

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 9月16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10月 6日 午前 8時30分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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11月 5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10月27日 午前10時00分から 令和 8年10月27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 9月16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	岐阜市神室町一丁目1番地 岐阜市神田町四丁目16番地
建物の名称	プレサンスロジェ岐阜長良橋通り
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
床 面 積	1階 672.77平方メートル 2階 681.35平方メートル 3階 681.35平方メートル 4階 681.35平方メートル 5階 681.35平方メートル 6階 681.35平方メートル 7階 681.35平方メートル 8階 681.35平方メートル 9階 681.35平方メートル 10階 681.35平方メートル 11階 681.35平方メートル 12階 681.35平方メートル 13階 681.35平方メートル 14階 681.35平方メートル 15階 681.35平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	神室町一丁目1番の1404
建物の名称	1404
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	14階部分 67.18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	岐阜市神室町一丁目1番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1321.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岐阜市神田町四丁目16番

地 目 宅地

地 積 387.98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 939694分の7133



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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	岐阜市神室町一丁目1番地 岐阜市神田町四丁目16番地
建物の名称	プレサンスロジェ岐阜長良橋通り
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
床 面 積	1階 672.77平方メートル 2階 681.35平方メートル 3階 681.35平方メートル 4階 681.35平方メートル 5階 681.35平方メートル 6階 681.35平方メートル 7階 681.35平方メートル 8階 681.35平方メートル 9階 681.35平方メートル 10階 681.35平方メートル 11階 681.35平方メートル 12階 681.35平方メートル 13階 681.35平方メートル 14階 681.35平方メートル 15階 681.35平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	神室町一丁目1番の1404
建物の名称	1404
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	14階部分 67.18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	岐阜市神室町一丁目1番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1321.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岐阜市神田町四丁目16番

地 目 宅地

地 積 387.98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 939694分の7133



令和 7年 (ケ) 第 96号

令和 7年 8月 8日受理

令和 8年 5月 29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	岐阜市神室町一丁目1番地 岐阜市神田町四丁目16番地		
建物の名称	プレサンスロジェ岐阜長良橋通り		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
床 面 積	1階	672.77	平方メートル
	2階	681.35	平方メートル
	3階	681.35	平方メートル
	4階	681.35	平方メートル
	5階	681.35	平方メートル
	6階	681.35	平方メートル
	7階	681.35	平方メートル
	8階	681.35	平方メートル
	9階	681.35	平方メートル
	10階	681.35	平方メートル
	11階	681.35	平方メートル
	12階	681.35	平方メートル
	13階	681.35	平方メートル
	14階	681.35	平方メートル
	15階	681.35	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	神室町一丁目1番の1404		
建物の名称	1404		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	14階部分	67.18	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	岐阜市神室町一丁目1番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1321.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岐阜市神田町四丁目16番

地 目 宅地

地 積 387.98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 939694分の7133

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原(物件 1 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ())の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	R 6 年 6 月 8 日	
最初の契約等	契約日	R 6 年 6 月 8 日
	期間	R 6 年 6 月 8 日から ☒ R 7 年 6 月 7 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	R 7 年 6 月 8 日から ☒ R 8 年 6 月 7 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 1 3 5 , 8 0 0 円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	共益費 1 3 , 0 4 0 円	
執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
■ B	1 専有部分の建物は、現在、私が家族とともに住んでいます。Aから借りており、令和6年6月8日から1年間の契約で、自動更新です。賃料は、135,800円で、共益費が13,040円です。敷金はなく、礼金が10万円です。 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せん。 (面接による聴取)
■ 日本管財住宅 管理株式会社	1 令和8年4月27日付け当職照会に対する回答 令和8年5月18日現在 (1) 管理費(滞納額)月額10,690円(179,060円) (令和6年12月分～令和8年5月分) 修繕積立金(滞納額)月額4,990円(89,820円) (令和6年12月分～令和8年5月分) 町内会費(滞納額)月額700円(12,600円) (令和6年12月分～令和8年5月分) (2) 上記滞納総額 281,480円 (3) 敷地内駐車場の有無 すぐには使用できない(順番待ち) (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 次期総会にて、修繕積立金の改定(現在の約1.3倍)に 増加する議案を上程する予定 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 1, 2 は, 一体利用され, 東, 南及び西側は道路に接し, 敷地権表示の土地 1, 2 上に一棟の建物が建てられている。
- 2 専有部分の建物を, 現在, B が居宅として占有・使用しているものと思料する。その占有権原は, 賃借権であり, 最先順位の抵当権設定登記日 (令和 4 年 6 月 3 0 日) に後れることから, 買受人に引受けにならないと思料するが, 代金納付期日より 6 か月の明渡猶予が認められるものと思料する。
- 3 マンション管理費等については, 3 枚目記載「区分所有建物用 1」及び 5 枚目記載の「関係人の陳述等」記載のとおりである。
- 4 専有部分の建物の室内に床の鳴る部分があった。
- 5 敷地権表示の土地 1, 2 には, 次の要役地役権が設定されている
承役地 岐阜市神室町一丁目 1.7 番
 岐阜市神田町五丁目 1 1 番
目 的 眺望の確保のため高さ 1 0 メートル以上の工作物を設置しない。
範 囲 全部
平成 3 0 年 4 月 2 0 日登記
- 6 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。
- 7 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8月18日(月) 12:05-12:10	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年4月6日(月) 12:40-13:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年5月18日(月) 12:50-13:20	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 B事情聴取

