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　　９０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　尾　藤　賢　二

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）
1～6	3,240,000 2,592,000	一括	648,000	54,195	0
1	480,000				
2	630,000				
3	620,000				
4	50,000				
5	20,000				
6	1,440,000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　90号

物　件　目　録

1　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所

　　地　　番　１８６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７０．９０平方メートル

2　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所

　　地　　番　１８９番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２２．２２平方メートル

3　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所

　　地　　番　１９０番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２１９．４９平方メートル

4　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所

　　地　　番　１８８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７．４２平方メートル

5　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所

　　地　　番　１９３番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６．６６平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　９０号

物　件　目　録

６　所　　在　　飛騨市古川町杉崎字柳御所１８６番地、１８７番地１

家屋　番号　　１８６番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１０６．３６平方メートル
２階　　４８．０２平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　事務所兼車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約５０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約４０平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　90号

物　件　明　細　書

令和　8年10月14日
岐阜地方裁判所
裁判所書記官　尾　藤　賢　二

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3，5】
一部をCが占有している。同人は所有権を主張している。
その余の部分を本件所有者が占有している。
【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3，5】
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　　９０号

物　件　目　録

１　所　　在　飛驒市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１８６番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１７０．９０平方メートル

２　所　　在　飛驒市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１８９番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２２２．２２平方メートル

３　所　　在　飛驒市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１９０番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２１９．４９平方メートル

４　所　　在　飛驒市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１８８番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１７．４２平方メートル

５　所　　在　飛驒市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１９３番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６．６６平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　９０号

物　件　目　録

６　所　　在　　飛騨市古川町杉崎字柳御所１８６番地、１８７番地１

家屋　番号　　１８６番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１０６．３６平方メートル
２階　　４８．０２平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　事務所兼車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約５０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約４０平方メートル

令和　7年（ヌ）第　90号
令和　8年　2月10日受理
令和　8年　8月　4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　　９０号

物　件　目　録

１　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１８６番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１７０．９０平方メートル

２　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１８９番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２２２．２２平方メートル

３　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１９０番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２１９．４９平方メートル

４　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１８８番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１７．４２平方メートル

５　所　　在　飛騨市古川町杉崎字柳御所
　　地　　番　１９３番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６．６６平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　９０号

物　件　目　録

６　所　　在　　飛騨市古川町杉崎字柳御所１８６番地、１８７番地１

家屋　番号　　１８６番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１０６．３６平方メートル
２階　　４８．０２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１～５
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 □
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１，２，３）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	
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：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある（符号１）　種　類：事務所兼車庫 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約５０平方メートル
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	□ない ■ある（符号２）　種　類：車庫 構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約４０平方メートル
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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■ B	1　私はAの長女です。 2　物件６建物は，現在，私が空き家として占有・管理しています。 3　物件６建物の未登記付属建物は，Aが生きている間に，Aが未登記附属建物１，２を造りました 4　物件６建物に未登記増築部分はありません。 5　物件６建物に太陽光パネルが載っているかどうか分かりません。 6　物件６建物はオール電化かどうか分かりません。 7　物件６建物に不具合があるかどうか分かりません。 8　物件１～６土地・建物を他の第三者に貸しているかどうか，分かりません。 9　物件５土地のことは，よく分かりません。 （面接による聴取）
■ C	1　物件３，５土地の一部を交換する形で，Aからあげると言われ，一筆描いて貰いました。３０年以上も前のことです。もし，自分の土地でないと言われたら，時効取得を援用します。 （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１～５土地は，一体利用され，南西側を道路に接し，物件１，２，３土地上に物件６建物が建てられている。

2　物件６建物は，現在，Ｂが居宅（空き家）として占有・管理しているものと思料する。

なお，物件６建物には，未登記附属建物が２棟存在する。そのうち，符号１は，事務所兼車庫，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約５０平方メートルであり，符号２は，車庫，軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約４０平方メートルであると思料する。

3　物件６建物は，太陽光パネルは載っておらず，オール電化でもないと思料する。

4　物件６建物の室内は，壁紙が破れ畳も破れ，床がふかふかする部分がある。

5　物件３土地についてであるが，隣地所有のＣが一部占有・使用しているものと思料する（添付写真４参照）。また，物件５土地についても一部，Ｃが占有・使用しているものと思料する（添付写真２５，２６，２７参照）。よって，境界については不明確であり，正確に把握するには測量士等の専門家の関与が必要であると思料する。

6　物件１～６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。

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
8年3月4日(水) 11：40－11：50	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
8年3月11日(水) 9：40－9：50	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年4月16日(木) 9：30－11：00	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 Ｂら事情聴取
8年7月30日(木) 9：40－9：50	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影 Ｃ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　4月　16日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｄ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。後に，Ｂが現れた。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

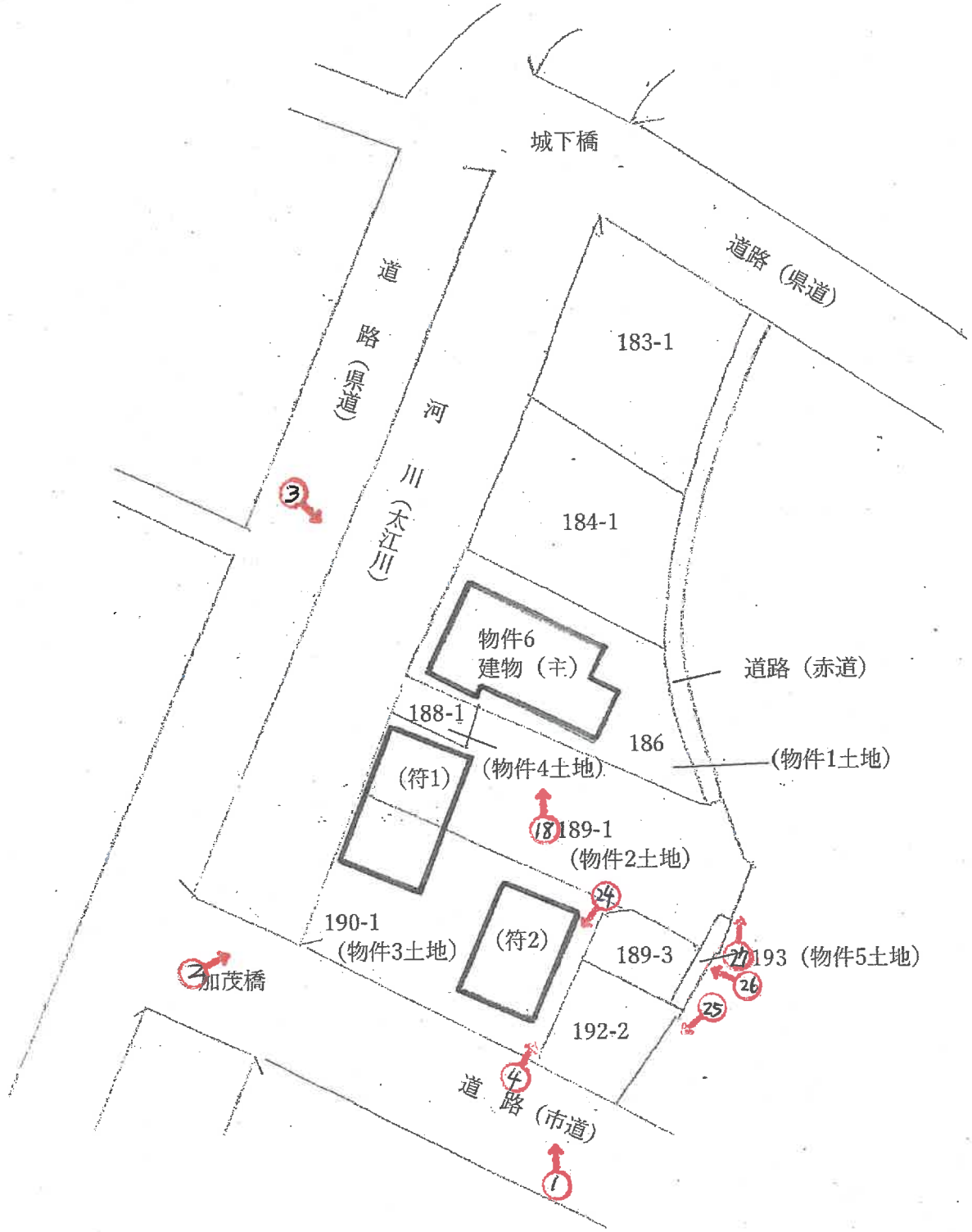
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（ヌ）第90号

