

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 山 本 稔

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～10	12,690,000 10,152,000	一括	2,538,000	336,835	0
1	720,000				
2	1,010,000				
3	690,000				
4	840,000				
5	20,000				
6	210,000				
7	230,000				
8	1,010,000				
9	3,040,000				
10	4,920,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 4 5 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 5 4 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 4 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 1 . 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 4 6 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 3 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

- 5 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
地 番 46番4
地 目 雑種地
地 積 10平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
地 番 46番8
地 目 宅地
地 積 223.98平方メートル
- 7 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
地 番 46番9
地 目 宅地
地 積 249.59平方メートル
- 8 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑45番地2
家屋 番号 45番2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 210.33平方メートル
(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約225.23平方メートル

9 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑46番地2、45番地2

家屋 番号 46番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 351.30平方メートル
2階 280.68平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 25.35平方メートル

10 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑46番地3、45番地1、
46番地8、46番地9

家屋 番号 46番3



物 件 目 録

種 類 旅館

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 667.21平方メートル
2階 484.27平方メートル

(現況)

所 在 高山市丹生川町大谷字森畑46番地3、45番地1、
46番地8、46番地9、45番地2

床 面 積 1階 667.21平方メートル
2階 約490平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8～10】

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

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 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 45 番 1
 地 目 原野
 地 積 544 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 45 番 2
 地 目 宅地
 地 積 760.00 平方メートル
- 3 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 46 番 2
 地 目 宅地
 地 積 521.40 平方メートル
- 4 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 46 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 636 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 4 6 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 4 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 2 3 . 9 8 平方メートル

7 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 4 6 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 4 9 . 5 9 平方メートル

8 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑 4 5 番地 2
 家屋 番号 4 5 番 2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 1 0 . 3 3 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約225.23平方メートル

9 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑46番地2、45番地2

家屋 番号 46番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 351.30平方メートル
2階 280.68平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 25.35平方メートル

10 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑46番地3、45番地1、
46番地8、46番地9

家屋 番号 46番3



物 件 目 録

種 類 旅館

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 667.21平方メートル
2階 484.27平方メートル

(現況)

所 在 高山市丹生川町大谷字森畑46番地3、45番地1、
46番地8、46番地9、45番地2

床 面 積 1階 667.21平方メートル
2階 約490平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル



令和7年(ケ)第148号
令和7年12月24日受理
令和8年4月6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 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 45番1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 544平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 45番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 760.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 46番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 521.40平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 46番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 636平方メートル |
| 5 | 所 在 | 高山市丹生川町大谷字森畑 |
| | 地 番 | 46番4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 10平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 46番8
 地 目 宅地
 地 積 223.98平方メートル

7 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑
 地 番 46番9
 地 目 宅地
 地 積 249.59平方メートル

8 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑45番地2
 家屋 番号 45番2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 210.33平方メートル

9 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑46番地2、45番地2
 家屋 番号 46番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 351.30平方メートル
 2階 280.68平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 34.78平方メートル
 2階 34.78平方メートル

符 号 6
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 25.35平方メートル

10. 所 在 高山市丹生川町大谷字森畑46番地3、45番地1、
 46番地8、46番地9

家屋 番号 46番3
 種 類 旅館
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 667.21平方メートル
 2階 484.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 49.68平方メートル

符 号 2

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 ～ 7		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 7) ☐ 雑種地 (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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () 上記の者が物件 2 土地に、下記建物を、物件 2, 3 土地に物件 9 主建物及び同附属建物 2, 6 を、物件 4, 6, 7 土地に物件 10 主建物を、物件 1 土地に同 10 附属建物 1 を、物件 2 土地に同 10 附属建物 2 を、それぞれ所有し、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 8		
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：約 225.23㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 (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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地	物件 2 土地のとおり		
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

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)		
建物	物件 9		
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 : 居宅・店舗 □ 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 上記の者が本主建物を居宅(空き家)・店舗(空き家)として、同附属建物 2, 6 を倉庫としてそれぞれ占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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	
敷地	物件 2, 3 土地とおり		
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		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件 10		
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 : 1 階 667.21 m ² 2 階 約 490 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として、同附属建物 1 を車庫として、同附属建物 2 を倉庫として、それぞれ占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	上記物件 10 主建物 2 階床面積は増築ではなく、評価人より 2 階部分の食事用エレベーター部分及びその東側の収納部分は当初からあったものと思われ、登記の家屋図面が違ふと思うとのことであった。		
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	
敷地	物件 1, 2, 4, 6, 7 土地のとおり		
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
■ B (相続財産清算人)	1 私は物 1 ～ 1 0 土地建物 (以下「本件物件」という。) の所有者亡 A 相続財産の相続財産清算人です。 2 本件物件は、私が管理業務の一環として管理しています。 3 本件物件は第三者に貸している部分はないです。 4 物件 8 ～ 1 0 建物は空き家状態であり、各建物は老朽化が酷いと思います。 5 物件 9, 1 0 建物の鍵をお貸ししますので各建物の調査を行ってください。 6 物件 1 ～ 7 土地は、境界で問題になったことは聞いていません。

(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 本件物件の状況は、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1～4土地の南側、物件1～7土地の北側がそれぞれ道路に接する土地で、同2土地上に物件8建物及び物件10附属建物2が、物件2、3土地上に物件9主建物及び同附属建物2、6が、物件4、6、7土地上に物件10主建物が、物件1土地上に物件10附属建物1が、それぞれ建てられている。なお、物件2～4各土地には看板（工作物）が1基ずつ存在する。
 - 2 物件8建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、相続財産清算人が管理業務の一環として管理し、所有者が店舗（空き家）として占有している。第三者が占有する徴表は認められない。
 - 3 物件9建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、相続財産清算人が管理業務の一環として管理し、所有者が主建物を居宅（空き家）・店舗（空き家）として、同附属建物2、6を倉庫として、それぞれ占有している。第三者が占有する徴表は認められない。
 - 4 物件10建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、相続財産清算人が管理業務の一環として管理し、所有者が主建物を旅館（空き家）として、同附属建物1を車庫として、同附属建物2を倉庫として、それぞれ占有している。第三者が占有する徴表は認められない。
 - 5 物件8～10建物の管理状況については、同各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箇所が多く確認できた（写真24、28、32、59、60参照）。よって、本件買受人は、同建物を通常使用するためには多額の費用を要するものと思料する。
 - 6 物件1～7土地の境界については、同3、4、6、7各土地に関する地積測量図が存在する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。
 - 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
8年1月5日(月) 9:00-9:10	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
8年2月9日(月) 10:05-10:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年3月6日(水) 9:10-12:30 13:00-13:15	目的物件所在地 司法書士事務所	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) Bから事情聴取

(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。

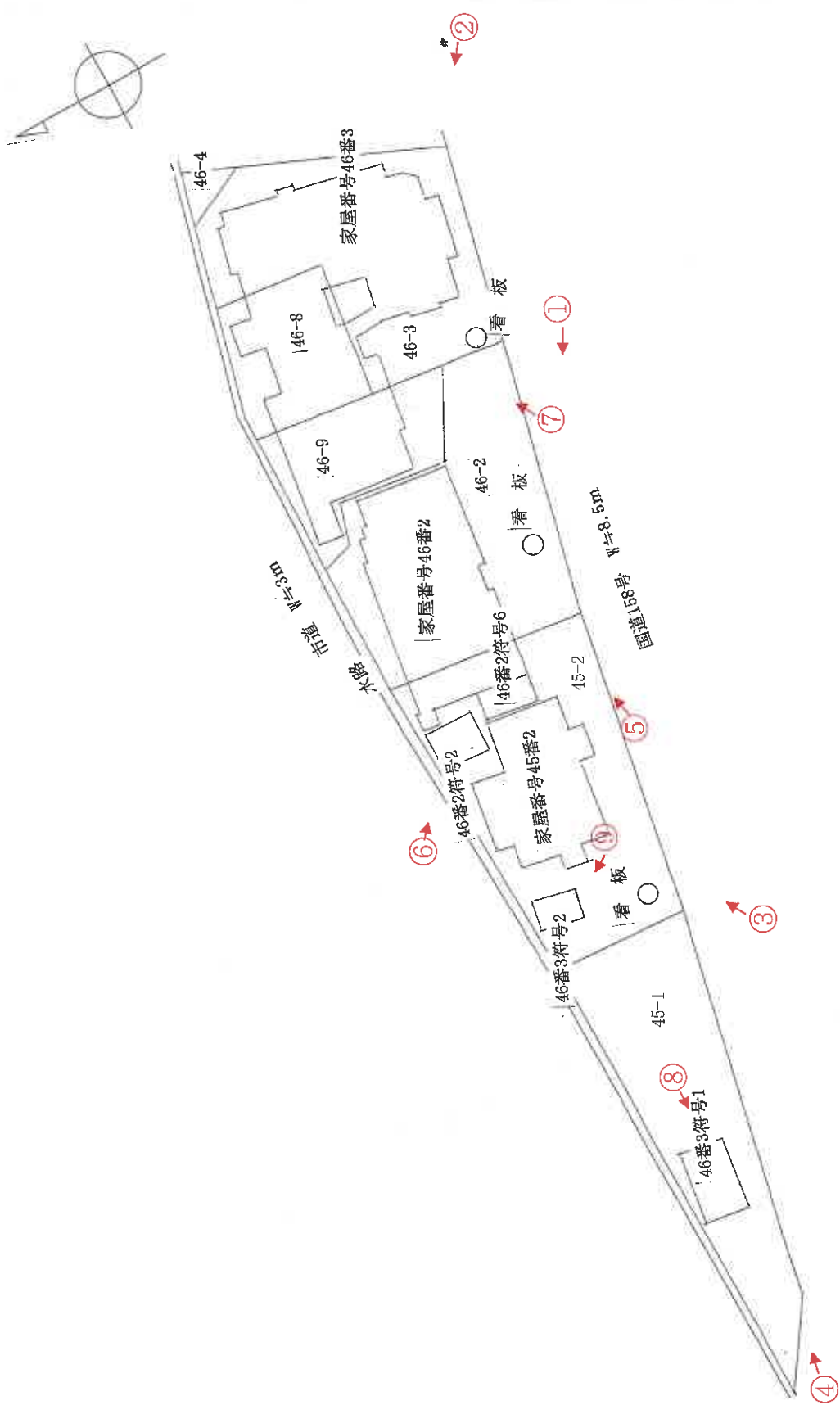
☒ 令和8年3月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、相続財産清算人の承諾を得て解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

