

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 10 月 14 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 11 月 2 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 8 年 11 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 8 年 12 月 3 日 午前 10 時 30 分<br>場 所 岐阜地方裁判所                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                               | 令和 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 24 日 午後 0 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 10 月 14 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 可児市坂戸字落田  
 地 番 8 4 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 9. 0 0 平方メートル

2 所 在 可児市坂戸字落田 8 4 番地 2

家屋 番号 8 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 7 0. 8 0 平方メートル  
 2 階 6 0. 4 5 平方メートル  
 3 階 5 7. 1 3 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 1 0 9. 5 0 平方メートル  
 2 階 約 1 0 0. 5 5 平方メートル  
 3 階 5 7. 1 3 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 28 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<br>【物件番号 1, 2】<br>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<br>なし                                                                              |
| 3 | 買受人が負担することとなる他人の権利<br>【物件番号 1, 2】<br>なし                                                              |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項<br>【物件番号 2】<br>・ 1 階部分を有限会社山大が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。<br>・ 上記以外の部分を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<br>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 可児市坂戸字落田  
 地 番 8 4 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 9 . 0 0 平方メートル
  
- 2 所 在 可児市坂戸字落田 8 4 番地 2  
 家屋 番号 8 4 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 3 階建  
 床 面 積
 

|     |                  |
|-----|------------------|
| 1 階 | 7 0 . 8 0 平方メートル |
| 2 階 | 6 0 . 4 5 平方メートル |
| 3 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |

  
 (現況)  
 種 類 居宅・事務所  
 床 面 積
 

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 1 階 | 約 1 0 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 階 | 約 1 0 0 . 5 5 平方メートル |
| 3 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル     |



令和8年（ケ）第71号  
令和8年6月26日受理  
令和8年7月28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   | 可児市坂戸字落田                                                 |
|   | 地 番   | 84 番 2                                                   |
|   | 地 目   | 宅地                                                       |
|   | 地 積   | 249.00 平方メートル                                            |
| 2 | 所 在   | 可児市坂戸字落田 84 番地 2                                         |
|   | 家屋 番号 | 84 番 2                                                   |
|   | 種 類   | 居宅                                                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 3 階建                                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 70.80 平方メートル<br>2 階 60.45 平方メートル<br>3 階 57.13 平方メートル |

(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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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<br><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<br><input type="checkbox"/> 法 1 4 条第 1 項図面のとおり                                                                                                                                                            |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" 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)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・事務所<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1 階 約 109.5 m <sup>2</sup> 2 階 約 100.55 m <sup>2</sup> 3 階 57.13 m <sup>2</sup> |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>                    |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者<br>上記の者が本建物の 2, 3 階を住居として、使用して占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物の 1 階を事務所として、使用して占有している<br><input checked="" 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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div>           |
| 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(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  
( 2 枚目)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分                                                                                                                                                                      |  |
| 占有者                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社山大                                                                                                                                                                   |  |
| 占有状況                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人 (■所有者兼占有者会社代表者 (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (    ) の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                    |     | 年    月    日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の契約等                                                                    | 契約日 | 年    月    日                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                                                           | 期間  | 年    月    日から <input type="checkbox"/> 年    月    日まで    年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                            |  |
| 更新の種別                                                                     |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の契約等                                                                    | 期間  | 年    月    日から <input type="checkbox"/> 年    月    日まで    年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                            |  |
| 契約等当事者                                                                    | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (    )                                                                                                                                                                        |  |
|                                                                           | 借主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (    )                                                                                                                                                                        |  |
| 賃料・支払時期等                                                                  |     | 毎    金    円 (毎    限り    分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 (    分    円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 (    分    円)                                                                                                                      |  |
| 敷金・保証金                                                                    |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金    円 <input type="checkbox"/> 保証金    円)                                                                                                             |  |
| 特約等                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める                                                                                                                                                                                                        |  |
| その他                                                                       |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                    |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ■ A (所有者)         | <p>1 私は物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という。)所有者です。物件2建物の2, 3階では私が居住しており, 同1階部分を私が代表を務める有限会社山大(以下「占有者会社」という。)が事務所として使用しています。</p> <p>2 物件2建物は, 雨漏りする箇所はありませんし, 同建物内で犬や猫を飼っていません。</p> <p>3 物件2建物1階部分は占有者会社が事務所として使用していますが, 3年位前まで同社から賃料支払いはありましたが, それ以降賃料の支払いはありません。</p> <p>4 物件2建物の1, 2階の南東側部分は7, 8年位前に増築した部分です。</p> <p>5 物件2建物の2階へは外階段を利用しなければいけません。</p> <p>6 物件1土地は, 境界で問題になったことはありません。</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 本件物件の状況は、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土地は概ね北東側及び北西側が、それぞれ市道に接する土地で、同土地の上に物件2建物が建てられている。なお、同土地の上に土地定着性は認められるが外気分断性に欠ける庇（工作物）及び車庫（工作物）、物置（工作物）が、それぞれ存在する。
- 2 物件2建物2、3階部分の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、所有者が居住して占有しており、第三者が占有する状況は認められない。
- 3 物件2建物1階部分の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、「占有者及び占有権原」欄（3枚目）に記載のとおりであると認めた。なお、占有者会社の占有権原は、Aと占有者会社との間に賃料等の金銭授受がないことから使用借権であると思料する。
- 4 物件2建物2階部分へ出入りするためには外付階段を利用しなければならない。
- 5 物件1土地の境界については、同土地に関する国土調査が終了していることや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、特に争いはないものと思料する。
- 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6月29日(月)<br>8:30-8:40  | 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7月7日(火)<br>9:40-9:55   | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査, 外観写真の撮影                                              |
| 8年7月22日(水)<br>9:20-10:30 | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 調査, 外観写真の撮影<br>所有者兼占有者会社代表者から事情聴取<br>室内立入調査・写真撮影 (評価人同行) |
|                          |             |                                                                  |
|                          |             |                                                                  |
|                          |             |                                                                  |
|                          |             |                                                                  |

(特記事項)

