

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 田 邊 寛 美

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	47,520,000 38,016,000		9,504,000	195,311	64,847
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市徹明通二丁目 18 番地

建物の名称 柳ヶ瀬ガラスル 35

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徹明通二丁目 18 番の 2708

建物の名称 2708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 30 階部分 99.23 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 岐阜市徹明通二丁目 18 番

地 目 宅地

地 積 6467.71 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 100 万分の 1610



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 岐阜市徹明通二丁目18番地

建物の名称 柳ヶ瀬ガラスル35

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徹明通二丁目18番の2708

建物の名称 2708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 30階部分 99.23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 岐阜市徹明通二丁目18番

地 目 宅地

地 積 6467.71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 100万分の1610



令和 6年(ケ)第157号
令和 6年11月 7日受理
令和 7年 2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 岐阜市徹明通二丁目18番地

建物の名称 柳ヶ瀬ガラスル35

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徹明通二丁目18番の2708

建物の名称 2708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 30階部分 99.23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 岐阜市徹明通二丁目18番

地 目 宅地

地 積 6467.71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 100万分の1610

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 種 類 : ☐ ある 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)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙のとおり	令和 7 年 1 月 28 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 3 4 6 , 7 1 9 円 ☐ 不明
管理費等照会先	全体について一日本管財株式会社 住宅部会について一株式会社大京アステージ	
その他の事項	全体について一柳ヶ瀬グラスル35管理組合 住宅部会について一柳ヶ瀬グラスル35管理組合住宅部会	
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

全体について

管理組合 柳ヶ瀬グッラスル35管理組合

法人格無

管理会社 日本管財株式会社

(月額)

管 理 費	10,500 円
修繕積立金	2,390 円
駐車場管理費	2,700 円
駐車場修繕積立金	430 円

滞納額について

令和7年1月28日現在

管 理 費	59,451 円
修繕積立金	14,340 円
駐車場管理費	16,200 円
駐車場修繕積立金	2,580 円

住宅部会について

管理組合 柳ヶ瀬グッラスル35管理組合住宅部会

法人格無

管理会社 株式会社大京アステージ

(月額)

管 理 費	14,900 円
修繕積立金	12,630 円
駐車場	23,000 円

滞納額について

令和7年1月28日現在

管 理 費	86,368 円
修繕積立金	75,780 円
駐車場	92,000 円

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 破産者A破産 管財人弁護士 B	1 物件1のマンションは、破産者Aの破産財団から財産放棄をしました。 (電話による聴取)
■ A	1 専有部分の建物は、私が居宅(空き家)として占有しています。 2 専有部分の建物を他の第三者に貸していません。 3 専有部分の建物の不具合はありません 4 敷地内の駐車場に駐車場を借りています。 (面接による聴取)
■ 日本管財株式会社	1 令和7年2月4日付け当職照会に対する回答 令和7年1月28日現在(全体について) (1) 管理費(滞納額)月額10,500円(59,451円) 始期不明 ~ 令和7年1月分 修繕積立金(滞納額)月額2,390円(14,340円) 始期不明 ~ 令和7年1月分 駐車場管理費(滞納額)月額2,700円(16,200円) 始期不明 ~ 令和7年1月分 駐車場修繕積立金(滞納額)月430円(2,580円) 始期不明 ~ 令和7年1月分 (2) 上記滞納総額 92,571円 (3) 敷地内駐車場の有無 駐車場はない。住宅部会あり (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 記載なし 以上
■ 株式会社アステージ	1 令和7年1月21日付け当職照会に対する回答 令和7年1月28日現在(住宅部会について) (2) 管理費(滞納額)月額14,900円(86,368円) 令和5年7月分 ~ 令和7年1月分 修繕積立金(滞納額)月額12,630円(75,780円) 令和5年7月分 ~ 令和7年1月分

(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
■ 株式会社アステージ	駐車料（滞納額）月額 23,000 円 (92,000 円) 令和5年5月分 ～ 令和5年8月分 (2) 上記滞納総額 254,148 円 (3) 敷地内駐車場の有無 申し込めば使用できる 有料・1台目のみ 月 8,000 円～23,000 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 本回答は柳ヶ瀬グラスル35管理組合 住宅部会分のみの回答となります。 管理組合分については、日本管財株式会社にご確認ください。 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



