

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 6年 4月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 6日 午前11時00分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 6年 5月28日 午前10時00分から 令和 6年 5月28日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	7,750,000 6,200,000		1,550,000	110,254	24,846
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市茜部本郷三丁目55番地1

建物の名称 フレスト茜部Ⅱ

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床面積

1階	133.93平方メートル
2階	325.18平方メートル
3階	325.18平方メートル
4階	323.32平方メートル
5階	262.74平方メートル
6階	202.83平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 茜部本郷三丁目55番1の18

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 6階部分 97.87平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岐阜市茜部本郷三丁目55番1

地 目 宅地

地 積 814.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 150687分の10206

共有者 A 持分160分の156
共有者 B 持分160分の1
共有者 C 持分160分の1
共有者 D 持分160分の1
共有者 E 持分160分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 2月15日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市茜部本郷三丁目55番地1

建物の名称 フレスト茜部Ⅱ

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床面積

1階	133.93	平方メートル
2階	325.18	平方メートル
3階	325.18	平方メートル
4階	323.32	平方メートル
5階	262.74	平方メートル
6階	202.83	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 茜部本郷三丁目55番1の18

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 6階部分 97.87平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岐阜市茜部本郷三丁目55番1

地 目 宅地

地 積 814.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 150687分の10206

共有者 A 持分160分の156
共有者 B 持分160分の1
共有者 C 持分160分の1
共有者 D 持分160分の1
共有者 E 持分160分の1



令和 5年(ケ)第 49号
令和 5年12月20日受理
令和 6年 1月31日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市茜部本郷三丁目55番地1

建物の名称 フレスト茜部II

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	133.93平方メートル
2階	325.18平方メートル
3階	325.18平方メートル
4階	323.32平方メートル
5階	262.74平方メートル
6階	202.83平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 茜部本郷三丁目55番1の18

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 97.87平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岐阜市茜部本郷三丁目55番1

地 目 宅地

地 積 814.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 150687分の10206

共有者 A 持分160分の156
共有者 B 持分160分の1
共有者 C 持分160分の1
共有者 D 持分160分の1
共有者 E 持分160分の1

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)							
建 物	物件1							
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input 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) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：
{	種類：							
	構造：							
	床面積：							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり							
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 9,900円 修繕積立金 8,800円 水道使用料 使用量による 駐車場使用料 5,800円 町内会費 500円	令和5年12月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 0円 <input type="checkbox"/> 不明						
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所							
その他の事項	建物管理組合は、フレスト茜部Ⅱ管理組合							
敷 地 権	符号1							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)							
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>							
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)							
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 支部、平成年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部、平成年 () 第 号		保管開始日 平成 年 月 日		
{	地方裁判所 支部、平成年 () 第 号							
	保管開始日 平成 年 月 日							
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)							
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	<p>1 Fが私の母で、Gは、母親の夫です。私とGは養子縁組をしていないらしいです。その他の者は、Gの相続人で、私は知りません。</p> <p>2 専有部分の建物は、現在、私が住んでいます。</p> <p>3 専有部分の建物を他の第三者に貸していません。</p> <p>4 管理会社は、合人社です。</p> <p>5 専有部分の建物の不具合は、特段ありません。</p> <p>6 私は、敷地内に駐車場を1台分借りています。</p> <p>7 Fが4、5年前までに犬を一匹ここで飼っていました。 (面接による聴取)</p>
■ 株式会社合人社計画研究所	<p>1 令和6年1月24日付け当職照会に対する回答 令和6年12月31日現在</p> <p>(1) 管理費(滞納額)月額9,900円(0円) 修繕積立金(滞納額)月額8,800円(0円) 水道使用料(滞納額)月額使用量による(0円) 駐車場使用料(滞納額)月額5,800円(0円) 町内会費(滞納額)月額500円(0円)</p> <p>(2) 上記滞納総額 0円</p> <p>(3) 敷地内駐車場の有無 申し込めば使用できる。(有料. 月額5,800円)</p> <p>(4) 専用居室以外のトランクルーム等専用スペース 専用に使用できるスペースはない。</p> <p>(5) その他、使用上又は管理上で特に記載を要する事項 小動物飼育細則に基づき届出が必要—小動物の1匹飼育可能</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