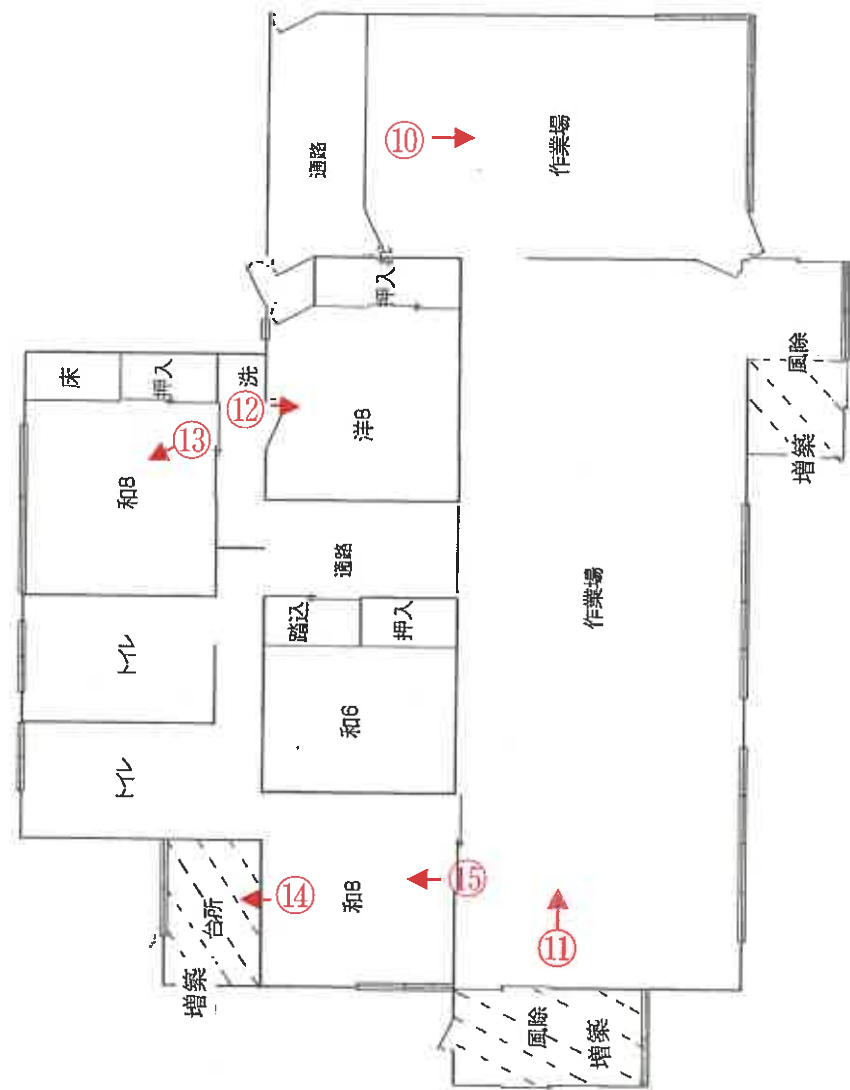
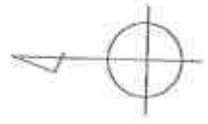
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

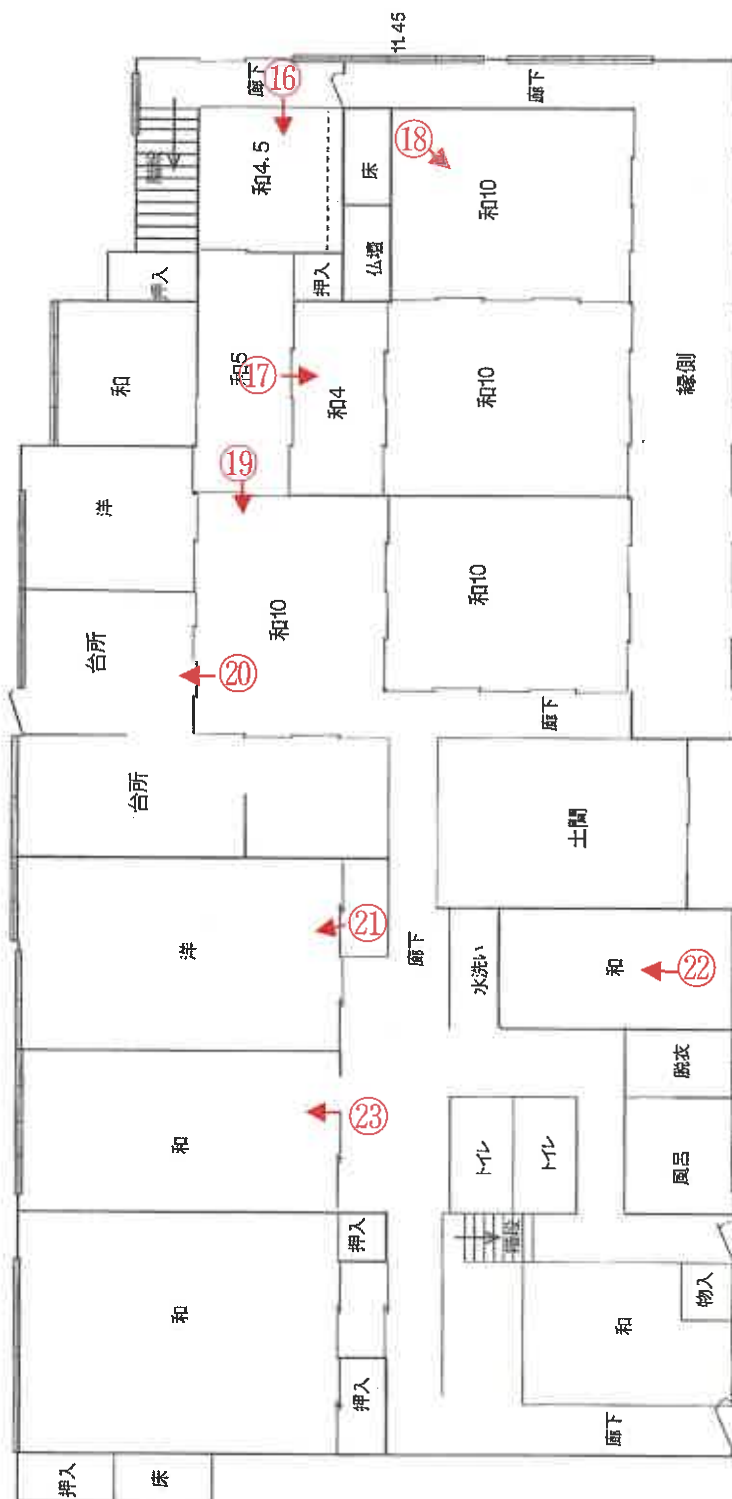
家屋番号45番2



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

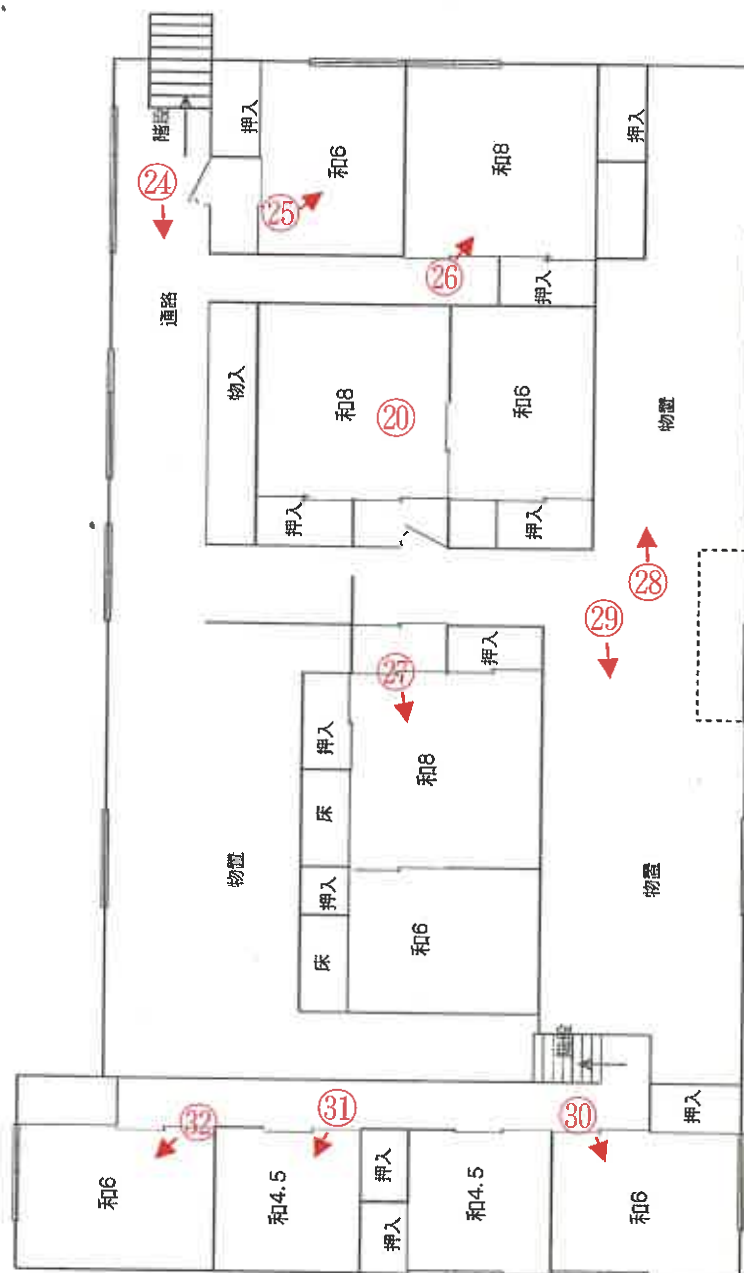
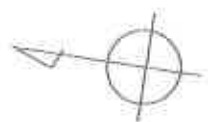
家屋番号46番2 1階



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

家屋番号46番2 2階



←○は写真撮影位置・方向

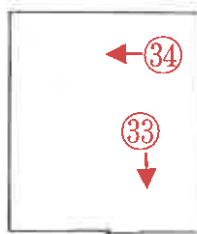


建物間取図(概略)

家屋番号46番2 符号2

土蔵

1 階



2 階



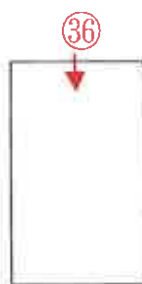
←○は写真撮影位置・方向



建物間取図(概略)

家屋番号46番2 符号6

車庫



シャッター

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図 (概略)

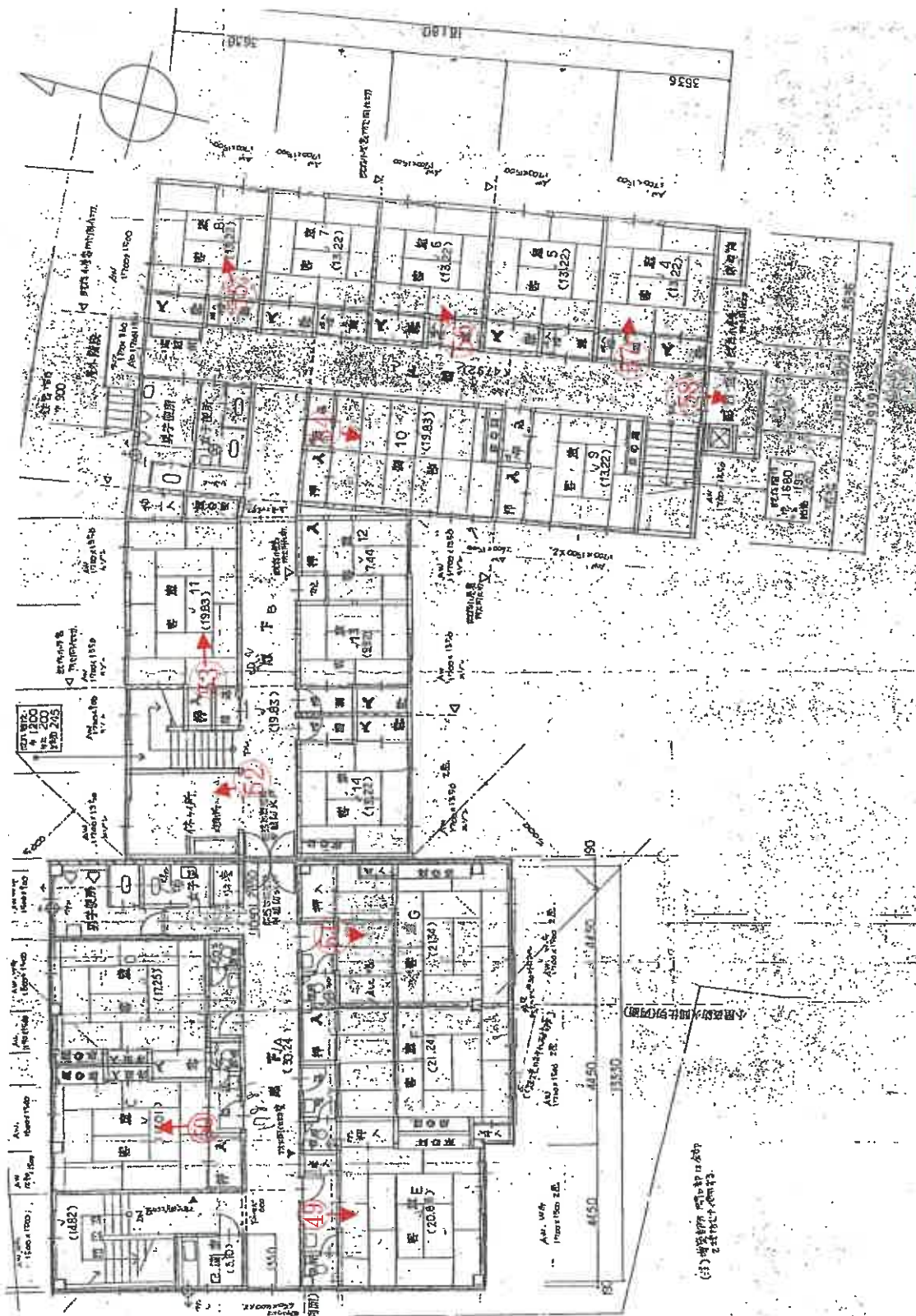
家屋番号46番3 1階



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図 (概略)

