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

令和　７年（ヌ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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	日　時 場　所	令和　９年　１月　７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１２月２２日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２２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１１月１１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）
1～9	1,580,000 1,264,000	一括	316,000	44,471	0
1	40,000				
2	30,000				
3	200,000				
4	490,000				
5	20,000				
6	10,000				
7	10,000				
8	20,000				
9	760,000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１１５番１
　　地　　目　原野
　　地　　積　９１平方メートル

2　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１１６番１
　　地　　目　原野
　　地　　積　８５平方メートル

3　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２２番２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２８２．８０平方メートル

4　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２４番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６９２．０３平方メートル

5　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２４番３
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　４５平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　58号

物　件　目　録

(現況)

地　　目　原野

6　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根

地　　番　１１２８番７

地　　目　雑種地

地　　積　２０平方メートル

(現況)

地　　目　原野

7　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根

地　　番　１１２８番９

地　　目　雑種地

地　　積　１９平方メートル

(現況)

地　　目　原野

8　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根

地　　番　１１２８番１４

地　　目　雑種地

地　　積　４８平方メートル

(現況)

地　　目　原野

令和　7年（ヌ）第　　58号

物　件　目　録

9　所　　在　　加茂郡白川町黒川字赤羽根１１２４番地１、１１２５番地

家屋　番号　　１１２４番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１７３．００平方メートル
２階　　８１．９６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　４６．３６平方メートル
２階　２６．４９平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　58号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月27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1～9】
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
【物件番号3】
・本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類：事務所、構造：木造亜鉛メッキ波葺2階建、床面積：1階32．40平方メートル、2階19．08平方メートル）のために法定地上権が成立する。
・本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類：作業所、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：102．50平方メートル）のために法定地上権が成立する。
【物件番号3，4】
本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類：物置・便所、構造：木造板・瓦葺平家建、床面積：32．06平方メートル）のために法定地上権が成立する。
【物件番号4】
本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類：物置、構造：木造瓦葺平家建、床面積：24．97平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～9】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号9】
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1～8】
隣地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。

令和　7年（ヌ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１１５番１
　　地　　目　原野
　　地　　積　９１平方メートル

2　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１１６番１
　　地　　目　原野
　　地　　積　８５平方メートル

3　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２２番２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２８２．８０平方メートル

4　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２４番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６９２．０３平方メートル

5　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２４番３
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　４５平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　58号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　原野

6　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根

地　　番　１１２８番７

地　　目　雑種地

地　　積　２０平方メートル

（現況）

地　　目　原野

7　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根

地　　番　１１２８番９

地　　目　雑種地

地　　積　１９平方メートル

（現況）

地　　目　原野

8　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根

地　　番　１１２８番１４

地　　目　雑種地

地　　積　４８平方メートル

（現況）

地　　目　原野

令和　７年（ヌ）第　　５８号

物　件　目　録

９　所　　在　　加茂郡白川町黒川字赤羽根１１２４番地１、１１２５番地
　　家屋　番号　　１１２４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１７３．００平方メートル
　　２階　　８１．９６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４６．３６平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル

令和　7年（ヌ）第　５８号
令和　7年　9月　9日受理
令和　8年　7月２４日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所
執行官　丹　羽　勝　久

令和　7年（ヌ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１１５番１
　　地　　目　原野
　　地　　積　９１平方メートル

2　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１１６番１
　　地　　目　原野
　　地　　積　８５平方メートル

3　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２２番２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２８２．８０平方メートル

4　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２４番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６９２．０３平方メートル

5　所　　在　加茂郡白川町黒川字赤羽根
　　地　　番　１１２４番３
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　４５平方メートル

物　件　目　録

6　所　　在　　加茂郡白川町黒川字赤羽根

　　地　　番　　１１２８番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２０平方メートル

7　所　　在　　加茂郡白川町黒川字赤羽根

　　地　　番　　１１２８番９

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１９平方メートル

8　所　　在　　加茂郡白川町黒川字赤羽根

　　地　　番　　１１２８番１４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４８平方メートル

9　所　　在　　加茂郡白川町黒川字赤羽根１１２４番地１、１１２５番地

　　家屋　番号　　１１２４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１７３．００平方メートル
　　２階　　８１．９６平方メートル

（附属建物）

令和　7年（ヌ）第　　58号

物　件　目　録

符　　号　1

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　４６．３６平方メートル
　　２階　２６．４９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１～８
現況地目	■宅地（物件３，４）　□公衆用道路（物件　）■原野（物件１，２，５～８）□雑種地（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　□その他の者 上記の者が本土地（物件３，４）上に下記建物を所有し，また，本土地（物件１，２，５～８）を通路・更地として所有し，それぞれ占有している □「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： □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 上記の者が本建物を居宅として占有・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

（目的外建物用〈複数〉）

目的外建物の概況（1については物件4関係，2.については物件3，4関係）		
1	所在	白川町黒川字赤羽根１１２４番１
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■物置
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	２４．９７平方メートル
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■昭和２９年ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）■不明
	その他の事項	
2	所在	白川町黒川字赤羽根１１２４番１，１１２２番２
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■物置・便所
	構造	木造板・瓦葺平家建
	床面積（概略）	３２．０６平方メートル
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）□不明
	建築時期	■昭和５７年ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）■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

（目的外建物用〈複数〉）

目的外建物の概況 (物件　3　関係)		
3	所在	白川町黒川字赤羽根１１２２番２
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■事務所
	構造	木造亜鉛メッキ波葺２階建
	床面積（概略）	１階　３２．４０平方メートル ２階　１９．０８平方メートル
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■昭和５９年ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）■不明
	その他の事項	
4	所在	白川町黒川字赤羽根１１２２番２
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■作業所
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	１０２．５０平方メートル
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）□不明
	建築時期	■昭和５５年ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）■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
■ A	1　物件９建物は，現在，私が居宅として使用しています。以前は，犬のブリーダーをしていましたが，今はしていません。 2　物件９建物に未登記付属建物はありません。 3　物件９建物に未登記増築部分はありません。 4　物件９建物に太陽光パネルは載っていません。 5　物件９建物はオール電化ではありません。 6　物件９建物に不具合は，一杯あります。 7　物件１～９土地・建物を他の第三者に貸していません。 8　物件１～８土地の境界に争いはありません。 9　目的外建物１～４は，ここを買った時には既にありました。一番古い人が造ったのだと思います。 （面接による聴取）

（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１，２，６～８土地は，一体利用され，南東及び北西側を道路に接し，原野及び雑種地の状態で存在し，物件６，８土地の辺りは通路になっており，物件３～５土地は，一体利用され，南東側を道路に接し，物件４土地上に物件９建物が建てられている。

