

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 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 7 年 8 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 7 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 0 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 月 5 日から当庁物件明細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 江南市中奈良町熊野 48 番地

建物の名称 ナビタウン江南Ⅱ一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中奈良町熊野 48 番の 1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 81.24 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 江南市木賀町杉195番1

地 目 宅地

地 積 2639.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江南市中奈良町熊野48番1

地 目 宅地

地 積 1494.81 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江南市中奈良町熊野48番2

地 目 宅地

地 積 33.48 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 4 8 番

地 目 宅地

地 積 2 2 0 4 . 0 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 5 0 番

地 目 宅地

地 積 1 1 5 3 . 4 5 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 4 6 番

地 目 宅地

地 積 6 0 0 . 5 4 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 5 8 . 3 1 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 5 5 . 5 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 172 万 1090 分の 8617

2 所 在 江南市中奈良町熊野

地 番 61 番

地 目 宅地

地 積 89.46 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 241 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 1 4 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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 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, 2】

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 江南市中奈良町熊野 48 番地

建物の名称 ナビタウン江南Ⅱ一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中奈良町熊野 48 番の 1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 81.24 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 江南市木賀町杉 195 番 1

地 目 宅地

地 積 2639.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 48 番 1

地 目 宅地

地 積 1494.81 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 48 番 2

地 目 宅地

地 積 33.48 平方メートル



物件目録

土地の符号 4

所在及び地番 江南市中奈良町熊野48番

地 目 宅地

地 積 2204.03平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 江南市中奈良町熊野50番

地 目 宅地

地 積 1153.45平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 江南市中奈良町熊野46番

地 目 宅地

地 積 600.54平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 江南市中奈良町熊野47番1

地 目 宅地

地 積 58.31平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 江南市中奈良町熊野47番2

地 目 宅地

地 積 55.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 172 万 1090 分の 8617

2 所 在 江南市中奈良町熊野

地 番 61 番

地 目 宅地

地 積 89.46 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 241 分の 1



令和 7 年(ケ)第 4 号

令和 7 年 1 月 30 日受理

令和 7 年 3 月 12 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江南市中奈良町熊野 48 番地

建物の名称 ナビタウン江南Ⅱ一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中奈良町熊野 48 番の 1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 81.24 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 江南市木賀町杉 195 番 1

地 目 宅地

地 積 2639.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 48 番 1

地 目 宅地

地 積 1494.81 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 48 番 2

地 目 宅地

地 積 33.48 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 4 8 番

地 目 宅地

地 積 2 2 0 4 . 0 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 5 0 番

地 目 宅地

地 積 1 1 5 3 . 4 5 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 4 6 番

地 目 宅地

地 積 6 0 0 . 5 4 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 5 8 . 3 1 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 江南市中奈良町熊野 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 5 5 . 5 3 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 172万1090分の8617

所有者

2 所 在 江南市中奈良町熊野

地 番 61番

地 目 宅地

地 積 89.46平方メートル

共有者 持分241分の1

(区分所有建物用)

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)																	
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 (☐ 主である建物 ☐ 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(居宅)を空き家の状態で、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり																	
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>次のとおり</td> <td></td> <td>令和7年1月31日現在</td> </tr> <tr> <td>管 理 費</td> <td>月額 9,750円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>月額12,000円</td> <td>☒ 滞納がある</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>計 44,710円</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>内訳は4枚目「その他の事項」のとおり</td> </tr> </table>			次のとおり		令和7年1月31日現在	管 理 費	月額 9,750円	☐ 滞納はない	修繕積立金	月額12,000円	☒ 滞納がある			計 44,710円			内訳は4枚目「その他の事項」のとおり
次のとおり		令和7年1月31日現在																
管 理 費	月額 9,750円	☐ 滞納はない																
修繕積立金	月額12,000円	☒ 滞納がある																
		計 44,710円																
		内訳は4枚目「その他の事項」のとおり																
管理費等照会先	日本ハウズイング(株)名古屋支店 電話 ()																	
その他の事項	4枚目の「その他の事項」のとおり																	
敷 地 権	符号 1 ~ 8																	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号 1 ~ 8) ☐ 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 ~ 8) ☐ 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

(土地用)

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)			付近
土地	物件 2			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 (概略) のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (共有者 242 名) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☒ 上記の者が, 上記敷地権土地に至る公衆用道路として使用している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	登記上の地目は宅地であるが, 固定資産公課証明書上, 現況「公衆用道路」として, 非課税扱い			
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			
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)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

そ の 他 の 事 項

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額9,750円）	19,500円（令和6年12月分～令和7年1月分）
修繕積立金（月額12,000円）	24,000円（令和6年12月分～令和7年1月分）
水道使用料	1,210円（令和6年12月分～令和6年12月分）
総 額	44,710円

※ 上記金員に対する遅延損害金（年14.6パーセント）請求予定

■ 駐車場設備 ■有（月額使用料5,000円）
※申し込めば使用できる。

■ ペット飼育 ■不可

■ 管理組合の法人格の有無 ■有（管理組合法人ナビタウン江南Ⅱ）

■ その他管理方式等については、評価人作成の評価書を参照

以 上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

(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（以下、「本件建物」という）を含む1棟の建物の敷地権土地は、東側、北東側、北西側、北側及び西側を道路に各面している。
物件2土地は、南側道路から上記敷地権土地に至る現況公衆用道路で、南側を道路に面している。
上記敷地権土地には、本件建物を含む1棟の建物（一番館）が建つほか、別棟（二番館「管理人室・集会室」等所在）、三番館、五番館）、機械室・駐輪場（家屋番号195-1）、倉庫（未登記）、平面駐車場、屋外駐輪場等が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、平成2年7月新築の地上14階建ての物件で、本件建物は、同1棟の建物1階の西端に位置する。
- 3 本件建物には、廊下の壁のクロスに一部へこんだ箇所、キッチンの壁のクロスにやや大きめのひび割れ、洋室1のドアにノブがなく、穴が空いている（添付の写真③参照）、洋室2のドアにノブがない、和室の欄間や襖に汚れや傷がある等、所々、傷みや汚損が見受けられた。
- 4 本件建物は、ライフラインは停止し、集合郵便受には封がされており、主要な家財道具は搬出されていたことから、現在、人が生活している様子は窺われなかった。
上記建物内の状況等から、本件建物（居宅）は、現在、債務者兼所有者が、空き家の状態で、占有しているものと認めた。
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から5枚目のとおりである。

以上

(調査経過用)

