

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10時30分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 8年 2月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海部郡蟹江町城二丁目 458 番地、448 番地

建物の名称 ライオンズマンション蟹江本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹江町城二丁目 458 番の 511

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 80.67 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 海部郡蟹江町城二丁目 458 番

地 目 宅地

地 積 3052.89 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 海部郡蟹江町城二丁目 448 番

地 目 宅地

地 積 1391.22 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 72 万 1334 分の 8561



物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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」を御覧ください。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 海部郡蟹江町城二丁目 458番地、448番地

建物の名称 ライオンズマンション蟹江本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹江町城二丁目 458番の511

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 80.67平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 海部郡蟹江町城二丁目458番

地 目 宅地

地 積 3052.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 海部郡蟹江町城二丁目448番

地 目 宅地

地 積 1391.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 72万1334分の8561



令和 7 年(ケ)第 235 号

令和 7 年 9 月 8 日受理

令和 7 年 11 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 海部郡蟹江町城二丁目 458 番地、448 番地

建物の名称 ライオンズマンション蟹江本町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 蟹江町城二丁目 458 番の 511

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 80.67平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 海部郡蟹江町城二丁目458番

地 目 宅地

地 積 3052.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 海部郡蟹江町城二丁目448番

地 目 宅地

地 積 1391.22平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 72万1334分の8561

(区分所有建物用1)

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)	
建物	物件1	
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(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 15,900円 修繕積立金 月額 21,570円 駐車場使用料 月額 7,000円	令和7年9月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計2,608,575円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	株式会社大京アステージ名古屋西支店 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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(概略)のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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(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

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳	管理費 1,117,863円（令和元年11月分～令和7年9月分） ※令和元年11月分のみ4,863円 $4,863 + (15,900 \times 70 \text{ か月}) = 1,117,863$ 修繕積立金 1,114,450円（令和元年11月分～令和7年9月分） ※令和6年8月分までは月額14,380円 $(14,380 \times 58 \text{ か月}) + (21,570 \times 13 \text{ か月}) = 1,114,450$ 駐車場使用料 168,000円（令和2年9月分～令和4年8月分） 水道代 123,871円（令和2年8月～令和6年12月分） 弁護士費用 84,391円
■駐車場	有（申し込めば使用可能。） 屋外2段式機械上段 月額3,000円 （車長5,050mm・車幅1,850mm・車高1,550mm・車重1,800kg以下） 屋外2段式機械下段 月額5,000円 （車長5,050mm・車幅1,850mm・車高2,100mm・車重2,000kg以下） 屋外3段式機械上段 月額2,000円 （車長5,050mm・車幅1,850mm・車高2,100mm・車重2,000kg以下） 屋外3段式機械中段 月額3,000円 （車長5,050mm・車幅1,850mm・車高2,100mm・車重2,000kg以下） 屋外3段式機械下段 月額5,000円 （車長5,050mm・車幅1,850mm・車高2,100mm・車重2,000kg以下） 屋外平地式 月額6,000円 （車長5,050mm・車幅2,400mm）
■自転車置場・バイク置場	有 自転車（年額1,000円） バイク（年額2,000円）
■ペット飼育等	可（ペット飼育細則あり） 飼育可能なペットは下記のとおり 記 1 犬又は猫：成長後も体高（キ骨部から地面までの直線距離）が30cm程度のものとする（ただし、盲導犬、聴導犬、介助犬を除く。）1住戸につき計1匹 2 犬猫以外の哺乳類：フェレット、うさぎ類、リス類、ねずみ類等小動物で、専用のケージまたはカゴ等での飼育に限る。 3 鳥類：鳩及び猛禽類を除く小鳥で、鳥かごでの飼育に限る。 4 観賞用魚類、両生類、昆虫：水槽、専用ケージまたは虫かごでの飼育に限る。 ※ 上記1,2のペットを飼育しようとするときは、理事長に飼育の届出書を提出する必要がある。
■大規模修繕計画の有無	有（実施時期未定、平成28年9月実施済み）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 管理人	1 私は、物件1建物を含む一棟の建物の管理人です。管理人は、土日休日を除き、午前8時30分から午後5時まで、管理人室に常駐しています。 2 511号室のインターフォンがエラーとなるのは、電気が止められているからです。同室は、相当前から誰も住んでいません。 3 物件1建物の1階にある「コミュニティールーム」とは、集会所のことで長机と椅子が置かれており、マンションの住人であれば使用可能です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1建物は、管理人からの聴取、ライフラインの停止、債務者兼所有者名義の郵便物の存在、現認使用状況（家財道具等が多数残っている）及び他人が占有している徴表が認められないことから、債務者兼所有者が空き家の状態で占有していることが認められた。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、平成16年3月新築の全86戸の地上10階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受け、宅配ボックス及びコミュニティールーム（集会所）があり、物件1建物は5階の北東角に位置する。
- 3 物件1建物は、経年相応の使用による汚損は認められるものの、ペットを飼育していた様子は見られなかったことから比較的状态は良い。また、角部屋であることから北側と東側にL字にバルコニーがあり日当たりと景観が良い。ただし、債務者兼所有者とは連絡が取れないため、室内の不具合については不明である。
- 4 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から3枚目のとおりである。

(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
R7年 9月9日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書、公図及び建物図面等交付申請
R7年 9月10日 (水) 15:00 - 15:25	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び敷地権土地の写真撮影、管理人より聴取
R7年 9月11日 (木) 9:10 - 9:15	電話・郵便	管理会社の確認、滞納状況等の照会文書送付
R7年 10月7日 (火) 13:00 - 13:40	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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 7年10月 7日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

