

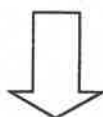
(ご注意)

令和5年(ケ)第127号事件の現況調査報告書について

本件は、現況調査報告書、現況調査追加報告書を添付しています。買受けを希望される方は必ず現況調査追加報告書についてもご確認ください。

お知らせ（不動産競売係）

高山・御嵩支部
不動産競売事件



5. 4. 1 集約

本 庁

令和5年4月1日に岐阜地方裁判所高山支部・同御嵩支部の不動産競売事件を本庁に集約することとなりました。

これに伴い、令和5年3月31日以前においても、段階的に一部の不動産競売事件については各支部から本庁に集約し、本庁において取り扱います。

集約後、各支部にも3点セット（物件明細書・現況調査報告書・評価書）の設置をしますが、入札は本庁のみで行いますので、入札書等の入札に必要な書類は本庁に提出してください（各支部に入札書等を提出した場合や、入札保証金を各支部の口座に振り込んだ場合は、有効な入札と扱われませんのでご注意ください。）。

なお、執行官に対する強制執行の申立て（建物明渡・動産執行等）については、従前どおり物件所在地を管轄する裁判所に申立てをしてください。

また、3点セットは、インターネットでも閲覧できますので、そちらもご利用ください。

（不動産競売物件情報サイト <https://www.bit.courts.go.jp/>）

岐阜地方裁判所

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 6年12月18日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 恩 田 和 典

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 7年 3月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 3月18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 7年 5月 1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 7年 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22日 午後 4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せん。
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 6年12月18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 所 在 下呂市森字塚田
地 番 158番1
地 目 宅地
地 積 194.14平方メートル
- 2 所 在 下呂市森字塚田
地 番 164番2
地 目 畑
地 積 9.91平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 3 所 在 下呂市森字東畑
地 番 230番1
地 目 宅地
地 積 59.00平方メートル
- ☆4 所 在 下呂市森字東畑
地 番 230番2
地 目 畑
地 積 149平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 下呂市森字塚田158番地1
家屋 番号 158番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 54.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 27日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 溝 口 佳 孝

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号158番1の2）のために法定地上権が成立する。

【物件番号3】

本件土地につき、売却対象外の下記の建物のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

記

家屋番号 なし（未登記）

種 類 居宅, 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階及び2階 総床面積 52.88平方メートル

【物件番号4】

本件土地つき、売却対象外の下記の建物のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

記

(1) 家屋番号 なし（未登記）

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 1階 16.52平方メートル

(2) 家屋番号 なし（未登記）

種 類 不明

構 造 不明

床面積 不明



3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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】

隣地（地番158番2，161番1，161番2）との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 所 在 | 下呂市森字塚田 |
| | 地 番 | 158番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下呂市森字塚田 |
| | 地 番 | 164番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 9.91平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 下呂市森字東畑 |
| | 地 番 | 230番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下呂市森字東畑 |
| | 地 番 | 230番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 149平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 下呂市森字塚田158番地1
家屋 番号 158番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 54.60平方メートル



令和5年(ケ)第127号
令和5年11月30日受理
令和6年 2月 5日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 庄垣内 雅也

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 下呂市森字塚田 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下呂市森字塚田 |
| | 地 番 | 1 6 4 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 9 . 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下呂市森字東畑 |
| | 地 番 | 2 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下呂市森字東畑 |
| | 地 番 | 2 3 0 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 4 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 下呂市森字塚田 1 5 8 番地 1 |
| | 家屋番号 | 1 5 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4 . 6 0 平方メートル |

(1 枚目)

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所在地	下呂市森字東畑
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階及び2階 総床面積 52.88㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和39年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

目的外建物の概況 (物件4関係)

1	所在地	下呂市森字東畑
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	16.52㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和34年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所在地	下呂市森字東畑
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	構造	不明
	床面積 (概略)	不明
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 下呂市農業委員会	<p>(令和5年12月1日付け書面照会に対する回答)</p> <p>物件2, 4につき</p> <p>1 現況地目 物件2: 道路敷 物件4: 宅地</p> <p>2 農地法第5条許可申請が必要(転用可能)</p> <p>3 物件2: 許可年月日: 平成24年10月29日 許可条項: 農地法5条許可 所有権移転 転用目的: 自宅への進入路 譲渡人: A 譲受人: B</p> <p>物件4: 記録なし</p> <p>4 原状回復命令発令の見込みなし</p> <p>5 賃借(小作)権なし</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 女性 某 (下呂市役所税務課資産税係担当者)	<p>令和5年度固定資産名寄帳兼課税台帳等の関係資料を交付します。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 男性 某 (下呂市役所税務課資産税係担当者)	<p>平成12年当時の固定資産名寄帳兼課税台帳は、保管期間が10年ですので、存在しません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 女性 某 (下呂市役所税務課資産税係担当者)	<p>230番2(物件4土地)上にある未登記建物は、車庫以外に、もう1棟建っているとのことですが、当資産税係では車庫以外の建物の詳細は分かりません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	<p>(令和6年2月1日付け書面照会に対する回答)</p> <p>回答なし</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

(7 枚目)

