

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 1 1 月 1 2 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 1 2 月 2 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 1 2 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 1 月 8 日 午前 1 0 時 3 0 分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 2 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 2 3 日 午後 0 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 2 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	3,190,000 2,552,000	一括	638,000	33,768	9,045
1	870,000				
2	340,000				
3	1,980,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岐阜市香取町三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市香取町三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 9 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岐阜市香取町三丁目 2 番地 4 , 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 5 0 平方メートル
2 階 3 3 . 5 0 平方メートル
3 階 3 3 . 5 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 0 . 5 平方メートル
2 階 3 3 . 5 0 平方メートル
3 階 3 3 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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3】

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 岐阜市香取町三丁目
地 番 2番4
地 目 宅地
地 積 48.19平方メートル

- 2 所 在 岐阜市香取町三丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 18.95平方メートル

- 3 所 在 岐阜市香取町三丁目2番地4, 2番地5
家屋 番号 2番4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 33.50平方メートル
2階 33.50平方メートル
3階 33.50平方メートル

(現況)
床 面 積 1階 約40.5平方メートル
2階 33.50平方メートル
3階 33.50平方メートル



令和7年(ケ)第62号
令和7年6月3日受理
令和7年6月17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 岐阜市香取町三丁目
地 番 2番4
地 目 宅地
地 積 48.19平方メートル
- 2 所 在 岐阜市香取町三丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 18.95平方メートル
- 3 所 在 岐阜市香取町三丁目2番地4, 2番地5
家屋番号 2番4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床面積 1階 33.50平方メートル
2階 33.50平方メートル
3階 33.50平方メートル

(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 (所有者)	1 物件3建物は、私が居住しています。第三者に貸している部分はありません。 2 物件3建物は雨漏りする箇所はありません。また、同建物内で犬や猫は飼っていません。 3 物件3建物西側の一部分が未登記増築部分であることは知りませんでした。同建物に居住した時から未登記増築部分はありませんでした。 4 物件1, 2土地は、境界で問題になったことはありません。 (電話による事情聴取)
■ 安藤評価人	1 物件3建物の建替えについては構造上の問題がなければ可能である旨を岐阜市建築指導課の担当者から聴取しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見



- 1 物件1～3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、2土地は東側が市道に接する土地で、同1、2土地上に物件3建物が建てられている。
- 2 物件3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3建物と同建物の南側建物（家屋番号2番2）及び北側建物（家屋番号2番3）が外観上繋がっているように見られるが、繋がっ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。
- 4 物件1、2土地の境界については、同各土地に関する地積測量図が存在すること、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、概ね明らかになっているものと思料する。
- 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月3日(火) 16:40-16:50	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6月3日(火) 17:10-17:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年6月10日(火) 10:35-10:50		所有者から電話による事情聴取
7年6月10日(火) 13:45-14:25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和7年6月10日
目的物件は所有者の承諾を得て建物内に入って調査を実施した。