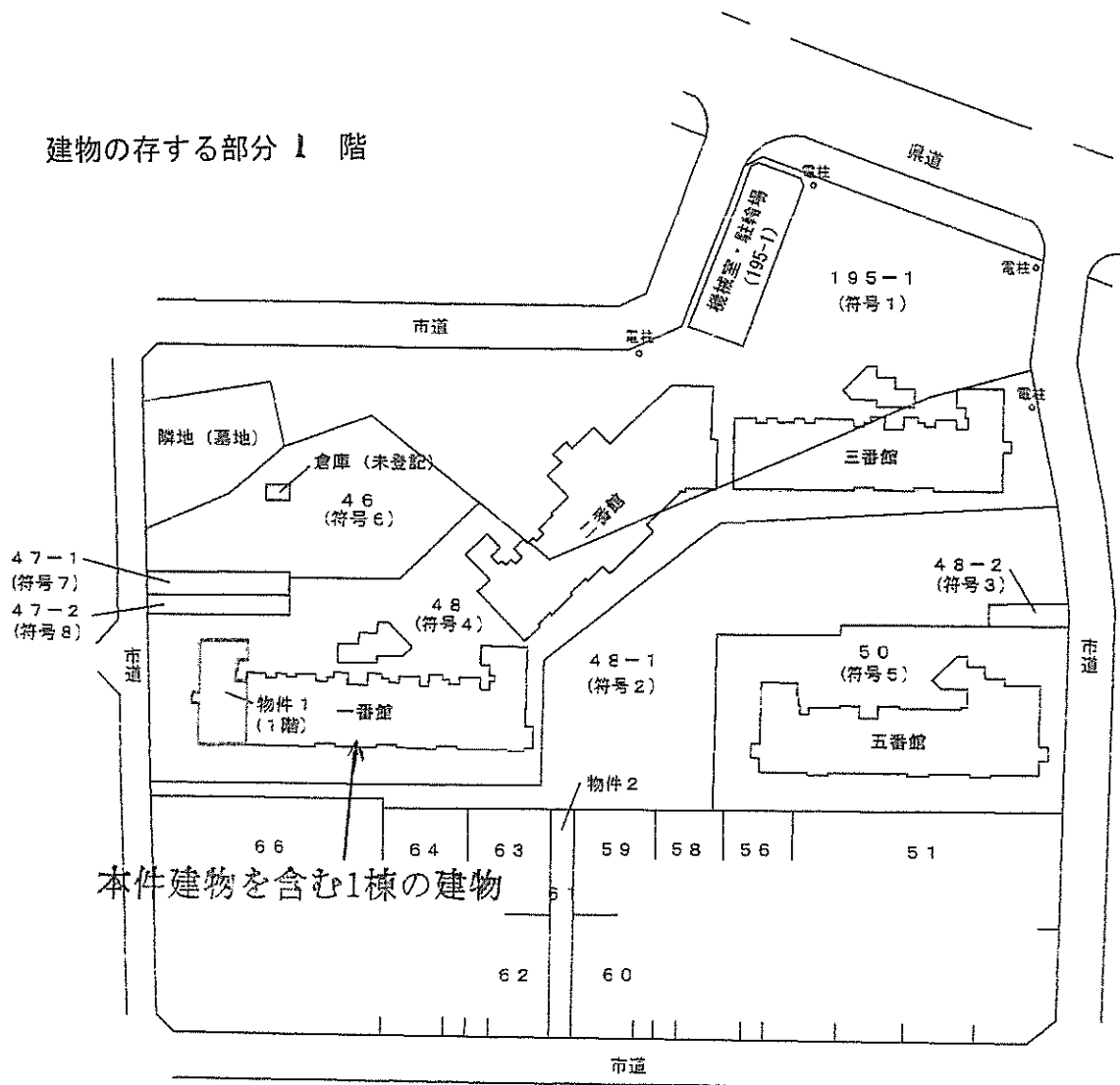
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月31日 (金) 14:30-14:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R7年2月5日 (水) 16:45-16:55	電話及びFAX	管理会社に対し, 滞納状況等の照会文書送付 (2月10日回答到着)
R7年2月6日 (木)	郵便	債務者兼所有者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付 (回答なし)
R7年2月13日 (木) 11:30-12:10	物件所在地	敷地権土地及び本件建物 (全室) を含む1棟の建物の 立入調査, 写真撮影, 評価人同行
R7年3月10日 (月) 15:40-15:50	名古屋法務局一宮支局	公図及び建物図面各取り寄せ
(特記事項) ■ 令和7年2月13日 解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年2月13日 目的物件は全戸不在のため, 立会人を立ち会わせ, 建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 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）

