

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 6月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 木戸脇 佳 朗

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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 6月17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   | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番   | 56番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 366.20平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番   | 57番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 327.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番   | 58番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 314.70平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 可児市臯ヶ丘一丁目57番地、58番地                |
|   | 家屋 番号 | 57番                               |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造ルーフィング葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 152.77平方メートル<br>2階 98.32平方メートル |

(未登記附属建物)

- |     |            |
|-----|------------|
| 種 類 | 車庫         |
| 構 造 | 木造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 54.82平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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1～4】

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       | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番       | 56番                               |
|   | 地 目       | 宅地                                |
|   | 地 積       | 366.20平方メートル                      |
| 2 | 所 在       | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番       | 57番                               |
|   | 地 目       | 宅地                                |
|   | 地 積       | 327.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在       | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番       | 58番                               |
|   | 地 目       | 宅地                                |
|   | 地 積       | 314.70平方メートル                      |
| 4 | 所 在       | 可児市臯ヶ丘一丁目57番地、58番地                |
|   | 家屋 番号     | 57番                               |
|   | 種 類       | 居宅                                |
|   | 構 造       | 木造ルーフィング葺2階建                      |
|   | 床 面 積     | 1階 152.77平方メートル<br>2階 98.32平方メートル |
|   | (未登記附属建物) |                                   |
|   | 種 類       | 車庫                                |
|   | 構 造       | 木造スレート葺平家建                        |



物 件 目 録

床 面 積 54.82平方メートル



令和7年(ケ)第 14号  
令和7年 4月 2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   | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番   | 56番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 366.20平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番   | 57番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 327.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 可児市臯ヶ丘一丁目                         |
|   | 地 番   | 58番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 314.70平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 可児市臯ヶ丘一丁目57番地, 58番地               |
|   | 家屋番号  | 57番                               |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造ルーフィング葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 152.77平方メートル<br>2階 98.32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)
<b>土地</b>	物件1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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 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	
<b>建物</b>	物件4
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> 種類:車庫 構造:木造スレート葺平家建 床面積:54.82㎡
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(空き家)として使用している <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 <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者亡B相続 財産清算人弁護 士)	物件1～3各土地及び物件4建物は、所有者亡B相続財産が空き家の状態で管理しています。 同各土地及び同建物を第三者に貸しているということはありません。 なお、物件4建物の鍵は私が所持しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

執行官の意見



- 1 物件1～3各土地は一体利用され、北東側を市道に接した土地であり、同各土地には物件4建物及び2枚目記載の未登記附属建物（車庫）が建てられている。  
なお、同土地には工作物（カーポート）が存在する。  
また、同建物内には2階南東端の洋室の天井の一部に剥がれが存在した。（添付写真⑱参照）
- 2 物件1～3各土地、物件4建物及び未登記附属建物は、関係人の陳述から、所有者亡B相続財産が、空き家の状態で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 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

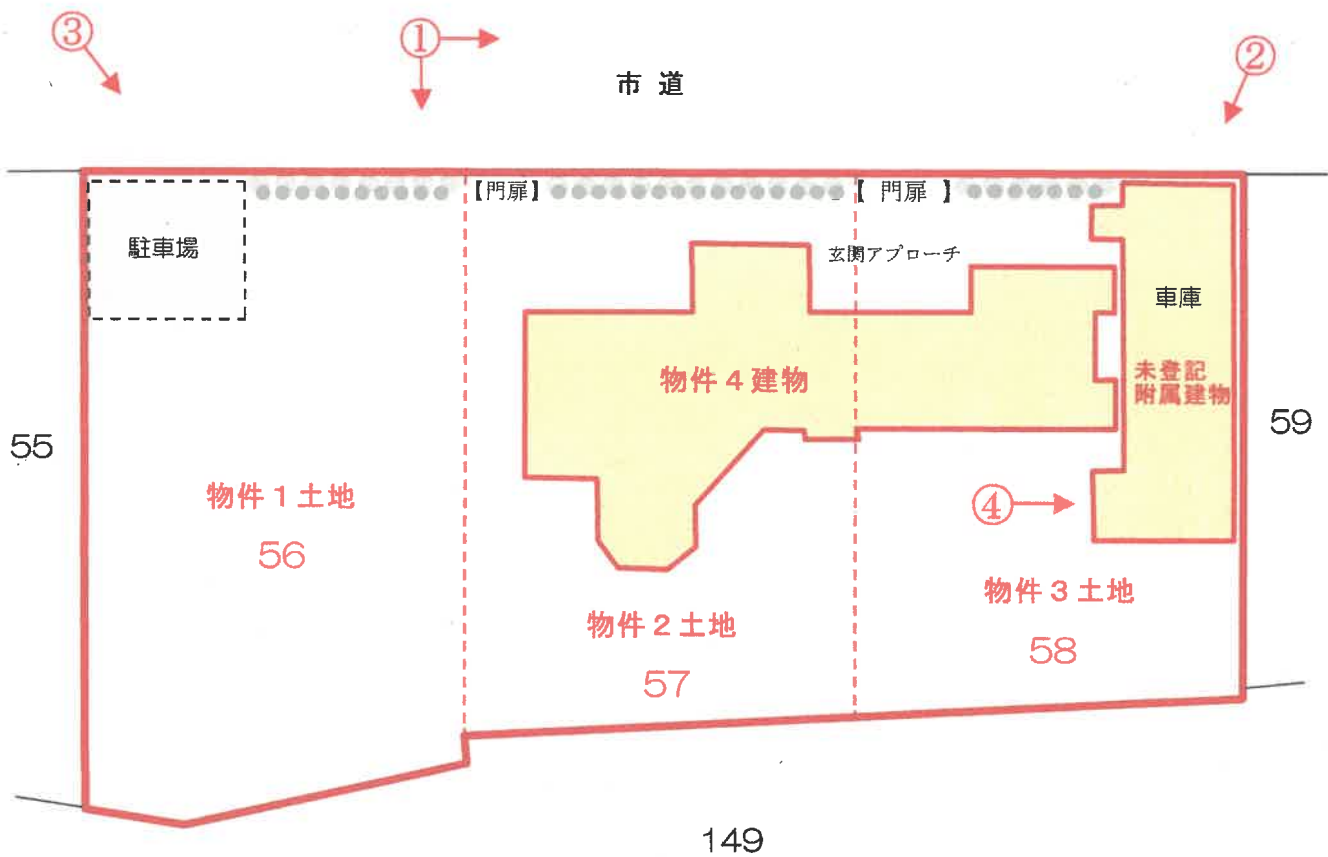
( 4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月9日(水) 9:30-9:35	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年6月3日(火) 10:00-11:15 11:45-11:50	目的物件所在地 所有者相続財産清算人弁護士事務所	目的物件内外部調査 目的物件内外部写真撮影 所有者亡B相続財産清算人弁護士Aからの事情聴取及び鍵の返却
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者亡B相続財産清算人弁護士Aから預かった鍵により、解錠して建物内に立ち入った</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

( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す

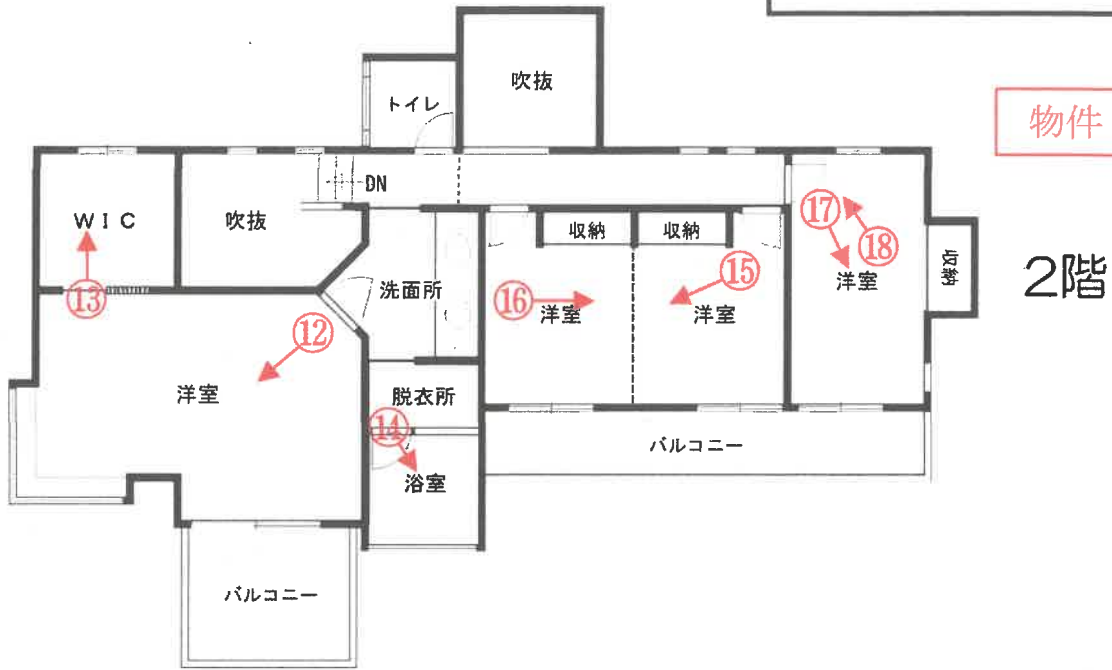
○内 写真番号



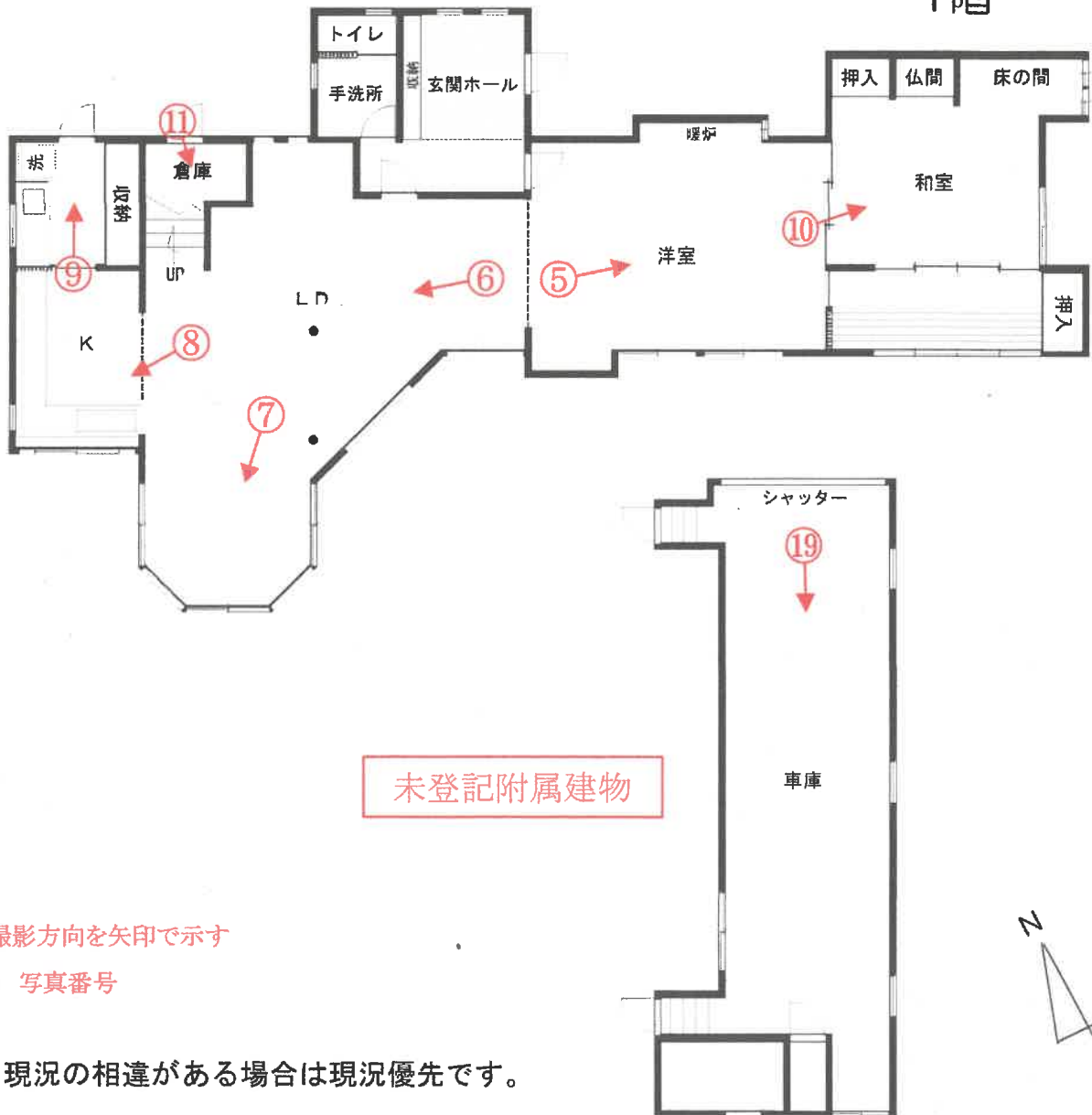
- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

