

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なになります。

※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 6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 8年 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8月13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 7月28日 午前10時00分から 令和 8年 7月28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 6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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市細畑一丁目10番地2

建物の名称 セザール第二細畑

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 細畑一丁目10番2の10

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.02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 岐阜市細畑一丁目10番2

地 目 宅地

地 積 910.23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 10万分の4095



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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 岐阜市細畑一丁目10番地2

建物の名称 セザール第二細畑

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 細畑一丁目10番2の10

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.02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 岐阜市細畑一丁目10番2

地 目 宅地

地 積 910.23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 10万分の4095



令和 7年 (又) 第 60号  
令和 7年 9月 9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 岐阜市細畑一丁目10番地2

建物の名称 セザール第二細畑

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 細畑一丁目10番2の10

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.02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 岐阜市細畑一丁目10番2

地 目 宅地

地 積 910.23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 10万分の4095

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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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 6,800 円 修繕積立金 14,700 円 敷地内駐車場使用料 6,000 円 水道料金 使用量に応じて (2 か月に一度) 遅延損害金 20,624 円	令和8年1月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 318,784 円 <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、セザール第二細畑管理組合	
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 { 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 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	

(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 6,800円(68,000円) 修繕積立金(滞納額)月額14,700円(147,000円) 水道料金 使用量に応じて 2か月に一度請求 滞納額 23,160円 敷地内駐車場使用料(滞納額) 月額6,000円(60,000円) 遅延損害金 20,624円</p> <p>(2) 上記滞納総額 318,784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

■

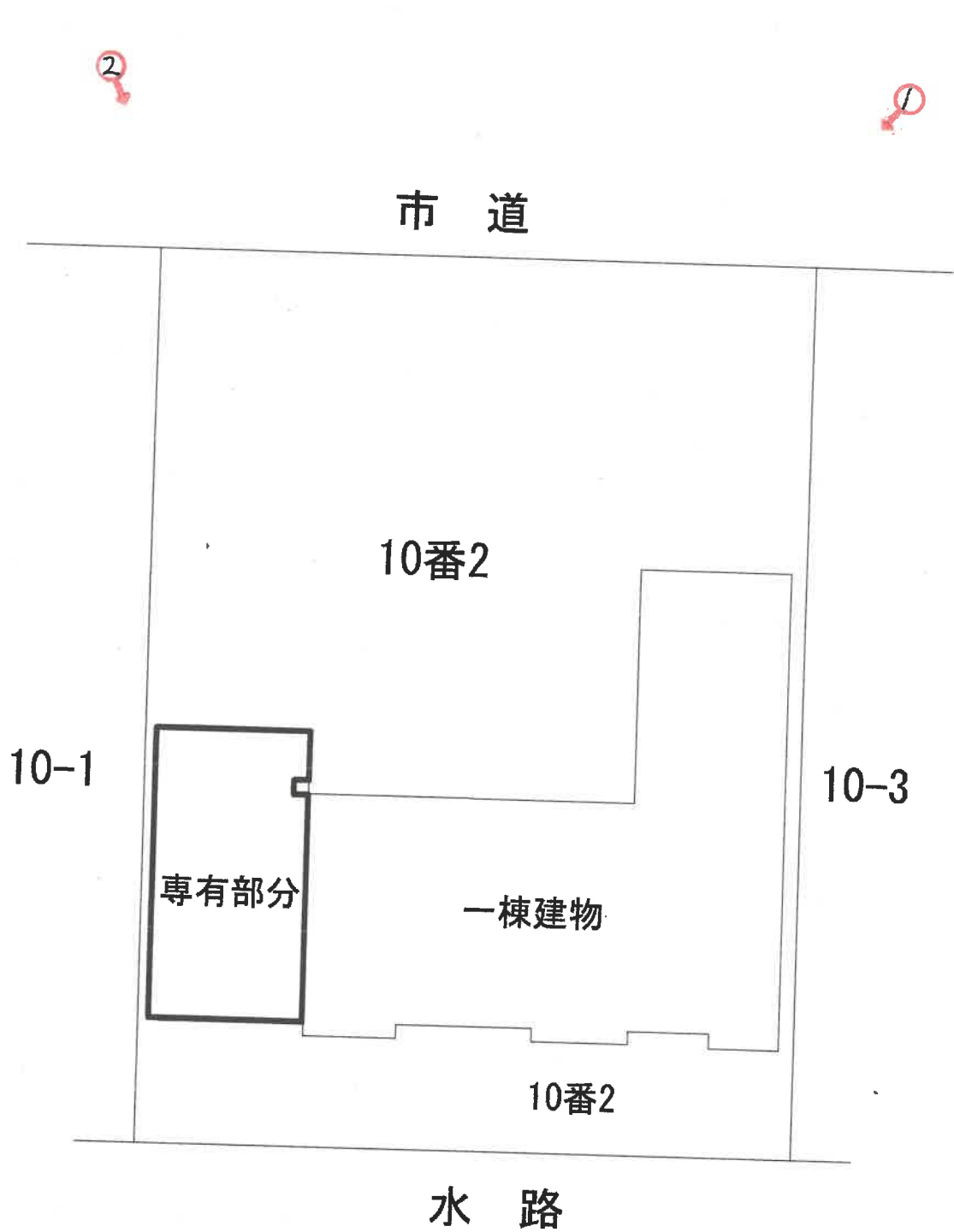
- 1 敷地権表示の土地は、北側は道路に接し、同土地上一棟の建物が建てられている。
- 2 専有部分の建物を、現在、Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。なお、Aに対し、期限を定めて占有等について回答を求めたが期限内に何らの回答はなかった。
- 3 専有部分の建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 4 マンション管理費等については、2枚目記載「区分所有建物用1」及び3枚目記載の「関係人の陳述等」記載のとおりである。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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22日(水) 13:50-14:00	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
7年11月11日(火) 12:45-13:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
7年12月4日(木) 8:45-9:10	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影
8年1月23日(火) 11:00-11:10	岐阜地方裁判所執 行官室	所有者照会
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠技術者をして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)

