

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   | 岐阜市北島九丁目  |
|   | 地 番   | 7番7   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 559.63平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 岐阜市北島九丁目  |
|   | 地 番   | 7番8   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 247.90平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 岐阜市北島九丁目7番地7、7番地8                                     |
|   | 家屋 番号 | 7番7   |
|   | 種 類   | 倉庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 322.00平方メートル<br>2階 322.00平方メートル<br>3階 322.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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1～3】

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   | 岐阜市北島九丁目  |
|   | 地 番   | 7番7   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 559.63平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 岐阜市北島九丁目  |
|   | 地 番   | 7番8   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 247.90平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 岐阜市北島九丁目7番地7、7番地8                                     |
|   | 家屋 番号 | 7番7   |
|   | 種 類   | 倉庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 322.00平方メートル<br>2階 322.00平方メートル<br>3階 322.00平方メートル |



令和6年(ケ)第151号  
令和6年10月22日受理  
令和6年12月2日提出

# 現況調査報告書

岐阜地方裁判所  
執行官 庄垣内 雅也

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 岐阜市北島九丁目   |
|   | 地 番   | 7 番 7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 5 5 9 . 6 3 平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 岐阜市北島九丁目   |
|   | 地 番   | 7 番 8  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 4 7 . 9 0 平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 岐阜市北島九丁目 7 番地 7 , 7 番地 8   |
|   | 家屋番号  | 7 番 7  |
|   | 種 類   | 倉庫   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建  |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 2 2 . 0 0 平方メートル<br>2 階 3 2 2 . 0 0 平方メートル<br>3 階 3 2 2 . 0 0 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
■ A (債務者兼所有者 代表者)	弊社は今年(令和6年)5月30日に営業停止しましたが、物件3建物は現在倉庫として管理しています。 物件1, 2各土地及び物件3建物を第三者に貸しているということはありません。 なお、同建物内には、雨漏り等の不具合箇所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

## 執行官の意見

- 
- 1 物件1, 2各土地は一体利用され、北から西側に掛けて市道に接した土地であり、同土地には物件3建物が建てられている。  
土地建物位置関係図(概略)の破線部分のとおり、同建物の北側に工作物(庇)が2か所存在する。  
なお、同建物内には、関係人の陳述のとおり、雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかったが、2階踊り場に壁クロスが剥がれが存在する。(添付写真⑨参照)
  - 2 物件1, 2各土地及び物件3建物は、債務者兼所有者株式会社野々村美容商事社破産管財人弁護士が管財業務の一環として管理しており、関係人の陳述から、同株式会社野々村美容商事社が倉庫として占有しているものと思料される。  
第三者が占有している状況は認められなかった。
  - 3 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

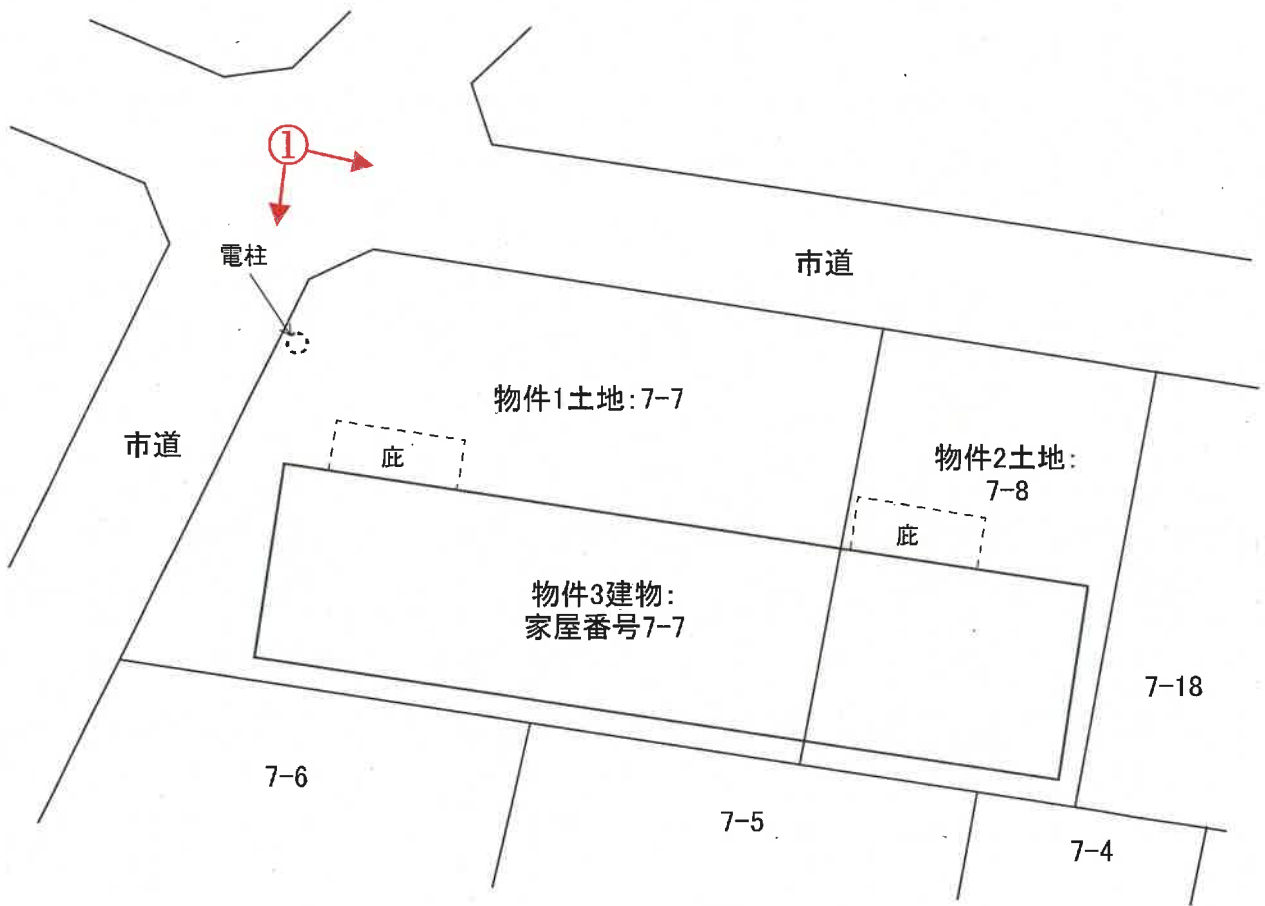
( 4 枚目)