執行官の意見

-
- 1 物件1土地は、北東側を市道に、南東側を赤道にそれぞれ接した土地であり、同土地地上には物件5建物及び4枚目記載の目的外建物が建てられている。
物件2土地は上記赤道に接した公衆用道路であり、赤道と共に、北東側の市道から物件1土地への進入路となっている。
物件3, 4各土地は、南西側を市道に接した土地であり、5, 6枚目記載の未登記目的外建物(3棟)が建てられている。
なお、隣地(158番2, 161番1, 161番2)との境界については、北東側の市道沿いに境界標(添付写真④)が確認できただけで、不分明である。
また、物件5建物内には、雨漏り等の不具合箇所は見当たらなかった。
 - 2 物件1～4各土地及び物件5建物は、債務者兼所有者Aへの書面照会に対する回答はなかったが、4～6枚目記載の目的外建物の現所有者が同Aであると思料されること、物件5建物につき、空き家状態で第三者占有の徴表も認められないことから、同人が管理占有しているものと思料される。
 - 3 4枚目記載の目的外建物の物件1土地に対する法定地上権の成否については、最先順位の根抵当権設定時に、土地と建物の双方の所有者が同一であることから、法定地上権は成立するものと思料される。
5, 6枚目記載の未登記目的外建物の物件3, 4各土地に対する法定地上権の成否については、最先順位の根抵当権設定時の物件3, 4各土地の所有者はCの先代であるところ、上記未登記目的外建物の所有者(納税義務者)について、下呂市役所に固定資産名寄帳兼課税台帳が残っておらず、債務者兼所有者Aの陳述もないことから、法定地上権の成否は不明である。
 - 4 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和5年12月1日付け書面照会に対する回答のとおりである。
 - 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

(8 枚目)

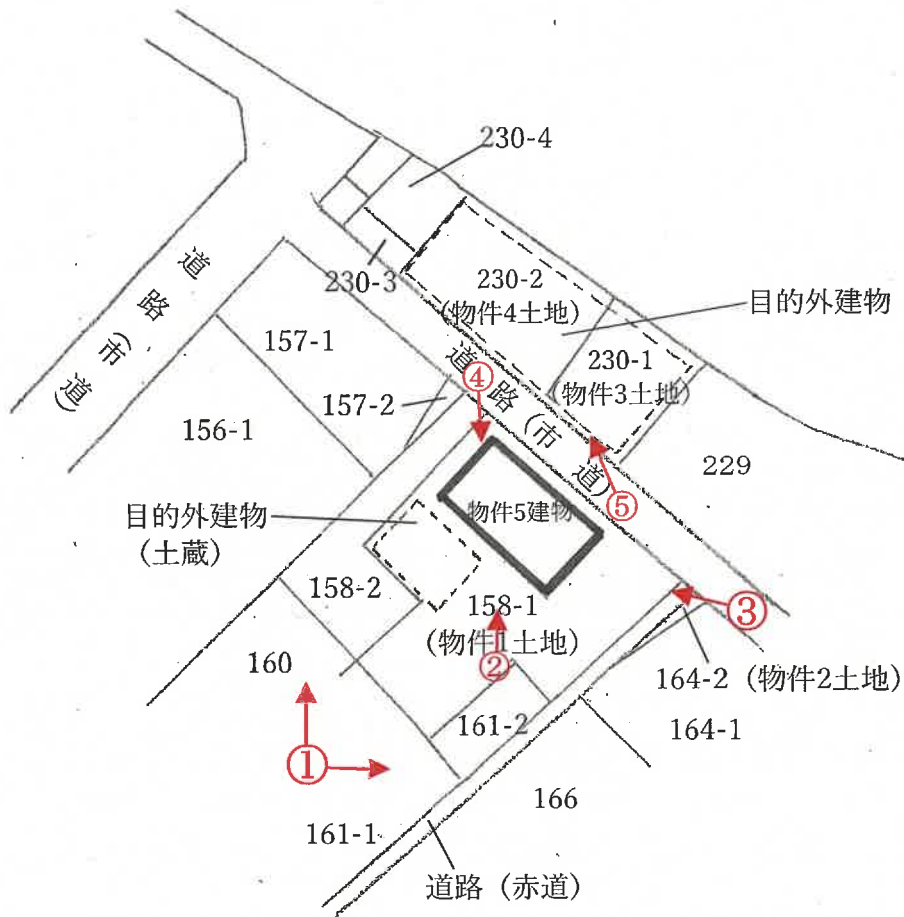
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月1日(金)	当 庁	下呂市農業委員会への書面照会
5年12月4日(月) 12:30-12:35	岐阜地方法務局大垣支局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
5年12月15日(金) 14:00-14:25	目的物件所在地	目的物件外部調査
5年12月15日(金) 14:35-14:55	下呂市役所税務課 資産税係	令和5年度固定資産名寄帳兼課税台帳等を受 理
6年1月19日(金) 13:20-14:00	目的物件所在地	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影
6年2月1日(木)	岐阜地方裁判所多 治見支部	債務者兼所有者Aへの書面照会 下呂市役所税務課資産税係担当者男性某から の事情聴取(電話)
6年2月5日(月)	当 庁	下呂市役所税務課資産税係担当者女性某から の事情聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させ て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"/> 令和 年 月 日</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）

