

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 7年 9月17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 7年10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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 7年11月 6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 7年10月28日 午前10時00分から 令和 7年10月28日 午後 4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 7年 9月17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 | 岐阜市忠節町二丁目 |
| | 地 番 | 11番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市忠節町二丁目11番地 |
| | 家屋 番号 | 11番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.90平方メートル
2階 53.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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, 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市忠節町二丁目 |
| | 地 番 | 11番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市忠節町二丁目11番地 |
| | 家屋 番号 | 11番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.90平方メートル
2階 53.51平方メートル |



令和7年（ケ）第39号

令和7年4月22日

令和7年6月9日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岐阜市忠節町二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市忠節町二丁目 1 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 9 0 平方メートル
2 階 5 3 . 5 1 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 ☐ 法14条第1項図面のとおり
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住居として、使用して占有している ☐ 「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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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(概略)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 (所有者)	1 物件2建物は私と子供が居住しており、同建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物は、市の上下水道を使用しており、ガスはプロパンガスです。 3 物件2建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありませんが、同建物の経年による床や壁が損傷しています。また、同建物内で犬や猫を飼っていません。 4 物件2建物のお風呂の水漏れが少しあります。 5 物件1土地は、境界で問題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り, 物件1土地は南側が県道に接する土地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。また, 物件1土地には, 土地定着性の認められないゴミ箱(動産)が存在する。
- 2 物件2建物の占有状況は, 関係人の陳述及び現認した状況から, 所有者が居住して占有しており, 第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件2建物内は経年劣化による床が不安定な箇所や壁に酷い損傷箇所が確認できた。
- 4 物件2建物1階北西側の納戸には同建物内からは入室できないため納戸東側出入口を利用する。
- 5 物件2建物の屋根の一部が同土地の西側の隣地(地番12番)及び東側隣地(地番10番)上に越境している可能性があるものと思料するが, 越境しているか否かの判断は専門家による調査等が必要であるものと思料する。(写真15, 16参照)
- 6 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとは言えないが, 関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状, 隣地や道路との境界付近の状況から, 特に争いはないものと思料する。
- 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
7 年 4 月 22 日(火) 16 : 10 - 16 : 20	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7 年 4 月 25 日(金) 8 : 00 - 8 : 15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7 年 5 月 29 日(木) 9 : 40 - 10 : 25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和 7 年 5 月 2 9 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。

