

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 山 田 高 則

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 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 8 年 12 月 2 日 午前 9 時 50 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 8 年 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 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 10 月 13 日から当庁物件明細閲覧室に備え置きます。	

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,380,000 3,504,000		876,000	83,124	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江南市草井町宮東 200 番地

建物の名称 レインボー第貳江南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草井町宮東 200 番の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 79.06 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 江南市草井町宮東 200 番

地 目 宅地

地 積 874.21 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18 万 6 9 7 0 分の 8 3 3 5



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 24 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 山 田 高 則

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】

本件債務者が占有している。

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 江南市草井町宮東 200 番地

建物の名称 レインボー第貳江南

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 草井町宮東 200 番の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 79.06 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 江南市草井町宮東 200 番

地 目 宅地

地 積 874.21 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18 万 6 9 7 0 分の 8 3 3 5



令和 8 年(又)第 12 号

令和 8 年 5 月 22 日受理

令和 8 年 6 月 30 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 冨 田 勝 則

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江南市草井町宮東 2 0 0 番地

建物の名称 レインボー第貳江南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草井町宮東 2 0 0 番の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 9 . 0 6 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 江南市草井町宮東 2 0 0 番

地 目 宅地

地 積 8 7 4 . 2 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 8 万 6 9 7 0 分の 8 3 3 5

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 上記の者が本建物を居宅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	管理費等の内訳は3枚目「その他の事項」のとおり	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計77,900円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社菱サ・ビルウェア中部支店 電話 ()		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 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

■管理費等の内訳	管理費	月額	16,600円
	修繕積立金	月額	16,350円
	駐車場使用料	月額	6,000円
■管理費等の滞納額の内訳	管理費	33,200円	(令和8年4月分～令和8年5月分)
	修繕積立金	32,700円	(令和8年4月分～令和8年5月分)
	駐車場使用料	12,000円	(令和8年4月分～令和8年5月分)
	合 計	77,900円	

(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
■債務者	1 物件1建物には、私が居住しています。なお、私が物件1建物に入居したのは15、6年くらい前で、その前は元所有者である私の兄が居住していました。 2 物件1建物について、増改築はしていませんが、私が入居する時に約60万円をかけて、全室のクロスの貼り替えや和室の畳の表替え、キッチンのガスレンジの交換をしています。 3 また、洋室1と物置は元々一つの部屋でしたが、私の兄がこれを現在のようにリフォームしています。ただし、その時期や費用等については私には分かりません。 4 物件1建物に雨漏り等の不具合はありません。 5 物件1建物内で、小型犬4匹を飼っています。
■管理会社担当者	(R8.6.1付け回答書要旨及び電話による回答) 1 管理方式 全委託管理 2 管理形態 管理員 無 管理室 有 3 大規模修繕計画の有無 有（実施時期未定）。平成22年6月頃実施済み 4 負担決議された工事負担金の有無 無 5 耐震性能診断の受検の有無 無 6 駐車場 有（月額6,000円） すぐには使用できない（空き区画が生じたときに、抽選又は順番待ち） 7 ペット飼育 可（犬、猫等。ただし、体長や飼育頭数等に制限あり。詳細は、レインボー第2江南管理組合ペット飼育細則を参照） 8 規約共用部分 有（駐車場等） 9 管理費は、令和8年7月の徴収分から19,100円に増額されます。 10 修繕積立基金・組合基金は、分譲時の所有者が一時金として支払うものであるため、その後に譲り受けた者がこれを負担する必要はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