(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。

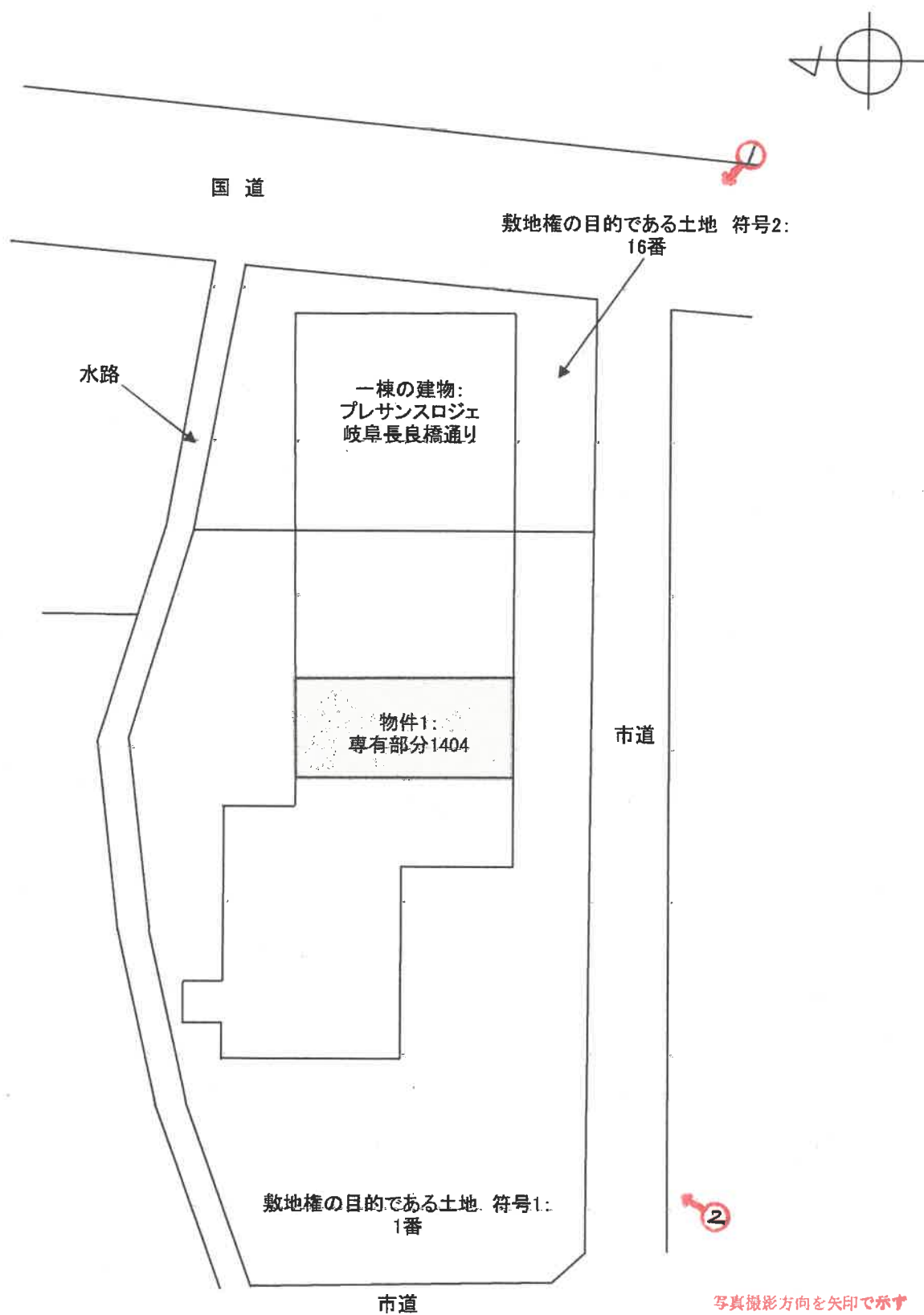
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、合鍵で解錠し建物内に立ち入った。

☐ 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



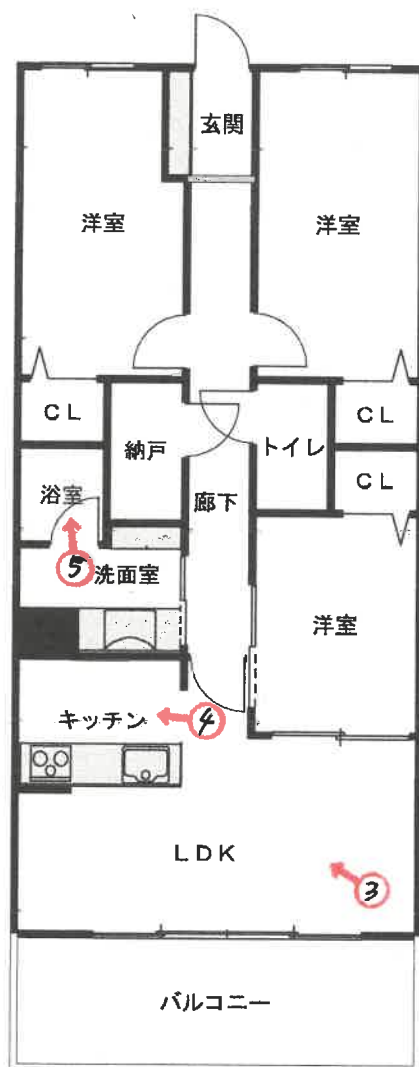
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合は現況優先である。