☒ 令和7年7月22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。

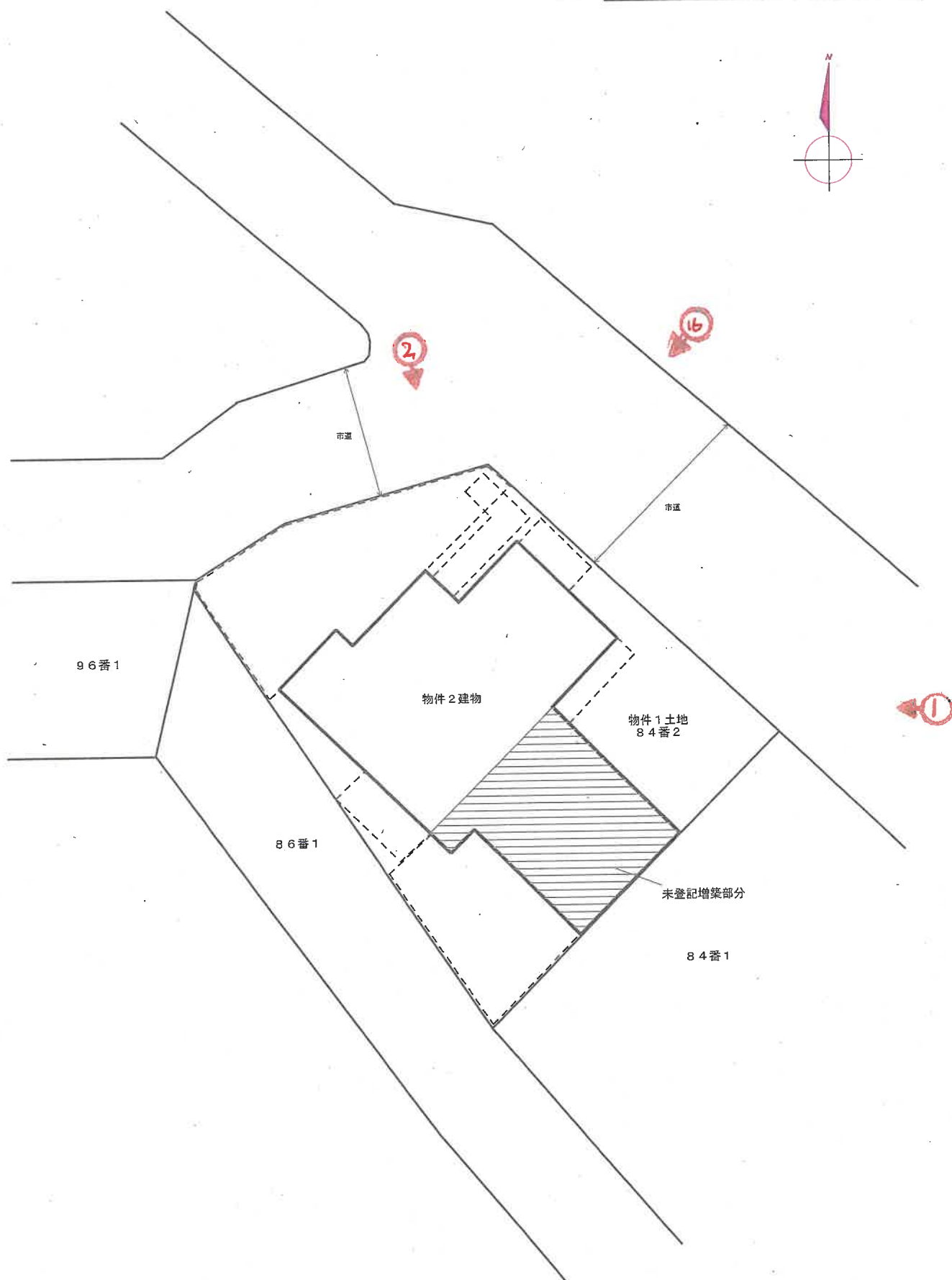
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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）



