

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

(ご注意)

## 令和7年（ケ）第49号事件の現況調査報告書について

本件は、現況調査報告書及び現況調査報告書（補充）を添付しており、現況調査報告書が補充されていますので、必ず現況調査報告書（補充）についてもご確認下さい。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15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11月 4日 午前 8時30分から<br>令和 7年11月11日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                 | 日 時<br>場 所<br>令和 7年11月18日 午前10時00分<br>岐阜地方裁判所不動産売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時<br>場 所<br>令和 7年12月 4日 午前10時30分<br>岐阜地方裁判所                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 7年11月25日 午前10時00分から<br>令和 7年11月25日 午後 0時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月15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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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） |
| 1～4  | 10,230,000<br>8,184,000 | 一括       | 2,046,000  | 58,491   | 23,385   |
| 1    | 7,480,000               |          |            |          |          |
| 2    | 140,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 1,150,000               |          |            |          |          |
| 4    | 1,460,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
| 備考   |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 岐阜市岩田西一丁目  
 地 番 3 1 6 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 4 1 2. 4 1 平方メートル
  
- 2 所 在 岐阜市岩田西一丁目  
 地 番 3 1 6 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 7. 9 1 平方メートル
  
- 3 所 在 岐阜市岩田西一丁目  
 地 番 3 1 7 番  
 地 目 宅地  
 地 積 1 5 6. 8 1 平方メートル
  
- 4 所 在 岐阜市岩田西一丁目 3 1 7 番地  
 家屋 番号 3 1 7 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 6 2. 0 1 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 倉庫



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1】

本件土地の南西側一部は通路として利用されている。

《 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 岐阜市岩田西一丁目  
 地 番 3 1 6 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 4 1 2. 4 1 平方メートル
  
- 2 所 在 岐阜市岩田西一丁目  
 地 番 3 1 6 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 7. 9 1 平方メートル
  
- 3 所 在 岐阜市岩田西一丁目  
 地 番 3 1 7 番  
 地 目 宅地  
 地 積 1 5 6. 8 1 平方メートル
  
- 4 所 在 岐阜市岩田西一丁目 3 1 7 番地  
 家屋 番号 3 1 7 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 6 2. 0 1 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 倉庫



令和7年（ケ）第49号

令和7年5月8日受理

令和7年6月16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   | 岐阜市岩田西一丁目          |
|   | 地 番   | 3 1 6 番 1          |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 4 1 2. 4 1 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 岐阜市岩田西一丁目          |
|   | 地 番   | 3 1 6 番 2          |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 7. 9 1 平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 岐阜市岩田西一丁目          |
|   | 地 番   | 3 1 7 番            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 1 5 6. 8 1 平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 岐阜市岩田西一丁目 3 1 7 番地 |
|   | 家屋 番号 | 3 1 7 番            |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
|   | 床 面 積 | 6 2. 0 1 平方メートル    |

( 2 枚目)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                            |     |                                                                                                                                                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                         |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有者                                                          |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■青協建設株式会社                                                                                                                                                                         |  |
| 占有状況                                                         |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■現場事務所用地<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人 (■A (所有者会社代表者) ■占有者会社の担当者) の陳述／■提示文書 (土地一時使用賃貸借契約書) の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                |  |
| 占有権原                                                         |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権原                                                                                                                                                |  |
| 占有開始時期                                                       |     | 令和4年3月頃                                                                                                                                                                                                        |  |
| 最初の契約等                                                       | 契約日 | 令和4年3月頃                                                                                                                                                                                                        |  |
|                                                              | 期間  | 令和4年3月1日から ■令和5年4月30日まで 1年2か月間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                             |  |
| 更新の種別                                                        |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                      |  |
| 現在の契約等                                                       | 期間  | 令和7年5月1日から ■令和7年7月31日まで 3か月間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                          | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                        |  |
| 当事者                                                          | 借主  | <input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者 (青協建設株式会社)                                                                                                                                                                 |  |
| 賃料・支払時期等                                                     |     | 毎月金5万円 (毎月 分支払)<br>■前払 (3か月分 15万円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                       |  |
| 敷金・保証金                                                       |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> )                                                                                                                     |  |
| 特約等                                                          |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める                                                                                                                                                                             |  |
| その他                                                          |     |                                                                                                                                                                                                                |  |
| 執行官の意見                                                       |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり<br><hr/>                                                                                                                                                 |  |