令和7年(ケ)第96号

建物間取図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和7年(ケ)第96号

写真 1



敷地権表示の土地

一棟の建物

写真 2



敷地権表示の土地

一棟の建物

写真 3



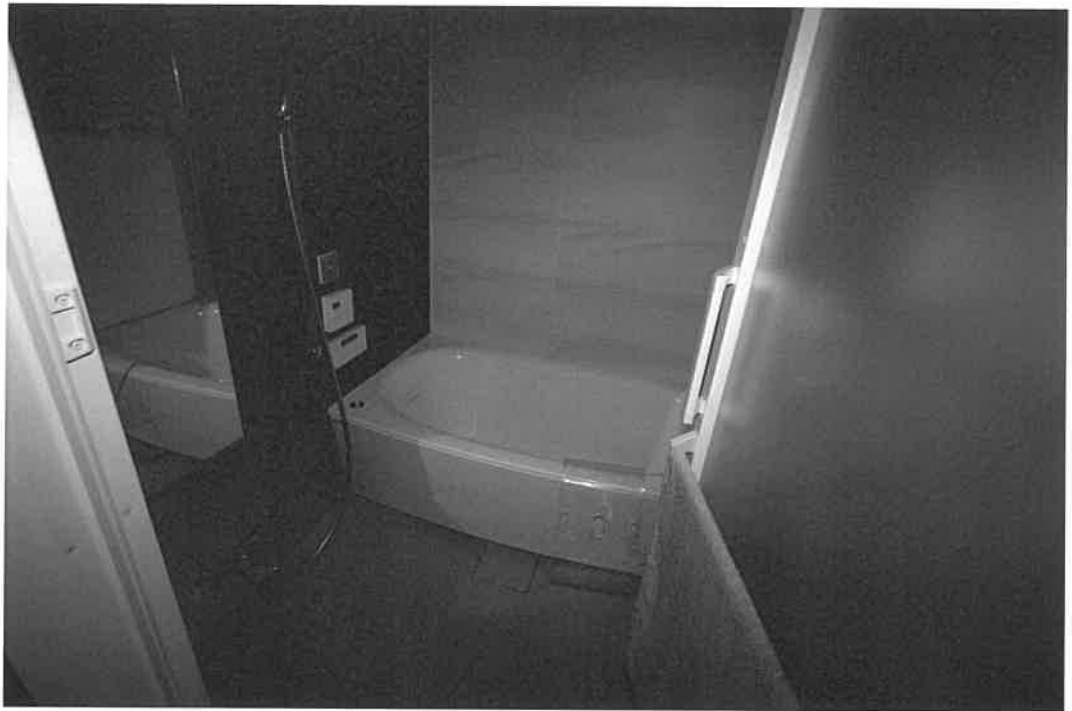
専有部分の建物 室内

写真 4



専有部分の建物 室内

写真 5



専有部分の建物 室内

令和 7年（ケ）第 96 号

令和8年4月6日 現 地 調 査

令和8年5月18日 現 地 調 査

令和8年6月30日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

I R（競）第0804号

発行日付

令和8年6月30日

評 価 人

不動産鑑定士

小 池 育 生

第1. 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金18,410,000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】		概ね左記に同じである。
	所 在	岐阜市神室町一丁目1番地 岐阜市神田町四丁目16番地	
	建物の名称	プレサンスロジエ岐阜長良橋通り	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
	床面積	延 10,211.67㎡	
	【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	岐阜市神室町一丁目1番	
	地 目	宅地	
	地 積	1,321.99㎡	
	【敷地権の目的である土地の表示】		
	土地の符号	2	
	所在及び地番	岐阜市神田町四丁目16番	
	地 目	宅地	
	地 積	387.98㎡	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	神室町一丁目1番の1404	
	建物の名称	1404	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	14階部分 67.18㎡	
	【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	7133 / 939694	
番 号	特記事項		
1	特にない		

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 敷地権の目的である土地の概況・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。	J R 東海道本線			岐阜駅	北方	1.1 k m
	岐阜バス			柳ヶ瀬停留所	南西方	90m
付近の状況	店舗、高層マンションが建ち並ぶ神田町通り沿いの商業地域。					
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		
	指定建蔽率			80%		
	指定容積率			600%		
	防火規制			防火地域		
	その他の規制			駐車場整備地区、都市機能誘導区域【都心】内、居住誘導区域内		
画 地 条 件	地 積	1,709.97㎡				
	間 口	約19m				
	奥 行	約77m				
	形 状	略長方形				
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約25mの舗装国道（256号：建築基準法第42条1項1号）、南側で幅員約6mの舗装市道（神室町1号線：建築基準法第42条1項1号）、西側で幅員約6mの舗装市道（八ツ寺町徹明通線：建築基準法第42条1項1号）にそれぞれ等高で接面する。なお、北側で幅員約3mの水路（一部暗渠）に面している。					
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件1の一棟の建物の敷地及び駐車場として利用されている。					
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	1）岐阜市ぎふ魅力づくり推進部文化財保護課での調査によると、土地符号1、2は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2）上水道は、東側国道沿いに本管DIPE φ 150、南側市道沿いに本管DIP φ 100、西側市道沿いにVP φ 50が整備済。 3）下水道は、東側国道沿いに本管VU φ 200、南側市道沿いに本管TP φ 380が整備済。 4）都市ガスは、東側国道沿いに本管 φ 150、南側市道沿いに本管 φ 150、西側市道沿いに本管 φ 200が整備済。 5）土地符号1、2及びその周辺は土壤汚染対策法第6条1項に規定する要措置区域及び同第11条1項に規定する形質変更時要届出区域、水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しないことを確認した。また、過去地図の確認等、地歴調査の結果、土地符号1、2及びその周辺は、過去において有害物質を使用する可能性を持つ工場敷地として利用された形跡がないことが判明した。以上により土壤汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壤汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壤汚染がないことを保証するものではない。 6）対象学区は土地符号1、2の南西方約1.2 k mの「岐阜市立徹明さくら小学校」、西方約2.7 k mの「岐阜市立本荘中学校」である（いずれも道路距離）。					

特 記 事 項	7) 土地符号1、2は次の要役地地役権が設定されているが、承役地に係る地役権登記はいずれも抹消されている。 【承役地】岐阜市神室町1丁目17番、岐阜市神田町5丁目11番、【目的】眺望の確保のため高さ10メートル以上の工作物を設置しない、【範囲】全部、【登記】平成30年4月20日
----------------	---

