在	岐阜市大字岩崎字河渡856番地1

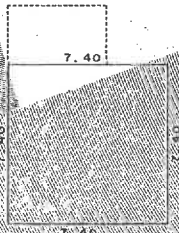
1階



求積表

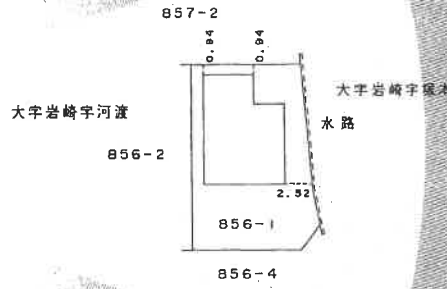
4.61 × 2.73 ＝	12.5853
7.40 × 7.40 ＝	54.7600
合計	67.3453
床面積	67.34 ㎡

2階



求積表

7.40 × 7.40 ＝	54.7600
合計	54.7600
床面積	54.76 ㎡



岐阜地方法務局
16.2.-9
処理

作製者	[redacted]（平成 16 [redacted] 日作製）	縮尺	1/850
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

建物図面写

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。
（岐阜地方法務局管轄）
令和8年6月18日　富山地方法務局

COPY

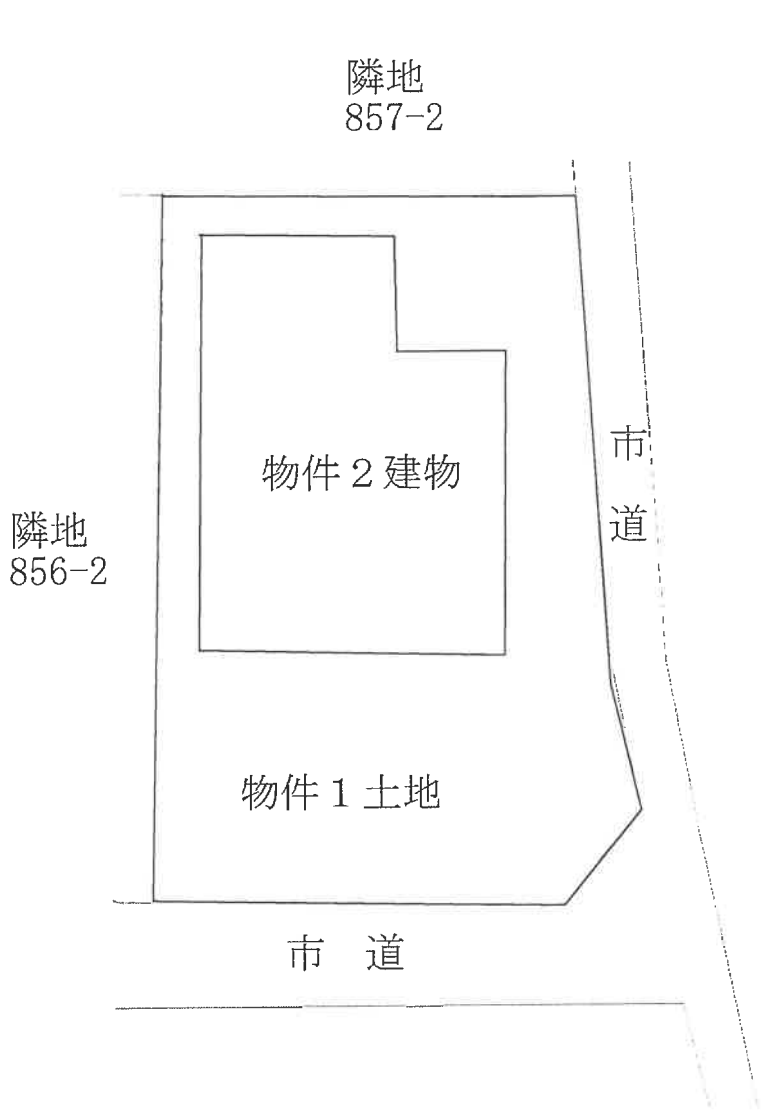
登記官

A3判をA4判に縮小

[redacted]

