

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 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 藤井 雅浩

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 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 5月 1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 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22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 3月12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 岐阜市西中島七丁目
地 番 12番21
地 目 雑種地
地 積 507平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 藤 井 雅 浩

-
- 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。



物 件 目 録

1 所 在 岐阜市西中島七丁目
地 番 12番21
地 目 雑種地
地 積 507平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 6年(ケ)第149号
令和 6年10月21日受理
令和 6年11月11日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

1 所 在 岐阜市西中島七丁目
地 番 12番21
地 目 雑種地
地 積 507平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A</p>	<p>1 私が、破産者株式会社野々村美容商事社の元代表者代表取締役です。</p> <p>2 物件1土地が、当社が更地として占有・管理しています。</p> <p>3 物件1土地を他の第三者に貸していません。</p> <p>4 物件1土地の境界で争いはありません。</p> <p>5 物件1土地に土壌汚染はないと思います。 (面接による聴取)</p>
<p>■ 破産者株式会社野々村美容商事社破産管財人 B</p>	<p>1 当職は、物件1土地を破産者株式会社野々村美容商事社の破産財団から財産放棄をしていません。</p> <p>2 当職が、物件1土地を法律上更地として占有・管理しています。 (電話による聴取)</p>

(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

■

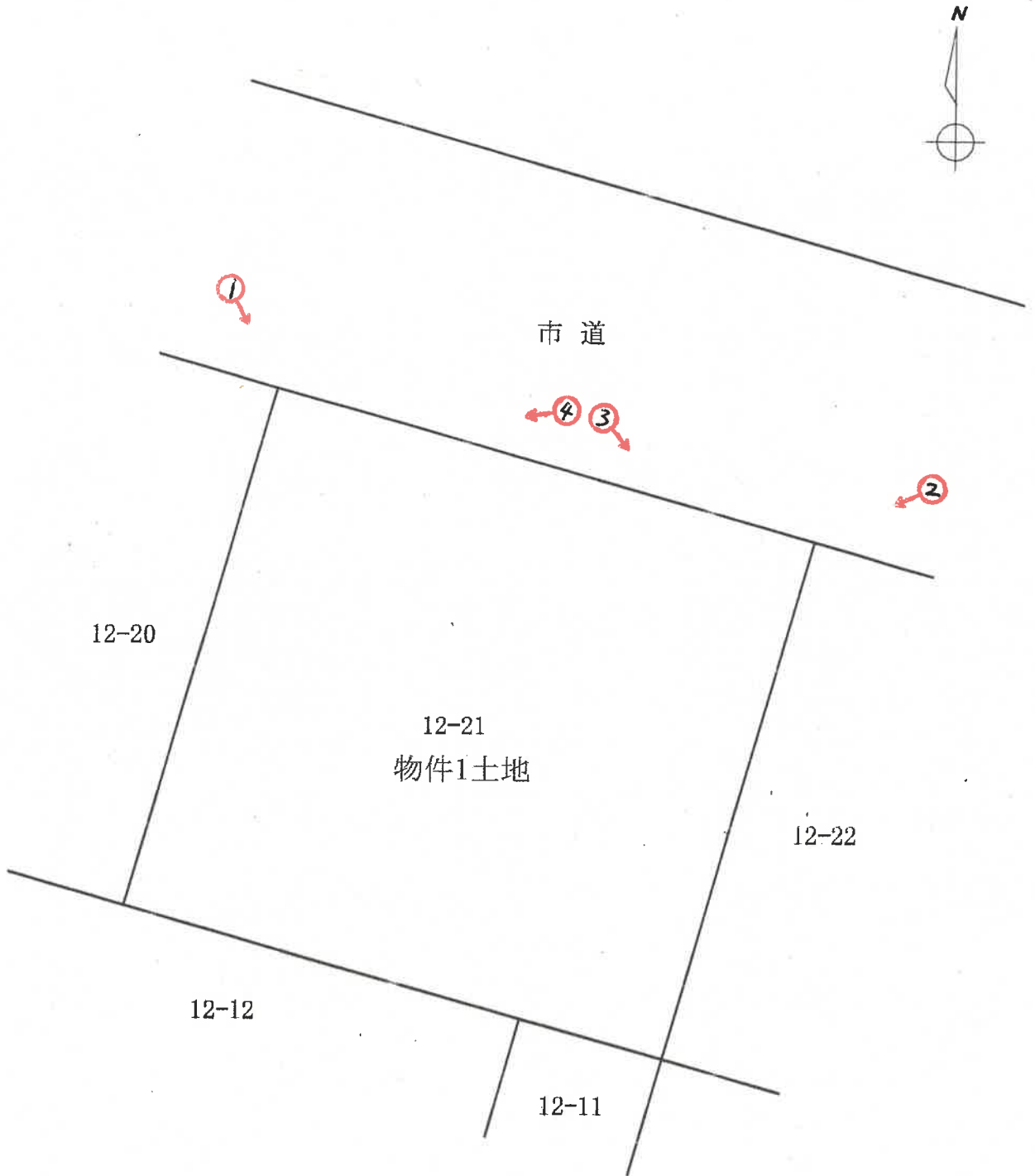
- 1 物件1土地は、北側を道路に接した宅地である。
- 2 物件1土地は、現在、破産者株式会社野々村美容商事社破産管財人Bが宅地として占有・管理しているものと思料する。
- 3 物件1土地を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
6年10月23日(水) 10:20-10:30	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
6年11月6日(水) 13:20-13:35	物件所在地	物件調査 物件写真撮影 A事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

