【 ご 注 意 】

令和７年（ケ）第８８号事件の現況調査報告書及び評価書について

本件には、現況調査報告書（補充）が添付されています。評価書については、評価書（補充）を１冊添付しています。物件番号は、必ず確認してください。

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

令和　7年（ケ）第　　88号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月11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12月　1日　午前　8時30分から 令和　8年12月　8日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月15日　午前10時00分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月　7日　午前10時30分 岐阜地方裁判所
特別売却実施期間	令和　8年12月22日　午前10時0.0分から 令和　8年12月22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11月11日から当庁執行係書記官室（1階）に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	3,640,000 2,912,000		728,000	73,949	16,748
備考					

令和　7年（ケ）第　　88号

物　件　目　録

3（一棟の建物の表示）

所　　在　　岐阜市織田塚町一丁目13番地2

建物の名称　　エル・エステ

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床　面　積　　1階　163．97平方メートル
2階　163．97平方メートル
3階　163．97平方メートル
4階　163．97平方メートル
5階　108．33平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　織田塚町一丁目13番2の8

建物の名称　　402

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　78．98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　岐阜市織田塚町一丁目13番2

地　　目　　宅地

地　　積　　394．47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　7万305分の7898

令和　7年（ケ）第　　88号

物　件　明　細　書

令和　8年10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3】

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3】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

・転借人E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。

・原賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　株式会社ＪＰＭＣ
期　限　　令和13年11月30日まで
賃　料　　4万6000円

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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。

令和　７年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

３（一棟の建物の表示）

所　　在　　岐阜市織田塚町一丁目１３番地２

建物の名称　　エル・エステ

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

床　面　積　　１階　１６３．９７平方メートル
２階　１６３．９７平方メートル
３階　１６３．９７平方メートル
４階　１６３．９７平方メートル
５階　１０８．３３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　織田塚町一丁目１３番２の８

建物の名称　　４０２

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　７８．９８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　岐阜市織田塚町一丁目１３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３９４．４７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　７万３０５分の７８９８

令和　7年（ケ）第　88号
令和　7年　7月　9日受理
令和　8年　5月18日提出
物件3建物

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　丹　羽　勝　久

令和　7年（ケ）第　　88号

物　件　目　録

3（一棟の建物の表示）

所　　在　岐阜市織田塚町一丁目１３番地２

建物の名称　エル・エステ

構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

床　面　積　１階　１６３．９７平方メートル
２階　１６３．９７平方メートル
３階　１６３．９７平方メートル
４階　１６３．９７平方メートル
５階　１０８．３３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　織田塚町一丁目１３番２の８

建物の名称　４０２

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　７８．９８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　岐阜市織田塚町一丁目１３番２

地　　目　宅地

地　　積　３９４．４７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　７万３０５分の７８９８

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３
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が異なる（□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　不明 修繕積立金　不明 令和８年４月末日現在 □滞納はない □滞納がある 計　円 ■不明
管理費等照会先	不明
その他の事項	建物管理組合は，エル・エステマンション管理組合
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	
執行官保管の仮処分	■ない □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）	■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

占有者及び占有権原（物件　3　関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■株式会社ＪPMC	□債務者　■E
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　　（　　）） ■文書（■特定賃貸借契約書）	■陳述（■E（占有者）） □文書（□　　）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和3年　9月　1日	R4年11月19日
最初の契約等	契約日	令和3年　4月　22日	R4年11月17日
	期間	R3年　9月　1日から ■R13年11月30日まで10年3ケ月間 □期間の定めなし	R4年11月　19日から ■R6年11月　18日まで2年間 □期間の定めなし
更新の種類		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 ■自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	R6年11月19日から ■R8年11月18日まで2年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	□所有者　■その他（㈱ＪPMC）
	借主	□占有者　■その他（㈱ＪPMC）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　金46，000円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　金54，000円 （毎月末限り翌月分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない □ある　□敷金　□保証金 □金　円	■ない □ある　□敷金　□保証金 □金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		特定賃貸借契約（イージーオーダーサブリース原契約）	
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	■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
■ A（所有者兼債務者会社代表取締役）	1　物件３建物には，賃借人がいますが，現在，当社が賃貸しているのではなく，株式会社ＪＰＭＣが賃貸人になっています。 2　当社は，破産し，破産管財人Ｂに通帳等は渡しています。 （電話による聴取）
■ 破産者株式会社松原建築商事破産管財人Ｂ	1　物件３建物を，破産財団から財団放棄をしていません。 2　管理組合の通帳は，一棟の建物の他の住民の方に渡しました。 （電話による聴取）
■ 株式会社ＪＰＭＣ従業員	1　当社は，株式会社松原建築商事から物件３建物をサブリースし，令和３年９月１日から開始しています。 （電話による聴取）
■ E	1 私は物件３建物賃借人で，妻と２人で居住しています。 賃貸借契約の内容は，重要事項説明書のとおりで間違いありません。なお，契約の更新については，自動更新だと思います。 部屋内の不具合については，玄関のドアＤＣ（ドアチェック）が故障していて，ドアを開けても止まらず，ドンと閉まってしまいます。 （面接による聴取）

