

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 岐阜市島新町4番地12

建物の名称 ロイヤルマンション長良川西

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島新町4番12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 72.60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 岐阜市島新町4番12

地 目 宅地

地 積 1132.71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 21万6525分の7784

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 物件明細書

令和 8年 3月13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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 岐阜市島新町4番地12

建物の名称 ロイヤルマンション長良川西

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島新町4番12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 72.60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 岐阜市島新町4番12

地 目 宅地

地 積 1132.71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 21万6525分の7784

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第123号  
令和 7年10月24日受理  
令和 8年 2月24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 岐阜市島新町4番地12

建物の名称 ロイヤルマンション長良川西

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島新町4番12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 72.60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 岐阜市島新町4番12

地 目 宅地

地 積 1132.71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 21万6525分の7784

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：
{	種類：							
	構造：							
	床面積：							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <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 7,300円 修繕積立金 10,700円 駐車場使用料 6,000円 駐輪場使用料 100円 水道料金 使用量に応じて 2か月に一度 遅延損害金	令和8年2月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 744,323円 (遅延損害金 108,117円を含む。) <input type="checkbox"/> 不明						
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所							
その他の事項	建物管理組合は、ロイヤルマンション長良川西管理組合							
敷 地 権	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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成年( )第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成年( )第 号		保管開始日 平成 年 月 日		
{	地方裁判所 支部 平成年( )第 号							
	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
■ A	<p>1 専有部分の建物は、現在、私らが居宅（空き家）として占有・管理しています。</p> <p>2 専有部分の建物には、私と私の娘の2人で住んでいました。Bは娘婿です。その当時は、猫を2匹飼っていたので、壁に引っ掻き傷があります。Bは現在、病院に入院しています。</p> <p>3 専有部分の建物を他の第三者に貸していません。</p> <p>4 敷地内の駐車場に駐車場を借りています。</p> <p>5 ここを退去してからは、管理費等は払っていません。 (面接による聴取)</p>
■ 株式会社合人社計画研究所	<p>1 令和8年1月23日付け当職照会に対する回答 令和8年1月31日現在</p> <p>(1) 管理費（滞納額）月額 7,300円 (167,900円) 修繕積立金（滞納額）月額 10,700円 (246,100円) 水道料金 使用量に応じて 2か月に一度請求 滞納額 81,906円 敷地内駐車場使用料（滞納額） 月額 6,000円 (138,000円) 駐輪場使用料（滞納額）月額 100円 (2,300円) 遅延損害金 108,117円</p> <p>(2) 上記滞納総額 744,323円</p> <p>(3) 敷地内駐車場の有無 当該住居専用区画あり</p> <p>(4) 専用居室以外のトランクルーム等専用スペース トランクルームはなし</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 敷地権表示の土地は、北側は道路に接し、同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及びB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 専有部分の建物の室内には、木枠の板が傷んでいる部分があった（添付写真6参照）。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

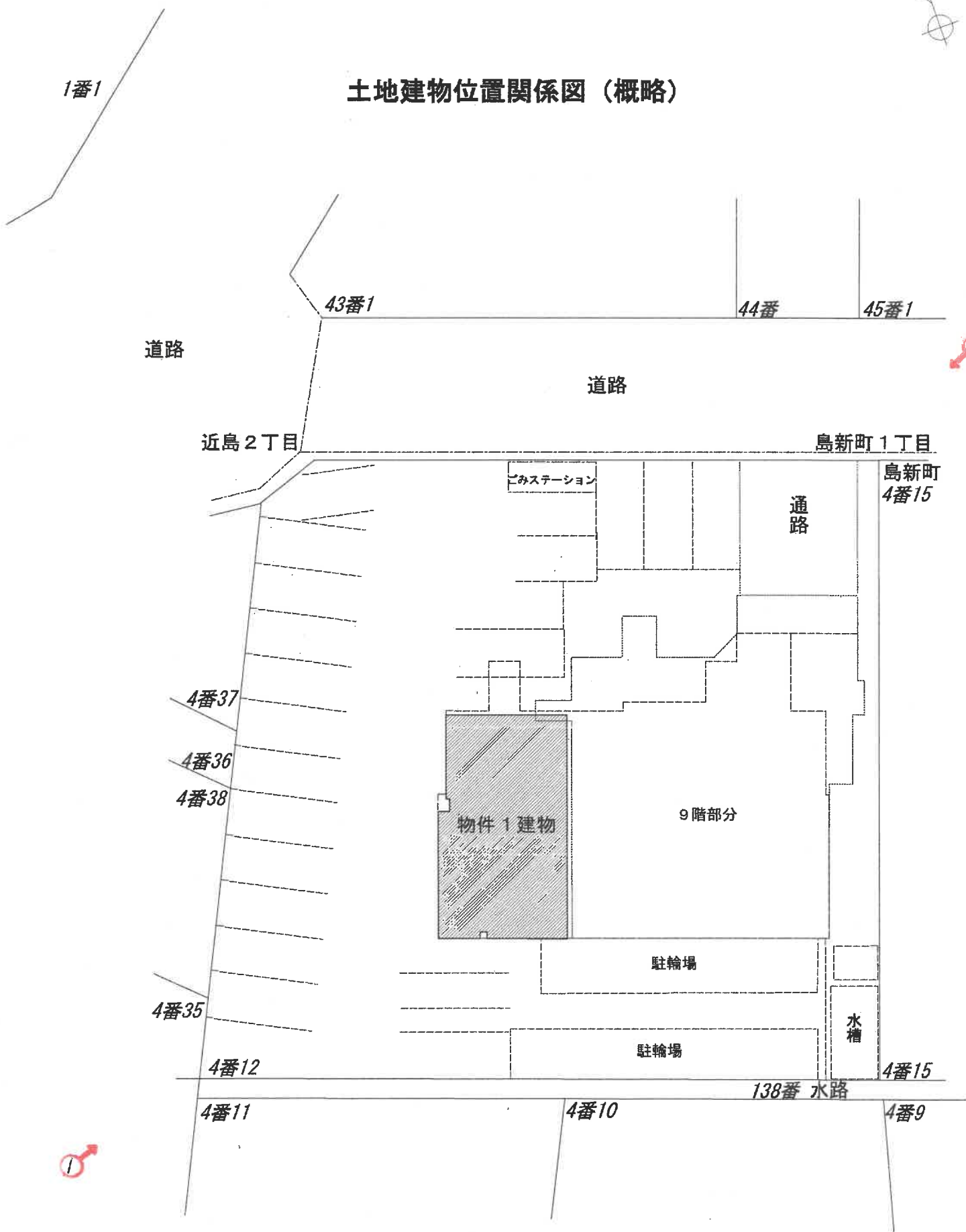
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月30日(木) 10:10-10:20	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年12月1日(月) 8:40-9:20	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
8年1月23日(火) 11:10-11:25	岐阜地方裁判所執 行官室	マンション管理費等照会
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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 を立ち会わせ、合鍵で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（概略）



