

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 3月18日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 8月13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 7月28日 午前10時00分から 令和 8年 7月28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 3月18日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



物 件 目 録

☆1 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 398番1
地 目 畑
地 積 236平方メートル
所有者 亡A相続財産

☆2 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 399番
地 目 畑
地 積 39平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 400番1
地 目 畑
地 積 287平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 亡A相続財産

4 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 400番2
地 目 田



物 件 目 録

地 積 347平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 亡A相続財産

5. 所 在 下呂市萩原町羽根字順出

地 番 402番3

地 目 雑種地

地 積 248平方メートル

所有者 株式会社飛驒工務店

6. 所 在 下呂市萩原町羽根字順出

地 番 402番8

地 目 雑種地

地 積 277平方メートル

所有者 株式会社飛驒工務店

7. 所 在 下呂市萩原町羽根字順出

地 番 403番2

地 目 雑種地

地 積 5.88平方メートル

所有者 株式会社飛驒工務店



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

- ・本件土地上に区画割りされた5区画分が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。
- ・その余は本件所有者が占有している。

【物件番号5～7】

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3, 4】

- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・売却対象外の土地（地番401番1）を通行のため利用している。

【物件番号5, 6】

本件土地は、売却対象外の土地への通行のため利用されている。

《 注 意 書 》

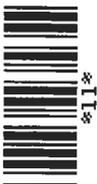
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



11

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 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 398番1
地 目 畑
地 積 236平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 399番
地 目 畑
地 積 39平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 400番1
地 目 畑
地 積 287平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 亡A相続財産

4 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 400番2
地 目 田



11

物 件 目 録

地 積 347平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 亡A相続財産

5 所 在 下呂市萩原町羽根字順出

地 番 402番3

地 目 雑種地

地 積 248平方メートル

所有者 株式会社飛驒工務店

6 所 在 下呂市萩原町羽根字順出

地 番 402番8

地 目 雑種地

地 積 277平方メートル

所有者 株式会社飛驒工務店

7 所 在 下呂市萩原町羽根字順出

地 番 403番2

地 目 雑種地

地 積 5.88平方メートル

所有者 株式会社飛驒工務店



令和7年(ケ)第110号
令和7年11月6日受理
令和7年12月4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 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 398番1
地 目 畑
地 積 236平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 399番
地 目 畑
地 積 39平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 400番1
地 目 畑
地 積 287平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 400番2
地 目 田
地 積 347平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 402番3
地 目 雑種地
地 積 248平方メートル
所有者 株式会社飛驒工務店

6 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 402番8
地 目 雑種地
地 積 277平方メートル
所有者 株式会社飛驒工務店

7 所 在 下呂市萩原町羽根字順出
地 番 403番2
地 目 雑種地
地 積 5.88平方メートル
所有者 株式会社飛驒工務店

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件1～7
現況地目	<input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件3～7) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (亡A相続財産) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1, 2土地を休耕畑として, 物件3土地を更地の状態で所有し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件4土地の駐車場部分を除く部分を更地の状態で所有し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) その他の者が物件4土地上に区画割りされた5区画分を駐車場として使用し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (株式会社飛驒工務店) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件5～7土地を更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	物件5, 6土地について, 同各土地東側の県道から同各土地西側に所在する法人へ出入りするために同法人関係者が通行利用しているものと思料する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用 (多占))

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
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場5区画分 ----- B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・4・1 ----- 自 . . 至 . .	<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 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	
	<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	
	<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