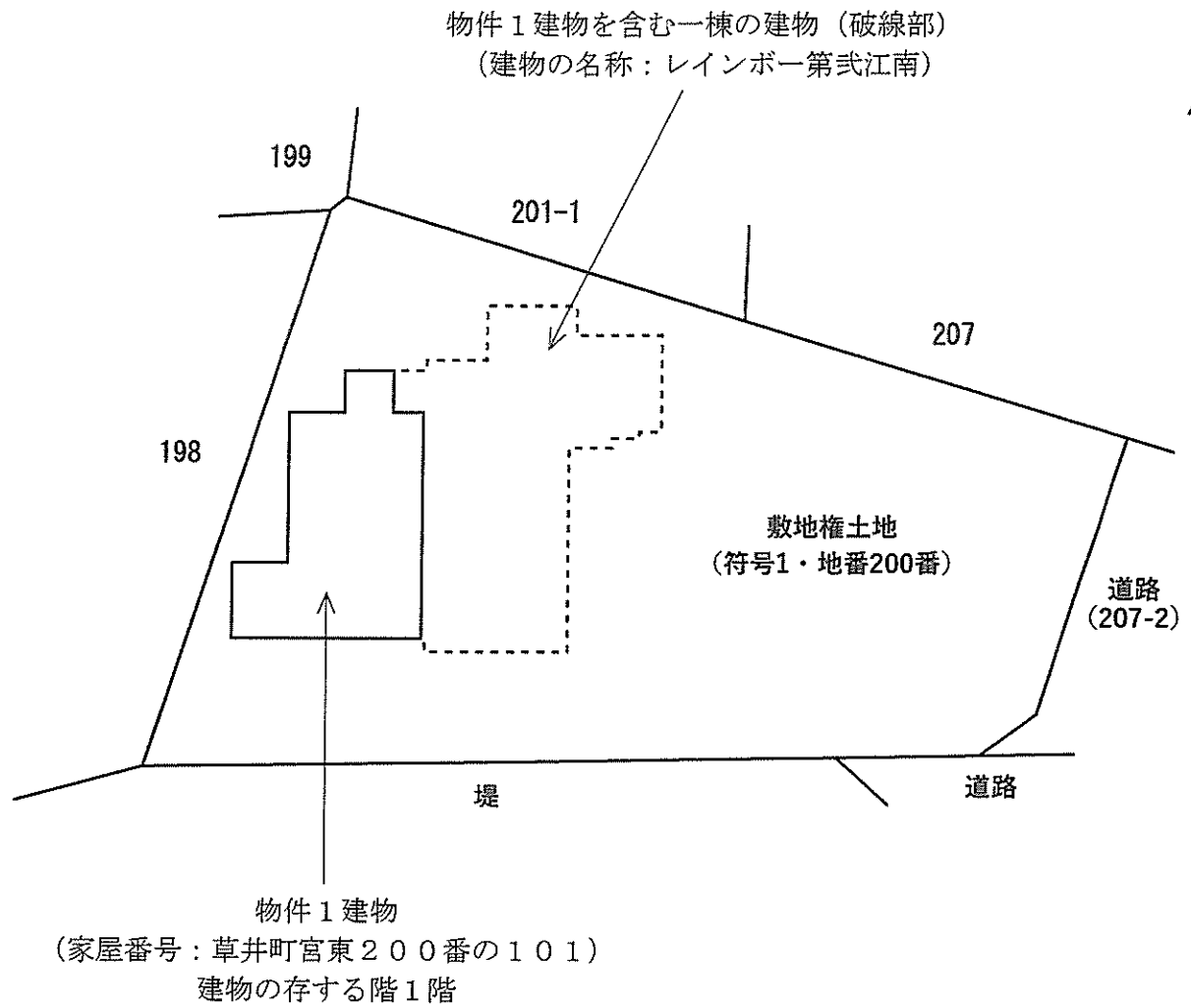
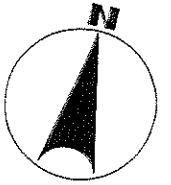
執行官の意見

- 1 物件1建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物の現況等について
居間・食堂の壁面及び廊下の物入の扉に損傷が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 5月26日(火) 10:00 - 10:10	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R8年 5月26日(火) 14:50 - 15:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R8年 5月27日(水) : - :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R8年 6月 2日(火) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R8年 6月16日(火) 10:00 - 12:45	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者立会・聴取
R8年 6月29日(月) 10:25 - 10:30	(電話)	管理会社担当者から回答書の内容について聴取
R 年 月 日() : - :		
(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 年 月 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8年6月16日 目的物件において呼鈴やノック等をしたものの、何ら応答がなく、また、同物件が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ところ、債務者が在宅していた。		

