

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 4月15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 8年 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 4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 5月26日 午前10時00分から 令和 8年 5月26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 4月15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 岐阜市平和通二丁目14番地1

建物の名称 キャッスルハイツ長良平和通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平和通二丁目14番1の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 93.21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 岐阜市平和通二丁目14番1

地 目 宅地

地 積 450.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岐阜市金華町二丁目25番1

地 目 宅地

地 積 88.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万5736分の9321



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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A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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市平和通二丁目14番地1

建物の名称 キャッスルハイツ長良平和通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平和通二丁目14番1の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 93.21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 岐阜市平和通二丁目14番1

地 目 宅地

地 積 450.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岐阜市金華町二丁目25番1

地 目 宅地

地 積 88.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万5736分の9321



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第113号
令和7年12月15日受理
令和8年2月12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 岐阜市平和通二丁目14番地1

建物の名称 キャッスルハイツ長良平和通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平和通二丁目14番1の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 93.21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 岐阜市平和通二丁目14番1

地 目 宅地

地 積 450.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岐阜市金華町二丁目25番1

地 目 宅地

地 積 88.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1.8万5736分の932.1

物 件 目 録

共有者	A	持分3分の2
共有者	B	持分3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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者A <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 10,500円 修繕積立金 19,700円 トランクルーム使用料 500円	令和7年12月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成31年1月分 ~令和7年11月分 計 2,310,091円
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項		
敷 地 権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1, 2) <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, 2) <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	敷地権の割合 18万5736分の9321	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有 (共有) 者)	1 物件1建物には居住しておらず、別の場所で生活しています。 2 物件1建物内で犬や猫を飼っていません。
■B (所有 (共有) 者)	1 物件1建物には、Aが居住していると思います。同建物の相共有者Aは私の義姉です。 2 物件1建物についての状況は分かりません。
■株式会社ライフ ポート西洋 (管理 会社)	令和7年12月18日付け照会書に対する回答書 1 管理組合：キャッスルハイツ長良平和通管理組合 2 法人格の有無：無 3 管理方式：委託 4 管理室：無 5 管理員：無 6 滞納額内訳 (令和7年12月22日現在) (1) 管理費 871,500円 (平成31年1月支払期限分～令和7年11月支払期限分) (2) 修繕積立金 1,223,100円 (平成31年1月支払期限分～令和7年11月支払期限分) (3) トランクルーム使用料 41,500円 (平成31年1月支払期限分～令和7年11月支払期限分) (4) 水道料 173,667円 (平成31年1月支払期限分～令和7年11月支払期限分) (5) 口座振替手数料 324円 (令和元年7月支払期限分～令和元年9月支払期限分) 7 敷地内駐車場：申し込めば使用できる。 (有料 月額4,500円～8,500円) 8 専用居室以外のトランクルーム等専用スペース：専用で使用できるトランクルームがある。申し込めば使用できる。 9 管理規約の特約条項 動物の飼育不可，組合運営協力金 (毎月2,000円) 遅延損害金 (年利14.6パーセント) 管理規約60条2項に基づく弁護士費用並びに特則及び徴収の諸費用 (違約金)

(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

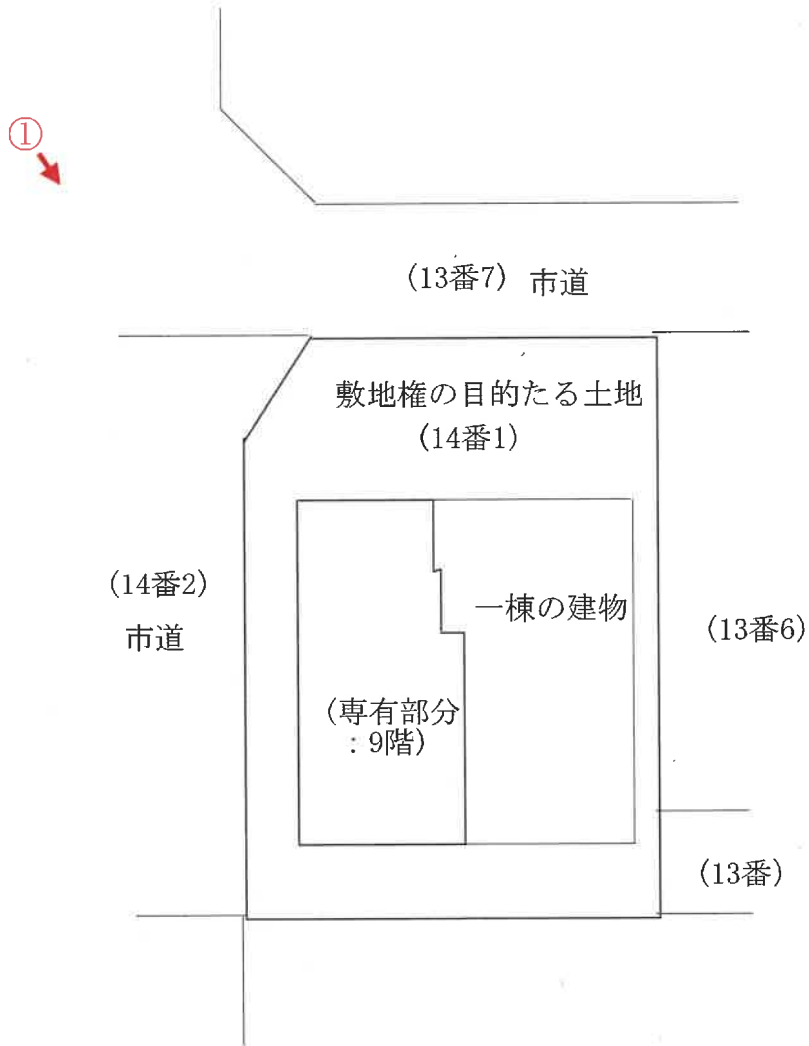
-
1. 物件1建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、敷地権の目的である土地（土地の符号1、2）の概ね西側と、同土地（土地の符号1）の概ね北側が、それぞれ道路に接する土地で、同土地（土地の符号1）上に物件1建物（一棟の建物）が建てられており、同建物は、一棟の建物の9階901号室である。
 2. 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有（共有）者Aが居宅として占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
 3. 管理費等の滞納額については、3枚目中の「管理費等の状況」欄及び4枚目の「関係人の陳述等」欄に記載したとおりである。
 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12月17日(水) 16:20-16:30	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12月18日(木) 13:10-13:30 : - :	目的物件所在地 当庁執行官室	目的物件確認, 外観写真撮影 管理会社に照会書送付 (管理会社から 1/5 回答書到着)
8年1月26日(月) 16:00-16:40	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 所有者Aから事情聴取 室内立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
8年1月27日(火) 10:00-10:10	当庁事務室	管理会社担当者から電話による事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月26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。</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, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて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>		

