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

令和　７年（ケ）第　　１５４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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　８年１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時３０分 岐阜地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２２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１１月１１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）
1～8	18,850,000 15,080,000	一括	3,770,000	273,437	74,748
1	1,660,000				
2	3,010,000				
3	1,260,000				
4	1,360,000				
5	820,000				
6	5,340,000				
7	3,280,000				
8	2,120,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９８．３６平方メートル

２　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２０．３８平方メートル

３　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０２．００平方メートル

４　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１０２番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２５．０２平方メートル

５　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１０２番３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８．８０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　１５４号

物　件　目　録

6　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑１３番地４、１７番地１

家屋　番号　　１３番４

種　　類　　工場

構　　造　　木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　５１０．９８平方メートル
２階　１１０．２１平方メートル

7　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑１７番地１、１０２番地１４

家屋　番号　　１７番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１４４．１３平方メートル

8　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑１８番地１８、１７番地

家屋　番号　　１８番１８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８０．６４平方メートル
２階　３５．２５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　154号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月27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1～8】
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1～8】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6～8】
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。

令和　7年（ケ）第　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９８．３６平方メートル

２　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２０．３８平方メートル

３　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０２．００平方メートル

４　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１０２番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２５．０２平方メートル

５　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１０２番３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８．８０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　１５４号

物　件　目　録

6　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑１３番地４、１７番地１

家屋　番号　　１３番４

種　　類　　工場

構　　造　　木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　５１０．９８平方メートル
２階　１１０．２１平方メートル

7　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑１７番地１、１０２番地１４

家屋　番号　　１７番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１４４．１３平方メートル

8　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑１８番地１８、１７番地

家屋　番号　　１８番１８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８０．６４平方メートル
２階　３５．２５平方メートル

令和　7年（ケ）第１５４号
令和　7年１２月１８日受理
令和　8年　8月　5日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　丹　羽　勝　久

令和　7年（ケ）第　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９８．３６平方メートル

２　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２０．３８平方メートル

３　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０２．００平方メートル

４　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１０２番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２５．０２平方メートル

５　所　　在　　岐阜市大字古市場字西畑

　　地　　番　　１０２番３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８．８０平方メートル

令和７年（ケ）第　１５４号

物　件　目　録

６　所　　在　岐阜市大字古市場字西畑１３番地４、１７番地１

家屋　番号　１３番４

種　　類　工場

構　　造　木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき２階建

床　面　積　１階　５１０．９８平方メートル
２階　１１０．２１平方メートル

７　所　　在　岐阜市大字古市場字西畑１７番地１、１０２番地１４

家屋　番号　１７番１

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　１４４．１３平方メートル

８　所　　在　岐阜市大字古市場字西畑１８番地１８、１７番地

家屋　番号　１８番１８

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　８０．６４平方メートル
２階　３５．２５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１～５
現況地目	■宅地（物件１～５）　□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（物件１，２）上に下記建物（物件６）を，本土地（物件２，４）上に下記建物（物件７）を，本土地（物件２，３）上に下記建物（物件８）をそれぞれ所有し，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	
建物	物件６
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が異なる（□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工場として占有・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 □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 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

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	
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	
建物	物件７
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が異なる（□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居宅（空き家）として占有・管理している □「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 □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 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

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
現況地目	□宅地（物件　）　□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	
建物	物件８
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が異なる（□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居宅として占有・管理している □「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 □ある ┬ 地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 　　 └ 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

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■ A	1　Aです。有限会社黒野木管の元代表者代表取締役です。 2　物件６建物は，以前，有限会社黒野木管が工場として使用していました。占有権原は，賃貸借契約が１１年前からあり，賃料は月２０万円でした。期限の定めもなく，敷金・保証金もありませんでした。令和７年２月に有限会社黒野木管を閉めました。 物件６建物内に，何か価値のある機械はありません。 3　物件６建物に未登記増築部分はありません。 4　物件７建物は，空き家です。 5　物件７建物に未登記増築部分はありません。 6　物件８建物は，空き家です。弟が住んでいました。 7　物件８建物に未登記増築部分はありません。 8　物件１～８土地・建物を他の第三者に貸していません。 9　物件１～５土地の境界に争いはありません。 10　岐阜市大字古市場字西畑１７－５（以下「１７－５」という），岐阜市大字古市場字西畑１３－３４（以下「１３－３４」という）の各土地は，私の母親Cの土地で，一体利用しています。 （面接による聴取）
■ 破産者A破産管財人弁護士B	1　私は，物件１～８土地・建物を破産財団から財団放棄していません。 （書面による回答）

（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１～５土地は，一体利用され，北東及び西側を道路に接し，物件１，２土地上に物件６建物が，物件２，４土地上に物件７建物が，物件２，３土地上に物件８建物がそれぞれ建てられている。

2　物件６，７，８建物は，現在，破産者Ａ破産管財人弁護士Ｂが工場，居宅として占有・管理しているものと思料する。

なお，Ａは有限会社黒野木管が賃借権を有していたと述べたが，すでに有限会社黒野木管は閉めたとのことであり，その占有が認められないものと思料する。

3　物件６建物内には，工場抵当法に該当する機械等は無かった。

4　物件７建物は，窓ガラスが割れ，壁に穴が開き，扉は壊れ，朽廃しているものと思料する。

5　物件８建物は，壁に穴が開き，天井は抜け，雨漏り痕があり，床がふかふかし，朽廃しているものと思料する。

6　物件３～５土地上にある車庫は，工作物であると思料する。また，物件３土地上にある物置は動産であると思料する。

7　物件１～８土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。

8　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

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調　査　の　日　時	調査の場所等	調　査　の　方　法　等
8年1月7日(水) 9：20―9：30	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年4月17日(金) 9：40―12：00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取

（特記事項）

□　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。

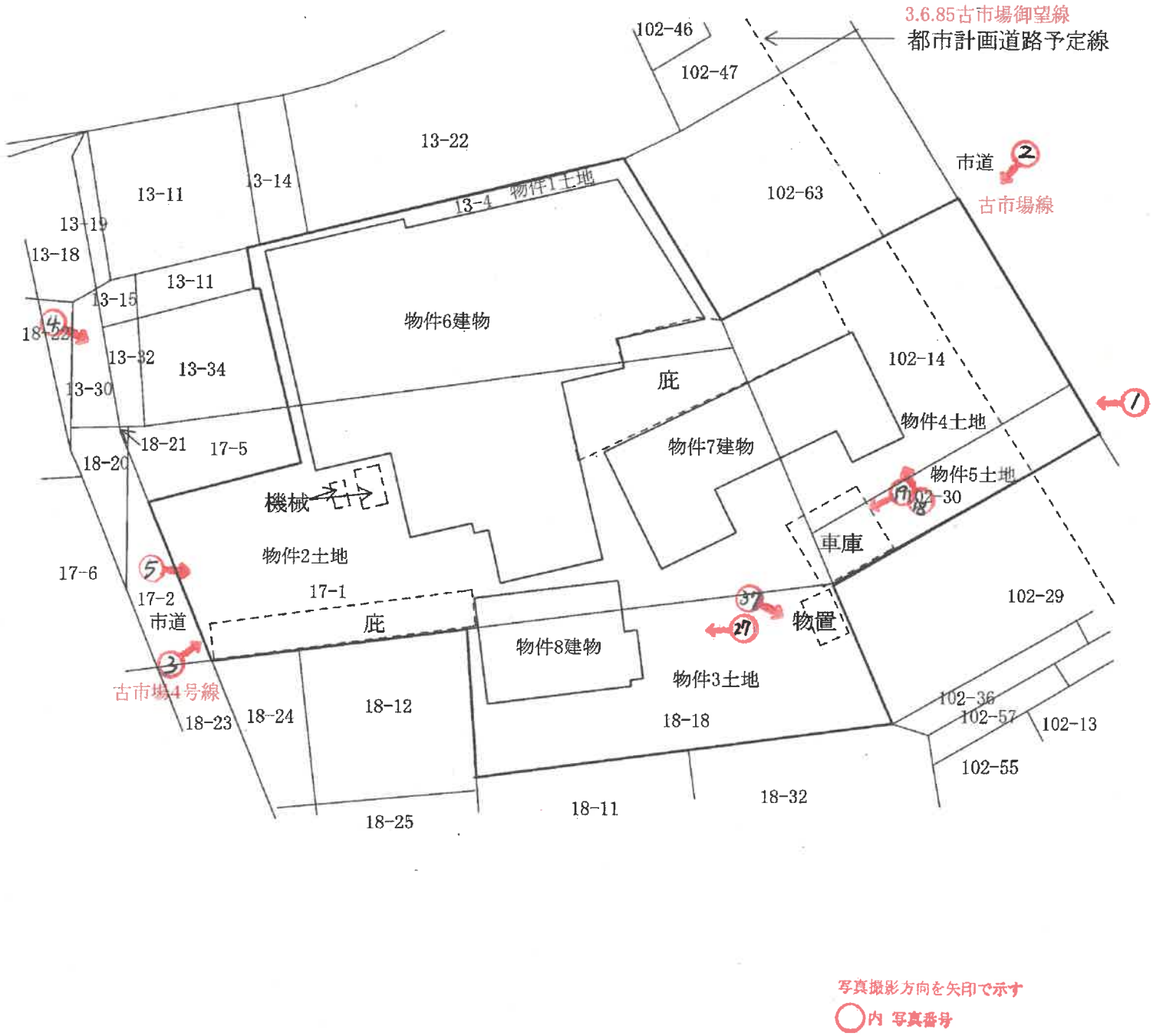
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