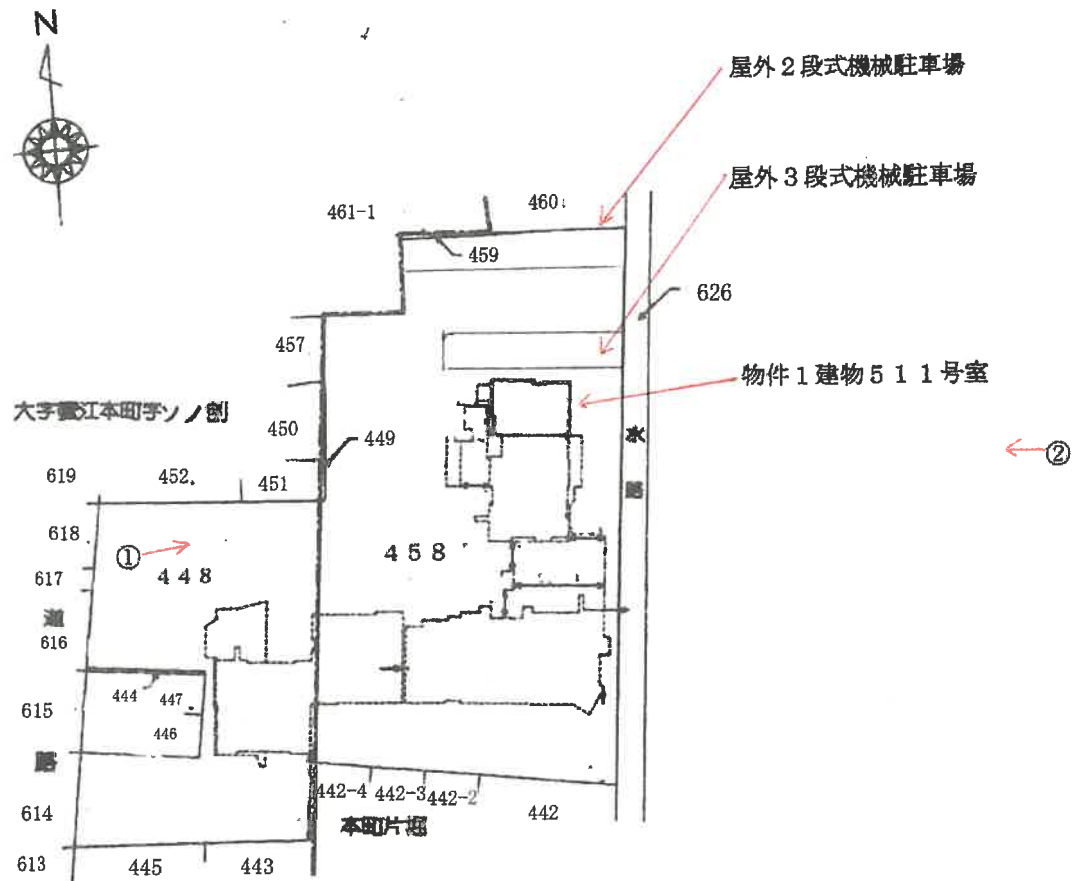
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

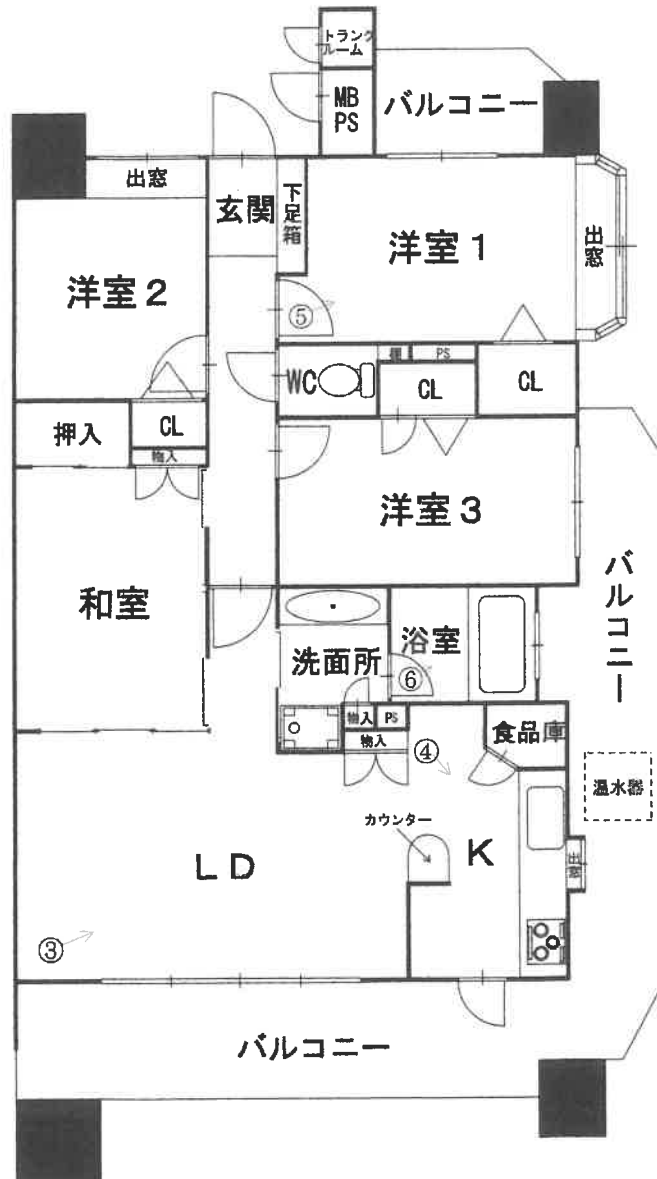
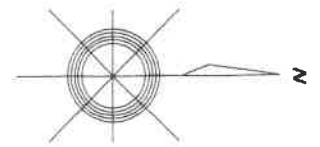
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1建物を含む一棟の建物の外観



② 物件1建物を含む一棟の建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋室1



⑥ 浴室



令和7年(ケ)第235号
令和7年9月11日受理
令和7年10月7日現地調査
令和7年10月24日評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

後 藤 龍

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 9, 9 8 0, 0 0 0円

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、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合について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は考慮していない。
- 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	所 在 建物の名称 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	【一棟の建物の表示】 海部郡蟹江町城二丁目 458 番地、448 番地 ライオンズマンション蟹江本町 【専有部分の建物の表示】 蟹江町城二丁目 458 番の 511 511 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 5 階部分 80.67 m² 【敷地権の目的である土地の表示】 1 海部郡蟹江町城二丁目 458 番 宅地 3,052.89 m² 2 海部郡蟹江町城二丁目 448 番 宅地 1,391.22 m² 【敷地権の表示】 1・2 所有権 72 万 1,334 分の 8,561	同左
番号	特 記 事 項		
	なし。		