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29日(火) 13:00-13:05	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
6年11月11日(月) 10:00-10:15	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 債務者兼所有者代表者Aからの事情聴取
<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。</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 を立ち会わせ、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"/> 令和 年 月 日</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

( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図



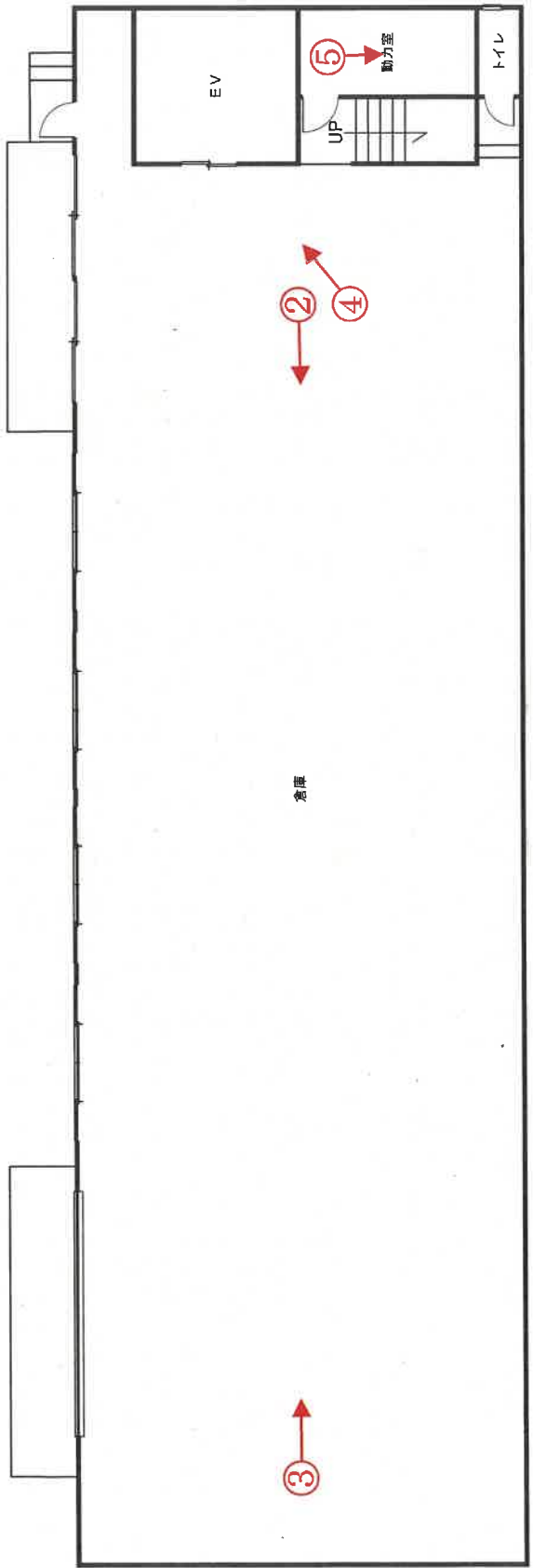
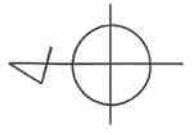
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第151号