(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<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ A (所有者会社<br>代表者) | <p>1 物件4建物は私が代表を務める株式会社岐阜黒曜社（以下「所有者会社」という。）が倉庫として使用しており、同建物について、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件4建物は、未登記増築部分はありませんが同建物全体に朽廃しており使用できない状態です。また、同建物内で犬や猫を飼っていませんでした。</p> <p>3 物件1土地は、所有者会社と青協建設株式会社（以下「占有者会社」という。）との間で、賃貸借期間を令和7年5月1日から同年7月31日までとし、賃料を毎月5万円とする土地一時使用賃貸借契約を令和7年2月14日に締結しています。毎月の賃料は、占有者会社から一括で15万円の支払いを受けています。</p> <p>4 物件1土地の南西側の一部分を近隣の住民が通路として使用しています。所有者会社が同土地を購入する前から近隣住民が利用されていたので所有者会社も近隣住民が通行利用するのを承諾していました。</p> <p>5 物件1～3土地は、境界で問題になったことはありません。</p> |
| ■ 占有者会社担当者         | <p>1 物件1土地は、弊社の現場事務所用地として所有者会社と占有者会社との間で、賃貸借期間を令和7年5月1日から同年7月31日までとし、賃料を毎月5万円とする土地一時使用賃貸借契約を令和7年2月14日に締結しています。毎月の賃料3か月分の合計15万円は所有者会社に対して既に支払済です。</p> <p>2 物件1土地は賃貸借契約期間満了日までに所有者会社に明け渡します。</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1～4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土地は概ね南東側が道路に接する土地で、同3土地上に物件4建物が建てられている。
- 2 物件4建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者会社が倉庫として占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件1土地の占有状況は、関係人の陳述及び収集した資料、かつ現認した状況から、同土地を占有者会社が賃借して占有しているものと認めた。なお、占有者会社の占有権原は賃貸借であるが、対抗要件が備わっていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
- 4 物件4建物については、長い間空き家として放置されてきており建物の状態は、添付写真のとおり大量のごみ類が放置されており、雨風による腐食が天井部分や床部分など建物内の各箇所を確認された。同建物を改修して通常使用することは極めて困難であるものと思料する。
- 5 物件1土地の南西側の一部分を近隣住民が所有者会社の承諾を得て通行利用している。
- 6 物件1～3土地の境界については、同2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。
- 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5月9日(金)<br>11:10-11:20 | 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5月9日(金)<br>15:10-15:30 | 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12日(月)<br>8:40-8:50  | 岐阜地方法務局     | 占有者会社の履歴事項全部証明書申請                                   |
| 7年6月10日(火)<br>9:40-10:40 | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査<br>所有者会社代表者から事情聴取<br>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。所有者会社代表者は高齢であり立会ができなかったことから立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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)



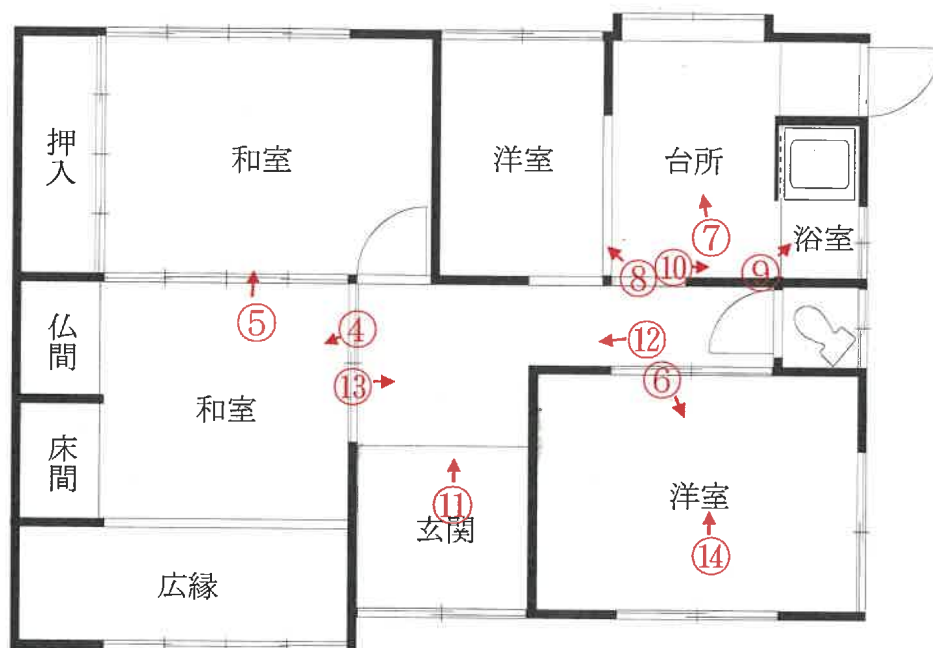
※図面が現況と異なる場合は現況優先です。  
 図面の作成に当たっては、現地調査を行い、  
 入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図  
 であり、境界を標示するものではありません。

