

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 8年 1月14日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木 村 英 人

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 8年 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 8年 3月 5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 8年 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24日 午後 0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 8年 1月14日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



513

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市岩田東一丁目 |
| | 地 番 | 159番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市岩田東一丁目159番地 |
| | 家屋 番号 | 159番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 89.16平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月10日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木 村 英 人

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 岐阜市岩田東一丁目 |
| | 地 番 | 159番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岐阜市岩田東一丁目159番地 |
| | 家屋 番号 | 159番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 89.16平方メートル |



令和7年(ケ)第 55号
令和7年 6月 3日受理
令和7年10月27日提出
(物件1, 2)

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 岐阜市岩田東一丁目
地 番 1 5 9 番
地 目 宅地
地 積 2 4 1 . 8 6 平方メートル
所有者 株式会社岐阜黒曜社

- 2 所 在 岐阜市岩田東一丁目 1 5 9 番地
家屋番号 1 5 9 番
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 9 . 1 6 平方メートル
所有者 株式会社岐阜黒曜社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	敷地内電柱(NTT岩田坂幹29S51)1本存在する		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 (債務者兼所有者 代表者)	物件2建物は、弊社の事務所です。 物件1, 2土地・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、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土地は、北側を国道に、南東側を水路を介して市道にそれぞれ接した土地であり、同土地には物件2建物が建てられている。

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。

- 2 物件1，2土地・建物は、関係人の陳述から、債務者兼所有者株式会社岐阜黒曜社が管理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
7年6月9日(月) 8:30-8:35 (物件3～5と共通)	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年6月30日(月) 9:30-9:50	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

(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

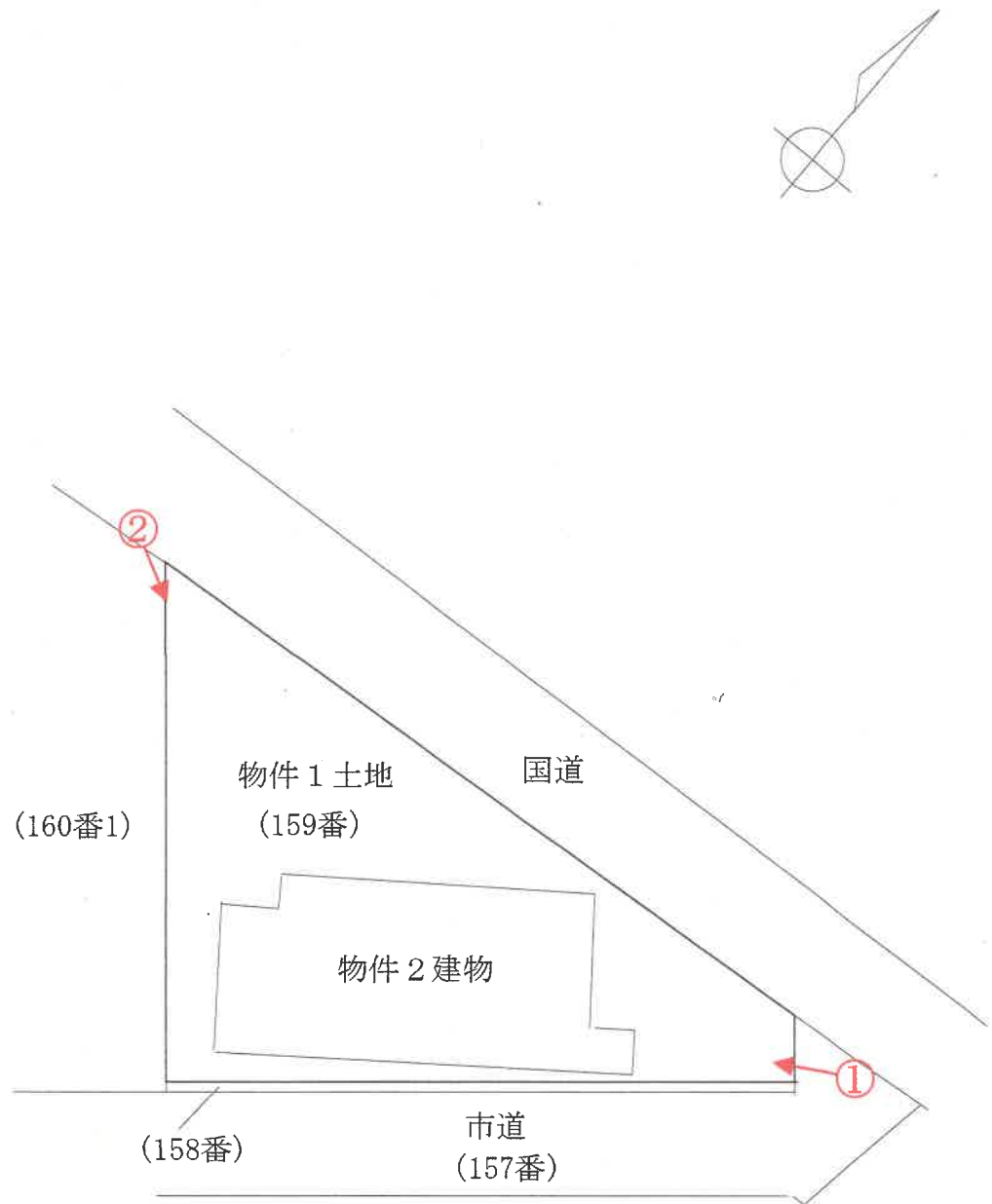
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

