

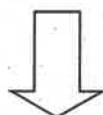
(ご注意)

令和5年(ヌ)第87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、現況調査報告書(補充)を各1冊添付しています。買受けを希望される方は必ず現況調査報告書(補充)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 7年 3月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 野 尻 知 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
6番
宅地
69.25平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
6番2
宅地
69.25平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
7番
宅地
52.92平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
8番
宅地
105.48平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
8番6
宅地
91.15平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 高山市朝日町
地 番 8番12
地 目 宅地
地 積 34.39平方メートル

7 所 在 高山市朝日町
地 番 12番
地 目 宅地
地 積 86.14平方メートル

8 所 在 高山市朝日町
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 73.98平方メートル

9 所 在 高山市朝日町
地 番 12番5
地 目 宅地
地 積 8.99平方メートル

10 所 在 高山市朝日町
地 番 75番
地 目 宅地



物 件 目 録

- 地 積 1.9.63平方メートル
- 11 所 在 高山市朝日町
- 地 番 76番
- 地 目 宅地
- 地 積 10.41平方メートル
- 12 所 在 高山市朝日町8番地、6番地2、7番地、12番地、
12番地2、12番地5、75番地、76番地
- 家屋 番号 8番
- 種 類 遊技場 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート鉄骨木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地
下1階付2階建
- 床 面 積 1階 359.22平方メートル
2階 484.30平方メートル
地下1階 118.56平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗, 居宅, 倉庫
- 床 面 積 1階 359.22平方メートル
2階 約291平方メートル
地下1階 約140平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 12月 3日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 野 尻 知 子

1 不動産の表示

【物件番号1～12】

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12】

賃借権

範 囲 1階部分
賃借人 本件債権者
期 限 期限の定めなし
賃 料 月額5万円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号12】

賃借権

範 囲 2階南側
賃借人 B
期 限 期限の定めなし
賃 料 月額5万円
賃料前払 なし
敷 金 300万円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号12】

賃借権



範囲 2階北側
賃借人 E
期限 期限の定めなし
賃料 月額5万円
賃料前払 なし
敷金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号12】

賃借権（不明）

範囲 地下1階
賃借人 A

賃借権の存否（占有権原の存否，占有権原の種別）は不明であるが，最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5，6】

Aが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号9番の3，9番の4及び未登記建物（居宅，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積8.21平方メートル））が本件土地上に存在する。

【物件番号12】

地下1階部分をAが占有している。同人の占有権原は不明である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番12番3，地番12番4等）との境界が不明確である。
本件土地上に現存しない建物（家屋番号6番）の登記が存在する。

【物件番号12】

本件債権者が修繕費等を支出した旨主張している。売却基準価額は上記修繕費等を考慮して定められている。

【物件番号5，6】

本件土地上にある売却対象外建物（家屋番号9番の3，9番の4及び未登記建物（居宅，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積8.21平方メートル））のために法定地上権が成立する旨の主張がある。

《 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 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
6番
宅地
69.25平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
6番2
宅地
69.25平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
7番
宅地
52.92平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
8番
宅地
105.48平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
8番6
宅地
91.15平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|-------------------------------------|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
8番12
宅地
34.39平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
12番
宅地
86.14平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
12番2
宅地
73.98平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
12番5
宅地
8.99平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 高山市朝日町
75番
宅地 |



物 件 目 録

地 積 19.63平方メートル

11 所 在 高山市朝日町

地 番 76番

地 目 宅地

地 積 10.41平方メートル

12 所 在 高山市朝日町8番地、6番地2、7番地、12番地、
12番地2、12番地5、75番地、76番地

家屋 番号 8番

種 類 遊技場 居宅

構 造 鉄筋コンクリート鉄骨木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地
下1階付2階建

床 面 積 1階 359.22平方メートル
2階 484.30平方メートル
地下1階 118.56平方メートル

(現況)

種 類 店舗, 居宅, 倉庫

床 面 積 1階 359.22平方メートル
2階 約291平方メートル
地下1階 約140平方メートル



令和5年(又)第 87号
令和5年11月27日受理
令和6年 6月 3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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
6番
宅地
69.25平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
6番2
宅地
69.25平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
7番
宅地
52.92平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
8番
宅地
105.48平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
8番6
宅地
91.15平方メートル |

(1 枚目)

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|-------------------------------------|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
8番12
宅地
34.39平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
12番
宅地
86.14平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
12番2
宅地
73.98平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高山市朝日町
12番5
宅地
8.99平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 高山市朝日町
75番
宅地 |

物 件 目 録

地 積	19.63平方メートル
11 所 在	高山市朝日町
地 番	76番
地 目	宅地
地 積	10.41平方メートル
12 所 在	高山市朝日町8番地、6番地2、7番地、12番地、 12番地2、12番地5、75番地、76番地
家屋 番号	8番
種 類	遊技場 居宅
構 造	鉄筋コンクリート鉄骨木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地 下1階付2階建
床 面 積	1階 359.22平方メートル 2階 484.30平方メートル 地下1階 118.56平方メートル

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)
土地	物件1～11
現況地目	■宅地(物件1～11) □公衆用道路(物件) □ (物件)
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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者 上記の者が本土地(物件2～4, 物件7～11)上に下記建物を所有し, 占有している ■その他の者 上記の者が本土地(物件5, 6)上に目的外建物1, 2を所有し, 占有している 上記の者が本土地(物件1)を駐車場として, 占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	□ない ■ある(詳細は, 「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件12
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異なる(□主たる建物 □附属建物) ■種類: 店舗・居宅・倉庫 □構造: ■床面積: 1階: 359.22㎡ 2階: 約291㎡ 地下一階: 約140㎡
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店舗・居宅・倉庫として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
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
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1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"/> 債権者
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) ■B(債権者取締役))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()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18年2月10日
最初の契約等	契約日 平成18年2月10日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金50,000円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記賃料は物件12建物の1階部分の賃料を含めた金額である。
執行官の意見	<input 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

(5 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述 等 執行官の意見
12	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 債権者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H18・2・10 自18・2・20 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
12	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階南側 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H18・1・5 自18・1・5 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 3,000,000円	
12	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階北側 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H18・1・3 自18・1・3 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
12	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有権原は不明
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件5, 6関係)

1	所 在	高山市朝日町9番地(8番6)
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 9番の3
	種 類	<input checked="" 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 type="checkbox"/>
	構 造	木造板葺平家建(木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建)
	床面積(概略)	32.72㎡(総床面積73.44㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和38年3月1日ころ <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	所在, 構造, 床面積のかっこ内の記載はAの令和5年度固定資産名寄帳兼課税台帳に基づく	
2	所 在	高山市朝日町9番地(8番6)
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 9番の4
	種 類	<input checked="" 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 type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階: 51.23㎡ 2階: 16.52㎡ (総床面積82.54㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和38年3月1日ころ <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	所在, 床面積のかっこ内の記載はAの令和5年度固定資産名寄帳兼課税台帳に基づく	