# 建物間取図(概略)

物件4建物



1階



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。



1



物件 2 土地

物件 4 建物

2



未登記附属建物

物件3 土地

3



物件4 建物

カーポート

物件1 土地

4



未登記附属建物

物件3 土地

5



物件4 建物の1階室内

6



前同建物の1階室内

7



前同建物の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階倉庫内



12

前同建物の2階室内



13

前同建物の2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



前同建物の2階室内

18



前同建物の2階室内（天井クロスの剥がれ）

19



未登記附属建物内

令和 7 年 (ケ) 第 1 4 号

令和7年6月3日 現地調査

令和7年11月13日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号 第0704-162G号

発行日付 令和7年11月13日

評 価 人 不動産鑑定士

山 村 寛

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,990,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1(土地)	金 4,720,000 円
物件2(土地)	金 1,900,000 円
物件3(土地)	金 1,830,000 円
物件4(建物)	金 7,540,000 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2～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	可児市臯ヶ丘一丁目	・左記に同じ。	
	地番	56番		
	地目	宅地		
	地積	366.20㎡		
2 (土地)	所在	可児市臯ヶ丘一丁目	・左記に同じ。	
	地番	57番		
	地目	宅地		
	地積	327.31㎡		
3 (土地)	所在	可児市臯ヶ丘一丁目	・左記に同じ	
	地番	58番		
	地目	宅地		
	地積	314.70㎡		
4 (建物)	所在	可児市臯ヶ丘一丁目57番地、58番地	・左記に同じ。	
	家屋番号	57番		
	種類	居宅		
	構造	木造ルーフィング葺2階建		
	床面積	1階		152.77㎡
		2階		98.32㎡
合計		251.09㎡		
4 (附属建物)	符号	—	・未登記建物。	
	種類	車庫		
	構造	木造スレート葺平家建		
	床面積	54.82㎡		
特記事項				
・物件4の附属建物は未登記建物であるため、床面積等は、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1～3土地

位置・交通	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	J R 東海 中央本線	多治見	北	約7.3km
	東鉄バス	皐ヶ丘一丁目	南東	約350m
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。 ※道路距離は、車にて一般的な道路を利用した場合の距離である。				
付近の状況	郊外の丘陵地に開発された、大規模な戸建住宅団地 (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	非線引都市計画区域		
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	指定建ぺい率	50%		
	指定容積率	80%		
	防火規制	なし		
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地造成等工事規制区域内</li> <li>・皐ヶ丘地区計画 (詳細は市役所で要確認)</li> </ul>		
画地条件	地積	1,008.21㎡		
	間口	約45m		
	奥行	約23m		
	形状	ほぼ整形		
	地積は登記簿、間口・奥行・形状は地積測量図より計測。			
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1～3土地は、北東側を市道2350号線(認定幅員6m)に等高～約1m高く接面する中間画地。</li> </ul>			
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1～3土地は、一体で利用されている。物件1土地には、庭地とカーポート付き駐車場があり、物件2、3土地は、物件4建物と未登記附属建物(車庫)の敷地で、それ以外は庭地である。</li> </ul>			
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	<p>&lt;供給処理施設について&gt;物件1土地上に建物を建築し、下水道を接続、利用する場合には、受益者負担金の支払いが必要となる。</p>			
	<p>&lt;埋蔵文化財について&gt;可児市役所 歴史資産課へ聴取したところ、物件1土地については、埋蔵文化財包蔵地に該当しないとの回答を得た。</p>			
	<p>&lt;土壌等汚染等について&gt;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。</p>			
	<p>&lt;その他&gt; 大規模盛土造成マップによると、盛土地域に該当しない。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地の耐震化については、平成18年5月宅地造成等規制法等の一部改正(新規造成工事に係る技術的基準について宅地の耐震性を確保するための基準の追加等)以前の造成である。</li> </ul> </p>			

## 2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 4
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61年12月17日
	経済的耐用年数	45年
	経過年数	約39年
	経済的残存 耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	合板・クロス 等
	天 井	クロス・合板 等
	床	カーペット・フローリング・畳 等
	設 備	電気・給排水・衛生 等
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	約251.09㎡ (1F 152.77㎡/2F 98.32㎡)
	増改築の有無	無し
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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁クロス、カーペット、天井等に摩耗・汚損が散見される。</li> <li>・一部建具に不具合がある。</li> <li>・浴室は2階に設置されている。</li> <li>・1階の洋室に暖炉あり。</li> <li>・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。</li> <li>・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981(昭和56)年の「新耐震基準」以降、2000(平成12)年の新耐震基準の手直し以前に建築されている。</li> <li>・宅地の耐震化については、平成18年5月宅地造成等規制法等の一部改正(新規造成工事に係る技術的基準について宅地の耐震性を確保するための基準の追加等)以前の造成である。</li> </ul> <p>(※建築時点は登記簿記載の建築年次である)</p>