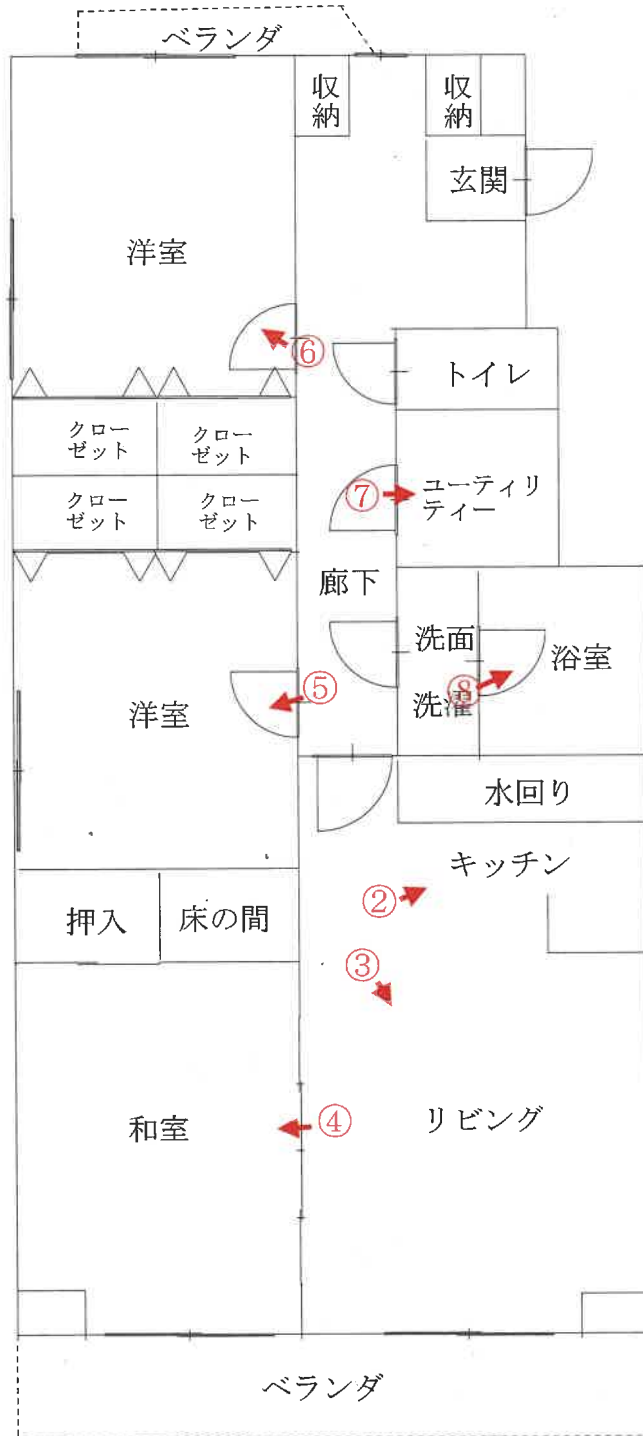
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件1 建物（専有部分）