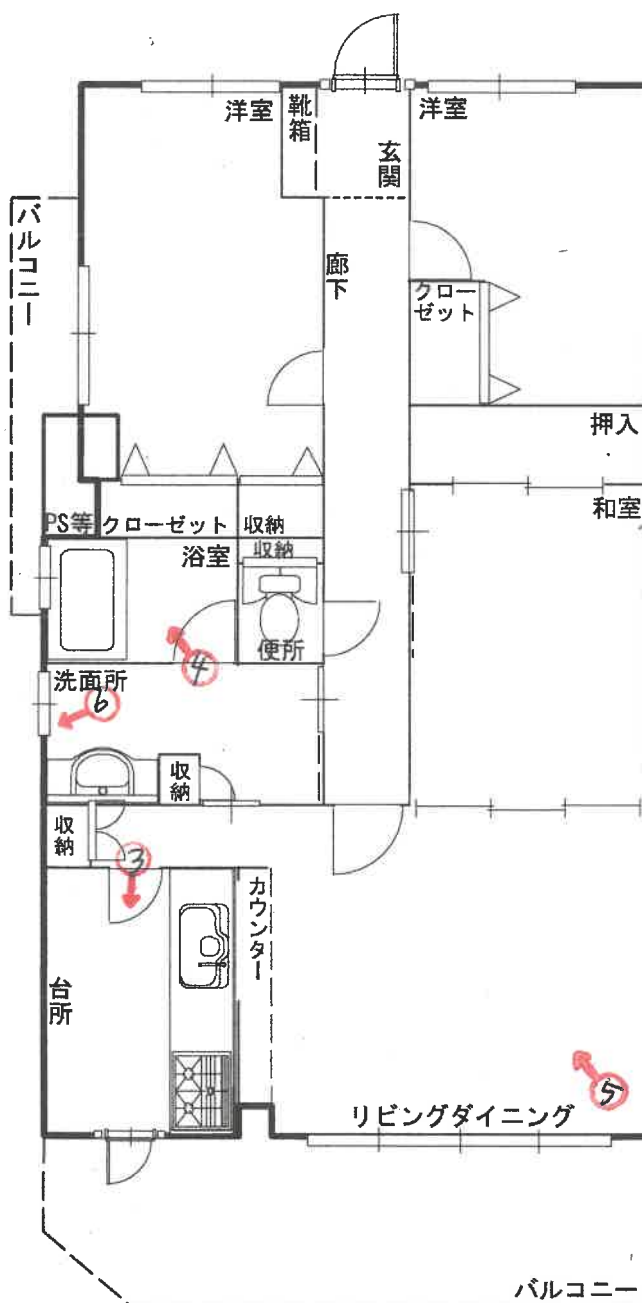
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