※図面が現況と異なる場合は現況優先です。

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



物件 1 土地

令和6年(ケ)第149号

令和6年11月6日

現地調査

令和6年11月11日

評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第241703号

発行日付

令和6年11月12日

評価人

不動産鑑定士

安 藤 一 成

第1 評価額

一 括 価 格
金 18,160,000 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。
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 西中島七丁目	地目:宅地
	地 番	12番21	
	地 目	雑種地	
	地 積	507㎡	

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	岐阜市中心市街地の北西、岐阜市役所の西方約4.2km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 北西方 5.1km
※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	—— 島大橋東 北方 550m
付 近 の 状 況	住宅、アパート、店舗等のほか農地も見られる区画整理済の混在地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	指定建蔽率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
(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	島地区地区計画区域(F地区) 都市計画道路「3・5・71東島旦ノ島線」(改良済) 岐阜市立地適正化計画(都市機能誘導区域外・居住誘導区域内) 岐阜市景観計画区域 浸水想定区域(3.0～5.0m)
画 地 条 件	地 積	507㎡
	間 口	約22.8m
	奥 行	約22.2m
	形 状	正方形
接 面 道 路 の 状 況	(概ね北側) 現況幅員約12.0mの舗装市道「東島旦島2号線」 —道路台帳幅員12.0～19.0m—	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	目的物件(1)は、更地の状態で放置されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)
	ガス配管	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)
	下水道	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明(特記事項のとおり)
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3) 岐阜市上下水道事業部によると、上水道は概ね北側市道の東方隣地付近までHPPE75mm管、下水道は同市道前面にVP200mm管理設済とのこと。</p> <p>4) 岐阜市都市計画課によると、島地区地区計画区域内のF地区(沿道サービス地区)に指定され、建築物等の高さ制限、外壁後退、建築敷地の最低制限等の規制あり。尚、建築行為等の際は事前に所定の届出要。</p> <p>5) 目的物件西側に、歩道を介し幅約4mの乗入口有り。尚、乗入幅の拡大(土木管理課)、植樹帯撤去(公園整備課)は、それぞれ手続きが必要(費用負担要)。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1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、これに必要なに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	59,700	100.0%	507	100.0%	30,268,000

ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 岐阜-40

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
52,300 (円/㎡)	98.6 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 86.4	59,700 (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: 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)
-4.0%	0.0%	-10.0%	0.0%	86.4%

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 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 率	市場性修 正率	競売市場 修正率	評価額(円)
	1①オ ア	イ	ウ	エ	オ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	30,268,000	0	100.0%	100.0%	60.0%	18,160,000
一括価格(合計)						18,160,000

ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

エ 市場性修正率 100%

※本件の場合、特段の市場性修正は不要と認める。

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-40
(所 在)	岐阜市旦島4丁目5番7
(価 格)	52,300 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅 約5.9km
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	204 ㎡
(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2種中高層住居専用地域(60,200)
(地域の概要)	区画整然とし農地も多く見られる新興住宅地域

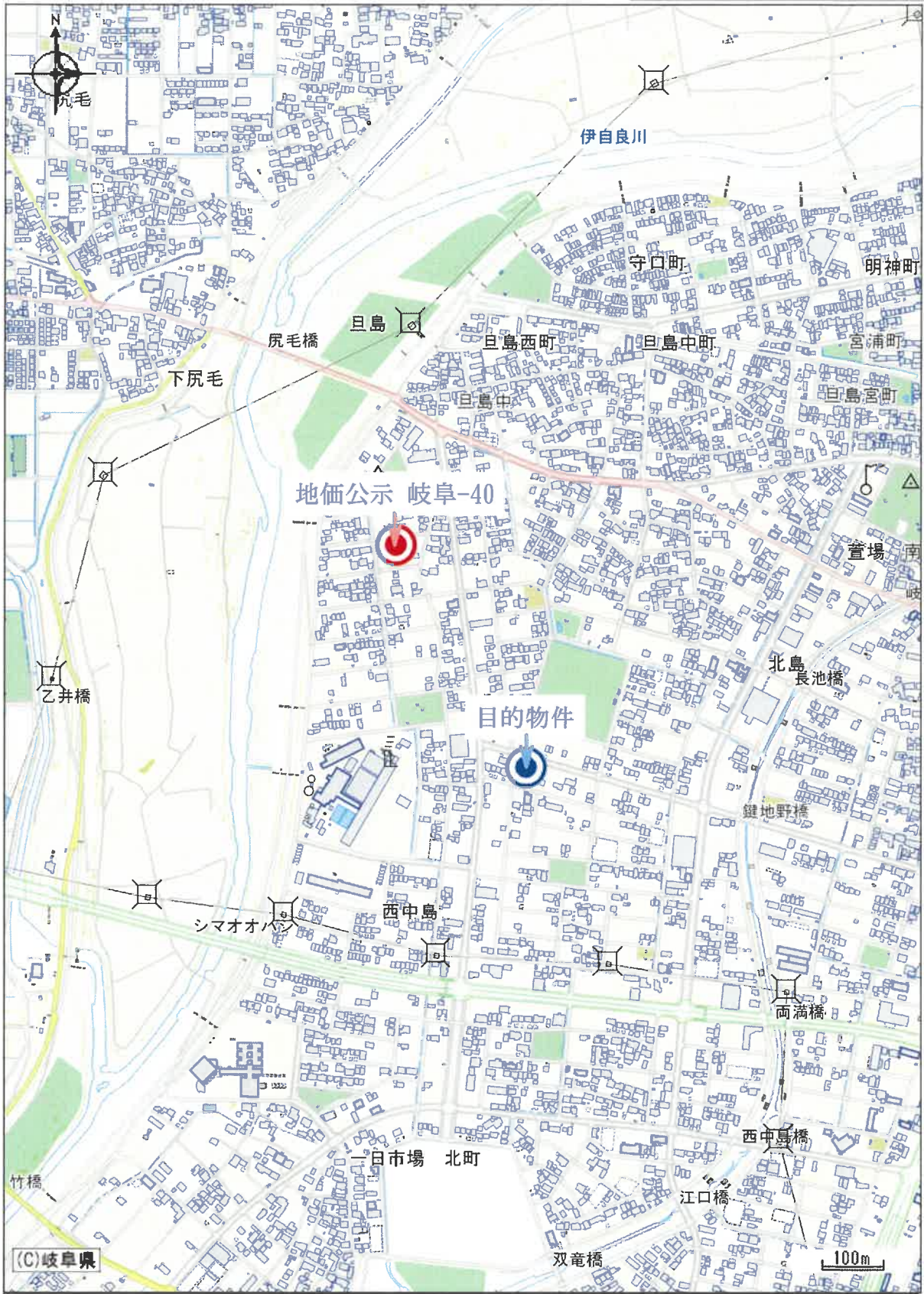
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地概況図
- 4 写真