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1，2）

写真2

物件1 建物室内



写真3

物件1 建物室内



写真4

物件1 建物室内



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



令和 7年（ケ）第 113 号

令和8年1月26日 現地調査

令和8年2月24日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第26001号

発行日付

令和8年2月25日

評 価 人

不動産鑑定士

西 村 隆

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,740,000 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	岐阜市平和通2丁目14番地1	
	建物の名称	キャッスルハイツ長良平和通	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	平和通2丁目14番1の901	
	建物の名称	901	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	9階部分 93.21㎡	
	【敷地権の目的たる土地の表示】		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	岐阜市平和通2丁目14番1	
	地 目	宅地	
	地 積	450.64㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	岐阜市金華町2丁目25番1	
	地 目	宅地	
	地 積	88.62㎡	
	【敷地権の表示】		
土地の符号	1・2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	9321 / 185736		
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 ※交通施設の方角は、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)
	JR	東海道本線	岐阜	北東	4700m
	岐阜バス	三田洞線	長良平和通り	東	15m
付近の状況	共同住宅、一般住宅のほか店舗、事業所等も介在する地域				
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	商業地域			
	建蔽率	80%			
	容積率	400%			
	防火規制	準防火地域			
その他の規制	都市機能誘導区域(区域名：長良)、北側及び西側道路はそれぞれ都市計画道路であるが既に事業は完了済みである。				
画地条件	地積	539.26 m ²			
	間口	約14m			
	奥行	約30m			
	形状	台形地			
接面道路の状況	北側約14mが幅員約11m舗装県道「岐阜大野線」に、西側約25mが幅員約14m舗装市道「太平町3丁目養老町2丁目線」にそれぞれ等高に接面。道路は42条1項1号に該当する。				
土地の利用状況等	目的物件1の一棟の建物の敷地、駐車場である。				
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11年1月にマンションが建築され現在に至る。これまでの経過、現況等から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)岐阜市文化財保護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。</p>				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャッスルハイツ長良平和通	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数(20戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成11年2月5日
	経過年数	約 27.0 年
	経済的残存耐用年数	約 18.0 年
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階付11階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル、一部タイル貼他
設 備 等	エレベーター	1基
	駐車場	敷地内駐車場(平面12台)
	集会場	ない
	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	有り(名称:キャッスルハイツ長良平和通管理組合)
	管理会社	株式会社ライフポート西洋
	管理方式	委託
	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	特にない	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	9階 901号室	
	主要開口部の方位	南向き
床面積	93.21㎡(登記面積)	
間取り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、タタミ等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	特別なものはない
保守管理の状態	室内の設備等は破損、老朽化が著しい。また室内には大量の動産が残置している。維持管理の状態は不良である。	
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	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)
ア	イ	ウ	千円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
333,000	93.21	40.00%	12,416,000
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%	16.46%	42.79%	40.00%
経過年数 約 27.0 年	経済的残存耐用年数	18.0 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	
82,600	1.050	539.26	100%	0.0501841	2,347,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岐阜5-7

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
89,300 (円/㎡)	$100.0 \times \frac{\quad}{100}$	$100 \times \frac{\quad}{107}$	$100 \times \frac{\quad}{101.0}$	82,600 (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：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：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(小数点以下第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 $9321 \div 185736 = 0.0501841$

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	万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ=エ
12,416,000	2,347,000	110.0%	16,240,000

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	169,141	RC	約82㎡	令和7年9月	岐阜市茜部大川
2	134,376	RC	約82㎡	令和6年9月	岐阜市金園町

(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	169,141	100 ×———— 100.0	100.0 ×———— 100	100 ×———— 105.0	100 ×———— 98.0	100 ×———— 94.0 =	174,866
2	134,376	100 ×———— 100.0	100.0 ×———— 100	100 ×———— 105.0	100 ×———— 95.0	100 ×———— 100.0 =	134,712

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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
155,000	110.0%	93.21	15,890,000

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（直接還元で、還元利回りで還元する）

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	$イ \times ウ \div エ \times オ$
1,046,000	545,722	100.0%	10.0%	100.0%	5,460,000

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を重視し、積算価格・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	16,240,000	100.0%	16,240,000
②比準価格	15,890,000	100.0%	15,890,000
③収益価格	—		5,460,000
④調整後の価格	15,390,000		

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並びにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

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
15,390,000	100.0%	60.0%	73.0%	6,740,000

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 滞納管理費等相当額の減価：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5-7
(所 在)	岐阜市長良5丁目17番外
(価 格)	89,300 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線 岐阜駅約6.0km(道路距離)
(価格時点)	令和7年1月1日
(地 積)	1,272 ㎡
(供給処理)	水道・下水
(接面街路)	北22m県道
(用途指定等)	準住居地域、準防火地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	小売店舗、営業所等が増えつつある路線商業地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

別紙 <収益算定内訳>

事件番号：令和 7年（ケ）第 113 号

○総収益

月額 ㎡当賃料	専有面積	月額 可能総収益	年額 可能総収益	空室損失 補正	貸倒損失 補正	総収益 エー（エ× オ+エ× カ） (円)
ア (円)	イ (㎡)	ウ (円)	エ (円)	オ	カ	
1,100	93.21	102,531	1,230,372	90.0%	95.0%	1,046,000