(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
<p>■ C (賃借人B 醫院の関係者)</p> <p>■ 下呂市農業委員会</p>	<p>1 物件4土地(以下「本件土地」という。)の駐車区画部分を駐車場(5台分)として、令和2年4月3日、Bと所有者Aとの間で年額60,000円で賃貸借契約を締結しておりましたが、所有者Aが亡くなられた後、Aの親族の方から令和7年4月以降の賃料は無償でとの書面をいただいておりますので現在は賃料を支払っていません。 (電話聴取及び書面提出)</p> <p>(令和7年11月11日付け照会に対する回答)</p> <p>1 照会の土地の現況地目 物件1, 2土地 畑 物件3, 4土地 雑種地</p> <p>2 照会の土地は、農地法3条又は5条の適応対象地になるかどうか 同3条許可申請若しくは同第5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる見込み)(物件1, 2土地) いずれも不要(物件3, 4土地)</p> <p>3 転用許可がされているときは、その許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所、氏名 ・平成4年2月26日 5条許可 所有権移転 ・駐車場及び資材置場 ・(譲受人) 岐阜県下呂市萩原町羽根387 倉地妙子 (譲渡人) 岐阜県下呂市萩原町羽根340 今井文五</p> <p>4 転用許可がされていないときは、その旨 転用許可済</p> <p>5 4の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当なし</p> <p>6 賃借(小作)権の有無 有りのときは、その賃借(小作)人の住所、氏名、賃借(小作)開始の時期 無</p> <p>7 その他、参考となる事項 番号1, 2, 3, 4について、5条許可済であるが、番号1,</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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	2については現地が転用されておらず、農地性があるため、農地法3条許可若しくは同5条許可申請が必要

(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1～7土地（以下「本件土地」という。）の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、物件1，3，5～7各土地の東側が道路に接する土地である。物件1，2土地は休耕畑地で同各土地と同1土地の南東側の目的外土地（地番398番2）と一体利用されており、物件3～7土地は雑種地で、物件3，5～7土地と物件3土地の南東側隣地の目的外土地（地番401番1）と一体利用されている。なお、物件1土地には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける物置（工作物）が、同6土地にポール（工作物）がそれぞれ存在する。また、物件1，3土地に電柱1本ずつ存在する。
- 2 物件1，2土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が休耕畑として、占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 3 物件3，5～7土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者がアスファルト敷の更地として、占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 4 物件4土地の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（3枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、占有者の土地賃貸借権は、対抗要件が備わっていないことから、買受人には引受けにはならないものと思料する。
- 5 物件1，2土地は、下呂市農業委員会の農地照会の回答により、農地法3条許可申請若しくは同5条許可申請が必要であるものと思料する。
- 6 物件4土地の駐車場への進入路として、同3土地の東側隣地（地番401番1）を通行しているものと思料する。
- 7 本件土地の境界については、本件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ないとは言えないが、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。
- 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

