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　８年（ケ）第　　６７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００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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	40,000 32,000		8,000	48,975	10,921
備考					

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　岐阜市粟野西一丁目４８８番地１

建物の名称　　アーク岐阜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　粟野西一丁目４８８番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　５６．５４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　岐阜市粟野西一丁目４８８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３９９．６６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　２３万２４９１分の５９０１

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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】
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　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　岐阜市粟野西一丁目４８８番地１

建物の名称　　アーク岐阜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　粟野西一丁目４８８番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　５６．５４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　岐阜市粟野西一丁目４８８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３９９．６６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　２３万２４９１分の５９０１

令和８年（ケ）第６７号
令和８年６月２２日受理
令和８年９月　７日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　松　井　英　明

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　67号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　岐阜市粟野西一丁目４８８番地１

建物の名称　　アーク岐阜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　粟野西一丁目４８８番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　５６．５４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　岐阜市粟野西一丁目４８８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３９９．６６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　２３万２４９１分の５９０１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岐阜市栗野西一丁目４８８番地１　アーク岐阜３０３ （住居表示未実施）
建物	物件１
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空き家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	■月額は次のとおり 管　理　費　　6,300 円 修繕積立金　　4,630 円 令和８年７月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある　　計 3,604,225 円 □　不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所　業務システム改善部
その他の事項	
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　令和　年（　）第　　号 　　└ 保管開始日　　令和　　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

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（管理会社）	令和８年７月２８日付け照会書に対する回答 １　総戸数　３９戸 ２　駐車場有り　３４台。募集抽選の方法による。 　駐輪場有り、バイク置場無し ３　トランクルーム無し ４　毎月の支払項目、金額は２枚目記載のとおり ５　管理形態　組合管理 ６　大規模修繕の予定はない。
■女性　某 （隣人）	隣（３０３号室）は、数年前から誰も住んでいないと思います。数年前に住んでいた人の名前は分かりません。

（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、北側と西側を道路（市道）に接し、同土地上に一棟の建物が建てられている。

2　物件１専有部分の建物について、郵便受けに所有者Ａを宛名とする封筒があったこと、他の第三者が占有している徴表が認められないことから、Ａが空き家として占有しているものと思料する。

なお、同建物内に家財道具等はなく、Ａは別の所に住んでいると思われるがその行方は分からない。

3　同建物内のクロスにはひび割れのある箇所（添付写真３）があり、床に鳥の糞が散乱している部屋（添付写真７、８）がある。

4　マンション管理費等については、２枚目「区分所有建物用」及び３枚目「関係人の陳述等用」に記載のとおりである。

5　他に占有権限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
8年6月23日(火) 16：30−16：40	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物登記簿証明書申請
8年7月6日(月) 15：20−15：30	目的物件所在地	目的物件確認 目的物件外部写真撮影
8年7月28日(火) 9：10−9：20	執行官室	管理会社に照会書作成・発送
8年8月31日(月) 13：10−13：50	目的物件所在地	目的物件立入調査（評価人同行） 目的物件内外部写真撮影

（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８年８月３１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。

□

（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



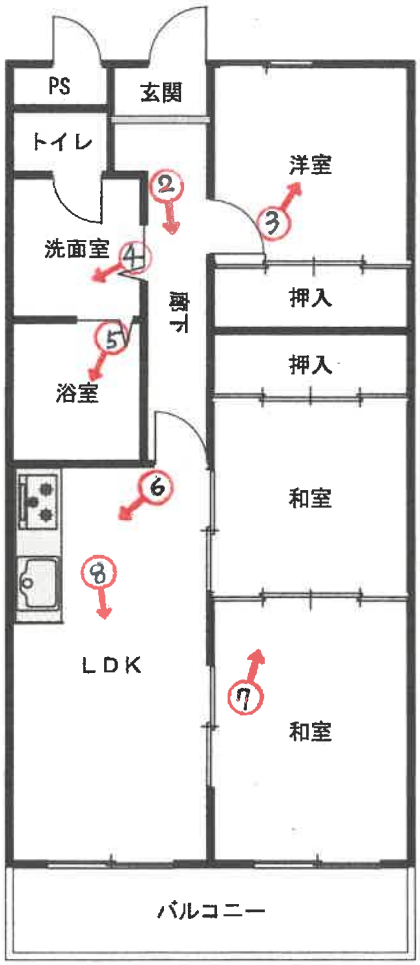
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和8年(ケ)第67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8年(ケ)第67号