○総費用

管理費 ア (円)	修繕費 イ (円)	駐車場使用料 ウ (円)	年額 損害保険料 エ (円)	年額 公租公課 オ (円)	総費用 ア+イ+ウ +エ+オ (円)
月額					
10,500	19,700	0			
年額			12,300	125,578	500,278
126,000	236,400	0			

○純収益（A）

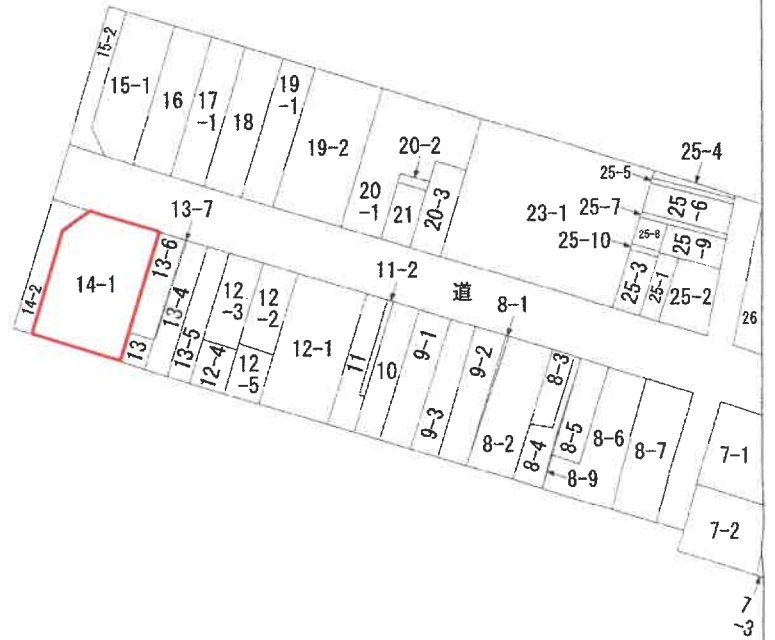
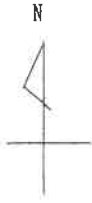
総収益 ア (円)	総費用 イ (円)	純収益 ア-イ (円)
1,046,000	500,278	545,722

○還元利回り（B）

還元利回り
10.0%

◎収益価格

収益価格 A ÷ B (円)
5,460,000



(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。



請求部	所在	岐阜市平和通二丁目		地番	14番1	
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

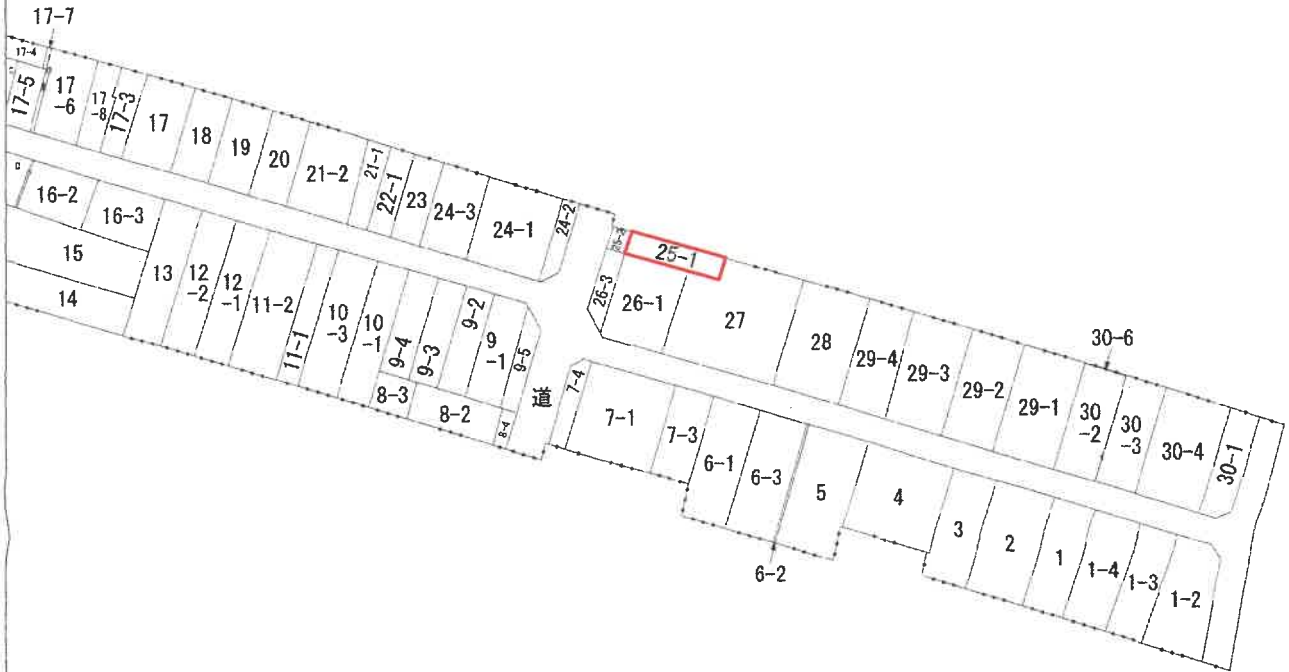
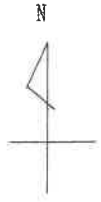
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月18日
岐阜地方法務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官