# 建物間取図(概略)



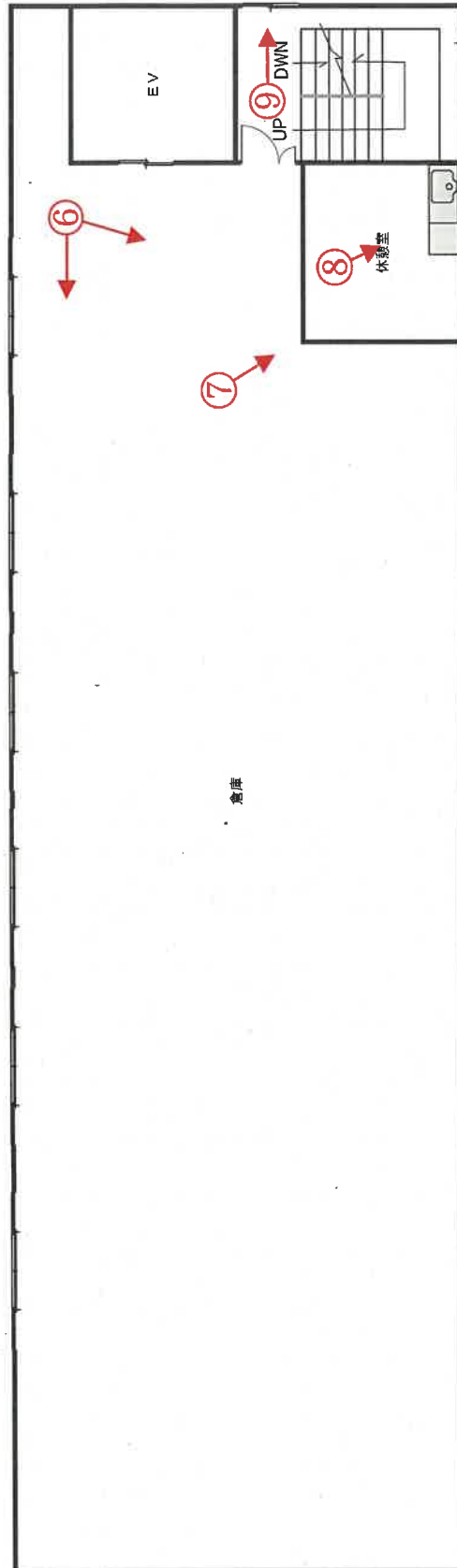
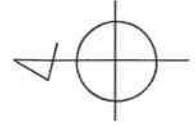
1階

写真撮影方向を矢印で示す  
○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第151号

# 建物間取図(概略)



2階

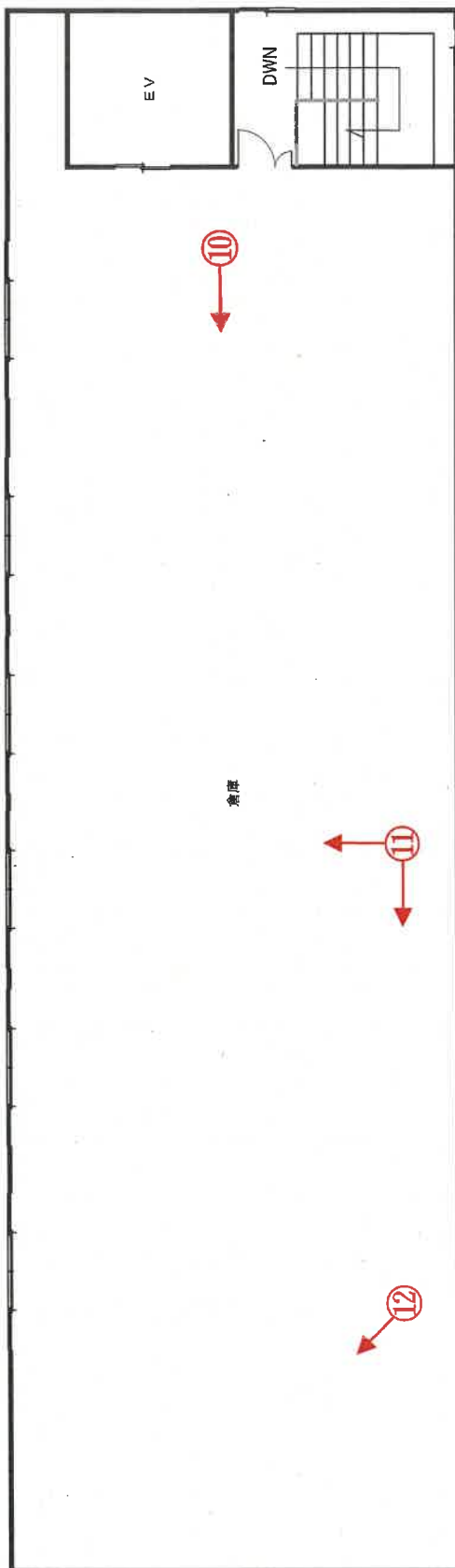
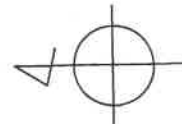
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第151号

