

岐阜地方裁判所本庁の売却スケジュールでは、

令和2年8月4日入札開始分から制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年8月4日入札開始分※から入札時に  
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

※農地は令和2年10月6日入札開始分から

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

**住民票**

(個人の場合)

**資格証明書**

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

岐阜地方裁判所執行官室 ☎058-263-4231

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 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 7年 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15日 午前10時00分 場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 1日 午前10時30分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月12日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市野一色五丁目7番地10

建物の名称 ネオステージ野一色

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積

1階	628.59平方メートル
2階	676.53平方メートル
3階	676.53平方メートル
4階	676.53平方メートル
5階	409.03平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野一色五丁目7番10の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.39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 岐阜市野一色五丁目7番10

地 目 宅地

地 積 1553.60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

敷地権の割合 28万217分の7276



## 物件明細書

令和 7年 1月16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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

---

---

### 《 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。



\*11\*

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市野一色五丁目7番地10  
建物の名称 ネオステージ野一色  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 628.59平方メートル  
2階 676.53平方メートル  
3階 676.53平方メートル  
4階 676.53平方メートル  
5階 409.03平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野一色五丁目7番10の407  
建物の名称 407  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 69.39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 岐阜市野一色五丁目7番10  
地 目 宅地  
地 積 1553.60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  
敷地権の割合 28万217分の7276



令和 6年(ケ)第126号  
令和 6年10月 1日受理  
令和 6年12月19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 岐阜市野一色五丁目7番地10  
建物の名称 ネオステージ野一色  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床面積 1階 628.59平方メートル  
2階 676.53平方メートル  
3階 676.53平方メートル  
4階 676.53平方メートル  
5階 409.03平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 野一色五丁目7番10の407  
建物の名称 407  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床面積 4階部分 69.39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 岐阜市野一色五丁目7番10  
地 目 宅地  
地 積 1553.60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  
敷地権の割合 28万217分の7276



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	岐阜市野一色五丁目7番9	
<b>建 物</b>	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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類:  構造:  床面積: </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 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 <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 8,550円 修繕積立金 21,830円 水道使用料 使用量に応じて 規約に基づく遅延損害金	令和6年12月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計505,556円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	建物管理組合は、ネオステージ野一色管理組合	
<b>敷 地 権</b>	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"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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
<p>■ 大和ライフネクスト株式会社</p>	<p>1 令和6年12月3日付け当職照会に対する回答 令和6年12月12日現在</p> <p>(1) 管理費(滞納額)月額8,550円(134,550円) 令和5年9月分～令和6年12月分 修繕積立金(滞納額)月額21,830円(339,380円) 令和5年9月分～令和6年12月分 水道使用料(滞納額)使用量に応じて(31,626円) 令和5年10月分～令和6年12月分 規約に基づく遅延損害金 14.6% 46,228円</p> <p>(2) 上記滞納総額 505,556円</p> <p>(3) 敷地内駐車場の有無 すぐには使用できない(順番待ち)</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 記載なし</p> <p style="text-align: right;">以上</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