土地建物位置関係図（概略）

（現況と相違のある場合、現況優先）



写真撮影方向を矢印で示す

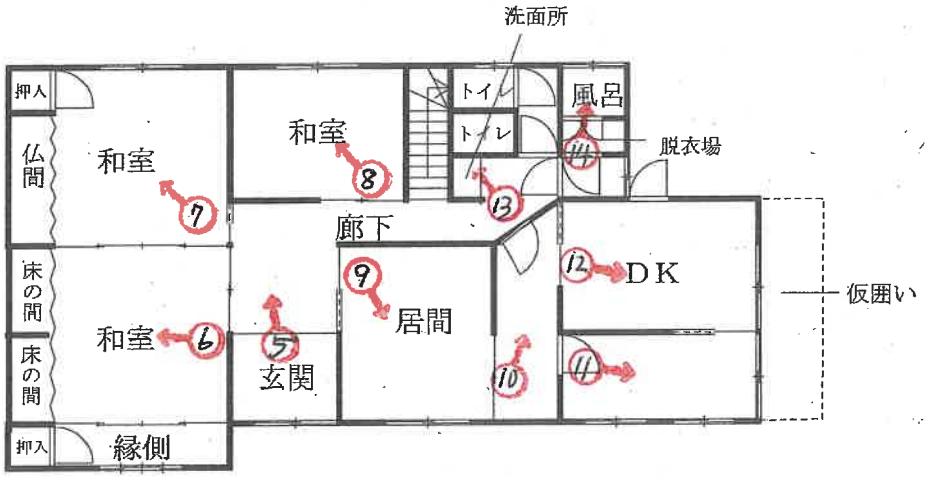
○内 写真番号

令和7年（ヌ）第90号

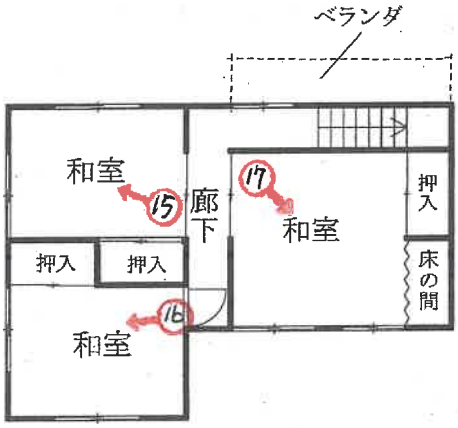
間取図（現況）

（現況と相違のある場合、現況優先）

1F



2F



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

令和7年（ヌ）第90号

間取図（概略）

（現況と相違のある場合、現況優先）

物件6

＜未登記附属建物＞

符号1





符号2





写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真１



物件６未登記附属建物１　物件３土地　物件６未登記附属建物２

写真２



物件６未登記附属１　物件３土地　物件６未登記附属２

写真３



物件６建物

写真４



物件６未登記附属２　　物件３土地　　１９２－２

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１階室内

写真８



物件６建物１階室内

写真９



物件６建物１階室内

写真１０



物件６建物１階室内

写真１１



物件６建物１階室内

写真１２



物件６建物１階室内

写真１３



物件６建物１階室内

写真１４



物件６建物１階室内

写真１５



物件６建物２階室内

写真１６



物件６建物２階室内

写真１７



物件６建物２階室内

写真１８



写真１９



物件６未登記附属１室内

写真２０



物件３土地　　物件２土地　　物件６未登記附属１

写真２１



物件６未登記附属１　室内

写真２２



物件６未登記附属２　　物件３土地

写真２３



物件６未登記附属２　室内

写真２４



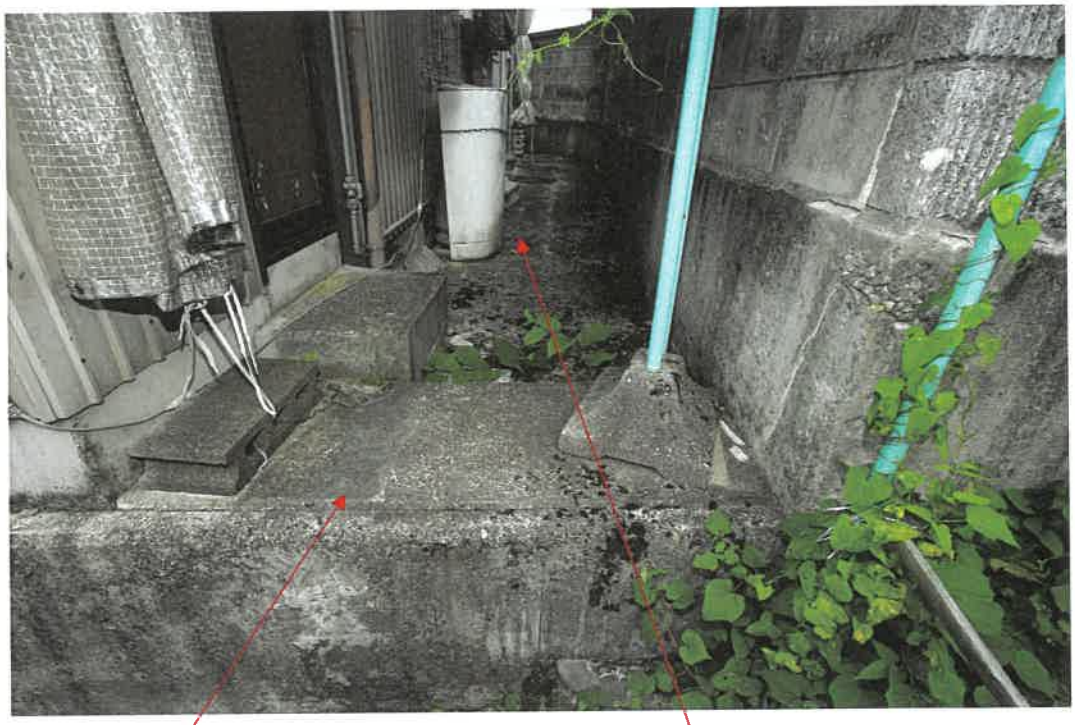
物件３土地　　物件６未登記附属２

写真２５



物件５土地

写真２６



物件５土地

１８９－３

写真２７



物件５土地

令和 7 年（ヌ）第 90 号

令和8年4月16日 現地調査

令和8年8月4日 評　　価

岐阜地方裁判所　御中

評　　価　　書

整理番号　　K3706

発行日付　　令和8年8月5日

評 価 人　　不動産鑑定士

清　水　　裕　示

第１　評価額

一　括　価　格	
金 3,240,000 円	
内　訳　価　格	
物　件　番　号	内訳配分額
物件　1	金　480,000 円
物件　2	金　630,000 円
物件　3	金　620,000 円
物件　4	金　50,000 円
物件　5	金　20,000 円
物件　6	金 1,440,000 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	飛騨市　古川町杉崎字柳御所	概ね左記に同じ。
	地　番	186番	
	地　目	宅地	
	地　積	170.90㎡	
2	所　在	飛騨市　古川町杉崎字柳御所	概ね左記に同じ。
	地　番	189番1	
	地　目	宅地	
	地　積	222.22㎡	
3	所　在	飛騨市　古川町杉崎字柳御所	概ね左記に同じ。
	地　番	190番1	
	地　目	宅地	
	地　積	219.49㎡	
4	所　在	飛騨市　古川町杉崎字柳御所	概ね左記に同じ。
	地　番	188番1	
	地　目	宅地	
	地　積	17.42㎡	
5	所　在	飛騨市　古川町杉崎字柳御所	概ね左記に同じ。
	地　番	193番	
	地　目	宅地	
	地　積	6.66㎡	
番号	特　記　事　項		

第３　目的物件（建物）

番号	所在等		登　記	現　況
6	所　在		飛騨市　古川町杉崎字柳御所186番地、187番地1	概ね左記に同じ。
（主）	家屋番号		186番	
	種　類		居宅	
	構　造		木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1　階	106.36㎡	
		2　階	48.02㎡	
		3階他計		
		延面積	154.38㎡	
番号	特記事項			
	物件土地上には、物件6建物のほかに、2棟の未登記建物が存在する。			

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　1～5

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）
	JR東海	高山本線	杉崎	北方	300m
	濃飛バス	——	杉崎駅	北方	300m
付近の状況	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域				
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	第一種住居地域			
	指定建ぺい率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	地域の指定なし			
	その他の規制				
画地条件	地積	636.69㎡			
	間口	約30m			
	奥行	約22m			
	形状	不整形			
接面道路の状況	南側幅員約7m市道（建築基準法第42条1項1号道路）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＞飛騨市文化財課によれば、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。 ＜公法上の規制等について＞物件土地は、急傾斜地崩壊危険区域外ではあるが、土地の一部が同法に基づく被害想定区域に含まれている。				

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62年12月10日新築
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	殆どないものと判定した。
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	モルタル、トタン等
	内　壁	クロス貼外
	床	カーペット、畳等
	設　備	電気・給排水、衛生等
	その他	特になし
床面積(現況)	現　況	154.38㎡
	増改築の有無	無
現況用途等	階　層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	間取図（概略）参照
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		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

