

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 1 月 14 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 8 年 4 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 4 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 4 月 21 日 午前 10 時 00 分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 6 月 4 日 午前 10 時 30 分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 5 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 5 月 26 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 1 月 14 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 飛驒市神岡町西字尾上 1341 番地

家屋 番号 1341 番

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 16.52 平方メートル
2 階 16.52 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 2

2 所 在 飛驒市神岡町西字尾上 1341 番地

家屋 番号 1341 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 144.91 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 142.48 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 27.5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 21 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 3

共有者 C 持分 10 分の 7

3 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1341 番

地 目 宅地

地 積 439.66 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 2

☆4 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1342 番 1

地 目 畑

地 積 360 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 2

5 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1342 番 2

地 目 宅地

地 積 132.79 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の2



物 件 明 細 書

令和 7年11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1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者A及びBが占有している。

【物件番号2】

本件所有者B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 飛驒市神岡町西字尾上1341番地

家屋 番号 1341番

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 16.52平方メートル
2階 16.52平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

2 所 在 飛驒市神岡町西字尾上1341番地

家屋 番号 1341番の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 144.91平方メートル
2階 52.99平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約142.48平方メートル
2階 52.99平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約27.5平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約21平方メートル

共有者 B 持分10分の3

共有者 C 持分10分の7

3 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1341番

地 目 宅地

地 積 439.66平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

4 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1342番1

地 目 畑

地 積 360平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

5 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1342番2

地 目 宅地

地 積 132.79平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の2



令和6年(ケ)第103号

令和7年 6月10日受理

令和7年10月27日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 庄垣内 雅也

物 件 目 録

1 所 在 飛驒市神岡町西字尾上1341番地

家屋 番号 1341番

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 16.52平方メートル
2階 16.52平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

2 所 在 飛驒市神岡町西字尾上1341番地

家屋 番号 1341番の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 144.91平方メートル
2階 52.99平方メートル

共有者 B 持分10分の3

共有者 C 持分10分の7

3 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1341番

地 目 宅地

地 積 439.66平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

(1枚目)

物 件 目 録

4 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1 3 4 2 番 1

地 目 畑

地 積 3 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 2

5 所 在 飛驒市神岡町西字尾上

地 番 1 3 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 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3～5					
現況地目	■宅地(物件3, 5) □公衆用道路(物件) ■畑(物件4)					
形状	□公図のとおり □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 □地積測量図のとおり					
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	物件4土地付近に、敷地内電柱1本存在する。					
建物	物件1					
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: □構造: □床面積:					
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

(3 枚目)

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	物件1, 2各建物及び3~5各土地には, 私と妻A, 息子1人の3人が居住しています。妻の父であるCは居住していません。 同各建物及び各土地を第三者に貸しているということはありません。 物件2建物は私とCの2人の共有ですが, 敷地について, 身内の関係ですから, 地代等の金銭のやり取りはありませんし, Cは居住していませんが, 賃料等の金銭のやり取りはありません。 なお, 未登記附属建物の外壁にお酒の看板が設置されており, 設置代としてお酒をもらっていたようですが, 詳細なことは分かりません。
■ 向川原評価人	飛驒市消防本部によると, 本件敷地内にある防火水槽は, 指定消防水利であり, 飛驒市が設置しています。維持管理は西地区(自治会)が行っています。防火水槽の改廃等は, 飛驒市消防本部との協議が必要です。
■ 飛驒市農業委員会	(令和7年6月10日付け書面照会に対する回答) 物件4土地につき - 畑 - 農地法第3条, 農地法第5条の適用対象地になる。 - 農地転用申請は行われていない。 - 原状回復命令が発せられる見込みはなし - 賃借(小作)権なし (担当者への電話聴取) 「農地法第3条, 農地法第5条の適用対象地になる」については, 具体的には, 農地法第3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる)とのことです。

(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3～5各土地は一体利用され、東側を国道に、南西側を水路を介して舗装赤道にそれぞれ接した土地であり、同各土地には物件1、2各建物及び4枚目記載の未登記附属建物1、2が建てられている。