令和5年（ケ）第127号

（現況と相違のある場合、現況優先）

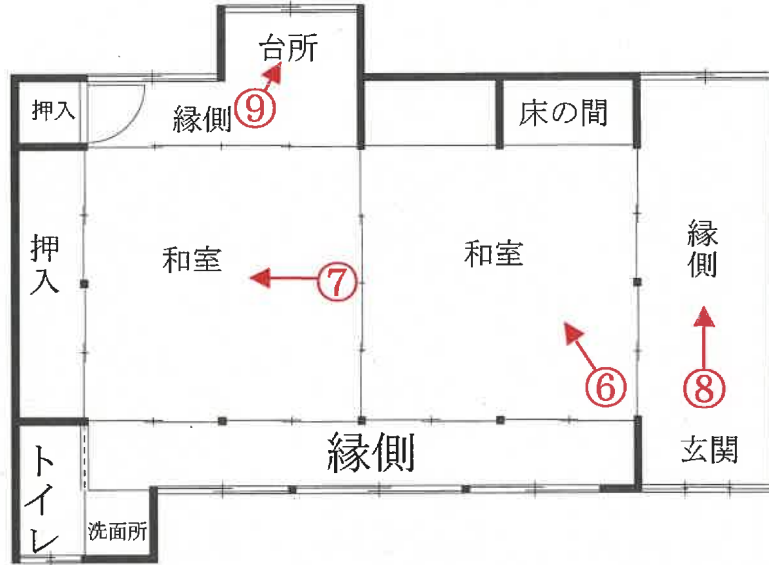


写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

間取図（現況優先）

（現況と相違のある場合、現況優先）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



2



目的外建物（土蔵）

物件 5 建物

物件 1 土地

3



物件 2 土地付近

物件 5 建物

物件 1 土地

4



物件 5 建物

境界標

物件 1 土地

5

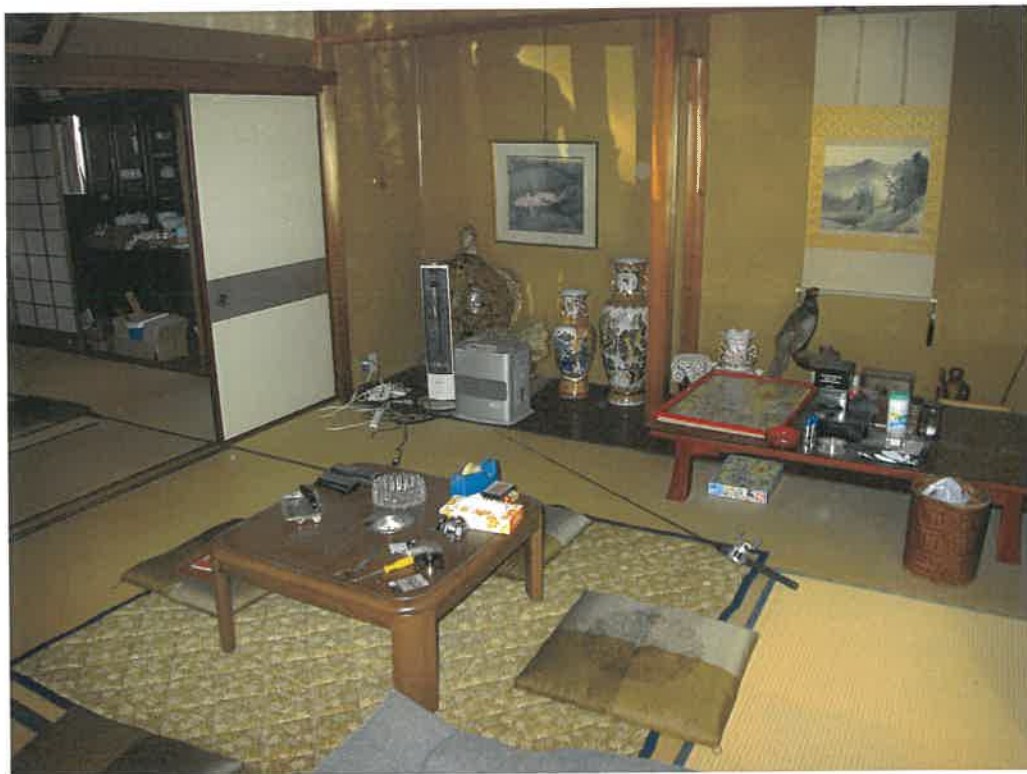


物件 4 土地

未登記目的外建物

物件 3 土地

6



物件5建物の室内

7



前同建物の室内



8

前同建物の室内



9

前同建物の室内

令和6年3月25日

岐阜地方裁判所裁判官 殿

岐阜地方裁判所

執行官 庄垣内 雅 也

現況調査追加報告書

標記の調査結果については、下記のとおりです。

記

事件番号 令和5年(ケ)第127号

関係人の陳述

下呂市農業委員会

(令和6年3月19日付け下農委第94号の2回答書による回答(令和5年12月5日付け下農委第94号回答書による回答の補足))

1 現況地目

物件2: 道路敷

物件4: 宅地

2 物件2: 農地法第3条許可申請, 同5条許可申請又は届出はい

ずれも不要

物件4: 農地法第5条許可申請が必要(転用可能)