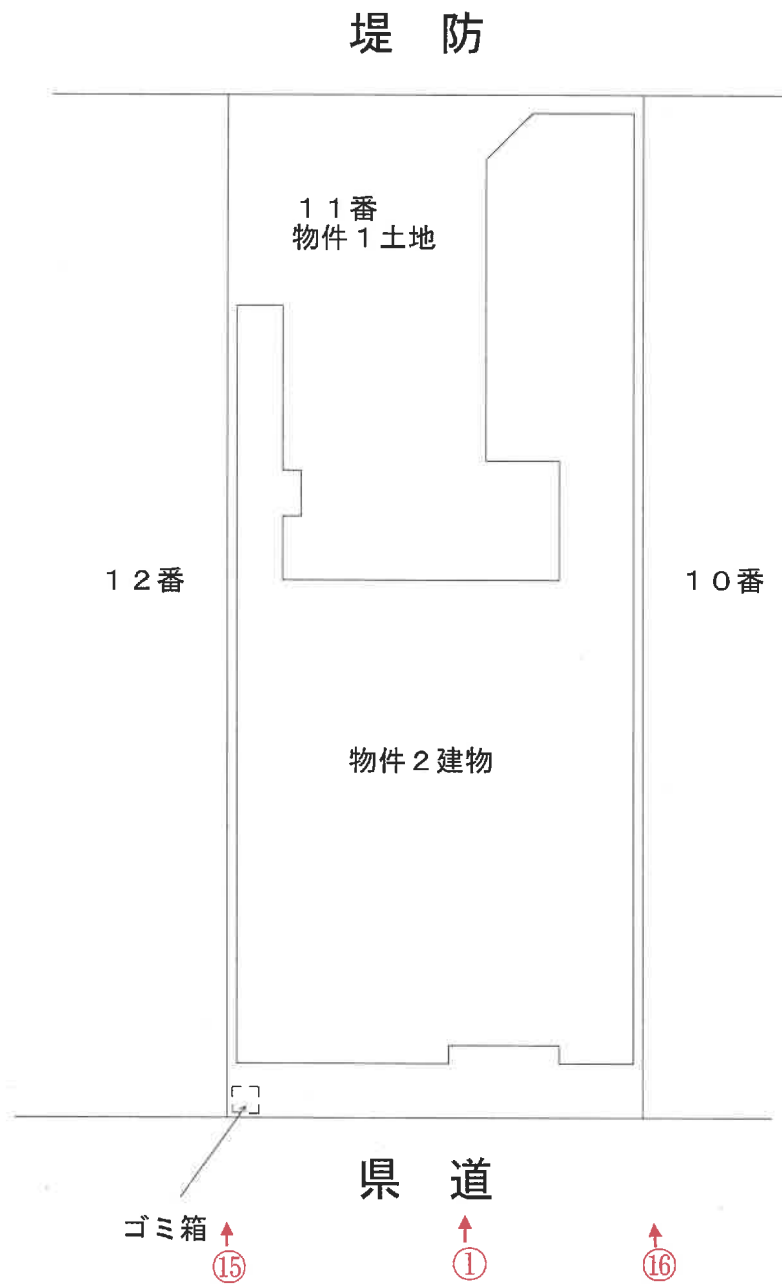
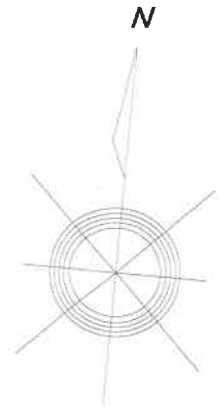
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）

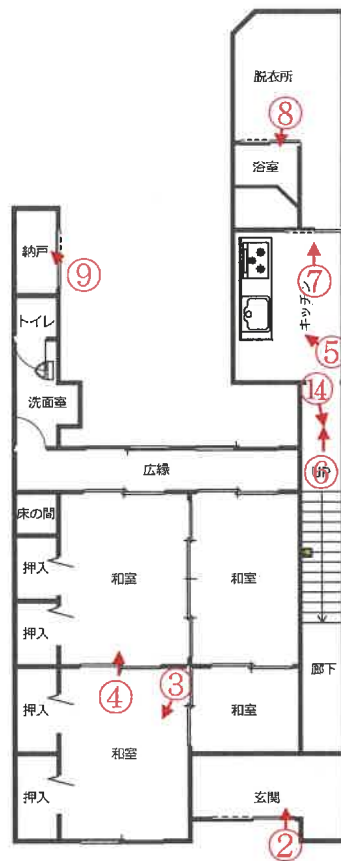


←○は写真撮影位置・方向

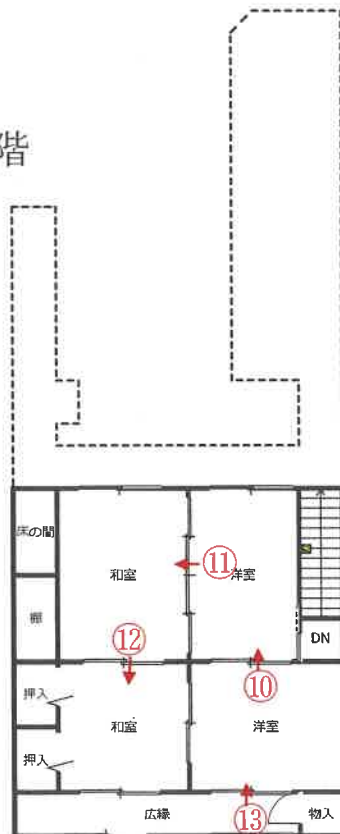
建物間取図（概略）



1 階



2 階



←○は写真撮影位置・方向

写真1

ゴミ箱 (動産)