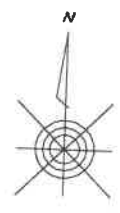


3

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

# 建物間取図 (概略)

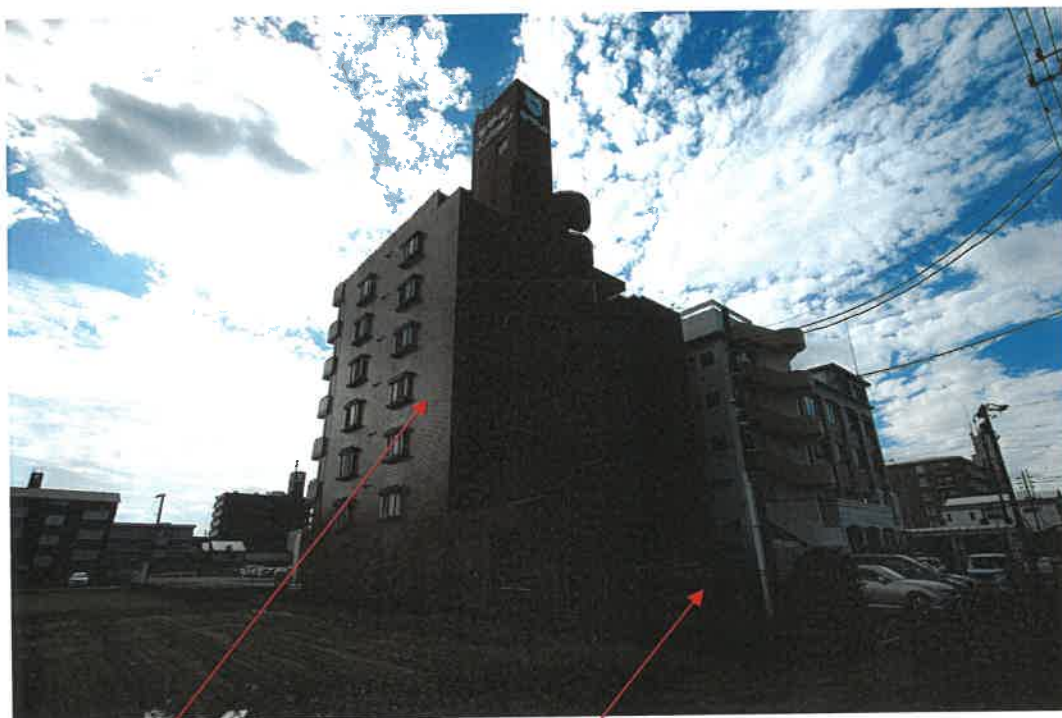


401

写真撮影方向を矢印で示す  
○内 写真番号

令和7年(又)第60号

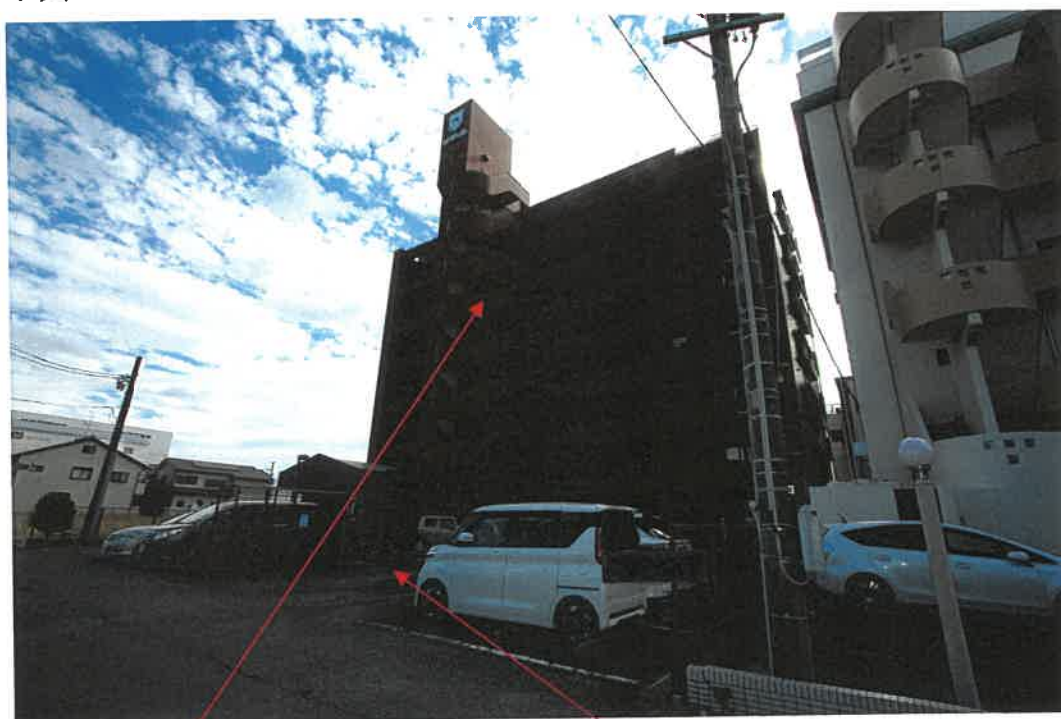
写真1



一棟の建物

敷地権表示の土地

写真2



一棟の建物

敷地権表示の土地

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

令和 7年（又）第60号

令和7年11月11日 現地調査

令和7年12月4日 現地調査

令和8年2月25日 評価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

競売第1066号

発行日付

令和8年2月26日

評価人

不動産鑑定士

豊田 真弘

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,450,000 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】		左記に同じ
	所 在	岐阜市細畑1丁目10番地2	
	建物の名称	セザール第二細畑	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	細畑一丁目10番2の10	
	建物の名称	401	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	4階部分 65.02㎡	
	【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	岐阜市細畑1丁目10番2	
	地 目	宅地	
	地 積	910.23㎡	
	【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	4095 / 100000		
番 号	特記事項		
1	特になし		