令和 5 年（ケ）第 127 号

令和6年1月19日 現地調査

令和6年2月13日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

K3507

発行日付

令和6年2月14日

評 価 人

不動産鑑定士

清 水 裕 示

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,820,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (土地)	金 790,000 円
物件2 (土地)	金 100,000 円
物件3 (土地)	金 240,000 円
物件4 (土地)	金 610,000 円
物件5 (建物)	金 1,080,000 円

- 1 一括価格は、物件[1~5]の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1~4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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（土地）

番号	所在等	登記	現況
1	所在	下呂市 森字塚田	概ね左記に同じ。
	地番	158番1	
	地目	宅地	
	地積	194.14㎡	
2	所在	下呂市 森字塚田	現況地目が公衆用道路であるほかは概ね左記に同じ。
	地番	164番2	
	地目	畑	
	地積	9.91㎡	
3	所在	下呂市 森字東畑	概ね左記に同じ。
	地番	230番1	
	地目	宅地	
	地積	59.00㎡	
4	所在	下呂市 森字東畑	現況地目が宅地であるほかは概ね左記に同じ。
	地番	230番2	
	地目	畑	
	地積	149.00㎡	
番号	特記事項		
2	北東側市道と交差する赤道に隣接し、南東側の物件1土地への進入路として利用されている。		
1、3、4	土地中には複数の目的外建物が存在する。		

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況	
5	所在	下呂市 森字塚田158番地1	概ね左記に同じ。	
	家屋番号	158番1		
	種類	居宅		
	構造	木造瓦葺平家建		
	床面積	1階		54.60㎡
		2階		
3階他計				
延面積		54.60㎡		
番号	特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件 1~4

位置・交通	(会社名)	(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。	JR東海	高山本線	下呂	南東方	800m
	濃飛バス	—	下呂小学校前	西方	300m
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所等が混在する地域				
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		商業地域		
	指 定 建 ぺ い 率		80%		
	指 定 容 積 率		400%		
	防 火 規 制		地域の指定なし		
	そ の 他 の 規 制				
画 地 条 件	地 積		412.05㎡		
	間 口		約20m		
	奥 行		約23m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約3m市道（建築基準法42条2項道路）に対し、ほぼ等高に接面。→道路の定義等の判断は「岐阜県建築基準法運用指針（平成19年）」の記載に基づく 尚、当該道路は4m未満のため道路中心から両側2mまでセツトバックが必要。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5建物及び複数の目的外建物等の敷地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	<p><埋蔵文化財について>下呂市教育委員会によれば、物件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないため文化財埋蔵の可能性は低いと史料される。</p> <p><土壌等汚染について>土壌汚染対策法に定める指定区域の指定、水質汚濁防止法の規定による有害物質使用特定施設の設置の届出等はなく、土地の利用履歴等からも土壌汚染の蓋然性は認められない。尚、最終的な判断については専門家による調査が必要。</p> <p><物件2土地について>物件2土地は法定外道路（赤道）を挟んで、物件1土地の南東側に位置し、土地の一部は雑草等が生えないように黒いシートで覆われている。</p>				

2 建物の概況及び利用状況 物件5

区 分		主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和35年7月8日新築
	経過年数	約63年
	経済的残存耐用年数	殆どないものと判定した。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル外
	内 壁	—
	床	畳外
	設 備	電気・給排水、衛生等
	そ の 他	
床面積(現況)	現 況	54.60㎡
	増改築の有無	無
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	間取図(概略)参照
建物の品等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態		所有者が管理、占有している。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・建築時点は登記簿記載の建築年次

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～4 (土地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価等 エ	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,700	0.760	194.14	0.900	3,678,000
2			9.91	1.000	209,000
3			59.00	0.900	1,118,000
4			149.00	0.900	2,823,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 下呂-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
29,100 (円/㎡)	98.2 × 100.0	100.0 × 101.0	100.0 × 102.0	≒ 27,700 (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・形状等)	(間口・奥行)	(方位高低差等)	(公法上の規制外)	相乗計
-20%	0%	0%	-5%	76.0%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価等 : 建物と敷地の適応の状態等を勘案した結果、物件1、3、4土地には老朽化した建物が複数存在するため、ここでは取壊費用等を考慮の上、建付減価補正を行った。

② 物件 5 (建 物)

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。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
5	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
(主)	140,000	54.60	3%	229,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法減価率	採用現価率
3.0%	—	—	—	3%
経過年数	63年	経済的残存耐用年数	0年	

ア 再調達原価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿記載の延床面積を採用した。

ウ 現価率：建物の経済的残存耐用年数は殆どないものと判断し、残価率をもって建物現価率とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,678,000	0.55	法定地上権	2,023,000
3	1,118,000			615,000
4	2,823,000			1,553,000
計				4,191,000

イ.土地利用権等割合：所有形態等から、法定地上権が成立するものと判断し、その割合を上記のように判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア (1①オ) (1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,678,000	-2,023,000	100.0%	80.0%	60.0%	790,000
2	209,000	-0	100.0%	80.0%	60.0%	100,000
3	1,118,000	-615,000	100.0%	80.0%	60.0%	240,000
4	2,823,000	-1,553,000	100.0%	80.0%	60.0%	610,000
5	229,000	+2,023,000	100.0%	80.0%	60.0%	1,080,000
一括価格 (合計)						2,820,000