(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)

目的外建物の概況 (物件5, 6関係)		
3	所在	高山市朝日町8番6
	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 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	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	8.21m ²
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) <input 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		
	所在	
	家屋番号	<input 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 type="checkbox"/>
	構造	不明
	床面積(概略)	
	所有者	<input 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 type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■</p> <p>C (債権者代理人弁護士)</p>	<p>1 (令和5年12月7日付け書面照会に対する回答の要旨)</p> <p>(1) 債権者は、平成18年2月、申立外Dが、個人事業のために、本件物件の所有者であった申立外Aから、本件物件の1階部分を借り受けるとの賃貸借契約を締結した。</p> <p>その後、申立外Dの個人事業が株式会社飛驒國屋(債権者)に法人成りし、本件物件の賃借権も個人事業から債権者に承継された。</p> <p>債権者は、本件物件の1階部分で、「飛驒國屋」の名称の焼肉店舗、及び「ダ・ヴィンチR I E」の名称のカフェを経営している。</p> <p>(2) 債務者は、令和2年7月2日担保不動産競売による売却を原因として、本件物件の不動産の所有権を取得した。</p> <p>したがって、債務者は、本件物件の不動産の所有権を取得するとともに、本件賃貸借の賃貸人たる地位を承継している。</p> <p>(3) 岐阜地裁高山支部令和5年10月19日判決は、債権者と債務者との間で賃貸借契約が成立していることを認定している。</p> <p>2 (令和6年4月30日付け上申書(必要費償還請求及び修繕請求について)の要旨)</p> <p>債務者は以下の債務等を負っている。</p> <p>(1) 必要費償還債務(判決確定分) 元本3112万1400円(岐阜地裁高山判決分)</p> <p>(2) 修繕義務その1(令和2年12月見積分) 2293万5000円(資料3添付見積書参照)</p> <p>(3) 修繕義務その2(資料9, 10) 令和4年4月外壁剥落補修 費用不算出</p> <p>(4) 修繕義務その2(資料11) 令和4年8月中庭外壁剥落補修 費用不算出</p>
<p>■</p> <p>B (債権者取締役)</p>	<p>1 岐阜地方裁判所高山支部平成31年(ケ)第1号不動産競売事件の現況調査報告書及び補充現況調査報告書の関係人の陳述等欄に記載された私、A氏及びE氏の各陳述は、A氏が本物件の所有者であるとの陳述を除いて、現在も変わりはありません。</p> <p>したがって、占有者及び占有権原は従前どおりであり、債権者が1階、私が2階南側、E氏が2階北側をそれぞれ賃借していま</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>女性 某 (賃借人Eの娘)</p>	<p>す。敷金の300万円も、A氏からお金を貸してほしいと言われ、私も借家を探していたので、敷金を多めにして、賃料は安くしてもらったのがその経緯です。ただし、賃料の支払は、債務者との間で裁判中であったこともあり、弁済供託もしないまま保留状態です。私は債務者の代表者等の関係者と一度もお会いしたことはありません。</p> <p>なお、E氏宅(物件12建物の2階北側)について、居宅内の間取りは一切変更がありませんので、写真撮影はご遠慮願いたいと思います。</p> <p>2 本物件に関して、令和2年10月7日以降に債務者代理人弁護士に宛てたご連絡文書等(建物の修繕工事やPCB廃棄物処分費用等)の写しを提出します。</p> <p>3 駐車場として使用している物件1土地と隣地(12番4)との境界は不明確です。</p> <p>4 物件12建物の地下1階は、A氏が倉庫として使用していますが、排水ポンプが壊れたままで、浸水している状況です。</p> <p>5 同建物の1階の債権者が賃借している部分は、今のところ雨漏り箇所はありませんが、カフェ「ダ・ヴィンチR I E」の賃借部分は雨漏りがあり、現在営業できない状況です。また、1階西側の天井が崩れ落ちて開口している状況です。</p> <p>6 同建物の2階に繋がる東側外階段は老朽化が激しく、コンクリート片が落下するなどしています。2階テラスの外壁の一部や南西側付近の外壁の一部がそれぞれ剥落しています。</p> <p>7 同建物の屋上には変電設備があり、その高圧変圧器及びコンデンサーにPCBが含有しており、それが螺旋階段の屋上入口の踊り場に放置されたままになっています。</p> <p>■ 私たち家族の2階の居宅に繋がる東側外階段は劣化が進んでおり、父も高齢で昇り降りに支障が出ていますので、補修を債務者に請求していますが、何もしてもらえない状況です。また、螺旋階段上にPCB廃棄物が置かれたままで、これも何もしていただけない状況です。</p> <p>なお、私たちの居宅内には今のところ雨漏りはありません。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■</p> <p>男性 某 (岐阜県飛騨県事務所環境課長)</p>	<p>物件12建物内に、高濃度PCBが含まれた高圧変圧器及びコンデンサーが存在することについて、令和5年12月31日に処理期限が切れており、処分施設も現在稼働していない状況です。処分施設の整備まで、継続保管していただく必要があります。民間の産業廃棄物業者が処分することはできません。買受人は当課にお問い合わせください。</p> <p>なお、岐阜県には、同建物の元所有者有限会社資清堂から、PCB保管状況届出がなされ、高濃度PCBとして報告を受けていました。</p>
<p>■</p> <p>F (所有者代表者)</p>	<p>(令和6年4月11日付け書面照会(占有関係)に対する回答) 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

執行官の意見

-
- 1 物件2～4, 7～11各土地は一体利用され, 南側を国道に接しており, 同各土地
上には物件12建物が建てられている。
物件1土地は東側の隣地(地番12番3, 12番4等)と共に駐車場として利用され,
同様に南側を国道に接している。
物件5, 6各土地は, 西側を市道に接しており, 同各土地には, 7, 8枚目記載
の目的外建物が建てられている。
 - 2 物件12建物の1階及び物件1土地は債権者株式会社飛驒国屋が店舗及び駐車場
として, 2階南側部分はBが居宅として, 2階北側部分はEが居宅として, 地下1階
部分はAが倉庫として, それぞれ管理占有しているものと思料される。
上記の債権者, B, Eの物件12建物に対する占有権原は, 所有者への書面照会に
対する回答はなかったが, 関係人の陳述等から, 3枚目記載の賃借権であり, いずれ
も仮差押え前の占有開始であることから, 買受人の引受けとなるものと思料される。
上記Aの占有権原は不明である。
債権者の物件1土地(駐車場)に対する賃借権は, 建物賃貸借に伴う敷地利用権の
範囲内と思料される。
なお, 物件1土地と東側の隣地(地番12番3, 12番4等)との境界は不明確で
ある。
 - 3 7, 8枚目記載の目的外建物1～3の物件5, 6各土地に対する法定地上権の成否
については, いずれも仮差押え時に土地と建物の所有者が同一でないことから, 法定
地上権は成立しないものと思料される。
 - 4 滅失登記漏れの建物
所 在 高山市朝日町6番地
家屋番号 6番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床面積 1階75.04㎡ 2階83.64㎡
 - 5 物件12建物は, Bの陳述及び債権者代理人弁護士C提出の上申書, 並びに現地調
査の結果から, 雨漏りや外壁剥落, 地下浸水等の箇所が存在し(添付写真④⑤⑬⑮⑯
⑰⑱⑲参照), 上記Cから本件の必要費償還債務以外にも修繕義務に伴う修繕費22
93万5000円等の主張がある。
 - 6 物件12建物内の高濃度PCB含有物(添付写真⑳参照)については, 関係人の陳
述のとおりである。
 - 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