（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，北及び西側は道路に接し，同土地上に一棟の建物が建てられている。

2　物件２建物（専有部分の建物）を，現在，Ｅが居宅として占有・使用しているものと思料する。なお，その占有権原は，転借権であるが，最先順位の抵当権設定登記日（平成３年１１月１８日）に後れるものであるから，買受人に引受けにならないが，代金納付日から６か月の明渡猶予を受けるものと思料する

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，不明であると思料する。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調査の場所等	調　査　の　方　法　等
7年7月22日(火) 12：00－12：10	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年8月12日(火) 14：00－14：50	物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 Dら事情聴取

（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　　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，解錠技術者に解錠さ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。

□　令和　　年　　月　　日

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

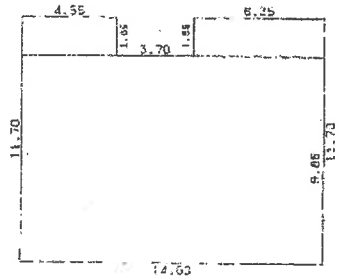
302478 各 階 平 面 図

建 物 図 面
~~各 階 平 面 図~~

家屋番号	13-2-1～13-2-9
建物の所在	岐阜市徳田塚町１丁目１３番地２

物件3 一棟の建物

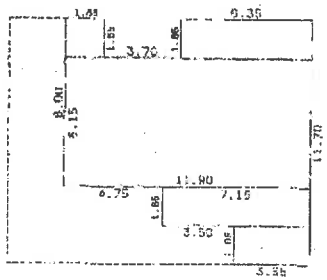
１ ～１ 階（ 各階同型 ）



求 積 表

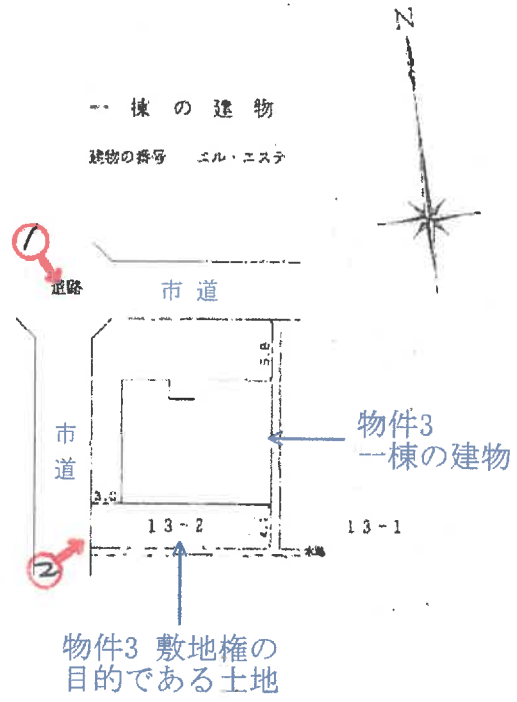
1.85 ×	6.35 =	11.7475
1.85 ×	4.55 =	8.4175
9.85 ×	14.60 =	143.8100
合 計		163.9750
床面積		153.97 ㎡