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)
	名鉄	各務原線	細畑	北	950m
	コミュニティバス	373バス	細畑華南	北	800m
付近の状況	共同住宅、専門学校、事業所のほか農地も混在する住宅地域。				
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		準工業地域		
	建蔽率		60%		
	容積率		200%		
	防火規制		準防火		
	その他の規制		特別用途地区（大規模集客施設規制地区）		
面地条件	地積	910.23 m <sup>2</sup>			
	間口	約 26 m			
	奥行	約 35.5 m			
	形状	長方形			
接面道路の状況	北側幅員約6.5m舗装市道:長森101号線（建築基準法第42条1項1号道路）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	<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)昭和44年以降の住宅地図及び登記簿によると、現在のマンションが建設される前は農地もしくは未利用地であったことから、土壌等汚染の可能性は低いと思考される。</p> <p>(埋蔵文化財について)岐阜市教育委員会文化財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> <p>(立地適正化計画について)都市機能誘導区域外、居住誘導区域内である。</p>				

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール第二細畑	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数( 26戸 )
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成4年7月23日
	経過年数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 7 年
構造	鉄筋コンクリート造 8階建	
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼、一部モルタル吹付
設備等	エレベーター	EV1基
	駐車場	26台
	集会場	なし
	その他の設備	駐輪場、管理員室
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	セザール第二細畑管理組合
	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	<p>&lt;耐震、アスベスト&gt;新耐震基準（昭和56年）以後の建物である。アスベスト含有建材の使用について目視可能な範囲で確認出来なかった。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4階 401号室	
	主要開口部の方位	南向き
床面積	65.02㎡（登記面積）	
間取り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス
	床	フローリング、畳等
	内 壁	クロス
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	バルコニーあり
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	6,800円/月
	修繕積立金	14,700円/月
	駐車場使用料	6,000円/月
	滞納管理費等	318,784円
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照	
特記事項	その他の管理費等は現況調査報告書参照	

## 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
250,000	65.02	13.00%	2,113,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率
5.00%	8.45%	21.63%	40%
経過年数	33年	経済的残存耐用年数	7年
		現価率	13%

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＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

観察法減価率＝機能、維持管理、補修状況等に基づき判定

現価率＝定額法現価率×(1-観察法減価率)

## 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	
54,700	0.800	910.23	100%	0.04095	1,631,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 岐阜 (県) -37

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
52,000 (円/㎡)	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	54,700 (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)
-20%	0%	0%	0%	80.0%

(規模・形状)：規模大-20%

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  $4095 \div 100000 \approx 0.04095$

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
2,113,000	1,631,000	102.0%	3,820,000

ウ 個別格差：位置補正 (南西角部屋) 1.02

## 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	建築時期	住所
1	75,236	RC	約47㎡	令和7年9月	昭和49年3月	岐阜市霞町4丁目地内
2	171,632	RC	約93㎡	令和7年4月	平成11年1月	岐阜市平和通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	75,236	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{100}{180.0}$	$\frac{100}{105.0}$	41,000
2	171,632	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{150.0}$	$\frac{100}{170.0}$	64,000

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。

試算価格：千円未満四捨五入

(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
53,000	102.0%	65.02	3,510,000

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：前記 I 3 ウと同じ。

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) イ×ウ÷エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
795,845	375,731	100.0%	11.5%	100.0%	3,270,000

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を相対的に重視し、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。(積算：比準：収益=3：6：1)