なお、物件4土地内には、土地建物位置関係図の破線部分のとおり、防火水槽が存在する。

2 物件1、2各建物及び物件3～5各土地は、関係人の陳述から、所有者A及び債務者兼所有者Bが管理占有しているものと思料される。

第三者が占有している状況は認められなかった。

3 農地の現況については、関係人の陳述等欄の令和7年6月10日付け書面照会に対する回答及び担当者への電話聴取のとおりである。

4 防火水槽については、関係人の陳述のとおりである。

5 物件1建物の2階部分には上がることができなかったため、写真は撮影していない。

6 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6月11日(水) 12:05-12:15	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
7年7月3日(木) 11:00-11:35	目的物件所在地	目的物件外部調査 名刺を玄関に挟み込み
7年7月23日(水) 11:00-12:05	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 債務者兼所有者Bからの事情聴取

(特記事項)

令和7年7月23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

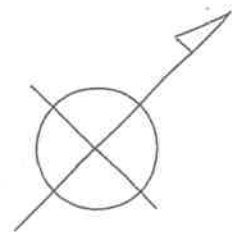
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

(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)

土地建物位置関係図

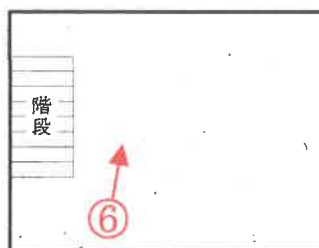
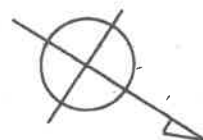


写真撮影方向を矢印で示す

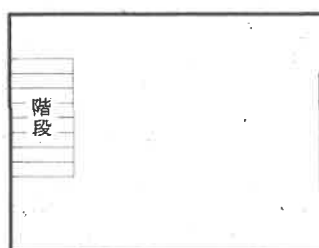
○内 写真番号

建物間取図(概略)

家屋番号1341番



1階



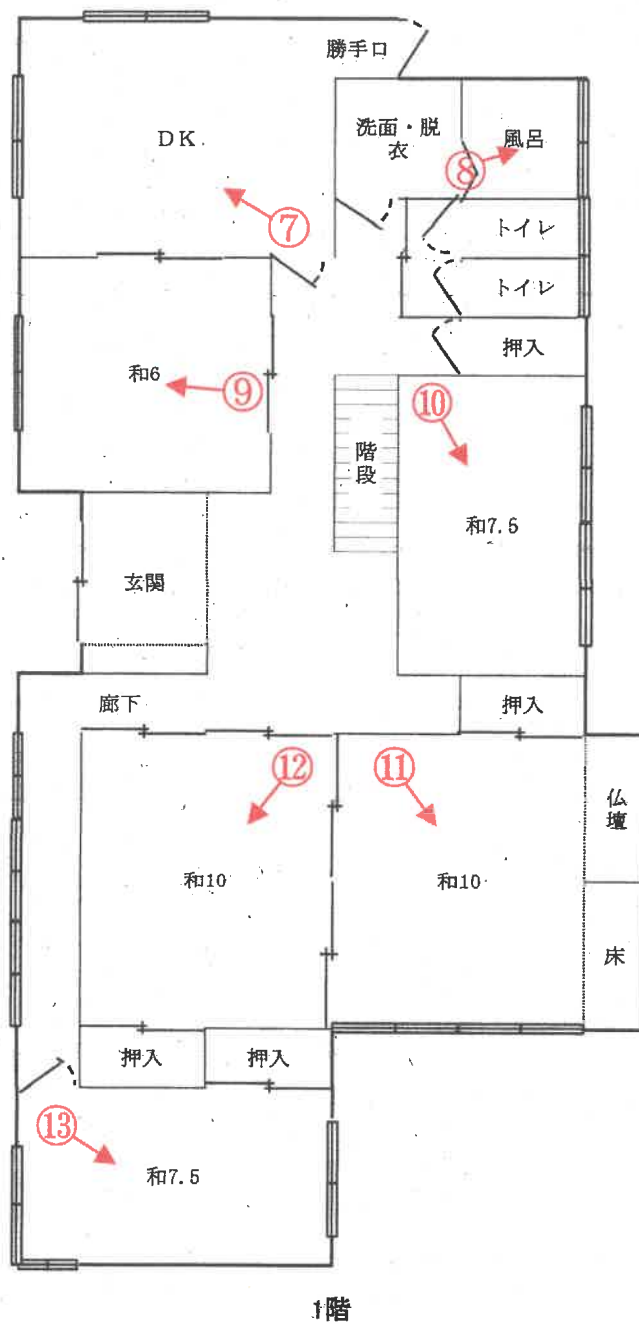
2階

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図(概略)