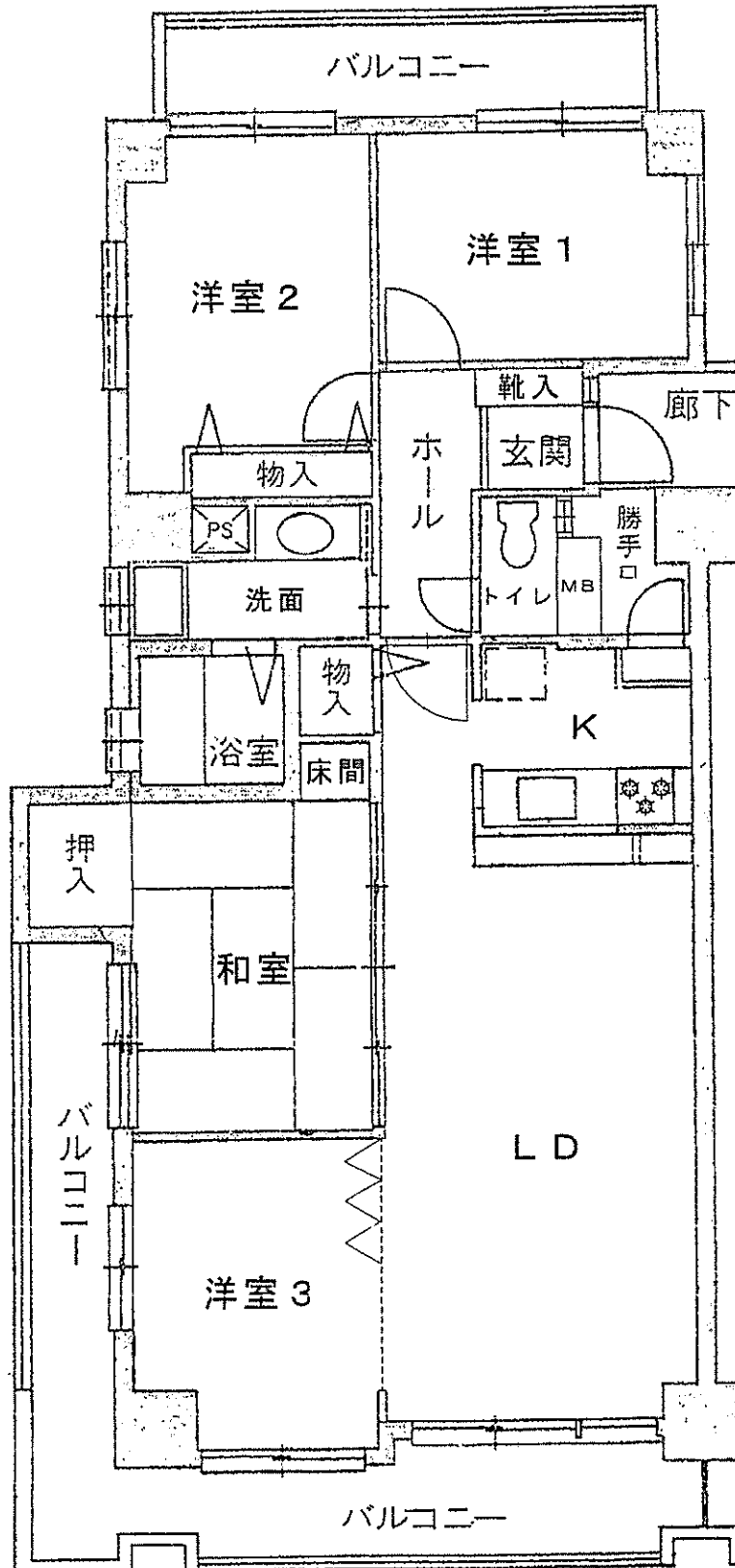


建物の存する部分 1 階



本件建物を含む1棟の建物

建物間取図（概略）



①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地（南西より撮影）



対象外土地

同上

（北西より撮影）

②



対象外土地（墓地）

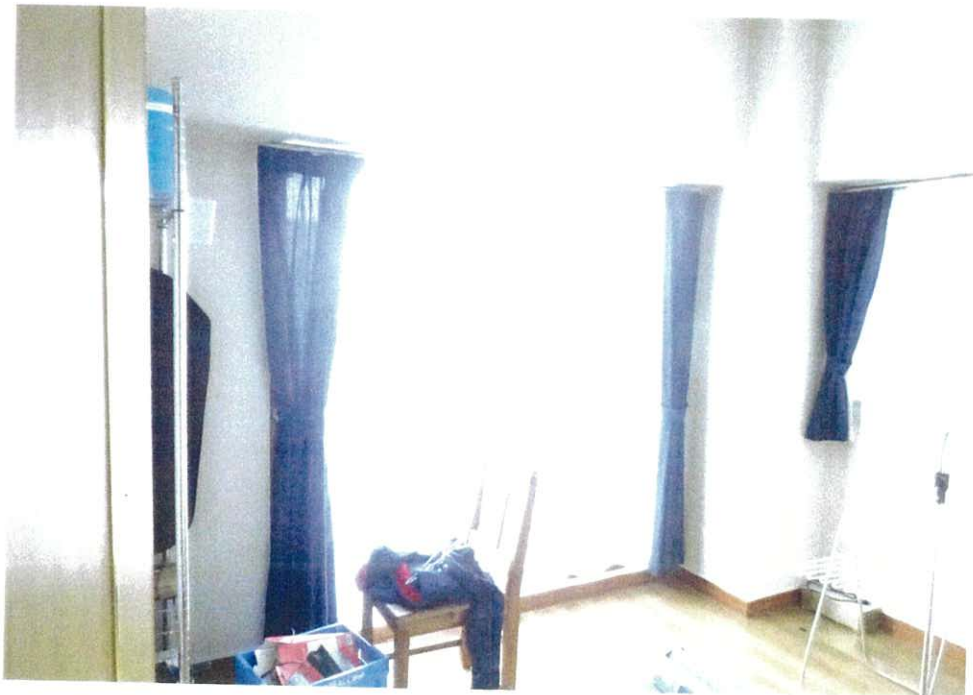
③

L D



④

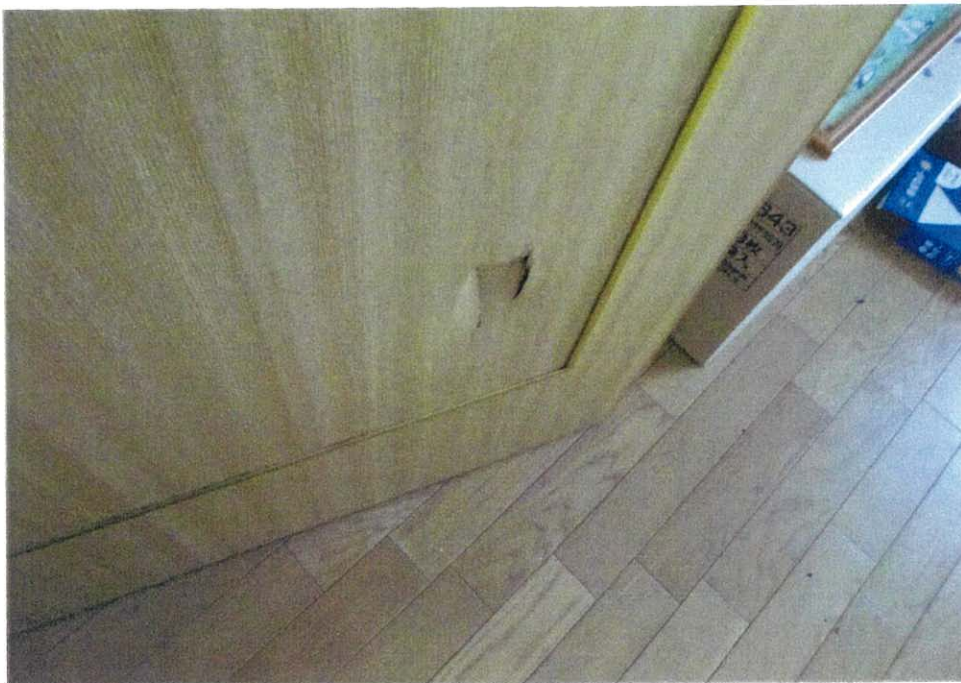
洋室 1



(11 枚目)

⑤

洋室 1 のドアの状況



⑥

洋室 2 のドアの状況



⑦

キッチン



⑧

浴室



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 2 月 4 日 受 理
令和 7 年 2 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 18 日 評 価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

國 島 章 民

第1 評価額

一括価格	
金6,520,000円	
内訳価格	
物件1(土地・建物)	金6,500,000円
物件2(土地)	金20,000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。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

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 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 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 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	[一棟の建物の表示] 江南市中奈良町熊野 48番地 ナビタウン江南Ⅱ一番館 [専有部分の建物の表示] 中奈良町熊野 48番の1 101 居宅 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 81.24平方メートル [敷地権の目的たる土地の表示] 1 江南市木賀町杉195番1 宅地 2639.35平方メートル 2 江南市中奈良町熊野48番1 宅地 1494.81平方メートル 3 江南市中奈良町熊野48番2 宅地 33.48平方メートル 4 江南市中奈良町熊野48番 宅地 2204.03平方メートル 5 江南市中奈良町熊野50番 宅地 1153.45平方メートル 6 江南市中奈良町熊野46番 宅地 600.54平方メートル 7 江南市中奈良町熊野47番1 宅地 58.31平方メートル 8 江南市中奈良町熊野47番2 宅地 55.53平方メートル [敷地権の表示] 1・2・3・4・5・6・7・8	同左

	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 172万1090分の8617	
2	所在地 在番 地目 積	江南市中奈良町熊野 61番 宅地 89.46平方メートル 持分241分の1	特記事項記載 のとおり その他は同左
番号	特 記 事 項		
2	現況地目：公衆用道路		

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	名鉄犬山線「布袋」駅 北西方 道路距離約1.2km 名鉄バス「木賀定和」停留所 北西方 道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いの店舗と戸建住宅が混在する地域 (※1)	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 (※2) — 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件 (規 模・形状等) (※3)	地 積 形 状 間口・奥行	8239.50㎡ 不整形 間口 約42.1m、奥行 約87m
接面道路の状 況	北側幅員約16.0mの県道江南木曽川線にほぼ等高で接面。 北側幅員約6.0mの市道南部第70号線にほぼ等高で接面。 東側幅員約6.0mの市道南部第143号線にほぼ等高で接面。 西側幅員約4.0mの市道南部第141号線にほぼ等高で接面。 南側幅員約6.0m(認定幅員6.2m)の市道南部第315号線に物 件2土地を経由して接面。 各道路は建築基準法第42条の道路に該当。セットバックは 不要。	
土地の利用状 況等	物件1の存するナビタウン江南Ⅱ一番館と同二番館、同三番 館、同五番館の計4棟のマンションのほか、機械室・駐輪場(家屋番号195番1)、倉庫(未登記)の敷地として利用されてい る。(※4、※5)	
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 あり なし (個別浄化槽) (※6)
土壌汚染の可 能性の調査	土壌汚染対策法の要措置区域等の指定は受けていない。 過去の住宅地図(昭和37年、同52年、同63年)では、マ ンション建設前は工場の敷地であったものと推定される が、工場の業種、作業内容等は不明である。現在の利用状 況からは土壌汚染が懸念されることはない。 最終的な判断には専門家による調査が必要となる。	
特 記 事 項	※1 西側隣地が墓地となっている。 ※2 本件敷地は市街化調整区域に存するため建物の建 築等に当たっては原則として都市計画法上の許可が 必要となる。 登記からは、建築上の敷地である符号1～5につ いては線引前からの宅地であり、符号6～8につ いては線引後の宅地と認められる。 建築許可等の詳細については愛知県尾張建設事務	

	所建築課または江南市建築課。 ※3 画地条件は物件1の敷地について記載 ※4 中部電力の電柱が敷地内に4本立っている。 ※5 物件2土地は「ナビタウン江南Ⅱ」のほか、南側の一団の戸建住宅地の所有者との共有であり、住民たちの私道として利用されている。固定資産税課税上は「公衆用道路」として非課税となっている。 ※6 下水道は令和7年4月1日供給開始予定。 ※7 南側に隣接する下記土地の所有者は本件マンションの管理組合法人であり、駐車場として使用している。 所在・地番：中奈良町熊野51番 地 目：雑種地 地 積：557m²
--	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナビタウン江南Ⅱ一番館	
建物の用途	住居（マンション4棟の総戸数228戸、うち一番館75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2年7月20日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約5年	
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造14階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	ルーフィング葺 吹付タイル 外 標準的仕様
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	あり 1基 約150台（敷地内）、敷地外は詳細不明。 申し込めば使用出来る（月5,000円／台）。 あり ※1
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	あり 名 称：管理組合法人ナビタウン江南Ⅱ 法人格：あり 委託 日本ハウズイング（株） 管理室有り、管理員6日／週
管理の状況	普通	
特 記 事 項	※1 団地の共用部分として、集会室のほか、和室、資料室、管理人室、管理事務室（以上「二番館」内	

	）、機械室・駐輪場（符号1土地上、家屋番号195番1）、倉庫（符号6土地上、未登記）等が存する。 ※2 修繕積立金（令和6年3月31日現在）376,406,844円。大規模修繕計画なし。平成30年1月頃実施された。決議された工事負担金なし。 ※3 ペット飼育不可。 ※4 新築時の指定容積率は400%と推定されることから、既存不適格建築物である可能性が存する。
--	--

（2）専有部分の概要

構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階（101号室）西角住戸 主要開口部の方位：南向き	
現況床面積	81.24㎡（登記面積）	
間 取 り	4LDK（附属資料「建物間取図（概略）」の通り） バルコニー 南向～西向、北向の2カ所 合計21.87㎡（カタログ記載数量）	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 その他	クロス、合板 外 フローリング、畳 外 クロス貼り 外 電気、都市ガス、給排水 等 なし
保守管理の状 態	普通 ほぼ経年相応の状態にある。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	9,750円（月額） 12,000円（月額） 有り（令和7年1月31日現在 44,710円） 管 理 費 19,500円 修 繕 積 立 金 24,000円 小 計 43,500円 水 道 料 1,210円 遅 延 損 害 金 ※2 特になし
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
特 記 事 項	※1 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用の可能性が存することに留意する必要がある。 ※2 遅延損害金として14.6%を請求予定とのこと	

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	264,000	81.24	0.12	2,570,000