# 建物間取図(概略)



3階

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第151号





物件 1 土地

敷地内電柱

庇

物件 3 建物

庇

物件 2 土地

1

2



物件3建物の1階倉庫内

3



前同建物の1階倉庫内

4



前同建物の1階エレベーター前

5



前同建物の1階動力室内



6

前同建物の2階倉庫内



7



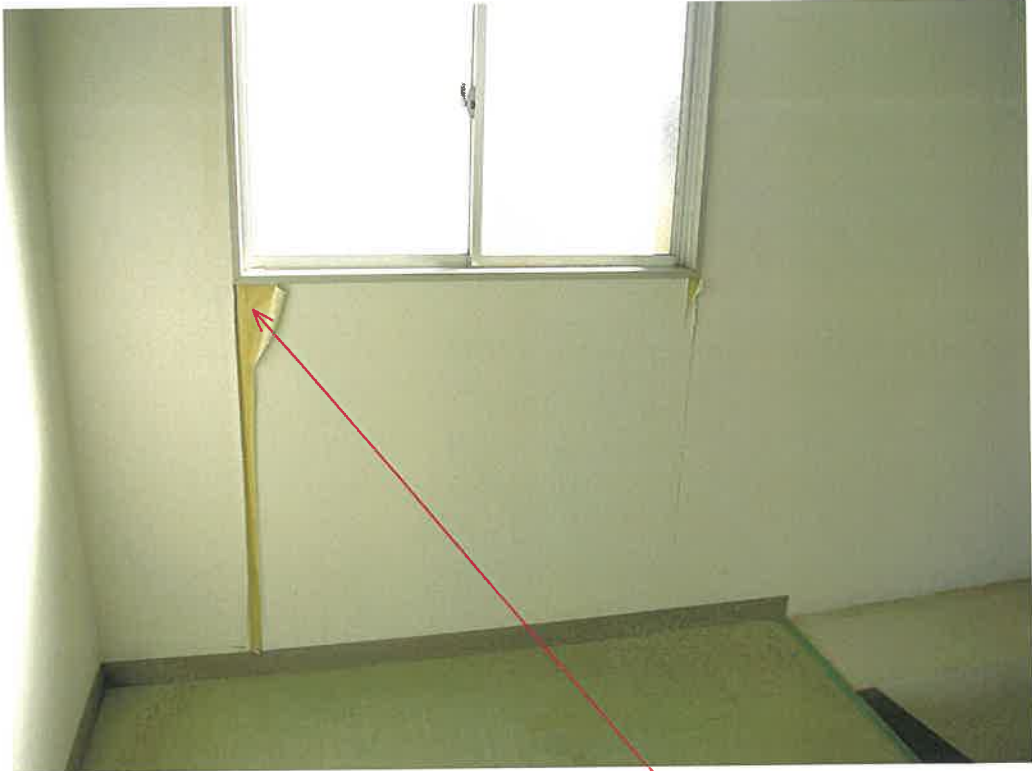
前同建物の2階休憩室前

8



前同建物の2階休憩室内

9



前同建物の2階踊り場（壁クロスの剥がれ）

10



前同建物の3階倉庫内



11

前同建物の3階倉庫内



12

前同建物の3階倉庫内

令和 6 年（ケ）第 151 号

令和6年11月11日 現地調査

令和6年12月17日 評 価

岐阜地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

整理番号 I R（競）第0612号

発行日付 令和6年12月19日

評 価 人 不動産鑑定士

小 池 育 生



## 第1. 評価額

一括価格	
金31,700,000円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金8,530,000円
物件2 (土地)	金3,780,000円
物件3 (建物)	金19,390,000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 内訳価格の内、物件1、2の土地価格は、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。

### 第3. 目的物件（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	岐阜市北島9丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	7番7	
	地 目	宅地	
	地 積	559.63㎡	
2	所 在	岐阜市北島9丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	7番8	
	地 目	宅地	
	地 積	247.90㎡	

第3. 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況	
3	所在	岐阜市北島9丁目7番地7、7番地8	概ね左記に同じ。	
	家屋番号	7番7		
	種類	倉庫		
	構造	鉄骨造陸屋根3階建		
	床面積	1階		322.00㎡
		2階		322.00㎡
3階		322.00㎡		
延面積		966.00㎡		

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	(交通施設)	(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 東海道本線「岐阜」駅	北西方	4.8 km		
	岐阜バス「北島」停留所	西方	200m		
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅を中心に事業所、農地も見られる区画整理済みの住宅地域。				
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2種中高層住居専用地域			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	150%			
	防火規制	建築基準法第22条区域			
	その他	居住誘導区域外、島地区地区整備計画区域A地区			
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積	807.53㎡			
	間口(北側)	約36m			
	奥行(最大)	約21m			
	形状	ほぼ台形			
接 面 道 路	物件1、2土地の北側で幅員約6mの舗装市道（島123号線：建築基準法第42条1項1号）に、西側で幅員約6.1mの舗装市道（島145号線：建築基準法第42条1項1号）に接面している。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1、2土地は物件3建物の敷地及び駐車場として、利用されている。隣地及びその周辺は、一般住宅、共同住宅等である。				
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	取付可	なし	不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	<p>1) 岐阜市教育委員会での調査によると、物件1、2土地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>2) 上水道は、北側及び西側市道沿いに本管DIPEφ100が整備済。</p> <p>3) 下水道は、北側市道沿いに本管HPφ200、西側市道沿いに本管VPφ200が整備済。</p> <p>4) 都市ガスは、西側市道沿いに本管φ50が整備済み。</p> <p>5) 物件1、2土地及びその周辺は土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、物件1、2土地及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染がないことを保証するものではない。</p> <p>6) 対象学区は当該土地の南東方約850mの「岐阜市立島小学校」、北方約1.4kmの「岐阜市立島中学校」である（いずれも道路距離）。</p> <p>7) 物件1土地の北西部分に電柱が存する。（「土地建物位置関係図」参照）</p>				