家屋番号1341番の2

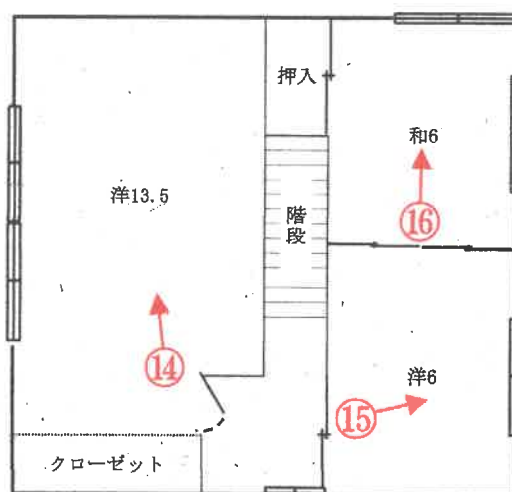
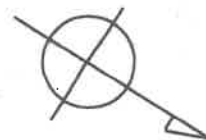


写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図(概略)

家屋番号1341番の2



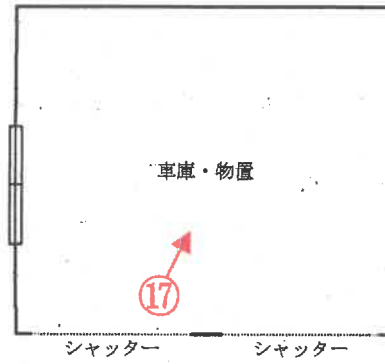
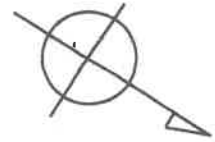
2階

写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図(概略)

未登記附属建物1

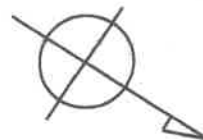


写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図(概略)

未登記附属建物2



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

物件 3 ～ 5 各土地付近



未登記附属建物 2

左同建物 1

物件 2 建物

敷地内電柱



物件 1 建物

左同建物 1

未登記附属建物 2



物件 3 土地

物件 2 建物

4



5





6

物件1 建物の1階倉庫内



7

物件2 建物の1階室内

8



前同建物の1階室内

9



前同建物の1階室内

10



前同建物の1階室内

11



前同建物の1階室内

12



前同建物の1階室内

13



前同建物の1階室内

14



前同建物の2階室内

15



前同建物の2階室内

16



前同建物の2階室内

17



未登記附属建物1の車庫・物置内



未登記附属建物 2 の車庫・物置内

令和6年（ケ）第103号

令和7年7月23日 現地調査

令和7年10月25日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

第7103号

発行日付

令和7年11月6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 2,410,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
物件1 (建物)	金 70,000 円
物件2 (建物)	金 1,560,000 円
物件3 (土地)	金 260,000 円
物件4 (土地)	金 270,000 円
物件5 (土地)	金 250,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法第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3、4の内訳価格は物件1、2のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1、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（建物）

番号	所在等		登 記	現 況
1	所 在		飛驒市神岡町西字尾上1341番地	概ね左記に同じ。
	家屋番号		1341番	
	種 類		倉庫	
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	16.52㎡	
		2 階	16.52㎡	
		延面積	33.04㎡	
2	所 在		飛驒市神岡町西字尾上1341番地	概ね左記に同じ。
	家屋番号		1341番の2	
	種 類		居宅	
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1 階	144.91㎡	約142.48㎡
		2 階	52.99㎡	52.99㎡
		延面積	197.90㎡	約195.47㎡
未登記 附属建 物1	所 在		—	飛驒市神岡町西字尾上1341番地、1342番地1
	家屋番号		—	—
	種 類		—	車庫・物置
	構 造		—	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積		—	約27.5㎡
未登記 附属建 物2	所 在		—	飛驒市神岡町西字尾上1341番地、1342番地1
	家屋番号		—	—
	種 類		—	車庫・物置
	構 造		—	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積		—	約21㎡

目的物件（土地）

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在	飛驒市神岡町西字尾上	概ね左記に同じ。
	地 番	1341番	
	地 目	宅地	
	地 積	439.66 m ²	
4	所 在	飛驒市神岡町西字尾上	概ね左記に同じ。
	地 番	1342番1	
	地 目	畑	
	地 積	360m ²	
5	所 在	飛驒市神岡町西字尾上	概ね左記に同じ。
	地 番	1342番2	
	地 目	宅地	
	地 積	132.79 m ²	

