

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 8 月 12 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 9 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 1 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 9 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 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 8 月 12 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, 2	2, 720, 000 2, 176, 000	一括	544, 000	71, 450	18, 975
1	730, 000				
2	1, 990, 000				



11

物 件 目 録

- 1 所 在 可児市土田字町屋
- 地 番 1877番3
- 地 目 宅地
- 地 積 327.27平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 可児市土田字町屋1877番地3
- 家屋 番号 1877番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 44.71平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 18 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者らが占有している。

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 可児市土田字町屋
地 番 1877番3
地 目 宅地
地 積 327.27平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 可児市土田字町屋1877番地3
家屋 番号 1877番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 44.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和8年（ケ）第16号
令和8年3月 6日受理
令和8年6月12日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 松 井 英 明

物 件 目 録

- 1 所 在 可児市土田字町屋
地 番 1877番3
地 目 宅地
地 積 327.27平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 可児市土田字町屋1877番地3
家屋 番号 1877番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 44.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

(土地・建物用)

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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地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2		
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(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 保管開始日 支部 平成 年()第 号		
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

(2 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
■ A	1 物件1土地及び物件2建物は、私とBの共有です。Bは私の息子です。私、妻、息子2人の計4人でここに居住しています。 2 増改築はしていません。 3 物件1土地東側にある車庫は、物置場として利用しています。車庫の前方には息子の軽自動車2台が駐まっていますが、ここ数年全く動かしていないので、2台ともエンジンがかかるかどうか分かりません。 4 物件2建物に雨漏りする箇所、床が沈むような箇所はありません。 5 物件2建物内で犬を1匹、猫を6匹、小鳥を5羽飼っています。 6 物件2建物の2階には、2人の息子の部屋と私の寝室があります。 7 物件1土地及び物件2建物を第三者に貸していることはありません。 8 物件1土地の境界に争いはありません。 (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土地は、南西側を道路（市道）に接し、同土地上に物件2建物が建てられている。同道路の幅員は非常に狭く、自動車は南側にしか抜けられないものと思料する。
- 2 物件1土地東側に車庫（工作物）、物件2建物に庇（工作物）が存在する。
- 3 物件2建物1階の壁クロスには、ペットによる破損及び汚れが認められる（添付写真5，6参照）。
- 4 物件1土地の境界について、関係人の陳述及びその他現認した土地の形状、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。
- 5 物件2建物は、所有（共有）者らが居宅として占有・使用しているものと思料する。
- 6 物件1、2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うる資料は見当たらなかった。