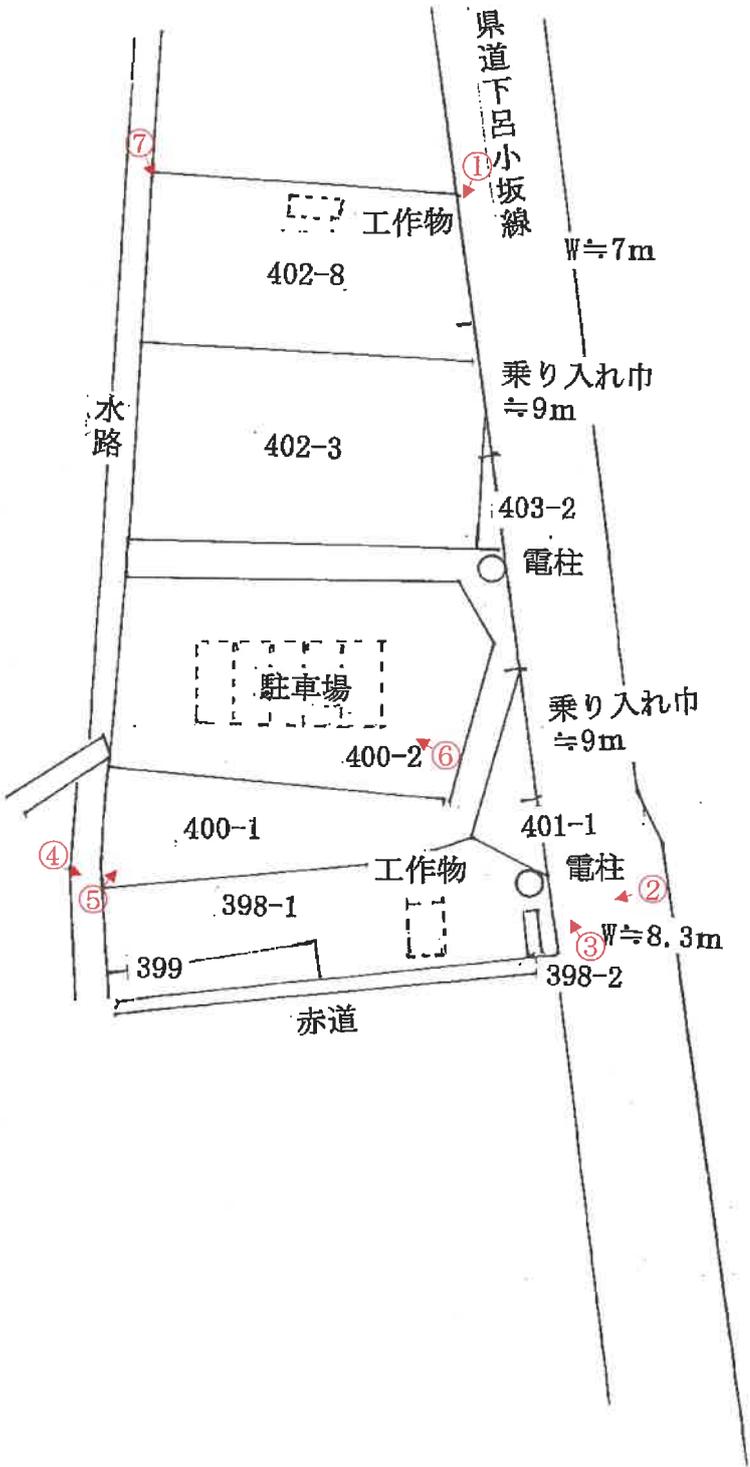
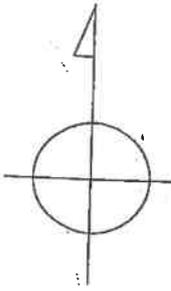
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月11日(火) 14:55-15:05	岐阜地方法務局	公図等の写し申請, 土地登記事項証明書申請
7年11月12日(水) 10:20-10:50	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年11月12日(水) 11:00-11:30	下呂農業委員会	農地照会書提出, 目的物件所在地の状況確認
7年11月28日(金) 12:30-13:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影 (評価人同行) 占有者から事情聴取
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に 解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地概略図



←○は写真撮影位置・方向

写真1



物件1～7土地

写真2

物置（工作物）

電柱



物件1, 2土地

写真3



物件1, 3~7

写真4



物件1, 2土地

写真5



物件3～7土地

写真6

物件4土地の駐車区画部分



写真7



物件1～7土地

令和7年（ケ）第110号
令和7年11月28日 現地調査
令和7年12月5日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号	第70005号
発行日付	令和7年12月8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 7,180,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 1,300,000 円
物件2 (土地)	金 160,000 円
物件3 (土地)	金 1,330,000 円
物件4 (土地)	金 1,400,000 円
物件5 (土地)	金 1,360,000 円
物件6 (土地)	金 1,600,000 円
物件7 (土地)	金 30,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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。

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	下呂市萩原町羽根字順出	概ね左記に同じ。
	地番	398番1	
	地目	畑	
	地積	236㎡	
2	所在	下呂市萩原町羽根字順出	概ね左記に同じ。
	地番	399番	
	地目	畑	
	地積	39㎡	
3	所在	下呂市萩原町羽根字順出	現況地目が「雑種地」であること以外は、概ね左記に同じ。
	地番	400番1	
	地目	畑	
	地積	287㎡	
4	所在	下呂市萩原町羽根字順出	現況地目が「雑種地」であること以外は、概ね左記に同じ。
	地番	400番2	
	地目	田	
	地積	347㎡	
5	所在	下呂市萩原町羽根字順出	概ね左記に同じ。
	地番	402番3	
	地目	雑種地	
	地積	248㎡	
6	所在	下呂市萩原町羽根字順出	概ね左記に同じ。
	地番	402番8	
	地目	雑種地	
	地積	277㎡	
7	所在	下呂市萩原町羽根字順出	概ね左記に同じ。
	地番	403番2	
	地目	雑種地	
	地積	5.88㎡	