2 建物の概況及び利用状況

物件番号		物件 4
区分		附属建物(未登記)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築時期	昭和63年月日不詳
	経済的耐用年数	43年
	経過年数	約37年
	経済的残存 耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	窯業系ボード
	内 壁	ボード
	天 井	ボード
	床	土間コンクリート
	設 備	電気
	そ の 他	特記のとおり
床面積(現況)	現 況	54.82㎡
	増改築の有無	無し
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	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		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<p>・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。</p> <p>・建物の耐震診断の有無は不明である。なお、1981(昭和56)年の「新耐震基準」以降、2000(平成12)年の新耐震基準の手直し以前に建築されている。</p> <p>・宅地の耐震化については、平成18年5月宅地造成等規制法等の一部改正(新規造成工事に係る技術的基準について宅地の耐震性を確保するための基準の追加等)以前の造成である。</p>
		(※建築時点は固定資産公課証明書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1～3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)	33,600	0.8	366.20	1.0	9,843,000
2 (土地)	33,600	0.8	327.31	1.0	8,798,000
3 (土地)	33,600	0.8	314.70	1.0	8,459,000

※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 可児(県)－7

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
35,300 (円/㎡)	$100.0$ × $100.0$	$100.0$ × $100.0$	$100.0$ × $105.0$	= 33,600 (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。

格差の内訳	目的土地	備考
街路条件	1.0	
画地条件	0.8	高低差・規模
交通接近条件	1.0	
環境条件	1.0	
行政的條件	1.0	
その他条件	1.0	
相乗積	0.8	

ウ 地積：登記簿記載数量

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

② 物件4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
4 (建物)	270,000	251.09	8.3%	5,627,000
(未登記 附属建物)	125,000	54.82	8.6%	589,000
合 計				6,216,000

※千円未満四捨五入

- ア 再調達原価： 標準的な再建築費(単価)
- イ 延床面積： 登記簿記載面積  
未登記附属建物については、固定資産公課証明書記載面積
- 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

項 目	物件4建物	未登記 附属建物
経過年数	39年	37年
経済的残存 耐用年数	6年	6年
償却後残価率	3.0%	3.0%
定率法現価率	4.8%	4.9%
定額法現価率	16.0%	16.5%
平 均	10.4%	10.7%
観察法減価率	20.0%	20.0%
採用現価率	8.3%	8.6%

## 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)
	ア(1①オ)	イ		ア×イ=ウ
1 (土地)	9,843,000	0%	無し	0
2 (土地)	8,798,000	55%	法定地上権	4,839,000
3 (土地)	8,459,000	55%	法定地上権	4,652,000
合 計				9,491,000

※千円未満四捨五入

イ. 物件1土地については、土地利用権は無しとし、物件2、3土地については、土地利用権等を法定地上権とし、その割合を55%と判定した。

### 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 (土地)	9,843,000	0	100%	80%	60%	4,720,000
2 (土地)	8,798,000	-4,839,000	100%	80%	60%	1,900,000
3 (土地)	8,459,000	-4,652,000	100%	80%	60%	1,830,000
4 (建物)	6,216,000	9,491,000	100%	80%	60%	7,540,000
一括価格 (合計)						15,990,000

イ. 物件4建物と未登記附属建物は、敷地である物件2、3土地内において、同位置の上下の関係にあるため、土地利用権等価格の加算については、一括で計上した。

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。

※類型補正：個別的要因を考慮した同類型の不動産の市場性 80%

※用途補正：同一用途の不動産市場の市場性 100%

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

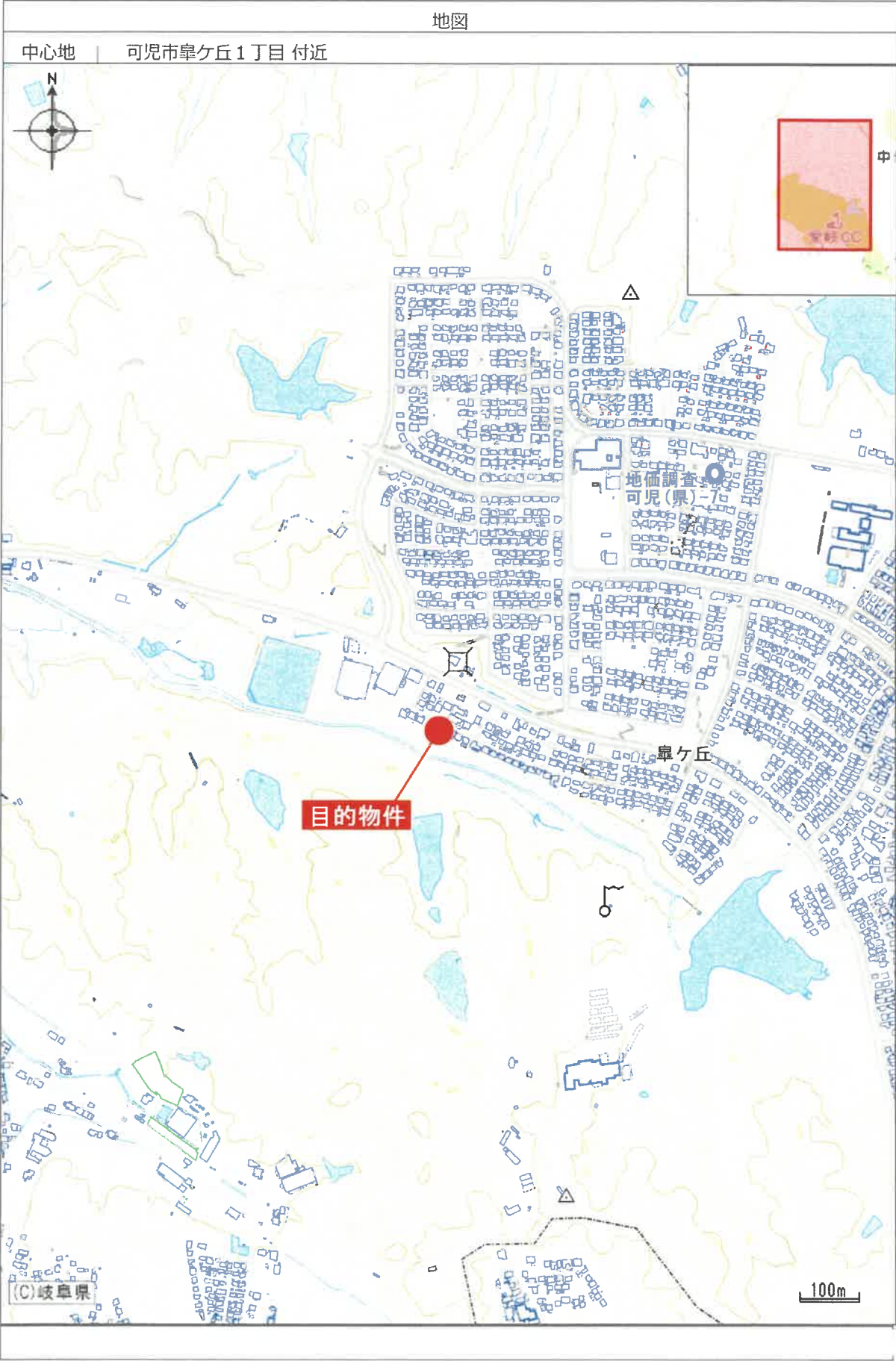
地価調査	可児(県)ー7
( 所 在 )	可児市臯ヶ丘6丁目108番
( 価 格 )	35,300 円/m <sup>2</sup>
( 位 置 )	多治見駅 7.2km
( 価 格 時 点 )	令和7年7月1日
( 地 積 )	275m <sup>2</sup>
( 供 給 処 理 )	水道 ガス 下水道
( 接 面 街 路 )	市道 北 6m
( 用 途 指 定 等 )	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 ( 建蔽率 50% 容積率 80% )
( 地 域 の 概 要 )	大規模な戸建住宅団地 (桜ヶ丘ハイツ)