■

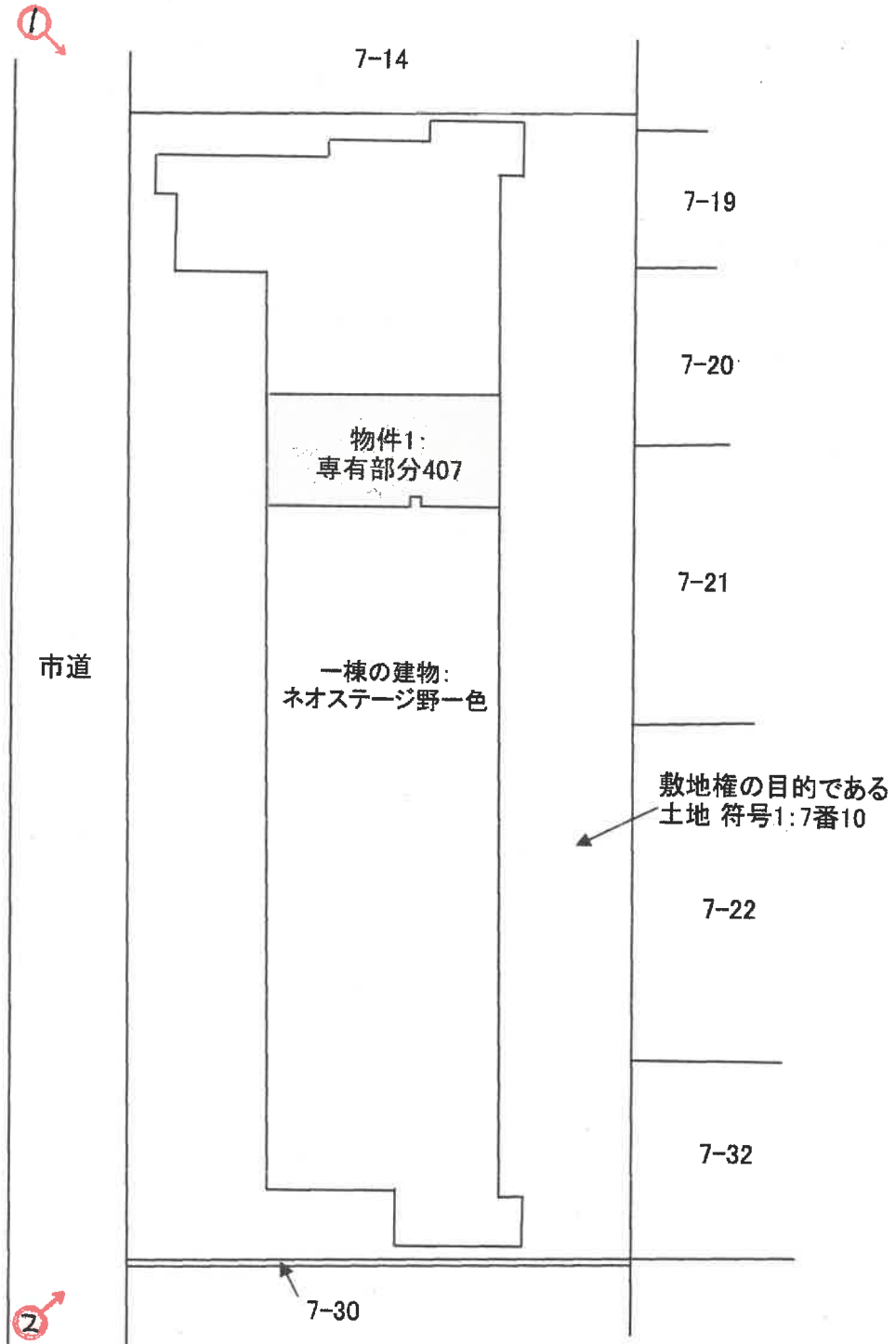
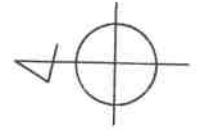
- 1 敷地権表示の土地 1 は、北側は道路に接し、敷地権表示の土地 1 上に一棟の建物が建てられている。
- 2 専有部分の建物を、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。  
なお、Aに対し、占有等について期限を定めて回答を求めたが、期限内に何らの回答はなかった。
- 3 専有部分の建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 4 マンション管理費等については、2枚目記載「区分所有建物用1」及び3枚目記載の「関係人の陳述等」記載のとおりである。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
6年10月7日(月) 12:45-12:55	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10月31日(木) 13:00-13:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
6年11月13日(水) 13:00-13:30	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
6年12月3日(火) 13:00-14:30	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年11月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠技術者をして解錠したが解錠できなかった。</p> <p>■ 令和 6年12月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠技術者をして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



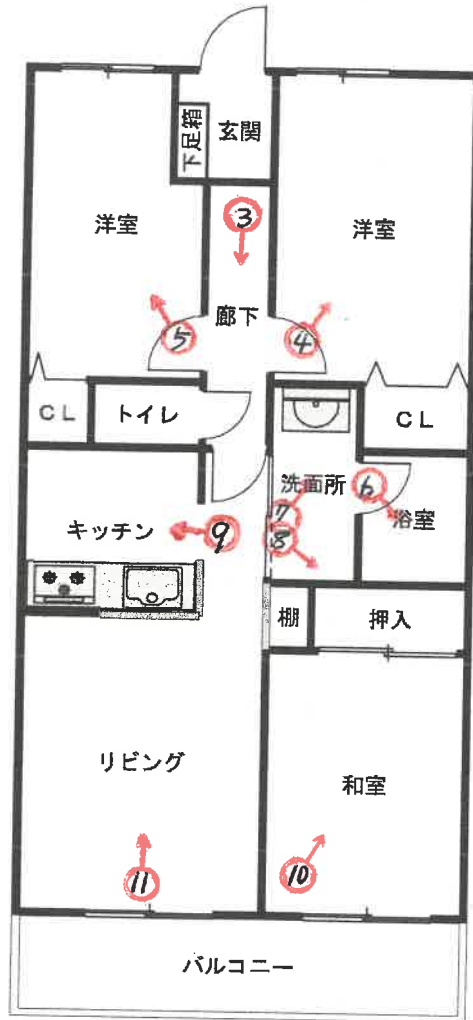
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第126号