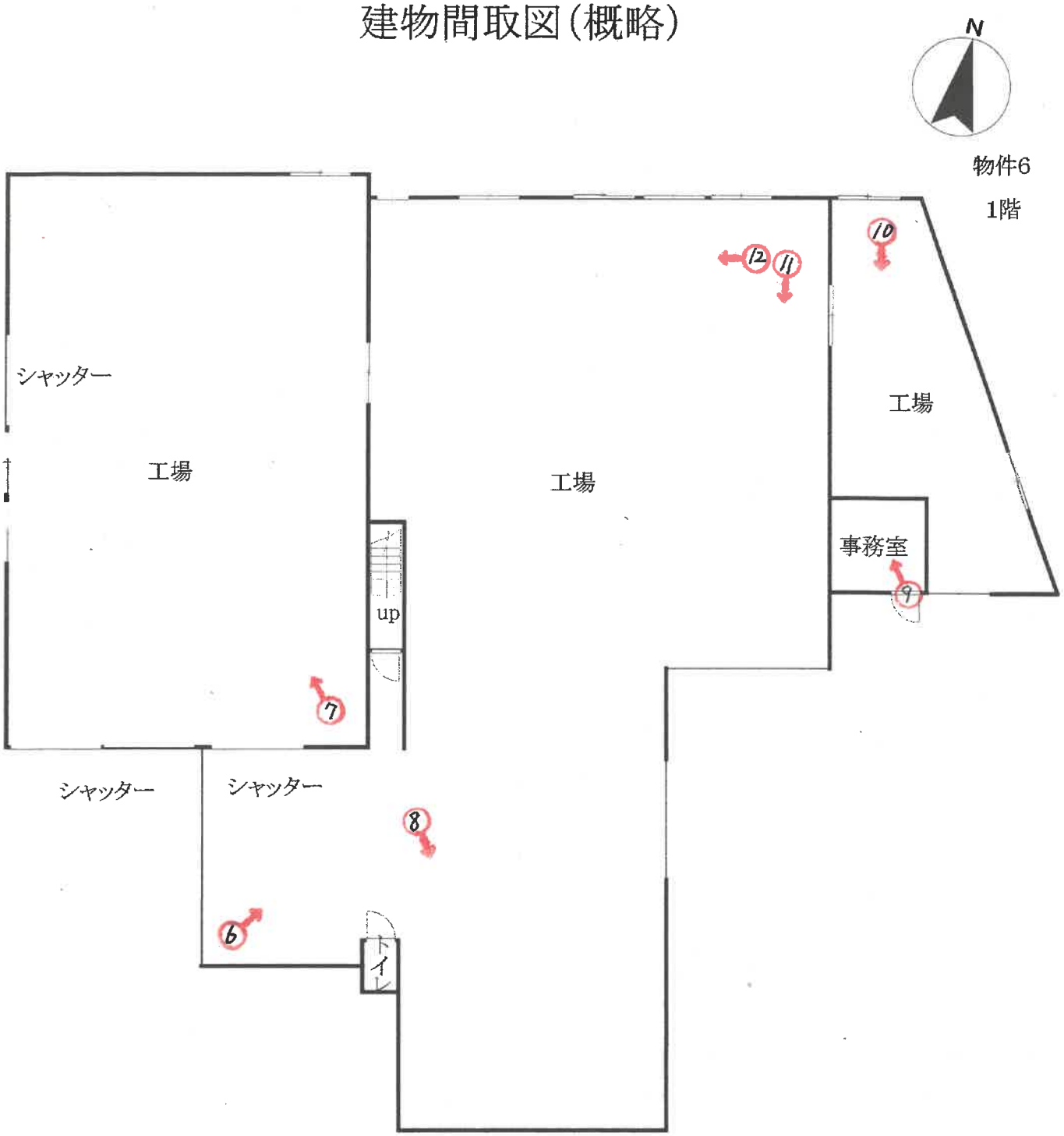
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

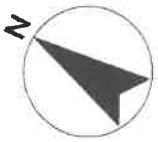
土地建物位置関係図(概略)



建物間取図（概略）


N
物件6
1階
シャッター
工場
工場
工場
事務室
up
シャッター
シャッター
トイレ
写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号
2階
洋室
洋室
玄関
down
廊下
押入
押入
押入
洋室
洋室
洋室
押入

建物間取図（概略）



物件7



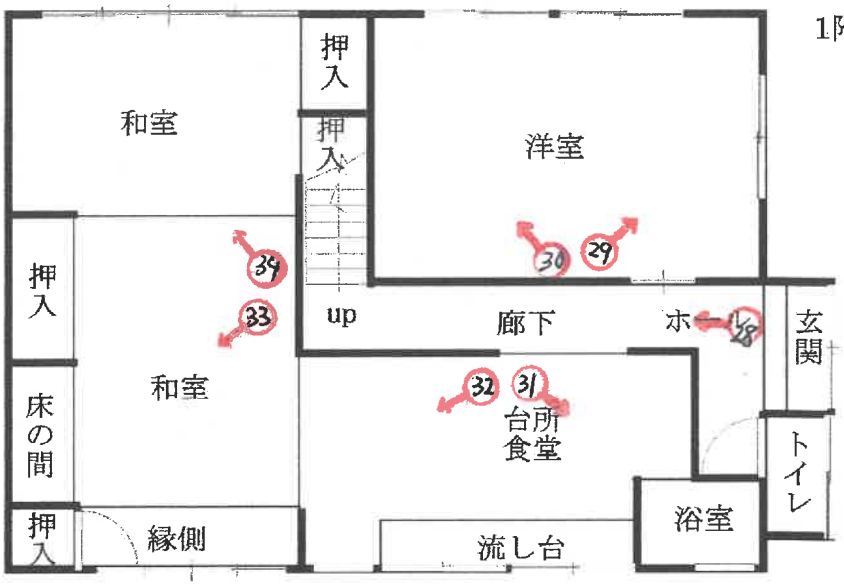
写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