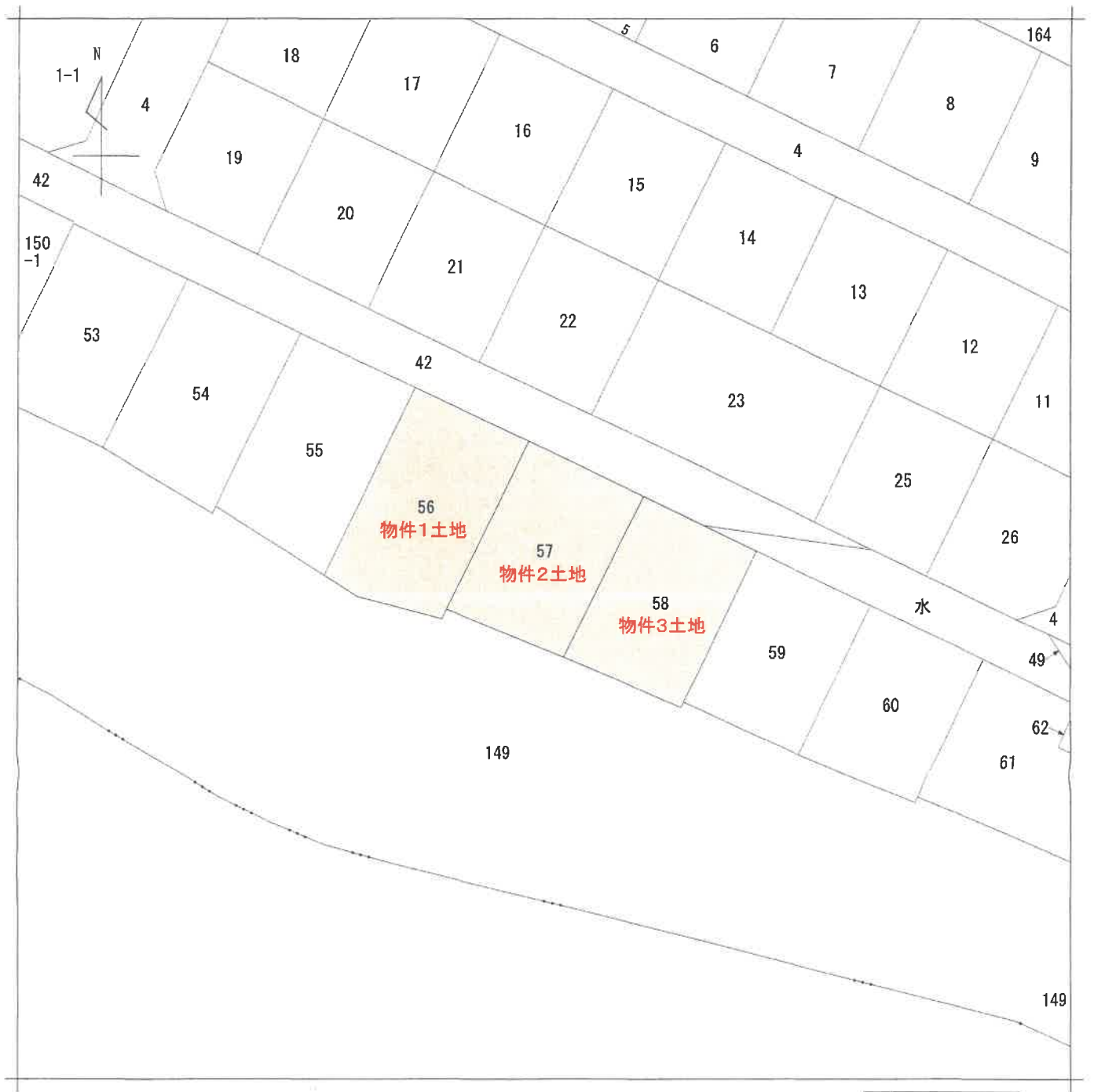
## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写・地積測量図写・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

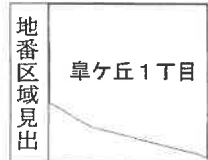
以上

# 位置図





(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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	可見市臯ヶ丘一丁目			地番	57番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和57年11月1日			備付年月日 (原図)	昭和57年11月1日		補記事項		

これは地図に準ずる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4月7日

岐阜地方法務局

請求番号：25-2

登記官

(1/1)

