

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 8 年 2 月 12 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 8 年 3 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 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 8 年 4 月 2 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 8 年 3 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 24 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 2 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 岐阜市栗野西一丁目 488 番地 1

建物の名称 アーク岐阜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗野西一丁目 488 番 1 の 601

建物の名称 601

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 59.96 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 岐阜市栗野西一丁目 488 番 1

地 目 宅地

地 積 1399.66 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 23 万 2491 分の 6237



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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 岐阜市栗野西一丁目488番地1

建物の名称 アーク岐阜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗野西一丁目488番1の601

建物の名称 601

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 59.96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 岐阜市栗野西一丁目488番1

地 目 宅地

地 積 1399.66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 23万2491分の6237



令和7年（ヌ）第48号
令和7年9月2日受理
令和7年9月24日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市栗野西一丁目488番地1

建物の名称 アーク岐阜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗野西一丁目488番1の601

建物の名称 601

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 59.96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 岐阜市栗野西一丁目488番1

地 目 宅地

地 積 1399.66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 23万2491分の6237

(区分所有建物用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	☒ 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 ☐ 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 6,800円 修繕積立金 4,680円 弁護士費用 220,000円 確定損害金 8,578円	令和 7 年 9 月 1 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成 2 9 年 6 月分～令和 7 年 9 月分 計 1,459,695円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所業務システム改善部(広島市中区袋町4号31号)		
その他の事項			
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	敷地権の割合 23万2491分の6237		
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

(関係人の陳述等用)

(2 枚目)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■株式会社合人社 計画研究所（管理 会社）	令和7年9月16日付け照会書に対する回答書 1 管理組合：アーク岐阜管理組合 2 法人格の有無：無 3 管理方式：委託 4 管理室：有 5 管理員：有（3日/週） 6 滞納額内訳（令和7年8月31日現在） (1) 管理費 680,000円 (平成29年6月支払期限分～令和7年9月支払期限分) (2) 修繕積立金 400,000円 (平成29年6月支払期限分～令和7年9月支払期限分) (3) 弁護士費用 220,000円 (4) 遅延損害金（令和7年8月31日現在） 159,695円 7 駐車場：有（抽選、5区画の空きあり、令和7年8月25日時点、申し込み方法 書面 月額 5,000円） 8 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。 9 その他 (1) 楽器演奏制限について 規定なし (2) ピアノ等搬入時の制限 有 2,300kg以上の重量物を搬入しない (3) ペットの飼育 不可
■株式会社合人社 計画研究所（管理 会社）担当者	1 弊社が提出した「管理に係る重要事項調査報告書」の(5) 管理費・修繕積立金等の滞納額欄に「1,308,578円」とあるのを「1,459,695円」と訂正します。 (電話による回答)

(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建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、敷地権の目的である土地（土地の符号1）は北側及び西側が、それぞれ市道（北側：栗野76号線、西側：栗野70号線）に接する土地で、同土地（土地の符号1）上に物件1建物（一棟の建物）が建てられており、物件1建物は、一棟の建物の6階601号室である。なお、同土地（土地の符号1）のその余の敷地部分は駐車場、駐輪場として利用されている。
- 2 物件1建物（専有部分の建物）の占有状況は、調査当日に所有者は不在であり所有者は住居所不明者であるが、同建物内に所有者宛の郵便物が多数確認できたこと及び第三者が占有する状況は認められないこと、現認した使用状況から、所有者が居宅（空き家）として、占有しているものと認めた。
- 3 管理費等の滞納額については、2枚目中の「管理費等の状況」欄及び3枚目の「関係人の陳述等」欄に記載したとおりであり、管理費等の滞納分については、管理規約第27条に特定承継人（本件買受人）に対してその債権の行使ができる旨の規定がある。
- 4 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9月3日(水) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公図等の写し申請 土地建物登記事項証明書申請
7年9月11日(木) 13:10-13:30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観写真撮影
7年9月16日(火) : : ;	当庁執行官室	管理会社に照会書送付 (9/16 管理会社から 回答書到着)
7年9月17日(水) 13:45-14:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査, 写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して
臨場した。

☒ 令和7年9月17日
目的物件は不在で無施錠だったので, 立会人Aを立ち会わ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