写真１　　物件１建物



写真２　　物件１専有部分建物内



写真３　　物件１専有部分建物内

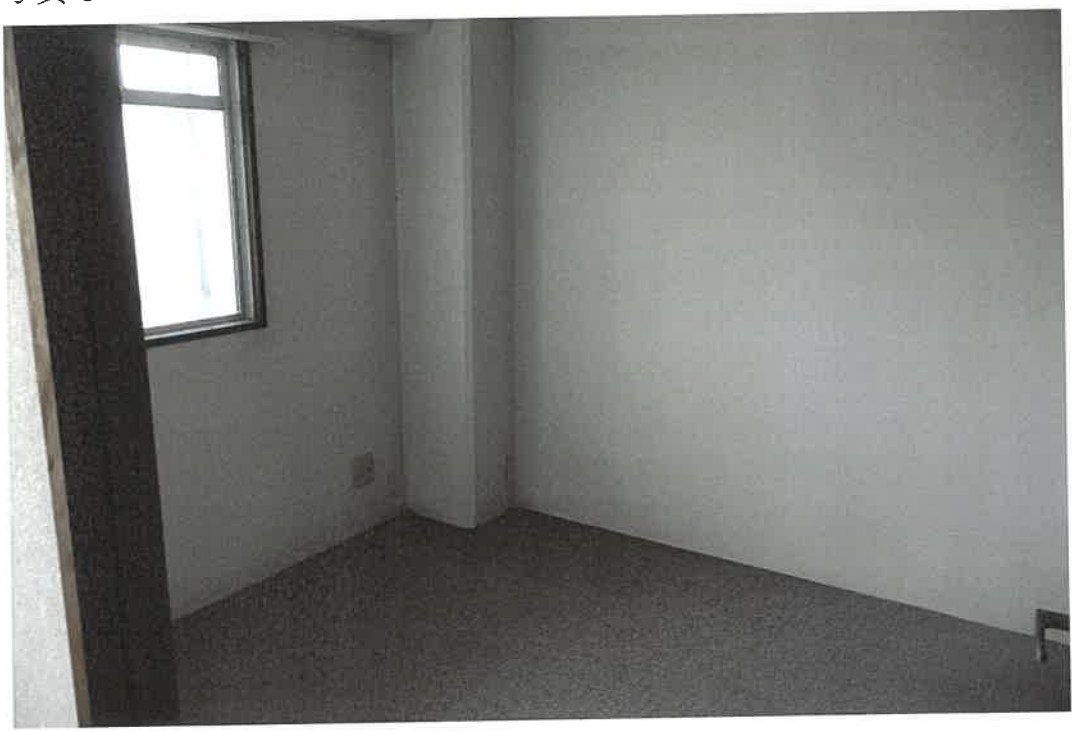


写真４　　物件１専有部分建物内



写真５　　物件１専有部分建物内



写真６　　物件１専有部分建物内



写真７　　物件１専有部分建物内



写真８　　物件１専有部分建物内



令和 8年（ケ）第 67 号
令和8年8月31日　　現 地 調 査
令和8年9月9日　　評　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整理番号　　ＩＲ（競）第0807号
発行日付　　令和8年9月9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40,000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	岐阜市粟野西1丁目488番地1	
	建物の名称	アーク岐阜	
	構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	床面積	延 2,608.73㎡	
	【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	岐阜市粟野西1丁目488番1	
	地　目	宅地	
	地　積	1,399.66㎡	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	岐阜市粟野西1丁目488番1の303	
	建物の名称	303	
	種　類	居宅	
	構　造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	3階部分 56.54㎡	
	【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	5901 / 232491	