物件2建物



物件1土地

写真2

物件2建物

1階室内



写真 3

物件 2 建物

1 階室内



写真 4

物件 2 建物

1 階室内



写真5

物件2 建物

1階室内



写真6

物件2 建物

1階室内



写真7

物件2 建物

1階室内



写真8

物件2 建物

1階室内



写真 9

物件 2 建物

1 階室内



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 1

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 2

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 3

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 4

物件 2 建物内の階段



写真15 物件2建物の屋根の一部が物件1土地の西側の隣地（地番12番）上に越境しているものと思料する状況



写真16 物件2建物の屋根の一部が物件1土地の東側隣地（地番10番）上に越境しているものと思料する状況



令和 7 年（ケ）第 39 号

令和7年5月29日

現地調査

令和7年6月19日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

発 行 日

令和7年6月19日

評 価 人

不動産鑑定士

丸 山 正 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,220,000 円
物件2（建物）	金 1,150,000 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合計価格である。
- 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の土地価格の内訳価格は、物件2の建物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の建物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

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

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	岐阜市忠節町二丁目 1 1 番 宅地 130.24㎡	左記に同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岐阜市忠節町二丁目 1 1 番地 1 1 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 2 階 計	左記に同じ 84.90㎡ 53.51㎡ 138.41㎡

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。	J R 東海	東海道本線	岐阜	北	2.5km
	岐阜バス	—	金華橋	南西	350m
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか店舗、駐車場も見られる住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		準防火		
(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)	そ の 他 の 規 制		河川保全区域		
			都市機能誘導区域外 居住誘導区域内		
画 地 条 件	地 積		130.24㎡		
	間 口		7.2m		
	奥 行		18m		
	形 状		ほぼ長方形		
接 面 道 路	南側、道路幅員約11m県道（上白金真砂線）、に等高接面する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、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	土壌汚染の可能性については調査したところ、岐阜市環境保全課での聴取、現地調査、土地の履歴等によれば、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用は見られない。				
	ガスは、プロパンガスを利用している。				
特 記 事 項	岐阜市文化財保護課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。				

物件２の建物の屋根の一部が同土地の西側の隣地（地番１２番）、及び東側の隣地（地番１０番）に越境している可能性があるものと思料する。但し、越境しているか否かの判断は、専門家に依る調査等が必要である。

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	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) 経過年数 経済的残存耐 用年数	築年不詳、昭和33年10月1日増築 不明 3年
	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	リシン吹付
仕 様	内壁	土壁等
	天井	杉柵底目張等
	床	フローリング・畳
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現況	138.41m ²
	増築の有無	増築あり(但し、登記済)
	階層	2階建
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	8K
	総合	普通
建物の品等	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」の記載のとおり
特記事項	特にないが、築年数の古い建物であり、経年劣化による相応の傷み箇所はある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土 地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物 件 番 号	標準価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	89,300	1.030	130.24	0.70	8,385,541

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岐阜(県)-31

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	101.0	100.0	100.0	
86,700	×	×	×	≒ 89,300
(円/㎡)	100.0	100.0	98.0	(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。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：標準的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%	0%	103.0%

ウ 地積：公簿面積を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離を考慮。

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	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	132,000	138.41	3.95%	721,670
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察減価法	採用現価率
5.00%	5.65%	8.90%	30.00%	3.95%
経過年数	不明	経済的残存耐用年数	3.0年	

ア 再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：現況延床面積は登記簿記載面積

ウ 現価率：残価率5%とした定率法と観察減価法を併用し以下の算式で査定。 $0.0565 \times (100\% - 30\%) \div 0.0395$

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等価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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） 1①オ ア	土地利用権等割合 イ 使用借権	土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ 1,677,108
1	8,385,541	0.20	

イ 土地利用権等を法定地上権不成立と判定し、使用借権として、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） 1①オ, 1②エ ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） 2①ウ イ	占有減価 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	個別 価格比 カ	評価額 （円） （万円未満四捨五入） (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,385,541	-1,677,108	100.00%	0.80	0.60	—	3,220,000
2	721,670	1,677,108	100.00%	0.80	0.60	—	1,150,000
一括価格（合計）							4,370,000