請求番号：11-2

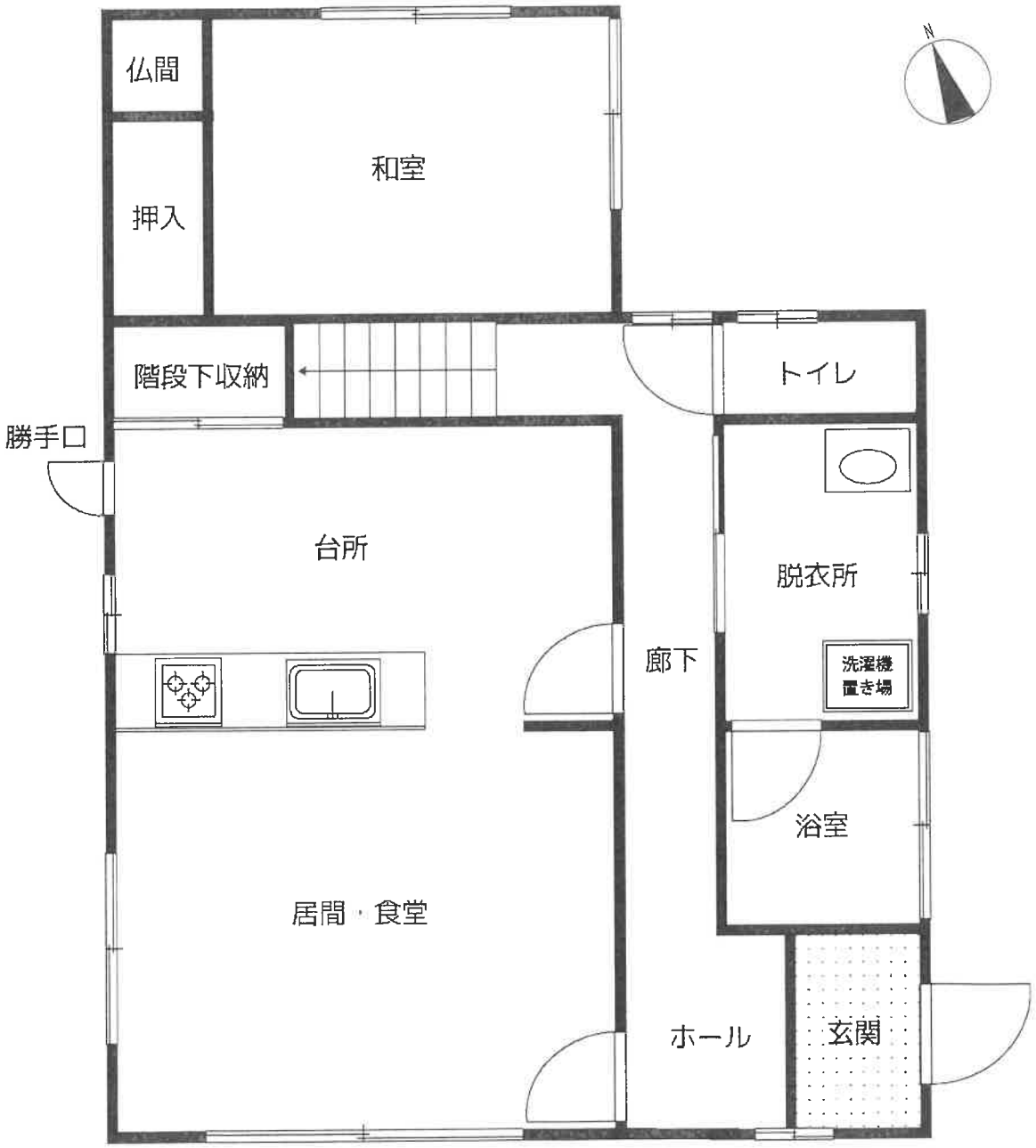
土地建物位置関係図(概略)



令和８年（ケ）第８７号

建物間取図（概略）

物件２建物　１階



令和８年（ケ）第８７号

建物間取図（概略）

物件２建物　２階



令和８年（ケ）第８７号

令和8年(ケ)第87号

写真番号1　　目的物件の南西方より撮影



写真番号2　　目的物件の北東方より撮影