■

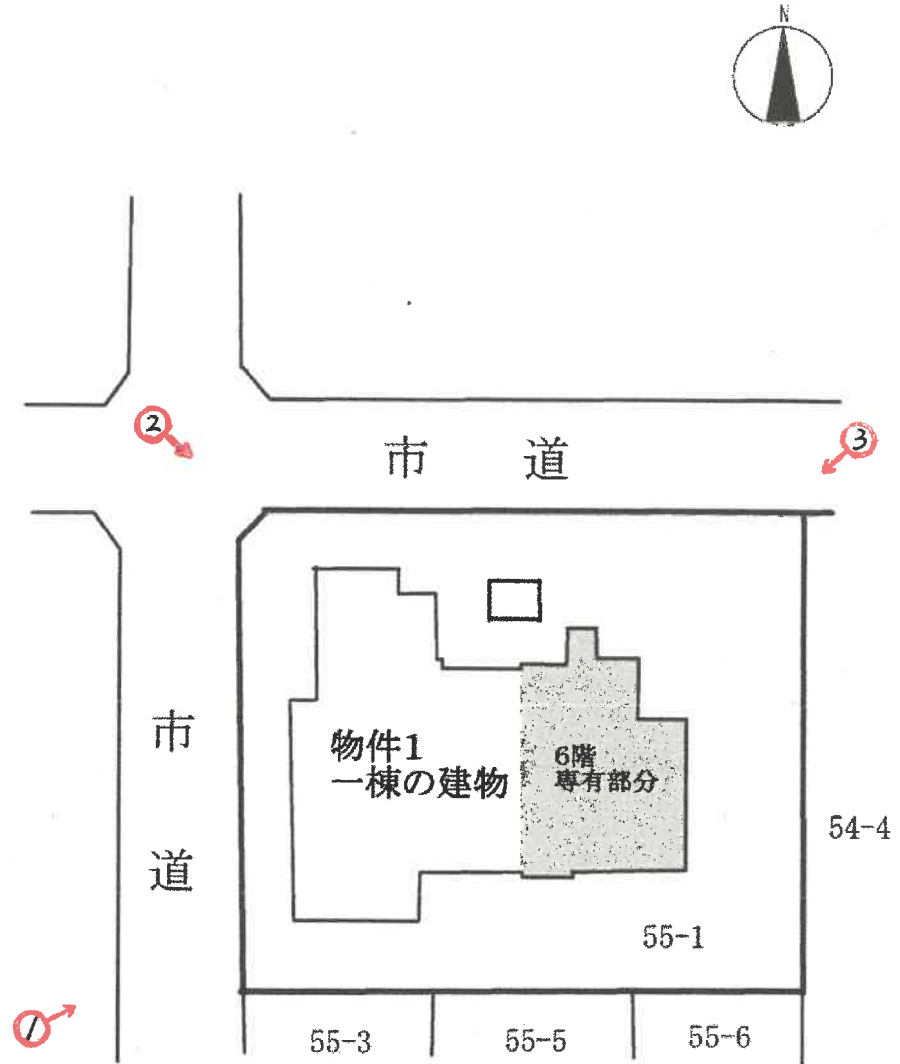
- 1 敷地権の目的たる土地は、北及び西側は道路に接し、同土地上一棟の建物が建てられている。
- 2 専有部分の建物を、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 専有部分の建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 4 専有部分の建物の中で、クロスが剥がれている部分があった(添付写真6, 7参照)
- 5 マンション管理費等については、3枚目記載「区分所有建物用1」及び4枚目記載の「関係人の陳述等」記載のとおりである。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
5年12月28日(木) 13:40-13:50	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
6年1月15日(月) 13:30-13:50	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、合鍵で解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和5年(ケ)第49号

建物間取図(概略)