ウ. 本件では占有に基づく減価は認められない。

エ. 土地上に目的外建物が複数存在する物件としての有効需要等を考慮した。

オ. 「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。

第6 参考価格資料

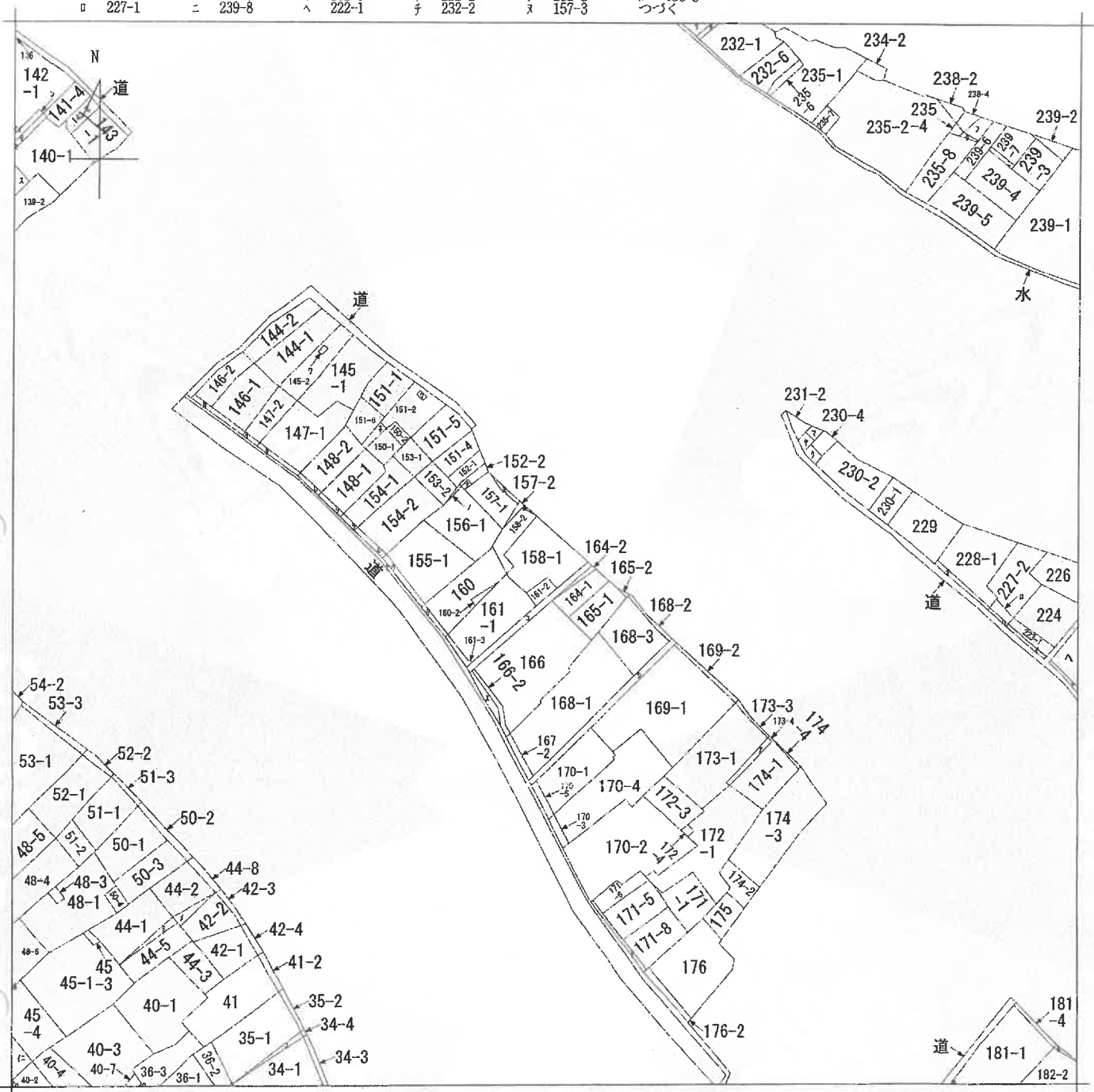
地価公示	下呂-1
(所 在)	下呂市小川字道添1065番2
(価 格)	29,100 円/㎡
(位 置)	JR高山線下呂駅約2,200m
(価格時点)	令和5年1月1日
(地 積)	228 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北東4m市道、北西側道
(用途指定等)	第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
(地域の概要)	一般住宅が多いほか、事業所等も混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図等写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 間取図（概略）
- 5 写真

以 上

イ 223-2 ハ 227-3 ホ 182-5 ト 222-2 リ 232-3 ル 158-3
 ロ 227-1 ニ 239-8 ヘ 222-1 チ 232-2 レ 157-3 ヲ つぶく



(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	下呂市森字塚田		地番	158番1	
出力縮	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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補事	記項	
					種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(岐阜地方務局高山支局管轄)