ウ 占有減価率：なし

エ 市場性修正率：建物の築年数及び越境の可能性等より判断した。

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	岐阜(県)-31
(所 在)	岐阜市北野町32番
(価 格)	86,700 円/㎡
(位 置)	J R 東海道線「岐阜」駅より約2.3kmに位置する
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	158 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北側6m市道
(用途指定等)	市街化区域 第二種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%） 準防火
(地域の概要)	中小規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域

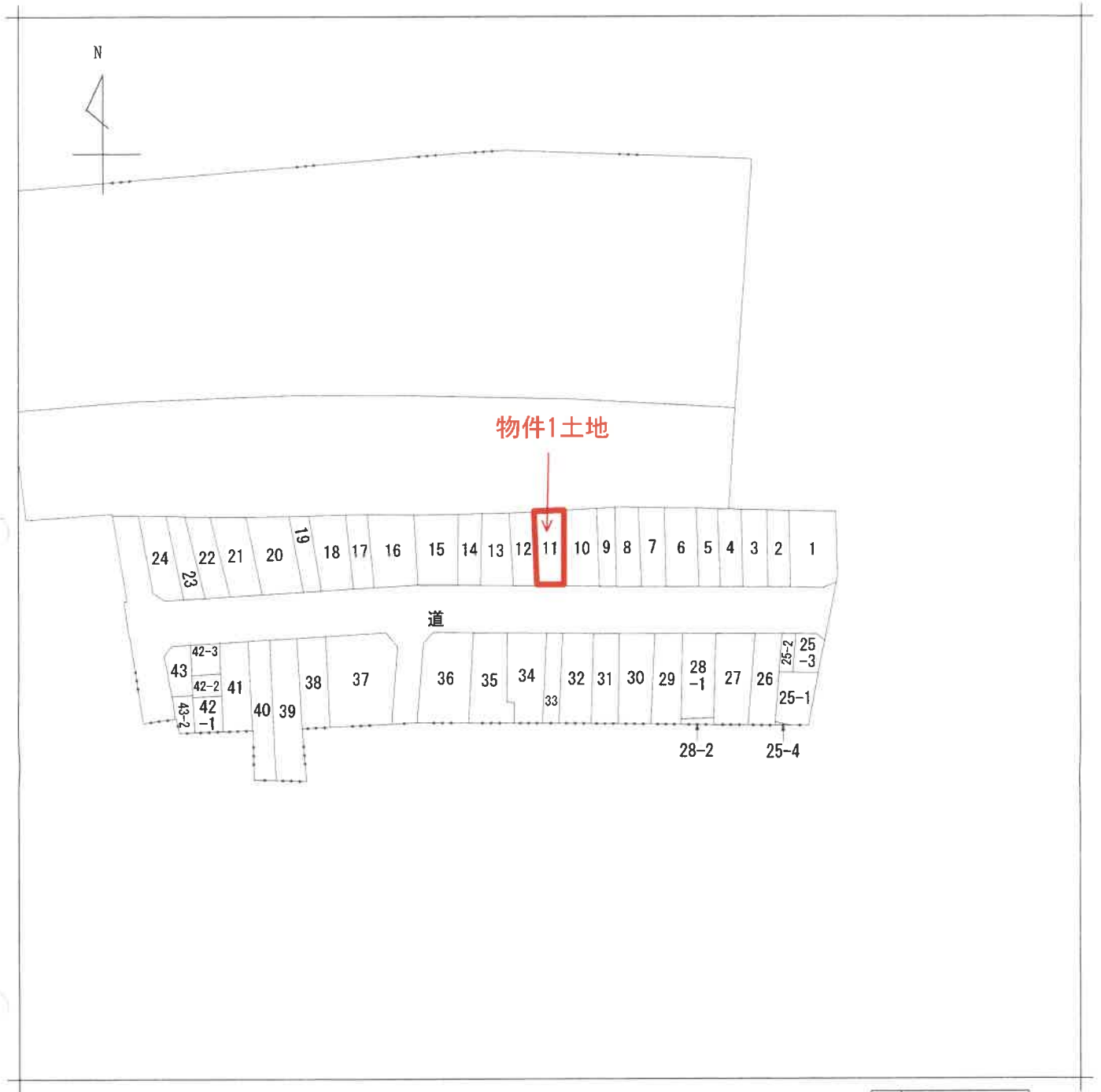
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・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



