

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 7年 3月12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 7年 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 3月12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 高山市上岡本町一丁目
地 番 476番1
地 目 宅地
地 積 751.16平方メートル
- 2 所 在 高山市上岡本町一丁目476番地
家屋 番号 476番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 106.29平方メートル
2階 43.06平方メートル
(現況)
種 類 店舗
床 面 積 1階 約143.29平方メートル
2階 43.06平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル
(現況)
不存在



物件明細書

令和 7年 1月20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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

合同会社福福が占有している。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

なし

《 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 高山市上岡本町一丁目
地 番 476番1
地 目 宅地
地 積 751.16平方メートル

2 所 在 高山市上岡本町一丁目476番地
家屋 番号 476番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 106.29平方メートル
2階 43.06平方メートル

(現況)

種 類 店舗
床 面 積 1階 約143.29平方メートル
2階 43.06平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

(現況)

不存在



令和6年(ケ)第162号
令和6年11月11日受理
令和6年11月28日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 高山市上岡本町一丁目
地 番 476番1
地 目 宅地
地 積 751.16平方メートル
- 2 所 在 高山市上岡本町一丁目476番地
家屋 番号 476番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 106.29平方メートル
2階 43.06平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 合同会社福福
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (所有者代理人弁護士) ■B (占有者会社代表者) の陳述 / ■提示文書 (事業用建物賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年11月1日
最初の契約等	契約日 平成27年11月1日
契約等	期間 平成27年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年10月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和5年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (合同会社福福)
賃料・支払時期等	毎月 金75,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 75,000円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める
その他	礼金 75,000円 賃料には駐車料金が含まれている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 私は物件1, 2土地建物(「以下「本件物件」という。)所有者の代理人弁護士です。物件2建物は本件物件所有者と合同会社福福との間で事業用建物賃貸借契約を締結し, 同会社に対して賃貸しております。同賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権限」欄(3枚目)記載のとおりです。</p> <p>2 物件2建物の賃貸借契約の写しを提出します。</p> <p>3 物件1土地の境界で隣地の方々と問題になったという話は聞いておりません。</p>
<p>■ B (占有者会社代表者)</p>	<p>1 私が代表を務める合同会社福福と本件物件所有者との間で事業用建物賃貸借契約を締結し, 物件2建物を弊社が賃借しています。物件2建物では「デイサービスいっぷく」という屋号で介護サービス事業を運営しています。</p> <p>2 物件2建物の事業用建物賃貸借契約の内容は, 「占有者及び占有権原」欄(3枚目)記載のとおりです。賃貸借契約書の写しを提出します。</p> <p>3 物件2建物は, 消防法の規制により, 同建物1階の一部分及び2階部分を使用制限しており, その部分に入室できないようボードにより封鎖しています。なお, 2階部分も使用制限していますので2階へ行けないように1階の階段部分を封鎖しています。</p> <p>4 物件2建物1階の食堂兼機能訓練室及び洗濯場の天井から雨漏りがします。</p> <p>5 物件2附属建物は存在しません。</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 物件1, 2土地・建物の状況は, 別紙土地建物位置関係図, 建物間取図及び添付写真のとおりであり, 物件1土地は, 概ね南側が市道に接する土地で, 同土地に物件2建物が建てられている。なお, 物件1土地には, 土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート(工作物)が存在する。
 - 2 物件2建物の占有状況は, 関係人の陳述及び収集した資料, 現認した状況から, 「占有者及び占有権原」欄(3枚目)記載のとおり認定した。なお, 占有者の占有権原は正常な賃借権であると思料するが, これは最先の抵当権設定登記に後れる平成16年4月1日以降の建物賃借権であるから, 本件買受人には対抗できない。ただし, 原則として代金納付日から6か月間明渡しの猶予されるものと思料する。
 - 3 物件1土地には, 物件2建物の附属建物登記が存在するが現地調査の結果, 既に同附属建物は滅失しているものと思われ同附属建物登記は滅失登記漏れと思料される。(写真20参照)
 - 4 物件2建物のうち, 別紙間取図中, 斜線で表示した部分はボードで封鎖されていたため立入っての調査ができなかった。(封鎖状況写真13~17参照)なお, 物件2建物1階北側の和室部分は建物内からの入室はできなかったため北側の掃き出し窓から入室して調査した。
 - 5 物件2建物の食堂兼機能訓練室及び洗濯場の天井に損傷箇所が確認できた。(写真18, 19参照)
 - 6 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図が存在すること, 関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状, 隣地や道路との境界付近の状況から, 概ね明らかになっているものと思料する。
 - 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