# 間取り図（概略）

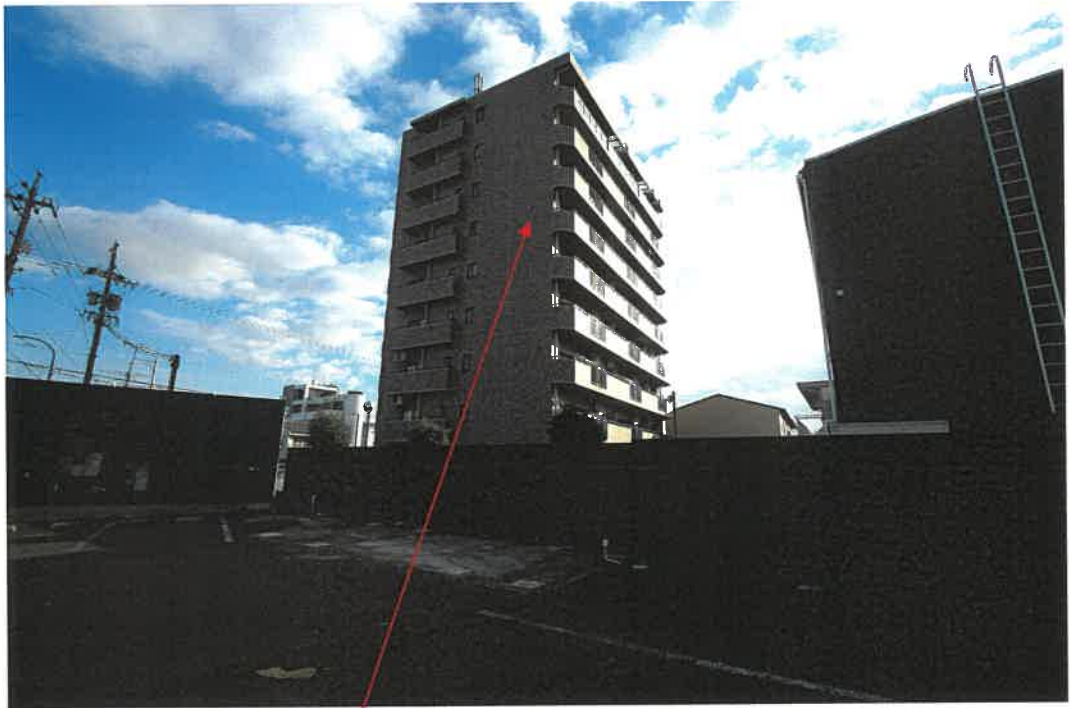
## 物件 1 建物



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



一棟の建物

敷地権表示の土地

写真 3



専有部分の建物室内

写真 4



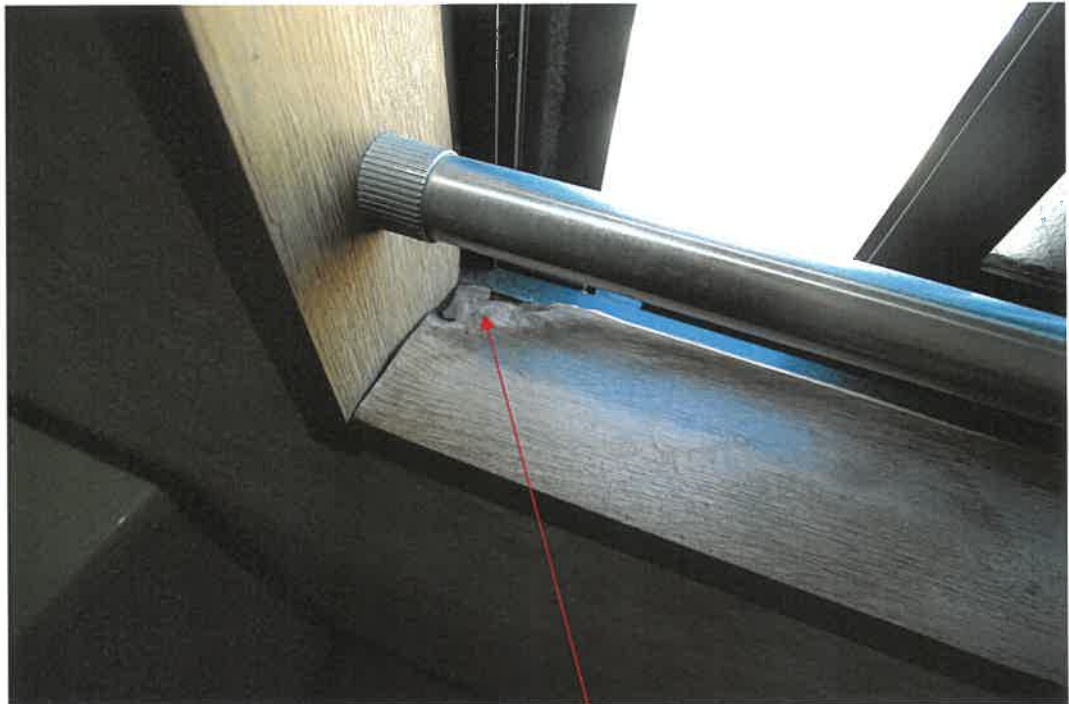
専有部分の建物室内

写真 5



専有部分の建物室内

写真 6



専有部分の建物室内

木枠の板が傷んでいる

令和 7年 (ケ) 第 123 号

令和7年12月1日 現地調査

令和8年2月23日 評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第26-2号

発行日付 令和8年2月25日

評価人 不動産鑑定士

水 野 亨

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9,160,000 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	岐阜市島新町4番地12	
	建物の名称	ロイヤルマンション長良川西	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	島新町4番12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 72.60㎡	
	【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	岐阜市島新町4番12	
	地 目	宅地	
	地 積	1,132.71㎡	
	【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	7784 / 216525		