なお，物件３，４土地上には未登記の目的外建物１～４が建てられている。その占有権原は，所有権であると思料する。法定地上権は各目的外建物に成立するものと思料する。

2　物件９建物は，現在，Ａが居宅として占有・使用しているものと思料する。なお，十数匹の犬が飼われていた。

3　多くの犬が室内で飼われていた為か，犬の糞が多く見られた。また，雨漏りの痕があった。

4　物件１～８土地は，境界が不明確で，正確に把握するには，測量士等の関与が必要であると思料する。

5　物件１～９土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調査の場所等	調　査　の　方　法　等
7年10月22日(水) 14：20－14：30	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
7年11月10日(月) 12：45－13：30	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年6月30日(火) 12：40－14：00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人　及び解錠技術者を同行して臨場した。

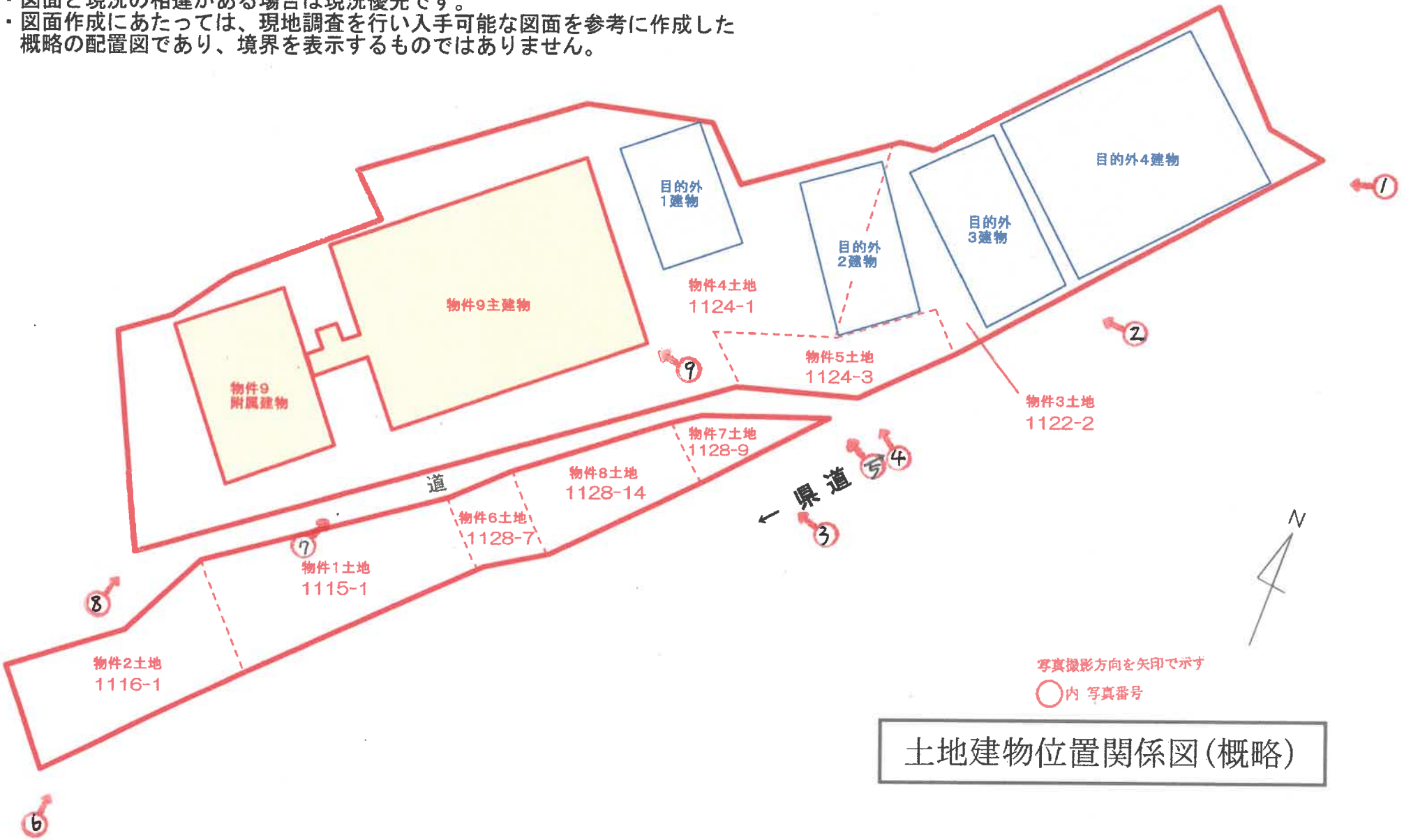
■　令和８年６月３０日
　目的物件は不在で施錠されていなかったので，立会人Ｂを立ち会わせ建物内に立ち入ったところ，Ａは在宅していた。

□　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

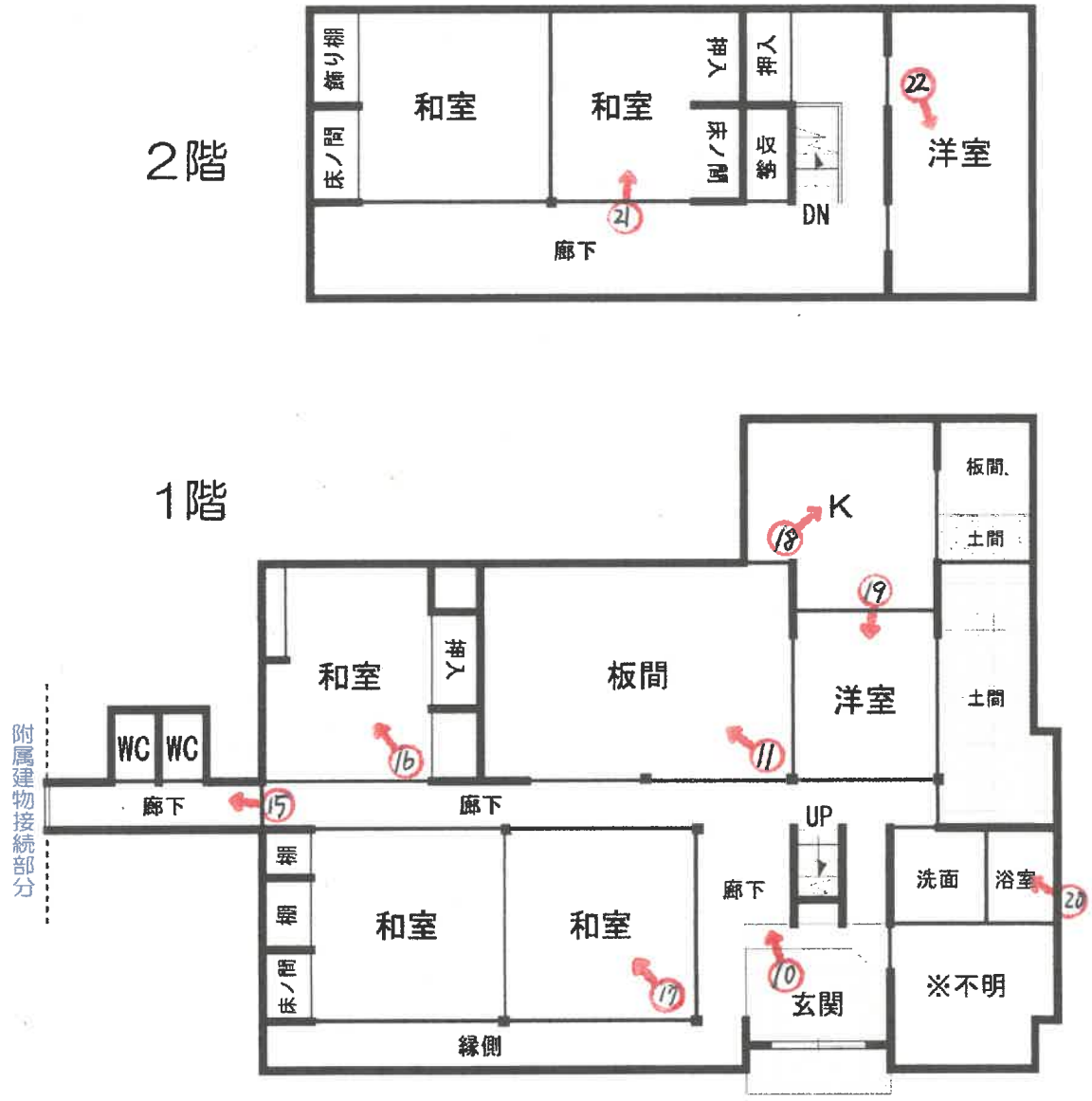
・図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
・図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。



