

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 8年 8月12日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木戸脇 佳 朗

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 9月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9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 8年10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 8年 9月29日 午前10時00分から 令和 8年 9月29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 8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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	4,880,000 3,904,000	一括	976,000	356,242	0
1	410,000				
2	810,000				
3	950,000				
4	130,000				
5	1,080,000				
6	1,500,000				



物 件 目 録

1 所 在 下呂市森字大谷

地 番 1008番8

地 目 宅地

地 積 39.86平方メートル

共有者 A 持分21分の1
 共有者 B 持分21分の1
 共有者 C 持分42分の1
 共有者 D 持分42分の1
 共有者 E 持分42分の1
 共有者 F 持分21分の2
 共有者 G 持分21分の2
 共有者 H 持分21分の2
 共有者 I 持分42分の1
 共有者 亡J相続財産 持分21分の11

2 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1040番

地 目 宅地

地 積 77.97平方メートル

共有者 A 持分21分の1
 共有者 B 持分21分の1
 共有者 C 持分42分の1
 共有者 D 持分42分の1
 共有者 E 持分42分の1
 共有者 F 持分21分の2
 共有者 G 持分21分の2
 共有者 H 持分21分の2
 共有者 I 持分42分の1
 共有者 亡J相続財産 持分21分の11

3 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1041番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 92.66平方メートル

共有者 A 持分21分の1
共有者 B 持分21分の1
共有者 C 持分42分の1
共有者 D 持分42分の1
共有者 E 持分42分の1
共有者 F 持分21分の2
共有者 G 持分21分の2
共有者 H 持分21分の2
共有者 I 持分42分の1
共有者 亡J 相続財産 持分21分の11

4 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1038番4

地 目 宅地

地 積 13.22平方メートル

所有者 亡J 相続財産

5 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1041番2

地 目 宅地

地 積 105.10平方メートル

所有者 亡J 相続財産

6 所 在 下呂市森字梅ノ下リ1040番地、1041番地2

家屋 番号 1040番

種 類 旅館



物件目録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建

床 面 積	1階	258.02平方メートル
	2階	269.16平方メートル
	3階	269.16平方メートル
	4階	13.22平方メートル
	地下1階	208.57平方メートル
	地下2階	73.24平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	258.02平方メートル
	2階	269.16平方メートル
	3階	269.16平方メートル
	4階	13.22平方メートル
	地下1階	208.57平方メートル
	中地下1階	73.24平方メートル

所有者 合資会社さくらや



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 山 本 稔

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4】

街路灯設置部分を松原発展会が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6】

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】

西側隣地（地番1009番）及び南側隣地（地番1008番7）との境界が不明確である。

【物件番号2, 3, 5】

河川側との境界が不明確である。

《 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



11

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 下呂市森字大谷

地 番 1008番8

地 目 宅地

地 積 39.86平方メートル

共有者 A 持分21分の1

共有者 B 持分21分の1

共有者 C 持分42分の1

共有者 D 持分42分の1

共有者 E 持分42分の1

共有者 F 持分21分の2

共有者 G 持分21分の2

共有者 H 持分21分の2

共有者 I 持分42分の1

共有者 亡J相続財産 持分21分の11

2 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1040番

地 目 宅地

地 積 77.97平方メートル

共有者 A 持分21分の1

共有者 B 持分21分の1

共有者 C 持分42分の1

共有者 D 持分42分の1

共有者 E 持分42分の1

共有者 F 持分21分の2

共有者 G 持分21分の2

共有者 H 持分21分の2

共有者 I 持分42分の1

共有者 亡J相続財産 持分21分の11

3 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1041番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 92.66平方メートル

共有者 A 持分21分の1
 共有者 B 持分21分の1
 共有者 C 持分42分の1
 共有者 D 持分42分の1
 共有者 E 持分42分の1
 共有者 F 持分21分の2
 共有者 G 持分21分の2
 共有者 H 持分21分の2
 共有者 I 持分42分の1
 共有者 亡J相続財産 持分21分の11

4 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1038番4

地 目 宅地

地 積 13.22平方メートル

所有者 亡J相続財産

5 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1041番2

地 目 宅地

地 積 105.10平方メートル

所有者 亡J相続財産

6 所 在 下呂市森字梅ノ下リ1040番地、1041番地2

家屋 番号 1040番

種 類 旅館



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建

床 面 積	1階	258.02平方メートル
	2階	269.16平方メートル
	3階	269.16平方メートル
	4階	13.22平方メートル
	地下1階	208.57平方メートル
	地下2階	73.24平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	258.02平方メートル
	2階	269.16平方メートル
	3階	269.16平方メートル
	4階	13.22平方メートル
	地下1階	208.57平方メートル
	中地下1階	73.24平方メートル

所有者 合資会社さくらや



令和6年（ケ）第208号
令和7年7月10日受理
令和7年11月26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 下呂市森字大谷
地 番 1008番8
地 目 宅地
地 積 39.86平方メートル

共有者 A 持分21分の1
共有者 B 持分21分の1
共有者 C 持分42分の1
共有者 D 持分42分の1
共有者 E 持分42分の1
共有者 F 持分21分の2
共有者 G 持分21分の2
共有者 H 持分21分の2
共有者 I 持分42分の1
共有者 亡J 相続財産 持分21分の11

2 所 在 下呂市森字梅ノ下リ
地 番 1040番
地 目 宅地
地 積 77.97平方メートル

共有者 A 持分21分の1
共有者 B 持分21分の1
共有者 C 持分42分の1
共有者 D 持分42分の1
共有者 E 持分42分の1
共有者 F 持分21分の2
共有者 G 持分21分の2
共有者 H 持分21分の2
共有者 I 持分42分の1
共有者 亡J 相続財産 持分21分の11

3 所 在 下呂市森字梅ノ下リ
地 番 1041番1

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 92.66平方メートル

共有者 A 持分21分の1
 共有者 B 持分21分の1
 共有者 C 持分42分の1
 共有者 D 持分42分の1
 共有者 E 持分42分の1
 共有者 F 持分21分の2
 共有者 G 持分21分の2
 共有者 H 持分21分の2
 共有者 I 持分42分の1
 共有者 亡J相続財産 持分21分の11

4 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1038番4

地 目 宅地

地 積 13.22平方メートル

所有者 亡J相続財産

5 所 在 下呂市森字梅ノ下リ

地 番 1041番2

地 目 宅地

地 積 105.10平方メートル

所有者 亡J相続財産

6 所 在 下呂市森字梅ノ下リ1040番地、1041番地2

家屋 番号 1040番

種 類 旅館

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建

床 面 積	1階	258.02平方メートル
	2階	269.16平方メートル
	3階	269.16平方メートル
	4階	13.22平方メートル
	地下1階	208.57平方メートル
	地下2階	73.24平方メートル

所有者 合資会社さくらや

(土地・建物用)

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1～5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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 ☐ 法第14条第1項地図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有(共有)者ら ☒ その他の者(合資会社さくらや) 上記の者が物件1～5土地上に、下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が物件1、4土地上に街路灯を設置して占有している ☒ 「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6		
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: 中地下1階 73.24 m ²		
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旅館(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		
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	☐ 建物間取図(概略)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～5関係)			
占有範囲		☒ 全部 (物件2, 3, 5土地) ☒ 街路灯設置部分を除く部分 (物件1, 4土地)	
占有者		☒ 債務者会社 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ K (債務者会社の元代表者の子) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
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	