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	プレサンスロジエ岐阜長良橋通り	
建 物 の 用 途	集合住宅（マンション）、総戸数（126戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和2年10月16日
	経 過 年 数	約5.7年
	経済的残存耐用年数	約30.3年
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
設 備 等	エ レ ベ ー タ ー	1基
	駐 車 場	敷地内平面4台、機械式2基80台
	そ の 他 の 設 備	ゴミ置場、駐輪場、集合郵便受、宅配BOX、オートロック等
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
	管 理 会 社	日本管財住宅管理株式会社
	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	1) 石綿含有建材等の使用状況については、専門調査機関の調査を行っていないものの、現地調査の結果、これらが使用されている可能性は低いものと思料される。 2) 新築年月（登記）から対象建物は、現行の新耐震設計基準（昭和56年制定）に沿って設計されているものと思料される。 3) 建築計画概要書の要約は以下の通りである。 【建築確認】確認年月日：平成30年11月15日、確認番号：H30確認建西評名02106号、【検査済証】検査済年月日：令和2年10月19日、検査済証番号：第20WHEC完建岐00910号、【建築計画概要書】建築主：㈱プレサンスコーポレーション、主要用途：共同住宅、工事種別：新築、敷地面積：1,709.98㎡、建築面積：1,059.43㎡、延床面積：9,708.53㎡、高さ：44.45m、階数：15階、構造：RC造	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造		
位	置	14階 1404号室、中間住戸		
		主要開口部の方位 南向き		
床	面	積	67.18㎡（登記簿面積）	
間	取	り	3 L D K	バルコニー1ヶ所
仕	様	天	井	クロス
		床		フローリング、クッションフロア等
		内	壁	クロス
		設	備	電気・給排水・衛生等
		そ	の	他
保 守 管 理 の 状 態		標準的		
管 理 費 等	管 理 費			
	修 繕 積 立 金 他		現況調査報告書参照	
	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、原価法及び取引事例比較法並びに収益還元法（直接還元法）を適用して求めた各試算価格を調整のうえ、評価額を決定する。

I. 原価法による積算価格

建物（専有部分）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積算価格を算出する。

1. 建物（専有部分）

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、建物価格を求めた。

再調達単価 ア		専有面積 (登記簿数量) イ		現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ＝エ (千円未満四捨五入)	
500,000円/㎡		67.18 ㎡		80.00%	＝26,872,000円	
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率		観察現価率	判定現価率	
5.00%	62.2%	85.0%		80.0%	80.0%	
経過年数	5.7年	経済的残存耐用年数	30.3年	経済的総耐用年数		36 年

ア. 再調達単価：共用部分を考慮した標準的な再建設費（単価）である。

イ. 専有面積：バルコニーを含まない住居専用面積（登記簿数量）

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。

エ. 建 物 価 格：千円未満四捨五入の端数整理を行った。

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	個別格差	地 積	建 付 減 価	敷 地 権 割 合	敷地権価格 (千円未満四捨五入) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
206,000円/㎡	1.06	1,709.97㎡	100%	0.0075908	≒2,834,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 岐阜（県）5-12

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
216,000円/㎡	98.00 × 100	100.00 × 100.00	100 × 103.00	≒206,000 円/㎡ (千円未満四捨五入)

◇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)	(接面状況)	(その他)	相乗計(小数点第3位未満切捨)
0%	0%	6%	0%	106%

ウ 地積：登記簿数量

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（7,133÷939,694）

3. 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格	敷地権価格	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (一万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
26,872,000円	2,834,000円	107%	≒31,790,000円

ウ 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。

Ⅱ. 比準価格の試算
(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	527,460円/㎡	S R C	約66㎡	令和8年3月	岐阜市徹明通2丁目
2	476,818円/㎡	R C	約52㎡	令和7年4月	岐阜市玉姓町3丁目

(試算価格)

番号	事例価格	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 (千円未満四捨五入)
1	527,460円/㎡	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{115.0} \div$	536,000円/㎡
2	476,818円/㎡	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{80.0}$	$\frac{100}{105.0} \div$	598,000円/㎡

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、敷地権の態様、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	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積	比準価格 (一万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
567,000円/㎡	107.0%	67.18㎡	≒40,760,000円

ア 基準階・基準位置の比準価格：いずれも中心市街地における築浅のマンション事例であり、建物グレード、地域的特性等を考慮し、査定。

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：登記簿面積

Ⅲ. 収益還元法（直接還元法）による収益価格

（収益価格）

年間総収入（実額） ア	年間総費用 イ	年間純収益 ウ＝ア－イ	還元利回り エ	収益価格 オ＝ウ÷エ (一万円未満四捨五入)
1,786,080円	285,413円	1,500,667円	6.0%	≒25,010,000円

ア. 年間総収入

月額賃料 ①	共益費 ②	月数 ③	年間総収入 ④＝①×②×③
135,800円	13,040円	12ヶ月	＝1,786,080円

イ. 年間総費用の内訳

年間管理費 (10,690円×12ヵ月) a	修繕積立金・町内会費 (5,690円×12ヵ月) b	固定資産税・都市計画税 (年額) c	年間総費用 d＝a＋b＋c
128,280円	68,280円	88,853円	＝285,413円

エ. 還元利回り

還元利回りは不動産投資家調査、利回り事例、地元精通者意見等を参考に、目的物件に係る個別リスクを考慮して査定した。尚、当該還元利回りは純収益に対応したネット利回りであることに留意する必要がある。