2　建物の概況及び利用状況　　物件6（附属建物）

区　　分		符号1
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	30年以上と推定。
	経済的残存耐用年数	殆どないものと判定した。
仕　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	トタン外
	内　壁	板壁等
	床	コンクリート外
	設　備	電気
	その他	
床面積(現況)	現　況	約50㎡
	増改築の有無	無
現況用途等	階　層	平家建
	現況用途	事務所兼車庫
	間取り	間取図（概略）参照
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		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		・当該建物は未登記の上、固定資産課税明細にも記載されていないため、主建物の建築時点を参考に経過年数を推定した。

2　建物の概況及び利用状況　　物件6（附属建物）

区　　分		符号2
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	30年以上と推定。
	経済的残存耐用年数	殆どないものと判定した。
仕　　様	構　造	軽量鉄骨造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	トタン外
	内　壁	－
	床	コンクリート
	設　備	－
	その他	
床面積(現況)	現　況	約40㎡
	増改築の有無	無
現況用途等	階　層	平家建
	現況用途	車庫
	間取り	間取図（概略）参照
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		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		・符号1と同様、当建物についても未登記の上、固定資産課税明細にも記載されていないため、主建物の建築時点を参考に、経過年数を推定した。

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	建付地等価格（円）（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	10,900	0.832	170.90	1.000	1,550,000
2			222.22	1.000	2,015,000
3			219.49	1.000	1,991,000
4			17.42	1.000	158,000
5			6.66	1.000	60,000
			合計		5,774,000

ア．　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　飛騨（県）-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／㎡）	98.4 ×――― 100.0	100.0 ×――― 101.0	100.0 ×――― 103.0	≒ 10,900 （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%	0%	3%	-5%	83.2%

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）
6	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
（主）	150,000	154.38	3%	695,000

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
3.0%	—	—	—	3%
経過年数	38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。

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）
6	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
（符号1）	105,000	50.00	3%	158,000

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
3.0%	—	—	—	3%
経過年数	30年以上	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。

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）
6	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
（符号2）	105,000	40.00	3%	126,000

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
3.0%	—	—	—	3%
経過年数	30年以上	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。

（建物価格合計）

695,000円　＋　158,000円　＋　126,000円　＝　979,000円

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	0.35	法定地上権	543,000
2	2,015,000			705,000
3	1,991,000			697,000
4	158,000			55,000
5	60,000			21,000

イ. 土地利用権等割合：所有形態等から、法定地上権が成立するものと判断し、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オ）（1②エ）	イ（２①ウ）	ウ	エ	オ	（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	1,550,000	-543,000	100.0%	80.0%	60.0%	480,000
2	2,015,000	-705,000	100.0%	80.0%	60.0%	630,000
3	1,991,000	-697,000	100.0%	80.0%	60.0%	620,000
4	158,000	-55,000	100.0%	80.0%	60.0%	50,000
5	60,000	-21,000	100.0%	80.0%	60.0%	20,000
6	979,000	+2,021,000	100.0%	80.0%	60.0%	1,440,000
一括価格（合計）						3,240,000