０１ 階



求 積 表

1.85 ×	6.35 =	11.7475
1.85 ×	1.85 =	3.4225
6.15 ×	11.90 =	73.1850
1.85 ×	7.15 =	13.2275
1.85 ×	3.65 =	6.7525
合 計		108.3350
床面積		108.33 ㎡



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

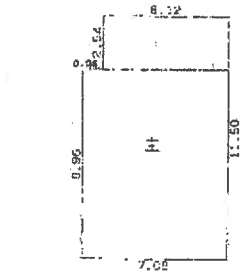
A3からA4に縮小

302486 各 階 平 面 図

家屋番号	織田塚町１丁目 １３番２の８
建物の所在	岐阜市織田塚町１丁目１３番地２

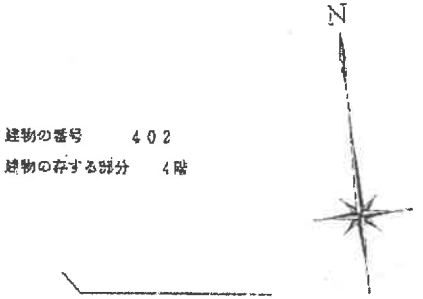
建 物 図 面
各 階 平 面 図

物件3 専有部分の建物



求 積 表

2.54 × 6.12 = 15.5448
6.96 × 7.68 = 53.4368
合 計 78.9816
床面積 78.98 ㎡



物件3 一棟の建物

物件3
専有部分の建物

物件3 敷地権の
目的である土地

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

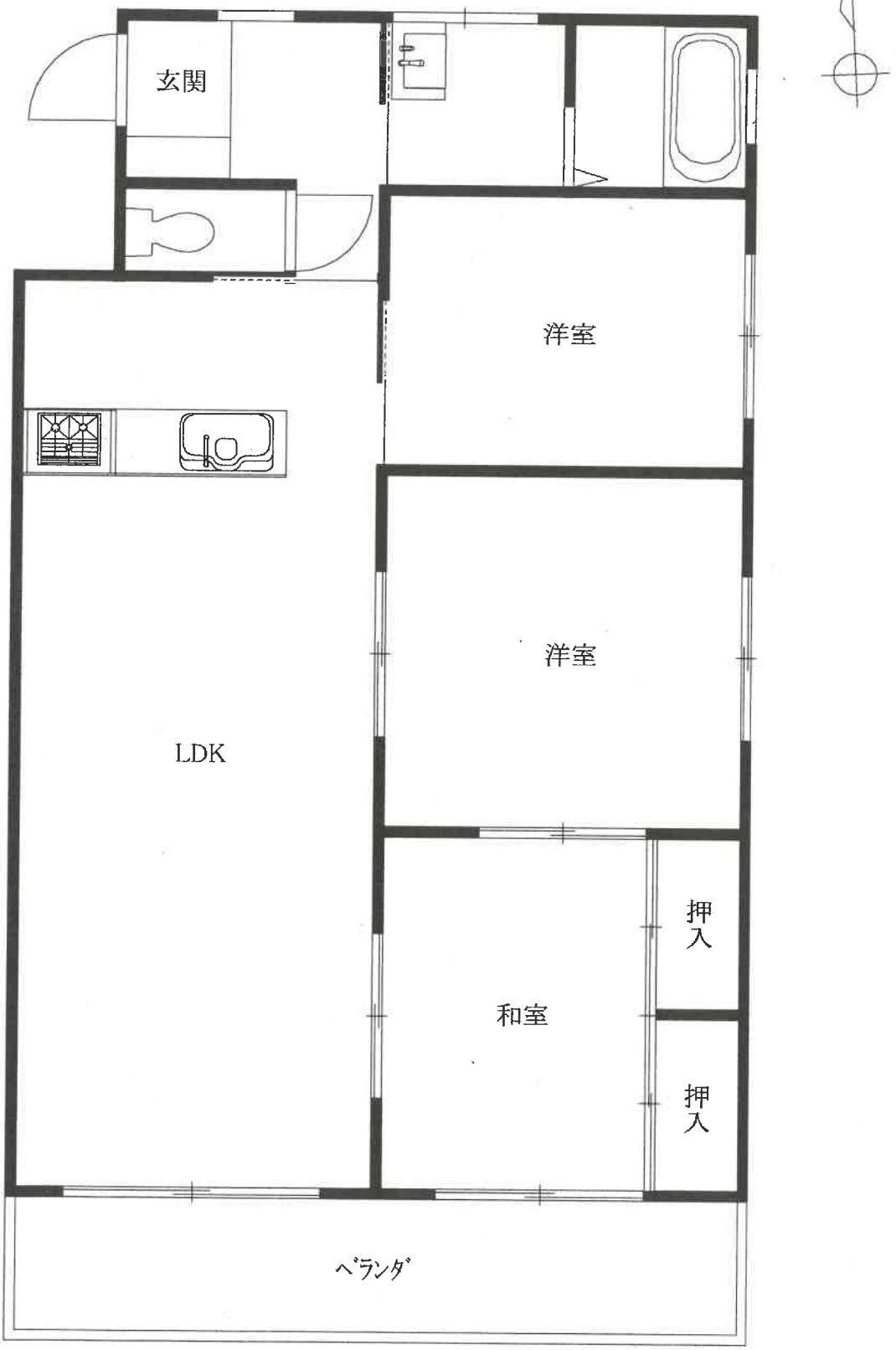
（岐阜県土地家屋調査士会）

A3からA4に縮小

建物間取図(概略)

物件3 専有部分の建物

平面図



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。

写真１



写真２



令和　７年（ケ）第　８８号

物件３建物

現　況　調　査　報　告　書（補充）

令和　８年　８月１０日

岐阜地方裁判所

執　行　官　　丹　羽　勝　久

補充事項

１　マンション管理費，修繕積立金，滞納の有無，滞納がある場合の滞納金額，管理費等の照会先

以上について，調査した結果，下記のとおり報告します。

調査の結果

関係人等の陳述

エル・エステ管理組合の代表Ａの夫Ｂ

１　エル・エステ管理組合の代表は林まり子です。その夫の私が管理組合の会計や庶務を担当しています。ですから，私に管理費等は照会して貰えばいいです。

２　エル・エステマンションには，管理規約がありますが，その管理規約には，管理費や修繕積立金に定めがありますが，金額についての定めがありません。