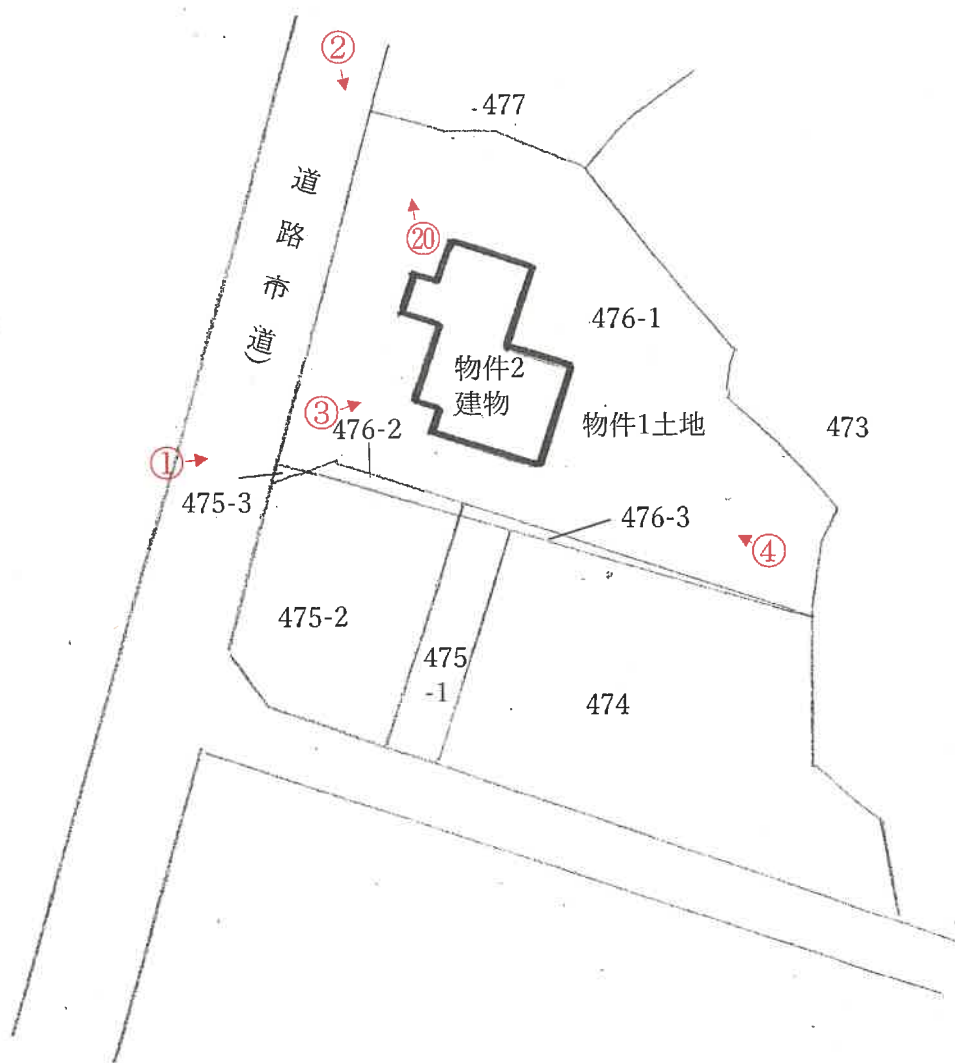
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月12日(火) 16:45-16:55	岐阜地方法務局	公函等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
6年11月13日(水) 14:10-14:20	当庁執行官室	所有者の代理弁護士Aから電話による事情聴取
6年11月18日(月) 9:30-10:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影 占有者会社代表者から事情聴取
6年11月23日(土) 15:00-16:20	目的物件所在地	目的物件確認, 調査室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) 占有者会社代表者から事情聴取
<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 type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月23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）