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 ※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東海道本線		岐阜駅	北方	9.2ｋｍ
	コミュニティバストミダヤ三田洞店停留所			南西方	150m
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほかに農地も存する住宅地域。				
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	第2種中高層住居専用地域			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	建築基準法22条区域			
	その他の規制	都市機能誘導区域（岩野田）内 居住誘導区域内			
画　地　条　件	地　積	1,399.66㎡			
	間　口	約50m			
	奥　行	最大約33m			
	形　状	不整形			
接面道路の状況	西側で幅員約6.2mの舗装市道（粟野70号線：建築基準法第42条1項1号）、北側で幅員約5mの舗装市道（粟野76号線：建築基準法第42条1項1号）にそれぞれ等高で接面する。				
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、西側市道沿いに本管VPφ50、北側市道沿いに本管DIPφ100が整備済。 ３）下水道は、西側市道沿いに本管VUφ200、北側市道沿いに本管VUφ100が整備済。 ４）都市ガスは、西側市道沿いの北部分に本管φ50、北側市道沿いに本管φ150が整備済。 ５）土地符号1及びその周辺は土壌汚染対策法第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。以上により土壌汚染の可能性は低いものと思料される。但し、土壌汚染に係る当該判断は、独自調査により、土壌汚染が存在する可能性を定性的に推定したものであり、土壌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の北方約600mの「岐阜市立岩野田北小学校」、北西方約1.2ｋｍの「岐阜市立岩野田中学校」である（いずれも道路距離）。 ７）土地符号１は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域のいずれも該当しない。				

2．建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	アーク岐阜	
建物の用途	集合住宅（マンション）、総戸数（39戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成3年8月6日
	経過年数	約35.1年
	経済的残存耐用年数	約0.9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、吹付塗装
設備等	エレベーター	1基
	駐車場	敷地内平面34台
	その他の設備	ゴミ置場、駐輪場、集合郵便受、オートロック等
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工の程度	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社合人社計画研究所
	管理方式	総合管理
	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、建築年等から、これらが使用されている可能性は否定できないと思料される。 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。	

（2）専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造	
位置	3階　303号室、中間住戸	
	主要開口部の方位　　西向き	
床面積	56.54㎡（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、目透天井等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	内壁	クロス、タイル等
	設備	電気・給排水・衛生等
	そ　の　他	なし
保守管理の状態	標準的	
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、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）
300,000円/㎡	56.54 ㎡	5.00%	≒848,000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%	5.4%	7.4%	5.0%	5.0%

経過年数	35.1年	経済的残存耐用年数	0.9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）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
37,000円/㎡	1.03	1,399.66㎡	100%	0.0253816	≒1,354,000円

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地　　岐阜－23

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
37,400円/㎡	99.70 / 100	100.00 / 101.00	100 / 100.00	≒37,000 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）	（角地）	（その他）	相乗計（小数点第3位未満切捨）
0%	0%	3%	0%	103%

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（5,901÷232,491）

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	（ア＋イ）×ウ＝エ
848,000円	1,354,000円	99%	≒2,180,000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	145,787円/㎡	ＲＣ	約65㎡	令和7年11月	関市北福野町2丁目
2	72,115円/㎡	ＲＣ	約76㎡	令和7年6月	関市倉知

（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	145,787円/㎡	100/100.0	100.0/100	100/104.0	100/95.0	100/100.0 ≒	148,000円/㎡
2	72,115円/㎡	100/80.0	100.0/100	100/106.0	100/95.0	100/100.0 ≒	90,000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 ア	個別格差 (階層･位置･品等程度) イ	専有面積 ウ	比準価格 （一万円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
119,000円/㎡	99.0%	56.54㎡	≒6,660,000円

ア　基準階・基準位置の比準価格：岐阜市北部エリアに近接する関市内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（想定） ア	年間総費用 イ	年間純収益 ウ＝アーイ	還元利回り エ	収益価格 オ＝ウ÷エ （一万円未満四捨五入）
516,000円	191,056円	324,944円	6.5%	≒5,000,000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
40,000円	3,000円	12ヶ月	＝516,000円