←○は写真撮影位置・方向

## 建物間取図(概略)

物件4建物

平面図



←○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。

写真1



物件1, 2土地

写真2

物件4建物



物件1, 2土地

写真3

物件4 建物



物件3 土地

写真4

物件4 建物内



写真5

物件4 建物内



写真6

物件4 建物内



写真7

物件4建物内



写真8

物件4建物内



写真 9

物件 4 建物内



写真 1 0

物件 4 建物天井部分の損傷箇所



写真 1 1

物件 4 建物床の損傷箇所



写真 1 2

物件 4 建物天井部分の損傷箇所



写真 1 3

物件 4 建物天井部分の損傷箇所



写真 1 4

物件 4 建物天井部分の損傷箇所



写真1 5

物件1 土地南西側の土地が通行利用されている部分



令和7年（ケ）第49号

令和7年8月27日

岐阜地方裁判所 裁判官 殿

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

現 況 調 査 報 告 書（補充）

不動産の現況等（賃貸借契約終了後の仮設事務所の収去及び占有の有無）  
について補充現況調査を命じられたので、下記のとおり報告する。

記

- 1 目的物件の土地の状況  
別紙「土地・建物用」欄に記載のとおり
- 2 関係人の陳述  
別紙「関係人の陳述等」欄に記載のとおり
- 3 執行官の意見  
別紙「執行官の意見」欄に記載のとおり
- 4 調査の経緯  
別紙「調査の経過」欄に記載のとおり

以上

物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 岐阜市岩田西一丁目          |
|   | 地 番   | 316 番 1            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 412.41 平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 岐阜市岩田西一丁目          |
|   | 地 番   | 316 番 2            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 7.91 平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 岐阜市岩田西一丁目          |
|   | 地 番   | 317 番              |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 156.81 平方メートル      |
| 4 | 所 在   | 岐阜市岩田西一丁目 317 番地   |
|   | 家屋 番号 | 317 番              |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
|   | 床 面 積 | 62.01 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1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                    |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 法14条第1項図面のとおり                                                                                                                          |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件3土地上に下記建物を所有し、同1, 2土地を更地として、それぞれ占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類: 倉庫<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                          |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                     |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を物置として、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                              |
| ■ A (所有者会社<br>代表者) | <p>1 物件1土地は、所有者会社と青協建設株式会社（以下「占有者会社」という。）との間で、賃貸借期間を令和7年5月1日から同年7月31日までとする土地一時使用貸借契約を令和7年2月14日に締結していましたが、契約期間が終了しましたので占有会社から同土地上の仮設事務所などの動産類をすべて撤去し、更地の状態で同土地の明渡しが終了しています。</p> <p>2 物件1土地は更地の状態で私が所有し、占有しています。</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1～4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1～3土地は一体利用されており、物件1、2土地は概ね南東側が道路に接する土地で、同3土地上に物件4建物が建てられている。
- 2 物件1土地上には、令和7年7月末日頃までは仮設事務所などの動産類が存在していたが、所有者会社と占有者会社との間で締結されていた土地一時使用貸借契約が終了したことにより仮設事務所等の動産類は撤去されている状況である。(写真1、2参照)

(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8月27日(水)<br>11:45-12:05 | 目的物件所在地     | 調査, 外観写真撮影<br>所有者会社代表者から事情聴取 |
|                           |             |                              |
|                           |             |                              |
|                           |             |                              |
|                           |             |                              |
|                           |             |                              |
|                           |             |                              |

(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。

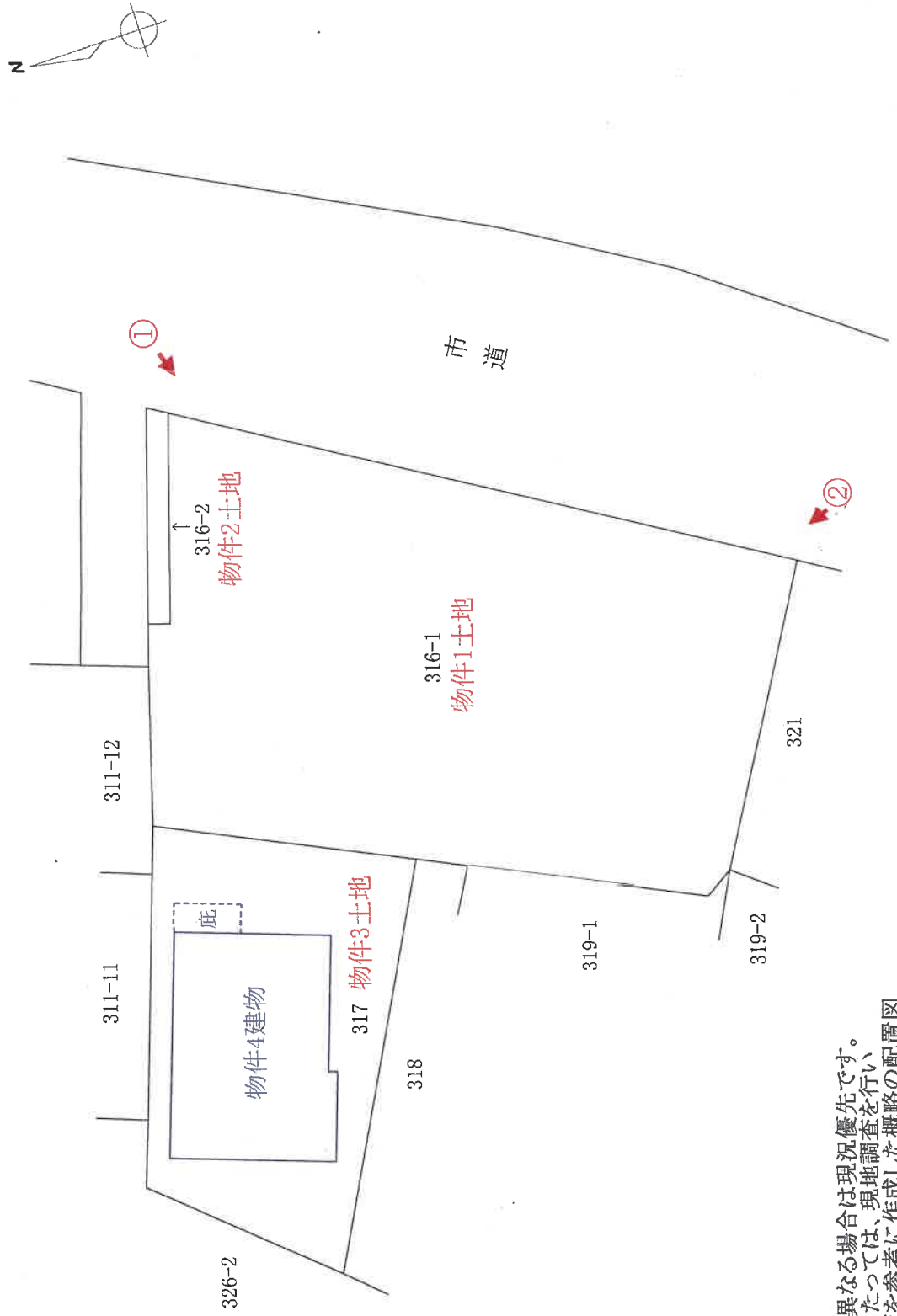
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)



