

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 7年 9月17日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

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 7年10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11月 6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 7年10月28日 午前10時00分から 令和 7年10月28日 午後 4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 7年 9月17日から当庁執行係書記官室(1階)に備え置きます。	



913

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,730,000 7,784,000	一括	1,946,000	114,419	26,088
1	1,250,000				
2	90,000				
3	8,390,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 可児市川合字寺田 |
| | 地 番 | 1 3 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児市川合字寺田 |
| | 地 番 | 1 3 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 可児市川合字寺田 1 3 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 5 0. 5 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 田 邊 寛 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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, 3】

なし

【物件番号2】

(1) 地役権

範 囲 全部

要役地 可児市川合字寺田132番1

設定日 令和2年12月21日

目 的 通行

(2) 地役権

範 囲 全部

要役地 可児市川合字寺田132番3

設定日 令和3年1月15日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

地番132番6及び地番132番7を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 可児市川合字寺田
 地 番 1 3 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 7 3. 1 8 平方メートル

- 2 所 在 可児市川合字寺田
 地 番 1 3 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 5 2. 4 2 平方メートル

- 3 所 在 可児市川合字寺田 1 3 2 番地 4
 家屋 番号 1 3 2 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
 2 階 5 0. 5 1 平方メートル



令和7年（ケ）第23号
令和7年4月15日受理
令和7年5月20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 | 可児市川合字寺田 |
| | 地 番 | 1 3 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 可児市川合字寺田 |
| | 地 番 | 1 3 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 可児市川合字寺田 1 3 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1, 2
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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 上記の者が物件 2 土地を通路として使用し、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 3
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が異なる(☐ 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として使用し、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
■ A (所有者)	1 物件3建物は、私が居住しています。第三者に貸している部分はありません。 2 物件3建物は、未登記増築部分及び雨漏りする箇所はありません。また、同建物内で犬や猫は飼っていません。 3 物件2土地と同土地の南側隣地（地番132番7及び同132番6）については近隣の方々が通行利用しています。 4 物件1，2土地は、境界で問題になっ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1～3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2土地の概ね東側が市道（5083線）に接する土地で、同1土地に物件3建物が建てられている。なお、物件1土地には、土地定着性は認められるが外気分断性に欠けるカーポート（工作物）とデッキ（工作物）が存在する。
 - 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及びその他現認した状況から、所有者が居宅として占有しているものと認めた。なお、第三者が占有する状況は認められない。
 - 3 物件2土地は、次の地役権が設定されている。
 - (1) 原因 令和2年12月21日設定
目的 通行
範囲 全部
要役地 可児市川合字寺田132番1
 - (2) 原因 令和3年1月15日設定
目的 通行
範囲 全部
要役地 可児市川合字寺田132番3
 - 4 物件2土地の南側隣地（地番132番6）は、次の地役権が設定されている。
 - (1) 原因 令和2年12月21日設定
目的 通行
範囲 全部
要役地 可児市川合字寺田132番3
 - (2) 原因 令和2年12月21日設定
目的 通行
範囲 全部
要役地 可児市川合字寺田132番4
 - 5 物件2土地の南側隣地（地番132番7）は、次の地役権が設定されている。
 - (1) 原因 令和2年12月21日設定
目的 通行
範囲 全部
要役地 可児市川合字寺田132番1
 - (2) 原因 令和3年1月15日設定
目的 通行
範囲 全部
要役地 可児市川合字寺田132番4
 - 6 物件2土地及び同土地の南側隣地（地番132番7及び同132番6）は、各土地所有者らが通行利用している。
 - 7 物件1、2土地の境界については、同各土地に関する地積測量図が存在すること、

(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)

執 行 官 の 意 見



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。

8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

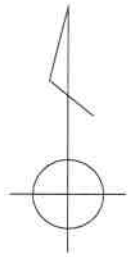
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