令和5年12月4日

岐阜地方務局大垣支局

登記官

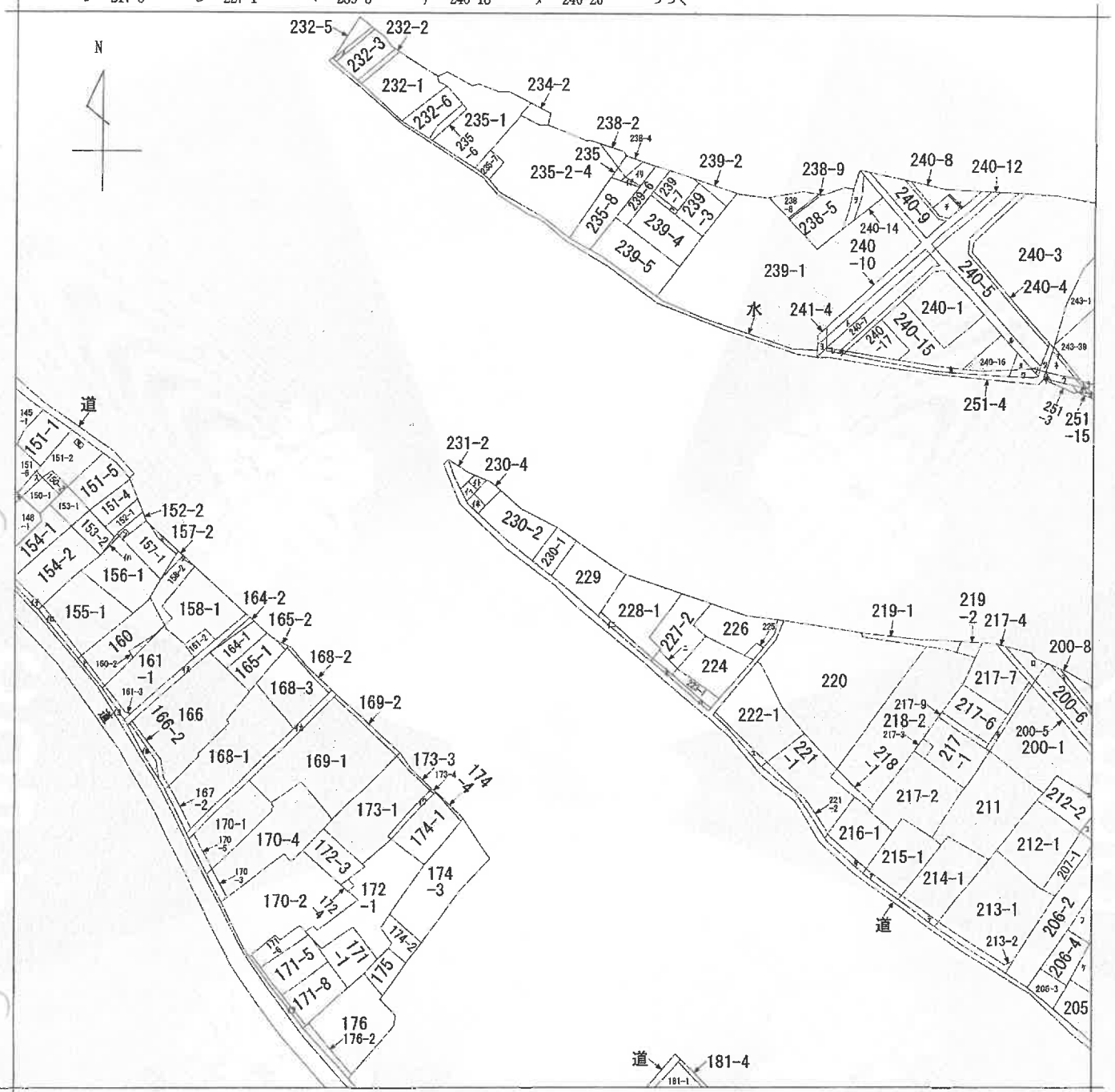
請求番号：3-1

(1/2)

A3版をA4版に縮小

公用

イ 200-12 ハ 223-2 ホ 227-3 ト 240-11 リ 240-19 ル 240-6
 ロ 217-5 ニ 227-1 ヘ 239-8 チ 240-18 レ 240-20 ヲ つづく



(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	下呂市森字東畑			地番	230番1		
出力縮	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。

(岐阜地方務局高山支局管轄)

令和5年12月4日

岐阜地方務局大垣支局

登記官

請求番号：3-2

(1/2)

A3版をA4版に縮小

公用

160-3
145-3
146-3
147-3
147-4
148-3
148-4
151-3
151-7
152-3
154-3
154-4
155-2
156-2
228-2
230-3
231-1
231-3
235-5
238-7
道
166-3
171-4
173-2
181-5
33
34-2
44-6
44-7
道
水
141-3
141-2
139-1
142-4
142-5
39-1
40-8
45-2
8-7

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成20年4月17日

公用

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。

(岐阜地方事務所高山支局管轄)

