

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 5月13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 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 7月 2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 6月23日 午前10時00分から 令和 8年 6月23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 5月13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 | 可児市西帷子字小畔 |
| | 地 番 | 1052番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児市西帷子字小畔 |
| | 地 番 | 1053番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 可児市西帷子字小畔1053番地 |
| | 家屋 番号 | 1053番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.15平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| 4 | 所 在 | 可児市西帷子字小畔1052番地1、1053番地 |
| | 家屋 番号 | 1052番1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 60.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 4】
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 | 可児市西帷子字小畔 |
| | 地番 | 1052番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 123.12平方メートル |
| 2 | 所在 | 可児市西帷子字小畔 |
| | 地番 | 1053番 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 294.21平方メートル |
| 3 | 所在 | 可児市西帷子字小畔1053番地 |
| | 家屋番号 | 1053番 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 81.15平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| 4 | 所在 | 可児市西帷子字小畔1052番地1、1053番地 |
| | 家屋番号 | 1052番1 |
| | 種類 | 車庫 |
| | 構造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 60.00平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第177号

令和 8年 1月26日受理

令和 8年 3月16日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 丹羽 勝久

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 可児市西帷子字小畔 |
| | 地 番 | 1052番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児市西帷子字小畔 |
| | 地 番 | 1053番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 可児市西帷子字小畔1053番地 |
| | 家屋 番号 | 1053番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.15平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| 4 | 所 在 | 可児市西帷子字小畔1052番地1、1053番地 |
| | 家屋 番号 | 1052番1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 60.00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, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件2)上に下記建物(物件3)を, 本土地(物件1, 2)上に下記建物(物件4), それぞれ所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)
その他の事項	
建物	物件3
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
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 type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を車庫として占有・使用している <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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
■ A	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件3建物には、私が1人で住んでいます。 2 物件3建物に未登記付属建物はありません。 3 物件3建物に未登記増築部分はありません。 4 物件3建物に太陽光パネルは載っていません。 5 物件3建物はオール電化ではありません。 6 物件3建物に不具合で雨漏りはありませんが、不具合はあります。水道水が漏れるために、水道水をとめています。風呂は入っていません。 7 物件4建物は、私が車庫として使用しています。 8 物件4建物に未登記付属建物はありません。 9 物件4建物に未登記増築部分はありません。 10 物件1～4土地・建物を他の第三者に貸していません。 11 物件1, 2土地の境界に争いはありません。 <p>(面接による聴取)</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

執行官の意見



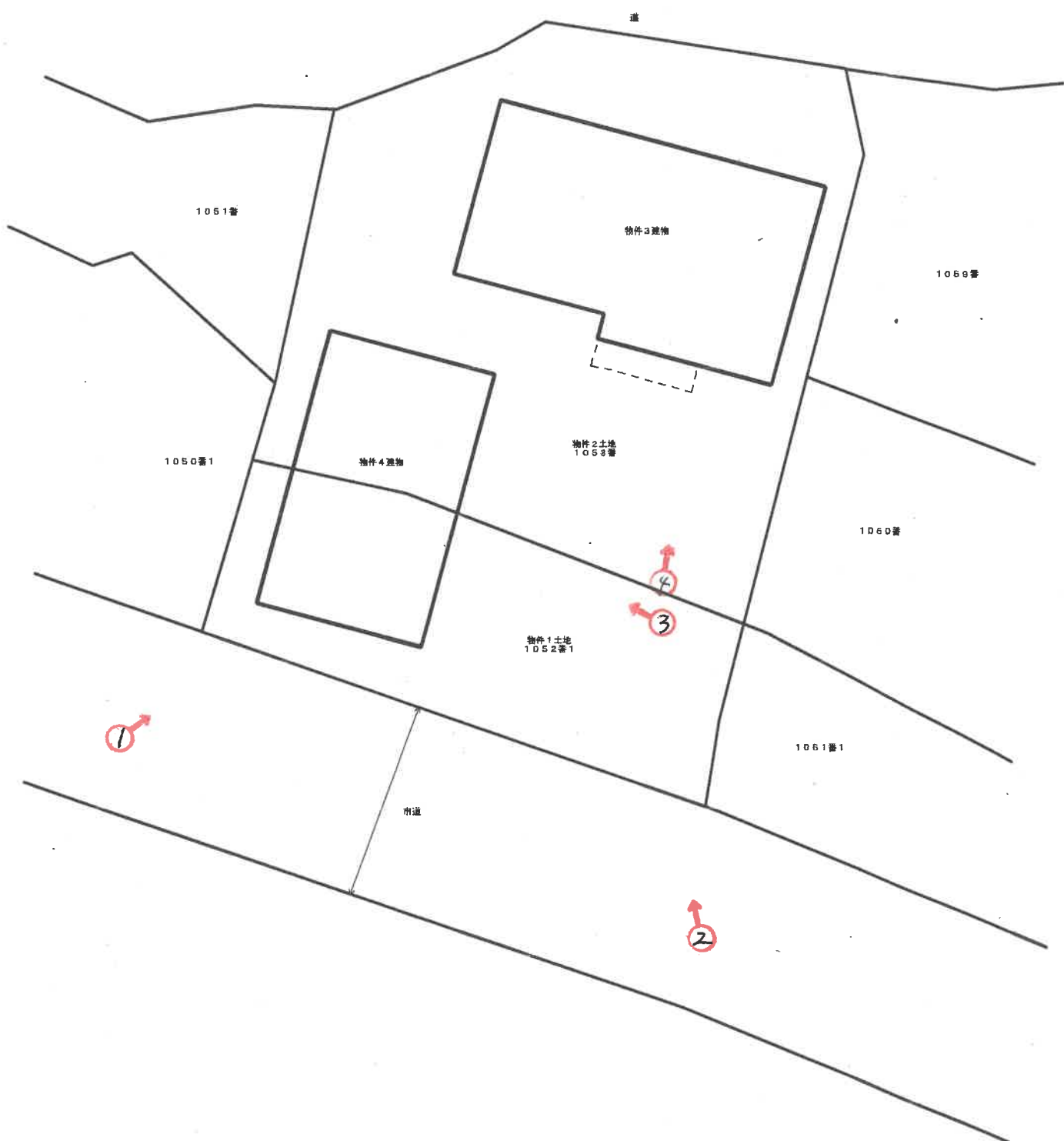
- 1 物件1, 2土地は, 一体利用され, ほぼ南側を道路に接し, 物件2土地に物件3建物が, 物件1, 2土地に物件4建物がそれぞれ建てられている。
- 2 物件3建物は, 現在, Aが居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 3 物件4建物は, 現在, Aが車庫として占有・使用しているものと思料する。
- 4 物件3建物は, ゴミ屋敷である。クロスが汚れ, 壁に穴が空いている部分があり, 床がふかふかする部分があり, 壁面が汚れている。
- 5 物件1～4土地・建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月26日(月) 13:25-14:00	岐阜地方法務局	公函等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年3月6日(金) 9:45-10:40	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
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 3月 6日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人B及び解錠技術者を同行して臨場し、所有者は在宅していたが、本執行の適正を確保するために立会人Bを立ち会わせた。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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