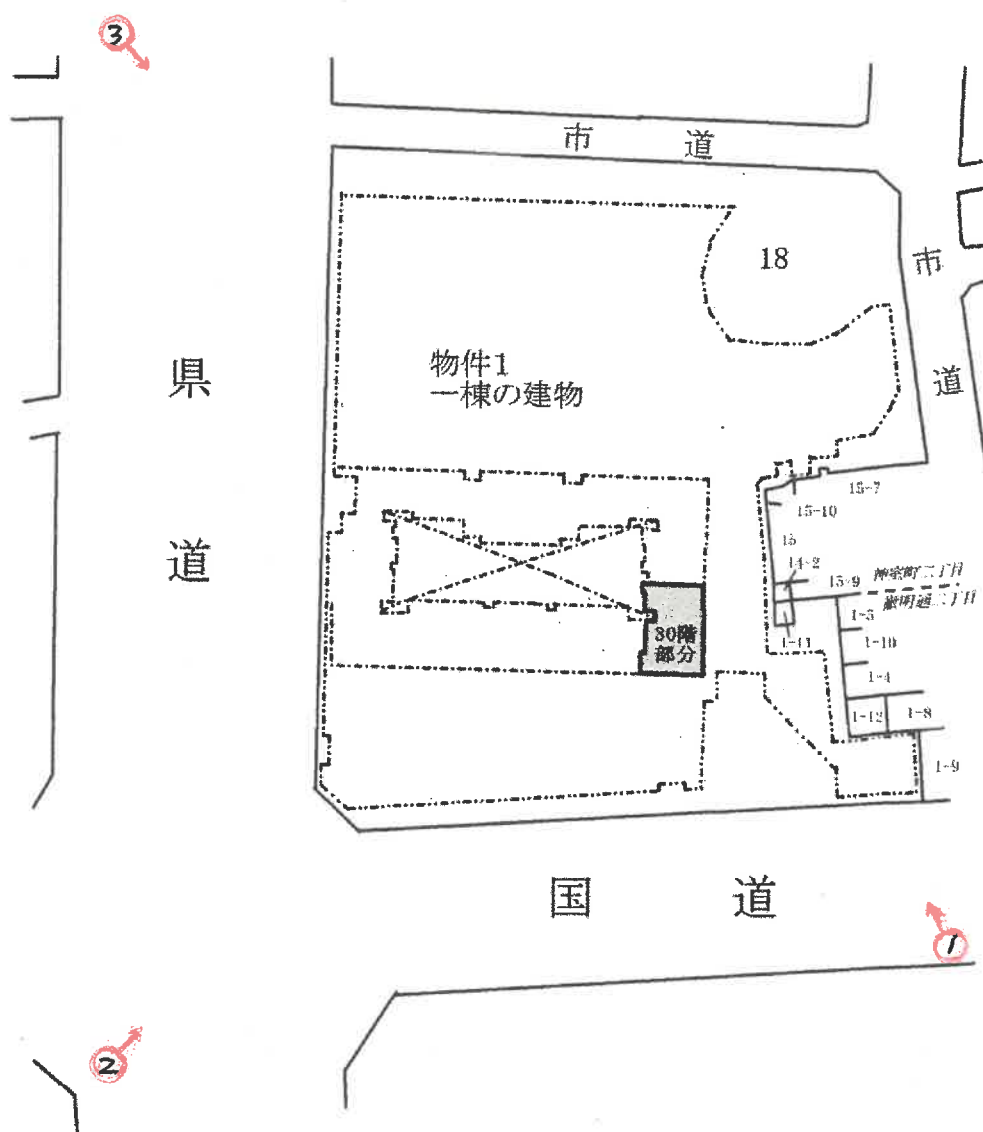
- 1 敷地権表示の土地は、土地建物位置関係図（概略）のとおり、南、西、北及び東側一部を道路に接し、敷地権表示の土地上一棟の建物が建てられている。
- 2 専有部分の建物を、現在、Aが居宅（空き家）として占有・管理しているものと思料する。
- 3 専有部分の建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 4 マンション管理費等については、2，3枚目記載「区分所有建物用1」及び4，5枚目記載の「関係人の陳述等」記載のとおりである。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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11月8日(金) 10:50-11:00	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11月8日(金) 11:15-11:35	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
6年12月26日(木) 14:00-14:25	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
7年1月21日(火) 9:00-9:10	岐阜地方裁判所執行官室	マンション管理費等の照会
7年2月4日(火) 16:00-16:10	岐阜地方裁判所執行官室	マンション管理費等の照会
(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 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。 ☐ 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)



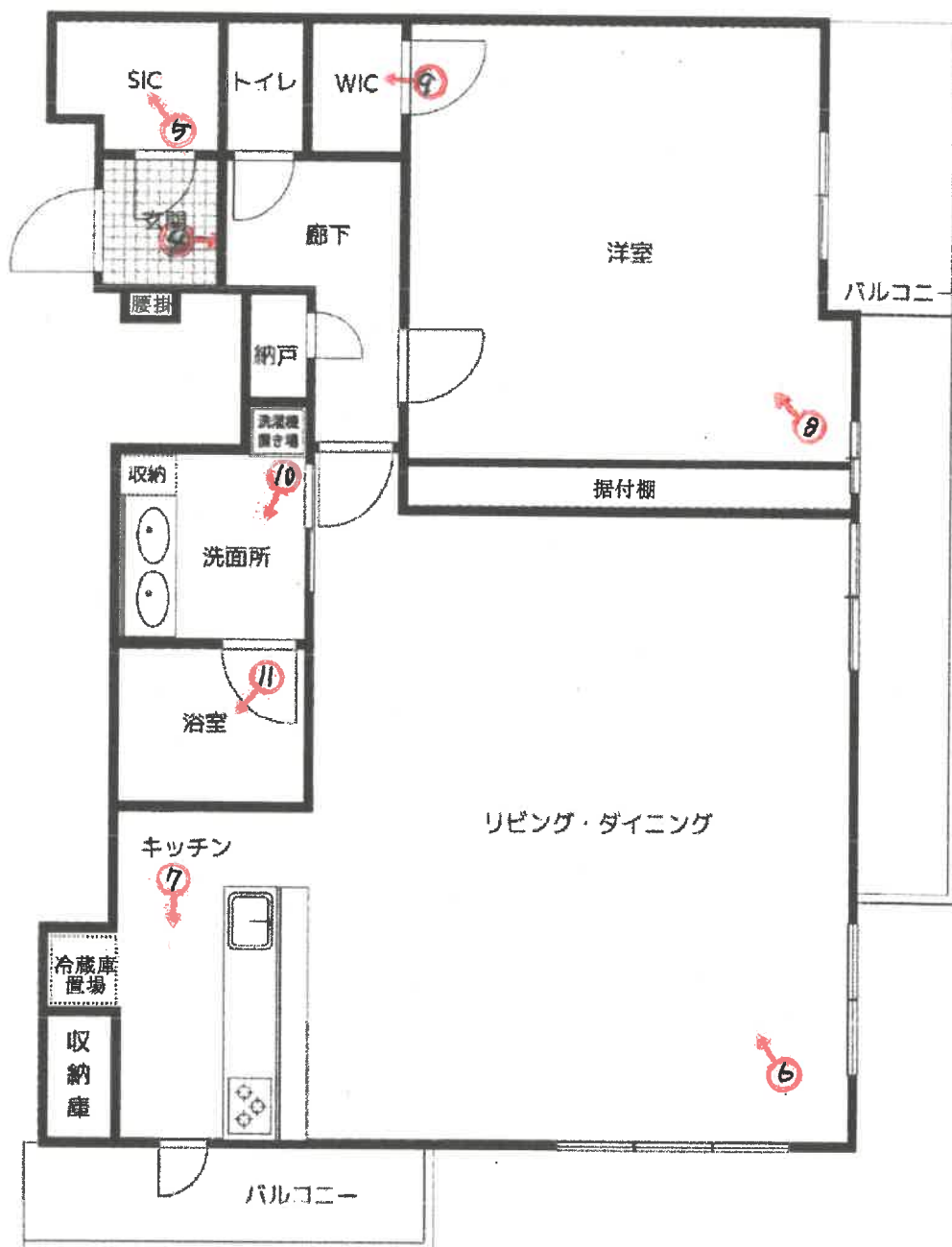
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(ケ)第157号