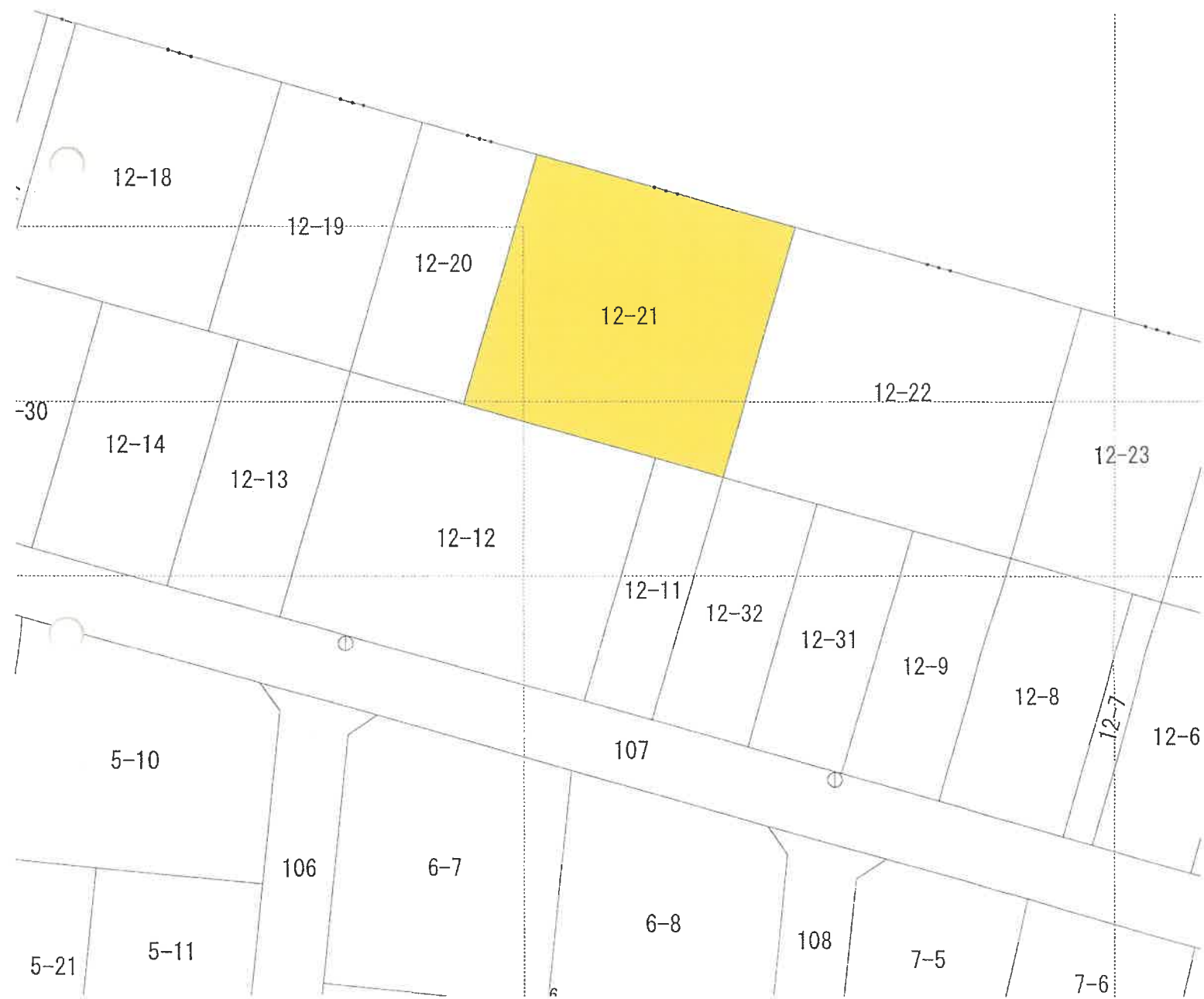
以 上

位置図

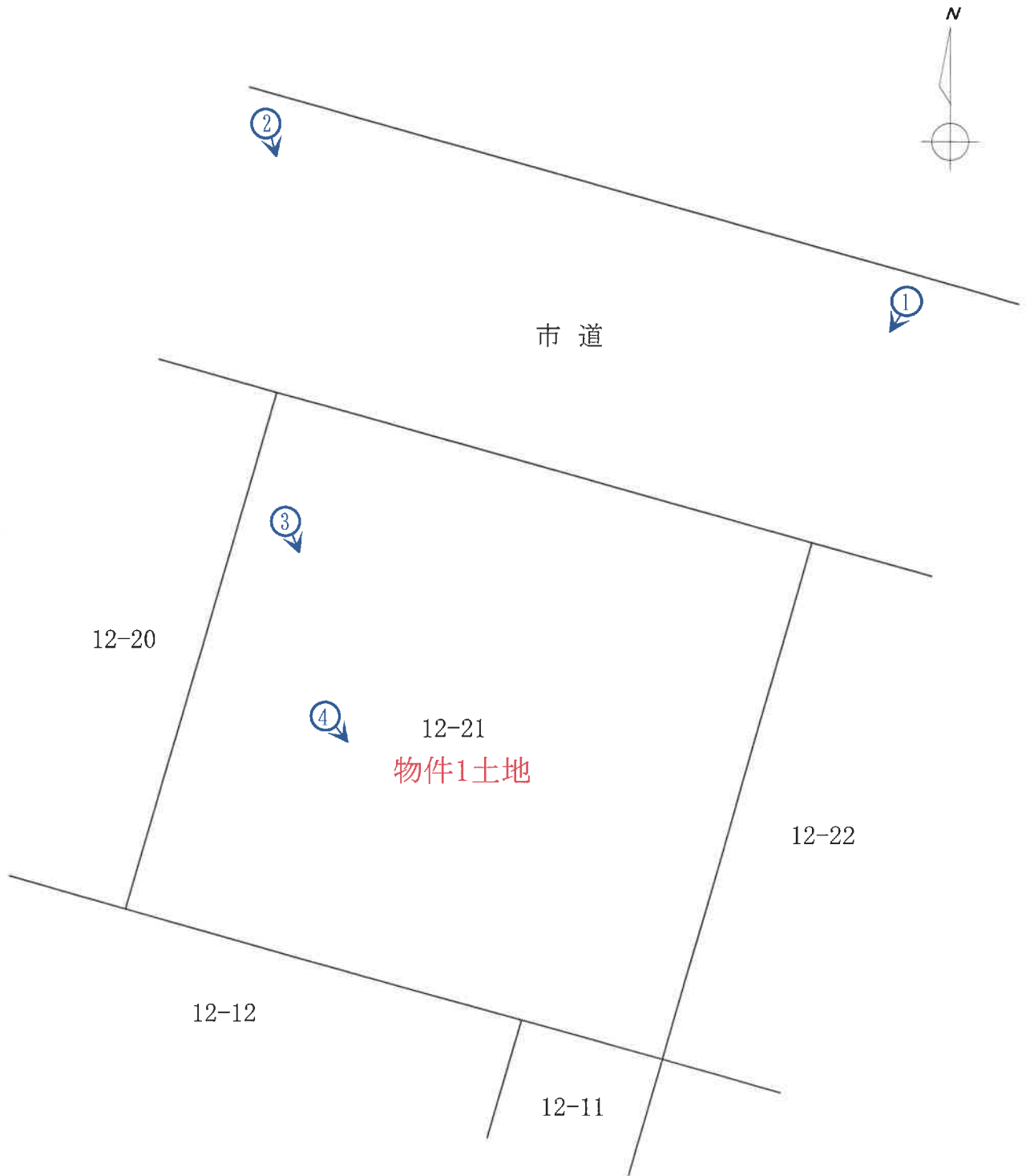
1/10000



6(5) 149



土地概況図



↑内 写真番号

※図面が現況と異なる場合は現況優先です。



No.1

物件1土地



No.2

物件1土地



No.3

物件1土地



No.4

物件1土地

6 (㉿) 149