土地建物位置関係図（概略）

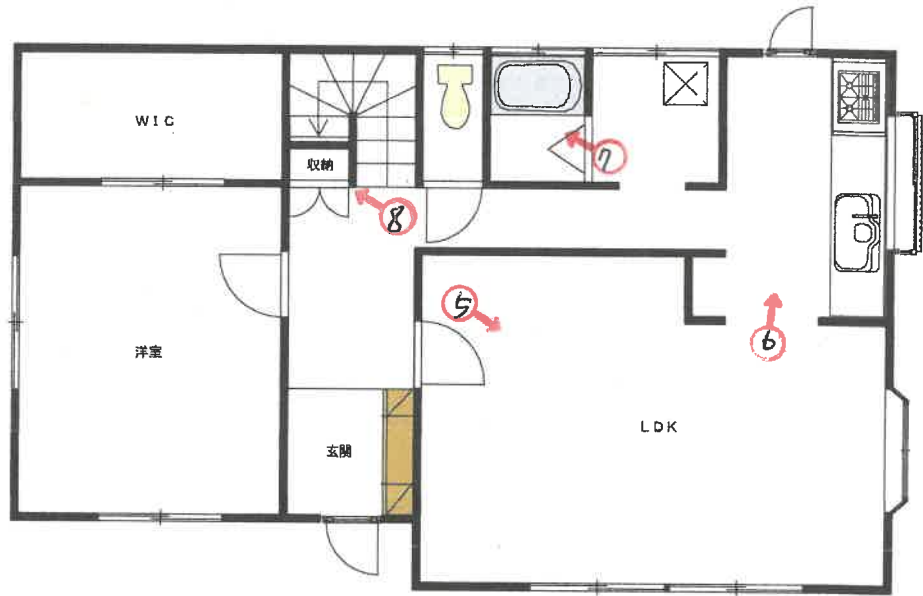


写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

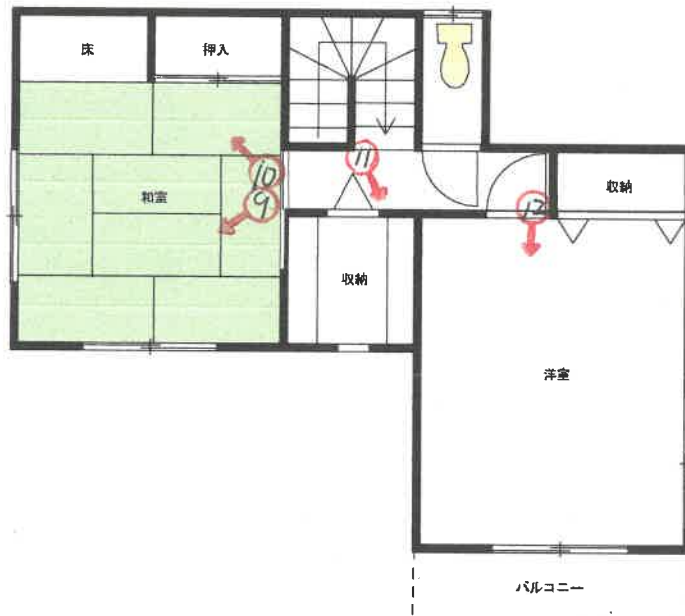
現況と異なる場合には現況が優先します。
事件番号 令和7年(ケ)第177号

建物間取図 (概略)