#### 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)
	JR東海	東海道本線	岐阜駅	北西	3,700m
	岐阜バス		島栄町停	南	120m
付近の状況	準幹線道路沿いに共同住宅，戸建住宅，店舗等が建ち並び駐車場も多い地域				
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		第二種住居地域		
	建ぺい率		60%		
	容積率		200%		
	防火規制		準防火地域		
	その他の規制		立地適正化計画に定める居住誘導区域外		
画地条件	地積	1,132.71 m <sup>2</sup>			
	間口	北方約 31.7 m			
	奥行	約 34.4 m			
	形状	ほぼ正方形			
接面道路の状況	北側幅員約8.0m舗装国道157号(建築基準法第42条1項1号)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	<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)現在土壌汚染対策法上の要措置区域，形質変更時要届出区域には該当しておらず，水質汚濁防止法上の特定施設としての利用も無い。過去の住宅地図によると，現況建物建築以前はガソリンスタンドの敷地として使用されていた。ガソリンスタンドであった時期は25年以上前であり，今となっては詳細は不明である。以上より推定するに土壌等汚染の可能性は完全には否定できない。</p> <p>(埋蔵文化財について)岐阜市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> <p>(ハザードマップについて)ハザードマップによると，長良川が氾濫した際の洪水浸水想定では計画規模の洪水で0.5m～3.0m、想定最大規模の洪水で3.0m～5.0m浸水することが予想される。</p>				

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルマンション長良川西	
建物の用途	集合住宅(マンション) 総戸数( 27戸 )	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成12年12月7日
	経過年数	約 25.2 年
	経済的残存耐用年数	約 24.8 年
構造	鉄筋コンクリート陸屋根10階建	
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート
	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼り等
設備等	エレベーター	乗用1基
	駐車場	敷地内駐車場あり(平置き27台, 住戸専用区画あり)
	集会場	なし
	その他の設備	オートロック, 宅配ボックス
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(名称:ロイヤルマンション長良川西管理組合)
	管理組合の積立金	金 34,855,674 円 (R7.12.31 現在)
	管理会社	株式会社合人社計画研究所
	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, 常駐管理人なし総合管理(3日/週)	

( 2 ) 専 有 部 分 の 概 要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	9階 901号室	
	主要開口部の方位	南向き
床 面 積	72.60㎡ (壁芯)	
間 取 り	3LDK	バルコニー
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	特にない
保守管理の状態	専有部分の管理状態は標準的である。	
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(管理費等の滞納あり)	
特記事項	ペットの飼育は要相談。建築確認, 検査済証あり。	

## 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	
454,000	72.60	37.11%	12,232,000
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%	22.09%	52.12%	37.11%
経過年数	25.2年	経済的残存耐用年数	24.8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	
62,700	1,000	1,132.71	100%	0.03594965	2,553,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岐阜(県)5-4

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
72,900 (円/㎡)	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100}{116.0}$	62,700 (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：登記面積

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  $7784 \div 216525 \div 0.03594965$

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	
12,232,000	2,553,000	106.0%	15,670,000

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	280,796	SRC	約82㎡	令和4年4月	岐阜市早田栄町二丁目
2	237,352	RC	約96㎡	令和7年2月	岐阜市山吹町六丁目

(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	280,796	100 × 100.0	100.0 × 100	100 × 95.0	100 × 118.0	100 × 100.0	250,487
2	237,352	100 × 100.0	100.0 × 100	100 × 100.0	100 × 116.0	100 × 100.0	204,613

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。

試算価格：事例価格に上記補修性及び比較を行い、小数点以下切捨てにて記載している。

(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) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
ア	イ	ウ	
228,000	106.0%	72.60	17,550,000

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：階層別及び同一階層内の位置別の効用比等を考慮。

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) (1万円未満四捨五入) イ×ウ÷エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
901,692	549,773	100.0%	5.5%	100.0%	10,000,000

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・資産としての安全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を中心に、収益価格、積算価格をを比較衡量して、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	15,670,000	100.0%	15,670,000
②比準価格	17,550,000	100.0%	17,550,000
③収益価格	—		10,000,000
④調整後の価格			16,600,000

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（敷金等）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	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	(1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
16,600,000	100.0%	60.0%	92.0%	100.0%	9,160,000

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 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。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を考慮。