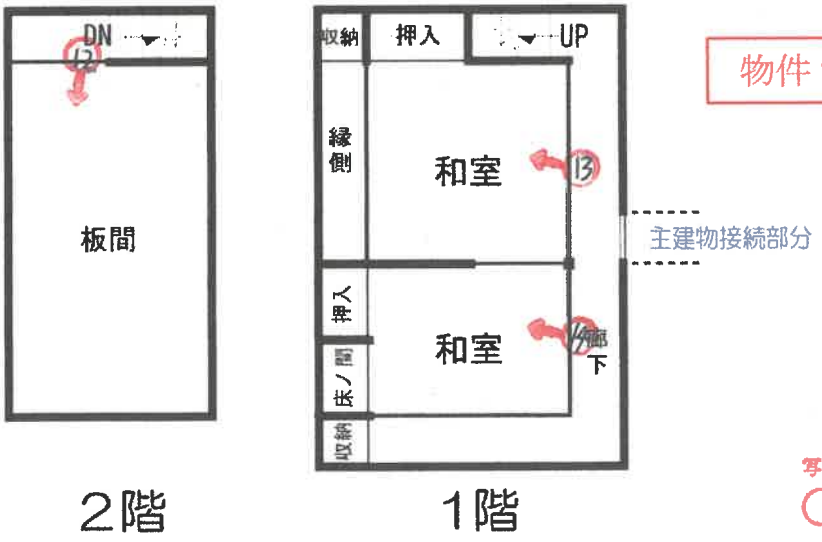
土地建物位置関係図(概略)

建物間取図（概略）

物件９主建物



物件９附属建物



N

写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真１



目的外建物３　　目的外建物４

写真２



目的外建物３　　物件３土地　　目的外建物４

写真３



物件８土地　　物件９主建物

写真４



物件７土地　　物件５土地　　目的外建物３

写真５



写真６



写真７



写真８



写真９



物件９主建物

写真１０



物件９主建物１階室内

写真１１



物件９主建物１階室内

写真１２



物件９附属建物２階室内

写真１３



物件９附属建物１階室内

写真１４



物件９附属建物１階室内

写真１５



物件９主建物と物件９附属建物の連絡通路

写真１６



物件９主建物１階室内

写真１７



物件９主建物１階室内

写真１８



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２１



物件９主建物２階室内

写真２２



物件９主建物２階室内

令和 7 年（ヌ）第 ５８ 号

令和8年6月30日　　現地調査

令和8年7月31日　　評　　価

岐阜地方裁判所　　御中

評　　価　　書

整理番号　　第0709-173G号

発行日付　　令和8年8月3日

評 価 人　　不動産鑑定士

山　　村　　寛

第１　評価額

一　括　価　額	
金 1,580,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件１（土地）	金 40,000 円
物件２（土地）	金 30,000 円
物件３（土地）	金 200,000 円
物件４（土地）	金 490,000 円
物件５（土地）	金 20,000 円
物件６（土地）	金 10,000 円
物件７（土地）	金 10,000 円
物件８（土地）	金 20,000 円
物件９（建物）	金 760,000 円

１　一括価格は、物件[１～９]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４の内訳価格は物件９のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件９の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

物件3の内訳価格は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。なお、占有状況等については「現況調査報告書」を参照されたい。

３　現地での物件調査は、原則として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

番号	所在等	登　　記	現　　況
１（土地）	所　　在	加茂郡白川町黒川字赤羽根	左記に同じ
	地　　番	１１１５番１	
	地　　目	原野	
	地　　積	91㎡	
２（土地）	所　　在	加茂郡白川町黒川字赤羽根	左記に同じ
	地　　番	１１１６番１	
	地　　目	原野	
	地　　積	85㎡	
３（土地）	所　　在	加茂郡白川町黒川字赤羽根	左記に同じ
	地　　番	１１２２番２	
	地　　目	宅地	
	地　　積	282.80㎡	
４（土地）	所　　在	加茂郡白川町黒川字赤羽根	左記に同じ
	地　　番	１１２４番１	
	地　　目	宅地	
	地　　積	692.03㎡	
５（土地）	所　　在	加茂郡白川町黒川字赤羽根	現況：原野
	地　　番	１１２４番３	
	地　　目	雑種地	
	地　　積	45㎡	
６（土地）	所　　在	加茂郡白川町黒川字赤羽根	現況：原野
	地　　番	１１２８番７	
	地　　目	雑種地	
	地　　積	20㎡	

番号	所在等		登　記	現　況
7（土地）	所　在		加茂郡白川町黒川字赤羽根	現況：原野
	地　番		１１２８番９	
	地　目		雑種地	
	地　積		19㎡	
8（土地）	所　在		加茂郡白川町黒川字赤羽根	現況：原野
	地　番		１１２８番１４	
	地　目		雑種地	
	地　積		48㎡	
9（主建物）	所　在		加茂郡白川町黒川字赤羽根 １１２４番地１、１１２５番地	左記に同じ
	家屋番号		１１２４番１	
	種　類		居宅	
	構　造		木造瓦葺２階建	
	床面積	1階	173.00㎡	
		2階	81.96㎡	
		合計	254.96㎡	
9（附属建物）	符　号		1	左記に同じ
	種　類		居宅	
	構　造		木造瓦葺２階建	
	床面積	1階	46.36㎡	
		2階	26.49㎡	
		合計	72.85㎡	