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

物件 1～7

位置・交通 ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	J R	高山本線	上呂	南西方	約1.4km
	濃飛バス		上呂駅前	南西方	約1.4km
付 近 の 状 況	県道沿いに事業所、住宅が立地する地域				
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	—			
画 地 条 件	地 積	1,439.88 m ²			
	間 口	約53m			
	奥 行	約25m			
	形 状	ほぼ長方形地			
接 面 道 路 の 状 況	東：幅員約7～8.3m県道下呂小坂線 南：未舗装赤道 (下呂市萩原町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)				
土 地 の 利 用 状 況 等	駐車場				
供 給 処 理 施 設	上水道	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" 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	・埋蔵文化財について：下呂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。				
	・上水道について、前面道路にΦ150mm D I P管。目的物件内に引込管なし。				
	・下水道について、公共枮は設置してあるが、受益者負担金は徴収猶予。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件 1～7 (土地)

目的土地の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 (㎡)	土 地 価 格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ÷エ
	ア	イ	ウ	
1	9,630	95.0%	236	2,159,000
2		70.0%	39	263,000
3		80.0%	287	2,211,000
4		70.0%	347	2,339,000
5		95.0%	248	2,269,000
6		100.0%	277	2,668,000
7		90.0%	5.88	51,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 下呂(県) - 1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
21,300 (円/㎡)	99.5 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 220.0	≒ 9,630 (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	-5%				95.0%
2				-30%	70.0%
3	-20%				80.0%
4				-30%	70.0%
5	-5%				95.0%
6					100.0%
7	-10%				90.0%

ウ 地積 : 登記数量による。

2 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)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア (1①エ)	イ	ウ	エ	万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	2,159,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,300,000
2	263,000	100.0%	100.0%	60.0%	160,000
3	2,211,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,330,000
4	2,339,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,400,000
5	2,269,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,360,000
6	2,668,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,600,000
7	51,000	100.0%	100.0%	60.0%	30,000
一括価格 (合計)					7,180,000

イ. 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

ウ. 本件はなし。

エ. 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。

第6 参考価格資料

地価調査	下呂(県)ー1
(所 在)	岐阜県下呂市萩原町萩原字的場926番1
(価 格)	21,300 円/m ²
(位 置)	J R 高山本線飛騨萩原駅 700m
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	231 m ²
(接面街路)	北東6.5m市道
(用途指定等)	都市計画区域外
(地域の概要)	中規模一般住宅が多いなかに農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