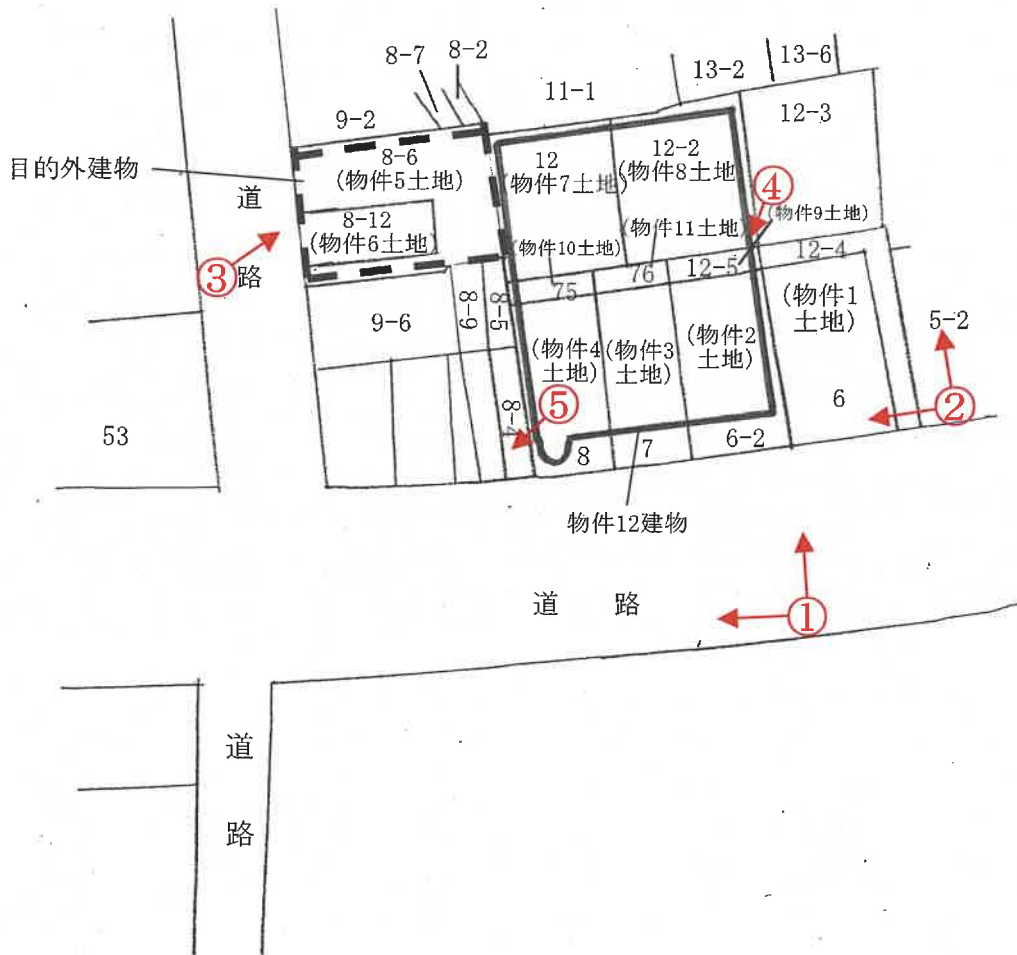
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
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7日(木)	当 庁	債権者代理人弁護士Cに対する書面照会
6年1月12日(金) 9:50-11:00	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 債権者取締役B及び賃借人Eの娘からの事情聴取
6年1月19日(金) 9:30-9:50	高山市役所財務部 税務課資産税係	Aの令和5年度固定資産名寄帳兼課税台帳を 交付請求
6年1月29日(月) 10:30-11:20	岐阜県環境生活部 廃棄物対策課	岐阜県飛騨県事務所環境課長男性某からの事情聴取
6年4月11日(木)	岐阜地方裁判所多治見支部	所有者代表者に対する書面照会
6年5月1日(水)	当 庁	債権者代理人弁護士Cから上申書(必要費償還請求及び修繕請求について)受理
<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 を立ち会わせ、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）

（現況と相違のある場合、現況優先）



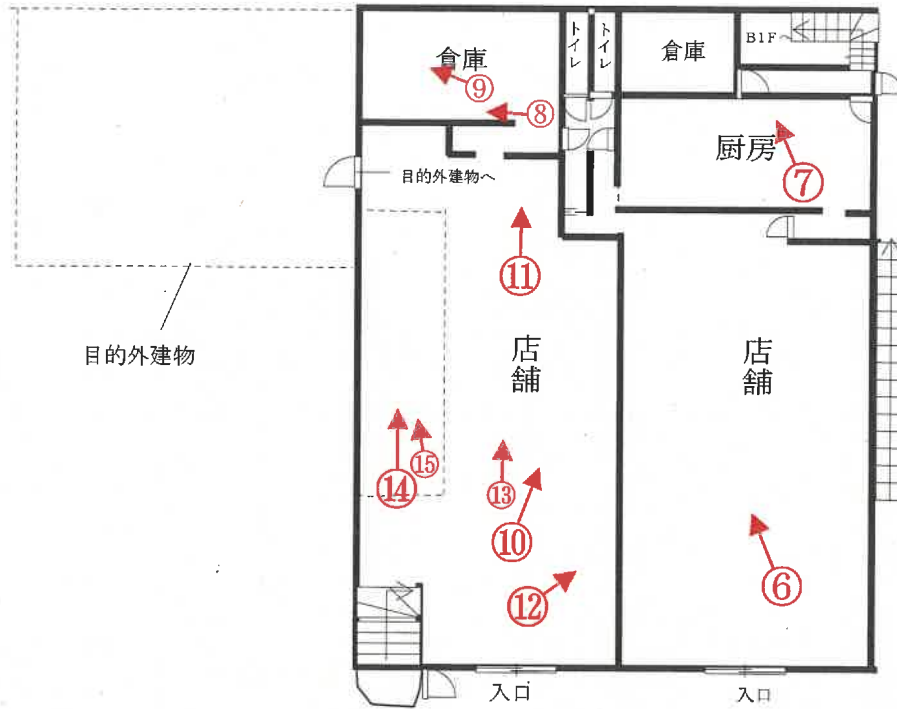
写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