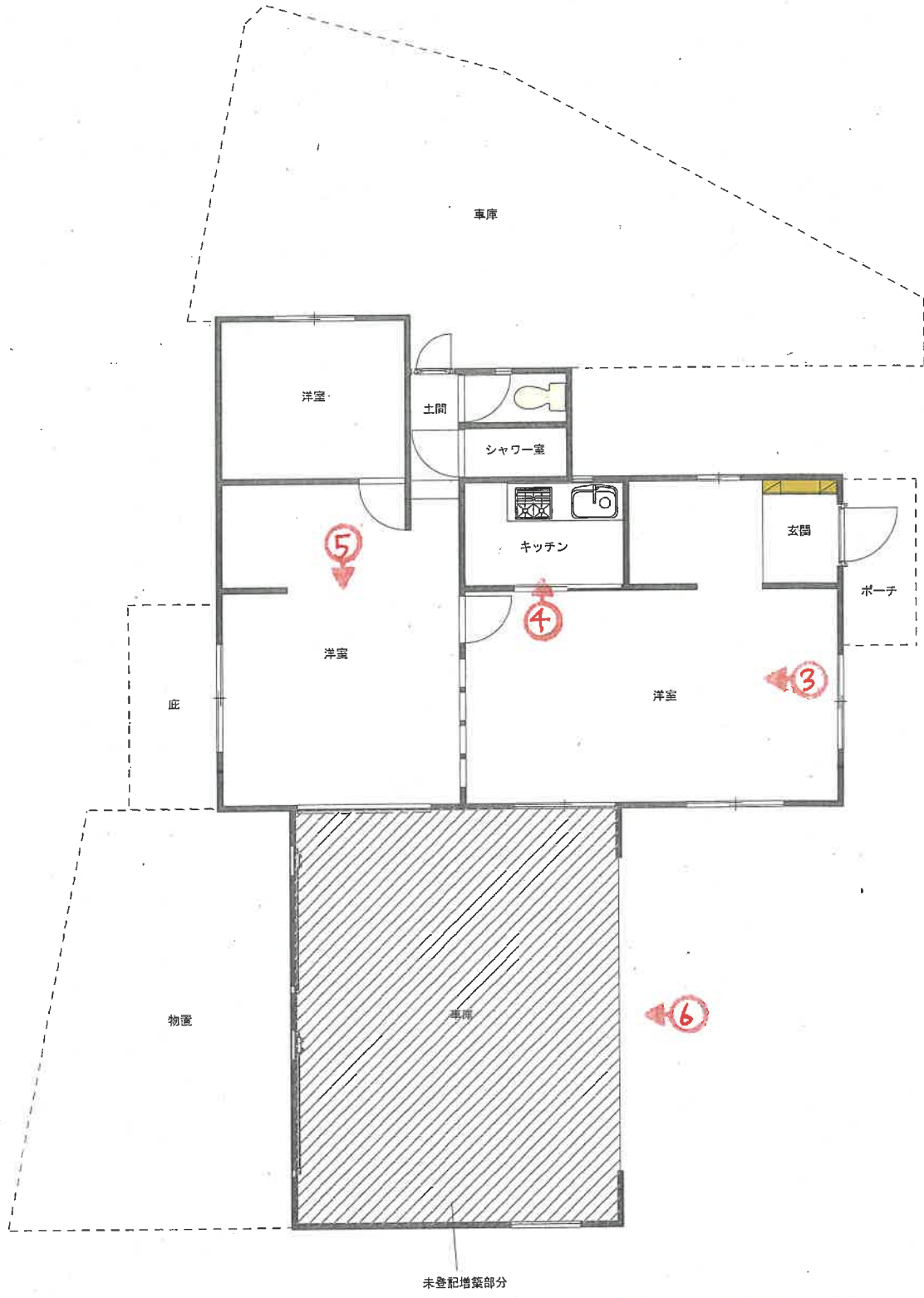
◀○写真撮影位置・方向

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71号

建物間取図（概略）

物件2建物  
1階

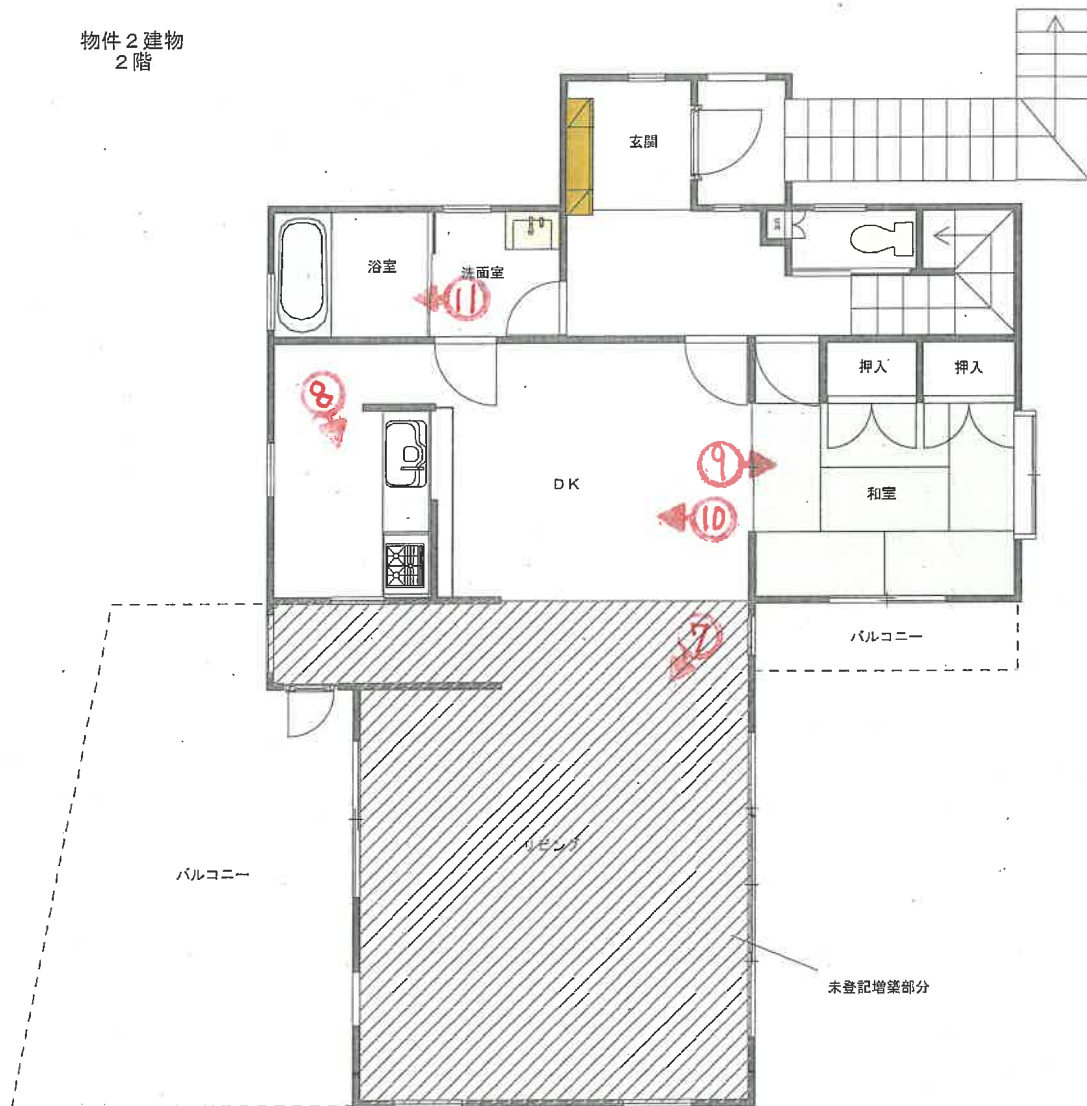


◀○写真撮影位置・方向

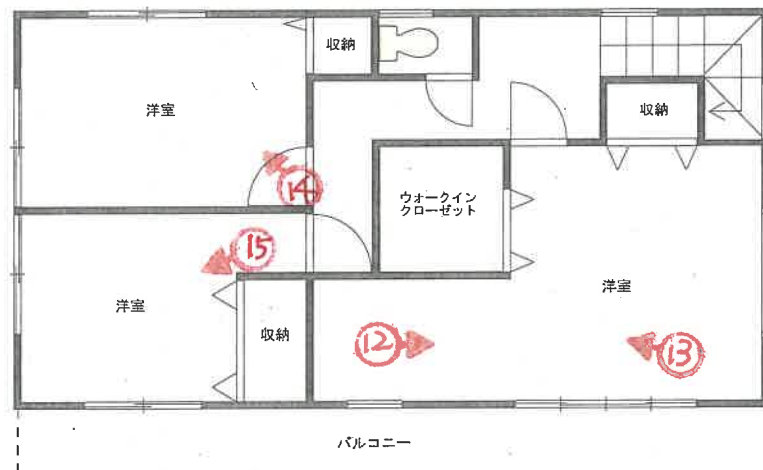
現況と異なる場合には現況が優先します。  
事件番号 令和8年（ケ）第71号

建物間取図（概略）

物件2建物  
2階



3階



←○写真撮影位置・方向

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71号

写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物

車庫 (工作物)