IV. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

試算価格	
I. 積算価格	31,790,000円
II. 比準価格	40,760,000円
III. 収益価格	25,010,000円

【価格調整理由】

目的物件は、現在賃貸に供されている貸家及びその敷地である。積算価格は、土地・建物の価格を積み上げたものであり、費用性の観点から対象不動産の経済価値を把握しようとするものである。しかし、目的物件の需要者は収益性を重視するものと思料されるが、当該試算価格はこれら需要者の行動原理を十分に反映できないという側面を持つ。一方、比準価格は、中古マンションとしての市場性に着目し、市場において実際に成約した取引事例を価格判定の基礎とした実証的な価格である。本件においては、対象不動産と代替・競争関係にある中古マンション事例を採用しており、価格形成要因の比較検討等も適切に施されていると判断される。収益価格は収益性に着目し、投資採算性を反映した価格であり、相対的に説得力を有する価格であると判断した。したがって、本件評価においては、収益価格を標準とし、比準価格を比較考量し、積算価格については参考に留めるものとして調整後価格を上記のとおりと判断した。

2. 評価額の判定

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	占有 減価率	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他の 控除
ア	イ	ウ	エ	オ
31,310,000円	100%	100%	60%	98%

評価額 $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$ (一万円未満四捨五入)
金18,410,000円

イ. 占有減価率：占有減価は不要と判定した。

ウ. 市場性修正率：目的物件の性格を考慮し、市場修正率は不要と判定した。

エ. 競売市場修正率：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ. その他の控除：売却に至るまでの滞納金等を考慮した。

第6. 参考価格資料

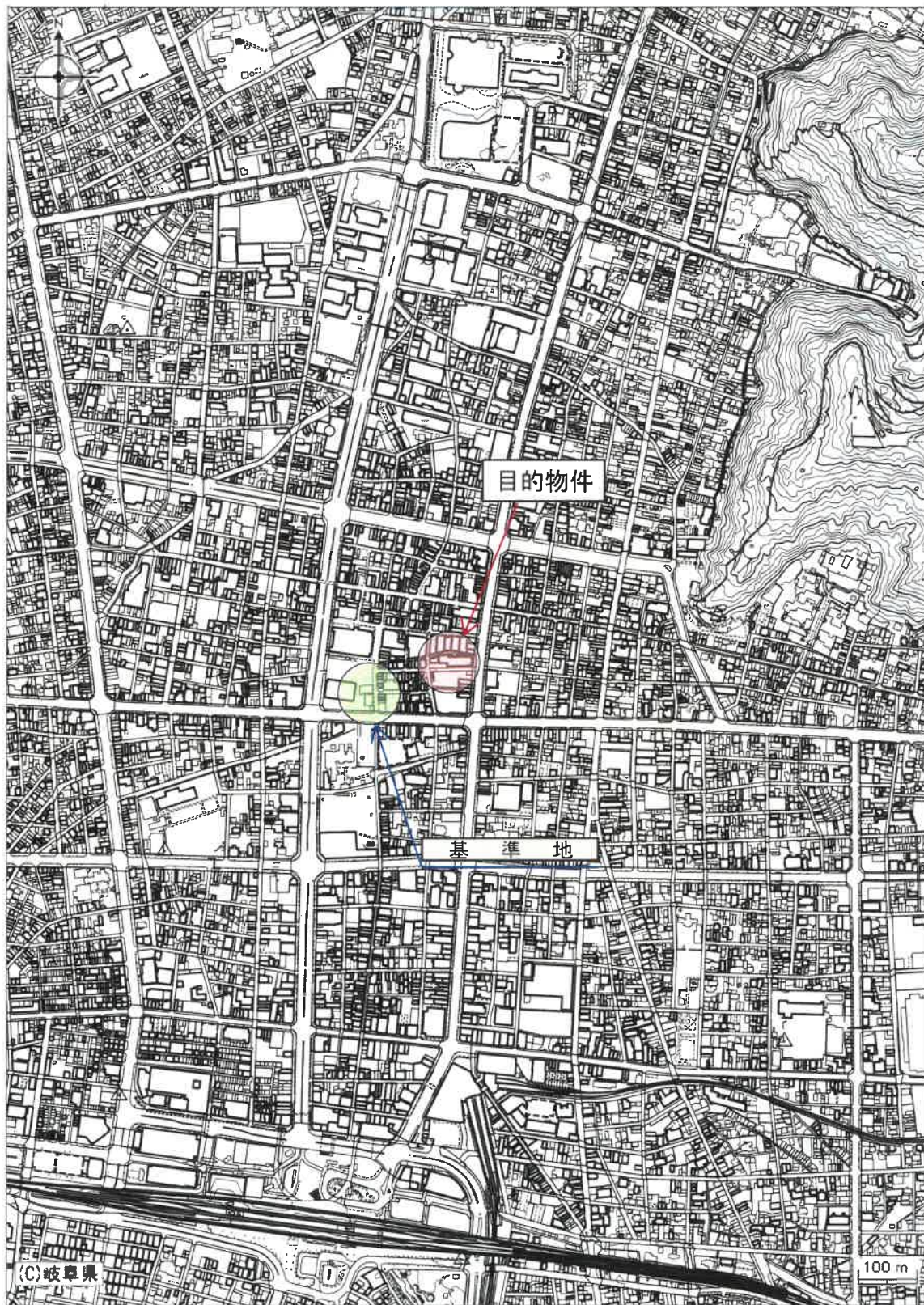
地価調査基準地	岐阜（県）5-12
（所 在）	岐阜市徹明通2丁目1番4
（価 格）	216,000円/㎡
（位 置）	J R 東海道本線「岐阜」駅約1.0 k m（道路距離）
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	66㎡
（供給処理）	水道、ガス、下水
（接面街路）	東8m市道
（用途指定等）	市街化区域、商業地域、建蔽率80％・容積率600％、防火地域
（地域の概要）	百貨店、店舗、商業ビル等が建ち並ぶ繁華なアーケード街の商業地域。