イ 30-5 ハ 17-10 ホ 17-9
 ロ 16-1 ニ 17-2 ヘ 16-4



(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。



請求部分	所在 岐阜市金華町二丁目			地番	25番1			
出力縮尺	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	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7年12月18日
 岐阜地方法務局

請求番号: 2-4
 (1/1)

登記官



登記年月日：平成6年7月19日

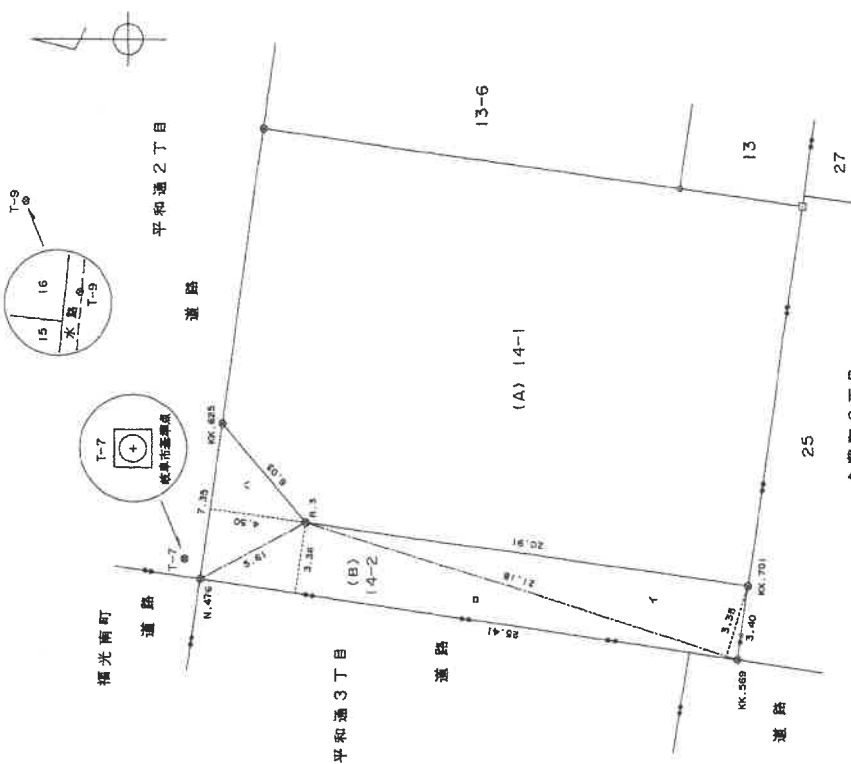
101251

前 14 後・新

地積測量図

地 番 14-2, 14-1

土地の所在 岐阜市平和通2丁目



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積
1	21.18	3.35		70.9330
2	29.41	3.36		85.3776
3	7.35	4.50		33.0750
			倍面積	189.4056
			面積	94,702.80

地番	底辺	高さ	倍	面積
1	545.35			94,702.80
2				450,647.20
			総計	450,647.20
			地積	450,647.20

座標値一覧表

境界点	境界標識	X	Y
KK.701	金屬標	1500.959	2784.569
KK.625	金屬標	1525.548	2792.133
R.3	金屬標	1521.654	2787.535
KK.569	金屬標	1501.438	2781.206
N.476	金屬標	1526.581	2784.856

引照点座標値一覧表

引照点	X	Y
T-6	1478.159	2772.156
T-7	1527.306	2785.813
T-9	1534.658	2802.530

境界点	境界標識の種類
□	木
○	金屬標
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
◎	ペイント印

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成6年7月18日(製作)

A3判をA4判に縮小複写

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7年12月18日 岐阜地方事務所

登記官

登記年月日：平成6年7月19日

令和7年12月18日 岐阜地方方法務局

登記官

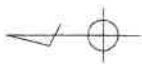
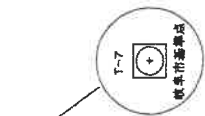
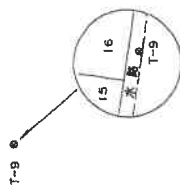
請求番号：2-5

A3判をA4判に縮小複写

前 25 後・新
地 番 25-2, 25-1

地積測量図

土地の所在 岐阜市金華町2丁目



三斜求積表

地番	(B) 25-2	底辺	高さ	倍	面積
イ		5.89	2.78		16.3742
ロ		5.89	2.78		16.3742
			倍面積		32.7484
			面積		16.37420
			地積		16 m ²