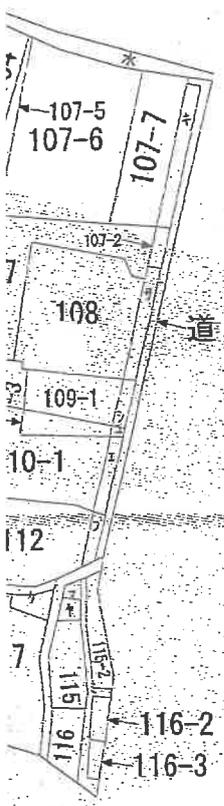
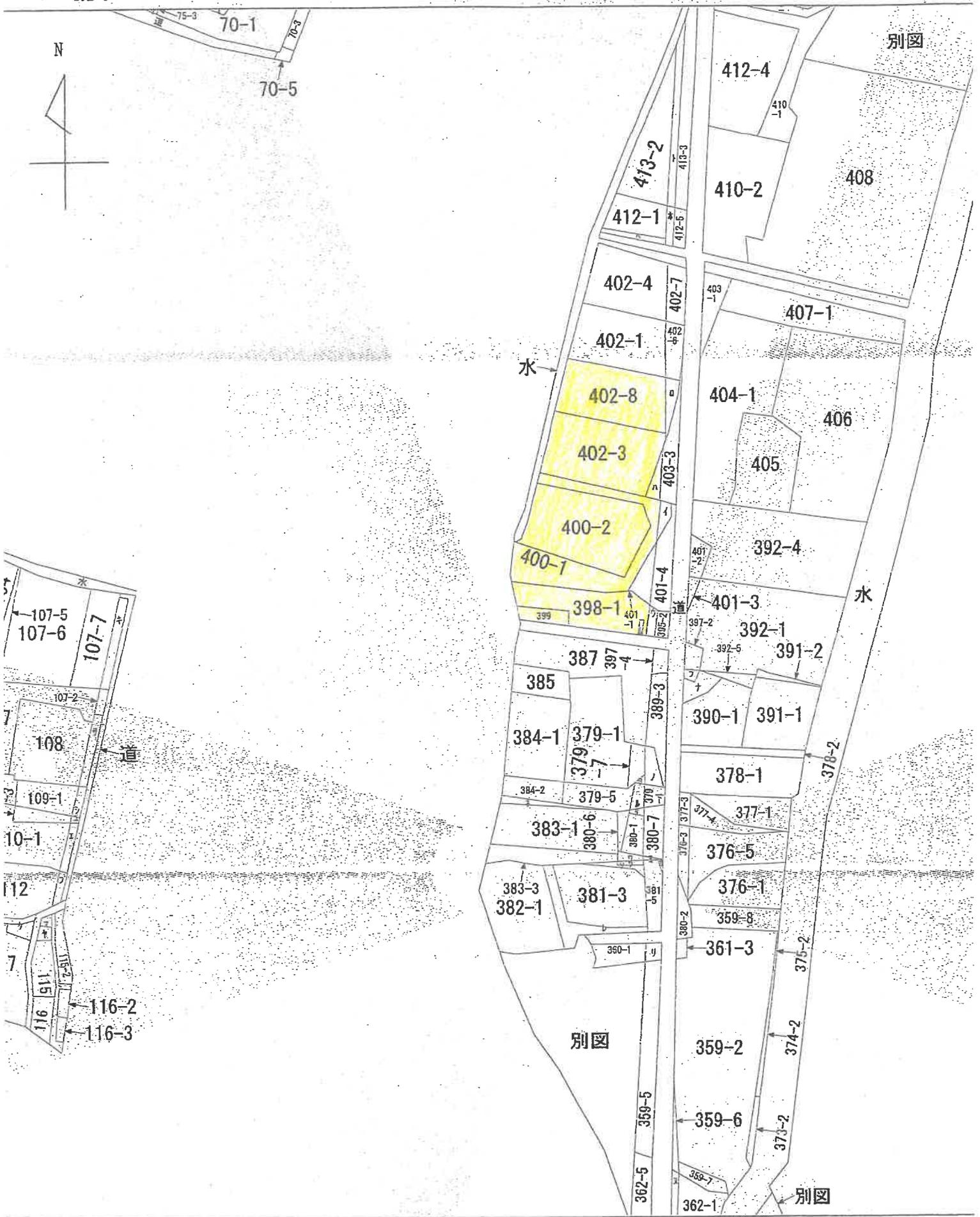
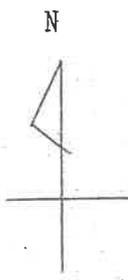
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地概略図
- 4 写真

以 上

位置図(1/25,000)