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 4関係)			
占有範囲		■街路灯設置部分 (物件1, 4土地)	
占有者		□債務者 ■松原発展会	
占有状況		■街路灯 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■街路灯管理者 (占有者) □ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□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	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□所有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める	
その他			
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	

(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
■K (物件6建物所有者会社元代表者の実子)	1 私は物件6建物所有会社の元代表者の実子です。同建物は昨年2月頃から旅館業の事業を停止しており、所有者会社は破産手続きを申立、同手続きは終了しています。同建物について、第三者に貸している部分はありません。 2 物件1～5土地の相共有者らは私の父の親族です。 3 物件6建物が物件1～5土地上に建っていますが、同各土地の所有(共有)者らは同建物所有者会社の元代表者の親族らですので、地代等の賃料の支払いはありません。 4 物件6建物は、60年前に建てられていますので建物全体の経年劣化による損傷箇所や雨漏りする箇所、床が沈む箇所等が多数あります。 5 物件1～5土地は、境界で問題になったことは聞いたことがありませんが、物件1土地と同土地の西側隣地(地番1009番)と南側隣地(1008番7)との境界は分かりません。
■男性某(街路灯の管理者)	1 物件1, 4土地上の街路灯は私が会長を務める松原発展会が管理しています。街路灯を設置する際には同各土地の所有者から承諾を得て無償で設置しました。 2 本件物件の買受人には引続き設置に関して承諾していただきたいですが撤去等を希望される場合は対応させていただきます。

(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1～6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1～5土地の概ね東側がそれぞれ市道に接する土地で、同1～5土地上に物件6建物が建てられている。
 - 2 物件6建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が廃業した旅館（空き家）として占有しているものと認めた。
 - 3 物件1～5土地上に、物件6建物所有者が同建物を占有する権原は、同各土地所有（共有）者と同建物所有者らとの間に地代等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。
 - 4 物件1，4土地上に街路灯を占有する権原は、関係人の陳述から使用借権であると思料する。
 - 5 物件6建物の管理状況については、同建物の築年数から建物全体が老朽化しており雨漏りが原因と思われる壁や天井に損傷個所が多く確認できた（写真16，20，21，26，34，35参照）。よって、本件買受人は、同建物を旅館として使用するためには多額な費用を要するものと思料する。
 - 6 物件6建物の全部事項証明書から同建物の所在地が物件2，5土地となっているが、現地調査の結果、同建物の敷地部分は物件1～5土地と思料する。なお、物件1～5土地が同建物の敷地となっているか否かは専門家による測量等が必要となるものと思料する。
 - 7 物件1～5土地の境界については、同各土地に関する地積測量図もないことから明らかになっているとはいえないが、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、特に争いはないものと思料するが、物件1土地と隣接する土地（地番1009番，同1008番7）との境界が不分明であり物件1土地の形状についても不明であるものと思料する。また、物件2，3，5土地の河川側の境界が不明確であるものと思料する。よって、物件1～3，5土地と同各土地の隣地の境界については専門家による測量等が必要となるものと思料する。
 - 8 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
7年7月22日(火) 9:10-9:20	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年10月31日(金) 14:25-15:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年11月12日(水) 13:10-14:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 Kから事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(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。

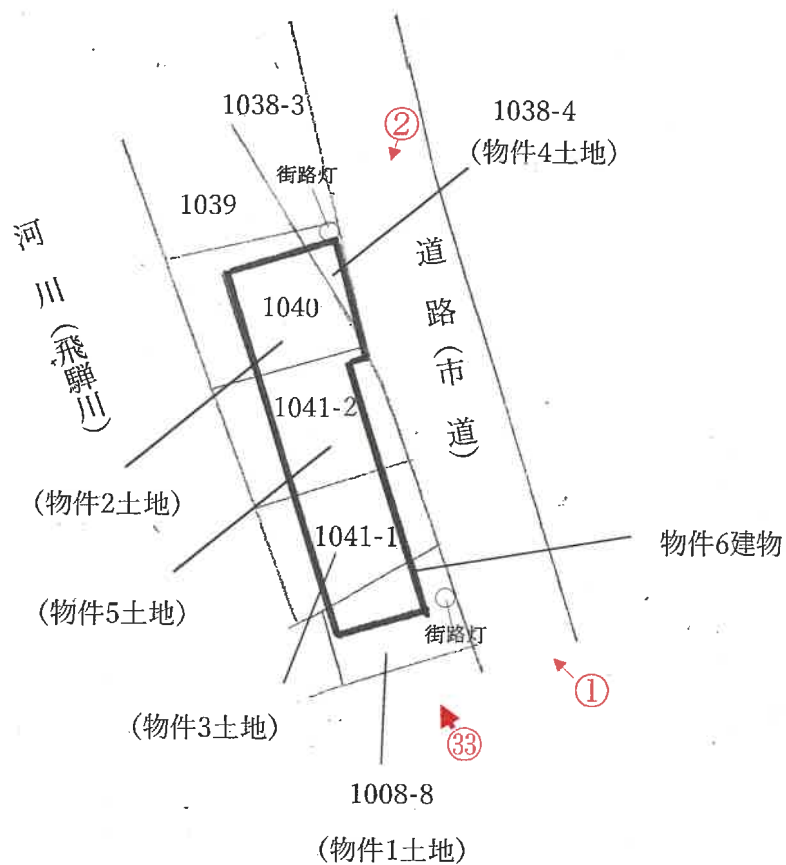
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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（現況）

（現況と相違のある場合、現況優先）



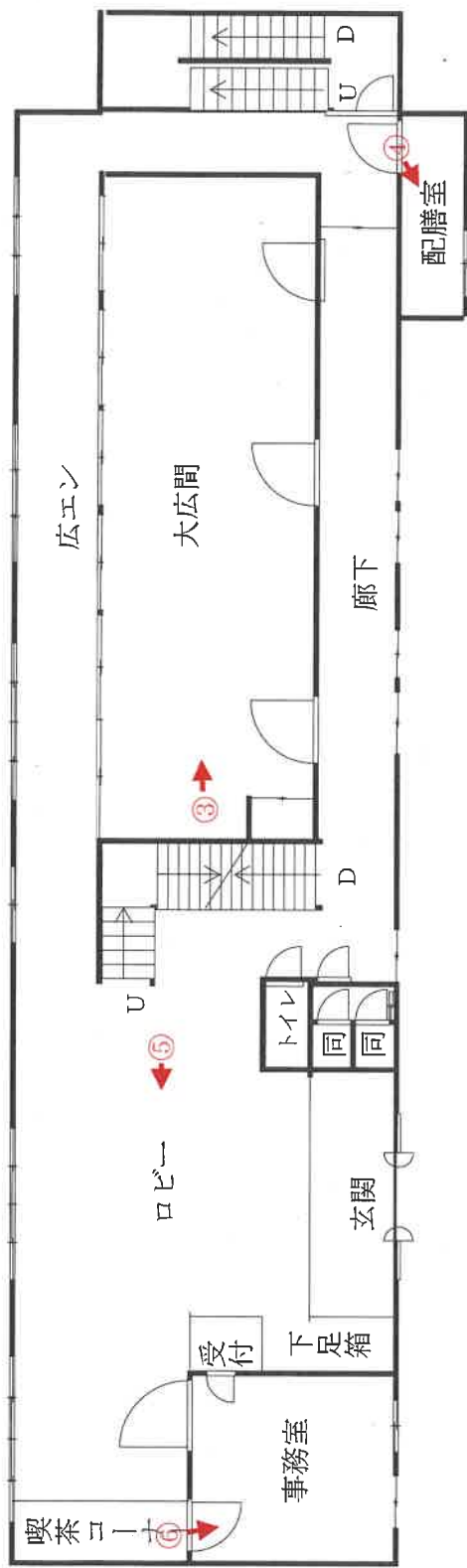
←○は写真撮影位置・方向

間取図 (概略)