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 3～5

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。	J R	高山本線	飛騨細江	北東方	約15km
	濃飛バス	——	西公民館	南方	約100m
付 近 の 状 況	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 （ 物 件 1 ）	地 積		932.45 m ²		
	間 口		約36m		
	奥 行		約26m		
	形 状		やや不整形地		
接面道路の状況（物件1）	東：幅員約17.5m舗装国道41号（飛騨市神岡町西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） 南：幅員約2.2m舗装道路				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2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：飛騨市教育委員会からの聴取によれば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：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 1

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	明治20年
	経 過 年 数	約138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	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：16.52㎡ 2階：16.52㎡ 計：33.04㎡
	増改築の有無	無し
現況用途等	階 層	2階建
	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「令和7年度固定資産課金証明書」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 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	平成6年9月9日
	経 過 年 数	約31年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約9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142.48㎡ 2階：52.99㎡ 計：約195.47㎡
	増改築の有無	減築あり（約2.43㎡）
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	8DK
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

未登記附属建物1

区 分		附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	不詳
	経 過 年 数	不詳
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	板張り等
	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	約27.5㎡
	増改築の有無	—
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫・物置
	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

未登記附属建物2

区 分		附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	不詳
	経 過 年 数	不詳
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約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	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	約21㎡
	増改築の有無	—
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫・物置
	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 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 3～5（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。

物件番号	標準画地価格 (円／㎡)	個別格差	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	
3	3,500	60.0%	439.66	1.00	923,000
4		76.5%	360	1.00	964,000
5		90.0%	132.79	—	418,000
計					2,305,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 飛騨(県)ー2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
11,500 (円/㎡)	$\frac{98.3}{100.0}$	$\frac{100.0}{100.0}$	$\frac{100.0}{320.0}$	$\div 3,500$ (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
3				-40%	60.0%
4	-15%			-10%	76.5%
5				-10%	90.0%

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1 (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
1	90,000	33.04	5.00%	149,000
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	138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）

③ 物件2 (主建物)

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
2	151,000	195.47	9.81%	2,896,000
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%	9.81%	26.38%	—	9.81%
経過年数	31年	経済的残存 耐用年数	9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）

④ 未登記附属建物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
附属建物1	100,000	27.5	5.00%	138,000
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	—	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）

⑤ 未登記附属建物2

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2	90,000	21	5.00%	95,000
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	—	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）

⑥ 物件2建物合計

③物件2（主建物）	2,896,000
④物件2（未登記附属建物1）	138,000
⑤物件2（未登記附属建物2）	95,000
計	3,129,000

2 評価額の判定

「1 基礎となる価格」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、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地毎の土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (2①オ)	土地利用権等割合 イ		土地毎の土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ (千円未満四捨五入)
3	923,000	33%	法定地上権	305,000
4	964,000	33%	法定地上権	318,000

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 建物毎の土地利用権等価格

物件 番号	物件3, 4の 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)	
1	305, 000	9. 3%	28, 000	595, 000
2		90. 7%	277, 000	
		318, 000	100. 0%	

イ。 物件3上の未登記附属建物1の建築面積：26.75㎡

物件3上の未登記附属建物2の建築面積：2.5㎡

物件番号2：(16.52+142.48+26.75+2.5)÷(16.52+142.48+27.5+21)≒90.7%

物件番号1：1-90.7%≒9.3%

⑤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±イ)×ウ×エ×オ
	ア (1①オ、 1②～⑥エ)	イ (2①ウ、②ウ)	ウ	エ	オ	
1	149,000	+28,000	100%	70%	60%	70,000
2	3,129,000	+595,000	100%	70%	60%	1,560,000
3	923,000	-305,000	100%	70%	60%	260,000
4	964,000	-318,000	100%	70%	60%	270,000
5	418,000	—	100%	100%	60%	250,000
一括価格 (合計)						2,410,000

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	飛騨(県)－2
(所 在)	岐阜県飛騨市古川町杉崎字細江1309番3外
(価 格)	11,500 円/㎡
(位 置)	J R高山本線杉崎駅 350m
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	354 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南西8.5m市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 第一種住居地域 (60/200)
(地域の概要)	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