	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	3,820,000	100.0%	3,820,000
②比準価格	3,510,000	100.0%	3,510,000
③収益価格	—		3,270,000
④調整後の価格	3,580,000		

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。

④調整後の価格：万円未満四捨五入

##### 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=オ
ア	イ	ウ	エ	
3,580,000	90.0%	60.0%	74.9%	1,450,000

イ 市場性修正：管理状態の悪い築30年以上の物件であることを考慮した。

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：なし

## 第6 参考価格資料

地価調査	岐阜（県）-37
（所 在）	岐阜市細畑塚浦39番3
（価 格）	52,000 円/m <sup>2</sup>
（位 置）	JR東海道本線 岐阜駅 3,000m(道路距離)
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	172 m <sup>2</sup>
（供給処理）	水道、ガス、下水
（接面街路）	北5.3m市道
（用途指定等）	市街化区域 準工業地域 準防火地域 (建蔽率60%、容積率200%)
（地域の概要）	一般住宅が多い中、共同住宅、農地等も介在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件等の位置図
- 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(直接還元法) >

事件番号：令和 7年(又) 第60号

○総収益

月額 ㎡当賃料 ア (円)	専有面積 イ (㎡)	月額 可能総収益 ウ (円)	年額 可能総収益 エ (円)	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)
1,200	65.02	78,024	936,288	90.0%	95.0%	795,845

○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)
6,800	14,700	6,000	9,400	80,714	420,114
81,600	176,400	72,000			

○純収益 (A)

総収益 ア (円)	総費用 イ (円)	純収益 ア-イ (円)
795,845	420,114	375,731

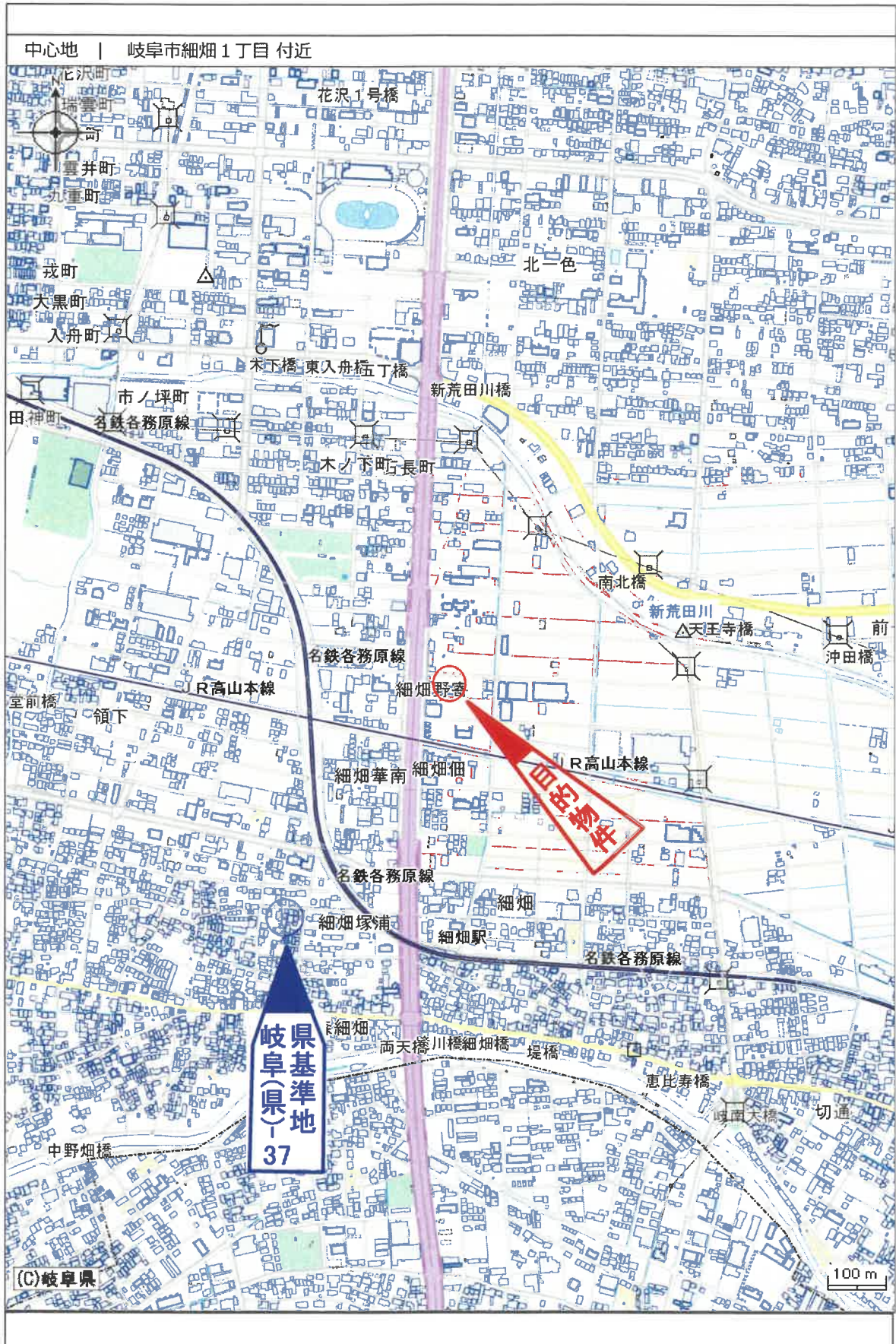
○還元利回り (B)