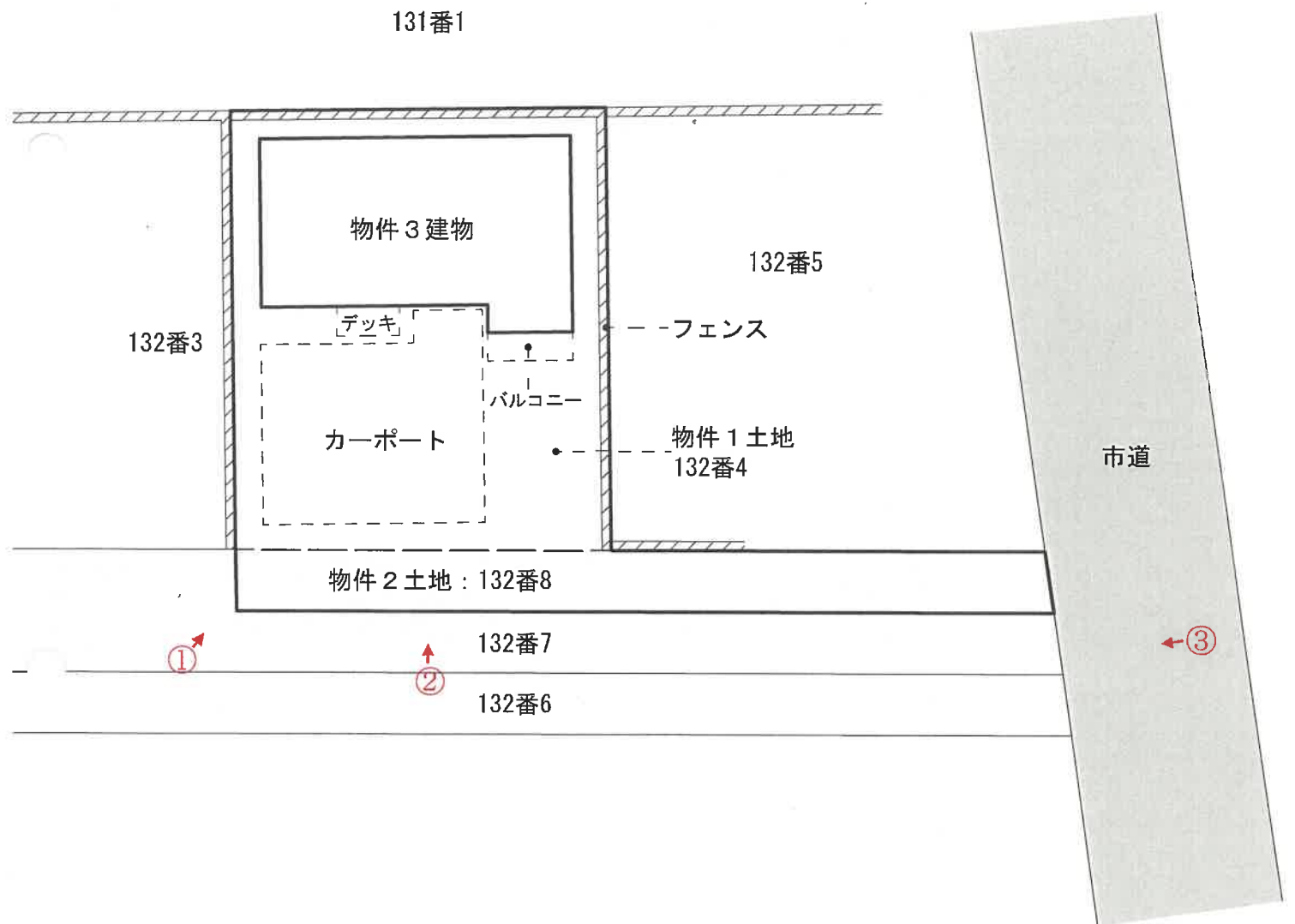
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月16日(水) 10:10-10:20	岐阜地方法務局	公図等の写し, 土地建物登記事項証明書申請
7年4月17日(木) 9:20-9:35	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 外観写真撮影
7年5月16日(金) 9:45-10:25	目的物件所在地	目的物件確認, 調査 室内立入調査・写真撮影(評価人同行) 所有者から事情聴取
(特記事項) ☒ 令和7年5月16日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で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）



1/200



←○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。
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。

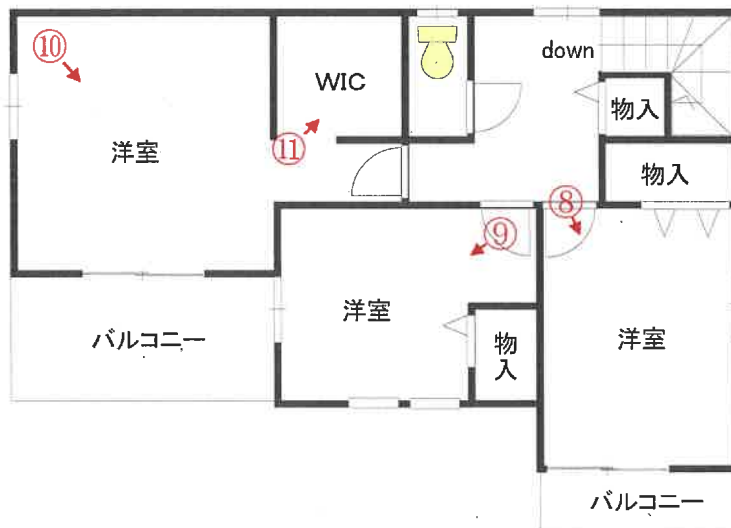
建物間取図(概略)