物件3建物
1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す

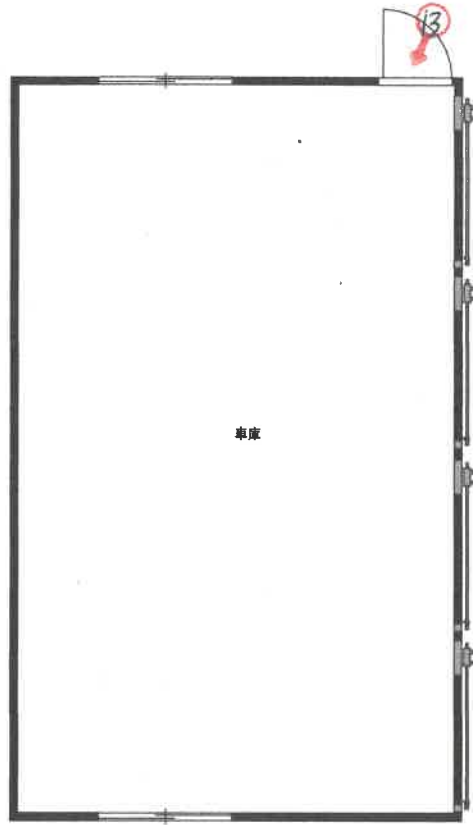
○内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。
事件番号 令和7年(ケ)第177号

建物間取図 (概略)



物件 4 建物
車庫



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

現況と異なる場合には現況が優先します。

事件番号 令和7年(ケ)第177号

写真 1



物件 1 土地

物件 4 建物

写真 2



物件 1 土地

物件 3 建物

写真 3



物件 1 土地

物件 4 建物

写真 4



物件 2 土地

物件 3 建物

写真 5



物件 3 建物 1 階室内

写真 6



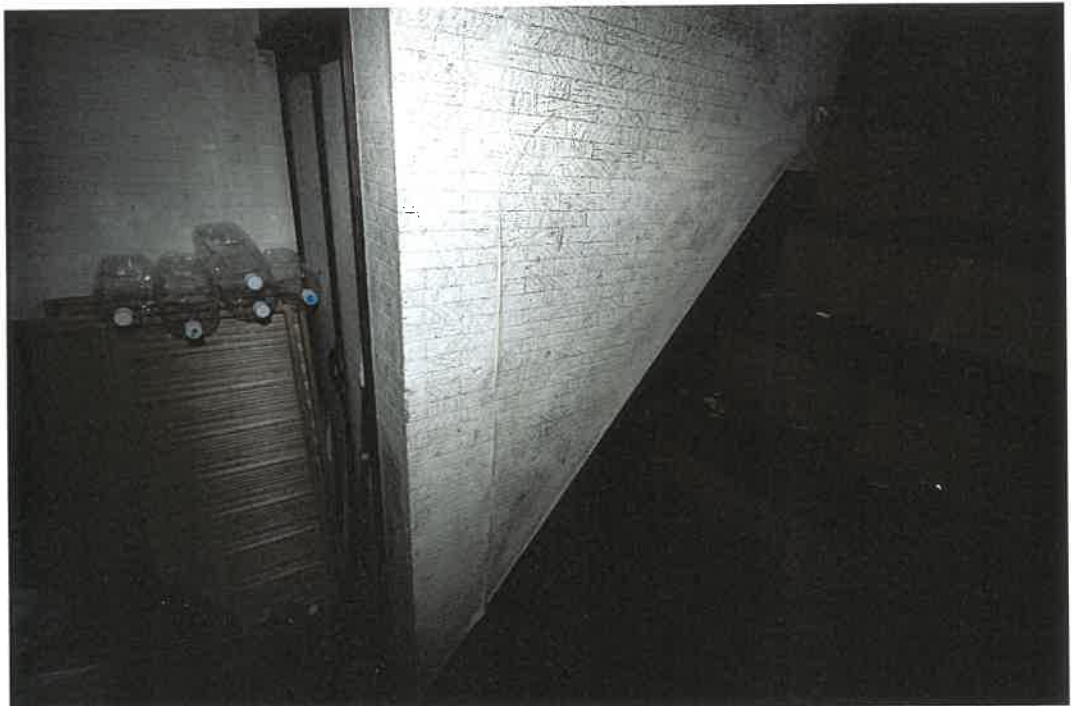
物件 3 建物 1 階室内

写真 7



物件 3 建物 1 階室内

写真 8



物件 3 建物 1 階室内

写真 9



物件 3 建物 2 階室内

写真 1 0



物件 3 建物 2 階室内

写真 1 1



物件 3 建物 2 階室内

写真 1 2



物件 3 建物 2 階室内

写真 1 3



物件 4 建物室内

令和 7 年 (ケ) 第 177 号

令和8年3月6日

現地調査

令和8年3月10日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

競売第6304号

発行日付

令和8年3月17日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 隆 吾

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 410,000 円
物件 2(土地)	金 620,000 円
物件 3(建物)	金 730,000 円
物件 4(建物)	金 390,000 円

- ① 一括価格は、物件[1~4]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合計価格である。
- 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 [1~2] の土地価格の内訳価格は、物件[3~4]の建物のための敷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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、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、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 物件 (土地)

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在	可児市西帷子字小畔	左記に同じ
	地番	1052番1	
	地目	宅地	
	地積	123.12 m ²	
2	所在	可児市西帷子字小畔	左記に同じ
	地番	1053番	
	地目	宅地	
	地積	294.21 m ²	

第3 物件 (建物)

番号	物件番号	内 容	現 況	
3	所 在	可児市西帷子字小畔1053番地	左記に同じ	
	家屋番号	1053番		
	種 類	居宅		
	構 造	木造セメント瓦葺2階建		
	床面積	1 階		81.15㎡
		2 階		46.37㎡
		3階他計		
		延面積		127.52㎡
4	所 在	可児市西帷子字小畔1052番地1、1053番地	左記に同じ	
	家屋番号	1052番1		
	種 類	車庫		
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	床面積	1 階		60.00㎡
		2 階		
		3階他計		
		延面積		60.00㎡

第4 物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件 1～2)