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 階増築部分



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

2 階室内



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 1

物件 2 建物

2 階室内



写真 1 2

物件 2 建物

3 階室内



写真 1 3

物件 2 建物

3 階室内



写真 1 4

物件 2 建物

3 階室内

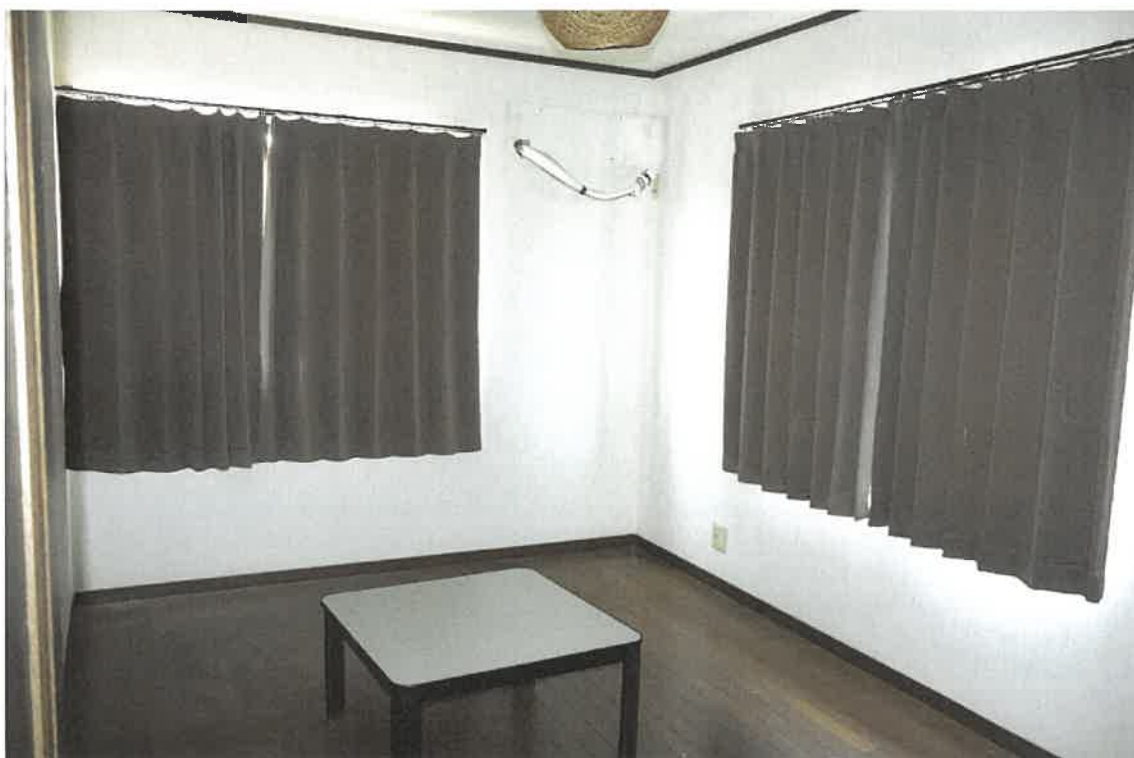


写真 1 5

物件 2 建物

3 階室内



写真 1 6

物件 2 建物 2 階部分への外付け階段



令和 8 年（ケ）第 71 号

令和8年7月22日

現地調査

令和8年8月1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 9 号

発行日付

令和8年8月6日

評 価 人

不動産鑑定士

水 野 隆 吾

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 12,940,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件 1 (土地)      | 金 1,710,000 円  |
| 物件 2 (建物)      | 金 11,230,000 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  | 可児市坂戸字落田          | 左記に同じ                 |
|    | 地 番  | 8 4 番 2           |                       |
|    | 地 目  | 宅地                |                       |
|    | 地 積  | 249.00㎡           |                       |
| 2  | 所 在  | 可児市坂戸字落田 8 4 番地 2 | 左記に同じ                 |
|    | 家屋番号 | 8 4 番 2           |                       |
|    | 種 類  | 居宅                | 居宅・事務所                |
|    | 構 造  | 木造スレート葺 3 階建      | 左記に同じ                 |
|    | 床面積  | 1 階               | 70.80㎡ 1 階 約 109.5 ㎡  |
|    |      | 2 階               | 60.45㎡ 2 階 約 100.55 ㎡ |
|    |      | 3 階他計             | 57.13㎡ 3 階他 57.13 ㎡   |
|    |      | 延面積               | 188.38㎡ 延べ 約 267.18 ㎡ |

## 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                            | 可児市役所の南西方約2.1km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                               | 日本ライン今渡                                      | 南方   | 1,500m |
| ※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。      | さつきバス                                                                                         | ――                               | 坂戸東                                          | 北方   | 150m   |
| 付 近 の 状 況                        | 一般住宅が散在するなかホームセンター背後の河川に隣接する住宅地域                                                              |                                  |                                              |      |        |
| 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                                                                                       |                                  | 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                                                                                   |                                  | 物件土地と市道との官民境界から南西方へ28mは河川保全区域<br>宅地造成等工事規制区域 |      |        |
| 画 地 条 件<br><br>（規模、形状等）          | 現況北東間口約15m、北西間口約12.5mの略台形地である。所有者の話によると、境界に争いは無いとのことである。                                      |                                  |                                              |      |        |
| 接 面 道 路                          | 物件1土地は、北東側が現況幅員約7.5m（道路台帳上7.65m）の市道に等高に、北西側が現況約5m（道路台帳上5.1m）の市道にそれぞれ接面する角地である。                |                                  |                                              |      |        |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等 | 物件2建物の敷地である。物件1土地の南西側は用悪水路に接するほか、南東側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。物件土地の北東接面市道は、河川管理道路でもあるため、河川との官民境界は、接面市道との官民境界と同じである。                                 |                                  |                                              |      |        |

## 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12年2月 頃、建築                                                                                                                                                                                                                              |
|                 | 経済的耐用年数   | 35.0年                                                                                                                                                                                                                                     |
|                 | 経過年数      | 26.5年                                                                                                                                                                                                                                     |
|                 | 経済的残存耐用年数 | 8.5 年                                                                                                                                                                                                                                     |
| 仕 様             | 構 造       | 木造                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 | 屋 根       | スレート葺                                                                                                                                                                                                                                     |
|                 | 外 壁       | ガルバニウム鋼板・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・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の危険性は否定できない。                                                                                                                                                              |
| 床面積(現況)         | 現 況       | 約267.18㎡                                                                                                                                                                                                                                  |
|                 | 増改築の有無    | 未登記増築あり                                                                                                                                                                                                                                   |
| 現況用途等           | 階 層       | 3階建                                                                                                                                                                                                                                       |
|                 | 現 況 用 途   | 1階事務所 2、3階住宅                                                                                                                                                                                                                              |
|                 | 間 取 り     | 1階事務所 2、3階4LDK+W I C                                                                                                                                                                                                                      |
| 建物の品等           | 総 合       | やや優る                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | 使 用 資 材   | やや優る                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | 施 工       | やや優る                                                                                                                                                                                                                                      |
| 保守管理の状態         |           | やや優る                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建物の利用状況         |           | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                               |
| 特 記 事 項         |           | <p>物件2建物は、1階が事務所、2、3階が住宅となっており、1階と2階は玄関が分離している。また、所有者の話では、約7年ほど前に大規模な増改築を行っており、外壁はガルバニウム鋼板が張られているほか、内装は檜等をふんだんに使用して改築されている。増築は2階リビングが主である。1階事務所南側部分は従来倉庫であったものを事務所に改築している。その他、北側に車庫及び南側に物置が構築物として設置されている。</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 (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、