※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。

←○は写真撮影位置・方向

写真 1

仮設事務所撤去後の物件 1 土地の状況



写真 2

仮設事務所撤去後の物件 1 土地の状況



令和 7 年(ケ)第 49 号

令和7年6月10日

現地調査

令和7年6月16日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

## 評 価 書

整理番号

第251729号

発行日付

令和7年6月17日

評 価 人

不動産鑑定士

安 藤 一 成

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |               |
|----------------|---------------|
| 金 10,230,000 円 |               |
| 内 訳 価 格        |               |
| 物件 1(土地)       | 金 7,480,000 円 |
| 物件 2(土地)       | 金 140,000 円   |
| 物件 3(土地)       | 金 1,150,000 円 |
| 物件 4(建物)       | 金 1,460,000 円 |

- ① 一括価格は、物件[1～4]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[3]の土地の内訳価格は、物件[4]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 岩田西一丁目 | 左記に同じ |
|    | 地 番 | 316番1      |       |
|    | 地 目 | 宅地         |       |
|    | 地 積 | 412.41㎡    |       |
| 2  | 所 在 | 岐阜市 岩田西一丁目 | 左記に同じ |
|    | 地 番 | 316番2      |       |
|    | 地 目 | 宅地         |       |
|    | 地 積 | 7.91㎡      |       |
| 3  | 所 在 | 岐阜市 岩田西一丁目 | 左記に同じ |
|    | 地 番 | 317番       |       |
|    | 地 目 | 宅地         |       |
|    | 地 積 | 156.81㎡    |       |

第3 目的物件 (建物)

| 番号 | 所在等  | 登 記                | 現 況    |
|----|------|--------------------|--------|
| 4  | 所 在  | 岐阜市 岩田西一丁目317番地    |        |
|    | 家屋番号 | 317番 主建物           | 種類:倉庫  |
|    | 種 類  | 居宅                 |        |
|    | 構 造  | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |        |
|    | 床面積  | 1 階                | 62.01㎡ |
|    |      | 2 階                |        |
|    |      | 3階他計               |        |
|    |      | 延面積                | 62.01㎡ |

## 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 1～3 )

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                                                                               |      |        |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
| 位置・交通                            | 岐阜市中心市街地の北東、岐阜市役所の北東方約8.1km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                                                                           | 北東方  | 9km    |
| ※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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ——                         | 岩田                                                                            | 南西方  | 200m   |
| 付 近 の 状 況                        | 住宅のほか農地も混在する地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                                                               |      |        |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            | 岩地区 地区計画区域<br>※特記事項参照<br>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)<br>岐阜市景観計画区域<br>浸水想定区域 |      |        |
| 画 地 条 件                          | 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 577.13㎡                    |                                                                               |      |        |
|                                  | 間 口                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 約27.5m                     |                                                                               |      |        |
|                                  | 奥 行                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 約33.0m                     |                                                                               |      |        |
|                                  | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 不整形                        |                                                                               |      |        |
| 接 面 道 路 の 状 況                    | (南東側) 現況幅員約10.4mの舗装市道「中田東松崎線」<br>—道路台帳幅員4.85m—                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                                                               |      |        |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等 | 目的物件(1)は調査時点で賃借されており(現況調査報告書参照)、目的物件(2)は更地、目的物件(3)は目的物件(4)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。<br>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。<br>3) 上水道は南東側にVP150mm管、下水道は南東側にVU250mm管埋設済(岐阜市上下水道事業部)。なお現況、下水は汲み取り。<br>又、都市ガス本管は接面道路の北東方に埋設済であるが、目的物件への引込可否については、本管の延伸調査が必要とのこと(東邦ガス)。<br>4) 岐阜市土木調査課によると、南東側接面道路が、岩地区 地区計画(地区整備計画)の、区画道路9号(幅員6.5m)に指定されており、建築等行為の際は道路中心から3.25mの後退を要するとのことであるが、現況幅員は約10.4mであり、後退は不要と思われる。<br>5) 公図上、目的物件(2)の北東側、道路状の土地については、市道認定のない法定外道路(岐阜市管理道)と思われるとのこと(岐阜市土木管理課)。尚、現況、同土地上にコンクリート造の水槽がある。 |                            |                                                                               |      |        |