位置・交通	可児市役所の南西方約6.7kmに位置する。(直線距離)				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(直線距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	名古屋鉄道	広見線	西可児	南西方	1.6km
	—				
付近の状況	農地、山林も見られるなか、一般住宅が散在する住宅団地に近い住宅地域				
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	非線引都市計画区域			
	用途地域	用途地域指定無し			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
	防火規制	無			
その他の規制	宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域(一部土砂災害特別警戒区域)				
画地条件 (規模、形状等)	物件1～2土地が一体として略台形地である。				
接面道路	物件土地の南側が、現況幅員約7mの舗装市道に等高から約1.0m程度高く接面する。公図上、物件土地の北側に赤道があるが、現況では崩れて道らしいものは無い。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3～4建物の敷地である。公図上、北側は赤道に接するが、現況は隣接地が物件土地より一段高くなっており、筆界は不明。物件土地の東側は一般住宅、西側は店舗併用住宅にそれぞれ隣接する。				
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)
土壌汚染等	目的土地にて土壌汚染の調査は行ってはいないが外観調査及び関係機関からの情報により土壌汚染の可能性は低いと判断されるも、詳細は不明。可児市役所によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。				
特記事項	上水道は、現在停止状態である。詳細は市上下水道課へ。下水道は、接面市道に整備済みで、物件土地内に下水枘が引き込みされており、受益者負担金も不要とのことであった。現在は浄化槽である。ガスはLP対応。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	3
	区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和63年2月 頃、建築
	経済的耐用年数	40.0年
	経過年数	38.1年
	経済的残存耐用年数	1.9年
仕様	構造	木造
	屋根	セメント瓦葺
	外壁	サイディング
	内壁	繊維壁・クロス等
	天井	P合板・目透し等
	床	板・畳等
	設備	電気・給排水・衛生等
	その他	石綿含有建材の使用については、専門検査機関による検査は行っていないので不明である。健康被害や建物取り壊しの際の割増し費用等の発生危険性は否定できない。
床面積(現況)	現況	127.52㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+WIC
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		現況調査報告書のとおり
特記事項		<p>室内は、ごみが散乱している状態である。床は、至る所に傷みがあり、床に水が染みてゆるんでいる状態である。将来的には、白アリ、床落ちの可能性が高いと推察する。水回りは使用されておらず、傷みが激しい。建物周囲はまったく手入れされておらず、建物の北東側の基礎部分は土で埋まっている状態。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p>

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	4
	区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和62年8月 頃、建築
	経済的耐用年数	40.0年
	経過年数	38.6年
	経済的残存耐用年数	1.4年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	亜鉛メッキ鋼板
	内壁	
	天井	
	床	
	設備	
	その他	石綿含有建材の使用については、専門検査機関による検査は行っていないので不明である。健康被害や建物取り壊しの際の割増し費用等の発生の危険性は否定できない。
床面積(現況)	現況	60.00㎡
	増改築の有無	増築はない
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	車庫
	間取り	添付間取図のとおり
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		現況調査報告書のとおり
特記事項		<p>シャッターの開閉が固く、内部はゴミ袋が散乱している状態である。</p> <p>(※建築時点は公簿記載の建築年次である)</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～2 (土地)

物件 1～2 の建付地価格を算出する。 上記物件の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1～2	15,900	0.806	417.33	0.97	5,188,000

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 可児(県) - 5

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
30,100 (円/㎡)	100.0 × 100.0	100.0 × 103.0	100.0 × 183.8	15,900 (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：公示地等標準的画地との要因格差である。(各要因格差の相乗値)

画地条件	街路条件	接近条件	環境条件他	(相乗計)
3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	103.0%

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。(各要因格差の相乗値)

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件他	(相乗計)
-2.0%	25.0%	50.0%	0.0%	183.8%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

規模・形状	方位高低差	接面街路他	土砂災害特別警戒区域等	(相乗計)
-13%	3%	0%	-10%	80.60%

ウ 地積：登記簿記載数量

エ 建付減価補正率：最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 3～4 (建 物)

当該建物の再調達単価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	
3	160,000	127.52	3.40%	694,000	
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	
1.00%	1.24%	5.70%	3.40%	3.40%	
経過年数	38.1年	経済的残存耐用年数	1.9年	経済的総耐用年数	40.0年

物 件	再調達単価 ア	延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ	
4	50,000	60.00	2.80%	84,000	
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	
1.00%	1.17%	4.47%	2.80%	2.80%	
経過年数	38.6年	経済的残存耐用年数	1.4年	経済的総耐用年数	40.0年

ア 再調達単価：標準的な再建築費（単価）である。

イ 延床面積：登記簿記載面積

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）
 観察法現価率＝物件の機能、維持管理、補修状況等を実態調査の上で判定する

③ 一体価格 (物件 1～4)

土地 ① オ ア	(物件 1～2)	建物 ② エ イ	(物件 3～4)	一体価格 ア+イ=ウ	(円) (千円未満四捨五入)
5,188,000		778,000		5,966,000	

2. 個別価格の判定

① 土地価格

物件番号	標準価格	個別格差	地積(㎡)	建付減価補正率	建付地価格(円)	個別価格比
	(円/㎡)				(千円未満四捨五入)	
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ	カ
1	15,900	87.6%	123.12㎡	97.0%	1,663,000	39.9%
2	15,900	55.2%	294.21㎡	97.0%	2,505,000	60.1%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差率である。

価格要因	規模・形状	方位高低差	接面街路他	土砂災害特別警戒区域等	相乗計
物件番号					
1	0.0%	3.0%	0.0%	-15.0%	87.6%
2	-8.0%	0.0%	-40.0%	0.0%	55.2%