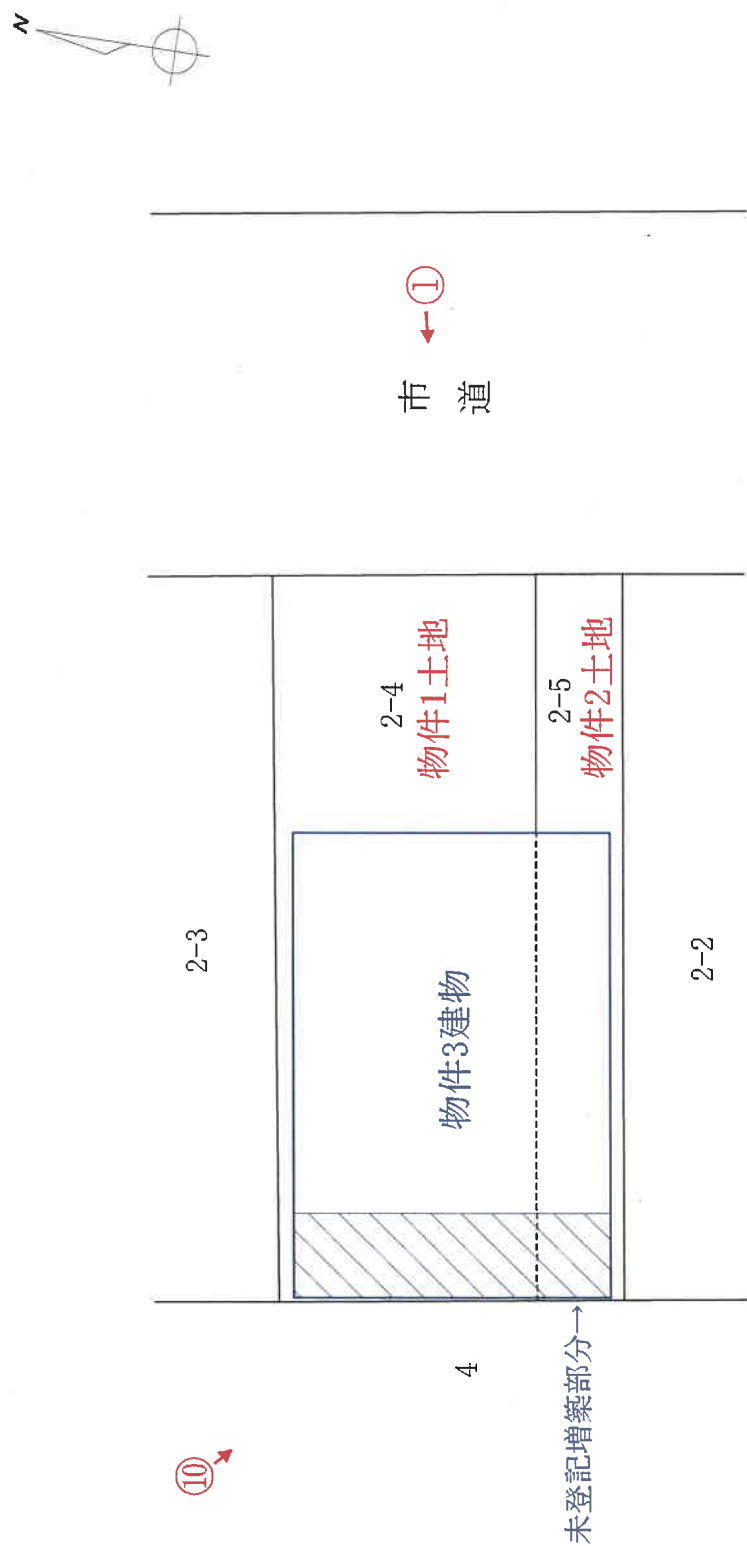
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)



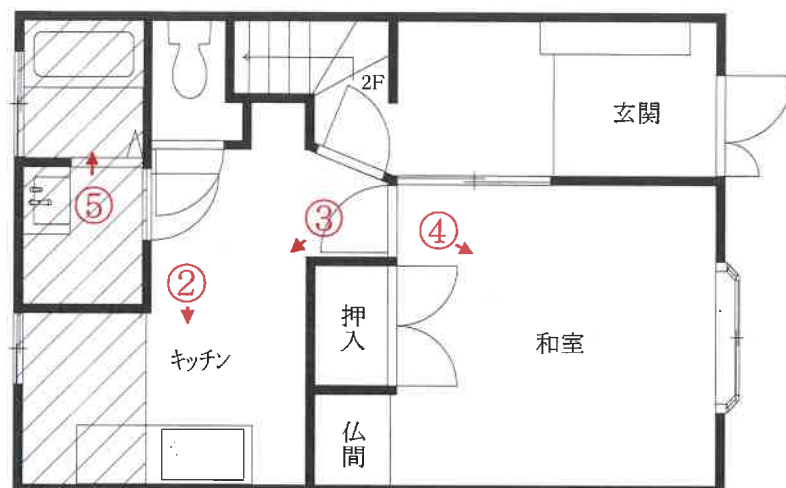
←○は写真撮影位置・方向

※図面が現況と異なる場合は現況優先です。
図面の作成に当たっては、現地調査を行い、
入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図
であり、境界を標示するものではありません。