(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（概略）

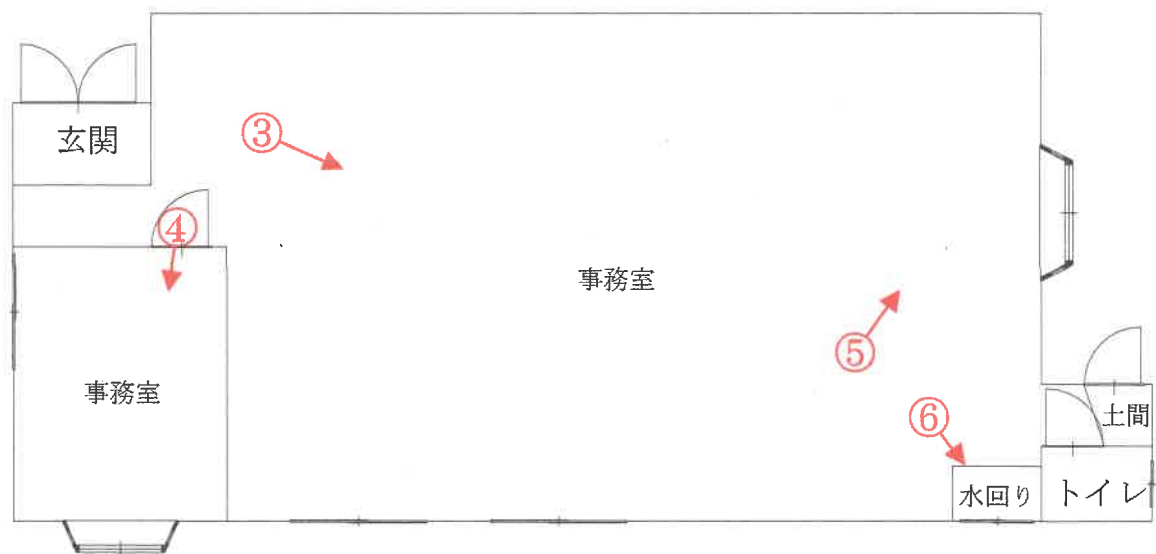
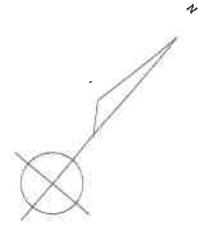