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	岐阜市忠節町二丁目				地 番	11番			
出 力 縮 小 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 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 事 記 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。

A 3 判を A 4 に縮小

令和7年4月22日
岐阜地方法務局

請求番号：34-1
(1/1)

登記官



公用

登記年月日：平成9年4月7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7年4月22日 岐阜地方方法務局 登記官

各階平面図

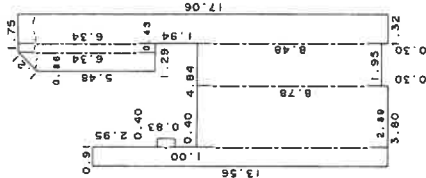
373026

家屋番号

11番

建物各階平面図

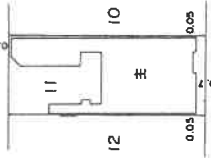
建物の所在
岐阜市忠節町2丁目11番地



1階求積表

13.56 X 0.91	=	12.3396
0.83 X 0.40	=	0.3320
8.78 X 2.89	=	25.3742
8.48 X 1.95	=	16.5360
(5.48 + 6.34) X 0.86 X 1/2	=	5.0826
6.34 X 0.43	=	2.7262
17.06 X 1.32	=	22.5192
合計		84.9098
床面積		84.90 ㎡

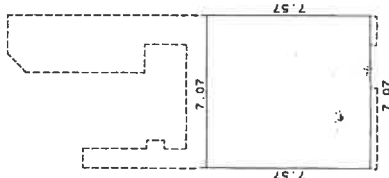
堤防



2階求積表

7.57 X 7.07	=	53.5199
7.57 X 7.07	=	53.5199
7.57 X 7.07	=	53.5199
7.57 X 7.07	=	53.5199
7.57 X 7.07	=	53.5199
7.57 X 7.07	=	53.5199
7.57 X 7.07	=	53.5199
合計		340.5594
床面積		340.56 ㎡