ウ. 本件では占有に基づく減価は認められない。

エ. 集落地域に存する物件としての有効需要等を考慮した。

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	飛騨（県）-2
（所　　在）	飛騨市古川町杉崎字細江1309番3外
（価　　格）	11,500 円/㎡
（位　　置）	JR高山線杉崎駅約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内、1住居
（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

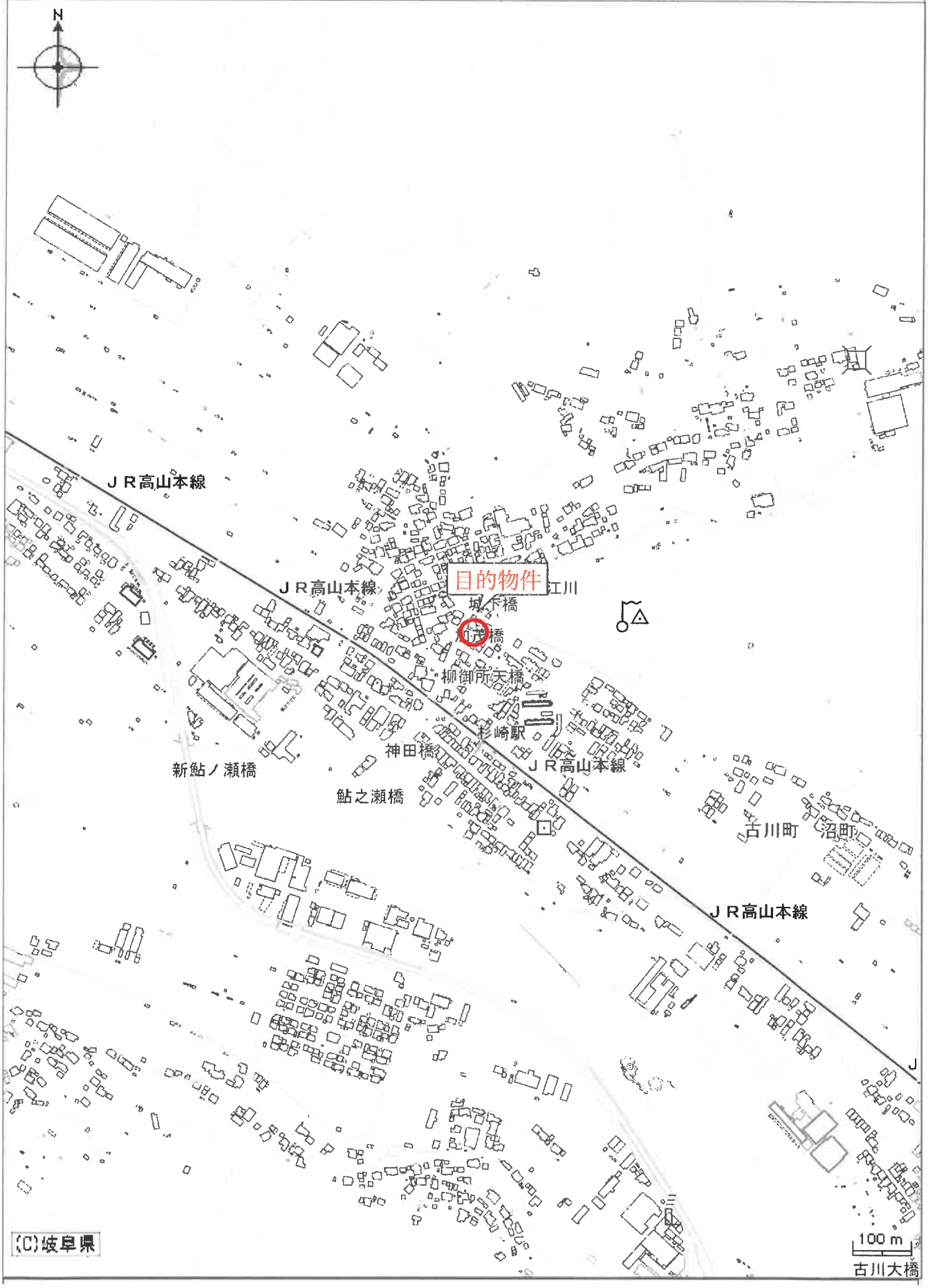
１　位置図
２　公図等写
３　土地建物位置関係図（概略）
４　間取図（概略）
５　写真