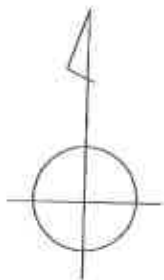
家庭番号46番3 2階



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

家屋番号46番3 符号 1



車庫



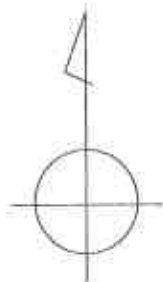
←⑥1

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

家屋番号46番3

符号2



車庫



シャワー
62

←○は写真撮影位置・方向

写真1 物件8建物 物件9附属建物（符号6）看板（工作物） 物件9主建物



物件1～3土地

写真2

物件10主建物



写真3 物件10附属建物（符号2） 看板（工作物） 物件8建物



写真4 物件10附属建物（符号1）



物件1土地

写真5 物件9 附属建物（符号6）

物件9 主建物



写真6

物件9 附属建物（符号2）



写真7

看板（工作物）

物件10主建物



写真8

物件10附属建物（符号1）



写真9

物件10附属建物（符号2）



写真10

物件8建物内



写真 1 1

物件 8 建物内



写真 1 2

物件 8 建物内



写真1 3

物件 8 建物内



写真1 4

物件 8 建物内



写真1 5

物件 8 建物内



写真1 6

物件 9 主建物

1 階室内



写真 1 7

物件 9 主建物

1 階室内



写真 1 8

物件 9 主建物

1 階室内

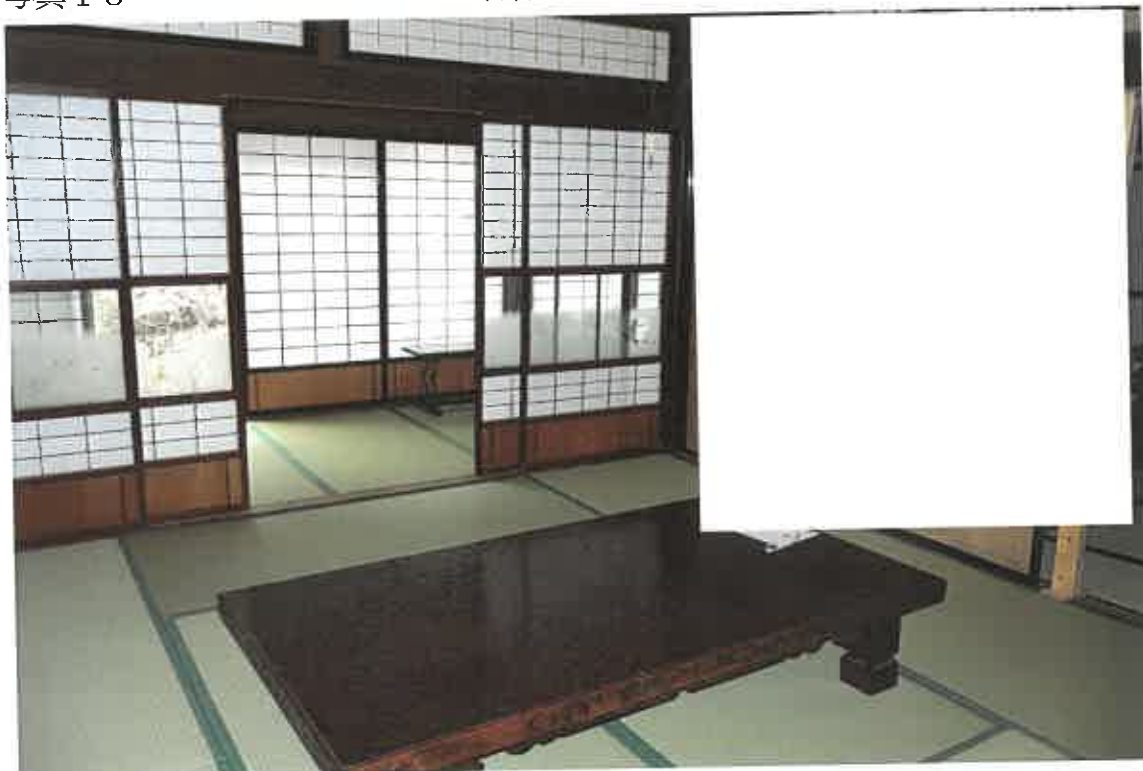


写真19

物件9主建物

1階室内



写真20

物件9主建物

1階室内



写真 2 1

物件 9 主建物

1 階室内



写真 2 2

物件 9 主建物

1 階室内



写真 2 3

物件 9 主建物

1 階室内



写真 2 4

物件 9 主建物

2 階室内



写真 2 5

物件 9 主建物

2 階室内



写真 2 6

物件 9 主建物

2 階室内



写真 2 7

物件 9 主建物

2 階室内



写真 2 8

物件 9 主建物

2 階室内



写真 2 9

物件 9 主建物

2 階室内



写真 3 0

物件 9 主建物

2 階室内



写真 3 1

物件 9 主建物

2 階室内



写真 3 2

物件 9 主建物

2 階室内



写真 3 3

物件 9 附属建物 (符号 2)

1 階室内



写真 3 4

物件 9 附属建物 (符号 2)

1 階室内



写真3 5

物件9 附属建物（符号2）

2階室内



写真3 6

物件9 附属建物（符号6）



写真 3 7

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 3 8

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 3 9

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 0

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 1

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 2

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 3

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 4

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 5

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 6

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 7

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真 4 8

物件 1 0 主建物

1 階室内



写真49

物件10主建物

2階室内



写真50

物件10主建物

2階室内



写真 5 1

物件 1 0 主建物

2階室内



写真 5 2

物件 1 0 主建物

2階室内



写真 5 3

物件 1 0 主建物

2 階室内



写真 5 4

物件 1 0 主建物

2 階室内



写真 5 5

物件 1 0 主建物

2 階室内



写真 5 6

物件 1 0 主建物

2 階室内



写真 5 7

物件 1 0 主建物

2 階室内



写真 5 8

物件 1 0 主建物

2 階室内



写真 5 9

物件 1 0 主建物 1 階天井部分の損傷箇所



写真 6 0

物件 1 0 主建物 1 階廊下部分の損傷箇所



写真 6 1

物件 1 0 附属建物（符号 1）内



写真 6 2

物件 1 0 附属建物（符号 2）内



令和7年（ケ）第148号

令和8年3月6日 現地調査

令和8年4月25日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第8101号

発行日付

令和8年4月30日

評 価 人

不動産鑑定士

向 川 原 毅 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,690,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 720,000 円
物件2（土地）	金 1,010,000 円
物件3（土地）	金 690,000 円
物件4（土地）	金 840,000 円
物件5（土地）	金 20,000 円
物件6（土地）	金 210,000 円
物件7（土地）	金 230,000 円
物件8（建物）	金 1,010,000 円
物件9（建物）	金 3,040,000 円
物件10（建物）	金 4,920,000 円

- 1 一括価格は、物件1～10の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、6、7の内訳価格は物件8～10のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8～10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	高山市丹生川町大谷字森畑	現況地目が「宅地」である場合は、概ね左に同じ。
	地 番	45番1	
	地 目	原野	
	地 積	544㎡	
2	所 在	高山市丹生川町大谷字森畑	概ね左に同じ。
	地 番	45番2	
	地 目	宅地	
	地 積	760.00㎡	
3	所 在	高山市丹生川町大谷字森畑	概ね左に同じ。
	地 番	46番2	
	地 目	宅地	
	地 積	521.40 ㎡	
4	所 在	高山市丹生川町大谷字森畑	現況地目が「宅地」である場合は、概ね左に同じ。
	地 番	46番3	
	地 目	雑種地	
	地 積	636㎡	
5	所 在	高山市丹生川町大谷字森畑	現況地目が「宅地」である場合は、概ね左に同じ。
	地 番	46番4	
	地 目	雑種地	
	地 積	10㎡	
6	所 在	高山市丹生川町大谷字森畑	概ね左に同じ。
	地 番	46番8	
	地 目	宅地	
	地 積	223.98 ㎡	
7	所 在	高山市丹生川町大谷字森畑	概ね左に同じ。
	地 番	46番9	
	地 目	宅地	
	地 積	249.59 ㎡	

目的物件（建物）

番号	所在等	登 記	現 況
8	所 在	高山市丹生川町大谷字森畑45番地2	概ね左に同じ。
	家屋番号	45番2	
	種 類	店舗	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	210.33㎡	約225.23㎡

9	所 在		高山市丹生川町大谷字森畑46番地2、45番地2	概ね左に同じ。
	家屋番号		46番2	
	種 類		居宅	
	構 造		木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	概ね左に同じ。
	床面積	1 階	351.30㎡	
		2 階	280.68㎡	
		延面積	631.98㎡	
	附属建物			概ね左に同じ。
	符 号		2	
	種 類		倉庫	
	構 造		土蔵造瓦葺2階建	
	床面積	1 階	34.78㎡	
		2 階	34.78㎡	
		延面積	69.56㎡	
	符 号		6	概ね左に同じ。
	種 類		倉庫	
	構 造		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積		25.35㎡	
10	所 在		高山市丹生川町大谷字森畑46番地3、45番地1、46番地8、46番地9	高山市丹生川町大谷字森畑46番地3、45番地1、46番地8、46番地9、45番地2
	家屋番号		46番3	概ね左に同じ。
	種 類		旅館	
	構 造		木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	667.21㎡	667.21㎡
		2 階	484.27㎡	約490㎡
		延面積	1,151.48㎡	約1,157.21㎡
	附属建物			概ね左に同じ。
	符 号		1	
	種 類		車庫	
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積		49.68㎡	
	符 号		2	概ね左に同じ。
	種 類		倉庫	
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積		19.87㎡	

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 1～7

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。	J R	高山本線	高山	北東方	約10km
	濃飛バス	——	大谷	西方	約140m
付 近 の 状 況	国道沿いの農家集落地域（市街地的形態を形成するに至らない地域）				
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		都市計画区域外		
	用 途 地 域		—		
	指 定 建 ぺ い 率		—		
	指 定 容 積 率		—		
	防 火 規 制		—		
	そ の 他 の 規 制		土砂災害警戒区域		
画 地 条 件	地 積		2,944.97 m ²		
	間 口		約135m		
	奥 行		約20m		
	形 状		やや不整形地		
接 面 道 路 の 状 況	南：幅員約8.5m舗装国道158号（高山市丹生川町大谷は都市計画区域外のため、建築基準法第3章の適用はない） 北：幅員約3m市道				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件8～10建物の敷地				
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：高山市教育委員会からの聴取によれば周知の埋蔵文化財として、「森田遺跡」があり、掘削等を行う場合には、高山市教育委員会と協議必要。				
	・土壌等汚染について：過去からの土地利用用途が特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有するものではないことから土壌等の汚染の可能性は低いと思料される。				

第5 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

物件 8

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56年9月10日
	経 過 年 数	約45年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	板張り等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳等
	設 備	電気等
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	約225.23㎡
	増改築の有無	有り
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	店舗
	間 取 り	—
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		劣る
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「全部事項証明書」記載の建築年次である