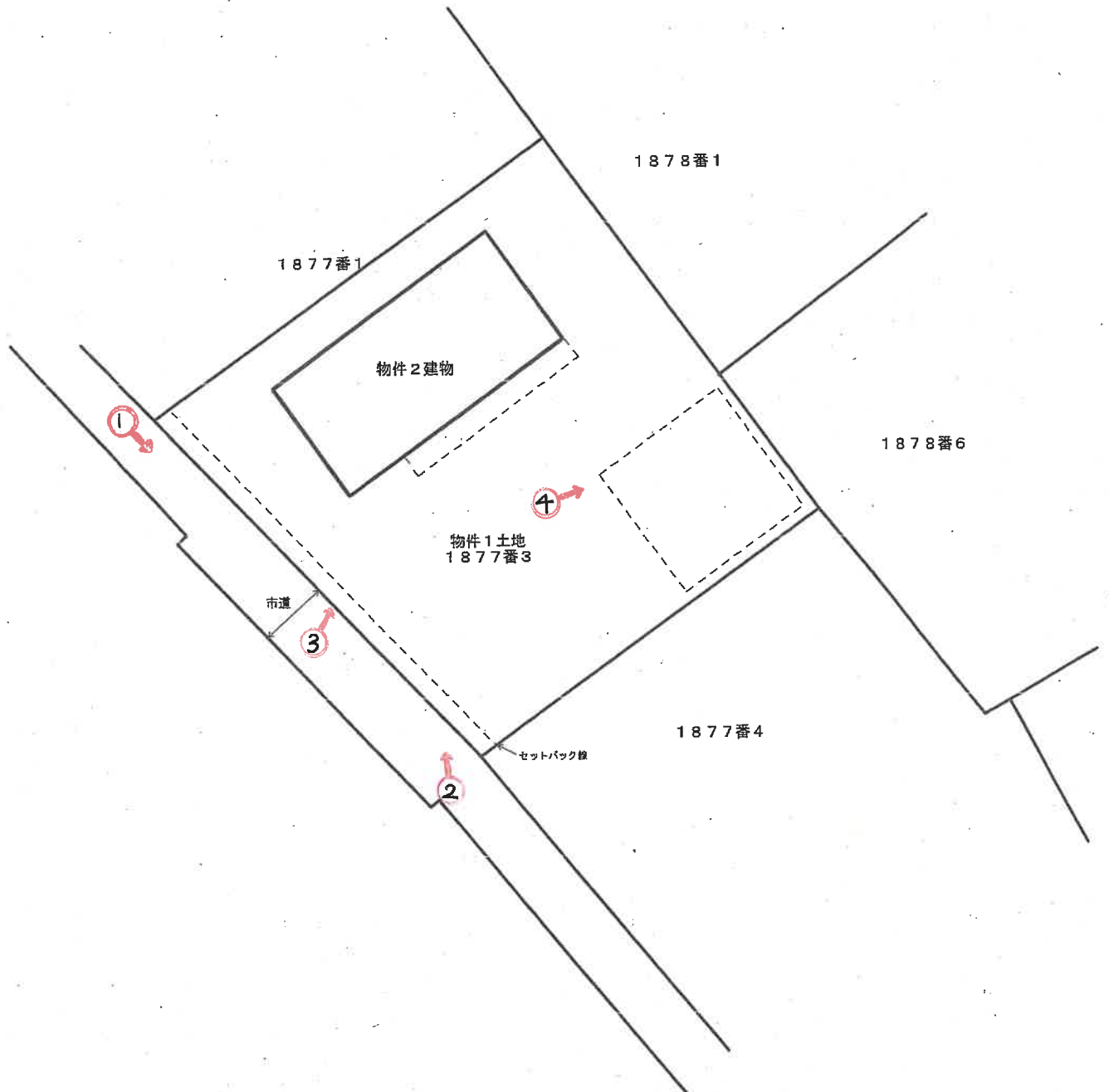
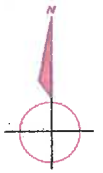
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月9日(木) 16:00-16:10	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5月7日(木) 9:00-9:10	物件所在地	物件外部調査 物件外部写真撮影
8年6月8日(月) 14:00-14:50	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 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。 ☐ 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

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8年（ケ）第16号

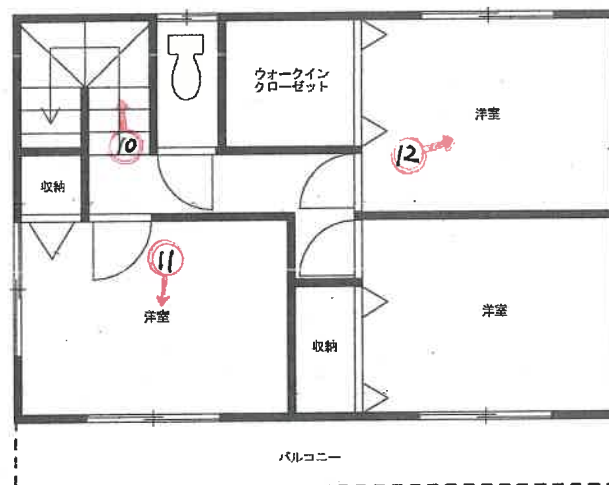
建物間取図（概略）



物件2建物
1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す
○内 写真番号

写真 1

物件 2 建物



写真 2

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 3

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 4

車庫



写真 5

物件 2 建物内



写真 6

物件 2 建物内



写真 7

物件 2 建物内



写真 8

物件 2 建物内



写真 9

物件 2 建物内



写真 1 0

物件 2 建物内



写真 1 1

物件 2 建物内



写真 1 2

物件 2 建物内



令和 8 年（ケ）第 16 号

令和8年6月8日

現地調査

令和8年6月12日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

競売第 6 3 0 5 号

発行日付

令和8年6月12日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 隆 吾

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 730,000 円
物件 2 (建物)	金 1,990,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～2]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] の土地価格の内訳価格は、物件[2]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

