

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 可児市土田字富士ノ井 |
| | 地 番 | 1760番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児市土田字富士ノ井1760番地68 |
| | 家屋 番号 | 1760番68 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.51平方メートル
2階 41.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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, 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 | 可児市土田字富士ノ井 |
| | 地 番 | 1760番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児市土田字富士ノ井1760番地68 |
| | 家屋 番号 | 1760番68 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.51平方メートル
2階 41.31平方メートル |



令和7年(ケ)第159号
令和8年5月20日受理
令和8年6月16日提出

現況調査報告書

岐阜地方裁判所

執行官 恒 川 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 可児市土田字富士ノ井 |
| | 地 番 | 1760番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児市土田字富士ノ井1760番地68 |
| | 家屋 番号 | 1760番68 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.51平方メートル
2階 41.31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		
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 ☐ 法第 14 条第 1 項地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 土地に、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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している ☐ 「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	☐ 建物間取図(概略)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)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
■近隣住民(女性)	1 物件2建物は、空き家状態だと思います。 2 物件1土地の境界について、隣地の方々ともめている話は聞いたことはありません。

(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土地建物の状況は, 別紙土地建物位置関係図, 建物間取図及び添付写真のとおりであり, 物件1土地の南側が道路(可児市管理道路・建築基準法)42条1項2号道路)に接する土地で, 同土地上に物件2建物が建てられている。なお, 同土地上に電柱が1本存在する。
- 2 物件2建物の占有状況は, 調査当日に所有者は不在であり所有者宛に照会書を送付したが回答書の提出はなかったが, 関係人の陳述及び第三者が占有する徴表が認められないこと, かつ, その他現認した状況を総合的に判断して, 所有者が居宅(空き家)として占有しているものと認めた。
- 3 物件2建物内には次の損傷箇所が確認できた。
 - (1) 1階LDKの壁(写真9参照)
 - (2) 1階和室の壁(写真10参照)
 - (3) 2階西側洋室の壁(写真11参照)
 - (4) 2階東側洋室の壁(写真12参照)
- 4 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図が存在すること, 関係人の陳述及びその他現認した同土地の形状, 隣地や道路との境界付近の状況から, 概ね明らかになっているものと思料する。
- 5 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5月15日(金) 9:00-9:10	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
8年5月19日(火) 16:20-16:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
8年6月15日(月) 9:20-10:00	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 近隣住民から事情聴取 室内立入調査・写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