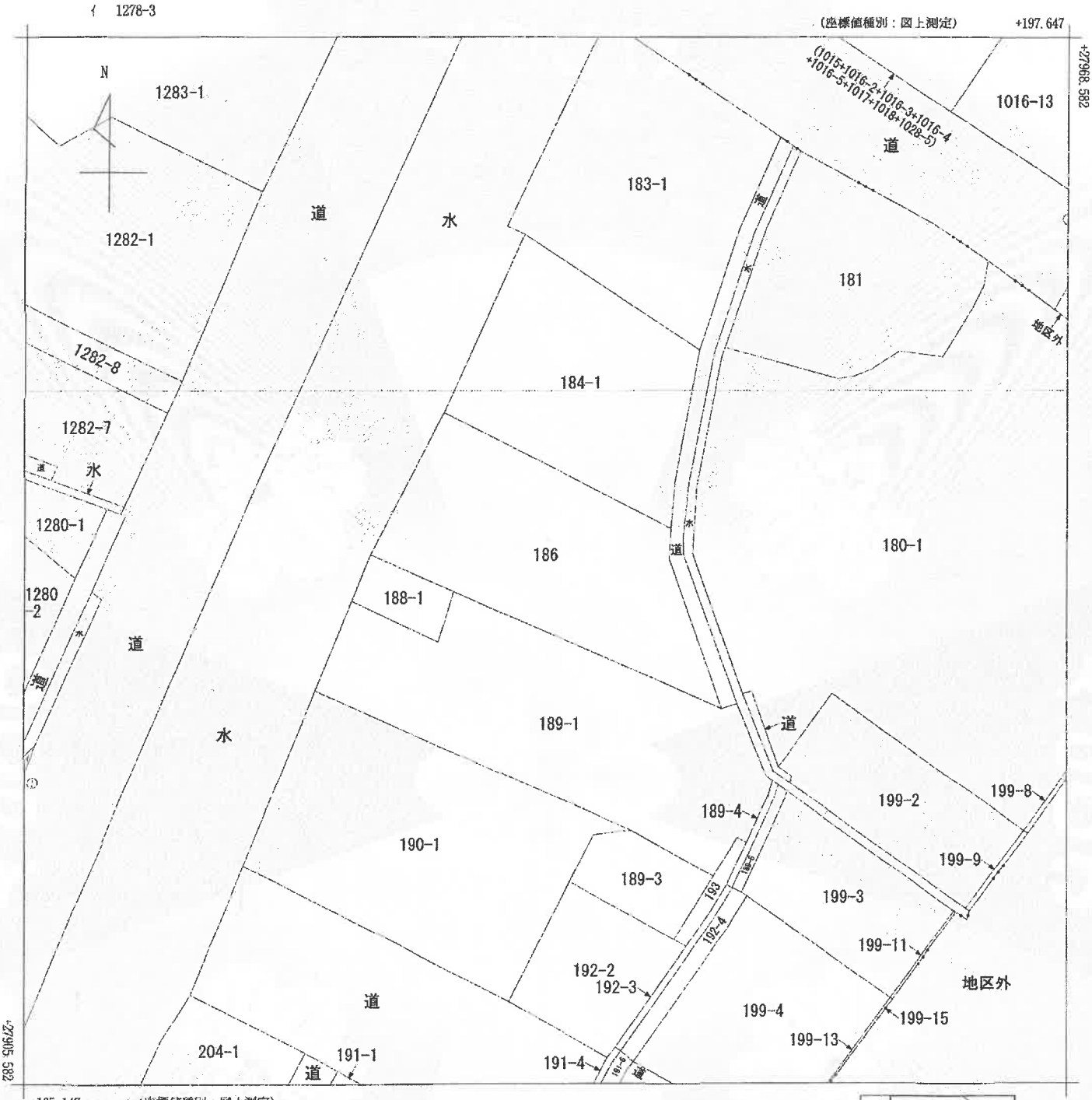
以　上

令和7年（ヌ）第90号

位置図

中心地 ｜ 飛騨市古川町杉崎 付近





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
古川町沼町
古川町杉崎

請求部分	所在	飛騨市古川町杉崎字柳御所				地番	186番			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成3年10月14日	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。

(岐阜地方法務局高山支局管轄)

令和8年3月4日

岐阜地方法務局

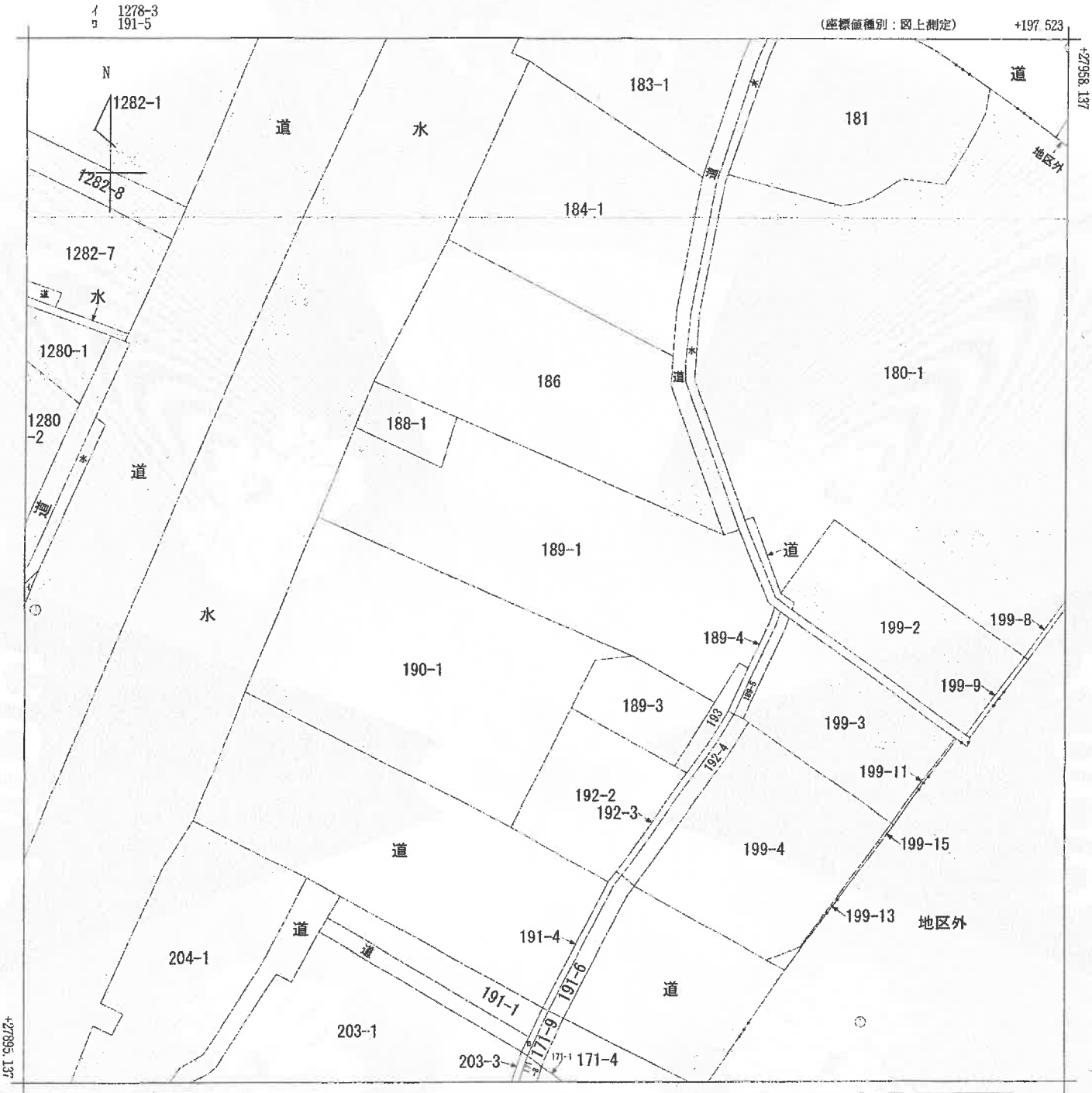
請求番号：8-1　　登記官

(1/1)

[redacted]

A3版をA4版に縮小

公用



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

古川町杉崎

古川町沼町

請求部分	所在	飛騨市古川町杉崎字柳御所				地番	189番1				
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成3年10月14日			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。

(岐阜地方法務局高山支局管轄)