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

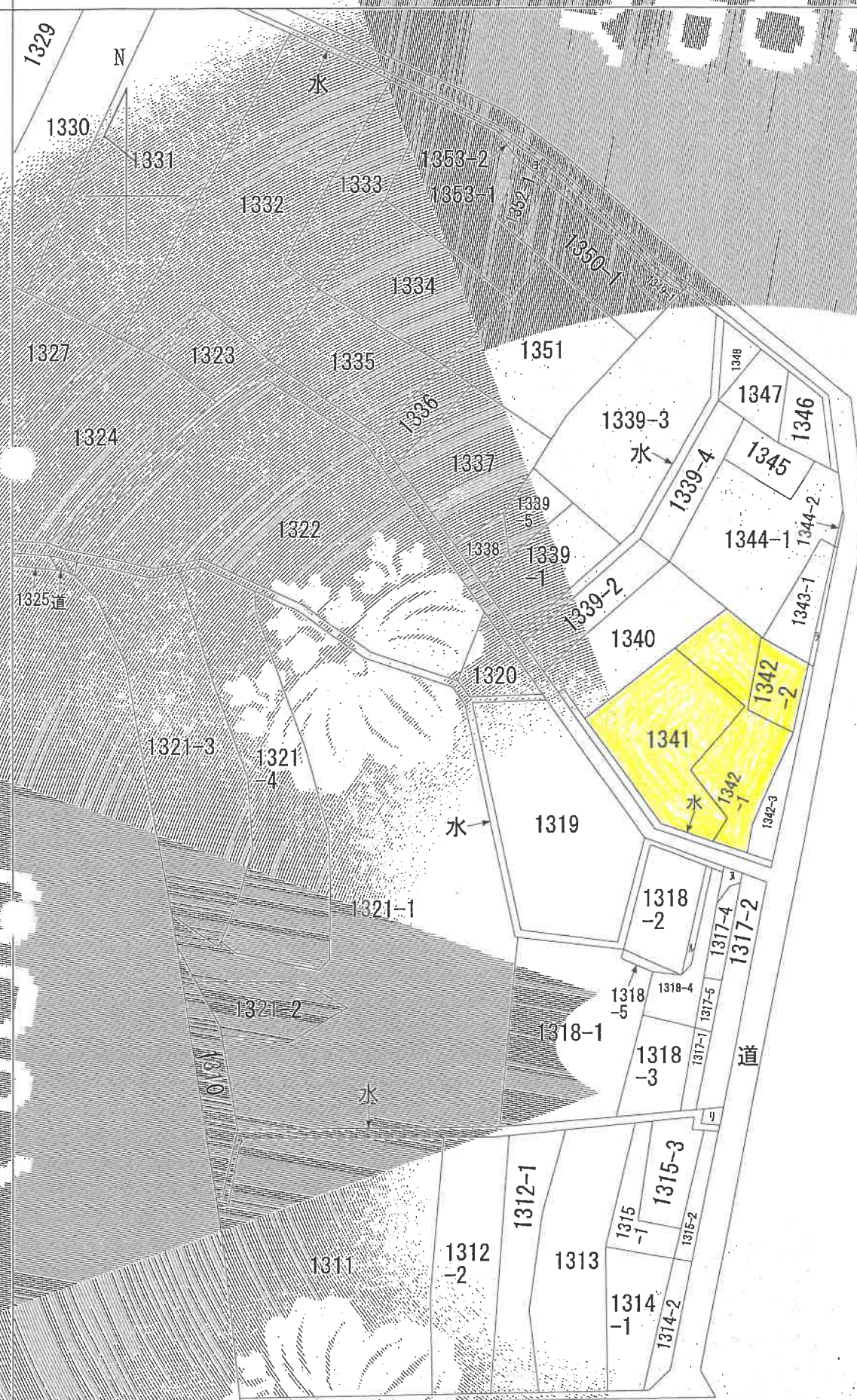
以 上

位置図(1/50,000)



旧神岡町役場「岐阜県吉城郡神岡町全図」

1318-6
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る図面は、土地の区画が正確に図示され、かつ、登記簿記載の図面と一致する。

登記年月日 平成6年9月27日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(岐阜地方方法務局高山支局管轄)
令和7年6月11日 岐阜地方方法務局高山支局 登記官

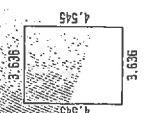
29977
83977

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	1341番
建物の所在	飛騨市神岡町 吉田町中野田大字西五丁目1341番地

