

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 9月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

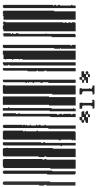
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11月 6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10月28日 午前10時00分から 令和 7年10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 7年 9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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	9,190,000 7,352,000		1,838,000	96,752	21,824
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市鏡島南四丁目7番地5

建物の名称 ライオンズガーデン南鏡島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鏡島南四丁目7番5の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.11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 岐阜市鏡島南四丁目7番5

地 目 宅地

地 積 3944.99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 63万4625分の8422



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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】

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 岐阜市鏡島南四丁目7番地5

建物の名称 ライオンズガーデン南鏡島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鏡島南四丁目7番5の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.11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 岐阜市鏡島南四丁目7番5

地 目 宅地

地 積 3944.99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 63万4625分の8422



令和 6年(ケ)第175号
令和 7年 1月15日受理
令和 7年 6月 6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 岐阜市鏡島南四丁目7番地5

建物の名称 ライオンズガーデン南鏡島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鏡島南四丁目7番5の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.11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 岐阜市鏡島南四丁目7番5

地 目 宅地

地 積 3944.99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 63万4625分の8422

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	☒ 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	☒ 建物所有者破産管財人A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり(月額) 管 理 費 8,200 円 修繕積立金 15,830 円 水道使用料使用量に応じて 駐車場使用料 8,000 円 専用庭使用料 970 円	令和 7 年 2 月 25 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 3 7 5 , 3 6 1 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	建物管理組合は、ライオンズガーデン南鏡島管理組合	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号 1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 (破産者B破産管財人弁護士)	1 物件1は、破産財団から財産放棄はしていません。 2 物件1は、私が居宅（空き家）として法律上占有・管理しています。 (電話による聴取)
■ 株式会社大京アステージ	1 令和7年2月18日付け当職照会に対する回答 令和7年2月25日現在、 (1) 管理費（滞納額）月額 8,200 円 (98,400 円) 令和6年3月分から令和7年2月分 修繕積立金（滞納額）月額 15,830 円 (189,960 円), 令和6年3月分から令和7年2月分 水道使用料（滞納額）使用量に応じて (67,361 円) 令和6年2月分から令和6年6月分 駐車場使用料（滞納額）月額 8,000 円 (8,000 円) 令和6年3月分から令和7年2月分 専用庭使用料（滞納額）月額 970 円 (11,640 円) 令和6年3月分から令和7年2月分 (2) 上記滞納総額 375,361 円 (3) 敷地内駐車場の有無 申し込めば使用できる（有料、月額 8,000 円） (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。 (5) その他、使用上又は管理上で特に記載を要する事項 エレベーターセミリニューアル工事 (令和7年12月実施予定) 以上

(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 敷地権表示の土地は、東側は道路に接し、敷地権表示の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（空き家）として占有・管理しているものと思料する。
- 3 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。
- 4 専用部分の建物の窓は、二重サッシになっており、また、フローリングに傷みが見られた（添付写真12, 13参照）。
- 5 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。
- 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
7年1月17日(金) 15:00-15:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年1月17日(金) 15:30-15:40	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
7年1月22日(水) 11:10-11:20	岐阜地方法務局	土地全部事項証明書申請
7年1月24日(金) 14:15-15:00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

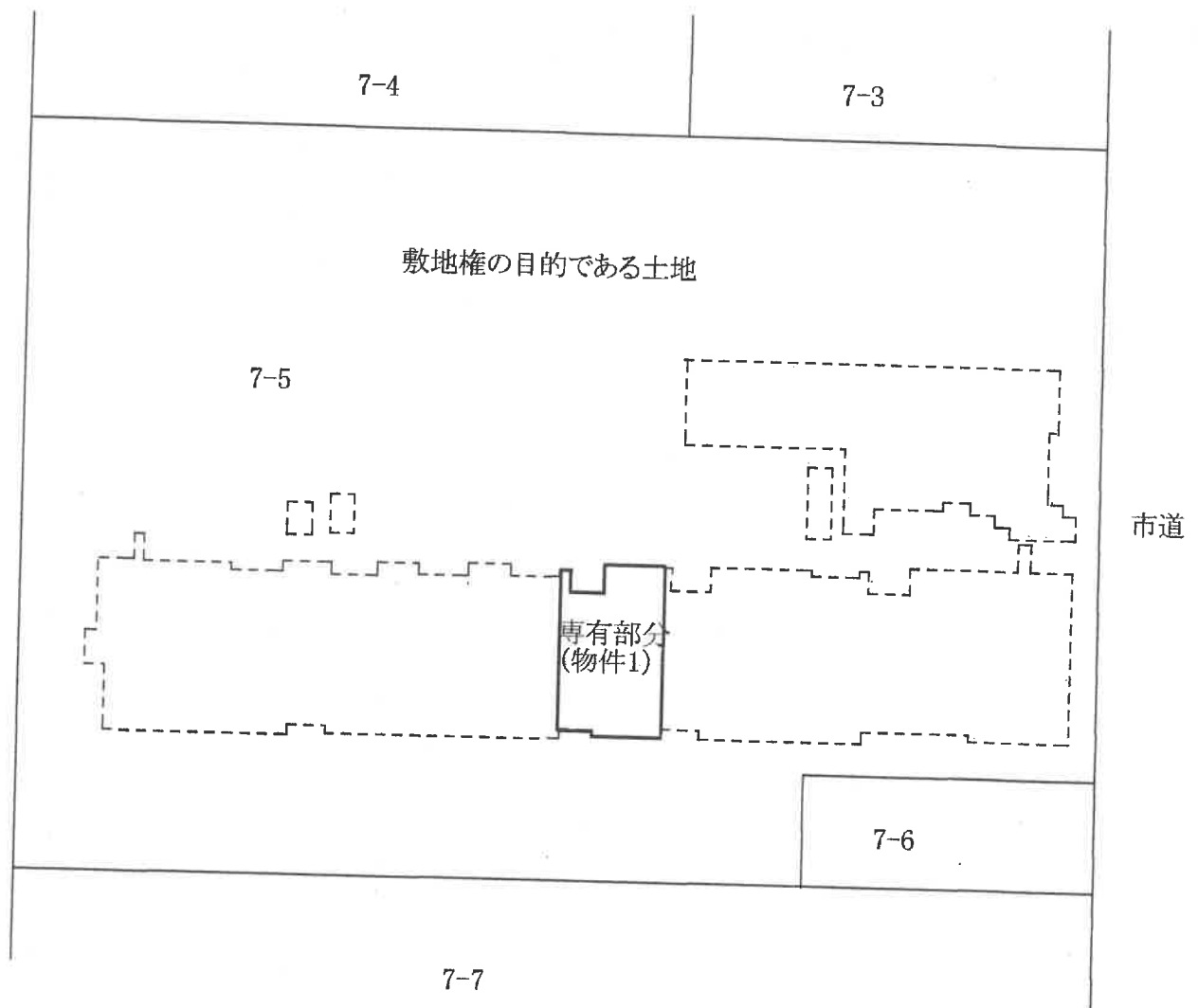
☒ 令和 7年 1月 24日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、合鍵で解錠し建物内に立ち入った。