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

位置・交通	近鉄名古屋線「近鉄蟹江」駅の北方、道路距離約700m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、マンション等が介在する住宅地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	4,444.11 m ² (登記合計) 不整形 間口約36.5m、奥行74.5m
接面道路の状況	西側で幅員約4.6mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路)にほぼ等高で接面している。 東側には幅員約3.6mの水路管理用通路が配置されており、当該通路から対象地への出入りが可能な箇所が設けられている。尚、当該通路は、建築基準法上の道路には該当しない。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション一棟の敷地に利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を閲覧したところ、昭和47年版には対象地の位置に「加藤楽器」および「加藤楽器社員寮」、平成元年版には「(株)加藤楽器製作所」および「加藤荘」との記載があり、対象地は事業所敷地として利用されていた可能性がある。尚、当該事業所において土壌汚染の可能性のある土地利用がなされていたかは不明である。 現在、対象地およびその周辺には、土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 以上より、対象地における土壌汚染の有無およびその程度は不明であり、正確な判断には専門的な調査が必要である。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・蟹江町備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水及び高潮の浸水想定区域に該当している。 ・対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション蟹江本町	
建物の用途	住居（総戸数 86 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 平成 16 年 3 月 16 日新築 経過年数 約 22 年 経済的残存耐用年数 約 23 年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺 10 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根・ルーフィング葺 タイル貼、吹付タイル ー
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有（2 基） 有 2,000～6,000 円/月（申し込めば使用できる） 有 オートロック等
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有（ライオンズマンション蟹江本町） 法人格：無 全委託管理 株式会社大京アステージ名古屋西支店 管理員：有（日勤） 管理室：有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・大規模修繕計画：有（平成 28 年 9 月頃実施。次の実施時期は未定。） ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：140,649,423 円（令和 7 年 8 月末日現在） ・ペットの飼育：可（ペット飼育細則に準ずる。） ・コミュニティールーム（集会室）、防災用備蓄倉庫、専用トランクルーム等の規約共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (511 号室) 北東角住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	80.67 m ² (登記面積)	
間 取 り	4LDK、バルコニー：有 (東側、北側、西側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス 等 クッションフロア 等 ビニールクロス 等 電気設備、給排水設備、温水器等 オール電化
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	15,900 円 (月額) 21,570 円 (月額) 7,000 円 (月額) 有 (令和 7 年 9 月 17 日現在 2,608,575 円) 管 理 費 1,117,863 円 <u>修繕積立金 1,114,450 円</u> 小 計 2,232,313 円 駐車場使用料 168,000 円 水 道 代 123,871 円 弁護士費用 84,391 円 —
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・室内各所に空き缶、ペットボトル等のゴミが残置されていた。 ・経年相応の損傷や汚損に加え、洗面所と浴室において特に著しい汚れが見られた。 ・建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
270,000	80.67	0.43	9,370,000

特に注記ない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った(以下同じ)。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率＝[残価率5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数23年／(経済的残存耐用年数23年＋経過年数22年)}]×(1－観察減価等20%)＝0.43

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
88,200	0.86	4,444.11	0.95	$\frac{8,561}{721,334}$	3,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 蟹江 5-1

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 120,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.4}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{138} & = 88,200 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：なし。

地域格差：下記の街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

街路条件（幅員・系統）：100/106

交通接近条件（駅距離）：100/105

環境条件（周辺状況等）：100/120

行政的条件（用途地域）：100/103

相 乗 積 100/138

イ 個別格差：二方路 $1.01 \times$ 形状 $0.85 = 0.86$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

（３）積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
9,370,000	3,800,000	0.99	13,040,000

ウ 個別格差：階層補正(5階) $1.02 \times$ 位置補正(北東角住戸) $0.97 \times$ その他補正 1.00
 $= 0.99$

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代・蟹江町内、対象一棟内)

A 令和7年9月 269,000 円/㎡(平成16年3月建築、専有面積約72㎡)

B 令和7年6月 244,000 円/㎡(平成14年7月建築、専有面積約81㎡)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品等 比較	建物品等 比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	269,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	227,000
B	244,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	209,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
218,000	0.99	80.67	17,410,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による。

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下の通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

■DCF法による価格査定表

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収 益 価 格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 = $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
-550千円 -(17.7%)	386千円	8.2%	4,566千円	0.80048	3,655千円 (117.7%)	3,110千円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：下記オ複利現価率で採用した割引率を参考として対象物件の存する地域
の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率：下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

■分析期間中のキャッシュフロー

[単位：千円]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目
ア総収益	支払賃料	1,176	1,176	1,152
	共益費収入	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	可能総収益	1,248	1,248	1,224
	空室損失	125	125	122
	貸倒損失	37	37	37
	有効総収益	1,086	1,086	1,065
イ総費用	維持管理費	191	191	191
	修繕費	35	35	35
	公租公課	140	140	140
	損害保険料	22	22	22
	その他費用	33	33	32
	運営支出合計	421	421	420
	資本的支出	1,967	259	259
	総費用合計	2,388	680	679
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	38.8	38.8	39.4	39.4
エ有効純収益 アーイ	-1,302	406	386	386
オ複利現価率（割引率7.7%）	0.92851	0.86212	0.80048	
カ有効純収益の現価 エ×オ	-1,209	350	309	

※割引率：一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、
管理の状況等を勘案の上、割引率を7.7%と決定した。

総収益及び総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の
不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また、手法の特性上、想定
要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①を関連付け、収益性を反映した③も考慮し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) アーイ
① 積算価格	13,040,000	0	13,040,000
② 比準価格	17,410,000	0	17,410,000
③ 収益価格	—		3,110,000
④ 調整後の価格			15,600,000

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
15,600,000	1.00	0.80	0.80	—	9,980,000円

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

第6 参考価格資料

地価公示価格等 蟹江 5-1

所 在 : 海部郡蟹江町城 4 丁目 547 番
価 格 : 120,000 円/㎡
位 置 : 近鉄名古屋線「近鉄蟹江」駅の北方、道路距離約 140m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 376 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 東側幅員 8.2m 町道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 200%)、準防火地域
地域の概要 : 小売店舗、営業所等が多い駅前の商業地域