（現況と相違のある場合、現況優先）

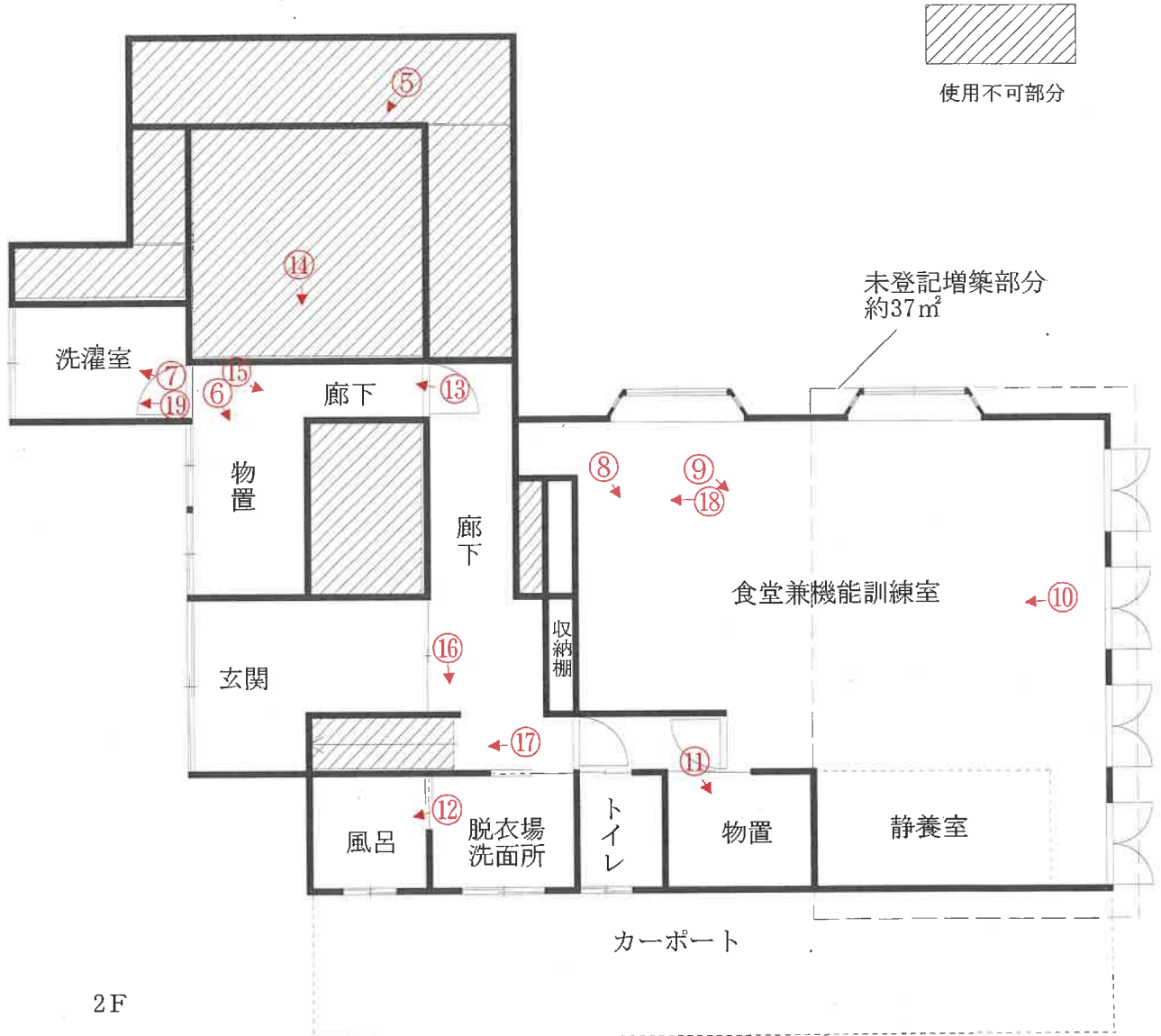


←○は写真撮影位置・方向

間取図（概略）

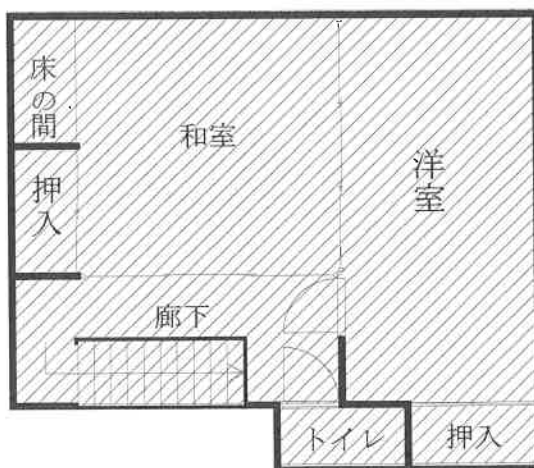
（現況と相違のある場合、現況優先）

1F



2F

(2階は全て使用不可)



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件2 建物



物件1 土地

写真2

物件2 建物



物件1 土地

写真 3

物件 2 建物

カーポート (工作物)



写真 4

物件 2 建物



写真5

物件2建物

1階室内



写真6

物件2建物

1階室内



写真7

物件2建物

1階室内



写真8

物件2建物

1階室内



写真9

物件2建物

1階室内



写真10

物件2建物

1階室内



写真1 1

物件 2 建物

1 階室内



写真1 2

物件 2 建物

1 階室内



写真1 3 物件2建物1階の和室入口部分を封鎖している状況

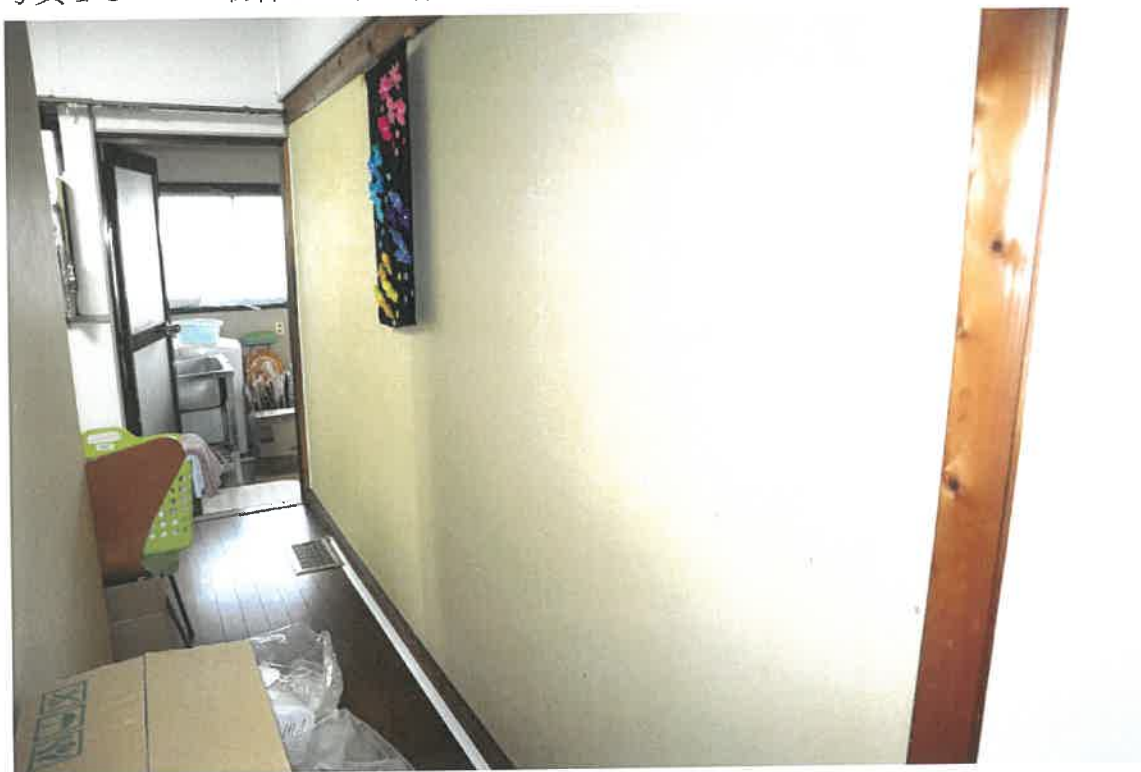


写真1 4 物件2建物1階の和室入口部分を封鎖している状況



写真15

物件2建物1階事務所の一部分を封鎖している状況



写真16

物件2建物1階階段部分を封鎖している状況



写真17

物件2建物1階階段部分を封鎖している状況



写真18

物件2建物1階食堂兼機能訓練室の天井部分の損傷箇所



写真 1 9

物件 2 建物 1 階洗濯室の天井部分の損傷箇所



写真 2 0

物件 2 附属建物が建っていた跡



令和6年(ケ)第162号

令和6年11月23日 現地調査

令和6年12月1日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

K3610

発行日付

令和6年12月2日

評 価 人

不動産鑑定士

清 水 裕 示

第1 評価額

一括価格	
金 6,390,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 2,720,000 円
物件2 (建物)	金 3,670,000 円

- 1 一括価格は、物件[1~2]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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	高山市 上岡本町1丁目	概ね左記に同じ。
	地番	476番1	
	地目	宅地	
	地積	751.16㎡	
番号	特記事項		