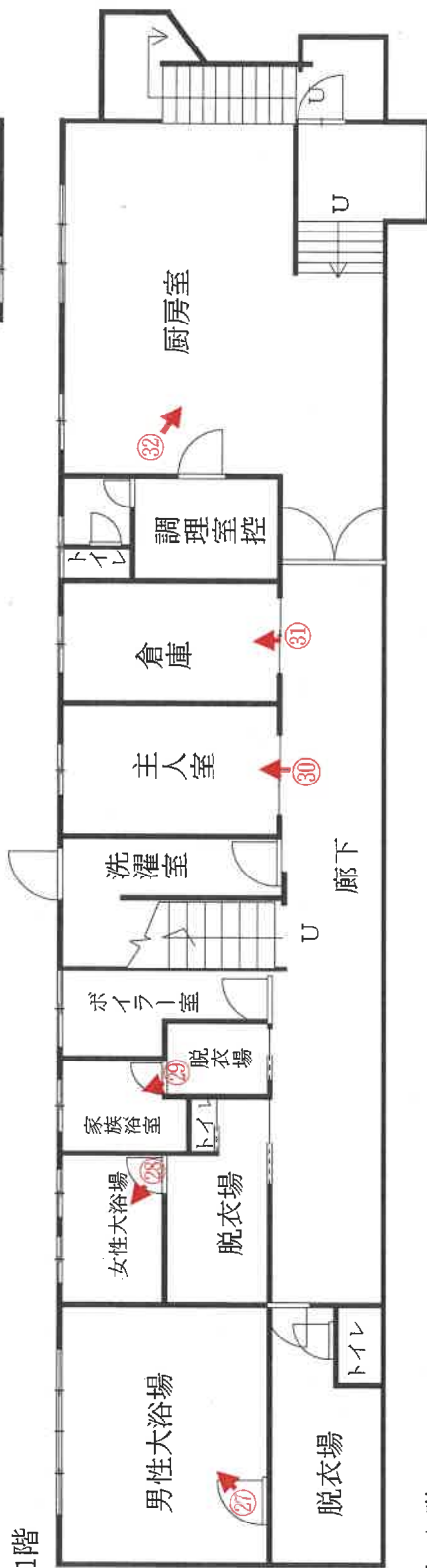
(現況と相違のある場合、現況優先)

令和6年(ケ)第208号

1階



地下1階



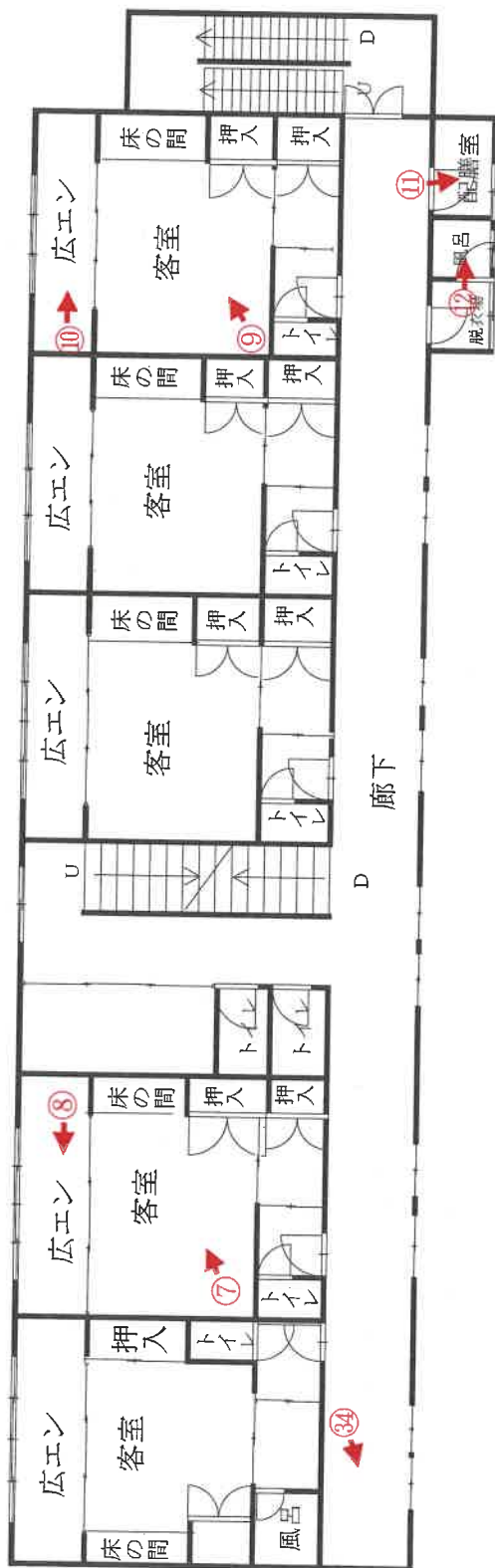
中地下1階



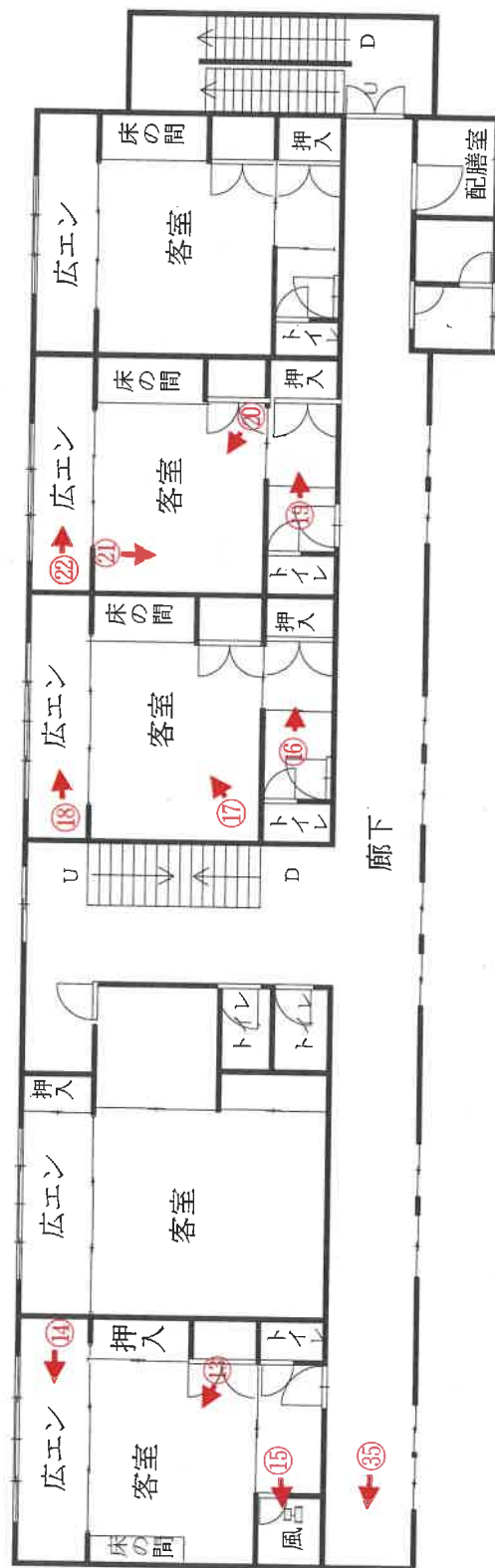
←○は写真撮影位置・方向

間取図 (概略)
(現況と相違のある場合、現況優先)