令和8年3月4日

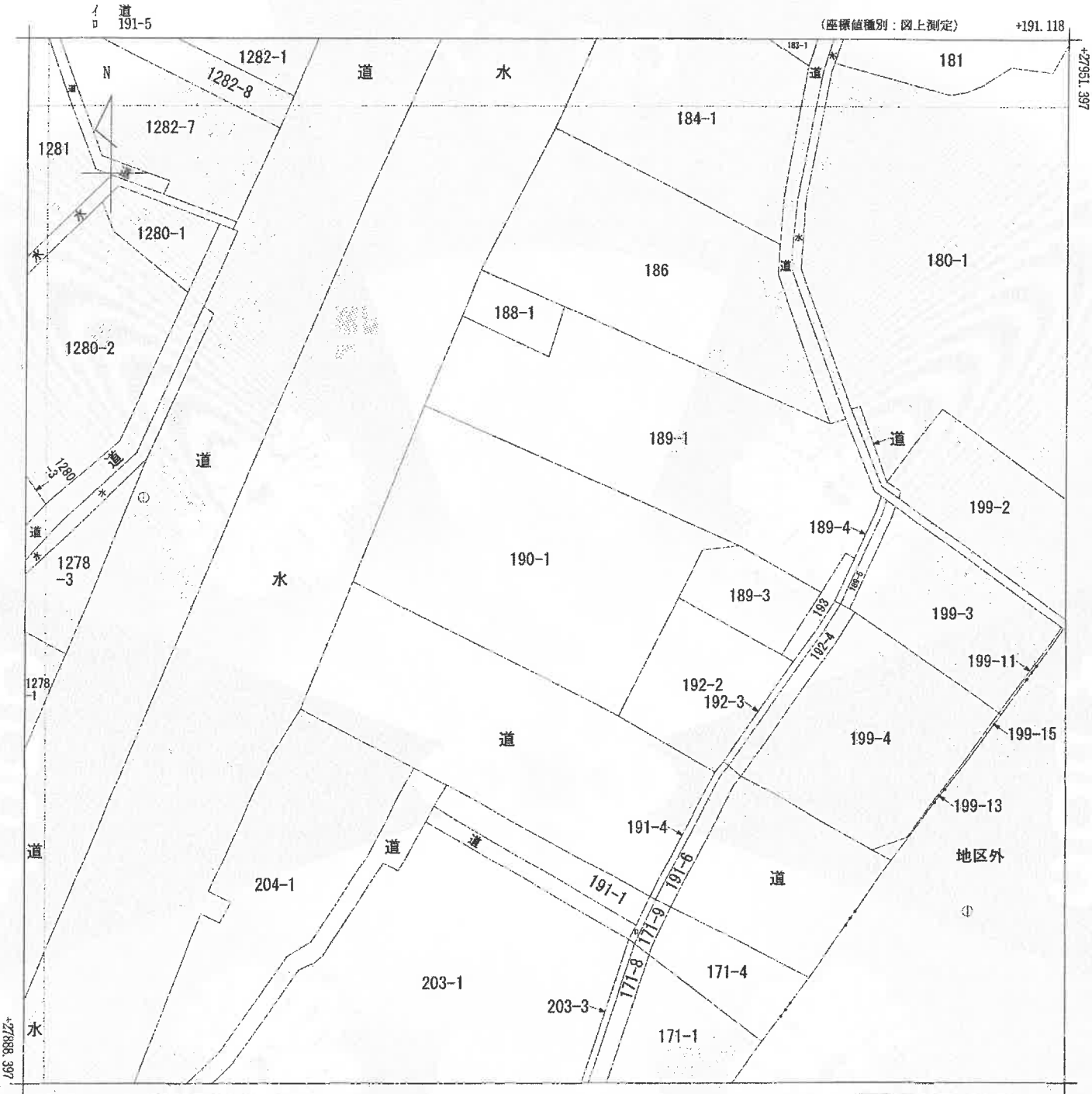
岐阜地方法務局

請求番号：8-2　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公用



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	古川町杉崎

請求部分	所在	飛騨市古川町杉崎字柳御所				地番	190番1		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成3年10月14日	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。

(岐阜地方法務局高山支局管轄)

令和8年3月4日

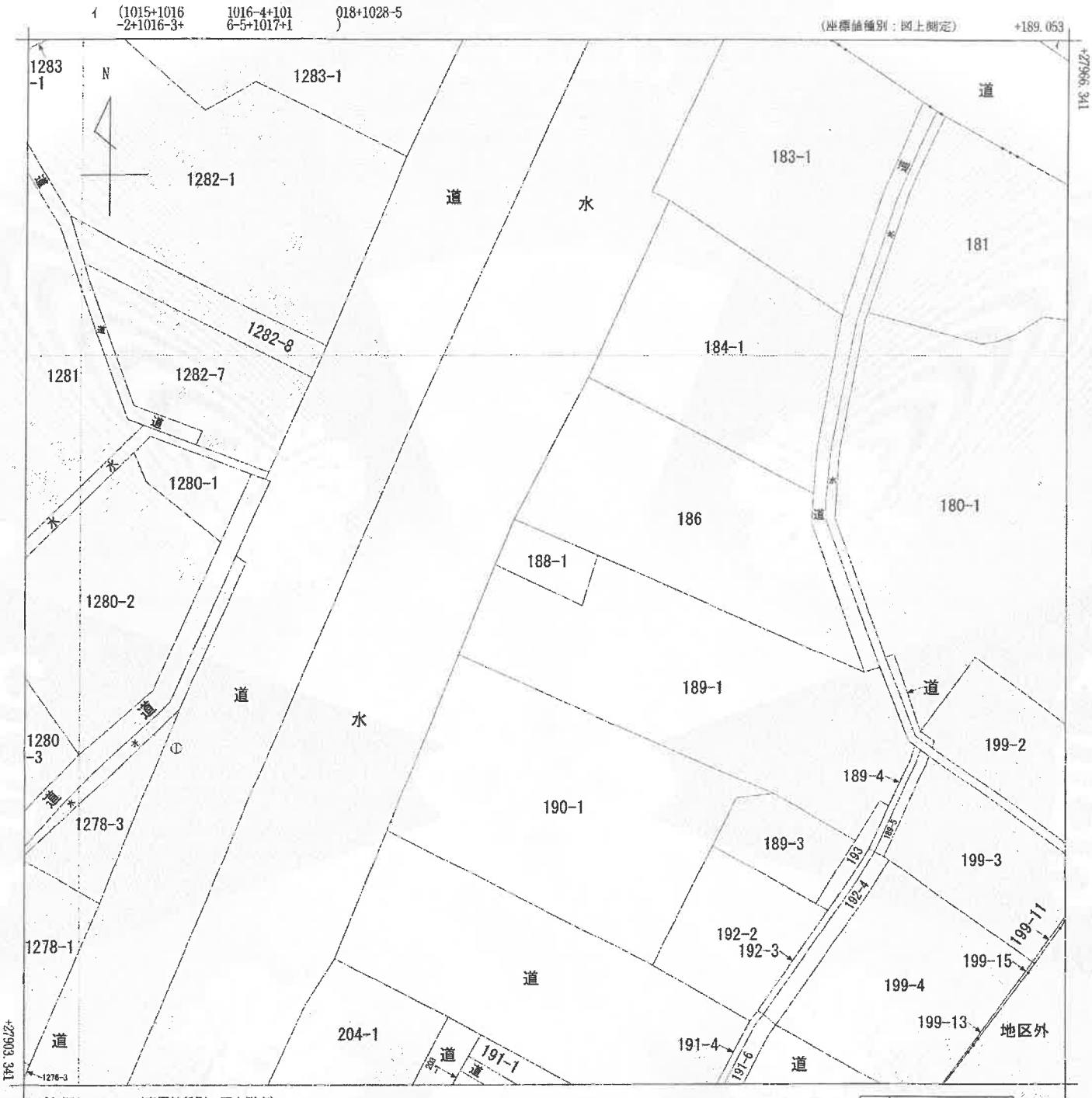
岐阜地方法務局

請求番号：8-3　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公用



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

古川町沼町

古川町杉崎

請求部分	所在	飛騨市古川町杉崎字柳御所				地番	188番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成3年10月14日			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。