☐ 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

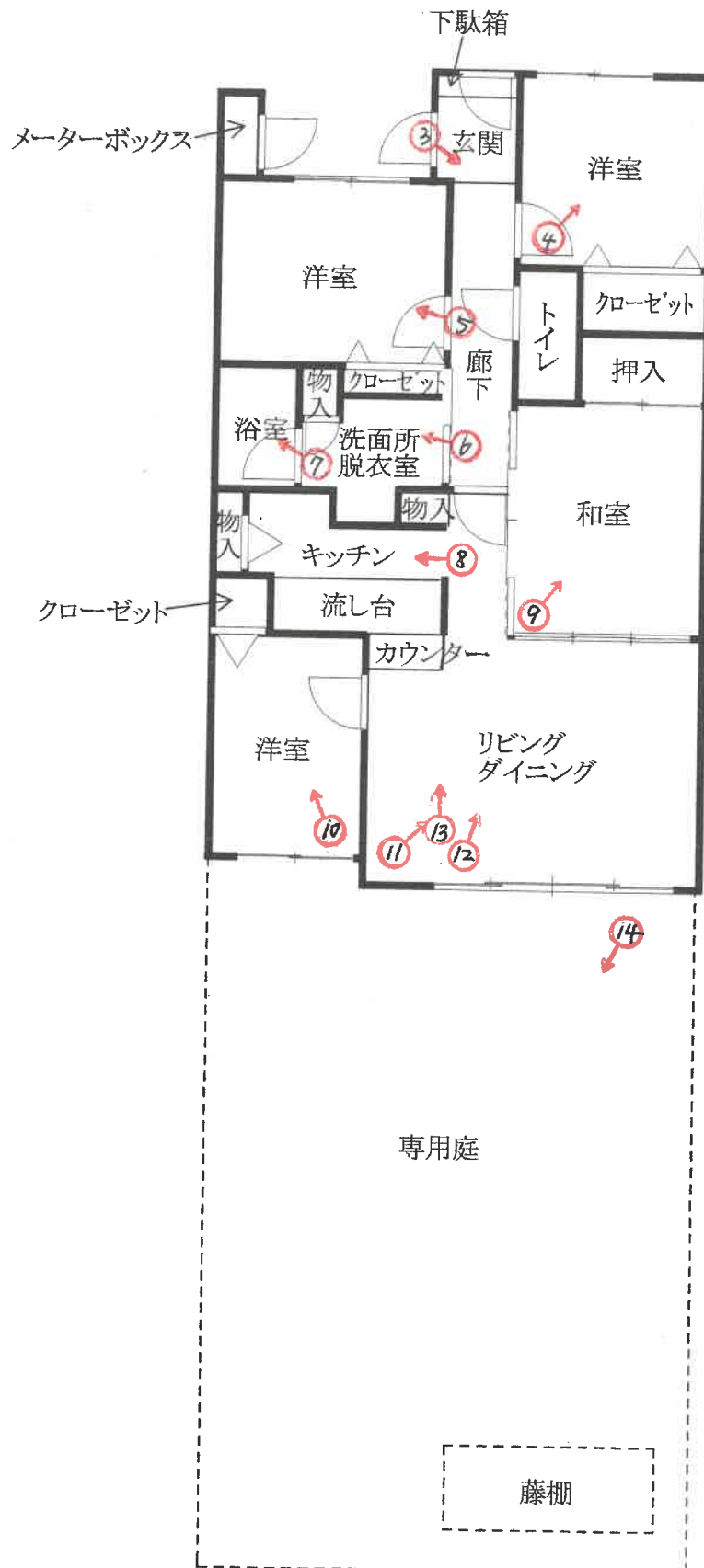
土地建物位置関係図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