(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

間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件1 建物を含む一棟の建物

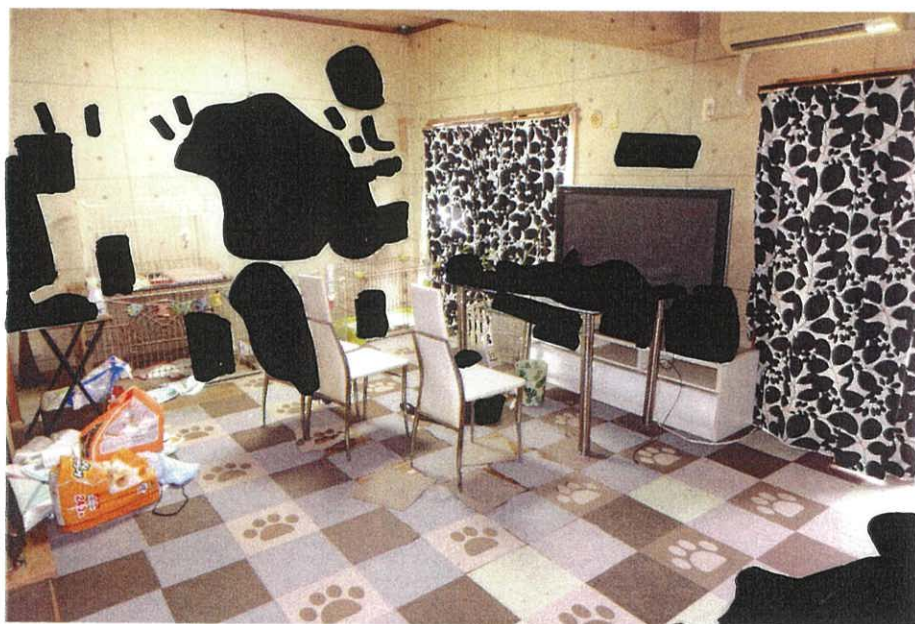


① 物件1 建物を含む一棟の建物の外観

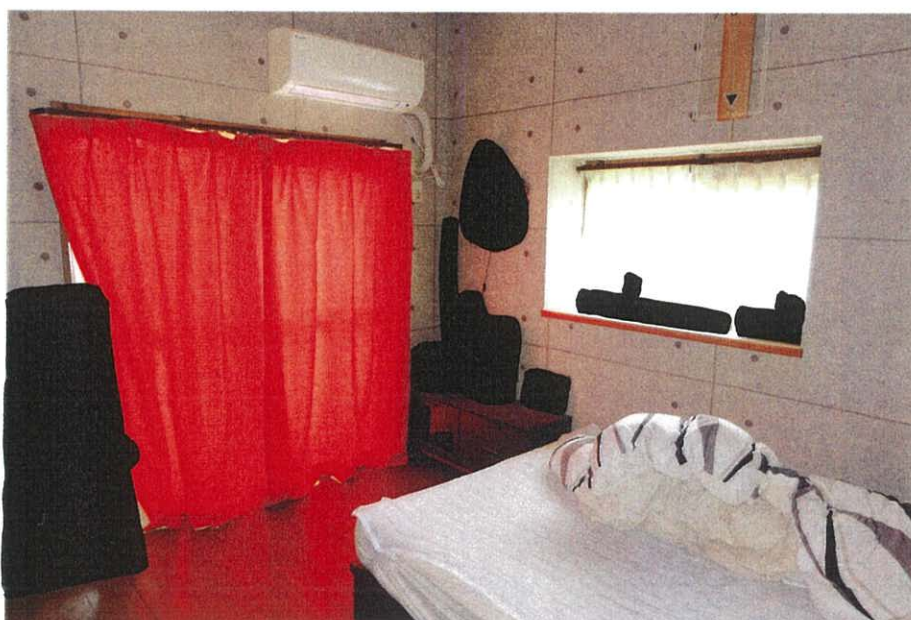
物件1 建物を含む一棟の建物



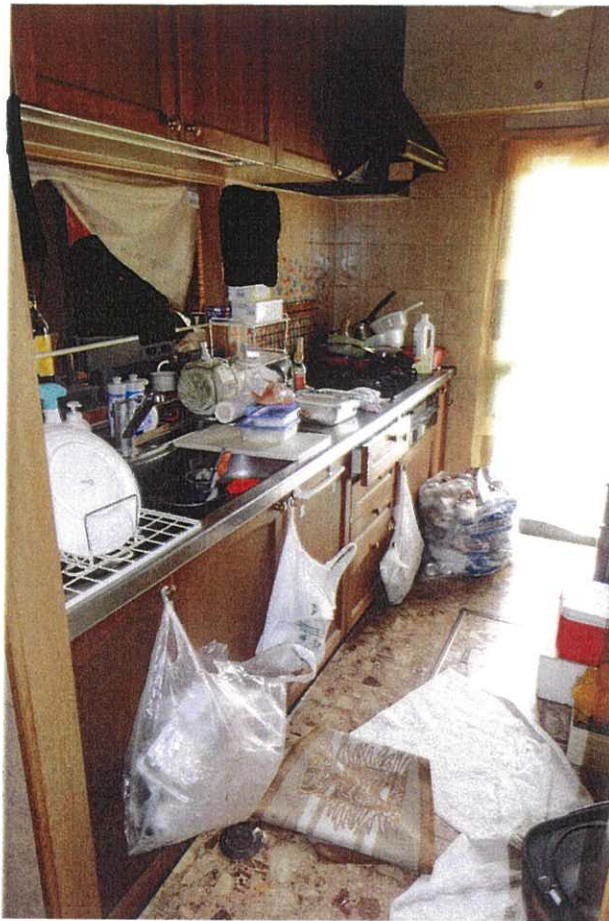
② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