(岐阜地方法務局高山支局管轄)

令和8年3月4日

岐阜地方法務局

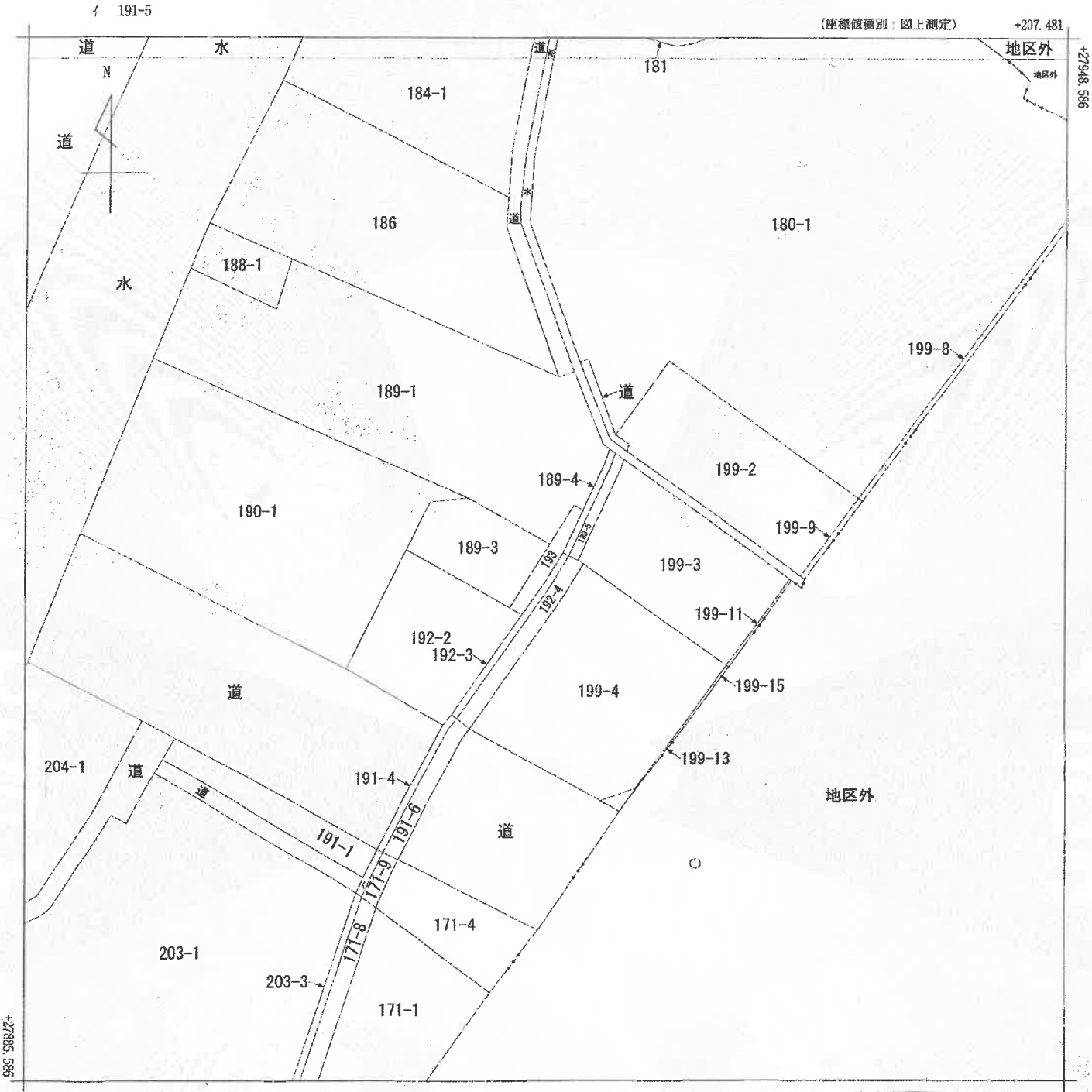
請求番号：8-4　　登記官

(1/1)

[redacted]

A3版をA4版に縮小

公用



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出 古川町杉崎

請求部分	所在	飛騨市古川町杉崎字柳御所				地番	193番		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成3年10月14日	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。

(岐阜地方法務局高山支局管轄)

令和8年3月4日

岐阜地方法務局

請求番号：8-5　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和62年12月14日

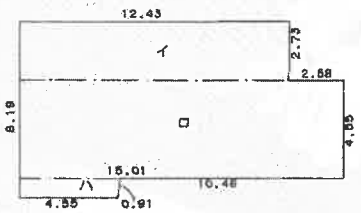
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岐阜地方法務局高山支局管轄）
令和8年3月4日　岐阜地方法務局
登記官

23315　各階平面図

家屋番号	186
建物の所在	~~吉城郡古川町~~ ~~吉城郡古川町大字杉崎字柳御所~~ 186番地・187番地1 飛騨市古川町

建物図面
各階平面図

1階



求積

イ	12.43	× 2.73	=	33.9339
ロ	15.01	× 4.55	=	68.2955
ハ	4.55	× 0.91	=	4.1405
				106.8699

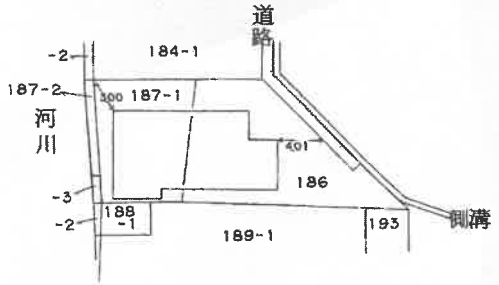
106.86㎡

2階



イ	9.10	× 4.55	=	41.4050
ロ	8.64	× 1.82	=	6.6248
				48.0298

48.02㎡



S62.12.14

作製者	土 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岐阜県土地家屋調査士会）

[redacted]