物件1
建物専有部分

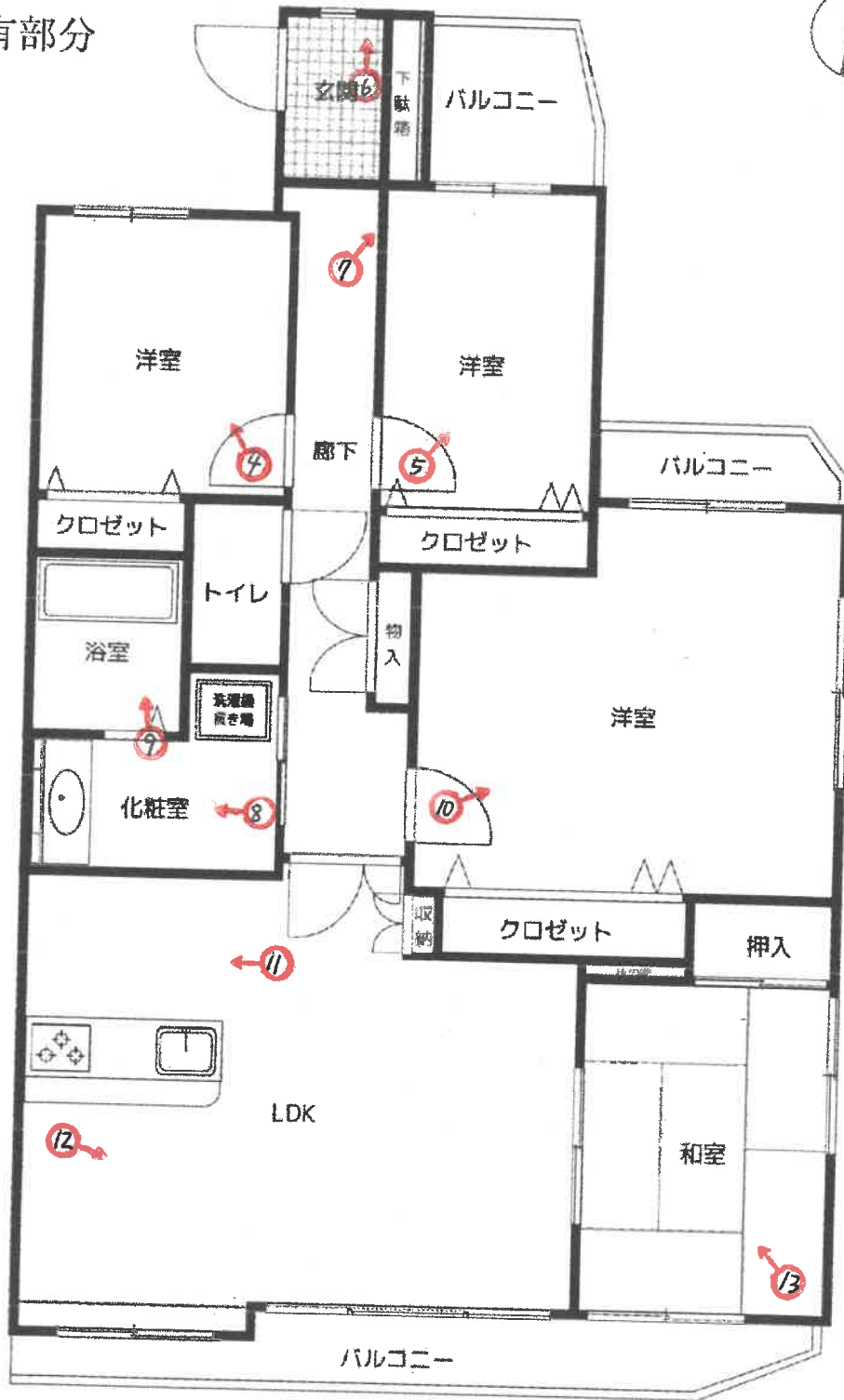


写真 1



敷地権の目的である土地

一棟の建物

写真 2



敷地権の目的である土地

一棟の建物

写真3



敷地権の目的である土地

一棟の建物

写真4



専有部分の建物 室内

写真 5



専有部分の建物 室内

写真 6



専有部分の建物 室内 クロスの剥がれ

写真 7



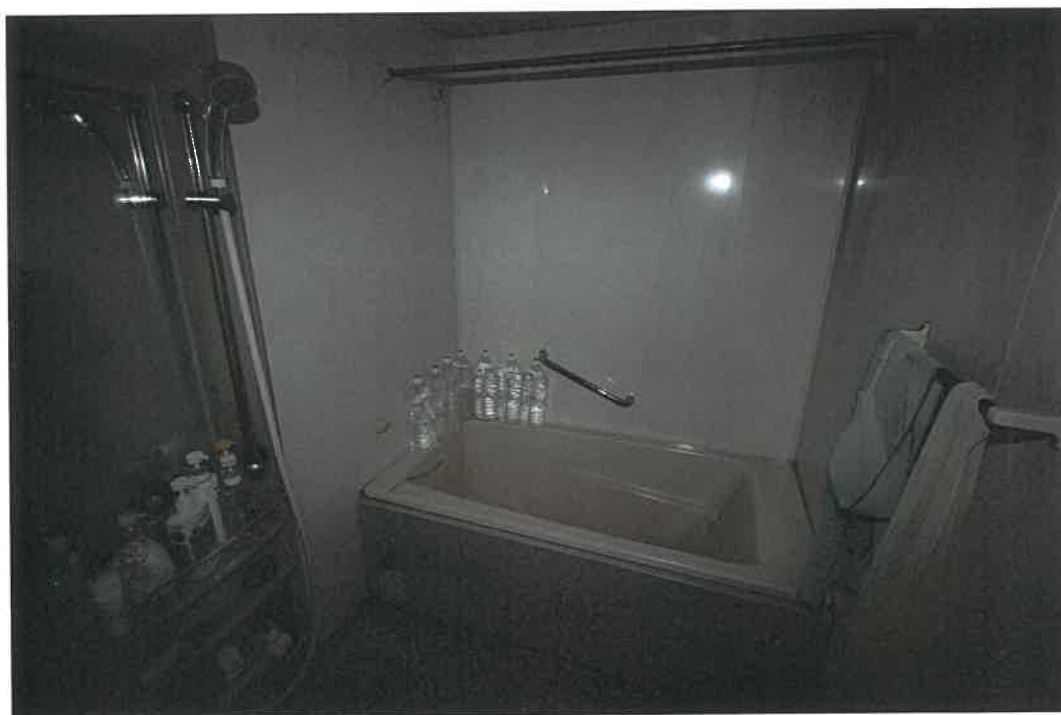
専有部分の建物 室内 クロスの剥がれ

写真 8



専有部分の建物 室内

写真 9



専有部分の建物 室内

写真 1 0



専有部分の建物 室内

写真 1 1



専有部分の建物 室内

写真 1 2



専有部分の建物 室内

写真 1 3



専有部分の建物 室内

令和5年(ケ)第49号

令和6年1月15日 現地調査

令和6年1月31日 評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第06003号

発行日付 令和6年2月1日

評価人 不動産鑑定士

荒 山 徳 統

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,750,000 円

第2 評価の条件

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

番 号	所在等	登 記	現 況
1	【一棟の建物の表示】		概ね左記に同じ。
	所 在	岐阜市茜部本郷三丁目55番地1	
	建物の名称	フレスト茜部Ⅱ	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	茜部本郷三丁目55番1の18	
	建物の名称	602	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	6階部分 97.87㎡	
	【敷地権の目的である土地の表示】		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	岐阜市茜部本郷三丁目55番1	
	地 目	宅地	
	地 積	814.76㎡	
	【敷地権の表示】		
	土地の符号	1	
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	10206 / 150687		
番 号	特記事項		
1	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位置・交通	(会社名)	(路線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	JR	東海道本線	岐阜駅	南東	2700m
	岐阜バス	————	上茜部	南東	300m
付近の状況	一般住宅、共同住宅、マンション等が見られる住宅地域				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分		市街化区域		
	用途地域		第一種住居地域		
	建ぺい率		60%		
	容積率		200%		
	防火規制		準防火地域		
その他の規制		居住誘導区域（立地適正化計画）			
画地条件	地積	814.76 m ²			
	間口	約 30 m			
	奥行	約 27 m			
	形状	長方形			
接面道路の状況	北側有効幅員約5.6m舗装市道：茜部38号線及び西側有効幅員約6.6m舗装市道：茜部25号線に接面。（共に建築基準法第42条1項1号に該当）→道路の定義等の判断は「岐阜県建築基準法運用指針（平成19年）」の記載に基づく。				
土地の利用状況等	目的物件1の一棟の建物の敷地である。				