2. 建物の概況・利用状況等（物件3）

区 分		家屋番号：7番7
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日	平成6年2月1日
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存 耐用年数	概ね満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C板の上吹付塗装等
	内 壁	塗壁、クロス、タイル等
	天 井	化粧石膏ボード等
	床	フロアタイル等
	設 備	電気・給排水・衛生等
そ の 他	特になし。	
床面積(現況)	現 況	966.00㎡
	増改築の有無	増改築はないと思料する。
現況用途等	階 層	3階建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	附属資料「建物間取図：概略」をご参照願う。
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である。
建築確認		平成5年10月1日（第1001号）
検査済証		未交付
特 記 事 項		<p>1) 石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、建築年次等から、これらが使用されている可能性は否定できないものと思料される。</p> <p>2) 新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されているものと思料される。</p> <p>3) 建築計画概要書の要約は以下の通りである。  【設計者】関谷建築事務所、【工事施工者】未定、【敷地面積】807.58㎡、【主要用途】寄宿舎車庫付、【工事種別】新築、【建築面積】322.0㎡、【延床面積】966.0㎡、【最高の高さ】地上9.85m、【階数】地上3階、【構造】鉄骨造</p> <p>4) 物件3建物の北辺の東部分及び西部分に庇が設置されている。（「建物間取図(概略)」参照）</p>

## 第5. 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（土地）

物件1、2の土地価格を算出する。

物件番号	標準価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	土地価格 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	60,700円/㎡	93%	559.63㎡	1.00	≒31,592,000円
2			247.90㎡		≒13,994,000円
合 計					≒45,586,000円

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 岐阜（県）-9

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
60,000円/㎡	99.2 × 100.00	100.00 × 100.00	100.00 × 98.00	≒60,700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。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

◇標準価格：百円未満四捨五入の端数整理を行った。

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

（規模）	（形状）	（接面状況）	（その他）	相乗計
-10%	0%	3%	0%	93%

ウ 地積：登記簿数量を採用。

エ 建付減価：建付減価補正は不要と判断した。

オ 土地価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

#### ② 物件3（建物）

目的建物の再調達単価について、建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用した現価率を乗じて、建物価格を判定した。

物件番号	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 エ＝ア×イ×ウ	
3	150,000円/㎡	966.00㎡	5.0%	≒7,245,000円	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	判定現価率	採用現価率	
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
経過年数	31年	経済的残存耐用年数	0年	経済的総耐用年数	27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：登記簿数量を採用。

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）

エ 建物の価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 基礎となる価格

土地（物件1、2） ①	建物（物件3） ②	基礎となる価格合計額 ③=①+②
45,586,000円	7,245,000円	=52,831,000円

## 2. 評価額（一括価格）の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、必要に応じて市場性修正を行い、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 敷地利用権等価格

物件 番号	土地価格	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格
	ア	イ		ウ＝ア×イ
1	31,592,000円	55.0%	法定地上権	≒17,376,000円
2	13,994,000円			≒7,697,000円
合 計				＝25,073,000円

#### イ 敷地利用権等割合

物件1・2土地に係る敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

#### ウ 敷地利用権等価格

千円未満四捨五入の端数整理を行った。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格	敷地利用権等価格の控 除及び加算	占有 減価率	市場性 修正率	競売 市場 修正率	評価額
	ア (1①オ、1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	カ＝(ア±イ)×ウ× エ×オ
1(土地)	31,592,000円	－17,376,000円		100.0%	60.0%	≒8,530,000円
2(土地)	13,994,000円	－7,697,000円		100.0%	60.0%	≒3,780,000円
3(建物)	7,245,000円	＋25,073,000円	100.0%	100.0%	60.0%	≒19,390,000円
一括価格 (合計)						＝31,700,000円

ウ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 目的物件の性格を考慮し、市場性修正率は不要と判断した。