283738 各階平面図

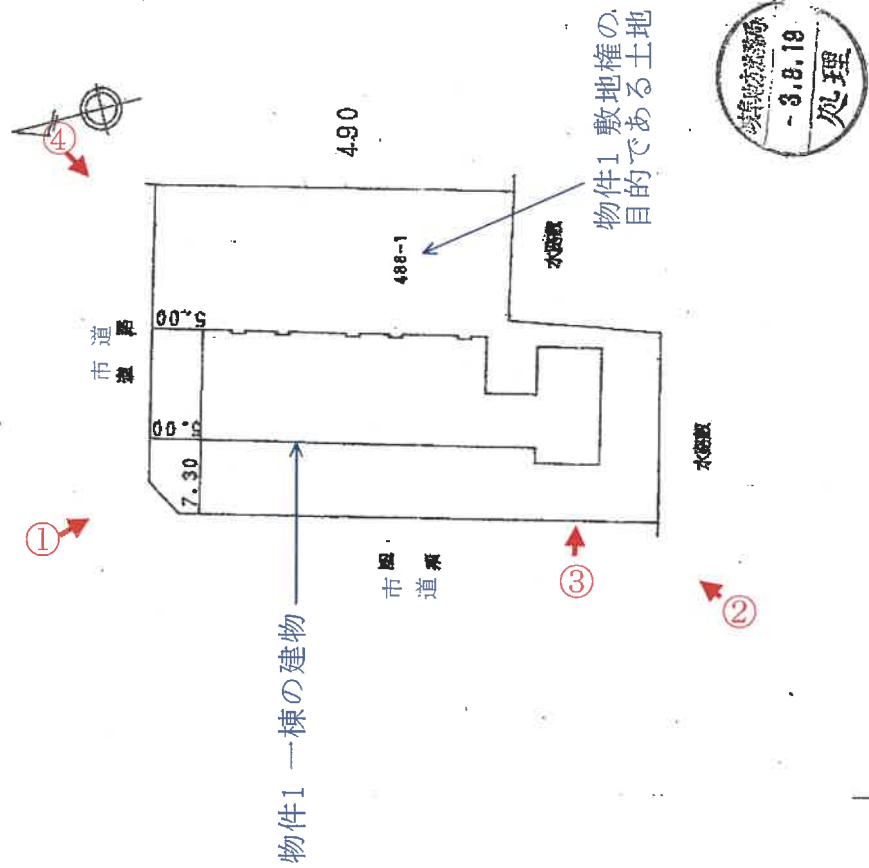
面
圖
物
建

家題番号	438-1-1, 438-1-2, 438-1-102 ~ 108, 438-1-101 ~ 201, 438-1-103 ~ 303
建物区画	438-1-101 ~ 108, 438-1-101 ~ 201, 438-1-103 ~ 303