## 2 建物の概況・利用状況等

|                         |           |                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件番号等                   | 物件番号      | 4                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 区分        | 主建物                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日     | 昭和42年12月 頃、建築                                                                                                                                                                                                         |
|                         | 経済的耐用年数   | 58年                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 経過年数      | 58年                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 経済的残存耐用年数 | 0年                                                                                                                                                                                                                    |
| 仕 様                     | 構 造       | 木造                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 屋 根       | かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき                                                                                                                                                                                                         |
|                         | 外 壁       | 鋼板等                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 内 壁       | 化粧合板、砂壁等                                                                                                                                                                                                              |
|                         | 天 井       | ボード、竿縁天井等                                                                                                                                                                                                             |
|                         | 床         | 板張り、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       | 62.01㎡                                                                                                                                                                                                                |
|                         | 増改築の有無    | 増築はない                                                                                                                                                                                                                 |
| 現況用途等                   | 階 層       | 平家建                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 現 況 用 途   | 倉庫                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 間 取 り     | 4K・添付間取図のとおり                                                                                                                                                                                                          |
| 建物の品等                   | 総 合       | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 使 用 資 材   | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 施 工       | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
| 保守管理の状態                 |           | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |
| 建物の利用状況                 |           | 詳細は現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項                 |           | <p>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。</p> <p>2) 建築年月日は登記簿記載上昭和42年12月15日であり、いわゆる新耐震基準適用以前の建物である。</p> <p>3) 倉庫として利用されているようであるが、建物は朽廃状態にある。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件 1～3 (土 地)

物件 1～3 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<br>番 号 | 標 準 価 格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付 減 価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------------------|
| 1          | 32,800                | 92.2%           | 412.41          | 100.0%       | 12,472,000                          |
| 2          |                       |                 | 7.91            | 100.0%       | 239,000                             |
| 3          |                       |                 | 156.81          | 90.0%        | 4,268,000                           |

#### ア 標準価格(公示価格からの規準等)

地価公示 岐阜-64

| 公示価格            | 時点修正               | 標準化補正               | 地域格差                | 標準価格            |
|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| 35,600<br>(円/㎡) | 99.3<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>107.8 | 32,800<br>(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)  |
|-------|------|-------|-------|--------|
| -2.0% | 0.0% | 10.0% | 0.0%  | 107.8% |

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

| 規模  | 形状  | -  | -  | (相乗計) |
|-----|-----|----|----|-------|
| -3% | -5% | 0% | 0% | 92.2% |

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 4 (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、建物の価格を求めた。

| 物 件<br>番 号 | 再調達単価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |       |
|------------|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|-------|
| 4          | 132,000             | 62.01            | 1.0%     | 82,000                             |       |
| 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                              |       |
| 1.0%       | 1.0%                | 1.0%             | 1.0%     | 1.0%                               |       |
| 経過年数       | 57.5年               | 経済的残存耐用年数        | 0.0年     | 経済的総耐用年数                           | 57.5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： 登記簿記載面積

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)<br>1①オ<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|------|----------------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1    | 12,472,000           | 0.0%          | 負担無し  | 0                                  |
| 2    | 239,000              | 0.0%          | 負担無し  | 0                                  |
| 3    | 4,268,000            | 55.0%         | 法定地上権 | 2,347,000                          |
|      |                      | 計             |       | 2,347,000                          |

### 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<br>(円)<br>1①オ、1②エ<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>2①ウ<br>イ | 占有減価<br>率<br>ウ | 市場性修<br>正率<br>エ | 競売市場<br>修正率<br>オ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------------------------|
| 1        | 12,472,000                     | 0                                      | 100.0%         | 100.0%          | 60.0%            | 7,480,000                           |
| 2        | 239,000                        | 0                                      |                |                 |                  | 140,000                             |
| 3        | 4,268,000                      | -2,347,000                             |                |                 |                  | 1,150,000                           |
| 4        | 82,000                         | 2,347,000                              | 100.0%         | 100.0%          | 60.0%            | 1,460,000                           |
| 一括価格(合計) |                                |                                        |                |                 |                  | 10,230,000                          |