# 建物間取図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第126号

写真 1



一棟の建物

敷地権の目的である土地

写真 2



一棟の建物

敷地権の目的である土地

写真 3



専有部分の建物室内

写真 4



専有部分の建物室内



写真 5



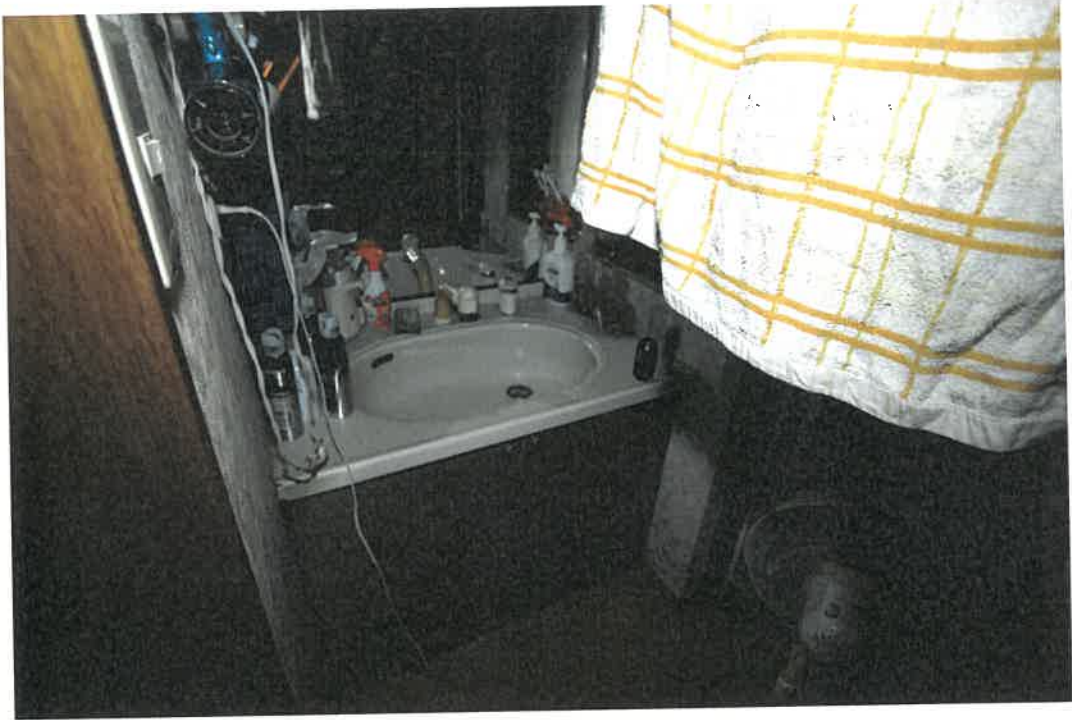
専有部分の建物室内

写真 6



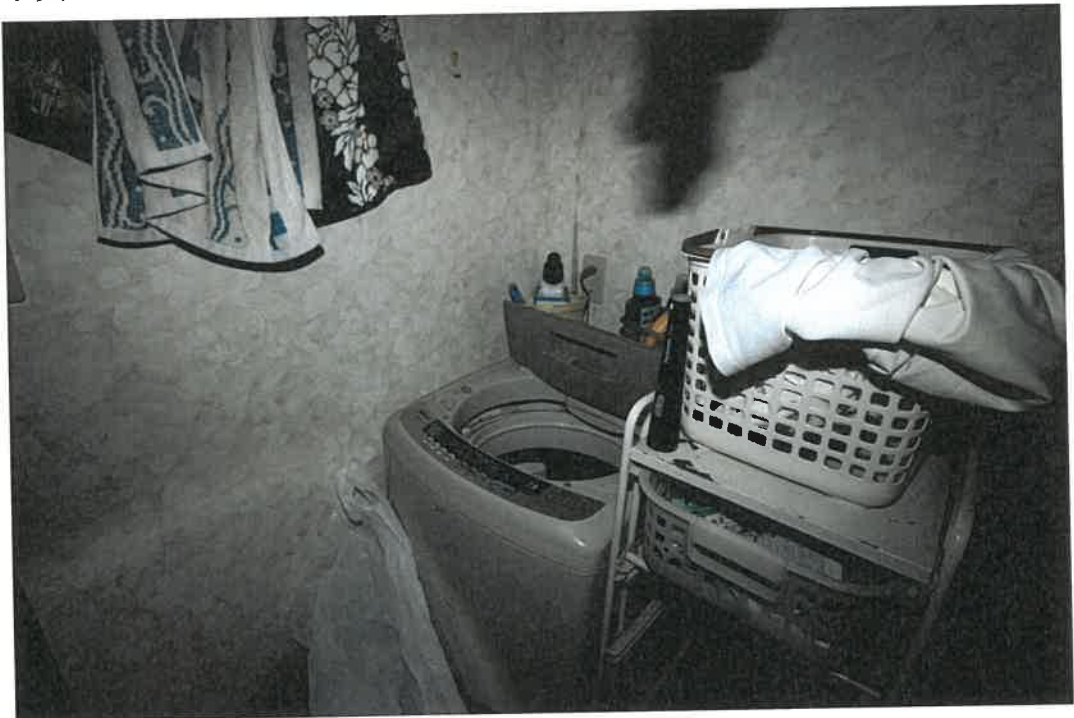
専有部分の建物室内

写真 7



専有部分の建物室内

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 10



専有部分の建物室内



写真 1 1



専有部分の建物室内

令和 6年（ケ）第 126 号

令和6年11月13日 現地調査

令和6年12月3日 現地調査

令和6年12月25日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

I R（競）第0613号

発行日付

令和6年12月27日

評 価 人

不動産鑑定士

小 池 育 生

## 第1. 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金4,570,000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】		概ね左記に同じである。
	所 在	岐阜市野一色5丁目7番地10	
	建物の名称	ネオステージ野一色	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
	床面積	延 3,067.21㎡	
	【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	岐阜市野一色5丁目7番10	
	地 目	宅地	
	地 積	1,553.60㎡	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	野一色5丁目7番10の407	
	建物の名称	407	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	4階部分 69.39㎡	
	【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	7276 / 280217		
番 号	特記事項		
1	特にない		