建物間取図(概略)

物件1
建物専有部分



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和6年(ケ)第157号

写真 1



一棟の建物

写真 2



一棟の建物

写真 3



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



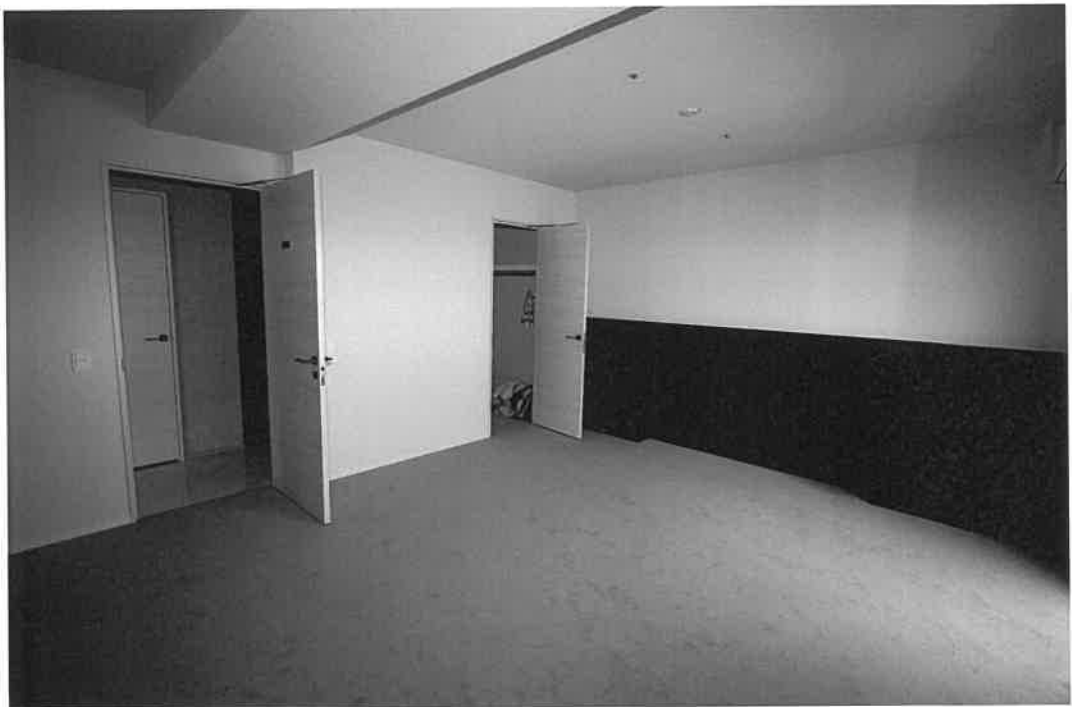
専有部分の建物 室内

写真 7



専有部分の建物 室内

写真 8



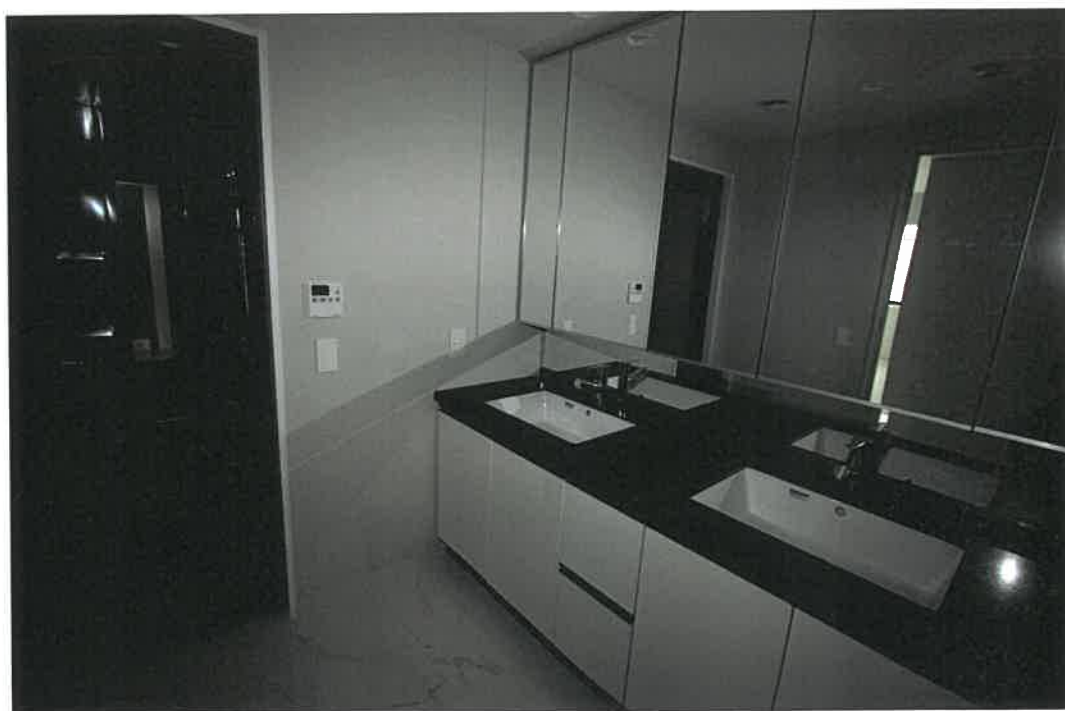
専有部分の建物 室内

写真 9



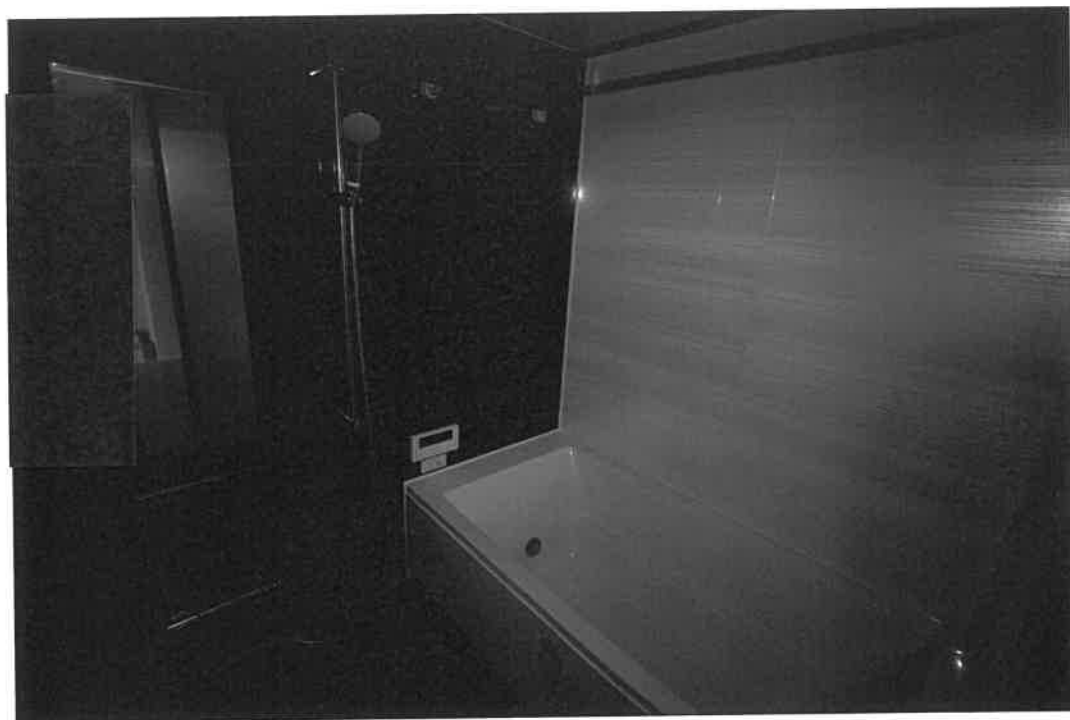
専有部分の建物 室内

写真 1 0



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 157 号

令和6年12月26日 現 地 調 査

令和6年12月27日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整 理 番 号 第06015号

発 行 日 付 令和7年2月20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 47,520,000 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	登 記	現 況
1	【一棟の建物の表示】		概ね左記に同じ。
	所 在	岐阜市徹明通二丁目18番地	
	建物の名称	柳ヶ瀬ガラスル35	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	徹明通二丁目18番の2708	
	建物の名称	2708	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	30階部分 99.23㎡	
	【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	岐阜市徹明通二丁目18番	
	地 目	宅地	
	地 積	6,467.71㎡	
	【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	1610 / 1000000	
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	北	900m
	岐阜バス	————	文化センター金神社前	北	180m
付近の状況	中高層の事務所ビル、マンション等が見られる商業地域				
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		商業地域		
	建ぺい率		80%		
	容積率		600%		
	防火規制		防火地域		
	その他の規制		都市機能誘導区域（立地適正化計画） 高島屋南地区地区整備計画区域（地区計画） 高島屋南地区第一種市街地再開発事業区域 駐車場整備地区		
画 地 条 件	地 積	6,467.71 m ²			
	間 口	約 92 m			
	奥 行	約 70 m			
	形 状	やや不整形			