写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）

物件 2 建物



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

1



物件 1 土地

物件 2 建物

敷地内電柱

2



物件 1 土地

物件 2 建物

3



物件2建物の事務室内

4



前同建物の事務室内

5



前同建物の事務室内

6



前同建物の事務室内

令和 7 年（ケ）第 55-1 号

令和7年6月30日 現地調査

令和7年11月14日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第25012号

発行日付

令和7年11月17日

評 価 人

不動産鑑定士

西 村 隆

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,750,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 1,960,000 円
物件2（建物）	金 2,790,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～2]の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件（土地）

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	岐阜市岩田東1丁目	概ね左記に同じ。
	地 番	159番	
	地 目	宅地	
	地 積	241.86m ²	

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在	岐阜市岩田東1丁目159番地	概ね左記に同じ。
	家屋番号	159番	
	種 類	事務所	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1 階 89.16m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件1

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR	東海道本線	岐阜	北東方	8,800m
	岐阜バス	大洞緑団地線	神池	北東方	400m
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。					
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗のほか住宅等も介在する商業地域				
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		工業地域		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		特にない		
	そ の 他 の 規 制		居住誘導区域外、岩地区地区計画		
画 地 条 件	地 積		241.86㎡		
	間 口		約28m		
	奥 行		約19m		
	形 状		三角形地		
接 面 道 路 の 状 況	北側約28mが幅員約9.2mの舗装国道156号に、南東側約23mが幅員約4.3mの舗装市道岩田東1号線にそれぞれほぼ等高に接面。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件2建物の敷地、周囲は店舗等である。				
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 □引込可 □なし □不明 (特記事項のとおり)			
特 記 事 項	<埋蔵文化財について>岐阜市文化財保護課によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため、文化財埋蔵の可能性は低いと史料される。 <土壌等汚染について>過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないことから、土壌等の汚染の可能性は低いと史料される。 <都市ガスについて>北側前面道路に都市ガスの配管はあるが対象地への引込みはない。				

2 建物の概況及び利用状況

物件2

区 分		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和50年12月10日新築、昭和59年8月31日変更、増築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鋼板、タイル貼り、リシン吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	石膏ボード等
	床	タイルカーペット等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	現 況	89.16㎡
	増改築の有無	登記簿記載以外の増改築はないと史料する。
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	事務所
	間 取 り	別添「建物間取図」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		現況調査報告書記載のとおりである。築後約50年を経過しており物理的、機能的な損耗が発生している。
特 記 事 項		建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによれば、PCBの使用及び保管はない。アスベスト含有吹付け材については、竣工年次からの推定、建物の目視調査を行った結果、吹付け材の使用可能性否定できない。 (※建築時点は登記簿記載の建築年次である)

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円) 千円未満四捨五入 $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
	ア	イ	ウ	エ	
1	32,500	0.93	241.86	1.00	7,310,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 岐阜5-19

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
39,300 (円/㎡)	$\frac{99.1}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{120.0}$	$= 32,500$ (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 : 公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差 : 地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差 : 一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	接面街路他	相乗計
-10%	0%	0%	3%	93%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 2 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	89.16	5%	669,000
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%	5.9%	10.4%	5.0%	5%
経過年数	50年	経済的残存耐用年数	3年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿床面積

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

③ 積算一括価格

土地 ① オ ア	建物 ② エ イ	積算一括価格 (千円未満四捨五入) ア＋イ＝ウ
7,310,000	669,000	7,979,000

④ 土地建物構成割合

	価格（円）	構成割合（％）
土地	7,310,000	91.6
建物	669,000	8.4
積算一括価格	7,979,000	100

Ⅱ．収益価格

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正率 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
1,180,000	15.0%	1.00	7,870,000

ア 総収益

※近隣周辺の事務所の募集家賃等にもとづき想定収益を査定した。

イ 粗利回り

※岐阜市収益物件の取引利回り及び当該不動産の収益の安定度等を勘案のうえ査定した。

ウ その他の補正率

特に補正は必要ないと判断した

Ⅲ. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

両試算価格はほぼ均衡して求められた。積算価格は費用性に着目した価格であり本件の場合建物が築後相当の期間経過しているため建物の老朽化を前提とした価格が求められた。一方収益価格については十分な想定賃料が期待できなかったことからやや低めに試算されたものと思料する、本件においては、両価格それぞれ一長一短があることから両価格のほぼ中庸値をもって調整後の価格を以下のとおり決定した。