建物間取図(概略)

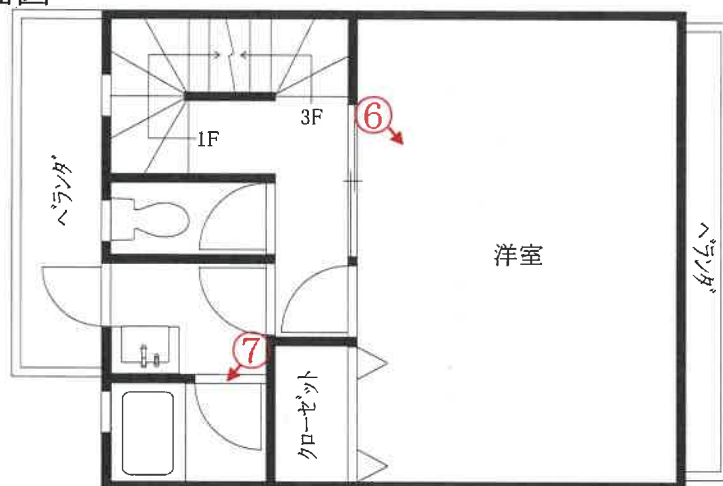
物件3建物

1階平面図

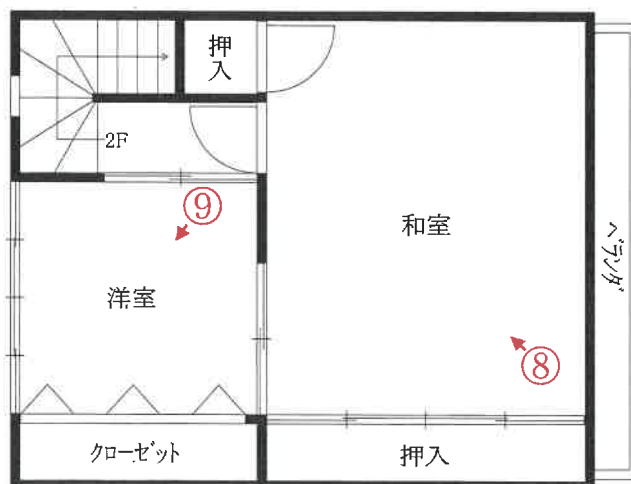


↑
未登記増築部分

2階平面図



3階平面図



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。 ←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件3 建物



物件1, 2 土地

写真2

物件3 建物

1階室内



写真3

物件3 建物

1階室内



写真4

物件3 建物

1階室内



写真 5

物件 3 建物

1 階室内



写真 6

物件 3 建物

2 階室内



写真 7

物件 3 建物

2 階室内



写真 8

物件 3 建物

3 階室内



写真 9

物件 3 建物

3 階室内



写真 1 0

物件 3 建物 1 階の未登記増築部分



令和 7 年(ケ)第 62 号

令和7年6月10日

現地調査

令和7年6月17日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第251745号

発行日付

令和7年6月18日

評 価 人

不動産鑑定士

安 藤 一 成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 870,000 円
物件 2(土地)	金 340,000 円
物件 3(建物)	金 1,980,000 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[1～2]の土地価格の内訳価格は、物件[3]の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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、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 (土地)

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	岐阜市 香取町三丁目	左記に同じ
	地 番	2番4	
	地 目	宅地	
	地 積	48.19㎡	
2	所 在	岐阜市 香取町三丁目	左記に同じ
	地 番	2番5	
	地 目	宅地	
	地 積	18.95㎡	

第3 目的物件 (建物)

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在	岐阜市 香取町三丁目2番地4、 2番地5	
	家屋番号	2番4 主建物	左記に同じ
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨造陸屋根3階建	
	床面積	1 階	33.50㎡ 1階 約 40.5 ㎡
		2 階	33.50㎡ 2階 33.5 ㎡
		3階他計	33.50㎡ 3階他 33.5 ㎡
		延面積	100.50㎡ 延べ 約 107.5 ㎡

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 1～2)