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		可児市土田字町屋	左記に同じ
	地 番		1 8 7 7 番 3	
	地 目		宅地	
	地 積		327.27㎡	
2	所 在		可児市土田字町屋 1 8 7 7 番地 3	左記に同じ
	家屋番号		1 8 7 7 番 3	
	種 類		居宅	
	構 造		木造スレートぶき 2 階建	
	床面積	1 階	59.62㎡	
		2 階	44.71㎡	
		3 階他計		
		延面積	104.33㎡	

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)

位置・交通	可児市役所の西方約4.1kmに位置する。（直線距離）				
	（会社名）	（線名）	（駅・停名）	（方位）	（直線距離）
	名古屋鉄道	広見	可児川	北西方	500m
※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	一般住宅が建ち並ぶ街路条件が劣る準幹線道路背後の住宅地域				
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 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		
（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）					
画 地 条 件 （規模、形状等）	現況間口約19mの略台形地である。法務局備付の地積測量図は、昭和39年2月作成で相当古いものの、規模は登記簿地積程度であると推察される。所有者の話によると、境界に争いは無いとのことであった。				
接 面 道 路	物件1土地は、南西側が現況幅員約2.2m（道路台帳上1.9m）の市道（法第42条2項道路）に等高に接面し、セットバックが発生する土地である。物件1土地は、セットバックした痕跡（接面市道から後退してコンクリートブロックが設置されている）が残る。但し、当該市道中心線から2mまでのセットバック線の詳細は不明である。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件2建物の敷地である。物件1土地の周囲は一般住宅の敷地である。				
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）			
土 壌 汚 染 等	物件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	ガスはLP対応。物件土地上に軽自動車2台が駐車しているが、使用されていないとのこと。普通車は接面市道の幅員等により物件土地までの出入りは不可能と思料する。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成18年8月 頃、建築
	経済的耐用年数	35.0年
	経過年数	19.8年
	経済的残存耐用年数	15.2 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	P合板等
	床	フローリング等
	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の危険性は否定できない。
床面積(現況)	現 況	104.33㎡
	増改築の有無	未登記増築はない
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK+WIC
建物の品等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
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		物件2建物は、天井の雨漏り、床の傷み等は確認できなかったものの、猫、犬、小鳥が家の中で放し飼い状態である。いわゆる獣臭があるほか、壁には猫のひっかき傷が多数見られる。 (※建築時点は公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 (土地)

物件 1 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	15,000	0.970	327.27	0.95	4,524,000

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 × 195.0	15,000 (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)
50.0%	0.0%	30.0%	0.0%	195.0%

イ 個別格差：標準的画地との要因格差である。

規模・形状等	間口・奥行	方位	接面街路等	(相乗計)
-3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	97.0%

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 2 (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	
2	150,000	104.33	19.40%	3,036,000	
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	
3.00%	13.76%	45.13%	19.40%	19.40%	
経過年数	19.8年	経済的残存耐用年数	15.2年	経済的総耐用年数	35.0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 1～2)

土地 ① オ ア	建物 ② エ イ	一体価格 ア+イ=ウ (円)
4,524,000	3,036,000	7,560,000

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 法定地上権	敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	4,524,000	55.0%	2,488,000

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) 1①オ、1②エ ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) 2①ウ イ	占有減価 率 ウ	市場性修 正率 エ	競売市場 修正率 オ	個別価格 割合 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,524,000	-2,488,000	100.0%	60.0%	60.0%	100.0%	730,000
2	3,036,000	2,488,000	100.0%	60.0%	60.0%		1,990,000
一括価格(合計)							2,720,000