これに必要なに応じて建付減価を行い、建付地価格を求めた。

| 物 件<br>番 号 | 標 準 価 格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付 減 価<br>補 正 率<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 1          | 26,200                | 0.999           | 249.00          | 0.97                  | 6,322,000                            |

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 可児 (県) - 3

| 公示価格            | 時点修正                | 標準化補正               | 地域格差                | 標準価格            |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| 40,900<br>(円/㎡) | 100.5<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>100.0 | 100.0<br>×<br>157.1 | 26,200<br>(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)  |
|------|------|------|-------|--------|
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0%  | 100.0% |

◇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% | 10.0% | 40.0% | 2.0%  | 157.1% |

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% | 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<br>番 号 | 再調達単価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|------------|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|
| 2          | 180,000             | 267.18           | 31.70%   | 15,245,000                         |
| 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%      | 7.03%               | 26.56%           | 31.70%   | 31.70%                             |
| 経過年数       | 26.5年               | 経済的残存耐用年数        | 8.5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：現況延床面積

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＝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 (物件 1) | 建物 (物件 2)  | 一体価格 (円)   |
|-----------|------------|------------|
| ① オ<br>ア  | ② エ<br>イ   | ア＋イ＝ウ      |
| 6,322,000 | 15,245,000 | 21,567,000 |

## 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)<br>1 ①オ<br>ア | 敷地利用権割合<br>イ   | 敷地利用権価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ＝ウ |
|------|-----------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1    | 6,322,000             | 55.0%<br>法定地上権 | 3,477,000                         |

#### 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<br>(円)<br>1 ①オ、1 ②エ<br>ア | 敷地利用権価格の<br>控除及び加算(円)<br>2 ①ウ<br>イ | 占有減価<br>率<br>ウ | 市場性修<br>正率<br>エ | 競売市場<br>修正率<br>オ | 個別価格<br>割合<br>カ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ |
|----------|----------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------------------------------|
| 1        | 6,322,000                        | -3,477,000                         | 100.0%         | 100.0%          | 60.0%            | 100.0%          | 1,710,000                             |
| 2        | 15,245,000                       | 3,477,000                          | 100.0%         | 100.0%          | 60.0%            |                 | 11,230,000                            |
| 一括価格(合計) |                                  |                                    |                |                 |                  |                 | 12,940,000                            |

#### ウ 占有減価率

※1階事務所は所有者が代表取締役である会社の使用借権が認められるものの、補正の必要はないと判断した。

#### エ 市場性修正率

100%

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。

※本件の場合は、特段の市場性修正は不要と認める。

#### 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。

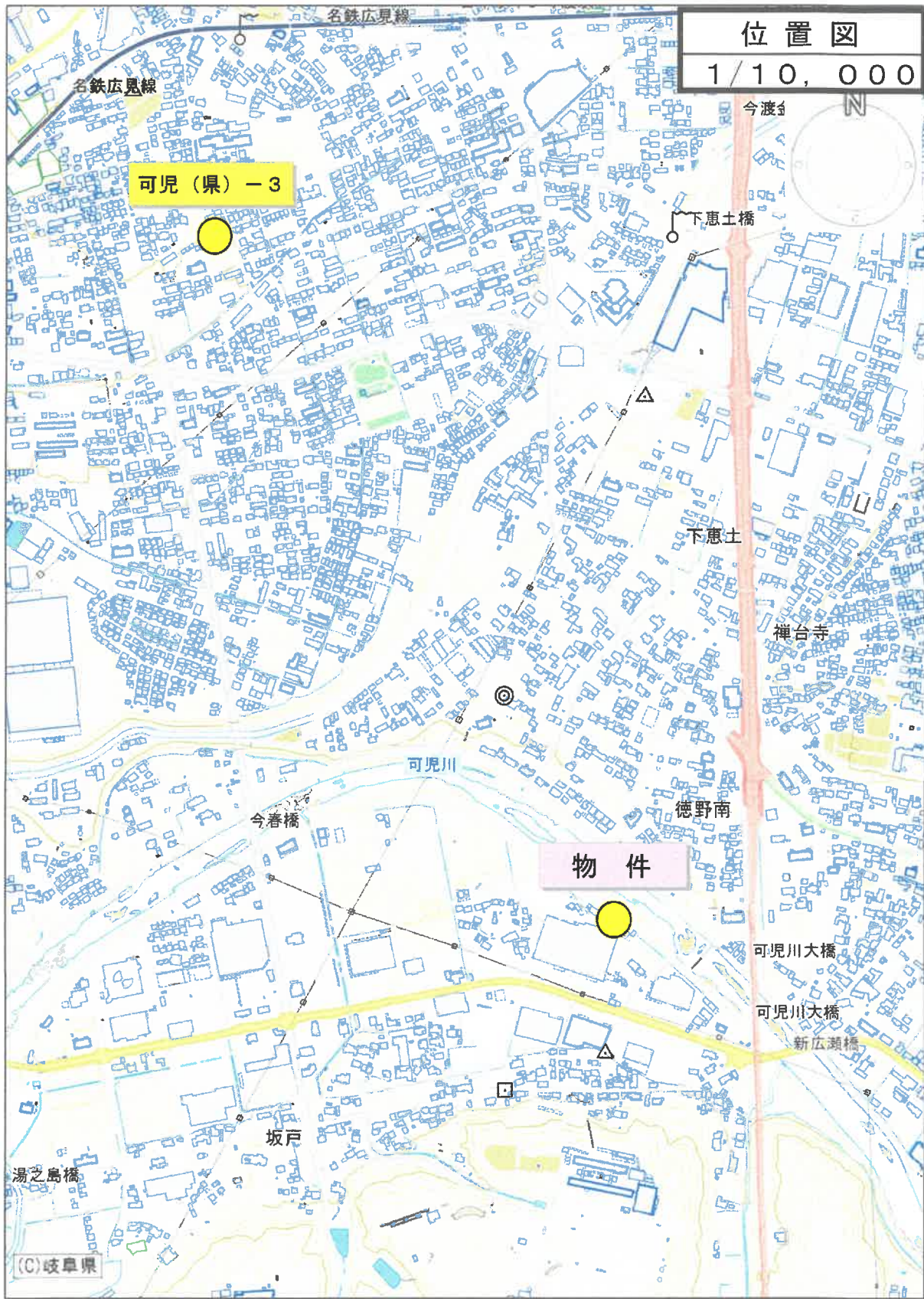
## 第6 参考価格資料

| 地価調査    | 可児（県）ー3                  |
|---------|--------------------------|
| （所 在）   | 岐阜県可児市今渡字松葉1946番9        |
| （価 格）   | 40,900 円/㎡               |
| （位 置）   | 日本ライン今渡駅 750m（道路距離）      |
| （価格時点）  | 令和7年7月1日                 |
| （地 積）   | 171 ㎡                    |
| （供給処理）  | 水道・下水・ガス                 |
| （接面街路）  | 北 5.0m 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） | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域 |