#### 第4. 目的物件の位置・環境等

##### 1. 敷地権の目的である土地の概況・利用状況等

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) (路線名) (駅・停名) (方位) (道路距離)
	J R 東海道本線 岐阜駅 東方 5.5 k m コミュニティバス 野一色5丁目東停留所 南西方 120m
付近の状況	一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる住宅地域。
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2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 準防火地域
	その他の規制 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件	地積 1,553.60㎡
	間口 約62m
	奥行 約25m
	形状 長方形
接面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装市道（長森64号線：建築基準法第42条1項1号）に等高で接面する。
土地の利用状況等	目的物件1の一棟の建物の敷地及び駐車場として利用されている。
供給処理施設	上水道 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" 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 type="checkbox"/> あり <input checked="" 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 type="checkbox"/> あり <input checked="" 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>1) 岐阜市役所文化財課での調査によると、土地符号1は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>2) 上水道は、北側市道沿いに本管VPφ50が整備済。</p> <p>3) 下水道は、北側市道沿いに本管HPφ200が整備済。</p> <p>4) 都市ガスは、北側市道沿いに本管φ100が整備済。</p> <p>5) 土地符号1及びその周辺は土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、土地符号1及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染がないことを保証するものではない。</p> <p>6) 対象学区は土地符号1の北西方約1.1kmの「岐阜市立長森北小学校」、西方約900mの「岐阜市立長森中学校」である（いずれも道路距離）。</p>



2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオステージ野一色	
建物の用途	集合住宅（マンション）、総戸数（37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3月11日
	経過年数	約26.8年
	経済的残存耐用年数	約9.2年
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼
設備等	エレベーター	1基
	駐車場	敷地内31台
	集会場	なし
	その他の設備	ゴミ置場1ヶ所、駐輪場、集合郵便受、オートロック等
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
	管理会社	大和ライフネクスト株式会社
	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	<p>1) 石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていない。現地調査における目視では、これらの使用は確認できなかった。しかし、建築年次等から石綿含有建材等の使用の可能性を否定はできないと思料される。</p> <p>2) 新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されているものと思料される。</p> <p>3) 建築計画概要書の要約は以下の通りである。</p> <p>【建築確認】確認年月日：平成9年7月31日、確認番号：第755号</p> <p>【検査済証】検査済年月日：平成10年3月19日、検査済証番号：第H09証建岐市000700号</p> <p>【建築計画概要書】建築主：大和団地(株)名古屋支店、主要用途：共同住宅、工事種別：新築、敷地面積：1,550.11㎡、建築面積：905.36㎡、延床面積：3,298.49㎡、高さ：14.54m、階数：5階、構造：RC造</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	4階 407号室、中間住戸	
	主要開口部の方位 南向き	
床 面 積	69.39㎡ (登記簿面積)	
間 取 り	3 L D K	バルコニー1ヶ所
仕 様	天 井	クロス
	床	フローリング、クッションフロア、畳等
	内 壁	クロス
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	なし
保 守 管 理 の 状 態	標準的	
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	特になし	

第5. 評価額の判定

本件においては、原価法及び取引事例比較法並びに収益還元法（直接還元法）を適用して求めた各試算価格を調整のうえ、評価額を決定する。

I. 原価法による積算価格

建物（専有部分）積算価格に、敷地権価格を加算して、本件区分所有建物及びその敷地の積算価格を算出する。

1. 建物（専有部分）

当該建物の再調達単価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を求めた。

再調達単価 ア		専有面積 (登記簿数量) イ		現価率 ウ		建物価格 ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)	
350,000円/㎡		69.39 ㎡		25.00%		≒6,072,000円	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率		観察現価率	判定現価率		
5.00%	10.8%	29.3%		25.0%	25.0%		
経過年数	26.8年	経済的残存耐用年数	9.2年	経済的総耐用年数		36年	

ア. 再調達単価：共用部分を考慮した標準的な再建設費（単価）である。

イ. 専有面積：バルコニーを含まない住居専用面積（登記簿数量）

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)

観察現価率=機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する。

エ. 建物の価格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

## 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	個別格差	地積	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (千円未満四捨五入) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
63,800円/㎡	1.00	1,553.60㎡	100%	0.0259656	≒2,574,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 岐阜-13

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
62,500円/㎡	$\frac{100.00}{100}$	$\frac{100.00}{100.00}$	$\frac{100}{98.00}$	≒63,800円/㎡ (百円未満四捨五入)

◇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)	(接面状況)	(その他)	相乗計(小数点第3位未満切捨)
0%	0%	0%	0%	100%

ウ 地積：登記簿数量

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（7,276÷280,217）

## 3. 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格	敷地権価格	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (一万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
6,072,000円	2,574,000円	101%	≒8,730,000円

ウ 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。

## II. 比準価格の試算

(採用した取引事例等)

番号	事例価格	構造	規模	販売時期	所在地
1	123,607円/㎡	R C	約88㎡	売物件	岐阜市野一色5丁目地内(棟内)
2	143,197円/㎡	R C	約82㎡	売物件	岐阜市野一色5丁目地内(棟内)

(試算価格)

番号	事例価格	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 (千円未満四捨五入)
1	123,607円/㎡	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{—}$	$\frac{100}{—}$	112,000円/㎡
2	143,197円/㎡	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{—}$	$\frac{100}{—}$	134,000円/㎡

事情補正：売り希望価格であることを考慮。

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、敷地権の態様、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	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積	比準価格 (一万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
125,000円/㎡	101.0%	69.39㎡	≒8,760,000円

ア 基準階・基準位置の比準価格：いずれも棟内の売物件であり、階層・位置等を考慮し、査定。

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：登記簿面積

### Ⅲ. 収益還元法（直接還元法）による収益価格

目的物件を第三者賃貸に供することを想定し、年間総収入（想定）から年間総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して、本件区分所有建物及びその敷地としての収益価格を求める。