位置・交通	岐阜市中心市街地の西、岐阜市役所の南西方約3.3kmに位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR東海	東海道本線	岐阜駅	西方	2.7km
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	岐阜バス	——	森屋	北東方	150m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか駐車場等も混在する住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分		市街化区域		
	用 途 地 域		近隣商業地域		
	指 定 建 蔽 率		80%		
	指 定 容 積 率		300%		
	防 火 規 制		準防火地域		
(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		駐車場附置義務条例(近隣商業地域) 岐阜市立地適正化計画(都市機能誘導区域内・居住誘導区域内) 岐阜市景観計画区域 浸水想定区域		
画 地 条 件	地	積	67.14㎡		
	間	口	約5.8m		
	奥	行	約12.0m		
	形	状	長方形		
接 面 道 路 の 状 況	(東側) 現況幅員約6.0mの舗装市道「権現町鹿島町8丁目1号線」 一道路台帳幅員6.0mー				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(1)(2)は、目的物件(3)の敷地として利用されている。				
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	1) 岐阜市文化財保護課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2) 土壌汚染の可能性については、土壌汚染の蓋然性が認められる土地利用の形跡は認められない。 3) 岐阜市上下水道事業部によると、上水道は東側にGX100mm管、下水道は東側にVU200mm管理設済とのこと。また、東邦ガスによると、東側に都市ガス本管理設済とのこと。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	3
	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	昭和59年3月 頃、建築
	経済的耐用年数	42年
	経過年数	41年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリートパネル等
	内 壁	クロス、砂壁等
	天 井	クロス、敷目天井等
	床	フローリング、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	107.50㎡
	増改築の有無	増築あり
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4K・添付間取図のとおり
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		詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項		1) アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査は行っていないので不明であるが、目視調査の限りではアスベストと思われるものは見当たらなかった。 2) 建築年月日は登記簿記載上昭和59年3月6日であり、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けていることから、いわゆる新耐震基準が適用されているものと思料する。 3) 建築確認: 第1895号(昭和58年11月28日付) 4) 南北の建物とつながっている。尚、目的物件の建替えについては、構造上の問題がなければ可能とのこと(岐阜市建築指導課)。 5) 1階西側に約7㎡の未登記増築あり。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～2 (土 地)

物件 1～2 の建付地価格を算出する。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物 件 番 号	標 準 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	83,600	100.0%	48.19	100.0%	4,029,000
2			18.95	100.0%	1,584,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 岐阜-30

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
81,000 (円/㎡)	100.1 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 97.0 ÷	83,600 (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。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

◇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)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
0.0%	0.0%	-1.0%	-2.0%	97.0%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

標準的	-	-	-	(相乗計)
0%	0%	0%	0%	100.0%

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価補正率:最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 3 (建 物)

目的建物の再調達単価を、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、建物の価額を求めた。

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ	
3	154,000	107.50	6.3%	1,043,000	
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	
5.0%	5.4%	7.2%	6.3%	6.3%	
経過年数	41.3年	経済的残存耐用年数	1.0年	経済的総耐用年数	42.3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： 現況概測面積

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)

観察法現価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	4,029,000	55.0%	法定地上権	2,216,000
2	1,584,000	55.0%	法定地上権	871,000
計				3,087,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等、及びその割合を、地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記の通り査定した。

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 率 ウ	市場性修 正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,029,000	-2,216,000	100.0%	80.0%	60.0%	870,000
2	1,584,000	-871,000				340,000
3	1,043,000	3,087,000	100.0%	80.0%	60.0%	1,980,000
一括価格(合計)						3,190,000

イ 各建物に帰属する敷地利用権価格は、建築面積比配分である。

ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

エ 市場性修正率

80%

※本件の場合は、対象不動産の特性(連棟建物)に鑑みて需要が乏しいことを補正するものである。

オ 競売市場修正率

60%

※第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示	岐阜-30
(所 在)	岐阜市寿町7丁目16番6外
(価 格)	81,000 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅 約2.7km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	199 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	北6m市道
(用途指定等)	市街化区域 第二種中高層住居専用地域(60,200)
(地域の概要)	一般住宅のほか事務所等も混在する住宅地域