接面道路の状況	西側有効幅員約36m舗装県道：岐阜羽島線並びに南側有効幅員約22m舗装国道157号及び東側有効幅員約8.0m舗装市道：弥生町徹明通2丁目線、北側有効幅員約6.0m舗装市道：神室町2丁目線に接面。（全て建築基準法第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	■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	(土壌等の汚染について)市街地再開発事業を経て令和5年より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。 (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に該当しないため文化財埋蔵の可能性は低い。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	柳ヶ瀬グラッスル35	
建物の用途	商業施設、公益的施設、集合住宅 (マンション)、駐車場	総戸数(335戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	令和5年1月11日
	経過年数	約 2 年
	経済的残存耐用年数	約 58 年
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根	地下1階付き38階建
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	ALC板、タイル貼等
設 備 等	エレベーター	乗用3基
	駐車場	自走式303台分
	集会場	ラウンジ、ゲストルーム、防音ルーム等あり
	その他の設備	フロントサービス付きエントランス、駐輪場、ごみ集積場所
建物の品等	使用資材	上品等
	施工の程度	普通
管理の形態等	管理組合	あり(名称：全体については柳ヶ瀬グ ラッスル35管理組合、住宅部会に ついては柳ヶ瀬グラッスル35管理 組合住宅部会)
	管理会社	全体については日本管財株式会社、 住宅部会については株式会社大京ア スステージ
	管理方式	全部委託管理
	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	良好	
特記事項	管理員室あり、管理員は日勤管理、令和7年1月28日現在の管理組 合の積立金総額は不詳。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	30階 2708号室	
	主要開口部の方位	南向き（南東角住戸）
床 面 積	99.23㎡（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	大理石、カーペット等
	内 壁	ボード、クロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	LDに床暖房あり
保守管理の状態	良好	
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	株式会社大京アステージ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8,000円～23,000円）はあるが申し込めば専用に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
770,000		99.23	90.50%	69,148,000
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%		90.50%	96.83%	90.50%
経過年数	2.0 年	経済的残存耐用年数	58.0 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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