2階



3階



←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件6 建物



物件1～5 土地

写真2

物件6 建物



物件1～5 土地

写真 3

物件 6 建物

1 階室内



写真 4

物件 6 建物

1 階室内

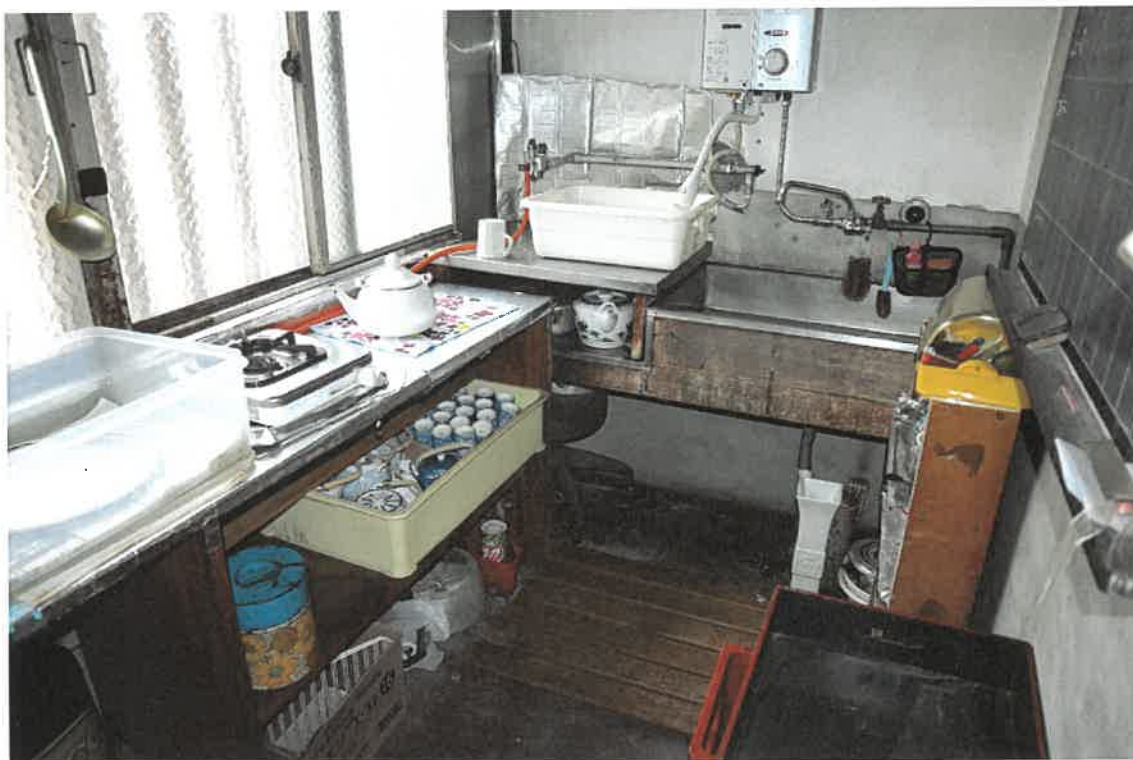


写真5

物件6 建物

1階室内



写真6

物件6 建物

1階室内



写真7

物件6 建物

2階室内



写真8

物件6 建物

2階室内



写真 9

物件 6 建物

2 階室内



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 1

物件 6 建物

2 階室内



写真 1 2

物件 6 建物

2 階室内



写真 1 3

物件 6 建物

3 階室内



写真 1 4

物件 6 建物

3 階室内



写真 1 5

物件 6 建物

3 階室内



写真 1 6

物件 6 建物

3 階室内



写真 1 7

物件 6 建物

3 階室内



写真 1 8

物件 6 建物

3 階室内



写真19

物件6建物

3階室内



写真20

物件6建物

3階室内



写真 2 1

物件 6 建物

3 階室内



写真 2 2

物件 6 建物

3 階室内



写真 2 3

物件 6 建物

中地下 1 階室内



写真 2 4

物件 6 建物

中地下 1 階室内



写真 2 5

物件 6 建物

中地下 1 階室内



写真 2 6

物件 6 建物

中地下 1 階室内



写真 2 7

物件 6 建物

地下 1 階室内



写真 2 8

物件 6 建物

地下 1 階室内



写真 2 9

物件 6 建物

地下 1 階室内



写真 3 0

物件 6 建物

地下 1 階室内



写真 3 1

物件 6 建物

地下 1 階室内



写真 3 2

物件 6 建物

地下 1 階室内



写真3 3 物件1土地と同土地の隣地（地番1009番，地番1008番7）の境界が不分明な場所

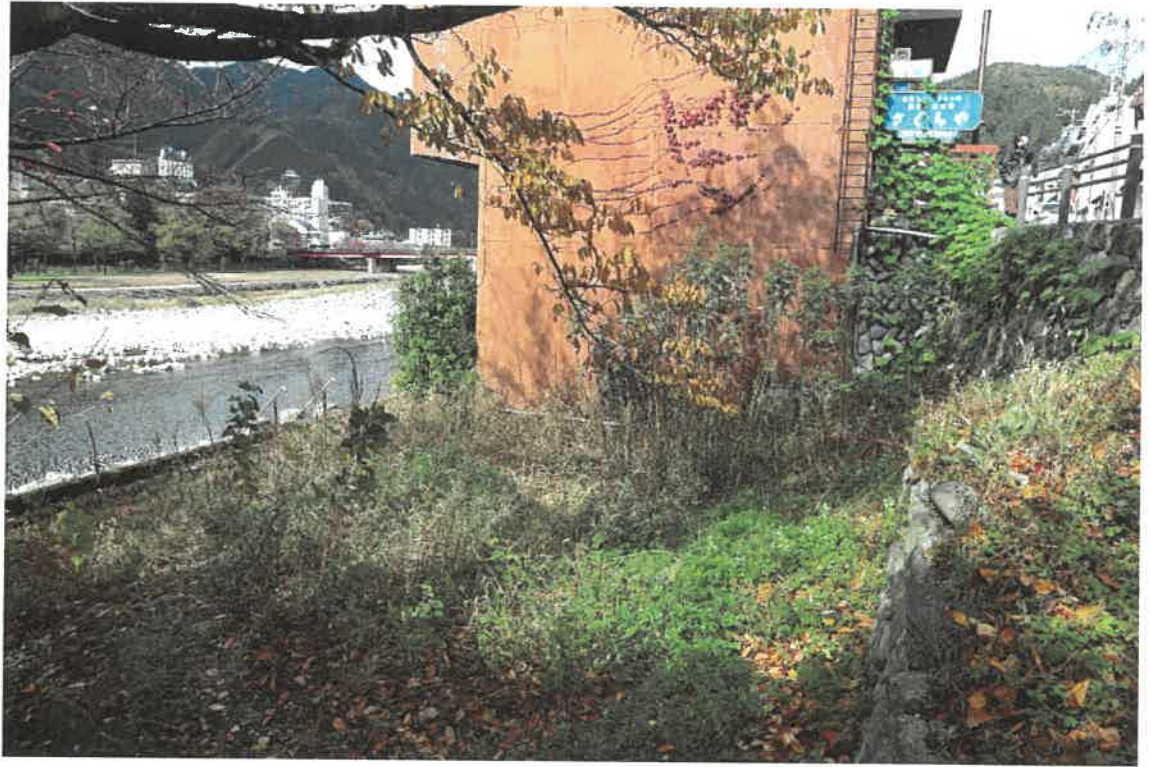


写真3 4 物件6建物2階廊下部分の壁の損傷箇所



写真 3 5

物件 6 建物 3 階廊下部分の天井，壁の損傷箇所



令和 6 年（ケ）第 208 号

令和7年11月12日 現地調査

令和7年11月26日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

K3702

発行日付

令和7年11月27日

評 価 人

不動産鑑定士

清 水 裕 示

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,970,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 590,000 円
物件2（土地）	金 1,150,000 円
物件3（土地）	金 1,360,000 円
物件4（土地）	金 190,000 円
物件5（土地）	金 1,540,000 円
物件6（建物）	金 2,140,000 円

- 1 一括価格は、物件[1～6]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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 森字大谷	概ね左記に同じ。
	地 番	1008番8	
	地 目	宅地	
	地 積	39.86㎡	
2	所 在	下呂市 森字梅ノ下リ	概ね左記に同じ。
	地 番	1040番	
	地 目	宅地	
	地 積	77.97㎡	
3	所 在	下呂市 森字梅ノ下リ	概ね左記に同じ。
	地 番	1041番1	
	地 目	宅地	
	地 積	92.66㎡	
4	所 在	下呂市 森字梅ノ下リ	概ね左記に同じ。
	地 番	1038番4	
	地 目	宅地	
	地 積	13.22㎡	
5	所 在	下呂市 森字梅ノ下リ	概ね左記に同じ。
	地 番	1041番2	
	地 目	宅地	
	地 積	105.10㎡	
番号	特 記 事 項		
	合計地積：328.81㎡		

第3 目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在	下呂市 森字梅ノ下リ1040番地、1041番地2	概ね左記に同じ。 尚、地下部分については、登記上、地下1階と地下2階と表記されているが、地下に設けられた大浴場へ行く途中に、小部屋が存在するため、当該部分を中地下1階、大浴場の存する階を地下1階とした。
	家屋番号	1040番	
	種 類	旅館	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建	
	床面積	1 階	
		2 階	
		3 階	
		4 階	
		地下1階	
		地下2階	
	延面積		1,091.37㎡
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 1～5

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	北東方	700m
	濃飛バス	——	松原通り	西方	100m
付 近 の 状 況	店舗、併用住宅等が建ち並ぶ商業地域				
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		準防火地域		
	そ の 他 の 規 制		河川保全区域 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）		
画 地 条 件	地 積		328.81㎡		
	間 口		約31m		
	奥 行		約11m		
	形 状		ほぼ整形		
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約8m市道に対し、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				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件6建物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	<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思料される。 <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。 <土地の境界について>物件2、3、5土地の、河川側の境界が不明確である。また、物件1土地については、河川側（西側）だけでなく、南側に隣接する土地との境界についても不明確となっている。 <街路灯について>目的土地内に地元商店街による街路灯が設置されている。				