特記事項
・物件１～８土地は、令和１年10月に国土調査が完了している。

目的外物件

番号	所在等		登　記	現　況
目的外１（建物）	所　在		加茂郡白川町黒川字赤羽根１１２４番地１	左記に同じ
	家屋番号		未登記	
	種　類		物置	
	構　造		木造瓦葺平家建	
	床面積		24.97㎡	
目的外２（建物）	所　在		加茂郡白川町黒川字赤羽根 １１２４番地１、１１２２番地２	左記に同じ
	家屋番号		未登記	
	種　類		物置・便所	
	構　造		木造板・瓦葺平家建	
	床面積		32.06㎡	
目的外３（建物）	所　在		加茂郡白川町黒川字赤羽根１１２２番地２	左記に同じ
	家屋番号		未登記	
	種　類		事務所	
	構　造		木造亜鉛メッキ波葺２階建	
	床面積	1階	32.40㎡	
		2階	19.08㎡	
		合計	51.48㎡	
目的外４（建物）	所　在		加茂郡白川町黒川字赤羽根１１２２番地２	左記に同じ
	家屋番号		未登記	
	種　類		作業所	
	構　造		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積		102.50㎡	

特記事項

・目的外建物の現地調査は行っていない。
・種類、構造、床面積は固定資産公課証明書による。

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１～８土地

位置・交通	（線名）		（駅・停名）	（方位）	（道路距離）
	ＪＲ	高山本線	白川口	東	約21.2Km
	※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。				
付近の状況	標高約600ｍの山間に位置する小集落 （別添「位置図」参照）				
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	指定無し			
	指定建ぺい率	------			
	指定容積率	------			
	防火規制	なし			
	その他の規制	なし			
画地条件	地積	1,282.83㎡			
	間口	約85m			
	奥行	約20m			
	形状	不整形			
	※地積は登記簿、間口・奥行・形状は、公図より計測。				
接面道路の状況	・南東側を県道白川福岡線（幅員約5.0ｍ）に等高～約2m高く接面する中間画地。				
土地の利用状況等	・物件３、４土地は、物件９建物と目的外未登記建物の敷地として利用されている。それ以外は駐車場と庭地・通路である。				
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	＜供給処理施設について＞ ・プロパンガスの利用地域。				
	＜埋蔵文化財について＞ 白川町教育課生涯学習係へ聴取したところ、物件土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しないとの回答を得た。				
	＜土壌等汚染等について＞ 岐阜県ホームページの土壌汚染対策法に関する情報を参照したところ、現時点で目的物件は「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。				
	＜その他＞ 物件１、２及び６～８土地と、物件３～５土地との間には、公図上で公衆用道路（幅約1～1.5m）が介在するが、単独での売却は合理的でなく、一体で一括売却が妥当である。				

2　建物の概況及び利用状況

物件番号		物件９建物
区分		主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期	昭和29年月日不詳
	経済的耐用年数	77年
	経過年数	約72年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	漆喰ほか
	内壁	砂壁等
	天井	板張り等
	床	板張り、畳等
	設備	電気・給排水・衛生設備 等
	その他	特記のとおり
床面積(現況)	現況	254.96㎡（1階/173.00㎡　2階/81.96㎡）
	増改築の有無	昭和55年3月26日増築
現況用途等	階層	２階建
	現況用途	居宅
	間取り	後掲「間取図」のとおり
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		相当劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		・建物の内外で中・大型犬が多頭(10頭以上)飼育されており、建物内の建具、床、壁等の汚損が著しい。また、悪臭も酷い。 ・現状では、居住困難。居住の用に供するには、建物内全部の清掃、リフォームが必要で相当の費用が見込まれる。 ・アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年の特定化学物質等障害予防規則の改正（石綿含有率が5%を超える場合、吹き付け作業は禁止）前に建てられた物件であり、注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年（昭和56年）6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前に建築された建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 （※建築時点は固定資産公課証明書記載の建築年次である）

2　建物の概況及び利用状況

物件番号		物件９建物
区分		附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期	昭和55年3月26日
	経済的耐用年数	51年
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	漆喰ほか
	内壁	砂壁等
	天井	板張り等
	床	板張り，畳等
	設備	電気 等
	その他	特記のとおり
床面積(現況)	現況	72.85㎡（1階/46.36㎡　2階/26.49㎡）
	増改築の有無	増改築はないと思料する
現況用途等	階層	２階建
	現況用途	居宅
	間取り	後掲「間取図」のとおり
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		相当劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		・建物の内外で中・大型犬が多頭(10頭以上)飼育されており、建物内の建具、床、壁等の汚損が著しい。また、悪臭も酷い。 ・現状では、居住困難。居住の用に供するには、建物内全部の清掃、リフォームが必要で相当の費用が見込まれる。 ・アスベスト含有建材の使用状況については、専門機関による検査を行っていないので不明である。なお、1975(昭和50)年（特定化学物質等障害予防規則の改正 石綿含有率が重量の5%を超える場合、吹き付け作業は禁止）以降、1995(平成7)年（労働安全衛生法施行令改正 石綿含有率が1%を超える場合、吹き付け作業は禁止）以前の一定の規制が定められた期間に建てられた物件であり、使用の可能性は低いが注意を有する。 ・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981年（昭和56年）6月1日の建築基準法の改正による「新耐震基準」以前に建築された建物である。 ・建物調査は、外観及び室内の目視を前提としており、屋根裏、床下等は、未調査でありその状況は不明である。 （※建築時点は登記簿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１～８土地

目的土地の建付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）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1 土地	2,700	0.35	91	1.0	86,000
2 土地	2,700	0.35	85	1.0	80,000
3 土地	2,700	0.94	282.80	1.0	718,000
4 土地	2,700	0.94	692.03	1.0	1,756,000
5 土地	2,700	0.35	45	1.0	43,000
6 土地	2,700	0.35	20	1.0	19,000
7 土地	2,700	0.35	19	1.0	18,000
8 土地	2,700	0.35	48	1.0	45,000

※千円未満四捨五入

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　白川(県)－2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
4,150 （円／㎡）	97.4 ×―― 100.0	100.0 ×―― 102.0	100.0 ×―― 147.0	＝ 2,700 （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個別的要因格差である。