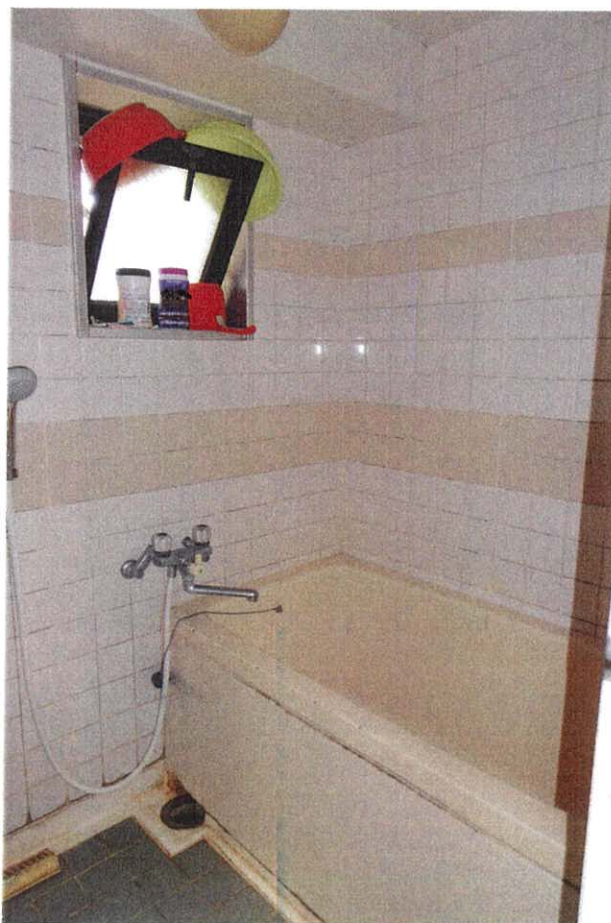
③ 居間・食堂



④ 洋室2



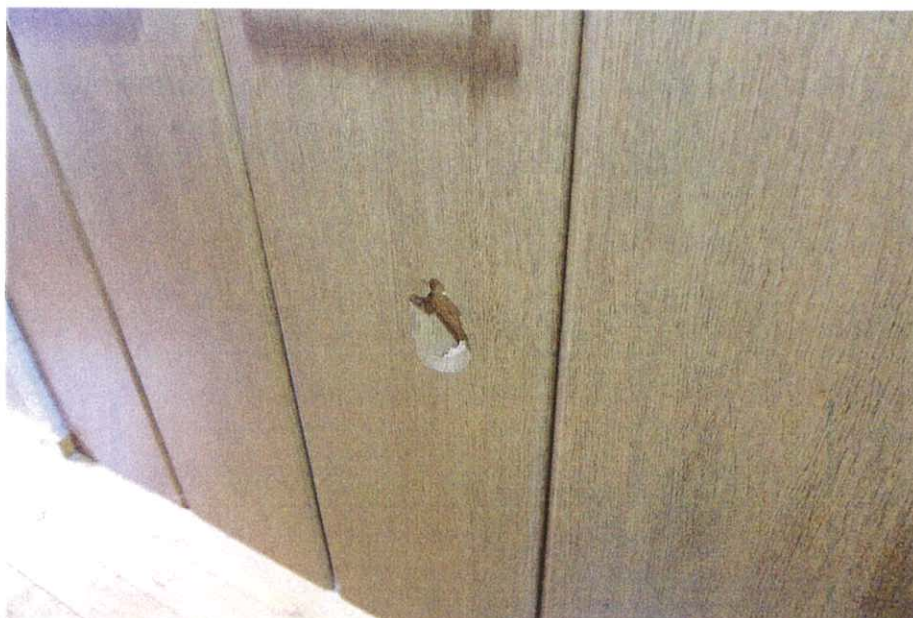
⑤ 台所



⑥ 浴室



⑦ 壁面の損傷状況（居間・食堂）



⑧ 扉の損傷状況（廊下の物入）

令和 8 年 (又) 第 1 2 号
令和 8 年 5 月 2 6 日 受 理
令和 8 年 6 月 1 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 9 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

番 号	評 価 額
物件 1	金 4,380,000 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

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 敷地権の種類 敷地権の割合	[一棟の建物の表示] 江南市草井町宮東200番地 レインボー第貳江南 [専有部分の建物の表示] 草井町宮東 200番の101 101 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 79.06平方メートル [敷地権の目的たる土地の表示] 1 江南市草井町宮東 200番 宅地 874.21平方メートル [敷地権の表示] 1 所有権 18万6970分の8335	特記事項記載 のとおり
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	名鉄犬山線「扶桑」駅 北西方 道路距離約3.4km 名鉄バス「すいとびあ江南」停留所 東方 道路距離約800m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	堤防沿いの戸建一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 (※1) — 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 河川保全区域 (※2)
画地条件 (規 模・形状等)	地 積 形 状 間口・奥行	874.21㎡ ほぼ台形 間口 約14.2m、奥行 約39.8m
接面道路の状 況	東側幅員約4.0m (認定幅員3.98m) の市道北部第80号線に ほぼ等高で、南側幅員約3.5～4.0m (認定幅員3.3～3.5m) の市道北部第918号線にほぼ等高で接面。両道路は建築基準法 第42条の道路に該当する。 (※3)	
土地の利用状 況等	当該物件のマンション1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 なし (集中浄化槽)
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。 受命物件が建設される以前の地歴は、過去の住宅地図 (昭和37年、41年、54年、平成3年) より駐車場、それ以前は農地又は未利用地であったものと推測される。 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 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。 尾張建設事務所建築課に調査したところ、本件敷地は既存宅地の確認 (3令尾建第2-467号 平成3年10月30日) を受けている。詳細については尾張建設事務所建築課。 ※2 南側の主要地方道江南関線が通る堤防は二線堤であり、当該堤防の法尻から40mの範囲は河川保全区域の指定を受けている。本件の敷地は全てが同区域内であるとともに本堤と二線堤の間の区域となっている。 ※3 東側市道については、元の道路幅員が1.8mであったところに当該マンション側から2.18mを寄付されたとのこと。現況は概ね4.0mであるが詳細は不明。	