### ウ 占有減価率

※第三者占有はない。

エ 市場性修正率 100%

※本件の場合は、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-64                 |
| (所 在)   | 岐阜市岩田東3丁目97番          |
| (価 格)   | 35,600 円/㎡            |
| (位 置)   | JR東海道本線岐阜駅 約9.5km     |
| (価格時点)  | 令和7年1月1日              |
| (地 積)   | 293 ㎡                 |
| (供給処理)  | 水道・下水                 |
| (接面街路)  | 西4.5m市道               |
| (用途指定等) | 市街化区域 第一種住居地域(60,200) |
| (地域の概要) | 一般住宅の中に農地も見られる住宅地域    |

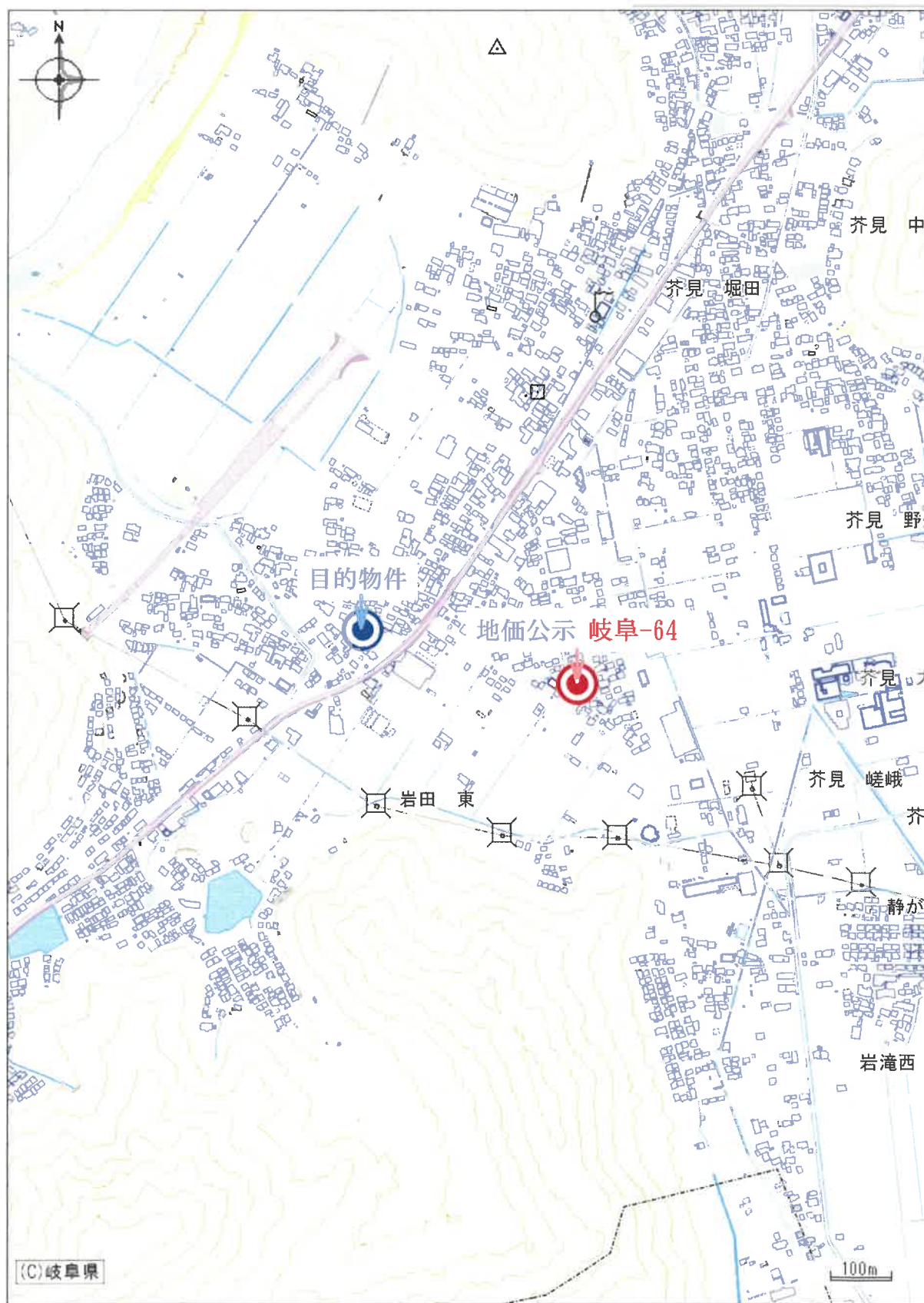
## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写・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(イ) 49