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

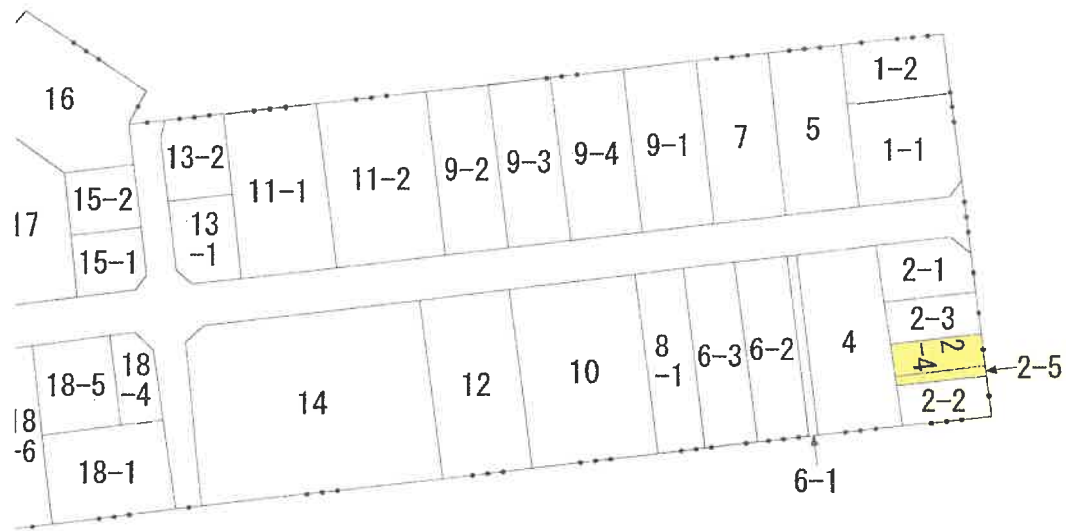
以 上

位置図

1/10000



7(ケ) 62



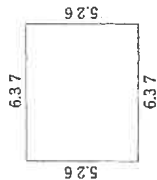
家 屋 番 号

2 番 4

建物の所在
岐阜市香取町三丁目2番地4・2番地5

物件3建物

1 階・2 階・3 階
(各階同型)



求 積

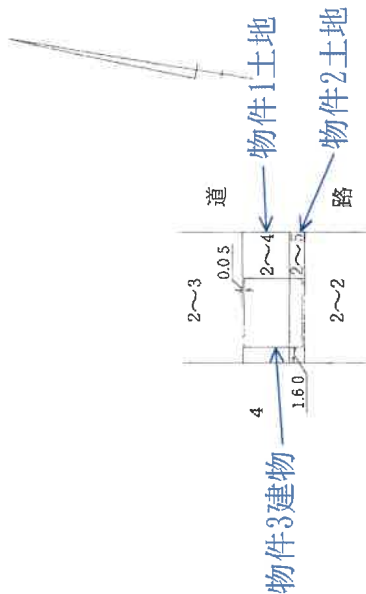
5.26 × 6.37 = 33.5062

床 面 積

- | | |
|-----|----------------------|
| 1 階 | 33.50 m ² |
| 2 階 | 33.50 m ² |
| 3 階 | 33.50 m ² |