供給処理施設	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
	ガス配管	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明（特記事項のとおり）			
特記事項	<p>（土壌等の汚染について）平成10年建設後マンション敷地として利用され評価時点現在に至っている経過、現況等より推定するに土壌等汚染の可能性は低いと思料される。</p> <p>（埋蔵文化財について）岐阜市都市計画課からの聴取によれば目的物件が所在する土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（茜部本郷B遺跡）に該当するため文化財埋蔵の可能性を有する。</p>				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フレスト茜部Ⅱ	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数(18戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成10年5月29日
	経過年数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 35 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C板、タイル貼等
設 備 等	エレベーター	乗用1基
	駐車場	17台分及び1階専用庭
	集会場	なし
	その他の設備	駐輪場
建物の品等	使用資材	普通
	施工の程度	普通
管理の形態等	管理組合	あり(名称:フレスト茜部Ⅱ管理組合)
	管理会社	株式会社合人社計画研究所
	管理方式	委託管理
	管理形態	上記組合より委託された管理会社が管理業務遂行
管理の状況	普通	
特記事項	管理室あり、管理員週2回午前中勤務、令和5年6月30日現在の管理組合の積立金総額は6,941,179円	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	6階 602号室	
	主要開口部の方位	南向き
床 面 積	97.87㎡ (登記面積)	
間 取 り	建物間取図 (概略) 参照	バルコニーあり
仕 様	天 井	ボード等
	床	フローリング、シート等
	内 壁	ボード、クロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
保守管理の状態	やや劣る	
管理費等	管理費	現況調査報告書参照
	修繕積立金 他	
	滞納管理費等	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照	
特記事項	管理会社からの回答によれば、申し込めばすぐに使用できる敷地内駐車場 (月額5,800円) はあるが申し込めば専用で使用できるスペースはない。	

第5 評価額の判定

本件においては、積算価格並びに比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
300,000	97.87	28.13%	8,259,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率
5.00%	28.13%	59.78%	44.00%
経過年数	25.7年	経済的残存耐用年数	35.0年

ア 再調達原価：採用する専有面積に応じて求めた建築費

イ 専有面積：登記面積

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＝機能、維持管理、補修状況等に基づき判定