	南側市道は東方で主要地方道江南関線に連絡する。東側市道との交差点は公図上、隅切りがあるが、現況は不明確で消防活動用空地のペイントがなされている。また、現況の道路幅は一部、4 m未満の部分が存するが境界が不明確のためセットバックの要否は不明である。 ※4 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」によると浸水被害の記録はない。洪水ハザードマップ木曽川の浸水した場合に想定される水深3.0～5.0m未満の区域となっている。
--	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レインボー第貳江南	
建物の用途	住居（総戸数23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5年2月8日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約7年	
構 造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	ルーフィングぶき（アスファルトシングル） タイル貼り、一部、吹付タイル 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 10台（敷地内） すぐには使用できない（月6,000円／台）。 空き区画が生じたときに抽選または順番待ち。 なし オートロック
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：レインボー第2江南管理組合 法人格：なし 全委託管理 （株）菱サ・ビルウェア中部支店 管理室有り、管理員なし
管理の状況	普通	
特 記 事 項	1 修繕積立金（令和8年5月31日現在）35,081,755円 2 大規模修繕計画あり（実施時期未定）。大規模修繕を平成22年6月頃実施済み。決議された負担金なし 3 ペット飼育可（ペット飼育細則による） 4 耐震診断の受検：無	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(101号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
現況床面積	79.06㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK (附属資料「建物間取図(概略)」の通り) (※1)) バルコニー 南向(テラス)・西向・北向 各1カ所 合計22.94㎡ (カタログ記載数量) + 専用庭	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 その他	クロス、数目天井 外 フローリング、畳 外 クロス貼り 外 電気、プロパンガス、給排水 等 特になし
保守管理の状 態	普通 廊下の物入の扉と居間・食堂の壁に穴がある。概ね経年相 応の状態にある。(※2)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	16,600円(月額) (※3) 16,350円(月額) 6,000円(月額) 有り(令和8年5月31日現在 77,900円) 管 理 費 33,200円 修 繕 積 立 金 32,700円 小 計 65,900円 駐車場使用料 12,000円 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 洋室1と物置は、以前は1室であったものを壁を作 って分割したとのこと。 ※2 調査時、小型犬を4匹飼育していた。 ※3 令和8年7月徴収分より19,100円に改定されるとのこ と。 ※4 専用庭あり。 ※5 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。	

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
284,000	79.06	0.16	3,590,000

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

・現価率＝ $\left[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}7\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数}7\text{年} + \text{経過年数}33\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) \approx 0.16$

(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
30,500	0.88	874.21	0.95	$\frac{8,335}{186,970}$	990,000

ア 標準画地価格（公示価格からの規準）

地価公示 江南－9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & \times & \frac{100}{159} & = & 30,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

◇時点修正：地価公示の価格時点(R8.1.1)から評価日(R8.7.9)までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位1.00 × 規模0.97 = 0.97

◇地域格差：街路条件1.06 × 環境条件1.50 = 1.59

イ 個別格差：規模0.88 × 角地1.00 = 0.88

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5%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）

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
3,590,000	990,000	1.03	4,720,000

ウ 個別格差：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{所在階：1階} & & \text{位置：南向南西角部屋(専用庭付)} & & \text{維持管理：普通} & & \\ \text{階層補正 } 0.95 & \times & \text{位置補正 } 1.08 & \times & \text{その他補正 } 1.00 & \approx & 1.03 \end{array}$$

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7年12月 87,000 円/㎡ (平成5年2月建築、専有面積約78㎡)

B 令和7年7月 95,000 円/㎡ (平成4年1月建築、専有面積約63㎡)

(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	87,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	81,000
B	95,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{117}$	$\frac{100}{100}$	80,000

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
81,000	1.03	79.06	6,600,000

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	
47千円 (1.8%)	258千円	8.0%	3,128千円	0.8050	2,518千円 (98.2%)	2,570,000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	900	900	882	882
	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	948	948	930	930
	空室損失	95	95	93	93
	貸倒損失	28	28	28	28
	有効総収益	825	825	809	809
イ 総費用	維持管理費	199	199	199	199
	修繕費	27	27	27	27
	公租公課	83	83	83	83
	損害保険料	22	22	22	22
	その他費用	25	25	24	24
	運営支出合計	356	356	355	355
	資本的支出	896	196	196	196
	総費用合計	1,252	552	551	551
ウ 経費率(運営支出/有効総収益) (%)		43.2	43.2	43.9	43.9
エ 有効純収益 アーイ		-427	273	258	258
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		-397	236	208	

※ 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－イ
①積算価格	4,720,000	0	4,720,000
②比準価格	6,600,000	0	6,600,000
③収益価格	—		2,570,000
④調整後の価格	5,820,000		

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
5,820,000	1.00	0.80	0.94	—	4,380,000

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

公示価格（江南－9）

所 在： 江南市後飛保町両家68番
価 格： 47,000 円／m²
位 置： 名鉄犬山線「江南」駅の北西方道路距離約3.5km
価 格 時 点： 令和8年1月1日
地 積： 333 m²
供給処理施設： 水道、ガス
接 面 街 路： 北東側幅員4.5m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： 中規模の農家住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