② 建物価格

物件番号	再調達原価	床面積	現価率	建物価格	建築面積比
	(円/㎡)	(㎡)		(千円未満四捨五入)	
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ	オ
3	160,000	127.52㎡	3.4%	694,000	57.49%
4	50,000	60.00㎡	2.8%	84,000	42.51%

3. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1～2	5,188,000	45.0%	法定地上権	2,335,000

イ 敷地利用権割合

敷地利用権割合は、本件土地の所在する地域の特性、本件建物の構造・種類等から上記割合が相当と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円)	占有減価 率	市場性修 正率	競売市場 修正率	個別価格 割合	評価額(円)
	1①オ、1②エ ア	3①ウ イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,188,000	-2,335,000	100.0%	60.0%	60.0%	39.9%	410,000
2						60.1%	620,000
3	694,000	1,342,000	100.0%	60.0%	60.0%		730,000
4	84,000	993,000	100.0%	60.0%	60.0%		390,000
一括価格(合計)							2,150,000

イ 各建物に帰属する敷地利用権価格は、建築面積比(2②オ)配分である。

ウ 占有減価率

※ 第三者占有による補正の必要性は認められない。

エ 市場性修正率 60%

物件の特性に鑑みて需要が乏しいと認められる場合は補正を行う。

※ 物件土地の北東部分に土砂がかかっているほか、南部分が土砂災害特別警戒区域にかかること及び物件建物の傷みの程度等を考慮し査定。

オ 競売市場修正率 60%

第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上、競売市場修正率を判定する。

第6 参考価格資料

地価調査	可児(県) - 5
(所 在)	岐阜県可児市土田字宿 2 2 1 5 番 1 7
(価 格)	30,100 円/㎡
(位 置)	可児川駅 800m (道路距離)
(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)	南 4.5m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 第一種住居地域
(地域の概要)	一般住宅のほか、農地も残る住宅地域