1階平面図

1/100



2階平面図



←○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

物件 3 建物

カーポート（工作物）



物件 1 土地

写真 2

物件 3 建物

カーポート（工作物）



物件 1 土地

写真3



物件2 土地

写真4

物件3 建物

1階室内



写真5

物件3 建物

1 階室内



写真6

物件3 建物

1 階室内



写真7

物件3 建物

1階室内



写真8

物件3 建物

2階室内



写真9

物件3建物

2階室内

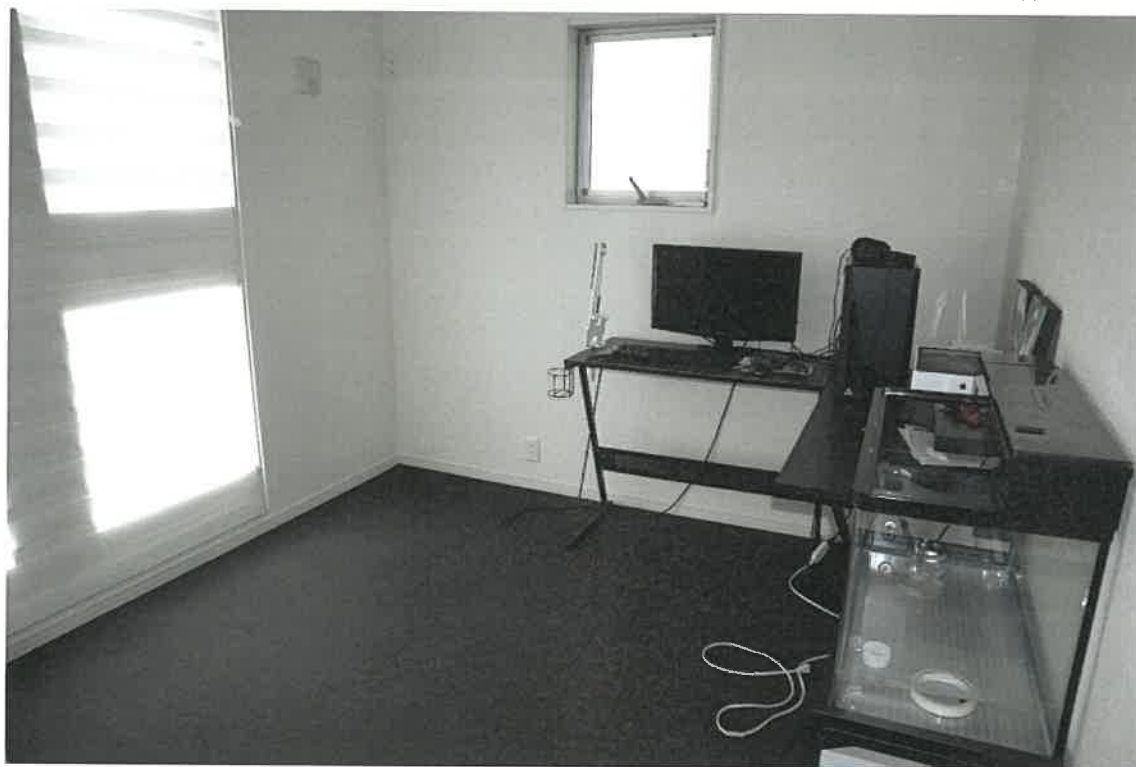


写真10

物件3建物

2階室内



写真1 1

物件3 建物

2階室内



令和 7 年(ケ)第 23 号

令和7年5月16日

現地調査

令和7年5月22日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

吉評第25-263号

発行日付

令和7年5月23日

評 価 人

不動産鑑定士

吉 村 寿 也

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,730,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 1,250,000 円
物件 2	(土地)	金 90,000 円
物件 3	(建物)	金 8,390,000 円

- ① 一括価格は、物件[1～3]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[3]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)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	現 況
1	所 在	可児市 川合字寺田	
	地 番	132番4	
	地 目	宅地	
	地 積	173.18㎡	
2	所 在	可児市 川合字寺田	
	地 番	132番8	
	地 目	宅地	
	地 積	52.42 ㎡	
3	所 在	可児市 川合字寺田132番地4	
	家屋番号	132番4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1 階	55.48㎡
		2 階	50.51㎡
		3階他計	
		延面積	105.99㎡

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・2)

位置・交通	今渡南小学校の北東方約1,740m(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	新可児駅	北東方	3.1km
※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	市街地内に造成された4区画のミニ開発住宅地で、造成前は畑地であった、と思われる。 周辺には戸建住宅、共同住宅のほか、事務所等も見られる。				
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	土砂災害警戒区域		指定なし		
	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(想定水深0.5m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	225.60㎡			
	間 口	約2m			
	奥 行	約26m			
	形 状	幅約2m、長さ約26mの路地状部分を有する旗竿状地			
接 面 道 路	目的土地は、路地状部分が東側で幅員約6mの舗装市道5083号線に概ね等高に接面している。				
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1土地には、物件3建物が建てられている。その他、物件1土地には、カーポート、デッキが設置されている。 物件2土地には、目的外土地(132番1、132番3)を要役地とする通行地役権が設定されている。また、目的外土地(132番6、132番7)には物件1土地を要役地とする通行地役権が設定されている。 物件2土地及び目的外土地(132番6、132番7)は、相互に地役権を設定することにより、幅約6mの通路を形成し、その用に供されている。				
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	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	3
	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	令和2年11月 頃、建築
	経済的耐用年数	30年
	経過年数	5年
	経済的残存耐用年数	25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	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生等
床面積(現況)	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等の割り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。
	現 況	105.99㎡
	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		いわゆるローコスト住宅である。
保守管理の状態		普通
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・2（土 地）