建物間取図（概略）

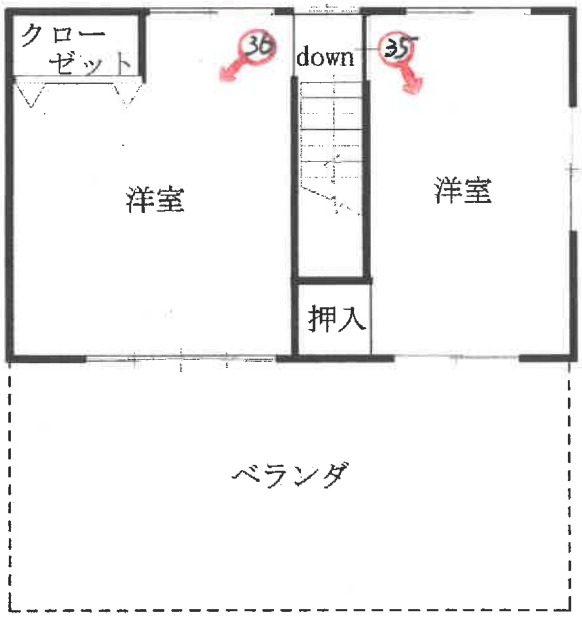
N

物件8

1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真１



物件５土地　　物件４土地

写真２



物件４土地

写真３



写真４



写真５



写真６



物件６建物１階室内

写真７



物件６建物１階室内

写真８



物件６建物１階室内

写真９



物件６建物１階室内

写真１０



物件６建物１階室内

写真１１



物件６建物１階室内

写真１２



物件６建物１階室内

写真１３



物件６建物２階室内

写真１４



物件６建物２階室内

写真１５



物件６建物２階室内

写真１６



物件６建物２階室内

写真１７



物件６建物２階室内

写真１８



写真１９



写真２０



物件７建物　室内

写真２１



物件７建物　室内

写真２２



物件７建物　室内

写真２３



物件７建物　室内

写真２４



物件７建物　室内

写真２５



物件７建物　室内

写真２６



物件７建物　室内

写真２７



物件８建物　　物件３土地

写真２８



物件８建物１階室内

写真２９



物件８建物１階室内

写真３０



物件８建物１階室内

写真３１



物件８建物１階室内

写真３２



物件８建物１階室内

写真３３



物件８建物１階室内

写真３４



物件８建物１階室内

写真３５



物件８建物２階室内

写真３６



物件８建物２階室内

写真３７



令和７年(ケ)第 154 号
令和8年4月17日　　現地調査
令和8年8月20日　　評　価

岐阜地方裁判所　　御中

評　　価　　書

整理番号　　KO競第225417号
発行日付　　令和8年8月21日
評 価 人　　不動産鑑定士
片山　恵津子

第1　評価額

一　括　価　格	
金 18,850,000 円	
内　訳　価　格	
物件　1(土地)	金 1,660,000 円
物件　2(土地)	金 3,010,000 円
物件　3(土地)	金 1,260,000 円
物件　4(土地)	金 1,360,000 円
物件　5(土地)	金 820,000 円
物件　6(建物)	金 5,340,000 円
物件　7(建物)	金 3,280,000 円
物件　8(建物)	金 2,120,000 円

① 一括価格は、物件[1～8]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[1～5]の内訳価格は、物件[6～8]の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件[6～8]の内訳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）

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	岐阜市大字古市場字西畑	左記にほぼ同じ。
	地　番	13番4	
	地　目	宅地	
	地　積	398.36㎡	
2	所　在	岐阜市大字古市場字西畑	左記にほぼ同じ。
	地　番	17番1	
	地　目	宅地	
	地　積	720.38㎡	
3	所　在	岐阜市大字古市場字西畑	左記にほぼ同じ。
	地　番	18番18	
	地　目	宅地	
	地　積	302.00㎡	
4	所　在	岐阜市大字古市場字西畑	左記にほぼ同じ。
	地　番	102番14	
	地　目	宅地	
	地　積	325.02㎡	
5	所　在	岐阜市大字古市場字西畑	左記にほぼ同じ。
	地　番	102番30	
	地　目	宅地	
	地　積	88.80㎡	

第3　目的物件　　（建物）

番号	所在等	登　記	現　況
6	所　在	岐阜市大字古市場字西畑13番地4、17番地1	左記にほぼ同じ。
	家屋番号	13番4　主建物	
	種　類	工場	
	構　造	木・鉄骨造スレート：亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建	
	床面積 1階	510.98㎡	
	床面積 2階	110.21㎡	
	床面積 3階他計		
	延面積	621.19㎡	
7	所　在	岐阜市大字古市場字西畑17番地1、102番地14	左記にほぼ同じ。
	家屋番号	17番1　主建物	
	種　類	居宅	
	構　造	木造瓦葺平家建	
	床面積 1階	144.13㎡	
	床面積 2階		
	床面積 3階他計		
	延面積	144.13㎡	
8	所　在	岐阜市大字古市場字西畑18番地18、17番地	左記にほぼ同じ。
	家屋番号	18番18　主建物	
	種　類	居宅	
	構　造	木造瓦葺2階建	
	床面積 1階	80.64㎡	
	床面積 2階	35.25㎡	
	床面積 3階他計		
	延面積	115.89㎡	

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 1～5 ）

位置・交通 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	（会社名）	（線名）	（駅・停名）	（方位）	（道路距離）
	JR	東海道本線	岐阜	北西方	8.9km
	岐阜バス	——	黒野小学校	北西方	300m
付近の状況	一般住宅のほか作業場等も混在する地域				
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	第一種住居地域・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	特になし			
	その他の規制	建築基準法22条区域・宅地造成等工事規制区域・都市計画道路			
画地条件	地積	1,834.56㎡			
	間口	約20m			
	奥行	約63m			
	形状	不整形			
接面道路の状況	物件1～5は北東側幅員約6.7mの舗装市道（古市場線　建築基準法42条1項1号に該当）及び西側幅員約4mの舗装市道（古市場4号線　建築基準法42条1項1号に該当）にほぼ等高で接面する。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～5土地は、物件6、7、8建物の敷地として利用されている。隣地は、作業場、住宅等の利用状況である。				
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	・土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当せず、水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はない。土壌汚染の可能性については専門調査機関による調査を行っていないため、詳細は不明である。 ・岐阜市文化財保護課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことである。 ・北東側道路市道古市場線中心から25mまで第一種住居地域、25mより南西側は第二種中高層住居専用地域 ・北東側市道古市場線は都市計画道路（未改良）である。 都市計画道路名称：路線番号3・6・85・路線名　古市場御望線・計画幅員12m 都市計画道路予定線は道路境界から5～5.5mである。（岐阜市役所都市計画課） ・下水は浄化槽を利用している。 ・物件6建物は工場として利用されているが、現在の用途地域で建築可能な工場は作業場の床面積、原動機の制限等があるため、物件6建物と同規模同用途の建築物の建築は出来ないと思料する。（詳細は岐阜市役所建築指導課に確認して下さい）				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	6
	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(登記)	昭和39年月日不詳
	経過年数	62.7年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	木・鉄骨造
	屋根	スレート・亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき
	外壁	サイディング
	内壁	P合板等
	天井	ボード等
	床	フローリング・コンクリート打ち放し等
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現況	621.19㎡
	増改築の有無	平成2年9月15日増築
	階層	2階建
現況用途等	現況用途	工場
	間取り	別添「建物間取図」のとおり
	総合	普通
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
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		・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以前に建築された建物である。 ・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。建築時期等から含有の可能性は否定出来ない。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2　建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	7
	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(登記)	昭和62年2月8日
	経過年数	39.6年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング
	内壁	クロス・P合板・ジュラク等
	天井	クロス・竿縁天井等
	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	144.13㎡
	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	居宅
	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		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		・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以降に建築された建物である。 ・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。建築時期等から含有の可能性は否定出来ない。 ・窓ガラスが割れ、壁に穴が開いている。 (※建築時点は公簿記載の建築年次である)

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	8
	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(登記)	昭和53年5月4日
	経過年数	48.3年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング
	内壁	クロス・P合板・繊維壁等
	天井	クロス・ボード・敷目張り等
	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	115.89㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	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		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		・登記簿によれば新耐震基準(昭和56年)以前に建築された建物である。 ・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。建築時期等から含有の可能性は否定出来ない。 ・壁に穴が開き、雨漏り痕があり、床がふかふかしている。 (※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 1～5　　（土　地）

物件 1～5 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	32,600	65.7%	398.36	85.0%	7,252,000
2			720.38	85.0%	13,115,000
3			302.00	85.0%	5,498,000
4			325.02	85.0%	5,917,000
5			88.80	85.0%	1,617,000

ア　標準価格（公示価格からの規準等）

地価調査　　岐阜(県)-3

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
37,200（円／㎡）	98.2 / 100.0	100.0 / 100.0	100.0 / 112.0 ≒	32,600（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%	12.0%	0.0%	112.0%

イ　個別格差：標準的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）
-35%	0%	0%	1%	65.7%

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 6～8　　（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 番　号	再調達単価 （円／㎡） ア	延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
6	100,000	621.19	3.0%	1,864,000
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
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
経過年数	62.7年	経済的残存耐用年数	0.0年	

物　件 番　号	再調達単価 （円／㎡） ア	延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
7	250,000	144.13	3.0%	1,081,000
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
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
経過年数	39.6年	経済的残存耐用年数	0.0年	

物　件 番　号	再調達単価 （円／㎡） ア	延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
8	180,000	115.89	3.0%	626,000
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
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
経過年数	48.3年	経済的残存耐用年数	0.0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：　現況延床面積は登記簿記載面積

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、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ割合	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	7,252,000	55.0%	法定地上権(物件6)	100%	3,989,000
2	13,115,000	55.0%	法定地上権(物件6)	64%	4,616,000
			法定地上権(物件7)	29%	2,092,000
			法定地上権(物件8)	7%	505,000
3	5,498,000	55.0%	法定地上権(物件8)	100%	3,024,000
4	5,917,000	55.0%	法定地上権(物件7)	100%	3,254,000
5	1,617,000	0.0%	負担無し	0%	0
				計	17,480,000