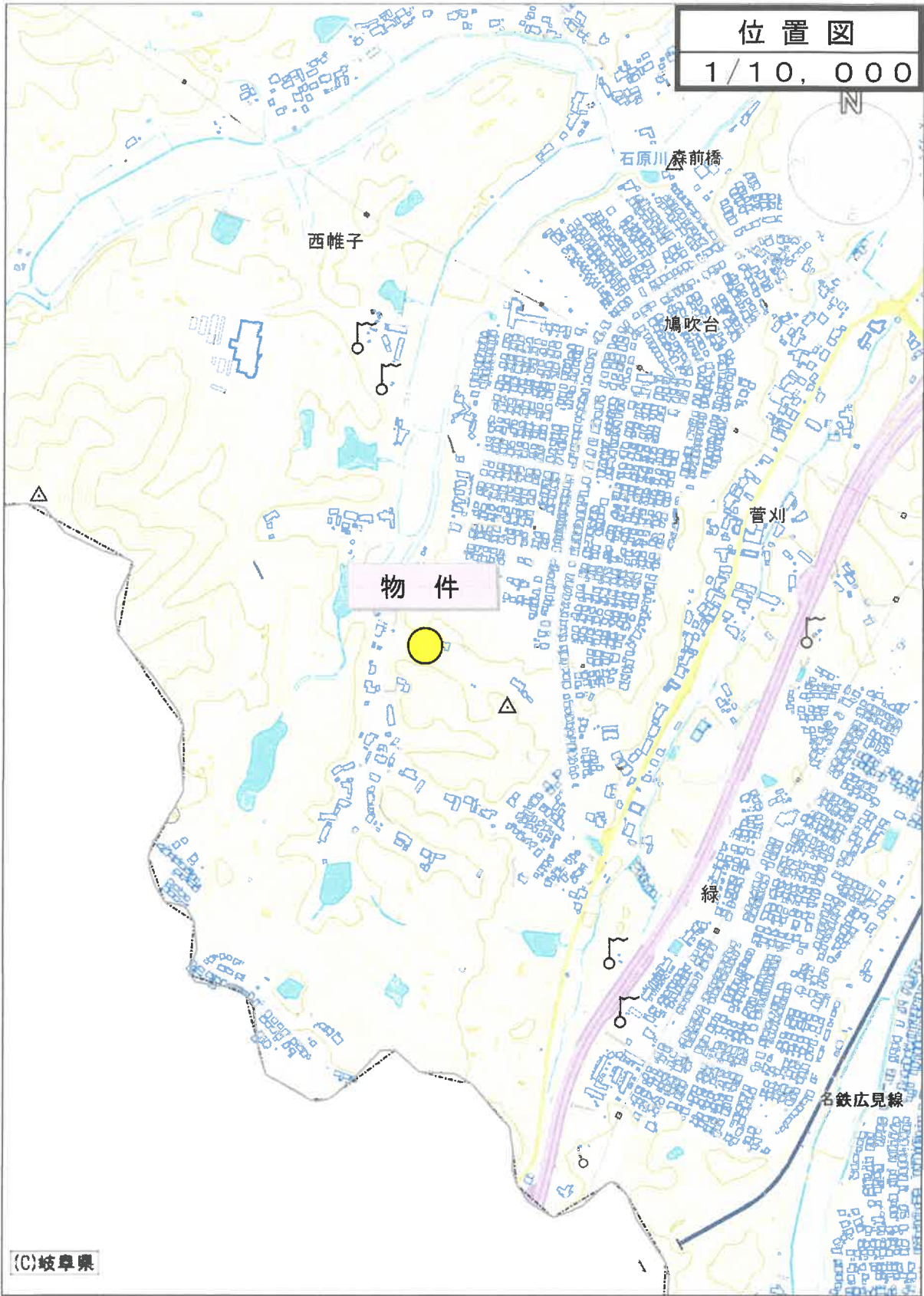
第7 附属資料の表示

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

以 上

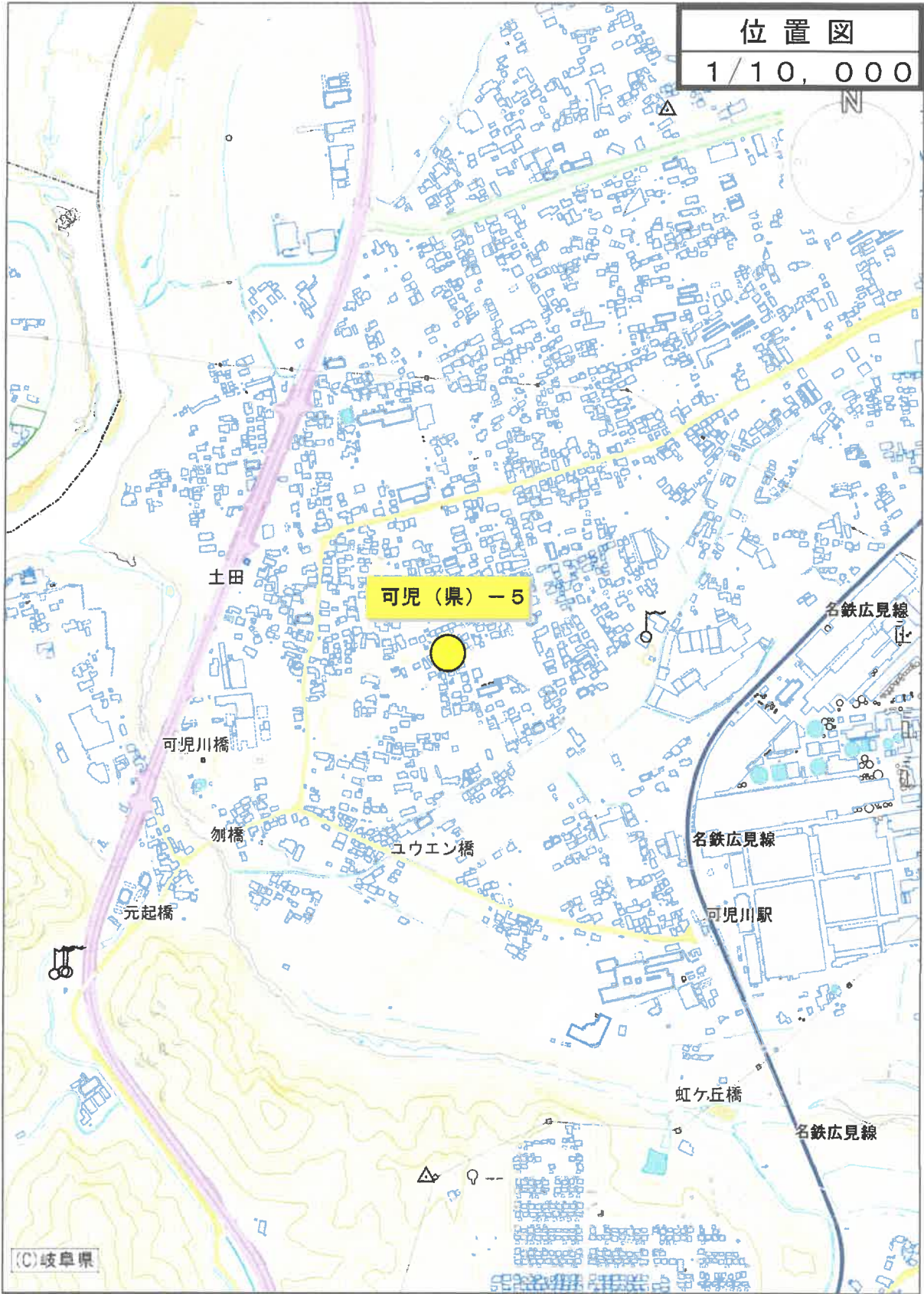
位置図

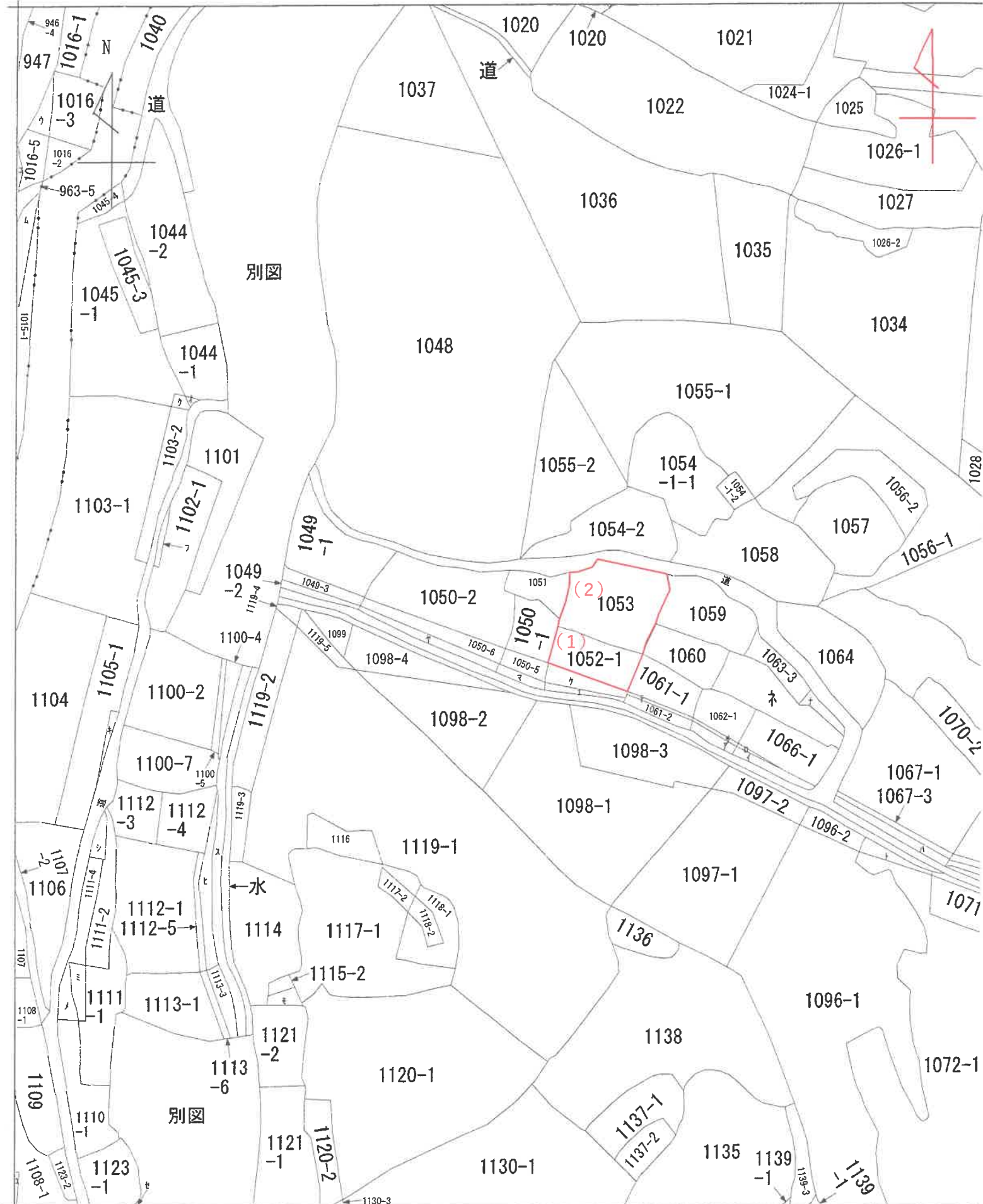
1/10,000



位置図

1/10,000





登記年月日：昭和58年3月10日

A 3 版を A 4 版に縮小

地積測量図写

139465

前 1052-1
地 番 1052-1
1052-3

地積測量図

土地の所在 可見市 西帷子 字 小畔

求 積

- ① 1052-3
- 1. $7.80 \times 3.80 = 29.64$
- 2. $7.80 \times 3.30 = 25.74$