## 第6 参考価格資料

地価公示	岐阜(県)5-4
(所 在)	岐阜市島栄町1丁目13番
(価 格)	72,900 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線岐阜駅の北西方約3,100m
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	273 ㎡
(供給処理)	水道、ガス、下水
(接面街路)	北側11.0m市道
(用途指定等)	市街化区域 商業地域 準防火地域 (建ぺい率80%,容積率400%)
(地域の概要)	中小規模の店舗、事務所等が混在する商業地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面等写し
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取り図(概略)
- 6 写真

以 上

別紙 <収益算定内訳>

事件番号：令和 7年（ケ）第 123 号

○総収益

月額 賃料収入 ア (円)	月額 駐車場等収入 イ (円)	月額 可能総収益 (ア+イ) ウ (円)	年額 可能総収益 (ウ×12) エ (円)	空室損失 補正 オ	貸倒損失 補正 カ	総収益 エ, オ, カ より (円)
83,490	0	83,490	1,001,880	95.0%	95.0%	901,692

○総費用

管理費 ア (円)	修繕費 イ (円)	駐車場料金等 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)
7,300	10,700	0			
87,600	128,400	0	30,100	105,819	351,919

○純収益（A）

総収益 ア (円)	総費用 イ (円)	純収益 ア-イ (円)
901,692	351,919	* 549,773

○還元利回り（B）

還元利回り
5.5%

◎収益価格

収益価格 A ÷ B (円)
10,000,000

<滞納管理費等相当額の減価採用数値査定内訳>

事件番号：令和7年（ケ）第123号

項目番号	適用	金額	その他
1	月額管理費	7,300	
2	月額修繕積立金	10,700	
3	水道料金	2,196	過去1年平均月額換算
4	地代	0	
5	共用部分使用料	6,100	駐車場使用料、駐輪場使用料
6	小計	26,296	
7	小計×6ヶ月	157,776	
8	滞納管理費等※	662,417	(水道料除く)
9	滞納管理費等相当額	820,193	
10	調整後価格	16,600,000	
11	市場性修正	1.00	
12	競売修正	0.60	
13	競売修正後価格	9,960,000	
14	項目9÷項目13	8.2%	(小数点以下第四位四捨五入)
15	100%-項目14	91.8%	
16	項目15表示変更	0.92	(小数点以下第三位四捨五入)

※ 滞納管理費等

管理費	167,900	
修繕積立金	246,100	
水道使用料	81,906	除く
地代	0	
共用部分使用料	140,300	
遅延損害金	108,117	
	662,417	