但し、当該物件に関する資料収集には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定した賃貸条件に符号する内容が実現するものではないことに留意する必要がある。

（収益価格）

年間総収入（想定） ア	年間総費用 イ	年間純収益 ウ＝ア－イ	還元利回り エ	収益価格 オ＝ウ÷エ （一万円未満四捨五入）
974,236円	453,584円	520,652円	6.0%	≒8,680,000円

#### ア. 年間総収入

月額賃料（※） ① （単価）	床面積 ② （登記簿数量）	月数 ③	年間総収入 ④＝①×②×③
1,170円/㎡	69.39㎡	12ヶ月	≒974,236円

※同一需給圏内の類似地域等において生じた賃貸事例、地元精通者意見等を総合的に勘案し、月額賃料（単価）を上記のとおり査定した。

#### イ. 年間総費用の内訳

年間管理費 （8,550円×12ヵ月） a	修繕積立金・解体積立金 （21,830円×12ヵ月） b	固定資産税・都市計画税 （年額） c	年間総費用 d＝a＋b＋c
102,600円	261,960円	89,024円	≒453,584円

#### エ. 還元利回り

還元利回りは不動産投資家調査、利回り事例、地元精通者意見等を参考に、目的物件に係る個別リスクを考慮して査定した。尚、当該還元利回りは純収益に対応したネット利回りであることに留意する必要がある。

#### IV. 評価額の判定

##### 1. 試算価格の調整

試算価格	
I. 積算価格	8,730,000円
II. 比準価格	8,760,000円
III. 収益価格	8,680,000円

##### 【価格調整理由】

積算価格は、目的物件の費用性に着目し、建物積算価格に、敷地権価格を加算して求めた試算価格であるが、供給者価格としての性格を持つ。

比準価格は、中古マンションとしての市場性に着目し、市場において実際に成約した取引事例を価格判定の基礎とした実証的な価格である。本件においては、対象不動産と代替・競争関係にある中古マンション事例を採用しており、価格形成要因の比較検討等も適切に施されていると判断される。

収益価格は、目的物件を第三者賃貸に供することを想定し、年間総収入（想定）から年間総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して求めた試算価格であり、収益性の観点から、目的物件の経済価値を把握するものである。

目的物件は、ファミリータイプの中古マンション1室であるので、典型的な需要者には、自ら居住することを目的とする個人が想定される。このような需要者は、立地条件のほか、築年数、間取り等の機能性を重視し、中古マンションとしての市場性に着目して取引価格、取引条件等に係る取引意思の決定を行う傾向にある。

従って、これら需要者の行動原理を反映した比準価格は、相対的に説得力を持つ試算価格であると判断した。

本件に際しては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して積算価格については参考に留めるものとして試算価格を下記のとおり求めた。

##### 2. 評価額の判定

前記により求めた価格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。

試算価格	占有 減価率	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他の 控除
ア	イ	ウ	エ	オ
8,750,000円	100%	100%	60%	87%

評価額 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ (一万円未満四捨五入)
金4,570,000円

イ. 占有減価率：占有減価は不要と判定した。

ウ. 市場性修正率：目的物件の性格を考慮し、市場修正率は不要と判定した。

エ. 競売市場修正率：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ. その他の控除：売却に至るまでの滞納金等を考慮した。

## 第6. 参考価格資料

地価公示地	岐阜-13
(所 在)	岐阜市野一色5丁目10番7「野一色5-10-5」
(価 格)	62,500円/㎡
(位 置)	J R東海道本線「岐阜」駅約5.2km (道路距離)
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	188㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北4.5m市道
(用途指定等)	市街化区域、第2種中高層住居専用地域、準防火地域 建蔽率60%・容積率200%
(地域の概要)	一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域。