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況
2	所在	高山市 上岡本町1丁目476番地	建物の種類は事業所（介護施設）、1階部分が増築されているほかは概ね左記に同じ。 1階： 約143.29㎡ 2階： 43.06㎡ 延面積：約186.35㎡
	家屋番号	476番1	
	種類	居宅	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階	106.29㎡
		2階	43.06㎡
3階他計			
延面積		149.35㎡	
番号	特記事項		
	消防法の規定で、介護施設として利用可能な床面積が制限されているため、建物1階部分の一部と2階全部について、壁等で封鎖して利用できなくしてある。		

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

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	高山	南西方	1.9km
	濃飛バス	—	柏木工前	南西方	450m
付近の状況	一般住宅を主体とする地域				
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	第二種住居地域			
	基準建ぺい率	40%			
	基準容積率	200%			
	防火規制	地域の指定なし			
その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・風致地区（第2種） ・土砂災害警戒区域（イエローゾーン） ・特別用途地区（観光地区） 				
画地条件	地積	751.16㎡			
	間口	約25m			
	奥行	約40m			
	形状	やや不整形			
接面道路の状況	西側幅員約6.3m市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面。→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				
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。				
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 type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 引込可 <input checked="" 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><埋蔵文化財について>高山市文化財課によれば、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><公法上の規制等について>目的物件は第二種住居地域に存するが、風致地区内でもあるため、基準建蔽率は40%となっている。その他、外壁の後退距離や高さ制限等についても風致地区内に存する物件として規制がある。また、物件建物の建て替えや大規模修繕等を行う場合には、高山市の許可が必要。</p> <p><ガスについて>当市では都市ガスは整備されておらず、当物件についてもLPガスを使用している。</p>				

2 建物の概況及び利用状況 物件2

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52年1月日不詳新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	残価価値程度と判定した。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル外
	床	カーペット、フローリング外
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	
床面積(現況)	現 況	1階：約143.29㎡、2階：43.06㎡、延べ約186.35㎡
	増改築の有無	1階東側部分について未登記増築部分がある。 (増築面積：約37㎡)
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	介護施設として利用されている。
	間 取 り	間取図(概略)参照
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態		賃借人が管理、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		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築時点は登記簿記載の建築年次 ・ 1階食堂部分と洗濯室部分で雨漏りが見られる。 ・ 附属建物は既に解体、撤去され、現在は存在しない。 ・ 建物の用途等から、建物1階の一部及び2階部分全てについて、利用が制限されており、特に2階へ上がる階段及び1階の利用不能部分は壁等で封鎖されている。 ・ 所有者との間で締結されている賃貸借契約の主な内容は以下の通り。 (当初契約期間) 平成27年11月1日から平成29年10月31日までの2年間 (以降合意更新) (現在の契約期間) 令和5年11月1日から令和7年10月31日までの2年間 (賃料) 月額：75,000円 (賃料には駐車料も含まれる) (一時金) 保証金：75,000円

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (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	33,000	0.646	751.16	0.900	14,412,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 高山(県) -4				
公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
37,500 (円/㎡)	99.7 × 100.0	100.0 × 103.0	100.0 × 110.0	≒ 33,000 (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・形状外)	(間口・奥行)	(方位高低差外)	(公法上の規制外)	相乗計
-15%	0%	-5%	-20%	64.6%

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考慮。

② 物件 2 (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/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2 (主)	145,000	186.35	3%	811,000
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	40年以上	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 : 現況延床面積を採用。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	14,412,000	0.55	法定地上権	7,927,000

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	14,412,000	-7,927,000	100.0%	70.0%	60.0%	2,720,000
2	811,000	+7,927,000	100.0%	70.0%	60.0%	3,670,000
一括価格 (合計)						6,390,000

ウ. 本件では占有に基づく減価は認められない。

エ. 築年数が40年以上経過した中古住宅で、建物内部を特別な用途に改装した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

地価調査	高山（県）－4
（所 在）	高山市緑ヶ丘町1丁目84番
（価 格）	37,500 円/㎡
（位 置）	JR高山線高山駅約2.0km
（価格時点）	令和6年7月1日
（地 積）	188 ㎡
（供給処理）	水道、下水
（接面街路）	南7m市道
（用途指定等）	非線引都市計画区域内 1中専 （建蔽率60%、容積率200%）
（地域の概要）	一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