# 位置図



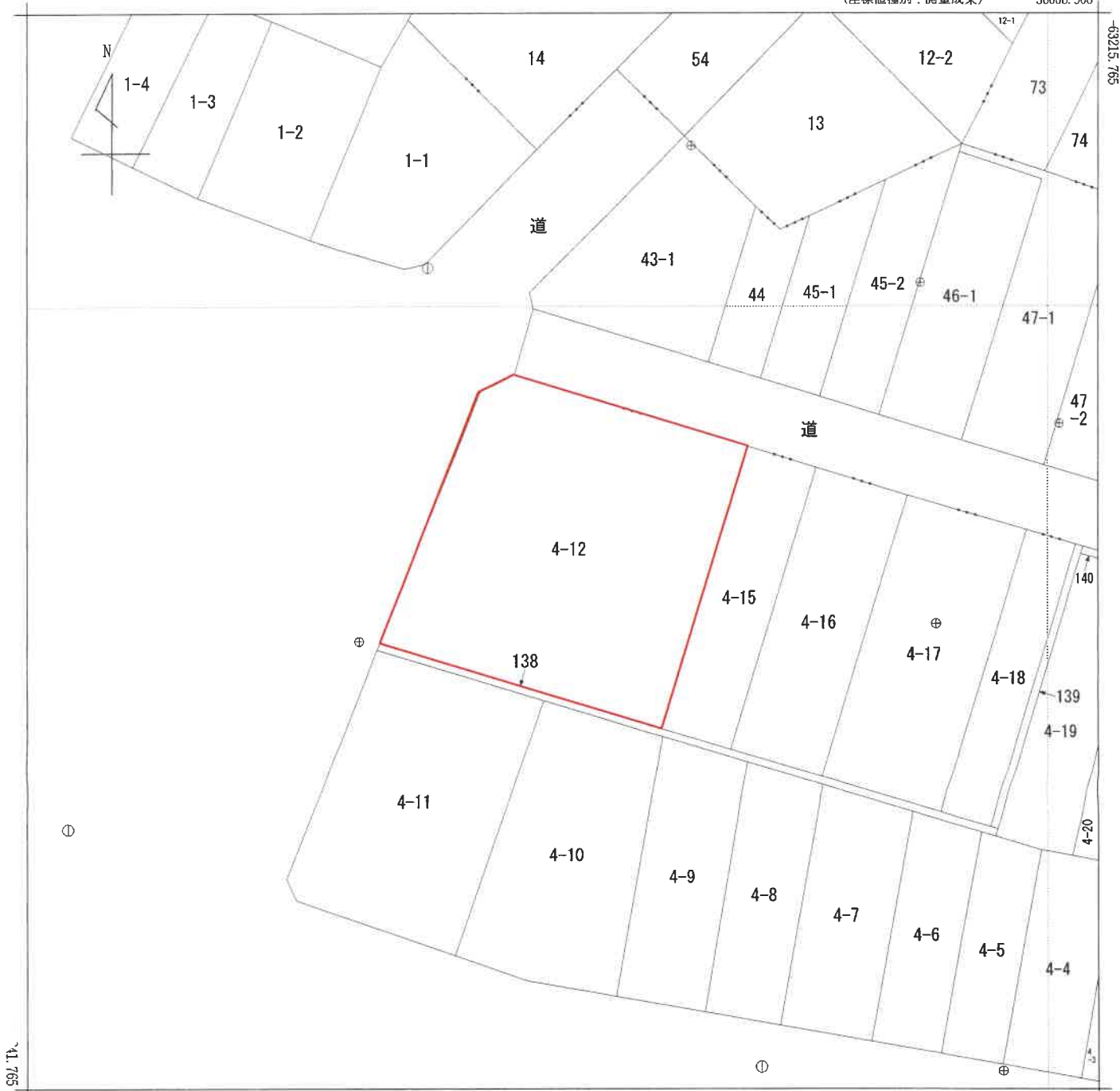
調査地「岐阜5-4」

目的物件

岐阜GIS「白図」 縮尺1:10,000

# 公図写

(座標値種別：測量成果) -38668.968



-38793.968 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 島栄町3丁目  
B 池ノ上町4丁目

請求部分	所在	岐阜市島新町			地番	4番12				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

この図面はA3判をA4判に縮小しました

令和7年10月3日  
岐阜地方務局

請求番号：17-11  
(1/1)

登記官



令和7年(ケ)第123号

登記年月日：平成12年12月7日

355547

各階平面図

一棟の建物

図面

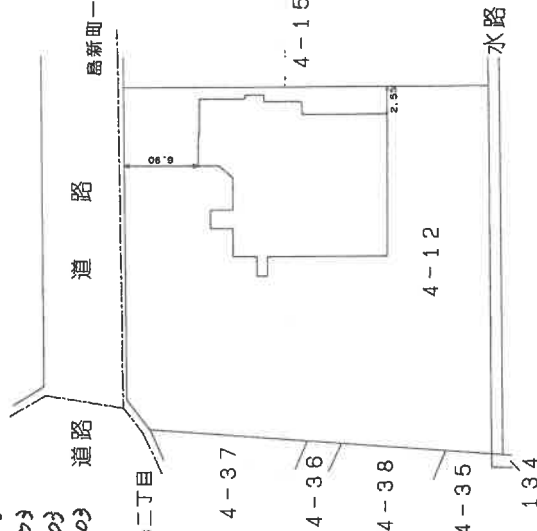
岐阜市島新町4番地12

家屋番号

建物の所在

- 101-102
- 201~203
- 301~303
- 401~405
- 501~503
- 601~603
- 701~703
- 801~803
- 901~903
- 1001

道路 近島二丁目 島新町一丁目



(会員専用)

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

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10月30日 岐阜地方建設局 登記係

この図面はA3判をA4判に縮小しました 令和7年(ケ)第123号

(愛知県)

登記年月日：平成12年12月7日

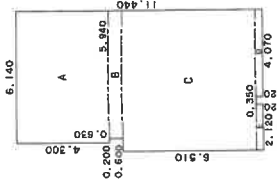
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月30日 岐阜地方事務局 登記官

# 355573 各階平面図

家屋番号  
島新町4番12  
の901

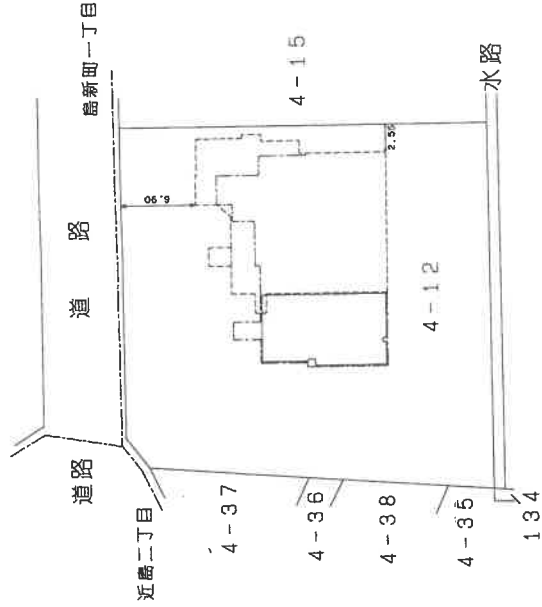
建物の所在  
岐阜市島新町4番地12

# 建築物平面図



### 求積表

A	4.300	X	6.140	=	26.402000
B	0.630	X	5.940	=	3.742200
C	6.190	X	6.540	=	40.482600
D	0.320	X	4.070	=	1.302400
E	0.320	X	2.120	=	0.678400
合計					72.607600
床面積					72.60㎡