2 建物の概況及び利用状況

物件6

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41年9月19日新築
	経過年数	約59年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
	内 壁	吹付、クロス等
	床	カーペット、畳外
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	大浴場は中地下1階の下の階に設けられている。
床面積(現況)	現 況	1,091.37㎡
	増改築の有無	無
現況用途等	階 層	地下2階付4階建
	現 況 用 途	旅館
	間 取 り	間取図(概略)参照
建物の品等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
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 ・ 目的建物は建築年次、構造等から、昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の、吹付アスベスト原則禁止となる前の建築物であるが、実際に使用されているかどうかは専門家による調査が必要。 ・ 雨漏りと思われるシミが建物の相当範囲で見られるほか、中地下1階部分の和室の天井が腐食して抜け落ちている。 ・ 4階部分は塔屋のみ。 ・ エレベーター等の昇降機は設置されていない。 ・ 当施設は、源泉の権利を所有していないため、今後新たに温泉を引き込むためには、下呂温泉事業協同組合へ加入申請を行い、組合の承認を得る必要がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～5 (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	共有持分 オ	建付地等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	60,200	0.646	39.86	1.000	1.000	1,550,000
2			77.97	1.000	1.000	3,032,000
3			92.66	1.000	1.000	3,603,000
4			13.22	1.000	—	514,000
5			105.10	1.000	—	4,087,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 下呂（県）5-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
53,700 (円/㎡)	100.9 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 90.0	≒ 60,200 (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)	(間口・奥行)	(方位高低差等)	(公法上の規制外)	相乗計
-15%	-20%	0%	-5%	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 6 (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) ア×イ×ウ＝エ
6	ア	イ	ウ	
	350,000	1,091.37	1%	3,820,000
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
1.0%	—	—	—	1%
経過年数	59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。

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	1, 550, 000	0. 10	使用借権	155, 000
2	3, 032, 000			303, 000
3	3, 603, 000			360, 000
4	514, 000			51, 000
5	4, 087, 000			409, 000
計				1, 278, 000

イ.土地利用権等割合：所有形態等から、土地利用権を使用借権と判断し、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カ) (1②エ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,550,000	-155,000	100.0%	70.0%	60.0%	590,000
2	3,032,000	-303,000	100.0%	70.0%	60.0%	1,150,000
3	3,603,000	-360,000	100.0%	70.0%	60.0%	1,360,000
4	514,000	-51,000	100.0%	70.0%	60.0%	190,000
5	4,087,000	-409,000	100.0%	70.0%	60.0%	1,540,000
6	3,820,000	1,278,000	100.0%	70.0%	60.0%	2,140,000
一括価格 (合計)						6,970,000

ウ. 本件では占有に基づく減価は認められない。

エ. 本件では昭和50年以前に建てられた、アスベスト使用の可能性を有する建築物が含まれることも勘案の上、物件としての市場性を考慮した。

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	下呂（県）5-3
（所 在）	下呂市森字折坂859番20外
（価 格）	53,700 円/㎡
（位 置）	JR高山線下呂駅約1,000m
（価格時点）	令和7年7月1日
（地 積）	290 ㎡
（供給処理）	水道、下水
（接面街路）	北東8.6m市道
（用途指定等）	非線引都市計画区域内、商業地域、準防火
（地域の概要）	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域