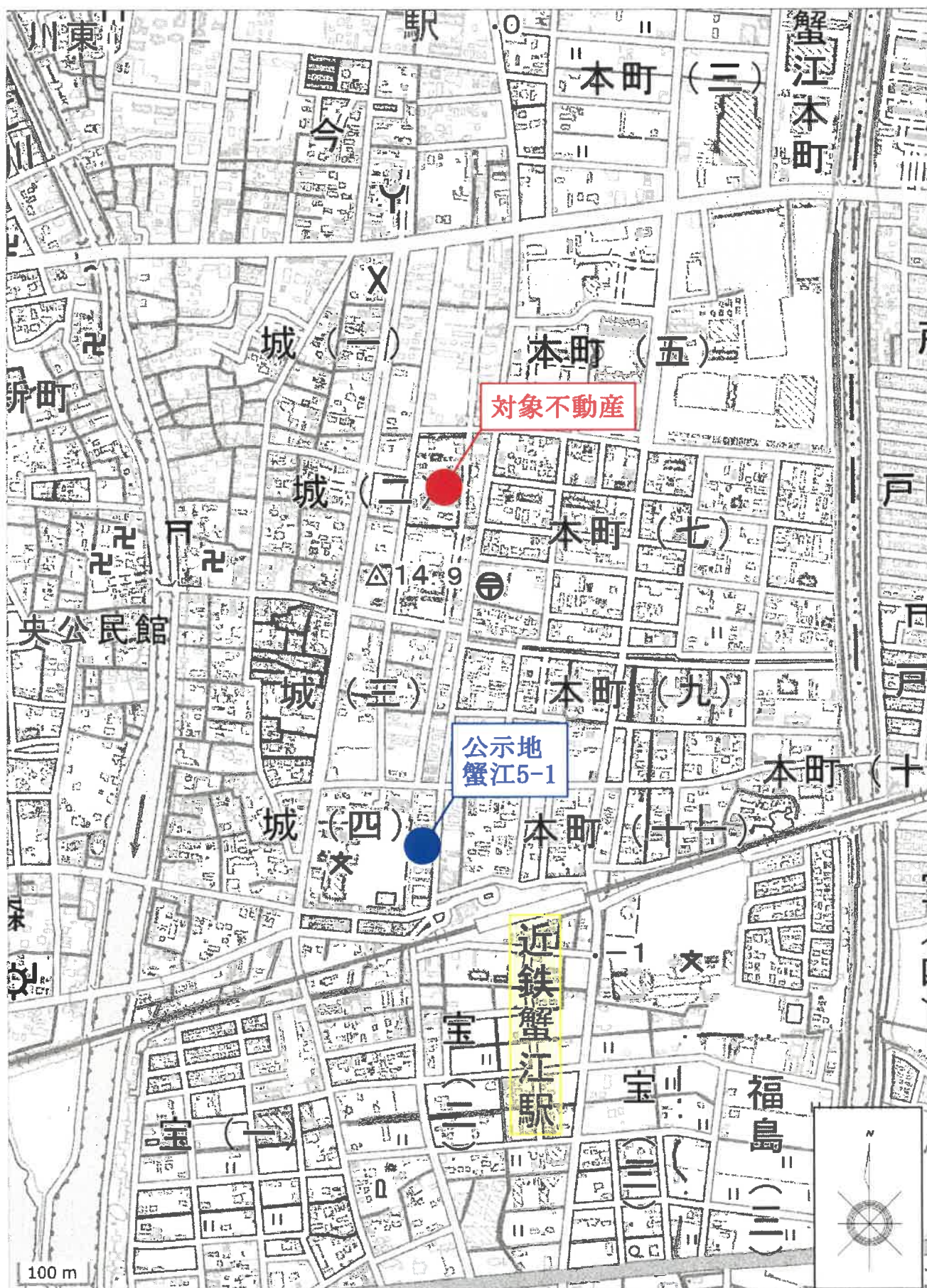
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図貼り合わせ図
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