一棟の建物

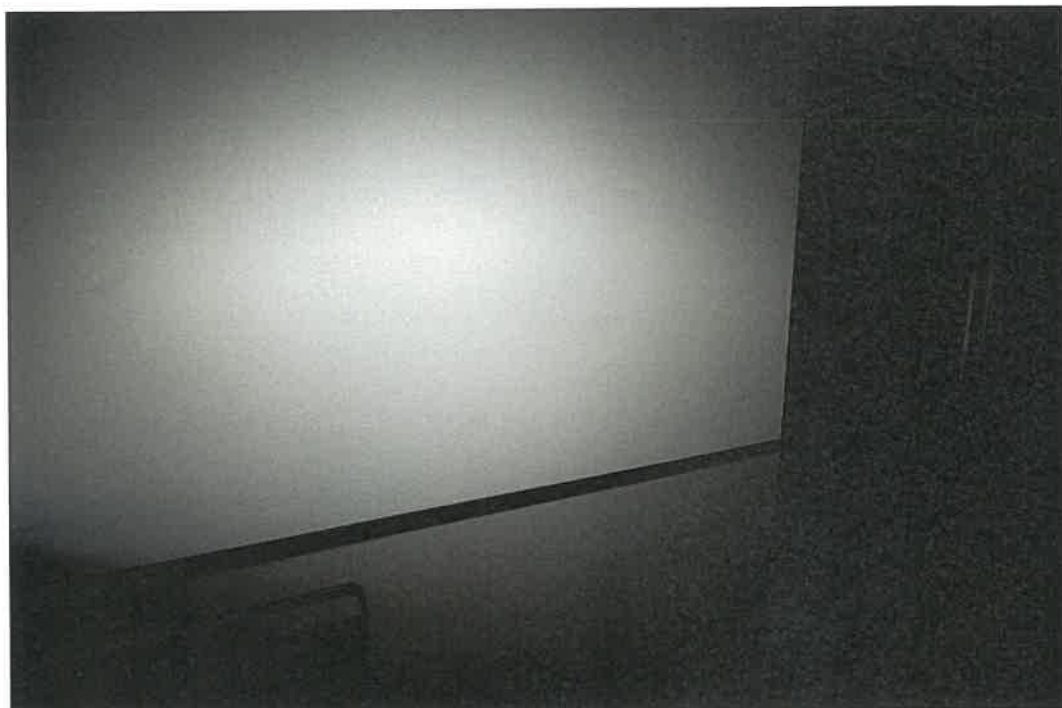
写真 2



敷地権の目的である土地

一棟の建物

写真 3



専有部分の建物 室内

写真 4



専有部分の建物 室内

写真 5



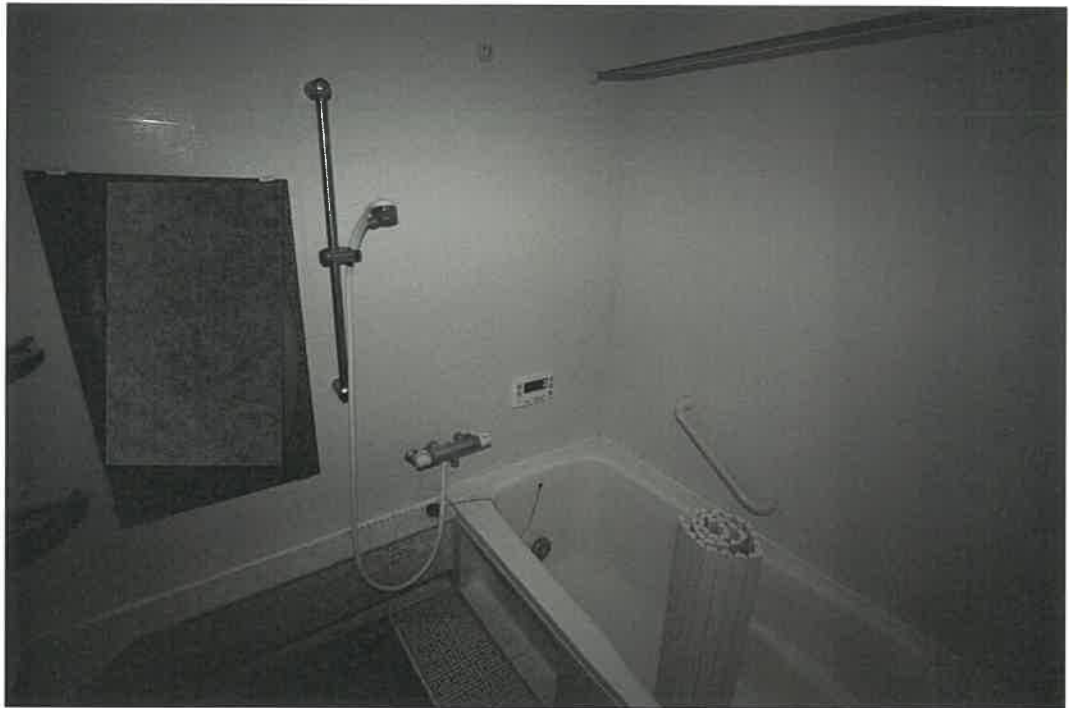
専有部分の建物 室内

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



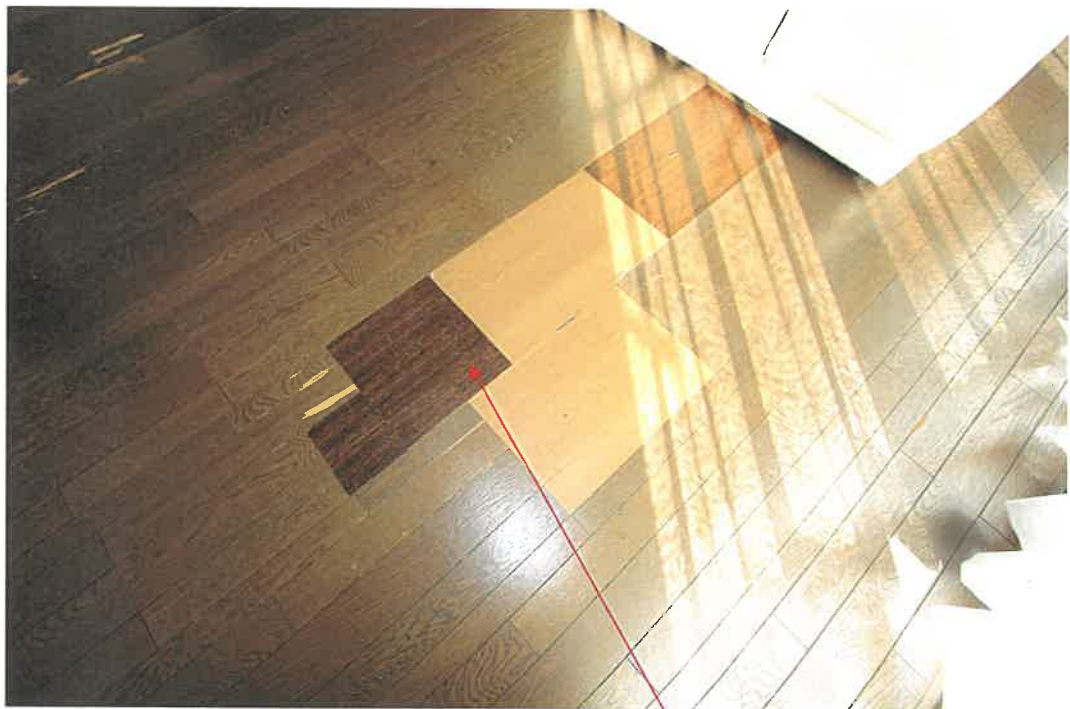
専有部分の建物 室内

写真 1 1



専有部分の建物 室内

写真 1 2



専有部分の建物 室内 床のいたみ

写真 1 3



専有部分の建物 室内 床のいたみ

写真 1 4



専用庭

令和 6年（ケ） 第 175 号
令和7年1月24日 現 地 調 査
令和7年6月23日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整 理 番 号 K0競第225401号
発 行 日 付 令和7年6月23日
評 価 人 不動産鑑定士
片山 恵津子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9,190,000 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】 所 在 岐阜市鏡島南4丁目7番地5 建物の名称 ライオンズガーデン南鏡島 【専有部分の建物の表示】 家屋番号 鏡島南4丁目7番5の106 建物の名称 106 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 1階部分 82.11㎡ 【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 岐阜市鏡島南4丁目7番5 地 目 宅地 地 積 3,944.99㎡ 【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 8422 / 634625		概ね左記に同じである。
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	西岐阜駅	西	1300m
	岐阜バス	―――	南鏡島3丁目	南	450m
付近の状況	一般住宅、共同住宅、駐車場等が混在する地域				
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		
	建ぺい率		60%		
	容積率		200%		
	防火規制		建築基準法22条区域		
	その他の規制		立地適正化計画に定める誘導区域：都市機能誘導区域外・居住誘導区域内		
画 地 条 件	地 積	3,944.99 m ²			
	間 口	約 48 m			
	奥 行	約 75 m			
	形 状	ほぼ長方形			
接面道路の状況	東側幅員約8.1m舗装市道（市橋鏡島85号線〈建築基準法第42条1項1号〉）に等高に接面する。				
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	①土壤汚染の可能性について調査したところ、土壤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。過去の住宅地図等から土壤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。				
	②文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地については、調査の結果認められなかった。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデン南鏡島	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数(79戸)
	建築年月日	平成10年8月25日
建築時期及び経済的残存耐用年数	経過年数	約 26.8 年
	経済的残存耐用年数	約 23.2 年
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建	
	基本構造	鉄筋コンクリート造
仕 様	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	タイル貼・吹付等
	エレベーター	9人乗 2基
設 備 等	駐車場	敷地内駐車場あり
	集会室	あり
	その他の設備	駐輪場、ゴミ集積場、宅配ボックス等
建物の品等	使用資材	普通
	施工の程度	普通
	管理組合	あり(ライオンズガーデン南鏡島管理組合)
管理の形態等	管理会社	株式会社大京アステージ
	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、管理員あり(日勤) 管理組合の積立金総額(令和7年2月末日現在、53,696,016円) 敷地内駐車場:申し込めば使用できる。(有料8,000円/月) 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。 エレベーターセミリニューアル工事(令和7年12月実施予定)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 106号室	
	主要開口部の方位	南向き
床 面 積	82.11m ² (登記面積)	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	クロス等
	床	フローリング・畳・カーペット等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	ー