第5 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

物件 9

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	不明
	経 過 年 数	不明
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	板張り等
	内 壁	板張り等
	天 井	板張り等
	床	畳等
	設 備	電気等
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	1階：約351.30㎡ 2階：280.68㎡ 計：631.98㎡
	増改築の有無	昭和53年12月30日変更、増築 昭和56年7月10日一部取毀 平成2年4月1日一部取毀 平成2年7月5日増築
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅、店舗
	間 取 り	—
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		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		—

第5 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

物件 9

区 分		附属建物2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	明治30年
	経 過 年 数	約129年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	土蔵造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	土蔵造
	内 壁	仕上げなし
	天 井	仕上げなし
	床	仕上げなし
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	1階：約34.78㎡ 2階：34.78㎡ 計：69.56㎡
	増改築の有無	「全部事項証明書」には「昭和46年4月30日変更」との記載があるが詳細は不明。
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	—
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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		建築時点は令和7年度固定資産公課証明書記載の建築年次である

第5 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

物件 9

区 分		附属建物6
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	昭和56年9月10日
	経 過 年 数	約45年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	亜鉛鉄板
	内 壁	仕上げなし
	天 井	仕上げなし
	床	仕上げなし
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	25.35㎡
	増改築の有無	—
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	—
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		劣る
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「全部事項証明書」記載の建築年次である

第5 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

物件10

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59年10月25日
	経 過 年 数	約42年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	板張り等
	内 壁	板張り等
	天 井	板張り等
	床	畳等
	設 備	電気等
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	1階：667.21㎡ 2階：約490㎡ 計：約1,157.21㎡
	増 改 築 の 有 無	平成2年7月5日変更、増築
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	旅館
	間 取 り	—
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		劣る
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「全部事項証明書」記載の建築年次である

第5 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

物件 10

区 分		附属建物1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成5年12月3日
	経 過 年 数	約32年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約8年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	亜鉛鉄板
	内 壁	仕上げなし
	天 井	仕上げなし
	床	仕上げなし
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	49.68㎡
	増改築の有無	無し
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	—
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		劣る
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「全部事項証明書」記載の建築年次である

第5 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

物件 10

区 分		附属建物2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成11年1月30日
	経 過 年 数	約27年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	亜鉛鉄板
	内 壁	仕上げなし
	天 井	仕上げなし
	床	仕上げなし
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	現 況	19.87㎡
	増改築の有無	無し
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	—
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		劣る
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「全部事項証明書」記載の建築年次である

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～7（土地）

目的土地の建付地価格、土地価格を次のとおり求めた。

物 番	件 号	標準画地価格 (円／㎡)	個 格 別 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	建 付 地 価 格 (円)
						千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ÷オ
ア		イ	ウ	エ		
1	4,700	100.0%	544	1.00	2,557,000	
2		100.0%	760.00	1.00	3,572,000	
3		100.0%	521.40	1.00	2,451,000	
4		100.0%	636	1.00	2,989,000	
5		70.0%	10	—	33,000	
6		70.0%	223.98	1.00	737,000	
7		70.0%	249.59	1.00	821,000	
計					13,160,000	

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高山(県)－13

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
19,400 (円/㎡)	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{415}$	$\div$ 4,700 (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：目的土地と標準画地との要因格差である。

物件番号	(規模・形状)	(間口・奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計
1					100.0%
2					100.0%
3					100.0%
4					100.0%
5				-30%	70.0%
6				-30%	70.0%
7				-30%	70.0%

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8 (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、建物の価額を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ÷エ
	ア	イ	ウ	
8	151,000	225.23	5.00%	1,700,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5.00%
経過年数	45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：現況概測面積

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）

③ 物件9 主建物

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ÷エ
	ア	イ	ウ	
9	151,000	631.98	5.00%	4,771,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5.00%
経過年数	不明	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：登記事項証明書記載延床面積

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）

④ 物件9 附属建物2

物 件 番 号	再調達単価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ÷エ
	ア	イ	ウ	
附属建物2	300,000	69.56	5.00%	1,043,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5.00%
経過年数	129 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：登記事項証明書記載延床面積

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）

⑤ 物件9 附属建物6

物 件 番 号	再調達単価 (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
附属建物6	90,000	25.35	5.00%	114,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5.00%
経過年数	45 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：登記事項証明書記載延床面積

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）

⑥ 物件9 建物合計

主建物	4,771,000
附属建物2	1,043,000
附属建物6	114,000
計	5,928,000

⑦ 物件10 主建物

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
10	151,000	1,157.21	5.00%	8,737,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	5.00%	5.00%	—	5.00%
経過年数	42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：現況概測面積

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）

⑧ 物件10 附属建物1

物 件 番 号	再調達単価 (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
	ア	イ	ウ	
附属建物1	90,000	49.68	9.10%	407,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	9.10%	24.00%	—	9.10%
経過年数	32 年	経済的残存 耐用年数	8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：登記事項証明書記載延床面積

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）

⑨ 物件10 附属建物2

物 件 番 号	再調達単価 (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
	ア	イ	ウ	
附属建物2	90,000	19.87	13.24%	237,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率	採用現価率
5.00%	13.24%	35.88%	—	13.24%
経過年数	27 年	経済的残存 耐用年数	13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：登記事項証明書記載延床面積

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）

⑩ 物件10 建物合計

主建物	8,737,000
附属建物1	407,000
附属建物2	237,000
計	9,381,000

2 土地利用権等価格

① 土地毎の利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (1㊦オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ (千円未満四捨五入)
1	2,557,000	33%	法定地上権	844,000
2	3,572,000	33%	法定地上権	1,179,000
3	2,451,000	33%	法定地上権	809,000
4	2,989,000	33%	法定地上権	986,000
6	737,000	33%	法定地上権	243,000
7	821,000	33%	法定地上権	271,000
1～4, 6, 7	計			4,332,000

ウ. 土地利用権等を本件については法定地上権と判定し、その割合を33%と査定した。

② 建物毎の利用権等価格

物件 番号	土地利用権等価格 (円) ア	建築面積按分割合 イ	建物毎の土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ (千円未満四捨五入)
8	4,332,000	16.4%	710,000
9		30.0%	1,300,000
10		53.6%	2,322,000

イ. 物件8～10の建築面積計： 225.23m^2 （物件8） $+351.30\text{m}^2+34.78\text{m}^2+25.35\text{m}^2$ （物件9の建築面積計
 411.43m^2 ） $+667.21\text{m}^2+49.68\text{m}^2+19.87\text{m}^2$ （物件10の建築面積計 736.76m^2 ） $=1,373.42\text{m}^2$
 物件番号8： $225.23\text{m}^2 \div 1,373.42\text{m}^2 \approx 16.4\%$
 物件番号9： $411.43\text{m}^2 \div 1,373.42\text{m}^2 \approx 30.0\%$
 物件番号10： $736.76\text{m}^2 \div 1,373.42\text{m}^2 \approx 53.6\%$

3 評価額の判定

基礎となる価格により求めた価格に、競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

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、 1②⑥⑩)	イ (2①ウ、②ウ)	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,557,000	-844,000	100%	70%	60%	720,000
2	3,572,000	-1,179,000	100%	70%	60%	1,010,000
3	2,451,000	-809,000	100%	70%	60%	690,000
4	2,989,000	-986,000	100%	70%	60%	840,000
5	33,000	—	100%	100%	60%	20,000
6	737,000	-243,000	100%	70%	60%	210,000
7	821,000	-271,000	100%	70%	60%	230,000
8	1,700,000	+710,000	100%	70%	60%	1,010,000
9	5,928,000	+1,300,000	100%	70%	60%	3,040,000
10	9,381,000	+2,322,000	100%	70%	60%	4,920,000
一括価格 (合計)						12,690,000

ウ. 占有に基づく減価の必要性は特に認められない。

エ. 建物が老朽化していることを考慮し査定した。

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)－13
(所 在)	岐阜県高山市丹生川町町方字林ノ下2000番35
(価 格)	19,400 円/㎡
(位 置)	J R 高山本線高山駅約6.5km
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	244 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	北西5m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 (60/200)
(地域の概要)	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

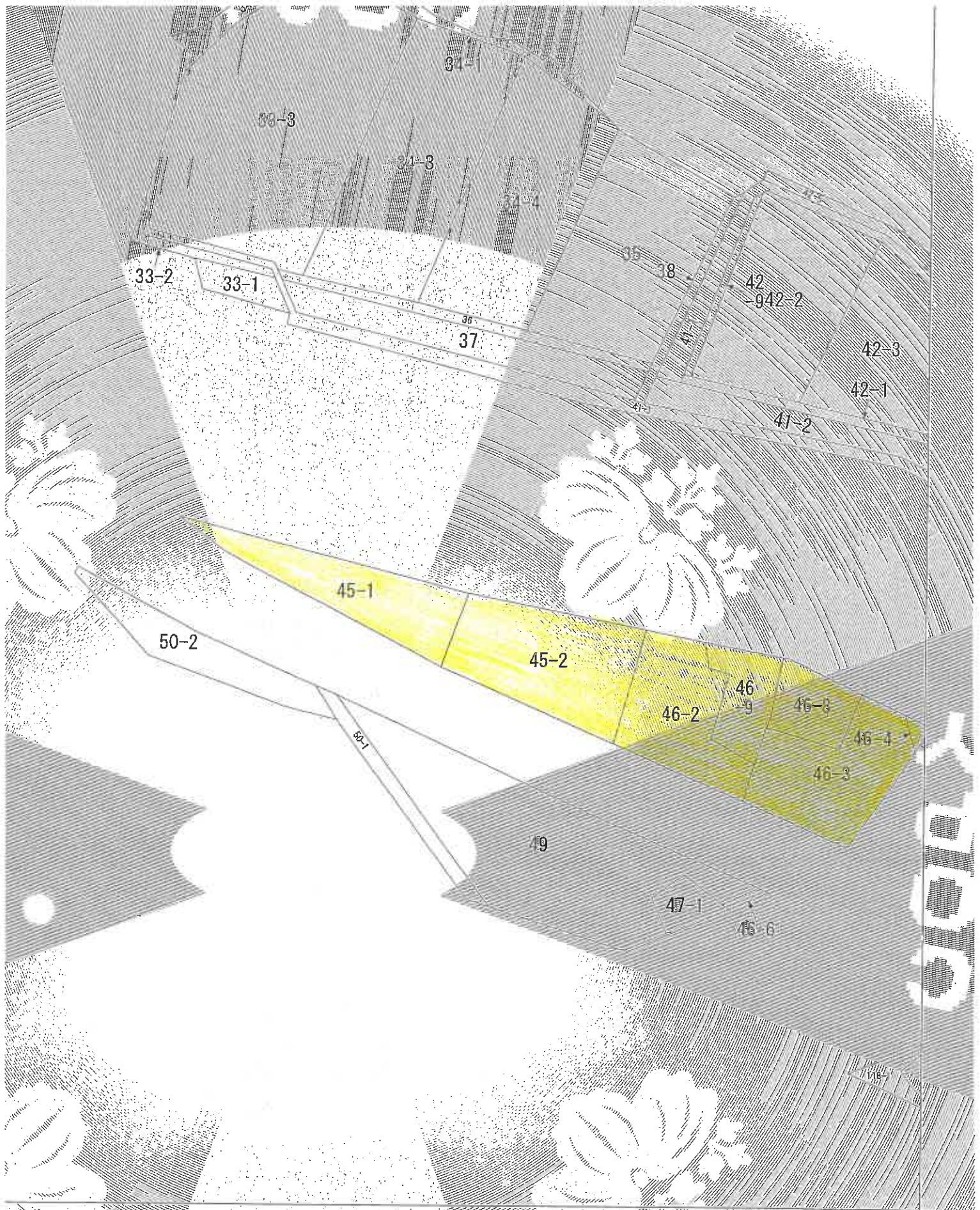
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 各階平面図 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(概略)
- 7 写真