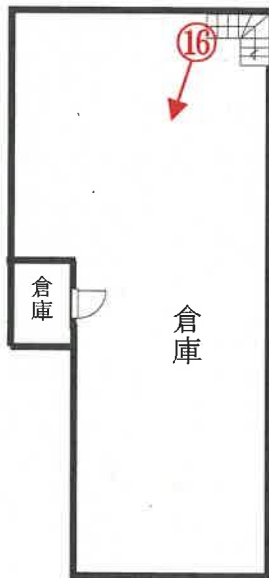
間取図（概略）

（現況と相違のある場合、現況優先）

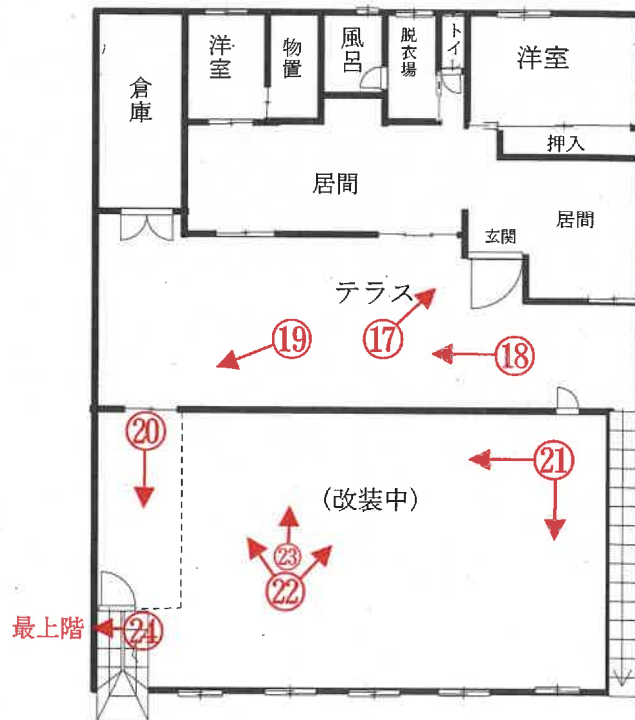
1F



B1F



2F



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号



物件1 2 建物

物件2 ~ 4 各土地

物件1 土地付近



物件 1 土地付近

物件 1 2 建物

3



物件5, 6各土地

目的外建物1~3

4



物件1 2建物の2階への東側外階段の老朽化による損傷箇所

5



物件1 2 建物の西側外壁の剥落箇所

6



前同建物の1階店舗内

7



前同建物の1階厨房内

8



前同建物の1階倉庫内



9

前同建物の1階倉庫内



10

前同建物の1階店舗内

11



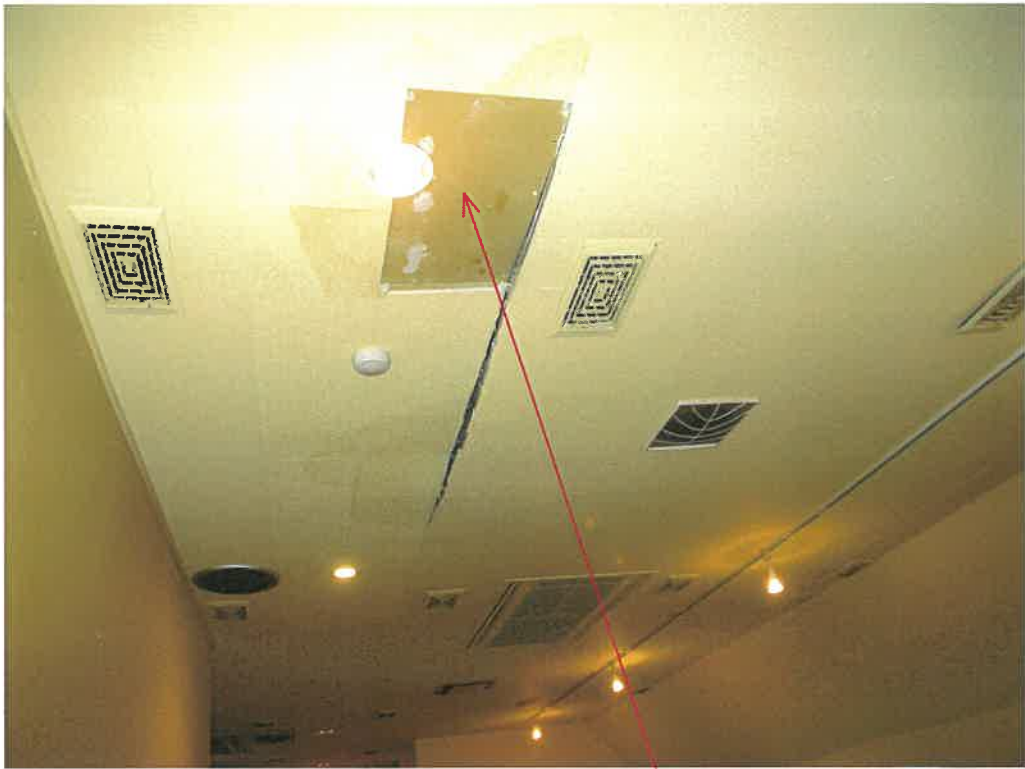
前同建物の1階店舗内

12



前同建物の1階店舗内

13



前同建物の1階店舗内（雨漏り箇所）

14



前同建物の1階室内

15



前同建物の1階室内（天井）

16



前同建物の地下1階倉庫内

17



前同建物の2階北側住宅部分

18



前同建物の2階テラス内

19



前同建物の2階テラス内（外壁剥落箇所）

20



前同建物の2階テラス側からの1階天井部分



前同建物の2階南側室内



前同建物の2階南側室内

23



前同建物の2階南側室内（雨漏りによる染み）

24



前同建物の螺旋階段最上階踊り場の高圧変圧器及びコンデンサー

令和6年12月13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

事件番号 令和5年(ヌ)第87号

執行官の意見

目的外建物1～3の物件5,6各土地に対する法定地上権の成否について、債権者代理人弁護士から、岐阜地方裁判所高山支部平成31年(ケ)第1号担保不動産競売事件において法定地上権が既に成立しており、本件の現況調査報告書の記載「法定地上権の成否については、いずれも仮差押え時に土地と建物の所有者が同一でないことから、法定地上権は成立しないものと思料される。」及び評価書の記載「使用借権(物件5,6各土地の土地利用権)」は誤っているとの主張がある。

令和 5 年 (又) 第 87 号

令和6年1月12日 現地調査

令和6年6月12日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

K3506

発行日付

令和6年6月13日

評 価 人

不動産鑑定士

清 水 裕 示

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,390,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件 1	金 260,000 円
物件 2	金 260,000 円
物件 3	金 200,000 円
物件 4	金 390,000 円
物件 5	金 670,000 円
物件 6	金 250,000 円
物件 7	金 320,000 円
物件 8	金 270,000 円
物件 9	金 30,000 円
物件 10	金 70,000 円
物件 11	金 40,000 円
物件 12	金 2,630,000 円