波琴市東野西1丁目488番地1

建物の所在

←○は写真撮影位置・方向



製作督

縮尺

人請申

繒尺

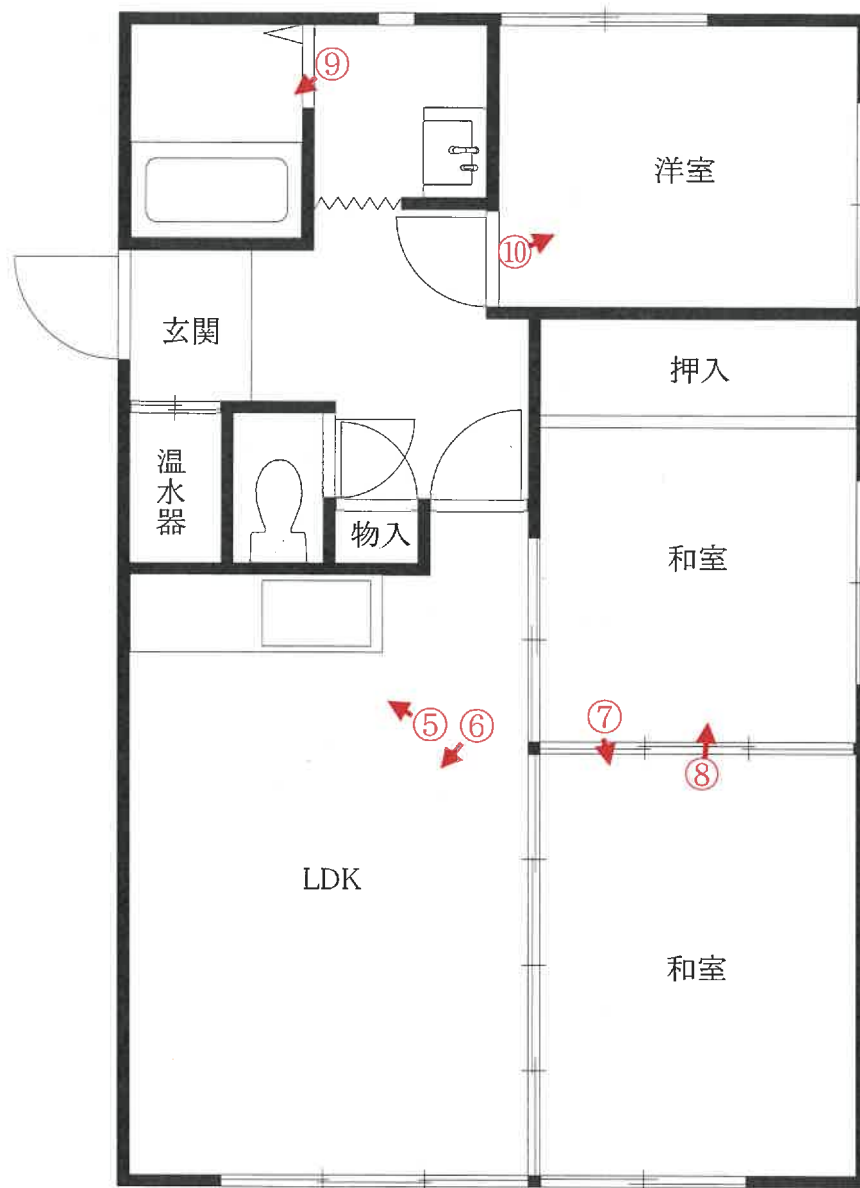
505
1

A3からA4に縮小

建物間取図(概略)

物件1 専有部分の建物

平面図



←○は写真撮影位置・方向

※図面が現況と異なる場合は現況優先です。

写真1

物件1 建物（一棟の建物）



敷地権の目的である土地（土地の符号1）

写真2

物件1 建物（専有部分）



敷地権の目的である土地（土地の符号1）

写真3



敷地権の目的である土地（土地の符号1）

写真4



敷地権の目的である土地（土地の符号1）

写真5

物件1 建物室内



写真6

物件1 建物室内



写真 7

物件 1 建物室内



写真 8

物件 1 建物室内



写真 9

物件 1 建物室内



写真 1 0

物件 1 建物室内



令和 7年(又)第 48 号

令和7年9月17日

現 地 調 査

令和7年11月5日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整 理 番 号 第251766号

発 行 日 付 令和7年11月5日

評 価 人 不動産鑑定士

安 藤 一 成

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 330,000 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、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて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】		左記に同じ
	所 在	岐阜市栗野西一丁目488番地1	
	建物の名称	アーク岐阜	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	【専有部分の建物の表示】		左記に同じ
	家屋番号	栗野西一丁目488番1の601	
	建物の名称	601	
	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 59.96㎡	
	【敷地権の表示】		左記に同じ
	土地の符号	1	
	所在及び地番	岐阜市栗野西一丁目488番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,399.66㎡	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	6237 / 232491	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

(土地の符号1)

位置・交通	岐阜市役所の北方約6.5kmに位置する。				
	(会社名)	(路線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	JR東海	東海道本線	岐阜駅	北方	9.1km
	岐阜バス	———	三田洞山崎	北西方	300m
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。					
付近の状況	一般住宅、アパート等のほか農地も残る住宅地域				
主な公法上の規制等	都市計画区分		市街化区域		
	用途地域		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		建築基準法第22条区域		
	(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) その他の規制		宅地造成等工事規制区域 岐阜市立地適正化計画(都市機能誘導区域内・居住誘導区域内) 岐阜市景観計画区域		
画地条件	地 積		1,399.66㎡		
	間 口		約49.5m		
	奥 行		約32.5m		
	形 状		不整形		
接面道路の状況	(西側) 現況幅員約5.8mの舗装市道「栗野70号線」 —道路台帳幅員6.0m— (北側) 現況幅員約4.7mの舗装市道「栗野76号線」 —道路台帳幅員4.9m—				
土地の利用状況及び隣地の状況等	一棟の建物(アーク岐阜)の敷地として利用されている				
供給処理施設	上水道		有り		
	ガス配管		有り		
	下水道		有り		
特記事項	1) 岐阜市文化財保護課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2) 土壌汚染の可能性については、土壌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。 3) 岐阜市上下水道事業部によると、上水道は西側にVP50mm管、北側にDIP100mm管、下水道は西側にVU200mm管、北側に同VU200mm管理設済とのこと。又、東邦ガスによると、都市ガスは西側及び北側に本管理設済とのこと。				

2 建物の概要

(1) 1 棟 の 建 物 の 概 要

マンション名	アーク岐阜	
建物用途	集合住宅	総戸数(39戸)
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	平成3年8月6日
	経過年数	34.3 年
	経済的総耐用年数	50.0 年
	経済的残存耐用年数	15.7 年
構 造	RC造	8階建 6階部分
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	基 礎	鉄筋コンクリート
	屋 根	陸屋根
	外 壁	リシン吹付、タイル貼
設 備	エレベーター	9人乗 1基
	駐車場	34台
	その他設備	火災報知器、屋内消火栓、駐輪場
建物の品等	使用資材	普通
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	有り(アーク岐阜管理組合)
	管理方式	外部委託
	管理会社	株式会社合人社計画研究所
	その他	上記管理組合規約に基づく委託方式
管理状況	普通	
特記事項	1) 目視の限りではアスベストと思われるものは見当たらなかった。 2) 建築年月日は登記簿記載上平成3年8月6日であり、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けているものと推定されることから、いわゆる新耐震基準が適用されているものと思料する。 3) 管理室、集会室有り。ピアノ等搬入時の制限有り(2,300kg以上の重量物を搬入しない)。ペットの飼育不可。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	6階南側に位置する	
現況床面積	公簿に同じ	
間取り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス、敷目天井等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
維持管理の状態	劣 る	
管理費等	管理費	現況調査報告書参照
	修繕積立金	
	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	1) 上記滞納管理費等のほか、弁護士費用、遅延損害金有り(現況調査報告書参照)。	