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。

物件2土地について物件6、7、8建物の土地利用権等が及ぶ割合を以下のとおりと判断した。

物件6:188㎡(物件6)÷(188㎡(物件6)+86㎡(物件7)+21㎡(物件8))≒64%

物件7:86㎡(物件6)÷(188㎡(物件6)+86㎡(物件7)+21㎡(物件8))≒29%

物件8:21㎡(物件6)÷(188㎡(物件6)+86㎡(物件7)+21㎡(物件8))≒7%

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	7,252,000	-3,989,000	100.0%	85.0%	60.0%	1,660,000
2	13,115,000	-7,213,000				3,010,000
3	5,498,000	-3,024,000				1,260,000
4	5,917,000	-3,254,000				1,360,000
5	1,617,000	0				820,000
6	1,864,000	8,605,000	100.0%	85.0%	60.0%	5,340,000
7	1,081,000	5,346,000	100.0%			3,280,000
8	626,000	3,529,000	100.0%			2,120,000
一括価格(合計)						18,850,000

ウ 占有減価率

補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 85%

建物の状態等から市場性が劣るものと判断し、補正を行った。

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の上、競売市場性修正率を判定する。

第6　参考価格資料

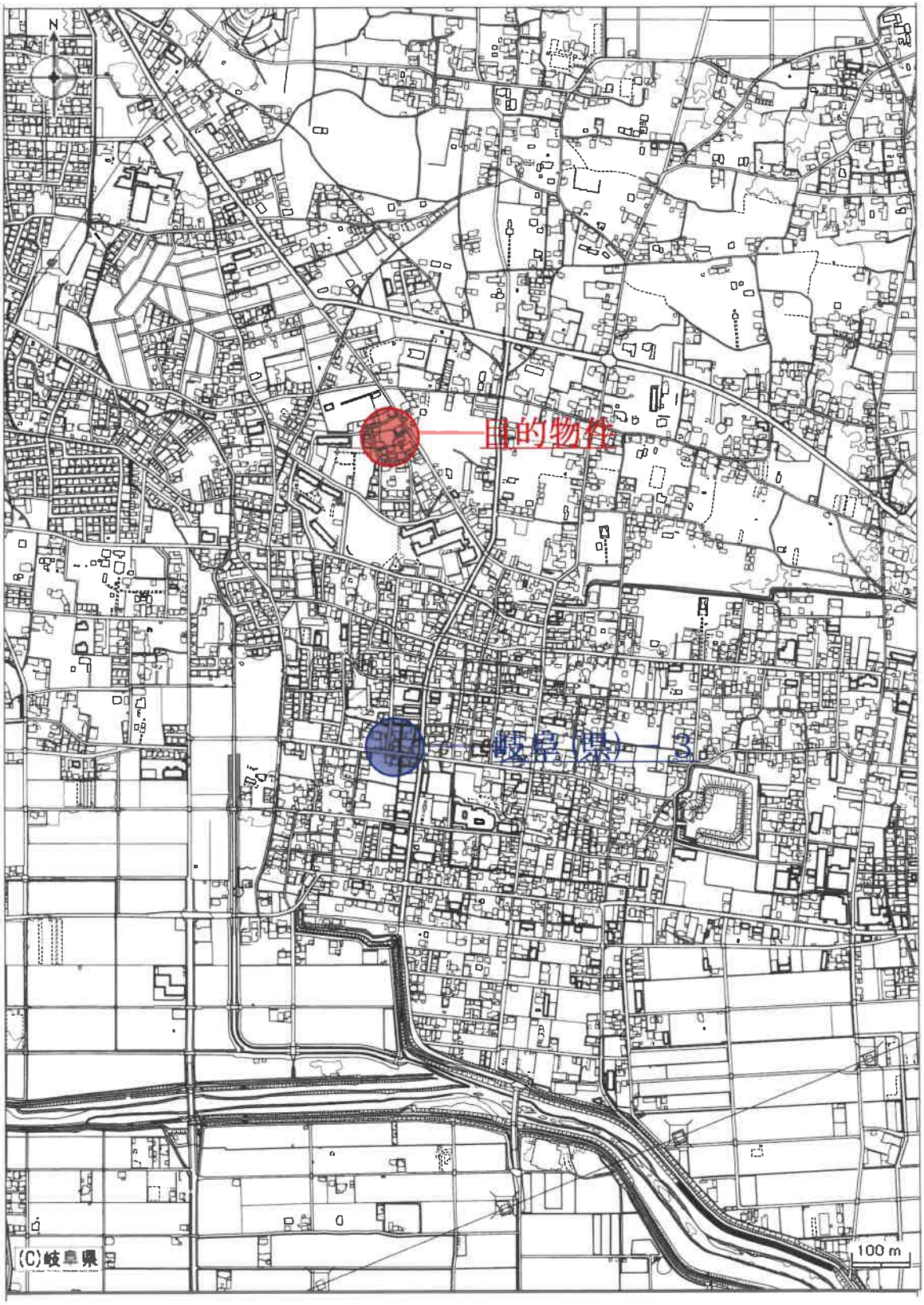
地価調査	岐阜(県)-3
(所　在)	岐阜市大字黒野字溝西502番7
(価　格)	37,200 円/㎡
(位　置)	岐阜駅の北西8.2km(道路距離)に位置する。
(価格時点)	令和7年7月1日
(地　積)	151 ㎡
(供給処理)	水道　下水
(接面街路)	西6m市道
(用途指定等)	市街化区域・第二種中高層住居専用地域　(指定建ぺい率60%,指定容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅を主体として農地も見られる住宅地域

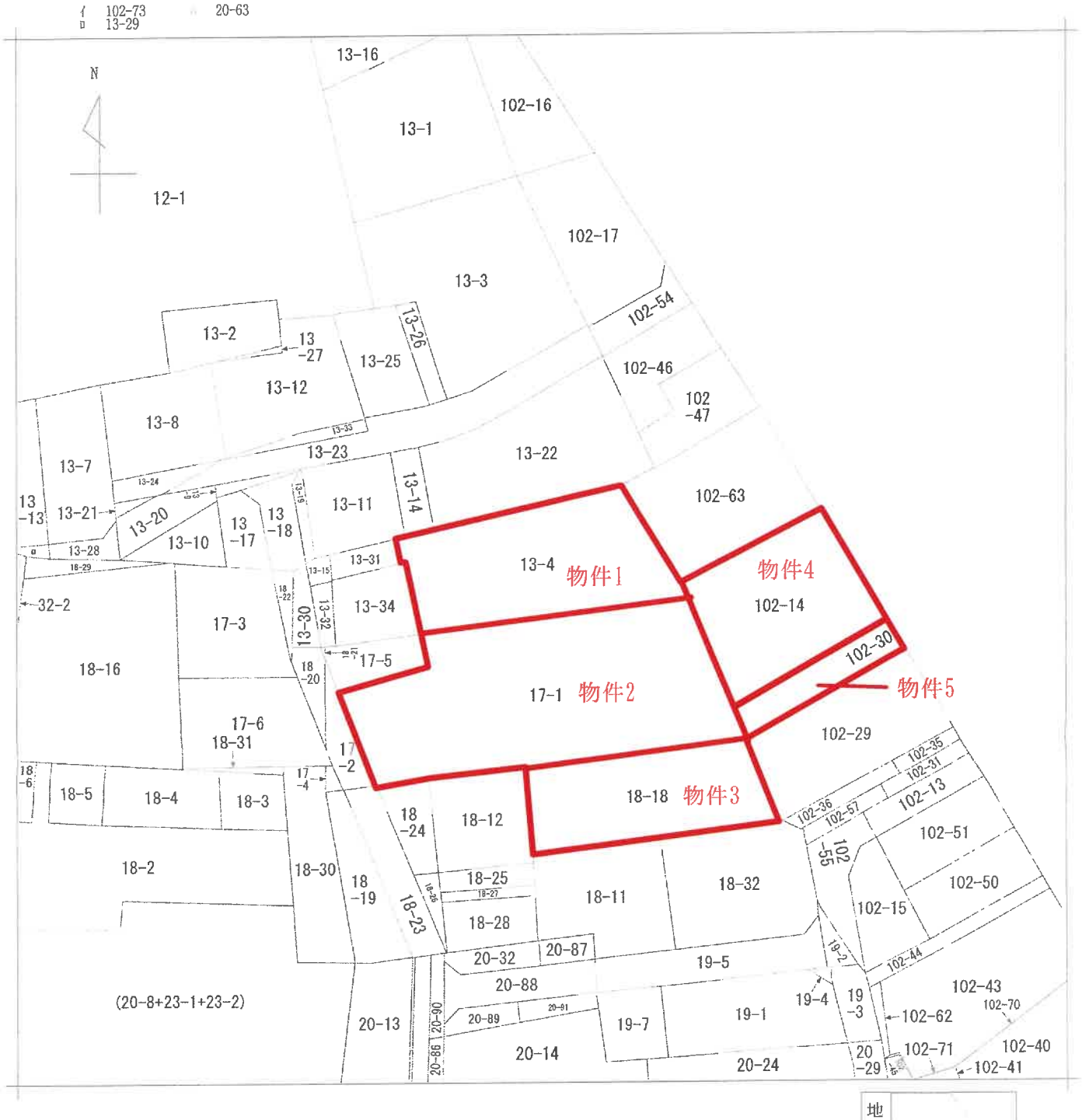
第7　附属資料の表示

1　目的物件の位置図
2　公図写
3　地積測量図写
4　建物図面写・各階平面図写
5　土地建物位置関係図(概略)
6　建物間取図(概略)
7　写真

以　上

位置図





地番区域見出	大字古市場

請求部分	所在	岐阜市大字古市場字西畑				地番	13番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	昭和47年3月			備付年月日(原図)	昭和48年3月16日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月7日
岐阜地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官 [redacted]