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷 地 権 割 合	敷地権価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
ア	イ	ウ	エ	オ	
64,200	1.050	814.76	100%	0.067729	3,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岐阜-35

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
64,200 (円/㎡)	$\times \frac{100.00}{100}$	$\times \frac{100.00}{100.00}$	$\times \frac{100}{100.00}$	64,200 (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(小数点第3位未満切捨)
0%	0%	0%	5%	105.0%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合 $10206 \div 150687 \approx 0.067729$

なお敷地利用権は所有権。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	一万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ=エ
8,259,000	3,720,000	110.0%	13,180,000

ウ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比を考慮。

II 比準価格の試算

(採用した取引事例等)

番号	事例価格 (円/㎡)	構造	規模	販売時期	所在地
1	131,000	R C	約75㎡	令和元年11月	岐阜市茜部本郷三丁目地内

(試算価格)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	地域比較	建物比較	試算価格 (円/㎡)
1	131,000	100 × 100.0	100.0 × 100	100 × 100.0	100 × 100.0	100 × 100.0 =	131,000

事情補正：取引形態の種別，取引に介在している特殊事情等を考慮。

時点修正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮。

標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮。

地域比較：(地域品等比較)利便性や周辺利用の状況等を考慮。

建物比較：(建物品等比較)建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮。

(比準価格)

基準階・基準位置の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
ア	イ	ウ	
131,000	110.0%	97.87	14,100,000

ア 基準階・基準位置の比準価格：前記試算価格（千円未満四捨五入）を採用。

イ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比等を考慮。

ウ 専有面積：登記面積

Ⅲ 収益価格の試算（直接還元法で、粗利回りによる場合）

総収益を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)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
1,291,884	100.0%	12.0%	100.0%	10,770,000