保守管理の状態	普通	
	管理費	
管理費等	修繕積立金 他	現況調査報告書参照
	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	特にない	

第5 評価額の判定

本件においては、積算価格、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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
365,000	82.11	37.00%	11,089,000
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%	20.07%	49.08%	37.00%

経過年数 26.8 年 経済的残存耐用年数 23.2 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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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	
76,300	1.000	3,944.99	100%	0.013271	3,995,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岐阜-6

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
	100.0	100.0	100	
68,700 (円/㎡)	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100.0}{100.0}$	× $\frac{100}{90.0}$	= 76,300 (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%	0%	100.0%
----	----	----	----	--------

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 $8422 \div 634625 = 0.013271$

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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
11,089,000	3,995,000	100.0%	15,080,000

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	225,399	SRC	約78㎡	令和6年12月	岐阜市茜部新所1丁目地内
2	201,613	RC	約97㎡	令和6年7月	岐阜市錦町2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	225,399	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{105.0} =$	204,444
2	201,613	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{90.0} =$	213,347

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) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
209,000	100.0%	82.11	17,160,000

ア 基準階・基準位置の比準価格：前記試算価格の平均値（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、還元利回りによる場合）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	純収益 (円)	家賃等補正	還元利回り	その他補正	収益価格 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	イ×ウ÷エ×オ
1,114,000	694,264	100.0%	10.0%	100.0%	6,940,000

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 純収益：総収益から総費用を控除。

ウ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件を考慮。

エ 還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産として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比準価格と積算価格を関連付けて、収益価格を参酌の上、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	15,080,000	100.0%	15,080,000
②比準価格	17,160,000	100.0%	17,160,000
③収益価格	—		6,940,000
④調整後の価格		16,120,000	

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） （万円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
16,120,000	100.0%	60.0%	95.0%	9,190,000