物件 1・2 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・2	28,340	75.1%	225.60	100.0%	4,802,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 可児(県) - 4

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
33,900 (円/㎡)	$100.0 \times \frac{100.0}{100.0}$	$100.0 \times \frac{104.0}{104.0}$	$100.0 \times \frac{115.0}{115.0} \div$	28,340 (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)
4.0%	0.0%	0.0%	0.0%	104.0%

◇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%	0.0%	15.0%	0.0%	115.0%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差である。

形状	接面街路	方位高低差	地役権負担	(相乗計)
-5%	0%	0%	-21%	75.1%

ウ 地積:登記簿記載数量

エ 建付減価補正率:最有効使用からの乖離を考慮。

② 物件 3（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/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)	
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ	
3	150,000	105.99	71.9%	11,431,000	
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%	58.6%	85.2%	71.9%	71.9%	
経過年数	5年	経済的残存耐用年数	25年	経済的総耐用年数	30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 1～3）

土地 (物件 1・2)	建物 (物件 3)	一体価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ア+イ=ウ
4,802,000	11,431,000	16,233,000

2. 個別価格の判定

① 土地価格

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	個別価格比 カ
1	28,340	92.7%	173.18㎡	100.0%	4,550,000	96.80%
2	28,340	10.0%	52.42㎡	100.0%	149,000	3.20%

イ 個別格差:標準的画地との要因格差率である。

価格要因 物件番号	形状	接面街路	方位高低差	地役権負担	相乗計
1	0.0%	-10.0%	3.0%	0.0%	92.7%
2	0.0%	0.0%	0.0%	-90.0%	10.0%

② 建物価格

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ	建築面積比 オ
3	150,000	105.99㎡	71.9%	11,431,000	100.00%

3. 評価額の判定

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

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格(円) 1①オ ア	個別価格割合 2①カ イ	敷地利用権割合 ウ		敷地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	4,802,000	96.80%	55.0%	法定地上権	2,557,000
2	4,802,000	3.20%	0.0%	負担無し	0

イ 敷地利用権割合

物件1土地の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。

物件2土地は土地利用権等の負担はない、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	個別価格 割合 2①カ イ	敷地利用権価 格の控除及び 加算(円) 3①エ ウ	占有減価 率 エ	市場性修 正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア×イ+ウ)×エ×オ×カ
1	4,802,000	96.80%	-2,557,000	100.0%	100.0%	60.0%	1,250,000
2	4,802,000	3.20%	0	100.0%	100.0%	60.0%	90,000
3	11,431,000		+2,557,000	100.0%	100.0%	60.0%	8,390,000
一括価格(合計)							9,730,000

エ 占有減価率

補正を要する第三者占有はない。

オ 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。

カ 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) - 4
(所 在)	可児市川合字西野2793番178
(価 格)	33,900 円/㎡
(位 置)	日本ライン今渡駅 1.7km
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	201 ㎡
(供給処理)	水道 下水
(接面街路)	南東 6m 市道
(用途指定等)	1住居 (60, 200)
(地域の概要)	一般住宅が建ち並ぶ小規模な分譲住宅団地