A３→A４に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和61年6月5日

物件１

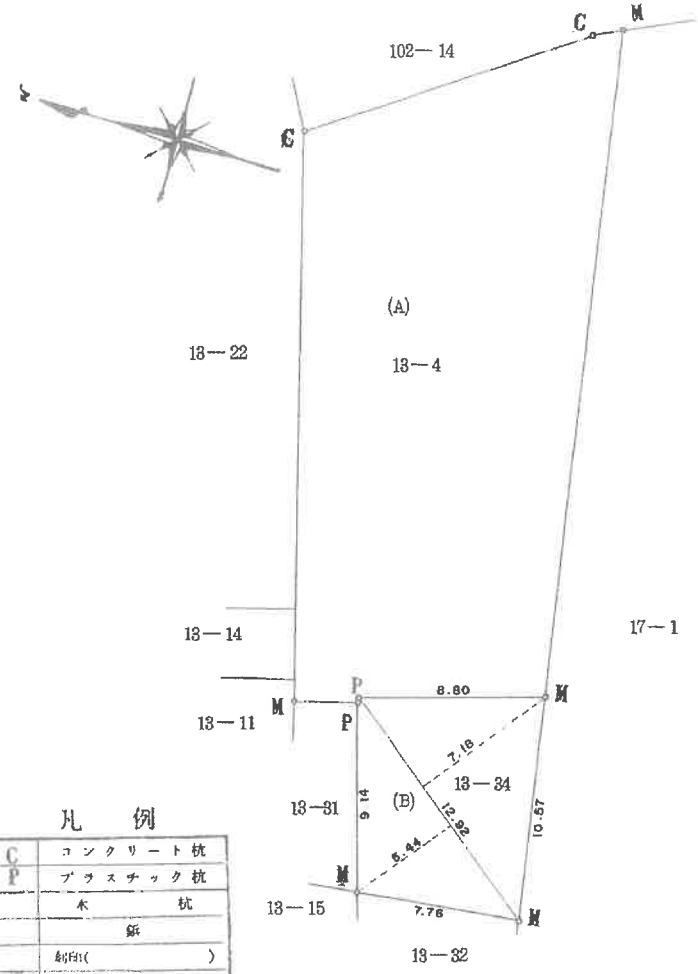
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月7日
岐阜地方法務局
登記官

100234

13-4 後・新

土地所在図
地積測量図

地番	13－34 13－4
土地の所在	岐阜市大字古市場字西畑



三斜求積表

地番	(B) 13-3ヶ		
	底辺	高さ	倍面積
	12.92	7.18	92.7656
	12.92	5.44	70.2848
		倍面積	163.0504
		面積	81.52520
		地積	81.52 ㎡

地番：(A) 13-4
479.89 －（(B)）＝ 398.36480
地積 398.36 ㎡

凡例

C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
	木杭
	鉄
	鉢印（ ）
M	ペンキ

昭和61年 6月5日登記

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
		縮尺	1/250

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

請求番号 4-2

A３→A４に縮小

公用

登記年月日：昭和61年6月5日

物件２

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和８年１月７日　岐阜地方法務局

登記官

100238

17-1 後・新

土地所在図 地積測量図

地番	17－5 17－1
土地の所在	岐阜市大字古市場字西畑

凡例

	コンクリート杭
P	プラスチック杭
	木杭
	鉄
	刻印（　）
M	ペンキ

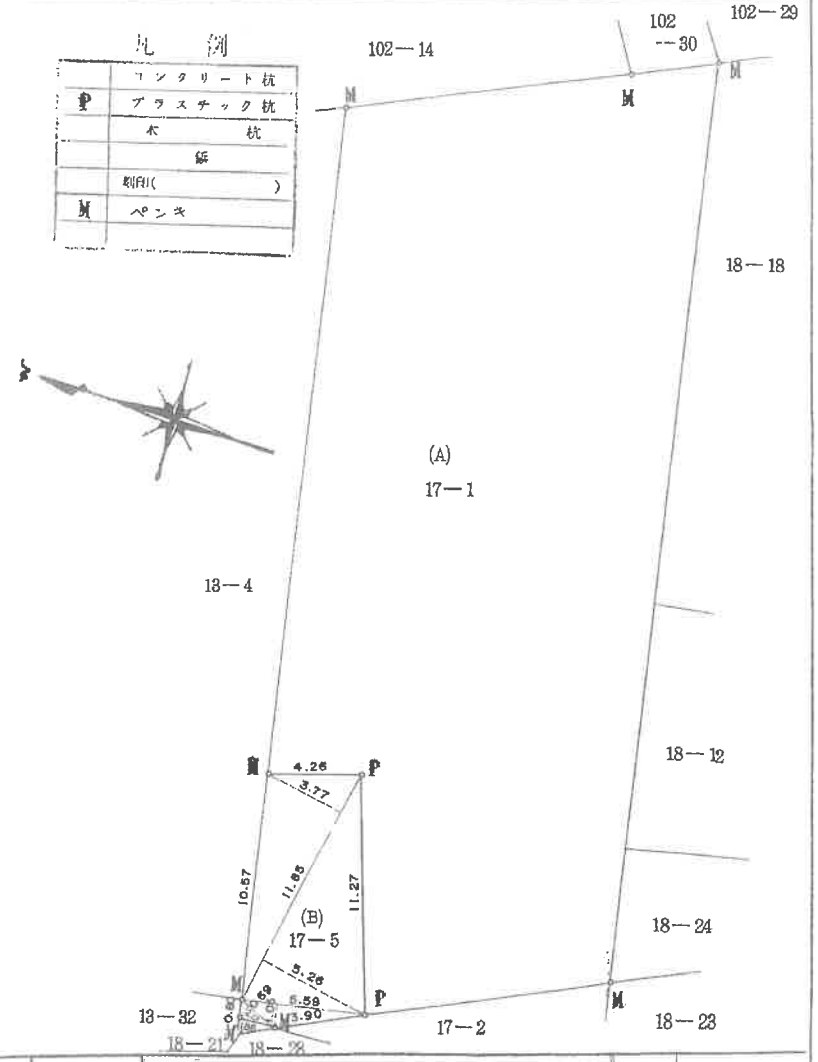
三斜求積表

地番	(B) 17－5		
	底辺	高さ	倍面積
	11.85	3.77	44.6745
	11.85	5.26	62.3310
	2.12	0.69	1.4628
	5.59	1.05	5.8695
		倍面積	114.3378
		面積	57.16890
		地積	57.16 ㎡

地番：(A) 17-1

777.555 －（(B)） ＝ 720.38610

地積 720.38 ㎡



昭和61年6月5日登記

作製者	[redacted] 2日作製）	申請人	[redacted]
縮尺	1/250		

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

請求番号　4-4

A３→A４に縮小

公用

登記年月日：昭和63年4月8日

物件４

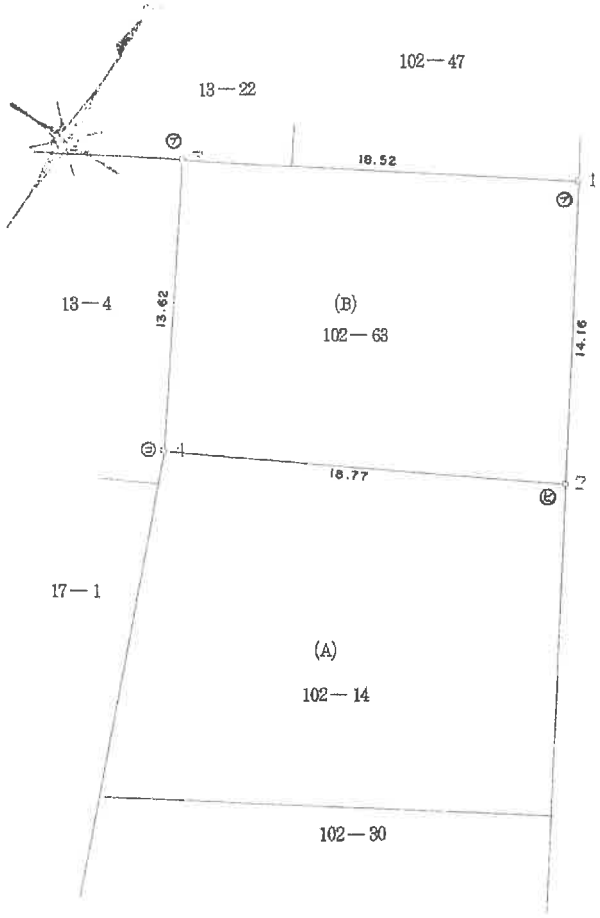
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和８年１月７日　岐阜地方法務局　登記官