第7. 附属資料の表示

- 1 目的物件位置図
- 2 公図写・建物図面写
- 3 土地建物位置関係図（概略）・建物間取図（概略）
- 4 写真

以 上

目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

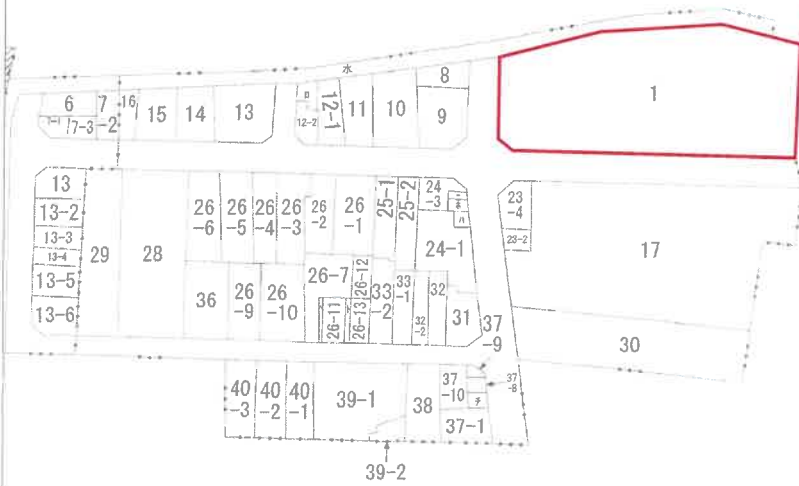
令和7年(ケ)第96号

イ 1 24-2 24-5 26-8
ロ 12-3 ハ 24-4 ヘ 26-14 ト 37-7

公 図 写



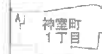
符号1土地



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番
区域
見出



A 神室町2丁目

請求 部 分	所 在	岐阜市神室町一丁目				地 番	1番			
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 事	記 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。

(岐阜地方務局管轄)

令和7年6月2日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M84306

登記官

(1/1)

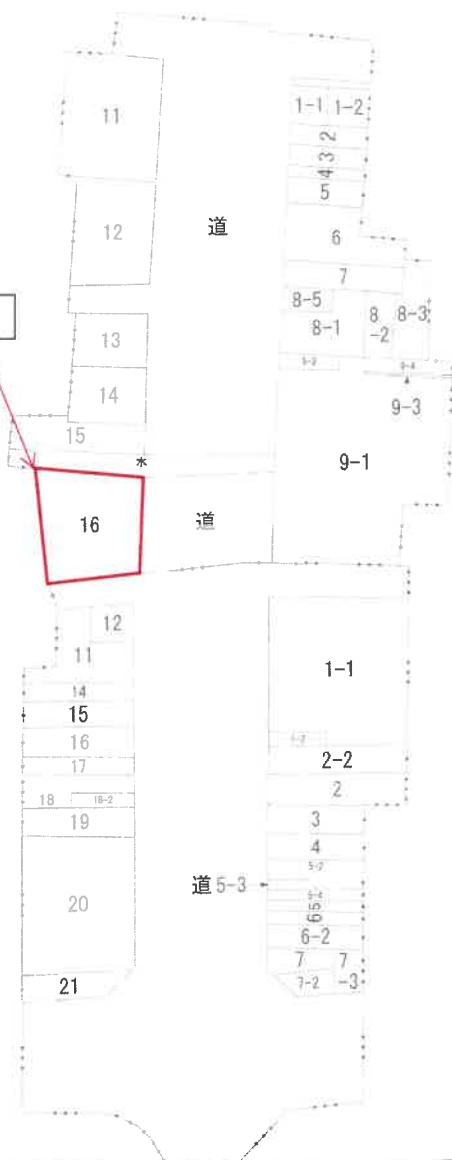
A3版をA4版に縮小

R7年(ケ)第96号

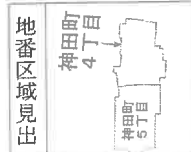
公図写



符号2土地



(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	所在地	岐阜市神田町四丁目					地番	16番		
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。

(岐阜地方務局管轄)

令和7年6月2日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号 M84308

(1/1)

R7年(ケ)第96号

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和2年11月10日

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。

(岐阜地方裁判所管轄)

令和7年6月2日

東京法務局品川出張所

登記官

A3版をA4版に縮小

令和7年(ケ)第96号

地図整理番号：M84310

(1/4)

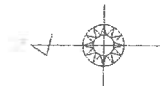
建物図面

一棟の建物

家屋番号

岐阜市神室町一丁目1番地、岐阜市神田町四丁目16番地

建物の所在



縮尺 1/1000

申請人

株式会社プレゼンスコーポレーション

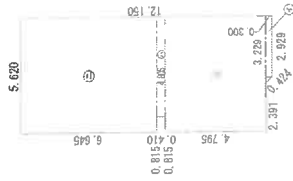
縮尺 1/1000

各階平面図

家屋番号
神室町一丁目1番の1404

建物図面

建物の所在
岐阜市神室町一丁目1番地、岐阜市神田町四丁目16番地



求積表

①	(2.929 + 3.229) × 0.300 / 2	=	0.923700
②	5.620 × 4.785	=	26.947900
③	4.805 × 0.410	=	1.970050
④	5.620 × 6.645	=	37.344900

合計
床面積 67.186550
67.18 m



建物の存する部分 14階

物件1:専有部分1404

製作者

申請人

株式会社ブレサンスコーポレーション

縮尺

1
250

1
1000

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。

(岐阜地方支庁事務所)

令和7年6月2日

東京法務局品川出張所

登記官

A3版をA4版に縮小

R7年(ケ)第96号

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。

(岐阜地方法律局 管轄)