単位：m

3594.25



作 製 者

縮 尺 1/250

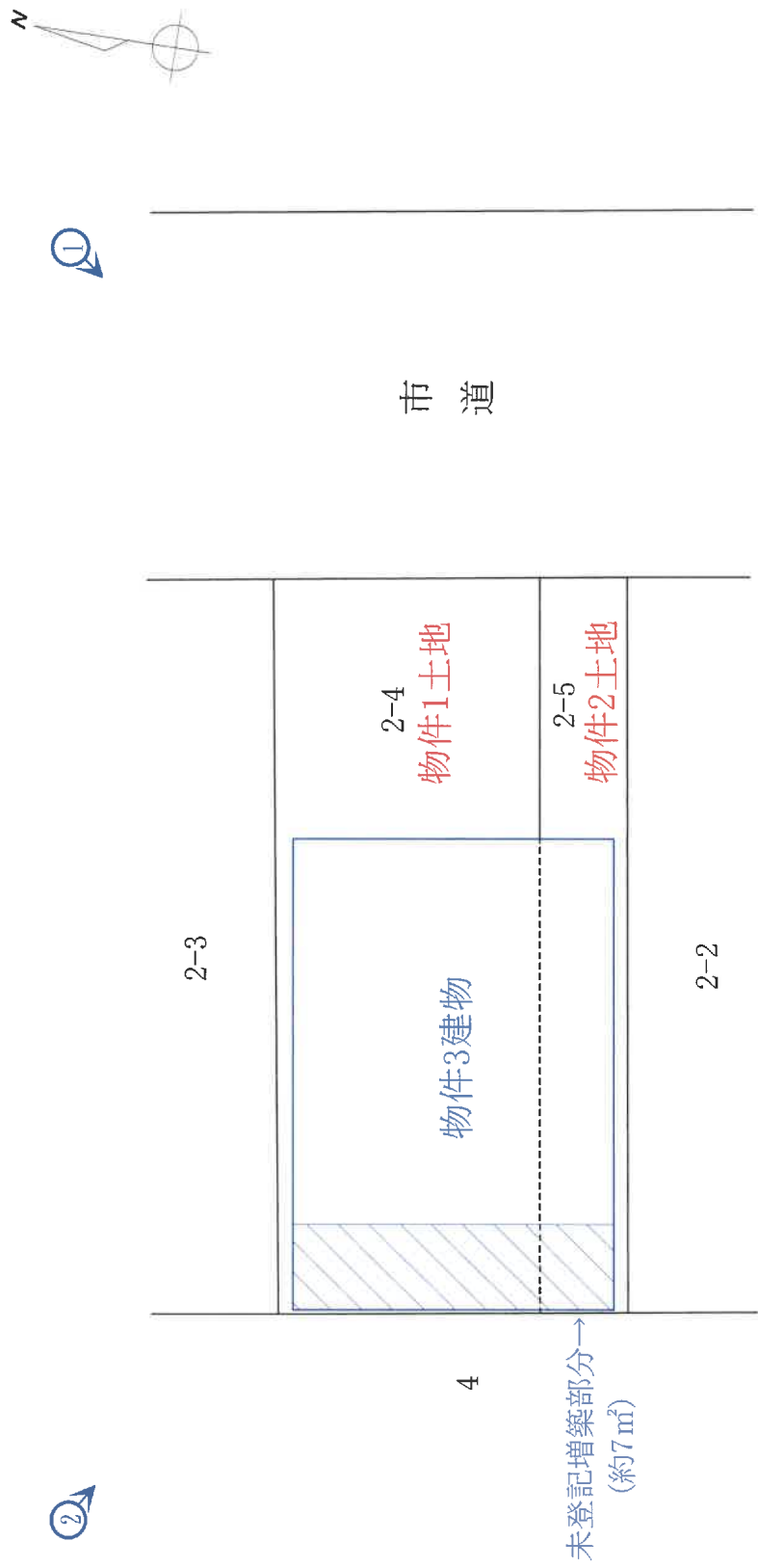
申 請 人

縮 尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図(概略)