以 上

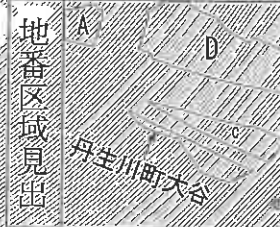
位置図(1/15,000)



旧丹生川村役場「岐阜県大野郡丹生川村」



この図は、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た概略図です。



- | | |
|---|-------|
| A | 生川町大 |
| B | 合生川町大 |
| C | 合生川町大 |
| D | 合生川町大 |

イ 94-3
ロ 92

ハ 110-3
ニ 123-1

38-1

33-3

N

34-3

34-4

35

38

42-2

33-1

36

37

42-3

41-3

41-2

42-1

42-4

43-3

43-4

43-6

45-1

45-2

50-2

46-2

46-9

46-8

46-4

46-3

49

47-1

46-6

118-1

117-1

(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る図面であり、土地の位置、形状、面積の概略を記載した図面です。

令和8年1月5日

岐阜地方方法務局

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
(岐阜県地方事務局長 高山玄局 管轄)

登記

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 2-8

登記年月日：平成2年1月16日

301646

前 46-2 後・新

(土地所在區) 積則量區

46-9, 46-2

土地の所在

高山市丹生川町

(2) 46-9

Jul

①	800	×	223	=	178 400
②	1680	×	526	=	883 680
③	1432	×	1063	=	1522216
④	1975	×	(463)	=	2407525
計					4991821
1%					2495910

 $\frac{1}{2}$

(1) 46-2

711

771.00	-	24959105	=	52140895
771.00	-	24959105	=	52140895

45-2

(1)
46-2

高山支店

2,176

王飞

人
應
由

十、十四、四、十

牙醫

平成22年1月9日(作製)

縮尺 1/

(岐阜県土地区画整理委員会用紙)

登記年月日：昭和55年12月1日

301645

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(岐阜地方方法務局高山支局管轄)
令和8年1月5日 岐阜地方方法務局

$$\begin{aligned} (2) & 46-8 \\ (4) & 21.68 \times 9.25 = 200.5400 \text{ m}^2 \\ (6) & 21.68 \times 10.56 = 228.9408 \\ (8) & 14.45 \times 11.28 = 162.8960 \\ \text{計} & 447.9768 \\ & 1/2 \quad 223.9884 \end{aligned}$$

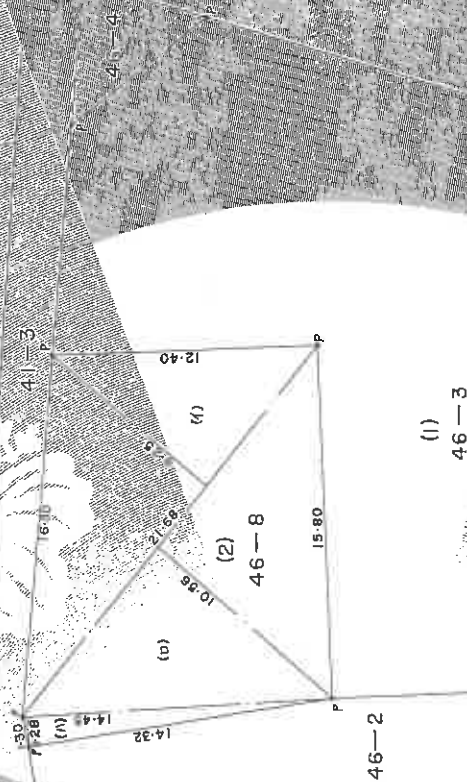
$$\begin{aligned} (1) & 46-3 \\ 360 & \sim 223.9884 = 636.0116 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

主地所在図
地積測量図

地番 46-8、46-3
後・新

地の所在 岐阜県高山市大谷字保田

高山市羽生川町



備考
P. 6. 11. 50

S.S.S. / 2 /

縮尺 1/250

申請人

作製者 土地家屋調査士

(岐阜県土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日 昭和三十六年九月三十日

これは図面に記載されている内容に記号したものであり
(岐阜地方公務局高山支局管理)
令和8年1月5日 岐阜地方公務局

建物平面図
(各階平面図)

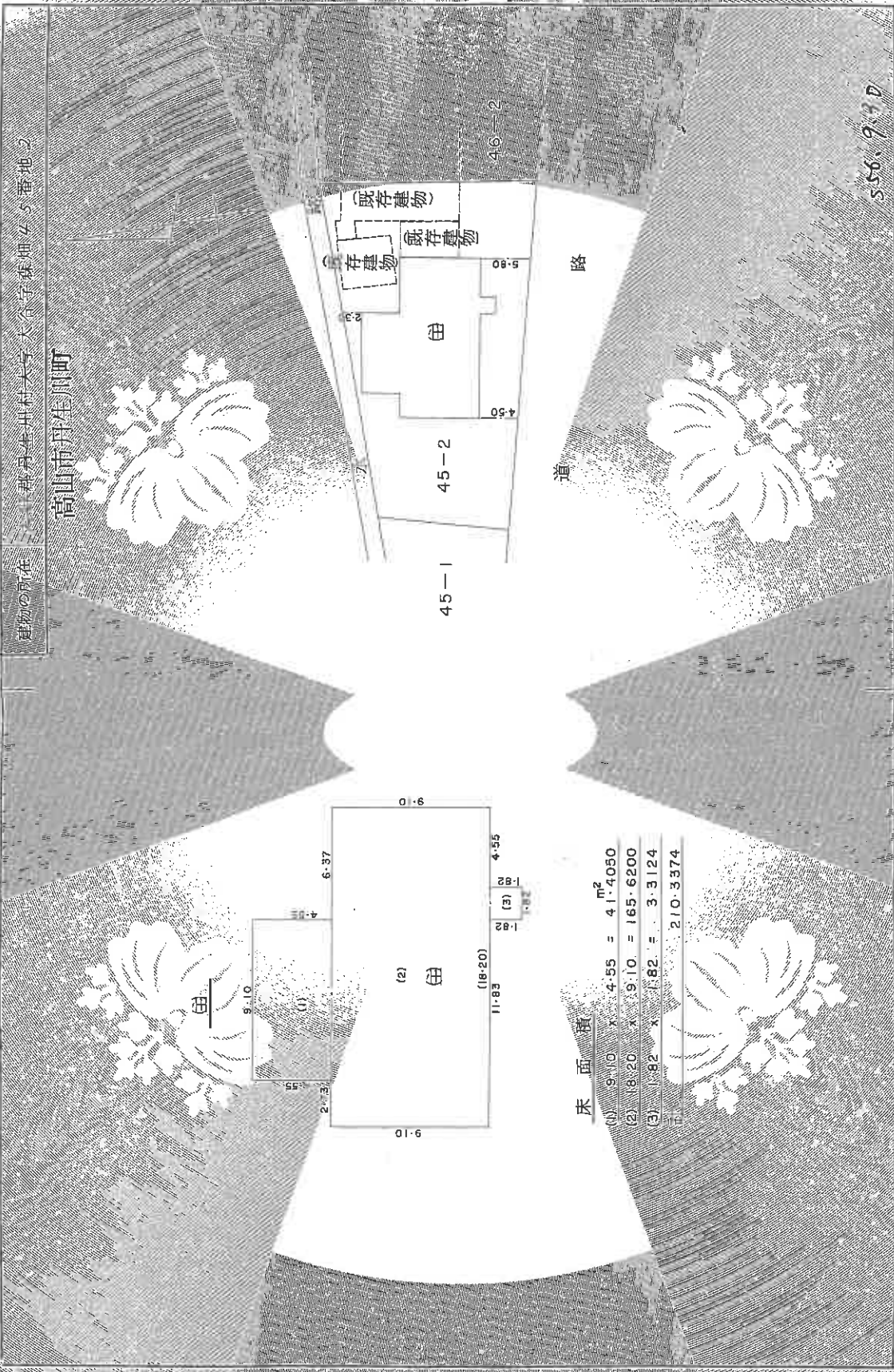
各階平面図

58334

45-2

建物の所在 岐阜県丹波郡丹波村大字大谷字森畑45番地2

高山市丹波川町



床面積

(1)	9.10	x	4.55	=	41.4050
(2)	18.20	x	9.10	=	165.6200
(3)	1.82	x	8.2	=	3.3124
計					210.3374

作製者	土地家屋調査士
縮尺	1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成27年7月13日

これは図面に記録された図面を
(岐阜地方方法務局高山支局管轄)
令和8年1月5日 岐阜地方方法務局

建物図面

46番2

58335

各階平面図

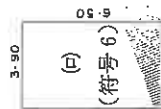
岐阜県高山市大字大字敷田46番地2、45番地2



床面積

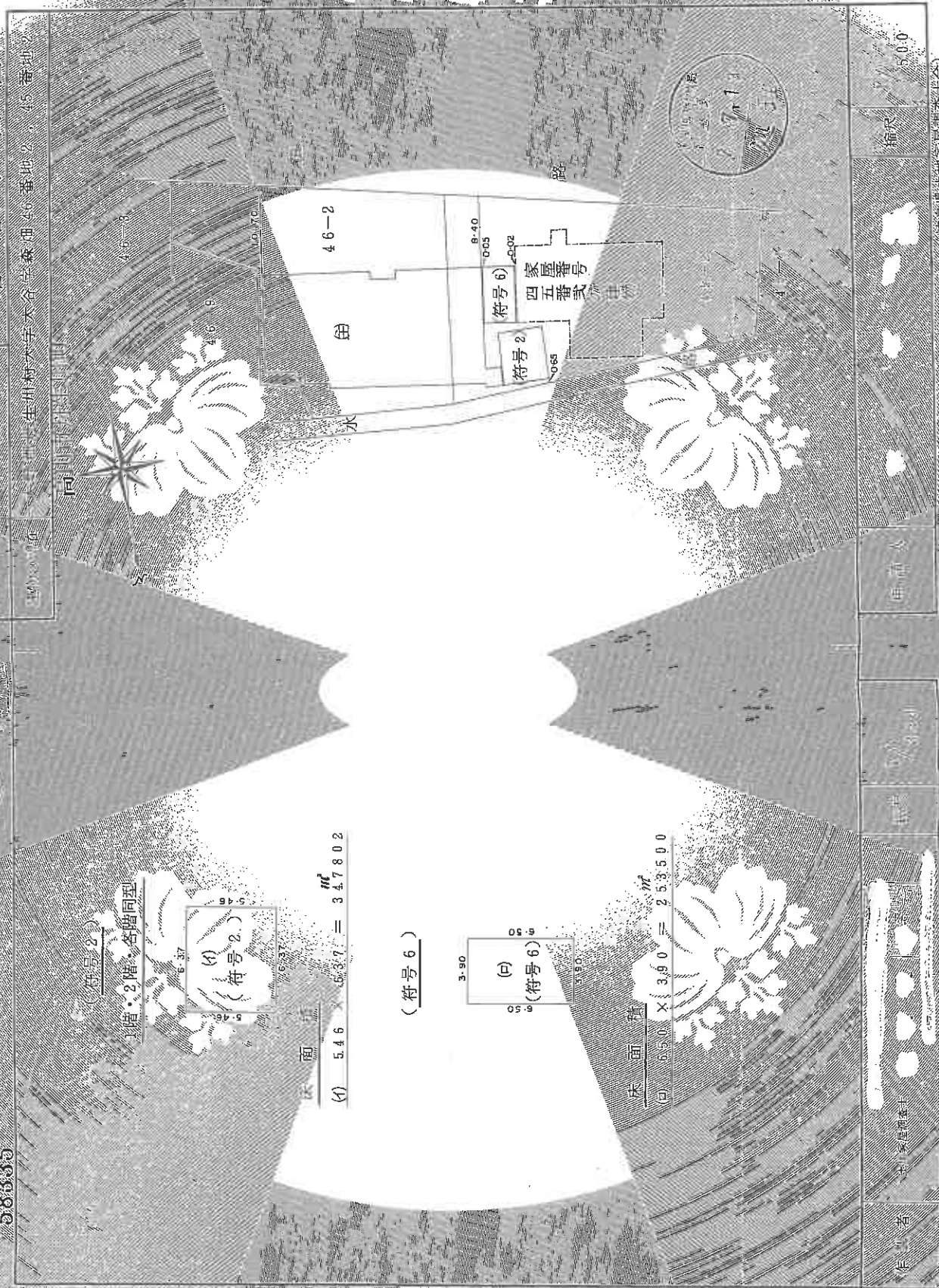
(イ) $5.46 \times 6.37 = 34.7802 \text{ m}^2$