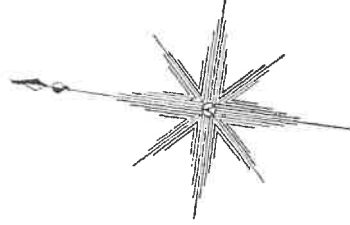
024117

前 316 後・新

土地所在図  
地積測量図

地番 316番2、-1

土地の所在 岐阜市岩田西1丁目



道

317  
物件3土地

△(B) 318-2  
物件2土地

(A) 318-1  
物件1土地

318

319-1

石

319-2

321

コ～コンクリート杭  
ブ～プラスチック杭  
ビ～金属ビヨウ  
石～石



三斜求積表

| 地番 | (B) 318-2 | 底辺   | 高さ   | 倍面積                 |
|----|-----------|------|------|---------------------|
|    |           | 8.93 | 0.90 | 8.0370              |
|    |           | 8.75 | 0.89 | 7.7875              |
|    |           |      | 倍面積  | 15.8245             |
|    |           |      | 地積   | 7.91225             |
|    |           |      |      | 7.91 m <sup>2</sup> |

地番： (A) 318-1  
420.3305 - 7.91225  
地積 = 412.41825  
412.41 m<sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)  
A3からA4に縮小

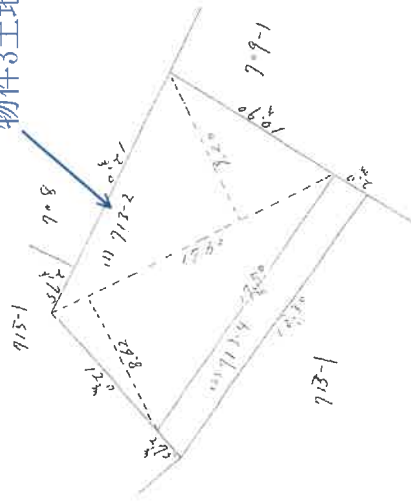
前 713-2 後・新 713-2-4 新 311.318

# 岩田西ノ丁目 317

地積測量図 024113

|       |              |
|-------|--------------|
| 地番    | 713-2        |
| 土地の所在 | 岐阜県岐阜市岩田西ノ丁目 |
| 縮尺    | 1/3000       |

物件3土地



面積 11713-2  
 $(8.62 + 9.20) \times 17.60 = 313.632$   
= 坪 156.816  
3.6坪  
 $156.816 \times 0.3025 = 47.43684$

昭和37年9月10日登記

|            |     |
|------------|-----|
| 作製年月日      | 作製者 |
| 昭和37年8月30日 | 者   |

申請人

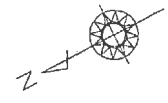
(岐阜県土地家屋調査士会)

A3からA4に縮小

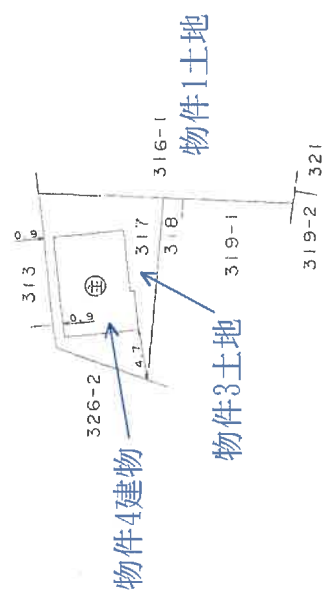
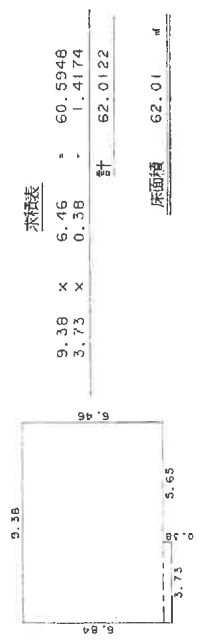
293825 各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 317番           |
| 建物の所在 | 岐阜市岩田西一丁目3-7番地 |