第5 評価額の判定

A 積算価格

区分所有建物の積算価格に、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価格を算出する。

1 建物

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、建物価格を判定した。

再調達単価 (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		ア×イ×ウ＝エ	
198,000		59.96		21.24%		2,522,000	
償却後残価率		定率法現価率		定額法現価率		観察法現価率	
3.0%		9.0%		33.5%		21.2%	
経過年数	34.3 年	経済的残存耐用年数	15.7 年	経済的総耐用年数		50.0 年	

ア 再調達単価:標準的な再建築費(単価)である。

イ 専有面積: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＝機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

2 敷地権価格

標準価格に個別格差及び地積を乗じ、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価補正率	敷地権割合	敷地権価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
37,600	100.9%	1,399.66	100%	0.0268268	1,425,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 岐阜(県)-2

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
44,600 (円/㎡)	99.0 × 100	100.0 × 100.0	100 × 117.3	37,600 (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。

◇地域格差:地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

(形状)	(接面街路他)	-	(相乗計)
-2.0%	3.0%	-	100.9%

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。

オ 登記上の敷地権割合 $6237 \div 232491 \div 0.0268268$

3 敷地権付き建物価格

建物の価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (%) ウ	敷地権付建物価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
2,522,000	1,425,000	100.0%	3,950,000

ウ 個別格差:階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比を検討して査定する。

B 比準価格

1.近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物及びその敷地の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

(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	28,011	RC	57 ㎡	H3.1.1	岐阜市鷺山東地内
2	65,393	SRC	58 ㎡	H5.5.2	岐阜市曾我屋地内

(価格の試算)

番号	事例価格	事情補正	時点修正	標準化	地域比較	建物比較	試算価格
1	28,011	100 × 100.0	100.0 × 100	100 × 60.0	100 × 103.0	100 × 90.0	50,400
2	65,393	100 × 100.0	100.0 × 100	100 × 100.0	100 × 100.0	100 × 105.0	62,300

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した。

時点修正:近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標準化:(標準化補正)取引事例の階層、位置、形状、内装の状態等を考慮した。

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した。

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した。

2. 比準価格の試算

標準階の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (%)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
56,400	100.0%	59.96	3,380,000

ア 標準階の比準価格は両査定結果の中庸値をもって相当と査定する。

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検討して査定する。

ウ 専有面積:登記簿記載面積による。

C 収益価格

収益価格を試算する方法には、直接還元方式とDCF法があり、本件では直接還元方式を採用して別紙のとおり査定した(収益算定表参照)。

D 評価額の判定

1. 試算価格の調整

試算価格	(円)
A積算価格	3,950,000
B比準価格	3,380,000
C収益価格	3,590,000
調整後の価格	3,640,000

【価格調整理由】

快適性重視の居住用マンションであるが、収益価格は他の試算価格に対する検証手段として有用な理論値であると認められるので、適正と判断する上記3試算価格の中庸値を採用した。

2. 評価額の決定

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 (円)	占有 減価率	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他の 控除	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
3,640,000	100%	85%	60%	18%	330,000

※イ. 占有減価補正の必要性は認められない。

※ウ. 市場性修正は、対象不動産の特性(劣化・滞納額等)に鑑みて需要が乏しいことを補正するものである。

※エ. 競売市場修正は、第2、評価の条件①を考量して判定する修正率である。

※オ. 売却に至るまでの滞納管理費等を考慮。

(管理費等月額 11480円×6ヶ月分) + (滞納管理費等 1459695円) = 1528575円

1528575円 ÷ (3640千円 × 100% × 85% × 60%) = 82% (小数点以下第3位四捨五入)

よって 100% - 82% = 18 %

※カ. 評価額は、一万円未満四捨五入である。

第6 参考価格資料

地価調査	岐阜(県)-2
(所 在)	岐阜市大字岩崎字畑中696番8
(価 格)	44,600 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅の北方約8,200m(道路距離)
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	190 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	北5.0m市道
(用途指定等)	市街化区域 第二種中高層住居専用地域
(地域の概要)	小規模一般住宅、アパート等が散在する中、農地も残る住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 建物間取図(概略)
- 5 写真

以 上

別紙 <収益算定表>

○総収益

月額 ㎡当賃料 ア	専有面積 イ	月額 可能総収益 ウ	年額 可能総収益 エ	空室損失 補正 オ	貸倒損失 補正 カ	総収益 エ-〔{エ×(1- オ)}+{エ× (1-カ)}〕 (円)
(円)	(㎡)	(円)	(円)			(円)
1,100	59.96	65,956	791,472	95.0%	95.0%	712,000