３　従前の管理組合の代表であった株式会社松原建築商事の代表者のＣの持っていた銀行口座の通帳を株式会社松原建築商事が自己破産をしたために，その破産管財人弁護士Ｄから譲り受け，点検したところ，

管理費は，１軒で毎月１３，０００円であることが判明し，その未納分は，株式会社松原建築商事が自己破産を申し立てた令和７年３月から始まりました。管理費については，エレベーターを使う使わないで，部屋により差があり，１階は１２，０００円，２～４階は，１３，０００円です。４階については，４Ａと４Ｂ

でよく分からないのですが，管理費が異なります。

管理費の未納については，令和７年２月までは未納は無く，令和７年３月から未納があります。株式会社松原建築商事が自己破産を申し立てた令和７年３月から始まりました。

修繕積立金は，１軒で毎月５，０００円であることが判明し，その未納分は，株式会社松原建築商事が自己破産を申し立てた令和７年３月から始まりました。

4　管理費や修繕積立金の支払時期ですが，毎月末に翌月分の支払いになります。

5　水道代については，１，２階は部屋については，岐阜市との直接の上下水道代になり，３～５階については，屋上にタンクをあげており，隔月で私が計測し各室に請求をします。

6　敷地内には８台分の駐車場があり，現在は２台分空いています。駐車場代は月５，０００円です。

7　管理組合としては，滞納分を請求します。

8　物件３建物の管理費等については，以下のとおりです。

管理費（滞納分）

月１３，０００円（２２１，０００円）

令和７年３月分～令和８年７月分

修繕積立金（滞納分）

月５，０００円（８５，０００円）

令和７年３月分～令和８年７月分

令和８年７月４日現在

滞納額総計　　合計　３０６，０００円

執行官の意見

1　当職が，エル・エステマンションの管理人に聴取した結果は，上記のとおりである。

2　滞納分は，現在も続いているとのことである。

以　　上

令和　7年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

3（一棟の建物の表示）

所　　在　　岐阜市織田塚町一丁目１３番地２

建物の名称　　エル・エステ

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

床　面　積　　１階　１６３．９７平方メートル
２階　１６３．９７平方メートル
３階　１６３．９７平方メートル
４階　１６３．９７平方メートル
５階　１０８．３３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　織田塚町一丁目１３番２の８