イ．年間総費用の内訳

年間管理費 （6,300円×12ヵ月） a	修繕積立金 （4,630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
75,600円	55,560円	59,896円	＝191,056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	2,180,000円
Ⅱ．比準価格	6,660,000円
Ⅲ．収益価格	5,000,000円

【価格調整理由】

積算価格は、目的物件の費用性に着目し、建物積算価格に、敷地権価格を加算して求めた試算価格であるが、供給者価格としての性格を持つ。

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、目的物件を第三者賃貸に供することを想定し、年間総収入（想定）から年間総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して求めた試算価格であり、収益性の観点から、目的物件の経済価値を把握するものである。

目的物件は、ファミリータイプの中古マンション1室であるので、典型的な需要者には、自ら居住することを目的とする個人が想定される。このような需要者は、立地条件のほか、築年数、間取り等の機能性を重視し、中古マンションとしての市場性に着目して取引価格、取引条件等に係る取引意思の決定を行う傾向にある。

従って、これら需要者の行動原理を反映した比準価格は、相対的に説得力を持つ試算価格であると判断した。

本件に際しては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して積算価格については参考に留めるものとして試算価格を下記のとおり求めた。

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 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
6,160,000円	100%	100%	60%	1%

評価額 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ （一万円未満四捨五入）
金40,000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

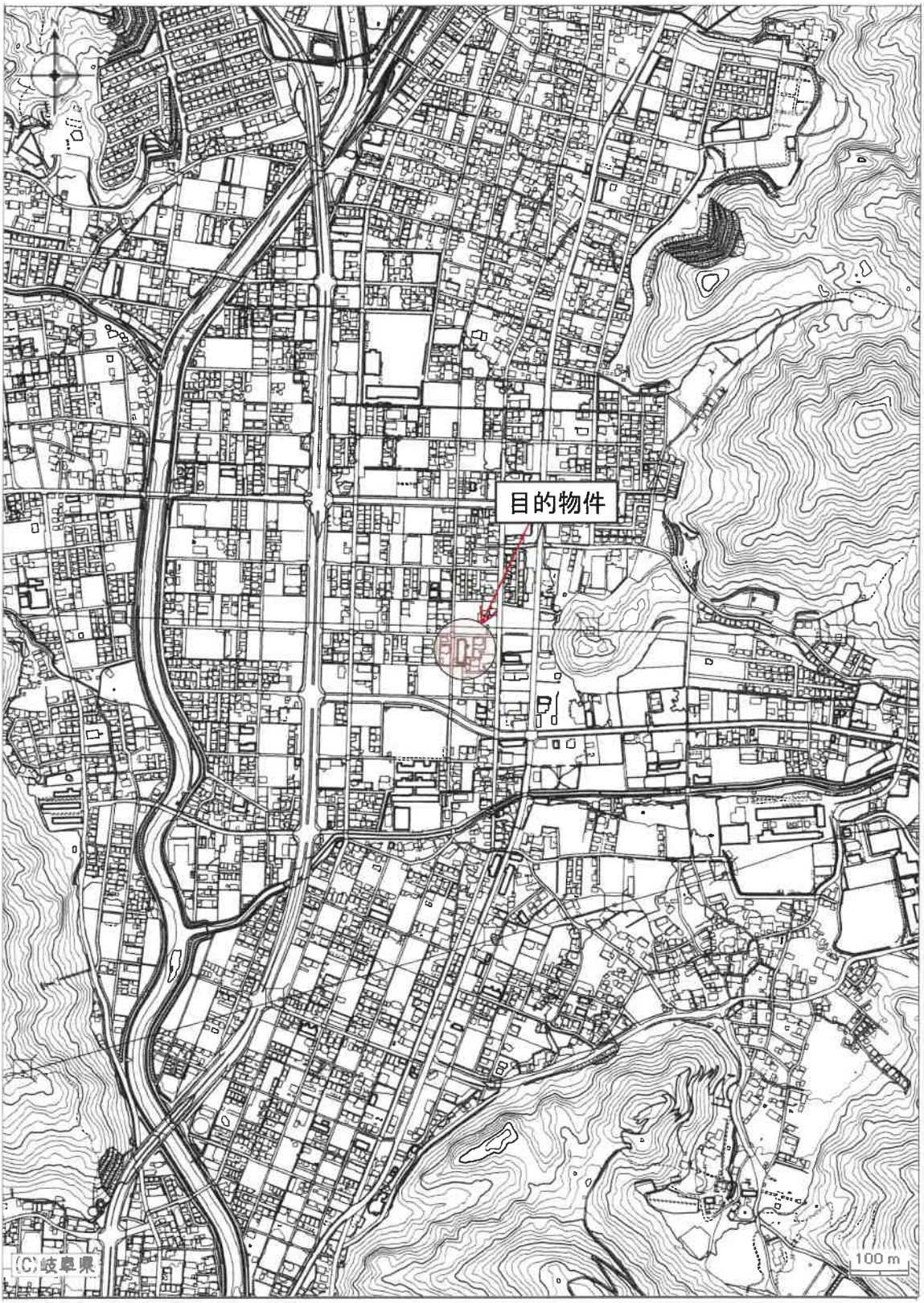
地価公示地	岐阜－23
（所　　在）	岐阜市粟野西6丁目111番2
（価　　格）	37,400円/㎡
（位　　置）	ＪＲ東海道本線「岐阜」駅約9.5ｋｍ（道路距離）
（価格時点）	令和8年1月1日
（地　　積）	158㎡
（供給処理）	水道、ガス、下水
（接面街路）	東4.5m市道
（用途指定等）	市街化区域、第1種低層住居専用地域、建蔽率50％・容積率80％
（地域の概要）	中規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