試算価格（円）	
積算価格	7,979,000
収益価格	7,870,000
調整後価格	7,920,000

次に調整後価格に積算価格の構成割合を乗じて個別価格を求めた。

調整後 価格（円）		積算価格 割合（％）	土地建物 個別価格（円） 千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
ア		イ	
7,920,000	土地	91.6%	7,255,000
	建物	8.4%	665,000
	合計	100%	7,920,000

2 評価額の判定

前項で求めた調整後の価格を積算価格比で按分して各物件の価格を算出し、土地については土地利用率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用率等価格

物件 番号	土地価格 （円）	土地利用率等割合		土地利用率等価格 （円） 千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
	ア		イ	
1	7,255,000	0.55	法定地上権	3,990,000

イ、土地利用率等を法定地上権と判定しその割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格（円）	土地利用率等価格の控除及び加算（円）	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額（円）
						万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア（1ウ）	イ（2①ウ）	ウ	エ	オ	
1	7,255,000	-3,990,000		100%	60%	1,960,000
2	665,000	3,990,000		100%	60%	2,790,000
一括価格（合計）						4,750,000

ウ、特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ、特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

オ、第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

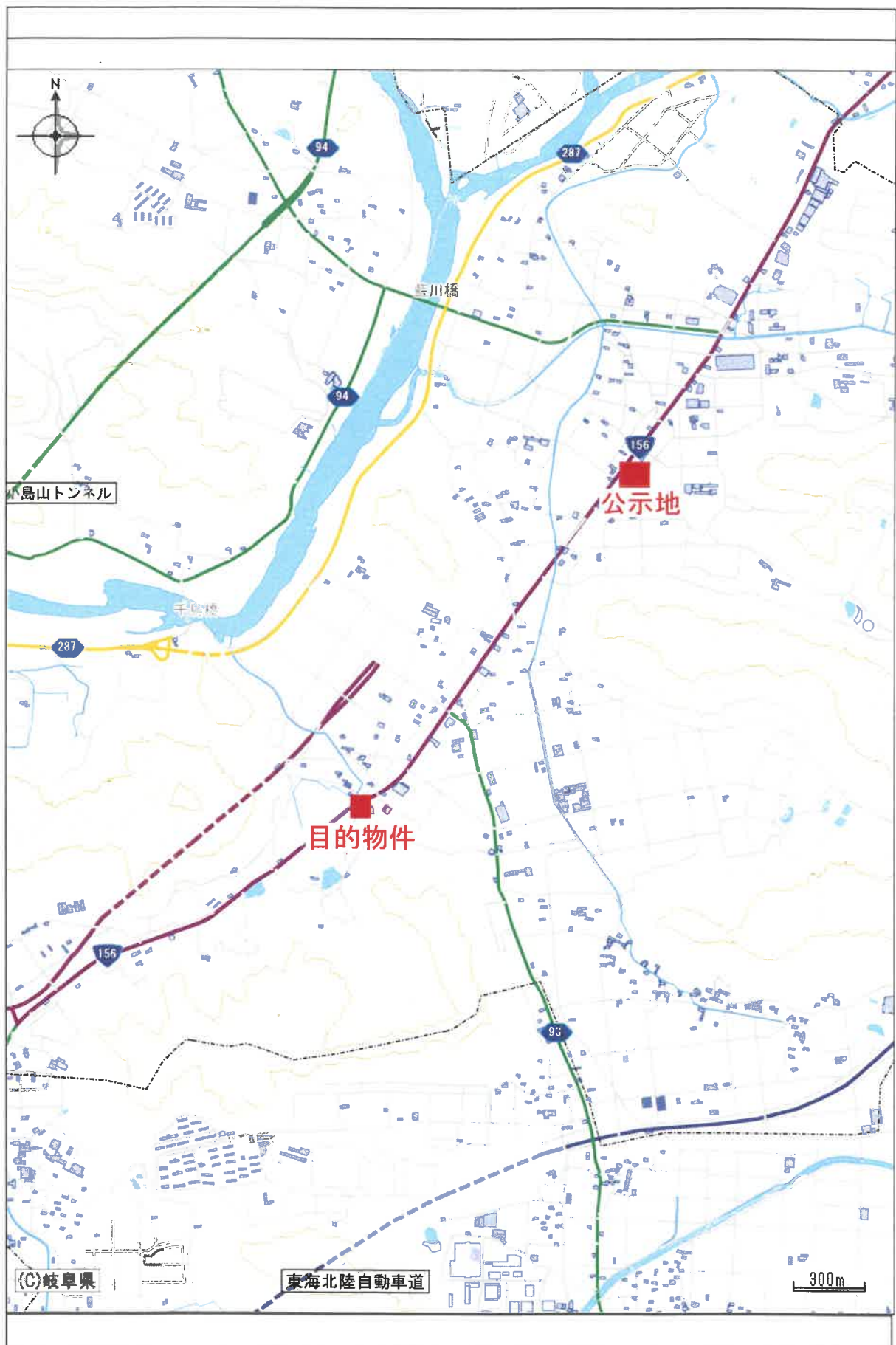
第6 参考価格資料

地価公示	岐阜5-19
(所 在)	岐阜市芥見4丁目22番
(価 格)	39,300 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅約11km
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	806 ㎡
(供給処理)	水道・下水
(接面街路)	北西12.5m国道
(用途指定等)	近隣商業地域、準防火地域 (建蔽率80%, 容積率200%)
(地域の概要)	低層店舗の他、住宅等も混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写、建物図面・各階平面図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図（概略）
- 5 現況写真