☐ 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。

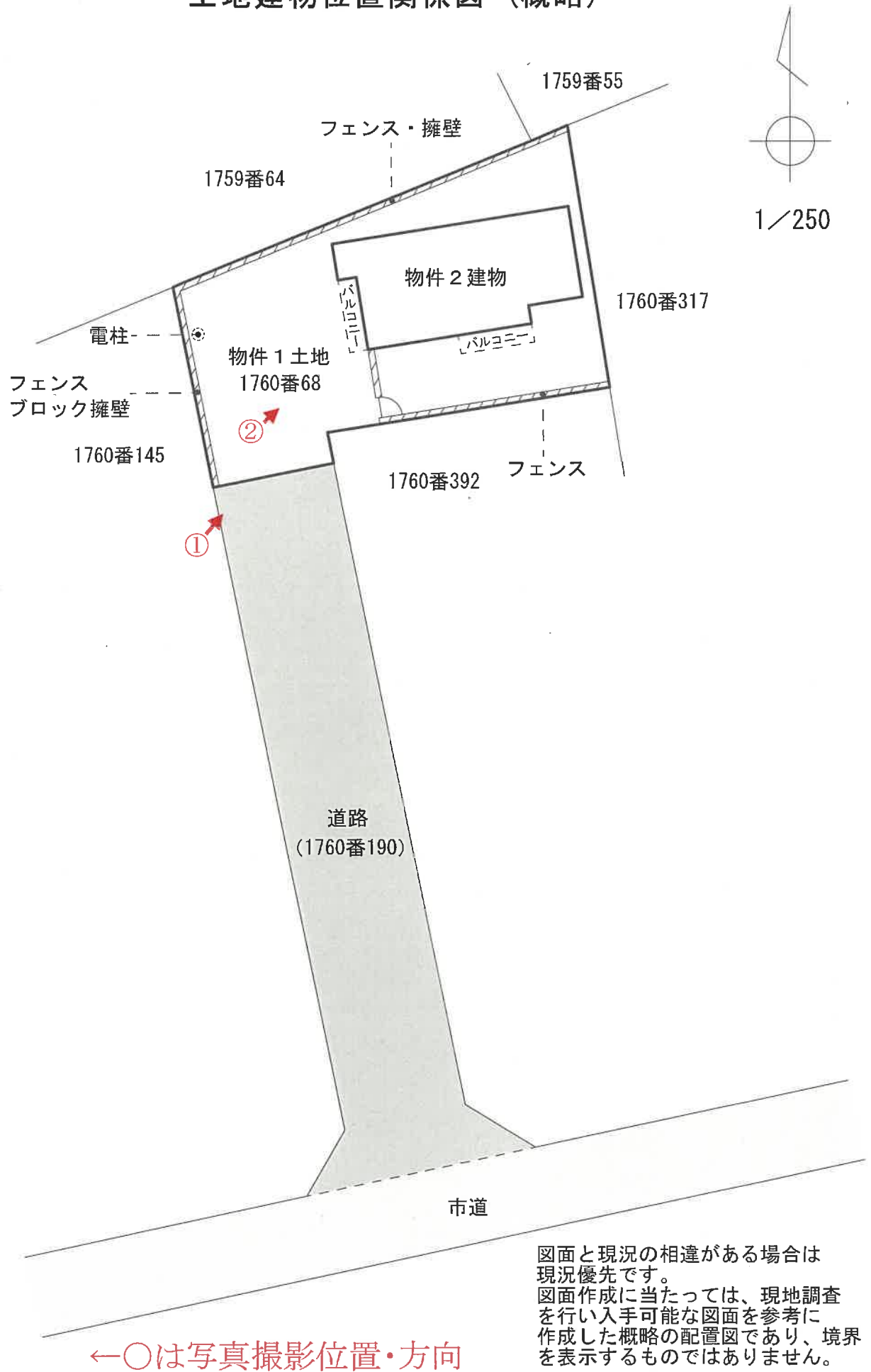
☒ 令和8年6月15日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

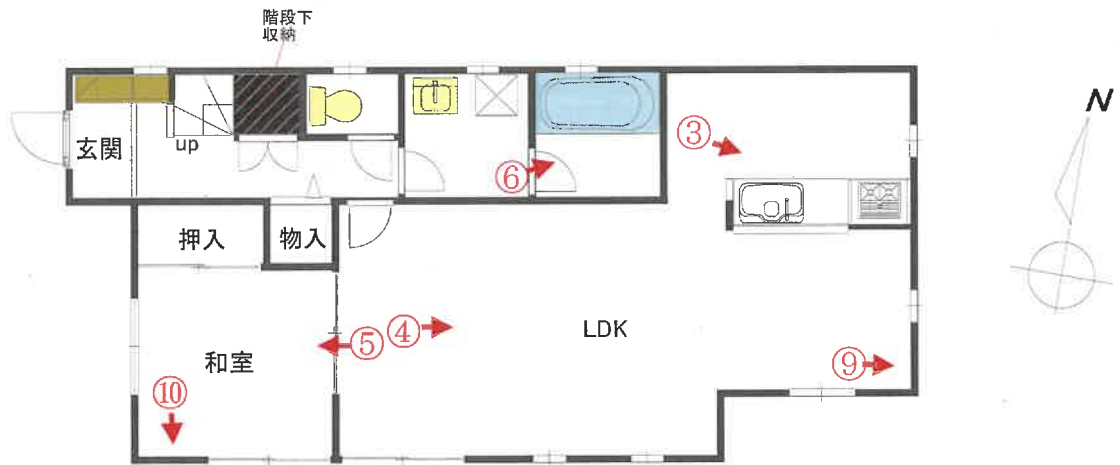
土地建物位置関係図（概略）



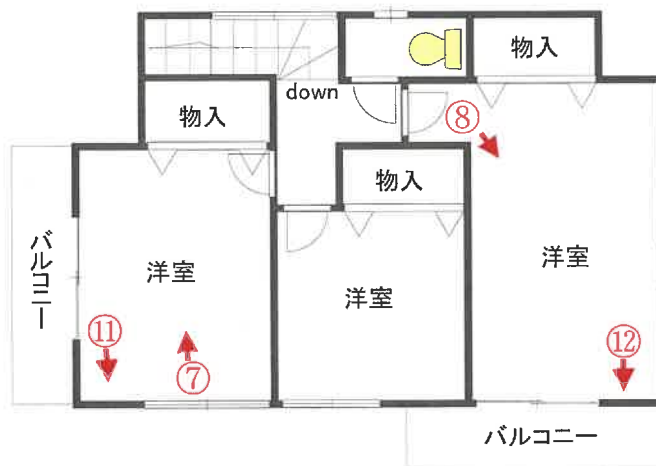
建物間取図(概略)