- 1 一括価格は、物件[1~12]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1~11の内訳価格は物件12及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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、瑕疵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 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	6番	
	地目	宅地	
	地積	69.25㎡	
2	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	6番2	
	地目	宅地	
	地積	69.25㎡	
3	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	7番	
	地目	宅地	
	地積	52.92㎡	
4	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	8番	
	地目	宅地	
	地積	105.48㎡	
5	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	8番6	
	地目	宅地	
	地積	91.15㎡	
6	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	8番12	
	地目	宅地	
	地積	34.39㎡	
7	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	12番	
	地目	宅地	
	地積	86.14㎡	
8	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	12番2	
	地目	宅地	
	地積	73.98㎡	
9	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	12番5	
	地目	宅地	
	地積	8.99㎡	
10	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	75番	
	地目	宅地	
	地積	19.63㎡	
11	所在	高山市 朝日町	概ね左記に同じ。
	地番	76番	
	地目	宅地	
	地積	10.41㎡	
特記事項			
物件土地合計 621.59㎡			

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況	
12	所在	高山市 朝日町8番地、6番地2、7番地、12番地、12番地2、12番地5、75番地、76番地	建物の種類は、登記上、遊技場及び居宅となっているが、現況は店舗、居宅及び倉庫となっている。	
	家屋番号	8番		
	種類	遊技場、居宅		
	構造	鉄筋コンクリート鉄骨木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建		
	床面積	1階	359.22㎡	359.22㎡
		2階	484.30㎡	約291㎡
		3階他計	118.56㎡	地下1階約140㎡
		延面積	962.08㎡	延べ約790.22㎡
	家屋番号			
	種類			
	構造			
床面積	1階			
	2階			
	3階他計			
	延面積			
番号	特記事項			
	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を占有している賃借人が必要行為にあたる建物の修繕工事を行い、その費用を支出しているが、賃貸人は当該費用の一部について支払義務を有するとの判決が確定している。 			

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 1～11

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高山線	高山線	高山	北東方	600m
	濃飛バス	—	朝日町	北東方	10m
付 近 の 状 況	小売店舗等が軒を連ねる商店街				
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		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		防火地域		
そ の 他 の 規 制		高度地区(駅東地区) 高さ22m			
画 地 条 件	地 積		621.59㎡		
	間 口		約25.0m		
	奥 行		約20.0m		
	形 状		不整形		
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約12m舗装国道(158号)、西側幅員約6m舗装市道(朝日町2号線)にはほぼ等高に接面。(建築基準法第42条1項1号道路)→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1～4及び7～11の土地は物件12建物の敷地として利用されている。一方、物件5、6土地については目的外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> 高山市文化財課の資料によれば、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><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> <p><その他> ・物件1土地(朝日町6番)上に登記上残っている家屋番号6番の建物は既に取り壊されており、現在は存在しない。 ・物件5、6土地には目的外建物が存在する。</p>				

2 建物の概況及び利用状況 物件12

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43年2月28日新築
	経過年数	50年以上
	経済的残存耐用年数	殆んどないものと判定。
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート鉄骨木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根
	外 壁	モルタル等
	内 壁	モルタル、クロス等
	天 井	クロス等
	床	カーペット、フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	
床面積(現況)	現 況	約790.22㎡
	増改築等の有無	有(時期等は不明)
現況用途等	階 層	地下1階付2階建
	現 況 用 途	店舗、居宅、倉庫
	間 取 り	間取図(概略)参照
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	普通
	施 工	劣る
保守管理の状態		賃貸借契約に基づき、賃借人が占有している。
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 ・ 2階南側部分は現在改築工事が行われている。 ・ 2階南側部分と2階北側の居宅部分の間にはテラスがあるが、当該テラスの屋根の一部が破損している。 ・ 高濃度PCBが含まれている絶縁油は、かつて建物の屋上にあるキュービクル内に存在していたが、その絶縁油が含まれているコンデンサーは現在当該キュービクルから取り出され、2階から屋上へ上がる階段に放置されている。 ・ 建物の外壁にクラックが見られ、壁の一部が剥がれ落ちている。 ・ 1階店舗部分及び2階南側部分で雨漏りする箇所がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～11 (土地)

物件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 エ	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	200,000	0.856	69.25	1.000	11,856,000
2			69.25	1.000	11,856,000
3			52.92	1.000	9,060,000
4			105.48	1.000	18,058,000
5			91.15	1.000	15,605,000
6			34.39	1.000	5,888,000
7			86.14	1.000	14,747,000
8			73.98	1.000	12,665,000
9			8.99	1.000	1,539,000
10			19.63	1.000	3,361,000
11			10.41	1.000	1,782,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高山5-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
330,000 (円/㎡)	$\frac{112.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{185.0}$	$\approx 200,000$ (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 : 一団の物件土地と標準画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
-20%	0%	0%	7%	85.6%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件 12 (建 物)

物件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) (万円未満四捨五入)
12	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
主建物	250,000	790.22	3%	5,930,000
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%	—	—	—	3%
経過年数	56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：現況床面積を採用

ウ 現価率：③定率法現価率＝残価率〔累乗〕(経過年数/経済的耐用年数)

④定額法現価率＝1-(1-残価率)×(経過年数/経済的耐用年数)

観察法減価率＝対象不動産の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

建物の耐用年数は満了しているものと判断し、本件では残価率をもって建物現価率とした。尚、残価率については現況等を勘案し、3%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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		イ		
1	11,856,000	0.55	法定地上権	6,521,000
2	11,856,000	0.55	法定地上権	6,521,000
3	9,060,000	0.55	法定地上権	4,983,000
4	18,058,000	0.55	法定地上権	9,932,000
5	15,605,000	0.10	使用借権	1,561,000
6	5,888,000	0.10	使用借権	589,000
7	14,747,000	0.55	法定地上権	8,111,000
8	12,665,000	0.55	法定地上権	6,966,000
9	1,539,000	0.55	法定地上権	846,000
10	3,361,000	0.55	法定地上権	1,849,000
11	1,782,000	0.55	法定地上権	980,000
合計				48,859,000

イ. 土地利用権については、土地建物の所有形態等を勘案し、物件5、6については使用借権、その他の土地については法定地上権が成立すると判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	11,856,000	-6,521,000	80%	10%	60%	260,000
2	11,856,000	-6,521,000	80%	10%	60%	260,000
3	9,060,000	-4,983,000	80%	10%	60%	200,000
4	18,058,000	-9,932,000	80%	10%	60%	390,000
5	15,605,000	-1,561,000	80%	10%	60%	670,000
6	5,888,000	-589,000	80%	10%	60%	250,000
7	14,747,000	-8,111,000	80%	10%	60%	320,000
8	12,665,000	-6,966,000	80%	10%	60%	270,000
9	1,539,000	-846,000	80%	10%	60%	30,000
10	3,361,000	-1,849,000	80%	10%	60%	70,000
11	1,782,000	-980,000	80%	10%	60%	40,000
12	5,930,000	48,859,000	80%	10%	60%	2,630,000
一括価格 (合計)						5,390,000