物件１、２、５～８土地

格差の内訳	格差率	備考
街路条件	1.0	
画地条件	0.7	不整形
画地条件	0.5	抜根、伐採等
画地条件	1.0	
環境条件	1.0	
行政的条件	1.0	
相乗積	0.35	

物件３、４土地

格差の内訳	格差率	備考
街路条件	1.0	
画地条件	1.01	方位
画地条件	0.98	不整形
画地条件	0.95	高低差
環境条件	1.0	
行政的条件	1.0	
相乗積	0.94	

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９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／㎡）	現況延床面積 （㎡）	現価率	建物の価格 （円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
９ 主建物	175,000	254.96	1.3%	580,000
９ 附属建物	170,000	72.85	1.7%	211,000

※千円未満四捨五入

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)

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。

項　目	物件９ 主建物	物件９ 附属建物
経過年数	72年	46年
経済的残存 耐用年数	5年	5年
償却後残価率	3.0%	3.0%
定率法現価率	3.8%	4.2%
定額法現価率	9.3%	12.5%
平　均	6.6%	8.4%
観察法減価率	80.0%	80.0%
採用現価率	1.3%	1.7%

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価格等を加算し，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）
	ア（1①オ）	イ		ア×イ＝ウ
1 土地	86,000	0%	利用権なし	0
2 土地	80,000	0%	利用権なし	0
3 土地	718,000	45%	法定地上権	323,000
4 土地	1,756,000	45%	法定地上権	790,000
5 土地	43,000	0%	利用権なし	0
6 土地	19,000	0%	利用権なし	0
7 土地	18,000	0%	利用権なし	0
8 土地	45,000	0%	利用権なし	0
合　　計				1,113,000

※千円未満四捨五入

イ．物件３、４土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45％と査定した。

エ．物件４土地上の建物の個別の土地利用権等価格の内訳

物件建物	床面積	面積按分	土地利用権等価格
物件９主建物	254.96㎡	69.1%	546,000円
物件９附属建物	72.85㎡	19.8%	156,000円
目的外１建物	24.97㎡	6.8%	54,000円
目的外２建物（※１）	16.03㎡	4.3%	34,000円
合　　計	368.81㎡	100.0%	790,000円

（※1）目的外2建物は、物件3、4の両地に跨っており、面積按分した。

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、エ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1 土地	86,000	0	100%	70%	60%	40,000
2 土地	80,000	0	100%	70%	60%	30,000
3 土地	718,000	-323,000	100%	85%	60%	200,000
4 土地	1,756,000	-790,000	100%	85%	60%	490,000
5 土地	43,000	0	100%	70%	60%	20,000
6 土地	19,000	0	100%	70%	60%	10,000
7 土地	18,000	0	100%	70%	60%	10,000
8 土地	45,000	0	100%	70%	60%	20,000
9 主建物	580,000	546,000	100%	85%	60%	570,000
9 附属建物	211,000	156,000	100%	85%	60%	190,000
一括価格（合計）						1,580,000

※物件3土地上には目的外建物のみ存在

ウ． 特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ． この種の不動産の市場性（流動性・滞留期間等）を考慮した。

※土地建物一体補正：土地建物一体の市場性 85%

※用途補正：同一用途（原野）の不動産市場の市場性 70%

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	白川(県)－2
（所　　在）	加茂郡白川町黒川字樋田２１３番１外
（価　　格）	4,150円/㎡
（位　　置）	白川口駅　　16,000m
（価格時点）	令和7年7月1日
（地　　積）	232㎡
（供給処理）	水道
（接面街路）	町道 南 4.5m　東 側道
（用途指定等）	都市計画区域外
（地域の概要）	一般住宅、農家住宅、店舗、工場等が混在する地域

第７　附属資料

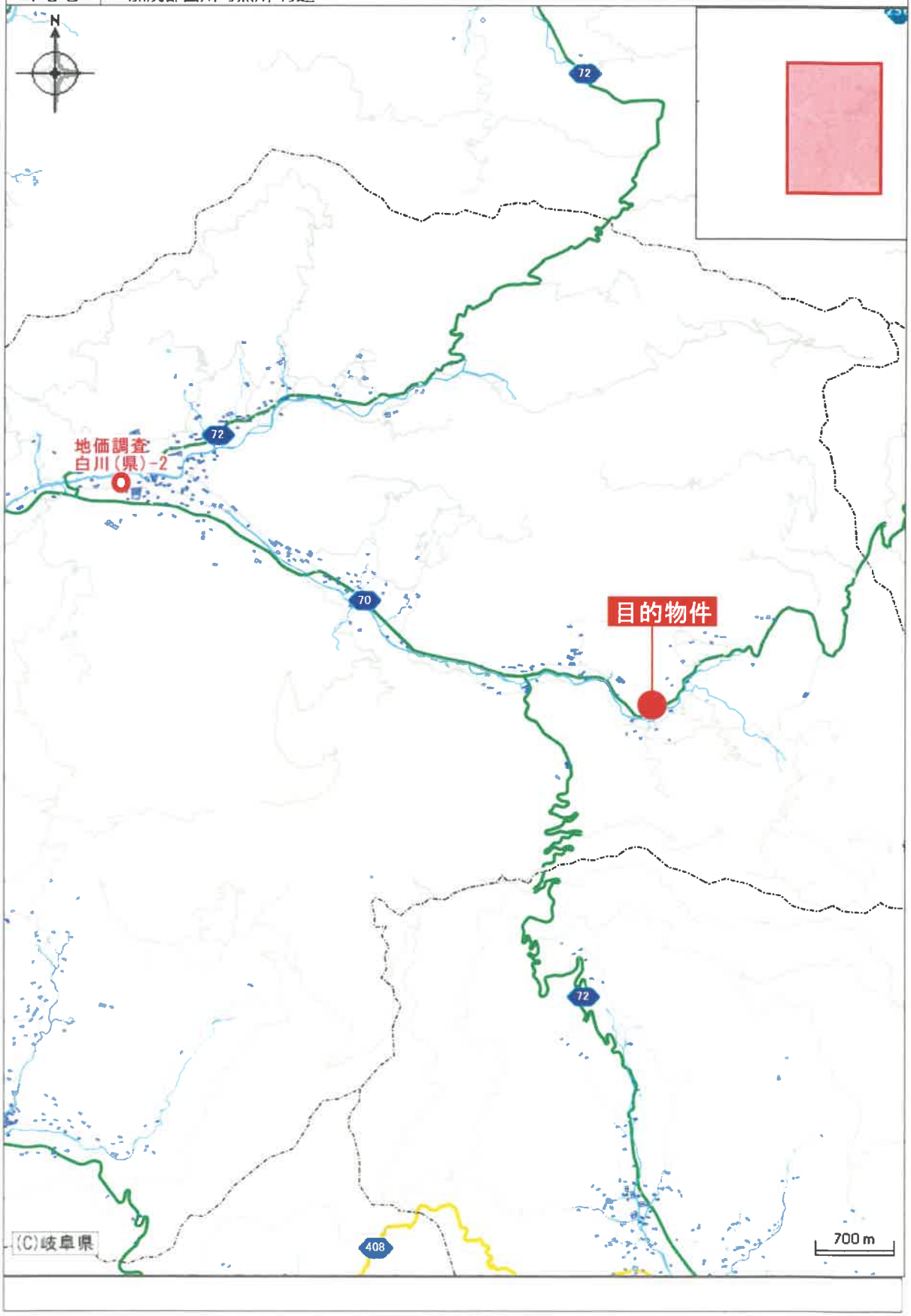
1　目的物件の位置図
2　公図写・国土調査成果図写・建物図面写
3　土地建物位置関係図（概略）
4　建物間取図（概略）
5　現況写真