100436

前 102-14 後・新 102-14

土地所在図
地積測量図

地番	102－63
土地の所在	岐阜市大字古市場字西畑



座標求積表

地番	102-63 (B)			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
1	99.520	95.740	1449.024900	14.16
3	100.951	77.240	-973.378480	18.52
4	87.358	78.338	-1155.375230	15.62
2	85.816	95.048	1197.794896	18.77
		倍面積	518.065686	
		面積	259.0328430	
		地積	259 ㎡ 03	
		坪数	78.357	

地番：584.06　102-14 (B)　259.0328430

325.0271570
地積　325 ㎡ 02
坪数　98.320

㋑	コンクリート造
㋐	ブロック塀
	木
㋒	″
	鉄 ″

昭和63年4月8日登記

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（岐阜県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：4-7

A３→A４に縮小

公用

登記年月日　平成18年6月26日

物件６

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和８年１月７日
岐阜地方法務局
登記官

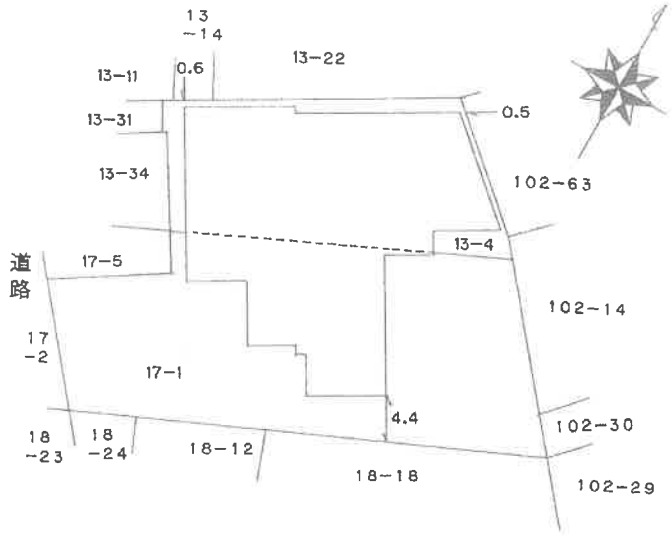
419321

~~各階平面図~~

[redacted]

家屋番号	１３番４
建物の所在	岐阜市大字古市場字西畑１３番地４、１７番地１

建物図面
~~各階平面図~~



[redacted]

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

請求番号：4-9

(1/2)

Ａ３→Ａ４に縮小

公用

登記年月日：平成18年6月26日

物件６

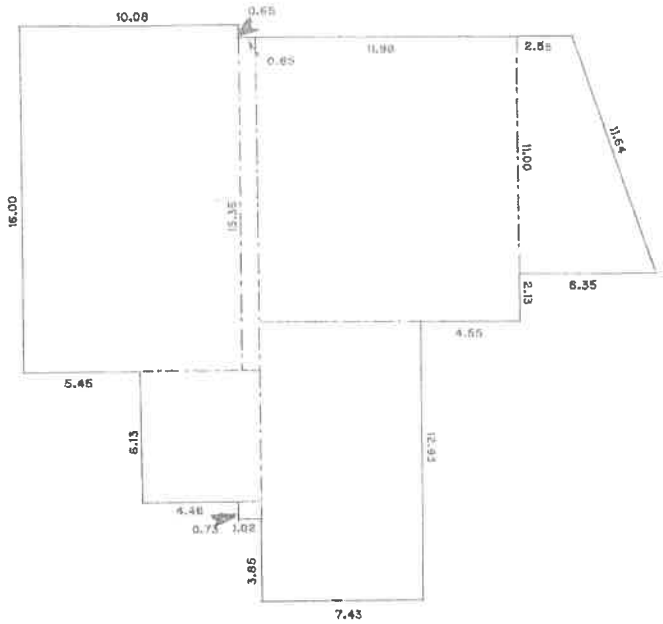
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和８年１月７日
岐阜地方法務局
登記官

419322 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	13番4
建物の所在	岐阜市大字古市場字西畑１３番地４、１７番地１

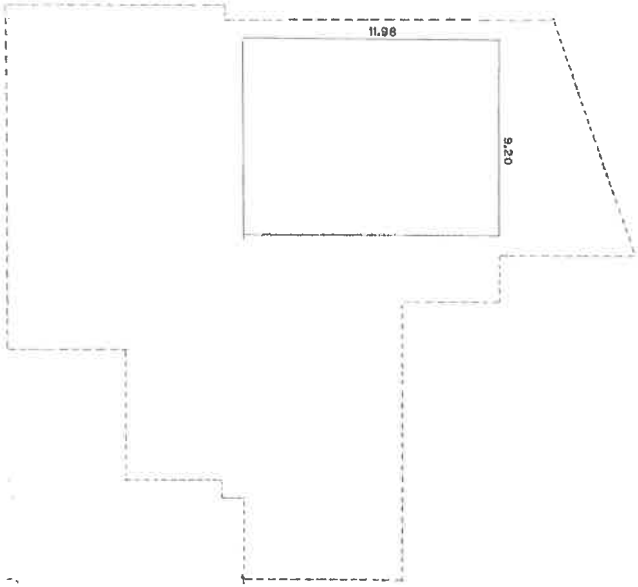
１階



求積表
16.00×10.08=161.2800
6.13× 5.48= 33.5924
0.73× 1.02= 0.7446
12.93× 7.43= 96.0699
15.35× 0.85= 13.0475
13.13×11.98=157.2974
(2.55+6.35)
×11.00×0.5= 48.9500
計 510.9818

床面積 510.98㎡

２階



求積表
9.20×11.98=110.2160

床面積 110.21㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

請求番号：4-9

(2/2)

A３→A４に縮小

公用

登記年月日：平成1年3月2日

物件７

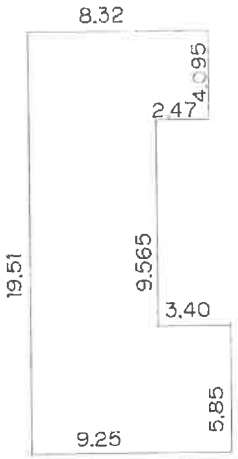
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和８年１月７日　岐阜地方法務局