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	
201,500	1.140	6,467.71	100%	0.00161	2,392,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岐阜5-18

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
221,000 (円/㎡)	$100.50 \times \frac{100}{100}$	$100.00 \times \frac{105.00}{100.00}$	$100 \times \frac{105.00}{100.00}$	201,500 (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(小数点第3位未満切捨)
-5%	0%	0%	20%	114.0%

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 $1610 \div 1000000 \div 0.00161$

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) 一万円未満四捨五入 (ア＋イ) × ウ＝エ
ア	イ	ウ	
69,148,000	2,392,000	120.0%	85,850,000

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	457,000	R C	約65㎡	令和5年11月	岐阜市徹明通二丁目地内
2	507,000	R C	約65㎡	令和5年10月	岐阜市徹明通二丁目地内

(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	457,000	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{70.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0} =$	653,000
2	507,000	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{75.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0} =$	676,000

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/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
665,000	120.0%	99.23	79,190,000

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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
3,572,280	100.0%	10.0%	100.0%	35,720,000

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	85,850,000	100.0%	85,850,000
②比準価格	79,190,000	100.0%	79,190,000
③収益価格	—		35,720,000
④調整後の価格	80,000,000		

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） （1万円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
80,000,000	100.0%	60.0%	99.0%	47,520,000

イ 市場性修正：特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

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。

第6 参考価格資料

地価公示	岐阜5ー18
(所 在)	岐阜市金町5丁目20番外
(価 格)	221,000 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅の北方約700m(道路距離)
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	1,103 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	東36m県道、北側道
(用途指定等)	市街化区域 商業地域 防火地域 (建ぺい率80%, 容積率600%)
(地域の概要)	中高層の事務所ビルを主体とする商業地域

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



(座標



447.336

19

18

64573.336

-37210.782

(座標値種別：測量成果)

(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

微明通
2丁目

請求部	所在	岐阜市徹明通二丁目					地番	18番		
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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6年11月8日
岐阜地方法務局

請求番号：21-1

登記官

令和6年11月23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6年11月8日 岐阜地方法務局 登記官

地積測量図

地番 18

土地の所在 岐阜市徹明通二丁目

求積表

地番	18	Ym+Ym-1	Ym-Ym-1	Σm-Ym-1
P1	4416.283	-3710.881	-1.888	4823.814
002512	-6416.510	-3718.304	-3.195	2569.015
002317	-6418.118	-3714.076	-3.477	2242.514
002514	-6413.262	-3718.781	-1.439	8742.30276
002515	-6416.897	-3715.514	-1.439	8315.31783
002516	-6455.541	-3718.220	-6.431	41485.18171
1061	-6452.688	-3718.265	-6.374	24140.90532
1062	-6454.104	-3718.594	-33.502	-218591.392208
2110	-6455.313	-3718.443	34.067	-218550.24441
002320	-6455.572	-3715.537	13.316	-858621.06752
002315	-6455.857	-3715.127	11.293	-779029.20101
000016	-6455.050	-3714.244	9.727	-627935.30310
000534	-6458.288	-3715.400	12.503	-607147.38137
21010	-6458.574	-3712.741	10.385	-669128.179145
21020	-6458.732	-3712.035	8.735	-628459.76620
002532	-6458.889	-37119.006	15.130	-916747.243570
002533	-6457.380	-37109.905	9.464	-610971.044320
JK049	-6457.618	-37106.542	-4.276	589143.713844
522	-6457.776	-37118.181	-4.783	627598.026048
527	-6452.072	-37118.285	0.265	-18394.490520
528	-6452.064	-37118.886	0.262	-18200.820048
529	-6458.202	-37118.863	0.073	-4717.287748
JK043	-6458.200	-37118.823	-0.064	3485.020500
JK019	-6458.736	-37119.027	-4.139	358141.910394
JK039	-6458.794	-37124.862	-5.814	375172.683516
JK024	-6452.111	-37124.851	-2.671	17285.286461
JK025	-6452.108	-37127.633	0.715	16718.181679
JK026	-6452.871	-37127.466	0.213	-17815.171183
JK045	-6453.888	-37127.073	2.500	-161894.965000
JK048	-6453.880	-37124.850	3.376	-217799.238684
JK047	-6453.924	-37123.697	5.241	-217799.235294
JK036	-6453.065	-37118.619	4.097	-262334.385402
JK035	-6451.666	-37118.639	1.058	-68253.690029
JK033	-6451.552	-37118.561	1.078	-69658.382008
002320	-6452.542	-37118.561	13.687	-862363.123534
002305	-6452.123	-37104.814	13.301	-863381.839893
002306	-6455.354	-37105.160	-0.470	30317.516380
2116	-6448.603	-37105.344	-0.347	22381.015941
JK0274	-6444.330	-37105.507	-0.199	12354.371670
2114	-6444.052	-37105.543	0.295	-19022.785340
002220	-6441.664	-37105.212	0.589	-44427.656406
002316	-6441.370	-37104.854	0.592	-38171.185040
P8	-6441.650	-37104.620	-2.345	151197.548105
P7	-6443.235	-37107.189	-38.218	2538511.330220
P6	-6448.299	-37143.838	-38.364	2413261.822638
P5	-6448.065	-37145.563	-7.865	508320.092525
P4	-6447.231	-37151.723	-8.114	520087.112354
P3	-6446.867	-37153.677	-21.893	1410720.038861
P2	-6446.743	-37173.696	-27.204	1753885.766572
合計				-12835.427110
面積				6467.71 m ²