ア 総収益：可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件を考慮。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定。

オ その他の補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を考慮。

IV 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、相対的な規範性で優ると判断した積算価格と比準価格を関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価 修正率 （%）	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ＝ウ
①積算価格	13,180,000	100.0%	13,180,000
②比準価格	14,100,000	100.0%	14,100,000
③収益価格	—		10,770,000
④調整後の価格		13,600,000	

イ 占有減価修正：特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

2. 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	評価額 （円）
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
13,600,000	95.0%	60.0%	100.0%	7,750,000

イ 市場性修正：専有部分の管理状況が良好とは言えないことに基づく有効需要の減退の程度を考慮。

ウ 競売市場修正：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。

エ 管理費等の滞納はない。

第6 参考価格資料

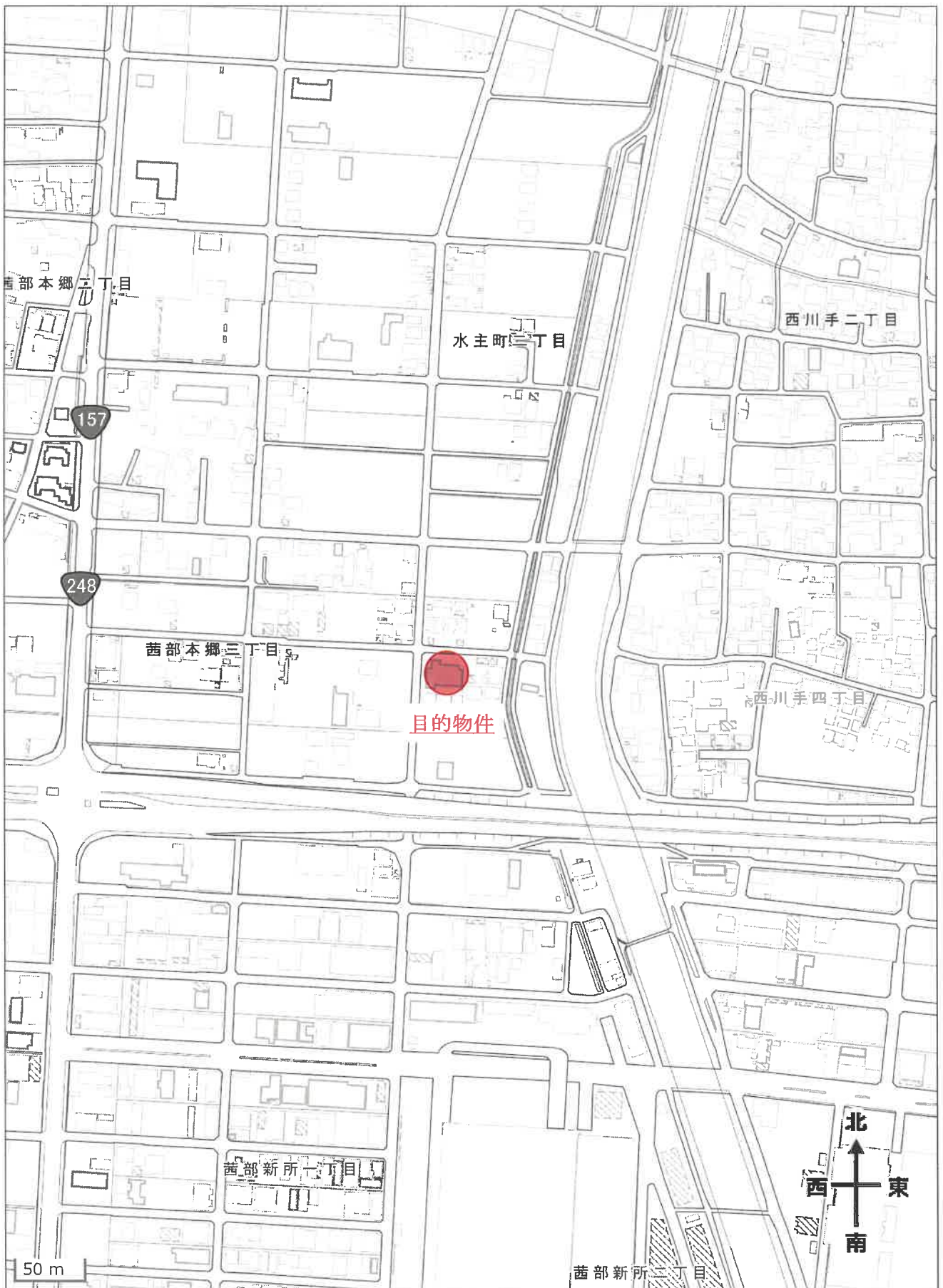
地価公示	岐阜ー35
(所 在)	岐阜市水主町2丁目87番1
(価 格)	64,200 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅の南方約2.7km(道路距離)
(価格時点)	令和5年1月1日
(地 積)	214 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	西5.5m市道
(用途指定等)	市街化区域 第1種住居地域 準防火地域 (建ぺい率60%,容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅のほか農地もかなり見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