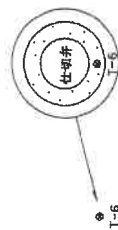
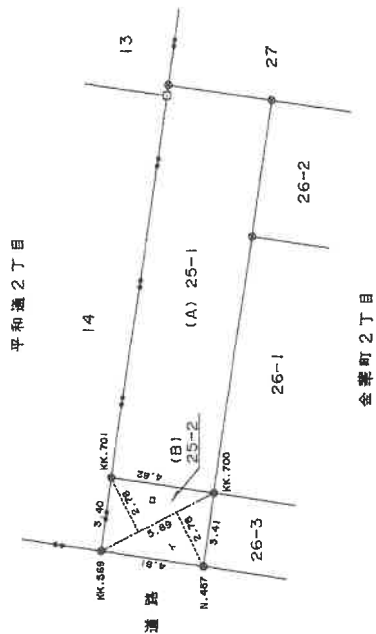
残地番	(A) 25-1	総計	面積
公	103		16.37420
			88.62580
			88 m ²

座標値一覧表

境界点	境界座標	X	Y
KK.569	金属板	1501.439	2781.206
KK.700	金属板	1496.189	2783.866
KK.701	金属板	1500.959	2784.569
N.467	金属板	1496.674	2780.515

参照点座標値一覧表

参照点	座標	X	Y
T-6	金属板	1478.159	2772.158
T-7	金属板	1527.306	2785.813
T-9	金属板	1534.658	2802.330