測地系	既知点	座標変換	点名	文座標	Y座標	備考
世界測地系 (新地成果2000)	W	地積調査基準点	M0420032	-64456.245	-37184.953	金属標 地積前の地積調査成果
世界測地系 (新地成果2000)	W	地積調査基準点	M0420034	-64466.625	-37105.213	金属標 地積前の地積調査成果
世界測地系 (新地成果2000)	W	地積調査基準点	M0420042	-64490.455	-37103.765	金属標 地積前の地積調査成果
世界測地系 (新地成果2000)	W	地積調査基準点	M0420046	-64558.428	-37158.363	金属標 地積前の地積調査成果
世界測地系 (新地成果2000)	W	地積調査基準点	M444 162-1	-64524.423	-37193.630	金属標 地積前の地積調査成果
世界測地系 (新地成果2000)	W	地積調査基準点	M444 1400P-01	-64475.087	-37098.412	金属標 地積前の地積調査成果

測量年月日	令和元年11月22日
縮尺係数	0.999917

作成者

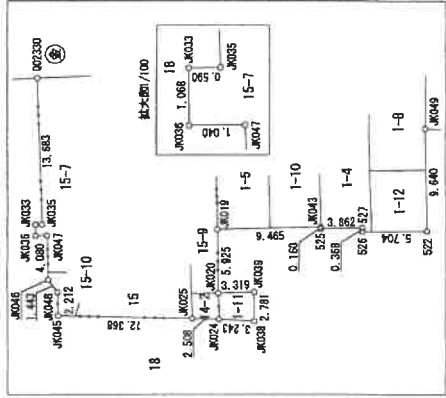
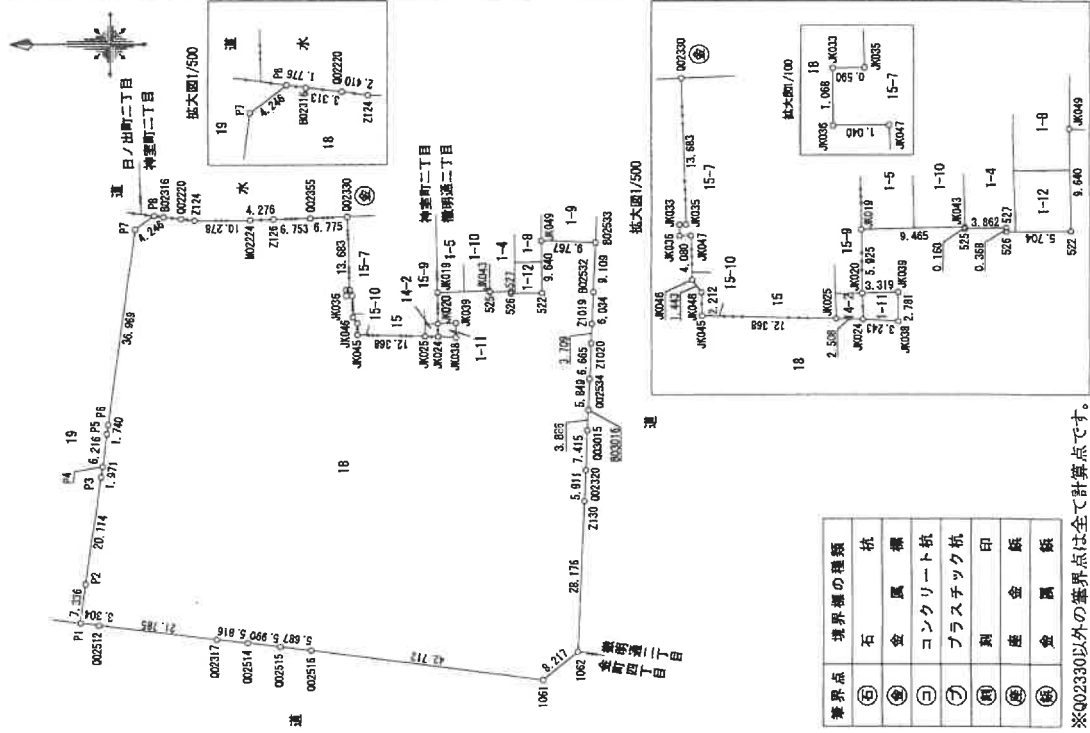
(令和元年12月14日作成)