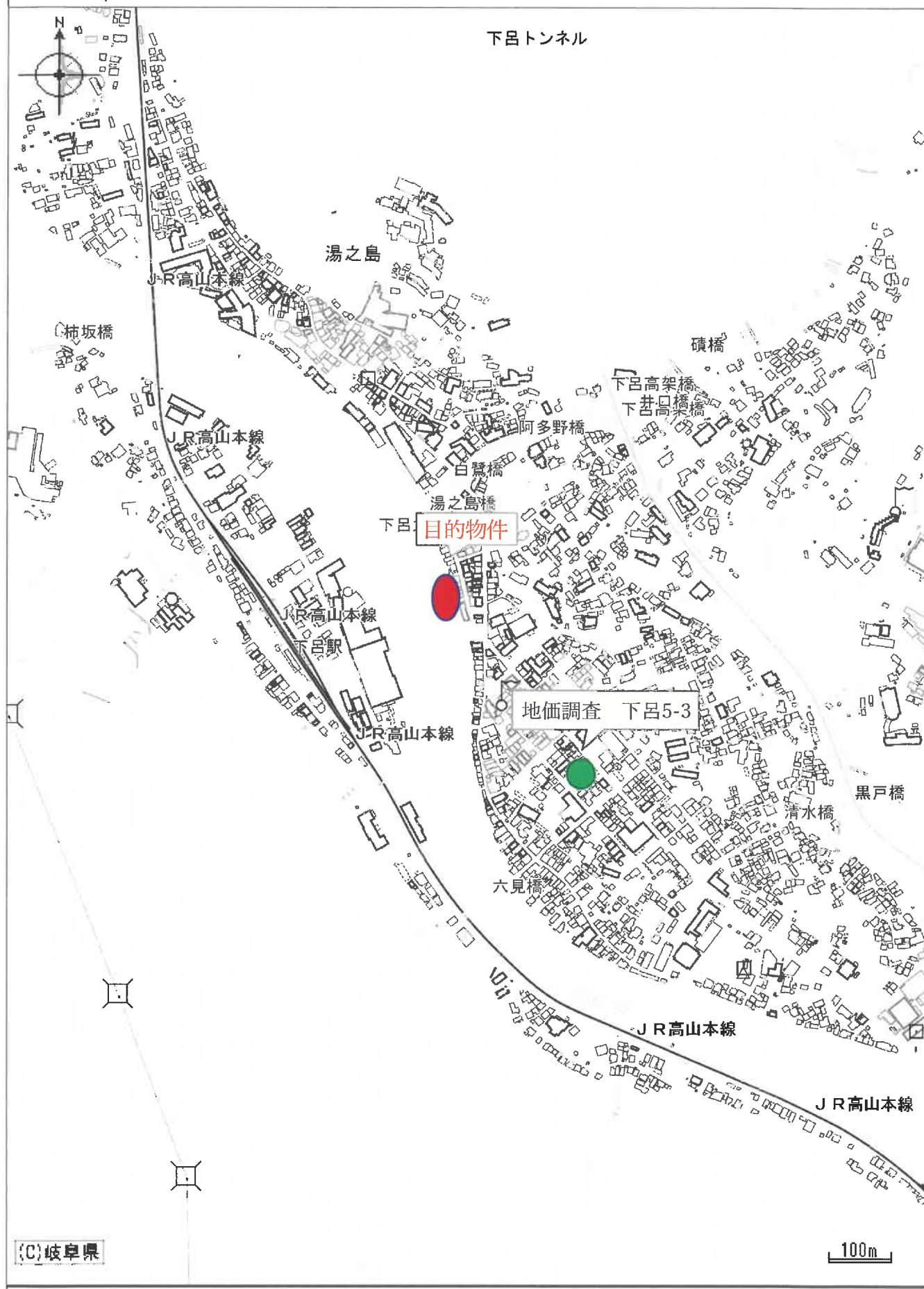
第7 附属資料

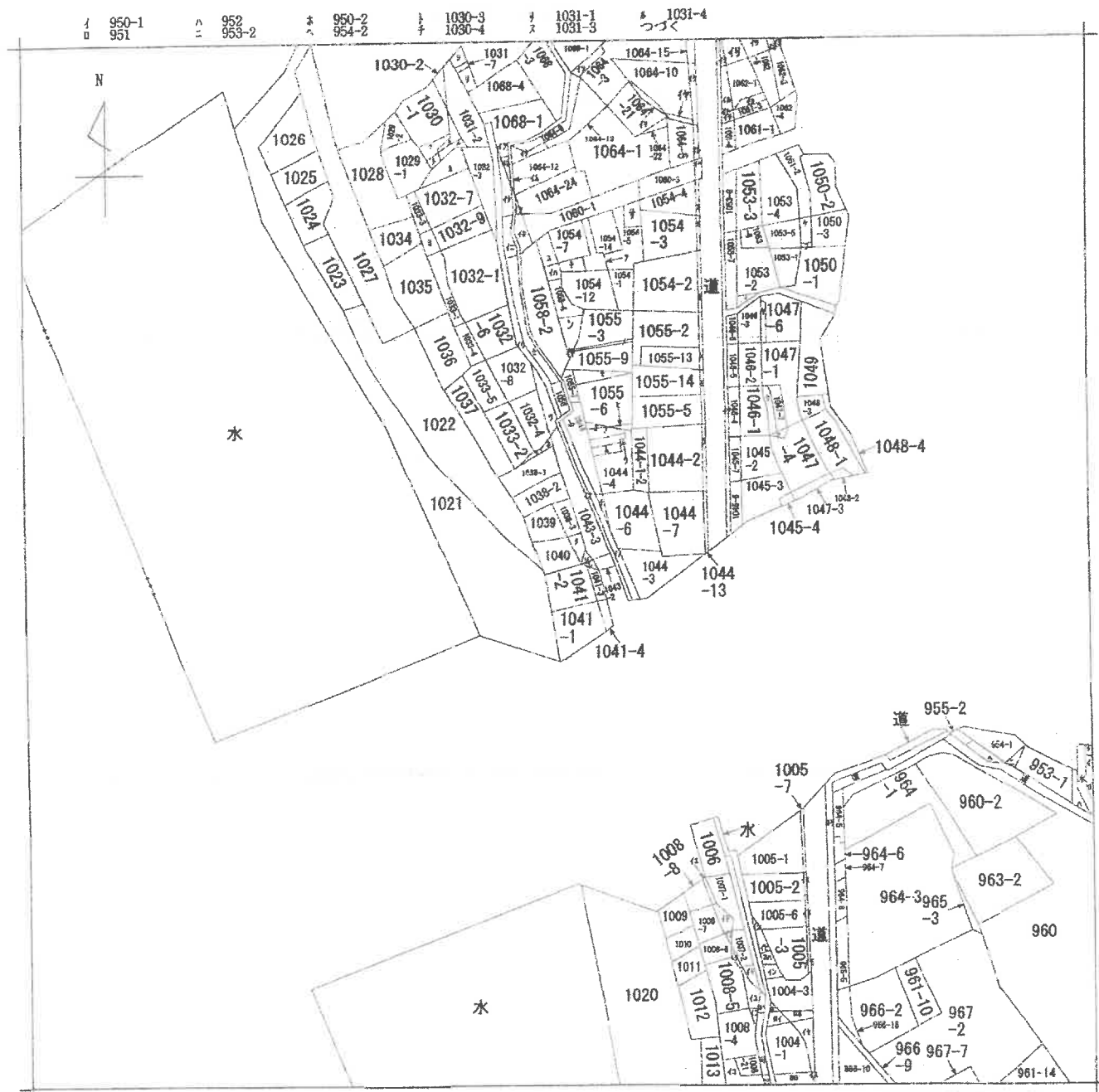
- 1 位置図
- 2 公図等写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 間取図（概略）
- 5 写真

以 上

位置図

中心地 | 下呂市森 付近





(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	下呂市森字梅ノ下			地番	1040番		
出力尺	1/1000	精度区	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。

(岐阜地方法務局高山支局管轄)

令和6年11月28日

岐阜地方法務局

整理番号: H27391-1

登記官

(1/2)