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・建物間取図（概略）
４　写真

以　上

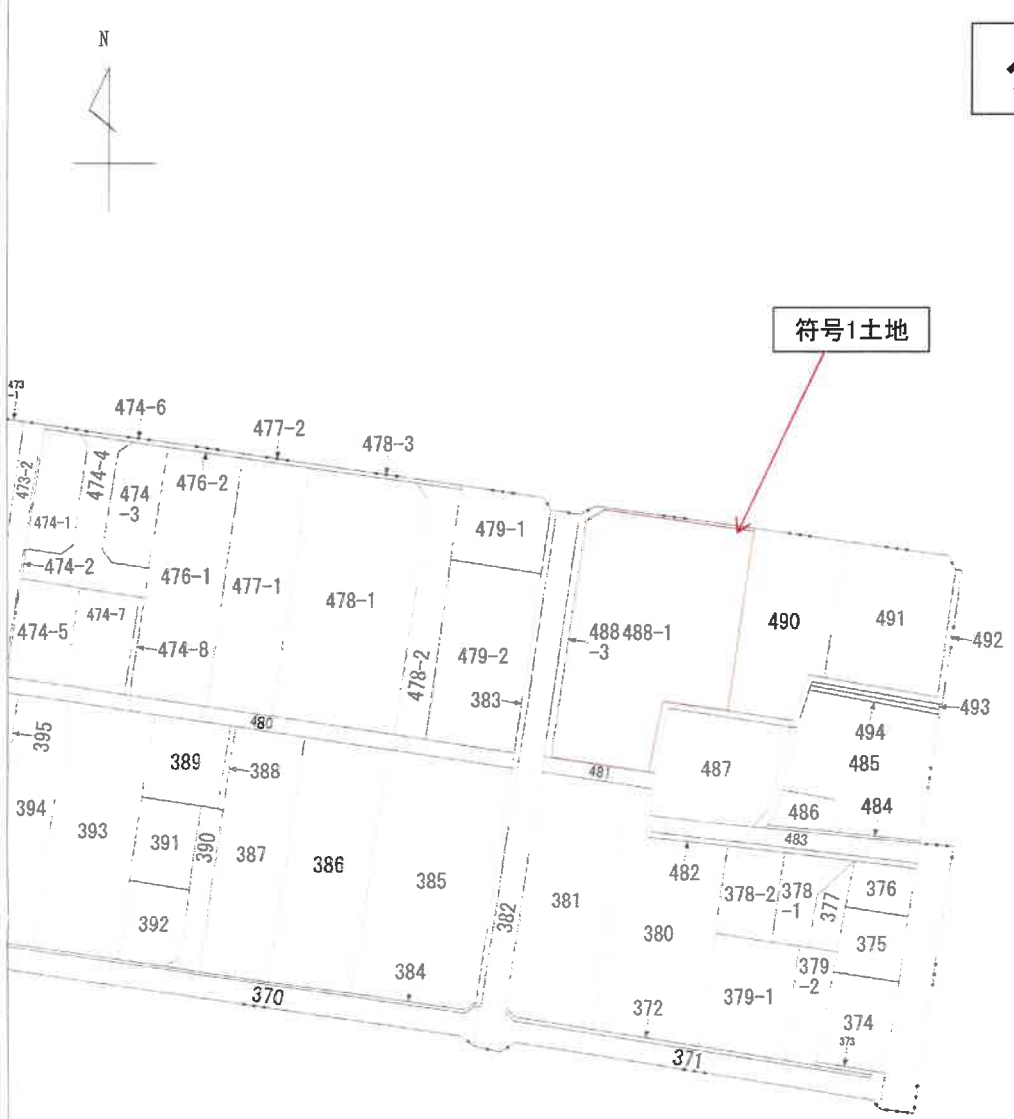
目的物件位置図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和8年(ケ)第67号