還元利回り
11.5%

◎収益価格

収益価格 A ÷ B (円)
3,270,000

# 目的物件等の位置図



縮尺：1/10000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

イ 241      ハ 163  
ロ 189      ニ 165



(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	岐阜市細畑一丁目			地番	10番2		
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	土地改良所在図
作成年月日	昭和49年5月1日			備付年月日(原図)	昭和49年5月1日		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10月22日  
岐阜地方法務局

請求番号：23-2  
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和52年5月11日

101518 地番 153-2  
185  
153-2  
新地積測量図

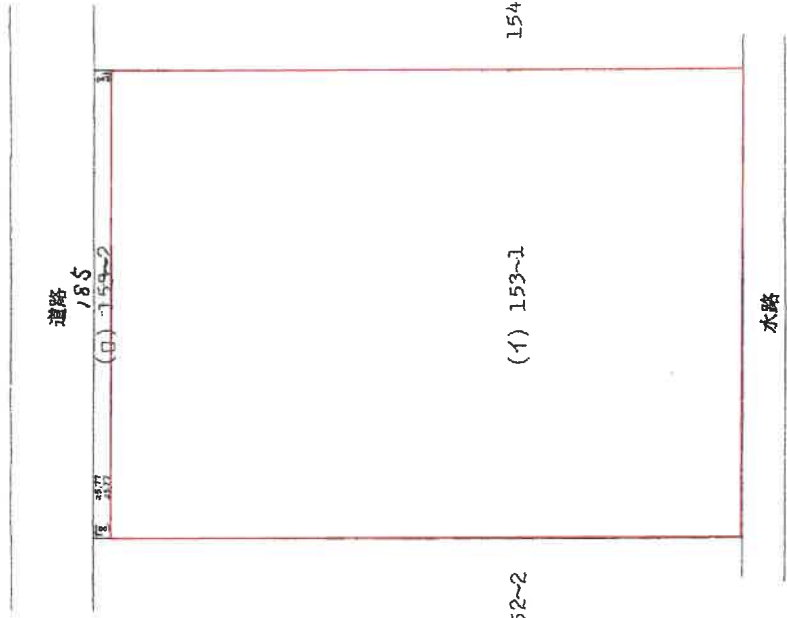
土地の所在 岐阜市細畑1丁目

岐阜市細畑町寄

昭和52年5月11日  
製作年月日

製作者

申請人



求積  
(0) 153-2  
 $25.77 \times 1.00 = 25.7700$   
地積 = 25<sup>m</sup>

縮尺 1/300 m

昭和52年5月11日登録

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

昭和52年5月11日登録

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22日 岐阜地方庁務局

登記官

公用

登記年月日：平成4年8月27日

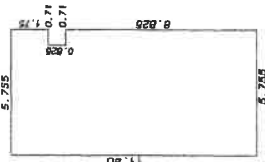
# 420585 各階平面図

401  
建築物の平面図

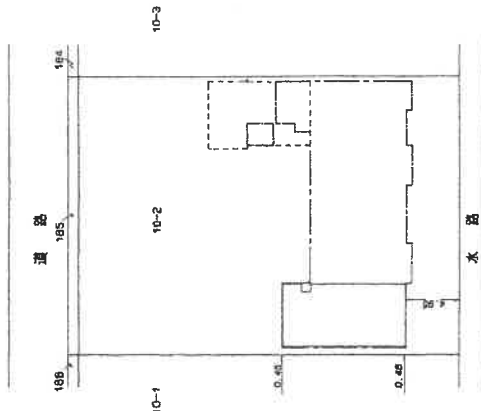
家屋番号 細畑-丁目10番2-10

建築物の所在 岐阜市細畑一丁目10番地2

建築物の存する部分 4階



面積計算表	
5.045 x	11.400 = 57.513000
0.710 x	1.750 = 1.242500
0.710 x	8.625 = 6.265750
床面積 65.021250	
65.02 m <sup>2</sup>	



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(平成4年8月2日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

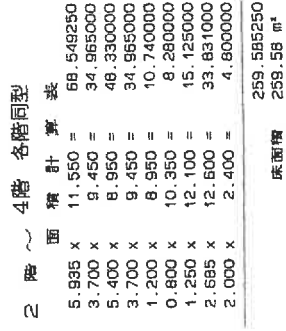
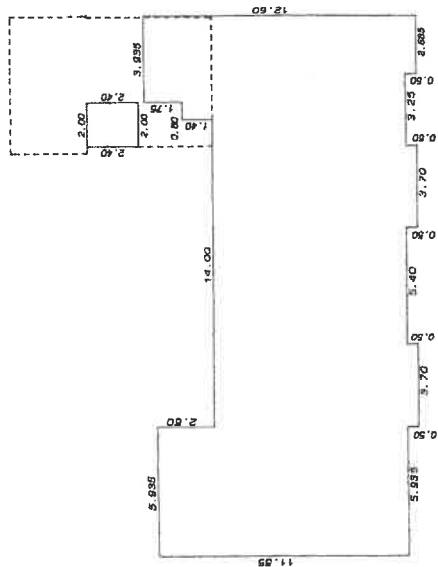
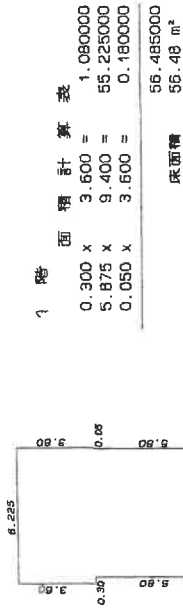
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月22日 岐阜地方務局 登記官

登記年月日：平成4年8月27日

# 一棟の建物各階平面図 420574

## 各階平面図 建物

家屋番号 岐阜一丁目10番2-1  
 建物の所在 岐阜市細畑一丁目10番地2



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

4.8.27  
処理

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者 (平成4年8月25日)

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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22日 岐阜地方事務所