○総費用

管理費 ア	修繕費 イ	ー ウ	年額 損害保険料 エ	年額 公租公課 オ	総費用 ア+イ+ウ +エ+オ
(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)
月額					
6,800	4,680	0			
年額					
81,600	56,160	0	7,900	63,399	209,059

○純収益 (A)

総収益 ア (円)	総費用 イ (円)	純収益 ア-イ (円)
712,000	209,059	502,941

○還元利回り (B)

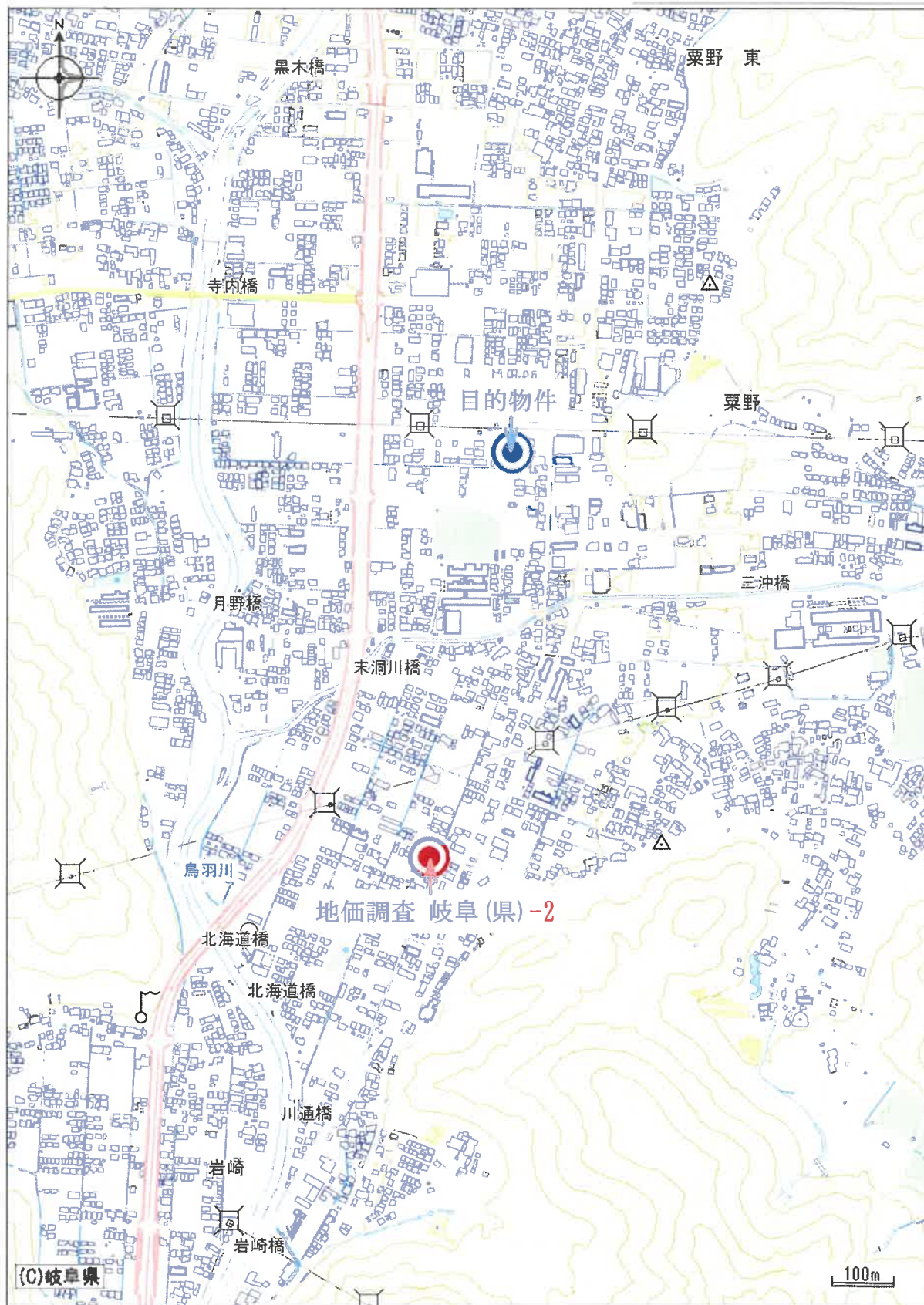
還元利回り
14.0%

◎収益価格

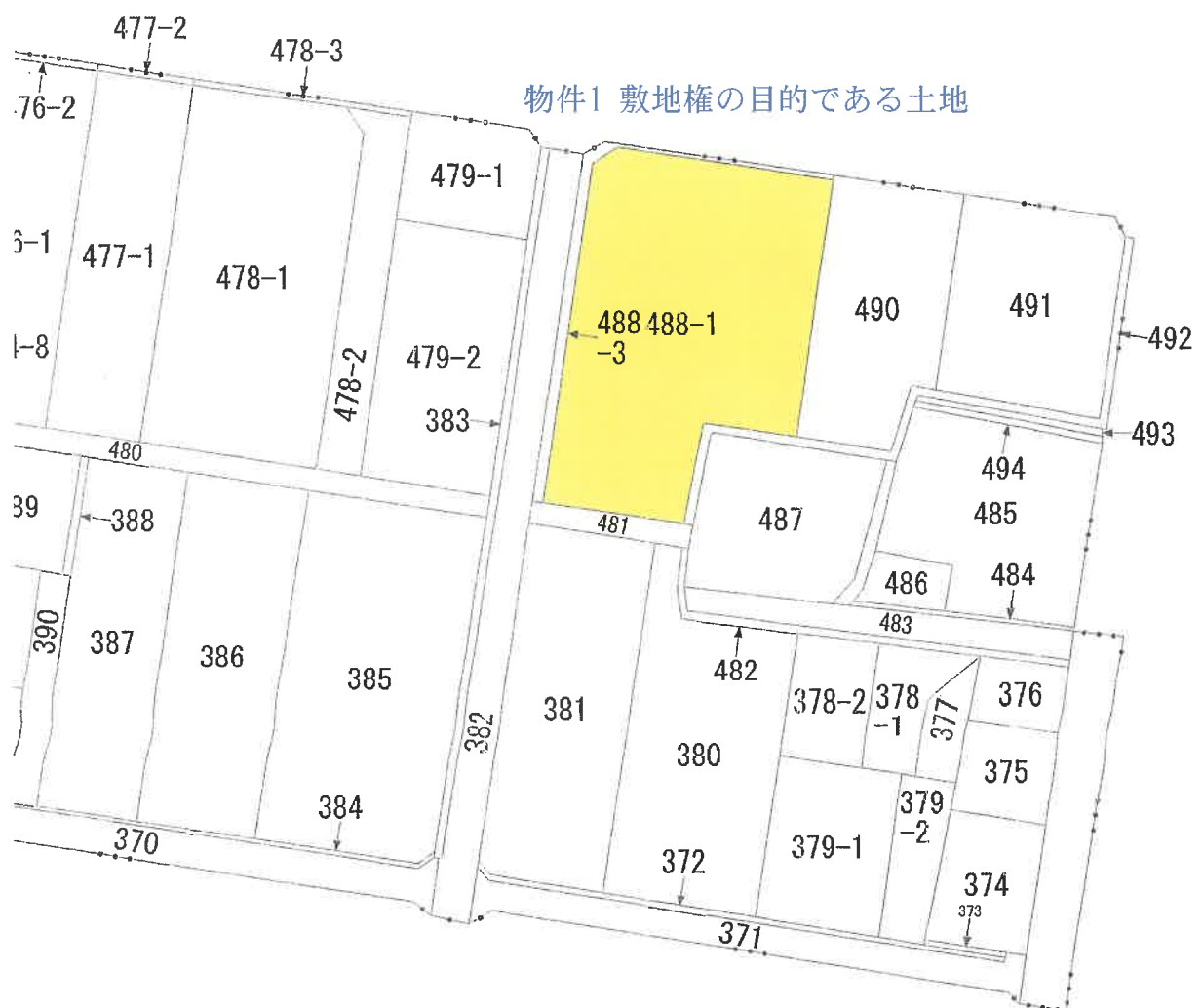
収益価格 A÷B (円)
3,590,000

位置図

1/10000



7(ア) 48



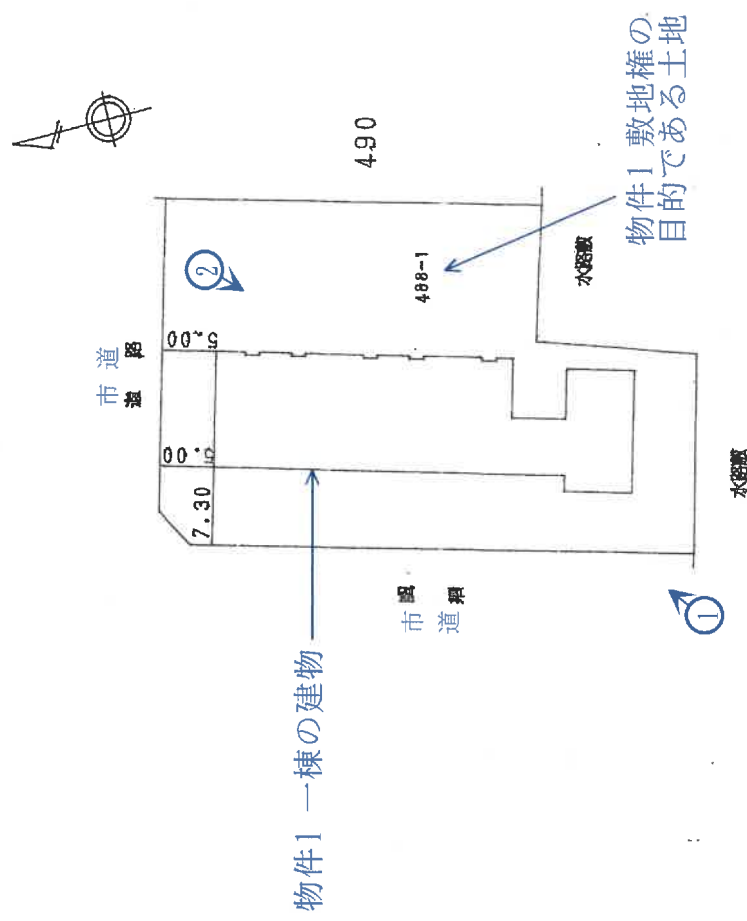
283768 各階平面図

488-1-1 488-1-2 488-1-102 ~ 106, 488-1-201 ~ 206, 488-1-301 ~ 306