特に特記ない場合、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

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}5\text{年} + \text{経過年数}35\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) \approx 0.12$$

(2) 敷地権価格（物件1）・土地価格（物件2）

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。

番号	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
1	64,200	0.78	8,239.50	0.90	$\frac{8,617}{1,721,090}$	1,860,000
2	64,200	0.50	89.46	1.00	$\frac{1}{241}$	10,000

ア 標準画地価格（基準地価格からの比準）

地価調査 江南(県)-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{94} & = & 64,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

◇時点修正：地価調査の価格時点(R6.7.1)から評価日(R7.3.18)までの推定変動率である。

◇標準化補正： 方位1.03

◇地域格差： 街路条件0.93 × 交通接近条件1.01 ≈ 0.94

イ 個別格差：（物件1） 規模0.83 × 四方路1.05 × 形状0.95 × 線引後宅地0.97 × 墓地隣接0.97 ≈ 0.78

（物件2） 公衆用道路0.50

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のうえ、減価率を10%と評価

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）

番号	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	価格 割合
1	2,570,000	1,860,000	0.98	4,340,000	0.998
2	—	10,000	—	10,000	0.002
			合計	4,350,000	1.000

ウ 個別格差：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{所在階：1階} & & \text{位置：南向西角部屋} & & \text{維持管理：普通} & & \\ \text{階層補正} & 0.95 & \times & \text{位置補正} & 1.03 & \times & \text{その他補正} & 1.00 & \approx 0.98 \end{array}$$

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(対象一棟内又は江南市内))

A 令和5年9月 143,000 円/㎡ (平成2年7月建築、専有面積約73㎡)

B 令和7年3月 121,000 円/㎡ (平成1年3月建築、専有面積約78㎡)

(比準表)

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	143,000	$\frac{100}{110}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	125,000
B	121,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	114,000

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
120,000	0.98	81.24	9,550,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
830千円 (14.9%)	487千円	8.0%	5,905千円	0.8050	4,754千円 (85.1%)	5,580,000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及び社会・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	1,008	1,008	988	988
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,036	1,036
	空室損失	106	106	104	104
	貸倒損失	32	32	31	31
	有効総収益	918	918	901	901
イ 総費用	維持管理費	117	117	117	117
	修繕費	30	30	30	30
	公租公課	75	75	75	75
	損害保険料	21	21	21	21
	その他費用	28	28	27	27
	運営支出合計	271	271	270	270
	資本的支出	644	144	144	144
	総費用合計	915	415	414	414
ウ 経費率（運営支出／有効総収益）（%）		29.5	29.5	30.0	30.0
エ 有効純収益 アーイ		3	503	487	487
オ 複利現価率（割引率 7.5%）		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		3	435	392	

※ 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7.5%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と収益性を反映した③を比較考量して、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	4,350,000	0	4,350,000
②比準価格	9,550,000	0	9,550,000
③収益価格	—		5,580,000
④調整後の価格	8,570,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記の通り案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	8,570,000	0.998	8,550,000
2		0.002	20,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分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求めた。

番号	案分後の 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
1	8,550,000	0.98	0.80	0.97	—	6,500,000
2	20,000	0.98	0.80	0.97	—	20,000
一括価格 (合計)						6,520,000

イ 市場性修正：既存不適格建築物である可能性を考慮

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等を考慮した。

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した。

オ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格（江南(県)-5）

所 在： 江南市寄木町稲木2 1 5 番
価 格： 61,500 円／m²
位 置： 名鉄犬山線「布袋」駅の北東方道路距離約900m
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 202 m²
供給処理施設： 水道、ガス
接 面 街 路： 南側幅員5.0m市道に接面
用 途 指 定 等： 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

第7 附属資料

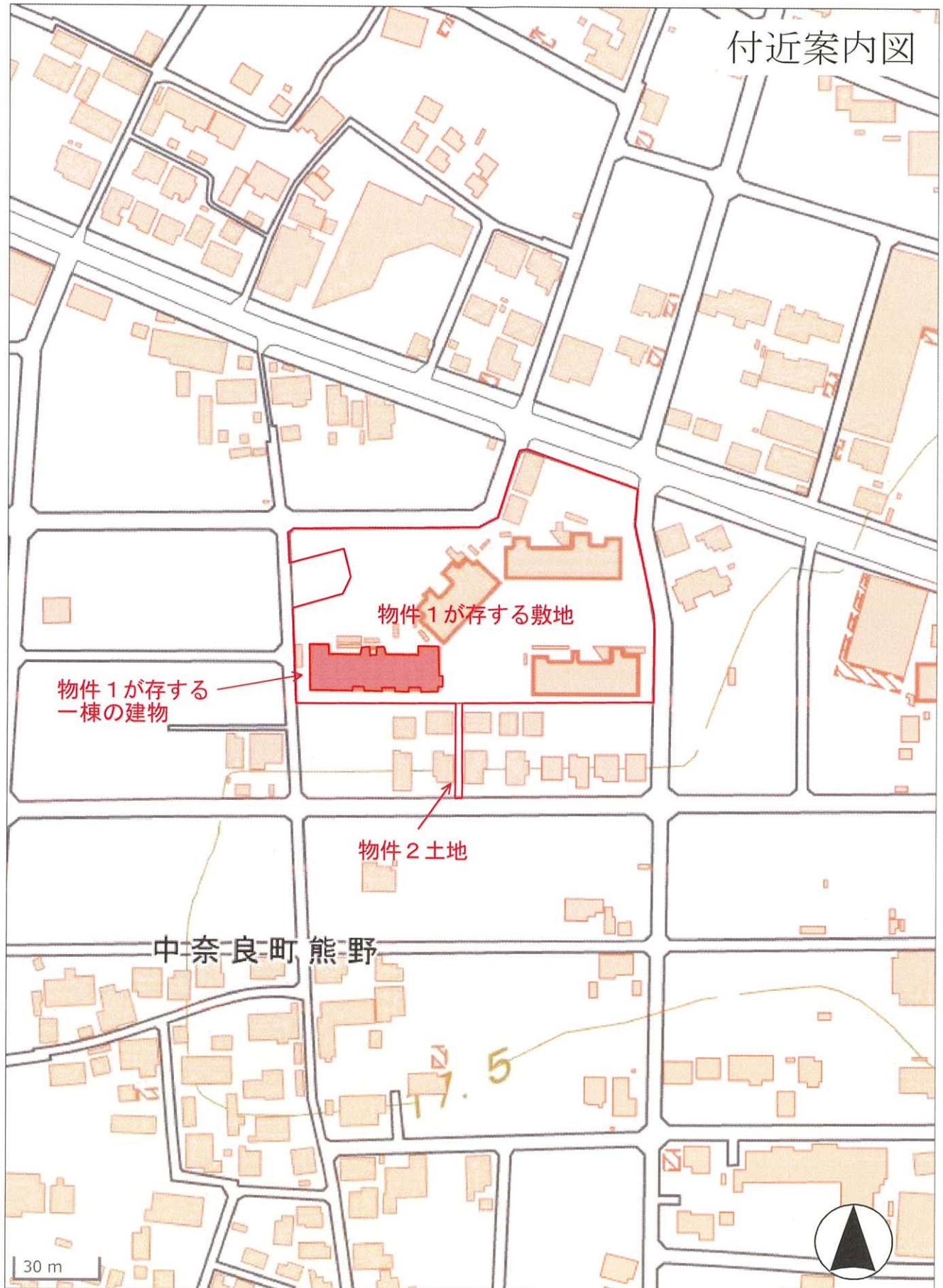
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写・公図合成図
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