附属資料



位置図



受命物件

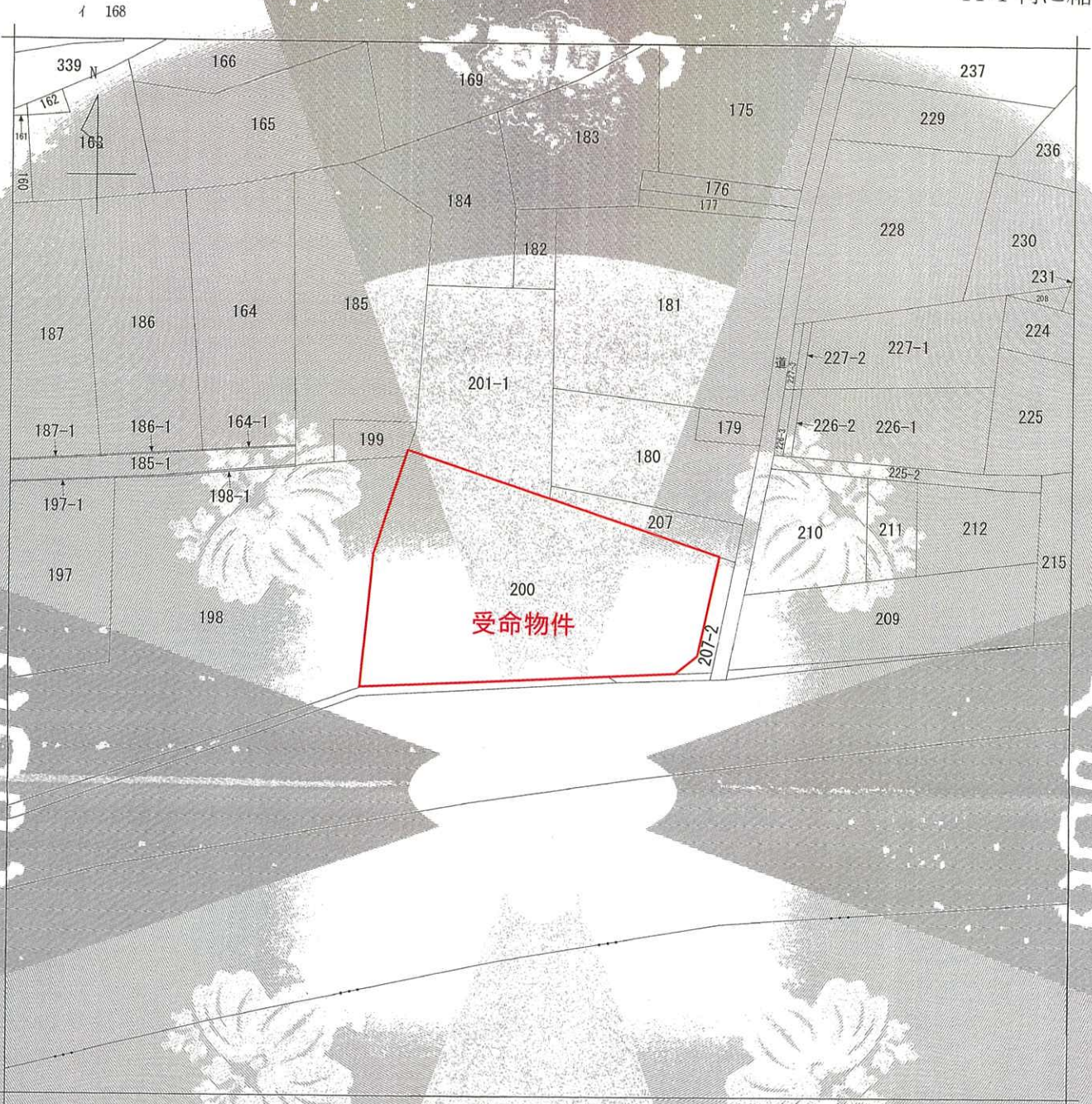
公示地
江南-9

江南市

江南市

500 m





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
番
区
域
見
出

草井町宮東

請 求 部 分	所 在 江南市草井町宮東					地 番	200番					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和62年12月26日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和62年12月26日				補 記 事 項		

これは地図に準ずる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8年4月13日

東京法務局

地図整理番号：M99995

登記官

登記年月日：平成5年2月22日

7009307

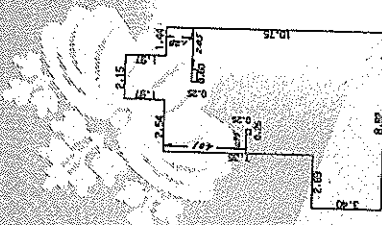
各階平面図

4088005

建物図面

系屋番号
草井町宮東
200-101

建物の所在
江南市草井町宮東200番地



床面積	2.15	×	1.97	=	4.2355
	6.13	×	1.28	=	7.8464
	2.05	×	0.25	=	0.5125
	3.49	×	0.25	=	0.8725
	4.93	×	2.49	=	12.2857
	1.20	×	2.49	=	2.9880
	4.93	×	0.25	=	1.2325
	0.55	×	0.25	=	0.1375
	6.13	×	3.09	=	18.9417
	8.82	×	3.40	=	29.9880
合計					79.0553
床面積					79.05 m ²