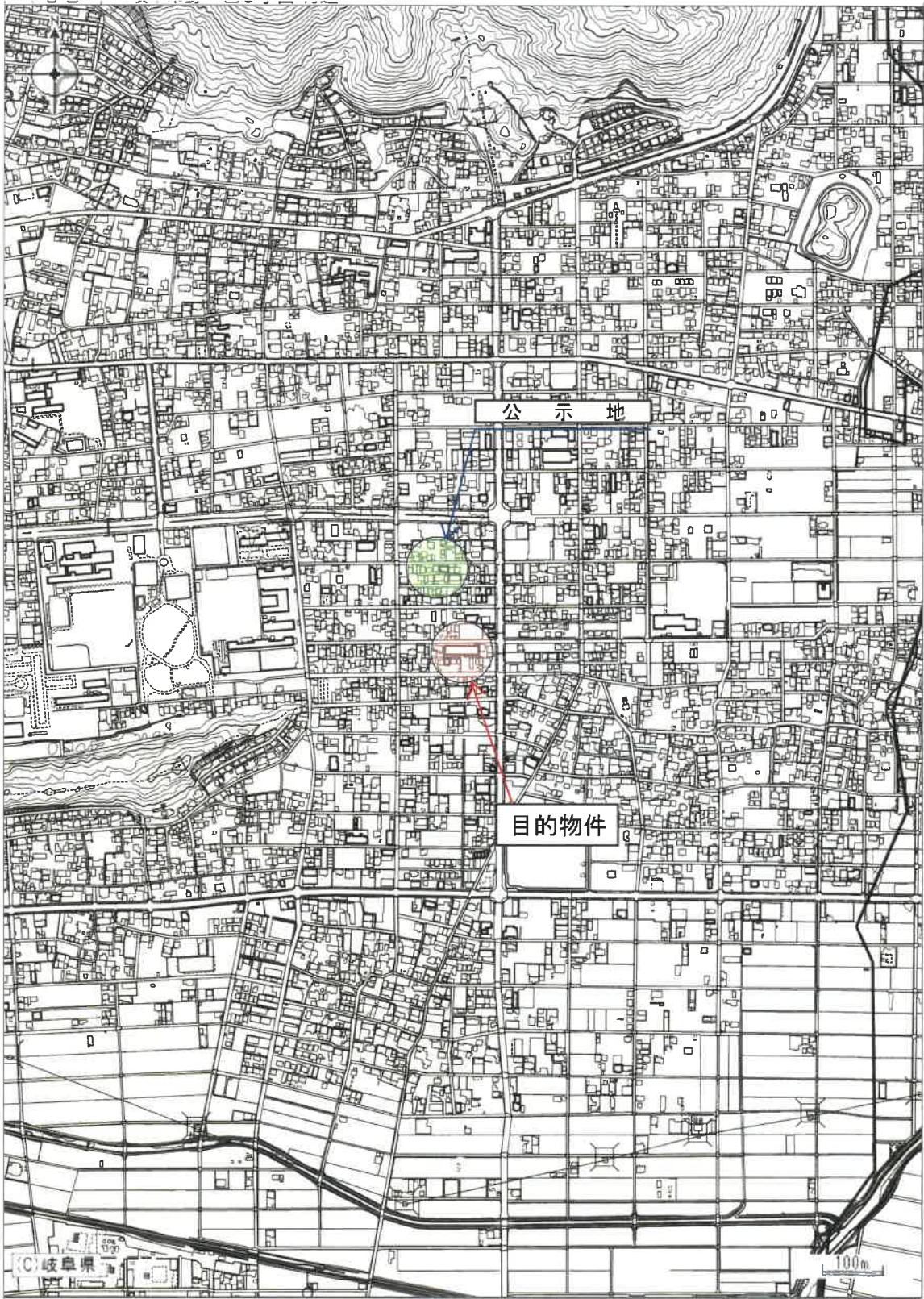
## 第7. 附属資料の表示

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

以 上



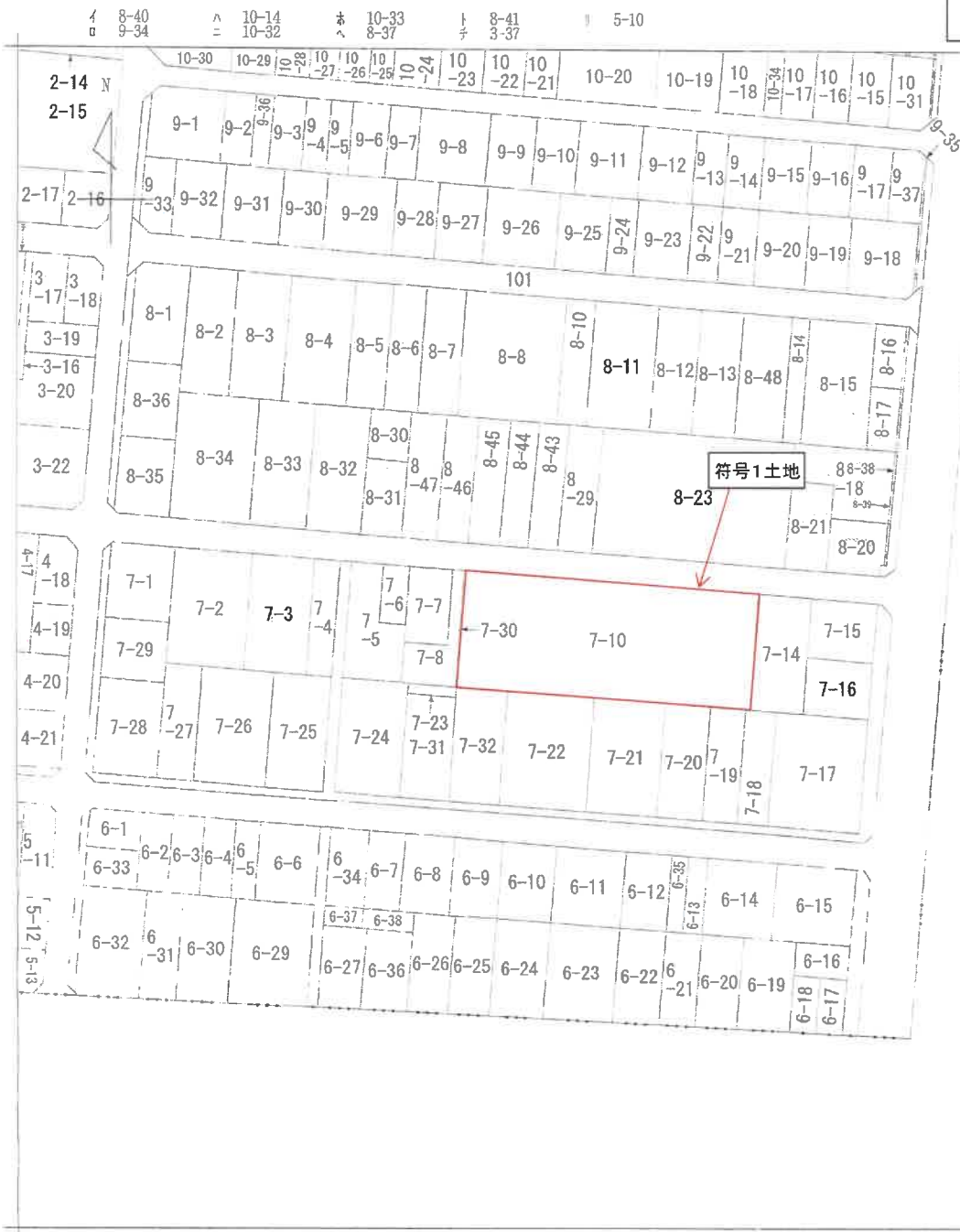
# 目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第126号