**A3→A4  
サイズ縮小**

公用

公用

登記年月日：昭和57年6月7日

117421

物件1~3土地

1頁と同様

地番 42, 53, 55, 150, 253  
1501-5763, 1501-5764, 1501-5765, 1501-5766, 1501-5767, 1501-5768, 1501-5769, 1501-5770, 1501-5771, 1501-5772, 1501-5773, 1501-5774, 1501-5775, 1501-5776, 1501-5777, 1501-5778, 1501-5779, 1501-5780, 1501-5781, 1501-5782, 1501-5783, 1501-5784, 1501-5785, 1501-5786, 1501-5787, 1501-5788, 1501-5789, 1501-5790, 1501-5791, 1501-5792, 1501-5793, 1501-5794, 1501-5795, 1501-5796, 1501-5797, 1501-5798, 1501-5799, 1501-5800, 1501-5801, 1501-5802, 1501-5803, 1501-5804, 1501-5805, 1501-5806, 1501-5807, 1501-5808, 1501-5809, 1501-5810, 1501-5811, 1501-5812, 1501-5813, 1501-5814, 1501-5815, 1501-5816, 1501-5817, 1501-5818, 1501-5819, 1501-5820, 1501-5821, 1501-5822, 1501-5823, 1501-5824, 1501-5825, 1501-5826, 1501-5827, 1501-5828, 1501-5829, 1501-5830, 1501-5831, 1501-5832, 1501-5833, 1501-5834, 1501-5835, 1501-5836, 1501-5837, 1501-5838, 1501-5839, 1501-5840, 1501-5841, 1501-5842, 1501-5843, 1501-5844, 1501-5845, 1501-5846, 1501-5847, 1501-5848, 1501-5849, 1501-5850, 1501-5851, 1501-5852, 1501-5853, 1501-5854, 1501-5855, 1501-5856, 1501-5857, 1501-5858, 1501-5859, 1501-5860, 1501-5861, 1501-5862, 1501-5863, 1501-5864, 1501-5865, 1501-5866, 1501-5867, 1501-5868, 1501-5869, 1501-5870, 1501-5871, 1501-5872, 1501-5873, 1501-5874, 1501-5875, 1501-5876, 1501-5877, 1501-5878, 1501-5879, 1501-5880, 1501-5881, 1501-5882, 1501-5883, 1501-5884, 1501-5885, 1501-5886, 1501-5887, 1501-5888, 1501-5889, 1501-5890, 1501-5891, 1501-5892, 1501-5893, 1501-5894, 1501-5895, 1501-5896, 1501-5897, 1501-5898, 1501-5899, 1501-5900, 1501-5901, 1501-5902, 1501-5903, 1501-5904, 1501-5905, 1501-5906, 1501-5907, 1501-5908, 1501-5909, 1501-5910, 1501-5911, 1501-5912, 1501-5913, 1501-5914, 1501-5915, 1501-5916, 1501-5917, 1501-5918, 1501-5919, 1501-5920, 1501-5921, 1501-5922, 1501-5923, 1501-5924, 1501-5925, 1501-5926, 1501-5927, 1501-5928, 1501-5929, 1501-5930, 1501-5931, 1501-5932, 1501-5933, 1501-5934, 1501-5935, 1501-5936, 1501-5937, 1501-5938, 1501-5939, 1501-5940, 1501-5941, 1501-5942, 1501-5943, 1501-5944, 1501-5945, 1501-5946, 1501-5947, 1501-5948, 1501-5949, 1501-5950, 1501-5951, 1501-5952, 1501-5953, 1501-5954, 1501-5955, 1501-5956, 1501-5957, 1501-5958, 1501-5959, 1501-5960, 1501-5961, 1501-5962, 1501-5963, 1501-5964, 1501-5965, 1501-5966, 1501-5967, 1501-5968, 1501-5969, 1501-5970, 1501-5971, 1501-5972, 1501-5973, 1501-5974, 1501-5975, 1501-5976, 1501-5977, 1501-5978, 1501-5979, 1501-5980, 1501-5981, 1501-5982, 1501-5983, 1501-5984, 1501-5985, 1501-5986, 1501-5987, 1501-5988, 1501-5989, 1501-5990, 1501-5991, 1501-5992, 1501-5993, 1501-5994, 1501-5995, 1501-5996, 1501-5997, 1501-5998, 1501-5999, 1501-6000

土地の所在 可児市草ヶ丘一丁目  
可児市大森字奥田

境界 境界標の種類 鉄 杭

境界 境界標の種類 鉄 杭

作製者

57年6月8日(作製)

申請人

縮尺 1/500

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7年4月7日

岐阜地方務局

登記官

請求番号：25-5

(13/90)

8/85

地積測量図

登記年月日：昭和57年6月7日

46/85

1頁と同様 地番 55 56 57 地積測量図

土地の所在 可児市草ヶ丘一丁目 可児市大森字城地

117459

物件1土地

物件2土地

57 物件2土地  
(137)1501(5695)5696

ANGLE	AZIMUTH	DIST	DX	DY	X	Y	DMD	2A
(472)	90 3 50	15.098	6.541	-13.607	-68918.581	-5626.516	-13.607	-89.003
(485)	87 10 40	22.131	-19.935	-9.611	-68938.516	-5636.127	-36.825	734.106
(486)	93 9 10	14.992	-5.838	13.809	-68944.354	-5622.318	-32.627	190.476
(477)	89 36 20	21.410	19.232	9.409	-68925.122	-5612.909	-9.409	-180.953
	360 0 0	73.651	0.000	0.000			AREA =	654.626
								327.313 m

56 物件1土地  
(138)1501(5696)5697

ANGLE	AZIMUTH	DIST	DX	DY	X	Y	DMD	2A
(473)	90 4 10	14.910	6.458	-13.439	-68912.123	-5639.955	-13.439	-86.789
(482)	97 13 10	24.795	-22.335	-10.767	-68934.458	-5650.722	-37.645	840.801
(483)	161 32 10	4.517	-2.457	3.790	-68936.915	-5646.932	-44.622	109.636
(484)	100 48 30	10.642	-2.663	10.303	-68939.578	-5636.629	-30.529	81.298
(485)	180 26 20	1.175	1.062	0.502	-68938.516	-5636.127	-19.724	-20.946
(472)	89 55 40	22.131	19.935	9.611	-68918.581	-5626.516	-9.611	-191.595
	720 0 0	78.169	0.000	0.000			AREA =	732.405
								366.202 m