目的物件の位置図



A3判をA4判に縮小

イ 4-3 ハ 53-2 ホ 54-2 ト 77-3
ロ 52-2 ニ 53-3 ヘ 54-8

公図写

950



950

-37307.442 (座標値種別: 図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



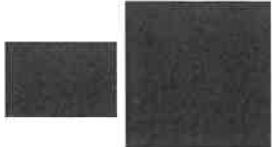
請求部	所在	岐阜市茜部本郷三丁目		地番	55番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)
種類	街区基本調査成果図					
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補記事項

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5年12月28日
岐阜地方法務局

請求番号: 17-1
(1/1)

登記官



公用

登記年月日：平成2年3月6日

7015

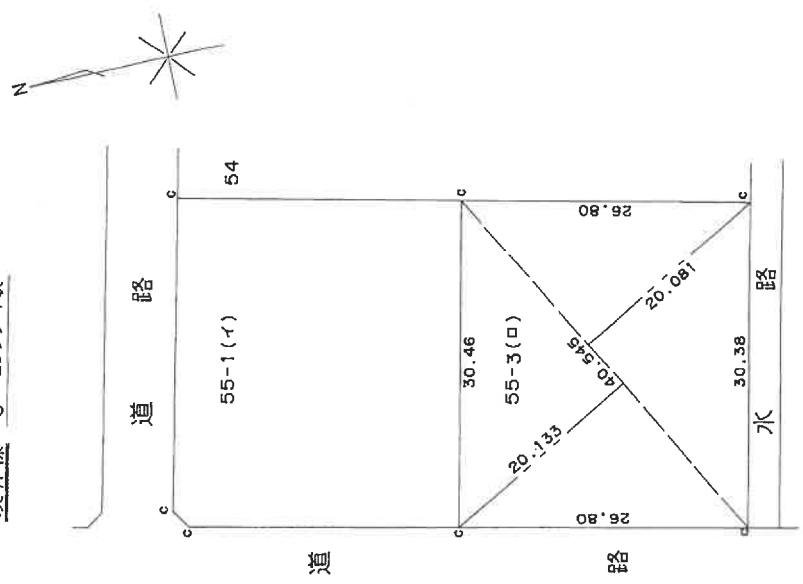
前 55-1 後・新

土地所積測量図

地番 55番3,1

土地の所在 岐阜市善部本郷3丁目

境界標 C---コンクリート杭



求積

$$55-3(ロ) \quad 40.545 \times (20.133 + 20.081) \times 1/2 = 815.238315m^2$$

$$55-1(イ) \quad 1630 - 815.238315 = 814.761685m^2$$

作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500

2年3月3日作製

(岐阜県土地家屋調査士会用紙)

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5年12月28日 岐阜地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年6月26日