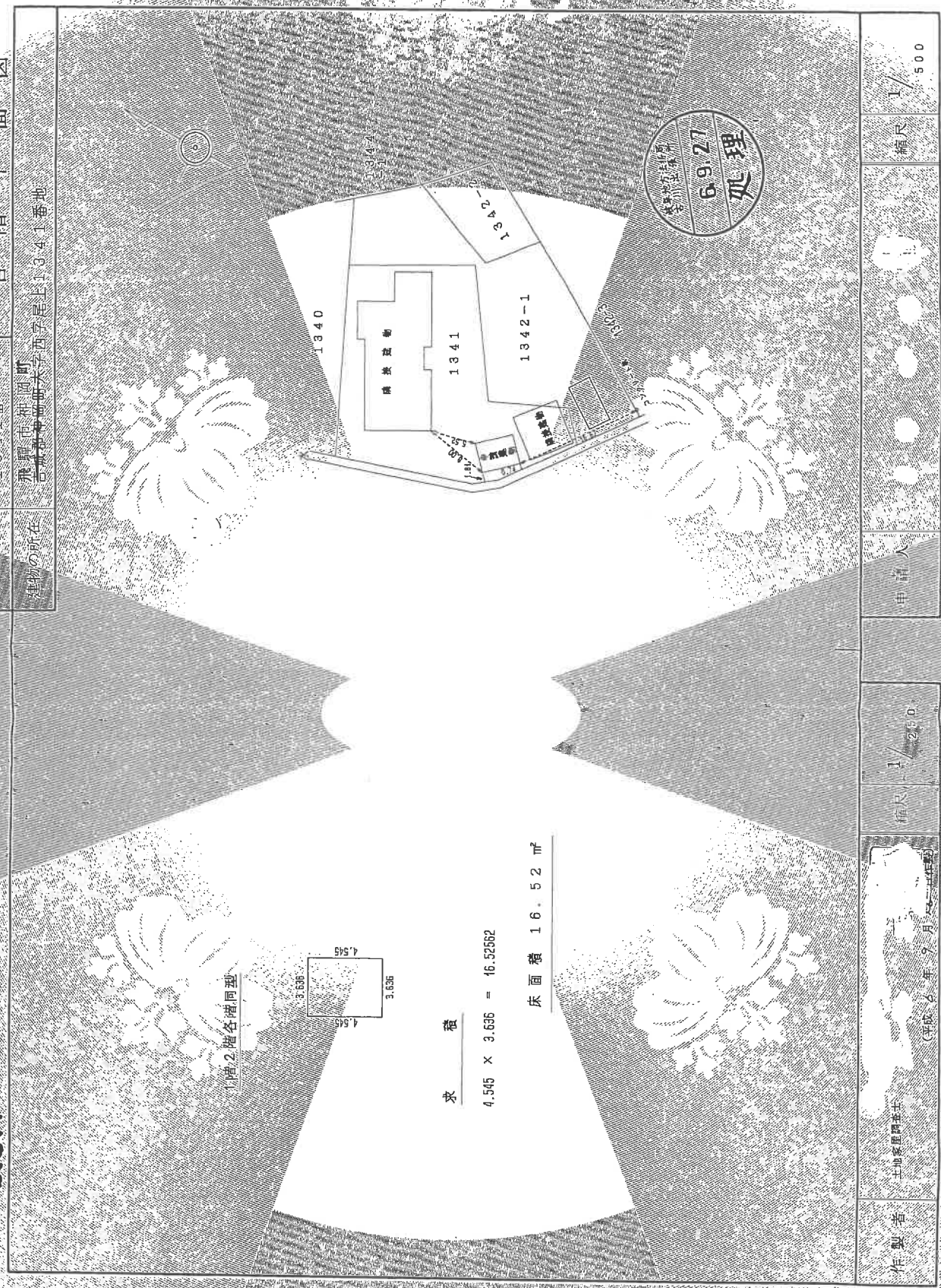
1階2階各階同型



求 積

$4.545 \times 3.636 = 16.52562$

床面積 16.52 m²



作製者	土地家屋調査士
縮尺	1/250
申請人	
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6年9月27日

令和7年6月11日

岐阜地方方法務局大垣支局

登記簿

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
(岐阜地方方法務局高山支局管轄)