以 上

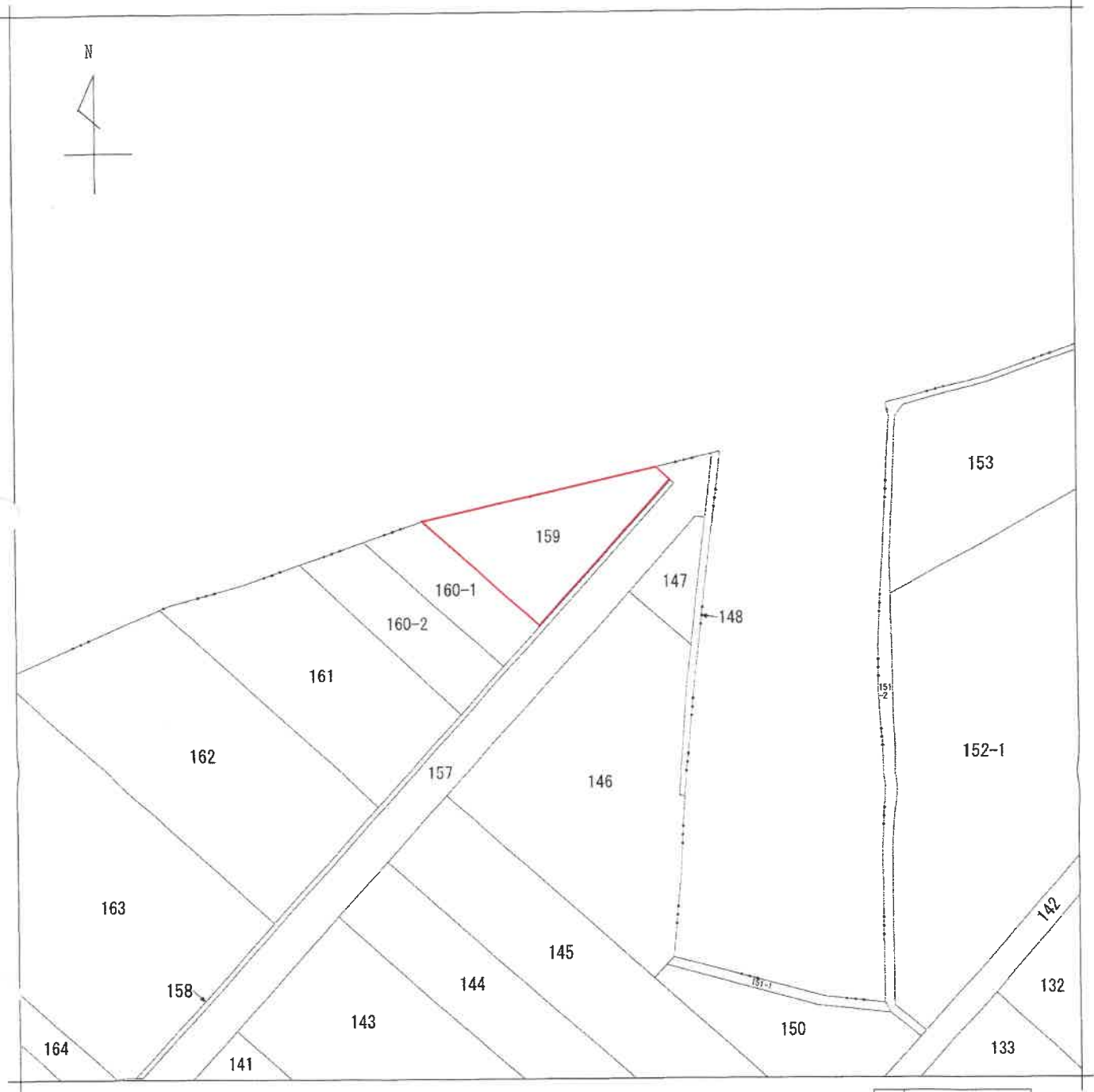


目的物件の位置図

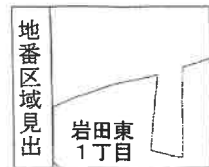
1/25000

令和7年（ケ）第55号-1
（物件1、2）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	岐阜市岩田東一丁目				地番	