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。

※物件土地の街路条件が著しく劣ること、物件建物の経年劣化以上に建物の管理が著しく劣ることを考慮し査定

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。

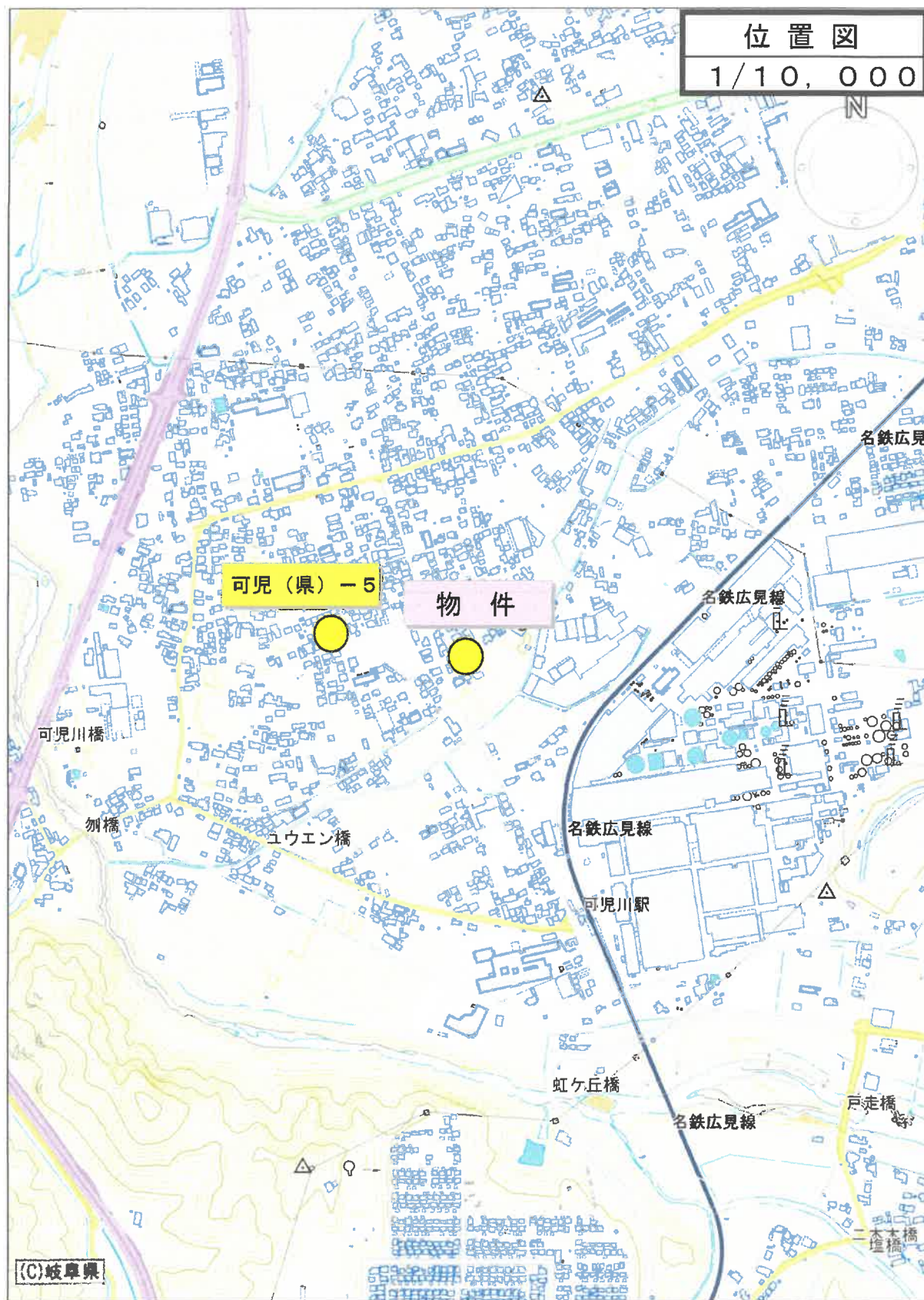
第6 参考価格資料

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・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