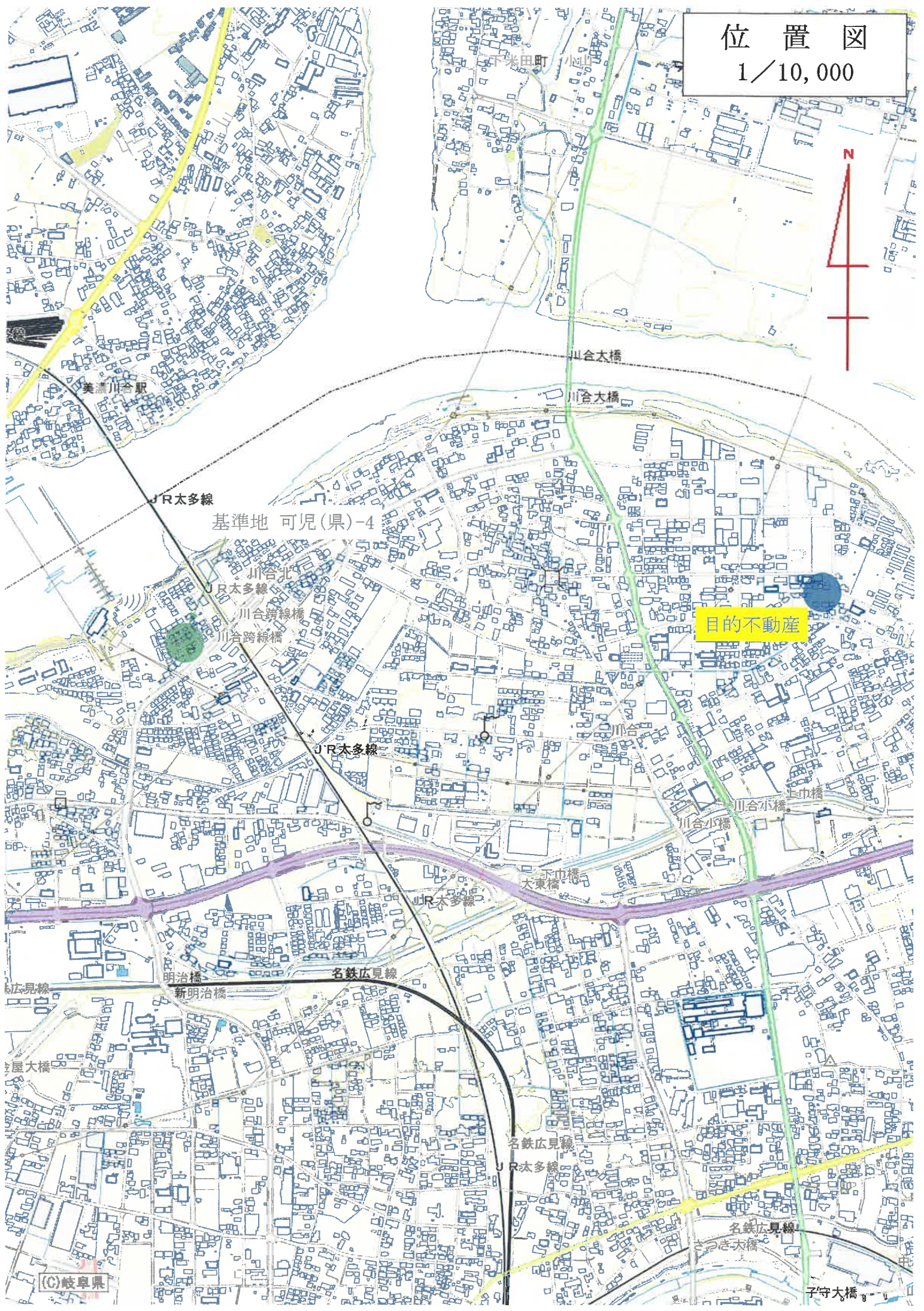
第7 附属資料の表示

- 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

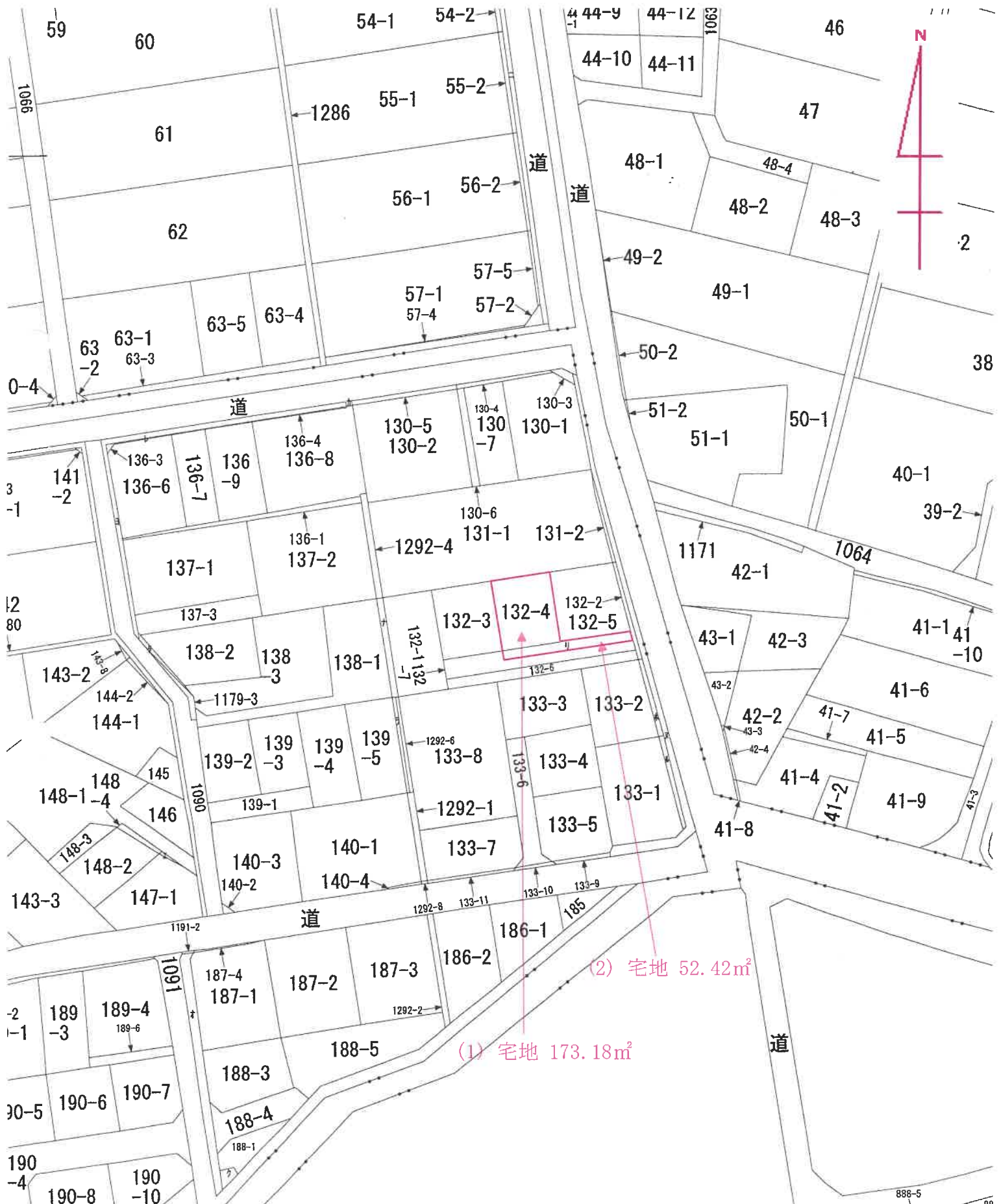
位置図

1/10,000



公 図 写

1/1,000



登記年月日：令和2年8月19日

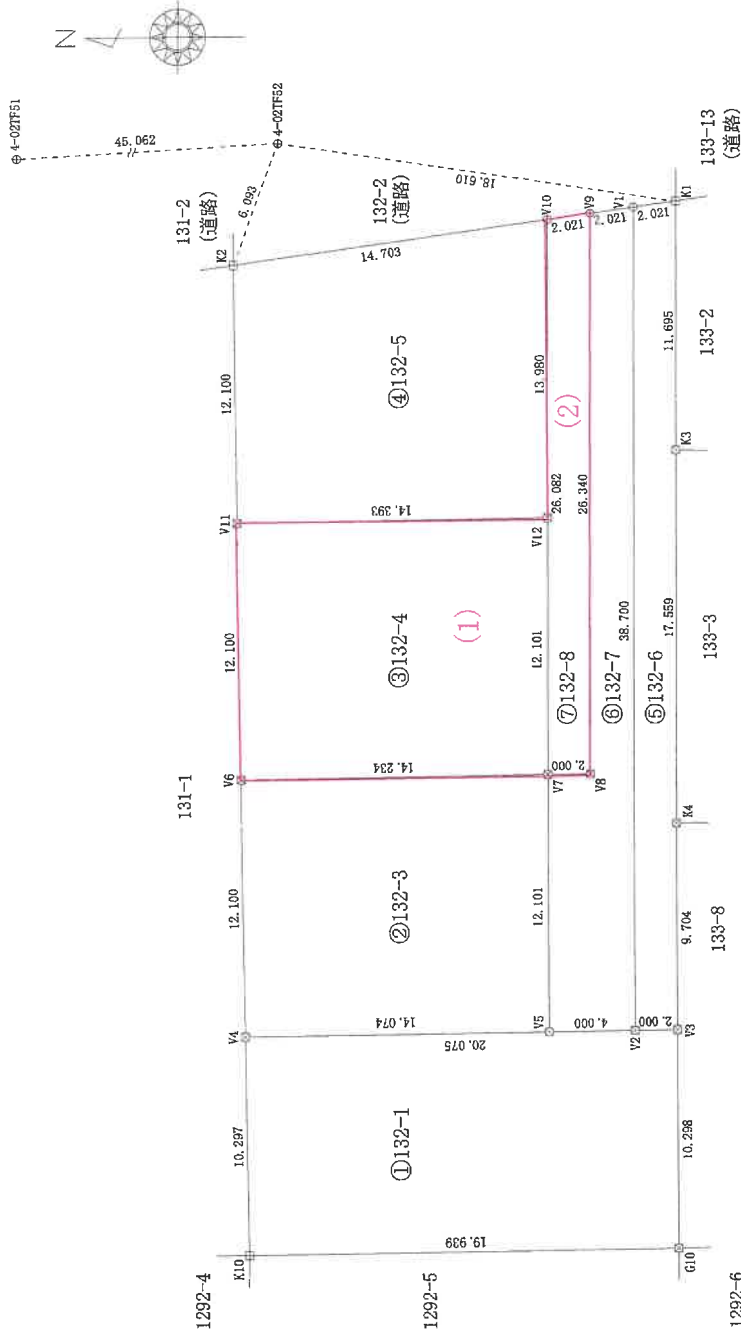
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岐阜地方方法務局美加茂支局管轄)
令和7年4月16日 岐阜地方方法務局 登記官

請求番号：15-2

地積測量図

地番	132-1 132-3ないし132-8
土地の所在	可児市川合字寺田

1/2



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	金属板
田	金属板
田	金属板
田	プラスチック杭
田	計算点

A3判をA4判に縮小コピー

作成者	申請人	縮尺 1/250
(令和2年8月18日作成)		

登記年月日：令和2年8月19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7年4月16日 岐阜地方方法務局

登記官

地積測量図

132-1
132-3ないし132-8
可児市川合寺田

土地の所在

求積表

地番	①132-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO					
G10	-62091.474	-9411.857	10.569	-66244.789706	
V3	-62091.493	-9401.559	10.025	-62246.7217325	
V4	-62071.420	-9401.832	-10.569	656032.837980	
K10	-62071.537	-9412.128	-10.025	622267.158425	
合計				-412.009626	
合計面積				206.0048130	
合計地積				206.00	m ²