オ 第2. 評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ 一万円未満四捨五入の端数整理を行った。



## 第6. 参考価格資料

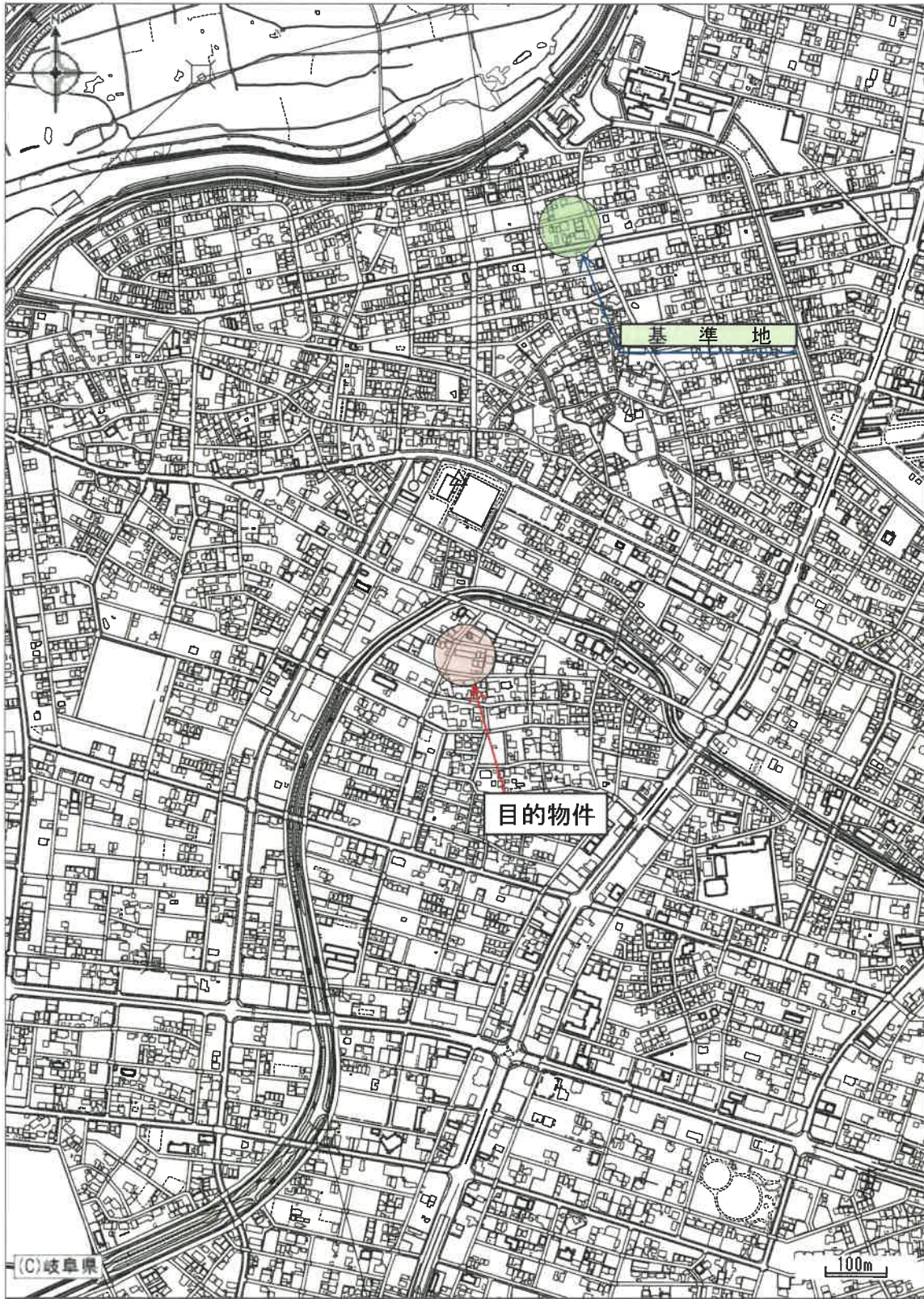
地価調査基準地	岐阜（県）－9
（所 在）	岐阜市萱場北町2丁目30番
（価 格）	60,000円/㎡
（位 置）	J R 東海道本線「岐阜」駅約5.5km（道路距離）
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	296㎡
（供給処理施設）	水道・下水・ガス
（接面道路）	北6m市道
（用途指定等）	市街化区域、第2種住居地域、建蔽率60%・容積率200%
（地域の概要）	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