イ 1883-4
ロ 1884-5

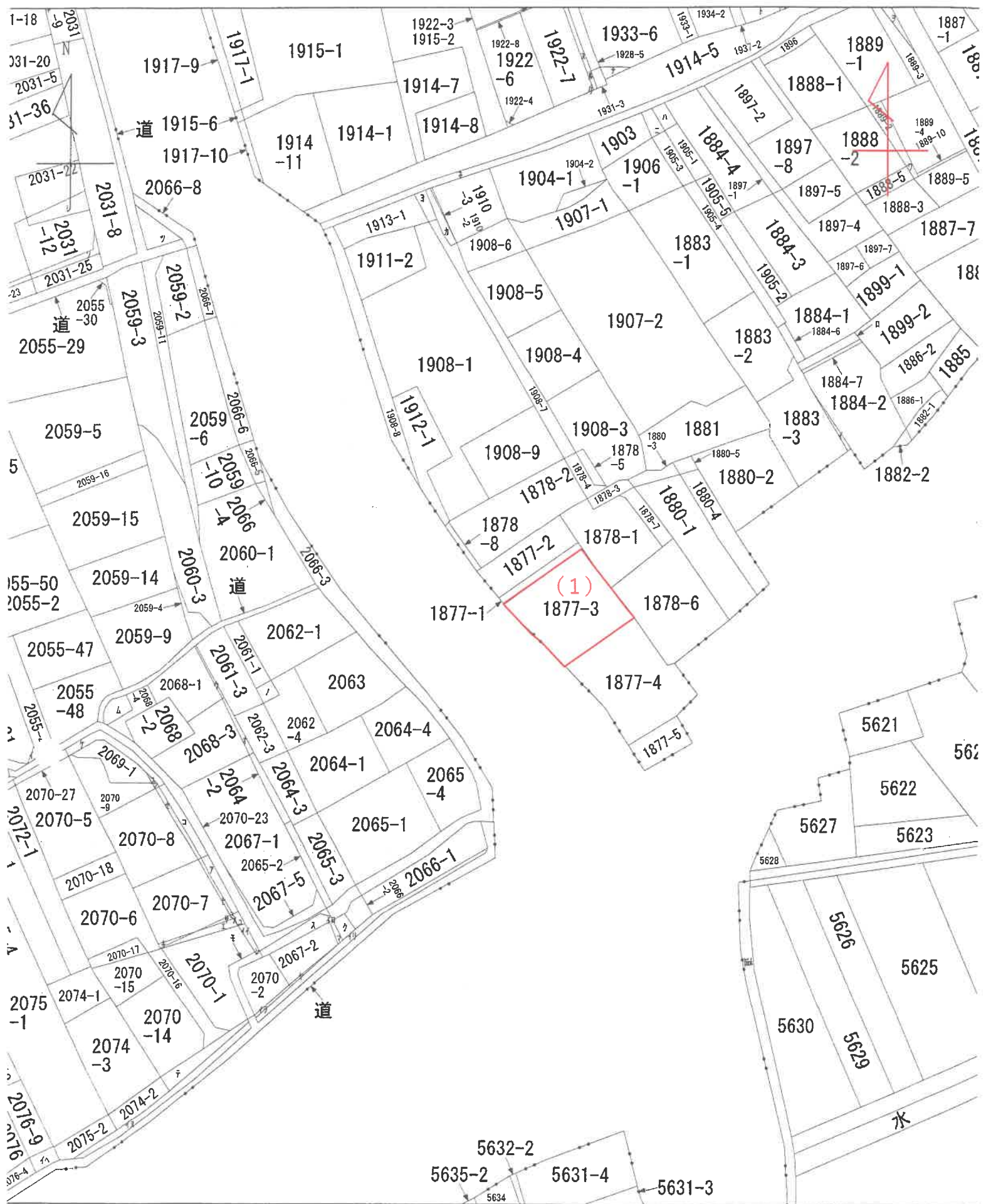
ハ 1902-1
ニ 1902-2

ホ 1925-3
ヘ 1937-6

ト 1937-10
チ 1932-1

リ 1922-5
ヌ 1928-6

ル 1931-4
つづく



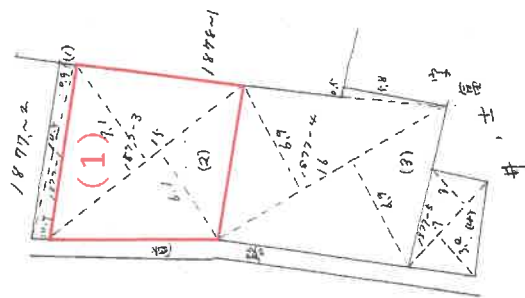
登記年月日：昭和39年2月3日

130704

前 1877-1 後・新

地番	1877-1	1877-3	1877-4	1877-5
土地の所在	可見郡可見町土田字町屋			

地積測量図



- (1) $10.5 \times (0.9 + 0.7) \div 2 = 9.45$
(2) $1.5 \times (6.1 + 7.1) \div 2 = 9.75$
(3) $6 \times (6.7 + 6.9) \div 2 = 10.44$
 $9.45 + 9.75 + 10.44 = 29.64$
(4) $7 \times (3.2 + 2) \div 2 = 21.7$

縮尺 1/400

昭和39.2.3

申請人

作製者

昭和39年2月3日

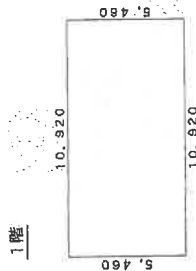
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)
令和8年4月28日 岐阜地方法務局 登記官