道路



作製者

縮尺 1/250

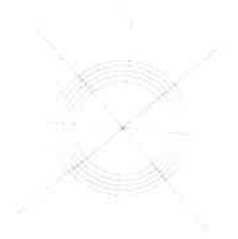
申請人

縮尺 1/500

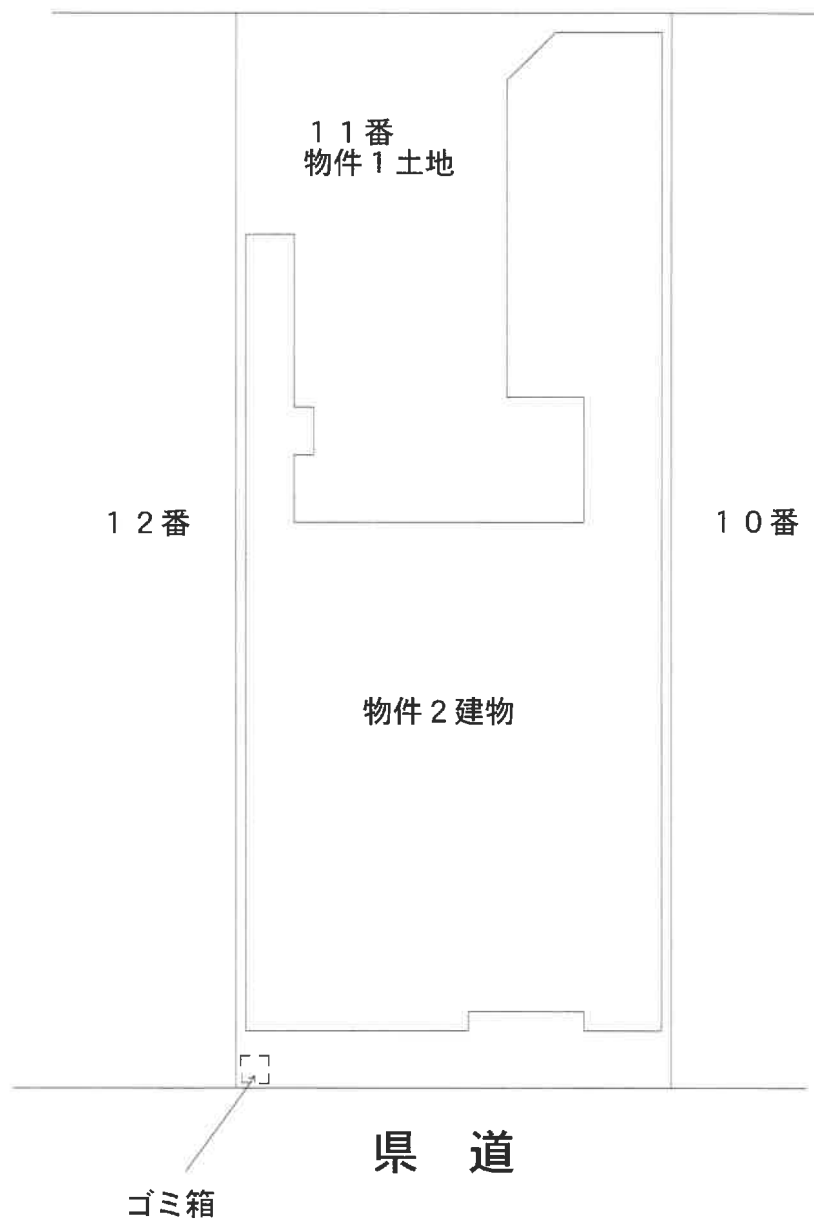
(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）

N



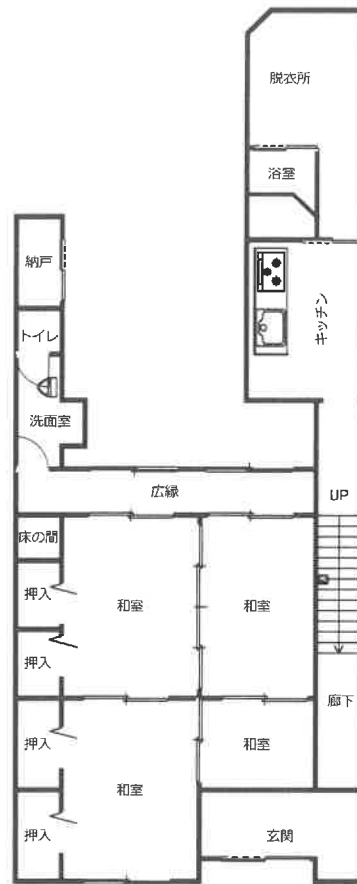
堤 防



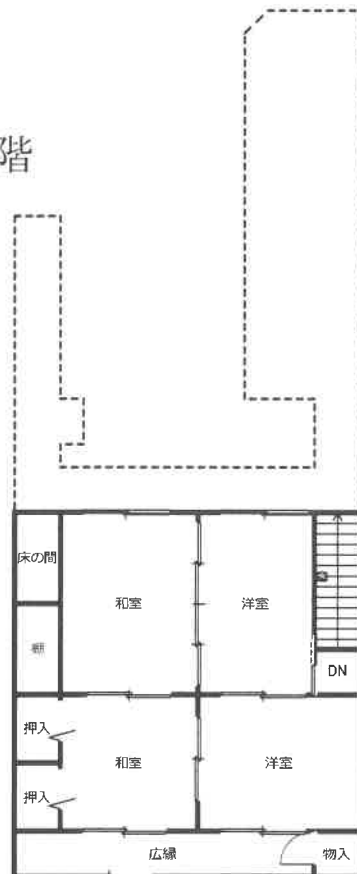
建物間取図（概略）



1 階



2 階



南方より撮影



物件 2 建物

南西方より撮影



物件 2 建物