建物の名称　　４０２

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　７８．９８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　岐阜市織田塚町一丁目１３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３９４．４７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　７万３０５分の７８９８

令和 7年(ケ)第 88 号 ③

令和7年8月12日　　現地調査

令和7年12月25日　　評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書（補 充）

整 理 番 号　　第57903号

発 行 日 付　　令和8年9月7日

評　価　人　　不動産鑑定士

荒 山 徳 統

第1　評価額

物件番号	評　価　額
3	金 3,640,000 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
3	【一棟の建物の表示】		左記に同じ
	所　在	岐阜市織田塚町一丁目13番地2	
	建物の名称	エル・エステ	
	構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	織田塚町一丁目13番2の8	左記に同じ
	建物の名称	402	
	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　　78.98㎡	
	【敷地権の表示】		
	土地の符号	1	左記に同じ
	所在及び地番	岐阜市織田塚町一丁目13番2	
	地　目	宅　地	
	地　積	394.47㎡	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	7898 / 70305	

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）

<table>
<tr><td rowspan="4">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。</td><td colspan="5">岐阜市役所の南東方約2.1kmに位置する。</td></tr>
<tr><td>（会社名）</td><td>（路線名）</td><td>（駅・停名）</td><td>（方位）</td><td>（道路距離）</td></tr>
<tr><td>JR東海</td><td>東海道本線</td><td>岐阜駅</td><td>北東方</td><td>3.3km</td></tr>
<tr><td>岐阜バス</td><td>――――</td><td>岐阜日産前</td><td>北西方</td><td>250m</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="5">一般住宅、共同住宅のほか工場や作業場等もみられる混在地域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td colspan="2">都市計画区分</td><td colspan="3">市街化区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td colspan="3">準工業地域</td></tr>
<tr><td colspan="2">指定建蔽率</td><td colspan="3">60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">指定容積率</td><td colspan="3">200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">防火規制</td><td colspan="3">準防火地域</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の規制</td><td colspan="3">大規模集客施設立地規制地区
岐阜市立地適正化計画（都市機能誘導区域外・居住誘導区域内）
岐阜市景観計画区域
浸水想定区域</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画　地　条　件</td><td colspan="2">地　　積</td><td colspan="3">394.47㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">間　　口</td><td colspan="3">約20.0m</td></tr>
<tr><td colspan="2">奥　　行</td><td colspan="3">約22.0m</td></tr>
<tr><td colspan="2">形　　状</td><td colspan="3">ほぼ長方形</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="5">（北側）現況幅員約5.4mの舗装市道「織田塚町線」
－道路台帳幅員5.45m－
（西側）現況幅員約5.4mの舗装市道「永楽町1丁目金園町10丁目線」－道路台帳幅員5.45m－</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況及び隣地の状況等</td><td colspan="5">一棟の建物（エル・エステ）の敷地として利用されている</td></tr>
<tr><td rowspan="3">供給処理施設</td><td colspan="2">上水道</td><td colspan="3">有り</td></tr>
<tr><td colspan="2">ガス配管</td><td colspan="3">有り</td></tr>
<tr><td colspan="2">下水道</td><td colspan="3">有り</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="5">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、上水道は北側及び西側にDIP400㎜管、下水道は北側及び西側にVU200㎜管埋設済とのこと。</td></tr>
</table>

2 建物の概要

（１）１棟の建物の概要

マンション名	エル・エステ	
建物用途	集合住宅	総戸数(　　9戸　　)
建築時期及び残存耐用年数	建築年月日	平成3年7月31日
	経過年数	34.4 年
	経済的総耐用年数	50.0 年
	経済的残存耐用年数	15.6 年
構　造	RC造	5階建　4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	タイル・吹付タイル
設　備	エレベーター	1基
	駐車場	8台
	その他設備	オートロック
建物の品等	使用資材	普通
	施　工	普通
管理の形態	管理方式等	現況調査報告書参照
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7月31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。	