(符号6)



床面積

(ロ) $3.90 \times 5.50 = 21.4500 \text{ m}^2$



(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成12年11月16日

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
(岐阜地方支務局高山支局管轄)
令和8年1月5日 岐阜地方支務局

正家跡

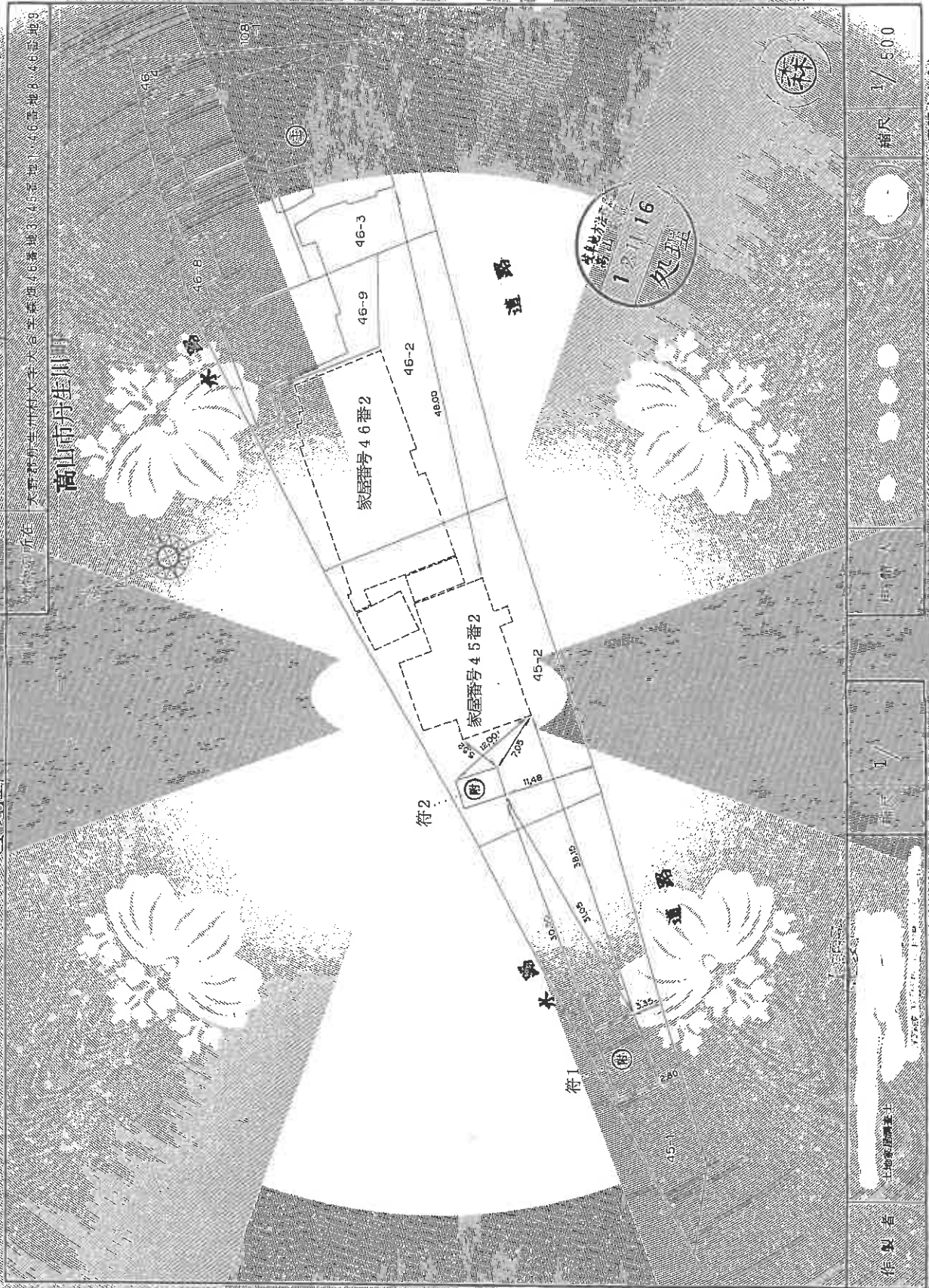
各階平面図

58337

屋番号 46-3

建物図面

各階平面図



作製者 上地家屋調査士

1/500

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

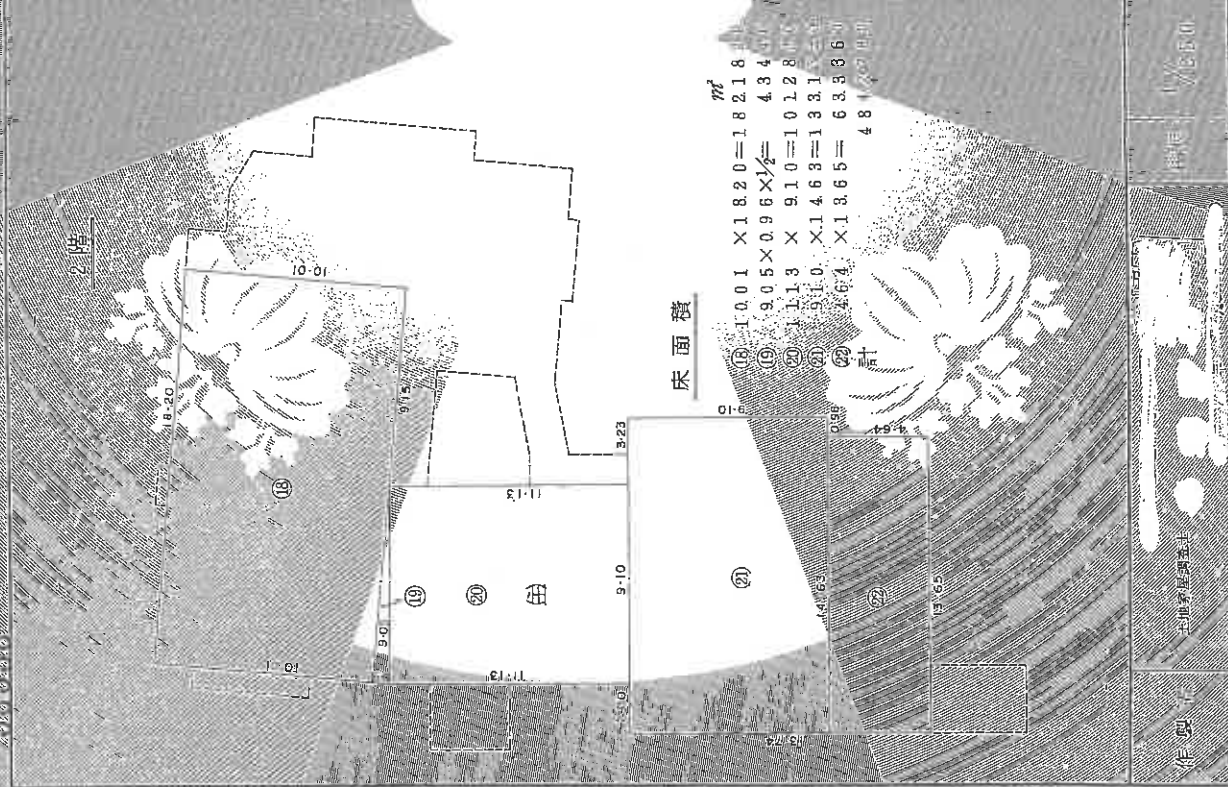
A3をA4に縮小コピー

登記年月日 平成27年1月15日

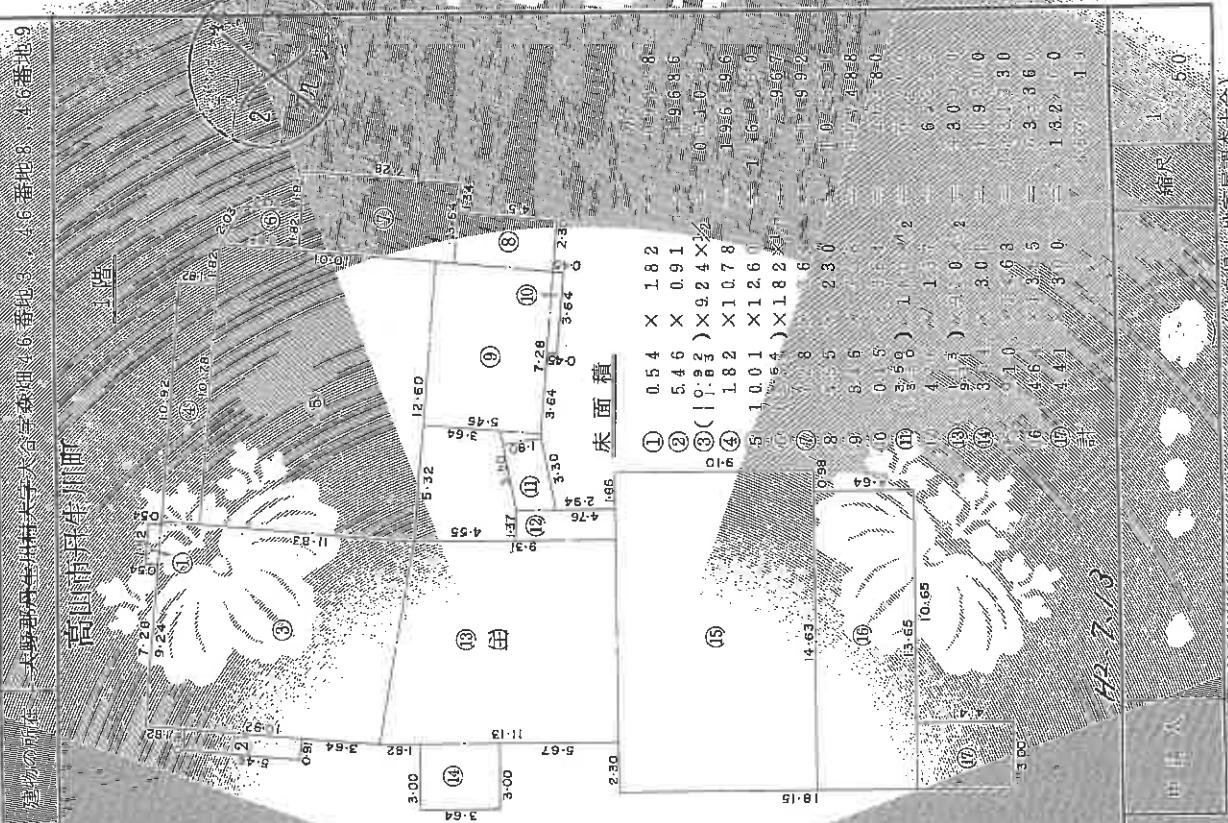
平成27年1月15日

これは図面に記載された内容に基づき作成された図面である。
(岐阜県地方務局高山支局管理)
令和8年1月5日 岐阜県地方務局

各階平面図



各階平面図



(岐阜県土地家屋調査士会)

登記年月日 平成27年11月16日

58340

これは図面に記録された図面
(岐阜県地方事務局高山支庁管轄)

令和8年1月5日

岐阜県地方事務

登記番号

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 2-14

各階平面図

1階 2階 3階 4階 5階 6階 7階 8階 9階

高山市丹生町



所蔵番号 (2-16)