公図写



(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。

地番区域見出	粟野西1丁目

請求部分	所在	岐阜市粟野西一丁目				地番	488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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和56年2月2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。

(岐阜地方法務局管轄)

令和8年4月17日

名古屋法務局

請求番号：25-1　　登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

令和8年(ケ)第67号

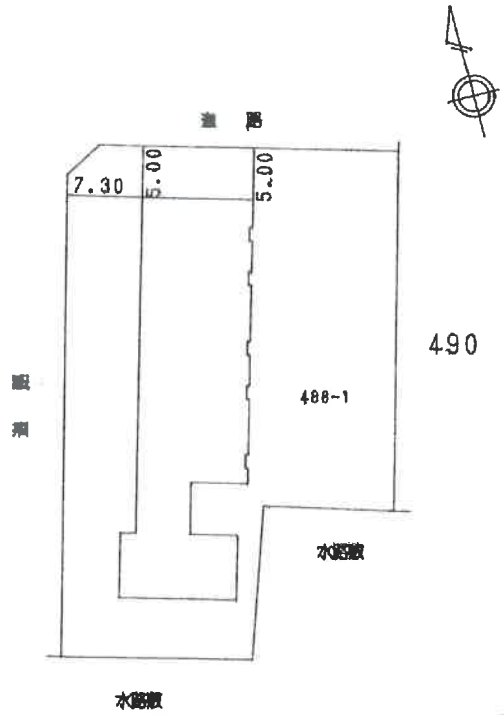
登記年月日：平成3年9月19日

283768 各階平面図

488-1-1, 488-1-2, 488-1-102～106, 488-1-201～206, 488-1-301～306

家屋番号	488-1-401～406, 488-1-501～505, 488-1-601～605, 488-1-701～705 ～ 488-1-801 ～ 488-1-803
建物の所在	岐阜市薮田西1丁目488番地1

建物図面



岐阜地方法務局
-3.9.19
処理

作製者	縮尺 1/	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。

（岐阜地方法務局管轄）

令和8年4月17日　名古屋法務局　登記官

A3版をA4版に縮小

令和8年(ケ)第67号

請求番号：25-2

登記年月日：平成3年9月19日

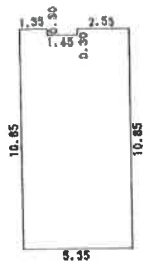
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局管轄）
令和8年4月17日　名古屋法務局
登記官