# 公図写



(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。

地番区域見出  
野一色  
5丁目

請求部	所在	岐阜市野一色五丁目		地番	7番10			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	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54年3月1日		備付年月日(原図)	昭和52年11月18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。

(岐阜地方法務局管轄)

令和6年8月2日

福岡法務局

地図整理番号：M62066

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

令和6年(ケ)第126号



登記年月日：平成10年3月25日

建築物登記簿

家屋番号  
野一色五丁目  
7番10の407

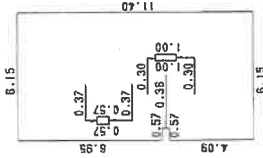
建築物の所在  
岐阜市野一色五丁目7番地10

各階平面図

2009273



道路



求積表

6.15 × 6.95 =	42.7425
5.58 × 4.45 =	24.8310
0.57 × 4.09 =	2.3313
0.37 × 0.57 =	-0.2109
0.30 × 1.00 =	-0.3000
合計	69.3939

床面積 69.39㎡



建築物の存する部分 4 階

単位 m

1/500

申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

製作者

(会員専用)

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。

(岐阜地方務局 管理)

令和6年8月2日

福岡法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

令和6年(ケ)第126号

地図整理番号：M62067 (1/2)

登記年月日：平成10年3月25日

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。  
（岐阜地方務局管轄）  
令和6年8月2日 福岡法務局

登記簿

各階平面図

建物

家屋番号

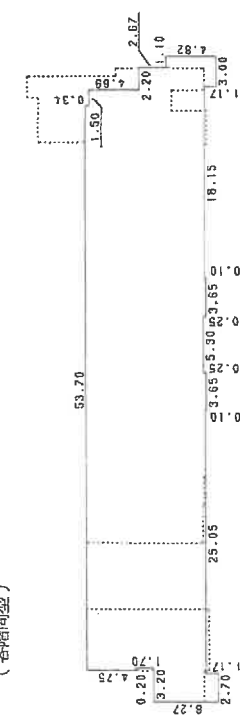
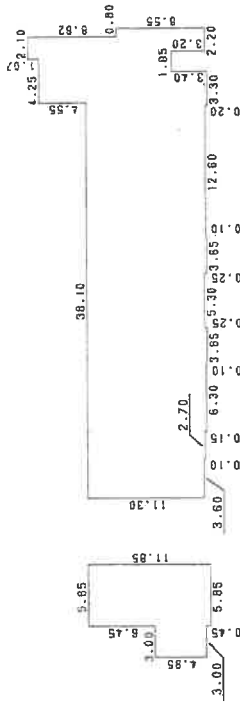
継物の所在 岐阜市野一色五丁目7番地10

399239

各階平面図

1棟の建物  
1階  
7-10-1~7-10-3  
7-10-101~105  
201~209  
301~309  
401~409  
501~505

2階ないし4階  
(各階同型)



求積表

3.00 x 4.85 =	14.8500
3.85 x 11.85 =	69.3225
3.60 x 11.30 =	40.6800
17.95 x 11.40 =	204.6300
6.30 x 0.15 =	0.9450
3.65 x 0.25 =	0.9125
3.65 x 11.65 =	42.5225
12.60 x 11.55 =	145.5300
3.30 x 4.55 =	38.7750
3.35 x 8.35 =	27.9725
2.10 x 1.07 =	2.2470
0.80 x 5.35 =	4.2800
合計	628.5895

床面積 628.59㎡



縮尺 1/500

求積表

3.20 x 5.10 =	16.3200
2.70 x 1.17 =	3.1590
24.75 x 4.75 =	117.5625
24.55 x 6.80 =	166.9400
3.65 x 11.65 =	42.5225
5.30 x 11.40 =	60.4200
3.65 x 11.65 =	42.5225
16.35 x 11.55 =	188.8425
1.50 x 11.21 =	16.8150
2.20 x 6.32 =	13.9040
3.00 x 1.17 =	3.5100
1.10 x 3.65 =	4.0150
合計	676.5330

床面積 676.53㎡

縮尺 1/500

申請人

(要知照土地家屋調査士会角紙)