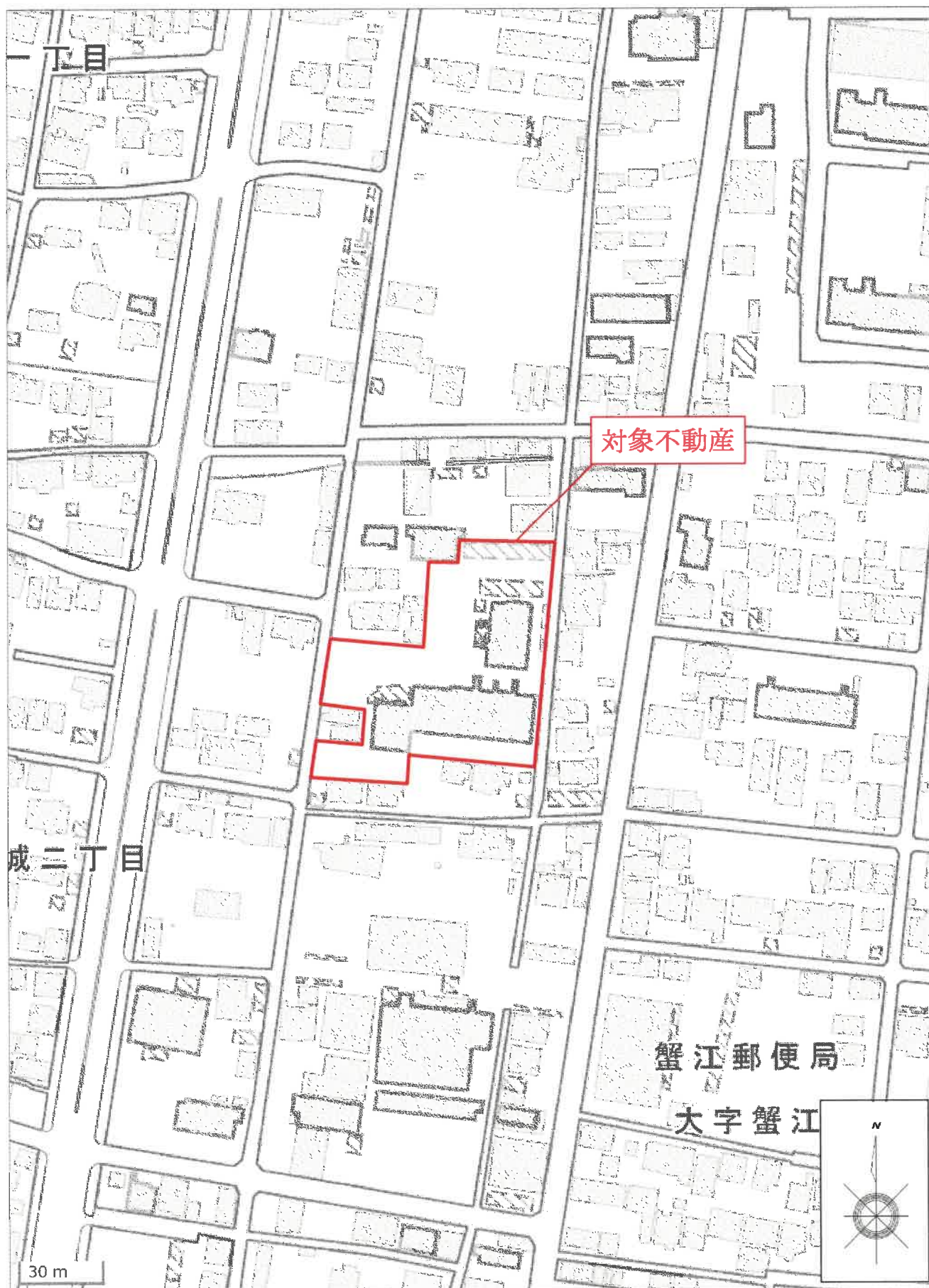
附 属 資 料

位置図



出典：国土地理院地図

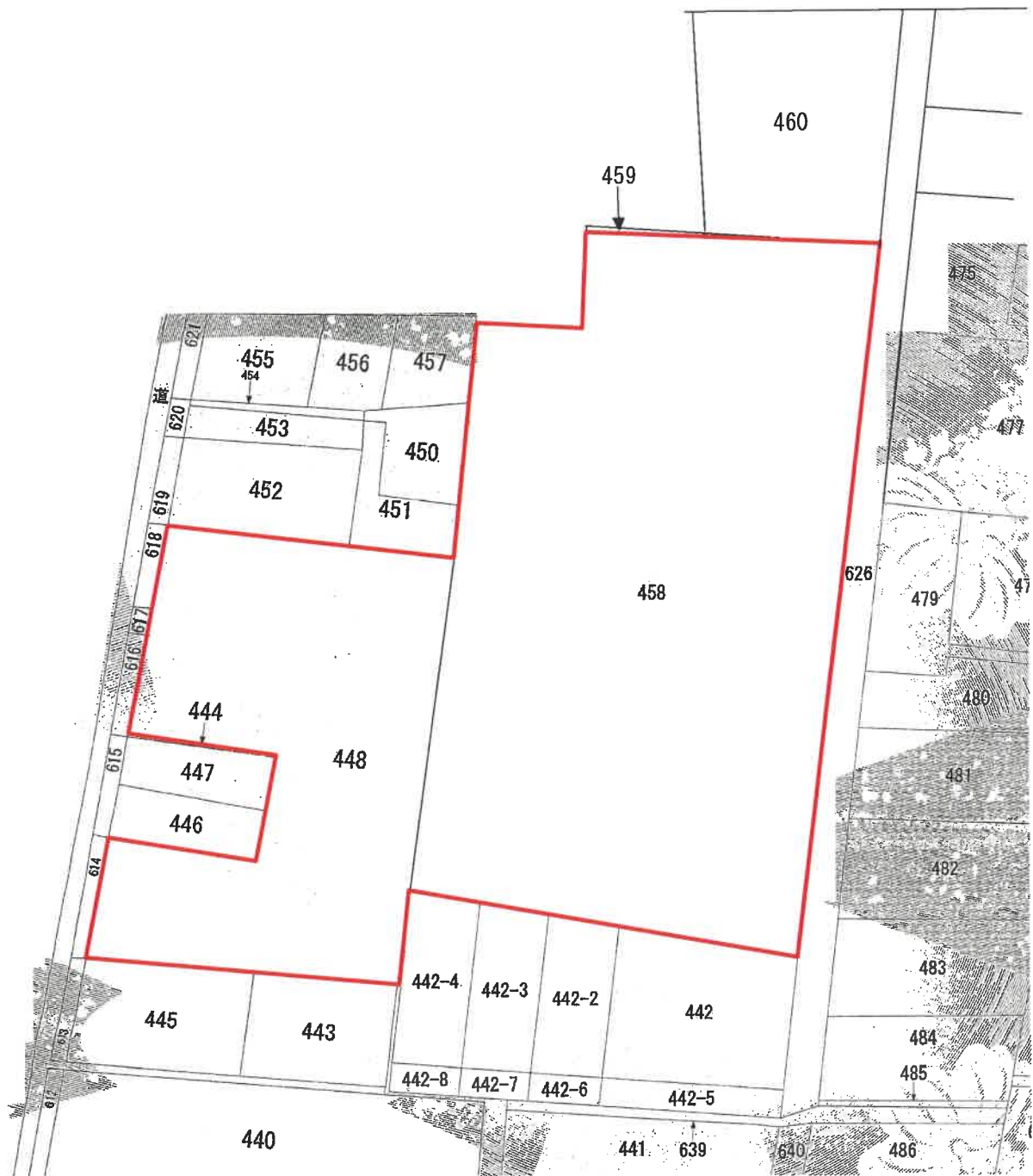
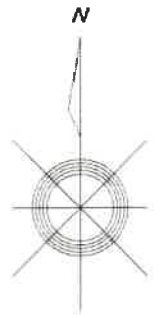
※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