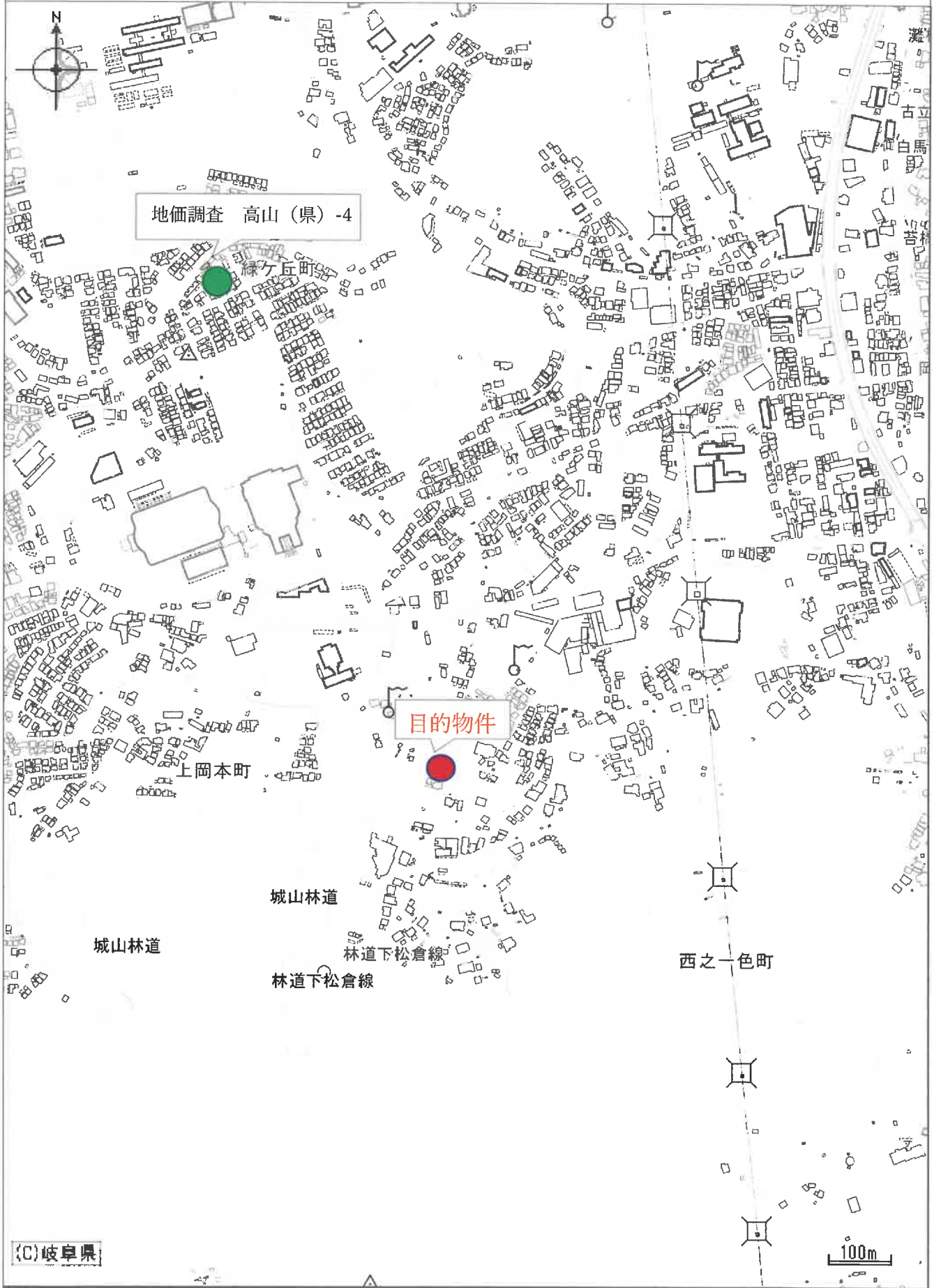
第7 附属資料

- 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

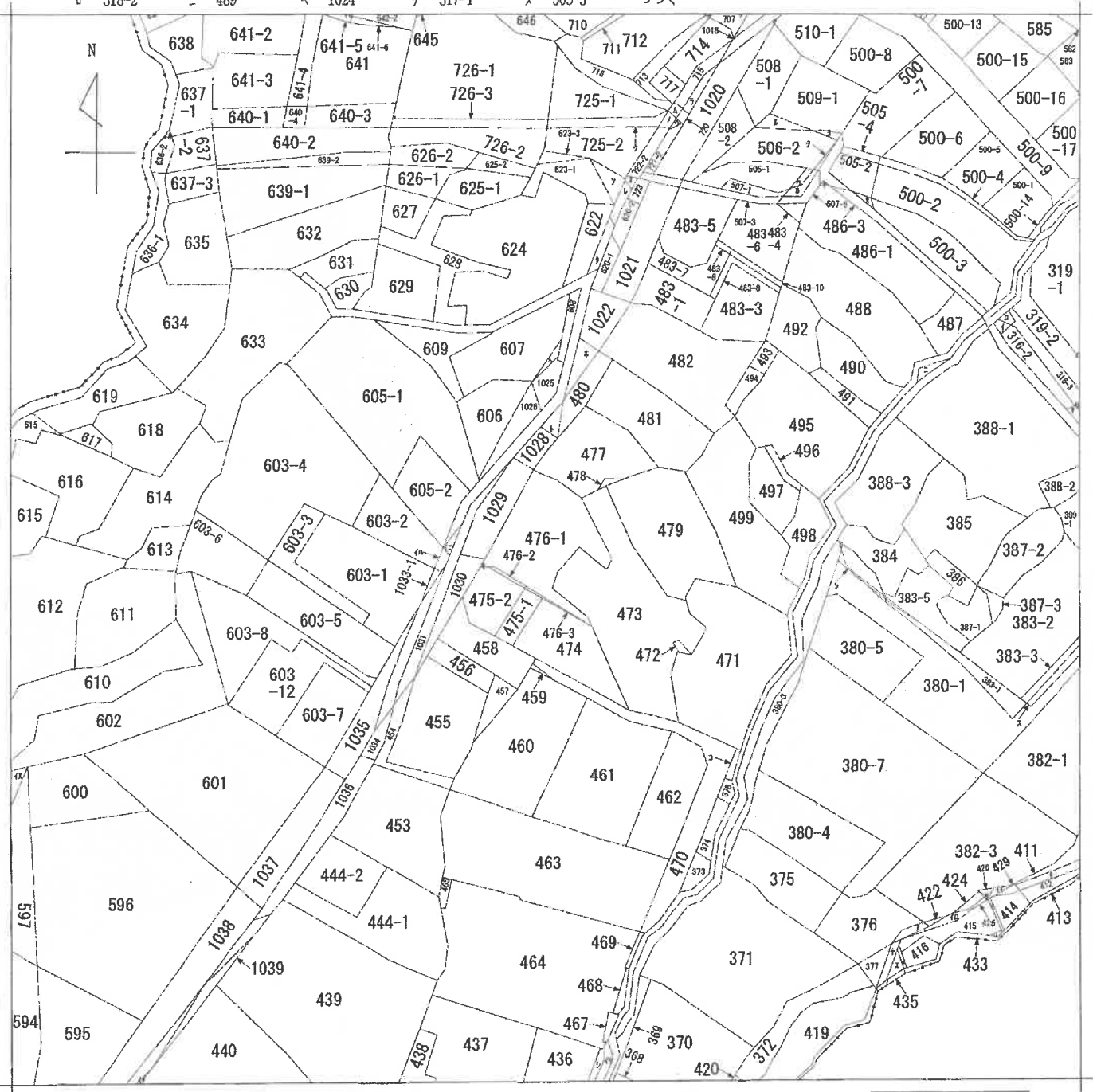
以 上

位置図

中心地 | 高山市上岡本町1丁目付近



イ 318-1 ハ 319-3 ネ 1023 ト 1027 リ 317-2 ル 506-3
 □ 318-2 489 1024 317-1 505-3 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。