55  
(139)1501(5697)5698

ANGLE	AZIMUTH	DIST	DX	DY	X	Y	DMD	2A
(474)	89 59 50	15.116	6.554	-13.621	-68905.569	-5653.576	-13.621	-89.272
(487)	96 51 10	22.982	-20.710	-9.963	-68926.279	-5663.539	-37.205	770.515
(482)	83 11 30	15.204	-8.179	12.817	-68934.458	-5650.722	-34.351	280.956
(473)	89 57 30	24.795	22.335	10.767	-68912.123	-5639.955	-10.767	-240.480
	360 0 0	78.097	0.000	0.000			AREA =	721.719
								360.859 m

A3→A4  
サイズ縮小

作製者

57年6月3日作製

申請人

縮尺 1/

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理)

令和7年4月7日

岐阜地方法務局

登記官

登記年月日：昭和57年6月7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。  
岐阜地方方法務局美濃加茂支局管理  
令和7年4月7日 岐阜地方方法務局 登記官

117460

地積測量図

47/85

1頁と同様

地番 58 59 60  
1807-3823-2827-3828

土地の所在 可児市鼻ヶ丘二丁目  
可児市大森字森田

60

(134)1501-(5692)5693

ANGLE	AZIMUTH	DIST	DX	DY	X	Y	DMD	2A
(464)	90 2 50	14.973	6.504	-13.487	-68938.085	-5585.970	-13.487	-87.719
(467)	86 1 50	19.785	-17.814	-8.608	-68955.899	-5594.578	-35.582	633.857
(468)	93 32 20	15.013	-5.581	13.937	-68961.480	-5580.611	-30.253	168.841
(469)	180 26 10	0.724	0.654	0.310	-68960.826	-5580.331	-16.006	-10.467
(463)	89 56 50	18.034	16.237	7.848	-68944.589	-5572.483	-7.848	-127.427
		540 0 0	0.000	0.000	AREA=		577.085	
							288.542	m

物件3土地

59

(135)1501-(5693)5694

ANGLE	AZIMUTH	DIST	DX	DY	X	Y	DMD	2A
(465)	90 12 50	14.983	6.489	-13.505	-68931.596	-5599.475	-13.505	-87.633
(466)	88 51 40	20.027	-18.019	-8.741	-68949.615	-5608.216	-35.751	644.197
(467)	91 3 10	15.016	-6.284	13.638	-68955.899	-5594.578	-30.854	193.886
(464)	89 52 20	19.785	17.814	8.608	-68938.085	-5585.970	-8.608	-153.342
		360 0 0	0.000	0.000	AREA=		597.108	
							298.554	m

58 物件3土地

(136)1501-(5694)5695

ANGLE	AZIMUTH	DIST	DX	DY	X	Y	DMD	2A
(471)	90 20 20	14.913	6.474	-13.434	-68925.122	-5612.909	-13.434	-86.971
(486)	86 56 20	21.410	-19.232	-9.409	-68944.354	-5622.318	-36.277	697.679
(487)	92 38 20	15.006	-5.865	13.812	-68950.219	-5608.506	-31.874	186.941
(466)	180 13 50	0.670	0.604	0.290	-68949.615	-5608.216	-17.772	-10.734
(463)	89 51 10	20.027	18.019	8.741	-68931.596	-5599.475	-8.741	-157.504
		540 0 0	0.000	0.000	AREA=		629.411	
							314.705	m

A3→A4  
サイズ縮小

作製者

1 5 7年 6 月 3 日作製)

申請人

縮尺

1/

公用

登記年月日：昭和61年12月23日

309364

各階平面図

家屋番号 57

建物図面

建物の所在 可見市卓ヶ丘一丁目 57番地、58番地

1階

床面積

4.550 X 2.730	=	12.421500
5.570 X 1.920	=	10.437400
59.923500	=	59.923500
22.860 X 1.820	=	41.605800
62.070 X 0.455	=	0.941850
1.820 X (7.260 + 9.100) / 2	=	14.905800
0.910 X (3.640 + 4.550) / 2	=	3.726450
3.640 X 1.820	=	6.624800
0.910 X (1.820 + 3.640) / 2	=	2.484300
合計	=	152.770800 m <sup>2</sup>
床面積	=	152.77

2階

床面積

1.820 X 1.820	=	3.312400
11.440 X 1.920	=	15.728000
12.730 X 2.570	=	7.445290
10.920 X 6.430	=	4.695600
1.100 X (10.920 + 12.020) / 2	=	12.617000
17.290 X 2.575	=	39.334750
6.1640 X 1.365	=	11.800425
6.915 X 0.910	=	5.382650
合計	=	98.323725 m <sup>2</sup>
床面積	=	98.32

物件4建物

A3→A4  
サイズ縮小

S 61 / 2. 23

申請人

縮尺 1 / 250

(昭和61年12月10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。

(岐阜県地方事務局長 美濃加茂支局長 事務)