- 3. $8.70 \times 3.50 = 30.45$
- 4. $11.40 \times 1.80 = 20.52$
- 5. $3.80 \times 1.00 = 3.80$

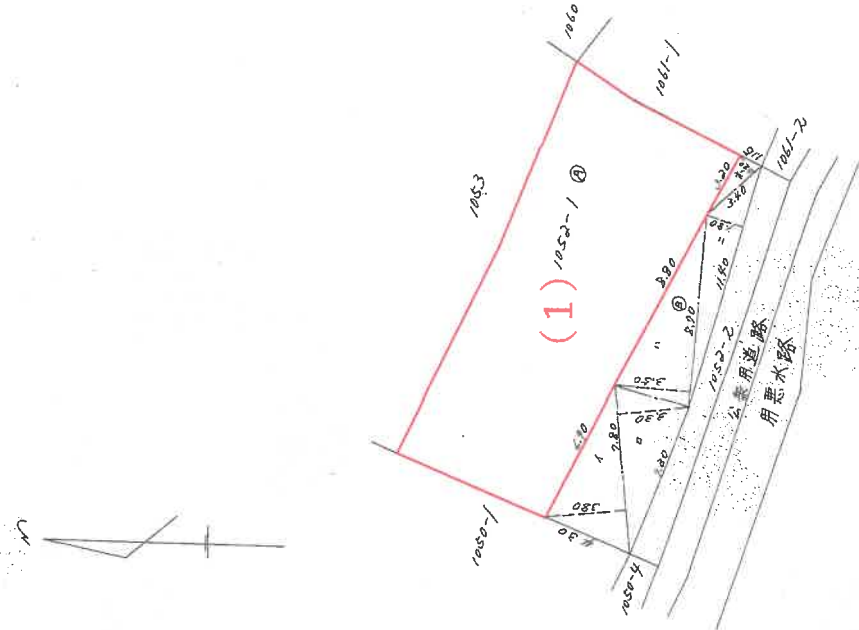
合 計

109.75
 $\frac{1}{2}$ 54.875
 地 積 54.875 m^2

(1) ① 1052-1

$178 \text{ m}^2 - 54.875 = 123.125 \text{ m}^2$

地 積 123 m²



18,2,10 単位 m

縮尺 1 / 250

登記者

(昭和58年 / 月 - 27日作製)

作製者

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。
 (岐阜地方務局農業加茂支局管轄)
 令和8年1月26日 岐阜地方務局