地番区域見出
 上岡本町1丁目

請求部	所在	高山市上岡本町一丁目		地番	476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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	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6年11月12日

岐阜地方務局

請求番号: 14-1

登記官

(1/2)

A3版をA4版に縮小

公用

ヲ 507-2
ワ 506-4
ホ 507-4
ヨ 509-2
ケ 621-1
レ 621-2
ソ 623-2
ツ 706
ネ 708
テ 709
ラ 716
ム 719
リ 721-1
ノ 722-1
オ 724
ク 725-3
ヤ 486-2
マ 1019
ケ 500-12
フ 584
コ 379
エ 417
テ 418
ア 421
サ 427
キ 430
コ 432
メ 434
ミ 431
ツ 466
ヒ 383-4
モ 475-3
セ 383-6
ス 380-2
ソ 380-6
イ 428
ロ 423
ハ 1033-2
ニ 1032
ハ 636-3
ニ 655
ハ 642-1
ハ 1040
ハ 1041
ハ 599

登記年月日：平成26年6月16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。

令和6年11月12日 岐阜地方支務局

登記官

地積測量図 1/2

地番 476-1-476-2
476-3

土地の所在 高山市上岡本町一丁目

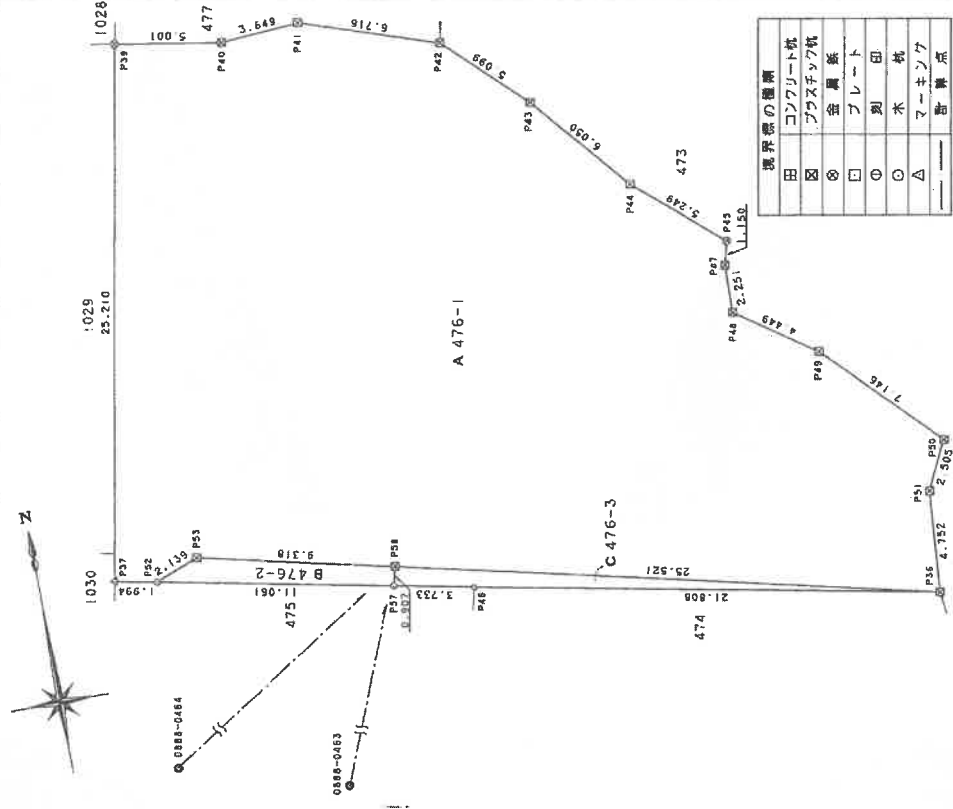
鹿野系 任意座標 測量年月日 平成26年 5月20日

地番 A 476-1	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
	P37	1066.941	1013.369	-25534.872062	1.994
	P52	1066.548	1013.324	427.451404	2.139
	P53	1067.362	1017.303	-1322.493900	9.318
	P58	1065.248	1026.379	-81.0.446856	25.521
	P36	1059.460	1051.235	-1102.745515	4.752
	P51	1064.199	1051.597	7351.714627	2.505
	P50	1066.451	1052.695	7758.362150	7.146
	P49	1071.569	1047.707	8026.483327	4.449
	P48	1074.112	1044.056	5005.204464	2.251
	P47	1076.363	1044.117	3514.497822	1.150
	P45	1077.878	1044.400	4756.197600	5.249
	P44	1080.917	1040.434	8341.199376	6.050
	P43	1085.495	1036.478	8420.347272	5.099
	P42	1089.041	1032.813	5873.607531	6.716
	P41	1091.182	1026.447	1921.508784	3.649
	P40	1090.913	1022.807	576.863148	5.001
	P39	1091.746	1017.875	-24400.499500	25.210
		四面積		1502.339672	
		面積		751.1698360	
		地積		751.16	㎡

地番 B 476-2	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
	P52	1066.548	1013.324	-3042.926028	11.061
	P57	1064.365	1026.168	-1334.018400	0.907
	P58	1065.248	1026.379	3076.057863	9.318
	P53	1067.362	1017.303	1322.493900	2.139
		四面積		21.607335	
		面積		10.8036675	
		地積		10.80	㎡

地番 C 476-3	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
	P58	1065.248	1026.379	5034.388995	0.907
	P57	1064.365	1026.168	-1662.392160	3.733
	P46	1063.628	1029.628	-5051.306340	21.808
	P36	1059.460	1051.235	1703.000700	25.521
		四面積		23.691195	
		面積		11.8455975	
		地積		11.84	㎡

総計 773.819:010



報告書No. 1400052

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted] 年 5 月 21 日 作成

登記年月日：平成26年6月16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。
(岐阜地方務局高山支局管轄)
令和6年11月12日 岐阜地方務局 登記官