建築物の存する部分9階



(会員専用)

製作者

(平成12年11月29日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

この図面はA3判をA4判に縮小しました 令和7年(ケ)第123号

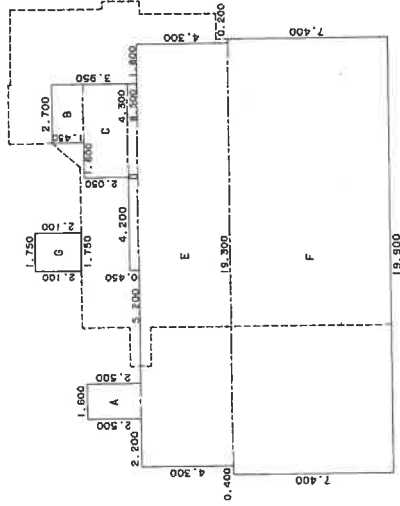
(愛知県)

登記年月日：平成12年12月7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10月30日 岐阜地方方法務局 登記官

# 355548 一棟の各階平面図

## 2階～9階 (各階同型)



### 求積表

A	2,500 X 1,600	=	4,000,000
B	1,450 X 2,700	=	3,915,000
C	2,050 X 4,300	=	8,815,000
D	0,450 X 8,500	=	3,825,000
E	4,300 X 19,300	=	82,990,000
F	7,400 X 19,900	=	147,260,000
G	2,100 X 1,750	=	3,675,000
合計			254,480,000
床面積			254.48 m <sup>2</sup>

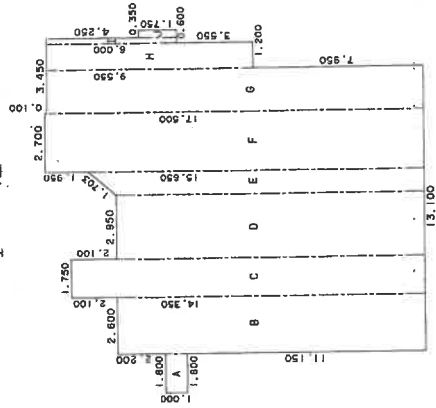
# 一棟の各階平面図

家屋番号

岐阜市島新町4番地12

建物の所在

## 1階



### 求積表

A	1,000 X 1,800	=	1,800,000
B	14,350 X 2,600	=	37,310,000
C	16,450 X 1,750	=	28,787,500
D	14,350 X 2,950	=	42,332,500
E	(14,350 + 15,650) X 1,100 X 1/2	=	16,500,000
F	17,600 X 2,700	=	47,520,000
G	17,500 X 2,000	=	35,000,000
H	9,550 X 1,200	=	11,460,000
I	6,000 X 0,250	=	1,500,000
J	1,750 X 0,350	=	612,500
合計			222,822,500
床面積			222.82 m <sup>2</sup>



(会員専用)

作製者

(製)