イ 市場性修正：特にない。

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 売却に至るまでの滞納管理費等を考慮した。

第6 参考価格資料

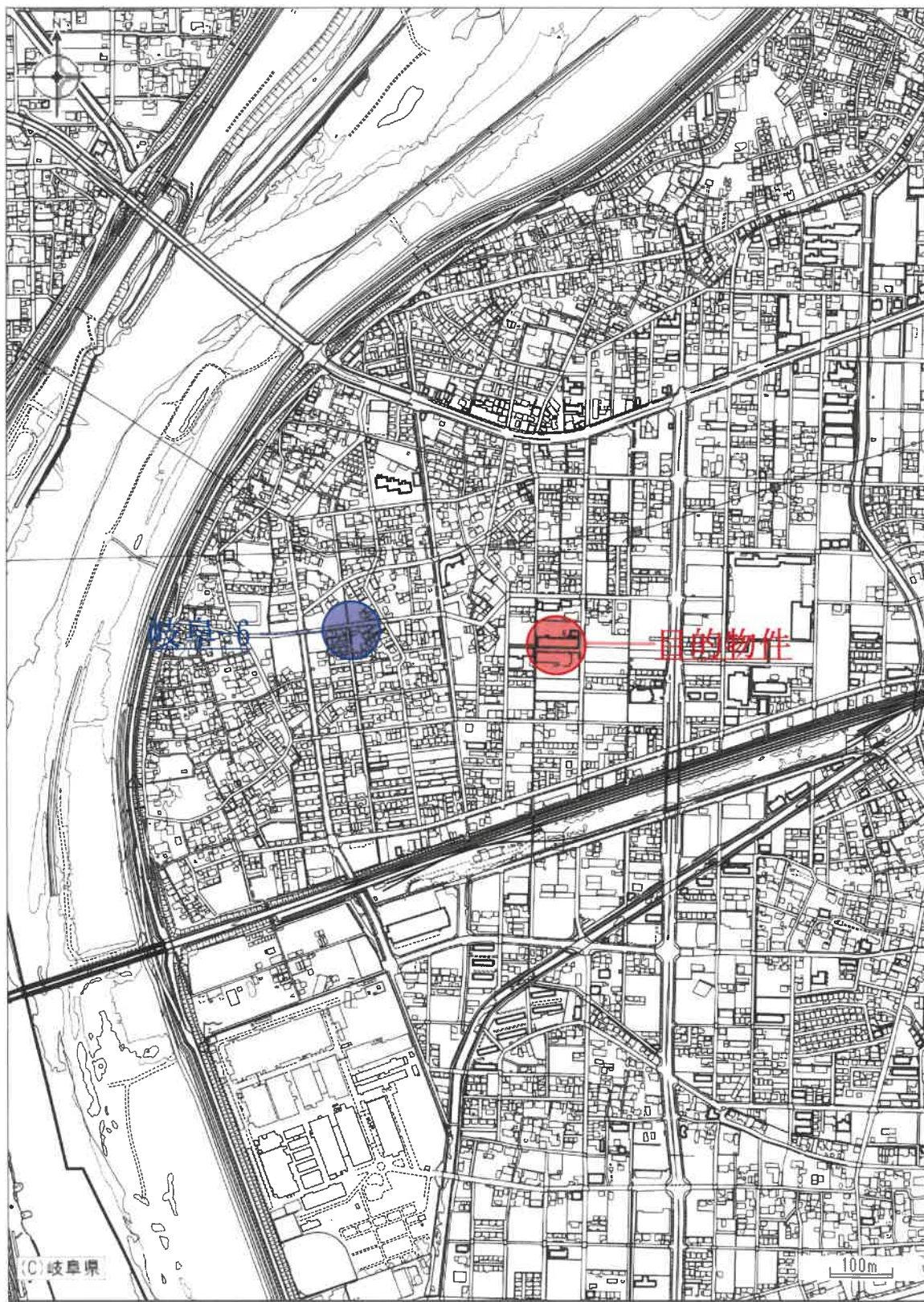
地価調査	岐阜-6
(所 在)	岐阜市大菅南18番36
(価 格)	68,700 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線西岐阜駅の西方約1800m（道路距離）に位置する。
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	199 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北8m市道
(用途指定等)	市街化区域 第一種住居地域 準防火地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅を中心として農地も見られる住宅地域