地番	②132-3	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO					
V5	-62085.492	-9401.640	12.293	-763216.953156	
V7	-62085.514	-9389.539	11.908	-739314.309712	
V6	-62071.282	-9389.732	-12.293	763042.269626	
V4	-62071.420	-9401.832	-11.908	739146.409360	
合計				-342.514882	
合計面積				171.2574410	
合計地積				171.25	m ²

(1)

地番	③132-4	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO					
V7	-62085.514	-9389.539	12.294	-763279.309116	
V12	-62085.536	-9377.438	11.906	-739190.391616	
V11	-62071.144	-9377.633	-12.294	763102.644336	
V6	-62071.282	-9389.732	-11.906	739020.689492	
合計				-346.372904	
合計面積				173.1864520	
合計地積				173.18	m ²

地番	④132-5	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO					
K2	-62071.006	-9365.534	-14.176	879918.581056	
V11	-62071.144	-9377.633	-11.904	738894.898176	
V12	-62085.536	-9377.438	14.176	-680124.558336	
V10	-62085.561	-9363.457	11.904	-739066.518144	
合計				-377.597248	
合計面積				188.7985240	
合計地積				188.79	m ²

A3判をA4判に縮小コピー

作成者

(令和2年8月18日作成)

申請人

縮尺

地番	⑤132-6	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO					
V1	-62089.562	-9362.886	-38.985	2420661.574570	
V2	-62089.492	-9401.586	-38.673	2401186.924116	
V3	-62091.493	-9401.559	9.731	-604212.318383	
K4	-62091.510	-9391.855	27.263	-1692800.837130	
K3	-62091.542	-9374.256	29.254	-1816425.969608	
K1	-62091.563	-9362.601	11.410	-708464.738830	
合計				-155.360325	
合計面積				77.6801625	
合計地積				77.68	m ²

地番	⑥132-7	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO					
V9	-62087.562	-9363.172	-26.626	1653143.425812	
V8	-62087.514	-9389.512	-26.367	1637061.481638	
V7	-62086.514	-9389.539	-12.128	752973.113792	
V5	-62085.492	-9401.640	-12.047	747943.922124	
V2	-62089.492	-9401.586	38.754	-2406216.172968	
V1	-62089.562	-9362.886	38.414	-2385108.434668	
合計				-202.664270	
合計面積				101.3321350	
合計地積				101.33	m ²

(2)

地番	⑦132-8	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO					
V10	-62085.561	-9363.457	-26.367	1637009.986887	
V7	-62085.514	-9389.539	-26.055	1617638.067270	
V8	-62087.514	-9389.512	26.367	-1637061.481638	
V9	-62087.562	-9363.172	26.055	-1617691.427910	
合計				-104.355391	
合計面積				52.4276955	
合計地積				52.42	m ²

総合面積 970.8873230 m²

公共基準点の名称及び座標

世界測地系(1982) 測点成果2011 座標変換 (-) 測量年月日：令和2年5月7日

点名	X座標	Y座標	備考
N01	-61896.653	-10236.527	可児市1級 金属標
N04	-64034.957	-9015.416	可児市1級 金属標

登記引照点の座標値

点名	X座標	Y座標	備考
4-02TF51	-62028.167	-9362.333	可児市4級 金属標
4-02TF52	-62073.160	-9159.835	可児市4級 金属標

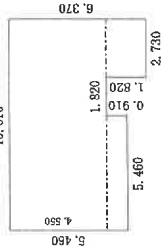
登記年月日：令和3年1月14日

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。
(岐阜地方方法務局兼加茂支局管轄)
令和7年4月16日 岐阜地方方法務局

登記官

各階平面図

1階

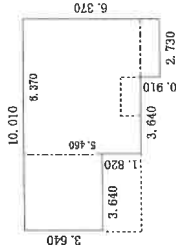


求積表

10.010 × 4.550	=	45.545500
5.460 × 0.910	=	4.968600
2.730 × 1.820	=	4.968600
計		55.482700

床面積 55.48 m²

2階



求積表

3.640 × 3.640	=	13.249600
6.370 × 5.460	=	34.780200
2.730 × 0.910	=	2.484300
計		50.514100

床面積 50.51 m²

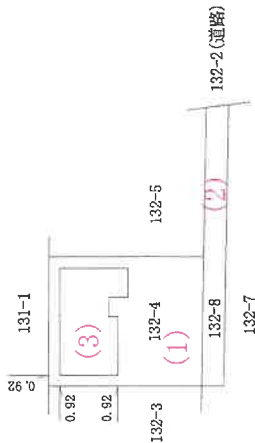
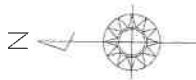
目的不動産(3)