登記年月日：平成18年9月4日

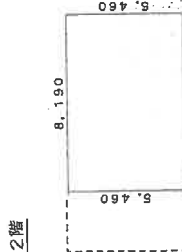
316610

家屋番号 1877-3
建物の所在 可児市土田字町屋 1877番地3

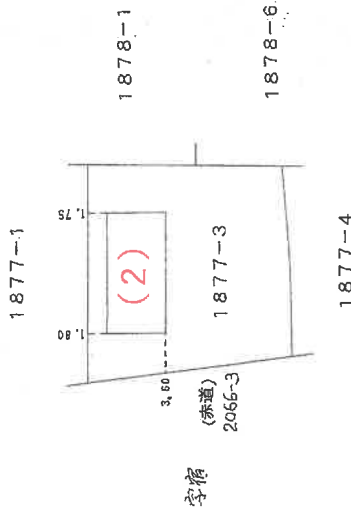
建物の所在 可児市土田字町屋 1877番地3



床面積 59.62 m²
10.920 x 5.460 = 59.623200



床面積 44.71 m²
8.190 x 5.460 = 44.717400



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

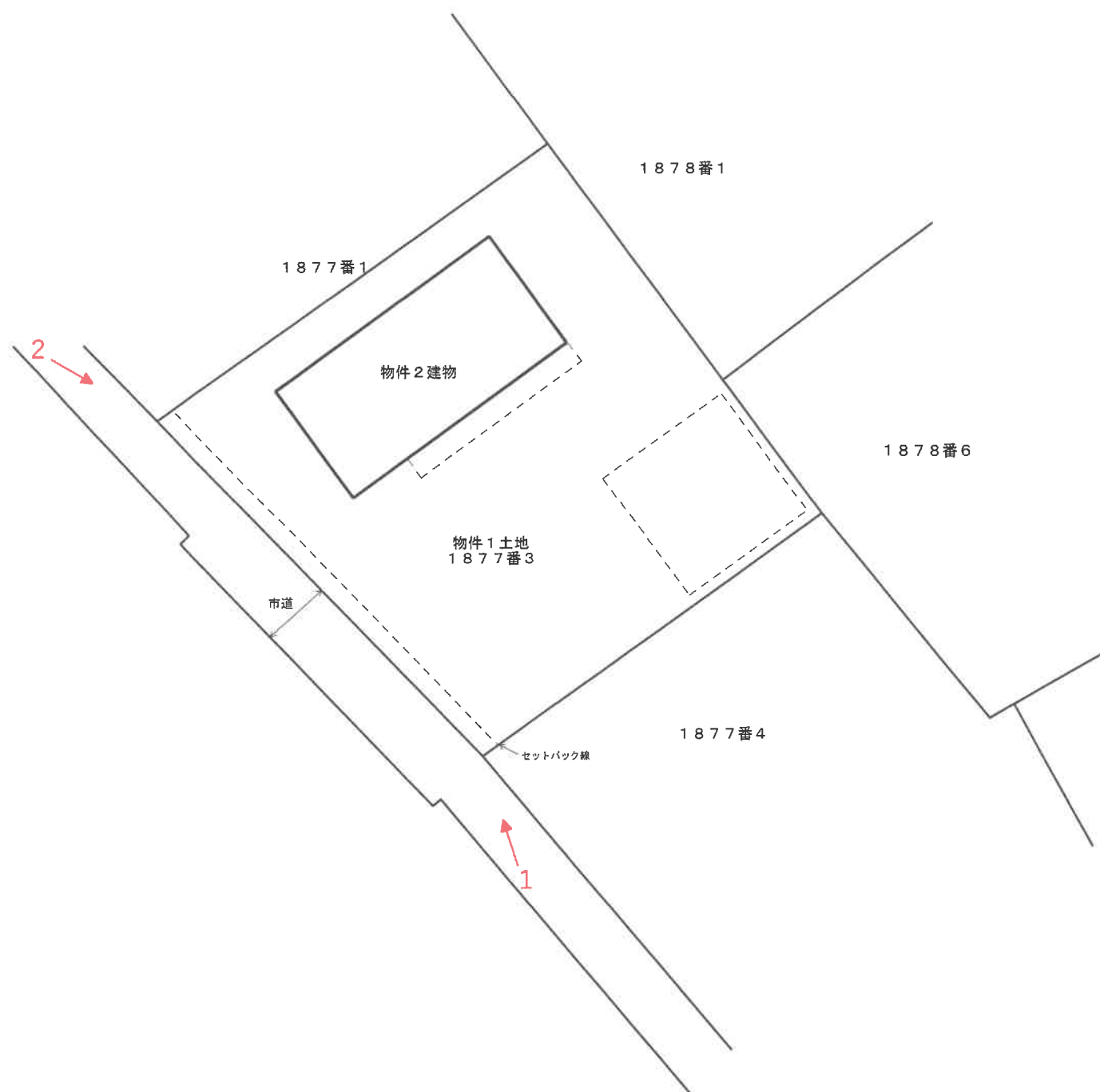
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜県地方支務局美濃加茂支局管轄)

令和8年4月28日 岐阜県地方支務局

登記官

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8年（ケ）第16号



物件2建物
1階



2階

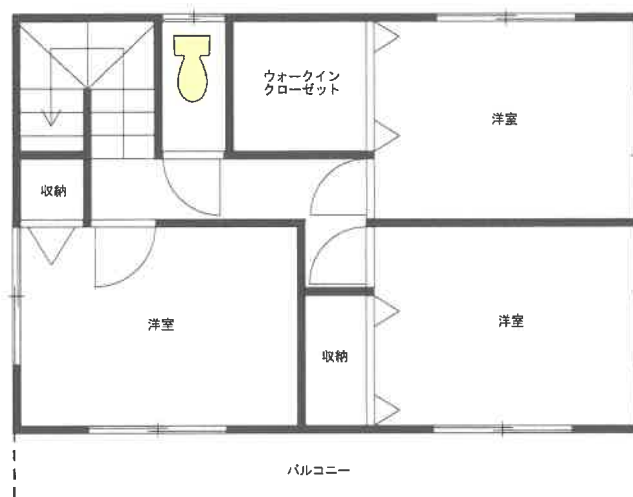


写真 1

物件土地建物の南東方から撮影



写真 2

物件土地建物の北西方から撮影