27978
27978

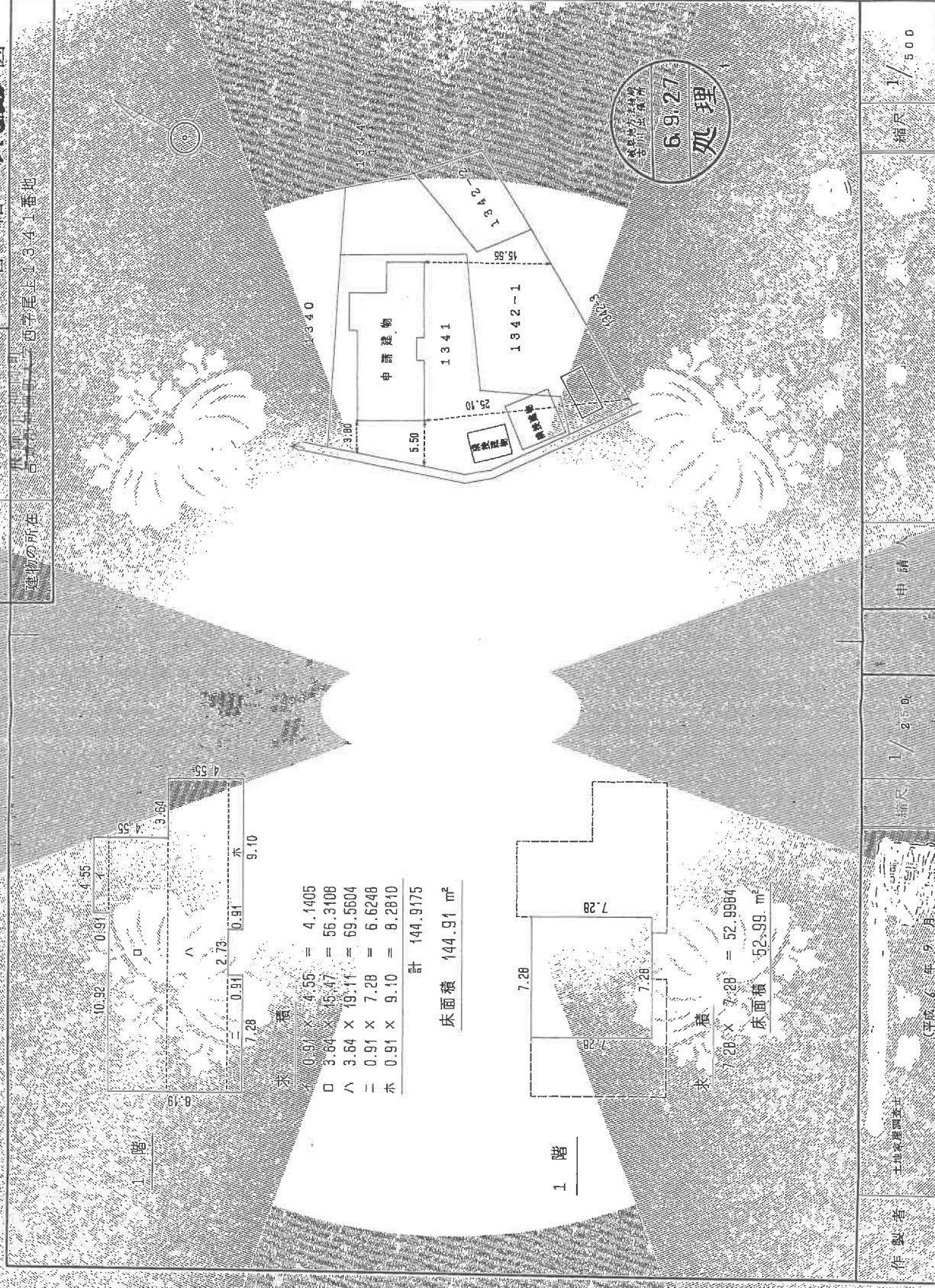
各階平面図

建物図面

1-3-4-1番2

家屋番号

建物の所在
岐阜県大垣市西子尾上1-3-4-1番地



作製者
土地家屋調査士

(平成6年9月)

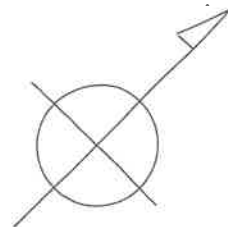
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

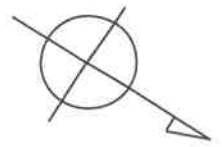
(岐阜県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



建物間取図(概略)