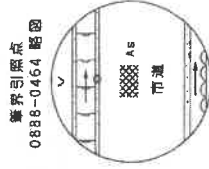
地積測量図 2/2

地番 476-1-476-2
476-3

土地の所在 高山市上岡本町一丁目

境界引照点の表示

境界引照点	X座標	1000.000
0888-0463	Y座標	1000.000
東の隣地道路側道路側溝上金属板		
境界引照点	X座標	1050.885
0888-0464	Y座標	1003.903
東の隣地道路側道路側溝上金属板		
境界点	点間距離	
P58	0888-0463	0888-0464
	70.379	26.673



報告書No. 1400052

作成者

申請人

縮尺 1/

5月21日(作成)

登記年月日：昭和60年7月19日

68321

各階平面図

家屋番号 476

建築物平面図

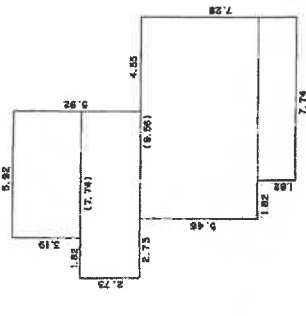
高山市上岡本町1丁目476番地

建物の所在

主 1 階

主 1 階床面積

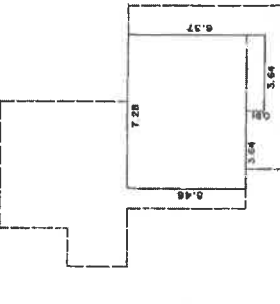
主	1 階床面積	106.2994
付	1 階床面積	18.8848
付	2 階床面積	21.1302
付	3 階床面積	52.1976
付	4 階床面積	14.0868
付	5 階床面積	106.2994



主 2 階

主 2 階床面積

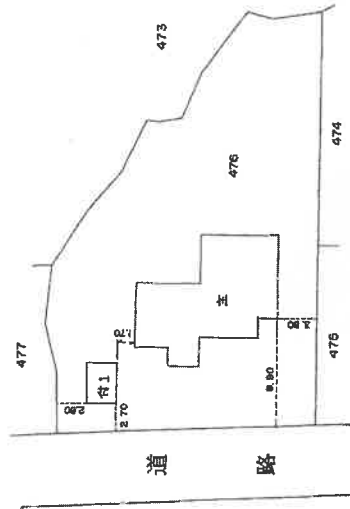
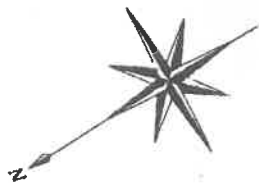
主	2 階床面積	48.06
付	1 階床面積	39.7488
付	2 階床面積	3.3124
付	3 階床面積	43.0612
付	4 階床面積	48.06



付 1

付 1 床面積

付	1 床面積	9.98
付	2 階床面積	9.9372
付	3 階床面積	9.9372
付	4 階床面積	9.98



昭和60.7.19

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

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。

(岐阜県地方事務局高山支局管轄)