建築物図面

家屋番号
488-1-401 ~ 406, 488-1-501 ~ 505, 488-1-601 ~ 605, 488-1-701 ~ 705

建築物の所在
岐阜市東野西1丁目488番地1



内 写真番号

作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/ 500

A3からA4に縮小

283801 各階平面図

建物図06番88

家屋番号
栗野西1丁目
488-1-601

建物の所在
岐阜市栗野西1丁目48番地1

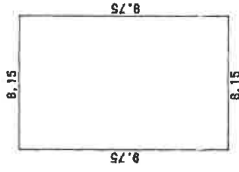
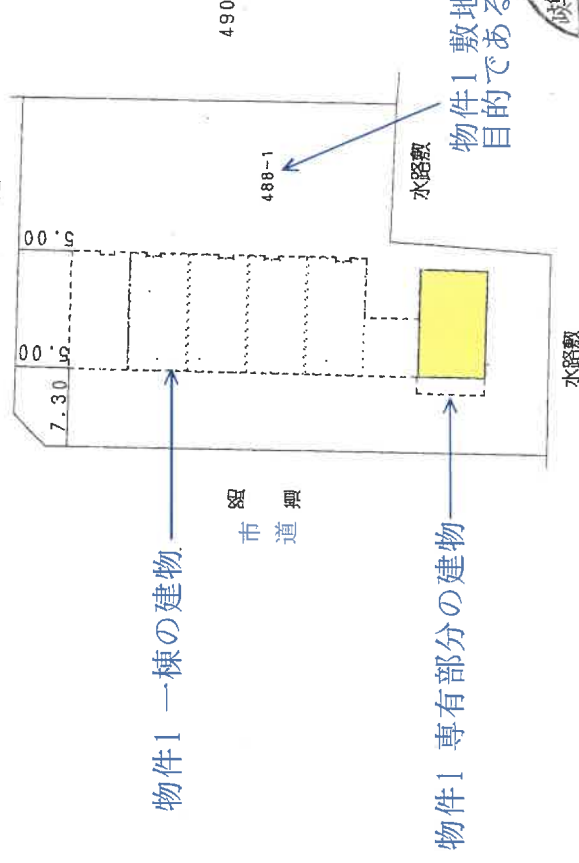
物件1 専有部分の建物

建物番号 601

6 階部分



市道
道路



求積表

8.15 X	8.75 m	59.9825
面積		59.96 m ²

岐阜地方裁決局
- 3.9.19
処理

建物の存する部分6階

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