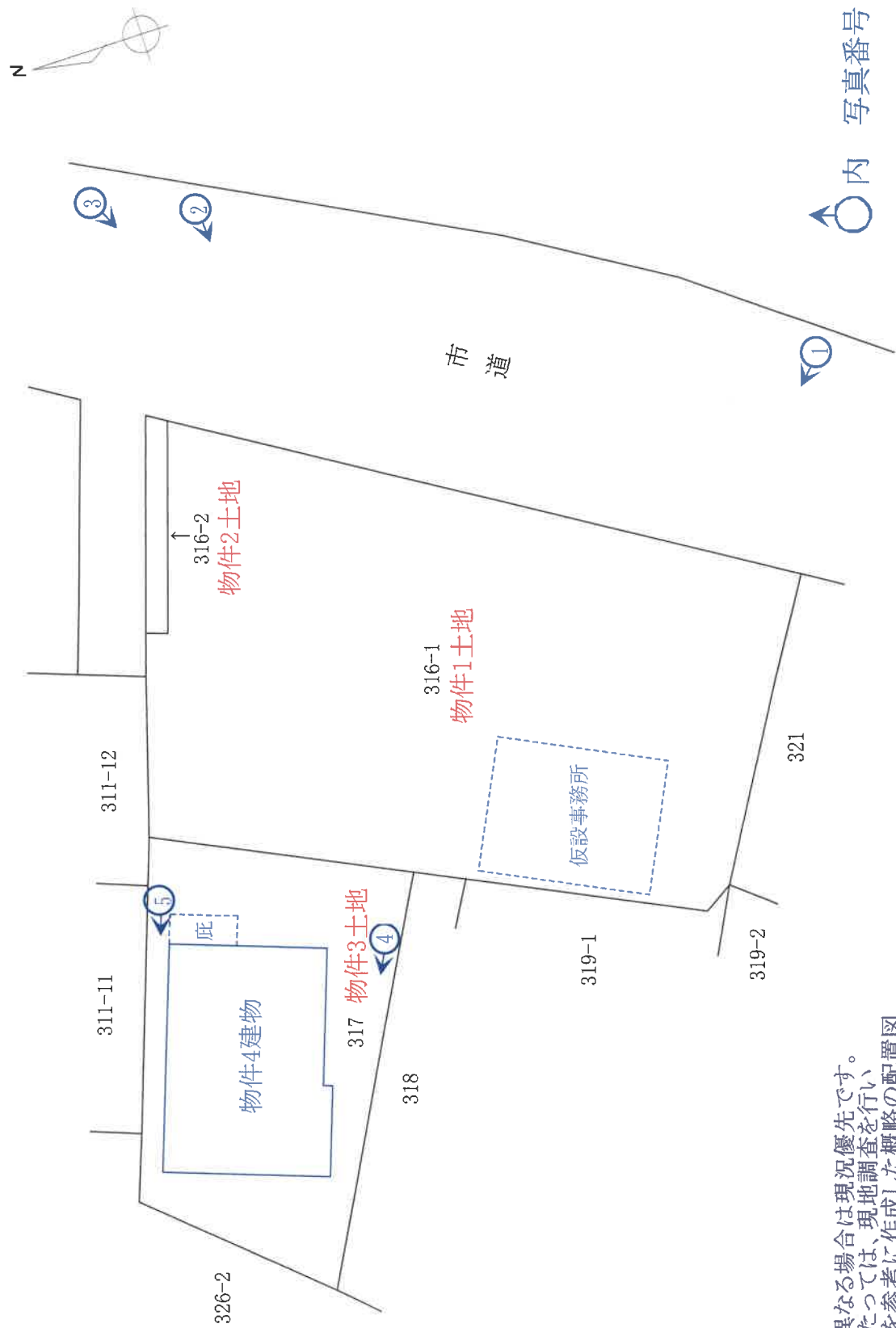
物件4建物



岐阜地方方法務局  
18.5.12  
処理

|     |     |    |       |
|-----|-----|----|-------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
|-----|-----|----|-------|

# 土地建物位置関係図(概略)



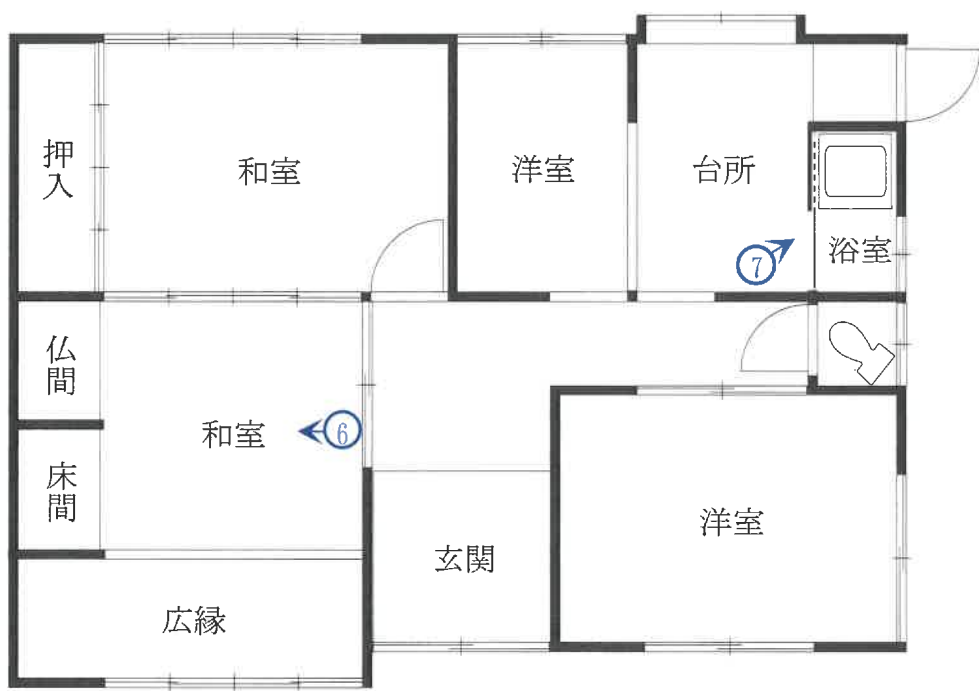
※図面が現況と異なる場合は現況優先です。  
図面の作成に当たっては、現地調査を行い  
入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図  
であり、境界を標示するものではありません。

内 写真番号

建物間取図(概略)

物件4建物

平面図



↑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.3

物件2土地



No.2

物件1土地





No.6

物件4建物 南西側和室



No.7

物件4建物 浴室