令和6年11月12日

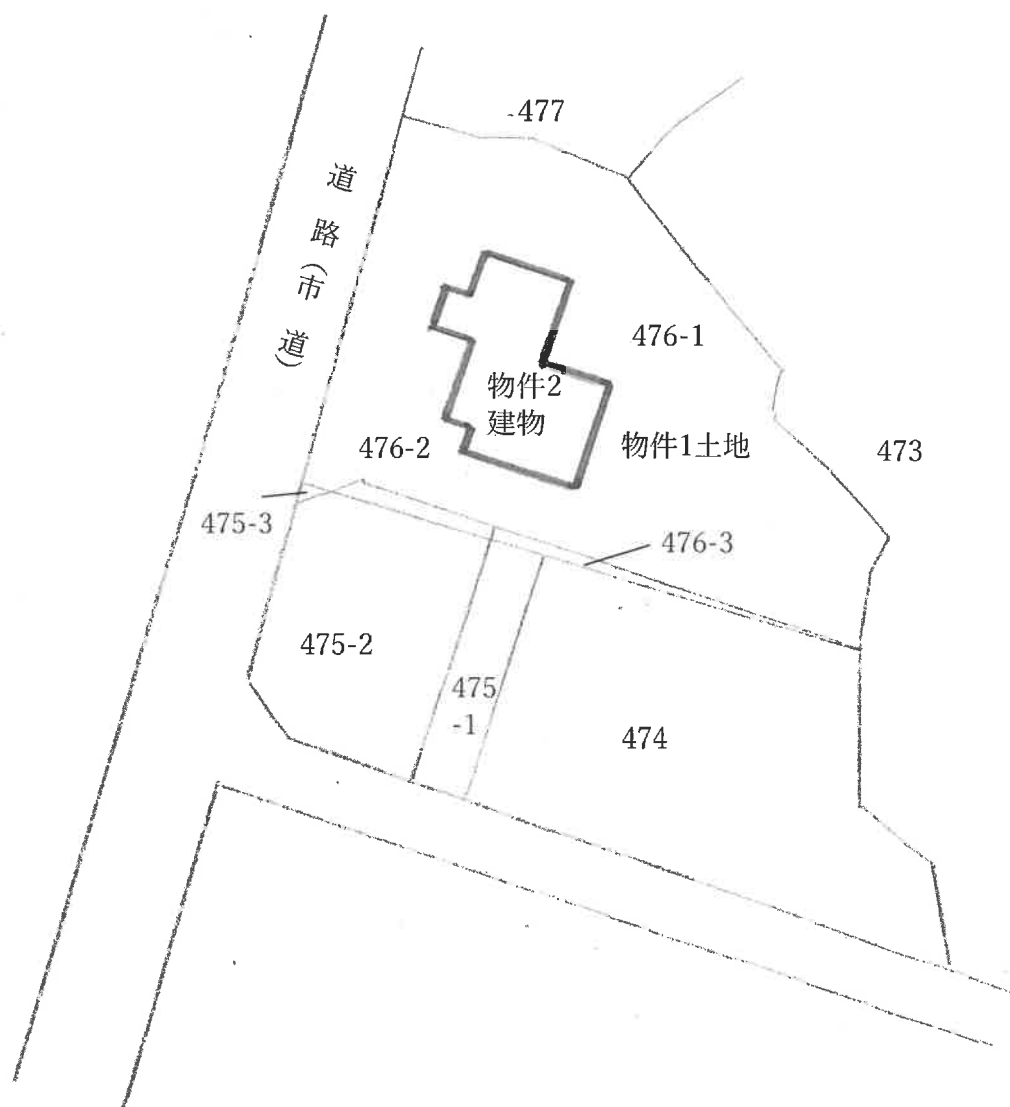
岐阜県地方事務局

登記官

公用

土地建物位置関係図（概略）

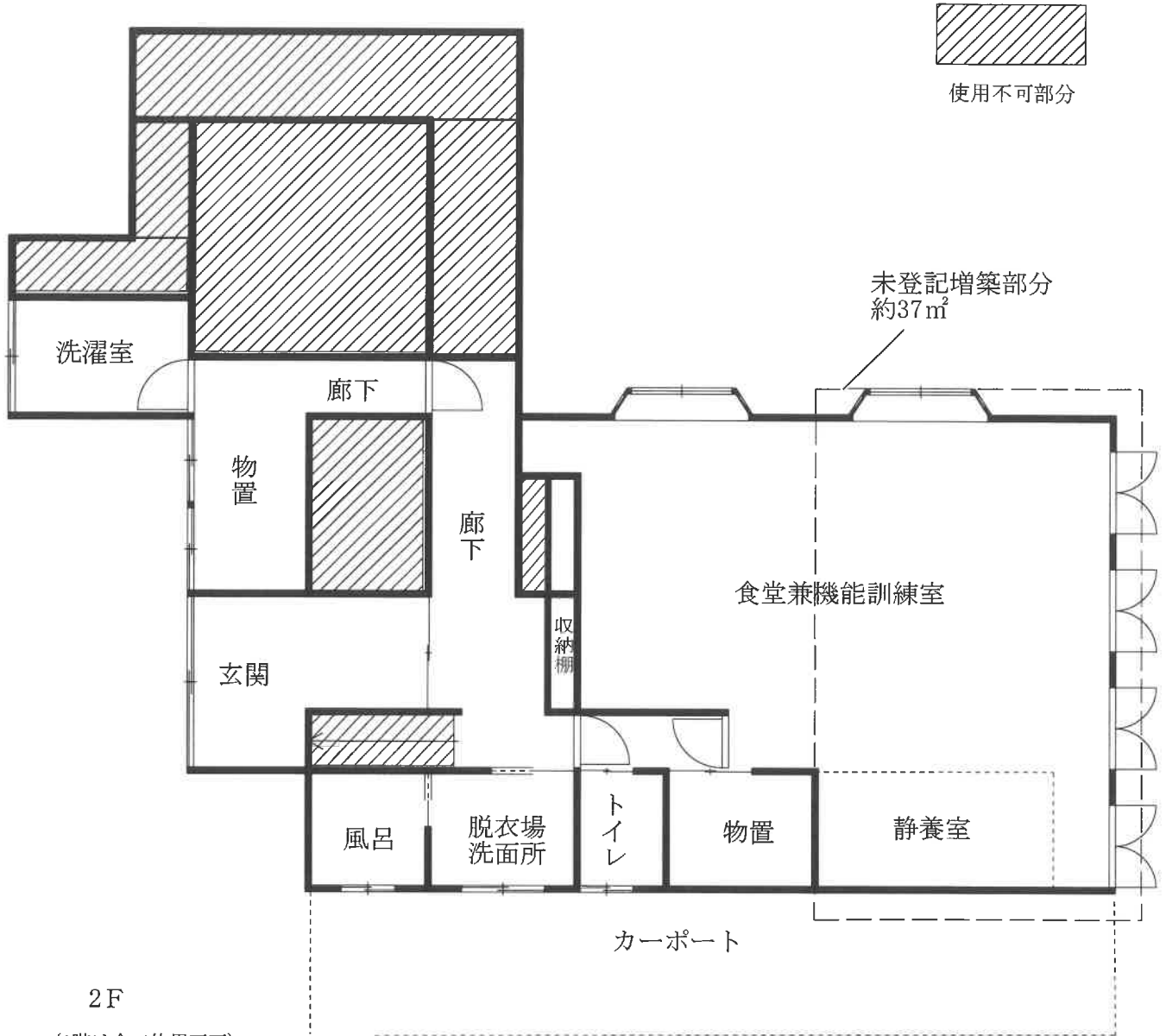
（現況と相違のある場合、現況優先）



間取図（概略）

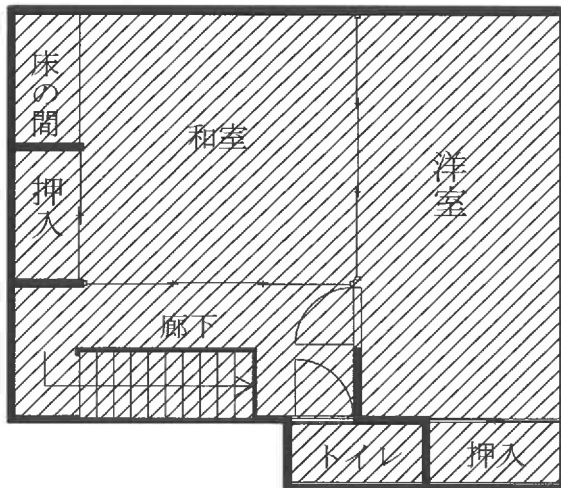
（現況と相違のある場合、現況優先）

1F



2F

（2階は全て使用不可）



令和6年（ケ）第162号



物件1土地

物件2建物



物件1土地

物件2建物



物件1土地

物件2建物