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 法第14条第1項図面写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）
- 6 写真

以 上



位置図

1/10,000

可児 (県) - 3

今渡

下恵土橋

下恵土

禪台寺

徳野南

物件

可児川

今春橋

可児川大橋

可児川大橋

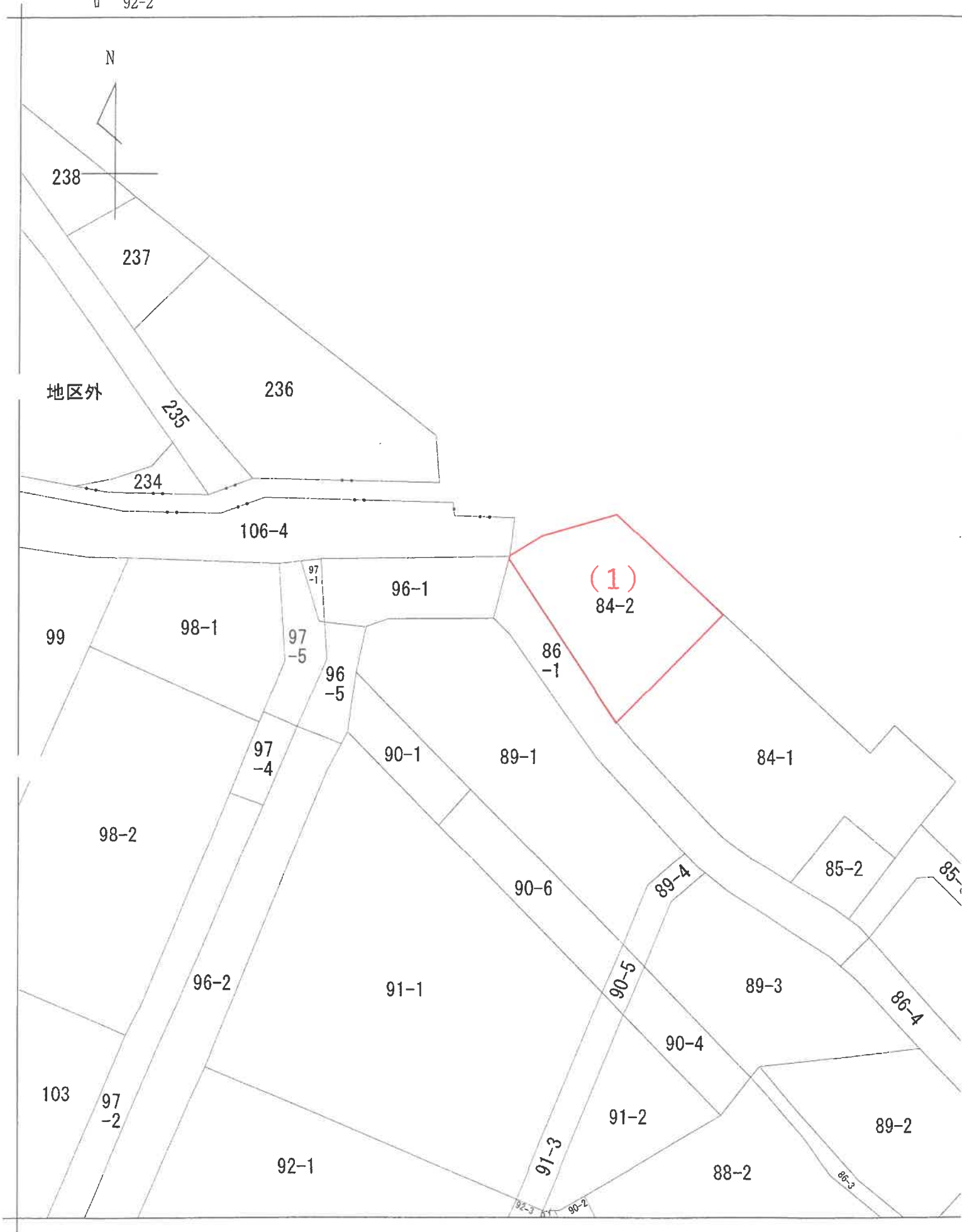
新広瀬橋

坂戸

湯之島橋

(C)岐阜県

イ 90-3  
ロ 92-2



307581

各階平面図

建物図面

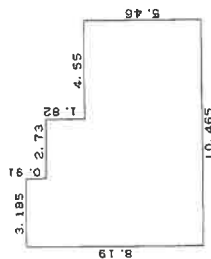
家屋番号

84番2

建物の所在

可児市坂戸字落田84番地2

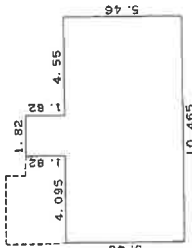
1階



求積表

3.185 x 2.73 = 8.69505  
2.73 x 1.82 = 4.9686  
10.465 x 5.46 = 57.13890  
合計 70.80255  
床面積 70.80㎡

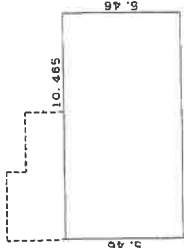
2階



求積表

1.82 x 1.82 = 3.3124  
10.465 x 5.46 = 57.13890  
合計 60.45130  
床面積 60.45㎡

3階



求積表

5.46 x 10.465 = 57.13890  
床面積 57.13㎡

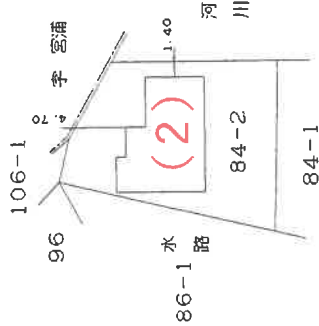
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500