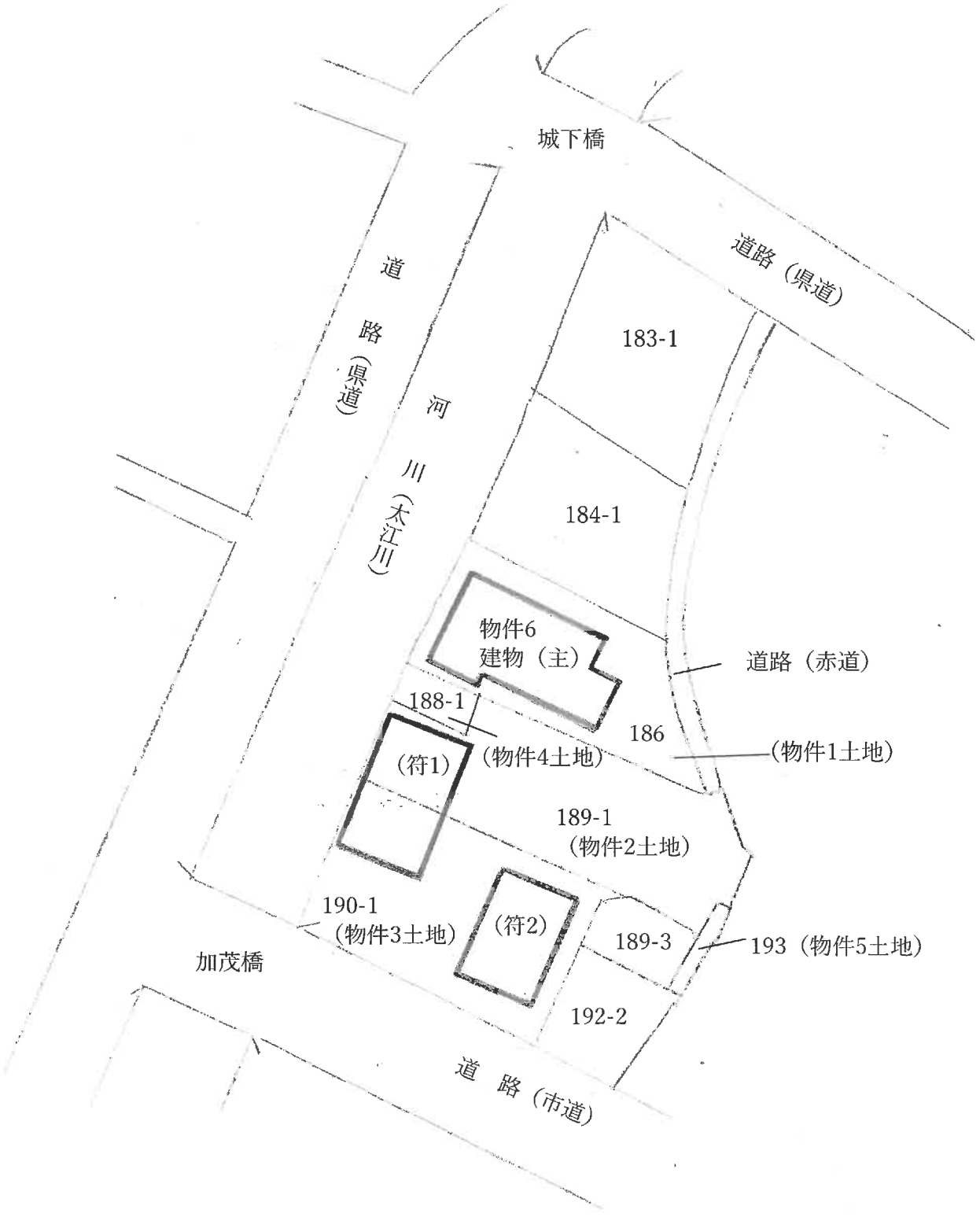
請求番号：8-6

A3版をA4版に縮小

令和7年（ヌ）第90号

土地建物位置関係図（概略）

（現況と相違のある場合、現況優先）

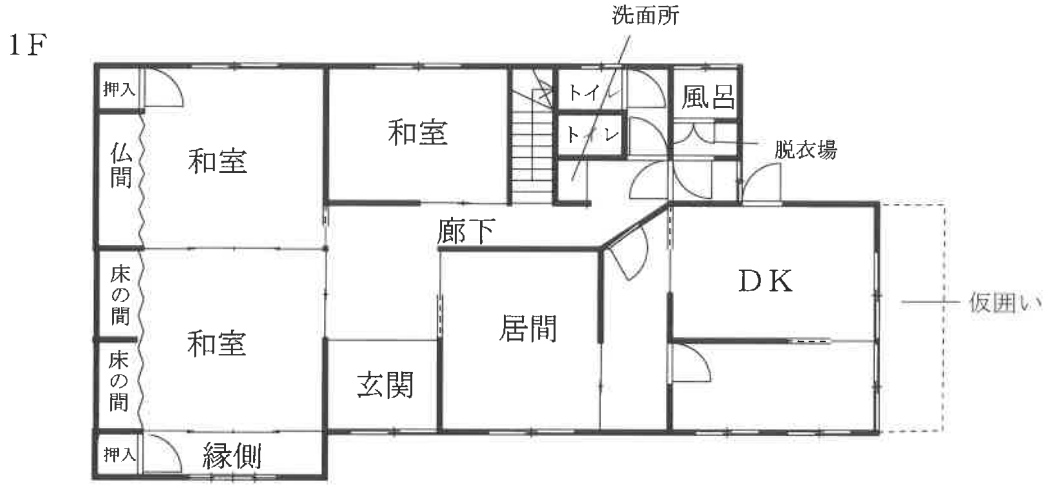


令和7年（ヌ）第90号

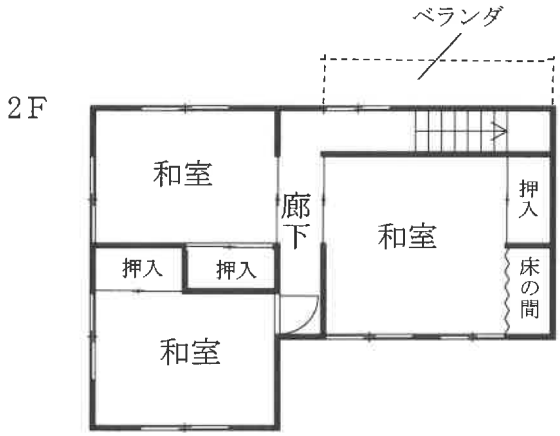
間取図（現況）

（現況と相違のある場合、現況優先）

1F



2F



令和7年（ヌ）第90号

間取図（概略）

（現況と相違のある場合、現況優先）

物件6

＜未登記附属建物＞

符号1



符号2



令和7年（ヌ）第90号

現況写真



物件1、2、4土地　　物件6建物



物件6建物　　物件1、2、4土地



物件6建物　　物件1、4土地

令和7年（ヌ）第90号

現況写真



符号1（車庫兼事務所）



符号1（車庫兼事務所）　　物件3土地



符号1建物内事務室

令和7年（ヌ）第90号

現況写真



符号1建物　　物件3土地　　符号２建物



符号２建物（車庫）

物件3土地



符号２建物（車庫）　　物件5土地