令和5年12月4日

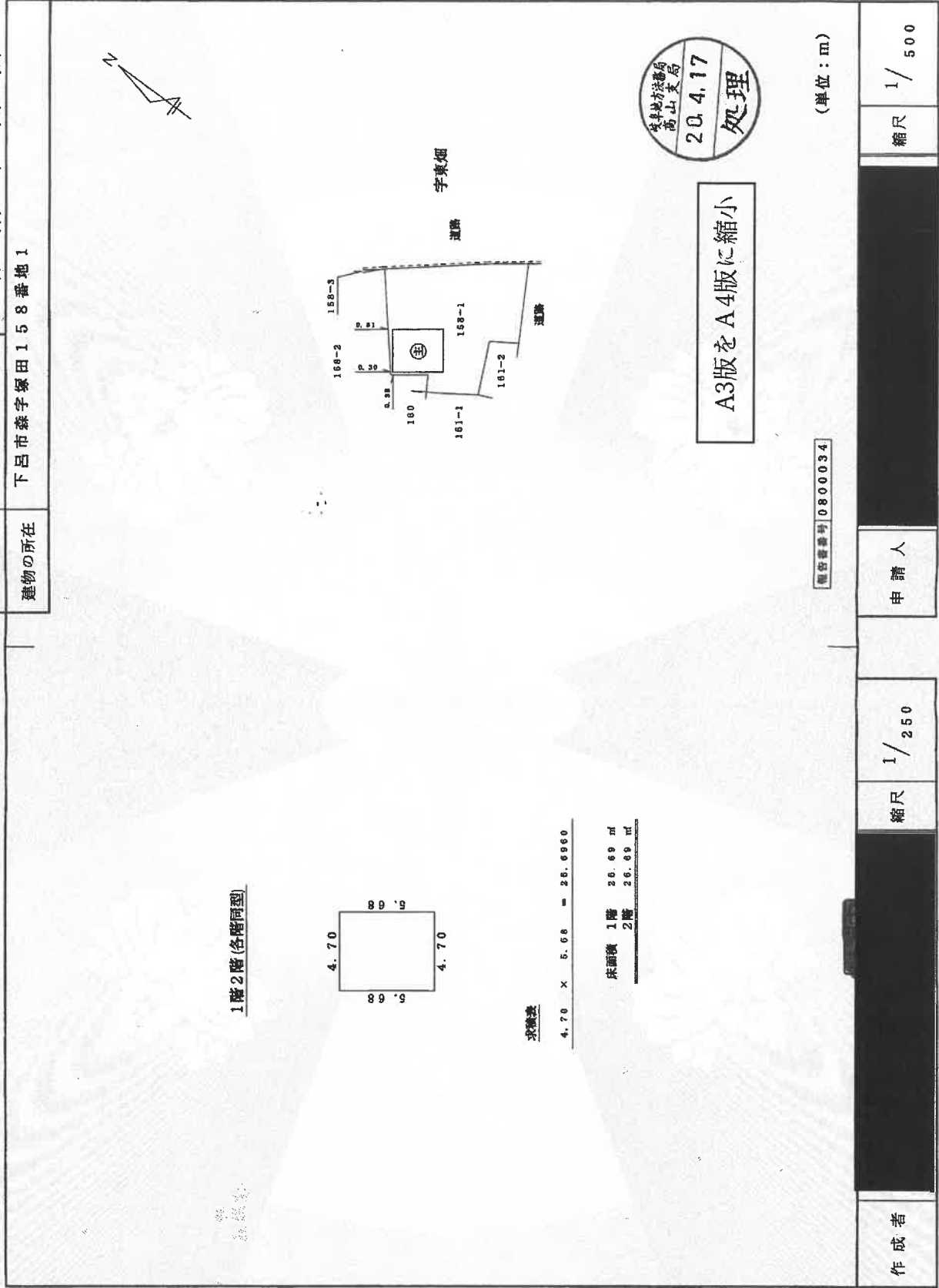
岐阜地方事務所大垣支局

登記官

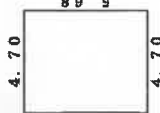
2884 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	158番1の2
建築物の所在	下呂市森字塚田158番地1



1階2階(各階同型)



求積表

4.70 x 5.68 = 26.6960

床面積 1階 26.69 m²
 2階 26.69 m²

A3版をA4版に縮小

(単位：m)

報告番号 0800034

作成者	申請人	縮尺	1 / 250
		縮尺	1 / 500

(岐阜県土地家屋調査士会)

請求番号：3-4

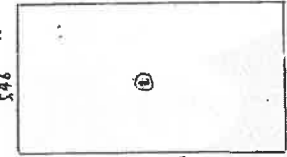
登記年月日：昭和48年6月26日

2883

家屋番号 15681

建物の所在 岐阜県下呂市森下原154番地01

各階平面図

作製年月日 昭和48年6月26日	作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
<p>本根 100x546 = 54.60㎡</p>  <p>546</p> <p>平片建</p>		
		A3版をA4版に縮小 548.6.26

縮尺 1/200

(岐阜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。
(岐阜県地方務局高山支局管理)

令和5年12月4日

岐阜県地方務局大垣支局

登記官

公用

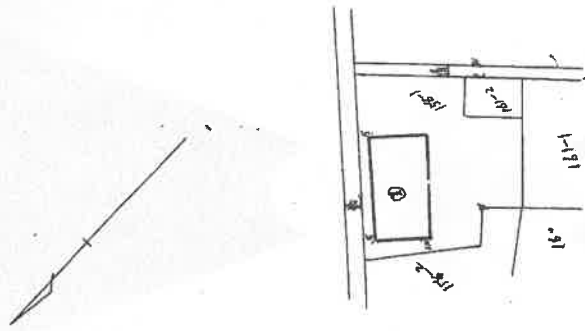
登記年月日：昭和48年6月26日

2882

家屋番号 155第1

建物の所在 岐阜県下呂市
森町千原158番地

建築物図面



A3版をA4版に縮小

SFA 6.26

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会 用紙)