1階平面図

1/100



2階平面図



←○は写真撮影位置・方向

図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

写真1

電柱

物件2建物



物件1土地

写真2

物件2建物



写真 3

物件 2 建物

1 階室内



写真 4

物件 2 建物

1 階室内



写真5

物件2 建物

1階室内



写真6

物件2 建物

1階室内



写真7

物件2 建物

2階室内



写真8

物件2 建物

2階室内



写真 9

物件 2 建物 1 階LDKの壁の損傷箇所



写真 1 0

物件 2 建物 1 階和室の壁の損傷箇所



写真 1 1

物件 2 建物 2 階西側洋室の壁の損傷箇所



写真 1 2

物件 2 建物 2 階東側洋室の壁の損傷箇所



令和 7 年(ケ)第 159 号

令和8年6月15日

現地調査

令和8年6月16日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

吉評第26-285号

発行日付

令和8年6月17日

評 価 人

不動産鑑定士

吉村 寿也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,750,000 円
物件 2 (建物)	金 8,460,000 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]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)
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、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 目的物件

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 土田字富士ノ井	
	地 番		1760番68	
	地 目		宅地	
	地 積		224.72㎡	
2	所 在		可児市 土田字富士ノ井1760番地68	
	家屋番号		1760番68	
	種 類		居宅	
	構 造		木造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1 階	57.51㎡	
		2 階	41.31㎡	
		3階他計		
		延面積	98.82㎡	

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)

位置・交通	土田小学校の東方約820m(直線距離)に位置する。				
	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
	名鉄	広見線	可児川駅	北東方	1.2km
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。 ※道路距離は選択ルートにより変わります。	—				
付 近 の 状 況	複数のミニ開発等による戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。				
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		第一種住居地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	土砂災害警戒区域		なし		
	水 防 法		計画規模(L1) 指定なし 想定最大規模(L2) 浸水想定区域(浸水深5m～10m未満)		
	そ の 他 の 規 制		宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	224.72㎡			
	間 口	約6m			
	奥 行	約11m			
	形 状	ほぼ台形			
接 面 道 路	物件1土地は南側の一部が現況幅員約6mの可児市管理道路(建築基準法42条1項2号)に概ね等高に接面する中間面地である。当該道路の延長は約35mで、南端で現況幅員約4mの舗装市道に接続している。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地には物件2建物が建てられている。また、西側隣地との境界付近に電柱が建てられている。 物件1土地の宅盤は西側隣地と概ね等高～0.8m程度高い。北側隣地より0.8m程度高い。また、東側隣地よりやや低い。				
供 給 処 理 施 設 ※役所等での聞き取り調査日現在の状況である。	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	可児市役所・上下水道料金課で確認したところ、上水道は、調査日現在、止められており、物件購入者が利用するには名義変更手続きが必要である、とのことである。 ガスはプロパンガスを利用している。 可茂県事務所環境課に照会したところ、水質汚濁法に規定する有害物質使用特定施設の届出はない、との回答を得た。また、現地調査の外観からは土壌汚染の可能性は低い、と考えられるが、詳細は不明である。 埋蔵文化財については、可児市役所・歴史資産課に照会したところ、現在のところ指定はされていない、との回答を得た。				

2 建物の概況・利用状況等

物件番号等	物件番号	2
	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	平成29年12月 頃、建築
	経済的耐用年数	35年
	経過年数	9年
	経済的残存耐用年数	26年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	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危険性は否定できないことに留意されたい。
床面積(現況)	現 況	98.82㎡
	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	4LDK
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		現地調査日現在、空き家となっている。
建物の利用状況		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項		本建物は1981年の建築基準法改正後(いわゆる新耐震基準)に建築されている。 (※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。上記目的物件の更地価格を算出し、これに必要な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	28,900	99.9%	224.72	100.0%	6,488,000