159番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年9月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

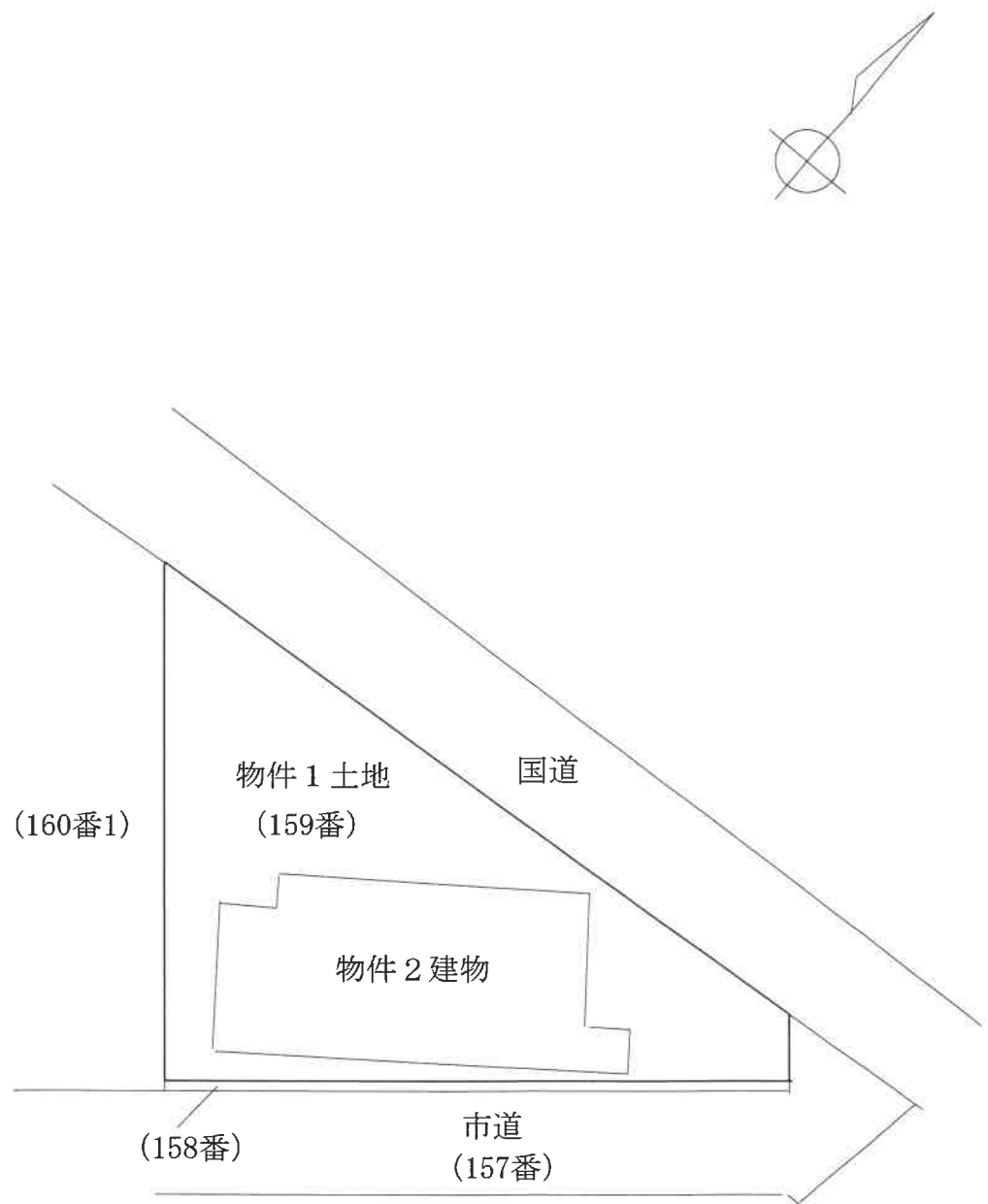
令和7年6月6日
岐阜地方法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