建物の存する階：1 階

名古屋地籍局
江前出張所
5.2.22
処理

単位=メートル

縮尺 1/500

縮尺 1/250

製

(平成 5 年 2 月)

(要知照土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(全頁専用)

(1/2)

地図整理番号：H95596

これは図面に記載されている内容と証明した図面である
(名古屋地籍局一宮支局管轄)
令和 8 年 4 月 13 日 東京法務局

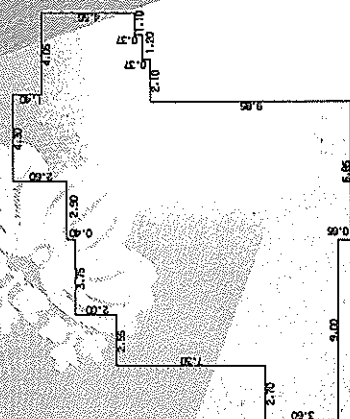
登記年月日：平成5年2月22日

7009306

各階平面図

建物名称

建物の所在 江南市草井町高東200番地

200-401~200-403・200-501~200-503・200-601~200-603
200-701~200-703・200-801~200-803

1階 床面積	2~8階 床面積 (各階同型)
4.30 × 1.40 = 6.0200	1.90 × 2.60 = 4.9800
8.35 × 1.20 = 10.0200	1.95 × 2.40 = 4.6800
11.25 × 0.40 = 4.5000	5.10 × 2.00 = 10.2000
15.00 × 2.00 = 30.0000	2.30 × 2.00 = 4.6000
17.55 × 0.55 = 9.6525	19.75 × 1.30 = 25.6875
16.45 × 0.37 = 6.0855	22.45 × 3.60 = 80.8200
15.25 × 0.37 = 5.6425	6.85 × 0.65 = 4.4525
13.15 × 3.60 = 47.3400	
15.85 × 3.60 = 57.0600	
6.85 × 0.65 = 4.4525	
合 計 214.5595	合 計 253.8075
床面積 214.26 m²	床面積 253.60 m²



単位=メートル

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

複製

(平成 5 年)

愛知県土地家屋調査士会印

作製者

(全戸専用)

これは図面に記載されている位置を証明した書面である。
(名古屋法務局一宮支局管轄)