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 × 101.0 ÷	28,900 (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)
0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	101.0%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

規模・形状	間口・奥行	方位高低差その他	接面街路他	(相乗計)
0%	-3%	3%	0%	99.9%

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	180,000	98.82	59.2%	10,530,000	
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	
3.0%	42.2%	76.1%	59.2%	59.2%	
経過年数	9年	経済的残存耐用年数	26年	経済的総耐用年数	35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：登記記録記載延床面積

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)

観察法現価率＝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

③ 一体価格（物件 1・2）

土地 (物件 1) ア	建物 (物件 2) イ	一体価格 (円) (千円未満四捨五入) ア＋イ＝ウ
6,488,000	10,530,000	17,018,000

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	土地利用権等割合 イ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	6,488,000	55.0%	法定地上権	3,568,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55.0%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 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	6,488,000	-3,568,000	100.0%	100.0%	60.0%	100.00%	1,750,000
2	10,530,000	+3,568,000	100.0%	100.0%	60.0%		8,460,000
一括価格(合計)							10,210,000

ウ 占有減価率

補正を要する第三者占有はない。

エ 市場性修正率

本件の場合は、特段の市場性修正は不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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した。

第6 参考価格資料

地価調査	可児(県)-5
(所 在)	可児市土田字宿2215番17
(価 格)	30,100 円/㎡
(位 置)	可児川駅 800m
(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)	1住居 (60 , 200)
(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 目的物件の位置図等
- 2 公図写
- 3 地積測量図等
- 4 建物図面写・各階平面図写等
- 5 土地建物位置関係図・概略建物間取図
- 6 写真