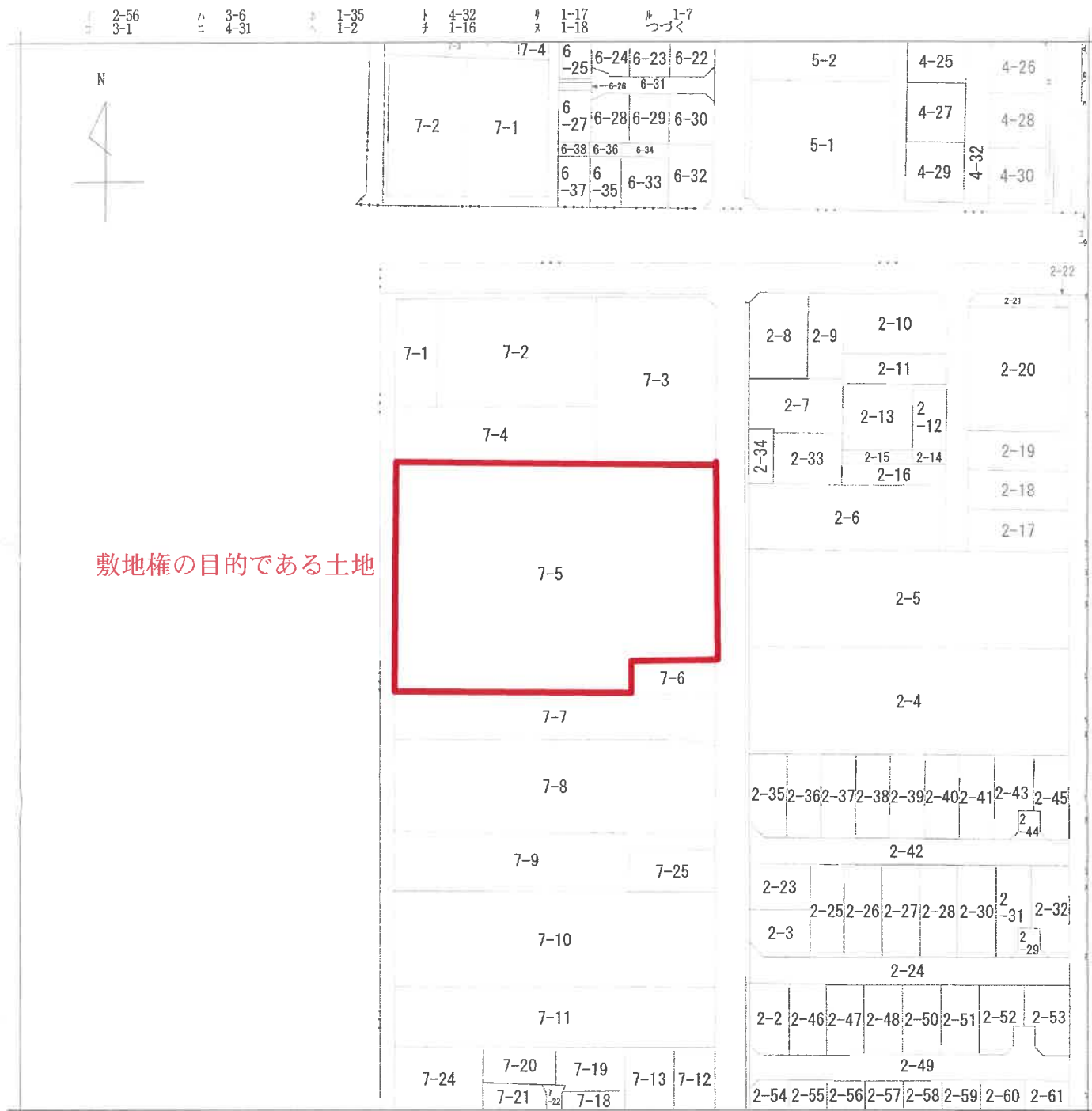
第7 附属資料の表示

- 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





(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
鏡島南3丁目
鏡島南4丁目

請 求 部	所 在	岐阜市鏡島南四丁目				地 番	7番5				
出 力 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図	
作 年 成 日					備 付 年 月 日 (原 図)					補 事 記 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1月17日
岐阜地方法務局

請求番号 : 53-1
(1/2)

登記官

A 3 → A 4 に縮小

公用

1-8
1-36
1-4
1-42
1-49
1-6
1-3
1-32
1-28
7-5

登記年月日：平成9年6月16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。
令和7年1月17日 岐阜地方公務局

登記官

請求番号：53-3

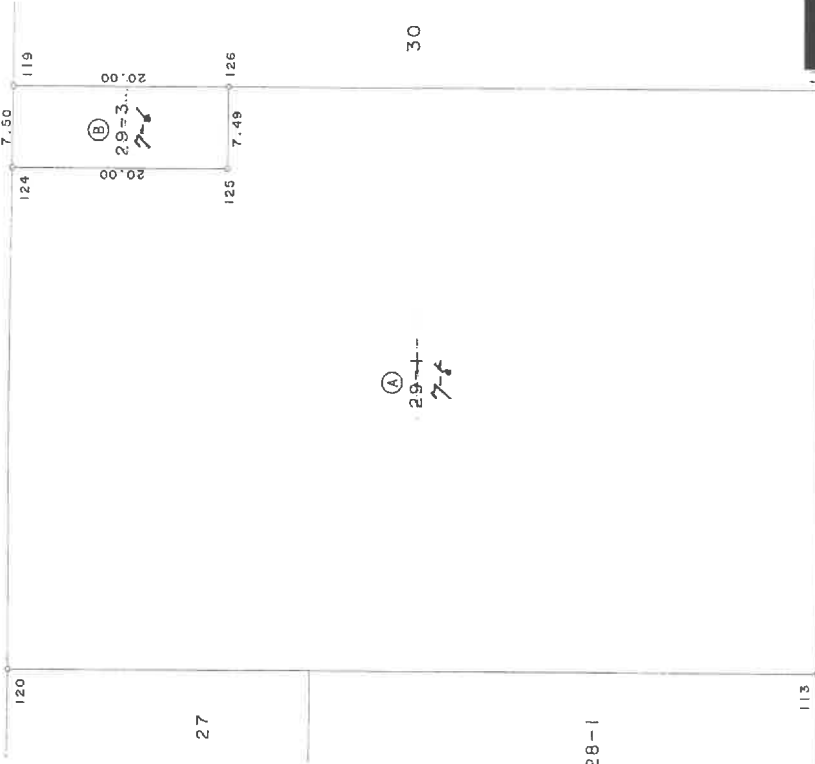
035545

前 29-1 新 7-5
7-6 新 7-6
主地所在図
地積測量図

地番 29-1, 29-3
土地の所在 岐阜市南鏡島四丁目

岐阜市鏡島南

道路



座標求積表

地番	②	29-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
119		459.125	494.219		3705.654062
124		466.626	494.227		3707.690954
125		466.626	474.227		-3555.754046
126		459.128	474.219		-3557.590938
			倍面積		300.000032
			面積		150.0000160
			地積		150
					m²

地番	④	29-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
公簿		4095			
			線計		150.0000160
			地積		3944.9999840
			地積		3944
					m²