ウ. 本件では賃借人との賃貸借契約の内容等に鑑み、占有減価率を-20%とした。

エ. 本件では、建物内に高濃度PCBを含むコンデンサが放置されていること、及び買受人に承継される必要費が相当額存在すること等を考慮した。

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。

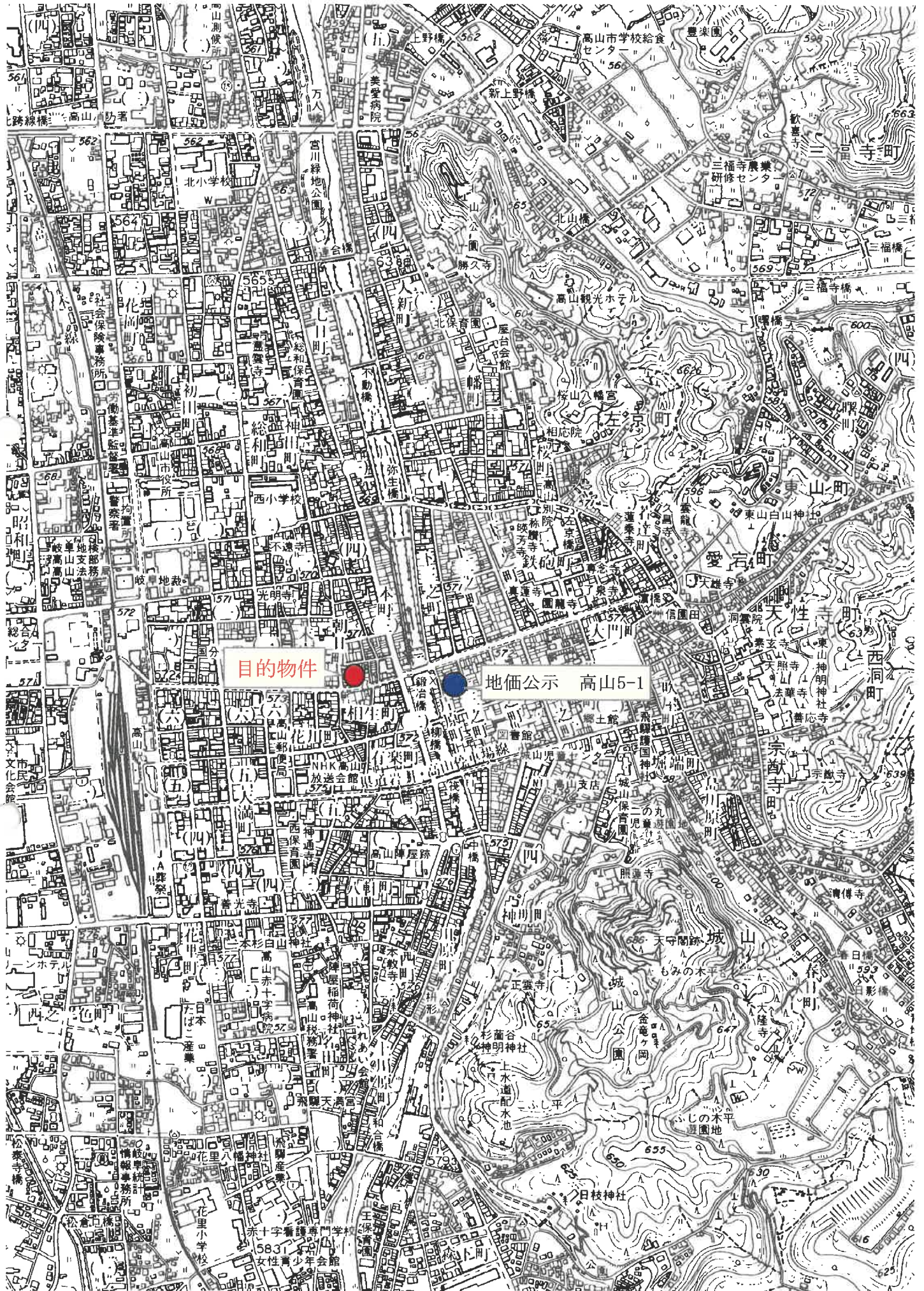
第6 参考価格資料

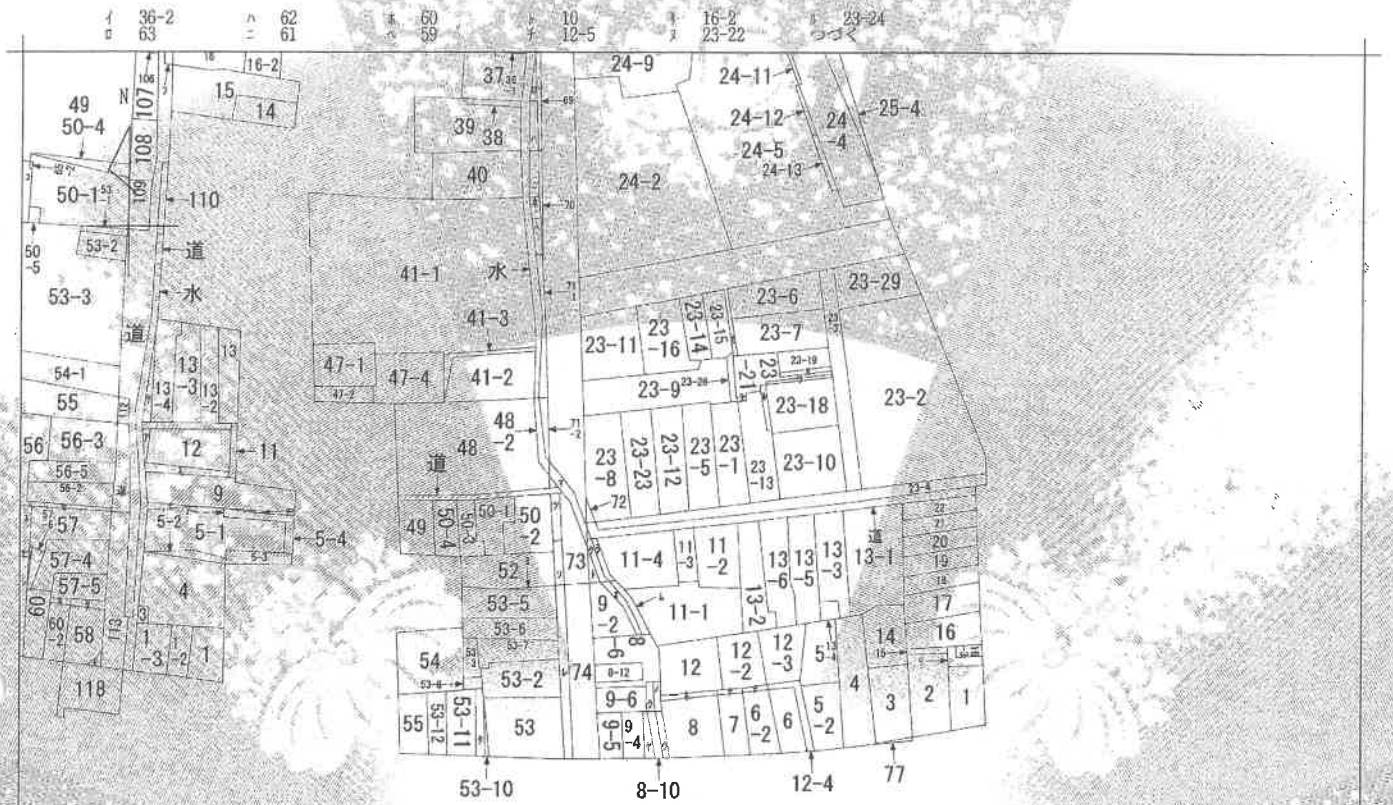
地価公示	高山5-1
(所 在)	高山市上三之町51番
(価 格)	330,000 円/㎡
(位 置)	JR高山本線高山駅約770m
(価格時点)	令和6年1月1日
(地 積)	171 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	東3.5m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 近商 準防火 (建ぺい率80%, 容積率300%)
(地域の概要)	土産物店や飲食店が建ち並ぶ商業地域