以 上

位置図
1/10,000

太田本町

中濃大橋

木曾川

中濃大橋

N

目的不動産

基準地 可児(県)-5

土田

可児川橋

別橋

ユウエン橋

元起橋

名鉄広見線

可児川駅

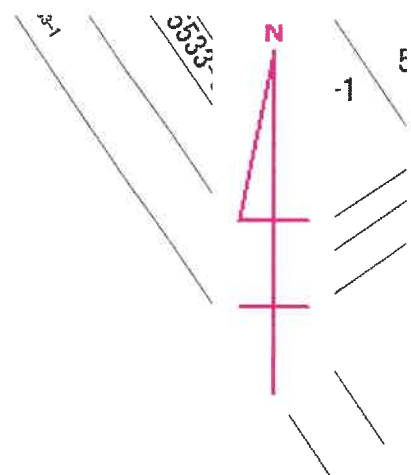
虹ヶ丘橋

名鉄広見線

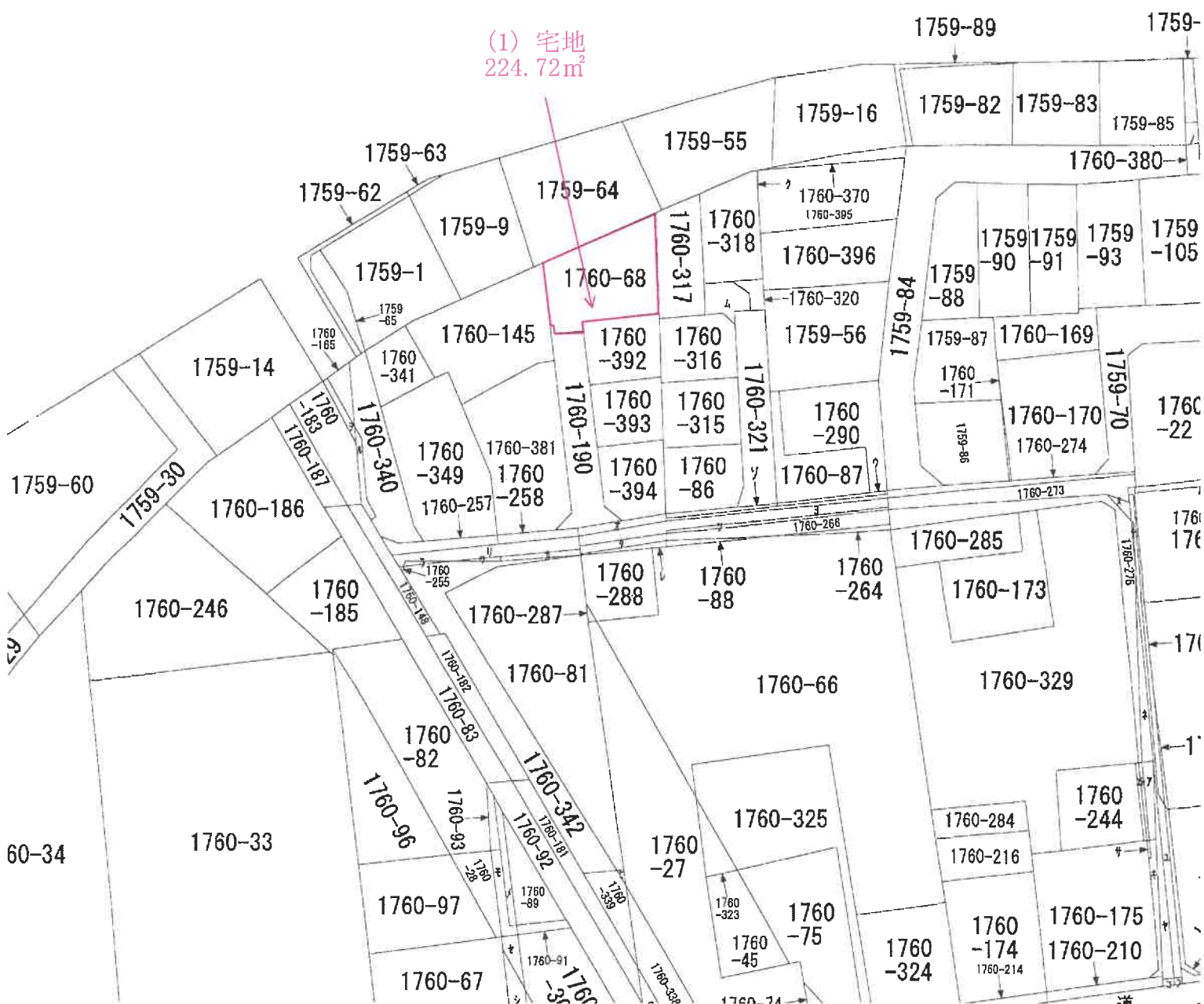
戸走橋

塩橋

1/1,000



(1) 宅地
224.72m²



(岐阜地方法務局美濃加茂支局管轄)

令和8年5月22日 岐阜地方法務局

211 吟海集

[illegible]

登記年月日：平成30年2月20日

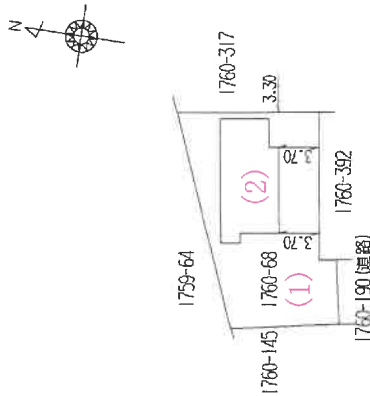
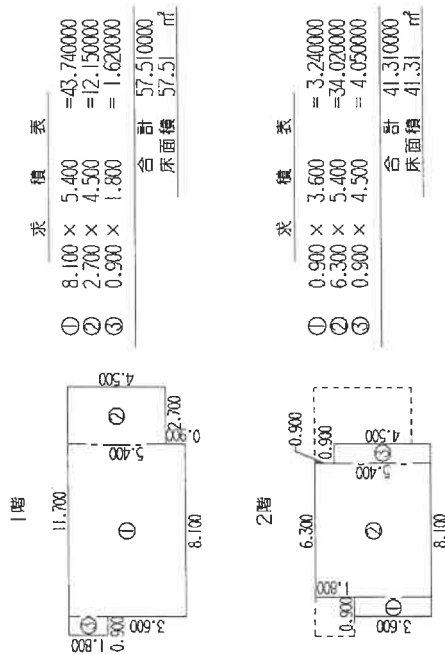
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局美濃加茂支局管轄)
令和8年5月22日 岐阜地方方法務局

登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号	1760番68
建物の所在	可見市土田字富士ノ井1760番地68