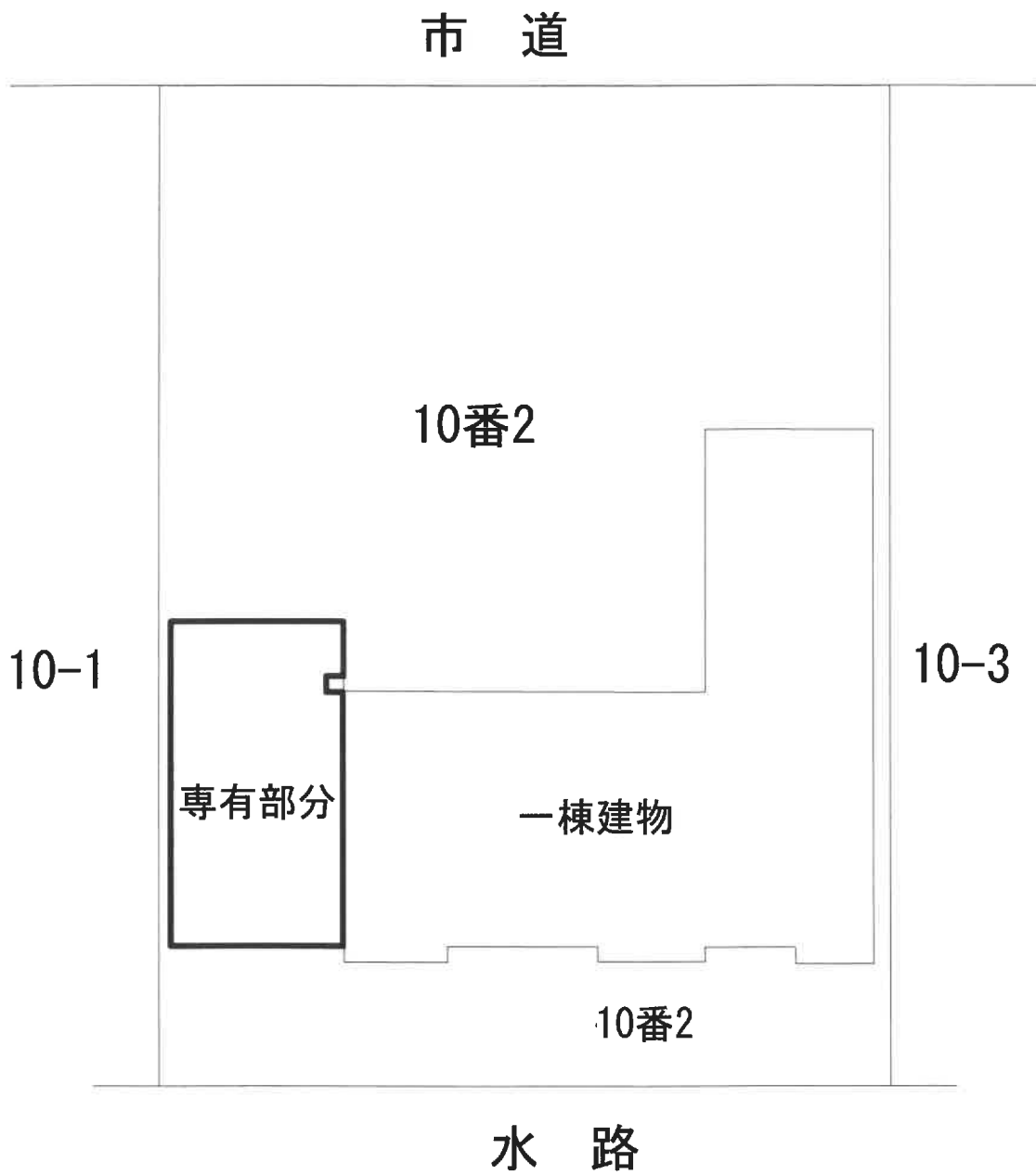
登記官

公用

(2/2)

請求番号：23-4 18

# 土地建物位置関係図（概略）



令和7年（又）第60号

# 建物間取図（概略）



401

令和7年（又）第60号

# 現況写真



一棟建物



物件1 (401)

# 現況写真