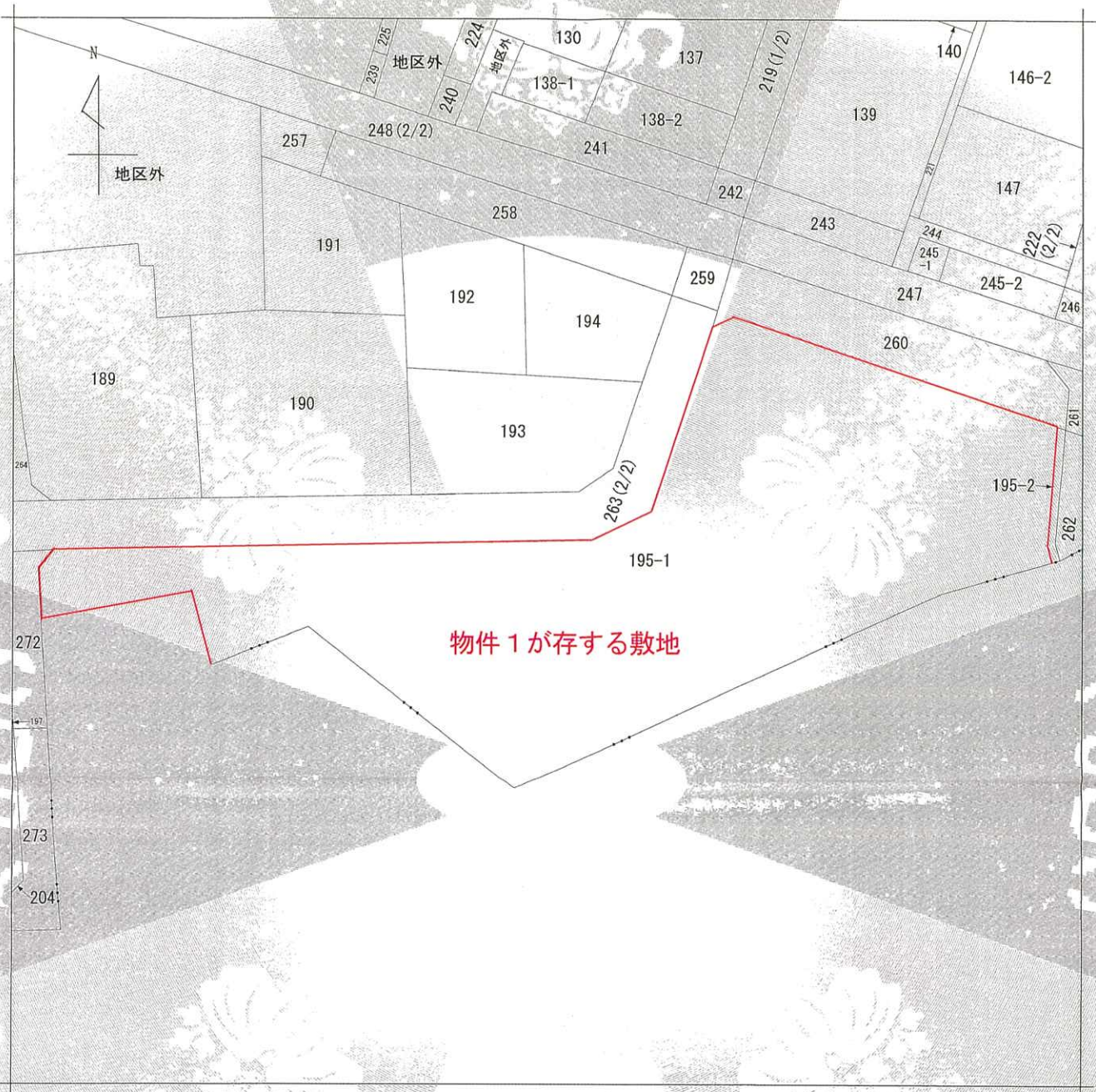
以 上

附属資料



付近案内図





物件 1 が存する敷地



請 求 部 分	所 在	江南市木賀町杉				地 番	195番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和62年11月26日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和62年11月26日		補 記 項		

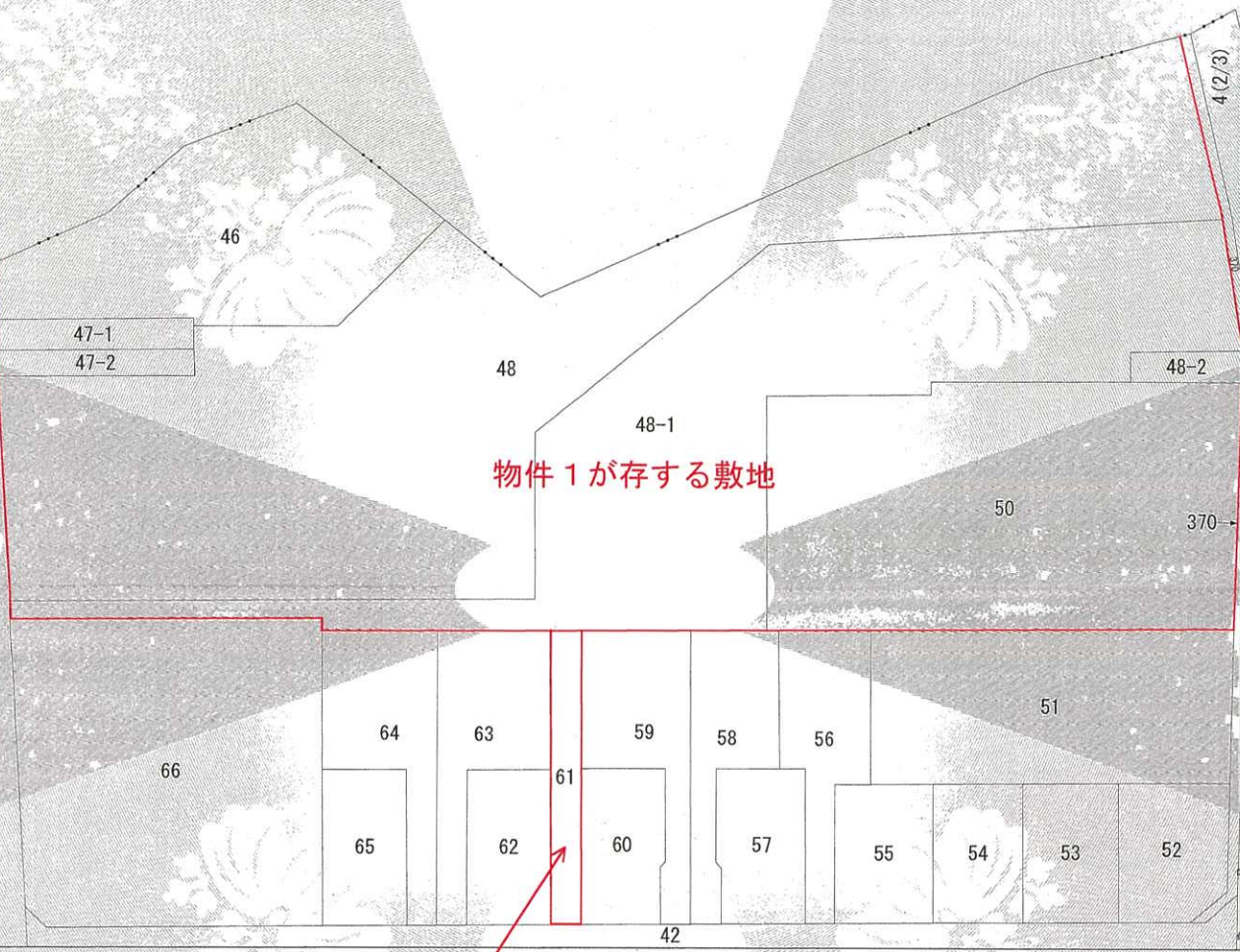
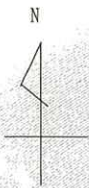
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年1月14日

岐阜地方法務局大垣支局
登記官

4(1/3)
4(2/3)



請求部	所在	江南市中奈良町熊野				地番	48番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成4年8月1日				備付年月日(原図)	平成4年8月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