水路

113, 120 --- コンクリート杭
119, 114 --- 金属杭
124, 125, 126 --- プラスチック杭

作製者

平成 9 年 6 月 7 日作成

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

A3 → A4 に縮小

登記年月日：平成10年9月

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7年1月17日 岐阜県方法務局

登記官

312547

各階平面図

家屋番号

ライオンズガーデン南鏡島

建物図

面

建物の所在
岐阜市鏡島南四丁目2-9番地1

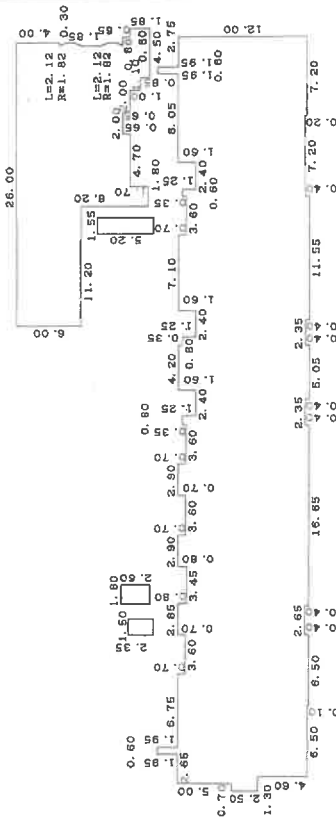
鏡島南四丁目 岐阜市鏡島南四丁目 7番地5

7-5-10 / ~ 7-5-11

求積表

11.20	x	6.85	=	67.2000
14.50	x	9.85	=	142.8250
0.30	x	1.2000	=	0.3600
1.55	x	5.20	=	8.0600
3.14	x	1.82 ⁸	x	1.93066
-2.00	x	1.52/2	=	-1.52000
1.10	x	1.000	=	1.10000
3.14	x	1.82 ⁸	x	1.93066
-2.00	x	1.52/2	=	-1.52000
1.80	x	2.35	=	4.23000
4.70	x	0.65	=	3.05500
6.80	x	0.65	=	4.42000
4.50	x	1.85	=	8.32500
2.60	x	1.80	=	4.68000
2.35	x	1.50	=	3.52500
0.60	x	1.95	=	1.17000
0.60	x	1.70	=	1.02000
2.90	x	0.70	=	2.03000
0.35	x	2.85	=	0.99750
0.80	x	2.90	=	2.32000
1.60	x	4.20	=	6.72000
1.25	x	0.80	=	1.00000
0.90	x	3.60	=	3.24000
1.25	x	0.60	=	0.75000
1.60	x	4.20	=	6.72000
5.00	x	10.00	=	50.00000
2.50	x	1.30	=	3.25000
11.00	x	9.20	=	101.20000
16.65	x	0.40	=	6.66000
11.10	x	10.90	=	120.99000
10.20	x	27.70	=	282.54000
5.05	x	0.40	=	2.02000
11.55	x	0.40	=	4.62000
12.00	x	7.20	=	86.40000
7.10	x	9.40	=	66.74000
0.10	x	2.90	=	0.29000
11.50	x	3.60	=	41.40000
				合計1054.59132
				床面積1054.59㎡

1階



(会 員 専 用)

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成10年9月9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。
令和7年1月17日 岐阜地方方法務局

登記官

312555 各階平面図

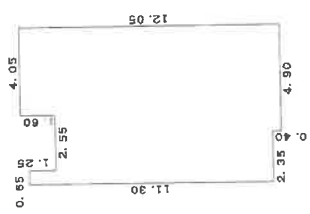
家屋番号 2-5-106

建物 3368

建物の所在 岐阜市南鏡島四丁目2-9番地1 岐阜市鏡島南四丁目2番地5

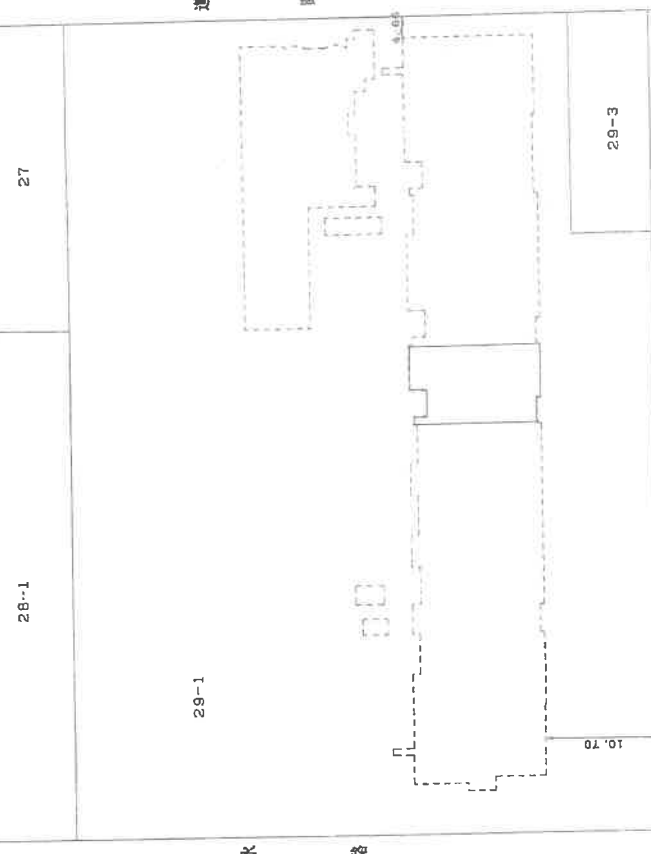
区分した建物の存する部分 1階部分

建物の番号 106



求積表

1.25 x	0.65=	0.8125
10.05 x	3.20=	32.1600
0.40 x	0.85=	0.3400
12.05 x	4.05=	48.8025
合計		82.1150
床面積		82.11㎡



(全員専用)

作製者

[Redacted]