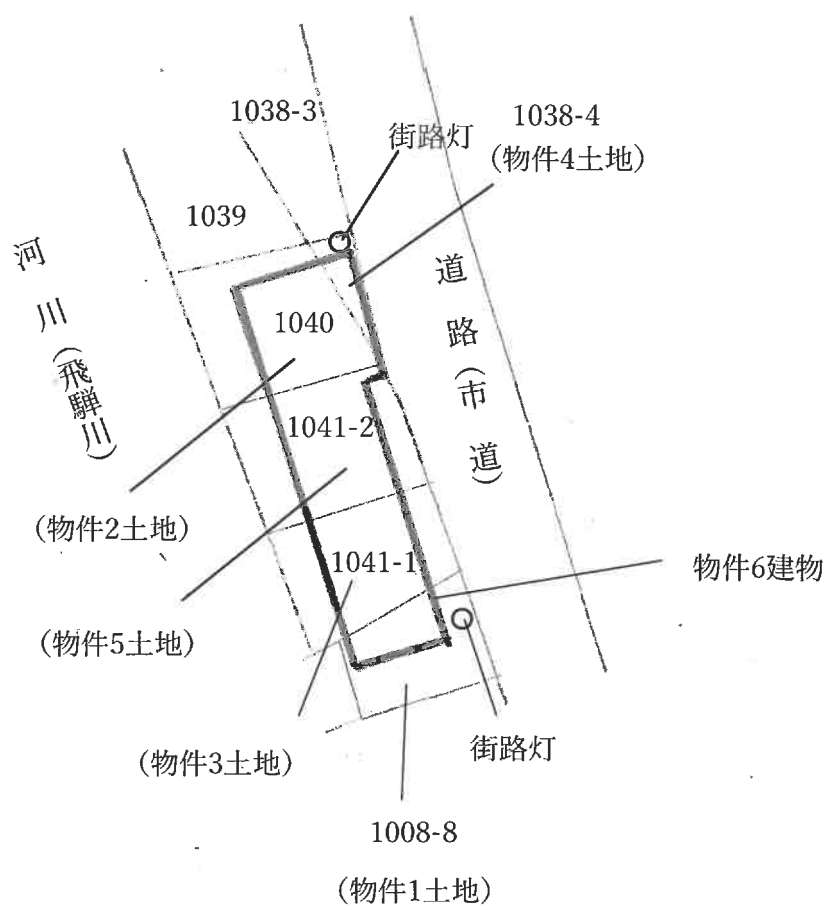
A3版をA4版に縮小

ヲ	1031-8
ウ	1032-2
エ	1032-5
オ	1033-6
カ	1034-4
キ	1042-2
ク	1042-3
コ	1042-5
ケ	1043-4
セ	1044-10
ソ	1044-12
タ	1044-12
チ	1044-15
ツ	1044-16
テ	1044-17
ト	1047-5
ナ	1047-8
ニ	1047-9
ノ	1051-1
ハ	1052-2
ヘ	1053-9
ホ	1054-10
フ	1054-11
ベ	1054-13
ボ	1054-5
ブ	1054-8
パ	1054-9
ピ	1055-10
ポ	1055-11
プ	1055-12
ペ	1055-15
ブ	1055-8
セ	1057
ス	1058-1
ン	1058-2
イ	1059-5
ロ	1059-6
ハ	1059-7
セ	1059
シ	1060-2
ハ	1060-4
サ	1061-2
タ	1061-5
チ	1062-2
タ	1062-3
チ	1062-6
チ	1062-7
チ	1063-3
チ	1063-4
チ	1063-5
チ	1064-14
ル	1064-16
リ	1064-23
リ	1064-6
レ	1067-1
リ	1067-2
リ	1067-3
ル	1069-4
リ	道
リ	道
リ	水
リ	水
リ	1064-29
リ	1064-26
リ	1064-17
リ	1008-9
リ	1008-3
リ	1008-14
リ	1008-13
リ	1008-12
リ	1007-5
リ	1007-4
リ	1007-3
リ	1005-9
リ	1005-8
リ	1005-5
リ	1005-4
リ	1005-10
リ	1004-9
リ	1004-8
リ	1004-7
リ	1004-6
リ	1004-5
リ	1004-13
リ	1004-11
リ	1004-10
リ	1003-8
リ	1003-7
リ	1003-6
リ	水

土地建物位置関係図（現況）



（現況と相違のある場合、現況優先）

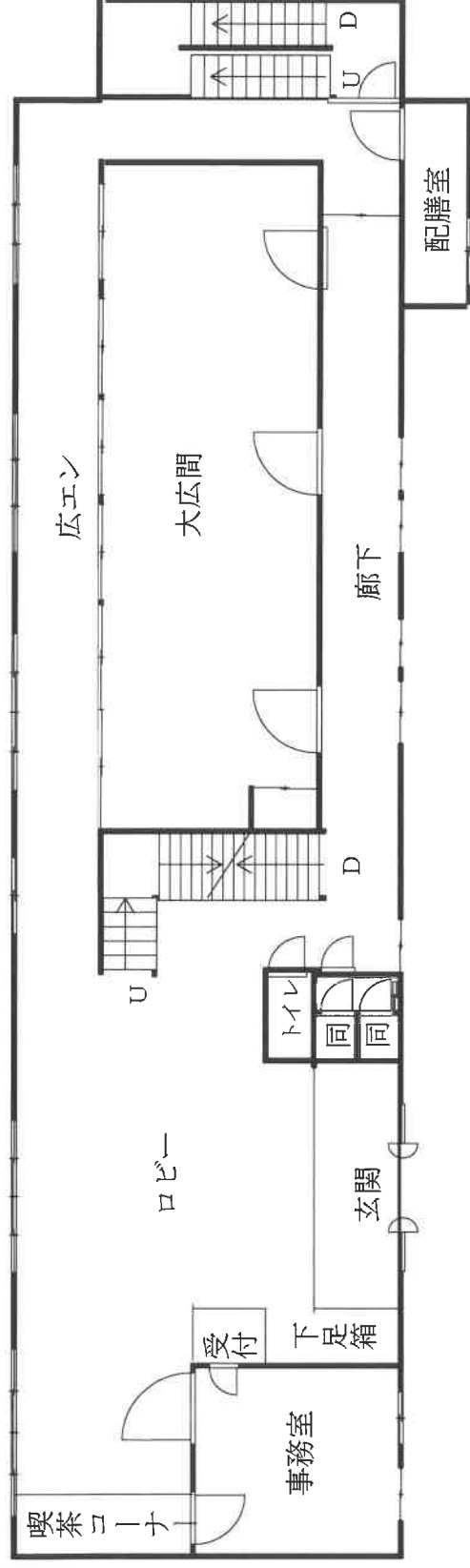


間取図 (概略)