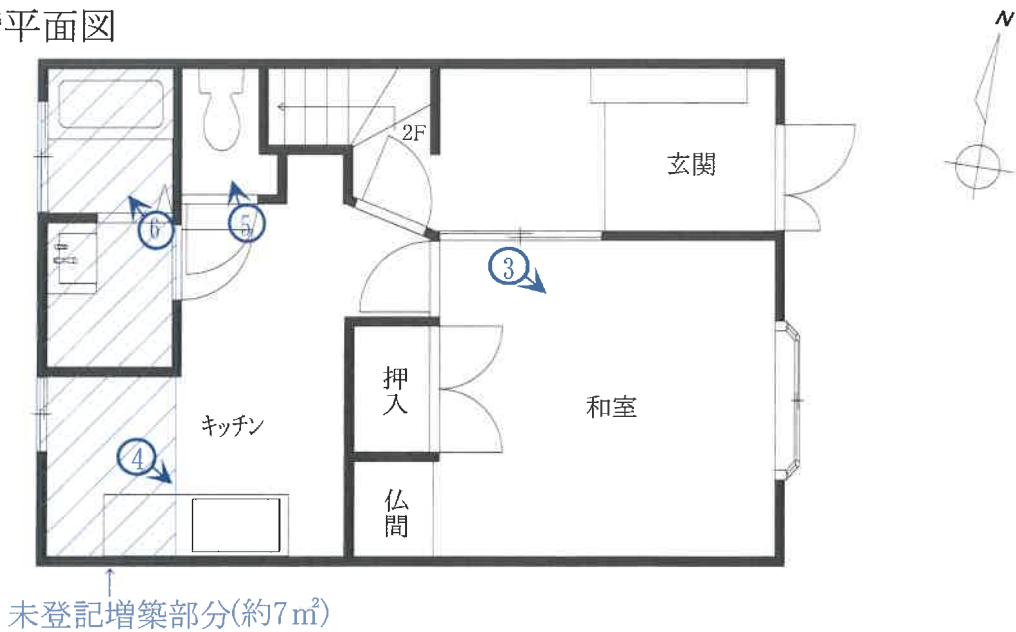


※図面が現況と異なる場合は現況優先です。
図面の作成に当たっては、現地調査を行い
入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図
であり、境界を標示するものではありません。

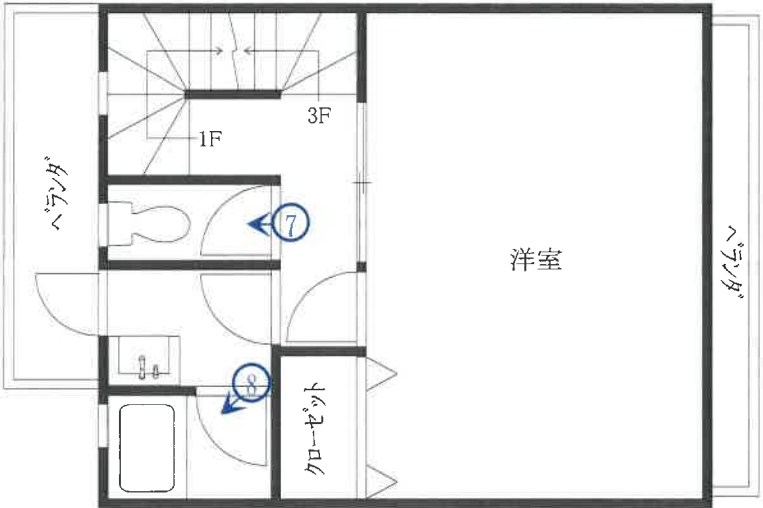
内 写真番号

物件3建物

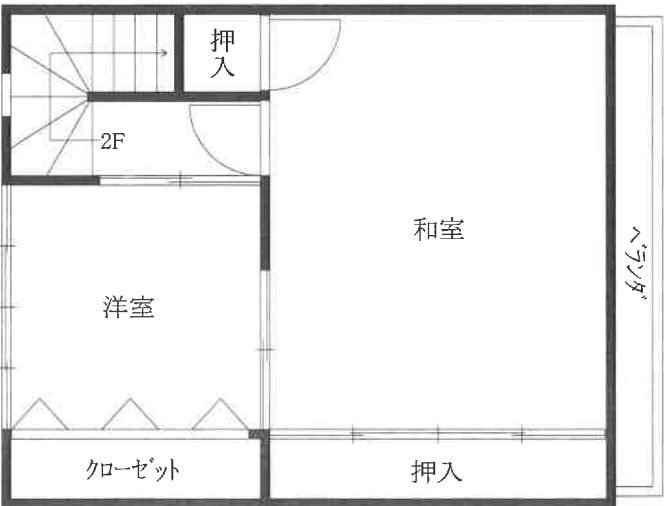
1階平面図



2階平面図



3階平面図



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。



内 写真番号





No.3

物件3建物 1階和室



No.4

物件3建物 1階キッチン



No.5

物件3建物 1階トイレ



No.6

物件3建物 1階浴室



No.7

物件3建物 2階トイレ



No.8

物件3建物 2階浴室