283786各階平面図

家屋番号	莱野西1丁目 488-1-303
建物の所在	岐阜市莱野西1丁目488番地1

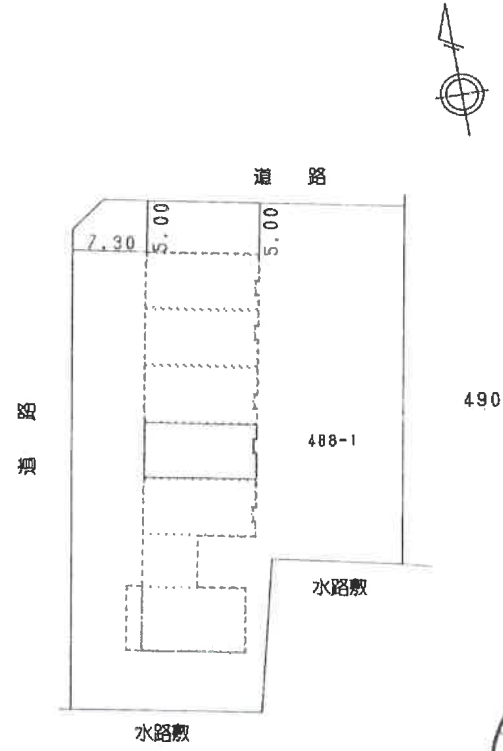
建物図面

建物番号 303　　3階部分



求積表

2.55 ×	0.30 =	0.7650
1.35 ×	0.30 =	0.4050
5.35 ×	10.35 =	55.3725
合計		56.5425
床面積		56.54 ㎡



岐阜地方法務局
-3.9.19
処理

建物の存する部分3階

作製者		縮尺	1/250	申請人	縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

令和8年(ケ)第67号

請求番号：25-2

登記年月日：平成3年9月19日

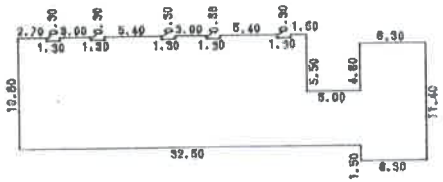
283769 各階平面図

家屋番号	488-1-101～106 488-1-201～206 -301～306 -401～406
建物の所在	岐阜市栗野西1丁目488番地1

1/9 建物図面

1棟の建物

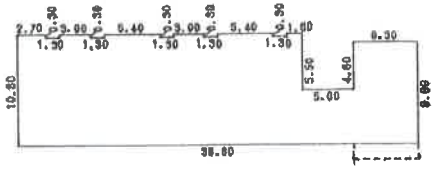
1階



求積表

10.80 X	2.70 =	29.1600
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.80 X	3.00 =	32.4000
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.80 X	5.40 =	58.3200
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.40 X	3.00 =	32.4000
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.80 X	5.40 =	58.3200
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.80 X	1.50 =	16.2000
5.30 X	5.00 =	26.5000
11.40 X	6.30 =	71.8200
合計		393.3700
所積		393.37 ㎡

2,3,4階



求積表

10.80 X	2.70 =	29.1600
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.80 X	3.00 =	32.4000
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.80 X	5.40 =	58.3200
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.80 X	3.00 =	32.4000
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.80 X	5.40 =	58.3200
10.50 X	1.30 =	13.6500
10.60 X	1.50 =	16.2000
5.30 X	5.00 =	26.5000
9.90 X	6.30 =	62.3700
合計		393.9200
所積		393.92 ㎡