求積表

① 3.64 × 5.46 = 19.874

床面積 19.87



積尺 1 25.0

申請人

土地家屋調査士

作成者

(岐阜県土地家屋調査士会)

(2/2)

登記年月日 平成5年12月20日

公用

これは図面に記録されている内容を証明して掲出する。
(岐阜地方支務局高山支局管轄)
令和8年1月5日 岐阜地方支務局

58339 各階平面図

屋敷番号 46番3

建物図面 各階平面図

大野源生市街地大字金字第四(46番地3)
15番地1、16番地8、16番地9

高山市丹生川町

(付号1)

(付)

9'10

床面積

① 9.10 × 5.46 = 49.6860 m²

-51220

322

作製者

土地家屋調査士

1

申請人

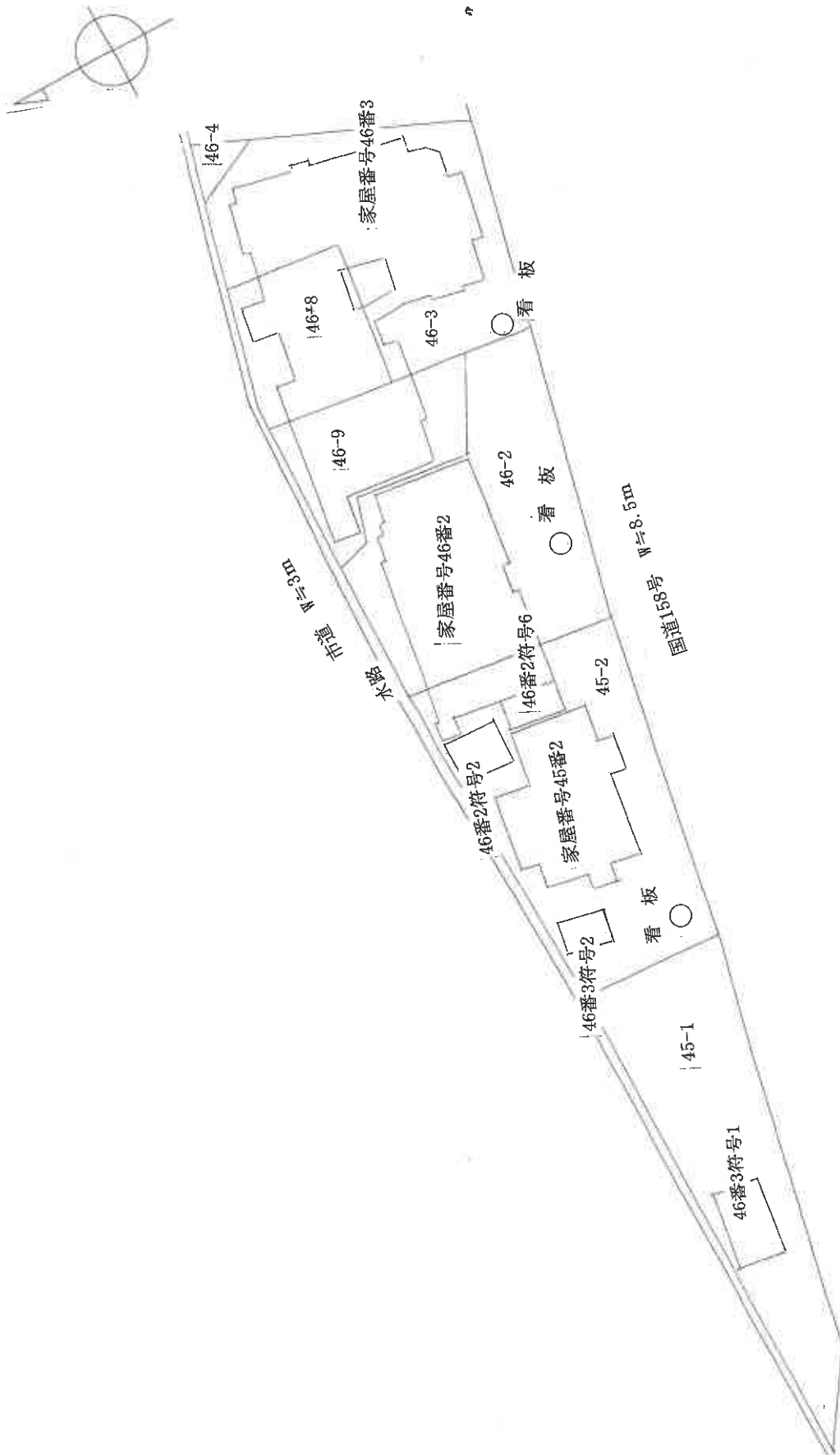
縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

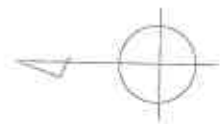
請求番号: 2-13

土地建物位置関係図



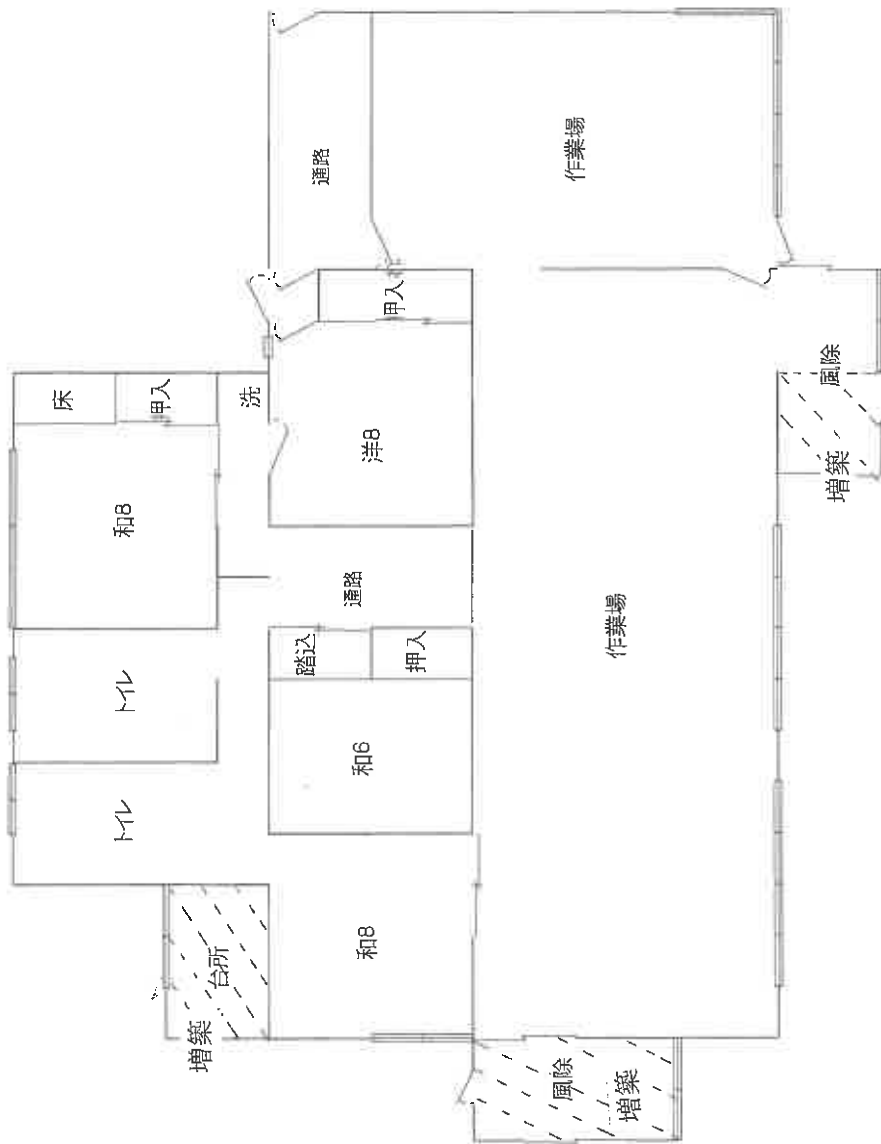
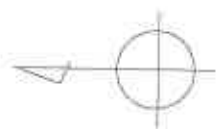
建物間取図(概略)

家屋番号45番2



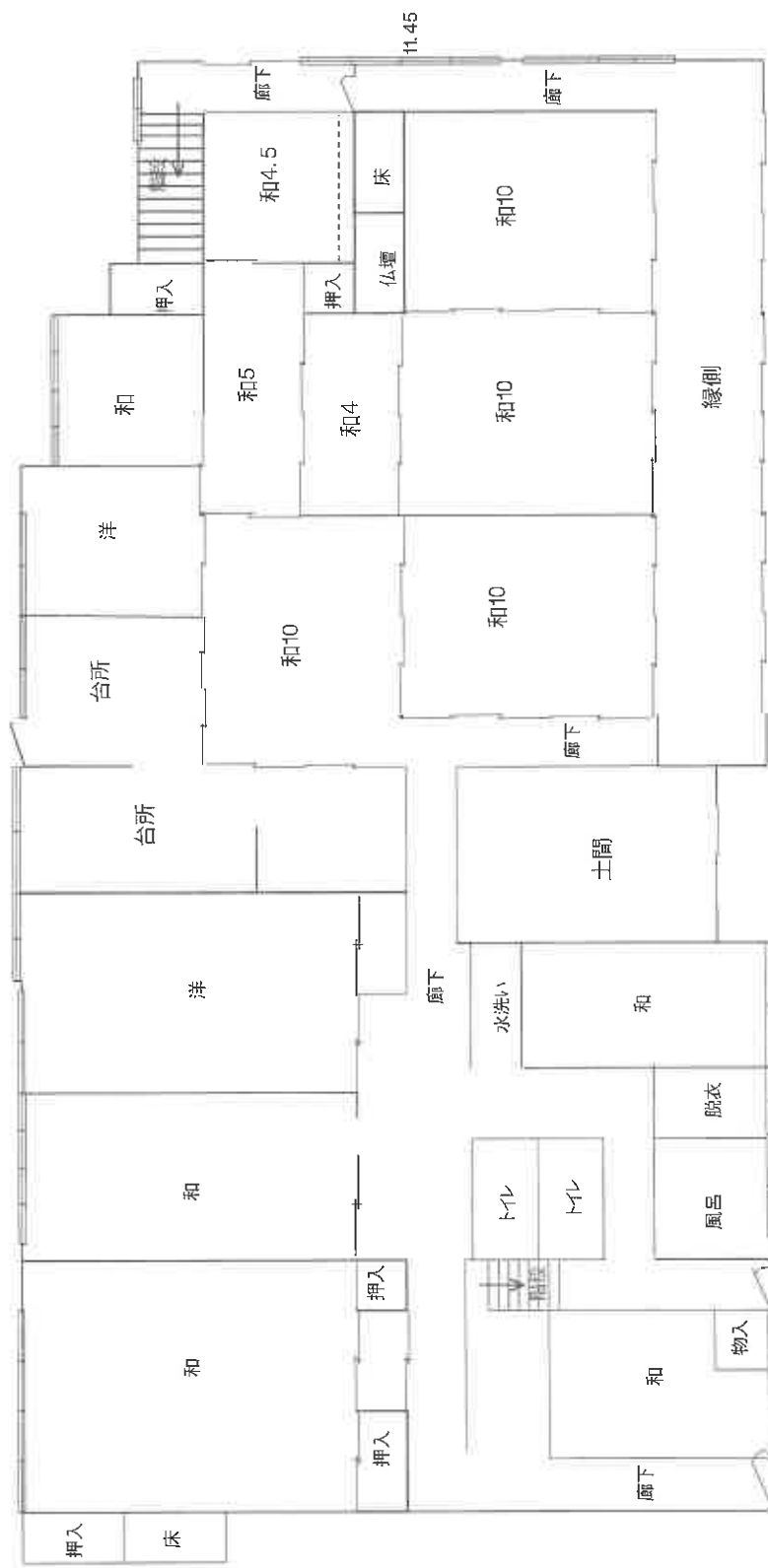
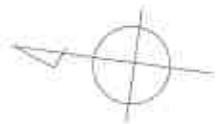
建物間取図(概略)