登記官

419333　各階平面図

平家建



8.32 × 4.095 = 34.0704

5.85 × 9.565 = 55.95525

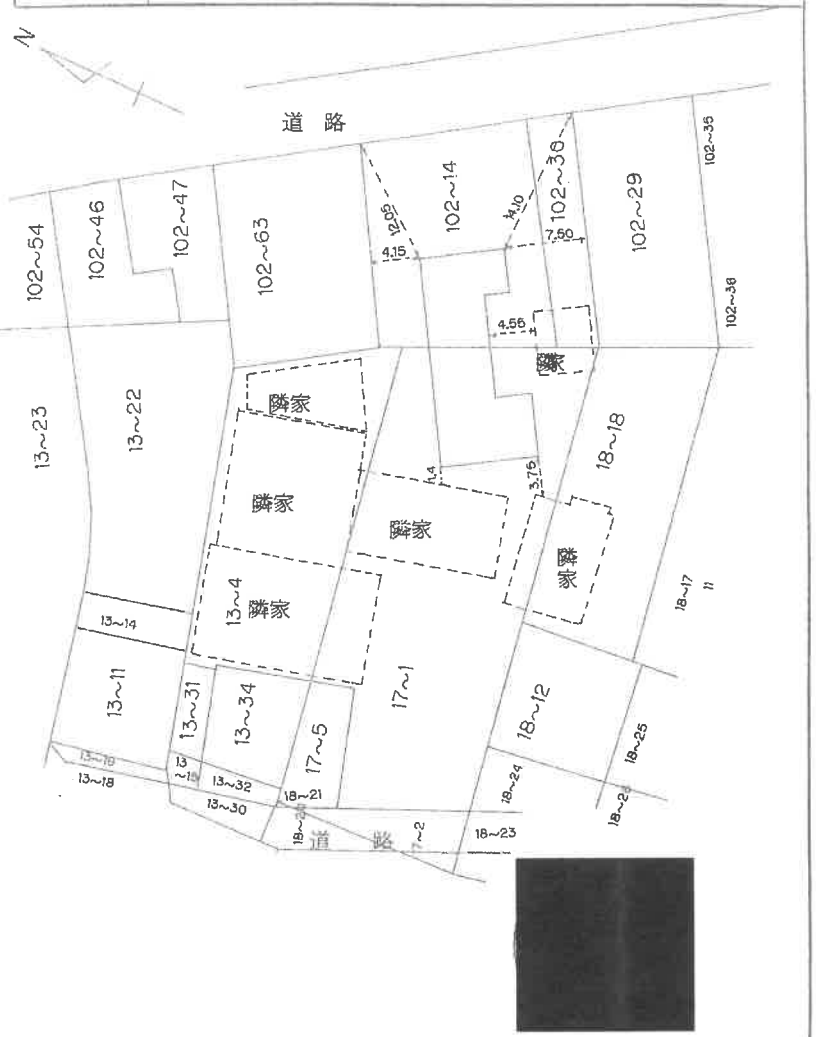
9.25 × 5.85 = 54.1125

144.13815 m²

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

建物図面 各階平面図

家屋番号	17～1
建物の所在	岐阜市大字古市場字西畑17番地1　102番地14



申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

[redacted]

[redacted]

請求番号：4-10

A３→A４に縮小

公用

登記年月日：昭和53年5月13日

物件８

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和８年１月７日　岐阜地方法務局

登記官

[redacted]

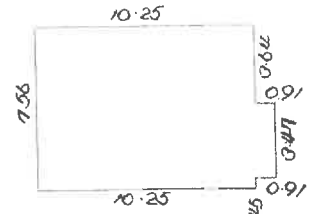
[redacted]