申請人

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

※002330以外の境界点は全て計算点です。



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6年11月8日 岐阜地方方法務局

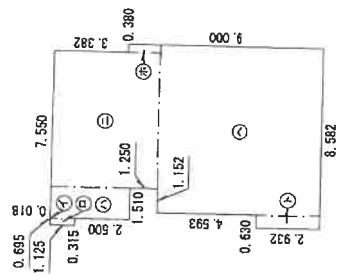
令和6年11月8日

岐阜地方法務局

產品組

請求番号: 21-3

圖面階各

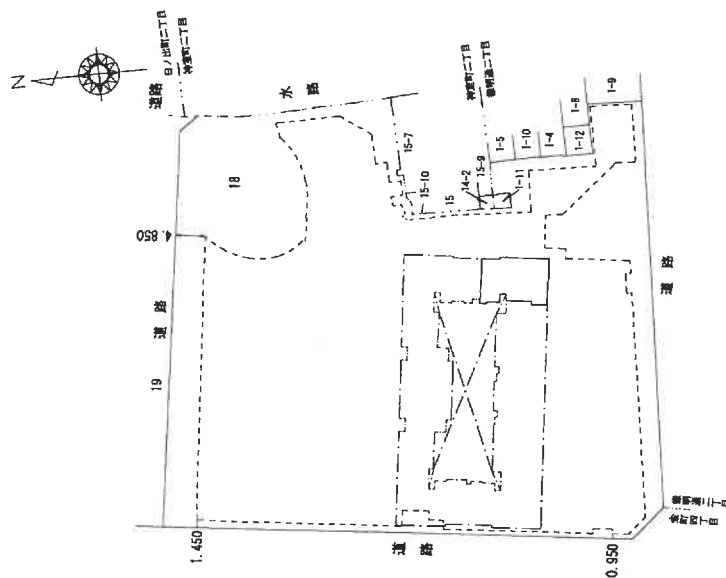


求積表	0. 655 x 0. 018 =	0. 0125
	1. 510 x 0. 367 =	0. 54867
	3. 020 x 4. 857 =	14. 666
	4. 530 x 1. 475 =	31. 1819
	6. 040 x 0. 5605 =	33. 652
	7. 550 x 2. 532 =	59. 9368
	9. 060 x 2. 932 =	91. 3472
	計	99. 2362
	床面積	99. 2362

建各階平面圖

家屋番号
徹明通二丁目18番の
2708

建築物の所在
岐阜市徹明通二丁目18番地



建物の存する部分 30階

作者

(令和5年1月12日作成)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人語母

縮尺 $\frac{1}{1000}$

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和5年11月13日

公用

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6年11月8日 岐阜地方方法務局

登記簿

請求番号：21-3

(15/17)

一棟の各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号

建築物の所在
岐阜市徹明通二丁目18番地

29階～37階(各階同型)



求積表

①	17.350 x 1.150 =	19.9525
②	50.550 x 7.950 =	401.8725
③	50.550 x 9.100 =	460.0050
④	49.790 x 8.500 =	423.2150
⑤	11.100 x 1.150 =	12.7650
⑥	17.350 x 1.150 =	19.9525
⑦	1.445 x 1.150 =	1.6618
⑧	1.287 x 1.150 =	1.4801
⑨	34.660 x 0.715 =	24.7800
⑩	31.858 x 1.705 =	54.2179
⑪	13.453 x 0.090 =	1.2108
⑫	2.073 x 1.705 =	3.5345
⑬	0.350 x 3.300 =	1.1550
⑭	31.820 x 2.075 =	66.1115
⑮	1.855 x 6.985 =	12.9572
⑯	6.800 x 3.005 =	20.4340
⑰	2.650 x 3.130 =	8.2945
⑱	2.375 x 0.915 =	2.1731
⑲	2.995 x 0.185 =	0.5541
⑳	1.900 x 0.490 =	0.9410
㉑	2.690 x 0.435 =	1.1702
㉒	1.265 x 0.330 =	0.4175
㉓	2.375 x 0.130 =	0.3088
㉔	2.240 x 0.130 =	0.2912
㉕	8.655 x 6.005 =	51.9733
㉖	6.170 x 0.020 =	0.1234
㉗	1.855 x 0.980 =	1.8179
㉘	1.780 x 5.575 =	9.9235
㉙	0.795 x 0.700 =	0.5565
㉚	0.315 x 3.650 =	1.1498
㉛	1.795 x 1.150 =	2.0643
㉜	0.278 x 2.240 =	0.6227
㉝	1.510 x 1.150 =	1.7365
計		1002.4486
底面積		1002.44㎡

作成者

(令和5年1月12日作成)

縮尺 1/500

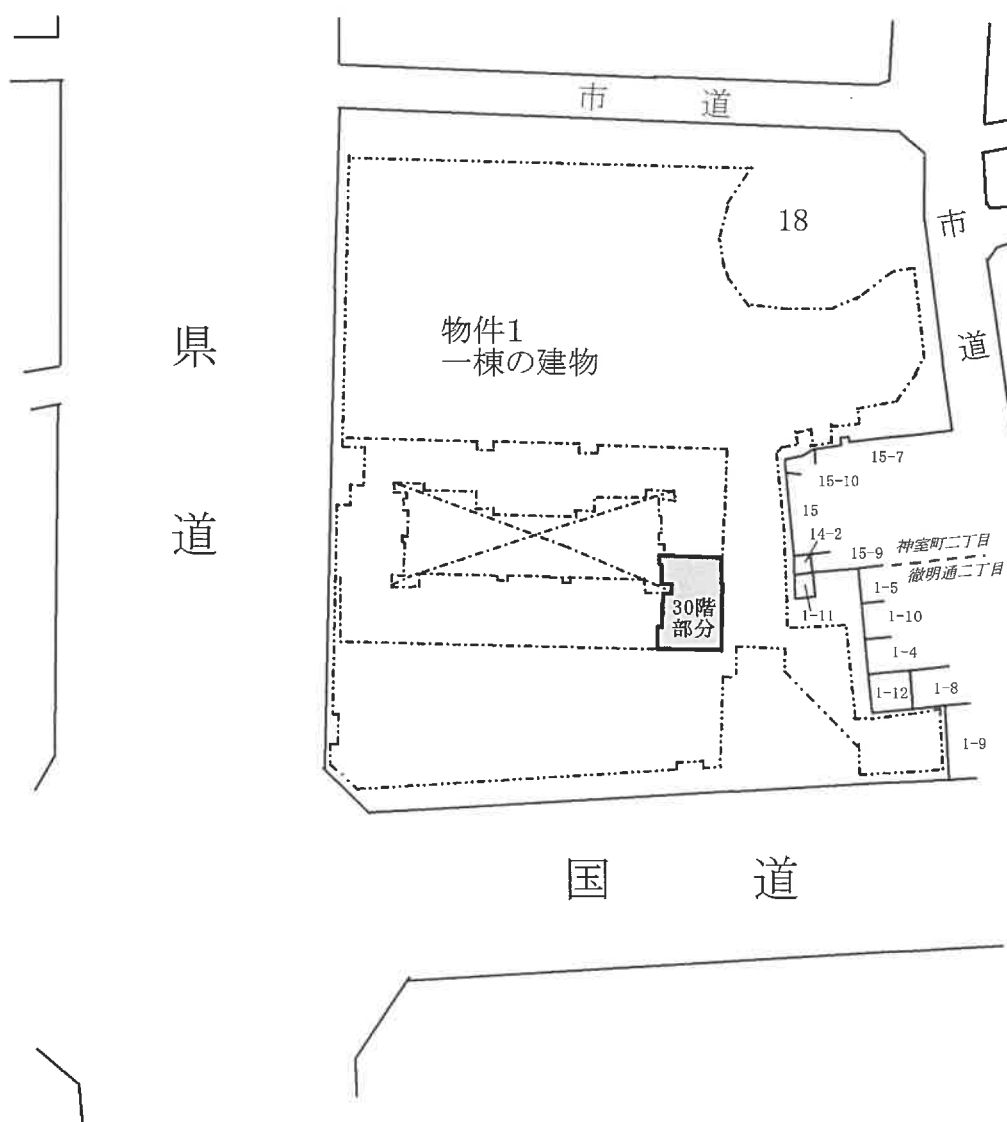
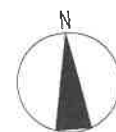
申請人