## 第7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図（概略）
- 5 写真

以 上

# 目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

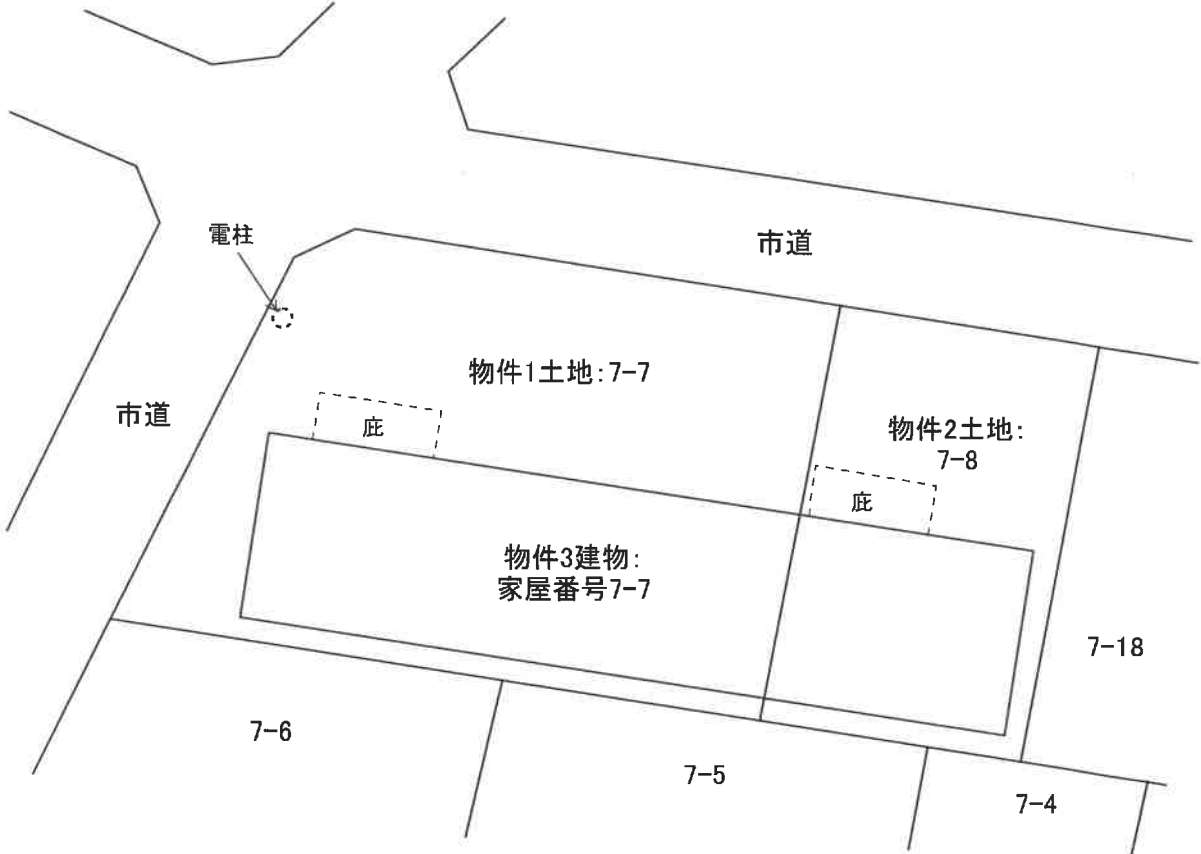
令和6年(ケ)第151号







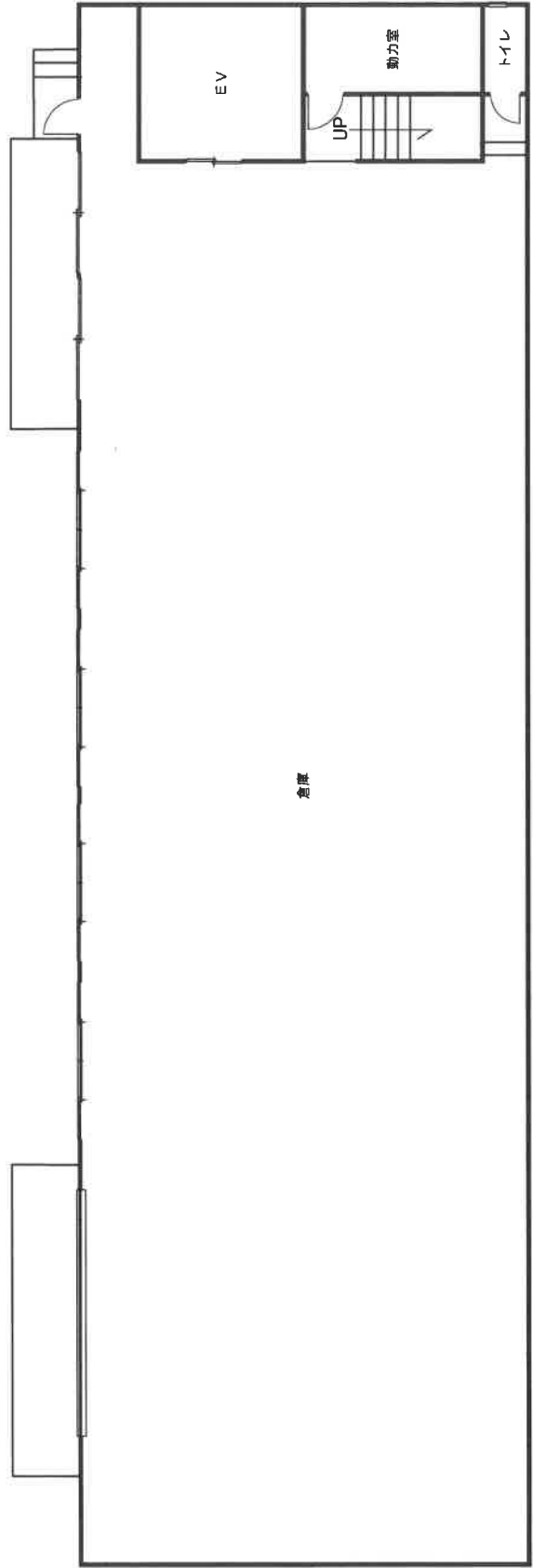
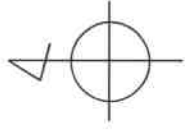
# 土地建物位置関係図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第151号