419338　各階平面図

家屋番号	１８～１８
建物の所在	岐阜市大字古市場字西畑１８番地１８．１７番地

建物図面 各階平面図

１階

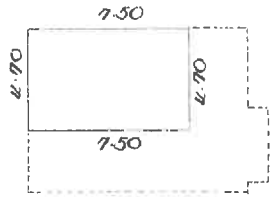


求積計算

7.56	× 10.25	= 77.4900
3.47	× 0.91	= 3.1577
		80.6477

床面積　80.64㎡

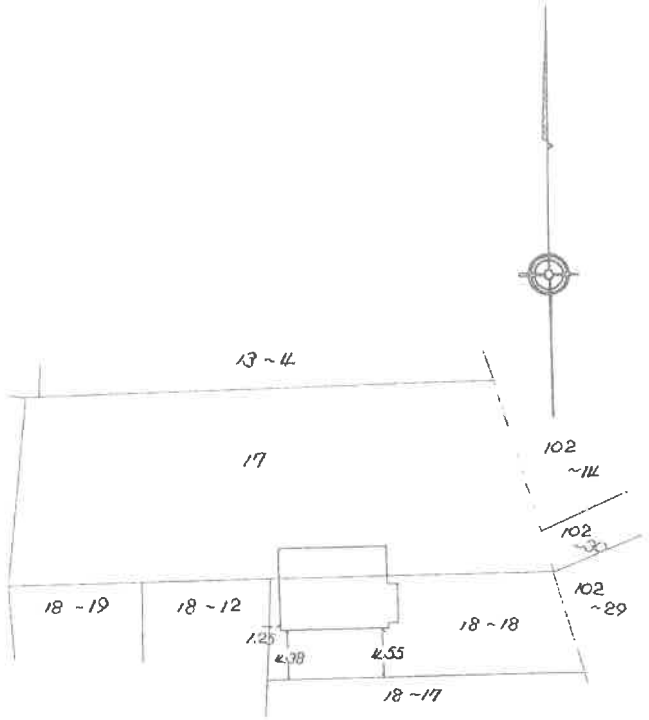
２階



求積計算

7.50	× 4.70	= 35.2500

床面積　35.25㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

53、5、13

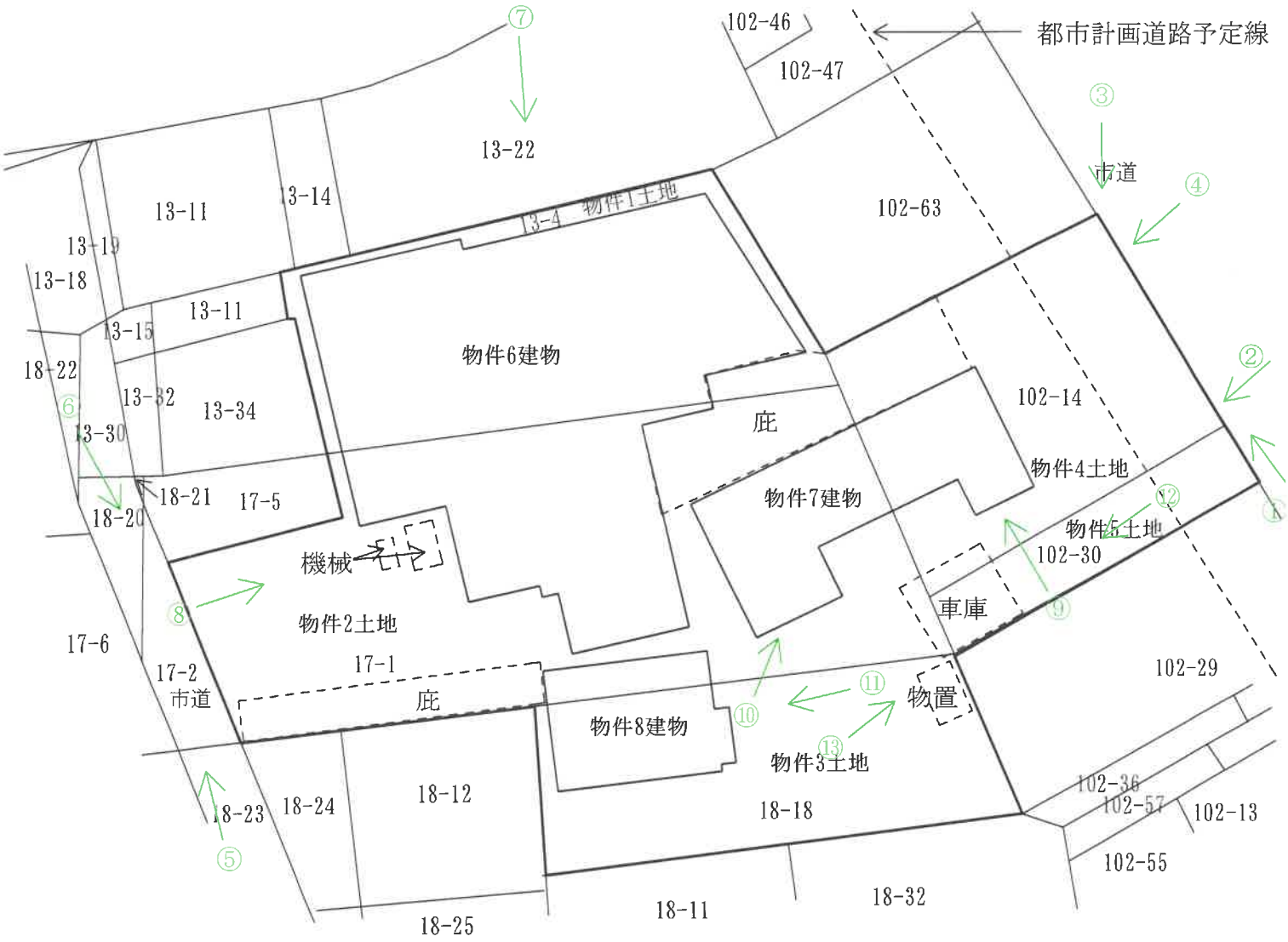
（岐阜県土地家屋調査士会）

昭和五参年五月壱参日

請求番号：4-11

A３→A４に縮小

土地建物位置関係図（概略）

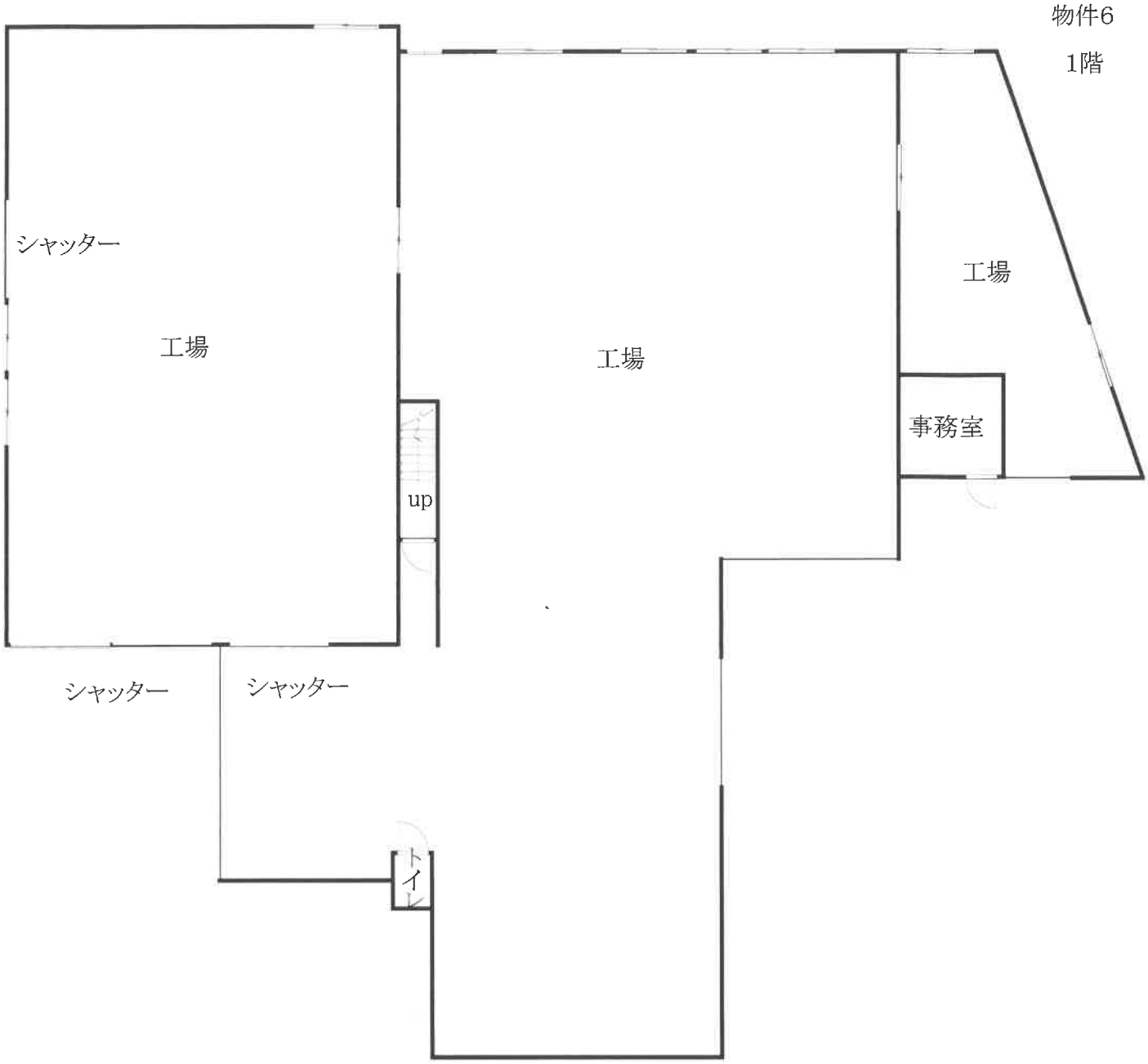


建物間取図(概略)

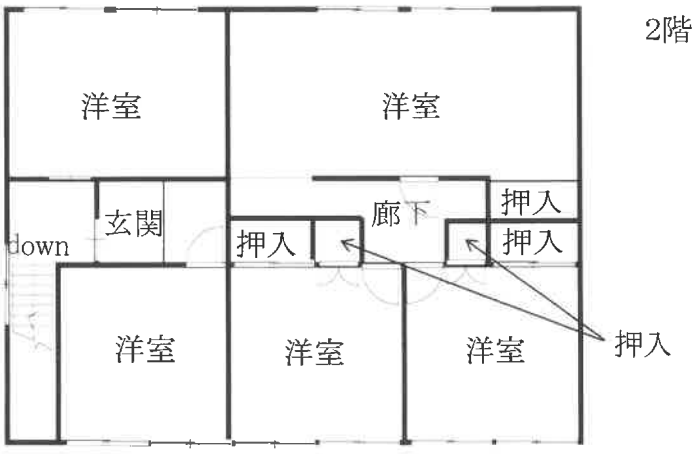


物件6

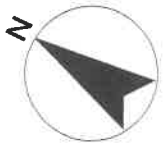
1階



2階



建物間取図(概略)


N

物件7

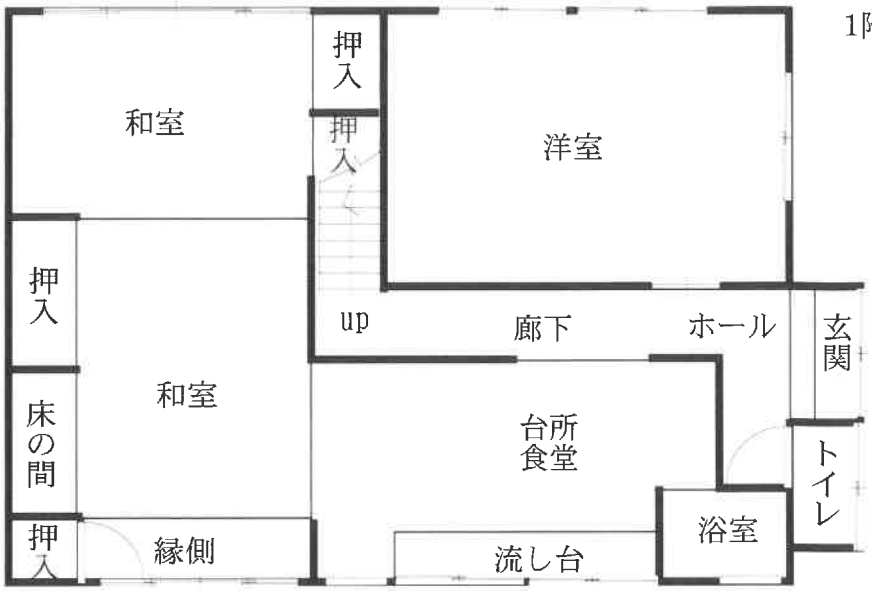

押入
洋室
トイレ
押入
ホール
玄関
和室
台所
食堂
流し台
浴室
洗面所
脱衣室
廊下
勝手口
縁側
和室
和室
押入
押入
押入
仏間
床の間
押入

建物間取図(概略)

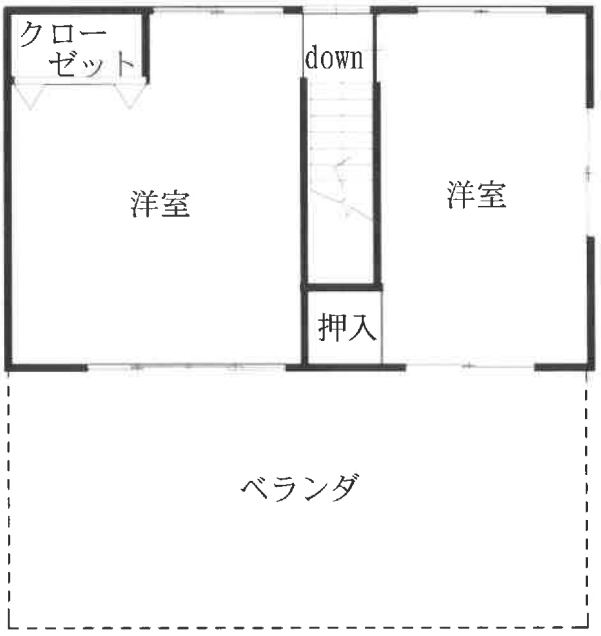


物件8

1階



2階





①

物件1～5土地



②

物件1～5土地



③

物件1～5土地



④

物件1～5土地



⑤

物件1～5土地



⑥

物件8建物

物件1～5土地



⑦

物件1～5土地

物件6建物



⑧

物件6建物

物件1～5土地

物件8建物



⑨

物件7建物

物件1～5土地



⑩

物件7建物

物件1～5土地



⑪



⑫



⑬

物件1～5土地