境界点	境界線の種類	材質
□	木	杭
⊗	金属	鉄
⊗	コンクリート板	
⊗	プラスチック板	
○	ペイント印	

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成6年7月18日作製



登記年月日：平成11年2月5日

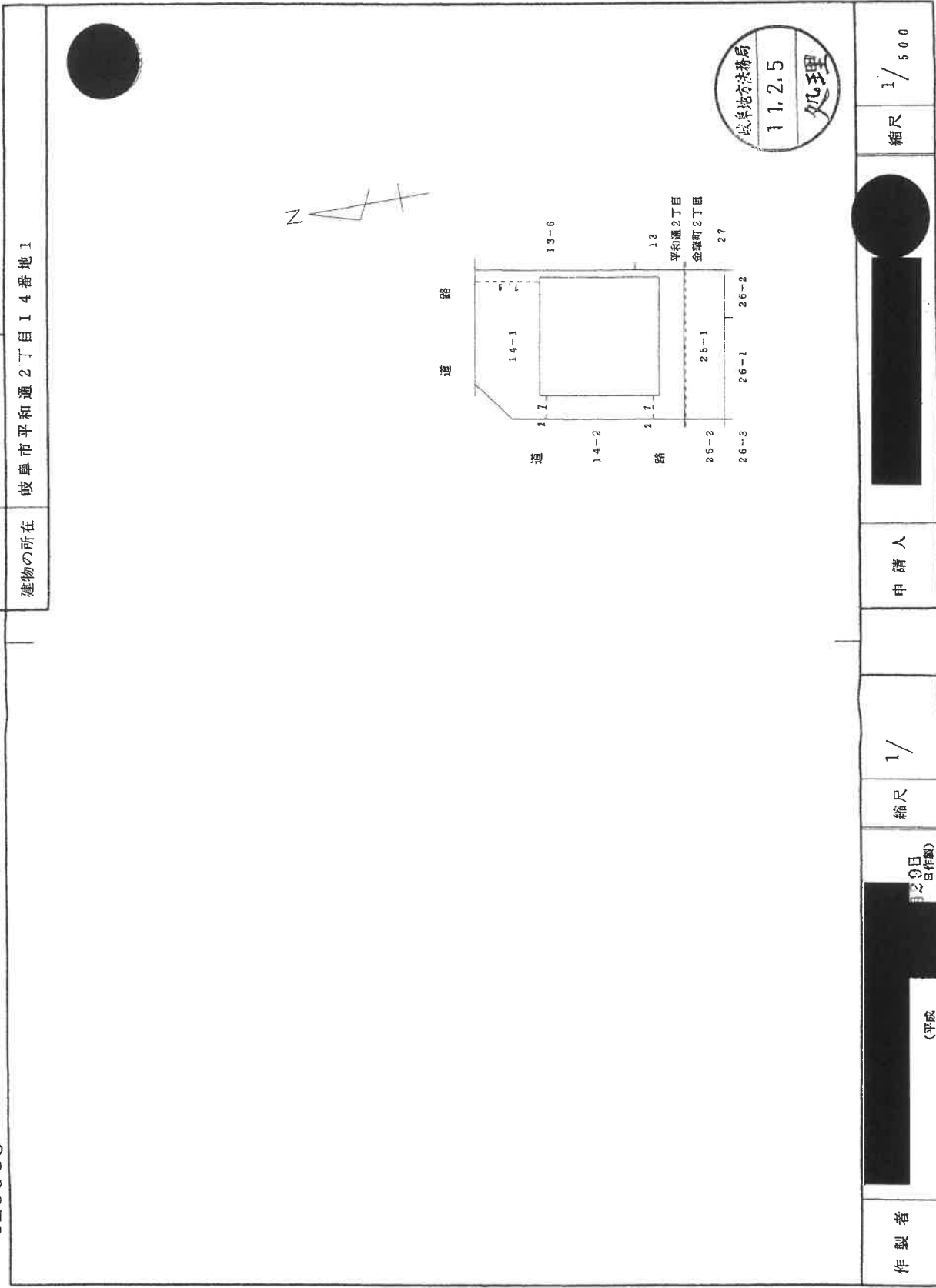
建築物図面図

各階平面図

419903

家屋番号

建築物の所在
岐阜市平和通2丁目14番地1



製作者
[Redacted] (平成)

製図日
[Redacted] 日作製

縮尺
1/

申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小複写

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12月18日 岐阜地方事務所

登記官

登記年月日：平成11年2月5日

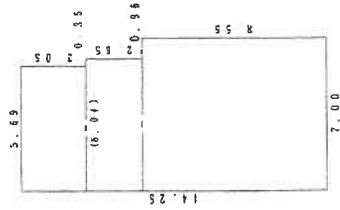
公用

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7年12月18日 岐阜地方事務所 登記官

建築物図面

家屋番号 平和通2丁目14番1の901
建築物の所在 岐阜市平和通2丁目14番地1

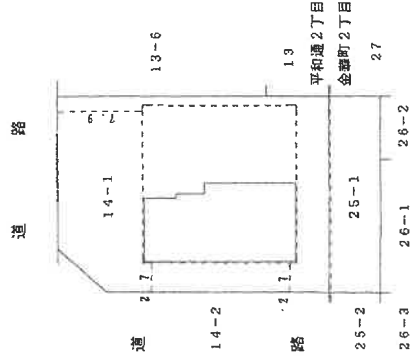
419919 各階平面図



求積表

5.89 x 3.05 =	17.3545
6.04 x 2.65 =	16.0060
7.00 x 8.55 =	59.8500
計	93.2105

床面積 93.21㎡



建築物の存する部分 9 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小複写

登記年月日：平成11年2月5日

建物図面番

各階平面図

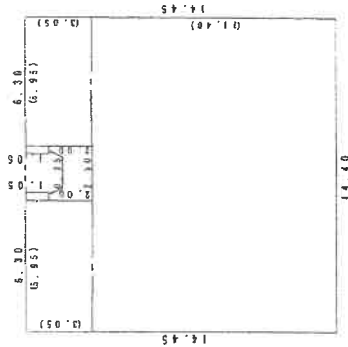
419904

家屋番号

岐阜市平和通2丁目14番地1

建物の所在

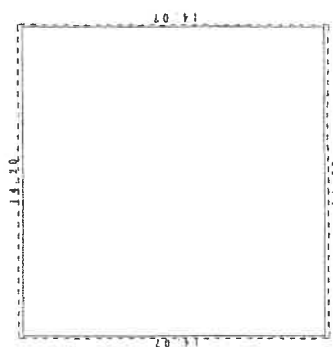
2階～1階(各階同型)



求積表

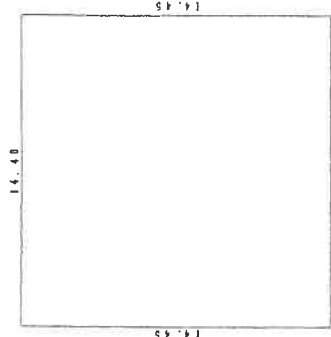
床面積 201.19㎡

地下1階



求積表

床面積 199.79㎡



1階

求積表

14.40 × 14.45 = 208.0800

床面積 208.08㎡

岐阜地方事務所
11.2.5
処理

作製者

(平成)