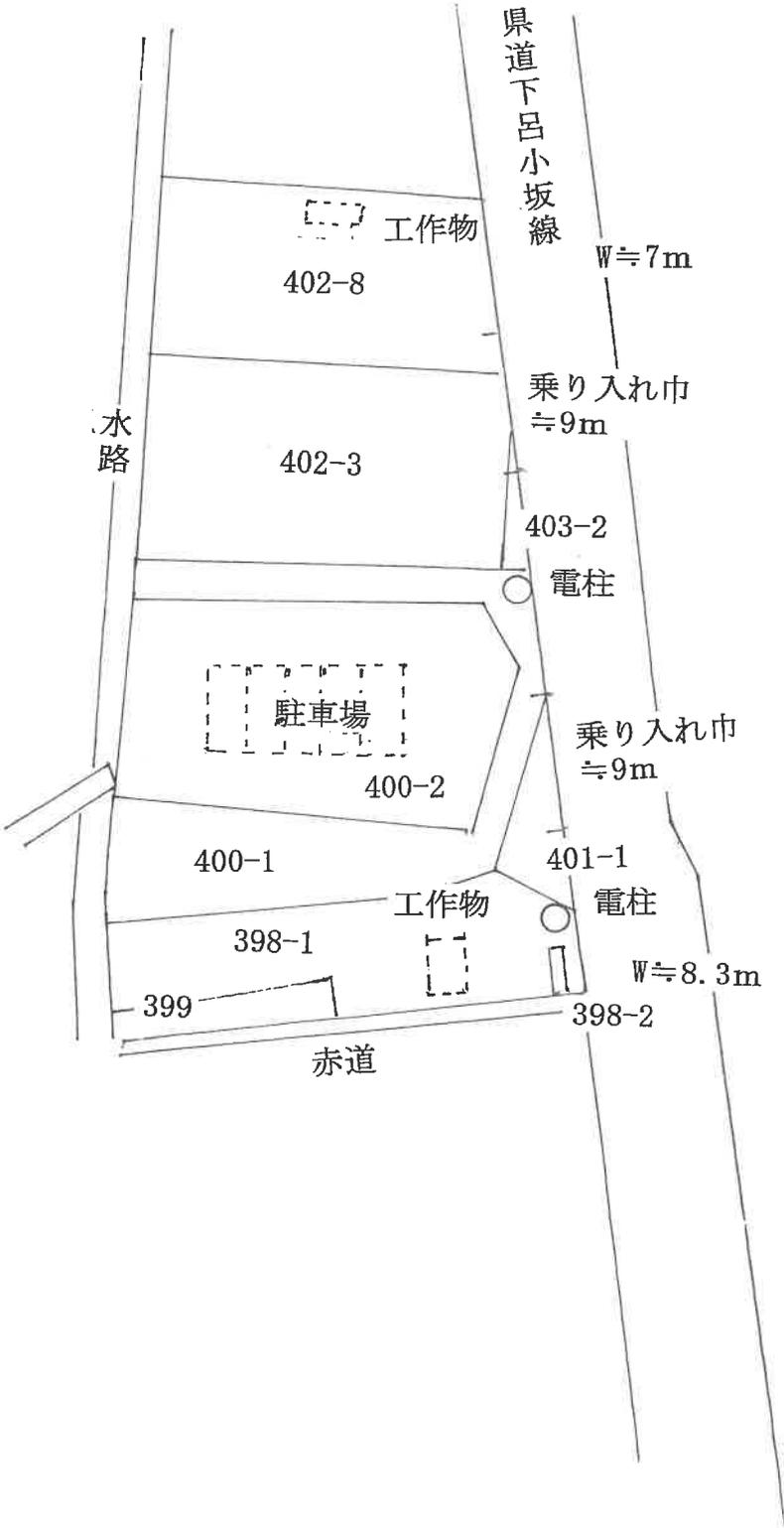
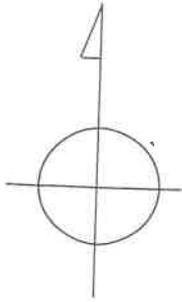
イ 400-3 ハ 403-2 ホ 412-6 ト 413-4 リ 360-2 ル 379-2
 Ⅱ 402-5 ニ 410-3 ヘ 412-8 チ 428-1 ス 362-4 ッ 379-2



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

地

土地概略図



(事件番号) 令和7年(ケ)第110号

(撮影日付) 令和7年11月28日

・目的物件の南東方から撮影



・目的物件の北東方から撮影