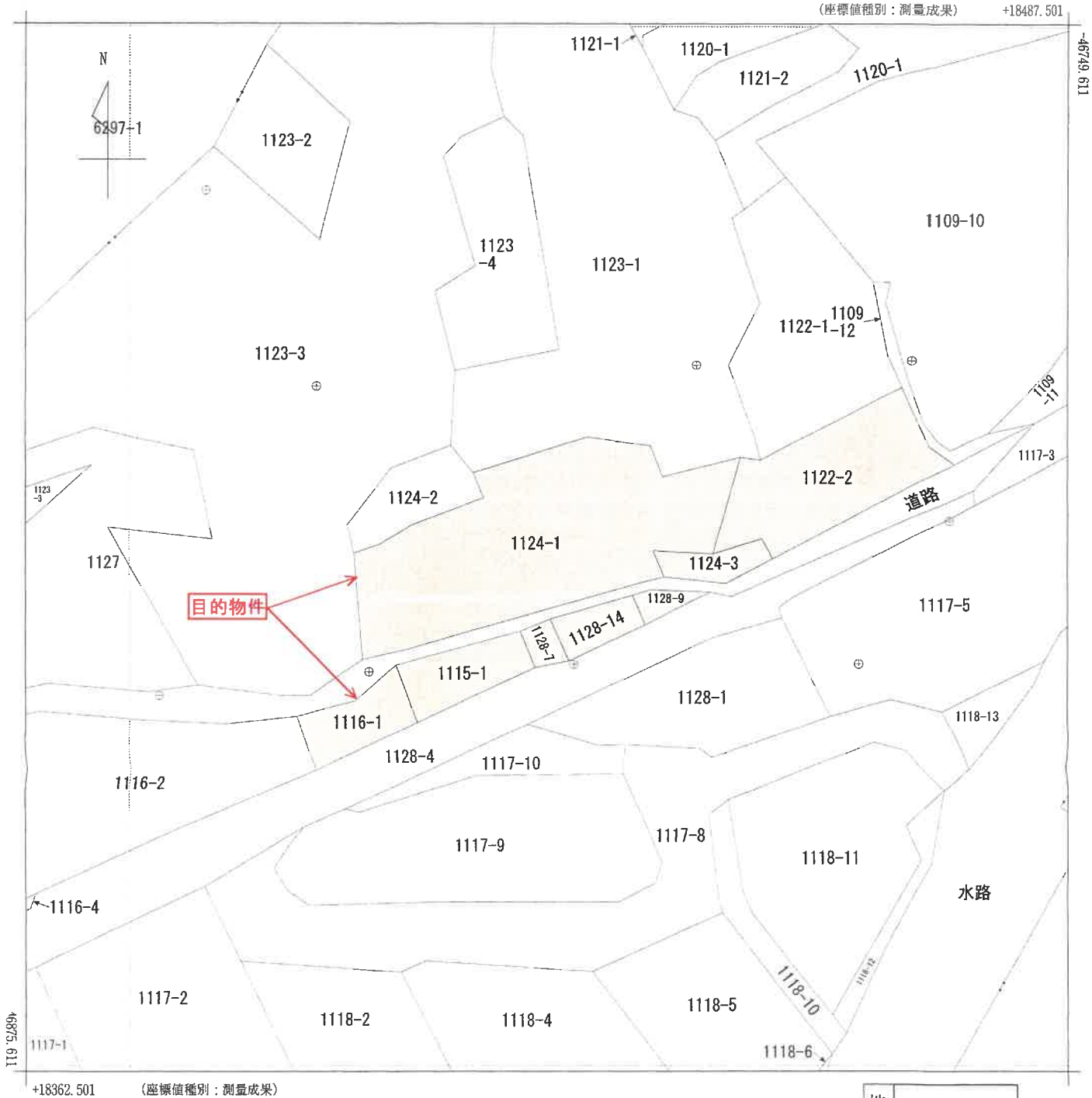
以　上

位 置 図

地図

中心地 | 加茂郡白川町黒川 付近





地番区域見出	黒川

請求部分	所在	加茂郡白川町黒川字赤羽根		地番	1124番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	令和1年10月	補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)