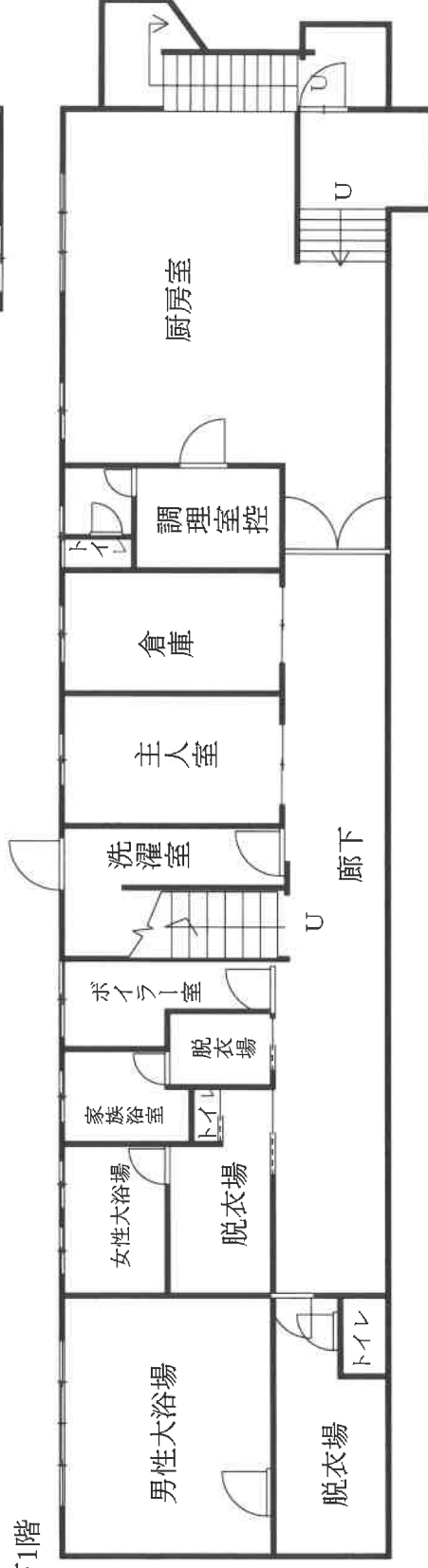
(現況と相違のある場合、現況優先)

令和6年 (ケ) 第208号

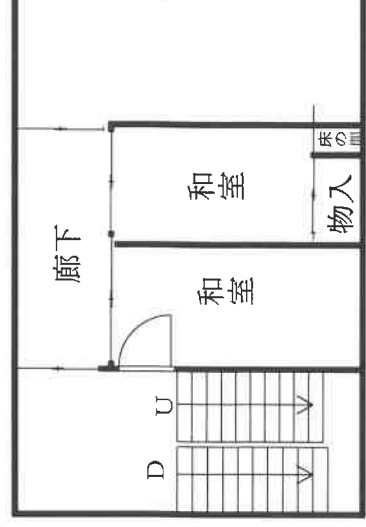
1階



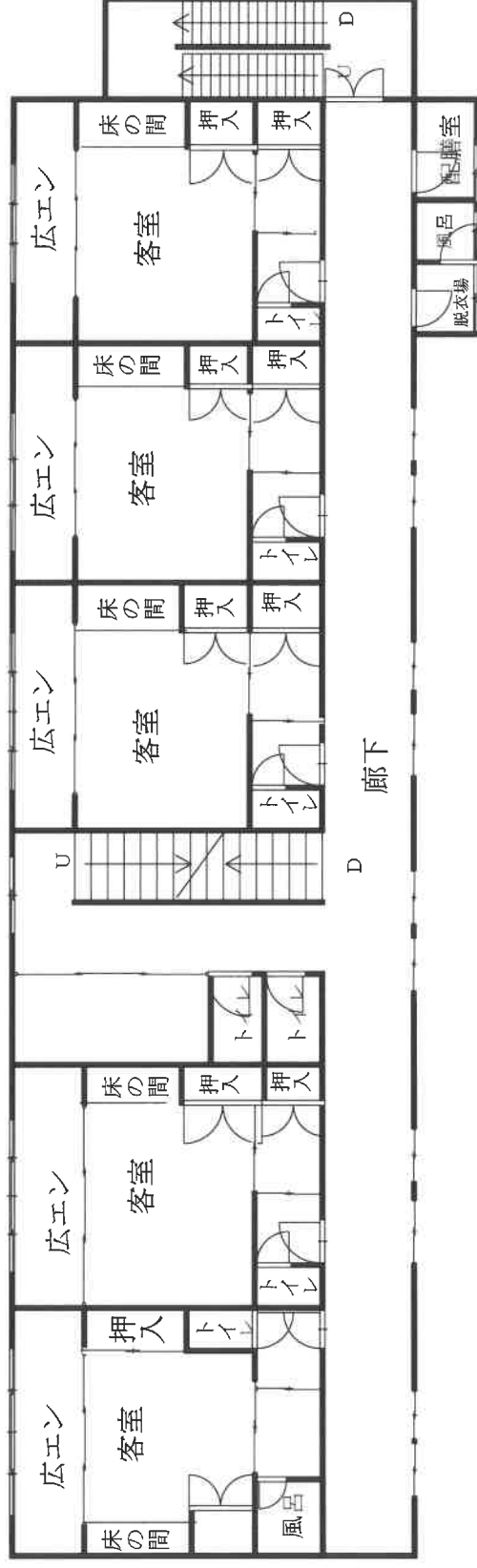
地下1階



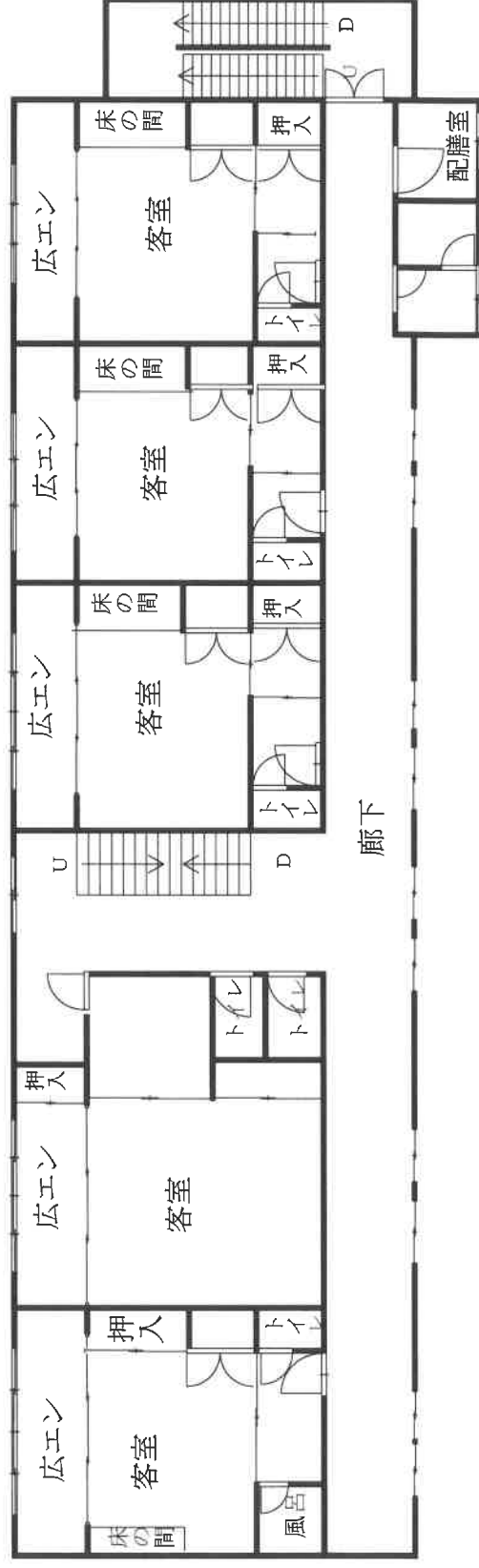
中地下1階



2階



3階



令和6年（ケ）第208号



物件1～5土地

物件6建物



物件1～5土地

物件6建物



物件1～5土地

物件6建物