縮尺 1/250

申請人

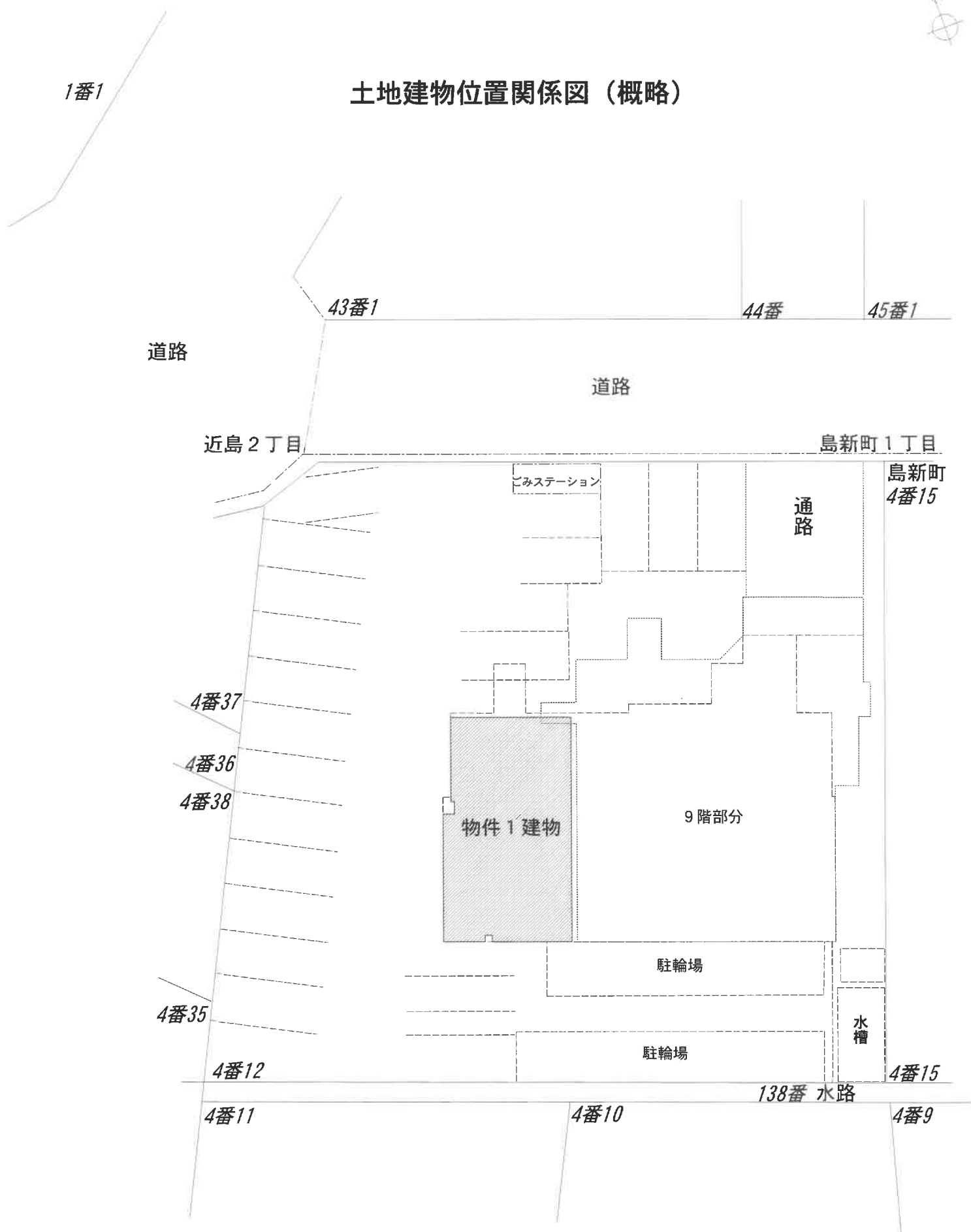
縮尺 1/250

(愛知県)

この図面はA3判をA4判に縮小しました 令和7年(ケ)第123号



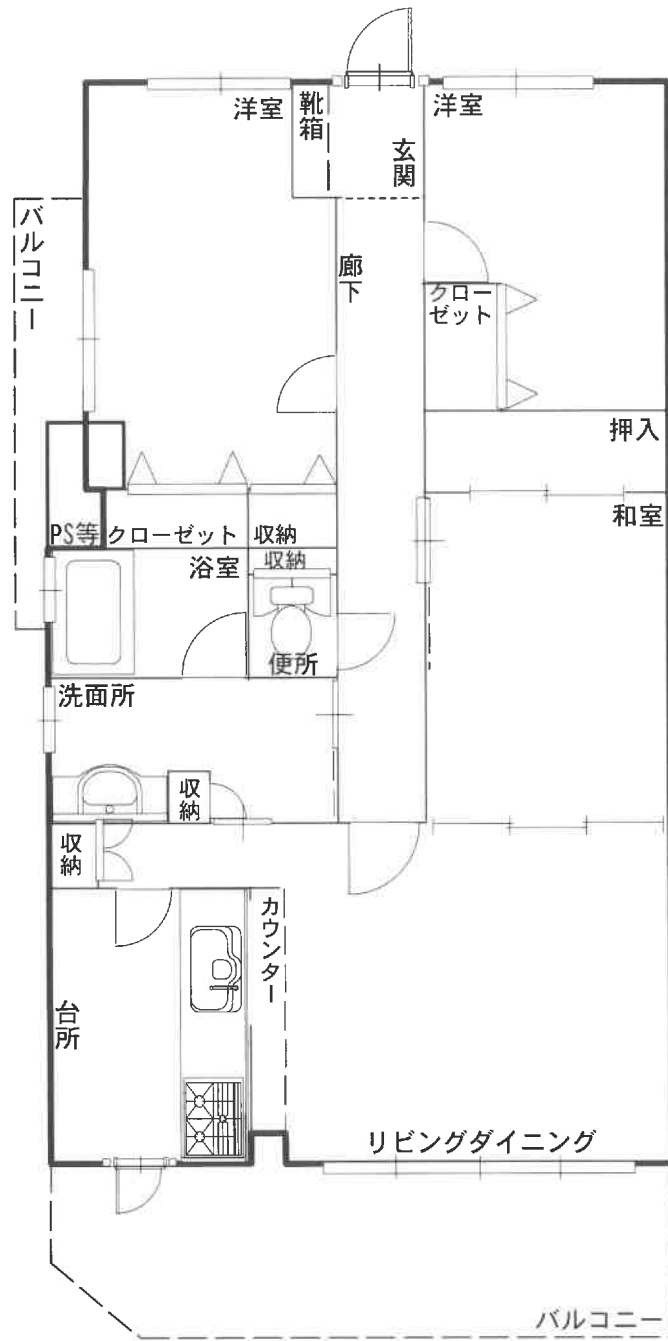
# 土地建物位置関係図（概略）





# 間取り図 (概略)

## 物件 1 建物



物件1建物



物件1建物



目的物件の現況写真

物件1建物



目的物件の現況写真