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)

以 上





(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。



A 末広町

請求部	所在	高山市朝日町		地番	8番	
出方尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	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	
						種別 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。

(岐阜地方法務局高山支局管轄)
令和5年10月27日
金沢地方法務局



登記官

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和62年5月1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。

(岐阜県地方務局高山支局管轄)

令和5年10月27日

金沢地方務局

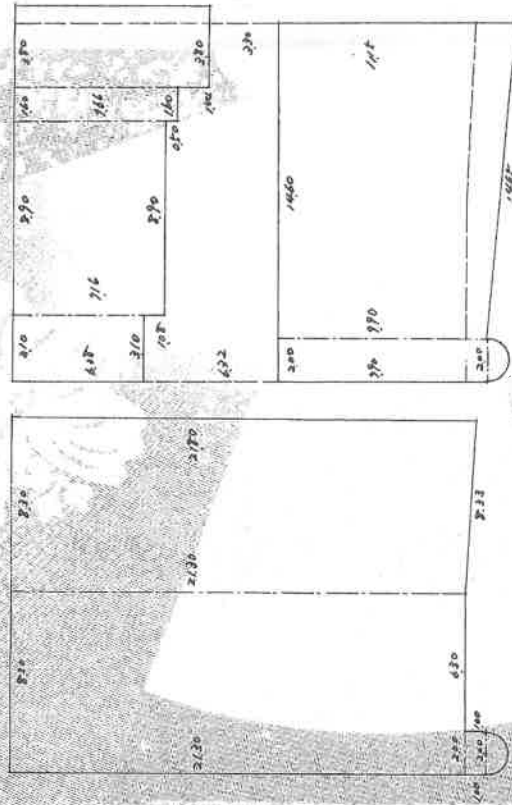
登記号

61712

各階平面図

1階

2階

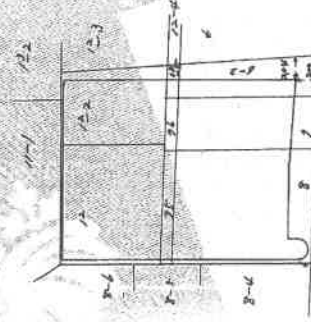


建物各階平面図

8

家屋番号
高山市朝日町8番地2
12番地5 75番地 76番地 12番地2 7番地 12番地 12番地2

建物の所在



A3版をA4版に縮小

562.5 /

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)

(1/2)

請求番号：4-2

登記年月日：昭和62年5月1日

これは図面に記録されている内容の証明（左裏面）である。

（岐阜地方裁判所高山支庁管轄）

令和5年10月27日

金沢地方裁判所

登記官

61713 各階平面図

1 階	$8.30 \times (21.30 + 21.80) = 357.7300$
	$8.30 \times (21.30 + 21.30) = 353.5800$
	$2.00 \times (1.00 + 1.00) = 4.0000$
	$1.00 \times 1.00 \times 3.14 = 3.1400$
	+ 718.4500
	$\frac{1}{2}$
	359.2250
2 階	$3.80 \times (9.10 + 9.10) = 69.1600$
	$1.60 \times (7.66 + 7.66) = 24.5120$
	$8.90 \times (7.16 + 7.16) = 127.4480$
	$3.10 \times (6.08 + 6.08) = 37.6960$
	$14.60 \times (9.90 + 11.15) = 307.3300$
	$2.00 \times (9.90 + 9.90) = 39.6000$
	$1.00 \times 1.00 \times 3.64 = 3.6400$
	+ 968.6110
	$\frac{1}{2}$
	484.3055

地下1階

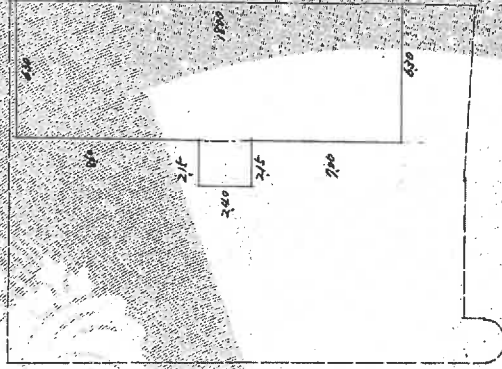
$6.30 \times 18.00 = 123.4000$
$2.15 \times 2.40 = 5.1600$
+ 118.5600