尺

1/250

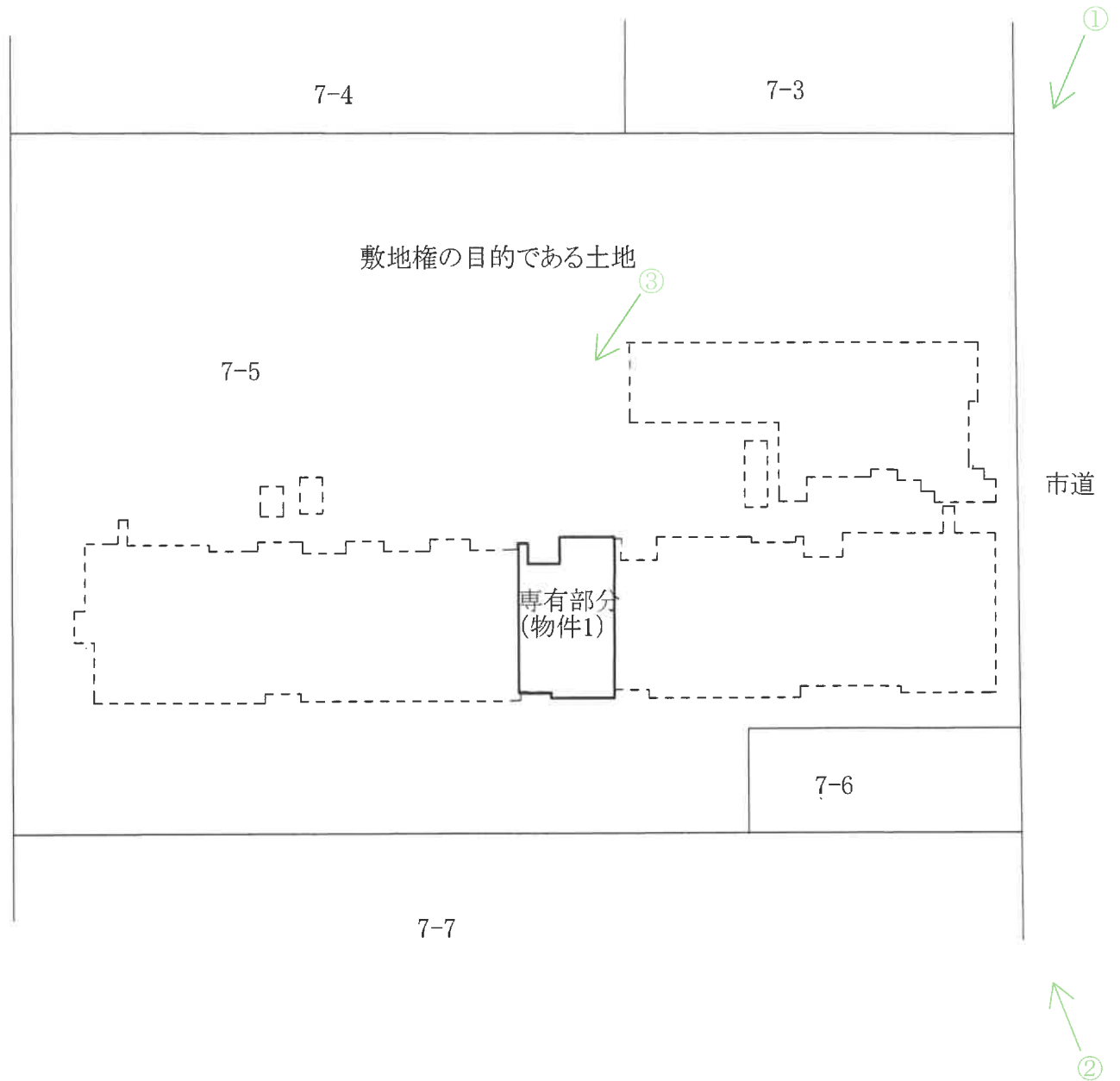
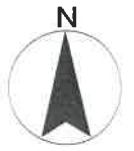
申請人

[Redacted]

縮尺

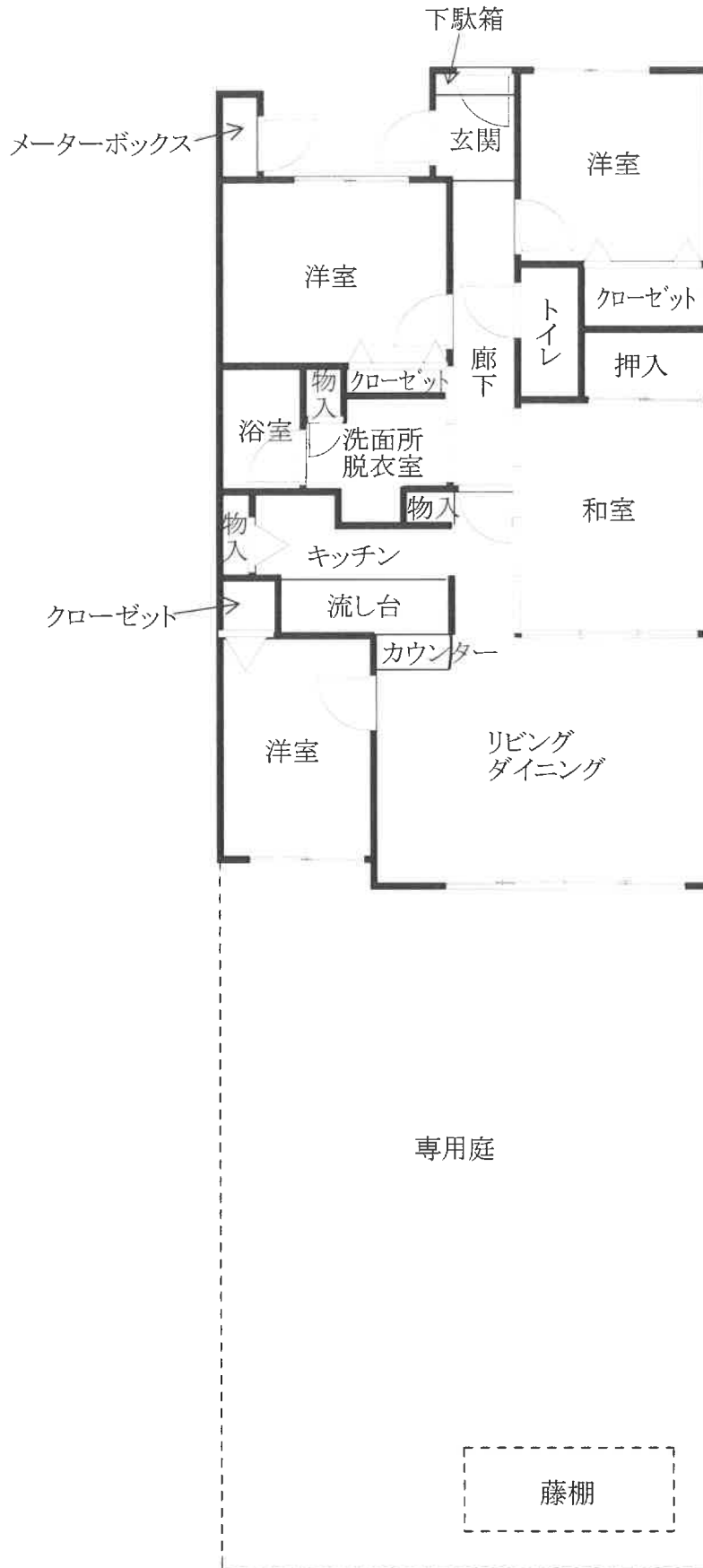
1/500

土地建物位置関係図(概略)



← 写真撮影方向

建物間取図(概略)





①

敷地権の目的である土地

物件1建物（一棟の建物）



②

物件1建物（一棟の建物）

敷地権の目的である土地



③

敷地権の目的である土地

物件1建物（一棟の建物）