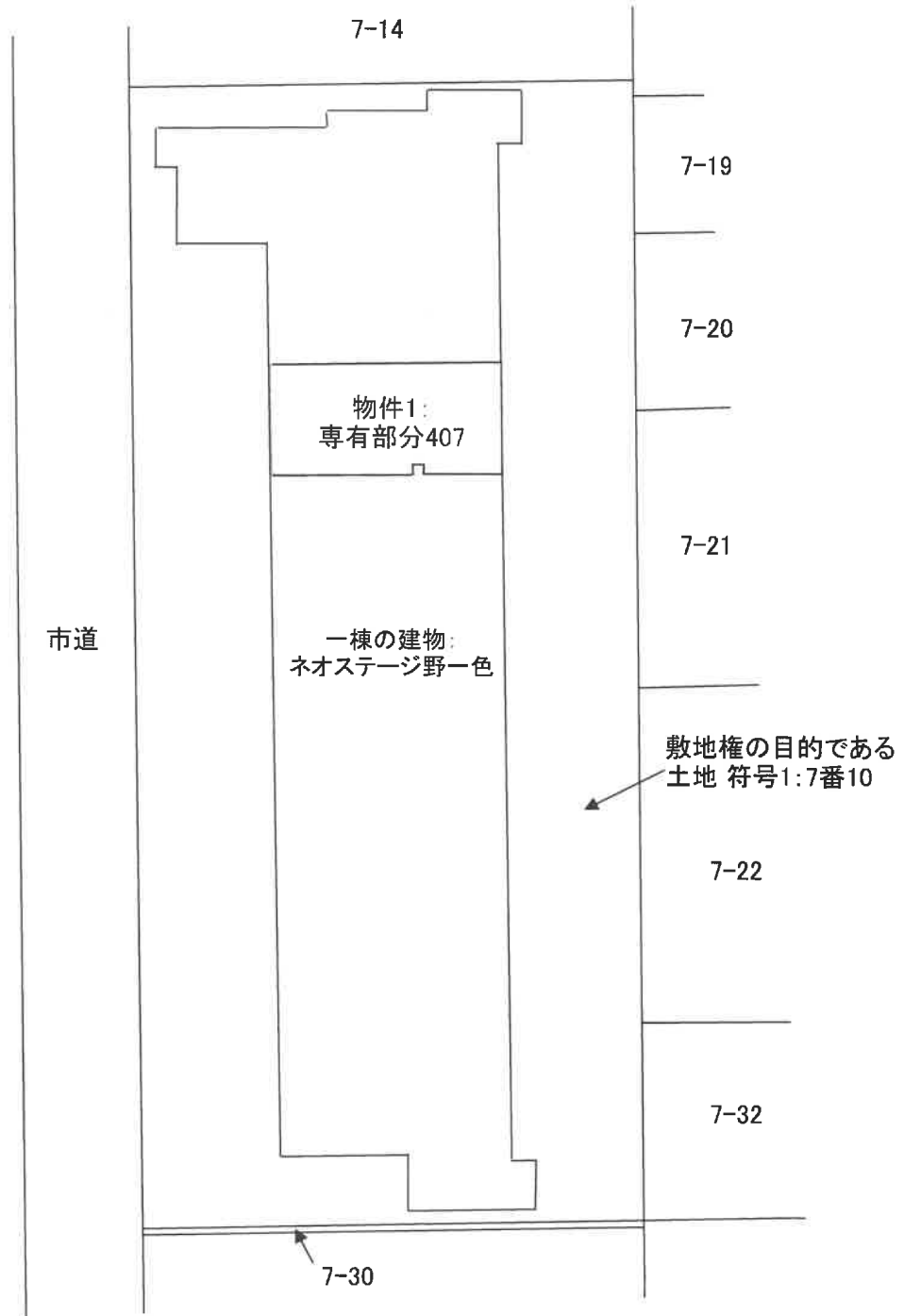
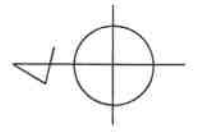
作製者

(会員専用)

A3版をA4版に縮小

令和6年(ケ)第126号

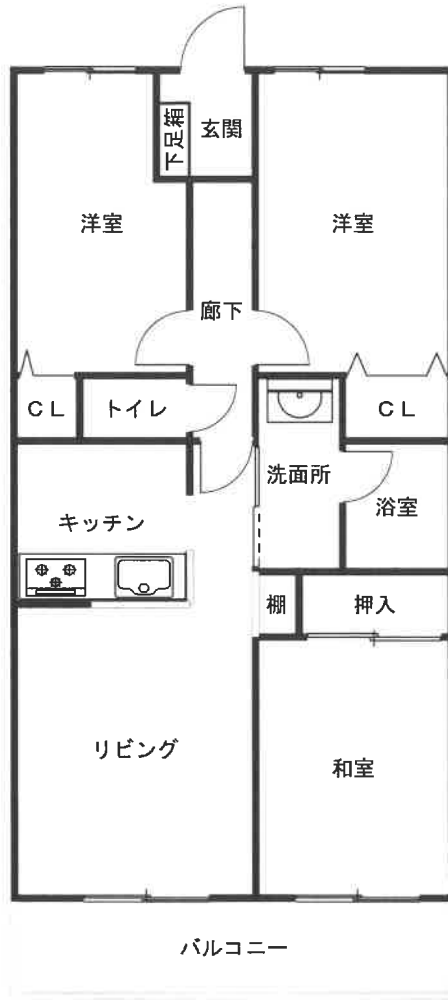
# 土地建物位置関係図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第126号

# 建物間取図(概略)



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和6年(ケ)第126号

撮影日：令和6年12月3日

【 写真番号1 】

目的物件の東方より撮影



【 写真番号2 】

目的物件の西方より撮影