令和7年10月22日

岐阜地方法務局

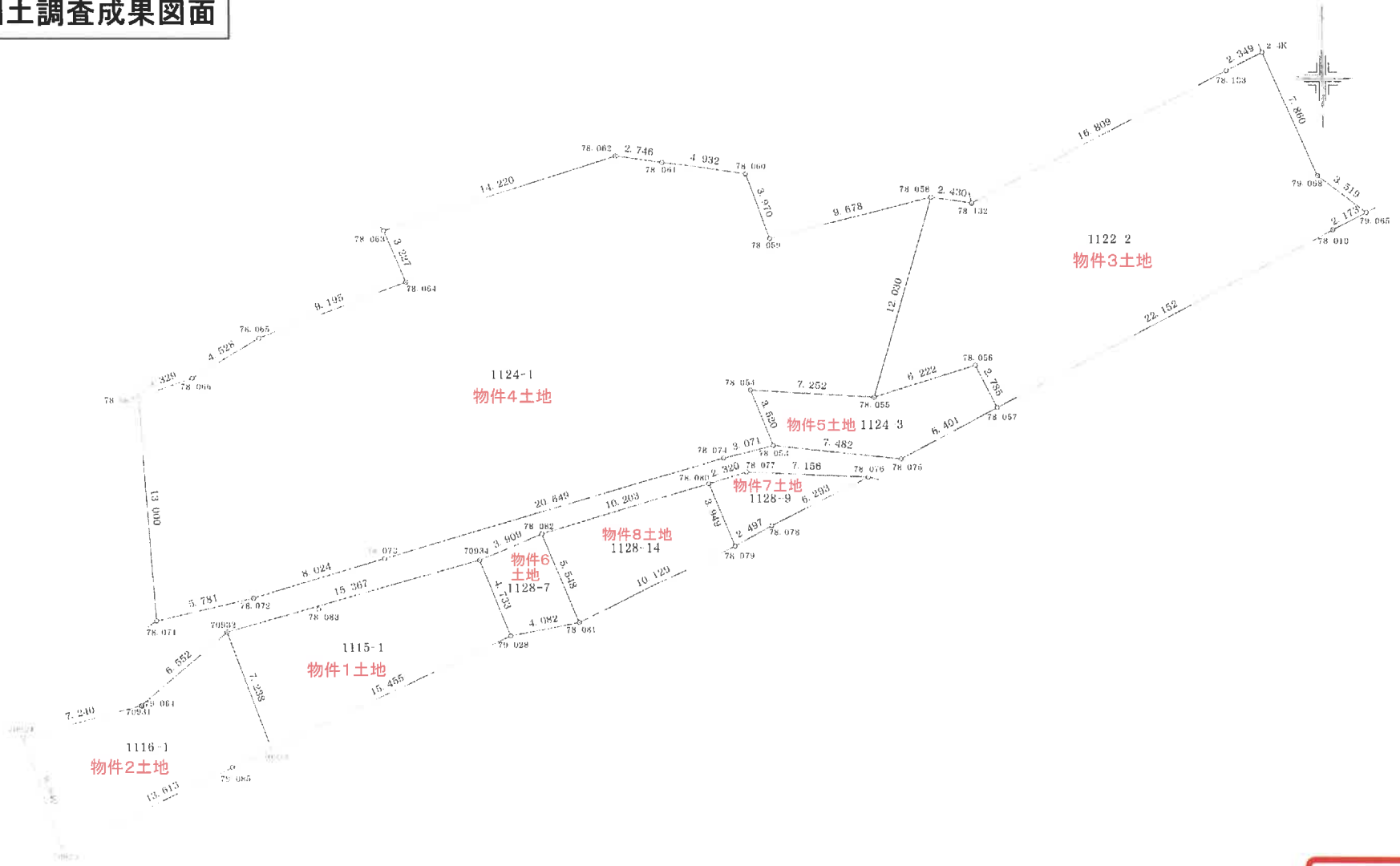
請求番号：25-4　　登記官

(1/1)

A3→A4
サイズ縮小

公用

国土調査成果図面



A3→A4
サイズ縮小

公用

登記年月日：昭和55年3月31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。
（岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄）
令和7年10月22日　岐阜地方法務局
登記官

各階平面図　362854

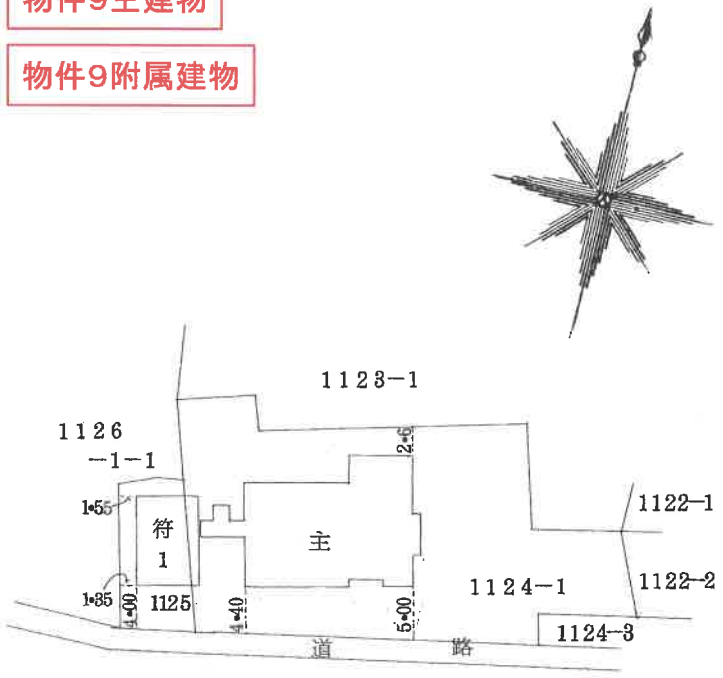
建物図面　1/2

~~各階平面図~~

家屋番号	1124番1
建物の所在	加茂郡白川町黒川字赤羽根1124番地1、1125番地

物件9主建物

物件9附属建物



A3→A4
サイズ縮小

S. 55. 3. 31.

作製者		縮尺	1/500

申請人		縮尺	1/600

（岐阜県土地家屋調査士会）

請求番号：25-9

公用

登記年月日：昭和55年3月31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。
令和7年10月22日
（岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄）
岐阜地方法務局
登記官
山田賢治

各階平面図　362855

家屋番号	1124番1
建物の所在	加茂郡白川町黒川字赤羽根1124番地1、1125番地

~~建物図面~~ 各階平面図 2/2

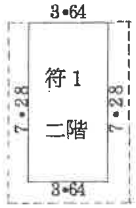
物件9附属建物



床面積求積（符1・一階）

8・31 × 5・58 ＝ 46・3698

床面積 46・36 ㎡

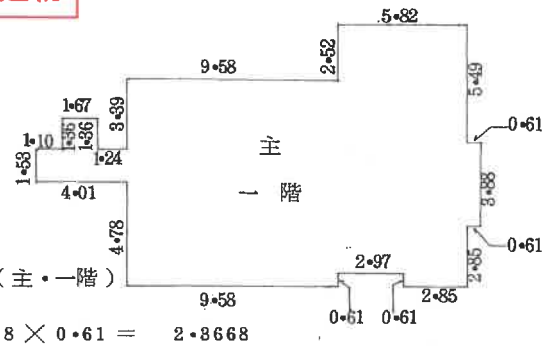


床面積求積（符1・二階）

7・28 × 3・64 ＝ 26・4992

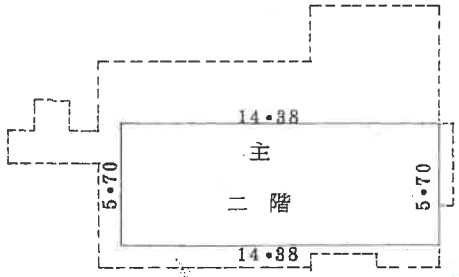
床面積 26・49 ㎡

物件9主建物



床面積求積（主・一階）

3・88 × 0・61 ＝ 2・3668
12・22 × 2・85 ＝ 34・8270
11・61 × 2・97 ＝ 34・4817
9・70 × 9・58 ＝ 92・9260
1・36 × 1・67 ＝ 2・2712
1・53 × 4・01 ＝ 6・1358
合計 173・0080
床面積 178・00 ㎡