家屋番号45番2



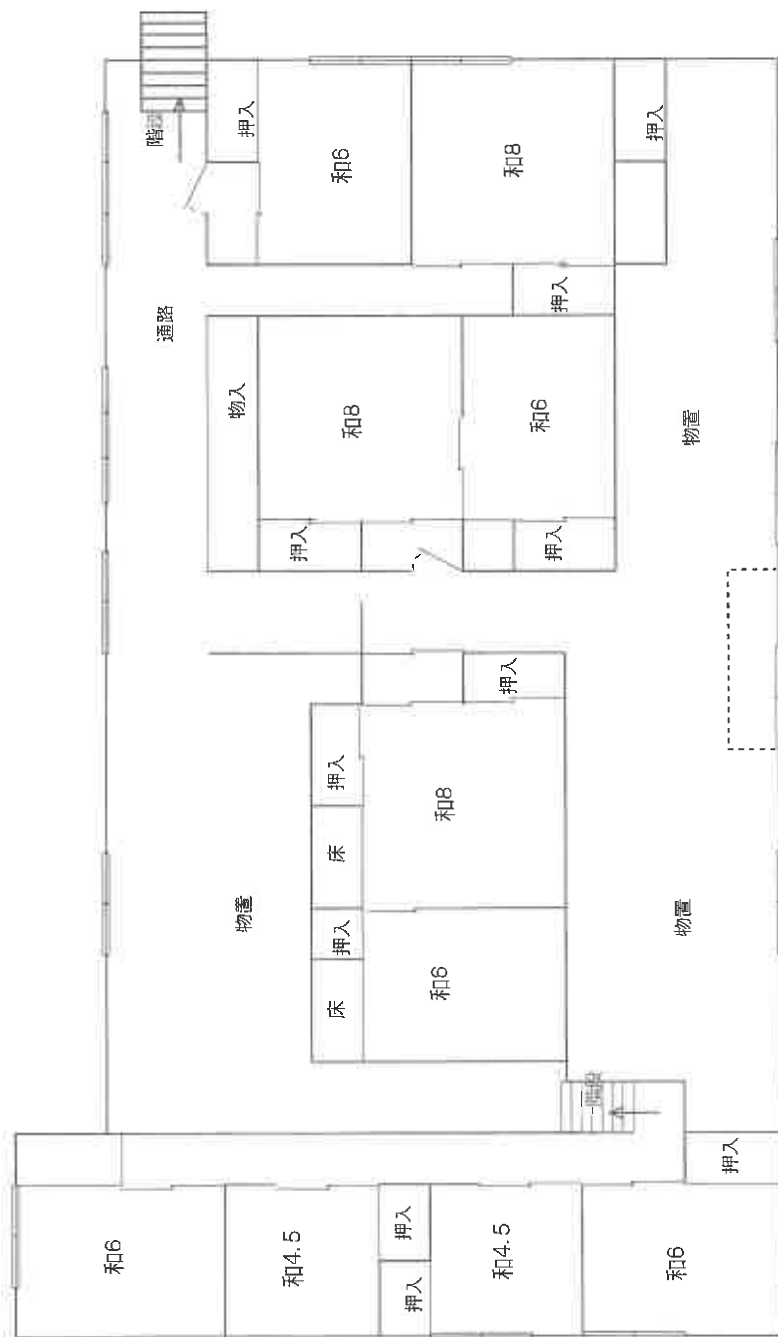
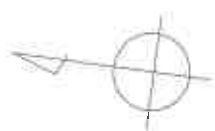
建物間取図(概略)

家屋番号46番2 1階



建物間取図(概略)

家屋番号46番2 2階





建物間取図(概略)

家屋番号46番2 符号2

土蔵

1 階



2 階





建物間取図(概略)

家屋番号46番2 符号6

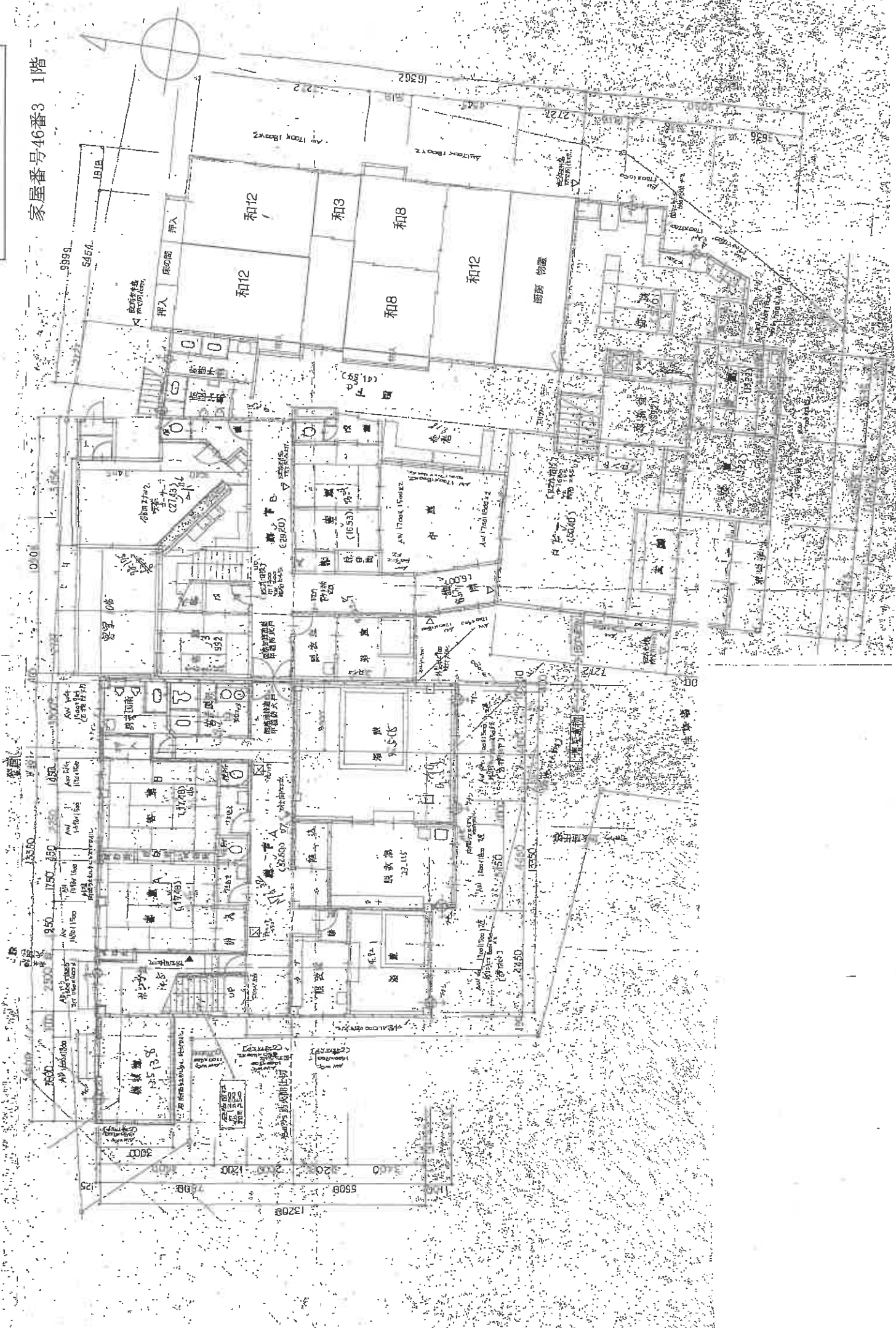
車庫

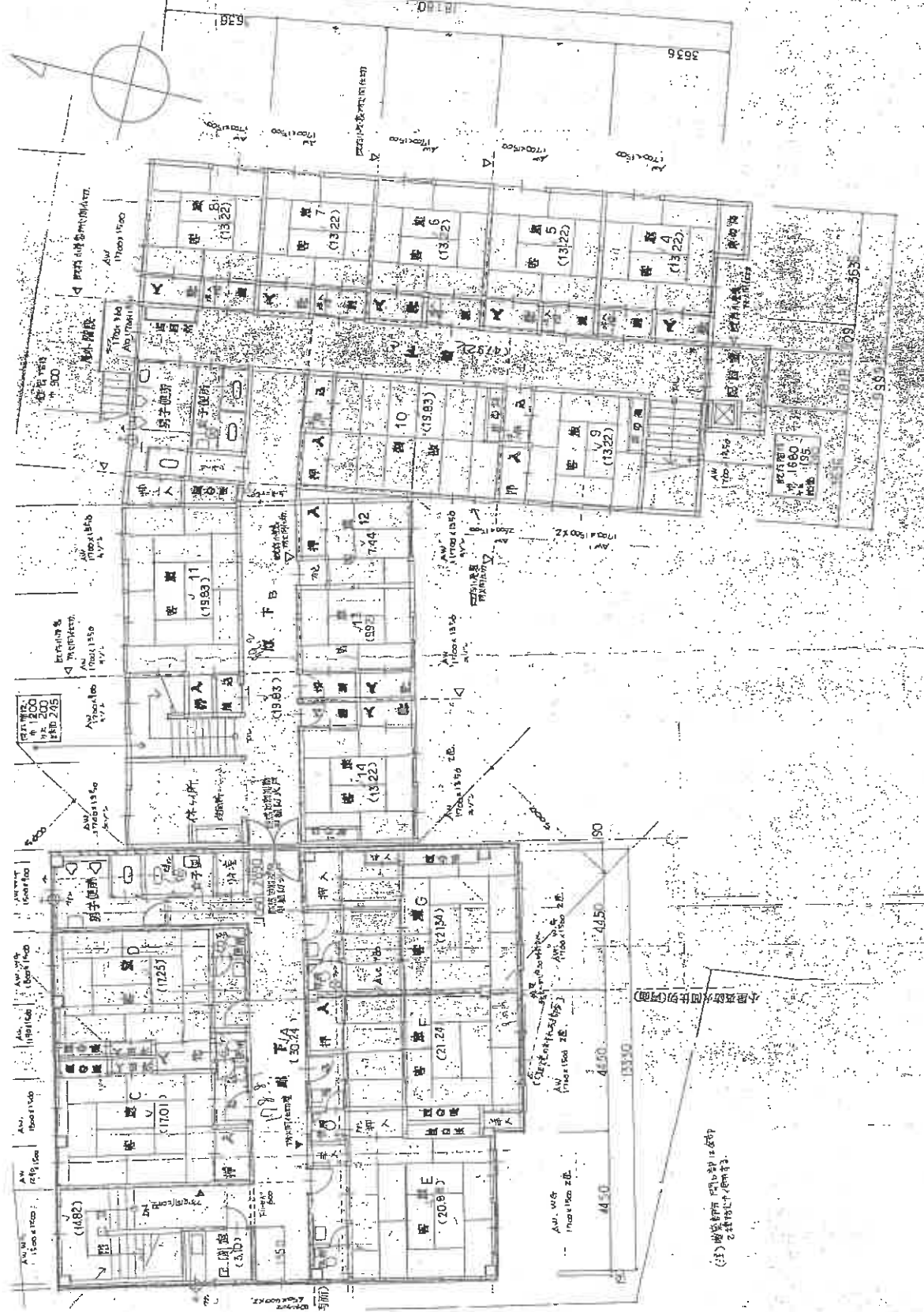


シャッター

建物間取図(概略)

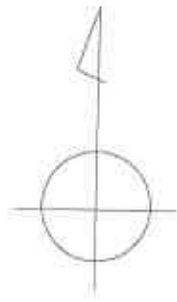
家屋番号46番3 1階





建物間取図(概略)

家屋番号46番3 符号 1



車庫



建物間取図(概略)

家屋番号46番3

符号2



車庫



シャッター

(事件番号) 令和7年(ケ)第148号

(撮影日付) 令和8年3月6日

・ 目的物件の西方から撮影



・ 目的物件の南東方から撮影