（2） 専有部分の概要

構　造	鉄筋コンクリート造	
位　置	4階東側に位置する	
現況床面積	公簿に同じ	
間取り	3LDK	
仕　様	天　井	クロス等
	床	フローリング・畳等
	内　壁	クロス・化粧ボード等
	設　備	電気・給排水・衛生等
	その他	特になし
維持管理の状態	普　通	
管理費等	管理費	現況調査報告書（補充）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	1）玄関扉のドアクローザが故障している。	

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／㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
220,000	78.98	23.69%	4,116,000

償却後残価率		定率法現価率	定額法現価率		観察法現価率
5.0%		12.7%	34.6%		23.7%
経過年数	34.4 年	経済的残存耐用年数	15.6 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／㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
56,300	103.0%	394.47	100%	0.1123391	2,570,000

ア　標準価格(公示価格等からの規準)

地価公示　岐阜-31

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
53,000 (円／㎡)	100.0 ×――― 100	100.0 ×――― 100.0	100 ×――― ＝ 94.1	56,300 (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。

(角地)	0	－	(相乗計)
3.0%	0.0%	－	103.0%

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　7898÷70305≒0.1123391

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
4,116,000	2,570,000	103.0%	6,890,000

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	90,558	RC	67 ㎡	S57.5.1	岐阜市尼ケ崎町地内
2	116,354	RC	77 ㎡	H7.3.1	岐阜市東島地内

（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	90,558	100 ×——— 100.0	100.0 ×——— 100	100 ×——— 100.0	100 ×——— 100.0	100 ×——— ≒ 100.0	90,600
2	116,354	100 ×——— 100.0	100.0 ×——— 100	100 ×——— 100.0	100 ×——— 110.0	100 ×——— ≒ 120.0	88,100

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／㎡） ア	個別格差 （%） イ	専有面積 （㎡） ウ	比準価格 （円） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
89,000	103.0%	78.98	7,240,000

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	6,890,000
B比準価格	7,240,000
C収益価格	6,100,000
調整後の価格	6,740,000

【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） ア	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除 オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
6,740,000	100%	100%	60%	90%	3,640,000

※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(空家、劣化等)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。

※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

地価公示	岐阜-31
（所　在）	岐阜市花月町2丁目4番3
（価　格）	53,000 円/㎡
（位　置）	JR東海道本線岐阜駅の北東方約3.5km（道路距離）
（価格時点）	令和7年1月1日
（地　積）	198 ㎡
（供給処理）	水道・ガス・下水
（接面街路）	北5.4m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）	中規模一般住宅の中に農地も介在する住宅地域

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 (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)
1,000	78.98	78,980	947,760	95.0%	95.0%	853,000

○総費用

管理費 ア (円)	修繕費 イ (円)	ー 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					
7,000	13,000	0			
年額					
84,000	156,000	0	9,500	84,679	334,179