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

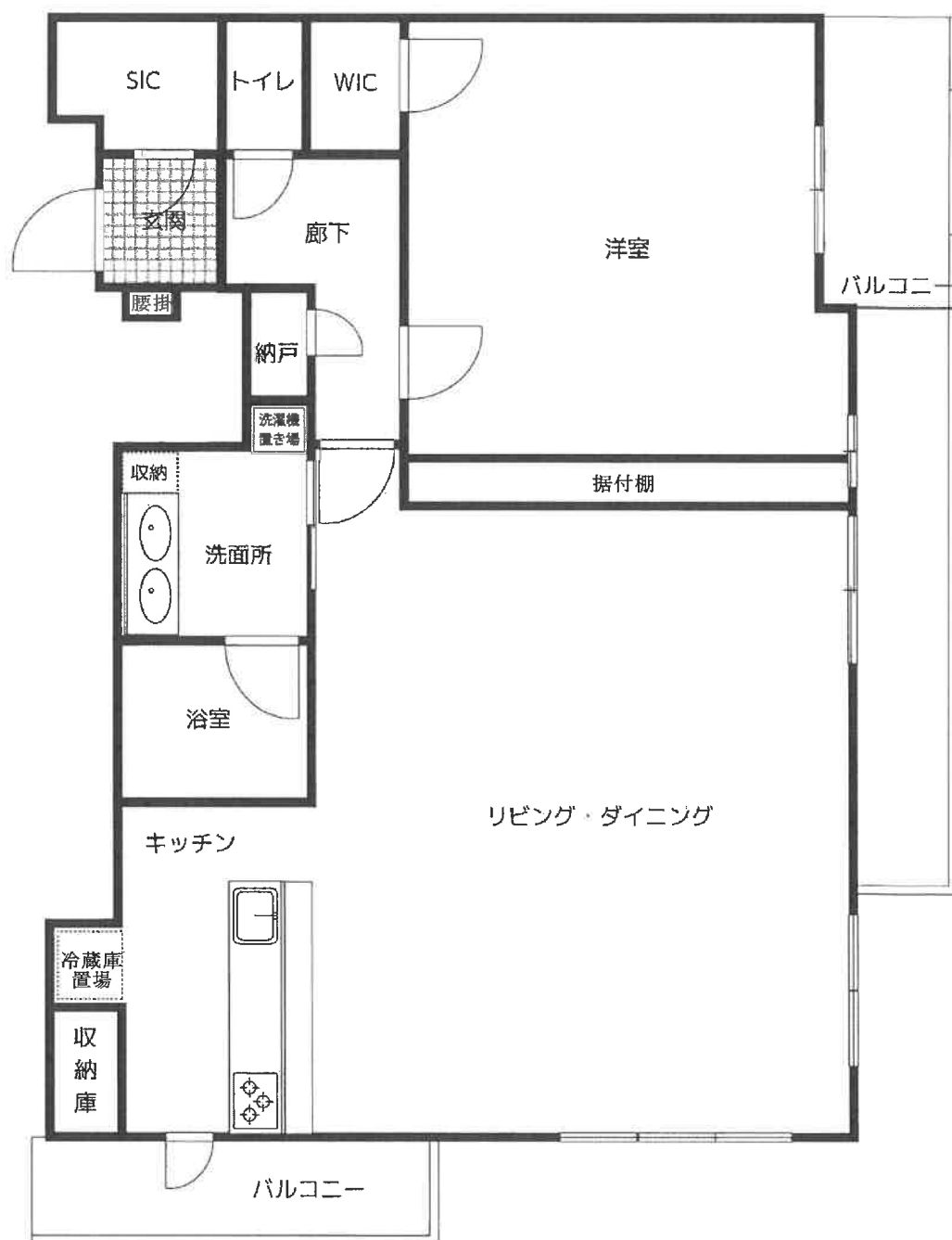
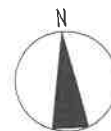
14/16

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6年(ケ)第157号

撮影日 令和6年12月26日

写真番号1 目的物件の北東方より撮影



写真番号2 目的物件の南東方より撮影