床面積求積（主・二階）

5・70 × 14・38 ＝ 81・9660
床面積 81・96 ㎡

A3→A4 サイズ縮小

S. 55. 3. 31.

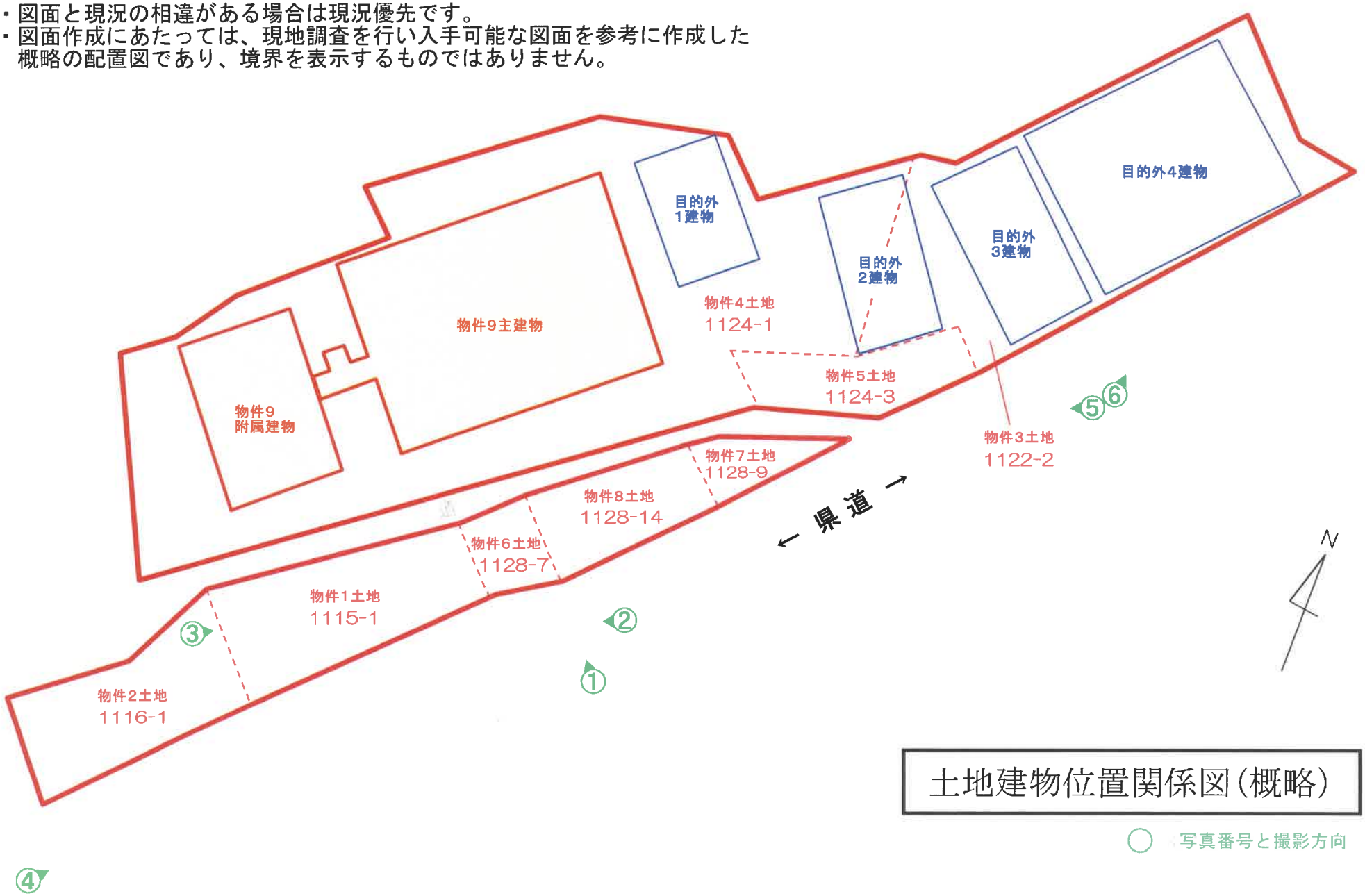
作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/250

（岐阜県土地家屋調査士会）

請求番号：25-9　(2/2)

・図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
・図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。



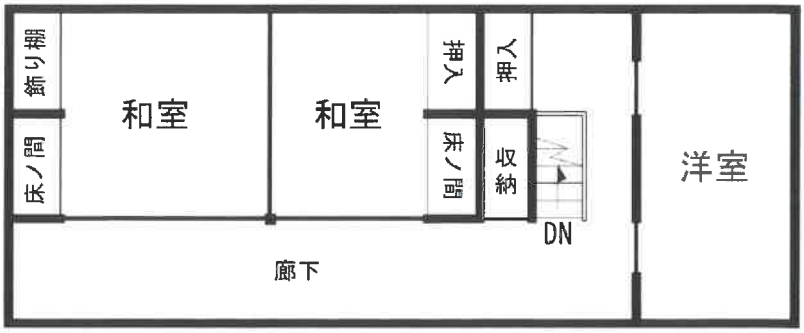
土地建物位置関係図（概略）

○ 写真番号と撮影方向

建物間取図（概略）

物件９主建物

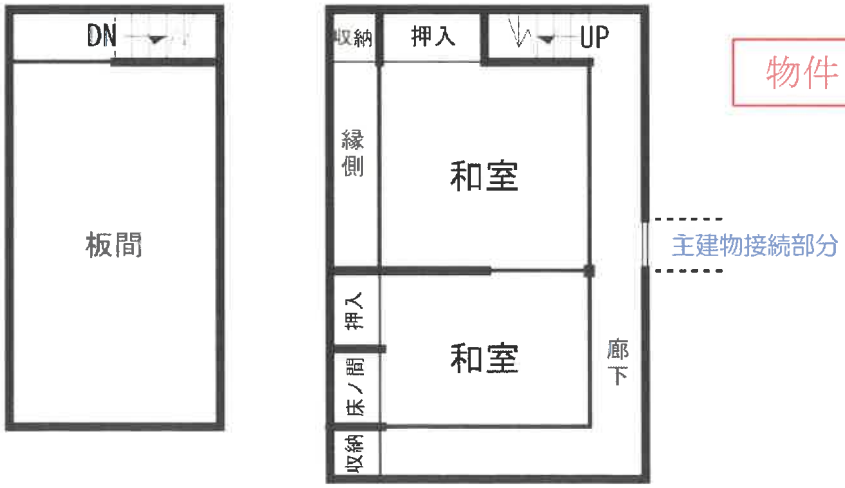
２階



１階



物件９附属建物



２階　　１階



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

現況写真

写真①　接道する県道方より撮影



写真②　接道県道より撮影



写真③　物件２土地内より撮影



写真④　南西方より撮影



写真⑤　接道県道より撮影



写真⑥　接道県道より撮影