公図貼り合わせ図



※ A 4 判に縮小した公図を貼り合わせて作成

登記年月日: 平成14年9月27日

3110233

前地番 39-2 後・新

地番 39-3 458,459,449

地積測量図

土地の所在 一海部郡蟹江町本町片場---

平成22年1月16日名称地番変更

海部郡蟹江町城二丁目

座標求積表

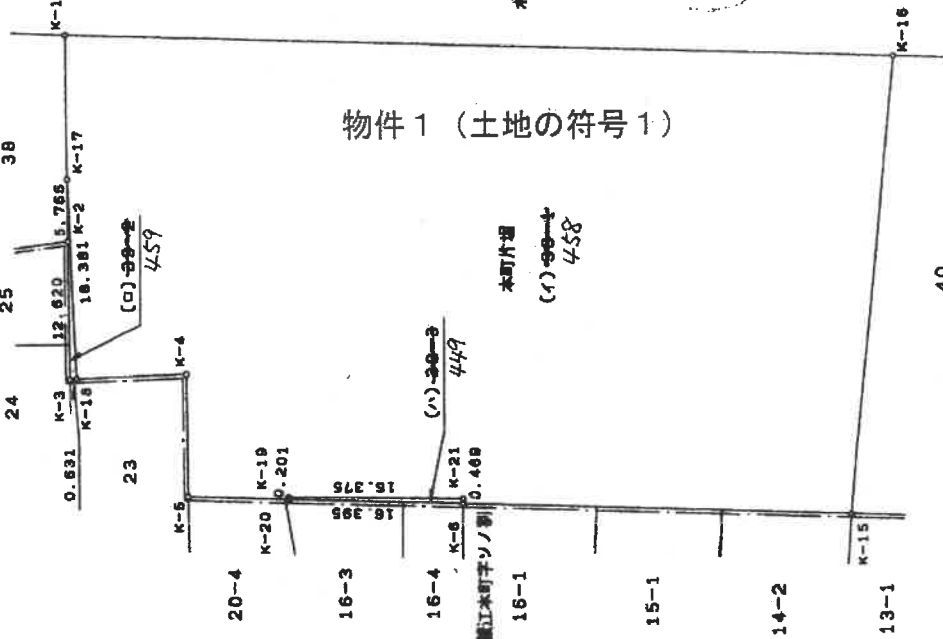
地番	座標	Xn	Yn	Xn・(Ym-Yn-1)	距離
NO					
K-17	39-2 459	353.114	366.784	4447.470830	5.786
K-2		353.044	380.086	-6490.713840	12.620
K-3		352.692	348.359	-4444.674740	0.631
K-18		352.261	348.383	6478.318485	16.381
				-11.690266	
				6.798826	
				5.78	m

地番	座標	Xn	Yn	Xn・(Ym-Yn-1)	距離
NO					
K-19	39-3 449	332.448	337.482	-3.658828	0.201
K-20		332.486	337.282	-218.762828	16.386
K-6		316.077	336.824	3.478647	0.469
K-21		316.074	337.303	207.876892	16.375
				-10.869017	
				5.493006	
				5.48	m

地番	座標	Xn	Yn	Xn・(Ym-Yn-1)	距離
NO					
3084.19	458	11.2826910	3052.8973990		
				3052.89	m

境界線の種類	種類
K-1	プラスチック板
K-2	プラスチック板
K-3	刻印
K-4	プラスチック板
K-5	コンクリート板
K-6	コンクリート板
K-15	プラスチック板
K-16	プラスチック板
K-17	コンクリート板
K-18	コンクリート板
K-19	コンクリート板
K-20	コンクリート板
K-21	コンクリート板

物件1 (土地の符号1)



164
木 跡

本町片場
(1) 458-4
458

40

縮尺 1/500

申請人

作製者

土地調査士

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容と証明（本署面）
（名古屋法務局津島支局管轄）
令和7年7月23日 岐阜地方法律局大垣支局

請求番号: 2-3

(1/4)