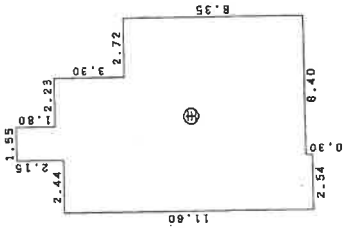
公用

278311

各階平面図

建物図

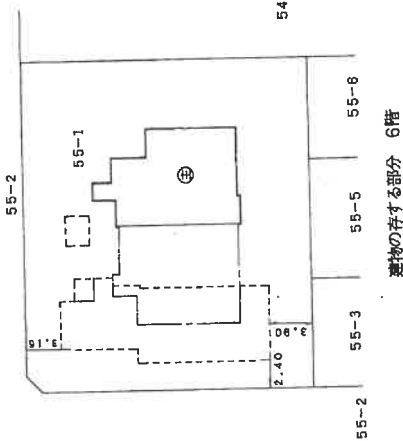
家屋番号 西郡本郷三丁目55番1の18
建物の所在 岐阜市西郡本郷三丁目55番地1



床積算

1.55 x 1.80 =	2.7900
3.58 x 3.30 =	12.4740
2.78 x 2.95 =	7.1980
2.44 x 6.35 =	74.8490
8.94 x 0.30 =	0.7820
2.54 x 0.30 =	0.7820
計	97.8730

床面積 97.87m²



(会員専用)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

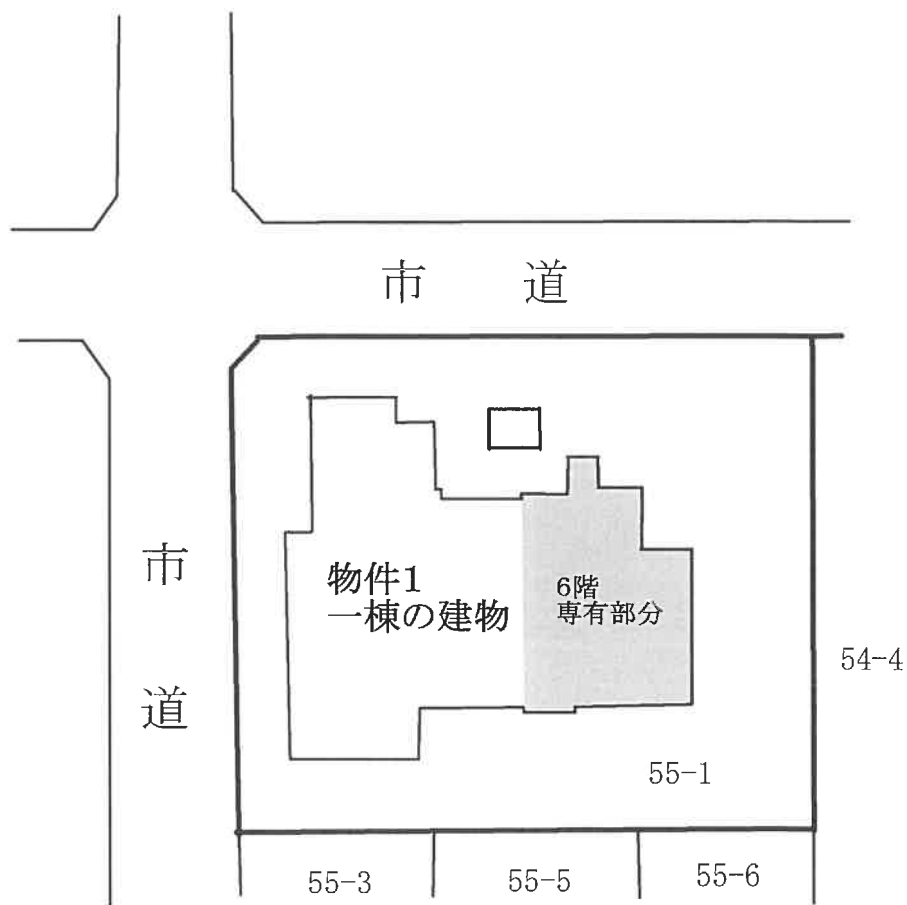
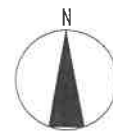
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年12月28日 岐阜地方方法務局

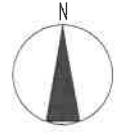
登記官

土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)

物件1
建物専有部分



令和5年(ケ)第49号

撮影日 令和6年1月15日

写真番号1 目的物件の北東方より撮影



写真番号2 目的物件の北西方より撮影