令和7年6月2日

東京法律局 川出 事務所

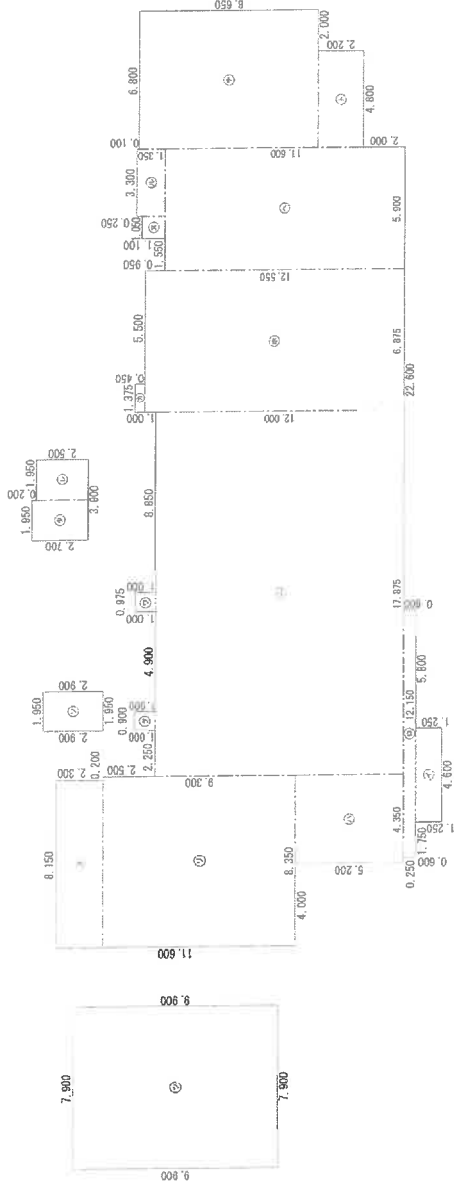
登記者

各階平面図

客層番号 一棟の建物

建物の所在 岐阜市神室町一丁目1番地、岐阜市神田町四丁目16番地

1階



求積表

①	4.600 × 1.250	=	5.750000
②	12.150 × 0.600	=	7.290000
③	4.350 × 5.200	=	22.620000
④	17.875 × 12.000	=	214.500000
⑤	6.875 × 12.550	=	86.281250
⑥	5.900 × 11.600	=	68.440000
⑦	4.800 × 2.200	=	10.560000
⑧	6.800 × 8.650	=	58.820000
⑨	8.350 × 9.300	=	77.655000
⑩	1.050 × 1.100	=	1.155000
⑪	3.300 × 1.350	=	4.455000
⑫	0.900 × 1.000	=	0.900000
⑬	0.975 × 1.000	=	0.975000
⑭	1.375 × 0.450	=	0.618750
⑮	8.150 × 2.300	=	18.745000
⑯	1.950 × 2.700	=	5.265000
⑰	1.950 × 2.500	=	4.875000
⑱	1.950 × 2.900	=	5.655000
⑳	7.900 × 9.900	=	78.210000

合計 672.770000
床面積 672.77 m²

株式会社プレサンスコーポレーション

申請人

縮尺 1/250

作製者

A3版をA4版に縮小

R7年(ケ)第96号

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。
(岐阜地方事務局管轄)

令和7年6月2日 東京法務局品川出張所

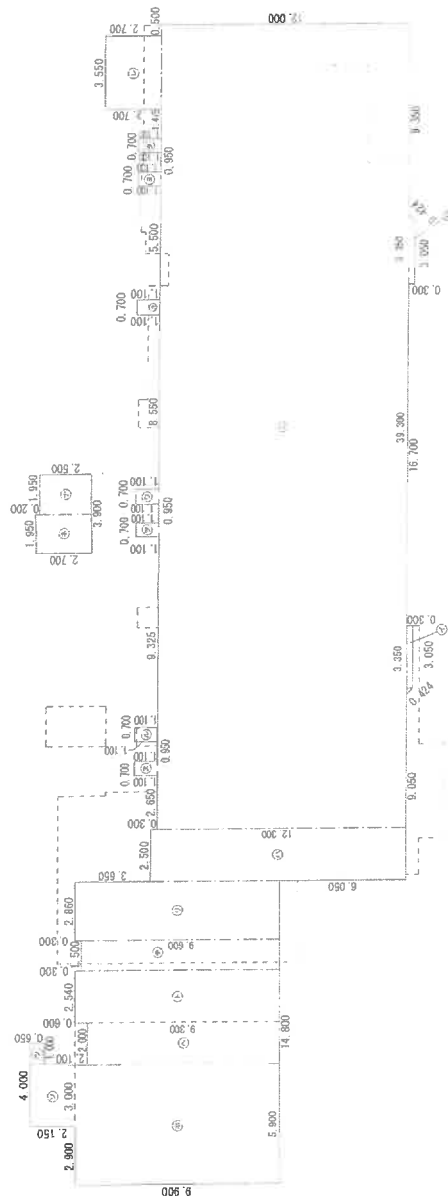
東京法務局品川出張所

R7年(ケ)第96号

M84310




2階～15階
(各階同型)



算式	結果	精度	式
①	$(3.050 + 3.350) \times$	$0.300 / 2$	$= 0.960000$
②	$(3.050 + 3.350) \times$	$0.300 / 2$	$= 0.960000$
③	2.500×12.300		$= 30.750000$
④	39.300×12.300		$= 471.760000$
⑤	5.900×9.900		$= 58.410000$
⑥	2.000×9.900		$= 18.600000$
⑦	2.540×9.900		$= 25.146000$
⑧	1.500×9.600		$= 14.400000$
⑨	2.860×9.900		$= 28.314000$
⑩	0.700×1.100		$= 0.770000$
⑪	0.700×1.100		$= 0.770000$
⑫	0.700×1.100		$= 0.770000$
⑬	0.700×1.100		$= 0.770000$
⑭	0.700×1.100		$= 0.770000$
⑮	0.700×1.100		$= 0.770000$
⑯	3.550×2.700		$= 9.585000$
⑰	3.000×2.150		$= 6.450000$
⑱	1.000×0.650		$= 0.650000$
⑲	1.950×2.700		$= 5.285000$
⑳	1.950×2.500		$= 4.875000$