3213196 各階平面図

面 物 建 家屋番号

知照部置工面本司片烟39番地1

知照部置打附大寺堂江本用室ハ人馴レニ承出イ

平成22年7月6日、番変更
海部郡第1区 458番地

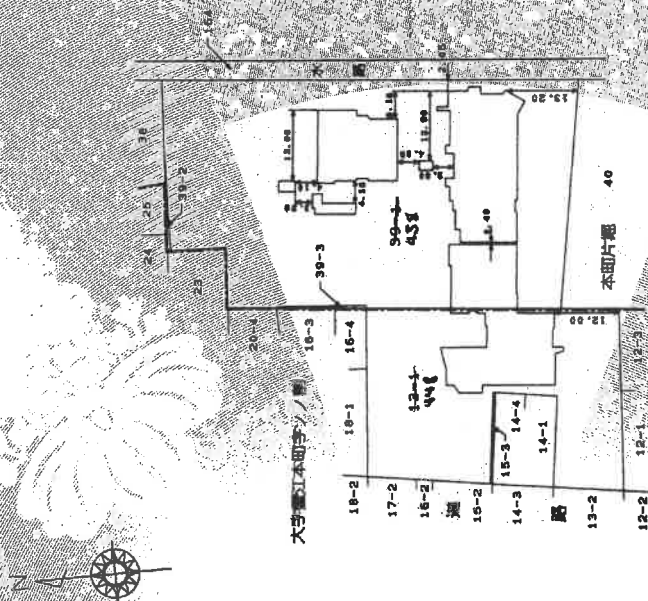
——棟の建物の表示

A 4 判に縮小

作者

10

1/1000



登記年月日：平成16年3月19日

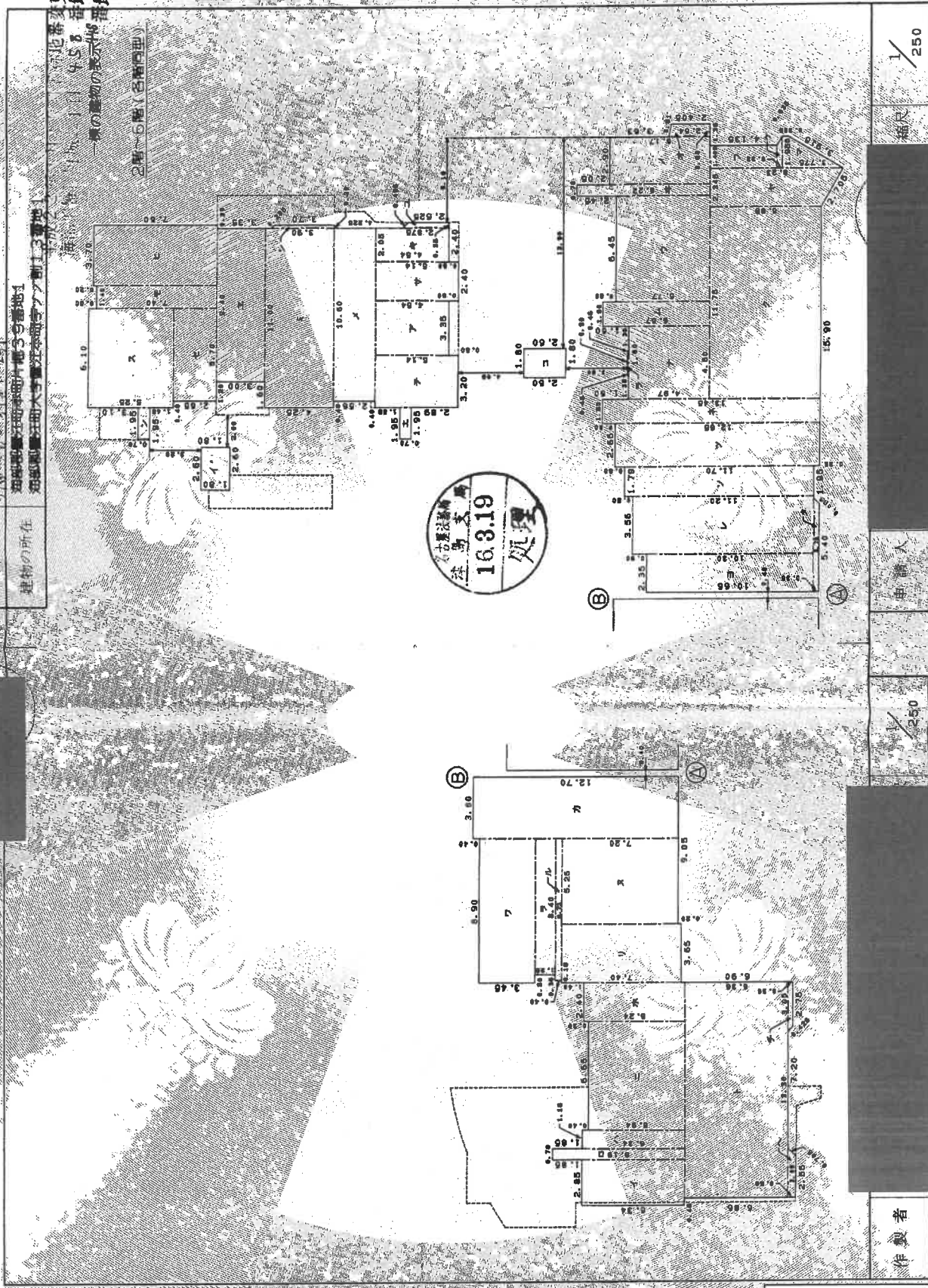
これは図面に記録され、その内容を証明した書面である。
(名古屋法務局岸島支庁管轄)
令和7年7月23日 岐阜地方法務局岸島支庁管轄

登記官

3213198

各階平面図

各階平面図



A 4 判に縮小

請求番号：2-3

(2/4)

3213199

各階平面図

2階-6階(各階内型)

イ	2.85	×	6.34	-	18.059000
ロ	0.70	×	8.19	-	5.751000
ハ	1.15	×	6.34	-	7.291000
ニ	6.65	×	5.94	-	39.501000
ホ	2.40	×	6.24	-	14.975000
ヘ	2.55	×	3.05	× 1/2 =	1.40000000
ト	13.30	×	6.36	-	84.588000
チ	(2.75 × 3.05 × 1/2 =				0.87000000
リ	3.65	×	7.40	-	27.010000
ヌ	5.25	×	7.20	-	37.800000
ル	8.75	×	0.40	-	3.500000
レ	8.40	×	1.25	-	10.500000
ロ	8.90	×	3.45	-	30.705000
リ	3.80	×	12.70	-	48.260000
ル	2.35	×	10.30	-	24.205000
レ	(5.75 × 5.48 × 1/2 =				1.95125000
ロ	3.55	×	1.70	-	39.872000
リ	1.79	×	11.70	-	20.943000
ル	2.65	×	12.65	-	33.522500
レ	1.50	×	13.45	-	20.175000
ロ	4.50	×	4.97	-	22.365000
リ	(0.90 × 1.90 × 1/2 =				0.13500000
ル	1.50	×	8.77	-	9.855000
レ	6.45	×	8.22	-	37.216500
ロ	2.90	×	8.17	-	5.784000
リ	(2.40 × 6.80 × 1/2 =				1.97800000
ル	11.75	×	5.88	-	80.840000
レ	(8.23 × 5.88 × 1/2 =				17.71647500
ロ	(0.385 × 1.775 × 1/2 =				4.06640000
リ	(1.405 × 1.955 × 1/2 =				0.53760000
ル	1.405	×	4.135	-	5.809575
レ	1.80	×	2.60	-	4.680000
ロ	1.95	×	0.70	-	1.365000
リ	3.20	×	5.14	-	16.448000
ル	3.35	×	4.54	-	15.209000
レ	2.40	×	5.14	-	12.335000
ロ	2.05	×	4.54	-	9.307000
リ	(2.325 × 2.975 × 1/2 =				0.94500000
ル	0.60	×	2.55	-	27.136000
レ	1.00	×	4.25	-	46.750000
ロ	(3.70 × 3.20 × 1/2 =				0.76000000
リ	9.40	×	3.00	-	28.200000
ル	3.70	×	7.60	-	28.120000
レ	1.40	×	7.40	-	10.350000
ロ	3.70	×	2.55	-	9.435000
リ	6.10	×	5.25	-	31.825000
ル	1.35	×	0.70	-	1.365000
レ	2.60	×	1.80	-	4.680000
ロ	2.60	×	3.075	-	929.92940000