受託者番号

作製年月日

昭和48年6月26日

作製者

申請人

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。
(岐阜地方務局高山支局 書機)

令和5年12月4日

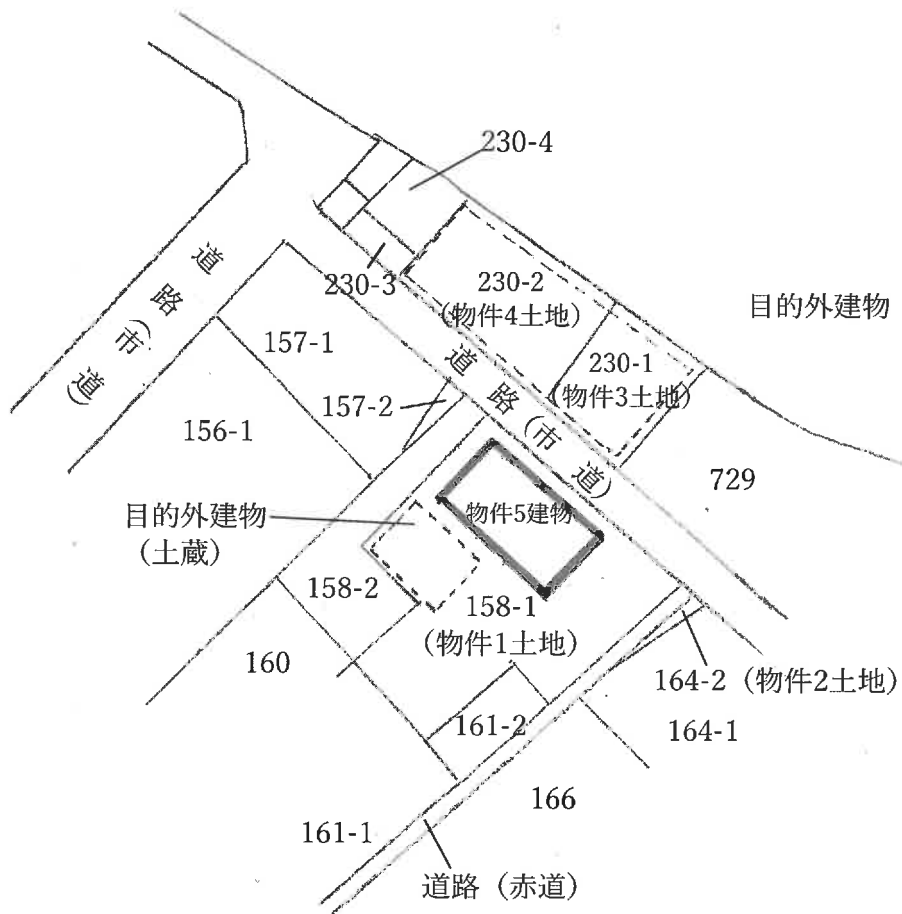
岐阜地方務局大垣支局

登記官

土地建物位置関係図（概略）

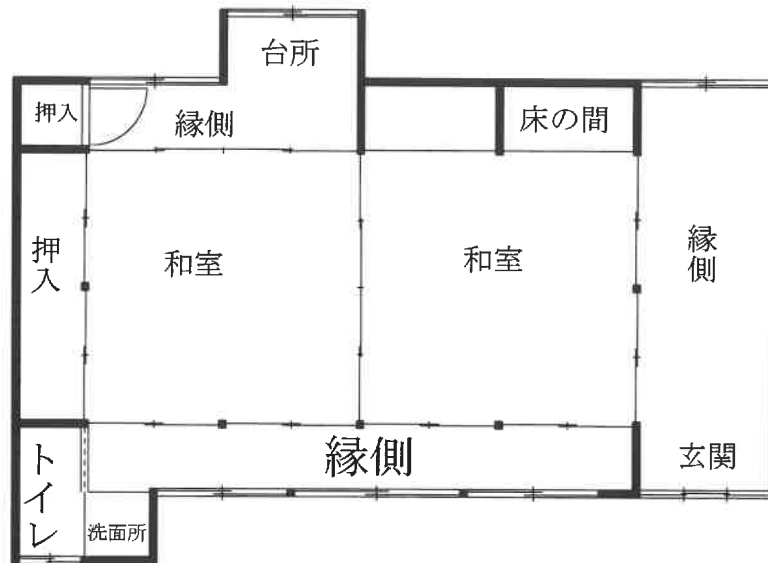
令和5年（ケ）第127号

（現況と相違のある場合、現況優先）



間取図（現況優先）

（現況と相違のある場合、現況優先）



令和5年（ケ）第127号



物件2土地

物件1土地

物件5建物



物件5建物

令和5年（ケ）第127号



目的外建物

物件1土地

物件5建物



目的外建物

物件3、4土地



物件3、4土地

目的外建物