1/250

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

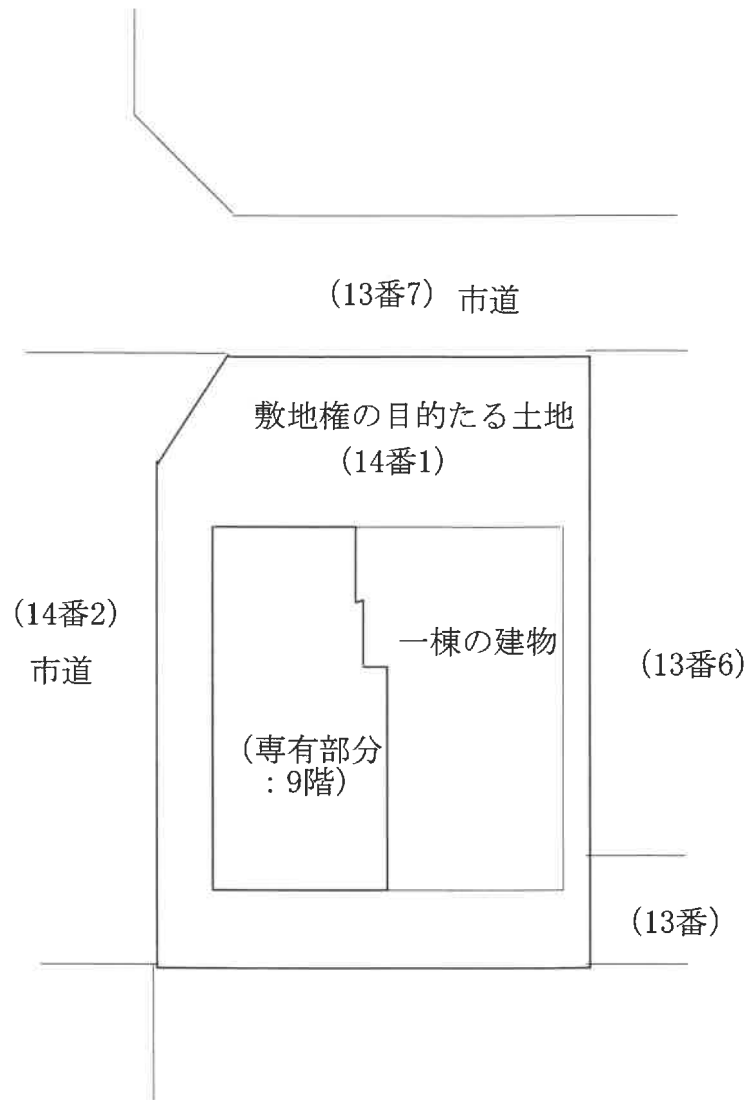
(岐阜県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小複写

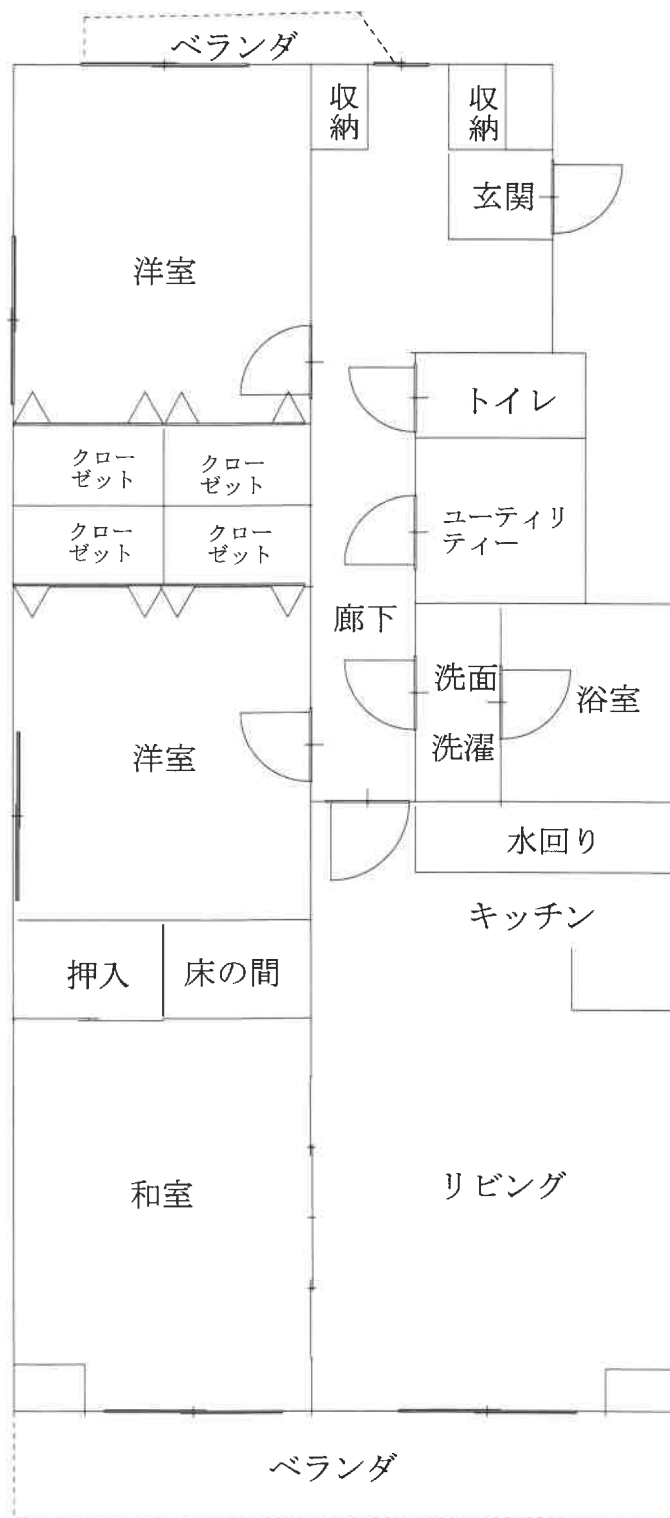
登記官

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12月18日 岐阜地方事務所

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



現況写真

写真①



一棟の建物

写真②



物件1

一棟の建物