面積 929.92

作製者

申請人

納税

A 4判に縮小

面積 952.58

952.5870222



1階

イ	4.355	×	5.28	× 1/2 =	7.22525000
ロ	4.35	×	3.35	× 1/2 =	0.0217715
ハ	3.15	×	20.335	-	64.553625
ニ	(21.955 × 20.335 × 1/2 =				82.838760
ホ	810	×	11.35	× 360	0.270500
ヘ	(0.735 × 1.38 × 1/2 =				1.43625000
ト	6.40	×	6.70	-	22.800000
チ	(2.75 × 3.05 × 1/2 =				0.87000000
リ	3.65	×	7.40	-	14.400000
ヌ	3.50	×	0.40	-	27.010000
ル	3.15	×	1.25	-	1.400000
レ	3.65	×	3.45	-	3.937500
ロ	5.25	×	12.30	-	12.592500
リ	3.80	×	12.70	-	64.575000
ル	2.35	×	10.30	-	48.260000
レ	(5.75 × 5.48 × 1/2 =				24.205000
ロ	3.55	×	11.20	-	1.95125000
リ	1.79	×	11.70	-	39.872000
ル	2.65	×	12.65	-	20.943000
レ	1.50	×	13.45	-	33.522500
ロ	4.50	×	4.97	-	20.175000
リ	(0.90 × 1.90 × 1/2 =				22.365000
ル	1.50	×	8.77	-	0.13500000
レ	6.45	×	8.22	-	9.855000
ロ	2.90	×	8.17	-	37.216500
リ	(2.40 × 6.80 × 1/2 =				5.784000
ル	11.75	×	5.88	-	17.893000
レ	(8.23 × 5.88 × 1/2 =				80.840000
ロ	(0.385 × 1.775 × 1/2 =				17.71647500
リ	(1.405 × 1.955 × 1/2 =				4.06640000
ル	1.405	×	4.135	-	0.53760000
レ	1.80	×	2.60	-	5.809575
ロ	1.95	×	0.70	-	4.680000
リ	3.20	×	5.14	-	1.365000
ル	3.35	×	4.54	-	16.448000
レ	2.40	×	5.14	-	15.209000
ロ	2.05	×	4.54	-	12.335000
リ	(2.325 × 2.975 × 1/2 =				9.307000
ル	0.60	×	2.55	-	0.94500000
レ	1.00	×	4.25	-	27.136000
ロ	(3.70 × 3.20 × 1/2 =				46.750000
リ	9.40	×	3.00	-	0.76000000
ル	3.70	×	7.60	-	28.200000
レ	1.40	×	7.40	-	28.120000
ロ	3.70	×	2.55	-	10.350000
リ	6.10	×	5.25	-	9.435000
ル	1.35	×	0.70	-	31.825000
レ	2.60	×	1.80	-	1.365000
ロ	2.60	×	3.075	-	4.680000

各階

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

1階 延べ面積 4.58 延べ床面積 4.58

登記年月日：平成16年3月19日

3213289

各階平面図

図工目

建物図面

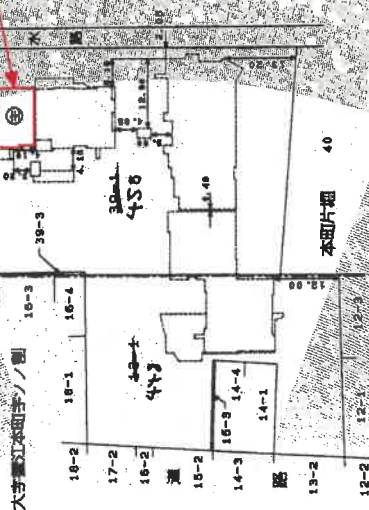
家屋番号 本図片組→458
39番1の511

建物の所在 海部郡豊山町成二丁目458番地
448番地

専有部分の表示



物件1 (専有部分)



建物の存する部分 5階



収 入	
イ	5.83 x 4.96 = 28.916800
ロ	5.43 x 2.69 = 14.605700
ハ	1.66 x 7.15 = 12.012000
ニ	3.42 x 7.35 = 25.137000
計	
80.672500	
床面積 80.67 ㎡	



縮尺 1/1000

申請人

1/250

作成者

A 4 判に縮小

建物間取図（概略）

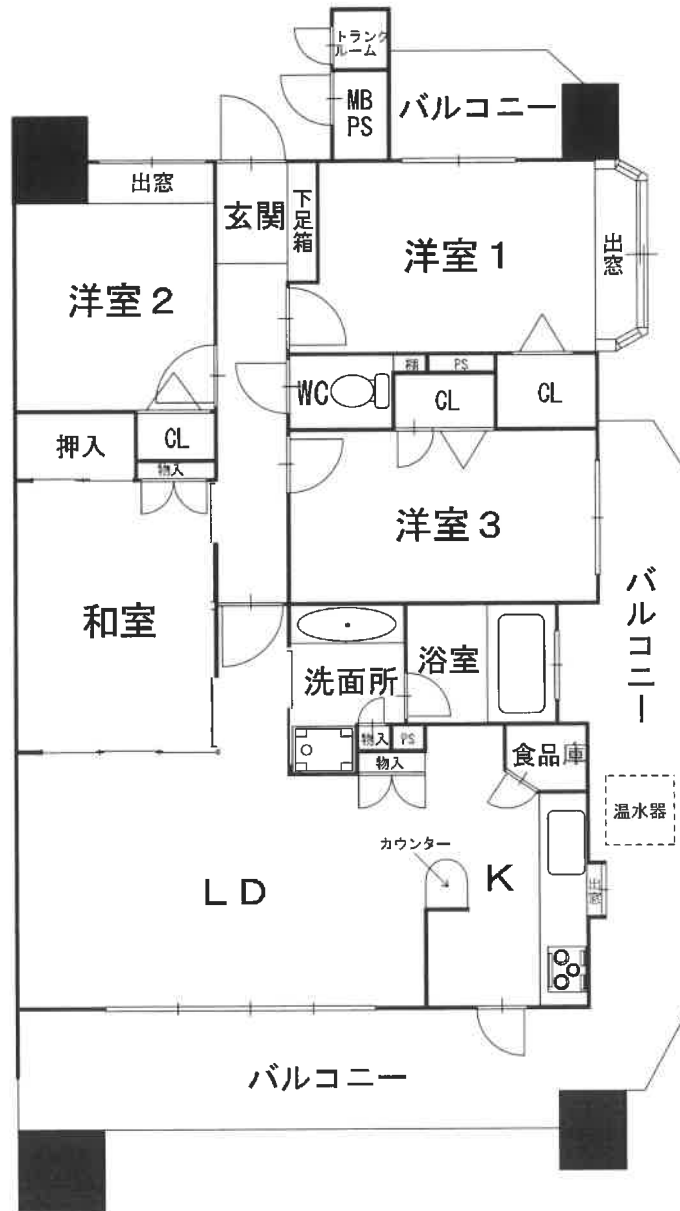
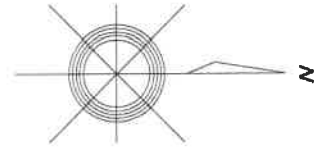




写真1

受命物件の存する
マンション



写真2