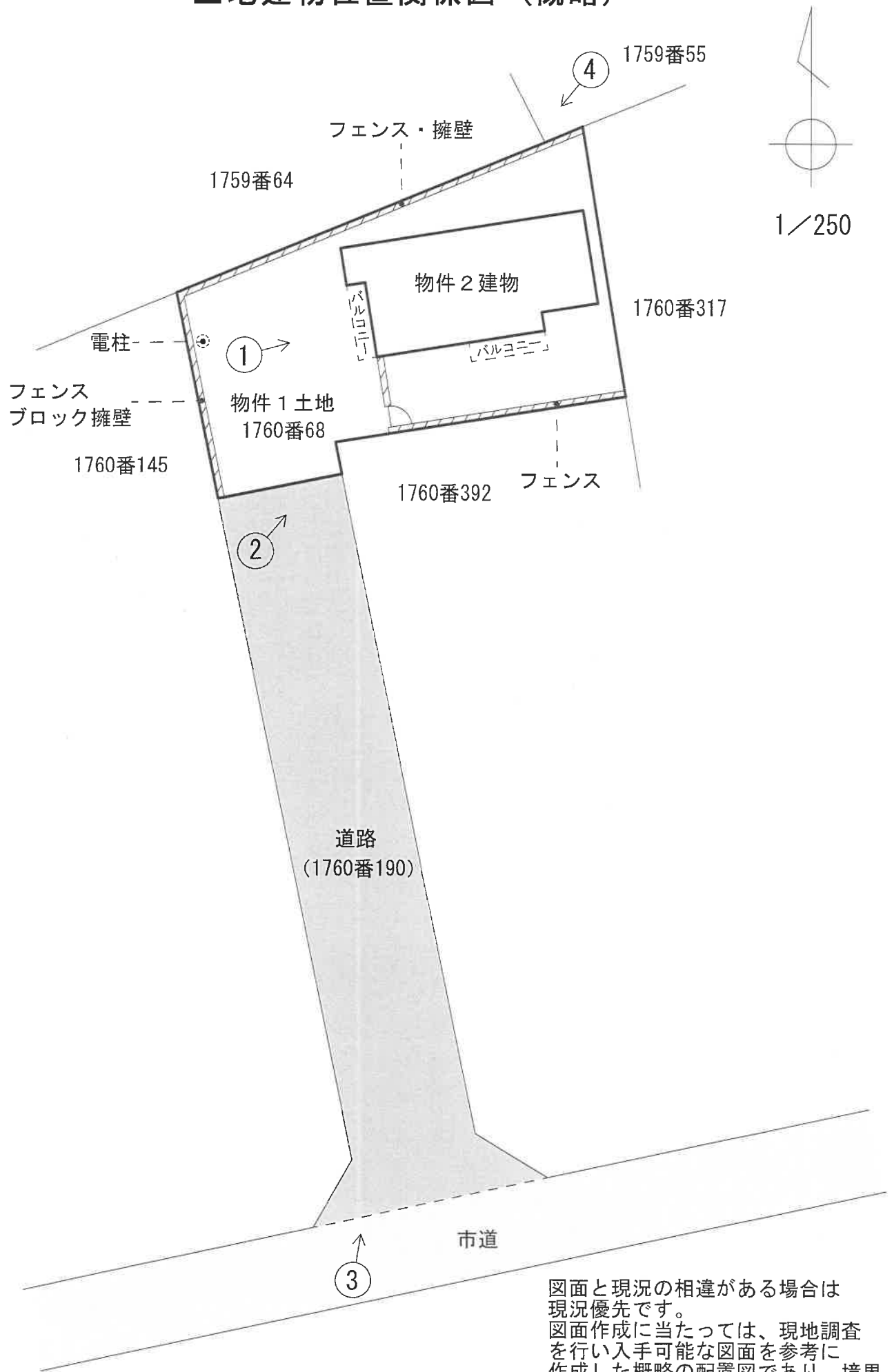
目的不動産(2)



A3判をA4判に縮小コピー

作 製 者	(平成 30 年 2 月 19 日作製)	縮 尺 1/250	申 請 人	縮 尺 1/500
-------	----------------------	-----------	-------	-----------

土地建物位置関係図（概略）



図面と現況の相違がある場合は
現況優先です。
図面作成に当たっては、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)

1階平面図

1/100



2階平面図



図面と現況の相違
がある場合は現況
優先です。

No. 1



No. 2



No. 3



No. 4