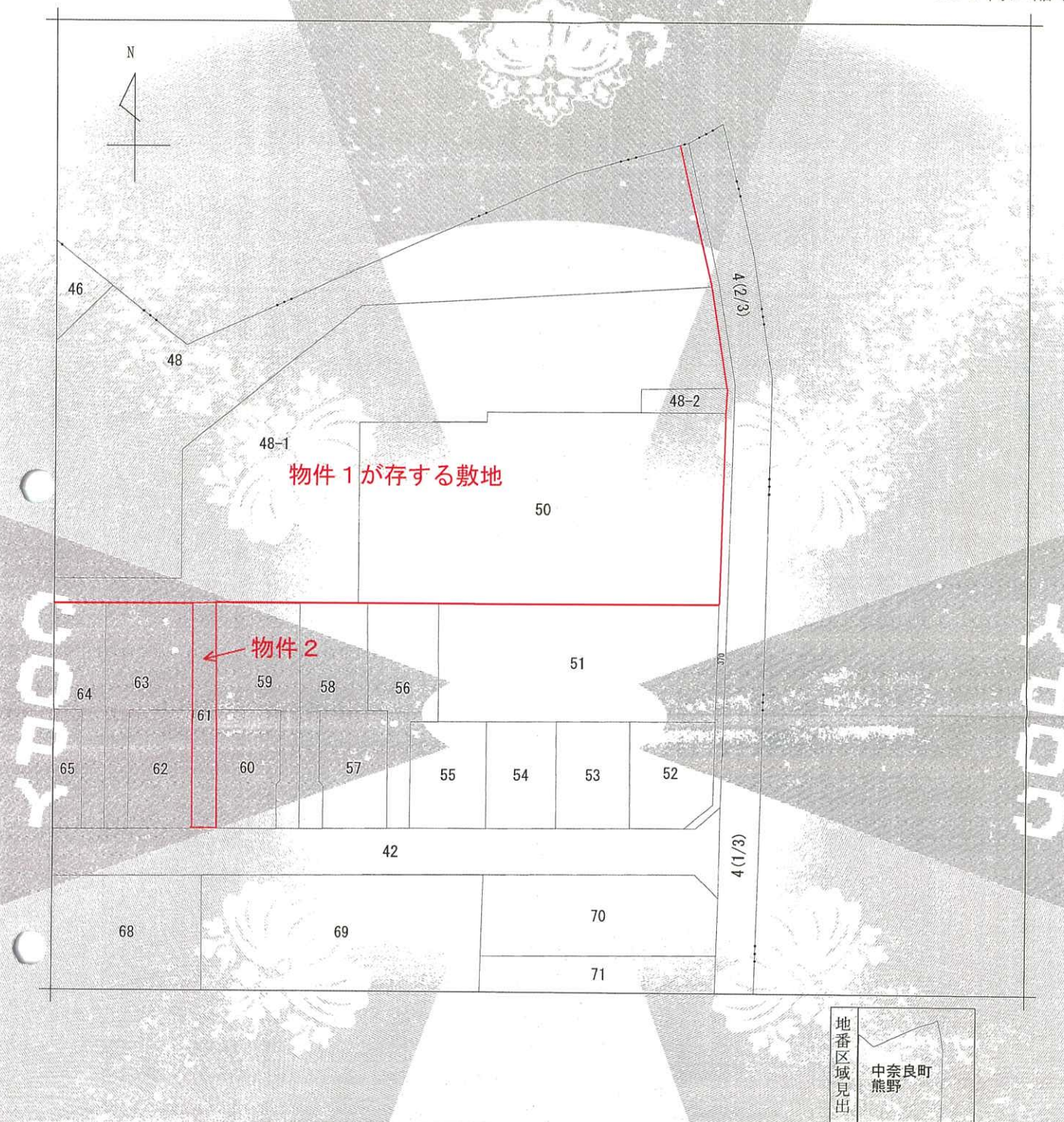
令和7年1月14日

岐阜地方法務局大垣支局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)



請求部	所在	江南市中奈良町熊野				地番	50番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成4年8月1日			備付年月日(原図)	平成4年8月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年1月14日

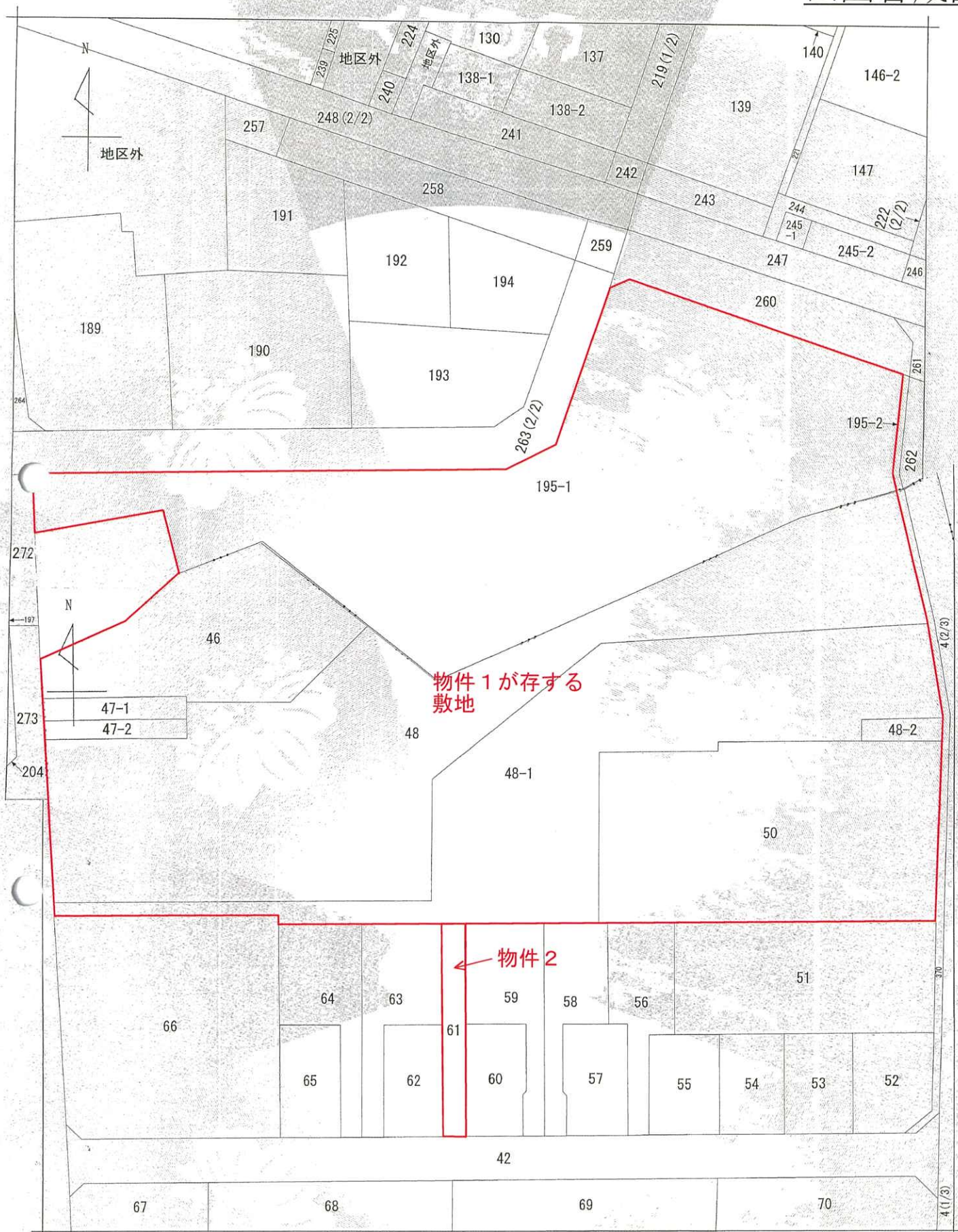
岐阜地方法務局大垣支局

登記官

請求番号：8-2

(1/1)

公図合成図



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。
令和3年11月10日 名古屋法務局一宮支局 登記官

4003179

前 後・新

地 積 測 量 図

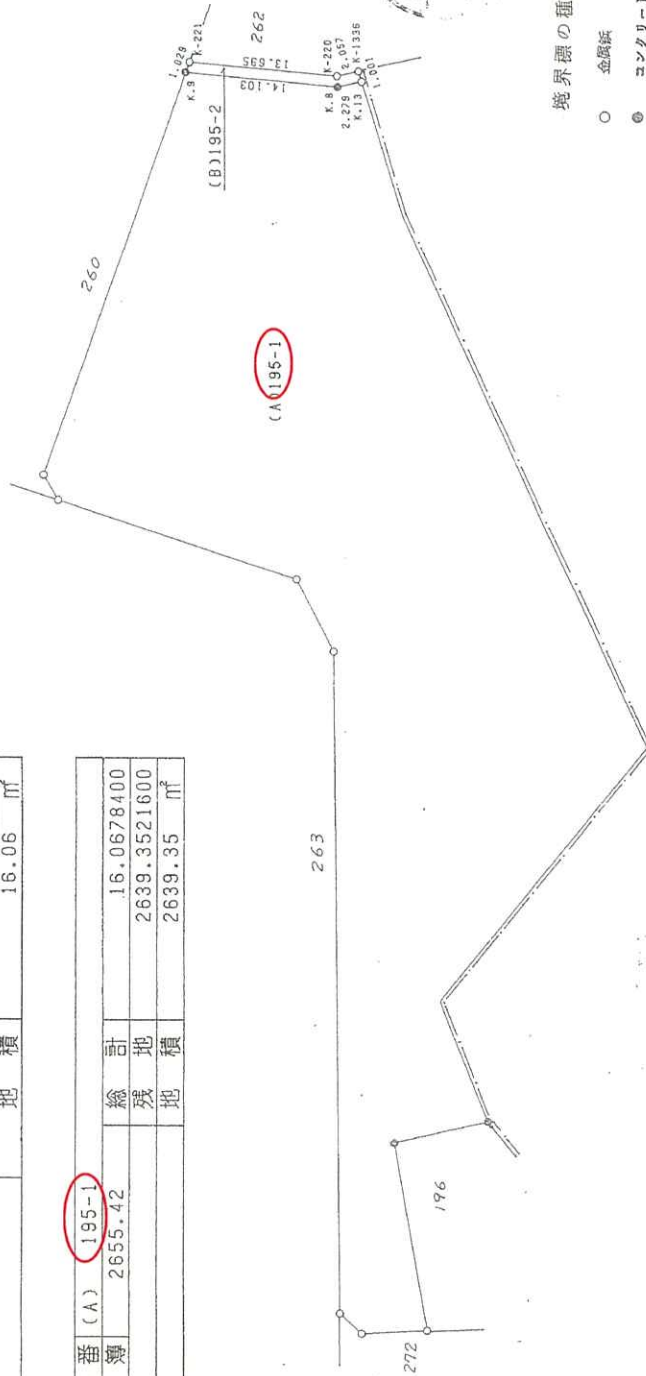
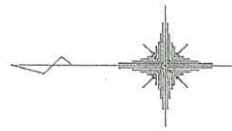
地 番 (B)195-2