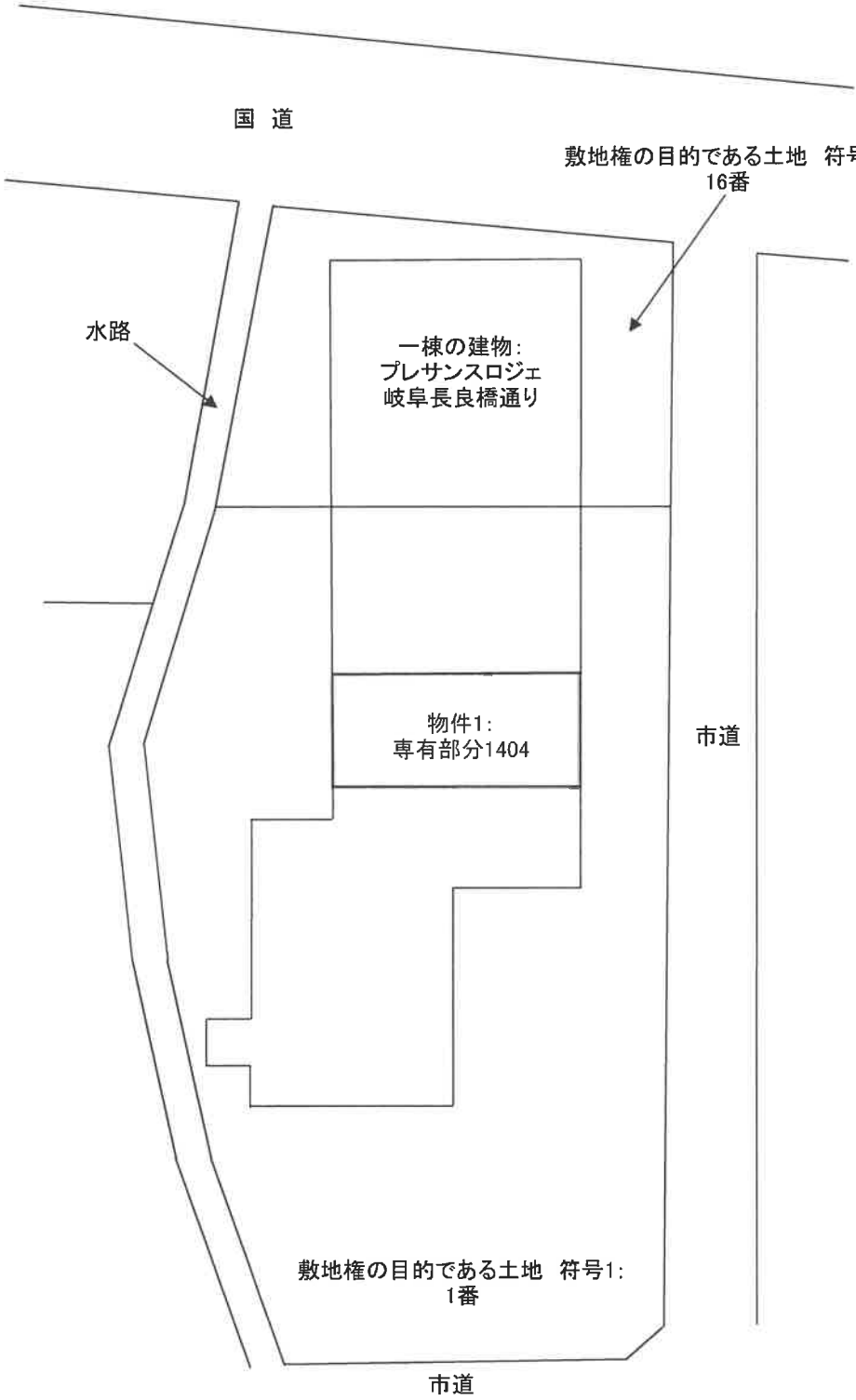
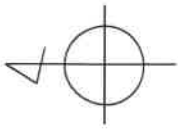
合計	681.355000
床面積	681.35 m ²

縮尺

作者

縮尺 250

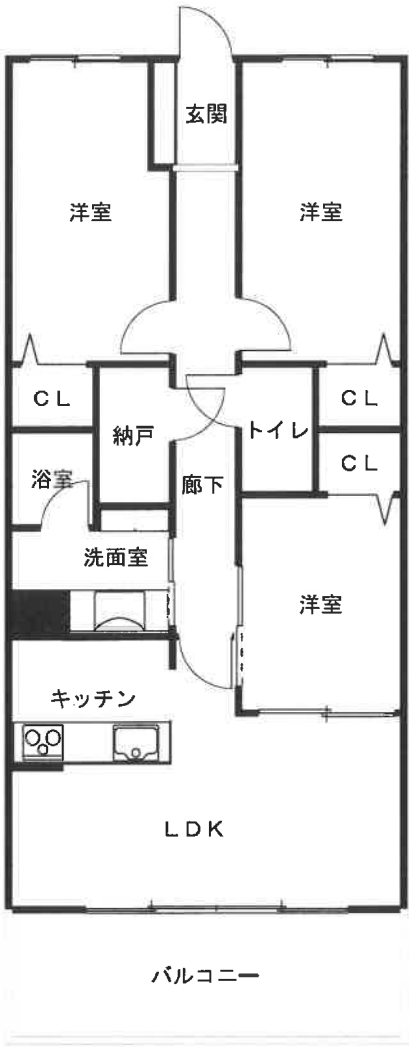
土地建物位置関係図



※本図面が現況と相違する場合は現況優先である。

令和7年(ケ)第96号

建物間取図(概略)



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

撮影日：令和8年5月18日

【 写真番号1 】 目的物件の南西方より撮影



【 写真番号2 】 目的物件の南東方より撮影