A3からA4に縮小

283770. 各階平面図

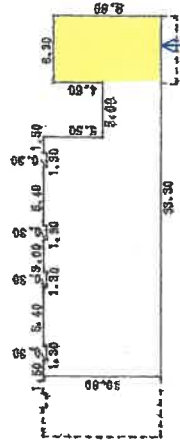
家屋番号	448-1-701~703 448-1-801~803
------	--------------------------------

建筑物立面图

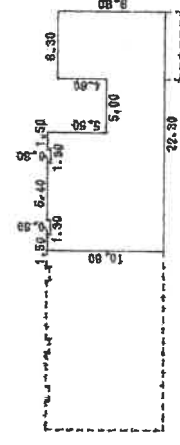
建築物の所在

物件1棟の建物

理
○
○



7.8 鹽



物件I 専有部分の建物付近

東亞			
	10.60 X	1.30	19.2000
	10.30 X	1.30	18.6500
	10.60 X	5.40	59.3200
	10.50 X	1.30	13.6500
	10.60 X	3.00	32.4500
	10.50 X	1.30	19.8500
	10.80 X	5.40	59.3200
	10.60 X	1.30	19.6900
	10.80 X	1.50	18.2000
	5.80 X	5.00	26.5900
	5.80 X	6.30	62.3700
白布			324,31.00
白布			324,31.00