登記官

登記年月日：昭和63年2月25日

A3版をA4版に縮小

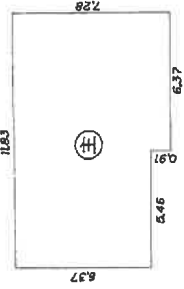
建物図面写
各階平面図写

各階平面図 333215

家屋番号 1058番

建物の所在 可児市西帷子字小畔 1053番地

1階



求積表

5.46 X 6.37 = 34.7802
 6.37 X 7.28 = 46.3736

合面積 81.1538
 床面積 81.15 ㎡

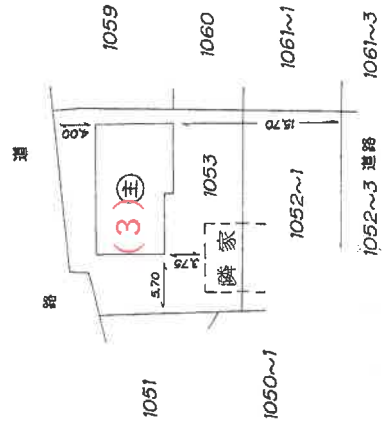
2階



求積表

5.46 X 4.55 = 24.8430
 0.91 X 7.28 = 6.6248
 2.73 X 5.46 = 14.9058

合面積 46.3736
 床面積 46.37 ㎡



563.2.25

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

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。
 (岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)
 令和8年1月26日 岐阜地方務局 登記官

請求番号：14-4

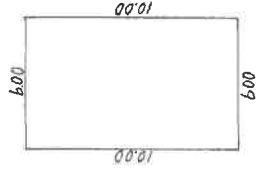
323214

各階平面図

建物平面図
各階平面図写

家屋番号 1052番1

建物の所在 可児市西帷子字小畔1052番地1 1053番地

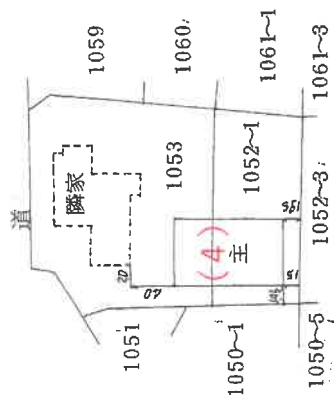


求積

$6.00 \times 10.00 = 60.00$

床面積

60.00 m^2



S62.8.21

作製者

縮尺 1/250
昭和62年8月21日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(岐阜県土地家屋調査士会)

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。

(岐阜地方事務所美濃加茂支所管轄)

令和8年1月26日 岐阜地方事務所

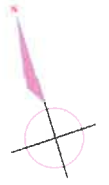
登記書

土地建物位置関係図（概略）

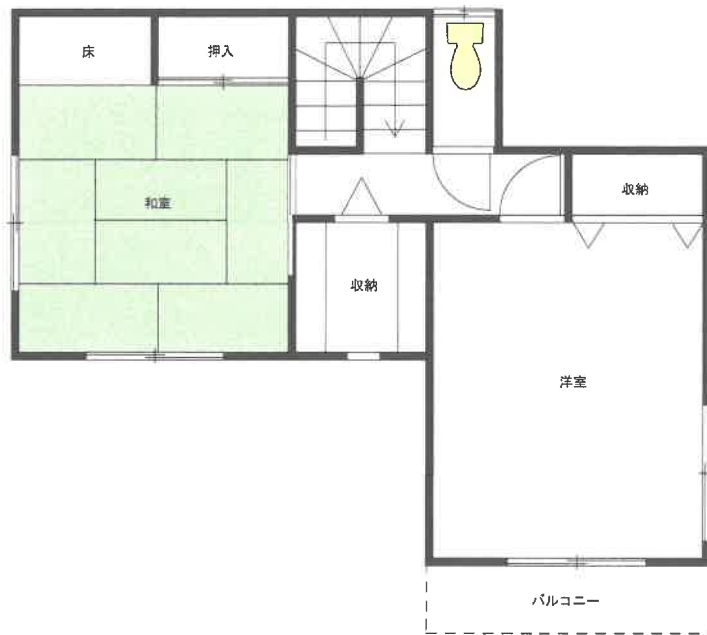


現況と異なる場合には現況が優先します。
事件番号 令和7年（ケ）第177号

物件 3 建物
1 階

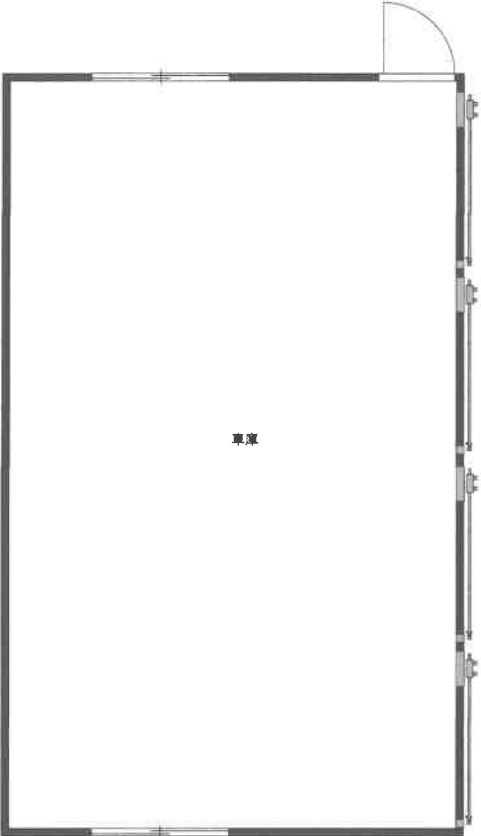


2 階





物件 4 建物
車庫



物件土地建物の南東方から撮影



物件土地建物の南方から撮影



物件4建物の東方から撮影



物件3建物の東側部分を撮影