土地の所在 江南市木賀町杉

座 標 求 積 表

地 番	(B) 195-2			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K-1336	-75155.057	-26999.993	-61775.983984	
K-220	-75153.054	-27000.463	-422260.240857	
K-221	-75139.418	-26999.191	-377232.696652	
K.9	-75139.082	-27000.164	370064.247784	
K.8	-75153.124	-27001.474	439043.967240	
K.13	-75155.342	-27000.953	52192.842149	
		倍 面 積	32.135680	
		面 積	16.0678400	
		地 積	16.06	m ²

残 地 番	(A) 195-1			
公 簿	2655.42	総 計	16.0678400	
		残 地	2639.3521600	
		地 積	2639.35	m ²



境界線の種類

- 金属板
- コンクリート杭

名古屋法務局
江南出張所
63.10.18
処理

A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

63年10月7日作製

登記年月日：平成2年10月12日

7018417 各階平面図

建物図面

中奈良町能野48番の1

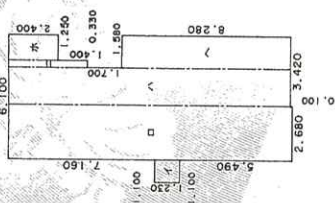
大寺中奈良寺出上
1番1の1

家屋番号

建物の所在
江南市大寺中奈良寺出上1番地1
(換地…江南市大寺中奈良寺能野予定地番183番地1)

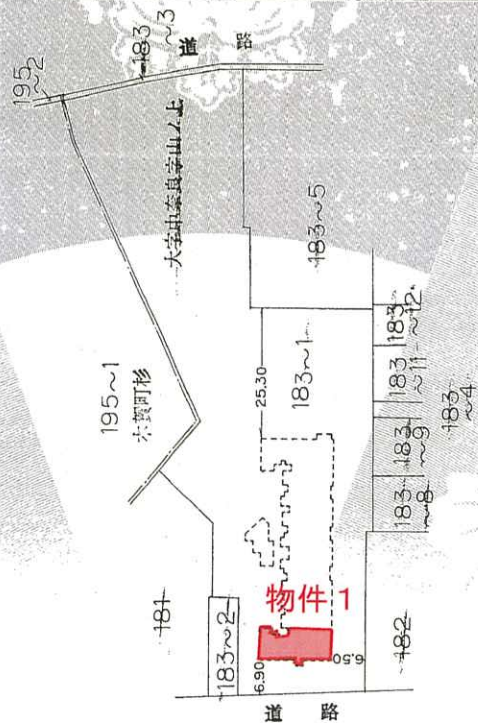
江南市中奈良町能野48番地

建物の存する部分1階
建物番号 101



求積表

イ	1.230 X	1.100	=	1.353000
ロ	13.880 X	2.680	=	37.198400
ハ	13.780 X	1.840	=	25.355200
ニ	3.800 X	0.330	=	1.254000
ホ	2.400 X	1.250	=	3.000000
ヘ	8.280 X	1.580	=	13.082400
合計				81.243000
床面積				81.24 m ²



江南海津事務所
2.10.12
図面

単位メートル

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

(愛知県土地家屋調査士会)

全頁専用

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。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年1月14日

岐阜地方法務局大垣支局

登記簿

登記年月日：平成2年10月12日

7018411

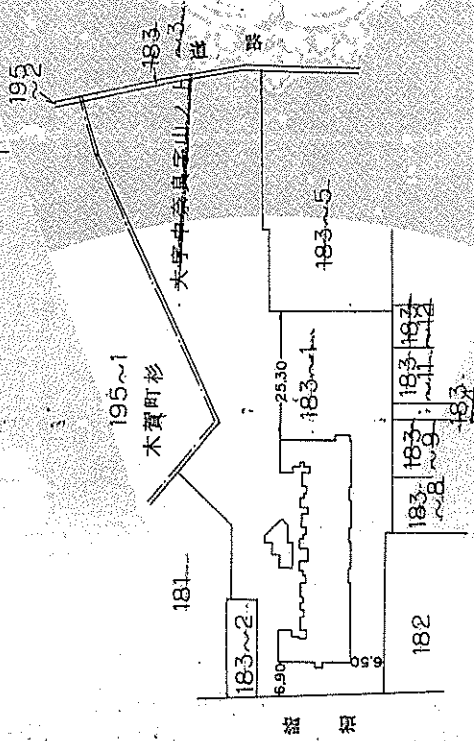
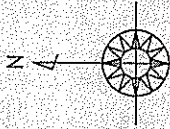
各階平面図

建物図面

区 48-1 ~ 48-25

用途番号
建築物の所在
江津市大字中森長字山ノ上1番地1
(奥地)江津市大字中森長字麻野字定地番1・8・3番地1)

江津市中森長町第48番地



単位メートル

縮尺 1/1000

申請人

尺

作製者

(愛知県土地家屋調査士会印紙)

(会員専用)

これは図面に記録されている内容と一致しない場合がある。

(名古屋法務局一宮支店管轄)

令和7年1月14日

岐阜地方裁判所大垣支部

登記官

登記年月日：平成2年10月12日

7018412

各階平面図

区 48-1~48-6

建物 図面 1/5

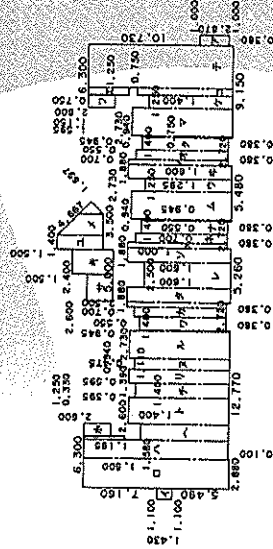
江崎市大字中森島山之上1番地1
(換地 江崎市大字中森島字麻野字定地番183番地1)

江崎市中央良町館野48番地

求積表

イ	1.430	X	1.100	=	1.573000
ロ	14.080	X	2.880	=	40.550400
ハ	13.980	X	1.840	=	25.723200
ニ	4.000	X	0.330	=	1.320000
ホ	2.600	X	1.250	=	3.250000
ヘ	8.480	X	1.580	=	13.398400
ト	9.675	X	2.600	=	25.155000
チ	9.080	X	1.400	=	12.712000
リ	9.675	X	1.390	=	13.448250
ヌ	9.200	X	1.110	=	10.212000
ル	9.675	X	2.730	=	26.412750
ワ	8.730	X	0.120	=	1.047600
カ	8.350	X	1.280	=	10.688000
キ	8.900	X	0.940	=	8.368000
コ	9.600	X	0.500	=	4.800000
ク	9.980	X	1.380	=	13.772400
ケ	8.380	X	2.500	=	20.950000
セ	9.980	X	1.380	=	13.772400
ソ	9.600	X	0.500	=	4.800000
タ	8.350	X	1.280	=	10.688000
チ	9.675	X	2.730	=	26.412750
リ	8.380	X	1.250	=	10.475000
ヌ	9.980	X	1.380	=	13.772400
ル	9.600	X	0.500	=	4.800000
ワ	8.350	X	0.940	=	7.846000
カ	8.730	X	0.120	=	1.047600
キ	9.675	X	2.730	=	26.412750
コ	8.080	X	1.250	=	10.100000
ク	2.600	X	1.250	=	3.250000
ケ	9.230	X	0.750	=	6.922500
セ	4.000	X	0.750	=	3.000000
ソ	13.980	X	4.500	=	62.715000
タ	2.870	X	1.000	=	2.870000
チ	2.500	X	2.600	=	6.500000
リ	4.000	X	2.400	=	9.600000
ヌ	4.500	X	1.400	=	6.300000
ル	(4.500 + 2.400) X 2.100 X 1/2 =				7.245000
ワ	2.400 X 1.200 X 1/2 =				1.440000
カ	合計				491.369000
キ	床面積				491.36㎡