A3判をA4判に縮小コピー

建物図面

家屋番号 132番4

建物の所在 可見市川合字寺田 132番地4



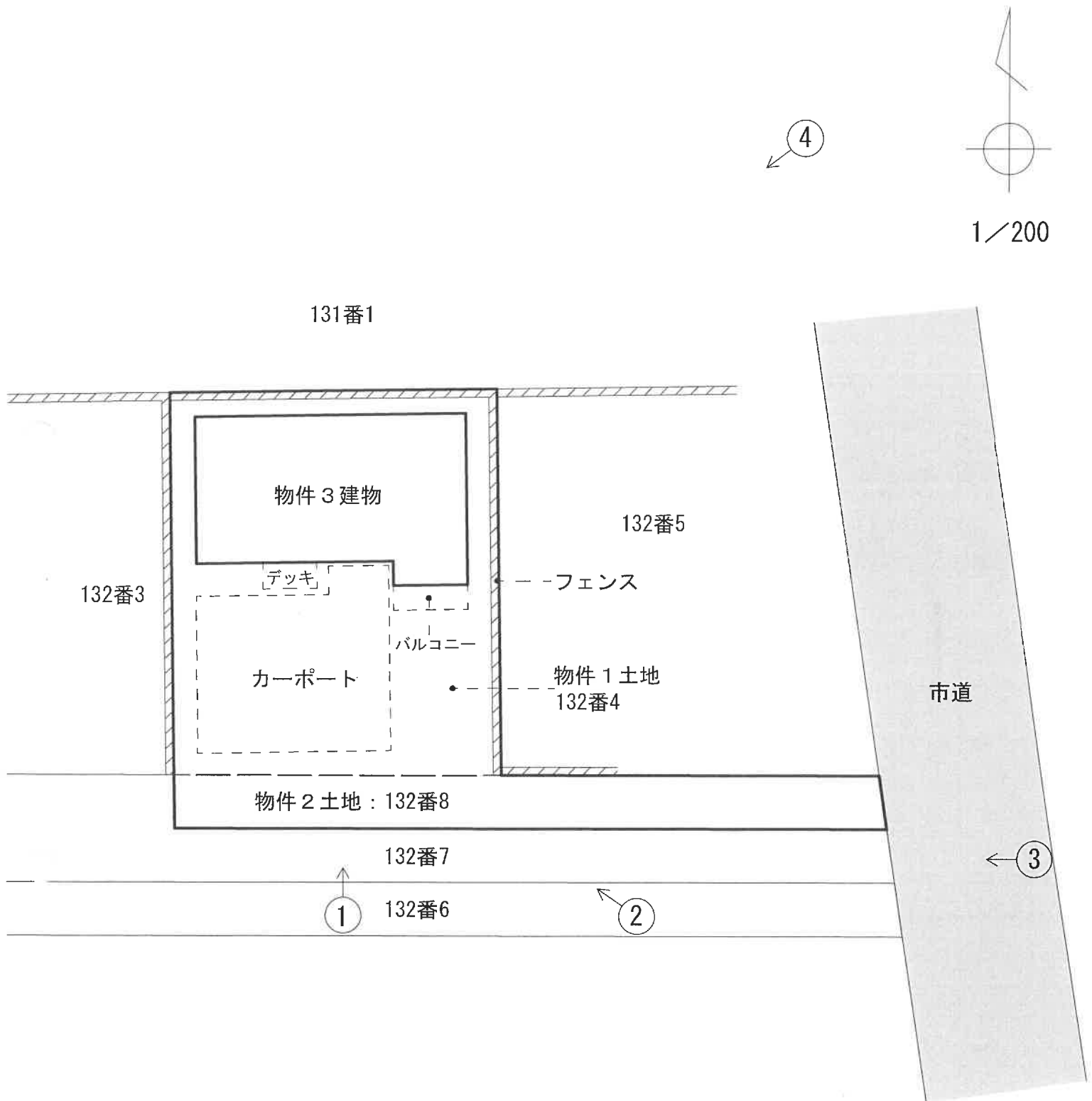
作成者

申請人

縮尺 1 / 250

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。

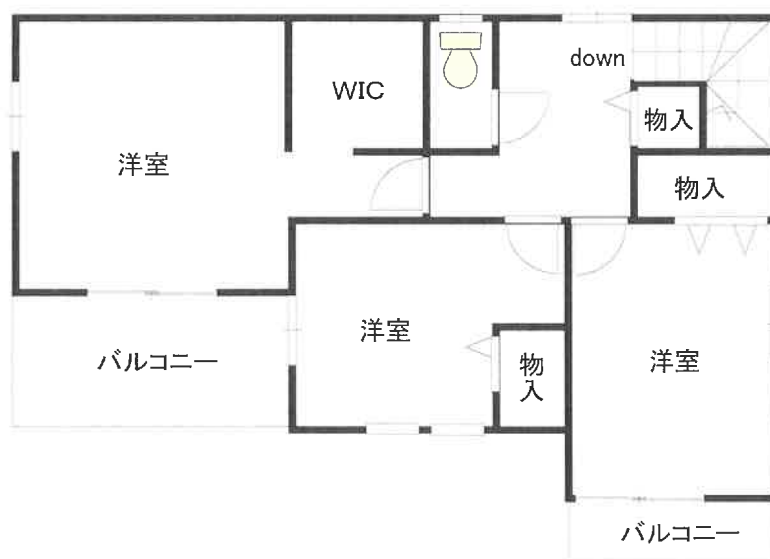
建物間取図(概略)

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