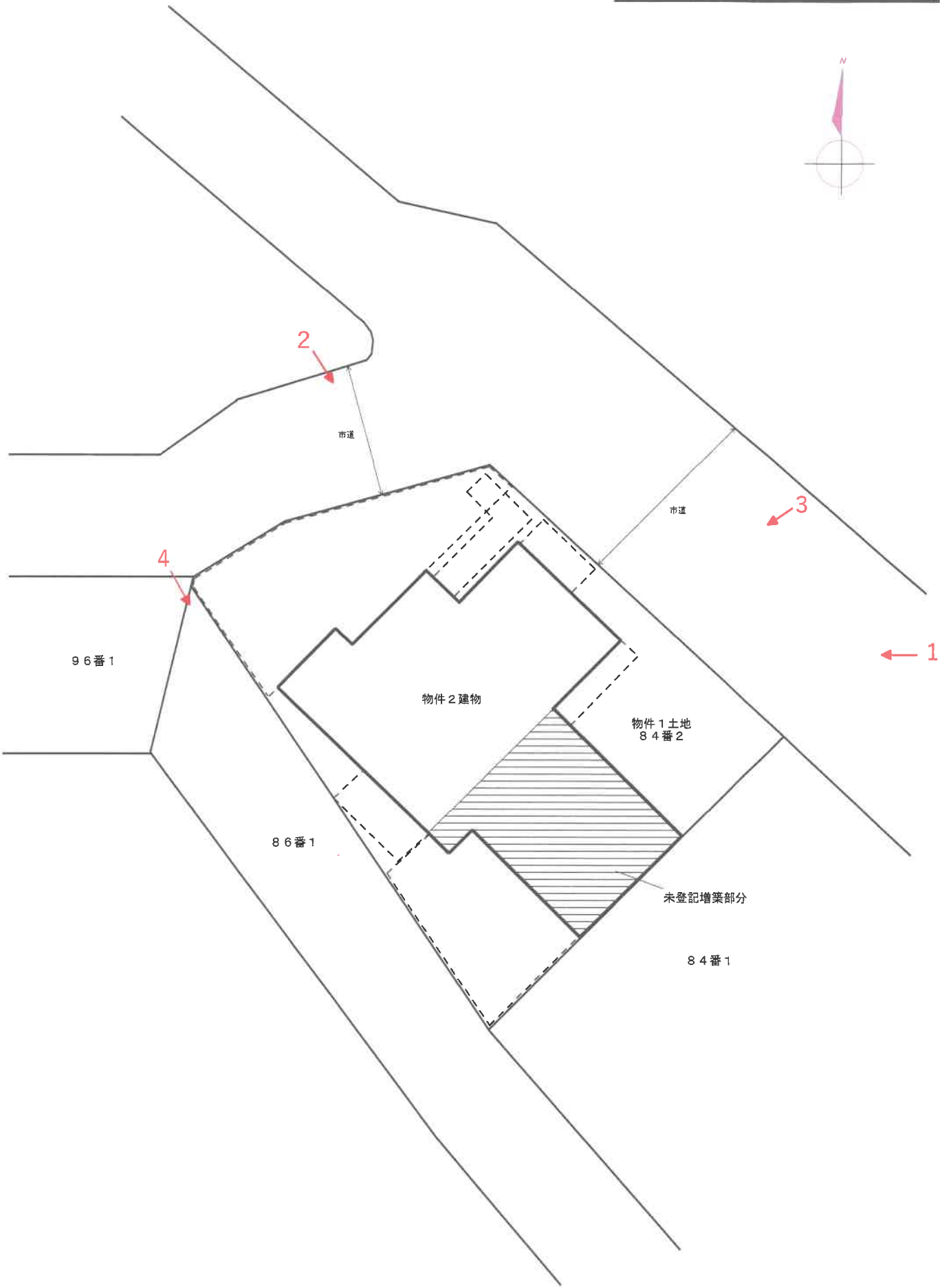
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(岐阜県地方方法務局美濃加茂支局管轄)

令和8年6月29日 岐阜県地方方法務局

登記官

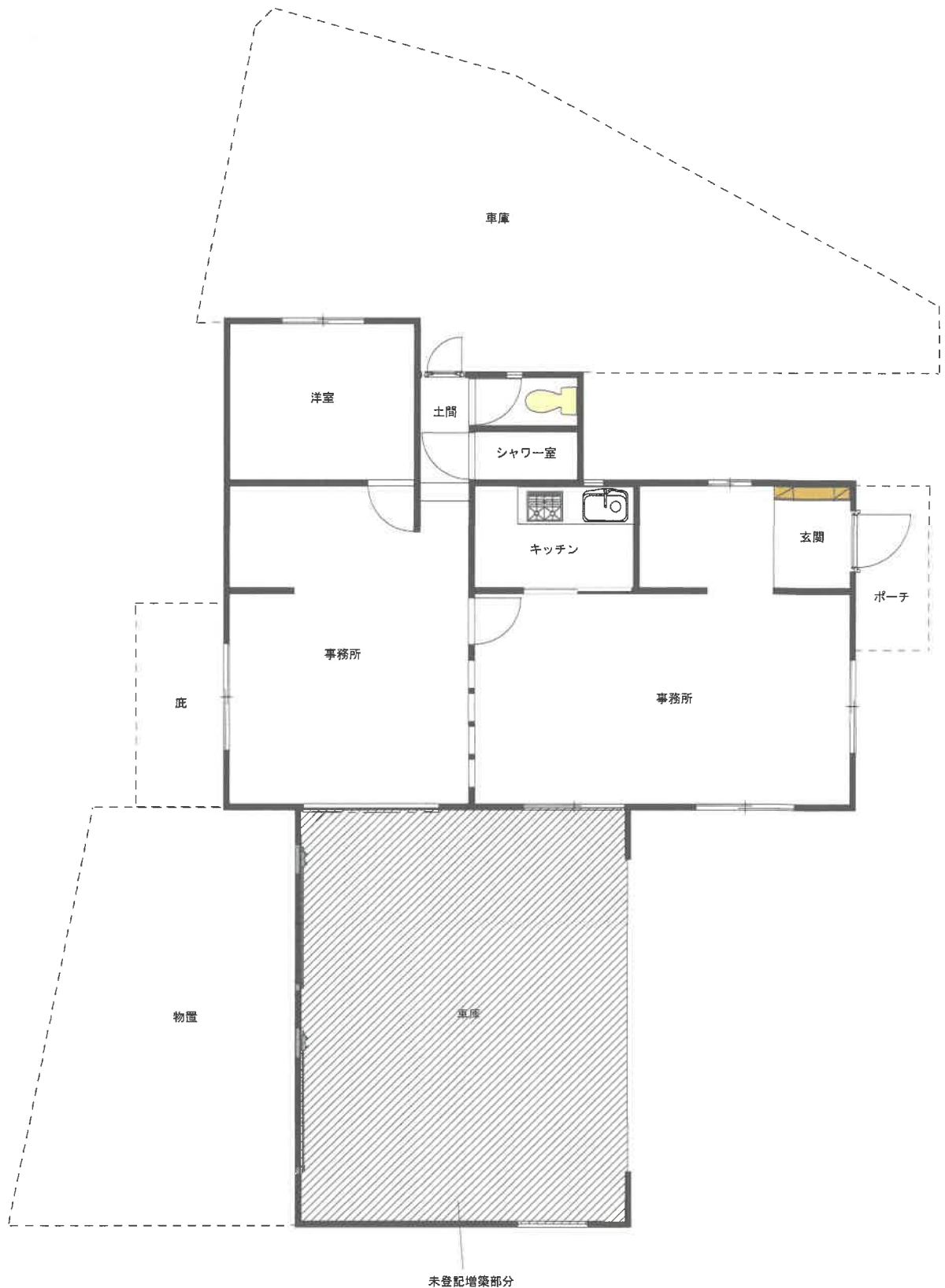
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）