家屋番号1341番



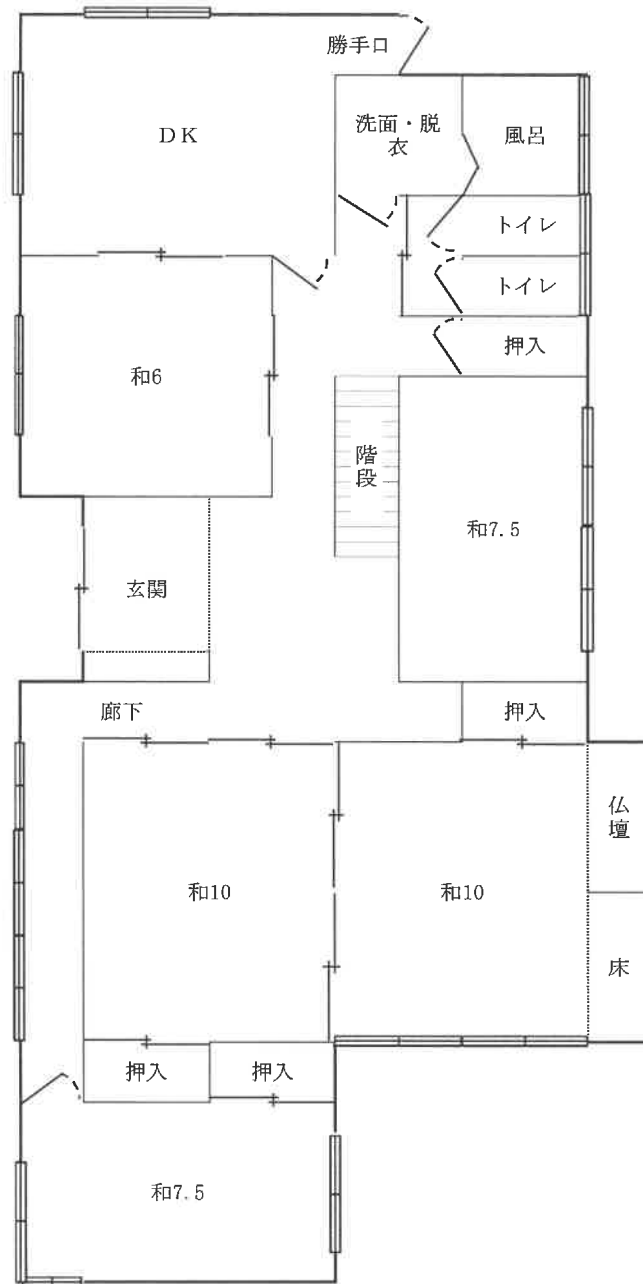
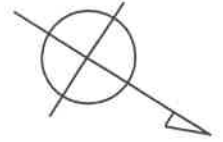
1階



2階

建物間取図(概略)

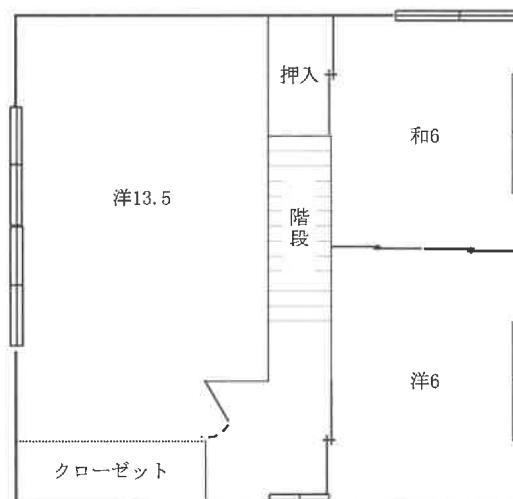
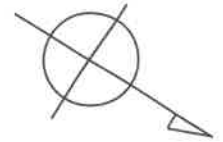
家屋番号1341番2



1階

建物間取図(概略)

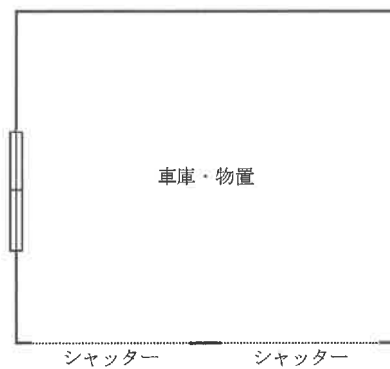
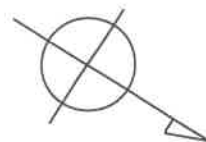
家屋番号1341番2



2階

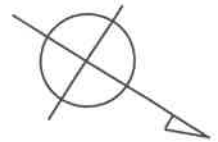
建物間取図(概略)

未登記附属建物1



建物間取図(概略)

未登記附属建物2



(事件番号) 令和 6 年 (ケ) 第 103 号

(撮影日付) 令和 7 年 7 月 23 日

・ 目的物件の東方から撮影



・ 目的物件の北東方から撮影