○純収益（A）

総収益 ア (円)	総費用 イ (円)	純収益 アーイ (円)
853,000	334,179	518,821

○還元利回り（B）

還元利回り
8.5%

※月額賃料・管理費・修繕費は想定額

◎収益価格

収益価格 A÷B (円)
6,100,000

位置図

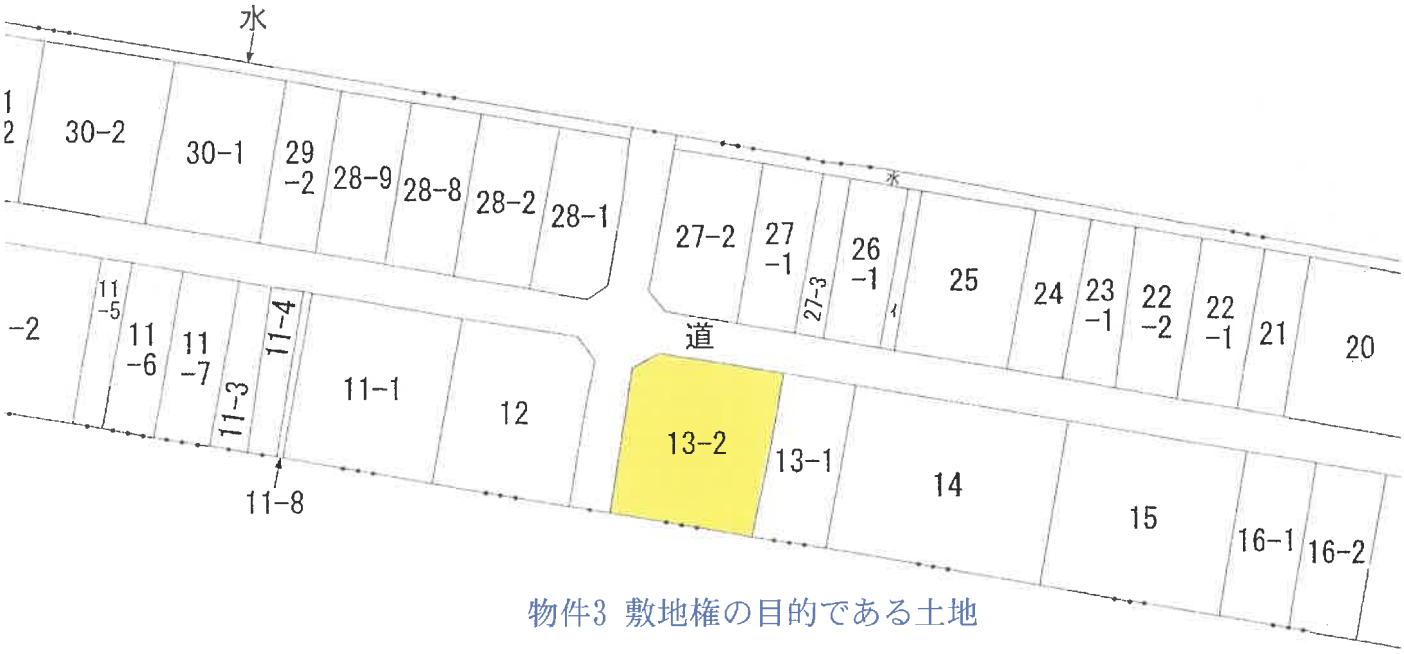
1／10000



7(ケ)88③

公図写

1／1000



物件3 敷地権の目的である土地

7 (ケ) 88③

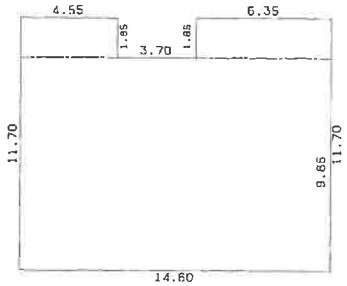
302478 各 階 平 面 図

家屋番号	13-2-1～13-2-9
建物の所在	岐阜市織田塚町１丁目１３番地２

建 物 図 面
~~各 階 平 面 図~~

物件3 一棟の建物

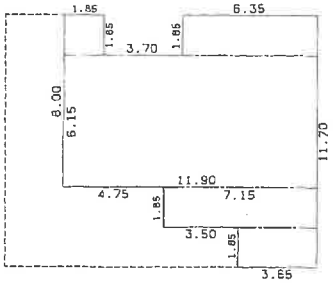
1 ～4 階（ 各階同型 ）



求 積 表

1.85	× 6.35	=	11.7475
1.85	× 4.55	=	8.4175
9.85	× 14.60	=	143.8100
	合 計		163.9750
	床面積		163.97 ㎡