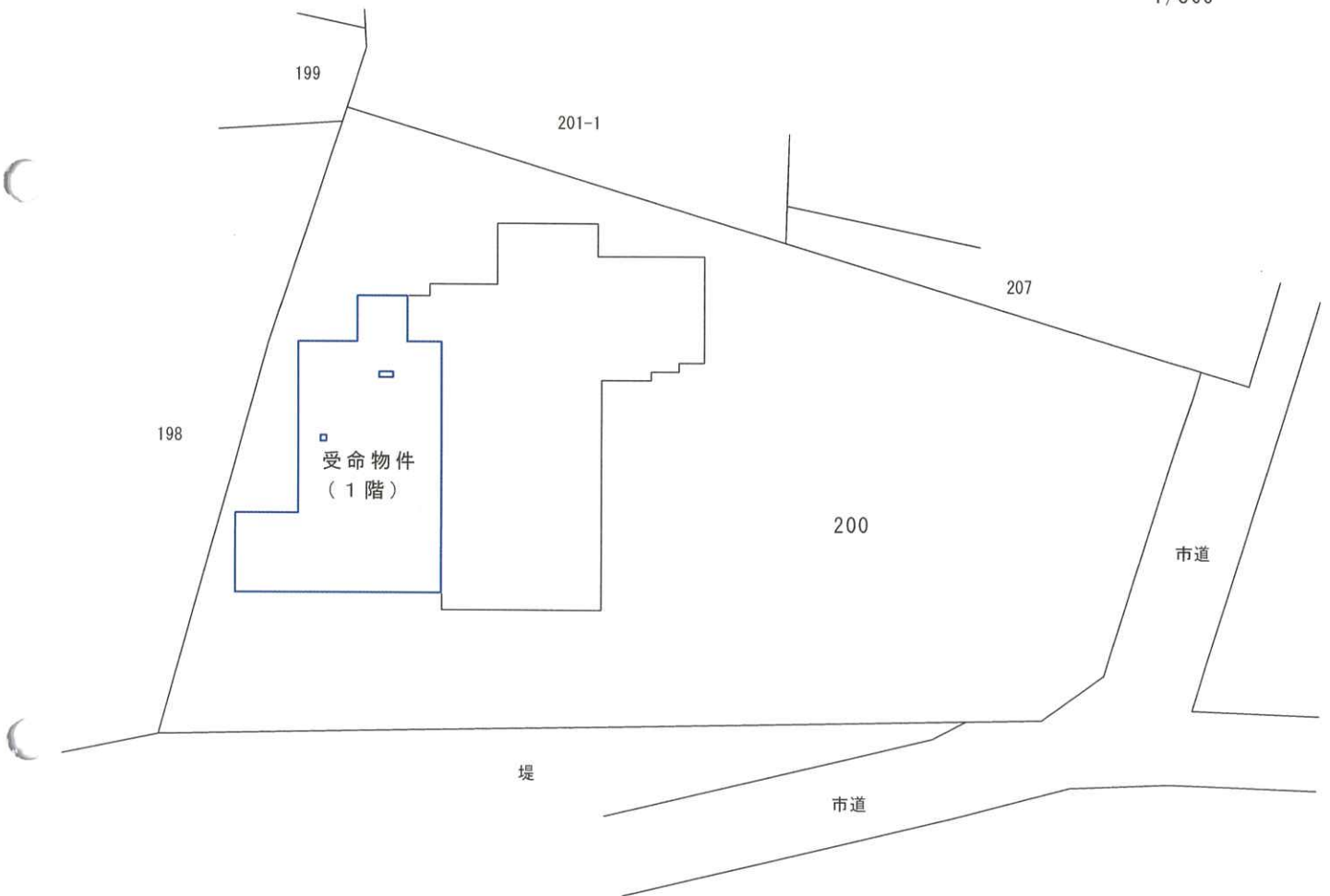
令和 8 年 4 月 13 日

東京法務局

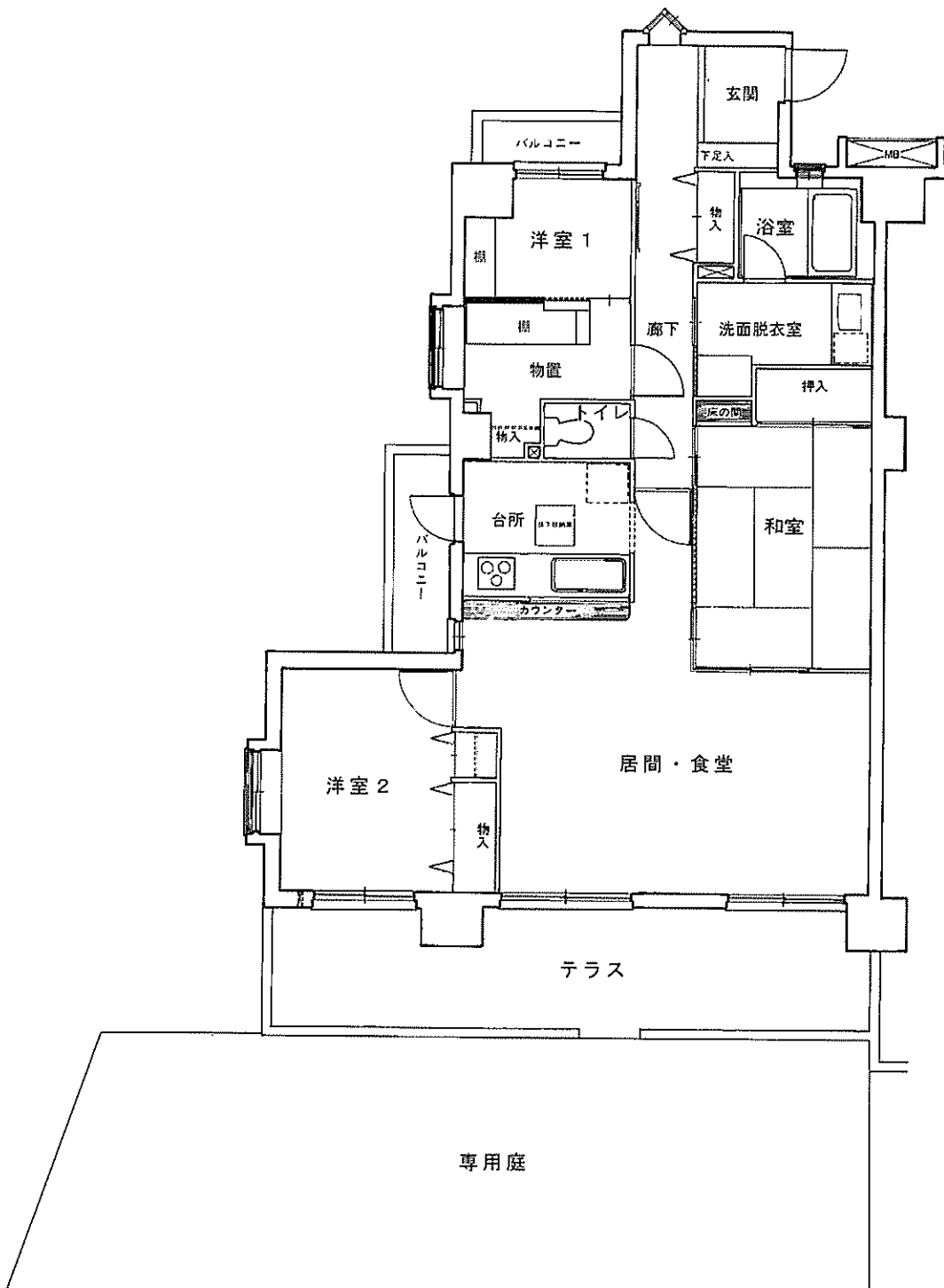
配置図（概略）



1/300



建物間取図（概略）



現況写真

受命物件が存する
一棟のマンション



写真①

受命物件



写真②