建物各階平面図

8

高山市朝日町3番地 6番地 12番地 12番地2
12番地5 75番地 76番地

地下1階



562.5-

A3版をA4版に縮小

作製者	縮尺	1/	申請人	縮尺	1/250
-----	----	----	-----	----	-------

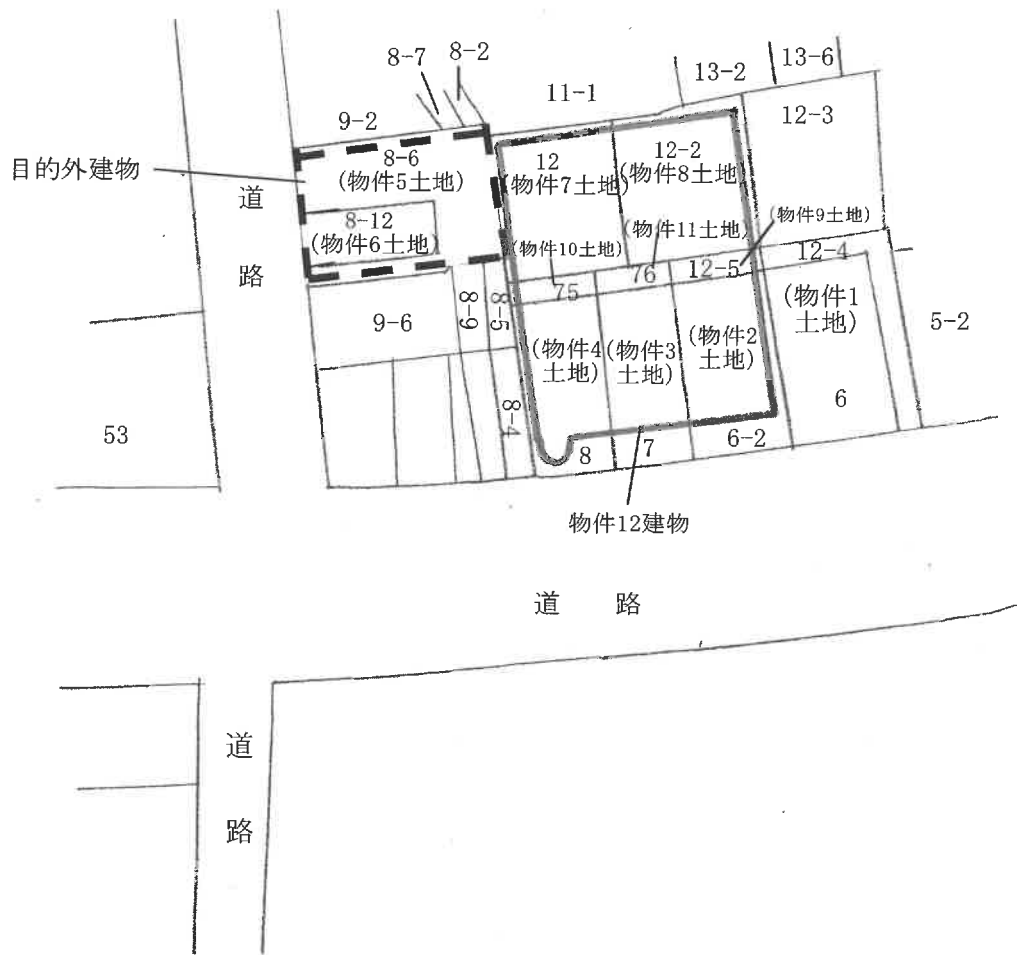
(岐阜県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：4-2

土地建物位置関係図(概略)

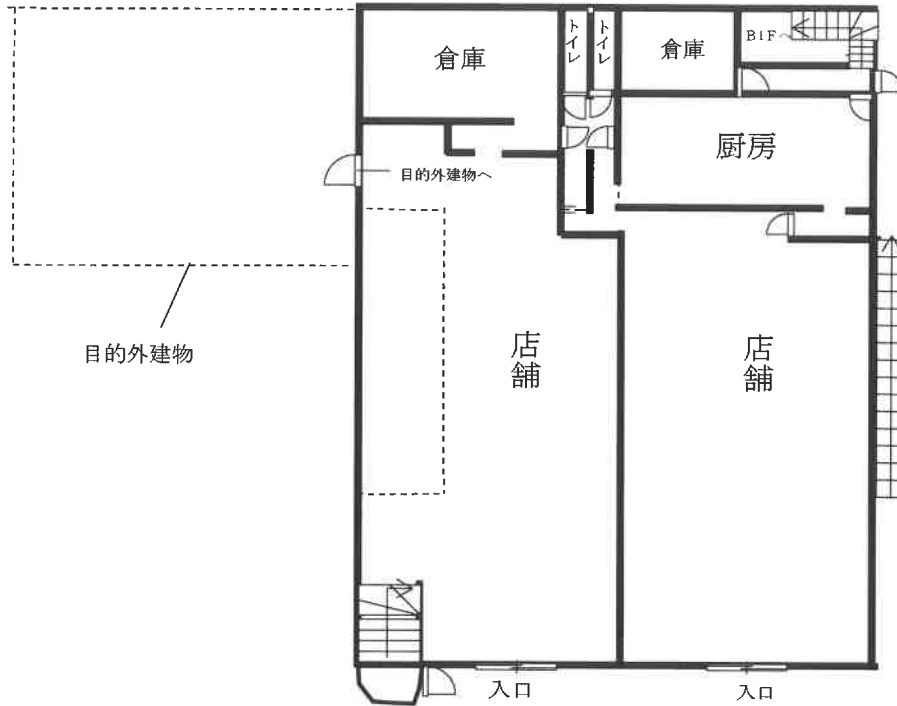
(現況と相違のある場合、現況優先)



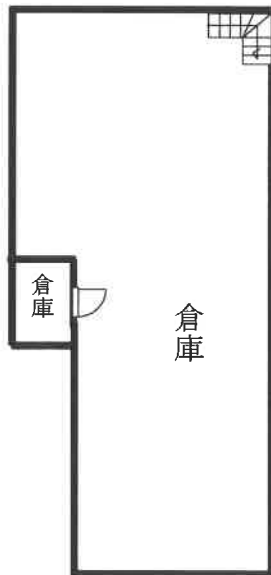
間取図（概略）

（現況と相違のある場合、現況優先）

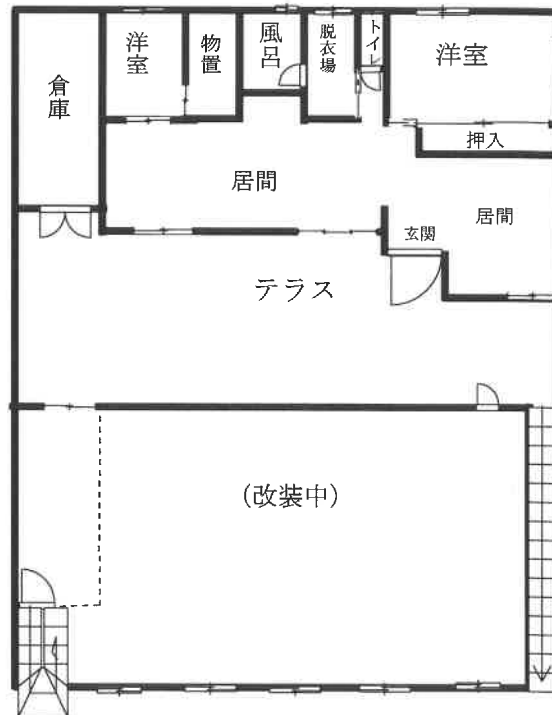
1F



B1F



2F





物件12建物

物件1～4土地
物件7～11土地



物件5, 6土地

目的外建物



物件12建物

物件1~4土地
物件7~11土地



物件12建物

物件1~4土地
物件7~11土地