令和7年4月7日

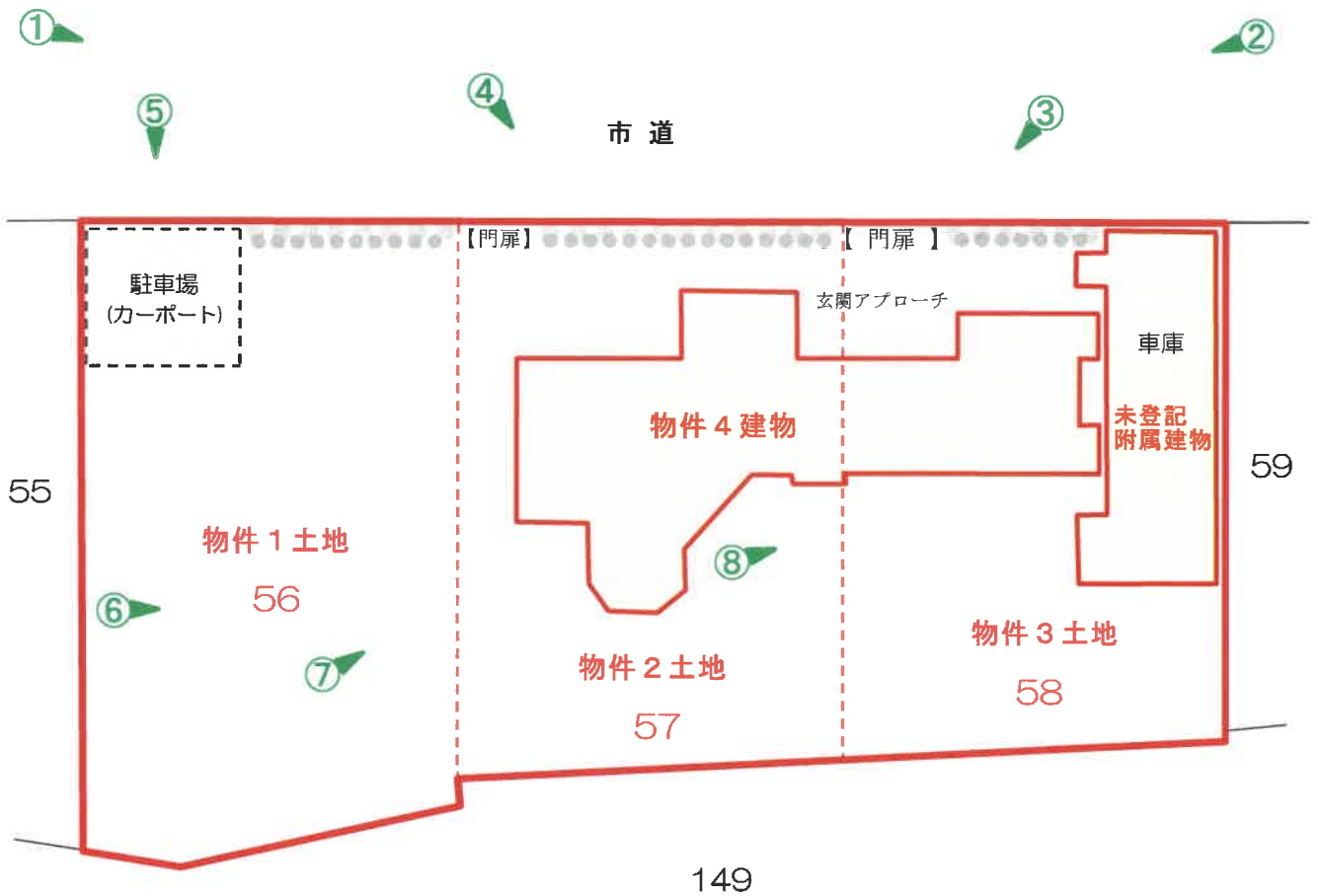
岐阜県地方事務局

登記官

請求番号：25-4

# 土地建物位置関係図(概略)

○ : 写真番号と撮影方向



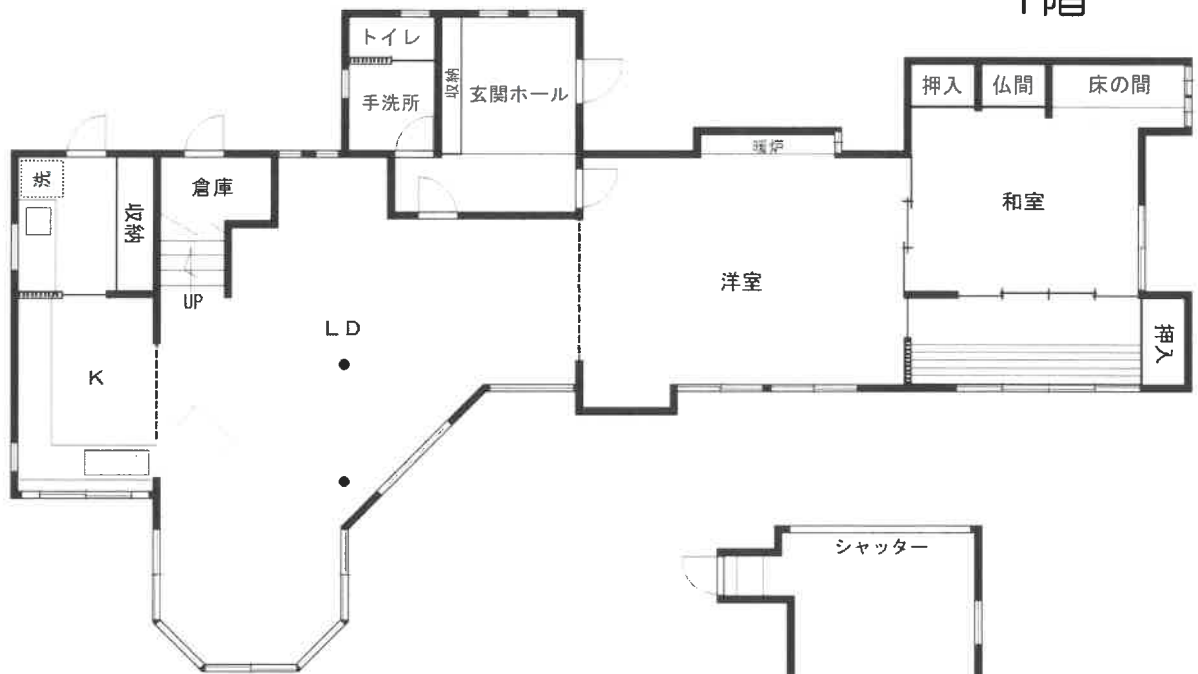
- ・ 図面と現況の相違がある場合は現況優先です。
- ・ 図面作成にあたっては、現地調査を行い入手可能な図面を参考に作成した概略の配置図であり、境界を表示するものではありません。

# 建物間取図(概略)

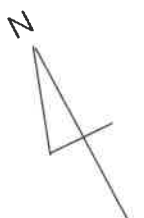
物件4建物



1階



未登記附属建物



図面と現況の相違がある場合は現況優先です。

写真① 接道市道より撮影



写真② 接道市道より撮影



写真③ 接道市道より撮影



写真④ 接道市道より撮影



写真⑤ 物件1 土地上の駐車場



写真⑥ 物件1 土地の西端より撮影



写真⑦ 物件1土地内より撮影



写真⑧ 物件4建物の南側より撮影