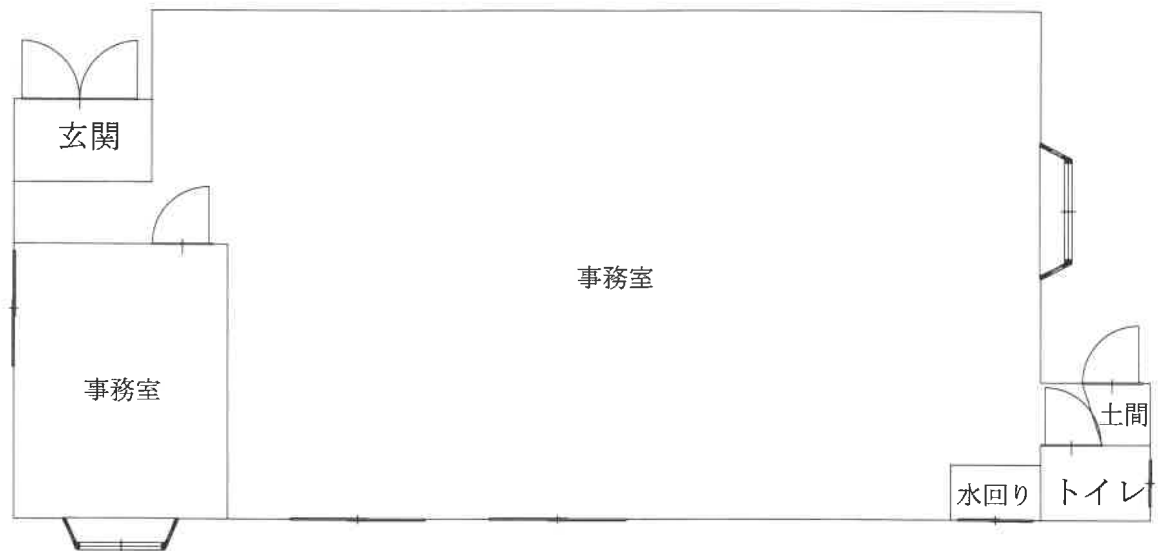
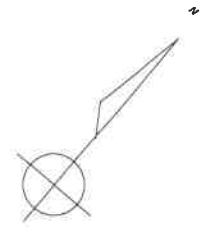
公用

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）

物件 2 建物



現況写真

写真①



写真②