5 階

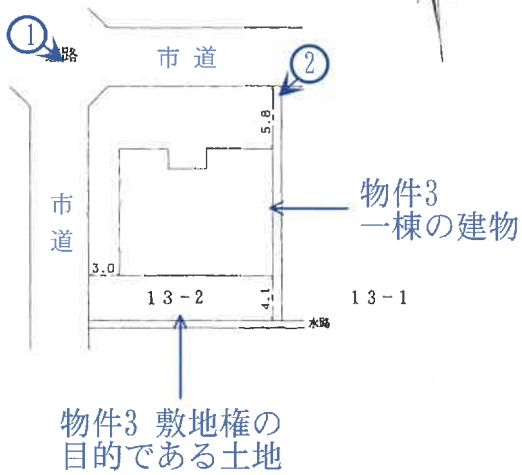


求 積 表

1.85	× 6.35	=	11.7475
1.85	× 1.85	=	3.4225
6.15	× 11.90	=	73.1850
1.85	× 7.15	=	13.2275
1.85	× 3.65	=	6.7525
	合 計		108.3350
	床面積		108.33 ㎡

一 棟 の 建 物

建物の番号 エル・エステ



内 写真番号



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

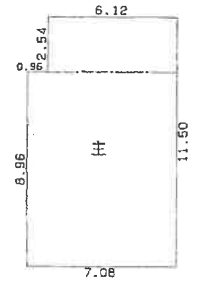
A3からA4に縮小

302486 各 階 平 面 図

家屋番号	織田塚町１丁目 １３番２の８
建物の所在	岐阜市織田塚町１丁目１３番地２

建 物 図 面
~~各 階 平 面 図~~

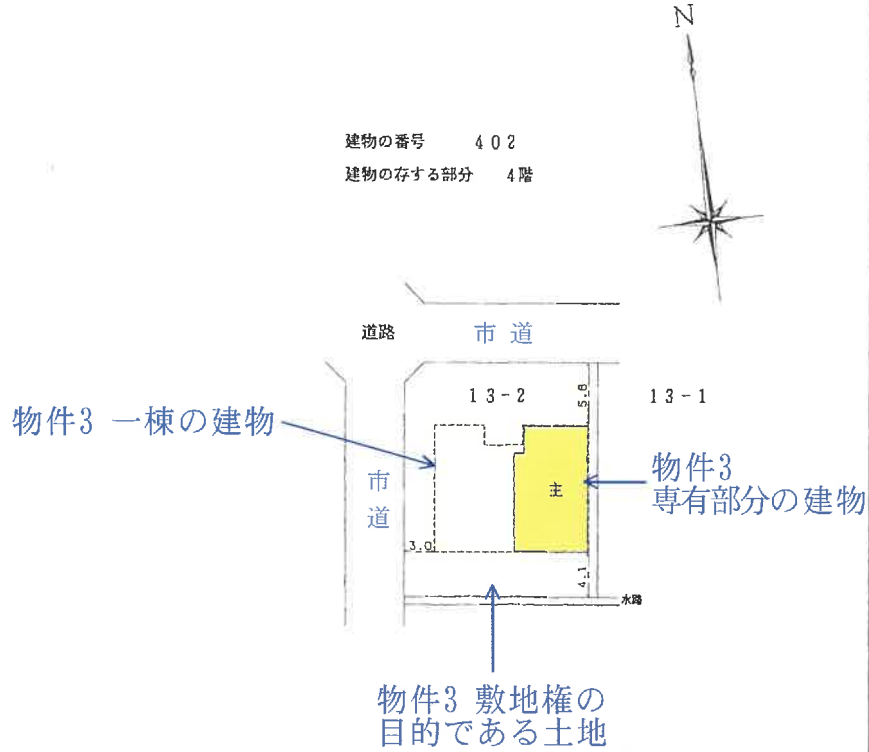
物件3 専有部分の建物



求 積 表

2.54 × 6.12	= 15.5448
8.96 × 7.08	= 63.4368
合 計	78.9816
床面積	78.98 ㎡

建物の番号　４０２
建物の存する部分　４階



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

A3からA4に縮小

建物間取図(概略)

物件3 専有部分の建物

平面図



※図面が現況と異なる場合は現況優先です。　○内　写真番号

7(ケ)88③



No.1

物件3 一棟の建物



No.2

物件3 専有部分の建物 付近

7 (ケ) 88③

物件3 専有部分の建物



No.3

キッチン



No.4

LDK

7 (ケ) 88③



No.5

和室



No.6

東側洋室

7 (ケ) 88③



No.7

浴室



No.8

トイレ

7 (ケ) 88③