# 建物間取図(概略)

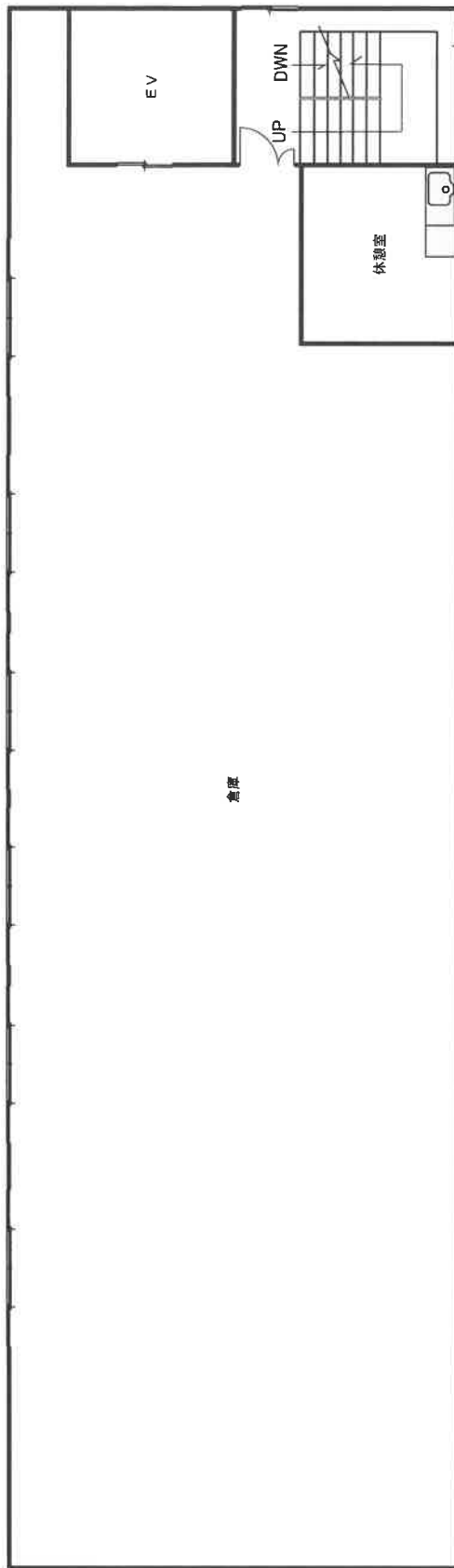
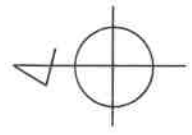


1 階

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第151号

# 建物間取図(概略)

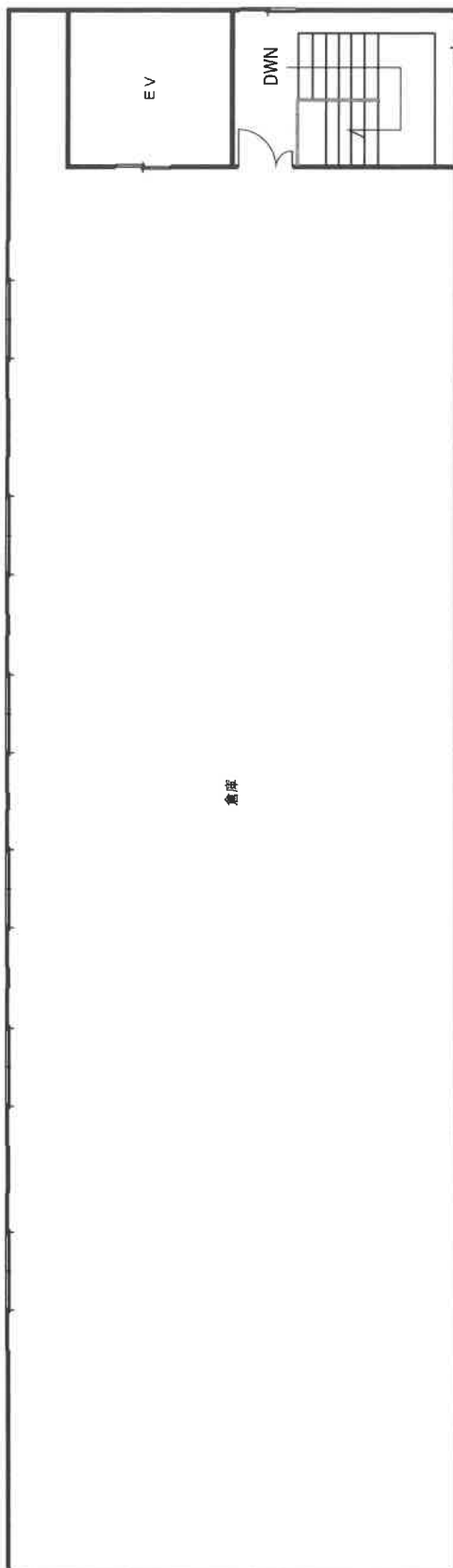
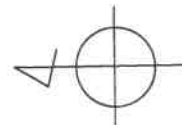


2階

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第151号

# 建物間取図(概略)



3階

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第151号



撮影日：令和6年11月11日

【 写真番号1 】 目的物件の北東方より撮影



【 写真番号2 】 目的物件の北西方より撮影