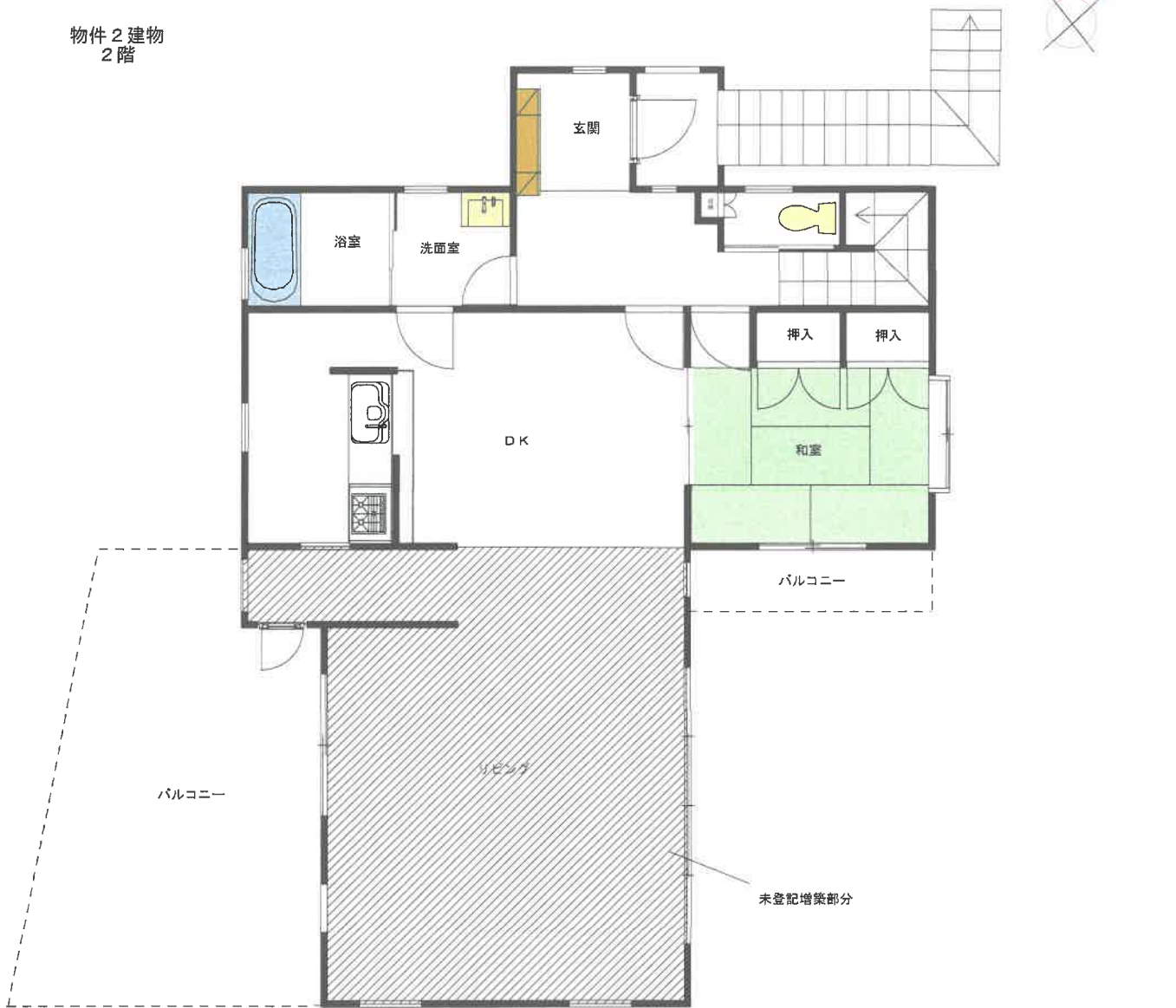
物件2建物  
1階



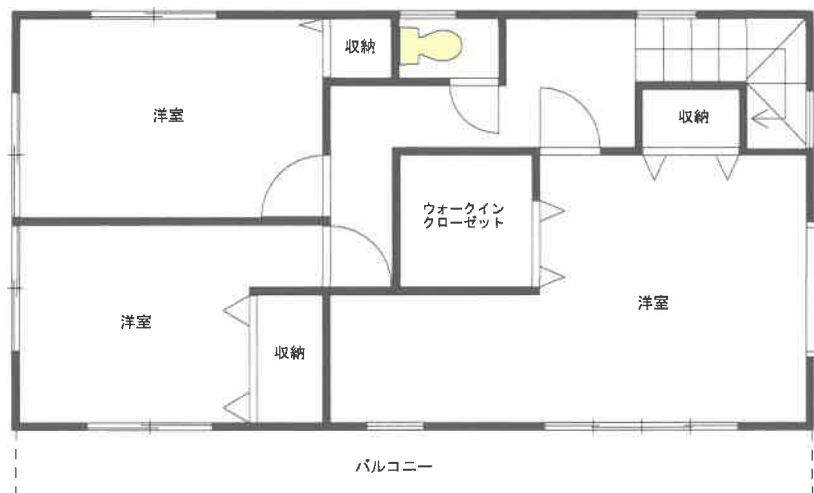
現況と異なる場合には現況が優先します。  
事件番号 令和8年（ケ）第71号

# 建物間取図（概略）

物件 2 建物  
2 階



3 階



物件土地建物の東方から撮影



物件土地建物の北西方から撮影



物件建物の北東方から撮影



物件土地建物の南側部分を撮影