岐阜地方法務局 -3.9.19 処理

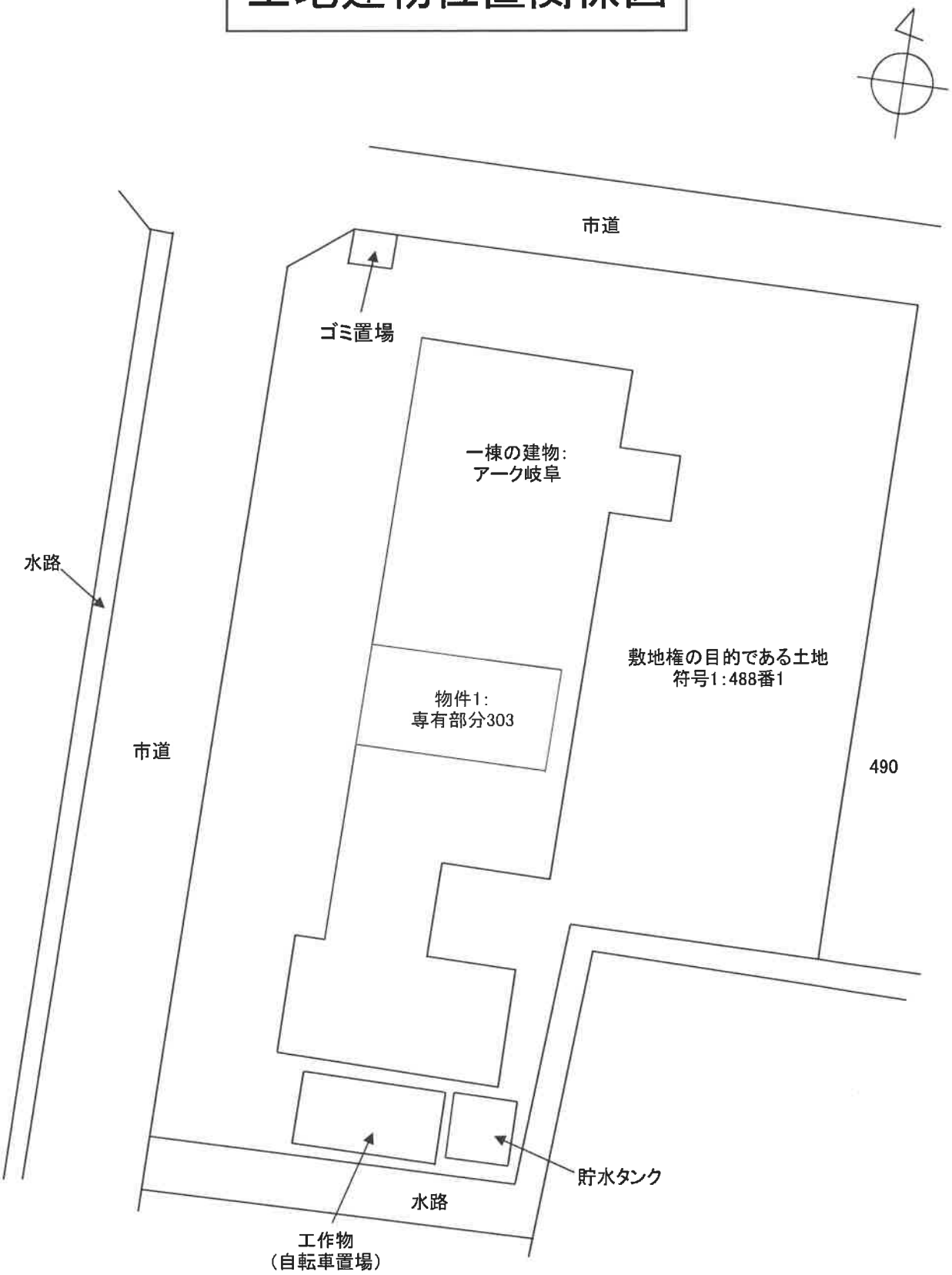
作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500

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。
（岐阜地方法務局管轄）
令和8年4月17日
名古屋法務局
登記官

A3版をA4版に縮小

令和8年(ケ)第67号

土地建物位置関係図



※本図面が現況と相違する場合には現況優先である。

令和8年(ケ)第67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。

令和8年(ケ)第67号

撮影日：令和8年8月31日

【 写真番号1 】　　目的物件の北西方より撮影



【 写真番号2 】　　目的物件の南西方より撮影



令和8年(ケ)第67号