	合	計	の	額
10、60 %	1、50 ♀	10、800♂		
10、50 X	1、30 ♂	98、4500		
10、40 X	9、40 ♀	70、800		
10、30 X	1、30 ♀	12、5500		
10、20 X	1、50 ♀	18、2000		
5、30 X	5、00 ♀	28、5000		
8、10 X	8、30 ♀	82、3700		
		206、0800		
		206、0800		%

政事廳方法務局
- 3.9.19
處理

作者

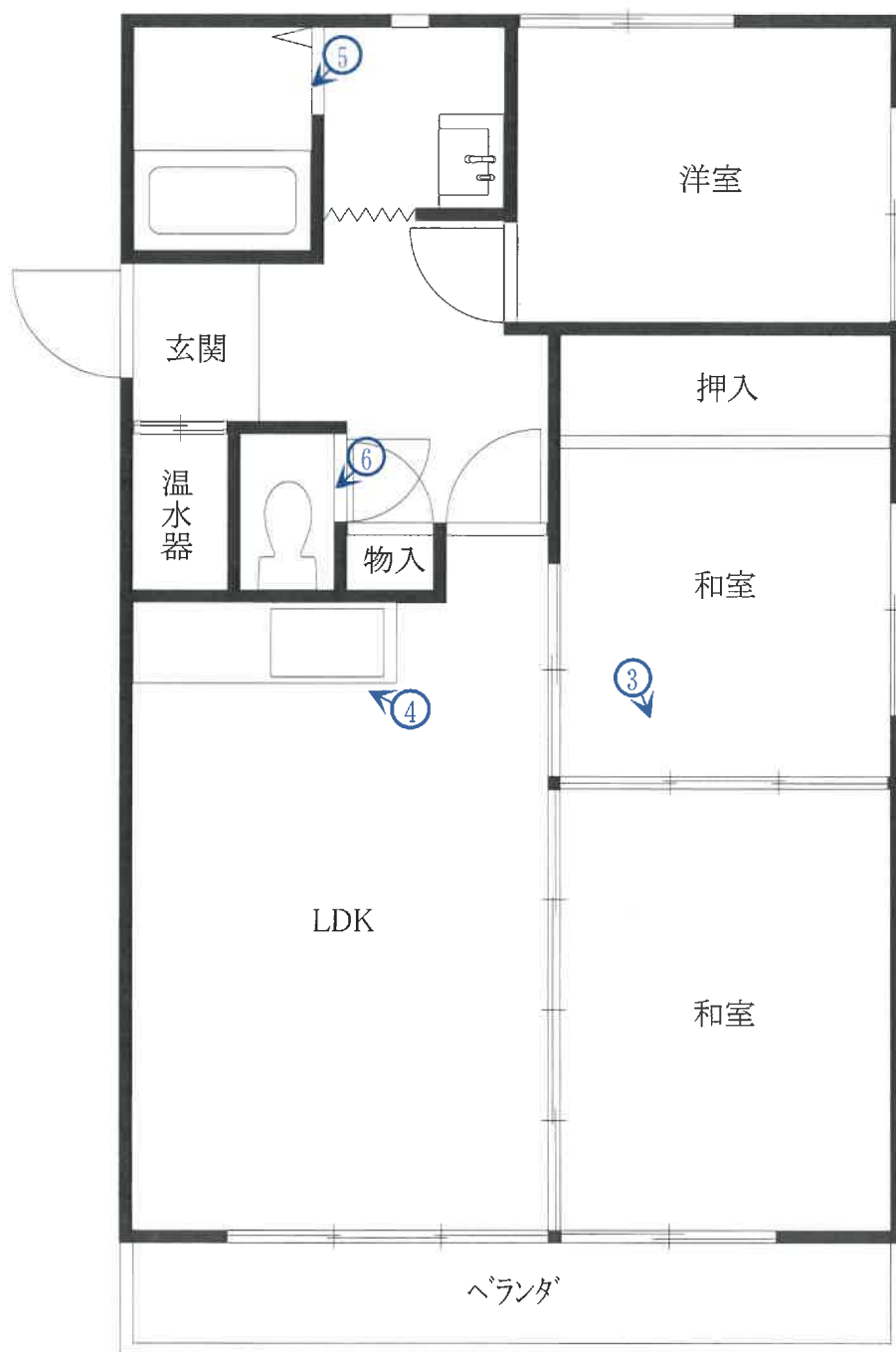
縮尺 1/500

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

物件1 専有部分の建物

平面図



↑ 内 写真番号

※図面が現況と異なる場合は現況優先です。

物件1 専有部分の建物 付近



No.1

物件1 一棟の建物



No.2



No.3

南側 和室



No.4

キッチン

7 (又) 48



No.5

浴室



No.6

トイレ

7 (ア) 48