1 階



江崎建設事務所
2.10.12
図理

単位メートル

縮尺 1/500

申請人

1/

(愛知県土地家屋調査士会印)

作製者

(会員専用)

これは図面に記録されている内容を証明する書類である

(名古屋地方法務局一宮支庁管轄)

令和7年1月14日

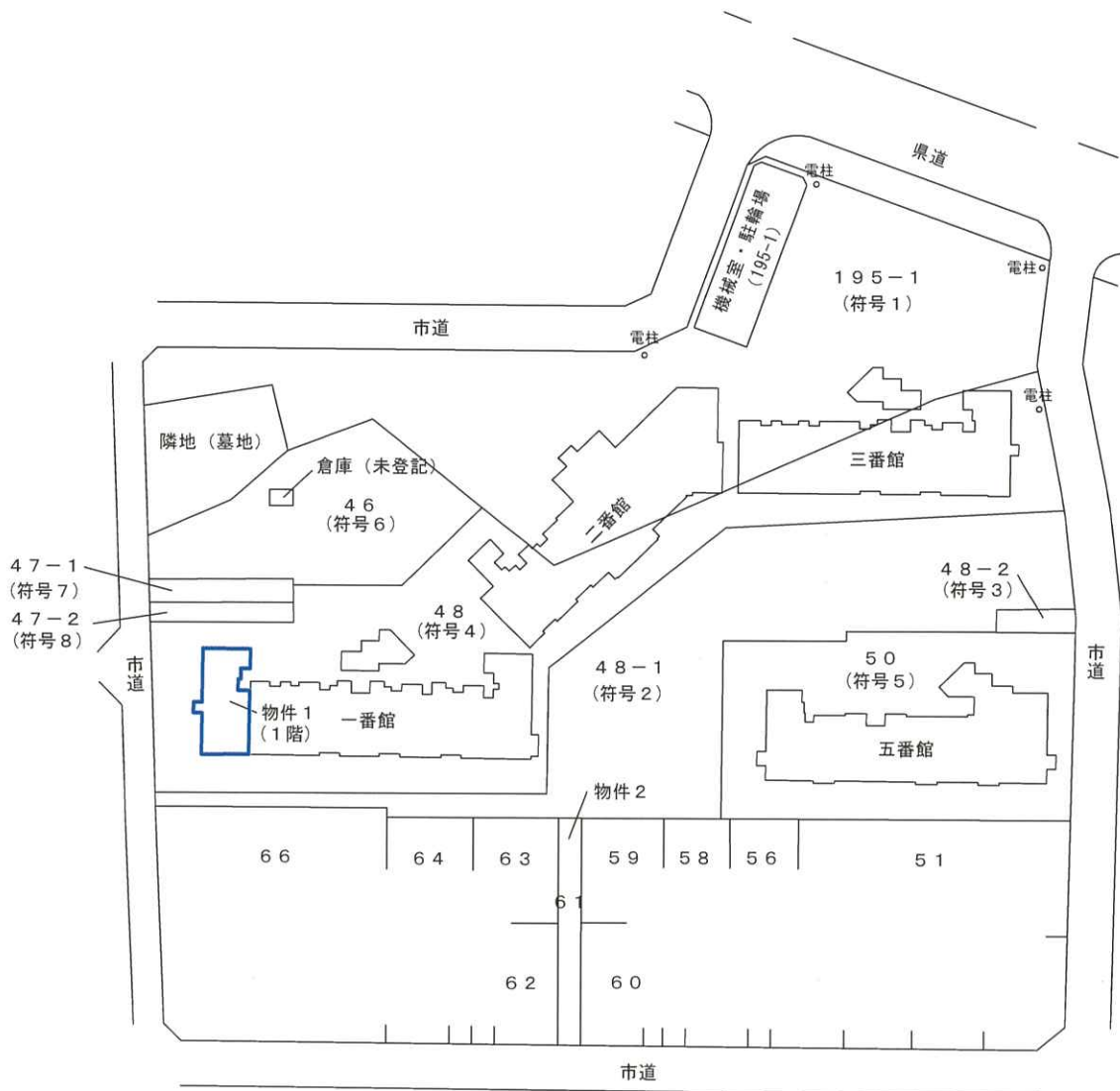
岐阜地方裁判所大垣支部

登記簿

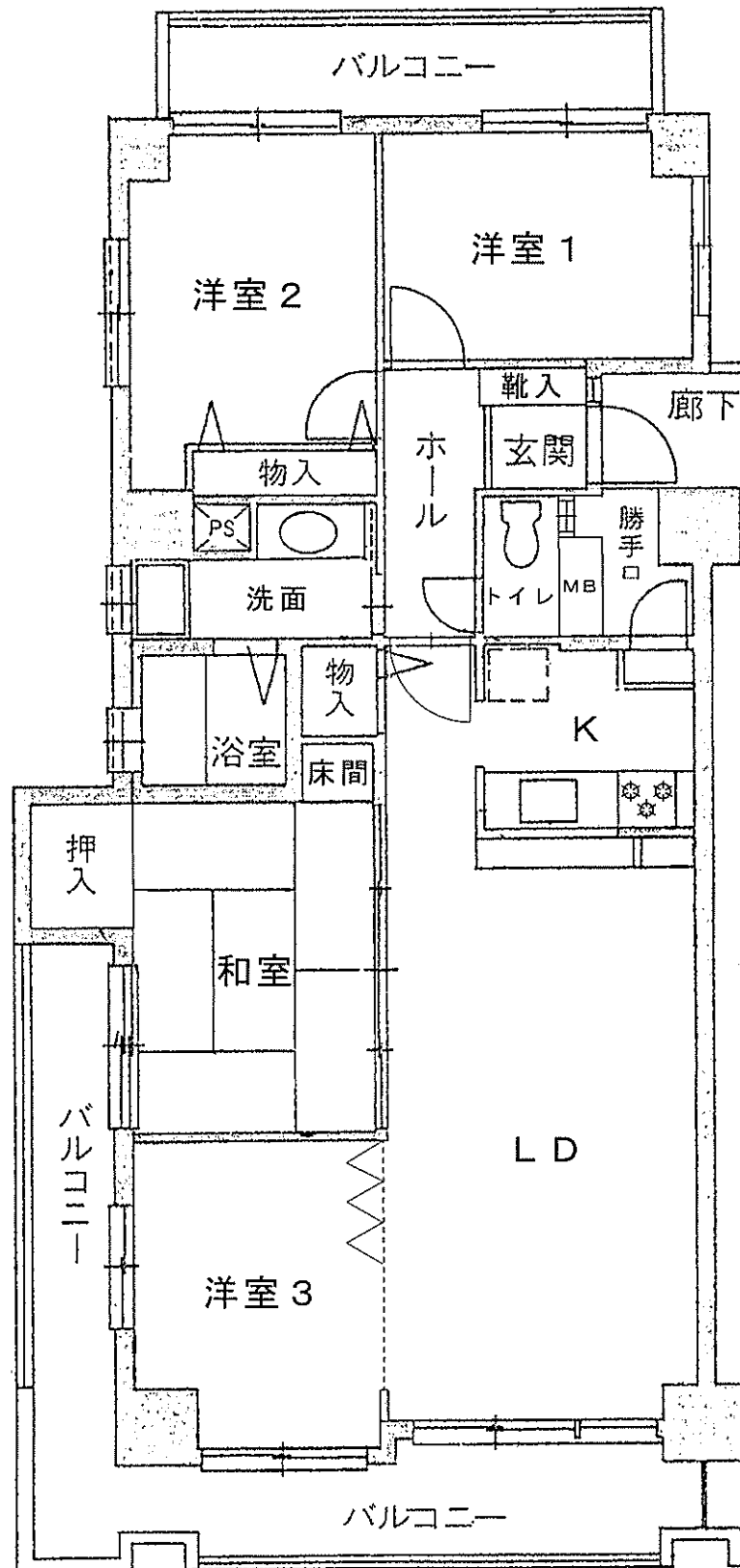
(3/3)

請求番号：8-3

配置図（概略）



建物間取図（概略）



現況写真



写真①



写真②